# **在建工程抵押合同**

合同编号：

****甲方（抵押方）：****

法定代表人：

****乙方（抵押权方）：****

法定代表人：

为确保乙方于    年    月    日与        （下称“主合同借款人”）签订的编号为        《借款合同》（以下简称主合同）的履行，甲方愿意为主合同项下乙方对借款人的全部债权提供抵押担保。乙方同意接受甲方所提供的抵押担保。为此，依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》等法律、法规及规章规定，经平等协商一致，共同订立本合同，以资信守。

### ****一、抵押物类型****

1.1 抵押物：在建工程

（1）权利人：        。

（2）坐落：        。

（3）抵押物面积：        平方米。

（4）土地使用权证号：        。

（5）建筑结构：        ；设计层数：        ；用途：                。

（6）资金来源：                ；计划批准文号：        ；工程总造价人民币（大写）        （￥    元）。

（7）已完成部分：层数        ；建筑面积        平方米；评估现值人民币（大写）        （￥    元）。

（8）土地使用权取得方式：        ；使用年限：        。

（9）土地面积：         ；地区类别：        。

（10）土地使用性质：        ；土地证号：        。

（11）土地评估现值人民币（大写）        （￥    元）。

（12）在建工程及土地总值人民币（大写）        （￥    元）。

1.2 甲、乙双方共同确定抵押物评估总价值：人民币    元。

### ****二、主债权种类、数额****

甲方所担保的主债权为主合同项下乙方对借款人的借款，币种为人民币，金额为人民币（大写）        （￥    元）。

### ****三、主合同借款人的借款期限****

主合同借款人的借款期限为不超过    个月，自    年    月    日起至    年    月    日止。

借款期限如有变更，依主合同之约定。

### ****四、抵押担保范围****

（1）抵押担保的范围为包括但不限于主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管抵押物和实现抵押权的费用等。

（2）乙方为实现权利而产生的费用，包括但不限于诉讼费用、评估费、拍卖费、律师费及差旅费等。

（3）其他                。

### ****五、甲方的声明与保证****

（1）甲方是具有完全民事行为能力的自然人、法人或依法成立的其他组织，具有签订和履行本合同所必须的民事权利能力和民事行为能力，能独立承担民事责任。

（2）甲方保证对本合同项下的抵押物依法享有所有权或处分权且抵押物不存在权利瑕疵（如权属争议、被查封或已设定抵押等），设立本合同的抵押不会受到任何限制。

（3）本合同项下的抵押物如已部分或全部出租，保证将设立抵押事宜告知承租人并要求承租人书面放弃抵押物的优先购买权，同时将有关出租协议等资料（复印件）在签订本抵押合同时交付乙方。

（4）本合同项下的抵押行为真实、有效，无重复抵押。

（5）主合同存续期间，未经抵押权人同意，抵押人保证不放弃、不重复抵押或再次抵押等有可能损害抵押权人利益的行为。

（6）甲方提供的与主合同项下贷款有关的一切文件、报表及陈述均是合法、真实、准确、完整的。

（7）甲方已阅读本合同的所有条款，并要求乙方就本合同做了相应的解释和说明。甲方对本合同条款的含义及相应的法律后果全部通晓并充分理解。

### ****六、甲方的权利与义务****

（1）本合同生效后，未经乙方书面同意，甲方不得将本合同项下的抵押物再设立任何形式的担保，也不得将抵押物转让、赠与给第三方或以其他任何方式转移本合同项下的抵押物。

（2）抵押登记前，甲方应办理完毕抵押物在抵押期间的财产保险，投保金额不得少于全部贷款本息总额，保险期限应长于贷款期限，财产保险第一受益人为乙方。保险单证由乙方代为保管。

抵押期间，抵押物如发生投保范围内的损失，或者因第三人的行为导致抵押物价值的减少，保险赔偿金或损害赔偿金应作为抵押财产，由甲方存入乙方指定的账户，抵押期间甲方不得动用。在本合同有效期内，甲方不得以任何理由中断或撤销保险；如保险中断或被撤销，乙方有权代为办理保险手续，一切费用由甲方承担。

（3）对主合同债务履行期限届满或按主合同约定主合同债务提前到期的，主合同借款人未按主合同约定偿还贷款本息的，乙方均有权直接要求甲方清偿该债务。甲方对乙方提出的清偿要求，保证不以任何理由拒付。

（4）在本合同有效期内，甲方应维护抵押物的完好。抵押物发生毁损、灭失的，甲方应及时告知乙方，并立即采取措施防止损失扩大，同时及时向乙方提交有关主管机关出具的发生毁损、灭失的原因证明。抵押物价值减少的，甲方有义务恢复抵押物的价值，或提供与减少的价值相当的抵押或质押物。

（5）因国家建设需要征用本合同项下的抵押物时，应当以所获得的征用补偿金提前清偿抵押贷款或向双方约定的第三人提存，乙方享有优先受偿权。

（6）在抵押权受到或可能受到来自任何第三方的侵害时，有义务通知乙方并协助乙方免受侵害。

（7）承担并先行支付本合同项下有关费用，包括但不限于律师费、财产保险、鉴定、评估、拍卖、登记、过户、保管、公证、诉讼及执行的费用。

（8）在本合同有效期内，如甲方变更注册地、名称、法定代表人、电话、通讯地址等，应于变更前10个工作日内书面通知乙方。

（8）在本合同有效期内，如甲方发生转股、改组、合并、分立、股份制改造、合资、合作、联营、承包租赁、经营范围和注册资本变更、重大资产转让等，应提前15日书面通知乙方。

（10）甲方停业、歇业、被宣告破产、解散、被吊销营业执照、被撤销、财务状况恶化或涉及重大经济纠纷应在发生之日起7日内书面通知乙方。

（11）抵押登记事项发生变化，依法需进行变更登记的，甲方应配合乙方在登记事项变更之日起10个工作日内到有关抵押登记机关办理变更登记手续。

（12）抵押物办理产权证后5个工作日内，甲方需提供资料配合乙方办理房产抵押登记。

### ****七、乙方声明****

（1）本合同有效期内，未经乙方书面同意，甲方将本合同项下的抵押物转让（出租）给第三人的，其转让（出租）行为无效，乙方仍可对抵押物行使权利；

（2）本合同有效期内，甲方未经乙方书面同意将本合同项下的抵押物再设立任何形式的抵押等担保措施的，其行为无效。

### ****八、乙方的权利与义务****

（1）被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，债务人不履行到期债务或者发生约定的实现担保物权的情形，债权人有权选择请求任一担保人先承担担保责任。提供物的担保的债务人、第三人或/和保证人均承诺放弃向债权人抗辩的权利。

（2）抵押期间，抵押物发生毁损、灭失或者被征收等情况的，则乙方有权就甲方获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。若被担保债权的履行期未届满的，则乙方有权将该保险金、赔偿金或者补偿金等提存。

（3）乙方将主合同项下的全部或部分债权转让第三人时，应在债权转让合同签订后15个工作日内书面通知甲方。

（4）甲方未按约定履行全部或部分债务的（包括合同约定的债务提前到期和依法律规定解除合同的情形）或甲方被依法宣告解散、破产或死亡的，乙方有权依据法律规定对抵押物进行拍卖或变卖以取得价款优先受偿。

（5）若甲方在履行合同过程中出现严重亏损、大额债务、停产、诉讼、股权变动、合并、分立、增减注册资本、被吊销营业执照、破产等情况以及乙方认为足以影响抵押权人权利实现时，乙方在提前收回抵押贷款不能时，乙方有权要求甲方承担抵押担保责任并不承担违约责任。

（6）乙方有权随时检查抵押物的使用管理情况。

（7）乙方有权要求甲方协助以避免抵押权受到来自任何第三方的侵害。

（8）乙方处分本合同项下抵押物所得，在偿还本合同抵押范围内的全部债务后还有剩余的，将剩余部分退还甲方。不足部分，乙方有权向债务人追索。

### ****九、违约责任****

（1）本合同生效后，甲方应履行本合同约定的义务，若不履行或不完全履行的，应当承担相应的违约责任，违约金按贷款总额的10%计算；若造成损失的，还应承担赔偿责任。

（2）甲方在本合同第五条中所作承诺与保证为不真实、不准确、不完整或故意使人误解，给乙方造成损失的，应承担赔偿责任。

（3）如因甲方过错造成本合同无效或乙方无法实现抵押权的，甲方应在原抵押范围内赔偿乙方的全部损失；并可要求甲方支付借款总额的10% 作为违约金。

（4）甲方擅自处分抵押物，其行为无效。乙方可视情况要求甲方恢复抵押物原状或将处分抵押物的价款提前清偿抵押贷款，并可要求甲方支付借款总额的10% 作为违约金。

（5）甲方因隐瞒抵押物存在共有、争议、被查封、被扣押或已设定抵押权等情况而给乙方造成损失的，应按借款总额的10% 计算违约金。

### ****十、合同的生效、变更与解除及抵押权生效****

（1）本合同的抵押权生效条件为抵押物到有关抵押登记机关办理完毕抵押登记手续。

（2）本合同生效后，除本合同已有约定的外，甲乙任何一方均不得擅自变更或解除本合同。

（3）本合同项下的抵押权与担保债务同时存在，担保债务消灭的，本合同项下的抵押权随之消灭。

（4）本合同期限届满时，若本合同项下的抵押贷款尚未完全归还的，则本合同争议解决条款继续有效。

### ****十一、通知****

（1）甲乙双方在本合同填写的通讯地址为当事人同意的联系地址。

（2）一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起    日内以书面形式通知另一方。

（3）乙方有权按通讯地址或联络方式以信函、传真、电子邮件和手机短信等有效方式，就处理事务过程中需要通知的事项通知甲方。

（4）如果通讯地址、联络方式发生变化的一方未将有关变化及时通知另一方，除非法律另有规定，其应对由此而造成的影响和损失负责。

（5）凡乙方就本合同并通过本合同所提供的通讯地址给予甲方的任何通知、要求或其他内容，包括但不限于信函、传真、电子邮件、手机短信或媒体公告（受托人网站等）等形式，一经发出或公告即被视为已送达甲方；邮政信函于挂号邮寄之日起第三日即被视为已递交给甲方。以专人送出的，由被送达人在送达回执上签名或盖章，被送达人签收日期为送达日期。

### ****十二、法律适用与纠纷解决****

（1）本合同的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中华人民共和国现行法律、行政法规及规章。

（2）本合同各方当事人如产生争议，可以协商解决；若协商不成的，则由合同履行地有管辖权的人民法院管辖。

### ****十三、其他事项****

13.1 不可抗力

（1）“不可抗力”是指本合同各方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、其他天灾、战争、骚乱、罢工等。

（2）如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即用可能的最快捷的方式通知对方，并在十五日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行本合同的原因，然后由各方协商是否延期履行本合同或终止本合同。

13.2 本合同项下甲方的一切义务和连带责任不因借款人破产、无力偿还贷款、丧失企业资格、更改组织章程以及发生任何本质上的变更而有任何改变。

13.3 合同履行地：        。

13.4 抵押物共有人保证：共有人同意该抵押物价值全额用于抵押担保，且当乙方债权未能实现或受到威胁时，乙方有权直接处分抵押物以实现其债权。共有人对本合同及其附件的约定全部予以接受并保证不提任何异议。

抵押物共有人签字：（或附股东会会议决议）        。

13.5 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行达成书面协议，作为本合同附件。本合同的任何附件、修改或补充均构成本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

13.6 期间的顺延

本合同所述的工作日如遇法定节假日，则顺延至下一个工作日。

13.7 其他约定条款：        。

13.8 合同文本

本合同一式七份，甲方执二份、乙方执一份、抵押登记机关一份，公证处3份。每份具有同等法律效力。

签署时间：    年    月    日

****甲方（盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：

邮箱：

****乙方（盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：

邮箱：