# **房屋抵押合同**

主合同编号：

****抵押权人：****

统一社会信用代码/身份证号：

****抵押人：****

统一社会信用代码/身份证号：

为确保出借人        与借款人        于    年    月    日签订的编号        借款本金        元的《借款合同》（以下简称“主合同”）的履行，抵押人（或主合同“借款人”）愿意以其所有或有处分权的房产作为抵押，抵押权人（主合同“出借人”）经审查，同意接受抵押人提供的房产抵押。根据《物权法》、《担保法》等有关法律的规定，抵押权人、抵押人经友好充分协商，按以下条款订立本合同：

****第一条 抵押财产****

1.抵押人自愿提供自己或与        单独/共同拥有的房产作为抵押物。抵押人用作抵押的房产坐落于    号，其房屋建筑面积    ㎡，产权证号：        ，土地使用权证号：        。

2.本合同项下房产共评估作价人民币（大写）        （￥    元）整，实际抵押金额为人民币（大写）        （￥    元）整。该评估作价不作为抵押权人依据本合同处置房产时的估价依据，也不构成对抵押权人行使抵押权的任何限制。

****第二条 抵押担保范围****

抵押担保范围为：主合同项下借款本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于处分抵押物的费用、诉讼费、律师代理费、差旅费等）和其他应付费用。

****第三条 抵押物的保管****

本合同项下的房产由抵押人占有和使用。抵押人应妥善使用房产，在抵押期间负责维修、保养、保证房产完好无损并承担由此产生的全部费用。抵押权人有权随时检查抵押物状况。

****第四条 抵押物登记****

1.抵押人与抵押权人应在本合同签订后的3日内到有关登记机关办理抵押登记手续。抵押登记事项发生变化依法需要办理变更登记的，抵押人与抵押权人应在登记事项发生变更之日起10日内到有关抵押登记机关办理变更登记手续。

2.在抵押登记手续办妥后，有关登记文件应由抵押权人保管。

****第五条 抵押物流转限制****

在本合同有效期内，抵押人不得出售、赠与、再抵押或以其他任何方式转移本合同项下的房产。

****第六条 费用****

本合同项下有关的公证、登记、鉴定、保险、运输、保管等费用由抵押人承担。

****第七条 陈述与保证****

为确保本合同的合法有效及顺利履行，抵押人在此向抵押权人承诺，在本合同项下的担保义务履行完毕或解除前：

1.抵押人对本合同项下的抵押物合法取得并具有完整的所有权；

2.本合同项下抵押物在权属方面不存在任何争议；

3.本合同项下抵押物在建筑和使用上完全符合法律规定；

4.设立本合同项下抵押物抵押不会受到任何限制；

5.在本合同签字前未对本合同项下抵押物设立过任何抵押和转让；

6.本合同项下抵押物未被依法查封、扣押或监管；

7.本合同项下抵押物如在本合同签订之时已部分或全部出租，抵押人保证将设立抵押事宜通知承租人，并将有关出租情况书面通知抵押权人；

8.当本合同项下的抵押物价值贬值不足以担保主合同债权时，抵押人将及时提供其它财产补充抵押担保，直至足以担保主合同债权的实现。

****第八条 抵押权的实现****

1.出现下列情况之一时，抵押权人有权依本合同约定或法定方式处分抵押房产：

（1）借款人未依约定支付本金、利息、罚息、违约金及其他应付款项；

（2）抵押人有诉讼、仲裁或重大经济纠纷，可能对抵押物有不利影响；

（3）抵押人破产、歇业、被停业整顿、被撤销、被吊销营业执照；

（4）借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪、丧失民事行为能力，或者经营状况严重恶化、丧失商业信誉，或被宣告破产、解散；

（5）抵押人违反本合同约定，危及抵押权的其他情形。

2.借款到期，借款人、抵押人未全额清偿的，抵押人在此无条件的、不可撤销的授权抵押权人委托中介机构进行折价或拍卖、变卖抵押物，而无须另行办理委托手续,费用由抵押人另行支付。

3.抵押房产若为两人（含）以上共有的，抵押人需提供共有人同意抵押的声明（见附件《房产共有人同意抵押声明》），抵押人保证在抵押权人行使抵押权时，共有人不会以任何理由妨碍抵押权的实现，否则抵押人应承担由此引致的一切责任。

4.处理抵押财产所得价款，不足以偿还主合同项下各款项的，抵押权人有权另行追索；如有剩余，剩余部分抵押权人应退还抵押人。

****第九条 违约责任****

1.因抵押人保管不善，造成抵押财产毁损，抵押权人有权要求抵押人恢复抵押财产原状，或另行提供经抵押权人认可的抵押财产。

2.抵押人擅自处分抵押财产的，抵押权人视情况要求抵押人恢复原状。

3.若经上述措施不能恢复或恢复抵押物后仍给抵押权人造成损失的，抵押人应予以全额赔偿。

4.抵押人故意隐瞒抵押资产存在共有、争议、被查封、被扣押、被监管或已经设立抵押等情况的，应在抵押担保的范围内赔偿抵押权人的全部损失。

5.如因抵押人过错造成本合同无效，抵押人应在抵押担保范围内赔偿抵押权人全部损失。

****第十条 争议解决方式****

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向    所在地有管辖权的人民法院起诉。

****第十一条 其他事项****

1.本合同有效期内，抵押人为法人的，如发生分立、合并，其权利和义务由变更后的法人享有和承担。抵押人被宣告解散或破产，抵押房产由抵押权人提前处分，以所获价款优先受偿。

2.本合同生效后，抵押人、抵押权人任何一方不得擅自变更或解除合同，需要变更或解除合同的，应经双方协商一致，达成书面协议。

3.主合同借款人按约履行完全部债务的，抵押权终止。经抵押登记的房产，抵押权人应协同抵押人到登记机关办理注销登记。

4.抵押房产为共有财产的，《房产共有人同意抵押声明》作为附件，是本合同不可分割的组成部分。

****第十二条 强制执行公证****

1.双方承诺：如债务人不履行、不完全履行或不适当履行本强制执行条款中明确的给付义务，则债权人有权依照单方确定的债务数额直接向公证处申请执行证书，此后持公证书和执行证书向有管辖权的人民法院申请强制执行，无需经过诉讼程序：债务人及担保人自愿接受人民法院的强制执行措施。执行标的为前述金钱债务，列入执行的财产范围为包括抵押物在内的债务人的全部财产。

2.双方共同确认：依据相关法律规定，合同各方已经对强制执行公证的含义、内容、程序，效力、后果等知晓理解；合同各方向公证处办理公证赋予本合同强制执行效力的意思表示真实。

3.双方共同确认：本合同赋予强制执行效力的债权债务关系及给付内容明确。债务为下列金钱债务：

（1）借款总额及利息（计算至全部债权获得清偿之日止）；

（2）罚息（计算至全部债权获得清偿之日止）；

（3）违约金（计算至全部债权获得清偿之日止）；

（4）损害赔偿金和债权人为处置抵押物、实现债权而支出的费用。

4.合同各方对本合同项下的债权债务关系均无异议，为保证债权人的债权，双方自愿向        公证处申请办理本合同公证并赋予其强制执行效力。

5.公证费用在        元之内（含）由□抵押人承担/□抵押权人承担承担。公证费用超过        元（不含），由□抵押人承担/□抵押权人承担。

6.本合同生效之日起        日内，合同各方应办理完毕强制执行公证。如果为办理公证而需要根据本合同签订其他相应合同或办理其他手续的，合同各方应全力配合办理。

7.债务人同意，债权人履行出借义务的前提为债权文书完成强制执行公证手续，即债权人取得公证机构已完成公证的债权文书。

****第十三条 附则****

1.本合同由抵押人、抵押权人双方签字或盖章后生效。

2.本合同一式五份，抵押权人执壹份，抵押人执壹份，借款人执壹份，抵押登记机构执壹份，公证机构执壹份，均具有相同法律效力。

签署时间：    年    月    日

****抵押权人（签字或盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：

****抵押人（签字或盖章）：****

联系人：

联系方式：

地址：