# **最高额抵押借款合同**

    合同编号：

借款人（债务人/抵押人）：

证件类型：

证件号码：

法定代表人（限机构客户）：

住所：

联系地址：

邮编：

固定电话：

移动电话：

电子邮件：

传真号码：

借款人配偶（债务人抵押人配偶）：

证件类型：

证件号码：

住所：

联系地址：

固定电话：

移动电话：

电子邮件：

传真号码：

贷款人（债权人/抵押权人）：

证件类型：

证件号码：统一社会信用代码

法定代表人：

联系地址：

邮编：

固定电话：

传真：

电子邮件：

双方依据《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、法规及规章的相关规定，经协商一致，就借款人向贷款人申请抵押借款，贷款人经审查同意向借款人发放贷款，借款人在最高借款额度内连续领取或循环使用借款之相关事宜签订本合同，双方应遵照履行。其中，贷款人为债权人，借款人为债务人、抵押人，若借款人系自然人且已婚，则该债务系借散人及其配偶的夫妻共同债务，借款人及其配偶均为债务人。

### **第一条 定义**

1.1 最高额抵押借款：指借款人在本合同约定期限及最高借款额度内，连续领取或循环使用借款，借款人以抵押物作为担保财产向贷款人提供最高额抵押担保，贷款人有权在最高借款额度内就该担保财产优先受偿。

1.2 最高借款额度：指贷款人给予借款人在本合同项下连续领取或循环使用借款的最高金额，已偿还的借款不计算在额度内，借款偿还后额度相应恢复。

1.3 借款：指在最高借款额度內，贷款人在每笔借款业务中出借给借款人的资金。

1.4 每笔借款业务：指借款人每一次在最高借款额度内领取借款、展期、还款的过程。

1.5 借款总额：指在最高借款额度内，贷款人出借给借款人的且借款人未偿还的全部资金总额。

1.6 借款期限：指在每笔借款业务中，双方约定的借款人使用借款并在届满后应当展期或还款的时间周期。

### **第二条 最高额借款**

2.1 贷款人拟向借款人发放的最高借款额度为人民币（大写）        （￥    元），贷款人在合同期内有权随时调整最高借款额度。

2.2 贷款发放期间为12个月，自    年    月    日起至    年    月    日止。若贷款人提前收贷的，则视为借款期限届满日相应提前。

2.3 借款人可在本合同约定的借款发放期间及最高借款额度内，申请连续领取或循环使用借款，同时发生若干笔借款业务。每次发放贷款时，双方只需签订《借款凭证》，每笔借款业务的金额、期限、利率以《借款凭证》记载为准。

2.4 每笔借款业务中，借款人分别偿还每笔借款。每笔借款业务分别以对应的具体借款金额为基数独立计息。每笔借款业务的借款偿还后，最高借款额度相应恢复。未偿还的借款总额不得超过最高借款额度。

2.5 借款用途为        。本合同项下借款债务人应当用于前述用途，不得挪作他用。

### **第三条 借款利率、期限**

3.1 借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，执行月利率1.8%/月直至借款到期日。日利率=月利率/30。

3.2 借数人未按期还款且又未就展期事宜与贷款人达成协议以致构成借款逾期时，贷款人有权对逾期的借款计收罚息。罚息利率为借款利率的50%；罚息与利息同时计算，另行收取。

### **第四条 贷款发放**

4.1 借款人向贷款人申请发放贷款时，需具备下述条件：本合同及本合同所附带的担保合同已经签署，需要对担保物办理抵押及/或质押登记的，贷款人、担保人共同向登记机构申请办理抵押及/或质押登记，贷款人取得或将取得他项权利证等担保登记证明：双方已共同向        公证处申请办理公证并赋予本合同强制执行效力：借款人已缴清办理担保物评估、抵押及/或质押登记、公证等手续所产生的一切费用。

4.2 贷款人将资金足额汇入借款人如下指定账户中视为已经完全、 适当地向借款人履行了发放贷款的义务

借款人

指定收款账号：

开户行：

户名：

### **第五条 利息计算**

5.1 本合同项下的借款起息日为贷款实际发放日。双方约定采取每笔借款业务按一个月为一个计息周期，1个计息月以30个自然日计算。计息公式为：利息=本金×月数×月利率。

5.2 双方约定采取按月付息，到期还本方式偿还本合同项下的借款。贷款实际发放当日支付第一期利息，此后每满一个计息周期的次日支付该计息周期利息。借款到期日为还款日。

5.3 放款后，借款人必须在每个付息日及还款日前（含当日）将足额款项存入约定还款账户。

5.4 贷款人给予借款人还款的宽限期待遇，即借款人可在宽限期内任一天偿还借款本息且贷款人将不予收取逾期利息和罚息。每笔借款业务的宽限期为约定还款日起1个工作日。未在宽限期内偿还借款本息的，贷款人将从约定还款日起计收逾期利息和罚息。根据借款人的资信情况，贷款人有权单方调整或取消宽限期待遇，不再通知借款人。

5.5 借款人提前偿还部分或全部借款本息的，应提前10个工作日向贷款人提出书面申请并取得贷款人同意。借款人提前偿还部分借款本息的，应与贷款人协商确定此后的还款期限或还款金额。提前还款本金部分的应付利息依借款利率按上一计息日、还款日至实际提前还款日的实际天数计收。

5.6 具体每笔借款业务借款期限不得低于1个月，如低于1个月，则按照1个月计息。

### **第六条 还款、展期**

6.1 借款人可在每笔借款业务的借款期限或宽限期内申请展期，申请展期时，借款人应全额付清之前的利息。每笔借款业务均应分别出具《展期凭证》，合同约定的每笔借款业务的金额，期限、利率与《展期凭证》记载不一致的，以《展期凭证》为准；《展期凭证》与《借款凭证》不一致的，以《展期凭证》为准。

6.2 双方一致确认：在每笔借款业务的借款期限或宽限期内，借款人向贷款人支付的款项未明确性质的，均视为收取本合同项下的利息、罚息（如有）：若贷款人收取的款项超过借款人依据本合同应支付的利息、罚息（如有），但超出部分又不足借款总额的，则超收部分自动转为后期的利息、罚息（如有），不发生借款偿还的法律效力。

6.3 宽限期内借款人不展期的，应当偿还借款。偿还借款时，债务人应当以所欠借款总额为基数继续向贷款人支付利息、罚息，自借款期限届满次日起直至贷款人全部债权获得清偿之日止。

### **第七条 最高额抵押担保**

7.1 借款人及/或配偶（如有）自愿提供名下的房地产作为担保财产向贷款人提供担保，贷款人有权在最高借款额度内就该担保财产优先受偿。

7.2 抵押物详情：

（1）房屋

抵押物（房屋）的登记所有权人：

《房屋所有权证》编号：

抵押物（房屋）坐落于：

建筑面积：

抵押面积：

（2）国有土地使用权

上述房屋对应土地如有《国有土地使用证》，则详情如下：

抵押物（国有土地使用权）的登记所有权人：

《国有土地使用权证》编号：

抵押物（国有土地使用权）坐落于

面积：

抵押面积：

7.3 签订本合同时，双方一致确认的抵押物评估值为人民币（大写）        （￥    元），最终价值以抵押权实现时实际处置抵押物所得价款为准。最高额抵押担保的最高债权额度【等于】抵押物的评估价值。

7.4 双方以抵押物办理最高额抵押登记，不再就最高借款额度内的每笔借款业务分别办理抵押登记。抵押担保期限自抵押登记之日至贷款人全部债权获得清偿之日止。

7.5 抵押担保的债权范围

（1）贷款人与借款人的本合同项下的全部债权，包括但不限于借款本金、利息，罚息、违约金、损害赔偿金及处置抵押物、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费，财产保全费、执行费、律师费、公证费、执行证书出具费、办案费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、变卖费，抵押物处置费、过户费、差旅费等。

（2）贷款人与借款人因借贷形成的其他债权 ：借款人为第三方债务人向贷款人提供担保，贷款人因接受该担保而形成的担保债权。

7.6 抵押权的效力及于抵押物的从物、从权利，代位权、附着物和孳息。抵押权与主债务同时存在，主债务清偿完毕后，抵押权才消灭。若抵押登记部门要求，则抵押期限登记为最高借款额度发放期间：如抵押期限届满，债务人未还清主债务的，抵押权人依法享有的抵押权不变。

### **第八条 抵押物的处置**

8.1 借款人就全部借款业务中的任何一笔借款业务未按约定付息，任何一笔借款业务在宽限期内既不展期也不还款的，或借款期限届满贷款人不同意借款人展期而借款人不还款的，均视为本合同全部借款业务均提前届满，即贷款到期，贷款人有权依据合同约定对抵押物进行处置。

8.2 贷款人可在以下任何一项或多项情形发生时，有权单方决定本合同项下全部借款业务的借款期限均提前届满。贷款人的任何书面通知依据合同约定的通讯地址以标准快递形式发出后第    日为借款期限届满之日，债务人应在宽限期届满前还款，否则贷款人有权依据合同约定对抵押物进行处置：

（1）因任何情况导致抵押物的抵押登记无法办理或失效；

（2）借款人陷入重大债务纠纷，资产（包括但不限于抵押物）被查封、冻结、没收，或抵押物出现权属纠纷等情况，致使贷款人单方主观认为借款人在本合同项下的清偿能力已受到影响；

（3）抵押物毁损、贬值或灭失，且借款人不能在此情形发生后    日内另行提供足额担保物补充或者代替的；

（4）借款人死亡或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪及丧失民事行为能力后，其继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人等拒绝继续履行合同义务或无人代其履行合同义务；

（5）借款人未得到贷款人书面同意而擅自将本合同项下抵押物出售、出租、赠与、转借、托管、设定收益权质押或者信托等或以其他方式处分。

8.3 贷款人有权依据合同约定以直接申请强制执行或其他方式处置抵押物实现全部债权。处置抵押物所得款项依下列清偿顺序依次偿还债务：

（1）为处置抵押物、实现债权而支出的费用，该等费用可以最高借款额度为基数，以        概括计算，但不得低于人民币    元；

（2）损害赔偿金；

（3）违约金；

（4）罚息；

（5）利息；

（6）借款本金。

处置抵押物所得款项如无法使贷款人的全部债权获得清偿，则债务人仍应当继续向贷款人偿还。

### **第九条 其他担保方式**

9.1 除本合同约定的抵押担保外本台同还有如下的保证及/或抵押及/成质押担保：

（1）编号        的《        》（合同名称），担保方式为        ，担保人为        。

（2）编号        的《        》（合同名称），担保方式为        ，担保人为        。

9.2 对于本合同既有物权担保又有保证担保的，债权人有权在行使担保权时进行选择，既可以先行使物权报保，也可以先行使保证担保，还可同时行使物权担保和保证担保以清偿本合同项下的债务。

9.3 债务人以自有的财产设定抵押或质押的，债权人放弃该担保物权、担保物权顺位或者变更担保物权的，其他担保人承诺继续提供本合同的约定的担保，并不因此在债权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任。

### **第十条 债务人抵押人的主要权利与义务**

10.1 借款人有权依据本合同约定获取借款。

10.2 借款人有权依据本合同约定提前偿还部分或全部借款，并在偿还全部借款后要求贷款人配合注销贷款人在抵押物上的相应抵押权。

10.3 借款人承诺依据合同约定按期足额偿还借款，支付利息、罚息（如有）违约金、损害赔偿金及处置抵押物、实现债权而支出的费用。

10.4 借款人承诺其向贷款人提供的资料均真实完整，无任何伪造和隐瞒之处。除已经向贷款人披露并得到同意的情形外，抵押物在本合同签订前不存在权属证书记载之外的被抵押给他人，设立权利限制、查封或涉及案件纠纷的情形。

10.5 未经贷款人书面同意，借款人不得将本合同项下的抵押物的全部或部分出售、出租、转让、再抵押、抵偿债务或以其他任何方式处分。如有对抵押物产生不利影响的诉讼、仲裁，借款人应及时书面通知贷款人。

10.6 借款人将按照贷款人合理的要求签署相关文件，不可撤销地授权贷款人全权办理抵押物的抵押登记等手续，以确保贷款人在本合同项下的权益。

10.7 借款人承诺告知抵押物的承租人抵押借款之相关事宜。抵押物处置时，借款人应主动解除租赁合同并独立全部承担对承租人的一切违约责任。

10.8 借款人承诺有其他住房，具备腾退条件。在处置抵押物期间，借款人无条件配合腾退，并交付贷款人处置。

10.9 借款人须在本合同期限内为抵押物购买财产保险（包括但不限于家庭财产综合保险），保险金额不得少于本合同约定的最高借款额度，保险期不得低于本合同期限，保险单的第一受益人须为贷款人。

10.10 因订立和履行本合同而发生的印花税、契税、律师费等费用由借款人承担。

### **第十一条 贷款人的主要权利与义务**

11.1 贷款人按《借款凭证》记载金额向借款人发放贷款。

11.2 在全部债权获得清偿后，贷款人在借款人的配合下注销其对抵押物的抵押权。

11.3 贷款人有权对借款人的信用情况进行必要的调查。根据政府部门、银行监管机构、中国人民银行等关于建设个人征信工作的需要，贷款人有权将有关本合同的信息和其他有关信息向上述部门、机构所建立成认可的信用征信系统报送信用信息，并允许相关信息被合法查询。

11.4 在本合同项下债权债务存续期间，贷款人对借款人的任何违约或延误行为给予任何宽容、宽限或延缓行使权利均不损害、影响或限制贷款人依据合同和有关法律规定作为债权人应享有的一切权利，亦不能解释为贷款人对任何违反本合同行为的许可，更不能视为贷款人放弃对现有或将来违约行为采取行动的权利。

11.5 贷款人无须征求借款人同意，可将贷款人在本合同项下的债权转让给他人，借款人须向贷款人的受让人履行本合同项下的义务；但借款人未经贷款人书面同意，不得将其在本合同项下的债务转移给他人。借款人的继承人或经贷款人同意的受让人，须向贷款人的受让人承担本合同项下的债务。贷款人无须征求借款人同意，可将贷款人在本合同项下的应收账款质押给他人。

### **第十二条 违约责任**

12.1 自本合同生效之日起，双方均应履行合同约定的义务。任何一方不履行，不完全履行或不适当履行合同约定的义务导致对方经济遭受损失的，违约方应当依法予以赔偿。

12.2 借款期限届满借款人未能履行还款义务的，借款人应当以所欠借款总额为基数向贷款人支付违约金，每日为    ，自借款期限届满次日起直至贷款人全部债权获得清偿之日止。

12.3 借款期限届满后借款人仍应当以所欠借款总额为基数向贷款人继续支付利息、罚息（如有），自借款期限届满次日起直至贷款人全部债权获得清偿之日止。

### **第十三条 强制执行**

13.1 双方共同确认：依据相关法律规定，双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；双方向        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。

13.2 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。

13.3 债务人承诺：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。

13.4 申请执行证书时，债权人得在        公证处的监督下，向债务人依照合同约定的通讯地址以标准快递形式送达（履行应偿债务及担保义务通知书》，从发出之日起给予债务人    日期限举证是否已经清偿了本强制执行条款中明确的债务，债务人将放弃任何抗辩权并予以全面配合。如债务人在《履行应负债务及担保义务通知书》规定的期限届满时仍未能清偿，则债权人可直接向        公证处申请执行证书。

13.5 双方应在本合同签订后办理公证赋子本合同强制执行效力，该公证费由借款人承担。

### **第十四条 通知送达**

14.1 借款人在更改联系方式时须立即书面通知贷款人及公证处联系公证员，否则贷款人的任何书面通知依照合同约定的通讯地址以标准快递形式发出后第3日均视为借款人已收到。

14.2 贷款人使用本合同中债务人所填写的电话、传真、手机短信或电子邮件进行的口头或书面通知及送达，为即时送达。

### **第十五条 争议解决**

15.1 本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

15.2 有关本合同的一切争议，双方可协商解决；协商不成且贷款人已经发放贷款的，则直接启动强制执行程序。

15.3 若不能直接启动强制执行，则双方选择合同签订地人民法院进行诉讼解决：如所选人民法院因管辖等原因不予受理，则选择贷款人所在地人民法院进行诉讼解决。

### **第十六条 合同生效**

16.1 本合同自借款人与贷款人双方签字、盖章之日起生效，至借款人还清或担保人代为还清本合同项下的借款本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金及处置抵押物、实现债权而支出的费用之日终止。

16.2 本合同生效后，除法律规定或合同约定的情形外，双方均不得单方变更或提前解除。需要变更或解除时，应经双方协商一致，达成书面协议。

16.3 贷款人依据登记机构要求办理抵押登记所使用的借款合同、抵押合同或简版抵押合同应视为本合同的有效构成部分，该等用于登记的合同未约定的事项或者与本合同约定不一致的内容，以本合同约定为准。

16.4 借款人与贷款人签订的全部《借款凭证》、《展期凭证》为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

### **第十七条 附则**

17.1 借款人声明已详读本合同各条款，贷款人已按照借款人要求对本合同各条款进行了细致解读，借款人表示对本合同各条款内容理解知晓。

17.2 本合同正本1式6份，具同等法律效力。

17.3 本合同及与赋予本合同强制执行效力的公证书均由贷款人领取。

签署地点：    省    市    区

签署时间：    年    月    日

借款人（个人签字并捺印/机构盖章）：

借款人配偶（个人签字并捺印）：

借款人法定代表人或授权代理人（签字并捺印）：

贷款人（盖章）：

贷款人法定代表人或授权代理人（签字或名章）：