# **最高额抵押合同**

    合同编号：

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：

抵押人配偶：

证件类型：

证件号码：

住所：

联系地址：

邮编：

固定电话：

移动电话：

电子邮件：

传真号码：

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：

为确保抵押权人与        （下称“债务人”）在一定期限内连续发生的债务的清偿，抵押人自愿以自有财产向抵押权人提供抵押担保。为明确责任、恪守信用，双方经协商，订立本合同以兹共同遵守。

### **第一条 主合同**

1.1 主合同，指在抵押额度有效期内，抵押权人与债务人签订的具体约定每笔债务金额、债务履行期限及其他权利、义务的合同。

1.2 本合同所担保的每笔贷款的种类、金额、利率、期限等内容在借款合同中约定，实际的放款日和放款金额以《借款凭证》的记载为准。

1.3 在本合同约定的期间和最高余额内，基于本合同的履行连续签署的具体借款合同及借款凭证等债权凭证共同构成本合同的主合同。

### **第二条 抵押物**

2.1 抵押人自愿提供自己名下的坐落于        房地产（抵押物名称）设定抵押。抵押物的详细情况见抵押物清单，该抵押物清单为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2.2 述抵押物暂作价人民币（大写）        （￥    元），其最终价值以抵押权实现时实际处理抵押物所得价款为准。

2.3 抵押权的效力及于抵押物的从物，从权利、代位权、附和物、混合物、加工物和孳息。

2.4 抵押人应以其具有处分权的财产作为抵押物。如果抵押财产中包括法律限制流通的财产，抵押人有义务在抵押财产清单中注明。

### **第三条 被抵押担保的债权范围**

3.1 本合同项下抵押担保的债权为在抵押最高本金限额项下，抵押权人与债务人在抵押额度有效期内发生的所有债权余额，包括但不限于借款本金、利息、罚息、复利、违约金，损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等。

3.2 实现债权的费用，包括但不限于仲裁费、财产保全费、执行费、律师费、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、通讯费、差旅费等。

### **第四条 抵押额度有效期**

4.1 抵押额度有效期，指为了明确本合同抵押担保的债权范围，由合同当事人明确约定一个不中断的连续期间。该期间为最高额担保债权的确定期间，在该期间内每笔货款的发放日和到期日均不超过该期间的届满日。但不论债务人单笔债务的实际履行期限是否超过该期间（即债务已到期未清偿）或者是否附加有条件，抵押人承诺以本合同项下抵押物对抵押最高本金限额项下的所有债务余额承担抵押担保责任。

4.2 抵押额度有效期为12个月，自    年    月    日起至    年    月    日止。

4.3 在抵押额度有效期内，抵押权人与债务人形成债权债务关系所签订的一系列合同、协议以及其他法律性文件，如果不是由本合同作抵押担保的，应在有关合同、协议以及其他法律性文件中予以明确，否则均视为由本合同作抵押担保。

4.4 在抵押额度有效期内，抵押权人与债务人签署的主合同，抵押人无须再逐笔认定。

### **第五条 抵押最高本金限额**

5.1 抵押最高本金限额，指为了明确本合同被抵押担保的债权的范围，由合同当事人明确约定的最高本金额度。在该最高本金限额内，不论抵押权人与债务人发生债权的次数和每次的金额抵押担保责任及于该最高本金额度项下的所有债权余额（包括但不限于借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等）

5.2 本合同项下的抵押最高本金限额为（币种）人民币（大写）        （￥    元）。

5.3 抵押权人对债务人的债务实行余额控制。该余额是指债务人对抵押权人在抵押额度有效期内发生的所有债务余额，包括未到期余额和已到期未清偿余额部分。即

（1）未到期余额是指债务履行期限尚未届满所形成的各项待清偿债务余额。

（2）已到期未清偿余额是指债务履行期限届满债务人和抵押人仍未履行清偿义务的各项债务余额。

### **第六条 抵押登记与抵押期间**

6.1 在本合同签订后，抵押人、抵押权人应依照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》及其他法律法规的有关规定，共同到抵押登记部门办理抵押财产登记手续。抵押人办理抵押财产登记手续的，有关登记文件由抵押权人保管。

6.2 抵押物所生孳息需要办理抵押登记手续的或抵押权人要求办理抵押登记手续的，抵押人应当办妥抵押物所生孳息的抵押登记手续。

6.3 抵押人以抵押物办理最高抵押登记的，对最高本金限额内每一笔债务均有效，不再逐笔办理抵押登记手续。

6.4 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，则抵押期登记为    年    月    日至    年    月    日止，如抵押期届满，债务人未还清主债务的，则抵押权人依法享有的抵押权不变。

### **第七条 抵押物的保险**

7.1 抵押人可自愿选择是否为抵押物办理保险，但抵押权人要求必须办理保险的除外。

7.2 抵押人如对抵押物已办理保险的，抵押权人有权要求抵押人在本合同生效之日起五日内办理以抵押权人为第一受益人的保险权益转让手续；若抵押人对抵押物尚未办理保险并选择投保的则应按抵押权人的要求办妥足额抵押物财产保险。

7.3 抵押人保证保险在抵押期间内持续有效。未经抵押权人书面同意，抵押人不得修改或变更保险单的任何条款或对保单作任何改变。抵押人不得以任何理由中断或撤销保险，或任凭及允许该保险被撤销、取消、终止或过期失效。因抵押人的上述行为对抵押权人造成损失的，由抵押人负全部责任。

7.4 抵押权人应为该保险项下的第一受益人，保险赔偿金如不足以清偿担保债务的，抵押权人有权向债务人另行追偿。

7.5 借款期间，本笔借款的抵押物保险方式为下列第（1）种：

（1）购买保险；

（2）不购买保险；

（3）其他方式。

7.6 抵押期间，抵押人未按抵押权人要求缴付保险费或者办理保险（续保）手续的，抵押权人有权代为垫付或者办理保险（续保）手续，相关费用由抵押人承担。抵押人不可撤销地授权抵押权人有权委托银行从抵押人在银行开立的任何账户中划收上述费用。

### **第八条 抵押物及相关权利凭证的保管**

8.1 本合同项下的抵押财产由抵押人占有和保管，抵押人同意随时接受抵押权人对抵押财产的检查。抵押财产的抵押权利凭证、保险单据、相关合同等正本文件应交由抵押权人保管。

8.2 抵押期间，抵押人应妥善保管抵押物，负责日常维修、保养，保证抵押物完好无损并承担由此产生的费用。

8.3 抵押期间，抵押人出租、出售、转移、转让、承包、赠予、托管，以实物形式联营、入股或以其他任何方式处置抵押物应事先征得抵押权人书面同意。未经抵押权人同意抵押人擅自处置抵押物的，除受让人代为清偿债务消灭抵押权外，由此产生的一切责任由抵押人承担。

8.4 抵押人或债务人按主合同约定清偿其全部债务后，抵押权人协助抵押人办理注销抵押登记。

### **第九条 费用的承担**

与本合同及本合同项下与抵押财产有关的一切费用（包括但不限于登记费、公证费及抵押财产的保险、运输、仓储、保管。估价、维修，保养，处分等费用）均由抵押人承担。

### **第十条 被担保债权的确定**

发生下列情形之一的，本合同项下最高额抵押担保的债权确定：

10.1 债权确定期间届满。“期间届满”包括本合同第一条约定的债权确定期间届满，以及抵押权人依国家法律法规规定或者本合同约定宣布债权确定期间提前届满的情形。债务人违反主合同约定义务或者抵押人违反本合同约定义务的，抵押权人有权宣布债权确定期间提前届满。

10.2 新的债权不可能发生。

10.3 抵押物被查封，扣押。

10.4 债务人、抵押人被宣告破产或者被撤销。

10.5 法律规定债权确定的其他情形。

### **第十一条 抵押权的实现**

11.1 如除本合同约定的担保方式外，主合同项下还存在其他担保的（包括主合同债务人以自己的财产向债权人提供的抵押/质押担保），抵押人对抵押权人承担的担保责任不受任何其他担保的影响，也不因之而免除或减少。抵押权人有权选择优先行使本合同项下的担保权利，抵押人放弃任何其它担保的优先抗辩权；抵押权人因任何原因放弃对主合同债务人财产享有的抵押/质押、变更抵押权/质权顺位或内容，造成抵押权人在上述抵押权/质权项下的优先受偿权丧失或减少时，抵押人承诺对抵押权人承担的担保责任不因之免除或减少。

11.2 发生下列任一情形，抵押人不可撤销地授权抵押权人无须经过诉讼或仲裁等法律程序有权以折价、拍卖，变卖等方式直接处分抵押物，所得价款在优先支付抵押物处分费用和本合同项下抵押人应支付或偿付给抵押权人的费用后用于清偿担保债务。

（1）债务人未按主合同约定按时足额清偿担保债务的（包括因债务人、抵押人违约而由抵押权人宣布提前到期的债务本息）；

（2）因市场变化等因素致使或可能致使抵押物价值减少的；

（3）债务人经营状况严重恶化、丧失商业信誉或者有丧失或者可能丧失履行能力的其他情形，抵押权人需要提前收回担保债务的；

（4）债务履行期届满前，依法，依抵押物性质或依约定应提前实现抵押物项下的权利的；

11.3 抵押人为两人（含）以上的，抵押权人行使抵押权时有权处置任意或各个抵押人提供的抵押物。

11.4 对于抵押权人在本合同下所得的款项应按下列顺序清偿其债权：

（1）实现担保权利和债权的费用；

（2）损害赔偿金；

（3）违约金；

（4）复利；

（5）罚息；

（6）利息：

（7）本金。

抵押权人有权变更上述顺序。

11.5 抵押权人处分抵押物所得的款项清偿本合同抵押担保范围内的全部债权后还有剩余的，抵押权人应将剩余部分退还给抵押人。

### **第十二条 抵押人声明与承诺**

12.1 抵押人对抵押物拥有完整的所有权，如抵押物为共有财产的，则抵押人承诺在本合同中签署的抵押人已包括全体共有人（含抵押物的法定所有人》。如抵押物已出租的，则以其设定抵押时，抵押人承诺向抵押权人提交承租人不可撤销地放弃优先购买权的书面证明材料。因抵押物权利存在争议引起的一切法律责任均由抵押人承担。

12.2 抵押人在本合同项下的抵押担保承诺对在抵押额度有效期和最高本金限额内的所有债务有效，除非抵押权人要求或抵押登记部门另有规定外，抵押人不再逐笔办理抵押手续。

12.3 在任何的抵押、质押、留置和其他债务负担。

12.4 押物提出权利主张，或对抵押物的处分提出异议，或抵押物因具有未为抵押权人所明确了解、接受的瑕疵则一切后果和责任由抵押人承担。

12.5 抵押人有权签署本合同。如抵押人为法人的，则：

（1）抵押人是依法注册且在借款期限内合法存在的企业法人，有权签署并执行本合同。抵押人有合法资格将依法可供抵押的抵押物用于本合同项下借款抵押。

（2）抵押人在本合同项下之抵押已分别得到其董事会或相应的最高权力机构的授权且不违反适用于抵押人的法律、法规、政策和公司章程之规定。抵押人若有违反其公司内部的任何规定而签署本合同，责任概由抵押人负责，与抵押权人无关。

12.6 抵押人保证向抵押权人提供的所有文件、资料，报表和凭证等是真实的，并保证随时接受并配合抵押权人对抵押物的检查。

12.7 抵押人履行了抵押责任后，在不影响债务人今后偿还债务的前提下，有权向债务人追偿款项。但如果债务人同时面临抵押人的追偿和抵押权人在主合同项下的任何支付要求，抵押人同意债务人优先偿付其对抵押权人的债务。

12.8 如果债务人与抵押人已经或将要就本合同项下的担保义务签订反担保合同，则该反担保合同不得在法律或事实上损害抵押权人在本抵押合同项下享受的任何权利。

12.9 担保债务清偿完毕前，抵押物价值明显减少时，抵押人将按抵押权人要求采取有效措施补足抵押物的价值或者提供新的足额、有效的担保。

12.10 担保债务清偿完毕前，抵押人保证妥善保管、使用、维护抵押物。未经抵押权人书面同意，抵押人不以抵押物出租、出借、出让、再抵押、质押或其他方式处分抵押物，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

12.11 如发生任何可能影响抵押人担保责任能力的情形，抵押人保证在得知该情形之日起三日内书面通知抵押权人。抵押人与第三人就抵押物发生任何纠纷时，抵押人保证在五天内书面通知抵押权人。

12.12 如抵押物因其属性、用途的改变成为限制抵押财产，或因抵押人原因使抵押权人未能就抵押物全部价值取得抵押权，则一切后果和责任由抵押人承担，抵押人就该抵押物价值减少部分向抵押权人承担赔偿责任。

12.13 若主合同项下还存在其他担保，则抵押人对抵押权人承担的担保责任不受其他任何担保人所提供的担保的影响，也不因之而免除或减少，其担保责任的承担也不以抵押权人向其他任何担保人提出权利主张或进行诉讼/仲裁强制执行为前提。

12.14 当债务人未依约履行债务时，无论抵押权人对主合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函及其他任何形式的担保方式），抵押人均应承担担保合同项下全部担保责任。

12.15 在最高额抵押担保的债权确定前，无须经过抵押人同意，抵押权人有权将债权的部分或者全部转让，并有权转让相应的抵押权。

### **第十三条 抵押的效力**

13.1 抵押人保证债务人履行主合同约定的各项义务，如债务人违反主合同的约定（包括但不限于债务人未按主合同约定使用借款），均不影响抵押人履行本合同项下的担保义务。

13.2 债权人与债务人协议变更主合同，但是未加重债务人的责任的，无须经抵押人同意，抵押人仍应继续按照约定承担担保责任。

13.3 本合同履行期间，如遇中国人民银行调整利率或调整利率确定办法或修改有关利息计收方式的规定，并适用于主合同项下的借款时，按中国人民银行的有关规定执行，而不视为对主合同及本合同的修改；抵押权人无须通知抵押人，抵押人继续承担抵押担保责任。

13.4 抵押期间，抵押人死亡或终止的，在本合同项下的抵押物上设立的抵押权继续有效，抵押人的继承人或继受者无权就此提出抗辩。

### **第十四条 义务的履行及权利的放弃**

14.1 抵押人在本合同项下的义务具有独立性，不受本合同任何一方与第三人之间关系的影响，但本合同另有约定的除外。

14.2 抵押权人给予债务人、抵押人的任何宽容、宽限、优惠或延缓行使本合同项下的任何权利，均不影响、损害或限制抵押权人依本合同和法律法规而享有的一切权益，不应视为抵押权人对本合同项下权利、权益的放弃也不影响抵押人在本合同项下的任何义务。

### **第十五条 违约责任**

15.1 抵押人发生下列任一情况，均构成违约：

（1）违反在本合同中所作的声明与承诺；

（2）因故意或过失而造成抵押物毁损、灭失；

（3）违反本合同的其他约定。

15.2 违约发生后，抵押权人有权采取下列一项或多项措施：

（1）要求抵押人限期纠正违约；

（2）宣布借款提前到期，依法处分抵押物用于清偿借款本息及其他费用；

（3）要求抵押人支付主合同项下借款金额20%的违约金；

（4）要求抵押人赔偿违约金数额不足以弥补的实际损失。

15.3 本合同有效期内，因抵押人以外的其他因素致使或可能致使抵押物价值减少的，抵押权人有权宣布借款提前到期，依法处分抵押物用于清偿借款本息及其他费用。

### **第十六条 通知**

16.1 本合同项下的通知或各种通讯联系按本合同记载的通讯地址送达对方。

16.2 如本合同任何一方的通讯地址发生变化，应在通讯地址变更后立即书面通知对方，否则按变更前地址发送的所有通知或文书均视同送达。

16.3 任何通知或各种通讯联系只要按照上述地址（通知地址变更的，则按变更后的地址）发送，即应视作在下列日期被送达：

（1）如果是标准快递，则为发出后3个工作日；

（2）如果是电传，则为收到对方确认回号之日；

（3）如果派人专程送达，则为收件人签收之日；

（4）抵押权人使用本合同中抵押人所填写的电话、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。

16.4 合同当事人的名称、法定代表人、住所等发生变化而未书面通知债权人的，债权人按本合同所载资料发送的所有通知或文书，视同送达。

### **第十七条 管辖、法律适用及争议解决**

17.1 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。

17.2 在合同履行过程中发生争议，可以通过协商解决；协商不成的，则直接启动强制执行程序。

17.3 如不能直接启动强制执行程序，则按以下第（1）种方式解决：

（1）向抵押权人所在地人民法院提起诉讼；

（2）提交仲裁委员会（仲裁地点为：按照申请仲裁时该仲裁委员会现行有效的仲裁规定进行仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。）

17.4 在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。抵押人不得以解决争议为由拒不履行其在本合同项下的任何义务。

### **第十八条 强制执行**

18.1 抵押人和抵押权人共同同意就本合同办理具有强制执行效力的公证。

18.2 本合同各方当事人同意向        公证处申请对本合同办理具有强制执行效力公证。

18.3 如抵押人违反本合同义务或者发生其他严重影响抵押人偿债能力的行为、事件的，抵押权人即有权向        公证处申请出具执行证书，对抵押人进行强制执行。抵押人承诺将自愿接受抵押权人提起的、由有管辖权的人民法院采取的强制执行措施，对抵押财产采用强制执行的方式依法进行拍卖，变卖或以物抵债，以清偿主合同项下债务人所欠抵押权人的债权本金及利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和抵押权人实现债权而发生的费用（包括但不限于催收费用、诉讼费或仲裁费、保全费、公告费、评估费、拍卖费、鉴定费、执行费、过户费、律师费、差旅费、通讯费等）以及其它应付费用。

18.4 本合同的强制执行条款是独立条款，本合同的其他条款无效不影响强制执行条款的效力。

### **第十九条 其他事项**

19.1 抵押人清楚地知悉债务人的经营范围和授权权限，并应主动了解债务人经营状况及本合同项下各类业务发生、履行情况。本合同项下发生各类业务的主合同、相关法律文书或者凭证不再送达抵押人。

19.2 抵押人不可撤销的承诺：抵押权人无须征求保证人同意，无须通知抵押人，如可将本合同项下的全部或部分权益转让他人转让后抵押人须继续向抵押投入的登让人履行其本合同项下的责任由于抵押权人权利转让需要交更抵押登记的，抵押人应予配合；但抵押人来经抵押权人书面同意不得将其在本合同项下的任何权利或义务转让予第三者。

19.3 抵押权人有权对抵押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，抵押人应允许抵押权人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。

### **第二十条 补充事项**

上述补充事项是由签约各方协商一致而确定的特别约定是对本合同所作的补充和修正。该特别约定如与本合同相关条款约定不一致时，以本条所作特别约定为准。

### **第二十一条 其他**

本合同项下抵押人配偶（ 如有）不可撤销的声明：同意将本合同项下的抵押物作抵押，并同意接受本合同全部条款。

### **第二十二条 合同生效**

22.1 本合同自各方签字或者盖章之日起生效。

22.2 本合同壹式肆份，法律效力相同。本合同及赋予本合同强制执行效力的公证书均由债权人领取。

### **第二十三条 提示**

抵押权人已提请抵押人注意对本合同各条款作全面、准确的理解，并应抵押人的要求作了相应的条款说明。签约各方对本合同含义认识致。

签署地点：    省    市    区

签署时间：    年    月    日

抵押人（签字/签章）：

抵押权人（签章）：

负责人（签字）：

或者授权代理人（签字）：

抵押人配偶（签字）：