# **房地产抵押合同**

甲方（抵押权人）：

统一社会信用代码：

联系电话：

联系地址：

乙方（抵押人）：

身份证号/统一社会信用代码：

联系电话：

联系地址：

因乙方向甲方借款作为资金周转，经双方协商，乙方愿以其拥有所有权并有权处分的房地产作为抵押物，作为偿还借款的担保，以确保    年    月    日签订的《借款合同（合同编号        ）》（以下简称借款“合同”或主合同）的履行。作为债权人的甲方同意接受债务人乙方的房地产抵押。乙方将房屋抵押给甲方时，该房屋所占用范围的土地使用权一并抵押给甲方。

甲乙双方根据中华人民共和国《担保法》《城市房地产抵押管理办法》《物权法》等有关法律法规，在自愿、公平、互利和诚实的基础上，为恪守信用明确双方的责任和义务，同意就下列事项订立本合同，共同遵守。

### **第1条 借款（主债权）情况**

1.1 借款金额：人民币（大写）        （￥    元），详见主合同。

1.2 借款期限：自    年    月    日起至    年    月    日止，共计    个月。详见主合同。

### **第2条 抵押物**

2.1 为确保乙方正常履行还款义务，乙方自愿以其拥有所有权并有权处分的位于        的合法房地产（房屋所有权证号： 正在办理中，待定，建筑面积    平方米，其中套内面积    平方米，公共部位共有分摊建筑面积    平方米）以及相应的土地使用权（以下简称“房地产”），抵押给甲方作为乙方归还借款的担保。

本抵押房地产为 预购商品房 ，乙方以一次性付款方式于    年    月    日从房地产开发商（        有限公司）处购买，购买价为人民币    万元。同日，乙方与该房地产开发商签订了《商品房买卖合同》（合同编号        ）。    年    月    日在该房屋权属登记机构        进行了预购商品房预告登记，同时在该《商品房买卖合同》中作了记载。该《商品房买卖合同》第十四条规定，由开发商在商品房交付使用后365日内办理房屋所有权初始预登记，并将办理权属登记需由开发商提供的资料交付买受人。如因开发商原因，造成买受人未能在商品房交付使用后365日内取得房屋权属证书的，则房地产开发商应向买受人支付逾期违约金。

乙方保证该房地产符合《物权法》第180条规定“债务人或者第三人有权处分的财产可以抵押”，不存在《物权法》第184条规定“不得抵押财产”的情况。

乙方保证该房地产权属清楚，不存在共有、产权争议或者被查封、扣押等情况，乙方应承担由此产生的法律责任。若发生产权纠纷或债权债务，概由乙方负责清理，并承担民事责任，由此给甲方造成的经济损失，乙方应予赔偿。

2.2 上述用于抵押的房地产价值，暂定为人民币（大写）        （￥    元）。该暂定价值以    年    月    日该房地产开发商的销售价    元（每平米    元，共    平米，详见《商品房买卖合同》）作为参考，并经合同双方确认。

### **第3条 抵押期限**

3.1 抵押期限同《借款合同》载明的借款期限一致。即：从甲方实际放款之日起至乙方履行清偿借款义务完毕，利随本清为止。

3.2 乙方如需延长本合同抵押期限，或者变更合同其它条款，应征得甲方同意并签订书面补充协议。

### **第4条 抵押担保范围**

抵押担保范围：《借款合同》中约定的借款本金及利息、违约金、损害赔偿金、逾期利息以及实现抵押权的所有费用，包括但不限于甲方支出的律师费、诉讼费、保全费、公证费、交通费、差旅费、误工费等。

### **第5条 抵押物管理**

该房地产由乙方占用与管理，乙方应维护房地产的安全与完好。抵押期间，未经甲方书面同意，乙方不得将该抵押房地产私自出租、转让、抵债或设定其它负担。在抵押期间因使用不当造成房地产毁损，甲方有权要求乙方恢复房地产原状或增加担保以弥补不足，若乙方拒不履行，甲方有权要求乙方提前清偿债务。

### **第6条 抵押权预告登记**

6.1 本合同自签订后 十五日 内，债务人应携带《商品房买卖合同》（合同编号        ）、抵押合同及其他相关证件，与债权人一同到该房屋权属登记机构        办理抵押权预告登记手续，房屋权属登记机构同时在抵押合同上作抵押预告登记的相关记载。

6.2 抵押房地产在抵押期间竣工的，乙方应督促房地产开发商及时办理房屋产权证书，乙方应当在领取房地产权属证书后七日内通知甲方，并携带相关资料与甲方到房屋权属登记机构重新办理房地产抵押登记 。

### **第7条 担保物权的变动**

7.1 有下列情形之一的，担保物权消灭。

（1）主债权消灭；

（2）担保物权实现；

（3）债权人放弃担保物权；

（4）法律规定担保物权消灭的其他情形；

7.2 抵押登记的变更或者注销。在债务履行期内，乙方按照《借款合同》约定及时向甲方支付还款本息，最后一笔款项清偿后抵押关系终止。最后一笔清偿款支付后的十五日内，甲乙双方应到房地产权属登记机构办理抵押登记的注销手续。

### **第8条 违约责任及违约金**

8.1 乙方提供的各项证件、证明等资料存在虚假、不合法的情况，视为乙方违约。甲方可以要求乙方立即清偿按合同约定的全部借款本金、利息和其他费用。乙方拒绝立即偿还的，甲方可依法到本合同任意一方所在地人民法院起诉，以维护其权益。

8.2 在主合同约定的还款期限届满时，乙方仍未能足额偿还借款本息的，甲方有权向人民法院申请拍卖抵押物用于抵偿借款本息。

8.4 若乙方未能按合同约定协助甲方到房地产权属登记机构办理抵押登记的，视为乙方违约，甲方有权要求乙方提前清偿债务并承担甲方为实现债权而支付的全部费用。同时甲方可以向该房屋权属登记机构申请异议登记。

8.5 当乙方按《借款合同》约定清偿全部借款本金和利息后，甲方不按照本合同约定协助乙方办理房地产抵押手续注销的，视为甲方违约。乙方可以向权属登记机构申请异议登记。

8.6 若发生本合同约定的违约情形之一的，违约方应向对方支付违约金（违约金=全部借款本金× 3 %）作为违约金，违约方还应向对方支付对方当事人为实现自身的权益而开销的全部费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、公证费、交通费、差旅费、误工费等。

8.7 有下列情形之一的，甲方可以依法处分抵押的房地产。经甲乙双方协商，可以将抵押财产折价或者拍卖、变卖，甲方就拍卖、变卖的价款优先受偿；甲乙双方协议不成的，甲方可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

（1）乙方向债权人提供各项资料和情况为虚假的；

（2）乙方未按《借款合同》约定的用途使用借款的；

（3）乙方被依法宣告解散、撤销或者破产的；

（4）乙方违反本办法的有关规定，擅自处分抵押房地产的；

（5）乙方与第三人发生诉讼，抵押财产被查封、扣押，影响到债权实现时；

（6）乙方的资产总额不足抵偿其负债总额；

（7）乙方死亡，或者被宣告死亡而无人代为履行到期债务的；或者乙方的合法继承人、受遗赠人拒绝履行到期债务的；

（8）债务履行期满，甲方未受清偿的，乙方又未能与甲方达成延期履行协议的；

（9）其他严重影响到债权实现的情形；

### **第9条 其他约定**

9.1 本抵押合同是《借款合同》（合同编号        ）的担保合同，抵押权与其担保的债权同时存在，债权消灭的抵押权也随之消灭，本合同终止。

9.2 与本合同相关的借条、收据、借款合同、补充协议等书面材料均作为本合同的附件，是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

9.3 本抵押合同中，抵押房地产所在地权属登记机构是指        ；抵押房地产所在地人民法院是指        人民法院。

9.4 在签订本抵押合同前，甲乙方双方已完全理解并接受本合同的内容，并承诺在本合同项下全部意思表示均真实有效。

9.5 本合同经甲乙双方签字或盖章后生效。本合同未尽事宜，甲乙双方可另行协商并签订补充协议，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。

9.6 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，抵押房地产所在地权属登记机构留存 一份，具有同等的法律效力。

签署时间：    年    月    日

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方（签字/盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：