

最高额抵押借款合同

合同编号: _____

借款人: _____
 身份证号码: _____
 住址: _____
 抵押人: _____
 身份证号码: _____
 住址: _____

出借人: _____
 身份证号码/营业执照号: _____
 地址: _____
 抵押权人: _____
 身份证号码/营业执照号: _____
 地址: _____

借款人因 经营 需要, 向出借人借款, 借款人与出借人遵照有关法律规定, 经协商一致, 订立本合同。

第一条 最高额借款额度与利率

自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止, 出借人根据借款人的需要、资信状况, 向借款人发放最高限额借款人民币 (大写) _____ 元, (小写) _____。

在上述期间和最高额借款限额内, 借款人可循环使用借款额度, 不再逐笔签订借款合同。每笔借款的金额、期限等以借款借据为准。借款借据为本合同组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

本合同项下借款按月计息, 借款月利率为借款金额的 _____ % (日利率=月利率/30)。

第二条 还款

本合同项下借款的还款方式为: 按月偿还利息, 单笔借款到期, 清息还本。借款人部分或全部提前偿付借款, 需提前通知出借人。借款人还清贷款本息后, 出借人应将在公证处的委托书原件交还给借款人。

第三条 抵押担保

1、抵押人自愿将其拥有所有权的 _____ 房产 (房产证号 _____); 建筑面积为 _____ m²) 抵押给出借人, 作为借款人按期偿还借款的保证。

2、抵押人在本合同生效之日前将抵押物权属证明文件原件交给出借人, 抵押期间该抵押物权属文件原件由出借人代为保管。

3、抵押担保范围: 借款人在最高额借款限额内发生的借款本金及利息 (包括因借款人违约或逾期还款所计收的复利和加收的利息)、罚息、借款人应支付的赔偿金、违约金及实现债权和抵押权的费用 (包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、拍卖费、公告费、评估费等)。

4、抵押期间为自本合同约定之抵押物办妥抵押登记之日起至出借人债权得以完全清偿之日止。

5、在抵押担保期限内, 本合同当事人以外的其他人抵押物的所有权、使用权和本合同项下抵押的优先权提出疑义或产生纠纷, 一切责任由借款人和抵押人负责。

第四条 抵押登记

本合同签订后, 合同各方当事人须持本抵押借款合同和抵押物权利证书到抵押登记机关办理抵押登记手续。

第五条 抵押人保证及声明

1、本人是本合同项下抵押物的完全的、有效的、合法的所有者; 该抵押物不存在所有权方面的争议。

2、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未被依法查封、扣押或监管。

4、本合同项下的抵押物如已部分出租或全部出租, 保证将设立抵押事宜告知承租人, 并将有关出租情况书面告知抵押权人。

第六条 各方的权利和义务

1、本合同生效后, 未经抵押权人书面同意, 抵押人保证不将本合同项下的抵押物再设立任何形式的抵押、质押及出租、转让、馈赠给任何第三方。

2、本合同有效期内, 抵押物价值减少、毁损、灭失或被征用的, 抵押人应及时提供出借人认可的其他担保, 保险公司或其他第三人为此支付给抵押人的保险金、赔偿金、补偿金等, 应优先清偿本合同项下全部欠款。

3、因国家建设需要征用本合同项下的抵押物时, 抵押人应当以所获得的征用补偿提前清偿所担保主债权或向双方约定的第三人提存。

4、抵押期间, 抵押人有义务妥善保管抵押物, 保持抵押物完好无损并随时接受出借人的检查。在抵押权收

到或可能收到来自人任何第三方的侵害时，抵押人应及时通知抵押权人并协助抵押权人免受侵害。

5、抵押期间，出借人有义务妥善保管好抵押物权属证明，在本合同项下的债权得以全部实现后，出借人应立即解除抵押登记，返还抵押人的抵押物权属证明。

6、本合同项下的债权得以全部实现前，经出借人、抵押权人同意，借款人可将本合同项下的抵押物注销抵押登记，并拟以该抵押物向银行申请抵押贷款或者将该抵押物进行交易等方式偿还本合同项下债权的，借款人必须保证以收取的按揭款（含抵押消费贷款）或售房款或其他款项优先偿还出借人本合同项下的债权。

第七条 违约及其处理

一、借款人或抵押人出现下列任意情况均构成违约：

- 1、借款人不按本合同或补充协议规定按时如数归还借款。
- 2、借款人的财产和抵押人的抵押物被占用、查封、没收、转移、破坏、毁损、弃置、丧失使用功能。
- 3、借款人或抵押人违反本合同的任何条款。
- 4、借款人或抵押人陷入重大不利诉讼或仲裁案件的。

二、发生违约后，出借人有权对借款人和抵押人采取以下措施：

- 1、有权宣布贷款提前到期，要求借款人一次性清偿全部贷款、利息及产生的一切费用。
- 2、有权以从抵押物拍卖、变卖所得价款中优先受偿，实现抵押权。
- 3、以法律手段追偿贷款。诉讼活动和处理抵押物过程中所引起的一切费用，由借款人和抵押人承担。处理抵押物后仍不足还清贷款的，出借人有权继续向借款人和抵押人追索。

4、借款人或抵押人因隐瞒抵押物存在共有、争议、被查封、被扣压或已设定抵押权等情况或其他影响出借人债权安全情况而给出借人造成经济损失的，除向出借人支付拖欠贷款本金、利息及产生的费用外，还应向出借人支付借款合同项下贷款金额 20% 的违约金，违约金不足以弥补出借人损失的，借款人或抵押人还应就不足部分予以赔偿。

第八条 费用支付

本合同项下有关的评估、保险、公证（鉴证）、登记、保管等费用由借款人承担。

借款人到期不能偿还本合同项下的借款，借款人和抵押人应承担出借人实现权利的费用，包括但不限于仲裁费、律师费、拍卖费、国土局核收的房屋转让税、费。

第九条 合同生效

本合同自合同双方签订之日起生效。

第十条 争议解决

本合同履行过程中发生的争议，由合同各方当事人协商解决，协商不成的，均提请_____处理①不动产所在地仲裁委员会②不动产所在地法院。

第十一条 其他

抵押权人无需征求借款人和抵押人同意，可将抵押权人在本合同项下的权益转让他人；但抵押人和借款人未征得抵押权人的书面同意，不得将其在本合同项下的任何还款及其他责任或义务转让于第三者；借款人抵押人的继承人或接办人，仍须向抵押权人或抵押权人的承让人继续负起本合同项下的还款及其他责任。

第十二条 附则

1、本合同项下的借据、借款出账凭证及经各方确认的借款申请书等相关文件、资料为本合同不可分割的组成部分，具同等法律效力。

2、本合同未约定或约定不明之处，双方可另行签署补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3、本合同正本一式五份，出借人执二份，借款人、抵押人、登记机关各执一份，均具有同等法律效力。

借款人（签字）：

出借人（签字）：

抵押人（签字）：

抵押权人（签字）：

年 月 日