

合同编号: _____



个人房产借款及抵押合同

二〇一七年二月印制

敬 请 注 意

为了维护您的利益，请您在签署本合同前，仔细阅读如下注意事项：

- 1.您已阅读本合同所有条款，并已悉知其含义；
- 2.您已确保提交给银行的有关证件及资料是真实、合法、有效的；
- 3.您已确认自己有权在本合同上签字，并知悉签署本合同后享有的权利和承担的义务；
- 4.您已确知任何欺诈、违约行为均要承担相应的法律责任；
- 5.您将本着诚实信用原则，自愿签订并依约履行本合同；
- 6.请您使用钢笔、毛笔或签字笔工整地填写需要您填写的内容；
7. 合同中如有可选择适用的条款，请在适用内容前的“”中打“√”，不适用内容前的“”中打“×”；
8. 特别提示：本合同以加粗字体所列示的部分为特别提示条款，请您在阅读时对包括特别提示条款在内的本合同所有条款予以充分注意。如您认为本合同条款有需要解释之处，您可在签署之前向江西银行咨询。

您签署本合同的行为将被视为已经充分注意并理解本合同所有条款的含义。

第一部分 通用条款

第一章 总 则

第一条 签订合同依据

《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国商业银行法》等相关法律法规。

第二条 当事人各方本着平等自愿、诚实信用的原则，经协商一致，签订本合同，并承诺严格履约。具体合同当事人信息见本合同第三十九条。

第三条 本合同所指个人房产借款包括个人一手住房（商用房）借款和个人二手住房（商用房）借款。

第四条 本合同条款由第一部分《通用条款》和第二部分《专用条款》组成。

第二章 借贷条款

第五条 借款金额

具体约定见本合同第四十条。

第六条 借款用途

具体约定见本合同第四十一条。

第七条 借款期限

具体约定见本合同第四十三条。

第八条 贷款利率

具体约定见本合同第四十四条。

本合同项下贷款利率可按照以下方式确定：

8.1 固定利率，即贷款利率按照约定的定价方式确定，并在借款期限内保持不变。

8.2 浮动利率，即贷款利率按照约定的定价方式、调整方式和浮动周期随基准利率调整而相应调整。借款期间，如遇国家法定利率调整的，贷款人有权相应进行调整，且无需另行通知借款人和担保人，义务人应按新的还款额还款和承担担保责任。本合同利率可采用以下调整方式：

8.2.1 即时调整：本合同利率实行遇调则调，即在中国人民银行公布相应档次金融机构人民币贷款基准利率的当日，按约定定价方式随之调整；

8.2.2 每年一月一日调整：每年一月一日根据当日中国人民银行相应档次金融机构人民币贷款基准利率按约定定价方式进行调整；

8.2.3 还款周期调整：贷款利率自借款发放起每满一个还款周期与借款实际发放日相对应的日期为利率调整日。无对应日的，则以该月最后一日为利率调整日，根据当日中国人民银行相应档次金融机构人民币贷款基准利率按约定定价方式进行调整；

8.2.4 满一年调整：贷款发放每年对应日，根据当日中国人民银行相应档次金融机构人民币贷款基准利率按约定定价方式进行调整；

8.2.5 固定日调整：贷款利率在约定日第一次调整，以后调整按约定日每个公历月、季、半年或年的对应日为利率调整日，根据当日中国人民银行相应档次金融机构人民币贷款基准利率或江西银行确定的基准利率按约定定价方式进行调整；

8.2.6 其他调整方式。

8.3 借款期内，借款人如需变更利率执行方式，需提前向贷款人提出申请（且担保人书面同意），经贷款人同意后执行。

8.4 本合同贷款利率可采用以下方式进行定价

8.4.1 百分比浮动定价：贷款利率在基准利率基础上上浮或下浮一定的比例，即，实际利率=基准利率×(1±浮动比例)；

8.4.2 绝对值浮动定价：贷款利率在基准利率基础上上浮或下浮一定的利率值，即，实际利率=基准利率±浮动数值。

8.5 本合同执行利率以人民银行基准利率为基础下浮的，在借款期限内，如借款人在江西银行行申请的借款（包括但不限于本合同项下的借款）出现连续 90 天（含）以上或累计 180 天（含）以上逾期记录，贷款人有权取消利率下浮，并自逾期之日起至本合同项下借款到期之日止，将本合同项下借款执行利率调整为人民银行同期同档次人民币贷款基准利率。

8.6 如合同履行期间（含本合同签订时或日后借款人与贷款人补充约定）借款人依据国家相关政策并得到贷款人同意而享受了贷款利率优惠，当国家相关利率政策进行了调整且贷款人调整了利率优惠政策，贷款人决定完全或部分取消借款人利率优惠的，无需另行征得借款人及担保人同意，可以在贷款人确定新的利率政策之日即时进行调整。

第九条 支付方式

本合同项下借款采用受托支付方式，即：贷款人根据借款人的委托，将借款资金通过借款人账户支付给符合本合同约定用途的交易对象账户，交易对象的账户信息见本合同第四十五条。如受托对象为他行帐户的，借款人应按贷款人公布的中间业务服务价格标准支付相关费用。

第十条 借款的发放

除贷款人全部或部分放弃外，只有满足下列前提条件，贷款人才有义务发放贷款：

10.1 本合同已生效；

10.2 本合同设有担保的，担保人已签署本合同或相应担保合同且已生效（办理一手房抵押登记手续除外）；

10.3 已向贷款人提供购房合同正本及有关资料 and 文件，并已足额支付首付款；

10.4 借款人已经按贷款人要求开立履行本合同所必需的账户；

10.5 如本合同约定了对抵（质）押物办理财产保险的，已办妥了抵（质）押物财产保险手续；

10.6 借款人、担保人未发生本合同所约定的任一违约事项；

10.7 发放借款的其他前提条件见本合同第四十二条。

第十一条 本合同记载的借款金额、借款期限、利率（利率调整按本合同约定规则执行）等与借款凭证记载不一致时，以借款凭证记载为准。借款凭证为本合同的组成部分。

第三章 还 款

第十二条 计息、结息

12.1 本合同项下借款，可采用以下计息方法：

12.1.1 积数计息法，即按实际天数每日累计贷款账户余额，以累计积数乘以日利率计算利息，计息公式为：利息=本金×借款天数×日利率。

12.1.2 逐笔计息法，利息采取对年对月对日的逐笔计算利息，如果不能对年对月对日的，以月末最后一日为对日。按计息周期满年（月）的按年（月）利率计算，不满年（月）的以零头天数按日利率计算。计息公式为：利息 = 本金 × 年（月）数 × 年（月）利率 + 本金 × 零头天数 × 日利率。

一次性还本付息、按期还息到期还本借款采用积数法计息法，其他的借款采用逐笔计息法计息。

12.2 利率的换算和计息周期

12.2.1 利率的换算公式：

日利率 = 年利率（%） / 360

月利率 = 年利率（%） / 12

12.2.2 计息周期：对于本合同项下借款，贷款人将依照约定的还款方法及当期应执行的利率在每期约定还款日的前一日结计借款人当期应还本金、利息及罚息（如有）。借款人应当在每期还款时限前足额偿还当期应还本息。借款到期后如仍有未偿清的本金、利息或罚息的，贷款人将按照与借款到期前相同的结息频率，在每个约定还款日的前一日结计借款人当期应还罚息及复息，直至全部应还本金、利息及罚息清偿完毕。但对于到期一次还本付息的借款，借款到期后如仍有未偿清的本金、利息或罚息的，贷款人将按月于约定到期日的对应日前一日结计借款人罚息及复息。

12.3 不同的宽限期类型

本合同下的借款可采用以下不同的宽限期：

具体约定见本合同第四十六条。

12.3.1 无宽限期；

12.3.2 罚息宽限期，指借款还款日借款人如未如期归还贷款本息，未归还的贷款本金转逾期，但借款人在约定的宽限期内归还的，贷款人仍按原归还金额收取借款本息，不收加收罚息；如超过宽限期归还，则应加收取宽限期+过期的罚息；

12.3.3 逾期宽限期，指借款还款日借款人如未如期归还贷款本息，未归还的借款本金在约定的宽限期内，借款不转逾期。借款人宽限期内归还，贷款人仍按原归还金额收取贷款本息，不收加收罚息；如果借款超过宽限期仍未归还的，借款转逾期并加收取宽限期+

过期的罚息；

以上宽限期的最大天数不超过 10 日且不超过当月月底。贷款还款周期为单周/双周供或贷款品种为非期供的贷款均不允许有贷款宽限期。但贷款人有权根据借款人的还款历史记录、信用状况等，单方决定对宽限期重新调整。

第十三条 还款

13.1 借款人的还款首先用于偿还本合同约定的应由借款人承担而由贷款人垫付的各项费用以及贷款人实现债权的各项费用、违约金、赔偿金，剩余款项按照先还息后还本，利随本清的原则偿还。但贷款人有权单方决定在不额外增加借款人还款责任的前提下对还款顺序进行调整。

13.2 借款人应于约定还款日前在贷款人处开立的还款账户上备足当期应支付的还款本息并授权贷款人从该账户上划款还本付息，不足部分贷款人有权从包括扣款账户在内借款人在江西银行的任一账户中直接扣划所欠款项，直至还清其他一切相关费用及全部借款本息为止。

第十四条 还款方法

借款人按第四十七条约定的还款方式偿还本合同借款本息：即以第四十七条约定的月数为一个还款周期。自借款发放后，每期末月的指定日/每期末月借款发放日对应日（具体见四十七条的约定）为还款日。借款发放日没有对应日的，以该还款周期末月最后一日为还款日。

借款人可选择以下还款方法之一偿还借款：

14.1 等额本息偿还法：

$$\text{每期本息还款额} = \frac{\text{借款本金} \times \text{期利率} \times (1 + \text{期利率})^{\text{还款期数}}}{(1 + \text{期利率})^{\text{还款期数}} - 1}$$

14.2 等额本金偿还法：

$$\text{每期本息还款额} = \frac{\text{借款本金}}{\text{还款期数}} + (\text{借款本金} - \text{归还本金累计额}) \times \text{期利率}$$

14.3 一次性还本付息法：借款人在借款期内不用偿还贷款本息，而是在借款到期后一次性归还本金和利息。

14.4 按期还息、到期还本法：借款人在借款期内按约定的周期归还利息，到期后一次性归还本金。

14.5 等额本金递增还款法：借款人在借款期内，同一还款年度（即放款当月至次年的对应月）内每期本金还款额相等，后一还款年度内的每期本金还款额在前一年度每期本金还款额按约定金额递增。

每一还款年度内的每月本息还款额 = (前一还款年度的月本金还款额 + 约定金额) + (借款本金 - 归还本金累计额) × 月利率。

14.6 等额本金递减还款法：借款人在借款期内，同一还款年度（即放款当月至次年的对应月）内每期本金还款额相等，后一还款年度内的每期本金还款额在前一年度每期本金还款额按约定金额递减。

每一还款年度内的每月本息还款额 = (前一还款年度的月本金还款额 - 约定金额) +

(借款本金-归还本金累计额)×月利率。

14.7 宽限期还款法

14.7.1 等额本金宽限期只还息不还本：在借款期限内贷款人给予借款人一定的还款宽限期，宽限期内借款人只还息不还本，宽限期后应按等额本金法归还借款本息。

14.7.2 等额本金宽限期内不还息不还本：在借款期限内贷款人给予借款人一定的还款宽限期，宽限期内借款本息均不归还，宽限期后应按等额本金法归还借款本息。

14.7.3 等额本息宽限期内不还息不还本：在借款期限内贷款人给予借款人一定的还款宽限期，宽限期内借款本息均不归还，宽限期后应按等额本息法归还借款本息。

14.8 其他还款法。

第十五条 还款方式

除另有约定外，本合同项下借款本息还款采取由借款人授权贷款人的方式，在每期约定的还款日从借款人的存款账户中直接扣收本期应付款项，代扣业务手续费由借款人承担。

借款人应在贷款人指定的营业网点开立还款专用的个人结算账户。借款人委托贷款人在约定的日期从借款人或借款人指定的第三人（需提供该第三人授权书）在江西银行开立的个人结算账户中直接扣划当期还款金额（见本合同第四十七条）。借款人保证每个扣款日前在本合同约定的扣款账户内存放足额还本付息的存款。借款人未能在约定还款日的前一日足额偿还应还款项的，贷款人有权自约定还款日开始计收逾期罚息和复利。

如借款人提供的个人账户出现冻结、扣划、变更、挂失等情况而造成贷款人无法扣收本息的，借款人须及时向贷款人提供新的还款账户用于扣收借款本息。

如借款人在借款期内要变更转帐还款所用账户，须提前向贷款人提出申请，经贷款人同意并由双方重新签订委托协议、约定新账户启用日期后方可实施。

借款人需提前偿还部分或全部贷款本金，或借款人提供的委托扣款账号处于冻结、挂失等状态导致无法扣款的，经贷款人同意，借款人可到贷款行还款。

第十六条 提前还款

16.1 借款人应提前 15 个工作日向贷款人提出书面提前还款申请，经贷款人审核同意后予以办理，提前还款申请一经贷款人确认即不可撤销。

16.2 借款人在还清拖欠款项的前提下方可提前还本。借款人提前部分还本的，还须先结清当期应还款项（包括但不限于截止还款日全部借款本金所产生的利息、逾期本息及其所产生的复利、罚息，以及违约金等），剩余部分本金的还款计划如需调整，按第十七条的规定执行。贷款人按合同约定的利率已计收的利息不受合同变更的影响，不随还款计划、还款期限、基准利率的调整而调整。

16.3 借款人申请提前清偿全部贷款，经贷款人同意，根据本合同约定期限的利率和贷款余额按照实际占用天数计收利息。

16.4 借款人提前偿还部分或全部本金的，贷款人有权收取提前还款违约金，具体约定见本合同第四十八条。

第十七条 调整还款计划

借款人在本合同履行期间，要调整还款计划的，须提前 15 个工作日向贷款人申请，经贷款人批准后，双方另行签订还款协议并办理延长或缩短还款期限、变更还款方法等有关手续。原借款期限与延长期限之和最长不超过 30 年。原借款期限加上调整期限达到新的利率期限档次时，从调整之日起，贷款利息按新的期限档次利率计收。已计收的利息不再调整。

第四章 担保条款

第十八条 担保措施及担保责任期限

18.1 担保措施

18.1.1 本合同项下借款的担保措施具体约定见本合同第四十九条。

18.1.2 若借款人或担保人发生贷款人认为可能影响其履约能力的事件，或借款人、担保人经济状况恶化或涉入重大诉讼或仲裁案件，或因其他原因而可能影响其履约能力，或担保人在担保条款或与贷款人之间的其他合同项下发生违约，或担保物贬值、毁损、灭失、被查封，致使担保价值减弱或丧失时，贷款人有权提前解除借款合同，停止发放贷款、提前收回全部借款本金或要求借款人提供新的担保、更换担保人等，以担保本合同项下债务的履行。

18.2 担保责任期限

18.2.1 全程担保，是指担保人为本合同项下借款提供保证、抵押或质押担保，担保责任期限自本合同签订之日起至全部借款本金清偿之日止。其中：所购房产抵押担保，是指由借款所购房产为本合同项下全部债务提供抵押担保，担保责任期限自本合同签订之日起至本合同项下借款本金全部清偿之日止。

18.2.2 阶段性担保，是指在本合同签订之日起至所购房产办妥抵押登记之日止的期间内，由保证人、抵押人或质押人为本合同项下借款人债务提供阶段性担保，阶段性担保人的担保责任期限自本合同签订之日起生效，直至贷款人已合法取得所购房产抵押权，且房屋的抵押权利凭证正本等交由债权人收执之日解除。但对于在该日之前已到期的债务人债务，以及该日之前发生担保人或/及借款人的违约而引起的本合同项下债务的，担保人仍应承担相应的担保责任和违约责任。

第十九条 担保范围

担保范围包括本合同项下的借款本金、利息（含复息、罚息）、借款人应支付的违约金、赔偿金以及贷款人为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、符合律师收费指导价格标准的律师费、执行费、评估费、拍卖费等）。

第二十条 保证担保条款

20.1 保证方式、期间及效力

20.1.1 保证人在本合同项下提供的保证为连带责任保证。当借款人未能按本合同约定履行其债务时，无论贷款人对本合同项下的债权是否拥有其它担保，或贷款人放弃抵押权、质押权、抵（质）押顺位，贷款人均有权直接要求保证人在其保证范围内承担保证责任。对于保证人在担保范围内的全部应付款项，保证人在此授权江西银行任一分支机构有

权根据贷款人的要求从保证人在江西银行的任一账户中予以直接扣划。

20.1.2 本合同项下保证期间为主合同项下的债务履行期限届满之日起两年，债务分期履行的，保证期间为主合同项下的最后一期借款到期之日起两年。

20.1.3 保证效力的独立性

本合同项下的担保条款的效力具有独立性。合同其他条款不生效、无效或部分无效、被撤销、被解除并不影响本条款的效力。如借款合同关系被确认为不成立、不生效、全部或部分无效、被撤销、被解除、则保证人对于借款人因返还财产或赔偿损失而形成的债务也承担连带责任。

20.2 保证责任

20.2.1 如果本合同项下债务到期或者贷款人根据本合同的约定或法律规定宣布债务提前到期，借款人未按时足额履行，或者借款人违反本合同的其他约定，保证人应在保证范围内立即承担连带保证责任。

20.2.2 不论贷款人对本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、保函等担保方式），不论上述其他担保何时成立、是否有效、是否为借款人自己所提供、贷款人是否向其他担保人提出权利主张，也不论是否有第三方同意承担本合同项下的全部或部分债务，保证人在本合同项下的保证责任均不因此减免，贷款人均可直接要求保证人依照本合同约定在其保证范围内承担保证责任，保证人同意不提出异议。

20.2.3 如果保证人只对本合同项下的部分债务提供保证，则保证人同意，即使因借款人清偿、贷款人实现其他担保权利或任何其他原因导致本合同项下的债务部分或全部消灭，保证人仍应按照本合同的约定在保证范围内对尚未消灭的债务承担保证责任。

20.2.4 如果保证人只为本合同项下的部分债务提供保证（含仅实质承担了部分债务担保责任），且在其承担保证责任后本合同项下的债务仍未获完全清偿，则保证人承诺，其向借款人或其他担保人主张（包括预先行使）代位权或追偿权，不应使贷款人利益受到任何损害，并同意本合同项下债务的清偿优先于保证人代位权或追偿权的实现。

20.2.5 如果保证人同时为售房人、房地产中介机构等与房屋权属交易有关联的个人、单位或其他组织的，应协助借款人或抵押人及时办理所购房产的房屋所有权证、土地使用权证等权属证书及相应抵押登记手续。

20.2.6 保证人已充分认识到利率风险。保证期限内，按本合同约定调整利率的，保证人承诺按借款人、贷款人双方变更后的借款合同继续承担保证责任，无需另行得到保证人的任何事前的书面或口头的同意或事后的追认。

20.2.7 保证人依据本合同偿付的任何款项，贷款人有权决定将该款项优先于抵偿贷款人为实现债务而发生的相关费用。

20.2.8 如有多个保证人为本合同项下债务提供保证的，上述保证人共同对本合同项下债务承担连带保证责任，但保证人与贷款人双方另有约定的除外。

20.2.9 除以下情况外，借款人与贷款人协议变更借款合同的，保证人承诺按借款人、贷款人双方变更后的借款合同继续承担保证责任，无需另行得到保证人的同意：

20.2.9.1 延长借款期限；

20.2.9.2 增加借款金额。

第二十一条 抵押担保条款

21.1 抵押人及其共有人同意以本合同第五十条所列房产设定抵押。

抵押人保证对抵押物依法享有所有权或处分权，并保证抵押物不存在任何权属争议、被查封、被扣押、已出租等情况。抵押物共有人同意就该抵押物设定抵押，并同意受本合同约束。

21.2 当借款人未能按本合同约定履行其债务时，无论贷款人对本合同项下的债权是否拥有其他担保，贷款人均可直接要求抵押人以抵押物在其担保范围内承担担保责任。

21.3 抵押登记

购房人取得以本合同项下借款所购房产的所有权证后，抵押人必须依照法律规定办理抵押物的登记手续，抵押人应将抵押物的他项权利证书、抵押登记文件正本原件及其他权利证书交贷款人代为保管，保证人协助办妥。

21.4 抵押人与借款人为同一人的，贷款人可以对抵押人的抵押物之外的财产申请强制执行，且不以放弃抵押权或必须先处分抵押物为前提条件。抵押人不得以任何方式（包括作为或不作为）妨碍借款人实现抵押权。

21.5 抵押权存续期间，抵押人应妥善保管抵押物，如抵押物发生毁损、灭失或其他使抵押物价值减少的情况时，抵押人应立即采取措施恢复抵押物价值。如因第三人原因导致上述情况发生的，对于损害赔偿金、保险赔偿金，抵押人同意按照以下方式处理：

21.5.1 用于提前清偿借款；

21.5.2 将损害赔偿金提存；

21.5.3 用于修复抵押物，以恢复抵押物价值；

21.5.4 其他合法有效处理方式。

在借款人未足额清偿债务或抵押物价值未恢复或提供新担保之前，抵押人不得动用赔偿金。抵押物价值未减少的部分，仍作为债务的担保。非因贷款人过错导致抵押物价值减少的，贷款人有权要求抵押人恢复抵押物价值或要求借款人在 30 天内向贷款人提供与减少的价值相当的新担保。

21.6 抵押关系终止

借款人还清全部借款本息及其它应付款项后，则抵押关系终止。抵押终止后，借款人贷款人双方应到原登记部门办理抵押注销登记手续。

第二十二条 质押担保条款

22.1 出质人及其共有人同意以本合同第五十条约定的质押标的设定质押。

出质人保证对质押的权利依法享有所有权或处分权，并保证质押的权利不存在权属争议、被查封、被扣押或已设定质押等情况。质物共有人同意就该质押物设定质押，并同意受本合同约束。

如果本合同记载的质押标的情况与贷款人实际接受的权利凭证、质权证书或质押证明文件或登记机关质押登记簿所表明的权利不一致的，贷款人实际接受的权利凭证、质权证书或质押证明文件或登记机关质押登记簿所表明的权利为质押物。

若质押物因故换发新的所有权或其他权利证书（证明），导致本合同记载的质押标的情况或者贷款人手执的质权证明文件与上述新的权利证书（证明）或登记机关的登记簿相关记载不一致的，出质人不得以此为由拒绝承担担保责任。

出质人应以最大的谨慎维持质押物的有效性和价值，防止因为超过规定的期限或任何其他事由导致质押物失效或贬值。质押物价值增加，增加的部分仍作为贷款人债权的质押担保。

质押物的孳息由贷款人收取；孳息作为质押物的一部分用于贷款人债权的质押担保，但应优先用于清偿收取孳息的费用。

如果质押物或其项下动产因第三人行为或者自然因素而毁损、灭失、价值减少，或质押物或其项下动产权属发生争议或权利证书（证明）被注销，出质人均应立即通知贷款人，并应按照贷款人要求提供新的担保。出质人保证对质押的权利依法享有所有权或处分权，并保证质押的权利不存在权属争议、被查封、被扣压或已设定质押等情况。质物共有人同意就该质押物设定质押，并同意受本合同约束。

22.2 质押物的登记或交付

22.2.1 依法需要办理质押登记的，出质人应于本合同签订后在贷款人要求的时限内到相应的登记部门办理质押登记。出质人应于质押登记完成当日将质权证书、质押登记文件正本原件及其他权利证书交贷款人持有。

22.2.2 依法不需要办理质押登记的，出质人应于本合同签订后在贷款人要求的时限内将动产质押物或权利质押物的凭证交付给贷款人。依法需要背书的，出质人应在权利凭证上完成背书后交付贷款人。

22.3 质权的实现需要第三方履行义务的，出质人应当将质押事实书面通知该第三方。

22.4 质押物先于借款合同关系项下债务到期的约定。

如质押物存在兑现或提货日期，并且该日期先于借款合同关系项下债务到期日的，贷款人有权在借款到期日之前要求兑现或提货。所兑现资金或提取的动产应存放于贷款人指定的账户或场所。贷款人有权选择下列各项方法进行处理，出质人应协助办理有关手续：

22.4.1 将提取的动产代替质押物用于质押或抵押；

22.4.2 将兑现的资金，或者提取动产进行变卖或拍卖所得的价款，用于清偿或提前清偿质押物担保的债务，或者按照贷款人要求转为动产质押或权利质押，用于担保本合同项下的债务；

22.4.3 出质人提供符合贷款人要求的新的担保后，由出质人自由处分兑现的资金或提取的动产。

22.5 质权的实现

22.5.1 贷款人不履行本合同项下到期债务（包括依照本合同约定被宣布提前到期的债务），或违反本合同的其他约定，贷款人有权行使质权。

22.5.2 本合同第五十条记载的质押标的价值或双方另行约定的质押物价值（下称“暂定价值”），均不表明质押物的最终价值，其最终价值为处分质押物所得价款在扣除各项税费后的净额。若以质押物抵偿贷款人债权的，上述暂定价值并不作为质押物抵偿贷款人债

权的依据，届时质押物的价值应由双方协商一致或依法公平评估确定。

22.5.3 出质人与借款人为同一人的，贷款人可以对出质人的质押物之外的财产申请强制执行，且不以放弃质权或先处分质押物为前提条件。

22.5.4 出质人不得以任何方式（包括作为或不作为）妨碍贷款人实现质权。

22.6 质押关系终止

在质押物担保的债务清偿完毕且出质人支付了本合同项下应由出质人承担的各项费用后，出质人有权要求贷款人及时与出质人共同办理质押登记注销手续，或要求贷款人返还质押物凭证。

第五章 权利和义务

第二十三条 借款人的权利和义务

23.1 借款人有了解、咨询、知悉购房借款有关事项的权利；

23.2 借款人有权依本合同的约定获得相应的借款；

23.3 在借款人借款按期清偿的前提下，借款人有权自行使用抵押房产，或者征得贷款人书面同意，将抵押房产转让、出租、再抵押等处分为行；

23.4 借款人在还清借款后，有权从贷款人取回《不动产登记证》（或《房屋他项权证》）及其他有关文件资料，办理抵押登记注销手续；

23.5 借款人应按本合同的约定按期归还借款本息，否则自愿承担未按期归还借款本息的法律后果；

23.6 借款人有义务保证其向贷款人提供的借款有关资料、文件的真实性；

23.7 借款人授权贷款人通过任何合法途径（包括但不限于中国人民银行个人信用信息基础数据库等）查询个人资信信息，并以此作为贷款审批和贷后管理的依据；

23.8 抵押物存续期间，借款人应将其知道或应当知道的对抵押权产生或可能产生不利影响的情况书面通知贷款人；借款人必须按本合同约定用途使用借款，不得将借款挪作他用，借款人无条件接受贷款人对借款使用情况进行检查；

23.9 借款人已办妥抵押物的保险、公证、登记等手续并交付贷款人；

23.10 借款人信息（如住址、联系电话、工作单位等）发生变更，须在变更后 10 天内书面通知贷款人；

23.11 抵押物为借款人提供的情形下，抵押担保责任期间，借款人应妥善保管抵押物，保持抵押物完好无损，并随时接受贷款人的检查。如果抵押物发生毁损、灭失或其他使抵押物价值减损的情况时，应及时恢复抵押物价值，或在 30 天内重新提供相应的经贷款人认可的其他等值抵押物；抵押期间，未经贷款人书面同意，借款人不得转让抵押物。经贷款人同意借款人转让抵押物的，所得转让价款应优先用于向贷款人提前清偿所担保的债务。

23.12 借款人不得以其与任何第三方就本合同项下贷款所购房屋发生的任何纠纷或以房屋价格下跌为由拒绝履行其还款义务；

23.13 当抵（质）押物毁损、价值减少时，借款人、抵押人、质押人与贷款人，就债权和抵、质押权处理事项协商不成且借款人未提供贷款人认可的有效担保的，贷款人有权

要求借款人立即提前清偿本合同项下的债务。

第二十四条 贷款人的权利和义务

24.1 贷款人有权对借款人提供的资料、文件的合法性、真实性进行调查；

24.2 贷款人及其授权代理人有权对借款人所购买的房产进行查询和认证；

24.3 贷款人有权检查借款的使用情况；

24.4 贷款人有权按合同约定收取借款本金、罚息、复利及违约金，并有权按约定行使担保权利；

24.5 贷款人应按合同约定及时发放借款（存在共同借款人的情形，贷款人向主借款人发放贷款，即表示已向共同借款人履行了借款发放义务），但因借款人、担保人原因造成迟延的除外；

24.6 贷款人应当对借款人、担保人的信息情况保密，但为维护自身权益采取相应措施（包括但不限于通过媒体公告的形式催收），或依据法律法规的规定及应监管部门的要求应当披露或对外提供的除外；

24.7 借款人同意并授权，贷款人有权将借款人的个人信息即本合同项下的履约信息和贷款、透支等其他信息提供给有关合法设立的征信机构，并有权经人民银行个人信用信息基础数据库或有关单位、部门、个人查询借款人的信用状况；

24.8 贷款人有权依照法律规定及本合同约定对抵（质）押物进行处分，并获得优先受偿；

24.9 设定的抵质押物意外毁损或灭失，以及抵（质）押物价值减少，足以影响借款合同项下的贷款本息清偿的，贷款人有权要求借款人提供新的担保或恢复抵（质）押物价值；

24.10 保证期间，贷款人有权对保证人的资金和财产状况进行监督，有权要求保证人如实提供其财务报表等资料；

24.11 贷款人应妥善保管《不动产登记证》（或《房屋他项权证》）及其他有关文件资料。

第二十五条 担保人的权利和义务

25.1 担保人有了解、咨询、知悉本合同有关事项的权利；

25.2 担保责任期间，担保人发生以下情形的，应提前 30 天书面通知贷款人（客观原因导致确实无法提前书面通知的除外，但不得损害贷款人合法权益并应当在发生后 3 天内书面通知贷款人）：

25.2.1 担保人为自然人的情形下，发生重大伤害、事故，个人资产、家庭状况发生变动或因任何原因丧失或可能丧失担保能力；

25.2.2 担保人为非自然人的情形下，发生承包、托管（接管）、租赁、股份制改造、减少注册资本、联营、合并、兼并、收购重组、分立、合资、申请或被申请停业整顿、申请解散、被撤销、申请或被申请破产、控股股东或实际控制人变更、重大资产转让、停产、歇业或依法视为歇业、被有权机关处以高额罚款、被注销登记、被吊销营业执照、涉及重大法律纠纷、受到重大声誉损害、生产经营出现严重困难或财务状况恶化、法定代表人或主要负责人无法正常履行职责，或者因任何原因丧失或可能丧失担保能力；

担保人在上述情形下发生主体变更的，如贷款人认为变更后的主体不具备完全的保证能力，则变更前担保人需落实为贷款人所接受的担保人，并重新签订担保合同；

25.2.3 抵押人应妥善保管抵押物，保持抵押物完好无损，并随时接受贷款人的检查。如果抵押物发生毁损、灭失或其他使抵押物价值减损的情况时，应及时恢复抵押物价值，或由借款人在 30 天内重新提供相应的经贷款人认可的其他等值抵押物；抵押期间，未经贷款人书面同意，抵押人不得转让抵押物。经贷款人同意抵押人转让抵押物的，所得转让价款应优先用于向贷款人提前清偿所担保的债务。

25.2.4 担保人承诺向贷款人提供的资料、信息的真实性，在担保期间，担保人有义务接受贷款人对其资金和财产状况进行监督，并向贷款人如实提供相关资料、信息；同时，担保人授权贷款人通过任何合法途径（包括但不限于中国人民银行信用信息基础数据库等）查询资信信息，并以此作为贷款审批和贷后管理的依据；

25.2.5 担保人保证不存在为筹集资金或其他原因，以借款人的名义向贷款人借款套取银行资金的情形；

25.2.6 担保期间，担保人不得向第三方提供超出其自身负担能力的担保；

25.2.7 担保人的信息（包括但不限于联系电话、住址、工作单位等）发生变更，须在变更后 10 天内书面通知贷款人。

第六章 违约责任

第二十六条 违约事项

26.1 下列任一事件构成借款人违约：

26.1.1 借款人未按双方约定期限归还借款本金的。

26.1.2 借款人未按约定提供用途证明，或提供虚假用途证明，或未按本合同约定用途使用借款的。

26.1.3 发生下列情况之一时，贷款人有权停止向借款人发放贷款，有权解除本合同，提前收回已发放贷款本息，并有权依法处分抵押物或要求保证人履行保证责任：

26.1.3.1 借款人向贷款人提供虚假的证明材料而取得借款；

26.1.3.2 借款人未按本合同约定用途使用借款的；

26.1.3.3 借款期间，借款人连续三期、累计六期或逾期达到半年（包括计划还款当期）未偿还贷款本息和相关费用的；

26.1.3.4 借款到期，借款人未按期归还贷款本息的；

26.1.3.5 借款人拒绝或阻碍贷款人对借款使用情况实施监督检查的；

26.1.3.6 抵押人未经贷款人书面同意，将设定抵押物拆除、转让、重复抵押或作其他处分的；

26.1.3.7 抵押期间，抵押人转让抵押物所得价款未优先用于向贷款人提前清偿所担保的借款的；

26.1.3.8 抵押人（出质人）拒绝或阻碍贷款人对抵（质）押物情况实施监督检查；

26.1.3.9 借款人与他方签订有损贷款人权益的合同；

26.1.3.10 约定应当办理保险的，未在借款期间内间断或撤销保险或拒不续办保险的；

26.1.3.11 借款人在合同履行期间死亡、失踪、宣告死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力后，其继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人拒绝继续履行借款合同的；

26.1.3.12 借款人卷入或即将卷入重大的诉讼或仲裁程序及其他法律纠纷，足以影响其偿债能力的；

26.1.3.13 保证人违反保证合同或本合同保证条款或丧失承担连带保证责任能力，抵押（质）物因意外毁损不足以清偿贷款本息，而借款人未按贷款人要求落实新的保证人或提供新抵押（质）物的；

26.1.3.14 借款人违反本合同其他条款的。

26.1.4 借款人、担保人因隐瞒抵押（质）物存在共有、争议、被查封、被扣压或已设定抵押（质）押等情况，而给贷款人造成损失的，应向贷款人予以足额赔偿。

26.2 下列任一事件均构成抵押人违约：

26.2.1 抵押人向贷款人提供虚假或者隐瞒重要事实的资料。

26.2.2 抵押人（自然人）发生死亡、失踪或丧失民事行为能力后无继承人或受遗赠人，或继承人或受遗赠人拒绝接受继承、遗赠的，或继承人或受遗赠人拒绝履行本抵押合同的；抵押人（法人）进入或可能进入停产、清算、解散、被撤销、破产、减资、兼并、重组、分立或重大诉讼、仲裁、行政程序，足以影响其担保能力的。

26.2.3 抵押物的全部或部分灭失、毁损、没收、征用、依汉扣押、查封、强制收购或执行，或价值减少且未获及时补救等，足以影响其担保能力的。

26.2.4 抵押人违反本合同其他条款的。

26.3 下列任一事件均构成出质人违约：

26.3.1 出质人向贷款人提供虚假或者隐瞒重要事实的资料。

26.3.2 出质人（自然人）发生死亡、失踪或丧失民事行为能力后无继承人或受遗赠人，或继承人或受遗赠人拒绝接受继承、遗赠的，或继续人或受遗赠人拒绝履行本质押合同的；出质人（法人）进入或可能进入停产、清算、解算、被撤销、破产、减资、重组、兼并、分立或重大的诉讼、仲裁、行政程序，足以影响其担保能力的。

26.3.3 质押人违反本合同其他条款的。

26.4 下列任一事件均构成保证人违约：

26.4.1 保证人拒绝贷款人对其资金和财产状况进行监督的；

26.4.2 保证人向第三人提供超出其自身负担能力的担保的；

26.4.3 保证人违反本合同其他条款的。

第二十七条 违约处理

当本合同所列违约事件之一或数项出现时，贷款人有权采取下列一种或数种措施进行处理：

27.1 按合同约定计收罚息和复利；

27.1.1 贷款人对逾期借款从逾期之日起在本合同约定的借款执行利率基础上上浮百分之伍拾计收罚息，直至本息清偿为止。逾期期间，如遇中国人民银行同期人民币贷款基准

利率调整，本合同贷款利率根据第四十四条的规定不作调整时，贷款逾期部分的罚息利率亦不调整；本合同贷款利率根据第四十四条的规定调整时，贷款逾期部分的罚息利率随之调整，上浮比例不变。按罚息利率计收利息的，计息公式为：利息=（本金+应付未付利息）×实际天数×日罚息利率。

27.1.2 贷款人对违约使用部分从违约使用之日起在本合同约定的借款执行利率基础上上浮百分之壹佰计收罚息，直至本息清偿为止。借款人不配合贷款人核查贷款用途或违约使用之日无法查明的，从贷款发放之日起计收罚息。在此期间，如遇中国人民银行同期人民币贷款基准利率调整，本合同贷款利率根据第四十四条的规定不作调整时，贷款逾期部分的罚息利率亦不调整；本合同贷款利率根据第四十四条的规定调整时，贷款逾期部分的罚息利率随之调整，上浮比例不变。按罚息利率计收利息的，计息公式为：利息=（本金+应付未付利息）×实际天数×日罚息利率。

27.1.3 对应付未付利息，贷款人依据中国人民银行规定计收复利。应付未付利息包括借款期内产生的应付未付利息（含违约使用罚息）和借款逾期后产生的应付未付利息（含逾期罚息和违约使用罚息）。借款期内产生的应付未付利息，在借款期内按合同约定借款执行利率计算复利，自借款到期之日起，按逾期借款利率计算复利；逾期借款的应付未付利息，按逾期借款利率计算复利。

27.2 宣布本合同项下的贷款本息立即部分或全部提前到期，主动从借款人开立在江西银行任一帐户中划收，并通过各种形式向借款人及担保人追索；

27.3 要求借款人另行提供经贷款人认可的新担保；

27.4 按担保条款约定处分抵押物或质押物，清偿贷款本息，或依法追索保证人连带责任；

27.5 法律规定的其他必要措施；

在上述情况下，借款人同意无条件放弃抗辩权，并补偿因其违约对贷款人造成的一切损失。

第二十八条 处分抵（质）押物所得价款的清偿顺序

贷款人对处分抵（质）押物所得价款按下列顺序和原则清偿：

28.1 支付处分抵（质）押物及贷款人为实现债权而发生的费用；

28.2 清偿借款人应给付贷款人而未给付的违约金和赔偿金等；

28.3 清偿借款人所欠贷款人贷款本息；

28.4 所得价款在支付上述款项后的剩余部分，贷款人应返还抵（质）押人；

28.5 若所得价款不足清偿借款人所欠贷款人债务，贷款人可依法继续追偿。

第七章 公证与保险

第二十九条 合同公证

如贷款人要求办理合同效力公证及或强制执行效力公证，借款人应办妥合同效力公证及或强制执行效力公证的全部手续，并将公证后的法律文书交予贷款人。

第三十条 抵（质）押物财产保险

30.1 担保物是否办理保险以及险种、期限等内容由各方当事人另行约定。商定办理保

险的，保险单据原件交贷款人保管，并注明贷款人为保险第一受益人，并在保险单中特别约定，一旦发生保险事故，保险人应将保险赔偿金直接划付至贷款人指定的账户。

30.2 抵押期间，抵押人应履行保险合同（含保险单或者其他保险凭证，下同）项下的义务。

30.3 抵押期间内，未经贷款人书面同意，抵押人不得单方或与保险人协商变更、解除或终止保险合同，不得放弃保险金的请求权或向第三人请求赔偿的权利。

30.4 抵押期间内，抵押物发生保险事故的，抵押人应立即通知保险公司及贷款人，并负责索赔事宜；因怠于通知或索赔，给贷款人造成损失的，应承担赔偿责任。

第八章 合同的变更

第三十一条 本合同生效后，任何一方不得擅自变更和解除本合同。如需变更，须经相关当事人协商一致并签订变更协议及办理有关手续。

第三十二条 借款人因转让本合同项下的借款所购买的房屋而将本合同项下的权利、义务转让给他人时，应事先经贷款人书面同意，在担保人担保期限内的还需征得担保人认同，方可由受让人与贷款人和担保人重新签订借款合同。

借款人在合同履行期间死亡、宣告死亡、失踪、宣告失踪或丧失民事行为能力，除其遗产或财产的继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人同意继续履行借款人签订的借款合同且所有担保人同意外，贷款人在其债权未获清偿时，可优先将该房屋折价、拍卖、变卖所得价款优先清偿借款人的债务。

借款人遗产的继承人、受遗赠人同意继续履行本合同义务的，可持经公证的继承协议、文件与贷款人、担保人签订债务承担协议。

第三十三条 本合同任何一方当事人传递给其他各方的通知，须按本合同所列的通讯地址或联系电话进行。借款人、担保人通讯地址、联系电话如有变动，应于 10 天内以书面形式通知其他各方。贷款人通讯地址、联系电话如有变动，应采用公告方式通知其他各方。

第九章 其他约定条款

第三十四条 合同的生效与终止

34.1 本合同条款满足以下条件生效：

34.1.1 借款人（或委托代理人）签字；有共同借款人的，经共同借款人（或委托代理人）签字；

34.1.2 贷款人负责人或授权代理人签字（或加盖名章）并加盖公章（或个人借款合同专用章）后生效。

34.2 本合同保证担保相关条款满足以下条件后生效：

34.2.1 保证人为自然人的，经保证人（或委托代理人）签字；保证人为法人或其他组织的，经其法定代表人/负责人（或委托代理人）签章并加盖公章；

34.2.2 贷款人负责人或授权代理人签字（或加盖名章）并加盖公章（或个人借款合同专用章）。

34.3 本合同抵押担保相关条款满足以下条件后生效：

34.3.1 抵押人为自然人的，经抵押人（或委托代理人）签字；抵押人为法人或其他组织的，经其法定代表人/负责人（或委托代理人）签章并加盖公章；

34.3.2 贷款人负责人或授权代理人签字（或加盖名章）并加盖公章（或个人借款合同专用章）后生效。

34.3.3 本合同“抵押物清单”中的抵押物须依法登记的已办妥登记。

34.4 本合同质押担保相关条款满足以下条件后生效：

34.4.1 出质人为自然人的，经出质人（或委托代理人）签字；出质人为法人或其他组织的，经其法定代表人/负责人（或委托代理人）签章并加盖公章；

34.4.2 贷款人负责人或授权代理人签字（或加盖名章）并加盖公章（或个人借款合同专用章）；

34.4.3 权利凭证须移交贷款人占有的，权利凭证已移交贷款人占有；质押权利依法应办理出质登记的，出质登记已办妥；质押权利依法应办理了出质记载的，出质记载已办妥。

34.5 本合同下借款本金及相关费用全部清偿时合同终止。

第三十五条 送达

35.1 借款人、保证人、抵（质）押人确认本合同第三十九条中记载的通讯地址和联系方式为其履行合同、解决合同争议时接收其他方商业文件信函或司法机关（法院、仲裁机构）诉讼、仲裁文书的地址和联系方式。借款人、保证人、抵（质）押人亦可指定接收人作为送达接收人，送达接收人视同送达本人。指定接收人信息由合同第五十三条约定。

35.2 本合同第三十九条、第五十三条记载的通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止，除非借款人、保证人、抵（质）押人依下款告知变更。

35.3 借款人、保证人、抵（质）押人通讯地址和联系方式需要变更的，应提前5个工作日向贷款人、司法机关送交书面变更告知书（若争议已经进入司法程序解决）。

35.4 借款人、保证人、抵（质）押人承诺：本合同中记载的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

35.5 借款人、保证人、抵（质）押人明知：因提供或确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依程序告知合同其他方和司法机关、或者借款人、保证人、抵（质）押人和指定接收人拒绝签收等原因，导致文件材料或法律文书未能被借款人、保证人、抵（质）押人和指定接收人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

第三十六 纠纷的解决

本合同在履行过程中，当事人各方发生争议，可以通过协商解决；协商不成，按照本合同第五十二条约定的方式解决。

第三十七条 其他约定事项

具体约定见本合同第五十四条。

第三十八条 合同文本份数及法律效力见本合同第五十五条。

第十章 特别签订条款

(见《个人房产借款及抵押合同》第二部分专用条款)

