

2024 年 6 月版

合同编号：_____号



个人购房借款/担保合同

借款人：_____

贷款人：_____

抵押人：_____

保证人：_____

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. 请您认真阅读本合同项下的全部条款，对于不理解的条款，可以向贷款人咨询，贷款人将进行解释。您一旦签订本合同，即视为您已同意本合同的所有条款；
2. 您已阅读本合同所有条款，并已悉知其含义；
3. 您已经具有向银行借款或提供担保的法律常识；
4. 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；
5. 您已确认自己有权在本合同上签字；
6. 您已确知任何欺诈等违约行为将应承担的法律后果；
7. 您将本着诚实、信用的原则，善意签订并依约履行本合同。

前 言

本合同当事人为明确各自的权利义务，本着平等自愿、诚实信用的原则，根据有关法律、法规，经协商一致，订立本合同，并承诺严格履约。

本合同由通用条款和特别条款两部分组成。特别条款与通用条款互为解释和说明，特别条款与通用条款不一致时，以特别条款约定为准。

第一部分 通用条款

第一条 借款种类与金额

根据借款人购买房屋的性质，贷款种类分为个人购置住房贷款与个人购置商用房贷款。借款种类、借款金额由特别条款确定。

第二条 借款用途与担保方式

2.1 本合同项下借款用于购买房产，具体房产信息详见特别条款。未经贷款人书面同意，借款人不得将贷款挪作他用，贷款人有权通过账户分析、凭证查验或现场调查等各种方式监督、核查贷款的使用。

2.2 本合同项下贷款的担保方式由特别条款确定，一经确定，担保人应按本合同的担保条款履行担保责任。

第三条 本合同项下借款的种类、用途、金额、期限、利率等内容具体见本合同特别条款。

第四条 计息及结息

4.1 计息

本合同项下每笔贷款本金自贷款人根据本合同约定划至借款人账户之日起开始计息。贷款利息采用单利方法按日计算。贷款每日应计利息=当日贷款余额×日利率。日利率=月利率/30=年利率/360。

4.2 结息

实行固定利率的贷款，结息时，按约定的利率计算利息；实行浮动利率的贷款，按各浮动期当期确定的利率计算利息。具体结息方式在下列方式中择一确定：

4.2.1 按月结息，每月的21日为结息日。

4.2.2 按季结息，每季度末月的21日为结息日。

4.2.3 按半年结息，每年6月、12月的21日为结息日。

4.2.4 按年结息，每年12月的21日为结息日。

4.2.5 利随本清。

4.3 若贷款本金的最后一期清偿日不在结息日，则该贷款本金的最后一期清偿日为结息日，实行利随本清。

4.4 对于贷款超过贷款到期日未清偿全部本金和利息的，结息频度为按月结息。

第五条 贷款的发放与支付

5.1 借款人满足下列条件，贷款人方可发放借款：

5.1.1 本合同约定担保手续办理完毕（以尚未取得产权的房屋做抵押的，已办妥预售登记备案或预告登记手续，且房地产开发商已提供有效的连带保证担保或借款人已提供经贷款人认可的其他阶段性担保方式）并持续有效；且借款人在本合同项下未发生任何违约情形；

5.1.2 满足贷款人要求的其他条件。

5.2 根据法律、法规、规章及贷款人的相关管理规定，个人按揭贷款采用受托支付方式，即贷款人根据借款人的提款申请和支付委托，将贷款资金支付至借款人指定的符合本合同约定用途的借款人交易对象账户。借款人对其提供的收款账户的性质与真实性负责。

5.3 借款人承诺本合同项下贷款不得以任何形式流入证券市场、期货市场和用于股本权益性投资、房地产项目开发，不用于借贷牟取非法收入，不用于其他国家法律法规明确规定不得经营的项目。如违反上述承诺，贷款人有权宣布贷款提前到期。

5.4 除贷款人的过错外，错划、无法划入指定账户产生的法律后果均由借款人承担，不影响其履行本合同项下的所有义务。

5.5 本合同生效以后，贷款发放以前，抵押物因毁损、灭失等原因造成价值减少，或涉及房屋质量、权属等纠纷，或贷款人无法联络借款人、担保人，或借款人、担保人不履行或有可能不履行本合同中约定义务的，贷款人有权拒绝发放贷款，且不承担由此给合同其他方造成的任何损失。

5.6 借款支付过程中，借款人信用状况下降、贷款资金使用出现异常或违反合同约定以化整为零方式规避受托支付的，贷款人有权补充借款发放和支付的条件，有权变更借款支付方式、停止或中止借款资金的发放和支付。

第六条 还款

6.1 还款原则

本合同项下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费用，剩余款项按照先还息后还本、利随本清的原则偿还。**贷款人有权对该还款顺序进行调整。**

6.2 还款方式

除上述还款原则外，本合同项下贷款的还款方式还可约定为等额本息、等额本金、按期结息到期还本、按期结息分期还款、利随本清以及双方约定的其他还款方式。借款人还款方式具体约定见特别条款。

6.2.1 采取等额本金或等额本息还款的，按月还款并视为一个还款期，还款日为实际放款日次月起的每月 21 日。最后一期还款日为贷款到期日。

6.2.2 采取按期结息到期还本或按期结息分期还款的，付息日为每月或每季末月的 21 日；如借款本金的最后一次偿还日不在付息日，则未付利息应利随本清。本金偿还按双方约定执行。

6.3 还款要求

借款人应在本合同约定的还款日前在贷款人处开立的账户上备足当期应付款项并自行转款还贷，也可于贷款人的任一营业柜台现金还贷，或于本合同约定的还款日从借款人在其他金融机构开立的账户上转款还贷。**通过转账还款需在转账时注明或于转账后及时告知贷款人，否则贷款人因借款人未及时告知而认定借款人违约，导致借款人受到难以挽回损失的，后果由借款人自行承担。**

6.4 提前还款

6.4.1 借款人提前还本时，须提前 15 日向贷款人提出书面申请，经贷款人同意，可提前偿还部分或全部本金，且不可撤销。

6.4.2 借款人提前还本的，借款人同意向贷款人支付违约金，提前还本的违约金具体计算方式见特别条款。

6.4.3 采用等额本息或等额本金还款方式的，提前还款后，借款人可选择“还款金额减少、还款期数不变”或“还款金额不变、还款期数减少”，未作选择的，贷款人默认调整方式为“还款金额减少、还款期数不变”。

第七条 保证担保

7.1 本合同项下保证担保分为全程连带责任保证与阶段性连带责任保证，具体类型由特别条款确定。

7.2 全程连带责任保证：保证人对本合同项下全部本金及利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、贷款人垫付的有关费用以及贷款人保管担保财产和实

现债权和抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、差旅费、执行费、司法鉴定评估费、拍卖费、抵押物过户产生的相关税费等）承担连带保证责任。

7.3 阶段性连带责任保证：保证人对本合同项下全部本金及利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、贷款人垫付的有关费用以及贷款人保管担保财产和实现债权和抵押权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、差旅费、执行费、司法鉴定评估费、拍卖费、抵押物过户产生的相关税费等）承担连带保证责任，但满足下列条件的，保证人对该项条件满足之日后到期的借款人的债务免除保证责任：

本合同通用条款约定的正式抵押登记手续已办理完毕，且贷款人收到记载有上述正式抵押登记信息的房屋他项权证书。

7.4 保证期间的起算日为本合同项下最后一期债务的履行期限届满日。

第八条 违约责任

8.1 借款人违约情形

发生下列一项或多项情形的，构成借款人违约：

8.1.1 借款人未完全、适当地遵守或履行其在本合同项下的任何承诺、保证、义务或责任；

8.1.2 借款人或担保人提供虚假资料或隐瞒重要事实；

8.1.3 以未取得产权的房屋做抵押的，抵押人未在约定时间内办妥预售登记备案或抵押权预告登记手续，或未在约定时间内办妥正式抵押登记手续；

8.1.4 借款人所购房产发生质量、权属等纠纷，已经或可能影响借款人在本合同项下义务的履行的；

8.1.5 借款人死亡或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪，或者成为限制民事行为能力人或丧失民事行为能力，而无继承人、受遗赠人、监护人或财产代管人，或其继承人、受遗赠人、监护人或财产代管人拒绝代借款人履行本合同项下义务；

8.1.6 借款人涉及刑事案件、诉讼、仲裁、纠纷或借款人因被羁押、刑事拘留、劳动教养等被限制人身自由，对其偿债能力产生不利影响的；

8.1.7 借款人的其他任何债务在到期（包括被宣布提前到期）后未予清偿，或者借款人不履行其应当承担的担保责任或其他义务，已经或可能影响借款人在本合同项下义务的履行的；

8.1.8 本合同项下担保发生了不利于贷款人贷款债权的变化，借款人未另行

提供贷款人认可的新的担保的；

8.1.9 未经贷款人同意借款人与卖房人、第三方因任何原因达成房屋处分相关协议的；

8.1.10 抵押登记办妥前，未经贷款人同意，抵押人转让、出租抵押物、对抵押物设置居住权或以抵押物为第三人提供担保的；

8.1.11 抵押房屋被有权机关查封、被人民法院或仲裁委员会裁决以物抵债、被裁决给第三人的；

8.1.12 借款人未按时足额偿还贷款本金或利息的；

8.1.13 本笔贷款存续期内，借款人在与贷款人签订的其他借款合同项下违约的；

8.1.14 影响贷款本息按期足额偿还的其他情形。

8.2 违约救济措施

借款人发生上述约定的违约情形，贷款人有权采取下列一项或多项措施：

8.2.1 要求借款人限期纠正违约行为；

8.2.2 要求借款人另行提供贷款人认可的担保；

8.2.3 停止发放本合同及依据贷款人与借款人之间其他合同项下的贷款和其他融资款项，部分或全部取消借款人未提取借款和其他融资款项；

8.2.4 宣布本合同和贷款人与借款人之间其他合同项下未偿还的借款和其他融资款项立即到期，要求借款人立即清偿未偿还款项以及所产生的利息、罚息、复利及其他费用；

8.2.5 解除本合同；

8.2.6 要求借款人赔偿因其违约给贷款人造成的损失；

8.2.7 提前收回贷款，调整贷款支付方式，调整贷款利率，调减授信额度，停止或中止贷款发放；

8.2.8 法律法规规定、本合同约定或贷款人认为必要的其他措施。

第九条 共同借款

本合同如涉及二人以上（含）共同借款，任一借款人均应履行本合同项下义务，对全部贷款承担无限连带清偿责任，贷款人有权向任一借款人追索未偿还的贷款本息和应付未付的其他费用。

第十条 费用承担

由于借款人和担保人没有按照合同约定履行各自的义务，贷款人为实现债权

而产生的律师费、司法鉴定评估费、拍卖费、鉴定费等所有费用由借款人承担。贷款人为保障自身利益先行垫付的费用，贷款人有权随时向借款人追偿，并从贷款人垫付之日起计收活期存款利息。

第十一条 抵押物

11.1 本合同项下贷款由借款人或其他人提供抵押担保时，抵押人承诺并遵守如下条款：

11.1.1 抵押人自愿向贷款人提供抵押担保，抵押物详见特别条款中的《抵押物清单》。

11.1.2 贷款人抵押权的效力及于抵押物产生的孳息、抵押物的从物、从权利、附属物、添附物，以及因抵押物毁损、灭失或被征用等而产生的保险金、赔偿金、补偿金或其他形式的替代物。

11.1.3 抵押人应妥善保管和使用抵押物，保证抵押物的完好，贷款人有权随时检查抵押物的使用管理情况，抵押人应予配合。

11.1.4 **本合同签订后，抵押权设立前，抵押人出租抵押物的，应当经贷款人书面同意；抵押权存续期间，抵押人出租抵押物的，应当经贷款人书面同意并将抵押事实告知承租人，且出租期限不得长于贷款期限。**本合同签订后，抵押人转让抵押物、为第三方设立担保、为第三方设立居住权或以其他方式处分抵押物的，应事先征得贷款人书面同意，并将抵押事实告知买受人等相关人员。

11.1.5 抵押物发生或可能发生毁损、灭失的，抵押人应及时告知贷款人，并立即采取措施防止损失扩大，及时向贷款人提交有关主管机关出具的毁损、灭失证明。

11.1.6 抵押房屋被划入拆迁范围，抵押人和借款人需在拆迁公告后 10 日内告知贷款人，抵押人和借款人未及时履行告知义务、未按照贷款人的要求重新或补充提供担保，亦未按照贷款人要求提前清偿借款人在本合同项下全部贷款本息的，贷款人有权利要求借款人提前归还全部贷款本息，抵押人应当以拆迁补偿款归还借款人在本合同项下的贷款本息。**若抵押人拒绝以拆迁补偿款归还贷款本息的，贷款人有权代抵押人与征收管理部门按征收补偿方案签署征收补偿协议并代为领取相关款项，代为领取的款项优先归还本合同项下贷款本息，剩余部分视为抵押人活期存款，本条款视为抵押人对贷款人不可撤销的授权。**

11.1.7 抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，应立即停止其行为；造成抵押物价值减少时，抵押人应及时恢复抵押物的价值，或重新提供与减少的价值

相当的担保。

11.1.8 抵押人所获得的抵押物的赔偿金、补偿金、保险金以及处分抵押物所得收益，贷款人有权选择下列方式进行处理：

- ① 清偿或提前清偿借款人在本合同项下的债务；
- ② 存入贷款人指定账户，以担保借款人债务的履行；
- ③ 用于修复抵押物，以恢复抵押物的价值；
- ④ 双方约定的其他方式。

抵押人或借款人提供符合贷款人要求的新担保的，抵押人可将上述价款自由处分。

11.1.9 抵押人因隐瞒抵押物存在权属争议、被查封、被扣押、已设定抵押或已出租等情况，而给贷款人造成损失的，应足额赔偿。

11.1.10 贷款人与借款人协议变更合同其他条款（包括但不限于变更还款方式、还款时间、还款计划、起息日、用款计划、展期、还款账号等），担保人仍对变更后的本合同项下债务承担担保责任。

第十二条 抵押担保范围

抵押担保范围包括：本合同项下全部贷款本金、利息（包括执行利息、罚息和复利）、违约金、赔偿金和贷款人垫付的有关费用以及贷款人实现债权而发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、公告费、律师费、差旅费、执行费、司法鉴定评估费、拍卖费、鉴定费、抵押物过户产生的相关税费等），因借款人违约而给贷款人造成的损失和其他所有应付费用。其中，实现债权和抵押权的费用应优先从抵押物变现所得中扣除。

第十三条 抵押登记

13.1 本合同签订后，抵押人应按特别条款约定的期限到有关登记机关办理抵押登记手续，抵押登记证明在贷款全部还清之前由贷款人保管；抵押登记事项发生变化依法需进行变更登记的，抵押人应及时办理变更登记；贷款人应对抵押人办理有关登记事项给予必要协助和配合。抵押人将抵押登记变更为最高额抵押登记的，须另行向贷款人提出书面申请。

13.2 抵押物为尚未取得产权的房屋，应在本合同签订之日起 30 天或贷款人另行要求的合理时间内办妥预售登记备案或抵押权预告登记手续。抵押人获得房屋所有权证书后，应在 30 天或贷款人要求的合理时间内办妥正式抵押登记手续。抵押人同意贷款人代为申请抵押权预告登记和正式抵押登记，相关登记事项

如需抵押人协助，抵押人应履行必要的协助义务。在贷款人取得房屋他项权利证书之前，抵押人的房屋所有权证书原件应交由贷款人保管。如抵押人未在上述时间内办妥正式抵押登记手续而给贷款人造成损失的，应向贷款人足额赔偿。

13.3 借款人按照合同约定履行完毕各项义务后，贷款人应积极协助抵押人办理注销登记手续。

第十四条 抵押权的实现

14.1 发生下列情形之一，贷款人可以与抵押人协商以抵押物折价或者拍卖、变卖抵押物，以所得价款优先受偿。双方未就抵押权实现方式达成一致的，贷款人可请求人民法院拍卖、变卖抵押物。

14.1.1 贷款到期（包括被宣布提前到期）借款人未予清偿；

14.1.2 发生第 11.1.7 条所述情形，抵押人未及时恢复抵押物的价值或提供与减少的价值相当的担保；

14.1.3 贷款人依法可以处分抵押物的其他情形。

14.2 处分抵押的所得在偿还抵押担保范围内借款人的全部债务后还有剩余的，贷款人应将剩余部分及时退还抵押人。

14.3 贷款人处分抵押物时，抵押人应予积极配合。对本合同项下依法设定抵押的抵押人及其所扶养家属居住的房屋，在人民法院裁定或判决拍卖、变卖或者抵债后，抵押人应当在六个月内主动腾空房屋。如果贷款人同意向抵押人提供临时住房，抵押人应当向贷款人支付租金；已经产生的租金，应当从房屋拍卖或者变卖价款中优先扣除。

第十五条 保证方式

15.1 保证人自愿按特别条款约定的保证方式承担保证责任。

15.2 当借款人在任何正常还款日或提前还款日未按约定向贷款人方进行清偿，贷款人方均有权要求保证人承担保证责任。本款所称的正常还款日是指本合同中所规定本金偿还日、利息支付日或借款人依据本合同及相关合同约定应向贷款人支付任何款项的日期；本款所称的提前还款日是指借款人提出的经贷款人同意的提前还款日以及贷款人依据本合同及相关合同约定向借款人要求提前收回债权本息及/或其他任何款项的日期。

15.3 当借款人未按本合同约定履行债务时，无论贷款人对本合同项下的债权是否拥有其他担保权利（包括但不限于保证、抵押、质押、保函等担保方式），也无论该等担保权利中物（含权利）的担保是由借款人自己提供还是由其他担保

人提供，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，而无需先要求或同时要求其他担保人履行担保责任，也无需先就物（含权利）的担保实现债权。

15.4 若借款人提前偿还全部或部分债务的，保证人对该提前还款后形成的贷款人对借款人的债权继续承担连带保证责任。

第十六条 贷款债权转让

16.1 借款人和担保人同意，贷款人可将其在本合同项下的权利转让给其他方。贷款人权利的转让应当通知借款人和担保人，通知可以书面通知或在公开媒体上发布公告等形式作出。由于贷款人权利转让需要变更抵押或质押登记的，抵押人或出质人应予配合。

16.2 未经贷款人书面同意，借款人和担保人不得将其在本合同项下的任何权利、义务转让给其他方。

第十七条 借款人和担保人承诺

17.1 贷款发放后，借款人与售房人就所购房屋质量、权属或其他事宜发生的任何纠纷，均不减少或免除借款人的还款责任，也不限制、减少或免除担保人的担保责任，本合同应正常履行。

17.2 发生下列情形之一，无需经担保人同意，担保人仍应继续按照约定履行担保责任：

17.2.1 借款人和贷款人协商同意变更借贷条款，包括但不限于提前还款、变更还款账户、变更还款方式、变更还款日、缩短还款期限等情形；

17.2.2 贷款人宣布贷款提前到期的；

17.2.3 贷款利率依据第四条约定进行调整而导致利息增加的；

17.2.4 贷款人将其在本合同项下的权利转让给任何其他方的。

17.3 主债权同时存在物的担保或第三人保证的，贷款人有权自行选择实现担保的顺序，即贷款人有权选择先就任何物的担保实现债权，或先要求保证人承担保证责任，或同时要求借款人与保证人、物的担保人同时履行担保责任。

17.4 贷款人与借款人协议变更合同其他条款（包括但不限于变更还款方式、还款时间、还款计划、起息日、用款计划、展期、还款账号等），保证人仍度变更后的本合同项下债务承担保证责任。

17.5 保证期间，债务人发生合并、分立、股份制改造、增减资本、合资、联营、更名、破产清算、破产重整、破产和解等情形的，保证人的保证责任不因

此减少或免除。

第十八条 保密

18.1 贷款人应依据有关法律规定，对借款人和担保人为订立和履行本合同向贷款人提供的有关非公开信息保密，但下列情形除外：

18.1.1 借款人和担保人同意并不可撤销地授权：贷款人可以根据国家有关规定，自本合同签署之日起，至本合同下所有借款本息全部归还前，随时向金融信用信息基础数据库及其他依法成立的征信机构查询、打印、保存本人的信用报告，用于评价借款人和担保人的信用情况，以及贷款存续期间的贷后管理事项。

18.1.2 借款人和担保人同意并不可撤销地授权：贷款人按照国家有关规定采集并向金融信用信息基础数据库及其他依法成立的征信机构报送本人基本信息和包括此次信贷信息在内的信用信息（包含本人因未及时履行合同义务产生的不良信息）。

18.2 法律法规或其他规范性文件规定的其他情形。

第十九条 独立性

19.1 本合同各条款的标题仅为方便查阅而设，不对合同条款的内容和解释构成任何限制和影响。本合同中的“担保人”分别指抵押人、保证人的当事人。

19.2 贷款人未行使或部分行使或迟延履行本合同项下的任何权利，不构成对该权利或任何其他权利的放弃或变更，也不影响其进一步行使该权利或任何其他权利。

19.3 借款人进入破产清算程序，依法需停止计息或进行债务豁免的，不影响保证人、抵押人的担保责任（保证人、抵押人不停止计息），仍按照本合同约定承担担保责任。

19.4 借款人、贷款人、抵押人一致确认并同意：贷款人获得对实现抵质押权时抵质押物全部变现价款（含原值和增值）的优先受偿权；若办理抵质押登记时需设定有抵质押物所担保的债权数额，而该设定数额与本合同约定的担保范围不一致时，则以本合同约定的担保范围为准。

第二十条 借款人与担保人的告知义务

20.1 发生下列情形之一，借款人和担保人应当立即通知贷款人，应通知未通知的，贷款人有权利采取本合同约定或法律规定的措施：

20.1.1 借款人的其他任何债务在到期（包括被宣布提前到期）后未予清偿，

或者借款人未予履行其应当承担的担保责任或其他义务；

20.1.2 涉及刑事案件、诉讼、仲裁、纠纷，对其偿债能力产生不利影响的；

20.1.3 地址、联系方式、工作单位发生变更；

20.1.4 抵押物被查封、扣押、冻结、征用、被列入拆迁范围或发生权属争议的；

20.1.5 担保人为法人或其他组织的，其经营机制发生变化，包括但不限于：股份制改造、承包、租赁、合并、分立、联营、合资或合作；歇业、解散、停业整顿、被吊销营业执照、被撤销工商行政登记；企业章程、法定代表人、股权等发生变更；

20.1.6 借款人与房屋出卖人协议解除买卖合同或者以诉讼、仲裁方式解决买卖合同纠纷时，借款人应在得知该情形之日起10个工作日内告知贷款人，由借贷双方共同与房屋出卖人协商解决购房款的处理。如果借款人不履行告知义务，贷款人有权按照本借款合同金额的5%追究借款人的违约责任。若给贷款人造成其他损失的，借款人承担相应责任；

20.1.7 借款人婚姻状况发生变化；

20.1.8 影响或可能影响贷款本息按期足额偿还的其他情形。

第二十一条 争议解决方式

21.1 本合同履行中如发生争议，双方应进行协商或第三方调解解决。协商或调解不成，可选择以下方式之一解决争议，具体方式见特别条款。

(1) 向所在地人民法院提起诉讼。

(2) 向仲裁委员会申请仲裁。

21.2 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。

第二十二条 合同的生效

本合同经签约各方共同签署之日起生效。签约方系自然人的，由该自然人签字并按指印；签约方系法人或其他组织的，由该法人或其他组织盖公章，法定代表人（或负责人）或该法定代表人（或负责人）委托的代理人签名或按指印。

第二十三条 通知与送达

23.1 本合同涉及的各类通知、协议等文件，以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，遵照特别条款中列明（或所附）的接受送达的方式进行。一方向另一方发送各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书时，发出方按照对方接受送达方式自行选择采取发送纸质邮件、电子邮

件或手机短信（微信）中的一种或多种方式。采取特快专递（EMS 等）方式发送纸质邮件的，自纸质邮件交邮之日起算第四日视为送达日；采取发手机短信（微信）或电子邮件的方式发送信息或电子文件的，则相应的信息或电子文件发出即视为送达。若送达日为非工作日，下一工作日视为送达日。

23.2 特别条款中列明（或所附）的接受送达的方式与居民身份证登记信息（工商登记公示信息）不一致的，居民身份证登记信息（或工商登记公示信息）同样视为经双方确认的接受送达的准确且持续有效的信息。

23.3 特别条款中列明（或所附）的接受送达的方式发生变更的，应在实际发生变更之前书面通知对方，以变更通知列明的信息所载明的送达方式为有效的接受送达信息；未作书面通知的，一律视为未作变更，特别条款中列明（或所附）的接受送达的方式仍视为有效的接受送达方式。

23.4 因一方特别条款中预留的信息不准确、或信息发生变更后未按约定通知对方、或接受送达一方或其指定接收人拒绝签收等原因，导致需要送达的各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书未能被接受送达一方实际接收的，采取特快专递（EMS 等）方式发送纸质邮件的，以纸质邮件退回之日视为送达日；采取发手机短信（微信）或电子邮件的方式发送信息或电子文件的，信息和文件发出后即视为送达。

23.5 以上通知与送达的约定，适用范围既包括非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生争议、纠纷时相关文件和法律文书的送达；也包括在争议、纠纷进入仲裁、民事诉讼程序（含特别程序）后的一审、二审、再审和执行程序，仲裁机构或司法机关同样可按照预留的接受送达信息所载明的送达方式送达所有法律文书。

23.6 因本合同发生争议进入仲裁、诉讼程序后，一方应诉并直接向仲裁机构、人民法院提交送达地址确认书，确认的地址与本合同特别条款列明（或所附）送达地址不一致的，其提交的送达地址确认书不影响借贷双方之间的送达。

第二十四条 补充和附件

本合同未尽事宜，双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充协议均为本合同不可分割的组成部分。

第二十五条 重要提示与声明

借款人和担保人在签订本合同前，已认真阅读了本合同，确认对所有条款表示无异议。应借款人和担保人要求，贷款人已就本合同做了相应的条款（尤

其是字体加粗的条款)说明。借款人和担保人对本合同各条款的含义及相应的法律后果已经全部知晓并能充分理解。

第二部分 特别条款

第一条 合同当事人

借款人名称：_____

身份证号码：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

邮政编码：_____

共同借款人：_____

身份证号码：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

贷款人名称：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人（或负责人）：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

邮政编码：_____

抵押人：_____

身份证号码：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

保证人：_____

统一社会信用代码（或身份证号码）：_____

法定代表人（或负责人）：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

邮政编码：_____

第二条 借款种类和金额

1. 本合同项下贷款种类为下列_____类：

- (1) 个人购置住房贷款
- (2) 个人购置商用房贷款

2. 借款人向贷款人借款人民币(大写)_____元,(小写)_____ (大小写金额不一致时, 以大写为准)。

第三条 贷款期限

本合同的借款期限为_____个月。实际发放日与到期日以借款借据为准。

第四条 利率、罚息、复利

1. 贷款利率

本合同项下的贷款利率使用“贷款市场报价利率(LPR)”作为定价基准, 按下列第_____种约定执行：

(1) 固定利率。本合同贷款利率按以下第_____种方式确定：

① 在_____年_____月_____日公布的_____ (1年期/5年期以上) LPR 基础上_____ (加 / 减) _____个基点, 确定执行年利率为百分之_____ (月利率为千分之_____)。在实际借款期限内, 利率不作调整, 不分段计息。分次提款的, 单笔贷款利率不变。

② 在贷款实际发放日最近一期公布的_____ (1年期/5年期以上) LPR 基础上_____ (加 / 减) _____个基点确定, 执行利率以借款借据载明为准。在实际借款期限内, 利率不作调整, 不分段计息。分次提款的, 单笔贷款利率以实际发放日最近一期 LPR 为基准, 按以上方式确定。

(2) 浮动利率。本合同贷款利率按贷款实际发放日最近一期公布的_____ (1年期/5年期以上) LPR 基础上_____ (加 / 减) _____个基点确定, 当期执行利率以借款借据载明为准。在实际借款期限内, 利率按年调整, 分段计息, 即自次年1月1日起, 按中国人民银行最近一期公布的 LPR 和以上加减基点进行调整。分次提款的, 单笔贷款利率以实际发放日最近一期 LPR 为基准, 按以上方式确定。对于贷款利率商业银行在一定幅度内可自行决定适用标准的, 贷款人有权在该规定幅度内选择某一利率标准适用于本合同, 借款人同意遵守该标准, 按该标准履

行义务。贷款人无须通知或经借款人、担保人同意。

(3) 其他约定。_____

2. 结息方式为按____（月、季、半年、年、利随本清）结付利息。贷款超过贷款到期日未清偿全部本金和利息的，结息频度为按月结息。

3. 罚息和复利

(1) 挪用罚息。如借款人未按合同约定用途使用贷款的，对借款人挪用的部分，自未按合同约定用途使用贷款之日起至本金全部清偿之日止按罚息利率和本合同约定的结息方式计收罚息。罚息利率为本合同载明的利率基础上上浮100%。罚息利率=合同利率×（1+100%）。

(2) 逾期罚息。如贷款逾期，对借款人未按时还清的贷款本金(包括被贷款人宣布全部或部分提前到期的贷款本金)，自逾期之日起至本金全部清偿之日止按罚息利率和本合同约定的结息方式计收罚息。罚息利率为本合同载明的利率基础上上浮 50%。逾期罚息年利率=合同年利率×（1+50%）。**贷款逾期是指借款人未按合同约定的还款期限（包括分期还款计划）归还贷款本金和利息的行为。**

(3) 本合同项下每笔贷款关于复利的计收按下列第____种约定执行：

① 对未按时支付的正常利息、挪用罚息、逾期罚息，贷款人有权按本合同约定的贷款逾期罚息利率和结息方式另外计收复利。复利=（正常利息+罚息）×逾期罚息年利率×未按时支付利息的天数。

② 不计收复利。

(4) 同时出现挪用和逾期情形的贷款，应择其重计收罚息和复利。如与国家法律法规冲突的按国家法律法规执行。

(5) 贷款利率采用固定利率的，则罚息利率在固定利率的基础上按照合同约定计算；贷款利率采用浮动利率的，则罚息利率在浮动利率的基础上按照合同约定计算，其浮动周期与贷款利率浮动周期一致。

第五条 担保方式

本合同项下担保方式为以下一项或多项：

1. 保证担保

(1) 本合同项下保证采取以下_____项保证方式：

① 全程连带责任保证

② 阶段性连带责任保证

按本条确定保证责任后，保证人应按通用条款相关约定履行保证义务。

(2) 保证期间

本合同保证期间为三年，依本合同通用条款确定具体期限。

2. 抵押担保

(1) 抵押物清单

名称	证书编号	数量	状况	地址	价值 (万元)	所有权人 或使用权人	共有人	备注

(2) 抵押权存续期间

抵押权存续期间为抵押权设立之日起至贷款债权诉讼时效届满之日止。

(3) 抵押登记

签订本合同后，抵押人应在 15 个工作日内前往登记机关办理完毕抵押登记。

第六条 贷款发放前提条件

除本合同通用条款第五条款外，双方约定的其他发放借款的前提条件：

第七条 借款发放账户和监管账户

1. 借款人必须在贷款人处开立放款账户，贷款的发放和支付通过该账户办理。

账号：_____

开户行：_____

2. 该笔贷款设立监管账户，贷款人有权对监管账户进行监管。

账号：_____

开户行：_____

第八条 借款人还款方式

1. 还款方式

借款人按____模式进行还款。

(1) 等额本息还款法：

$$\text{借款本金} \times \text{期利率} \times (1 + \text{期利率})^{\text{借款期数}}$$

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

(2) 等额本金还款法:

$$\text{每期还款额} = \frac{\text{借款本金}}{\text{借款期数}} + (\text{借款本金} - \text{累计已归还本金额}) \times \text{期利率}$$

(3) 按期结息到期还本, 本合同按_____(月、季、半年、年、利随本清) 结付利息, 本金和最后一期利息到期后一次性归还;

(4) 按期结息分期还款本合同按_____ (月、季、半年、年、利随本清) 结付利息, 本金分期归还计划如下:

期数	分期还本日期	分期还本金额 (元)
1	年 月 日	
2	年 月 日	
3	年 月 日	
.....		

(5) 利随本清;

(6) 双方约定的其他还款方式:

2. 借款人需要提前还本时, 除计收正常利息外, 贷款人有权对提前还本金额部分按照原贷款利率计收一个月利息作为违约金。

第九条 合同争议解决方式

1. 本合同在履行过程中发生争议的, 可以通过协商解决。协商不成, 按以下第____方式解决:

- ① 向贷款人法人机构所在地人民法院提起诉讼;
- ② 向合同签约地人民法院提起诉讼;
- ③ 其他方式: _____。

2. 在争议处理期间, 本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。

第十条 通知和送达

借款人指定的接受送达方式如下:

指定接收人: _____

邮寄地址：_____

联系电话（手机号）：_____

电子邮箱：_____

微信号：_____

贷款人指定的接受送达方式：

指定接收人：_____

邮寄地址：_____

联系电话（座机）：_____

第十一条 其他特别约定事项

1. 特别条款约定与通用条款不一致的，执行特别条款约定。

2. _____

第十二条 本合同份数及附件

1. 本合同正本一式____份，合同当事人及抵押登记部门各执一份，无副本。

2. 合同附件：

第十三条 提示

本合同特别条款应为打印或手工填写，并与通用条款一齐加盖骑缝章。

（本页以下无正文，签署页附后）

(本页无正文, 系《个人购房借款 / 担保合同》通用条款和特别条款之签署页)

本合同当事人签署如下:

借款人（签字或捺印）：

共同借款人(签字或捺印):

签约日期： 年 月 日

贷款人（签章）：

法定代表人或授权代理人:

签署日期： 年 月 日

抵押人(签字或捺印):

签约日期： 年 月 日

保证人（签字或捺印）：

法定代表人或授权代理人:

签署日期： 年 月 日

本合同签约地点：_____市_____县/区_____