个人购房抵押担保借款合同

合同编号：_____

风险提示：四川天府银行股份有限公司（以下简称“四川天府银行”或“总行”）遵循平等自愿、诚实守信、勤勉尽责的原则，努力为客户提供专业化、高质量的金融服务。以下合同内容可能对您的权利义务产生重大影响，请务必仔细阅读本合同条款的全部内容，特别是对本合同条款中的黑体且/或加下划线部分予以重点关注，一旦借您与贷款人签订或在其他与本贷款相关的软件客户端点击接受本合同并完成电子签名的，即视为您已阅读本合同所有条款，对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解，认同其效力，接受本合同约束。如对本合同有任何疑问，请向贷款人咨询。

立约人

借款人:见本合同第二十九条

贷款人:见本合同第二十九条

保证人:见本合同第二十九条

抵押人:见本合同第二十九条

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

本合同各方本着平等自愿、诚实信用的原则,根据中华人民共和国现行有效的法律法规规定,经协商一致,订立本合同并承诺严格履约。

本合同包括诚信承诺、借贷条款、担保条款、违约责任条款、其他约定条款和特别签订条款等内容。

诚信承诺

借款人本着诚实信用原则,向贷款人作出如下承诺和保证,截止至本合同签订时:

1.借款人保证依据诚实信用原则对借款相关事项进行如实陈述,借款人保证向贷款人提供的资料、信息等真实、合法、有效、完整，不存在任何形式的隐瞒、虚假、欺诈或误导等;

2.借款人保证有权签订本合同和相关法律文件,并具有履行合同项下各项义务的权利和能力;

3.借款人已清楚地知悉贷款人的经营范围、授权权限；

4.借款人保证将完全、适当履行合同项下的各项义务,配合贷款人完成尽职调查、提供信息和资料、签订合同、办理担保、公证等相关手续，借款发放与支付管理、贷后管理检查、借款回收等工作。

贷款人本着诚实信用原则作出如下承诺和保证,截止至本合同签订时:

（1）贷款人是根据法律法规合法成立并有效存续、合法经营的金融机构；

（2)贷款人保证已合法履行一切必要的内部审批和决策等程序,并得到了一切必要的批准和授权,有权签订本合同和相关法律文件并履行其在上述合同项下的各项义务，上述文件一经生效即对贷款人具有法律约束力。

借贷条款

第一条 借款用途

见本合同**第三十条**。

第二条 借款金额

见本合同**第三十一条。**

第三条 借款期限

见本合同**第三十二条。**

第四条 借款利率、罚息利率

一、借款利率

（一）见本合同**第三十三条、第三十四条。**（本条款项下的价款和价外费用均为包含增值税的含税价，但当事人另有约定的除外。）

1.采用固定利率的，即以借款申请前一工作日的最新 LPR（LoanPrimeRate，指由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率）为基础加点确定贷款利率。在贷款期限内，如遇 LPR 调整，贷款利率始终保持不变。

2.采用浮动利率的，即以借款发放前一个工作日的最新 LPR 为基础加点确定贷款利率，并自起息日起至本合同项下本息全部清偿之日止根据利率重定价日前一个工作日对应的 LPR 以及上述加基点数调整。利率自重定价日次日起变更。

3.借款期限一年内（含）的，选择参考一年期 LPR；借款期限一年以上的，

选择参考五年期以上 LPR。

4. 在 LPR 上的加点值由贷款人根据市场情况、贷款人授信政策及借款人资信情况综合确定。

（二）双方一致同意：贷款人有权根据利率市场化的要求对贷款利率实行动态调整，贷款人增加 LPR 基点的，需经借款人同意并签订补充协议，贷款人减少 LPR 基点的，经贷款人通知借款人即可减少。

借款人有异议的，应及时与贷款人协商。自贷款人发出通知之日起五个工作日内协商不成的，贷款人有权提前收回借款，借款人应当立即清偿剩余的借款本息。

二、罚息利率

（一）若借款人未按本合同约定归还借款的，贷款人有权对逾期未偿还的借款本金从逾期之日起，直至本息清偿之日止，按逾期时本借款执行利率上浮 50%计收罚息。逾期期间，如遇借款执行利率调整，则罚息利率自借款执行利率调整之日起做相应调整并执行。

（二）若借款人未按本合同约定用途使用借款的，贷款人有权对违约使用部分从违约使用之日起，直至清偿之日为止，按违约时本借款执行利率上浮 100%计收罚息。违约期间，如遇借款执行利率调整，则罚息利率自借款执行利率调整之日起做相应调整并执行。

（三）若同一笔借款既出现逾期又未按本合同约定用途使用，罚息择其重者。对应付未付利息，贷款人有权依据中国人民银行规定计收复利。

第五条 借款的发放与支用

一、只有持续满足下列前提条件，贷款人才有义务发放贷款（贷款人有权全部或部分放弃下列一项或几项条件）：

（一）借款人根据贷款人要求提供有关文件、资料、凭证并已办妥与本合同项下贷款有关的批准、登记、交付、保险及其他法定手续；

（二）本合同设有担保的，符合贷款人要求的担保合同已经生效，担保权已设立且能对抗善意第三人；

（三）借款人未发生本合同所约定的任一违约事项或本合同约定的任何可能危及贷款人债权安全的情形；

（四）借款人已经按照贷款人的要求开立用于提款、还款的账户；

（五）借款人已向售房人支付首付款；

（六）发放借款的其他前提条件，见本合同第三十五条；

（七）法律、法规规章或有权部门不禁止且不限制贷款人发放本合同项下的借款。

二、借款人不可撤销地授权贷款人按照借款人发出的《个人借款人提款申请暨贷款资金支付委托书》将本合同项下借款款项直接划入指定的售房人账户。借款人承诺：贷款人将借款资金按本条约定进行划款，即视同贷款人已依据约定向借款人发放借款，借款人了解并自愿承担相关风险。借款人对支付信息的真实性、准确性、完整性负责。借款人的受托支付申请存在与本合同约定不符、交易资料不完备或者不真实等情形，贷款人可以不发放、不支付相应的借款；由此造成借款人对交易对象违约或者形成其他损失的借款人自行承担责任。因借款人提供的支付信息不准确、不完整、不及时导致借款资金支付差错、失败或者延误，由此造成的损害赔偿责任、违约责任等法律责任由借款人自行承担。同时，贷款人有权对借款人所指定的售房人账户是否与合同第三十条所载明的房屋所在项目的预售资金监管账户一致进行审核，并有权在上述账户信息不一致的情况下拒绝放款，贷款人无需就该等情况下的拒绝放款承担任何违约责任。

第六条 计息、结息

（一）借款利息自本合同项下借款资金划至借款人指定收款账户之日(即起息日)起计算。借款人应按本合同约定的还款计划偿还借款本息。借款按日计息，按本合同约定的方式结息，当期本息当期清偿。日利率、月利率、年利率三者之间的关系为：日利率=年利率/360，月利率=年利率/12，但贷款人与借款人另有约定的除外。

（二）借款人应保证借款人的还款账户付款功能不受限制，贷款人有权按照约定的还款方式及当期应执行的利率在每期约定还款日的前一日日终结计借款人的当期应还本金、利息及罚息（如有），贷款人有权于还款日前一日至还款日当日期间的任意时间点扣划当期应还款项。

（三）借款人最迟应在每期还款日 17:00 前将当期应还款足额存入还款账户内，借款人未在上述期限内足额存入应还款项的，贷款人有权自还款日开始计收罚息和复利，并有权在该期还款日后的任意时间直接从借款人还款账户中扣划应还款项，但该扣划并不构成贷款人的义务。

第七条 还款

一、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、息随本清的原则清偿。

二、借款人采用委托扣款方式还款，具体约定见本合同第三十六条：

（一）借款人授权贷款人直接从借款人在贷款人系统开立的经确认为个人结算账户的储蓄账户或银行卡（以下称指定委托扣款账户）中扣收应还款项，此授权行为不再另行签发授权书。

（二）委托扣款方式下，借款人最迟应在每期的约定还款日 17:00 前将当期应还款项足额存入指定委托扣款账户内。

（三）借款人未在上述规定期限内足额存入应还款项的，贷款人有权自约定还款日开始计收罚息和复利，并有权在该期约定还款日及此后的任意时间直接从借款人在四川天府银行系统开立的任何账户中扣划应还款项，无须另行通知借款人，但该扣划并不构成贷款人的义务。

（四）如借款人因存折（或银行卡）遗失或其他原因需要将本合同第三十六条约定的还款账户变更为在贷款人处开立的其他账户，借款人应在下一个还款日前将变更原因和变更后的账户书面通知到贷款人，贷款人自收到通知之日起可从新的还款账户划收本合同项下的借款本息。

（五）储蓄存折、储蓄卡扣款结果通过借款人到贷款人/经办支行营业柜台补登存折方式或打印对账单方式反映，不再另行寄发对账凭证。

三、还款方法的具体约定见本合同第三十六条。

第八条 提前还款

（一）借款人提前还本时，须至少提前三十个工作日向贷款人提出书面申请，经贷款人同意的，可提前偿还部分或全部本金。

（二）提前还本，应先偿还逾期及当期借款利息或罚息，再偿还本金，最后偿还其他款项；借款执行利率按提前还本时本借款执行利率计算利息，已计收的借款利息不作调整。贷款人按照提前还本时合同执行的借款利率、提前还本的金额以及当期实际用款天数计算利息，此前已计收的借款利息不再调整。

（三）借款人选择到期付尾款还款法时，提前偿还部分借款本金的，还款计划变更方式为剩余借款期限保持不变，按照优先偿还尾款本金后再行偿还剩余本金的顺序还款，并根据当前剩余尾款本金以到期付尾款还款法重新试算出新的还款计划；借款人选择延期还本金还款法时，借款人申请部分提前还款的，还款计划变更方式为延后期保持不变，并根据当前本金余额和剩余期限以延期还本金还

SICHUAN TIANFU BANK

款法重新试算出新的还款计划。

（三）借款人提前偿还部分借款本金的，提前还款本金应为一万元的整数倍，并重新计算剩余借款的每期还款额或还款期限。

（四）借款期限在三年内（含）或者借款提款时间不满三年（含）申请提前还本的，贷款人有权收取违约金,具体约定见本合同第三十七条。

（五）借款人已知悉贷款人与四川天府银行其他分支机构属于同一法人。本合同生效后，借款人与贷款人或四川天府银行其他分支机构办理提前还本业务时，借款人同意按照贷款人或者四川天府银行其他分支机构要求将提前还本款项优先偿还借款人在四川天府银行的无担保信用借款，待无担保信用借款清偿完毕后再行提前归还保证或抵质押担保借款。

第九条 借款期限变更

对于本合同项下借款期限在一年以上（不含一年）的借款，借款人可以申请缩短借款期限，但应提前十个工作日向贷款人提出书面申请，经贷款人同意后，双方签订借款期限变更的相关协议并办理相关手续。

第十条 债权债务转让

借款人同意贷款人可自主决定将其在本合同项下的权利全部或部分转让给其他方。贷款人权利的转让应当通知借款人，通知可以书面通知（送达地址为借款人申请表所留地址）或在公开媒体上发布公告等形式做出。

未经贷款人书面同意，借款人不得将其在本合同项下的任何权利、义务转让给第三方。

第十一条 借款人的主要权利和义务

一、有权要求贷款人按合同的约定发放借款；

二、有权要求贷款人对借款人提供的有关家庭资产、财务资料、生产经营等方面的个人资料予以保密,**但法律、法规和规章另有规定、有权机关另有要求及本合同另有约定的除外；**

三、应按贷款人要求提供有关个人身份、还款能力及个人信用的资料，保证其向贷款人提供的有关资料、文件、信息(包括联系方式、住址、工作单位等)完整、真实、有效；

四、按本合同约定的用途使用借款,不得将借款挪作他用；

五、应向贷款人提供符合要求的已向售房人支付首付款的证明材料；

六、应按本合同的约定按时归还借款本息，支付应付的其他款项；

七、应接受贷款人及其授权代理人通过合理方式对借款人提供的文件和资料、借款使用情况、所购房屋和抵押财产使用情况进行调查和检查；

八、借款人应按以下要求确保贷款人有效扣款：

（一）提供真实合法的指定委托扣款账户资料；

（二）借款期间，按时将应还款项足额存入指定委托扣款账户中；

（三）借款人如变更委托扣款账户的，应在约定还款日前十五个工作日之前到贷款人指定的柜面办理变更手续；

（四）如委托扣款账户出现冻结、扣划、变更、余额不足等情况造成贷款人无法足额扣款的，借款人应及时向贷款人另行提供合法有效的扣款账户，或及时补足账户余额并向贷款人申请扣款，或及时到贷款人指定的营业柜台还款。

九、借款人应在知悉或应当知悉下列事项发生或可能发生之日起十天内以书面形式通知贷款人：

（一）抵押财产被列入拆迁范围的；

（二）抵押人与第三人就抵押财产发生任何纠纷的；

（三）对履行还款义务产生或可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政措施等；

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

（四）发生其他对履行还款义务产生或可能产生重大不利影响的事件。

十、借款人对贷款人实施欺骗行为，包括但不限于单独或与售房人串通向贷款人提供虚假证明隐瞒借款人未支付或未足额支付购房首付款的，或借款人与售房人串通虚构房屋价格骗取信贷资金等情况的，贷款人有权立即宣布本合同项下借款提前到期，要求借款人返还本金并参照未按照约定用途使用借款时的罚息利率支付罚息，并追究借款人的其他法律责任。

十一、借款人授权贷款人将借款人的个人信用信息提供给中国人民银行个人信用信息基础数据库及信贷征信主管部门批准建立的个人信用数据库，并向上述个人信用数据库或有关单位、部门及个人查询借款人的信用状况，查询获得的信用报告限用于中国人民银行颁布的《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》规定用途范围内。

第十二条 贷款人主要权利和义务

一、有权按时足额收取依据本合同发生的借款人应付款项；

二、有权对借款人提供的资料、文件的合法性、真实性以及借款的使用情况进行调查；

三、应按本合同约定及时足额发放借款,但因借款人的原因、国家政策或其他不可归咎于贷款人的原因等造成的迟延或不能放贷除外;

四、应妥善保管抵(质)押权属证明及其他有关文件资料;

五、有权审核借款人的贷款申请,对于不符合贷款申请条件的借款人有权拒绝发放贷款。

担保条款

第十三条本合同采用**第三十八条**约定的担保方式。

第十四条保证条款

一、保证人提供担保完全出于自愿,其在本合同项下的全部意思表示真实,并依法经过必要的审批、批准或同意。

二、保证方式:本合同保证方式为连带责任保证。主债务项下有多个保证人的,各保证人的担保责任均独立成立并生效,任一保证人均应在约定的保证范围就全部债务向贷款人承担连带清偿责任。

三、保证范围:保证人担保的范围包括借款人依据本合同与贷款人发生的全部债务本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及贷款人为实现债权的一切费用(包括但不限于公告费、送达费、鉴定费、律师费、公证费、诉讼费、仲裁费、差旅费、评估费、拍卖费、财产保全费、财产保全担保费、财产保全保险费、强制执行费等款项)。

四、保证期间:

(一)保证期间为本合同约定的借款人履行债务期限届满之日起三年。

(二)若发生法律、法规规定或本合同约定的事项,导致本合同债务被贷款人宣布提前到期的,保证期间自贷款人确定的本合同债务提前到期之日起三年。

(三)贷款人和借款人未经保证人书面同意,协商变更主债权债务合同内容,减轻债务的,保证人仍对变更后的债务承担保证责任;加重债务的,保证人对加重的部分不承担保证责任。

贷款人和借款人变更主债权债务合同的履行期限,未经保证人书面同意的,保证期间不受影响。

五、保证人承诺:

保证人自愿作出以下承诺，并就其内容的真实性、合法性、完整性承担法律责任：

（一）提供真实、完整、有效的财务报表及其他相关资料、信息。

（二）已阅知本合同且无异议，借款人未按本合同约定履行债务的，保证人自愿履行连带保证责任。

（三）保证人未向贷款人隐瞒截至本合同签订日已经承担的重大负债。

（四）保证人不按本合同约定履行保证责任的，保证人知悉并同意贷款人无需另行通知有权直接从保证人的任意帐户划收相关款项。

（五）发生包括但不限于以下可能影响保证人财务状况或履约能力情形的，保证人应于事项发生后 10 日内书面通知贷款人：

1.保证人变更名称、住所地、法定代表人等事项。

2.保证人发生隶属关系变更、高层人事变动、公司章程修改以及组织结构调整。

3.保证人停产、歇业、注销登记、被吊销营业执照。

4.保证人财务状况恶化、生产经营发生严重困难或发生重大诉讼、仲裁事件。

5.保证人改变资本结构或经营体制，包括但不限于承包、租赁、股份制改造、联营、合并、兼并、分立、合资、资产转让、申请停业整顿、申请解散、申请破产。

6.保证人为第三人债务提供保证担保或以其主要资产为自身或第三人债务设定抵押、质押担保，可能影响其履行本合同项下保证责任的。

7.保证人发生其他不利于贷款人债权实现的事项。

（六）保证期间，保证人自愿接受债权人对保证人的资金和财务状况进行监督，保证人应根据债权人需要如实提供财务报表、资产情况等有关资料。

六、保证责任的承担

（一）发生下列情形之一的，贷款人有权要求保证人履行保证责任。保证人支付的款项不足以清偿本合同所担保的债权的，借款人可以选择将该款项用于归还本金、利息、罚息、复利或者费用等：

1.本合同项下债务履行期限届满，贷款人未受清偿。"期限届满"包括本合同约定的债务履行期限届满，以及贷款人依照国家法律法规规定或者本合同的约定宣布本合同项下债权提前到期的情形；

2.借款人、保证人被人民法院受理破产申请或者裁定和解；

3. 借款人、保证人被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由；

4. 借款人、保证人死亡、被宣告失踪或者被宣告死亡；

5. 保证人违反本合同项下承诺或义务；

6. 保证人发生危及、损害、影响或可能危及、损害、影响贷款人权益的其他事件。

（二）混合担保规则：若贷款人就主合同项下的债权拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函等担保方式），借款人不履行到期债务或发生当事人约定的情形时，贷款人均可直接要求任一保证人依照本合同约定在其保证范围内承担保证责任，而无需先就物的担保实现债权（包括由借款人提供的物的担保）。

（三）借款人提供了物的担保，贷款人放弃该担保物权、担保物权顺位或者变更担保物权的，保证人同意继续按本合同约定为本合同项下债务提供连带责任保证。"该担保物权"是指借款人为本合同项下债务提供物的担保所形成的担保物权。

（四）保证人之间责任分担：除非各方另行达成书面协议，本合同项下各保证人之间不构成连带共同保证。任一保证人承担清偿责任后，仅得向借款人追偿。

七、违约责任

保证人违反本合同任何一项约定，均构成对本合同的违约，贷款人有权视具体情形分别或同时采取下列措施：

（一）要求保证人限期纠正其违约行为，及时履行保证责任；

（二）赔偿因此给贷款人造成的损失；

（三）贷款人认为必要的其他措施。

八、阶段性保证担保

借款人以本合同第三十条约定房产做抵押的，由第三十八条约定的阶段性保证人提供阶段性保证担保。阶段性保证人按第三十八条约定的担保合同承担连带保证责任。

第十五条 抵押条款

一、抵押人以本合同**第三十条**所购买的房产设置抵押。

二、抵押担保的范围包括但不限于本合同项下的借款本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及贷款人为实现债权和担保权利实际支出的一切

费用（包括但不限于公告费、送达费、鉴定费、律师费、公证费、诉讼费、仲裁费、差旅费、评估费、拍卖费、财产保全费、财产保全担保费、财产保全保险费、强制执行费等款项）。

三、抵押人声明与保证

（一）抵押人对抵押物拥有充分的、无争议的所有权或处分权；

（二）抵押物依法可以流通或转让；

（三）抵押物没有被出租、设立居住权、查封、被扣押、被冻结或重复抵押等情况；

（四）抵押人没有隐瞒抵押物项下拖欠税款、工程款等款项及抵押物出租的情况；

（五）抵押人已就本合同项下抵押事宜征得抵押物共有人（如有）书面同意；

（六）抵押物不存在其他影响贷款人实现抵押权的情形；

（七）抵押人同意在贷款人依法采取查封、拍卖、变卖等方式处置抵押房产时，无条件迁出抵押房产并自行解决本人及所抚养家属最低生活标准所必需的居住房屋和普通生活必需品；无法解决的，抵押人同意接受贷款人安排的临时住所或短期租赁的房屋，由此所产生的一切费用由抵押人承担。

（八）抵押人已充分认识和理解利率风险，并承诺承担因本合同项下借款利率变动而增加的担保责任。

（九）抵押人保证在抵押期间不得将抵押物再次抵押给第三方，如需再次办理抵押的，需取得抵押权人的书面同意；抵押人未经贷款人同意将抵押物抵押给第三方的，贷款人有权宣布借款提前到期，并行使担保权利。

四、抵押权的效力

抵押权的效力及于抵押物及其从物、从权利、代位权、附合物、混合物、加工物和孳息。

五、抵押物的保管

（一）本合同项下抵押物由抵押人保管，抵押人对抵押物负有妥善保管的义务。贷款人有权对抵押物管理情况进行监督检查。

（二）抵押期间，未经贷款人书面同意，抵押人不得对抵押物做出赠与、出租、转让、设立居住权或其他任何可能对抵押权不利的处分。经贷款人书面同意，抵押人转让、出售或其他形式处分抵押物所得价款，应优先用于清偿所担

保的本合同项下债务或提存。

（三）抵押期间，抵押物毁损、灭失或被征收的，抵押人应及时采取有效措施防止损失扩大，同时立即通知贷款人。抵押人由此所获得的保险金、赔偿金、补偿金等优先用于偿还本合同项下债务。

（四）抵押期间，抵押物价值减少的，抵押人应当恢复抵押物的价值或提供贷款人认可的的与减少价值相当的担保；若抵押人拒绝恢复或提供贷款人认可的担保，贷款人有权宣布贷款提前到期，要求借款人履行债务，或提前行使抵押权。

在抵押期间，非经抵押权人书面同意，不得将抵押财产抵押给第三方。

（五）借款人不履行到期债务或者发生合同各方约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起，贷款人有权收取该抵押财产的天然孳息和/或法定孳息。

六、抵押（预告）登记

（一）抵押人以本合同第三十条所购房产设立抵押，抵押人、借款人应在本合同第三十九条约定的期限内协助配合贷款人按相关登记管理机关规定办妥以贷款人为抵押权人的抵押（预告）登记，并将相关权利证书原件交由抵押权人保管，包括但不限于不动产登记证明、不动产权证书、房屋所有权证、国有土地使用证、房地产权证等在内的抵押登记权利凭证、所有权证书、使用权证书和其他能够证明抵押权人拥有合法抵押权利的书面凭证。抵押人、借款人的协助配合义务包括但不限于：

1.借款人以本合同项下借款所购房产作抵押，且未委托售房人办理房地产权属证书的，应在贷款人通知的期限内办妥房地产权属证书；

2.依据当地登记管理机构要求提供相关证件、证书、文件及其他相关材料信息的原件和复印件；

3.按贷款人通知时间到登记管理机构办公场所办理登记。

（二）抵押物的预告登记证明、不动产登记证明、抵押登记文件或者其他权利证书由贷款人持有。预告登记后，自抵押物权利证书办妥之日起，抵押人应及时通知贷款人并在本合同**第三十九条**约定的期限内申请办理抵押登记。

（三）抵押人不可撤销的委托贷款人在本合同签订后凭本合同、房地产权证及相关文件到有关登记机关申办抵押（预告）登记手续，并将抵押物的抵押登记备案证明、不动产登记证明以及其他抵押登记权利证书的正本原件交贷款人保

管。贷款人全部还清本合同项下的所有的债务时，以上抵押的相关材料原件将一并交还抵押人。

七、抵押权转让

贷款人转让部分债权的，有权不转让相应的抵押权。贷款人转让抵押权的，抵押人应当协助办理相应的变更登记手续。

八、抵押权的实现

（一）发生下列情形之一的，贷款人有权行使抵押权，并可以与抵押人协商以抵押财产折价，或者以拍卖、变卖抵押财产的价款优先受偿。所得价款不足以清偿本合同项下所担保的债权的，贷款人可以选择将该款项用于归还本金、利息、罚息、复利、违约金或者费用等的顺序：

1. 主合同项下债务履行期限届满，贷款人未完全受清偿。上述“期限届满”包括：（1）贷款人依照主合同的约定或国家法律、法规规定宣布主合同项下债务提前到期；（2）借款人、抵押人被宣告破产或者被撤销解散的情形；（3）其他依法或者按约能够导致主合同项下债务履行期限届满的情形发生的；

2. 抵押人被撤销、吊销营业执照、责令停产停业、关闭或者出现其他解散事由；

3. 抵押人被人民法院受理破产申请或者裁定和解；

4. 抵押人死亡、被宣告失踪或者被宣告死亡；

5. 抵押财产被出质、转让、赠与、设立居住权、出租、查封、扣押、监管或者被采取其他强制措施；

6. 抵押财产毁损、灭失或者被征收、征用；

7. 抵押人未按贷款人要求恢复抵押财产的价值或者提供相应的担保；

8. 未经抵押权人书面同意擅自处分抵押财产的；

9. 抵押人违反本合同项下义务；

10. 抵押人未经贷款人书面同意将抵押财产抵押给第三方的；

11. 其他严重影响抵押权实现的情形。

（二）抵押人以本合同项下的抵押物为一个或数个借款人（包括但不限于本合同项下的借款人）与贷款人之间存有的包括但不限于本合同项下的数笔债务提供担保，且抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款不足以清偿全部到期债务的，所清偿的债务及抵充顺序，由贷款人确定，各方另有约定的除外。

（三）本合同项下借款同时存在两个以上物的担保人的（含借款人提供物

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

的担保），贷款人有权就其中任一或者各个担保物行使担保物权。贷款人已经选择某一担保方式/担保人/担保物来实现债权的，也可同时主张通过其他担保方式/担保人/担保物来实现全部或者部分债权。

九、违约责任

（一）抵押人若未如实告知或以其行为导致抵押财产有争议、被查封、被扣押、重复抵押、出租、合租、设立居住权、共有人拒绝设立抵押权、转让抵押财产、未购买保险、虚假登记，或者未如实告知抵押财产交付时间及抵押财产毁损的等其他严重危害抵押权实现事项的，即构成抵押人违约，贷款人有权采取以下一项或多项措施：

1. 要求抵押人限期纠正其违约行为；

2. 全部、部分无条件调减、中止或无条件终止、撤销对抵押人的授信额度；

3. 全部、部分中止或终止受理抵押人在其他合同项下的业务申请；对于尚未发放的贷款、尚未办理的贸易融资，全部、部分中止或终止发放和办理；

4. 宣布抵押人在其他合同项下尚未偿还的贷款、票据融资、贸易融资款项本息和其他应付款项全部或部分立即到期；

5. 终止或解除本合同，全部、部分终止或解除抵押人与贷款人之间的其他合同；

6. 要求抵押人赔偿因其违约而给贷款人造成的损失；

7. 行使抵押权；

8. 宣布本合同项下借款部分或全部立即到期，要求借款人立即偿还本合同项下所有到期及未到期债务的本金、利息、罚息，担保人按约承担担保责任；

9. 贷款人认为必要的其他措施。

（二）因不能办理登记给贷款人造成损失的，抵押人应以约定的抵押财产价值为限向贷款人承担违约责任。

违约责任及发生危及贷款人债权情形的救济措施条款

第十六条 违约责任及发生危及贷款人债权情形的救济措施条款

一、贷款人违约情形及违约责任

（一）贷款人未按本合同约定按期足额向借款人提供贷款，造成借款人损失的，应按违约金额和延期天数付给借款人违约金，违约金数额的计算方式与同期

逾期贷款的利息计算方式相同。

（二）如贷款人违反国家法律、法规的禁止性规定向借款人收取了不应收取的利息、费用，借款人有权要求贷款人退还。

二、<u>借款人违约情形</u>

（一）借款人违反本合同任一约定或违反任何法定义务；

（二）借款人未按本合同约定按时足额归还贷款本息或未按本合同约定支付相关费用；

（三）借款人未按本合同约定用途使用贷款；

（四）借款人明确表示或以其行为表明将不履行本合同项下的任一义务的。

（五）借款人其他预期违约行为。

三、<u>可能危及贷款人债权的情形</u>

（一）<u>借款人有下列情形的，贷款人有权采取本合同第十七条约定的救济措施</u>：

1. 借款人被宣告失踪、处于限制民事行为能力或丧失民事行为能力状态、被刑事监禁、或发生重大疾病、重大事故等可能危及本合同项下贷款安全的情况；

2. 借款人或借款人（参与）经营的个体工商户、法人、其他非法人组织发生承包、托管（接管）、租赁、股份制改造、减少注册资本金、投资、联营、合并、兼并、收购重组、分立、合资、股权转让、实质性增加债务融资、经营权证（被）收回、申请注销、（被）申请停业整顿、申请解散、被撤销、（被）申请破产、控股股东、实际控制人变更或重大资产转让、停产、歇业、被有权机关施以高额罚款、被注销登记、被吊销营业执照、涉及重大法律纠纷、生产经营出现严重困难或财务状况恶化、信用状况下降、法定代表人或主要负责人无法正常履行职责等影响借款人偿债能力的情形；

3. 借款人或本款第 2 项所述主体被吊销营业执照或资质证书的；

4. 借款人或本款第 2 项所述主体信用状况下降、还款能力不强或贷款资金使用异常；

5. 借款人或本款第 2 项所述主体没有履行其他到期债务（包括对四川天府银行各级机构或其他第三方的到期债务）；

6. 借款人或本款第 2 项所述主体怠于行使债权或其他权利；

7. 本合同约定的发放贷款的任一前提条件没有持续满足且超过三十天；

8. 借款人在四川天府银行股份有限公司开立的任一账户，因涉及诉讼、执

行等事由导致账户有被冻结、扣划的可能的；

9. 贷款人认为可能危及本合同项下债权安全的其他情形。

（二）借款人或本条第（一）项第 2 款所述主体出现下列情形的，借款人应当在发生前七个工作日内，或知道（或应当知道）该等情形之日起三日内（仅适用于借款人未能提前七日得知该等情形将要或者可能发生的情况）书面通知贷款人并向贷款人提交相关材料，按贷款人要求增加担保措施，否则，贷款人有权采取本合同第十七条约定的救济措施：

1. 减免第三方债务，实质性增加债务融资；

2. 重大资产转让或低价、无偿转让财产；

3. 为第三方提供担保；

4. 被有权机关施以较重处罚或涉及重大诉讼；

5. 借款人任一账户（包括但不限于还款准备金账户等贷款人监控账户）内资金出现异常波动。

（三）本条第（二）款中的增加担保措施不是贷款人采取本协议第十七条约定救济措施的必要前置程序，如遇紧急情况，贷款人有权直接采取本协议第十七条约定的救济措施。

SICHUAN TIANFU BANK

第十七条 出现第十六条第二款或者第三款第（一）项、第（二）项任一情形的，贷款人有权采取下述一项或几项救济措施：

（一）要求借款人限期纠正其违约行为；

（二）停止或中止发放贷款；

（三）宣布贷款立即到期，要求借款人立即偿还本合同项下所有到期及未到期债务的本金、利息、罚息；

（四）要求借款人承担实现债权的一切费用，包括但不限于公告费、送达费、鉴定费、律师费、公证费、诉讼费、仲裁费、差旅费、评估费、拍卖费、财产保全费、财产保全担保费、财产保全保险费、强制执行费等款项；

（五）无需事先通知，全部或部分无条件调减、中止或无条件终止、撤销对借款人的授信额度；

（六）有权要求借款人支付贷款总额 10%的违约金；

（七）根据借款人信用状况变更贷款发放和支付条件，如降低受托支付起点金额、或划回借款人违约支付的贷款资金等；

（八）其他救济措施，包括但不限于：

1. 贷款人有权从借款人在贷款人及贷款人其他分支机构开立的所有账户中扣收相应款项，且无须提前通知；

2. 行使担保权利；

3. 要求借款人对本合同项下所有债务提供符合贷款人要求的新的担保；

4. 将抵质押财产发生毁损灭失所获赔偿金、补偿金、保险金等用于提前偿还债务；

5.当借款人出现逾期欠款或其他违约行为时，四川天府银行有权委托催收机构、资产管理公司、外包公司、律师事务所等合法合规的机构代为进行催收及（或）管理等活动。

为此，四川天府银行将在与催收或管理服务相关的必要范围内向受托机构提供借款人的部分信息。四川天府银行将要求受托机构严格遵守保密义务并采取有效的信息安全保护措施，禁止其将这些信息用于未经借款人同意的用途。

6. 解除本合同；

7. 法律法规规定、本合同约定或贷款人认为必要的其他措施。

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

其他约定条款

第十八条 本合同履行期间,借款人与售房人就本合同**第三十条**所述房产有关质量、条件、权属或其他事宜发生的任何纠纷,均与贷款人无关,本合同仍应正常履行。

第十九条 借款人如请求确认其与售房人签订的商品房买卖合同无效或变更、撤销、解除该合同的,应提前十个工作日书面通知贷款人,贷款人有权在上述合同被确认无效或变更、撤销、解除后,根据情况宣布借款提前到期、单方面解除与借款人的借贷关系或采取其他相应措施。

贷款人依上款约定解除与借款人的借贷关系后,借款人应当立即返还其所欠贷款人的借款本金、利息、罚息及实现债权的费用,或委托售房人直接将上述款项归还贷款人，贷款人有权凭本款约定作为借款人的授权，向售房人直接收取前述款项。

第二十条 信息保护条款

四川天府银行将根据法律法规规定以及《四川天府银行个人隐私保护政策》、借款人签署的《信息处理授权书》等授权文件的约定处理和保护借款人的个人信息。

第二十一条 通知

发生下列情形之一，借款人应当立即以书面形式通知贷款人，应通知未通知的，贷款人可以采取本合同约定或法律规定的措施：

（一）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。

（二）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。

（三）地址、联系方式、工作单位发生变更。

（四）借款人婚姻状况发生变化。

（五）影响或可能影响借款本息按期足额偿还的其他情形。

第二十二条 通知与送达

（一）借款人、保证人及抵押人在本合同第二十九条预留的联系地址、联系电话、电子邮箱、传真等信息完全准确、有效，上述地址和借款人、保证人及抵押人的身份证住址或户籍登记地址或工商登记的企业地址均为借款人、保证人及抵押人认可的有效送达地址。

（二）上述送达地址适用范围包括各类通知、相关文件和法律文书的送达，包括公证、仲裁、诉讼（包括但不限于一审、二审、再审、执行程序、督促程序）。电子送达与书面送达具有同等法律效力。

（三）贷款人或司法机关通过上述送达地址进行送达时，如采用亲自或委托递交的方式，则以借款人、保证人及抵押人或其收件代理人签收之日为送达日期；如采用快递或挂号信进行邮递的方式，则以邮件被接收或被退回之日为送达日期；如采用短信、APP、微信公众号或电子邮件等电子方式的，则贷款人或司法机关系统记录的发出信息或电子邮件的时间即为送达时间。同时借款人、保证人及抵押人不可撤销的授权及同意贷款人可向相关短信发送平台公司、通信运营商调取相关短信发送凭证。

（四）若上述送达地址有变更，借款人、保证人及抵押人应当及时告知贷款人和司法机关（如适用）变更后的送达地址。如借款人、保证人及抵押人未按贷款人要求履行告知义务，上述所确认的送达地址仍视为有效送达地址。

第二十三条 建议及投诉渠道

为更好地受理您的咨询、投诉和建议，四川天府银行为您提供热线服务支持，您可以拨打客服热线（400-16-96869）。

第二十四条 借款人与贷款人约定的其他条款

见本合同**第四十条**的约定。

第二十五条 合同的使用法律及争议解决方式

见本合同**第四十一条**的约定。

第二十六条 合同的生效

（一）线下签订本合同的，本合同自各方签名、盖章之日起生效，贷款人盖章包括加盖合同专用章。

（二）在线签订本合同的，本合同自各方完成电子签名/加盖电子印章时生效。电子签名/加盖电子印章系各方真实意思之反映，表示各方自愿接受本合同各项条款之约束；各方均不得以未经其有权代理人签字为由，否定本合同效力。

贷款人在线系统操作流程的变更不影响本合同效力。

第二十七条 合同的变更

本合同生效后,如需变更,经协商一致,须另行签订变更协议。本合同另有约定的除外。

第二十八条 合同文本份数见本合同**第四十二条**。

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

特别签订条款

本条款为编号_____《个人购房抵押担保借款合同》不可分割的组成部分。

第二十九条立约人信息

1．借款人 1（抵押人 1）：_____

证件名称及证件号码：_____

法定代表人/负责人：_____

联系地址：_____省_____市_____区_____

联系电话：_____

借款人 2（抵押人 2）：_____

证件名称及证件号码：_____

法定代表人/负责人：_____

联系地址：_____省_____市_____区_____

联系电话：_____

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

借款人 3（抵押人 3）：_____

证件名称及证件号码：_____

法定代表人/负责人：_____

联系地址：_____省_____市_____区_____

联系电话：_____

2．贷款人：_____

法定代表人/负责人：_____

联系地址：_____省_____市_____区_____

联系电话：_____

3．保证人 1：_____

证件名称及证件号码：_____

法定代表人/负责人：_____

联系地址：_____省_____市_____区_____

联系电话：_____

保证人 2：_____

证件名称及证件号码：_____

法定代表人/负责人：_____

联系地址：_____省_____市_____区_____

联系电话：_____

第三十条 本合同的借款用于借款人购买下列房产：

序号	房产清单（不动产清单）			
1	房屋地址	_____省_____市_____区_____	建筑面积	_____平方米
	购房合同编号	_____	房产类型	□期房；□现房
	购房总价（大写）	_____	房产估价（大写）	_____
	房地产权属证书编号	_____	房产出租情况	□是；□否
2	房屋地址	_____省_____市_____区_____	建筑面积	_____平方米
	购房合同编号	_____	房产类型	□期房；□现房
	购房总价（大写）	_____	房产估价（大写）	_____
	房地产权属证书编号	_____	房产出租情况	□是；□否
3	房屋地址	_____省_____市_____区_____	建筑面积	_____平方米
	购房合同编号	_____	房产类型	□期房；□现房
	购房总价（大写）	_____	房产估价（大写）	_____
	房地产权属证书编号	_____	房产出租情况	□是；□否

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

当事人知悉：1、房产评估价值并非贷款人行使抵押权时的估价依据，不对贷款人行使抵押权构成任何限制；

2、如不能完全列示出购置房产清单，可另行制作房产清单作为本合同附件。房产清单与本合同具有同等法律效力。

第三十一条 对第二条的约定

借款金额为人民币(大写)：_____

(小写)：_____元

第三十二条 对第三条的约定

借款期限为_____个月，即从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第三十三条 对第四条的约定

1.□采用固定利率，根据_____年_____月_____日对应的_____（一年期/五年期以上）LPR 为基础定价利率（_____%），LPR 加_____基点（1 基点=0.01%，精确至 0.01 基点）确定贷款利率为_____%，在贷款期限内，如遇 LPR 调整，贷款利率始终保持不变。

2.□采用浮动利率，根据借款发放前一个工作日对应的_____（一年期/五年期以上）LPR 为基础定价利率，LPR 加_____基点（1 基点=0.01%，精确至 0.01 基点）确定贷款利率，并自起息日起至本合同项下本息全部清偿之日止根据利率重定价日前一个工作日对应的_____（一年期/五年期以上）LPR 以及上述加基点数调整。利率自重定价日次日起变更。

第三十四条 对第四条的约定

采用浮动利率的，按照第_____种方式进行利率重定价：

1. 借款放款后每一年调整一次；
2. 借款放款后每半年调整一次；
3. 借款放款后每季度调整一次；
4. 借款发放后每个公历年的 1 月 1 日调整一次。

第三十五条 对第五条第一款的约定

发放借款的其他前提条件：_____。

第三十六条 对第七条的约定

一、借款人指定委托扣款账户为：

账户名称：_____

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

账号：_____

开户银行：_____

约定还款日为借款发放次月的对应日。还款当月没有对应日的,则当月最后一日为约定还款日。

二、借款人按以下第　　条约定还款。具体还款金额以贷款人会计核算系统核算信息为准。

A.等额本息还款法,指借款人按月以相等的金额偿还贷款本息的还款方法。采用该还款法，每月还款额计算公式为：

$$每月还款额=\frac{月利率\times(1+月利率)^{还款总期数}}{(1+月利率)^{还款总期数}-1}\times借款本金$$

B.等额本金还款法,指借款人每月等额偿还固定金额的本金,借款利息随本金逐月递减的还款方法。采用该还款法,每月还款额计算公式为：

$$每月还款额=\frac{借款本金}{还款总期数}+未到期本金\times月利率$$

C.到期付尾款还款法,指借款人申请保留部分借款本金作为尾款本金，尾款本金部分在借款期限内按月结息，结息日为每月约定还款日，借款到期时一次性结清；剩余本金部分在剩余借款期限内按照等额本息方式还款。

若采用该还款法，则贷款人有权根据业务发展情况，确定支持借款人申请保留尾款本金上限，经双方确认，本合同向下借款人保留的尾款本金为（大写）_____，(小写)：_____元；其余款项在借款期限内按照等额本息方式还款。

D.延期还本金还款法,指借款人申请延期归还借款本金，在延后期内按月结息，结息日为每月约定还款日；延后期结束后在剩余借款期限内按照等额本息方式还款。

若采用该还款法，则贷款人有权根据业务发展情况，确定支持借款人延后期的最长期限，经双方确认，本合同项下的延后期为_____个月，即借款人可延后_____个月归还贷款本金；延后期结束后，借款人应按照等额本息方式还款。

E.其他还款方式：_____。

第三十七条 对第八条第四款的约定

借款人按提前偿还金额的百分之(大写)　　向贷款人支付违约金。违约金按以下公式计算:违约金=提前归还借款本金×违约金收取比例。

第三十八条 对第十三条的约定

一、本合同项下的担保方式为：　　。(可多选)

A、保证；

B、抵押；

C、阶段性保证，由阶段性保证人_____（保证人全称）另行签署，作为本合同的从合同（合同编号：_____《个人购房借款最高额保证合同》）。

二、其他（_____）；

第三十九条 对第十五条第六款的约定

抵押人应协助配合贷款人按以下第　　条的约定办妥抵押（预告）登记：

A、自借款合同签订之日起_____内办妥抵押登记；

B、自借款发放之日起_____日内办妥抵押预告登记，本合同**第三十条**所述房屋满足借款人与售房人约定交付条件之日起_____日内办妥房地产权属证书。自房地产权属证书办妥之日起一个月内向房地产登记管理机构申请办理抵押登记。

第四十条 本合同约定的其他条款为：

一、（电子）借款凭证是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同记载的借款金额、借款日期、还款日期、借款利率等要素与（电子）借款凭证记载不相一致的，以（电子）借款凭证记载为准。

二、本合同如涉及二人以上共同借款的，所有借款人对本合同项下的全部债务承担连带清偿责任。若借款人违约，贷款人有权要求任一借款人承担全部债务。

三、贷款人为实现债权而实际发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、财产保全担保费、财产保全保险费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）均由借款人承担。

贷款人依本合同约定，为保障贷款人自身合法权益或者本合同顺利履行先行垫付的费用，贷款人有权随时向借款人追偿，并从贷款人实际支付之日起参照本合同项下同期借款利率计收垫款利息。同时，贷款人有权直接从借款人在贷款人处开立的任何账户中划收上述费用。

四、_____

五、_____

第四十一条 合同的使用法律及争议解决方式

一、本合同适用中华人民共和国法律。

二、合同各方因本合同发生争议，可由各方协商解决，协商解决不成的，任何一方可向贷款人住所地人民法院起诉。

本条约定不影响本合同公证条款约定的效力。

三、合同各方共同确认：根据有关法律的规定已经对赋予强制执行效力公证的含义、内容、程序、效力等具有了明确的了解，经慎重考虑，同意本合同签订后可向【　　】公证处申请办理公证并赋予本合同强制执行效力，并自愿接受强制执行。

四、在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议的条款仍须履行。

第四十二条 本合同一式_____份，贷款人、借款人、抵押人、保证人各执_____份，具有同等法律效力。

第四十三条 特别声明

借款人、保证人及抵押人已通读本合同全部条款，贷款人已应借款人、保证人及抵押人的要求作了详细说明，借款人、保证人及抵押人签署本合同时对所有内容无疑问和异议，理解合同条款尤其是加粗并加下划线条款的含义及其法律后果。

（以下无正文，为各方签字页）

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

借款人 1（抵押人 1）（签名/盖章）：

或授权代理人：

借款人 2（抵押人 2）（签名/盖章）：

或授权代理人：

借款人 3（抵押人 3）（签名/盖章）：

或授权代理人：

贷款人（盖章）：

四川天府银行 SICHUAN TIANFU BANK

保证人 1（签名/盖章）：

或授权代理人：

保证人 2（签名/盖章）：

或授权代理人：

签约时间：_____年_____月_____日

签约地点：_____