

合同编号：

# 个人购房贷款借款合同

(适用于购买一手房贷款)

江苏昆山农村商业银行股份有限公司

JIANGSU KUNSHAN RURAL COMMERCIAL BANK CO., LTD

年 月 日

# 个人购房贷款借款合同

编号：

尊敬的客户：为了维护您的权益，请在签署本合同前，仔细阅读本合同各条款（特别是加黑、加粗、黑体字、划线条款），关注您在合同中的权利、义务。如对本合同有任何疑问，请向甲方咨询。甲方已提示乙方、丙方注意对本合同所有的条款做全面、准确的理解，并应乙方、丙方的要求做了相应的条款说明，乙方、丙方也对合同的全部条款做了充分的理解。签约各方对合同的含义认识一致且没有歧义。

## 第一部分 通用条款

### 第一条 合同主体

本合同项下甲、乙、丙各方详见本合同专用条款部分第一条。

### 第二条 定义、借款种类

一、个人一手房购房贷款是指甲方向购买一手房的乙方发放的贷款。

二、本合同项下的借款种类详见本合同专用条款部分第二条。

### 第三条 借款用途

乙方借款用于购买一手房产，房产具体情况详见本合同专用条款部分第十一条。

### 第四条 借款币种及金额

本合同借款币种及金额详见本合同专用条款部分第四条。

### 第五条 借款期限

一、本合同项下借款期限详见合同专用条款部分第五条。

二、本合同记载的借款金额、借款日期、借款利率、还款日期等如与借款凭证（借款借据）记载不相一致时，以借款凭证（借款借据）记载为准。借款凭证（借款借据）为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

### 第六条 借款利率、罚息与复利

#### 一、借款利率

（一）本合同项下借款利率及利率调整方式详见本合同专用条款部分第六条，在正常还款情况下按单利计息。

（二）如因贷款市场报价利率（LPR）调整或中国人民银行有关规定调整利率

的，则按有关规定执行，甲方不再另行通知乙方。

(三) 借款期间内，借款利率可按以下方式调整，中国人民银行另有规定的，从其规定：

1. 固定利率，借款期间内不作调整。

2. 年初调整，自放贷日起次年1月1日进行首次调整，之后在每个重定价周期次年1月1日进行调整，调整后的借款利率以调整日最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准，按约定的加/减基点重新确定。

3. 放贷日起定期机动调整，根据双方约定的重定价周期，在放贷日的对应日进行调整，当月如无对应日，则于月底调整，调整后的借款利率以调整日最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准，按约定的加/减基点重新确定。

(四) 本合同项下借款利息自甲方发放借款之日起按照实际提款金额和占用天数计收，占用天数包括第一天，不包括最后一天。利息计算公式：利息=本金×实际天数×日利率，日利率计算基数为一年360天，换算公式：日利率=年利率/360。

## 二、罚息和复利

如乙方出现违约情形，则甲方有权按以下约定收取罚息和复利：

(一) 乙方未按约定偿还本合同项下借款本金及利息的(含被宣布提前到期)，就逾期部分，从逾期之日起按照逾期借款罚息利率计收利息，直至清偿本息为止。逾期借款罚息利率为专用条款部分第六条约定的借款利率水平上加收50%；

(二) 乙方未按约定用途使用借款，就挪用部分，从挪用之日起按照挪用借款罚息利率计收利息，直至清偿本息为止。挪用借款罚息利率为专用条款部分第六条约定的借款利率水平上加收100%；

(三) 对既逾期又挪用的借款，按照挪用借款罚息利率计收利息；

(四) 对乙方不能按期支付的利息，以本合同专用条款部分第七条约定的结息方式，借款期内按本合同专用条款部分第六条约定的借款利率计收复利，借款逾期后改按本条约定的罚息利率计收复利；

(五) 计收罚息和复利，如遇合同约定的借款利率调整，自调整之日分段计算罚息和复利。

## 第七条 结息方式

一、本合同项下借款结息方式详见本合同专用条款部分第七条。

二、若借款本金的最后一期清偿日不在付息日，则该借款本金的最后一期清偿日为付息日，乙方应付清全部应付利息。

## 第八条 提款条件

一、乙方提款须满足下列条件，未满足的，甲方有权拒绝乙方的提款申请，但甲方同意放款的除外：

（一）乙方已向甲方提供符合规定的购房合同，且已签署甲方认可的担保文件。

（二）本合同及其相关附件（包括担保文件）已合法地生效。

（三）担保权或类似优先权已合法设立并生效（如有）：借款采用抵押方式担保的，已办妥抵押登记手续，并将该抵押物登记凭证、所有权凭证、抵押权凭证/他项权利凭证交付甲方占有；借款采用质押方式担保的，已将质物交付甲方占有；出质行为依法需要办理登记手续的，该登记已完成。

（四）本合同以及与本合同相关的担保文件及其他文件已由甲方认可的公证机关办理了具有强制执行效力的公证（若甲方要求）。

（五）乙方已按甲方要求开立用于提款、付息、付费及还款等的银行账户。

（六）甲方提出的其他条件。

二、尽管有前款所述，以上提款条件的设立并不代表甲方在上述条件满足时必然有义务放款，在甲方因法律法规及政策变动，或受政府宏观货币政策或金融监管政策限制，根据甲方自身额度等情况需调整、增加借款发放条件，或发生其他重大情事变更的情况下，可暂缓、减少或取消放款，并通知乙方；并且，如甲方在上述条件未全部满足时即放款的，也不构成甲方的履约瑕疵。

三、乙方在申请借款时，应具有购房款一定比例的自有资金。在借款发放前，乙方应提供甲方认可的首付款证明。

## 第九条 借款资金支付

一、本合同项下的借款资金支付方式详见本合同专用条款部分第八条。

二、本合同项下借款资金支付采取受托支付方式，甲方根据乙方的提款申请和支付委托，经审核无误后，将借款资金支付给符合合同约定用途的乙方交易对象。

三、乙方应于提款前七个银行工作日，向甲方提交书面支付委托书、提款申请及有关借款用途证明文件。

## 第十条 还款方式及方法

一、本合同项下的还款方式及方法详见本合同专用条款部分第九条、第十条。

二、乙方如需变更还款计划、还款账号，须在相应借款到期三十日前向甲方

提出书面申请，还款计划、还款账号的变更须经双方共同书面确认。

### 三、还款方式包括：

(一) 等额本金还款：乙方在借款期内每月等额偿还本金，借款利息随本金逐月递减。每月还款额计算公式如下：

$$\text{每月还款额} = \text{借款本金} / \text{借款期月数} + (\text{借款本金} - \text{已归还本金累计额}) \times \text{月利率}$$

$$\text{月利率} = \text{年利率} / 12$$

(二) 等额本息还款：乙方在借款期内每月以相等的金额平均偿还借款本息。每月还款额计算公式如下：

$$\text{每月偿还借款本息金额} = \frac{\text{借款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1}$$

$$\text{月利率} = \text{年利率} / 12$$

(三) 借款期限在一年以内(含一年)的，实行到期一次性利随本清的还款方式。

(四) 其他约定的还款方式。

四、若还款方式为等额本金、等额本息的，乙方从借款发放的次月起偿还本息，每一个月为一个还款期，首次还款当月按放款日至还款日的实际天数计息，之后每月均按三十天计息，当月本息当月清偿。

### 五、还款方法包括：

(一) 委托扣款：乙方授权甲方直接从乙方在甲方系统开立的个人结算账户中扣收应还款项。乙方最迟应在每期约定还款日的前一日柜面营业终了前将当期应还款项足额存入指定委托扣款账户。如乙方提供的个人账户出现冻结、扣划、变更等情况而造成甲方无法扣收本息的，乙方须及时向甲方提供新的还款账户用于扣收借款本息。

(二) 柜面还款：乙方直接到甲方指定的营业柜台以现金、支票或储蓄卡办理还款。乙方前期如有拖欠的，应将所有拖欠款项和当期还款额一并交纳。

(三) 双方约定的其他还款方法。

### 六、提前还款

(一) 乙方提前还款，应当提前三十日向甲方提出书面申请，并与甲方协商一致。**提前还款清偿债务的顺序由甲方决定**，提前还款时利率不变。

(二) 借款期限在一年以内(含一年)的，不得提前部分偿还本金。

(三) 乙方在还清拖欠款项的前提下方可提前偿还本金，提前部分偿还本金的，还须先结清当期应还本息。

(四) 乙方提前偿还本金的，甲方按照提前偿还本金时本合同执行的借款利率、提前还本金额以及当期的实际用款天数计收利息，此前已计收的借款利息不再调整。

(五) 乙方提前偿还本金的，须到甲方指定的营业柜台办理还本手续。乙方提前还本后，每月还款额作相应调整，总还款期数不变。

(六) 乙方如一次性提前归还全部结欠本金及利息的，甲方有权在提前还款日当日及以前仍按本合同有关规定计收借款利息，不计退已计收的借款利息，不计收提前还款日之后的借款利息。

七、按照本合同约定收回或提前收回全部债务，包括但不限于借款本金、利息、罚息及其他实现债权的相关费用（包括但不限于公证费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、保管费、评估费、拍卖费、运输费、律师费、过户费、邮递费、公告费、送达费、处分抵押物的费用等），乙方同意甲方从乙方开立在江苏昆山农村商业银行股份有限公司任何营业机构的任何账户中直接扣划款项。乙方不足以清偿在甲方处全部债务的，甲方有权决定乙方债务的清偿顺序。

八、乙方应在借款到期日甲方营业时间结束前归还借款，如遇法定节假日不顺延。

九、储蓄存折、借记卡扣款结果通过乙方到甲方营业柜台补登存折方式或打印对账单方式反映，每期不再另行寄发对账凭证。

#### 第十一条 担保

一、本合同项下的担保方式详见本合同专用条款部分第十一条。

二、本合同项下的担保方式包括但不限于抵押加连带责任保证、抵押加阶段性连带责任保证。

(一) 抵押加连带责任保证，是指乙方以其在房产买卖合同项下所购房产向甲方抵押，且如果本合同项下债务到期或者甲方根据本合同约定或法律规定宣布债务提前到期，乙方未按时足额履行，或者乙方违反本合同的其他约定，丙方应在保证范围内立即承担连带保证责任，甲方有权从丙方在甲方任何营业机构开立的账户中直接扣划。

(二) 房产抵押加阶段性保证，是指乙方以其在房产买卖合同项下所购房产向甲方抵押，申请一定期限和金额的借款以支付购房款；丙方在该房产竣工交付

给乙方，甲方收到《不动产权证书》、核对无误，并执管《不动产登记证明》之前，丙方为乙方借款提供阶段性保证；甲方经审查同意发放借款，乙方还本付息直至全部还清，并办妥抵押注销手续，抵押借款关系终止等一系列法律行为。

三、担保范围：包括乙方结欠的全部债务本金、利息、逾期利息、罚息、复利、手续费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(包括但不限于公证费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、保管费、评估费、拍卖费、运输费、律师费、过户费、邮递费、公告费、送达费、处分抵押物的费用等)。

四、担保期间：

(一) 连带责任保证的保证期间从本合同借款发放之日起至借款期限届满之日后三年；

(二) 阶段性担保的保证期间在该抵押生效即房产竣工交付给乙方之日起，至甲方收到《不动产权证书》并核对无误且执管《不动产登记证明》之日止。

五、抵押权的效力及于抵押物的从物、从权利、代位权、附合物、混合物、加工物和孳息等。抵押物的最终价值以抵押权实现时实际处理抵押物的净收入为准，若抵押物实际处理的净收入不足以偿付本合同项下借款本息、罚息、复利及其他甲方实现债权的费用的，乙方仍应对不足部分承担清偿责任。

六、丙方在本合同项下的连带保证责任延及乙方在借款合同无效后的法律责任(包括但不限于返还及赔偿损失)。即如借贷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，则丙方对于乙方因返还财产或赔偿损失而形成的债务也承担连带责任。

七、本合同签订以后，乙方取得不动产权证后的三日内应向不动产登记部门办理房产向甲方抵押登记的相关手续。

八、抵押期间，《不动产登记证明》必须由甲方执管，《不动产权证书》交由甲方核查无误后退还乙方。

九、乙方还清全部借款本息和其他应付款项后，甲方应将《不动产登记证明》等资料退还乙方，并由甲乙双方原不动产登记部门办理抵押登记注销手续后，抵押关系终止。

十、本合同抵押物的共有人同意将本合同项下的抵押物作抵押，并同意受本合同约束。

十一、抵押人承诺

(一) 乙方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) 抵押物没有被查封、被扣押、设立居住权或被监管等情况。

(四) 乙方没有隐瞒抵押物项下拖欠税款、工程款等款项、抵押物出租及抵押物隐蔽瑕疵的情况。

(五) 乙方已就本合同项下抵押事宜征得抵押物共有人同意。

(六) 保证在借款发放前向甲方提供第二住所的证明。

(七) 抵押物在抵押期间不存在被国家征收、征用、拆除、没收、无偿收回，乙方与第三人就抵押财产发生任何纠纷，或者抵押财产被冻结、查封、扣押、监管、拍卖、强行占有、毁损或者进行其他处置等其他影响甲方实现抵押权的风险。

(八) 抵押财产被列入拆迁范围的，乙方应在知悉之日起十个工作日内书面通知甲方，并向甲方提交拆迁人向其寄送的拆迁通知书。

(九) 乙方获得交换产权作为补偿的，乙方应就交换产权所得的房屋为甲方在本合同项下债权重新设定抵押权，在房屋拆除后新抵押权设定前乙方应提供符合甲方要求的新的担保；拆迁人对乙方实行作价补偿的，甲方有权要求乙方清偿或提前清偿本合同项下债务本息及相关费用，除非乙方能够提供符合甲方要求的新的担保。

## **第十二条 财产保障措施**

一、乙方应对本合同项下的抵押财产采取必要的保障措施，包括但不限于投保等。

二、如投保的，乙方应在知道或应当知道保险事故发生之日起三日内以书面形式通知甲方，并根据保险单的有关规定及时向承保人索赔；由于没有及时通知或及时索赔或未履行保险单项下义务给甲方造成的损失由乙方承担。

三、除另有约定外，保险赔款应首先用于偿还借款本息及其他应付费用。

## **第十三条 甲方的主要权利和义务**

一、甲方有权对乙方提供的资料、文件的合法性、真实性进行调查。

二、甲方及其授权代理人有权对乙方所购买的住房进行查询和认证。

三、甲方有权检查借款的使用情况。

四、甲方有权依照本合同规定对抵押物进行处分，并获得优先受偿。

五、设定的抵押物意外毁损或灭失，以及因乙方的行为导致抵押物价值减少，足以影响借款合同项下的借款本息清偿的，甲方有权要求乙方提供新的担保或恢复抵押物价值。

六、在保证期间，甲方有权对丙方的资金和财产状况进行监督，有权要求丙方如实提供其财务报表等资料。

七、甲方应按本合同约定的时间及时发放借款。

八、甲方有妥善保管《不动产登记证明》及其他有关文件资料的责任，若有遗失或毁损（除不可抗力外），甲方负责补办，造成损失的，甲方将承担民事责任。

#### 第十四条 乙方的主要权利和义务

一、乙方有了解、咨询与购房借款有关事项的权利。

二、乙方有义务保证其提供有关的借款资料、文件的真实性。

三、乙方有权按本合同的约定获得相应的借款。

四、在办妥房产的不动产权证后的三日内配合甲方办理抵押登记手续。

五、在乙方借款清偿前并正常还款的情况下，乙方有权自行居住，或者征得甲方书面同意，将抵押房屋交换、赠与、转让、出租或作其他处分，并根据情况向甲方提前偿还借款或另行提供担保。擅自处分抵押物的，其行为无效。

六、乙方在还清全部借款后，有权从甲方取回《不动产登记证明》及其他有关文件资料，办理抵押登记注销手续。

七、乙方应按本合同的约定按时归还借款本息。

八、乙方必须按本合同的约定使用借款，不得将借款挪作他用，乙方无条件接受甲方对借款使用情况进行检查。

九、抵押物的评估、保险、鉴定、注销等费用按照相关法律规定各自承担。

十、抵押期间，乙方应妥善保管抵押物，保持抵押物完好无损，并随时接受甲方的检查。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，或在三十日内重新提供相应的经甲方认可的其他等值抵押物。

十一、乙方的通信地址发生变更，须在变更后十日内书面通知甲方。

十二、乙方在申请借款时，应具有购房款一定比例的自有资金。该资金可存于甲方，也可包括已经支付丙方的预付购房款等，在借款发放前，乙方应提供甲方认可的已有必要自有资金的证明文件。

十三、因违约而导致处分抵押物时，乙方愿意接受司法机关的强制执行措施，无条件自找住房或接受其他方式的安置。

#### 第十五条 丙方的主要权利和义务

一、丙方有了解、咨询、知悉本合同有关事项的权利。

二、保证期间，丙方应对乙方借款使用情况（包括用途）、主合同约定期限还本付息情况进行监督，并接受甲方对丙方资金、财产和经营状况的监督；丙方应根据甲方的要求提供财务报表等有关信息、文件、资料，并保证其准确、真实、完整与有效；未经甲方书面同意，丙方不得向第三方提供超出其自身负担能力的担保。

三、保证期间，丙方发生承包、托管（接管）、租赁、股份制改造、减少注册资金、投资、联营、合并、兼并、收购重组、分立、合资、（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、法定代表人或主要负责人无法正常履行职责、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，或者因任何原因丧失或可能丧失担保能力，丙方应立即书面通知甲方，并按照甲方要求落实本合同项下保证责任的承担、转移或承继，或者为本合同的履行提供甲方认可的新担保；

四、保证期间，丙方发生名称、法定代表人（负责人）、住所、经营范围、注册资本金或公司（企业）章程等工商登记事项变更的，应当在变更后五个工作日内书面通知甲方，并附变更后的相关材料；

五、不动产登记证由丙方统一办理，在办妥不动产登记证的三日内书面告知甲方，并协助甲方办理不动产抵押登记手续，将不动产登记证及相关他项权证交于甲方。

六、丙方已充分认识到利率风险。如果甲方根据本合同的约定或者国家的利率政策变化而调整利率水平、计息或结息方式，导致乙方应偿还的利息、罚息、复利增加的，对增加部分，丙方也承担连带保证责任。

七、丙方保证不存在为筹集资金或其他原因，以乙方的名义向甲方借款套取银行资金的情形。

八、主债权在本合同之外同时存在其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用信用证等），不影响甲方行使本合同项下的任何权利，丙方对甲方承担的担保责任不受其他任何担保的影响，也不因此而免除或减少，丙方不得以此抗辩甲方。丙方担保责任的承担不以甲方向其他任何保证人提出权利主张或进行诉讼、强制执行等救济措施为前提。如果同时存在以乙方财产或第三人财产设定的担保，甲方有权直接要求丙方承担全部担保责任，而不受担保权顺位限制。甲方放弃担保权、担保权顺位或者变更担保权的，丙方承诺在甲方丧失优先受偿权益

的范围内仍然提供担保。

九、丙方同意乙方与甲方协议变更主合同内容时(包括但不限于变更偿还币种、还款方式、借款账号、还款账号、用款计划、还款计划、起息日、结息日、调整利率、增加主债权金额、延展主合同履行期等)，未加重乙方债务的，无需另行征得丙方同意，丙方签订本合同即视其同意对变更后的主合同承担担保责任。

#### 第十六条 乙方的违约责任

发生下列情况之一时，视为乙方违约，甲方有权停止向乙方发放借款，有权解除本合同，提前收回已发放借款本息，并有权依法处分抵押物或要求丙方提前履行保证责任：

一、乙方提供虚假的证明材料而取得借款；

二、乙方未按本合同约定用途使用借款的；

三、借款期间，乙方连续三个付款期或累计六个付款期未按时偿还借款本息和相关费用的；

四、乙方拒绝或阻碍甲方对借款使用情况实施检查的；

五、乙方未经甲方书面同意，擅自处分抵押物，包括但不限于将设定抵押物拆除、转让、出租、设立居住权、重复抵押或作其他处分的；

六、抵押期间，乙方经甲方书面同意转让抵押物，但转让抵押物所得价款未优先用于向甲方提前清偿借款的；

七、乙方拒绝或阻碍甲方对抵押物使用情况实施监督检查；

八、乙方与他方签订有损甲方权益的合同；

九、乙方在本合同履行期间死亡、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；

十、乙方卷入或即将卷入重大的诉讼或仲裁程序及其他法律纠纷，甲方认为足以影响其偿债能力的；

十一、乙方违反本合同项下任一承诺事项和义务的；

十二、丙方违反本合同或丧失承担连带保证责任能力，抵押物因意外毁损不足以清偿借款本息，而乙方未按甲方要求落实新的保证人或提供新抵押的；

十三、隐瞒抵押物存在共有、争议、被查封、被监管、被扣押、出租、拖欠税款或工程款、在先设立居住权、在先留置、质押和抵押物隐蔽瑕疵等情况；

十四、因乙方的原因导致本合同项下抵押登记未办妥或抵押无效；

十五、乙方以任何方式（作为或不作为）妨碍甲方根据本合同有关规定处分

抵押财产：

十六、本合同签订后，乙方拒绝办理或者拖延抵押登记，致使抵押权不能生效或虽生效但不能对抗善意第三人的；

十七、乙方拒绝或者拖延协助甲方续办抵押登记，致使该抵押在本合同债务全部清偿完毕之前失效；

十八、由乙方占管的抵押物毁损、灭失，或本合同通用条款部分第十二条约定未得到有效履行；

十九、抵押物被查封、扣押、监管或者被采取其他强制措施；

二十、乙方未按甲方要求恢复抵押物的价值或者提供相应的担保；

二十一、发生交叉违约事件，即乙方在甲方其他合同项下违约或乙方在其他机构任何合同项下违约，则视为在本合同项下也发生了违约；

二十二、乙方发生其他足以影响其偿债能力事件的。

#### 第十七条 丙方的违约责任

本合同有效期间，丙方发生下列情况之一的，视为丙方违约：

一、丙方在本合同中所作的声明与事实不符或所作的承诺未得到履行；

二、丙方未按本合同的约定及时清偿乙方的债务；

三、因丙方的原因导致本合同项下保证无效。

四、丙方拒绝甲方对其资金和财产状况进行监督的；

五、保证期间，丙方向第三方提供超出其自身负担能力的担保。

#### 第十八条 违约救济

在乙方、丙方发生上述违约事件或缔约过失的情况下，甲方有权采取以下一项或多项措施：

一、要求乙方、丙方限期纠正其违约行为；

二、全部、部分调减、中止或终止对乙方的授信额度；

三、全部、部分中止或终止受理乙方在本合同、乙方与甲方之间的其他合同项下的提款等业务申请；对于尚未发放的借款，全部、部分中止或终止发放和办理；

四、宣布本合同、乙方与甲方之间的其他合同项下尚未偿还的借款本金和其他应付款项全部或部分立即到期并要求乙方立即归还；

五、终止或解除本合同，全部、部分终止或解除乙方、丙方与甲方之间的其他合同；

六、向乙方索赔相当于本合同项下担保主债权本金 20%的违约金；

七、要求乙方赔偿因其违约而给甲方造成的损失，包括但不限于公证费、诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、保管费、评估费、拍卖费、运输费、律师费、差旅费、过户费、邮递费、公告费、送达费、处分抵押物的费用等；

八、乙方未按本合同要求履行清偿义务的，乙方同意甲方从乙方开立在江苏昆山农村商业银行股份有限公司任何营业机构的任何账户中直接扣划款项，并将所得款项用于抵销、清偿乙方应予偿还的债务本金、利息、罚息、复利、汇差损失及其他费用。同时，为便于甲方从上述账户中直接扣划款项，乙方同意甲方对上述账户采取暂停支付、暂停柜面和非柜面业务等措施。因甲方对上述账户采取暂停支付、暂停柜面和非柜面业务等措施以及从上述账户中直接扣划款项的行为给乙方造成的利息损失、汇率损失及其他任何损失，由乙方自行承担。账户币种与甲方业务计价货币不同的，按扣划当天甲方确定的汇率折算；

九、行使担保物权；

十、要求丙方承担保证责任；

十一、甲方认为必要和可能的其他措施。

第十九条 处分抵押物所得价款的清偿顺序

甲乙双方一致同意，对处分抵押物所得价款按下列顺序和原则清偿：

一、支付处分抵押物的有关费用；

二、清偿乙方所欠甲方借款本金(包括罚息)；

三、清偿乙方应给付甲方而未给付的违约金和赔偿金等；

四、所得价款在支付上述款项后的剩余部分，甲方应返还乙方；若所得价款不足清偿乙方所欠甲方借款，甲方可向乙方继续追偿。

第二十条 合同的生效、变更和解除

一、本合同自各方均签名或盖章或按指印之日起生效。

二、依法需要办理登记的，抵押权自登记之日起设立。

三、本合同生效后，除法律法规另有规定、本合同另有约定外，任何一方不得擅自变更或提前解除本合同，如需要变更或解除本合同时，应经甲、乙、丙三方协商一致，并达成书面合同。书面合同生效之前，本合同条款依然有效。

第二十一条 法律适用与争议解决

一、本合同适用中华人民共和国法律。

二、在本合同生效后，因订立、履行本合同所发生的或与本合同有关的一切

争议，甲、乙、丙三方可协商解决。协商不成提起诉讼的，三方一致同意由甲方所在地人民法院管辖。

三、在争议解决期间，若该争议不影响本合同其他条款的履行，则该其他条款应继续履行。

## 第二十二条 其他事项

一、本合同正本一式三份，甲、乙、丙各执一份。副本按需要确定。

二、除依法另行确定或当事人另有约定外，与本合同订立、履行及争议解决有关的公证费、鉴定费、运输费、保管费等费用按照法律法规及其他相关规定承担。

三、乙方、丙方授权甲方可以自乙方向甲方申请信贷业务之日起至信贷业务结清之日止因审核乙方信贷业务申请，调查、审查、审批乙方信贷业务，审核乙方、丙方作为担保人，对乙方已发放的信贷业务进行贷后管理，涉及乙方的关联人的信贷业务或担保业务，对乙方征信异议信息进行核实查证原因，向金融信用信息基础数据库查询乙方、丙方的信用信息，并有权对查询到的乙方、丙方的信用信息进行打印、保存和使用；乙方、丙方同意并授权甲方将有关与甲方签署的全部合同、协议、承诺或其他法律性文件的信息，包括与上述法律文件有关的履约信息，以及乙方、丙方的基本信息、其他信息，提供给金融信用信息基础数据库；同时，乙方、丙方同意，对于在与甲方发生信贷业务过程中出现的未按照合同履行义务的不良信息，甲方可提供给金融信用信息基础数据库、江苏省企业综合信息管理系统（如需）。乙方、丙方同意甲方为业务需要可以合理使用并披露乙方、丙方信息（含对外公开披露乙方违约不良信息）。

四、提款申请书、支付委托书、还款计划表、抵押物财产清单及其他经各方共同确认的附件构成本合同不可分割的组成部分，具有与本合同相同的法律效力。

五、乙方、丙方确认并指定《送达地址确认书》中载明的信息为有效且唯一的接收甲方各种书面通知及法律文书送达地址，适用于产生纠纷后人民法院等权力机关送达的包括但不限于在一审、二审、执行程序中起诉状、开庭（调解）传票、裁定书、判决书等相关诉讼文书。乙方、丙方同意接受以传真、电子邮件、移动通信等即时收悉的特定系统作为送达媒介。若该信息发生变更的，乙方、丙方应在三日内以书面方式通知甲方并至甲方处予以变更地址，未履行上述变更手续的，如该信息不正确、变更后未及时通知甲方、指定的代收人拒绝签收等情形导致甲方书面通知或法律文书未能被乙方实际接受或被退回的，上述文书寄出后五个工作日或被退

回之日即视为送达。

六、乙方、丙方同意，如遇国家法律法规、监管政策等变更或调整（包括但不限于利率、税率、汇率等），且适用于本合同项下债务的，甲方有权通过包括但不限于公告、短信等形式通知乙方、丙方；如因甲方相关制度、规定及政策等调整，需单方变更或调整本合同项下相关内容的，乙方同意甲方有权通过包括但不限于公告、短信等形式通知，乙方、丙方需在通知规定的期限内向甲方提出异议，若超过通知期限甲方未接收到任何乙方、丙方明示拒绝变更或调整的意思表示，则视为默认同意甲方单方变更或调整本合同项下相关内容。乙方、丙方提出异议途径：可通过客服电话 0512-96079 或至甲方各营业网点。

## 第二部分 专用条款

### 第一条 合同主体

甲方（即贷款人、抵押权人）：江苏昆山农村商业银行股份有限公司\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 其他信息：\_\_\_\_\_

乙方（即借款人、共同借款人、抵押人、抵押物共有人、购房人）：\_\_\_\_\_

证件名称及号码：居民身份证/\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话及传真：\_\_\_\_\_ 电子邮件：\_\_\_\_\_

其他信息：（代收人信息）\_\_\_\_\_

共同借款人：

证件名称及号码：居民身份证/\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话及传真：\_\_\_\_\_ 电子邮件：\_\_\_\_\_

其他信息：（代收人信息）\_\_\_\_\_

抵押物共有人 1：\_\_\_\_\_ 与乙方关系：\_\_\_\_\_

证件名称及号码：居民身份证/\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话及传真：\_\_\_\_\_ 电子邮件：\_\_\_\_\_

其他信息：\_\_\_\_\_(代收人信息)\_\_\_\_\_

抵押物共有人 2：\_\_\_\_\_ 与乙方关系：\_\_\_\_\_

证件名称及号码：居民身份证/\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话及传真：\_\_\_\_\_ 电子邮件：\_\_\_\_\_

其他信息：\_\_\_\_\_(代收人信息)\_\_\_\_\_

抵押物共有人 3：\_\_\_\_\_ 与乙方关系：\_\_\_\_\_

证件名称及号码：居民身份证/\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话及传真：\_\_\_\_\_ 电子邮件：\_\_\_\_\_

其他信息：\_\_\_\_\_(代收人信息)\_\_\_\_\_

**丙方**（保证人、即售房单位）：\_\_\_\_\_

证件名称及号码：工商营业执照/\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话及传真：\_\_\_\_\_ 电子邮件：\_\_\_\_\_

法定代表人（或有权签署人）姓名：\_\_\_\_\_

其他信息：\_\_\_\_\_(代收人信息)\_\_\_\_\_

## **第二条 借款种类**

本合同项下的借款种类是一手房购房借款。

## **第三条 借款用途**

本合同项下的借款用途是：\_\_\_\_\_。

## **第四条 借款币种及金额**

一、借款币种：人民币。

二、借款金额：（大小写不一致时，以大写为准）

(大写) \_\_\_\_\_元;

(小写) \_\_\_\_\_元。

### 第五条 借款期限

借款期限：自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，共\_\_\_\_\_期。

### 第六条 借款利率

一、本合同项下借款利率按照以下第\_\_\_\_\_种确定

(一) 固定利率：以借款发放日最近一个月的\_\_\_\_\_（一年期/五年期以上）LPR 作为定价基准，\_\_\_\_\_（加/减）\_\_\_\_\_BP，借款期限内加减点幅度固定不变，如遇借款期限对应的 LPR 调整，利率调整方式见本条第二款约定。

(二) 浮动利率：以借款发放日最近一个月的\_\_\_\_\_（一年期/五年期以上）LPR 作为定价基准，\_\_\_\_\_（加/减）\_\_\_\_\_BP。合同期内，借款利率实行一期一调整，以\_\_\_\_\_（年/半年/季/月）为一期。第一期利率以借款发放日前一日已公布的最新一期同期限 LPR 和双方约定的加/减点幅度为准，第二期及其后各期利率确定日为借款发放日的对应日，以利率确定日前一日已公布的最新一期同期限 LPR 和双方约定的加/减点幅度确定当期利率，如遇调整当月不存在与借款发放日对应的日期，则以该月最后一日为对应日。

(三) 其他方式：\_\_\_\_\_。

二、本合同项下借款利率按照以下\_\_\_\_\_方式进行调整

(一) 固定利率，借款期间内不作调整。

(二) 年初调整，以\_\_\_\_\_年为重定价周期，自放贷日起次年1月1日进行首次调整，之后在每个重定价周期次年1月1日进行调整，调整后的借款利率以调整日最近一个月相应期限的 LPR 为定价基准，按约定的加/减基点重新确定。

(三) 放贷日起定期机动调整，指以\_\_\_\_\_年为重定价周期，在放贷日的对应日进行调整，当月如无对应日，则于月底调整，调整后的借款利率以调整日最近一个月相应期限的 LPR 为定价基准，按约定的加/减基点重新确定。

### 第七条 结息方式

乙方按下列第\_\_\_\_\_种方式结息

一、借款到期，利随本清。

二、按月结息，每月的\_\_\_\_\_日为结息日，\_\_\_\_\_日为付息日。

三、按季结息，每季度末月的\_\_\_\_\_日为结息日，\_\_\_\_\_日为付息日。

四、按年结息，每年的\_\_\_\_月\_\_\_\_日为结息日，\_\_\_\_月\_\_\_\_日为付息日。

五、其他方式：\_\_\_\_\_。

#### 第八条 借款资金支付

乙方委托甲方在本合同生效后十个工作日内，将借款以乙方购房款名义用转账方式划至以下指定账户：

户名：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_

#### 第九条 还款方式

乙方选择第\_\_\_\_\_种还款方式。

一、等额本金还款。

二、等额本息还款。

三、借款到期，一次性利随本清。

四、其他还款方式：\_\_\_\_\_。

#### 第十条 还款方法

一、双方约定采取委托扣款方式按月还款。

乙方在甲方处开立以下储蓄账户用于委托扣款：

户名：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

开户行：江苏昆山农村商业银行股份有限公司

二、借款委托扣款日为每月的\_\_\_\_日，首次委托扣款的日期为借款发放日次月的\_\_\_\_日，乙方必须在每月扣款日前足额存入还款金额。最后一期还款乙方应到甲方营业柜台办理。

#### 第十一条 担保

一、本合同中丙方提供的保证方式为：\_\_\_\_\_

(一) 连带保证责任担保；

(二) 阶段性连带保证担保。

二、除本条第一款保证担保外，乙方以下列房产向甲方提供抵押担保。

抵押期限：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

乙方借款所购买住房的具体内容如下：

(一) 房屋坐落：\_\_\_\_\_

(二) 购房合同编号：\_\_\_\_\_

(三) 本借款合同项下的抵押物面积，坐落以编号：\_\_\_\_\_的  
房产销售合同为准。

## 第十二条 其他约定

乙方、丙方确认：甲方已将本合同**所有条款**向乙方、丙方做了**全面、充分**的说明和提示，特别是本合同中**加黑、加粗、黑体字、划线**的部分，并应乙方、丙方要求做了相应条款的**说明与解释**，乙方、丙方也对合同的**全部**条款做了全面、充分的理解。各方对合同条款内容均**认识一致且没有歧义**。

(以下为签字页，无正文)



附件：

**抵 押 财 产 清 单**

编号：\_\_\_\_\_

抵押权人：江苏昆山农村商业银行股份有限公司\_\_\_\_\_

抵押人：\_\_\_\_\_

抵押人住址：	抵押房产坐落：
抵押人联系电话：	建筑面积：
不动产权证编号：	房产用途：
	抵押房产价值：

抵押人保证：上述抵押财产，按合同要求负责管理；未经抵押权人书面同意，上述抵押财产不出租、不出售、不转让、不设立居住权、不重复抵押、不抵偿债务、不赠与他人等。

本清单为《个人购房借款合同》（编号：\_\_\_\_\_）之附件。

抵押权人（贷款人）：（公章）

抵押人：（签名或按指印）

共有人：（签名或按指印）

本清单签署日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日