

个人房屋抵押借款合同

通用条款

立约人：

甲方：贷款人（抵押权人、债权人）名称见特别约定条款一

乙方 1：借款人姓名见特别约定条款一

乙方 2：抵押人姓名见特别约定条款一

丙方：保证人名称见特别约定条款一

（本合同所述“乙方”，指乙方 1 和乙方 2）

借款人因购买房屋需要，向甲方申请借款；本合同各方按照中华人民共和国法律、法规以及相关规章制度的规定，经协商一致，签订本合同。

第一条 适用的范围

- 借款用途见特别约定条款二。借款人不得将借款的全部或任何部分用于约定用途以外的用途（包括但不限于不得将借款用于股本权益性投资，不得将借款用于注册资本金、注册验资和增资扩股；不得违反国家有关规定以借款从事股权、股票、基金、期货、债券、外汇、贵金属以及各类理财产品及/或金融衍生产品等投资；不得将借款用于国家明令禁止的产品和项目；不得将借款用于违反国家法律法规和政策的项目等；不得将借款用于国家禁止生产、经营的领域和用途）。
- 本合同涉及的购房合同编号及合同登记地见特别约定条款三。

第二条 购买的房屋

- 房屋的详细地址见特别约定条款四。
- 房屋建筑类型见特别约定条款五。
- 购房合同约定的房屋建筑面积见特别约定条款六。
- 购房合同约定的房屋价值金额见特别约定条款七。
- 房屋的产权证书编号见特别约定条款八。
- 房屋结构见特别约定条款九。
- 房屋评估价值见特别约定条款十。
- 房屋租赁情况见特别约定条款十一。

第三条 借款金额

本合同约定的借款金额见特别约定条款十二。

第四条 借款期限

本合同约定借款期限见特别约定条款十三。本合同记载的借款期限（起止日期）如与借款凭证记载的实际发生时间不相一致时，以借款凭证记载为准。借款凭证作为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。借款期限应从本合同下的首笔借款发放日开始计算；若借款人分笔提取本合同下的借款，其应于借款期限届满前按照本合同的约定偿还全部借款。

本合同约定的提款期见特别约定条款十八。借款人只能在提款期内提取借款。本合同项下借款人超过提款期而未提取的任何借款将在提款期结束后立即自动取消，借款人不得以任何方式再行提取。

第五条 借款利率

1. 本合同约定的借款利率见特别约定条款十四。

本合同签订日是指甲方与借款人完成合同签订之日（具体合同签订日以合同所载日期为准）。

借款发放日是指本合同项下甲方向借款人发放借款资金之日（具体借款发放日以借款凭证所载日期为准）。

贷款市场报价利率（LPR）是指中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月 20 日（遇节假日顺延）公布贷款市场报价利率。

2. 各方确认，借款期内，借款利率应根据特别约定条款十四约定的周期调整借款利率，甲方不再书面通知乙方和丙方。具体变更方式如下：
 - (1) 借款期限在一年以内（含一年）的，执行本合同约定的借款利率，若甲方分笔发放本合同下的借款，则每笔贷款适用的借款利率均为首笔贷款适用的借款利率，且各笔贷款适用的利率在借款期限内不作调整。
 - (2) 借款期限在一年以上的，借款利率采取一年一定的方法，甲方根据特别约定条款十四所确定的该年度的借款利率执行分段计息。
3. 若甲方分笔发放本合同下的贷款，则就首笔贷款以外的其他每笔贷款而言，其发放时适用的利率应为本合同项下的首笔贷款当时所执行的利率，其借款期内适用的借款利率应根据本合同项下的首笔贷款的利率调整情况进行调整。

第六条 放款条件

1. 乙方未满足本合同通用条款第六条第 2 款下任何约定的任何放款条件的，甲方有

权拒绝借款人的提款申请，并有权不予发放贷款，但满足上述条件并不构成甲方必须向借款人发放贷款的义务，甲方仍有权根据自己的合理判断，决定是否向借款人发放贷款。如甲方决定不发放贷款，甲方无需承担由此给本合同其他方造成的任何损失。

2. 本合同约定的放款条件为下列各项：
 - (1) 本合同已经由甲方、乙方、丙方签订；
 - (2) 根据甲方的要求，本合同已经办妥具有强制执行效力的公证；
 - (3) 乙方的经济状况或偿债能力未发生甲方认为的重大不利变化；
 - (4) 乙方未违反或未可能违反本合同的约定；
 - (5) 抵押房屋未发生因毁损、灭失等原因造成价值减少，或涉及房屋质量、权属等纠纷；
 - (6) 甲方要求的其他放款条件；
 - (7) 甲乙双方在特别约定条款十五中选择的以下一项或多项放款条件：
 - (a) 本合同约定的抵押登记已办妥，并且甲方已经取得房地产他项权利证明原件的；
 - (b) 抵押房屋已经办妥甲方认可的保险或上海住房置业担保公司的担保，并且保险单正本或与上海住房置业担保公司的担保合同正本已由甲方收妥的；
 - (c) 本合同涉及的房地产产权证书已依法办理完毕的；
 - (d) 甲乙双方约定的其他条件。
3. 借款人应至少提前五个工作日向甲方提交书面提款申请书（该通知应至少包括提款时间、提款用途及提款金额等信息）及委托支付的交易对象清单（如有）。如甲方决定放款的，应根据本合同的规定将本合同项下的借款发放入借款人或借款人指定的收款人的账户。

各方确认，甲方完成上述手续后，即视为已根据本合同的规定向借款人发放贷款。

4. 贷款发放后，乙方与任何人就购房或房屋所发生的任何纠纷，均不能作为乙方和/或丙方拒绝履行本合同项下义务的理由，乙方和丙方在本合同项下的义务应如实全面的履行。

第七条 借款的支付

1. 受托支付
 - (1) 除非本合同另有约定，本合同下贷款应通过受托支付的方式由甲方根据借款人的提款申请和支付委托，将贷款资金支付给符合本合同约定用途的借款人交易对象。借款人应根据甲方的要求提交提款申请及提供下列资料，并在此不可撤销地授权甲方通过受托支付方式进行支付的贷款资金直接支付至交易对象的账户：
 - (a) 借款人签订的与贷款资金使用相关的资料文本，包括但不限于合同、协议、

备忘录、会议纪要等；

(b) 借款人完整填写提款申请书、借款凭证、贷记凭证或电汇凭证；

(c) 甲方认为必需的其他文件。

- (2) 对于根据本合同的规定采用受托支付方式发放贷款资金的，甲方有权在贷款资金发放前审核借款人的提款申请书中所列的支付对象、支付金额等信息是否和相关的商务合同相符，是否符合借款合同的约定；并有权审核借款人相关交易资料是否符合借款合同约定条件以及借款人是否满足借款合同约定的提款条件。

甲方仅对借款人提供的资料进行审核，且有权根据审核情况决定是否进行借款人申请的支付，如甲方决定不同意支付，甲方无需承担由此给乙方及其他方造成的任何损失。

2. 自主支付

- (1) 经甲方事先同意，在符合法律法规规定的前提下，甲方可根据借款人的提款申请将贷款资金直接发放至借款人账户，并由借款人自主支付给符合本合同约定用途的借款人交易对象。

- (2) 对于采用自主支付方式发放的贷款资金，借款人应按照甲方的要求定期报告或告知甲方贷款资金的支付情况。

- (3) 对于根据本合同的规定采用自主支付方式发放贷款资金的，甲方有权检查贷款资金支付情况，并通过账户分析、凭证查验、现场调查等甲方认为合适的方式核查贷款支付是否符合约定用途。

3. 借款人向甲方作出如下承诺：

- (1) 其向甲方提供的材料真实、完整、准确、有效；
(2) 其应配合甲方进行贷款支付管理、贷后管理及相关检查；
(3) 如发生影响其偿债能力的重大不利事项时及时通知甲方。

4. 无论采取何种支付方式，在下列情形下，甲方无需对乙方承担任何责任：

- (1) 因乙方提供的相关资料不真实、不准确、不完整或无效而导致甲方未及时完成支付的；
(2) 因甲方执行《个人贷款管理暂行办法》或其他法律法规的规定而导致甲方未及时完成支付的；
(3) 任何其他因非甲方的原因而导致未能完成支付的。

5. 本合同下借款支付方式见特别约定条款十六。

第八条 借款偿还

1. 本合同项下借款期限在一年以内（含一年）的，实行到期一次性还本付息，利随本清，如借款人分次提取本合同下的借款，则其应支付的利息根据每笔贷款的实际使用天数及金额按照本合同约定的贷款利率进行计算。

2. 本合同项下借款期限在一年以上的，借贷双方选择采用以下一种方式偿还借款本息：

- (1) 按月等额本息方式；
- (2) 按月等额本金方式；
- (3) 按季等额本息方式（仅适用于纯商业性借款）；
- (4) 按季等额本金方式（仅适用于纯商业性借款）；
- (5) 按年分次还本付息方式（仅适用于农村居民借款）；
- (6) 按季付息，按年分次还本方式（仅适用于个人经营用房借款）；
- (7) 按月等比本金方式；
- (8) 按月宽限期还款等额本金；
- (9) 按月宽限期还款等额本息；
- (10) 其它方式。

3. 对本合同项下的借款，借贷双方约定：

- (1) 按月还款的，借款人自首笔借款实际发放之日起，以每一个月为一期，分期偿还本息，还款期数见特别约定条款二十，最后一期利随本清。首次还款日为首笔借款发放日的次月对应日，以后每月的对应日为固定还款日。还款当月无与首笔借款发放日对应的日期的，则以该月的最后一日为还款日。尽管有上述约定，最后一个还款日应为借款期限届满之日。
- (2) 按季还款的，借款人自首笔借款实际发放之日起，以每三个月为一期，分期偿还本息，还款期数见特别约定条款二十，最后一期利随本清。首次还款日为首笔借款发放日后第三个月的对应日，以后每三个月的对应日为固定还款日。还款当月无与首笔借款发放日对应的日期的，则以该月的最后一日为还款日。尽管有上述约定，最后一个还款日应为借款期限届满之日。
- (3) 采用按年分次还本付息方式还款的，每年 3 月 20 日为借款人还款日，借款到期日为最后一个还款日。借款人偿还借款本息时，必须首先结清全部借款的当期利息，同时归还按照借款实际占用月数（取整）计算的每期应归还借款本金，最后一期利随本清。
- (4) 采用按季付息，按年分次还本方式还款的，每季度末月第 20 日为借款人付息日，按照首笔借款发放日（对年对月对日）推算，借款人的还款日为首个借款发放日在每年的对应日，特别约定条款十三条规定的借款期限届满之日即借款到期日为最后一个还款日。借款人偿还借款本息时，按季归还当季借款利息，按年分次偿还借款本金，最后一期利随本清。

4. 各种还款方式所对应的计算公式。

(1) 等额本息法：

每期应还款额=

$$\frac{\text{全部已提取而未到期的借款本金余额} \times \text{利率} \times (1 + \text{利率})^{\text{剩余还款期数}}}{(1 + \text{利率})^{\text{剩余还款期数}} - 1} - \text{应扣利息 (如有)}$$

每期应还借款利息=全部已提取而未到期的借款本金余额×借款日利率×本期计息天数-应扣利息（如有）

应扣利息=按实际借款的实际使用天数计算，借款人根据上述公式在本期内多支付的利息

每期应还借款本金=每期应还款额-每期应还借款利息

(2) 等额本金法：

每期应还款额=每期应还借款本金+每期应还借款利息

每期应还借款本金=全部已提取而未到期的借款本金余额÷剩余还款期数

每期应还借款利息=全部已提取而未到期的借款本金余额×借款日利率×本期计息天数-应扣利息（如有）

应扣利息=按实际借款的实际使用天数计算，借款人根据上述公式在本期内多支付的利息

(3) 按年分次偿还贷款本息法：

每期应还款额=每期应还贷款本金+每期应付利息

若借款人一次性提取借款，每期应偿还本金=全部已提取而未到期的借款本金余额×每期月数/借款总月数

若借款人分次提款，则每次提款后重新计算分期还本额：

A、提款后首次还款本金=[本次提款后全部已提取而未到期的借款本金余额-本次提款前全部已提取而未到期的借款本金余额×(上一还本日至本次提款的月数/上一还本日至贷款到期日的月数)]×本次提款日至下次还本日的月数/本次提款日至贷款到期日的月数+本次提款前全部已提取而未到期的借款本金余额×(上一还本日至本次提款的月数)/上一还本日至贷款到期日的月数

B、其后各期应偿还的本金=[本次提款后全部已提取而未到期的借款本金余额-本次提款前全部已提取而未到期的借款本金余额×(上一还本日至本次提款的月数/上一还本日至贷款到期日的月数)]×每期月数/本次提款日至贷款到期日的月数

C、上述公式A及公式B下的“上一还本日”指每年3月20日的借款人还款日，如提款时无上次还本日，则以首次提款日为上次还本日进行计算

每期应还借款利息=全部已提取而未到期的借款本金余额×日利率×本期计息天数-应扣利息（如有）

应扣利息=按实际借款的实际使用天数计算，借款人根据上述公式在本期内多支付的利息

(4) 采用按季付息，按年分次还本法：

每季度付息额=全部已提取而未到期的借款本金余额×借款日利率×本期计息天数-应扣利息（如有）

应扣利息=按实际借款的实际使用天数计算，借款人根据上述公式在本期内多支付的利息

每年还款金额=全部已提取而未到期的借款本金余额/借款期限剩余年数

(5) 按月等额本金法:

每期应还款额=每期应还借款本金+每期应还借款利息

每期应还借款本金=贷款发放时本金金额×约定的本金归还比例

每期应还借款利息=全部已提取而未到期的借款本金余额×借款日利率×本期计息天数

(6) 按月宽限期还款等额本金法:

自首笔借款实际发放后的首个固定还款日至宽限期届满的期间内,每期支付贷款利息,暂不归还贷款本金;宽限期后的首个固定还款日起按全部已提取而未到期的借款本金余额及贷款剩余期限实施等额本金还款方式还本付息。

宽限期内每期应还款额=每期应还借款利息

宽限期内每期应还借款利息=全部已提取而未到期的借款本金余额×借款日利率×本期计息天数

(7) 按月宽限期还款等额本息法

自首笔借款实际发放后的首个固定还款日至宽限期届满的期间内,每期支付贷款利息,暂不归还贷款本金;宽限期后的首个固定还款日起按全部已提取而未到期的借款本金余额及贷款剩余期限实施等额本息还款方式还本付息。

在合同约定的宽限期内(见特别约定条款十九),借款人只需每期支付利息。

宽限期内每期应还款额=每期应还借款利息

宽限期内每期应还借款利息=全部已提取而未到期的借款本金余额×借款日利率×本期计息天数

(8) 利率换算:

日利率(‰)=年利率(%)÷360

月利率(‰)=年利率(%)÷12

5. 借款人应在甲方处开立账户(账号见特别约定条款二十一),并于每个还款日之前存入相应的还款资金,同时借款人正式授权甲方于每个付息日及/或还款日当日直接从该账户中扣收当期应还借款本金、利息和其它款项。如账户余额不足扣收的,借款人授权甲方自逾期之日起,直接从上述账号及借款人在甲方系统内开立的任一账户资金中扣收逾期的借款本金、利息和相应的罚息、复利及其他款项,直至清偿日止。扣划所得款项不足以清偿甲方全部债务时,甲方有权决定按照甲方要求的顺序扣减借款人在本合同下相应的付款义务。扣划所得款项与需抵偿的债务币种不一致的,甲方有权按扣划日甲方确定的汇率折算为抵偿债务的金额。

第九条 提前还款

1. 借款期限内,借款人可以提前归还部分或全部借款本金和利息,但借款人必须提

前十个工作日向甲方提出书面申请，并须征得甲方书面同意后方可办理。借款人提前还款的，应当对甲方提供的各类服务，按照甲方的要求支付工本费和手续费且应支付提前还款违约金（违约金的计收方式见特别约定条款二十二）。

2. 借款人部分提前还款时，应首先归还结欠的费用、违约金、罚息、复利、应付利息，然后一次性偿还不低于一年应还款本息总额的借款本金（如届时借款本金余额不足一年应还款本息总额，则应偿还的本金应为全部剩余未偿还的本金）。
3. 借款人提前还款后，甲方对提前归还的借款本金不再计收利息，此前已支付的借款利息甲方不作退还或抵扣本金处理。
4. 借款人部分提前还款后，甲方按照剩余本金、剩余期限（含提前还款当期）、原借款利率和原还款方式重新计算新的还款额，借款人应根据重新计算的还款额自当期对应还款日起逐期还款。
5. 借款人不得再重新提取已经提前偿还的贷款。

第十条 甲方的权利和义务

1. 借款发放前甲方可以调查乙方、丙方提供的申请材料的真实性等，借款发放后有权了解借款人的借款使用情况、对抵押房屋进行检查、查询和鉴定。乙方、丙方应如实全面地提供相应的信息及资料。
2. 有权按照法律规定和本合同约定收回或提前收回借款的本金、利息、罚息、复利和其它应当由借款人负担的费用。
3. 在乙方、丙方履行本合同规定的义务并符合甲方提出的要求的前提下，根据本合同的规定向借款人发放借款。
4. 有义务保管乙方交付的保险单正本以及其它文件资料，如有遗失毁损等，应当负责补办，乙方应当协助办理。
5. 有权向上海市个人信用征信系统查询及提供乙方履行本合同的信用情况，且无需另行通知乙方。乙方如未按照合同约定的还本付息方式按期归还贷款本息的，甲方有权按照法律法规和监管要求，向中国人民银行个人信用信息基础数据库报送该笔贷款的逾期信息。

第十一条 乙方的权利和义务

1. 在遵守本合同的前提下，各项正常生活和经营事项不受任何非法干涉。
2. 有义务按照本合同约定的目的使用借款，并根据甲方的要求履行本合同约定的保险、抵押和公证事项等，向甲方提供有关的证明文件、资料和单据，并保证资料的合法性、真实性、完整性和有效性。
3. 按期足额清偿借款本金和支付借款利息，并负责支付与本合同有关的费用及实际支出，其中包括（但不限于）与抵押物有关的保险、鉴定、保管、公证等费用及其他相关税费、法律手续费。

4. 在本合同有效期内，乙方变更住所、通信地址、联系电话、工作单位及收入状况发生变动的或其资产、信用、财产情况等发生重大不利变化，应当自发生变动之日起五日内书面通知甲方。
5. 抵押房屋发生重要事项，影响或可能影响担保本合同债权时，乙方应当在事项发生之日起七日内或知道事项可能发生之日起七日内书面通知甲方。
6. 乙方不得以房屋买卖、个人或家庭生活、商业经营中的其它纠纷对甲方债权或甲方行使抵押权进行抗辩。
7. 乙方保证并承诺，其与本合同相关的交易行为均为真实合法有效，其向交易对象支付的交易价款符合市场公允价格，不存在且不会出现以虚假方式或非法手段套取本合同下甲方贷款的情况，该等情况包括但不限于：乙方或相关方向甲方提供虚假或无效资料、进行虚假陈述、串通提高交易价格、虚构交易行为、以各种形式掩盖其真实交易目的等。若甲方认为乙方可能存在前述情形的，乙方应根据甲方的要求提供相应资料并作出充分的说明以证明其不存在前述情形。
8. 乙方承诺，如其提供的材料、信息、文件不真实、不合法或不完整的，甲方有权宣布贷款提前到期，降低或取消授信额度，采取一种或多种违约措施，并追究相关法律责任。
9. 在签署本合同之前，乙方已向甲方通知，乙方是否与甲方领导人员（包括但不限于首席、总监、总经理、副总经理及总经理助理，分支行行长、副行长或行长助理，资深业务经理、二级支行行长及其他对银行资产负有经营管理责任的相关人员）存在与该等个人及其配偶、子女、其他特定关系人及其投资经营的企业相关的各类经济和业务的利益关联。如果乙方未做出上述通知的，甲方将假设乙方无上述利益关联。在本合同签署后若发生该等利益关联的，乙方应立即通知甲方。
10. 甲方与乙方 2 在此进一步确认并同意，本合同项下的抵押物不得转让；乙方 2 确认并承诺，除非已事先通知甲方并获得甲方书面认可和同意，抵押物上不存在任何已有的抵押权和其他担保物权，且在债务履行期间及本合同有效期内均不会在抵押物上创设或允许创设任何抵押权或其他担保物权。
11. 乙方 2 确认并承诺，除非已事先通知甲方并获得甲方书面认可和同意，抵押物上不存在任何已有的居住权，且在债务履行期间及本合同有效期内均不会在抵押物上创设或允许创设居住权。
12. 乙方应当按照甲方要求提供申请材料、身份信息等资料，并确保相关资料的真实性、完整性、合规性。当乙方向甲方提供的资料发生变更时，应及时通知甲方修改或在甲方提供的渠道进行修改。如因乙方提供资料不真实、不完整、不合规或未及时更新已变更的资料所造成的一切后果，由乙方自行承担。

乙方涉嫌洗钱、恐怖融资、涉及有权机构或组织（包括但不限于联合国）等制裁时，甲方有权中止或终止向乙方提供金融服务。

乙方同意按照监管机构的有关规定，配合甲方开展尽职调查，包括提供有效的证件和证明材料、答复相应的问题。若在核实中发现相关异常情形，甲方有权要求乙方进一步提供证明材料、中止或终止向乙方提供金融服务等控制措施。

第十二条 违约责任

1. 出现下列任一情况的，将构成乙方违约。甲方有权立即解除宽限期（如有）、取消全部或部分借款，宣布合同/借款提前到期，提前收回借款本金和相应利息，并行使抵押权和/或按照约定要求丙方承担连带保证责任。

- (1) 借款人累计三个月拖欠应还借款本金和/或利息的；
- (2) 乙方申请借款时提供虚假或无效资料、虚假陈述或与他人恶意串通骗取借款的；
- (3) 乙方死亡、失踪或被人民法院依法宣告死亡、宣告失踪后，无法落实他人履行债务的，或继承人、财产管理人未履行债务的；
- (4) 乙方擅自实施或与第三人恶意串通实施按照本合同约定必须取得甲方书面同意或必须对债务履行做出安排后方可实施的行为；
- (5) 抵押物房屋发生了不利的变化，包括但不限于抵押物灭失、损毁、价值减少或可能减少、被查封等，乙方不恢复或者不提供其他担保的；
- (6) 如乙方因购买个人或家庭居住用房需要，同时办理个人住房公积金贷款的，在对应签订的住房公积金借款合同履行过程中，发生任何一项足以使其他抵押权人行使抵押权的事项的；
- (7) 丙方丧失担保能力、担保能力明显下降，而借款人和丙方未对此提供相应的担保的；
- (8) 未经甲方事先书面同意，抵押人将抵押房产出售、转让、赠与、设置抵押等担保物权或者以抵押房屋清偿其他债务、将抵押物设定为信托财产等；
- (9) 抵押房屋发生重要事项，影响或可能影响担保本合同债权时，乙方未按本合同的约定书面通知甲方或未按照甲方的要求采取补救措施；
- (10) 乙方违反其与甲方之间其他合同、协议或其他法律文件的；
- (11) 乙方未按本合同约定用途使用贷款的；
- (12) 乙方违反本合同约定或相关监管规定，或规避受托支付的。

2. 乙方存在合同约定违约情形的、或未履行或未全部履行本合同约定的任何义务或与第三人共同实施的行为严重危害到甲方债权的，甲方有权采取以下全部或部分措施：

- (1) 甲方有权宣布合同/借款提前到期，和/或收回已经发放的借款和相应的利息。
- (2) 借款人未按本合同约定按期足额归还借款本金或利息的（包括被甲方宣布全部或部分提前到期的借款本金和利息或甲方要求提前收回的本金或利息），从逾期之日起按贷款逾期罚息利率计收利息，直至本息清偿为止。贷款逾期罚息利率见特别约定条款二十三。如遇借款利率调整的，罚息利率随之调整。
- (3) 借款人未按本合同约定用途使用借款的，甲方对未按合同约定使用部分自未按合同约定用途使用之日起，按未按合同约定用途使用借款罚息利率计收利息，未按合同约定用途使用借款的挪用罚息利率见特别约定条款二十三。如遇借款利率调整，罚息利率随之调整。
- (4) 甲方对借款人的应付未付利息按照贷款逾期罚息利率计收复利。

- (5) 本合同约定采用通用条款第八条第 2 款第 (7) 还款方式、或采用第八条第 2 款第 (8) 或第 (9) 项还款方式且在宽限期内的, 乙方存在本合同约定违约情形的、或未履行或未全部履行本合同约定的任何义务或与第三人共同实施的行为严重危害到甲方债权之日起, 甲方有权立即解除原约定还款方式及宽限期 (如有) 甲方无需另行通知乙方, 乙方同意甲方无需通知乙方, 即解除以后首个固定还款日起, 借款人应按本合同约定的“按月等额本金”还款方式还本付息。
 - (6) 要求担保人承担担保义务和/或处置抵押物等。
 - (7) 有权直接从借款人开立在甲方处和甲方系统内的任一账户资金中划收到期 (包括宣布提前到期) 本金、利息、罚息、复利和费用。借款人在此不可撤销的授权甲方可直接进行上述扣收行为, 无需再另行通知借款人。
 - (8) 法律、法规规定和/或允许的其他措施。
3. 若甲方认为乙方可能存在通用条款第十一条第 7 项情形的, 乙方应根据甲方的要求提供相应资料并作出充分的说明以证明其不存在该等情形。若乙方存在该等情形或未向甲方作出令甲方满意的说明, 将视为乙方对本合同的实质性违反。甲方除有权根据本合同的规定行使相应的权利外, 还有权按照本合同下借款总金额的百分之十 (10%) 一次性向乙方收取违约金; 并且乙方在此不可撤销地授权甲方有权从乙方在甲方或在甲方的银行系统中开立的任何账户内扣收前述款项。
 4. 因政策原因导致甲方无法按照本合同约定放款的, 甲方不承担违约责任。

第十三条 借款的抵押担保

本合同项下的借款将由抵押人将所购置的房屋和相关的全部权利 (以下简称“抵押房屋”) 提供抵押担保; 除法律和法规另有强制性规定外, 本合同项下抵押权的效力及于抵押房屋及其从物、从权利、附着物、附合物、混合物、加工物、孳息及代位物 (包括但不限于保险金、赔偿金、补偿金等)。若届时抵押权人选择将抵押物的代位物 (包括但不限于保险金、赔偿金、补偿金等) 存入抵押权人指定的保证金账户的, 应由抵押权人占有该等款项, 抵押权人并可根据相关法律规定对该保证金账户内的保证金享有优先受偿权。如甲方要求借款人或其他方在本合同抵押担保和丙方保证之外另行提供其他借款担保的, 须另行签订担保合同。

第十四条 抵押担保的具体事项

1. 本合同项下抵押担保的范围包括本合同项下全部借款本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、赔偿金、补偿费、借款手续费 (包括但不限于公证费、鉴定费、保险费等)、以及债权实现费 (包括但不限于催收费用、诉讼费、抵押物处置费、过户费、保全费、公告费、拍卖费、执行费、律师费、差旅费等)。
2. 本合同项下抵押房屋暂时按照相关合同作价, 具体作价见特别约定条款二十四。抵押房产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。
3. 抵押人在抵押期间必须对抵押房屋妥善使用或居住, 并且负有维修、保养的责任, 并接受甲方的检查监督的义务。

4. 在借款人未足额清偿在甲方处的借款本息及其它有关费用之前，未经甲方书面同意，抵押人不得将抵押房屋转让、变卖、赠与、出租、重复设立抵押等担保物权或者以抵押房屋清偿其他债务、将抵押物设定为信托财产等。

经甲方书面同意后，抵押人转让、变卖、出租抵押房屋所得价款应优先用于向甲方清偿所担保的债务。

5. 抵押房屋在抵押期间出现毁损、灭失、被征用的情况或安全完好状态受到或可能受到不利影响、权属发生或可能发生争议、被采取查封、扣押等财产保全或执行措施或可能被采取上述措施、受到或可能受到来自任何第三方的侵害及其他抵押房屋价值明显减少的情况或可能的，抵押人应当在发生上述事项的七日内或认为可能发生上述事项的七日内书面通知甲方。抵押人有义务采取有效措施防止损失的出现或扩大，恢复抵押房屋的价值或者提供甲方认可的与该价值减少相等的其它担保。如抵押人不履行该项义务，甲方有权利宣布合同提前到期收回借款和行使抵押权，并有权以抵押人名义或自己的名义追究对房屋价值减少有过错第三人的赔偿责任。抵押人因抵押物的毁损、灭失、被征用获得的保险金、赔偿金、补偿金等应优先用于偿还本合同项下的债务。

6. 若甲方需要，乙方必须按甲方指定险种、保险金额、保险期限对抵押房屋办理保险或办理上海住房置业担保公司的担保，并指定甲方为保险第一受益人或担保的优先受偿人，甲方有权就保险赔偿金以第一顺位受偿。保险单正本或担保合同原件交甲方保管。在借款本息全部得到清偿之后，甲方应将收存的保险单或担保合同交还乙方。在本合同的有效期内，乙方应按时足额支付所有保费或担保费，并履行维持保险或担保的有效存续所必需的其他义务。

在本合同项下借款未足额清偿之前，乙方不得以任何理由中断或撤销上述保险或担保。如乙方中断或撤销保险或担保，甲方有权（但无义务）代理乙方投保或维持担保，费用由乙方承担。由此引起的一切损失由乙方承担责任。如抵押房屋发生保险责任范围内的损害，保险金直接优先用于清偿借款本息，不足部分继续由乙方清偿。

7. 抵押权的效力及于抵押房屋的全部附属设施、添附物、工作物以及其它与房屋发挥效用不可分的设备。
8. 抵押人应在甲方规定的期限内到有关登记机关办妥抵押登记手续，并将抵押物的他项权利证书、抵押登记文件的正本原件以及其它权利证书交甲方保管。抵押权自登记时设立。
9. 乙方如购买房屋用于经营的，应当将房屋装修、改建、租赁等足以影响经营和房屋正常价值等事项应在发生前三十日提前书面通知甲方，在不影响借款清偿的前提下实施，如与第三人签订房屋租赁、承包经营、委托管理等协议的，甲方有权参与共同制订与借款清偿和维持抵押担保相关的协议条款。

第十五条 行使抵押权的其它约定

1. 如乙方因购买个人或家庭居住用房需要，同时办理个人住房公积金贷款的，本合同涉及的房产在为甲方债权设定抵押担保同时，也为上海市住房置业担保有限公司设定反担保目的的抵押，两者应当为同一顺序的共同抵押。如乙方在对应签订的住房公积金借款合同履行过程中，乙方发生任何一项足以使其他抵押权人行使

抵押权的事项的，甲方均有权宣布本合同提前到期，并收回全部借款本金，同时行使抵押权。

甲方行使抵押权后，在扣除实现权利支出必要费用后，甲方和上海市住房置业担保有限公司分别按照借款人借款和住房公积金贷款的本息余额及相关费用进行清偿，清偿债权后如有剩余款项的，应当退还抵押人；如不足以全部清偿债权的，甲方和上海市住房置业担保有限公司分别按照借款人借款和住房公积金贷款的本息余额及相关费用的比例进行清偿，剩余部分继续由借款人负责清偿。

2. 抵押人在甲方行使抵押权时，应当配合甲方处置抵押房屋，诚实善意地维持房屋的使用价值和实际价值，自行安排生活和经营事项，保证甲方顺利处分或丙方承担连带保证责任后进行处分，如进入司法机关执行程序或经由其它途径安置的，抵押人应当接受这一安置方式。

抵押人应当在甲方依法行使抵押权，发出正式书面通知后三十日内将抵押房屋交由甲方处置，如抵押人在此之前已将房屋设定租赁关系的，应当自行负责终止租赁关系，如抵押人在设定租赁关系时隐瞒抵押情况等，导致甲方损失的，应当承担全部责任。

第十六条 抵押物共有人承诺

抵押物共有人（即抵押人）同意将本合同确定的抵押物抵押给甲方，并承诺当出现本合同约定事项而导致处分抵押物时，愿意接受司法机关的强制执行措施，无条件地迁出抵押物或接受甲方其它方式的安置。

抵押物共有人的签字或盖章见特别约定条款二十五。

第十七条 借款的保证担保

1. 丙方为本合同项下借款提供连带责任保证担保。
2. 除本合同另有明确规定外，下列所有条件全部得到满足后，丙方在本合同项下的保证责任解除：
 - (1) 抵押人就该房屋取得了《房地产权证》，且该所有权证明文件已由甲方核对无误；
 - (2) 已经办妥以该房屋为抵押物的抵押登记，且《房地产其他权利证明》原件已经交付给甲方占有。
3. 保证期间为本合同项下借款到期之日起三年；分期还款的，保证期间按各期还款分别计算，自每期借款到期日起三年。
4. 保证担保的范围为借款本金、利息、罚息、复利、违约金、赔偿金、甲方为实现债权而发生的相关费用（包括但不限于催收费、诉讼费、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费等）。
5. 办妥的房地产权证和/或房地产他项权证证明因丙方和/或乙方的原因被撤销的，丙方对本合同项下的被担保债务恢复承担连带保证责任。
6. 上述连带责任保证构成附加的和独立的担保义务，这些义务不取决于甲方是否向借款人发出任何事先通知或是否有要求或针对借款人采取任何诉讼或法律行动；

丙方不得以被担保债权上已经或将要存在乙方或其他任何第三方提供的担保(包括但不限于预购商品房抵押或预购商品房期权抵押)为由,拒绝承担本合同项下的保证责任;丙方也不得以甲方未先就其他担保实现债权为由拒绝承担本合同项下的保证责任。甲方放弃任何担保的,包括但不限于任何借款人或其它任何提供的抵押、质押等物的担保的,丙方的连带保证责任不以任何方式减少或免除。

第十八条 保证担保责任实现后的抵押房屋转移

如乙方在丙方提供连带责任担保期间内发生违约事项或其他导致合同无法履行的事实的,丙方在接到甲方正式书面通知后十日内应当履行保证责任。丙方在此不可撤销地授权甲方直接从丙方在甲方的保证金账户以及丙方在甲方及甲方系统内的任一账户中直接扣收与被担保的债务等额的款项,不足部分在丙方收到甲方书面通知后的十日内补足。

第十九条 合同的变更

本合同在履行过程中发生重大事由需要变更原先约定内容的,各方应当通过友好协商签订补充协议。补充协议和其相关书面文件是本合同的组成部分,与本合同具有相同的法律效力。

第二十条 费用承担

1. 本合同项下所涉及的抵押房屋保险、担保、询价、鉴定、公证、催收等费用均由乙方承担。
2. 借款人到期未偿还贷款本息的,甲方为催收借款本息所产生的费用,包括公告、送达、鉴定费、律师费、诉讼费、差旅费、拍卖费、财产保全费、强制执行费、催收费、担保费等,均由乙方承担。借款人确认,甲方凭与相关单位签订的合同、协议或相关单位开具的发票或收据即可向借款人主张该笔费用,借款人对费用的金额不持异议并应当根据甲方的要求支付。

第二十一条 个人信息保护

1. 对于在本合同签订和履行过程中获取和知悉的乙方的未公开信息和资料,甲方对相关信息和资料的使用不得违反法律法规和监管要求,并应依法承担保密责任,不向第三方披露该等信息和资料,但下列情形除外:
 - (1) 适用法律法规要求披露的;
 - (2) 司法部门或监管机构依法要求披露的;
 - (3) 乙方未按约定履行偿债义务,甲方为实现本合同项下债权需向甲方的外部专业顾问披露和允许甲方的外部专业顾问在保密的基础上使用的;
 - (4) 乙方另行同意或授权甲方进行披露的。
2. 乙方确认已签署《信用信息查询和提供授权书》。甲方在授权书规定的范围内查询、使用和保存乙方的信用信息。

3. 本条是否适用见特别约定条款二十六。在本条第 1 款和第 2 款约定的情形外，乙方进一步同意上海农村商业银行股份有限公司在如下情形可以使用或披露乙方的信息和资料，包括但不限于乙方的基本信息、信贷交易信息、不良信息及其他相关信息和资料等，愿意承担由此产生的一切后果：

为下列目的向业务外包机构、第三方服务供应商、其他金融机构及甲方认为必要的其他机构或个人，包括但不限于上海农村商业银行股份有限公司的其他分支机构，或者上海农村商业银行股份有限公司完全或部分拥有的子公司，披露和允许其在保密的基础上使用该等信息和资料：(1)为开展银行贷款业务或与银行贷款业务有关；(2)为甲方向乙方提供或可能提供新产品或服务或进一步提供服务。

4. 甲方将尽可能确保其他各方信息的安全，如其他各方对本合同存在任何疑问、意见或建议，其他各方可以向上海农商银行各网点咨询和反馈，甲方将尽快答复并提供解决方案。同时，其他各方同意并授权上海农商银行在业务申请阶段、存续期间及后续业务管理阶段，有权在法律允许的范围内收集及使用其信息，并在必要范围内提供予与相应业务有关的第三方。

本条中的个人信息是指以电子或者其他方式记录的能够单独或者与其他信息结合识别其他各方身份或反映其他各方活动情况的各种信息，包括但不限于其他各方的身份信息、财产信息、账户信息、信用信息、交易信息、医疗健康信息、行踪轨迹信息、电子设备信息、电子设备操作日志等。

本条款不因本合同终止、无效或解除而失效。

第二十二条 合同的法律适用和解决争议的方式

1. 本合同的订立、履行、解释和效力均适用中华人民共和国法律（为本合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区的法律）。
2. **本合同履行过程中，乙方和/或丙方如对本合同条款有任何疑问，或需要进行业务咨询和投诉，可通过至甲方营业网点或拨打 021-962999、4006962999 甲方客户咨询投诉电话等方式反馈，由各方协商解决；任何有关本合同的争议由甲方所在地人民法院管辖，或向调解组织申请调解、中立评估。**
3. 若本合同已办妥赋予强制执行效力的公证的，借款到期或甲方宣布借款提前到期或提前收回借款而乙方和/或丙方不履行偿债义务或不完全履行偿债义务的，甲方可依法直接申请对乙方和/或丙方强制执行，乙方和/或丙方愿意接受依法强制执行。

第二十三条 其它约定事项

1. 乙方、丙方共同向甲方声明，抵押房屋符合《中华人民共和国民法典》的有关规定，不存在妨碍设定抵押的情形且不存在为任何第三人利益设定任何担保，**如有违反，对甲方损失承担全部责任。**
2. 丙方的保证主体资格符合《中华人民共和国民法典》的规定，并且不存在《中华人民共和国民法典》以及《中华人民共和国公司法》规定的禁止担保的事项。**如有违反，丙方对由此造成甲方的经济损失承担连带赔偿责任。**

3. 各方提供的通讯地址、电子终端（包括移动电话、传真号码、电子邮箱）将作为本合同项下信息通知及争议解决机构送达地址。确认的送达地址适用于包括一审、二审、再审、执行等各个争议解决阶段。
4. 如果本合同履行过程中送达地址发生变更，各方应及时告知其他方变更后的地址。
5. 除上述约定外，受诉法院或其他争议解决机构邮寄至送达地址即视为有效送达。如争议解决期间送达地址变更，各方应及时告知其他方及争议解决机构变更后的地址。
6. 如果提供的送达地址不确切、不及时告知变更后的地址，受送达人本人或受送达人指定的代收人拒绝签收，导致法律文书未能被受送达人实际接收的文书退回之日视为送达之日。
7. 本合同的标题仅为方便阅读之用，不应影响本合同的效力和对本合同条款的解释。
8. 本合同项下所称之“甲方系统”指上海农村商业银行股份有限公司总行及其各分支机构。
9. 本合同项下所称之“贷款”与“借款”为同一概念的两表述，作此区分仅为合同条款表述所需。
10. 本合同项下所称之工作日指为甲方对外开业从事一般对公业务之日（星期六和星期日以及其他法定节假日除外）。
11. 本合同项下所称之不良信息指对信息主体信用状况构成负面影响的下列信息：信息主体在借贷、赊购、担保、租赁、保险、使用信用卡等活动中未按照合同履行义务的信息，对信息主体的行政处罚信息，人民法院判决或者裁定信息主体履行义务以及强制执行的信息，以及国务院征信业监督管理部门规定的其他不良信息。
12. 另行约定事项见特别约定条款二十八。
13. **乙方 1、乙方 2、丙方均确认并知悉，如果因适用法律的任何颁布、实施或变更，或为了遵守监管机构或其他行政机关的任何要求（“法律变动”），导致或将导致甲方继续履行或维持本合同不合法、不合规，甲方在知悉后尽快通知其他方，且甲方有权进一步采取以下措施中的一项或多项：1) 宣布相关贷款提前到期且要求乙方 1 归还贷款本息，2) 要求乙方 1 补足全额保证金或类似款项以备对外支付，3) 取消或缩减相关授信贷款额度，及 4) 终止相关合作关系。该等权利不构成甲方在本合同项下的违约事件，其他方均无权据此要求甲方进行任何赔偿。**

第二十四条 合同的生效

本合同自各方签订之日起生效。各方进一步认可，如签字人为自然人的，除签名、盖章方式外，亦可以采用按指印方式签署。

第二十五条 合同的份数

见特别约定条款二十九。