

**重要提示：请您在签署本合同之前，务必仔细阅读全部条款。如您对本合同的任何条款有疑问或异议，请您即刻提请贷款人（抵押权人）或者抵押权人安排办理签约事宜的律师事务所工作人员予以说明解释。**

鉴于：

- 一、 借款人（详见附件一《借款人/抵押人资料》）拟向贷款人（即抵押权人，下同，详见附件三《抵押权人资料》）申请贷款，抵押权人拟同意根据本合同的条款和条件向借款人提供贷款。
- 二、 如抵押房地产为现房（如无特殊说明，“现房”在本合同中指的是已完工的新建房地产或存量房（二手房）），抵押人（详见附件一《借款人/抵押人资料》）同意将其在附件二《抵押房地产详情》下的房地产（下称“抵押房地产”）抵押给抵押权人，作为借款人偿还其在本合同下所有债务的担保。

如抵押房地产为预购商品房（期房），抵押人（即《购房合同》的买方，详见附件一《借款人/抵押人资料》）同意将其在《购房合同》（定义如下）下的房地产（下称“抵押房地产”，详见附件二《抵押房地产详情》）及在《购房合同》项下的权益抵押给抵押权人，作为借款人偿还其在本合同下所有债务的担保。

现抵押权人、借款人及抵押人经友好协商，订立本合同如下。

## 第一条 释 义

在本合同内，除另有定义外，下列名词的定义如下：

- 一. 银 行 营 业 日 : 指抵押权人所在地银行公开营业的日子。
- 二. 欠 款 : 指借款人及抵押人在本合同下欠付抵押权人的一切已到期和未到期的款项，包括贷款本金、利息（包括逾期利息和罚息）、任何违约金、任何罚金、损害赔偿金以及产权登记费、印花税、契税、实际发生的抵押物保管管理费、维修费、抵押权人因借款人和/或抵押人违约而在保护贷款人权益，实现债权及抵押权过程中发生的诉讼费、财产保全费、强制执行费、律师费、公证费等所有费用和其它一切由本合同而产生及与本合同有关的费用（包括应付第三方的费用）和税项。
- 三.《购 房 合 同》 : 指抵押人为购买本合同附件二《抵押房地产详情》所述的抵押房地产而签订的购房合同，其准确名称见附件二《抵押房地产详情》。
- 四. 抵 押 房 地 产 : 抵押房地产为现房，指抵押人所有的，作为本合同下抵押物的房屋以及该房屋占用范围内的土地的使用权（详见附件二《抵押房地产详情》）；  
抵押房地产为预购商品房（期房），指抵押人在《购房合同》下购买的预购商品房（期房）（及其交付使用后之新建商品房（现房））以及该房占用范围内的土地的使用权（详见附件二《抵押房地产详情》）。

## 第二条 贷款金额与用途

- 一. 贷款金额：见附件四《抵押贷款详情》，实际贷款金额以抵押权人在本合同项下实际发放的贷款金额为准。
- 二. 鉴于房地产价值具有波动性，因此在本合同签署后、贷款放出前，抵押权人有权对抵押房地产作进一步评估。如果该次评估价比本合同签署时的评估价或者购入价低，抵押权人有权单方相应减少贷款金额。如借款人对抵押权人最终批准的贷款金额有异议，借款人有权解除本合同，由此产

生的费用将根据本合同第十条第六款之规定处理。

若贷款币种非人民币，则实际贷款金额将由抵押权人根据放款当天贷款币种对人民币牌价进行结汇及计算确定。借款人及抵押人理解和同意，由于贷款币种与人民币之间的汇率可能波动，抵押权人使用的汇率将实时报得，因此抵押权人使用的汇率可能不是放款当日的最好汇率。任何情况下本合同的实际放款金额不应超过抵押房地产的实际购买价减去借款人和/或抵押人实际自行支付的房价款（除贷款部分外）后所得的差额，否则抵押权人有权取消本合同下的贷款或相应地降低本合同项下的贷款金额。若实际贷款金额根据《划扣授权书》（借款人及抵押人于本合同签署时一并签署）或由于借款人和/或抵押人实际支付的房价款（除贷款部分外）金额增加而减少，则借款人及抵押人对实际贷款金额无异议，**借款人和/或抵押人已支付的其他根据原贷款金额计算的一切费用均无需返还/抵减**。若由于贷款币种与人民币之间汇率波动导致贷款结汇人民币的金额少于抵押房地产的实际购买价减去借款人和/或抵押人实际自行支付的房价款后所得的差额，则该差额部分由借款人和/或抵押人自行筹资支付。

三. 本合同项下借款人已经偿还（包括提前偿还）的任何欠款不得再次提取。

四. 贷款用途：见附件四《抵押贷款详情》。

### 第三条 贷款期限与提款

- 一. 贷款期限：见附件四《抵押贷款详情》，因任何原因导致的抵押权人实际放款日期与债务履行期限的起始日不一致，债务履行期限起始日应以实际放款日为准，债务履行期限相应调整为以实际放款日起计的相同年限。
- 二. 抵押权人根据相关法律法规和/或本合同约定有权在其认为必要时单方调整贷款期限，并有权随时书面通知要求借款人及/或抵押人于 30 天内偿还全部或部分欠款，借款人及/或抵押人均应当即照办。
- 三. 借款人及抵押人确认及同意：因借款人和/或抵押人未满足本合同项下放款先决条件和/或其他条款并因此令抵押权人未能于本合同签署日起 60 天内发放贷款的，或虽满足本合同约定的放款先决条件及本合同其他条款规定，但因借款人申请暂缓放款而令抵押权人未于本合同签署日起 60 天内发放贷款的，抵押权人在本合同项下的放款义务将自动取消。若抵押权人放款义务因此取消的，抵押权人有权决定解除本合同或视情况决定在解除本合同前对借款人的贷款申请重新审查，包括但不限于根据重新审查时的市场情况、借款人资信情况等因素重新厘定本合同项下的贷款金额、利率、费用、贷款期限及其他相关条款。如借款人和/或抵押人在抵押权人发出有关重新厘定条件的书面通知起 30 天内无法与抵押权人达成一致的，则本合同将在前述书面通知发出之日起第 30 天届满时自动解除。抵押权人已依约向借款人和/或抵押人预收的应付予第三方的费用将根据本合同第十条第六款的规定处理。抵押权人根据本条款解除本合同的，不视为对本合同的违反，抵押权人无需承担任何违约责任。
- 四. 借款人及抵押人确认及同意：如贷款货币为美元或港币而涉及结汇，应遵照中国人民银行、中国银监会及国家外汇管理局关于结售汇的相关政策规定执行，且抵押权人将按照放款当天牌价结算，并根据《划扣授权书》将结汇后人民币金额放至《划扣授权书》列明的指定账户。

### 第四条 利息

- 一. 贷款利率：本合同签订时的贷款利率见附件四《抵押贷款详情》。
- 二. 贷款利率调整
  1. 如贷款货币为美元或港币：

抵押权人提供的恒生银行（中国）有限公司美元或港币贷款基准利率，是由抵押权人在综合

及充分考虑相关因素（包括但不限于中国内地市场拆借成本、监管政策调控及其他商业考虑等）后，本着诚信原则确定及不时调整。贷款期限内，抵押权人有权单方随市场情况不时调整贷款利率（包括调整美元或港币贷款基准利率和/或调整本合同项下贷款适用的贷款利率），但须书面通知借款人调整后的贷款利率及其生效日期。

2. 如贷款货币为人民币：

贷款期限内，抵押权人有权【每年】对本合同项下的贷款利率重定价。利率重定价日为贷款期限内贷款放款日下一年起每年的对应日，如对应日不是一个银行营业日，则延至下一个银行营业日。利率重定价日，定价基准调整为全国银行间同业拆借中心最近一个月公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）。

- 三. 抵押权人依照上述约定调整贷款利率的，须书面通知借款人调整后的贷款利率及其生效日期，该等调整自通知书内注明的日期起生效。经调整的贷款利率对本合同项下已发放的所有未偿贷款或本合同已签订但还未发放的所有贷款均适用。
- 四. 本合同下的贷款按本条第一款和第二款所确定的贷款利率，自抵押权人发放贷款之日起按当时生效的贷款利率计息。放款后，抵押权人将书面通知借款人贷款利率和计息起始日期。利息将按实际用款日计算。
- 五. 抵押权人采用单利方法计算贷款年化利率。本合同有效期内，贷款余额按日累计利息，每年以365日或366日为计算基础（如贷款货币为港币）。本合同有效期内，贷款余额按日累计利息，每年以360日为计算基础（如贷款货币为美元或人民币）。
- 六. 借款人须按照本合同约定的还款期数和日期向抵押权人支付每期还款金额。倘有逾期，抵押权人有权向借款人收取罚息。罚息利率详见本合同附件四（抵押贷款详情）。
- 七. 如抵押权人依约要求借款人还清未到期的款项而借款人未按抵押权人之要求还清，则抵押权人有权按本条第五款约定的利率就该款项向借款人加收罚息，自抵押权人要求之日起至欠款还清之日止，按日累积计收。
- 八. 如果借款人未按合同约定用途使用借款，抵押权人有权对该部分贷款收取罚息。罚息利率详见本合同附件四（抵押贷款详情）。
- 九. 抵押权人有权将逾期利息作为独立债权追讨。

## 第五条 还 款

一. 借款人可以选择下列任何一种方式还款：

1. 每月等额还款（等额本息）

在贷款期限内，每月偿还同等数额的贷款（包括本金和利息），但每期应偿还的金额可能由于种种因素（包括但不限于利率变动、贷款期数调整、所处利息期天数调整等）影响而做增减。本合同下的贷款本金及其利息的偿还，自放款日起一个月后开始。借款人依照附件四《抵押贷款详情》规定的还款期数、还款日期以及抵押权人在放款后致借款人的书面通知中规定的每期还款金额（包括因利率变动而引起的变更后的每期还款金额），按月偿还欠款。如还款日不是一个银行营业日，则借款人须于还款日后第一个银行营业日还款。如果紧随之的一个银行营业日属于下一个公历月，则提前于前一个银行营业日还款。利息将计算至（但不包括）实际的分期付款还款日。

2. 每月递减还款（等额本金）

将贷款本金根据贷款期限按月分摊平均计算，每月偿还的本金金额相同，但每期应偿还的金额可能由于种种因素（包括但不限于利率变动、贷款期数调整、所处利息期天数调整等）影响而做增减，利息则按尚欠本金计算。本合同下的贷款本金及其利息的偿还，自放款日起一个月后开始。借款人依照附件四《抵押贷款详情》规定的还款期数、还款日期以及抵押权人在放款后致借款人



的书面通知中规定的每期还款金额（包括因利率变动而引起的变更后的每期还款金额），按月偿还欠款。如还款日不是一个银行营业日，则借款人须于还款日后第一个银行营业日还款。如果紧随之的一个银行营业日属于下一个公历月，则提前于前一个银行营业日还款。利息将计算至（但不包括）实际的分期付款还款日。

### 3. 双周等额还款（等额本息）

在贷款期限内，每十四个连续日历日偿还同等数额的贷款（包括本金和利息），但每期应偿还的金额可能由于种种因素（包括但不限于利率变动、贷款期数调整、所处利息期天数调整等）影响而做增减。本合同下的贷款本金及其利息的偿还，自首个预设还款日，即放款次日起的第十四个连续日历日开始。借款人依照附件四《抵押贷款详情》规定的还款期数、还款日期以及抵押权人在放款后致借款人的书面通知中规定的每期还款金额（包括因利率变动而引起的变更后的每期还款金额），按双周（即每个预设还款日次日起的第十四个连续日历日为下一个预设还款日）偿还欠款。如预设还款日不是一个银行营业日，则借款人须于相应预设还款日后第一个银行营业日还款。利息将计算至（但不包括）实际的分期付款还款日。

### 4. 变更还款方式

如借款人选择了等额本息还款方式，可申请由每月等额还款变更为双周等额还款或由双周等额还款变更为每月等额还款。借款人如需进行前述还款方式的变更，须向抵押权人提出书面申请。若抵押权人经审核同意借款人申请的，则还款方式将在借款人申请日届满一个月后的原定还款日完成还款后变更，此后，借款人应根据抵押权人致借款人的书面通知中已变更的每期还款金额和日期，按期偿还欠款。抵押权人不接受除每月等额还款（等额本息）与双周等额还款（等额本息）之间相互转换以外的变更申请。

抵押权人有权向借款人收取变更还款方式所需的手续费，借款人应不迟于变更还款方式当日向抵押权人支付该手续费。

## 二. 借款人的每期还款应按照下列顺序进行：

1. 本合同第十条规定的其它费用
2. 逾期还款罚息
3. 逾期利息
4. 逾期贷款本金
5. 利息
6. 贷款本金

借款人按上述顺序还款时，若需偿还多期逾期贷款本息，在每月等额本息/双周等额本息还款方式下，借款人应按发生逾期的先后次序依次按期偿还逾期本息；在每月递减还款方式下，借款人应先偿还逾期利息总和，后偿还逾期贷款本金总和。

## 三. 抵押权人根据相关法律法规和/或本合同约定有权单方调整每期还款金额和还款期数，但须书面通知借款人该调整事项，并且该等调整由通知书内注明的日期起生效。

## 四. 借款人必须在抵押权人（包括抵押权人各支行）开立账户。借款人在此不可撤销地授权抵押权人从该账户扣除欠款（详见《划扣授权书》）。若抵押权人扣款而引致该账户发生透支或透支的增加，则有关责任概由借款人承担。

## 五. 所有应付抵押权人的欠款，借款人须以贷款货币直接支付给抵押权人或由恒生银行（中国）有限公司任何分行转交。若前述支付或转交过程需转换货币币种，抵押权人有权按其正常业务中适用的汇率兑换成贷款货币，若因兑换产生任何汇兑损失，由借款人自行承担。**借款人外币贷款如果以外币存现还款应遵循：每位借款人外币现钞存入额度为个人当日累计等值10,000美元（含），每月可办理最多2次额度以内的外币现钞存入，每年累计金额不超过等值5万美元（含）；若超过额度、此每月次数或年度累计金额，须提供相关证明材料（如：经海关签章的《中华人民共和国海关进境旅客行李物品申报单》或账户持有人原存款银行外币现钞提取单据）等证明材料。对于因借款人不配合提供相关证明材料或提供之文件不齐全而造成的处理失败或迟延并由此导致的还款逾期，责任概由借款人承担。**

- 六. 借款人和/或抵押人不得从应付抵押权人的款项中抵销、反索任何款项。如果根据适用法律的规定, 借款人和/或抵押人付给抵押权人的款项被征缴任何税项和/或费用, 该等税项和/或费用概由借款人和/或抵押人承担, 以保证抵押权人所贷出之贷款及其利息得以全额偿还。
- 七. 如果分期还款额不足以支付贷款于分期还款期间内的累计本息, 不足之数将转作累计本息的一部分并在其后的分期还款中支付。在最后一期还款日, 无论贷款余额大小, 借款人须偿还所有尚未偿还的本金、发生的利息及其它一切到期并应支付抵押权人的金额。借款人所有到期应付而欠付抵押权人的款项须按附件四《抵押贷款详情》规定的利率支付罚息。

## 第六条 提前还款

- 一. 借款人征得抵押权人书面同意后, 可按下列约定提前还款:
1. 借款人可在每月 10 日或 20 日 (遇节假日顺延) 提前偿还部分或全部欠款。每次提前偿还金额不得少于港币贰万伍仟元 (HKD25,000.00) (如贷款货币为港币) 或美元伍仟元 (USD5,000.00) (如贷款货币为美元) 或人民币贰万伍仟元 (RMB25,000.00) (如贷款货币为人民币), 并按还款期数倒序渐次减少原贷款额。
  2. 借款人必须在预定提前还款日前至少一个月书面通知抵押权人提前还款, 并且详细列明拟提前还款的日期、金额。该通知一经发出即不可撤销。若借款人的提前还款通知期不足一个月 (含一个月), 抵押权人有权拒绝该提前还款要求。
- 二. 借款人根据本条第一款约定提前还款须向抵押权人支付违约金。违约金的计算方法详见本合同附件四的相关约定。
- 三. 抵押权人将于预定提前还款日从《划扣授权书》确定的扣款账户中扣除借款人应付的提前还款额、违约金及其他应付款项等 (如有)。若相关扣款账户在预定提前还款日当日余额不足的, 则借款人的该次提前还款申请将被视为放弃。

## 第七条 房地产抵押

- 一. 抵押人同意将其在附件二《抵押房地产详情》下的抵押房地产抵押给抵押权人, 作为借款人偿还其在本合同项下所有债务的担保。抵押权人要求抵押人提供以抵押权人为受益人的下述担保:
- 以抵押房地产设立第一顺位抵押 (以担保借款人在本合同项下欠付贷款人的所有款项) (如抵押房地产已获发房地产权证); 或
- 以抵押房地产在签署《购房合同》后, 设立预购商品房抵押 (以担保借款人在本合同项下欠付贷款人的所有款项), 并在发出房地产权证后, 设立第一顺位抵押 (以担保借款人在本合同项下欠付贷款人的所有款项)。
- 二. 抵押房地产产权登记与抵押登记
1. 抵押房地产为现房:

抵押人不可撤销地委托抵押权人或抵押权人之授权代理人凭购房合同 (如适用)、本合同、抵押房地产之房地产权证 (如有) 以及其它有关文件在有管辖权的房地产登记机关办理 (但在任何情况下非抵押权人之义务) 抵押房地产之抵押登记 (且抵押人应及时提供登记机关要求的各项资料及费用, 促使抵押房地产的产权登记不迟于能够进行产权登记之日起三个月内完成)。如根据有关法律规定, 前述登记不能由抵押权人或抵押权人之授权代理人代理办理的, 则应由抵押人本人办理。如有关法律规定或有关登记机关或抵押权人要求, 抵押人还应通知并确保有关之第三方 (包括但不限于配偶) 亲自到登记机关办理登记手续和/或向抵押权人或抵押权人之授权代理人提供合格有效的书面认可声明 (抵押人配偶适用情形见附件六《抵押人配偶同意函》)。

抵押房地产为预购商品房（期房）：

抵押人不可撤销地委托抵押权人或抵押权人之授权代理人凭本合同、《购房合同》以及其它有关文件在有管辖权的房地产登记机关办理（但在任何情况下非抵押权人之义务）抵押房地产之预购商品房预告登记；且抵押人应在抵押房地产一旦能够进行产权登记后立即不可撤销地委托抵押权人或抵押权人之授权代理人凭《购房合同》（包括《交接书》）以及其它有关文件在有管辖权的房地产登记机关申领（但在任何情况下非抵押权人之义务）抵押房地产之房地产权证（且抵押人应及时提供登记机关要求的各项资料及费用，促使抵押房地产的产权登记不迟于能够进行产权登记之日起三个月内完成）。如根据有关法律规定，前述登记不能由抵押权人或抵押权人之授权代理人代理办理的，则应由抵押人本人办理。如有关法律规定或有关登记机关或抵押权人要求，抵押人还应通知并确保有关之第三方（包括但不限于配偶）亲自到登记机关办理登记手续和/或向抵押权人或抵押权人之授权代理人提供合格有效的书面认可声明（抵押人配偶适用情形见附件六《抵押人配偶同意函》）。

## 2. 贷款期限的延长

如抵押权人根据本合同调整贷款期限、还款期数、贷款利率、每期还款金额或借款人违约或任何其它原因而导致实际贷款期限长于附件四《抵押贷款详情》规定的贷款期限，或房地产权证之必要登记事项发生变化，抵押人在此不可撤销地委托抵押权人或抵押权人之授权代理人持《委托书》（附件五）等有关文件办理（但在任何情况下非抵押权人之义务）有关抵押登记变更手续，而毋需抵押人届时另外授权或出具任何证明或对延长的贷款期限予以认可。

## 3. 抵押房地产为现房：

他项权利证明正本需交抵押权人保管。若应抵押权人要求，抵押人须将抵押房地产之房地产权证及其它有关文件正本交抵押权人保管。

抵押房地产为预购商品房（期房）：

抵押人须将《购房合同》（包括其交付使用后之《交接书》）、抵押房地产之房地产权证（如有）、预购商品房抵押权预告登记证明或他项权利证明（视情形而定）以及其它一切有关文件正本交抵押权人保管。

# 三. 抵押房地产的保险

## 1. 投保

借款人及抵押人确认：是否就抵押房地产安排保险和/或如何安排保险均由抵押权人自行确定，抵押权人没有义务也没有责任就抵押房地产安排保险，但是抵押权人可以为抵押权人自身风险和利益就抵押房地产安排保险，抵押权人并不就抵押房地产保险相关事宜在任何方面（包括但不限于是否安排保险、所安排的保险的金额和保障范围等是否充分和/或恰当）向借款人和抵押人承担任何责任。

抵押权人作为投保人，向抵押权人认可的保险公司按下列约定投保（但在任何情况下非抵押权人之义务）：

- （1） 保险类别为财产险；保险范围应当包括火灾（包括附加额外特定风险）、地震（火警、震动及洪水）、山崩和地陷、爆炸、台风、暴风及洪水；
- （2） 保险标的为本合同附件二《抵押房地产详情》所列抵押房地产。

## 2. 保险单正本连同保费收据一并由保险公司直接交付抵押权人。

## 3. 借款人和抵押人应当遵守有关消防、安全方面的各项规定，维护抵押房地产的安全。



4. 当抵押房地产遭受或者可能遭受损失时，借款人和抵押人应当遵守积极采取措施，防止损失的发生，或将损失减小至最低程度。
5. 抵押房地产如发生毁损等保险范围内的损失，借款人及抵押人应在该等事件发生后 3 天内通知抵押权人，并积极配合抵押权人向保险公司索赔，提供抵押权人所需的各项文件、证明、资料和单据。抵押房地产的损毁不影响本合同下借款人及抵押人的还款责任以及在本合同第十一条项下的责任。
6. 借款人及抵押人理解和确认，抵押权人是保险受益人，当保险赔偿发生时，由抵押权人接受和支配保险金，用于修理抵押房地产损毁部分或偿还欠款。如有余额，则余额按保险合同的相关约定处理。抵押权人支配保险金的权利不受任何人侵犯。如抵押房地产发生任何损毁而保险公司所支付的保险金不足以偿还欠款或损毁不在保险责任范围以内，抵押权人有权立即要求借款人和/或抵押人清偿不足部分。
7. 抵押权人无须先行索偿保险赔偿金，即可直接向借款人和/或抵押人索偿本合同下的全部欠款。

#### 四. 抵押登记的注销

1. 抵押人不可撤销地委托抵押权人或抵押权人之授权代理人于借款人向抵押权人还清欠款且借款人及抵押人已履行本合同下所有其它责任后向有关房地产抵押登记机关注销（但在任何情况下非抵押权人之义务）房地产抵押登记/或预购商品房抵押权预告登记（视情形而定）（见附件五《委托书》），而抵押权人须在抵押登记注销后将抵押房地产之购房合同（如有）、房地产权证（如有）以及其它一切有关文件退回抵押人。
2. 抵押人须亲自前往抵押权人之注册地址或抵押权人指定地点取回上述文件。抵押人要求在该地址以外或者委托第三人（包括本合同下其他抵押人）取回的，须按抵押权人之要求签署有关文件，并承担由此产生的费用及一切其它责任和后果。
3. 如届时上述任何文件已由抵押权人交有关政府部门办理抵押房地产之产权证，则上述文件和产权证由抵押权人于有关政府部门办妥产权证后领取，并及时转交抵押人。抵押权人对由于非抵押权人的过错不能于借款人及抵押人完全履行其各自在本合同项下所有义务后及时将上述文件和产权证退回抵押人和/或注销抵押登记不承担任何责任。

#### 五. 抵押房地产的处分

1. 如有任何违约情况发生，抵押权人有权以书面通知要求借款人还款。若该通知期满，借款人仍未按该通知要求偿还欠款予抵押权人，抵押权人即有权：
  - (1) 拍卖、变卖或以其它合法方式处分抵押房地产以使欠款得以偿还；以及
  - (2) 抵押权人可以将没有出租的抵押房地产出租给第三方，所得租金用于抵偿欠款的相应部分，抵押人应同意并给予充分配合。抵押权人也可立即向已经出租的抵押房地产的承租人要求将此后应向抵押人支付的租赁收益按抵押权人的指示直接支付给抵押权人。
2. 抵押人确认及同意：抵押权人依据上述第 1 款处分抵押房地产时，有权作为抵押人之授权代理人签署抵押房地产买卖或抵债之合同，或取消抵押房地产原购房合同（如果抵押房地产为预购商品房（期房）），或签署租赁合同、向承租人发出通知等有关文件和出具有关收据，办理有关手续。
3. 抵押权人按上述第 1 款处分抵押房地产所得款项，须依下列顺序分配：
  - (1) 用以支付因借款人和/或抵押人违约而在保护抵押权人权益、处分抵押房地产、实现债权及抵押权过程中而产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、强制执行

- 费、律师费、公证费、估值费)；
- (2) 用以扣缴抵押房地产所应缴纳的一切费用和税项(包括但不限于产权登记费、印花税、契税)和借款人及抵押人根据本合同所应付的一切费用(包括但不限于保管、维修抵押房地产的费用)；
  - (3) 偿还本合同下的逾期利息、罚息、任何补偿金、任何罚金、损害赔偿金；以及
  - (4) 用以偿还贷款余额本息。

扣除上述款项后，如有余款，则抵押权人须将余款交还抵押人或其它有权收取者。处分抵押房地产所得款项，如不足以偿还欠款，抵押权人有权向借款人和/或抵押人追索不足部分。

4. 抵押权人按本合同约定处分抵押房地产而使抵押人遭受损失的，抵押权人概不负责(如因抵押权人的严重不当行为及疏忽所造成的除外)。

## 六. 抵押房地产拆迁

在抵押权人事先书面同意拆迁的前提下，抵押人可以处分抵押房地产或其任何部分，处分的价格不得低于当时的市场价格。抵押人应与拆迁程序中的有权机构订立处分抵押房地产的书面协议，该等协议不得与本合同内容相违背并且须经抵押权人事先同意。该协议中应包含一项抵押通知约定，通知抵押房地产已抵押给抵押权人，因此抵押人在该处分协议项下对于拆迁程序中的有权机构所享有的拆迁款应当支付至抵押权人指定的监管账户中。抵押人应于处分协议签订后五个工作日内向抵押权人提交该处分协议的副本。

未事先征得抵押权人的书面同意，抵押人不得修改或变更处分协议中的任何条款、或解除处分协议、或放弃或怠于行使其在处分协议中的任何权利或声明该等协议无效。抵押权人有权随时决定将拆迁款按照本合同的约定用于偿付本合同项下的任何被担保债务。

如果抵押人有意接受产权调换的补偿方式，抵押人应当在抵押房地产的抵押解除前，或就清偿其欠偿抵押权人的全部债务与抵押权人协商一致，或将该等替换的房地产抵押给抵押权人，并在抵押房地产因拆迁而灭失至替换的房地产抵押于抵押权人的抵押登记完成的期间内，提供抵押权人接受的其他担保。

## 七. 抵押担保与其他担保方式的竞合

本合同设立的抵押并不影响或者排除其他担保(包括但不限于质押、个人/开发商/担保公司提供的保证担保等)，发生抵押权人可以行使抵押权的情形时，抵押权人有权自行选择：

1. 先行使本合同项下的抵押权；或
2. 先行使个人或开发商或担保公司提供的保证担保(如有)；或
3. 先行使质押权；或
4. 其他担保。

如抵押权人选择先行使本合同项下中的某一项或几项担保但未能获得完全受偿，则抵押权人仍有权行使其他担保权益，直至本合同项下的欠款完全清偿为止。

## 第八条 担保范围

借款人及抵押人在本合同项下应向抵押权人偿还或支付的所有的债务，包括本金、利息(包括但不限于法定利息、约定利息、逾期利息及罚息)、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、因借款人和/或抵押人违约而在保护抵押权人权益，实现债权及抵押权过程中发生的费用(包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用及执行费用)和其它应付款项；

## 第九条 保证

(如适用)除本合同项下抵押房地产的抵押担保外，作为附加担保，保证人(详见附件一)，同意为借款人在本合同项下的贷款提供连带责任担保。保证人将在本合同之日前签署和/或出具形式及内容均为抵押权人接受的保证合同和/或保函(包括但不限于以附件七所列内容和格式出具的担保函。本合同及本条所



涉及的所有保证合同、保函及其它担保文件以下合称“担保文件”）。

## 第十条 费用

- 一. 本合同之印花税（借款人和/或抵押人承担部分）及法律法规确定的其他应由借款人和/或抵押人承担的相关税费由借款人和/或抵押人承担。抵押权人书面通知借款人和/或抵押人支付有关税费予抵押权人的，借款人及抵押人须按通知支付。如借款人和/或抵押人按通知所付金额多于实际所收税费金额，则多出部分由抵押权人直接存入《划扣授权书》所列之账户，除非抵押权人计算的金额有明显错误，多出部分的金额应以抵押权人的计算为准。如借款人和/或抵押人未按通知支付有关税费或所付金额少于通知金额，则不足部分抵押权人有权从该账户中直接扣付。
- 二. 如借款人和/或抵押人不依约支付本合同约定由其支付的任何款项而引致抵押权人催收，或因任何原因而使抵押权人通过任何途径或方式追索（包括聘用第三方）或处分抵押房地产，抵押权人由此产生的各项合理费用和支出（包括但不限于处分抵押房地产所产生的各项手续费、管理费、各项保险费、律师费、差旅费、中介服务费、保管费、拍卖费、诉讼费、保全费、公证费、估值费（如有）、强制执行费、代理费）以及相关违约金、损害赔偿金等概由借款人及抵押人承担，且抵押权人有权从《划扣授权书》列明的账户中直接扣付该等费用。
- 三. 因借款人和/或抵押人原因，导致本合同变更（包括但不限于变更借款人、变更抵押人、变更贷款期限等）而产生的律师费、公证费等，概由借款人和/或抵押人承担，借款人及抵押人须按抵押权人的通知向相关第三方支付。如借款人和/或抵押人拒绝支付或者支付不足额，则抵押权人有权从《划扣授权书》列明的账户中直接扣付该等费用。
- 四. 如借款人和/或抵押人不向抵押权人支付依约由其承担并委托抵押权人支付的任何费用，则该等费用成为借款人及抵押人的欠款，抵押权人有权对该等费用和利息按本合同第四条和附件四《抵押贷款详情》所规定的罚息利率按日累积计收罚息，由应付日起至收到日止，且借款人和/或抵押人欠付任何税费的行为将会被视为违约。
- 五. 抵押权人向借款人和/或抵押人预收之任何费用不予计息。
- 六. 倘因抵押权人以外的原因导致本合同最终未生效或者被解除以致本合同下之贷款未放出（包括借款人依本合同第二条第二款的约定解除本合同），抵押权人对此概不负责，依约已发生的费用（如有）概不退还，但抵押权人已依约向借款人和/或抵押人预收的应付予第三方的费用，如尚未付出，则抵押权人须直接退入《划扣授权书》所列之账户。
- 七. 抵押权人可委任任何人士作为抵押权人的代理人，向借款人和/或抵押人收取欠付抵押权人的任何或所有债务，借款人和/或抵押人须负责抵押权人就此每次产生之一切费用及开支。

## 第十一条 借款人及抵押人声明与保证、承诺

- 一. 借款人及抵押人声明与保证
  1. 借款人和/或抵押人系依法注册成立并合法存在，所有必要的政府批准都已获得且是充分和有效的，并就本合同的签署和履行已完成所需的一切公司批准手续（如借款人和/或抵押人为企业）。
  2. 借款人和/或抵押人具备完全民事行为能力和民事权利能力，已得到足够的授权签署并履行本合同，签署及履行本合同的意思表示真实（如借款人和/或抵押人为个人）。
  3. 本合同经合同各方签署后，将是合法、有效的，即对借款人及抵押人具有约束力，借款人及抵押人签署及履行本合同及其它相关法律文件不违反其各自的章程（借款人和/或抵押人为企业）、中华人民共和国任何法律、法规、规章或政府批准文件，也不会导致违反其与他人签署的任何合同、协议或其单方面作出的任何承诺书、保证书等。

4. 除了在本合同签署以前书面通知抵押权人的以外，借款人和/或抵押人在任何法院、仲裁机构或政府行政机构不存在任何悬而未决的或借款人和/或抵押人知道可能发生的针对或牵连其自身并影响其履行本合同能力的诉讼、仲裁、执行、申诉、行政复议等程序。
5. 借款人及抵押人在协商和签署本合同过程中向抵押权人提供的有关情况在所有实质方面是真实的、准确的、全面的，没有遗漏任何可能导致误解的实质性事实或内容。
6. 在借款人及抵押人所知或可预见的范围内，不存在任何没有向抵押权人书面披露的可以影响其履行本合同能力的事实，也未出现影响或可能影响借款人于本合同下还款能力的任何违约事件。
7. 借款人和/或抵押人向抵押权人所提交的经审计的财务报表真实准确地反映了其当时财务状况，至本合同签署日没有任何实质性的不利变化（如借款人和/或抵押人为企业）。
8. 借款人及抵押人声明在本合同签订之前未将其财产或权利抵押或质押予任何人（已向抵押权人书面说明的除外）。
9. 抵押人在本合同下作为抵押人的权利与义务独立于其在购买抵押房地产之相关购房合同下作为买方的权利与义务；抵押权人对抵押房地产建设工程之质量等均不负任何责任；抵押房地产若有瑕疵（无论显着或隐藏）而引致抵押人自己或第三人有所损失或伤害的，概与抵押权人无涉。
10. 抵押房地产为法律规定可以抵押的财产，属抵押人所有或抵押人可全权处置，抵押人有权将抵押房地产抵押而毋需征得任何第三人同意，或如需征得任何第三人同意才能将抵押房地产抵押，则抵押人已征得该等书面同意。
11. 如本合同下抵押人为多个，该等多个抵押人在本合同下承担共同和连带的责任。
12. 借款人及抵押人对借款人及抵押人承诺书的内容明白及并无异议，并同意借款人及抵押人承诺书的各项条款规定。
13. 借款人及抵押人同意抵押权人可根据本合同第十八条规定将本合同下之债权及抵押权让与任何第三人（“受让人”），并保证对该转让无异议。
14. 借款人及抵押人声明，借款人及抵押人确知抵押权人作为一家银行，应遵守银监会《商业银行与内部人和股东关联交易管理办法》（“关联交易管理办法”）规定的有关关联交易的限制性规定。借款人及抵押人保证在签署本合同前，借款人及抵押人应书面告知抵押权人其是否属于关联交易管理办法所述的关联方，否则，抵押权人将假定借款人及抵押人不属于上述范畴。若借款人及抵押人在签署本合同后属于关联方，应立即书面通知抵押权人。

## 二. 借款人及抵押人承诺

1. 借款人和/或抵押人承诺严格遵守并履行公司章程的条款、条件和规定，采取一切必要及适当的措施以保证借款人和/或抵押人的合法经营和存在（如借款人和/或抵押人为企业）。
2. 借款人承诺按本合同约定还款及按规定用途使用贷款款项。
3. 借款人在抵押权人开立账户。借款人及抵押人同意不可撤销地授权抵押权人将该贷款付至《划扣授权书》指定的账户，借款人同意不可撤销地授权抵押权人从指定账户（《划扣授权书》所列明的）扣除到期欠款和本合同规定的其他应付费用。
4. 借款人及抵押人承诺严格遵守并履行其作为一方与他人签署的任何合同或协议或其单方面作出的任何承诺书、保证书等所规定的义务，按期支付应付的款项和有关的税费，在抵押权

人提出要求时，向抵押权人提供已付应付款项和税费的证明材料，采取必要的行动和法律措施，维护抵押权人合法权益，以偿还借款人和/或抵押人于本合同项下的任何欠款。

5. 借款人和/或抵押人承诺时刻保持适当的账目及有关财务记录，并按所适用的会计原则完整地记录其所有收支账目（如借款人和/或抵押人为企业）。
6. 借款人及抵押人承诺，在事先通知借款人和/或抵押人的情况下，抵押权人及其指定代表有权在任何合理时间内进入抵押房地产查验。如借款人和/或抵押人为企业，抵押权人或其指定代表有权在合理的时间内进入借款人和/或抵押人的任何营业地点，视察其经营情况和财产，但不得泄露借款人和/或抵押人之商业秘密和影响其正常经营活动。
7. 借款人和/或抵押人承诺在本合同有效期内持续拥有其商号，未征得抵押权人同意不变更借款人和/或抵押人之名称和注册商标（如借款人和/或抵押人为企业）。
8. 抵押人承诺其保持抵押房地产的整洁及完好状况（正常损耗除外），不改变其使用性质或拆建、加建。
9. 如部分或全部的抵押房地产发生损毁，无论任何原因所致，亦无论任何人的过失，其后果均由抵押人承担。抵押人承诺尽快将有关情况通知抵押权人，尽最大努力防止损失扩大，并向抵押权人赔偿由此引起的一切损失。
10. 如抵押房地产因抵押人以外的原因而贬值，而根据抵押权人或其认可的估价师所作重新评估，抵押房地产已明显地不能或不足以作为借款人及抵押人偿还欠款的担保，借款人承诺按抵押权人之要求提供新的担保或增加担保以弥补其不足。
11. **未经抵押权人书面同意，抵押人不得在抵押房地产上设立居住权，或将部分或全部抵押房地产转让、出租、赠与、再抵押、抵销债务、舍弃、托管、提供他人无偿使用或以任何其它方式处分。**
12. 抵押人承诺，如果抵押房地产为预购商品房（期房），在抵押房地产交付时测得的实测面积小于暂测面积，而开发商应按《购房合同》的规定退还部分购房款的情况下，一旦抵押权人要求，抵押人同意将该等退还的购房款首先由借款人全部用于偿还抵押权人，作为提前还款（借款人根据本条提前还款不受本合同第六条有关规定的限制）。
13. 抵押房地产的无偿使用与出租
  - （1）抵押人承诺将抵押房地产提供他人无偿使用或出租时，须事先征得抵押权人书面同意并将租赁合同交抵押权人审核。抵押人同意向抵押房地产使用人发出书面通知或与承租人订立书面房屋租赁合同时，在通知或合同中规定：如借款人和/或抵押人违反本合同，抵押权人有权书面通知抵押房地产抵押人、使用人或承租人自通知发出之日起三十日内搬出抵押房地产，而使用人或承租人须按通知无条件按时搬出；
  - （2）抵押人承诺，抵押权人有权要求抵押人在租赁合同中规定承租人将租金直接支付予抵押权人或于接到抵押权人书面通知后将租金直接支付予抵押权人作为偿还借款人在本合同项下之欠款之用；以及
  - （3）抵押人承诺将租赁合同于有关房地产租赁登记机关登记。
14. 抵押人承诺将遵守有关物业管理规则和/或居民公约，付清各项管理费、水电等公用事业费、维修费以及其它一切有关费用。
15. 抵押人承诺遵守中华人民共和国法律，缴纳政府部门对抵押房地产所征收的任何税项和费用。
16. 抵押人承诺将确保抵押房地产不受查封或涉及任何其它法律程序。且借款人及抵押人进一步承诺，当有对针对借款人和/或抵押人或对抵押房地产产生或可能产生不利影响的任何诉讼、仲裁或执行等程序时，立即书面通知抵押权人，并按抵押权人不时的合理要求提供有关情况



和资料。

17. 借款人及抵押人承诺,在本合同生效后且借款人还清其在本合同项下所有欠款之前,如抵押人因抵押房地产之任何事宜而与开发商或售房人产生任何纠纷的,借款人及抵押人应及时通知抵押权人。未经抵押权人书面同意,抵押人不得与开发商或售房人解除购买抵押房地产之相关购房合同,或为解除上述购房合同而与开发商或售房人达成任何形式之协议。若抵押人因抵押房地产之任何事宜而与开发商或售房人产生任何诉讼或仲裁,而该诉讼或仲裁结果可能会导致上述购房合同被终止、解除或被宣告无效等情形时,借款人及抵押人应立即通知抵押权人参加诉讼或仲裁。若因借款人和/或抵押人迟延通知而给抵押权人造成任何损失的,则借款人及抵押人应承担相应赔偿责任。
18. 在贷款期限内,如抵押人购买抵押房地产之购房合同被依法终止、解除或被宣告无效,抵押权人有权宣布本合同项下所有贷款款项立即提前到期,借款人应立即归还其在本合同项下所有欠款(而无论该欠款到期与否),并不得以上述购房合同被依法终止、解除、被宣告无效或其他任何理由不履行本合同项下任何还款义务。
19. 在抵押人购买抵押房地产之购房合同被依法终止、解除或被宣告无效后,若依相关法律、法规规定,应由开发商或售房人归还抵押人在上述购房合同下的购房款的,则抵押人承诺抵押权人有权依实际需要既可向开发商或售房人追索(抵押权人视为已取得抵押人授权),亦可要求借款人和/或抵押人立即归还借款人在本合同项下之所有欠款(而无论该欠款是否到期)。抵押人进一步承诺:退回的购房款将由开发商或售房人直接退还给抵押权人,用于归还本合同项下的所有欠款,如有余款,则由抵押权人退还至抵押人。如果因任何原因开发商或售房人将购房款退至抵押人账户,则抵押人应在知晓该笔购房款到账时,及时通知抵押权人,并根据抵押权人的指示将该笔购房款用以归还本合同项下的欠款。
20. 抵押人同意并授权抵押权人有权依本合同有关约定处分抵押房地产以使欠款得以偿还。
21. 借款人及抵押人承诺,同意受让人受让本合同下之债权及抵押权后,取得抵押权人在本合同下作为债权人和抵押权人的地位和所有权利和利益。
22. 借款人及抵押人承诺按照抵押权人的要求,采取一切必要措施并签订和/或提供一切必要文件和/或情况,以确保抵押权人在本合同下的权益。
23. 如借款人和/或抵押人之身份证明文件(如借款人和/或抵押人为个人)或商业登记证明文件(如借款人和/或抵押人为企业)因过期而失效,借款人及抵押人承诺将及时办理展期手续并向抵押权人提交有效的有关证明文件。
24. 借款人和/或抵押人承诺在贷款期限内每年向抵押权人提供其经年审的《贷款证》(如有)和/或在每个会计年度结束后 90 天内提供经抵押权人认可的审计师事务所审核的年度财务报表,包括资产负债表和损益表等;如变更股权结构/合伙人或主要董事或管理人员,借款人及抵押人承诺将事先征得抵押权人书面同意(如借款人和/或抵押人为企业)。
25. 借款人和/或抵押人承诺在贷款期限内按照抵押权人不时的要求,向抵押权人提供其最新的收入证明文件、资产证明文件、贷款用途证明文件、负债情况、其他基本资料和其他借款人和/或抵押人、担保人(如有)的相关信息。如抵押权人根据法律法规和/或监管要求同意借款人自主支付的,借款人应根据抵押权人的要求向抵押权人定期报告贷款资金支付情况,该等报告须附有令抵押权人满意的贷款用途证明文件。
26. 借款人及抵押人承诺,如果借款人在偿还贷款(或其任何部分)方面有任何困难或不能支付因贷款引起的应付予抵押权人的任何款项,借款人及抵押人尽快通知抵押权人。
27. 由借款人和/或抵押人根据本合同支付或将会支付之所有款项将会以贷款货币支付。尽管有前述之规定,倘抵押权人根据本合同而从借款人和/或抵押人或其它方面收到或收回之任何付款并非贷款货币,则可将该等款项按兑换当日之适用汇率(由抵押权人全权决定)兑换为贷款货币而毋须通知借款人和/或抵押人。借款人和/或抵押人对抵押权人决定适用的汇率无异

议，且不得因此向抵押权人提出任何汇兑损失补偿要求。

28. 由借款人和/或抵押人支付予抵押权人所有款项均不得附有任何抵销权、反索或任何其它限制或条件，及没有任何税项或任何性质之其它扣减或预扣。如借款人和/或抵押人或任何其它人士根据任何法律或法规须对付款作任何税项上或其它方面的扣减或预扣，借款人和/或抵押人会将该等额外数额连同付款一并支付予抵押权人，以确保抵押权人能全数收取没有任何税项或任何性质之其它扣减或预扣之款项。
29. 抵押权人可将收到任何与借款人和/或抵押人责任有关之款项存入一暂记账户，存放期间由抵押权人决定。
30. 如果发生任何涉及借款人和/或抵押人的破产、清盘、债务重整或债务安排有关之法律诉讼，抵押权人可就借款人和/或抵押人之未完结责任提出证明并同意接受任何还款或债务重整协议。
31. 如果任何法院就任何借款人和/或抵押人欠付抵押权人之款项判抵押权人胜诉，而该项裁决之金额并非贷款货币（「裁决货币」），借款人和/或抵押人承诺将就（i）抵押权人将有关款项由贷款货币兑换为裁决货币之汇率差额及（ii）抵押权人根据该项裁决将收到之裁决货币买入贷款货币之汇率差距而蒙受之损失，全数补偿抵押权人。
32. 借款人和/或抵押人承诺，尽管有以下规定，只要借款人和/或抵押人签署本合同，本合同各条款仍对借款人和/或抵押人具有约束力：
  - （1） 本合同因仍未于包括但不限于借款人和/或抵押人注册所在地适用法律所要求的有关机关或部门登记而未能生效或因任何原因不能对借款人和/或抵押人有约束力；
  - （2） 根据本合同订立之房地产抵押随后变为失效、不能强制执行或无效（不论部分或其它方面）；
  - （3） 抵押权人根据本合同向借款人和/或抵押人发放之款项于中华人民共和国以外之任何司法管辖区变为无效、不能强制执行或无法追讨；以及
  - （4） 任何其它人士同意或不同意作为贷款之担保人或保证人。
33. 为避免疑义，借款人和/或抵押人承诺抵押权人可于任何时间执行抵押权人之权利，而无须先行：
  - （1） 于其它司法管辖区向借款人和/或抵押人采取任何法律行动；
  - （2） 执行抵押权人于本合同下之其他权利；或
  - （3） 向其他担保人或保证人要求付款或采取法律行动。
34. 借款人及抵押人确认及同意借款人和/或抵押人申请变更本合同（包括但不限于变更借款人、变更抵押人、变更贷款期限等），抵押权人有权根据申请变更时的市场情况、借款人资信情况等因素对前述变更申请进行审查，并视审查结果同意或拒绝该申请，或根据审查结果重新厘定本合同项下的贷款条件，包括但不限于要求借款人增加其他担保、要求借款人部分提前还款、延长或缩短贷款期限、提高贷款利率等。如借款人和/或抵押人在抵押权人发出有关重新厘定贷款条件的书面通知起 30 天内无法与抵押权人达成一致的，抵押权人有权在前述书面通知发出之日起第 30 天届满时选择解除本合同。抵押权人根据本条款解除本合同的，有权立即取消全部或部分贷款，或要求借款人及抵押人立即偿还全部或部分欠款，或按本合同约定处分抵押房地产。
35. 借款人和/或抵押人在与抵押房地产开发商签订预售合同及与抵押权人签订本合同前，已知晓国家及抵押房地产所在地关于住房限售的相关规定。抵押人向开发商购买房地产不会违反任何限售规定且借款人和/或抵押人向抵押权人提供的资料及信息均是准确无误的。
36. 若因任何原因（包括但不限于抵押人向开发商购买抵押房地产违反了任何限售规定），相关房地产登记中心决定不予办理预售合同备案，和/或抵押权预告登记，和/或产权登记，和/或抵押登记的，借款人及抵押人承诺自行承担因此引起的一切法律责任及经济责任，包括但

不限于抵押权人有权取消/中止贷款，宣布贷款提前到期等。抵押权人已依约向借款人和/或抵押人预收的应付予第三方的费用将根据本合同第十条第六款的规定处理。

37. 抵押人知悉并理解本合同相关贷款利率调整的条款，承诺将对根据本合同相关贷款利率调整条款变更后的借款人在本合同项下所有债务向抵押权人承担担保责任。

38. 借款人及抵押人进一步不可撤销地承诺如下：

- (1) 借款人及抵押人在此无条件确认并同意抵押权人有权在本合同签署日以后的任何时间，无需借款人及抵押人另作口头或书面同意，将本合同项下的权益及权利（“债权及抵押权”，包括但不限于抵押权人根据本合同的条款对抵押房地产的抵押权、债权、求偿权及获得所有应收款项的权利）转让给任何第三人（“受让人”）。借款人及抵押人承诺继续向受让人全面履行其在本合同项下的责任及义务。在抵押权人将债权及抵押权转让给受让人后，抵押权人需尽快书面通知借款人及抵押人及告知借款人及抵押人该受让人的名称、地址、电话及上述转让的有效日期。
- (2) 抵押人确认及同意委托抵押权人为代理人（“代理人”），在抵押权人将本合同项下的债权及抵押权转让给受让人而需办理预购商品房抵押权预告登记（如果抵押房地产为预购商品房（期房））或《房地产他项权利登记证明》变更（视情形而定）或其它任何有关转让手续时，代理人可以凭本承诺条款全权代理抵押人办理上述变更手续。代理人在办理上述手续时签署的各项文件，抵押人均予以承认。抵押人同意，抵押权人办理上述手续无需抵押人另作口头或书面同意。抵押权人有权将上述权限转委托给其它人。
- (3) 在抵押权人将本合同的债权及抵押权转让给受让人后，借款人及抵押人同意本合同内所指的抵押权人及贷款人为该受让人，并同意对该受让人履行根据本合同的条款借款人及抵押人对贷款人需履行的全部责任及义务，无论该责任及义务是在抵押权人转让全部债权及抵押权给受让人之前或之后所产生。
- (4) 借款人及抵押人同意及承诺本承诺条款的受益人是抵押权人和/或其受让人及继承人。在未得到抵押权人以书面形式确认借款人及抵押人在本合同项下之义务及责任已全部解除前，借款人及抵押人的继承人或接办人仍需履行及遵守本承诺条款。

## 第十二条 违 约

一、 除已事先征得抵押权人书面同意外，下述情况属违约：

1. 借款人和/或抵押人未按本合同约定支付任何到期应付款项（包括贷款被宣布提前到期情形下的到期应付款项）或借款人改变贷款用途（包括未按合同约定将贷款资金支付给符合条件的收款方），挪用贷款，或借款人和/或抵押人未履行/遵守其在本合同下的任何其它义务或承诺。
2. 借款人和/或抵押人的其它借款、担保、赔偿、承诺或任何其它债务因违约而被要求提前偿还或履行或到期而不能如期偿还或履行。
3. 借款人和/或抵押人本身发生对其产生重大影响的病变、限制或丧失民事行为能力、死亡、被宣告死亡、被宣告失踪而又无人代其履行债务、于任何地方提出或被提出破产申请或被指定接管人或信托人等处理其所有或大部分的财产或经法院下令监管财产（如借款人和/或抵押人为个人），或合并、收购、重组、或因法院或政府机关或任何决议通过解散、清盘、破产、关闭或被指定接管人或信托人等处理其所有或大部分的财产或经法院下令监管财产（如借款人和/或抵押人为企业）。
4. 借款人和/或抵押人的继承人、承继人、受遗赠人或代管人只能履行部分或拒绝履行偿还欠款的责任。



5. 借款人和/或抵押人受到对其不动产或其它财产产生重大不利影响的查封令、扣押令或禁制令等威胁，而该等威胁又不能在抵押权人要求的期限内予以解除。
6. 借款人和/或抵押人的全部财产或任何重要财产遭受没收、征用、强制性收购或遭到损毁、破坏。
7. 借款人和/或抵押人不能偿还一般债务而将要停业或面临清盘、倒闭（如借款人和/或抵押人为企业）。
8. 借款人和/或抵押人按照中国法律或按照其注册地法律变得不合法或不可能继续履行其在本合同下之责任（如借款人和/或抵押人为企业）。
9. 借款人和/或抵押人之业务经营前景、抵押房地产或其它财产出现影响其履行本合同能力的重大不利变化。
10. 在任何情况下，借款人和/或抵押人未按抵押权人书面通知要求的期限内还款（无论欠款到期与否）。
11. 借款人和/或抵押人隐瞒抵押房地产存在争议、共有、被查封、已出租、已设立居住权或已抵押等情况。
12. 抵押人未得抵押权人书面同意而擅自将抵押房地产转让、再抵押、出租、设立居住权、赠与、出借、托管或以其它任何方式处分。
13. 借款人和/或抵押人没有事先征得抵押权人书面同意而变更其股权结构/合伙人或主要董事或管理人员（如借款人和/或抵押人为企业）。
14. 抵押人不缴付抵押房地产之土地使用费、土地使用权出让金或有关政府部门或任何其它第三者所收取的与抵押房地产有关的任何其它税项或费用。
15. 抵押房地产为预购商品房（期房），抵押房地产的建设工程未按《购房合同》约定的进度、质量等竣工并交付使用。
16. 抵押房地产的产权有任何瑕疵或不合法。
17. 借款人及抵押人未能依本合同第十一条第二款第 17 项的声明，及时向抵押权人通知可能会导致《购房合同》被解除、终止或被依法宣布无效的任何情形，并履行有关之义务。
18. 借款人及抵押人未能尽力完成本合同第十八条第一款第 1 项的规定，协助抵押权人和受让人办理一切与转让相关的手续（包括但不限于办理房地产抵押转移/变更登记（如需要））及签署一切抵押权人和/或受让人指定的相关文件。
19. 借款人和/或抵押人在本合同及所有与本合同相关的文件项下作出的任何声明与保证是不正确的、不真实的和具有误导性，或借款人和/或抵押人违反本合同及所有与本合同相关文件项下作出的任何承诺，该等与本合同相关的文件包括但不限于借款人和/或抵押人就本合同项下贷款向抵押权人出具或提供的申请书、承诺书、保证书和相关其他所有文件。
20. 有关第三方（包括但不限于任何保证人）和/或抵押房地产开发商（如果抵押房地产为预购商品房（期房））出具的担保借款人在本合同项下债务（或其部分）的有关担保文件或类似安排成为可撤销或无效，或如适用，有关政府部门的批准及登记被撤销。
21. 有关第三方（包括但不限于任何保证人）和/或抵押房地产开发商（如果抵押房地产为预购商品房（期房））未能按照其向抵押权人出具的有关担保文件当中之规定履行其须向抵押权人履行的任何责任（包括但不限于相关保证人未能在本合同和/或抵押权人规定的期限内办妥以抵押权人为权利人的抵押房地产之预购商品房抵押权预告登记证明（抵押房地产为期房）

或其他权利证明（抵押房地产为现房），或发生抵押权人认为影响或可能影响该第三方在有关担保文件下的履约能力（包括保证人未履行其向抵押权人出具的任何担保文件项下的责任，而不论该等担保文件是否与本合同项下的贷款相关）的情形。

22. 抵押人购买抵押房地产之购房合同被依法终止、解除或被宣告无效。

23. 不论何种原因，抵押房地产因不能在负责办理房地产抵押登记的部门办理抵押备案和/或登记手续，或该等部门拒绝予以办理抵押备案和/或登记手续，或不能提供抵押权登记证明，或抵押权预告登记出于任何原因未能及时转为抵押登记而失效。

24. 抵押权人认为影响或可能影响借款人和/或抵押人在本合同下的履约能力的任何其它情形。

二. 借款人和/或抵押人如发现本条第一款所述的任何违约情况发生或可能发生，须立即书面通知抵押权人。发现或从借款人和/或抵押人上述通知中得知违约情况发生或可能发生后，抵押权人有权立即取消全部或部分贷款，或暂缓放款，或要求借款人及抵押人立即偿还全部或部分欠款，或按本合同约定处分抵押房地产。抵押权人根据本款规定要求借款人及抵押人还款时，有权视该还款为提前还款而要求借款人及抵押人按本合同第六条的约定支付提前还款违约金。

三. 若因抵押权人意志以外的或不可预见、不可克服且不可避免的原因导致本合同无法履行，抵押权人有权终止本合同并立即要求借款人及抵押人还清欠款，而借款人及抵押人须立即还款。

### 第十三条 放款

#### 一. 放款

1. 抵押权人在以下条件全部满足（但抵押权人可自行决定放弃任一项或几项条件）后放款。

- (1) 借款人及抵押人已经签署有关本合同及贷款的全部文件（包括《划扣授权书》），且所签的文件经由抵押权人认可；
- (2) 所有有关的第三方（包括但不限于任何保证人）和/或抵押房地产开发商（如果抵押房地产为预购商品房（期房））已经妥善签署担保借款人在本合同项下之欠款（或其部分）的担保文件，该等担保文件已提供予抵押权人且其形式与内容均已为抵押权人认可和接受，及如需要，已被有关政府部门批准及登记；
- (3) 所有有关的第三方（包括但不限于任何保证人）和/或抵押房地产的开发商（如果抵押房地产为预购商品房（期房））已经按照其向抵押权人出具的担保文件中的规定履行其就抵押权人发放贷款前所须向抵押权人履行的所有责任；
- (4) 抵押人向抵押房地产的开发商或售房人付清了除贷款金额之外的房款余额或不少于抵押权人要求其支付的房款比例，并提供了所有缴款的正式发票；
- (5) 抵押权人收到有关房地产登记机关发出的抵押房地产之预购商品房抵押权预告登记证明（抵押房地产为现房）或其他权利证明（抵押房地产为现房）；
- (6) 借款人和/或抵押人已根据其注册所在地法律要求完成所有关于本合同的必要审批/登记/备案手续，使本合同成为借款人和/或抵押人注册所在地法律项下合法有效及可执行的法律文件；
- (7) 所有抵押房地产的所有权人/共有人已作为抵押人签署本合同；
- (8) 经抵押权人对借款人及抵押人进行信用调查，认为借款人及抵押人的信用情况符合抵押权人的贷款条件；
- (9) 借款人及抵押人已付清办理本合同项下的所有费用和税项；
- (10) 抵押权人收到由指定评估行出具的关于抵押房地产之书面评估报告，且该报告中提及的抵押物的评估价及其它条件符合抵押权人的要求；
- (11) 借款人及抵押人已提供能够证明其符合贷款条件的相关资料；以及
- (12) 抵押权人根据本合同、法律规定或监管要求而不时要求的其他条件。

2. 抵押权人放款时，采取抵押权人受托支付方式，抵押权人将贷款根据《划扣授权书》的规

定转入经抵押权人同意、借款人及抵押人指定的账户。满足相关法律法规规定且经抵押权人同意，借款人采用自主支付方式提款的，相应贷款资金将发放至《划扣授权书》列明的借款人账户，并由借款人自主支付给符合条件的收款方。

3. 如果借款人在本合同生效后要求抵押权人暂缓放款、借款人和/或抵押人拒不依约签署和/或提供与本合同有关的任何文件和/或情况、或借款人和/或抵押人拖欠依本合同应由其承担的任何费用和税项，则抵押权人有权根据具体情况，决定是否暂缓放款或者解除本合同。
4. 抵押权人在完成所有必要确认后放款。如贷款货币为港币、美元，贷款金额将于放款当日首先存入借款人在抵押权人开立的外币存款账户，再由抵押权人根据放款当日现汇挂牌汇率结汇成人民币后转入借款人指定的账户，并按照上述第2款的规定放款。

- 二. 如果抵押权人同意在上述先决条件未全部达成之前提供该笔贷款，借款人应予以接受，并按照本合同的规定履行还款义务。同时，抵押权人仍有权要求借款人及抵押人在抵押权人要求的期限内继续完成上述全部先决条件。若借款人及抵押人未能如期完成全部先决条件，则将被认定为违约，按本合同第十二条的约定处理。
- 三. 抵押权人按本合同约定，向有关政府部门申请办理抵押登记、抵押登记变更和抵押登记注销（但在任何情况下并非抵押权人之义务）并提交所需资料。由于抵押权人过错以外的原因导致抵押权人申请办理上述手续和/或提交所需资料延迟或者抵押房地产之有关证明文件签发延迟的，抵押权人不承担任何责任。
- 四. 如因国家政策法规、监管要求（书面或口头）不时出台、调整或更新，或其他不可抗力引起的本合同项下贷款条件的变更，包括但不限于本合同项下贷款无法提取等情况，抵押权人将按照不时出台、调整、更新的国家政策法规和/或监管要求（书面或口头）执行，包括但不限于取消或者中止贷款、宣布贷款提前到期。对此而导致借款人和/或抵押人任何损失的，抵押权人不承担任何责任。
- 五. 债权及抵押权转让后，抵押权人须书面告知借款人及抵押人。
- 六. 债权及抵押权转让后，受让人处理抵押房地产的后果与抵押权人无涉。

#### 第十四条 抵 销

抵押权人有权不经预先通知借款人及抵押人，依本合同规定将借款人及抵押人在恒生银行（中国）有限公司及其各分支行处开立的账户内任何币种的贷记余额划拨或扣收以支付借款人及抵押人欠付抵押权人的任何债务（不论是实际的或或有的、不论是借款人及抵押人单独所欠或借款人及抵押人与任何其它人士共同所欠）。如系联名账户，抵押权人可行使上述权利，并将该联名账户的任何贷记余额划拨或扣收以支付该联名账户的一名或一名以上持有人欠付抵押权人的任何债务。为此目的，抵押权人有权按其自行规定的汇率将账户中的货币兑换成有关欠款原货币。

#### 第十五条 划扣授权

借款人指定从《划扣授权书》中指定的账户（“该账户”）作为划扣《划扣授权书》提及的应缴付的所有款项的账户，借款人不可撤销地请求及授权抵押权人可从该账户中划扣任何与本合同有关的款项（包括但不限于与贷款有关的产权登记费及其它中国政府部门收取的有关费用及任何垫支费用），而无需进一步通知借款人或征得借款人同意，即使届时有任何争议或宣称取消抵押权人作出此等划扣行为的权利。

#### 第十六条 债务证据

抵押权人向借款人及抵押人追讨欠款时，只需提供抵押权人签发的关于欠款金额的单据作为借款人及抵押人欠款金额的充分和确凿的证据。除非其中有明显错误，借款人及抵押人不得提出任何异议。



## 第十七条 宽限与条款的可分割性

### 一. 宽限

1. 在本合同有效期内, 抵押权人对借款人和/或抵押人的任何违约给予的任何宽容、宽限、或延缓行使、不行使其在本合同下的权利, 均不损害、影响或限制抵押权人依本合同和有关法律的规定享有的一切权益, 不得视作抵押权人对任何违约情况的默许或认可, 亦不得视作抵押权人就任何违约情况采取法律行动的放弃。
2. 本合同所约定的权利、利益和救济是累积性的, 可以同时行使, 也可以分别行使, 且不排除行使法律规定的任何其它权利、利益和救济。

### 二. 条款的可分割性

1. 本合同下贷款的无效、失效不影响本合同下抵押的效力。
2. 本合同任何条款的无效、失效不影响本合同任何其它条款的有效性。

## 第十八条 转让与继承/承继

### 一. 转让

1. 抵押权人有权转让其在本合同下的权利和/或义务予受让人, 但须通知借款人及抵押人。对该等转让, 借款人及抵押人不得提出任何异议且须向受让人履行其在本合同下对抵押权人的一切义务和责任。同时, 借款人和/或抵押人应协助抵押权人和受让人办理一切与转让相关的手续(包括但不限于办理房地产抵押转移/变更登记(如需要))及签署一切抵押权人和/或受让人指定的相关文件。
2. 未经抵押权人书面同意, 借款人及抵押人不得转让其在本合同下的任何权利和/或义务。

### 二. 继承/承继

如果借款人和/或抵押人发生继承或承继, 该等继承人或承继人须向抵押权人履行借款人和/或抵押人在本合同下的责任和义务。

## 第十九条 通讯往来

- 一. 除非本合同另有约定, 本合同下或与本合同有关的所有通知、要求、函件, 均须以书面形式进行。借款人和抵押人理解、确认并同意: 抵押权人发给借款人和/或抵押人之通知或要求或其他文书, 相关公证机关向借款人和/或抵押人发出的函件(如有)可通过面呈送达、邮寄、快递、传真或电子邮件等方式发往以下任一地址(1)借款人和/或抵押人因在抵押权人处开立账户之目的留存于抵押权人处的传真号码、电子邮箱或通讯地址或借款人和/或抵押人就前述传真号码、电子邮箱或通讯地址变更而留在抵押权人处的更新后的传真号码、电子邮箱或通讯地址;(2)为本合同所述房地产抵押贷款之目的而留存于抵押权人处的传真号码、电子邮箱或通讯地址。
- 二. 前款所述任一地址发生变更的, 借款人和/或抵押人须及时书面通知抵押权人。如抵押权人、相关公证机关发往前款所述任一地址的通知、要求、函件被退回, 而该地址并非抵押房地产的地址, 则抵押权人或公证机关可以将有关通知、要求、函件径向抵押房地产的地址送达, 并且借款人和/或抵押人认可和接受所有依本款发往该地址之文件一经送达上述地址, 即视为送达借款人和/或抵押人。
- 三. 抵押权人以传真、电子邮件以及面呈送达的通知、要求、函件一经送达借款人或抵押人中之某

一人的地址（不论借款人或抵押人为一人或多人），即被视为已送达对方（即借款人及抵押人之全部），邮寄送达的在投邮 7 天后视为送达。借款人和/或抵押人发向抵押权人的通讯往来于抵押权人实际收到时才为送达。

## 第二十条 其 他

- 一. 本合同之标题只为方便而设，在解释本合同时并无任何法律效力。
- 二. 本合同之附件为本合同不可分割之组成部分。本合同所附之附件须于签署本合同时一并签署，借款人及抵押人须在抵押权人放款前向抵押权人提供已由相关保证人签妥的格式列于附件七的《担保函》（如适用）。如抵押权人要求，抵押人配偶须于签署本合同时一并签署附件六《抵押人配偶同意函》。如借款人和/或抵押人此前已经签署的任何与本抵押贷款相关的其它协议、合同、保证书或法律文件项下的内容与本合同及其附件内容相抵触，以本合同及其附件规定为准。
- 三. 除本合同另有约定外，对本合同的任何修改须经本合同各方书面同意。
- 四. 本合同经各方签字和/或盖章即生效，但本合同下房地产抵押权的设立自在有关房地产抵押登记机关登记后生效。
- 五. 本合同以中文书写，一式[ ]份，每份具有同等法律效力。
- 六. 贷款资金汇出中国大陆以及贷款资金的结汇和购汇均受国家外汇管理局和/或有关机关的批准和/或法规监管。如果因为借款人或抵押人的原因导致上述贷款资金的汇出、结汇或购汇无法进行，抵押权人无义务协助借款人或抵押人完成上述程序。由此引发的一切后果应由借款人和/或抵押人负责。

## 第二十一条 法律适用与管辖

- 一. 法律适用  
本合同的订立、解释以及由本合同引起或与本合同有关的纠纷的解决均适用中华人民共和国法律；中华人民共和国法律没有规定的，适用一般银行惯例。
- 二. 管辖
  1. 就本合同引起的或与本合同有关的纠纷，各方应首先协商解决。如果协商不能解决，任何一方有权向抵押权人所在地的法院提起诉讼。
  2. 各方同意：抵押权人有权在中华人民共和国的任何其他有管辖权的法院或任何其它司法管辖区的法院起诉。
- 三. 在争议解决期间，除本合同有争议的条款外，本合同其它条款须继续履行。

（本页以下空白）

本合同各方已详读、完全理解并一致同意本合同全部条款，并于[ 年 月 日]正式签署，以昭信守。

借款人：

签署

抵押人：

签署

抵押权人（贷款人）：恒生银行（中国）有限公司上海分行

授权代表签署



**附 件 一**  
**(A) 借 款 人/抵 押 人 资 料**

**借款人:**

1. 姓名 (个人) : (中文)  
(英文)  
名称 (企业) : (中文)  
(英文)
2. 性别 (个人) : 男/女  
类型 (企业) : 中外合资/中外合作/外商独资企业/有限公司/合伙企业/独资企业
3. 出生日期 (个人) /成立日期 (企业) :
4. 身份证/护照号码 (个人) 或营业执照注册号 (企业) :
5. 国籍 :
6. 通讯地址 :
7. 法定代表人 (企业): 职务:
8. 电话号码 :
9. 传真号码 :
10. 电子邮箱 :

**抵押人:**

1. 姓名 (个人) : (中文)  
(英文)  
名称 (企业) : (中文)  
(英文)
2. 性别 (个人) : 男/女  
类型 (企业) : 中外合资/中外合作/外商独资企业/有限公司/合伙企业/独资企业
3. 出生日期 (个人) /成立日期 (企业) :
4. 身份证/护照号码 (个人) 或营业执照注册号 (企业) :
5. 国籍 :
6. 通讯地址 :
7. 法定代表人 (企业): 职务:
8. 电话号码 :
9. 传真号码 :
10. 电子邮箱 :

**(B) 保 证 人 资 料 (如适用)**

**(a) 担保公司:**

1. 名称 (企业) : (中文) 住房置业担保公司  
(英文)
2. 类型 (企业) : 中外合资/中外合作/外商独资企业/有限公司/合伙企业/独资企业
3. 成立日期 (企业) :
4. 营业执照注册号 (企业) :
5. 注册/通讯地址 :
6. 法定代表人 (企业) :
7. 电话号码 :
8. 传真号码 :
9. 电子邮箱 :

(b) 其他保证人:

1. 姓名 (个人) : (中文)  
(英文)  
名称 (企业) : (中文)  
(英文)
2. 性别 (个人) : 男/女  
类型 (企业) : 中外合资/中外合作/外商独资企业/有限公司/合伙企业/独资企业
3. 出生日期 (个人) /成立日期 (企业) :
4. 身份证/护照号码 (个人) 或营业执照注册号 (企业) :
5. 国籍 :
6. 通讯地址 :
7. 法定代表人 (企业): 职务:
8. 电话号码 :
9. 传真号码 :
10. 电子邮箱 :

附 件 二  
抵 押 房 地 产 详 情

一、 抵押房地产概况

1. 地 址 :
2. 来 源 :
3. 土地使用权年限 : 年 (自 年 月 日至 年 月 日)
4. 面 积 : 平方米 (建筑面积)
5. 用 途 :
6. 抵押房地产价值 : 人民币

二、 《购房合同》(如适用)

1. 《购房合同》准确名称: \_\_\_\_\_
  - a. 号 码 : \_\_\_\_\_
  - b. 签署日期 : 年 月 日
  - c. 公证书号码 : \_\_\_\_\_
2. 购入价: 人民币

三、 产权证明

1. 房地产权证号码: \_\_\_\_\_
2. 房屋所有权证号码: \_\_\_\_\_
3. 房屋共有权证号码: \_\_\_\_\_
4. 土地使用证号码: \_\_\_\_\_
5. 预购商品房预告登记证明号码: \_\_\_\_\_ (如果抵押房地产为预购商品房(期房))

附件三  
抵押权人资料

1. 名称：恒生银行（中国）有限公司上海分行
2. 注册地址：[ ]
3. 负责人：[ ] 职务：[ ]
4. 电话号码：[ ]

样本仅供参考



**附 件 四**  
**抵 押 贷 款 详 情**

|   |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 贷款用途          | 本合同项下贷款专项用于 [ ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2 | 贷款金额          | 本合同项下的贷款金额为港币 HKD/美元 USD/人民币 RMB（大写）_____元整，实际贷款金额以抵押权人在本合同项下实际发放的贷款金额为准。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3 | 贷款期限（即债务履行期限） | _____年（自 201__ 年__月__日至年月__日）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4 | 贷款利率          | <p>年利率为如下第__项：</p> <p>(1) 港币贷款利率</p> <p>1 第一年 : 恒生银行（中国）有限公司港币贷款基准利率减____%</p> <p>2 第二年 : 恒生银行（中国）有限公司港币贷款基准利率减____%</p> <p>3 第三年及之 : 恒生银行（中国）有限公司港币贷款基准利率减____%后</p> <p>4 港币贷款基 : 恒生银行（中国）有限公司不时公布的港币贷款基准利率</p> <p>5 目前的基准利率为____%。</p> <p>(2) 美元贷款利率</p> <p>1 第一年 : 恒生银行（中国）有限公司美元贷款基准利率减____%</p> <p>2 第二年 : 恒生银行（中国）有限公司美元贷款基准利率减____%</p> <p>3 第三年及之 : 恒生银行（中国）有限公司美元贷款基准利率减____%后</p> <p>4 美元贷款基 : 恒生银行（中国）有限公司不时公布的美元贷款基准利率</p> <p>5 目前的基准利率为____%。</p> <p>(3) 上述第(1)第(2)项中的第一年、第二年和第三年均以贷款人放款日（「放款日」）或者放款日在相应年度的对应日（「对应日」）作为起始日，而以起始日一年周期后的对应日的前一个日历日作为结束日；按此定义如果出现不存在的日历日，则提前至最近的存在日历日。</p> <p>(4) 人民币贷款利率：贷款人放款前全国银行间同业拆借中心最近一个月公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）_____。贷款市场报价利率（LPR）的加点数值，一经签署确定，整个贷款期限内不再变动。</p> <p>(5) 上述港币贷款、美元贷款、人民币贷款之利率将依本合同第四条第二款而调整。</p> |
| 5 | 罚息利率          | <p>如果借款人未按本合同约定期限归还贷款本金，贷款人有权对逾期贷款的本金和利息计收罚息。如果贷款货币为港币或美元，罚息利率为当时港币或美元贷款基准利率加年息 4.75%；如果贷款货币为人民币，则罚息利率以合同利率上浮 50% 计算。</p> <p>如果借款人未按本合同约定用途使用贷款，贷款人有权对违约使用部分的本金和利息计收罚息。如果贷款货币为港币或美元，罚息利率为当时港币或美元贷款基准利率加年息 4.75%；如果贷款货币为人民币，则罚息利率以合同利率上浮 100% 计算。</p> <p>罚息计算期间自逾期之日或未按合同约定用途使用贷款之日起至当期应付本息全部清偿之日止，按日累积计收。在此期间，本合同约定的贷款利率调整的，罚息利率应自合同</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |      | <p>约定的贷款利率调整之日起相应上调，但须书面通知借款人调整后的罚息利率及其生效日期。</p> <p>对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6 | 还款期数 | _____ 期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7 | 还款方式 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8 | 还款日  | <p>若选择每月等额还款或者每月递减还款方式还款，抵押权人放出贷款日的下一个月同一日为首期还款日，之后于每月同日还款，如还款日不是一个银行营业日，则借款人须于还款日后第一个银行营业日还款；或</p> <p>若选择双周等额还款方式还款，抵押权人放出贷款次日起的第十四个连续日历日为首个预设还款日，之后以每次预设还款日次日起的第十四个连续日历日为后续预设还款日。如预设还款日不是一个银行营业日，则借款人须于相应预设还款日后第一个银行营业日还款。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9 | 提前还款 | <p><b>（不适用请删除）</b></p> <p>借款人根据本合同第六条第一款约定提前还款须向抵押权人支付违约金。违约金的计算方法如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在贷款放出一年内（含一年）提前还款的，且已偿还的分期还款连同提前还款金额（包括该次提前还款）累计相当于或超过贷款金额的 60%，借款人向抵押权人支付以下金额的较高者：（1）相当于其所提前偿还金额的 3%，或（2）港币贰万伍仟元（HKD25,000.00）（如贷款货币为港币）或美元伍仟元（USD5,000.00）（如贷款货币为美元）或人民币贰万伍仟元（RMB25,000.00）（如贷款货币为人民币），作为违约金。</li> <li>2. 在贷款放出一年内（含一年）部分提前还款并且不符合上述第 1 款条件的，每次提前还款，借款人向抵押权人支付以下金额的较高者：（1）相当于其所提前偿还金额的 1%，或（2）港币壹仟元（HKD1,000.00）（如贷款货币为港币）或美元贰佰元（USD200.00）（如贷款货币为美元）或人民币壹仟元（RMB1,000.00）（如贷款货币为人民币），作为违约金。</li> <li>3. 在贷款放出一年后提前还款的，无任何违约金。</li> <li>4. 对于任何提前偿还贷款，借款人需同时缴付所有计算至还款日（但不包括还款当日）的有关累计利息。</li> </ol> <p><b>（不适用请删除）</b></p> <p>借款人根据本合同第六条第一款约定提前还款须向抵押权人支付违约金。违约金的计算方法如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在贷款放出第一年内（含一年）提前还款的，且已偿还的分期还款连同提前还款金额（包括该次提前还款）累计相当于或超过贷款金额的 60%，借款人向抵押权人支付以下金额的较高者：（1）相当于其所提前偿还金额的 3%，或（2）港币贰万伍仟元（HKD25,000.00）（如贷款货币为港币）或美元伍仟元（USD5,000.00）（如贷款货币为美元）或人民币贰万伍仟元（RMB25,000.00）（如贷款货币为人民币），作为违约金。</li> <li>在贷款放出第二年内（含二年）提前还款的，且已偿还的分期还款连同提前还款金额（包括该次提前还款）累计相当于或超过贷款金额的 60%，借款人向抵押权人支付以下金额的较高者：（1）相当于其所提前偿还金额的 2%，或（2）港币贰万伍仟元（HKD25,000.00）（如贷款货币为港币）或美元伍仟元（USD5,000.00）（如贷款货币为美元）或人民币贰万伍仟元（RMB25,000.00）（如贷款货币为人民币），作为违约金。</li> <li>2. 在贷款放出两年内（含两年）部分提前还款并且不符合上述第 1 款条件的，每次提前还款，借款人向抵押权人支付以下金额的较高者：（1）相当于其所提前偿还金额的 1%，或（2）港币壹仟元（HKD1,000.00）（如贷款货币为港币）或美元贰佰元（USD200.00）（如贷款货币为美元）或人民币壹仟元（RMB1,000.00）（如贷款货币为人民币），作为</li> </ol> |

|    |      |                                                                                              |
|----|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      | 违约金。<br><br>3. 在贷款放出两年后提前还款的，无任何违约金。<br><br>4. 对于任何提前偿还贷款，借款人需同时缴付所有计算至还款日（但不包括还款当日）的有关累计利息。 |
| 10 | 付息日  | 付息日与实际还款日为同一日。                                                                               |
| 11 | 抵押登记 | 抵押登记日期： 年 月 日<br>抵押登记号码： _____号<br>抵押登记机关：<br>公证处：                                           |

样本仅供参考

**附 件 五**  
**委 托 书**

**委托人**

姓名（个人）： （中文）  
（英文）  
名称（企业）： （中文）  
（英文）  
性别（个人）： 男/女  
类型（企业）： 中外合资/中外合作/外商独资企业/有限公司/合伙企业/独资企业  
出生日期（个人）/成立日期（企业）：  
身份证/护照号码（个人）或营业执照注册号（企业）：  
身份证/护照号码（个人）或注册号（企业）：  
国籍：  
通讯地址：  
法定代表人（企业）： 职务：  
电话号码：  
传真号码：  
电子邮箱：

**代理人**

名称： 恒生银行（中国）有限公司上海分行  
注册地址： [ ]

鉴于

委托人（即抵押人）将其购买的座落于\_\_\_\_\_的房屋（下称“抵押房地产”）根据其作为抵押人与\_\_\_\_\_作为借款人及\_\_\_\_\_作为贷款人及代理人，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签署的编号为\_\_\_\_\_的《房地产抵押贷款合同》（下称《抵押贷款合同》）抵押给代理人。

委托人现委托代理人代理下述事务：

- 一、 办理抵押房地产的预购商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记、产权登记、抵押登记、抵押登记变更（包括但不限于贷款期限延长）和抵押登记注销并领取有关证明文件，以及办理相关手续等；
- 二、 根据《抵押贷款合同》有关规定，将抵押房地产拍卖、变卖或以任何其它合法方式处分；以及
- 三、 在代理上述第一、二项所规定的事务过程中，签署和订立关于抵押房地产的任何文件（包括表格、信函、合同等），并代缴一切有关费用和税项（包括但不限于契税，以代理人的计算为准）。

代理人可转委托其认为适当的转委托代理人办理上述事务。

对代理人或其转委托代理人据此《委托书》代为办理的任何事务或签署的任何文件，委托人均予以承认并承担一切法律责任。如委托人未遵守或违反本委托书项下对代理人作出的委托安排，将会被视为《抵押贷款合同》项下的违约。

本委托书于代理人完成上述全部委托事务之日终止。

如代理人要求，本委托书应在有管辖权的公证机关办理公证。

委托人签署：

日 期：201 年 月 日



附件 六  
抵押人配偶同意函

致：恒生银行（中国）有限公司  
上海分行

敬启者：

关于：[ ]（“抵押人”）、[ ]（“借款人”）与贵行签署的金额为[ ]的房地产抵押贷款合同（“抵押贷款合同”）事宜

本人为抵押人之合法配偶。本人已详细阅读并完全理解抵押贷款合同内所有条款，并在此确认及同意如下：

- （1） 本人同意抵押人根据抵押贷款合同的条款和条件将抵押房地产抵押予贵行，以担保借款人在抵押贷款合同项下欠付贵行的全部贷款本金、利息、罚息及其他所有应付款项；
- （2） 本人对抵押人及借款人与贵行签署、履行以及执行的抵押贷款合同不持任何异议，并将遵守抵押贷款合同的所有规定；
- （3） 贵行有权根据抵押贷款合同的规定对抵押物的全部或部分（视贵行要求）作出处置，并享有抵押房地产的全部抵押权益，包括但不限于第一顺序的优先受偿权。

本函依中国法律解释并受中国法律管辖，本函自签署之日起生效，未经贵行事先书面同意，本人不得撤销或更改本人的上述同意及承诺。

签署人：

\_\_\_\_\_  
签署

日期：

注：本函适用于抵押人与本函签署人为夫妻关系，本函签署人未在抵押房地产之产权证及/或购房合同中显示，而抵押房地产根据中华人民共和国法律应/可能被视为夫妻共有财产且双方未作出其他相反约定之情形。

**附 件 七**  
**担保函 （择一适用）**

（A） 阶段性担保函

受理号： \_\_\_\_\_：

兹有借款人\_\_\_\_\_（身份证号\_\_\_\_\_）向你行申请金额为人民币\_\_\_\_\_（大写），期限为\_\_\_\_\_的个人住房贷款。借款期限初定为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。实际放款日和到期日以你行、借款人双方办理的借款凭证上所记载的日期为准。抵押人\_\_\_\_\_将其购买的产权房，位于\_\_\_\_\_的房屋（以下称该房屋）抵押给你行作为该笔借款的担保。

我公司承诺：

1、本公司为借款人向你行申请的该笔借款承担连带责任保证。

2、保证期限自你行凭该房屋《上海市房地产登记证明（他项权利）收件收据》或《上海市房地产登记证明（预告抵押）收件收据》发放贷款之日起至该房屋的《上海市房地产登记证明（他项权利）》或《上海市房地产登记证明（预告抵押）》交你行执管之日止或我公司履行了保证责任范围内的全部金额之日止。

3、保证责任的范围是借款人在此期间应偿还的贷款本金、利息、罚息、复利、违约金和你行为实现债权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、评估费等）。在保证期间内，如借款人未按照借款合同的约定履行还款义务累计达三期开始，你行有权向我公司发出《履行保证责任通知书》，我公司应在你行发出通知书后7个工作日内履行按期垫付的保证职责。在此情形下，如借款人未按照借款合同的约定履行还款义务，我公司将继续以按期垫付的模式履行保证责任；截至你行放款后第二十四个月时，如我公司仍未办妥抵押登记且借款人仍未按照借款合同的约定履行还款义务（包括当你行宣布贷款提前到期后要求借款人履行的还款义务），你行有权要求我公司按照我公司对借款人承担保证责任的全部金额向你行偿付全部金额，在我公司偿付了前述全部款项后，你行将与借款人解除借款合同并办理相应解除手续，我公司担保责任随之终止。

4、我公司仅按照合作协议及本函承担保证责任。

上海市住房置业担保有限公司

年        月        日

(B) 转按揭担保函 (跨行)

受理号:

由我公司代为办理转按揭的客户 (身份证号 ), 在你行申请总金额为 元、期限为 年的住房商业性借款用于购买位于本市 的住房。为提高代办效率, 请你行在与借款人 等各方签署借款合同(借款合同编号为 )且经我公司出具此担保函后, 即发放贷款资金至借款人认可并经你行事先同意的以下帐户: 。

我公司承诺:

1、对上述借款人委托你行划转至我公司账户的个人房产转按揭贷款额承担阶段性连带保证责任。

2、保证期间自上述贷款发放至我公司帐户之日起至办妥抵押登记手续, 即你行取得房地产登记部门出具的《上海市房地产登记证明(他项权利)》之日止或我公司履行了保证责任范围内的全额金额之日止。

3、我公司承担的保证责任数额是根据你行划转至我公司账户的贷款额、借款合同约定的借款期限及还款方式确定的分期还款额及相应的罚息、违约金和你行为实现债权的所需费用。在保证期间内, 如借款人未按照借款合同的约定履行还款义务累计达三期时, 你行有权向我公司发出《履行保证责任通知书》, 我公司在你行发出书面通知书后 7 个工作日内履行按期垫付的保证责任。若借款人继续不履行还款义务, 我公司将继续以按期垫付的模式履行保证责任; 截至你行放款的第二十四个月时, 如仍未办妥抵押登记且借款人仍未按照借款合同的约定履行还款义务, 你行有权要求我公司按照我公司对借款人承担保证责任的全部金额向你行支付全部金额。在我公司偿付了前述全部款项后, 你行将与借款人解除借款合同并办理相应解除手续, 我公司担保责任随之终止。

4、我公司仅按照合作协议及本函承担保证责任。

上海市住房置业担保有限公司  
年 月 日

(C) 无交易转按揭担保函

受理号: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_:

借款人\_\_\_\_\_ (身份证号\_\_\_\_\_ ) 向你行申请个人房产按揭贷款金额\_\_\_\_\_元、期限 \_\_\_\_\_年用于归还抵押房产 (定义见下) 在他行现有的按揭贷款及新增贷款 (如适用), 抵押贷款合同编号为\_\_\_\_\_ (“借款合同”)。为此, 抵押人\_\_\_\_\_将其购买的产权房, 位于\_\_\_\_\_的房屋 (“抵押房产”) 抵押给你行作为该笔借款的担保。我公司同意为其对该笔贷款提供担保, 请你行在与借款人、抵押人等各方签署借款合同且经我公司出具此担保函后, 即根据借款人委托发放该笔贷款资金至我公司帐户: \_\_\_\_\_。

我公司承诺:

1、对上述借款人委托你行划转至我公司账户的个人房产按揭贷款额承担阶段性连带担保责任。

2、担保期间自上述贷款发放至我公司账户之日起至办妥抵押登记手续, 即你行取得房地产登记部门出具的以你行为抵押权人的有效的《上海市房地产登记证明 (他项权利)》或《上海市房地产登记证明 (预告抵押)》之日止或我公司就抵押房产向你行履行了担保责任之日止。单独个案下担保责任的解除将不影响我在其他个案下对你行承担的担保责任。

3、我公司承担的担保责任数额及担保责任的具体承担方式以我公司与你行于[ ]签署的《无交易转按揭贷款担保业务合作协议》 (“合作协议”) 约定为准。

4、我公司仅按照合作协议及本函承担担保责任。

本函与合作协议约定不一致处, 以合作协议为准。本函自我公司加盖公章之日起生效, 且本函一经出具不可撤销。

担保人 (公章): 上海市住房置业担保有限公司

年        月        日



## 附 件 八

### 赋予强制执行效力公证

借款人及抵押人同意抵押权人为本合同办理赋予强制执行效力的公证，并进一步承诺遵守如下约定：

- 1、借款人及抵押人不可撤销地委托抵押权人或抵押权人之授权代理人凭本合同、《购房合同》（如果抵押房地产为预购商品房（期房）时）、抵押房地产之房地产权证（如适用）以及其它有关文件向抵押房地产所在地的公证机关办理赋予强制执行效力的《房地产抵押借款合同》的公证。如根据有关法律规定，前述赋予强制执行效力的《房地产抵押借款合同》的公证不能由抵押权人代理办理的，应由借款人及抵押人本人办理。如有关公证机关或抵押权人要求，抵押人还应通知并确保有关之第三方（包括但不限于配偶）亲自到公证机关办理赋予强制执行效力的《房地产抵押借款合同》的公证和/或向抵押权人提供合格有效的书面认可声明。
- 2、如借款人和/或抵押人有任何违约情况发生，抵押权人有权以书面通知要求借款人还款。若该通知期满，借款人仍未按该通知要求偿还欠款予抵押权人，抵押人同意抵押权人以上述第 1 条所作的赋予强制执行效力的《房地产抵押借款合同》公证书，向原公证机关申请《执行证书》，抵押权人可凭该公证书及《执行证书》向有管辖权的人民法院申请对抵押房地产进行强制执行。抵押人愿意直接接受强制执行，放弃一切实体和程序抗辩的权利，并且如抵押人在抵押房地产居住，应无条件自行寻找其它住房或接受其它方式的安置。
- 3、本合同赋予强制执行效力后，因任何原因未出具执行证书的，任何一方均有权向抵押权人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

借款人：

签署\_\_\_\_\_

抵押人：

签署：\_\_\_\_\_