

江苏太仓农村商业银行股份有限公司  
个人购房借款（担保）合同

合同编号：\_\_\_\_\_

贷款人：\_\_\_\_\_

借款人：\_\_\_\_\_

共同借款人：\_\_\_\_\_

保证人：\_\_\_\_\_

抵押人：\_\_\_\_\_

目 录

第一章 总则

第二章 借贷条款

第三章 保证条款

第四章 抵押条款

第五章 其他条款

尊敬的客户：为了维护您的权益，请您在签署本合同前，仔细阅读本合同各条款（特别是带“▲▲”的黑体字条款），关注您在合同中的权利、义务。如对本合同有任何疑问之处，请及时提请贷款人予以说明。

第一章 总则

**第一条** 根据国家有关法律、法规的规定，当事人在平等、自愿的基础上，为明确责任，恪守信用，签订本合同，并保证共同遵守。

第二章 借贷条款

**▲▲第二条** 贷款金额。贷款人根据借款人的申请，经审查同意向借款人发放个人购房贷款（以下称贷款），金额为人民币（大写）\_\_\_\_\_，（小写）\_\_\_\_\_元。

**第三条** 贷款用途。贷款用于借款人购买座落于\_\_\_\_\_的住房(或商业用房), 建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。借款人不得以任何理由将贷款挪作他用。

**第四条** 贷款期限为\_\_\_\_\_月。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。实际放款日与到期日以借款借据为准, 借款借据为本合同的附件, 与本合同具有同等法律效力。

**▲▲第五条 借款利率。借款利率按以下第\_\_\_\_\_种方式确定:**

**一、浮动利率**

借款年利率按照每笔贷款发放日前一日\_\_\_\_\_ (一年期/五年期以上) 贷款市场报价利率 (以下简称“LPR”) 为基准\_\_\_\_\_ (加/减) \_\_\_\_\_个BP (每个BP为0.01%) 确定, 执行利率在借款借据上载明。

借款借据期限在1年以内(含1年)的, 借款利率在期限内不变; 借款借据期限在1年以上(不含1年)的, 借款利率在期限内, 如1月1日至12月31日期间遇全国银行间同业拆借中心公布的相应期限档次LPR调整的, 当年不调整, 自下年1月1日起按上一年度12月份全国银行间同业拆借中心公布的相应期限档次LPR加(减)相同BP点数调整, 贷款人不另行通知借款人、保证人或抵押人。

**二、固定利率**

借款年利率按照合同签订日前一日\_\_\_\_\_ (一年期/五年期以上) LPR为基准\_\_\_\_\_ (加/减) \_\_\_\_\_个BP (每个BP为0.01%) 确定年利率为\_\_\_\_%, 执行利率同时在借款借据上载明, 在借款期限内保持不变。

**三、其他:**\_\_\_\_\_。

**第六条** 贷款发放。借款人在江苏太仓农村商业银行股份有限公司(含下属分支机构)处开立活期存折(卡)账户, 户名\_\_\_\_\_, 账号\_\_\_\_\_。借款人不可撤销地授权贷款人采取下列第\_\_\_\_\_种方式发放贷款, 由借款人用以购买本合同第三条所列之住房(商业用房):

一、将全部借款划转入借款人上述活期存折(卡)账户。

二、将全部借款划转入借款人上述活期存折(卡)账户后, 再将借款全部或按本合同第三十八条约定比例分别划转入售房人\_\_\_\_\_的结算账户(开户

行\_\_\_\_\_，账号\_\_\_\_\_）或本合同第三十八条约定的保证金专户。

三、将借款全部或按本合同第三十八条约定比例分别划转入售房人\_\_\_\_\_在贷款人处开立的结算账户（开户行\_\_\_\_\_，账号\_\_\_\_\_）或本合同第三十八条约定的保证金专户。

四、将全部借款划转入借款人上述活期存折（卡）账户后，再将全部借款划转入有关资金监管账户（户名\_\_\_\_\_，开户行\_\_\_\_\_，账号\_\_\_\_\_）。

五、将全部借款划转入有关资金监管账户（户名\_\_\_\_\_，开户行\_\_\_\_\_，账号\_\_\_\_\_）。

六、将全部借款划转入借款人上述活期存折（卡）账户后，再将借款全部划转入售房人\_\_\_\_\_指定的资金归集账户（开户行\_\_\_\_\_，账号\_\_\_\_\_）。

**第七条** 贷款人与借款人双方商定，自贷款发放次月起，借款人按月于每月的借款对应日为还款日（当月没有借款对应日的，以当月的最后一日为还款日）分期归还贷款本息，共\_\_\_\_\_期（月）。借款人自愿按下列第\_\_\_\_\_种方式归还贷款本息：

一、等额本金月还法：每月还款金额=贷款本金 / 贷款月数 +（贷款本金-累计已还本金额）×月利率。

二、等额本息月还法：每月还款金额=贷款本金×月利率×（1+月利率）<sup>贷款月数</sup> / [（1+月利率）<sup>贷款月数</sup>-1]。

三、其他：\_\_\_\_\_。

利率换算公式：月利率=年利率/12。本合同借款利率以单利方法计算。

**▲▲第八条** 借款人保证在每期还款日前在借款人按第六条规定开立的活期存折（卡）账户（下称“还款账户”）中存入当期足额还本付息的存款，同时授权贷款人于每月还款日从该存款账户中扣收贷款本息。该账户内资金不足以清偿当期贷款本息时，贷款人有权决定是否扣收。贷款人不扣收的，该期全部贷款本金作逾期处理；贷款人扣收的，不足部分作逾期处理；贷款逾期后，贷款人有权随时从借款人在江苏太仓农村商业银行股份有限公司（含下属分支机构）处

开立的任何账户中扣收相关欠款。

如借款人因存折（或银行卡）遗失或其他原因需要将本条约定的还款账户变更为在江苏太仓农村商业银行股份有限公司（含下属分支机构）处开立的其他账户，借款人应在下一个还款日前与贷款人签订变更还款账户协议，自变更还款账户协议签订之日起，贷款人可从新的还款账户中扣收本合同项下的贷款本息。

**▲▲第九条** 借款人应按期偿还贷款本息，如未按约定的时间归还，贷款人有权从贷款当期逾期之日起，对尚未归还的全部贷款本金，按本合同约定借款利率的 1.5 倍计收利息。

**▲▲第十条** 借款人未按期偿还贷款利息时，贷款人有权对借款人未支付的利息计收复利。

**▲▲第十一条** 本合同签订后且在贷款发放前，若借款人与售房者就该房产有关质量、条件、权属等事宜发生纠纷，本合同即告中止。由贷款人视上述纠纷解决情况，在半年内决定是否解除或继续履行本合同。

**▲▲第十二条** 贷款发放后，借款人与售房者就该房产有关质量、条件、权属或其他事宜发生的任何纠纷，均与贷款人无关，本合同应正常履行。

**▲▲第十三条** 借款人需提前还款的，应提前三十日向贷款人提出书面申请。在借款人承诺按下列约定支付违约金、遵守贷款人关于提前还款规定的前提下，贷款人可同意借款人提前还款：

一、贷款不满一年提前还款，按实际还款额收取按还款时利率计算的 3 个月的利息；贷款满一年后提前还款，按实际还款额收取按还款时利率计算的 1 个月的利息。

二、提前还款，应先偿还逾期及当期贷款本息，再偿还其他款项。

三、借款人提前偿还部分贷款的，提前还款本金应为一万元的整数倍，并与贷款人协商确定剩余借款的每期还款额和还款期限，与贷款人签订还款计划变更协议；如未能协商达成一致意见的，则视为本合同约定的还款期限不变，每期还款额相应重新计算。

#### **第十四条 借款人声明与承诺**

一、借款人向贷款人提供的所有文件、资料和凭证均真实、完整、有效。

二、借款人未隐瞒涉及的未结诉讼或仲裁、承担的债务和担保及其他可能影响借款人财务状况和偿债能力的事项。

三、按本合同约定使用贷款、归还贷款本息和支付有关费用。

四、接受贷款人的检查与监督。

**▲▲五、当抵押物价值减少、保证人财务状况恶化或因其他原因导致担保能力明显减弱或丧失时，提供经贷款人认可的其他担保。**

**▲▲六、当发生下列事件时，借款人应在事件始发 5 日内书面告知贷款人：**

1、借款人改变住所、通信地址、工作单位等联系方式。

2、借款人与售房人之间的房屋买卖合同可能被确认无效、被解除、被撤销或事实上已经被确认无效、被解除、被撤销。

3、借款人发生债权债务纠纷而引起诉讼、仲裁。

4、出现其他不利于贷款人债权实现的事项。

**▲▲七、借款人同意，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，贷款人有权通过包括但不限于公告、短信等形式通知借款人；如因贷款人相关制度、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，借款人同意贷款人有权通过包括但不限于公告、短信等形式通知，借款人需在通知规定的期限内向贷款人提出异议，若超过通知期限贷款人未接收到任何借款人明示拒绝变更或调整的意思表示，则视为默认同意贷款人单方变更或调整本合同项下相关内容。借款人提出异议途径：可通过电话（4001840060）或至贷款人各营业网点。**

**▲▲八、借款人同意并不可撤销地授权贷款人可以使用、加工和处理借款人在贷款人处留存的信息，但未经借款人同意，贷款人不得对外泄露、传输。**

**▲▲九、贷款人可以以电话、短信、即时通讯工具、电子邮件、传单等方式向借款人发送各类提示、营销信息等，但借款人向贷款人明确表示拒绝的除外。**

借款人：同意      拒绝

**▲▲十、借款人授权贷款人可以自借款人向贷款人申请本合同项下贷款之日起至本合同项下贷款本息及相关债务清偿完毕之日止因审核借款人贷款申请，调查、审查、审批借款人贷款业务，对借款人已发放的贷款业务进行贷后管理，审核借款人作为担保人，对借款人征信异议信息的核实查证原因，向中国人民**

银行金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库查询借款人的信用信息，并有权对查询到的借款人信用信息进行打印、保存和使用；借款人同意并授权贷款人将有关与贷款人签署的全部合同、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，以及借款人的基本信息及其他信息，提供给金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库；同时，借款人同意，对于在与贷款人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，贷款人可通过短信、电话或邮件的方式予以告知后提供给金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库。借款人同意贷款人为业务需要可以合理使用并披露借款人信息（含对外公开披露借款人违约不良信息）。

▲▲十一、贷款人系江苏太仓农村商业银行股份有限公司下属分支机构时，贷款人在本合同项下对借款人所享有的债权，同时由江苏太仓农村商业银行股份有限公司享有，借款人对此予以确认。若贷款人因业务需要需委托江苏太仓农村商业银行股份有限公司或其下属其他机构履行本合同项下权利及义务，或将本合同项下借款业务划归江苏太仓农村商业银行股份有限公司或其下属其他机构承接并管理，借款人对此表示认可。贷款人授权的江苏太仓农村商业银行股份有限公司或其下属其他机构或承接本合同项下借款业务的江苏太仓农村商业银行股份有限公司或其下属其他机构有权行使本合同项下全部权利，有权就本合同项下纠纷以贷款人或江苏太仓农村商业银行股份有限公司或其下属其他机构的名义向法院提起诉讼、提交仲裁机构裁决或申请强制执行。

#### ▲▲第十五条 违约及处理

一、以下任一情形发生，对本合同的履行产生重大影响，贷款人认为可能危及本合同项下债权安全的，均构成违约事件：

1、借款人连续三个付款期或在本合同期内累计六个付款期未按时偿还贷款本息。

2、借款人在本合同第十四条第一、二、三、四、五、六款中所作的声明与事实不符或所作的承诺未得到履行。

3、借款人明确表示或以其行为表明将不履行本合同项下义务的。

4、借款人死亡或被宣告死亡而无继承人或受遗赠人，或其继承人或受遗赠人放弃继承或遗赠，或其继承人或受遗赠人接受继承或遗赠但继承人不继续履

行本合同。

5、借款人被宣告失踪而无财产代管人，或其财产代管人不继续履行本合同的。

6、借款人丧失民事行为能力而无监护人，或其监护人不继续履行本合同的。

7、借款人发生或涉入或可能涉入诉讼或仲裁案件，或被行政机构、执法机关、司法机关施以或可能施以任何形式的处罚或强制措施。

8、借款人在与贷款人的其他合同或协议项下发生违约事件。

9、借款人在其他金融机构发生严重违约行为。

10、借款人资信状况或还贷能力出现严重恶化情形。

11、保证人或抵押人发生本合同项下违约行为或出现本合同约定的承担保证责任或实现抵押权的情形。

12、本合同项下担保人违反法律、法规、规章等规定或合同的约定，致使担保未生效、无效、被撤销，或担保人或抵（质）押物发生不利于贷款债权的重大变化，或担保人明确表示或以其行为表明将不履行其担保义务的。

13、借款人、保证人或抵押人发生严重违反法律、法规、规章等规定或本合同约定的其他行为。

二、出现本条第一款任一违约事件或可能危及贷款人债权的情形，贷款人有权视具体情形行使下述一项或几项权利：

1、要求借款人、保证人、抵押人限期纠正其违约行为并采取补救措施。

2、全部/部分中止或终止受理借款人在本合同、借款人与贷款人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。

3、宣布本合同、借款人与贷款人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。

4、终止或解除本合同，全部/部分终止或解除借款人与贷款人之间的其他合同。

5、贷款人有权对借款人在江苏太仓农村商业银行股份有限公司（含下属分支机构）任何账户内的资金进行扣划受偿债务。借款人自行承担因扣款而产生的利息、手续费、汇兑等损失。贷款人对上述款项的扣收无须借款人的存折、

银行卡、存款证实书、存单、预留印鉴、密码等凭据。

6、行使担保物权。

7、要求保证人承担保证责任。

8、要求借款人另行提供为贷款人所认可的担保。

9、变更借款支付方式或停止借款人借款资金支付。

10、按本合同约定计收罚息及复利。

11、下调贷款风险分类。

12、要求借款人承担违约责任，并赔偿贷款人因此而遭受的任何损失和产生的任何费用和开支（包括但不限于催收费用、诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、公证费、公告费、执行费、律师代理费、办案费用、评估费、拍卖费、鉴定费、可得利益损失等）。

13、委托第三方或通过任何公众媒体发布公告等方式进行催收或追偿。

14、以法律手段追偿借款本息及由此产生的一切费用、损失和可得利益损失。

15、借款人同意对本合同办理公证且赋予强制执行效力，如本合同经公证后，借款人出现违约行为，不履行义务或不完全履行义务，同意接受强制执行。

16、行使法律、法规、规章规定或本合同约定可以行使的其他权利。

**▲▲第十六条** 贷款人向借款人发出的有关本合同的通讯包括但不限于各类通知书、催款书以及相关文件，以下列通讯地址为送达目的地。同时，借款人确认下列通讯地址亦为在发生诉讼纠纷时人民法院向借款人发送各类法律文书的正式送达地址：

详细地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

贷款人、受诉法院按照上述地址及联系电话向借款人邮寄文书，签收之日为送达之日；如因借款人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知贷款人、借款人拒绝签收，导致相关文书未能被受送达人实际接收的，文书退回之日视为送达日期。

**第十七条** 贷款人和借款人双方任何一方需变更合同借贷条款，均须书面通知对方，经双方协商一致，达成书面意见；变更借贷条款内容增加担保人担保义



务的，还应同时征得担保人书面同意后方可变更。本合同另有约定的除外。

### 第三章 保证条款

借款人根据贷款人要求，由第三方履行保证责任时，保证人承诺并遵守本合同的如下条款：

**▲▲第十八条** 保证人自愿为借款人依本合同所形成的债务提供连带责任保证。本合同项下有多个保证人的，各保证人共同对贷款人承担连带责任；保证人之间关于担保份额或比例的约定不得对抗贷款人。

**第十九条** 保证责任范围为本合同项下的贷款本金、利息、复利、罚息以及实现债权、担保权的费用。

**▲▲第二十条** 保证期间。保证人非售房人的，适用本条第一款之约定；保证人系售房人的，适用本条第二款之约定。

一、保证人非售房人的，保证期间为本合同约定的借款人债务履行期限届满之日起三年。借款人与贷款人达成期限变更协议的，保证人继续承担保证责任，保证期间自期限变更协议约定的债务履行期限届满之日起三年。若发生法律、法规规定或本合同约定的事项，导致贷款人宣布本合同项下债务提前到期的，保证期间自贷款人确定的债务提前到期之日起三年。

二、保证人为售房人的，其保证期间按以下第\_\_\_\_种方式确定：

1、阶段性担保：即自本合同签订之日起至借款人取得不动产权证，办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

2、全程性担保：即保证期间为本合同约定的借款人债务履行期限届满之日起三年。借款人与贷款人达成期限变更协议的，保证人继续承担保证责任，保证期间自期限变更协议约定的债务履行期限届满之日起三年。若发生法律、法规规定或本合同约定的事项，导致贷款人宣布本合同项下债务提前到期的，保证期间自贷款人确定的债务提前到期之日起三年。

3、其他：\_\_\_\_\_。

#### 第二十一条 保证人声明与承诺

一、保证人依据中国法律具有保证人资格，且有能力承担保证责任。

二、保证人签署和履行本合同意思表示真实，并取得合法、有效的授权。

▲▲三、保证人负有监督借款人按本合同约定用途使用借款及本合同约定的期限还本付息的义务。本合同不因借款人违反本合同各项约定而无效。

▲▲四、保证人同意本合同项下借款凭证或相关债权凭证不必送达保证人。

五、保证人向贷款人提供的所有文件、资料、报表和凭证等，是准确、真实、完整和有效的。

▲▲六、在保证期间内，保证人实施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、合作、对外投资、资产转让、申请停业整顿、申请解散、申请破产等行为时，应提前5日书面通知贷款人并征得贷款人书面同意。保证人不因前述行为减轻或免除保证责任。

▲▲七、发生以下事项时，保证人应于事项始发3日内书面通知贷款人并提供相关资料：

1、保证人发生隶属关系变更、股权变更、高管人员变动、公司章程修改以及组织结构调整。

2、保证人停产、歇业、注销登记、被吊销营业执照。

3、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。

4、保证人变更名称、住所地、法定代表人、联系方式等事项。

5、保证人发生其他不利于贷款人债权实现的事项。

▲▲八、在做出本合同项下保证时，保证人没有作为被告或仲裁被申请人。

▲▲九、无论贷款人对本合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函等担保方式），不论上述其他担保何时成立、是否有效、不论其他担保是否由借款人自己所提供、贷款人是否向其他担保人提出权利主张，不论贷款人是否放弃或减免其他担保人（含借款人提供的担保）的担保责任，也不论是否有第三方同意承担本合同项下的全部或部分债务，保证人在本合同项下的保证责任均不因此减免；贷款人有权直接要求保证人依照本合同约定在其保证范围内承担连带保证责任，且保证人同意放弃要求贷款人先行处置借款人提供的担保物实现担保物权之抗辩。

▲▲十、保证人同意，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，贷款人有权通过包

括但不限于公告、短信等形式通知保证人；如因贷款人相关制度、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，保证人同意贷款人有权通过包括但不限于公告、短信等形式通知，保证人需在通知规定的期限内向贷款人提出异议，若超过通知期限贷款人未接收到任何保证人明示拒绝变更或调整的意思表示，则视为默认同意贷款人单方变更或调整本合同项下相关内容。保证人提出异议途径：可通过电话（4001840060）或至贷款人各营业网点。

▲▲十一、保证人授权贷款人自借款人向贷款人申请所担保的信贷业务之日起至信贷业务结清之日止因审核保证人作为担保人，对借款人已发放的信贷业务进行贷后管理持续审核保证人资信，对涉及保证人的关联人的信贷业务或担保业务原因，向中国人民银行金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库查询保证人的信用信息，并有权对查询到的保证人信用信息进行打印、保存和使用；保证人同意并授权贷款人将有关与贷款人签署的全部合同、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，以及保证人的基本信息、其他信息，提供给金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库；同时，保证人同意，对于在与贷款人发生信贷担保业务过程中出现的未按照合同履行义务的不良信息，贷款人可提供给金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库。保证人同意贷款人为业务需要可以合理使用并披露保证人信息（含对外公开披露保证人违约不良信息）。

▲▲十二、保证人同意并不可撤销地授权贷款人可以使用、加工和处理保证人在贷款人处留存的信息，但未经保证人同意，贷款人不得对外泄露、传输。

▲▲十三、贷款人可以以电话、短信、即时通讯工具、电子邮件、传单等方式向保证人发送各类提示、营销信息等，但保证人向贷款人明确表示拒绝的除外。

保证人：同意      拒绝

▲▲十四、如果保证人只对本合同项下的部分债务提供保证，则保证人同意，即使因借款人清偿、贷款人实现其他担保权利或任何其他原因导致本合同项下的债务部分消灭，保证人仍应按照本合同的约定在保证范围内对尚未消灭的债务承担连带保证责任。

▲▲十五、贷款人由于全国银行间同业拆借中心公布的 LPR 变化而按本合同约定调整借款利率的，无须征得保证人的同意。

▲▲十六、保证人已充分认识到利率、汇率风险。如果贷款人根据本合同的约定或者国家的利率政策变化而调整利率、汇率水平、计息或结息方式，导致借款人应偿还的利息、罚息、逾期利息、复利增加的，对增加部分，保证人也承担连带保证责任。

▲▲十七、保证人同时为贷款人其他债权提供担保的，贷款人有权决定担保责任履行的顺序；贷款人对保证人还享有其他债权的，贷款人有权决定保证人履行担保责任与其他债务的顺序；保证人为履行保证责任向贷款人支付的款项，原则上按照实现债权和担保权利的费用、违约金、赔偿金、补偿金、迟延履行金、复利、罚息、利息、债务本金的先后顺序进行清偿，但贷款人有权选择单方变更上述清偿顺序。

▲▲十八、在本合同项下，保证人应当全额支付保证范围内债务，不得提出抵销的主张，但贷款人同意或提出抵销主张的除外。

## 第二十二条 承担保证责任情形

发生以下情形之一的，贷款人有权要求保证人立即承担保证责任，对债务履行连带清偿义务：

一、借款人发生第十五条第一款约定的违约行为或情形。

▲▲二、保证人在本合同第二十一条第一、二、五、六、七、八款中所作的声明与事实不符或所作的承诺未得到履行。

▲▲三、贷款人依据法律法规规定或本合同约定解除本合同。

▲▲四、如保证人为法人或非法人组织的，出现以下情形之一的：

- 1、停产、歇业、被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由。
- 2、被人民法院受理破产申请或者裁定清算。
- 3、财务状况恶化、生产经营发生严重困难。
- 4、发生重大诉讼或仲裁事件。

▲▲五、如保证人为自然人，发生死亡、被宣告失踪或者被宣告死亡的。

▲▲六、保证人发生其他严重影响代偿能力的情形。

## ▲▲第二十三条 保证人的违约责任

一、以下任一情况的发生即构成保证人在本合同项下的违约：

- 1、保证人未按本合同约定及时向贷款人承担保证责任，对债务履行连带清

偿义务。

- 2、因保证人的原因导致本合同项下保证无效。
- 3、保证人其他严重违反法律法规规定以及本合同约定的行为。

二、保证人违约的，贷款人有权采取以下一项或多项措施：

- 1、宣布本合同项下债务提前到期，要求保证人立即承担保证责任。
- 2、解除与保证人之间的借款合同或宣布上述合同提前到期。
- 3、要求保证人赔偿因其违约而给贷款人造成的一切直接与间接损失（包括但不限于贷款人遭受的本合同项下主债权本金、利息和费用的损失）。
- 4、贷款人有权对保证人在江苏太仓农村商业银行股份有限公司（含下属分支机构）任何账户内的资金进行扣划受偿担保债权或用于补偿损失。保证人自行承担因扣款而产生的利息、手续费、汇兑等损失。贷款人对上述款项的扣收无须保证人的存折、银行卡、存款证实书、存单、预留印鉴、密码等凭据。
- 5、将保证人对贷款人享有的任何债权与担保债权相抵销。

▲▲第二十四条 贷款人向保证人发出的有关本合同的通讯包括但不限于各类通知书、催款书以及相关文件，以下列通讯地址为送达目的地。同时，保证人确认下列通讯地址亦为在发生诉讼纠纷时人民法院向保证人发送各类法律文书的正式送达地址：

详细地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

贷款人、受诉法院按照上述地址及联系电话向保证人邮寄文书，签收之日为送达之日；如因保证人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知贷款人、保证人拒绝签收，导致相关文书未能被受送达人实际接收的，文书退回之日视为送达日期。

## 第四章 抵押条款

第二十五条 借款人或抵押人保证以其有权处分的本合同第三条规定之房产和本合同所附《抵押物品清单》列示的财产抵押给贷款人（即抵押权人），作为偿还本合同借贷条款项下之借款的担保，在本合同项下债务履行期限届满，贷款人未受清偿的，或发生本合同约定的实现抵押权的情形的，贷款人有权依法以抵

押物折价，或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。

## **第二十六条 抵押人声明与承诺**

一、抵押人具备完全民事行为能力，并对抵押财产享有合法的所有权或处分权。

二、抵押人保证抵押物之上没有其他共有人，或者虽有共有人但抵押已获共有人的同意。

**▲▲三、抵押人签署和履行本合同意思表示真实，并取得合法、有效的授权。**

**▲▲四、抵押人负有监督借款人按本合同约定用途使用借款及本合同约定的期限还本付息的义务。本合同不因本合同借款人违反本合同各项约定而无效。**

**▲▲五、抵押物不存在被查封、扣押、监管、所有权或者使用权不明或者有争议等影响抵押权效力与贷款人实现抵押权的任何瑕疵；抵押人没有隐瞒抵押权设立之前经营活动中拖欠税款，抵押物项下拖欠税款、工程款、买卖价款等款项，抵押物出租，抵押物上设立居住权、地役权，抵押物上存在他人抵押、质押、留置、所有权保留、融资租赁权利等其他隐蔽瑕疵的情况。**

六、抵押人向贷款人提供的所有文件、资料、报表和凭证等，是准确、真实、完整和有效的。

**▲▲七、在签订本合同时，抵押人没有作为被告或仲裁被申请人。**

**▲▲八、抵押人授权贷款人自借款人向贷款人申请所担保的信贷业务之日起至信贷业务结清之日止因审核抵押人作为担保人，对借款人已发放的信贷业务进行贷后管理持续审核抵押人资信，对涉及抵押人的关联人的信贷业务或担保业务原因，向中国人民银行金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库查询抵押人的信用信息，并有权对查询到的抵押人信用信息进行打印、保存和使用；抵押人同意并授权贷款人将有关与贷款人签署的全部合同、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，以及抵押人的基本信息及其他信息，提供给金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库；同时，抵押人同意，对于在与贷款人发生信贷担保业务过程中出现的未按照合同履行义务的不良信息，贷款人可提供给金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库。抵押人同意贷款人为业务需要可以合理使用并披露抵押人信息（含对外公开披露抵押人违约不良信息）。**

**▲▲九、抵押人同意，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，贷款人有权通过包括但不限于公告、短信等形式通知抵押人；如因贷款人相关制度、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，抵押人同意贷款人有权通过包括但不限于公告、短信等形式通知，抵押人需在通知规定的期限内向贷款人提出异议，若超过通知期限贷款人未接收到任何抵押人明示拒绝变更或调整的意思表示，则视为默认同意贷款人单方变更或调整本合同项下相关内容。抵押人提出异议途径：可通过电话（4001840060）或至贷款人各营业网点。**

**▲▲十、抵押人同意并不可撤销地授权贷款人可以使用、加工和处理抵押人在贷款人处留存的信息，但未经抵押人同意，贷款人不得对外泄露、传输。**

**▲▲十一、贷款人可以以电话、短信、即时通讯工具、电子邮件、传单等方式向抵押人发送各类提示、营销信息等，但抵押人向贷款人明确表示拒绝的除外。**

抵押人：同意      拒绝

**▲▲十二、抵押人已充分认识到利率、汇率风险。如果贷款人根据本合同的约定或者国家的利率政策变化而调整利率、汇率水平、计息或结息方式，导致借款人应偿还的利息、罚息、逾期利息、复利增加的，对增加部分，抵押人也承担抵押担保责任。**

**▲▲十三、抵押人同意在贷款人依法采取查封、拍卖、变卖、抵债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。**

**▲▲十四、抵押物不存在其他影响贷款人实现抵押权的情形。**

**第二十七条** 抵押担保范围为本合同项下的贷款本金、利息、复利、罚息以及实现债权、抵押权的费用。

#### **第二十八条 抵押财产的占有和保管**

一、本合同项下的抵押财产由抵押人占有和保管，抵押人同意随时接受贷款人对抵押财产的检查。

二、抵押人应妥善保管、保养和维护好抵押财产，采取有效措施保障抵押财产的安全、完整；如抵押财产需要维修，抵押人应及时进行，并承担相应费用。

三、抵押人委托或同意第三方占有、保管、使用抵押财产的，应当告知该第三方本合同抵押权的存在，并要求其保持抵押财产的完好、接受贷款人对抵押财产的检查以及不妨碍贷款人实现抵押权。抵押人不因此免除本条第二款中的义务，同时应对该第三方的行为承担责任。

四、抵押人应妥善保管和使用抵押物，不得采用非合理方式使用抵押物而使其价值产生减损。因抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，抵押人应立即停止其行为；造成抵押物价值减少时，抵押人有义务恢复抵押物的价值，或提供与减少的价值相当的担保。

**▲▲五、如果由于自然灾害、意外事件、他人侵权行为等非抵押人原因导致抵押财产毁损、灭失或价值明显减少的，抵押人应立即采取措施防止损失进一步扩大，并立即书面通知贷款人。**

#### **▲▲六、抵押物的处分**

1、未经贷款人书面同意，抵押人不得赠与、转让、交换、出租、向他人设置抵押（包括依据《中华人民共和国民法典》第416条规定设置的抵押）或质押、设立居住权、以实物形式出资、改造、改建或以其他任何方式全部或部分处分本合同项下的抵押物。

2、贷款人书面同意与否由贷款人根据抵押物处分具体情况与贷款人内部风险控制与审批政策自主决定，抵押人或其他人均无权干涉。

3、贷款人书面同意抵押人对抵押物进行处分的，并不意味着贷款人放弃抵押权；在本合同项下债务清偿完毕前，贷款人仍对抵押物享有抵押权。

4、经贷款人书面同意对抵押物进行处分的，贷款人有权要求抵押人将处分抵押物所得价款用于（提前）清偿债务；若不足以清偿债务的，贷款人仍对抵押物享有抵押优先受偿权。

### **第二十九条 抵押登记**

一、本合同项下抵押物均须办理抵押物登记，抵押人应积极协助贷款人自本合同签订之日起3日内，持本合同及有关资料到相应登记机关办理抵押物登记。抵押权存续期间，抵押物他项权利证书、抵押登记文件正本原件及抵押财产的权利凭证原件应送交贷款人保管。

二、如抵押物为商品房且在本合同签订时抵押人已签订购房合同但尚未办理



产权过户时，抵押人应积极协助贷款人自本合同签订之日起3日内持本合同及有关资料到不动产登记机关办理抵押预告登记。抵押人应在取得商品房权属证书后毫不迟延地通知贷款人，并积极配合贷款人办理抵押登记。

三、在办理抵押登记时，抵押人应积极配合贷款人将本合同第二十八条第六款禁止或者限制转让抵押财产的约定向登记机关进行登记。

四、抵押登记事项发生变化时，依法需要进行变更登记的，抵押人应积极协助贷款人在登记事项变更之日起3日内到有关登记部门办理变更登记。

### **第三十条 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物折价，或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿，抵押人需无条件配合抵押财产过户手续（包括但不限于产权变更、户籍转移等）的办理；贷款人也可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。**

1、借款人发生第十五条第一款约定的违约行为或情形。

2、抵押人在本合同第二十六条第一、二、三、五、六、七款中所作的声明与事实不符或所作的承诺未得到履行。

3、贷款人依据法律法规规定或本合同约定解除本合同。

4、如抵押人为法人或非法人组织的，出现以下情形之一的：

(1) 停产、歇业、被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由。

(2) 被人民法院受理破产申请或者裁定清算。

(3) 财务状况恶化、生产经营发生严重困难。

(4) 发生重大诉讼或仲裁事件。

5、如抵押人为自然人，发生死亡、被宣告失踪或者被宣告死亡的。

6、抵押物被查封、扣押、监管或者被采取其他强制措施。

7、抵押物毁损、灭失或者被征收、征用。

8、抵押人存在本合同第二十八条第四款情形，但未按贷款人要求恢复抵押物的价值或者提供相应的担保。

9、抵押人违反本合同第二十八条第五款或第六款约定。

10、其他严重影响抵押权实现的情形。

**▲▲二、抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款不足以清偿本合同项下所担保的债权的，贷款人原则上按照先清偿实现债权和担保权利的费用，再清偿违约金、罚息、逾期利息、复利、延迟履行金，之后清偿利息，最后清偿本金的顺序进行清偿，但贷款人有权单方变更上述清偿顺序。**

**▲▲三、抵押人以本合同项下的抵押物为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。如果该抵押物同时为其他债务人与贷款人之间的债务进行担保，抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款不足以清偿全部债务人到期债务的，而且没有其他约定事项，所清偿的债务及抵充顺序，亦由贷款人确定。**

四、抵押人不得以主债务人先履行债务作为实现抵押权的抗辩事由。

五、实现抵押权所需的费用，可由抵押人支付或从抵押财产变现所得的价款中列支，或以相应价值的抵押财产折价。

**▲▲六、抵押财产变现所得价款或以物抵债超过主债务及实现抵押权的费用总和的部分归属抵押人；如因抵押人的过错致使抵押财产价值减少，则贷款人有权就不足部分向抵押人继续追偿。**

七、抵押人与债务人为同一人的，贷款人可以对抵押人抵押财产之外的财产申请司法保全或强制执行，且不以放弃抵押权或必须先处分抵押财产为前提条件。

**▲▲八、无论贷款人对本合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用信用证等担保方式），不论上述其他担保何时成立、是否有效、不论其他担保是否由债务人自己所提供、贷款人是否向其他担保人提出权利主张，不论贷款人是否放弃或减免其他担保人（含债务人提供的担保）的担保责任，也不论是否有第三方同意承担本合同项下的全部或部分债务，抵押人在本合同项下的担保责任均不因此减免，贷款人均可直接要求抵押人依照本合同约定在其担保范围内承担担保责任，抵押人不提出异议。**

### **▲▲第三十一条 违约责任**

一、下列事件之一即构成抵押人在本合同项下的违约：

1、抵押人在本合同第二十六条第一、二、三、五、六、七款中所作的声明

与事实不符或所作的承诺未得到履行。

2、因抵押人的原因导致本合同无效或被撤销。

3、因抵押人拒绝办理或者拖延办理抵押登记（含预告登记，如有）或者抵押人的其他过错行为，致使发生下列情形之一的：

（1）本合同项下抵押权未能有效设立。

（2）本合同项下抵押权虽已设立但不能对抗善意第三人。

（3）本合同项下抵押权虽已设立但劣后于抵押物的其他抵押权、质权等担保权利，但抵押人已事先向贷款人进行如实披露的除外。

4、因抵押人拒绝或者拖延协助贷款人续办抵押登记或者抵押人的其他过错行为，致使本合同项下抵押权在主债务全部清偿完毕之前失效。

5、抵押人存在本合同第二十八条第四款情形但未按贷款人要求恢复抵押物的价值或者提供与减少的价值相当的担保。

6、抵押人违反本合同第二十八条第五款约定，未及时书面通知贷款人并采取有效措施造成损失进一步扩大。

7、抵押人违反本合同第二十八条第六款约定，擅自处分抵押物。

8、抵押人以任何方式（作为或不作为）妨碍贷款人根据本合同有关规定处分抵押财产。

9、抵押人其他严重违反法律法规规定以及本合同约定的行为。

二、在发生上述违约事件的情况下，贷款人有权采取以下一项或多项措施：

1、宣布本合同项下债务提前到期，立即行使抵押权。

2、解除与抵押人之间的借款合同、其他授信合同或宣布上述合同提前到期。

3、抵押人违反本合同第二十八条第六款约定擅自处分抵押物的，要求抵押人对本合同项下债务承担连带责任保证，保证期间为抵押人违约之日起三年。

4、要求抵押人赔偿贷款人因抵押人违约而蒙受的一切直接或间接损失（包括但不限于贷款人遭受的本合同项下主债权本金、利息和费用的损失）。

5、贷款人有权对抵押人在江苏太仓农村商业银行股份有限公司（含下属分支机构）任何账户内的资金进行扣划或将抵押人对贷款人享有的任何债权进行抵销以追究抵押人的违约责任。抵押人自行承担因扣款而产生的利息、手续费、汇兑等损失。贷款人对上述款项的扣收无须抵押人的存折、银行卡、存款证实

书、存单、预留印鉴、密码等凭据。

## 第五章 其他条款

**▲▲第三十二条** 本合同履行中发生纠纷，合同各方应协商解决，协商不成的，应向贷款人所在地人民法院提起诉讼。

**第三十三条** 借款人按期付清本合同约定的借款本息及其他费用，并履行本合同的全部条款及其他所有责任后，本合同即告终止。贷款人应协助抵押人到登记部门办理抵押注销登记手续。

**▲▲第三十四条** 贷款人无需征求借款人、保证人和抵押人的同意，可将贷款人在本合同项下的权益转让给他人；但借款人、保证人或抵押人未征得贷款人的书面同意，不得将其在本合同项下的任何还款及其他责任或义务转让给第三者。

**▲▲第三十五条** 借款人和共同借款人

一、如无特别说明，本合同所述的借款人包括借款人和共同借款人。借款人和共同借款人共同向贷款人申请本合同项下贷款额度，用于本合同项下借款合同约定用途，并就本合同项下全部合同义务承担连带责任，贷款人有权要求任何一个或多个借款人履行全部合同义务。

二、共同借款人是除了借款人以外共同承担还款义务的其他借款人，必须符合贷款人规定的贷款资格和条件。共同借款人授权借款人办理贷款人认可的贷款、还款及其他手续。

三、当借款人未能按照本合同项下借款合同约定按时还款或怠于履行本条所列委托授权事项的（包括但不限于出现逾期还款、失去联系等），本合同各方当事人同意贷款人可指定任一或多个共同借款人承接借款人的全部委托事项，本合同各方当事人对此安排无异议。

**第三十六条** 反商业贿赂

一、本合同项下任一方均应当规范各自及其工作人员在业务合作中的行为，认真贯彻执行国家法律法规和党纪党规，严格遵守廉洁规定，坚持依法合规经营。

二、本合同项下任一方均不得向另一方及其经办人员（包括其家属）提供、给予合同约定之外的任何利益，包括但不限于：现金、购物卡、有价证券等物质

利益或非物质利益；不得向另一方及其经办人员索取合同约定之外的费用或利益。

三、贷款人廉政监督邮箱为：jiandujvbao@tcrcb.com；廉政电话为：0512-53282827。

**第三十七条** 本合同一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，合同各方当事人各执一份，登记机关备案一份。本合同自当事人均签名、盖章或者按指印时合同成立并生效。

**▲▲第三十八条 补充条款**

一、保证人为售房人的，授权贷款人按贷款发放金额的\_\_\_\_\_%（即人民币小写\_\_\_\_\_元）作为保证人履行担保责任的质押保证金，由贷款人从保证人（售房人）在贷款人开立的结算账户中或从借款人应付给保证人（售房人）的本合同项下贷款中划转入保证金专户（户名\_\_\_\_\_，开户行\_\_\_\_\_，账号\_\_\_\_\_）。保证人应向贷款人承担担保责任时（包括但不限于本合同项下债务），贷款人有权就该保证金专户内的资金享有优先受偿权，并有权直接进行划扣。

二、其他：\_\_\_\_\_。

**▲▲第三十九条 提示**

贷款人已提请借款人、保证人和抵押人注意对本合同各印就条款作全面、准确的理解，并应借款人、保证人和抵押人的要求做了相应的条款说明。签约各方对本合同含义认识一致，无任何异议；否则，签约各方已在第三十八条第二款进行补充约定。

贷款人（公章或合同章）：  法定代表人、负责人或被授权人（签名或盖章）：	
借款人（签名）：	身份证件号码：
共同借款人（自然人，签名）：  身份证件号码：	共同借款人（自然人，签名）：  身份证件号码：
共同借款人（自然人，签名）：  身份证件号码：	共同借款人（自然人，签名）：  身份证件号码：
保证人（自然人，签名）  身份证件号码：	保证人（法人或非法人组织，盖章）：  法定代表人、负责人或被授权人（签名或盖章）：
抵押人（自然人，签名）：  身份证件号码：	抵押人（自然人，签名）：  身份证件号码：
抵押人（自然人，签名）：  身份证件号码：	抵押人（法人或非法人组织，盖章）：  法定代表人、负责人或被授权人（签名或盖章）：

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附：《抵押物品清单》

## 抵押物品清单

抵押人			
居住地址			
抵押物地址			
房地产或不动产权证编号（一手房按揭在抵押房产办妥权证后补填）	建筑面积 （平方米）	购买价格 （元）	抵押贷款金额 （元）
贷款人（即抵押权人）（公章或合同章）：  法定代表人、负责人或被授权人（签名或盖章）：			
抵押人（自然人，签名）：  身份证件号码：	抵押人（自然人，签名）：  身份证件号码：		
抵押人（自然人，签名）：  身份证件号码：	抵押人（法人或非法人组织，盖章）：  法定代表人、负责人或被授权人（签名或盖章）：		

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：本《抵押物品清单》作为\_\_\_\_\_号《个人购房借款（担保）合同》之附件。