

重要提示

为了维护您的利益，请您在签署本合同前，仔细阅读如下注意事项：

- 一、您已经确认具有与借款及担保相关的必备法律常识。
- 二、您已阅读本合同所有条款，并确认已知悉其含义，同时确认已对涉及贵方权利与义务的内容给予了充分的注意。
- 三、您已确保提交的有关证件及资料是真实、合法、有效的。
- 四、您已确认自己有权在本合同上签名。
- 五、本合同所有条款均为双方意思的真实表示，双方对本合同条款的理解完全一致。本合同空白之处应据实填写，除作特别说明，不适用的条款须划斜线删除或加盖空白章。
- 六、本行禁止员工下列行为，任何人员无论以何种原因从事下列行为均为其个人行为，不代表本行意志：1. 行贿受贿、接受或索取不当利益。2. 出借个人账户、充当资金掮客，或代客户保管卡、折、密码、印鉴及重要凭证等。3. 侵占客户资金财产，或与客户发生不当资金往来，包括但不限于借款、违规收费等。4. 与不法贷款中介合作等。
本行敦请您对本行员工予以监督，如发现本行员工存在上述情形，请通过致电本行 24 小时客服热线：96699（广东）、400-83-96699（全国）、86-20-96699（境外）予以投诉、举报，本行对此严格保密。
- 七、请您使用钢笔或签字笔工整地填写需要您填写的内容。

个人楼宇按揭贷款合同

编号：_____

现有个人客户作为借款人向贷款人（广州银行股份有限公司或其分支机构）申请个人楼宇按揭贷款。为了保证贷款人债权的实现，借款人自愿将其购买而享有合法处分权并列入合同第二十条第（十三）款《抵押房地产清单》的财产为贷款人的债权设立抵押担保；保证人为了担保贷款人债权的实现，自愿向贷款人提供保证担保。为明确各方权利、义务，经平等协商一致，订立本合同。

第一条 贷款金额与币种

本合同项下贷款金额见第二十条第（一）款。

借款人充分知悉并确认：贷款人有权根据法律法规规定、监管政策和内部管理要求、本合同约定的前提条件，审核并决定是否向借款人发放贷款。因借款人未满足相关前提条件（包括监管政策的要求）导致贷款人不予放款的，贷款人不承担任何责任。

第二条 贷款用途

（一）本合同项下贷款应用于借款人购买房产，购买房产信息见第二十条第（二）款。

（二）在贷款期间，借款人承诺本合同项下贷款不得用于从事股本权益性投资，不得用于购买股票、有价证券、期货、理财产品等金融产品或金融

衍生产品，不得用于从事房地产经营，不得用于借贷谋取非法收入，不得套取现金，不得用于监管机构禁止银行贷款进入或支持的领域，不得用于其他违反国家法律、政策规定的领域。

第三条 贷款期限

（一）本合同项下贷款期限见第二十条第（三）款。

（二）实际贷款期限以借据记载为准。

第四条 贷款利率与计息

（一）贷款利率

本合同项下人民币贷款利率见第二十条第（四）款。

（二）结息

实行固定利率的贷款，结息时，按约定的利率计算利息。实行浮动利率的贷款，按各浮动期当期确定的利率计算利息；单个结息期内有多次利率浮动的，先计算各浮动期利息，结息日加总各浮动期利息计算该结息期内利息。

本合同项下贷款的结息方式见第二十条第（五）款。

（三）罚息利率

1. 借款人未按本合同约定期限归还贷款本息的（包括贷款人提前实现债权的情形），贷款人有权对逾期未还的本金按逾期天数计收逾期罚息，具体逾期罚息加收比例见第二十条第（六）款，罚息计算期间从逾期之日起至应付本金实际清偿之日止。

2. 借款人未按本合同约定期限归还本合同项下其他款项的，贷款人有权对该等款项计收罚息，罚息利率适用本条前款第1项约定，罚息计算期间自

逾期之日起至该等款项实际清偿之日止。

3. 对不能按时支付的利息及罚息，贷款人有权按本条本款第 1 项约定的罚息利率计收复利，复利计算期间自逾期之日起至应付利息及罚息实际清偿之日止。

第五条 放款条件

借款人确认：借款人未满足下列任一条件，贷款人有权不发放贷款，并不承担任何责任。

（一）借款人已足额支付首付款，并于本合同签订之日在贷款人指定的营业点开立还款账户，账号见第二十条第（七）款。

（二）本合同设定的担保符合贷款人的要求且担保已生效并持续有效。

（三）本合同已经签署生效、且借款人没有发生本合同约定的任一违约事项。

（四）借款人已向贷款人提交符合贷款人要求的文件资料，并经贷款人审查合格，该等文件资料包括但不限于：

1. 借款人的身份证明；
2. 借款人收入状况证明；
3. 购房合同正本；
4. 证明贷款用途符合合同约定条件的相关交易资料和凭证，以及授权贷款人将贷款资金支付给借款人交易对手的书面文件；
5. 借款人履行了贷款人要求的申请贷款手续；
6. 双方约定的其他发放贷款的前提条件：_____

第六条 还款

（一）本合同项下贷款本息的归还方式见第二十条第（八）款。

（二）采用分次还本付息的，借款人应当按照依第二十条第（八）款确定的还款计划表确定的次序、时间和金额分次还清贷款本息。

（三）借款人应于还款日前，在本合同第五条约定的还款账户内保留足够余额以偿还贷款，或将应还款项足额付至还款账户。借款人在此不可撤销地授权贷款人于每个还款日从还款账户划收借款人应偿付之款项。还款账户被有权机关冻结时，借款人应立即提供其他账户作为新的还款账户或到贷款人指定的营业柜台或通过贷款人指定的其他方式办理还款手续。

借款人最后一期应供款额以实际欠款额为准，据实计收本息。

（四）借款人未按时足额偿还贷款本金、利息、复利、罚息及所有应付费用的，借款人同意贷款人从借款人开立于广州银行的任一账户直接扣收相关款项。

（五）如借款人出现若干期贷款本金（和 / 或）利息不能偿付的情形，在其给付款项（包括但不限于贷款人依本合同划收的款项、贷款人通过法院执行到的款项，下同）不足以清偿全部债务时，应按本合同第六条第（六）款约定依次序偿还（其中先到期的贷款本息清偿次序优先于未到期的贷款本息），具体顺序贷款人有权予以变更。

（六）借款人给付的款项按下列顺序清偿债务：实现债权和担保权利的费用、损害赔偿金、违约金、迟延履行期间加倍支付的债务利息、复利和罚息、利息、本金，上述顺序贷款人有权予以变更。

第七条 提前还款

（一）借款人向贷款人还清到期应付款项的前提下可以提前归还贷款本金。借款人提前归还全部或部分贷款本金的，应向贷款人提交书面提前还款申请，在获得贷款人审批同意后办理提前还款。贷款人自收到借款人书面提前还款申请之日起，应在三十个自然日内完成审批及扣款。如因借款人原因导致贷款人未能在三十个自然日内完成扣款，借款人可与贷款人重新协商并确定扣款日期。如因借款人原因导致贷款人仍未能在重新确定的扣款日期成功扣款的，视为借款人放弃本次提前还款，借款人仍需按照合同约定按时足额还款。如借款人后续需继续提前还款的，须重新向贷款人提交书面提前还款申请，并在获得贷款人审批同意后办理提前还款事宜。

（二）提前归还的贷款本金按照提前还款时本合同执行的贷款利率及上一结息日（含当日）至提前还款扣款日（不含当日）的实际占用天数计收利息，此前已计收的贷款利息不再调整。

（三）借款人提前归还部分本金的，须先结清当期应还款项，且每次提前还本金额不少于一万元的整数倍。还款后，本合同项下借款人、贷款人双方的权利、义务不变，每月还款金额、还款期限根据剩余贷款本金及剩余贷款期限重新确定，提前还款后利率仍按原贷款期的同期利率执行。借款人提前归还全部贷款本金的，应结清全部利息。

（四）关于提前还款违约金的约定，按照第二十条第（九）款执行。

第八条 抵押担保

（一）抵押房地产

抵押房地产价值及有关情况详见第二十条第（十三）款。

在抵押有效期内，无论任何原因导致上述抵押房地产价值减少，借款人

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；贷款人有权要求借款人在3个工作日内恢复抵押房地产的价值或者提供与减少的价值相当的担保。

抵押期间，抵押物毁损、灭失或者被征收、被拆迁等，贷款人有权就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。

（二）抵押担保范围

借款人提供抵押担保的范围包括本合同项下贷款本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、迟延履行期间加倍支付的债务利息以及实现债权和担保权利的费用。

（三）抵押登记

自本合同签订之日起____日内，借款人应按照相关法律法规规定，持本合同、买卖合同、抵押房地产的所有权或使用权证书等相关资料到有关机关办理抵押权预告登记手续和抵押登记手续。

抵押权预告登记手续和抵押登记手续办妥后，抵押权预告登记证明或抵押权的不动产权证明以及相关资料原件应交贷款人保管，抵押房地产的权属证明保管人见第二十条第（十）款。

（四）抵押财产的占有和使用

本合同项下的抵押房地产由借款人占有和使用，借款人同意随时接受贷款人对抵押房地产的检查。

借款人应妥善保管和维护好抵押房地产，采取有效措施保障抵押房地产的安全、完整；如抵押房地产需要维修，借款人应及时进行，并承担相应费用。

借款人出租、转让、以抵押房地产出资、再次抵押该房产或以其他任何方式处分抵押房地产，应事先征得贷款人书面同意。未事先征得贷款人书面同意的，视为借款人违约，借款人应对由此给贷款人造成的损失承担赔偿责任。

抵押期间，借款人经贷款人书面同意转让、处置抵押物所得价款，必须向贷款人提前清偿抵押所担保的债权，否则视为借款人违约。贷款人在实现债权过程中，有权指定受托人、拍卖行、估价师、律师或者其他代理人行使全部或部分权利，借款人对此充分知悉并无异议。

第九条 保证担保

（一）保证方式

保证人承担保证责任的方式为连带责任保证。

（二）保证范围

保证人保证担保的范围包括本合同项下贷款本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、迟延履行期间加倍支付的债务利息以及实现债权和担保权利的费用。

（三）保证期间

保证期间为债务履行期限届满（包括债务提前到期的情形）之日起三年，若债务为分期履行的，则保证期间为最后一期债务履行期限届满之日起三年。

（四）如开发商或其他法人保证人为本合同项下债务提供阶段性担保的，保证阶段见第二十条第（十一）款。

第十条 保证人陈述、保证和承诺

（一）（法人及非法人组织适用）乙方保证是依法注册成立并有效存续的合法单位，具有法律规定的担保人资格，且签订本合同已依照法律规定及乙方公司章程或相关文件规定的程序和权限获得所有必需的授权或批准，不违反法律法规及其他相关规定。

（自然人适用）乙方保证是依法具有签订和履行本合同所必需的民事权利能力和民事行为能力的自然人，能独立承担民事责任，有合法的收入来源和充足的代偿能力，且无贷款逾期、欠息、信用卡恶意透支或逃废债务等不良信用记录，无赌博、吸毒等不良行为或犯罪记录，符合法律、法规规定的关于保证人应当具备的全部条件，向甲方提供保证担保已征得配偶（如有）书面同意。

（二）有足够的承担保证责任，并不因任何指令、财力状况的改变、与任何第三方签订的任何协议而减轻或免除所承担的保证责任。

（三）完全了解本合同项下债务的用途，为借款人提供保证担保完全出于自愿，在本合同项下的意思表示完全真实。

（四）向贷款人提供的资料或信息在所有方面都是真实、准确、完整的，不存在虚假记载、重大遗漏或误导性陈述。

（五）发生本合同第十二条约定情形之一，应自接到贷款人通知之日起5个工作日内，无条件履行本合同项下的保证责任。

（六）贷款人的债权存在物的担保的，不论该物的担保是由借款人提供还是由第三人提供，贷款人均有权要求保证人先承担保证责任或要求保证人与物的担保人同时履行担保责任，保证人承诺不因此而提出抗辩。贷款人放弃、变更或丧失其他担保权益的，保证人的保证责任仍持续有效，不因此而无效或减免。

（七）应贷款人要求及时提供财务资料、纳税凭证以及反映其财务状况的其他相关资料。

（八）发生下列情形之一，无需保证人同意，保证人继续按照本合同的约定承担保证责任：

1. 贷款人与借款人协商变更本合同，若变更后减轻债务人债务的，乙方仍对变更后的债务承担保证责任；若变更导致债务人债务加重，乙方对加重部分不承担保证责任，未加重部分仍需承担保证责任；

2. 因本合同采用浮动利率或国家利率政策调整而导致本合同项下债权数额发生变化的；

3. 贷款人将本合同项下债权转让给第三人的。

（九）如向第三方提供任何形式的担保，不得损害贷款人的利益。

（十）进行股份制改造、联营、合并、兼并、合资、分立、减资、股权变动、重大资产转让、重大关联交易、注销以及其他可能对贷款人在本合同项下权益造成不利影响的行动时，至少提前 30 日通知贷款人，并经贷款人书面同意或就其在本合同项下的保证责任作出令贷款人满意的安排，否则不得从事上述行为。

（十一）发生下列情形之一，保证人应于知道或应当知道之日起三日内通知贷款人：

1. 章程、经营范围、注册资本、法定代表人变更，股权变动；

2. 歇业、解散、清算、停业整顿、注销、被吊销营业执照、被撤销或被申请破产；

3. 涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁、刑事追究、行政处罚，或财产被依法查封、扣押或监管；

4. 保证人为自然人的，住所、工作单位、联系方式、国籍、婚姻等变更，以及发生伤残、失业、重大疾病、财务状况恶化或涉及任何诉讼、仲裁、行政处罚及经济纠纷等可能影响其担保能力的情形。

第十一条 借款人保证和承诺

（一）借款人保证按贷款人要求提供相关的文件和资料，并保证所提供的文件和资料均真实、准确、合法、有效。

（二）借款人保证按照本合同约定的贷款用途使用贷款。

（三）借款人保证按本合同约定归还贷款本息及有关费用。

（四）借款人保证按贷款人的要求如实提供其个人及家庭主要成员职业、收入、开支、负债、担保及与他人发生经济纠纷的情况。

（五）应贷款人要求及时提供财务资料、纳税凭证以及反映其财务状况的其他相关资料。

（六）借款人应在个人或家庭经济收入状况恶化、或其个人发生伤残、失业、婚姻变动、工作变动等严重影响还款能力的情况之日起三日内，书面通知贷款人，如贷款人认为上述变动存在影响借款人还款能力的风险，借款人应根据贷款人要求继续履行本合同并提供贷款人认可的适当担保。

（七）发生下列情形之一，借款人应于知道或应当知道之日起三日内通知贷款人，若贷款人认为存在影响借款人还款能力的风险，借款人应根据贷款人要求继续履行本合同并提供贷款人认可的适当担保：

借款人涉及诉讼、仲裁、刑事案件、行政处罚或其资产被扣押、查封、冻结、强制执行或被采取了具有同样效力的其他措施。

（八）借款人保证对抵押财产享有合法的所有权及处分权，且抵押财产

不存在任何权属争议、被查封、扣押、监管、被设立其他担保等情形。

（九）借款人保证抵押财产上无配偶及其他共有人，或虽有共有人但抵押已获所有共有人的书面许可，并在签署本合同前将该书面许可交贷款人保管。

（十）借款人保证抵押财产上不存在居住权，本合同项下抵押权设立后，未经贷款人书面同意，借款人不得在抵押财产上设立居住权，否则构成借款人在本合同项下的违约。

（十一）抵押财产出现贬损，涉及诉讼、仲裁、执行案件，或将被征收、拆迁时，借款人应及时告知贷款人，否则构成借款人在本合同项下的违约。

（十二）借款人保证全面履行法律法规规定及本合同约定的其它义务。

第十二条 违约责任

（一）下列事件之一即构成借款人（和 / 或）担保人（包括抵押人、保证人）在本合同项下的违约：

1. 借款人未按照本合同约定的贷款用途使用贷款；
2. 借款人连续三个月或在本合同期内累计六个月未按时足额偿还贷款本息；
3. 借款人被人民法院受理破产申请或者裁定和解；
4. 借款人、自然人担保人死亡或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪、或者成为限制民事行为能力人或丧失民事行为能力而无继承人、受遗赠人、监护人或财产代管人，或其继承人、受遗赠人、监护人或财产代管人拒绝代为履行本合同项下义务；
5. 抵押物被查封、监管或者被采取其他强制措施；

6. 抵押物毁损、灭失或者被征收、征用、拆迁；
7. 借款人未按贷款人要求恢复抵押物的价值或者提供相应的担保；
8. 借款人、担保人涉及诉讼、仲裁、刑事案件、行政处罚、纠纷，对其偿债能力产生不利影响的，或被限制高消费、或被纳入失信被执行人的；
9. 借款人未经贷款人书面同意，擅自转让、出租、以抵押物出资、再次抵押或以其他方式处分抵押物、或擅自涂销抵押登记；
10. 借款人违反本合同第十一条及其他条款中所作的约定、陈述，保证和承诺；
11. 保证人违反本合同第十条及其他条款中所作的约定、陈述、保证和承诺；
12. 抵押房屋具备办理房屋不动产权证明之日起_____日内，非因贷款人原因未能办理不动产权证明的；
13. 借款人存在未按合同约定办理抵押登记、变更登记，或未及时将预告登记转为正式登记，或未移交相关权利凭证等行为之一的；
14. 其他严重影响贷款人债权实现的情形。

（二）在发生上述违约事件的情况下，贷款人有权采取以下任一项或多项措施：

1. 要求借款人、担保人限期纠正违约行为；
2. 要求借款人提供新的担保；
3. 宣布本合同提前到期，要求借款人提前偿还全部贷款本息和有关费用；
4. 要求借款人赔偿因其违约而给贷款人造成的一切损失并承担贷款人为实现债权和担保权利而产生的费用；
5. 要求保证人立即履行本合同项下的保证责任；

保证人给付的款项按下列顺序清偿债务：实现债权和担保权利的费用、损害赔偿金、违约金、迟延履行期间加倍支付的债务利息、复利和罚息、利息、本金，上述顺序贷款人有权予以变更；

6. 处分抵押物，以抵押物折价或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿：

处分抵押物所得价款按下列顺序清偿债务：实现债权和担保权的费用、损害赔偿金、违约金、迟延履行期间加倍支付的债务利息、复利、逾期利息和罚息、利息、本金，上述顺序贷款人有权予以变更；

7. 要求借款人、担保人赔偿因其违约而给贷款人造成的一切损失；

8. 将借款人、担保人在广州银行任一账户内的资金或对广州银行其他机构的任何债权与本合同项下债权相抵销，无须另行征得借款人、担保人的同意。账户中的未到期款项视为提前到期。因行使抵销权而扣划款项与本合同币种不一致的，按扣划日贷款人适用的结售汇牌价汇率计算应扣划金额。扣划日至清偿日（贷款人根据国家外汇管理政策将扣划款项兑换成本合同币种并实际清偿本合同项下债务之日）期间产生的利息、费用以及因汇率波动而产生的差额全部由借款人、担保人承担；

9. 法律法规规定、本合同约定或贷款人认为必要的其他措施。

抵押财产为借款人及其所扶养亲属居住的房屋的，人民法院裁定拍卖、变卖或者抵债后，借款人应积极配合，在6个月内主动腾空房屋。如果贷款人同意向借款人提供临时住房，借款人应当向贷款人支付租金，已经产生的租金，从房屋拍卖或者变卖价款中优先扣除。

（三）贷款人违反本合同约定义务的，应承担违约责任。

第十三条 违约金和损害赔偿金

（一）如借款人、抵押人、保证人违反本合同任一义务的，借款人、抵押人、保证人应向贷款人支付违约金，具体违约金比例见第二十条第（十二）款；借款人、抵押人、保证人违约给贷款人造成的经济损失超过违约金的，应就超过部分向贷款人支付损害赔偿金。

（二）对于借款人、抵押人、保证人应承担的违约金和损害赔偿金，借款人、抵押人、保证人同意贷款人直接扣划借款人、抵押人、保证人在广州银行开立的任一账户中的款项以清偿本合同项下的债务。

第十四条 合同变更和解除

本合同经各方书面同意，可以修改、补充或解除；本合同的任何修改和补充均构成本合同不可分割的一部分。

本合同任何条款的无效均不影响其他条款的效力。

本合同解除的，借款人应当立即向贷款人返还所欠贷款本金、利息、复利、罚息、迟延履行期间加倍支付的债务利息、违约金、损害赔偿金及实现债权和担保权利的费用，或委托开发商（售房人）将上述款项归还贷款人。

第十五条 送达地址确认条款

各方确认本合同尾部签署页所填写的地址为各方接收文件、通知等的地址，除非借款人、抵押人、保证人书面通知贷款人地址或通讯方式变更，否则贷款人以本合同所载地址发出的通知，在递交邮递之日起三日后视为送达。以本合同所载电话、传真、电子邮箱等通讯方式发出的通知，视为即时送达。

各方确认本合同尾部签署页所填写的地址亦为发生争议时司法机关送达有关诉讼文书的确切地址。如相关地址发生变化，变化方应在三日内书面通

知其他方，收到书面变更通知前，依据本合同尾部首页所填写地址的送达视为有效送达。

各方均知悉：根据法律法规的有关规定，如受送达人提供或者确认的送达地址不准确、拒不提供送达地址、送达地址变更未及时告知其他方和受案法院 / 仲裁机构、受送达人本人或者受送达人指定的签收人拒绝签收，导致诉讼 / 仲裁文书未能被受送达人实际接收的，受送达人应自行承担有效送达的法律后果。邮寄送达的，文书退回之日视为送达之日；直接送达的，以送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

特别约定：借款人、抵押人、保证人同意在诉讼或仲裁程序中接受电子送达，用于接收送达的地址见合同尾部签署页。

借款人、抵押人、保证人充分知悉，根据法律法规的有关规定，电子送达与传统送达方式具有相同的法律效力。诉讼 / 仲裁文书通过上述方式送达的，送达信息到达借款人、抵押人、保证人电子地址所在系统时，即为送达。

第十六条 合同公证

本合同经公证部门公证后具有强制执行效力，若借款人、抵押人、保证人不履行本合同约定的担保义务，则贷款人有权单方向公证部门申请出具强制执行公证书，借款人、抵押人、保证人愿意接受有管辖权的法院强制执行。

第十七条 其 他

（一）由开发商做保证人而与贷款人签订了《楼宇按揭业务合作协议》的，开发商可不重复签署本合同。

（二）未经贷款人书面同意，借款人、保证人不得转让其在本合同项下

的全部或部分权利或义务。

（三）贷款人未行使或部分行使或迟延履行本合同项下的任何权利，不构成对该权利或任何其他权利的放弃或变更，也不影响其进一步行使该权利或其他权利。

（四）若贷款人因业务需要须委托广州银行其他机构履行本合同项下权利义务，借款人、担保人对此表示认可。贷款人授权的广州银行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向法院提起诉讼或提交仲裁机构裁决。

（五）贷款人有权依据有关法律法规或其他规范性文件的规定或金融监管机构的要求，将有关本合同的信息和其他相关信息提供给金融信用信息基础数据库或其他依法设立的信用数据库或中国人民银行监管的其他征信机构，供具有适当资格的机构或个人查询和使用，贷款人也有权为本合同订立和履行之目的，通过金融信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库或中国人民银行监管的其他征信机构查询借款人、担保人的相关信息。

（六）除非有可靠、确定的相反证据，贷款人有关本金、利息、费用和还款记录等内容的内部账务记载，制作或保留的借款人办理提款、还款、付利息等业务过程中发生的单据、凭证及催收贷款的记录、凭证等，均构成有效证明主合同项下债权债务关系的确定证据。借款人、担保人承诺不因上述记录、记载、单据、凭证等由贷款人单方制作或保留而提出异议。

（七）如借款人为购买共有产权住房，向本行贷款人申请个人住房按揭贷款的，此种情形下如借款人去世，继承人在广州市有自有住房或虽无自有住房但选择转让共有产权住房的，应提前归还贷款。

（八）为购买共有产权住房，向本行贷款人申请个人住房按揭贷款的借

款人，有下列情形之一的，应提前归还贷款：

1. 擅自转让、赠与共有产权住房产权份额或设定除购房贷款抵押以外的担保物权，拒不整改的；
2. 擅自出租、出借共有产权住房，拒不整改的；
3. 承购人户籍迁离本市或者出国定居的；
4. 《共有产权住房共有协议》约定的其他情形。

（九）借款人、抵押人、保证人配偶在本合同签名，即表明借款人、抵押人、保证人配偶已知悉且同意本合同全部内容，并自愿与借款人、抵押人、保证人共同承担本合同约定之责任。

第十八条 法律适用与争议解决

（一）本合同适用中华人民共和国（仅为本合同目的，此处不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区）法律。

（二）凡因履行本合同而产生的一切争议、纠纷，各方应通过协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成时，各方同意采用下述第__种方式解决：

1. 向贷款人或者依照本合同行使权利义务的广州银行其他机构住所地的人民法院起诉；
2. 向合同签订地_____所在的人民法院起诉；
3. 由_____仲裁。

（三）借款人、抵押人、保证人未按本合同约定按时足额偿还借款或履行担保责任或发生其他违约情形后，经协商、调解不成诉至法院的，若争议

标的金额符合受理法院合意选择小额诉讼程序标的额范围的，为节约各方诉讼成本，各方同意适用小额诉讼程序进行审理，一审终审。

第十九条 合同生效和合同文本

（一）本合同的生效适用下列第_____款约定：

1. 本合同为贷款人（抵押权人）和借款人（抵押人）两方的，本合同自贷款人（抵押权人）签名盖章且借款人（抵押人）签名之日起生效。双方签名盖章日期不一致的，本合同自最后一方签名盖章之日起生效。

2. 本合同为贷款人（抵押权人）、借款人（抵押人）和保证人三方的，本合同自贷款人（抵押权人）签名盖章、借款人（抵押人）签名且保证人签名（适用于自然人）或签名盖章（适用于法人及非法人组织）之日起生效。三方签名盖章日期不一致的，本合同自最后一方签名盖章之日起生效。

（二）本合同正本一式_____份，贷款人（抵押权人）、借款人（抵押人）各执_____份，保证人（法人及非法人组织）执_____份，保证人（自然人）执_____份，_____

（如有其他持有人请填写，如无则须删除），每份合同具有同等法律效力。

第二十条 具体约定

（一）本合同项下贷款金额为：（币种）_____（大写）_____
_____,（小写）_____。

（二）以本合同项下贷款购买的房产信息如下：

1. 房地产地址：_____
_____的房屋/商铺。

2. 建筑面积为以下第_____种：

(1) _____平方米。

(2) _____平方米的房屋百分之_____的产权份额。本合同项下贷款为个人购置住房贷款的，所贷款项用于购买家庭第一套住房（相关认定标准按照监管规定处理）。

3. 购房总价款：_____元。

4. 买卖合同号或房地产证号：_____。

5. 借款人特此授权贷款人在发放贷款时直接以借款人支付购房款名义将该款项划入借款人指定的交易对手账户（户名：_____，开户行：_____，账号：_____）。贷款人完成前述划款义务即视同借款人已收到本合同约定之贷款。因借款人的交易对手开户行退款或借款人提供的信息错误等原因导致贷款未能及时、成功支付至交易对手银行账户，由此造成借款人对交易对手违约或者形成其他损失的，贷款人不承担任何责任。

（三）本合同项下贷款期限为：从贷款人实际发放该笔贷款之日起计_____个月。

（四）本合同项下人民币贷款利率按以下第_____种方式确定：

1. 采用固定利率：

本合同项下人民币贷款利率以贷款发放日前一个工作日执行的_____年期（□以上）贷款市场报价利率（LPR）_____（选填加/减/零）_____个基点（一个基点为 0.01%），即年利率（单利）_____%。在贷款期限内，该利率保持不变。

2. 采用浮动利率：

本合同项下人民币贷款利率以贷款发放日前一个工作日执行的____年期（□以上）贷款市场报价利率（LPR）____（选填加/减/零）____个基点（一个基点为 0.01%）。在贷款期限内，该利率按照以下第____种方式进行调整，但加/减基点数值固定不变：

（1）以____个月为一期，一期一重定价，分段计息。第二期及以后各期的利率重定价日为每笔贷款提款满一期后的对应日，如遇小月无对应日的，小月最后一日为重定价日。贷款人按利率重定价日前一个工作日执行的前述期限的 LPR 利率和加/减基点数值对贷款利率进行重定价。

注：商业性个人住房贷款利率重定价周期最短为 3 个月，可按 3 个月、按 6 个月、按 12 个月重定价；个人商业用房贷款（含商住两用房）利率重定价周期最短为 1 年。

（2）贷款发放日后每年的 1 月 1 日为利率重定价日，贷款人按利率重定价日前一个工作日执行的前述期限的 LPR 利率和加/减基点数值对贷款利率进行重定价。

（3）其他利率调整方式：_____

_____。

利率换算方式为：月利率=年利率/12，日利率=年利率/360。

如本合同载明的利率与根据利率计算方式所算出的利率不符的，各方确认以合同载明的利率为准。如借据所载明的利率与本合同载明的利率不符的，则以借据记载为准。

(五) 本合同项下贷款的结息方式以下第____种方式:

1. 按月结息, 付息日为每月的____日, 最后一次付息日为合同到期日。

2. 其他: _____

_____。

(六) 借款人未按本合同约定期限归还贷款本息的, 贷款人有权对逾期未还的本金按逾期天数计收逾期罚息, 逾期罚息利率为本合同约定的相应贷款利率加收____%。

(七) 借款人已足额支付首付款, 并已开立还款账户, 账号为: _____

_____。

(八) 本合同项下贷款本息的归还方式为以下第____种:

1. 按月等额本息还款法。借款人每期以相等的金额偿还贷款本息, 首期与末期还款按贷款实际天数计算。计算公式为:

每月供款额 = 贷款本金 × 月利率 × (1 + 月利率)^{还款月数} / [(1 + 月利率)^{还款月数} - 1];

按月还本付息, 还款日为每月____日, 最后一次还款日为贷款到期日。

2. 按月等额本金还款法。借款人每期等额偿还贷款本金, 贷款利息随本金逐期递减, 首期与末期按贷款实际天数计算。计算公式为:

每月供款额 = 贷款本金 / 贷款期月数 + (贷款本金 - 已归还本金累计额) × 月利率;

按月还本付息, 还款日为每月____日, 最后一次还款日为贷款到期日。

3. 按月付息, 到期还本。付息日为每月____日, 贷款到期日结清本息。

4. 按月付息, 分期还本。即借款人按月支付利息, 付息日为每月____日; 按____个月为 1 期, 分期等额归还本金, 即每期还本_____元整。

5. 其他：_____

_____。

(九) 借款人提前还款的，贷款人有权按下列第____种方式收取提前还款违约金。

1. 贷款实际发放后____个月内提前还款的，违约金=提前归还本金金额×贷款利率/12。（贷款利率指提前还款申请当日，该笔贷款适用的年利率）。

贷款实际发放满____个月后提前还款的，不收取违约金。

2. 贷款人不向借款人收取提前还款违约金。

3. 其他方式：_____

_____。

(十) 抵押登记：抵押房地产的权属证明☐交由贷款人保管；☐由借款人自行保管。（根据业务实际情况填写，适用在“☐”打“√”，不适用在“☐”打“×”）

(十一) 保证阶段：如开发商或其他法人保证人为本合同项下债务提供阶段性担保的，其保证阶段为以下第____项：

1. 自本合同生效之日起至办妥抵押登记手续，并将商品房买卖合同及抵押权的不动产权登记证明正本交由贷款人保管之日止。

2. 自本合同生效之日起至办妥抵押权预告登记手续，并将商品房买卖合同、预购商品房预告登记证明、抵押权预告登记证明正本交由贷款人保管之日止。

3. 其他：_____

_____。

(十二) 违约金比例：如借款人、抵押人、保证人违反本合同任一义务

的，借款人、抵押人、保证人应向贷款人支付本合同项下贷款本金数额_____%的违约金。

(十三) 抵押房地产清单：

名称	建筑面积	坐落位置	抵押房地 产价值	产权/使用权 (共有人)	权利证书 (编号)	抵押/出租 情况	备注

第二十一条 本合同项下“实现债权和担保权利的费用”包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、执行费、财产保全费、差旅费、拍卖或变卖费、公告费、公证费、认证费、翻译费等。

第二十二条 各方约定的其他事项

(以下无正文)

借款人、抵押人、保证人及其配偶（如有）确认：签署本合同前，贷款人就本合同的全部条款已向本方进行了详细说明和解释，并已着重就免除或者减轻贷款人责任、限制本方权利、加重本方责任等与本方有重大利害关系的条款，按照本方的要求予以说明，确保本方能够理解条款内容及法律后果。本方已阅读本合同所有条款，对本合同条款的含义及相应的法律后果（包括潜在的不利影响）已全部知晓并充分理解，同意遵守本合同全部条款。借款人、抵押人、保证人配偶自愿与借款人、抵押人、保证人共同承担本合同约定之责任，借款人、抵押人、保证人送达地址（含变更后）即为其送达地址。

贷款人/抵押权人（公章/业务专用章）：

负责人（或授权签名人）：

住所：

联系电话：

电子邮箱：

签约日期：

借款人/抵押人（签名、捺印）：

证件类型：

证件号码：

送达地址：

联系电话：

电子邮箱：

其他电子送达方式：

开户金融机构及账号：

签约日期：

保证人（法人及非法人组织公章或合同专用章/自然人签名、捺印）：

法定代表人（或授权签名人）：

证件类型：

证件号码：

开户金融机构及账号：

送达地址：

联系电话：

电子邮箱：

其他电子送达方式：

签约日期：

保证人配偶（如有，签名、捺印）：

签约日期：