

编号：



## 个人购房担保借款合同

## 特别提示

为维护您的利益，在您签署本合同前，请仔细阅读本提示，如有疑问可向业务人员咨询。

一、请仔细阅读您将要签署的合同文本，特别注意核对一下您的贷款金额、贷款期限、贷款利率（包括利率执行方式和浮动比例）、担保财产状况、以及您所选定的还款方式是否正确。

二、您已经确保您提交给银行的有关证件和资料是真实、合法、有效的。

三、您已经确认自己有权在本合同上签字，签字是真实有效的，是您真实意愿的表示，具有法律约束力。

四、您已仔细阅读本《特别提示》，且您对本合同所有条款的内容和表述已完全准确理解，浦发银行也已就本合同条款向您做出充分提示和说明。您本着诚实、信用的原则，自愿签订并承诺履行本合同。

五、如果您对本合同还有不理解之处，请暂缓签署本合同，您可以向上海浦东发展银行有关业务人员咨询。

## 个人购房担保借款合同

鉴于：

借款人向贷款人申请个人购房人民币贷款，现根据中华人民共和国有关法律、法规，经当事人各方协商一致，特订立本合同，以资遵守。

### 第一条 贷款金额、用途

- 1.1 本合同项下的贷款金额详见本合同第 14.2 条的约定。
- 1.2 本合同项下的贷款用途详见本合同第 14.3 条的约定，不得挪用。贷款人有权监督贷款的使用。

### 第二条 贷款期限、利率及计息方式

- 2.1 本合同项下的贷款期限详见本合同第 14.4 条的约定，实际贷款起始日期以贷款的实际发放日起算，具体贷款期限以贷款借据（借款凭证）记载的日期为准。贷款借据（借款凭证）是本合同不可分割的组成部分。
- 2.2 本合同项下的贷款起息日为贷款发放日，计息方式为：贷款利息采取对年、对月、对日的计算方法，如果不能对年、对月、对日，以月末最后一日为对日。贷款期限满年的按年利率计算，满月的按月利率计算，有整年（月）又有零头天数的，整年（月）部分按年（月）利率计算，仅零头天数按实际天数计算，其计算公式为：  
全是整年整月的：利息=本金×时期（年或月数）×年或月利率；  
有整年（月）又有零头天数的：利息=本金×[时期（年或月数）×年或月利率+零头天数×日利率]
- 2.3 本合同项下贷款的结息日，除双方另有约定外，为本合同第 14.8 条约定的每期还款日。
- 2.4 除本合同另有约定外，本合同项下的贷款利率按贷款实际发放日中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率基础上及本合同第 14.5 条约定的浮动比例计算执行，详见本合同第 14.5 条的约定。若贷款发放后在贷款期限内遇中国人民银行调整贷款基准利率的，

本合同利率是否调整应按本合同第 14.6 条的约定执行。若本合同双方约定在贷款期限内调整利率的,应自本合同约定的利率调整之日起按调整之日中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率基础上及本合同第 14.5 条约定的浮动比例计算执行新的利率。

月利率=年利率/12, 日利率=年利率/360, 期利率=年利率×每期月数/12。

- 2.5 若借款人未按规定按时足额偿付当期贷款本息即为逾期,贷款人有权根据中国人民银行的有关规定计收罚息, 罚息利率详见本合同第 14.13 条的约定。

### 第三条 借款人提款条件

- 3.1 除非贷款人同意, 否则在以下条件在形式及内容方面均令贷款人满意地全部达成前, 贷款人无任何义务向借款人发放本合同项下贷款:

- 3.1.1 借款人已向贷款人提供符合规定的购房合同, 且已签署贷款人认可的担保文件;
- 3.1.2 本合同及其相关附件(包括担保文件)已合法地生效;
- 3.1.3 担保权或类似优先权已合法设立并生效(如有): 贷款采用抵押方式担保的, 已办妥保险及抵押登记手续, 并将该抵押财产登记凭证、权属证明、抵押权凭证/他项权利凭证、保险单正本交付贷款人占有; 贷款采用质押方式担保的, 已将质押财产交付贷款人占有; 出质行为依法需要办理登记手续的, 该登记已完成; 贷款采用保证方式担保的, 保证合同已签订并合法有效;
- 3.1.4 本合同以及与本合同相关的担保文件及其他文件已由贷款人认可的公证机关办理了具有强制执行效力的公证(若贷款人要求);
- 3.1.5 借款人已按贷款人要求开立用于提款、付息、付费及还款等的银行账户;
- 3.1.6 借款人/担保人在本合同中所作的保证与陈述是真实的, 且未发生本合同约定的违约事件以及其他可能对借款人的还款能力有不利影响的事件;
- 3.1.7 未发生与本合同相关的法律法规及金融监管政策变动、或政府宏观货币政策变动、或国家政策对信贷额度进行管控或限制;
- 3.1.8 贷款人提出的其他条件。
- 贷款人有权豁免上述一项或多项条件, 且不影响贷款人在本合同项下享有的任何权利。

### 第四条 贷款发放及支付

- 4.1 借款人同意，贷款人将贷款资金按贷款人受托支付方式进行支付。贷款人受托支付方式是指贷款人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。贷款支付约定具体如下：
- 借款人授权贷款人在符合贷款发放条件时将贷款资金支付至符合本合同约定用途的交易对象账户(详见本合同第 14.7 条的约定)，支付条件为借款人提供交易合同或其他相关交易资料及凭证并经贷款人审核同意。借款人授权贷款人将贷款资金支付给交易对象账户的行为即为借款人的支付委托，贷款人的上述支付行为即为借款人的提款。
- 4.2 如因借款人原因导致贷款人在本合同签署后的九十天届满时仍无法发放本合同项下贷款的，贷款人有权单方解除本借款合同。
- 4.3 贷款发放后，借款人与售房者就该房产有关质量、条件、权属等其他事宜发生的任何纠纷，均与贷款人无关，本借款合同应正常履行。

## 第五条 还款

- 5.1 本合同项下贷款的还款方式详见本合同第 14.8 条的约定。

本合同约定采用等额本息还款法的，每期还本付息额计算公式为：

$$\text{每期还本付息额} = \text{贷款本金} \times \text{期利率} + \text{贷款本金} \times \text{期利率} \div [(1 + \text{期利率})^{\text{还款总期数}} - 1]$$

本合同约定采用等额本金还款法的，每期还本付息额计算公式为：

$$\text{每期还本付息额} = \text{贷款本金} \div \text{还款总期数} + (\text{贷款本金} - \text{已归还本金累计额}) \times \text{期利率}$$

本合同约定采用分期付息，到期一次还本的，每期利息计算公式为：

$$\text{每期利息} = \text{期初贷款剩余本金} \times \text{期利率}$$

上述还款方式项下计算公式中的“期”和每期还款日详见本合同第 14.8 条的约定。

本合同约定采用到期一次性归还本息、利随本清的，利息计算方式详见本合同第二条。

- 5.2 分期还款的借款人自贷款实际发放的次月（公历概念）约定还款日起开始还款。贷款实际发放后次月的首期还款贷款利息的计算方法具体为，如贷款实际发放日至次月约定还款日之间的贷款实际占用天数小于一期的，首期还款贷款利息根据贷款实际占用天数按照本合同 2.2 条计息方式确定；如贷款实际发放日至次月约定还款日之间的贷款实际占用天数大于一期的，首期还款贷款利息将分为一期的应还利息及超过一期部分的应还利息分别计算，其中：一期的应还利息按照约定还款方式计算利息，超过一期部分的应还利息根据贷款实际占用天数按照本合同 2.2 条计息方式确定；如贷款实际发放日至次月

约定还款日之间的贷款实际占用天数等于一期的，首期还款贷款利息即按照约定还款方式计算的当期应还利息。

- 5.3 借款人应于本合同约定的每一还本付息日的早上零点以前，将应还贷款本息足额存入其开立在贷款人处的还款账户（结算户）中，还款账户详见本合同第 14.9 条的约定。借款人在此不可撤销地授权贷款人有权从该还款账户中主动扣收到期应还贷款本息。**
- 5.4 借款人如在贷款期内要求变更还款账户，须提前向贷款人提出申请，经贷款人同意并与贷款人签订变更合同、约定新的还款账户启用日期后方可实施。但因借款人与贷款人根据本合同第 5.3 条已约定的还款账户的银行卡或活期一本通存折遗失或到期而变更卡号/存折号，则贷款人无需与借款人签署变更合同，借款人在此不可撤销地授权贷款人有权从该变更后的还款账户中主动扣收到期应还贷款本息。
- 5.5 借款人应按期偿还贷款本息。若借款人未按规定按时足额通过还款账户偿还到期贷款本息，借款人在此不可撤销地授权贷款人有权从借款人开立在贷款人及上海浦东发展银行各营业机构的部分或全部账户中扣收到期未还的本金、利息、罚息及相关费用。**
- 5.6 若发生贷款逾期，则该期末还贷款本息的逾期罚息，应在归还逾期贷款本息时一并缴付，且贷款人有权对借款人未支付的利息计收复利。
- 5.7 除采用固定利率的情形外，贷款人因中国人民银行调整利率因素而对每期应付本息款额所作的调整，借款人须无条件照此履行。
- 5.8 借款人提前归还贷款，应事先向贷款人提出书面申请并征得贷款人的同意，且贷款人有权按照本合同第 14.10 条的约定收取违约金。未取得贷款人同意的，借款人仍应当依照合同约定的期限还本付息。
- 5.9 借款人如提前归还部分贷款本息，对提前还款部分，在提前还款日当日及以前仍按本合同有关规定计收贷款利息，不计退已计收的贷款利息。借款人如一次性提前归还全部结欠本金及利息的，贷款人有权在提前还款日当日及以前仍按本合同有关规定计收贷款利息，不计退已计收的贷款利息，不计收提前还款日之后的贷款利息。
- 5.10 本合同项下的共同还款人（如有）确认：在本合同签署页签署合同，即视为其已仔细阅读并充分了解本合同内容，同意作为借款人在本合同项下贷款的共同还款人，对借款人在本合同项下包括但不限于按时还款在内的各项义务的履行承担连带责任，并不可撤销地授权贷款人，在借款人未按期归还贷款本息时，贷款人有权从共同还款人在上海浦东发展银行各营业机构开立的任一账户中主动扣收到期应还贷款本息及相关费用。**

## 第六条 抵押担保

- 6.1 为保障本合同项下贷款人（下或称抵押权人）债权的实现，抵押人同意以其有处分权的财产作为抵押财产向贷款人提供抵押担保，抵押财产信息详见本合同第 14.11 条的约定。本合同项下抵押权的效力除及于抵押财产本身，还及于其从物、从权利、物上代位权、附着物及孳息。
- 6.2 抵押财产所担保的主债权为根据本合同由贷款人向借款人提供的贷款本金。抵押担保的范围为借款人在本合同项下全部贷款本金及利息（包括逾期及挪用罚息以及复利等）、违约金、损害赔偿金、保管担保财产及实现抵押权的费用（包括但不限于可能发生的诉讼费、律师费、拍卖费用、变卖费、通知借款人费用以及其他的合理费用）。
- 6.3 抵押权人对抵押财产享有第一顺位的优先受偿权。抵押权人可以不行使对债务人的其他担保权利（如有）而直接行使本合同项下的抵押权。抵押人同意，在任何情况下，抵押权人未行使或未及时行使其与债务人在其他贷款文件项下的任何权利，包括但不限于债权、担保物权、违约救济权，均不得被视为抵押权人怠于或放弃行使权利，亦不会影响其充分行使本合同项下的权利
- 6.4 抵押登记
- 6.4.1 抵押人应在本合同签署后按抵押权人要求，及时向有关登记机关办理抵押财产的抵押登记手续，获得抵押登记证明后，抵押人应将抵押登记证明正本及有关权利凭证交付给抵押权人保管。
- 6.4.2 抵押权存续期间，若抵押登记事项发生变化，依法需要办理变更登记的，抵押人应配合抵押权人及时至有关抵押登记机关办理变更登记手续。
- 6.4.3 借款人还清全部贷款本息并经贷款人认可后，贷款人应根据抵押人的要求，将上述证明及有关权利凭证交还抵押人，并在出具同意解除担保的说明函后由抵押人自行前往原登记机关办理注销登记。
- 6.5 保险
- 6.5.1 抵押人如对抵押财产已办理保险的，应在本合同生效之日起五（5）日内办理以贷款人为第一受益人的保险权益转让手续；如尚未办理保险的或原保险不符合抵押权人要求的，抵押人应在本合同签署之日起五（5）日内至抵押权人和抵押人双方认可的保险公司，就指定的保险险种、期限和金额办理以贷款人为第一受益人的保险手续。

- 6.5.2 抵押人应及时支付所有的保费，并及时将所有保险单据、凭证正本送交贷款人保管。未经贷款人书面同意，抵押人不得修改或变更保险单的任何条款或对保单作任何改变，不得终止或取消该等保险，或任凭及允许该等保险被撤销、取消、终止或过期失效。
- 6.5.3 若抵押人未及时对抵押财产办理保险或未积极维持该等保险的，贷款人有权对抵押财产进行投保和/或维持该等保险，由此产生的费用由抵押人负担。虽有本款规定，但贷款人并无代抵押人投保及维持保险的任何义务。
- 6.5.4 已保险抵押财产发生保险事故的，贷款人有权从保险赔偿金中优先提前收回抵押财产所担保的债权本息及相关费用。
- 6.6 抵押人应确保抵押财产的全部共有人（如有）均完全知晓并同意本合同项下的抵押。抵押财产共有人（如有）确认：在本合同签署页签署合同，即视为其已仔细阅读并充分了解本合同内容，同意以本合同约定的抵押财产为本合同项下的债权提供担保，同意根据本合同的约定，在发生抵押权人依据本合同有权处分抵押财产时，抵押权人有权以处分全部抵押财产所得价款优先偿还贷款本息及相关费用，并愿意接受司法机关的强制执行措施。
- 6.7 约定事项
- 抵押人和抵押权人进一步约定如下：
- 6.7.1 抵押财产由抵押人占管，占管期间抵押人应当保持抵押财产的安全、完好，全面履行其与抵押财产有关的各项义务。抵押权人有权在抵押期间对抵押人的经营状况和抵押财产的使用和保管进行监督、检查，抵押人应予以积极配合。
- 6.7.2 未经抵押权人事先书面同意，抵押人不得将抵押财产出售、交换、赠与、出租、转让、再抵押、抵偿债务或以其他方式处置，也不得将抵押财产改建、拆除或以其他方式改变抵押财产使用性质。
- 6.7.3 如抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为、恢复抵押财产价值，或者提供价值与减少的价值相当的经抵押权人认可的担保。
- 6.7.4 如非抵押人的过错造成抵押财产灭失、毁损或价值减少，或因国家建设需要依法列入拆迁范围，抵押人应当立即通知抵押权人，并采取有效措施防止损失扩大；抵押权人对因此所获得的赔偿金、补偿金及其他收益享有物上代位权。抵押房屋如被拆迁后，对于采用产权调换补偿形式的，抵押人和借款人应与贷款



人协商清偿债务，或重新设置抵押并签订新的抵押协议，在原有抵押房地产灭失后而新抵押登记尚未办理之前，应由具备担保条件的担保方提供担保；对于以补偿款方式进行补偿的拆迁房地产，贷款人有权要求抵押人将拆迁补偿款通过开立保证金专户或存单等形式，继续作为担保财产。

6.7.5 在抵押存续期内，如抵押人死亡或终止，本合同项下抵押财产上的抵押权继续有效，抵押人的继承人就此无权抗辩。

6.7.6 如抵押人与第三人就抵押财产发生任何纠纷或者发生任何可能影响抵押人担保责任能力的情形时，抵押人保证在该情形发生之日起五（5）个工作日内书面通知抵押权人。

## 6.8 抵押权的实现

6.8.1 本借款合同项下的债务履行期届满（包括提前到期的）抵押权人未受清偿时，抵押权人可与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖抵押财产所得的价款优先受偿；协议不成的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产，如本合同已办理具有强制执行效力的公证债权文书的，则合同各方当事人同意抵押权人可直接向法院申请强制执行。

6.8.2 抵押期间，抵押人经抵押权人书面同意转让、处置抵押财产所得的价款，必须向抵押权人提前清偿抵押所担保的债权。

6.8.3 抵押权人有权从其处分抵押财产所获的款项中直接扣收因实现抵押权所发生的费用。抵押权人处分抵押财产时，抵押人应予积极配合。对本合同项下依法设定抵押的抵押人及其所扶养家属居住的房屋，在人民法院裁定拍卖、变卖或者抵债后，抵押人应当在合理时间内主动腾空房屋。如果抵押权人同意向抵押人提供临时住房的，抵押人还应当向抵押权人支付租金；已经产生的租金，应当从房屋拍卖或者变卖价款中优先扣除。

## 第七条 保证担保

7.1 为保障本合同项下贷款人（下或称债权人）债权的实现，保证人同意为本合同项下借款人的债务向贷款人提供连带责任保证担保。

7.2 本合同项下保证所担保的主债权为根据本合同由贷款人向借款人提供的贷款本金。保证的担保范围为借款人在本合同项下全部贷款本金及利息（包括逾期及挪用罚息以及复利

等)、违约金、损害赔偿金、由于还款造成的上述透支账户透支本息、保管担保财产及实现担保权的费用(包括但不限于可能发生的诉讼费、律师费、拍卖费用、变卖费、通知担保人费用以及其他的合理费用)。

7.3 保证人在本合同项下提供的保证详见本合同第 14.12 条的约定。

7.3.1 保证人提供全程连带责任保证的, 保证期间为自本合同签订之日起至借款人的债务履行期届满之日起两年止。保证人同意, 经贷款人同意展期、重组的贷款, 保证人的保证期间为自本合同签订之日起至自新约定的债务履行期届满之日起二年止。

7.3.2 保证人提供阶段性连带责任保证的, 保证期间为自本合同签订之日起至借款人的债务履行期届满之日起两年止。保证人同意, 经贷款人同意展期、重组的贷款, 保证人的保证期间为自本合同签订之日起至新约定的债务履行期届满之日起二年。尽管如此, 如借款人已办妥本合同第六条项下抵押担保的现房抵押登记手续并且贷款人已收到其为第一顺序抵押权人的现房抵押权利证明正本的, 保证人的保证责任自收到该抵押权利证明正本之日解除; 但对于在该解除日之前已到期的借款人债务, 以及该日之前发生保证人或/及借款人的违约而引起的本合同项下责任, 保证人仍应承担保证责任和违约责任。

7.4 保证人根据本合同的约定对借款人的债务在担保范围内承担连带保证责任。借款人未依照本借款合同规定履行债务的, 在本合同约定的保证期间内, 贷款人可以要求保证人承担保证责任。对借款人到期应付未付的全部债务, 保证人均应无条件地按贷款人的要求直接向贷款人支付; 同时, 保证人在此授权贷款人有权从保证人在上海浦东发展银行各营业机构开立的任一账户中直接扣收, 或从其其他金融机构开立的有关账户中依法扣收有关金额, 并对此放弃一切抗辩权。

7.5 保证人在此确认, 无论贷款人对本合同项下的债权是否拥有其他担保权利(包括但不限于保证、抵押、质押等担保方式), 贷款人均有权先要求保证人在本合同约定的保证范围内承担保证责任, 而无须先要求其他担保人履行担保责任。保证人在此明确放弃要求先履行债务人提供的物的担保的抗辩。

7.6 保证人若为自然人的, 保证人的财产共有人(如有)确认: 在本合同签署页签署合同, 即视为其已仔细阅读并充分了解本合同内容, 同意保证人对本合同的签署及履行, 并愿意根据本合同的约定, 在发生债权人依据本合同有权向保证人追索的情形时, 对债权人处分其与保证人所共有财产的行为不持异议, 并同意债权人有权以处分所得全部价款偿还贷款本息。

## 第八条 其他债权担保

8.1 为保障本合同项下贷款人债权的实现，除本合同约定的担保外，其他担保(如有)详见担保人与贷款人另行签署的担保合同。

## 第九条 费用

9.1 借款人和担保人应根据法律法规规定及本合同约定承担本合同项下的相关费用和税费。  
9.2 借款人在本合同有效期内，不能依照本合同规定履行还本付息及其他有关责任义务，致使贷款人决定通过其他途径采取补救或追索措施的，由此引起的包括但不限于诉讼费、律师费在内的一切费用概由借款人承担。

## 第十条 保证与陈述

10.1 本合同项下借款人及抵押人、保证人（后二者下文或合称为“担保人”）向贷款人各自陈述和保证如下：

10.1.1 借款人及担保人均均为独立的法律主体，具备所有必要的权利能力、能以自身名义履行本合同的义务并独立承担民事责任。签署本合同是借款人及担保人的真实意思表示，对其各方均具有法律约束力。

10.1.2 对保证担保而言，如保证人为自然人的，保证人拥有固定的工作、稳定的经济收入以及法律规定的作为保证人应当具备的其他条件。自然人保证人在此承诺，如发生保证人失踪、下落不明、丧失民事行为能力等情形，则将由其监护人、财产监（代）管人以保证人的财产为限对债权人承担本合同项下的保证责任；如保证人死亡或被宣告死亡的，将以其遗产对债权人承担本合同项下的担保责任。

10.1.3 借款人及担保人均在此保证，在签署和履行本合同过程中恪守诚实守信原则，其所出具的对外进行贷款支付、涉及借款人、担保人以及涉及本合同的所有文件、信息和资料均为真实、有效、完整、准确而无任何隐瞒的。

10.1.4 借款人及担保人均在此保证其签署和履行本合同的行为并不违反其所应遵守

的法律、法规、规章、判决、裁决及命令，也不与其各自的章程（如有）或其各自签署的任何合同、协议或承担的任何其他义务相抵触。

- 10.1.5 借款人及担保人确认，在本合同签署时没有隐瞒已经发生或将要发生的任何影响或可能影响其签署或履行本合同、或可能对其营业及财务状况产生重大不利影响的诉讼案件、仲裁案件、行政程序、财产保全措施、强制执行程序或其他重大不利影响的事件（包括针对借款人或担保人本身、以及针对担保人股东、董事及高级管理人员发生的此类事件）；并且，借款人及担保人将在本合同履行期内继续向贷款人承担上述信息的及时披露义务。在发生前述事件时，借款人及担保人均应当在有关事件发生之日或其知悉之日后的5个工作日内通知贷款人。
- 10.1.6 借款人或担保人（自然人）的工作、住所（或联系住址）、联系电话等信息发生变更的，或担保人（法人）的住所、联系方式或其法定代表人、董事、监事或高级管理人员等重要信息发生变更的，发生变更的一方应在该变更发生后的5个工作日内通知贷款人。
- 10.1.7 借款人及担保人保证其为签署、履行本合同所需的所有手续均已合法办理完毕并有效；物的担保人保证其对所抵押/质押的财产享有合法所有权。
- 10.1.8 借款人及担保人保证，本合同贷款涉及房地产预售或抵押的，将按照开发商的要求或贷款人的指示及时完成有关房屋产权登记手续及现房抵押登记手续。
- 10.1.9 借款人保证按照本合同约定或贷款人要求的还款计划按期归还借款本息；借款人保证按照本合同约定的贷款用途使用贷款，保证不挪作他用。
- 10.1.10 借款人保证在贷款期间，将根据贷款人不时提出的要求，提供、增加或变更贷款人满意的担保措施。
- 10.1.11 借款人保证应贷款人要求出具的有关本人家庭成员在本合同项下贷款前实际拥有成套住房的数量、本人或本人家庭成员名下使用贷款购买的住房套数、本人申请本次贷款的同时未在其他银行申请个人住房按揭贷款等内容的借款人声明真实、有效，借款人确认该声明作为本合同的附件，系本合同不可分割的组成部分。
- 10.1.12 借款人和担保人确认，贷款人依法将本合同项下的债权转让给第三人时无须征得借款人及担保人的同意，借款人应继续履行本合同项下的还款义务，担保人应继续按本合同约定承担担保责任。

10.1.13 借款人和担保人承诺，在知悉抵押房屋将被拆迁的信息时，应及时向贷款人履行告知义务。

10.1.14 借款人和担保人确认，贷款人已将本合同在贷款人个人网上银行或贷款人的营业网点进行公示。

## 第十一条 违约事件

11.1 下列任一事件，均构成借款人在本合同项下的违约：

11.1.1 借款人未按本合同规定的贷款用途使用贷款；

11.1.2 借款人未按合同约定按时足额偿还贷款本息和相关费用；

11.1.3 借款人向贷款人提供虚假或者隐瞒重要事实的资料；

11.1.4 借款人拒绝或阻碍贷款人监督检查贷款使用情况、保证人资信状况或担保财产状况的；

11.1.5 借款人违反所在国法律法规，受到刑事处罚的；

11.1.6 本合同项下贷款的担保人/担保财产已经或将要不再具有提供与贷款相应的担保能力，或违反其签署的担保文件的，或由于担保人的其他行为，如担保人出国未征得贷款人同意等导致其丧失担保能力，或担保能力明显下降且没有重新落实贷款人认可的相应担保的；

11.1.7 未经贷款人同意，借款人或担保人将设定抵押权或质权的财产或权益拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押的；

11.1.8 借款人或担保人与其他法人或经济组织签订有损贷款人权益的合同/协议的；

11.1.9 借款人违反其与贷款人之间所签署的任何其他合同/协议约定的；

11.1.10 借款人或担保人（或其法定代表人、董事、监事或高级管理人员）涉及诉讼或被法院及其他有权机关监管、冻结其财产的，或者被宣告破产的；

11.1.11 借款人在还款期限内死亡、失踪或丧失民事行为能力后无继承人、受遗赠人、财产监（代）管人或监护人，或其继承人、受遗赠人、财产监（代）管人或监护人拒绝履行本合同的；

11.1.12 借款人未按本合同约定的贷款支付方式支付贷款资金的；

11.1.13 借款人违反本合同第十条所作出的陈述与保证的；

11.1.14 借款人有其他违反本合同条款的行为的；

- 11.1.15 本合同项下贷款的担保人违反本合同有关担保条款，或在另行签署的担保文件项下发生违约的。
- 11.2 下列任一事件均构成担保人各自在本合同项下的违约：
- 11.2.1 担保人向贷款人提供虚假或者隐瞒重要事实的资料的；
- 11.2.2 担保人违反各自应承担的本合同第六条、第七条中有关担保规定的；
- 11.2.3 担保人违反本合同第十条所作出的陈述与保证的；
- 11.2.4 担保人（自然人）发生死亡、失踪或丧失民事行为能力后无继承人、受遗赠人、财产监（代）管人或监护人，或继承人或受遗赠人拒绝接受继承、遗赠的，或继承人、受遗赠人、财产监（代）管人或监护人拒绝履行本合同的；担保人（法人）进入或可能进入停产、清算、解散、被撤销、破产、减资、兼并、重组、分立或重大诉讼、仲裁、行政程序，足以影响其担保能力的；
- 11.2.5 担保财产的全部或部分灭失、毁损、没收、征用、依法扣押、查封、强制收购或执行，或价值减少且未获及时补救等，足以影响其担保能力的；
- 11.2.6 担保人违反本合同项下其他条款，或违反为本合同项下贷款而签署的其他担保文件项下义务的；
- 11.2.7 担保人（抵押人）未按本合同约定及时办妥抵押房屋所有权证及抵押他项权利证明相关手续的；
- 11.2.8 借款人构成本合同项下违约的。

## 第十二条 违约处理

- 12.1 当本合同第十一条所列违约事件之一项或数项出现时，贷款人可酌情采取下列一种或数种措施进行处理：
- 12.1.1 对于借款人未按本合同约定日期归还贷款本金或利息的，贷款人有权按本合同第 14.13 条约定的逾期罚息利率计收罚息；对于借款人未按本合同约定用途使用贷款的，贷款人有权按本合同第 14.13 条约定的挪用罚息利率计收罚息。罚息自上述行为发生之日起按罚息利率计收，直至清偿全部贷款本息为止。对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利；
- 12.1.2 有权按本合同第 14.14 条的约定调整本合同项下的贷款执行利率并立即执行；
- 12.1.3 有权单方面调整借款人的还款方式（适用于借款人出现 11.1.2 条违约事件的）；

- 12.1.4 有权单方面调整借款人的贷款支付方式（适用于借款人出现 11.1.12 条违约事件的）；
- 12.1.5 宣布本合同项下的借款人已提用贷款部分的本息立即部分或全部提前到期，未提用部分取消，并有权主动从借款人开立在上海浦东发展银行各营业机构的任一账户（含可透支账户）中扣划款项以清偿贷款本息、相关费用等所有债务，并通过各种形式向借款人及担保人追索；如拟扣划账户中的币种与借款币种不一致的，有权按贷款人扣划当日所公布的汇率自行换算后扣划，相关风险和损失概由借款人承担；
- 12.1.6 要求借款人另行提供经贷款人认可的保证、抵押、质押或其他担保；
- 12.1.7 按担保合同或担保条款的约定处分抵押财产或质押财产，清偿贷款本息，或依法追索保证人的连带责任；
- 12.1.8 如借款人/抵押人未在开发商向其发出可以办理相关房屋产权证明的通知后三十（30）天内配合开发商办妥房屋所有权证（小产证）相关手续的，或者借款人/抵押人未在贷款人发出通知后三十（30）天内配合贷款人办妥本合同项下的抵押登记或最高额抵押登记他项权利证明相关手续的，贷款人有权将本合同项下的贷款执行利率按本合同第 14.14 条的约定进行上浮调整并立即执行；有权提前收回本合同项下全部或部分贷款；有权下调本合同项下贷款的资产分类结果，并将下调结果按照有关要求报送中国人民银行征信信息系统等管理部门，由此可能出现降低借款人资信评估水平及其他不利后果，由借款人自行承担；
- 12.1.9 采取法律法规允许的其他必要措施。

### 第十三条 其他条款

13.1 本合同中提及的“贷款本息”包含贷款本金、利息、复利、逾期及挪用罚息以及与本贷款或贷款之担保有关的任何未清偿费用。

借款人所欠债务的有效凭证以贷款人按自身业务操作规定出具和记载的会计凭证为准。

本合同所称贷款“到期或届满”包括但不限于：（1）本合同中规定的正常到期；（2）本合同中约定的每次分期还款日到期；（3）被贷款人宣布提前到期的情形。本合同规定的还本付息日届至及贷款被宣布提前到期均视为本合同项下债务履行期届满。

本合同项下还本付息日指分期还本/付息的每期还款日及到期一次性还本/付息的日期。

13.2 若有关法律法规或政策发生变更且根据该法律法规或政策的规定必须对本合同相关条款进行变更的，贷款人有权变更本合同相关条款。

本合同中“抵押担保、保证担保”条款的内容，如部分或全部无效，不影响本合同中其他条款的效力。

13.3 各担保人在本合同项下的担保责任是相互独立的、不可撤销的、持续的，并不受本合同中其他条款效力的影响。各担保人在本合同项下的担保责任不因借款人丧失完全民事行为能力、被宣告失踪、死亡或其他任何原因而有所改变，也不因贷款人与借款人协议变更本借款合同、贷款人同意贷款展期、重组及担保人发生任何变故而改变。

13.4 借款人及共同还款人、担保人（如有）同意并授权：贷款人有权将在借款人与贷款人在本合同项下授信业务关系建立和存续期间获得的与借款人及共同还款人、担保人有关的信息，包括信贷信息、信用信息、个人基本信息、不良信息、本合同履约信息、违约信息和其他信息资料，提供给金融信用信息基础数据库及其他经中国人民银行批准设立的征信机构的数据库；同时，借款人及共同还款人、担保人亦授权贷款人在上述期间有权向上述数据库查询借款人及共同还款人、担保人的全部信息及信用报告。

13.5 借款人及共同还款人、担保人（如有）同意并授权：当借款人未按时偿还本合同项下贷款本息时，贷款人有权为催收借款人欠款之目的将本合同项下有关的贷款情况信息提供给催收机构；借款人未按时偿还贷款本息连续三个月以上的（含三个月），贷款人有权根据借款人的违约情况酌情决定向有关单位、新闻媒体等公开借款人的违约信息。

13.6 贷款人对借款人提供的个人金融信息资料予以保密，但贷款人使用、向贷款业务合作机构披露、根据法律法规规定及政府、监管部门的要求披露或本合同另有约定的情形除外。

13.7 廉洁自律条款 借款人及本合同其他签署各方（如有）在此确认，其已充分了解和知悉贷款人反对其员工利用职务之便谋取任何形式利益之立场，并承诺将本着廉洁公平原则避免此类情形，不向贷款人的员工私自提供任何形式的回扣、礼金、有价证券、贵重物品、各种奖励、私人费用补偿、私人旅游、高消费娱乐等不当利益。

13.8 本合同适用中华人民共和国法律（为本合同目的，不包括香港、澳门特别行政区及台湾地区的法律）。任何有关本合同的争议，均受贷款人/担保权人所在地的人民法院管辖。本合同当事人另有约定的除外。

13.9 本合同各方在本合同填写的地址为各方同意的通讯或送达地址，任何书面通知只要发往该地址，均视为已送达；该地址如有变动，变动方应于变动发生之日起五（5）个工作



日内书面通知签约各方，否则对其他各方不生效（但贷款人地址发生变动的，仅需于营业场所或通过其他途径进行公告）。

13.10 本合同自满足以下条件时生效，并至本合同项下贷款本息、为归还本合同项下的贷款本息导致的透支账户发生的透支金额及相关费用全部清偿时终止。

13.10.1 借款人（或其授权代理人）签字确认；且

13.10.2 贷款人负责人（或其授权代理人）签字（或盖章）并加盖公章或合同专用章；且

13.10.3 抵押人、保证人等担保人（如有）（或其授权代理人）签署（自然人需签字，法人需法定代表人或授权代理人签字或盖章并加盖公章）。

13.11 本合同之附件为本合同不可分割的组成部分。

（第十三条完）

#### 第十四条 合同要素条款

14.1 借款人、担保人与贷款人确认（请在下述方框中✓选，不选的打 x）：

本合同系作为借款人与贷款人签署的编号为\_\_\_\_\_的《个人授信合同》的附属业务文件，本合同项下的债权属于《个人授信合同》项下的最高额担保合同（如有，合同编号\_\_\_\_\_）所担保的主债权范围。

本合同为借款人、担保人与贷款人之间所签署的独立的业务文件，本合同项下的债权不属于借款人与贷款人签署的《个人授信合同》（如有）项下最高额担保合同（如有）所担保的主债权范围。

14.2 本合同贷款金额为人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元）。

14.3 本合同贷款用途为购买座落于：\_\_\_\_\_的房产。

14.4 本合同贷款期限为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_个月，预计自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，具体以贷款借据（借款凭证）记载的日期为准。

14.5 本合同贷款利率为（请在下述方框中✓选，不选的打 x）：

本合同贷款利率按贷款实际发放日中国人民银行公布的与本合同约定的贷款期限同期同档次的贷款基准利率的基础上（上浮下浮）\_\_\_\_\_％计算。签订本合同时的中国人民银行同期同档次贷款基准年利率为：\_\_\_\_\_％。

其他约定\_\_\_\_\_

14.6 本合同贷款利率调整方式为（请在下述方框中✓选，不选的打 x）：

按年调整，分段计息，即从中国人民银行调整利率的次公历年的 1 月 1 日起调整。

利率不作调整，不分段计息。

其他约定\_\_\_\_\_

14.7 本合同贷款资金支付的借款人交易对象账户为：

交易对象户名为\_\_\_\_\_

账号/存折号/卡号为\_\_\_\_\_ 开户银行为\_\_\_\_\_。

14.8 本合同项下贷款的还款方式为（请在下述方框中✓选，不选的打 x）：

- 采用等额本息还款法                       采用等额本金还款法
- 分期付息，到期一次还本               到期一次性归还本息，利随本清
- 其他还款方式：\_\_\_\_\_

上述还款方式项下计算公式（详见本合同第 5.1 条）中的“期”是指\_\_\_\_\_个月（如：以每 2 个月为一期按期还款，此处应填写“2”。所填数字不得超过 12 个月）；每期还款日为\_\_\_\_\_。

14.9 本合同项下借款人开立在贷款人处的还款账户的银行卡卡号或活期一本通账号为\_\_\_\_\_。

14.10 借款人若提前归还贷款，则（请在下述方框中✓选，不选的打 x）：

- 借款人提前归还贷款的，应按照提前归还贷款本金的\_\_\_\_\_ %向贷款人支付违约金。
- 有关提前还款的其他约定：\_\_\_\_\_

14.11 本合同项下的抵押财产信息为：

14.11.1 抵押财产详情

- (1) 抵押财产名称：\_\_\_\_\_
- (2) 所在地/座落：\_\_\_\_\_
- (3) 数量（房产抵押时填写房屋建筑面积及土地面积）：\_\_\_\_\_
- (4) 抵押财产认定价值：\_\_\_\_\_
- (5) 购入合同编号（房产抵押时填写购房合同编号）：\_\_\_\_\_
- (6) 权证编号（房产抵押时填写房地产权证编号）：\_\_\_\_\_
- (7) 其他：\_\_\_\_\_

14.11.2 如有更多抵押财产（请在方框中✓选，不选的打 x）

- 抵押财产详情见本合同附件。

14.12 本合同项下保证人提供的保证为（请在下述方框中✓选，不选的打 x）：

- 全程连带责任保证；                       阶段性连带责任保证。

14.13 本合同项下的罚息利率为：

- (1) 逾期贷款的逾期罚息利率按计收罚息之日的贷款执行利率加收\_\_\_\_\_ %执行；
- (2) 挪用贷款的挪用罚息利率按计收罚息之日的贷款执行利率加收\_\_\_\_\_ %执行。

14.14 借款人违约的，贷款人有权将本合同项下的贷款执行利率调整为在调整当日贷款执行利率基础上上浮\_\_\_\_\_ %并立即执行；

14.15 本合同的附件包括：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

14.16 本合同正本壹式\_\_\_\_\_份，其中贷款人执\_\_\_\_\_份，借款人、抵押人（如有）、保证人（如有）以及\_\_\_\_\_各执壹份，具有同等法律效力。

14.17 其他约定事项：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

（本页以下无正文）

(本页为合同当事方信息页，无正文)

贷款人(抵押权人): 上海浦东发展银行股份有限公司 \_\_\_\_\_

住所地: \_\_\_\_\_

联系人及联系电话: \_\_\_\_\_

借 款 人: \_\_\_\_\_

身份证件类型及编号: \_\_\_\_\_

住所地及联系电话: \_\_\_\_\_

抵 押 人 (自然人或法人姓名/名称): \_\_\_\_\_

身份证件类型及编号(自然人适用): \_\_\_\_\_

住所地及联系电话: \_\_\_\_\_

保 证 人 (自然人或法人姓名/名称): \_\_\_\_\_

身份证件类型及编号(自然人适用): \_\_\_\_\_

住所地及联系电话: \_\_\_\_\_

(本页为签署页, 无正文)

本合同由下述各方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签署。本合同签署各方在此确认, 在签署本合同时, 各方已就全部条款进行了详细地说明和讨论, 各方对合同的全部条款均无疑义, 并对当事人有关权利义务和责任限制或免除条款的法律含义有准确无误的理解。

贷 款 人 (抵押权人): (公章或合同专用章)

负责人或授权代理人 (签字或盖章):

借 款 人 (签字):

共同还款人 (如有) (签字):

身份证件类型及编号:

住所地及联系电话:

以下担保人及财产共有人签署确认 (如有)

(自然人需签字, 法人需法定代表人或授权代理人签字或盖章并加盖公章)

抵押人 (签字/公章、签章):

抵押财产共有人 (签字/公章、签章):

保证人 (签字/公章、签章):

保证人的财产共有人 (签字/公章、签章):

附件：

### 抵押财产清单（参考格式）

本清单由抵押人与贷款人（抵押权人）于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签署，系作为编号为：\_\_\_\_\_的《个人购房担保借款合同》之附件。

详情（针对不同抵押财产实际情况及登记部门要求增加或删除）：

抵押财产详情

- (1) 抵押财产名称：\_\_\_\_\_
- (2) 所在地/座落：\_\_\_\_\_
- (3) 数量（房产抵押时填写房屋建筑面积及土地面积）：\_\_\_\_\_
- (4) 抵押财产认定价值：\_\_\_\_\_
- (5) 购入合同编号（房产抵押时填写购房合同编号）：\_\_\_\_\_
- (6) 权证编号（房产抵押时填写房地产权证编号）：\_\_\_\_\_
- (7) 其他：\_\_\_\_\_

贷款人（抵押权人）确认：

（公章或合同专用章）

抵押人及抵押财产共有人确认：

（自然人需签字，法人需法定代表人或授权代理人签字或盖章并加盖公章）