

合同编号：\_\_\_\_\_

## 个人购房借款及担保合同

借款人：\_\_\_\_\_

贷款人：昆仑银行股份有限公司\_\_\_\_\_

抵押人：\_\_\_\_\_

出质人：\_\_\_\_\_

保证人：\_\_\_\_\_

特别提示：本合同系双方在平等、自愿的基础上协商订立，所有合同条款均是双方意思的真实表示。在签署本合同时，贷款人就本合同的全部条款已向借款人和担保人进行了详细地说明和解释，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（特别是黑体部分）的法律含义有准确无误的理解。

### 第一部分 借贷条款

## 第一条 借款种类与金额

贷款人根据借款人：\_\_\_\_\_（身份证件号码：\_\_\_\_\_）的申请，同意向其发放以下第\_\_\_\_\_种贷款；

金额为人民币（大写）：\_\_\_\_\_元整。

A、个人购置住房贷款

B、个人商业用房贷款

C、个人自建房贷款

D、其他：\_\_\_\_\_

## 第二条 贷款用途

本合同项下贷款用于购买/自建第\_\_\_\_\_套住房/商业用房，房屋坐落于\_\_\_\_\_，房屋建筑面积\_\_\_\_\_平方米。借款人不得将贷款挪作他用，贷款人有权监督贷款的使用。

## 第三条 贷款期限

本合同项下贷款期限为\_\_\_\_\_，实际放款日与到期日以借据为准。借据为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

## 第四条 利率

4.1 贷款利率以贷款发放时的  1 年期 /  5 年期以上（二者择一，打“√”选择）贷款市场报价利率（LPR） 加 /  减\_\_\_\_\_个基点执行（贷款市场报价利率（LPR）为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率）。

并按下列公式换算：月利率=年利率/12，日利率=年利率/360。

实际发放时的执行利率以借款借据为准。

个人住房贷款利率加点数值合同期限内固定不变。

4.2 贷款发放前，贷款市场报价利率（LPR）调整并适用于本合同项下贷款

的，适用新的贷款市场报价利率（LPR）并按第 4.1 条的约定重新确定贷款利率；贷款发放后遇贷款市场报价利率（LPR）调整，贷款利率按以下第\_\_\_\_\_种方式处理：

A、贷款期限在一年（含）以下的，执行本合同利率，不分段计息；贷款期限在一年以上的，自每次贷款市场报价利率（LPR）调整之日的次年 1 月 1 日开始，按该次调整后的贷款市场报价利率（LPR）（以该日历年内最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为准）及上述第 4.1 条约定的利率浮动确定并执行新的利率；

B、贷款期限在一年（含）以下的，执行本合同利率，不分段计息；贷款期限在一年以上的，本合同利率调整按上述第 4.1 条约定的利率次年对日（每年与放款日同月同日）调整方式进行调整，贷款市场报价利率（LPR）为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率；

C、在贷款期限内不调整（利率以贷款市场报价利率（LPR）加点确定）；

D、其他：\_\_\_\_\_。

## **第五条 支付与发放**

5.1 本合同项下的自主支付方式，指贷款人在确认借款人满足合同约定的提款条件后，根据借款人的提款申请将贷款资金发放至借款人帐户，由借款人自主支付给符合合同约定用途的借款人交易对象。

5.2 本合同项下的受托支付方式，指贷款人在确认借款人满足贷款合同约定的提款条件后，根据借款人的提款申请和支付委托，将贷款资金通过借款人帐户支付给符合合同约定用途的借款人交易对象。贷款支付过程中，借款人信用状况下降、贷款资金使用出现异常或违反合同约定以化整为零方式规避受托支付的，贷款人应与借款人协商补充贷款发放和支付条件，或根据合同约定变更贷款支付方式、停止或中止贷款资金的发放和支付。

5.3 贷款人发放或继续发放贷款的前提条件是：

5.3.1 本合同项下担保已依据法律规定完成办理登记或担保物已交付，担保物权已合法设立（以尚未取得产权的房屋做抵押的，已办妥登记备案或预登记手续，或房地产开发商已提供有效的连带保证担保或借款人已提供经贷款行认可的其他阶段性担保方式）并持续有效；

5.3.2 借款人在本合同项下未发生任何违约情形。

5.4 本合同项下贷款资金支付形式分为贷款人受托支付和借款人自主支付。

双方约定的支付方式：自主支付 受托支付

5.5 自主支付和受托支付的认定标准：

5.5.1 有下列情形之一的个人贷款，经贷款人同意可以采取借款人自主支付方式：

（1）借款人无法事先确定具体交易对象且单次提款金额不超过三十万元人民币的；

（2）借款人交易对象不具备条件有效使用非现金结算方式的；

（3）贷款资金用于生产经营且单次提款金额不超过五十万元人民币的；

（4）法律法规规定的其他情形的。

5.5.1 为受托支付之目的，借款人应和贷款人另行签订《个人贷款受托支付委托书》，贷款人应切实遵循贷款资金采取受托支付方式进行支付，明确借款人的交易对象名称、账户、支付金额进行受托支付。

借款人授权贷款人将依据本合同所取得的贷款分\_\_\_\_次划入下列账户，贷款利息自实际放款日起计算：

支付对象名称：\_\_\_\_\_

支付账户：\_\_\_\_\_

支付金额：\_\_\_\_\_

备注：\_\_\_\_\_

贷款人将款项支付至以上银行账户，即视为贷款人履行了本合同项下提供贷款的义务，并且借款人已经收到了贷款人提供的贷款，借款人应履行本合同规定的、任何情形下因该笔贷款而产生的所有债务的偿还义务。

借款人应确保向贷款人提供的放款账号、户名、开户行等信息完整、真实、准确，否则由此造成的损失由借款人自行承担。

如借款人指定的放款账户或其他本人帐户被有权机关冻结或止付，贷款人有权重新确定贷款发放条件，或停止贷款款项的发放；因此导致贷款人无法按照借款人委托完成受托支付的，贷款人不承担任何责任，也不影响在借款合同项下已经产生的还款义务。

因战争、自然灾害等不能预见、不可避免、不能克服的不可抗力事件，或非因贷款人故意或重大过失造成的通讯故障、电力故障、网络故障等意外事件，导致贷款人未按时发放和支付相应款项的，贷款人不承担任何责任，但贷款人应及时通知借款人。

5.6 除《个人贷款受托支付委托书》规定应采用受托支付的情形外，就已提取的贷款资金，借款人可根据向贷款人提供的用款计划自主支付给符合本合同约定用途的交易对象。借款人应于【每□月 □季的\_\_\_日】或贷款人要求的其他时间向贷款人汇总报告【上个□月 □季】或相关期间的贷款资金的自主支付情况，并提供相关贷款资金用途证明材料。

5.7 本合同生效以后，贷款发放以前，抵押物因损毁、灭失等原因造成价值减少，或涉及房屋质量、权属等纠纷，或贷款人无法联络借款人、担保人，或借款人、担保人不履行或有可能不履行本合同约定义务的，或借款人信用、收入状况等发生重大不利变化，已经或可能影响借款人在本合同项下义务履行的，贷款人有权免除贷款发放的义务或要求借款人提供其他担保，或重新审查审批，

且贷款人不承担由此给合同其他方造成的任何损失。

## 第六条 还款

6.1 经协商一致，借款人按下列第\_\_\_\_种方式偿还贷款本息：

A、按月等额本息还款法

$$\text{每月本息还款额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1}$$

B、按月等额本金还款法

$$\text{每月本息还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{贷款期月数}} + (\text{贷款本金} - \text{已归还贷款本金}) \times \text{月利率}$$

C、其它：\_\_\_\_\_。

若贷款人调整计息规则，借款人同意按调整后的计息规则执行。

6.2 借款人与贷款人约定每月\_\_\_\_\_日为还款日；如借款人与贷款人未约定还款日，则每期还款日为实际放款日次月起的每期对应日，无对应日的，还款日为该期最后一日。最后一期还款日为贷款到期日。

6.3 借款人指定其在贷款人处开立的下列个人结算账户作为还款账户：

户名：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_

6.4 在每期还款日前，借款人应向还款账户中足额存入应偿还的贷款本息，并授权贷款人于每期还款日从还款账户中划收；借款人有未偿付的贷款本息或其他费用的，应及时存入还款账户，并授权贷款人随时划收。如果还款账户中的款项不足以支付本合同项下的到期应付款项，贷款人按费用、利息、本金的顺序划

收。

6.5 若还款账户发生挂失、冻结、止付、结清，或借款人需要变更还款账户的，借款人应到贷款人处办理还款账户变更手续。在变更手续生效前，若原还款账户已无法足额划款，借款人应到贷款人处办理柜面还款。借款人未及时办理还款账户变更手续或未及时到贷款人柜面还款导致未按期足额清偿到期贷款本息及其他费用的，借款人应承担违约责任。

## 第七条 提前还款

7.1 借款人提前偿还全部或部分贷款的，应于拟定提前还款日前\_\_\_\_天向贷款人提交书面通知。

7.2 借款人提前还款应满足下列条件：

7.2.1 按如下标准向贷款人支付补偿金：\_\_\_\_\_

7.2.2 部分提前还款的，还款金额不少于：\_\_\_\_\_

7.2.3 在提前还款时，在本合同项下不存在到期应付未付的任何款项，包括但不限于贷款本金、利息、罚息、违约金、补偿金和其他费用。

7.2.4 其他：\_\_\_\_\_。

7.3 提前还款部分按第四条约定的利率和实际占用天数计收利息；借款人提前偿还全部贷款本金的，应结清全部利息。

7.4 由于借款人提前还款而造成贷款期限发生变化的，未偿还部分应按下列第\_\_\_\_种方式确定贷款利率：

A、按原贷款利率计息；

B、自缩短期限之日起，贷款利率按调整后的实际贷款期限所对应的贷款市场报价利率（LPR）和第 4.1 条约定的利率确定并执行，但缩短期限前已计收的利息不予追溯调整。

## 第八条 贷款展期

借款人不能按期归还本合同项下贷款，需要办理贷款展期时，应在贷款到期前 30 天向贷款人提出书面申请，经贷款人审查同意展期的，双方另行签订展期协议。如贷款人不同意展期，则借款人仍应按本合同约定偿还贷款本息。

## **第九条 罚息**

9.1 借款人未按合同约定日期（包括被宣布提前到期）偿还的贷款，贷款人有权按罚息利率按日计收利息；对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利。罚息利率按在第四条约定的利率基础上加收 50% 确定。

9.2 借款人未按合同约定使用的贷款，贷款人有权按罚息利率按日计收利息；对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利。罚息利率按在第四条约定的利率基础上加收 50% 确定。

9.3 贷款利率按第 4.2 条的约定进行调整的，利率调整后罚息利率亦相应变动，其变动周期与利率变动周期一致。

## **第十条 违约及违约责任**

10.1 发生下列一项或多项情形的，构成借款人违约：

10.1.1 借款人未完全适当地遵守或履行其在本合同项下的任何承诺、保证、义务或责任，或因借款人原因拒不办理不动产权属证书导致贷款人无法落实抵押权的；

10.1.2 借款人或担保人提供虚假资料或隐瞒重要事实；

10.1.3 以未取得产权的房屋做抵押的，抵押人未在约定时间内办妥登记备案或预登记手续，或未在约定时间内办妥正式抵押登记手续；

10.1.4 借款人所购房产或抵押物、质物发生质量、权属等纠纷，已经或可能影响借款人在本合同项下义务的履行的；

10.1.5 借款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借款人履行本合同项下义务；



10.1.6 借款人涉及刑事案件、诉讼、仲裁、纠纷或借款人因被羁押、刑事拘留、等被限制人身自由，对其偿债能力产生不利影响的；

10.1.7 借款人的其他任何债务在到期（包括被宣布提前到期）后未予清偿，或者借款人不履行其应当承担的担保责任或其他义务，已经或可能影响借款人在本合同项下义务的履行的；

10.1.8 本合同项下担保发生了不利于贷款人贷款债权的变化，借款人未另行提供贷款人认可的新的担保的；

10.1.9 未经贷款人同意借款人与卖房人、第三方因任何原因达成房屋处分相关协议的；

10.1.10 抵押登记办妥前，未经贷款人同意，抵押人转让、出租抵押物或以抵押物为第三人提供担保的；

10.1.9 未经贷款人同意借款人与卖房人、第三方因任何原因达成房屋处分相关协议的；

10.1.10 抵押登记办妥前，未经贷款人同意，抵押人转让、出租抵押物或以抵押物为第三人提供担保的；

10.1.11 抵押房屋被有权机关查封、被人民法院或仲裁委员会裁决以物抵债、被判决给第三人的；

10.1.12 抵押人未经抵押权人书面同意，转让抵押物的；

10.1.13 借款人连续两个月或累计四次未按时足额偿还贷款本息的；

10.1.14 本笔贷款连续期内，借款人在与昆仑银行签订的其他借款合同项下违约，已经或可能影响借款人在本合同项下义务履行的；

10.1.15 违反本合同约定在抵押房屋上设立居住权的；

10.1.16 影响贷款本息按期足额偿还的其他情形；

10.1.17 存在以化整为零方式规避受托支付的情形。

10.2 发生 10.1 条约定情形的或借款人不履行或怠于履行合同时，贷款人可以采取下列一项或多项措施：

10.2.1 要求借款人限期纠正违约行为；

10.2.2 要求借款人另行提供贷款人认可的担保；

10.2.3 停止发放本合同及依据贷款人与借款人之间其他合同项下的贷款和其他融资款项，部分或全部取消借款人未提取借款和其他融资款项；

10.2.4 宣布本合同和贷款人与借款人之间其他合同项下未偿还的借款和其他融资款项立即到期，要求借款人立即清偿未偿还款项以及所产生的利息、罚息及其他费用；

10.2.5 解除本合同；

10.2.6 要求借款人赔偿因其违约给贷款人造成的损失；

10.2.7 按照本合同约定调整贷款执行利率；

10.2.8 按照本合同约定向借款人计收违约金；

10.2.9 提前收回贷款、调整贷款支付方式、调整贷款利率、收取罚息、压降授信额度、停止或中止贷款发放等措施，并追究相应法律责任；

10.2.10 法律法规规定、本合同约定或贷款人认为必要的其他措施。

### **第十一条 共同借款**

本合同如涉及二人以上（含）共同借款，任一借款人均应履行本合同项下义务，对全部贷款承担连带清偿责任，贷款人有权向任一借款人追索未偿还的贷款本息和应付未付的其他费用。

### **第十二条 扣收**

12.1 借款人未按照约定偿还到期（包括提前到期）贷款本金、利息、罚息、违约金、补偿金或其他费用的，贷款人有权从借款人开立在昆仑银行及其分支机构的账户中扣收相应款项用以清偿，直至借款人在本合同项下所有债务全部清偿完毕为

止。贷款人扣收款项不足以清偿借款人所有债务的，贷款人有权依法决定清偿顺序。但是贷款人应当通知借款人（从约定还款账户中扣划本合同项下已经到期的贷款本金、利息、罚息、违约金、补偿金或其他费用的除外）。借款人对扣收有异议的，应当在扣款通知送达之日起7个工作日内以书面形式向贷款人提出。

12.2 贷款人扣收借款人未到期的定期存款时，需全部提前支取的，按支取日挂牌公告的活期存款利率计付利息；需部分提前支取的，提前支取部分按支取日挂牌公告的活期存款利率计付利息，其余部分到期时按该笔定期存款开户日的定期存款利率计付利息。因扣收而产生的利息损失，由借款人承担。

### 第十三条 费用

13.1 由于借款人和担保人没有按照合同约定履行各自的义务，贷款人为实现债权而产生的包括但不限于诉讼费用、财产保全担保费用、律师费用、通知费用、公告费用、差旅费用、公证费、税费等由借款人承担。贷款人为保障自身利益先行垫付的费用，贷款人有权随时向借款人追偿，并从贷款人垫付之日起计收活期存款利息。

13.2 贷款人特别声明：贷款人未委托任何合作机构（包括但不限担保公司、房地产开发公司等第三方合作机构）以贷款人的名义向借款人/担保人收取任何费用。

13.3 其他：

---

---

---

## 第二部分 抵 押 条 款

本合同项下贷款由借款人或第三方提供抵押担保时，抵押人承诺并遵守如下条款：

### 第十四条 抵押物

14.1 抵押人自愿向贷款人提供抵押担保，抵押物详见《抵押物清单》。《抵押物清单》作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

14.2 《抵押物清单》对抵押物价值的约定，不作为贷款人处分该抵押物时的估价依据，不对贷款人行使抵押权构成任何限制。

14.3 贷款人抵押权的效力及于抵押物产生的孳息、抵押物的从物、从权利、附属物、添附物，以及因抵押物毁损、灭失或被征用等而产生的保险金、赔偿金、补偿金或其他形式的替代物。

14.4 抵押人应妥善保管和使用抵押物，保证抵押物的完好，贷款人有权随时检查抵押物的使用管理情况，抵押人应予配合。

14.5 本合同签订后，抵押权设立前，抵押人出租抵押物，应当经贷款人书面同意；抵押权存续期间，抵押人出租抵押物的，应当通知贷款人并将抵押事实告知承租人，且出租期限不得超出贷款期限。本合同签订后，抵押人转让抵押物、为第三方设立担保或以其他方式处分抵押物的，应事先征得贷款人书面同意，并将抵押事实告知买受人等相关人员。由此取得的收益，按照第 14.12 条的约定处理。

14.6 抵押物为动产的，因正常经营活动转让抵押财产时，抵押人应及时通知贷款人，贷款人有权选择要求抵押人重新提供符合贷款人要求的新的担保，或贷款人有权选择下列方法处理转让抵押物之所得款项：

14.6.1 清偿或提前清偿主合同项下债务本息及相关费用；

14.6.2 转为定期存款，存单用于质押；

14.6.3 向贷款人指定的第三人提存；

14.6.4 抵押人提供符合贷款人要求的新的担保后，可将所得价款自由处分。

14.7 抵押物发生或可能发生毁损、灭失的，抵押人应及时告知贷款人，并立即采取措施防止损失扩大，及时向贷款人提交有关主管机关出具的毁损、灭失

证明。

14.8 未经抵押权人书面同意，抵押人不得就抵押房屋设置居住权。抵押人违反上述约定，擅自就抵押房屋设置居住权的，抵押权人有权要求抵押人恢复抵押房屋原状，或要求抵押人重新提供符合贷款人要求的新的担保。

14.9 除法律另有规定外，未经抵押权人书面同意，抵押人不得以任何方式转让抵押物；抵押人经抵押权人书面同意转让的，抵押物的转让价款应优先用于清偿抵押权人的债权。

14.10 抵押房屋被划入拆迁范围，抵押人和借款人需在拆迁公告后 10 日内告知贷款人，贷款人有权要求借款人和抵押人提供新的担保，抵押人和借款人未及时履行告知义务或者尽管告知了贷款人但未向贷款人另行提供贷款人接受的担保，亦未按照贷款人要求提前清偿借款人在本合同项下全部贷款本息的，贷款人有权要求借款人提前归还全部贷款本息，要求抵押人以拆迁补偿款归还借款人在本合同项下的贷款本息。

14.11 抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，应立即停止其行为；造成抵押物价值减少时，抵押人应及时恢复抵押物的价值，或提供与减少的价值相当的担保。

14.12 抵押人所获得的抵押物的赔偿金、补偿金、保险金以及处分抵押物所得收益，贷款人有权选择下列方式进行处理：

14.12.1 清偿或提前清偿借款人在本合同项下的债务；

14.12.2 存入贷款人指定账户，以担保借款人债务的履行；

14.12.3 用于修复抵押物，以恢复抵押物的价值；

14.12.4 双方约定的其他方式。

抵押人或借款人提供符合贷款人要求的新担保的，抵押人可将上述价款自由处分。

14.13 抵押人因隐瞒抵押物存在权属争议、被查封、被扣押、已设定抵押、已设定居住权或已出租等情况，而给贷款人造成损失的，应向贷款人予以足额赔偿。

### **第十五条 担保范围**

抵押担保范围包括：本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利（含期内利息、逾期未付利息）、违约金、补偿金、贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用。

### **第十六条 抵押登记**

16.1 本合同签订后，抵押人和贷款人应及时到有关登记机关办理抵押登记手续，抵押登记证明在贷款全部还清之前由贷款人保管；抵押登记事项发生变化依法需进行变更登记的，抵押人和贷款人应办理变更登记。

16.2 抵押物为尚未取得产权的房屋，应在本合同签订之日起 30 天或贷款人另行要求的合理时间内办妥登记备案或预抵押登记手续。抵押人获得不动产权证或房地产权证后，应在 30 天或贷款人要求的合理时间内办妥正式抵押登记手续。在贷款人取得房屋他项权利证书之前，抵押人的不动产权证或房地产权证原件应交由贷款人保管。如抵押人未在上述时间内办妥正式抵押登记手续，并由此给贷款人造成损失的，应向贷款人予以足额赔偿。

抵押人同意委托贷款人申请抵押权预告登记和正式抵押登记，相关登记事项如需抵押人协助，抵押人应履行必要的协助义务。抵押人同意在贷款未结清且贷款人取得不动产抵押登记证明之前，抵押人所购房屋的不动产权证或房地产权证原件交由贷款人保管，抵押人未履行上述义务，由此给贷款人造成损失的，应向贷款人予以足额补偿。

16.3 借款人按照合同约定履行完毕各项义务后，贷款人应积极协助抵押人办理注销登记手续。

### 第十七条 抵押物的处分

17.1 发生下列情形之一，贷款人有权将抵押物拍卖、变卖，以所得价款优先受偿或按第 14.12 条约定的其他方式处理；或经与抵押人协商将抵押物折价以抵偿借款人所欠债务：

17.1.1 贷款到期（包括被宣布提前到期）借款人未予清偿；

17.1.2 发生第 14.11 条所述情形，抵押人未及时恢复抵押物的价值或提供与减少的价值相当的担保；

17.1.3 贷款人依法可以处分抵押物的其他情形。

17.2 处分抵押的所得在偿还抵押担保范围内借款人的全部债务后还有剩余的，贷款人应将剩余部分及时退还抵押人。

17.3 贷款人处分抵押物时，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抚养家属居住的房屋，在人民法院裁定拍卖、变卖或者抵债后，抵押人应当在六个月内主动腾空房屋。如果贷款人同意向抵押人提供临时住房，抵押人应当向贷款人支付租金；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。

17.4 贷款人在处分抵押物过程中产生的实现债权的费用，应当从拍卖或者变卖价款中优先扣除。

### 第三部分 质押条款

本合同项下贷款由借款人或第三方提供质押担保时，出质人承诺并遵守如下条款：

#### 第十八条 质物

18.1 出质人自愿为借款人在本合同项下的债务向贷款人提供质押担保，质物详见本合同附件《质物清单》。《质物清单》作为本合同附件，与本合同具有同

等法律效力。

18.2 《质物清单》对质物价值的约定，不作为贷款人处分质物时的估价依据，不对贷款人行使质权构成任何限制。

18.3 贷款人质权的效力及于质物所生的孳息，以及因质物毁损、灭失或被征用等而产生的保险金、赔偿金、补偿金或其他形式的替代物。

18.4 质物价值发生了不利于贷款债权的变动的，贷款人有权要求借款人或出质人补足质物价值，借款人或出质人应在贷款人要求的时间内补足。

18.5 贷款人负有妥善保管质物的义务，因保管不善造成质物灭失或者毁损的，贷款人应当承担民事责任。贷款人不能妥善保管质物可能使其灭失或者毁损的，出质人可以要求贷款人将质物提存，或要求提前清偿债务而返还质物。

18.6 出质人所获得的质物的赔偿金、补偿金、保险金以及处分质物所得收益，贷款人有权选择下列方式进行处理：

18.6.1 清偿或提前清偿借款人在主合同项下的债务；

18.6.2 存入贷款人指定账户，以担保主合同项下债务的履行；

18.6.3 用于修复质物，以恢复质物的价值；

18.6.4 双方另行约定的其他方式。

出质人或借款人提供符合贷款人要求的新担保的，出质人可将上述价款自由处分。

## **第十九条 担保范围**

质押担保范围包括：本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、贷款人保管质物的费用、贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用。

## **第二十条 交付和登记**

20.1 本合同签订后，出质人应将质物或权利凭证交付贷款人，贷款人验收



无误后应向出质人出具收押凭据。

20.2 本合同项下质物依法须办理质押登记的，出质人和贷款人应及时到有关登记机关办理质押登记手续；登记事项发生变化依法需进行变更登记的，出质人和贷款人应及时办理变更登记。借款人按照合同约定履行完毕各项义务后，贷款人应积极协助出质人办理注销登记手续，并将相关权属文件退还出质人。

## 第二十一条 质物的处分

21.1 发生下列情形之一，贷款人有权将质物拍卖、变卖、兑现、提现，以所得价款优先受偿或按第 18.6 条约定的其他方式处理；或经与出质人协商将质物折价以抵偿借款人所欠债务：

A、贷款到期（包括被宣布提前到期）借款人未予清偿的；

B、发生第 18.4 条所述情形，出质人或借款人未按贷款人要求补足质物价值的；

C、贷款人与出质人约定将质物兑现或提现偿还到期债务；

D、贷款人依法可以处分质物的其他情形。

21.2 质物的兑现或提现日期先于债务履行期届满日的，贷款人可以在质物到期日兑现或提现，并与出质人协商，将所得价款提前清偿所担保的债权或存入贷款人指定账户，以担保借款人债务的履行。

21.3 质物的兑现或提现日期后于债务履行期届满日，借款人在债务履行期届满后 30 天内仍未清偿债务的，贷款人有权将质物提前兑现或提现，以所得价款清偿所担保的债权，因提前兑现或提现产生的损失由出质人承担；如果质物在借款人债务履行期届满 30 天内到期的，贷款人应在质物到期日按第 21.1 条约定的方式处分质物。

21.4 处分质物的所得在偿还质押担保范围内借款人的全部债务后还有剩余的，贷款人应将剩余部分及时退还出质人。

## 第四部分 保 证 条 款

本合同项下贷款由第三方提供保证担保时，保证人承诺并遵守如下条款：

### 第二十二條 保证方式

保证人自愿向贷款人提供连带责任保证。

### 第二十三條 保证范围

保证人承担保证责任的范围按下列第\_\_\_\_\_种方式确定：

23.1 全程连带责任保证：保证人对本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用承担连带保证责任。

23.2 阶段性连带责任保证：保证人对本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用承担连带保证责任，但如下列条件同时满足的，保证人对该等条件同时满足之日后到期的借款人的债务免除保证责任：

23.2.1 本合同第 16.2 条约定的正式抵押登记手续已办理完毕；

23.2.2 贷款人收到记载有上述正式抵押登记信息的房屋他项权证书。

### 第二十四條 保证期间

保证期间为本合同项下贷款到期之日起三年；贷款人依据合同约定宣布贷款提前到期的，保证期间为贷款提前到期之日起三年。

### 第二十五條 扣收

保证人不按本合同约定履行保证担保责任的，保证人授权贷款人从保证人开立在昆仑银行及其分支机构的所有账户中扣收相应款项用以清偿。扣收保证人的定期存款的，按第 12.2 条的约定执行。贷款人扣收时应当通知保证人。保证人对扣收有异议的，应当在扣款通知送达之日起 7 个工作日内以书面形式向

贷款人提出。

## 第五部分 其他条款

### 第二十六条 转让

26.1 贷款人无需征得借款人和担保人同意，可将其在本合同项下的权利转让给其他方。贷款人权利的转让应当通知借款人和担保人，通知可以书面通知或在公开媒体上发布公告等形式作出。由于贷款人权利转让需要变更抵押或质押登记的，抵押人或出质人应予配合。

26.2 未经贷款人书面同意，借款人和担保人不得将其在本合同项下的任何权利、义务转让给其他方。

### 第二十七条 借款人和担保人承诺

27.1 贷款发放后，借款人与售房人就所购房屋质量、权属或其他事宜发生的任何纠纷，均不减少或免除借款人的还款责任，也不限制、减少或免除担保人的担保责任，本合同应正常履行。

27.2 发生下列情形之一，无需经担保人同意，担保人仍应继续按照约定履行担保责任：

27.2.1 借款人和贷款人协商同意变更借贷条款，但是未加重借款人的责任的；

27.2.2 贷款人宣布贷款提前到期的；

27.2.3 贷款利率依据第四条约定进行调整而导致利息增加的；

27.2.4 贷款人将其在本合同项下的权利转让给任何其他方的。

27.3 发生下列情形之一，担保人应承担担保违约责任，并赔偿贷款人全部损失：

27.3.1 本合同生效后，担保人不履行或不完全履行本合同约定担保义务的；

27.3.2 因担保人过错造成本合同担保条款无效的。

27.4 主债权同时存在一个或者多个物的担保或第三人保证的，不论相关物的担保是由借款人提供还是由第三人提供，担保人同意贷款人自行选择实现担保的顺序，即贷款人可以选择先就任何物的担保实现债权，或先要求保证人承担保证责任，或同时要求借款人与保证人、物的担保人同时履行担保责任，担保人放弃针对贷款人选择清偿顺序的抗辩权。

## **第二十八条 保险**

28.1 如果根据贷款要求，抵押人/出质人应办理抵押物/质物保险的，保险期限应不短于贷款期限，保险金额应不低于贷款金额。

28.2 保险单中应当注明贷款人为第一受益人，并且保险单中不应有任何限制贷款人权益的条款。保险单中应当特别约定，一旦发生保险事故，保险人应将保险赔偿金直接划付贷款人指定账户。保险赔偿金应按照本合同第 14.12 条或第 18.6 条的约定处理。

28.3 在贷款人在本合同项下的债权未得到全额清偿前，抵押人/出质人不得以任何理由中断或撤销保险；如保险中断或撤销，贷款人有权代为办理保险手续。

## **第二十九条 公证**

如果根据贷款要求，各方应对本合同进行强制执行公证，借款人和担保人同意本合同经公证后具有强制执行效力，借款人或担保人不履行本合同项下义务的，贷款人可以依法向有管辖权的人民法院申请执行。

## **第三十条 通知**

发生下列情形之一，借款人和担保人应当立即通知贷款人：

30.1 借款人的其他任何债务在到期（包括被宣布提前到期）后未予清偿，或者借款人未予履行其应当承担的担保责任或其他义务；

30.2 涉及刑事案件、诉讼、仲裁、纠纷，对其偿债能力产生不利影响的；

30.3 地址、联系方式或工作单位发生变更；

30.4 抵押物被查封、扣押、冻结、征用、被列入拆迁范围或发生权属争议的；

30.5 担保人为法人或其他组织的，其经营机制发生变化，包括但不限于：股份制改造、承包、租赁、合并、分立、联营、合资或合作；歇业、解散、停业整顿、被吊销营业执照、被撤销工商行政登记；企业章程、法定代表人、股权等发生变更；

30.6 借款人与房屋出卖人协议解除买卖合同或者以诉讼、仲裁方式解决买卖合同纠纷时，借款人应在得知该情形之日起 10 个工作日内告知贷款人，由借贷双方共同与房屋出卖人协商解决购房款的处理。如果借款人不履行告知义务，贷款人有权按照本笔借款合同总金额的 5%追究借款人的违约责任，若给贷款人造成其他损失的，借款人承担相应责任；

30.7 借款人婚姻状况发生变化；

30.8 影响或可能影响贷款本息按期足额偿还的其他情形。

### **第三十一条 保密**

贷款人应依据有关法律规定，对债务人（包括但不限于借款人、担保人）为订立和履行本合同向贷款人提供的有关非公开信息保密，但下列情形除外：

31.1 债务人（包括但不限于借款人、担保人）明确同意且不可撤销的授权贷款人，为贷款目的，贷款人有权向有关机构或单位（包括但不限于第三方支付机构组织、中国人民银行金融信用信息基础数据库、合法的征信机构）查询或确认与您的贷款申请相关的信息（包括不良信息）（采集信息的范围，如个人基本信息、财产信息、交易信息、信用信息、诉讼信息等）。并有权将最终的借贷信息（含不良信息）上报中国人民银行金融信用信息基础数据库及其他依法设立的征信机构、清算交易机构及其关联公司、其他合法设立的资信评估机构

或有关法律、监管机构许可的类似机构。

31.2 债务人（包括但不限于借款人、担保人）在此不可撤销地承诺因违反本合同约定义务时，贷款人可以向征信机构、银行业协会报送债务人违约失信信息。或为催收之目的将有关信息提供给催收机构或贷款人依法指定的其他第三方机构。并且授权相关银行业协会可以通过适宜的方式对债务人失信信息在银行金融机构之间共享乃至向全社会公示。债务人自愿接受债权人等银行业金融机构联合采取调减或停止授信、停止开立新的结算账户等联合失信惩戒维权措施。

31.3 债务人（包括但不限于借款人、担保人）已知悉该项授权所有内容的含义以及由此产生的法律效力。基于借款人真实的意思表示，借款人自愿做出上述授权并同意承担由此带来的一切法律后果。

31.4 法律法规或其他规范性文件规定的其他情形。

### **第三十二条 独立性**

除非法律另有规定，本合同任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个合同的效力。其中，借贷条款部分或全部无效/被撤销或被解除，不影响抵押条款、质押条款或保证条款的效力，担保人仍应按照约定承担担保责任。

### **第三十三条 适用法律与争议解决**

本合同解释和履行适用中华人民共和国法律，法律没有规定的，适用一般银行惯例。本合同履行过程中发生纠纷，各方应积极协商解决；协商不成，按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

A、提交\_\_\_\_\_仲裁委员会在\_\_\_\_\_进行仲裁。

B、贷款人有权选择下列任何一个法院通过诉讼方式解决：（1）原告住所地（2）被告住所地（3）合同签订地（4）合同履行地。

### 第三十四条 通知与送达

34.1 借款人/担保人同意本合同所有涉及贷款人的告知(通知)义务, 贷款人向借款人/担保人在本合同约定的手机号码、电子邮箱、邮寄地址等联系方式发送通知内容的, 即视为贷款人已经履行了告知(通知)义务。同时, 贷款人也可以采用公证送达等其他法律认可的方式履行告知(通知)义务。

34.2 借款人同意接受电话、短信提醒的催收方式, 并对所预留的电话号码的真实性负责, 该电话的接听人视为借款人本人。借款人电话号码变更后, 应在变更后3日内且在当月扣款日之前通知银行。电话、短信催收与催收函等其他催收方式具有相同的法律效力。

34.3 借款人/担保人同意对于因本合同争议引起的纠纷, 司法机关可以通过本合同约定的手机号码发送短信或约定的电子邮箱发送邮件等现代通讯方式送达法律文书:

34.3.1 借款人/担保人同意司法机关可采用一种或多种送达方式送达法律文书, 送达时间以上述送法方式中最先送达的为准;

34.3.2 借款人/担保人同意上述送达方式适用于各个阶段, 包括但不限于合同履行期间各类通知、协议等文件的送达, 以及合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达, 同时包括争议进入仲裁、强制执行公证、民事诉讼程序后一审、二审、再审和执行程序及其他程序中相关文件的送达。此外, 本合同各方同意人民法院通过中国审判流程信息公开网、全国统一送达平台送达诉讼案件材料及法律文书(包括判决书、调解书、裁定书等)。

34.3.3 签约方就其提供的送达地址/电子送达信息的有效性、真实性负责。合同中确定的送达地址/电子送达信息发生变更时, 变更一方应在变更后3日内及时书面告知其他签约方, 如不及时履行告知变更信息义务, 其他签约方按照实际收到变更通知前确认的通讯及送达地址/电子送达信息送达依然有效。一方

在仲裁或民事诉讼中变更送达地址/电子送达信息的，该方还应向仲裁机构、法院履行书面通知义务。

34.3.4 因任何一方确认的送达地址/电子送达信息不准确或送达地址/电子送达信息变更后未及时按前述方式履行通知义务，该方或其指定的接收人拒绝签收等原因，导致通知、协议、法律文书等各类文件未能被该方实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；电子送达的，自前述电子文件内容发送且未被系统退回的情况下，电子文件发送之日视为进入对方数据电文接收系统，即视为送达之日。

34.3.5 对于上述送达地址/电子送达信息，仲裁机构、法院可直接邮寄送达，即使当事人未能收到仲裁机构、法院邮寄送达的文件，或者是由他人代为签收的，也视为是受送达人有效的签收，依然产生送达的法律后果。

34.3.6 借款人/担保人接收贷款人、司法机关等通知及司法文书的联系方式为：

手机号码：\_\_\_\_\_

微信号：\_\_\_\_\_

电子邮箱地址：\_\_\_\_\_

邮寄地址：\_\_\_\_\_

借款人/担保人确认上述联系方式真实有效且为本人所有，邮寄地址确为本人提供的可以接收的有效地址。

34.3.7 本合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

### 第三十五条 其他

35.1 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任何其他权利。

35.2 本合同各条款的标题仅为方便查阅而设,不对合同条款的内容和解释构成任何限制和影响。本合同中的“担保人”分别指抵押人、出质人或保证人。本合同项下有两种或两种以上担保的,“担保人”指所有提供担保的合同当事人。

35.3 本合同自各方当事人签字(盖章)之日起生效。抵押或质押担保的物权效力依据有关法律规定必须办理登记或交付才能生效的,不影响本合同的生效。

35.4 本合同一式\_\_\_\_\_份,合同当事人和\_\_\_\_\_各执一份,具有同等法律效力。

### 第三十六条 补充条款

---

---

---

---

---

## 附件【一】

## 抵押物清单

单位：平方米，元

房产抵押			
房产抵押物	抵押人	建筑面积	抵押物价值
房产 1	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
房产 1 地址	单击此处直接编辑。		
权属证明号码 1	单击此处直接编辑。	房产 1 抵押期限	单击此处直接编辑。
房产 2	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
房产 2 地址	单击此处直接编辑。		
权属证明号码 2	单击此处直接编辑。	房产 2 抵押期限	单击此处直接编辑。
房产 3	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
房产 3 地址	单击此处直接编辑。		
权属证明号码 3	单击此处直接编辑。	房产 3 抵押期限	单击此处直接编辑。
房产 4	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
房产 4 地址	单击此处直接编辑。		
权属证明号码 4	单击此处直接编辑。	房产 4 抵押期限	单击此处直接编辑。

房产 5	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
房产 5 地址	单击此处直接编辑。		
权属证明号码 5	单击此处直接编辑。	房产 5 抵押期限	单击此处直接编辑。
<b>汽车抵押</b>			
车牌号码	单击此处直接编辑。	车辆类型	单击此处直接编辑。
厂牌型号	单击此处直接编辑。	车架号码	单击此处直接编辑。
发动机号	单击此处直接编辑。	购车价款	单击此处直接编辑。
权属证明号码	单击此处直接编辑。		

## 附件【二】

## 质物清单

单位：元，%

出质人	质物名称	编号或账号	质物价值
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。

单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。
单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。	单击此处直接编辑。

