# 房地产抵押贷款合同示范文本

来源：网络 作者：星海浩瀚 更新时间：2024-10-03

*抵押人(借款人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 抵押权人(贷款人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_...*

抵押人(借款人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

抵押权人(贷款人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_银行

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》以及交通银行有关业务办法的规定，抵押人和抵押权人在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日双方签订的《房产抵押贷款合同》(以下称贷款合同)，特签订本抵押协议书(以下称协议书)。

1.释义：

(1)期房指尚在建造中的商品房，抵押人在给付定金或预售金后，已与房产商签订了《预购房屋合同》并经公证机关公证，依法取得了商品房预购权。

(2)现房指已竣工的商品房，抵押人在给付定金后，已与房产商签订了《房屋买卖契约》依法取得了商品房购买权。

2.抵押权：

本项抵押物为抵押人向\_\_\_\_\_\_\_\_\_(房产商)购买的位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米的\_\_\_\_\_\_\_\_\_。该房产建筑平方米销售价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，共\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。抵押人已于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日与房产商签订了\_\_\_\_\_\_\_\_\_，并据此向抵押权人办理抵押。

3.抵押登记：

抵押人应将《预购房屋合同》的全部权益抵押给抵押权人，并到房产管理局办妥抵押登记手续。当房屋竣工交付使用，抵押人授权房产商将房屋峻工书送至抵押权人，并委托抵押权人或抵押权人指定的机构代理向房产管理部门领取《房屋所有权证》，并办妥房屋所有权抵押登记手续。《房屋所有权证》由抵押权人执管。

4.办理《房屋所有权证》《房屋土地使用权》所需的费用均由抵押人承担。

5.抵押人在此确认，无论何种原因导致抵押人不能领取《房屋所有权证》和《土地使用证》，抵押权人有权提前终止合同，并可立即向抵押人索偿全部欠款。

1.抵押人提供的抵押物系抵押人合法拥有和实际存在的。在本协议有效期内，抵押人保证抵押物的安全和完整无缺，并同意随时接受抵押权人的监督检查。

2.抵押人保证其提供抵押物作抵押的行为合法、有效。

3.抵押人所提供的抵押物没有向任何第三者抵押或转让，在本协议有效期内，不擅自将抵押物出租、出售、转让、赠与、托管、再抵押、重大改装增补或以其它方式处置抵押物。

4.抵押人再此确认抵押权人有如下权利：在抵押人未还清贷款合同项下全部贷款本金、利息和有关费用之前，抵押权人有权不需获得抵押人的同意而将本协议下抵押权人的全部权利转让给第三者。

5.上述各项陈述和保证在本协议有效期内始终真实、有效。

1.本协议项下的抵押房产由抵押人使用，抵押人对所使用的房产应负保护和管理的责任并按时缴付因使用该房产所发生的全部费用。

2.抵押权人有权定期或不定期，对抵押房产检查，抵押人应提供一切便利。

1.抵押人须按抵押权人所规定的时间和指定的险种到抵押权人指定的保险公司办妥抵押物的保险手续。投保金额不得抵于抵押物的总价值，投保期应长于贷款期1-3个月，保险单正本必须注明抵押权人为第一受益人。

2.在贷款没有还清之前，抵押人不得以任何理由中断保险，如抵押人中断保险，抵押权人有权代为投保，一切费用及利息均由抵押人支付，抵押权人有权向抵押人追索。

3.如抵押物发生意外毁损，灭失，保险公司依法不予赔偿或所赔偿的金额不足以偿还抵押人所欠抵押权人的款项时，抵押权人有权要求抵押人提供抵押权人所认可的抵押物予以补足，否则，抵押人须提前偿还全部欠款。

抵押人还清欠抵押权人的一切款项，方可办理抵押注销手续，抵押权人将执管的有关凭证和文件退还给抵押人。

1.按照贷款合同第十一条的规定，当抵押人发生违约事件时，抵押人在抵押权人发出归还欠款的书面通知六十天后，仍不履行还款义务，抵押权人有权对抵押物加以处置。

2.抵押权人有权委托有关机构进行拍卖、出售、出租部分或全部抵押物。出售出租所得款项用于还本付息。如有结余，退还给抵押人，不足清偿债务时，其不足部分应由抵押人继续负责清偿，直至全部偿清为止。

3.抵押权人有权行使上述抵押物处理方式之外的其它合法的处理方式。

1.本协议适用中华人民共和国的法律，并按其解释。

2.本协议是《贷款合同》不可分割的组成部分，与《贷款合同》具有同等法律效力。

3.本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份。

抵押人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

抵押权人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

见证律师(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签字地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

抵押权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(贷款人)

抵押人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(借款人)

担保人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(担保人)

抵押权人与抵押人于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日会同担保人签订本房产按揭贷款合同(下称合同)，抵押人同意以其与担保人签订之房产买卖合同项下之全部权益抵押予抵押权人，赋予抵押权人以第一优先抵押权，并愿意履行合同全部条款;抵押权人向抵押人提供一定期限抵押贷款，作为抵押人购置抵押物业之部分楼款。担保人同意承担该笔贷款之担保责任。

经三方协商，特订立本合同，应予遵照执行。

一、贷款金额\_\_\_\_\_\_\_\_币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。抵押人必须将此笔贷款全部以抵押人购楼款名义，存入售房单位账户。

二、贷款期限从\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日共\_\_\_\_\_\_\_\_月。

三、贷款利率：月息\_\_\_\_\_\_\_\_。如遇国家利率调整，贷款利率相应调整。

一、本合同项下之贷款本金及其相应利息以分期付款等额偿还的方式还本付息。期数\_\_\_\_\_每期应缴付本\_\_\_\_\_\_\_\_\_息\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(不包括利率调整带来之应缴金额变动)，首期还款日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、抵押人必须在抵押权人处开立存款账户。抵押人对与本抵押贷款有关之本息和一切费用，可照付该账户，若因此而引致该账户发生透支，概由抵押人承担偿还之责。

三、如果抵押人未能按规定及时缴付本息时，抵押人必须立即补付期款及逾期利息。抵押权人有权在原利率基础上，向抵押人加收20%以上的罚息。抵押人所欠利息，按日累积计收。

（紧接下一页）

一、抵押人自愿提早缴付本合同规定之部分或全部款项时，需提前1个月以书面形式通知抵押权人并经认可，且应给予抵押权人相等于该部分或全部款项1个月利息之补偿金。

二、在下列所述之任何情况下，抵押权人有权要求抵押人立即提前清还部分或全部实际贷款额，及(或)立即追讨担保人。

1.抵押人及(或)担保人违反本合同之任何条款。

2.抵押人及(或)担保人有不正当或违法经营。

3.抵押人及(或)担保人发生任何之重大变化而影响其履行本合同条款能力。

4.抵押人舍弃抵押房产。

一、抵押贷款手续费：抵押人应按贷款金额的3缴付手续费，在贷款日一次性付清。抵押权人在任何情况下都不予退还该笔手续费。

二、抵押贷款文件及保管费：抵押人在贷款日一次性付￥100元整。

三、公证费用及抵押登记费用：有关本合同所涉及之公证及抵押等费用，全部由抵押人支付。

四、由于抵押人及/或担保人的原因引致抵押权人采取正当行为而引起的费用，概由抵押人及(或)担保人负责偿还，且该项费用自发生之日起至收到之日止，同样按日累积计收利息。

一、本合同项下的房产抵押是指抵押人与担保人签订之房产买卖合同内抵押人全部权益抵押，包括：

1.房产物业建筑期内(售房单位发出入住通知书日期之前)抵押人之权益抵押。

2.售房单位发出入住通知书后抵押人之房产物业抵押(见附表)。

二、抵押房产物业登记：

1.物业建筑期之购房权益抵押应向\_\_\_\_\_\_\_\_市房地产权登记处办理抵押备案。抵押人之房产买卖合同及由售房单位出具之已缴清楼价款证明书等交由抵押权人收执和保管。

2.物业建成入住即办理房产物业抵押登记，抵押物业之《房产权证书》由担保方负责办妥并交由抵押权人收执和保管。

三、抵押房产物业的保险

1.抵押人须在规定时间内，到抵押权人指定的保险公司并按抵押权人指定的险种投保。保险标的为本合同项下之抵押房产。投保金额不少于重新购置抵押房产金额之全险。在贷款本息还清之前，抵押人不得以任何理由中断保险，否则由此引起的一切费用及损失，概由抵押人承担。

2.保险单上必须注明抵押权人为保险第一受益人，且不得附有任何有损于抵押权人权益和权力的限制条件，或任何不负责赔偿之金额(除非经抵押权人书面同意)，保单正本由抵押权人执管。

3.若上述保险赔偿金额数，不足以赔付抵押人所欠抵押权人的欠款时，抵押权人有权向抵押人及/或担保人追偿，直到全部收回。

4.倘该房产在本合同有效期内受到损坏，而保险公司认为修理损坏部分符合经济原则者，则保单项下赔偿金将用于修理损坏部分。

四、抵押之解除：

该抵押人依时清还抵押权人一切款项，并履行合同全部条款及其他所有义务后，抵押权人即须在抵押人要求及承担有关费用之情况下，解除在抵押合同中对有关抵押房产的抵押权益，并退回抵押物业之房产权证书及房产买卖合同，另具函\_\_\_\_\_\_\_\_市房地产产权登记处将该项抵押物之抵押登记予以注销。

五、抵押物之处分：

1.抵押人逾期30天仍未清缴全部应付款项或抵押权人按本合同规定要求抵押人立即提前归还部分或全部欠款而不得时，抵押权人即可通过拍卖、转让、出租抵押物等形式行使其处分抵押物之权力。

2.抵押权人处分抵押物所得价款在依次扣除处分该抵押物而支出的一切费用、所欠之一切税款及抵押人根据此合同一切应付之费用及杂费后，扣还抵押人所欠贷款及应付利息。如有余款，抵押人将其退还抵押人或其他有权收取之士，如不足，抵押权人有权另行追索抵押人及(或)担保人。

3.抵押权人于运用其权力及权利时，而令抵押人受到不能控制之损失，抵押权人概不负责。

抵押人在遵守本合同其他条款的同时，还作声明及保证如下：

一、向抵押权人提供一切资料均真实可靠，无任何伪造和隐瞒事实之处。

二、未经抵押权人同意，抵押人不得将上述抵押房产全部或部分以任何形式处置。如上述抵押房产之全部或部分发生毁损，不论何原因所致，亦不论何人之过失，均由抵押人负全部责任，并向抵押权人赔偿由此引起的一切损失。

三、抵押人将抵押房产出租必须事先征得抵押权人的书面同意，且租约内必须订明：抵押人背约时，由抵押权人发函日起计1个月内，租客即须迁出。

四、如担保人代抵押人偿还全部欠款，抵押人同意抵押权人将抵押物业权益转给担保人，担保人有权以任何形式处分抵押物并对抵押人有追索权，抵押人对担保人则没有反索权。

五、按照抵押权人合理之请求采取一切措施及签订一切有关文件，以确保抵押权人之合法权益。

一、担保人是中华人民共和国的企业法人，是本合同项下抵押权益之房产买卖合同的卖方，也是本合同项下贷款抵押人的介绍人及担保人，承担无条件及不可撤销担保责任如下：

1.担保额度：以本合同项下贷款本息及与本合同引起有关之诉讼费用为限。

2.担保期限：以本合同生效之日起至担保人交付房产，发出入住通知书和办妥房产权证并交与抵押权人止。

二、担保人保证按抵押权益之房产买卖合同的要求，准时、按质完成抵押物业的建造工程，抵押权人对此不负任何责任。

抵押权人在核实已收齐全部贷款文件后起3天内须将贷款金额全数贷出。

一、对本合同任何条款，各方均不得以口头形式或其他形式修改、放弃、撤销或终止。

二、在本合同履行期间，抵押权人对抵押人任何违约或延误行为施以的任何宽容、宽限或延缓履行本合同享有的权益和权力，均不能损害、影响或限制抵押权人依本合同和有关法律规定的债权人应享有的一切权益和权力。

三、本合同不论因何种原因而在法律上成为无效合同、或部分条款无效，抵押人和担保人仍应履行一切还款责任。若发生上述情况，抵押权人有权终止本合同，并立即向担保人和抵押人迫偿欠款本息及其它有关款项。

四、抵押权人向抵押人和担保人讨还欠款时，只须提供抵押权人签发之欠款数目单(有明显错误者例外)，即作为抵押人和担保人所欠之确数证据，抵押人和担保人不得异议。

五、本合同未尽事宜，按照国家有关法律及有关法规执行。

本合同按中华人民共和国法律订立，并受其保障。

一、本合同须由三方代表签字，并经\_\_\_\_\_\_\_\_市公证处公证。

二、本合同以抵押权人贷出款项之日期作为合同生效日。

三、本合同内所述之附表一、二，抵押贷款申请书，借款借据及抵押人与担保人所签订之房产买卖合同为本全约不可分割之一部分。

四、本合同用中文书写，一式五份，均具有同等法律效力，抵押人、抵押权人、担保人各执一份，公证处、登记处各存档一份。

本合同各方已详读及同意遵守本合同全部条款。以下签章作实：

抵押人：(公章)\_\_\_\_\_\_ 抵押权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 担保人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

登记机关：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

抵押登记编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

抵押登记日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找