# 商品房按揭贷款合同范本

来源：网络 作者：清香如梦 更新时间：2024-10-03

*抵押权人(贷方) 联系电话： 地址： 邮政编码： 抵押人(借方) 身份证号码： 地址： 邮政编码： 联系电话： 担保人(发展商) 地址： 邮政编码： 联系电话： 合同三方经充分协商，一致同意并于\_\_\_\_...*

抵押权人(贷方)

联系电话：

地址：

邮政编码：

抵押人(借方)

身份证号码：

地址：

邮政编码：

联系电话：

担保人(发展商)

地址：

邮政编码：

联系电话：

合同三方经充分协商，一致同意并于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日签订本楼宇按揭抵押贷款合同(下称本合同)抵押人(即借方)同意以其与担保人于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日签订之商品房预售契约(编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_)之全部权益抵押给抵押权人，并同意该商品房预售契约项下之房产向当地房地产管理局办理房产抵押手续，以该房产抵押给抵押权人，赋予抵押权人以优先第一位抵押权，并愿意履行本合同全部条款。抵押权人(即贷方)同意接受抵押人以上述商品房预售契约之全部权益，作为本合同项下之抵押物(资料详见附表)，并接受担保人承担合同项下贷款的连带担保责任。抵押权人向抵押人提供贷款，作为抵押人购买抵押房产之部分楼款。抵押人同意抵押权人为其指定本合同的担保人。

在本合同内，除合同内另行定义外，下列名词的定义如下：

1.营业日指抵押权人公开营业的日子。

2.供款指抵押人所欠抵押权人之贷款本金利息。

3.欠款指抵押人欠抵押权人之一切款项，包括供款、罚息、有前的手续费及其他费用。

4.商品房预售契约之全部权益指抵押人与发展商签订的商品房预售契约内所应拥有的全部权益。

5.担保人指与抵押人签订商品房预售契约的卖方。

一、贷款金额：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_(大写)

二、期限\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，由抵押权人贷出款项之日起计(借款日以借据日期为准)

三、贷款年利率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%.在合同期内，如抵押权人按有关规定调整贷款利率时，应书面通知抵押人并按通知的规定进行调整。

四、抵押人在此不可撤销地授权抵押权人将上述贷款金额全数以抵押人购楼款名义，转入抵押权人指定抵押人所购楼宇之发展商之账户。

一、供款按贷款期限以第一个月为一期，采用定额月金偿还方式，共\_\_\_\_\_\_\_\_\_期;

二、贷款日期在贷款日当月的十四日之前(包括十四日)，则起供月为当月;贷款日期在贷款日当月的十四日之后，则起供月为贷款日的下个月;供款日为每月十五日。

三、月供款的计算：月供贷款金额贷款期月利率(1+贷款期月利率)还款期数=\_\_\_\_\_\_\_\_\_款额 (1十贷款期月利率)-1

依上式计算的每期供款金额按抵押权人签发的《按揭供款通知书》执行。

四、抵押人必须在抵押权人指定之行所开立活期存款账户，在每月的十四日之前将当月供款足额存人或汇抵该账户。抵押人并特此不可撤销地授权抵押权人从该账户扣收月供款、罚息及其他与该笔贷款有关之费用。如有变更账号，须书面通知抵押权人。

每月分期供款应缴收之金额，按本合同第四条第四点的规定办理。如逾期未能足额交付当月供款，抵押人必须尽快补足，并同时向抵押权人交付逾期罚息，罚息额按贷款余额每日万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_复利计算直至付清。

一、抵押人可在本合同执行期内任何一个营业日提前缴付剩余贷款，包括提前全部还清和部分还款，抵押人提前还款需提前一个月以书面通知抵押权人，抵押权人不收取任何无关的费用。

二、抵押人提前还款需首先缴交提前还款日当月份的供款。

三、每次提前部分还款的金额不少于抵押权人之有关规定。

四、部分还款后，抵押人可选择变更月供款金额或变更供款期限，并以书面通知抵押权人。

一、有关本合同所涉及之公证及抵押物案/登记/注销费、律师费、保险费、手续费等费用，概由抵押人负责支付。

二、抵押人如不依照本合同之规定付清一切欠款，抵押权人进行追索而引起的一切费用，概由抵押人负责支付。

三、抵押人需负责缴付当地政府部门对抵押房产所征收的一切费用。抵押人如不缴交而由抵押权人为保障其本身权益而先支付者，抵押权人可将已垫付的费用并人抵押人欠款内，向抵押人进行追索。

一、本合同项下之房产抵押是指：

1.地产之权益抵押：即抵押人签订商品房预售契约经监证之后，由抵押人将该商品房预售契约所应拥有之全部权益以优先第一位抵押给抵押权人。

2.房产抵押：即抵押人将其所签订商品房预售契约项下以抵押人名义购买之房产以优先第一位抵押给抵押权人作为本合同贷款之抵押物。

二、在签订本合同之日，抵押人须将其签订之商品房预售契约交给抵押权人或抵押权人指定的律师事务所保管。抵押期间，对抵押物进行确权，申领产权证时，须同时办理抵押登记，有关购房发票、《房地产证》等抵押物之证明文件之正本将由抵押权人保管，并作为本合同抵押物之凭据。

三、抵押人选购之房产如有缺点(无论显著或隐藏)引致损失或损伤，与抵押权人无关，抵押权人不负任何责任。

一、抵押人在与抵押权人签订本合同时，必须向抵押权人指定或代理的保险公司一次性为该房屋投保，保险额不小于购买该房产的总价款额，投保期不得短于借款期，如果利率调整而抵押人选择延长供款期数，原房屋保险到期后需补办保险。

二、抵押人在为该房产投保之后，必须将该房产之保险单据正本交给抵押权人保管并任命抵押权人为其代表人，接受该房产之保险赔偿金及任命抵押权人为该项赔偿金之支配人(即抵押权人为第一受益人)

三、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，则该房产保险单项下之赔偿金将用于修理损坏部分。

四、该房产之保险赔偿金如不足清付抵押权人应收之欠款时，不足之款应由抵押人负责清付。

五、如抵押人还清抵押权人应收之全部欠款后，抵押权人应将该房产保险赔偿金之受益人转为抵押人名下，同时将该房产之保险单据交还抵押人收执。

抵押人还清抵押权人应收之全部欠款(不论届期满与否)，并履行本合同全部条款后，即可联同或委托抵押人或其代理人到当地房地产管理局办理注销抵押备案或抵押登记。

一、抵押权人可于下列情形之一发生时依法处置该房产并通知担保人履行连带担保职责：

1.抵押人不遵守本合同之任何条款及不支付本合同规定之任何应付欠款。抵押权人给予抵押人一个月催收应付欠款之通知，而抵押人未能遵守该项通知还款给抵押权人。

2.抵押人自欠缴之日起连续满60天仍未清缴全部应付欠款(包括各期供款和应计罚息)

3.抵押人系个人而遭遇破产，或经法院下令监管、查封财产，或抵押人为公司组织而被解散或清盘。

4.抵押人之任何财产遭受或可能遭受扣押或没收。

5.抵押人舍弃该房产。

6.抵押人使用抵押房产作非法用途，引致当地政府对该抵押房产可能进行没收或处理。

7.抵押人的继承人或受遗赠人或代管人只能履行部分或拒绝履行抵押人在本合同的任何责任。

8.抵押人未征得抵押权人书面同意而擅自将抵押房产出售、出租、抵押、赠与、转借、托管或其他方式处分。

9.抵押人不按时缴交有关购房合约或抵押物的任何税款(包括地税、或有关政府部门所征收的其他税项)或有关抵押物之有关物业管理费用。

10.为公民个人的抵押人\_\_\_\_\_\_\_\_\_抵押人本身发生病变(包括精神不健全)死亡、或被宣告死亡或被宣告失踪。

二、抵押权人在自行依法行使其处理该房产之权利时，可委托代理人处理上述事宜。该房产依法变卖时，担保人在同等条件下有优先购买该房产之权利。

一、抵押人如不支付本合同规定的任何款项、或不遵守本合同各项明文规定的条款或发生任何违约事项时，抵押权人应以书面形式给予抵押人要求还款的通知。若通知书之还款期届满，抵押人仍未能遵照该通知将有关欠款五条件地偿还予抵押权人，抵押权人即可依法认定：在不违反中华人民共和国法律的情况下采用适当方式处分抵押物，包括但不限于以下任何一种方式处分抵押物：

1.以抵押权人认为合适的售价出售本合同项下的部分或全部抵押房产;

2.以抵押权人认为合适的租金及年期出租部分或全部的抵押房产及收取租金和其他收益;

3.经有关房产部门同意的任何其他处分方式。

二、抵押权人依据自本条第一款规定处分抵押物时，有权代表抵押签署有关抵押的买卖、出租这文件及合约，有权出具收据或租单。

三、抵押权人按本合同规定处分抵押物，抵押人不得为此向抵押权人提出任何损失赔偿要求。

四、抵押人不遵守本合同规定之条款或发生任何违约的事项，而担保人又未按时履行担保职责时，抵押人须将由出租或拍卖或变卖该房产所得之款项依下列次序处理：

1.第一用于偿付因出租或拍卖或变卖该房产而支出之一切费用;

2.第二用于偿还抵押权人应收之欠款;

五、抵押权人处理该房产所得款项，余数不足以偿还押权人应收之欠款，抵押权人有权向抵押人继续追究或由担保人负连带责任。

六、抵押权人处理该房产所得款项，除去必须首先支付该房产或处分该房产之有关费用及偿还抵押权人应收之欠款外，还有剩余，抵押权人应将余款交给抵押人收讫。

一、在本合同有效期内，抵押人必须：

1.向抵押权人提供详实之一切有关文件及资料，并保证有关文件及资料无任何伪造和隐瞒之处。

2.主动依期清还本合同内所有欠款，则抵押人有权继续享用该房产。

3.按照抵押权人指定之利息率缴付未付欠款，直至该欠款结清为止。

4.向有关部门缴交该房产之任何税项、管理费、水费、电费及其他一切杂费，保障该房产免受扣押或涉及法律诉讼。

5.准许抵押权人及其授权人，在合理的时间内依法进入该房产，以便查验。

6.维持该房产之原状、整齐或完好。

7.在更改住址、通讯地址或联系电话时，立即通知抵押权人和担保人，并以书面形式加以确认，如有延误而造成的损失概由抵押人承担。

8.在挂失或更改委托抵押权人扣款之活期账户时，立即以书面通知抵押权人，如有延误而造成的损失概由抵押人承担。

二、抵押人出具委托书委托抵押权人或其代理人代其向当地房地产管理局申领《房地产证》(及)《房地产共有证》)和《房屋他项权证》并办理该房产抵押备案或抵押登记手续。抵押人之《房地产证》(及《房地产共有证》和《房屋他项权证》)由抵押权人收执。

三、抵押人如需要较长一段时间离开现有通讯地址，而不能亲自履行本合同之各条有关规定时，必须委托代理人代其执行本合同项下各抵押人自负。

四、未征得抵押权人书面同意，抵押人绝对不得擅自将房产出售、转让、再抵押、抵偿债务、舍弃或以任何方式处置该房产。

五、抵押人将该房产出租必须与承租人订立租约，并征得抵押权人之书面同意，否则该租约无效，且租约内必须订明：抵押人违;反本合同时，由抵押权人发函日起计30天内，租客即须迁出。

六、如抵押人有任何法律诉讼、仲裁，或法院传讯，抵押人保证及时书面通知抵押权人和担保人。

七、抵押权人或担保人在处理该房产所得款项，除去必须首先支付与该房产或处分该房产之有关费用外，余款不足以偿还抵押权人应收之欠款、抵押人必须向抵押权人或担保人清付不足之款。还有剩余，抵押人有权要求将余款收讫。

八、该房产之保险赔偿金如不足额清付抵押权人应收之欠款时抵押人必须向抵押权人清付不足之款，如还有剩余，抵押人有权要求将该笔余款收讫。

九、如抵押人还清抵押权人应收之全部欠款并履行本合同之全部条款后，抵押人有权要求抵押权人将该房产保险赔偿金之受益人转为抵押人名下并将该房产之保险单据交还抵押人收执。

十、如担保人代抵押人偿还抵押权人应收全部欠款，抵押人无条件同意抵押权人将该房产之抵押权益转给担保人。

一、抵押权人在抵押人办妥抵押备案手续之后，以抵押人购楼款之名义转入抵押权人指定购楼房之发展商之账户。由于抵押人或担保人出现各种导致抵押权人未能贷出款项之情况发生，抵押权人概不负责且有关各项费用恕不退还。

二、抵押权人必须依照本合同之规定向抵押人收取供款。

三、依照本合同有关条款，抵押权人要求抵押人提前缴交部分或全部应付欠款时，必须知会抵押人。

四、抵押权人处分该房产所得款项，除必须首先支付与该房产或处分该房产之有关费用外，如果余数不足以偿还抵押权人应收之欠款，抵押权人有权问抵押人追索赔偿或向担保人追索。如有剩余，应将余款交给抵押人收讫。

一、担保人是中华人民共和国的企业法人，是该合同项下抵押权益之房产买卖合同的卖方(即售房单位)，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费用为限，保证额度并不从抵押物的担保额中抵扣。

2.担保期限：从合同生效日起至本合同项下贷款本息、罚息和其他费用全部还清为止。

二、担保人责任

1.在担保期限内自愿承担本合同项下贷款的连带担保责任。

2.如抵押人未能按时履行还款责任，或抵押人发生任何违约事项，抵押权人即可直接从担保方在抵押权人下属之行、所开立之结算账户内扣收抵押人所欠抵押权人之欠款。

3.保证按商品房预售契约所列售房单位之责任，准时、按质完成抵押物业的建造工程，并交付使用，抵押权人对此不负任何责任。

4.同意抵押人将其房产买卖合同之权益抵押予抵押权人，承认抵押权人在抵押人清偿合同项下贷款全部贷款本息及欠款之前，拥有该房产买卖合同中抵押人全部权益，并保证该权益不受任何人(包括担保人)侵犯。

5.保证与抵押权人紧密合作，使本合同各项条款得以顺序履行，协助办理该抵押物业登记备案等有关手续，以保障抵押权人利益。

6.在本合同执行期间，抵押人要求将所抵押之物业退还或调换并经担保人同意后，担保人必须征得抵押权人的书面同意，并代抵押人偿还全部欠款。

三、当担保人接到抵押权人以书面形式发出的履行担保通知之日起15天之内(以抵押权人发出通知的邮戳为准)不予答复即视同认可抵押权人可直接从担保人结算账户内扣收此笔担保之有关款项，担保人不得有异议。

四、如担保人代抵押人偿还抵押权人应收之全部欠款，抵押权人无条件同意将该房产之抵押权益转给担保人。

五、如担保人合并或分立，担保人在此声明：原担保责任无条件地由合并后存续的公司或新设立的公司承担及由分立后的公司承担。

一、本合同规定之权利可以同时行使，也可以分别行使，亦可以累积，本合同规定之权利、利益和赔偿办法并不排除法律规定之其他赔偿办法。

二、抵押权人、抵押人、担保人与本合同有关之通知、要求，均应以书面形式表达为准。抵押权人向抵押人发出书面通知，抵押人之邮送地址按抵押人填写的《个人按揭贷款申请表》中的邮送地址，如有变更须及时通知抵押权人。信件在投邮7天后，及任何以人手传递的函件一经送出，即被视为已送对方。

三、在本合同有效期内，如该房产发生继承、遗赠等法律行为，继承人或受遗赠人自接受该房产之日起计30天内，持有效证件与抵押权人或其代理人到原登记机关办理有关该房产之变更手续及继接抵押人履行本合同之全部条款。

四、在办理抵押物案、登记或注销及出租、出售抵押物时，抵押权人有权指定代理人(包括律师)代为办理上述各项事宜，抵押人不得提出异议，并应承担由此而产生的全部责任和费用。

五、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之一切权益和权力。

六、抵押权人向抵押人和担保人索还欠款时，只须提供抵押权人签发之欠款数目单(错误者例外)，即作为抵押人和担保人所欠确数证据，抵押人和担保人如有置疑，需提供有关书面还款凭据，否则不得异议。

一、本合同适用中华人民共和国法律。

二、在争议发生时，各方均有权选择以调解、仲裁、诉讼等方式解决。

三、如抵押人来自海外或港澳或台湾地区，或为该等地区居民，抵押权人有权在抵押人之来处或居住地执行本合同内抵押权人之权利，以及向抵押人进行追索，包括仲裁、诉讼和执行仲裁或诉讼之裁决，如抵押权人决定在上述地区执行上述权力，进行追索、仲裁、诉讼等行动。抵押人必须承认本合同同时受该等地区之法律保障，不得提出异议，如本合同内任何规定，在该地区之法律上被认为无效，并不影响其他规定之效力。

四、本合同适有当地房产管理部门等有关规定。

五、在争议解决期间，除争议事项外，各方应继续履行本合同规定的其他条款。

一、本合同须由三方代表签字，经公证处公证，并办妥抵押人所购楼宇的抵押备案或抵押登记后生效。

二、本合同内所述之附表、商品房预售契约及借据，为本合同不可分割之一部分。

三、本合同用中文书写、一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，均具有同等效力，抵押权人执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，抵押人、担保人、公证处各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份。

抵押权人(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 抵押人(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

担保人(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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