

合同编号：_____年按揭贷字第_____号

海南农村商业银行

个人购房按揭贷款合同

(2026 年版)

特别提示：本合同系各方在平等、自愿的基础上依法协商订立，所有合同条款均是各方真实意思表示。本合同所述借款人均包含共同借款人，担保人均包含抵押人、出质人、保证人。为维护借款人、担保人的合法权益，贷款人特提请借款人、担保人对有关各方权利义务的全部条款，尤其是加粗及带▲▲▲符号的条款予以充分注意。如有任何疑问或不明之处，请及时向贷款人及专业人士咨询，借款人、担保人一旦签订本合同，即认为借款人、担保人已理解并同意本合同的所有条款（包括第一部分《基本约定》和第二部分《具体条款》）。

贷款人： _____

法定代表人（负责人）： _____

住所地： _____

经办人： _____

电话号码： _____

借款人： _____

身份证号码： _____

住所（地址）： _____

电话号码： _____

传真号码： _____

电子邮箱： _____

共同借款人： _____

身份证号码： _____

住所（地址）： _____

电话号码： _____

传真号码： _____

电子邮箱： _____

抵押人： _____

身份证号码： _____

住所（地址）： _____

电话号码： _____

传真号码： _____

电子邮箱： _____

抵押物共有人： _____

身份证号码： _____

住所（地址）： _____

电话号码： _____

传真号码： _____

电子邮箱： _____

保证人/出质人（开发商）： _____

身份证号码： _____

住所（地址）： _____

经办人/联系人： _____

电话号码： _____

传真号码： _____

电子邮箱： _____

保证人/出质人（开发商）： _____

证件号码： _____

法定代表人（负责人）： _____

身份证号码： _____

住所（地址）： _____

经办人/联系人： _____

电话号码： _____

传真号码： _____

电子邮箱： _____

【请借款人、担保人务必准确、完整地填写上述信息，以确保后续相关通知和法律文书的及时送达】

本合同贷款人、借款人、担保人各方经友好协商，就贷款人向借款人提供个人购房按揭贷款事宜达成一致意见，订立本合同。

第一部分 基本约定

第一条 贷款种类、币种和金额

贷款人根据借款人的申请，同意向其发放以下第_____种贷款，贷款币种为人民币，贷款金额为大写_____元(小写：_____元，大小写不一致时，以大写为准)：

- A、个人一手住房贷款 B、个人二手住房贷款
C、个人商业用房贷款 D、其他：_____

第二条 贷款用途

2.1 本合同项下贷款用于购买第_____套房屋，房屋坐落于_____，建筑面积_____平方米。若该所购房屋上述地址或面积与不动产权证书记载不一致，则以不动产权证书记载的为准。

2.2 购房合同号：_____，购房总价款_____元。

2.3 未经贷款人书面同意，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_____个月，自____年__月__日起至____年__月__日止，贷款的实际放款日以借据（含电子借据，下同）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，除实际放款日以外，其他记载事项如与本合同不一致的，以本合同为准。

第四条 贷款年利率

▲▲▲4.1 在贷款期限内，本合同项下贷款年利率为下列第____条：

4.1.1 固定利率，即_____ %（年利率），即本合同生效日前一个工作日的_____（选填“1年期”/“5年期以上”）LPR（LPR即 Loan Prime Rate, 系由全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率）_____（选填“加”/“减”）_____个基点（1个基点=0.01%，下同）。在贷款期限内，该利率保持不变。

4.1.2 浮动利率，分段计息。以定价日前一个工作日全国银行间同业拆借中心公布的_____（选填“1年期”/“5年期以上”）贷款市场报价利率（LPR）为定价基准利率，_____（选填“加”/“减”）_____个基点确定。贷款期限内所加（或减）基点保持不变。每笔借据的贷款年利率首次定价日为该笔借据的放款日，重定价方式执行下列第_____种：

- a. 立即调整，即每笔借据的定价基准利率在 LPR 调整当日立即调整；
b. 每年初调整，即每笔借据的定价基准利率在每自然年度的 1 月 1 日调整；

c. 按____（选填“1”/“3”/“6”/“12”个月）为一期，每笔借据的定价基准利率实行一期一调整，重定价日为合同生效日满一期后的对应日，当月无对应日的，则为当月最后一日。

4.1.3 其他利率：_____。

▲▲▲4.2 如遇中国人民银行调整贷款利率确定方法，并适用于本合同项下贷款的，则按中国人民银行的有关规定办理，贷款人不再另行通知借款人、担保人。

▲▲▲4.3 本合同项下逾期罚息利率在贷款年利率基础上加收 50%，挪用贷款罚息利率在贷款年利率基础上加收 100%。

第五条 贷款的发放和支付

5.1 提款前，借款人除应满足本合同第二部分《具体条款》第二条约定的前提外，还需满足以下条件，否则贷款人有权拒绝放款：_____。

5.2 本合同项下贷款的发放采取以下第_____条：

5.2.1 借款人自主支付：贷款人将本合同项下贷款全部发放至借款人在贷款人处开立的专门用于贷款发放和还款的贷款账户（账号：_____），由借款人自主支付给符合本合同约定用途的交易对手。借款人应定期向贷款人报告或告知贷款资金支付情况。

5.2.2 贷款人受托支付：借款人授权贷款人将贷款划入下列借款人交易对手的账户：

户名：_____

账号：_____

开户行：_____

第六条 还款及账户约定

6.1 从贷款发放之日起，本合同项下贷款依据实际贷款天数按日计息（日利率=年利率/360=月利率/30；月利率=年利率/12），按____（选填“月”/“季”）结息，结息日为____（选填“每月的 20 日”/“每季末月的 20 日”），结息日次日即为还息日，并按下列第____条的约定偿还贷款本息：

6.1.1 等额本息还款法，即借款人按月以相等的金额偿还贷款本息。其计算公式为：

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款期数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款期数}} - 1}$$

6.1.2 等额本金还款法，即贷款本金按月等额偿还，利息随贷款本金实际积数每月计收，逐月递减。其计算公式为：

$$\text{每月还款额} = \text{贷款本金} / \text{还款期数} + (\text{贷款本金} - \text{累计已还本金}) \times \text{月利率}$$

6.1.3 其他：_____。

6.2 每期还款日为实际放款日次月起的每期 20 日，最后一期还款日为贷款到期日。

6.3 贷款账户

6.3.1 借款人应于贷款发放前在贷款人处开立专门的用于贷款发放和还款的贷款账户，贷款发放和支付、还款通过该账户办理：

户名：_____

账号：_____

开户行：_____

▲▲▲6.3.2 在贷款本息未还清之前，借款人须始终保持该账户中至少有 10 元余额。贷款人在该账户或借款人及保证人开立在海南农村商业银行股份有限公司的其他所有账户中的扣款行为视为向借款人主张权利，中断贷款的诉讼时效。

第七条 提前还款

▲▲▲7.1 借款人提前偿还全部或部分贷款的，应提前 15 日向贷款人提出书面申请。经贷款人同意后，方能提前还款。

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违约金：_____；

7.2.2 部分提前还款的，还款金额不少于：_____；

7.2.3 贷款发放一年后，方可申请提前归还贷款本金。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、复利、违约金、补偿金、赔偿金及所有其他应付费用；

7.2.4 其他：_____。

第八条 担保

本合同项下担保方式为以下第_____条：

8.1 借款人以本合同项下贷款所购房屋作为抵押物向贷款人提供抵押担保，抵押物详见如下《抵押物清单》。

抵押物清单

抵押财产名称	单位	数量	产权证书及编号	处所	评估价值(万元)	备注

8.2 出质人_____提供_____作为质押担保，质押物详

见如下《质押物清单》。

质押物清单

质押财产（权利）名称	单位	数量	产权证书或权利证书及编号	质押财产（权利）状况	评估价值（万元）	备注

注：本清单所列质押财产（权利）包括质押财产（权利）本身及其产生的孳息。

8.3 保证人_____提供连带责任保证担保。

8.4 保证人_____提供阶段性连带责任保证担保。

8.5 其他：_____。

第九条 赋予强制执行效力公证

9.1 各方不同意（选填“同意”/“不同意”）在签订本合同后立即到___公证处办理赋予强制执行效力公证债权文书，即赋予本合同具有强制执行效力。

9.2 各方同意并办理赋予本合同强制执行效力公证的，如贷款到期（含被宣布提前到期）未能履行或未能完全履行对贷款人的还款及担保义务，借款人及担保人同意接受有管辖权的法院强制执行；借款人及担保人同意采用“公证处信函核实”的方式核实借款人及担保人的履约情况，即贷款人有权申请公证处以邮寄送达方式核实借款人及担保人不履行或者不适当履行债务的情况，邮寄地址分别以本合同约定的借款人的送达地址及本合同约定的担保人的送达地址为准，信函发出二十日内若不回复视为送达，贷款人即可向公证处申请出具执行证书。

第十条 争议解决

贷款人、借款人和担保人在履行本合同的过程中发生争议的，可通过协商解决；协商不成或者不愿协商的，争议解决方式为以下第_____项：

- （1）向贷款人住所地人民法院提起诉讼；
- （2）将争议提交_____仲裁。

第十一条 其他约定事项

_____。

第十二条 合同生效及其他

12.1 本合同自各当事人均签名、盖章或按指印时生效【当事人为机构的，应由法定代表人/负责人（或委托代理人）签名（或盖章）并加盖单位公章或合同专用章，当事人为自然人的，应由当事人（或委托代理人）签名或按指印】。

12.2 本合同一式____份，贷款人执____份，借款人执____份，共同借款人执____份，抵押人执____份，出质人执____份，保证人执____份，有关抵质押登记机关执____份，具有同等法律效力。

第二部分 具体条款

第一条 利率及利息的计付

1.1 贷款利息=贷款本金×日利率×实际使用天数。

1.2 本合同的首次起息日是指本合同项下首次发放的贷款转入到借款人贷款账户之日。

▲▲▲1.3 逾期贷款的罚息依逾期金额和实际天数计算，自逾期之日（含）起，按逾期罚息利率计至本息清偿之日止。

▲▲▲1.4 挪用贷款的罚息依挪用的金额和实际天数计算，自挪用之日（含）起，按挪用贷款罚息利率计至本息清偿之日止。

▲▲▲1.5 本合同项下贷款采用浮动利率的，贷款逾期后年利率的调整规则仍按本合同第一部分《基本约定》第 4.1.2 条的方式执行，罚息利率仍按本合同第一部分《基本约定》第 4.3 条的方式执行。

第二条 提款条件

2.1 每次提款前，借款人必须满足下列条件，否则贷款人没有义务向借款人发放本合同项下任何款项：

2.1.1 本合同已经生效；

2.1.2 借款人已提供贷款人要求的办理贷款所需的各项材料，并确保真实、合法、有效；

2.1.3 未发生本合同或与贷款人签署的其他合同项下的违约情形；

2.1.4 借款人已按贷款人要求提供相应担保，已经办理完毕相关担保登记手续，担保物权已设立并持续有效；

2.1.5 借款人已按照贷款人要求在贷款人处开立了贷款账户。

2.2 提款条件系为保障贷款人权益所设，贷款人有权单方面降低对提款条件的要求。

第三条 还款

▲▲▲3.1 借款人偿还本金、支付利息及其他费用时应严格遵守本合同关于还款日期

的约定，在本合同约定的结息日或还本日3个工作日前在贷款人处开立的贷款账户上备足当期应付之利息或本金，由贷款人从该账户直接扣划。如借款人所偿还贷款人的款项少于按本合同约定该日到期的债务总额，该款项按下列顺序支付：

- 3.1.1 支付依法或依照本合同约定应付的费用、补偿金、赔偿金、违约金；
- 3.1.2 支付应付罚息、复利；
- 3.1.3 支付应付利息；
- 3.1.4 支付应付本金。

借款人所偿还款项不足以清偿全部债务的，贷款人有权选择偿还款项的顺序及比例。

▲▲▲3.2 借款人未按照约定偿还本合同项下到期（包括分期还本到期、被宣布提前到期）应付债务的，借款人、保证人同意贷款人有权从借款人、保证人开立在海南农村商业银行股份有限公司的所有账户中扣划（含办理资金归集还款交易）相应款项用以清偿，直至借款人在本合同项下的所有债务全部清偿完毕为止。相关账户中的未到期款项视为提前到期。贷款人扣划款项不足以清偿借款人所有债务的，该款项按下列顺序支付：

- 3.2.1 支付依法或依照本合同约定应付的费用、补偿金、赔偿金、违约金；
- 3.2.2 支付应付罚息、复利；
- 3.2.3 支付应付利息；
- 3.2.4 支付应付本金。

扣划款项不足以清偿全部债务的，贷款人有权选择偿还款项的顺序及比例。

▲▲▲3.3 贷款人扣划借款人或保证人未到期的定期存款时，需全部提前支取的，按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。因扣划而产生的利息损失，由被扣划人承担。

▲▲▲3.4 提前还款

3.4.1 借款人提前还款应按照实际用款天数及本合同约定的贷款利率计算利息。

3.4.2 因借款人提前还款或贷款人根据本合同约定提前收回贷款导致实际贷款期限缩短的，相应利率档次不作调整，仍执行本合同第一部分《基本约定》第4.1条相关约定。

第四条 贷款人的权利和义务

4.1 要求借款人、担保人提供与本合同项下贷款相关的全部资料。

4.2 依本合同约定或法律规定从借款人账户上扣划依本合同约定借款人应偿付的贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、赔偿金及所有其他应付费用。

4.3 依本合同约定按期足额向借款人提供贷款，因借款人原因造成迟延的除外。

4.4 贷款人依据有关法律规定，对借款人和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：

4.4.1 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，将包括但不限于有关本合同的签订信息、逾期信息或其他相关信息提供给中国人民银行个人信用信息基础数据库、企业信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库，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，通过中国人民银行个人信用信息基础数据库、企业信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库查询借款人和担保人的相关信息；

4.4.2 借款人、担保人在本合同项下发生违约行为时，贷款人有权视违约情况公开违约信息，或为催收之目的将有关信息提供给催收机构；

4.4.3 法律法规或其他规范性文件规定的其他情形。

▲▲▲4.5 除本合同项下的债务外，借款人对贷款人还负有其他到期债务的，贷款人有权扣划借款人开立在海南农村商业银行股份有限公司的所有账户中的款项用于清偿任何一笔到期债务。

第五条 借款人的权利和义务

5.1 借款人向贷款人提供真实、完整、准确、合法的有关借款人及其家庭所购房屋等的文件资料。

5.2 按本合同约定期限和用途提取和使用贷款，不应将本合同项下贷款挪作他用，**所借款项不得以任何形式流入证券市场、期货市场以及相关法律法规禁止或限制的其他用途。**

▲▲▲5.3 按本合同的约定清偿本合同项下的贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、赔偿金及所有其他应付费用。

5.4 配合贷款人对贷款使用情况和经营情况的监督检查，及时提供贷款人因贷后风险管理需要而要求的资料及信息，并保证所提供文件、资料和信息真实、完整、准确。对贷款人向其寄出或以其他方式送达的催收函或催收文件，及时签收并在3日内将回执寄回贷款人。

5.5 发生下列情形之一，应在3个工作日内书面通知贷款人：

5.5.1 借款人姓名、住所（地址）、通讯地址、工作单位、婚姻状况等发生变化；

5.5.2 个人健康状况发生重大不利变化；

5.5.3 个人或家庭涉及或可能涉及经济纠纷、诉讼、仲裁；

5.5.4 本合同项下担保物受损、贬值、产权纠纷、涉及拆迁、被查封或扣押，保证人出现财务状况恶化、终止营业、解散、破产或其他履约能力发生不利变化的情形；

5.5.5 其他可能影响借款人经济状况或履约能力的情况。

5.6 借款人未征得贷款人书面同意，不得向第三人提供担保，也不得用本合同项下贷款所购房屋及土地使用权向第三方提供担保。

5.7 本合同项下担保物发生受损、贬值、产权纠纷、被查封或扣押，或抵押人擅自处置抵押物，或保证人财务状况发生不利变化或发生其他不利于贷款人债权的变化，借款人应及时通知贷款人，并另行提供贷款人认可的其他担保。

5.8 借款人应确保在贷款期间内不发生以下情形：

5.8.1 借款人及其家庭的生产经营、收入水平、偿债能力、对外投资等发生不利变化，已经或可能影响到其在本合同项下义务的履行；

5.8.2 借款人及其家庭所负任何债务（包括但不限于贷款、应付税款、应付员工工资等）到期或被宣布提前到期后未能清偿，或者不履行或违反在其他协议项下的义务；

▲▲▲5.8.3 借款人涉及或可能涉及经济纠纷、诉讼、仲裁，个人或家庭资产被查封、扣押或被强制执行，或被行政机关或司法机关依法立案查处、依法采取处罚措施或限制人身自由，已经或可能影响到其在本合同项下义务的履行；

5.8.4 借款人与开发商就本合同项下贷款所购房屋或对应土地的质量、条件、权属等事宜发生纠纷，且上述纠纷可能或已经影响借款人偿还贷款本息；

5.8.5 以本合同项下贷款所购房屋及其对应土地使用权无法取得不动产权属证书，或由于借款人的原因拖延、拒绝办理正式现房抵押登记；

5.8.6 可能导致贷款人在本合同项下债权的实现受到不利影响或贷款人其他权益受到损害的情形。

5.9 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，贷款人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、凭证及贷款人催收贷款的记录、凭证，均构成有效证明借贷双方之间债权债务关系的确定证据。借款人不因上述记录、记载、单据、凭证由贷款人单方制作或保留而提出异议。

第六条 抵押条款

6.1 本合同项下抵押物详见本合同第一部分《基本约定》第 8.1 条《抵押物清单》。

▲▲▲6.2 本合同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。

▲▲▲6.3 抵押人承诺对抵押物享有完全的、有效的、合法的所有权或处分权，抵押物不存在权属争议、被查封、被扣押、已设定抵押担保、虚假交易、虚增交易价格或已出租、已设立居住权、已设立地役权等情况。

▲▲▲6.4 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、被拆迁或被征用等而产生的保险金、赔偿金、补偿金。若抵押物被拆迁或被征用的，借款人应按贷款人要求提前清偿债务，或提供贷款人满意的其它担保。

▲▲▲6.5 抵押人应妥善保管和使用抵押物，保证抵押物的完好，不得采用非合理方式使用抵押物而导致抵押物价值发生减损。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。

▲▲▲6.6 贷款人和抵押人约定，未经贷款人书面同意，抵押人不得转让本合同项下抵押物，并在办理抵押登记时将该约定一并登记。

▲▲▲6.7 未经贷款人书面同意，抵押人不将本合同项下的抵押物再设立任何形式的抵押，不得以抵押物对外新增融资和对外投资，不在抵押物上设立居住权，也不将抵押物出租、出借、赠与给任何第三人。

▲▲▲6.8 由于自然灾害、意外事件、侵权行为及其他原因导致抵押物毁损、灭失或价值减少的，抵押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增加担保或提前清偿债务。抵押人对抵押物价值减少无过错的，应当在所获损害赔偿的范围内向贷款人提前清偿。抵押物价值未减少的部分，仍作为债权的担保。

▲▲▲6.9 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：

- 6.9.1 清偿或提前清偿借款人在本合同项下的债务；
- 6.9.2 存入贷款人指定账户，以担保借款人债务的履行；
- 6.9.3 用于修复抵押物，以恢复抵押物的价值；
- 6.9.4 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。

▲▲▲6.10 抵押担保的贷款金额和贷款期限依本合同第一部分《基本约定》第一条约定的贷款金额以及第三条约定的贷款期限确定。抵押担保范围包括：贷款人向借款人发放的全部贷款本金、利息、罚息、复利、补偿金、赔偿金、违约金、实现债权的费用（包括

但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、鉴定费、律师费、差旅费、公证费、送达费、公告费、案件调查费、执行费、评估费、拍卖费等一切费用)、加倍支付的迟延履行期间的债务利息和所有其他应付费用。

▲▲▲6.11 借款人以本合同项下贷款所购房屋向贷款人提供抵押担保:

6.11.1 所购房屋为期房的,借款人或抵押人应在本合同生效之日起30日内或贷款人要求的合理时间内与贷款人到有关登记部门办妥抵押预告登记手续,在该期房取得不动产权证书后,应在取得不动产权证书之日起30日内或贷款人要求的合理时间内与贷款人到有关登记部门办妥正式现房抵押登记手续;

6.11.2 所购房屋为现房的,借款人或抵押人应在取得不动产权证书之日起30日内或贷款人要求的合理时间内与贷款人到有关登记部门办妥正式现房抵押登记。

▲▲▲6.12 在贷款人取得房屋不动产登记证明(房屋他项权利)证书之前,抵押人的不动产权证书原件应交由贷款人保管。

▲▲▲6.13 发生下列情形之一的,贷款人可以与抵押人协商以抵押物折价或者有权自行拍卖、变卖抵押物并就所得价款优先受偿;也可以向人民法院提起诉讼,并请求人民法院以拍卖、变卖等方式处置抵押物;也可以向人民法院提起特别程序,申请实现担保物权:

6.13.1 贷款到期(包括分期还本到期、被宣布提前到期)借款人未能按时足额清偿;

6.13.2 抵押人发生违反本合同约定的抵押人任一义务情形的;

6.13.3 贷款人依法可以处分抵押物的其他情形。

▲▲▲6.14 贷款人依据本合同第二部分《具体条款》第6.13条约定处分抵押物时,抵押人应给予积极配合,不得设置任何障碍。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。

▲▲▲6.15 贷款人主债权存在其他担保的,不论该担保是由借款人提供还是由第三人提供,贷款人有权自行决定实现担保的顺序,抵押人承诺不因此而提出抗辩。贷款人放弃、变更或丧失本合同项下其他担保权益的,抵押人的担保责任仍持续有效,不因此而无效或减免。

▲▲▲6.16 借款人与借款人协议变更贷款合同，除展期和增加贷款金额外，无须经抵押人同意，抵押人仍在本合同确定的抵押担保范围内承担担保责任。

▲▲▲6.17 抵押人在本条中作虚假陈述与声明的，抵押人应提供新的担保，给贷款人造成损失的，应予赔偿。

▲▲▲6.18 如因抵押人的过错导致本合同抵押权无法实现或造成本合同无效，抵押人应在本合同约定的抵押担保范围内赔偿贷款人的全部损失。

▲▲▲6.19 因抵押人原因导致不能办理抵押登记的，抵押人应当在本合同约定的抵押担保范围内承担连带清偿等全部责任。

第七条 质押条款

7.1 本合同项下质押物详见本合同第一部分《基本约定》第8.2条《质押物清单》。

▲▲▲7.2 本合同对质押物价值的约定，不作为贷款人处分该质押物时的估价依据，不对贷款人行使质权构成任何限制。

7.3 出质人是本合同项下质押物的完全的、有效的、合法的所有者或国家授权的经营管理者；该质押物不存在所有权或处分权方面的争议，为贷款人提供质押担保已根据公司章程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。

7.4 出质人如为上市公司或上市公司控股子公司，保证按照《证券法》《证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规章的要求及时就该担保事项履行信息披露义务。

▲▲▲7.5 出质人完全了解本合同债务人授信款项的实际用途，为本合同债务人提供质押担保完全出于自愿，在本合同项下的全部意思表示真实。出质人承诺即使本合同债务人对授信款项的实际用途与本合同约定不符，出质人仍将按照本合同约定承担质押担保责任。

7.6 本合同项下的质押物未被查封或监管，依法可以设定质押，不会受到任何限制。

7.7 本合同项下质押物没有为其他债权人设置质押，或虽已设立质押，但已经将设立质押情况书面详细告知贷款人。

7.8 质押物不属于共有财产，或虽属于共有财产但已就质押事项征得共有人书面同意。

7.9 出质人承诺，未经贷款人书面同意，出质人不得以本合同项下质押物新增融资、提供担保或对外投资，否则，贷款人有权宣布贷款提前到期，有权要求出质人提前承担担保责任，出质人同意由贷款人对质押物以拍卖、变卖或折价等方式进行处置。

7.10 贷款人质权的效力及于质押物所产生的孳息，以及因质押物毁损、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。

7.11 质押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押物价值，借款人或出质人应在贷款人要求的时间内补足。

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

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

7.13.1 清偿或提前清偿借款人在本合同项下的债务；

7.13.2 存入贷款人指定帐户，以担保借款人债务的履行；

7.13.3 用于修复质押物，以恢复质押物的价值；

7.13.4 双方约定的其他方式。

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。

▲▲▲7.14 质押担保的贷款金额和贷款期限依本合同第一部分《基本约定》第一条约定的贷款金额以及第三条约定的贷款期限确定。质押担保范围包括：贷款人向借款人发放的全部贷款本金、利息、罚息、复利、补偿金、赔偿金、违约金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、鉴定费、律师费、差旅费、公证费、送达费、公告费、案件调查费、执行费、评估费、拍卖费等一切费用）、加倍支付的迟延履行期间的债务利息和所有其他应付费用。

7.15 本合同签订后，出质人应将质押财产（权利）的权利凭证和其他相关资料交付贷款人，贷款人验收无误后应向出质人出具收押凭证，**质押财产（权利）的权利凭证和其他相关资料的保管费用由出质人承担。**

7.16 本合同项下质押物依法须办理质押登记的，出质人和贷款人应于本合同生效之日起15日内到有关质押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，出质人和贷款人应在登记事项变更之日起15日内到有关质押登记机关办理变更登记。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。

▲▲▲7.17 发生下列情形之一的，贷款人可以与质押人协商以质押物折价或者有权自行拍卖、变卖质押物并就所得价款优先受偿；也可以向人民法院提起诉讼，并请求人民法院以拍卖、变卖等方式处置质押物；也可以向人民法院提起特别程序，申请实现担保物权：

7.17.1 贷款到期(包括分期还本到期、被宣布提前到期)借款人未能按时足额清偿;

7.17.2 出质人发生违反本合同约定的出质人任一义务情形的;

7.17.3 贷款人依法可以处分质押物的其他情形。

7.18 质押财产(权利)的兑现或提现日期先于债务履行期届满日的,贷款人可以在质押财产(权利)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。

7.19 处分质押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。

▲▲▲7.20 贷款人主债权存在其他担保的,不论该担保是由借款人提供还是由第三人提供,贷款人有权自行决定实现担保的顺序,出质人承诺不因此而提出抗辩。贷款人放弃、变更或丧失本合同项下其他担保权益的,出质人的担保责任仍持续有效,不因此而无效或减免。

▲▲▲7.21 贷款人与借款人协议变更贷款合同,除展期和增加贷款金额外,无须经出质人同意,出质人仍在本合同确定的质押担保范围内承担担保责任。

7.22 出质人在本条中作虚假陈述与声明的,出质人应提供新的担保,给贷款人造成损失的,应予赔偿。

▲▲▲7.23 如因出质人的过错导致本合同质押权无法实现或造成本合同无效,出质人应在本合同约定的质押担保范围内赔偿贷款人的全部损失。

▲▲▲7.24 因出质人原因导致不能办理质押登记的,出质人应当在本合同约定的质押担保范围内承担连带清偿等全部责任。

▲▲▲ 第八条 保证条款

8.1 【保证人为商品房开发商时适用】依法设立并合法存续;具备房地产开发资质,其开发的购房合同项下的楼盘项目手续合法合规。

8.2 完全了解本合同内容,签署本合同系保证人真实意思表示,并已取得合法有效的授权。

8.3 向贷款人提供的所有文件和资料均是真实、准确、完整、有效的。

8.4 若发生可能影响保证人财务状况或履约能力的情形,应及时书面通知贷款人。

▲▲▲8.5 本合同项下保证人承担的保证方式为连带责任保证担保。

▲▲▲8.6 保证担保的贷款金额和贷款期限依本合同第一部分《基本约定》第一条约定的贷款金额以及第三条约定的贷款期限确定。保证范围为贷款人向借款人发放的全部贷款本金、利息、罚息、复利、补偿金、赔偿金、违约金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、鉴定费、律师费、差旅费、公证费、送达费、公告费、案件调查费、执行费、评估费、拍卖费等一切费用）、加倍支付的迟延履行期间的债务利息和所有其他应付费用。

▲▲▲8.7 保证期间为本合同项下贷款到期（含被宣布贷款提前到期）之日起三年。

8.8 【仅开发商阶段性担保时适用】保证人为借款人提供阶段性担保的，不论贷款人的抵押权是否被法院支持，在借款人与贷款人的预告抵押登记未办理为正式抵押登记之前，贷款人均有权要求保证人承担保证责任，保证人承诺不因此而提出抗辩。如下列条件同时满足的，提供阶段性连带保证责任的保证人对借款人的债务免除保证责任：

8.8.1 本合同第二部分《具体条款》第6.11条约定的正式现房抵押登记手续已办理完毕；

8.8.2 贷款人收到记载有上述正式抵押登记信息的不动产登记证明（房屋他项权利）证书。

8.9 贷款到期（包括分期还本到期、被宣布提前到期）借款人未能按时足额清偿，贷款人有权要求保证人承担保证责任。

▲▲▲8.10 保证人不按本合同约定履行保证担保责任的，保证人同意贷款人从保证人开立在海南农村商业银行股份有限公司的所有账户中扣划相应款项用以清偿，直至保证人在本合同项下的所有债务全部清偿完毕为止，账户中的未到期款项视为提前到期。因扣划而产生的利息损失，由保证人承担。

8.11 贷款人主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，贷款人有权要求保证人先承担保证责任，保证人承诺不因此而提出抗辩。贷款人放弃、变更或丧失本合同项下其他担保权益的，保证人的保证责任仍持续有效，不因此而无效或减免。

▲▲▲8.12 贷款人与借款人协议变更贷款合同，除展期和增加贷款金额外，无须经保证人同意，保证人仍在本合同确定的保证担保范围内承担担保责任。

8.13 保证人在本条中作虚假陈述与声明的，保证人应提供新的担保，给贷款人造成损失的，应予赔偿。

▲▲▲8.14 因保证人过错造成本合同无效的，保证人应在本合同约定的保证范围内赔偿贷款人的全部损失。

▲▲▲第九条 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。

▲▲▲第十条 授权

10.1 征信查询。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，将包括但不限于有关本合同的签订信息、逾期信息或其他相关信息提供给中国人民银行个人信用信息基础数据库、企业信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库，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，通过中国人民银行个人信用信息基础数据库、企业信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库查询借款人的相关信息。

10.2 信息查询。借款人授权贷款人有权为本合同订立和履行之目的，通过互联网、贷款人业务合作机构等查询借款人如下信息：(1) 基本信息，包括姓名、身份证号、婚姻状况、公安身份核验信息、学历信息、联系电话、电子邮件和地址、就业信息等；(2) 资产信息、经营信息、工商信息、财务信息、信贷信息、消费信息、税务信息、社保信息、公积金信息、企业年金、代发工资、保单信息、医疗信息等；(3) 公安涉案信息、涉及诉讼或仲裁信息、资产被查封、扣押或被强制执行情况、法院诉讼判决、仲裁裁决、行政处罚情况、诉讼信息、执行信息、失信信息、刑事治安处罚信息等；(4) 其他合法存有本人信息的第三方（包括百行征信有限公司、朴道征信有限公司、中国银联股份有限公司等）所存的能够评估和反映本人信用和风险状况等相关信息。

10.3 在贷款人为借款人办理本合同项下相关事项所必需的情形下，借款人同意并授权贷款人向贷款人服务机构、其他贷款人认为必要的业务合作机构等第三方提供贷款人获取的借款人个人信息，范围包括但不限于借款人的身份信息、账户信息等个人信息。上述第三方将为处理本合同项下事务之目的接触并按照贷款人的业务需要使用借款人个人信息。贷款人承诺将向有关第三方明确其保护借款人个人信息的职责并要求第三方承担相应保密义务。

第十一条 违约责任

11.1 本合同生效后，各缔约方均应履行本合同所约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本合同所约定义务的，应当依法承担违约责任。

▲▲▲11.2 发生下列一项或多项情形的，构成借款人或担保人违约：

11.2.1 借款人或担保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、义务或责任的；

11.2.2 担保人违反本合同抵押条款、质押条款或保证条款的任一约定的；

11.2.3 借款人或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借款人履行本合同项下义务的。

▲▲▲11.3 借款人或担保人违约的，贷款人有权采取下列一项或多项措施：

11.3.1 要求借款人和担保人限期纠正违约行为；

11.3.2 停止发放本合同项下剩余贷款；

11.3.3 取消本合同项下剩余贷款额度；

11.3.4 对借款人已提取但尚未使用的贷款，停止办理支付；

11.3.5 要求借款人在限定时间内与贷款人协商补充贷款发放和支付条件；

11.3.6 停止或取消发放贷款人与借款人之间的其他合同项下的贷款和其他融资款项；

11.3.7 宣布本合同及贷款人与借款人之间其他合同项下已发放的贷款和其他融资款项全部提前到期，立即收回未偿还全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、赔偿金及所有其他应付费用；

11.3.8 要求借款人和担保人赔偿因违约给贷款人造成的损失；

11.3.9 法律法规规定、本合同约定或贷款人认为必要的其他措施。

▲▲▲11.4 罚息、复利的计算

▲▲▲11.4.1 逾期罚息、复利的计算

11.4.1.1 本合同项下贷款到期（包括分期还本到期、被宣布提前到期）借款人未按约偿还本金的，贷款人有权自逾期之日起，对逾期本金按本合同第一部分《基本约定》第4.3条约定的逾期罚息利率计收罚息。

11.4.1.2 借款人未按约支付利息、罚息的，对未按约支付的利息、罚息按本合同第一部分《基本约定》第4.3条约定的逾期罚息利率计收复利。

11.4.1.3 罚息、复利的结息规则适用本合同第一部分《基本约定》第6.1条约定的利息结息规则，并计收至本息清偿之日止。

▲▲▲11.4.2 挪用贷款罚息、复利的计算

11.4.2.1 借款人未按本合同约定用途使用贷款的，贷款人有权自贷款被挪用之日起，对挪用部分按本合同第一部分《基本约定》第4.3条约定的挪用贷款罚息利率计收罚息，贷款被挪用期间未按约支付的利息、罚息，按本合同第一部分《基本约定》第4.3条约定的挪用贷款罚息利率计收复利。

11.4.2.2 罚息、复利的结息规则适用本合同第一部分《基本约定》第6.1条约定的利息结息规则，并计收至本息清偿之日止。

▲▲▲11.4.3 借款人既逾期归还又挪用的贷款部分，罚息利率择其重者确定。

第十二条 实现债权的费用

贷款人为实现债权或担保物权而实际发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、鉴定费、律师费、差旅费、公证费、送达费、公告费、案件调查费、执行费、评估费、拍卖费等）均由借款人和担保人承担。

▲▲▲第十三条 债权债务的转让

13.1 贷款人不经借款人和担保人同意，可将其在本合同项下的债权转让给第三人，借款人及担保人在收到债权转让通知后，应向该第三人继续履行本合同的责任或义务，由于贷款人权利转让需要变更抵质押登记的，抵押人或出质人应予配合。

13.2 借款人、担保人转移其在本合同项下的债务的，必须经贷款人书面同意。

第十四条 法律适用和争议解决

本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。凡由本合同引起的或与本合同有关的争议和纠纷，各方应协商解决，协商不成按本合同约定的方式解决。

▲▲▲第十五条 仲裁/诉讼文书送达地址确认

15.1 借款人、担保人确认以本合同记载的住所（地址）作为本合同项下争议所涉仲裁/诉讼文书的有效送达地址，并将其适用于仲裁和诉讼程序中的一审、二审、再审和执行各

个阶段。仲裁/诉讼文书包括但不限于传票、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书等。

15.2 对于上述送达地址，仲裁/诉讼机构可直接邮寄送达，或可使用本合同所记载的电话、传真、电子邮件进行电子送达。

15.3 借款人、担保人应确保本合同记载的住所（地址）、住所地、联系人、电话号码、传真号码、电子邮箱等各项信息的真实有效性，相关信息如有变更，借款人、担保人应在3个工作日内书面通知贷款人，否则按本合同记载信息进行的送达仍然有效，借款人、担保人应自行承担由此产生的法律后果。

▲▲▲第十六条 通知与送达

16.1 借款人、担保人确认本合同记载的借款人、担保人各自的联系方式[包括住所（地址）、住所地、电话、传真、电子邮箱等]均为借款人、担保人各自有效的通知方式。

16.2 贷款人有权通过借款人、担保人以下任一方式向借款人、担保人送达贷款催收通知书、宣布贷款提前到期通知书等相关文书，同时选择多种方式的，以其中较快送达者为准；

16.2.1 专人送达的，以借款人、担保人签收之日视为送达日；

16.2.2 邮寄送达的，以邮寄之日后的第3日（同城）/第5日（异地）视为送达日；

16.2.3 传真、短信、微信、电子邮件或其他电子通讯方式送达的，以发送之日视为送达日；

16.2.4 公告送达的，以贷款人在其官方网站、网上银行、电话银行或报刊等媒体上发布公告之日视为送达日。

第十七条 完整合同

本合同第一部分《基本约定》和第二部分《具体条款》共同组成一份完整的《海南农村商业银行个人购房按揭贷款合同》，两部分中的同一词语具有相同含义，借款人本笔借款受上述两部分的共同约束。

第十八条 合同的生效、变更和解除

▲▲▲18.1 借款人使用贷款人手机银行客户端、微信公众号、微信小程序或H5页面等任一渠道签订本合同的，本合同自借款人电子签名并通过贷款人系统审批之日起生效。借

款人认可并确认人脸识别、人证比对、私密问题、借记账户交易密码、手机银行密码以及手机验证码等一种或多种组合的认证方式均视为其在本合同项下有效的电子签名方式，与其手写签名、盖章或按指印具有同等法律效力。

18.2 本合同生效后，任何一方都不得擅自变更或解除。如确需变更或解除，应经双方协商一致并达成书面协议。

18.3 借款人采取本条第 18.1 所述方式签署本合同的，视为借款人不要贷款人提供纸质合同的承诺。

第十九条 其他

19.1 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。

19.2 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。

▲▲▲19.3 因法律法规、监管要求或国家政策调控等变化或影响而导致贷款人无法按照本合同约定按时足额放款时，贷款人有权根据相关要求并结合自身实际情况确定放款的时间、金额、取消尚未发放的贷款或单方解除合同，且无论贷款人采取上述哪种措施，贷款人都不承担违约责任。

19.4 在本合同中，凡提及本合同应包括对本合同的修改或补充。

19.5 本合同标题仅用于参考，不构成对本合同的任何解释，对标题项下内容及其范围也不构成任何限制。

贷款人：

法定代表人（负责人）

（或委托代理人）：

_____年____月____日

借款人：

（或委托代理人）：

_____年____月____日

共同借款人：

（或委托代理人）：

_____年____月____日

抵押人：
(或委托代理人)：
_____年____月____日

抵押人：
(或委托代理人)：
_____年____月____日

保证人/出质人（开发商）：
法定代表人（负责人）
(或委托代理人)：
_____年____月____日

保证人：
(或委托代理人)：
_____年____月____日

合同签订地点：

抵押物共有人：
(或委托代理人)：
_____年____月____日

抵押物共有人：
(或委托代理人)：
_____年____月____日

质押物共有人：
法定代表人（负责人）
(或委托代理人)：
_____年____月____日

保证人：
法定代表人（负责人）
(或委托代理人)：
_____年____月____日