

合同编号：_____

个人住房贷款合同

山西省农商银行

签约重要提示

为了维护借款人、共同借款人（以下统称“借款人”）的权益，请借款人在签署本合同之前仔细阅读并确认以下事宜：

一、请借款人认真阅读并充分理解合同条款，特别注意其中有关责任承担、个人信息处理等与借款人有重大利害关系的内容以及带有★标记的条款。

二、贷款人提供的合同文本留有“其他约定事项”的空白行，供各方对合同进行修改、增补使用。

三、借款人对合同或服务有任何意见、建议或需要投诉，可以通过客户服务电话96518（省外0351-96518）联系咨询。

借款人：_____ 身份证号码：_____

住所：_____

共同借款人：_____ 身份证号码：_____

住所：_____

贷款人：_____

住所：_____ 邮政编码：_____

联系人：_____ 电 话：_____

根据有关法律法规，合同各方在平等、自愿的基础上，经协商一致，订立本合同，以共同遵守执行。

1、陈述与保证

1.1 签署和履行本合同是合同各方真实的意思表示。

★1.2 借款人在签署和履行本合同过程中向贷款人提供的全部资料及信息是真实、完整和有效的，未向贷款人隐瞒可能影响其还款能力的任何信息。借款人同意贷款人因履行本合同而收集、保存、使用借款人的债务、财务及生产经营等信息，并予以保密，但法律法规、监管规定和本合同另有约定的除外。

★1.3 除非有可靠、确定的相反证据，贷款人制作或保留的借款人办理提款、还款、付息等业务过程中发生的单据、凭证及贷款人催收记录、凭证，电子银行服务中产生的电子凭证和电子交易记录，均构成有效证明借贷双方之间债权债务关系的证据，但因债权转让等原因导致贷款人信贷系统或内部账务凭据显示与债权债务实际不符的，以实际为准。

★1.4 借款人拖欠借款本息或发生其他违约情形，贷款人有权通过短信、电话、即时通讯工具、电子邮件、信函、上门拜访、依法委托第三方、司法途径等方式向借款人进行催收，有权通过新闻媒体进行公告催收，有权向第三方进行债权转让。

★1.5 借款人已知悉，贷款人将通过电话、短信、即时通讯工具、电子邮件、信函等方式向借款人传递贷款情况核实、贷款风险提示、贷款还款提醒、贷款到期提醒、贷款催告信息。

2、贷款金额

本合同项下贷款金额为人民币(大写)_____ (小写)RMB_____。

3、贷款用途

3.1 本合同项下贷款用途为借款人在_____公司购买_____商品房。

★3.2 未经贷款人书面同意，借款人不得改变本合同项下贷款的用途（包括但不限于不得用于股票、债券、期货等投资；不得用于股权等投资；不得用于国家禁止进入的领域和用途），不得将贷款资金转借他人，贷款人有权对贷款资金使用、借款人信用及担保情况变化等进行跟踪检查和监控分析，且有权通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式监督、核查贷款资金的使用，借款人应当予以配合。

4、贷款期限

4.1 本合同项下的贷款期限从_____年__月__日起，至_____年__月__日止。

4.2 贷款期限起始日及到期日与借款借据不一致时，以借款借据中载明的日期为准。借款借据为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

★5、利率和利息的计算、给付

5.1 本合同项下的贷款利率按以下_____项执行：

5.1.1 在中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心最近一期公布贷款市场报价利率_____（1年期 LPR/5 年期以上 LPR）基础上加点_____基点形成，年利率为_____%。

5.1.2 在中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心最近一期公布贷款市场报价利率_____（1年期 LPR/5 年期以上 LPR）基础上加点_____基点，确定利率。即贷款合同签订当年的利率为在贷款合同生效日全国银行间同业拆借中心最近一期公布贷款市场报价利率_____（1年期 LPR/5 年期以上 LPR）基础上加点_____基点形成，年利率为_____%。以后各年贷款利率重新定价周期为一年，贷款合同签订之次年及以后各年的利率确定时间为相应年度的_____，按照相应档次的全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率_____（1年期 LPR/5 年期以上 LPR）和约定的浮动幅度（加点数值不变）确定该年的利率。

5.2 本合同项下的利率换算公式为：月利率 = 年利率 ÷ 12，日利率 = 月利率 ÷ 30。

5.3 贷款利息的起算日期以借款借据的签订日期为准。本合同项下的贷款按日计息，正常利息 = 本合同约定利率 × 贷款金额 × 占用天数。占用天数从提款日计算至到期日。最后一次还款时，利随本清。

5.4 本合同项下贷款按_____（月/季/半年/年）结息，结息日固定为_____（每月/每季末月/每半年末月/每年 12 月）的第_____日，付息日为结息日的_____（当日/次日）。

5.5 如遇中国人民银行调整计息方式,则按中国人民银行的有关规定调整本合同项下贷款的计息方式,无需经借款人同意,且无需另行通知借款人。

5.6 逾期贷款和挪用贷款按本合同约定产生罚息。逾期贷款和挪用贷款的罚息依逾期或挪用的金额和实际天数计算。逾期贷款罚息利率为在本合同载明的贷款利率水平上加收____%,挪用贷款的罚息利率为在本合同载明的贷款利率水平上加收____%。计算公式:罚息利率=本合同约定的贷款利率×(1+逾期或挪用加收比例),罚息=逾期或挪用贷款本金×罚息利率/360×逾期或挪用天数。如果同一笔贷款既逾期又挪用,罚息利率择其重者。

5.7 对贷款期内不能按期支付的利息按本合同约定的利率计收复利,贷款逾期或挪用期间不能按期支付的利息按本合同约定的罚息利率计收复利。计算公式:复利=未按期支付的利息×罚息利率/360×逾期或挪用天数。

5.8 贷款人计收罚息和复利无需经借款人同意,且无需另行通知借款人。

6、担保

6.1 本合同项下贷款为____(担保/信用)贷款。

6.2 如本合同项下贷款为担保贷款,担保方式为_____(保证/抵押/质押)。担保合同另行签订,担保合同为本合同不可分割的组成部分,担保合同名称及编号为:_____。

★6.3 贷款人认为担保合同项下的担保发生了不利于贷款人债权的变化时,借款人应按贷款人的要求及时提供贷款人认可的其他担保。

★7、放款

7.1 贷款人发放或继续发放贷款的前提条件是:

7.1.1 借款人已按贷款人要求提交相关证明文件、办妥相关手续;

7.1.2 本合同项下担保已经生效(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,且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人认可的其他阶段性担保方式)并持续有效;

7.1.3 没有发生可能对借款人的偿债能力有不利影响的事件;

7.1.4 借款人已支付了不低于购房总价_____%的首期款项;

7.1.5 借款人在本合同项下未发生任何违约情形。

7.1.6 其他条件:_____。

7.2 本合同采用受托支付方式,借款人应向贷款人提出提款申请,贷款人根据相关规定及合同约定进行审核。经审核符合要求的,贷款人将本合同项下贷款资金划入_____账户;经审核不符合要求的,贷款人可以暂缓支付或不予支付。

7.2.1 商品房销售人开立的商品房预售资金监管账户:

户名：_____ 账号：_____

开户行：_____

7.2.2 二手房交易账户：

户名：_____ 账号：_____

开户行：_____

7.3 本合同履行过程中，因借款人提供的材料不真实、不准确、不完整或存在其他瑕疵导致贷款人受托支付错误、支付不及时、借款人违反本合同约定办理自主支付或形成其他损失的，贷款人不承担任何责任。

7.4 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，贷款人有权变更贷款支付方式、停止或中止贷款资金的发放和支付。

7.5 借款人使用密码或生物识别等方式进行验证的交易，均视为借款人本人贷款额度的使用。

8、展期

借款人需要对贷款进行展期时，应在贷款到期日前_____日内向贷款人提出申请，经贷款人审查同意展期的，双方另行签订展期合同。

★9、还款

9.1 除双方另有约定外，借款人须按以下第_____项按时归还本合同项下贷款。最后一次还款时，利随本清。

9.1.1 贷款期限届满日一次性归还本合同项下全部贷款；

9.1.2 等额本息还款法，每月还款日为对应月的____日；

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

9.1.3 等额本金还款法，每月还款日为对应月的____日；

$$\text{每月还款额} = (\text{贷款金额} / \text{还款月数}) + (\text{贷款本金} - \text{累计已偿还本金}) \times \text{月利率}$$

9.1.4 其他还款方式：_____。

9.2 借款人指定以下个人结算账户为还款账户，户名：_____，
账号：_____，开户行：_____。

9.2.1 借款人应于本合同约定的还款日前，在还款账户上备足当期应付款项，在此同意并授权贷款人从该账户自动扣划贷款本息。

9.2.2 若还款账户发生挂失、冻结、止付、注销，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。

9.3 借款人提前还本时，须提前一个工作日向贷款人提出书面申请，经贷款人同意，可提前偿还部分或全部本金。

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

9.3.2 借款人提前还本的，借款人同意向贷款人支付补偿金，补偿金额=提前还本金额×万分之____×提前天数。

9.3.3 借款人分次还款的，如提前归还部分贷款本金，贷款人有权决定还款顺序。提前还款后，尚未归还的借款仍按本合同约定的贷款利率执行。

9.4 除双方另有约定外，在借款人同时拖欠贷款本金及利息的情况下，贷款人有权决定偿还本金或偿还利息的顺序；在分期还款情形下，若本合同项下存在多笔到期贷款、逾期贷款的，贷款人有权决定借款人某笔还款的清偿顺序；借款人与贷款人之间存在多笔已到期贷款合同的，贷款人有权决定借款人每笔还款所履行的合同顺序。

10、扣划

★10.1 借款人有到期应付的贷款本金、利息、罚息、复利或其他费用时，借款人同意并授权贷款人扣划其在贷款人、贷款人所属法人机构及其分支机构开立的任一账户中的资金用于清偿，造成的利息及经营损失等由借款人自行承担。

10.2 扣划后，贷款人应将扣划所涉账号、贷款合同号、借款借据编号、扣划金额及剩余的债务金额通知借款人。

★11、费用承担

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催收费、保全费、诉讼费、仲裁费、公告费、拍卖费、执行费、律师费、公证费等所有费用由借款人承担。

12、通知

借款人应在下列事项发生或可能发生之日起十日内书面通知贷款人：

12.1 对借款人偿债能力有或可能有重大不利影响的诉讼、仲裁、行政措施、财产保全措施、强制执行措施或其他重大不利事件；

12.2 借款人或其家庭成员的工作、收入发生重大变化；

12.3 借款人姓名、住所、联系方式、经营范围及方式发生变更；

12.4 对借款人偿债能力有或可能有重大不利影响的其他情形。

★13、违约情形

13.1 借款人的违约情形：

13.1.1 未按贷款人的要求提供真实、完整、有效的资料和信息；

13.1.2 未按本合同约定方式进行贷款资金支付或未按约定用途使用贷款；

13.1.3 拒绝或阻碍贷款人对贷款使用情况实施监督检查；

13.1.4 转移资产、抽逃资金，以逃避债务；

13.1.5 未按本合同约定归还债务本金或利息，或未履行对贷款人的其他到期（包括被宣布提前到期）债务；

13.1.6 经营或财务状况恶化，无法清偿到期债务，或卷入或即将卷入诉讼或仲裁程序及其他法律纠纷，贷款人认为可能或已经影响或损害贷款人在本合同项下的权益；

13.1.7 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；

13.1.8 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；

13.1.9 借款人在与贷款人的其它合同项下出现违约，则该违约视为对本合同的违约；

13.1.10 借款人对其他债权人发生违约情形，则视为在本合同项下违约；

13.1.11 影响或可能影响贷款本息按期足额偿还的其他情形；

13.1.12 违反本合同其他约定义务。

13.2 保证人出现以下情形，借款人未提供符合贷款人要求的新的担保，视为借款人违约：

13.2.1 保证人发生承包、租赁、合并（兼并）、合资（合作）、分立、联营、股份制改造、破产、撤销等情形，足以影响保证人承担连带责任的；

13.2.2 保证人向第三方提供超出其自身负担能力的担保的；

13.2.3 保证人丧失或可能丧失担保能力的；

13.2.4 保证合同约定的保证人的其他违约情形。

13.3 抵押人出现以下情形，借款人未提供符合贷款人要求的新的担保，视为借款人违约：

13.3.1 抵押人未按贷款人要求办理抵押财产保险的，或发生保险事故后，未按抵押合同约定处理保险赔偿金的；

13.3.2 因第三人的行为导致抵押物毁损、灭失、价值减少，抵押人未按抵押合同约定处理损害赔偿金的；

13.3.3 未经贷款人书面同意，抵押人赠予、转让、出租、重复抵押、迁移

或以其他方式处分抵押物的；

13.3.4 抵押人经贷款人同意处分抵押物，但处分抵押物所得价款未按抵押合同约定进行处理的；

13.3.5 抵押物毁损、灭失、价值减少，足以影响本合同项下的债务的清偿，抵押人未及时恢复抵押物价值的；

13.3.6 抵押合同约定的抵押人的其他违约情形。

13.4 出质人出现以下情形，借款人未提供符合贷款人要求的新的担保，视为借款人违约：

13.4.1 出质人未按贷款人要求办理质押财产保险的，或发生保险事故后，未按质押合同约定处理保险赔偿金的；

13.4.2 因第三人的行为导致质押财产毁损、灭失、价值减少，出质人未按质押合同约定处理损害赔偿金的；

13.4.3 出质人经贷款人同意处分质押财产，但处分质押财产所得价款未按质押合同约定进行处理的；

13.4.4 质物毁损、灭失、价值减少，足以影响债务本息清偿的，出质人未及时恢复质物价值的；

13.4.5 质押合同约定的出质人的其他违约情形。

13.5 担保合同或其他担保方式未生效、无效、被撤销，或担保人出现部分或全部丧失担保能力的其他情形或者拒绝履行担保义务，借款人未按贷款人要求落实新的担保的，视为借款人违约。

★14、违约救济措施

14.1 借款人出现本合同约定的违约情形时，贷款人有权行使违约救济措施。违约救济措施包括但不限于：

14.1.1 停止支付借款人尚未使用的贷款，单方面宣布本合同项下已发放的贷款本金部分或全部提前到期并要求借款人立即偿还本合同项下所有到期及未到期债务的本金、利息及费用；

14.1.2 发生贷款逾期或挪用贷款时，按中国人民银行的有关规定和本合同的约定计收利息、罚息和复利；

14.1.3 从借款人的任一账户上扣划款项；

14.1.4 要求借款人对本合同项下所有债务提供符合贷款人要求的新的担保；

14.1.5 行使担保权利；

14.1.6 解除本合同；

14.1.7 借款人有逃避贷款人监督、拖欠贷款本金及利息、恶意逃废债务等行为时，贷款人有权将借款人信息及该种违约行为向有关单位通报，并在新闻媒体上公告。

14.2 当有证据证明借款人有违约情形，会造成贷款人将来难以收回贷款时，借款人承诺并授权贷款人暂时冻结其账户内的资金，借款人不能动用账户中的款项。

★15、送达

15.1 借款人确认将本合同载明的地址作为各类协议、通知、函件、法律文书（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）等的送达地址，适用于非诉阶段及进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序等：

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

联系电话：_____；

电子邮箱：_____；

传真号：_____；

其 他：_____。

15.2 借款人提供或者确认的送达地址任何一项发生变更的，应当及时书面通知贷款人，否则视为未变更，仍以确认的送达地址视为有效送达地址。

15.3 合同各方协商同意：贷款人向借款人发出的包括但不限于书面信件、电子信件、催收函等文件，贷款人可选用直接送达、邮寄送达、传真或电子邮件送达、留置送达、公证送达、公告送达等方式。贷款人选择两种以上（包括两种）方式送达的，以最先送达的为准。

15.4 选择直接送达的，受送达人或其成年家属，法人或其他组织负责收件的人，代理人或代收人签收即视为送达。

15.5 选择邮寄送达的，受送达人签收，即视为送达；因借款人确认的送达方式或送达地址不准确或变更后未及时告知贷款人或拒绝签收等，导致送达文书或信件被退回的，送达文书或信件被退回之日视为送达；因其他原因导致没有送达回执或信件被退回的，自寄出之日起满 10 日即视为送达。

15.6 选择传真、电子邮件、微信送达的，以传真、电子邮件、微信等到达受送达人特定系统即视为送达；因借款人确认的送达方式或传真号、电子邮箱、微信号不准确或变更后未及时告知贷款人等，导致传真件、电子邮件、微信被退回或收到系统发送失败通知的，传真件和电子邮件、微信被退回或收到系统发送

失败通知之日视为送达。

15.7 选择留置送达的，受送达人或者其同住成年家属，法人或者其他组织负责收件的人拒绝接收文件的，可将文件留在受送达人户籍所在地、经常居住地、工作单位或主要办事机构所在地、分支机构所在地、注册地、登记地，留置文件之日即视为送达。

15.8 本送达条款的法律效力独立于本合同其它条款，不受本合同整体或其他条款效力的影响。

16、其他约定事项

★17、争议解决方式

17.1 本合同在履行过程中发生争议，可以通过协商方式解决；协商不成，按以下_____所列方式解决：

17.1.1 向贷款人住所地有管辖权的人民法院起诉。

17.1.2 提交_____仲裁委员会（仲裁地点为_____），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

17.2 在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。

18、其他

★18.1 如贷款人需向第三人转让其在本合同项下部分或全部债权，借款人同意可根据本合同送达条款约定的送达方式通知借款人，同时借款人承诺在收到有关债权转让的通知后向转让后的债权人承担责任。

★18.2 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全部义务，对全部贷款承担连带还款责任，贷款人有权向任一借款人追索本合同项下未偿还的全部贷款本息及费用。若贷款人向借款人发送相关通知，该通知送达任一借款人时，即视为已送达全部借款人。

★18.3 共同借款人同意并授权，本合同项下贷款的提取、支付、使用等事宜均由借款人_____办理，相关提款申请（如有）、借据、受托支付文件（如有）等文件也均由借款人_____签署，共同借款人均予以认可并同意承担全部法律责任。

★18.4 本合同项下内容经公证后即具有强制执行效力，贷款人可向公证机构申请出具执行证书，无需经过诉讼程序，直接向有管辖权的人民法院申请强制执行。

18.5 本合同项下的借款借据以及各方确认的相关文件、资料均为本合同不可分割的组成部分。

★18.6 借款人同意贷款人将借款人的信用信息提供给贷款人主管部门或有关的信用征信机构。

18.7 本合同经各方当事人签名（盖章）之日起生效。

18.8 本合同一式____份，借款人持____份，贷款人持____份，具有同等法律效力。

★19、特别提示

贷款人已经提请借款人注意对本合同条款的含义及其法律后果作全面、准确的理解，并应借款人要求作了相应的条款说明。各方均已通读了本合同所有条款，对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部知晓并充分理解。

（本页以下无正文）

借款人（签名）：_____

共同借款人（签名）：_____

_____年____月____日

_____年____月____日

贷款人（盖章）：_____

法定代表人（负责人）

或授权代理人（签名）：_____

_____年____月____日