**外汇商品房抵押贷款合同**

贷款人（抵押权人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　 法定地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　 电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　 法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

借款人（抵押人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　 电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　 住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

有效身份证编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

借款人为购买\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下称“房产商”）的\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下称“房产”），向贷款人申请贷款，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，经双方协商同意，订立以下条款，共同遵守。

第一条　贷款币种、金额和期限

（一）贷款币种：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（二）贷款最高额为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_）整。

（三）贷款期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。分\_\_\_\_\_\_\_\_\_期等额归还。

第二条　利率和利息的计算

（一）贷款利率为“伦敦银行同业拆放利率”加\_\_\_\_\_\_\_\_\_个百分点（libor＋\_\_\_\_\_\_\_\_\_％）。每期计息日的\_\_\_\_\_\_\_\_\_的libor为\_\_\_\_\_\_\_\_\_贷款利率的libor，但每笔放款的第一个计息期的libor为该贷款发放日的libor。libor采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月浮动。

（二）　贷款利息以贷款的实际发放天数计收，以360天为一年。

（三）结息方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三条　贷款条件

（一）借款人必须向贷款人提供下列资料：

1、《房产抵押贷款申请书》和《贷款申请人资料》；

　　2、与房产商签订《预购房屋合同正本》或《购房契约》；

　　3、房产商出具的购房预付款的凭证。

　（二）借款人到贷款人指定银行开立购房专户，今后有关购房费用，均通过该帐户结算。

第四条　提款

　　借款人不可撤销地授权贷款人，根据“预购房合同”规定，当贷款人收到房产商付款通知书后，主动将贷款划入房产商在贷款人处开立的帐户，并借记借款人帐户。向借款人发出付款通知书。

第五条　还款

（一）借款人应遵照本合同1．3条款规定，按时偿还。

（二）　每次还款日前十五天之内，借款人应将本期归还的贷款和支付的利率存入购房专户。由贷款人在还款到期日，主动在购房专户中扣除其款项，无须事先通知借款人。

第六条　提前还款

（一）　借款人如果提前偿还部分或全部贷款，必须在三十天前书面通知贷款人。

（二）提前还款只限于还款期序的倒序进行，而不能抵冲即将到期的贷款或下期的还款。

　（三）借款人提前还款，应向贷款人支付提前还款金额的0.5％至1％补偿金。

　　1、借款人在贷款不足一年（含一年）内提前还款，应向贷款人缴付提前还款金额的百分之一补偿金；

　　2、借款人在获得超过一年后提前还款，应向贷款人缴付提前还款金额0.5％的补偿金。

第七条　手续费及其他费用

（一）　手续费：贷款合同签订后，借款人应在本合同签订后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日之内向贷款人支付贷款金额的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％手续费。

（二）在购房与贷款过程中所涉及的契税、保险、法律手续、抵押登记、抵押物的处置等费用，均由借款人支付。

（三）由于借款人违约行为使贷款人遭受损失及由此产生的一切有关费用，均由借款人承担。

第八条　保险

　　借款人必须按贷款人规定的时间和指定的险种到\_\_\_\_\_\_\_\_\_保险公司办妥，抵押物的保险手续，投保金额不得低于抵押物的总价值，投保期限应长于贷款期限1－3个月，保险单正本须注明贷款人为第一受益人，并将保险单正本送交贷款人。

第九条　借款人的保证

（一）保证按合同规定，按时按金额还本付息。

（二）向贷款人提供一切资料真实可靠，无任何伪装和隐瞒事实。

（三）　抵押房产的损毁，不论任何原因，均须负责赔偿贷款人的损失。

第十条　贷款人的责任

（一）按合同有关规定，准时提供贷款予借款人。该贷款人以购房者的名义转入房产商在贷款人处的帐户。

（二）　借款人按合同规定，付清贷款总额，利息以及其它应付款项之后，将抵押的《房产买卖契约》或《房产权证书》交还给借款人。

第十一条　违约及处理

（一）下列事项构成违约：

　 1、借款人在付息日、还款日未能或未能足额支付应归还的本金及应付的利息，造成贷款逾期和欠息；

　　2、借款人失去执行合同的能力或某些事件之发生使得本合同之执行成为违法或不可能；

　　3、借款人违反本合同或附件的其他条款。

（二）违约的处置：

　 1、当借款人发生上述第十一条第（一）款第1项的行为时，贷款人从借款人违约之日起按逾期和欠息金额在原定利率的基础上加收20％的罚息；

　　2、当借款人发生上述第十一条第（一）款第1项和／或第十一第（一）款第3项的行为时，经贷款人书面通知后从违约之日起60天内借款人仍不纠正；或借款人发生第十一条第（一）款第2项行为时，贷款人有权宣布全部贷款到期，同时，要求借款人偿还已发放的贷款金额及利息。

第十二条　适用法律及争议解决

　(一) 本合同的成立、效力、解释、履行、签署、修订和终止以及争议的解决均应适用 法律。

(二) 因本合同引起或者与本合同有关的任何争议，双方应首先以协商方式解决。协商应在一方向另一方送达关于协商的书面要求后立即开始；如果十日内双方未能通过协商解除争议，的则双方同意按照以下第 种方式解决：

1. 因本合同引起或与本合同有关的任何争议，双方同意将争议提交有管辖权的人民法院解决。

2. 因本合同引起或与本合同有关的任何争议，均提请 仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力，并可在任何有管辖权的法院或其他有权机构强制执行。除非仲裁裁决有不同规定，败诉方应支付双方因仲裁所发生的一切法律费用，包括但不限于律师费。

(三) 诉讼或仲裁进行过程中，除双方有争议的部分外，本合同其他部分仍然有效，各方应继续履行。

(四) 每一方同意使用本合同通知与送达条款送达与仲裁或强制执行仲裁裁决有关的传票、通知或其他文件。本合同通知与送达条款中得任何规定均不应影响一方以法律允许的其他方式送达上述传票、通知或其他文件的权利。

(五) 本合同全部或部分无效的，本条依然有效。。

第十三条　合同生效

本合同自下列条件全部成就之日起生效：

(一) 自双方盖章或有权签字人签字；

(二)

本合同文本已于本合同首页列明之日由双方授权代表正式签署，以昭信守。

（以下无正文，为签字处）

贷款人（抵押权人）（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　 借款人（抵押人）（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

负责人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

┌──────────────────────────────────┐  
│　鉴（公）证意见：　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 │  
│　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 │  
│　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 │  
│　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 　│  
│　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 │  
│　经　办　人：　　　　　　　　　　　　　　　　鉴（公）证机关（章） 　│  
│　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 │  
│　　　　　　　年月日　 **｜**　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　│  
│（注：除国家另有规定外，鉴（公）证实行自愿原则）　　　　　　　**｜**　　　 └──────────────────────────────────┘