



郑 州 银 行
BANK OF ZHENGZHOU

个人购房贷款合同

(抵押、保证)

贷款人（抵押权人）： 郑州银行股份有限公司 _____

借款人： _____

抵押人： _____

保证人： _____

2025 年第 1 版

敬 请 注 意

为了维护您的利益，请您在签订本合同前仔细阅读如下注意事项：

- 一、您已确保提交给郑州银行的有关证件及资料是真实、合法、有效的。
- 二、您已确认自己有权签订本合同，并知悉签订本合同后享有的权利和承担的义务。
- 三、您已知悉任何欺诈、违约行为均要承担相应的法律责任。
- 四、您将本着诚实信用的原则，自愿签订并依约履行本合同。

五、请您在签订本合同前阅读本合同所有条款，了解本合同所有条款的含义。签订本合同即视为您已阅读、知悉并接受本合同所有条款。

如您对本合同还有疑问之处，您可在签订之前向郑州银行咨询。

个人购房贷款合同

本合同（合同编号见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第1项）签约各方（见附件一《关于贷款细节的约定表》第2项）本着平等、真实、自愿的原则，依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规之规定，协商一致订立本合同，以便共同遵守执行。

本合同中，如借款人为两人，则为共同借款人。共同借款人共同向贷款人申请贷款，并就本合同约定的债务承担连带还款责任，贷款人有权要求共同借款人或任一借款人偿还本合同约定的全部或部分债务。

本合同中，贷款人与抵押权人为同一法律主体。

第一章 贷 款

第一条 贷款产品种类：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第3项。

第二条 贷款用途：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第4项。借款人应按约定用途使用贷款，并遵守中华人民共和国相关法律法规的规定。**借款人不得将贷款用于其他任何用途，包括但不限于将贷款用于股本权益性投资、在证券市场、期货市场、其他类似领域进行投资经营，不得用于国家禁止生产、经营的领域和用途，不得用于洗钱、恐怖融资或牟取非法收入。否则，借款人应当承担由此给贷款人造成的损失。**

第三条 贷款金额：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第5项。

第四条 贷款期限：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第6项。

第五条 贷款利率：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第7项。

第六条 罚息和复利：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第8项。贷款人有权依照中国人民银行的规定及本合同约定对逾期利息计收复利。

第七条 本合同第一条至第六条的约定与经贷款人同意的贷款借据有关内容不符的，以贷款借据为准。贷款借据为本合同不可分割的组成部分。贷款期间，如贷款利率按照本合同约定调整的，借据利率相应调整。

第八条 贷款发放

除非贷款人书面明确同意豁免如下一项或几项条件，贷款人发放贷款的前提是以下条件得到全部满足：

- 1、借款人提供了符合贷款人要求的贷款申请及证明材料；
- 2、借款人履行了贷款人要求的申请贷款和借款担保的全部手续；
- 3、按照相关法律法规规定以及本合同的约定，借款担保在贷款发放之日已生效，并且借款人、担保人已向贷款人提供了符合贷款人要求的、证明该借款担保生效的有效证明文件；
- 4、借款人签订了申请贷款所需法律文件，并经贷款人审查同意；
- 5、借款人履行及签订了贷款人发放贷款要求的其他手续及相关文件，并经贷款人审查同意；
- 6、经贷款人合理判断，借款人和担保人财务状况没有出现可能危害、延误或阻止其履行本合同以及担保文件项下义务的不利变化。
- 7、贷款人要求的其他条件。

贷款人经审核认为符合发放贷款条件的，借款人在此授权贷款人将借款人依据本合同所取得的贷款一次性划入借款人在贷款人处开立的指定账户内（如为共同借款人的，则共同借款人指定其中一个借款人在贷款人开立个人结算账户作为接收本合同项下贷款资金的账户）。账户信息见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第9项。贷款人将款项支付至以上借款人在贷款人处开立的指定银行账户，即视为贷款人履行了本合同项下提供贷款的义务并且借款人已经收到贷款人提供的贷款，贷款资金划至借款人指定账户之日即为实际贷款发放日，贷款人自此日起开始计收利息。借款人应履行本合同约定的、因该笔贷款而产生的所有债务的偿还义务。如因账户错误、被冻结、止付或其他非正常状态导致贷款资金损失的，贷款人不承担任何责任，借款人不得据此拒绝履行本合同项下的债务清偿义务。

第九条 贷款担保：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第10项。

贷款人有权根据实际情况，要求借款人另行追加贷款人认可的担保，另行追加的担保不在本合同附件《关于贷款细节的约定表》第10项约定的担保措施内，具体以贷款人与担保人另行签订的担保文件为准。

第十条 贷款偿还：

一、还款原则。借贷双方均同意遵循先还息后还本的原则，贷款人按照“实现债权、担保权利的费用等其他应付款项（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师代理费等）

—逾期利息（含罚息、复利）—逾期本金—当期利息—当期本金”的顺序扣划借款人还入款项。贷款人有权调整上述款项偿还的次序而无需通知借款人。如果借款人还款账户中的款项不足以支付本合同项下的到期应付款项，贷款人有权决定其他应付款项、利息（包括罚息、复利）、本金的清偿顺序，同时借款人授权贷款人可以随时从还款账户中划收到期应付款项以偿还所欠贷款人债务。

二、借款人须在贷款人处开立还款账户（如存在共同借款人的，则以共同借款人指定的其中一个借款人的名义在贷款人处开立个人结算账户作为本合同项下贷款的还款账户），还款账户信息见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第9项。借款人应保证还款账户内有足够余额偿还到期应付贷款本息及其他应付款项。借款人授权贷款人在本合同的约定还款日（含付息日）从借款人该还款账户中扣划相应数额的款项以本条第一款约定的顺序偿还其所负债务。借款人如有前期拖欠，贷款人有权在扣划时一并收取前期拖欠款项与当期应还款项。还款方式、计息方式及本合同约定的还款日见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第11项。如于还款日（含付息日）未足额收到相应的本金、利息及其他应付款项等，即视为借款人未按时支付本金、利息及其他应付款项等。

三、借款人如需要变更还款账号或由于还款账号发生挂失、冻结、止付等对还款账户进行任何类似变更，借款人须在启用新账户扣款当月的10日之前到贷款人处申请办理相关变更手续，并在该账户内存入足够的资金以偿还到期应付贷款本息及其他应付款项等债务。借款人授权贷款人于本合同约定的还款日（含付息日）从借款人的新还款账户中，自动扣划相应数额的款项以偿还贷款本息、逾期利息、违约金及其他应付款项。如借款人未按前述约定将还款账户的变更通知贷款人，致使贷款人无法扣划当期应还贷款本息的，贷款人有权无需事先通知，即自行或通过郑州银行对借款人开立于贷款人或郑州银行其他分支机构处的账户进行查询、扣划相应款项，用于偿还借款人所欠贷款本息、逾期罚息、违约金等相关债务。因贷款人按照本条约定扣划借款人未到期定期存款造成的利息损失由借款人自行承担。扣收款项与主债权币种不一致的，按扣收日贷款人适用的汇率进行折算，扣收日至清偿日（贷款人根据国家外汇管理政策将扣划款项兑换成主债权币种并实际清偿本合同项下债务之日）期间产生的利息和其他应付款项，以及在此期间因汇率波动而产生的差额部分损失由借款人承担。

四、借款人应于本合同约定的每一期还款日（含付息日）的零点以前，将应还贷款本息及其他应付款项金额足额存入其开立在贷款人处的还款账户中，借款人在此不

可撤销地授权贷款人从该账户或借款人在贷款人处开立的其他账户中主动扣收到期应还贷款本息及其他应付款项。贷款人的受托扣划收取款项行为视为借款人的自愿偿付行为。借款人不再向贷款人另行出具委托文书，以本条款之约定为准。如非因贷款人原因导致贷款人于还款日（含付息日）未足额收到相应的贷款本息及其他应付款项等，即视为借款人未按时支付应还贷款本息及其他应付款项等。还款日（含付息日）顺延规则详见本合同附件《关于贷款细节的约定表》第 12 项。

五、除本合同约定的债务外，借款人还对贷款人负担其他债务的，如借款人向贷款人所还款项不足以清偿全部债务的，贷款人有权决定偿还债务的顺序及比例。对于未到期债务，贷款人有权决定提前清偿。

第十一条 借款人可提前偿还部分或全部贷款，但应提前 30 个银行工作日向贷款人提出书面申请，并取得贷款人的同意。对提前归还的贷款本金，不再计收剩余贷款期的利息，在此前归还的贷款本息也不再作调整。

经贷款人同意提前清偿全部贷款的，将根据本合同约定的利率和贷款余额按照实际占用天数计收利息。具体约定见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第 13 项。

第二章 抵 押

第十二条 本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第 2 项中的抵押人（如抵押财产为抵押人与第三人共有，则在本合同项下凡提及“抵押人”应同时包含抵押财产共有人）同意以本合同附件二《抵押财产清单》所约定的抵押财产为借款人在本合同项下的债务向贷款人提供抵押担保。

第十三条 本合同项下抵押所担保的主债权的种类、金额、期限即为本合同第一章约定的贷款种类、贷款金额、贷款期限。

第十四条 本合同项下抵押担保的范围包括：本合同项下贷款本金、利息（罚息和复利）、违约金、损害赔偿金、生效法律文书确定的迟延履行期间债务利息、贷款人为实现贷款项下债权及担保权利而发生的费用（包括诉讼费用、仲裁费用、律师代理费等）和所有其他应付款项等，且为包含增值税的价税合计额。

本合同项下抵押权实现时所得的款项按第十条第一款约定顺序进行清偿，贷款人有权单方面变更上述债务偿还顺序，无需事先通知抵押人或另行征得抵押人同意。

本合同项下实现抵押权所得款项不足以偿还或支付同一顺序的全部款项的，贷款

人有权选择偿还款项的比例及顺序。如抵押人的抵押担保范围包含多笔债权的，贷款人有权决定债权之间的清偿顺序及比例。

第十五条 本合同签订后，抵押人应会同贷款人到有关登记部门办理抵押财产的抵押登记（包括禁止或限制财产转让约定的登记，下同）手续。在抵押期间内，抵押财产的所有权或使用权凭证及其他有效证明文件、相关资料，以及有权登记部门出具的抵押登记证明文件和其他相关证明文件正本均由贷款人执管。

第十六条 本合同项下的抵押权及于抵押财产的孳息、从权利、附属物、添附物（包括附合、混合、加工，下同）、从物、代位物以及抵押财产毁损、灭失或被征收、征用而产生的保险金、赔偿金、补偿金或其他形式的替代物，但法律或司法解释另有规定的除外。在抵押期间内，抵押财产由抵押人占管，抵押人应妥善保管、使用、维护抵押财产，保证抵押财产的完好无损，并随时接受贷款人的检查。

第十七条 抵押人声明与承诺如下：

一、抵押人对抵押财产享有合法的处分权，有权利签订本合同并履行本合同项下的义务，并且抵押人应采取一切必要的措施，保证其对抵押财产的所有权/使用权始终合法有效，依法可以作为抵押担保的标的物。抵押财产的所有权/使用权不存在任何争议或瑕疵，除本合同项下所设立的抵押外，抵押人未曾在抵押财产上设立其他担保，未设立居住权，未被依法采取查封、扣押、监管或者被采取其他强制性措施。

二、抵押人已仔细阅读并完全了解和接受本合同的内容，抵押人签订和履行本合同是自愿的，意思表示真实。

三、抵押人向贷款人提供的所有文件、资料、报表等凭证是准确、真实、完整和有效的。

四、目前不存在涉及抵押财产的，并将会对抵押财产的价值造成严重不利影响的任何查封、扣押、诉讼、仲裁或其他争议事件。

五、未经贷款人事先同意，除本合同项下所设的抵押外，抵押人不得在抵押财产上设立其他任何担保，亦不得对抵押财产做出馈赠、转让、出售、出租、设立居住权或以其他方式处置抵押财产，不得对抵押财产进行添附（包括附合、混合、加工，下同）。

如抵押人已将抵押财产出租的，在签订本合同前抵押人应将设立抵押事宜书面告知承租人，取得承租人愿意在贷款人行使抵押权时终止租赁合同并腾空房屋搬出的书面承诺，向贷款人提供抵押人与承租人签订的书面协议/合同及/或有关情况书面说明，并在此承诺未经贷款人书面同意不修改租赁合同（包括但不限于延长租赁期限等）。

如抵押人已将抵押财产设立居住权的，在签订本合同前将设立抵押事宜书面告知居住权人，取得居住权人愿意在贷款人行使抵押权时终止居住权合同、涂销居住权并腾空房屋搬出的书面承诺，向贷款人提供抵押人与居住权人签订的书面协议/合同、居住权登记证明及/或有关情况书面说明，并在此承诺未经贷款人书面同意不修改居住权合同（包括但不限于延长居住权期限、新增居住权人等）。

六、抵押人已按时支付所有与抵押财产有关的应由抵押人支付的费用及款项（包括但不限于各种税项），并已完全遵守和履行所有与抵押财产相关的其他合同。

七、为确保本合同的合法性、有效性、优先性、可强制执行性及为确保及完善贷款人在本合同中的利益，抵押人已完成或将完成所需的所有登记或备案手续。

八、抵押人应及时将可能影响抵押财产或其价值的事件（包括但不限于涉及抵押财产的查封、扣押、诉讼、仲裁或其他争议事件）通知贷款人。由于抵押人的过错或其他原因造成抵押财产价值减少的，抵押人应立即采取措施防止损失扩大，并应在 30 日内向贷款人另行提供贷款人认可的与减少的价值相当的担保。

九、抵押人应配合贷款人办理抵押登记、抵押变更或注销登记及对抵押财产的检查。当抵押财产因意外毁损或灭失，以及其他原因导致价值减少，足以影响本合同项下贷款本息清偿的，抵押人应及时将情况告知贷款人并提供贷款人认可的新的抵押财产或恢复抵押财产价值。

十、借款人、担保人一旦发生违约事件，贷款人即有权以其认为合适的方式依法实现本合同项下所设立的抵押权，包括自行直接变卖、拍卖本合同项下的抵押财产或将抵押财产折价清偿债务。如主债权币种与抵押权实现时所得款项币种不同时，按贷款人取得处分抵押财产的价款之日贷款人适用的汇率牌价折算抵偿，因汇率波动引发的一切损失由抵押人承担。一经贷款人要求，抵押人须协助贷款人取得与贷款人实现其债权或抵押权有关的必要的批准或同意，并协助贷款人办理其他必要的手续。

十一、贷款人依法将本合同项下债权转让的，本合同项下的抵押权一并转让，抵押人同意继续按照本合同的约定向债权受让方承担担保责任，并配合办理相应的抵押权转让及变更登记手续。

十二、抵押人不得采取任何可能损害贷款人针对抵押或抵押财产或其在本合同项下的权利的行为。

十三、抵押人不可撤销的授权贷款人向金融信用信息基础数据库及中国人民银行批准的征信机构查询、打印、保存和使用抵押人个人信用信息，并同意贷款人将涉及

自身的信贷信息（包括不良信息）提供给金融信用信息基础数据库及中国人民银行批准的征信机构。

十四、如抵押人变更名称（姓名）、公民身份号码、住所、联系方式等，应在变更后三日内书面通知贷款人。

第十八条 抵押人未遵守或履行其在本合同项下的任何声明、承诺或义务，或发生了针对抵押财产的查封、扣押、重大诉讼、仲裁或其他可能导致抵押财产价值减少的事件，贷款人即有权行使其在本合同第三十五条项下的权利。

第十九条 贷款人和借款人协议变更本合同项下贷款及其相关条款的内容，除增加贷款本金外，无需征得抵押人的同意，抵押人同意继续按照本合同约定对变更后的债权承担抵押担保责任。

未经抵押人同意增加贷款本金的，抵押人同意继续按照本合同约定对变更前的债权承担抵押担保责任。

第二十条 如本合同项下债务的部分或全部系由抵押人以外的其他担保人清偿，未经承担清偿责任的担保人书面同意，贷款人有权拒绝办理抵押登记注销手续。

第二十一条 本合同项下所设立的抵押担保独立于贷款人为本合同项下贷款所取得的其他担保，并不受其他担保的影响。当债务人不履行到期主债务或贷款人根据法律法规规定或合同约定提前实现债权或发生贷款人、抵押人双方约定的实现抵押权的情形时，即使主债权项下存在债务人提供的物的担保，贷款人也有权直接要求抵押人在其抵押担保范围内承担担保责任，无需先就债务人提供的物的担保实现债权。抵押人不得以贷款人未先针对债务人实现担保物权予以抗辩；如本合同约定的抵押担保范围包含多笔主债权的，贷款人有权决定主债权之间的清偿顺序及比例。

贷款人放弃其享有的担保权利（无论该担保是由债务人提供还是由第三人提供）、变更前述担保权利的顺位或内容，造成贷款人在前述担保权利项下的优先受偿权丧失或减少时，抵押人承诺仍然按照本合同约定承担担保责任。

如本合同项下贷款条款及其相关条款部分或全部被撤销或解除，对于借款人应向贷款人承担的返还或赔偿损失责任，抵押人应与借款人承担连带责任。

第二十二条 本合同项下所设抵押将一直保持有效，直至本合同项下应付的贷款本金、利息、费用、违约金、损害赔偿金及其他应付款项全部偿清为止。如借款人同贷款人就本合同签订展期协议、还款协议等补充协议而未登记备案的，抵押人承诺仍应对本合同及本合同补充协议项下债权按照本合同的约定承担抵押担保责任。

第二十三条 本合同项下抵押权应在主债权诉讼时效期间内行使，但法律或司法解释另有规定的，按照相关规定执行。

第三章 保 证

第二十四条 本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第2项中约定的保证人自愿为借款人因在本合同项下的贷款所产生的全部债务向贷款人提供本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第14项约定的连带责任保证，保证期间为主债务履行期限届满之日起三年，如本合同项下债务人分期履行主债务的，则每期债务的保证期间分别计算，每期债务的保证期间为该期债务履行期限届满之日起三年。

第二十五条 本合同项下保证担保的范围为本合同项下贷款本金、利息（含复利及罚息）、违约金、损害赔偿金、生效法律文书确定的迟延履行期间债务利息以及贷款人为实现贷款项下债权和担保权利而发生的全部费用（包括诉讼费用、仲裁费用、律师代理费等）和其他应付款项，且为包含增值税的价税合计额。

保证人承担保证责任时，按第十条第一款约定顺序清偿主债务。贷款人有权单方面变更上述债务偿还顺序，无需事先通知保证人或另行征得保证人同意。

保证人承担保证责任时无法偿还或支付同一顺序的全部款项的，贷款人有权选择偿还款项的比例及顺序。如保证人的保证担保范围包含多笔债权的，贷款人有权决定债权之间的清偿顺序及比例。

第二十六条 保证人在此无条件地并不可撤销地向贷款人保证：如借款人未按本合同的约定履行其还款义务，保证人立即按照贷款人的要求代为偿还借款人所欠贷款人全部债务。如本合同项下有两个以上保证人时，保证人之间承担连带共同保证责任。

第二十七条 如借款人未按本合同的约定履行其还款义务或贷款人根据法律法规规定或合同约定提前实现债权或发生贷款人、保证人双方约定的保证人承担保证责任的情形时，贷款人无需事先向借款人或其他第三人提出付款要求或对借款人或其他第三人提起诉讼或申请仲裁，或采取其他措施以实现债权，即可直接要求保证人对借款人所欠贷款人全部债务承担连带保证责任。即使主债权项下存在债务人提供的物的担保，贷款人也有权直接要求保证人在其保证范围内承担连带保证责任，无需先就债务人提供的物的担保实现债权，保证人不得以贷款人未先针对债务人行使其他担保物权为由予以抗辩。

贷款人放弃其享有的其他担保权利（不论该担保是由债务人提供还是由第三人提供）、变更前述担保权利的顺位或者内容，造成贷款人在前述担保权利项下的优先受偿权丧失或减少时，保证人承诺对贷款人的保证责任不因之而免除或减少。

第二十八条 保证人声明与承诺如下：

一、保证人具有完全的资格和权利签订本合同并履行其在本合同项下的义务。

二、保证人已仔细阅读并完全了解和接受本合同的内容，签订和履行本合同是自愿的，意思表示真实。如保证人为法人或非法人组织，其已经获得签订本合同的所有必要和合法的内部和外部的批准和授权，法定代表人/负责人或委托代理人的签名已经过合法的授权。

三、保证人向贷款人提供的所有文件、资料、报表和凭证等是准确、真实、完整和有效的。

四、保证人签订本合同及履行其在本合同项下的义务并不违反保证人订立的其他协议以及适用于保证人的任何法律和法规。

五、目前并不存在涉及保证人或其财产的、并将会对保证人的财务状况或保证人根据本合同履行其义务的能力构成严重不利影响的查封、扣押、冻结、诉讼、仲裁或其他争议事件。

六、如有涉及保证人或其财产的查封、扣押、冻结、诉讼、仲裁或其他争议事件，保证人应立即将详情通知贷款人。

七、保证人不得采取任何可能损害贷款人在本合同项下的权利的行为。

八、未经贷款人事先书面同意，保证人不得以任何方式处置其主要资产，包括但不限于转让、赠与、出租、发包、设置第三人权益、对外投资、公司分立等，以至于影响保证人履行其在本合同项下的责任和义务。

九、借款人在本合同项下的债务完全清偿前，保证人将不会就其已向贷款人履行的其在本合同项下的义务，向借款人追偿或主张权利。

十、贷款人依法将本合同项下债权全部或部分转让给第三人的，保证人同意继续按照本合同约定向债权受让方承担连带保证责任。如贷款人允许借款人转移全部或部分债务的，即使未取得保证人同意，保证人承诺继续按照本合同的约定承担保证责任。

十一、保证人向贷款人进一步陈述、保证并承诺，前述陈述和保证在本合同有效期内根据当时的事实及情况始终是真实和准确的。

十二、保证人不可撤销的授权贷款人向金融信用信息基础数据库及中国人民银行

批准的征信机构查询、打印、保存和使用保证人信用信息，并同意贷款人将涉及自身的信贷信息（包括不良信息）提供给金融信用信息基础数据库及中国人民银行批准的征信机构。

十三、如保证人变更名称（姓名）、公民身份号码、住所、联系方式等，应在变更后三日内书面通知贷款人。

第二十九条 一旦保证人未遵守或履行其在本合同项下的声明、承诺或义务，或发生了针对保证人或其财产的查封、扣押、诉讼、仲裁或其他对或有可能对保证人履行其在本合同项下的义务产生严重不利影响的事件，或发生保证人应承担保证责任的情形，贷款人即有权行使其在本合同第三十二条项下的权利。

第三十条 贷款人和借款人协议变更本合同项下贷款及其相关条款的内容，除增加贷款本金金额外，无需征得保证人的同意，保证人同意继续按照本合同约定对变更后的债权承担连带保证责任。

增加贷款本金未经保证人同意的，保证人同意继续按照本合同约定对变更前的债权承担连带保证责任。

第三十一条 如本合同项下贷款条款及其相关条款部分或全部被撤销或解除，对于借款人应向贷款人承担的返还或赔偿损失责任，保证人应与借款人承担连带责任。

第四章 各方权利与义务

第三十二条 贷款人的权利和义务

一、有权根据贷款人审批政策和条件决定是否发放贷款。

二、有权要求借款人按期足额归还本合同项下贷款本息及其他应付款项。

三、有权随时检查贷款的使用情况，并对贷款的使用提出意见。

四、有权要求抵押人配合办理抵押登记，抵押变更或注销登记并随时检查抵押财产的情况，并提出意见。

五、有权自行决定本借款合同项下各类文件、契约、权利文件、凭证等保管地点、保管方式。

六、有权要求借款人、抵押人、保证人随时提供与本合同的签订和/或履行有关资料、信息；有权要求借款人、抵押人、保证人提供贷款人随时要求的各种协助；有权调查、了解借款人、抵押人、保证人随时的资信情况和经济状况。

七、在借款人未提供贷款人要求的文件和资料或提供的文件资料不符合贷款人要求的，贷款人有权拒绝借款人的提款申请或要求。

八、当抵押财产非因贷款人过错毁损或灭失，或导致价值减少，足以影响本合同项下贷款本息清偿的，有权要求借款人、抵押人提供新的抵押财产或恢复抵押财产价值。

九、有权直接从借款人、保证人在郑州银行开立的任一账户中扣收相应款项用于偿还本合同项下到期（含提前到期）贷款本息及其他应付款项。

十、借款人未履行本合同、借据约定的各项义务，贷款人有权要求借款人提前归还已发放的贷款本息及其他应付款项。

十一、贷款人可依法将本合同项下债权全部或部分转让给第三人。

十二、有权依照法律法规的规定以及本合同约定处分抵押财产。

十三、贷款人经审批同意借款人贷款申请的，应按约定条件向借款人发放贷款。

十四、贷款人有义务妥善保管保险单正本（如有）及抵押财产相关文件、资料、凭证。本合同项下债务清偿完毕后，除法律法规另有规定或本合同另有约定外，贷款人将保险单正本及抵押财产相关文件、资料、凭证退还给抵押人，协助抵押人办理抵押登记注销等手续。

十五、贷款人承诺严格按照本合同约定诚实信用地履行相关义务，并承诺对借款人、保证人、抵押人的财产、账户、个人信息等个人资料保密。未经允许，贷款人不得擅自将上述保密信息以任何方式披露给第三方，但法律法规、监管要求另有规定或本合同另有约定的除外。

十六、如借款人或担保人违约，贷款人因实现债权、担保权利所发生的各项费用（包括诉讼费用、仲裁费用、律师代理费等），均由借款人、担保人承担。

十七、法律法规规定和本合同约定贷款人的其他权利和义务。

第三十三条 借款人的权利与义务

一、借款人享有依照本合同约定获得贷款的权利。

二、借款人有义务依照本合同的约定，按时足额存入还款资金，及时偿还贷款本息及其他应付款项。

三、在借款人的职业、收入、住址、通信地址、联系电话、健康状况、姓名、身份证号码等个人情况发生变化时，借款人应立即通知贷款人该等变化。

四、借款人有义务配合贷款人对贷款的使用情况和抵押财产的检查，对于贷款人提出的合理意见，借款人有义务依照执行。当抵押财产非因贷款人过错毁损或灭失，或导

致价值减少，足以影响本合同项下贷款本息清偿的，及时将情况告知贷款人并提供新的抵押财产或恢复抵押财产价值。

五、贷款人依照本合同约定处分抵押财产时，应当积极予以配合。

六、在贷款人要求借款人提供信息资料和/或协助时，提供相应的信息资料和/或协助。

七、未经贷款人同意，借款人不得将本合同项下权利和义务转让给任何第三方。

八、借款人不可撤销的授权贷款人向金融信用信息基础数据库及中国人民银行批准的征信机构查询、打印、保存和使用借款人个人信用信息，并同意贷款人将涉及借款人的信贷信息（含不良信息）提供给金融信用信息基础数据库及中国人民银行批准的征信机构。

九、借款人有义务遵守法律法规规定的其他责任和义务。

第五章 违约责任

第三十四条 借款人、保证人或抵押人发生下列任一事件，均构成本合同项下的违约事件：

一、借款人未按时足额还款偿还贷款本息。

二、借款人擅自改变贷款用途。

三、借款人、保证人、抵押人为本合同之目的向贷款人提供的文件、资料或凭证或其在本合同中所作的声明被证明是不完整的、不正确的、不真实的或有误导性的。

四、借款人未实现或遵守其在本合同中所作的陈述、保证或承诺或违反了其在本合同项下的其他责任或义务。

五、借款人在还款期限内死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失行为能力。

六、就抵押人而言，发生了本合同第十八条约定的事件，或就保证人而言，发生了本合同第二十七条约定的事件。

七、不配合或实际行为表示不配合贷款人办理抵押登记（含预告登记）的。

八、出现了对或可能对借款人履行其在本合同项下义务产生严重不利影响的其他情况。

第三十五条 借款人、保证人或抵押人发生本合同所述任一或多项违约事件或借款人、保证人或抵押人未履行本合同约定的任意一项义务的，贷款人有权采取以下一项或多项措施：

一、要求借款人、保证人或抵押人限期纠正违约行为，并要求借款人、保证人或抵押人赔偿因其违约而给贷款人造成的损失。

二、拒绝借款人的提款要求或申请、变更贷款资金支付方式、停止贷款资金支付或停止发放贷款。

三、宣布所有已贷出的贷款立即到期并要求借款人立即偿还全部贷款本息和其他应付款项。

四、调整贷款利率。

五、下调贷款风险分类。

六、按本合同约定的逾期罚息利率就所有逾期金额向借款人计收罚息、复利。

七、按本合同约定的挪用罚息利率就所有违反约定用途贷款金额向借款人计收罚息、复利。

八、全部、部分调减、中止或终止对借款人或担保人的授信额度。

九、终止或解除本合同，全部、部分终止或解除与借款人或担保人之间的其他合同。

十、宣布借款人或担保人在其他合同项下尚未偿还的融资全部或部分立即到期，要求借款人或担保人立即归还相应融资本息及其他应付款项。

十一、对借款人或担保人在郑州银行开立的账户采取止付、取消通存通兑等限制措施，及/或对借款人或担保人的网上银行、手机银行等网络支付渠道采用调低限额等限制措施。

十二、要求担保人提供符合贷款人要求的其他担保。

十三、有权行使或实现本合同项下的担保权利，并依法处分本合同项下的抵（质）押物以清偿全部贷款本息和其他应付款项，要求保证人承担保证责任等。

十四、无需事先通知，自行或通过郑州银行从借款人、保证人在贷款人或郑州银行其他分支机构处开立的账户中直接扣划本合同项下借款人应付而未付的款项（包括但不限于贷款本金和利息、罚息、复利、违约金等）；借款人、保证人在此同意和授权贷款人进行本条约定的扣划。因贷款人按照本条约定扣划借款人或保证人未到期定期存款给借款人、保证人造成的利息损失由借款人、保证人自行承担。扣收款项与主债权币种不一致的，按扣收日贷款人适用的汇率进行折算，扣收日至清偿日（贷款人根据国家外汇管理政策将扣划款项兑换成主债权币种并实际清偿本合同项下债务之日）期间产生的利息和其他应付款项，以及在此期间因汇率波动而产生的差额部分损失由被扣款人承担。

十五、其他维护贷款人权利的措施。

第三十六条 本合同项下的抵押人、保证人及其他担保人（如有）为连带共同担保人，对本合同项下债务承担连带共同担保，承担担保责任的担保人有权向其他担保人追偿。本合同项下主债务存在其他担保人的，本合同项下担保人与其他担保人为连带共同担保，各担保人均有权向其他担保人追偿。

第三十七条 借款人、抵押人、保证人同意并授权贷款人：对存在的违法违规行为、拖欠借款本息、不履行担保责任或发生的其他违约情形，贷款人有权通过新闻媒体以公布其身份信息、应还款项/欠款信息等相关信息的方式进行公告催收，且有权向有关部门或单位予以通报；基于追索本合同项下债务之目的，贷款人有权将借款人、抵押人、保证人的身份信息、联系方式、应还款项/欠款信息等相关信息提供给与贷款人签订保密协议的第三方（包括律师事务所和催收机构）；且贷款人将督促该第三方妥善保管、保密和谨慎使用前述信息，不得用作委托催收和追索债务以外的其他用途，以及不得以任何违法的方式进行催收和追索债务。

第三十八条 贷款人、借款人、保证人和抵押人就本合同涉及的各类通知、协议等文件以及就本合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

一、贷款人、借款人、保证人和抵押人各自确认的有效的送达地址见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第2项的约定。

二、贷款人、借款人、保证人和抵押人该送达地址适用范围包括各方非诉时各类通知、协议等文件以及就本合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

三、在本合同项下按上述送达地址向有关方发出的通知、要求、协议、债务催收函或其他通信在下述情况下应被视为送达：

1、如果以邮寄方式发出，在信件交寄后第三个工作日视为送达（接收方实际签收日早于该时间的，实际签收时视为送达）。

2、如果以电子邮件、传真、短信或微信方式发出，在确定发出时视为送达。

3、如果派人专程送达，则接收方签收日视为送达；接收方拒收的，送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程，并将文书留置，亦视为送达。

四、任何一方送达地址需要变更时应当在变更后三日内履行通知义务，通过特快专递的方式向其他各方进行通知。

在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当以书面形式向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。

贷款人、借款人、保证人和抵押人未按前述方式履行通知义务，各方所确认的送达地址仍视为有效送达地址，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。对于贷款人、借款人、保证人和抵押人在本合同中明确约定的送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未收到法院邮寄送达的文书，由于其在本合同中的约定，也应当视为送达。

五、贷款人、借款人、保证人和抵押人相互之间因本合同发生的纠纷进入仲裁、民事诉讼程序后，如当事人应诉并直接向仲裁机构、法院提交送达地址确认书，该确认地址与本合同约定的送达地址不一致的，以向仲裁机构、法院提交确认的送达地址为准（该送达地址适用本条约定的送达方式及送达的法律后果）。

第三十九条 本合同适用中华人民共和国法律（为本合同目的不包括香港、澳门和台湾地区的法律，下同）并按照中华人民共和国法律解释。凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，可以通过协商解决，协商不成的，按借贷双方在本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第 15 项的具体约定执行。争议期间，未涉争议的条款各方仍应继续履行。

第四十条 本合同自各方签订之日起生效，其中法人或非法人组织应当由法定代表人/负责人签名/章或委托代理人签名并加盖公章或合同专用章，自然人应当由其本人或其委托代理人签名。

第四十一条 如本合同的某条款或某条款的部分内容在现在或将来成为无效，该无效条款或该无效部分并不影响本合同及本合同其他条款或该条款其他内容的有效性。

第四十二条 非因相关法律法规规定和本合同约定允许变更或解除合同的事由发生，任何一方不得擅自变更或解除本合同。

第四十三条 本合同未尽事宜，按照有关法律规定执行或由当事人各方签订书面补充协议解决。本合同附件及补充协议，包括但不限于抵押财产清单、贷款借据以及提前还款申请等均为本合同不可分割的组成部分，与本合同正文有同等法律效力。

第四十四条 补充条款：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第 16 项。

第四十五条 合同份数：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第 17 项。

第四十六条 合同签订时间和地点：见本合同附件一《关于贷款细节的约定表》第 18 项。

特别提示：贷款人已采取合理方式提请借款人、保证人（如有）、抵押人（如有）注意本合同项下免除或限制贷款人责任等与其有重大利害关系的条款，并按借款人、保证人（如有）、抵押人（如有）要求对有关条款予以充分说明；各方对本合同所有条款内容的理解不存在异议。

（下接附件一）

第 7 项	贷款利率 (单利)	<p>一、本合同项下贷款利率采用以下方式确定： 以【<input type="checkbox"/>本合同签订日/<input type="checkbox"/>每笔贷款发放日】前一个工作日的<input type="checkbox"/>1 年期/<input type="checkbox"/>5 年期以上/<input type="checkbox"/>其他：_____ 贷款市场报价利率（LPR）<input type="checkbox"/>加/<input type="checkbox"/>减基点（1 基点=0.01%）。</p> <p>二、本合同项下贷款采用以下第____种方式确定利率调整方式： 1、固定利率，每笔贷款贷款期内利率保持不变。 2、浮动利率，每笔贷款贷款期内按照以下第____种方式进行调整，调整后的贷款利率为利率调整日所适用的贷款市场报价利率（LPR）按照本项上述一中约定的加减基点进行浮动后所确定的利率： （1）自该笔贷款发放日起，每（大写）____个月调整一次利率，利率调整日为该笔贷款发放日在调整当月的对应日，调整当月没有发放日对应日的，则调整当月最后一日为利率调整日； （2）自该笔贷款发放日起，每年 1 月 1 日为利率调整日； （3）自该笔贷款发放日起，贷款市场报价利率（LPR）调整日为该笔贷款利率的调整日。</p> <p>三、如本合同项下贷款分笔发放（或借款人分次提款）的：每笔贷款的利率分别按照本项上述一、二约定确定与调整。</p>
第 8 项	罚息和复利	<p>一、罚息 （一）罚息利率 1、逾期罚息利率：在本合同届时适用的贷款利率上加收____%。 2、挪用罚息利率：在本合同届时适用的贷款利率上加收____%。 （二）罚息计息方式 1、甲方未按本合同约定的时间足额收到乙方偿还的贷款本金的，甲方有权根据实际逾期天数，按照逾期罚息利率计收罚息。 2、乙方未按照本合同约定用途使用贷款的，甲方有权对违约使用的贷款自挪用之日起，按照挪用罚息利率计收罚息。为避免歧义，如甲方发现乙方挪用贷款之日晚于乙方实际挪用贷款之日的，则甲方有权自乙方实际挪用贷款之日按照挪用罚息利率计收罚息。 3、如同一笔贷款既逾期又挪用的，则按照挪用罚息利率计收罚息。 （三）罚息计算公式 罚息=逾期贷款本金金额（挪用贷款本金金额）×逾期天数（挪用天数）×罚息利率/360 天</p> <p>二、复利 （一）甲方未按本合同约定的时间足额收到乙方偿还的利息（含逾期罚息或/及挪用罚息，以下同）的，对乙方逾期支付的利息按上述（一）中罚息利率计收复利。 （二）如同一笔贷款既逾期又挪用，则按照挪用罚息利率计收复利。 （三）复利计算公式 复利=逾期未支付利息总金额（含逾期罚息或/及挪用罚息）×利息逾期未支付天数×罚息利率/360 天</p>
第 9 项	借款人账户	<p>借款人在此授权贷款人将借款人依据本合同约定取得的贷款一次性划入借款人在贷款人处开立的指定账户内，亦即还款账户： 户名：_____ 账号：_____ 开户行：_____。</p>

第 10 项	贷款担保	<p>本合同项下的全部贷款采用以下第_____种担保方式：</p> <p>一、抵押担保。抵押人自愿将其享有合法所有权和处分权的以本合同签订时贷款人认可的价值为(币种)_____ (大写)_____ (小写)_____元的房产抵押给贷款人，以担保借款人按期偿还本合同项下的贷款本息和其他应付款项。抵押财产具体情况见附件二：《抵押财产清单》。</p> <p>二、保证担保。见第 14 项。</p> <p>三、其他担保：_____。</p>
第 11 项	贷款偿还	<p>一、还款方式及每期还款日</p> <p>本合同项下贷款自发放日起计息，借款人选择下列第___种还款方式偿还贷款本息，除甲乙双方另有约定的，每期还款日(含付息日)为还款当月的___日(8日或21日)。</p> <p>1、等额本金。</p> <p>2、等额本息。</p> <p>3、到期一次还本付息。</p> <p>4、分期还息一次还本，即按<input type="checkbox"/>月<input type="checkbox"/>季<input type="checkbox"/>半年<input type="checkbox"/>年共分___期偿还利息。</p> <p>5、先息后本组合还款。第一阶段：即前___期每期只偿还贷款利息；第二阶段：即剩余贷款期限按月<input type="checkbox"/>等额本息<input type="checkbox"/>等额本金的还款方式偿还贷款本息。</p> <p>6、自定义还款：_____。</p> <p>二、计息方式</p> <p>1、分期还息、到期还本，指借款人每期还款日须偿还利息，在贷款到期日一次还清贷款本金。计算公式：利息=实际贷款余额×计息期间的实际天数×贷款日利率。</p> <p>2、按月等额本息还款法，即借款人每月以相等的金额偿还贷款本息，计算公式为：</p> $\text{每月还款额} = \frac{\text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款总期数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款总期数}} - 1} \times \text{贷款本金}$ <p>3、按月等额本金还款法，即在贷款期内借款人将贷款本金平均分摊在每个月归还，计算公式为：</p> $\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{还款总期数}} + (\text{贷款本金} - \text{已归还贷款本金累计额}) \times \text{月利率}$ <p>4、到期一次还本付息(利随本清)又称期末清偿法，指借款人需在贷款到期日还清贷款本息，利随本清。计算公式：到期应还利息=贷款本金×贷款日利率×贷款本金实际占用天数。</p> <p>5、先息后本组合还款法，指借款人在第一阶段约定的期限内每期还款日只须偿还利息，在第二阶段的贷款期限内按照等额本息/等额本金的还款方式偿还贷款本息。计算公式：第一阶段利息=实际贷款余额×计息期间的实际天数×贷款日利率。第二阶段每月还款额计算公式按照上述计息方式第 2 项或第 3 项约定的计算公式。</p>
第 12 项	还款日(含付息日)顺延规则	<p>本合同适用以下第___种顺延规则：</p> <p>一、分期还款的最后一期还款日或到期一次还本的贷款到期日为法定节假日或公休日的，则该还款日(到期日)顺延至此后的第一个银行工作日，相应的利息亦计算至顺延后的还款日；除分期还款的最后一期还款日或到期一次还本的贷款到期日外，其他还款日(含付息日)不顺延。</p> <p>二、还款日(含付息日)均不顺延。</p>

第 13 项	提前还款	提前还款金额应是（币种）_____（大写）_____元（小写）_____元的整数倍，且任何一次提前还款的金额均应不少于（币种）_____（大写）_____元（小写）元。
第 14 项	保证担保	<p>一、合作方保证人，保证人_____自愿为借款人在本合同项下的贷款所产生的全部债务向贷款人提供的连带责任保证。</p> <p>二、非合作方保证人，保证人_____自愿为借款人在本合同项下的贷款所产生的全部债务向贷款人提供的连带责任保证。</p>
第 15 项	争议解决	<p>按照下列第_____种方式解决：</p> <p>一、在贷款人住所地人民法院以诉讼方式解决。</p> <p>二、在借款人住所地人民法院以诉讼方式解决。</p> <p>三、在本合同签订地人民法院以诉讼方式解决。</p> <p>四、提交_____仲裁委员会按照申请仲裁时该会适用的仲裁规则进行裁决。</p> <p>特别提示：贷款人已经就本合同发生争议时的管辖约定条款向各方当事人进行了充分提示，各方当事人已经给予了充分注意，并自愿同意上述约定。</p>
第 16 项	补充条款	
第 17 项	合同份数	本合同一式_____份， <input type="checkbox"/> 甲方 <input type="checkbox"/> 乙方 <input type="checkbox"/> 抵押人 <input type="checkbox"/> 保证人 <input type="checkbox"/> 出质人 <input type="checkbox"/> 抵押/质押登记机关 <input type="checkbox"/> 其他：_____各执一份，具有同等法律效力。
第 18 项	合同签订时间和地点	本合同于_____年____月____日在_____签订。
第 19 项	签订栏	<p>甲方（贷款人）（盖章）：</p> <p>法定代表人/负责人（签名/章）：</p> <p>或委托代理人（签名）：</p> <p>乙方（借款人）（签名并按指印）：</p> <p>或委托代理人（签名并按指印）：</p>

		<p>丙方（抵押人）（签名并按指印）： 或委托代理人（签名并按指印）：</p> <p>丁方（抵押人）（签名并按指印）： 或委托代理人（签名并按指印）：</p> <p>戊方（保证人）（盖章）：</p> <p>法定代表人/负责人（签名/章）： 或委托代理人（签名）： 自然人保证人（签名并按指印）：</p> <p>己方（保证人）（盖章）：</p> <p>法定代表人/负责人（签名/章）： 或委托代理人（签名）： 自然人保证人（签名并按指印）：</p> <p>庚方（保证人）（盖章）：</p> <p>法定代表人/负责人（签名/章）： 或委托代理人（签名）： 自然人保证人（签名并按指印）：</p>
--	--	---

（下接附件二）

附件二：

抵押财产清单

抵押财产名称	购房合同号/不动产单元号	处所	数量	已使用年限	购入价 单位/元	评估价 单位/元	所有权（使用）权属	备注

抵押权人（甲方）（盖章）：

抵押人（丙方）（签名并按指印）：

或委托代理人（签名并按指印）：

法定代表人/负责人（签名/章）：

或委托代理人（签名）：

抵押人（丁方）（签名并按指印）：

或委托代理人（签名并按指印）：

名称：个人购房贷款合同

下发机构：小企业金融事业部

审核机构：法律合规部

版号：2025 年第 1 版

网址：www.zzbank.cn 客服电话：95097