

GFGX-2019-0005

广西壮族自治区房地产抵押合同

示范文本

合同编号：_____

出 卖 人：_____

买 受 人：_____

房屋座落：_____

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

广西壮族自治区市场监督管理局

国家税务总局广西壮族自治区税务局

制定

中国人民银行南宁中心支行

中国银行保险监督管理委员会广西监管局

二〇一九年六月

目 录

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 主债权及其基本情况

第三章 抵押房地产基本状况

第四章 担保范围

第五章 抵押房地产的占用管理

第六章 抵押房地产的处分

第七章 合同网签备案

第八章 其他事项

说 明

1. 本合同为示范文本，由广西壮族自治区住房和城乡建设厅、广西壮族自治区市场监督管理局、国家税务总局广西壮族自治区税务局、人民银行南宁中心支行、中国银行保险监督管理委员会广西监管局共同制定，适用于广西壮族自治区行政区域内的房地产抵押。各市可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，抵押人应当向抵押权人出示有关权属证书或证明文件。以共有的房地产抵押的，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意。

3. 在签订本合同前，抵押人和抵押权人要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 当事人应当按照自愿、平等、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以在协商一致的基础上对本合同文本的内容进行修改、增补或删减。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为双方当事人同意内容。

5. 本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位划×，以示删除。

6. 本合同中标注*的内容为必填项，未标注*的内容可以根据实际情况填写或不填写。标注为#的内容在其处于有效状态时为必填项。

7. 抵押人和抵押权人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

8. 根据《合同法》的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院

或仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以适当减少。

9. 双方当事人可以根据实际情况约定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，抵押人和抵押权人都应当至少持有一份合同原件。

专业术语解释

1. 房地产抵押：是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

2. 抵押人：是指将依法取得的房地产提供给抵押权人，作为本人或者第三人履行债务担保的自然人、法人或者其他组织。

3. 抵押权人：是指接受房地产抵押作为债务人履行债务担保的自然人、法人或者其他组织。

4. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

5. 商品房：是指由房地产开发企业开发建设并出售、出租的房屋。

6. 存量房：是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋。

7. 合同网签备案：是指房屋交易合同网上签约备案。

广西壮族自治区房地产抵押合同

抵押双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国担保法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就房地产抵押相关内容协商一致意见，签订本房地产抵押合同。

第一章 合同当事人

*抵押人：_____

*【国籍】【户籍所在地】：_____

*【国籍代码】【户籍所在地的区县代码】：_____

*证件类型：【居民身份证】【港澳台身份证】【护照】【企业统一社会信用代码】【_____】，
证件号码：_____*

*抵押人性质：【本市城镇居民】【本市非城镇居民】【外省市个人】【华侨】【香港同胞】【澳门同胞】【台湾同胞】【军人】【外国个人】

*通讯地址：_____

*联系电话：_____

#【法定代理人】【委托代理人】：_____

#【国籍】【户籍所在地】：_____

#证件类型：【居民身份证】【港澳台身份证】【护照】【企业统一社会信用代码】【_____】，
号码：_____#

#通讯地址：_____

#联系电话：_____

*抵押权人：_____

*【国籍】【户籍所在地】：_____

*【国籍代码】【户籍所在地的区县代码】：

*证件类型：【居民身份证】【港澳台身份证】【护照】【企业统一社会信用代码】【_____】，

证件号码：_____*

*抵押权人性质：【企业】【本市城镇居民】【本市非城镇居民】【外省市个人】【华侨】
【香港同胞】【澳门同胞】【台湾同胞】【军人】【外国个人】

*通讯地址：_____

*联系电话：_____

#【委托代理人】【法定代理人】：_____

#【国籍】【户籍所在地】：_____

#证件类型：【居民身份证】【港澳台身份证】【护照】【企业统一社会信用代码】【_____】，

证件号码：_____#

#通讯地址：_____

#联系电话：_____

第二章 主债权及其基本情况

第一条 债务人_____*_____（证件类型【居民身份证】【港澳台身份证】【护照】【企业统一社会信用代码】【_____】，证件号码：_____*_____）与抵押权人于*年*月*日签订了《_____*_____》（以下称主合同），为保障抵押权人在主合同项下享有的债权得以实现，抵押人自愿以其有权处分的房地产（本合同第四条项下之房地产）为债务人履行主合同向抵押权人做抵押担保。

抵押权人经实地勘验，在充分了解该房地产权属状况及使用与管理现状的基础上，同意接受抵押人的房地产抵押。

第二条 本合同担保的主债权金额为__*__（币种）__*__元（大写_____元整）。【债务人履行债务期限】【债权确定期间】自*年*月*日起至*年*月*日止。

贷款目的为【购房】【消费】【工程建设】【经营】【_____】。

如贷款目的为购买该抵押房地产，购房全部价款为__*__（币种）__*__元（大

写_____*(_____元整)，购房人已支付首付款_____(币种)_____元(大写_____元整)元，贷款比例_____%，贷款方式为：【商业贷款】【公积金贷款】【商业公积金贷款组合贷款】【_____】。

第三条 抵押权与其担保的债权同时存在，债权消灭的抵押权也消灭。

第三章 抵押房地产基本状况

第四条 抵押房地产基本情况

本合同设定抵押的房地产为【商品房】(以下简称该商品房)【存量房】(以下简称该存量房)【在建建筑物】(以下简称该在建建筑物)，基本情况如下：

(一) 商品房

1. 销售依据：该商品房所在商品房项目坐落于 * 市 * 【区/县/市】 * 【乡/镇/街道办事处】 * 【路/街/巷】，核准名称为_____ * _____，已由_____ * _____批准预售或者现售，【预售许可证号】【现售备案号】为_____ * _____，该商品房所在地的区县代码为 * _____。

2. 房屋座落：该商品房为所在项目的第__ * __【幢】【座】【_____】__ * __单元__ * __层__ * __号(室)，该商品房所在楼层的起始层为 * _____，终止层为 * _____，名义层为 _____，层高为 * _____米。

3. 建筑主体：该商品房所在建筑物的主体结构为【钢结构】【钢/钢筋混凝土结构】【钢筋混凝土结构】【混合结构】【砖木结构】【其他结构】；【有】【无】电梯。

4. 房屋居室：该商品房为【一居室】【二居室】【三居室】【四居室】【五居室】【_____】，有 _____ 室 _____ 厅 _____ 厨 _____ 卫_____【_____】；【带】【不带】车库/车位抵押。

5. 房屋面积：该商品房建筑面积共__ * __平方米，其中套内建筑面积__ * __平方米，分摊共有建筑面积_____平方米。

*6. 户型结构：该商品房的户型结构为【平层】【错层】【复式楼】【跃层】。

7. 房屋朝向：该商品房的朝向为【东】【南】【西】【北】【东北】【东南】【西南】【西北】【其他_____】向。

*8. 房屋类型：该商品房的规划用途(房屋类型)为【住宅】【商业用房】【办公用房】【工业用房】【仓储用房】【车库】。

*9. 房屋性质：该商品房的房屋性质为【商品房】【限价普通商品住房】【经济适用住房】【房改房】【集资建房】【市场运作方式建设住房】【危旧房改住房改造住房】【自建房】【其它】。

10. 房屋权属：该商品房【合同网签备案号】【不动产权证书号】为____*____，【买受人】【房屋所有权人】为____*____，【是】【否】共有，共有方式为【按份共有】【共同共有】，按份共有份额为_____。

(二) 存量房

1. 房屋座落：该存量房坐落于 * 市 【区/县/市】 * 【乡/镇/街道办事处】 * 【路/街/巷】____*____（楼盘/小区名称）____*____【幢】【座】【】____*____单元____*____层____*____号（室），该存量房所在楼层的起始层为 * ，终止层为 * ，名义层为 * ，房屋层高为 * 米；该存量房所在地的区县代码为 * ，房屋不动产单元号为_____。

2. 建筑主体：所在建筑物的主体结构为【钢结构】【钢/钢筋混凝土结构】【钢筋混凝土结构】【混合结构】【砖木结构】【其他结构】；【有】【无】电梯。

3. 房屋居室：该商品房为【一居室】【二居室】【三居室】【四居室】【五居室】【】，有 * 室 * 厅 * 厨 * 卫____【】；【带】【不带】车库/车位抵押。

4. 房屋面积：该存量房建筑面积共____*____平方米，其中套内建筑面积____*____平方米，分摊共有建筑面积_____平方米。

*5. 户型结构：该存量房的户型结构为【平层】【错层】【复式楼】【跃层】。

6. 房屋朝向：该存量房的朝向为【东】【南】【西】【北】【东北】【东南】【西南】【西北】【其他】向。

*7. 房屋类型：该存量房的规划用途（房屋类型）为【住宅】【商业用房】【办公用房】【工业用房】【仓储用房】【车库】。

*8. 房屋性质：该存量房的房屋性质为【商品房】【限价普通商品住房】【经济适用住房】【房改房】【集资建房】【市场运作方式建设住房】【危旧房改住房改造住房】【自建房】【其它】。

9. 房屋权属：该存量房【合同网签备案号】【不动产权证书号】为____*____，【买受人】【房屋所有权人】为____*____，【是】【否】共有，共有方式为【按份共有】【共同共有】，按份共有份额为_____。

(三) 在建建筑物

该在建建筑物坐落于 * 市 * 【区/县/市】 * 【乡/镇/街道办事处】 * 【路/街/巷】 * 地块，地块所在区县代码为 * ，【已交纳的土地使用权出让金】【需交纳的相当于土地使用权出让金的款额】为___（币种）___*___元（大写___*___元整），【国有土地使用权证号】【不动产权证书号】为___*___；项目核准名称为___*___，建设用地规划许可证号为___*___，建筑工程规划许可证号为___*___，总建筑面积为___*___平方米，抵押面积为___*___平方米，预计竣工日期为_*_年_*_月_*_日。

第五条 抵押房地产价值

抵押房地产价值【评估确定】【_____】为___（币种）___*___元（大写___*___元整）。

第六条 抵押房地产权利状况承诺

1. 抵押人对该房地产享有合法权利；
2. 该房地产无司法查封或其他限制抵押的情况，并确保该房地产依法可以抵押；
3. _____。

如该房地产权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同网签备案或【_____】的，抵押权人有权解除合同。抵押权人解除合同的，抵押权人有权要求抵押人重新提供相应的经抵押权人认可的其他等值抵押物。

第四章 担保范围

第七条 本合同担保范围为下列_*_*种：

1. 主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。
2. 抵押双方当事人自行约定：

_____。

第五章 抵押房地产的占用管理

第八条 抵押房地产的占用和管理

抵押房地产由抵押人占用和管理。抵押人在抵押期间对抵押房地产承担维修养护义务，负责抵押房地产的安全与完好，并随时接受抵押权人的检查监督。如果抵押房地产遭受人为损毁、灭失、被征收以及发生其他使抵押房地产价值减损的情况时，抵押人应当及时将情况告知抵押权人，并应当采取措施防止损失的扩大；抵押权人有权要求抵押人修复抵押房地产，或要求抵押人在___*___天内重新提供相应的经抵押权人认可的其他等值抵押物或者增加担保以弥补不足。

第九条 抵押房地产的转让

抵押房地产的转让按下列第___*___种方式执行：

1. 未经抵押权人书面同意，抵押人不得将抵押的房地产全部或部分进行转让、抵偿第三方债务、赠与或以其他方式处置；

2. 抵押人将抵押的房地产全部或部分进行转让时，应通知抵押权人并告知受让人转让房地产以及抵押的情况，转让价款须交抵押权人指定的机构提存。

3. 债务人提前清偿债务，抵押权登记注销后再转让抵押房产。

4. 其他方式：_____。

第十条 抵押房地产的出租

抵押房地产的出租按下列第___*___种方式执行：

1. 抵押房地产现处于出租状态，租期自___#___年___#___月___#___日起至___#___年___#___月___#___日止，抵押权人对此情况表示知晓。抵押人将抵押情况告知承租人，原租赁合同继续有效。

2. 本合同签订后，抵押人出租抵押房地产的，应当经抵押权人同意，并且将设置抵押的情况告知承租人。

3. _____。

第十一条 未经抵押权人同意，抵押人不得对抵押的房地产做重大改装减损其价值，或改变其经依法批准的用途。

第六章 抵押房地产的处分

第十二条 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押人可以

可以与抵押人协商以抵押房地产折价或者以拍卖、变卖该抵押房地产所得的价款优先受偿。因

行使抵押权处置该房地产而产生的一切费用均由抵押人承担，抵押权人有权优先在处置收入中直接予以扣除。

第七章 抵押合同网签备案

第十三条 抵押人和抵押权人就合同条款协商一致后，【抵押权人】【抵押人】应当登录抵押房地产所在地住房城乡建设（房地产）主管部门房屋网签备案系统办理房地产抵押合同网签备案。

第十四条 抵押期间，抵押房地产发生毁损、灭失、被征收等情形的，抵押人和抵押权人应当向抵押房地产所在地住房城乡建设（房地产）主管部门申请抵押合同网签备案变更或注销。

第十五条 发生下列情形，抵押人和抵押权人应当向抵押房地产所在地住房城乡建设（房地产）主管部门申请抵押合同网签备案注销：

1. 主债权消灭；
2. 担保物权实现；
3. 债权人放弃担保物权；
4. 法律规定担保物权消灭的其他情形。

第八章 其他事项

第十六条 在本合同有效期内，未经抵押人同意，债务人和抵押权人变更主合同条款或延长主合同履行期限的，抵押人可自行解除本合同。

第十七条 争议解决方式

本合同在履行中发生争议，按下列第__*__种方式解决：

1. 提交_____仲裁委员会仲裁；
2. 向抵押房地产所在地人民法院提起诉讼。

第十八条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同连同附件共 * 页，一式 * 份，其中抵押人 * 份，抵押权人 * 份，债

务人__*__份，【_____】____份，【_____】____份，【_____】____份。合同附件
与本合同具有同等法律效力。

抵押人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

抵押权人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日