# 抵押合同

**甲方（债权人、抵押权人）**：

统一社会信用代码：

联系地址：

联系人： 联系方式：

**乙方（抵押人）**：

统一社会信用代码：

联系地址：

联系人： 联系方式：

**根据《中华人民共和国民法典》及相关法规，甲乙双方本着平等、自愿、诚信、友好的原则，经协商一致，就乙方为甲方的债务人向提供担保及相关事宜，签订本合同，以资共同遵守。**

### 被担保的主债权

* 1. 甲方与    有限公司（以下称“债务人”）已经签订或即将签订编号为  的  合同（以下称“主合同”）。乙方为债务人履行主合同约定的义务提供担保。
	2. 本合同所担保的主债权金额为人民币（大写）  元（￥  元）。

### 抵押财产

* 1. 乙方同意以乙方作为权利人的下列财产（以下称“抵押财产”）设定担保：

房屋所有权证号：  坐落：  面积：

* 1. 上述抵押财产评估价值为人民币（大写）  元（￥  元）。该价值金额对甲方行使担保物权不构成限制，以抵押权实现时实际处理抵押财产所得价款为准。
	2. 抵押期间抵押财产毁损、灭失或者被征收等，甲方可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期限未届满的，甲方可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。
	3. 抵押权的效力及于抵押财产的从物、从权利、代位物、分离物、附合物、混合物、加工物及法律法规规定的其他财产和权利。
	4. 本合同签订时，抵押财产上仅存在下列担保物权：

抵押权人为  ，担保的主合同为  ，主债权金额为  。

* 1. 本合同签订时，抵押财产处于出租状态，租期自  年  月  日起（含当日）至  年  月  日（含当日）止。乙方重新出租的，应将已设定抵押的情况告知承租方。

### 抵押登记

* 1. 抵押登记安排
		1. 乙方应在本合同生效后五日内到有关登记机构办理抵押登记手续；抵押物的他项权利证书、抵押登记文件由甲方占管。
		2. 抵押期间，如需登记机关办理变更登记的，乙方应及时到有关机关办理相应的变更登记手续。
		3. 抵押期间，甲方依本合同约定转让抵押权的，乙方应当协助甲方、受让人办理相应的变更登记手续。
	2. 未办理登记、未生效的责任

本合同签订后，因乙方原因导致本合同不能生效或抵押权未能登记、抵押权未能有效设立等情形的，乙方应承担违约责任，赔偿甲方损失。甲方的损失按甲方无法获得清偿的债务金额计算，但不超过抵押财产价值。

除非乙方能证明属于甲方原因，否则应视为乙方原因未能办理抵押登记。

### 担保的范围

乙方担保的范围包括主债权、利息、违约金、损害赔偿金等主合同中约定的全部债权以及甲方为实现债权和担保权利所花费的费用（包括但不限于诉讼费或仲裁费、律师费、差旅费、保全费、执行费、公告费、保险费、评估费、拍卖费、保管费、鉴定费等所有其他应付合理费用）。

### 抵押财产的占有、使用与处分

* 1. 抵押财产由乙方占有、使用。乙方对抵押财产负有妥善管理和合理使用的义务。甲方有权监督和检查抵押财产的管理和使用情况。乙方应妥善保管、保养和维护好抵押财产，采取有效措施保障抵押财产的安全、完整；如抵押财产需要维修，乙方应及时进行并承担相应费用。
	2. 抵押期间，未经甲方书面同意，乙方不得以买卖、赠与、出资等方式转让或处分抵押财产。乙方应配合将该禁止转让的约定进行登记。
	3. 抵押期间，抵押财产毁损、灭失、被征收、被征用或者因附合、混合、加工使抵押财产为第三人所有等，乙方应及时采取有效措施防止损失扩大，同时立即书面通知甲方。甲方有权就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿；被担保债权的履行期未届满的，甲方有权要求提前清偿债务或者向甲方指定的第三方提存。
	4. 在本合同主债权获得完全清偿之前，乙方的行为足以使抵押财产价值减少的或者由于其他原因导致抵押财产价值减少的，甲方有权要求乙方恢复抵押财产的价值或者提供甲方认可的与减少价值相当的担保。乙方不恢复抵押财产的价值也不提供担保的，甲方有权要求债务人提前清偿债务，债务人不按要求履行债务的，甲方有权行使抵押权。如果由于自然灾害、意外事件、侵权行为及其他原因导致抵押财产灭失或价值减少的，乙方应立即采取措施防止损失进一步扩大，并立即书面通知甲方。
	5. 本合同签订后，乙方应将抵押财产的房产证原件、购房发票原件交由甲方保管，直至担保物权消灭。

### 担保人承诺

* 1. 乙方依法注册并合法存续，具备签订和履行本合同所需的完全民事权利能力和民事行为能力，并对抵押财产享有合法、充分、无争议的所有权或者处分权。
	2. 乙方为第三人且为公司的，主合同双方协议变更主合同的，除导致增加主债权数额的以外，无需征得乙方的同意，乙方应对变更后的主合同承担担保责任；该变更导致主债权数额增加的，在未征得乙方书面同意或乙方拒绝的，乙方对增加部分的主债权金额不承担担保责任，对其他部分仍承担担保责任。
	3. 签署和履行本合同不会违反对乙方有约束力的任何合同、协议或者其他法律文件；乙方已经或将会取得设置本抵押所需的一切有关批准、许可、备案或登记。
	4. 乙方向甲方提供的所有文件、资料是准确、真实、完整和有效的。乙方未向甲方隐瞒截止本合同签订之日在抵押财产上存在着的任何担保物权。若在抵押财产上设置新的担保物权、抵押财产被查封或涉入重大诉讼或仲裁案件，乙方应及时通知甲方。
	5. 抵押财产依法可以流通或者转让。抵押财产不存在被查封、扣押、监管等情况。
	6. 乙方如实告知拖欠税款、抵押财产建设工程价款等款项及抵押财产已设定抵押、已出租等情况。
	7. 乙方保证抵押财产之上没有其他共有人，或者虽有共有人但乙方已获得所有共有人的书面许可，并在签署本合同前将该书面许可交甲方保存。
	8. 抵押期间，发生下列情形之一的，乙方立即书面通知甲方：

（1）抵押财产被查封、扣押、监管或者被采取其他强制措施；

（2）乙方改变资本结构或者经营体制，包括但不限于承包、租赁、股份制改造、联营、合并、分立、合资、资产转让等；

（3）乙方被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由。

（4）乙方申请破产、重整、和解或者被申请破产、重整；

* 1. 抵押财产为在建工程的，乙方承诺在该抵押财产上不存在第三人的优先受偿权；如存在第三人的优先受偿权，乙方承诺使该第三人出具放弃优先受偿权的书面声明，并交甲方执管。
	2. 抵押财产不存在其他影响甲方实现抵押权的情形。

### 抵押物的保险

* 1. 乙方应根据甲方的要求办理有关保险，并指定甲方为该项保险的第一受益人，保险单据原件交与甲方保管。
	2. 保险费由乙方承担，乙方应按时足额缴纳保险费，并履行保险合同（含保险单或者其他保险凭证，下同）项下的其他义务。抵押期间，乙方未按约缴付保险费或者办理保险（续保）手续的，甲方有权代为垫付或者办理保险（续保）手续，相关费用由乙方承担。
	3. 抵押期间，未经甲方书面同意，乙方不得单方或者与保险人协商变更、解除或者终止保险合同；不得放弃保险金请求权或者向第三人请求赔偿的权利。
	4. 抵押期间，抵押物发生保险事故的，乙方应立即通知保险人及甲方，并负责索赔事宜。乙方未及时通知或者索赔，造成甲方损失的，应当承担赔偿责任。

### 抵押权的转让

* 1. 甲方依法将债权转让给第三人的，乙方仍应继续对债务承担保证责任。
	2. 甲方转让部分债权的，有权不转让相应的抵押权。

### 抵押权的实现

* 1. 主合同项下债务履行期限届满甲方未受清偿的，甲方有权行使抵押权。

“期限届满”包括主合同约定的债务履行期限届满，以及甲方依照国家法律法规规定或者主合同的约定宣布主合同项下债权提前到期的情形。

* 1. 主合同项下债务履行期限未届满时，如发生下列情形之一，甲方有权行使抵押权，要求以行使抵押权所获得的价款优先受偿或向甲方指定的第三方提存。

（1）债务人、乙方被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由；

（2）债务人、乙方被人民法院受理破产申请或者裁定和解；

（3）债务人、乙方死亡、被宣告失踪或者被宣告死亡；

（4）抵押物被查封、扣押、监管或者被采取其他强制措施；

（5）抵押物毁损、灭失或者被征收、征用；

（6）乙方未按甲方要求恢复抵押物的价值或者提供相应的担保；

（7）乙方违反本合同项下义务；

（8）其他严重影响抵押权实现的情形。

* 1. 本合同所担保的债权同时存在物的担保（含债务人或第三人提供）和保证担保的，甲方可以就物的担保实现债权，也可以要求保证人承担担保责任。本合同所担保的债权同时存在两个以上物的担保的（含债务人提供物的担保），甲方有权就其中任一或者各个担保物行使担保物权。甲方已经选择某一担保方式/担保物来实现债权的，也可同时主张通过其他担保方式/担保物来实现全部或部分债权。
	2. 乙方为债务人以外的第三人，且债务人同时为本合同所担保的债权提供物的担保，甲方放弃该担保物权、担保物权顺位或者变更担保物权的，乙方同意继续按本合同约定为主合同项下债权提供抵押担保。“该担保物权”是指债务人为主合同项下债权提供物的担保所形成的担保物权。
	3. 乙方以本合同项下的抵押物为债务人与甲方之间存有的包括但不限于本合同项下的数笔债务提供担保，且抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款不足以清偿全部到期债务的，所清偿的债务及抵充顺序，由甲方确定。如果该抵押物同时为其它债务人与甲方之间的债务进行担保，抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款不足以清偿全部债务人到期债务的，而且没有其它约定事项，所清偿的债务及抵充顺序，亦由甲方确定。
	4. 甲方依本合同行使担保债权所得的价款，有权选择按下列顺序进行清偿：

（1）支付行使抵押权等担保物权所产生的公证、评估、鉴定、拍卖等全部费用；

（2）支付甲方为实现债权和担保债权所发生的诉讼或仲裁、送达、执行、律师代理、差旅费等全部费用；

（3）清偿债务人所欠甲方的利息；

（4）清偿债务人所欠甲方的主债权、违约金、赔偿金等。

* 1. 债务人不履行到期债务或者发生本合同约定的实现抵押权的其他情形，致使抵押物被法院依法扣押的，自扣押之日起甲方有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息。

甲方收取的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

### 抵押权行使期间

担保责任发生后，甲方应当在主债权诉讼时效期间内行使抵押权。若主债权为分期清偿，则甲方应在基于最后一期债权起算的诉讼时效期间届满之日前行使抵押权。

诉讼时效可依法中断、中止，抵押权亦继续有效。

### 本合同与主合同的关系

* 1. 主合同双方解除主合同或者使主合同提前到期的，乙方对于债务人应当承担的民事责任仍承担担保责任。
	2. 主合同双方协议变更主合同的，除导致增加主债权数额的以外，无需征得乙方的同意，乙方应对变更后的主合同承担担保责任；该变更导致主债权数额增加的，在未征得乙方书面同意或乙方拒绝的，乙方对增加部分的主债权金额不承担担保责任，对其他部分仍承担担保责任。
	3. 如主合同签订在后，乙方不得主张不承担担保责任；乙方已经知悉主合同内容。

### 违约责任

* 1. 本合同生效后，乙方不履行合同义务，造成甲方损失的，应承担相应的赔偿责任。
	2. 乙方有下列行为之一的，应按本合同所担保主债权本金数额的    %（百分之    ）向甲方支付违约金；造成甲方损失的，应同时给予全额赔偿：

（1）未取得本合同担保所需的合法有效授权；

（2）未如实告知拖欠税款、抵押物建设工程款等款项，以及抵押物存在共有、争议、异议、已设定抵押、已出租或者被查封、扣押、监管等情况；

（3）未按本合同约定办理抵押登记手续；

（4）未经甲方书面同意擅自处分抵押物；

（5）未按甲方要求恢复抵押物价值或者提供相应的担保；

（6）其他违反本合同约定或者影响甲方实现抵押权的行为。

### 抵押建筑物和其他土地附着物及建设用地使用权发生拆迁的特别约定

* 1. 若本合同项下抵押物为建筑物、其他土地附着物、建设用地使用权，抵押物发生征用、征收或类似情形需要拆迁（以下统称“拆迁”）的，乙方应在知悉拆迁消息后的10日内通知甲方。
	2. 若拆迁补偿采用权利调换补偿形式且债务人未提前清偿债务，乙方应以拆迁调换的建筑物、其他土地附着物、建设用地使用权继续为主债权设定抵押并签订相关协议，配合甲方为调换的建筑物、其他土地附着物、建设用地使用权办理抵押权预告登记和抵押登记，并承担相关费用。在新抵押登记办理完成前，甲方有权要求乙方提供其他担保。
	3. 若拆迁采用货币补偿形式，甲方有权就乙方获得的拆迁补偿款优先受偿；主债权履行期未届满的，甲方有权要求乙方将拆迁补偿款存入保证金专户或以存单质押等形式为主债权提供担保并签订相应担保协议。
	4. 乙方违反本条约定的，应按本合同担保的主债权本金数额的  %（百分之  ）向甲方支付违约金。

### 费用承担

本合同项下抵押物的登记、评估、保险、鉴定、公证、提存等费用（以实际发生为准）由乙方承担。

### 争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议的管辖，各方同意采取与本合同项下担保的主合同约定或法定的管辖机构相一致的管辖机构（无论是仲裁或法院）管辖。

### 特别声明

* 1. **乙方声明：乙方已经详细阅读了本合同、主合同及附件的全部条款及内容，甲方已经就本合同全部条款及内容向乙方做了详尽的解释和说明，乙方完全了解本合同全部内容。**
	2. **乙方声明：就本次担保，已经履行公司章程所规定的股东会或董事会决议程序以及其他批准程序（如有），具备签订和履行本合同的权限。乙方不得以未经相关程序为由主张担保合同无效与拒绝承担担保责任。**

### 附则

* 1. 本合同一式三份，合同各方各执一份，另一份用于办理登记。各份合同文本具有同等法律效力。
	2. 本合同经各方签名或盖章后生效。

（以下无正文，仅供签署）

**甲方（盖章）：**

法定代表人或授权代表：

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表：

签署时间：    年    月    日