

房地产抵押反担保合同

编号：沪奉融委保反抵字（ ）年第（ ）号

甲方1（抵押人、反担保企业）：上海_____公司

甲方2（抵押人、反担保自然人）：_____

乙方（抵押权人、保证担保人）：上海奉贤融资担保有限公司

丙方（借款人）：上海_____公司

根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》及有关法律法规的规定，以上甲、乙、丙方当事人经协商一致，订立本合同，共同遵守。

第一条 丙方因_____需要，拟与_____（以下简称上述银行）签订编号为_____的《借款合同》（或《商业汇票银行承兑合同》，以下统称《借款合同》），向上述银行申请借款（或承兑，以下统称借款）人民币（大写）_____万元，借款期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止。

经丙方向乙方申请委托保证，乙方拟同意为丙方上述借款提供连带责任的保证担保，乙方拟与上述银行签定的编号为_____《保证合同》，乙方已于_____年___月___日与丙方签订了编号为沪奉融委保字（ ）年第（ ）号的《委托保证担保合同》。

第二条 根据编号为沪奉融委保字（ ）年第（ ）号的《委托保证担保合同》第一条第三款规定，为了保障乙方的权利，上述甲方一致同意为丙方的上述借款以其享有所有权或经营管理权的房地产等财产向乙方提供抵押反担保。抵押物为：_____，抵押人同意以该财产作为抵押物，抵押物情况详见抵押物清单，抵押清单为本合同的组成部分。其最终价值以抵押权实现时实际处理抵押物的净收入为准，有两个或两个以上抵押人和抵

押物的。各抵押人之间在各自抵押物价值范围内对全部债务承担连带责任。

抵押物清单

名称	地 址	面积	权利证 书编号	抵押 物价值	已抵 押价值	抵押担保 主债金额	备注

抵押范围：编号为沪奉融委保字（ ）年第（ ）号的《委托保证担保合同》第五条、第八条所规定的全部款项。甲、乙、丙三方预估抵押反担保金额人民币（大写）_____万元。

抵押期限：

- 1、自丙方与上述银行签订的《借款合同》借款期限届满之日起两年。
- 2、因丙方违反《借款合同》规定等原因，上述借款银行要求提前解除合同、提前偿还借款的，自丙、乙双方收到上述银行解除合同通知之日起两年。
- 3、因丙方无力归还借款，导致乙方承担保证责任，代为偿付上述银行借款的，自乙方代偿上述银行借款之日起两年。

第三条 丙方如不按与上述银行签订的《借款合同》约定的日期履行包括借款本金、利息等合同规定的还款义务，可由甲方直接向上述银行偿付借款本金、利息等合同规定的款项。如上述银行同意丙方延期还款的，在甲方同意续

期抵押反担保的情况下，乙方同意延长保证担保期限，甲、乙、丙各方应另行签订补充协议。

第四条 丙方如不按与上述银行签订的《借款合同》约定的日期履行包括借款本金、利息等合同规定的还款义务，由乙方代为偿付的，甲方应在收到乙方的《催款通知书》之日起 10 日内代丙方向乙方偿付编号为沪奉融委保字（ ）年第（ ）号的《委托保证担保合同》第五条规定的全部款项。

因甲方和丙方违约，未向乙方偿付上述《委托保证担保合同》第五条规定的款项导致诉讼，甲方和丙方除应偿付乙方上述《委托保证担保合同》第五条规定的款项外，对乙方支出的诉讼费、律师费、执行费等一切因诉讼而产生的费用由甲方和丙方共同承担，甲方和丙方放弃抗辩权。

第五条 甲方代丙方向上述银行支付相应款项或向乙方支付相应款项后，即可向丙方主张追偿权。

第六条 本合同生效后，上述银行和丙、乙方商定变更担保金额、改变币种、提高利率、延长期限等，丙、乙方应在变更后 10 天内书面通知甲方，甲方均应表示同意；丙、乙方未书面通知甲方的，甲方可对增加甲方负担的变更部分不承担反担保抵押责任。

第七条 如丙方逾期不归还借款，导致乙方代为偿付的，甲方和丙方一致同意：乙方有权自行决定将担保债权转让给任何第三人，但在转让时乙方应书面通知甲方和丙方。

第八条 在本合同未完全履行完毕前，甲方向乙方作如下承诺：

1、本合同的签署和执行不会与甲方各方必须遵守的法律和行政法规相违背和抵触；执行本合同不会引起甲方各方违背所应遵守的其它合同、批准其成立的文件以及公司章程、合伙协议等丙方各方的组织文件。

2、应乙方要求及时提供真实、准确、完整的财务资料和反映甲方各方偿债能力的其它资料，包括所有开户银行、账号、存款余额等。

3、甲方各方出现财务状况恶化，涉及或可能涉及重大经济纠纷诉讼、仲

裁，以及对甲方各方履行本合同有重大不利影响的其它事项时，应立即通知乙方。

4、甲方各方经营发生改变（包括但不限于股份制改造、承包、租赁、合并、分立、联营、与外商合资或合作、入伙和退伙）、变更章程或合伙协议、变更法定代表人或负责人、变更经营范围、注册资本或出资变更、股权变动等，应在相关决议作出后 10 天内书面通知乙方。

5、甲方各方通讯地址及其它重大事项（自然人离职、离婚等）变更时，在变更后应立即通知乙方。

6、甲方保证房地产抵押物为其合法所有(或依法享有处分权或经营管理权)的无权属争议的财产。

7、甲方保证房地产抵押物未向第三人设置抵押、典当、转让、赠与或以其它任何方式处分过；

8、甲方保证房地产抵押物无被查封、扣押、受追索的情况；

9、甲方保证房地产抵押物无第三人主张权利或提出异议。

第九条 本合同签订之日起 10 天内，甲方应至房地产登记部门办理房地产抵押登记，由甲方负责办理房地产抵押登记手续，并承担房地产抵押登记费用，保证房地产抵押的合法性。甲方在办理抵押登记手续后应立即将房地产抵押证明文件交给乙方保管。

第十条 抵押期间房地产抵押物由甲方保管、使用，甲方有义务妥善保管抵押物，保持抵押物完好无损，并随时接受乙方的检查。在办理抵押登记手续后，甲方应办理抵押物在抵押期间的财产保险，并自愿将乙方作为财产保险的唯一受益人。抵押期间抵押物如发生投保范围内的损失，或者因第三人的行为导致抵押物价值减少，保险赔偿金或损害赔偿金应视为抵押财产，由甲方存入

乙方指定的乙方账户，抵押期间甲方不得动用。抵押期间抵押物造成环境污染或其他损害，应由甲方在抵押物范围外独立承担责任。抵押期间未经乙方书面同意，甲方不得赠与、迁移、出租、转让、再抵押或以其他方式处分本合同项下抵押物。抵押期间经乙方书面同意，甲方转让抵押物所得的价款应存入乙方指定的乙方账户，抵押期间甲方不得动用。在抵押期间，甲方发生合并、分立、变更、撤销、破产、法定代表人变更等情况，其变更后的法人或其它组织仍继续承担或连带承担本合同项下的反担保责任。

本合同项下有关房地产抵押物的评估、保险、鉴定、登记、保管、公证等费用均由甲方和丙方承担。

第十一条 《借款合同》期限届满，丙方未能清偿债务，导致乙方代丙方履行还款义务后，乙方有权以法定的方式处置抵押物并从所得价款中优先受偿，实现抵押权。抵押期间，甲方发生下列情况之一，乙方有权提前依法处分抵押物实现抵押权：

- 1、甲方被宣告破产或被解散；
- 2、甲方违反本合同约定义务或发生其他严重违约行为；
- 3、《借款合同》履行期间丙方被宣告破产、被解散、擅自变更企业体制致使乙方所担保的款项落空、卷入或即将卷入重大的诉讼程序、发生其他足以影响其偿债能力或缺乏偿债诚意的行为等情况。

乙方依法处分抵押物所得的价款，按下列顺序分配：

- 1、支付抵押物的保管费用，支付乙方实现抵押权的费用；
- 2、支付《委托保证担保合同》第八条规定的乙方因提起诉讼而产生的诉讼费、律师费、执行费等一切因诉讼而产生的费用；

3、支付《委托保证担保合同》第五条规定的乙方所支出的代偿款全部、乙方因诉讼而产生的费用、逾期担保费、代偿后的利息；

4、乙方收取甲方的违约金；

5、扣除上述款项后，剩余部份返还甲方。

如果抵押物不足以清偿上述第1条至第4条债务的，甲方与丙方无条件承担对乙方未获清偿债务的连带清偿责任。

第十二条 违约责任：

1、未经乙方书面同意，甲方若擅自处分抵押物的，其行为无效。乙方有权要求甲方恢复抵押物原状，且甲方应按乙方为丙方提供的担保额的20%向乙方支付违约金。

2、有下列情况之一，甲方应按乙方为丙方提供担保额的20%向乙方支付违约金，给乙方造成经济损失，还应进行损害赔偿：

1)、抵押物存在权属争议；

2)、已向第三人设置抵押、典当、转让、赠与或以其它任何方式处置抵押物；

3)、抵押物有被查封、扣押、受追索的情况；

4)、有第三人对抵押物主张权利或提出异议；

5)、有擅自转让、隐匿抵押物的行为。

第十三条 本合同的效力除及于上述房地产抵押物本身，还及于其从物、从权利、物上代位权、附着物、附合物及其孳息。本合同的效力独立于《借款合同》、《保证合同》，《借款合同》、《保证合同》的无效不影响本合同的效力。

本合同是乙方与丙方所签订的编号为沪奉融委保字（ ）年第（ ）号的《委托保证担保合同》的从合同，但不因主合同无效而减免甲方责任，即

甲方仍需对丙方应当履行的义务按本合同约定的抵押范围向乙方承担抵押反担保责任。本合同自乙方与丙方签定编号为沪奉融委保字（ ）年（ ）号《委托保证担保合同》和乙方与上述银行签订编号为 _____ 的《保证合同》后生效。

本合同经甲、乙、丙三方签字、盖章后，依法应进行房地产抵押登记，在甲方依法办理房地产抵押登记之日起生效，至本合同第二条所述的房地产抵押反担保的全部债务清偿后及房地产抵押登记注销后终止。本合同终止后，乙方应根据甲方的要求，将上述抵押物抵押证明文件交给甲方，并会同甲方至原房地产登记部门办理注销登记，因本条所发生的一切费用均由甲方承担。

第十四条 如上述银行以丙方和乙方为被告提起诉讼主张债权时，甲方可作为第三人参与诉讼，并要求法院在判决书或调解书上明确乙方、甲方的追偿权，以期避免讼累和节约各方精力。

第十五条 甲、乙、丙各方因本合同产生争议的，由各方协商解决，协商不成由本合同签定地人民法院管辖处理。

第十六条 本合同一式___份，甲方执一份，乙方一份、丙方___份，登记机关___份，各份具有同等的法律效力。

第十七条 提示：本合同为非格式合同，乙方已提请甲方各方和丙方对本合同各条款作全面、准确的理解，并应甲方各方和丙方的要求作了相应的条款说明，甲、乙、丙各方对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解。

甲方1企业： _____（公章） 甲方2自然人： _____（签字）
法定代表人： _____（签字） 常住地址： _____

授权代理人：_____（签字） 身份证号码：_____

经营地址：_____ 邮政编码：_____

邮政编码：_____

乙方：上海奉贤融资担保有限公司 丙方：上海_____公司

（盖章）

（盖章）

法定代表人：_____（签字） 法定代表人：_____（签字）

授权代理人：_____（签字） 授权代理人：_____（签字）

经营地址：上海市奉贤区南奉公路 经营地址：_____

8589 号 1 室 四层

邮政编码：201499

邮政编码：_____

合同签订时间： 年 月 日

合同签订地点：上海奉贤融资担保有限公司

（上海市奉贤区南奉公路 8589 号 1 室 四层）