

附件：

## 石门沪农商村镇银行存量个人住房贷款利率调整问题解答

我行于 2024 年 10 月 12 日发布《石门沪农商村镇银行关于批量调整存量个人住房贷款利率的公告》(以下简称《操作事项公告》)，明确降低存量商业性个人住房贷款(以下简称“房贷”)利率操作性安排；对符合《公告》和《倡议》要求的客户，2024 年 10 月 25 日起主动进行批量下调。现将客户集中关注的问题解答如下：

### 一、调整范围有哪些？

答：凡是符合《公告》和《倡议》要求的首套、二套及以上存量房贷均予以调整。2023 年已经调整过加点幅度的存量房贷也包含在内。

### 二、本次利率调整需要申请吗？

答：为了便利您的操作，凡是符合《公告》和《倡议》要求的，我行将于 2024 年 10 月 25 日起批量下调，无需申请。

### 三、本次存量房贷利率调整后，房贷利率是 LPR 部分变了，还是加点部分变了？

答：本次房贷利率调整仅就加点(加点可为负值，下同)部分进行调整，房贷利率的 LPR 部分在下次重定价日之前不

会发生变化。

#### **四、我的贷款当前为公积金贷款或公积金组合贷，能否进行存量房贷利率调整？**

答：本次存量房贷利率调整只针对存量商业性个人住房贷款和存量公积金组合贷中的商业性个人住房贷款部分，公积金贷款及组合贷中的公积金贷款部分不在此次调整范围之内。

#### **五、我的商用房贷款可以进行利率调整吗？**

答：此次存量房贷利率调整只针对商业性个人住房贷款。商用房（含商住两用房、商铺等）贷款不在此次调整范围内。

#### **六、这次批量调整存量房贷利率，银行收取费用吗？**

答：存量房贷利率调整过程中，银行不向客户收取相关费用。

#### **七、对于此次房贷利率调整前已经支付的高于调整后利率水平的房贷利息可否返还？**

答：暂不支持，此次存量房贷利率调整不溯及既往。

#### **八、此次利率调整后，我的房贷利率能降到多少？**

答：如果您的房贷为浮动利率定价、当前利率高于LPR-30BP，您的房贷利率将调整为LPR-30BP（北京、上海、深圳等地区二套房贷款除外）。

#### **例 1：**

小张在某城市有一套住房，2024年3月贷款，当前房贷

利率执行为 LPR+5BP，即 4.00% (LPR3.95%+5BP)，调整后房贷利率为 LPR-30BP，10 月份批量调整时利率执行 LPR-30BP (即 3.65%, LPR3.95%-30BP)，假设 5 年期以上 LPR 保持 3.85% 不变，重定价后利率为 3.55% (=3.85%-0.3%)，即从 2025 年 1 月 1 日起利率执行 3.55%。

### 例 2:

小王在某城市有一套住房，2021 年 3 月贷款，当前房贷利率执行为 LPR+5BP，即 4.25% (LPR4.20%+5BP)，调整后房贷利率为 LPR-30BP，10 月份批量调整时利率执行 LPR-30BP (即 3.90%, LPR4.20%-30BP)，假设 5 年期以上 LPR 保持 3.85% 不变，重定价后利率为 3.55% (=3.85%-0.3%)，即从 2025 年 1 月 1 日起利率执行 3.55%。

## 九、我和朋友的贷款都在同一个城市，也都是首套/二套房浮动利率的贷款，利率下调后为什么会不一样？

答：除贷款在北京/上海/深圳等地区且为二套房贷款的情形外，其他符合条件的房贷利率都将调整为 LPR-30BP。由于此次利率调整仅调整 LPR 加减点，并不调整贷款重定价日，并且不同客户贷款重定价日不同（可能是次年 1 月 1 日，也可能是贷款发放日），贷款利率在批量调整时可能未重定价，贷款采用的 5 年期以上 LPR 值（定价基准）有 4.2%、3.95%、3.85% 三种可能，使得存量房贷利率批量调整后可能会有所差别。到了贷款重定价日，贷款进行重定价后，参加此次批

量调整的贷款利率将调整至同一水平。

**十、我的房贷当前利率为 LPR-40BP，还能参加这次调整吗？**

答：如果您的房贷利率等于或低于 LPR-30BP，那么您已享受当前政策下的最优惠利率，不在此次调整范围内。

**十一、我的住房贷款目前是固定/基准利率定价，这次也可以调整吗？具体怎么操作？**

答：可以。对于当前为固定/基准利率定价的贷款，您需要先主动申请转成浮动利率，然后再进行存量利率调整。举例，如当前您首套房贷执行固定利率定价，利率为 4%，在 11 月 2 日来我行申请转换为浮动利率定价，由于申请转换时的 5 年期以上 LPR 为 3.85%，转换后利率为 LPR+15BP，但 10 月 12 日我行公告已实施利率批量调整将统一调整至 LPR-30BP，为此，您最终利率执行 LPR-30BP。

**十二、我的房贷是按二套房利率发放的，现已满足首套房贷政策，本次需要先转为首套房贷再进行利率调整吗？**

答：除北京、上海、深圳等存在新发放房贷利率加点下限以外的地区，存量房贷利率调整不区分首套、二套及以上，因此不需要转为首套房贷。

对于北京、上海、深圳等地区，已符合二套转首套住房贷款标准的房贷客户，应先向我行提出申请，经我行认定后再作调整，详情请咨询我行。

### 十三、我的贷款在北京/上海/深圳，并且是二套房贷款，房贷利率能降到多少？

答：如果您的贷款在北京/上海/深圳，并且不满足“二套转首套”条件，按照当前二套房贷款政策下限，调整后利率值为：北京五环外 LPR-25BP，北京五环内 LPR-5BP；上海自贸区临港新片区及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山区 LPR-25BP，其他地区 LPR-5BP；深圳全辖 LPR-5BP。

感谢您长期以来给予我行的大力支持！