

星展银行关于完善个人住房按揭贷款利率定价机制常见问答（一）

Q1： 如何能够确定我的存量房贷利率加点值是否调整？

A1： 浮动利率个人住房按揭贷款利率加点值高于上季度全国新发放商业性个人住房贷款利率平均加点值加 30BP 时，您可向我行申请调整利率加点值。重新约定的加点值不低于上季度全国新发放房贷利率平均加点值加 30BP, 且不低于调整时所在城市房贷利率加点下限（如有）。

全国新发放房贷利率平均加点值=人民银行最新公布的上季度全国新发放房贷平均利率-该利率对应季度内各月公布的 5 年期以上 LPR 的算术平均值。全国新发放房贷平均利率以人民银行官方网站利率政策栏目公布的为准。

例如，您当前的贷款利率为 LPR-20BP，人民银行 10 月 31 日最新公布的全国新发放房贷利率为 3.33%，考虑到上季度（即 7-9 月）公布的 5 年期以上 LPR 算术平均值为 3.85%，则全国新发放房贷利率（3.33%）对应加点值为-52BP，您当前的加点值（-20BP）较全国新发放房贷利率加点值（-52BP）高 32BP，符合调整条件，如您所在区域当前未设置房贷利率下限，您可申请下调至-22BP（-52BP+30BP），下调后您的贷款利率为 LPR-22BP。

温馨提示： 我行已于 10 月 25 日批量调整了存量房贷利率，大部分房贷利率当前已调整至 LPR-30BP，加点值（-30BP）较全国新发放房贷利率加点值（-52BP）高 22BP，暂不符合调整条件，您无需提出申请。

Q2： 如何查询最新公布的上季度全国新发放房贷平均利率？

A2： 人民银行会在每个季度首月的最后一天公布上个季度全国新发放住房贷款平均利率，您可通过人民银行官方网站利率政策栏目，查询上季度全国新发放房贷平均利率。

Q3： 全国新发放房贷利率平均加点值如何计算？

A3: 全国新发放房贷利率平均加点值=人行最新公布的全国新发放房贷平均利率-该利率对应季度内各月公布的 5 年期以上 LPR 的算术平均值。 例如，人行最新公布的全国新发放房贷平均利率为 3.33%，该季度（7-9 月） 内 3 个月的 5 年期以上 LPR 分别为 3.85%、3.85%、3.85%，则其算术平均值=（3.85%+3.85%+3.85%）/3=3.85%，全国新发放房贷利率平均加点值=3.33%-3.85%=-52BP。

Q4： 北京、上海、深圳的二套房贷款客户，常态化调整是调整到当地下限还是全国下限？

A4： 如您所在城市有房贷利率政策下限，则调整后的利率加点值取常态化调整目标值（即全国新发放房贷利率加点值+30BP）与当地利率政策下限孰高值。如当地政策下限高于常态化调整目标值，则调整后的房贷加点值仍不能低于当地房贷利率政策下限。

例如，北京五环内二套房利率政策下限为-5BP，高于常态化调整目标值（-22BP），则调整后您五环内的二套房贷款利率加点值为-5BP；再例如北京五环外的二套房利率政策下限为-25BP，低于常态化调整目标值（-22BP），则调整后您五环外的二套房贷款利率加点值为-22BP。

Q5：请问什么时候可以申请调整贷款重定价周期？在哪里申请？

A5：我行预计自 2024 年 11 月 22 日开始受理重定价周期调整申请。您可联系客户经理或者客服热线提出申请进行线下办理。新约定的重定价周期将在审核通过后生效。

Q6：我可以调整成按季度或半年进行重定价吗？

Q6：可以。您可选择按3个月、按6个月、按12个月这三种方式中的一种进行重定价。如您的重定价日是贷款发放日的，调整后重定价日为贷款发放日加重定价周期后相对应的日期。例如，如您的重定价日是3月15日，重定价周期调整为3个月后，您的重定价日将调整为3月15日、6月15日、9月15日、12月15日。如您的重定价日是每年1月1日的，重定价周期调整为6个月的，重定价日为每年1月1日和7月1日；重定价周期调整为3个月的，重定价日为每年1月1日、4月1日、7月1日和10月1日。

Q7：我可以多次调整重定价周期吗？

Q7：不可以。特别提醒您，每笔房贷在贷款结清前仅有一次调整重定价周期的机会，不得进行多次调整。

Q8：重定价周期是越短越合适吗？

A8：重定价周期不一定越短越合适，在贷款利率下行周期内，重定价周期越短您可更快执行新调低的 LPR；反之，在贷款利率上行周期内，重定价周期越短您将更快执行新调高的 LPR。因贷款结清前，只能有一次调整重定价周期的机会，调整后无法撤销，所以建议您综合考虑各种因素后慎重选择。

星展银行（中国）有限公司

2024 年 11 月 6 日