

# 存量房贷利率调整常见问答

文 力

8月31日晚间,中国人民银行、国家金融监督管理总局重磅官宣,降低存量首套房贷款利率。明确自2023年9月25日起,存量首套房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套房商业性个人住房贷款。

据央行上海总部官网消息,9月1日,为确保存量房贷利率调整顺利落地,现发布上海首套房商业性个人住房贷款利率自律下限,其中2021.7.24-至今上海执行的利率下限水平为LPR+35BP(基点)。

那么,什么情况是符合条件的呢?何时可以办理?如何办理?针对这些问题,9月2日,工商银行发布了存量房贷利率调整常见问答。

## 问题 1

我在工行某支行有一笔个人住房贷款还未结清,请问是否可以调整利率?

答:进行存量房贷利率调整,您的贷款需要同时符合以下条件:一是属于商业性个人住房贷款;二是2023年8月31日前已经发放的或者已签订合同但未发放;三是贷款发放时执行首套房贷款利率政策,或者您的实际住房情况符合所在城市首套房标准的;四是贷款发放利率高于贷款发放时所在城市房贷利率政策下限。

## 问题 2

调整后,我的房贷利率如何确定?

答:调整后,您的房贷利率水平不得低于原贷款发放时房屋所在城市同期限(按原贷款合同期限)的首套房利率政策下限。各城市首套房利率政策下限,以人民银行各省级分行官方网站公布的为准,具体利率调整幅度及规则以我行后续公告为准。

## 问题 3

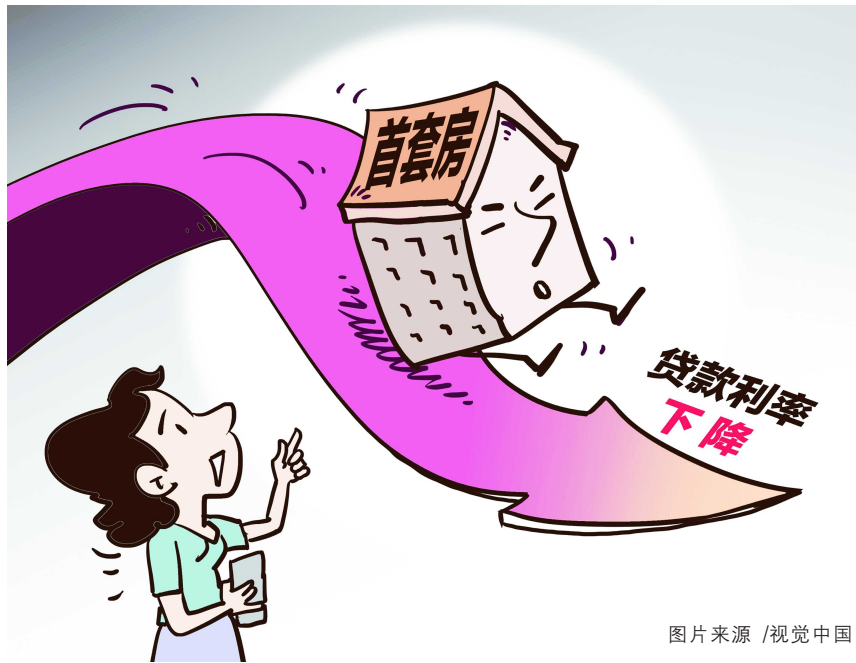
我在工行某支行有一笔贷款还未结清,是2023年8月以前发放按首套房贷款利率政策办理的,请问是否符合调整条件?

答:初步判断,您的贷款符合存量房贷利率调整条件。我行将于近期通过官网、网点、中国工商银行客户服务公众号等渠道公布具体操作指引,欢迎您随时查阅。

## 问题 4

我在工行某支行有一笔个人住房贷款还未结清,是2023年8月以前发放按二套房贷款利率政策办理的,而按当前我所在城市政策初步判断可按首套房贷款利率政策执行,请问是否符合调整条件?

答:初步判断您的贷款符合存量房贷利率调整条件。建议您提前准备首套房贷款相关佐证资料,后续按照我行印发的操作指引提交利率调整申请。



图片来源 / 视觉中国

## 问题 5

我在工行某支行有一笔个人住房贷款还未结清,是按二套房贷款利率政策办理的,按当前我所在城市政策仍按二套房贷款利率政策执行,请问是否符合调整条件?

答:您的该笔贷款不符合调整范围。为了支持刚性住房需求,此次只降低存量首套房贷款利率,二套房贷款不在本次调整范围内。如后续您所在的城市更新相关“认房”“认贷”政策,您可按最新政策要求提交利率调整申请。

## 问题 6

我的贷款当前为公积金贷款或公积金组合贷,能否申请存量房贷利率调整?

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,公积金贷款及组合贷中的公积金贷款部分不在调整范围之内。对于组合贷中的商业性个人住房贷款,符合条件的可单独调整利率水平。

## 问题 7

我在工行某支行有一笔个人商用房贷还未结清,请问是否符合调整条件?

答:您的该笔贷款不符合调整范围。商用房贷(含商住两用)等非住宅型房屋贷款不属于此次存量房贷利率调整的范围。

## 问题 8

如果我的房贷当前为不良贷款,能否申请存量房贷利率调整?

答:不良个人住房贷款暂不支持进行存

量房贷利率调整,需要您归还积欠本息后再申请调整,感谢您的理解和支持!具体以我行后续公告为准,如有异议可联系贷款经办行。

## 问题 9

此次存量房贷利率调整对贷款时间的要求是什么?

答:按照监管部门《关于降低存量首套房贷款利率有关事项的通知》要求,此次存量房贷利率调整仅适用于2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套个人住房贷款。

## 问题 10

通过新发放贷款置换和协商变更合同利率具体是指什么?有什么区别?

答:新发放贷款置换是指由原贷款承贷银行新发放一笔贷款,借款人使用这笔贷款置换存量首套房贷。协商变更合同利率是指由借贷双方通过签订补充条款等方式,协商降低贷款合同约定的利率水平。对于借款人而言,由于已经明确调整后的利率水平需符合原贷款发放时的当地房贷利率政策下限这两种方式调整的结果无明显区别。考虑到您操作的便利性,我行主要采取变更合同利率方式,具体以我行后续公告为准。如您有其他服务需求可联系贷款经办行。

## 问题 11

对于此次通知发布前已经支付的高于调整后利率水平的房贷利息可否要求返还?

答:暂不支持。此次存量房贷利率调整不溯及既往。

## 问题 12

我什么时候可以去申请办理利率调整事宜?

答:我行正积极进行各项准备工作,暂定于9月25日开放线上线下服务渠道,具体时间以公告为准,敬请留意。

后续,我行将基于大家集中关注的问题持续更新相关问答,感谢您一直以来给予我行的大力支持!

## 国家金融监督管理总局上海监管局

### 关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局上海监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

机构名称:上海农村商业银行股份有限公司青村支行  
机构编码:B0228S231000172  
许可证流水号:00855509  
批准成立日期:2005年10月10日  
机构住所:上海市奉贤区南奉公路3111弄3号、5号、6号、7号、62号、63号、64号  
电话:021-57566259  
邮编:201499

业务范围:吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理人民币结算;办理票据承兑与贴现;代理发行、代理兑付政府债券;从事银行卡服务;代理收付款项及代理保险业务;经银行监督管理机构批准并经上级行授权经营的其他业务。  
发证机关:国家金融监督管理总局上海监管局  
发证日期:2023年09月01日

以上信息可在国家金融监督管理总局上海监管局网站上(www.cbirc.gov.cn)查询

### 上海银行业从业人员离职声明

李东自2023年8月11日起不再担任中国农业银行股份有限公司上海程桥支行行长职务,并已于2023年8月31日办理完所有离职手续,即日起其在外从业行为均不代表本银行。

徐妹自2023年8月18日起不再担任中国农业银行股份有限公司上海金海路支行行长职务,并已于2023年8月28日办理完所有离职手续,即日起其在外从业行为均不代表本银行。

中国农业银行股份有限公司  
上海市分行  
2023年9月5日

<p><b>上海永烁实业有限公司</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>	<p><b>上海鸿邦物业管理有限公司</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>	<p><b>上海品融实业有限公司</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>	<p><b>上海鹤灵保洁服务有限公司</b></p> <p>服务范围:医源性织物洗涤消毒 备案号:(崇)卫消服备字(2023)第0001号</p> <p>荣获 上海市 消毒服务机构备案单位</p>
<p><b>上海马陆汽车销售服务有限公司</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>	<p><b>上海汇尔固环保科技有限公司</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>	<p><b>上海生华物业管理有限公司</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>	<p><b>上海申贵保洁服务有限公司</b></p> <p>消毒范围:现场消毒 集中空调通风系统清洗消毒 二次供水设备清洗消毒 备案号:(崇)卫消服备字(2023)第00031号</p> <p>荣获 上海市 消毒服务机构备案单位</p>
<p><b>上海文韬策智供应链管理合伙企业(有限合伙)</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>	<p><b>上海春全电子科技有限公司</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>	<p><b>上海坚然电力科技有限公司</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>	<p><b>上海琴玲新食品有限公司</b></p> <p>荣获 上海政府 购买服务供应商</p>