

星展银行（中国）有限公司关于存量个人住房贷款利率调整的常见问答

Q1： 哪些房贷产品在本次调整范围？

A1： 我行将对已发放的用途为购买住宅的商业性个人住房贷款且执行利率在贷款市场报价利率（以下简称“LPR”）基础上加点幅度高于-30BP 的存量个人住房贷款（包括首套、二套及以上）实施存量房贷利率调整，其中北京、上海、深圳等地区按照当地房贷利率政策确定调整范围。如果客户原个人住房贷款为固定利率贷款，则**客户需先向我行申请转换为采用 LPR 为定价基准的浮动利率贷款（以下简称“固转浮”）**。个人消费抵押贷款不在此次调整范围内。

Q2： 符合条件的浮动利率贷款，这次能调到多少？

A2： 北京、上海、深圳等地区利率高于 LPR-30BP 的**首套个人住房贷款**和其他地区利率高于 LPR-30BP 的**全部存量个人住房贷款**统一调整至 LPR-30BP。北京、上海、深圳等地区二套个人住房贷款利率高于相应政策下限的统一调整至当地相应政策下限。调整后各地的存量个人住房贷款利率具体情况如下：

	首套	二套
北京	-30BP	五环内-5BP
		五环外-25BP
上海	-30BP	-5BP
		自贸区临港新片区及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山区-25BP
深圳	-30BP	-5BP
其他地区	-30BP	-30BP

Q3： 符合条件的贷款，本次调整需要申请吗？

A3： 符合本次调整范围的以浮动利率定价的存量个人住房贷款（包括首套、二套及以上），**您无需申请，我行将统一批量调整**。存量固定利率贷款，需要您主动联系客户经理或者客服热线成功办理固转浮后再进行调整。

Q4： 以固定利率定价的存量个人住房贷款怎么调整？

A4: 对于以固定利率定价的个人住房贷款，自 2024 年 10 月 18 日（含）起，由客户主动联系客户经理或者客服热线申请固转浮，并签订固转浮协议。我行将于成功办理后的下一个还款日当天进行利率调整。具体的利率以最近一个月 LPR 转换为加点形式，转换后如利率水平高于 LPR-30BP，再将加点幅度调整至上述下限。

例如当前您首套房贷执行固定利率定价，利率为 4.2%，在 10 月 25 日成功转换为浮动利率定价，假设您的还款日为每月 30 日，且彼时的 5 年期以上 LPR 为 3.85%，转换后利率为 LPR+35BP，在您的下一个月还款日即 10 月 30 日利率将调整至 LPR-30BP，即下调后的利率为 3.55%。

Q5: 我的房贷当前利率为 LPR-35BP, 还能参加这次调整吗?

A5: 如果您的房贷利率等于或低于 LPR-30BP，您已享受当前政策下的最优惠利率，不在此次调整范围内。

Q6: 我的贷款利率未到重定价日，本次符合利率调整政策，则调整后，贷款利率是否当天直接生效为最新的 LPR? 重定价日是否会因此变更?

A6: 本次存量房贷利率调整是对贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度进行调整，不涉及其他合同要素的改变。如贷款重定价日未到，LPR 值不会进行重定价，仍沿用原有 LPR 值，待下一重定价日到来后，方重定价为新的 LPR 值。

Q7: 为什么我调整后的利率高于当前房贷（3.85%）减 30BP（3.55%）?

A7: 此次调整的是 LPR 加减点，并不调整贷款重定价日，不同客户贷款重定价日不同，贷款利率在批量调整时可能未重定价，目前贷款采用的 5 年期以上的 LPR 值有 4.2%、3.95%、3.85% 三种可能使得存量房贷利率批量调整后会有所差别。到了贷款重定价日后，参加此次批量调整的贷款利率将调整至同一水平。

例如您的首套房贷利率 LPR 取值为 3.95%、加点幅度为-10BP，贷款重定价日为每年 7 月 1 日，则您当前贷款利率为 3.85%（=3.95%-0.1%）。由于您的贷款属于本次调整范围，批量调整后的贷款利率为 3.65%（=3.95%-0.3%）。若 2025 年 7 月 1 日时 5 年期以上 LPR 为 3.65%，您的房贷利率自 2025 年 7 月 1 日起将被调整为 3.35%（=3.65%-0.3%）

Q8: 我的贷款符合调整条件但是有拖欠，这次能调整吗？

A8: 我行充分考虑有拖欠客户的实际还款困难，减轻还款压力，本次一并纳入批量调整。希望您能早日恢复到正常还款状态，以免影响到您的信用记录。

Q9: 我的住房贷款为二套房贷款，需要进行二套转首套吗？

A9: 如您的贷款不在北京、上海、深圳等地区，由于首套和二套房贷款利率下限一致，因此您无需申请二套转首套，我行将批量进行利率下调。如您的贷款在北京、上海、深圳等地区且已符合二套转首套的，您可联系客户经理或者客服热线提出申请进行线下办理，具体以当地政策要求为准。

Q10: 申请二套转首套需要提供哪些材料？

A10: 二套及以上房贷转首套的房贷客户一般需要提供借款人及配偶和未成年子女的身份证件、户口簿，婚姻证明以及当地住建、房管或政务部等部门出具的房屋套数查询结果或认定证明。由于各地首套房贷款政策标准和认定材料存在差异，具体可联系客户经理或者客服热线进行咨询。

Q11: 调整完成后，我何时可以享受到新的贷款利率？

A11: 符合本次调整范围的以浮动利率定价的存量个人住房贷款（包括首套、二套及以上），根据此前发布的公告，我行原计划于 2024 年 10 月 25 日至 2024 年 11 月 24 日在客户的还款日当天进行调整，然而，经过我行内部深入讨论及综合考量，为了更好地服务于广大客户，并确保客户能够尽快享受到利率下调，我们决定将利率调整时间提前至 **2024 年 10 月 25 日** 当天进行统一调整，利率调整后于当日起按新的利率水平执行，此前利息均按原合同利率水平计算。

存量固定利率贷款，自 **2024 年 10 月 18 日（含）** 起，由客户主动联系客户经理或者客服热线申请固转浮，并签订固转浮协议。我行将于成功办理后的下一个还款日当天进行利率调整。

Q12: 银行会告诉我利率调整结果吗？

A12: 存量房贷利率调整后，我行将通过信函以及短信的方式告知您，因利率批量调整业务规模较大，短信发送可能存在分批次发送、时效滞后等情况，敬请谅解。

星展银行（中国）有限公司

2024年10月17日