

汇丰中国关于存量首套个人住房贷款利率调整的常见问答

第一部分：调整规则详解

1. 我的贷款是否符合调整标准？

答：如果您的贷款同时符合以下条件，可以申请调整：

- (1) 属于商业性个人住房贷款；
- (2) 在 2023 年 8 月 31 日前已经发放或者已经签订贷款合同但未发放贷款的；
- (3) 贷款发放时为首套住房贷款，或借款人实际住房情况已经符合房屋所在城市首套住房标准的其他存量住房贷款；
- (4) 贷款发放利率高于该贷款发放时点所在城市首套住房贷款利率政策下限。

2. 我如何确定我的房贷利率能降多少？

答：您的房贷利率能降多少，取决于两个关键因素：**贷款发放时间**，以及**所在城市首套房贷利率政策下限**。

对于《汇丰中国关于存量首套个人住房贷款利率调整的公告（二）》（下称“公告”）中提到的调整规则，主要分为以下三种情形，您可对号入座：

情形一

（适用于 2019 年 10 月 8 日（不含当日）前发放的大部分客户）

公告内容引用：2019 年 10 月 8 日(不含当日)前发放、已按中国人民银行公告[2019]第 30 号要求转换为贷款市场报价利率(LPR)定价的浮动利率贷款，如果原贷款发放时所在城市首套房利率政策下限高于 LPR，则贷款加点幅度最低可调整至当地下限水平，否则可调整至相应期限 LPR 不加点。

案例 1：小张在 2019 年 6 月签订首套个人住房借款合同，期限 20 年，利率是贷款基准利率的 1.1 倍（ $4.9\% \times 1.1 = 5.39\%$ ，2019 年 6 月基准利率为 4.9%），按中国人民银行公告[2019]第 30 号转换成 LPR 定价后，小张的房贷利率 5.39% 转换为 LPR（4.8%）加 59 个基点（或 0.59%）。假设小张当时所在城市的首套房贷利率政策下限与全国保持一致，按利率调整规则小张的房贷利率可以调整为 LPR，实实在在下降 59 个基点。

案例 2：小王在 2016 年 6 月签订首套个人住房借款合同，期限 20 年，利率是贷款基准利率的 9 折（ $4.9\% \times 0.9 = 4.41\%$ ，2016 年 6 月基准利率为 4.9%），转成 LPR 定价后，小王的房贷利率 4.41% 转换为 LPR（4.8%）减 39 个基点（或 0.39%）。随着贷款利率重定价，小王当前执行利率为重定价日相对应的 LPR 减 39 个基点，由于小王的房贷利率水平已低于 LPR，因此本次将不作调整，利率仍维持 LPR 减 39 个基点。

情形二

（适用于 2019 年 10 月 8 日（含）-2022 年 5 月 14 日（含）发放的大部分客户）

公告内容引用：2019年10月8日(含当日)至2022年5月14日(含当日)发放的，执行LPR定价的浮动利率贷款，最低可调整至全国首套房贷利率政策下限，即相应期限LPR不加点。若原贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于LPR的，按发放时所在城市首套房贷利率政策下限执行。

案例3：小李在2020年6月签订首套个人住房借款合同，期限20年，发放时利率是LPR加50个基点，假设小李所在城市首套房贷利率与全国下限一致，这次利率最低能调整到LPR，可下降50个基点。

案例4：小赵在2020年6月签订首套个人住房借款合同，期限20年，发放时利率是LPR加105个基点，小赵所在城市北京“因城施策”，首套房贷利率政策下限为LPR加55个基点。这次利率调整最多可降50个基点，降到签订合同时北京首套房贷利率政策下限，即LPR加55个基点。

情形三

(适用于2022年5月14日(不含)后发放的大部分客户)

公告内容引用：2022年5月14日(不含当日)后发放的、执行LPR定价的浮动利率贷款，最低可调整至全国首套房贷利率政策下限，即相应期限LPR-20BP，若原贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于LPR-20BP的，按发放时所在城市首套房贷利率政策下限执行。

案例5：小刘在2022年6月签订首套个人住房借款合同，期限20年，发放时利率是LPR加30个基点，假设小刘所在城市首套房贷利率与全国下限一致，贷款利率将调整到LPR减20个基点，可下降50个基点。

案例6：小周在2022年6月签订首套个人住房借款合同，期限20年，发放时利率是LPR加50个基点，小周所在城市上海，首套房贷利率政策下限为LPR加35个基点。这次利率调整最多可降15个基点，降到签订合同时上海首套房贷利率政策下限，即LPR加35个基点。

第二部分 客户申请流程相关问答

对于客户主动申请的存量住房贷款利率调整事宜，我行回答如下。

3. 我需要向银行申请调整利率吗？

答：如果您目前在我行的住房贷款符合以下情况，您需要向我行**主动申请**利率调整，经我行审核符合条件后按“公告”公布的调整规则调整贷款利率。

- 1) 原贷款发放时执行二套房贷利率标准，当前已符合所在城市首套住房贷款利率标准的存量房贷，即“**二套转首套**”的存量房贷。
- 2) **存在逾期**，客户归还积欠本金和利息后贷款状况恢复正常的存量房贷。
- 3) 当前执行**固定利率或基准利率**定价的存量房贷。

4. 如何向银行提出申请？

答：您可于**2023年9月25日起**，通过手机银行APP“我的—在线客服”或微信公众号“汇丰中国客户服务”，在对话框输入“**存量房贷利率调整申请**”，向我行提出申请。成功提交申请后，我行房贷服务专员将尽快与您联系。

5. 提出申请后，新的利率什么时候生效？

答：2023年10月20日（含当日）前提交申请的，我行将于**2023年11月6日**对审核通过的业务进行集中统一利率调整，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。

6. 10月20日后还能申请利率调整吗？

答：10月20日后，您可**继续**向我行提交利率调整申请。我行将逐笔进行人工审核。每月20日（含当日）前提交申请的，审批通过后于次月的第一个星期一（遇节假日顺延一周）进行集中统一利率调整；每月21日（含当日）起至当月最后一日（含当日）为止提交申请的，审批通过后于下下月的第一个星期一（遇节假日顺延一周）进行集中统一利率调整。后续如有调整，请以我行进一步通知为准。

7. 银行会告诉我申请结果吗？

答：**2023年11月7日起**，我行将通过**短信**告知您审核结果，短信将发送至您在我行留存手机号码。因调整申请业务规模较大，短信发送可能存在分批次发送、时效滞后等情况，也可能存在因联名贷款或客户未向我行更新联系方式等情况导致短信送达失败。

您也可在手机银行APP的本地账户概览栏位，点击“查看详情 — 个人住房贷款账户”查询最新贷款利率。

8. 如何判断我的房贷是否属于首套房贷？

答：可以申请调整利率水平或新发放贷款置换的首套房贷包括，原贷款发放时执行首套住房贷款利率政策的房贷，以及借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量房贷。

9. “二套转首套”为什么不能和首套房贷一样直接调整？需要哪些证明材料？

答：由于“因城施策”原因，各城市二套房认定的情形复杂多样，无法通过银行系统直接识别。您可于**2023年9月25日起**，通过手机银行APP“我的—在线客服”或微信公众号“汇丰中国客户服务”，在对话框输入“**存量房贷利率调整申请**”，向我行提出申请。在收到您的申请后，我行房贷服务专员会尽快与您联系。

证明材料一般需要提供申请人及其所有家庭成员之身份证明材料（身份证件、户口本，婚姻证明）及目前家庭名下在当地所拥有房产套数查询结果。具体情况请以届时房贷服务专员通知为准。

10. 当前执行基准利率或者固定利率的存量房贷客户，怎样申请？

答：您可于**2023年9月25日起**，通过手机银行APP“我的—在线客服”或微信公众号“汇丰中国客户服务”，在对话框输入“**存量房贷利率调整申请**”，向我行提出申请。在收到您的申请后，我行房贷服务专员会尽快与您联系。

11. 如果我的房贷当前有拖欠，能申请利率调整吗？

答：为确保您的贷款稳妥完成贷款利率调整，建议您尽快归还当前积欠本息，我行暂不支持对个人住房逾期贷款进行利率调整。如果您的房贷执行首套房贷利率政策、并在 2023 年 9 月 21 日（含）前归还积欠本息的，我行将于 9 月 25 日统一对满足条件的贷款进行利率批量调整。

如果您在 9 月 22 日以后归还积欠本息的，可在归还积欠本息后，于 9 月 25 日起通过我行手机银行或微信公众号在线申请，经我行审批通过后将进行利率调整。

第三部分 其他公告相关补充问答

12. 公告上提到“执行 LPR 定价”的 LPR 是什么？

答：LPR 是贷款市场报价利率（Loan Prime Rate）的英文简称，是中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心计算并公布的基础性贷款参考利率，金融机构主要参考 LPR 进行贷款定价。全国银行间同业拆借中心每月 20 日（遇节假日顺延）公布 LPR，现行 LPR 包括 1 年期和 5 年期以上两个品种。如 2023 年 8 月 21 日公布，1 年期 LPR 为 3.45%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。

13. 本次利率调整所讲的加减点值是什么？

答：人民银行 2019 年第 16 号公告明确自 2019 年 10 月 8 日起新发放的商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的 LPR 为定价基准加点形成，对应当前您的贷款定价表现为：LPR 加/减 x 个基点（每年 x 月 x 日重定价）。2023 年 8 月 21 日全国银行间同业拆借中心公布 5 年期以上 LPR 为 4.2%，如银行给您发放的个人住房贷款利率为 4.4%，即 LPR 加 20 个基点，20 个基点就是加点值；如银行给您发放的个人住房贷款利率为 4.0%，即 LPR 减 20 个基点，那么 20 个基点就是减点值。

14. 这次存量房贷利率调整，会涉及 LPR 调整吗？

答：采取 LPR 定价方式的贷款利率，由 LPR 和加减点值形成，此次存量房贷利率调整，调整的不是 LPR，而是加减点值，如从 LPR 加点调整至 LPR 不加点（即 LPR），调整后的贷款利率以 LPR 计算，您的具体 LPR 值仅在贷款重定价日根据彼时人民银行公布的数据为准进行调整。

15. 我的贷款什么时候可以调整？

答：

- (一) 由我行批量调整的存量房贷，将于 2023 年 9 月 25 日集中批量调整合同贷款利率，批量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。
- (二) “二套转首套”、存在逾期（须先归还积欠本息）及当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷客户，可于 2023 年 9 月 25 日起向我行提出申请，2023 年 10 月 20 日（含当日）前提交申请的，我行将于 2023 年 11 月 6 日对审核通过的业务进行集中统一利率调整，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。

16. 房贷利率自调整当日生效，我本月房贷 28 日还款，也就是说本月的还款额就是按新的房贷利率来计算？

答：因为您的还款日是每月 28 日，如果房贷利率调整当日为 9 月 25 日，那么您本月的还款额分为调整前、调整后两段按日计息。即：调整前（8 月 28 日到 9 月 24 日）按原利率计算，调整后（即 9 月 25 日到 9 月 27 日）按新利率计算。从您调整后的下个月起，整月的利息都按新利率按日计息。

17. 我办理过提前还款，是否也可以参加本次存量首套住房贷款利率调整？

答：需要区分两种情况：

(1) 已在 2023 年 9 月 25 日前完成提前还款扣款操作的，不再进行利率调整。如有剩余本金尚未归还的，凡是符合公告所述的调整规则的，可按照公告进行利率调整。

(2) 已提出提前还款申请、但尚未于 2023 年 9 月 25 日完成扣款的，借款人可根据自身需要撤销提前还款申请，凡是符合公告所述的调整规则的，可按照公告进行利率调整。

18. 我可以在哪里查询最新利率？

答：(1) 利率调整生效后，我行将会通过手机银行、网上银行，短信或信函邮寄的方式分批通知。客户亦可在手机银行的本地账户概览栏位，点击“查看详情—个人住房贷款账户”查询调整后的最新贷款利率。届时如对利率调整事宜存有异议，可联系客服中心。

(2) 客户主动提起的利率调整申请，我行将另行通过短信告知客户审核结果。如对审核结果存有异议，可联系客服中心。

19. 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：不支持。此次存量房贷利率调整不溯及过往。

20. 可以跨行置换存量首套房房贷吗？

答：不可以。借款人应向原贷款行提出降低利率的申请。

如有其他疑问，请咨询贷款专员或致电客服中心 95366（汇丰中国客户服务热线）/ 400-820-4335（住房按揭贷款服务热线）。感谢您一直以来给予我行的大力支持！