

重要公告

汇丰中国关于批量调整存量个人住房贷款利率的客户问答

尊敬的客户：

为了积极发挥金融在服务实体经济、支持恢复和扩大消费、保障和改善民生等领域的作用，汇丰银行（中国）有限公司（以下简称“我行”）根据《中国人民银行公告〔2024〕第11号》（以下简称“《公告》”）和《关于批量调整存量房贷利率的倡议》（以下简称“《倡议》”）的相关要求，正在依法有序开展存量商业性个人住房贷款利率调整的准备工作。为更好服务客户，现将当前客户集中关注的问题解答如下：

1. 调整范围有哪些？

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

2. 利率能调整到多少？

答：按照《公告》和《倡议》要求，对LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量商业性个人住房贷款利率，将其加点幅度调整为不低于-30BP，且不低于所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率加点下限（如有）。目前来看，北京、上海、深圳执行二套房贷政策的存量商业性个人住房贷款利率加点幅度调整为目前执行的新发放房贷利率加点下限，其他存量商业性个人住房贷款利率加点幅度都将调整为不低于-30BP。

3. 如何申请利率调整？

答：对于当前以LPR为定价基准的存量浮动利率房贷，我行将主动调整加点数值，**无需您申请**。我行将在调整前向您发送房贷利率批量调整通知短信。**如您未提出反对意见的，视作您同意批量调整。**

对于当前以固定/基准利率计价的存量房贷，**您需要先主动申请**转成以LPR为定价基准的浮动贷款利率，然后再进行存量房贷利率调整。您可通过我行手机银行“我的一在线客服”或我行微信公众号“汇丰中国客户服务”，输入关键字“房贷利率调整”或“转换LPR”，了解详情。

4. 什么时候进行下调？

答：我行正在积极开展相关准备工作，预计于2024年10月28日统一对符合条件的存量商业性个人住房贷款利率实施批量调整。

5. 怎么才能知道我的房贷利率有没有调整成功？

答：我行预计于10月28日实施批量调整。调整完成后，我行将以短信通知您。您也可以在我行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”，随时查询您的最新贷款利率。如您还没安装我行手机银行，可以提前扫描下方二维码或登录我行官方网站下载安装。



6. 这次存量房贷利率调整，会涉及 LPR 调整吗？

答：采取以 LPR 为定价基准的浮动利率贷款，由 LPR 和加减点值形成，对于以 LPR 为定价基准的浮动利率房贷，只有到重定价日时，才可以将利率定价中的 LPR 调整为最新 LPR 的数值，重定价日对加点幅度没有影响。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-30BP，调整后的贷款利率仍以合同约定的 LPR 确定方式计算，您的具体 LPR 值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。

7. 我的住房贷款为二套房贷款，可以进行利率调整吗？

答：符合条件的首套、二套及以上存量商业性个人住房贷款都可以进行批量调整。根据您的住房贷款所在区域又分两种情形：

- 1) 如您的贷款不在北京/上海/深圳地区，由于首套房和二套房贷款利率下限一致，我行将批量进行利率下调，统一调整至 LPR-30BP。
- 2) 如您的贷款在北京/上海/深圳地区，那么您的房贷（区分首套及二套）利率调整后的加点值将统一调整至相应城市政策下限（见下表）。若您的房贷符合二套转首套住房贷款的相关标准，您可通过我行手机银行“我的一在线客服”或我行微信公众号“汇丰中国客户服务”，输入关键字“二转首”申请，并在我行审批通过后再进行存量房贷利率调整。

	存量首套住房	存量二套住房及以上
全国(除北上深)	LPR-30BP	LPR-30BP
北京	LPR-30BP	五环内:LPR-5BP
		五环外:LPR-25BP
上海	LPR-30BP	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:LPR-5BP
深圳	LPR-30BP	LPR-5BP

8. 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。

9. 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 加减点值，并不调整贷款重定价日，并且不同客户贷款重定价日不同，所以适用的 LPR 并不相同，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。

10. 如果我的房贷当前有拖欠，能享受利率调整吗？

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。如果您的房贷符合本次调整范围，并在 2024 年 10 月 24 日（含）前归还积欠本息的，我行预计于 10 月 28 日对满足条件的贷款进行存量房贷利率批量调整。

如果您在 10 月 24 日以后归还积欠本息的，可在归还积欠本息后通过我行客服热线申请，经我行审批通过后将进行存量房贷利率调整。

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：不支持。此次存量房贷利率调整不溯及过往。

12. 哪些类型贷款不在本次调整范围内？

答：外币个人住房贷款、个人住房公积金贷款（含组合贷中的公积金贷款部分）、个人商业用房贷款（含商住两用房），以及其他不符合《公告》和《倡议》要求的个人贷款均不属于本次存量房贷利率调整范围。

我行将持续更新相关公告及问答。如有其他疑问，请咨询贷款专员或致电客服中心 400-820-4335（9:00 – 17:00，周一至周五，节假日除外）或 95366（24 小时，周一至周日）。感谢您长期以来给予我行的大力支持！

汇丰银行（中国）有限公司
2024 年 10 月 12 日