

厦门银行完善存量个人住房贷款利率定价机制常见问答

1. 我在新闻上看到说，我的房贷利率与全国新发放贷款利率差距较大时，可以申请调低利率，请问具体是怎么调整？

答：2024 年 11 月 6 日起，您的存量房贷利率加点值高于上季度全国新发放房贷利率平均加点值加 30BP 时，您可线下联系贷款经办机构申请调整利率加点值，调整后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）。

也就是说，您贷款的 LPR 加点值-上季度全国新发放房贷利率平均加点值 $>30BP$ 时，如您所在区域当前未设置房贷利率下限，您可申请将贷款的加点值下调至上季度全国新发放房贷利率平均加点值 $+30BP$ 。

例如，您的贷款利率为 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。

同时提示您，我行已于 10 月 30 日批量调整了存量房贷利率，大部分房贷利率调整至 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。

2. 上季度公布的 5 年期以上 LPR 平均值怎么计算？

答：您可登录人民银行官网查询各月的 5 年期以上 LPR，并取该季度内 3 个月公布的 5 年期以上 LPR 进行算术平均（四舍五入至小数点后 2 位）。例如，某季度内 3

个月的 5 年期以上 LPR 分别为 3.8%、3.8%、3.7%，则该季度公布的 5 年期以上 LPR 平均值为 3.77%（=（3.8%+3.8%+3.7%）/3）。

3. 我从哪里可以查询人民银行最新公布的上季度全国新发放房贷利率？

答：人民银行会在 1 月、4 月、7 月、10 月的月末公布上季度全国新发放住房贷款平均利率，您可登录人民银行官网进行查询，并按 Q1 和 Q2 的规则测算您的贷款是否符合调整条件和调整后的利率值。

4. 重定价周期是什么？我可以调整成按季度或半年进行重定价吗？

答：重定价周期，即贷款合同约定的利率随定价基准（LPR）调整的时间间隔。您可选择按季度、按半年、按一年这三种重定价周期的一种进行重定价。重定价周期选择按季度的，每年有四个重定价日，分别为 1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日；重定价周期选择按半年的，每年有两个重定价日，分别为 1 月 1 日、7 月 1 日；重定价周期选择一年的，每年只有一个重定价日，为 1 月 1 日。

5. 据说可以申请调整贷款重定价周期，请问什么时候可以申请？怎么申请？

答：我行于 2024 年 11 月 6 日起开始受理重定价周期调整申请，届时您可联系贷款经办机构申请办理。

6. 我可以多次调整重定价周期吗？

答：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。

7.重定价周期是越短越合适吗？我应该怎么选。

答：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。

8.我的贷款是固定利率，可以调整利率加点值或重定价周期吗？

答：可以。按照相关政策和要求，对于固定或基准利率的存量房贷，您需先向我行申请转成浮动利率，以最近一个月 LPR 转换为加点形式，加点值等于原合同利率水平与最近一个月相应期限 LPR 的差值，然后再按照现行规则进行利率加点值或重定价周期的调整。