

存量首套住房贷款利率调整客户问答 (第一期)

Q1: 首套房贷款需要向银行申请利率调整吗?

答: 对于执行 LPR 定价的浮动利率首套房贷款, 不需要借款人主动申请, 我行将于 2023 年 9 月 25 日统一对满足条件的贷款进行利率批量调整。特别提醒, 如果目前贷款为固定利率或按基准利率定价, 需借款人主动发起申请, 先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, 再进行存量房贷利率调整。

Q2: 公积金贷款或公积金组合贷能否调整?

答: 本次存量房贷利率调整的对象为存量首套住房商业性个人住房贷款, 公积金贷款及组合贷款中的公积金贷款部分不在调整范围之内。对于组合贷款中的商业性个人住房贷款, 符合条件的可进行调整。

Q3: 个人商用房贷款能否调整?

答: 本次存量房贷利率调整的对象为存量首套住房商业性个人住房贷款, 个人商用房 (含商住两用房) 等非住宅型房屋贷款不在调整范围之内。

Q4：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，调整的是加减点值，不涉及 LPR 取值调整。LPR 重定价仍按照原合同约定执行，LPR 取值仅在重定价日更新。

Q5：如何查询我的利率调整结果？

答：存量房贷利率调整后，我行将通过短信告知您，您可在上海农商银行 APP “我的贷款” 通过贷款详情查询利率调整结果及还款计划。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。

Q6：不良贷款会进行批量利率调整吗？

答：不良贷款暂不进行批量利率调整，客户需归还积欠本金及利息后主动向我行申请调整利率。

Q7：对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。

Q8：“二套转首套” 房贷为什么不能和首套房贷一样直接调

整？

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。需要借款人向我行提供首套房贷款相关佐证资料，感谢您的支持与理解！

Q9：集中申请期后还能办理利率调整吗？

答：集中申请期（2023年9月25日-10月22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，审批通过后按新的利率水平执行。

Q10：可以跨行置换存量房贷吗？

答：不可以，借款人仅可向原贷款承贷银行提出利率调整申请。