

上海农商银行关于存量首套个人住房贷款利率调整的公告

尊敬的上海农商银行客户：

为贯彻落实《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》（以下简称“《通知》”）要求，积极发挥金融改善民生作用，现将我行存量首套个人住房贷款利率调整有关事项公告如下：

一、同时符合以下条件的个人住房贷款，可开展存量房贷利率调整：

（一）贷款发放时间或合同签订时间在 2023 年 8 月 31 日（含当日）以前。

（二）用途为购买住宅的商业性个人住房贷款，包括普通纯商业性个人住房贷款、公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款。

（三）须为首套个人住房贷款，具体包括以下情形：

1. 原贷款发放时满足所在城市首套房贷利率标准的房贷；

2. 房屋购买时家庭在当地没有其他成套住房，但因当地政府采取“认房又认贷”政策导致该套住房按照二套房贷利率标准办理房贷，现在当地政府执行“认房不认贷”政策的；

3. 房屋购买时不是家庭在当地唯一成套住房，但后期通过交易等方式出售了其他成套住房，本住房成为家庭在当地唯一成套住房且当地政府执行“认房不认贷”政策的；

4. 其他满足所在城市首套房贷利率标准的存量房贷。

（四）须为按月足额偿还本息的正常类个人住房贷款，如贷款当前处于不良状态，须客户归还积欠本金及利息后再申请调整利率。

二、在人民银行 2019 年第 16 号公告中，明确自 2019 年 10 月 8 日起，其后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贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成，首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR，房贷利率以 LPR 作为定价基准的机制逐渐形成完善。

在 LPR 有效深化利率市场化改革，引导贷款实际利率下行的情况下，综合考虑保持政策延续性、前后标准统一、公平一致、自律机制等因素，遵循市场化、法治化原则，我行存量首套住房贷款利率拟按以下调整：

（一）贷款市场报价利率（以下简称“LPR”）定价的浮动利率贷款

1、2019 年 10 月 7 日（含）前发放、已按照中国人民银行公告（2019）第 30 号要求转换为 LPR 定价的浮动利率贷款，调整至相应期限（原贷款合同期限，下同）LPR 不加点。原贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限（以下简称“城市政策下限”）转换后为 LPR 加点的，调整至发放时所在城市政策下限。

2、2019 年 10 月 8 日（含）至 2022 年 5 月 14 日（含）发放、且当前执行 LPR 定价的浮动利率贷款，调整至全国首套房贷利率政策下限（以下简称“全国政策下限”），即相应期限 LPR 不加点。原贷款发放时所在城市政策下限高于全国政策下限的，调整至发放时所在城市政策下限。

3、2022年5月15日（含）后发放、且当前执行LPR定价的浮动利率贷款，调整至全国政策下限，即相应期限LPR减20个基点。原贷款发放时所在城市政策下限高于全国政策下限的，调整至发放时所在城市政策下限。

4、各城市政策下限以人民银行各省级分行官方网站公布的为准。

5、贷款发放时执行利率已为所在城市首套房利率政策下限的贷款，或2022年5月14日（含）前发放、当前执行LPR浮动利率定价且利率不高于LPR的贷款，或2022年5月15日（含）后发放执行利率不高于LPR-20BP的贷款，或当前按所在城市最新政策仍属于二套房贷利率标准的贷款，均不进行利率调整。

（二）固定利率或基准利率定价的贷款

固定利率、人行基准利率贷款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。

三、根据《通知》要求，本次调整采取协商变更合同利率方式。本着让客户更方便、操作更简洁、服务更高效的原则，我行拟采取以下调整方式：

（一）2023年9月25日，我行拟对符合原贷款发放时执行所在城市首套房贷利率政策且当前为LPR定价的浮动利率存量房贷，主动按上述利率调整规则采取变更合同利率的方式进行统一调整，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。如不同意调整的客户，可联系贷款经办机构。

(二) 原贷款发放时执行二套房贷利率标准,当前按本公告所述已符合所在城市首套房贷利率标准的存量房贷,即“二套转首套”的存量房贷,或不良贷款归还积欠本息的存量房贷,客户可于2023年9月25日起向我行主动提出申请利率调整。其中,2023年10月22日(含当日)前完成申请的,我行将于2023年10月25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。2023年10月22日后申请利率调整的客户,我行将逐笔进行人工审核,审批通过后次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。

(三) 当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷,需由客户向我行主动申请利率调整,先按照中国人民银行公告〔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,再按上述调整规则调整贷款利率。

涉及客户的操作细节,后续将进一步明确。客户可以通过我行官方微信公众号查询本次房贷利率调整客户问答。为提升客户服务便利性,我行将陆续开通手机银行等线上渠道,提供信息查询等服务。本次存量房贷利率调整不收取任何费用,请不要相信我行以外人员的电话或短信。本次存量房贷利率调整不支持跨行置换,请不要相信误导信息。调整成功后,您可通过我行相关渠道查询调整结果及还款计划。

我行将以客户为中心,确保客户享受公平一致的服务,积极做好本次降低存量首套房贷利率客户服务工作。衷心感谢您长期以来对上海农商银行的大力支持,如有疑问,可详询贷款经办机构或拨打

962999 客服热线。

特此公告。