



# 国有四大行昨日明确存量首套住房贷款利率调整事项 首套直接降，二套转首套需申请

新闻解读

## 一、利率调整规则将存量房贷发放时间分为哪三个时间段？

根据公告，本次存量首套住房商业性个人住房贷款利率调整规则如下：

1.对于2019年10月7日(含)前发放的、已按人民银行2019年第30号公告要求转换为贷款市场报价利率(LPR)定价的存量首套个人住房贷款。

农行：利率水平调整至原贷款合同期限对应的LPR(即加点幅度为0)；贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于原贷款合同期限对应LPR的，按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。LPR转换后的利率水平不高于原贷款合同期限对应的LPR或不高于贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限的，不作调整。

工行：最低可调整至相应期限LPR不加点，原贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限转换为LPR加点的，按发放时所在城市首套房贷利率政策下限执行。

中行：如当地首套房贷利率政策下限高于LPR，则将贷款加点幅度调整为当地下限；否则，如贷款利率高于LPR则将贷款加点幅度调整为0(即LPR+0BP)，如贷款利率低于LPR则不调整。

建行：调整后的利率按相应期限(原贷款合同期限)LPR利率执行。

2.对于2019年10月8日(含)至2022年5月14日(含)发放的存量首套个人住房贷款。

农行：利率水平调整至全国首套房贷利率政策下限，即原贷款合同期限对应的LPR(即加点幅度为0)；贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于原贷款合同期限对应LPR的，按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。利率水平不高于原贷款合同期限对应LPR或不高于贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限的，不作调整。

工行：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，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。

中行：如当地下限高于全国首套房贷利率政策下限(简称“全国下限”)，则将贷款加点幅度调整为当地下限；否则，如贷款利率高于全国下限，则将贷款加点幅度调整为全国下限(即LPR+0BP)，如贷款利率低于全国下限则不调整。

建行：调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限，即相应期限(原贷款合同期限)LPR利率执行。若在上述时间段内，贷款所在城市首套房贷利率政策下限高于上述调整后拟执行水平，调整后的利率按相应政策下限执行。

3.对于2022年5月15日(含)至2023年8月31日(含)发放的存量首套个人住房贷款(含已签订合同但未发放的贷款)。

农行：利率水平调整至全国首套房贷利率政策下限，即原贷款合同期限对应的LPR减20个基点；贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于原贷款合同期限对应的LPR减20个基点的，按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。利率水平不高于原贷款合同期限对应的LPR减20个基点或不高于贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限的，不作调整。

工行：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，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。

中行：如当地下限高于全国下限，则将贷款加点幅度调整为当地下限；否则，如贷款利率高于全国下限，将贷款加点幅度调整为全国下限(即LPR-20BP)，如贷款利率低于全国下限则不调整。

建行：调整后的利率按全国首套房贷利率政策下限，即相应期限(原贷款合同期限)LPR-20个基点执行。若在上述时间段内，贷款所在城市首套房贷利率政策下限高于上述调整后拟执行水平，调整后的利率按相应政策下限执行。

## 二、首套房和“二套转首套”存量贷款利率调整申请有何区别？

工行：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，该行将主动按上述调整规则统一批量调整贷款利率，如有特殊需求的可联系原贷款服务行。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，需由客户向该行主动申请利率调整，经工行业务审核符合条件后按上述调整规则调整贷款利率。

农行：按照《通知》要求，可采取变更贷款利率和新发放贷款置换两种方式，这两种方式调整的结果一致。从操作的便利性来看，后者所需的流程较多，所花的时间较长，为方便客户，农行主要采取变更贷款利率方式。农行将于2023年9月25日起主动进行批量下调，无需客户申请。如客户需新发放贷款置换的，请于2023年9月25日起向贷款经办行提出书面申请。经查询不在调整范围，但当前实际住房情况已经符合房屋所在城市首套房标准的客户，可于2023年9月25日(含)至2023年10月22日(含)，登录我行掌上银行，自助发起首套房利率标准认定申请，线上提交贷款经办行认可的承诺书、家庭住房套数查询结果等相关证明材料(具体材料清单将于近期发布，敬请关注)。客户也可线下向贷款经办行提出申请并携带材料。经认定符合《通知》条件的，将于2023年10月25日起进行批量调整。2023年10月23日(含)后提出申请的，我行将在10个工作日内完成认定，对符合《通知》条件的，及时予以调整。

中行：对于符合条件的存量首套房贷，客户无需提交申请，该行将统一通过批量调整的方式进行调整。对于符合条件的存量二套房及以上贷款，由客户向该行主动申请利率调整，并提供佐证材料，经中行审批通过后按照批量或单笔的方式进行调整。

建行：贷款发放或签订合同时不符合首套房标准，但当前实际住房情况符合所在城市首套房标准的，借款人申请时须提供首套房有关证明材料。

## 三、当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷如何调整？

总体来看，需要先转换为LPR定价的浮动贷款利率，再进行调整。

工行：当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷，需由客户向该行主动申请利率调整，先按照中国人民银行公告[2019]第30号相关要求转换为LPR定价的浮动利率贷款，再按上述调整规则调整贷款利率。

农行：按照《通知》和人民银行2019年第30号公告相关要求，符合首套房贷利率政策，且未以LPR为定价基准的固定利率贷款或参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款客户，需申请转换为以LPR为定价基准后，再进行利率调整；未申请转换的，将无法办理。固定利率贷款转换为以LPR为定价基准的浮动利率贷款，重定价日为次年1月1日，重定价周期为12个月。参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款，转换为以LPR为定价基准的浮动利率贷款，重定价日和重定价周期与原合同保持一致。

贷款发放时符合首套房贷利率政策且需进行定价基准转换的客户，可在2023年9月22日(不含)之前向贷款经办行提出书面转换申请，纳入2023年9月25日批量调整范围；之后提出转换申请的，我行将于2023年9月25日(不含)之后及时办理转换手续，并下调定价水平。2023年9月25日起，农行将提供线上转换申请服务。

对当前实际住房情况符合所在城市首套房标准且需进行定价基准转换的客户，需在提出首套认定申请时一并申请定价基准转换，认定通过的，利率定价基准转换与贷款利率水平调整同步进行。按照人民银行2019年第30号公告相关要求，定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换。

中行：固定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。

建行：固定利率或采用基准利率定价的贷款，借款人可申请转为采用LPR定价的浮动利率贷款，并与我行签订协议。综合新华社、澎湃新闻新闻

工、农、中、建四大国有商业银行7日分别发布公告，明确存量首套住房贷款利率调整有关事项，对调整范围、调整后的利率水平、调整方式等进行解答，及时回应客户关切。

根据四大行公告内容，此次调整范围是：2023年8月31日前已发放的并已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款。如果贷款发放或签订合同时不符合首套房标准，但当前已符合所在城市首套房贷利率政策的，也符合本次调整范围。

此次四大行明确了调整规则，调整后的利率水平，与贷款发放时间、所在城市首套房贷利率政策下限情况相关。

根据公告，2019年10月8日(不含当日)前发放、已转换为贷款市场报价利率(LPR)定价的浮动利率贷款，以及2019年10月8日(含当日)至2022年5月14日(含当日)发放的贷款，利率最低可调整至相应期限LPR不加点。贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于全国政策下限的，按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。

2022年5月15日(含当日)至2023年8月31日(含当日)已发放的或已签订合同但未发放的，利率最低可调整至相应期限LPR减20个基点；贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于全国政策下限的，按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。

值得注意的是，不论哪种情况，如贷款利率低于全国下限，银行将不作调整。对于当初选择基准利率定价的贷款，以及固定利率贷款，各家银行表示，可申请转换为采用LPR定价的浮动利率贷款，再按浮动利率调整执行。

此次四大行主要采用变更合同约定利率水平的方式，大部分银行将于2023年9月25日起主动进行批量下调，无需客户申请。但如果客户需新发放贷款置换，或者“二套转首套”等特殊情况的，需要向贷款经办行提出书面申请。

四大行均表示，办理存量首套个人住房贷款利率调整过程中，银行不收取任何费用。如有疑问，可详询贷款经办机构或拨打客服热线。

## 中国东方资产管理股份有限公司重庆市分公司关于重庆创盈锦玺置业有限公司、西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司债权资产的处置公告

中国东方资产管理股份有限公司重庆市分公司(以下简称“我分公司”)拟处置以下资产，特发布此公告。  
截至2023年9月6日，本项目共涉及债权本金100,000,000.00元，重组收益2,383,333.33元，担保方式为抵押加保证。

债务人名称	所在地	币种	本金余额	重组收益	担保情况
重庆创盈锦玺置业有限公司、西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司	重庆市	人民币	100,000,000.00元	2,383,333.33元	重庆市江北区溉澜溪片区组团G分区G16-1/04地块25480.1平方米的土地使用权抵押担保；重庆新鸥鹏地产(集团)有限公司、周永勇连带保证责任担保；西安曲江文化产业资本运营管理有限公司提供差额补足

该债权资产的交易对象须为在中国境内注册并合法存续的法人或者其他组织或具有完全民事行为能力自然人，并应具备财务状况良好条件；交易对象不得为：国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、债务人管理层、参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人；以及与不良债权转让的金融资产资产管理公司工作人员、债务人或者受托资产评估机构负责人等有直系亲属关系的人员。

为严格防范交易各方及其关联人士的道德风险，防止不正当交易，防范项目操作风险，非经合作对方同意，任何一方不得擅自通过任何中介(包括任何自然人、法人或其他组织)安排、实施本项目合作事宜。

交易双方不得以任何理由向对方及其工作人员、相关组织机构及其工作人员及前述组织和个人的关联方进行商业贿赂、馈赠财物(现金、有价证券、信用卡、礼金、奖金、补贴、物品等)或进行其他任何形式的利益输送。

任何一方在项目运作过程中发现对方存在上述行为，有权提醒对方相关人士立即纠正，经制止拒不纠正的，应告知对方及时采取相应的法律行动。

有受让意向者请速与我分公司联系商洽。任何对本处置项目有疑问或异议者均可提出征询或异议。征询或异议的有效期限为自发布之日起20个工作日。

联系人：李女士 联系电话：023-63711866 邮件地址：liyanjin@coamc.com.cn  
通讯地址：重庆市渝中区都邮街131号 邮编：400010

对排斥、阻挠征询或异议的行为可向有关部门举报。  
举报电话：010-66507773(中国东方资产管理股份有限公司纪检监察部门) 023-63700229(我分公司纪检监察部门)  
监督管理部门：财政部驻重庆财政监察专员办事处 电话：023-63711691 中国银行保险监督管理委员会重庆监管局 电话：023-63830919  
特别声明：本公告不构成一项要约。本公告的有效期限为自发布之日起20个工作日。中国东方资产管理股份有限公司重庆市分公司 2023年9月8日