房贷利率常态化调整常见问题答疑

问：我该如何判断我的存量房贷利率加点值是否能够调整？

答：存量房贷利率常态化调整是加点值之间的比较和下调。您可以将您贷款的LPR加点值与全国新发放房贷利率平均加点值+30BP进行比较，如果您贷款的LPR加点值高，则您可申请将贷款加点值下调至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，人行最新公布的全国新发放房贷利率为3.33%，考虑到对应季度（即7-9月）公布的5年期以上LPR平均为3.85%，则全国新发放房贷利率平均加点值为-52BP(3.33%-3.85%)。全国新发放房贷利率平均加点值+30BP为-22BP（-52BP+30BP），您的贷款加点值为-20BP，高于-22BP，则可申请下调至-22BP，下调后您的贷款利率为LPR-22BP。

问：全国新发放房贷利率平均加点值该如何确定？

答：全国新发放房贷利率平均加点值=人行最新公布的全国新发放房贷平均利率-该利率对应季度内各月公布的5年期以上LPR的算术平均值。

例如，人行最新公布的全国新发放房贷平均利率为3.33%，该季度内3个月的5年期以上LPR分别为3.85%、3.85%、3.85%，则其算术平均值为3.85%，全国新发放房贷利率平均加点值为-52BP。

问：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：人民银行会在每个季度首月的最后一天公布上个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。

问：我申请调整利率加点值有次数限制吗？

答：申请调整利率加点值没有次数限制，符合下调条件您即可申请调整。

问：我申请调整重定价周期有次数限制吗？

答：在同一笔贷款存续周期内，您仅可申请调整1次重定价周期，可选择按季（每3个月）、按半年度（每6个月）或按年度（每12个月）进行重定价。重定价周期为3个月的，每年重定价4次；重定价周期为6个月的，每年重定价2次；重定价周期为12个月的，每年重定价1次。重定价周期调整完成后将不可撤销，请您充分考虑，谨慎选择。

在利率下行周期内，您的重定价周期越短，您可以越快享受到利率下行带来的优惠；但反之，在利率上行周期内，您的重定价周期越短，将更快执行新调高的LPR。

问：我调整重定价周期后，我的利率何时会进行调整？

答：您调整完重定价周期后，系统会根据您的**原重定价日和新重定价周期**确定您的后续利率调整日。

例如，您原来重定价日是1月1日，您选择调整重定价周期为6个月，则您的重定价日为1月1日和7月1日，即在上述日期您的LPR将更新为前一日人行最新公布的对应期限LPR。

如您原来重定价日是6月5日，您选择调整重定价周期为3个月，则您的重定价日为6月5日、9月5日、12月5日、3月5日，即在上述日期您的LPR将更新为前一日人行最新公布的对应期限LPR。