

住房储蓄场景式“33问”

——中德银行让您购房贷款省息又轻松！

前言

2022年5月15日人民银行、银保监会公布：首套房贷款利率下限降至LPR-20BP，二套房贷款利率下限保持不变，仍为LPR+60BP；按照5月20日最新发布的LPR定价计算，首套房贷款利率下限已降至4.25%，二套房贷款利率下限为5.05%。

利率调整后，新购房客户如何贷款能够更好地节省利息？已经在还款的高息贷款能否也享受到降息优惠？还有没有更优惠的购房贷款政策呢？

如果您也有上述这些疑问，就请您随我走进中德住房储蓄银行，了解一下它所特有的低至3.3%年化利率的住房储蓄贷款吧！下面我们精选了过往客户朋友最关心的33个问题，根据客户需求及服务不同，共分五个专题通俗易懂地向您介绍住房储蓄服务，让您购房安居省息又轻松！敬请您关注！

第一期：远期购房贷款篇（第1-8问）

第二期：即期购房贷款篇（第9-16问）

第三期：贷款计划变更篇（第17-23问）

第四期：已有贷款降息篇（第24-29问）

第五期：存款增值助力篇（第30-33问）

今天推出第一期——远期购房贷款篇。

第 1 问：最近房价稳中有降，因此我目前没有买房的计划，但未来我肯定要买房结婚，我如何锁定现在降息的贷款优惠政策呢？

针对您未来买房、想提前锁定低息贷款的需求，建议您选择中德银行的住房储蓄产品，它的贷款年化利率低至 3.3%，比最近调整后的首套房贷款利率还要低，而且贷款利率是固定不变的，可以免除利率波动的风险，让您提前锁定低息贷款权利，非常贴合您现在的需求。需要提醒您注意的是，住房储蓄贷款也是购房贷款，因此未来您买房贷款时也需要满足国家和当地对购房贷款的相关要求。

第 2 问：我现在就有购房的首付款，但暂时还不想买房，签约住房储蓄合同后，我怎么存购房款更合适呢？

如果您暂时不想买房，您可以将您的购房款存入中德银行慧融 A 类、C 类住房储蓄合同账户，提前锁定低息贷款权利，等存款到期后您可以支取存款及利息用于购房，同时申请固定低利率的住房储蓄贷款。

第 3 问：我目前手头没有那么多购房的资金，想过些年再买房，也不着急贷款，签约住房储蓄合同后，可以慢慢存购房款吗？

根据您的上述情况，慧融 A 类和 C 类住房储蓄产品都非常适合您，建议您根据您的资金情况，每月按照固定金额进行规律性存款，我们在合同中列出了每月规律性存款的金额供您参考。这样可以在不影响您日常正常生活的情况下，慢慢积累购房资金，获得住房储蓄贷款权利。

第 4 问：你所说的中德银行是一家怎样的银行啊？我通过什么方式可以了解到这家银行呢？

中德银行的全称叫做中德住房储蓄银行，它成立于 2004 年 2 月，总部设在天津，由中国建设银行（以下简称建行）和德国施威比豪尔住房储蓄银行共同出资组建，注册资本金 20 亿元，两个股东的持股比例分别为 75.1%和 24.9%。中德银行是一家主营住房储蓄业务，兼具按揭贷款业务的全国性商业银行。目前在天津、重庆、大连和济南设有分支机构。

您可以通过中德银行官网、微信公众号、客户服务电话了解中德银行，它的官方网站是 www.sgb.cn，微信公众号是 [ezhufang](https://www.ezhufang.com)，全国统一的消费者权益保护及客户服务电话是 400-611-5588 和 022-8338-5588。

第 5 问：住房储蓄是什么啊？为什么会成立这样一家银行啊？

住房储蓄是世界主流的三种购房贷款方式之一（其他两种是按揭贷款和公积金贷款），它是一种“以存定贷、存贷结合”的住房融资模式，客户通过与中德银行签订住房储蓄合同，存入住房储蓄存款，达到约定的期限和金额等条件后，可获得住房储蓄贷款权利。以您需要未来买房为例，您可以提前规划您的购房贷款计划，把未来购房的资金通过零存整取或大额一次性存款等方式存入您的住房储蓄合同账户，等过几年您需要购房时，再申请支取存款、利息和申请住房储蓄低息贷款，从而让您购房贷款更轻松。

中德银行自成立以来始终承担着“为国家试制度，为民生谋福祉”的使命，以源自欧洲的住房储蓄业务为核心，致力于住房金融领域的专业化、特色化经营，在国家政策指引下，借鉴德国成功经验和先进技术，

依托建行网络优势，积极推进住房储蓄业务发展，通过为客户量身定制住房融资精算方案，帮助客户降低融资成本，助力居民实现购房梦想。

第 6 问：我怎样才能获得住房储蓄贷款呢？在哪里可以买到住房储蓄产品呢？

获得住房储蓄贷款，需要与中德银行签约住房储蓄合同，按照合同约定条件进行存款，并在满足贷款条件后申请办理贷款。具体来说，您可以根据您的购房贷款需求，选择签约适合您的住房储蓄合同。您可在以下渠道了解和购买住房储蓄产品：

1.您可以登录建行手机银行，选择“贷款-特色专区-中德住房储蓄”，在页面下方可以看见“智融系列”和“慧融系列”的产品列表，通过了解产品介绍及产品示例，进行签约购买，以及办理存款、查询等业务。

2.您可以到建行网点使用建行智慧柜员机（STM）办理业务，在操作界面中选择“个人业务→更多业务→代理中德银行”，签约购买住房储蓄产品，以及办理存款、查询等业务。

3.中德银行在天津、重庆、大连、济南地区设置了分支机构，您可以在天津、重庆、大连、济南的中德银行营业网点找现场工作人员进行住房储蓄业务咨询和购买。**具体地址及联系方式如下：**

重庆分行：重庆市渝北区黄山大道中段 53 号 2 层、3 层，电话：023-88283020；**大连分行：**辽宁省大连市中山区普照街 44 号，电话：0411-88062088；**济南分行：**山东省济南市槐荫区经十路 23377 号，电话：0531-81272140；**天津和平支行：**天津市和平区贵州路 19 号欧派商务大厦 1 层、2 层，电话：022-58086775；**天津滨海支行：**天津

市经济开发区第二大街 45 号泰达 MSD-F1-208 商铺，电话：
022-59851709。

4.您可在上述地区与中德银行开展合作的建行营业网点进行住房
储蓄咨询和购买。

第 7 问：中德银行现在有哪些个人类住房储蓄产品？

目前中德银行个人类住房储蓄产品有两大类：智融系列产品和慧融
系列产品。**智融系列产品包括：**智融（灵活）、智融（定期）、智融（定
期+），智融系列产品是比照个人居民储蓄活期和定期存款开发的，存
款方式与普通居民储蓄类似。**慧融系列产品包括：**A 类、C 类、V 类、
Y 类产品，为不同需求的客户群体提供差异化服务。

需要说明的是：虽然智融系列产品与慧融系列产品有所区别，但两
类产品都需要进行存款，都遵循“以存定贷、存贷结合”的住房储蓄原
理，因此慧融系列产品和智融系列产品在本质上是完全一样的，您可以
根据具体需求来选择中德银行相应产品。

第 8 问：购买住房储蓄产品有什么条件限制吗？

您可以自愿购买住房储蓄产品，不受户籍、年龄、职业的限制。通
过住房储蓄，您既可以为自己未来购房做准备，也可以为您的子女、父
母甚至是您企业的员工做好住房融资规划。

温馨提示：住房储蓄贷款与公积金、按揭贷款一样，属于住房贷款
的范畴，因此您未来在申请住房储蓄贷款时，一方面要满足住房储蓄贷
款的申请条件，另一方面也须符合国家关于住房贷款的相关要求。有关
贷款的具体要求您可以通过中德银行客户服务电话咨询，也可到中德银

行各分支机构或与建行合作的营业网点咨询，中德银行的服务人员会为您详细解答。

特别提示：外籍人士及港澳台同胞是可以购买住房储蓄产品的，达到贷款申请条件后也可以按照相关规定申请中德银行住房储蓄贷款。

今天推出第二期——即期购房贷款篇。

第 9 问：我着急买房，想尽快申请住房储蓄贷款，有没有可以更快获得住房储蓄贷款的方法？

如果您着急买房，可以签约慧融 V 类或 A 类住房储蓄产品，并申请办理预先贷款。如果您的购房资金较为充裕，在按要求的比例缴付购房首付款后，有较多的资金可以存入住房储蓄合同账户，且月还款能力较强，建议您签约购买 A 类产品并申请办理预先贷款；如果您在缴付购房首付款后，没有较多资金存入住房储蓄合同账户，或者希望贷款时间较长、降低月还款压力，那么建议您选择 V 类产品。建议您联系我行客户经理，根据您的具体情况为您量身定做贷款方案。

第 10 问：什么是预先贷款？

住房储蓄预先贷款是中德银行为急需使用贷款购房的客户所推出的贷款服务，是指中德银行根据住房储蓄合同的约定，向尚未达到贷款申请条件的住房储蓄客户提供的贷款，用于满足客户在住房消费方面的急需。一般情况下，预先贷款金额不高于住房储蓄合同额，其利率可能浮动且高于住房储蓄贷款利率。预先贷款的申请流程与住房储蓄贷款基本一致，中德银行会定期发布预先贷款相关利率政策，具体情况您可以通过拨打中德银行客户服务电话咨询，也可到中德银行各分支机构或与建行合作的营业网点咨询。

第 11 问：什么叫达到住房储蓄贷款申请条件？

达到住房储蓄贷款申请条件，也叫配贷，它是指住房储蓄银行根据住房储蓄合同的约定，向满足约定条件的住房储蓄客户支付存款、发放

贷款的过程，这一过程是开展存贷结合业务的住房储蓄银行独有的。只有那些履行完存款义务的住房储蓄合同，才可以进入配贷序列、获得支取存款和申请贷款的资格。住房储蓄合同获得配贷须满足相关条件要求，即存款额、评价值须分别达到合同的最低存款额和最低评价值等相关要求。

第 12 问：申请住房储蓄贷款必须具备哪些条件？

您可以在购买住房储蓄产品和申请贷款时向中德银行客户经理进行咨询，一般来说，您申请住房储蓄贷款须满足如下条件：

1.如果您已签订慧融系列产品的《住房储蓄合同》，且存款额、评价值达到合同中最低存款额和最低评价值的要求，就可以向银行申请住房储蓄贷款；如果您购买的是智融系列产品，当您的存款积累的积分满足兑换贷款权利要求，即“最低兑换积分个数”不小于 50 万个和“最低贷款额度”不小于 1 万元，就可以向银行申请住房储蓄贷款了。

2.有中德银行认可的合法的用于住房消费目的的合同、协议或证明。

3.有不低于所购买、建造、维修、装修住房的一定比例的首期付款证明。

4.有稳定的经济收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力。

5.中德银行认可的有效、足额担保。

6.中德银行规定的其他条件。

第 13 问：如何申请住房储蓄贷款？

简单四步让您获得固定低息住房储蓄贷款：

第一步：贷款咨询。您可以向中德银行的客户经理进行咨询，了解住房储蓄贷款的优势与特点，确定贷款额度、年限、月还款额度和贷款申请资料。

第二步：提交申请。中德银行会提醒您需要准备的贷款申请资料，协助您提交相关资料。

第三步：审核资料。中德银行会为您审核相关贷款资料，做好贷前调查工作。

第四步：落实担保。中德银行会与您签订相关借款合同并协助您办理相关贷款担保手续。

温馨提示：申请住房储蓄贷款须符合国家、当地政府和中德银行的贷款发放条件，具体请您提前咨询中德银行客户经理。

第 14 问：住房储蓄贷款有哪些用途啊？

住房储蓄贷款可以购买新建住房（包括商品房、经济适用房、限价商品房）、二手房，可以用于替换中德银行或置换其他银行住房按揭贷款以及偿还因上述住房消费产生的私人债务等。特别提示：您的贷款申请还须满足国家、地方政府和中德银行相关购房和贷款政策。同时天津地区开办了公产房置换业务，中德银行已经和相关企业开展了天津地区公产房置换贷款的合作业务，天津地区客户可以使用住房储蓄贷款购买公产房。因此不仅购买首套房的客户可以使用住房储蓄，获得更加优惠的贷款利率；购买二套房的客户和已经购房正在还高息贷款的客户同样可以使用住房储蓄贷款，享受降息优惠。

第 15 问：住房储蓄贷款额度是怎么确定的？

慧融系列产品在合同签约时确定可贷额度和贷款年限，智融系列产品在使用积分兑换贷款权利时确定贷款额度和贷款年限。

1. 慧融系列产品

(1) 贷款额度：如果您购买了慧融产品，只要您按照合同约定进行存款，满足存款时间和额度要求后，您就获得申请住房储蓄贷款的资格（即达到配贷条件）。您能够申请的最高贷款额等于您的合同额减去存款本金的差额，且不高于合同额与最低存款额的差额，简单说就是在您存满合同额 50%存款且存款达到约定期限后，贷款额上限为合同额的 50%。

(2) 合同额：合同额是住房储蓄客户与银行签订住房储蓄合同时确定的数额，代表了客户对资金的需求额。包括客户的存款额和符合条件时银行提供的贷款额。

2. 智融系列产品

如果您购买了智融产品，您在存款后，除了可以获得存款利息，还可以获得积分，然后使用积分兑换住房储蓄贷款权利。您可以根据自身购房贷款所需要的贷款额度、期限和贷款年化利率，按照中德银行发布的兑换参数表及要求，综合积分可兑换的贷款期限及利率确定兑换贷款额度，一般来说，在积分相同的情况下，如果您选择的贷款期限约短、贷款利率越高，则贷款额度越大。您使用积分兑换贷款权利后，自兑换日起，中德银行将为您保留 26 个月住房储蓄贷款申请资格有效期；超过这一期限仍未使用，则贷款权利将会失效。

使用积分兑换的贷款权利，暂不可以部分使用，建议您根据住房消费所需贷款资金缺口兑换积分及相应贷款额度。您最早可获得智融系列产品的住房储蓄贷款时间为自积分兑换日起 30 天后，最终贷款发放时间以银行通知为准。同时，积分兑换的贷款权利可以与慧融系列产品贷款权利一起使用。

需要提示的是：您在申请住房储蓄贷款时还须符合国家和当地政府规定的住房贷款相关要求。

第 16 问：住房储蓄贷款利率是多少啊？贷款期限多长？

住房储蓄贷款的年化利率可低至 3.3%，且在贷款期间固定不变，在为您节省贷款利息的同时，让您的贷款成本更加透明可控。具体贷款利率和期限根据您所签约购买的住房储蓄产品类型以及存款时间、合同额度等来确定。

1.慧融系列住房储蓄产品的贷款利率和期限：根据慧融系列产品的类型不同，贷款利率和期限也有所差别，慧融 A 类、C 类、Y 类和 V 类的贷款年化利率分别低至 3.3%、3.7%、4.4%和 3.3%，贷款采取固定利率，也就是在您申请获得贷款后，该贷款在还款期内利率固定不变；这四类产品的贷款期限从 35 个月至 22 年（包含预先贷款阶段）不等。

2.智融系列住房储蓄产品的贷款利率和期限：智融系列产品有五档贷款期限可选，分别为 2 年、4 年、6 年、8 年、10 年；贷款年化利率有三档可选，分别为 3.3%、3.9%、4.5%，贷款同样采取固定利率。

（备注：慧融系列产品是通过定期计算评价值衡量合同存款贡献，并以评价值的高低排序来确定合同配贷的先后顺序；智融系列产品通过建立

“存款贡献积累积分、积分兑换贷款额度”这一存款积分体系计量客户存款贡献，该类产品的存款积分可以累积，并以积分来确定兑换贷款额度和期限。)

今天推出第三期——贷款计划变更篇。

**第 17 问：我签约了住房储蓄合同并按要求存款，到了可以申请贷款的时候，我暂时又不想买房贷款了，我获得的贷款权利可以保留吗？
贷款申请期限可以延后吗？**

如果您的住房储蓄合同已经达到贷款申请条件，而您当时不需要贷款，您可以有多种选择：一是，您未来可能还需要贷款，并且没有急需钱的打算，那么您可以选择不进行配贷取款，继续将存款存在您的住房储蓄账户中，未来您什么时候需要贷款，就可以随时向我行提出贷款申请，同时支取存款及利息；在您没有支取存款的情况下，我行会一直为您保留贷款权利。二是，您想支取存款，但未来可能还需要贷款，那么您可以申请支取存款及利息，同时申请保留贷款权利，不过这个贷款权利的保留时间是 26 个月；如果您在 26 个月以内未申请贷款，则会失去贷款权利。三是，您确定不再需要贷款了，那么您可以选择将合同转让给自己的直系亲属（仅限于您的父母、子女、配偶），他们如果有贷款需要，则可以向我行申请贷款及支取存款和利息。四是，您确定不再需要贷款，而且上述直系亲属也没有贷款需要，那么您可以申请选择支取存款，并放弃贷款权利，我行会根据您的产品类别及存款情况向您支付存款本金、利息及忠诚奖励。具体可咨询我行的客户经理，根据您的需要为您提供相关建议。

需要说明的是，住房储蓄合同的转让要遵循一定的条件及规定，目前部分慧融系列产品可以在上述直系亲属间转让。具体的操作细则您可以拨打中德银行客户服务电话咨询或详询客户经理。

第 18 问：我签约住房储蓄合同后，原定过几年才买房贷款，但过了一段时间我的计划改变，需要马上买房贷款，我该怎么办？

我行为贷款计划提前的客户推出了预先贷款服务，如果您的贷款计划有变化，急需买房贷款，可以申请我行的预先贷款。具体情况可咨询我行的客户经理，根据您的贷款需要为您设计贷款计划。

第 19 问：我想贷款时间短一些，贷款期限可以调整吗？

非常理解您的想法，其实大多数贷款 10 年、20 年的客户一般都会提前还款，住房储蓄贷款可以根据您所需求的还款年限来进行设计，如果您贷款时间想短一些，建议您选择慧融 AA 款住房储蓄产品，它的贷款期限最长为 71 个月，也就是 5 年多的时间。

同时住房储蓄贷款是可以提前还款的，既可以全额提前还款，也可以部分提前还款，提前还款后会根据您的还款方式（住储等额、等额本息）的不同，相应缩短还款期限而月还款额不变，或不缩短期限而月还款额降低，具体情况建议您在办理贷款时提前咨询我行客户经理，根据您的贷款需要为您设计贷款计划。

另外，客户办理的住房储蓄预先贷款，一般来说是不能部分提前还款的，只能全额提前还款（采用非预先贷款还款方式的除外），具体情况建议您提前咨询我行客户经理，根据您的贷款需要为您设计贷款计划。

第 20 问：我想贷款时间尽量长一些，降低每月的还款压力，有没有适合的住房储蓄产品？

很多客户朋友出于还款压力，需要更长的贷款时间，但贷款时间的延长也意味着贷款利息的增加，因此建议您还是要根据您的月还款能力

来设计合理的贷款期限，贷款期限并不是越长越好，而是要适合您的实际情况。具体来说，如果您想让您的贷款时间长一些，建议您选择慧融 V 类住房储蓄产品，它的贷款期限最长为 22 年，具体情况可由我行客户经理根据您的贷款需要为您设计贷款计划。

第 21 问：我购买住房储蓄产品后，可以变更吗？

考虑到您的购房计划可能发生变化，因此部分住房储蓄产品在一定范围内是可以变更的，具体变更情况您可以在签订合同时向中德银行的客户经理进行咨询。住房储蓄合同变更手续可以在中德银行各分支机构办理或者联系客户经理协助您办理，也可以在建行手机银行、智慧柜员机等渠道办理（具体办理合同变更范围以中德银行相关规定为准）。

1. 慧融系列产品常见业务变更种类：

(1) 类型变更：

部分慧融系列住房储蓄产品的合同在配贷前可以申请变更类型，简单来说有如下变更规则：

一是不同合同类型（例如 A 类和 C 类）的合同不能相互转换。

二是同一合同类型内存款利率相同的合同可以相互转换（个别产品除外）。

三是同一合同类型内存款利率低的合同可以向利率高的合同转换（特殊产品除外）。

四是合同类型变更后，如果您转换前后的合同存款利率不同，您的住房储蓄存款所得的利息将从变更当年的 1 月 1 日起按变更后的合同利率计算，评价值也需要按照新的合同类型重新计算。

五是慧融 V 类产品不允许合同变更、分立、合并及转让。

(2) 分立变更：

部分慧融系列住房储蓄产品可以进行合同分立，即指依据客户要求将一份住房储蓄合同分立成两份及以上住房储蓄合同的业务。合同分立有两种方式：**一是**等比例分立方式，即合同金额按照客户的意愿分立，存款本金及利息按照合同金额的分立比例进行划分；**二是**灵活分立方式，即合同金额、存款本金及利息均按照客户意愿分立。

(3) 合同额提高或降低：

部分慧融系列住房储蓄产品的合同额可以提高或降低。如果您签订的合同为合同额可以提高或降低的类型，您可以提前联系您的营销人员或服务人员，要求提高或降低合同额，每次提高/降低的额度应符合产品规则的要求。提高合同额时，合同服务费会相应产生，您应在申请办理合同变更时一并支付；降低合同额时，已收取的合同服务费将不予退还。已经停售的住房储蓄产品，无法办理合同额提高业务。

2. 智融系列产品的变更：一般来说，智融系列产品不能变更，但智融系列产品积累的积分可以转让。

第 22 问：我购买了住房储蓄产品可以解除吗？

1. 慧融系列产品解除：慧融系列住房储蓄产品是可以解除的，但是您购买产品时所缴纳的合同服务费可能会受到损失。如果您在所购买的慧融系列住房储蓄产品合同尚未生效或是在生效次日起 15 日内，且在未办理合同变更或合同转让业务情形下办理解除取款业务，中德银行会将您已缴纳的合同服务费全额退还，合同服务费不计息；但是如果您所

购买的慧融系列产品合同生效时间超过 15 日或在已办理合同变更或合同转让业务情形下，再办理解除取款业务，则您已缴纳的合同服务费不再退还，您的这份合同所积累的评价价值也不保留，会随合同提前解除而失效。

2.智融系列产品解除：智融系列产品解除一般来说就是全额取款，它的存取款方式非常灵活，您可随时销户解约，解约后产品存款已累积的积分保留，并可按积分管理规则进行转让、兑换或失效；您可以通过建行手机银行或智慧柜员机操作，存款及利息即时到账。

第 23 问：住房储蓄产品可以转让吗？

1.慧融系列产品转让：慧融系列产品的合同的转让要遵循一定的条件及合同文本的规定，目前部分慧融系列产品可以在直系亲属（仅限于您的父母、子女、配偶）间转让。具体的操作细则您可以通过拨打中德银行客户服务电话咨询，也可到中德银行各分支机构或与建行合作的营业网点咨询。

2.智融系列产品转让：智融系列产品不可以转让，但智融系列产品产生的积分可以转让。您可以申请将自己名下的积分转让给任意他人使用，且允许多次转让。客户受让的积分和自身产品积累的积分在积分兑换方面的用途和范围一致。

温馨提示：中德银行仅作为系统交易服务的提供方，不参与客户转让或受让的议价、资金划拨等。目前中德银行暂不收取转让交易费用，具体收费情况以您办理转让业务时有效的《中德住房储蓄银行服务价目表》中的交易费用收取标准为准。

今天推出第四期——已有贷款降息篇。

第 24 问：我现在已经有正在归还的住房贷款了，贷款年利率 5.65%，我该怎么做才能降低利率呢？

住房储蓄贷款可以置换您正在归还的利率较高的购房贷款，降低您的购房贷款成本。您可以根据您的还款资金、贷款年限、利率等情况购买我行慧融 A 类、C 类或 V 类住房储蓄产品对高息贷款进行置换，既可以一次性全额置换您的高息按揭贷款，也可以部分置换您的高息按揭贷款。需要提示您的是，您办理置换贷款的这套房产需要有房产证，以便您可以到房屋产权管理部门办理相应的抵押登记手续。具体情况可咨询我行的客户经理，根据您的贷款需要为您设计置换贷款方案。

第 25 问：我正在归还按揭贷款的房产，目前还没有房产证，我可以办理住房储蓄置换贷款业务吗？

如果您的这套房产没有房产证的话，也是可以办理住房储蓄置换贷款的，只是需要您提供其他目前有房产证且没有抵押的房产到房屋产权管理部门进行抵押登记，这套房产可以是您本人的，也可以是您的亲朋好友的。具体情况可咨询我行的客户经理，根据您的贷款需要为您设计置换贷款方案。

第 26 问：我要买二套房，有办法降低利率吗？

住房储蓄贷款的年化利率低至 3.3%，可以为购买二套房客户降低购房贷款成本。具体情况可咨询我行的客户经理，根据您的贷款需要为您设计贷款计划。

第 27 问：办理住房储蓄贷款需要缴纳费用吗？

按照规定，客户在签订住房储蓄合同时通常需要交纳合同服务费。简单来说，合同服务费是银行为客户设计存贷款方案、提供合同全生命周期服务（如合同类型变更、低息贷款权利）而收取的费用。若您在合同生效次日起 15 日内且未办理合同变更或合同转让业务情形下解除合同，合同服务费会全额无息返还。服务费一般在签订合同时一次性收取，也有部分产品在办理贷款时收取。中德银行的智融系列产品和部分慧融 V 类产品目前暂不收取服务费。需要说明的是，您办理住房储蓄贷款需要综合考虑存款利息、政府补贴等存款阶段的收益、收取的服务费和贷款阶段节省的利息，如果您所节省的利息和获得的存款收益远远大于您缴纳的服务费，那么住房储蓄就非常适合您。具体建议您办理业务前咨询中德银行的客户经理或拨打银行客户服务热线。

第 28 问：住房储蓄贷款如何还款？

您可以选择住储等额还款法（即按照合同中列明的还款比例进行还款）或等额本息还款法，按月偿还贷款本息（住房储蓄贷款种类不同，还款方式会有所区别）。使用住房储蓄贷款可申请提前清偿全部或部分贷款，提前还贷无违约金。但客户办理的住房储蓄预先贷款，一般来说是不能部分提前还款的，只能全额提前还款（采用非预先贷款还款方式的除外），具体情况建议您提前咨询我行客户经理，根据您的贷款需要为您设计贷款计划。

温馨提示：还款时，您可以通过签订委托扣款协议，将您的还款本金和利息提前存入扣款账户，由银行自动扣划。如有特殊情况，您也可以到中德银行各分支机构营业网点柜台办理还款手续。

第 29 问：住房储蓄贷款可以和按揭贷款组合使用吗？

可以。如果您的住房储蓄贷款额度不能满足您的购房需求，您还可以使用中德银行的按揭贷款进行组合，补充您的资金需求，帮您实现安居梦想。关于住房储蓄贷款与按揭贷款组合的额度及具体政策，您可拨打中德银行客户服务电话咨询，也可到中德银行各分支机构或与建行合作的营业网点咨询。

温馨提示：如果您已经使用了其他银行的按揭或公积金贷款，只要您符合国家政策和相关贷款条件，仍然可以使用中德银行的住房储蓄类贷款，同时您也可以使用中德银行的住房储蓄贷款置换您在其他银行的按揭贷款，达到为您省息的目的。

今天推出第五期——存款增值助力篇。

第 30 问:我目前暂时没有购房规划,中德银行有适合我的产品吗?

购买住房储蓄后要怎么存款呢?

您如果暂时没有购房贷款计划,较为关注存款收益,可以选择我行智融系列产品,它类似于居民储蓄存款,可以让您获得较高且稳定的存款收益,同时该产品可积累积分,积分可兑换住房储蓄贷款权利。如果您不需要贷款,也可以将积分转让给您的亲朋好友,助力您的亲友获得住房储蓄低息贷款权利。

1.慧融系列产品的存款方式包括:

(1) 规律性存款:按照住房储蓄合同所列明的月度推荐存款比例进行规律性存款。

(2) 一次性存款:按照住房储蓄合同所列明的一次性存款比例进行存款。

(3) 不规律存款:按照自己的存款能力灵活存款。

存款方式影响着住房储蓄合同达到贷款申请条件的时间。为保证您如期获得合同权益,建议您按照前两种方式进行存款。虽然不规律的存款方式也可使您的合同最终满足获得贷款申请的条件,但您的用款时间可能会受到影响。

2.智融系列产品的存款方式与普通居民储蓄类似,您可以选择活期存款,也可以选择三个月、六个月、一年、两年的定期存款。

第 31 问:住房储蓄产品存款有利息吗?

慧融和智融系列住房储蓄产品存款都可以获得存款利息。

1.慧融系列产品存款利率和计息说明如下：

- (1)AA/AB/CA/CB/ YA/YB/YC 七款产品存款年化利率为 0.5%；
- (2) AC 款产品存款年化利率为 1%；
- (3) V 类产品存款年化利率为 0.9%。

以上产品存款利率按年复利计息，利息在每自然年度的年底或在支取存款的当日计入住房储蓄合同存款账户中，慧融系列住房储蓄产品的存款利息不能单独提取，可在达到住房储蓄贷款申请条件时与存款一同提取。

2.智融系列产品存款利率和计息说明如下：

(1) 智融（灵活）：目前存款年化利率为 0.35%；按结息日公告的存款利率计付利息。

(2) 智融（定期）：同个人居民储蓄整存整取存款基准利率，目前 3 个月期对应 1.1%、6 个月期对应 1.3%、1 年期对应 1.5%、2 年期对应 2.1%。

(3) 智融（定期+）：按照同等期限个人居民储蓄整存整取存款基准利率上浮一定比例。目前 3 个月存款年化利率 1.5%、6 个月存款年化利率为 1.75%、1 年期存款年化利率为 2.15%、2 年期存款年化利率为 2.75%。

智融（定期）、智融（定期+）均按签约日中德银行公告利率计付利息，到期自动转存，自动转存的存款利率，按转存日中德银行公告利率计付利息。

温馨提示：智融系列产品的存款利率由中德银行通过官网公告、营业场所公告栏等适当的方式进行公布，计结息规则遵循中国人民银行关于个人存款的计结息相关规定。

第 32 问：我存入住房储蓄账户的钱除了获得存款收益外，听说还可以申请政府补贴，是真的吗？

是真的。签约住房储蓄合同并存款，当您的住房储蓄合同达到一定条件以及可以提供相应材料时，您可以申请当地政府的政府补贴，从而增加您的存款收益。

1. 什么是政府补贴？

政府补贴是当地政府为促进百姓安居，鼓励居民参与住房储蓄而设立的、通过住房储蓄银行向住房储蓄客户发放的补贴。政府补贴体现了政府对惠民安居的支持。

需要说明的是：各地区实施的政府补贴政策不尽相同，具体补贴标准请遵循当地政府规定。我行仅有部分慧融系列和智融（定期）产品可申领政府补贴。

2. 政府补贴享受期限及申领时间？

您可享受政府补贴的最长期限为自住房储蓄合同签订日起至合同规律性存款最早得到配贷时间（详见各类产品参数表）加上 12 个月期限。若发生合同类型变更，政府补贴的最长期限不变（即按照变更前的合同款型确定最长期限，也就是享受补贴的最长期限在签约时便确定了）。

您可在提交配贷登记申请时申领政府补贴。暂时无法提供或无法全额提供政府补贴申领材料，可在达到合同配贷条件之日起的五年内任意工作日申领政府补贴。超过期限未申领视同放弃申领。

3.如何申领政府补贴？需要提交哪些资料？

一般来说，申领政府补贴需要符合以下条件：一是住房储蓄合同达到配贷条件且申请配贷；二是使用住房储蓄存款余额用于当地住房消费（存款余额不高于住房储蓄合同额，高于部分不计算政府补贴）；三是符合当地政府要求的其他规定。

常见的申请资料包括：五年内签订的商品房买卖合同或房产买卖协议、购房发票或资金收款凭证等。因各地政策不同，建议您通过中德银行客户服务电话咨询具体政策及申领要求，也可到中德银行各分支机构或与建行合作的营业网点进行咨询。需要说明的是，政府补贴申请材料不得重复使用；申领政府补贴时，客户需要提交至少相当于其住房储蓄合同存款余额的住房消费证明；若客户将部分存款余额用于住房消费，则补贴额按照用于住房消费的存款占存款总额的比例计算。

备注：智融（灵活）产品、智融（定期+）、慧融 V 类和 Y 类产品目前不可申领政府补贴；重庆地区智融系列产品目前不可申领政府补贴。

(4) 政府补贴怎么计算？

政府补贴金额随住房储蓄存款利息每年计算 1 次，计算日为每年 12 月 31 日，按照“单利”计算，即不能从补贴金额中获取利息，且不作为年度计算补贴的基数。天津、济南、大连三地对符合条件的住房储蓄客户中的保障对象和非保障对象分别给予住房储蓄存款余额 1.5%

(年化利率)和 1% (年化利率)的补贴,重庆地区对全部符合条件的住房储蓄客户均给予存款余额 1% (年化利率)的补贴。

第 33 问: 购买住房储蓄产品在什么情况下可以获得忠诚奖励呢?

1. 什么是忠诚奖励?

忠诚奖励是中德银行对“忠诚”于住房储蓄合同(目前仅限部分慧融系列产品)、向合同中存款但不使用住房储蓄类贷款的客户,在符合一定约定条件的基础上,给予的除存款利息以外的一定比例的奖励。换句话说,也就是当您符合合同约定的存款时间以及获得贷款权利后,您放弃贷款权利或申请贷款未得到批准时,就可以获得相应的忠诚奖励。需要说明的是:智融系列和慧融 V 类、Y 类住房储蓄产品暂时没有配置忠诚奖励,具体各类产品的忠诚奖励比例参见中德银行发布的忠诚奖励比例政策或拨打我行客户服务电话进行咨询。

2. 如何获得忠诚奖励?

在住房储蓄合同未达到配贷条件前客户解除合同、住房储蓄合同达到配贷条件但客户声明放弃贷款权利或申请贷款但未获批准的情况下,对符合申请条件的客户,中德银行为客户结计忠诚奖励。忠诚奖励比例依据住房储蓄合同类型及存款存续时间确定,不计复利,合同存续期间不结计忠诚奖励。

3. 忠诚奖励额度怎么计算?

忠诚奖励比例与住房储蓄合同类型、签约时间有关,在住房储蓄合同存续时间内不做调整。同一类型住房储蓄合同的忠诚奖励比例取值依据合同所处的业务阶段及存款存续时间有所差异。