

众所周知，自2019年以来，全国各地620余次达到了新高度，其中有关房贷利率和贷款限制的新规就有很多条，因此购房者如何选择对自己有利的银行和还款方式格外重要。

### 一、转换贷款属性。

公积金作为一种员工福利，应该说是最基本的待遇，可是很多私企都以公司条件困难为由不给员工缴纳“五险一金”，这就造成商业贷款成为了一些购房者唯一的选择。要知道公积金贷款可以少花十几万甚至更多，不用实在太吃亏。还有一些人平时经常乱取公积金，导致额度不足被拒批，可谓钱到用时方恨少。

好在，有一小部分是是可以有机会“商转公”的，比如重庆。作为试点城市，满足6点条件的人就可以实现：一，在当地正常缴纳住房公积金。二，必须由原住房贷款的借款人或配偶申请。接着，其购房贷款尚未结清，向银行提出提前结清申请。三，原商业性购房贷款还款在1年(含)以上，且信用记录良好并无逾期行为。四，所购房产已取得当地房地产登记部门出具的房屋所有权证，且之前申请人没有申请过住房公积金贷款。五，申请商转公贷款额度，应在当地住房公积金管理委员会公布的住房公积金贷款最高贷款额度和原商业性购房贷款余额内。

### 二、“月供”转“双周供”。

一个月还款2次比还款1次的好处就是加快了还款频率，缩短还款周期。这样一来，还款本金就会加速减少，还款总额也能得到减少。时间长了，就能明显感受到利息减少。不过，这种机会十分难得，通常是在商业银行为了竞争抢业务的时候，等待他们推出短期福利业务，若是遇到了可千万别错过。

### 三、更换银行和还款方式。

目前，绝大部分城市在申请房贷的时候可以进行“二选一”——固定利率和浮动利率。一些比较有经验的购房者会选择在适合的时候更换贷款银行，亦或者改变还款利率的计算方式，也就是俗称的“浮转固”。不过，这种操作的确是不好实现的，毕竟银行还是要盈利的，很多国有银行肯定是不答应。而且，如果是调控力度很大、监管很严格的城市，也是很难这样做的。在一些调控力度比较小的小城市，或者一些商业银行贷款倒是可以试一试。

首先可以通过新的贷款银行帮忙找一家担保公司，先还掉原来贷款银行欠的所有房贷，然后在新贷款银行重新办理贷款手续。（方法仅适用于部分城市，购房者需参考当地规章制度对号入座）