

现在银行推出的主要个人住房贷款还款方式有：等额本息还款、等额本金还款、固定利率、等额递增(减)以及按期付息还本。那么个人住房贷款如何能更省钱地进行贷款，就要选择一种更属于自己的个人住房贷款还款方式。

个人住房贷款还款方式一：等额本息还款个人住房贷款的等本息还款方式就是把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到还款期限的每个月中。作为还款人，每个月还给银行固定金额，但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。

优点：初期贷款本金少

缺点：后期贷款本金多

适宜人群：收入稳定的群体。如：公务员、教师

计算公式：每月还款额= $[\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款总期数}}] \div [(1 + \text{月利率})^{\text{还款总期数}} - 1]$ (^表示乘方)

个人住房贷款还款方式二：等额本金还款个人住房贷款还款方式之二——等额本金还款，总支出利息是最低的。等额本金还款就是将本金分摊到每个月内，同时付清上一交易日至本次还款日之间的利息。这种还款方式相对等额本息而言，总的利息支出较低，但是前期支付的本金和利息较多，还款负担逐月递减。

优点：总的利息指出低

缺点：初期本金和利息比较多

适宜人群：目前收入较高或有一笔积蓄，但未来收入可能会减少的人群。例如：退休临近

计算公式：每季还款额= $\text{贷款本金} \div \text{贷款期季数} + (\text{本金} - \text{已归还本金累计额}) \times \text{季利率}$

个人住房贷款还款方式三：固定利率还款个人住房贷款还款方式三——固定利率还款是进入加息周期最佳还款方式。

“固定利率住房贷款”就是在贷款合同签订时即设定好固定的利率，在贷款合同期内，不论市场利率如何变动，借款人都按照固定的利率支付利息，不需要“随行就市”。

优点：借贷双方准确计算成本与收益十分方便

缺点：风险较大，利率也可能下调

适宜人群：收入较固定，或者对加息预期有较好判断的人群

人住房贷款还款方式四：等额递增(减)客户与银行商定还款递增或递减的间隔期和额度；在初始时期，银行会根据客户的贷款总额、期限和资信水平测算出一个首期还款金额，客户按固定额度还款；此后根据间隔期和相应递增或递减额度进行还款的操作办法。其中，间隔期最少为1个月。

优点：缓解购房者资金不足

缺点：计算比较复杂，计算机程序设置原因多

适宜人群：收入不固定。对于那些有一定经济实力，在贷款前期还款能力较强，愿意多还贷款的客户，可选择“等额递减”的还款方式，从而减少负担利息总额；相反，对于那些处于创业初期的年轻人，可能在贷款前期还款能力较弱，而收入却呈增长趋势的客户，可考虑选择“等额递增”的还款方式。

个人住房贷款还款方式五：按期付息还本借款人通过和银行协商，为贷款本金和利息归还制订不同还款时间单位。即自主决定按月、季度或年等时间间隔还款。实际上，就是借款人按照不同财务状况，把每个月要还的钱凑成几个月一起还。

适宜人群：房产投资客户