

近日有报道显示北京地区个别银行调整为最低执行基准利率上浮20%，还有个别的银行网点暂停了房贷业务，不仅是北京，全国首套房平均利率走势也是在持续上涨。

利率上涨意味着要支付的总利息多了，购房人在申请房贷的时候要面临以下几个问题：

1、放款时间变长，同时考虑时间成本

信贷政策收紧，银行加强了房贷申请审核力度，控制住房贷业务的整体额度，造成放款时间被拉长，等待放款的时间从几周变成几个月，因此购房人不仅仅是资金成本变高了，买房的时间成本也间接变高了。等待期变长，买房的不确定性因素就变多了，比如房主反悔不卖房子了、或者等待时间过长超过跟房主约定的期限造成违约，这不仅仅是要支付违约金，还会耽误宝贵的买房时间。

2、选择适当的贷款年限，缓解房贷压力

此外还要考虑贷款年限的问题，一般来说贷款年限越长支付的总利息越多，每月还贷压力稍微能小一点，贷款年限越短总利息少，但每月负担的房贷多，压力也大，很多人都会问贷款年限应该长一点还是短一点呢？

在房价高的城市，对于经济能力有限的人来说普遍会选择30年的期限，对于经济实力雄厚的人来说，选择10-20年，实际上是在利用资金杠杆实现财富增值，期限过长过短都不划算，重要的是市场不是一成不变的，选择一个居中的期限比较利于随机应变。

在房价低点的城市，一般购房人会选择15-25年的期限，支付的总利息相对合理些。

3、利率上涨，要选择适合自己的还款方式

我们知道，商业贷款还款方式主要有等额本金跟等额本息两种，不同的还款方式产生的总利息也不同，在利率上涨的背景下，了解每种还款方式的特点显得很重要。

等额本息还款是指贷款期每月以相等的额度平均偿还贷款本息，即把按揭贷款的本金总额与利息本金总额相加，平均分摊到还款期限的每个月中，目前选择这种还款方式的人较多。其特点是每月还款额中，本金比重逐月递增，利息比重逐月递减，适合经济条件不允许前期投入过大的收入稳定家庭。

等额本金还款是指每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。即将本金分

摊到每个月中，同时付清上一还款日到本次还款日之间的利息。特点是随着时间的推移还款负担会逐渐减轻，还款前期压力较大。这种还款方式的好处是相比等额本息前期偿还的利息更多，故能节省更多的利息。坏处是前期还款压力较大，适合收入高还款能力较强的人。