

目前购房贷款有3种方式：商业贷款、公积金贷款、组合型贷款。无论哪种贷款，其还款方式都有两种不同情况。

房屋贷款还款方式介绍

1.等额本息还款：

把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。还款人每个月还给银行的金额固定不变，但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减，也就是说每月所还贷款中的利息越来越少、所还的贷款额在增加。

2.等额本金还款：

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。这种还款方式前期支付的本金和利息较多,还款负担逐月递减。

由于组合型贷款的程序和情况比较复杂，采用这种贷款方式的人比较少，所以就重点比较商业贷款和公积金贷款。为了方便比较和说明问题，我们用具体的数字来计算。假如一套房子的价格是100万，现在需要贷款70万，贷款期限为30年，看看每种贷款方式在30年到期时要还的本息各需要多少钱。

商业贷款的两种还款方式（贷款利率按4.9%计算）：

等额本息还款：30年产生的贷款利息为637431.34元，约为63.7万元；

等额本金还款：30年产生的贷款利息为515929.17元，约为51.6万元。

公积金贷款两种还款方式（贷款利率按3.25%计算）：

等额本息：30年产生的贷款利息为396719.92元，约为39.7万元；

等额本金：30年产生的贷款利息为342197.92元，约为34.2万元。

对于房屋贷款还款方式有哪些来说，我们得出以下结论：

公积金贷款比商业贷款便宜，因为公积金贷款的利率低；等额本金还款方式比等额本息还款方式更划算；采用等额本金方式还款，购房者的还款负担会逐渐变小。

经过4次计算，商业贷款的等额本息30年产生的利息为63.7万元，公积金贷款等额

本金30年产生的利息仅为34.2万元，两者相差约为29.5万元。因此，在贷款买房时，如果条件允许，尽量选择公积金贷款，采用等额本金的还款方式。

按照上面的计算，在商业贷款的情况下，等额本息还款方式产生的利息要比等额本金产生的利息高出近12.1万元。有些银行在放贷的时候，还会根据情况对贷款利率进行有条件的打折优惠，所以在贷款买房时一定要向银行咨询清楚。

对于部分收入不高的购房者来说，最好的状态就是先采用等额本息的还款方式，过了一段时间就变更为等额本金的还款方式。这样既能度过等额本金一开始的高额还款，还能省下一部分利息。至于什么时候变更比较合适，要根据自己的家庭经济情况而定。