

个人住房贷款通常所称“个人住房按揭贷款”。是银行用信贷资金向借款人发放购买自用的普通居民住房的贷款。借款人申请个人住房贷款时必须提供担保。

总的来说，个人住房贷款有“等额本息还款法”和“等额本金还款法”两种：两种还款法的比较：（1）“等额本息还款法”就是借款人每月始终以相等的金额偿还贷款本金和利息，偿还初期利息支出最大，本金就还得少，以后随着每月利息支出的逐步减少，归还本金就逐步增大；（2）“等额本金还款法”就是借款人每月以相等的额度偿还贷款本金，利息随本金逐月递减，每月还款额亦逐月递减。采用等额还贷法每月还款额的计算公式为： $\text{本金} \times \text{万元月均还款额}$ ，等本还贷法每月还款额的计算公式为： $\text{本金} \div \text{贷款期限} + (\text{本金} - \text{已还本金}) \times \text{月利率}$ 。等本还贷法每月还款额是不固定的，随着本金的递减而按月递减。比如以一套50万元的房子为例，采用8成商业性贷款，贷款期限为20年，如果是等额还贷法，按目前的利率每月还款额固定为2649元，如果是等本还贷法，则第一个月的还款额约为3340元，第二个月约为3333元，以后按月逐渐递减。计算两种还贷方式的利息总额，其实相差很少，那为什么绝大多数人都选择等额还贷法呢，除了还贷额固定，计算方便外，最主要的原因在于采用等本还贷法，借款人初期的还款压力很大，对资金不宽裕的购房者来说，只能选择等额还贷法。但对于资金宽裕者来说，就可以根据需要随意选择了。

您好，现在央行降息，是买房的好时机，可以用公积金贷款买房，此外个人要保持良好的信用记录，便于申请银行的优惠贷款利率~