

Zhongxin.com财经6月19日电(记者左玉坤)“安居乐业”已经被人“9；自古以来人们对美好生活的期望。最近，一家名为“安珠”在浙江温州正式成立。首套房灵活调整房贷还款方式，借款人可以选择只还前三年利息。。

“先甜后苦”让人心安？

图：浙江温州风光。苏社

温州又有新招了，系统还在上架。

天前温州市住建局“官方微信官方账号”温州市住建局宣布温州住建局与华夏银行温州分行推出名为“安珠贷款”。

据报道，华夏“安珠贷款”此次发布。贷款期限10年以上(含)的首套房房贷客户。个人住房抵押贷款的两种传统还款方式“平均资本，等额本息”都是创新的，用“灵活还款和自由还款”为核心。

申请“住房贷款”可以选择灵活的还款方式，如“先付利息，后付本金”或者“少量本金加利息”。灵活的还款方式最长可达3年。第四年分期还本付息，减轻购房前期还贷压力，满足刚需购房需求。

17日，中新财经记者致电华夏银行温州某支行。客户经理表示，住房贷款主要针对优质楼盘的买家，申请必须满足微信官方账号文章中提到的准入条件，且仅限于银行办理的新增房贷业务。

客户经理还表示，这项业务也是银行满足购房者合理住房需求的首次尝试。目前系统还在上架，暂时只能处理现有的还款方式。

图片：温州南站。张福坤摄

促进市场，减少压力。

“从购房者按揭贷款的还款规律来看，前三年压力最大。住房贷款实际上给购房者提供了三年的缓冲期，会促使购房者爱贷、敢贷，同时降低三年内的房贷违约风险。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

据温州市统计局统计，2021年末，温州常住人口957万人，地区生产总值7585亿元。温州一直被认为是经济强省浙江的第三大城市，仅次于杭州和宁波。

但就是这样一个城市，不缺人，不缺钱。。最近不乏对楼市的担忧。国家统计局2022年5月发布的数据显示，温州新房和二手房价格继续下跌，其中新房价格下跌0.5%。二手房下降0.6%。

除了出台住房贷款，不久前，温州刚刚出台了一揽子的惠民政策；比如降低首付，提高公积金贷款额度。

公积金政策调整后，温州市区单人最高贷款额度可达65万元，情侣最高存款可达100万元。同时，个人首套房商业贷款首付降至20%，二套房商业贷款首付为30%。

上述华夏银行客户经理对中新财经表示。银行首套房首付降低到20%。至于首套房最低房贷利率能否达到4.25%，他表示要根据不同楼盘、不同客户的情况来分析：“最近房地产的政策也在实时变化，更新速度特别快。还要结合最新的优惠措施。”

图：某房地产项目航拍。罗舍

有多好？有风险吗？

“利息第一，这让我一下子想起了经营贷款。一般经营性贷款期限只有3到5年，而住房贷款可以直接抵押几十年。。贷款买房几年后再卖房子会有炒房风险吗？”对于住房贷款，有网友提出了这样的疑问。

“从现有材料来看，住房贷款还是一种购房抵押贷款。，但房贷还款方式有所调整；商业贷款是服务于中小企业主或个体工商户的融资产品。借款人可以通过房产抵押等担保方式获得银行贷款，贷款资金用于其企业或个体户的经营需要。。金靖律师事务所主任王雨辰对中新网财经记者表示，经营性贷款是一项针对中小企业的惠民措施。利息往往比房贷利息少，但又不允许流入楼市。

但是，购房者还是要注意，住房贷款是“先甜后苦”。购房者的整体还款负担并没有减轻。

“这不是利息减免。房贷利率和本金偿还时间决定了购房者的成本。因为利息不会随着本金金额的偿还而减少，前期不还本金，占用银行资金时间长。。还款总利息比一般的本金还款法要高，长期来看会更多。中原地产首席市场分析师张大伟认为。

“本金拖得越久，利息就越高。对于现实需求来说不划算。三年付利息不付本金，后续利息按原金额计算；但是按照现有的主流房贷方式，三年本息一起还，本金逐年递减，利息也在递减。”北京某银行个贷经理向中新财经解释。

不过，诸葛找房数据研究中心分析师关荣学也提到，“抵押”可能更倾向于缓解大学毕业生和刚进城买房工作的都市人的提前还款压力。因为这个群体“早期的工作不稳定或者工资低，后来经历逐渐丰富，工作和收入增加。”

图：某在建房地产项目。中新社记者张斌摄

新型贷款模式靠谱吗？

最近随着各地房地产相关政策的放松，不仅是按揭贷款，很多之前的贷款模式都“重新出现”，这引起了不小的争议。[XY002][XY001]4月，广州有消息称，某银行启动了“接力贷款”又来了，但很快就死了。最近，各种贷款产品的名称如“循环贷款”和“存贷挂钩”据报道又出现在市场上。

消费者如何判断这些贷款模式的风险？王雨辰建议，首先要注意采取的贷款方式是否属于房贷系列，以及消费贷款和商业贷款。其实是不允许用来买房的。一旦被查出，往往可能会终止借款合同，要求提前还款，征信也会受到影响。

“天上不会掉馅饼。有些贷款名字看似减轻还款压力或延缓周期，但名字越多，流程越长，越有可能有风险。很多宣传可能只是理想化的宣传。唐‘我不容易相信。你得去正规银行做一个详细的账目。”王雨辰说。要充分评估自己的经济能力，尤其是在疫情期间，要对自己的经济能力做出相应的保守评估，避免以后出现问题。

“只有直接降低房价，或者银行直接降低房贷利率，才能真正降低买房成本。。其他只是车型变化，买家需谨慎。”银行贷款经理也提到了。

你愿意尝试类似于还房贷的事情吗？(完)