

财联社6月16日讯（记者 徐川）近日华夏银行温州分行推出一款灵活还款按揭产品引发市场热议。据了解，该产品名为“安居贷”，首套房按揭借款人可灵活调整还款方式，前三年可选择只还利息。

乍一看，前三年只还利息，让购房者拥有了还贷压力“缓冲期”，购房者在前三年本息负担将大大减小。但多位业内人士对财联社记者表示，这种操作仅是暂时缓解压力之举，“利息不会随本金数额归还而减少，银行资金占用时间长，总利息或高出‘等额本金’还款方式。”

据了解，华夏银行温州分行此次推出的“安居贷”面向的是贷款期限在10年（含）以上的首套住房按揭客户，申请“安居贷”的客户，可突破以往“等额本金、等额本息”两种传统还款方式，选择“先息后本”或“少量本金加利息”等灵活还款方式，灵活还款方式最长可达3年，即从第四年开始分期还本付息。

“从购房者的贷款偿还规律来看，前3年的压力是相对较大的，由于一些购房者的部分首付可能也是通过亲友借款或筹款的方式完成，因此每月的贷款偿还会面临一定压力。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，在上述政策下，前3年基本只需偿还利息，按照月供的本金和利息的构成，即月供约等于2/3本金加上1/3利息，那么实际上可减轻购房者2/3的月供压力。

从适用人群角度看，中原地产首席分析师张大伟对财联社记者表示，这种方式对于收入处于稳定状态的家庭来说是比较合适的，作为借款人，每月还款相同的数额，操作相对简单，每月承担相同的款项也便于安排日常收支。

但另一方面，张大伟表示，由于利息不会随本金数额归还而减少，银行资金占用时间长，总利息要高出“等额本金”的还款方式。

某国有银行按揭贷款资深从业人士对财联社记者透露，在多年前，有银行也曾推出过与上述“先息后本”模式相类似的按揭产品，但该产品只能临时性缓解贷款客户的前期还款压力，而贷款余额依旧，且后期仍面临相应的偿还压力，从结果来看，此类产品的市场需求并不高，业务量也比较少，相关业务后也被关停。

住房金融高级经济师陈斌也认为，该种还款方式能够缓解借款人的临时性资金压力，但从整体上看，由于贷款的日均余额加大，贷款期间的整体利息会有所增加。

“从总账的计量角度看，还款成本或因贷款时间拉长有所增加。”植信投资研究院资深研究员马泓表示，该政策更侧重于暂缓借款人的短期压力，如有助于缓解疫情压力下借款人的日常支出成本，待后续收入来源恢复稳定，仍可去偿还原有的部分本金。

马泓进一步表示，该政策或为阶段性的政策，在今年四季度或明年楼市整体楼市环境转暖后，该政策可能会适时退出。

本文源自财联社