等额本息和等额本金如何还款呢？

房贷还款有等额本息和等额本金。等额本息的还款方式是每月的还款固定金额,还款本金递增,还款利息递减,当还款还到中途,其实前面偿还的大部分都是利息,如果提前还款则还的大部分都是本金,对于这种方式贷款的贷款人来说,意义不大。等额本金则是平分贷款总金额,依据剩余本金计算还款利息,随着时间的推移,本金越来越少,还的利息也越来越少。当还款期超过1/3时,借款人一半的利息已经还完了,如果提前偿还,利息节省的并不多。

什么是等额本金还款呢？

等额本金：

每月的还款额不同，它是将贷款额按还款的总月数均分（等额本金），再加上上期剩余本金的月利息，形成一个月还款额，所以等额本金法第一个月的还款额最多，之后逐月减少，越还越少。所支出的总利息比等额本息法少。

但该还款方式在贷款期的前段时间还款额较高，适合在前段时间还款能力强的贷款人，年龄大的可采用本金法，因为随着年龄增大或退休，收入可能会减少。