对于首次购房的新手，总是分不清购房贷款的种类、区别，以及还款方式的优劣，今天就给大家叨叨：买房时，我们到底要怎么贷款才最划算？买房贷款多少年最划算呢？

一、常见的按揭贷款种类

商业贷款

商业银行发放的贷款。特点是放款额度比较高，但是相应的贷款利率也高，要求你向银行出具收入证明，证明你的月收入是月供的两倍以上。

公积金贷款

由各地的住房公积金管理中心委托商业银行发放。特点是贷款的额度受到你存缴的公积金及最高限额双重限制，但是利率比商业银行低得多。

组合贷款

就是商业贷款和公积金贷款捆绑申请，特点是贷款额度和贷款利率都介于商业贷款和公积金贷款之间。

目前商业贷款的基准利率4.9%，公积金贷款利率是3.25%，实际执行时银行再按百分比上浮或下调。

攻略：在放款额度充足的前提下，你要尽量找利息低的去贷款，公积金贷款>组合贷款>商业贷款

二、按揭还款方式

等额本息还款

就是把按揭贷款的总本金和总利息相加，平摊到总还款周期的月份数上。还款人每月还款的数额不变，随着时间推移，月供中本金的比重逐月递增，利息的比重逐月递减。

等额本金还款

将本金平摊到总还款周期的月份数上，每月偿还同等数额的本金和剩余贷款在该月所产生的利息。随着时间的推移，还款人每月的月供递减，月供中的利息部分越来

越少。

那么在买房时，我们选择哪种还款方式才划算呢？

攻略：也就是说，如果你是土豪资金充裕，甚至有提前还款的打算，那么建议你选择等额本金方式；如果你是普通上班族还款压力较大，那么你就选择等额本息方式。

买房贷款多少年最划算

其实，小编以为，既然你选择了贷款买房，那么贷款还是时间长点的好。如果这套房子的总价为38万，你首付18万，贷款年限30年，那么你月供只需1000元左右。这样的月供，其实对于你的生活影响很小，压力也很小。那你剩下的20万就可以用做投资或者置业了。如果你全投在了房子上，手里的闲钱不多，生活也会受到一些限制。