贷款买房划算吗？怎么贷款买房最划算？之前加息吓退了一批观望者，现下降准又开始让人们忐忑不安，不过对于刚需购房者来说，总归还是要买的，而且还等不得。所以顶着高额的房贷利率和降准的势头，贷款买房划算吗？我们要怎么贷款买房最划算？

1、可以贷多少款？

建议：商业贷款看银行审批，公积金可以先计算

“最终能贷多少款，要根据你的个人情况来看，最终结果由银行审批。”最初从中介处得知此情况时，打算买房的阿花有些纳闷，万一贷不到足够的房款，如何是好？

分析

据郑先生介绍，一般来说，如果是商业贷款，现在首套房规定首付是3成，贷款7成是上限。最终审批取决于收入、银行流水、家庭情况、工作单位等，这些因素最终决定银行是否相信你具备还贷能力。

如果是公积金贷款，则要看公积金缴存额度，公积金一个人贷款最高额度是50万元，两人最高是80万元（目前无锡公积金一个人贷款最高额度是30万元，两人最高是50万元）。公积金贷款额度的审批，跟每个月的公积金额度、年龄、房龄等有关。

算账

商业贷款额度：跟申请贷款人的银行流水、收入证明等因素相关，以银行最终的审批为准。

公积金贷款额度：根据住房公积金账户内存储余额的倍数、贷款最高限额和贷款比例三个条件分别算出的最小值就是借款人最高可贷额度。（暂停发放缴存职工家庭购买第三套及以上的住房公积金贷款。）

按照住房公积金账户余额计算的最高可贷额度

计算公式为:（公积金账户余额+公积金月缴存额×2×至法定退休月数）×22.按照贷款最高限额计算的可贷额度

一人申请住房公积金贷款的，最高贷款额为50万元，两人或两人以上购买同一住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额为80万元。

3.按照贷款比例计算的可贷额度对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米（含90平方米）以下或按规定购买经济适用住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），首付款比例不低于20%；对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，首付款比例不低于30%；对购买第二套住房的家庭，首付款比例不得低于60%，贷款利率按同期同档次基准利率的1.1倍执行。

2、选公积金贷款还是商业贷款？

建议：公积金贷款更划算

“做公积金贷款比较慢，业主希望早点拿到款项，所以想让你做商业贷款。”小宋早听说公积金贷款利率低，但究竟低多少，却没什么概念。究竟是公积金贷款还是商业贷款，哪个更划算？

分析

现在公积金贷款已经成为房贷的首选方式，原因在于公积金贷款首付低，如果是首套房贷，纯公积金贷款还可以做到两成首付。另外，公积金贷款的利率低，住房公积金贷款年利率5年以下的为4.45%，5年以上的为4.9%。一般来说，商业贷款贷款额度没有最高额的限制，主要根据贷款人情况决定最终的审批结果，而且办理快捷。住房商业贷款基准年利率5年以下的平均为6.704%，5年以上的为7.05%。目前广州部分银行首套房贷利率还有8.5折优惠。

算账

以购买首套房，贷款50万元为例。如果是公积金贷款，贷款10年，月供是5031.42元，利息是103770.4元。如果是商业贷款，贷款10年，利率8.5折优惠，月供是5549.14元，支付利息是165897.05元.

3、首付多点还是月供多点？

建议：余钱在手上更有主动权

在某楼盘销售中心，一对80后的小夫妻很纠结，他们两人在最终的付款方式上，有不同意见。在小田看来，老公是做生意的，收入并不稳定。因此有钱最好首付多付一点，这样月供压力不会太大。而她老公却认为，首付三成就可以了，钱拿在手上，就有主动权。以后如果要用钱，再找银行借钱成本可要高多了。

分析

一般来说，如果没有很好的投资方式，把手头的钱全部交给首付，月供低一点当然也无可厚非。只不过，这样就手头没钱了。我们从利率的角度来分析，假如房子成交是100万元，可以贷款70万元，但实际贷款50万元就够了。如果是存银行，5年的定期利率是5.5%，公积金贷款利率5年以上是4.9%，就是说，如果把这余钱存定期到银行，采用公积金贷款，一年利率还可以赚0.6%。商业贷款利率是5年以上的为7.05%，当然定期存款利率就不够支付商业贷款成本了，但如果有其他的投资回报，还是可以考虑的。并且利率也是变化的，加上通货膨胀等因素，余钱在手上短期内还可以发挥更大的效益。

算账

如果总房价是100万元，首付是三成，如果手头有房款50万元，贷款20年，以公积金贷款为例：

如果支付五成首付，那么月供是3272.22元，支付利息是285332.86元。

如果支付三成首付，那么月供是4581.11元，支付利息是399466元。剩下来的20万元，如果存入银行，假定利率不发生变化，如果每五年利息计入每五年的定期存款额，那20年后的利息总额是328531.33元。

那么，少付两成产生的最终收益=20万元存银行产生的收益-
多贷银行两成首付产生的利息=214398.19元。

4、哪一种还款方式更划算？

建议：适合自己的就是最好的

“等额本金还款好，还是等额本息还款好呢？”前段时间小蝈在滨江东贷款买了一套二手房，总价80万元。小蝈最终选择了等额本金还款法，“这种还款方式，第一个月还款额最高，以后会逐渐减少。这样以后压力就会越来越小。”不过，有朋友却说这是一种“先苦后甜”传统的思维方式，根本不符合现代环境了。

分析

等额本金还款法。这种方法第一个月还款额最高，以后逐月减少，所以这种方法常被称为“递减法”。实际每个月的本金是一样的，只是利息不一样，由高到低。等额本息还款法。这种还款法是按照贷款期限把贷款本息分成若干个等份，每个月还款额度相同，所以这种方法常被称为“等额法”。而等额本金还款法看似利息更少，但正是因为有借钱才产生更多的利息，这一点跟上述的首付款多少有点类似，如

果有更好的投资渠道，不妨采取等额本息还款法，如果有还款能力，没有其他投资渠道，等额本金还款法则更合适。

算账

以商业贷款贷100万元为例，贷款30年，利率为基准，那么，如果是等额本金还款法，月供第一个月最高位8652.78元，到第360个月最少为2794.1元，支付利息为1060437.5元。

那么，如果是等额本息还款法，月供为6686.64元，支付利息为1407189.89元。

5、贷款时间长一点还是短一点？

建议：当然越长越有利

“想到自己这辈子接下来的30年，都要还房贷，多么悲催啊！”因此，小宋想，如果贷款20年，要是月供压力不太大，不如只做20年的“房奴”。不过，在银行工作的朋友却告诉他，虽然贷款30年，利息会更高，但要考虑到通货膨胀等因素，越往后，同样数字的钱，其价值是不断缩水的。因此，选择贷款时间越长越好。

分析

因为通货膨胀的因素，实际找银行借钱，本金不变，而利息是变化的。同样是70万元，每一年的支付能力是不一样的。就好像20年前欠银行5万元贷款，每个月几百元的按揭觉得压力很大，但到现在可能就是一餐饭而已。因此，还款时限越长越好。

不过，也有人认为如果没有好的投资渠道，在房贷利率较高的情况下，贷款时间太长，支付的利息也很高，还不如贷款时间短一点，平时咬咬牙也就过去了。值得一提的是，还款的前几年，主要在还利息，如果有提前还贷的打算，还是选等额本金还款的方式划算，可以多省点利息。

算账

以商业贷款贷100万元为例，利率为基准，如果贷款20年，那么月供7783.03，支付利息为867927.29元。

如果贷款30年，那么月供6686.64元，支付利息为1407189.89元。