

对于每个普通人来说，拥有一栋大房子、没有雾霾、不用还贷真的就是一个梦想。房价激增的社会，贷款买房成了很多人购房的选择。关于贷款买房，很多购房者有一些问题不是很清楚。今天，小编就汇总了三个问题，大家可以看一下，可以更加了解自己到底适合哪种方式购房。

### 1.购房全款好还是贷款好？贷款多少合适呢？

回答：

其实对于这个问题，并没有一个准确的答案，具体要根据购房者的经济状况来定。如果您是大土豪的话，那您可以随意啦。当然，如果您是向小编一样的普通上班族的话，当然贷款是不二选择。小编建议大家贷款买房时，建议按照最低要求付的首付款来贷，并且尽量用到公积金贷款。如果你房贷总额多，还可以使用公积金和商业贷款混合贷，能省一分是一分嘛。同时，不同银行可能还会推出不同的商贷优惠，小伙伴们记得贷款前可以咨询银行哦~

### 2.贷款多久合适，要提前还款吗？

回答：

【举个例子】长沙，首付30%，公积金和商业贷款混合贷款共计400万，其中公积金贷款120万，利息4%，商业贷款280万，利息5.9%

也就是说，等额本息的总利息约为404.13万，而等额本金的总利息约为320.69万，看到这里，各位小伙伴是不是心在滴血？不算不知道，一算吓一跳，原来银行收了咱们这么多利息.....

按最长的时间贷款，如果可以就贷30年，大家完全可以把钱用于投资获取更高的预期年化收益，而不是死死的还款。所以说，就算有钱，也别着急还，赶紧拿着闲钱去投资吧。

### 3."等额本息"or"等额本金"？哪种方式比较划算？

回答：

【举个栗子】

如果借款100万，20年还清，年预期年化利率5.9%，则月预期年化利率为0.4917%

。

1.假设等额本金：则月还款本金为：100万/240个月，即每月为4167元；

(1) 第一个月还款利息为：100万\*0.4917%=4917元，则第一个月的实际还款额为4167+4917=9084元。

(2) 第二个月剩余本金为100万-4167=995833元，则第二个月要还的利息为：995833\*0.5125%=4896.51元，则第二个月的实际还款额为4167+4896.51=9063.51元

以此类推.....在等额本金下，20年共还款约159.25万元，共支付利息59.25万元。

2.假设等额本息：则每月还款额（含本、息）为7106.74元。

(1) 第一个月计算出的利息同样为4916.67元，第一个月只归还了本金7106.74-4916.67=2190.07元；

(2) 第二个月计息的基础是上个月的本金余额，即100万-2190.07=997809.93元，则第二个月应还的利息是4905.9元，即第二个月归还的本金为2200.84元

以此类推.....在等额本息下，20年共还款约170.56万元，共支付利息70.56万元。

由此我们可以得出：无论是等额本息还是等额本金，其实都是公平的。之所以等额本息的最终利息高，是因为你每个月占用银行的本金多造成的，并不是银行设计要多赚你的利息。

小编建议大家，如果您资金较多的话，可以选择等额本金方式，降低全部的利息支出；如果您资金紧张，刚够首付的话，则可以选择等额本息方式，这样虽然前期利息支出多，但是资金压力会小。等什么时候有资金的时候适当做些提前还款，同样能够达到降低利息支出的效果。