很多人贷款前想的是，现在的月供5000块钱，20年之后就不值钱了，所以用贷款买房划算一点。这个想法是不对的。

因为贷款是有成本的，如果只是还本金，自然贷款越长越好，但是实际上银行是要加上利息的。

所以，你首先要考虑的是，手头资金获取的收益能否大于从银行贷款的成本？

目前银行公积金贷款大概是4.5%，商贷的利率是6.15%；但是这两者是调整的。为了方便计算，暂且认为是固定的。

目前某宝的利率差不多也是百分之4点几，有些固定期限的理财产品可以达到百分之5点几，所以用公积金贷款肯定是划算的。但是，公积金贷款是有上限的，题主是贷款100W，这个无论什么地方，公积金都贷不了这么多，最终还得公积金和商贷组合贷款.商贷的利率是6.15%，这个就要进一步分析了。

目前绝大多数风险较低的理财产品，能过这个的并不多。信托产品可以过这个数，但是一般保单要百万级别以上。当然，现在有些公司内部有福利，可以拼单买产品。所以，这个问题要看题主，手头边有没有合适的投资机会，可以覆盖这个成本，有，就可以商贷，否则，建议提前还贷！

再分析一种情况，我们每个月发工资的时候，个人和公司都会缴纳一笔公积金。这个公积金用途很有限，除非买房或者还贷，或者劳动关系转移出当地，或者退休，否则是不能取出来的。买房的好处之一是可以动用这笔钱，假设你的公积金比较高，可以完全覆盖你的公积金贷款之外，还有结余，那么可以部分商贷，商贷的月供和公积金结余持平或者稍稍高出，这样可以非常有效的利用你的公积金，因为公积金的每年收益是比较低的。

最后再提醒题主一下，假如你贷款100万，加上利息100万，总共是200万，如果你选择等额本息，那么你每个月还月供的时候，5000的月供，是本金还2500，利息还2500吗？答案是否。当你一开始还房贷的时候，是本金500，利息4500。具体的数字可以在网上用在线计算器算一下，我想说的是：在还贷的开始阶段，你的钱主要拿来还利息，提前还贷越迟，越没有意义。所以有的人认为，我先贷着，不行我在提前还，这本身也是有成本的。