目前我们最常用的买房贷款方式有三种类型，目前买房贷款方式主要有住房公积金贷款、个人住房商业性贷款和个人住房组合贷款
。贷款方式是在置业者在购房者之前必须要了解的重要考虑因素。住房公积金贷款利率很低，不仅低于同期商业银行贷款利率，而且要低于同期商业银行存款利率，因此成为很多购房者的一选。

问：为什么说公积金贷款的利率低？

答：住房公积金贷款具有政策补贴的性质，贷款利率很低，不仅低于商业银行贷款利率(仅为商业银行
抵押贷款利率的一半)，住房公积金之
间存在利差
基金抵押贷款利率和银行存款利率。与此同时，住房公积金贷款处理抵押贷款和保险的费用减半。

问：为什么商业贷款是抵押贷款？

答：商业贷款也是银行抵押贷款。贷款银行存款余额不得低于购房所需资金的30%，并作为购房的初始款项，贷款银行确认的资产为：作为抵押或质押，或具有足够补偿能力的单位或作为偿还贷款本金和利息并承担连带责任的担保人，个人可以申请银行抵押贷款。

问：为什么更多人使用组合贷款？

答：个人住房组合贷款，住房公积金管理核心可以通过公积金贷款发行，上限一般为10万至29
万元，如果购买价格超过
此限额，银行不足部分必须申请住房商业贷款
。这两种类型的贷款一起称为合并贷款。合并贷款的利率相对温和，贷款金额相对较大，因此贷款人更多使用。

问：哪种还款方式最划算？

答：1、等额本息还款法即把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到还款期限的每个月中，每个月的还款额是固定的，但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。这种方法是目前最为普遍，也是大部分银行长期推荐的方式。等额本息
每月的还款额度相同，所以比较适宜有正常开支计划的家庭，特别是年轻人，经济条件不允许前期投入过大，可以选择这种方式，如公务员、教师等收入和工作机会相对稳定的群体。

2、等额本金还款法
是指一种贷款的还款方式，是在还款期内把贷款数总额等分，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，这样由于每月的还款本金额固定，而利息越来越少，贷款人起初还款压力较大，但是随时间的推移每月还款数也越来越少。等额本金法因为在前期的还款额度较大，而后逐月递减，所以比较适合在前段时间还款能力强的贷款人，当然一些年纪稍微大一点的人也比较适合这种方式，因为随着年龄增大或退休，收入可能会减少。

来源：新浪乐居