

## 一、全款买还是贷款买，贷款多少合适？

这个问题，还是比较好回答的，当然是贷款买啦，用银行的钱，岂不乐哉，如果你是土豪，请随意，现金实在没地儿去啦，买个房子玩玩，就不多说啦。

贷款买，能用公积金贷款买是最好的啦，公积金政策近几年也是在不断的放宽，买房，租房都可以用，对买房最利好的就是贷款的上限又从80万提高到120万。如果你房子总额多，贷款还可以公积金和商业贷款混合贷，是不是很人性化。

公积金贷款现在的利率是4.05%，商业贷款也在6%上线，用商业贷款利率城市不同各地还会有小幅度的折扣。

贷款，个人就按照最低要求付的首付款来贷就ok。

## 二、如果贷款，贷多长时间合适，要提前还款吗？

贷款，公积金：4.05%商业贷款：6.15%，公积金贷款120万，商业贷款280万，贷款400万。

很多朋友看到30年，等额本息的总利息是421.5万，等额本金332.1万，尼玛，坑爹啊，银行收了咱们这么多利息。

但是我们换位思考，投资的利息只要大于6.15%，假如现在主流P2P平台10%，那么如果不还银行的钱，而是投资收益大于10%，那我们的资金又多创造了3.85%的利息哦，比我们现在的一年期定期存款都高，你说合算不合算。

按最长的时间贷款，能贷30年，就贷30年，如果每年都可以找到高于6.15%的投资，不用着急还银行贷款的。

提前还款，就看你想不想在用银行的钱投资吗？选择权在你们手上哦。

## 三、等额本息or等额本金

首先我们站在银行按揭还贷款的角度分析等额本金和等额本息。

等额本金还款方式比等额本息还款方式下，同样的年限，但是利息支出会高出很多，上图大家应该也看到了。所以，如果选择了等额本息还款方式，就感觉自己吃了很大的亏似得。

但是，真的是这样吗？

其实无论是等额本息或者是等额本金还款方式，其利息的计算都是用你借用银行的本金余额，乘以对应的月利率(约定的年化利率/12个月)，计算出自己当月应该银行的利息的。也就是说，两种不同的还款方式，利率水平其实是一样的。之所以计算出的利息不同，其实是因为你不同月份借用的本金不同造成的。借的本金多，要还的利息就多;借的本金少，要还的利息就少。

举个例子：

如果借款100万，20年还清，年利率6.15%，则月利率为0.5125%。

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：100万0.5125%=5125元，则第一个月的实际还款额为4167+5125=9625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：

9958330.5125%=5103.64元，则第二个月的实际还款额为4167+5103.64=9270.64元

以此类推

等额本金下20年共还款约161.7万元，共支付利息61.7万元。

2、如果是等额本息，借款100万元，20年还清，年利率6.15%，月利率0.5125%，则每月还款额(含本、息)为7251.12元。

(1)第一个月计算出的利息同样为5125元，第一个月只归还了本金7251.12-5125=2126.12元;

(2)第二个月计息的基础是上个月的本金余额，即100万-2126.12=997873.8元，则第二个月应还的利息是5114.10元，即第二个月归还的本金为2137.01元

以此类推

等额本息下，20年共还款约174万元，共支付利息74万元。

通过的计算，是不是可以看出：两种不同的还款方式，都是公平的。不存在吃亏占便宜、不存在哪个更合算的问题。等额本金与等额本息相比，因为之前月份每个月都比等额本息的还款金额大，所以其实就类似于每个月都有部分提前还款，通过这种每个月的提前还款减少了本金余额，占用利息自然就少了。其实如果不选择等额本金的方式，而是在你有钱的时候专门做一大笔的提前还款，效果也是差不多的。你最终利息高，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。

所以，如果你前期资金并不算太紧张，可以选择等额本金方式，降低全部的利息支出；如果你前期资金紧张，你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。

等额本金所还利息少，但是初期还款压力大；等额本息月还款金额相同，但是利息稍多。

借用银行的钱，我们把结余下来的钱，投资利息只要比银行高，其实就是赚的，个人比较偏好等额本息，投资收益大于银行利息，就是划算的，所以相当于在利用银行钱做投资了。

另外：如果网贷款平台，等额本息还款，对于投资者来说，实际的收益又是怎样的呢？用10000元投资一个12个月的项目，年化收益12%，一年后你的本息合计有多少？一年后回款10661，实际年化6.61%，而目前我们多多智富平台一个月的项目就年化率高达16%了，每月复投收益倍增，其价值远远高于6.15%的商业贷款。

结论：

选择等额本息的还款方式，理由一，买房前期已经拿出了大额的现金，还款初期还款压力较大，等额本金前期还款数值多。随着生活水平提高，可支配现金会越来越充沛，这个时候无论提前还款还是投资都会比较从容滴哦。

#### 四、哪类人适合提前还款vs不用提前还款

提前还款三类人：

1、传统保守党：钱只存银行，不做任何投资，不学习，不了解，不愿意承担任何风险的朋友，还是提前还了吧，为了生活更踏实的明智选择。

2、不想要任何的负责，觉得欠钱很有负担，心里压力超级大的朋友，为了你更好

的睡眠质量，请你还了吧。

3、这一类是高人哦，还了房子的钱，又拿无贷款的房子去银行做抵押贷款的朋友，相比你肯定有非常靠谱的投资渠道，并且肯定高于抵押贷款的利率，如果你身边有这样的朋友，请注意，请抱大腿，土豪，带多多君一块玩吧。

不用提前还款的类型：

1、公积金贷款，商贷7折，8折，公积金贷款利率才4.05%，余额宝[微博]的投资你就已经平了，这么低的成本，你就偷着乐吧。

2、等额本金还款期限已经超过三分之一，剩下的利息已经越来越少，不用选择提前还款了，本金都已经还了大半了，每个月还的利息部分已经比较少了哦。

等额本息还款期已经超过二分之一，可以提前还款，但是看准时间，节省的利息会比较多，其实节省的利息已经没有多少了。

最后说上一句，其实思很简单，找到年利率大于4.05%，6.15%的投资产品就ok啦，你就是在用银行的钱挣钱。

现在的经济大，是降息通道，借的钱越长越好，利息降了，第二年就可以享受新的低的利率哦。

总结：

首先，如果能借到银行的钱，一定是能借多少借多少，能借多久借多久。为什么？因为中国实际上长期是高通[微博]胀、低利率，甚至长期是负利率。你借到银行的钱，其实就是等于赚到了。

也因为负利率的这个原因，所以等额本息还款要比等额本金还款好。等额本息确实最后还给银行的利息要多一些，但是一开始的压力要小一些。很多人买房一开始就是借了债的，很多人一开始的压力都非常大。这个时候，能减轻一点是一点。更重要的是，现在中经济学家和官员都相信“通胀比通缩好”。

所以，美国量化宽松，欧洲日本量化宽松，中国也是。所以，负利率有可能长期存在。用等额本息还款你现在一个月还3000,30年之后还是还3000;等额本金现在一个月还4500,30年后还1000。可是，现在的钱要比30年后的钱要值钱呀。现在每个月月供多1500，可能会让很多人吃不消。30年之后每个月少了2000块钱，可能只够吃个早餐了。时间值钱呀!