

最近央妈对LPR进行了两次调整，一是降低了首套房LPR下限20个基点，二是LPR利率降了15个基点。随着经济下行，预期减弱，提前还款也成了近期的热门词，那么到底要不要提前还款呢？房贷中，等额本金与等额本息到底有什么不同？

一、论述

1、等额本金，就是每个月还款的本金是一样的，随着时间推移，越往后每个月的待还款余额越来越小，利息就越来越少。如图所示，呈现出一个倒三角形。

2、等额本息，就是每个月还款额是一样的，还款额=本金+利息，计算方法比较复杂，下文直接给出公式。如图所示，刚开始本金还得少，利息还得多，每个月的还款额是恒定的。由于前期还款额比等额本金少，那么总利息就相对多一些。

众所周知，等额本息所还的总利息是大于等额本金的，所以到底哪种还款方式更好？

其实，两种方式的资金占用成本都是一致的，也就是说，利率一致的情况下，谁也没吃亏，谁也没占便宜。

那么，为什么等额本息要还的利息多？因为，等额本息前期要比等额本金少还一部分资金，这部分资金所产生的利息就是等额本息多出来的利息。

换句话说，如果把等额本息前期比等额本金少还款的部分，每个月再拿去投资，用相同的贷款利率计算收益，最终这部分资金的利息之和恰好等于等额本息多还的利息。（第一个月等额本息少还的部分会在第二个月产生收益，第二个月也是一样，以此类推）

等额本息与等额本金的本质区别就是，它们在各自分期还款的周期中，占用的资金不同，所产生的利息也不同。简化来看，就是前者比后者占用的资金更多一些，所以利息多一些。就像借11w与10w的区别而已。

所以，在投资收益率等于贷款利率的情况下，不管用哪个方式还款，都是一样的，都不吃亏。只是多借多还，少借少还的问题。

有人说，提前还款的情况下，等额本金划算，因为等额本息前期都是还利息。

其实同样的道理，等额本金每个月比等额本息多还了一部分资金，再用这部分资金去投资，按照贷款利率的收益获取利息，它们加起来应当等于提前还款时等额本息比等额本金多还的资金。

二、举例

本例验证房贷到期时，等额本金与等额本息的是否有差别。提前还款的情况，读者可以自行验证。把复杂问题简单化，用比较好运算的数值来举例：贷款2万分期两个月，年利率0.12，月利率0.01。

1、等额本金

第一个月待还额20000，付利息200，还本金10000，还款额10200

第二个月待还额10000，付利息100，还本金10000，还款额10100

总利息300

2、等额本息（分期两个月比较短，需要把小数点精度保留长一些）

每月还款额， $X=20000*(0.01*1.0201)/(1.0201-1)=10,150.24875621891$

总利息300.49751243782

三、验证

1、等额本金第一个月比等额本息第一个月多还 $10200-X=49.75124378109$

2、等额本金第一个月多还的部分，按照同样的利率拿去投资将在第二个月的产生利息， $49.75124378109*0.01=0.4975124378109$

3、等额本息比等额本金多还的利息为0.49751243782

四、结论

- 1、等额本息比等额本金多付的利息=等额本金早期多付的钱拿去投资的收益。
- 2、两种还款方式的资金成本都是一样的，只不过每种方式每个周期占用的资金不同，所以利息也不同。
- 3、既然两种方式的资金成本是一样的，那么提前还款也是同理。不存在等额本金提前还款优于等额本息的情况，只不过等额本息前期占用资金少，后期就要付出相应的利息代价。

五、建议

- 1、资金充裕，且不会理财投资收益跑不赢贷款利率的情况下，建议等额本金。
- 2、资金不充裕，或者会投资理财投资收益能跑赢贷款利率的情况下，建议等额本息。

最后，本章只阐述了等额本息与等额本金的区别。但是，房贷贷多少合适呢？贷多与贷少有什么影响呢？请关注我，我将另写一篇来谈谈。