

最近很多朋友在沟通有一笔闲置资金是否要提前还房贷，来降低平时房贷的支出。

昨天早上也转发了一篇分析好文，主要观点是有好的投资手段就不要提前还，如果没有投资渠道，就可以提前还房贷了。

那么我也用数据来分析一下提前还房贷和把钱放入增额终身寿账户的区别，可以直观的对比出优劣势。

比如我现在有100万闲钱，可以做提前还房贷，但如果我把这100万放到增额终身寿账户里面，会是什么结果呢？

我们用100万，30年还款，年华利率在基准基础上上浮5个点，也就是5.15%来计算。

我们先来看看房贷的计算结果



等额本息

等额本金



月供(元)

5,457.18

支付利息(元)

964,585.56

还款总额(元)

1,964,585.56

贷款方式

商业贷款 >

贷款总额(万)

100

首付比例

0成 (全额贷款) >

需贷款金额(10成/万)

100.00

利率 (基准利率1.05倍)

5.15 >

期限

30年 >

30年的利息是964585元，接近100万

也就是我们如果把这个钱用来还款，可以省下来后面96万左右的利息支出。

那我用这一百万换个账户投入，看30年是否能赚到更多的钱呢？

| 100万的不同使用方式 | | | | |
|------------------------------|-------|--------------------|------|-----------------------------|
| 提前还房贷（上浮5%，5.15%利率，等额本息，30年） | | 买增额终身寿（复利3.5%写进合同） | | 备注 |
| 年限 | 省下的房贷 | 年限 | 账户金额 | |
| 10年 | 65万 | 10年 | 135万 | |
| 20年 | 131万 | 20年 | 191万 | |
| 30年 | 196万 | 30年 | 270万 | |
| 33年 | 196万 | 33年 | 299万 | 贷款还完的第三年，把省下的196万除开，还多赚100万 |
| 40年 | 196万 | 40年 | 380万 | |
| 50年 | 196万 | 50年 | 535万 | |
| 60年 | 196万 | 60年 | 756万 | |

从图表中我们可以看出来，在20年的时候，我们的账户余额就已经191万了，基本达到房贷本金+利息的总金额。

如果我们看30年的时候，已经270万了，可以说同样的30年时间，多赚了70多万，但我们只需要再等3年，账户金额就到了299万，也就是这个账户33年后，除了帮我们赚到了30年房贷还的钱，最后还多出来100万本金。如果我们看得更长远，到60年的时候，756万，已经多出来460万。但我们还是那个100万本金，只是选择了不同的处理方式而已。

那我担心后面房贷还起来困难怎么办？那好，我们换一种方式，就是10年后，开始用这个增额终身寿账户里面的钱来还房贷，看看最后的效果。

| 100万的不同使用方式 | | | | |
|------------------------------|-------|--------------------|--------|----------------------------------|
| 提前还房贷（上浮5%，5.15%利率，等额本息，30年） | | 买增额终身寿（复利3.5%写进合同） | | 备注 |
| 年限 | 省下的房贷 | 年限 | 账户金额 | |
| 10年 | 65万 | 10年 | 135万3千 | 第十年开始，用增额终身寿账户的钱来还房贷，每年6W，直到房贷还完 |
| 20年 | 65万 | 20年 | 120万 | |
| 30年 | 65万 | 30年 | 100万 | |
| 40年 | 65万 | 40年 | 140万 | |
| 50年 | 65万 | 50年 | 198万 | |
| 60年 | 65万 | 60年 | 280万 | |

我们前10年，自己还房贷，大约65万左右，这个时候我们的增额寿账户正在不断积累长大，到10年末的时候135万左右。

这个时候，我们每年取出6万块来还房贷，直到房贷还完，我们看看30年后账户还有多少钱呢？可以看到，30年后，我们不但把房贷还完了，账户里面的100万本金还在。如果看长远到60年，账户里面有280万。怎么看都比直接用100万还房贷来得强，这个就是复利的效应。

最后，大家可能担心这个收益的风险性了，放心，收益金额写进合同，保证本金和收益，这个就是增额终身寿的魅力所在，当然不同产品有不同的收益，想了解更多，欢迎来一对一交流。