

重点讨论等额本息：每个月还款本金是2777.78元，从第二个月起每个月需要支付的利息（较前一个月）就少10.2元。

二、两者差别在那里？

1、每月还款是等额本金多于等额本息，第一个月多出1649.26元，此后每个月减少10.2元。

两种方法在第142个月还款金额相同，此后等额本金方法再降。

2、总还款金额差别

等额本息总还款金额：180.69万元

等额本金总还款金额：166.33万元

三、建议

对于30年的长期贷款来说，两者相差14.36万，平均一年才5000不到，个人觉得差额不大

1、差额不大，就没必要去选择等额本金，让自己的前期月供有压力，因为刚需买房后，需要支出的各种费用较多，如装修或精装房添置家居、结婚生子等等。

2、如果有过渡房的计划

那么建议等额本金，差距就巨大了。

如果，由于经济原因，现在买的是中小户型、较偏远区域低房价的，将来过渡到中户型，或区域更好。

计算，以5年过渡期计算：

等额本息，前面还的主要是利息，本金少

还款总额为：300826.8

本金还款只有：89325.6

等额本金，还款差别在于本金多的方案

还款总额为：370016.4

还款本金为：166666.8

两种方案的本金还款差距是67341.2

说明：五年过渡期，你出售房产后得到的现金多了近7万元。

既然做过渡房的计划，那么在装修方面，购置家居方面采取较为适当的配置即可，节约资金3—5万，两项总额超过10万，对过渡后再购置自己心怡的房子大有裨益。因此差距较大，5年的效益是每年2万元。

每个月欠银行的本金在减少，随之利息也在减少

请关注本号，转发或分享。

刚需买房的主要内容都讲述完了，下面就对如何选择户型做系统分析，提供参考。有需要可以留言讨论。