

买房后贷款通常有两种还款方式：等额

本金和等额本息

。应该选哪种呢？可能有朋友说，当然是等额本金啊，毕竟可以省下不少利息。真的是这样吗？

今天我们简单梳理下，看看房贷怎么还款最划算。

一、两种还款方式的差异

假设贷款金额100万，30年，利率4.9%，那么：

1、等额本金，首月月供6861元，月供逐月下降11元，月末还款2789元；利息总额73.7万元。

2、等额本息，月供保持一致5307元，利息总额91万元，比等额本金还款高出了17万元。

这两种还款方式的差别在于：

1、等额本金，每月还的本金是一致的，月供额前高后低；

2、等额本息，每月月供是一致的，但前面还款中利息占大头，越往后面，还的本金才越高。

3、等额本金确实比等额本息更省利息，100万贷以4.9%的利率贷30年，利息能省下近20万元。

注：以上可网上搜索房贷还款计算器查看详细数据

二、等额本金还款具体是怎么计算的

等额本金还款的计算方式比较简单，就是

：先把本金按贷款期限平均分，然后每一期按贷款本金余额计算当期的利息。

比如前面那个例子，100万贷款30年，每月偿还本金2778元；按基准4.9%计算，月利息就是0.4083%，第一个月利息是4083元；所以首月月供是6861元。

而第2个月，贷款本金余额为99.7万元，对应的利息为4072元，合计第二个月月供就是6850元。以此类推。

三、等额本息还款具体是怎么计算的

等额本息的还款逻辑就比较复杂了一点，简单说，它是运用了复利的概念。

假设贷款金额是 P ，月供是 y ，贷款期数是 n ，月利率是 r （名义月利率=名义年利率/12）。

（1）银行贷款给我们时，它的本息是这么计算的： $P \times (1+r)^n$ ，因按月还款，所以按月复利计息。

（2）我们每月偿还给银行的钱事实上也要复利计息的。收到贷款后，我们通常是月末开始还款，于是每个月还款金额复利计息后分别是：

- 第1个月 $y \times (1+r)^{(n-1)}$
- 第2个月 $y \times (1+r)^{(n-2)}$
- 第3个月 $y \times (1+r)^{(n-3)}$
- ...
- 第 n 个月 $y \times (1+r)^0 = y$

以上两部分相等，然后通过公式计算，就可以得出每个月固定的月供金额 y 了。

四、等额本金还款适合哪些人

- 1、现金流比较宽松，可以承担初期较高月供的人。
- 2、因资金使用效率较低，适合只打算供这一套房的人。

五、等额本息还款适合哪些人

- 1、还款压力较大，但收入比较稳定的人

- 2、希望在可承受的月供范围内，买到总价更高，或面积更大房子的人。
- 3、认为未来通胀率会持续走高，未来的钱会贬值得厉害。
- 4、看好房价未来上涨，计划持有几年后变现，用有限的资金搏更高的收益。
- 5、手上有很好的创业或投资机会，收益率高于房贷利率，并且风险可控。

总结：房贷还款方式的选择跟个人的实际经济情况、买房预期、资金使用效率期望有关。

要么老老实实供这一套房，用等额本金还款省下几十万利息。

要么用等额本息还款最大化月供，一步到位，买到心仪的房子。

要么提高资金使用效率，用等额本息还款省下的月供，配合其他闲置资金，博取更高的投资收益。