

前文讲《加收1%，为何交行惩罚你提前还房贷》，解释了交行为阻止房奴提前偿还房贷，冒天下之大不韪惩罚性多收1%的本金的内在逻辑。

今天聊聊关联的话题：**要不要提前偿还房贷&以及为何等额本金就是比等额好。**

以上两点有个前提，就是你得有选择的空间。

壹：为何要提前偿还房贷？

四个字，有利可图。理由如下：

1.人间清醒的底层逻辑：自私人学说。

经济学上有个非常有名的假说，意思是参与商事活动的个体都是以完全追求物质利益为目的而进行经济活动的主体，所有参与商业活动的个体都是自私的，都是为了自己利益最大化而与交易方博弈，斗智斗勇，甚至并为此可不择手段。经济人这一叫法不好理解，可以理解为自私人，更让人清醒。

在房贷交易中，合同双方是房奴和银行。根据经济人假说可以推测，银行会从自己的利益出发与房奴博弈。

现在，银行想通过惩罚性加收费用组织房奴提前偿还放贷，那么可以推测，不前提偿还放贷有利于银行，于房奴不利。反之，提前偿还房贷对房奴有利，对银行不利。

2.就机会成本而言，房贷利息永远高于存款收益。

目前5年期LPR为4.45%，就算考虑下浮，也大概在4%以上，如果是上浮利率，则会在5%以上。根据目前各银行理财子公司产品收益，PR1-风险低档位产品的收益

大概集中在2%-2.9%之间。也就是说，单纯的利息差，就达到1.1%-3%区间。简单说，按照100万本金计算，选择提还房贷，至少能省1.1万-3万块。

当然，

有人认为留着钱用来投资股市或者更高收益的资产可以抵消利息甚至能产生溢余。

高收益意味着高风险，根据股市二八定律

，我是劝那80%的人将钱用于提还而不是用于炒股。

贰：那该如何安排提还？

首先，就家庭而言，**需要预留部分备用金**，除此之外，剩余资金均可用于提还。

但是，

不可轻信小贷公司优化债务，置换贷款的忽悠，切忌通过资金过桥方式提前偿还房贷后再通过短期抵押贷款方式获取资金归还过桥资金。危害有两点：

- 1.资金过桥成本和小贷公司手续费都很高，得不偿失；
- 2.长期置换短期，后面的还款压力会更大，导致后续要持续拆借，形成恶性循环。

叁：等额本金比等额本息好在哪？

1.等额本金利息更少。

等额本金，是将本金平均分摊到每一期，本金固定。利息是根据你借银行的尚未还的本金计算，所以随着本金的减少，利息是跟着减少的。

简单而言就是，你目前欠银行多少钱，银行就按照约定的利率和你占用的时间计算你应付的利息。这种利息的计算方式是最原始也是相对公平的计算方式。

等额本息，是一个复杂的计算思维

，是在等额本金基础上的演变而来，可以

简单如此理解：为了减少前期利息还款，银行又对你的应该偿还的利息进行了一次放款，而银行放款是需要收取利息的，也就是利滚利。

所有，
同等金

额同样期限情

况下，等额本金要比等额本息更省钱，利息总额更少。

有些人两种方式都是借款人向银行借钱的成本。这句话没毛病，等额本金方式下，其利息是本金的代价；等额本息情况下，其利息是本金和利息的代价，包含了利滚利部分。

所以很明显，成本上看，等额本金对房奴更有利。

但现实操作中很多购房者稀里糊涂的，连自己选择了什么还款方式都不知道，可叹。

2.等额本金可选择余地更多

前面提及，

等额本息的计算公式是一个复杂的数学问题，这个数学问题成功把购房者绕晕。再通过合同约定，使得购房者前期每月的房贷中，很大一部分是对利息的偿还，对本金的偿还占比极小。

这样的还款安排下，

如果选择提前偿还放贷，房奴总的房贷虽然还了很多，但是本金并没有减少多少，而支付的放贷，大部分是属于提前给予给银行的利息，但这部分银行提前收取的利息，是没有退还的，相当于损失了利息。

而等额本金模式下，固定偿还本金，利息根据剩余本金计算。提前还贷，房奴没有半点损失，提前偿还房贷一时爽，一直提前偿还一直爽，进退皆可。

实践中，大部分购房者都有提前还款的意愿，随着时间的推移也具备提前还款的能力。所以在申请按揭时，最好选择等额本金还款方式。（完）

付等额本金和等额本息的具体比较（以下内容来自网络）：

等额本金法是将贷款本金按还款的总月数均分，再加上上期剩余本金的利息，这样就形成月还款额，所以等额本金法第一个月的还款额最多，然后逐月减少，越还越少。

计算公式为：

每月还本付息金额= (本金/还款月数) + (本金-累计已还本金) ×月利率

每月本金=总本金/还款月数

每月利息= (本金-累计已还本金) ×月利率

还款总利息= (还款月数+1) ×贷款额×月利率/2

还款总额= (还款月数+1) ×贷款额×月利率/2+ 贷款额

等额本息是在还款期内，每月偿还同等数额的贷款 (包括本金和利息)。

每月还款金额=

$[\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}] \div [(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1]$

等额本息还款法特点：等额本息还款法本金逐月递增，利息逐月递减，月还款数不变；相对于等额本金还款法的劣势在于支出利息较多，还款初期利息占每月供款的大部分，随本金逐渐偿还供款中本金比重增加。

两种还款方法比较，最终到期算，等额本息比等额本金要多付出可观利息。

举例如下：

贷款300万元，年利率4.86%，还款年限30年；

等额本息：30年后还款5705618.40元，总利息2705618.40元；

等额本金：30年后还款5193073.80元，总利息2193075.00元；

两者差额近51万元，贷款越多，年限越长，等额本息比等额本金还款越多。