

网上有很多讲等额本金等额本息

，我发现还是很多搞不太懂这个等额本息等额本金，要把这个搞明白，我们要先把房贷系统讲解一

下，要不然讲完还是搞不清楚，很多

人会把基准利率

·固定利率·LPR浮动利率·房贷利率bp基点上浮下浮·等额本金·等额本息这些混着讲，越看约糊涂。

## 苏州2022年最新利率表

首先我们先把基准利率·固定利率·LPR浮动利率·房贷利率bp基点上浮下浮给大家讲一下，利率决定你还款的利息多少，首先讲基准利率，官方解释很多人听不太懂，大白话就是在中国所有贷款利率以基准利率来参照，上浮下浮都是在基准利率上调整的，基准利率也就是LPR,也叫贷款基础利率

，这个是会浮动的，这个调动是国家根据经济形势做调动的，有的时间国家一年调几次，有的时间几年调一次，基准利率=LPR=贷款基准利率，这三个是一个东西，我们了解了基准利率了，那么就更好的理解固定利率·LPR浮动利率，固定利率就是你的基准利率（基准利率就是LPR）不变，一直到你还完款都不变，上面不是说了，这个基准利率（基准利率就是LPR）国家会根据经济情况上调或者下调，有的时间几年不调，有的时间一年调几次，上调你的贷款就要多换下调你就会少还，你选了固定利率，那么这些（基准上调下调）都和你没有关系了，你当时贷款时选固定利率是多少利率，这个利率是不变，一直到你还完款，中途不可以再选基准利率浮动。了解固定利

率了，那么LPR

浮动利率意思也应该懂了，你选择了LPR浮动利率，国家调了基准利率，那么你的还款就会变动，下调你就会还少点，上调就会多一点，他俩选择上其实就是赌以后的基准利率大概率是上浮的还是下浮的，上浮的你选了固定利率，对你还贷没有影响，不用多还，那么下浮少还贷款与你一点关系没有，根据前几年基准的调幅和后面经济预估，大概率是下浮的，个人建议选浮动利率，讲的这里最重要的一点来了，LPR浮动利率与房贷利率bp基点上浮下浮这是两个概念，很多人会把这个搞混淆，房贷利率bp基点上浮下浮是你贷款时间银行给你的折扣或者加点，比如你是首套房，你的城市对首套房贷款是有折扣的，比如9折，就是下浮10%，那么你的利率怎么算的呢， $90\% \times \text{基准利率}$ 这个就是你的利率，目前基准利率是4.45%，你的利率是 $90\% \times 4.45 = 4.005$  你的利率就是4.005%，如果你是二套可能是上浮10%，那么你的利率就是 $110\% \times 4.45 = 4.894$  你的利率就是4.894%，还有的是按基点算的，1个基点就是0.01，比如下浮20个基点，那么就是下浮0.2

，基准利率是 $4.45 - 0.2 = 4.25$  你的利率就是4.25%，上浮基点是一样的算法，这个优惠折扣或者上浮一直是不变的，这个与你选固定利率还是LPR浮动利率一点关系都没有，选择固定利率或者LPR浮动利率他只是再确定你的基准利率会不会变，房贷利率bp基点上浮下浮是在你的基准利率上给你的折扣上浮还是下浮，确定好了折扣，这个折扣一直跟着你还完贷款，这个是一直不变的，比如上面的房贷9折这个折扣，基准上调到6，那么你的利率就是 $90\% * 6 = 5.4$  你的房贷利率就是5.4%，基准利率下调到2.5，你的利率就是 $90\% * 2.5 = 2.25$  你的贷款利率就是2.25%。如果你选择的是固定利率，那么你的利率是一直不变的，你选的基准利率\*银行给你的折扣就是的的利率，这个是不会变的了，应该讲的很清楚了，

### 等额本金等额本息还款对比图

上面的都搞明白了，我们就说我的主题等额本息等额本金，这样你就不会搞混淆了，等额本息等额本金是还款方式的不同，不同点在与前期本金还的多还是利息还的多，就是你每月还款里面的钱本金和利息的比例不一样，等额本息是每个月还款是不变的（前提是基准利率不变或者你选择的是固定基准利率），一直到你还完贷款都是不变的，等额本息还款前期利息占比高本金占比少，比如你贷款100万你选择的等额本息还款方式，你每月大概还款5000元房贷，5年后你手里有钱了，想提前还款

，你想我还了5年了，一年还掉了6万元，5年还了30万了，你去银行一查你还欠银

行9

0多万本

金，30万里面大

部分是利息，看上图你就明白了

，如果你选的是等额本金

就会好很多，等额本金就是前期压力会大些，同样100万等额本金开始第一个月要7000左右，等额本息就5000左右，等额本金每个月还款会越来越来少，等额本金一直都是是一样的，等额本金第开始还款高所以收入证明也要开的高，对于等额本金选择上，条件允许的情况建议等额本金，开始压力大一些，节俭一点，后期还款压力会越来越小，而且如果你提前还款也是等额本金划算一些，具体怎么选要根据自己的实际情况来选。