

先说结论，贷款从30年延长到40年，月供总额基本不变。是不是不理解？甚至延长到50年，甚至100年月供也不会有什么差别。

最大的不同，还款总额变得更多了。也就是说，你除了多给银行付利息，其他的压力一丝都没有降。这不是降压，而是增压，带涡轮的那种！

100万贷款，延长到1000年，月供也下不去4000元。不信？咱们算一下！

找一个房贷计算器，贷款100万利率4.9%年化，等额本息贷款。

30年，月供为5307.262元，支付利息910616.19元，还款总额为1910616.19元。

40年，月供为4755.924元，支付利息1282843.58元，还款总额为2282843.58元。

。

50年，月供为4471.089元，支付利息为1682653.5元，还款总额为2682653.5元。

100年，月供为4114.277元，支付利息为3937133.41元，还款总额为4937133.41元。

.....

1000年，月供为4083.333元，支付利息为48000000元，还款总额为49000000元。

。

通过上面的计算，延长还贷年限，只是为银行多贡献利息而已。另外，专家还说降低首付比例，我们的30%

在全世界都是高的。也就是加大杠杆

，贷款总额继续加？这不是坏了，简直是冒水了.....

对此董潘叫兽的说法，延长还款年限到40年，一直到退休也是可以的，因为退休后有退休金！

董潘叫兽，一直有很多雷语，无一例外都是冲着房子和票子。

董潘：建议农民城里买房，并开车回去种地！要让农民享受发展的红利.....

董潘：不支持取消预售制.....

董潘：北京房间均价在2037年达到80万每平米。

董潘：如果你在40岁前没有赚到4000万，以后不要说是我的学生。

.....

雷人雷雨是董教授的特点，但是别太当真就是了。这位爷，顶着个地产专家帽子，干的都是些胡扯八道的活。当然，带带节奏赚点外快。

房价，2017年就冲过了高点，这个当时不相信，现在大多数人也承认了。比较重要的事件，就是2017年万达

富力。

因为王健林的断臂求生，也让他有了近期的抄底资格，当年打折能出手换到现金。现在呢？能拿着现金，抄底打骨折的资产。

当时，据说谈判的时候摔了杯子，因为当年杀价太狠.....

现在，你只要有钱，随便去抄底。杯子也不用摔，人家主动给低价.....

这两个截然不同的态度，难道不是地产价格变化带来的？2017年，很多人认为房价会涨。手中的房子坚决不卖，2022年的今天想出手，却不一定出得那么欢快。

这个很多人里面，既有从业者的开发商，也有普通投资者的老百姓。5年之间，两个态度转变，背后都是悔恨交加。

地产的投资属性去掉之后，随之而去的就是价格泡沫。炒房致富的年代已经过去，现在确实要做得有很多，但绝不是董潘叫兽的那套。这不就是朝三暮四？

董教授有一个没有说，和首付标准一样的还有房贷利率，这个在全世界范围也很高。多呼吁呼吁这些，才是一个真的专家。

日本1.41%、香港2.02%、欧洲大多数2%以下，美国加息后超越了我们，5.81%。

即便如此，我们的房贷利率，也是稳居前十的。

靠延长和降低首付不是减压，是换一种方式加压！经济学家对数学要求很高，我不相信他不懂房贷的计算方式。

明知不可为而为之，非奸即盗！

[#专家建议还房贷时间延至40年##专家建议农民在县城买房住#](#)