

创作不易，转载请注明出处

今天媳妇和我说，房贷一定要选10年，千万别选20年，更别选30年的。

我一听挺诧异的，为什么媳妇会说得这么坚决？

房产中介不都是建议能贷20年就贷20年，能贷30年则更好，还款压力小么？

媳妇看出了我的疑虑，对我说：一看你就没仔细算过，你仔细算算就知道了。

于是，我找了一个房贷计算器比划了几下，发现差距还真的挺大。

假设：买个100多万的房子，刨除首付后要贷100万元。商贷利率按4.65算。

## 贷100万元，期限20年

如果是按照20年期限，每月等额即等额本息还，月供6407.75元，总利息537859.76元。

如果是按照20年期限，逐月递减即等额本金还，首月8041.67元，每月递减16.15元，总利息466937.50元。

» 输出结果

每月等额还款 ?

贷款总额	1000000.00 元
还款月数	240 月
每月还款	6407.75 元
总支付利息	537859.76 元
本息合计	1537859.76 元

逐月递减还款 ?

贷款总额	1000000.00 元
还款月数	240 月
首月还款	8041.67 元
	每月递减: 16.15 元
总支付利息	466937.50 元
本息合计	1466937.50 元

头条 @八策说

## 贷100万元，期限30年

如果是按照30年期限，每月等额即等额本息还，月供5156.37

元，总利息856292.51元。和20年期限相比，月供少了1300元左右，总利息增加了约31.8万元，这就有点吓人了！

如果是按照30年期限，逐月递减即等额本金还，首月6652.78元，每月递减10.76元，总利息699437.50元。和20年期限相比，月供少了约1400元，总利息增加了约23.2万元，比等额本息还要好一些。

» 输出结果

每月等额还款 ?

贷款总额	1000000.00 元
还款月数	360 月
每月还款	5156.37 元
总支付利息	856292.51 元
本息合计	1856292.51 元

逐月递减还款 ?

贷款总额	1000000.00 元
还款月数	360 月
首月还款	6652.78 元 每月递减: 10.76 元
总支付利息	699437.50 元
本息合计	1699437.50 元

头条 @八策说

## 贷100万元，期限10年

如果是按照10年期限，每月等额即等额本息还，月供10436.30元，总利息252355.95元。和20年期比总利息减少了约28.6万元，和30年期比总利息减少了约60.4万元，月供则差不多翻倍，达到1万元左右。

如果是按照10年期限，逐月递减即等额本金还，首月12208.33元，每月递减32.29元，总利息234437.50元。可以看得出来，期限越短，每月递减的金额也越大。

» 输出结果

每月等额还款 ?

贷款总额	1000000.00 元
还款月数	120 月
每月还款	10436.30 元
总支付利息	252355.95 元
本息合计	1252355.95 元

逐月递减还款 ?

贷款总额	1000000.00 元
还款月数	120 月
首月还款	12208.33 元 每月递减: 32.29 元
总支付利息	234437.50 元
本息合计	1234437.50 元

头条 @八策说

综合比较可以看得出来：

20年期总利息相较于10年期翻了一倍，30年期总利息是10年期的3倍多。这也太出乎我的意料了，一直不知道差距会这么大。

虽然10年期月供差不多要1万左右，但感觉应该问题不大。

30多岁买房，到40多岁，这十年正是年富力壮的十年，努力拼一下，也不是什么难事。

如果到了50来岁，60岁，每个月还要还五六千的房贷，那就不一定能够保障了，身体状况可能就不允许了。

如果不好说10年后的钱好不好挣，那么20年或者30年之后的就更不好说了。

这么来看的话，买房子感觉还是得多付首付，少贷款，即便要贷款也要贷年限较短的。

如果达不到要求，还是先别着急买了。看着这要白白给人家的利息，真的不心痛么！

本文完。

创作不易，您的点赞转发更显珍贵，谢谢支持。



# 八策说

—— 坚持内容价值持续输出 ——

头条 @八策说