

现在很多有房贷的朋友都在讨论提前还贷到底会不会亏？我今天写这篇文章就我个人的看法来说一说，因为我也是身背大山的人。就我个人的情况算个帐给大家听听。我有65w的商业贷，从2021.4月开始还贷，年利率是5.145%。所以我首月的还款利息是 $650000 \times 0.05145 / 12 = 2786.875$ 元。因为我是等额本息还款，每个月的月还款额是4816.4元，这个计算公式很复杂，我到现在也没弄懂怎么算的，就按银行算的来，所以我第一个月还的本金就是 $4816.4 - 2786.88 = 2029.52$ 元。

因此我第二个月还款的时候，还款的利息就是 $(650000 - 2029.52) \times 0.05145 / 12 = 2778.173433$ 元。也就是2778.17元，还的本金是 $4816.4 - 2778.17 = 2038.23$ 元。

第三个月还款的利息就又少了一点，利息是 $(650000 - 2029.52 - 2038.23) \times 0.05145 / 12 = 2769.434522$ 元。本金是 $4816.4 - 2768.43 = 2047.97$ 元。

所以说银行的计算是滴水不漏的，他坏就坏在什么地方，他把你借他的钱每个月收回去，按月算，他拿回去又好做生意去了。我们要是有点钱存在银行，比如说存个5年定期。他不满5年是不会还你的，你要提前取也可以按活期利率算。真正最讲道理公平，也应该每月结出利息，计入本金，后面每月计利入本金循环。这个公式本人才疏学浅弄不出来，银行对自己不利的东西不会替你出复杂公式，其实是和房贷还款一样的公式。有哪位数学高材来算下。

再回到标题，到底会不会亏，由上面的内容可以得出不存在亏不亏的结论。平心而论，我第一个月是确实占用了他65W的资金，我就要为这65w买单，还了一年后，假如说我还了5w的钱，其实真正还的本金也就是2w+，我第十三个月其实还占用他62w+的本金，我要为这个本金买单。所以说很大一部分朋友说前面还的都是利息，这个有点片面。因为银行是按月算你占用他的资金来计算利息的。前面占用的资金量大，所以利息高。

不管什么时候提前还一部分，银行都是按照你还欠多少本金，减去你提前还的钱，重新计算利息，不存在亏不亏的问题。