

公积金小课堂——等额本息 or 等额本金，住房公积金贷款还款方式怎么选？

什么是等额本息还款法？

它是一种贷款偿还的方式，通俗地讲，就是每月所偿还的贷款本息之和（月供）是相同的。



等额本息还款法，是如何计算每月贷款本息之和（月供）的？

计算公式为：

$$Y=B \times [L \times (1+L)^N] / [(1+L)^N - 1]$$

其中：

Y 代表月供额，即每期偿还的贷款本息之和。

B 代表贷款金额，即贷款本金数额。

L 代表贷款月利率，即贷款年利率除以 12 得出。

N 代表贷款期数，即贷款总共分多少个月偿还。



等额本息还款法有什么好处和缺点？

好处是每个月偿还的金额是固定的，便于借款人合理安排收支，在还款初期，贷款偿还的压力比等额本金还款法要小。

缺点在于前期偿还的月供中，利息的比重比本金大，只有在未超过贷款总期数的一半前，提前还贷才更划算。例如 20 年的贷款总期限，在前 10 年提前还贷才更划算。

什么是等额本金还款法？

它是贷款偿还的一种方式，简单地讲，月供会逐月递减，其中，每月偿还的贷款本金是相同的，贷款利息逐月减少。



等额本金还款法，是怎样计算每月贷款本息之和（月供）的？

计算公式为：

$$Y_t = B/N + B \times [1 - (t-1)/N] \times L$$

其中：

Y_t 代表第 t 期应偿还的贷款本息之和（月供），贷款偿还的第一个月是第一期（ $t=1$ ），第二个月是第二期（ $t=2$ ），以此类推。

B 代表贷款金额，即贷款本金数额。

L 代表贷款月利率，即贷款年利率除以 12 得出。

N 代表贷款期数，即贷款总共分多少个月偿还。



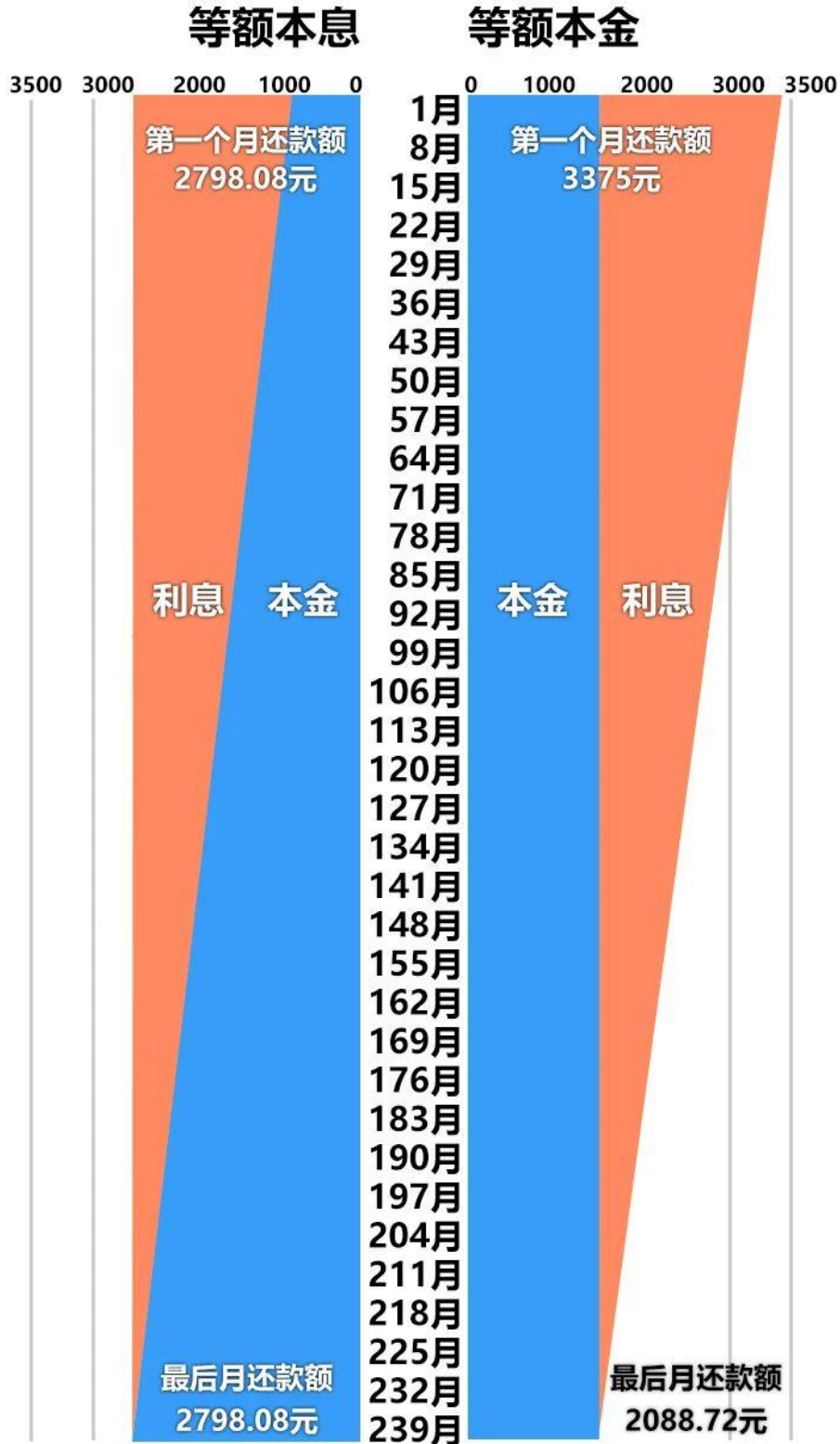
等额本金还款法的优点和缺点有哪些？

等额本金还款法的优点在于每月偿还的贷款本金数额是相同的，随着贷款期数的增加，月供会越来越小，还贷压力逐渐减轻。

它的缺点在于前期的还贷压力比较大，对借款人的经济实力有比较高的要求。



一张图让您看懂 等额本息 等额本金



*以上算法以住房公积金贷款50万240期、年利率3.1%为例进行计算