

# 买房贷款： 是“越长越好”还是“越短越好”？



**导读：答案很简单，从前的老百姓想方设法地全款购买一套房子，弄得手里连流动资产其他的资金都没有，到头来还是这一套房，无法套现，即使如今身价**

答案很简单，从前的老百姓想方设法地全款购买一套房子，弄得手里连流动资产其他的资金都没有，到头来还是这一套房，无法套现，即使如今身价百万也当不了饭吃。

而富人只用全款的十分之一首付就能同时买到多套房，十年后房子增值了，再把房子转手卖掉，不耽误自住，还赚了不少。当然，房住不炒，但是想让更多人从喜欢把钱拿来存银行和买房求稳的老观念里跳出来，学会用时间去衡量金钱，在急于用钱的时候，不会出现苦于只有一套房而变现不了

的情况。

而且还有很多其他的行业可以投资。说白了，有钱人懂得钱生钱的道理，他们有花钱的能力和花完让钱回到自己手里的能力，钱可以流动起来。

### 建议你和能力全款，也要选择贷款

这就是为什么一些人明明有能力全款，却更愿意选择贷款的原因了。而普通人握在手里的钱是死钱，是静态的，花出去也就没有了，要是花不出去似乎也就形同于一般的纸张无异了。

再者，如今的房价，很多人连首付凑齐都很困难，想要全款买房几乎是不可能的。

如何能在昂贵的价值中寻求更高的性价比呢？小编觉得就是提高使用率，每多住

一天，平均价格就会便宜点，所以如果贷款买房能比攒一辈子钱全款买房多住上二三十年，何乐而不为呢？而且，通货膨胀，物价上涨不可避免，如果你是十年前买的房子，当时每月一千块的月供可能觉得多，可放在现在还会觉得有压力吗？

### 贷款买房“越长越好”还是“越短越好”？

表面上看，贷款10年要比贷款30年利息少，但如何结合现实来考虑的话，我们不能不考虑M2(现实和潜在购买力)这个因素。

要知道，我国经济在短短几十年里是飞速发展的，打比方说，40年前的冰棍只需要5分钱，而当下想买冰棍可能得需要5块钱。

所以，当M2增加超过GDP速度之后，经济表现就成了货币购买力不足。同理，按照过去的M2比GDP增速，贷款30年后还的50万元，可能仅仅相当于30年前的2、30万元。

一位在银行当经理的朋友直言：贷款最好还是别选20年以下，而且能选30年就别选20年，不少人白送钱！

### 为什么贷款期限越长越好？

为什么说能借多久就借多久？因为随着楼市逐渐稳定，房价波动不会太大，利用长周期贷款来让自己获得更多的周转资金绝对是明智之举，不论把钱投资到哪里，都能有效对冲掉房贷的利息。

选择等额本金的人：前期还款很高，越往后还的越少，比较适合提前还款，只不过前期压力太大了，所以这种还款方式更适合收入比较高的或有一定积蓄的人。

选择等额本息的人：每个月还款数额均

等，前期还的都是利息，到后期还的才是本金，所以提前还款是非常吃亏的。看到这里，还在发愁怎样选贷款的你还在纠结吗？

相信大家都会在贷款买房时希望每一分钱都花的明明白白，能省的钱尽量省下来，而贷款时很多繁杂的费用也是让很多人头痛的地方，究竟如何做才能让所有钱花的明明白白呢？

根据法律规定，做 Refinance 申请的时候，贷款公司或经纪都必须提前告知会收取的费用以及利率，包括放款人收取的费用、政府要求的费用、支付给第三方的费用(如评估人)，以及预付的费用(如物业税和房主保险)。当贷款公司收到借贷人的报价申请之后，大多会在三个工作日内给到一份所谓的「贷款估算书」。

### 一、贷款人费用

贷款估算的 Section A，此部分列出了放款人费用。在这一部分里面，我们需要确认贷款方给出的利率是最低的，并且贷款方费用的总金额是最低的，以上部分就可以确定在此部分中没有多花钱。

### 二、第三方供应商费用

第三方费用包括了房屋评估费用、信用报告费、房屋检查费用、代管服务和产权保险公司等等。有些服务是可以协商的，而其他则不是。一般来说，估算表中出现在 Section B 当中的那些是没法杀价的，而 Section C 中列出的第三方可以由借款人选择，往往这些费用是可以与对方协商的。

信贷报告、洪水认证 (flood certifications) 和评估属于 Section B。这部分由放款人选择，然后费用由借款人出。

产权和托管服务通常属于 Section C，如果州法律允许，借款人可以自主选择产权和托管服务。文章来源于房地产经纪人大学，如有侵权，请联系删除



**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

## 金牌房地产经纪人



(301)-217-9667(O)



**杨 莉**  
Lily Yang  
240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

- \*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近 FDA, \$398,000.00 最低价!
- \*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近 6000sqft. 占地面积 2 亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
- \*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近 7000sqft. 占地面积 1.5 亩. \$1,200,000.00. 10年新!
- \*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!



## 安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

**检查包括:**

房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

Licensed, insured  
**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com

认真仔细, 专业耐心  
服务 MD, VA

专业认真

## 佳福房屋检查

FUCO INSPECTION LLC.

1-164  
仔细  
耐心

**James Lee 240-888-0219** fucoinspectionllc@gmail.com

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、  
屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080 房屋结构工程 (加盖、改建)

703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道)

240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

MD Licensed,  
VA Certificate & Insured



HAO-SPECT Home Services

## 郝氏房屋检查

240-441-0668  
HaoSpect@gmail.com  
www.hao-spect.com



**Steven Hao**

**MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional**

- MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

**房屋检查包括:**

- 地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富  
工具专业  
态度认真

1-179