



好，那我先用一组常见参数来跑个对比模型，直观看看差距。

假设参数

🏠 房产

- 房价：300 万 RMB
- 首付比例：30% → 首付 90 万，贷款 210 万
- 房贷利率：3.5%/年
- 贷款年限：30 年
- 月供：≈ 9420 RMB (等额本息)
- 房价年化增长率假设：0% (价格不涨不跌)

📈 标普500

- 每月投入：9420 RMB (等同于房贷月供)
- 年化收益率：8% (历史长期均值)
- 投资年限：30 年

结果计算

🏠 买房

- 30 年总支付：约 **339 万 RMB** (本金 + 利息)
- 最终房产价值：300 万 (假设房价不涨)
- 实际收益率：接近 **负值** (因为还了利息，房价没涨)

📈 投资标普500

- 30 年总投入：339 万 RMB (同样金额)
- 复利增长后总市值：约 **1,385 万 RMB**

(计算方式：FV = 每月投入 × [(1 + 月收益率)^n - 1] ÷ 月收益率)

对比总结

- 如果 **房价不涨**，买房最后只是保有 300 万的资产，还背了几十年利息；
- 如果 **投标普500**，30 年后大概有 1,385 万 (远超房子) 。
- 要想买房划算，房价必须 **年化上涨 6%以上** 才能接近标普500的长期收益。

要不要我帮你加上 **房价每年 -2%、0%、+3%、+6%** 这几种场景，对比看看在哪些情况下买房比投标普500 更划算？

You’re out of GPT-5 responses until 3:54 PM
Upgrade your plan to keep getting better, faster answers.

Upgrade

×

+

Message ChatGPT