

买房贷款的利息怎么算？对于贷款，大家最关注的就是利息，因为利息的高低往往是影响人要不要决定贷款的重要因素。那么在北京房屋抵押贷款的利息是多少，利息又是怎么算的呢？下面卡宝宝带你去了解一下。

## 买房贷款的利息计算方法

等额本息贷款买房时，每月还款额计算公式为：

$$[\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}] \div [(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1]$$

计算原则：银行从每月月供款中，先收剩余本金利息，后收本金；利息在月供款中的比例中随剩余本金的减少而降低，本金在月供款中的比例因增加而升高，但月供总额保持不变。

等额本金贷款买房时，每月还款额计算公式为：

$$\text{每月还款额} = \text{每月本金} + \text{每月本息}$$

$$\text{每月本金} = \text{本金} / \text{还款月数}$$

$$\text{每月本息} = (\text{本金} - \text{累计还款总额}) \times \text{月利率}$$

等额本金利率计算原则：每月归还的本金额始终不变，利息会随剩余本金的减少而减少。

## 影响贷款利息的因素一：贷款利率

计算利息，首先应该明确的一点即是利率，贷款利率是以中国人民银行发行的基准利率为基准，其他银行的利率都是在这个基准利率上进行上下浮动的。不同的贷款条件，适合的贷款方案是不一样的，所以浮动的利率也是不一样的。

不同的银行的不同贷款业务的浮动情况也是不一样的，所以在考虑贷款的时候，对银行利率的选择也是非常重要的，这将会严重的影响到最终的利息。

## 影响贷款利息的因素二：还款方式

银行根据不同人的情况不同，还定制了很多的还款方式，比如最常见的两种还款方式即是：等额本金和等额本息。

等额本金是指：在还款期内把贷款数总额等分，每月偿还同等数额的本金和剩余贷款在该月所产生的利息，这样由于每月的还款本金额固定，而利息越来越少，借款人起初还款压力较大，但是随时间的推移每月还款数也越来越少。此种还款方式，适合生活负担会越来越重（养老、看病、孩子读书等）或预计收入会逐步减少的人使用。

等额本息是指：在还款期内，每月偿还同等数额的贷款（包括本金和利息）。即借款人每月按相等的金额（贷款金额/贷款月数）偿还贷款本金，每月贷款利息按月初剩余贷款本金计算并逐月结清，两者合计即为每月的还款额。由于每月的还款额相等，因此，在贷款初期每月的还款中，剔除按月结清的利息后，所还的贷款本金就较少；而在贷款后期因贷款本金不断减少、每月的还款额中贷款利息也不断减少，每月所还的贷款本金就较多。

这种还款方式，实际占用银行贷款的数量更多、占用的时间更长，同时它还便于借款人合理安排每月的生活和进行理财（如以租养房等），对于精通投资、擅长于“以钱生钱”的人来说，无疑是最好的选择！

每一种还款方式的计算方法和优势都有所不同，我们可以根据自身的情况进行选择。

影响贷款利息的因素三：贷款期限

我们根据自身的资金需求和还款能力可以确定贷款期限。贷款期限越长，我们的还款压力就越小，但是不可控因素就越多，所以银行的利率就会越高，再加上还款周期的比较长，所以利息的上涨幅度是非常大的。所以在我们能够承受的范围下，尽量缩短贷款年限。这样可以减少很大一部分的利息开销。