

作为房贷一族，不了解房贷利率等于看着自己账号上的钱无缘无故地被划走，看着羞涩的钱囊，你是否意识到自己计算利率的重要性呢？你可能认为用房贷计算器输入一算即可，但如果自己了解计算方式，互相结合对比岂不更妙？

2016房贷利率五年以上商贷基本利息将至4.9%。经过统计5次降息，降幅达到20.33%。创历史最低，现在很多银行采用次年调息的方式，所以需要到2016年1月才能调整。

一、2016年买房贷款的利息是多少？

2015年10月24日后申请房贷的可按最新的4.9%利率(5年至30年)计算。公积金方面，由于2015年10月24日的降息中，个人住房公积金贷款利率未作调整，公积金贷款今年经历了4次下调，五年以上个人住房公积金的贷款利率，从年初的4.25%降低到了目前的3.25%。

而在银行没有进一步的调整之前2016年买房贷款利率仍是如此！

由于银行多数按照次年调息来执行，所以很多在贷款利率调整之前就已经贷款的朋友，在2016年1月1日开始，买房贷款利率会调整为最新利率。

二、2016年买房贷款的利息怎么计算？

下面以一个例子来演示一下计算过程：一套房子，100平方，10000每平方，首付三成，按揭贷款20年，月供多少，总利息多少？

可知房价总共是100万，首付30万，按揭70万，20年期限。按照如今基准利率6.55%，小编为大家介绍一下两种还贷计算方式：等额本息以及等额本金。

1、等额本息法：计算公式

月还款额=本金*月利率*[(1+月利率)ⁿ/(1+月利率)ⁿ-1]

式中n表示贷款月数，ⁿ表示n次方，如²⁴⁰，表示240次方(贷款20年、240个月)

月利率=年利率/12

总利息=月还款额*贷款月数-本金

经计算：月还款额为5239.64元(每月相同)。还款总额为1257513.09元，总利息为557513.09元。

2、等额本金法：计算公式

月还款额=本金/n+剩余本金*月利率

总利息=本金*月利率*(贷款月数/2+0.5)

经计算：第一个月还款额为6737.50元(以后逐月减少，越还越少)，最后一个月还款额为2932.59元。还款总额为1160410.42元，总利息为460410.42元。

以上两种方法相比较，等额本金法比等额本息法少还97102.66元。

了解好计算的公式，对于自己的理财之路有很好的指导作用。没有人天生就会理财，需要在探索的过程中慢慢提升。