

买房贷款如何还贷最划算？那么住房贷款利率如何计算呢？现在整理介绍贷款利率的计算公式，购买者精确计算后再决定如何还款最好。

买房贷款利率计算，按揭计算公式（举例说明）：

该房屋的总价为 $1000*100=100$ 万元，首付三成（30万元），贷款金额为70万元，贷款期限20年，按揭利率为6.8%（最新利率），按还款方式“等额本息法、等额本金法”分别计算如下：

1、买房贷款利率计算，等额本息法：

计算公式

$$\text{月还款额} = \text{本金} * \text{月利率} * [(1 + \text{月利率})^n / ((1 + \text{月利率})^n - 1)]$$

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）

$$\text{月利率} = \text{年利率} / 12$$

$$\text{总利息} = \text{月还款额} * \text{贷款月数} - \text{本金}$$

经计算：月还款额为5343.38元（每月相同）。还款总额为1282411.20元，总利息为582411.20元。

2、买房贷款利率计算，等额本金法：

计算公式

$$\text{月还款额} = \text{本金} / n + \text{剩余本金} * \text{月利率}$$

$$\text{总利息} = \text{本金} * \text{月利率} * (\text{贷款月数} / 2 + 0.5)$$

经计算：第一个月还款额为6883.33元（以后逐月减少，越还越少），最后一个月还款额为2933.19元。还款总额为1177983.33元，总利息为477983.33元。

以上两种方法相比较，等额本金法比等额本息法少还104427.08元。