

房贷月供怎么算？

## 一、利用公式计算

等额本息还款法：每月月供额=〔贷款本金×月利率×(1+月利率)<sup>还款月数</sup>〕÷〔(1+月利率)<sup>还款月数</sup>-1〕

每月应还利息=贷款本金×月利率×〔(1+月利率)<sup>还款月数</sup>-(1+月利率)<sup>(还款月序号-1)</sup>〕÷〔(1+月利率)<sup>还款月数</sup>-1〕

每月应还本金=贷款本金×月利率×(1+月利率)<sup>(还款月序号-1)</sup>÷〔(1+月利率)<sup>还款月数</sup>-1〕

总利息=还款月数×每月月供额-贷款本金

利用公式计算涉及到等额本金还款法和等额本息还款法，那么等额本金还款法和等额本息还款法有何不同？

### 1、等额本息还款

释义：

等额本息还款是指贷款期每月以相等的额度平均偿还贷款本息，即把按揭贷款的本金总额与利息本金总额相加，平均分摊到还款期限的每个月中，目前选择这种还款方式的人较多。

特点：

每月还款额中，本金比重逐月递增，利息比重逐月递减。

适用人群：

比较适合收入相对稳定的家庭，买房自住，经济条件不允许前期投入过大，如公务员、教师等收入稳定的人群。

例如，贷款100万，期限30年，当前基准利率4.90%，按等额本息还款法，计算结果如下：

还款月数360月每月还款5,307.27总支付利息910,616.19本息合计1,910,616.192

## 、等额本金还款

释义：

等额本金还款是指每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。即将本金分摊到每个月中，同时付清上一还款日到本次还款日之间的利息。

特点：

随着时间的推移还款负担会逐渐减轻，还款前期压力较大。这种还款方式的好处是相比等额本息前期偿还的利息更多，故能节省更多的利息。坏处是前期还款压力较大。

适用人群：

收入高还款能力较强并有提前还款打算的人。

例如，贷款100万，期限30年，当前基准利率4.90%，按等额本息还款法，计算结果如下：

还款月数360月首月还款6,861.11每月递减：11.34元总支付利息737,041.67本息合计1,737,041.67二、利用房贷计算器计算

利用公式计算月供比较麻烦，一般银行会利用房贷计算器计算，只需按照上面的提示输入你的贷款年限、期限、金额、利息、还款方式然后确定就可轻松的计算出来，一目了然。