

住房商业贷款月还款额计算方法：

设商业贷款总额为A，银行月利率为 $\beta$ ，总期数为m(个月)，月还款额设为X，则各个月所欠银行贷款为：

第一个月A

第二个月 $A(1+\beta)-X$

第三个月 $(A(1+\beta)-X)(1+\beta)-X=A[(1+\beta)^2]-X[1+(1+\beta)]$

第四个月 $((A(1+\beta)-X)(1+\beta)-X)(1+\beta)-X=A[(1+\beta)^3]-X[1+(1+\beta)+(1+\beta)^2]$

...

由此可得第n个月后所欠银行贷款为

$A(1+\beta)^n-X[1+(1+\beta)+(1+\beta)^2+\dots+(1+\beta)^{n-1}]=A[(1+\beta)^n]-X[(1+\beta)^n-1]/\beta$

由于还款总期数为m，也即第m月刚好还完银行所有贷款，因此有

$A[(1+\beta)^m]-X[(1+\beta)^m-1]/\beta=0$

由此求得

$X=A\beta[(1+\beta)^m]/[(1+\beta)^m-1]$

住房商业贷款利息计算方法：

贷款利息=贷款金额贷款利率贷款期限=贷款金额日利率=贷款金额月数月利率=贷款金额年年利率

贷款=实际公历(如2012年1月1日至2012年5月24日应该为1月实际+2月实际+3月实际+4月实际+5月24天)算头不算尾.

日利率=年利率/360我月利率=年利率/12

注：央行公布的贷款基准利率均为年利率

计算方法分两种：

(1)定期计息

定期计息的贷款，每季度末月20日为结息日，计息期为上季末月21日起至本季末月20日止。

计算公式=计息积数×(贷款年利率÷360)

(2)逐笔结息

逐笔结息即利随本清的结息方式。

贷款利息=贷款金额×贷款×(贷款年利率÷360)