

住房商业贷款是银行用其信贷资金所发放的自营性贷款。具体指具有完全民事行为能力的自然人，购买本市城镇自住住房时，以其所购买的产权住房（或银行认可的其他担保方式）为抵押，作为偿还贷款的保证而向银行申请的住房商业性贷款（抵押贷款是商业性贷款中的一种贷款方式）。

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，公积金贷款利率今年经历了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%。

住房商业贷款计算

住房商业贷款有哪些计算方法？住房商业贷款有两种计算方法，一种是等额本息法，另一种是等额本金法。

1、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

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

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

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。