

二手房房价低，购买方便，所以受到了很多购房者的欢迎。但是在购买二手房时，会涉及到很多费用，而各种税费的计算方法、缴纳的主体又有所不同，令很多准备购买二手房的人深感困惑。很多人担心花冤枉钱，为此，今天就为大家介绍一下二手房贷款的利息计算方法。

(一)人民币业务的利率换算公式为(注:存贷通用):

1.日利率(0/000)=年利率(%)÷360=月利率(‰)÷30

2.月利率(‰)=年利率(%)÷12

(二)银行可采用积数计息法和逐笔计息法计算利息。

1.积数计息法按实际天数每日累计账户余额，以累计积数乘以日利率计算利息。计息公式为:

利息=累计计息积数×日利率，其中累计计息积数=每日余额合计数。

2.逐笔计息法按预先确定的计息公式利息=本金×利率×贷款期限逐笔计算利息，具体有三:

计息期为整年(月)的，计息公式为:

①利息=本金×年(月)数×年(月)利率

计息期有整年(月)又有零头天数的，计息公式为:

②利息=本金×年(月)数×年(月)利率+本金×零头天数×日利率

同时，银行可选择将计息期全部化为实际天数计算利息，即每年为365天(闰年366天)，每月为当月公历实际天数，计息公式为:

③利息=本金×实际天数×日利率

这三个计算公式实质相同，但由于利率换算中一年只作360天，但实际按日利率计算时，一年将作365天计算，得出的结果会稍有偏差。具体采用那一个公式计算，央行赋予了金融机构自主选择的权利。因此，当事人和金融机构可以就此在合同中约定。

(三)复利:复利即对利息按一定的利率加收利息。按照央行的规定，借款方未按照合同约定的时间偿还利息的，就要加收复利。

(四)罚息:贷款人未按规定期限归还银行贷款,银行按与当事人签订的合同对违约人的处罚利息叫银行罚息。

(五)贷款逾期违约金:性质与罚息相同，对合同违约方的惩罚措施。

以上就是关于二手房贷款利息的计算方法，希望对减少购房者的烦恼、提高交易过程的透明度有所帮助。