

很多人在做事情是都会为自己留有一份余地，以便出现一些突发事件时自己一个人可以最大限度的解决问题，所以在做按揭贷款时，一定会选择自己力所能及的还款方式，这样便会产生一些人在还款一段时间后有足够的积蓄还其余的利息和本金，这样便出现了提前还款的需求，那么房屋按揭贷款提前还款怎么算呢？

我们以具体实例演示计算。比如借款人于2015年8月份贷款30万，采取的是等额本金还款法，买房贷款10年期。按照商业贷款基准利率5.15%来算，每一个月还款数不等，但是本金2500元始终相同，利息随之慢慢递减。

首月还款3787.5元，每月递减10.73元。合计还款利息为7.789万元，加本金总房贷额为37.789万元。还款一年后，已还12月本金30000元+12月利息14741.88元=44741.88元，在2016年8月想提前还贷，具体有几种方式。

一、提前全部还款

只要还剩下的 $30-3=27$ 万的本金，加还款当月利息1158.75元，总共271158.75元。

二、提前部分还款

比如还10万，还款贷款期限不变，月还款额减少。那么还款当月需还103658.75元。按新办法重新计算，新调整后下月还款2284.27元，每月递减6.72元，在原来基础上可节约利息23175元。

三、提前部分还款

还是还10万，但缩短贷款期限，月还款额基本不变。那么还款当月需还103658.75元，调整后还款年限从原来的2025年7月提前至2022年3月，新调整后下月还款3218.85元，每月递减10.73元，在原来基础上可节约利息37552元。