

住房贷款是指个人买房向银行提出贷款申请，银行审核通过，与贷款人签订贷款合同，发放贷款，用于个人购买住房，另外也可以选择公积金住房贷款，贷款利率按照央行基准记录执行或者上下浮动，贷款人按照银行规定按期还本付息。

目前个人住房公积金贷款、建设银行等部分商业性个人住房贷款已推出了允许借款人改变还款计划、提前偿还部分或全部贷款的业务。然而因为提前偿还贷款、特别是提前偿还部分贷款需要对原借款合同中三方约定的借款期限、贷款余额等内容重新修正与计算在操作上有一定的复杂性借款人需了解和掌握下列的一些要求与规定：

- 一、借款人须在按月正常偿还贷款本息6个月后方可提出首次提前偿还部分贷款或全部贷款；
- 二、贷款机构为严格贷款管理对提前偿还部分贷款规定了最低限额一般需1万元以上、以万为单位的整数。
- 三、借款人提前还贷一般需提前15天告知贷款机构并须持原借款合同、银行还贷储蓄卡、每月还贷本金利息表、本人身份证等资料向贷款机构提出书面申请（公积金贷款向住房资金管理部门提出申请银行商业性住房贷款则向贷款银行提出申请）并须经其审核同意；
- 四、借款人在当月仍需偿还原定的月贷款本息还款额同时再将需要提前偿还的贷款金额存入银行储蓄卡内。贷款机构经确认后对属于是提前偿还部份住房贷款的则将再按原借款合同中确定的计息还贷方式（一般为“等额本息还款法”、“等本不等息还款法”等）以“先息后本每月等额减少缩短还款期限”的计算原理重新计算提前偿还部份贷款后的借款余额和最终偿还期限重新打印“每月还贷本金利息表”重新与借款人签订“借款变更合同”。无论是提前偿还部份贷款、或是提前偿还全部贷款借款人均须在贷款机构规定的时间内到银行办理提前还贷划款。还有值得一提的事是提前偿还全部贷款可到保险公司退还提前期内保费。在借款人提前偿还全部贷款后贷款机构将同时交还给借款人原一直由贷款机构保管着的个人住房贷款房屋保险单正本。而由于借款人原在办理贷款时已一次性付清了借款期内的所有保险费故原个人住房贷款房屋保险合同此时已提前终止。按有关规定借款人可携带保险单正本和提前还清贷款证明到保险公司按月退还提前期的保费。提前还清贷款退还保险费需根据原购房屋是现房还是期房、期房的投保变费实际期限（半年以上期房的投保期限一般是将借款期限再减去1年计算）、原一次性交付保费的贴现利率与速算系数等因素其计算公式为：  
提前还清贷款退还保险费 = 已交保险费在提前归还时的现值 - 提前归还前占用保险费在提前归还时的现值。

- 一、贷款首付（1）、对借款人家庭购买首套商品住房的，首付款比例不低于30%；（2）、对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于50%。
- 二、贷款利率（1）、购买首套自住房：可享受现行个人住房贷款最优惠利率；（2）、购买二套住房：最低按中国人民银行同期基准利率的1.1倍。
- 三、贷款年限贷款期限不得超过30年（含），且贷款完成时贷款人不得超过65周岁。
- 四、贷款偿还方式一次还本付息或按月等额付息、等额本金付款。