

随着降息福利的来临，很多银行开始执行央行降息后的新贷款预期年化利率，临近春节，不少房奴拿到年终奖就想考虑提前还贷，但是每个人的实际情况和贷款情况不同，并不是所有人都适合提前还贷。

1、等额本息还贷年限已经过半，不适合提前还款

所谓“等额本息还款法”每月还款额是固定的，但一开始还的大多是利息，到后面主要还本金，后期利息部分已经越来越少。对于选择“等额本息还款法”的人，如果还贷年限已经过半就表示超过一半的贷款利息已经偿还，剩下的月供中绝大多数都是本金，提前还贷的意义不大。

2、等额本息应选择2016第一个还款日后提前还款

“等额本息”的还款方式适合月收入稳定的上班族，央行降息后，按照新的基准预期年化利率，月供能省不少钱。但如果想要在2016年提前还款，那也要衡量好，并不是从1月1日起提前还款都可以达到省钱的目的。

因为央行降息后，对于采用等额本息方式还款的购房者来说，新的基准预期年化利率执行时间是2016年第一个还款日开始，也就是在1月1日至1月20日还是按照旧的基准预期年化利率来执行还贷，1月20日以后才能按照新的基准预期年化利率进行还贷，所以采用等额本息的还贷者在1月20日之后提前还款比较划算。

3、等额本金的商业贷款1月份不必着急还款

“等额本金”的商业贷款适合收入较高的人，目前处于央行降息通道时，银行贷款预期年化利率出现下降，使得此时归还的利息相对减少，所以采用等额本金的购房者在2016年1月份时也不必急于提前还款。

4、公积金贷款可视具体情况计划还款

虽然公积金贷款预期年化利率很低，但随着二胎政策的放开，不少公积金贷款者卖小房换大房，需要把贷款还清后才能卖房换新居，从而选择提前还款的人也有不少。

不过需要注意的是，如果不是因为要买大房子，正常情况下，申请了公积金贷款的购房者是不建议提前还款的，因为经历了去年5次降息后，今年公积金5年以上贷款预期年化利率已经降至史上最低3.25%，比一些市场上的理财产品还低一些，与其提前还款，不如将这部分钱拿去做理财更划算。