

随着信贷政策收紧，有的人想着怎么用最少的钱买到房，而有的买了房的人想申请提前还款，以减轻月供压力。这时候就要注意了，房贷提前还款不是随便就能申请的，据了解，有些情况的提前还款不仅要重新签合同，还得付违约金，还款方式必须是银行规定的。

通常，提前还款方式主要有两种：一是提前全部还清，二是提前部分还清。在一些城市房价较高，贷款额度较大，很少有人能一次全部还清，因此多数人都会选择部分提前还贷。部分提前还贷又分为两种方式：一是缩短贷款年限，月还款额不变，二是减少月还款额，贷款年限不变。在部分还款的两种方式中，前者比后者更能省利息，不过有些银行默认的是第一种方式，也就是利息高的那种，之所以这样做是因为购房人交的利息少了，意味着银行获得的收益少了，规定利息高的能保证银行的收益。当然银行之间的政策有差异性，在具体执行的时候会有不同。

提前还款要交违约金

除了还款方式会有限制，提前还款还需要缴纳违约金，同样是银行为了弥补利润减少。

银行一般收取违约金的方式有两种：

第一，按照提前还款时未结余额的2%-5%计算，比如100万贷款，提前还贷后，还剩下50万没还，那么要交1万-2.5万的违约金。

第二，收取若干个月的利息，比如还贷不足一年的罚息三个月；还贷满一年不满两年的罚息两个月；还贷满两年以上的不罚息。

今年整体信贷政策收紧，有些城市的银行为了缓解住房贷款余额紧张的问题，会鼓励购房人提前还款，甚至对违约金给予减免优惠，具体可以咨询贷款银行。

提前还款对还款时间、还款额度有限制要求

部分银行对提前还款的时间和还款金额有限制，有的规定还款满一年或者半年才能申请提前还贷。有的还规定还款额度，比如还款金额必须是1万的整数倍，有的甚至还要求了提前还款次数，比如一年只能还一次，总之各种要求不断，并不是所有人都能成功申请。

提前还款后，剩余贷款可能无法享受利率优惠

之前申请房贷的时候利率有优惠折扣，今年利率普遍升高，如果现在提前还贷，是

按照以前的利率还是现在的最新利率？想必这是不少购房人都有的疑问，正如开头所说，选择缩短贷款年限，月还款额不变的方式交的利息会少一些，部分银行会规定提前还款后剩余贷款要重新签订贷款合同，贷款利率也要按照最新的标准执行。比如，贷款100万，当初利率打了8.5折，已经还了20万，还剩80万没还，申请30万提前还款，剩下50万要重新签合同，利率也要按照最新的上浮10%执行。另外银行还会重新审核贷款人的资质，如果还款期间出现过逾期或者收入不稳定的问题，会直接影响接下来的还贷。

融360房贷君在这提醒各位，关于提前还款，由于银行之间政策有差异，对于提前还贷违约金、还款时间、还款金额的要求不同，最好在贷款申请前就咨询银行，毕竟并不是所有人都适合提前还贷，大家要清楚自己要付出多少代价，权衡清楚再决定。