

对大多数人而言，贷款买房是不得已，虽然银行贷款利率一降再降，但是贷款二三十年下来，利息几乎都能再买一套房了，所以很多人有钱之后，都会选择提前还款。然而，这种情况也是银行早就考虑到的，为了维护自己的利益，银行除了想方设法阻止借款人提前还款之外，还会用违约金的形式将自己损失的利息赚回来。因此，对想要提前还款的人来说，必须了解房屋贷款提前还，违约金怎么算？

产生违约金的情况

为了限制提前还款，贷款机构提出了一个概念：“实质性的提前还款”，各个贷款机构对这个概念有着不同的标准，大多指：在12个月内，借款人提前还款的金额超过了贷款本金余额的20%，即视为实质性的提前还款。有些银行就在这个概念下，要求借款人支付提前还款的违约金。

违约金收取标准

提前还款会产生违约金是在借贷双方签署的合同中共同认可的条款，一旦借款人在指定的时间内提前还清全部贷款或大部本金，借款人将会支付违约金，一般分为两种形式收取：

1.违约金为若干个月的利息

以中国银行为例，其规定：任何时间提前还款都需要提前一个月申请方可。

1年内提前还款的，银行收取三个月的利息作为违约金；

1-2年内提前还款的，银行收取二个月利息作为违约金；

2-3年内提前还款的，银行收取一个月利息作为违约金；

3年以后，需要参照抵押合同为准。

2.按照提前还款金额的百分比计算（一般为1%~3%）

以建设银行为例：

1年内提前还款的，银行将收取提前还款金额的3%人民币作为违约金；

1-2年内提前还款的，银行收取提前还款金额的2%人民币作为违约金；

2-3年内提前还款的，银行收取提前还款金额的1%人民币作为违约金；

3年之后，无违约金。

因此，在贷款买房之前，一定要弄清楚相关条款，以免给自己带来更多的损失。