

如果房子是之前买的了，就快还完，刚好手里有足够的钱，就计划提前还款。那么房子贷款可以提前还吗？房子贷款提前还划算吗？有些人担心利率调整提前还款不划算。

房子贷款可以提前还吗？房子贷款是可以提前还款的。

一、提前还贷的5种方式：

1、全部提前还款

也就是将剩余贷款一次性结清，不用还利息

2、剩余贷款每月还款额不变，将还款期限缩短

这种还款方式能够节省较多的利息

3、剩余贷款每月还款额逐渐减少，还款期限不变

可以减少未来月供负担，但节省效果不如第二种

4、剩余贷款每月还款额减少，同时缩短还款期限

可以节省较多利息

5、剩余贷款总本息不变，只缩短还款期限

虽然可以减少部分利息，但月供增加，相对来说不划算

PS：假如提前还贷的金额较多，可选择月供和年限同时减少的方式；如果金额不多，减少的利息也有限，则采取“月供不变，减少年限”的方式，可以省下更多的利息。

二、以下三种情况，千万不要提前还贷

1、公积金贷款或有折扣的贷款

如果是公积金贷款的话，公积金贷款利率低，要想提前还款，有时并不是一件明智的事情；如果是“商贷+公积金贷款”组合贷款的方式，可以先还商业贷款，因为相比公积金贷款，商业贷款的利息比较高。另外，如果是有折扣的贷款，你提前还

款，说不定会亏损。

2、等额本金还款日期已经超过三分之一的贷款

等额本金是将贷款总额平分成本金，根据所剩本金计算还款利息。也就是说，越到后期，这种方式所剩的本金越少，所产生的利息也越少。

如果你已经还款超过三分之一了，就说明已还了将近一半的利息，后期所还的更多是本金，利息高低对还款额影响不大。

3、等额本息还款已到中期贷款

等额本息是把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到每个月中。

也就是说，每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。到了还款中期，已经偿还了大部分的利息，提前还贷意义也不大。

因此，如果是商贷的话，总结出：

①如果你的等额本息还款日期已经过半，剩余本金多，利息少，没必要提前还款。

②如果你的等额本金还款日期超过三分之一，没必要提前还款，要是在还款初期，尤其是三年之内的话，提前还款是十分划算的；另外，如果你的还款期超过三分之一，此后在月供的本金和利息构成中，本金开始多于利息，也不适合提前还款。

三、怎么还贷最划算？

等额本金计算公式：

每月还款额=每月本金+每月本息（越来越少）

每月本金=本金/还款月数

每月本息=（本金-累计还款总额）*月利率

等额本息计算公式：

剩余本金利息（越来越少）+本金（越来越多）=月供总额保持（不变）

举例说明：

等额本金：

每个月本金还款额为：

$$120\text{万} \div 360\text{个月} = 3333\text{元}$$

第一个月

$$120\text{万} \times 3.25\% \div 12 = 3250\text{元}$$

$$\text{还款额为} 3333 + 3250 = 6583\text{元}$$

第二个月

$$(120\text{万} - 3333) \times 3.25\% \div 12 = 3241\text{元}$$

$$\text{还款额为} 3333 + 3241 = 6574\text{元}$$

贷款人30年需要支付的总利息为586625元

等额本息：

等额本息的算法更为复杂，最终结果保证每个月还款的“本+息”之和始终保持不变

每月的还款额固定为5222.48元

贷款人30年需要支付的总利息为680091.3元

其实如果不选择等额本金的方式，而是在你有钱的时候专门做一大笔的提前还款，效果也是差不多的。你最终利息高，是因为你每个月占用银行的本金多造成的，并不是银行设计要多赚你的利息。

所以，如果你前期资金并不算太紧张，可以选择等额本金方式，降低全部的利息支出；如果你前期资金紧张，你可以选择等额本息方式，这样虽然前期利息支出多，但是资金压力会小。等什么时候有资金的时候适当做些提前还款，同样能够达到降低利息支出的效果。

总结：等额本金所还利息少，但是初期还款压力大；等额本息月还款金额相同，但是利息稍多。

建议：选择等额本息的还款方式，理由一，买房前期已经拿出了大额的现金，还款初期还款压力较大，等额本金前期还款数值多。随着生活水平提高，可支配现金会越来越充沛，这个时候无论提前还款还是投资都会比较从容滴哦。

总的来说，提前还贷是否划算，取决于贷款利率浮动、个人还款能力、购房需求、投资能力几个综合因素，并没有绝对的适合或者不适合。需要注意的是，各银行对提前还贷的要求也会有差异，最好事先咨询一下贷款银行。