

贷款买房可以提前还款吗？

如果选择按揭买房，你将需要为此支付高额的利息，二三十年期间，你支付的利息总额甚至可以再买一套房子，这是大部分人考虑提前还房贷的初衷。贷款买房可以提前还款，但是如果按个人实际情况来说的话，有些人适合提前还款，有些人却不适合。

一、不适合提前还款的三类人

1.房贷过半不适合提前还款

因为房贷利息在贷款初期的还款额中占比较大，而这个时间提前还款还掉的多为贷款本金，不能省息。

2.若手上有高收益投资，不必急于提前还款

如果房贷客户手上有高收益投资渠道(投资收益能覆盖贷款利息)，可以将手上的闲置资金拿去投资，从而获得更多收益。

3.享受较低房贷折扣的，不必急于提前还款

如果房贷客户申请了公积金贷款买房，或是房贷利率打了八折或八五折，就没有必要急着提前还款了，因为这个时候将贷款还上后，不久之后想再用钱，再来贷款就不是那么容易享受低利率了。

如果选择的是商贷和公积金构成的组合贷款，提前还房贷一定要先还商贷。由于公积金贷款含政策性补贴的成分，所以，贷款利率比商贷低不少。

二、两类人可提前还款

1.目前还处于还款初期和执行上浮利率的贷款人

目前还处于还款初期和执行上浮利率的贷款人可以考虑提前还房贷。还贷初期的朋友，在贷款的前几年，本金基数大，利息相应也高，如果手头有闲置资金，而又没有较好的投资方向，提前还贷也是一个不错的选择。

2.执行上浮利率的贷款人

执行上浮利率的贷款人，由于执行上浮利率已经较高，所以如果此类贷款人有能力

一次还清贷款，相对会比较划算。

三、提前还贷的方式

如果你决定提前还款，不妨先到办理按揭贷款的银行去咨询和提前预约，不同的银行对提前还贷有着不同的规定。一般而言，在借款期内，贷款发放满一年以后，经银行同意，借款人可书面申请提前归还部分或全部贷款。有的银行还规定提前还款需要交纳1%的罚息。提前还贷有三种方式可以选：

第一种，全部提前还款，即客户将剩余的全部贷款一次性还清(不用还利息，但已付的利息不退)。

第二种，部分提前还款，剩余的贷款保持每月还款额不变，将还款期限缩短(节省利息较多)。

第三种，部分提前还款，将剩余的贷款每月还款额减少，保持还款期限不变(减小月供负担，但节省程度低于第二种)。