

许多贷款人都有房贷提前还款的想法，虽然提前还款能节省利息，但是由于对房贷提前还款利息如何计算，提前还款违约金怎么算？不了解，因此不知道是否应该提前还款。为了帮助贷款人进一步了解贷款相关知识，下面小编为大家讲解房贷提前还款利息怎么计算？

房贷提前还贷利息计算方式

分为两种，一种是部分提前还款，另一种是全部提前还款。

全部提前还款是指一次性结清房贷本息。全部提前还款之后，利息计算截止到还清银行本息的当日，什么时候还清就计算到那时候。

部分提前还款是只归还贷款的一部分本息，还有剩余本息未结清的情况。剩余的贷款利息还是按照原有借款合同上约定的贷款利率执行。

对于部分提前还款未结清贷款余额部分，有两种还款方式可以选择，一是缩短贷款还款期限，月供数额不便；二是贷款还款期限不变，减少每月月供数额。相比之下，第一种更能节省利息。

部分银行对提前还款会收取一定的手续费。工行需要收2——3个月的利息作为手续费，农行、中行和交行则收取一个月利息，其中农行对贷款三年内提前还款的行为收一个月利息作为手续费，三年后的则不收取。浦发银行则表示若提前两年还款需收取还款金额3%的手续费，两年后则不收手续费。

另外需要注意的是，大部分银行都要求至少还款一年后才可以申请提前还贷。购房者如果想要提前申请还贷，要注意查看贷款合同中有关提前还贷的相关要求，否则可能要缴纳一定金额的违约金

等额本息计算公式

计算原则：银行从每月月供款中，先收剩余本金利息，后收本金；利息在月供款中的比例中随剩余本金的减少而降低，本金在月供款中的比例因增加而升高，但月供总额保持不变。

这是目前最为普遍，也是大部分银行长期推荐的方式。把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到还款期限的每个月中。作为还款人，每个月还给银行固定金额，但每月还款额中的本金比重逐月递增，利息比重逐月递减。

采用这种还款方式，每月还相同的数额，对借款人来说，操作相对简单，每月承担

相同的款项也方便安排收支。尤其是收入处于稳定状态的家庭，买房自住，经济条件不允许前期投入过大，可以选择这种方式。公务员、教师等职业属于收入和工作机会相对稳定的群体，很适合这种还款方式。但是，它也有缺陷，由于本金归还速度相对较慢，占用银行资金时间较长，还款总利息较高。

等额本金计算公式

借款人将本金平均分摊到每个月内，同时付清上一还款日至本次还款日之间的利息。这种还款方式相对等额本息而言，总的利息支出较低，但是前期支付的本金和利息较多，还款负担逐月递减。

每月还款额=每月本金+每月本息

每月本金=本金/还款月数

每月本息=（本金-累计还款总额）X月利率

计算原则：每月归还的本金额始终不变，利息会随剩余本金的减少而减少。

这种方式很适合目前收入较高，但是已经预计到将来收入会减少的人群（比如有些中年人）。