

近来房贷利率上涨了，来势汹汹，还有继续扩大的可能。我猜，你们肯定有了提前还贷的想法了...但是！只要基准利率不调整，房贷贷款利率上调对已发放贷款是没有影响的！而且，提前还款是要交违约金的。可很多人都觉得这明明是好事，完全无法理解为什么提前还钱还要多交钱。

其实，原因很简单，因为头一年是利息最多的时候，银行想要设法制止借款人在此期限提前还贷，从而尽可能多地收取利息。一旦你想提前还款，让银行挣不够钱，自然会想要用另一种方式迂回的赚回来，即违约金。

那么违约金要如何收取呢？

提前还款的违约金是在借贷款双方的合同中共同认可的条款，一旦借款方在指定的时间内提前还清全部贷款，或大部分本金，借款人将支付一笔违约金。违约金一般是按照提前还款时的未结余额的百分比计算（一般是2%到5%）；或规定若干个月份的利息。但最高违约金受到合同或法律的约束。

违约金的有效期限通常不会超过3年（也有的为5年）。有效期过后，违约金的比率会取消、或逐渐减少、或者只有余额的1%。每年只要部分提前还款不超过贷款余额的20%，就不用缴纳违约金。

违约金是借贷双方可以协商的。一般的，贷款方会提供几种违约金的方案供借款人选择。如果借款人选择有违约金的合同时，贷款方会提供较低的贷款费用，或较低的贷款利率，一般的带有违约金的合同的利率要比没有违约金合同的利率低0.25%到1.00%。

各大银行提前还贷规定

中国银行

- 1、住房贷款不足一年的罚息三个月，需提前一个月申请方可提前还款；
- 2、住房贷款满一年不足二年的罚息二个月，约5个工作日后拿房产证注销过户；
- 3、住房贷款满二年不足三年的罚息一个月；
- 4、住房贷款三年以上的已抵押合同为准。

中国工商银行

- 1、没有供满3年的都要罚3个月，满3年无罚息；
- 2、需提前一个月申请方可提前还款，约10个工作日后拿房产证注销过户。

中国农业银行

- 1、住房贷款不足一年的罚息六个月，需提前一个月申请方可提前还款；
- 2、住房贷款满一年不足三年的罚息三个月，约7个工作日后拿房产证注销过户；
- 3、住房贷款满三年以上的罚息一个月。

中国建设银行

- 1、房贷不足一年的罚息三个月，需提前一个月申请方可提前还款；
- 2、住房贷款满一年不足二年的罚息二个月，1个工作日后拿房产证注销过户；
- 3、住房贷款满二年不足三年的罚息一个月；
- 4、住房贷款三年以上的无罚息。

招商银行

- 1、需提前一个月申请方可提前还款，暂无罚息，个别支行要求预存；
- 2、如果是开通授信的，按贷款额的千分之五罚。约10个工作日后拿房产证注销过户。

交通银行

- 1、住房贷款不足三年收取欠款金额1%罚息，需提前一个月申请方可提前还款；
- 2、住房贷款满三年预存十天到一个月的不收罚息，约10个工作日后拿房产证注销过户。

中国邮政储蓄银行

- 1、不满1年的罚剩余本金的1%；

2、1年后就要提前一个月申请，无罚息。约10个工作日后拿房产证注销过户。

北京银行

1、一年内不能提前还款，一年后提前一个月申请无罚息；

2、约10个工作日后拿房产证注销过户。

光大银行

1、住房贷款不满一年罚3个月，满一年不满3年罚1个月，满三年不罚。

2、需提前一个月申请方可提前还款。约10个工作日后拿房产证注销过户。

华夏银行

1、住房贷款不满二年罚2个月，二年后不到三年罚一个月，三年后不用罚息；

2、需提前一个月申请方可提前还款，约10个工作日后拿房产证注销过户。

浦发银行

1、住房贷款满一年提前一个月申请，预存一个月，无罚息；

2、不满一年罚合同金额1%，需提前一个月申请方可提前还款。约10个工作日后拿房产证注销过户。

平安银行

1、住房贷款不足一年的收取欠款金额1%罚息，需提前一个月申请方可提前还款；

2、住房贷款满一年不足二年的收取欠款金额0.5%罚息，约10个工作日后拿房产证注销过户；

3、住房贷款满二年以上收取一个月罚息。

注：由于各大银行的政策随时调整，以上数据仅供参考，具体情况以实际执行为准。

。

哪些人不适合提前还贷？

1、等额本金还款期已过1/3的

等额本金还款越到后期，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1/3了，就说明近一半的利息已经还清，剩余的基本都是本金，提前还款并不划算。

2、等额本息还款已到中期的

与等额本金相对应的，自然是等额本息，等额本息每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。如果已经还了一半了，大部分的利息也还了，没必要提前还贷了。

3、用公积金贷款

公积金贷款本身是有很大的利率优惠的，与其提前还贷，不如拿钱做一些理财，做一些短期的基金定投，投资保值增值商品，都更划算。