

买房贷款及还房贷10个基本常识要知道：

NO.1即使是等额还款，还款额度也是会变的

即使是等额还款，还款额度也是会变的;很多人认为合同约定了还贷利率，又为了方便选择了等额还款，每个月还的钱应该是一样的。这恰恰是一个误区，事实上，每年的还款金额都可能不一样。

房屋贷款利率一般有两个因素决定：基准利率和优惠利率;

如果上一年度基础利率发生了调整，第二年的一月，每月还款金额也会调整;

如果上一年度房贷优惠利率发生了调整，例如由七折调整到八折，每月还款金额也会发生调整。

NO.2如何选择银行

如果需要提前还款，例如有的银行约定20%以上才允许还，太苛刻了，最好选择能够还款要求不是很苛刻的银行，比较一下。这次七折优惠，工商行都2月份才给客户享受，多收了一个月高息;小银行一般比较快，但是需要办信用卡等等，银行之间是有区别的，需要好好选一选。

NO.3提前还款的方式和意义

方式：

一次性付清：非常好理解，归还所有剩余贷款本金;

还款额度不变，缩短期限：比较省利息;

期限不变，额度减少，每月压力减少，基本不省什么利息;

提高还款额，缩短期限：最省利息，银行一般不办。

NO.4提前还款的基本流程

部分还款：先去银行预约，填张申请单，约定还款时间，将钱存入，再去银行办理还款即可;

全部还款，进入领取房产证等流程，退保险，注销房屋抵押等。