

房贷提前还款利息如何计算？很多人在选择购房的时候，由于手头资金不是很充足，会选择购房贷款来买房。而在资金周转正常的时候，想着能不能提前还贷来减少不必要的资金支出。很多人想知道提前还贷的利息是如何计算的，那么，接下来，小编来为大家解决这个难题。

提前还款包括提前全部还款、提前部分还款且贷款期限不变、提前部分还款的同时缩短贷款期限三种情况。但是贷款银行只能受理自发放个人贷款一年后借款人提前还款的申请。

根据一般房贷还款方式的计算公式分为两种等额本息和等额本金两种方式。

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。

需要注意的是：

- 1、各地城市公积金贷款最高额度要结合当地具体来看。
- 2、对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平，再申请购买第二套普通自住房的居民，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。

等额本金计算公式：

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。

例如：小王申请公积金贷款30万元，贷款期限为20年，在没有逾期不还款的前提下，可以分次提前归还一部分本金，每次提前还款后，相应冲减余贷款本金。银行根据尚未归还的贷款本金重新计算借款人的月均还款额，直至贷款本息全部还清。假设当剩余还款总额为9万元(本金是6万元，利息是3万元)，小王决定提前还5万元，那么，本金就只剩下1万元，利息仍是3万元。根据有关规定，提前清偿的5万元本

金在以后期限不再计息，银行只就尚未清偿的1万元本金及3万元利息，按不变的期限和利率重新计算的月均还款额。

房贷提前还款利息的计算方式上文小编都有详细介绍，有这方面疑惑的小伙伴们有福了，请仔细阅读上文。