

房贷提前还款划算吗？是否应该提前还房贷？提前还贷指借款人将自己的贷款部分向银行提出提前还款的申请，并保证以前月份没有逾期且归还当月贷款；按照银行规定日期，将贷款部分全部一次还清或部分还清。

房贷提前还款划算吗？

一、提前偿还按揭贷款是否划算，需要结合还款金额、已还款年限和还款方式等综合判断，不能一概而论。

二、以下三种情况不宜提前还贷

1、签订贷款合同的时候享受7折到8.5折的利率优惠。由于已享受较低折扣的利率优惠，目前又处于降息通道中。若央行在年内无降息动作，即使明年1月1日按照最新利率执行，利息也只会比前期更低。

2、等额本金还款期已过1/3的购房者。由于等额本金是将贷款额总额平分成本金，根据所剩本金计算还款利息。也就是说，这种还款方式越到后期，所剩的本金越少，因此所产生的利息也越少。在这种情况下，当还款期超过1/3时，借款人已还了将近一半的利息，后期所还的更多是本金，利息高低对还款额影响不大。

3、等额本息还款已到中期的购房者。等额本息还款把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到每个月中。其中每月贷款利息按月初剩余贷款本金计算并逐月结清。也就是说，每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。到了还款中期，已经偿还了大部分的利息，因此提前还贷意义也不大。

是否应该提前还房贷？

对于贷款者来说，借款期末过三分之一之前，提前还款都是划算的。而对于那些已到还款中期或是等额本金还款已过1/3期的，利息基本上已经支付得差不多了，提前还款的部分则更多的是本金，利率涨跌对还款数额的影响不会太大，再选择提前还贷就没有多大意义。

三种情况不宜提前还贷

一、签订贷款合同的时候享受7折到8.5折的利率优惠。由于已享受较低折扣的利率优惠，目前又处于降息通道中。若央行在年内无降息动作，即使明年1月1日按照最新利率执行，利息也只会比前期更低。

二、等额本金还款期已过1/3的购房者。由于等额本金是将贷款额总额平分成本金

，根据所剩本金计算还款利息。也就是说，这种还款方式越到后期，所剩的本金越少，因此所产生的利息也越少。在这种情况下，当还款期超过1/3时,借款人已还了将近一半的利息，后期所还的更多是本金，利息高低对还款额影响不大。