

今年房贷利率的调整是近几年来最大的一次

因为上海一直以来都是全国买房利率最低的城市之一，不太会有很多客户提前还贷，但在其他城市

遥想当初2018-2019年，首套的利率没有低于5%的，甚至最高可以达到6%以上，所以很多人最近有了提前还贷的想法

小文当初就是买在一个利率高位上，她首套向银行贷了100万，利率是5.2%

最近她看了看股票和基金收益，简直哀鸿遍野，各大银行的定期存款利率也不过3%上下，再想想自己5.2%的房贷利率

一咬牙一跺脚，她想拿出包括股票基金存款的50万现金，提前还房贷本金，去对冲高昂的利息

今天我们来帮小文算一笔账，如果掏出50万现金

提前还房贷的话，怎样做才比较划算

01

先来算算现在的利息

小文2020年5月买下的首套房，贷款100万，利率5.2%，算下来真的蛮高的

因为她当时把贷款年限拉到了30年，选择等额本息的还款方式，以100万房贷计算，产生的利息是97.6万

而目前已经按时还款两年，共计24期

我们来看下，截止到今年的5月，小文总共还剩余97万本金+87.4万利息未偿还

期次	偿还本息(元)	偿还利息(元)	偿还本金(元)	剩余本金(元)
16	5491.11	4255.75	1235.36	980861.2
17	5491.11	4250.4	1240.71	979620.49
18	5491.11	4245.02	1246.09	978374.4
19	5491.11	4239.62	1251.49	977122.92
20	5491.11	4234.2	1256.91	975866.01
21	5491.11	4228.75	1262.36	974603.65
22	5491.11	4223.28	1267.83	973335.83
23	5491.11	4217.79	1273.32	972062.51
24	5491.11	4212.27	1278.84	970783.67
25	5491.11	4206.73	1284.38	969499.29
26	5491.11	4201.16	1289.95	968209.34

因为利率高，又使用了最高的贷款年限，所以我们看到100万贷款，实际上需要支付给银行的利息也接近100万

虽然一直有这样的说法，房贷是我们普通个体这辈子能够借到最低利息的贷款了，轻易不要提前还房贷

而最近小文还是动了提前还贷的念头

02

有两种提前还款方式

她算了一笔账，如果拿出50万的现金提前还房贷，可以选择

一个是缩短还款年限，每月的月供不变

一个是保持还款年限，每月的月供减少

这两种方式都是提前偿还本金，最大的不同就是后续所需支付的利息不同

如果选择缩短还款年限，当50万用于偿还本金后，还款月数从360缩短为133，原本2050年4月才能还完的债务，2031年5月便可以还完

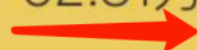
而利息也从原来的97万减少为22.51万，但接下来的11年还是需要继续按照原月供还款

**方式一：还款期数不变，月供减少**

等额本息

等额本金

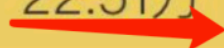
还贷总款	贷款总额	利息	还款月数
152.81万	100.00万	52.81万	360

**方式二：月供不变，还款期数减少**

等额本息

等额本金

还贷总款	贷款总额	利息	还款月数
122.51万	100.00万	22.51万	133



还有一种方法，还款期数不变，选择大大减少月供

按照原先的还款计划，小文每月的月供是5491元

如果拿出50万偿还本金，且选择还款期数不变的话，从今年6月开始，小文的月供将会降低一半，变成2659元，月供少一半

但因为还款期数不变，依旧要还到2050年4月才能结清，因为还是拉长了贷款年限，利息的支出要比前一种方式更多，共计52.81万

从利息的角度看，选择缩短还款年限要比降低月供更为划算

当然选择哪种提前还款方案都需要和自己的实际情况结合看

像小文的情况是工作稳定，用她的话说，再奋斗个十几年，大概40岁出头，然后房贷也还完了，自己无债一身轻

而现实中也有很多购房者会选择继续还款30年，但是月供减少为之前的一半

这样的选择多半是考虑到未来自己的工资收入可能会减少，也想要每个月将月供降低，来提高生活质量

提前还款的原因因人而异，但都有同一个愿望

就是降低自己未来的负债比例，对冲不确定的风险

### 03

不过，银行也设置了一笔提前还款的违约金

在每个人和银行签署的房贷合同里，有明确规定违约金的计算方式

小文和某某行签订的合同里，就这样写了

(四) 提前还款	
提前还款条件	<input checked="" type="checkbox"/> 借款人已正常还款满_____ 3 _____ 期
	<input checked="" type="checkbox"/> 每次提前还款金额不少于人民币_____ 1万 _____ 元
	<input checked="" type="checkbox"/> 其他已正常还款满 36 期后可全额减免提前还款违约金。
提前申请时间为_____ 15 _____ 天。	
违约金标准为：提前还款本金部分_____ 6 _____ 个月贷款利息（必填）。	

第 11 页 共 19 页

如果已经还款满36个月的话，银行不收取提前还款违约金，可能会有一笔手续费，但不贵可以忽略不计，大约是几百块



@jiaoshan33 骄珊 我查了下还款的账单 20万还了 有600多的手续费

但是如果还款未滿36个月，小文就要接受银行除还款金额以外的6个月罚息

违约金计算下来共差不多是1.2万元

这笔费用就是小文需要支付的违约金

实际上，各个城市和各家银行对于罚息的约定并不相同

有些城市的银行就规定贷款还1年之后，就不收取任何违约金了，而有些银行只收取3个月的罚息，或者按照本金的一定比例收取

我另外咨询了其他银行，比如这家北部湾银行，就是收取本金的千分之五，50万产生的违约金是2500元，比小文选择的银行要少很多

而且小文选择的等额本息方式，前些年是利息高本金低，后面才是利息低本金高，越早提前还，今后偿还的利息比例就会越少

小文还觉得，自己提前还的有点晚了

当她决定拿出自己的存款、股票、基金，包括和家里人借钱来还完50万房贷本金之后，她实际上需要支付的利息，比原来减少了近七十多万

当然了，这里我们还没有计算如果这50万拿去投资的回报率，以及未来的通货膨胀，货币贬值等等

因为对于小文来说

眼下的情况实在容不得她去思考这么远

04

一边是低额收益，另一边是高额利息

大家也看到今年的经济形势并不值得乐观，所有人都在担心自己的贬值

小文钱基本都放在基金和股票账户上，而当投资收益比房贷利率还低

她想的是与其花心思投资挣钱，不如把贷款提前还了，最好在退休前，能够无债一身轻

再加上现在环境很多不确定，对未来的收益比较悲观

小文属于保守且厌恶风险，担心将来说不定亏更多，才想要把房贷先还了



但是，如果使用的是低利率的公积金（3.25%）不建议像小文一样提前还贷，毕竟公积金已经是目前能够贷款的最低利率了

手上的现金，但凡只要选择一个稳健的理财产品，产生的收益都远远高于房贷产生

的利息

提前还贷是个人选择和各取所需

你会考虑今年提前还房贷吗，是缩短年限还是减少月供，或手拿现金继续寻找更好的投资机会？

以上为正文，来自乔不丝