

自我从业以来似乎这个话题就没有断过，不仅客户问过我，如今连读者都来询问我，本着对读者负责的态度，今天我来做一期房贷相关的专题，本篇幅度较长，希望您能抱着学习的态度认真阅读。如果有读者对银行各方面知识感兴趣，请您点点关注，作者将持续为您科普并分享银行相关的知识。

（一）房贷简介：房贷也被称为房屋抵押贷款

。房贷，是由购房者向银行填报房屋抵押贷款的申请，并提供合法文件如身份证、收入证明、房屋买卖合同、购房发票或收据等所规定必须提交的证明文件，银行经过审查合格，向购房者承诺发放贷款，并根据购房者提供的房屋买卖合同和银行与购房者所订立的抵押贷款合同，办理房地产抵押登记，银行在合同规定的期限内把所贷出的资金直接划入售房单位在该行的账户。

（二）房贷分类：

通常我们接触的人有以下三类：

（1）住房按揭贷款：个人住房按揭贷款是指银行向借款人发放的用于购买自用住宅的贷款。这里通常还会分为一手住房贷款和二手住房贷款，其中一手住房按揭贷款通常是购买开发商已经预售而未办理交房的期房贷款，而二手住房按揭贷款通常是购买自然人手中已经完成过房产登记的房屋。

（2）组合贷款：个人住房组合贷款

指以住房公积金存款和信贷资金为来源向同一借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款，是个人住房委托贷款和自营贷款的组合。

（3）纯公积金贷款：公积金贷款

即指个人住房公积金贷款，是各地住房公积金管理中心，运用申请公积金贷款的职工所缴纳的住房公积金，委托商业银行向购买、建造、翻建、大修自住住房的住房公积金缴存人和在职期间缴存住房公积金的离退休职工发放的房屋抵押贷款。

（三）利率：20

19年10月8日以前，我国通用的房贷利率基本是在基准利率基础上上下浮动固定值形成的固定利率，而在这之后，已经开始通用LPR利率，即：LPR

是18家商业银行调用自己的贷款利率报价进行市场报价，然后进行加权平均得到一个基础利率。这个利率每月20日重新报价，有一年期和五年期两种利率。一般来说，LPR利率每月公布一次，公布时间是当月20日9:30。可通过全国银行间同业拆借中心官网、央行官网查询。

新政下的房贷利率是“以最后一个月对应期间的LPR为定价基准相加形成的”，“首套房贷款利率不低于LPR，二套房贷款利率不低于LPR+60个基点。”以5年期LPR利率为例。首套房贷款利率以4.85% + XX点为基础，具体利率应不低于4.85%。第二套住房贷款利率在4.85%的基础上+60个基点，具体利率不得低于5.45%。
中国房贷利率是由中国人民银行统一规定的，但是各个商业银行执行的时候可以在一定的区间内自行浮动。

讲到这里，基本知识科普完毕，下面针对房贷要不要提前还，应该怎么还，还得分人进行讲解。

（一）是否懂得理财投资的人。如果贷款客户属于有固定投资渠道或者善于理财，能从中获得的各类收益的收益率高于房贷利率，需要注意的是房贷根据还款方式不同分为等额本金或者等额本息两种，等额本息

等额本金

还款方式是自第一期开始每期还款金额不同且第一期最多，往后逐期递减，与等额本息还款方式相比较而言，本金还款占比更高且利息占比较低，还款期满时总利息低于等额本息还款方式。

在借款人长期资金规划中，如果投资收益率按等额本息或者等额本金还款方式计算高于房贷利率，那么肯定是不需要提前还贷；但如果贷款人预计未来投资收益率不会高于贷款利率或者刚刚与贷款利率持平或略高，我建议提前还贷，因为未来LPR的走势和

各类投资的收益率

如何变化谁也说不准，但就目前来看

，存款、大额存单

、理财等基础理财工具利率持续下降，股票市场阴晴不定，基金市场相对来讲还好，但收益率也不稳定，做生意方面受疫情影响，实体店投资基本十有九亏，基本的

投资渠道而言都不良好，因此提前还贷减轻家庭压力或者说及时止损更不失为一种明智选择。

（二）工作稳定性及收入可持续性与否。如果贷款客户前期资金宽裕且有余钱做投资，但由于预计未来可能更换工作或者受到经济形势影响面临收入下降甚至停发风险时，建议及时提前还款或者部分提前还款，因为多付出去的利息既不能用来吃饭也不能用来喝水，在收入不稳定且投资渠道差的情况下属于无效开支。

（三）剩余本金的多少及是否看好未来LPR走势。有些对自己房子利率特别敏感，甚至对银行都充满信任的贷款者，根据自己对未来的经济走势和国家政策的分析认为LPR长期走势会提升的，在本金剩余不多的情况下基本都会提前结清，而本金剩余较多的也会考虑部分提前还款来减少未来的预期损失；有些人根据目前国家房地产形势和国家调控的目的分析未来LPR走势仍会持续降低，无论自己本金剩余多少都觉得房贷如此低的利率基本是自己占了便宜，未来如果需要用钱，根据贷款的品种不同和贷款人资质不同也许利率会更高，因此不会提前还款。

目前根据国家对房地产市场调控的力度及LPR实行以来的走势分析，三年内LPR的走势应该仍会稳中有降，但基本幅度不会太大，因此LPR对提前还款的影响不会太大，但不排除对利率特别敏感的人会受到影响。

（四）个人性格及追求。如果贷款人是个急性子，基本属于不愿意欠别人钱或者欠了钱会感到很大压力，建议这种性格的贷款人在不影响正常生活和未来规划的前提下尽量选择提前还款；如果贷款人追求的是躺平生活，不想未来因为每月还款影响自己对职业的追求和远方的追逐，我同样建议提前还款，因为这种贷款人更期待的是自由，假如到了职业倦怠期他会毫不犹豫辞职去放松，假如希望来一趟长途自驾游他会毫不犹豫的出发追逐。

（五）特别迷信通货膨胀论的人。在早期一直存在一种说法：中国通货膨胀率一直提升的背景下，人民币贬值速度越来越快，即同样的一百元人民币在过往能够买到八袋5斤装大米，现在却只能买到4袋，而工资却在不停提高，因此未来还款压力会越来越轻松。这种说法放到以往经济形势较好，社会机会较多的情况下确实有一定道理，但如今面临的现实情况是受到疫情和国际局势影响，国内经济发展形势已经由高速发展转为了稳定发展，工资增长速度已经远不及通

货膨胀率的提升速度，在这种情况下，未来还贷的金额可能将直接影响生活质量的提高。相信这种理论但不结合实际的人还是不会提前还款，但我相信大多数人会提前还款以减轻未来的压力。

（六）对房产增值速度能否跑赢通货膨胀

持相反意见的人。我们购置房产后，假如房产最后能够顺利结清贷款的前提下，可以结合当地房产的二手成交价走势及预期做出是否提前还贷的判断，假如预期购置的房产未来升值空间较大且一定能跑赢通胀率，那么这类人一般不急于提前还款；如果购置房产的房价总体下降趋势明显，房产增值速度肯定跑不赢通胀，甚至未来受投资风险影响连结清贷款的自信都没了，那我建议提前结清贷款保证未来平安，之所以这么说是因为在不结清贷款的情况下，房屋的所有权属于抵押贷款办理的银行，而贷款人只有房屋使用权，在未来贷款逾期超过一定期数时，贷款行是有权对房产进行拍卖保证资产安全的。

结合目前中国绝大部分城市的房价走势来看，横盘或者下降趋势早已显现，受棚改和房地产投资者的影响，中国房产供不应求的状态基本已经消散（除了部分特殊地区），如此来看仍然建议提前还款。

今天由于时间原因先将房贷是否应该提前还的原因及房贷的相关知识科普至此，后期如果读者有不明白的地方或者希望更多的了解金融银行相关知识，请点点关注并私信作者，作者会抽时间一一回复。