

贷款购房，新房与二手房存在着较大的区别。购房者在申请二手房贷款时还需注意以下几个方面的关键因素。

个人按揭最长贷款期限如何测算？

房贷专家答：贷款期限与借款人实际年龄之和不得超过65周岁。比如一个40岁购房人贷款，按揭合同签约之日是2013年4月15日。那么，如果该贷款人的实际生日在4月15日前，他的按揭最长期限为24年；如果该贷款人的实际生日在4月15日或之后，他的按揭最长期限为25年。

选择何种还款方式比较好？

还款方式的选择因人而异。一般说来，收入稳定或有增长预期的购房者，适于等额还款法，这样整个贷款期的还款压力是不变的；而现有余款较多或日常收入远高于债务支付的购房者，适于递减还款法，这样整个贷款期的贷款利息会较少。当然，针对部分收入变动较大的购房者，我们建议可以分期组合两项还款法，达到既可以应对合理的还款压力，又适度的节约部分贷款利息。

二手房按揭贷款一般有什么限制？

一般来说，有这几方面限制：

- (1) 已取得房地产权证的商品房，或立即可以取得房地产权证并入住的商品房；
- (2) 房龄：不超过20年的普通住房和不超过15年的其他房产；
- (3) 贷款成数：普通住房最高8成，而其他房产最高6成；
- (4) 贷款期限：普通住房的房产已使用年限与贷款年限之和最长不超过30年，其他房产的已使用年限与贷款年限之和最长不超过20年（且贷款期限最长不超过10年）；
- (5) 贷款期限与借款人实际年龄之和不得超过65周岁。

贷款期限多长比较适合？

贷款期限的选择应该因人而异。主要考虑三方面的因素：一是贷款人的可能最长按揭贷款期限；二是贷款人的自身状况，如积蓄、日常收支、还款压力等；三是适度关注宏观经济情况，如经济降息期或加息期等。一般说来，在自身条件允许下，经

济降息期，应适当延长贷款期限；经济加息期，应适当减短贷款期限。