

房贷还款年限能改吗？很多人聊到房贷往往更关注公积金额度、贷款办理、房贷利率等问题，在实际操作中，会有一些冷门的小问题困扰到购房者，下面这三种贷款知识别忽视。

一、贷款年限能改吗

有些购房者由于自身经济情况的变化，希望对贷款年限进行调整。通常的情况下还款年限是不能直接更改的，但如果与银行洽谈好可以更改。另外，还可以到银行做部分提前还款。部分提前还款是指手中有闲钱的时候，可以到银行直接还几万本金。提前还款后，可以有两种选择：一种是还款年限不变，每月还款金额减少；另一种是每月还款金额不变，还款年限缩短。

二、30%是房贷月供占比的舒适线

对于有工作单身的购房者来说，家庭压力小，可以与银行商讨将月供线制定的比30%高一些，也是给自身增加点压力，压力变动力，收入越来越高，房贷月供占比也会越来越小。

对于有家庭有孩子的购房者来说，家庭压力较大，家庭日常生活开支和孩子的健康等方面消费较高，应适当减少月供在收入中的占比，保证生活舒适度。

三、商转公未必真划算

很多人想要办理商业贷款转公积金贷款，其实商转公未必真的适合全部的人。

1、看看还款剩余年限

还处于还款前期（如前两三年）的商业贷款，转为公积金贷款较为划算，已经是还款期限后期了，则不建议商转公。

2、是否考虑提前还款

如果准备在近两三年间提前还清贷款，可以不用考虑再去办理商转公。因为在商转公的整个办理流程中，首先要按照原商业贷款借款合同取得原贷款银行同意，在这个过程中原贷款银行一般会按照合同约定收取因提前还款产生的罚息，加上赎楼过程中产生的担保费等费用，计算下来不一定划算。

3、贷款是享受到利率折扣的

如果名下的房子在办理商业贷款时，享受了较低的折扣，那么，不建议办理商转公。