

如今不仅是新建住宅的价格使人望而生畏,而且二手房的价格也高出了很多人的承受范围。所以越来越多打算购买二手房的朋友选择申请贷款。然而在贷款的时候却往往会忽视贷款年限的问题,殊不知这将对你每月的月供额产生直接影响。一般而言所贷款的年限越长,每月的月供额就会越少。而实际上有很多因素会影响银行实际批准的年限,今天我们就一同来探讨一下二手房贷款年限规定是怎样的？

一、土地的实际使用年限

需要明确说明一点的是的实际使用年限并不等于该住宅的房龄。因为目前大多数银行都规定贷款年限必须小于该住宅的土地使用年限。所以说大家在贷款之前,最好一方面咨询好所要贷款的银行有无相关规定,另一方面更要在现任房主哪里询问好该住宅的土地使用年限。土地使用年限是从开发商最早得到该地开始算起,对于二手房而言土地使用年限一般会远长于该住宅的房龄。所以说,在购买二手房之前,摸清其土地使用年限是很有必要的。

二、住宅“房龄”

假如说你要购买的二手房的“房龄”超过20岁,就很有可能难以得到银行的“垂青”。实际上二手房的“房龄”越大,那么银行所批准的贷款年限则会越短。一般来说,这主要是“房龄”越大,在贷款期间的风险就越大,所以银行会相对谨慎。

三、公积金缴存额度

一般而言,你缴纳的公积金越多,你所能贷款的年限越短。这是为什么呢?主要是银行对于高收入人员比较严格的缘故。目前来说,公积金贷款额度已经从80万大幅度提高到120万,但是如果你每个月缴纳的公积金达到了2085元或以上,那么你贷款的年限则不能达到30年,对于高收入人员,你的收入越高,贷款的年限也会相应缩短。

四、贷款人年龄

毫无疑问,贷款人年龄越大,所能获得的贷款年限则会越短。这是由于银行会根据你的年龄作为基础,对你的贷款年限进行评估。通常情况下,对于商业贷款而言,贷款人的年龄和贷款年限应该小于65年,而对于公积金贷款而言,则贷款人年龄和贷款年限必须小于70年。

在购买二手房贷款之前,弄清楚二手房贷款年限规定这一系列的年限问题,可以规避一些不必要引起的问题。