

我们在买房屋的时候，有时候可能会考虑到经济的压力，而进行二手房的买卖，买卖二手房有好处也有坏处，是非常具有争议的问题，二手房是否能够贷款呢？广东天穗律师事务所常向前律师解析。

## 一、二手房贷款的年限

二手房贷款年限一般是20年，还要满足二手房贷款年限加上申请人年龄不得超过70周岁。二手房随着房屋使用年限的增加，房屋价值会因折旧而降低，因此在实际操作中，二手房的评估价值往往在贷款额度设定方面，二手房贷款限额的确定，参照全市二手房销售均价、房龄等因素，确定了二手房公积金贷款限额标准。

- 1、二手房房龄和贷款年限之和不能超过30年，有的银行规定不能超过40年，也有规定不超过50年；
- 2、贷款到期日不能超过土地使用的到期年限；
- 3、贷款期限与借款人年龄之和不得超过65岁。

目前多数银行在办理二手房贷款业务时，规定二手房贷款年限都是按照二手房的房龄+贷款年限 $\leq$ 30年来计算的。例如，某房屋的房龄为10年，其二手房贷款年限最长即为20年(30-10)。推荐内容：目前购买的首套房契税优惠政策有哪些。

对于商业贷款，记者也咨询了浦发银行、建行和工行等相关银行，发现商贷没有统一的规定，各银行有所不同，但一般来说，房龄超过20年的老房子就很难申请和获得贷款。有的银行是1990年以前的二手房不办理贷款，有的是房龄超过20年不办理贷款，还有的是15年以上的房子就难以获得贷款了。

常向前律师补充：

## 二、适用对象

18-60周岁，具备完全民事行为能力的自然人；

具有稳定的职业与收入，具备还款能力，信用记录良好；

自筹购房款(首付款)不低于房屋购买价格的20%。

## 三、贷款额度

贷款金额不高于房产实际交易价格与银行认可评估价格孰低的一定比例。具体比例由当地银行分支机构

根据国家住房信贷政策和借款人资信状况综合确定。

#### 四、贷款期限

贷款期限不超过30年，且与借款人年龄之和不超过65年。