

接触过房产抵押贷款的朋友都知道它的好处，审批容易、额度较大，另外就是贷款时间长、授信期限长，那么房产抵押贷款期限怎么算?是多久?

房屋是以住房为抵押的，授信期限最长为30年，同时要满足这些条件：

一、借款人年龄加上授信要小于或则是等于60，并且要符合我国发型的关于授信行业单位优质的客户的有关规定;借款人年龄加上授信期限小于或者是等于70。

二、房屋已经有使用年限加上授信期限小于等于40。然后借款人在结合抵押物的变现能力、借款人的偿还贷款能力综合评定房屋的授信期限。

而以商业用房做抵押的，授信期限最长5年，并且满足商业用房使用年限加上授信要不能超过三十。

除此之外，房产抵押贷款年限是多久还和以下这些因素有关。

贷款人因素：

- 1、贷款期限最高为30年。
- 2、贷款人年龄+贷款期限(法定退休年龄或贷款人年龄+贷款年限不能超过70年)。

房产性质：

- 1、商业用房和商住两用房贷款年限不能超过10年。
- 2、私有产权转让房、拍卖房贷款年限不超过20年。
- 3、民用住宅贷款年限不超过30年。

房龄：

- 1、房龄大于20年易被拒贷或受到限制。
- 2、二手房房龄+贷款期限不能超过30年。

土地使用年限：

- 1、目前大多数银行的规定都是要求贷款年限小于剩余土地使用年限。

- 2、具体年限超参考各银行或公积金管理中心规定。
- 3、土地使用年限+房龄，是从开发商最早时拿地开始算起。