

现如今，买房贷款是一种再正常不过的现象了，不少人在准备好了房子首付后，因为种种原因导致实际房贷额度低于自己预期的额度，导致房子没办法拿不下来。同样是房贷，为什么有的人能贷到高额度，而自己却额度不够用呢？那么房贷额度不够怎么办？怎么提额呢？小编在这里来教大家几招。

## 房贷额度由哪些因素决定

### 1. 首付比例

银行贷款额度，受贷款首付比例的影响，通常不能超过房屋总价减去首付款之差。

比如：总价100万的房子，首付30%，那么贷款最高额度=100-100X30%=70万

首付比例会随着楼市政策调整，不同地区不同银行之间的要求也有差异，购房人最好了解当地购房政策。

### 2. 借款人还款能力

还款能力主要是指月收入，月收入能体现一个人的还款能力，银行通常的要求是，月收入为房贷月供的2倍以上。

### 3. 个人征信情况

个人征信是银行考察借款人的一项重要项目，是获得期望额度和贷款优惠利率的前提条件。有银行会查借款人2年内的信用卡记录和5年内的贷款记录，要求严格的银行审查时间范围会更长，不符合征信要求的人可能会被降低额度，严重的还会被拒贷。所以大家在平时就要重视自己的征信记录，按时还信用卡和贷款，避免逾期。

### 4. 保障能力情况

有银行还会查借款人的医保、养老保险、住房公积金等缴费情况，这些从侧面能体现其还款能力。

### 5. 房屋房龄

买二手房的话，房屋房龄也会影响贷款额度。通常要求是20-25年，相对宽松点的会要求30年，严格点的是10年-15年，房龄大的二手房贷款额度可能会被降低，房子越“年轻”越易获得贷款，且额度也比房龄大的高。

## 房贷提额技巧

### 1、亮出资产证明

你所拥有的房产证或者商品房的合同，土地的所有权证明，车子的所有证明，都可以作为你贷款的资产证明，包括你房子周围的房价及房子面积，通过这些证明了你的还款能力，才能提升你的房贷额度。

### 2、选择不同银行

相同的借款人资质条件，在不同的银行能申请到的借款额度是不一样的。因此对于银行贷款，可以货比三家，最终再选择一家贷款利率和额度都比较合适的银行进行贷款。

### 3、寻找担保

可以通过联系担保公司，让他们给你进行担保，从而获取较多的贷款额度，当然需要给担保公司提供相应的费用和一些资料。有了担保公司的担保，能够提高贷款额度。

### 4、多缴纳公积金

公积金的缴纳方式有两种，一种是平常的公司个人各出同样多的一般方式，另一种则是公司出这么多而个人出一大笔的突击式缴纳。这种方法能够提高你本身公积金的余额，你缴纳的越多你能贷款的额度也会随之提升。