

据了解，房屋抵押贷款可以贷几年与用于抵押贷款的房屋有直接关系，住房抵押贷款和商业抵押贷款的年限是不同的。

1.以商业用房做抵押的，授信期限最长5年，且需满足商业用房已使用年限+授信期限 \leq 30。

2.以住房为抵押的，授信期限最长为30年，同时需满足以下条件：

一是借款人年龄+授信期限 \leq 60，符合我行下发的《关于优势行业单位优质个人客户简式授信评级的有关规定》中明确的“双优”个人客户标准的，借款人年龄+授信期限 \leq 70；

二是房屋已使用年限+授信期限 \leq 40。在此基础上结合抵押物的变现能力、借款人还款能力等综合确定授信期限。

温馨提醒：在计算贷款期限时，借款人应该根据自己的还款能力确定还款期限，以免造成还款压力。