

二手房贷款是购房人以在住房二级市场上交易的楼宇作抵押，向银行申请贷款，用于支付购房款，再由购房人分期向银行还本付息的贷款业务。那么二手房贷款能贷多少？贷款年限有多久？

二手房贷款能贷多少？

首先，房屋抵押贷款无论是新房还是二手房，能贷多少都和房屋的市场估值有关。房屋的市场估值越高，可以取得的二手房能贷款额度也就越高。一般情况下，二手房能贷款额度为市场估值的6成左右。

当然，二手房的市场估值又和许多因素有关。例如二手房的地理位置、房龄、配套设施等等。二手房过于老旧，房龄超过20年，就较难取得贷款了。只有部分机构予以放款，但是能贷的金额不大。

其次，二手房能贷款多少还与申请人自身条件有关。如果申请人的自身条件非常好，那么就算是二手房，也可以取得较高的贷款额度。相反如果资质较差，那么在贷款额度上就会打折扣。

二手房贷款贷款年限有多久？

- 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；

二手房贷款年限受到借款人年龄、二手房房龄、土地使用年限等因素影响。借款人年龄越小，那么可以申请的贷款期限也就越长；对于二手房房龄，银行会根据房屋剩余所有权时间综合计算贷款年限，银行普遍规定二手房房龄不能超过20年或25年，有银行规定不能超过15年，更严格的要求不能超过10年，因此房龄过大，可能就贷不到最长年限了；此外土地使用年限也是影响贷款年限的重要因素，房屋土地使用年限是从开发商拿地时就开始算起，土地使用年限正常应该为70年，但是一般二手房肯定达不到这个年限，土地使用年限过短也会影响房贷年限。