

房产抵押贷款，因为主要用途是用于消费和经营，所以分属于个人消费类贷款业务和个人经营类贷款业务两块。然而银行房产抵押贷款额度有多少呢？

其贷款额度取决于对房屋价值的评估，低于房屋市场价格。一般来说，房屋评估价值受到房屋的使用时间、房屋市值、地段、房产类型以及变现能力等相关因素的影响。而房屋抵押贷款成数是不超过房屋评估价值的70%。不过根据房产类型的不同，最高贷款成数也是有影响的。如个人商品住宅抵押贷款成数最高，为70%。而写字楼、商铺的抵押贷款成数最高只有60%；厂房抵押贷款成数最高只有50%。

同时，以下类型的房屋是无法（或者说很难）抵押的：面积小于30平方米，房龄大于20年的住房；使用未到五年的经济适用房；小产权房，为受房管认同；部分已购公房等。

## 如何提高房产抵押贷款额度

### 一、提升个人征信

个人征信在您申请房屋抵押贷款时也起了关键作用，很多盆友会说房屋抵押贷款到底是抵押类贷款，不干信用贷款的事儿。如果您这么想，那贷款额度打折估计就是这个原因了。

各位申请人一定要从小养成诚信的优良美德，顺便将这美德发扬下去，日常还款一定要记清不要逾期，生活各项缴费也要按时缴纳不拖欠.....从小事做起养好自己的征信记录，自然而然您的贷款额度不会被这条打折。

### 二、提供更多资产证明

既然申请贷款，那银行放款前肯定要考虑申请人的还款能力。如果个人收入过低，银行就会担心申请人的还款能力，接下来就会降低贷款额度。不过如果申请人拥有其他资产做“后台”那大可放心了。

比如农业银行的房产抵押贷款就有这样的说法，如果申请人能够提供类似于其他房产、车子、有价证券、等做资产证明的，就可以大大提高农业银行房产抵押贷款的额度。

这就叫额度不够，资产来凑！当然具备如此雄厚资产的申请人想必银行也是欣然为您匹配高额度贷款。

### 三、担保公司做外援

如果个人还款能力不足无法保证的话，这时候就要祭出我们的杀手锏——外援。贷款请什么外援，当然是担保公司或者担保人了，如果自己经营一家公司更可以做担保或联保了。不过请担保公司做担保还是会考察个人情况的，而且担保过程中的费用需要自己承担。

#### 四、选择高额度银行

银行那么多，自然每家银行的风控手段不一样，所以即使是相同借款人用同一套房屋申请抵押贷款，在不同的银行风控体系下贷款的额度也是不同的。如果申请人选择的是一家保守型银行，那么贷款的额度肯定高不了。

再加上为了防止债务危机的发生，银监会规定房屋抵押消费贷款不得流向房地产市场，而且出台了各行额度最高为100万元封顶的贷款政策。什么意思呢？就是说即便您的房子估值能达到500万去申请贷款，额度也不可能达到7成的350万，怎么着都逃不出100万元封顶的手掌心。

不过从另一个方面看，申请人可以选择靠谱安全的非银行金融机构，只要您的房子有高价值，贷款额度轻松满足。

#### 五、房屋质量是关键

这一条是最基础，也是贷款额度低的硬伤。因为房屋抵押贷款的实现前提就是房屋，影响房屋评估值的因素主要包括：房屋类型、房屋面积、朝向、位置、年代和楼层等如果申请人的房屋市价不高或者房龄略大，那额度自然轻松往下降。所以说提高房屋的评估价值是关键。

但如果房屋已经是现有情况且影响了额度的话，可以考虑用别人的房子做抵押贷款，不过使用别人的房子办理抵押贷款就需要房屋所有人出面办理了。