

如今，房价增幅大于工资涨幅，购房者们就得想点办法了，对于收入有限的职员只能贷款买房。但对于新房和二手房的贷款的区别又不了解，又不知道怎么还贷才能缓解房奴的还款压力。为此，小编今天就为大家介绍一下新房和二手房贷款的区别。

新房和二手房购房贷款的区别：

1、贷款额度

很多银行都规定，新房商业贷款最高能贷到七成，二手房商业贷款额度是按房产评估值和房产成交价取低原则来决定的，评估值一般低于评估价。在公积金贷款中，贷款额度也是有区别的。比如，新房最高贷款额度为70万元，而二手房最高贷款额度为60万元。

2、贷款年限

新房购房贷款最高能够30年，而二手房最高年限为20年。

公积金和组合贷款能够大额冲抵。公积金贷款和组合贷款，个人账户内的余额，可以大额冲抵。所谓大额冲抵，就是将公积金账户内的余额一次性冲抵到业主贷款总额里面，比如，贷款30万，公积金账户有10万元余额，做完大额冲抵后，需要还贷的金额只剩20万元，这种提前还贷形式是不需支付违约金的。

在申请购房组合贷款时，一方面尽量用足公积金贷款并尽量延长贷款年限，在享受低预期年化利率好处的同时，最大程度地降低每月公积金的还款额，最大程度地缩短商业贷款年限，在家庭经济可承受范围内尽可能提高每月商业贷款的还款额。