

购房选择住房贷款是当前大多数的选择，住房贷款作为方便大家买房的一种方式，不仅在买新房的时候可以采用，在购买二手房的时候也可以使用。那么在购买二手房时可以贷多少呢？二手房贷款要如何计算？

二手房贷款怎么计算？二手房按揭购房根据商业贷款和公积金贷款，贷款的计算的标准分别如下：

（一）买方选择商业贷款购房：

- 1、买方选择商业贷款来购买首套住房，低首付的比例为房屋评估价的30%，高贷款的比例为70%；
- 2、买方选择商业贷款来购买二套以上住房，低首付的比例为房屋评估价的50%，高贷款的比例为50%；
- 3、买方选择商业贷款来购买商业用房，低首付的比例为房屋评估价的50%，高贷款的比例为50%；

（二）买方使用公积金贷款购房：

- 1、买方选择公积金贷款来购买首套住房，低首付的比例为房屋评估价的20%，高贷款的比例为80%；
- 2、买方选择公积金贷款来购买二套住房，低首付的比例为房屋评估价的40%，高贷款的比例为60%；
- 3、买方购买三套及以上住宅以及购买商业用房都无法使用公积金贷款。

二手房贷款可以贷多少？

二手房的商业贷款与房产的实际成交价格、建造年代以及个人收入状况有关。一般是可以贷款评估价格的70%，如果房子建造年代不是很久的话，一般可以贷款实际成交价格的60%左右，假如成交易价格是50万元的话，可以贷款30万元左右（不含附加的税费）。

同时贷款的额度也要受到贷款年限和个人收入的制约。银行要求贷款的月还款不得超过收入的50%，也就是说，如果你开具的收入证明证明你的月收入为3500元，那么月还款就需要控制在1750元/月以内。并根据这个标准确定你的贷款年限以及贷款额度。

使用贷款来购买二手房，需要对购买的二手房进行评估，根据评估价格来确定贷款的金额。而且购买二手房贷款的高限额和房屋的年限有关。如果房屋年限过不是很长的话，可以贷款房屋总评估价的60%左右。