

最近关于银行收紧房贷利率的消息不断，实际上不仅仅是房贷利率，为了严控房贷业务，银行在放贷审批时对额度的把控也会随之变严，可能同样条件下以前能申请到期望额度，现在就变难了，那么买房贷款额度怎么计算呢？房贷额度是如何确定的？

房贷额度主要取决于下面几个因素

1.首付比例

银行贷款额度，受贷款首付比例的影响，通常不能超过房屋总价减去首付款之差。

比如：总价100万的房子，首付30%，那么贷款最高额度=100-100X30%=70万

首付比例会随着楼市政策调整，不同地区不同银行之间的要求也有差异，购房人最好了解当地购房政策。

2.借款人还款能力

还款能力主要是指月收入，月收入能体现一个人的还款能力，银行通常的要求是，月收入为房贷月供的2倍以上。

3.个人征信情况

个人征信是银行考察借款人的一项重要项目，是获得期望额度和贷款优惠利率的前提条件。有银行会查借款人2年内的信用卡记录和5年内的贷款记录，要求严格的银行审查时间范围会更长，不符合征信要求的人可能会被降低额度，严重的还会被拒贷。所以大家在平时就要重视自己的征信记录，按时还信用卡和贷款，避免逾期。

4.保障能力情况

有银行还会查借款人的医保、养老保险、住房公积金等缴费情况，这些从侧面能体现其还款能力。

5.房屋房龄

买二手房的话，房屋房龄也会影响贷款额度。通常要求是20-25年，相对宽松点的会要求30年，严格点的是10年-15年，房龄大的二手房贷款额度可能会被降低，房子越“年轻”越易获得贷款，且额度也比房龄大的高。

贷款额度不够该怎么办？

1.收入不达标得不到期望额度怎么办？

一般说月收入都是以家庭为单位的，如果是已婚人士可以考虑将夫妻二人的收入加起来，符合房贷月供收入比例的话就可以。如果是单身人士，有的银行允许申请接力贷，接力贷就是，比如你的收入不达标，但是你的父亲或者母亲还没退休，你可以作为房屋所有权人，与父（母）作为共同借款人申请房贷，银行会根据二人收入之和作为基础计算月供，从而增加贷款额度。

需要注意的是，并不是所有银行都支持接力贷，具体最好事先咨询银行。

2.因为征信因素额度被降低怎么办？

如果逾期不严重，可以多咨询几家银行，要求宽松的银行有可能获得期望额度。如果是买新房，可以与楼盘合作银行申请贷款，还能获得优惠利率。