

住房贷款年限是不是越长越好？随着大家消费观念的改变（当然更大的原因是房价飙升筒子们hin难一次性付款了），不少购房者选择贷款买房~~~那么问题来了，贷款期限如何定？5年？10年？20年？还是拖泥带水的30年？

今天我们以哪哪都露脸的小明为例，给大家梳理一下这个百年头疼的问题：

作为事业小有成就的上班族，刚领完结婚证的小明，准备买一套400W左右的房子

双方爸妈竭力凑了凑，付掉了150W首付（都是有钱人啊）

剩的250W房款咬咬牙走了组合贷，其中100W走公积金，150W走商贷（也是胆儿大）

目前5年期以上公积金贷款年化利率为3.25%，同期商业贷款年化利率为4.9%。我们YY小明买的首套房，商贷的时候银行给予了85折的优惠~进入正题了：

根据房价点评网贷款计算器的结果，如果拖拖拉拉贷款30年，小明一家每个月需要还款差不多1.2W元，总支付利息169.64W，基本上是贷款本金打个七折了，看得是不是眼角一抽.....

如果将贷款年限缩短至10年，总利息大幅减少至50W出头，但每月还款飞涨至2.5W+，对于小明这样的上班族而言压力还是太大了点儿

那么我们折中~~~贷款二十年。

二十年期的组合贷，月供1.5W不到，和三十年贷款上月供相差小2K的样子，对小两口而言在可承受范围，但就利息来看，妥妥节省了60W，一辆沪牌SUV就这么出来了！还得是个高配款！

贷款期限越长，付出的总利息会越多；而贷款期限越短，相对每个月的还贷压力则会越大。如何在月供和还贷总利息之间取得一个良好的平衡？小编认为，自身的还款能力、贷款利率、贷款额度，甚至贷款人的年龄和购买房子的房龄都要考虑在内：

还款能力

银行在发放贷款的时候会审查申请人的收入，最大程度确保借款人能按时偿还贷款；而借款人也要根据自己的实际情况确定贷款年限，力求别让房贷影响家庭生活品质，这就需要考虑还款能力，即月供与收入比：

如果这一比例过高，势必会减少家庭的其他开支，从而影响正常的家庭生活；若这一比例过低，则贷款年限加长，偿还的利息会增多。

一般情况下，月供以不超过家庭总收入的30%为宜，最高不能超过收入的50%。

贷款利率

房贷利率并不是一个固定不变的数值，比如2015年就遇到了央行5次降息，月供也会随之下调。

而一旦遇到央行升息，房贷月供也会随之增加，很多家庭会在此时选择提前还贷，缩短还款期限或减少月供额来缓解资金紧张。

贷款人年龄

在申请房贷时，借款人的年龄是重要的审核因素。一般而言，只要是借款人年满十八周岁就可以申请办理个人住房贷款，要求借款人的年龄加上贷款期限不得超过65年，否则不予受理。

因此，借款人年龄越小，那么可以申请的贷款期限也就越长。如果年龄超过40岁，则最长贷款期限只能是25年以下。

房屋房龄

房龄也是银行确定贷款年限的重要因素，特别是购买二手房，银行会根据房屋剩余所有权时间综合计算贷款年限。如果房龄过大，也可能贷不到最长期限。

贷款的最佳表现不是时间越长越好，而是要达到“最佳组合”的状态~~~在自己负债能力（经济承受能力）范围内，用最少首付款、拿到最高的抵押额度（房屋评估价的70%）、制定最合理的贷款期限，尽可能地减少购房支出。

同时，由于目前对于不同购房群体，房贷政策会有差异，大家要注意具体情况具体分析，合理确定自己的贷款时间。