

二手房贷款年限怎么算？哪些因素会影响到二手房贷款年限呢？

据小编了解，相比新房，不少人都青睐于买现成的二手房，可以即买即住，不用装修。二手房虽好，但买房时，可一定要注意贷款年限，防止给自己造成过大的还贷压力。不同的二手房可贷款的年限也是不一样的，有的二手房可贷款年限较长，而有的二手房则不可以办贷款。那么，哪些因素会影响到二手房的贷款年限呢？二手房的贷款年限又该如何计算？

这些因素影响二手房贷款年限当心还贷压力大

影响二手房贷款年限的因素：

### 1、土地的使用年限

土地使用年限≠房龄贷款时千万别搞混

在购买二手房时，很多人往往比较关注房子的年龄，却忽略了房屋的土地使用年限。土地使用年限是从开发商最早拿地时开始算起，而房龄则是从房屋竣工验收合格到交付使用之日起计算。目前大多数银行的规定都是要求贷款年限小于土地剩余的使用年限，但不同的银行规定也不相同，在买房贷款前，最好提前咨询相关的贷款银行。

### 2、所购房屋的“房龄”

超过20年房龄的二手房容易被银行“拒之门外”

房屋的年龄也是影响贷款年限的重要因素，有的城市规定，二手房房龄+贷款年限的总和不能超过30年（也有些是40年，各城市、银行有差异）。不过，也有一些特殊情况，如二手房位置很好，增值空间很大的，也有可能贷款期限长一点。一般房龄老，则贷款的年限也短。房屋的建造时间久远，银行在贷款时可控的风险也相对较大，因此在贷款审批时也会比较谨慎，房龄在20年以上的房屋，通常就比较容易被银行“拒之门外”。

### 3、公积金缴存额度

公积金缴得越多能贷款的年限越短

在公积金贷款申请时，银行对高收入人群的要求比较严格。高收入人群在申请公积金贷款时应该格外注意，如果个人公积金每月的缴存额达到2085元或以上，贷款的

年限则无法达到30年，缴存的额度越高，贷款的年限也就越短，而这一点经常被忽略。

#### 4、借款人年龄是关键

##### 购房人年龄越大获得批贷的年限越短

银行在评估贷款人贷款年限时，首先以其年龄作为基础。在符合贷款条件的前提下，通常年龄越小贷款的年限越长，反之则较短。在商业贷款方面，借款人年龄和贷款年限应小于65年，而公积金贷款则为借款人年龄和贷款年限小于70年，购房人年龄和贷款年限成反比，申请人的年龄越大，相应获得的贷款年限也就越短。

在买二手房时，一定要注意提前了解贷款年限相关知识，必要时可以向银行咨询。这样做是为了方便做好买房预算和计划好自己每月的月供，防止贷款年限突然变短，造成每月还贷压力大的情况发生。