北京商业住房贷款年限规定如下：

1、年限与房屋房龄有关，一般是30年内房龄，最长贷款年限计算公式是贷款年限+房龄不大于50。

2、贷款人年龄一般可到65岁，个别银行70岁。

3、最长的贷款时间不超过30年。

4、房屋需要有70年产权，二手房产权剩余不少于40年。