随着房价的攀升，不少人开始着手贷款买房，等到选好心仪房子之后申请贷款却获取不了最高额度的贷款，是不少人放弃购房的原因，那么怎样才能获得最高额度的房贷呢？

1、房贷首付比

申请银行贷款额度，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。

举个例子：

总价100万的房子，首付20%，

可贷额度=100万-100X20%=80万

首付比例会根据楼市的状况进行调整，限购城市和非限购城市会不同，同一地区不同银行也有可能不同，建议购房者要全面了解购房地银行房贷政策，选择最合适的银行申请贷款。

2、借款人还款能力

这里说的还款能力，主要是指贷款人的月收入，因为月收入最直观的体现了借款人的还贷能力，贷款额度与月收入之间的关系可参照下面的公式：

月收入≥房贷月供X2

3、房屋房龄

银行发放贷款时，会考察贷款房屋的房龄，通常要求是20-25年，比较宽松的会要求30年，较为严格的只有15年或10年，房龄大的二手房贷款额度可能会被降低，遇到严格的银行干脆被拒贷，可以说房龄越短，越容易获得贷款，且额度也比房龄较大的高。

4、个人征信

个人征信可以说是银行考量借款人的重要标准之一，征信良好是获得优惠预期年化利率和贷款的前提条件，有银行会考察借款人2年内的信用卡征信记录，和5年内的贷款征信记录，有的银行会看更长时期内的征信，要求会有差异，连续3次、累计6次逾期的严重征信不良情况有可能造成贷款被拒。

5、保障能力情况

有银行同时会考查借款人的医疗保险、养老保险、意外伤害险、住房公积金等缴纳情况，因为这些都可已从侧面体现了借款人的还款能力，其中比较看重的是医疗保险、养老保险。