在申请住房贷款时，购房人大多只关心自己的贷款方式，却经常忽视实际的贷款年限，熟不知贷款年限直接影响着还款的月供。在实际贷款申请过程中，有很多因素影响着银行实际批准的年限，那么，是什么因素影响了你的二手房贷款？

土地使用年限房龄贷款时千万别搞混

专家解析：在购房人申请房贷时，大多比较关注的是房子的房龄，却很少有人注意房屋的土地使用年限。目前大多数银行的规定都是要求贷款年限小于土地使用年限，然而不同的银行规定也不相同。购房人在贷款以前最好咨询贷款银行，查清购买房屋的土地使用年限，以免所购房屋因为土地剩余的使用年限少而影响自己的贷款年限，增加自身的还贷压力。

超过20年房龄的二手房容易被银行“拒之门外”

专家解析：购房人在申请房贷时，所购房屋的“年龄”也是决定贷款年限的主要因素。有部分房屋因建造时间比较久远，银行在贷款时可控的风险相对较大，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”。而房龄较新的房产在贷款时被批准的年限通常比较长，一些建房期在10年以内的二手房，其各方面条件较好，而且因为很多房屋都是刚建2年内，因此买房时还会免除营业税，在近期很受购房人追捧。银行对这类房龄的住房在审核贷款时也会加快审批速度。

公积金缴得越多能贷款的年限越短

专家解析：在公积金贷款申请时，银行对高收入人群的要求比较严格。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，而这一点经常被购房人忽略。

购房人年龄越大获得批贷的年限越短

专家解析：银行在为借款人评估房贷还款年限时，首先以其年龄作为基础。一般在符合贷款条件的前提下，年龄越小贷款年限越长，反之年龄越大，贷款年限则较短。通常情况下，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。

延伸阅读：房贷还款技巧

1.气球贷：为提前还贷做准备，减少利息的支持；

2.存抵贷：将自己的闲置资金放在约定的活期账户上，就可达到少交贷款利息的目的；

3.双周供：每两周还款一次，每次还款额为原来月供的一半，节省利息；

4.等额本息：每月还款数额相同，还款压力平均，利息较高；

5.等额本金：每月还款数额递减，前期还款压力大，利息较低；

6.接力贷：以子女作为所购房屋的所有权人，父母和子女共同还贷，延长年限，降低月供；

7.普通固定利率：贷款利率不变，防止利率上升造成利息增加；

8.结构性固定利率：固定年限的利率不变，有调整的余地；

9.循环贷：将房产作为抵押，灵活设定还款期限和贷款金额；

10.“宽期限”房贷：指在合同约定的时期内，借款人只需每月支付利息，暂不归还贷款本金；

11.轻松安居贷：指在合同约定的2个阶段内，借款人在第1个阶段内只需每月最低支付100。