固定利率與浮動利率房貸：試算工具揭示的真實差距

用試算工具並排比較固定利率與浮動利率房貸，看清數字的真實樣貌，以及 HypoNavi 如何幫你做出正確選擇。

作者：Lubor Šimůnek • 發佈日期：July 13, 2026 • 金融

線上版本：https://appstoryo.com/zh-hant/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



固定利率與浮動利率房貸：選擇背後的數字

固定利率房貸與浮動利率（可調利率）房貸之爭，是購屋融資中最常見的難題之一。兩者都有實在的優點，而真正正確的答案取決於你個人的財務狀況、風險承受度以及持有房子的時間規劃。做這個決定最好的方式不是聽信籠統的建議，而是真正用固定利率與浮動利率房貸試算工具把數字算出來，看看每個方案在你的具體情況下究竟長什麼樣。

HypoNavi: Mortgage Calculator 讓你可以離線、即時試算兩種情境，而且不必把財務資料分享到任何地方。

什麼是固定利率房貸？

固定利率房貸的利率在整個貸款期間維持不變。無論你選擇 15 年或 30 年期，簽約時鎖定的利率就是你每一期還款直到還清貸款所適用的利率。

固定利率的優點：

- 還款完全確定——你的本金與利息還款金額永遠不會改變
- 能抵禦利率上升的風險
- 編列預算與財務規劃更容易
- 在低利率環境下通常較受青睞，此時鎖定利率在策略上相當聰明

固定利率的缺點：

- 起點通常高於浮動利率房貸的初始利率
- 若利率大幅下滑，在你完成轉貸之前只能一直承受較高利率（而轉貸本身也有成本）

什麼是浮動（可調）利率房貸？

浮動利率房貸——也稱為可調利率抵押貸款（ARM）——是指在最初的固定期結束後，利率會定期調整的貸款。例如，5/1 ARM 前 5 年利率固定，之後每年調整一次；7/1 ARM 則固定 7 年，接著每年調整。

浮動利率的優點：

- 初始利率低於固定利率——通常低 0.5 至 1.5 個百分點
- 初期還款較低代表現金流更寬裕；若你額外還本，早期還能更快累積房屋淨值
- 如果你打算在利率調整期開始前出售或轉貸，可能相當划算

浮動利率的缺點：

- 固定期結束後還款金額不確定——利率可能大幅走高
- 還款金額可能每年變動，預算更難拿捏
- 在利率上升的環境中，整個貸款期間支付的總利息可能遠遠超過固定利率房貸

用數字說話：並排比較

我們來看一個 35 萬美元貸款的具體例子：

情境 **A**：固定利率，30 年期，年利率 7.0%

- 每月還款：2,329 美元
- 30 年總利息：約 488,400 美元
- 還款確定性：絕對確定

情境 **B：7/1 ARM，**初始利率 5.5%，第 8 年起升至 8.0%

- 第 1 至 7 年每月還款：1,987 美元
- 第 8 年起每月還款：2,437 美元（假設利率升到 8.0%）
- 初期每月省下的金額：每月 342 美元，7 年累計 28,700 美元
- 第 8 年起每月增加：比固定利率每月多 108 美元

在這個情境中，前 7 年你採用浮動利率能省錢。但從第 8 年開始，你的還款就會高於固定利率房貸。到了第 15 年，浮動利率的整體優勢已經大致消失——而如果利率漲得比 8% 還高，浮動利率借款人要付的錢會遠遠超過固定利率借款人。

什麼時候固定利率更合適

- 當你打算在整個貸款期間甚至更久都住在這間房子時
- 當目前利率處於歷史低點且很可能上升時
- 當還款穩定對你的預算或心理踏實感很重要時
- 當你是首購族，沒有足夠的財務緩衝來吸收還款上漲時

什麼時候浮動利率可能合理

- 當你確信會在浮動利率貸款的固定期內出售房產或轉貸時
- 當你擁有充足的財務彈性可以應付還款上漲時
- 當目前固定利率偏高且預期利率將會下降時
- 當初始利率省下的錢能被有效運用時（拿去投資、償還其他高利率債務等）

用 HypoNavi 模擬兩種情境

有了 HypoNavi，你可以在手機上快速設定兩種情境，並排比較每月還款、總利息與攤還表——全部離線完成，不會有任何資料離開你的裝置。

這種情境模擬正是專業理財規劃師會做的事，而現在你可以免費、立即，在口袋裡就用到它。

在 App Store 下載 HypoNavi

在 Google Play 下載 HypoNavi

用固定利率與浮動利率房貸試算工具做比較，是每位購屋者都能完成的最有價值功課之一。免費取得 HypoNavi，在決定走哪條路之前，先看清屬於你自己的數字。

引用格式: Lubor Šimůnek (2026). 固定利率與浮動利率房貸：試算工具揭示的真實差距. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/zh-hant/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison
© 2026 lapnito.cz s.r.o.