我能買得起多貴的房子？用這款計算機應用算清楚

用 HypoNavi 購屋能力計算機，依收入、債務與頭期款算出你真正買得起的房價，完全離線運作，隱私無虞。

作者: Lubor Šimůnek • 發佈日期: June 27, 2026 • 金融
線上版本: https://appstoryo.com/zh-hant/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



我能買得起多貴的房子？一份實用指南

每一位準備置產的人最終都會問：我能買得起多貴的房子？ 聽起來簡單，但誠實的答案需要把多項因素放在一起考量——你的收入、現有的每月債務負擔、頭期款規模，以及當前的利率環境。一款可靠的購屋能力計算機會即時把這些因素整合起來，給出一個以真實放款標準為依據的實際數字。

HypoNavi: Mortgage Calculator 內建完整的購屋能力計算機，完全離線運作。不需連網、不需帳號，也不會把任何資料分享給任何人。

負債收入比：放款機構最看重的數字

放款機構在評估能借你多少錢時，最先看的就是你的負債收入比（DTI）。它指的是你的稅前月收入中用來償還債務的比例——其中也包含預計申請的房貸月付金本身。

實際上，多數傳統放款機構會看兩種口徑的負債收入比：

前端負債收入比（住房比率）

指稅前月收入中用於住房支出的比例。多數傳統放款機構希望它維持在 28% 或以下。此項計算中的住房支出通常包含本金、利息、房屋稅與保險（PITI）。

公式：（每月住房支出）/（稅前月收入）x 100

例如：若你的稅前月收入為 6000 美元，住房支出合計 1500 美元，前端負債收入比即為 25%，穩穩落在 28% 的參考線之內。

後端負債收入比（總負債比率）

指稅前月收入中用於所有債務還款總和的比例——住房支出、車貸、學貸、信用卡最低應繳金額，以及其他任何週期性債務。多數傳統放款機構希望它低於 36%~43%，實際數值視機構與貸款類型而定。

公式：（全部每月債務還款額）/（稅前月收入）x 100

HypoNavi 如何計算購屋能力

HypoNavi 的購屋能力計算機需要四項關鍵輸入：

1. 年度稅前收入——你稅前的全年收入。若有共同借款人，請填寫合計收入。
2. 每月債務還款額——你目前所有週期性債務義務的總和：車貸月付金、學貸、信用卡最低應繳金額等。不要把你正在試算的這筆房貸算進去，應用程式會自行加上。
3. 頭期款金額——你購屋時準備投入的現金。
4. 利率——你預期能取得的當前利率。若不確定，可依現行市場利率填入合理的估計值。

根據這些輸入，HypoNavi 會算出在符合標準負債收入比規範的前提下，你能負擔的最高房價。

讀懂結果：輕鬆負擔與最高上限

計算機給出的是上限數字，但務必明白，上限與輕鬆負擔並不相同。能核貸 45 萬美元的房貸，並不代表 45 萬美元的房貸對你的處境而言就是明智選擇。

在負債收入比之外，也請考量以下因素：

- 緊急預備金：付完頭期款與過戶費用後，你的存款還夠支應 3 到 6 個月的開銷嗎？為了頭期款掏空積蓄，會讓財務變得脆弱。
- 持續的維護成本：房屋每年的維護費用通常是其價值的 1%~2%。一間 40 萬美元的房子，每年可能需要 4000 至 8000 美元用於修繕、更換與保養。
- 房屋稅與保險：兩者每月可能為你的實際住房成本增加數百美元，且因地區不同差異極大。
- 職涯穩定性：若收入起伏不定，或身處有裁員風險的產業，可考慮把目標訂在最高購屋能力的 80%~85%。

頭期款帶來的影響

頭期款會透過兩條途徑直接影響你的購屋能力。第一，頭期款愈多，貸款金額愈小、月付金愈低，在相同收入下你就能買得起更貴的房子。第二，在傳統貸款中頭期款低於 20%，通常會觸發私人抵押貸款保險（PMI），進而墊高每月住房成本、削弱你的購買力。

用 HypoNavi 試算不同的頭期款方案吧。分別輸入 5%、10%、15% 與 20%，比較由此得出的貸款金額與月付金。視覺化的結果能幫你精確理解，為更高的頭期款多存一些錢究竟會為每月預算帶來多大差別。

實用的購屋能力經驗法則

理財顧問常提到幾條值得記住的經驗法則：

- 28/36 法則：住房支出不應超過稅前月收入的 28%，全部債務還款不應超過 36%。
- 2.5 倍收入法則：房價約為家庭年收入的 2.5 倍，通常被視為保守而可長久維持的水準。
- 3 倍收入法則：許多買方能夠核貸並長期負擔家庭年收入 3 倍的房子，在房價較低的市場尤其如此。

這些只是起點，而非硬性上限。你的具體情況——工作穩定度、未來收入成長、當地稅率以及個人消費習慣——共同決定了什麼才真正適合你。

下載 HypoNavi，找出屬於你的數字

HypoNavi 的購屋能力計算機免費、離線，也不需要註冊帳號。輸入收入、債務與頭期款，立刻取得我能買得起多貴的房子這個問題的實際答案。

在 iOS 上下載 HypoNavi

在 Android 上下載 HypoNavi

想試算多少種方案都可以，不必擔心資料被蒐集或販售。免費取得 HypoNavi，在與任何放款機構洽談之前先弄清自己的真實數字。

引用格式: Lubor Šimůnek (2026). 我能買得起多貴的房子？用這款計算機應用算清楚. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/zh-hant/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app
© 2026 lapnito.cz s.r.o.