

房贷利率！快触底？到期后，锁多久更划算？

速捷信贷 EXP FINANCE 2025年11月12日 18:06

点击上方

关注我们

前言

最近，多家主流银行都表示：房贷利率可能已经接近触底。也就是说——我们离“**最低点**”不远，但未来未必会再降太多。对于快到期的客户，现在最常问的问题就是：“我到底要锁**6个月、12个月**，还是**2~3年**比较好？”



(来自新西兰10+年资深贷款顾问的专业建议)

下面这篇文章，帮你3分钟看懂当前形势和选择重点。

01-先看大方向

新西兰储备银行（RBNZ）在过去1年逐步下调官方现金利率（OCR），市场普遍预计短期内利率可能再小幅下降，但幅度有限。

换句话说：

- “**大降息时代**”可能已经过去。
- 现在更像是“**利率在底部徘徊**”的阶段。

所以，该不该锁、锁多久，关键看你更在意哪种风险：

- 想抓最低利率 → **短期更灵活**；
- 想稳定预算、睡得好 → **长期更安心**。



02-不同期限怎么选？

6 ~ 12 个月锁定

优点：

- 灵活，万一利率继续降，可以更快换到更低利率。
- 适合预期1年内可能换房、调整结构或想再观察市场的人。

缺点：

- 1年后要重新定价，可能遇上利率回升。
- 心理负担大一点，需要经常关注市场变化。

适合人群： 收入稳定、愿意积极管理贷款、想试试看利率还能不能再降一点的客户。

24 ~ 36 个月锁定

优点：

- 稳定！未来几年预算一目了然。
- 如果利率反弹，你不用担心月供增加。

缺点：

- 如果未来真的降息，无法马上享受更低利率。
- 长期固定通常利率略高一点。

适合人群： 想要安心、不想频繁操作贷款、未来几年财务计划稳定的家庭。



03-顾问的实话建议

结合目前市场走势，我给客户的**总体建议**是：

- 主锁 12 个月，观察1年后走势；
- 若追求稳定，可把部分贷款锁 24 ~ 36 个月。

这种“**分段策略**”能同时兼顾灵活性与确定性。

举个例子：

你可以把贷款分成两份——

60% 锁1年，剩下 40% 锁2年或3年。

这样即使利率变动，也不会全盘受影响。当然每个人的情况不一样，欢迎大家联系 Michelle 做专业评估。

免责：以上建议不是具体的财务建议。

04-最后的暖心提醒

不要因为怕“**错过最低点**”而焦虑。贷款利率从来没有一个完美的“最优时刻”，只有最适合你现在状况的选择。无论你选择短期还是长期，关键是一—

- **预算可控**
- **还款稳定**
- **心里踏实**

如果你的贷款马上到期，可以联系我，我会帮你做一个简单的利率对比表，看不同期限下，你未来 1 ~ 3 年总利息会有多少差别，一目了然。



一句话总结：

现在利率或许在“**谷底附近**”。

短期锁定更灵活，长期锁定更安心。

选对期限，就选一个让你睡得最香的方案。

声明：本文内容仅供参考，不构成财务建议。建议您在采取任何行动之前，咨询我们专业贷款顾问，制定适合您个人情况的房贷计划。

END



让专业，为您省心。

Michelle XIE

FSP430486

10年+资深贷款顾问
奥克兰大学商业管理硕士

M: 022 314 5326

邮箱: support@expfin.co.nz



速捷信贷 (Exp Finance)

免责声明：本信息依据以下条款和共识提供：速捷信贷（Exp Finance）仅出于讨论目的提供本信息。尽管在信息编制过程中已尽审慎注意义务，但任何拟依赖本信息内容或采取相关行动的一方，均应自行开展查询与调研，以确保本信息符合其特定的个人及商业需求与情况。

作者提示: 投资观点，仅供参考

修改于2025年11月13日