



Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

什么时候锁利率：锁定期、浮动下调与买点怎么算

Owen Ye · 持牌贷款经纪人 (Loan Factory, NMLS #2541101)

利率每天都在动，签约后到过户前这 30 天左右，「什么时候锁」是借款人最纠结的决定。先把规则讲清：锁利率锁的是什么、锁多久要多花钱、买点 (points) 到底划不划算、锁完之后利率跌了怎么办。这篇不预测涨跌——没人能预测——只给您一套能自己判断的框架。

一、锁利率到底锁什么

签约后就要决定

1. 锁的是当天的价格

锁定之后，您的利率（及对应的点数/费用）在锁定期内按锁定当天的定价执行，市场再涨再跌与您无关。它锁的是某一笔具体的贷款：金额、LTV 或信用档位变了，价格要重算。

2. 没锁，风险就是您的

未锁定时，最终利率按过户前的市场价走。签约到过户通常 30 天上下，这期间市场波动 0.25% 并不罕见，月供与过户时要补的费用都会跟着变。

3. 锁定一般要先有合同

多数项目要求先有已签约的购房合同和具体房产才能锁。只有预批、还没找到房子时，一般只能按浮动行情测算预算，不要把某个利率当成已到手。

二、锁多久：30 / 45 / 60 天怎么选

越长越贵

1. 锁定期越长，价格越贵

同一天、同一利率，60 天锁通常比 30 天锁贵一点，差价体现在点数或利率上。按真实过户日倒推选锁定期，留一点缓冲，但不要为「安心」买过长的锁。

2. 到期还没过户怎么办

可以申请延期 (extension)，要收费，一般按天数或点数比例算；过期太久，可能要按当时的市场价重锁。若是卖方拖延导致的延期，先看合同里怎么约定分担。

3. 期房与长期锁

建筑周期长的期房，往往要等临近交房才能锁，或者用价格明显更贵的长期锁。这类决定要在签约时就和经纪人算清，不要默认「以后再说」。

三、买点 (points)：一笔回本账

先算回本时间

1. 一个点 = 贷款额的 1%

付点数是预付利息，把利率买低。常见报价里，约 1 个点对应约 0.25% 的利率差，但每天、每家的对应关系都不同——要按同一天的真实报价比，不能按经验值拍脑袋。

2. 回本线怎么算

回本月数 = 多付的点数金额 ÷ 每月省下的月供。打算持有超过回本月数，买点划算；几年内可能卖房或再融资的，省下的还没抵回，先付的点数就沉没了。

3. 反过来：负点换补贴

接受稍高的利率，换贷款方补贴 (lender credit) 抵过户费，叫负点。现金紧、持有期短时反而合理。请经纪人把买点、平价、负点三种报价同日同口径列出来，再比。

四、锁了之后利率跌了怎么办

先问浮动下调

1. Float-down (浮动下调)

部分项目允许锁定后、过户前，若市场明显变好，可一次性把利率下调到当前水平——通常有条件或收费，且只能用一次。锁之前就问清：有没有这个选项、门槛是多少。

2. 小跌别纠结

锁定的意义就是把不确定性关掉。若只是 0.125% 级别的小波动，为它重谈、换贷款方或拖延过户，风险和成本往往更大。

3. 大跌时算三笔账

若市场大跌（如 0.5% 以上）且离过户还远，和经纪人算清三笔账：float-down 的成本、延期或重锁的成本、换贷款方的时间风险，再决定——不要凭情绪推翻锁定。

4. 决定之前看当天的数

锁定与否要看当天真实行情：本站[利率报告](#)每天更新；不同利率下月供差多少，用[月供计算器](#)逐档试算；产品本身的区别在[贷款产品页](#)。要我按您的合同日期倒推锁定窗口的，走[免费咨询](#)。

贷款上的问题，欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

本指南为一般信息，不构成贷款报价、利率承诺或审批保证；所有贷款经 Loan Factory 审批，资格、利率与费用以正式审批和贷款文件为准。Owen Ye • Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender。

欢迎转发给有需要的朋友。