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

再融资回本线：省下的月供多久抵回成本

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

利率降了，再融资看起来总是划算——但再融资有成本，而且贷款年限一重置，利息账要重算。这篇只讲一个判断方法：回本线。把再融资的全部成本算清，再除以每月真正省下的钱，得到的月数就是答案：您在这套房里待的时间超过这个月数，再融资才真的省钱。

一、先算全部成本

别只看利率差

1. 明面费用

估价、产权、文件与贷款机构费用等过户成本，常见约为贷款额的 1%–2%。所谓「无成本再融资」是把费用换成更高的利率，不是真的免费——账要换口径算。

2. 隐形项一：年限重置

30 年贷款还了 5 年、再重做一笔 30 年，月供是降了，但总利息的时钟重新开始。要比两条路的「剩余总利息」，不能只比月供高低。

3. 隐形项二：PMI 与 escrow

新贷款的 LTV 若高于 80%，可能重新带上 PMI；过户时 escrow 账户要重建、旧账户余额会退回。这笔现金流要算进时间线，但退款本身不是收益，别把它算进「省下的钱」。

二、回本线公式

一道除法

1. 公式

回本月数 = 再融资总成本 ÷ 每月净节省。每月净节省要按同一口径比：新旧月供都看本金+利息（PITI 里的税保两条路一样，不必重复计），才不会把数字算虚。

2. 一个例子

成本 $4,500、每月省 $180，回本线是 25 个月：打算至少再住 3 年，划算；明年就可能卖房，不划算。把数字换成您自己的，结论当场就有，不用猜。

3. 再算一遍总账

回本线管的是短期判断。若打算持有到原定期限，再把新旧两条路的剩余总支出（含年限重置多付的利息）并排比一次：短期、长期两本账都过关，再动手。

三、什么时候不值得做

三种常见情形

1. 持有期太短

预计 1–2 年内卖房或再次换房的，回本月数大概率跑不赢持有期——费用刚摊平，房子就卖了。

2. 只降一点点

利率只降约 0.25% 时，月省额常常太小，回本线被拉得很长。除非成本极低，或能同时去掉 PMI 等额外收益，否则多半不值得折腾。

3. 余额小或年限短

贷款余额不大、或原贷款只剩几年时，能省的利息基数有限：费用一摊，回本线就超出剩余期限了。

四、什么时候特别值得

不止利率一个理由

1. 同时砍掉 PMI

房价涨了、LTV 降到 80% 以下时，再融资若能同时去掉 PMI，月省额要把这笔加上——回本线会明显缩短，这类是最常见的「真划算」。

2. 换结构，不是只降月供

从 ARM 转固定、或从 30 年转 15 年（月供升、总利息大降）：这类再融资的目标是风险与总成本，回本算法要换口径——比的是总利息差和风险敞口，不是月供差。

3. 取现（cash-out）单独算账

取现再融资的利率更高、额度规则也不同。取出的钱做什么用——还高息债、装修——要单独算一笔账，不要和降息的回本账混在一起，否则两边都算不清。

4. 动手前先做同口径试算

用本站**月供计算器**把新旧月供按同一口径（本金+利息）算出来，再套本文的回本公式；现在的利率水位看**利率报告**；再融资的产品规则在**贷款产品页**。把现有贷款账单发我，**免费咨询**里我帮您把回本线算出来。

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。