

巴塞爾 III 最終方案、產出下限與瑞士抵押貸款

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),
Solicitor (England & Wales)

2017 年 12 月的最終版巴塞爾協議 III 一攬子方案，是國際層面對一個瑞士當局早已藉助槓桿率加以應對的問題所作出的回應：以內部模型計算的風險權重存在差異。巴塞爾委員會的研究表明，對於完全相同的假設資產組合，各銀行計算出的資本要求差別很大。因此，該一攬子方案引入了“產出下限”，規定在過渡期結束後，以內部模型計算的風險加權資產不得低於以標準法計算金額的百分之七十二點五。¹

對瑞士銀行而言，由於抵押貸款在其資產負債表中所佔的比重，產出下限具有特殊意義。瑞士抵押貸款市場規模超過一萬億瑞士法郎，相對於經濟規模而言是全球最大的市場之一。大多數瑞士家庭租房居住。擁有住房的家庭傳統上並不全額償還其抵押貸款。稅制長期以來鼓勵這種做法，因為抵押貸款利息可以扣除，而業主則須就房產的估算租金價值納稅。使用內部模型的銀行，特別是兩大銀行和一些較大的州立銀行，為這些抵押貸款計算出了較低的風險權重，這反映了瑞士住宅物業歷史上較低的損失。²產出下限限制了此類模型帶來的好處，並提高了使用這些模型的銀行就其抵押貸款組合須滿足的資本要求。

瑞士在實施最終標準時，也修訂了標準法下抵押貸款的風險權重。巴塞爾文本按貸款價值比區分住宅物業的風險權重，並將自住物

巴塞爾 III 最終方案、產出下限與瑞士抵押貸款

業與依賴租金收入償還的物業區別開來。瑞士規則採納了這一結構。據瑞士金融市場監管局（FINMA）稱，高貸款價值比投資性物業的風險權重明顯高於以往，這反映了過去在此類組合中觀察到的損失。³ 瑞士銀行家協會關於抵押貸款融資最低要求的指引——第 E 部分第二章將其描述為受認可的自律規範——已根據新規則作了調整。由於 2019 年針對投資性物業的更嚴格要求被新的風險權重所取代，一項自律規範讓位於一項源自巴塞爾的規則。

瑞士的兩項特殊之處使這種轉化變得複雜。第一項涉及抵押貸款的可負擔性。瑞士銀行傳統上會評估借款人能否在一個遠高於市場利率的估算利率下承擔房產成本，該利率通常為百分之五，另加維護費用，只有當這些成本不超過借款人收入的約三分之一時才會放貸。巴塞爾標準並不包含此類標準。FINMA 曾多次批評銀行以“政策例外”的方式發放過多不符合其自身可負擔性規則的貸款，並使用不切實際的假設。它已表示，如果這種做法得不到改善，可能會以規則形式對可負擔性加以規管。⁴

第二項特殊之處是瑞士對抵押貸款適用的宏觀審慎工具，即第 E 部分第二章所述的行業逆週期資本緩衝。它顯示了一國監管當局如何以適合本國市場的形式運用一項源自巴塞爾的工具。巴塞爾標準規定的逆週期緩衝適用於所有私人部門信貸敞口。瑞士只將其適用於住宅抵押貸款，因為本國當局認定房地產市場是週期性風險的主要來源。⁵ 此後，瑞士的行業緩衝在其他國家（其中包括歐盟（EU）的若干成員國）關於行業性宏觀審慎工具的討論中被援引為參照。

實施的時間安排本身也帶來了問題。瑞士按計劃於 2025 年 1 月 1 日實施了最終版巴塞爾協議 III 標準。歐盟同時開始適用大部分規則，但推遲了新的市場風險框架；英國和美國則進一步推遲了實施，美國監管機構是在 2023 年 7 月一項備受爭議的提案之後推遲的。⁶ 瑞士當局堅持了時間表，因為瑞士在巴塞爾所作承諾的可信度攸

關，也因為這些改革已籌備多年。瑞士各銀行，尤其是 UBS，指出了作為首批實施者之一所帶來的競爭後果。正如上一章所示，這一事件說明了貫穿巴塞爾委員會歷史的集體行動難題：由於每個成員只有在其他成員同樣實施國際標準時才能從中獲益，每個成員都面臨觀望等待的誘惑。

1 註釋

1. 巴塞爾銀行監管委員會（BCBS），Basel III: Finalising post-crisis reforms（2017 年 12 月），關於設有分階段實施期的 72.5%產出下限；以及該委員會對銀行帳戶信用風險的風險加權資產所作的監管一致性評估（2013 年及其後）。有待核實。
2. 關於瑞士抵押貸款市場的規模和結構、較低的住房自有率、部分攤還的做法以及自住物業的稅務處理（估算租金價值及抵押貸款利息的可扣除性；2025 年 9 月 28 日全民公投已批准廢除估算租金價值，生效日期尚未確定），參見瑞士國家銀行（SNB）的《金融穩定報告》以及聯邦稅務局的出版物。現狀有待核實。
3. FINMA 2024 年 3 月 27 日關於抵押貸款融資與最終版巴塞爾協議 III 標準的新聞稿（對自住物業與產生收入物業區分風險權重，對高貸款價值比投資性物業適用更高風險權重，物業估值的獨立性），以及經修訂的《FINMA 信用風險條例》。有待核實。
4. 關於瑞士抵押貸款中的可負擔性評估（估算利率約 5%另加附帶費用，最高約為總收入的三分之一）以及 FINMA 對“政策例外”的批評及其關於可能採取進一步措施的表態，參見 FINMA 的《風險監測報告》及 2024 年 3 月 27 日的新聞稿。有待核實。
5. 關於巴塞爾協議 III 框架中的逆週期資本緩衝（BCBS, Guidance for national authorities operating the countercyclical capital buffer，2010 年 12 月）及其在瑞士的行業性適用（《資本充足率條例》

巴塞爾III 最終方案、產出下限與瑞士抵押貸款

第 44 條 (CAO))，參見國際清算銀行 (BIS) 和瑞士國家銀行的出版物。有待核實。

6. 關於自 2025 年 1 月 1 日起適用的第 2024/1623 號 (歐盟) 條例 (《資本要求條例》第三版, CRR3) 及其對市場風險規則 (交易帳戶基本審查, FRTB) 的推遲、英國推遲實施巴塞爾協議 3.1，以及美國 2023 年 7 月的 “Basel III endgame” 提案及其後續處理，參見歐盟委員會、Bank of England 和美國聯邦銀行監管機構的出版物。現狀有待核實。

僅供一般參考。本文不構成法律或稅務意見，不能取代針對個別情況的專業意見，亦不建立律師與客戶關係。本文反映截至 2026 年 9 月的法律狀況。

網上版本：hk.helveticaregister.com/basel-final-basel-iii-the-output-floor-and-the-swiss-mortgage