

儲蓄銀行、抵押貸款與地區銀行

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

除大銀行、州立銀行和私人銀行之外，還有一張由較小銀行組成的網絡為巴塞爾地區的居民服務：儲蓄銀行、地區銀行以及巴塞爾鄉村半州各城鎮和村莊的地方銀行。它們吸收儲蓄存款，發放抵押貸款，並向小企業和農民放貸。它們的業務是本地的、保守的，並建立在對客戶的個人了解之上。¹

抵押貸款是這些銀行的核心產品。瑞士家庭購置住房主要依靠抵押貸款融資。隨著時間推移，瑞士的抵押貸款實務形成了一些鮮明特點。抵押貸款往往不予攤還，或僅部分攤還，因此家庭數十年間都揹負著大額抵押債務。抵押貸款利息可從應稅收入中扣除，而自住房屋的推定租金價值則作為收入徵稅，這一制度鼓勵家庭維持其抵押債務。瑞士議會於 2024 年決定廢除對推定租金價值的徵稅，同時取消抵押貸款利息扣除，但須就與之相關的第二住房財產稅舉行全民公投。²

在 1990 年代初的房地產危機中，瑞士的地區銀行遭受重創——當時房價在一輪投機熱潮之後大幅下跌。其中許多銀行倒閉或被較大的銀行吞併。1991 年 Spar- und Leihkasse Thun 的倒閉使其存款人無法取用自己的儲蓄，震驚了瑞士公眾，並促成了存款保護制度的建立。³巴塞爾地區的數家地區銀行進行了合併或被吞併。如今，

儲蓄銀行、抵押貸款與地區銀行

瑞士銀行的存款保護機構 *esisuisse* 依照《銀行法》的規定，為每位客戶在每家銀行的存款提供最高十萬瑞士法郎的保障。⁴

1 註釋

1. 關於十九和二十世紀巴塞爾地區的儲蓄銀行和地區銀行，參見有關瑞土地區銀行業的文獻。待核實。
2. 關於瑞士對推定租金價值（Eigenmietwert）的徵稅和抵押貸款利息的可扣除性，以及議會 2024 年廢除該制度的決定（已於 2025 年 9 月 28 日就州第二住房財產稅舉行的全民投票中獲得通過），參見聯邦稅收立法。現狀待核實。
3. 關於 1990 年代初瑞土地區銀行危機以及 1991 年 10 月 Spar- und Leihkasse Thun 的關閉，參見有關瑞士銀行史的文獻。待核實。
4. 關於瑞士存款保護機構（esisuisse）——其依照《銀行法》第 37a 條及以下各條，為每位客戶在每家銀行的存款提供最高 10 萬瑞士法郎的保護——參見 esisuisse 的出版物。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-savings-banks-mortgages-and-the-regional-banks