

外國買方在瑞士的抵押貸款融資

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

按國際標準衡量，瑞士的抵押貸款相當保守。銀行採用標準化的負擔能力測試，期望借款人投入可觀的自有資金，並要求貸款的很大一部分逐步償還。居住在境外的買方應做好接受額外審查的準備，並應預料到其所獲條件與居民不同。

1 負擔能力計算

在審核申請時，瑞士銀行以估算利率（通常約為百分之五）計算房地產的長期成本，並計入攤還以及約為房地產價值百分之一的維護和附帶費用。按照經驗法則，這些費用不應超過借款人總收入的約三分之一。由於估算利率遠高於當前市場利率，許多申請人發現，正是這一測試本身限定了他們的借款額度。

2 自有資金要求

對於自住住宅，行業自律規則要求至少 20% 的自有資金，其中至少相當於房地產價值百分之十的部分必須來自瑞士職業養老金資產以外的來源。對於投資性房地產和度假屋，銀行往往要求更多自有資金，視房地產和借款人情況而定，常在 25% 至 40% 之間。從境外轉入的自有資金必須可追溯，銀行會在反洗錢審查中要求提供其來源證明。

3 攤還

抵押貸款通常分為一級抵押貸款（最高約為貸款評估價值的三分之二）和超出該水平的二級抵押貸款。二級抵押貸款必須在 15 年內、最遲於退休年齡前攤還至貸款評估價值的三分之二。按照最低標準，一級抵押貸款無需償還，但部分銀行對年長借款人或某些類型的房地產要求攤還。

4 非居民面臨的特殊問題

許多瑞士銀行僅有選擇地向住所在境外的借款人放貸。有的銀行僅向來自特定國家的客戶放貸，有的要求建立更廣泛的銀行業務關係或投入更多自有資金，還有少數銀行根本不為非居民提供融資。以外幣取得的收入通常會打上安全折扣進行估值，銀行在發放貸款之前還會審查該項購買在《Lex Koller》下是否被允許。商業地產根據其可持續的租金收入或經營業務進行融資，因而需要個別評估。

5 抵押貸款產品

期限為數年的固定利率抵押貸款很常見，與 SARON 參考利率掛鉤的貨幣市場抵押貸款也很常見。提前償還固定利率抵押貸款通常會產生提前還款違約金；如有可能在固定期限內出售，應考慮這一點。

6 實踐中行之有效的做法

- **儘早以估算利率進行負擔能力測試**，在簽署任何預訂協議之前完成。
- **提前準備資金來源文件**，因為銀行會就來自境外的自有資金要求提供這些文件。
- **接洽多家銀行**，因為各銀行對非居民貸款的政策差異很大。

7 Ressos Legal 如何提供幫助

我為外國買方就瑞士房地產融資的結構安排提供諮詢，並協助準備瑞士銀行對跨境客戶所期望的文件。歡迎[與我聯繫](#)，進行初步溝通。

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/swiss-mortgage-financing-foreign-buyers