

## 巴塞尔 III 最终方案、产出下限与瑞士抵押贷款

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

2017 年 12 月的最终版巴塞尔协议 III 一揽子方案，是国际层面对一个瑞士当局早已借助杠杆率加以应对的问题所作出的回应：以内部模型计算的风险权重存在差异。巴塞尔委员会的研究表明，对于完全相同的假设资产组合，各银行计算出的资本要求差别很大。因此，该一揽子方案引入了“产出下限”，规定在过渡期结束后，以内部模型计算的风险加权资产不得低于以标准法计算金额的百分之七十二点五。<sup>1</sup>

对瑞士银行而言，由于抵押贷款在其资产负债表中所占的比重，产出下限具有特殊意义。瑞士抵押贷款市场规模超过一万亿瑞士法郎，相对于经济规模而言是全球最大的市场之一。大多数瑞士家庭租房居住。拥有住房的家庭传统上并不全额偿还其抵押贷款。税制长期以来鼓励这种做法，因为抵押贷款利息可以扣除，而业主则须就房产的估算租金价值纳税。使用内部模型的银行，特别是两大银行和一些较大的州立银行，为这些抵押贷款计算出了较低的风险权重，这反映了瑞士住宅物业历史上较低的损失。<sup>2</sup>产出下限限制了此类模型带来的好处，并提高了使用这些模型的银行就其抵押贷款组合须满足的资本要求。

瑞士在实施最终标准时，也修订了标准法下抵押贷款的风险权重。巴塞尔文本按贷款价值比区分住宅物业的风险权重，并将自住房

## 巴塞尔III 最终方案、产出下限与瑞士抵押贷款

业与依赖租金收入偿还的物业区别开来。瑞士规则采纳了这一结构。据瑞士金融市场监管局（FINMA）称，高贷款价值比投资性物业的风险权重明显高于以往，这反映了过去在此类组合中观察到的损失。<sup>3</sup> 瑞士银行家协会关于抵押贷款融资最低要求的指引——第 E 部分第二章将其描述为受认可的自律规范——已根据新规则作了调整。由于 2019 年针对投资性物业的更严格要求被新的风险权重所取代，一项自律规范让位于一项源自巴塞尔的规则。

瑞士的两项特殊之处使这种转化变得复杂。第一项涉及抵押贷款的可负担性。瑞士银行传统上会评估借款人能否在一个远高于市场利率的估算利率下承担房产成本，该利率通常为百分之五，另加维护费用，只有当这些成本不超过借款人收入的约三分之一时才会放贷。巴塞尔标准并不包含此类标准。FINMA 曾多次批评银行以“政策例外”的方式发放过多不符合其自身可负担性规则的贷款，并使用不切实际的假设。它已表示，如果这种做法得不到改善，可能会以规则形式对可负担性加以规管。<sup>4</sup>

第二项特殊之处是瑞士对抵押贷款适用的宏观审慎工具，即第 E 部分第二章所述的行业逆周期资本缓冲。它显示了一国监管当局如何以适合本国市场的形式运用一项源自巴塞尔的工具。巴塞尔标准规定的逆周期缓冲适用于所有私人部门信贷敞口。瑞士只将其适用于住宅抵押贷款，因为本国当局认定房地产市场是周期性风险的主要来源。<sup>5</sup> 此后，瑞士的行业缓冲在其他国家（其中包括欧盟（EU）的若干成员国）关于行业性宏观审慎工具的讨论中被援引为参照。

实施的时间安排本身也带来了问题。瑞士按计划于 2025 年 1 月 1 日实施了最终版巴塞尔协议 III 标准。欧盟同时开始适用大部分规则，但推迟了新的市场风险框架；英国和美国则进一步推迟了实施，美国监管机构是在 2023 年 7 月一项备受争议的提案之后推迟的。<sup>6</sup> 瑞士当局坚持了时间表，因为瑞士在巴塞尔所作承诺的可信度攸

关，也因为这些改革已筹备多年。瑞士各银行，尤其是 UBS，指出了作为首批实施者之一所带来的竞争后果。正如上一章所示，这一事件说明了贯穿巴塞尔委员会历史的集体行动难题：由于每个成员只有在其他成员同样实施国际标准时才能从中获益，每个成员都面临观望等待的诱惑。

## 1 注释

1. 巴塞尔银行监管委员会（BCBS），Basel III: Finalising post-crisis reforms（2017 年 12 月），关于设有分阶段实施期的 72.5%产出下限；以及该委员会对银行账户信用风险的风险加权资产所作的监管一致性评估（2013 年及其后）。有待核实。
2. 关于瑞士抵押贷款市场的规模和结构、较低的住房自有率、部分摊还的做法以及自住物业的税务处理（估算租金价值及抵押贷款利息的可扣除性；2025 年 9 月 28 日全民公投已批准废除估算租金价值，生效日期尚未确定），参见瑞士国家银行（SNB）的《金融稳定报告》以及联邦税务局的出版物。现状有待核实。
3. FINMA 2024 年 3 月 27 日关于抵押贷款融资与最终版巴塞尔协议 III 标准的新闻稿（对自住物业与产生收入物业区分风险权重，对高贷款价值比投资性物业适用更高风险权重，物业估值的独立性），以及经修订的《FINMA 信用风险条例》。有待核实。
4. 关于瑞士抵押贷款中的可负担性评估（估算利率约 5%另加附带费用，最高约为总收入的三分之一）以及 FINMA 对“政策例外”的批评及其关于可能采取进一步措施的表态，参见 FINMA 的《风险监测报告》及 2024 年 3 月 27 日的新闻稿。有待核实。
5. 关于巴塞尔协议 III 框架中的逆周期资本缓冲（BCBS, Guidance for national authorities operating the countercyclical capital buffer, 2010 年 12 月）及其在瑞士的行业性适用（《资本充足率条例》

## 巴塞尔III 最终方案、产出下限与瑞士抵押贷款

第 44 条 (CAO) ) , 参见国际清算银行 (BIS) 和瑞士国家银行的出版物。有待核实。

6. 关于自 2025 年 1 月 1 日起适用的第 2024/1623 号 (欧盟) 条例 (《资本要求条例》第三版, CRR3) 及其对市场风险规则 (交易账户基本审查, FRTB) 的推迟、英国推迟实施巴塞尔协议 3.1, 以及美国 2023 年 7 月的 “Basel III endgame” 提案及其后续处理, 参见欧盟委员会、Bank of England 和美国联邦银行监管机构的出版物。现状有待核实。

---

仅供一般参考。本文不构成法律或税务意见, 不能替代针对个案的专业意见, 亦不建立律师与客户关系。本文反映截至 2026 年 9 月的法律状况。

在线版本: [cn.helveticaregister.com/basel-final-basel-iii-the-output-floor-and-the-swiss-mortgage](https://cn.helveticaregister.com/basel-final-basel-iii-the-output-floor-and-the-swiss-mortgage)