

储蓄银行、抵押贷款与地区银行

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

除大银行、州立银行和私人银行之外，还有一张由较小银行组成的网络为巴塞尔地区的居民服务：储蓄银行、地区银行以及巴塞尔乡村半州各城镇和村庄的地方银行。它们吸收储蓄存款，发放抵押贷款，并向小企业和农民放贷。它们的业务是本地的、保守的，并建立在对客户的个人了解之上。¹

抵押贷款是这些银行的核心产品。瑞士家庭购置住房主要依靠抵押贷款融资。随着时间推移，瑞士的抵押贷款实务形成了一些鲜明特点。抵押贷款往往不予摊还，或仅部分摊还，因此家庭数十年间都背负着大额抵押债务。抵押贷款利息可从应税收入中扣除，而自住房屋的推定租金价值则作为收入征税，这一制度鼓励家庭维持其抵押债务。瑞士议会于 2024 年决定废除对推定租金价值的征税，同时取消抵押贷款利息扣除，但须就与之相关的第二住房房产税举行全民公投。²

在 1990 年代初的房地产危机中，瑞士的地区银行遭受重创——当时房价在一轮投机热潮之后大幅下跌。其中许多银行倒闭或被较大的银行吞并。1991 年 Spar- und Leihkasse Thun 的倒闭使其存款人无法取用自己的储蓄，震惊了瑞士公众，并促成了存款保护制度的建立。³巴塞尔地区的数家地区银行进行了合并或被吞并。如今，

储蓄银行、抵押贷款与地区银行

瑞士银行的存款保护机构 *esisuisse* 依照《银行法》的规定，为每位客户在每家银行的存款提供最高十万瑞士法郎的保障。⁴

1 注释

1. 关于十九和二十世纪巴塞尔地区的储蓄银行和地区银行，参见有关瑞士地区银行业的文献。待核实。
2. 关于瑞士对推定租金价值（*Eigenmietwert*）的征税和抵押贷款利息的可扣除性，以及议会 2024 年废除该制度的决定（已于 2025 年 9 月 28 日就州第二住房财产税举行的全民投票中获得通过），参见联邦税收立法。现状待核实。
3. 关于 1990 年代初瑞士地区银行危机以及 1991 年 10 月 Spar- und Leihkasse Thun 的关闭，参见有关瑞士银行史的文献。待核实。
4. 关于瑞士存款保护机构（*esisuisse*）——其依照《银行法》第 37a 条及以下各条，为每位客户在每家银行的存款提供最高 10 万瑞士法郎的保护——参见 *esisuisse* 的出版物。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-savings-banks-mortgages-and-the-regional-banks