

外国买方在瑞士的抵押贷款融资

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

按国际标准衡量，瑞士的抵押贷款相当保守。银行采用标准化的负担能力测试，期望借款人投入可观的自有资金，并要求贷款的很大一部分逐步偿还。居住在境外的买方应做好接受额外审查的准备，并应预料到其所获条件与居民不同。

1 负担能力计算

在审核申请时，瑞士银行以估算利率（通常约为百分之五）计算房地产的长期成本，并计入摊还以及约为房地产价值百分之一的维护和附带费用。按照经验法则，这些费用不应超过借款人总收入的约三分之一。由于估算利率远高于当前市场利率，许多申请人发现，正是这一测试本身限制了他们的借款额度。

2 自有资金要求

对于自住住宅，行业自律规则要求至少 20% 的自有资金，其中至少相当于房地产价值百分之十的部分必须来自瑞士职业养老金资产以外的来源。对于投资性房地产和度假屋，银行往往要求更多自有资金，视房地产和借款人情况而定，常在 25% 至 40% 之间。从境外转入的自有资金必须可追溯，银行会在反洗钱审查中要求提供其来源证明。

3 摊还

抵押贷款通常分为一级抵押贷款（最高约为贷款评估价值的三分之二）和超出该水平的二级抵押贷款。二级抵押贷款必须在 15 年内、最迟于退休年龄前摊还至贷款评估价值的三分之二。按照最低标准，一级抵押贷款无需偿还，但部分银行对年长借款人或某些类型的房地产要求摊还。

4 非居民面临的特殊问题

许多瑞士银行仅有选择地向住所在境外的借款人放贷。有的银行仅向来自特定国家的客户放贷，有的要求建立更广泛的银行业务关系或投入更多自有资金，还有少数银行根本不为非居民提供融资。以外币取得的收入通常会打上安全折扣进行估值，银行在发放贷款之前还会审查该项购买在《Lex Koller》下是否被允许。商业地产根据其可持续的租金收入或经营业务进行融资，因而需要个别评估。

5 抵押贷款产品

期限为数年的固定利率抵押贷款很常见，与 SARON 参考利率挂钩的货币市场抵押贷款也很常见。提前偿还固定利率抵押贷款通常会产生提前还款违约金；如有可能在固定期限内出售，应考虑这一点。

6 实践中行之有效的做法

- **尽早以估算利率进行负担能力测试**，在签署任何预订协议之前完成。
- **提前准备资金来源文件**，因为银行会就来自境外的自有资金要求提供这些文件。
- **接洽多家银行**，因为各银行对非居民贷款的政策差异很大。

7 Ressos Legal 如何提供帮助

我为外国买方就瑞士房地产融资的结构安排提供咨询，并协助准备瑞士银行对跨境客户所期望的文件。欢迎[与我联系](#)，进行初步沟通。

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/swiss-mortgage-financing-foreign-buyers