



应用型高等院校住房金融教材

住房储蓄原理与实务

Theory and Practice of Bauspar-System

王云 编著

南开大学出版社

非
外
借



应用型高等院校住房金融教材

住房储蓄原理与实务

Theory and Practice of Bauspar-System

王云 等编著

南开大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

住房储蓄原理与实务 / 王云等编著. —天津: 南开大学出版社, 2017.2

ISBN 978-7-310-05258-5

I. ①住… II. ①王… III. ①住宅经济—储蓄—理论研究—中国 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 263090 号

版权所有 侵权必究

南开大学出版社出版发行

出版人: 刘立松

地址: 天津市南开区卫津路 94 号 邮政编码: 300071

营销部电话: (022)23508339 23500755

营销部传真: (022)23508542 邮购部电话: (022)23502200

*

河北昌黎太阳红彩色印刷有限责任公司印刷

全国各地新华书店经销

*

2017 年 2 月第 1 版 2017 年 2 月第 1 次印刷

240×170 毫米 16 开本 14.5 印张 2 插页 258 千字

定价: 30.00 元

如遇图书印装质量问题, 请与本社营销部联系调换, 电话: (022)23507125

序

住房储蓄是以德国为代表的欧洲国家普遍采用的成熟住房金融模式，与商业按揭制度、住房公积金制度可并称为世界通行的三大主要住房融资制度。

2004年，在中德两国政府时任总理朱镕基和施罗德的倡导和推动下，中国建设银行与德国施威比豪尔住房储蓄银行共同出资，参照德国住房储蓄体系，成立了专业从事住房储蓄业务的中德住房储蓄银行（简称中德银行），总部设在天津市。目前，中德银行已发展成为一家“专业于住房金融、专注于住房储蓄”、以“三三三群体”（中低收入居民购买中小户型、中低价位住房）为服务特色的专业银行，在天津和重庆两地开办住房储蓄业务，获得高度认可，并为当地政府解决中低收入居民住房保障问题提供了新思路。

住房储蓄可有效满足中低收入居民住房融资需求，并促进住房市场供需均衡。一方面，住房储蓄具有“自愿参加、存贷结合、固定低息”的普惠金融特点，居民能够提前锁定住房贷款权利和成本，提升有效需求能力。城镇化过程中大量农业转移人口、外来务工人员、个体户等中低收入“夹心层”群体（约占全部城镇人口的40%）由于职业不稳定、信用记录不健全等原因难以获得商业按揭和住房公积金贷款，有必要而且适合通过住房储蓄填补这一空白。另一方面，住房储蓄可与供应端的保障性住房金融有效对接。住房储蓄属于面向个人的住房金融零售业务，可为中低收入家庭建立自主购房计划，促进保障房资金回收及住房供需有效平衡，推动住房保障体系资金良性运转。目前地方政府正与中德银行就利用住房储蓄产品对接住房保障体系开展研究。

2015年1月，国务院批复了经银监会会同财政部、住建部、人民银行四部委认真研究后出具的《关于将中德住房储蓄银行纳入多层次住房政策体系有关意见的报告》。国务院批复认为，推广住房储蓄服务，有利于建立多层次住房金融体系，进一步完善现有住房政策体系，对于创新金融服务手段、提升惠民服务水平、解决中低收入群体住房问题具有积极作用。国务院批复同意总体上支持将中德银行纳入我国多层次住房政策体系，原则同意该行有计划、有步骤、有条件地向全国

推广住房储蓄及相关业务，使其成为“专业于住房金融、专注于住房储蓄”的全国性专业银行。

中德银行现在进入了向全国展业、加快发展的阶段，对住房储蓄专业人才的需求快速增长，尤其对能胜任住房储蓄实务工作的高素质人才的需求日益加剧。在此背景下，中德银行组织精通住房储蓄业务的专业工作人员，边研究住房储蓄专业原理、边总结住房储蓄实践经验，潜心研讨、认真编写了这部通识性专业书籍。本书具有以下几个突出特点：

（一）首创性。本书是我国住房储蓄专业的首本公开出版的教材，是我国系统概括住房储蓄实务的第一本指导手册。本书的内容较为清晰地勾勒了德国住房储蓄原理在中国的发展概貌，细化了我国现行住房储蓄业务发展的各项标准。

（二）理论完整性。本书对住房储蓄专业内容进行了理论分析，依据其内在逻辑构建出住房储蓄的理论体系，详细论述了有关住房储蓄基本概念、住房储蓄产品、住房储蓄合同、住房储蓄风险管理以及住房储蓄定价管理等方面涵盖的专业内容、理论依据、管理办法、原理原则、内在规律。

（三）实操指导性。本书编写的一个重要目的是为住房储蓄从业人员提供操作指导。每个章节在对住房储蓄专业原理进行充分论述的基础上，会用一定的篇幅介绍与理论相对应的实务内容，比如业务概述、业务流程、实务案例、实务操作等。这些较为翔实的实务内容介绍能够为从业者提供具体帮助和指导。以案例为引导是本书的一个特色。

我们由衷地希望本书的出版能够成为宣传住房储蓄原理、普及住房储蓄基本知识的重要平台，期望社会大众能够通过本书逐步理解和接受住房储蓄这种良好的住房金融制度，使住房储蓄在帮助广大购房者改善居住条件中发挥应有作用。我们也期望本书成为大中专学生、住房储蓄从业人员及金融专业人士了解、学习住房储蓄原理与实务的良师益友。

中德住房储蓄银行行长 执行董事



2016年8月

前 言

住房储蓄制度在以德国为代表的欧洲国家发挥着举足轻重的作用。但对于大多数中国人而言,它是一个新词、新事物。什么是住房储蓄?它与一般的储蓄、教育储蓄有何异同?住房储蓄贷款与住房公积金贷款、按揭贷款有何差异?目前,市场上没有一本正式出版的书籍能够回答以上问题。我国没有一所高校的金融专业独立开设住房储蓄课程。我国知道住房储蓄的金融专业的毕业生寥寥无几。

成立于 2004 年的中德住房储蓄银行在推动住房储蓄业务在中国的发展方面做出了极大的贡献,起到了开拓者、启蒙者的作用。正是基于培训住房储蓄从业人员的需要,基于在大中专院校培养住房储蓄专业学生的需要,基于住房储蓄客户办理业务的需要,基于广大读者了解住房储蓄专业的需要,基于银行管理住房储蓄业务的需要,我们组织编写了这本《住房储蓄原理与实务》。

本书是一本通用教材,主体内容可分成两大部分,我们把涉及住房储蓄体系基本概念和基础理论的内容放在前三章,对其产生、发展沿革、功用、产品、合同进行了编写,让读者对住房储蓄专业概貌有一个了解,后三章则从运营管理的角度,对住房储蓄的特殊性进行了充分阐述,对比了住房储蓄与普通的商业按揭贷款、与住房公积金的联系与区别,让读者对住房储蓄业务管理有一定的了解。

本书在写作上试图突出两个特点。第一个特点是努力提高可读性和易于教学性。以让读者饶有兴致地、轻松地阅读,并方便教师教学作为出发点来设计各章节内容,在每一章的写作结构上进行了统一安排。首先是列出学习目标,试图让读者在阅读之前就对其所期望获得的知识概貌有一个基本的了解;来自于银行实际工作、各类媒体、专业期刊或图书的案例将帮助读者对于将要学习或者已经阅读的理论知识点有一个感性的认识;复习思考题的设计目的在于调动读者运用所学的知识对现实问题进行思考和分析,同时检测对知识的掌握程度;参考文献及进一步阅读建议在于开阅读者的阅读视野,提供进一步深入学习的便利。第二个特点是把德国住房储蓄的理论发展沿革与中国住房储蓄发展的实际相结合,在各章相应编写了延伸阅读内容,为读者提供尽可能全面的专业信息,以利于比较

分析。

本书分为6章，第1章由郑成泰（1.1，1.2）、魏艾（1.3）编写，第2章由杨钊（2.1，2.2，2.5，2.6）、于彤（2.3，2.4）编写，第3章由王诚诚编写，第4章由杨锡国（4.1）、刘健（4.2）编写，第5章由董雪征（5.1，5.3，5.4，5.5）、刘嵩（5.2）编写，第6章由曹志新编写。全书的编写工作由王云、王志强组织实施，王志强、郑成泰负责全稿统筹，王冰参与了组稿工作。本书由王云、王志强、崔殿满、王峰负责主审。

本书的编辑出版推动工作由亢晓梅负责，魏艾、刘铠铭、关伟、路畅等参与了资料的搜集、整理、翻译等工作。在本书编写过程中，得到了天津大学任达教授、天津财经大学王建龙教授等专家的关心和支持，还得到了南开大学出版社王乃合编辑的支持和帮助。在编写过程中参考了大量专家、学者的论文、著作、报刊杂志信息及众多公司的网络资讯。恕未能一一列出，谨在此一并表示诚挚的谢意！

由于编者水平有限，加之时间仓促，书中错误与疏漏之处在所难免，敬请读者批评指正。

编 者

2016年8月

目 录

第 1 章 住房储蓄概论	1
1.1 住房储蓄的概念及运作特点	3
1.2 住房储蓄的属性及经营管理	12
1.3 住房储蓄的功用及发展历程	22
第 2 章 住房储蓄产品	35
2.1 住房储蓄产品的概念	37
2.2 住房储蓄的存贷履约比 (SKLV)	37
2.3 住房储蓄合同评价值	39
2.4 住房储蓄合同的存款和贷款	44
2.5 住房储蓄的政府补贴 (奖励)	46
2.6 住房储蓄的忠诚奖励	52
2.7 住房储蓄产品分类	55
第 3 章 住房储蓄合同	59
3.1 住房储蓄合同概述	62
3.2 住房储蓄合同的主要功能和特点	68
3.3 住房储蓄合同的法定条款	70
3.4 住房储蓄合同的普通条款	76
3.5 住房储蓄合同管理实务	82
第 4 章 住房储蓄业务运作管理	93
4.1 住房储蓄存款阶段业务运作	95
4.2 住房储蓄配贷阶段业务运作	105
第 5 章 住房储蓄风险管理	135
5.1 住房储蓄风险管理基本原理	137
5.2 住房储蓄流动性风险管理	147
5.3 住房储蓄信用风险管理	168

5.4	住房储蓄操作风险	183
5.5	住房储蓄其他风险	193
第 6 章	住房储蓄定价管理	199
6.1	住房储蓄定价基本原理	201
6.2	住房储蓄定价方法	208
6.3	住房储蓄价格管理策略	219



章

住房储蓄概论

本章学习目标

- 了解什么是住房储蓄及住房储蓄制度
- 掌握住房储蓄运作特点
- 了解住房储蓄在国内外的发展历程
- 了解住房储蓄经营管理的特点
- 掌握住房储蓄的金融属性与社会功用价值
- 了解住房储蓄监管的特点

1.1 住房储蓄的概念及运作特点

1.1.1 住房储蓄的概念

住房储蓄的构想有着很长的历史，据说早在公元前 200 年的中国汉朝时期，一位名叫庞拱的高级法政官员就组织成立了具有互助性质的储蓄机构。在欧洲，最早以住房为目的进行集体储蓄的概念始于 1775 年英国的伯明翰地区。19 世纪中期以后，英国出现了大量建房合作社，他们所从事的住房资金合作积累和向会员提供贷款业务形成了住房储蓄的基本形式。这种住房储蓄的构想和实践也很快传播到欧洲其他国家和美国等欧洲以外的国家。目前，以德国建立的住房储蓄制度最为完善，也最具代表性。

我国住房储蓄是 2000 年前后自德国引入的，“住房储蓄”一词是从德语 Bauspar 翻译而来，其原文含有房屋建设储蓄的意思。

1. 住房储蓄

住房储蓄是购房者为了获得低利率住房消费贷款而进行的有目的、有计划的一种专项储蓄，购房者自愿与住房储蓄银行缔结合同，定期存入存款，达到规定时间和数量后，即可按事先约定的低利率和额度获得住房贷款。住房储蓄是一套封闭运行、专款专用的互助性住房融资体系，实行政府支持下的银行商业化运作模式。

2. 住房储蓄制度

当国家通过立法规定了住房储蓄各参与主体之间的法律关系、住房储蓄银行的经营管理规范、住房储蓄产品的一般业务原则等内容后，住房储蓄即与住房公积金制度、商业按揭制度一同形成目前世界上主要的三大住房金融制度。目前，我国住房储蓄制度的法律依据主要是《中华人民共和国银行业监督管理法》《中华人民共和国商业银行法》和《住房储蓄银行管理试行规定》等。

3. 住房储蓄业务

按照我国住房储蓄银行监管规定，住房储蓄业务是指住房储蓄银行通过与住房储蓄客户签订住房储蓄合同，吸收住房储蓄存款，达到约定的期限和金额等条件后，向住房储蓄客户发放住房储蓄类贷款的业务。

4. 住房储蓄参与主体

住房储蓄参与主体主要包括以下三个：

①有购房需求的存款人。一般称其为住房储蓄者。个人参与住房储蓄的目的是为了按照与住房储蓄银行的约定，在未来获得固定利率住房贷款权利，为此，住房储蓄者必须先向住房储蓄银行存入一定额度的存款。

②住房储蓄银行。银行通过与住房储蓄者签订合同获得存款，并在未来达到约定条件后向存款人提供低利率的住房贷款权利，从而形成一套完整的住房金融业务。

③政府。由于住房储蓄能够提供固定低利率住房贷款，为了帮助广大居民特别是中低收入居民解决住房困难，政府往往采取向存款者发放补贴等方式来鼓励居民参加住房储蓄。

1.1.2 住房储蓄的基本原则

住房储蓄的最大吸引力是其能够为购房者提供固定低利率贷款权。而这种低利率贷款权主要来源于住房储蓄所建立的一套将存款和贷款相结合的运作体系，这套体系能够实现购房者自助、社会互助和政府资助的有机统一。为了保障这套体系的正常有序运行，必须遵循两大基本原则。

1. 集体原则

住房储蓄的原始构想是：一个人有兴趣建造或是购买一间住房，需要 100 万元的金额。假设该储蓄者每年年末可以存下总额的十分之一，即为 10 万元。那么为了简化，在忽略存贷款利息及其他借贷方式的前提下，他自己需要 10 年的时间才能达到 100 万这个总额。

若该储蓄者找到其他 9 个人，他们有同样的购房目标和同样的存储能力，那么这 10 个储蓄者就可以组成一个储蓄集体。每位储蓄者都存款 10 万元，在第 1 年的年末就可以达到总额 100 万元，并足够向其中一位储蓄者提供数额为 100 万元的资金。获得资金的储蓄者之后继续每年存储 10 万元，来清偿获得的 90 万元“住房贷款”。这样第 2 年在储蓄集体中又会达到 100 万元的分配金额，这是由 9 份储蓄金额和 1 份清偿金额组成的，并供第二位储蓄者支配使用。到第 3 年 100 万元就是由 8 份储蓄金额和 2 份清偿金额组成的，当然第二位获得资金的储蓄者没有中断每年 10 万元的储蓄金额（这适用于之后每一位获得住房储蓄贷款的储蓄者）。

那么这个模式就可以顺利进行下去，则他们中有 9 位储蓄者可以更早地获得

住房资金。平均下来的时间就成为“等待时间”： $(1+2+3+\cdots+10) : 10 = 55 : 10 = 5.5$ 年，差不多比个人储蓄10年要节省一半的时间。

实际上，现实生活中的住房储蓄集体并不像上述模式如此简化。而是通过住房储蓄银行的中介作用，为千万个购房者建立起一个庞大的住房储蓄集体，并通过国家立法来监督住房储蓄银行安全地运作这个住房储蓄集体资金池。住房储蓄银行由于获得了这种稳定的、低成本的、低风险的资金来源而可以降低贷款利率，再加上政府部门对购房者的存款给予一定奖励（我国体现为利息补贴），从而使购房者能够获得比其他住房融资方式更大的好处。

因此，住房储蓄的集体原则包含以下内容。

第一，住房储蓄是一种集体互助行为，当以购房者个体力量无法达到购房能力时，通过集体合作和互助，共同积累资金，并加入信贷杠杆运作，就能使个人尽早获得足够的购房资金，从而形成 $1+1>2$ 的效应。

第二，住房储蓄建立了一种集体资金池，只有参与者按照一定规则持续不断地进行资金归集，才能保持资金池的稳定，进而保障住房储蓄体系的正常运转，对住房储蓄者来说，这里的资金归集在贷款前表现为存款，在获得贷款后表现为按期归还贷款的资金。

第三，住房储蓄要保证集体公平性，住房储蓄者所能获得的贷款权利是以其为集体所做的贡献来确定的，集体之外的人不能获得贷款权，加入集体的人需要依据其对集体资金池所做的贡献按照一定的规则进行计算和排序来确定其贷款权的额度和获得贷款的时间。只有保证了公平性，才能维持住房储蓄集体的持续性。

2. 合约化原则

为了确保参与住房储蓄的人在履行了对储蓄集体的贡献后能够获得相应的贷款权利，住房储蓄制度包含有严格的合约化原则。一方面，由于住房储蓄的贷款权利是在未来若干年后才能实现的，只有通过明确的住房储蓄合同来约定，才能保障住房储蓄者未来的权利；反过来说，由于住房储蓄是一种有目的的储蓄行为，必须事先约定住房储蓄者应当履行的义务，才能保障其未来的贷款权利。

最初住房储蓄可能是由若干个住房储蓄者相互之间自行签订住房储蓄合约来明确所有参与者的权利和义务。在现代住房储蓄制度中，住房储蓄集体由住房储蓄银行运作和管理，住房储蓄者通过与住房储蓄银行签订住房储蓄合同来保障和明确自身权利，同时也约定了住房储蓄者应尽的义务。住房储蓄合同约定的事项一般包括住房储蓄合同额、存款额度和方式、贷款额度和方式、存贷款期限、存贷款利率、存款支取方式、贷款发放条件、政府奖励（补贴）方式等要素。住房

储蓄合同明确了住房储蓄者和住房储蓄银行的法律关系，保障了住房储蓄集体的公平性。

1.1.3 住房储蓄的运作特点

住房储蓄作为一类重要的住房金融体系，有其自身的运作特点。

1. 先存后贷，存贷结合

按照住房储蓄集体原则，住房储蓄者获得贷款的前提是必须履行存款义务，贷款行为与存款行为挂钩，这是住房储蓄贷款区别于住房按揭贷款方式的一个重要特征。“先存后贷”指明了住房储蓄者获得贷款权利和履行存款义务的先后次序关系。住房储蓄者不仅要先存款，而且存款必须达到一定期限，才能获得相应贷款权利。“存贷结合”明确了贷款权利与存款义务在数量上的逻辑因果关系，住房储蓄者获得的贷款额度、贷款期限和贷款利率与其存款额度、存款时间和存款利率紧密相关，而且可以通过一系列计算方法直接计算得出。

第一，确定住房储蓄合同额。为了保障住房储蓄体系的持续稳健运行，住房储蓄银行运用特定的计算模型来管理住房储蓄存、贷款额度。为了简化理解，住房储蓄银行引入“住房储蓄合同额”来明确存、贷款额度的计算方法，基础计算公式是：

$$\text{住房储蓄合同额} = \text{存款本金} + \text{存款利息} + \text{政府奖励（补贴）} + \text{贷款额}$$

从住房储蓄制度的严格意义上看，在这个公式里，住房储蓄存款所占的最低比例应为住房储蓄合同额的 50%。也就是说，住房储蓄存款额和贷款额之间的比例最低应为 1:1。如果购房者需要 100 万元的购房资金，则至少需要先存够 50 万元存款，并在一定期限后获得 50 万元贷款，来满足购房需要。

住房储蓄合同额本质上所要计算的是客户从集体资金池所取得的总资金额度，因此，在住房储蓄银行的现实运作中，为了让客户更直接地理解住房储蓄，将住房储蓄合同额的计算公式简化为：

$$\text{住房储蓄合同额} = \text{住房储蓄存款} + \text{住房储蓄贷款}$$

住房储蓄合同实行最低 50% 存款额的要求是由住房储蓄集体原则决定的。住房储蓄必须保证每个人从集体获得的资金不能高于本人向集体投入的资金，否则，一方面将引起住房储蓄集体资金池的入不敷出，另一方面也会引起住房储蓄者之间的不公平。但在具体实践中，住房储蓄银行也会提供最低存款额低于 50% 的产品，这是由其集体资金池平衡能力决定的。

第二，计算合同评价值。为了公平地安排住房储蓄集体中每个住房储蓄者的

权利,住房储蓄银行建立了基于住房储蓄合同的评价体系,通过特定的计算模型对每一份合同计算出一个评价值,并根据评价值来确定住房储蓄者支取存款和得到贷款的时间。住房储蓄者有多种存款方式可以选择,既可以一次性存够合同额的50%,也可以分期陆续存够合同额的50%。银行在与客户签订合同时,会按照不同存款方式和客户选择的贷款期限长短来明确客户的存款期限要求。

当然,客户存够合同额的50%是最低存款。为了尽快获得住房消费融资(存款+贷款),在存款阶段,有能力的客户随时可以多存款。由于多存款的客户为集体做出了超出最低存款要求的贡献,储蓄者集体会回报其以“超额奖励”,在计算合同评价值时予以考虑。如此,与其他未做超额存款的客户比,该客户就可以较早地自集体内获得资金。由于在多存款的过程中客户的合同额没有变化,在客户的存款额增加时,客户获得的贷款额要相应减少,这是公平性的又一体现,即客户以“降低贷款额度”换取了“等待获取资金时间的缩短”。

中德住房储蓄银行的一款产品是,如果客户未来需要100万元购房资金,选择按月平均存款方式,银行推荐每月存入12200元,则3年8个月后,银行会为客户提供50万元期限为9年的住房储蓄贷款;如果客户选择一次性存款达到合同额的50%,则需要一次性存入50万元存款,银行规定存款期限为24个月,当存款期满后,银行会为客户提供50万元期限为9年的住房储蓄贷款。储户这时如果存入了70万元存款,在合同额仍然为100万元时,其只能获得30万元的贷款,但其等待的时间只需要14个月。

2. 低存低贷,利率固定

住房储蓄体系采用固定利率制度,储蓄者的存贷款利率不受资本市场利率波动影响。从利率水平来看,住房储蓄存款利率一般低于同期市场利率,而贷款利率也相对更低于同期个人住房按揭贷款市场利率。

住房储蓄贷款的相对低利率特点是其最大的吸引力,这种低利率主要来自于两方面因素:一方面,住房储蓄存款利率相对较低。住房储蓄是存贷结合的产品,为了获得较低贷款利率,住房储蓄者应当承受较低的存款利率。因此,在设计产品时,为了保证贷款利率处于较低水平,住房储蓄银行会根据目标客户群体特征,测算设计出一个较低的存款利率水平。而住房储蓄者一般因为可以获得一定的政府奖励(补贴),能增强其加入住房储蓄的意愿。另一方面,住房储蓄银行作为集体资金池的运作和管理者,区别于其他商业银行和投资银行所追求的高风险、高收益产品结构,虽然在单位产品上获利较低,但能够通过稳定的资金来源和低风险的贷款业务,实现规模效应,客观上具有向客户让利的空间,因此,在设

计住房储蓄产品时，银行会尽可能将贷款利率压低，以增强产品吸引力。

以中德住房储蓄银行的一款产品为例，客户存款利率为 0.5%，贷款利率为 3.3%，2016 年 3 月的市场利率水平是：活期存款为 0.35%，零存整取储蓄利率为 1.35%，定期一年为 1.5%，定期二年为 2.1%，5 年期以上住房按揭贷款利率为 4.9%。住房储蓄产品存款利率略高于活期存款利率，低于一年期以上定期存款利率，但是由于当地政府向客户提供相当于 1.5% 存款利率的政府奖励，客户实际存款收益率为 2%，就比市场定期一年利率高，接近市场定期二年的利率水平。但是，客户同时获得了远低于市场利率的住房储蓄贷款，因此，总体来看，低存低贷的利率特征对住房储蓄者有很高的实际价值。

固定利率和浮动利率是比较通用的两种住房贷款利率方式。所谓固定利率就是银行在发放贷款时，与借款人签订的贷款利率在整个贷款期间保持不变，不会随着市场利率变化而变化。在我国金融市场，表现为贷款利率不会随着人民银行调整存贷款基准利率而上下浮动。浮动利率是指贷款利率会随着市场利率变化而上下浮动，在我国金融市场，表现为贷款利率会随着人民银行调整存贷款基准利率而进行调整，当人民银行上调基准利率时，该笔贷款的利率也会上调，当人民银行下调基准利率时，该笔贷款的利率也会下调，当然，浮动利率的具体调整时间会按照合同约定或按照国家规定执行。

固定利率和浮动利率各有其优势和不足，对住房储蓄者来说，当市场利率处于下行期时，固定利率的存款会保持稳定收益；固定利率的贷款由于无法随市场利率而下降，相对当期市场贷款利率就会体现为一种损失。当市场利率处于上行期，固定利率的贷款由于锁定了利率水平而不会产生更多利息支出，成为一种优势；固定利率的存款由于无法随市场变化上调利率，相对会造成一种损失。

由于住房储蓄产品的存款和贷款均采用固定利率制，恰好熨平了市场利率带来的波动影响。当市场利率处于下行期，贷款利率的损失可以通过存款利率的稳定来得到补偿；当市场利率处于上行期，存款利率的损失可以通过贷款利率的稳定而进行补偿。当然，由于市场利率的变动对存款和贷款来说往往并不是同比例的，所以这种补偿可能不是完全等额的，但在总体趋势上形成了一种稳定的平衡机制。因此，住房储蓄存款和贷款同时采用固定利率制，能帮助住房储蓄者规避资本市场利率风险。

从另一个角度看，住房储蓄贷款作为一种 10 年左右的长期贷款，采用固定利率制，有利于借款人锁定家庭贷款成本支出，使借款人可以更好地规划家庭财务安排。