

書面質詢

樓宇抵押貸款由第三人使用自有資金償還債務並獲得高息報酬，此類結構性交易在第 033/B/2010-DSB/AMCM 號傳閱文件《提供及分銷金融產品指引》下的法律問題

近期，我們的市民接待辦公室陸續接到市民的多宗求助，反映購買了多種極其複雜的金融產品，涉及消費借貸子合同及衍生合同，而這些產品均為第 033/B/2010-DSB/AMCM 號傳閱文件所規範的金融產品。

儘管已經過時，該傳閱文件仍是所有受澳門金融管理局監管的金融產品的規範性文件，規定了該等產品的提供、銷售、分銷及框架方面必須遵守的規則、原則和要求，並定義了基本概念、參與主體、資訊義務、適當性、透明度，以及信貸及投資結構性交易的監控機制。

在銀行機構的持續施壓下，上述居民簽署了銀行作為債權人的住宅按揭結構性貸款合同，有關銀行債務由抵押擔保，並由第三人使用其自有資金全數償還。後者償還債務後，作為使用其自有財政資源的回報，按事前協議收取高額利率報酬(12%至20%)。

此種交易具有透過融資及投資換取利息作為報酬的典型特徵，屬於結構性金融產品，應受第 033/B/2010-DSB/AMCM 號傳閱文件所規定的制度規範。

第 033/B/2010-DSB/AMCM 號傳閱文件已實施超過十五年，當中訂定了金融產品的提供及分銷規則，規定金融產品僅可由澳門金融管理局發牌及授權的金融機構，根據八月十四日第 13/2023 號法律《金融體系法律制度》及該傳閱文件所載指引在澳門提供或銷售。該傳閱文件亦訂定了“專業投資者”的概念，界定了特定類

型金融產品的對象範圍。因此，對於有關金融產品，有哪些具體、持續的監察程序，包括主管實體如何進行的監管，令人質疑。

居民向銀行機構全額償還借貸借用人的抵押債務，並據此獲得 12%至 20%的年利率回報，此類操作客觀上已構成具有回報承諾的募集資金行為，具有結構性金融產品的性質。須查明此類交易是否已按照第 033/B/2010-DSB/AMCM 號傳閱文件的規定，事先向澳門金融管理局作出通知，以及所涉銀行機構有否充分履行提供資訊、適當性及透明度等方面的強制義務。

根據上述居民在簽署合約時所提供的陳述及文件，他們聲稱未獲充分告知有關複雜金融交易屬於結構性產品、第三人資助者參與涉及的固有風險，以及可能存在的各項附加佣金或報酬。若此項不作為屬實，就是違反了第 033/B/2010-DSB/AMCM 號傳閱文件規定的資訊義務，以及銀行業務的一般原則。

那些使用自有資金償還債務並收取利息作為回報的人，實際上屬於未經澳門金融管理局許可，從事金融中介或提供信貸，違反了《金融體系法律制度》。

該傳閱文件發布於 2010 年，時隔逾 15 年，顯然有必要對其條文進行深入檢討，以配合金融市場的新現實，加入新型結構性金融產品，以及新出現的消費者保護機制。

1. 金管局是否知悉，一些銀行機構設立了涉及結構性金融產品的住宅按揭貸款複雜交易，允許市民償還借款人的銀行債務，並收取 12%至 20%的年利率回報？須查證的是，此類交易有否按照第 033/B/2010-DSB/AMCM 號傳閱文件的規定，事先向金管局作出通知，以及是否受到事先及持續的監管與監督，以確保銀行

機構履行該傳閱文件規定的提供資訊、適當性及透明度方面的義務？

2. 考慮到第 033/B/2010-DSB/AMCM 號傳閱文件已實施超過十五年，特區政府何時有意對其進行檢討和更新，尤其針對結構性金融產品的定義、金融機構的資訊義務、專業與非專業投資者的資格認定標準，以及金融產品消費者的保護機制？

3. 鑒於居民有可能被本地金融及銀行機構引誘作為資金提供者，從而未經澳門金融管理局許可從事金融中介或信貸活動，有關當局擬採取哪些監管、調查及倘有的處罰措施，以遏止此類行為，保障消費者，並維護澳門金融體系的穩定與合法性？

澳門特別行政區立法會議員

高天賜

2026 年 7 月 20 日