

## 中国信托财产登记制度的破冰 ——兼评沪深两地在不动产信托和股权信托登记方面的试点 作者：俞佳琦 | 马露

### 一. 从制度空白到实践突破

#### 1. 信托财产登记制度的重要意义

信托财产登记制度是确保信托财产独立性的重要制度。对此，我国《信托法》第10条采用“登记生效主义”，将登记作为信托生效要件，尽管目前我国已建立在中国信托登记有限责任公司进行信托产品登记的制度，但是，涉及不动产及股权的其他相关法律法规中均没有关于该等财产作为信托财产登记的具体内容，各地不动产登记部门、市场监督管理部门在实操中亦不支持对该等财产进行信托标注，从而导致大量以不动产、股权等需要登记财产设立的信托长期处于效力待定状态。过往项目中，针对不动产和股权类的信托财产，有通过SPV模式或过户模式进行变通的做法，但也有各自相应的法律风险。

#### 2. 中国信托财产登记制度的探索

对于我国信托财产登记的难题，近年来京沪杭等不少地方都明确了要加快试点和推进信托财产登记制度。以上海为例：2022年6月发布的《上海市浦东新区绿色金融发展若干规定》第十九条第二款就明确了“以不动产设立信托的，可以向不动产登记机构申请记载为信托财产。中国信托登记公司可以在浦东新区试点信托财产登记，办理绿色信托产品登记、统计、流转等事项。”2024年8月22日，新修订的《上海市推进国际金融中心建设条例》第二十七条明确规定：“市地方金融部门会同中央金融管理部门在沪机构和市民政、规划资源、市场监管等部门以及信托登记机构，探索建立以不动产、股权等作为信托财产的信托财产登记及相关配套

如您需要了解我们的出版物，  
请联系：

Publication@llinkslaw.com

机制。” 2025 年 5 月 27 日, 上海六部门联合发布了《关于开展不动产信托登记试点的通知》(沪委金融办〔2025〕53 号, 以下简称“**上海不动产通知**”), 正式开启不动产信托登记试点。

北京在实操中更先一步完成不动产信托和股权信托的登记。国家金融监督管理总局北京监管局、北京市规划和自然资源委员会 2024 年 12 月 11 日发布了《关于做好不动产信托财产登记工作的通知(试行)》(京规自发〔2024〕337 号, 以下简称“**北京不动产通知**”)后, 北京通州区及昌平区不动产登记中心在 2025 年 4 月 2 日同时完成“双首单”不动产信托财产登记项目。在股权信托登记方面, 中信信托也在国家金融监督管理总局北京监管局与北京市市场监督管理局 2025 年 4 月 10 日联合下发《关于做好股权信托财产登记工作的通知(试行)》(京金发〔2025〕40 号, 以下简称“**北京股权通知**”)后, 成功在北京市朝阳区市场监督管理局完成了首单股权信托财产登记。

北京和上海的上述规定虽为地方政策, 但其通过“公示确权”明确了信托财产的独立性, 解决了过往信托财产与受托人资产混同的问题, 为后续信托财产登记制度在全国推广积累经验。

## 二. 不动产信托登记的主要内容——基于沪深两地通知

### 1. 适用范围

沪深两地不动产通知适用的**受托人范围仅限于两地辖区内的信托机构(名单详见附件二)**, 其他地区的信托机构以及非信托机构作为受托人的民事信托尚不能适用试点通知; 且两地通知**仅适用于各自行政区域内的不动产**办理不动产信托登记, 其他地区的不动产尚不能适用试点通知。

此外, 上海不动产通知还特别明确了双受托人模式的不动产慈善信托也可适用试点通知, 并且鼓励信托机构围绕养老助老、特殊需要、家庭服务、公益慈善、风险处置等场景设计信托服务模式。

### 2. 办理条件

两地通知对于办理不动产信托登记的不动产要求基本一致, 包括合法所有、可转让/符合转让条件、权属清晰、无权利限制。两地通知均要求办理不动产信托登记的不动产“无权利限制”, 从字面意义上看, 这似乎意味着已设置抵押担保的不动产无法办理不动产信托登记。而《民法典》第四百零六条已允许抵押财产在抵押期间进行转让, 并且在实践中不动产设置抵押的情况也较为常见, 后续抵押不动产信托登记能否逐步放开有待观察。

此外, 上海不动产通知另外增加了“可估值”的要求, 但是上海不动产通知规定的办理登记所需提交材料并未包括评估报告, 后续如何核查“可估值”这一要求, 有待相关部门在实操中予以明确。

### 3. 办理流程

北京不动产通知的办理流程分为 3 步：信托产品预登记-签订信托文件-办理信托财产登记；

上海不动产通知规定的办理流程则更为详尽，具体分为 4 步：信托产品预登记-签订信托文件后申请出具登记证明文件-办理信托财产登记(区分了不动产纳入信托以及信托处置/分配两个环节)-反馈登记结果。

两地通知在办理流程上均规定了**信托产品登记加信托财产登记的“双登记”原则**，并且均规定在办理信托财产登记时将在不动产权证书附记栏标注“不动产信托财产”以及对应的信托产品名称。该等登记信息可以明示相关不动产为信托财产，将其与委托人、受托人的固有财产相区隔，以保障信托财产的独立性。

相比之下，上海不动产通知在不动产信托财产分配和处置办理流程方面规定得更为详尽，专门规定了以不动产分配信托利益或者处置不动产时如何办理物权转移登记等。

## 三. 股权信托登记的主要内容——基于北京规定

### 1. 适用范围

- (1) 仅限于在北京市行政区域范围内登记的有限责任公司的股权进行股权信托登记，一方面限定了企业的地域范围为北京市行政区域内，另一方面限定了企业类型为有限责任公司，并不包括股份有限公司或者合伙企业等其他类型企业；
- (2) 仅限于北京辖内信托机构作为信托受托人办理，非北京辖区的信托公司或者非信托公司受托人的信托无法适用通知；
- (3) 无论是设立信托还是在信托管理过程中纳入有限责任公司的股权作为信托财产的均可以适用通知办理股权信托财产登记。

### 2. 办理条件

北京股权通知规定“委托人转让的股权应符合股权转让条件，权属清晰，不存在权利限制情形。”根据前述规定，办理股权信托财产登记的有限责任公司股权应当由委托人合法持有，该等股权之上不应存在质押、司法冻结等权利限制的情况，并且如其他股东享有优先购买权的，应当取得该等股东放弃优先购买权的确认。

### 3. 办理流程

北京股权通知规定股权信托财产登记的办理流程具体包括 3 步：办理信托产品预登记-签订信托文件-办理股权变更或设立登记。

整体流程上与北京不动产通知规定的不动产信托办理流程类似，也遵循了信托产品登记加信托财产登记的“双登记”原则，并且在营业执照上将标注“本公司股东 xxx(代表某某信托产品)”，显示信托产品名称，将信托财产与受托人固有财产相区分，保障信托财产的独立性。

## 四. 未决问题及展望

### 1. 税务问题

对于不动产和股权等财产信托而言，税务负担较重一直是实操中普遍面临的问题。按现行税法相关规定，不动产信托在设立时可能涉及印花税、契税、个人所得税等；信托运行过程中可能产生房产税、土地增值税等；信托终止时可能面临遗产税等。而股权信托业务可能涉及个人所得税、企业所得税、印花税等。而此次北京不动产通知以及北京股权通知的发文单位和对象未包括税务部门，上海不动产通知的发文单位虽有税务部门，但未具体说明税收政策和种类。如果将不动产/股权置入信托以及信托未来处置不动产/股权视为不动产/股权的转让交易，则可能面临沉重的税负。

### 2. 抵质押财产办理信托财产登记的问题

京沪两地通知均要求办理不动产信托登记的不动产“无权利限制”，北京股权通知中也规定了股权信托登记的股权也应当“不存在权利限制情形”。从字面意义上看，这似乎意味着已设置抵/质押担保的不动产和股权无法办理信托登记。

而《民法典》第四百零六条以及第四百四十三条已允许抵质押财产在抵质押期间进行转让，此次京沪两地的相关通知中也进一步明确了不动产/股权信托中物权转移的定义，并且在实践中不动产及股权设置抵质押的情况也较为常见，对于该等抵质押财产的转让，实操中，在取得抵/质押权人同意的情况下，相关登记机关通常都可以办理转让登记。因此建议后续信托登记制度能逐步放开抵质押财产，进一步丰富不动产及股权信托登记的适用场景。

### 3. 展望

虽然仍有前述未决问题，北京和上海的规定和实操案例已经为我国信托财产登记制度的发展和完善迈出了重要的一步。未来，随着先行试点地区的样本和经验推广至全国，相信将切实助力家族信托、慈善信托更广泛地服务于养老助老、家庭服务、公益慈善、财富传承等特定场景的需求，真正实现信托制度的价值。

附件一：京沪两地不动产信托登记规定对比

	北京	上海	对比说明
<b>通知名称</b>	《关于做好不动产信托财产登记工作的通知(试行)》(京规自发〔2024〕337号)	《关于开展不动产信托登记试点的通知》(沪委金融办〔2025〕53号)	/
<b>发文机构</b>	国家金融监督管理总局北京监管局、北京市规划和自然资源委员会	中共上海市委金融委员会办公室、国家金融监督管理总局上海监管局、上海市规划和自然资源局、国家税务总局上海市税务局、上海市民政局、上海市浦东新区人民政府	北京不动产通知由金融监管总局北京监管局以及北京规自委两个部门发布，而上海不动产通知扩大到由六个部门联合发布，且上海不动产通知中还规定了六个发文部门要建立不动产信托登记的相关信息共享机制，有利于各部门共同支持试点的顺利开展。
<b>不动产信托定义</b>	不动产信托，是指委托人依法将其不动产转移给信托机构，由信托机构按照委托人的意愿以受托人名义进行管理、运用和处分的信托业务。	本通知所指的不动产信托是指委托人基于对受托人的信任，依法将其不动产转移给受托人，由受托人按照委托人的意愿以受托人名义，为受益人的利益或者特定目的，进行管理或者处分的信托业务。	<p>※相比于北京不动产通知，上海不动产通知关于不动产信托的定义还增加“为受益人的利益或者特定目的”的内容，我们理解，前述“特定目的”实际上是考虑到不动产慈善信托适用试点通知的需求，相对应的上海不动产通知中特别规定了将双受托人模式的不动产慈善信托纳入通知的适用范围(详见下文)。</p> <p>※《中国银保监会关于规范信托公司信托业务分类的通知》(银保监规〔2023〕1号)发布之后，信托机构的信托业务被划分为资产服务信托、资产管理信托和公益慈善信托三大类。我们理解，不动产信托并非独立于前述分类通知项下的信托业务类型而新创设的业务品种，前述三类信托业务理论上均有</p>

			不动产信托适用的空间,这也为信托机构创新信托业务品类提供了对应的制度基础。
<b>不动产信托财产登记定义</b>	本通知所称的不动产信托财产登记,是指委托人将国有土地上已取得合法不动产权证书的不动产相关权利转移给信托机构,依法向不动产登记机构申请将信托财产权利和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。	本通知所指的不动产信托登记是指不动产登记机构依据委托人与受托机构的共同申请,根据信托文件及其他申请材料,依法为信托财产办理转移登记,将信托相关事项记载于不动产登记簿的行为。	北京不动产通知中强调了“国有土地上”的不动产相关权利,由此可见,非国有土地上的不动产权利(如集体土地所有权、宅基地使用权、土地承包经营权等)无法适用试点通知。
<b>适用范围</b>	北京辖内信托机构以北京市行政区域范围内的不动产设立不动产信托的,信托财产登记适用本通知。	上海辖内信托机构以在上海市行政区域范围内的不动产开展不动产信托的,适用本通知。  上海辖内信托机构与上海市区两级民政部门登记认定的慈善组织通过双受托人模式,以在上海市行政区域范围内的不动产开展不动产慈善信托业务的,适用本通知。  信托机构应当紧扣上海经济社会发展需要,根据监管部门信托业务分类相关要求,鼓励围绕养老助老、特殊需要、家庭服务、公益慈善、风险处置等场景设计信托服务模式,规范开展不动产信托业务。信托机构应当完善不动产信托业务管理机制,准确做好业务分类,扎实提升受托服务能力,切实有效防控风险。	※其他地区的信托机构以及非信托机构作为受托人的民事信托尚不能适用试点通知。  ※两地通知仅适用于各自行政区域内的不动产办理不动产信托登记。其他地区的不动产尚不能适用试点通知。  ※上海不动产通知还特别明确了双受托人模式的不动产慈善信托也可适用试点通知。并且鼓励信托机构围绕养老助老、特殊需要、家庭服务、公益慈善、风险处置等场景设计信托服务模式。
<b>不动产的要求</b>	委托人交付的不动产应符合不动产转让条件,权属清晰,不存在权利限制情形。	委托人在与受托机构签订信托文件前,应当充分了解信托机制及不动产信托的价值、风险及风险防范措施。委托人	※两地通知对于办理不动产信托登记的不动产要求基本一致,包括合法所有、可转让/符合转让条件、权属清

		交付的不动产应当为委托人合法所有,可估值、可转让、权属清晰、状态正常,无权利限制情形。	晰、无权利限制。上海不动产通知另外增加了“可估值”的要求,但是上海不动产通知规定的办理登记所需提交材料并未包括评估报告,后续如何核查“可估值”这一要求,有待相关部门在实操中予以明确。
<b>办理流程</b>	<p><u>(1)办理信托产品预登记</u> 不动产信托成立前,信托机构应当根据信托登记相关规定在中国信托登记有限责任公司办理信托产品预登记,取得产品编码、信托预登记完成通知书。</p> <p><u>(2)签订信托文件</u> 委托人与信托机构共同签订信托文件,信托文件应明确信托目的、信托财产、信托期限、信托当事人的权利义务、信托财产管理、运用和处分等具体内容。</p> <p><u>(3)办理信托财产登记</u> 委托人与信托机构共同向不动产登记机构提出登记申请,不动产登记机构根据契税完税(或减免税)凭证、信托文件、中国信托登记有限责任公司出具的证明文件,办理不动产转移登记,并在不动产权证书附记栏标注“不动产信托财产,信托产品名称:XXX。”</p> <p>不动产信托财产处置按照信托文件约定实施。因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属发生转移,或依据人民政府、人民法院、人民检察院等国家有权机关出具的嘱托文件办理不动产登记的,按照有关规定</p>	<p><u>(1)信托产品预登记</u> 信托成立前,信托机构应当根据信托登记相关规定在中国信托登记有限责任公司(以下简称“信托登记公司”)办理信托产品预登记,取得信托登记系统产品编码和信托产品预登记完成通知书。</p> <p><u>(2)申请出具证明文件</u> 信托文件签订后,信托机构应当根据信托登记公司相关规定向其申请出具登记证明文件。具体规定由信托登记公司另行发布。</p> <p><u>(3)办理信托财产登记</u> <u>(3-1)不动产纳入信托时</u> 委托人和受托机构应当向不动产登记机构提出登记申请,提交信托文件、契税完税(或减免税)凭证、信托登记公司出具的登记证明文件以及不动产登记机构要求的其他材料。不动产权利转移符合转移登记条件的,不动产登记机构办理不动产转移登记,并在不动产权证书和不动产登记簿附栏注记:“不动产信托财产,信托名称:****(信托登记系统产品编码:****)”。受托机构取得不动产权利后,依</p>	<p>※北京不动产通知的办理流程分为 3 步:信托产品预登记-签订信托文件-办理信托财产登记;上海不动产通知规定的办理流程则更为详尽,具体分为 4 步:信托产品预登记-签订信托文件后申请出具登记证明文件-办理信托财产登记(区分了不动产纳入信托以及信托处置/分配两个环节)-反馈登记结果。</p> <p>两地通知办理流程上均规定了信托产品登记加信托财产登记的“双登记”原则,相比之下,上海不动产通知的办理流程规定得更为详尽,并专门规定了以不动产分配信托利益或者处置不动产的办理流程,其中包括物权转移登记、删除“信托财产”标注等。</p> <p>而北京不动产通知,仅规定为“不动产信托财产处置按照信托文件约定实施”,规定本身没有写得很具体。</p> <p>※两地通知中均规定在办理信托财产登记时将在不动产权证书附记栏标注“不动产</p>

	执行。	<p>法享有相关权利, 并承担相应义务。</p> <p><b>(3-2)信托财产分配或处置时</b> 信托存续期间或信托终止时, 以不动产分配信托利益或者处置不动产的, 相关当事人和受托机构应当向不动产登记机构提出登记申请, 不动产登记机构根据信托文件、契税完税(或减免税)凭证、信托登记公司出具的登记证明文件以及不动产登记机构要求的其他材料办理转移登记, 并删除“信托财产”相关标注。因人民法院、仲裁机构已经发生法律效力证明文件导致权属发生转移, 或者人民政府、人民法院、人民检察院等国家有权机关出具的生效决定办理不动产登记的, 按照有关规定执行。</p> <p><b>(4)反馈登记结果</b> 信托机构完成信托财产登记后, 在办理信托产品登记时, 一并提交不动产登记机构出具的注记信托财产的不动产权证书。信托产品登记完成后, 信托受益人可向信托登记公司申请办理信托受益权证。具体规则由信托登记公司另行规定。</p>	信托财产”以及对应的信托产品名称。该等登记信息可以明示相关不动产为信托财产, 将其与委托人、受托人的固有财产相区隔, 以保障信托财产的独立性。
<b>有效期</b>	本通知自印发之日起试行一年。	本通知自印发之日起试行一年。	两个通知有效期都是 1 年, 自发布之日起算。
<b>其他事项</b>	/	中共上海市委金融委员会办公室、国家金融监督管理总局上海监管局、上海市规划和自然资源局、国家税务总局上海市税务局、上海市民政局、上	※相比于北京不动产通知, 上海不动产通知还规定了不动产信托登记的相应配套支持制度, 包括: 建立六部门信息共享机制, 支持浦东新

		<p>海市浦东新区人民政府建立相关信息共享机制。信托登记公司应当配合做好试点信息共享与监测评价。</p> <p>浦东新区充分利用相关制度优势，强化与各相关主管部门工作协同，以适当形式支持不动产信托财产登记试点在浦东新区率先落地，持续优化营商环境。</p> <p>不动产信托业务涉及相关税收的，按照相应税收政策办理。</p> <p>各相关主管部门强化与司法机关沟通协作，配合推动在信托纠纷审判活动中发布司法解释、指导意见或典型案例，依法保障信托财产独立性。</p>	<p>区率先落地，并强调要跟司法机关进行沟通协作，保障信托财产独立性。</p> <p>※上海不动产通知提及不动产信托业务涉及相关税收按照相关税收政策办理，但是并未进一步明确具体税收政策。按照现行税法，如果将不动产置入信托以及信托未来处置不动产视为不动产的转让交易，则可能面临沉重的税负(包括土地增值税、契税、所得税、印花税)，这将极大提高不动产信托的交易成本。但我们注意到，<b>两地通知要求办理信托财产登记时所需提交的税务方面的材料仅包括契税完税(或减免税)凭证，这为后续相关税收优惠政策的出台留下了想象的空间</b>；此外，上海市税务局也是上海不动产通知的联合发文单位之一，我们也期待在试点后续落地过程中得到税务机关更多的政策支持。</p>
--	--	---	--

附件二：京沪两地辖区内的信托公司名单

**北京辖区内的信托公司：**北京国际信托有限公司、国民信托有限公司、国投泰康信托有限公司、英大国际信托有限责任公司、中国对外经济贸易信托有限公司、中信信托有限责任公司、中诚信托有限责任公司、中国民生信托有限公司、建信信托有限责任公司、中国金谷国际信托有限责任公司、中粮信托有限责任公司、华鑫国际信托有限公司。

**上海辖区内的信托公司：**上海国际信托有限公司、华宝信托有限责任公司、中海信托股份有限公司、上海爱建信托有限责任公司、中泰信托有限责任公司、建元信托股份有限公司、华澳国际信托有限公司

如您希望就相关问题进一步交流, 请联系:



俞佳琦  
+86 21 3135 8793  
elva.yu@llinkslaw.com

如您希望就其他问题进一步交流或有其他业务咨询需求, 请随时与我们联系: [master@llinkslaw.com](mailto:master@llinkslaw.com)

上海

上海市银城中路 68 号  
时代金融中心 19 楼  
T: +86 21 3135 8666  
F: +86 21 3135 8600

北京

北京市朝阳区光华东里 8 号  
中海广场中楼 30 层  
T: +86 10 5081 3888  
F: +86 10 5081 3866

深圳

深圳市南山区科苑南路 2666 号  
中国华润大厦 18 楼  
T: +86 755 3391 7666  
F: +86 755 3391 7668

香港

香港中环遮打道 18 号  
历山大厦 32 楼 3201 室  
T: +852 2592 1978  
F: +852 2868 0883

伦敦

1/F, 3 More London Riverside  
London SE1 2RE  
T: +44 (0)20 3283 4337  
D: +44 (0)20 3283 4323



[www.llinkslaw.com](http://www.llinkslaw.com)



Wechat: Llinkslaw

本土化资源 国际化视野

免责声明:

本出版物仅供一般性参考, 并无意提供任何法律或其他建议。我们明示不对任何依赖本出版物的任何内容而采取或不采取行动所导致的后果承担责任。我们保留所有对本出版物的权利。

© 通力律师事务所 2025