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

沪委金融办〔2025〕53号

关于开展不动产信托登记试点的通知

辖内各信托公司，各区规划和自然资源局、税务局、民政局，各有关单位：

为更好发挥信托制度功能，推动上海辖内信托机构规范开展不动产信托业务、保护信托当事人合法权益，进一步推进上海国际金融中心建设，助推浦东新区高水平改革开放、打造社会主义现代化建设引领区，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国信托法》《中华人民共和国慈善法》《不动产登记暂行条例》《上海市推进国际金融中心建设条例》《上海市浦东新区绿色金

融发展若干规定》有关规定以及《关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》《关于加强监管防范风险推动信托业高质量发展的若干意见》等有关要求，现就在上海开展不动产信托登记试点通知如下:

一、定义及适用范围

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。

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。

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。

二、相关要求

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。

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。

三、办理流程

（一）信托产品预登记

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。

（二）申请出具证明文件

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。

（三）办理信托财产登记

1.不动产纳入信托时

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，依法享有相关权利，并承担相应义务。

2.信托财产分配或处置时

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的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。

（四）反馈登记结果

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。

四、其他事项

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。

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。

不动产信托业务涉及相关税收的，按照相应税收政策办理。

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。

本通知自印发之日起试行一年。

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

2025 年 5 月 26 日

中共上海市委金融委员会办公室秘书处　　2025年5月27日印发