

国家金融监督管理总局东莞监管分局
中共东莞市委金融委员会办公室
东莞市自然资源局文件
东莞市不动产登记中心
国家税务总局东莞市税务局

东金联合发〔2025〕4号

关于开展不动产信托财产 登记试点工作的通知

东莞信托有限公司，东莞市不动产中心各镇街规划所、国家税务总局东莞市松山湖高新技术产业开发区税务局，各税务分局：

为贯彻落实国务院推动信托业高质量发展有关意见要求，进一步深化“放管服”改革，优化东莞营商环境，支持信托业务转型发展，经研究，决定在东莞市辖内试行开展不动产信托财产登记。为保障不动产信托财产登记的规范、准确、完整，

确保信托财产的独立性和物权的有效性，切实维护信托当事人的合法权益，现将有关事项通知如下：

一、定义及适用范围

本通知所指不动产信托，是指依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国信托法》《不动产登记暂行条例》等法律法规，委托人将其不动产委托给信托机构，由信托机构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、运用和处分的信托业务。

本通知所称不动产信托财产登记是指不动产登记机构依据委托人与信托机构等相关当事人的共同申请，根据信托文件及其他申请材料，依法为信托财产办理信托登记，将信托财产相关权利和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

委托人交付的不动产应为委托人合法所有，可估值、可转让，权属清晰、状态正常，不存在权利限制情形，且双方明确约定不得以恶意逃避债务或规避国家法律法规等非法目的设立信托。

东莞辖内信托机构作为受托人，以东莞市行政区域范围内的不动产开展不动产信托，适用于本通知。

二、办理流程

（一）办理信托产品预登记

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（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预登记完成通知书。

（二）签署信托文件

信托机构与委托人签署信托文件，遗嘱信托除外。

（三）申请信托登记证明文件

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证明文件。

（四）办理信托财产登记

委托人将已持有的不动产委托给信托机构的，签订信托文件前，信托机构应当对委托人资信、不动产权属等情况进行尽职调查，取得委托人征信良好以及合法持有不动产等证明材料。签订信托文件后，委托人和信托机构共同向不动产登记机构提出登记申请，提交信托文件、完税情况相关证明材料、委托人出具的指令函、信托登记公司出具的证明文件以及其他必要资料。

信托机构依据受托责任购买不动产转入信托的，信托机构应当对委托人资信、资金来源和用途等情况进行尽职调查，取得委托人征信良好以及资金来源合法合规性等相关证明材料。信托机构作为受托人按照委托人的书面指令，与不动产出让方共同向不动产登记机构提出登记申请，提交信托文件、完税情况相关证明材料、委托人出具的指令函、信托登记公司出具的证明文件、不动产买卖合同以及其他必要资料。

以遗嘱设立的信托，在全部法定不动产继承人到场确认遗嘱的有效性情况下，信托机构可以持遗嘱信托文件单方申请不动产信托财产权登记。

上述情形下，符合信托登记条件的，不动产登记机构为信托财产办理权属登记，核发新的不动产权证书，并注销委托人原有的不动产权证书。为区别信托公司自有不动产和基于信托关系受托持有的不动产，对信托公司受托持有的不动产开展不动产登记时，新的不动产权证书“权利人”栏填写为“XX信托公司（受托持有）”，并在证书附记栏标注“该不动产为XX委托XX信托公司持有的信托财产，于XX年XX月XX日办理不动产信托财产登记，信托产品名称：XXX（信托登记系统产品编码：*****），原《不动产权证书》（编号*****）于同日注销”。

信托机构完成登记后，需将相关不动产登记情况（如登记权利人、登记形式）在信托合同中载明，信托合同双方依法享有相关权利，并承担相应义务。

（五）办理信托产品登记

信托机构完成信托财产权属登记后，在信托登记公司办理信托产品登记时，一并提交不动产登记机构出具的附记信托财产的不动产权证书。

信托产品登记完成后，信托受益人可根据需要向信托登记公司申请信托受益权证。具体规则由信托登记公司另行规定。

（六）信托不动产分配或处置

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，信托机构和相关当事人应当向不动产登记机构提出转移登记申请。不动产登记机构根据信托文件、完税情况相关证明材料、委托人出具的指令函、信托登记公司出具的登记证明文件以及其他必要材料办理转移登记，并核发新的不动产权证书，原不动产权证书注销，并注销信托附记。

三、其他事项

东莞金融监管分局会同东莞市委金融办、东莞市自然资源局、东莞市不动产登记中心、东莞市税务局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。

不动产信托业务涉及相关税收的，按照相应税收政策办理。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，按照有关规定执行。

信托机构应当根据监管部门相关要求，规范开展不动产信托业务，完善不动产信托业务管理机制，准确做好业务分类，切实提升受托服务能力，切实有效防控风险。

在东莞市设立异地部门的辖外信托公司，且异地部门设置符合《中国银保监会关于规范信托公司异地部门有关事项的通知》（银保监规〔2023〕3号）要求的，参照适用本通知。

本通知自印发之日起试行一年。期满后，相关部门根据业

务开展情况和效果，执行政策续期或出台正式办法。若上位法修订或废止，本通知随之进行修订或终止执行。

国家金融监督管理总局
东莞监管分局



中共东莞市委金融
委员会办公室



东莞市自然资源局



东莞市不动产登记中心



国家税务总局东莞市税务局
2025年12月31日



公开属性：主动公开

抄 送：广东金融监管局非银处。

内部发送：办公室、外资科。

国家金融监督管理总局东莞监管分局办公室 2025 年 12 月 19 日印发

(共印 8 份)