

热点研究

不动产信托财产登记的功能简析

2024 年 12 月，北京金融监管局与北京市规划和自然资源委员会发布《关于做好不动产信托财产登记工作的通知（试行）》（以下简称“《通知》”），指出要试点不动产信托财产登记制度、明确不动产信托成立流程及登记要求，解决非资金类信托财产（如股权、不动产）的登记难题，强化信托财产独立性，同时要求推动家族信托、养老信托等财富管理服务信托的发展，解决不动产装入信托的制度障碍。2025 年 4 月 2 日，北京辖内两家信托公司分别在通州区和昌平区的不动产登记中心完成“双首单”不动产信托财产登记，该创新实践标志着不动产信托财产登记工作进一步取得突破性进展。随着市场的不断发展和政策的持续支持，不动产信托财产的登记在实践中得到落实，其功能主要体现在法律、经济、风险管理和监管等多个维度，具体有以下几点：

一、奠定信托生效与运作基础

一般而言，不动产信托财产的登记应作为生效条件，只有完成了法定的登记程序，明确了财产归属，信托行为才具有法律效力，信托关系才能正式成立，在部分国家和地区的实际执行和法律规定中，信托财产的登记完成都是不动产信托生效的必要条件之一，未经登记的不动产信托可能不具备完全法律效力。

不动产信托财产的登记确保了信托的设立符合法律规范，为信托的有效运作提供了前提保障，保证了运作流程的规范。登记过程中对信托财产的详细信息、信托目的、信托期限等内容进行记录，登记信息为信托的运作以及信托财产的管理运用提供了明确的依据和规范，确保受托人履行管理职责时符合法定程序，有助于促进信托业务的健康有序发展。

二、权属确认与权利公示

不动产信托财产登记通过法定程序，对信托中不动产的所有权、使用权等相关权利进行明确界定和记录。一方面可以明确权属关系，通过登记明确不动产的信托财产性质和权利归属，明确名义持有人与实际权力归属之间的利益划分，界定和划分各信托当事人与其他相关权利人之间的权利义务关系，避免因权属模糊或利益关系不清引发的法律纠纷，保障各方权益；另一方面可以公示公信效力，不动产信托财产的登记信息公开，可查询相关财产状态和权属信息等，具有法律及公示效力，可避免交易中的信息不对称，保障交易安全；此外，不动产信托财产登记还具有对抗第三人效力的作用，登记具有法律效力，向社会公众宣告不动产处于信托状态下，第三人可通过查询登记及公示信息知晓相关权利义务，保障信托财产的安全和有效性。

三、保障信托财产独立性

信托财产的登记在确定权属的同时可进一步有效保证财产的独立性，对信托财产安全和信托的有效管理运行具有积极意义。

一是可以区分财产边界，登记充分公示和明确信托财产与信托当事人其他财产的界限，防止混同资产或发生其他财产权利混淆的相关事件，强化和保护信托财产的法律独立性地位，避免因管理失当导致的财产混同风险。

二是具有风险隔离的作用，可以进行资产的隔离保护，信托财产独立于其他资产，信托登记可强化这一法律特性，既防止委托人破产时的财产清算影响资金安全，也确保若其他相关当事人出现债务问题时，独立的信托财产亦不被其债权人追索，保障信托实际受益人的权益不受侵害。

四、维护交易安全与市场秩序

一是保障交易安全与效率。不动产信托财产登记一方面可以促进资产流转，登记后的信托财产权属清晰，相应机构更愿意接受已登记的明确信托财产作为担保或交易标的，便于进行抵押、转让或证券化等操作，提升资产流动性；另一方面还可降低交易成本，登记信息为市场提供了标准化的权属证明和资料，具备更清晰可靠的信息质量和权利义务执行标准，可进一步减少交易中的尽职调查成本和时间成本等。

二是可以维护市场秩序。登记不动产信托财产可减少信息不对称所带来的负面效应，公开透明的登记和查询系统便于核实不动产权利义务及归属状态，避免欺诈风险，完善信托市场的信用环境；此外，规范的不动产登记还可预防权利冲突，对同一不动产在信托或其他层面的权利负担进行登记公示，能够避免可能出现的多重处分而导致的权责冲突，保障交易链条的合法性。

此外，**不动产信托财产登记还有利于争议解决并具有证据效力**，若发生纠纷，登记记录可作为法院判定信托财产归属及责任划分的关键证据。一方面，登记文件是证明信托关系及财产状态的法定证据，在诉讼或仲裁中具有较高证明力，降低纠纷解决成本，提高司法效率。另一方面，登记的透明化管理要求披露信托目的、受益人范围等关键信息，确保受托人按约定管理财产，防止滥用职权，可以进一步保护受益人权益。

五、监管与制度支持功能

不动产信托财产登记充分符合监管要求，并可实现相应的合规作用，提供在监管与制度方面的支持功能。

首先，登记制度有利于监管便利化，登记信息为监管机构提供信托财产的动态数据，便于监督信托业务合规性，防范利用信托进行资产转移或逃税避税等金融风险，同时也符合反洗钱与合规监控的要求，通过登记追踪不动产信托的设立与管理运行变动等，防范利用信托进行洗钱或资产隐匿等违法行为；

其次，不动产信托财产登记也是税收征管的重要基础，登记信息为税务部门提供依据，便于征收与不动产相关的契税、房产税、以及收益分配涉及的所得税等，登记文件可作为确定纳税主体和计税基础的凭证，确保信托业务中涉及的税收征管准确；

再次，登记不动产信托财产信息还便于数据统计，政府及监管部门可通过登记信息及数据掌握不动产信托市场动态，制定宏观调控政策或行业规范；

最后，不动产信托财产登记还可以完善和促进信托制度的进一步发展，规范的登记制度可提升信托行业透明度，吸引社会资本参与不动产信托投资，增强市场信心，为不动产投资信托基金、资产证券化等创新工具提供法律和技术支持，同时进一步推动金融创新。

不动产信托财产登记不仅是法律程序，更是平衡多方利益、维护市场秩序的核心机制。它通过公示确权、隔离保护、制度支持、安全合规等多重功能，构建和完善了信托财产的法律保护框架，既保障了信托财产的独立性和信托当事人的权益，也维护了交易安全和市场秩序，是信托制度有效运转的基础，为监管和金融创新提供支撑。但是，其功能的全面实现和发挥作用仍要进一步明确细则和完善配套，需配合各方面的法律制度及监管体系执行。

执笔人：殷晓薇

免责声明

本文章仅代表作者个人意见，不代表中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”或“本公司”）官方立场。其中引述信息来源于公开资料，中诚信托对本文章信息的准确性、可靠性、完整性、时效性不作任何明示或暗示的保证。在任何情况下，本文章所表述的任何观点或提供的任何信息均不构成对任何人的投资建议，对依据或者使用本文章表述观点和信息所造成的任何后果，中诚信托及/或其关联机构、关联人员均不承担任何形式的责任。