

索引号: 717804719/2026-493

主题分类: 政策法规

办文部门: 资管机构监管司

发文日期: 2026-08-28

公文名称: 国家金融监督管理总局关于印发《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》的通知

文 号: 金规〔2026〕8号

国家金融监督管理总局

金规〔2026〕8号

国家金融监督管理总局关于印发 《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》的通知

各金融监管局:

现将《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》印发给你们,请遵照执行。

国家金融监督管理总局

2026年8月28日

(此件发至金融监管分局与信托公司)

信托公司开展房地产领域信托业务 管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为促进信托公司房地产领域信托业务(以下简称房地产信托业务)有序健康发展,规范信托公司投资和服务行为,依法维护信托当事人合法权益,推动信托业务与房地产发展新模式相匹配,根据《中华人民共和国信托法》《中华人民共和国银行业监督管理法》《信托公司管理办法》等法律法规和规章,以及《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》(以下简称《指导意见》)等,制定本办法。

第二条 本办法适用于中华人民共和国境内依法设立的信托公司。

第三条 本办法所称房地产信托业务,包括资产服务信托和资产管理信托两类业务,不包括公益慈善信托和信托公司固有业务。国家金融监督管理总局另有规定的除外。

本办法所称房地产信托产品是指信托公司按照信托文件约定运用受托资金投向房地产业资产的集合资金信托计划。

第四条 信托公司开展房地产信托业务,投资资产包括标准化资产和非标准化资产。

本办法所称标准化资产是指信托公司投向房地产业标准化债权类资产、股票以及有关法律法规和监管规定认定的其他标准化资产。非标准化资产是指除本条认定的标准化资产以外的其他房地产业资产,包括非标准化债权类资产、未上市股权、物权等。标准化债权类资产和非标准化债权类资产按照《指导意见》《标准化债权类资产认定规则》等认定,国务院金融管理部门另有规定的除外。

第五条 信托公司开展房地产信托业务,应当立足受托人定位,遵循法律法规和监管要求,确保信托目的合法合规,发挥信托机制财产独立、风险隔离的功能优势,应当遵循以下原则:

(一)服务实体经济原则。坚守信托本源定位,坚持房地产信托业务以项目为中心,支持构建房地产发展新模式,公平对待各类所有制房地产企业的项目,提供与房地产业高质量发展相适应的信托投资和服务配套支持。

(二)风险可控原则。坚持信托资产真实、资金流向明确、风险有效隔离,建立健全符合房地产业特征的信托风险管理体系,持续强化风险防范和管控能力。

(三)适当性原则。坚持履行诚实信用、勤勉尽责的受托义务,信息充分披露,严格遵守适当性管理要求。引导投资者优化资产配置,分散投资风险,依法保障投资者合法权益,不断提高信托服务水平。

第六条 国家金融监督管理总局及其派出机构依法对信托公司房地产信托业务实施监督管理。

第二章 业务管理

第七条 信托公司开展房地产信托业务,应当符合下列条件:

(一)具备清晰的房地产信托业务发展战略和规划,并与本机构经营目标、投资管理能力、风险管理水平等相匹配。董事会应当定期审查并持续评估完善。

(二)具备健全的公司治理和组织架构。董事会和高级管理层应当充分了解房地产业、本机构房地产信托业务及其面临的各类风险。设置或者指定专门的房地产信托业务部门并承担集中统一管理职责,定期向董事会和高级管理层汇报。董事会应当承担房地产信托业务风险管理的最终责任。

(三)具备健全、有效的房地产信托业务管理制度体系、流程和监督执行机制,并根据实际情况定期评估完善。

(四)具备完善、有效的房地产信托业务风险和内控管理体系,能够有效识别、预警、管控、缓释、处置各类风险。

- (五)具备与本机构房地产信托业务相匹配的专业人员队伍。建立本机构房地产信托业务人员内部资格认定标准、培训、考核评价和问责制度。
- (六)具备与本机构房地产信托业务相匹配的信息系统和系统运营能力,涵盖业务管理、数据分析、风险监测、资金监控、会计核算、内部控制等功能模块。
- (七)国家金融监督管理总局规定的其他审慎性条件。

第八条 信托公司应当结合房地产行业特点,对信托目的合法性、关联交易事项、委托人提供的财产来源、权属证明、信托当事人资质以及信托当事人提供的说明承诺等进行尽职调查,对信托业务的法律风险、合规风险、操作风险和声誉风险等进行评估。信托公司不得有以下行为:

- (一)不公平对待委托人。
- (二)通过信托受益权拆分转让等方式突破委托人的人数限制,变相降低投资门槛。
- (三)通过调整业务结构、业务模式、分类归属等方式规避监管要求。
- (四)为违法违规活动提供便利。
- (五)国家金融监督管理总局的其他禁止性规定。

第九条 信托公司管理房地产信托业务取得的信托财产,在扣除信托文件明确约定的受托人报酬和信托费用后,应当全额向受益人进行分配。严禁将信托财产收益归入固有财产、通过挪用其他信托财产等方式垫付信托业务的本金或者财产收益。

信托公司应当按照相关法律法规及监管规定,建立科学有效的信托服务价格管理体系,充分披露信托服务价格信息,保障信托当事人获得服务价格信息和自主选择权利。

第十条 信托业务终止,信托公司应当按照有关法律法规及监管规定办理清算手续并出具清算报告。

第三章 资产管理信托

第一节 一般规定

第十一条 信托公司应当自主开展尽职调查,由本机构房地产信托业务部门和人员组织实施,核查项目真实性、合规性,以及抵(质)押物状况(如有)等。不得仅以外部机构提供的信息作为论证和研判的依据。

第十二条 信托公司应当对房地产项目、开发或者持有该项目的项目公司(以下简称项目公司)及其股东、所在集团等开展实地尽职调查,全面、准确、有效掌握项目信息,包括但不限于:

- (一)项目公司的股权关系、公司治理、资产负债情况、征信信息、重大诉讼事项、经营状况等。
- (二)项目公司的主要股东、所在集团、实际控制人及其主营业务、经营及财务状况、征信信息、重大诉讼事项、重大违法违规事项等。
- (三)房地产项目应当依法取得的审批、核准或者备案等资质情况和有效凭证。项目资本金真实性、来源合规性等证明材料。项目建设计划及可行性、预期现金流、面临的各种风险等材料。
- (四)涉及担保的,应当掌握相关抵(质)押物的权属、价值及其缓释风险有效性,保证人履行责任能力和真实意愿等。
- (五)信托公司根据投资管理认为需要掌握的其他信息及证明材料。

第十三条 信托公司应当建立房地产信托业务集中决策机制,至少由房地产信托业务、风险管理、法律合规、财务管理、金融消费者保护等部门审议后出具书面意见,并获得信托公司高级管理层批准。未经机制决策同意的,信托公司不得开展与房地产业相关的资产管理信托业务。

第十四条 信托公司应当在公司内部建立项目管理人制度。对拟投资的房地产项目指定专门管理人,实行“一个项目对应一个管理人”,严格筛选并指定项目管理人。

项目管理人应当熟悉房地产业经营管理模式、相关法律、行政法规和监管规定,具备房地产建设运营管理或者投融资、法律等相关领域工作经验,符合本机构资质标准和最低培训要求。

项目管理人应当按照本机构授权和职责界定,掌握房地产项目涉及信托业务全生命周期管理的情况,履行尽职调查、风险监测、合同履约、项目进度跟踪、资金监控、风险处置、信息报告等牵头协调职责。信托公司在项目结束前不得随意调整变更项目管理人,确需调整变更的,应当经高级管理层审批。

第十五条 信托资金投资房地产业标准化资产的,应当按照信托合同约定,制定投资策略和投资方案,履行受托职责,了解所投资产情况,防范投资风险,维护投资者合法权益。

第二节 投资非标准化债权类资产

第十六条 信托资金投资房地产业非标准化债权资产的,除满足本办法第七条规定的条件外,还应当符合下列条件:

- (一)信托公司监管评级在2级以上,最近两个会计年度未发生连续亏损,且净资产不低于10亿元人民币或者等值的外币。
- (二)国家金融监督管理总局规定的其他审慎性条件。

第十七条 信托资金用于房地产开发项目的,信托公司应当以项目公司为直接融资主体和用款主体,投资期限应当与房地产项目开发进度相匹配。同一信托产品应当按照穿透原则识别资金用途,不得偏离该房地产开发项目用途,不得向项目公司以外其他主体提供融资和该项目公司的其他开发项目提供融资。

信托资金用于项目公司偿还本项目其他金融机构贷款的,应当限于项目贷款。信托公司应当提高风险管理要求和加强资金跟踪监控,防范资金偏离项目开

发用途。

第十八条 信托资金用于房地产开发项目的,相关项目应当符合以下要求:

- (一)项目所属项目公司取得合法、完整、真实、有效的立项或者备案文件,符合环境影响评价管理要求,取得土地不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证。当地对“四证”另有规定的从其规定,但须与“四证”齐全具有同等效力。
- (二)项目资本金比例符合国家关于固定资产投资项目资本金制度相关规定,项目资本金实缴到位。股东借款和股权投资附加回购承诺等债务性资金不得视为项目资本金,股东承诺在项目公司偿还金融机构贷款前放弃受偿权的股东借款除外。
- (三)项目所属项目公司应当具有房地产开发企业资质。
- (四)国家金融监督管理总局和国家建设行政主管部门要求的其他条件。

第十九条 信托资金用于房地产开发项目的,信托公司应当加强资金管理,严禁和严格防范以下行为:

- (一)直接或者变相发放流动资金贷款。
- (二)融资方将资金用于缴纳土地出让价款。
- (三)融资方将资金用于发放土地储备贷款,资金用途包括土地收购及土地前期开发、整理。
- (四)融资方将资金用于偿还股东借款、其他投资以及与本项目无关的缴纳税款、诉讼费用和罚金等。
- (五)以规避房地产信托业务监管要求为目的,通过应收账款出让、收(受)益权转让等方式,协助项目公司的关联方或者关联方的上下游企业进行融资。
- (六)国家金融监督管理总局的其他禁止性规定。

第二十条 信托公司应当对投资房地产开发项目的信托资金实施封闭管理,对每个项目实行专门开户、单独建账、单独调拨、独立运作,项目间资金不得相互混同,严禁项目资金挪作他用。

第二十一条 信托公司应当和企业约定,将项目发放的信托资金存入该项目主办银行进行封闭管理,在主办银行以项目公司名义开立专门的管理账户,并以合同形式与项目公司进行约定。主办银行应当与信托财产专户的托管银行为同一家法人银行。

信托公司和主办银行应当与项目公司签订三方合同,落实专户管理和资金监测要求。信托公司与主办银行应当根据项目公司提出的用款申请及有效证明材料进行资金使用审核,审核通过后由主办银行按照审核后的金额、用途等要素划拨资金。主办银行应当履职尽责,加强对项目资本金、项目融资、支付支用、销售回款、融资还款等重点环节监测。主办银行发现异常情况的,应当及时通知信托公司,并按照约定采取干预措施。

第二十二条 信托公司应当在项目资本金全额到位后,与主办银行采用受托支付形式按照房地产项目开发进度分比例投放资金。信托公司应当与项目公司明确约定,共同根据房地产项目开发进度和销售回款情况,合理安排资金回收,但不得使用未解除监管的购房资金或者定金。

第二十三条 信托公司可以与项目公司及其股东协商,对项目公司公章、印鉴、证照、银行账户数字证书等进行共管。

第二十四条 信托资金不得直接或者间接投资房地产业未上市股权,符合以下情形或者法律法规和国家金融监督管理总局另有规定的除外。

信托资金以直接投资或者通过私募投资基金等间接方式投资已建成房地产项目的未上市股权或者持有已建成房地产项目的物权,且房地产项目符合国家宏观政策和产业政策,具有可预期的现金流或者商业价值。信托资金投资单一已建成房地产项目的规模不得超过该信托产品净资产的**25%**。

第四章 资产服务信托

第二十五条 信托公司开展与房地产业相关的资产服务信托,应当具有合法的信托目的、有确定的信托财产并提供具有实质内容的受托服务。信托公司应当在信托文件中载明信托事务的决策程序和议事规则,明确界定各方当事人的权利义务、风险承担方式和相关事宜。

信托公司应当对各方当事人权利、义务的匹配性进行评估,可以聘请律师事务所评估并出具法律意见书。

第二十六条 委托人应当以真实身份参与资产服务信托,并承诺信托财产的来源、用途符合法律法规规定,信托财产必须是委托人合法所有的财产。信托公司应当审查信托财产的来源,法律法规禁止流通的财产不得作为信托财产。

第二十七条 信托公司开展与房地产业相关的资产服务信托,不得有以下行为:

- (一)通过委托贷款规避本办法规定。
- (二)直接或者间接募集资金,法律法规和监管规定的资产证券化业务除外。
- (三)泄露因职务之便获取的未公开信息,利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动。
- (四)从事或者协助信托当事人从事利益输送、内幕交易、操纵市场等违法违规活动。
- (五)国家金融监督管理总局的其他禁止性规定。

第二十八条 信托公司开展财富管理服务信托、行政管理服务信托等资产服务信托业务时,按照委托人的要求运用受托资金投资房地产业非标准化资产的,适用本办法第十六条至第二十四条的规定。

第二十九条 信托公司将资金、不动产、未上市股权等财产用于房地产项目公司风险处置,可以按照市场化、法治化原则为房地产项目提供配套金融服

务。信托公司可以与金融资产管理公司、地方资产管理公司等机构开展合作,共同处置、化解房地产项目存量风险。

第五章 适当性管理

第三十条 房地产信托产品应当面向合格投资者非公开发行。合格投资者应当符合《指导意见》有关私募合格投资者的规定。信托公司应当根据信托产品中房地产业资产比例、风险情况等,相应上调合格投资者的募集标准。

单只信托产品投向房地产业非标准化资产比例达到**50%**的,投资者应当全部为非自然人投资者。该信托产品投资者为私募资管产品的,信托公司应当穿透识别并确认该资管产品的全部投资者为非自然人投资者,否则不得接受该资管产品投资。

第三十一条 信托公司可以自行销售房地产信托产品,也可以委托符合条件的代销机构代理销售房地产信托产品。信托公司房地产信托产品销售人员应当是与信托公司或者代销机构签订劳动合同的在岗人员。信托公司应当建立专门管理制度,销售人员凭资质上岗,事前明示身份并出示内部资质证明。未经信托公司或者代销机构进行公司内部资质认定的,任何人员不得从事房地产信托产品的销售。

信托公司与代销机构应当根据法律法规、监管规定和协议约定,合理划分双方的权利和义务,共同承担房地产信托产品销售管理责任。信托公司与代销机构应当诚实守信、勤勉尽责,防范利益冲突,履行说明义务、反洗钱义务等责任,承担投资者适当性审查、产品推介和合格投资者确认等相关职责。

代销机构是指由国家金融监督管理总局依法实施监督管理的银行业金融机构,其准入要求和相关行为应当符合《商业银行代理销售业务管理办法》等规定,国家金融监督管理总局另有规定的除外。

第三十二条 信托公司及其代销机构应当根据产品属性和风险特征对房地产信托产品划分风险等级,对投资者进行风险承受能力评估,并提出明确的适当性匹配意见,面向具备风险识别能力和风险承受能力的合格投资者销售信托产品。

第三十三条 信托公司应当向委托人或者受益人充分披露信息和揭示风险,不得宣传或者承诺保本保收益,不得设置预期收益率,不得以绝对数值形式展示业绩比较基准,业绩比较基准应当同步披露计算标准,不得夸大或者片面宣传产品的投资收益或者过往业绩。

信托公司及其代销机构应当向投资者全面准确告知包括产品基本信息、风险等级、风险揭示、购买产品需要支付的相关费用或者费率、适当性匹配意见等信息,主动提供相关信托文件文本,就房地产信托产品相关资金运用、风控措施等重点内容向投资者解释说明。

第三十四条 信托公司应当在认购风险申明书、信托计划说明书、信托合同等信托文件中以单独条款设定不少于**48**小时的投资冷静期安排,并载明投资者在投资冷静期内的权利。投资冷静期应当设置在信托资金募集期间内,并自信托文件签字确认后起算。

投资者本人在投资冷静期内放弃认购的,信托公司应当遵从投资者意愿,解除已签订的信托文件,及时全额退还投资者已投资款项。

第三十五条 信托公司应当依据法律法规规定和信托文件约定,持续评估所投资或者管理资产的状况,履行信息披露义务,及时、准确、真实、完整地披露相关信息和信托产品的重大变化,示例说明最不利投资情形和结果等。

信息披露不得存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏或者欺诈等行为。信托公司应当对信息披露的及时性、准确性、真实性、完整性负责。

第六章 风险管理

第三十六条 信托公司应当全面分析房地产业发展变化形势及各类宏观因素影响情况,有效监测房地产价格波动及其对投资资产和经营管理的影响,及时调整房地产信托业务策略,防范房地产业及相关要素变化产生的风险。

第三十七条 信托公司应当对信托财产及交易结构的法律风险进行充分识别、评估和防范,保障信托财产合法有效,防范信托财产及相关权益被第三方主张权利的风险。

第三十八条 信托公司应当建立严格有效的房地产信托业务内控制衡机制,明确各级部门、岗位和人员的权利责任边界,规范设置前中后台职责权限,防止利益冲突。信托公司应当建立健全员工职业操守和行为准则,持续开展专业能力和合规培训。

第三十九条 信托公司应当建立健全声誉风险事前评估、监测、应对和报告机制,充分考虑房地产业的行业特征,对声誉事件的性质、严重程度、传播速度、影响范围和发展趋势等进行评估。定期开展声誉风险隐患排查,从源头减少声誉风险触发因素,防止因处理不当、误读误解引发声誉风险。

第四十条 信托公司应当指定部门负责房地产信托产品风险压力测试的实施与评估。充分考虑不同压力情景下房地产业资产变现能力、变现所需时间和可能的价格折损,并关注各类风险对房地产信托产品风险的影响,掌握极端情况下的风险情况,并制定应对措施和应急预案。

第四十一条 信托公司应当建立健全关联交易管理制度,禁止利益输送、规避监管和监管套利等行为。

第四十二条 信托公司开展与房地产业相关的资产管理信托业务,应当至少按季度对房地产信托产品非标准化资产交易对手的信用水平、财务状况、股权结构重大变动、房地产项目运营销售等情况进行监测分析,动态评估抵(质)押物价值和保证人履约能力,制定风险应急预案,防范交易对手信用状况不利变动、不能履行合同义务等风险。

信托公司应当按照审慎原则定期评估所投资房地产资产价值。评估发现资产价值发生重大不利变化的应当及时采取措施。

第四十三条 信托公司开展与房地产业相关的资产管理信托业务,应当建立流动性风险监测预警体系和信托产品久期管理机制,落实信托产品的流动性管理责任。房地产信托产品直接或者间接投资于非标准化资产的,相关期限设置应该符合《指导意见》有关规定,不得期限错配。

第四十四条 信托公司房地产信托业务部门通过非标准化资产形式投资异地房地产项目的,应当提高异地项目尽职调查和风险管控强度,建立与异地项目复杂性相匹配的制度流程、专业队伍和资源保障机制,全面了解分析项目所在地区房地产市场状况和风险情况,采取更加严格审慎的评估标准和审查要求。建立健全与异地项目风险管控需要相匹配的人员驻点工作机制,提高项目进度跟踪、资金运行、销售情况等方面的管理强度和查访频度,防止异地项目管理责任弱化和失管失控。信托公司不得将房地产信托项目立项、风险审查、投资决策等核心权限下放异地部门,切实防范跨区域信息不对称引发的各类风险。

第四十五条 信托公司开展与房地产业相关的资产管理信托业务,在风险可控的前提下,应当遵循合理分散原则,建立健全房地产集中度风险管理制度,除法律法规和国家金融监督管理总局另有规定外,房地产信托业务应当满足以下集中度比例限制:

- (一)房地产信托业务余额不得高于本机构信托业务实收规模的**5%**。
- (二)投资于单一房地产企业(集团)的房地产信托业务余额不得高于本机构房地产信托业务余额的**20%**。
- (三)通过非标准化资产形式投资的房地产信托业务余额不得高于本机构房地产信托业务余额的**50%**。

信托公司还应当对本机构信托资金投资于单一房地产项目、单一地域等审慎设置投资比例上限。

第四十六条 信托公司开展与房地产业相关的资产管理信托业务,应当充分考虑房地产业资产期限及风险延期暴露等因素,合理确定房地产业务薪酬激励机制。不得将业务增长、盈利等单项指标简单与员工收入挂钩,实施薪酬递延支付和追索扣回制度,防范激进展业和过度承担风险行为。房地产信托产品投资非标准化资产,涉及员工绩效薪酬的,应当在信托产品清算完成后评估发放。

第四十七条 信托公司应当建立健全从事房地产信托业务人员的持续培训制度,定期或者不定期通过内部、外部培训和考核等方式,使从业人员熟悉信托政策、法律法规及房地产信托业务知识,具备与房地产信托业务管理、销售相匹配的专业技能。

信托公司应当对房地产信托从业人员的公司内部资质考核、培训情况、产品管理、销售行为进行持续评估并记录存档。从业人员每年接受本机构实施或者认可的培训时间不得少于**20**小时。

第四十八条 信托公司应当建立健全内、外部审计制度,提高内、外部审计有效性,持续督促提升业务经营、风险管理、内控合规水平。

信托公司开展房地产信托业务的,应当将房地产信托业务纳入内部审计范畴。开展与房地产业相关资产管理信托业务的,应当每年进行内部专项审计,审计内容包括但不限于制度建设、风险管控、财务核算、适当性管理、信息披露、合法合规等情况。

信托公司应当聘请独立的第三方会计师事务所,定期对房地产信托产品的信托资金运用情况、资产真实性、抵(质)押物状况、项目管理情况等事项进行专项审计。

信托公司应当将上述审计报告报送董事会。董事会应当针对审计发现的问题,督促高级管理层及时采取整改措施,并跟踪检查整改措施的实施情况。

第七章 监督管理

第四十九条 国家金融监督管理总局及其派出机构采取现场检查与非现场监管相结合的方式对信托公司房地产信托业务进行持续监管。

第五十条 国家金融监督管理总局及其派出机构对标国家不同阶段房地产宏观调控及金融监管政策,可以要求信托公司动态优化客户准入、项目标准、投放规模、业务结构、风控流程等机制。信托公司年度监管评级发生下调,不再满足从事房地产信托业务条件的,不得新增房地产信托业务。

第五十一条 国家金融监督管理总局及其派出机构应当对信托公司房地产信托产品受托履职行为加强监管,及时发现并纠正违规行为,保护信托委托人和受益人合法权益。

第五十二条 国家金融监督管理总局及其派出机构应当根据职责对信托公司房地产信托业务加强风险监测和早期识别预警,综合评估信托公司房地产信托业务风险状况,并视情况依法实施早期干预措施,督促信托公司尽早化解风险。

第五十三条 国家金融监督管理总局及其派出机构应当加强与地方党委政府沟通协作,根据职责分工协同做好房地产信托风险处置等工作。

第五十四条 国家金融监督管理总局及其派出机构可以根据信托公司的经营管理情况、风险水平和房地产信托业务开展情况等,对信托公司房地产信托业务提出相关监管要求。

第五十五条 信托公司出现房地产信托业务监管指标不符合规定标准的,国家金融监督管理总局及其派出机构应当责令限期整改,逾期未整改或者整改不到位的,可以依法采取监管措施。

第五十六条 信托公司违反本办法规定的,国家金融监督管理总局及其派出机构可依据《中华人民共和国银行业监督管理法》等法律法规依法责令改正,并视情况依法采取监管措施或者实施行政处罚。

第五十七条 主办银行违反本办法规定的,国家金融监督管理总局及其派出机构可依据《中华人民共和国银行业监督管理法》等法律法规依法责令改正,并视情况依法采取监管措施或者实施行政处罚。涉嫌犯罪的移送司法机关处理。

第五十八条 国家金融监督管理总局及其派出机构可以要求主办银行提供信托资金投资的数据、信息等材料,并报告重大情况。

第五十九条 信托公司聘请或者开展合作的财务、法律、审计、评估等专业服务机构参与信托公司房地产信托业务,违反有关法律、行政法规和本办法规定的,国家金融监督管理总局及其派出机构有权记录其不良行为,并将违法违规情况通报其监管或者主管部门。

第六十条 信托公司聘请或者开展合作的财务、法律、审计、评估等专业服务机构,专业服务机构应当近两年无违法等不良记录。

第六十一条 信托公司应当按照规定,定期向国家金融监督管理总局或者其派出机构报送与房地产信托业务相关的统计报表等,并确保报送信息的真实性、准确性、完整性和及时性。

第六十二条 信托公司应当将房地产信托名称、信托目的、信托期限、信托当事人、信托财产、信托利益分配等信托产品及其受益权信息和变动情况及时在信托登记系统进行登记和更新,并确保登记信息真实、准确和完整。

第六十三条 信托公司违反本办法规定从事房地产信托业务活动的,应当根据国家金融监督管理总局及其派出机构提出的整改要求,在规定的时限内提交整改方案并采取整改措施。

对于在规定时限内未能采取有效整改措施的信托公司,或者其行为严重危及信托业务稳健运行、损害投资者合法权益的,国家金融监督管理总局及其派出

机构有权依照法律法规采取监管措施。

第六十四条 信托公司从事房地产信托业务活动,违反本办法规定导致重大风险隐患或者引发较大风险事件,以及存在严重违反本办法规定其他情形的,由国家金融监督管理总局及其派出机构依照法律法规予以处罚。

第六十五条 信托公司从事房地产信托业务活动,违反有关法律、行政法规以及国家有关银行业监督管理规定的,国家金融监督管理总局及其派出机构除依照本办法上述规定视情况依法采取监管措施或行政处罚外,还可以依照法律法规对直接负责的董事、高级管理人员和其他直接责任人员进行处理;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

第八章 附则

第六十六条 信托公司投资境外房地产相关业务应当同时符合境外投资有关规定。

第六十七条 本办法所称房地产开发项目是指符合国家有关标准和规范的、有土地不动产权证书对应的房地产开发建设项目。

本办法所称未上市股权是指在中华人民共和国境内依法设立和注册登记,且未公开上市的股份有限公司、有限责任公司的股权,以及有限合伙企业的有限合伙份额。

本办法中“以上”“达到”“不低于”“不少于”均含本数;“收益率”指年化收益率。

第六十八条 国家金融监督管理总局对保障性住房、租赁住房、商业地产等另有规定的,从其规定。城市更新项目涉及的具体内容有专门政策法规规定的,还应符合相关规定。

第六十九条 本办法由国家金融监督管理总局负责解释。

第七十条 本办法自**2027年3月1日**起施行。《中国银监会办公厅关于加强信托公司房地产、证券业务监管有关问题的通知》(银监办发〔**2008**〕**265**号)、《中国银监会办公厅关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》(银监办发〔**2010**〕**54**号)、《中国银监会关于信托公司开展项目融资业务涉及项目资本金有关问题的通知》(银监发〔**2009**〕**84**号)同时废止。本办法实施前出台的有关规定与本办法不一致的,按照本办法执行。

信托公司应当自本办法发布后对本机构不符合规定的制度流程、组织架构、信息系统等落实整改。

信托公司对本机构在本办法发布之前形成的房地产信托业务存量资产予以到期结清。不符合本办法第七条、第十六条等规定条件的信托公司,在本办法发布后不得新开展房地产信托业务。

手机扫一扫打开此页

