

上海启动不动产信托登记试点

信托服务有望向普通家庭延伸

日前，上海六部门联合发布《关于开展不动产信托登记试点的通知》，上海启动不动产信托登记试点，成为继北京、杭州后又一推行不动产信托登记制度的城市。这一政策的出台，意味着被视为高净值家庭专属的信托服务，正通过制度创新拓展业务新场景，有望进一步向普通家庭延伸。

新政为不动产信托登记提供依据

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自己名义，为受益人的利益或特定目的进行管理或处分的信托业务。以房屋信托为例，业主可将房产转移给受托人，由受托人负责管理（如出租），租金收益归指定受益人。在此过程中，受托人需遵循“信义义务”，若违背则需承担赔偿责任。

华东政法大学贾希凌副教授在接受采访时表示，不动产信托的独特性在于信托所有权与受益权的分离。委托人可通过设立不动产信托，将房产登记至受托人名下，仍确保受益人的权益。例如，委托人可设定母亲终身享有居住权或赡养费，也可以设定后代子孙享受特定的教育或满足一定的生活水平等。

长期以来，由于《信托法》未细化财产转移登记流程，不动产信托在我国处于“制度空转”状态。对此，复旦大学法学院高凌云教授表示，此次上海试点政策明确了不动产作为信托财产需转移给“受托人”，为不动产信托登记提供了依据。但试点政策目前仅针对不动产商事信托的不动产转移登记，对于涉及不动产的遗嘱信托和家族/家事信托尚未提供落地措施，虽作用有限，但意义重大，为未来政策扩展奠定了基础。

新政鼓励围绕与民生福祉相关的场景开展试点

传统观念中，信托常被视为高净



图片为AI生成

值家庭的专属财富管理工具，与普通家庭距离甚远。对于普通家庭而言，房产往往是家庭资产的重要组成部分，不动产信托制度的缺失，使得普通家庭无法通过房产设立信托。

高凌云表示，普通家庭设立信托有诸多好处。例如，父母离世后子女未成年，直接继承房产可能导致监护人滥用财产，而设立信托可以约定受托人管理房产至子女成年，避免资产流失。但目前这类家庭信托难以达到信托公司的门槛，新政中的不动产信托登记对“平民信托”的帮助有限，主要针对不动产商事信托，需要委托人“购买”信托公司的“信托产品”，并非个性化的民事信托。希望未来的政策和法律能够允许所有不动产信托，将家庭信托纳入其中。

贾希凌则认为，此次试点政策使得以房产设立信托在现实中有了可操作性。政策鼓励围绕养老助老、特殊需要、家庭服务、公益慈善、风险处置等与民生福祉密切相关的场景开展不动产信托登记试点，为普通家庭设立不动产信托提供了空间。虽然此次试点未直接降低资金门槛，但允许以房产作为信托财产，实质上增强了普通家庭参与的可能性。

建议委托专业人士辅助设立信托

试点政策要求不动产信托采取“双重登记”模式，需要受托人进行不动产信托产品登记和财产登记，分别通过中

国信托登记有限责任公司和不动产登记机构办理。

高凌云表示，当前大众对家庭信托存在认知误区，如部分市民认为“信托就是买理财产品”。信托是在合法前提下“我的财产我做主”，此种类似于理财的做法并非真正的家庭信托。家庭信托一般是根据每个家庭的需要进行个性化设计，设立目的并非为了获取更高收益率，而是为家庭成员做出最佳安排。因此，如果家庭财产情况或家庭成员关系复杂，建议向专业律师咨询，并将家庭信托与意定监护、遗嘱等结合起来，必要时还可寻求公证部门的参与，以更好地实现家庭财产管理与后代传承。家庭信托既可在生前设立，也可通过设立遗嘱信托在自己身故之后保护后代利益。当然，信托虽有诸多功能，但并非所有家庭都需要，信托也不能解决所有财产问题，是否设立需向专业人士咨询。

贾希凌则提醒民众，要使“信托财产登记”具有法律效力，需通过持牌信托机构设立，且必须完成“双重登记”。切勿轻信他人的“资产管理”承诺，只有在不动产权证上注记“信托财产”专项标识的不动产，才能实现与委托人、受托人固有资产的隔离。此外，不动产信托具有高度特定化的特点，与资产管理类的信托产品不同。设立信托时，建议委托人聘请专业律师，并与信托公司交流，基于自身需求，共同设计相关条款，以准确表达和充分实现设立目的。

(记者 朱非)

—| 扫码读

“消费查”上线试运行支持线下无理由退货

近日，由市场监管总局支持指导、中国消费者协会开发的线下无理由退货商家查询平台——“消费查”上线试运行。消费者可以微信搜索“消费查”进入小程序，无需注册即可查询各地线下无理由退货商家信息。“消费查”小程序设有“线下无理由退货商家查询”入口，支持消费者按地区、企业名称、商品类别查找线下无理由退货商家。

扫描下方二维码详读。(朱非)



—— 扫码详读 ——

—| 城市

【深圳】

来深就业最高补贴10万元支持公积金支付购房首付款

近日，《深圳市提振消费专项行动实施方案》印发。

“实施方案”明确，为来深就业的本科生、硕士研究生、博士研究生分别提供最高3万元、5万元、10万元的补贴；同时，聚焦重点领域、重点群体开展职业技能培训，2025年发放各类职业技能培训补贴6万人次以上。

此外，在深圳市范围内购买住房符合条件的，可申请提取一次住房公积金用于支付购房首付款。

【常州】

发现未成年女性买避孕药药店从业人员应立即报告

日前，常州市检察院联合市公安局等七家单位出台《关于在药品零售企业建立侵害未成年人案件强制报告制度的意见（试行）》。

“意见”规定，药店从业人员发现女性未成年人购买避孕药等药品和医疗器械，疑似遭受性侵害、怀孕的；购买跌打损伤类药物或可能成瘾的药品，疑似受到欺凌、殴打、虐待或者被人麻醉等侵害时，应当立即向当地公安机关报告线索，同时向当地市场监管部门报告备案。(朱非)

金融监管总局拟立新规完善严重失信主体名单管理

纠正失信行为者可申请提前移出名单

□ 记者 朱非

6月6日，国家金融监管总局发布《严重失信主体名单管理的暂行规定》（征求意见稿），向社会公开征求意见。“暂行规定”明确，审慎界定名单列入范围。金融机构及其从业人员等主体受到金融监管总局或其派出机构行政处罚或监管强制措施，且性质特别恶劣、情节特别严重，严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的，依照“暂

行规定”列入严重失信主体名单。

根据“暂行规定”，国家金融监督管理总局及其派出机构对被列入严重失信主体名单的当事人，可以依据法律法规，在审查行政许可、资质、资格、委托承担政府采购项目、工程招投标时作为重要考量因素；列为重点监管对象，适当提高检查频次；不适用告知承诺制等基于诚信的管理措施等。

与此同时，金融机构可以查询严重失信主体名单信息，在投融资、授信、

贷款、保险等业务中参考使用。

“暂行规定”明确，当事人被列入严重失信主体名单之日起满三年，作出列入名单决定的机构在期满之日起十个工作日内将其移出名单，并解除上述管理措施。

“暂行规定”还建立了信用修复机制。金融监管总局鼓励严重失信主体纠正失信行为、消除不良影响，列入名单满一年可按规定申请提前移出，明确了提前移出条件、审核期限等。

