

中国证券登记结算有限责任公司公开募集 不动产投资信托基金登记结算业务 实施细则（试行）

（中国结算发〔2025〕138号）

第一条 为规范公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）登记结算业务，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《证券登记结算管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及中国证券登记结算有限责任公司（以下简称本公司）相关业务规则，制定本细则。

第二条 本细则所称不动产基金，是指符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》规定的基金产品。

第三条 不动产基金的登记结算相关业务适用本细则，本细则未规定的，参照适用《中国证券登记结算有限责任公司上市开放式基金登记结算业务实施细则》等本公司其他相关规定。

本公司可以根据本细则，制定相关登记结算业务指引和业务流程，规范相关各方的业务关系。

第四条 投资者可持本公司人民币普通股票账户、封闭式基金账户（以下统称场内证券账户）、本公司开放式基金

账户（以下简称开放式基金账户）参与不动产基金战略配售、网下配售及面向公众投资者发售份额的认购。

投资者可持场内证券账户参与不动产基金份额的交易。

第五条 本公司不动产基金份额采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的不动产基金份额登记在本公司证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的不动产基金份额登记在本公司开放式基金登记结算系统。

第六条 不动产基金份额认购的相关登记结算业务，参照本公司上市开放式基金认购相关业务规则办理。

对于战略配售及网下配售部分份额的认购，也可由基金管理人完成资金交收后，向本公司提交相关配售结果。本公司根据基金管理人申请，按照相关规定办理不动产基金份额的初始登记。

基金管理人应确保投资者认购所得不动产基金份额为整数份。

第七条 不动产基金份额转托管业务参照本公司上市开放式基金相关业务规则办理。

第八条 本公司为不动产基金的交易提供多边净额结算、逐笔全额结算等结算服务。不动产基金参与质押式协议回购、质押式三方回购等回购交易的，结算业务参照本公司债券质押式协议回购、债券质押式三方回购等相关业务规则办理。

第九条 不动产基金的权益分派应采用现金分红方式进行，相关业务参照本公司上市开放式基金相关业务规则办

理。

第十条 不动产基金的要约收购，相关登记结算业务规则由本公司另行规定。

第十一条 不动产基金的扩募，相关登记结算业务规则由本公司另行规定。

第十二条 投资者场内证券账户内的不动产基金份额因继承、离婚、法人终止、捐赠等情形涉及的非交易过户业务以及质押登记、协助执法等业务，参照本公司证券相关业务规则办理。

投资者开放式基金账户内的不动产基金份额因继承、离婚、法人终止、捐赠等情形涉及的非交易过户业务以及质押登记、协助执法等业务，参照本公司开放式基金相关业务规则办理。

第十三条 不动产基金的相关结算业务参与人应当采取适当措施，加强登记结算业务的风险控制。本公司有权采取相应风险监控、防范、处置等措施。

结算业务参与人应当确保在规定的交收时点前证券、资金足额完成交收。结算业务参与人如发生资金交收违约或证券交收违约，本公司根据相关业务规则进行违约处置，并有权采取相应自律管理措施。

第十四条 不动产基金登记结算业务相关费用，按照本公司费用标准收取。

中国证监会、证券交易所等相关机构授权或委托本公司代为收取费用的，本公司按照相关授权或委托办理。

不动产基金相关税收安排，按照国家有关规定执行。

第十五条 本细则由本公司负责修订和解释。

第十六条 本细则自2025年12月31日起施行。本公司于2021年2月5日发布的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》同时废止。