

中国证券登记结算有限责任公司基金通平台
公开募集不动产投资信托基金份额转让
登记结算业务指引（试行）

（中国结算业〔2025〕5号）

中国证券登记结算有限责任公司

2025年12月

目 录

第一章 总则	1
第二章 基金及参与人管理	1
第三章 账户管理	3
3.1 证券账户及交易账户	3
3.2 资金结算账户	4
第四章 登记托管	4
第五章 清算交收与违约处置	6
第六章 风险管理	8
第七章 数据服务	9
第八章 附则	11

第一章 总则

1.1 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）份额在上海证券交易所基金通平台、深圳证券交易所基金通平台（以下分别简称上交所基金通平台、深交所基金通平台，统称基金通平台）开展份额转让相关登记结算业务，保护投资者合法权益，根据《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）》等中国证券登记结算有限责任公司（以下简称本公司）相关规定，制定本指引。

1.2 不动产基金份额通过基金通平台开展做市转让、做市份额转入转出等份额转让相关业务，相关登记结算业务适用本指引。

本指引未规定的，参照适用《中国证券登记结算有限责任公司开放式证券投资基金及证券公司集合资产管理计划份额登记及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司开放式证券投资基金及证券公司集合资产管理计划登记结算业务运作指引》及本公司其他相关规定。

第二章 基金及参与人管理

2.1 基金销售机构在接入上交所或者深交所基金通平台开展做市转让业务前，应当向本公司总部申请开通对应证券交易所基金通平台做市转让登记结算业务权限。

2.2 做市商在接入上交所或者深交所基金通平台开展做市业务前，应当向本公司总部申请成为销售机构类基金业务参与人，并申请开通对应证券交易所基金通平台做市登记结

算业务权限。

已开通做市登记结算业务权限的做市商为特定不动产基金提供做市服务的，应当同时作为该不动产基金的基金销售机构（该基金销售机构以下简称做市商所属基金销售机构）。

2.3 不动产基金仅可在其上市所在证券交易所基金通平台开展份额转让业务。基金管理人应当于不动产基金开通基金通平台份额转让业务前，向本公司总部申请为该不动产基金开通基金通平台份额转让登记结算业务权限。

2.4 基金销售机构仅可为同时满足下列条件的不动产基金（以下简称具备做市转让权限的不动产基金）办理做市转让业务：

（一）该不动产基金已开通基金通平台份额转让登记结算业务权限；

（二）基金管理人已在本公司开放式基金登记结算系统（以下简称 TA 系统）中将该基金销售机构设置为该不动产基金的基金销售机构；

（三）该基金销售机构已在该不动产基金上市所在证券交易所申请开通为该不动产基金提供做市转让服务的权限。

2.5 做市商仅可为同时满足下列条件的不动产基金（以下简称具备做市权限的不动产基金）办理份额转让相关业务：

（一）该不动产基金已开通基金通平台份额转让登记结算业务权限；

（二）基金管理人已在 TA 系统中将该做市商所属基金销售机构设置为该不动产基金的基金销售机构；

（三）该做市商已在该不动产基金上市所在证券交易所申请开通为该不动产基金提供做市服务的权限。

第三章 账户管理

3.1 证券账户及交易账户

3.1.1 投资者在上交所、深交所基金通平台参与做市转让业务，应当分别使用本公司上海开放式基金账户、深圳开放式基金账户及其绑定的交易账户。

3.1.2 做市商在上交所、深交所基金通平台开展特定不动产基金的做市转让、做市份额转入转出等业务，应当分别使用在对应证券交易所报备为该不动产基金关联的沪市 A 股账户、深市 A 股账户（以下简称关联证券账户），以及在对应证券交易所报备为该不动产基金开展基金通平台做市专用的本公司上海开放式基金账户、深圳开放式基金账户（以下简称做市专用基金账户）及相关交易账户。

做市商向证券交易所报备的做市专用基金账户相关交易账户，应当在该做市商所属基金销售机构处开立，且与该基金账户建立了绑定关系。

3.1.3 做市商不得直接申请注销特定不动产基金的关联证券账户、做市专用基金账户，或者撤销做市专用基金账户与相关交易账户的绑定关系。

做市商如需注销特定不动产基金的关联证券账户、做市专用基金账户，或者撤销做市专用基金账户与相关交易账户

的绑定关系，应当先向对应证券交易所申请了结该账户在基金通平台的相关业务。

3.2 资金结算账户

3.2.1 在上交所或者深交所基金通平台开展做市转让业务的基金销售机构，应向本公司对应分公司申请开立基金通平台结算备付金账户（销售机构）；已在本公司对应分公司开立开放式基金结算备付金账户的基金销售机构，也可使用现有账户作为基金通平台结算备付金账户（销售机构），但本公司另有规定的除外。

3.2.2 在上交所或者深交所基金通平台开展做市业务的做市商，其所属基金销售机构应向本公司对应分公司申请开立基金通平台结算备付金账户（做市商）。

3.2.3 基金销售机构办理基金通平台资金结算账户相关业务，应当按照《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司结算账户管理及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券资金结算业务指南》等相关规定办理。

第四章 登记托管

4.1 做市商可申请为其持有的已开通份额转让登记结算业务权限的不动产基金份额办理做市份额转入转出业务。其中，做市商可通过做市份额转入业务，将其持有的不动产基金份额从场内证券经营机构转托管至场外基金销售机构处；或通过做市份额转出业务，将其持有的不动产基金份额从场外基金销售机构转托管至场内证券经营机构处。

4.2 做市商不得申请为限售基金份额、处于锁定或冻结状态的基金份额办理做市份额转入转出业务；对于特定不动产基金，做市商当日申请的做市份额转出与做市份额转入业务轧差后为净转出的，做市商应确保净转出份额数量不得超过其当日开市前做市专用基金账户及相关交易账户中持有该基金的可用份额数量。

4.3 除本公司另有规定外，基金管理人不得自行对已开通份额转让登记结算业务权限的不动产基金办理份额强制调整、强制赎回等业务。

4.4 对于登记在 TA 系统中的基金份额，基金管理人应当于权益登记日三日前，将基金权益分派方案通知本公司总部，并于红利发放日将现金红利确认数据发送至 TA 系统，TA 系统据此生成现金权益分派通知，发送至基金销售机构，同时进行现金红利资金清算处理，生成现金红利资金交收指令，红利发放日的次一交易日，基金管理人与基金销售机构之间进行现金红利款交收；对于登记在本公司上海、深圳证券交易所登记结算系统的基金份额，权益分派业务按照《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券发行人业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券发行人业务指南》等相关规定办理。

4.5 已开通份额转让登记结算业务权限的不动产基金发生协助执法等业务时，本公司在受理相关协助冻结、扣划要求后，于受理日对应的交收日做市转让、做市份额转入转出等业务的交收程序完成后，根据交收结果协助完成冻结、扣

划等处理。

第五章 清算交收与违约处置

5.1 每日日终，本公司根据证券交易所提供的做市转让、做市份额转入转出结果等相关数据，办理基金份额的变更登记。

5.2 TA 系统以开放式基金账户及其绑定的交易账户为单位，对当日因做市转让、做市份额转入转出业务导致的份额变动进行轧差处理。对于轧差结果为份额净减少的，TA 系统按照“先进先出”原则处理；对于轧差结果为份额净增加的，相应份额过户日期记为业务处理日。

5.3 基金销售机构、做市商未能在本公司规定的时点前足额履行基金份额交收义务的，构成证券交收违约。

对于发生证券交收违约情形的，本公司可视情况对违约的基金销售机构或做市商采取以下措施：

（一）暂停该机构在 TA 系统的基金通平台做市转让登记结算业务权限或者做市登记结算业务权限；

（二）提请证券交易所协助限制该机构开展做市转让、做市份额转入转出等业务；

（三）报告中国证监会。

5.4 对于做市转让业务，本公司按照基金销售机构的委托，组织办理相关资金的清算和交收，不承担中央对手方责任，不提供资金交收担保。

5.5 每日（T 日）日终，本公司根据证券交易所提供的做市转让结果，分别以基金通平台结算备付金账户为单位，对

做市转让业务资金交收双方 T 日达成的全部做市转让业务涉及的资金进行轧差清算。T+1 日，相关基金销售机构可以通过本公司对应分公司资金交收系统，接收应当于当日完成交收的非担保结算明细数据。

5.6 本公司计算做市转让业务涉及的资金时，按每笔成交的做市转让业务，采用四舍五入原则保留至小数点后两位。

5.7 对于 T 日发生的做市转让业务，基金销售机构应当根据 TA 系统下发的资金清算数据，以及其从本公司对应分公司接收的非担保结算明细数据，于 T+1 日最终交收时点前使用在本公司对应分公司开立的基金通平台资金结算账户，通过本公司对应分公司的资金交收系统，完成做市转让业务的相关资金交收。

其中，使用做市专用基金账户及相关交易账户申报的做市转让业务，相关资金应使用该基金上市所在证券交易所对应市场的基金通平台结算备付金账户（做市商）完成交收；使用其他账户申报的做市转让业务，相关资金应使用该基金上市所在证券交易所对应市场的基金通平台结算备付金账户（销售机构）完成交收。

5.8 对于基金销售机构未能在 T+1 日最终交收时点前足额支付应付资金的情形，资金交收双方应当自行协商解决，本公司不承担相关法律责任。

对于未能足额支付基金通平台结算备付金账户（销售机构）应付资金的基金销售机构，本公司可视情况采取以下措

施：

（一）暂停该机构在 TA 系统的基金通平台做市转让登记结算业务权限；

（二）提请证券交易所协助限制该机构开展做市转让等业务；

（三）报告中国证监会。

对于未能足额支付基金通平台结算备付金账户（做市商）应付资金的基金销售机构，本公司可视情况采取以下措施：

（一）暂停该机构相关做市商在 TA 系统的基金通平台做市登记结算业务权限；

（二）提请证券交易所协助限制该机构相关做市商开展做市转让、做市份额转入转出等业务；

（三）报告中国证监会。

第六章 风险管理

6.1 基金销售机构受投资者委托，代投资者提交做市转让申报，应当对投资者账户内的资金、基金份额是否充足进行审查。投资者账户内资金或基金份额不足的，不得接受其做市转让委托。基金销售机构不得因投资者交收违约而不履行相关交收义务。

6.2 基金销售机构在为投资者办理做市转让相关资金结算业务前，应全面准确地向投资者解释本指引，并明确双方在做市转让业务中，相关资金及基金份额结算业务的处理原则。

6.3 基金管理人应在其与基金销售机构、做市商之间的协议中约定，如该机构在参与基金通平台份额转让相关业务过程中出现资金交收违约等情形，基金管理人将按照本公司要求，暂停或终止委托其开展份额转让相关业务。

第七章 数据服务

7.1 TA 系统于 T 日 20 点后，将 T 日通过做市转让、做市份额转入转出业务获得不动产基金份额的投资者及做市商的相关基金账户通知、非居民涉税信息、反洗钱信息等账户类业务数据与其他该基金管理人相关投资者账户类业务数据一并发送给该基金管理人；于 T 日 20 点前，向基金管理人发送其管理的已开通份额转让登记结算业务权限的不动产基金相关开放式基金账户 T 日做市转让、做市份额转入转出业务的相关业务回报，以及截至该时点的份额对账数据。

其中，业务回报数据固定采用无明细方式下发；份额对账数据按照基金管理人在本公司 TA 系统中设置的全量或增量、有明细或无明细方式下发。

7.2 TA 系统于 T 日 20 点前，向已开通做市转让登记结算业务权限的基金销售机构发送该机构 T 日具备做市转让权限的不动产基金相关开放式基金账户 T 日做市转让业务的相关业务回报、资金清算数据，以及截至该时点的份额对账数据；于 T+1 日开市前，向已开通做市转让登记结算业务权限的基金销售机构发送该机构 T+1 日具备做市转让权限的不动产基金相关开放式基金账户完成 T 日做市转让、做市份额转

入转出业务处理，以及 T 日锁定解锁、冻结解冻、非交易过户、转托管等 TA 系统相关业务申请预处理后的份额参考数据。

其中，业务回报数据固定采用无明细方式下发；份额对账数据按照基金销售机构在本公司 TA 系统中设置的全量或增量、有明细或无明细方式下发；份额参考数据固定采用全量无明细方式下发。

7.3 TA 系统于 T 日 20 点前，向做市商所属基金销售机构发送相关做市商于 T 日日间具备做市权限的不动产基金相关开放式基金账户 T 日做市转让、做市份额转入转出业务的相关业务回报、资金清算数据，以及截至该时点的份额对账数据；于 T+1 日开市前，向做市商所属基金销售机构发送相关做市商于 T+1 日日间具备做市权限的不动产基金相关开放式基金账户完成 T 日做市转让、做市份额转入转出业务处理，以及 T 日锁定解锁、冻结解冻、非交易过户、转托管等 TA 系统相关业务申请预处理后的份额参考数据。

其中，业务回报数据固定采用无明细方式下发；份额对账数据按照基金销售机构在本公司 TA 系统中设置的全量或增量、有明细或无明细方式下发；份额参考数据固定采用全量无明细方式下发。

做市商所属基金销售机构同时开通了做市转让登记结算业务权限的，相关数据合并发送。

7.4 特殊情况下，本公司可推迟或更新发送相关数据，并及时通知相关基金管理人及基金销售机构。

第八章 附则

8.1 因地震、台风、水灾、火灾、战争及其他不可抗力因素，以及不可预测或无法控制的系统故障、设备故障、通信故障、停电等突发事件给有关当事人造成损失的，本公司不承担责任。

8.2 除另有规定外，基金管理人为其管理并销售的不动产基金办理做市转让业务，适用本指引关于基金销售机构办理做市转让业务的相关规定。

8.3 除特殊说明外，本指引所述日均为交易日。

8.4 不动产基金份额转让相关登记结算业务收费，按照本公司费用标准收取。

中国证监会、证券交易所等单位授权或者委托本公司代为收取费用的，本公司按照相关授权或者委托办理。

不动产基金份额转让相关业务涉及税收的，按照国家有关规定执行。

8.5 本指引由本公司负责修订和解释。

8.6 本指引自 2025 年 12 月 31 日起施行。本公司于 2022 年 1 月 28 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所基金通平台公开募集基础设施证券投资基金份额转让登记结算业务指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司深圳证券交易所基金通平台公开募集基础设施证券投资基金份额转让登记结算业务指引（试行）》同时废止。