

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指引 (试行)

(中国结算业〔2025〕4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 业务参与	2
第三章 账户管理	2
3.1 证券账户	2
3.2 资金结算账户	3
第四章 首次发售	4
4.1 一般规定	4
4.2 上证不动产基金首次发售	5
4.3 深证不动产基金首次发售	6
第五章 交易、要约收购及回购交易	7
第六章 权益分派	8
第七章 扩募发售	8
7.1 一般规定	8
7.2 上证不动产基金扩募发售	11
7.3 深证不动产基金扩募发售	13
第八章 其他登记托管业务	15
第九章 结算风险管理	17
第十章 附则	17

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）登记结算业务运作，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）相关业务规则，制定本指引。

1.2 本指引所称不动产基金是指符合中国证监会《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，且既可以在上海证券交易所或者深圳证券交易所（以下分别简称上交所、深交所，统称证券交易所）认购、交易，也可以在证券交易所场外认购的公开募集证券投资基金（以下分别简称上证不动产基金、深证不动产基金）。

1.3 不动产基金的登记结算相关业务适用本指引，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上市开放式基金登记结算业务指引》等本公司其他相关业务规则。

1.4 本公司对不动产基金实行分系统登记。投资者在上交所或者深交所认购、买入的不动产基金份额分别对应登记在本公司上海分公司或者深圳分公司的证券登记结算系统（以下分别简称上海证券登记系统、深圳证券登记系统，统称证券登记系统）；投资者通过基金销售机构在证券交易所

场外认购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（以下简称TA系统）。

第二章 业务参与

2.1 具有基金销售业务资格的机构可以在证券交易所场外为投资者办理不动产基金的认购等业务。同时具有基金销售业务资格和上交所或者深交所相应业务权限的交易所会员可以在对应证券交易所为投资者办理相关不动产基金的认购等业务（以下根据业务办理渠道不同分别简称场外基金销售机构、场内基金销售机构，统称基金销售机构）。具有上交所或者深交所相应业务权限的交易所会员可以在对应证券交易所为投资者办理相关不动产基金的交易等业务（上述交易所会员业务权限有所不同，以下统称证券经营机构）。

单只不动产基金的基金销售机构名单以基金管理人的公告或者公示为准。

2.2 证券经营机构、场外基金销售机构、基金管理人应当按照本公司相关业务规则办理参与不动产基金业务的相关手续。

第三章 账户管理

3.1 证券账户

3.1.1 投资者可以持本公司沪市或者深市人民币普通股股票账户、封闭式基金账户（以下统称场内证券账户）在对应证券交易所参与不动产基金的首次发售认购、扩募发售认购、交易等业务（以下将记录在场内证券账户中的不动产基金份额简称为场内份额）。

投资者可以持本公司沪市或者深市开放式基金账户（以下统称开放式基金账户）在场外通过场外基金销售机构参与对应市场不动产基金的首次发售认购、扩募发售认购等业务（以下将记录在开放式基金账户中的不动产基金份额简称为场外份额）。

3.1.2 场内证券账户的开立、使用、账户信息变更、查询、注销以及场内证券账户与开放式基金账户对应关系的建立、取消等业务，按照《中国证券登记结算有限责任公司证券账户管理规则》等相关业务规则办理。

开放式基金账户的开立、使用、账户信息变更、查询、注销等业务，按照《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》等相关业务规则办理。

3.2 资金结算账户

3.2.1 证券经营机构、场外基金销售机构、基金管理人等不动产基金结算业务参与人应当在本公司开立相关资金结算账户。已开立相关资金结算账户的，应当使用现有的资金结算账户，但是本公司另有规定的除外。

3.2.2 结算业务参与人参与上证不动产基金场内份额的交易和权益分派等业务，应当使用上海A股担保结算备付金账户完成相关资金交收；结算业务参与人参与深证不动产基金场内份额的认购、交易和权益分派等业务，应当使用深圳综合结算备付金账户完成相关资金交收。

结算业务参与人参与不动产基金场外份额的认购和权益分派，以及上证不动产基金场内份额的认购等业务，应当使用开放式基金结算备付金账户完成相关资金交收。

3.2.3 资金结算账户的开立、注销等业务按照《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》等相关业务规则办理。

3.2.4 基金管理人应当在不动产基金首次发售前，向本公司总部申请将该基金通过开放式基金资金结算账户开展的资金交收业务设置为非担保模式。

第四章 首次发售

4.1 一般规定

4.1.1 基金管理人应当于不动产基金首次发售的募集期开始前三日前，向本公司总部提交该基金首次发售的募集期开始日、募集期结束日（L日）、份额登记日（R日）、发行价格等有关信息。TA系统据此完成该基金首次发售的认购业务处理，并将发行价格通过基金行情数据文件发送相关场外基金销售机构。

4.1.2 不动产基金首次发售的认购利息处理、认购费率设置、计算及认购资金处理，参照本公司对应市场上市开放式基金（以下简称LOF）相关业务规则办理。

4.1.3 基金管理人在确认投资者首次发售认购所得份额时，应当确保投资者每笔认购最终所得的不动产基金份额为整数份。

4.2 上证不动产基金首次发售

4.2.1 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金首次发售战略配售的，认购业务可以参照本公司上海证券交易所上市开放式基金（以下简称上证LOF）相关业务规则办理，也可以由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于R+1日（文件日期为R+2日）或者其后的文件批次，通过份额强制调增业务报送至TA系统。上海证券登记系统及TA系统分别据此完成相应场内、场外份额的初始登记。

4.2.2 投资者持场内证券账户参与上证不动产基金首次发售网下配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于R+1日（文件日期为R+2日）或者其后的文件批次，通过份额强制调增业务报送至TA系统。上海证券登记系统据此完成相应场内份额的初始登记。

投资者持开放式基金账户参与上证不动产基金首次发售网下配售的，认购业务可以参照本公司上证LOF相关业务规则办理，也可以按照前款所述流程办理，由TA系统完成相应场外份额的初始登记。

4.2.3 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金首次发售面向公众发售的，认购业务参照本公司上证LOF相关业务规则办理。

4.2.4 上证不动产基金首次发售份额上市前两日前，基金管理人应当向本公司总部提交首次发售份额上市相关参

数信息，并于上市前申请关闭场内及场外份额强制调整业务权限。

4.3 深证不动产基金首次发售

4.3.1 投资者持场内证券账户参与深证不动产基金首次发售战略配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相关规定，向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的初始登记。深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的初始登记。

投资者持开放式基金账户参与深证不动产基金首次发售战略配售的，认购业务可以参照本公司深圳证券交易所上市开放式基金（以下简称深证LOF）相关业务规则办理，也可以由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于L+1日（文件日期为L+2日）或者其后的文件批次，通过份额强制调增业务报送至TA系统，TA系统据此完成相应场外份额的初始登记。

4.3.2 投资者持场内证券账户参与深证不动产基金首次发售网下配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相关规定向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的初始登记。深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的初始登记。

投资者持开放式基金账户参与深证不动产基金首次发售网下配售的，认购业务可以参照本公司深证LOF相关业务

规则办理，也可以由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于L+1日（文件日期为L+2日）或者其后的文件批次，通过份额强制调增业务报送至TA系统，TA系统据此完成相应场外份额的初始登记。

4.3.3 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与深证不动产基金首次发售面向公众发售的，认购业务参照本公司深证LOF相关业务规则办理。

4.3.4 深证不动产基金首次发售份额上市前，基金管理人应当向本公司总部申请关闭场外份额强制调整业务权限。

第五章 交易、要约收购及回购交易

5.1 本公司对不动产基金场内份额的交易按照分级结算原则提供多边净额结算服务，相关证券交收、资金结算等业务参照本公司对应市场LOF相关业务规则及《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》等相关业务规则办理。本公司对不动产基金的交易结算方式另有规定的，从其规定。

5.2 上证不动产基金场内份额涉及的要约收购业务，参照《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司上市公司收购及现金选择权登记结算业务指南》等相关业务规则办理。

深证不动产基金场内份额涉及的要约收购业务，参照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司上市公司要约收购业务指南》等相关业务规则办理。

5.3 不动产基金参与质押式协议回购、质押式三方回购交易的，相关证券交收、资金结算等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相关业务规则办理。

第六章 权益分派

6.1 不动产基金的权益分派由相应市场证券登记系统和TA系统依据权益登记日各自的基金份额持有人名册数据，参照本公司对应市场LOF相关业务规则分别办理。

6.2 不动产基金的权益分派应当采用现金分红方式。基金管理人应当在不动产基金首次发售前向本公司申请将该基金场外份额的默认分红方式设置为现金分红，并设置不允许投资者变更场外份额分红方式的业务控制。

第七章 扩募发售

7.1 一般规定

7.1.1 不动产基金开展向不特定对象扩募发售的，基金管理人应当为该基金设置不同于原基金代码的基金代码；同时采用向原不动产基金持有人配售份额（以下简称向原持有人配售）和向不特定对象募集（以下简称公开扩募）方式开展向不特定对象扩募发售的，应当分别设置不同的基金代码（以下分别简称配售扩募代码、公开扩募代码，统称扩募代码）。同一只不动产基金多次开展向不特定对象扩募发售的，每次扩募应当按照上述要求分别使用不同的扩募代码。

不动产基金开展向特定对象扩募发售（以下简称定向扩募）的，应当使用原基金代码。

7.1.2 参与不动产基金扩募发售的基金销售机构，应当为该不动产基金的基金销售机构。

可参与单只不动产基金扩募发售的基金销售机构名单，以基金管理人的公告或者公示为准。

7.1.3 基金管理人应当于不动产基金扩募发售的募集期开始前三日前，向本公司总部提交该基金该次扩募发售的扩募方式等有关信息。对于向原持有人配售、公开扩募的，还应当提供扩募开始日、扩募结束日、扩募份额登记日、向不特定对象扩募价格、扩募代码等信息。TA系统据此完成该基金该次扩募发售的认购业务处理，并将向不特定对象扩募价格发送相关场外基金销售机构。

对于向原持有人配售的，基金管理人应当于Q-2日至Q日（Q日为该次扩募的权益登记日），通过基金行情数据文件向TA系统申请将该基金设置为暂停跨系统转托管。对于深证不动产基金，基金管理人还应当按照《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》相关要求于Q-3日向本公司深圳分公司申请暂停Q-2日至Q日场内转场外跨系统转托管业务。

基金管理人因开展扩募业务，需要向TA系统报送份额强制调整业务的，应当于报送业务前两日前向本公司总部申请临时开通该基金的份额强制调整业务权限。

基金管理人应当于扩募份额上市前两日前，向本公司总部提交该次扩募份额的上市日期。

7.1.4 对于向原持有人配售的，基金管理人应当根据基金合同、招募说明书等法律文件约定的可参与投资者范围及其可参与额度要求，对相关认购申请在配售额度内进行确认，并按照本公司相关业务规则将确认后的结果报送至本公司，证券登记系统及TA系统分别据此完成相应场内、场外扩募份额的登记。

投资者参与向原持有人配售的，应当使用其持有该基金份额的场内证券账户或者开放式基金账户。对于使用多个场内证券账户、开放式基金账户参与向原持有人配售的投资者，基金管理人应当分别计算每个账户可以参与配售的额度。

7.1.5 不动产基金扩募发售的认购利息处理、认购费率设置、计算及认购资金处理，参照本公司对应市场LOF相关业务规则办理。

7.1.6 基金管理人在确认投资者扩募发售认购所得份额时，应当确保投资者每笔认购最终所得的不动产基金份额为整数份。

7.1.7 不动产基金扩募发售的扩募开始日至该次扩募的扩募份额上市日期间，基金管理人不得办理该基金的权益分派相关业务。

7.1.8 投资者参与向原持有人配售、公开扩募所得不动产基金场外份额，在该次扩募的扩募份额上市日前，不得办理转托管、份额强制调减等业务。

投资者参与向原持有人配售、公开扩募所得不动产基金场外份额因司法扣划、继承、离婚、法人终止、捐赠等原因发生非交易过户的，相关份额在该次扩募的扩募份额上市日前，不得办理转托管、份额强制调减等业务。

7.1.9 基金管理人应当自不动产基金扩募结束日次日起，每日通过基金行情数据文件向TA系统申请将次日该基金的扩募代码开放状态设置为停止交易。待相关退款、退息等业务均已了结后，基金管理人应当通过基金行情数据文件向TA系统申请将该基金的扩募代码设置为基金终止状态。

7.2 上证不动产基金扩募发售

7.2.1 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金扩募发售战略配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于扩募认购开始日（文件日期为扩募认购开始日次日）或者其后的文件批次，通过原基金代码的份额强制调增业务报送至TA系统。上海证券登记系统及TA系统分别据此完成相应场内、场外份额的登记。

7.2.2 上证不动产基金开展向原持有人配售或者公开扩募业务，相关办理要求及流程如下：

（一）投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金向原持有人配售或者公开扩募的认购业务，除本指引另有规定外，参照本公司上证LOF相关业务规则办理；

（二）对于上交所报送至本公司上海分公司原基金代码的向原持有人配售认购业务、公开扩募认购业务，TA系统在与基金管理人进行数据交互时，将其分别转换为配售扩募代码的认购业务、公开扩募代码的认购业务，相关业务处理流程及数据交互参照本公司上证LOF场内份额相关业务规则办理；

（三）场外基金销售机构报送上证不动产基金扩募认购申请时，基金代码应当根据投资者选择参与的扩募方式，填写配售扩募代码或者公开扩募代码，业务类型信息应当填写与首次发售相同的认购业务。对于场外基金销售机构报送至TA系统的扩募代码的认购业务，相关业务处理流程及数据交互参照本公司上证LOF场外份额相关业务规则办理；

（四）扩募发售成功的，TA系统于扩募份额登记日，记减投资者开放式基金账户中全部扩募代码场外份额，记增同等数量的原基金代码场外份额，向相关基金管理人、销售机构发送相应场外份额强制调增、强制调减业务回报，向相关基金管理人发送投资者场内证券账户中全部扩募代码场内份额的强制调减业务回报，以及场内证券账户中原基金代码同等数量的份额强制调增业务回报。上海证券登记系统及TA系统分别据此完成相应场内、场外份额的登记。

7.2.3 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金定向扩募的，应当由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息通过份额强制调增业务

报送至TA系统。上海证券登记系统及TA系统分别据此完成相应场内、场外份额的登记。

7.3 深证不动产基金扩募发售

7.3.1 投资者持场内证券账户参与深证不动产基金扩募发售战略配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，使用原基金代码，按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相关规定向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的登记。深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的登记。

投资者持开放式基金账户参与深证不动产基金扩募发售战略配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于扩募认购开始日（文件日期为扩募认购开始日次日）或者其后的文件批次，通过原基金代码的份额强制调增业务报送至TA系统。TA系统据此完成相应场外份额的登记。

7.3.2 深证不动产基金开展向原持有人配售或者公开扩募业务，相关办理要求及流程如下：

（一）除本条第（五）款规定的情形外，投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与深证不动产基金向原持有人配售或者公开扩募的认购业务，除本指引另有规定外，参照本公司深证LOF相关业务规则办理；

（二）对于深交所报送至本公司深圳分公司原基金代码的向原持有人配售认购业务、公开扩募认购业务，TA系统在认购所得场内份额登记前与基金管理人进行数据交互时，将

其分别转换为配售扩募代码的认购业务、公开扩募代码的认购业务，相关业务处理流程及数据交互参照本公司深证LOF场内份额认购相关业务规则办理；

（三）场外基金销售机构报送深证不动产基金扩募认购申请时，基金代码应当根据投资者选择参与的扩募方式，填写配售扩募代码或者公开扩募代码，业务类型信息应当填写与首次发售相同的认购业务。对于场外基金销售机构报送至TA系统的扩募代码的认购业务，相关业务处理流程及数据交互参照本公司深证LOF场外份额认购相关业务规则办理；

（四）扩募发售成功的，基金管理人应当按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相关规定，向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的登记，深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的登记；TA系统于扩募份额登记日，记减投资者开放式基金账户中全部扩募代码场外份额，记增同等数量的原基金代码场外份额，并向相关基金管理人、销售机构发送相应场外份额强制调增、强制调减业务回报，并完成相应场外份额的登记。

（五）投资者持场内证券账户参与深证不动产基金向原持有人配售或者公开扩募，且所得份额涉及限售安排的，认购业务应当参照扩募发售战略配售相关要求办理。

7.3.3 投资者持场内证券账户参与深证不动产基金定向扩募的，应当由基金管理人完成资金交收后，按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相

关规定，向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的登记。深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的登记。

投资者持开放式基金账户参与深证不动产基金定向扩募的，应当由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息通过份额强制调增业务报送至TA系统。TA系统据此完成相应场外份额的登记。

第八章 其他登记托管业务

8.1 登记在证券登记系统中的不动产基金份额，托管在证券经营机构处；登记在TA系统中的不动产基金份额，托管在场外基金销售机构处。

8.2 投资者可以办理不动产基金的转托管业务。不动产基金的转托管，包括跨系统转托管、场外份额系统内转托管和深圳场内份额系统内转托管，相关业务参照本公司对应市场LOF相关业务规则办理。

8.3 本公司相关分公司分别依据相关证券交易所通知，对首次发售战略配售场内份额、向原持有人配售及公开扩募战略配售场内份额、定向扩募场内份额等涉及限售的场内份额进行限售或者解除限售操作。

限售份额因司法扣划、继承、离婚、法人终止、捐赠等原因发生非交易过户的，相关份额过户后仍为限售份额。

限售份额可以办理系统内转托管业务，但不得办理跨系统转托管业务。

8.4 本公司总部依据相关证券交易所通知，对首次发售战略配售场外份额、向原持有人配售及公开扩募战略配售场

外份额、定向扩募场外份额等涉及限售的场外份额进行锁定或者解除锁定操作。

处于锁定状态的不动产基金份额因司法扣划、继承、离婚、法人终止、捐赠等原因发生非交易过户的，相关份额过户后仍处于锁定状态。

处于锁定状态的不动产基金份额不得办理转托管、份额强制调减等业务。

8.5 不动产基金场内份额因继承、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，按照本公司相关业务规则办理。

不动产基金场外份额因继承、离婚、法人终止、捐赠等情形涉及的非交易过户业务，以及协助执法等业务，按照本公司《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》等相关业务规则办理。

8.6 不动产项目原始权益人或者其同一控制下的关联方参与不动产基金战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的20%，其中基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。

中国证监会对于不动产基金存续期间新购入不动产项目相关事项另有规定的，从其规定。

8.7 不动产基金满足终止条件的，基金管理人应当向本公司总部及本公司相关分公司分别申请办理TA系统和证券登记系统登记份额的收盘或者退出登记业务。

第九章 结算风险管理

9.1 不动产基金的场内份额交易纳入结算保证金、证券结算风险基金及最低结算备付金限额的计算。不动产基金结算业务参与人应当按照《证券结算风险基金管理办法》《中国结算上海分公司结算保证金业务指南》《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》等相关业务规则缴纳结算保证金、证券结算风险基金，并确保结算备付金账户的日末余额不低于本公司核定的最低结算备付金限额。

9.2 不动产基金结算业务参与人应当在规定的交收时点前确保相关结算备付金账户内的资金余额足额完成交收。如在最终交收时点，结算业务参与人相关结算备付金账户内的资金余额不能足额完成采用多边净额结算的业务品种的资金交收，构成资金交收违约（透支）情形的，本公司相关分公司将依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。

第十章 附则

10.1 除另有规定外，本指引所述日均指交易日。

10.2 除另有规定外，基金管理人销售其管理的不动产基金，适用本指引关于场外基金销售机构的相关规定。

10.3 不动产基金登记结算业务相关费用，按照本公司的费用标准收取。

不动产基金相关税收安排，按照国家有关规定执行。

10.4 本指引由本公司负责修订和解释。

10.5 本指引自2025年12月31日起施行。本公司于2025年6月27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指引（试行）》同时废止。