



京都律师事务所
King & Capital Law Firm

京都金融通讯

(2018年3月)

京都律师事务所

目录

第一部分 金融资讯

▷ 中国央行授权首家非中资银行担任海外人民币清算行.....	1
▷ 2018 年沪伦通启动预期增强 人民币国际化进程提速.....	1
▷ 国务院常务会议部署降低企业杠杆率 推动市场化债转股落地.....	1
▷ 首张个人征信牌照正式获批.....	1
▷ 2 月银监局已开出 117 张罚单.....	2
▷ 四家信托顶风作案被罚 强监管进击信托业.....	2
▷ 股票发行注册制改革获准延长两年.....	2
▷ 证监会：IPO 被否企业至少运行 3 年才可重组上市.....	2
▷ 私募基金年初专项检查今后将成惯例.....	3
▷ 保监会依法对安邦保险集团实施接管.....	3
▷ 保监会向 19 家财险公司发监管函：有保险产品异化成对赌工具.....	3
▷ 中英探索建立中国国际董事库 公司治理服务“一带一路”建设.....	4

第二部分 金融法规

▷ 《中国银监会关于修改〈中国银监会外资银行行政许可事项实施办法〉的决定》.....	5
▷ 废止《外商投资企业外汇登记管理暂行办法》等 5 件规章（中国人民银行令〔2018〕第 1 号）.....	5
▷ 《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金〔2018〕194 号）.....	5
▷ 《关于进一步明确上市公司大股东通过大宗交易减持股份相关事项的通知》..	6
▷ 《关于〈融资租赁债权资产支持证券挂牌条件确认指南〉和〈融资租赁债权资产支持证券信息披露指南〉的通知》.....	6
▷ 《反保险欺诈指引》（保监发〔2018〕24 号）.....	6
▷ 《关于规范保险机构开展内保外贷业务有关事项的通知》（保监发〔2018〕5 号）.....	7
▷ 《保险经纪人监管规定》（保监会令〔2018〕3 号）.....	7
▷ 《保险公估人监管规定》（保监会令〔2018〕2 号）.....	7
▷ 《关于开展为非法虚拟货币交易提供支付服务自查整改工作的通知》（银管支付〔2018〕11 号）.....	7
▷ 《境外投资敏感行业目录（2018 年版）》（发改外资〔2018〕251 号）.....	8
▷ 《关于执行和解若干问题的规定》、《关于执行担保若干问题的规定》和《关于人民法院办理仲裁裁决执行案件若干问题的规定》.....	8

第三部分 立法动态

▷ 《银行业金融机构从业人员行为管理指引（征求意见稿）》.....	9
-----------------------------------	---



▷ 《关于修改〈中华人民共和国外资保险公司管理条例实施细则〉等四部规章的决定（征求意见稿）》	9
--	---

第四部分 金融评论

一、最新研究.....	10
▷ 动产家族信托简析.....	10
▷ 家族财富传承之不动产家族信托.....	11

第一部分 金融资讯

▷中国央行授权首家非中资银行担任海外人民币清算行

中国人民银行 2 月 13 日发布公告称，决定授权美国摩根大通银行(J. P. Morgan Chase Bank, N.A.)担任美国人民币业务清算行。这是首次由一家非中资银行担任海外人民币清算行。此前，人民币业务清算行通常仅指定一家中资银行的海外分支负责当地的人民币清算业务。（来源：中国金融信息网 2018-02-13）

▷2018 年沪伦通启动预期增强 人民币国际化进程提速

继沪港通、深港通之后，2018 年我国资本市场对外开放又一标志性事件沪伦通有望获得实质性进展。近期，中英两国元首公开表态具有高度共识，中方同意加快沪伦通准备工作，英国国际贸易大臣福克斯再次表示“英国希望沪伦通能尽快实现”。这一系列官方消息增强了沪伦通开通预期，这将为人民币国际化进程提速。（来源：证券日报 2018-02-05）

▷国务院常务会议部署降低企业杠杆率 推动市场化债转股

落地

2 月 7 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署进一步采取市场化债转股等措施降低企业杠杆率，促进风险防控提高发展质量。会议指出，防范化解重大风险，是 2018 年三大攻坚战之一。下一步，要继续把国有企业作为重中之重，结合国企改革、去产能、降成本等举措，进一步推动降杠杆；要改善公司治理，出台国企资产负债约束机制，支持通过增资扩股、引入战略投资者等充实资本，推进混合所有制改革。（来源：21 世纪经济报道 2018-02-08）

▷首张个人征信牌照正式获批

中国人民银行发布公告称，百行征信有限公司的个人征信业务申请已获央行许可，许可有效期至 2021 年 1 月 31 日，这标志着首张个人征信牌照获批。此举旨在将央行征信中心未能覆盖到的、银行贷款以外的个人金融信用信息归

纳在一起，实现行业的信息共享，有效降低风险成本。（来源：广州日报 2018-02-26）

▷2 月银监局已开出 117 张罚单

2 月份以来，各地银监局发出 117 张罚单，涉及银行机构被罚 1890 万元。2018 年银监会“4 号文”里，明确信贷四个违规：流向股票市场、“两高一剩”等限制或禁止领域、“僵尸企业”；违规为地方政府提供债务融资；违规为环保排放不达标、严重污染环境且整改无望的落后企业提供授信或融资；违规为固定资产投资项目提供资本金，或向不符合条件的固定资产投资项目提供融资。同时，严查银行机构不尽职审查和管理，导致用于支持棚户区改造、精准扶贫、乡村振兴战略等民生领域的贷款被侵占或挪用；人为调整企业标准形态，规避小微企业贷款指标等。（来源：东方财富网 2018-02-16）

▷四家信托顶风作案被罚 强监管进击信托业

2018 年开年两个月来，已有紫金信托、万向信托、厦门信托、国通信托 4 家信托因违规被罚近 200 万元。从 2017 年信托公司具体罚单来看，被罚机构不只是中小信托机构，不少业绩排名靠前的信托公司也名在其列。银监会相关负责人在近日表示，18 年大案信息公开将成常态。预计今年包括信托公司在内的整个银行业监管力度都将进一步增强。（来源：和讯名家 2018-02-11）

▷股票发行注册制改革获准延长两年

第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十三次会议决定：2015 年 12 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议授权国务院在实施股票发行注册制改革中调整适用《中华人民共和国证券法》有关规定的决定施行期限届满后，期限延长二年至 2020 年 2 月 29 日。（来源：中国人大网 2018-02-24）

▷证监会：IPO 被否企业至少运行 3 年才可重组上市

2 月 23 日，证监会发布监管问答，区分交易类型，对标的资产曾申报 IPO 被否决的重组项目加强监管：对于重组上市类交易（俗称借壳上市），企业在 IPO 被否决后至少应运行 3 年才可筹划重组上市；对于不构成重组上市的其他

交易，证监会将加强信息披露监管，重点关注 IPO 被否的具体原因及整改情况、相关财务数据及经营情况与 IPO 申报时相比是否发生重大变动及原因等情况。

（来源：证券时报 2018-02-24）

▷私募基金年初专项检查今后将成惯例

继广东、上海、浙江等地之后，江苏证监局也启动了 2018 年辖区私募基金专项检查工作。本轮检查的重点在于“规范性”，今后类似检查将会形成惯例。

（来源：金陵晚报 2018-02-27）

▷保监会依法对安邦保险集团实施接管

保监会 2 月 23 日发布通知称，安邦保险集团股份有限公司原董事长、总经理吴小晖因涉嫌经济犯罪，被依法提起公诉。鉴于安邦集团存在违反法律法规的经营行为，可能严重危及公司偿付能力，为保持安邦集团照常经营，保护保险消费者合法权益，依照《中华人民共和国保险法》有关规定，保监会决定于 2018 年 2 月 23 日起，对安邦集团实施接管，接管期限一年。目前，安邦集团经营总体稳定，业务运行基本平稳，保险消费者及各利益相关方合法权益得到了有效保护。（来源：上海证券报·中国证券网 2018-02-23）

▷保监会向 19 家财险公司发监管函：有保险产品异化成对赌工具

2 月 13 日针对备案产品不合规问题，保监会给 19 家财险公司集中下发监管函，要求各公司全面自查并认真整改，限制上报自查整改情况。涉事主体包括建信财险、富德财险、信达财险、安华农险、平安财险等。保监会指出，当前一些财产保险产品被异化成为公司违法违规、扰乱市场的工具，背离了保险保障和稳健经营的要求。保监会将继续加强产品监管力度，建立产品审核档案，对违法违规的问题产品坚持强制退出，对情节严重的公司停止申报新产品。

（来源：中国新闻网 2018-02-13）

▷中英探索建立中国国际董事库 公司治理服务“一带一路”建设

2 月 1 日，在英国国际贸易部大臣利亚姆·福克斯与中国国务院国资委副主任王文斌的共同见证下，中国企业国有产权交易机构协会与英国董事协会正式签署了战略合作备忘录，英国董事协会将帮助中国培训符合国际惯例的国际董事，建立一个具有世界水平的董事顾问团，为中国董事迈向国际的培养路径和方法提供建议。建立一个中国国际董事库，服务于“一带一路”国家战略。

（来源：中国工业报 2018-02-04）

第二部分 金融法规

▷ 《中国银监会关于修改〈中国银监会外资银行行政许可事项实施办法〉的决定》

【内容简介】上述规定主要作如下三个方面的修改：一是增加关于外资法人银行投资设立、入股境内银行业金融机构的许可条件、程序和申请材料等规定。二是取消外资银行开办代客境外理财业务、代客境外理财托管业务、证券投资基金托管业务、被清算的外资金融机构提取生息资产等四项业务的审批，实行报告制。三是进一步统一中外资银行市场准入标准：合并支行筹建和开业审批程序，仅保留支行开业审批；优化外资银行募集发行债务、资本补充工具的条件；简化高管资格审核程序，对于同质同类外资银行机构间的平级调动或改任较低职务的情形，由事前核准改为备案制。

【法规全文链接】

http://www.cbrc.gov.cn/chinese/home/docDOC_ReadView/3C40D56C31DB4A9595382D03E36CA78B.html

▷ 废止《外商投资企业外汇登记管理暂行办法》等 5 件规章（中国人民银行令〔2018〕第 1 号）

【内容简介】2 月 26 日，中国人民银行宣布废止《外商投资企业外汇登记管理暂行办法》、《境内机构外币现钞收付管理暂行办法》、《有价单证及重要空白凭证管理办法》、《国内信用证结算办法》，以及《装帧流通人民币管理办法》。《中华人民共和国金银管理条例施行细则》等 61 件规章继续有效。

【法规全文链接】

<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/3487563/index.html>

▷ 《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金〔2018〕194 号）

【内容简介】上述通知指出，纯公益性项目不得作为募投项目申报企业债券。利用债券资金支持的募投项目，应严格执行项目资本金制度，并建立市场化的投资回报机制，形成持续稳定、合理可行的预期收益。

【法规全文链接】

http://www.gov.cn/xinwen/2018-02/13/content_5266516.htm

▷ 《关于进一步明确上市公司大股东通过大宗交易减持股 份相关事项的通知》

【内容简介】2018 年 2 月 14 日，上交所发布上述通知，规定：特定股份和特定股份以外股份进行大宗交易应当通过不同通道申报；大股东同时持有通过集中竞价交易方式买入的股份和通过集中竞价交易以外方式取得的股份（以下简称受控股份），通过大宗交易普通通道减持的，在规定的减持比例范围内，视为优先减持受控股份；在规定的减持比例范围外，视为优先减持集中竞价交易买入的股份。

【法规全文链接】

http://www.sse.com.cn/lawandrules/guide/scjgznlc/c/c_20180213_4464233.shtml

▷ 《关于<融资租赁债权资产支持证券挂牌条件确认指南> 和<融资租赁债权资产支持证券信息披露指南>的通知》

【内容简介】2018 年 2 月 9 日，上交所、深交所和报价系统联合发布《融资租赁债权资产支持证券挂牌条件确认指南》和《融资租赁债权资产支持证券信息披露指南》，对融资租赁 ABS 的发行和存续期管理进行了规范。融资租赁 ABS 挂牌指南和信息披露指引的推出，表明企业 ABS 进一步走向标准化。

【法规全文链接】

http://www.sohu.com/a/222098481_703122

▷ 《反保险欺诈指引》（保监发〔2018〕24 号）

【内容简介】上述规定共 4 章 47 条，将于 2018 年 4 月 1 日起施行，重点从以下方面进行了规范：一是明确保险机构承担欺诈风险管理的主体责任。二是明确了保监会及其派出机构的职责。三是明确了各单位在反欺诈协作配合机制中职责。

【法规全文链接】

<http://www.circ.gov.cn/web/site0/tab6527/info4099707.htm>

▷ 《关于规范保险机构开展内保外贷业务有关事项的通知》 (保监发〔2018〕5 号)

【内容简介】《通知》共二十三条，主要内容包括：一是明确内保外贷业务开展形式。二是规定境外债务人要求。明确特殊目的公司应是保险机构以其合法持有的境内外资产或权益在境外直接设立或间接控制的持股比例超过 95% 的境外企业。三是规范反担保主体和担保物形式。四是明确保险机构开展内保外贷的资质。五是按穿透原则实施监管。

【法规全文链接】

<http://www.circ.gov.cn/web/site0/tab5213/info4099382.html>

▷ 《保险经纪人监管规定》（保监会令〔2018〕3 号）

【内容简介】上述规定对保险经纪人的市场准入作出了更加细化的要求。首先是严查股东资质。其次是对注册资本进行明确：股东须保证出资资金自有、真实、合法，不得用银行贷款及各种形式的非自有资金投资，必须是实缴货币资本。规定将于今年 5 月 1 日起正式实施。

【法规全文链接】

<http://www.circ.gov.cn/web/site0/tab5176/info4098699.htm>

▷ 《保险公估人监管规定》（保监会令〔2018〕2 号）

【内容简介】上述规定要求保险公估人应当依法采用合伙或者公司形式，聘用保险公估从业人员开展保险公估业务。保险公估机构股东或者合伙人出资资金应自有、真实、合法，不得用银行贷款及各种形式的非自有资金投资。

【法规全文链接】

<http://www.circ.gov.cn/web/site0/tab5176/info4098700.htm>

▷ 《关于开展为非法虚拟货币交易提供支付服务自查整改 工作的通知》（银管支付〔2018〕11 号）

【内容简介】上述通知的主要内容是：各单位即日起，立即在本单位及分支机构开展自查整改工作，严禁为虚拟货币交易提供服务，并采取有效措施防止支付通道用于虚拟货币交易。通知同时提到，各单位应加强日常交易监测，对于发现的虚拟货币交易，要及时关闭相关通道，妥善处理结算资金，维持社会稳定。通知最后提到，各单位需在 2018 年 1 月 20 日前将自查情况、已采取的措

施上报至央行支付结算处，上报资料无需纸质版，仅需 PDF 红头文件（加盖公司公章、法人签字或人名章）。

【法规全文链接】

<http://www.mpaypass.com.cn/Download/201801/19105448.html>

▷ 《境外投资敏感行业目录（2018 年版）》（发改外资〔2018〕251 号）

【内容简介】国家发改委发布《境外投资敏感行业目录（2018 年版）》，《目录》涵盖四大领域和行为，包括武器装备的研制生产维修、跨境水资源开发利用、新闻传媒以及 6 种需要限制企业境外投资的行业，自 2018 年 3 月 1 日起施行。

【法规全文链接】

http://www.ndrc.gov.cn/zcfb/zcfbtz/201802/t20180211_877272.html

▷ 《关于执行和解若干问题的规定》、《关于执行担保若干问题的规定》和《关于人民法院办理仲裁裁决执行案件若干问题的规定》

【内容简介】《关于执行和解若干问题的规定》对执行和解与执行外和解作了明确区分，并分别规定了不同的法律效果。《关于执行担保若干问题的规定》明确了执行担保的担保事项，限定在民事诉讼法第二百三十一条，即为被执行人履行生效法律文书确定义务提供的担保。《关于人民法院办理仲裁裁决执行案件若干问题的规定》对仲裁裁决执行案件管辖进行了适当调整。

【法规全文链接】

<http://www.court.gov.cn/zixun-xiangqing-81992.html>

第三部分 立法动态

▷ 《银行业金融机构从业人员行为管理指引(征求意见稿)》

【内容简介】上述通知的主要内容是：《指引》包括总则、从业人员行为管理的治理架构、从业人员行为管理的制度建设、从业人员行为管理的监管和附则共五章 28 条。主要包括三个方面的内容：一是明确从业人员行为管理的治理架构。二是规范从业人员行为管理的制度建设。三是加强从业人员行为管理的外部监管。

【法规全文链接】

<http://www.cbrc.gov.cn/chinese/home/docView/F3FC02454A104435960D92AC0F28D0B5.html>

▷ 《关于修改〈中华人民共和国外资保险管理条例实施细则〉等四部规章的决定（征求意见稿）》

【内容简介】上述通知的主要内容是：一、将《中华人民共和国外资保险管理条例实施细则》第二十六条修改为：“《条例》和本细则要求申请设立外资保险公司的外国保险公司提供的下列文件或者资料，应当经中国驻该国使、领馆认证：“（一）营业执照（副本）或者营业执照的有效复印件；“（二）对拟任外国保险公司分公司主要负责人的授权书；“（三）外国保险公司对其中国境内分公司承担税务、债务的责任担保书。”二、将《外国保险机构驻华代表机构管理办法》第六条第二款修改为：“‘营业执照’、‘合法开业证明’和‘注册登记证明’的复印件必须经中国驻该国使、领馆认证。”三、删去《保险公司次级定期债务管理办法》第十二条。第十四条改为第十三条，删去第一款第六项、第七项。四、将《保险公司董事、监事和高级管理人员任职资格管理规定》第五十条修改为：“保险机构依照本规定报送的任职资格审查材料和其他文件资料，应当用中文书写。原件是外文的，应当附中文译本。”

【法规全文链接】

<http://www.circ.gov.cn/tabid/5171/InfoID/4066255/Default.aspx?type=Apply>

第四部分 金融评论

一、最新研究

▷动产家族信托简析

作者：滕杰、刘红玉、李晨曦

【摘要】动产信托是指委托人将其持有的具有一定价值的动产交付给受托人以设立相关信托。实践中信托所使用的动产主要是文物、艺术品、贵重金属制品等可以长期保存的物品，并且具有观赏性和收藏价值。本文将对动产信托予以简析。

随着我国人民生活水平的提高，信托业也在日益发展，越来越多的动产持有人面临着设立信托的需求。与不动产相对应，动产信托是指委托人将其持有的具有一定价值的动产交付给受托人以设立相关信托。在理论上，此类动产可以是一些能够移动的财产，其包括的范围非常广泛，在财产中除土地及地上固定物之外都可以称之为动产。但作为信托财产的动产一般仅限于三类：一是车辆及其他运输设备，如船舶等；二是专用设备，如电子计算机，建筑机械等；三是金属及其他贵金属。然而从信托价值的角度来看，实践中信托所使用的动产主要是文物、艺术品、贵重金属制品等可以长期保存的物品，并且具有观赏性和收藏价值。动产信托具有其独有的特征。

首先，信托财产特殊。不同于资金信托及不动产信托，动产家族信托的信托财产为动产，且应当具有一定的人文价值、观赏价值及收藏价值，通常能够获得社会的认可。动产家族信托财产主要为文物，艺术品和贵金属。

文物家族信托根据信托财产及运作模式的不同，可以分为文物家族信托基金（或基金会）与文物资产家族信托两类，具有一定的公益属性。艺术品与文物的概念既相一致又有区别，但艺术品主要是指艺术家创造的具有审美价值的艺术载体，其中仅已故艺术家的作品或列入文物年限的艺术品可以称为文物。伴随着艺术精品的价格上涨，越来越多的高净值人群将艺术精品作为文脉传承、资产配置和财富管理的载体，艺术品成为家族信托管理资产的一部分。贵金属家族信托则是以该贵金属制成品作为信托财产设立信托，由具有专业能力的受托人进行管理或处分，从而实现家族财富的增值与传承。

其次，财产管理方式特殊。动产家族信托的信托财产并不像资金信托一样可以用于直接投资，而是根据不同财产的属性分别通过展览、出租，或根据委托人的特别授权进行处分，以此获取相应的信托收益。

在家族信托中，作为信托财产的文物，往往对储藏保管条件要求较为严格，需要特定的温度、湿度、酸碱度、光照等条件。一旦不符合储藏标准，便有可能造成文物的损坏。不同于其他类型的动产，委托人设立家族信托除希望能过获得最大的信托利益外，往往还希望能够将此类文物在家族成员中流传，而不是让受托人将其变卖处分。因此，受托人只能通过出租标的文物等方式获取信托收益。而对于艺术品而言，受托人在进行对信托财产的管理时，应当针对不同艺术品的特性，为其提供相应的储藏条件，以确保信托财产在储藏过程中完好保存。信托机构可以将艺术品与慈善捐赠、艺术赞助、企业社会责任、企业的社会形象和长远发展联系在一起，协助设立与管理艺术基金会，为家族解决架构设计问题，为委托人提供专业管理服务。作为事务性信托的家族信托具有较好的想象和发展空间。

受托人对贵金属制成品的管理、运营方案与文物家族信托、艺术品家族信托大体类似，不同之处在于贵金属制成品并非不可替代、不可复制。因此，受托人在进行信托财产经营时，可以根据信托文件的规定，在适当时机进行处分，从而获取较高收益。

最后是财产转移的特殊性。文物、贵金属一类的动产往往因其特殊属性而被限制流通，尤其是面向境外机构或个人的流通会被施以更为严格的限制。因此，此类动产信托的设立及设立后信托财产管理都将面临着财产转移的诸多约束。如设立文物资产信托时，需要将文物的所有权转移至受托人。然而，文物因其不可复制、不可再生的属性，致使各国（或地区）纷纷通过立法对其进行保护，并对文物的流通作出了限制。

当然，家族信托不是万能的。在中国，动产进入家族信托还是一个新生事物。通过信托相关法规，登记制度，税收制度的不断完善，相信可以为动产家族信托提供一个更有利的环境以实现其应有的价值。

▷家族财富传承之不动产家族信托

作者：滕杰、汤杰、马娜

【摘要】不动产家族信托是指委托人将其名下的土地、房屋等不动产信托给受托人，由受托人根据双方所签订的信托契约，通过开发、管理处分或经营等程序，将不动产进行兴建、出租、经营或出售，或于兴建完成后归还于受益人，以符合家族信托目的的信托法律关系。本文将对不动产家族信托予以简析。

得益于几十年来中国经济高速发展，中国第一代企业家应运而生。随着时间推移，这批以商贸企业家和房产投资者为代表的超高净值人群正慢慢退居幕后，而财富传承也成为这些人最为关心的主题之一。了解不动产家族信托的内

涵，类别和特点，对于房地产市场“新常态”下，拥有诸多不动产的家族财富所有者而言，必是有所助益的。

不动产家族信托是指委托人将其名下的土地、房屋等不动产信托给受托人，由受托人根据双方所签订的信托契约，通过开发、管理处分或经营等程序，将不动产进行兴建、出租、经营或出售，或于兴建完成后归还于受益人，以符合家族信托目的的信托法律关系。财富所有者的不动产可通过受托人或受托人另外委托的机构进行专业的管理，提高不动产运用效率及收益。受托人可依双方签订的信托契约收取受托费用，从而获得信托利益并分配给相应的受益人，达到家族财富得以传承和延续。

一、不动产资产家族信托

不动产资产家族信托是以不动产或不动产相关权利作为信托资产所设立的家族信托。委托人将不动产相关权利交付给受托人进行管理，由此产生信托收益，并实现家族财富中不动产利益的传承和延续。根据受托人对信托资产的管理处分方式，不动产资产家族信托可以细分为不动产开发家族信托、不动产经营家族信托与不动产处分家族信托。

不动产开发家族信托是指不动产所有人基于开发的目的，将其所有的土地（土地权利）或其他不动产物权信托给受托人，由受托人依据信托文件的规定执行信托事务，完成土地或建筑物的开发建设，再由家族信托受益人分享不动产开发收益。限于我国土地所有权归属于国家或集体所有的状况，在我国《信托法》颁布的十几年间，不动产开发家族信托未得到相应的发展。但近年来随着我国农村土地三权分置改革措施的提出与推进，土地信托业务也相继得到了推广。

与不动产开发家族信托不同，不动产经营家族信托的目的为不动产的管理经营，并以此获取收益分配给家族信托受益人。不动产处分信托即委托人将其所持有的不动产委托给受托人，由受托人负责在适当价格进行整体出售或分割出售，由此获得较好的不动产处分收益作为信托收益，按照家族信托文件的规定分配给受益人或继续作为信托财产进行管理运作的信托。

二、不动产投资家族信托

不动产投资家族信托是指以家族财富中的现金类资产作为信托财产设立信托，同时该信托的投资方向为不动产及相关领域，由此获取收益分配给家族信托受益人。

根据投资对象或方式的不同，不动产投资家族信托可以细分为直接投资型不动产投资家族信托、间接投资型不动产投资家族信托和混合型不动产投资家族信托。

直接投资型不动产投资家族信托将信托财产直接投资于不动产，并通过出租或出售该不动产获取租金和收入赚取利润来分配给家族信托受益人。因为家族信托系将信托财产直接投资于不动产，故家族信托本身对所投资的不动产享有权益。

间接投资型不动产投资家族信托，是以金融中介的角色募集资金，将家族信托的资金类信托资产通过贷款给房地产开发商、经营者，从中赚取利差收入。此种模式下，家族信托仅仅是间接投资于不动产，其本身并不对所投资的不动产享有权益。该类家族信托中委托人所交付的资金有时也会用于购买不动产贷款或不动产贷款抵押受益证券，放在投资组合中贷给房地产开发经营者。

混合型不动产投资家族信托，兼有直接投资型和间接投资型的特点，综合以上两种业务，除收取商业不动产的租金外，也从事贷款业务，从而实现家族信托资产多渠道增值，获得更多的信托收益。

不动产家族信托除具有一般信托的共同点外，还具有其自身的一些特征。例如信托以家族财富中的不动产为中心，严格按照家族信托文件的规定对信托财产进行管理，具有一定地域限制等。



《京都金融通讯》

2018年3月

联系人:

滕杰

022-88351750 转 805

15122406858

tengjie@king-capital.com

刘红玉

022-88351750 转 806

15022566376

liuhongyu@king-capital.com

免责声明

本刊物仅供一般性参考，并无意提供任何法律或其他建议。我们明示不对任何依赖本刊物任何内容而采取或不采取行动所导致的后果承担责任。我们保留所有本刊物的权利。

联系我们:

北京本所

全国免费咨询电话: 4007003900

地址: 北京市朝阳区景华南街 5 号远洋
光华国际 C 座 23 层

咨询电话: (86-10) 85253900

传真: (86-10) 8525126885251258

邮箱: info@king-capital.com

天津分所

地址: 天津市南开区长江道金融街中心
A 座 1708

邮编: 300037

电话: 022-88351750

传真: 022-28359225

邮箱: tianjin@king-capital.com

上海分所

地址: 上海市南京西路 580 号 (南证大
厦) 3903A 室

邮编: 200041

电话: 021-5234106652341099

传真: 021-52341011

邮箱: shanghai@king-capital.com

深圳分所

地址: 深圳市福田区民田路 171 号新华
保险 1701 室

邮编: 518048

电话: 0755-33226588

传真: 0755-33226566

邮箱: shenzhen@king-capital.com

大连分所

地址: 大连市沙河口区中山路 572 号星
海旺座 603 室

邮编: 116023

电话: 0411-85866299

传真: 0411-84801599

邮箱: dalian@king-capital.com