

ZHONG GUO XIN TUO YE DE
ZHUAN XING YU CHUANG XIN

中国信托业的 转型与创新

许均华 王玉国 等·著

中国信托业作为现代金融体系的重要组成部分
在快速发展中不断探索转型和创新之路
本书站在历史的角度，回望过去，期望引发更多关于制度变革的思考

ZHONG GUO XIN TUO YE DE
ZHUAN XING YU CHUANG XIN

中国信托业的 转型与创新



许均华 王玉国 等 · 著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

中国信托业的转型与创新 / 许均华等著.

—北京: 中国经济出版社, 2019.5

ISBN 978-7-5136-5695-5

I. ①中… II. ①许… III. ①信托业—经济发展—研究—中国 IV. ①F832.49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 082394 号

责任编辑 燕丽丽 谢婷婷

责任印制 巢新强

封面设计 任燕飞

出版发行 中国经济出版社

印刷者 北京力信诚印刷有限公司

经销者 各地新华书店

开本 710mm×1000mm 1/16

印张 12.5

字数 180 千字

版次 2019 年 5 月第 1 版

印次 2019 年 5 月第 1 次

定价 58.00 元

广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010-68330607)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010-68355416 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010-88386794

前 言

信托是一个古老而又充满创新活力的财产制度。其最早发端于 13 世纪的英国，之后在美国、日本等国得到繁荣发展，进而被全球更多国家和地区普遍接纳和采用。中国信托行业的起步则相对较晚，伴随着改革开放的伟大事业，已历经 40 余年，其间发展道路坎坷曲折。

2001 年，中国《信托法》正式颁布实施，因此从法律层面正式确立了信托制度的地位，随之，按照全新的监管框架对信托公司进行了重新登记。同年，中国加入世贸组织，金融改革开放提速，利率市场化、汇率制度改革、金融市场开放、股权分置改革等重大变革相继完成。中国信托业作为现代金融体系的重要组成部分，抓住这一历史性机遇，充分发挥信托金融功能的灵活性和创新性，促进储蓄向投资转化，探索推动金融市场化改革，在服务经济发展中不断壮大。

2006 年以来，中国监管部门根据新时期经济、金融改革发展的形势变化，经过充分酝酿、论证，建立了以《信托公司管理办法》《信托公司集合资金信托计划管理办法》为核心的新监管框架，进一步明确了信托公司“受人之托，代人理财”的专业机构定位和发展方向。2006—2010 年，是探索中国信托业转型和创新的 5 年，也是中国信托业研究极为活跃和繁荣的 5 年。许多有关中国信托制度和信托业发展的基础性问题被提出，并在原中国银监会、中国信托业协会的指导下，在信托公司、律师事务所等专业服务机构、高等院校等各类机构踊跃参与中，形成了一系列研究成果，为监管部门研究制定制度、政策，促进信托公司业务创新提供了有益参考。本书著者所就职的中诚信托公司高度重视信托研究工作，不仅积极参与行业重大问题的课题研究，也注重与国外信托机构、社保基金理事会等

机构的研究合作，牵头策划、组织并形成许多专题性研究成果。

2017年，党的十九大报告做出了中国特色社会主义进入新时代的重要判断，金融回归本源、服务实体经济、防控金融风险、强化金融监管、深化金融改革成为未来金融业发展的核心议题。2018年4月，中国颁布实施《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》，启动了资产管理行业的大变革进程。站在新的历史起点，中国信托业要实现高质量发展，在加快转型和加强业务创新研究的同时，仍需继续着力推动解决关系行业发展的财产登记、流动机制、信托税制等基础性难题。为此，本书重点编辑整理了我们在2006—2010年牵头承担完成的《中国信托财产公示制度研究》《中国房地产投资信托发展研究》《信托凭证发行与交易研究》三篇较有代表性的研究报告。为更加准确地反映当时环境下课题组成员的所思所想，本书未对报告的数据和内容进行更新调整，虽然其中涉及的监管制度、市场情况等已发生了较大变化，但站在历史的角度，也更能准确反映当时研究思考的局限和价值，也期望能够为从事信托行业研究的人士提供一份历史参考资料，并引发更多对中国信托业、信托制度未来变革发展的关注与思考。

目

录

第一篇 中国信托财产公示制度	1
信托财产公示制度的基本内涵	2
建立信托财产公示制度的必要性	4
信托财产公示制度的经验借鉴	8
中国信托财产公示制度的设计框架	31
加快信托财产公示制度建设的建议	38
参考文献	41
第二篇 中国房地产投资信托 (REITs) 发展	44
REITs 的原理及特点	44
境外 REITs 的发展与借鉴	47
我国发展 REITs 的意义、现状及问题	62
信托公司开展 REITs 的基本方案构想	69
加快推出我国 REITs 的政策建议	80
参考文献	81
附件 1:《美国 REITs 发展分析报告》	84
附件 2:《亚太地区 REITs 发展分析报告》	105
第三篇 信托凭证发行与交易	143
概念释义	143

创新解决信托产品流动性问题迫在眉睫	145
建立信托凭证交易特定市场的条件已经具备	159
信托凭证交易特定市场制度设计	166
需要解决的问题及政策建议	191
参考文献	192

第一篇 中国信托财产公示制度^①

信托制度作为一项特殊的财产管理制度，经过数百年的演变发展已经逐步被世界各国普遍接受，在全球理财市场和金融创新领域得到了广泛的应用。信托制度引入中国最早可以追溯至 20 世纪初期，中华人民共和国成立以后至 1979 年，中国开始重新开办信托业务，信托投资公司进入迅速发展时期。但是受制度、体制等多重因素的制约，中国信托业一直处于“屡乱屡治”的状态，短短 20 年间历经五次大的清理整顿，全国重新登记、领取金融许可证的信托公司也由高峰时期的上千家锐减到目前的五十多家。2001 年，中国第一部规范信托关系的基本大法——《中华人民共和国信托法》（以下简称《信托法》）正式颁布实施，这也使信托制度和信托业务的发展进入有法可依的新历史阶段。经过近几年的恢复发展，中国信托行业逐步走向复苏，行业公信力和竞争力不断提升，信托制度的独特优越性日益受到重视，并在银行、保险、证券等其他金融领域得到广泛运用。为了适应新时期信托市场发展的需要，中国银监会在 2007 年颁布实施了新的《信托公司管理办法》《信托公司集合资金信托计划管理办法》（以下简称“新两规”），着力引导与推进国内信托公司向信托本源业务的回归。

^① 该课题报告于 2007 年 11 月由中诚信托有限责任公司和日本住友信托银行联合课题组共同完成，课题组组长：王忠民、雨宫秀雄；副组长：王少华、穗积孝一；协调人：许均华、松本安永；成员：汤淑梅、王玉国、孙冰冰（中诚信托），小足一寿、松本安永、汤浅楠仁、张黎迎、吕红芸、王燕（日本住友信托银行）。

随着中国信托市场的蓬勃发展,信托财产种类日益增多,财产管理运用方式不断创新,信托高度灵活性和无限扩展性的制度优势开始得以充分发挥。在信托制度下,信托财产独立性的确立使得信托制度具备了破产隔离的特有功能,这也使得信托产品比其他金融产品具有更高的安全性。信托财产公示制度作为信托法律制度与财产登记管理法律制度相结合的产物,通过法定的登记或公示程序,对信托法律关系所指向的信托财产予以确认,是保证信托财产独立性的重要前提之一。根据中国《信托法》第十条的规定:“设立信托,对于信托财产,有关法律、行政法规规定应当办理登记手续的,应当依法办理信托登记。未依照前款规定办理信托登记的,应当补办登记手续;不补办的,该信托不产生效力。”由此可见,信托财产公示制度在中国已成为信托生效与否的决定性因素。但由于一直缺乏明确解释和操作指引,中国信托财产公示制度依然缺失,这已经严重制约了信托制度的建立以及信托业务的顺利开展和信托行业的健康发展。

鉴于此,中诚信托有限责任公司与日本住友信托银行共同组成专门的研究小组,通过对国际领域尤其是日本信托公示制度的深入分析与比较,并结合中国信托市场发展的现状与特点,力图构建一套既符合中国国情又符合国际惯例的信托财产公示制度,并就推动制度建设提出一些政策建议。

信托财产公示制度的基本内涵

公示的本质是一项广泛赋予第三人认知可能性的制度。物权公示是“指物权的变动必须通过法定的公开形式表现出来,从而使公众能够察知,始发生物权变动或对抗第三人,产生第三人的信赖等法律效果的规则”^①。由于物权的对世性,物权变动必须公开、透明,以保护第三人的利益,维护交易安全和秩序。物权公示制度在各国法律中占有重要地位,但是对于物权公示的效力则有不同观点,主要有以德国和中国台湾地区为代表的公

^① 余能斌,现代物权法专论[M].北京:法律出版社,2002:47.

示要件主义^①（公示是物权变动的生效要件）、以法国和日本为代表的公示对抗主义（公示不作为物权变动的生效要件，而只是产生对抗第三人的效力）、折中主义（兼采纳公示要件主义和公示对抗主义，如英、美、法的不动产契据交付主义^②、以瑞典和荷兰为代表的物权行为有因主义^③，以及以奥地利为代表的债权意思主义^④等）。就中国而言，物权法采取的是折中主义，即以公示要件主义为原则，以公示对抗主义为例外。在土地使用权、房屋所有权转让和设定抵押权等物权变动方面完全采纳了公示要件主义，而对船舶、航空器和机动车等特殊动产、土地承包经营权、宅基地使用权、地役权^⑤、动产抵押等物权变动方面采取公示对抗主义。

据日本学者我妻荣先生的归纳，物权公示方法有登记、登录、占有和标识等几种^⑥。在中国现有的物权公示制度下，根据法律、行政法规的规定，不同的财产形态将采取不同的公示形式。车辆、船舶、飞行器或有价证券等部分动产、所有的不动产、著作权、专利权或商标权等知识产权以及股权，法律明确规定以登记方式公示权属的取得或转移，因此必须进行登记。其他动产（包括现金）则以占有方式公示权属的取得或转移。

信托公示是通过一定方式将有关财产已设立信托的事实向社会公众予以公布，表明该财产在信托存续期间既不属于委托人和受托人，也不属于受益人，从而使该财产具有对抗第三人的法律效力。根据国内学者的观点，信托公示是指在一般财产权变动等的公示之外，再规定一套足以表明

① 公示要件主义也称物权形式主义，该模式采纳物权行为理论，通过处分行为（物权行为）与负担行为（债权行为）的分离区别物权与债权的不同关系，即负担行为的效力仅发生债的请求权，处分行为才发生物权变动的效力。

② 契据作为完成不动产转让的最终法律文件，由出让人以书面形式作成，载明双方当事人达成的合同要点。契据的交付意味着转让行为生效。

③ 物权行为有因主义是由物权形式主义演化而来的一种折中模式。该模式并不排除物权合意的存在，只是否认其无因性，使之与债权行为效力相关联。

④ 债权意思主义认为当事人之间的合同即可直接发生物权变动的效果，无须交付或登记。

⑤ 地役权是指利用他人土地以便有效地使用或经营自己土地的权利。地役权的发生须有两个不同归属的土地存在，为他人利用土地提供便利的土地称为供役地，而享有地役权的土地称为需役地。

⑥ [日] 我妻荣：《日本物权法》[M]，台北：五南图书出版公司，1984。

其为信托的特别公示。^① 信托公示制度的实质也就是向公众表明：当事人从事的民事行为不是一般意义上的民事行为，而是信托行为；其所涉及的民事行为所指向的标的，不是一般意义上的民事财产，而是信托财产。尽管信托公示制度没有在我国《信托法》中明确出现，但无论在法律和实践层面，都是信托制度无法回避或绕开的一个问题。信托登记只是信托公示制度下的一项公示形式要件的内容，但又是十分重要的核心内容。

从实践操作来看，信托制度是建立在信托财产权属转移的基础之上，其设立过程也是一种物权变动过程，因此信托财产公示制度通常也建立于物权公示制度基础之上，其公示的方式、效力通常一致，往往同时办理。根据《信托法》的规定，现金、动产、不动产、有价证券等有形资产或著作权、专利权、商标权等知识产权中的财产权利都可以作为信托财产。因此，依据财产的不同类型，信托财产公示方式通常也有所区分：动产的公示方式主要是占有、交付；不动产及准不动产的公示方式是登记；财产权的公示方式则主要是登记、交付权利证书等类型。

建立信托财产公示制度的必要性

信托最大的优势是破产隔离功能，其高度灵活性、无限扩张性和相对安全性的特征其他金融产品所不具备的。要充分发挥其功能，关键就在于保证信托财产的独立性。在中国《信托法》的框架下，信托财产公示甚至成为决定信托生效与否的关键因素。但是，《信托法》对于信托公示概念的不明确使得信托公示制度在中国的信托法律体系中基本上是缺失状态，这已经直接威胁到信托制度的顺利建立、信托业务的健康发展以及信托业的有效监管。

信托公示是确保财产独立，维护信托制度严肃性的必要基础

信托财产独立性是信托制度的基础和保障，是信托最具特色的制度构

^① 王志诚，赖源河．现代信托法论（第三版）[M]．北京：中国政法大学出版社，2002．

造。所谓信托财产的独立性是指信托财产独立于委托人、受托人和受益人的财产而存在，处于委托人、受托人和受益人的债权人追及范围之外。在英美法系国家中，由于受益人拥有对信托财产衡平法上的所有权，受托人享有普通法上的所有权，二者彼此独立，互相制约，确保了信托财产的独立性。而大陆法系受“一物一权”观念所限，为了解决信托制度移植与法律传统的冲突，因此往往以法定的公示方式对信托财产的独立性加以规定。

当然，信托财产独立性和对抗第三人效力的产生必须以信托合法设立为前提。法律要求设立信托不得以逃废债务为目的，设立信托不得在主观上具有侵害债权人利益的动机。如果离开信托财产公示制度的有效保障，委托人以逃废债务为目的设立信托，则其债权人因无从得知信托的设立而可能遭受损害。即使委托人设立信托时的经济状况正常，且信托设立的目的合法，但由于信托财产未进行公示，委托人的债权人无从得知信托设立的信息，当债权人的债权无从实现或者无法完全实现时，债权人很可能以委托人是逃废债务为目的而设立信托或者信托的设立是其债权不能实现的直接原因为理由，提出信托设立无效的诉讼请求，要求直接对信托财产主张权利。而法院或仲裁机关也难以认定信托财产的性质，信托财产能否对抗第三人则完全取决于法院或仲裁人员的裁量，交易安全无法得到保障。因此，信托财产公示也是确保信托目的合法、维护信托制度严肃性的重要基础。

此外，通过信托财产公示，可以明晰信托财产来源的合法性，使信托财产的产权明晰化，防止信托基础财产出现“一女多嫁”的现象，特别是在委托人交付信托的财产在所有权方面并不完整时，信托公示可以使各方当事人了解信托财产的权利状况，有利于各方当事人识别和规避风险，提高交易的安全性。通过信托财产公示，信托法律关系及各方当事人的权利义务得以明确，有利于信托关系保持稳固。

建立信托财产公示制度能够有效降低信托业务的风险与成本

实践中，委托人或受益人作为民事活动的主体，在与其他民事主体交往过程中，因债权债务发生纠纷在所难免，信托财产常常成为被申请强制

执行的对象。中国自 2001 年《信托法》实施以来,信托公司管理的信托财产规模与日俱增,如何区分这些信托财产已成为司法实践中无法回避的问题。在目前尚未建立信托公示制度的情况下,信托公司在面对公、检、法人员发出的查询、冻结和扣划的通知时,能够提供说明该财产为信托财产的依据只有信托合同。司法人员需对信托合同进行分析,确认合同的合法性及信托的有效性,从而辨析该项财产是否为信托财产。如果信托设立时委托人交付给受托人的是货币,则该信托的有效性经过解释有可能得到司法机关的认可,所涉及财产的独立性也有可能得到司法机关的认可。如果信托设立时委托人交付给受托人的是《信托法》第十条规定的应当办理登记手续的财产,那么该信托的有效性将会受到质疑,所涉及的财产是否能够归入信托财产也就存在不确定性,该项财产就可能被强制执行。因此,信托财产公示制度的建立,对于便利司法机关的执法、保护信托财产的独立性,都是十分必要的。

由于国内信托财产公示制度的缺失,信托公司为了防范信托业务中的制度风险,集中发展那些几乎无须信托登记的资金信托业务,而其他类型很难涉足。信托公司不得不以过户登记或质押、抵押登记等替代性登记措施并辅以公证代替信托登记。尽管在 2005 年开始的信贷资产证券化试点工作中,建设部发布《关于个人住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记有关问题的试行通知》(建住房〔2005〕77 号),就个人住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记的条件、程序和时限等问题作了相关规定;然而,这些非正式的“过户登记”在没有明确信息解释和法律认可的情况下,往往使得信托财产与信托公司的自有财产并入一类,虽然在信托公司内部的财务记录上将其分开记录,但从信托财产公示的角度来看,这样的信托财产过户登记违背了信托财产应独立于信托公司自有财产的原则,并不符合《信托法》的要求。

建立信托财产公示制度有利于信托公司的创新发展

随着 2007 年“新两规”的颁布实施,信托公司业务类型将由传统的资金信托业务向资产证券化业务、产业投资信托、房地产投资信托

(Real Estate Investment Trusts, REITs) 等重大金融创新领域拓展, 信托财产公示制度已成为必须消除的制度性障碍之一。例如, 目前信托公司普遍关注的房地产投资信托或“准 REITs”业务, 由于信托财产公示制度的缺乏, 信托取得的商业房产无法登记至信托名下, 如果该房产的所有权人因负债、抵押、破产等因素导致易主, 信托投资者的合法利益将很难得到保护。尽管监管部门在信贷资产证券化试点业务中出台了专门针对个人住房抵押贷款中抵押权变更登记的通知, 但对于目前信托公司探索开展的商业地产抵押贷款证券化、企业资产证券化等业务领域的信托财产登记问题依然是法律空白。2007 年 8 月, 中国证监会颁布实施的《公司债券发行试点办法》(中国证券监督管理委员会 49 号令) 中明确规定, 发行公司债券必须设置债券受托管理人, 在公司债券的追索、担保等环节代表债券持有人行使权利。尽管信托公司能否担任公司债券受托管理人依然需要中国证监会的批准认可, 但在业务运作中由于缺乏信托财产公示制度的支持, 受托管理人能否代表债券持有人行使抵押权、担保权仍有很多法律疑问。此外, 由于没有相关的登记规则, 一些财产登记部门往往拒绝办理财产信托公示手续, 如非上市公司股权在工商登记管理部门无法办理信托登记, 在建工程的抵押、知识产权项下的信托财产登记都没有操作空间。

建立信托财产公示制度有利于信托市场的有效监管

目前, 中国信托财产公示仅在《信托法》中有原则性的规定, 相应的信托财产公示制度细则却迟迟没有推出。由于中国物权公示的权力分散于不同的财产登记主管机关, 且公示的相关规定也散见于各法律法规及部门规章之中, 不同的财产登记主管机关及其不同级别层面对于《信托法》中信托登记的理解程度、执行效果千差万别, 造成信托制度在一开始的信托设立阶段就表现得极不严肃, 存在明显的法律隐患。尤其是登记机关采取的是形式审查方法, 对登记内容的真实性不承担任何责任, 也造成了许多登记内容失真、可靠性欠缺的现象。同时, 登记制度的不完善不仅给从事登记和查询登记信息造成不便, 而且很容易造成权利的重复登记, 也给欺

诈等不法行为提供了可乘之机。

信托“新两规”的实施推动了信托监管模式的变革。根据“新两规”要求，中国银监会对集合资金信托项目不再实行报备制度，而主要通过现场检查和非现场监管的方式对信托公司管理信托计划的情况进行监督管理。因此，尽快完善信托财产公示制度，规范信托财产公示的标准和内容，搭建统一的信息服务平台，不仅可以有效控制信托行业系统风险和道德风险，也可以为监管部门实行有效监管提供有力的支持。特别是，随着银行、证券、保险等其他金融机构纷纷涉足信托业务，必将对现行的分业监管体制提出挑战。为避免监管的真空和尴尬，实现信托市场的统一监管，信托财产公示制度的建立也是迫切需要解决的核心环节之一。

信托财产公示制度的经验借鉴

日本的信托财产公示制度

日本根据2006年12月最新修订的《信托法》第十四条规定：“关于未作登记或注册而导致权利的得失及变更不能对抗第三人的财产，如果不进行信托登记或注册，该财产则不能作为信托财产对抗第三人。”由于信托公示对第三人产生一定的法律效果，也会影响第三人的利益，所以信托财产公示变得十分重要；然而它只是对抗的必要条件，而非信托成立的必要条件。但是，在日本也有部分例外，如专利权、实用新案权等不进行信托注册则信托无法生效。对于该类财产权的信托来说，信托注册已经成为信托成立的必要条件。

1. 不动产的信托公示

不动产的信托公示方法是进行登记，主要法律依据是《信托法》和《不动产登记法》。

(1) 信托登记的主体。对于不动产的信托登记，受托人是登记权利

人,委托人是登记义务人,负责向登记所提交书面申请。通常都由司法书士^①作为双方代理办理手续。

(2) 信托登记的主管机构。不动产信托登记应在管辖该不动产所在地的登记所内办理。登记所作为办理登记事务的机构,包括法务局、地方法务局或其分局、办事处。日本分为8个区,全国共有8个法务局各自负责1个区。在法务局下面,以都道府县^②为单位设有各自地区的负责机构,共计42个地方法务局。在法务局、地方法务局下面,设有分局和办事处等派出机构,全国共有287个分局,266个办事处。

(3) 信托登记的主要事项。不动产信托登记的事项包括:关于所有权转移的登记目的、接受申请年月日、登记原因及登记日期等,还有关于信托登记的委托人、受托人及受益人的姓名或名称及住址,存在信托管理人时该信托管理人的姓名或名称及住址、信托目的、信托财产的管理方法等(具体见《不动产登记法》第九十七条)。

(4) 信托登记的费用。不动产信托登记所需要的费用主要包括注册执照税和司法书士的报酬。其中,注册执照税在《注册执照税法》中做出了规定:对于办理因一般的买卖引起的所有权转移^③登记时,需要缴纳征税标准金额的2.0%(2006年4月1日至2008年3月31日间执行特例,买卖引起土地所有权转移的登记只需缴纳征税标准金额的1.0%),而对于信托登记时采取优惠税率,需要缴纳的注册执照税为不动产征税标准金额(固定资产征税登记账簿的价格)的0.4%(2006年4月1日至2008年3月31日间执行特例,土地所有权的信托登记只需缴纳征税标准金额的0.2%)。此外,在信托期间,买卖受益权时也无须缴纳不动产取得税,仅在办理登记簿中的受益人变更时缴纳1000日元/件的注册执照税。信托终

① 日本的司法书士是依据《司法书士法》等相关法规,取得专门资格后,可代办工商、法人、不动产等的登记,制作向法务局提交的文件,从事在简易法院的诉讼代理等业务的法律专业人士。

② 都道府县是日本行政区划的总称,具体指1都(东京都)1道(北海道)2府(京都府、大阪府)43县。

③ 此外,日本在一般的不动产买卖时还需要缴纳相应的不动产取得税,缴纳征税标准金额为不动产评估值的3%~4%(税率根据取得不动产的种类,以及取得时间而有所不同)。

止时，如果最终受益人与委托人不一致，则需缴纳相应的不动产取得税，即按不动产评估值的3%~4%征缴；如果最终受益人与委托人一致时则无须缴纳不动产取得税。不动产登记进行更正、变更或注销时，每件不动产需缴纳1000日元的注册执照税。

司法书士的报酬因人而异，并且因不动产而异，一般来说需要10万~15万日元（约合0.67万~1万元人民币）。

日本不动产登记相关法律条款

（参考《不动产登记法》）

（权利相关登记的登记事项）

第五十九条 权利相关登记的登记事项如下所述：

一、登记的目的；

二、接受申请的年月日和接受编号；

三、登记原因和其日期；

四、登记相关权利的权利人的姓名或名称及住址，如有两人以上（含两人）登记名义人时，还应登记该权利的各登记名义人的份额；

五、如有登记目的权利失效的相关规定时，应登记该规定；

六、如果有禁止分割公有物的规定〔具体是指，关于公有物或所有权以外的财产权，根据《民法》（1896年第八十九号法律）第二百五十六条第一项但书^①（包含适用该法第二百六十四条的情形）签订了禁止分割合同的情形，或者根据该法第九百零八条被继承人因遗言被禁止分割公有物或所有权以外的财产权的情形下，所做的禁止分割公有物或所有权以外的财产权的规定，又或者根据该法第九百零七条第三项家庭法庭作出的禁止分割属于遗产的公有物或所有权以外的财产权的审判。第六十五条相同〕，应登记该规定；

^① 但书：是指立法表述中以“但是”“但”作为转折连词，用以表例外的条件或行为的前提的句法模式。