

# 上海证券交易所

## 关于对建信建融家园租赁住房封闭式基础设施 证券投资基金上市及建信建融家园租赁住房基 础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券挂 牌转让申请受理反馈意见

20240229R0002

建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司：

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法（试行）》《上海证券交易所资产证券化业务指引》等有关法律法规及有关规章的规定，上海证券交易所（以下简称本所）对你公司提交的基金上市及资产支持证券挂牌转让申请进行了审查，并形成如下反馈意见：

### 一、主要反馈问题

（一）关于非居改保合规性。根据申报材料，北京星光项目、上海幸福莱项目和苏州天荟项目均是将非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的项目。请管理人、律师对下述事项进行核查并发表明确意见：

1.请管理人、律师对入池项目由非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的项目，是否符合《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）相关的程序和实质性要求发表明确意见。

2.根据国办发〔2021〕22号文要求，非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的项目应当满足“权属不变”要求，请管理人、律师对原始权益人向专项计划转让项目公司股权，是否符合上述要求发表明确意见；本项目存续期间，基础设施基金对外转让项目是否符合上述要求发表明确意见，如不符合，请根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）（2023年修订）》（以下简称《审核关注事项》）第34条相关要求揭示风险，设置风险缓释措施。

## （二）关于北京星光项目

1.北京星光项目的保障性租赁住房项目认定书有效期为3年，北京市住房和城乡建设委员会出具《北京市住房和城乡建设委员会关于北京CCB建融家园星光项目保租房认定有关事项的复函》，其中载明：“如不存在《关于加强保障性租赁住房认定书服务管理有关工作的通知》（京建发〔2022〕84号）规定的应被撤销项目认定书的情形，则在该项目土地使用剩余期限内可持续认定为保障性租赁住房”。请管理人、律师核查北京星光项目是否可以持续满足京建发〔2022〕84号文相关规定，能否持续取得保障性租赁住房认定书。如存在相关风险，请结合对基金持续稳定运营及投资者收益

的影响，评估是否适合作为基础资产，并评估设置风险缓释措施。

2.根据申报材料，北京星光项目的保障性租赁住房项目认定书有效满前6个月内可申请续期，请管理人明确申请续期的安排及责任主体。

3.根据申报材料，北京星光项目户型以宿舍型多人间为主，当期平均租金分别为多人间约724元/床位/月（不含综合服务费），请管理人结合租赁合同约定，核查并披露出租率的统计口径为房间或床位、租赁对象为个人或企业、出租模式为单一床位出租或房间整体出租、租户结构占比，并结合上述情况对按照床位预测未来现金流的合理性发表明确意见。

### （三）关于商业模式

1.关于综合服务费。根据申报材料，北京星光项目和苏州天荟项目存在管理费收入，预测期首年分别为房屋租金及综合服务费收入之和的10%和30%。请管理人补充披露上述管理费的收取是否符合行业交易习惯，并对管理费占比的合理性发表明确意见。请管理人及律师核查租金和管理费合并计算后是否符合国办发〔2021〕22号文及相关地方政府保障性租赁住房规则关于租金的要求。

2.关于租赁期限。根据申报材料，截至2023年12月31日，北京、上海、苏州三个项目租赁期限在12个月及以上的租赁合同面积分别占比53.39%、50.01%、70.77%。请管理人、律师对短租合同占比较高是否符合地方政府保障性租赁住房相关规定发表意见。请管理人结合续租情况、符合租赁住房申请条件的候选人轮候排队情

况及主动招租安排对租赁期限较短设置风险缓释措施。

#### （四）关于项目估值参数

1.关于可比项目。根据申报材料，管理人分别选了北京、上海、苏州各三个项目作为基础设施项目的可比项目。请管理人、评估机构结合区域位置、房间面积、承租人群、房间户型等因素对上述项目的可比性发表明确意见。

2.关于出租率。根据申报材料，北京星光项目的出租率 2023 年 10-12 月平均 90%，2024-2026 年保持 92%，之后稳定在 95%；上海幸福莱项目的出租率 2023 年 10-12 月 91%，2024 年 93%，之后稳定在 95%；苏州天荟项目的出租率 2023 年为 87%，2024 年为 90%，之后稳定在 92%。请管理人结合可比项目的出租率、三个项目历史出租率、宏观经济环境、房地产政策等因素论证上述项目出租率预测值的合理性，并审慎调整出租率预测值。

3.关于租金增长率。根据申报材料，北京星光项目 2024 年增长率为 1.5%、2025-2030 年为 3%，上海项目为 2.5%，苏州项目为 2.25%。请管理人、评估机构补充披露可比项目的租金增长率情况，并结合项目的历史租金及增长率、保障房政策、宏观经济等因素论证三个项目增长率稳步增长的合理性。

4.关于租金单价。请管理人结合可比项目租金单价，对基础设施项目的租金定价合理性和项目竞争力发表明确意见。

5.请管理人结合同行业上市公司重大资产重组及大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查并发表明确意见。

**（五）关于运营管理机制。**根据申报文件，本项目的基金管理人拟委托建信住房作为运营管理统筹机构，并委托建信住房北京、建信住房上海、建信住房苏州作为运营管理实施机构，履行基础设施项目的运营管理职责。运营管理统筹机构收取的固定管理费为运营收入的 2%，运营管理实施机构分别收取 12%、17%和 22.5%。

1.请管理人补充说明设置运营管理统筹机构和实施机构的必要性，两者主要承担的职责义务。

2.请管理人根据《审核关注事项》第 31 条相关规定，结合基础设施项目历史运营成本情况等，对运营管理费用设定的合理性发表明确意见，并补充完善运营管理激励约束机制，确保相关机制落实到运营管理团队或相关人员。

3.请基金管理人、评估机构补充披露一般服务费用是否与评估相关参数取值存在差异，如存在差异，请说明原因并评估调整。

#### **（六）关于运营能力**

1.请管理人补充披露入池基础设施项目购买前后的历史运营情况，包括招租策略、主动招租安排、拟面向的租赁对象等运营模式及营业收入成本等财务数据。

2.请管理人补充披露入池基础设施项目报告期内的出租率、租金增长率、租金收缴率、免租期协定（如有）等运营数据；报告期

内的各类收入占比、各类成本支出占比、运营净收益等；出租率、租金水平存在明显上浮情形的，请管理人核查并披露原因、合理性及其可持续性。

3.请管理人补充披露原始权益人及其相关方持有的其他保障性租赁住房资产情况，包括具体区位、出租率、营业收入、利润等具体财务、运营指标，并与入池项目进行对比；

4.请管理人补充披露原始权益人及其相关方在保障性租赁住房行业的资源投入、未来管理策略、经营方向等，以及对市场风险的应对措施。

5.请管理人补充披露运营管理机构、原始权益人及其相关方等从事保障性租赁住房运营的人员配备情况、主要管理人员从业经历、治理架构等，并结合前述问题对相关机构运营管理能力发表明确意见。

## **（七）关于运营稳定性**

根据申报材料，北京项目、苏州项目运营起始时间分别为 2023 年 2 月和 3 月，请管理人结合基础设施项目历史运营情况，对基础设施项目是否符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第 8 条第（三）项相关要求发表明确意见，并评估设置风险缓释措施。

## **二、其他反馈问题**

**（一）关于银行账户。**根据申报材料，本项目的托管行为平安银行，基本户开户行为建设银行。请管理人根据《审核关注事项》

第 23 条相关规定，补充披露在不同于托管行开立银行账户必要性，并设置合理的资金闭环管理安排，提高资金归集频率，明确现金流归集和划转情况的定期核查安排，防范现金流混同，保证资金安全。

**（二）关于税收优惠。**根据申报材料，基础设施项目享受税收优惠政策，请管理人补充披露税收优惠政策情况，并结合未来税收优惠政策的变动情况，说明前述事项对基础设施项目未来现金流的影响。

**（三）关于交易安排。**根据申报材料，管理人披露了项目公司股权交易价格的计算公式，请管理人评估公式具体参数设置的合理性，并补充披露股债结构搭建具体情况。

**（四）关于收益分配。**请基金管理人在相关法律文件中对收益分配安排进行充分约定，并向投资者充分揭示未按照规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

**（五）关于项目申报材料。**请管理人坚持便于投资者阅读的原则，按照浅白易懂、简明扼要、逻辑清晰的要求，提高项目申报材料的可读性和可理解性，避免信息披露内容出现冲突。

请你公司对上述问题逐项落实并在三十个工作日内提交《关于建信建融家园租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市及建信建融家园租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请反馈意见的答复》，并在《关于反馈意见的答复》中对反馈意见进行逐项回复并包含具体文件修订内容，同时由基金管理人和资产支持证券管理人加盖公章。

不能按期回复的，请于到期日前向本所提交延期回复的申请并说明理由，回复延期时间最长不得超过三十个工作日。未在上述期限内回复，或者按期提交的延期回复申请未说明理由或者理由不充分的，本所将作出中止审核的决定。

反馈回复涉及申请文件修改的，请提交修改后的申请文件及《修改勘误表》。涉及修改申请文件的，请以楷体加粗方式或黄色高亮方式标明，并在经修改的材料原文件名后添加“-修改稿”字段。

本所联系人姓名：张老师 021-6860 2064

