

**华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于
2023年三季度投资者关系系列活动情况的公告**

公告送出日期：2023年11月18日

一、 公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华夏北京保障房 REIT
场内简称	京保 REIT（扩位简称：华夏北京保障房 REIT）
公募 REITs 代码	508068
公募 REITs 合同生效日期	2022 年 8 月 22 日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	中国建设银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）》等

二、 活动情况

应本基金部分投资者的要求，华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）于2023年11月在北京举办了投资者关系系列活动。具体信息如下：

（一）活动时间：2023年11月8日（星期三）14:00-17:30、2023年11月17日（星期五）9:00-11:30；

（二）活动地点：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座16层大会议室、文龙家园项目现场；

（三）活动形式：现场座谈交流会、项目现场调研；

（四）活动接待人员：华夏基金管理有限公司、北京保障房中心有限公司财务部、公租房二中心管理处相关负责人。

(五)活动内容:本次系列活动对本基金2023年第3季度投资运作情况、基础设施项目(文龙家园项目以及熙悦尚郡项目)2023年第3季度经营情况进行了介绍与说明,并就投资者关心的问题进行了交流与解答,部分投资者对文龙家园项目进行了现场调研。

(六)投资者问题与回复情况

问题1:宏观环境下,出租率是否承压,租金增长率能否实现?相对商品房的结构性优势能否维持?

回答:作为超一线城市,北京目前的就业和人口情况相对稳定。目前北京市轮候公租房的家庭较多,会对近几年的公租房需求起到强劲的支撑作用。

目前租金增长的应用机制较为稳定,发行时预计的合理假设是每三年4%的涨幅,实操中项目每三年会参考周边商品房租金的一定比例进行调价申请,最终调价结果和调价时间根据有关部门的批复进行确认。目前公租房项目的租金通常是周边市场租金的六成左右,尚存在一定增长空间。由于存在价格方面的优势,本产品和商品房出租相比仍有一定的竞争力。

问题2:对入住的审核标准是怎样的?

回答:北京市政府会根据申请人的收入标准、户口等相关条件进行审核。

从现行的制度来看,申请人应当具有本市城镇户籍,家庭人均住房使用面积15平方米(含)以下;3口及以下家庭年收入10万元(含)以下、4口及以上家庭年收入13万元(含)以下。或者,外省市来京连续稳定工作一定年限,具有完全民事行为能力,能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或社会保险证明,本人及家庭成员在本市均无住房的人员。同时本项目也存在一定比例的趸租住户。

问题3:调价机制是主动发起还是政府指导,如何与政府进行沟通,如何适用调整后的价格?

回答:项目会聘请专门的评估机构对周边市场租金价格进行评估,根据评估结果的一定比例向主管部门主动申请调价,最终调价结果和调价时间以主管部门批复为准。

对于收到调价批复的项目,调价正式生效后,现有存续合同不受影响,到期续签以及新签合同执行新租金标准。

问题4:项目不是满租的原因?欠款如何催缴?

回答:公租房的换租流程会占用一定的时间,空置的房源可能无法实时起租。其中花费时间最长的工作是租户资质的审核和选房。由于目前统计的出租率是季末时点出租率,如果项目存在季末前退租并由于流程原因暂未完成新租户入住的情况,就会影响统计时的出租率

数据。

租金收缴方面，项目通常会开展各种形式的高频催缴工作。同时，运营管理机构会和区政府进行对接，提交欠缴资料和催缴记录，通过行政力量甚至是起诉的形式提升项目收缴率。

三、 其他说明事项

本次投资者关系系列活动中，基金管理人、原始权益人、外部管理机构与相关投资者进行了充分交流与沟通，严格遵守法律法规规定，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行了回答。以上披露涉及项目运营的内容已经运营管理机构确认。

投资者可登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）或拨打基金管理人客户服务电话（400-818-6666）进行相关咨询。

四、 风险提示

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的投资目标、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特此公告

华夏基金管理有限公司
二〇二三年十一月十八日