

关于《关于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产品变更暨扩募份额上市及中信证券-北京保障房中心租赁住房2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》的答复

上海证券交易所：

华夏基金管理有限公司、中信证券股份有限公司已收到《关于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产品变更暨扩募份额上市及中信证券-北京保障房中心租赁住房2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》（20240918R0012），经认真研究相关反馈意见，结合《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，就反馈意见答复如下：

一、主要反馈问题

（一）关于新购入基础设施项目要求

请管理人及律师核查本次新购入基础设施项目申请是否符合《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3号—新购入基础设施项目（试行）》第五条、第六条、第七条相关要求，并逐条发表核查意见。

答复：

经管理人及律师核查，本次新购入基础设施项目申请符合《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3号—新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）第五条、第六条、第七条的相关要求，具体核查意见如下：

（1）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求

1）本次新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定

①本次新购入基础设施项目符合国家重大战略政策要求

2010年6月，住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）等七部委联合制定《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，提出各地区在加大政府对公共租赁住房投入的同时，要切实采取土地、财税、金融等支持政策，充分调动各类企业和其他机构投资和经营公共租赁住房的积极性。2011年9月，国务院办公厅印发《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》，提出大力推进以公共租赁住房为重点的保障性安居工程建设。2019年5月，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出要进一步规范发展公租房，努力实现本地区低保、低收入住房困难家庭应保尽保；要将规范发展公租房列入重要议事日程，因地制宜加大公租房发展力度。2021年7月，国务院办公厅下发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，旨在从基础制度、土地、审批、资金、金融以及税收政策等几大方面支持保障性租赁住房的发展。

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目为位于北京市房山区、通州区、大兴区和海淀区的公租房项目，是北京市住房保障体系中的重要一环，符合推进、培育、发展公共租赁住房市场国家重大战略和宏观调控政策。

②本次新购入基础设施项目符合社会发展总体规划

国家层面，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称“《纲要》”）指出，“加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题”。

北京市层面，2017年9月29日，北京市政府印发《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，指出“加强保障性住房建设，提升基本居住需求保障水平”，“未来5年新供应住房中，产权类住房约占70%，租赁类住房约占30%；产权类住房中，商品住房约占70%，保障性住房约占30%”。2022年3月17日，北京市政府印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，指出“突出住房的民生属性，加快发展保障性租赁住房，建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步提高住房保障水平。坚持规划引领，依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房，引导产城人融合，促进职住平衡”。

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目为位于北京市房山区、通州区、大兴区和海淀区的公租房项目，符合社会发展总体规划和相关产业政策要求。

③本次新购入基础设施项目符合相关产业政策要求

根据国家发展改革委于 2023 年 12 月 27 日发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，“保障性住房（含保障性租赁住房）建设、运营和管理”作为“城镇基础设施”行业纳入“鼓励类”的产业目录中。

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目作为公租房项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

④本次新购入基础设施项目符合投资管理法规

本次新购入基础设施项目均已依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续，符合投资管理法规的相关要求，具体详见《招募说明书》正文之“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目合规情况”之“（三）基础设施项目固定资产投资管理手续”。

⑤本次新购入基础设施项目符合《反垄断法》要求

根据国务院 2024 年 1 月发布的《国务院关于经营者集中申报标准的规定》，经营者集中达到下列标准之一的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的不得实施集中：（一）参与集中的所有经营者上一会计年度在全球范围内的营业额合计超过 120 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币；（二）参与集中的所有经营者上一会计年

度在中国境内的营业额合计超过 40 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币。

2023 年度，本基金首次发售基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）实现营业收入 7,207.21 万元，本次新购入基础设施项目实现营业收入 4,878.12 万元，均未达到经营者集中申报标准。此外，运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺平等对待基础设施项目和其他项目。本次新购入基础设施项目不触发《中华人民共和国反垄断法》第三条列示的“（一）经营者达成垄断协议；（二）经营者滥用市场支配地位；（三）具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中”的垄断行为，符合《反垄断法》的相关要求。

2）本次新购入基础设施项目不会导致基础设施基金不符合基金上市条件

经管理人及律师核查，本次新购入基础设施项目不会导致本基金出现《招募说明书》之“第十一部分 基金份额的上市交易和结算”之“一、基金份额的上市交易”之“（七）终止上市”的相关情形，不会导致基础设施基金不符合基金上市条件，具体核查意见如下：

①本基金的募集符合《基金法》的规定

本基金的首次募集申请于 2022 年 8 月 5 日经中国证监会证监许可[2022]1729 号文注册，并于 2022 年 8 月 22 日经中国证监会证券基金机构监管部基金成立备案函[2022]901 号《关于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备案确认的函》备案；本基金本次新购入基础设施项目涉及的扩募发售，将在中国证监会对

本基金变更注册予以批复，并经基金份额持有人大会表决通过后实施。因此，本基金的募集符合《基金法》的规定。

②本基金的合同期限为五年以上

本基金的合同期限为自基金合同生效后 62 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。因此，本基金的合同期限为五年以上。

③本基金的募集金额不低于二亿元人民币

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 5 亿份，本基金首次发售募集资金规模为 125,500.00 万元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）；本基金的本次新购入基础设施项目不会导致本基金的募集金额低于二亿元人民币。

④本基金的基金份额持有人不少于一千人

根据《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 2024 年中期报告》，截至 2024 年 6 月 30 日，本基金的基金份额持有人户数为 32,451 户；本基金的本次新购入基础设施项目不会导致本基金的基金份额持有人少于一千人。

⑤本基金符合基金份额上市交易规则规定的其他条件

本基金已于 2022 年 8 月 31 日起在上海证券交易所上市交易，本基金在上海证券交易所的上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《基础设施基金指引》及其他上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。因此，本基金符合基金份

额上市交易规则规定的其他条件。

⑥本基金的基金合同期限尚未届满

本基金的合同期限为自基金合同生效日后 62 年，本基金的本次新购入基础设施项目不会导致本基金的基金合同期限届满。

本基金已于 2022 年 8 月 31 日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于 2022 年 8 月 26 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《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上市交易公告书》。

针对本次新购入基础设施项目，在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上海证券交易所规定的上市条件后，本基金扩募发售份额可向上海证券交易所申请上市。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

综上，经管理人及律师核查，本次新购入基础设施项目不会导致基础设施基金不符合基金上市条件。

3) 本次新购入基础设施项目与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型

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初始投资的基础设施项目和现时持有的基础设施项目为位于北京市海淀区文龙家园一里的文龙家园公租房项目（以下简称“文龙家园”）和位于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院的熙悦尚郡公租房项目（以下简称“熙悦尚郡”）。

文龙家园和熙悦尚郡均属于公共租赁住房，属于北京市保障性

住房体系范围，服务人群、租金标准符合相关政策要求，是具备保障性质的租赁住房；本次 REITs 扩募拟购入的基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园也均属于公共租赁住房，属于北京市保障性住房体系范围，服务人群、租金标准符合相关政策要求，是具备保障性质的租赁住房。其属性论证详见本反馈答复之“一、主要反馈问题”之“（五）关于资产类型”部分。

因此，本次 REITs 扩募拟购入的基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园与基础设施基金当前持有的基础设施项目文龙家园和熙悦尚郡均为公共租赁住房，是具备保障性质的租赁住房，属于同一类型，符合《上交所审核指引 3 号》第五条第（三）项的规定。

4）本次新购入基础设施项目有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

本基金本次扩募拟投资的基础设施项目包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，符合本基金的投资范围和投资组合要求。本基金已持有的基础设施项目位于北京市海淀区及朝阳区，本次拟新投资的基础设施项目位于北京市房山区、

通州区、大兴区及海淀区，拓展了本基金投资组合的区域范围，提高了投资组合的分散性。同时，本次拟新投资的基础设施项目运营时长均满 9 年，运营管理成熟。因此，本基金投资于上述新购入基础设施项目有利于扩充本基金对北京市各区域租赁住房资产的覆盖范围，可以有效分散本基金资产组合风险，拓展本基金持有的租赁住房资产组合，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

因此，本次新购入基础设施项目有利于本基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益。

5) 本次新购入基础设施项目有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力

本次扩募可以通过以下方面增强基础设施基金的持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力：

①本次新购入项目能够进一步提升资产多元化，分散投资风险、优化资产配置

本基金已持有基础设施项目资产位于北京市海淀区及朝阳区，拟新购入基础设施项目资产位于房山区、通州区、大兴区及海淀区，具体情况如下：

表 基金已持有及拟购入基础设施项目整体情况

项目	项目名称	项目所在区	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
已持有基础设施项目	文龙家园	海淀区	76,564.72	76,564.72
	熙悦尚郡	朝阳区	36,231.58	36,231.58
	小计	-	112,796.30	112,796.30
拟购入基础设施项目	朗悦嘉园	房山区	30,031.62	30,031.62
	光机电	通州区	29,420.81	29,420.81
	盛悦家园	大兴区	15,143.86	15,143.86

	温泉凯盛 家园	海淀区	54,117.38	54,117.38
	小计	-	128,713.67	128,713.67
基础设施项目 合计	-	-	241,509.97	241,509.97

本基金通过扩募新购入基础设施项目后，将持有位于北京市的六个公租房资产，能够有效分散单一区域或项目带来的风险，提高整体资产组合的抗风险能力。同时，基金扩募可以引入新的优质资产，优化现有资产配置，能够提升资产组合的整体质量和收益稳定性，提升综合竞争力和吸引力。

②本次基金扩募能够扩大基金规模效应，提升基金收益

截至 2025 年 2 月 11 日，本次扩募完成前 20 个交易日基金平均市值约为 19.39 亿元，本次扩募拟募集规模为 8.30 亿元，扩募后本基金规模预计合计约为 27.69 亿元。随着本基金本次扩募并新购入基础设施项目，基金规模效应进一步显现，预计分派率将得到进一步提升，增强基金竞争力和吸引力。

表 现金分派情况计算表

单位：元

名称	2025 年 4 月 1 日-2025 年 12 月 31 日预测	2026 年预测
合并模拟可供 分配金额 (①)	65,841,638.94	87,603,680.41
拟购入基础设 施项目模拟可 供分配金额 (②)	26,220,142.66	34,963,722.07
已持有基础设 施项目模拟可	39,621,496.28	52,639,958.34

供分配金额 (③=①-②)		
2025年2月11日(含)前20个交易日基金平均市值 (④)		1,938,520,055
交易完成前分派率(⑤=③/④)	2.71%	2.72%
基础设施基金发行份额募集的资金(⑥)		830,000,000
拟购入基础设施项目预测现金分派率(⑦=②/⑥)	4.19%	4.21%
交易完成后模拟基金市值 (⑧=④+⑥)		2,768,520,055
交易完成后预测现金分派率 (⑨=①/⑧)	3.16%	3.16%

综上，本次基金扩募并新购入项目后，基金2025年4月1日至2025年12月31日止期间的预测年化现金分派率由2.71%上升至3.16%，2025年度的预测现金分派率由2.72%上升至3.16%，本次基金扩募能够有效提升基金收益，提升基金综合竞争力和吸引力。

③本次基金扩募后，基金份额将进一步增加，增强市场流动性

本基金首次发行份额5亿份，本次扩募并新购入项目后，本基金份额将进一步增加。随着本基金持有资产数量及基金份额的增加，有助于提升市场交易活跃度，有助于提高基金在二级市场的流动性

和交易量。

6) 本次拟购入基础设施项目不会导致基础设施基金持有人结构发生重大变化，不会影响基金保持健全有效的治理结构

基金持有人结构方面，如本次扩募发售及新购入基础设施项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，基金份额持有人结构可能发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同享有本基金当前已持有基础设施项目及本次拟购入基础设施项目所带来的权益。根据《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 2024 年中期报告》，截至 2024 年 6 月 30 日，机构投资者占本基金总份额的比例为 96.43%，个人投资者占本基金总份额的比例为 3.57%，本基金上市以来的持有人结构稳定。同时，本次扩募发售及新购入基础设施项目后，原始权益人及关联方拟继续持有 35% 的本次基金扩募份额，不会对持有人结构产生重大影响。

治理结构方面，本次新购入基础设施项目后，本基金将保持健全有效的治理结构。其中，华夏基金管理有限公司（以下简称“华夏基金”）继续担任基金管理人，中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）继续担任资产支持证券管理人。管理人将继续遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据《基金合同》的约定，积极参与本基金的治理运作，履行管理人职责。同时，北京保障房中心继续担任首次发售基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）的运营管理机构，并直接运营管理本次扩募的温泉凯盛家园项目和盛悦家园项目，同时担任本次扩募的朗悦嘉园项目和光机电项目的运

营管理统筹机构；北京保障房中心的控股子公司燕房投资将担任本次扩募基础设施项目中朗悦嘉园项目的运营管理实施机构，北京保障房中心的控股子公司燕东投资将担任本次扩募基础设施项目中光机电项目的运营管理实施机构。因此，本基金本次扩募后的整体架构和治理结构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，本基金的治理结构未发生重大变化。

因此，本次拟购入基础设施项目不会导致基础设施基金持有人结构发生重大变化，不会影响基金保持健全有效的治理结构。

7) 本次新购入基础设施项目主要参与机构的变化，不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响

本基金本次新购入基础设施项目的基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人和原始权益人均与首次发售保持一致，新购入基础设施项目的运营管理机构为北京保障房中心及其控股子公司燕房投资、燕东投资，较首次发售新增了燕房投资和燕东投资。本基金首次发售及本次新购入基础设施项目的主要参与机构情况如下表所示：

表 首次发售及本次新购入基础设施项目主要参与机构情况

主要参与机构	首次发售	本次新购入基础设施项目
基金管理人	华夏基金	华夏基金
资产支持证券管理人	中信证券	中信证券
基金托管人	中国建设银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
原始权益人	北京保障房中心	北京保障房中心
运营管理机构	北京保障房中心	北京保障房中心及其控

		股子公司燕房投资、燕东投资
--	--	---------------

本次新购入基础设施项目后，北京保障房中心继续担任首次发售基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）的运营管理机构，并直接运营管理本次扩募的温泉凯盛家园项目和盛悦家园项目，同时担任本次扩募的朗悦嘉园项目和光机电项目的运营管理统筹机构；北京保障房中心的控股子公司燕房投资将担任本次扩募基础设施项目中朗悦嘉园项目的运营管理实施机构，北京保障房中心的控股子公司燕东投资将担任本次扩募基础设施项目中光机电项目的运营管理实施机构。

本次运营管理机构的变化仅针对新购入基础设施项目，基础设施基金当前持有的基础设施项目仍由北京保障房中心负责运营管理，具备延续性。

因此，本次新购入基础设施项目主要参与机构的变化，不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

（2）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第六条的相关要求

1）基础设施基金投资运作稳健，上市之日至本答复反馈提交日已满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险

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已于 2022 年 8 月 31 日上市。截至本答复出具日，本基金投资运作稳

健，上市之日至本答复反馈之日已满 12 个月。2022 年 8 月 22 日至 2022 年末、2023 年、2024 年，本基金分别实现收入 29,969,493.36 元、73,005,181.47 元和 72,272,332.04 元，基础设施项目出租率分别为 95.87%、96.94%和 94.34%，运营业绩良好。

本基金首次发售的基金管理人华夏基金管理有限公司，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司和运营管理机构北京保障房中心均按照相关政策要求履行各自职责，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行等重大经营风险。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年 6 月末，资产规模分别为 14.08 亿元、13.91 亿元和 13.76 亿元；资产负债率分别为 9.93%、9.92%和 9.81%，本基金运营情况稳定，不存在财务状况恶化情况。

综上所述，本基金符合《上交所审核指引 3 号》第六条第（二）项的规定。

2) 持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形

截至本答复出具日，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现时持有的基础设施项目为文龙家园和熙悦尚郡。2022 年 8 月 22 日至 2022 年末、2023 年、2024 年，本基金分别实现经营活动产生的现金流量净额 29,787,912.18 元、54,176,727.53 元和 52,437,240.58 元，现金流整体较为稳定。

2022 年 8 月 22 日至 2022 年末、2023 年、2024 年 1-6 月，文龙家园分别实现租金收入 16,589,427.79 元、47,008,770.09 元和

23,009,359.19 元，熙悦尚郡分别实现租金收入 8,641,669.85 元、25,063,361.70 元和 12,558,709.37 元。截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，文龙家园项目出租率分别为 97.70%、97.28%和 95.01%；熙悦尚郡项目出租率分别为 92.00%、96.23%和 93.08%，基础设施项目运营状况良好，不存在对持续经营有重大不利影响的情形。

综上所述，本基金符合《上交所审核指引 3 号》第六条第（三）项的规定。

3) 会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对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 2023 年度财务报表进行了审计，并出具了普华永道中天审字（2024）第 27282 号标准无保留意见的《审计报告》。截至本答复出具日，本基金会计基础工作规范，最近一年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近一年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告，符合《上交所审核指引 3 号》第六条第（四）项的规定。

（3）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第七条的相关要求

1) 基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排

基金管理人在基础设施与不动产领域经验丰富，配备有充足的

专业研究人员，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，已制定《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制

2) 基金管理人最近 2 年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 12 个月未受到重大行政监管措施

经查询国家企业信用信息公示系统¹、中国裁判文书网²、全国法院被执行人信息查询网站³、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站⁴、“信用中国”网站⁵、中国市场监管行政处罚文书网⁶、中华人民共和国生态环境部网站⁷、中华人民共和国应急管理部网站⁸、国家市场监督管理总局网站⁹、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站¹⁰、中华人民共和国财政部网站¹¹、国家税务总局网

¹ 查询网站为 <http://www.gsxt.gov.cn>，下同。

² 查询网站为 <http://wenshu.court.gov.cn>，下同。

³ 查询网站为 <http://zxgk.court.gov.cn>，下同。

⁴ 查询网站为 <http://zxgk.court.gov.cn/shixin>，下同。

⁵ 查询网站为 <http://www.creditchina.gov.cn>，下同。

⁶ 查询网站为 <http://cfws.samr.gov.cn>，下同。

⁷ 查询网站为 <http://www.mee.gov.cn>，下同。

⁸ 查询网站为 <http://www.mem.gov.cn>，下同。

⁹ 查询网站为 <http://www.samr.gov.cn>，下同。

¹⁰ 查询网站为 <http://www.ndrc.gov.cn>，下同。

¹¹ 查询网站为 <http://www.mof.gov.cn>，下同。

站¹²、中国证监会网站¹³、沪深证券交易所网站¹⁴、国家金融监督管理总局网站¹⁵、中国人民银行网站¹⁶、中国证券投资基金业协会网站¹⁷、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台¹⁸及国家税务总局北京市税务局网站¹⁹，基金管理人最近两年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或刑事处罚，最近一年内未受到重大行政监管措施，符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（二）项的规定。

3) 基金管理人最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，基

¹² 查询网站为 <http://www.chinatax.gov.cn>，下同。

¹³ 查询网站为 <http://www.csrc.gov.cn>，下同。

¹⁴ 查询网站为 <http://www.sse.com.cn> 和 <http://www.szse.cn>，下同。

¹⁵ 查询网站为 <http://www.cbirc.gov.cn>，下同。

¹⁶ 查询网站为 <http://www.pbc.gov.cn>，下同。

¹⁷ 查询网站为 <http://www.amac.org.cn>，下同。

¹⁸ 查询网站为 <http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun>，下同。

¹⁹ 查询网站为 <http://beijing.chinatax.gov.cn/>，下同。

金管理人最近一年内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为，符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（三）项的规定。

4) 基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近 1 年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形

经查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，基金管理人现任相关主要负责人员（系指董事长张佑君先生）不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（四）项的规定。

5) 基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形

①基金管理人使用募集资金的投资

根据本基金首次发售的《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》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100% 股权及其他形式投资，基础设施资产包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。

根据 2022 年 8 月 26 日披露的本基金首次发售的《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上市交易公告书》，“本基金已认购中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划全部份额，资产支持证券专项计划管理人中信证券股份有限公司代表中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划已取得北京燕保宜业住房租赁有限公司（即“SPV 公司”）的股权，SPV 公司已取得北京燕保宜居住房租赁有限公司（即“项目公司”）的股权，SPV 公司和项目公司的股东变更工商登记已完成。本基金所投资资产支持专项计划已合法拥有基础资产。本基金初始投资的基础设施项目为文龙家园项目和熙悦尚郡项目。”

②原始权益人对回收资金的使用

根据本基金首次发售的《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》，本基金首次发行回收资金用途如下：

“原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施 REITs 发行盘活资产，实现的募集资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目（或

其他经批准同意的租赁住房项目)的建设。焦化厂剩余地块住房项目位于北京市朝阳区垡头路，西至焦化厂西路，东至焦化厂西一路，南至焦化厂二街，北至原焦化厂区边界，为北京焦化厂停产搬迁后在其剩余地块上建设的公租房项目。”

本基金首次发行实际募集资金总额 12.55 亿元，扣除缴纳税费、原始权益人及相关方认购基金金额（4.39 亿元）后，净回收资金总额为 7.24 亿元。经管理人及律师核查，截至本答复反馈出具日，本基金首次发行净回收资金已经全部用于焦化厂安置房项目建设。

综上，基金管理人已将募集资金足额用于购买基础设施项目，不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形，符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（五）项的规定。

6) 基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形

截至本答复反馈出具日，北京保障房中心目前持有本基金 35% 的基金份额，是本基金持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人。经于国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中

国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站对原始权益人及基金管理人进行公开核查，基金管理人和北京保障房中心最近一年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形。此外，基金管理人及北京保障房中心已出具书面文件，确认其最近一年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形。符合《上交所审核指引3号》第七条第（六）项的规定。

7) 基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为

如前所述，截至本答复反馈出具日，北京保障房中心是本基金持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人。经查阅基金管理人于上海证券交易所公开披露的本基金公告，并经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，基金管理人和北京保障房中心最近三年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法

权益、社会公共利益的重大违法行为。此外，基金管理人及北京保障房中心已出具书面文件，确认其最近三年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。符合《上交所审核指引3号》第七条第（七）项的规定。

综上，本次 REITs 扩募符合《上交所审核指引3号》第五条、第六条、第七条相关要求。

（二）关于运营管理安排

1.关于固定管理费。根据申报材料，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目历史运营成本和未来运管费率假设分别为运营收入的29%、28%、17%、17%，请管理人结合基础设施项目的具体管理模式、管理效率、同类项目运营收入占比情况等补充披露运营管理费率存在差异的原因及产生背景，充分论证费用设置的合理性。

答复：

（1）各基础设施项目基本服务费率假设与历史情况接近

1）基本服务费率假设情况

根据基础设施基金已签订的《运营管理服务协议》，于预测期间，北京保障房中心将接受基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。其中，各标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用（含增值税）=当期项目公司实收运营收入×基本服务费率。

各基础设施项目的基本服务费率情况如下：

表 各项目基本服务费费率

项目名称	基本服务费费率
朗悦嘉园	29%
光机电	28%
盛悦家园	17%
温泉凯盛家园	17%

2) 基础设施项目基本服务费与历史收费水平相近

考虑到基金通过特殊目的载体持有基础设施项目后，为保持平稳运行，仍维持原有的运营管理模式，故主要覆盖运营管理成本项的基本服务费一般参照项目发行前基础设施项目历史运营数据合理确定。考虑到公共租赁住房的保障工作是一项重要的社会民生工程，旨在为住房困难群体提供可负担的、稳定的基本居住环境，实际运营中的成本相对刚性。因此，基础设施项目的基本服务费费率主要通过每平米建筑面积所需的运营成本单价的方式进行测算。

具体测算时，各基础设施项目的物业管理费参考当前在执行物业管理合同金额，其他各项成本参考各基础设施项目的备考报表数据。上述成本用历史三年（2022年-2024年）平均值得到运营成本单价，计算得到预测期首年（2025年）的运营管理成本，按照其占预测期内首年收入的比例，得到测算采用的基本服务费费率。进而以此为基础来约定各基础设施项目发行后支付给运营管理机构的基本服务费费率。经测算，通过历史三年平均运营成本单价计算得出的基本服务费费率 4 个项目分别为：朗悦嘉园 27.9%、光机电 26.8%、盛悦家园 17.2%和温泉凯盛家园 16.3%，与协议约定的运管费率接近。项目历史备考成本单价与未来预测单价对比如下：

表 各项目预测及历史运管费单价情况对比

科目	朗悦嘉园	光机电	盛悦家园	温泉凯盛家园
历史三年平均运管成本单价 (折合建筑面积, 元/平方米/月)	8.37	8.21	6.31	5.71
项目建筑面积 (平方米)	30,031.62	29,420.81	15,143.86	54,117.38
用运管成本单价计算的首年运管成本 (元)	3,017,727	2,898,442	1,146,993	3,707,315
首年租金收入(元)	10,802,696	10,799,628	6,665,089	22,682,272
首年运营管理成本占首年租金收入比例 (%)	27.9%	26.8%	17.2%	16.3%
协议约定运管费率 (%)	29.0%	28.0%	17.0%	17.0%

注：首年为 2025 年 1-12 月；数据来源：北京保障房中心、戴德梁行
根据各项目历史基本服务费对应运营成本占收入的比例来看，基础设施项目未来运营管理基本服务费率与历史三年平均的运营成本占比也较为接近。2022 年至 2024 年，各项目运营成本占收入比例情况如下：

表 各项目运营成本占收入比例与未来运管费率假设对比

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	历史三年平均	协议约定运管费率
朗悦嘉园	28.38%	29.47%	25.09%	27.64%	29%
光机电	27.71%	27.76%	26.39%	27.29%	28%
盛悦家园	18.23%	17.66%	18.20%	18.03%	17%
温泉凯盛家园	16.36%	16.15%	17.29%	16.60%	17%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

综上，基础设施项目的基本服务费率与历史三年平均的发生水平基本符合，从单价方面也能够覆盖外部管理机构未来履行运营管理职责、执行受基金管理人委托事项所需的成本开支。基本服务费率的设置与历史情况较匹配。

(2) 基础设施项目基本服务费率的差异系运营模式不同所致

1) 本次扩募基础设施项目的运营管理模式区别

本次扩募项目的基本服务费费率存在差异，主要系不同的委托运营管理模式下各项目历史的实际运营成本有所不同。

本次扩募项目中，盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目的委托运营模式为北京保障房中心直接对基础设施项目实施运营管理工作；朗悦嘉园项目、光机电项目的委托运营模式为“统筹+实施”的属地化管理模式，由北京保障房中心担任外部管理统筹机构，负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下基础设施项目的运营管理工作，并负责与基金管理人、计划管理人进行基础设施运营管理工作对接，燕房投资、燕东投资分别担任朗悦嘉园项目、光机电项目的外部管理实施机构，负责执行《运营管理服务协议》项下基础设施项目的运营管理工作。

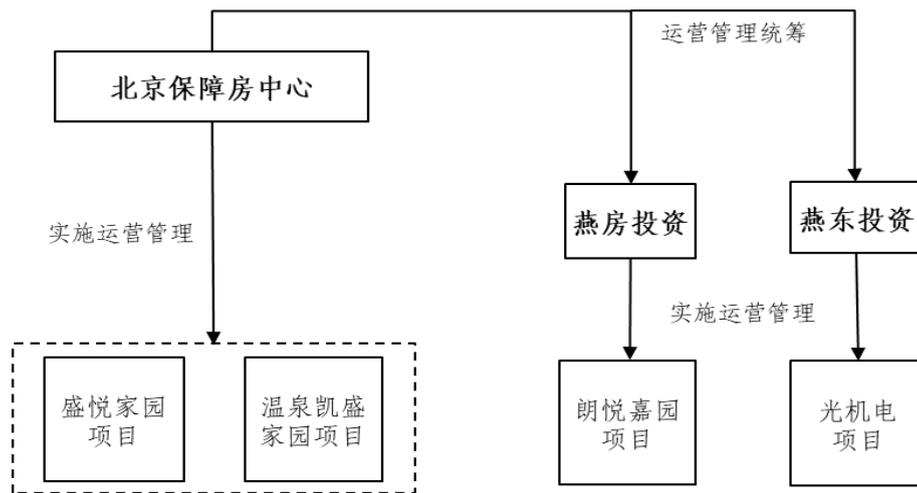


图 扩募项目的运营管理模式示意图

2) 采用不同运营管理模式的原因及必要性

① 设立区级保障性住房专业运营管理机构系响应政府文件要求

2017年5月，北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室印发了《关于完善区级保障性住房专业运营管理机构指导意见》（京住保[2017]6号），要求各区按照“政府主导，市场运作；权责明晰，分工协作”的基本原则，采取与北京保障房中心合作或单独设立两种方式，加快组建专业运营管理机构，不断提升可持续发展和运营保障能力，推动保障房运营管理主体向市场化、专业化、规范化迈进。区级专业运营管理机构将承担各区政府作为公租房建设、收购和运营主体的职能，负责本区保障房投融资、建设收购、运营管理，收购其他社会单位建设的公租房项目，并可参与定向安置房建设和出售、售后管理，保障房小区物业服务等。

2017年10月，北京保障房中心与通州区国资委合作成立北京市燕东保障性住房建设投资有限公司，北京保障房中心出资占51%股权，通州区国资委出资占49%股权。2018年10月，北京保障房中心与房山区国资委合作成立北京市燕房保障性住房建设投资有限公司，

北京保障房中心出资占 51%股权，房山区国资委出资占 49%股权。燕东投资公司和燕房投资公司成立后即通过市场化、专业化、规范化运作进行通州区、房山区内保障性住房项目的投融资、建设收购、和资产运营管理工作。

②北京保障房中心及子公司能够发挥各自优势，共同提升管理效能

从公共租赁住房项目实际管理经验来看，北京保障房中心作为统筹管理机构在部分重点事务工作层面进行统一协调对接，区级合资子公司作为运营管理实施机构以属地管理优势推动实现区域内公租房资源的优化配置，有助于共同提升项目管理效能。公租房项目进行“统筹+实施”的属地化管理符合管理的客观需求和现实合理性。具体情况如下：

A) 北京保障房中心作为统筹实施机构，主要职能包括：

a. 统筹协调公租房租金的调整以及跨行政区的配租/趸租工作。

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》等文件的规定，组织公租房租金的调整，公租房跨行政区的配租/趸租工作等由北京市住房保障部门以及其他相关部门审定、管理。上述相关工作需由北京保障房中心统一与北京市相关管理部门统一协调对接。

2025 年，集团层面组建运营管理部，负责集团租赁型保障房项目运营管理的统筹和专业化管理，强化对各运营主体的租赁型保障房运营管理业务实施集团管控及专业指导（包括运营管理体系及相关制度建设、质量管理手册建设、房屋管理、租务管理、社区管理、信息化统筹、督查指标体系建设、运营品质督查、评价与反馈、安全

运营巡查、合规使用等工作)。

b.房屋大中修维修机构、保险机构等集中采购事项均由北京保障房中心进行统一安排。

c.项目运营中的办公、财务、内部管理等相关系统的安装、使用维护、宣传推广等信息化服务，均由北京保障房中心统一负责。

d.本基金的信息披露事务由北京保障房中心统一管理，并指定北京保障房中心的高级管理人员担任本基金的信息披露负责人，同时在北京保障房中心层面设置了信息披露相关事项的流转、审批等管理机制。

B) 区级合资子公司作为运营管理实施机构，主要职能包括：

a.负责受托房屋资产的日常管理，做好物业、维修、保险理赔、巡查等相关管理工作，确保房屋资产安全完整、合规使用。

b.负责更新、完善资产管理台账，及时、准确、完整记录资产相关信息，按政府主管部门或北京保障房中心要求报送相关信息。

c.按照北京保障房中心要求，办理房屋资产信息登记相关手续，保管相关资料，建立档案，定期移交归档。

d.组织完成公租房租赁合同签订等相关工作，准确及时将租金收缴至指定账户，为租户开具相关收据或发票。

e.根据项目运营管理、市场租金变化情况与相关政策要求，积极会同北京保障房中心与政府主管部门协商租金调整，完成现场勘查、评估、申报、公告、租户咨询等相关工作。

f.落实北京保障房中心配租要求，及时准确统计空置房源情况，积极协调属地住房保障部门，制订空置房屋配租方案并推进实施，

减少房屋空置。

g.按照公租房相关调配文件及相关政策要求，完成承租家庭选房（入住）、调房、续租、退租等租务全过程管理工作，按照政府主管部门或北京保障房中心要求上报相关数据。

h.建立租户信息档案，定期入户调查，及时准确掌握租户信息变化情况，及时将变动情况报告至北京保障房中心，构建租户电子（纸质）档案，并将承租家庭信息按相关机制及时归档。

i.定期对欠缴租户进行电话、入户催缴，并保存相关收（催）缴记录，完成租金收（催）缴目标任务，按照北京保障房中心要求上报相关数据。对欠缴租户完成书面说明材料，对恶意欠缴租户采取相关法律措施。

j.负责对退租房屋进行验收、查验，完成相关能源费用结算，并出具各类报表。

k.负责办理项目配备家具、家电等增值服务的日常增退业务。

l.积极宣传、严格落实住房保障政策，负责处理租户咨询、投诉等相关事项。

m.按照公租房使用相关规定，做好公租房运营及监督管理，对发现的转租、转借、拆改等违规行为及时处理。

n.资料归档等相关工作。

o.负责受托范围内配套设施设备（含地下自行车库、电梯等）的日常管理，做好巡查巡检、维修保养等相关工作。

p.建立管理台账，及时、准确、完整记录相关信息。

q.按照北京保障房中心要求，合规有效利用，提升项目运营品

质，满足租户生活需要。

r.做好社区治安、环境卫生综合治理和安全生产等工作。

s.做好社区文化活动组织、社区服务机构对接等社会化管理工作。

t.组织开展租赁相关法律纠纷案件处理，维护北京保障房中心权益。

u.其他与受托运营管理相关的工作。

3) 不同运营管理模式下运管费率存在差异的原因

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的各基础设施项目历史三年备考财务报表，各项目历史运营成本构成的主要差异系在不同的运营管理模式下所分摊的职工薪酬占收入的比例不同。采用属地化管理模式的朗悦嘉园项目、光机电项目的职工薪酬占收入比例（13.98%、14.13%）高于采用单外部管理机构模式的盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目（6.64%、6.76%）。各项目具体成本费用明细占收入的比例列示如下：

表 各基础设施项目历史三年的运营成本构成及占收入的比例

项目	朗悦嘉园	光机电	盛悦家园	温泉凯盛家园
职工薪酬	13.98%	14.13%	6.64%	6.76%
物业费	7.68%	8.01%	7.00%	6.24%
维修保养费	3.48%	2.37%	1.65%	1.36%
能源费（不含空置部分）	0.04%	0.03%	0.10%	0.09%
租赁费	0.03%	0.03%	0.02%	0.02%
行政办公费	0.99%	0.94%	0.80%	0.64%
技术服务费	0.51%	0.51%	0.44%	0.45%
其他（不含保险费）	0.93%	1.26%	1.38%	1.02%

合计	27.64%	27.29%	18.03%	16.60%
----	--------	--------	--------	--------

数据来源：北京保障房中心、致同会计师事务所（特殊普通合伙）

特别地，基金管理人与致同会计师事务所对属地化管理模式的基础设施项目运营成本费用归集的对象进行了进一步拆分。具体来看，属地化管理模式下（朗悦嘉园项目、光机电项目）项目运营成本可分为：①分摊运营管理统筹机构即北京保障房中心的成本费用，如总部人员成本、管理费用、能源费（不含空置房部分）、租赁费、行政办公费、技术服务费及其他（不含保险费）；②运营管理实施机构发生的可直接归集于本项目的成本费用，如直接人工成本、物业费及维修保养费。

表 各基础设施项目的历史三年平均运营成本（按归集对象拆分）

项目	北京保障房中心 分摊成本①	燕房投资/燕东投 资分摊成本②	运营成本合计
朗悦嘉园	10.02%	17.62%	27.64%
光机电	10.12%	17.17%	27.29%
平均	10.07%	17.40%	27.47%
盛悦家园	18.03%	/	18.03%
温泉凯盛家园	16.60%	/	16.60%
平均	17.32%	/	17.32%

根据运营成本拆分的结果来看，属地化管理模式的项目历史三年运营成本占收入的比例比运营管理统筹机构直接管理的项目平均高出约 10 个百分点。该费率差异主要由两部分原因组成：①采用属地化管理模式的项目，运营管理统筹机构需向运营管理实施机构支付其委托运营管理合同项下的标准人工费用，此部分影响基础设施项目运营成本费率约 6 个百分点（相关成本系属地化管理模式下，

运营管理实施机构为保证基础设施项目管理效能所发生的必要成本，运营管理实施机构具体职责详见本题回复“(2)基础设施项目基本服务费率的差异系运营模式不同所致”之“(2)采用不同运营模式的原因及必要性”); ②各基础设施项目所执行的租金水平和历史出租率存在差异，由于属地化管理项目租金水平较低，导致运营成本费率一定程度高于保障房中心直管项目，经模拟测算，此因素影响基础设施项目运营成本费率约4个百分点，具体模拟测算的过程如下：

表 各基础设施项目历史三年平均运营成本费率模拟测算

项目	当前签约租金 (元/平米/月)	假设签约租金 (元/平米/月)	历史三年 平均模拟费率 (项目实际运营成本/模拟租金收入)
朗悦嘉园	33	40	22.42%
光机电	34	40	22.34%
平均	-	-	22.38%
盛悦家园	41	40	17.46%
温泉凯盛家园	38	40	15.49%
平均	-	-	16.47%

注：模拟租金收入=假设签约租金×历史三年项目实际出租率

4) 基本服务费与区域内其他采用相同运管模式项目费率相近

本次扩募资产中，光机电项目、朗悦嘉园项目的运营管理模式为“统筹+实施”的属地化管理模式，由北京保障房中心担任外部管理统筹机构，燕东投资、燕房投资分别担任光机电项目、朗悦嘉园项目的外部管理实施机构。

光机电项目、朗悦嘉园项目分别位于通州区和房山区，这两个区域内由北京保障房中心持有并由燕东投资、燕房投资分别进行运

营管理，即采用相同运营管理模式的同类公租房项目共 16 个（包含光机电项目、朗悦嘉园项目），其中，位于通州区的公租房项目 9 个（含光机电项目），位于房山区的公租房项目 7 个（含朗悦嘉园项目）。区域内其他同类公租房项目与光机电项目、朗悦嘉园项目具有相同的运营管理模式，其历史运营成本具有可比性。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）从外部管理机构获取的历史数据计算，通州区和房山区的其他同类公租房项目历史运营成本情况如下：

表 通州区和房山区其他采用相同运营管理模式的公租房项目运营成本情况

区域	项目	历史三年平均运营成本 (元/平米/月)	历史三年运营成本占收入比例 (%)
通州区	项目 A	9.87	30.15%
通州区	项目 B	8.68	36.35%
通州区	项目 C	7.11	24.56%
通州区	项目 D	8.16	26.54%
通州区	项目 E	8.17	26.04%
通州区	项目 F	7.72	27.75%
通州区	项目 G	7.88	28.23%
通州区	项目 H	7.06	39.51%
房山区	项目 I	7.77	28.43%
房山区	项目 J	8.38	27.63%
房山区	项目 K	8.35	46.66%
房山区	项目 L	8.08	28.66%
房山区	项目 M	8.44	31.59%
房山区	项目 N	8.41	53.90%

数据来源：北京保障房中心、燕东投资、燕房投资

其中，有 2 个位于通州区的公租房项目（项目 B、项目 H）和 2 个位于房山区的公租房项目（项目 K、项目 N）由于地理位置较偏

执行的租金水平较低，以及运营时间较短出租率尚处于爬坡期等原因导致历史三年的收入偏低，平均运营成本占收入的比例相对偏高，因此不具备可比性。从通州区和房山区内其他采用相同运营模式的公租房项目的运营成本情况来看，朗悦嘉园项目、光机电项目的历史三年运营成本单价和运营成本占收入的比例与区域内其他可比的同类项目相近，其收费水平具备合理性。

（4）基本服务费已全额体现在资产估值的未来现金流中

各基础设施项目的基本服务费率均以历史发生的实际运营成本为基础依据，外部管理机构拟收取的基本服务费覆盖其履行运营管理职责、执行受基金管理人委托事项所需的成本开支。尽管各基础设施项目的基本服务费率不同，但在各个资产估值对应的未来现金流中均按拟收取的运营管理基本服务费率进行了成本的扣除，估值结果充分体现了运营管理基本服务费率差异的影响。

表 各项目估值假设的运营管理费率与《运营管理服务协议》约定的基本服务费率对比

项目	朗悦嘉园	光机电	盛悦家园	温泉凯盛家园
估值中假设的运营管理费率	29%	28%	17%	17%
《运营管理服务协议》约定的基本服务费率	29%	28%	17%	17%

综上，考虑到基础设施项目运营模式不同，各项目的预测未来运管费率与自身历史情况匹配且与区域内其他可比项目运管费率接近，同时各项目估值中也已充分体现了运管费率的差异，因此基础设施项目运管费率设置具备合理性。

（5）管理人已在招募说明书中充分揭示上述风险

管理人已在招募说明书之“第八部分 风险揭示”之“二、与基础设施项目相关的风险”中披露上述风险，具体如下：

“（一）基础设施项目的基本服务费费率存在差异的风险

根据《运营管理服务协议》约定，本基金存续期间内，外部管理机构将接受基金管理人委托，提供基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。其中，各基础设施项目所对应的基本服务费=当期项目公司实收营业收入×基本服务费费率。

其中，本基金首次发售时投资的基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）和本次扩募拟投资的盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目，基本服务费费率均为 17%；本次扩募拟投资的朗悦嘉园项目和光机电项目，基本服务费费率分别为 29%和 28%，高于其他项目的取费标准。

上述基础设施项目基本服务费率的差异系运营模式不同所致，本次扩募项目中，盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目的委托运营模式为北京保障房中心直接对基础设施项目实施运营管理工作；朗悦嘉园项目、光机电项目的委托运营模式为“统筹+实施”的管理模式，由北京保障房中心担任运营管理统筹机构，负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下基础设施项目的运营管理工作，并负责与基金管理人、计划管理人进行基础设施运营管理工作对接；燕房投资、燕东投资分别担任朗悦嘉园项目、光机电项目的运营管理实施机构，负责执行《运营管理服务协议》项下基础设施项目的运营管理工作。各基础设施项目的基本服务费率均以历史发生的实际运

营成本为基础依据，运营管理机构拟收取的基本服务费覆盖其履行运营管理职责、执行受基金管理人委托事项所需的成本开支。同时，各个资产估值对应的未来现金流中均按拟收取的运营管理基本服务费率进行了成本的扣除，估值结果充分体现了运营管理基本服务费率差异的影响。

综上，本基金本次扩募拟投资部分项目（朗悦嘉园项目和光机电项目）运营服务费中的基本服务费费率水平高于其他基础设施项目。因此本次扩募完成后，本基金基础设施项目基本服务费费率的平均取费标准将相应提高，可能会存在因此导致本基金收益波动性增加的风险。”

2.关于激励管理费。根据申报材料，年度激励服务费扣罚比例原则上均不高于目标运营净收入的 2%，请管理人结合浮动费用设置与运营管理团队的绩效评价、收入分配的关联关系，对现有机制能否有效实现激励约束目标发表明确意见，并评估通过运营管理协议予以明确。

答复：

（1）激励服务费的设置能够有效体现激励与约束

本次扩募项目的激励机制在首发经验的基础上进行了进一步的完善，通过奖惩兼备的设置，兼具激励性和约束性。根据基础设施基金已签订的《运营管理服务协议》，就扩募项目的激励服务费，约定如下：

在项目实际运营净收入高于目标运营净收入且该项目的出租率和收缴率均达标的情况下，项目公司将支付给外部管理机构对应的激励服务费；当外部管理机构无法达成目标运营净收入且出租率或

收缴率任一指标未达标时，将从基本服务费中扣减对应的激励服务费。具体激励服务费计算公式如下：

激励服务费=（项目公司的基础设施项目实际运营净收入-项目公司的基础设施项目目标运营净收入）×20%。其中，当期项目公司的基础设施项目实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

采用奖惩对等的激励机制能有效激励外部管理机构更好的实现项目运营的目标。

项目	首发项目	扩募项目
计算方式	（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%	与首发一致。 （项目公司的基础设施项目实际运营净收入-项目公司的基础设施项目目标运营净收入）×20%
考核方式	所有项目合并考核	各项目单独考核
奖惩约束	正向激励，无负向考核	正向和负向双向考核
奖惩上限	无约定	收取和扣罚的激励服务费原则上均不高于当年基础设施项目目标运营净收入的2%

（2）激励服务费的奖惩上限设置具有合理性

根据目前安排，扩募项目的激励服务费的奖励与扣罚均设置了限额，其总额均不超过目标运营净收入的2%。经压力测试，压力情形下未来外部管理机构扣罚的激励服务费上限能覆盖极端情况，上述奖惩上限设置具有合理性。

具体压力测试如下：假设预测期内各项目的出租率表现均为历史三年最低水平，得到极端情形下的运营净收入，由此计算外部管

理机构按照协议约定拟扣罚的激励服务费，与《运营管理服务协议》约定的激励服务费扣罚上限（即评估报告预测情形下的目标运营净收入的2%）进行比较。

表 扩募项目的历史出租率及极端情形假设出租率

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末	极端情形下出租率假设（选取历史三年最低值）
朗悦嘉园	92%	90%	93%	90%
光机电	94%	88%	89%	88%
盛悦家园	92%	93%	81%	81%
温泉凯盛家园	98%	89%	83%	83%

数据来源：北京保障房中心

从《运营管理服务协议》约定的激励服务费计算方式与目标运营净收入的 2%孰高值对比来看，未来预测期内，任一年度 4 个基础设施项目加总的激励管理费扣罚上限（即目标运营净收入的 2%）均高于在扩募项目极端情形下的拟扣罚的激励服务费。考虑到各基础设施项目同时出现极端情形的可能性较小，本项目的激励服务费设置可以有效体现激励与约束。4 个基础设施项目激励服务费模拟测算如下表：

表 未来预测期基础设施项目激励服务费模拟对比

激励管理费对比（元）	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
设定的激励管理费扣罚上限（目标运营净收入的 2%）	789,689	803,349	833,955	846,863	858,099
模拟极端情形下扣罚的激励服务费（实际运营净收入-目标运营净收入）× 20%	387,337	621,852	622,374	628,132	636,251
拟扣罚的激励管理费	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年

设定的激励管理费扣罚上限（目标运营净收入的 2%）	874,676	889,524	901,323	918,730	934,319
模拟极端情形下扣罚的激励服务费（实际运营净收入-目标运营净收入）× 20%	648,487	658,992	667,518	680,365	691,396

数据来源：戴德梁行，基金管理人计算

此外，本项目的激励服务费的设置模式及费率也与近期其他已上市的产权类 REITs 项目类似，都设置了一定比例的奖惩上限。

综上，激励服务费通过奖惩对等的机制实现约束和激励，具有合理性且能够发挥激励约束作用，本项目的收费水平及激励机制设置具有合理性。

（3）已设置对运营管理团队的激励机制

为充分调动促进一线运营团队积极性，促进运营管理机构持续做好项目运营管理，提升项目业绩稳定表现，外部管理机构拟将激励管理费的一定比例与项目运营管理团队业绩进行绑定。具体而言，外部管理机构在开展年度绩效考核过程中，根据考核结果将每年实际收到的激励服务费中不超过 30% 的部分作为业绩报酬激励到项目运营管理团队；相应的，外部管理机构将每年实际支付项目公司的罚金中不超过 10% 的部分作为惩罚约束考核到运营管理团队。

（4）运营管理统筹机构与实施机构之间激励服务费分配机制

针对“统筹+实施”的属地化管理模式的项目，外部管理机构将收到的激励管理费中不超过 75% 的部分分配给运营管理实施机构。如扣罚基本服务费，运营管理统筹机构和运营管理实施机构按照上述相同的分配比例进行约束。

综合分析激励服务费收取标准和奖惩机制，将外部管理机构的运营业绩与基础设施项目实际运营水平深度绑定，从而实现对外部管理机构的激励与监督并行，可有效激励和督促外部管理机构积极主动管理基础设施项目。

综上，本基金管理人认为本项目激励服务设置合理，能够有效体现激励与约束。

3.关于运管机构。根据申报材料，本项目包括运管统筹机构和运营管理实施机构，运营管理实施机构燕房投资、燕东投资分别运营 16 个、31 个位于房山、通州的公租房项目，请管理人补充披露项目同时设置运营管理统筹机构和运营管理实施机构的必要性，如何防范同业竞争、利益冲突，并说明风险缓释措施。

答复：

(1) 分别设置运营管理统筹及实施机构的必要性

1) 从管理经验来看，运营管理统筹机构和运营管理实施机构各有分工，共同实现公共租赁住房的管理

北京保障房中心于2017年提出并实施公租房项目属地化管理的委托方案，旨在发挥属地优势、提升管理效能，推动实现区域内公租房资源的优化配置。以属地管理优势撬动区域内社会化治理的各方力量，通过“运营区域化、服务属地化、资源一体化”，实现公租房社区运营管理品质的提升。从实践中的运营管理安排来看，燕房投资和燕东投资分别负责房山以及通州区的公租房管理工作。截至2024年12月31日，燕房投资在北京市房山区已有16个在运营项目，投入运营房源面积693,663.96平方米，合计投入运营房源数量13,726

套；燕东投资运营的公租房项目32个，运营总房源17,558套，运营总面积约879,246.16平方米。

北京保障房中心及子公司能够发挥各自优势，共同提升管理效能。从公共租赁住房项目实际管理经验来看，北京保障房中心作为统筹管理机构在部分重点事务工作层面进行统一协调对接，区级合资子公司作为运营管理实施机构以属地管理优势推动实现区域内公租房资源的优化配置，有助于共同提升项目管理效能。从运营管理实施机构的实际工作开展情况出发，并结合本产品首发项目发行以来的工作经验，项目的运营管理工作成果实质上是属地化管理和集中式统筹共同作用的结果。属地管理机构和统筹协调机构各有职能分工，共同服务于地方公租房管理的统一目标。

公租房项目进行“统筹+实施”的属地化管理符合管理的客观需求和现实合理性。具体情况如下：

① 北京保障房中心作为统筹实施机构，具有其内在合理性

运营管理统筹机构主要负责项目重要事务的统筹管理，主要包括两个层面的统筹管理需求。一是根据北京市公共租赁住房的管理规则，部分事务由北京市住房保障部门管理，因此此类事项由北京保障房中心作为统筹实施机构进行统一协调具有现实合理性；二是根据北京保障房中心的内部管理规则，部分重点事务实质上应当由北京保障房中心及其指定组织统一管理，因此对此类业务由北京保障房中心作为运营统筹机构或作为总体的协调组织进行协调管理符合管理的客观需求。

首先，根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》

（京建法〔2011〕25号）等文件的规定，公共租赁住房跨行政区的配租工作、公租房租金的调整等均应当由北京市住房保障部门以及其他相关部门审定、管理。从公共租赁住房的管理实践来看，目前上述相关工作也主要是由北京保障房中心统一与北京市相关管理部门统一协调对接，因此，由北京保障房中心负责部分事务的统筹和集中管理工作符合行业管理的客观需求。

其次，从北京保障房中心的内部管理实践来看，鉴于部分事务通常由北京保障房中心统筹与北京市相关管理部门的协调工作，特别是对一段时间内项目的收益预期、重大成本支出等有更全面的把控，因此北京保障房中心作为企业集团总部以及运营管理统筹机构，对项目公司的经营预算、经营计划、财务及核算事务、保险采购等事项的统筹管理一方面可以有效降低总体采购和管理的成本，有助于实现集约化管理，另一方面有助于项目管理团队专注于现场管理。

根据北京保障房中心的管理规则，其作为运营管理统筹机构的主要职能包括：

a.统筹协调公租房租金的调整以及跨行政区的配租/趸租工作。

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》等文件的规定，组织公租房租金的调整，公租房跨行政区的配租/趸租工作等由北京市住房保障部门以及其他相关部门审定、管理。上述相关工作需由北京保障房中心统一与北京市相关管理部门统一协调对接。

b.房屋大中修维修机构、保险机构等集中采购事项均由北京保障房中心进行统一安排。

c.项目运营中的办公、财务、内部管理等相关系统的安装、使

用维护、宣传推广等信息化服务，均由北京保障房中心统一负责。

d.现场管理的标准化建设，包括运营管理体系及相关制度建设、质量管理手册建设、督查指标体系建设、运营品质督查、评价与反馈、安全运营巡查、合规使用等均由北京保障房中心统一负责。

e.本基金的信息披露事务由北京保障房中心统一管理，并指定北京保障房中心的高级管理人员担任本基金的信息披露负责人，同时在北京保障房中心层面设置了信息披露相关事项的流转、审批等管理机制。

②区级合资子公司作为运营管理实施机构，主要负责现场管理工作，主要职能包括：

a.负责受托房屋资产的日常管理，做好物业、维修、保险理赔、巡查等相关管理工作，确保房屋资产安全完整、合规使用。

b.负责更新、完善资产管理台账，及时、准确、完整记录资产相关信息，按政府主管部门或北京保障房中心要求报送相关信息。

c.按照北京保障房中心要求，办理房屋资产信息登记相关手续，保管相关资料，建立档案，定期移交归档。

d.组织完成公租房租赁合同签订等相关工作，准确及时将租金收缴至指定账户，为租户开具相关收据或发票。

e.根据项目运营管理、市场租金变化情况与相关政策要求，积极会同北京保障房中心与政府主管部门协商租金调整，完成现场勘查、评估、申报、公告、租户咨询等相关工作。

f.落实北京保障房中心配租要求，及时准确统计空置房源情况，积极协调属地住房保障部门，制订空置房屋配租方案并推进实施，

减少房屋空置。

g.按照公租房相关调配文件及相关政策要求，完成承租家庭选房（入住）、调房、续租、退租等租务全过程管理工作，按照政府主管部门或北京保障房中心要求上报相关数据。

h.建立租户信息档案，定期入户调查，及时准确掌握租户信息变化情况，及时将变动情况报告至北京保障房中心，构建租户电子（纸质）档案，并将承租家庭信息按相关机制及时归档。

i.定期对欠缴租户进行电话、入户催缴，并保存相关收（催）缴记录，完成租金收（催）缴目标任务，按照北京保障房中心要求上报相关数据。对欠缴租户完成书面说明材料，对恶意欠缴租户采取相关法律措施。

j.负责对退租房屋进行验收、查验，完成相关能源费用结算，并出具各类报表。

k.负责办理项目配备家具、家电等增值服务的日常增退业务。

l.积极宣传、严格落实住房保障政策，负责处理租户咨询、投诉等相关事项。

m.按照公租房使用相关规定，做好公租房运营及监督管理，对发现的转租、转借、拆改等违规行为及时处理。

n.资料归档等相关工作。

o.负责受托范围内配套设施设备（含地下自行车库、电梯等）的日常管理，做好巡查巡检、维修保养等相关工作。

p.建立管理台账，及时、准确、完整记录相关信息。

q.按照北京保障房中心要求，合规有效利用，提升项目运营品

质，满足租户生活需要。

r.做好社区治安、环境卫生综合治理和安全生产等工作。

s.做好社区文化活动组织、社区服务机构对接等社会化管理工作。

t.组织开展租赁相关法律纠纷案件处理，维护北京保障房中心权益。

u.其他与受托运营管理相关的工作。

特别地，对于配租工作，运营管理实施机构主要负责以下工作：

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）第三条的规定，市住房保障管理部门负责本市公共租赁住房的指导、监督和备案工作。区县、街道办事处(乡镇人民政府)住房保障管理部门按照各自职责负责本地区公共租赁住房的申请受理、审核、公示、轮候、复核及配租管理工作。

从现场实际工作开展情况来看，第一，在资格审核方面，根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8号）等相关文件的规定，目前的公共租赁住房资格审核主要由街道（乡镇）住房保障管理部门和区住房保障管理部门实施具体的工作。因此，从工作对接和实施效率的角度来看，由运营管理实施机构及其下属组织或运营管理机构（即北京保障房中心下设的区域中心，下同）设置的属地化运营管理组织进行属地化管理有助于强化与街道（乡镇）住房保障管理部门和区住房保障管理部门的沟通，有助于提升资格

审核的工作效率。

第二，从配租的工作流程来看，目前的公开摇号配租工作包括：

A. 公告和意向登记。公共租赁住房产权单位在各区住房保障管理部门监督指导下，根据房源情况提前编制配租和运营管理方案，经批准后，由各区住房保障管理部门在各区政府网站上公布配租公告，公告内容包括房源位置、套数、户型面积、工期、租金标准、租赁管理、供应对象范围、登记时限、登记地点等。有关家庭应按照公告规定的时间和方式进行意向登记。

B. 资格复核。各区住房保障管理部门根据意向登记结果，组织对有关家庭进行资格复核，经复核符合公共租赁住房申请条件的家庭名单，在各区政府网站上予以公布。

C. 公开摇号。区住房保障管理部门按照公平、公开、公正原则和公告有关规定，对入围家庭摇出选房顺序号。

D. 选房签约。选房工作在区住房保障管理部门监督下，由公共租赁住房产权单位负责组织实施。有关家庭依据摇出的顺序号选房确认后，各区住房保障管理部门向有关家庭发放《北京市公共租赁住房配租通知单》，申请家庭凭配租通知单、身份证与公共租赁住房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》，其中需腾退原住房的家庭应先办理完原住房腾退手续。

上述工作除选房签约环节外，主要也由区住房保障管理部门统筹管理和实施，选房签约环节也主要是由公共租赁住房产权单位与受托负责现场运营管理工作的团队负责组织实施。因此，从实践来看，相关工作由运营管理实施机构及其下属组织或运营管理机构设

置的属地化运营管理组织配合所在地的区住房保障管理部门开展具有其内在合理性。

从快速配租及实时配租的方式来看，通常也是按照各区住房保障管理部门制定的配租计划组织实施，实践上也是由项目运营管理实施机构及其下属组织或运营管理机构设置的属地化运营管理组织直接配合开展相关工作。

2) 运营管理统筹机构和运营管理实施机构共同负责完成本产品信息披露配合事务

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5号——临时报告（试行）》第2.2.1条的规定，“运营管理机构应当……制定信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息向本所报备。”

根据北京保障房中心发布的《北京保障房中心有限公司基础设施证券投资基金信息披露事务管理办法》，北京保障房中心基础设施证券投资基金的信息披露事务由北京保障房中心统一管理，并指定北京保障房中心的高级管理人员担任信息披露的负责人。同时，在北京保障房中心的层面设置了信息披露相关事项的流转、审批等管理机制。同时考虑到扩募完成后，将有更多的运营管理实施机构参与到信息披露的事务中，并应当严格遵守法规确定的信息披露规则，因此，从信息披露的统一管理的角度，由北京保障房中心担任信息披露方面的统筹及总体管理机构，有利于提高信息披露的管理效率，提升信息披露的统筹能力，加强与投资者的交流和互动，有

助于实现本产品信息披露的集约化管理。

同时，运营管理实施机构负责现场的管理工作，对配租、现场租赁管理、维修、租户服务等有更加丰富的管理经验，因此，可以配合运营管理统筹机构，共同完成信息披露的相关工作，并根据《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5号——临时报告（试行）》的规定，联合运营管理统筹机构，共同完成对信息披露材料中相关运营管理事项的确认事宜。

基于上述情况，运营管理协调机构在本地化工作方面承担了如下重要作用：

首先，在配租方面完成如下重要基础工作：

一是在各区住房保障管理部门监督指导下，根据房源情况提前编制配租和运营管理方案，经批准后，由各区住房保障管理部门在各区政府网站上公布配租公告，公告内容包括房源位置、套数、户型面积、工期、租金标准、租赁管理、供应对象范围、登记时限、登记地点等；

二是在区住房保障管理部门监督下，由公共租赁住房产权单位负责组织实施选房签约的工作。有关家庭依据摇出的顺序号选房确认后，各区住房保障管理部门向有关家庭发放《北京市公共租赁住房配租通知单》，申请家庭凭配租通知单、身份证与公共租赁住房产权单位（在本项目中由属地的运营管理实施机构受托实施）签订《北京市公共租赁住房租赁合同》。

其次，在租务管理方面，基于其与所在区的良好关系，以及在现场的一线处置机制，完成如下重要基础工作：

一是办理入住、续租、退租等日常工作；

二是与租户密切沟通了解租户的实际情况，对于欠租对象根据实际情况提出解决方案，并落实相关催缴方案，同时采取经常化的入户调查、小区满意度调查等形式，了解租户的需求；

三是对物业进行现场管理，包括但不限于组织物业开展小规模事项的维修、保安、保洁工作的安排、小区绿化管理、小区停车管理、小区监控、安防设施、防火防盗设备的检查与维护等；

四是配合社区、有关部门开展小区的管理工作；

五是应对接诉即办相关工作；

六是在租金调整的情况下，做好宣传贯彻，并妥善组织开展相关续约工作，避免出现群体性事件；

七是现场安全检查和应急事项管理；

八是其他各项现场管理需要开展的工作，包括但不限于配合基金管理人维护现场档案、配合投资人现场调研等，北京保障房中心要求完成的各项其他现场工作。

综上，运营管理协调机构在本地化工作方面承担了主要的实质性工作，对于实现出租率和收缴率的实现、维护小区的健康稳定运营、提升现场管理水平以及提升经营效率起到了重要的作用。

（2）同业竞争、利益冲突的预防机制

1）从公共租赁住房的分配流程来看，公租房由住房保障部门统一分配，运营管理机构行为导致的利益冲突风险较小

从公开配租流程来看，公开摇号配租包括公告和意向登记、资格复核、公开摇号以及选房签约四个主要环节，上述环节中公告和

意向登记环节主要取决于轮候家庭的租住意愿，不受运营管理机构的影响；资格复核环节主要由所在区的住房保障部门实施，运营管理实施机构应当配合区住房保障部门，根据相关政策要求提供必要的支持；公开摇号由区住房保障部门实施，相关工作不受运营管理机构的影响；选房签约环节中重点包括选房、租金标准和合约，在由申请人选房的情况下，申请人依据家庭、工作及交通等需求进行自主选房，并非由原始权益人主导具体房源分配；租金方面，每一项目的租金由市住房保障部门规定，不存在价格商议环节；合约也为北京市规定的标准模板，不存在对租约进行人为调整的需求。

从快速配租、实时配租的工作来看，以上两种配租方式是由住房保障管理部门根据登记家庭资格备案时间、资格优先情况、意向登记时间等因素进行综合排序，确定选房顺序。以上工作均在住房保障部门的组织和监督下进行，不受运营管理机构的影响。

因此，公租房配租过程公开透明、接受政府及社会公众监督，且配租过程由申请人自主选房，随机性较大，运营管理实施机构难以主导房源分配，或者通过自行调整租金价格等因素影响申请人选择。因此，未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

2) 北京保障房中心、燕房投资及燕东投资出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

①基础设施REITs发行/扩募后，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

②将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：作

为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》（名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定；承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；承诺平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

③将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

（三）关于分层决策机制

根据申报材料，基础设施基金治理机制包括基金份额持有人大会、基金管理人与托管人、资产支持证券管理人与托管人、资产支持证券持有人及项目公司。请管理人对现有机制安排是否有利于充分发挥运营管理机构及相关方的专业能力、提升运营管理效率发表明确意见。

答复:

本基金从提高决策效率和质量的角度出发，在项目公司、基金公司、资产支持证券管理人、基金份额持有人大会等各个层次设置了有效的决策机制，能充分发挥运营管理机构及相关方参与基础设施项目运营的作用，给予运营管理机构充分的独立自主权，从而保障基础设施项目平稳有序运行。具体分析如下：

(1) 项目公司层面

为提升运营决策的效率和质量，确保基础设施项目运营管理的持续稳定，由基金管理人通过专项计划管理人任命和更换项目公司的执行董事、监事、总经理和财务负责人，并由后者根据公司章程就重大事项进行决策。项目公司日常经营事项，由基金管理人委托运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，签订《运营管理服务协议》，通过约定相关事项的决策机制，充分地保障了运营管理机构日常运营管理的独立性。

1) 运营管理工作方面

运营管理机构在日常运营管理的各个阶段，均发挥了重要作用，项目公司在整个过程中主要承担监督与审核职责。具体工作和决策事项包括：

①年度管理工作开始前，运营管理机构向基金管理人提交基础设施项目经营计划及经营预算、同一时期的基础设施项目专项大中修计划等。

②管理工作实施过程中，运营管理机构负责主管部门沟通及租赁合同签订等租赁管理事务、租金收缴等项目收益管理事务、选房入住及退租腾退等日常运营事务、办理台账及会计核算等财务核算

事务、项目室内维修与改造事务、办理投保事项等各项工作。

③阶段工作完成后，运营管理机构配合基金管理人、计划管理人、项目公司的监督，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料。

因此，运营管理机构负责规划经营计划和预算方案、日常工作的具体执行和经营总结，项目公司对运营管理机构进行监督、检查。

2) 资金支出方面

项目公司支付给外部管理机构的基本运营管理费，覆盖了运营管理机构为本项目提供运营管理服务所发生的必要成本，包含人工成本、物业费、维修保养费、能源费、行政办公费、技术服务费等。在基本运营管理费的使用上，运营管理机构自主决策。

其他由项目公司直接支出的预算内费用，外部管理机构支出无需项目公司有权机关单独审批，可直接根据运营管理协议约定由外部管理机构列支。

对紧急事项支出，外部管理机构应以最有利于基础设施项目整体运营和公募基金份额持有人利益的原则，可无需事先取得基金管理人等决策机构的书面同意，先行对基础设施项目采取必要的维修、改造、升级等应急保障措施。上述安排可充分体现运营管理机构在日常运营工作之外的自主决策权，使运营管理机构能自主应对突发事件，保障基础设施项目平稳运营。

因此，项目公司在资金运用方面给予了运营管理机构充分的独立自主权。

3) 对于运营管理机构的考核和激励约束机制

本基金的运营管理服务费包括了基本管理费和激励管理费。其

中，激励管理费中的激励考核和扣减机制的设置，体现了对运营管理机构考核和激励约束机制；团队业绩激励安排及奖励机制的设置，能调动运营管理团队和相关人员的积极性，实现激励和约束。具体考核和激励约束机制见本答复“（二）关于运营管理安排”的“2. 关于激励管理费”的答复内容。

激励管理费中的激励考核和扣减机制的设置使运营管理机构有动力提升基础设施项目的收益水平，对运营管理机构的履职行为起到正向引导作用。运营管理机构可以在保证项目安全稳定运行的情况下，自主决策日常运营相关事项及实施各类生产相关工作。

项目公司层面的决策机制设置对运营管理机构的日常经营给予了充分的授权，并通过《运营管理服务协议》明确运营管理机构的责任，提升运营管理水平，及时排除隐患，从而保障了日常经营的效率。

（2）基金公司层面

基金公司已设立基础设施与不动产投委会（以下简称“投委会”），制定运营管理相关的制度，履行相关决策职责，从而充分发挥运营管理机构及相关方参与基础设施项目运营的作用。

1）基础设施与不动产投委会

华夏基金投委会负责公募REITs的投资决策工作，其中涉及运营管理相关工作的内容包括：履行项目公司股东职责，决策应由股东决定的重大事项；决定向项目公司委派执行董事、监事、总经理和财务负责人，对委托事项之外的经营管理事项进行决策。

2）运营管理相关的制度

基金管理人针对公募REITs业务制定了严格的项目运营、信息

披露、风险控制等控制制度，包括《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度》等。基金管理人的相关制度体系较为完善。

3) 运营管理服务协议约定的职责

本基金在《运营管理服务协议》中约定基金公司对运营管理机构的相关职责，包括：审查运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求；关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、计划管理人、项目公司利益；对运营管理服务内容进行监督；督促对运营管理机构不符合要求的履职行为进行整改等。

总体而言，投委会主要决策前述项目公司层面重大事项，非重大事项由项目公司与运管机构具体执行，在保证效率的同时，能充分发挥运营管理机构的主观能动性，从而确保基础设施项目平稳运行。

(3) 资产支持证券管理人层面

项目公司吸收合并SPV公司后，专项计划成为项目公司的股东，资产支持证券管理人代表专项计划对于基础设施项目拥有间接决策权。根据《运营管理服务协议》约定，资产支持证券管理人对运营管理机构的相关职责包括：审查运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求；关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司利益；对运营管理服务内容进行监督；督促对运

营管理机构不符合要求的履职行为进行整改等。

根据《运营管理服务协议》约定，资产支持证券管理人应与基金管理人就基础设施项目运营管理应进行有效分工、高效合作，并配合外部管理机构履行运营管理职责。

此外，资产支持证券管理人中信证券设置了资产证券化产品存续期管理团队，与清算部一同负责专项计划的收益分配、报告编制、项目清算、监管自查、持有人大会召集、风险预警等存续期管理工作。

综上，资产支持证券管理人层面设置了规范的运营管理监督机制，同时设置了专门的存续期管理团队负责存续期收益分配及信息披露等事宜，督促运营管理机构规范管理基础设施项目，对基础设施项目平稳运营提供了进一步保障。

（4）基金份额持有人大会与持有人大会日常机构（如有）方面

本基金在基金产品层面设立基金份额持有人大会，未设置基金份额持有人大会日常机构。由于本基金运营管理机构或其同一控制下的关联方合计持有本基金不少于35%的基金份额，运营管理机构有权就项目运营中有关重要事项召集基金份额持有人大会。

本基金《基金合同》“第八部分 基金份额持有人大会”对基金份额持有人会议做了相关约定，其中基金份额持有人大会“一、召开事由”相关设置安排对运营作用的约定如下：

“（13）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产5%的关联交易（金额是指连续12个月内累计发生金额）。”

.....

(15) 除本基金合同约定解聘运营管理机构法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的”

同时，“二、提案人”相关设置安排如下：

“基金管理人、基金托管人、代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。”

由于本基金运营管理机构或其同一控制下的关联方合计持有本基金不少于35%的基金份额，运营管理机构有权就项目运营中有关重要事项召集基金份额持有人大会。该安排向运营管理机构提供了在与基金管理人及基金托管人意见不一致时发表意见的渠道，能够充分保障运营管理机构自身的权益，更好的发挥其参与基础设施项目运营的作用。

综上所述，本基金在项目公司层面对运营管理机构在基础设施项目日常经营管理方面给予了充分的授权，在基金管理人层面对运营管理事项设置了有效的分层审批机制，在资产支持证券管理人层面设置了规范的运营管理监督机制，在基金份额持有人大会层面安排了合理的决策机制。本基金通过层层递进的管理措施和决策机制，在充分保障运营管理机构自身的权益基础上，能够有效激励运营管理机构市场化运营基础设施项目，上述安排能够充分发挥运营管理机构及相关方的专业能力、提升运营管理效率。

（四）关于基础设施项目估值

1.关于出租率。根据申报材料近三年及一期，温泉凯盛家园项目出

租率分别约为84%、83%、89%和88%，预测期内出租率假设为93%。请管理人、评估机构结合扩募项目的所在区位、历史出租率、现有租约到期时间分布、区域可比项目出租率、配租及转租的效率、同区域同类资产的市场供需情况等，对未来出租率参数设置的合理性发表明确意见。

答复：

本次更新评估机构戴德梁行已将温泉凯盛家园预测期内出租率假设由93%下调至91%，基金管理人及评估机构认为调整后出租率假设具备合理性。主要原因如下：

(1) 温泉凯盛家园项目所在区域宏观经济发展向好，项目周边居住环境良好

温泉凯盛家园项目位于北京市海淀区温泉镇南部板块。海淀区作为北京市的科教中心和高新技术产业基地，区域经济发展活跃，人口流入量大。根据统计，2024年上半年海淀区实现地区生产总值5,754.7亿元，按不变价格计算，同比增长6.6%，全市占比26.4%，经济增速分别比全国和北京市高出1.6和1.2个百分点。区域内常住人口为312.4万人，其中常住外来人口105.9万人，占常住人口的比重为33.9%。上述数据表明，海淀区具有强大的人口吸附能力，也为本项目提供了稳定的租赁市场。

海淀区作为北京市教育资源最为集中的区域之一，拥有众多知名中小学校，如北京大学附属中学、清华大学附属中学等，教育资源丰富且优质。此外，项目邻近永丰产业基地、西三旗等办公聚集区，区域入驻企业超过千家，包括众多高新技术企业，吸引了大量办公人群和高新技术企业员工，进一步扩大区域内的住房租赁需求。

项目所处温泉镇位于海淀区北部，周边商业及生活配套齐全，有兴泉商业广场、天兰商场、西北旺万象汇等商贸设施，亦有温泉公园、白家疃公园、稻香湖公园等休闲娱乐场所，人文环境良好。项目周边交通通达性较高，公共交通配备齐全，多条公交线路经过，可满足居民日常出行需求。

(2) 温泉凯盛家园项目出租率假设与当前实际出租情况相符

温泉凯盛家园项目历史及当前出租率情况如下表所示：

年份	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年3月	2024 年6月	2024 年末	未来各 年度出 租率假 设
温泉 凯盛家园	84%	83%	89%	88%	94%	98%	91%

注：上述出租率为截至年末或期末的时点出租率水平。

1) 项目一居室配租政策已放松，租户范围有所增加

温泉凯盛家园项目属于限价商品房收购项目，历史出租率偏低主要是因为房间户型偏大，在政策及选房意愿方面受到一定影响。具体为：本项目单户面积较大，一居室及二居室户型均属于公租房公开配租类型中的大套型，根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号），大套型仅面向子女年满10周岁的单亲家庭及3人以上家庭配租，因此本项目受众人群及配租安排有所受限，租户选房意愿上也有一定影响。温泉凯盛家园具体房间套型情况如下表：

表 温泉凯盛家园房间套型情况

套型	套型面积 (平方米)	房间数	合计面积 (平方米)
----	---------------	-----	---------------

套型一 (一居室)	58-63	302	18,107.93
套型二 (二居室)	77-83	453	36,009.45
合计	-	755	54,117.38

数据来源：北京保障房中心

目前，配租限制方面已有所缓解。根据 2023 年 8 月北京市海淀区住房保障事务中心发布的《关于保障家庭公租房建议按居室划分配租套型的函》，为缓解海淀区配租供需不匹配问题，在海淀区第二十一批及后续公租房配租工作中建议按照居室划分房源配租套型，即二居室为大套型、一居室为中套型、零居室为小套型，同时海淀区允许较小套型登记家庭向上升一档，即小套型登记家庭可以选择较大套型的剩余房源。由于海淀区轮候家庭中“宿舍、单居或小套型”的家庭占比超 70%，供需矛盾突出，故此项政策能缓解温泉凯盛家园项目户型较大导致的选房受限。

2) 趸租方式帮助项目出租率实现持续提升

在趸租方面，温泉凯盛家园项目目前也有稳定的趸租租户需求。根据北京市住建委于 2024 年 1 月发布了京建函〔2024〕25 号，本项目有 57 套共计 4,163.78 平方米的房源已进行了趸租调配，并于 2024 年 4 月前分配入住。上述调整后，温泉凯盛家园项目出租率明显改善，截至 2024 年 6 月末出租率已经提升至 94%，截至 2024 年末，本项目出租率已经提升至 98%，项目整体出租水平已趋于稳定。

(3) 温泉凯盛家园租约到期分布合理，租约集中到期对出租率的影响较小

温泉凯盛家园项目与其余公租房项目类似，租约期限大部分为

2-3年。截至2024年12月31日，温泉凯盛家园项目租约期限分布合理，一年以内到期租约占比不超过10%。具体情况如下：

表 温泉凯盛家园项目租约期限分布情况

项目	套数	面积（平方米）	面积占比
2至3年（不含2年，含3年）	617	43,880.38	82.47%
1至2年（不含1年，含2年）	65	5,002.63	9.40%
1年及以内	59	4,321.88	8.12%
合计	741	53,204.89	100.00%

数据来源：北京保障房中心

截至2024年12月31日，温泉凯盛家园项目按照年份划分的到期租约情况如下表，到期时间分布较均衡。

表 温泉凯盛家园项目租约到期分布情况

到期年份	面积（平方米）	占比
2024年	59.05	0.11%
2025年	15,431.58	29.00%
2026年	19,727.65	37.08%
2027年	17,986.61	33.81%
合计	53,204.89	100.00%

注：2024年数据为2024年12月31日当日租约到期

数据来源：北京保障房中心

综上，温泉凯盛家园项目未来不存在租约集中到期情况，能够保持一定的租赁稳定性和可控性，为项目的长期稳健运营提供基础。

（4）温泉凯盛家园项目通过配租及趸租相结合的方式，保障项目的稳定出租

1）公开配租及趸租的相关流程及周期

①公开摇号配租

公开摇号配租按照各区住房保障管理部门制定的配租计划组织实施，一般每年两次。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时 2-6 个月。

②趸租

根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，该租赁方式即公租房趸租。北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作，并要求在下发配租通知的 1-2 月内趸租单位与产权单位完成房源对接，从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同，到最终租户入住，一般 1-3 个月。

2) 温泉凯盛家园项目历史配租及趸租效率

根据原始权益人提供资料，自 2021 年至今，温泉凯盛家园共参与了 9 次配租及 9 次企业趸租。从配租及趸租的频率来看，两种方式的频率基本相当，平均每年在 2-3 次左右，2024 年频率也都有所提高，截至 2024 年 12 月底，2024 年已经进行了 3 次配租及 4 次趸租，温泉凯盛家园项目整体配租及趸租的效率较高。

(5) 区域市场同类型住房供需关系稳定

根据公开信息查询，温泉凯盛家园项目自 2021 年至今共开展过

6次保障性租赁住房公开配租意向登记工作，累计提供可配租房源11,541套，租户参与意向登记共15,269套。海淀区公租房市场整体供需情况稳定。

表：2021年至今海淀区公租房配租情况

日期	配租公告	配租房源套数	意向登记套数
2021年9月	关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告	3,512	5,962
2022年5月	关于启动海淀区第二十批公共租赁住房配租意向登记公告	1,645	3,441
2023年8月	关于启动海淀区第二十一批公共租赁住房配租意向登记公告	2,700	2,984
2023年11月	关于启动海淀区第二十二批公共租赁住房配租意向登记公告	936	648
2024年3月	关于启动海淀区第二十三批公共租赁住房配租意向登记公告	1,268	1,113
2024年9月	关于启动海淀区第二十四批公共租赁住房配租意向登记公告	1,480	1,121
合计		11,541	15,269

数据来源：北京海淀区政府网站

根据原始权益人提供资料，温泉凯盛家园项目所在海淀区由北京保障房中心持有并运营的其他项目共8个（不包含温泉凯盛家园项目），截至2024年12月末，8个项目平均出租率为84%。其中，项目A及项目E位于海淀区西北部，较海淀区产业集中区距离较远，周边基础设施较不完善，房源吸引力不足。温泉凯盛家园项目周边产业、商业及其他配套齐全，整体出租表现情况较好。

表：截至2024年12月31日北京保障房中心在海淀区经营项目情况

序号	项目名称	投入运营房	投入运营房源面	已租房源	出租率 ²⁰
----	------	-------	---------	------	-------------------

20出租率=已租房源数量/投入运营房源数量

		源数量 (套)	积 (平方米)	(套)	
1	项目A	2,373	135,901.70	1,796	76%
2	项目B	1,046	45,588.69	978	93%
3	项目C	1,888	154,357.18	1,687	89%
4	项目D	1,664	86,244.46	1,303	78%
5	项目E	107	6,643.04	55	51%
6	项目F	458	20,053.66	326	71%
7	项目G	134	6,212.67	127	95%
8	项目H	1,396	76,564.72	1325	95%
	小计	9,068	531,566.12	7,597	84%

数据来源：北京保障房中心

(6) 区域内未来供给项目有限

根据评估机构公开渠道查询了解，目前温泉凯盛家园所在区域周边未来3年仅有1个保障性租赁住房项目入市，总供应套数2,016套，预计于2025年入市。新增供给相对规模有限。具体未来供应情况如下：

区域周边未来3年入市同类型项目情况（公开查询）

序号	项目名称	项目类型	预计入市时间	建筑面积 平方米 (平方米)	预计供应 套数 (套)
1	海淀区上庄镇东小营村B01/B02等地块集体土地租赁住房项目	保障性租赁住房	2025年	247,046	2,016

综上，由于温泉凯盛家园项目自身所处海淀区周边产业及人口优势明显、项目自身出租率高且已处于稳定状态，项目周边供需状况良好等因素，本次评估出租率按照91%考虑具备合理性。

2.关于租金。根据申报材料，截至2024年3月31日，朗悦嘉园项目、

光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛项目平均签约租金分别为32元/平方米/月、32元/平方米/月、40元/平方米/月、37元/平方米/月。请管理人披露扩募项目报告期各期末及期末有效租金单价、月平均租金单价、最近一期新签合同实际租金单价（如有）、与可比项目及市场项目租金水平对比情况。

答复：

（1）扩募项目报告期各期末及月平均租金单价情况

基础设施项目报告期各期末有效租金单价、月平均租金单价情况如下（单位：元/月/平方米）：

表 基础设施项目历史三年期末及月平均租金水平

单位：元/月/平方米

项目名称	2022 年		2023 年		2024 年	
	期末时点租金	月平均租金	期末时点租金	月平均租金	期末时点租金	月平均租金
朗悦嘉园	32	32	32	32	33	32
光机电	32	32	32	32	34	33
盛悦家园	40	40	40	40	41	40
温泉凯盛家园	37	37	38	38	38	38

注：1.由于公租房项目不包含免租期，因此租金水平均为有效租金；2.月平均租金为当年内各月末时点租金算数平均。

数据来源：北京保障房中心

（2）扩募项目最近新签合同租金情况

根据北京住建委相关规定，公租房租金实施动态调整，对公租房租金标准调整后新签订的公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行。本次扩募 4 个基础设施项目的在执行租金水平如下：

1) 朗悦嘉园

根据北京住建委最新批复（京建函〔2024〕380号），朗悦嘉园于基准日2024年12月31日的公租房租金标准为35元/平方米/月。

2) 光机电

根据北京住建委的租金批复（京建函〔2023〕195号），光机电于基准日2024年12月31日的公租房租金标准为35元/平方米/月。

3) 盛悦家园

根据北京住建委最新批复（京建函〔2024〕380号），盛悦家园于基准日2024年12月31日的公租房租金标准为44元/平方米/月。

4) 温泉凯盛家园

根据北京住建委最新批复（京建函〔2024〕380号），温泉凯盛家园于价值时点2024年12月31日的租金标准为42元/平方米/月。

表 基础设施项目新签租约的执行租金情况

序号	项目名称	项目区位	截至 2024 年 12 月 31 日在 执行租金水平 (元/月/平方米)
1	朗悦嘉园	房山区	35
2	光机电	通州区	35
3	盛悦家园	大兴区	44
4	温泉凯盛家园	海淀区	42

数据来源：北京保障房中心

(3) 可比项目及市场项目租金水平对比情况

1) 基础设施项目周边同类型可比公租房项目租金水平

① 朗悦嘉园

截至2024年12月31日，朗悦嘉园所在的房山区内由北京保障房

中心经营的公租房同类型可比项目共7个，平均在执行新签租金水平为30元/平方米/月，朗悦嘉园在执行的租金单价35元/平方米/月，与区域内可比项目租金水平接近。

表 截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在房山区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	房山	项目 A	33
2	房山	项目 B	33
3	房山	项目 C	20
4	房山	项目 D	20
5	房山	项目 E	33
6	房山	项目 F	36
7	房山	项目 G	32
可比项目平均租金水平			30
朗悦嘉园租金水平			35

数据来源：北京保障房中心

②光机电

截至2024年12月31日，光机电所在的通州区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共9个，平均在执行新签租金水平为33元/平方米/月，光机电在执行的租金单价35元/平方米/月，与区域内可比项目平均租金较接近。

表 截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在通州区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	通州	项目 A	34
2	通州	项目 B	28
3	通州	项目 C	35

4	通州	项目 D	35
5	通州	项目 E	35
6	通州	项目 F	35
7	通州	项目 G	35
8	通州	项目 H	24
9	通州	项目 I	39
可比项目平均租金水平			33
光机电租金单价水平			35

数据来源：北京保障房中心

③盛悦家园

截至2024年12月31日，盛悦家园所在的大兴区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共6个，平均在执行新签租金水平为38元/平方米/月。盛悦家园在执行的租金单价44元/平方米/月，与区域内可比项目平均租金较接近。

表截至2024年12月31日北京保障房中心在大兴区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平 (元/平方米/月)
1	大兴	项目 A	38
2	大兴	项目 B	35
3	大兴	项目 C	37
4	大兴	项目 D	42
5	大兴	项目 E	44
6	大兴	项目 F	30
可比项目平均租金水平			38
盛悦家园租金单价水平			44

数据来源：北京保障房中心

④温泉凯盛家园

截至2024年12月31日，温泉凯盛家园所在的海淀区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共8个，平均在执行新签租金水平为49元/平方米/月。温泉凯盛家园在执行的租金单价42元/平方米/月，低于区域内可比项目平均租金。

表 截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在海淀区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平 (元/平方米/月)
1	海淀	项目 A	35
2	海淀	项目 B	44
3	海淀	项目 C	32
4	海淀	项目 D	52
5	海淀	项目 E	32
6	海淀	项目 F	37
7	海淀	项目 G	80
8	海淀	项目 H	82
可比项目平均租金水平			49
温泉凯盛家园租金单价水平			42

数据来源：北京保障房中心

2) 基础设施项目周边市场化项目租金水平

基础设施项目分别位于房山区良乡大学城北板块、通州区中关村光机电板块、大兴区旧官南板块及海淀区温泉镇南部板块，据统计，截至2024年12月，项目周边普通住宅租金情况如下：

本次4个入池资产分别位于房山大学城北板块、通州光机电板块、海淀温泉镇南部板块及大兴旧官南板块。根据CREIS中指数据库相关数据，本次入池资产租金定价均低于周边市场水平，未来具备一定上涨空间。本次入池资产租金与所在板块市场租金的对比情况如下：

表 截至2024年12月标的项目所在板块市场租金情况

项目名称	公租房租金定价 (元/平/月)	中指数据库	
		所在板块租金水平 (元/平/月)	折扣率
朗悦嘉园	35	43.99	80%
光机电	35	69.27	51%
盛悦家园	44	71.98	61%
温泉凯盛家园	42	77.84	54%

注：所在板块租金水平为一居和二居户型的平均租金；折扣率指各项目现行租金定价占对应市场化租金的比例。

数据来源：CREIS中指数据库

3.关于清缴率。根据申报材料，截至2024年6月末，光机电项目近三年及一期清缴率分别约为98%、97%、96%和96%，三年平均清缴率约为97%。请管理人补充披露清缴率具体计算公式，欠缴租金的具体原因，涉及租户比例及相关违约情况的处理方式，未来是否可能持续发生欠缴情况及风险缓释措施。

答复：

(1) 清缴率具体计算公式如下：

截至2025年1月末，光机电项目2022-2024年的清缴率分别约为97%、97%和98%。清缴率计算公式如下：清缴率=截至某一时点的项目某期应收实收的收入总额/项目某期应收收入总额。

(2) 欠缴租金原因及涉及租户比例如下：

光机电项目欠缴租金的主要有以下几类原因：1) 租户因收入状况不佳欠缴租金；2) 租户因过节临时欠缴，预计在2个月内补齐租金；3) 租户因病因事生活困难暂无法缴纳租金；4) 欠缴租户已退租。截至2025年1月末，光机电项目2024年各类欠缴原因涉及租户

比例如下：

欠缴原因	2024年1-12月
涉及租户总数量	32
1) 租户因收入状况不佳欠缴租金	34.4%
2) 租户因过节临时欠缴，预计短期内补齐	31.3%
3) 租户因病因事生活困难暂无法缴纳租金	25.0%
4) 租户已退租	9.4%

数据来源：北京保障房中心、燕东投资

(3) 相关违约情况的处理方式

对于欠缴租金（违约）的租户，外部管理机构将在做好对于特殊人员及情况的应急预案、避免发生风险舆情的基础上，开展各类形式的催缴工作，具体方式如下：

1) 加强催缴，通过电话催缴、入户催缴、办公室约谈、户籍街道及家属协助，发放催缴通知单等，督促租户补交租金；对于有补交意愿、制定还款计划，按照计划补交租金的租户，经上报领导批准，补齐租金后，继续签订合同；

2) 对于无力缴纳租金的欠缴户，告知其可办理欠费退租手续，收回房屋，产权单位保留追缴所欠租金的权利，租户后期进行补交或者进行行政诉讼。

3) 对拒不缴纳租金的租户，按照风险程度分类，对欠缴家庭发放解除合同通知书及限期腾退告知书，督促其办理同时将租户交款情况、催缴情况等资料整理，上报承租人户籍所在的区级住房保障部门，进行行政诉讼，终止其公租房租赁资格，腾退房屋并追缴租金。对于拒不缴纳租金的租户，如之前已进行诉讼并判决，搜集租户的房产及名下财产情况，有确认信息后，向法院申请强执；

(4) 未来是否可能持续发生欠缴情况及风险缓释措施

由于光机电项目租赁分散度较高，租户数量较多，未来不排除项目仍出现欠缴情况，但根据历史数据可见，项目历年清缴率呈现较为稳定的态势。

针对欠缴情况，运营管理机构已具备较为成熟的处理违约情形的经验，针对欠缴租户将采取各类催缴措施，最大程度保证健康的收缴水平。同时，在项目资产评估的现金流预测中，亦参考历史项目清缴率对各个项目未来的坏账予以充分考虑，光机电项目历史清缴率及未来预测清缴率对比如下：

表 光机电项目历史清缴率（截至 25 年 1 月末）及预测清缴率对比

项目名称	2024年	2023年	2022年	历史三年平均	预测假设（1-租金损失率）
光机电	98%	97%	97%	97%	96%

因此，欠缴影响已合理反映在了资产估值中，亦对该部分影响起到了缓释作用。

4.关于折现率。根据申报材料，评估机构采用了 6%的折现率。请管理人、评估机构结合新购入项目区位分布对折现率取值的合理性发表明确意见。

答复：

折现率，即报酬率，是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。

本次扩募 4 处底层折现率最终选择为 6%，其中无风险利率为 1.68%，相较首发时有显著下降；投资不动产风险补偿均值为 3.5%，与首发资产一致；其余风险补偿值为 0.75%，相较与首发的-0.375%的风险补偿有显著的增加，扩募资产已考虑到区位弱于首发资产导致的风险补偿提高。

基础设施项目折现率取值情况

折现率	首发项目参数选取	扩募项目参数选取
无风险报酬率	2.78%	1.68%
风险报酬率——投资不动产风险补偿均值	3.50%	3.50%
风险报酬率——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	-0.375%	0.75%
合计	6.00%	6.00%

注：折现率取值以 0.25% 归整

扩募资产具体各类风险补偿分析如下：

投资不动产的风险补偿：指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.5% 作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

缺乏流动性风险补偿：在上述投资不动产的风险补偿基础上，根据近期市场情况及不动产行业情况进行调整。评估测算中通常参考近期市场大宗交易成交量及市场活跃度对市场流动性风险进行调整，在交易量或活跃度低于市场平均水平时，增加该项风险补偿值，在交易量或活跃度高于市场平均水平时，减少该项风险补偿值。此外，不同的不动产行业也会带来流动性风险的差异。

根据戴德梁行资本市场部的统计，北京 2024 年大宗交易成交量较首次发行参考之 2021 年水平下降 40%，反映出投资市场对于北京整体资本市场的审慎及观望。但本基金基础设施项目均为公共租赁住房，其行业属于租赁住房业态。租赁住房项目因其市场需求较稳定，资产运营具有较强的抗周期性，加之近期政策利好，逐渐成为大宗交易市场备受关注的业态之一，无论是交易宗数还是宗数占比均呈现上升态势。综合北京市资本市场环境情况及租赁住房行业市场关注度，本次扩募的缺乏流动性风险补偿较首次发行持平，不作调整。

区位风险补偿：在上述投资不动产的风险补偿基础上，根据资产所在城市、区域、交通及居住便利性情况等方面的差异进行调整。

扩募资产与首发资产均位于一线城市北京，其中扩募资产主要分布在北京市的非中心城区，如房山良乡、通州台湖和大兴旧宫。相较于位于海淀西二旗和朝阳青年路的首次发行资产，本次扩募项目所处区域相对偏远。另有一处资产位于海淀温泉镇，位于北京市主城区之一的海淀区，但温泉镇位于海淀区的北部，距离核心中心区域尚有一定的距离。同时受区位因素影响，扩募资产周边的交通

故在合规风险补偿与首次发行持平，不作调整。

增长风险补偿：是指由于未来收益预测的不确定性所需的风险补偿，不动产估值测算中，预测期内按照设定的租金递增幅度考虑，预测期外净收益按照长期增长率递增至土地使用权到期日。

本次扩募项目现行租金水平较低，历史公租房租金标准调整幅度高，故本次评估中预测期内的租金增长率较首次发行有所提高。考虑到预测期内的租金增长水平提升，本次扩募资产增长风险补偿略高于首次发行资产。

特殊经营风险补偿：本次扩募基础设施项目运营均已满3年，整体经营稳定，且截至价值时点，未有已获知的重要政策变更调整、周边规划调整等特殊经营风险，故不涉及特殊经营风险补偿。

建筑物通用及维护特殊风险补偿：本次扩募基础设施项目建筑形态与首次发行基础设施项目一致，且近期不存在大型修缮改造风险，项目运营期间建筑物维护良好，故不涉及建筑物通用及维护特殊风险补偿。

综上，本次扩募资产在无风险报酬率及各风险补偿较首发资产调整趋势如下：

风险因素	调整趋势
无风险报酬率	下调↓
风险报酬率	上调↑
其中	-
投资不动产的风险补偿	持平→
缺乏流动性风险补偿	持平→
区位风险补偿	小幅上调↑
行业及管理负担风险补偿	持平→
合规风险补偿	持平→

增长风险补偿	小幅上调↑
--------	-------

考虑扩募资产及首次发行资产在上述风险因素方面的差异，扩募资产折现率选取与首发资产一致，属于审慎合理水平。

(2) 基础设施所在城市及区位优势，折现率指标选择具有合理性

本次基础设施项目业态类型均为公共租赁住房类基础设施资产，对于此类不动产，区位优势主要根据资产所在城市、区域、交通及居住便利性情况等方面而定。本次新购入基础设施资产均位于北京市居住聚集区，周边生活配套齐全、教育资源丰富、宜居指数高。具体情况如下：

1) 朗悦嘉园

朗悦嘉园位于北京市房山区。房山区临近中心城区，能够承接来自中心城区的产业转移、人口疏散等功能。2023 年房山区实现地区生产总值（GDP）884.8 亿元，剔除价格因素影响，比上年增长 4.7%；全区居民人均可支配收入达到 52,384 元，比上年增长 6.3%；全区居民人均消费支出达到 31,856 元，比上年增长 12.1%。根据第七次全国人口普查，房山区的常住人口约为 131 万人。与 2010 年第六次全国人口普查的 94 万人相比增长了 38.9%，年平均增速为 3.3%。区域经济发展良好，人口增长较快，住房需求稳定。

此外，项目紧邻北京重点建设的两大高教园区之一的良乡大学城。良乡大学城入驻了包括北京理工大学、中国社会科学院大学、北京中医药大学、北京工商大学和首都师范大学在内的五所高校，目前拥有约 5.5 万名师生。近年来，大学城新增入驻企业超过 6,000

家，新增就业岗位超 3 万个，区域内住房租赁需求旺盛。项目亦靠近地铁房山线 and 市郊铁路，还有京港澳、京良路等多条高速公路，交通便捷。

朗悦嘉园项目自 2015 年起运营，截至目前已运营 9 年，已达到稳定运营阶段。项目户型分为大中小三个套型，所有套型均符合公租房户型标准，可满足家庭及单身青年等多个群体的居住需求。

2) 光机电

光机电项目位于北京市通州区。通州区是北京市的副中心，近年来随着城市副中心建设的推进，区域发展迅速，成为宜居宜业的新城区之一。目前通州区已规划建设了 15 分钟步行生活圈，旨在打造国际一流的和谐宜居之都示范区。居民可以享受到便利的社区商业和服务设施，满足多层次、个性化的消费需求。区域内医疗资源优质，已有友谊医院、安贞医院、首都儿科研究所、北大人民医院等优质医院落地，为居民提供高水平的医疗服务。

通州区 2023 年全年实现地区生产总值（GDP）1,303.6 亿元，同比增长 5%。根据第七次全国人口普查，通州区的常住人口约为 184 万人。与 2010 年第六次全国人口普查的 118 万人相比增长了 55.4%，年平均增速为 4.5%。区域内配套齐全，产业发展迅速，人口的不断流入使其住房需求保持稳健。

光机电项目自 2013 年起运营，截至目前已运营超 11 年，已达到稳定运营阶段。项目户型分为大中小三个套型，所有套型均符合公租房户型标准，旨在为不同的居住需求提供合适的居住空间，良好的居住环境使项目租户结构及经营情况较为稳定。

3) 盛悦家园

盛悦家园项目位于北京市大兴区。大兴区位于北京市南部，是北京市的新兴发展区域之一。项目邻近的亦庄经济开发区，是北京市唯一的国家级经济技术开发区，享有“国家级经济开发区”和“国家高新技术产业开发区”双重优惠政策。开发区的定位是京津城际发展走廊上的高新技术产业和先进制造业基地，承担着疏解中心城人口、聚集新产业、带动区域发展的重要任务。

2023 年，大兴区居民人均可支配收入 59,556 元，比上年增长 6.7%；居民人均消费支出 36,613 元，比上年增长 8.9%。根据第七次全国人口普查，大兴区（含北京经济技术开发区）常住人口约为 199 万人，与 2010 年第六次全国人口普查的 137 万人相比，增长 46.0%，年平均增长 3.9%。人口流入量大，住房需求强劲。

盛悦家园项目自 2015 年起运营，截至目前已运营 9 年，已达到稳定运营阶段。本项目租户多为四个中心相关单位职工，项目所拥有的中小两个套型高度契合该群体的租赁需求，且所有套型均符合公租房户型标准，整体租赁适配度高。

4) 温泉凯盛家园

温泉凯盛家园项目位于北京市海淀区。海淀区是北京市中心城区之一也是北京市教育资源最丰富的区域，如北京大学、清华大学和中科院等，形成了强大的科教资源聚集效应。区域内的中关村科技园区是中国的“硅谷”，吸引了大量高科技企业和人才。丰富的教育和就业资源，海淀区持续吸引大量人口流入。截至 2023 年末全区常住人口 312.5 万人，比上年末增加 0.1 万人。其中，常住外来人口

105.0 万人，占常住人口的比重为 33.6%。根据第七次全国人口普查数据，海淀区在北京人口排名中位列第二，人口基数大，海淀区强大的人口吸附能力，也为本项目提供了稳定的租赁市场。

2023 年海淀区全年实现地区生产总值 11,020.2 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.2%。全年全区居民人均可支配收入 101,315 元，比上年增长 5.4%。全年全区居民人均消费支出 63,084 元，比上年增长 10.8%。区域经济增长强劲，居民的生活水平在持续提升，消费能力和消费意愿均处于增长态势。

温泉凯盛家园项目自 2014 年起运营，截至目前已运营近 10 年，项目自身为限价商品房，居住环境及内部格局均优于周边其他公租房项目，竞争优势明显。

从以上基础设施项目的行业及区位分析来看，四个项目均位于北京市主要居住聚集区，交通区位优势明显，周边商业人文配套较齐全，人口基数及流入情况良好，住房需求稳定。

(3) 对比已发行上市的租赁住房 REITs 项目，基础设施项目折现率选取具备合理性

项目名称	所处城市	城市层级	估值时点	折现率
北京保障房 2 处底层资产（首发）	北京	一线城市	2022 年 3 月 31 日	6%
深圳人才安居 4 处底层资产	深圳	一线城市	2022 年 3 月 31 日	6%
厦门安居 2 处底层资产	厦门	二线城市	2022 年 3 月 31 日	6.5%
华润有巢 2 处底层资产（首发）	上海	一线城市	2022 年 6 月 30 日	6.25%
城投宽庭 2 处底层资产	上海	一线城市	2023 年 6 月 30 日	6%

招商蛇口租赁住房 2处底层资产	深圳	一线城市	2024年6月 30日	6%
--------------------	----	------	----------------	----

注：城市能级数据来源于第一财经·新一线城市研究所于2024年5月发布的《城市商业魅力排行榜》。根据上述排行榜，北京、上海、深圳属一线城市，厦门属二线城市。

从已发行上市项目对比情况，已发行上市的保障性租赁住房项目的折现率在6%-6.5%之间，其中城市能级及区域发展成熟度与本项目可比性较强的项目为北京保障房REIT（首发）、深圳人才安居REIT。同时由于北京保障房REIT（首发）、深圳人才安居REIT评估时点较早，从资金成本角度来看，2022年以来，LPR利率水平在持续下降，截止到2025年1月31日，5年期以上LPR已累计下降1个百分点左右，各类长期资产的报酬率也在持续下降。

因此综上所述，本次基础资产采用6%的折现率具备合理性。

5.关于税费。根据申报材料，对公租房经营管理单位免征营业税、印花税、房产税等，税收优惠执行期限暂定三年。本次评估在预测期内未考虑税费。请管理人及评估机构说明预测期未考虑税费是否具备充足依据，量化分析税收优惠政策变化对可供分配金额及基金端现金流、分派率的具体影响，在风险揭示中充分揭示上述风险。

答复：

（1）公租房税收优惠政策具有较强持续性和稳定性，预测期内未考虑税费具备合理性

近年来，有关部门持续针对租赁住房行业、包括公租房和保障性租赁住房在内的住房保障体系出台税收优惠政策，或延续既有税收优惠政策，持续稳定支持租赁住房降低税费负担。以下为近期住房保障体系内出台的有关税收优惠政策：

时间	政策	内容	状态 (是否在执行)
2008年3月	财政部、国家税务总局发布的《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号)	明确了支持廉租住房、经济适用住房建设的税收政策,涉及营业税、房产税、城镇土地使用税和印花税等多税种	1.经济适用房的政策在执行。 2.根据财税〔2014〕52号规定,有关廉租住房税收政策的规定自2014-08-15起废止,统一按公共租赁住房规定的税收优惠政策执行。
2010年6月	住房和城乡建设部、财政部、国家税务总局等七部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保〔2010〕87号)	为加快发展公共租赁住房建设提出指导性意见,确定了公共租赁住房在我国住房保障制度中的地位。其中明确对公共租赁住房的建设和运营给予税收优惠,具体办法由财政部、税务总局制订。	是
2010年9月	《财政部 国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》(财税〔2010〕88号)	该文件是公共租赁住房优惠政策最早的税收优惠文件,自2010年9月27日至2013年9月27日对公共租赁住房建设和运营的以下税种给予免税政策,涉及营业税、房产税、印花税、城镇土地使用税、土地增值税、契税等多税种。	否
2011年9月	国务院办公厅发布《国务院办公厅关	对廉租住房、公共租赁住房、经济适用住	是

	于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发[2011]45号);	房和棚户区改造安置住房,要切实落实现行建设、买卖、经营等环节税收优惠政策	
2014年8月	财政部、国家税务总局发布《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》(财税[2014]52号)	继续自2013年9月28日至2015年12月31日对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠涉及营业税、房产税、印花税、城镇土地使用税、土地增值税、契税等多税种。	否
2015年12月	财政部、国家税务总局发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》(财税[2015]139号)	继续自2016年1月1日至2018年12月31日对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠,涉及营业税、房产税、印花税、城镇土地使用税、土地增值税、契税等多税种。	否
2016年3月	《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号)	自2016年5月1日起,全面推开营业税改征增值税,2018年12月31日前,公共租赁住房经营管理单位出租公共租赁住房免征增值税。	否
2019年4月	财政部、国家税务总局发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2019年第61号)	继续自2019年1月1日至2020年12月31日对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠,涉及增值税、房产税、印花税、城镇土地使用税、土地增值税、契税等多税种。	否

2021年3月	财政部、国家税务总局发布《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号）	延长财政部税务总局公告2019年第61号文件的执行期至2023年12月31日，继续对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠。	否
2023年8月	财政部、国家税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号）	将公租房税收优惠政策延期执行至2025年12月31日，涉及增值税、房产税、印花税、城镇土地使用税、土地增值税、契税等多税种。	是

目前，公租房相关税收优惠政策已稳定持续执行十余年，期间优惠政策数次延期。此外，根据原始权益人确认，北京保障房中心有限公司持有的所有公共租赁住房项目自2011年起，未缴纳过上述各项税费。

综合以上历史情况，基金管理人及评估机构认为，有关部门支持公共租赁住房的税收优惠政策具有较强的持续性和稳定性，预测期内未考虑相关税费具备合理性。同时，评估机构已在评估报告中披露了对公共租赁住房相关税费的假设。

（2）税收优惠政策变化对可供分配金额及基金端现金流、分派率的具体影响

若目前税收优惠政策到期（2025年12月31日）后不再延期，则基础设施资产新增的各项税率如下：

税种	税率	备注
土地使用税	朗悦嘉园、盛悦家园适用六级土地税额，每年每平方米	根据《北京市地方税务局关于调整北京市城镇土地

	税额 1.5 元 光机电、温泉凯盛适用五级土地税额；每年每平方米税额 3 元	纳税等级分级范围的公告》确定土地级别每年每平方米税额如下： 一级土地 30 元；二级土地 24 元；三级土地 18 元；四级土地 12 元；五级土地 3 元；六级土地 1.5 元
房产税	从租：按照不含税销售额*12% 从价：每年按照房产原值*70%*1.2%	
印花税	租赁合同：租金的千分之一；其他类型的合同税率同常规对应税率	
增值税	应纳税额=销项税-进项税 销项税：不含税销售额*9% 进项税：取得专用发票可抵扣进项税	朗悦嘉园、盛悦家园、光机电、温泉凯盛项目均为自 2016 年 4 月 30 日之后取得，不能选择简易计税
土地增值税	参考“四级超率累进税率表”	

就本基金的可供分配金额预测，于预测期首年（2025年）税收优惠政策仍在执行期，首年的可供分配金额预计不会受到税收优惠政策变动的影 响。但以2026年为例，以上税种对可供分配金额的影响示例如下：

项目（单位：元）	文龙家园、熙悦尚郡	拟扩募项目
预测可供分配金额	52,639,958.33	34,963,722.07
若无税收优惠政策，新增的各项税负 ²¹	14,475,830.85	11,008,464.40
若无税收优惠政策的预测可供分配金额	38,164,127.49	23,955,257.67

²¹ 包含土地增值税、房产税及印花税；假设新增的增值税会反映在租金中，不由项目公司承担

考虑税收优惠政策的 2026年分派率 ²²	2.72%	4.21%
无税收优惠政策的2026 年分派率	1.97%	2.89%

(3) 招募说明书中已披露相关风险揭示内容

基金管理人在招募说明书等材料中亦披露了以上风险及相关情况：“(二十三) 税收政策调整风险：本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负。鉴于基础设施基金是创新产品，如国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益。

其中针对公租房资产，根据财政部、税务总局于2010年9月27日发布的《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》(财税〔2010〕88号)，公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征营业税、印花税、房产税等，税收优惠执行期限暂定三年。2014年8月11日，财政部、税务总局发布《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》(财税〔2014〕52号)，继续延长相应税收优惠政策至2015年12月31日。2015年12月30日，《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》(财税〔2015〕139号)延长公租房的相应税收优惠至2018年12月31日。2019年4月15日，《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(2019年第61号公告)延长公租房相应税收优惠政策至2020年12月31日，并进一步明确了公租房租金收入免征增值税。2021年3月

²² 文龙家园、熙悦尚郡项目分派率=对应可供分配金额/2025年2月11日(含)前二十个交易日平均市值；拟扩募项目分派率=对应可供分配金额/扩募项目拟募集规模

15日，财政部、税务总局发布《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（2021年第6号公告），将上述税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。2023年8月18日，财政部、税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2023年第33号公告），将上述税收优惠执行期限延长至2025年12月31日。上述公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。

本基金本次扩募交易拟投资的基础设施项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费，故本次评估在预测期内未考虑上述税费。如果税务部门因税收政策调整向各纳税主体征收任何额外的税负，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。极端情况下，公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。如因上述税收政策调整而导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，则本基金的可供分配金额将受到影响。”

6.关于压力测试。请管理人对影响估值价值的重要参数，包括出租率、租金单价增长率等进行敏感性分析，对不利情形进行压力测试。

答复：

管理人和评估机构补充披露了出租率及租金单价增长率的压力测试结果，具体如下：

出租率水平方面，基础设施资产出租率可能受到公共租赁住房政策、周边供需、市场环境对基础设施资产的整体影响。“基准出租率水平”以2024年12月31日为基准日的估值8.29亿所对应的稳定出租率93%（朗悦嘉园、光机电）、出租率91%（温泉凯盛家园）及90%（盛悦家园）水平。基础设施资产稳定出租率变化对目标基础

设施资产估值的影响如下表所示：

出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 5%	7.80	-5.9%
下降 2.5%	8.05	-2.9%
基准（93%/91%/90%）	8.29	0.0%
增加 2.5%	8.54	3.0%
增加 5%	8.77	5.8%

租金增长率方面，租金增长率会受到区域经济发展情况、调价政策等宏观因素影响。基准情景对应本次估值8.29亿对应的租金增长率每三年调增5%。预测期内租金增长率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

预测期内租金增涨率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 1%	8.15	-1.7%
下降 0.5%	8.23	-0.7%
基准（每三年 5%）	8.29	0.0%
增加 0.5%	8.36	0.8%
增加 1%	8.43	1.7%

（五）关于资产类型

请管理人、律师说明本次新购入基础设施项目认定为公共租赁住房项目的政策依据，配租对象、租金标准等是否符合相关政策要求。

答复：

（1）本次 REITs 扩募基础设施项目的固定资产投资管理手续、收购依据、租金定价文件和不动产权证共同明确其为公共租赁住房项目，本次新购入基础设施项目均属于北京市保障性住房体系范围，服务人群、租金标准符合相关政策要求，是具备保障性质的租赁住房

就本次 REITs 扩募基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园而言，在相应固定资产投资管理手续、收购依据、租金定价文件和不动产权证上共同均明确载明基础设施项目的“公共租赁住房”属性。具体如下：

1) 朗悦嘉园

①根据朗悦嘉园的工程规划许可《建设工程规划许可证》（建字第 110111201100107 号、2011 规（房）建字 0093 号）附件记载，项目性质为公租房。

②根据朗悦嘉园的收购依据北京市保障性住房建设投资中心领导小组第七次会议形成的《关于研究市保障房建设投资中心有关工作的意见》（北京市人民政府签报〔2015〕90262 号）记载，同意北京保障房中心收购房山区朗悦嘉园配建公租房项目。

③根据朗悦嘉园的定价文件《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2019〕173 号）记载，朗悦嘉园为公租房项目，租金标准由北京市住建委确定。

④根据北京保障房中心持有的朗悦嘉园的不动产权证记载，权利性质为“公共租赁住房”。

2) 光机电

①根据光机电的土地出让合同《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出[合]字（2009）第 0421 号）及《补充协议》记载，出让宗地中居住用途需建设公共租赁住房 29,000 平方米。

②根据光机电的立项手续《关于通州区台湖镇光机电一体化产

业基地二期 E 地块居住项目核准的批复》（京发改〔2010〕404 号）记载，项目应配建建筑规模 29,000 平方米公共租赁住房。

③根据光机电的工程规划许可《建设工程规划许可证》（建字第 110112201000517 号、2010 规（通）建字 0482 号）附件记载，项目性质为公共租赁住房。

④根据光机电的收购依据《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第一次会议纪要（第 11 期）》记载，同意原北京市公共租赁住房发展中心现有在建、收购（含意向收购）的保障性住房项目全部移交北京保障房中心。

⑤根据光机电的定价文件《北京市住房和城乡建设委员会关于调整紫南华苑等 15 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2023〕195 号）记载，光机电为公租房项目，租金标准由北京市住建委确定。

⑥根据北京保障房中心持有的光机电的不动产权证记载，权利性质为“公共租赁住房”。

3) 盛悦家园

①根据盛悦家园的土地出让合同《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出[合]字（2010）第 0422 号）及《补充协议》记载，项目需配建 30,000 平方米的公共租赁住房。

②根据盛悦家园的立项手续《关于大兴区地铁亦庄线旧宫站 4 号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目核准的批复》（京发改〔2011〕447 号）记载，项目应配建建筑规模 30,000 平方米公共租赁住房。

③根据盛悦家园的工程规划许可《建设工程规划许可证》（建字第 110115201100146 号、2011 规（大）建字 0055 号）附件记载，项目性质为公租房。

④根据盛悦家园的收购依据《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要（第 38 期）》记载，同意北京保障房中心投融资管理部签署大兴区地铁亦庄线旧官东 4 号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目收购协议。

⑤根据盛悦家园的定价文件《北京市住房和城乡建设委员会关于调整燕保·京原家园等 5 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2018〕498 号）记载，盛悦家园为公租房项目，租金标准由北京市住建委确定。

⑥根据北京保障房中心持有的盛悦家园的不动产权证记载，权利性质为“公共租赁住房”。

4) 温泉凯盛家园

①根据温泉凯盛家园的收购依据《关于海淀区收购部分经适房、限价房剩余房源作为公共租赁住房及定向安置房的复函》（京住审字[2013]17 号）记载，由北京保障房中心收购温泉 C07C08 限价房项目未配售房源，转为公共租赁住房。

②根据温泉凯盛家园的定价文件《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2019〕173 号）记载，温泉凯盛家园为公租房项目，租金标准由北京市住建委确定。

③根据北京保障房中心持有的温泉凯盛家园的不动产权证记载，

权利性质为“公共租赁住房”。

5) 本次 REITs 扩募基础设施项目为具备保障性质的租赁住房

就本次 REITs 扩募基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园而言，均属于北京市保障性住房体系范围，服务人群、租金标准符合相关政策要求，是具备保障性质的租赁住房。具体如下：

根据《北京市金融支持保障性住房建设的意见》，北京市保障性住房体系主要包括经济适用住房、限价商品住房、廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造、其它定向安置房等。基于此，本次 REITs 扩募基础设施项目是北京市保障性住房体系的组成部分。

根据本次 REITs 扩募基础设施项目对应的租赁台账及租赁合同抽样、北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2024 年 11 月 18 日）、基础设施项目对应的《不动产权证书》，基础设施项目整体符合以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主的要求，满足《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，以下简称国办发 22 号文）及《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（以下简称《北京市保租房实施方案》）项下关于保障性质的租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主的要求。

根据基础设施项目对应的租赁台账及租赁合同抽样、并经现场抽样走访基础设施项目，并根据原始权益人书面说明，基础设施项目承租人的公共租赁住房资格由相关住房保障管理部门审批，基础设施项目服务人群主要为本地户籍符合收入要求的人群、三房轮候

家庭（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）及符合条件的趸租单位租户，部分属于在本市无房或者在特定区域内无房的新市民、青年人、城市运行服务保障人员。满足国办发 22 号文及《北京市保租房实施方案》项下关于保障性质的租赁住房服务人群的要求。

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整紫南华苑等 15 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2023〕195 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2019〕173 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于调整燕保·京原家园等 5 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2018〕498 号）等本次 REITs 扩募基础设施项目租金批复文件、基础设施项目对应的租赁台账及租赁合同抽样，并根据原始权益人书面说明，对于符合北京市公共租赁住房资格相关要求的承租人，基础设施项目租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，满足国办发 22 号文及《北京市保租房实施方案》项下关于保障性质的租赁住房租金标准的要求。

（2）本次 REITs 扩募基础设施项目配租对象及租金标准符合相关政策要求

1）北京市公共租赁住房配租对象及租金标准政策要求

①北京市公共租赁住房配租对象政策要求

根据 2011 年 11 月北京市住房和城乡建设委员会公布的《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》，公共租赁住房的供应对象为本市中低收入住房困难家庭，包括以下三类：a.已通过廉租住

房、经济适用住房、限价商品住房资格审核尚在轮候的家庭；b.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（市住房城乡建设主管部门会同市相关部门根据本市人均可支配收入水平变化等对上述标准及时进行动态调整）；c.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，家庭收入符合前款规定标准，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。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

②北京市公共租赁住房租金价格政策要求

根据 2009 年 7 月北京市住房和城乡建设委员会等多部门公布的《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》，按照保本微利的原则并结合承租家庭负担能力和同类地段类似房屋市场租金一定比例下浮确定公共租赁住房租金。

2) 本次 REITs 扩募基础设施项目配租对象符合相关政策要求

①基础设施项目承租人包括配租租户及趸租租户

截至 2024 年 12 月 31 日，本次 REITs 扩募基础设施项目承租人包括个人配租租户、单位趸租租户和新就业职工配租租户²³，具体情况如下：

表 截至 2024 年 12 月 31 日各项目承租人情况

²³ 2016 年 5 月 4 日，北京市住房和城乡建设委员会发布了《关于面向新就业无房职工开展公租房配租试点公告》，将部分朗悦嘉园公租房项目作为新就业职工配租试点工作的标的房源。北京保障房中心反馈后续均未再采用该方式进行公租房配租。

项目名称	租赁方式	承租人类别	房间数	房间数占比
朗悦嘉园	个人配租	三房轮候	18	3.78%
		符合本市户籍收入要求	391	78.33%
		小计	409	82.11%
	单位趸租	单位趸租	53	10.54%
	新就业职工配租	新就业职工	37	7.36%
	合计			499
光机电	个人配租	三房轮候	74	16.33%
		符合本市户籍收入要求	257	57.27%
		小计	331	73.60%
	单位趸租	单位趸租	118	26.40%
	合计			449
盛悦家园	个人配租	三房轮候	0	0.00%
		符合本市户籍收入要求	38	12.97%
		小计	38	12.97%
	单位趸租	单位趸租	255	87.03%
	合计			293
温泉凯盛家园	个人配租	三房轮候	95	12.82%
		符合本市户籍收入要求	308	41.57%
		小计	403	54.39%
	单位趸租	单位趸租	338	45.61%
	合计			741

数据来源：北京保障房中心

②基础设施项目配租租户的公租房租赁资格已经过相关住房保障管理部门审核

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》，符合三房轮候条件的保障性住房轮候家庭，可持备案通知书到原申请街道办事处(乡镇人民政府)登记申请轮候配租公共租赁住房，公共租

赁住房轮候时间从原保障性住房备案登记日期起算；符合收入要求的本市城镇户籍家庭，向申请人户籍所在地街道办事处（乡镇人民政府）提出申请；符合相关条件的外省市来京工作人员，向申请人工作单位所在街道（乡镇）住房保障管理部门提出申请。上述申请通过后，对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度，不符合公共租赁住房申请条件的，由区县住房保障管理部门按照规定取消资格。

原始权益人将出具承诺函，承诺本次 REITs 扩募基础设施项目配租对象的公租房租赁资格均已由相关住房保障管理部门按照规定审批。

3) 本次 REITs 扩募基础设施项目租金标准符合相关政策要求

①基础设施项目租金标准根据北京市住房和城乡建设委员会相关租金批复确定

基础设施项目的租金标准根据北京市住房和城乡建设委员会相关租金批复确定，基础设施项目最新在执行租金批复具体情况如下：

表 基础设施项目最新在执行租金批复情况

项目名称	在执行批复	租金标准	租金标准调整起始日
朗悦嘉园	京建函[2024]380号	35元/平方米/月	2024年9月1日
光机电	京建函[2023]195号	35元/平方米/月	2023年8月1日
盛悦家园	京建函〔2024〕380号	44元/平方米/月	2024年9月1日
温泉凯盛家园	京建函〔2024〕380号	42元/平方米/月	2024年9月1日

注：对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整

②经抽查，基础设施项目项下租户的租赁合同相关信息已经住

建部门备案

管理人及律师从基础设施项目项下租户签署的租赁合同中抽取了部分租赁合同作为抽样样本（以下简称抽样样本）。就抽样样本，北京保障房中心提供了相应的租赁合同备案系统截屏。

③基础设施项目平均签约租金低于周边板块平均租金价格²⁴

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目平均签约租金低于周边板块平均租金价格，具体情况如下：

根据截至 2024 年 12 月 31 日基础设施项目在执行租金批复，朗悦嘉园项目租金标准为 35 元/平方米/月，相较良乡大学城北板块平均价格低约 20.44%；光机电项目租金标准为 35 元/平方米/月，相较中关村光机电板块平均价格低约 49.47%；盛悦家园项目租金标准为 44 元/平方米/月，相较旧官南板块平均价格低约 38.87%；温泉凯盛家园项目租金标准为 42 元/平方米/月，相较温泉镇南部板块平均价格低约 46.04%。

综上，本次 REITs 扩募基础设施项目租金标准根据北京市住房和城乡建设委员会相关租金批复确定；且经管理人及律师抽查，抽样样本租赁合同已完成备案；截至 2024 年 12 月 31 日基础设施项目平均签约租金低于周边板块平均租金价格，满足《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》等相关规定项下对租金标准的要求。

综上，本次 REITs 扩募基础设施项目的配租对象、租金标准符合相关政策要求。

²⁴ 周边板块良乡大学城北板块住房租金价格数据、中关村光机电板块住房租金价格数据、旧官南板块住房租金价格数据、温泉镇南部板块住房租金价格数据均来自于 CREIS 中指数据库相关数据。

二、其他反馈问题

(一) 关于重组安排

原始权益人拟将扩募项目相关资产、负债划转给项目公司，由项目公司承继与目标物业相关的截至基准日合同项下债权债务，基准日设定为2024年3月31日。截至2024年3月末，扩募项目流动负债合计2,836万元，非流动负债合计36,843万元。

1.请管理人补充披露上述负债的具体构成、形成原因及偿还安排。

答复：

(1) 上述负债的具体构成及形成原因

截至2024年3月31日及2024年12月31日，扩募项目负债的构成及形成原因如下：

单位：万元

具体构成	2024年3月31日	2024年12月31日	形成原因
应付账款	729.90	566.08	委托运营管理费、物业费、供暖费等
预收款项	943.66	1,227.34	预收租户租金
其他应付款	422.28	446.28	租户押金
一年内到期的非流动负债	743.94	-	主要为一年内即将到期的银行借款。
流动负债合计	2,835.78	2,239.70	-
长期借款	36,820.00	-	为建设运营产生的银行借款
长期应付款	23.28	17.74	应付质保金
非流动负债合计	36,843.28	17.74	-

1) 流动负债

扩募项目流动负债中，应付账款主要为朗悦嘉园项目和光机电

项目分别委托燕房投资、燕东投资产生的应付委托运营管理费。截至 2024 年 3 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，应付委托运营管理费余额分别为 663.43 万元及 508.50 万元。应付账款的其他组成主要系应付工程款、物业费、供暖费等开支。

扩募项目预收账款全部为预收租户租金；其他应付款全部为租户押金；一年内到期的非流动负债主要为一年内即将到期的银行借款。

2) 非流动负债

截至 2024 年 3 月 31 日，扩募项目长期借款余额为 36,820.00 万元，全部为项目为建设运营相关银行借款，其中光机电、朗悦嘉园、盛悦家园的借款余额分别为 12,550.00 万元、10,000.00 万元、14,270.00 万元。上述银行借款已于 2024 年 2 季度全部偿还，根据致同会计师事务所出具的备考审计报告，截至 2024 年 12 月 31 日，扩募项目长期借款余额为 0。

扩募项目的长期应付款主要为应付质保金。截至 2024 年 3 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，长期应付款余额分别为 23.28 万元及 17.74 万元。

(2) 扩募项目负债偿还安排

截至 2024 年 3 月 31 日，扩募项目负债主要为银行借款（长期借款）36,820.00 万元，占扩募项目负债总额的 92.80%。上述银行借款已于 2024 年二季度全额偿还。

经营负债中，扩募项目截至划转基准日（2024 年 9 月 30 日）的预收租金（预收账款）及预收押金（其他应付款）根据《集团内企

业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下简称“《划转协议》”）的相关安排划转至项目公司，由项目公司承担偿还义务。其他经营负债，划转基准日前产生的由北京保障房中心承担，划转基准日之后产生的由项目公司承担。

2.请管理人及律师补充披露重组的具体安排，并对相关安排是否符合《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）》第12条（三）项相关要求发表明确意见。

答复：

（1）本项目重组进展情况

1）已完成资产划转协议签署

北京保障房中心与京保宜居已于2024年10月2日签署《划转协议》，将基础设施项目划转至项目公司京保宜居，租赁合同中房屋租赁项下权利义务由项目公司京保宜居承继。

2）已完成资产过户和国有资产评估备案相关工作

截至本反馈答复出具之日，京保宜居已取得扩募资产的《不动产权证书》，完成了资产过户程序。同时，目前京保宜居已完成国有资产评估备案相关工作。

基金管理人已在《招募说明书》对重组安排进行充分披露，详见《招募说明书》之“第三部分 基础设施基金整体架构”之“六、项目公司相关情况”之“（四）重大重组情况”的内容。

（2）相关安排符合《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）

《2024年修订》第17条（三）项相关要求

由于北京保障房中心已与京保宜居签署《划转协议》，已完成资产过户并取得《不动产权证书》，合法持有基础设施项目相关资产，符合《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）（2024年修订）》第17条（三）项相关要求。

3.请管理人补充披露基准日至审计交割日过渡期损益归属情况。如果相关成本收益非由基础设施基金享有的，管理人应当在信息披露文件中作重要提示，并在发售相关文件中充分揭示估值价值与发售时资产价值的差异情况。

答复：

（1）自基准日至审计交割日过渡期损益归属原始权益人

根据《项目公司股权转让协议》的约定，同时考虑扩募项目与本基金首发项目交易安排延续的一致性，本基金基础设施项目自评估基准日起至交割日（不含，以下简称“过渡期”）项目公司因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益归原始权益人享有。自交割日（即专项计划设立之日）起归属基础设施基金。

（2）估值价值与发售时资产价值的差异处理方式

如上所述，本基金的过渡期损益归属安排可能导致基础设施项目截至交割日的资产价值与招募说明书中所载评估基准日的评估价值存在差异。对此，原始权益人及SPV公司确认并同意由基金管理人委托评估机构于基础设施基金扩募完毕后以交割审计基准日为交割评估基准日出具基础设施项目资产评估报告（简称“交割评估报

告”），交割评估费用由原始权益人承担，具体安排如下：1）若交割评估报告所载明的基础设施项目估值低于基础设施基金招募说明书（封卷稿）载明的基础设施项目于评估基准日的估值，估值差异金额应由原始权益人自行或指定其他主体于交割评估报告出具之日后（不含该日）的10个工作日内向SPV公司支付估值差异金额对应的资金；2）若交割评估报告所载明的基础设施项目估值大于或等于基础设施基金招募说明书（封卷稿）载明的基础设施项目于评估基准日的估值，则原始权益人及SPV公司均无需另行支付相关资金。

（3）新增的风险揭示事项

由于本基金基准日至审计交割日的过渡期损益归属原始权益人，基础设施项目截至交割日的资产价值可能低于招募说明书中所载评估基准日的评估价值，导致基金份额持有人利益受损。对此，原始权益人及SPV公司确认并同意由基金管理人委托评估机构于基础设施基金扩募完毕后以交割审计基准日为交割评估基准日出具基础设施项目资产评估报告（简称“交割评估报告”），交割评估费用由原始权益人承担，具体安排如下：1）若交割评估报告所载明的基础设施项目估值低于基础设施基金招募说明书（封卷稿）载明的基础设施项目于评估基准日的估值，估值差异金额应由原始权益人自行或指定其他主体于交割评估报告出具之日后（不含该日）的10个工作日内向SPV公司支付估值差异金额对应的资金；2）若交割评估报告所载明的基础设施项目估值大于或等于基础设施基金招募说明书（封卷稿）载明的基础设施项目于评估基准日的估值，则原始权益人及SPV公司均无需另行支付相关资金。

（二）关于合规手续

请管理人、律师核查扩募项目是否已取得立项、规划、环评、施工许可、验收等固定资产投资管理手续，并发表明确意见。请管理人、律师对项目竣工与环境保护验收时间间隔较长，是否存在行政处罚风险发表明确意见，并作风险提示，设置风险缓释措施。

答复：

（1）本次新购入基础设施项目已取得立项、规划、环评、施工许可、验收等固定资产投资管理手续

1) 立项手续：企业投资项目核准

根据《企业投资项目核准暂行办法》（国家发展和改革委员会令 第 19 号，2004 年 9 月实施，2014 年 6 月废止）第三条规定，企业投资建设实行核准制的项目，应按国家有关要求编制项目申请报告，报送项目核准机关。项目核准机关应依法进行核准，并加强监督管理。

根据《北京市人民政府贯彻实施国务院关于投资体制改革决定的意见》（京政发〔2005〕11号）规定，对企业不使用政府投资建设的项目，一律不再实行审批制，区别情况实行核准制或备案制。对国务院《政府核准的投资项目目录》（以下简称《目录》）内的企业投资项目，实行核准制管理。根据《目录》，结合本市实际，由市政府投资主管部门会同有关部门研究提出《北京市政府核准的投资项目目录细则》（以下简称《目录细则》），报市政府批准后实施。对核准制管理的项目，企业应当在项目取得规划、国土资源、环境保护、交通等部门的预审意见或批准文件之后，向政府投资主管部门提交

项目核准申请报告，政府投资主管部门按照规定要求进行核准。其中，报市政府投资主管部门核准的项目，各类预审意见或批准文件应由市政府相关部门出具。

根据《国务院政府核准的投资项目目录（2004年本）》（2013年废止）、《北京市政府核准的投资项目目录细则（2004年本）》（2015年废止），本次 REITs 扩募的基础设施项目，根据项目投资建设时的法律法规，属于实行核准制管理的项目。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下企业投资项目核准批复。

基础设施项目名称	企业投资项目核准批复文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目核准的批复》（京发改〔2011〕525号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011年4月19日
光机电	《关于通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块居住项目核准的批复》（京发改〔2010〕404号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2010年3月25日
盛悦家园	《关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目核准的批复》（京发改〔2011〕447号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011年4月11日
温泉凯盛家园	《关于海淀区温泉镇C06、C07、C08、C11地块限价商品住房项目核准的批复》（京发改〔2011〕1145号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011年7月8日

2) 规划手续：建设用地规划许可及建设工程规划许可

根据《中华人民共和国城乡规划法（2007）》（2008年1月实施，于2015年、2019年修正）第三十八条第二款规定，以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，在签订国有土地使用权出让合同后，建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。第四十条第一款规定，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

根据《北京市城乡规划条例》（2009年10月实施，于2019年修订、2021年修正）第二十三条规定，本市依法实行规划许可制度，各项建设用地和建设工程应当符合城乡规划，依法取得规划许可。规划许可证件包括选址意见书，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证和相应的临时规划许可证。城镇建设项目应当按照建设工程规划许可证或者临时建设工程规划许可证的许可内容进行建设；农村建设项目应当按照乡村建设规划许可证或者临时乡村建设规划许可证的许可内容进行建设。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下建设用地规划许可和建设工程规划许可。

基础设施项目名称	手续类型	文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110111201100012号、2011规（房）地字0007号）	北京市规划委员会 ²⁵	2011年5月5日
	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110111201100107号、2011规（房）建字0093号）	北京市规划委员会	2011年11月17日
光机电	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110112200900064号、2009规（通）地字0047号）	北京市规划委员会	2009年12月14日
	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110112201000517号、2010规（通）建字0482号）	北京市规划委员会	2010年10月18日
盛悦家园	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110115201100020、2011规（大）地字0010号）	北京市规划委员会	2011年4月21日
	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110115201100146号、2011规（大）建字0055号）	北京市规划委员会	2011年7月1日
温泉凯盛家园	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110108201100019号、2011规（海）地字0016号）	北京市规划委员会	2011年7月22日
	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110108201100241号、2011规（海）建字0093号）	北京市规划委员会	2011年12月5日
		《建设工程规划许可证》（建字第110108201100223号、2011规（海）建字0086号）		2011年11月17日
		《建设工程规划许可证》（建字第110108201100258号、2011规（海）建字0106号）		2011年12月29日
		《建设工程规划许可证》（建字第110108201200031号、2012规（海）建		2012年2月21日

²⁵ 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”，下同。

基础设施项目名称	手续类型	文件名称及编号	签发机构	签发时间
		字0006号)		日

3) 土地手续：建设用地预审意见、建设用地批准书、土地出让合同

①建设用地预审意见

根据《建设项目用地预审管理办法（2004 修订）》（国土资源部第 27 号令，2004 年 12 月实施，于 2008 年修订、2016 年修正）第五条规定，需审批的建设项目在可行性研究阶段，由建设用地单位提出预审申请。需核准、备案的建设项目在申请核准、备案前，由建设用地单位提出预审申请。

根据《北京市国土资源和房屋管理局关于印发<开展建设项目用地预审工作意见>的通知》（京国土房管规科（2002）335 号）规定，在我市范围内凡属于使用新增建设用地、集体建设用地征为国有建设用地的建设项目，在其可行性研究阶段或项目建议书报批的同时，建设单位必须向国土资源管理部门申请办理建设项目用地预审手续。属于审批制度改革试点范围内的建设项目，按照市政府批准的审批制度规定执行。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下建设用地预审意见。

基础设施项目名称	建设用地预审意见文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《关于房山区房山线长阳西站土地一级开发项目5号地建设项目用地预审意见》（京国土房预〔2009〕50号）	北京市国土资源局房山分局 ²⁶	2009年5月28日
	《关于房山区房山线理工大学站土地一级开发项目3号地建设项目用地预审意见》（京国土房预〔2009〕56号）		
光机电	《关于光机电一体化产业基地（二期E地块）建设项目用地预审意见的函》（京国土市预〔2005〕262号）	北京市国土资源局 ²⁷	2005年5月24日
盛悦家园	《关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地块土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2009〕36号）	北京市国土资源局大兴分局 ²⁸	2009年5月5日
温泉凯盛家园	《关于海淀区温泉镇中心区C地块限价房土地一级开发项目用地预审意见》（京国土海预〔2010〕70号）	北京市国土资源局海淀分局 ²⁹	2010年9月26日

②建设用地批准书

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011修订）》（国务院发布，2011年1月实施，于2014年、2021年修订）第二十二條规定，具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按照下列规定办理：（三）供地方案经批准后，由市、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。通过

²⁶ 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会房山分局”。

²⁷ 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”，下同。

²⁸ 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会大兴分局”。

²⁹ 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会海淀分局”。

招标、拍卖方式提供国有建设用地使用权的，由市、县人民政府土地行政主管部门会同有关部门拟订方案，报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施，并与土地使用者签订土地有偿使用合同。土地使用者应当依法申请土地登记。

根据《北京市国土资源局关于征地及农转用管理等有关问题的通知》（京国土征〔2013〕649号）规定，北京市国土管理部门自2014年1月1日起将《建设用地批准书》调整到供地环节之后。

根据北京市规自委2025年2月8日出具的《北京市规划和自然资源委员会关于北京保障房中心有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金(REITS)扩募工作相关补充意见的函》（京规自函〔2025〕247号），北京保障房中心“持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园公租房项目均已取得建设用地批准书，且均已签署土地出让合同，并依法取得建设用地规划许可证和不动产权属证书，用地手续合法，未发现项目在用地方面存在违法违规情形，以上项目无需补办建设用地批准书”。

③土地出让合同

根据《中华人民共和国城市房地产管理法（2009修正）》（2009年8月实施，于2019年修正）第十三条第一款规定，土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。第十五条规定，土地使用权出让，应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

根据《北京市实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例〉办法（2007修订）》第十二条规定，土地使用权出让，

除下列用途可以协议方式外，应采用招标、拍卖方式：（一）教育、科技、文化、卫生、体育用地；（二）市人民政府批准的其他用地。土地使用权协议、招标、拍卖出让的程序，市人民政府另行规定。第十四条规定，出让土地使用权，应按照平等、自愿、有偿的原则，由土地行政主管部门（以下简称出让方）与土地使用者签订合同。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园开发商已取得如下土地出让合同及其补充协议。

基础设施项目名称	土地出让合同文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第0408号）及《补充协议》	北京市国土资源局与金地（集团）股份有限公司签署	2010年12月13日
	《补充协议》	北京市国土资源局与金地（集团）股份有限公司、北京金地惠达房地产开发有限公司签署	2011年1月31日
	共计2份《补充协议》	北京市国土资源局与北京金地惠达房地产开发有限公司签署	2012年1月5日、2014年5月19日
光机电	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2009）第0421号）	北京市国土资源局与北京润通鸿业房地产开发有限责任公司签署	2009年11月16日
	共计3份《补充协议》		2009年11月16日、2010年12月9日、2011年5月19日
	共计2份《补充协议》	北京市规划和国土资源管	2016年10

基础设施项目名称	土地出让合同文件名称及编号	签发机构	签发时间
		管理委员会 ³⁰ 与北京润通鸿业房地产开发有限责任公司签署	月8日、2018年9月28日
盛悦家园	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出[合]字（2010）第0422号） 补充协议	北京市国土资源局与北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司签署	2010年12月13日
	补充协议	北京市国土资源局与北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司、北京富源盛达房地产开发有限公司签署	2011年3月16日
	共计3份补充协议	北京市国土资源局与北京富源盛达房地产开发有限公司签署	2011年7月15日、2011年10月31日、2014年1月14日
温泉凯盛家园	《国有建设用地使用权出让合同》（京地出[合]字（2011）第0139号）	北京市国土资源局与宝晟住房公司签署	2011年5月19日
	共计4份《补充协议》		2011年5月19日、2011年9月20日、2011年11月15日、2012年4月16日
	《补充协议》	北京市规划和国土资源管理委员会与宝晟住房公司签署	2016年10月17日

³⁰ 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”。

基础设施项目名称	土地出让合同文件名称及编号	签发机构	签发时间
	《补充协议》	北京市规划和自然资源委员会与宝晟住房公司签署	2019年10月30日

特别地，根据《中华人民共和国城乡规划法（2007）》（2008月1月实施，于2015年修正、2019年修正）第三十六条规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

基于上述列示的本次REITs扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，鉴于朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园均以出让方式取得土地使用权，因此朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园均不涉及申请选址意见书。

4) 环评手续：环境影响评价批复

根据《中华人民共和国环境影响评价法（2002）》（2003年9月实施，于2016年修正、2018年修正）第二十二条第一款规定，建设项目的环评文件，由建设单位按照国务院的规定报有审批权的环境保护行政主管部门审批；建设项目有行业主管部门的，其环境影响报告书或者环境影响报告表应当经行业主管部门预审后，报有审批权的环境保护行政主管部门审批。

根据《北京市调整下放建设项目环境影响评价审批权限规定》（京政办发〔2010〕44号，2017年废止）规定，市环保局负责审批

下列建设项目环境影响评价：（一）机密工程，生产、销售、使用放射性同位素和I类、II类射线装置单位的核技术利用项目，放射性同位素野外示踪试验项目，电磁辐射类项目（含 100 千伏以上输变电工程）等特殊性质建设项目；（二）跨区县行政区域的建设项目；（三）有色金属冶炼及矿山开发、钢铁加工、电石、铁合金、焦炭、垃圾焚烧发电、制浆、化工（纯物理混合、复配加工项目除外）、电镀等建设项目；（四）市政府有关部门审批、核准、备案的编制报告书的建设项目（不含区县行政区域内的道路、桥梁、隧道、公路、公园、生活垃圾填埋、综合利用、堆肥、餐厨垃圾处理及建筑垃圾处置项目）；（五）受环境保护部委托审批环境影响评价文件的建设项目。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下环境影响评价批复。

基础设施项目名称	环境影响评价批复文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《北京市环境保护局关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕112号）	北京市环境保护局 ³¹	2011年3月22日
光机电	《北京市环境保护局关于通州台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块润丰领尚项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2010〕80号）	北京市环境保护局	2010年2月11日
盛悦家园	《北京市环境保护局关于大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地居住、商业及配套	北京市环境保护局	2011年4月19日

³¹ 现已更名为“北京市生态环境局”，下同。

基础设施项目名称	环境影响评价批复文件名称及编号	签发机构	签发时间
	设施项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕158号）		
温泉凯盛家园	《北京市环境保护局关于海淀区温泉镇中心区C06-08、C11地块住宅、商业、托幼项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕271号）	北京市环境保护局	2011年6月22日

5) 节能手续：节能审查意见

根据《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令 第6号，2010年11月实施，2017年废止）第四条规定，固定资产投资项目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据。未按本办法规定进行节能审查，或节能审查未获通过的固定资产投资项目，项目审批、核准机关不得审批、核准，建设单位不得开工建设，已经建成的不得投入生产、使用。

根据《北京市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（京发改〔2007〕286号，2007年4月实施，2017年废止）第三条规定，本市固定资产投资审批、核准或备案权限内符合下列条件的项目应进行节能评估和审查：（一）建筑面积在2万平方米以上（含）的公共建筑项目；（二）建筑面积在20万平方米以上（含）的居住建筑项目；（三）其它年耗能2000吨标准煤以上（含）的项目。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下节能审查意见。

基础设施项目名称	节能审查意见文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住建设项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2011]57号）	北京市发展和改革委员会	2011年4月14日
光机电	《关于通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块住宅项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2010]071号）	北京市发展和改革委员会	2010年4月23日
盛悦家园	《关于地铁亦庄线旧宫站4号地居住、商业及配套设施项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2011]28号）	北京市发展和改革委员会	2011年2月28日
温泉凯盛家园	《关于海淀区温泉镇C06、C07、C08、C11地块限价商品住房开发建设项目节能专篇审查意见》（海发改能评〔2011〕18号）	北京市海淀区发展和改革委员会	2011年7月4日

6) 施工手续：建筑工程施工许可

根据《建筑工程施工许可管理办法（2001 修正）》（建设部发布，2001 年 7 月实施，2014 年废止）第二条规定，在中华人民共和国境内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施工程的施工，建设单位在开工前应当依照本办法的规定，向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。

根据《北京市建筑工程施工许可办法（2003）》（2004年1月实施，于2021年修正、2022年修改）第二条规定，在本市行政区域内进行工程投资额在30万元以上或者建筑面积在300平方米以上的下列建筑工程施工的，建设单位应当领取施工许可证：（一）房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装的新建、改建、扩建工程；（二）市政基础设施的新建、改建、扩建工程；（三）房屋装饰装修工程。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

基于上述列示的本次REITs扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下建筑工程施工许可。

基础设施项目名称	建筑工程施工许可文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《建筑工程施工许可证》 （[2012]施建字1251号）	北京市住房和城乡建设委员会	2012年11月30日
光机电	《建筑工程施工许可证》 （[2011]施建字1301号）	北京市住房和城乡建设委员会	2011年10月11日
盛悦家园	《建筑工程施工许可证》 （[2011]施建字0868号）	北京市住房和城乡建设委员会	2011年7月20日
温泉凯盛家园	《建筑工程施工许可证》 （[2012]施[海]建字0005号）	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2012年2月28日
	《建筑工程施工许可证》 （[2012]施[海]建字0007号）		2012年2月28日
	《建筑工程施工许可证》 （[2012]施[海]建字0006号）		2012年2月28日
	《建筑工程施工许可证》 （[2012]施[海]建字0018号）		2012年3月26日

7) 竣工验收手续：综合验收、建设工程规划验收、消防验收、环

保验收、节能验收

①综合竣工验收备案

根据《建设工程质量管理条例（2000）》（国务院发布，2000年1月实施，于2019年修订）第四十九条规定，建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

根据《住房和城乡建设部关于修改<房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法>的决定》（住房城乡建设部令第2号，2009年10月实施）对《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》进行修正。《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》（2009修正）第四条规定，建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内，依照本办法规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府建设主管部门备案。

原北京市建设委员会³²于2009年11月19日向北京市各区、县建委等有关单位转发上述决定，并发布《转发<住房和城乡建设部关于修改<房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法>的决定>的通知》（京建质〔2009〕829号）。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下综合竣工验收备案。

³² 现已更名为“北京市住房和城乡建设委员会”。

基础设施项目名称	综合竣工验收备案文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0815房竣2014（建）0076号）	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2014年8月29日
光机电	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0114通竣2013（建）0009号）	北京市通州区建设委员会 ³³	2013年1月28日
盛悦家园	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0409大竣2013（建）0055号）	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2013年5月28日
温泉凯盛家园	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0836海竣2013（建）0090号）	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2013年9月29日
	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0839海竣2013（建）0093号）		
	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0838海竣2013（建）0092号）		
	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0837海竣2013（建）0091号）		

②建设工程规划验收

³³ 现已更名为“北京市通州区住房和城乡建设委员会”。

根据《中华人民共和国城乡规划法（2007）》（2008年1月实施，于2015年、2019年修正）第四十五条规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

根据《北京市城乡规划条例》（2009年10月实施，于2019年修订、2021年修正）第四十四条规定，规划行政主管部门应当对建设工程是否符合规划许可内容进行核验。未经规划核验或者经规划核验不符合规划许可内容的，建设单位不得组织竣工验收，产权登记机关不予办理产权登记手续；涉及违法建设的，按照法律和本条例有关规定处理。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下建设工程规划验收文件。

基础设施项目名称	建设工程规划验收文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》（2014规（房）竣字0063号）	北京市规划委员会	2014年8月25日
光机电	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2012规（通）竣字0144号）	北京市规划委员会	2012年11月6日
盛悦家园	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》（2013规（大）竣字0037	北京市规划委员会	2013年4月26日

基础设施项目名称	建设工程规划验收文件名称及编号	签发机构	签发时间
	号)		
温泉凯盛家园	《北京市规划委员会建设工程规划核验(验收)意见》(2013规(海)竣字0046号)	北京市规划委员会	2013年9月5日
	《北京市规划委员会建设工程规划核验(验收)意见》(2013规(海)竣字0045号)		2013年9月5日
	《北京市规划委员会建设工程规划核验(验收)意见》(2013规(海)竣字0050号)		2013年9月16日
	《北京市规划委员会建设工程规划核验(验收)意见》(2013规(海)竣字0049号)		2013年9月16日

③消防验收

根据《中华人民共和国消防法(2008修订)》(2009年5月实施,于2019年、2021年修正)第十三条规定,按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程竣工,依照下列规定进行消防验收、备案:(一)本法第十一条规定的建设工程,建设单位应当向公安机关消防机构申请消防验收;(二)其他建设工程,建设单位在验收后应当报公安机关消防机构备案,公安机关消防机构应当进行抽查。依法应当进行消防验收的建设工程,未经消防验收或者消防验收不合格的,禁止投入使用;其他建设工程经依法抽查不合格的,应当停止使用。

根据《北京市消防条例(2011修正)》第十七条第四款规定,建设工程的消防设计审核、消防验收和备案按照国家有关规定执行。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下消防验收文件。

基础设施项目名称	消防验收文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《北京市房山区公安消防支队建设工程竣工验收消防备案凭证》（京公（房）消竣备字〔2014〕第0018号）	北京市房山区公安消防支队 ³⁴	2014年7月29日
光机电	《北京市通州区公安消防支队建设工程消防验收意见书》（京公（通）消验[2012]第63号）	北京市通州区公安消防支队 ³⁵	2012年12月26日
盛悦家园	《北京市公安局消防局建设工程消防验收意见书》（京公消验[2013]第0236号）	北京市公安局消防局 ³⁶	2013年5月8日
温泉凯盛家园	《北京市海淀区公安消防支队建设工程竣工验收消防复查意见书》（京公（海）消验复[2013]第0005号）	北京市海淀区公安消防支队 ³⁷	2013年9月18日

④环保验收

根据《建设项目竣工环境保护验收管理办法》（国家环境保护总局令第13号，2002年2月实施，2021年废止）第九条规定，建设项目竣工后，建设单位应当向有审批权的环境保护行政主管部门，申请该建设项目竣工环境保护验收。

³⁴ 现已更名为“北京市房山区消防救援支队”。

³⁵ 现已更名为“北京市通州区消防救援支队”。

³⁶ 现已更名为“北京市消防救援总队”。

³⁷ 现已更名为“北京市海淀区消防救援支队”。

根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号）第四条第一款规定，建设单位是建设项目竣工环境保护验收的责任主体，应当按照本办法规定的程序和标准，组织对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告，公开相关信息，接受社会监督，确保建设项目需要配套建设的环境保护设施与主体工程同时投产或者使用，并对验收内容、结论和所公开信息的真实性、准确性和完整性负责，不得在验收过程中弄虚作假。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规及现行规定，并根据发改投资〔2024〕1014号文要求，环保验收工作属于按照本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时规定和现行规定均需办理的有关手续，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园开发商已依法办理完成竣工生态环境保护验收报告报送工作，并取得如下环保验收材料文件。

基础设施项目名称	文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	经核查朗悦嘉园竣工环境保护验收意见、竣工环境保护验收监测报告、全国建设项目竣工环境保护验收信息系统 ³⁸ 项目信息自验情况表截图，朗悦嘉园已完成自主环境保护验收工作。根据北京保障房中心的书面确认，朗悦嘉园已完成竣工生态环境保护验收报告报送工作 ³⁹ 。		
光机电	《建设项目竣工环境保护验收备案回执》（通环备字〔2023〕010号）	北京市通州区生态环境局	2023年4月23日
盛悦家	《大兴区环保局材料接收通知	北京市大兴区环境	2019年3月

³⁸ 网址为 <http://114.251.10.205>，最后查询时间为 2023 年 6 月 14 日。

³⁹ 根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》《北京市生态环境局关于建设项目竣工生态环境保护验收事项的通告》（通告〔2020〕10号），自 2020 年 9 月 1 日起，建设单位作为建设项目竣工生态环境保护验收的责任主体，自主开展建设项目竣工生态环境保护验收工作。根据北京市生态环境局《建设单位开展自主环境保护验收指南》，建设单位应将公开的验收报告报送至所在地生态环境部门。

基础设施项目名称	文件名称及编号	签发机构	签发时间
园	书》（编号：自主验收【2019】38号）	保护局 ⁴⁰	19日
温泉凯盛家园	《北京市海淀区生态环境局接收自主验收材料受理书》	北京市海淀区生态环境局	2023年5月6日

⑤节能验收

根据《建设部关于新建居住建筑严格执行节能设计标准的通知》（建科〔2005〕55号，2005年5月实施，2016年废止）规定，建设单位要遵守国家节约能源和保护环境的有关法律法规，按照相应的建筑节能设计标准和技术要求委托工程项目的规划设计、开工建设、组织竣工验收，并应将节能工程竣工验收报告报建筑节能管理机构备案。

根据《北京市建设委员会办公室关于加强民用建筑工程建筑节能专项验收备案工作的通知》（京建材〔2007〕972号，2007年11月实施，2017年废止）规定，从2007年11月1日起，凡2005年9月1日后申领建筑工程施工许可证的民用建筑工程在竣工验收前，均应按本通知要求进行建筑节能专项验收并备案。

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项的通知》（京建法〔2017〕10号）规定，自2016年2月18日起，取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项。

⁴⁰ 现已更名为“北京市大兴区生态环境局”。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已取得如下节能验收备案文件。

基础设施项目名称	节能验收备案文件名称及编号	签发机构	签发时间
朗悦嘉园	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2014-居-129）	/	2014年7月18日
	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2014-居-130）		
光机电	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2013年居住-7#）	/	2013年1月9日
盛悦家园	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》	/	2013年5月6日
温泉凯盛家园	共计29份《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》	/	/

（2）基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险、风险提示及风险缓释措施

1) 本次REITs扩募基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长

经核查并根据原始权益人书面说明，朗悦嘉园于2014年8月取得综合竣工验收备案并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；光机电于2013年1月取得综合竣工验收备案，并于2013年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；盛悦家园于2013年5月取得综合竣工验收备案，并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；温泉凯盛家园于2013年9月取得综合

竣工验收备案，并于 2014 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年。

2) 基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险

①本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规要求建设项目竣工后应与主体工程竣工验收同时申请环保验收

根据《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月实施）第二十条规定，建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。环境保护设施竣工验收，应当与主体工程竣工验收同时进行。需要进行试生产的建设项目，建设单位应当自建设项目投入试生产之日起 3 个月内，向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园应于基础设施项目竣工后申请环境保护设施竣工验收，且环境保护设施竣工验收应当与主体工程竣工验收同时进行。

②本次 REITs 扩募基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长存在行政处罚风险

根据《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月实施）第二十八条规定，违反本条例规定，建设项目需要配套建设的环境保护

设施未建成、未经验收或者经验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。

上述规定由国务院于 2007 年进行修订，根据修订后的《建设项目环境保护管理条例》（2017 年 10 月修订）第二十三条规定，违反本条例规定，需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，建设项目即投入生产或者使用，或者在环境保护设施验收中弄虚作假的，由县级以上环境保护行政主管部门责令限期改正，处 20 万元以上 100 万元以下的罚款；逾期不改正的，处 100 万元以上 200 万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他责任人员，处 5 万元以上 20 万元以下的罚款；造成重大环境污染或者生态破坏的，责令停止生产或者使用，或者报经有批准权的人民政府批准，责令关闭。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规和现行规定，鉴于朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的综合竣工验收备案时间和开始运营时间，均早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间较长，故前述基础设施项目存在被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017 年 10 月修订）上述相关规定采取行政处罚的风险。

3）本次 REITs 扩募基础设施项目已根据现行规定完成建设项目竣工生态环境保护验收及报送验收报告工作，因未进行环境保护设施竣工验收而被责令停止生产或者使用的风险相对可控

根据《北京市生态环境局关于建设项目竣工生态环境保护验收事项的通告》（通告〔2020〕10号）规定，自2020年9月1日起，建设单位作为建设项目竣工生态环境保护验收的责任主体，自主开展建设项目竣工生态环境保护验收工作。根据北京市生态环境局《建设单位开展自主环境保护验收指南》，建设单位应将公开的验收报告报送至所在地生态环境部门。

基于上述列示的现行规定，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园开发商已依法办理完成竣工生态环境保护验收报告报送工作，并取得相关环保验收材料文件，具体请见本反馈答复之“二、其他反馈问题”之“（二）关于合规手续”“（1）本次新购入基础设施项目已取得立项、规划、环评、施工许可、验收等固定资产投资管理手续”之“7）竣工验收手续：综合验收、建设工程规划验收、消防验收、环保验收、节能验收”之“④环保验收”。

此外，原始权益人将出具承诺函，承诺原始权益人不存在因本次REITs扩募的基础设施项目环保验收相关事宜受到环境保护行政主管部门行政处罚的情况。

因此，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园因未进行环境保护设施竣工验收而造成重大环境污染或者生态破坏，进而被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定责令停止生产或者使用的风险是可控的。

4) 风险缓释措施

为进一步缓释基础设施项目环境保护验收时间晚于综合竣工验

收备案时间和正式投入使用时间而存在的被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定进行行政处罚的风险，原始权益人将出具承诺函，在基础设施REITs存续期间，如本次REITs扩募的基础设施项目因环保验收相关事宜而被环境保护行政主管部门作出行政处罚或被要求承担任何责任的，原始权益人将以自有资金承担全部罚款，配合完成整改等事宜，并向基础设施项目持有方和基础设施基金承担相应责任和损失。

5) 风险提示

针对以上事项，管理人已于招募说明书“风险提示”章节进行了风险提示：

“基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险

本次扩募拟投资的基础设施项目存在因综合竣工验收与环保验收时间间隔较长而导致的行政处罚风险。具体而言，朗悦嘉园于2014年8月取得综合竣工验收备案并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；光机电于2013年1月取得综合竣工验收备案，并于2013年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；盛悦家园于2013年5月取得综合竣工验收备案，并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；温泉凯盛家园于2013年9月取得综合竣工验收备案，并于2014年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年。鉴于朗悦嘉园、光机

电、盛悦家园、温泉凯盛家园的综合竣工验收备案时间均早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间较长，故前述基础设施项目存在被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定采取行政处罚的风险。”

综上，本次REITs扩募基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已依法取得了立项、规划、环评、施工许可、验收等固定资产投资管理手续。就基础设施项目综合竣工验收与环境保护验收时间间隔较长的行政处罚风险，已设置风险缓释措施，并作风险提示，并设置风险缓释措施。

（三）关于保险金额

根据申报材料，商业保险合同对基础设施资产的投保金额可能存在的上限，请管理人说明保险赔付金额上限的具体情况，与物业评估值的差异，量化说明具体影响。

答复：

（1）截至本答复出具日，原始权益人已为拟购入基础设施项目足额购买财产一切险及公众责任险。

截至本次基金扩募项目首次申报日，拟购入基础设施项目中仅朗悦嘉园项目财产一切险保险金额低于其评估价值。根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于2024年12月4日签发的财产一切险保险批单（批单号：BBEJ04002424QAAAAA6LL）及2025年2月14日签发的财产一切险保险批单（批单号：BBEJ04002425QAAAAA4K）显示，朗悦嘉园项目保险金额增加至1.59亿元，即截至本答复出具日，本次扩募拟购入基础设施项目均

已完成足额投保。

表 基础设施项目投保情况

单位：亿元

保险类型	项目	评估价值	保险金额
财产一切险	朗悦嘉园	1.59	1.59
	光机电	1.57	1.73
	盛悦家园	1.16	1.20
	温泉凯盛家园	3.97	4.51
公众责任险	朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园等项目	-	0.50

(2) 管理人已于申报材料中进行了风险提示。

针对拟购入基础设施项目保险事项，管理人已于招募说明书“风险提示”章节进行了风险提示，具体情况如下：

“（十三）基础设施项目保险相关风险

基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保，但受限于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中基础设施资产的投保金额可能存在上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失等情形；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基础设施资产持有人利益产生风险。”

(四) 关于财务数据

请管理人、评估机构根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十二条和第十五条要求，补充披露有效的审计报告和评估报告。

答复:

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十二条和第十五条要求，基础设施项目最近3年及一期的财务报告及审计报告，最近一期财务报告截止日距离招募说明书披露日不超过6个月。基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。本项目已按要求补充更新有效的审计报告和评估报告。

(本页无正文，为关于《关于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产品变更暨扩募份额上市及中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 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》的答复之盖章页)

华夏基金管理有限公司

2025年3月4日

(本页无正文，为关于《关于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产品变更暨扩募份额上市及中信证券-北京保障房中心租赁住房2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》的答复之盖章页)



2025年3月4日