

房地产估价报告

估价委托人：中金基金管理有限公司

厦门安居园博住房租赁有限公司

厦门安居珩琦住房租赁有限公司

估价对象：厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】
保障性租赁住房

厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】保障性租赁
住房

二〇二五年三月二十六日

重要提示

本报告仅能由估价委托人用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。



房地产估价报告

估价报告编号：JLL-SH[2025]房估字第 0019 号

估价项目名称：厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房、厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】保障性租赁住房房地产市场价值评估

估价委托人：中金基金管理有限公司

厦门安居园博住房租赁有限公司

厦门安居珩琦住房租赁有限公司

房地产估价机构：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：韩彦（注册号：3120180049）

吴慧兰（注册号：3120100030）

估价报告出具日期：2025 年 03 月 26 日

致估价委托人函

中金基金管理有限公司、厦门安居园博住房租赁有限公司、厦门安居珩琦住房租赁有限公司：

承蒙委托，我司遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象房地产进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象全面分析、测算、判断。现将估价报告的要点内容致函如下：

估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

估价对象：估价对象一：厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计 112,875.18 平方米，房屋实际用途为保障性租赁住房，所在宗地面积为 31,659.20 平方米，土地用途为保障性租赁住房（公寓），权利人为厦门安居园博住房租赁有限公司，单独所有。

估价对象二：厦门市集美区珩琦二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计 85,678.79 平方米，房屋实际用途为保障性租赁住房，所在宗地面积为 23,842.81 平方米，土地用途为保障性租赁住房（公寓），权利人为厦门安居珩琦住房租赁有限公司，单独所有。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为 RMB122,820 万元，大写人民币壹拾贰亿贰仟捌佰贰拾万元整。

估价结果明细表

估价对象	实际用途	建筑面积 (平方米)	市场价值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】	保障性租赁住房	112,875.18	71,170	6,305
厦门市集美区珩琦二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】	保障性租赁住房	85,678.79	51,650	6,028
合计	-	198,553.97	122,820	6,186

备注：上表市场价值取整至十万位，评估单价口径为建筑面积单价。

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2025 年 03 月 25 日



特别提示

- 根据厦门市住房和城乡建设局 2022 年 03 月 31 日出具的《保障性租赁住房项目认定书》（厦保租认定（2022）1 号、厦保租认定（2022）2 号），估价对象一【园博公寓】共 2,614 套房源为保障性租赁住房，估价对象二【珩琦公寓】共 2,051 套房源为保障性租赁住房。本次估价是以估价对象一【园博公寓】、估价对象二【珩琦公寓】按照保障性租赁住房认定，且均正常稳定持续使用为假设前提。若上述认定情况发生变更，则评估结果将同时做相应的变更，在此提请报告使用者注意。
- 根据估价委托人提供的资料，估价对象账面原值共计 121,828.45 万元。
- 本次估价不考虑未来可能存在的政府补贴资金收入，提请报告使用者注意。
- 本次评估结果不代表估价对象的实际可交易价格，不代表估价对象能够按照评估结果进行转让。
- 提请报告使用者关注本报告的估价假设和限制条件。
- 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、 估价委托人	7
二、 房地产估价机构	7
三、 估价目的	7
四、 估价对象	7
五、 估价对象运营情况	22
六、 市场背景分析	27
七、 价值时点	27
八、 价值类型	35
九、 估价原则	35
十、 估价依据	36
十一、 估价方法	37
十二、 估价结果	37
十三、 注册房地产估价师	38
十四、 实地查勘期	38
十五、 估价作业期	38
附件	39
附件1、《房地产估价委托函》复印件	
附件2、估价对象位置示意图	
附件3、估价对象现状照片	
附件4、估价委托人营业执照复印件	
附件5、估价对象权属证明文件	
附件6、专业帮助情况和相关专业意见	
附件7、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
附件8、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 四、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号)、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54号、证监会公告〔2023〕55号)、《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6号——年度报告(试行)》、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号)、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
2. 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
3. 本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。
4. 估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。
5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。
6. 根据厦门市住房和城乡建设局 2022 年 03 月 31 日出具的《保障性租赁住房项目认定书》（厦保租认定（2022）1 号、厦保租认定（2022）2 号），估价对象一【园博公寓】共 2,614 套房源为保障性租赁住房，估价对象二【珩琦公寓】共 2,051 套房源为保障性租赁住房。本次估价是以估价对象一【园博公寓】、估价对象二【珩琦公寓】按照保障性租赁住房认定，且均正常稳定持续使用为假设前提。若上述认定情况发生变更，则评估结果将同时做相应的变更，在此提请报告使用者注意。
7. 根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。根据权利人提供的资料，估价对象一【园博公寓】、估价对象二【珩琦公寓】适用上述增值税、房产税的税收优惠政策。本次评估以估价对象在收益期内均能享受上述税收优惠为假设前提。
8. 本次估价在现场查勘时，估价对象由权利人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。
9. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
10. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：
 - （1）交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售者和一个自愿购买者；

- (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化;
- (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象;
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息;
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价的时点为 2024 年 12 月 31 日, 完成实地查勘日期为 2025 年 01 月 21 日, 价值时点与完成实地查勘日期不一致, 本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致, 且未发生可影响价值的重大变化。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、 估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考, 仅供估价委托人在本次估价目的下使用, 若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用:

- 1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方;
- 2. 当某方是直接来自仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司接收到本估价报告;
- 3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(三) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响, 以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时, 估价结果一般亦会发生变化。

(四) 本次估价结果为房地产市场价值, 包含估价对象(分摊)国有土地使用权价值、房屋结构、安装、装修工程价值, 不包含可移动的设施、设备等价值, 且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内, 房地产市场或估价对象状况发生重大变化, 估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题, 不能作为测量成果用作他用, 也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(七) 未经本估价机构书面同意, 本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位 1: 中金基金管理有限公司

住 所: 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人: 李金泽

委托单位 2: 厦门安居园博住房租赁有限公司

住 所: 厦门市思明区台北路 1 号之二 602 单元

法定代表人: 刘立宇

委托单位 3: 厦门安居珩琦住房租赁有限公司

住 所: 厦门市思明区台北路 1 号之二 603 单元

法定代表人: 刘立宇

二、房地产估价机构

机构名称: 仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人: 李萍萍

住 所: 北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

资质级别: 壹级

证书编号: 建房估备字[2015]020 号

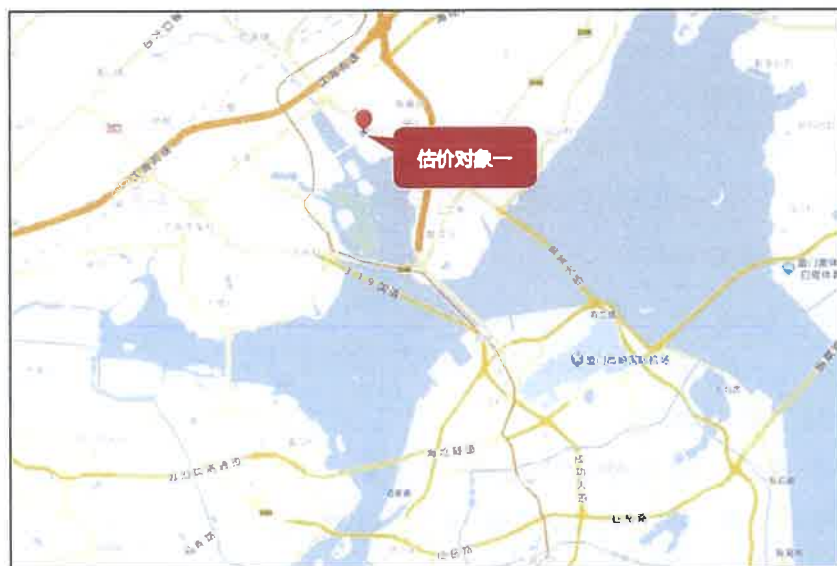
三、估价目的

对估价对象进行跟踪评估, 提供其在价值时点的市场价值, 为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 业务提供价值参考。

四、估价对象

估价对象一: 厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房

(一) 估价对象位置



(二)估价对象范围

图 目标物业现状



建筑外观



小区环境



室内



室内

估价对象一为厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计 112,875.18 平方米，房屋实际用途为保障性租赁住房，所在宗地面积为 31,659.20 平方

米，土地用途为保障性租赁住房（公寓），权利人为厦门安居园博住房租赁有限公司，单独所有。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	房屋总层数	所在层数	竣工时间
集美区滨水北里 6 号	25,367.58	保障性租赁住房	钢混	31	5 至 31 层	2020 年
集美区滨水北里 14 号	15,440.18	保障性租赁住房	钢混	30	2 至 30 层	2020 年
集美区滨水北里 16 号	15,429.16	保障性租赁住房	钢混	30	2 至 30 层	2020 年
集美区滨水北里 18 号	12,833.04	保障性租赁住房	钢混	25	2 至 25 层	2020 年
集美区滨水北里 19 号	12,862.80	保障性租赁住房	钢混	26	3 至 26 层	2020 年
集美区滨水北里 20 号	15,470.92	保障性租赁住房	钢混	31	3 至 31 层	2020 年
集美区滨水北里 22 号	15,471.50	保障性租赁住房	钢混	31	3 至 31 层	2020 年

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(三)估价对象权益状况

1.房地产权益状况

根据权利人提供的《不动产权证书》记载，估价对象的房地产权益状况见下表：

厦门市集美区滨水北里 6、14 号：

不动产权证书号	闽（2022）厦门市不动产权第 0040922 号	闽（2022）厦门市不动产权第 0040893 号
权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	见附页	见附页
不动产单元号	见附页	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房（公寓）/公寓	保障性租赁住房（公寓）/住宅
面积	宗地面积：31,659.20 平方米/建筑面积：25,367.58 平方米	宗地面积：31,659.20 平方米/建筑面积：15,440.18 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日
权利其他状况	专有建筑面积：18,449.10 平方米，分摊建筑面积：6,918.48 平方米 房屋总层数：31 层，所在层：22 层、31 层、8 层、15 层、27 层、14 层、9 层、7 层、5 层、18 层、20 层、25 层、30 层、28 层、23 层、16 层、11 层、12 层、10 层、13 层、26 层、29 层、17 层、19 层、21 层、6 层、24 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2020 备注事项如下： 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押，应根据编号 35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。	专有建筑面积：10,881.96 平方米，分摊建筑面积：4,558.22 平方米 房屋总层数：30 层，所在层：4 层、15 层、29 层、11 层、22 层、9 层、7 层、26 层、24 层、30 层、28 层、3 层、5 层、13 层、6 层、20 层、10 层、8 层、27 层、25 层、21 层、14 层、23 层、12 层、2 层、17 层、16 层、19 层、18 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2020 备注事项如下： 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押，应根据编号 35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。

登记机构	厦门市自然资源和规划局	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2022 年 05 月 25 日	2022 年 05 月 25 日

厦门市集美区滨水北里 16、18 号:

不动产权证书号	闽 (2022) 厦门市不动产权第 0040905 号	闽 (2022) 厦门市不动产权第 0040899 号
权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	见附页	见附页
不动产单元号	见附页	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房 (公寓) /住宅	保障性租赁住房 (公寓) /住宅
面积	宗地面积: 31,659.20 平方米/建筑面积: 15,429.16 平方米	宗地面积: 31,659.20 平方米/建筑面积: 12,833.04 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日
权利其他状况	专有建筑面积: 10,881.96 平方米, 分摊建筑面积: 4,547.20 平方米 房屋总层数: 30 层, 所在层: 25 层、23 层、21 层、8 层、6 层、28 层、10 层、3 层、17 层、4 层、2 层、29 层、27 层、13 层、14 层、24 层、22 层、7 层、5 层、11 层、20 层、18 层、9 层、26 层、19 层、12 层、30 层、16 层、15 层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号 35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。	专有建筑面积: 9,005.76 平方米, 分摊建筑面积: 3,827.28 平方米 房屋总层数: 25 层, 所在层: 3 层、18 层、11 层、25 层、10 层、6 层、4 层、8 层、13 层、15 层、7 层、14 层、21 层、19 层、17 层、2 层、23 层、16 层、5 层、20 层、22 层、24 层、12 层、9 层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编号 35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。
登记机构	厦门市自然资源和规划局	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2022 年 05 月 25 日	2022 年 05 月 25 日

厦门市集美区滨水北里 19、20 号:

不动产权证书号	闽 (2022) 厦门市不动产权第 0040887 号	闽 (2022) 厦门市不动产权第 0040912 号
权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	见附页	见附页
不动产单元号	见附页	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房 (公寓) /住宅	保障性租赁住房 (公寓) /住宅
面积	宗地面积: 31,659.20 平方米/建筑面积: 12,862.80 平方米	宗地面积: 31,659.20 平方米/建筑面积: 15,470.92 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日

权利其他状况	专有建筑面积：9,005.76 平方米，分摊建筑面积：3,857.04 平方米 房屋总层数：26 层，所在层：11 层、26 层、9 层、15 层、13 层、24 层、22 层、5 层、23 层、16 层、21 层、7 层、14 层、25 层、12 层、10 层、8 层、20 层、19 层、4 层、6 层、18 层、17 层、3 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2020 备注事项如下： 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押，应根据编号 35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。	专有建筑面积：10,881.96 平方米，分摊建筑面积：4,558.96 平方米 房屋总层数：31 层，所在层：4 层、17 层、21 层、3 层、18 层、16 层、23 层、30 层、5 层、26 层、28 层、11 层、9 层、27 层、12 层、10 层、29 层、13 层、22 层、15 层、24 层、31 层、8 层、6 层、20 层、19 层、25 层、14 层、7 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2020 备注事项如下： 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押，应根据编号 35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。
登记机构	厦门市自然资源和规划局	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2022 年 05 月 25 日	2022 年 05 月 25 日

厦门市集美区滨水北里 22 号:

不动产权证书号	闽 (2022) 厦门市不动产权第 0040909 号
权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房 (公寓) /住宅
面积	宗地面积：31,659.20 平方米/建筑面积：15,471.50 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日
权利其他状况	专有建筑面积：10,881.96 平方米，分摊建筑面积：4,589.54 平方米 房屋总层数：31 层，所在层：4 层、29 层、10 层、27 层、12 层、5 层、24 层、22 层、15 层、13 层、20 层、19 层、23 层、30 层、16 层、8 层、6 层、31 层、14 层、7 层、25 层、18 层、17 层、21 层、9 层、28 层、26 层、11 层、3 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2020 备注事项如下： 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押，应根据编号 35021120220512CX3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。
登记机构	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2022 年 05 月 25 日

2. 租赁状况

根据权利人提供的资料，估价对象一【园博公寓】纳入保障性租赁住房房源共计 2,614 套，总租赁面积为 112,875.18 平方米，于 2020 年 11 月正式投入运营。截至价值时点，保障性租赁住房房源已出租 2,605 套，出租面积为 112,374.30 平方米，面积出租率为 99.56%，套数出租率为 99.66%，有效租金单价水平（考虑优惠折扣后的加权平均租金，下文同上）为 34.71 元/平方米/月。

3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的《房地产估价委托函》，估价对象不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

4 权益状况分析

根据权利人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(四)估价对象实物状况

1.土地实物状况

名称	厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房	
使用权证号	未办理单独的土地证	
面积（平方米）	所在宗地面积 31,659.20 平方米	
四至	东至杏林湾路，西近保利联发锦上，南至滨水路，北至集美大道	
形状	较规则多边形	
地形地势	地势较平坦	
地质条件	地基承载力及稳定性较好，适合作为建设用地	
土壤状况	土壤未受污染	
基础设施完备程度	宗地外已达“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气（不可用））且地上已建成房屋。	
开发程度	宗地上已开发建设，建有建筑物	

2.房屋建筑物实物状况

估价对象一【园博公寓】，位于厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号，由 7 栋高层公寓组成，于 2020 年竣工，同年 11 月投入运营，钢混结构，建筑面积合计 112,875.18 平方米，共计 2,614 套，房型分为单间公寓、一房型、二房型，房型分布情况如下：

楼栋	租赁面积	总套数	单间公寓套数	一房型套数	二房型套数
集美区滨水北里 6 号	25,367.58	810	810	0	0
集美区滨水北里 14 号	15,440.18	319	0	290	29
集美区滨水北里 16 号	15,429.16	319	0	290	29
集美区滨水北里 18 号	12,833.04	264	0	240	24
集美区滨水北里 19 号	12,862.80	264	0	240	24
集美区滨水北里 20 号	15,470.92	319	0	290	29
集美区滨水北里 22 号	15,471.50	319	0	290	29
合计	112,875.18	2,614	810	1,640	164

估价对象一已部分出租，正常使用中，维护状况良好，建筑物情况明细如下：

楼栋	规模 (平方米)	层 数	层高	设施设备及装修状况描述
集美区滨水 北里 6 号	25,367.58	31	2.8 米	保障性租赁住房位于 5-31 层, 户型均为单间公寓, 每层 30 套, 共计 810 套; 建筑外立面: 涂料饰面; 公共区域: 一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面, 天棚为乳胶漆饰面; 走廊地面为瓷砖, 墙面为乳胶漆饰面, 天棚为乳胶漆饰面。 室内装修: 入户门均为防盗门, 室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面; 卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶, 铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电: 床、床垫、书桌等家具, 空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备: 智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、6 部电梯。
集美区滨水 北里 14 号	15,440.18	30	2.8 米	保障性租赁住房位于 2-30 层, 每层一房型 10 套, 每层二房型 1 套, 共计 319 套; 建筑外立面: 涂料饰面; 公共区域: 一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面, 天棚为乳胶漆饰面; 走廊地面为瓷砖, 墙面为乳胶漆饰面, 天棚为乳胶漆饰面。 室内装修: 入户门均为防盗门, 室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面; 卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶, 铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电: 床、床垫、书桌等家具, 空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备: 智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4 部电梯。
集美区滨水 北里 16 号	15,429.16	30	2.8 米	保障性租赁住房位于 2-30 层, 每层一房型 10 套, 每层二房型 1 套, 共计 319 套; 建筑外立面: 涂料饰面; 公共区域: 一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面, 天棚为乳胶漆饰面; 走廊地面为瓷砖, 墙面为乳胶漆饰面, 天棚为乳胶漆饰面。 室内装修: 入户门均为防盗门, 室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面; 卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶, 铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电: 床、床垫、书桌等家具, 空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备: 智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4 部电梯。
集美区滨水 北里 18 号	12,833.04	25	2.8 米	保障性租赁住房位于 2-25 层, 每层一房型 10 套, 每层二房型 1 套, 共计 264 套; 建筑外立面: 涂料饰面; 公共区域: 一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面, 天棚为乳胶漆饰面; 走廊地面为瓷砖, 墙面为乳胶漆饰面, 天棚为乳胶漆饰面。 室内装修: 入户门均为防盗门, 室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面; 卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶, 铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电: 床、床垫、书桌等家具, 空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备: 智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4 部电梯。
集美区滨水 北里 19 号	12,862.80	26	2.8 米	保障性租赁住房位于 3-26 层, 每层一房型 10 套, 每层二房型 1 套, 共计 264 套; 建筑外立面: 涂料饰面; 公共区域: 一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面, 天棚为乳胶漆饰面; 走廊地面为瓷砖, 墙面为乳胶漆饰面, 天棚为乳胶漆饰面。 室内装修: 入户门均为防盗门, 室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面; 卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶, 铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电: 床、床垫、书桌等家具, 空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备: 智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4 部电梯。
集美区滨水 北里 20 号	15,470.92	31	2.8 米	保障性租赁住房位于 3-31 层, 每层一房型 10 套, 每层二房型 1 套, 共计 319 套; 建筑外立面: 涂料饰面; 公共区域: 一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面, 天棚为乳胶漆饰面; 走廊地面为瓷砖, 墙面为乳胶漆饰面, 天棚为乳胶漆饰面。 室内装修: 入户门均为防盗门, 室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面; 卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶, 铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电: 床、床垫、书桌等家具, 空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备: 智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4 部电梯。

楼栋	规模 (平方米)	层 数	层高	设施设备与装修状况描述
集美区滨水 北里 22 号	15,471.50	31	2.8 米	保障性租赁住房位于 3-31 层，每层一房型 10 套，每层二房型 1 套，共计 319 套； 建筑外立面：涂料饰面；公共区域：一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面；走廊地面为瓷砖，墙面为乳胶漆饰面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电：床、床垫、书桌等家具，空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4 部电梯。

各房型的家具家电配置情况具体如下：

内容	单身公寓配置数量	一房型配置数量	二房型配置数量
家具	1.5 米床	1	1
	1.2 米床	/	1
	0.8 米衣柜	/	1
	1.2 米衣柜	1	1
	书桌	1	2
	书椅	1	2
	鞋柜	1	1
	沙发	1	1
	茶几	1	1
家电	1P 空调	1	2
	40L 热水器	1	/
	50L 热水器	/	1
	冰箱	/	1
	洗衣机	1	1
	油烟机	1	1
	电视	/	1
床垫	1.5 米床垫+保护罩	1	1
	1.2 米床垫+保护罩	/	1
窗帘	窗帘	1	1
智能化	智能门锁	1	1

3. 实物状况分析

估价对象实际土地开发程度已达到宗地内外“六通”。估价对象建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到保障性租赁住房使用的基本条件。

(五) 估价对象区位状况

1. 估价对象区位状况描述

位置 状况	座落	集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号	方位	集美区
	所在楼层	6 号保障性租赁住房位于 5-31 层 14 号保障性租赁住房位于 2-30 层 16 号保障性租赁住房位于 2-30 层 18 号保障性租赁住房位于 2-25 层		

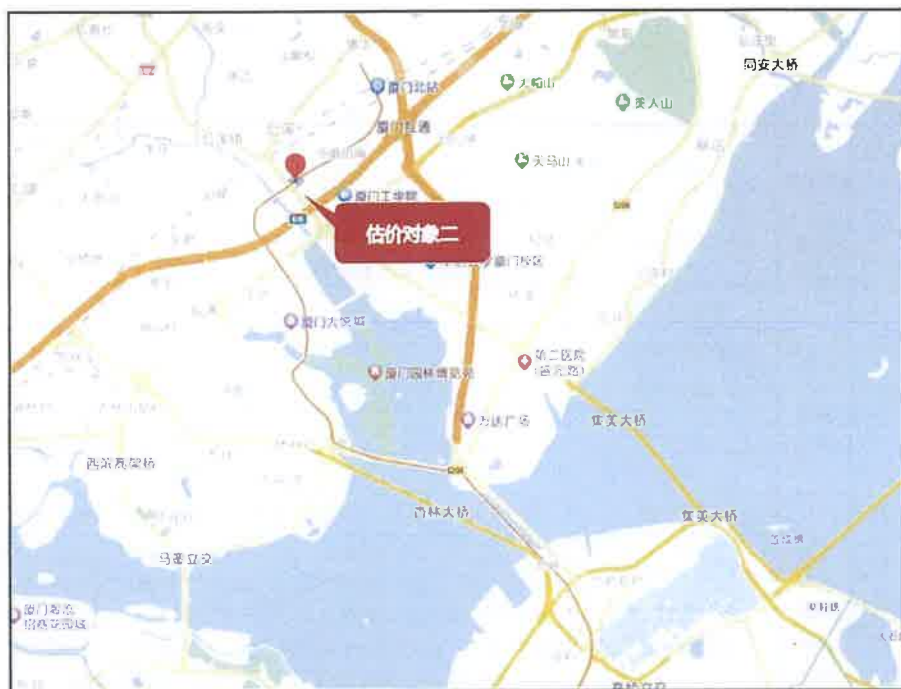
		19号保障性租赁住房位于3-26层 20号保障性租赁住房位于3-31层 22号保障性租赁住房位于5-31层
	与重要场所(设施)距离	距离厦门北站约4.0公里、紧邻华侨大学(厦门校区)。
交通状况	道路状况	近集美大道、沈海高速,属于交通主干道,车流量较大,道路状况较好。
	出入可利用交通工具	距离地铁6号线(在建中,预计2025年开通)集美创业园站约300米,周边有390路、391路、890路、900路、902路、906路、907路、915路、917路、919路、949路、955路快线等多路公交车设点经过,公共交通便捷度较好。
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	设有地上、地下停车位,停车方便
环境状况	自然环境	位处厦门市集美区,自然环境较好
	人文环境	附近为产业园较多,产业聚集度较好,人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	"六通"(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气)
	公共服务设施	教育:厦门软件职业技术学院、华侨大学集美附属学校(莲花校区)、集美大学等; 金融:华夏银行(厦门集美支行)、厦门国际银行(厦门集美新城支行)、中国工商银行(厦门杏林湾支行)、中国银行(厦门华大支行)等; 医疗:厦门大学附属第一医院(杏林分院)、侨英街道社区卫生服务中心等; 休闲:厦门园林博览苑、集美市民公园、杏林湾绿道公园等; 商业:集美世茂广场、iOi MALL、尚柏奥特莱斯等; 各项公共服务设施齐全。

2. 估价对象区位状况分析

估价对象一【园博公寓】位于厦门市集美区,附近有 BEZ 电子城·国际创新中心、厦门科技成果转化加速器-1 期、厦门软件园三期-A 区等商务办公园区,可有效承接区域内租赁住房需求。估价对象所处地区公共交通和道路交通均比较便利,区域内环境状况较好,基础设施较完善,公共配套设施齐全,估价对象区位状况良好。

估价对象二: 厦门市集美区珩崎二里3、8、41、43、45号【珩琦公寓】保障性租赁住房

(一) 估价对象位置



(二)估价对象范围

图 目标物业现状



建筑外观



小区环境



室内



室内

估价对象二为厦门市集美区珩崎二里3、8、41、43、45号【珩琦公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计85,678.79平方米，房屋实际用途为保障性租赁住房，所在宗地面积为23,842.81平方米，土地用途为保障性租赁住房（公寓），权利人为厦门安居珩琦住房租赁有限公司，单独所有。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	房屋总层数	所在层数	竣工时间
珩崎二里3号	24,287.57	保障性租赁住房	钢混	33	3至33层	2020年
珩崎二里8号	18,387.30	保障性租赁住房	钢混	32	3至32层	2020年
珩崎二里41号	18,398.40	保障性租赁住房	钢混	32	3至32层	2020年
珩崎二里43号	15,206.44	保障性租赁住房	钢混	31	3至31层	2020年
珩崎二里45号	9,399.08	保障性租赁住房	钢混	23	3至23层	2020年

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(三)估价对象权益状况

1.房地产权益状况

根据权利人提供的《不动产权证书》记载，估价对象的房地产权益状况见下表：

厦门市集美区珩崎二里3、8号：

不动产权证书号	闽(2022)厦门市不动产权第0040898号	闽(2022)厦门市不动产权第0040890号
权利人	厦门安居珩琦住房租赁有限公司	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	见附页	见附页
不动产单元号	见附页	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/公寓	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积：23,842.81平方米/建筑面积： 24,287.57平方米	宗地面积：23,842.81平方米/建筑面积： 18,387.30平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年09月10日起至 2086年09月09日	国有建设用地使用权2016年09月10日起至 2086年09月09日
权利其他状况	专有建筑面积：17,258.63平方米，分摊建筑面积： 7,028.94平方米 房屋总层数：33层，所在层：24层、13层、31层、 15层、33层、8层、17层、14层、23层、16层、 25层、29层、12层、10层、11层、28层、26层、 9层、6层、30层、5层、32层、22层、27层、18 层、4层、19层、20层、21层、3层、7层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2020 备注事项如下： 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押，应根据编 号35021120220512CX4《厦门市国有建设用地使 用权出让合同》相关条款执行。	专有建筑面积：12,908.70平方米，分摊建筑面积： 5,478.60平方米 房屋总层数：32层，所在层：29层、12层、10层、 25层、27层、3层、17层、20层、24层、31层、 13层、21层、14层、16层、23层、4层、8层、 22层、26层、28层、9层、18层、19层、5层、 30层、32层、7层、6层、11层、15层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2020 备注事项如下： 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押，应根据编 号35021120220512CX4《厦门市国有建设用地使 用权出让合同》相关条款执行。

登记机构	厦门市自然资源和规划局	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2022 年 05 月 25 日	2022 年 05 月 25 日

厦门市集美区珩崎二里 41、43 号:

不动产权证书号	闽 (2022) 厦门市不动产权第 0040886 号	闽 (2022) 厦门市不动产权第 0040885 号
权利人	厦门安居珩琦住房租赁有限公司	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	见附页	见附页
不动产单元号	见附页	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房 (公寓) /住宅	保障性租赁住房 (公寓) /住宅
面积	宗地面积: 23,842.81 平方米/建筑面积: 18,398.40 平方米	宗地面积: 23,842.81 平方米/建筑面积: 15,206.44 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日
权利其他状况	专有建筑面积: 12,908.70 平方米, 分摊建筑面积: 5,489.70 平方米 房屋总层数: 32 层, 所在层: 14 层、25 层、32 层、 7 层、17 层、18 层、3 层、21 层、20 层、19 层、 23 层、30 层、5 层、16 层、6 层、31 层、8 层、4 层、9 层、28 层、26 层、11 层、22 层、24 层、15 层、13 层、10 层、27 层、29 层、12 层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编 号 35021120220512CX4《厦门市国有建设用地使 用权出让合同》相关条款执行。	专有建筑面积: 10,694.91 平方米, 分摊建筑面积: 4,511.53 平方米 房屋总层数: 31 层, 所在层: 19 层、20 层、25 层、 12 层、8 层、29 层、6 层、31 层、4 层、10 层、27 层、16 层、23 层、5 层、30 层、17 层、18 层、3 层、24 层、22 层、13 层、15 层、21 层、9 层、28 层、26 层、11 层、14 层、7 层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应根据编 号 35021120220512CX4《厦门市国有建设用地使 用权出让合同》相关条款执行。
登记机构	厦门市自然资源和规划局	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2022 年 05 月 25 日	2022 年 05 月 25 日

厦门市集美区珩崎二里 45 号:

不动产权证书号	闽 (2022) 厦门市不动产权第 0040902 号
权利人	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房 (公寓) /住宅
面积	宗地面积: 23,842.81 平方米/建筑面积: 9,399.08 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2016 年 09 月 10 日起至 2086 年 09 月 09 日
权利其他状况	专有建筑面积: 6,765.18 平方米, 分摊建筑面积: 2,633.90 平方米 房屋总层数: 23 层, 所在层: 13 层、11 层、12 层、10 层、21 层、3 层、18 层、4 层、15 层、17 层、22 层、8 层、6 层、5 层、19 层、20 层、16 层、9 层、23 层、14 层、7 层

	房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2020 备注事项如下： 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押，应根据编号 35021120220512CX4《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。
登记机构	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2022 年 05 月 25 日

2. 租赁状况

根据权利人提供的资料，估价对象二【珩琦公寓】保障性租赁住房房源共计 2,051 套，总租赁面积为 85,678.79 平方米，于 2020 年 11 月正式投入运营。截至价值时点，保障性租赁住房已出租 2,049 套，出租面积为 85,597.90 平方米，面积出租率为 99.91%，套数出租率为 99.90%，有效租金单价水平为 33.26 元/平方米/月。

3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的《房地产估价委托函》，估价对象不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

4. 权益状况分析

根据权利人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(四) 估价对象实物状况

1. 土地实物状况

	名称	厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】保障性租赁住房
土地实物状况描述	使用权证号	未办理单独的土地证
	面积（平方米）	所在宗地面积 23,842.81 平方米
	四至	东至孙坂北路，西至集美大道，南至珩崎路，北至珩源路
	形状	较规则多边形
	地形地势	地势较平坦
	地质条件	地基承载力及稳定性较好，适合作为建设用地
	土壤状况	土壤未受污染
	基础设施完备程度	宗地外已达“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气（不可用））且地上已建成房屋。
	开发程度	宗地上已开发建设，建有建筑物

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象二【珩琦公寓】，位于厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号，由 5 栋高层公寓组成，于 2020 年竣工，同年 11 月投入运营，钢混结构，建筑面积合计 85,678.79 平方米，共计 2,051 套，房型分为单身公寓、一房型、二房型，房型分布情况如下：

楼栋	租赁面积	总套数	单间公寓套数	一房型套数	二房型套数
集美区珩琦二里 3 号	24,287.57	744	744	0	0
集美区珩琦二里 8 号	18,387.30	390	0	360	30
集美区珩琦二里 41 号	18,398.40	390	0	360	30
集美区珩琦二里 43 号	15,206.44	319	0	290	29
集美区珩琦二里 45 号	9,399.08	208	0	208	-
合计	85,678.79	2,051	744	1,218	89

估价对象二已部分出租，正常使用中，维护状况良好，建筑物情况明细如下：

楼栋	规模 (平方米)	层数	层高	设施设备及装修状况描述
集美区珩琦二里 3 号	24,287.57	33	2.8 米	保障性租赁住房位于 3-33 层，户型为单间公寓，每层 24 套，共计 744 套； 建筑外立面：涂料饰面；公共区域：一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面；走廊地面为瓷砖，墙面为乳胶漆饰面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电：床、床垫、书桌等家具，空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、6 部电梯。
集美区珩琦二里 8 号	18,387.30	32	2.8 米	保障性租赁住房位于 3-32 层，每层一房型(单床)12 套，每层二房型 1 套，共计 390 套； 建筑外立面：涂料饰面；公共区域：一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面；走廊地面为瓷砖，墙面为乳胶漆饰面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电：床、床垫、书桌等家具，空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、5 部电梯。
集美区珩琦二里 41 号	18,398.40	32	2.8 米	保障性租赁住房位于 3-32 层，每层一房型(单床)12 套，每层二房型 1 套，共计 390 套； 建筑外立面：涂料饰面；公共区域：一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面；走廊地面为瓷砖，墙面为乳胶漆饰面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电：床、床垫、书桌等家具，空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、5 部电梯。
集美区珩琦二里 43 号	15,206.44	31	2.8 米	保障性租赁住房位于 3-31 层，每层一房型(单床)10 套，每层二房型 1 套，共计 319 套； 建筑外立面：涂料饰面；公共区域：一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面；走廊地面为瓷砖，墙面为乳胶漆饰面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电：床、床垫、书桌等家具，空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4 部电梯。
集美区珩琦二里 45 号	9,399.08	23	2.8 米	保障性租赁住房位于 3-23 层，一房型 208 套； 建筑外立面：涂料饰面；公共区域：一层大堂地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面；走廊地面为瓷砖，墙面为乳胶漆饰面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。

楼栋	规模 (平方米)	层数	层高	设施设备及装修状况描述
				家具家电：床、床垫、书桌等家具，空调、冰箱、洗衣机、热水器等家电。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、3部电梯。

各房型的家具家电配置情况具体如下：

	内容	单身公寓配置数量	一房型(单床)配置数量	一房型(双床)配置数量	二房型配置数量
家具	1.5米床	1	1	/	1
	1.2米床	/	/	2	1
	0.8米衣柜	/	/	2	1
	1.2米衣柜	1	1	/	1
	书桌	1	1	2	2
	书椅	1	1	2	2
	鞋柜	/	1	1	1
	沙发	/	1	/	1
	茶几	/	1	/	1
家电	1P空调	1	1	1	2
	40L热水器	1	1	1	/
	50L热水器	/	/	/	1
	冰箱	/	/	/	1
	洗衣机	1	1	1	1
	油烟机	1	1	1	1
	电视	/	/	/	1
床垫	1.5米床垫+保护罩	1	1	/	1
	1.2米床垫+保护罩	/	/	2	1
窗帘	窗帘	1	1	1	1
智能化	智能门锁	1	1	1	1

3.实物状况分析

估价对象实际土地开发程度已达到宗地内外“六通”。估价对象建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到保障性租赁住房使用的基本条件。

(五)估价对象区位状况

1.估价对象区位状况描述

	座落	厦门市集美区珩崎二里3、8、41、43、45号	方位	集美区
位置 状况	所在楼层	3号保障性租赁住房位于3-33层 8号保障性租赁住房位于3-32层 41号保障性租赁住房位于3-32层 43号保障性租赁住房位于3-31层 45号保障性租赁住房位于3-23层		
	与重要场所(设施)距离	距离厦门北站2.5公里、紧邻地铁1号线集美大道站。		
	道路状况	近集美大道、沈海高速，属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好。		
交通 状况	出入可利用交通工具	周边有692路、900路、910路、929路、M43路等多路公交车设点经过，紧邻地铁1号线集美大道站，公共交通便捷度好		

	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	设有地上、地下停车位，停车方便
	自然环境	位处厦门市集美区，自然环境较好
环境状况	人文环境	附近为企业众多，产业集聚度较好，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	"六通"（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）
	公共服务设施	教育：集美区仁德实验小学、后溪中心小学、厦门工学院等； 金融：厦门农商银行(珩山信用社)、招商银行(厦门诚毅支行)、农村商业银行(珩山信用社)、兴业银行(厦门软件园支行)等； 医疗：厦门市妇幼保健院(集美院区)、四川大学华西厦门医院、集美区后溪镇卫生院等； 休闲：厦门园林博览苑、集美市民公园、杏林湾绿道公园等； 商业：捷特姆购物广场、厦门尚柏奥特莱斯、厦门集美世茂广场等； 各项公共服务设施齐全。

2. 估价对象区位状况分析

估价对象二【珩琦公寓】位于厦门市集美区，附近有厦门科技成果转化加速器-1期、厦门软件园三期-A区、集美商务运营中心等商务办公园区，可有效承接区域内租赁住房需求。估价对象所处地区公共交通和道路交通均比较便利，区域内环境状况较好，基础设施较完善，公共配套设施齐全，估价对象区位状况良好。

五、 估价对象运营情况

估价对象一：厦门市集美区滨水北里6、14、16、18、19、20、22号【园博公寓】保障性租赁住房

1. 估价对象运营现状描述

根据权利人提供的租赁情况资料，估价对象一厦门市集美区滨水北里6、14、16、18、19、20、22号【园博公寓】保障性租赁住房房源共计2,614套，总租赁面积为112,875.18平方米，2020年11月投入运营。截至价值时点，保障性租赁住房房源已出租2,605套，出租面积为112,374.30平方米，面积出租率为99.56%，套数出租率为99.66%。

2. 估价对象历史运营数据

根据估价委托人提供的历史经营数据等相关资料，估价对象一2024年运营收入情况如下表所示：

单位：人民币/万元/不含税

运营数据	2024年
房屋租赁收入	4,371.64
增值税减免	143.72
营业外收入	31.75
合计	4,547.11

备注：上表数据摘自估价委托人提供的《厦门安居园博住房租赁有限公司2024年1月1日-12月31日期间财务报表审计报告》(利安达审字[2025]第0002号)；上表营业外收入主要包括转租及换房违约金、赔偿金、罚没押金、房屋占用费等。

3. 估价对象租户分析

(1) 租赁管理

厦门市人民政府于 2021 年 07 月 20 号发布《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(厦府办规〔2021〕6 号)对保障房的基本要求如下:

1)保障对象

保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体,解决阶段性住房困难问题。通过产业园区及各工业项目配建宿舍型公寓,重点解决企业单身员工居住问题。

2)面积标准

建筑面积原则上不超过 70 平方米,以 30~45 平方米的小户型为主。

3)租金定价标准

保障性租赁住房租金接受政府指导,租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。市场评估租金原则上一年评估一次,必要时可根据情况适时评估。

根据厦门市住房保障和房屋管理局于 2023 年 11 月 16 日发布的《厦门市住房保障和房屋管理局关于印发厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则的通知》中要求:

①保租房租金价格应接受政府指导,并落实保租房租金备案(统称租金备案),且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%。

②项目首次租金备案后,如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大,首次租金备案后 3 年内调整租金的,允许其中 1 个年度备案租金涨幅不超过 10%。

③租金备案可选择以下方式之一:

A、采用低于市住房主管部门发布的同区域(或同地段)同类型平均租金作为备案租金。同区域(或同地段)同类型平均租金由市住房主管部门委托第三方机构发布。

B、以盘活纳管方式认定的在营保租房项目,可按纳管时的租金进行租金备案。

C、领取财政补贴以及其他需租金评估的项目,按保租房租金评估指引相关要求,对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估,以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%的标准,进行租金备案。

(2) 租户结构

截至 2024 年 12 月 31 日,估价对象一已出租面积为 112,374.30 平方米,共 2,605 套。其中,出租给企业 174 套,出租给个人 2,431 套;个人租户面积占比 93.94%,套数占比 93.32%。估价对象一的租户结构情况如下表:

估价对象一的租户结构

租户类型	出租套数 (套)	套数占比 (%)	出租面积 (平方米)	面积占比 (%)	合同月租金 (元/月)	租金占比 (%)
个人租户	2,431	93.32%	105,565.31	93.94%	3,670,852.00	94.13%
企业租户	174	6.68%	6,808.99	6.06%	230,143.90	5.87%
合计	2,605	100.00%	112,374.30	100.00%	3,900,995.90	100.00%

企业租户共计 8 个，所属行业为事业单位、科学研究和技术服务业、制造业等，具体如下表：

估价对象一的企业租户行业分布

企业租户所属行业	已租套数 (套)	套数占比 (%)	租赁面积 (平方米)	占总已租面积 比例	合同月租金 (元)	占总已租合同 月租金比例
事业单位	111	63.79%	4,071.81	59.80%	139,799.70	60.74%
科学研究和技术服务业	17	9.77%	642.84	9.44%	21,726.60	9.44%
制造业	16	9.20%	790.37	11.61%	25,971.60	11.28%
批发和零售业	11	6.32%	533.5	7.84%	17,005.00	7.39%
租赁和商务服务业	11	6.32%	518.92	7.62%	16,121.00	7.00%
文化、体育和娱乐业	8	4.60%	251.55	3.69%	9,520.00	4.14%
合计	174	100.00%	6,808.99	100.00%	230,143.90	100.00%

(3) 租户集中度情况

截至 2024 年 12 月 31 日，估价对象一前十大租户租赁情况如下表：

估价对象一的前十大租户

序号	租户	已租套数 (套)	租赁面积 (平方米)	占总已租面 积比例	合同月租金 (元)	占总已租合同月 租金比例	加权平均租赁期 限 (年)	加权平均剩余期 限 (年)
1	企业 1	74	2,317.09	2.06%	81,830.70	2.10%	0.70	0.16
2	企业 2	37	1,754.72	1.56%	57,969.00	1.49%	1.00	0.69
3	企业 3	16	790.37	0.70%	25,971.60	0.67%	1.00	0.69
4	企业 4	11	533.50	0.47%	17,005.00	0.44%	1.00	0.87
5	企业 5	11	518.92	0.46%	16,121.00	0.41%	1.00	0.16
6	企业 6	7	330.32	0.29%	10,378.20	0.27%	1.00	0.48
7	企业 7	10	312.52	0.28%	11,348.40	0.29%	1.00	0.04
8	企业 8	8	251.55	0.22%	9,520.00	0.24%	1.00	0.29
9	个人 1	1	64.73	0.06%	2,610.00	0.07%	1.00	0.62
10	个人 2	1	64.73	0.06%	2,610.00	0.07%	1.00	0.64
合计	-	176	6,938.45	6.17%	235,363.90	6.03%	-	-

从前十大租户租赁情况来看，估价对象一最大单一租户为企业租户，通过批量租赁为其员工提供居住服务，租赁房源套数为 74 套，占已出租面积比例为 2.06%，其余占比均在 2.0% 以下，单一租户租赁集中度较低。前十大租户合计占总已租面积比例为 6.17%，占总已租合同月租金比例为 6.03%，【园博公寓】的租户具有良好的分散性。

(4) 租期分析

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》的相关规定，项目主体应与承租人签订租赁合同，并在厦门市住房租赁交易服务系统办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 6 个月，最长不超过 3 年。

租赁合同到期分布情况

到期时间	租赁面积 (平方米)	面积占比 (%)	合同月租金 (元/月)	总合同月租金占比 (%)
2025 年 1 季度	31,532.82	28.06%	1,099,202.10	28.18%
2025 年 2 季度	21,207.10	18.87%	735,648.20	18.86%
2025 年 3 季度	39,202.36	34.89%	1,357,814.00	34.81%
2025 年 4 季度	20,432.02	18.18%	708,331.60	18.16%
合计	112,374.30	100.00%	3,900,995.90	100.00%

估价对象二：厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】保障性租赁住房

1. 估价对象运营现状描述

根据权利人提供的租赁情况资料，估价对象二厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】保障性租赁住房房源共计 2,051 套，总租赁面积为 85,678.79 平方米，2020 年 11 月投入运营。截至价值时点，保障性租赁住房已出租 2,049 套，出租面积为 85,597.90 平方米，面积出租率为 99.91%，套数出租率为 99.90%。

2. 估价对象历史运营数据

根据估价委托人提供的历史经营数据等相关资料，估价对象二 2024 年运营收入情况如下表所示：

单位：人民币/万元/不含税

运营数据	2024 年
房屋租赁收入	3,174.41
增值税减免	105.50
营业外收入	26.65
合计	3,306.57

备注：上表数据摘自估价委托人提供的《厦门安居珩琦住房租赁有限公司 2024 年度财务报表及审计报告》（利安达审字[2025]第 0003 号）；上表营业外收入主要包括转租及换房违约金、罚没押金、房屋占用费、滞纳金等。

3. 估价对象租户结构分析

(1) 租赁管理

厦门市人民政府于 2021 年 07 月 20 日发布《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6 号）对保障房的基本要求如下：

1) 保障对象

保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。通过产业园区及各工业项目配建宿舍型公寓，重点解决企业单身员工居住问题。

2) 面积标准

建筑面积原则上不超过 70 平方米，以 30~45 平方米的小户型为主。

3) 租金定价标准

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。市场评估租金原则上一年评估一次，必要时可根据情况适时评估。

根据厦门市住房保障和房屋管理局于 2023 年 11 月 16 日发布的《厦门市住房保障和房屋管理局关于印发厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则的通知》中要求：

①保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案（统称租金备案），且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%。

②项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后 3 年内调整租金的，允许其中 1 个年度备案租金涨幅不超过 10%。

③租金备案可选择以下方式之一：

A、采用低于市住房主管部门发布的同区域（或同地段）同类型平均租金作为备案租金。同区域（或同地段）同类型平均租金由市住房主管部门委托第三方机构发布。

B、以盘活纳管方式认定的在营保租房项目，可按纳管时的租金进行租金备案。

C、领取财政补贴以及其他需租金评估的项目，按保租房租金评估指引相关要求，对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95% 的标准，进行租金备案。

(2) 租户结构

截至 2024 年 12 月 31 日，估价对象二已出租面积为 85,597.90 平方米，共 2,049 套。其中，出租给企业 112 套，出租给个人 1,937 套；个人租户面积占比 93.76%，套数占比 94.53%。估价对象二的租户结构情况如下表：

估价对象二的租户结构

租户类型	出租套数 (套)	套数占比 (%)	出租面积 (平方米)	面积占比 (%)	合同月租金 (元/月)	租金占比 (%)
个人租户	1,937	94.53%	80,258.35	93.76%	2,685,260.00	94.33%
企业租户	112	5.47%	5,339.55	6.24%	161,477.10	5.67%
合计	2,049	100.00%	85,597.90	100.00%	2,846,737.10	100.00%

企业租户共计 2 个，所属行业为租科学研究和技术服务业、信息传输、软件和信息技术服务业，具体如下表。

估价对象二的企业租户行业分布

企业租户所属行业	已租套数 (套)	套数占比 (%)	租赁面积 (平方米)	占总已租面积 比例	合同月租金 (元)	占总已租合同 月租金比例
科学研究和技术服务业	73	65.18%	3,499.71	65.54%	105,940.10	65.61%
信息传输、软件和信息技术服务业	39	34.82%	1,839.84	34.46%	55,537.00	34.39%
合计	112	100.00%	5,339.55	100.00%	161,477.10	100.00%

(3) 租户集中度情况

截至 2024 年 12 月 31 日，估价对象二前十大租户租赁情况如下表：

估价对象二的前十大租户

序号	租户	已租套数 (套)	租赁面积 (平方米)	占总已租面 积比例	合同月租金 (元)	占总已租合同月 租金比例	加权平均租赁期 限 (年)	加权平均剩余期 限 (年)
1	企业 1	73	3,499.71	3.11%	105,940.10	2.72%	1.05	0.50
2	企业 2	39	1,839.84	1.64%	55,537.00	1.42%	1.00	0.50
3	个人 1	1	63.04	0.06%	2,400.00	0.06%	1.00	0.48
4	个人 2	1	63.04	0.06%	2,400.00	0.06%	1.00	0.55
5	个人 3	1	63.00	0.06%	2,400.00	0.06%	1.00	0.77
6	个人 4	1	63.04	0.06%	2,390.00	0.06%	1.00	0.55
7	个人 5	1	62.88	0.06%	2,390.00	0.06%	1.00	0.65
8	个人 6	1	63.00	0.06%	2,390.00	0.06%	1.00	0.77
9	个人 7	1	63.00	0.06%	2,390.00	0.06%	1.00	0.78
10	个人 8	1	63.04	0.06%	2,380.00	0.06%	1.00	0.48
合计	-	120	5,843.59	5.20%	180,617.10	4.63%	-	-

从前十大租户租赁情况来看，估价对象二最大单一租户为企业租户，通过批量租赁为其员工提供居住服务，租赁房源套数为 73 套，占已出租面积比例为 3.11%，其余占比均在 2.0%以下，单一租户租赁集中度较低。前十大租户合计占总已租面积比例为 5.20%，占总已租合同月租金比例为 4.63%，【珩琦公寓】的租户具有良好的分散性。

(4) 租期分析

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》的相关规定，项目主体应与承租人签订租赁合同，并在厦门市住房租赁交易服务系统办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 6 个月，最长不超过 3 年。

租赁合同到期分布情况

到期时间	租赁面积 (平方米)	面积占比 (%)	合同月租金 (元/月)	总合同月租金占比 (%)
2025 年 1 季度	24,992.80	29.20%	837,290.00	29.41%
2025 年 2 季度	20,085.71	23.47%	657,817.10	23.11%
2025 年 3 季度	27,779.71	32.45%	923,400.00	32.44%
2025 年 4 季度	12,739.68	14.88%	428,230.00	15.04%
合计	85,597.90	100.00%	2,846,737.10	100.00%

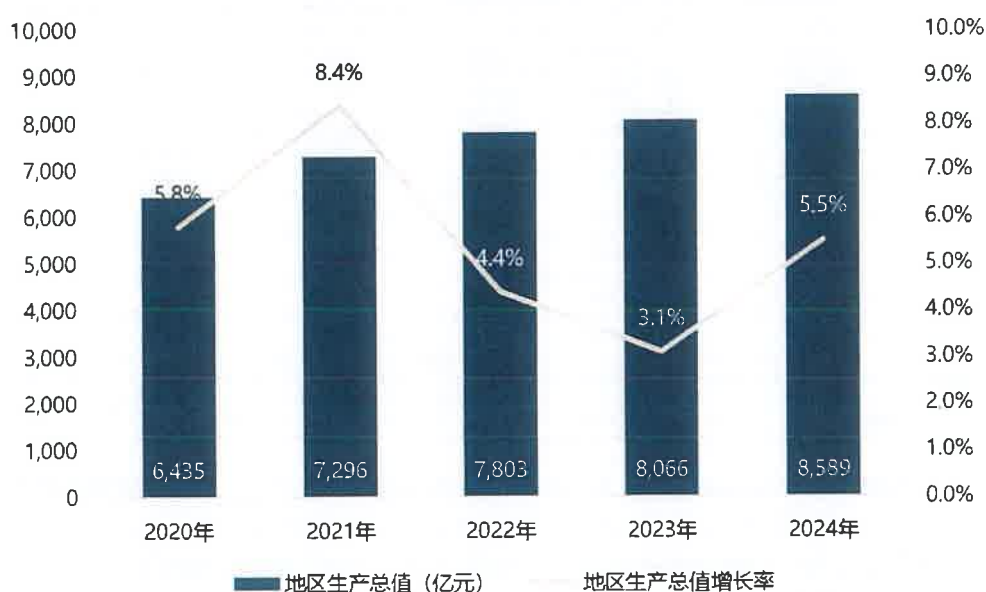
六、市场背景分析

1. 厦门市宏观经济数据

地区生产总值

近年来，厦门市积极应对复杂严峻的内外部压力和困难，保持战略定力，坚定高质量发展方向，经济总量保持稳定增长。2020 至 2024 年，厦门市地区生产总值由 6,435 亿元逐步增长至 8,589 亿元，年复合增长率约 7.5%，全市经济实现质的有效提升和量的合理增长。

厦门市地区生产总值与增长率 (2020 年-2024 年)

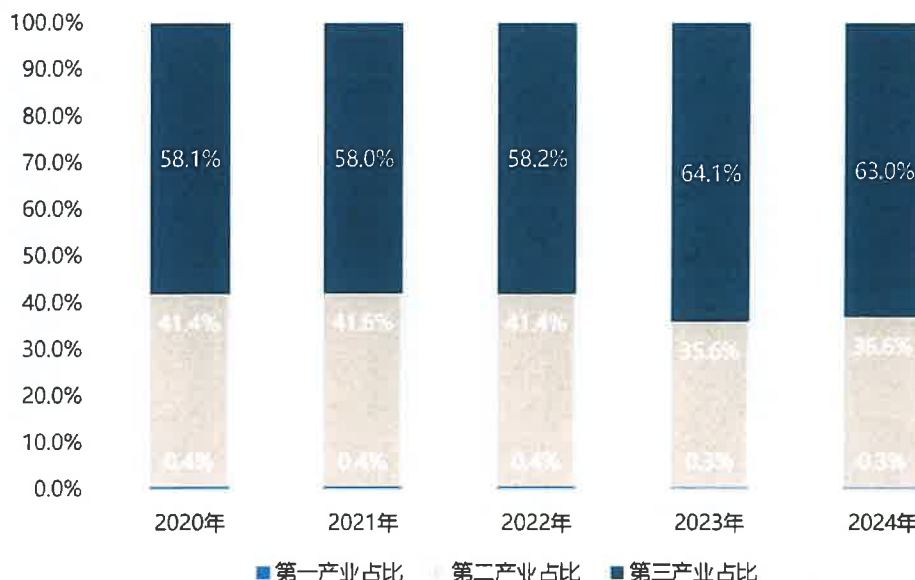


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

产业结构

2020 至 2024 年厦门市业结构持续优化，已经基本形成以第三产业为主、第二产业为辅的产业结构。2024 年三次产业增加值分别为 26.3 亿元、3,147.4 亿元和 5,415.3 亿元，三次产业占比为 0.3：36.6：63.0。从行业领域来分析，2024 年厦门市工业展现出加速复苏的态势，电子、电气机械、金属制品 3 个行业贡献较大，合计拉动规模以上工业增加值增长 7.0%。第三产业作为厦门市经济发展的核心动力，继续保持了较快的增长速度，2024 年 1-11 月，规模以上服务业营业收入比去年同期增长 21.2%，高于全省 9.9 个百分点；规模以上生产性服务业营业收入增长 23.5%，其中交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业营业收入分别增长 16.0%、26.7%和 29.1%。

厦门市产业结构 (2020 年-2024 年)



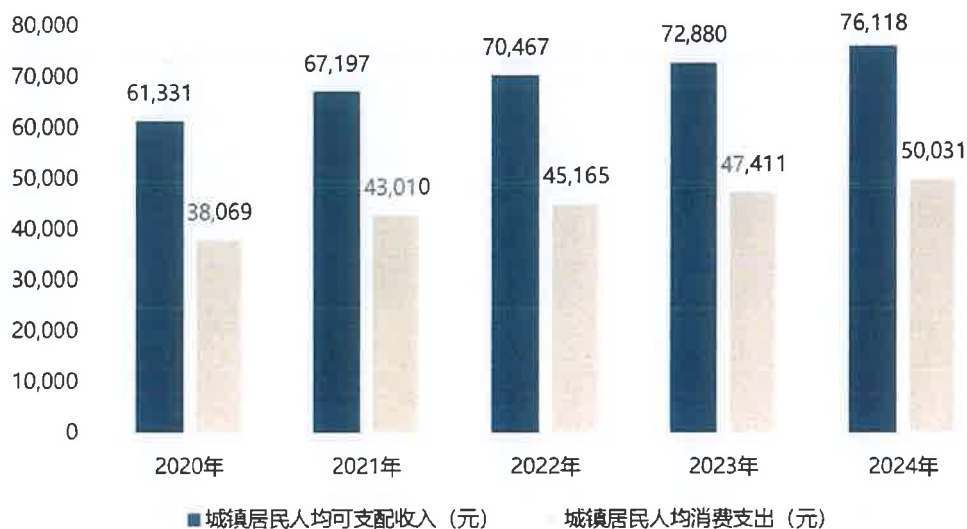
资料来源：厦门市统计局，仲量联行

人均收入及支出

2020 至 2024 年伴随着厦门市经济持续稳定发展，全市城镇居民人均可支配收入由 61,331 元增长至 76,118 元，年复合增长率达 5.5%。此外，2024 年厦门市城镇居民财产净收入达到了 9,717 元（包括出租房屋收入及居民自有住房折算收入），约占可支配收入的 12.8%，同比增长 4.1%。

从居民消费来看，2021 年以来，随着疫情防控措施的有效实施和经济回暖，消费需求得到迅速释放，厦门市城镇居民人均消费支出出现显著回升，并在接下来的几年中继续保持增长势头。2024 年，全市城镇居民人均消费支出达到 50,031 元，相较于 2020 年增长超过一万元。不断上升的人均收支水平表明城镇居民的消费能力逐渐增强，消费观念持续向高端化迈进，对于住房品质的要求也不断提升，进而带动住房市场发展。

厦门市城镇居民人均可支配收入与消费支出 (2020年-2024年)



资料来源：厦门市统计局，仲量联行

社会消费品零售总额

2020 至 2024 年厦门市社会消费品零售总额呈稳定增长趋势，年复合增长率约 5.4%。2024 年全市社会消费品零售总额 2,827.1 亿元，同比增长 3.1%。消费升级态势持续巩固，升级绿色类消费需求加快释放，限额以上智能手机、新能源汽车、可穿戴智能设备零售额分别增长 44.0%、23.7%和 18.2%。伴随着厦门市消费市场的提质升级，居民住房消费预计也将向品质化发展。

厦门市社会消费品零售总额与增长率 (2020年-2024年)



资料来源：厦门市统计局，仲量联行

2. 厦门市保障性租赁住房相关政策

为满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求，2021 年厦门市人民政府颁布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，提出保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决阶段性住房困难问题，要求引导市场主体积极参与保障性租赁住房投资建设、着重解决新市民群体住房困难、租金接受政府指导，同时加大政策支持力度并明确保障措施。2022 年 5 月 11 日，厦门市住房保障和房屋管理局为贯彻落实前述文件精神，制定并印发了《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》，并于 2023 年 11 月进行了修订，该文件对厦门市保障性租赁住房项目的认定标准和程序、保障性租赁住房的管理、配租和认定后可享受的优惠政策等内容进行了明确。此外，近年来福建省和厦门市就市场监管、金融支持、资金补助、政策培育等方面颁布相关政策支持和规范保障性租赁住房市场发展。

厦门市公租房和保障性租赁住房主要政策汇总（2021-2024）

发布时间	发布单位	政策名称	主要内容
2021 年 1 月	厦门市人民政府	《厦门市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	1、坚持住房居住属性，完善多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现在厦居民“住有所居”。到 2025 年，累计新增租赁住房 8.5 万套。 2、精准施策，加大租赁住房建设投入，重点为本市中低收入住房困难家庭和新市民、新毕业大学生等在厦稳定就业无住房职工提供更多的保障性住房，逐步解决其在厦住房需求。
2021 年 4 月	厦门市人民政府	《厦门市扩大租赁住房供给促进市场平稳发展工作方案》	着眼全面构建“稳租期、稳租金”的住房租赁市场，从供给侧发力，重点盘活存量，加快建设进度，扩大中低收入群体住房供给。
2021 年 7 月	厦门市人民政府	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	加大土地政策支持，落实税费和中央补助资金支持政策，完善金融政策配套，简化审批流程，支持和加快发展保障性租赁住房。
2021 年 7 月	厦门市住房保障和房屋管理局等	《存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》	对于符合条件的商业、办公、工业、仓储等非住宅类存量房屋，可申请改建为保障性租赁住房，不断挖掘和拓宽保障性租赁住房供给渠道。
2021 年 7 月	厦门市人民政府	《厦门市加大新就业大学生等青年群体租赁住房保障工作的若干意见》	对于“2021 年 1 月 1 日后首次来厦就业、创业且 30 周岁（含）以下的全日制本科（含）以上毕业生；经各区（管委会）认定的、符合产业发展需要的 30 周岁（含）以下（非全日制本科以上学历）的技术骨干人才”在 5 年内租赁保障性租赁住房可享受市场租金 5 折的优惠，同时根据所在行政区可以领取 5,000-8,000 元不等的补贴
2021 年 11 月	厦门市自然资源和规划局等	《厦门市产业园区利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房实施办法》	工业项目宗地内允许配建的行政办公及生活配套服务设施用地面积占项目总用地面积的比例上限为 15%、建筑面积（计容）占项目总建筑面积（计容）的比例上限为 30%（以下简称双控指标），鼓励主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。
2022 年 2 月	福建省住房和城乡建设厅	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	要求到 2025 年全省计划新建改建保障性租赁住房 36.5 万套(间)以上。其中，厦门将完成 20 万套(间)保障性租赁住房。
2022 年 2 月	厦门市住房保障和房屋管理局等	《厦门市国有企事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房试点实施方案》	国有企业、事业单位依法取得国有建设用地使用权的空置土地，在保持权属不变、满足规划和安全等要求的前提下，可申请建设保障性租赁住房。

发布时间	发布单位	政策名称	主要内容
2022 年 11 月	厦门市住房保障和房屋管理局	《厦门市住房发展规划（2021-2025 年）》	有效增加保障性住房供给，不断扩大保障覆盖面，力争各类保障性安居工程覆盖率达 25% 以上；加快住房租赁市场发展，完善长租房政策，拓宽房源供给渠道，扩大保障性租赁住房供给；扩大保障性住房覆盖范围，多渠道强化人才住房保障。
2023 年 11 月	厦门市住房保障和房屋管理局	《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》	就保障性租赁住房的项目认定、租金管理和配租管理做了进一步的完善。

资料来源：公开信息，仲量联行整理

3. 厦门市保障性租赁住房市场表现

(1) 供给

2022 年 2 月，福建省住房和城乡建设厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，要求到 2025 年全省计划新建改建保障性租赁住房 36.5 万套（间）以上，其中，厦门将完成筹建 20 万套（间）保障性租赁住房。

厦门市“十四五”期间保障性租赁住房建设任务分解情况

时期	2021-2022	2023	2024	2025	合计
建设目标（万套）	7.5	4.0	4.5	4.0	20.0

资料来源：《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，福建省人民政府

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》，符合下列条件之一的租赁住房，可按程序认定为保障性租赁住房：

- 利用国有土地新建的租赁住房项目；
- 已领取财政补助资金的租赁住房项目；
- 安置房、安置型商品房、公房，以及未纳入省级和国家公租房计划固化清单的公租房等居住类房屋；
- 利用产业园区双控指标配建的宿舍项目；
- 利用农村集体预留发展用地建设的租赁住房项目；
- 按照企事业单位利用自有用地建设保租房、非住宅类房屋临时改建保租房等政策新建、改建的项目；
- 其他可纳入保租房管理的项目。

近年来，厦门市按照“新建、改建、盘活”方式，多渠道筹集保障性租赁住房房源，形成了新供应国有土地建设、存量非住宅改建、利用农村集体发展用地、产业园区配套用地等 7 类房源筹集渠道，加大保租房房源筹集力度。截至 2024 年 12 月，厦门累计筹建保障性租赁住房房源 13.07 万套（间），完成全市“十四五”期间新增保障性租赁住房 20 万套（间）目标进度超过 60%。

根据厦门市及各区人民政府公开重大项目建设信息，截至 2024 年 12 月，全市在建保障性租赁住房（新建）项目主要分布于岛内思明区、湖里区，以及岛外集美区、同安区和翔安区。主要的新建项目预计于 2025 年至 2028 年陆续入市，带来超过 2 万套保障性租赁住房新增供应。

厦门市主要在建保障性租赁住房（新建）项目（截至 2024 年 12 月）

地区	项目名称	房源数量	入市时间
思明区	翠园公寓	472 套	2026 年
	育青路保障性租赁住房	N/A	2026 年
	洪文环卫保障性租赁住房	N/A	2026 年
湖里区	古地石公寓	1,520 套	2025 年
	泊寓院儿·厦门海湾社二期	约 4,000 套	2025 年
	禾美公服综合体项目	210 套	2026 年
	坂美公服综合体	N/A	2026 年
集美区	兑山综合楼	410 套	2025 年
	西亭人才公寓	约 2,400 套	2025 年
	溪西数智公寓	N/A	2027 年
	凤林美集体发展中心项目	494 套	2027 年
同安区	龙泉公寓二期	1,920 套	2025 年
	四口圳社区发展用地保租房	1,362 套	2025 年
	美峰公寓	3,664 套	2026 年
翔安区	大嶝公寓	4,858 套	2027 年
	香山临海公寓	N/A	2027 年
	香山公寓	N/A	2028 年

备注：基于截止至 2024 年 12 月可获得的信息，未来入市时间可能会因项目进度而调整。

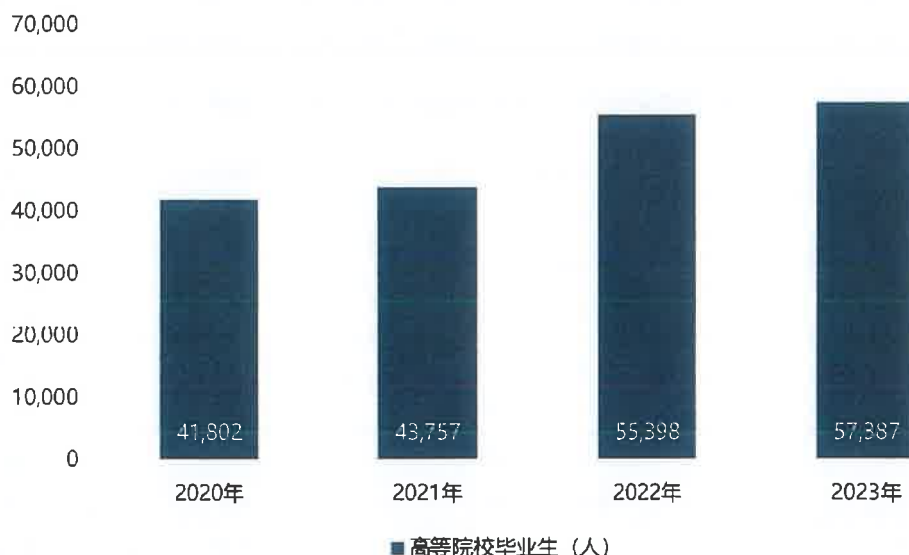
资料来源：厦门市及各区人民政府，公开信息，仲量联行整理

（2）需求

厦门市作为我国经济特区和东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市，持续吸引省内及全国各地的外来人口来此置业。厦门市人口规模不断扩大的同时，城市商品住宅成交价格维持高位，带动城市住房租赁需求保持旺盛，而保障性租赁住房凭借覆盖范围较广、租金普遍较低等优势，吸引城市租房群体关注，市场需求旺盛。

从人口流入看，2020 至 2023 年，厦门市常住人口由 518 万人增至 533 万人，根据《厦门市国土空间总体规划（2020—2035 年）》，到 2025 年，全市常住人口规模将达 600 万人。伴随着集美区近年来产业经济快速发展，区域人口持续流入，2023 年全区常住人口达 109.6 万人，占全市人口比例约 20.6%。此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。2020 至 2023 年，厦门市 16 所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率超过 50%，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

厦门市 16 所高等院校毕业生人数 (2020 年-2023 年)



资料来源：厦门市教育局，仲量联行整理

备注：截至报告发布时点，2024 年厦门市 16 所高等院校毕业生人数数据尚未公布。

从城市房价来看，近年来厦门市商品住宅成交均价保持高位，2020 年-2023 年城市一手商品住宅成交均价维持在 35,000-40,000 元/平方米，租售比高达 1:900-1:1,000。进入 2024 年，伴随着全国楼市下行，厦门市房价较往年有所下调，但仍保持在 34,000 元/平方米以上水平。从区域来看，2024 年集美区商品住宅成交均价为 31,095 元/平方米，租售比达 1:850，上述房价将有助于提高租赁成本较低的保障性租赁住房的租赁需求。

(3) 租金

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》，保租房租赁合同期限原则上不短于 6 个月(承租人有特殊要求的除外)，最长不超过 3 年。保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案(统称租金备案)，且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%。项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后 3 年内调整租金的，允许其中 1 个年度备案租金涨幅不超过 10%。租金备案可选择以下方式之一：

- (一) 采用低于市住房主管部门发布的同区域(或同地段)同类型平均租金作为备案租金。同区域(或同地段)同类型平均租金由市住房主管部门委托第三方机构发布。
- (二) 以盘活纳管方式认定的在营保租房项目，可按纳管时的租金进行租金备案。
- (三) 领取财政补贴以及其他需租金评估的项目，按保租房租金评估指引相关要求，对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95% 的标准，进行租金备案。

从市场租金来看，截至 2024 年 12 月，厦门市租赁住房平均租金为 41.6 元/平方米/月，集美区租赁住房平均租金为 33.4 元/平方米/月，处于岛外各区的最高水平。

4. 未来表现

供给来看，未来厦门市仍将加大公共租赁住房 and 保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等群体的租房需求，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升厦门市住房保障水平。需求方面，伴随着厦门市产业经济持续升级发展以及人才政策的深入贯彻，未来城市仍将持续吸纳外来人口在此安居置业，在此情形下，住房租赁市场需求预计仍保持稳步提升，而保障性租赁住房凭借覆盖范围较广、租金较周边市场化租赁住房具备一定优势等优势，将成为城市租房群体的首要选择，市场需求保持旺盛。

租金方面，未来伴随着厦门市经济稳步增长和人口持续导入，城市住房租赁需求将稳步提升，或将带动市场租金平稳增长。根据《厦门市市场化住房租赁发展规划（2021-2025 年）》，厦门市强调保持住房租金价格平稳，将建立住房租金价格参考体系，保障租金价格稳定，维持年度住房租赁价格指数同比涨幅不超过 5%，年度租金涨幅不超过人均可支配收入涨幅。

从区域层面看，集美区位于厦门岛外，位居厦门市域几何中心、厦漳泉大都市区中心、闽西南交通枢纽节点，交通便捷。产业发展方面，依托集美新城核心区、软件园三期等产业载体，近年来集美区工业和现代服务业发展迅速，推动经济稳健向好发展，未来仍将持续吸引人口流入，进而带动区域保障性租赁住房稳健发展。未来 3-5 年，伴随着厦门市积极筹建保障性租赁住房，集美区保障性租赁住房供给预计增长，在满足市场需求同时，市场竞争或将加剧，从而对保租房项目的房源品质和运营管理能力提出更高的要求。

七、价值时点

2024 年 12 月 31 日

依据《房地产估价委托函》，本次估价的价值时点确定为 2024 年 12 月 31 日。

八、价值类型

本次估价结果为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

九、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

（四）替代原则

替代原则，要求房地产估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

(六) 一致性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同类物业在同一价值时点的价值或价格进行评估时，应采用相同的估价方法。

(七) 一贯性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。

十、 估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布)；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布)；
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布)；
5. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布)；
6. 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号公布)；
7. 《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号公布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正)；
8. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)；
3. 《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号)；
4. 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54号)；
5. 《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号)；

6. 《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知（发改投资〔2024〕1014号）；

7. 《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）》。

(三) 其他相关资料

1. 《房地产估价委托函》；
2. 《不动产权证书》、《厦门市房产测绘成果报告书》（复印件）；
3. 《租赁台账》及租赁合同（复印件）；
4. 估价委托人及权利人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料；
2. 厦门市房地产市场租售价格调查及有关信息。

十一、估价方法

(一) 估价方法名称

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《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）》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

(二) 估价方法定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(三) 估价测算的主要参数/简要过程

1、收益法

收益法采用“全剩余寿命模式”进行评估。租约期内租金按租赁合同确定，空置及自用物业根据估价对象区域内的市场客观租金价格确定。租约到期后首年租金为价值时点客观租金 $\times (1+g)^{\text{租约期}}$ 。测算过程中的主要参数如下表：

估价对象	物业用途	在租租约租金 (元/平方米/月)	空置率	前十年 租金增长率	报酬率	收益年限	收益总价 (万元)
园博公寓	保障性租赁住房	34.71	5%	0%-2%	6.5%	55.00	71,170
珩琦公寓	保障性租赁住房	33.26	5%	0%-2%	6.5%	55.00	51,650

备注：重要参数较最近一次评估未发生重大变化。

十二、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2024 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果如下：

房地产总价：RMB122,820 万元

大写金额：人民币壹拾贰亿贰仟捌佰贰拾万元整

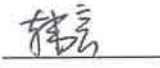
估价结果汇总表

估价对象	实际用途	建筑面积 (平方米)	市场价值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】	保障性租赁住房	112,875.18	71,170	6,305
厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】	保障性租赁住房	85,678.79	51,660	6,028
合计		198,553.97	122,820	6,186

备注：1、上表市场价值取整至十万位，评估单价口径为建筑面积单价。

2、本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%

十三、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
韩 彦	3120180049		2025 年 3 月 26 日
吴慧兰	3120100030		2025 年 3 月 26 日

十四、实地查勘期

2025 年 01 月 21 日

十五、估价作业期

2024 年 01 月 16 日至 2025 年 03 月 26 日

附件

- 附件1、《房地产估价委托函》复印件
- 附件2、估价对象位置示意图
- 附件3、估价对象现状照片
- 附件4、估价对象未来运营净收益
- 附件5、估价委托人营业执照复印件
- 附件6、估价对象权属证明文件
- 附件7、专业帮助情况和相关专业意见
- 附件8、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 附件9、注册房地产估价师估价资格证书复印件

《房地产估价委托函》复印件

房地产估价委托函

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

兹委托贵公司下列估价对象进行价值评估，现将委托估价的基本事项约定如下：

1 估价对象 厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计 112,875.18 平方米，权利人为厦门安居园博住房租赁有限公司；厦门市集美区新城二里 3、8、41、43、45 号【新城公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计 85,678.79 平方米，权利人为厦门安居新城住房租赁有限公司。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	租赁面积 (平方米)	用途	楼层总 层数	所在层数	竣工时间
1	集美区滨水北里 6 号	21,254.68	25,367.58	保障性租赁住房	31 层	5 至 31 层	2020 年
	集美区滨水北里 14 号	25,367.58	15,440.18	保障性租赁住房	30 层	2 至 30 层	2020 年
	集美区滨水北里 16 号	15,440.18	15,429.16	保障性租赁住房	30 层	2 至 30 层	2020 年
	集美区滨水北里 18 号	15,429.16	12,833.04	保障性租赁住房	25 层	2 至 25 层	2020 年
	集美区滨水北里 19 号	12,833.04	12,862.80	保障性租赁住房	26 层	3 至 26 层	2020 年
	集美区滨水北里 20 号	12,862.80	15,470.92	保障性租赁住房	31 层	3 至 31 层	2020 年
	集美区滨水北里 22 号	15,470.92	15,471.50	保障性租赁住房	31 层	3 至 31 层	2020 年
2	新城二里 3 号	24,287.57	24,281.57	保障性租赁住房	23 层	3 至 23 层	2020 年
	新城二里 8 号	18,387.30	18,387.30	保障性租赁住房	32 层	3 至 32 层	2020 年
	新城二里 41 号	18,396.40	18,396.40	保障性租赁住房	32 层	3 至 32 层	2020 年
	新城二里 43 号	15,206.44	15,206.44	保障性租赁住房	21 层	2 至 21 层	2020 年
	新城二里 45 号	9,399.08	9,399.58	保障性租赁住房	22 层	2 至 22 层	2020 年

2 估价目的 对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

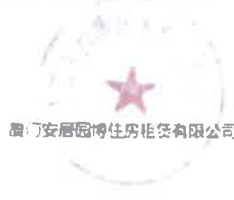
3. 价值时点 2024 年 12 月 31 日。

4. 特殊事项说明 估价对象不存在抵押、担保等他项权利。

6. 该物业的信息以权利人提供的权属文件为准，该物业的运营情况、相关税费及资本性支出预测数据以权利人提供经营数据及《项目情况说明》为准。



日期 2025 年 月 日



厦门安居园博住房租赁有限公司

日期 2025 年 月 日



厦门安居新城住房租赁有限公司

日期 2025 年 月 日

项目情况说明

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

本公司作为基础设施项目的权利人，在中金厦门安居租赁住房基础设施领域不动产信托投资基金（REITs）的评估事项中，为确保评估机构客观公正地进行评估，我对相关事项作如下说明：

1. 本次评估范围为厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计 112,875.18 平方米，权利人为厦门安居园博住房租赁有限公司。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑面积 (平方米)	租赁面积 (平方米)	用途	所属层数	所在层数	竣工时间
集美区滨水北里 6 号	25,367.58	25,367.58	保障性租赁住房	31 层	5 至 31 层	2020 年
集美区滨水北里 14 号	15,440.18	15,440.18	保障性租赁住房	30 层	2 至 30 层	2020 年
集美区滨水北里 16 号	15,429.16	15,429.16	保障性租赁住房	30 层	2 至 30 层	2020 年
集美区滨水北里 18 号	12,833.04	12,833.04	保障性租赁住房	25 层	2 至 25 层	2020 年
集美区滨水北里 19 号	12,862.80	12,862.80	保障性租赁住房	26 层	2 至 26 层	2020 年
集美区滨水北里 20 号	15,470.92	15,470.92	保障性租赁住房	31 层	3 至 31 层	2020 年
集美区滨水北里 22 号	15,471.50	15,471.50	保障性租赁住房	31 层	3 至 31 层	2020 年

2. 纳入本次评估范围的租赁面积、租赁房型具体明细如下表：

楼栋	租赁面积	总套数	单间公寓套数	一房型套数	二房型套数
集美区滨水北里 6 号	25,367.58	810	810	0	0
集美区滨水北里 14 号	15,440.18	319	0	290	29
集美区滨水北里 16 号	15,429.16	319	0	290	29
集美区滨水北里 18 号	12,833.04	264	0	240	24
集美区滨水北里 19 号	12,862.80	264	0	240	24
集美区滨水北里 20 号	15,470.92	319	0	290	29
集美区滨水北里 22 号	15,471.50	319	0	290	29
合计	112,875.18	2,614	810	1,540	164

3. 估价对象【园博公寓】纳入保障性租赁住房房源共计 2,614 套，总租赁面积为 112,875.18 平方米。于 2020 年 11 月正式投入运营。截至价值时点 2024 年 12 月 31 日，已出租 2,605 套，出租面积为 112,374.30 平方米，承租出租率为 99.56%，套数出租率为 99.66%，有效租金单价水平为 34.71 元/平方米/月。

4. 本次评估作业【园博公寓】2024 年不含税运营收入情况如下表所示

项目	2024 年	单位：人民币/万元/不含税
房屋租金收入	4,371.64	
运营维护费	142.72	
其他收入	31.78	
合计	4,546.14	

5. 本次评估物业的运营成本及相关税费情况如下：

- (1) 运营管理成本：根据《基础设施项目运营管理服务协议》约定，按不含税租金收入的6.8%确定。
- (2) 增值税税率：保障性租赁住房个人租户的增值税税率减按1.5%计算，其他情况增值税税率为9%，增值税附加税率为12%。
- (3) 房产税：保障性租赁住房个人租户从租税率减按4%，其他情况从租税率为12%，空置部分房产税税率依据房屋原值的70%计算，税率为1.2%，原值为人民币567,001,322.48元。
- (4) 印花税：税率为1‰。
- (5) 城镇土地使用税：缴纳标准为3.2元/平方米/年。
- (6) 保险费：设定为130,000元/年。

6 纳入评估范围的标的房地产已完成不动产权登记，权属明确，权属证明文件合法有效；且标的与本次经济行为涉及的标的范围一致，不重复、不遗漏。

7 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

8 所提供的评估情况资料真实、完整。



(2)

项目情况说明

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

本公司作为基础设施项目的权利人，在中金厦门安居租赁住房基础设施领域不动产信托投资基金（REITs）的评估事项中，为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 厦门市集美区新屿二里 3、8、41、43、45 号【新屿公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计 85,678.79 平方米，权利人为厦门安居新屿住房租赁有限公司，估价对象面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑面积 (平方米)	租赁面积 (平方米)	用途	房屋层数	所在层数	竣工时间
新屿二里 3 号	24,287.57	24,287.57	保障性租赁住房	33 层	3 至 33 层	2020 年
新屿二里 8 号	18,387.30	18,387.30	保障性租赁住房	32 层	3 至 32 层	2020 年
新屿二里 41 号	18,398.40	18,398.40	保障性租赁住房	32 层	3 至 32 层	2020 年
新屿二里 43 号	15,206.44	15,206.44	保障性租赁住房	31 层	3 至 31 层	2020 年
新屿二里 45 号	9,399.08	9,399.08	保障性租赁住房	23 层	3 至 23 层	2020 年

2. 纳入本次评估范围的租赁面积、租赁房屋具体明细如下表：

楼栋	租赁面积	总套数	单间公寓套数	一居室套数	二居室套数
新屿二里 3 号	24,287.57	744	744	0	0
新屿二里 8 号	18,387.30	190	0	360	30
新屿二里 41 号	18,398.40	360	0	360	30
新屿二里 43 号	15,206.44	316	0	290	26
新屿二里 45 号	9,399.08	208	0	208	
合计	85,678.79	2,051	744	1,218	86

3. 估价对象【新屿公寓】纳入保障性租赁住房房源共计 2,051 套，总租赁面积为 85,678.79 平方米，于 2020 年 11 月正式投入运营，截至价值时点 2024 年 12 月 31 日，已出租 2,049 套，出租面积为 85,597.90 平方米，面积出租率为 99.91%，套数出租率为 99.90%，有效租金单价水平为 33.26 元/平方米/月。

4. 本次评估物业【新屿公寓】2024 年不含税运营收入情况如下表所示：

运营收入	单位：人民币/万元/不含税
租金租赁收入	3,174.41
增值税减免	143.72
营业外收入	26.65
合计	3,306.57

5. 本次评估物业的运营成本及相关税费情况如下：

(1) 运营直接成本：根据《基础设施项目运营管理服务协议》约定，按不含税租金收入的 6.8% 确定。

(2) 增值税减免：保障性租赁住房个人租户的增值税税率减按 5% 计算，属于免征增值税范围。

为 9%。增值税附加税税率为 12%。

(3) 房产税 保障性租赁住房个人租户从租税率减按 4%，其他情况从租税率为 12%，空置部分房产税税率依据房屋原值的 70% 计算，税率为 1.2%，原值为人民币 382,629,737.04 元。

(4) 印花税 税率为 1‰。

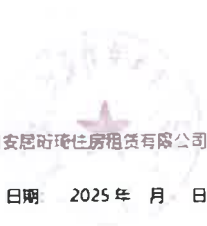
(5) 城镇土地使用税 缴纳标准为 3.2 元/平方米/年。

(6) 保养费 设定为 100,000 元/年。

6 纳入评估范围的标的房地产已完成不动产登记，权属明确，权属证明文件合法有效，且标的与本次经济行为涉及的标的范围一致，不重复，不遗漏。

7 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

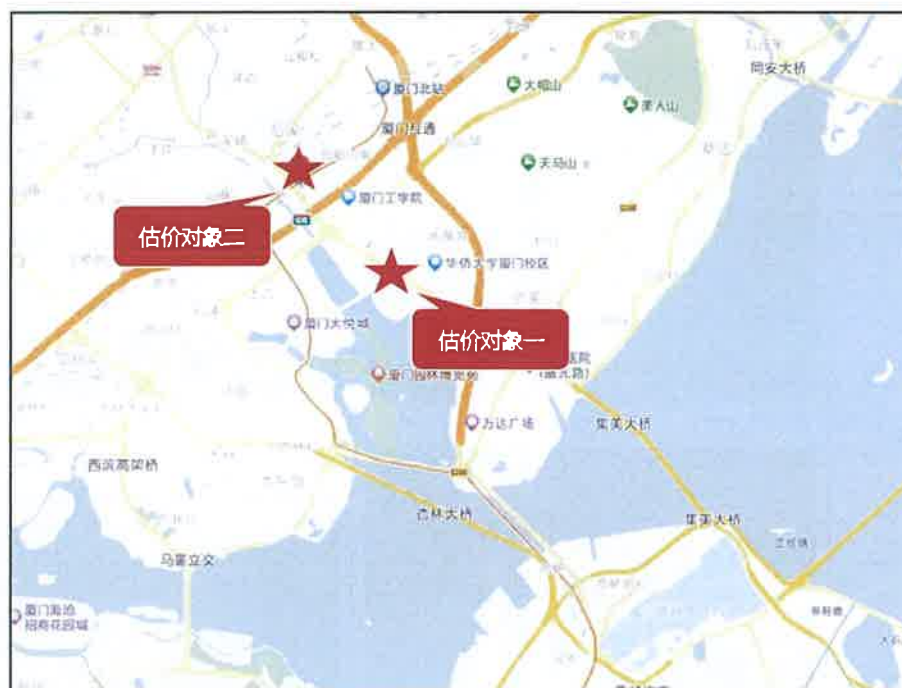
8 所提供的评估情况资料真实、完整。



厦门安居玮珑租赁住房有限公司

日期 2025 年 月 日

估价对象位置示意图



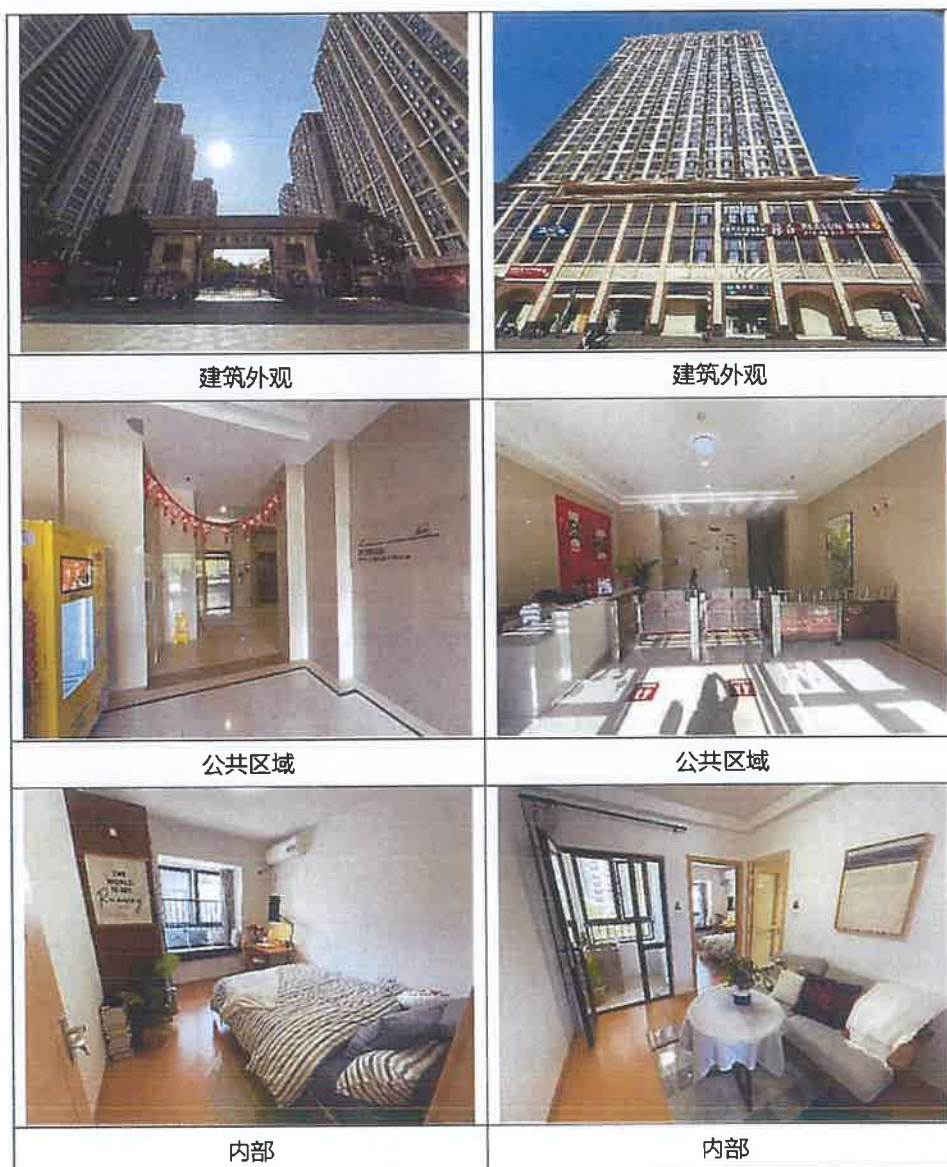
备注:

估价对象一: 厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房

估价对象二: 厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】保障性租赁住房

估价对象现状照片

估价对象一：厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房





估价对象二：厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】保障性租赁住房



	
公共区域	内部
	
内部	内部
	
小区环境	周边道路

估价对象未来运营净收益

估价对象一、估价对象二未来 20 年的总运营净收益情况如下：

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营净收益(万元)	6,528.94	6,593.96	6,613.58	6,536.96	6,450.69	6,560.03	6,629.51	6,777.83	6,777.83	6,928.99
起始日	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
运营净收益(万元)	7,083.21	7,240.28	7,240.28	7,400.43	7,564.52	7,731.41	7,731.41	7,943.94	8,162.36	8,386.67

备注：

- 1、第 21 年起至期末，估价对象一、估价对象二的总运营净收益合计 447,613.94 万元。
- 2、上述运营净收益是基于估价委托人及产权方提供的截至价值时点估价对象的租赁收入、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，评估机构无法估计未来年度运营中可能产生的特殊变动影响；
- 3、上述运营净收益中使用的参数和假设等容易受到市场变化的影响，运营净收益仅为评估机构对估价对象价值判断过程中使用的按照市场环境下参照类似项目的水平模拟估计金额，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的依据；
- 4、上述运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的运营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 5、投资者如需获取以往年度或者未来年度运营数据或计划，建议及时参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

估价委托人营业执照复印件





统一社会信用代码
91350203MA8URHF91A

营业执照

(副本)



名称	厦门安越斯玛仕防制泵有限公司	注册资本	壹佰万元整
类型	自然人投资或控股的法人独资	成立日期	2022年03月30日
法定代表人	刘立丁	住所	厦门市思明区台北路1号之603单元(依法自主开展经营活动)
经营范围	商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等应当通过市场主体登记及信用信息公示平台查询。经营范围中涉及许可经营项目的，应取得有关部门的许可后方可经营。		

登记机关



2024 年 05 月 23 日

仅供委托评估使用

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

商事主体应当于每年1月1日至6月30日通过厦门商事主体登记及信用信息公示平台公示年度报告

国家市场监督管理总局制

估价对象权属证明文件

估价对象一：厦门市集美区滨水北里 6、14、16、18、19、20、22 号【园博公寓】保障性租赁住房



厦门市不动产第 0040887 号

权利人	厦门安居园博住房投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附图
不动产单元号	见附图
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房（公寓）/住宅
面积	宗地面积：31539.2平方米/建筑面积：12362.80平方米
使用期限	2016年02月10日起至2046年02月09日
权利其他状况	1. 宗地面积：31539.2平方米，分摊建筑面积：12362.80平方米 2. 房屋层数：18层，其中：11层、26层、9层、15层、13层、24层、32层、6层、23层、10层、21层、7层、4层、25层、12层、10层、9层、20层、19层、4层、8层、18层、17层、3层 3. 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2020 4. 备注事项如左： 5. 本宗地及地上建筑物转让、出租、抵押、租赁等事宜，按照《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。





闽(2022)厦行市不动产权第0040893号

权利人	厦门安居租赁住房保障有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附图
不动产单元号	见附图
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 31659.2平方米/建筑面积: 15440.18平方米
使用期限	自2016年06月10日起至2080年06月09日止
权利其他状况	总建筑面积: 10681.96平方米, 分摊建筑面积 1308.22平方米 房屋总层数: 30层, 首层: 4层、16层、29层、31层、22层、9层、7层、28层、24层、30层、26层、2层、12层、6层、20层、10层、27层、26层、21层、14层、23层、22层、4层、17层、18层、19层、18层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物等转让、出租、抵押、应依照编号35021120220512032《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。

附 记





厦门市 不动产权第 0040839 号

权利人 厦门安居保障性住房有限公司

共有情况 单独所有

不动产单元号 无附页

权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质 出让/保障性租赁住房

用途 保障性租赁住房(公寓)/住宅

宗地面积: 31656.2平方米/建筑面积: 12035.04平方米

使用期限 2016年09月20日起至2099年09月19日止

权利其他状况

专有建筑面积: 6063.76平方米,分摊建筑面积: 2822.28平方米

房屋总层数: 25层,所在层: 3层, 18层, 21层, 25层, 10层, 5层, 4层, 8层, 15层, 16层, 7层, 14层, 21层, 19层, 17层, 2层, 22层, 16层, 6层, 20层, 23层, 24层, 12层, 9层

房屋结构: 钢筋混凝土结构,竣工时间: 2020

备注事项如下:

本宗地及地上建筑物转让、出租、抵押,应经编号为35021120220612033《厦门市国有建设用地使用权出让合同》约定条款执行。





闽 (2022) 厦 市 不动产权第 0040905 号

权利人	厦门安居园博住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附图
不动产单元号	见附图
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 31859.2平方米/建筑面积: 15429.6平方米
使用期限	自2016年09月10日起至2066年09月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 10681.06平方米, 分摊建筑面积: 4547.20平方米 房屋层数: 30层, 所在层: 28层、29层、30层、8层、9层、10层、11层、12层、4层、5层、25层、26层、13层、14层、24层、22层、7层、5层、11层、20层、18层、6层、26层、19层、12层、30层、16层、15层 房屋结构: 钢筋混凝土结构 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应依照编号3502112022012003《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。





不动产权第 0040909 号	
权利人	厦门安居集团房产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附图
不动产单元号	见附图
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 31859.2平方米/建筑面积: 15471.50平方米
使用期限	自2018年08月12日起至2068年08月11日止
其他状况	专有建筑面积: 10681.96平方米, 分摊建筑面积: 4589.54平方米 房屋总层数: 31层, 所在层: 4层、29层、10层、27层、12层、5层、24层、22层、16层、13层、20层、19层、23层、30层、16层、8层、6层、31层、14层、7层、25层、18层、17层、2层、9层、28层、26层、11层、3层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物转让、出租、抵押, 应取得编号36021120220512C3《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。





闽—(2022) 厦自出 不动产权第 0040912 号

权利人 厦门安居园特住房置有限公司

共有情况 单独所有

坐落 见附图

不动产单元号 见附图

权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质 出让/保障性租赁住房

用途 保障性租赁住房(公寓)/住宅

面积 宗地面积: 31689.2平方米/建筑面积: 15470.92平方米

使用期限 自2019年09月20日起至2069年09月19日止

权利其他状况

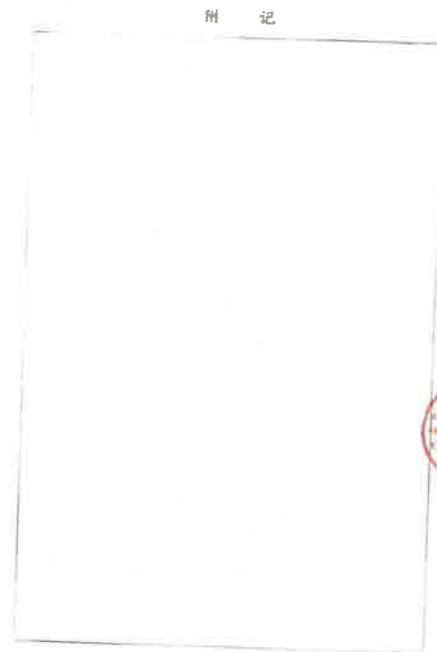
专有建筑面积: 10881.96平方米, 分摊建筑面积: 4588.56平方米

房屋层数: 31层, 所在层: 4层、17层、21层、3层、18层、19层、23层、25层、26层、28层、31层、9层、27层、12层、10层、29层、13层、22层、15层、24层、30层、8层、6层、20层、19层、25层、14层、2层

房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020

备注事项如下:

本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应持编号为35021120220012033《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关资料办理。





统一 2022 不动产第 0040922 号

权利人 厦门安居保障性住房有限公司

共有情况 单独所有

坐落 思明区

不动产单元号 闽00000000000000000000

权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质 出让/保障性租赁住房

用途 保障性租赁住房(公寓)/公寓

面积 宗地面积: 31649.2平方米/建筑面积: 25367.58平方米

使用期限 2015年02月10日至2055年02月09日

权利其他状况

共有建筑面积: 10443.10平方米,分摊建筑面积: 6910.48平方米
房屋总层数: 31层,所在层: 22层, 31层, 8层, 15层, 20层, 14层, 9层, 7层, 6层, 10层, 20层, 22层, 31层, 20层, 15层, 10层, 11层, 12层, 10层, 13层, 20层, 29层, 11层, 19层, 21层, 8层, 14层
房屋结构: 钢筋混凝土结构,竣工时间: 2010
备注事项如下:
本宗地及地上建筑物转让、出租、抵押,应依据编号33021120220310003《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。



估价对象二：厦门市集美区珩崎二里 3、8、41、43、45 号【珩琦公寓】保障性租赁住房

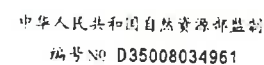


—编— (2022) 厦门市— 不动产权第 0040885 号

权利人	厦门安居珩琦住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
位置	见附图
不动产单元号	见附图
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 23842.81 平方米/建筑面积: 15206.44 平方米
使用期限	2016 年 08 月 10 日起至 2066 年 07 月 09 日
其他	专有建筑面积: 10294.91 平方米, 分摊建筑面积: 4511.53 平方米 房屋总层数: 31 层, 所在层: 19 层, 20 层, 25 层, 12 层, 8 层, 29 层, 6 层, 31 层, 4 层, 10 层, 27 层, 16 层, 23 层, 5 层, 30 层, 17 层, 18 层, 3 层, 24 层, 22 层, 13 层, 15 层, 21 层, 9 层, 28 层, 26 层, 11 层, 14 层, 7 层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物转让、出租、抵押、租赁权编号 36021120220312214《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。

附 记







闽 (2022) 厦 房 不 动 产 权 第 0040850 号

权利人	厦门安居房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 23648.61平方米/建筑面积: 18387.30平方米
使用期限	自2018年09月18日起至2098年09月18日止
权利其他状况	专有建筑面积: 12908.70平方米, 分摊建筑面积: 5478.60平方米 房屋层数: 33层, 所在层: 29层、12层、10层、25层、23层、3层、17层、20层、24层、31层、13层、21层、14层、16层、22层、4层、8层、22层、26层、28层、6层、18层、19层、5层、30层、32层、7层、11层、15层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物禁止: 抵押、质押、超容积率编号35021120220512C34《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。





不动产权第 0040898 号

权利人	厦门安鼎居陆住房屋管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附表
不动产单元号	见附表
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/公寓
面积	宗地面积: 23842.81平方米/建筑面积: 24287.57平方米
使用期限	2016年09月10日至2036年09月09日
其他情况	专有建筑面积: 17258.83平方米, 分摊建筑面积: 7028.94平方米 房屋总层数: 33层, 所在层: 24层、13层、31层、15层、33层、8层、17层、14层、23层、18层、25层、29层、12层、10层、11层、28层、26层、9层、6层、30层、5层、32层、22层、27层、18层、4层、19层、20层、21层、3层、7层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物若转让、出租、抵押, 应经编号 350211022051234 《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。

附 记



闽- (2022) - 厦门市 - 不动产权第 0640902 号

权利人	厦门安居物业管理有限公司
共有情况	单独所有
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	保障性租赁住房(公寓)/住宅
面积	宗地面积: 23842.81平方米/建筑面积: 9099.08平方米
使用期限	2018年09月10日起至2088年09月09日
权利其他状况	专有建筑面积: 6765.18平方米, 分摊建筑面积: 2633.90平方米 房屋总层数: 23层, 所在层: 13层、11层、12层、10层、21层、3层、14层、6层、15层、17层、22层、8层、6层、2层、13层、20层、11层、9层、23层、14层、7层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2020 备注事项如下: 本宗地及地上建筑物转让、出租、抵押、按揭融资等35022120020512034《厦门市国有建设用地使用权出让合同》相关条款执行。



专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

专业帮助情况	是否接受专业帮助	没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
	专家（单位）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业帮助内容	——
相关专业意见	是否依据专业意见	本报告没有依据相关专业意见。
	机构（专家）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业意见内容	——

房地产估价机构营业执照和备案证书复印件



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
911101087000369794

名称 仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李海博
经营范围 取项目、房地产估价、房地产咨询、资产管理、土地整理服务、社会经济咨询服务、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动。不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元
成立日期 1998年05月06日
住所 北京市朝阳区建国路118号8层01A-01B-01C-01D-02A

登记机关 北京市市场监督管理局
2021年05月22日

国家市场监督管理总局制



营业执照

统一社会信用代码
91310000MA1F5F1485
证照编号: 0640000202302150054

名称 仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司上海分公司
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
经营范围 取项目、房地产估价、房地产咨询、资产管理、土地整理服务、社会经济咨询服务、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动。)

负责人 吴慧兰
成立日期 2018年12月27日
经营场所 上海市静安区石门一路268号2202室

登记机关 上海市市场监督管理局
2023年02月15日

国家市场监督管理总局制



注册房地产估价师估价资格证书复印件

3

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.


发证机关
No. 00302270

姓名 / Full name
韩彦

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
65900119891113482X

注册号 / Registration No.
3120180049

执业机构 / Employer
仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-08-25

持证人签名 / Bearer's signature





发证机关
No. 00296047

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 / Full name
吴慧兰

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
310222197906264621

注册号 / Registration No.
3120100030

执业机构 / Employer
仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2026-06-27

持证人签名 / Bearer's signature


北京办公室

北京市
朝阳区建国路乙 118 号
京汇大厦
08 层 801 室

邮政编码 100022

T+861059221300
F+861059223608

上海办公室

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T+862163933333
F+862163933080

深圳办公室

广东省深圳市
福田区中心四路 1 号
嘉里建设广场第三座
19 楼 1901,1903-04 单元

邮政编码 518048

T+8675588266608
F+8675522638966

广州办公室

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路 6 号
广州周大福金融中心 28 楼 2801-03,2807-08 单元

邮政编码 510623

T+862023388088
F+862023388118

成都办公室

四川省成都市
红星路 3 段 1 号
成都国际金融中心
1 座 29 层

邮政编码 610021

T+862866805091
F+862866805096

香港办公室

香港特别行政区
英皇道 979 号
太古坊一座
7 楼

T+85228465000
F+85221696001

澳门办公室

澳门特别行政区
澳门南湾湖 5A 段
澳门财富中心
16 楼 H 室

T+85328718822
F+85328718800

臻量研发中心

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T+862163933333
F+862163933080



评估及咨询服务部
官方微信公众号



臻量平台
官方微信公众号



RICS中国指定科技合作伙伴
臻量官网 www.zhenliang.com

关于臻量：

本报告的现金流预测及估值模型由臻量提供支持。

臻量平台-RICS 在中国指定的科技合作伙伴，是仲量联行评估咨询服务部自主研发的商业地产估值及现金流解决方案，致力于打造为投资者和地产专业人士提供数字化的商业地产估值服务。自动化搭建收益法估值模型，提升测算效率。