

基础设施公募基金2024年度 估价报告

国泰君安城投宽庭保障性租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
(代码508031)

持有的全部基础设施项目

上海市杨浦区新江湾城
国泓路392弄「江湾社区」、
学德路27弄「光华社区」
之市场价值评估

呈送

上海国泰君安证券资产管理
有限公司

2025年3月26日

基础设施项目估价报告

估价报告编号：

CW/SH/S/25/2007

估价项目名称：

国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（代码508031）持有的全部基础设施项目
上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

估价委托人：

上海国泰君安证券资产管理有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

施蕾

注册号：3120160017

朱希淳

注册号：3120100016

估价报告出具日期：

2025年3月26日

致估价委托人函

致 上海国泰君安证券资产管理有限公司

敬启者：

关于：上海市杨浦区新江湾城新江湾城国泓路 392 弄「江湾社区」、学德路 27 弄「光华社区」（以下简称“估价对象”）

承蒙 贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

估价目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。

估价对象 1：评估范围为上海市杨浦区新江湾城社区「A3-05 地块」房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），所在物业名称为「江湾社区」，坐落于上海市杨浦区国泓路 392 弄，土地规划用途为租赁住房，所在宗地面积为 33,806.10 平方米，土地使用权期限至 2088 年 7 月 22 日止；建筑面积合计为 110,327.38 平方米，房屋登记用途为租赁住房，权利人为上海城驰房地产有限公司。

估价对象 2：评估范围为上海市杨浦区新江湾城社区「E2-02B 地块」房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），所在物业名称为「光华社区」，坐落于上海市杨浦区学德路 27 弄，土地规划用途为租赁住房，所在宗地面积为 19,084.90 平方米，土地使用权期限至 2088 年 11 月 11 日止；建筑面积合计为 59,114.95 平方米，房屋登记用途为租赁住房，权利人为上海城业房地产有限公司。

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（现金流量折现法）。

估价结果：市场价值总价为人民币 **3,062,000,000 元**（大写金额：叁拾亿陆仟贰佰万元整），折合建筑面积单价为人民币 **18,071 元/平方米**。（与此估价结果有关的注意事项请见下页「估价结果汇总表」）

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人



程家龙 总经理

二〇二五年三月二十六日

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	估价方法	评估价值 (元)	单价 (元/平方米)
江湾社区	110,327.38	收益法	1,978,000,000	17,928
光华社区	59,114.95	收益法	1,084,000,000	18,337
合计	169,442.33		3,062,000,000	18,071

注：1、估价结果取整至百万位。

2、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2025 年 3 月 26 日至 2026 年 3 月 25 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

评估结果摘要表

国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 国泰君安城投宽庭保租房 REIT
公募 REITs 代码	: 508031
评估委托人	: 上海国泰君安证券资产管理有限公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金 (REITs)业务指南第 2 号——存续业务》的要求,基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。
价值时点	: 2024 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法(现金流折现法)
估价对象 1	: 评估范围为上海市杨浦区新江湾城社区「A3-05 地块」房地产(房屋所有权及其相应的土地使用权),所在物业名称为「江湾社区」,坐落于上海市杨浦区国泓路 392 弄,土地规划用途为租赁住房,所在宗地面积为 33,806.10 平方米,土地使用权期限至 2088 年 7 月 22 日止;建筑面积合计为 110,327.38 平方米,房屋登记用途为租赁住房,权利人为上海城驰房地产有限公司,于价值时点的市场价值为 1,978,000,000 元,折合单价 17,928 元/平方米。
估价对象 2	: 评估范围为上海市杨浦区新江湾城社区「E2-02B 地块」房地产(房屋所有权及其相应的土地使用权),所在物业名称为「光华社区」,坐落于上海市杨浦区学德路 27 弄,土地规划用途为租赁住房,所在宗地面积为 19,084.90 平方米,土地使用权期限至 2088 年 11 月 11 日止;建筑面积合计为 59,114.95 平方米,房屋登记用途为租赁住房,权利人为上海城业房地产有限公司,于价值时点的市场价值为 1,084,000,000 元,折合单价 18,337 元/平方米。

目录

	页码
1 估价师声明	1
2 估价假设和限制条件	2
3 估价结果报告	5
3.1 估价委托人	5
3.2 房地产估价机构	5
3.3 估价目的	5
3.4 估价对象	5
3.5 价值时点	18
3.6 价值类型	18
3.7 估价原则	18
3.8 估价依据	19
3.9 估价方法	20
3.10 估价参数	21
3.11 运营净收益	21
3.12 估计结果	22
3.13 注册房地产估价师	23
3.14 协助估价人员	23
3.15 实地查勘期	23
3.16 估价作业期	23
4 附件	24
4.1 估价委托书复印件	24
4.2 估价对象位置图	27
4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片	29
4.4 估价对象权属证明复印	33
4.5 专业帮助情况和相关专业意见	35
4.6 估价所依据的其他文件资料	36
4.7 估价委托人营业执照复印件	37
4.8 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	38
4.9 注册房地产估价师估价资格证书	40

1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1.1 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。
- 1.3 注册房地产估价师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。
- 1.4 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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、以及相关房地产估价专项标准《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学 2015 第 4 号）进行估价工作，撰写本估价报告。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人「上海城驰房地产有限公司」依法拥有估价对象 1「江湾社区」的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。权利人「上海城业房地产有限公司」依法拥有估价对象 2「光华社区」的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

根据估价委托人指示，价值时点为2024年12月31日。估价对象的实地查勘期为2025年3月20日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

根据实地查勘，估价对象运营正常。

本次估价所依据的估价对象的权属、建筑面积、用途等资料以《不动产权证书》【沪（2024）杨字不动产权第001885号】【沪（2024）杨字不动产权第001890号】复印件中记载的为依据。

根据估价委托人提供的相关经营租赁资料，估价对象于价值时点部分物业已出租、部分空置，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法

定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

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，并未进行结构测量及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，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

特别事项说明

无

2.2 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.4 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2025 年 3 月 26 日至 2026 年 3 月 25 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供估价委托人「上海国泰君安证券资产管理有限公司」为本次估价目的「根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露2024年年度报告使用。」，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部份内容的任何责任。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司
住所：上海市黄浦区南苏州路381号409A10室
统一社会信用代码：91310000560191968J
法定代表人：陶耿

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
住所：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
统一社会信用代码：91440300748859253X
法定代表人：程家龙
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2026年10月11日止

3.3 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露2024年年度报告使用。

3.4 估价对象

3.4.1 评估范围及基本状况

本次估价对象 1 为上海市杨浦区新江湾城社区「A3-05 地块」房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。所在物业名称为「江湾社区」，坐落于上海市杨浦区国泓路 392 弄，土地规划用途为租赁住房，所在宗地面积为 33,806.10 平方米，土地使用权期限至 2088 年 7 月 22 日止；建筑面积合计为 110,327.38 平方米，房屋登记用途为租赁住房，权利人为上海城驰房地产有限公司。

本次估价对象 2 为上海市杨浦区新江湾城社区「E2-02B 地块」房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。所在物业名称为「光华社区」，坐落于上海市杨浦区学德路 27 弄，土地规划用途为租赁住房，所在宗地面积为 19,084.90 平方米，土地使用权期限至 2088 年 11 月 11 日止；建筑面积合计为 59,114.95 平方米，房屋登记用途为租赁住房，权利人为上海城业房地产有限公司。

3.4.2 区位状况

杨浦区之位置及概况

杨浦区位于上海中心城区东北部，地处黄浦江下游西北岸，与浦东新区隔江相望，西临虹口区，北与宝山区接壤，总面积60.61平方公里。黄浦江支流的杨树浦港纵贯区境南北，杨浦即以此演变而得名。黄浦江岸线（包括复兴岛）15.5公里，有杨浦大桥和大连路、周家嘴路、翔殷路、军工路和江浦路5条越江隧道以及6条过江轮渡线与浦东新区连接。

杨浦区拥有上海四大城市副中心之一及十大商业中心之一的江湾五角场、上海第三代国际社区新江湾城、产值丰厚的环同济知识经济圈、世界500强汇集的大连路总部研发集聚区以及东外滩。杨浦科教资源丰富，区域内坐落着14所各类高等院校，其数量超过了上海市高校总数的三分之一，被誉为“上海学府中央区”。杨浦区还拥有中心城区里最长的15.5公里的白金滨江岸线，以及市区内唯一的规划生态岛屿复兴岛等景观资源。

估价对象之位置状况

估价对象1「江湾社区」坐落于上海市杨浦区国泓路392弄。

「江湾社区」四面临街，东至政澄路，西至淞沪路，南至国泓路，北至国晓路，以国泓路为人员、车辆进出主要通道。

估价对象2「光华社区」坐落于上海市杨浦区学德路27弄。

「光华社区」三面临街，东至淞沪路，西至戎辉苑，南至殷行路，北至扶苏路，以学德路为人员、车辆进出主要通道。

「江湾社区」和「光华社区」临近，均地处杨浦区新江湾城；距虹桥火车站直线距离约30.8公里，距上海火车站直线距离约12.6公里，距浦东国际机场直线距离约42.7公里。

交通状况

估价对象均位于新江湾城板块，邻近城市主干道，交通便利。

- 邻近主干道：淞沪路、殷行路。
- 公交线路：距离估价对象周边有168路、538路、1255路、1226路等。
- 地铁线路：地铁10号线

外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。估价对象所在区域属于办公集聚区，其公共基础设施和相关配套设施包含医院及公共交通都较为完善，周边两公里内的超市、购物中心及餐饮可满足基本商业需求。

周围环境状况

估价对象周边居住用房比较集中，附近有超市、生活广场等商业网点，购物、娱乐便利。周边有悠方广场、国华广场、尚浦汇一期等优质商业资源，上海肺科医院等医疗资源，复旦大学、上海财经大学、上海体育学院等教育资源。

估价对象周边自然环境较好，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

3.4.3 实物状况

土地实物状况

估价对象1「江湾社区」和估价对象2「光华社区」项目所在宗地面积分别为33,806.1平方米和19,084.90平方米，权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。

「江湾社区」东至政澄路，西至淞沪路，南至国泓路，北至国晓路。

「光华社区」东至淞沪路，西至戎辉苑，南至殷行路，北至扶苏路。

「江湾社区」土地形状为较规则四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

「光华社区」土地形状为较规则五边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

「江湾社区」和「光华社区」两处土地开发程度已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），地上建筑物已建成并投入使用。

建筑物实物状况

估价对象1建筑物为「江湾社区」于2022年10月建成，项目包含1-7#租赁住宅楼及配套商业，1个KT站（位于5#楼内），3个PT站，1个垃圾房，1个门卫，1个公建配套（位于7#楼内），1个地下车库（含民防）。上述包含业主共有房地产和公共服务配套设施，该部分建成并达到使用要求后产权无偿移交区政府指定的相关部门。总建筑面积合计为127,048.76平方米。

根据《业主共有房地产认定证明》【（杨）共确（2023）676号】，共计8,470.10平方米的建筑面积被认定为业主共有房地产；根据《公益性公共服务设施房地产认定证明》

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

【(杨)共确(2023)675】，共计8,251.28平方米的建筑面积被认定为公益性公共服务设施房地产。按总建筑面积127,048.76平方米扣除业主共有房地产8,470.10平方米和公益性公共服务设施房地产8,251.28平方米，剩余建筑面积为110,327.38平方米与不动产权证书所载面积一致。

根据估价人员的现场勘查，估价对象1「江湾社区」现作为保租房对外出租，共计1719套租赁住宅，共五类户型，其户型及房屋状况如下表：

户型	面积	户数	装修状况	房屋配置
一室	29-34 平方米	918	客厅及卧室地面铺设地板、墙面涂料\墙布、厨房地面铺设地砖，墙面墙砖，组合式橱柜；卫生间地面地砖，墙面墙砖，卫浴三件套；以实际户型为准，其中小户型不配备客厅和厨房，卫生间为一体化卫生间。	床，床垫、床头柜、衣橱、书桌、书桌椅、餐桌、餐桌椅、茶几、电视柜、书架、洗衣机、冰箱、燃气热水器、空调、电视机、抽油烟机、电磁灶、燃气灶；以实际交付为准，其中不通燃气户型配电磁灶，通燃气户型配燃气灶。
一室一厅	41-48 平方米	276		
一室二厅	63-68 平方米	325		
二室二厅	73 平方米	96		
三室二厅	99 平方米	104		
合计		1719		

「江湾社区」所在租赁社区配有洗衣房、健身房、公共厨房等配套设施供租客使用。

根据委托方提供的《上海市房产测绘成果报告》，「江湾社区」实际建筑面积明细如下：

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
1	101-102 室	1	钢混	198.44
	201-204 室	2		344.68
	301-304 室	3		344.68
	401-404 室	4		344.68
	501-504 室	5		344.68
	601-604 室	6		344.68
	701-704 室	7		344.68
	801-804 室	8		344.68
	901-904 室	9		344.68
	1001-1004 室	10		344.68
	1101-1104 室	11		344.68
	1201-1204 室	12		344.68
	1301-1304 室	13		344.68
合计				4,334.60

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
2	6-1 号		钢混	
	101-102 室	1		198.44
	201-204 室	2		344.68
	301-304 室	3		344.68
	401-404 室	4		344.68
	501-504 室	5		344.68
	601-604 室	6		344.68
	701-704 室	7		344.68
	801-804 室	8		344.68
	901-904 室	9		344.68
	1001-1004 室	10		344.68
	1101-1104 室	11		344.68
	1201-1204 室	12		344.68
	1301-1304 室	13		344.68
	6 号			
	101-102 室	1		198.44
	201-204 室	2		344.68
	301-304 室	3		344.68
	401-404 室	4		344.68
	501-504 室	5		344.68
	601-604 室	6		344.68
	701-704 室	7		344.68
	801-804 室	8		344.68
	901-904 室	9		344.68
	1001-1004 室	10		344.68
	1101-1104 室	11		344.68
	1201-1204 室	12		344.68
	1301-1304 室	13		344.68
合计				8,669.20

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
3	101-102 室	1	钢混	198.44
	101-102 室	1		198.44
	201-204 室	2		344.68
	301-304 室	3		344.68
	401-404 室	4		344.68
	501-504 室	5		344.68
	601-604 室	6		344.68

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

	701-704 室	7		344. 68
	801-804 室	8		344. 68
	901-904 室	9		344. 68
	1001-1004 室	10		344. 68
	1101-1104 室	11		344. 68
	1201-1204 室	12		344. 68
	1301-1304 室	13		344. 68
合计				4, 334. 60

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
4	1 层店铺	1	钢混	440. 66
	101-110 室	1		342. 04
	201-210 室	2		342. 04
	301-318 室	3		875. 03
	401-418 室	4		875. 03
	501-518 室	5		875. 03
	601-618 室	6		875. 03
	701-718 室	7		875. 03
	801-818 室	8		875. 03
	901-918 室	9		875. 03
	1001-1018 室	10		875. 03
	1101-1118 室	11		875. 03
	1201-1218 室	12		875. 03
	1301-1318 室	13		875. 03
	1401-1418 室	14		873. 17
合计				11, 623. 24

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
	1 层公共厨房	1		140.41
	1 层店铺	1		710.65
	1-2 层店铺	1		1,109.19
5	1 层 K 站	1	钢混	362.86
	201-237 室	2		1,472.30
	301-337 室	3		1,472.30
	401-437 室	4		1,472.30
	501-537 室	5		1,472.30
	601-637 室	6		1,472.30
	701-737 室	7		1,472.30
	801-837 室	8		1,472.30

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

	901-937 室	9		1,472.30
	1001-1037 室	10		1,472.30
	1101-1137 室	11		1,472.30
	1201-1237 室	12		1,472.30
	1301-1337 室	13		1,468.90
合计				19,987.31

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
6	1 层店铺	1	钢混	893. 61
	101-110 室	1		497. 18
	201-219 室	2		820. 40
	301-347 室	3		2, 093. 69
	401-447 室	4		2, 093. 69
	501-547 室	5		2, 093. 69
	601-647 室	6		2, 093. 69
	701-747 室	7		2, 093. 69
	801-847 室	8		2, 093. 69
	901-947 室	9		2, 093. 69
	1001-1047 室	10		2, 093. 69
	1101-1147 室	11		2, 093. 69
	1201-1247 室	12		2, 093. 69
	1301-1347 室	13		2, 093. 69
	1401-1347 室	14		2, 090. 21
合计				27, 331. 99

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
	1 层用户站 2	1		186.09
7	501-531 室	5	钢混	917.70
	601-631 室	6		922.92
	701-747 室	7		922.92
	801-847 室	8		922.92
	901-947 室	9		922.92
	1001-1047 室	10		922.92
	1101-1147 室	11		922.92
	1201-1247 室	12		918.60
合计				7,559.91

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
9	PT 站	全幢	钢混	440.30
10	PT 站	全幢		212.89
11	PT 站	1		422.38
13	地下 1 层汽车库	-1		25,410.96
合计				26,486.53

估价对象2建筑物为「光华社区」于2022年10月建成，项目包含1-3#租赁住宅楼兼配套商业（位于3#楼1-2层），1个KT站，4个PT站，1个垃圾房，1个门卫，1个地下车库（含民防）。上述包含业主共有房地产和公共服务配套设施，该部分建成并达到使用要求后产权无偿移交区政府指定的相关部门。总建筑面积合计为65,000.25平方米。

根据《业主共有房地产认定证明》【（杨）共确（2023）677号】，共计5,099.64平方米的建筑面积被认定为业主共有房地产；根据《公益性公共服务设施房地产认定证明》【（杨）共确（2023）677号】，共计785.66平方米的建筑面积被认定为公益性公共服务设施房地产。按总建筑面积65,000.25平方米扣除业主共有房地产5,099.64平方米和公益性公共服务设施房地产785.66平方米，剩余建筑面积为59,114.95平方米与不动产权证书所载面积一致。

根据估价人员的现场勘查，估价对象2「光华社区」现作为保租房对外出租，共计1234套租赁住宅，共二个户型，其户型及房屋状况如下表：

户型	面积	户数	装修状况	房屋配置
一室	25-36平方米	1119	客厅及卧室地面铺设地板、墙面涂料\墙布、厨房地面铺设地砖，墙面墙砖，组合式橱柜；卫生间地面地砖，墙面墙砖，卫浴三件套；以实际户型为准，其中小户型没有客厅和厨房，为一体式卫生间。	床，床垫、床头柜、衣橱、书桌、书桌椅、餐桌、餐桌椅、茶几、书架、洗衣机、冰箱、燃气热水器、空调、电视机、抽油烟机、电磁灶、燃气灶；以实际交付为准，其中不通燃气户型配电磁灶，通燃气户型配燃气灶。
一室二厅	54-66平方米	115		
合计		1234		

「光华社区」所在租赁社区配有服务中心、影音会议室，洗衣房、健身房、公共厨房、养育托管点等配套设施供租客使用。

根据委托方提供的《上海市房产测绘成果报告》，「光华社区」实际建筑面积明细如下：

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
1	201-243 室	2	钢混	1,317.61
	301-343 室	3		1,317.61
	401-443 室	4		1,317.61
	501-544 室	5		1,376.14
	601-644 室	6		1,376.14

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

	701-744 室	7		1,376.14
	801-843 室	8		1,317.61
	901-943 室	9		1,317.61
	1001-1043 室	10		1,317.61
	1101-1144 室	11		1,376.14
	1201-1244 室	12		1,376.14
	1301-1344 室	13		1,376.14
	1401-1443 室	14		1,317.61
	1501-1543 室	15		1,317.61
	1601-1643 室	16		1,317.61
合计				20,115.33

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
2	201-214 室	2	钢混	700.73
	301-311 室	3		708.13
	401-411 室	4		708.13
	501-511 室	5		708.13
	601-611 室	6		708.13
	701-711 室	7		708.13
	801-811 室	8		708.13
	901-911 室	9		708.13
	1001-1011 室	10		708.13
合计				6,365.77

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
3	店铺	1	钢混	488.60
	店铺	2		341.09
	301-337 室	3		1,186.53
	401-437 室	4		1,191.45
	501-537 室	5		1,191.45
	601-637 室	6		1,190.63
	701-737 室	7		1,191.65
	801-837 室	8		1,191.65
	901-937 室	9		1,190.74
	1001-1037 室	10		1,191.45
	1101-1137 室	11		1,191.45
	1201-1237 室	12		1,190.63
	1301-1337 室	13		1,191.65
	1401-1437 室	14		1,191.65
	1501-1537 室	15		1,191.65
合 计				16,312.27

幢号	户室号	所在层数	结构	建筑面积 (平方米)
5	PT 站, 含地下面积	全幢(1)	钢混	306.29
6	PT 站, 含地下面积	全幢(1)		306.29
7	PT 站, 含地下面积	全幢(1)		304.64
8	PT 站, 含地下面积	全幢(1)		304.64
9	KT 站, 含地下面积	全幢(1)		321.24
10	地下 1 层汽车库	地下 1 层		14,778.48
合计				16,321.58

经估价人员现场查勘估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和维护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。「江湾社区」和「光华社区」所在部分均建成于2022年，建筑物综合成新度高。

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年03月01日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自估价委托人提供的权属证明复印件）

《不动产权证书》复印件摘录

估价对象1「江湾社区」

权证号	沪（2024）杨字不动产权第001885号
权利人	上海城驰房地产有限公司
房地坐落	国泓路392弄1号等（具体门牌号详见附记）
不动产单元号	310110001005GB00015F00（170001-500001）
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：33,806.10平方米/建筑面积：110,327.38平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018年7月23日起2088年7年22日止
权利其他状况	土地状况： 地号：杨浦区新江湾城444街坊1丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。
附记	具体门牌号为：国泓路392弄1-7、9-11、13、1_3、2_1-2_6、3_1-3_3、3_6、3_11、3_13、3_14、4_1、4_2、6_1、11_1号。 保障性租赁住房整体持有，不得分证办理。 13号地下1层汽车库含“民防工程” 根据上海市国有建设用地使用权出让合同的相关约定： 1、1)受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2)受让人按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业(除按照相关规定应当移交政府及政府相关部门的物业除外)。 2、自持部分物业转让时需出让人同意。 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4、出资比例：上海国泰君安证券资产管理有限公司，100%。 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的需出让人同意。 5、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 6、受让人办理不动产权利转移登记或变更登记时，应提供出让人或相关管理部门审核同意的意见。

估价对象2「光华社区」

权证号	沪（2024）杨字不动产权第001890号
权利人	上海城业房地产有限公司
房地坐落	学德路27弄1-3、5-10、3-3号
不动产单元号	310110001001GB00029F00（020001-110002）
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：19,084.90平方米/建筑面积：59,114.95平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018年11月12日起2088年11月11日止
权利其他状况	土地状况： 地号：杨浦区新江湾城439街坊20/58丘 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。

附记

保障性租赁住房整体持有，不得分证办理。
10号地下1层汽车库含“民防工程”。
根据上海市国有建设用地使用权出让合同的相关约定：
1、1) 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。
2) 受让人按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业(除按照相关规定应当移交政府及政府相关部门的物业除外)
2、自持部分物业转让时需出让人同意。
3、自持物业应整体抵押、不得分割抵押。
4、出资比例：上海国泰君安证券资产管理有限公司，100%
股权结构：
实际控制人：
变更以上内容的需出让人同意。
5、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。
6、受让人办理不动产权利转移登记或变更登记时，应提供出让人或相关管理部门审核同意的意见。

权益状况

估价对象1「江湾社区」所在土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为上海城驰房地产有限公司，规划用途为租赁住房用地，土地使用期限为70年（2018年07月23日起2088年07月22日止），至价值时点土地的剩余使用年限为63.55年。「江湾社区」房屋所有权人为上海城驰房地产有限公司，房屋登记用途为租赁住房，房屋实际使用用途为租赁住房及配套商业。「江湾社区」建成时间为2022年，至价值时点已使用约2.5年。

估价对象2「光华社区」所在土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为上海城业房地产有限公司，规划用途为租赁住房用地，土地使用期限为70年（2018年11月12日起2088年11月11日止），至价值时点土地的剩余使用年限为63.86年。「光华社区」房屋所有权人为上海城业房地产有限公司，房屋登记用途为租赁住房，房屋实际使用用途为租赁住房及配套商业。「光华社区」建成时间为2022年，至价值时点已使用约2.5年。

出租或占用情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象1「江湾社区」总建筑面积为110,327.38平方米，租赁住房可租赁面积为79,997.38平方米，商业可租赁面积为3,154.11平方米。根据委托方提供的《保障性租赁住房项目供应备案表》中的记载，「江湾社区」租赁住房首次备案平均价格为141.13元/平方米/月；至价值时点，估价对象1「江湾社区」部分房屋出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用，租赁住房已出租面积为72,657.87平方米，租赁住房出租率为90.83%；商业已出租面积为3,154.11平方米，商业出租率为100%；租赁住房出租情况如下：

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

户型	可租赁面积 (平方米)	已租赁面积 (平方米)	占总可租赁面积的百分比 (%)
一室 (29-34 平方米)	29,079.25	27,876.71	95.86%
一室一厅 (41-48 平方米)	12,018.32	11,484.01	95.55%
一室二厅 (63-68 平方米)	21,561.41	17,311.61	80.29%
二室二厅 (73 平方米)	7,027.20	6,368.40	90.62%
三室二厅 (99 平方米)	10,311.20	9,617.14	93.27%
合计	79,997.38	72,657.87	90.83%

根据估价委托人提供的资料，估价对象2「光华社区」总建筑面积为59,114.95平方米，租赁住房可租赁面积为41,963.68平方米，商业可租赁面积为829.69平方米。根据委托方提供的《保障性租赁住房项目供应备案表》中的记载，「光华社区」租赁住房首次备案平均价格为145.09元/平方米/月；至价值时点，估价对象2「光华社区」部分房屋出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用，租赁住房已出租面积为40,148.51平方米，租赁住房出租率为95.67%；商业已出租面积为829.69平方米，商业出租率为100%；租赁住房出租情况如下：

户型	可租赁面积 (平方米)	已租赁面积 (平方米)	占总可租赁面积的百分比 (%)
一室 (25-36 平方米)	34,729.92	34,447.98	99.19%
一室二厅 (54-66 平方米)	7,233.76	5,700.53	78.80%
合计	41,963.68	40,148.51	95.67%

租约分析

截至价值时点，估价对象1「江湾社区」共租予1,605户租户，其中租赁住房1,589户，配套商业16户。租赁住房已签约部分面积合计为72,657.87平方米，平均月租金单价为131.97元；配套商业已签约部分面积合计为3,154.11平方米，平均月租金单价为94.98元。

截至价值时点，估价对象2「光华社区」共租予1,202户租户，其中租赁住房1,201户，配套商业1户。租赁住房已签约部分面积合计为40,148.51平方米，平均月租金单价为133.72元；配套商业已签约部分面积合计为829.69平方米，平均月租金单价为76.04元。

他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象无抵押、无用益物权设立情况，无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

其他情况

无。

3.5 价值时点

根据估价委托人指示，本次估价的价值时点为 2024 年 12 月 31 日。

3.6 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义

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。

价值内涵

本次评估的市场价值，是指在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2024年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房用地），土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），估价对象1「江湾社区」土地剩余使用年限为63.55年，宗地总面积为33,806.10平方米，房屋登记用途为租赁住房，房屋实际使用用途为租赁住房及配套商业，建筑总面积为110,327.38平方米，估价对象2「光华社区」土地剩余使用年限为63.86年，宗地总面积为19,084.9平方米，房屋登记用途为租赁住房，房屋实际使用用途为租赁住房及配套商业，建筑总面积为59,114.95平方米价值时点状况下的市场价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求站在中立的立场上，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。

合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

替代原则

替代原则要求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。

最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

一致性原则

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一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。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

一贯性原则

一贯性原则要求为同一估价目的对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。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

3.8 估价依据

有关法律、法规和政策

《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号）。
《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）。
《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）。
《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）。
《财政部、税务总局、住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年7月29日财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2021年第24号）
《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日国务院令第55号）。
《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联【2022】3号）

有关估价标准

《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第4号）。
《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）
《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》
《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》
《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4号——保障性租赁住房（试行）》

估价委托人提供的估价所需资料

《委托评估函》；
《不动产权证书》复印件；
《房屋土地权属调查报告书》复印件；
《保障性租赁住房项目认定书》复印件；
《保障性租赁住房项目供应备案表》复印件；
估价委托人《企业法人营业执照》复印件；
《租赁明细表》及部分《租赁合同》扫描件；

估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

估价人员现场勘察、摄影和记录；
上海市房地产市场信息；

3.9 估价方法

本次估价所采用的估价方法为收益法。

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。

收益法（现金流量折现法）的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；
A_i —— 未来第i年的净收益（元或元/平方米）；
Y_i —— 未来第i年的报酬率（%）；
n —— 收益期（年）。

3.10 估价参数

本次评估采用的参数如下：

估价对象		折现率 (%)	运营期内租金调整频率及幅度	运营期内出租率设置
江湾社区	租赁住房	6%	2026-2027 年度增长率为 2.25%， 2028-2032 年度增长率为 2%， 2033 年至收益期满的长期增长率为 1.5%	2025 年至收益期满的出租率为 92%
光华社区	租赁住房			2025 年至收益期满的出租率为 94%
江湾社区	配套商业		2026-2027 年度增长率为 5%， 2028-2030 年度增长率为 4%， 2031-2032 年度增长率为 3%， 2033 年至收益期满的长期增长率为 2%	2025 年至收益期满的出租率为 95%
光华社区	配套商业			2025 年至收益期满的出租率为 100%

备注：

1、估价对象 1「江湾社区」2025 年度租赁住房部分市场租金为 135.24 元/平方米/月（备案租金优惠 95.83%后的单价），配套商业部分市场租金为 94.5 元/平方米/月；

2、估价对象 2「光华社区」2025 年度租赁住房部分市场租金为 139.90 元/平方米/月（备案租金优惠 96.42%后的单价），配套商业部分市场租金为 63 元/平方米/月；

3、自 2025 年开始资本性支出按照当年预计运营收入的 2.5%预测。

3.11 运营净收益

根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象未来十年的运营净收益如下：

科目 (单位：万元)	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
运营收入	18,378.51	18,763.31	19,307.69	19,791.86	20,156.77
成本费用、税金及附加、资本性支出	4,534.81	4,612.27	4,742.59	4,858.34	4,940.36
运营净收益	13,843.70	14,151.04	14,565.11	14,933.51	15,216.41

科目 (单位：万元)	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
运营收入	20,606.49	21,032.28	21,424.84	21,872.72	22,193.87
成本费用、税金及附加、资本性支出	5,049.33	5,149.46	5,237.80	5,348.62	5,422.65
运营净收益	15,557.16	15,882.82	16,187.04	16,524.10	16,771.22

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

说明：

- 1、运营净收益包括估价对象 1「江湾社区」和估价对象 2「光华社区」合计金额；
- 2、自 2035 年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率 1.5%计算；
- 3、运营收入为不含税收入；
- 4、上述运营收入及运营净收益基于价值时点产权方提供之估价对象概况、租赁明细、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，并未考虑经营特殊变动的影响；
- 5、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，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；
- 6、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 7、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

3.12 估计结果

估价结果汇总表

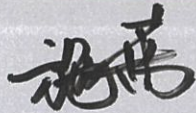
币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	估价方法	评估价值 (元)	单价 (元/平方米)
江湾社区	110,327.38	收益法	1,978,000,000	17,928
光华社区	59,114.95	收益法	1,084,000,000	18,337
合计	169,442.33		3,062,000,000	18,071

注：估价结果取整至百万位。

上海市杨浦区新江湾城「江湾社区」、「光华社区」，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2024年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房用地，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排水、排污、通信、通燃气），估价对象1「江湾社区」土地剩余使用年限为63.55年，宗地总面积为33,806.10平方米，房屋登记用途为租赁住房，房屋实际使用用途为租赁住房及配套商业，建筑物总面积合计为110,327.38平方米，估价对象2「光华社区」土地剩余使用年限为63.86年，宗地总面积为19,084.9平方米，房屋登记用途为租赁住房，房屋实际使用用途为租赁住房及配套商业，建筑物总面积合计为59,114.95平方米，两处估价对象在价值时点状况下的市场价值总价为人民币**3,062,000,000元**（大写金额：**叁拾亿陆仟贰佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币18,071元/平方米。

3.13 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
施蕾	3120160017		2025年3月16日
朱希淳	3120100016		2025年3月16日

3.14 协助估价人员

朱斌斌

3.15 实地查勘期

2025年3月20日。

3.16 估价作业期

2025年1月2日至2025年3月26日。

4 附件

4.1 估价委托书复印件

VAX202412012025

电邮: Eric.y.fan@cushwake.com
直线: 021-2208 0693
传真: [+]

本函编号: [+]

房地产评估服务合同

委托方: 上海国泰君安证券资产管理有限公司(“国泰君安”, 作为国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(“国泰君安城投宽庭保障租房 REIT”)的公募基金管理人, 代表国泰君安城投宽庭保障租房 REIT, 以下简称“甲方”)

地址: 上海市静安区新闻路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层

受托方: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司(以下简称“乙方”)

地址: 上海市南京西路 1366 号恒隆广场二期 42-43 楼

关于: 国泰君安城投宽庭保障租房 REIT-2024 跟踪评估服务合同

委托指示

甲方现委托乙方提供房地产评估服务, 作为甲方【年度价值参考】之用。为此甲、乙双方经友好协商, 达成如下一致协议内容, 以兹共同遵守:

估值基础

乙方对各物业权益的估值乃各物业权益的市场价值(所谓市场价值, 乃指某项资产或债务经过正式推销后, 由自愿买卖双方知情、审慎及无胁迫情况下, 于估值日期通过按市场基准进行的交易可取得的估计金额)。

在评估房地产权益时, 乙方会严格遵守《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的规定。

估值货币单位

除另有说明外, 乙方的估值均以中国法定货币人民币为货币单位。

本函编号: [+]

第 1 页, 共 6 页

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估

估值假设

乙方就各项房地产之估值，不计于特别条款或情况引致之预计价格上升或下跌，如非典型融资、售后租回安排、任何与销售相关之人士授出之特别报酬或优惠，或任何特别价值元素。

在评估该房地产权益时，除另有说明外，乙方将假设有关房地产权益之可转让土地使用权已按象征性土地使用年费批出，而任何应付之地价亦已全数缴清。乙方将依赖由甲方及/或其中国法律顾问提供有关该房地产权益之意见，并就估值而假设其所有权人对该房地产享有可执行之业权。乙方亦将假设有关房地产权益之承让人或使用人可于获批之土地使用年期尚未届满之整段期间内，对有关房地产权益享有自由及不受干预之使用权或转让权。

乙方之估值将不考虑该房地产权益所欠负之任何抵押、按揭或债项，亦不考虑在出售该房地产权益时可能发生之任何开支或税项。除另有说明外，乙方假定该房地产权益概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及繁重支销。

服务范围

甲方需要房地产评估服务作为【年度价值参考】用途，评估范围包括:-

国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（代码 508031）持有的全部基础设施项目：

「江湾社区」，上海市杨浦区国泓路 392 弄 总面积为 110,327.38 平方米

「光华社区」，上海市杨浦区学德路 27 弄 总面积为 59,114.95 平方米

1 次评估时点：2024 年 12 月 31 日

乙方之服务范围包括:-

- i) 对有关房地产项目进行实地视察；
- ii) 搜集有关之市场资料及进行分析；
- iii) 审阅所提供有关房地产项目之文件及资料；
- iv) 对有关房地产项目进行评估工作并草拟房地产评估结果报告；
- v) 回答相关机构就估值相关之提问；
- vi) 出具肆份房地产项目正式房地产评估结果报告，以供甲方内部参考之用。

物业现场视察

乙方会视察该等房地产之外部，在可能情况下，亦视察该房地产之内部，惟乙方并不会进行结构测量，乙方无法呈报该房地产是否无腐朽、虫蛀或任何其他结构损坏，亦不会对任何大楼设施进行测试。同时，乙

不动编号：[]

第 2 页，共 6 页

士有其他关联。

合规要求(续)

注意。如果甲方在任何时候意识到前贿赂及反洗钱章节中第(c)条中所述的任何陈述不再准确，甲方应立即书面通知乙方。

终止。乙方有权单方面立即以书面通知形式终止本合同并有权收取依本合同已提供之服务所对应的费用以及所有合理的因以下事项而导致合同提前终止的额外费用：

- (a) 在执行本合同过程中，甲方违反，或导致乙方违反，适用的反贿赂及腐败法律法规、制裁和反洗钱法律；
- (b) 乙方根据诚信原则认为，甲方的行为可能致使乙方依适用的反贿赂及腐败法律法规、制裁和反洗钱法律而承担责任；或
- (c) 甲方或其任何直接或间接股东成为受限制人士。

合同争议解决方式

本合同受中华人民共和国法律管辖。本合同未尽事宜，按国家有关法律、法规、规章、政策及标准执行。双方在执行本合同过程中所发生的一切争议应通过友好协商解决，如果通过协商不能解决，则最终解决应提交位于上海的上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。

本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效，具同等法律效力。

甲方：上海国泰君安证券资产管理有限公司

代表：

日期：2024年12月25日

乙方：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司

代表：

日期：2024年12月25日

4.2 估价对象位置图



上图为上海市杨浦区新江湾城位置示意图，下图为局部位置为示意图

上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄「江湾社区」、学德路27弄「光华社区」之市场价值评估



4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片

我们对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为房地产估价师朱希淳，查勘日期为2025年3月20日。

4.3.1 估价对象 1「江湾社区」实地查勘情况和相关照片 1



东至-政澄路



西至-淞沪路



南至-国泓路



北至-国晓路

4.3.2 估价对象 1「江湾社区」实地查勘情况和相关照片 2



入口



外立面



公共区域



公共区域



内部



内部

4.3.3 估价对象 2「光华社区」实地查勘情况和相关照片 1



东至-淞沪路



西至-戎辉苑



南至-殷行路



北至-扶苏路

4.3.4 估价对象 2「光华社区」实地查勘情况和相关照片 2



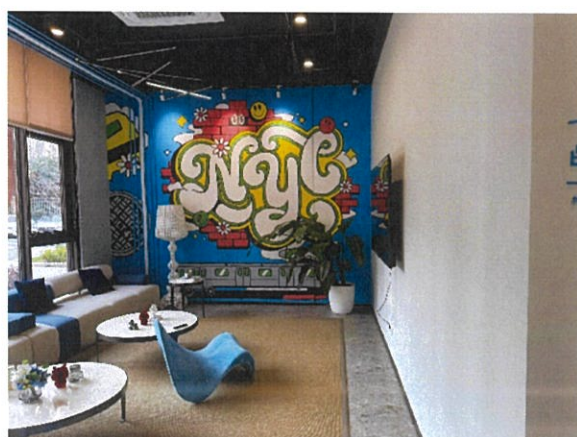
入口



外立面



公共区域



公共区域



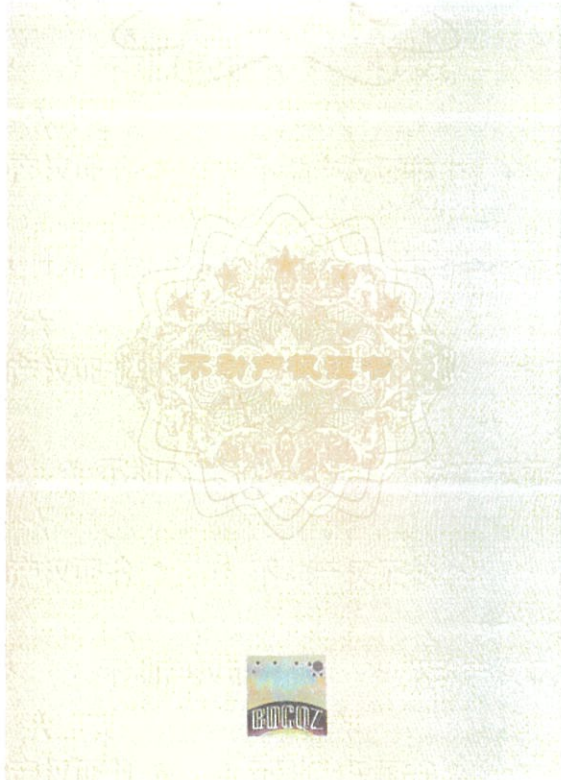
内部

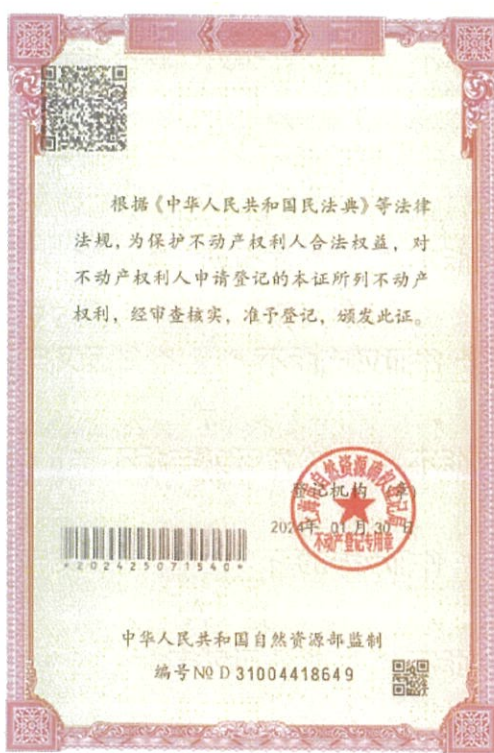


内部

4.4 估价对象权属证明复印

估价对象 1「江湾社区」





沪 (2024) 杨字 不动产权第 001885 号

权利人	上海城驰房地产有限公司
共有情况	单独所有
坐落	国泓路392弄1号等 (具体门牌号详见附记)
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质: 出让
用途	土地用途: 租赁住房/房屋用途: 详见附记
面积	宗地面积: 33806.10平方米/ 建筑面积: 110327.38平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2018年07月23日起至2080年07月22日止
权利其他状况	土地状况: 地号: 杨浦区新江湾城街道444街坊1丘; 使用权面积: 相应的土地面积。 房屋状况: 详见附记。

附 记

具体门牌号为: 国泓路392弄1-7、9-11、13、15、17、19、21-26、31-33、36、311、313、314、41、42、61、71、77号;
保障性租赁住房整体持有, 不得分证办理;
13号地下1层汽车库含“人防工程”;
根据上海市建设用地使用权出让合同的相关约定;
1. 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业, 以上自持物业仅用于出租;
2. 受让人按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配建商业物业 (除按照相关规定应当移交政府及政府相关部门的物业除外);
3. 自持部分物业转让时需出让人同意;
4. 自持部分物业应整体抵押, 不得分割抵押;
5. 出资产比例: 上海国泰君安证券资产管理有限公司, 100%。
股权结构:
实际控制人:
变更以上内容的需出让人同意;
5. 自持部分房屋所有权登记在同一房屋土地登记簿, 并发放一本不动产权证书, 不得分证办理;
6. 受让人办理不动产权转移登记或变更登记时, 应提供出让人或相关部门审核同意的意见。

估价对象 2「光华社区」



沪 (2024) 杨字 不动产权第 001890 号	
权利人	上海城业房地产有限公司
共有情况	单独所有
坐落	学德路27弄1-3、5-10、3-3号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质: 出让
用途	土地用途: 租赁住宅/房屋用途: 详见附记
面积	宗地面积: 19084.90平方米/ 建筑面积: 69114.95平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2018年11月12日起2088年11月11日止
权利其他状况	土地状况: 地号: 杨浦区新江湾城街道439街坊20/58丘; 使用权面积: 相应的土地面积。 房屋状况: 详见附记。
附 记 保障性租赁住房整体持有, 不得分证办理。 10号地下1层汽车库含“人防工程”; 根据上海市国有建设用地使用权出让合同的相关约定: 1、1) 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业, 以上自持物业仅用于出租。 2) 受让人在出让年限整体持有社区配套商业物业, 租赁住房用地配套商业物业 (除按照相关规定应当移交政府及政府相关部门的物业外)。 3、自持部分物业转让时需出让人同意。 4、自持物业应整体抵押, 不得分割抵押。 5、出资比例: 上海国泰君安证券资产管理有限公司, 100% 股权结构: 实际控制人: 变更以上内容的需出让人同意。 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿, 并发放一本不动产权证书, 不得分证办理。 7、受让人办理不动产权利转移登记或变更登记时, 应提供出让人或相关管理部门审核同意的意见。	

4.5 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

4.6 估价所依据的其他文件资料

无。

4.7 估价委托人营业执照复印件

	
统一社会信用代码 91310000560191968J 证照编号:01000000202304060057	营 业 执 照 
名 称 上海国泰君安证券资产管理有限公司	注 册 资 本 人民币200000.0000万元整
类 型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成 立 日 期 2010年08月27日
法 定 代 表 人 陶耿	住 所 上海市黄浦区南苏州路381号409A10室
经 营 范 围 许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：证券资产管理业务。（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）	
登 记 机 关  2023 年 04 月 06 日	
国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn 国家市场监督管理总局监制	

4.8 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件





房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹0200022

企业名称: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码: 91440300748859253X

法定代表人: 程家龙

注册地址: 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期: 至 2026年10月11日

备案等级: 一级



为关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办”小程序“扫码查验”

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年10月11日



广东省建设行业数据开放平台查询网址: <http://data.gdgc.net/dop>

4.9 注册房地产估价师估价资格证书

1 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. 00268016	姓名 / Full name 朱希淳 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 310110197307304619 注册号 / Registration No. 3120100016 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司 有效期至 / Date of expiry 2025-07-28 持证人签名 / Bearer's signature
2 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. 00217951	姓名 / Full name 施蕾 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 310108198711141041 注册号 / Registration No. 3120160017 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司 有效期至 / Date of expiry 2025-07-05 持证人签名 / Bearer's signature

估价对象风险提示

估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致估价对象的市场价值减损。

估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的市场价值减损。

估价报告使用者应合理使用市场价值。估价报告使用者应定期或者在房地产市场有较大波动时对房地产市场价值进行重估。