

Real estate appraisal report

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
北京市海淀区文龙家园一里（文
龙家园）、朝阳区朝阳北路 82 号
院（熙悦尚郡）公共租赁住房项
目市场价值跟踪咨询报告

报告编号：世联资产估字 BJ2025ZQ4 (2) 030009 号



2025 年 3 月 27 日



跟踪评估咨询报告

项目名称： 北京市海淀区文龙家园一里（文龙家园）、朝阳区朝阳北路 82 号院（熙悦尚郡）公共租赁住房项目

委 托 人： 华夏基金管理有限公司

咨询机构： 深圳市世联资产评估有限公司

咨询报告编号： 世联资产估字 BJ2025ZQ4(2)030009 号

联 系 人： 况小双

联 系 电 话： 13585148523

目 录

一	跟踪评估咨询结果	1
二	咨询对象状况	5
三	区域房地产市场	16
四	报告成立前提及使用限制条件.....	18
五	附件.....	19

一 跟踪评估咨询结果

华夏基金管理有限公司：

承蒙信任，我们对位于北京市海淀区文龙家园一里（文龙家园）、朝阳区朝阳北路 82 号院（熙悦尚郡）公共租赁住房项目进行评估咨询。

“文龙家园”（以下简称咨询对象一）：建筑面积合计为 76,564.72 平方米的住宅用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 55.80 年住宅（公共租赁住房）用地的国有出让土地使用权。

“熙悦尚郡”（以下简称咨询对象二）：建筑面积合计为 36,231.58 平方米的住宅用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 58.90 年城镇住宅用地的国有出让土地使用权。

咨询目的：为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（“华夏北京保障房 REIT”）的基金管理人，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，编制并披露基础设施基金定期报告。本次咨询结果及评估报告用于委托人制作及披露年度报告使用而评估房地产的市场价值提供参考依据。

咨询时点是：2024 年 12 月 31 日。

我们经过市场调查和实地查勘，遵循独立、客观、公正、合法、一贯性（《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》要求）的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定咨询对象市场价值合计为人民币 115,800 万元整，大写金额人民币壹拾壹亿伍仟捌佰万万元整。具体咨询结果如下表：

咨询结果明细表

物业名称	权利人	建筑面积 (㎡)	评估总值 (万元)	评估单价 (元/㎡)
咨询对象一	北京燕保宜居住房租赁有限公司	76,564.72	72,800	9,508
咨询对象二	北京燕保宜居住房租赁有限公司	36,231.58	43,000	11,868
合计	—	112,796.30	115,800	—

特殊事项说明：

- 本次咨询价值类型为公开市场价值，是指理性而谨慎的交易双方，处于利己动机，目的是最大限度地追求经济效益，有较充裕的时间，在了解交易对象、

掌握必要的专业知识、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

- 本咨询意见没有考虑当地房地产市场的异常波动，假设在本报告有效期内当地房地产市场发展状况平稳不存在异常波动情况。
- 本次咨询时点是 2024 年 12 月 31 日，现场查勘时点为 2024 年 12 月 17 日，本次假设咨询时点与现场查勘时点咨询对象的房地产状况一致，未发生变化。
- 咨询对象一、咨询对象二合称咨询对象；
- 委托方或现有产权方提供的财务报表等相关经营性资料的真实性由委托方负责。
- 本咨询报告使用期限为一年，自 2025 年 3 月 27 日至 2026 年 3 月 26 日止。
- 本次咨询结果取整至百万位。

深圳市世联资产评估有限公司

二〇二五年三月二十七日



跟踪评估咨询结果说明：

由于咨询对象为收益性房地产，其未来收益和风险可根据咨询对象历史经营情况进行预测，故我们采用收益法对其市场价值进行评估。

咨询对象一：位于海淀区西小口区域，北至西小口路，西至后屯路，东至后屯东路，南至世华龙樾，对外推广名为“文龙家园”。咨询对象一周边居住氛围良好，有世华龙樾、坚果国际人才社区、莱圳家园等住宅小区；周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境较优；该区域内有十一学校龙樾实验学校等优质教育资源、有北京回龙观医院等医疗保障配套、有西小口公园、等休闲娱乐场所；咨询对象一周边公共交通较便捷，区域内有 379 路和专 89 路等公交车通过，并设地铁西小口站、后屯路、后屯村等公交站，距地铁 8 号线西小口站直线距离约 150 米。

截止咨询时点，咨询对象一可出租面积为 76,564.72 平方米，已出租面积为 72,745.10 平方米，整体出租率为 95.01%，平均签约租金约为 52.4 元/㎡·月。根据 2024 年 7 月 26 日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2024]380 号）咨询对象一租金定价标准上调为 56 元/㎡·月，执行标准日期从 2024 年 9 月 1 日开始执行，目前租户在该日期之前签约的，执行的租金标准为 52 元/㎡·月，在该日期之后签约的，执行的租金标准为 56 元/㎡·月。之后租户到期后从 2027 年开始租金每三年调增 4%（2027 至 2034 年分别在 2027 年、2030 年、2033 年涨 4%，其他年份增长率是 0%），2035 年开始每年递增 1.5%；出租率保持在 93%，收缴率保持在 98%；报酬率按一年期存款利率加上风险系数取值，按 6.0% 计算。

咨询对象二：位于朝阳区青年路区域，北至朝阳北路，西至富华家园，东至绿地，南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区），对外推广名为“熙悦尚郡”。咨询对象二周边居住氛围良好，有富华家园、金隅汇星苑、金隅泰和园等优质住宅小区；周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境较优；该区域内有北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）等优质教育资源、有民航总医院等医疗保障配套、有兴隆郊野公园等休闲娱乐场所；咨询对象二周边公共交通较便捷，区域内有 350 路、411 路、499 路、517 路、675 路等公交车通过，并设有朝阳路高井站、黄衫木店站等公交站，距地铁 6 号线青年路站约 1.3 公里，距 22 号线甘露园站（在建）约 1.1 公里。

截止咨询时点，咨询对象二可出租面积为 36,231.58 平方米，已出租面积

为 33,722.88 平方米，整体出租率为 93.08%，平均签约租金约为 65 元/㎡·月。根据 2023 年 6 月 5 日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2023]195 号）咨询对象二租金定价标准上调为 65 元/㎡·月，租金标准自 2023 年 8 月 1 日起实施，目前大部分租户执行的租金标准为 65 元/㎡·月。之后租户到期后从 2027 年开始租金每三年调增 4%（2027 至 2034 年分别在 2027 年、2030、年、2033 年涨 4%，其他年份增长率是 0%），2035 年开始每年递增 1.5%；出租率保持在 95%，收缴率保持在 98%；报酬率按一年期存款利率加上风险系数取值，按 6.0% 计算。

我们根据咨询对象的特点以及区域房地产市场现状，经过综合分析，用收益法来确定咨询对象的最终咨询结果。

我们根据咨询对象的特点以及区域房地产市场现状，经过综合分析，用收益法来确定咨询对象的最终咨询结果。本次评估估价参数选取情况如下：

项目名称	土地剩余年限（年）	租金标准（元/㎡·月）	折现率	预测期内租金调整频率及幅度（%）	2025 年资本性支出（万元）
咨询对象一（文龙家园）	55.80	56.00	6%	租户到期后从 2027 年起，后续每三年调增 4%	144.32
咨询对象二（熙悦尚郡）	58.90	65.00	6%	租户到期后从 2027 年起，后续每三年调增 4%	39.50

备注：

1.根据运营方介绍，咨询对象一2025年预计会对电梯进行升级维修，预计资本性支出为 144.32万元；

2.咨询对象二2025年资本性支出计提方式与之前年度一致，上述金额为按运营收入一定比例计提之测算值。

（以下无正文）

咨询对象状况

咨询对象一：位于海淀区西小口区域，北至西小口路，西至后屯路，东至后屯东路，南至世华龙樾。

周边居住氛围良好，有世华龙樾、坚果国际人才社区、莱圳家园等住宅小区；周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境较优；该区域内有十一学校龙樾实验学校等优质教育资源、有北京回龙观医院等医疗保障配套、有西小口公园、等休闲娱乐场所。

咨询对象一周边商业及生活配套齐全，周边有悦茂购物中心等商场，有中关村东升科技园西三旗文化科技园等办公，有北京银行、中国建设银行等多家银行金融机构。

区域内城市次干道综合交错，对外交通较便捷，道路通达性较好。咨询对象一区域内有 379 路和专 89 路等公交车通过，并设地铁西小口站、后屯路、后屯村等公交站，距地铁 8 号线西小口站直线距离约 150 米，公共交通较便捷。

图一：物业位置图



1. 权属状况

根据委托方提供的《不动产权证书》，咨询对象一具有合法的权属，具体项目见下表：

(1) 不动产权益状况：见下表

不动产权证书号 京(2022)海不 动产第	0028780号	0028431号	0028790号	0028801号	0028773号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落 海淀区文龙家园 一里	1号楼2层1 单元201等 [300]套	2号楼1层1 单元101等 [416]套	3号楼2层1 单元201等 [300]套	6号楼1层1 单元101等 [190]套	8号楼1层 1单元101 等[190]套
不动产单元号	[110108 024001 GB00028 F00020020] 等[300]个	[110108 024001 GB00028 F00030025] 等[416]个	[110108 024001 GB00028 F00040033] 等[300]个	[110108 024001 GB00028 F00010013] 等[190]个	[110108 024001 GB00028 F00050013] 等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/公共租赁住房				
用途	住宅(公共租赁住房)/住宅				
面积(㎡)	共有宗地面 积58020.11 平方米/房屋 建筑面积 16534.14平 方米	共有宗地面 积58020.11 平方米/房屋 建筑面积 22707.86平 方米	共有宗地面 积58020.11 平方米/房屋 建筑面积 16532.4平方 米	共有宗地面 积58020.11 平方米/房屋 建筑面积 10395.1平方 米	共有宗地面 积58020.11 平方米/房屋 建筑面积 10395.22平 方米
使用期限 国有建设用地使 用权:	2080-10-21 止	2080-10-21 止	2080-10-21 止	2080-10-21 止	2080-10-21 止
权利其他状况	详见附件				
附记	详见原件				
登记日期	2022年7月 20日	2022年07 月19日	2022年7月 20日	2022年7月 20日	2022年7月 20日

(2) 共有情况

单独所有。

(3) 其他权利状况

■ 租赁权

根据委托方提供的《租赁台账》及场查勘核实,截止咨询时点,咨询对象一已经出租经营,整体出租率为95.01%,存在租赁权。

■ 抵押权

根据委托方介绍,咨询对象一已设立抵押权,截止咨询时点,抵押他项权利尚未注销。

■ 其他权利状况

除上述权利外,咨询对象一未设置如地役权、典权等其他他项权利。

2. 实体状况

(1) 土地实物状况

咨询对象一所在项目宗地位于海淀区文龙家园一里，宗地四至：北至西小口路，西至后屯路，东至后屯东路，南至世华龙樾，宗地用途为住宅（公共租赁住房），共有土地使用权面积为 58,020.11 平方米，土地使用权终止日期为 2080 年 10 月 21 日，剩余使用年限为 55.8 年，形状呈“凹”字形，地势平坦，地质条对地上建筑物无不良影响。土地的开发程度为宗地外七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内已经建有建筑物，已投入使用，使用状况良好。

(2) 建筑物实物状况

咨询对象一位于海淀区西小口区域，对外推广名为“文龙家园”，于 2014 年建成，建筑面积合计为 76,564.72 平方米，包含 5 栋租赁住房（详细情况如下表），其中 1 号楼及 3 号楼为地上 21 层，每栋楼含有 3 个单元，2 号楼为地上 21 层，含有 4 个单元，6 号楼及 8 号楼为地上 19 层，每栋楼含有 2 个单元。咨询对象一共有可出租房间 1,396 间，其中中套型（一居室）有 836 间，大套型（两居室）有 560 间。截止咨询时点，咨询对象一整体出租率为 95.01%。

所在楼层	所在楼层	证载用途	建筑面积 (㎡)	房间数量 (间)	可出租面积 (㎡)	户型	装修情况
1 号楼	地上 2 层至 地上 21 层	公共租赁 住房	16,534.14	300	16,534.14	一居/ 两居	简单装修
2 号楼	地上 1 层至 地上 21 层	公共租赁 住房	22,707.86	416	22,707.86	一居/ 两居	简单装修
3 号楼	地上 2 层至 地上 21 层	公共租赁 住房	16,532.40	300	16,532.40	一居/ 两居	简单装修
6 号楼	地上 1 层至 地 19 层	公共租赁 住房	10,395.10	190	10,395.10	一居/ 两居	简单装修
8 号楼	地上 1 层至 地上 19 层	公共租赁 住房	10,395.22	190	10,395.22	一居/ 两居	简单装修
合计	——	——	76,564.72	1,396	76,564.72	——	——

装修情况：

外墙：石材、涂料；

内部状况：公共区域有防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆；室内区域厨房内墙贴瓷砖，客厅、卧室内墙墙面漆，地面为地砖等。

建筑结构：钢混结构。

设施设备：咨询对象一所在项目配套设施完备，给排水、电力、电讯、地暖、弱电、电梯等配备齐全，同时，直梯、扶梯、防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

房间内厨房配有整体橱柜、燃气灶具、油烟机、洗菜盆、水龙头等；卫生间配有热水器、淋浴喷头、洗手池、洗盥镜、坐便器。

新旧程度：咨询对象一于 2014 年建成，所在大楼维护情况良好。根据运营方介绍，2025 年预计会对电梯进行升级维修，预计资本性支出为 144.32 万，其他设备无大修支出计划。总体来说，咨询对象一整体情况良好，无明显瑕疵，对外出租有一定的市场接受度。

图二：现场查勘照片



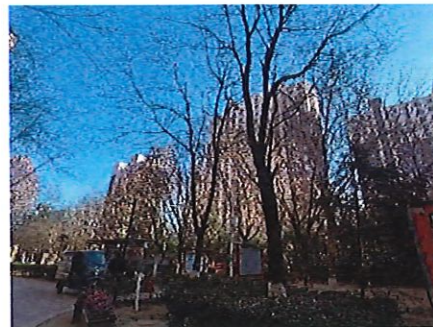
周边道路



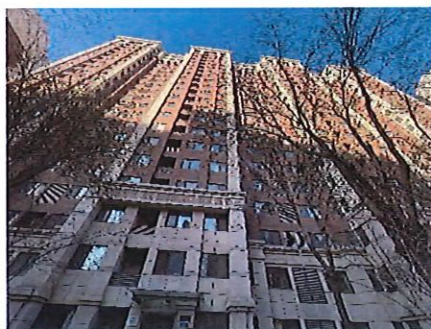
小区入口



小区环境



小区环境



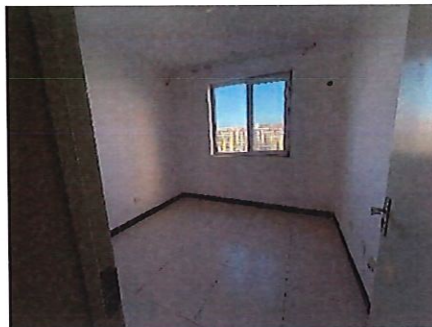
物业外观



室内厨房



室内卫生间



室内卧室

3. 区位状况

位置状况：

海淀区，北京市辖区，位于北京市西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，区域面积 430.77 平方千米。辖 22 个街道，7 个地区。

咨询对象一位于海淀区西小口区域，北至西小口路，西至后屯路，东至后屯东路，南至世华龙樾。

交通状况：

咨询对象一所在区域，北至西小口路，西至后屯路，东至后屯东路，区域内城市次干道综合交错，对外交通较便捷，道路通达性较好。

咨询对象一所在区域内有 379 路和专 89 路等公交车通过，并设地铁西小口站、后屯路、后屯村等公交站，距地铁 8 号线西小口站直线距离约 150 米，公共交通较便捷。

环境状况：

周边有世华龙樾、坚果国际人才社区、莱圳家园等住宅小区，居住氛围良好。

外部配套：

咨询对象一所在区域公共配套设施齐全，内有：

银行网点：北京银行等；

医院：北京回龙观医院等；

学校：十一学校龙樾实验学校等；

其他生活配套设施：

商业：三旗百汇购物中心等；

酒店：北京泰山饭店等；

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满

足生产和生活的需要。

区域发展：

根据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》，海淀区将建设成为人文、生态、科技融合发展的国际一流科学城。未来在海淀区全域范围内将形成“两横一纵三轴格局，一带一核多极体系”，构建贯通联动的城市空间发展新格局，构建功能清晰、分工合理、主副结合的体系，实现内外联动发展、南北均衡发展、山区和平原地区互补发展。海淀区将聚焦中关村科学城，以中关村大街、北清路沿线为纽带，串联多个创新资源发展极，统筹高端创新资源，高水平谋划前沿创新布局，多维度推动高精尖产业发展。对三山五园实施最严格的红线管控，恢复山水田园的自然历史风貌。未来海淀区将统筹生产、生活、生态空间。严格落实产业用地减量提质、集约发展，构建高精尖产业集群；调整优化居住用地布局，适度提高重点地区居住及其配套用地比重；构建覆盖城乡、优质服务的公共服务体系，探索建设吸引创新人才的优质共享服务设施；强化生态底线管控，大幅度提高生态空间规模和质量。使生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，让城市更宜居。

（以下无正文）

咨询对象二：位于朝阳区青年路区域，北至朝阳北路，西至富华家园，东至绿地，南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）。

周边居住氛围良好，有富华家园、金隅汇星苑、金隅泰和园等优质住宅小区；周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境较优；该区域内有北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）等优质教育资源、有民航总医院等医疗保障配套、有兴隆郊野公园等休闲娱乐场所。

咨询对象二周边商业及生活配套齐全，周边有朝阳大悦城等商贸设施，有华润时代中心等办公，有中国银行、中国工商银行等多家银行金融机构。区域内城市次干道综合交错，对外交通较便捷，道路通达性较好。咨询对象区域内有 350 路、411 路、499 路、517 路、675 路等公交车通过，并设有朝阳路高井站、黄衫木店站等公交站，距地 6 号线青年路站约 1.3 公里，距 22 号线甘露园站（在建）约 1.1 公里，公共交通较便捷。

图一：物业位置图



2. 权属状况

根据委托方提供的《不动产权证书》，咨询对象二具有合法的权属，具体项目见下表：

不动产权益状况：见下表

不动产权证书号	0049840 号	0049858 号
京 (2022) 朝不动产权第		
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司	
共有情况	单独所有	

坐落 朝阳区朝阳北路 82 号院:	1 号楼 1 层 1 单元 101 等[448]套	2 号楼 1 层 1 单元 101 等[324]套
不动产单元号	[110105029001GB00409F00020 013]等[448]个	[110105029001GB00409F00030 010]等[324]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/公共租赁住房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积 (㎡)	共有宗地面积 13249.48 平方米/ 房屋建筑面积 20638.4 平方米	共有宗地面积 13249.48 平方米/ 房屋建筑面积 15593.18 平方米
使用期限 国有建设用地使用权:	国有建设用地使用权:2013-11-15 起 2083-11-14 止	国有建设用地使用权:2013-11-15 起 2083-11-14 止
权利其他状况	详见附件	
附记	详见原件	
登记日期	2022 年 7 月 15 日	2022 年 07 月 15 日

(4) 共有情况

单独所有。

(5) 其他权利状况

■ 租赁权

根据委托方提供的《租赁台账》及场查勘核实,截止咨询时点,咨询对象二已经出租经营,整体出租率为 93.08%,存在租赁权。

■ 抵押权

根据委托方介绍,咨询对象二已设立抵押权,截止咨询时点,抵押他项权利尚未注销。

■ 其他权利状况

除上述权利外,咨询对象二未设置如地役权、典权等其他他项权利。

2. 实体状况

(1) 土地实物状况

咨询对象二所在项目宗地位于朝阳区朝阳北路 82 号院,北至朝阳北路,西至富华家园,东至绿地,南至北京市第八十中学管庄分校(汇星校区),宗地用途为城镇住宅用地,共有土地使用权面积为 13,249.48 平方米,土地使用权终止日期为 2080 年 11 月 14 日,剩余使用年限为 58.90 年,形状较规则,呈四边形,地势平坦,地质条对地上建筑物无不良影响。土地的开发程度为宗地外七通(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气),宗地内已经建有建筑物,已投入使用,使用状况良好。

(2) 建筑物实物状况

咨询对象二位于朝阳区青年路区域，对外推广名为“熙悦尚郡”，于 2017 年建成，建筑面积合计为 36,231.58 平方米，包含 2 栋租赁住房（详细情况如下表），其中 1 号楼为地上 28 层，含有 2 个单元，2 号楼为地上 27 层，含有 2 个单元。咨询对象共有可出租房间 772 间，其中小套型（零居室或一居室）有 554 间，中套型（两居室）有 112 间，大套型（两居室）有 106 间。截止咨询时点，咨询对象二整体出租率为 93.08%。

所在楼层	所在楼层	证载用途	建筑面积 (㎡)	房间数 量	可出租面积 (㎡)	户型	装修 情况
1 号楼	地上 1 层至 地上 28 层	公共租赁 住房	20,638.40	448	20,638.40	零居室/一 居/两居	简单 装修
2 号楼	地上 1 层至 地上 27 层	公共租赁 住房	15,593.18	324	15,593.18	零居室/一 居/两居	简单 装修
合计	——	——	36,231.58	772	36,231.58	——	——

装修情况：

外墙：石材、涂料；

内部状况：公共区域有防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆；室内区域厨房内墙贴瓷砖，客厅、卧室内墙墙面漆，地面为石塑地板等。

建筑结构：钢混结构。

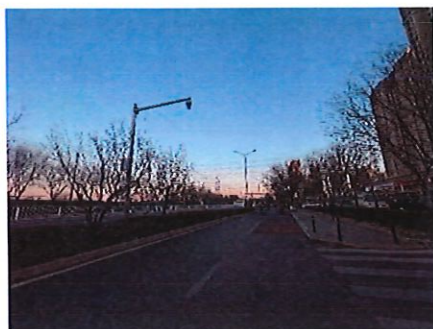
设施设备：咨询对象二所在项目配套设施完备，给排水、电力、电讯、地暖、弱电、电梯等配备齐全，同时，直梯、扶梯、防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

房间内厨房配有整体橱柜、燃气灶具、油烟机、洗菜盆、水龙头等；卫生间配有热水器、淋浴喷头、洗手池、洗盥镜、坐便器。

新旧程度：咨询对象二于 2017 年建成，所在大楼维护情况良好。根据运营方介绍，近几年暂无大修支出计划。总体来说，咨询对象二整体情况良好，无明显瑕疵，对外出租有一定的市场接受度。

(以下无正文)

图二：现场查勘照片



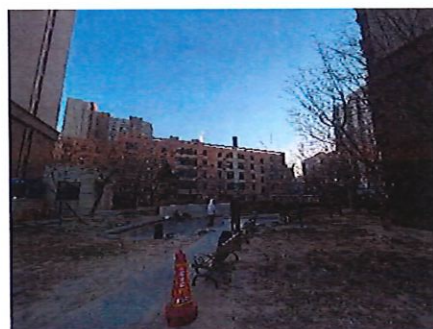
周边道路



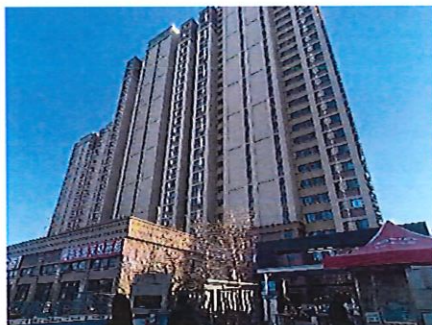
小区入口



小区环境



小区环境



物业外观



室内厨房



室内卫生间



室内卧室

3. 区位状况

位置状况：

朝阳区，隶属北京市，位于北京市中南部，北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。截至 2023 年 6 月，朝阳区辖 24 个街道、19 个乡。

咨询对象二位于朝阳区青年路区域，北至朝阳北路，西至富华家园，东至绿地，南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）。

交通状况：

咨询对象二所在区域，北至朝阳北路，西至富华家园，南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区），区域内城市次干道综合交错，对外交通较便捷，道路通达性较好。

咨询对象二所在区域内有 350 路、411 路、499 路、517 路、675 路等公交车通过，并设有朝阳路高井站、黄衫木店站等公交站，距地 6 号线青年路站约 1.3 公里，距 22 号线甘露园站（在建）约 1.1 公里，公共交通较便捷。

环境状况：

周边有富华家园、金隅汇星苑、金隅泰和园等优质住宅小区，居住氛围良好。

外部配套：

咨询对象二所在区域公共配套设施齐全，内有：

银行网点：中国农业银行等；

医院：民航总医院等；

学校：第八十中学管庄分校（汇星校区）等；

其他生活配套设施：

商业：朝阳大悦城等；

酒店：和颐至尚酒店等；

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

区域发展：

根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》，朝阳区属于北京中心城区，功能定位是：东部、北部地区强化国际交往功能，建设成为国际一流的商务中心区、国际科技文化体育交流区、各类国际化社区的承载地；南部地区将传统工业区改造为文化创意与科技创新融合发展区。

二 区域市场

➤ 咨询对象一

1、区域市场情况

周边与咨询对象一类似公共租赁住房租金情况如下：

房地产名称	所在区域	类型	公租房租金标准 (元/㎡·月)
苏家坨	海淀区	公共租赁住房	面向人才 40 面向 备案家庭 35
燕保·辛店家园	海淀区	公共租赁住房	44
昆玉嘉园	海淀区	公共租赁住房	80
凯盛家园	海淀区	公共租赁住房	42

2、咨询对象一经营情况

根据 2014 年 7 月 14 日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复(京建函[2014]255 号)咨询对象一首次租金定价标准为 47 元/㎡·月；根据 2019 年 4 月 30 日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复(京建函[2019]173 号)，咨询对象一公租房租金标准上调为 52 元/㎡·月；根据 2024 年 7 月 26 日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复(京建函[2024]380 号)咨询对象一租金定价标准上调为 56 元/㎡·月，租金标准自 2024 年 9 月 1 日起实施。通过分析咨询对象一历史租金情况，租金平均年增长率约为 1.9%。

根据委托方提供的资料整理得出，截至咨询时点，咨询对象一出租率为 95.01%，执行的租金标准有 52 元/㎡·月和 56 元/㎡·月，平均收缴率在 98%以上。

综合分析，咨询对象一整体运营情况较稳定。

➤ 咨询对象二

1、区域市场情况

周边与咨询对象二类似公共租赁住房租金情况如下：

房地产名称	所在区域	类型	公租房租金标准 (元/㎡·月)
双合家园	朝阳区	公共租赁住房	40
瑞湾家园	朝阳区	公共租赁住房	44
大羊坊	朝阳区	公共租赁住房	61

2、咨询对象二经营情况

根据 2018 年 7 月 16 日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复(京建函[2018]279 号)咨询对象二首次租金定价标准为 60 元/㎡·月；根据 2023 年 6 月 5 日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复(京建函[2023]195 号)咨询对象二租金定价标准上调为 65 元/㎡·月，租金标准自 2023 年 8 月 1 日起实施。通过分析咨询对象二历史租金情况，租金平均年增长率约为 1.7%。

根据委托方提供的资料整理得出，截至咨询时点，咨询对象二出租率为 93.08%，大部分租户执行的租金标准为 65 元/㎡·月，平均收缴率在 98% 以上。

综合分析，咨询对象二整体运营情况较稳定。

➤ 咨询对象 2025 年至 2034 年运营净收益情况

综上所述，咨询对象 2025 年至 2034 年运营净收益测算结果如下表：

咨询对象	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
运营收入	7,110.03	7,193.84	7,331.99	7,502.77
运营成本、税金及附加、资本性支出	1,424.04	1,434.31	1,461.25	1,494.55
运营净收益	5,685.99	5,759.53	5,870.74	6,008.22
咨询对象	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
运营收入	7,573.12	7,683.71	7,802.89	7,876.04
运营成本、税金及附加、资本性支出	1,508.27	1,529.83	1,553.07	1,567.33
运营净收益	6,064.85	6,153.88	6,249.82	6,308.71
咨询对象	2033 年	2034 年		
运营收入	7,991.05	8,115.00		
运营成本、税金及附加、资本性支出	1,589.77	1,613.93		
运营净收益	6,401.28	6,501.07		

三 报告成立前提及使用限制条件

- 1.委托方提供的资料属实。
- 2.咨询对象合法、持续使用。
- 3.咨询对象权属清晰无异议，假设该物业完全没有可影响其价值的法律责任的束缚和限制。
- 4.本报告测算结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，且假设无延期条款合约、售后租回、合资、管理协议，或任何类似的安排而可能影响物业的价值。
- 5.咨询对象的建筑面积来源于委托方提供的《不动产权证书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 6.作业人员查勘了咨询对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部，但未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏。
- 7.本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- 8.本咨询报告结果仅供委托人在本次咨询目的下使用，不得做其他用途。
- 9.本次咨询时点是 2024 年 12 月 31 日，现场查勘时点为 2024 年 12 月 17 日，本次假设咨询时点与现场查勘时点咨询对象的房地产状况一致，未发生变化。
- 10.所有该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，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此咨询评估报告分开来单独使用。
- 11.未经本机构及项目方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托方使用咨询评估报告不当而引起的后果，机构及作业人员不承担相应的责任。
- 12.本咨询报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本机构所有。
- 13.本跟踪评估咨询报告使用期限为一年。如超过使用期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，测算结果应相应调整或重新测算。
- 14.报告中所使用的货币为人民币。

五 附件

- 一、委托人承诺函及委托书
- 二、《不动产权证书》复印件
- 三、委托人及权利人企业营业执照复印件
- 四、评估机构资质证书

委托人承诺函

深圳市世联资产评估有限公司：

因我司作为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（“华夏北京保障房 REIT”）的基金管理人，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，应编制并披露基础设施基金定期报告。本次咨询结果及评估咨询报告用于我司制作及披露年度报告使用，特委托贵公司对该经济行为所涉及的北京市海淀区文龙家园一里（文龙家园）、朝阳区朝阳北路82号院（熙悦尚郡）公共租赁住房项目房地产进行评估。为确保房地产评估机构独立、客观、公正地进行房地产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 房地产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的房地产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与房地产评估机构和本次房地产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预房地产评估机构和房地产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签字/盖章）：华夏基金管理有限公司



2025年3月25日

委托书

一、委托人：华夏基金管理有限公司

联系人：岳洋

联系电话：13611161120

二、委托的房地产估价机构：深圳市世联资产评估有限公司

联系人：况小双

联系电话：13585148523

三、委托约定事项：

1、咨询对象及范围：

咨询对象	项目名称	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
咨询对象一	北京市海淀区文龙家园一里 (文龙家园)公共租赁住房项目	76,564.72	58,020.11
咨询对象二	北京市朝阳区朝阳北路82号院 (熙悦尚郡)公共租赁住房项目	36,231.58	13,249.48
合计		112,796.3	71,269.59

2、咨询目的：

我司作为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(“华夏北京保障房 REIT”)的基金管理人,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,应编制并披露基础设施基金定期报告。本次咨询结果及评估报告用于我司制作及披露年度报告使用而评估房地产的市场价值。

3、价值时点：2024年12月31日

4、特殊事项说明：无

5、其它事项说明：无

6、委托人协助委托的房地产估价机构估价师进行实地查勘,保证提供给受托人出具评估报告的资料真实、合法、完整。

委托方(签字/盖章)：华夏基金管理有限公司

委托日期：2025年3月25日





根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11003996497



扫描全能王 创建

京 (2022) 海 不动产权第 0028780 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里1号楼2层1单元201等[300]套
不动产单元号	[110108 024001 GB00028 F00020020]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 16534.14平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表



附 记

房屋登记表



附件



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 11003996496



扫描全能王 创建

京 (2022) 海 不动产权第 0028431 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里2号楼1层1单元101等[416]套
不动产单元号	[110108 024001 GE00028 F00030025]等[416]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 22707.86平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2080-10-21 止
权利其他状况	详见附件



房屋登记表 自然资源部 不动产登记 43 页 70页



四



扫描全能王 创建



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 11003996499



扫描全能王 创建

京 (2022) 海 不动产权第 0028801 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里6号楼1层1单元101等[190]套
不动产单元号	[110108 024001 GB00028 F00010013]等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 10395.1平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表



扫描全能王 创建

附 记

房屋登记表 附表 3 页





根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11003996498



扫描全能王 创建

京 (2022) 海 不动产权第 0028790 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里3号楼2层1单元201等[300]套
不动产单元号	[110108 024001 GB00028 F00040033]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 16532.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表



附 记

房屋登记知识 1234567891011121314151617181920212223242526272829303132333435363738394041424344454647484950515253545556575859606162636465666768697071727374757677787980818283848586878889909192939495969798991001011021031041051061071081091101111121131141151161171181191201211221231241251261271281291301311321331341351361371381391401411421431441451461471481491501511521531541551561571581591601611621631641651661671681691701711721731741751761771781791801811821831841851861871881891901911921931941951961971981992002012022032042052062072082092102112122132142152162172182192202212222232242252262272282292302312322332342352362372382392402412422432442452462472482492502512522532542552562572582592602612622632642652662672682692702712722732742752762772782792802812822832842852862872882892902912922932942952962972982993003013023033043053063073083093103113123133143153163173183193203213223233243253263273283293303313323333343353363373383393403413423433443453463473483493503513523533543553563573583593603613623633643653663673683693703713723733743753763773783793803813823833843853863873883893903913923933943953963973983994004014024034044054064074084094104114124134144154164174184194204214224234244254264274284294304314324334344354364374384394404414424434444454464474484494504514524534544554564574584594604614624634644654664674684694704714724734744754764774784794804814824834844854864874884894904914924934944954964974984995005015025035045055065075085095105115125135145155165175185195205215225235245255265275285295305315325335345355365375385395405415425435445455465475485495505515525535545555565575585595605615625635645655665675685695705715725735745755765775785795805815825835845855865875885895905915925935945955965975985996006016026036046056066076086096106116126136146156166176186196206216226236246256266276286296306316326336346356366376386396406416426436446456466476486496506516526536546556566576586596606616626636646656666676686696706716726736746756766776786796806816826836846856866876886896906916926936946956966976986997007017027037047057067077087097107117127137147157167177187197207217227237247257267277287297307317327337347357367377387397407417427437447457467477487497507517527537547557567577587597607617627637647657667677687697707717727737747757767777787797807817827837847857867877887897907917927937947957967977987998008018028038048058068078088098108118128138148158168178188198208218228238248258268278288298308318328338348358368378388398408418428438448458468478488498508518528538548558568578588598608618628638648658668678688698708718728738748758768778788798808818828838848858868878888898908918928938948958968978988999009019029039049059069079089099109119129139149159169179189199209219229239249259269279289299309319329339349359369379389399409419429439449459469479489499509519529539549559569579589599609619629639649659669679689699709719729739749759769779789799809819829839849859869879889899909919929939949959969979989991000100110021003100410051006100710081009101010111012101310141015101610171018101910201021102210231024102510261027102810291030103110321033103410351036103710381039104010411042104310441045104610471048104910501051105210531054105510561057105810591060106110621063106410651066106710681069107010711072107310741075107610771078107910801081108210831084108510861087108810891090109110921093109410951096109710981099110011011102110311041105110611071108110911101111111211131114111511161117111811191120112111221123112411251126112711281129113011311132113311341135113611371138113911401141114211431144114511461147114811491150115111521153115411551156115711581159116011611162116311641165116611671168116911701171117211731174117511761177117811791180118111821183118411851186118711881189119011911192119311941195119611971198119912001201120212031204120512061207120812091210121112121213121412151216121712181219122012211222122312241225122612271228122912301231123212331234123512361237123812391240124112421243124412451246124712481249125012511252125312541255125612571258125912601261126212631264126512661267126812691270127112721273127412751276127712781279128012811282128312841285128612871288128912901291129212931294129512961297129812991





根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11003996500



扫描全能王 创建

京 (2022) 海 不动产权第 0028773 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里8号楼1层1单元101等[190]套
不动产单元号	[110108 024001 GB00028 F00050013]等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 10395.22平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表



附 记

房屋登记条例实施细则第33页





根据《中华人民共和国民法典》等法律

法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 11004057321



权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	朝阳区朝阳北路82号院2号楼1层1单元101等[324]套	
不动产单元号	[110105 029001 GB00409 F00030010]等[324]个	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/公共租赁住房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积 13249.48平方米/房屋建筑面积 15593.18平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15 起2083-11-14 止	
权利其他状况	详见附表	



通过“北京市不动产登记公众号”办事大厅-房产分户图等查询，扫一扫获取附图





根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 11004057322



权利人	北京燕保皇居住房租赁有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	朝阳区朝阳北路82号院1号楼1层1单元101等[448]套					
不动产单元号	[110105 029001 GB00409 F00020013]等[448]个					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权					
权利性质	出让/公共租赁住房					
用途	城镇住宅用地/住宅					
面积	共有宗地面积 13249.48平方米/房屋建筑面积 20638.4平方米					
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15 起2083-11-14 止					
权利其他状况	详见附表					



通过“北京市不动产登记公众号”办事大厅“房产分户图等查询”扫一扫获取附图



统一社会信用代码

911100006336940653

营业执照

(副本) (1-1)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 华夏基金管理有限公司
类型 有限责任公司(中外合资)
法定代表人 张佑君
经营范围

(一) 基金募集；(二) 基金销售；(三) 资产管理；(四) 从事特定客户资产管理业务；(五) 中国证监会核准的其他业务。(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，不得开展经营活动。)

注册资本 人民币元23800万元

成立日期 1998年04月09日

住所 北京市顺义区安庆大街甲3号院

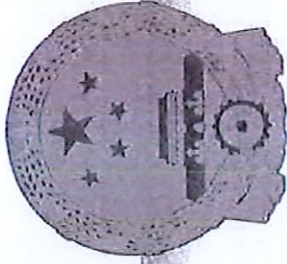


登记机关

2023年09月25日

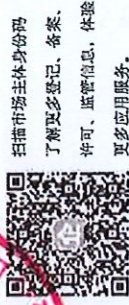
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91110112MA7L1DK079

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京燕保宜居住房租赁有限公司

注册资本 41817万元

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 2022年04月07日

法定代表人 岳洋

住所 北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1149室

经营范围 一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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。)



登记机关

2022年10月19日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300576874288Y



名称 深圳市世联资产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 王卓

成立日期 2011年06月23日

住所 深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元19层1905



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2020年10月09日