

不动产公募基金 2025 年度评估报告

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508068) 持有的全部不动产项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 3 月 26 日



不动产项目评估报告

估价项目名称：

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
(公募 REITs 代码 508068) 持有的全部不动产项目的市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

钟姗 (1120250036)

许力丹 (1120210061)

估价报告出具日期：

二〇二六年三月二十六日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字 (2026/BJ/F1) 第 049 号

致估价委托人函

华夏基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金通过“中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划”及“中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划”持有的全部不动产项目（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”、“估价对象四”、“估价对象五”、“估价对象六”）进行评估。

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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露不动产基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，不动产资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即（一）文龙家园项目位于北京市海淀区文龙家园一里，包括北京市海淀区文龙家园一里1号楼、2号楼、3号楼、6号楼、8号楼及该等住宅楼占有范围内的土地使用权；（二）熙悦尚郡项目位于北京市朝阳区朝阳北路82号院，包括北京市朝阳区朝阳北路82号院1号楼、2号楼、（三）中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目；（四）中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目；（五）中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目；（六）中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目；（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”、“估价对象四”、“估价对象五”、“估价对象六”）。不动产年度估值总和为截至每年12月31日基金持有的全部不动产项目，以当年12月31日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。估价结果如下：

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持有的全部不动产项目均为公共租赁住房项目，总建筑面积为241,509.97平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2025年12月31日的市场价值为人民币2,024,000,000元（大写人民币贰拾亿贰仟肆佰万元整）。


备注：

- ① 本基金持有的全部不动产项目数量为六个，评估结果为全部不动产项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税。
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



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

评估结果摘要表

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持有的全部不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华夏北京保障房 REIT
公募 REITs 代码	: 508068
评估委托人	: 华夏基金管理有限公司
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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。
价值时点	: 2025 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司持有的位于中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1 号楼、2 号楼、3 号楼、6 号楼及 8 号楼公共租赁住房项目，证载建筑面积 76,564.72 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 761,000,000 元，折合单价 9,939 元/平方米
估价对象二	: 项目公司持有的位于中国北京市朝阳区朝阳北路 82 号院「熙悦尚郡」1 号楼及 2 号楼公共租赁住房项目，证载建筑面积 36,231.58 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 432,000,000 元，折合单价 11,923 元/平方米
估价对象三	: 中国北京市房山区阜盛东街 58 号院「朗悦嘉园」2 号楼及 4 号楼公共租赁住房项目，证载建筑面积 30,031.62 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 157,000,000 元，折合单价 5,228 元/平方米
估价对象四	: 中国北京市通州区兴光三街 9 号院「光机电」20 号楼公共租赁住房项目，证载建筑面积 29,420.81 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 158,000,000 元，折合单价 5,370 元/平方米
估价对象五	: 中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目，证载建筑面积 15,143.86 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 117,000,000 元，折合单价 7,726 元/平方米

估价对象六

: 中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，
证载建筑面积 54,117.38 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权
于价值时点的市场价值为 399,000,000 元，折合单价 7,373 元/平方米

目 录

1. 注册估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告.....	6
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系.....	7
3.4 报告使用人.....	7
3.5 估价机构.....	7
3.6 估价目的.....	8
3.7 估价对象.....	8
3.8 价值时点.....	37
3.9 价值类型.....	37
3.10 估价依据.....	38
3.11 估价原则.....	39
3.12 估价方法.....	40
3.13 估价参数选取.....	41
3.14 估价结果.....	41
3.15 注册估价师.....	42
3.16 协助估价的人员.....	42
3.17 实地查勘期.....	42
3.18 估价作业日期.....	42
4. 附件.....	43
4.1 运营净收益.....	43
4.2 不同评估方法校验说明.....	44
4.3 委托评估函.....	50
4.4 项目公司营业执照.....	51
4.5 物业位置图.....	52
4.6 估价对象内外部状况及周围环境.....	53
4.7 估价对象权属证明.....	59
4.8 估价机构营业执照.....	73
4.9 估价机构相关资质证明.....	74
4.10 估价人员相关专业执业资格.....	75

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们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 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/不动产基金	指	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	华夏基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	北京燕保宜居住房租赁有限公司、北京京保宜居住房租赁有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营管理机构/ 外部管理统筹机构	指	北京保障房中心有限公司
外部管理实施机构	指	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
不动产项目/估价对象/估价对象一	指	中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目
不动产项目/估价对象/估价对象二	指	中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目
不动产项目/估价对象/估价对象三	指	中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目
不动产项目/估价对象/估价对象四	指	中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目
不动产项目/估价对象/估价对象五	指	中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目
不动产项目/估价对象/估价对象六	指	中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目
本估价报告	指	《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持有的全部不动产项目的市场价值2025年度评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以委托人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据委托人提供资料，估价对象于价值时点已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2026年3月14日至2026年3月15日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据委托人提供的相关资料，估价对象主要通过公共租赁住房租赁获取经营收入，截至价值时点已部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2025年12月31日。《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第4号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2027年12月31日。根据委托人提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估假设估价对象在收益期限均无需缴纳上述税费，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

委托人已提供给我们估价对象产权文件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，我们将以委托人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

委托人已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。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。

我公司估价人员曾于2026年3月14日至2026年3月15日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

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，产权方凭借递延条件合约、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，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，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。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、准确性、完整性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、准确性、完整性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：邹迎光

注册资金：23,800万元人民币

成立日期：1998年4月9日

营业期限：1998年4月9日至2098年4月8日

统一社会信用代码：911100006336940653

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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

3.2 产权方概况

项目公司一：

企业名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1149室

法定代表人：岳洋

注册资金：41,817万（元）

成立日期：2022年4月7日

营业期限：2022年4月7日至无固定期限

统一社会信用代码：91110112MA7L1DK079

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

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）（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。）

项目公司二：

企业名称：北京京保宜居住住房租赁有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

法定代表人：岳洋

注册资金：31,526.6666万元

成立日期：2023-12-01

营业期限：2023-12-01 至 无固定期限

统一社会信用代码：91110112MAD6HLU58E

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）（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。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司；物业产权方为北京燕保宜居住住房租赁有限公司、北京京保宜居住住房租赁有限公司。根据华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募不动产基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的不动产基金存续期间的其他使用人。

3.5 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

法定代表人：程家龙

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 估价对象一：中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目

3.7.1.1 概况

估价对象一地处海淀区西小口区域，周边居住氛围良好，有世华龙樾、怡清园、莱圳家园等住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有十一学校龙樾实验学校、北京二十中学附属实验学校等优质教育资源；有北京回龙观医院、积水潭医院（回龙观院区）等医疗保障配套；有西小口公园、小营公园等休闲娱乐场所。

估价对象一共有土地使用权面积为58,020.11平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东临后屯东路，南邻世华龙樾商品住房小区，西临后屯路，北临西小口路。其所占用地块呈“凹”字形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象一于2014年建成，包含5栋租赁住房，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；共有可出租房间1,396间，其中中套型836间为一居室，大套型560间为两居室。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象一各部分楼层、套数及建筑面积等信息如下：

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要 户型
1号楼	地上2层至 地上21层	公共租赁住房	300	16,534.14	16,534.14	一居室/两居室
2号楼	地上1层至 地上21层	公共租赁住房	416	22,707.86	22,707.86	一居室/两居室
3号楼	地上2层至 地上21层	公共租赁住房	300	16,532.40	16,532.40	一居室/两居室
6号楼	地上1层至 地上19层	公共租赁住房	190	10,395.10	10,395.10	一居室/两居室
8号楼	地上1层至 地上19层	公共租赁住房	190	10,395.22	10,395.22	一居室/两居室
合计			1,396	76,564.72	76,564.72	—

3.7.1.2 装修情况及配套设施

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑地砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排油烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.1.3 配套设施

于价值时点估价对象一每个单元配有2部电梯，共计28部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.1.4 权益状况

根据委托人提供之估价对象一之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

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 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 16,534.14 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	房屋登记表测绘图共 32 页，附表共 51 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	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 GB00028 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 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 22,707.86 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	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 43 页，附表 70 页
登记日期	2022 年 7 月 19 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	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 F0040033]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 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 16,532.4 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 32 页，附表 51 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	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
不动产权单元号	[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 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 10,395.1 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
附记	房屋登记表测绘图共 21 页，附表 33 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	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
不动产权单元号	[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 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 10,395.22 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	房屋登记表测绘图共 21 页，附表共 33 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.2 估价对象二：中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目

3.7.2.1 概况

估价对象二地处朝阳区青年路，周边居住氛围良好，有富华家园、星河湾、金隅泰和园等优质住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有北京市第八十中学管庄分校(汇星校区)、北京市润丰学校(东校区)等优质教育资源；有民航总医院、首都医科大学附属北京朝阳医院等医疗保障配套；有朝阳区平房公园、星河湾生态公园、兴隆郊野公园等休闲娱乐场所。

估价对象二共有土地使用权面积为13,249.48平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东邻绿地，南邻北京市第八十中学管庄分校（汇星校区），西邻富华家园，北临朝阳北路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象二于2017年建成，包含2栋租赁住房，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；共有可出租房间772间，其中小套型554间为零居室或一居室，中套型112间为两居室，大套型106间为两居室。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象二各部分楼层、套数及建筑面积等信息如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要户型
1号楼	地上1层至 地上28层	公共租赁住房	448	20,638.40	20,638.40	零居室/一居室/两居室
2号楼	地上1层至 地上27层	公共租赁住房	324	15,593.18	15,593.18	零居室/一居室/两居室
合计			772	36,231.58	36,231.58	---

3.7.2.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排油烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.2.3 配套设施

于价值时点估价对象每个单元配有2部电梯，共计8部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24小时监控及消防安保系统等设备设施

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2.4 权益状况

根据委托人提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2022）朝不动产权第 0049840 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	朝阳区朝阳北路 82 号院 1 号楼 1 层 1 单元 101 等[448]套
不动产权单元号	[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
宗地面积	共有宗地面积 13,249.48 平方米 / 房屋建筑面积 20,638.4 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
附记	—
登记日期	2022 年 7 月 15 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）朝不动产权第 0049858 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	朝阳区朝阳北路 82 号院 2 号楼 1 层 1 单元 101 等[324]套
不动产权单元号	[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
宗地面积	共有宗地面积 13,249.48 平方米/房屋建筑面积 15,593.18 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
附记	
登记日期	2022年7月15日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.3 估价对象三：中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目

3.7.3.1 概况

估价对象三共有土地使用权面积为12,364.95平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东至阜盛东街，南邻金地悦YOYO派，西至阜盛大街辅路，北临水碾屯北路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象三所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象三于2014年建成，包含2栋租赁住房，其中2号楼为地上1-16层，含有1个单元，4号楼为地上1-16层，含有3个单元。项目共有可出租房间541间，其中小套型63间为零居室，中套型94间为一居室及两居室，大套型384间为两居室。

根据委托人提供的资料，估价对象三各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要户型	装修状况
2号楼	地上1层至 地上16层	公共租赁住房	349	18,631.54	18,631.54	零居室/一居室/两居室	简单装修
4号楼	地上1层至 地上16层	公共租赁住房	192	11,400.08	11,400.08	两居室	简单装修
合计			541	30,031.62	30,031.62	—	—

3.7.3.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑瓷砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排油烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.3.3 配套设施

于价值时点估价对象三共配有10部电梯，其中2号楼配备4部电梯，4号楼每个单元配备2部电梯。楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象三于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.3.4 权益状况

根据委托人提供之估价对象三《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2025）房不动产权第 0004271 号
权利人	北京京保宜居住住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区阜盛东街 58 号院 2 号楼 16 层 1618 等[349]套
不动产权单元号	[110111 011003 GB00271 F00020369]等[349]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
宗地面积	共有宗地面积 12,364.95 平方米/房屋建筑面积 18,631.54 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起 2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表
附记	—
登记日期	2025 年 2 月 28 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）房不动产权第 0004268 号
权利人	北京京保宜居住住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区阜盛东街 58 号院 4 号楼 16 层 3 单元 1604 等[192]套
不动产权单元号	[110111 011003 GB00271 F00030206]等[192]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
宗地面积	共有宗地面积 12,364.95 平方米/房屋建筑面积 11,400.08 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起 2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表
附记	---
登记日期	2025 年 2 月 28 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.4 估价对象四：中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目

3.7.4.1 概况

估价对象四坐落于通州区兴光三街9号院，共有土地使用权面积为108,001.61平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东至嘉创二路，南至兴光三街，西至嘉创一路，北临兴光二街。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象四所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象四于2013年建成，租赁住房分布在20号楼，含有4个单元。项目共有可出租房间483间，其中小套型63间为零居室，中套型84间为一居室，大套型336间为两居室。

根据委托人提供的资料，估价对象四各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要户型	装修状况
20 号楼	地上 1 层 至地上 21 层	公共租 赁住房	483	29,420.81	29,420.81	零居室/一居 室/两居室	简单装修
合计			483	29,420.81	29,420.81	---	---

3.7.4.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.4.3 配套设施

于价值时点估价对象四共配有6部电梯，除2单元外，每个单元配备2个电梯。楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象四于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.4.4 权益状况

根据委托人提供之估价对象四《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2025）开不动产权第0002956号
权利人	北京京保宜居住住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	通州区兴光三街9号院20号楼18层2单元1803等[483]套
不动产权单元号	[110112 114001 GB00196 F00110402]等[483]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
宗地面积	共有宗地面积 108,001.61 平方米/房屋建筑面积 29,420.81 平方米
使用期限	—
权利其他状况	详见附表
附记	—
登记日期	2025年2月28日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.5 估价对象五：中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目

3.7.5.1 概况

估价对象五共有土地使用权面积为27,888.64平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东至富力盛悦居西区，南至忠凉路，西至旧忠路，北至旧宫西里2号楼。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象五所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象五于2013年建成，租赁住房所在楼栋为4号楼，含有1个单元，为地上1-23层。项目共有可出租房间317间，其中小套型80间为一居室，中套型237间为两居室。

根据委托人提供的资料，估价对象五各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要户 型	装修状况
4号楼	地上1层 至地上23 层	公共租 赁住房	317	15,143.86	15,143.86	一居室/ 两居室	简单装修
合计			317	15,143.86	15,143.86	--	--

3.7.5.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑地砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排油烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.5.3 配套设施

于价值时点估价对象五共配有3部电梯，楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象五于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.5.4 权益状况

根据委托人提供之估价对象五《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2025）大不动产权第 0004758 号
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼 20 层 2015 等[317]套
不动产权单元号	[110115 006001 GB00618 F00100320]等[317]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
宗地面积	共有宗地面积 27,888.64 平方米/房屋建筑面积 15,143.86 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起 2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表
附记	---
登记日期	2025 年 2 月 27 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.6 估价对象六：中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目

3.7.6.1 概况

估价对象六共有土地使用权面积为95,726.06平方米，所在宗地由两宗土地构成，该地块东至双坡路，南至兴泉商业广场，西至北部新区实验幼儿园，北至温泉公园三期。其所占地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象六所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象六于2013年建成，租赁住房分布两区，其中一区479套，为地上1-15层，含有11个单元，二区276套，为地上1-15层，含有18个单元。项目共有可出租房间755间，均为大套型，其中一居室302间，二居室453间。

根据委托人提供的资料，估价对象六各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量(间)	建筑面积(平方米)	可出租面积(平方米)	主要户型	装修状况
一区 1 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	94	7,367.06	7,367.06	一居室/ 两居室	简单装修
一区 3 号楼	地上 2-13 层	公共租赁住房	25	2,037.19	2,037.19	一居室/ 两居室	简单装修
一区 4 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	45	3,384.44	3,384.44	一居室/ 两居室	简单装修
一区 5 号楼	地上 2-15 层	公共租赁住房	29	2,352.95	2,352.95	一居室/ 两居室	简单装修
一区 6 号楼	地上 2 层、6 层、10 层、15 层	公共租赁住房	7	417.10	417.10	一居室	简单装修
一区 7 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	95	7,428.09	7,428.09	一居室/ 两居室	简单装修
一区 9 号楼	地上 1-2 层、4 层、8 层、11 层、14-15 层	公共租赁住房	9	536.46	536.46	一居室	简单装修
一区 10 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	65	5,071.91	5,071.91	一居室/ 两居室	简单装修
一区 12 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	64	5,011.75	5,011.75	一居室/ 两居室	简单装修
一区 13 号楼	地上 4-5 层	公共租赁住房	2	120.28	120.28	一居室	简单装修
一区 14 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	44	2,623.70	2,623.70	一居室	简单装修
二区 1 号楼	地上 5 层、12 层、13 层	公共租赁住房	4	283.78	283.78	一居室/ 两居室	简单装修
二区 3 号楼	地上 1 层、7 层、14 层	公共租赁住房	3	183.45	183.45	一居室	简单装修
二区 5 号楼	地上 4 层、14 层	公共租赁住房	2	122.10	122.10	一居室	简单装修
二区 6 号楼	地上 1 层、2 层、8 层、10 层	公共租赁住房	6	361.60	361.60	一居室	简单装修
二区 8 号楼	地上 3 层、6 层、14 层	公共租赁住房	3	203.41	203.41	一居室/ 两居室	简单装修
二区 10 号楼	地上 1 层、5 层、7-9 层、11 层	公共租赁住房	6	385.24	385.24	一居室/ 两居室	简单装修
二区 11 号楼	地上 1 层、7-11 层、13 层、15 层	公共租赁住房	13	874.39	874.39	一居室/ 两居室	简单装修

楼号	楼层	规划用途	房间数量(间)	建筑面积(平方米)	可出租面积(平方米)	主要户型	装修状况
二区 12 号楼	地上 1-3 层、5-7 层、15 层	公共租赁住房	13	767.29	767.29	一居室/两居室	简单装修
二区 13 号楼	地上 1-2 层、5 层、7 层、14 层	公共租赁住房	5	301.45	301.45	一居室	简单装修
二区 14 号楼	地上 1 层、7 层、8 层、12 层	公共租赁住房	5	337.41	337.41	一居室	简单装修
二区 15 号楼	地上 1-3 层、5-7 层、10 层、12 层、14-15 层	公共租赁住房	14	832.76	832.76	一居室	简单装修
二区 17 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	84	5,852.05	5,852.05	一居室/两居室	简单装修
二区 18 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	45	2,682.99	2,682.99	一居室	简单装修
二区 19 号楼	地上 4 层、7 层、10-11 层、13-15 层	公共租赁住房	10	693.14	693.14	一居室/两居室	简单装修
二区 21 号楼	地上 2-3 层、5-6 层、9 层、15 层	公共租赁住房	12	718.12	718.12	一居室	简单装修
二区 23 号楼	地上 3 层、5 层、7 层、12-13 层、15 层	公共租赁住房	7	459.22	459.22	一居室/两居室	简单装修
二区 24 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	36	2,151.12	2,151.12	一居室	简单装修
二区 25 号楼	地上 1-2 层、4-5 层、7 层、9 层、14 层	公共租赁住房	8	556.93	556.93	一居室/两居室	简单装修
合计			755	54,117.38	54,117.38	--	--

3.7.6.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排油烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.6.3 配套设施

于价值时点估价对象六所在楼宇共配有110部电梯。楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象六于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.6.4 权益状况

根据委托人提供之估价对象六《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2025）海不动产权证第 0010646 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 1 号楼 15 层 3 单元 1504 等[94]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00090188]等[94]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
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 7,367.06 平方米
使用期限	—
权利其他状况	详见附表
附记	附表 14 页，测绘 188 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010598 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 3 号楼 13 层 1304 等[25]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F39750048]等[25]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010598 号
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 2,037.19 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 3 页，测绘 50 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010743 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 4 号楼 15 层 4 单元 1504 等[45]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00070243]等[45]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
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 3,384.44 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 7 页，测绘 90 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010655 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 5 号楼 15 层 1504 等[29]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F44000056]等[29]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	公共租赁住房
用途	住宅

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010655 号
面积	房屋建筑面积 2,352.95 平方米
使用期限	—
权利其他状况	详见附表
附记	附表 5 页，测绘 58 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010682 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 6 号楼 15 层 2 单元 1504 等[7]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F30050112]等[7]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	无 / 住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 417.1 平方米
使用期限	—
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 14 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010821 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 7 号楼 15 层 3 单元 1504 等[95]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00030182]等[95]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010821 号
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 7,428.09 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 14 页，测绘 190 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010322 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 9 号楼 14 层 1 单元 1402 等[9]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00080108]等[9]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
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 536.46 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 18 页
登记日期	2023 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010473 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 10 号楼 15 层 2 单元 1504 等[65]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00010122]等[65]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010473 号
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 5,071.91 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 10 页，测绘 130 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010437 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 12 号楼 15 层 2 单元 1504 等[64]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00020122]等[64]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
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 5,011.75 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 10 页，测绘 128 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010106 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 13 号楼 5 层 502 等[2]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00050020]等[2]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010106 号
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 120.28 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 4 页
登记日期	2025 年 2 月 24 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010441 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 14 号楼 15 层 1503 等[44]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00040088]等[44]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
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 2,623.7 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 6 页，测绘 88 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010408 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 1 号楼 12 层 1 单元 1201 等[4]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00210085]等[4]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010408 号
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 283.78 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 8 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010406 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 3 号楼 7 层 702 等[3]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00080028]等[3]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
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 183.45 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 6 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010382 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 5 号楼 14 层 1402 等[2]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00090056]等[2]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010382 号
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 122.1 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 4 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010455 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 6 号楼 2 层 1 单元 202 等[6]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00250012]等[6]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
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 361.6 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 12 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010377 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 8 号楼 3 层 2 单元 304 等[3]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00120136]等[3]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010377 号
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 203.41 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 6 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010449 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 10 号楼 11 层 1 单元 1104 等[6]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00240081]等[6]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
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 385.24 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 12 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010444 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 11 号楼 9 层 2 单元 904 等[13]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00230075]等[13]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010444 号
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 874.39 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 3 页，测绘 26 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010475 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 12 号楼 15 层 2 单元 1504 等[13]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00220122]等[13]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
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 767.29 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 3 页，测绘 26 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010463 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 13 号楼 2 层 2 单元 202 等[5]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F17180016]等[5]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010463 号
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 301.45 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 10 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010741 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 14 号楼 7 层 2 单元 704 等[5]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00020058]等[5]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
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 337.41 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 10 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010386 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 15 号楼 14 层 1 单元 1402 等[14]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00010226]等[14]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010386 号
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 832.76 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 3 页，测绘 28 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010662 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 17 号楼 15 层 2 单元 1504 等[84]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00100244]等[84]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
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 5,852.05 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 13 页，测绘 168 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010424 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 18 号楼 12 层 1203 等[45]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F13880070]等[45]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010424 号
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 2,682.99 平方米
使用期限	---
权利其他状况	详见附表
附记	附表 7 页，测绘 90 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010427 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 19 号楼 4 层 1 单元 401 等[10]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00130027]等[10]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
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 693.14 平方米
使用期限	---
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 20 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010104 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 21 号楼 6 层 2 单元 602 等[12]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00070044]等[12]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010104 号
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 718.12 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 24 页
登记日期	2025 年 2 月 24 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010289 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 23 号楼 13 层 1 单元 1301 等[7]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00030216]等[7]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
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 459.22 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 14 页
登记日期	2023 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010670 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 24 号楼 15 层 1506 等[36]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00050091]等[36]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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

证号	京（2025）海不动产权证第 0010670 号
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 2,151.12 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 6 页，测绘 72 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010137 号
权利人	北京京保宜居住住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 25 号楼 9 层 1 单元 904 等[8]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00040102]等[8]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
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 556.93 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 16 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.7 经营情况

(1) 近期经营情况

项目公司营业收入

根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年中期报告、第3季度报告、第4季度报告》，2025年1月1日至2025年12月31日，不动产项目公司整体运营情况良好，六处资产可出租面积共计241,509.97平米，截至2025年四季度末，已出租面积共计228,101.73 平米，出租率总计 94.45%。

2025年1月1日至2025年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2025年1月1日至2025年12月31日 金额(元)
1	租赁收入	103,682,155.02
2	其他收入	--
--	合计	103,682,155.02

(2) 当前经营情况

根据委托人提供资料，截至2025年12月31日：

估价对象一总可出租面积为76,564.72平方米，已出租面积为73,968.00平方米，出租率为96.61%，平均签约租金约为54元/平方米/月；

估价对象二总可出租面积为36,231.58平方米，已出租面积为34,140.74平方米，出租率为94.23%，平均签约租金约为65元/平方米/月。

估价对象三总可出租面积为30,031.62平方米，已出租面积为28,466.50平方米，出租率为94.79%，平均签约租金约为33元/平方米/月；

估价对象四总可出租面积为29,420.81平方米，已出租面积为26,691.27平方米，出租率为90.72%，平均签约租金约为36元/平方米/月。

估价对象五总可出租面积为15,143.86平方米，已出租面积为13,564.59平方米，出租率为89.57%，平均签约租金约为42元/平方米/月；

估价对象六总可出租面积为54,117.38平方米，已出租面积为51,270.63平方米，出租率为94.74%，平均签约租金约为39元/平方米/月。

3.8 价值时点

2025年12月31日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房的建筑物所有权价值，及土地用途为住宅（公共

租赁住房) 城镇住宅用地、商业、地下仓储、住宅、办公(物业管理用房), 土地剩余使用年限为53.87-57.87年的土地使用权价值, 满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规:
 - (a) 《中华人民共和国民法典》
 - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
 - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
 - (e) 《不动产登记暂行条例》
 - (f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
 - (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
 - (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
 - (i) 《中华人民共和国印花税法》
 - (j) 《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2019年第61号)、《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》(财政部税务总局公告2021年第6号)、《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第33号)、《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2026年第4号)
 - (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》
 - (l) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》
 - (m) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》
 - (n) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》
 - (o) 其他有关法律法规及规章

- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》原件
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁明细表》及部分《租赁合同》
 - (d) 委托人及产权方《营业执照》
 - (e) 委托人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、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。

3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	当前租金标准 (元/平方米/月)	折现率 (%)	预测期内租金调整频率及幅度 (%)	2026年资本性支出 (万元)
文龙家园	54.81	56	5.75%	自2030年起每5年调增5%	113
熙悦尚郡	57.87	65	5.75%	自2029年起每5年调增5%	66
朗悦嘉园	54.95	35	5.75%	自2030年起每5年调增5%	0
光机电	53.87	35	5.75%	自2029年起每5年调增5%	0
盛悦家园	54.95	44	5.75%	自2030年起每5年调增5%	0
温泉凯盛家园	55.38	42	5.75%	自2030年起每5年调增5%	0

3.14 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

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持有的全部不动产项目均为公共租赁住房项目，总建筑面积为241,509.97平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2025年12月31日的市场价值为人民币2,024,000,000元（大写人民币贰拾亿贰仟肆佰万元整）。明细如下：


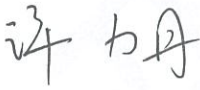
编号	项目名称	土地使用权面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	文龙家园	58,020.11	76,564.72	761,000,000	9,939
估价对象二	熙悦尚郡	20,638.40	36,231.58	432,000,000	11,923
估价对象三	朗悦嘉园	12,364.95	30,031.62	157,000,000	5,228
估价对象四	光机电	108,001.61	29,420.81	158,000,000	5,370
估价对象五	盛悦家园	27,888.64	15,143.86	117,000,000	7,726
估价对象六	温泉凯盛家园	95,726.06	54,117.38	399,000,000	7,373
合计	—	322,639.77	241,509.97	2,024,000,000	—

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟姗	1120250036		2026.3.26
许力丹	1120210061		2026.3.26

3.16 协助估价的人员

邓昭晨、刘怡文

3.17 实地查勘期

二〇二六年三月十四日至二〇二六年三月十五日

3.18 估价作业日期

二〇二六年一月四日至二〇二六年三月二十六日

4. 附件

4.1 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年度运营净收益如下：

科目 (单位:万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	12,346	12,633	12,696	12,708	12,886
成本费用、税金及 附加、资本性支出	2,588	2,643	2,657	2,660	2,697
运营净收益	9,758	9,990	10,038	10,048	10,189
科目 (单位:万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	13,093	13,247	13,309	13,323	13,456
成本费用、税金及 附加、资本性支出	2,739	2,770	2,782	2,785	2,987
运营净收益	10,355	10,477	10,527	10,538	10,469

说明：

- 运营净收益包括估价对象一、估价对象二、估价对象三、估价对象四、估价对象五及估价对象六合计金额；
- 自2036年起至收益期届满，其中估价对象运营净收益按照年增长率1.50%计算；
- 运营收入为不含税收入；
- 上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人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。
- 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；
- 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；
- 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。

4.2 不同评估方法校验说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

由于公共租赁住房不可市场化销售转让，无交易案例，因此本项目采用成本法作为校验方法。

➤ 校验过程

成本法的定义：求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象市场价值的方法。

1、土地取得成本的确定

土地比较法

根据该宗地的实际情况及我们所收集的资料，采用土地比较法求取土地取得价款。

(1) 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。可比实例概述如下：

估价对象一

因素	估价对象一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	北京市海淀区文龙家园一里	北京市丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目 NY-030(南区)-02 地块 R2 二类居住用地	北京市海淀区上地 0702 街区东地块土地一级开发项目 HD00-0702-18、24、23 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-041 地块 R2 二类居住用地
建设用地面积 (平方米)	58,020	25,897	77,132	25,778
剩余土地年限 (年)	54.81	70	70	70
土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2025/6/24	2025/12/23	2024/1/4
成交楼面单价 (元/平方米)	——	40,159	37,517	39,322

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象二

因素	估价对象二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	北京市朝阳区朝阳北路 82 号院	北京市朝阳区松榆里平房区城中村改造项目 0410-0001 地块二类城镇住宅用地	北京市丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目 FT00-0512-0010、FT00-0512-0015 地块 R2 二类居住用地	北京市东城区金鱼池二期西土地一级开发项目 DC-0127-0101 地块 F2 公建混合住宅用地
建设用地面积 (平方米)	20,638	28,875	33,303	3,028
土地年限(年)	57.87	70	70	70
土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
交易方式	---	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2025/11/25	2024/10/23	2024/7/3
成交楼面单价 (元/平方米)	---	62,140	55,659	60,811

估价对象三

因素	估价对象三	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	北京市房山区阜盛东街 58 号院	北京市房山区长阳镇北广阳城棚户区改造二片区项目 FS00-0105-0015、0016、0019、0013、0020 地块二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、幼儿园用地	北京市大兴区大兴经济开发区 DX00-0302-0021、DX00-0302-0022 地块 R2 二类居住用地	北京市房山区良乡大学城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二类城镇住宅用地、FS00-0125-0004 地块幼儿园用地
建设用地面积 (平方米)	12,365	55,627	48,710	48,346
土地年限(年)	54.95	70	70	70
土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
交易方式	---	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2025/11/25	2025/1/27	2024/8/1
成交楼面单价 (元/平方米)	---	15,336	19,895	18,151

估价对象四

因素	估价对象四	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	北京市通州区兴光三街 9 号院	北京市通州区老城平房棚户区改造项目一期九棵树南地块 FZX-	通州区土桥中路西侧棚户区改造项目 FZX-0202-6025 地块 R2 二类居住用地	北京市顺义区顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-093、096 地块 R2 二类居住用

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

因素	估价对象四	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		0302-6017 地块 R2 二类居住用地		地、SY00-0201-086 地块 A334 托幼用地
建设用地面积 (平方米)	108,002	24,740	21,536	77,270
土地年限(年)	53.88	70	70	70
土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
交易方式	---	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2025/11/27	2024/11/5	2025/2/26
成交楼面单价 (元/平方米)	---	22,929	25,243	19,406

估价对象五

因素	估价对象五	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	北京市大兴区旧忠路 10 号院	北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6038 地块 R2 二类居住用地	北京市丰台区北宫镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目 FT00-0204-6028 地块 R2 二类居住用地	北京市通州区八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块 R2 二类居住用地
建设用地面积 (平方米)	27,889	27,593	31,836	34,730
土地年限(年)	54.95	70	70	70
土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
交易方式	---	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2025/11/4	2025/12/16	2025/4/8
成交楼面单价 (元/平方米)	---	30,001	28,354	31,192

估价对象六

因素	估价对象六	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	北京市海淀区温泉镇	北京市丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目 NY-030(南区)-02 地块 R2 二类居住用地	北京市海淀区上地 0702 街区东地块土地一级开发项目 HD00-0702-18、24、23 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-041 地块 R2 二类居住用地
建设用地面积 (平方米)	95,726	25,897	77,132	25,778
土地年限(年)	55.38	70	70	70
土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
交易方式	---	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让

因素	估价对象六	可比实例一	可比实例二	可比实例三
成交日期	2025/12/31	2025/6/24	2025/12/23	2024/1/4
成交楼面单价 (元/平方米)	---	40,159	37,517	39,322

(2) 各项因素调整

对上述可比实例，我们从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期、区域因素、个别因素等方面进行了相应的修正。

将各项影响因素与可比实例的各项影响因素相比较，修正后各可比实例价格接近，故取各可比实例比准价格的简单算术平均数，作为估价对象土地楼面单价；则土地比较法求得估价对象设定在普通商品房条件下的楼面单价分别为：估价对象一土地楼面单价35,682元/平方米、估价对象二土地楼面单价50,481元/平方米、估价对象三土地楼面单价16,228元/平方米、估价对象四土地楼面单价17,308元/平方米、估价对象五土地楼面单价28,751元/平方米、估价对象六土地楼面单价27,710元/平方米。

本次估价对象均为人才公共租赁住房项目，由于北京市未对人才公共租赁住房项目地价修正进行明确指示，本次评估参考《2023年广州市国有建设用地其他用地价格参照修正系数表》（公共租赁住房用地：以住宅用地为修正基准，住宅一至八级范围修正系数为0.2，九至十二级范围修正系数为0.25）及《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市2025年度标定地价成果的通告》中《深圳市地价测算规则》（公共租赁住房以住宅用地为修正基准，修正系数为0.3），同时结合项目情况综合确定本次估价对象公共租赁住房用地地价修正系数为0.25，则修正后估价对象楼面单价分别为：估价对象一土地楼面单价8,921元/平方米、估价对象二土地楼面单价12,620元/平方米、估价对象三土地楼面单价4,057元/平方米、估价对象四土地楼面单价4,327元/平方米、估价对象五土地楼面单价7,188元/平方米、估价对象六土地楼面单价6,928元/平方米。

土地取得成本的确定

根据北京市税费标准，取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，项目契税为3%，印花税为0.05%，则土地取得税费率为3.05%。

土地取得成本=土地取得价款+土地取得税费。

项目名称	建筑面积 (平方米)	土地取得价款 (元/平方米)	土地取得 税率	土地取得成本 (元)
估价对象一	76,564.72	8,921	3.05%	683,000,000
估价对象二	36,231.58	12,620	3.05%	457,000,000
估价对象三	30,031.62	4,057	3.05%	122,000,000

项目名称	建筑面积 (平方米)	土地取得价款 (元/平方米)	土地取得 税率	土地取得成本 (元)
估价对象四	29,420.81	4,327	3.05%	127,000,000
估价对象五	15,143.86	7,188	3.05%	109,000,000
估价对象六	54,117.38	6,928	3.05%	375,000,000

备注：

- ① 土地取得成本=建筑面积×土地取得价款×(1+土地取得税率)；
② 上述土地取得成本取整至万位。

土地价值的确定

土地价值=土地取得成本+管理费用+投资利息+开发利润+销售税费+销售及代理费用。

2、建筑物价值

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括建安工程费、基础设施配套费和公共配套设施建设费。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象的建设成本为3,000元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。

3、成本法校验结果如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	成本法校验总值 (元)	单价 (元/平方米)
估价对象一	76,564.72	964,000,000	12,588
估价对象二	36,231.58	605,000,000	16,692
估价对象三	30,031.62	216,000,000	7,194
估价对象四	29,420.81	220,000,000	7,492
估价对象五	15,143.86	162,000,000	10,666
估价对象六	54,117.38	562,000,000	10,378

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

➤ 校验结果

本次评估选用成本法校验参考情况如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值 (元)	单价 (元/平方米)
估价对象一	76,564.72	收益法	761,000,000	9,939
		成本法	964,000,000	12,588

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值 (元)	单价 (元/平方米)
估价对象二	36,231.58	收益法	432,000,000	11,923
		成本法	605,000,000	16,692
估价对象三	30,031.62	收益法	157,000,000	5,228
		成本法	216,000,000	7,194
估价对象四	29,420.81	收益法	158,000,000	5,370
		成本法	220,000,000	7,492
估价对象五	15,143.86	收益法	117,000,000	7,726
		成本法	162,000,000	10,666
估价对象六	54,117.38	收益法	399,000,000	7,373
		成本法	562,000,000	10,378

备注：总值取整至百万位，单价取整至个位。

综上所述，估价对象估值总价为20.24亿，采用成本法校验测算总价为27.29亿，结果差异在35%之内，综上本次估价结果具备合理性。

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

4.3 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

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，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我对委托事项作如下说明：

1. 价值时点：

2025 年 12 月 31 日

2. 经济行为：

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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于我司制作及披露年度报告使用。

3. 估价对象及范围：

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)
1	中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目	北京市海淀区文龙家园一里	76,564.72	58,020.11
2	中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目	北京市朝阳区朝阳北路82号院	36,231.58	20,638.40
	中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目	北京市房山区阜盛东街58号院	30,031.62	12,364.95
	中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目	北京市通州区兴光三街9号院	29,420.81	108,001.61

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)
	中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目	北京市大兴区旧忠路 10 号院	15,143.86	27,888.64
	中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目	北京市海淀区温泉镇	54,117.38	95,726.06
	—	合计	241,509.97	322,639.77

4. 估价对象产权方：

北京燕保宜居住房租赁有限公司、北京京保宜居住房租赁有限公司

5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司及估价对象产权方提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

- (1) 《不动产权证书》
- (2) 委托人《营业执照》
- (3) 产权方《营业执照》
- (4) 《租赁明细表》及部分《租赁合同》
- (5) 委托人提供的其他资料

委托方（签章）：华夏基金管理有限公司



2026 年 3 月 4 日

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

4.4 项目公司营业执照



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

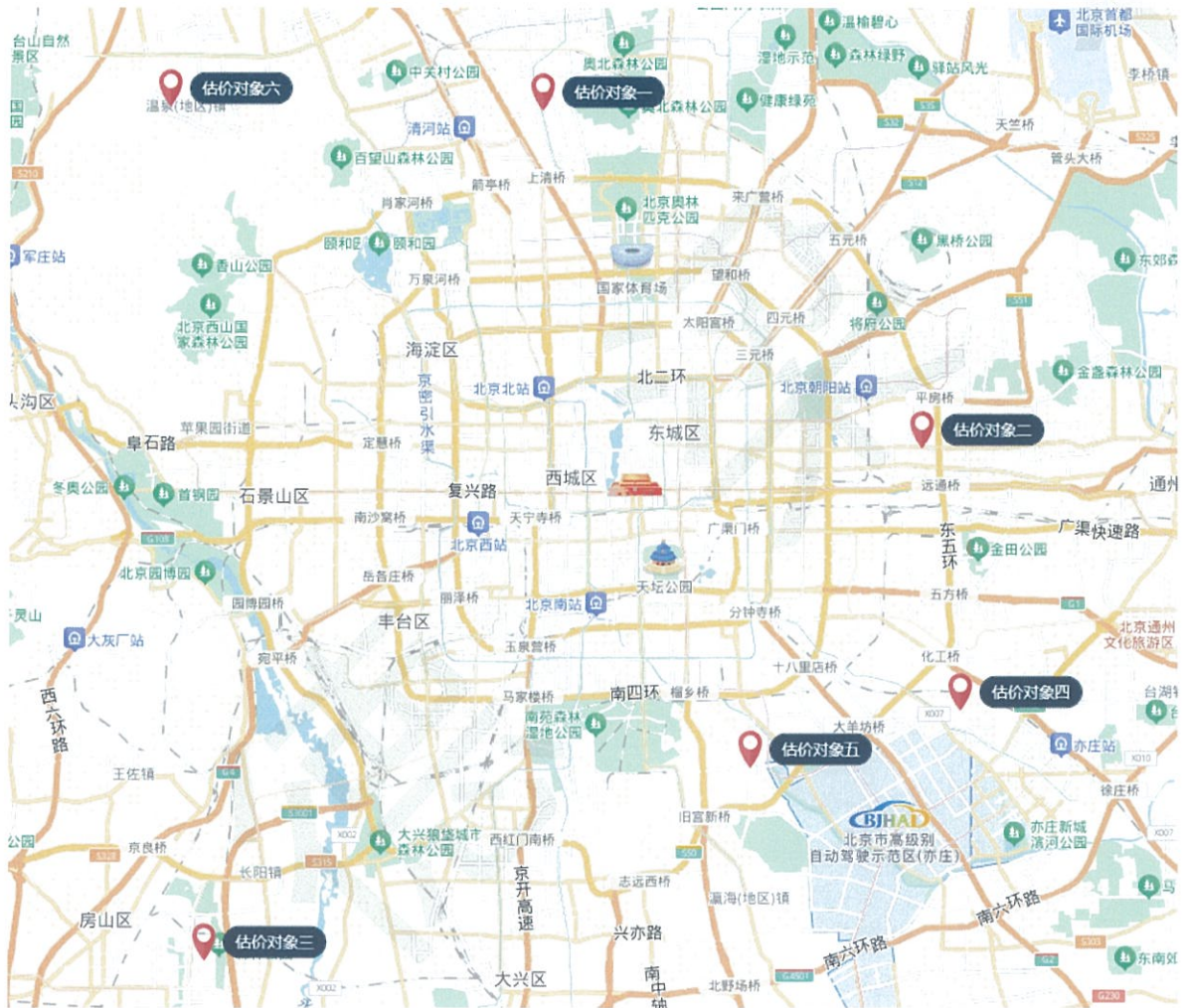
国家市场监督管理总局监制



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

4.5 物业位置图



4.6 估价对象内外部状况及周围环境

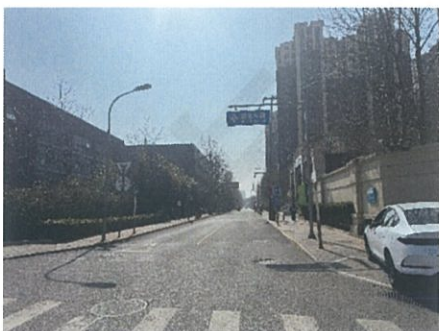
估价对象一：



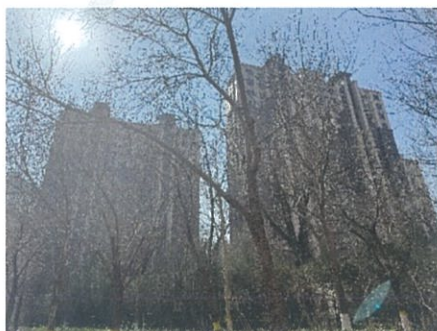
外观



内部



东至



南至



西至



北至

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象二：



外观



内部



东至



南至



西至



北至

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：



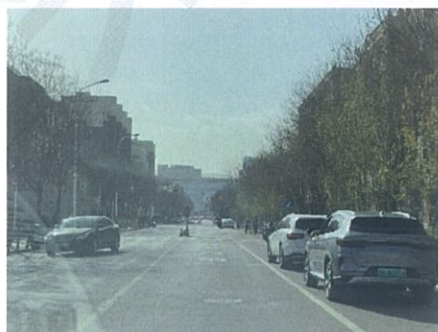
外观



内部



东至



南至



西至



北至

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象四：



外观



内部



东至



南至



西至



北至

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象五：



外观



内部



东至



南至



西至



北至

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象六：



外观



内部



东至



南至



西至



北至

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

4.7 估价对象权属证明

估价对象一：

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	[110106 024C01 G600028 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

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	[110106 024C01 G600028 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 10534.14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	详见附件

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

京 (2022) 海 不动产权第 0028790 号

权利人	北京燕保直居住房屋有限公司
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	[110106 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：2060-10-21 止
权利其他状况	详见附表

京 (2022) 海 不动产权第 0028801 号

权利人	北京燕保直居住房屋有限公司
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	[110106 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：2060-10-21 止
权利其他状况	详见附表

京 (2022) 海 不动产权第 0028773 号

权利人	北京燕保直居住房屋有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里9号楼1层1单元101等[190]套
不动产单元号	[110106 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：2060-10-21 止
权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象二：

京(2022) 朝 不动产权第 0049840 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	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

京(2022) 朝 不动产权第 0049858 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	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

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：

京 (2025) 房 不动产权第 0004271 号

权利人	北京京保宜居住房屋销售有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区阜盛东街58号院2号楼16层1618等[349]套
不动产单元号	[110111 011003 GB00271 F00020369]等[349]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 12364.95平方米/房屋建筑面积 18631.64平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表

京 (2025) 房 不动产权第 0004268 号

权利人	北京京保宜居住房屋销售有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区阜盛东街58号院4号楼16层3单元1604等[192]套
不动产单元号	[110111 011003 GB00271 F00030206]等[192]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 12364.95平方米/房屋建筑面积 11400.09平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象四：

京 (2025) 开 不动产权第 0002956 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	通州区兴光三街9号院20号楼18层2单元1803等[483]套
不动产单元号	[110112 114001 GB00196 F00110402]等[483]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
面积	共有宗地面积 108001.61平方米/房屋建筑面积 29420.81平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象五：

京(2025) 大 不动产权第 0004758 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区旧忠路10号院4号楼20层2015等[317]套
不动产单元号	[110115 006001 GB00618 F00100320]等[317]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 27888.64平方米/房屋建筑面积 15143.86平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

估价对象六：

京 (2025) 海 不动产权第 0010646 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010598 号	
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区1号楼15层3单元1504等[94]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园一区3号楼13层1304等[25]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00090188]等[94]个	不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F39750048]等[25]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 7367.06平方米	面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 2037.19平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010743 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010655 号	
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区4号楼15层4单元1504等[45]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园一区5号楼15层1504等[29]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00070243]等[45]个	不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F44000056]等[29]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 3384.44平方米	面积	房屋建筑面积 2352.95平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

京 (2025) 海 不动产权第 0010682 号

权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区6号楼15层2单元1504等[7]套
不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F30050112]等[7]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	无 / 住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 417.1平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010821 号

权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区7号楼15层3单元1504等[95]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00030182]等[95]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
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 7423.09平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010322 号

权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区9号楼14层1单元1402等[9]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00080108]等[9]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
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 536.46平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010473 号

权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区10号楼15层2单元1504等[65]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00010122]等[65]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
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 5071.91平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

京 (2025) 海 不动产权第 0010437 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010106 号	
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区12号楼15层2单元1504等[64]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园一区13号楼5层502等[2]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00020122]等[64]个	不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00050020]等[2]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 5011.75平方米	面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 120.28平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010441 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010408 号	
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区14号楼15层1503等[44]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园二区1号楼12层1单元1201等[4]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00040088]等[44]个	不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00210085]等[4]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 24213.7平方米	面积	共有宗地面积 68401.69平方米/房屋建筑面积 283.78平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

京 (2025) 海 不动产权第 0010406 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区3号楼7层702等[3]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00080028]等[3]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
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 183.45平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010382 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区6号楼14层1402等[2]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00090056]等[2]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
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 122.1平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010455 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区6号楼2层1单元202等[6]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00250012]等[6]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
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 361.0平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010377 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区8号楼3层2单元304等[3]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00120136]等[3]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
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 203.41平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点: 2025年12月31日

京 (2025) 海 不动产权第 0010449 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010444 号	
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区10号楼11层1单元1104等[6]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园二区11号楼9层2单元904等[13]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00240081]等[6]个	不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00230075]等[13]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 385.24平方米	面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 874.39平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010475 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010463 号	
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区12号楼15层2单元1504等[13]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园二区13号楼2层2单元202等[5]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00220122]等[13]个	不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F17180015]等[5]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 767.29平方米	面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 301.45平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

京 (2025) 海 不动产权第 0010741 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010386 号	
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区14号楼7层2单元704等[5]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园二区15号楼14层1单元1402等[14]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00020056]等[5]个	不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00010228]等[14]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 337.41平方米	面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 832.76平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010662 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010424 号	
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区17号楼15层2单元1504等[14]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园二区18号楼12层1203等[45]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00100244]等[8]个	不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F13890070]等[45]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 5852.05平方米	面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 2882.99平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

京 (2025) 海 不动产权第 0010427 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010104 号	
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区19号楼4层1单元401等[10]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园二区21号楼6层2单元602等[12]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00130027]等[10]个	不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00070044]等[12]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 683.14平方米	面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 718.12平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

京 (2025) 海 不动产权第 0010289 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010670 号	
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区23号楼13层1单元1301等[7]套	坐落	海淀区温泉凯盛家园二区24号楼15层1506等[36]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00030216]等[7]个	不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00050091]等[36]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 459.22平方米	面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 2151.12平方米
使用期限		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日

京 (2025) 海 不动产权第 0010137 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区25号楼9层1单元904等[8]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00040102]等[8]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
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 656.93平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附件

公募REITs代码 508068

价值时点：2025年12月31日



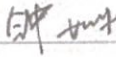


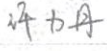
4.8 估价机构营业执照



4.9 估价机构相关资质证明



4.10 估价人员相关专业执业资格

<p>14</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00300636</p>	 <p>姓名 / Full name 钟嫻</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 110103199403150320</p> <p>注册号 / Registration No. 1120250036</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2028-05-19</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>
<p>21</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00224248</p>	 <p>姓名 / Full name 许力丹</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 120114199302040027</p> <p>注册号 / Registration No. 1120210061</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-04-15</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>