

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2024 年第 3 季度报告

2024 年 9 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二四年十月二十五日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 10 月 22 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	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
基金简称	华夏北京保障房 REIT
场内简称	京保 REIT（扩位证券简称：华夏北京保障房 REIT）
基金主代码	508068
交易代码	508068
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为 62 年，基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2022 年 8 月 22 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国建设银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	62 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 8 月 31 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
外部管理机构	北京保障房中心有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：文龙家园公租房项目、熙悦尚郡公租房项目

基础设施项目公司名称	北京燕保宜居住房租赁有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。
基础设施项目地理位置	文龙家园项目坐落于北京市海淀区文龙家园一里，熙悦尚郡项目坐落于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院。

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期
	(2024 年 7 月 1 日-2024 年 9 月 30 日)
1.本期收入	18,034,482.34
2.本期净利润	8,383,456.06
3.本期经营活动产生的现金流量净额	12,266,305.76

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	13,468,542.26	0.0269	-
本年累计	40,294,456.59	0.0806	-
2023 年	55,052,999.55	0.1101	-
2022 年	19,126,725.22	0.0383	为基金合同生效日 2022 年 8 月 22 日到 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	26,830,024.53	0.0537	-
本年累计	54,360,053.69	0.1087	-
2023 年	46,645,084.66	0.0933	-
2022 年	-	-	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	8,383,456.06	-
本期折旧和摊销	5,873,855.79	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-536,563.28	-
本期税息折旧及摊销前利润	13,720,748.57	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	-	-
2.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	1,175,240.11	-
调减项		
1.支付的利息及所得税费用	-	-
2.偿还借款支付的本金	-	-
3.应收和应付项目的变动	-1,302,635.64	-
4.当期购买基础设施项目等资本性支出	-124,810.78	-
本期可供分配金额	13,468,542.26	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

项目公司为北京燕保宜居住房租赁有限公司。本报告期内，项目公司整体运营平稳，完成收入 17,837,886.28 元，项目公司税息折旧及摊销前利润为 14,635,130.18 元。报告期内项目公司未发生重大租约变化，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

项目公司下辖两处公租房资产，分别位于北京市海淀区文龙家园一里的文龙家园公租房项目（简称“文龙家园项目”）和位于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院的熙悦尚郡公租房项目（简称“熙悦尚郡项目”）。两处资产合计可出租房间数 2,168 套，可出租面积共计 112,796.30 平米。截至本报告期末，已出租房间 2,054 套，已出租面积共计 106,942.83 平米，出租率总计 94.81%，报告期内租金收缴率为 97.75%。其中，文龙家园项目可出租面积为 76,564.72 平米，截至本报告期末出租率为 94.99%，报告期内租金收缴率为 97.66%；熙悦尚郡项目可出租面积为 36,231.58 平米，截至本报告期末出租率为 94.43%，报告期内租金收缴率为 97.93%。

本项目的基础设施资产由所在行政区域的住房保障部门统一组织开展配租及趸租工作，按公示后的配租名单进行后续的选房和签约。文龙家园项目方面，本报告期内进行 1 次配租工作，配租房源套数 10 套，配租房源面积 608.39 平米。熙悦尚郡项目方面，本报告期内进行 1 次配租工作，配租房源套数 12 套，配租房源面积 535.66 平米。

截至本报告出具日，相关选房结果和入住办理工作正在推进过程中。

租约结构和剩余期限方面，截至本报告期末，文龙家园项目单位趸租面积占已出租面积比例为 20.59%，个人租户比例为 79.41%；熙悦尚郡项目全部为个人租户。两项目合并的租约期限分布情况如下：一年期及以内租约面积占实际已出租面积的 33.09%；一年至两年期（含两年）租约面积占实际已出租面积的 24.50%；两年至三年期（含三年）租约面积占实际已出租面积的 42.41%。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	本期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日	上年同期 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日
----	----	------------------------------------	--------------------------------------

		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	17,837,886.28	100.00	18,140,668.92	100.00
2	其他收入	-	-	-	-
3	合计	17,837,886.28	100.00	18,140,668.92	100.00

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	构成	本期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日		上年同期 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	8,948,892.83	37.39	9,252,791.60	38.01
2	财务费用	14,846,964.77	62.02	14,802,551.06	60.81
3	管理费用	141,540.43	0.59	285,785.30	1.17
4	税金及附加	-	-	-	-
5	其他成本/费用	-	-	-	-
6	合计	23,937,398.03	100.00	24,341,127.96	100.00

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：北京燕保宜居住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日	上年同期 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	49.83	48.99
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	82.05	80.56

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

1、收入归集和支出管理：

项目公司开立了运营账户和基本户，两个账户均受到托管人中国建设银行股份有限公司北京市分行的监管。运营账户用于接收项目公司运营收入；基本户用于接收自运营收支账户划付的项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），

并根据《北京燕保宜居住房租赁有限公司资金监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况：

本报告期初项目公司货币资金余额 4,849,979.46 元。报告期内，现金流入总金额为 33,140,697.28 元，项目公司收到租金收入及其他与经营活动相关的收入合计 16,272,217.55 元，项目公司赎回货币基金 16,868,479.73 元；现金流出总金额为 34,972,837.22 元，购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 3,263,238.44 元，申购货币基金 8,000,000.00 元，向专项计划支付股东借款利息 23,584,788.00 元，资本性支出 124,810.78 元。截至 2024 年 9 月 30 日，项目公司货币资金余额为 3,017,839.52 元，货币基金账户余额为 31,180,282.12 元，本报告期收益 151,807.17 元。

上年同期项目公司累计资金流入为 24,129,624.19 元，累计资金流出为 28,829,718.49 元。

4.3.2 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-
2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	银行存款和结算备付金合计	1,929,443.69
4	其他资产	-

5	合计	1,929,443.69
---	----	--------------

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末除基础设施资产支持证券之外未持有资产支持证券。

5.5 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批公募 MOM 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人，国内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设

施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经历的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经历	说明
		任职日期	离任日期			
岳洋	本基金的基金经理	2022-08-22	-	8 年	自 2016 年开始从事基础设施与不动产相关的投资和运营管理工作。曾参与多个境内外基建项目的并购及管理，包括深圳盐田港仓储物流项目的运营管理、美国俄勒冈州光伏电项目的投资运营管理、斯里兰卡垃圾发	博士，具有 5 年以上基础设施运营管理经历。曾就职于中国神华海外投资有限公司、保创投资发展有限公司、中国海外基础设施开发投资有限公司、深圳创投红土资产管理（深圳）有限公司。2022 年 3 月加入华夏基金管理有限公司。

					电项目投资运营管理等。主要涵盖产业园、能源电力、交通、仓储物流等基础设施类型。	
袁中圆	本基金的基金经理	2022-08-22	2024-07-30	8 年	自 2016 年开始从事基础设施与不动产相关的投资和运营管理工作。曾参与过多个不动产项目的投资与收购，高速公路、保障性租赁住房等基础设施类公募 REITs 项目的投资，以及快递物流、污水处	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾就职于中信证券股份有限公司、大连万达商业地产股份有限公司、嘉实资本管理有限公司、天风证券股份有限公司和新华基金管理有限公司。2022 年 3 月加入华夏基金

					理、商业地产类项目的境内外重组及上市等，涵盖保障性租赁住房、高速公路、产业园、污水处理等基础设施类型。	管理有限公司。
何中值	本基金的基金经理	2022-08-22	-	10 年	自 2014 年开始从事基础设施相关的运营管理工作，主要从事财务管理工作。曾参与铁路、高速公路、保障性租赁住房项目运营及财务工作，主要涵盖铁路、高速公路、保障性租	学士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于中国通号西安铁路信号有限责任公司、通号（西安）轨道交通工业集团有限公司，从事基础设施财务工作。2021 年 9 月加入华夏基金管理有限公司

					赁住房基础设施类型。	司。
王欣悦	本基金的基金经理	2024-07-30	-	6 年	自 2018 年开始从事基础设施相关的投资管理工 作，主要涵盖仓储物流、写字楼、保障 性租赁住房、商业综合体等基础设施类 型。	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理 经验。曾就职于光控安石（北京）投资 管理有限公司。2022 年 12 月加入华 夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

③基础设施项目运营或投资管理年限自基金经理基础设施项目运营或投资起始日期起计算。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、委托经营管理合同等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 299,527.16 元，资产支持证券管理人管理费 74,881.56 元，基金托管人托管费 31,200.88 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 3,030,815.46 元，浮动管理费 143,866.88 元。管理人从审慎角度，根据当期运营情况，在本期计提了部分浮动管理费，全年实际的计提和支付还需要依据经审计的年度经营业绩及运营管理协议的约定进行。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述基于项目公司实收运营收入的运营管理费和浮动管理费。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。此外，在报告期内，项目公司开展了监管账户合格投资，申购了货币基金。

截至本报告期末，本基金通过持有“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”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产由两个公租房项目组成，包括位于北京市海淀区文龙家园一里的文龙家园项目和位于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院的熙悦尚郡项目。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.2 基础设施项目公司运营财务数据”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

(1) 基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

(2) 项目公司运营情况

本报告期内，项目公司在基金管理人督促与运营管理机构协助下，以提升项目服务质量、提高出租率与收缴率为主要目标，积极开展项目经营，确保运营管理机构与外包服务机构履职尽责，项目租户满意度保持在较高水平。

项目公司通过建立监督考核机制，持续对项目物业服务质量进行监督整改，每季度针对租赁管理业务、物业管理业务、空置房管理情况，进行全面督查整改，确保项目各项规章制度和 workflow 得到严格贯彻落实。

（3）近期经营情况的说明

经本基金运营管理机构与项目公司的共同努力，已于 2024 年 7 月 26 日正式获得北京市住房和城乡建设委员会的批复，同意文龙家园项目租金进行调整，从 52 元/平米·月调整至 56 元/平米·月，调整幅度为 7.69%。本次调整后的租金标准从 2024 年 9 月 1 日起开始执行。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的，租金标准仍按照原合同约定执行，不作调整。在租金标准调整前已发布配租公告的，按公告公布的租金标准执行。项目公司正在配合运营管理机构，在小区内开展宣传公示等工作。

报告期内，运营管理机构与项目公司共同努力，积极推动两项目的配租和续约工作。特别是熙悦尚郡项目，在大量租约到期并叠加租金调整的情况下，运营管理机构统筹协调人员，调配充足人力，积极配合项目所在的朝阳区相关部门开展拟续约租户的资格审查，并通过张贴宣传海报、耐心解释说明等措施，帮助项目现场的续约平稳开展。截止本报告期末，已完成 458 户拟续租租户的资格审核。

（4）公共租赁住房管理体制

本产品的底层资产为公共租赁住房，公共租赁住房是我国住房保障体系的重要组成部分。2023 年 8 月国务院常务会议审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）将原有保障性住房类型重新划分为配租型和配售型保障性住房两大类，其中配租型保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房，按保本微利原则配售。

在行业管理方面，从国家层面来看，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号），中华人民共和国住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）负责全国公共租赁住房的指导和监督工作。县级以上地方人民政府住房和城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作，会同有关部门建立有效的监督检查制度，对市县公租房工作加强督促指导。

北京市层面，根据《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》（京建住〔2009〕525 号），北京市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。此后，北京市政府先后出台《关于加强本

市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10号）、《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）、《关于进一步加强本市公共租赁住房建设和分配管理有关问题的通知》（京住保〔2013〕25号）、《关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知》（京建法〔2014〕6号）、《关于严格违规转租转借公共租赁住房家庭资格管理等工作的通知》（京建发〔2018〕491号）、《关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8号）、《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》（京建发〔2021〕389号）等一系列规范、通知等文件，不断加强公共租赁住房管理体系的完善性。

（5）北京市公共租赁住房分配的相关机制

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）和《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8号）等相关规则，公开配租的方式有公开摇号配租、快速配租、实时配租等，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。

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

公开摇号配租的操作流程如下：

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

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

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

4) 选房签约。选房工作在区住房保障管理部门监督下，由公共租赁住房产权单位负责组织实施。有关家庭依据摇出的顺序号选房确认后，各区住房保障管理部门向有关家庭发放

《北京市公共租赁住房配租通知单》，申请家庭凭配租通知单、身份证与公共租赁住房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》，其中需腾退原住房的家庭应先办理完原住房腾退手续。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

1、我国宏观经济展望

2024 年前三季度国内生产总值 949,746 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.8%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%。从环比看，三季度国内生产总值增长 0.9%。

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）378,978 亿元，同比增长 3.4%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.7%。分领域看，基础设施投资同比增长 4.1%，制造业投资增长 9.2%，房地产开发投资下降 10.1%。全国新建商品房销售面积 70,284 万平方米，同比下降 17.1%，降幅比上半年和 1-8 月份分别收窄 1.9 和 0.9 个百分点；新建商品房销售额 68,880 亿元，下降 22.7%，降幅比上半年和 1-8 月份分别收窄 2.3 和 0.9 个百分点。

从重点金融指标来看，流通中货币（M0）余额同比增长 11.5%，9 月末人民币贷款余额同比增长 8.1%，人民币存款余额同比增长 7.1%，总体来看各项指标相对较为健康。

前三季度我国经济运行总体平稳、稳中有进，生产需求平稳增长，就业物价总体稳定，民生保障扎实有力，新质生产力稳步发展，高质量发展扎实推进。

2、行业展望

三季度，多项房地产支持政策接连出台，为提振市场信心、维护市场稳定作出了积极努力。

从重点城市新房销售来看，据中指研究院初步统计，进入三季度以来，5.17 政策效果逐渐减弱，叠加预期偏弱、供应缩量等因素影响，新房市场成交持续走弱，三季度重点 100 城新房成交面积环比下降约 20%，同比下降约 19%，降幅较上半年收窄主要源于高基数效应缓解。

从重点城市供求关系角度看，新房供应规模持续走低，前三季度供应总量较去年同期下降明显。据中指研究院初步统计，前三季度，重点 50 城商品住宅月均批准上市面积约 1083 万平方米，同比下降约 35%，供给端表现整体偏弱。从出清周期来看，截至 8 月末，中指研究院统计的 50 个代表城市接近 12 个月月均销售面积计算，短期库存出清周期为 22.1 个月，较 2023 年末延长 4.5 个月，去化压力仍然存在。

从土地市场来看，全国土地市场缩量态势尚未改变，房企拿地仍偏审慎，央国企及地方

国资是拿地主力；从城市竞拍热度来看，仅热点城市核心板块维持一定热度。

从出台的政策来看，7 月 30 日中央政治局会议指出“宏观政策要持续用力、更加给力。要加强逆周期调节，实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，加快全面落实已确定的政策举措，及早储备并适时推出一批增量政策举措。要加快专项债发行使用进度，用好超长期特别国债，支持国家重大战略和重点领域安全能力建设，更大力度推动大规模设备更新和大宗耐用消费品以旧换新”。

9 月 24 日，金融三部门联合召开新闻发布会，提出降准 50BP、降息 20BP 等一揽子政策，释放更多流动性并降低融资成本，力促宏观经济平稳运行。9 月 25 日，国务院发布《关于实施就业优先战略促进高质量充分就业的意见》，部署 24 条举措推动“就业优先”落到实处。

9 月 26 日，中共中央政治局会议召开，分析研究当前经济形势，会议提出“要全面客观冷静看待当前经济形势，正视困难、坚定信心，切实增强做好经济工作的责任感和紧迫感。要抓住重点、主动作为，有效落实存量政策，加力推出增量政策，进一步提高政策措施的针对性、有效性，努力完成全年经济社会发展目标任务。”强调“要加大财政货币政策逆周期调节力度，保证必要的财政支出，切实做好基层‘三保’工作。要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债...要降低存款准备金率，实施有力度的降息。要促进房地产市场止跌回稳...”，释放了更加积极务实的稳经济信号。

整体来看，9 月底中央系列举措有效地提振了市场信心，若各项政策加力并较快落实，四季度市场有望迎来边际改善。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

1、回收资金的使用情况

原始权益人北京保障房中心有限公司承诺，通过本次基础设施 REITs 发行盘活资产实现的回收资金将主要用于北京市焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设。焦化厂剩余地块住房项目总用地面积 209,907.41 平方米，总建筑面积为 463,508.96 平方米。项目拟建设 672 套安置房、1,869 套公租房并配建中学、幼儿园和公交场站等公共服务配套设施。

截至 2023 年 12 月 31 日，原始权益人全部净回收资金 72,462.59 万元已完全用于焦化厂剩余地块住房项目的建设。

2、报告期内披露的主要事项

2024 年 7 月 17 日发布关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构董事长、高级管理人员变更情况的公告。

2024 年 8 月 1 日发布华夏基金管理有限公司关于调整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经理的公告。

2024 年 8 月 6 日发布关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构法定代表人变更情况的公告。

2024 年 9 月 10 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2024 年 9 月 20 日发布华夏基金管理有限公司关于提交华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请的公告。

2024 年 9 月 26 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告。

2024 年 9 月 27 日发布关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年中期业绩说明会的公告。

§10 备查文件目录

10.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；

- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

10.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

10.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司
二〇二四年十月二十五日