
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

2023 年第 2 季度报告

2023 年 6 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：二〇二三年七月二十日

§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 2023 年 7 月 18 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 2023 年 4 月 1 日起至 6 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，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。
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 (2023 年 4 月 1 日-2023 年 6 月 30 日)
1.本期收入	18,274,979.20
2.本期净利润	7,745,320.27
3.本期经营活动产生的现金流量净额	5,814,182.28

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	13,801,674.92	0.0276	-
本年累计	27,519,773.05	0.0550	-
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	19,125,046.72	0.0383	-
本年累计	19,125,046.72	0.0383	-
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	7,745,320.27	-
本期折旧和摊销	5,873,855.79	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-535,246.89	-
本期税息折旧及摊销前利润	13,083,929.17	-
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	536,563.29	-
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	7,847,635.57	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-	-
2.支付的利息及所得税费用	-101.46	-
3.应收和应付项目的变动	-7,666,351.65	-
4.偿还借款支付的本金	-	-
本期可供分配金额	13,801,674.92	-

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 18,018,935.37 元，项目公司 EBITDA 为 14,547,935.15 元。报告期内项目公司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 2,103 套，已出租面积共计 109,446.62 平米，出租率总计 97.03%，报告期内租金收缴率为 96.99%。其中，文龙家园项目租金定价为 52 元/月/平米，可出租面积为 76,564.72 平米，截至本报告期末出租率为 96.67%，报告期内租金收缴率为 96.50%；熙悦尚郡项目租金定价为 60 元/月/平米，可出租面积为 36,231.58 平米，截至本报告期末出租率为 97.80%，报告期内租金收缴率为 97.89%。

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，本报告期内进行一次配租工作，本次配租实现新增 21 套房源出租，配租面积 1,072.77 平米，相关合同将于 2023 年 7 月初生效，暂未体现在本报告期出租率统计内。熙悦尚郡项目方面，本报告期内进行一次配租工作，本次配租实现新增 10 套房源出租，配租面积 461.68 平米。

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 22.29%，个人租户比例为 77.71%；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 43.29%；一年至两年期（含两年）租约面积占实际已出租面积的 36.87%；两年至三年期（含三年）租约面积占实际已出租面积的 19.84%。

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整紫南华苑等 15 个公租房项目租金标准的批复》（京建函[2023]195 号），项目公司下辖公租房资产之熙悦尚郡项目从 2023 年 8 月 1 日起执行调整后的租金标准，从 60 元/月/平米调整至 65 元/月/平米。

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	构成	本期 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
---	----	------------------------------------

号		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	18,018,935.37	100.00
2	其他收入	-	-
3	合计	18,018,935.37	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 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	主营业务成本	9,242,938.29	38.30
2	财务费用	14,605,427.28	60.51
3	管理费用	287,699.06	1.19
4	税金及附加	-	-
5	其他成本/费用	-	-
6	合计	24,136,064.63	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 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	48.70
2	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	80.74

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 45,078,595.63 元。报告期内，现金流入总金额为 16,046,723.04 元，项目公司收到租金收入及其他经营活动相关收入合计 16,046,723.04 元；现金流出总金额为 49,470,689.80 元，项目公司支付税金 101.46 元，支付其他与经营活动相关支出 9,462,859.38 元，向专项计划支付股东借款利息 5,007,728.96 元，申购货币基金

35,000,000.00 元。截至 2023 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 11,654,628.87 元，货币基金账户余额为 35,139,857.07 元，其中本金 35,000,000.00 元，4-6 月累计收益 139,857.07 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	6,301,036.12
4	其他资产	-
5	合计	6,301,036.12

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、广州和青岛设有分公司，在香港、深圳、上海设有子公司。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、保险资金投资管理资格、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，基础资产类型涵盖交通运输、市政设施、租赁住房、产业园区等多种基础设施类型。华夏基金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投资部，基础设施与不动产投资部已配备不少于 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验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，在人员数量和经验上满足要求。华夏基金行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握基础设施与不动产领域各企业资质情况。华夏基金在高速公路、物流等基础设施领域均配备专门的行业研究员，公司信用分析团队主要成员具有 3-10 年以上的信用研究经验。

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	基础设	说明
----	----	------	-------	-----	----

		任职日期	离任日期	目运营或投资管理年限	施项目运营或投资管理经验	
岳洋	本基金的基金经理	2022-08-22	-	7 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	博士。曾就职于中国神华海外开发投资有限公司、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。

					型。	
袁中圆	本基金的基金经理	2022-08-22	-	7 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。	硕士。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、嘉实资产管理公司、天风证券股份有限公司和新华基金管理有限公司。2022 年 3 月加入华夏基金管理有限公司。
何中值	本基金的基金经理	2022-08-22	-	9 年	自 2014	学士。曾

	理				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、保障性租赁住房基础设施类型。	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。
--	---	--	--	--	--	---

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《证券业从业人员资格管理办法》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《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合同》、《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》等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 303,533.23 元，资产支持证券管理人管理费 75,883.08 元，基金托管人托管费 31,617.95 元，基于项目公司实收运营收入的运营管理费 3,006,489.62 元，浮动管理费 476,701.02 元。管理人从审慎角度，根据上半年运营情况，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扣减该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。报告期内，项目公司未发生大修改造相关事宜与费用。

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。

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

据国家统计局初步核算，2023 年上半年，国内生产总值达到 593,034 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%，其中二季度国内生产总值同比增长 6.3%，在低基数效应支撑下，二季度 GDP 同比增速高于一季度。北京市 2023 年上半年地区生产总值达到 20,621.3 亿元，同比增长 5.5%，增速高于一季度 2.4 个百分点。二季度经济运行总体上延续恢复态势。

(1) 消费继续保持较快增长，居民消费能力和消费意愿仍有提升空间。根据统计局数据，2023 年 1-6 月，全国社会消费品零售总额同比增长 8.2%，居民服务消费增长较快，假期效应带动明显。端午期间全国铁路、公路、水路、民航预计共发送旅客超 1.4 亿人次，同比增长 89.1%，国内旅游出游人次及旅游收入同比分别增长 32.3% 和 44.5%，恢复至 2019 年同期的 112.9% 和 94.9%。由于收入回升偏缓，居民消费倾向尚未回升至疫情前趋势水平。

(2) 投资规模继续扩大，地产投资回升动力待改善。2023 年 1-6 月份，固定资产投资同比增长 3.8%，其中基础设施投资和制造业投资分别增长 7.2% 和 6.0%，保持较快增长。房地产市场总体平稳，2023 年 1-6 月，房地产开发投资同比下降 7.9%，受多重因素影响，房地产开发建设尚在缓慢恢复。

(3) 外贸韧性持续显现。2023 年上半年，货物进出口总额同比增长 2.1%。面对国际环境复杂严峻，世界经济整体增长乏力的外需收缩局面，积极开拓与“一带一路”国家的贸易，稳定传统贸易伙伴的外贸市场，推动外贸促稳提质。2023 年 1-6 月，我国对“一带一路”沿线国家外贸进出口总额同比增长 9.8%，继续保持较快增长。

(4) 就业形势和消费价格总体稳定。随着经济社会全面恢复常态化运行，稳就业政策持续显效，6 月，全国城镇调查失业率为 5.2%，从今年年初以来整体呈现下降态势；其中，25-59 岁就业主体人群失业率为 4.1%，与 5 月持平，比 4 月下降 0.1 个百分点，就业基本盘整体向好。居民消费价格同比涨幅保持基本平稳，2023 年 4-6 月，全国居民消费价格同比变动分别为 0.1%、0.2% 和 0.0%，环比变动分别为 -0.1%、-0.2% 和 -0.2%。

总体而言，2023 年二季度经济修复斜率放缓，预计在透支效应衰退、内生增长动能修复、库存周期见底的共同作用下，今年下半年经济或在宏观政策刺激下环比改善。

2、保障性住房行业发展态势及展望

自国务院办公厅发布关于加快发展保障性租赁住房的意见后，全国已有超过 50 个城市出台保租房发展的具体实施意见，其中住房和城乡建设部重点监测的 40 个城市均明确了“十四五”期间保障性租赁住房的建设计划与发展目标。据统计，“十四五”期间，全国初步计划建设筹集保障性租赁住房近 900 万套（间），预计可解决 2,600 多万新市民、青年人的住房困难。

为积极落实中央经济工作会议、国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见（国办发〔2021〕22 号）精神，“十四五”期间，北京市将通过新建、改建、存量盘活等方式，多渠道建设筹集保障性租赁住房房源 40 万套（间）。

从需求端看，根据北京市教育委员会发布的《2022-2023 学年度北京教育事业发 展统计概况》显示，2023 年北京高校预计全日制毕业生约 29.6 万人，较 2018 年的 23.9 万人增加 5.7 万人，毕业生数量创新高，将带动租赁住房市场需求增加。根据贝壳研究院数据，2023 年 5 月北京市租赁成交量环比增加 2.9%，租金水平整体保持相对平稳趋势。

从供给端看，2023 年以来，北京保障性租赁住房扩容进一步提速。2023 年 4 月 26 日，北京市住建委网站公布 2023 年北京市保障性住房建设筹集计划（第一批），计划 2023 年要全面完成建设筹集保障性租赁住房 8 万套（间）、各类保障性住房竣工 9 万套、年度建设投资 1,300 亿的工作目标。2023 年计划开工的 35 个项目中，涉及公租房项目 4 个、房源 0.37 万套，保障性租赁住房 20 个、房源 2.28 万套；2023 年计划筹集保障性租赁住房 2 个、房源 700 套。列入 2023 年竣工计划项目 63 个、房源 8.02 万套，其中公租房 4 个、0.36 万套，保障性租赁住房 23 个、2.15 万套。

据北京市住房和城乡建设委员会网站公开披露显示，自 2022 年 5 月北京市发布首批《关于保障性租赁住房项目认定情况的公示》以来，截至 2023 年 5 月 15 日，北京市筹集保租房项目达 62 个，可提供约 9.85 万套（间）房源。结合已经认定保租房项目的区域分布来看，项目供应主要集中于大兴、通州、丰台和朝阳区，充分考虑了北京租赁供需集中的特点，以及向供应和需求相对能够承租的区域倾斜。未来，随着北京市区域定位、产业结构调整不断夯实，新增保租房将成为区域实现筑巢引凤、职住平衡的重要“助推器”。

展望未来，随着中央和地方各项支持性政策的有效推进和细化，住房租赁行业逐步走向规范化发展，加之创新性金融支持新政的发布，行业融资渠道的进一步拓宽，市场化住房租

赁企业的积极性有望提升，预计各地后续保障性租赁住房供给量有望大幅增加，加快推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

§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 6 月 30 日，原始权益人净回收资金金额 72,462.59 万元，焦化厂剩余地块住房项目已使用回收资金数额合计 30,131.09 万元，占净回收资金金额的 41.58%。后续将继续使用净回收资金投资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）。

2、报告期内披露的主要事项

2023 年 4 月 13 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。

2023 年 5 月 11 日发布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关于召开 2023 年一季度业绩说明会的公告。

§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、《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合同》；
- 3、《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

二〇二三年七月二十日