

新华社北京6月1日电（中国证券记者联合报道）公募REITs彻底火了！

5月31日刚刚开始发售，就有部分公募REITs产品在晚间宣布提前结束募集。

在公募REITs大卖之际，中国证券报记者带你实地探访其中一家公募REITs产品的基础资产。

（小标题）一日售罄

5月31日晚间博时基金的公告显示，博时招商蛇口产业园REIT原定募集期限为2021年5月31日至6月1日，由于投资者认购踊跃，该基金公众投资者累计有效认购申请份额已超过本次公众投资者的募集上限。该基金的公众投资者募集期于5月31日提前结束，并采取“末日比例配售”。

这意味着，这只公募REITs产品实现“一日售罄”。具体配售比例，需要等后续公告确认。

不过，公告显示，战略投资者和网下投资者的募集期限保持不变，为2021年5月31日起至6月1日。

（图片说明）来源：基金公告

资料显示，博时招商蛇口产业园REIT，是将招商蛇口位于深圳市南山区蛇口网谷产业园内的万融大厦、万海大厦两座办公楼作为基础资产所发行的公募REITs。万融大厦、万海大厦建成于2014年，已经营约6年时间。

（小标题）平均出租率90%左右

5月31日，首批公募REITs产品正式发行，中国证券报记者实地探访了“博时招商蛇口产业园REIT”的基础资产——万融大厦与万海大厦。

从深圳地铁2号线水湾站出来，步行大约600-700米，即到达蛇口网谷产业园所在地，万融大厦与万海大厦映入眼帘，颇具设计感，周边环境优美，为花园式建筑风格。

（图片说明）万海大厦，中国证券报记者摄。

（图片说明）万融大厦，中国证券报记者摄。

(图片说明) 万融大厦A座前台，中国证券报记者摄。

基础资产所带来的现金流对于REITs产品收益至关重要，对于博时蛇口产业园REIT而言，目前是以两栋楼为基础资产，现金流来源中，租金收入较为重要。因此，出租率是重要的评判指标。

通过观察树立的楼层指示牌可见，万融大厦与万海大厦出租率相对较为饱满。博时蛇口产业园REIT的招募说明书显示，截至2020年底，万融大厦与万海大厦的出租率分别为84%与94%。

(图片说明) 来源：博时招商蛇口产业园REIT招募说明书

临近中午，两栋大楼附近外卖小哥骑车穿梭其间，在万融大厦C栋门口，堆满了快递与等候领取的外卖。

(图片说明) 万海大厦C座门口快递与外卖情况，中国证券报记者摄。

(图片说明) 万融大厦C座门口快递与外卖情况，中国证券报记者摄

同时，万海大厦还有麦当劳餐厅、星巴克以及银行等网点。两栋大厦也有不少餐厅入驻。

(图片说明) 万海大厦部分入驻商家，中国证券报记者摄。

(小标题) 拟任基金经理：这是个“三好项目”

上周，公募REITs受到机构火热认购。从发布的询价结果公告来看，首批9只产品在线下机构认购环节，均实现了超比例认购。

其中，博时招商蛇口产业园REIT，一共有51家网下投资者管理的116个配售对象参与了项目报价，网下认购倍数达到15.3倍。

博时招商蛇口产业园REIT拟任基金经理胡海滨近日在接受中国证券报记者采访时指出：“博时招商蛇口产业园REIT的特点，总结起来就是三好：股东好、资产好、团队好。”

先说“股东好”，招商蛇口的股东是招商局集团。作为资产规模最大、历史最悠久的央企之一，招商局集团实力雄厚，博时招商蛇口产业园REIT也是首批发行的REITs里原始权益人是央企背景的公募REITs。

再说“资产好”，这分为两个方面：

一是资产“区位”好。万融、万海大厦坐落在深圳湾蛇口区域内，是深圳市首批互联网示范基地。

二是资产“经营”好。2017年至2019年，万融、万海大厦两座办公楼的加权平均出租率达到了88%；在受到疫情冲击的2020年，年末加权平均出租率达到90%，万融、万海大厦的出租率稳定性可圈可点。

最后是“团队好”。博时招商蛇口产业园REIT由博时基金、招商证券、招商银行等头部金融机构紧密合作，项目实施团队可谓强强联合。

胡海滨表示，博时招商蛇口产业园REIT委托深圳市招商创业有限公司负责运营，也是招蛇网谷产业园发行REITs前的原班运营团队。在招商创业运营管理能力的加持下，招蛇网谷产业园的财务指标持续向好，为未来稳健经营提供良好保障。（完）