

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 9 月 20 日 | 星期日 | 第 177 期

关注公众号「**锤资产**」，带你穿越资产周期。

欢迎加入「**锤资产读者群**」，交流项目信息，分享行业见解。

国内首个资产研究智能体「**无双 ARA**」：ara.chuisoft.cn，覆盖资产研究全链条。

「**锤资产知识星球**」，优质项目、合作机会、REITs 深度解读报告独家分享。



公众号「锤资产」



资产智能体「无双ARA」



知识星球「锤资产私享会」



咨询微信「chuizichan」

目录

第一章 近期大宗市场热点追踪.....	4
1.2 本章速览	4
第二章 房地产热点新闻汇总.....	4
2.1 每日房地产政策.....	4
2.2 房地产公司热点动态	4
2.3 本章速览	5
第三章 国内 REITs 市场动态.....	6
3.1 广发新世界商业 REIT 9/19 更新为「已受理」：底层上海 K11、估值 45.68 亿元 NEW	6
3.2 国联安泰华城商业 REIT 9/14 申报：底层潍坊+青州泰华城、建面近 32 万方 NEW	6
3.3 国泰海通鹏瑞利商业 REIT 9/18 更新为「已受理」：底层成都青羊广场、拟募 13.41 亿元 NEW	7
3.4 国泰海通上实租赁住房 REIT 披露招募说明书：底层徐汇保租房、1006 套 NEW	7
3.5 本章速览	8
第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息.....	8
4.2 本章速览	8
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....	9
5.1 上海第九批次土拍 9/21 开槌：黄浦老西门、静安大宁、浦东金桥三宗宅地总起 价 120.94 亿元 NEW	9
5.2 本章速览	9

第六章 上市公司资产公告	10
6.1 航新科技(300424): 拟 2.8 亿至 2.95 亿元收购上海芯圣 51%股权 	10
6.2 播恩集团: 1.125 亿元收购希杰三家饲料公司、较暂定价下调约 1250 万元 	10
6.3 本章速览	10

第一章 近期大宗市场热点追踪

◎今日暂无新增 3000 万元以上大宗交易；市场关注点转向公募 REITs 供给扩容与下周上海土拍

9 月 20 日（周日）为市场休息日，全国大宗不动产交易未披露新的 3000 万元以上成交或挂牌案例。本周以来，大宗交易与资产证券化呈现两条主线：一是港资、外资及本土民企持续通过公募 REITs 分拆核心资产（详见第三章）；二是上海核心地段商办「从机构持有到产业资本接棒」的再配置仍在延续。今日市场焦点转移至下周（9 月 21 日）上海第九批次土拍，以及多单商业不动产 REITs 的询价与受理节奏。

1.2 本章速览

- 今日无新增 3000 万元以上大宗交易（周末休市）。
- 市场关注点转向下周上海第九批次土拍（9/21 开槌，三宗核心宅地）。
- 资产证券化主线延续：港资新世界、外资鹏瑞利等核心资产推进 REITs 受理。

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

◎今日暂无新增国家级、省级及城市级房地产政策；新修订《住房公积金管理条例》今日起正式实施

9 月 20 日，新修订的《住房公积金管理条例》正式施行，提取情形由此前 6 种增至 9 种（新增装修自住住房、支付自住住房物业费等），并支持个体工商户、非全日制从业人员及其他灵活就业人员自愿缴存；吉林省、长春市等地配套细则已先行落地。今日政策层面无其他新增信息。

2.2 房地产公司热点动态

| 人事

◎南京栖霞建设董事徐益民退休辞职：辞去董事及投资决策委员会委员职务 

9 月 19 日，南京栖霞建设（600533）公告，公司董事徐益民因退休原因，于 9 月 18 日提交书面辞职申请，辞去公司董事及董事会投资决策委员会委员职务，辞职后不再担任公司任何职务。

公司表示，徐益民的辞职不会导致董事会成员低于法定人数，不影响董事会正常运行，将按法定程序推进董事补选。业内认为，该变动属正常到龄退休，对公司经营无重大影响。

◎深振业 A 聘任刘哲任副总裁：深圳国资房企高层补充

9 月 19 日，深振业 A（000006）公告，第十一届董事会第七次会议审议通过，根据总裁李伟提名，聘任刘哲女士任公司副总裁，任期与第十一届董事会一致。刘哲 1974 年出生，复旦大学公共管理硕士，历任深圳市委办公厅机要局、深圳市建筑工务署招标采购处、信息科技处等处室负责人，2026 年 9 月起任公司副总裁、党委委员。业内认为，深圳国资房企补充具备政府事务与工程管理背景的高管，属正常人事安排。

公司大事

◎龙湖拟发行不超 27.3 亿元无担保公司债：AAA 评级、最长 10 年、借新还旧

据上交所信息，龙湖集团境内核心发债主体重庆龙湖企业拓展有限公司拟公开发行总额不超过 27.30 亿元的公司债，项目已获受理。募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债本金或置换已用于偿债的自有资金，属明确的「借新还旧」式融资。本期债券不设增信、无担保，由中诚信国际给予发行人主体信用等级 AAA、展望稳定，主承销商及簿记管理人为中信证券，期限最长可达 10 年。业内认为，在民营房企发债普遍需中债增提供担保的背景下，龙湖以一单无担保、长周期、高评级的公司债登场，反映出优质「未出险」头部民企的信用成色，也延续了其用正向经营性现金流驱动增长、平滑到期洪峰的一贯打法。

◎信达地产拟申报发行不超 200 亿元债务类融资产品：含中票、公司债、ABS 等多品种

9 月 19 日，信达地产（600657）公告，第十三届董事会第三十次（临时）会议审议通过，公司及下属公司拟申报发行不超过 200 亿元的债务类融资产品，品种包括但不限于中期票据、定向债务融资工具、公司债券、资产支持类证券或票据产品、债权融资计划等。发行主体为公司或下属公司，可一次或多次注册、分期发行，非永续类债券期限不超过 10 年。公司称此举旨在确保流动性安全、实现可持续发展。业内认为，AMC 系房企平台加大债务类融资储备，是当前市场环境下主动管理流动性、平滑偿债节奏的常见操作。

2.3 本章速览

- 公积金条例 9/20 正式实施：提取 6 种增至 9 种、灵活就业人员可自愿缴存。 
- 南京栖霞建设董事徐益民退休辞职，属正常到龄退休。 
- 深振业 A 聘任刘哲任副总裁，深圳国资房企补充高管。 

- 龙湖拟发不超 27.3 亿无担保公司债、AAA 评级、最长 10 年、借新还旧。 
- 信达地产拟申报不超 200 亿债务类融资产品、含多品种。 
- 民营房企融资分化：优质主体无担保发债、弱资质主体仍靠增信。 

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 广发新世界商业 REIT 9/19 更新为「已受理」：底层上海 K11、估值 45.68 亿元

◎9 月 19 日，上交所官网显示，广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金更新为「已受理」，预计募集规模 38.18 亿元；招募说明书（草案）披露底层资产估值 45.68 亿元

港资房企新世界发展分拆上海核心地标发行公募 REITs 再进一步。据上交所信息，广发新世界商业不动产 REIT 由广发基金担任管理人，原始权益人为上海新世创曜企业管理有限公司，预计募集规模 38.18 亿元；底层资产为上海香港新世界大厦（即上海 K11），由 K11 Art Mall 购物艺术中心与 K11 ATELIER 写字楼两部分构成，位于黄浦区淮海中路 300 号，总占地逾 9900 平方米、总建筑面积超 13 万平方米、楼高 265 米，是淮海中路的地标性高层建筑，最早于 2002 年完成竣工验收。招募说明书（草案）显示，底层资产估值规模达 45.68 亿元，预测现金流年复合增长率 1.41%、折现率 5%；2026 年 4-12 月预测可供分配金额 1.38 亿元、2027 年度 1.81 亿元，2027 年预计分派率约 4.75%。业内认为，该笔底层资产此前曾传 2025 年 7 月以 28.5 亿元挂牌出售部分写字楼单元（后遭辟谣），此次 REITs 发行 38.18 亿元的募集规模较传闻出售价高出近十亿元，既保留了新世界对内地标杆商业项目的控制权，又为其「七招减债计划」筹集资金，反映出优质商业物业走公募 REITs 退出的估值优势。

3.2 国联安泰华城商业 REIT 9/14 申报：底层潍坊+青州泰华城、建面近 32 万方

◎9 月 14 日，证监会官网显示，国联安泰华城商业不动产 REIT 正式申报；底层资产为潍坊泰华城与青州泰华城两个项目，合计建筑面积约 31.87 万平方米

低线城市商业项目加速进入商业不动产 REITs 申报队列。据证监会信息，国联安泰华城商业不动产 REIT 于 9 月 14 日正式申报，原始权益人为山东大壩置业、潍坊泰华城商业发展有限公司，背后是深耕潍坊及周边县域的山东本土民营龙头山东世纪泰华集团。底层资产包括两个项目：潍坊

泰华城位于潍坊市奎文区，由新天地项目（2007 年开业）与新天地接建项目（2011 年开业）组成，总建筑面积 11.95 万平方米，截至 2026 年 3 月底出租率 95.3%；青州泰华城位于青州市、2014 年开业，总建筑面积 19.92 万平方米、可供出租面积 6.80 万平方米，是当地唯一大型城市综合购物中心，出租率 92.6%。据披露，潍坊泰华城 2025 年接待客流 4187 万人次、实现销售额 16.1 亿元。业内认为，商业 REITs 底层资产正从一线、强二线核心商圈逐步向人口基本面扎实、消费稳定的低线城市下沉，为下沉市场存量商业资产盘活提供了新样本。

3.3 国泰海通鹏瑞利商业 REIT 9/18 更新为「已受理」：底层成都青羊广场、拟募 13.41 亿元

◎9 月 18 日，深交所公募 REITs 信息平台显示，国泰海通鹏瑞利封闭式商业不动产证券投资基金项目审核状态更新为「已受理」；预计募集规模 13.41 亿元、对应不动产评估值 13.14 亿元

新加坡系商业资产二次证券化落地境内公募 REITs 通道。据深交所信息，国泰海通鹏瑞利商业不动产 REIT 于 9 月 18 日更新为「已受理」，原始权益人为鹏瑞利（四川）企业管理有限公司，是一家 2024 年 11 月才在成都青羊区注册、由新加坡鹏瑞利集团间接全资持股的外商投资企业；底层资产为已开业十二年的成都鹏瑞利青羊广场（2014 年 4 月开业，位于青羊区光华大道、地铁 4 号线中坝站附近），预计募集规模 13.41 亿元、对应不动产评估值 13.14 亿元，2027 年预计分派率约 4.82%。业内认为，该商场 2011 年曾随鹏瑞利中国商用信托在新交所主板上市、2014 年私有化转回表内，时隔十二年改道境内公募 REITs 谋求二次证券化，是继凯德投资之后又一只具有新加坡企业背景的公募 REITs，反映出外资、港资及地级市本土民企等多元主体正加速进入商业不动产 REITs 供给端。

3.4 国泰海通上实租赁住房 REIT 披露招募说明书：底层徐汇保租房、1006 套

◎近日，国泰海通上实租赁住房 REIT 披露招募说明书（草案）；底层资产城开·彳集汇社区位于上海徐汇区，租赁住房 1006 套、2025 年出租率 99.3%

保租房 REITs 再添一单徐汇核心区位标的。据招募说明书（草案），国泰海通上实租赁住房 REIT 底层资产城开·彳集汇社区位于上海市徐汇区，项目建筑面积合计 6.28 万平方米，其中租赁住房 4.27 万平方米、配套商业 2222 平方米、车位 1.35 万平方米；项目 2019 年 10 月开工、2022 年 7 月竣工、2022 年 11 月投入运营。截至 2026 年 3 月底，保租房总套数 1006 套，户型涵盖

开间、一室一厅、两室一厅、三室一厅；租赁住房出租率 2023 年 96.39%、2024 年 96.71%、2025 年 99.3%、2026 年 3 月 98.36%，商业部分自开业以来出租率保持 100%。业内认为，徐汇区保租房资产出租率持续高位、现金流稳定，与公募 REITs 的久期属性高度匹配，保租房品类在公募 REITs 供给端的占比有望进一步提升。

3.5 本章速览

- 广发新世界商业 REIT 9/19「已受理」：底层上海 K11、拟募 38.18 亿、估值 45.68 亿。NEW
- 国联安泰华城商业 REIT 9/14 申报：底层潍坊+青州泰华城、建面近 32 万方。NEW
- 国泰海通鹏瑞利商业 REIT 9/18「已受理」：底层成都青羊广场、拟募 13.41 亿。NEW
- 国泰海通上实租赁住房 REIT 披露招募说明书：徐汇保租房 1006 套、出租率 99.3%。NEW
- 广发新世界 REIT：2027 年预计分派率约 4.75%、2026 年 4-12 月可供分配 1.38 亿。NEW
- 鹏瑞利青羊广场：时隔 12 年二次证券化、新加坡系商业 REITs 再扩容。NEW
- 商业不动产 REITs 发起方扩展到外资、港资及地级市本土民企。NEW

第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

· 本章聚焦「项目法拍」——大宗商业综合体、整栋商办、酒店等经营性物业的司法拍卖，是大宗不动产风险出清的主渠道；单套豪宅等低于 2000 万的小型资产仅作热点速览、不作统计重点。

◎今日暂无新增大宗项目法拍开拍或成交信息

9 月 20 日（周日）无新的大宗项目法拍开拍或成交披露。上海虹桥恒大国际项目第二次司法拍卖已于 9 月 16 日结束、起拍价 62.74 亿元、0 人报名流拍（此前已持续跟踪），后续是否进入第三次拍卖尚待法院与管理人公告。台州天盛中心四拍将于 9 月 27 日开拍、起拍价 16.689 亿元，为近期浙江地区值得关注的大宗法拍标的，后续进展将在日报中持续跟踪。

4.2 本章速览

- 今日无新增大宗项目法拍开拍或成交。
- 台州天盛中心四拍 9/27 开拍、起拍 16.689 亿（持续跟踪）。
- 上海恒大虹桥国际二拍流拍后、三拍待公告。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 上海第九批次土拍 9/21 开槌：黄浦老西门、静安大宁、浦东金桥三宗宅地总起价 120.94 亿元

◎9 月 21 日，上海今年第九批次土拍将拉开帷幕，黄浦老西门、静安大宁、浦东金桥三宗核心宅地集中出让，起始总价约 120.94 亿元；黄浦核心地块仅 1 家报名

上海城央核心宅地明日集中开槌。据公开信息，本次出让的三宗地块均位于城央地段：黄浦老西门 C010302 单元 271A-03 地块为商品房住宅及商业混合用地，出让面积 0.85 公顷，紧邻地铁 8、10 号线老西门站，经两轮调规后容积率由 5.32 降至 4.7、限高由 100 米降至 80 米，起始总价 38.88 亿元、起始楼板价 9.68 万元/平方米，剔除 10% 商业及公共服务设施后纯住宅楼板价约 10.87 万元/平方米，目前仅 1 家报名。静安大宁 N070302 单元 117a-09 地块为纯住宅用地，出让面积 4.22 公顷、容积率 2.4，计容建面约 10.13 万平方米，起始总价 66.84 亿元、起始楼板价 6.6 万元/平方米，是静安五年来住宅体量最大的纯宅地。浦东金桥 Y000902 单元 19-21 地块为金桥核心断供五年推出的纯宅地，出让面积 2.09 公顷、容积率 1.8、限高 60 米，起始总价 15.21 亿元，紧邻地铁 9 号线台儿庄路站。业内认为，黄浦核心地块「仅一家报名、大概率底价成交」与静安大宁、浦东金桥的竞争形成对照，稀缺地段与改善型产品仍是核心城市土拍的主要看点。

5.2 本章速览

- 上海第九批次土拍 9/21 开槌：三宗核心宅地总起价 120.94 亿。 
- 黄浦老西门地块：起始总价 38.88 亿、楼板价 9.68 万/㎡、仅 1 家报名。 
- 静安大宁地块：起始总价 66.84 亿、静安五年最大纯宅地、容积率 2.4。 
- 浦东金桥地块：起始总价 15.21 亿、金桥断供五年纯宅地、容积率 1.8。 
- 观察：核心地段稀缺仍稀缺、改善型产品为主。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 航新科技(300424)：拟 2.8 亿至 2.95 亿元收购上海芯圣 51%股权

◎9 月 18 日，航新科技公告，拟以现金收购方式取得上海芯圣电子股份有限公司 51%股权，交易总对价初步预计约 2.8 亿元至 2.95 亿元，标的公司整体估值预计不超过 5.8 亿元

航新科技切入集成电路芯片赛道。据公告，航新科技拟以现金收购方式取得上海芯圣电子股份有限公司 51% 股权，交易完成后上海芯圣将成为公司控股子公司；交易总对价初步预计约 2.8 亿元至 2.95 亿元，标的公司整体估值预计不超过 5.8 亿元。标的公司主营集成电路芯片研发和销售，产品涵盖通用 MCU、家电 MCU、汽车 MCU 等。公司提示，本次签署的仅为意向性协议，具体交易方案及金额尚需进一步协商，存在不确定性。业内认为，航新科技以航空维修、机载设备 etc 为主业，跨界收购上海 MCU 芯片标的，意在拓展半导体赛道，后续整合与协同效果需持续观察。

6.2 播恩集团：1.125 亿元收购希杰三家饲料公司、较暂定价下调约 1250 万元

◎近日，播恩集团公告，全资子公司广东播恩投资拟以现金收购希杰（沈阳）、希杰（天津）、希杰（聊城）饲料各 100%股权，股权转让款合计 1.125 亿元

饲料企业借收购进入东北、华北市场。据公告，播恩集团全资子公司广东播恩投资有限公司拟以现金方式收购希杰国际控股有限公司持有的希杰（沈阳）饲料有限公司、希杰（天津）饲料有限公司及希杰（聊城）饲料有限公司各 100% 股权，股权转让款合计 1.125 亿元，较 5 月暂定收购价下调约 1250 万元。同时，公司决定终止「浙江播恩年产 12 万吨饲料项目」「重庆八维生物年产 12 万吨饲料项目」两个原募投项目，将尚未使用的募集资金约 9328.96 万元变更用于本次收购。财务数据方面，2025 年三家标的公司合计营收约 6.24 亿元、2026 年一季度合计营收约 1.66 亿元。业内认为，播恩集团原生产基地集中于华东、华南，本次收购位于东北、华北的饲料资产，有助于利用原料主产区优势、拓展北方猪饲料及反刍饲料产品线，平抑经营波动。

6.3 本章速览

- 航新科技(300424)：2.8 亿-2.95 亿收购上海芯圣 51%股权、跨界 MCU 芯片。 
- 播恩集团：1.125 亿收购希杰沈阳/天津/聊城三家饲料公司。 
- 播恩集团终止两个募投项目、募投资金 9328.96 万变更用于收购。 

· 航新科技提示：本次为意向性协议、金额尚需协商、存在不确定性。 

— END —

本报告信息来源于公开媒体、交易所公告及法拍平台。

因内容繁多，难免存在疏漏，敬请谅解。

如有宝贵意见，请联系微信 [chuizichan](#)，邮箱 chuisoft@qq.com。

锤资产 © 2026