

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 9 月 26 日 | 星期六 | 第 183 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
1.1 新世界发展出售宁波「宁波塔」及杭州项目一期甲级写字楼、交易总金额超 17 亿元.....	4
1.2 本章速览	4
第二章 房地产热点新闻汇总.....	5
2.1 每日房地产政策.....	5
2.2 房地产公司热点动态	6
2.3 本章速览	7
第三章 国内 REITs 市场动态.....	7
3.1 华夏世纪金源商业 REIT 获受理、预计募集 24.19 亿元	7
3.2 华夏凯华商业 REIT 同日获受理、底层为广州轻纺城 AB 区	7
3.3 汇添富顺联商业 REIT 同日获受理	8
3.4 国泰海通信义光能基础设施 REIT 申报至深交所	8
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
4.1 本章今日无新增大宗经营性物业项目法拍	9
4.2 本章速览	9
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	9
5.1 湖州再挂四宗宅地、合计起拍约 5.65 亿元.....	9

5.2 绍兴越城区平江路 TOD 地块 7840 万元挂牌、10 月 15 日拍卖.....	10
5.3 本章速览	10
第六章 上市公司资产公告	10
6.1 中泽丰(01282.HK): 拟 4656.30 万港元出售香港金钟力宝中心二座物业.....	10
6.2 华宝国际(00336.HK): 拟 9000 万元收购印尼 HNB 烟弹公司 100%股权.....	11
6.3 上海广电电气(601616): 拟 3 亿元向控股孙公司转让安奕极工业 100%股权....	11
6.4 华丰股份(605100): 子公司拟出售三环集团股票、预计交易金额约 9886 万港元	11
6.5 凌云光(688400): 实控人拟询价转让 3.6%股份.....	12
6.6 本章速览	12

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 新世界发展出售宁波「宁波塔」及杭州项目一期甲级写字楼、交易总金额超 17 亿元

◎9 月 24 日，据香港多家媒体报道，新世界发展（00017.HK）出售旗下宁波项目甲级写字楼「宁波塔」及杭州项目一期甲级写字楼，交易范围包含写字楼单位、商铺及车位，总金额超过 17 亿元人民币（约合 2.53 亿美元）

香港房企新世界发展持续处置内地资产。据香港媒体报道，新世界发展近日出售旗下宁波项目甲级写字楼「宁波塔」以及杭州项目一期甲级写字楼，连同写字楼单位、商铺及车位等一揽子资产，交易总金额超过 17 亿元人民币。「宁波塔」位于宁波市鄞州区三江口核心区域，是宁波新世界 TOD 综合项目的组成部分，该甲级写字楼于 2021 年落成，吸引银行、保险、法律、国际贸易及海运等龙头企业进驻。

宁波新世界是集高端住宅、甲级写字楼、K11 购物艺术中心、中央艺术公园等于一体的综合开发项目，也是宁波首个获得 LEED「金级」与 WELL「金级」双认证的综合体。杭州项目为「新世界·城市艺术中心」一期甲级写字楼。

业内认为，新世界发展近月接连出售香港九龙凯悦酒店、分拆上海 K11、出售宁波及杭州写字楼，持续通过资产处置回收资金、降低负债、补充营运资金，折射出港资房企在行业调整期加速「轻资产化」的整体取向。

1.2 本章速览

- 新世界发展出售宁波「宁波塔」+杭州项目一期甲级写字楼、交易总金额超 17 亿元（含商铺车位）。

NEW

- 宁波「宁波塔」2021 年落成、宁波首个 LEED 与 WELL「金级」双认证综合体。NEW

- 新世界发展近月密集处置资产：出售香港酒店、分拆上海 K11、出售宁波及杭州写字楼。NEW

- 杭州项目为「新世界·城市艺术中心」一期甲级写字楼，属新世界发展持续「轻资产化」的又一落点。

NEW

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

国家层面

◎新修订《住房公积金管理条例》落地后，多地密集出台装修、物业费、契税提取细则

据公开报道，新修订的《住房公积金管理条例》自 9 月 20 日施行后，长沙、三明、宁德、九江等地密集落地装修、物业费、契税等提取新政，公积金使用场景正加速从「购房工具」向「租、购、修、养」住房消费全周期资金账户转型。

各省

◎福建三明、宁德发布公积金提取与贷款新政

据公开信息，福建三明市住房公积金管理委员会发布优化调整提取政策通知：支持提取公积金支付自住住房物业费，每年每人不超过 2000 元；购买自住住房契税可在取得完税凭证之日起 3 年内一次性提取；并放宽偿还省外商业性住房贷款提取条件，取消贷款「需为职工本人或配偶户籍地或工作地」的限制。

宁德市同步优化公积金使用政策：双职工家庭最高贷款额度由 100 万元提至 160 万元、单职工由 60 万元提至 100 万元；购买现房销售新建商品房可上浮 30%、二孩家庭上浮 20%、三孩家庭上浮 30%，并支持代际互助贷款、灵活就业人员「商转公」。

江西九江同步落地新政，将个体工商户、自由职业者、新业态从业人员等纳入公积金缴存范围，新增装修自住住房提取（按每平方米 2000 元、单套最高 30 万元）、适老化与适幼化改造提取（每项 3 万元）、契税及住宅专项维修资金提取，并实现「商转公」直转业务全覆盖。

单独城市

◎长沙发布公积金新政：装修、物业费可提取，商转公放宽至二套房

9 月 23 日，长沙市住房公积金管理委员会发布新政，新增装修住房、支付物业费两大提取情形：缴存人家庭支付首套或第二套自住房全屋装修费用可申请提取一次，装修单价不超过每平方米 1500 元、最高可提 21.6 万元；支付自住房物业费每年可提一次、额度不超过 3000 元。

购房政策方面，长沙将「商转公」贷款由「全市仅有唯一一套住房」放宽至「全市拥有不超过两套自住房」家庭，并统一孩及以上家庭贷款额度上浮 30%。新政自 2026 年 10 月 23 日起施行、

有效期 5 年，系落实新修订国务院《住房公积金管理条例》与湖南省「新湘十条」部署的具体实践。

2.2 房地产公司热点动态

| 人事

◎越秀地产上海营销总经理朱涛离职、象屿系关炜鹏接任

据界面新闻报道，地产营销条线的人事变动潮在上海延续。原越秀地产上海营销总经理朱涛于近期离职，由原象屿地产江苏区域营销总经理关炜鹏接任该岗位。业内认为，在「8·28」新政重塑行业销售逻辑的背景下，房企营销负责人正加快换防，以适配现房销售、现金流回正周期拉长的新要求。

| 公司大事

◎上海保利置业发行 2026 年第二期公司债、规模 6.26 亿元、利率 2.30%

9 月 24 日，保利置业集团宣布，其全资附属公司上海保利置业成功发行 2026 年第二期公司债券，发行规模 6.26 亿元、期限 5+2 年、票面年利率 2.30%，募集资金将用于置换发行人偿还债务融资工具的自有资金。相关文件已刊载于上海证券交易所网站。

◎佳兆业集团因强制可转换债券转换发行 12.46 亿股

9 月 25 日，佳兆业集团（01638.HK）公告，根据强制可转换债券转换进行分配与发行：其中 B 及 C 档转换发行 2.19 亿股，D、E、F、G 及 H 档转换发行 10.27 亿股，合计发行约 12.46 亿股，反映公司债务重组持续推进、可转债转股逐步落地。

◎港龙中国地产前 8 月合同销售 9.045 亿元、同比减少 74.89%

据公告，港龙中国地产（06968.HK）披露，2026 年前 8 个月合同销售金额共约 9.045 亿元，同比减少 74.89%，销售规模持续收缩。

| 项目动态

◎杭州兴耀颂云沙府规划方案公示、金沙湖再添改善供应

据公开信息，杭州市钱塘区金沙湖核心片区杭政储出〔2026〕34 号地块规划方案近日公示，案名定为「兴耀颂云沙府」，规划高层搭配小高层、全抬板社区设计、自带会所与下沉庭院。该地块系兴耀今年 6 月初以总价 6.95 亿元竞得的下沙单元宅地，成交楼面价 17959 元/平方米、溢价率约 23%，补足金沙湖板块改善供应。

2.3 本章速览

· 新修订公积金条例落地：长沙装修最高提 21.6 万、物业费每年 3000 元、商转公放宽至二套房。

NEW

· 福建三明物业费每年 2000 元、契税 3 年内提取；宁德双职工最高贷 160 万、现房销售上浮 30%。

NEW

· 越秀地产上海营销总经理朱涛离职、关炜鹏接任。 NEW

· 上海保利置业发 6.26 亿公司债利率 2.30%；佳兆业强制可转债转股 12.46 亿股。 NEW

· 港龙中国地产前 8 月合同销售 9.045 亿元、同比减少 74.89%。 NEW

· 杭州兴耀颂云沙府（金沙湖）规划方案公示、兴耀 6.95 亿拿下沙单元地块。 NEW

· 江西九江公积金将灵活就业人员纳入缴存、装修最高提 30 万、「商转公」直转全覆盖。 NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华夏世纪金源商业 REIT 获受理、预计募集 24.19 亿元

◎9 月 24 日，华夏世纪金源封闭式商业不动产证券投资基金审核状态更新为「已受理」，该基金 9 月 21 日申报、预计募集 24.19 亿元，底层资产为合肥滨湖方圆荟

商业不动产 REITs 受理队列再扩容。据深交所公募 REITs 信息平台，华夏世纪金源商业 REIT 于 9 月 24 日获受理，该基金 9 月 21 日申报、受理落在申报后第三个交易日。基金由华夏基金担任管理人、中信证券担任专项计划管理人与财务顾问、工商银行托管，预计募集 24.19 亿元，募集资金单一投向世纪金源体系内的合肥滨湖方圆荟，原始权益人北京雅金企业管理有限公司为世纪金源投资集团的全资子公司。

滨湖方圆荟位于合肥滨湖新区徽州大道，2010 年 10 月 1 日开业，是滨湖新区第一个大型商业项目，商场总建筑面积约 37.4 万平方米、可租赁面积约 20.2 万平方米，土地为商服用地、使用权至 2047 年底。该商场在 2025 年合肥购物中心客流榜单上排名第一，测算首年分派率约 4%。

3.2 华夏凯华商业 REIT 同日获受理、底层为广州轻纺城 AB 区

◎9 月 24 日，华夏凯华商业 REIT 审核状态更新为「已受理」，原始权益人为凯华（广州）不动产投资，底层资产为广州轻纺城 AB 区、可租面积约 1.66 万平方米

据深交所信息平台，华夏凯华商业 REIT 于 9 月 24 日获受理，原始权益人为凯华（广州）不动产投资有限公司，基金管理人为华夏基金、专项计划管理人为中信证券、托管人为工商银行。底层资产为广州轻纺城 AB 区，可租面积约 1.66 万平方米，测算 2026 年 4 至 12 月基金可供分配金额约 5427 万元、对应分派率约 5.78%。

3.3 汇添富顺联商业 REIT 同日获受理

◎9 月 24 日，汇添富顺联商业不动产投资基金审核状态更新为「已受理」，与华夏凯华、华夏世纪金源同日获受理

据深交所公募 REITs 信息平台，汇添富顺联商业 REIT 于 9 月 24 日获受理，与华夏凯华商业 REIT、华夏世纪金源商业 REIT 同日。商业不动产 REITs 受理队列持续扩容，标志着存量购物中心等商业资产证券化进入常态化申报阶段。

3.4 国泰海通信义光能基础设施 REIT 申报至深交所

◎9 月 23 日，国泰海通信义光能基础设施 REIT 正式申报，原始权益人为信义光能（芜湖）有限公司

据深交所官网，国泰海通信义光能基础设施 REIT 于 9 月 23 日申报，原始权益人为信义光能（芜湖）有限公司，基金管理人及专项计划管理人均为上海国泰海通证券资产管理有限公司，托管人为中信银行。基础设施类 REITs 资产类型进一步向新能源光伏等新质生产力领域延伸。

3.5 本章速览

- 华夏世纪金源商业 REIT 9/24 获受理、预计募集 24.19 亿、底层合肥滨湖方圆荟。NEW
- 华夏凯华商业 REIT 9/24 获受理、底层广州轻纺城 AB 区、分派率约 5.78%。NEW
- 汇添富顺联商业 REIT 9/24 获受理。NEW
- 国泰海通信义光能基础设施 REIT 9/23 申报、原始权益人信义光能（芜湖）。NEW
- 商业不动产 REITs 同日三单获受理，存量购物中心证券化进入常态化申报阶段。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。

4.1 本章今日无新增大宗经营性物业项目法拍

◎9月25日至26日，上海及浙江区域无新增大宗经营性物业项目法拍上架或成交，本章以速览形式提示后续观察标的

据阿里资产、京东拍卖等平台信息，9月25日至26日，上海及浙江区域未出现新的大宗商业综合体、整栋商办、酒店等经营性物业司法拍卖上架或成交。当前市场焦点集中于已上架、即将开拍的存量标的，后续进展将持续跟踪。

4.2 本章速览

- 后续观察：南京城市名人酒店 210 套房产 9/28 开拍（评估 3.94 亿、起拍 2.2 亿近腰斩）。
- 后续观察：台州天盛中心四拍 9/27 开拍、起拍 16.689 亿元。
- 速览：上海闵行区颙盛路 135 弄 65 号 301 室二拍 373.18 万成交、65 轮竞价（单套、非统计重点）。
- 速览：上海安舟酒店管理 100% 股权三拍起拍 576 万元（股权拍卖、非经营性物业、非统计重点）。
- 本章今日无新增大宗经营性物业项目法拍上架/成交，以速览呈现、不作回填。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 湖州再挂四宗宅地、合计起拍约 5.65 亿元

◎9月24日，湖州吴兴区、南浔区挂出四宗涉宅地块，合计出让面积约 7.98 万^m₂、总计容建筑面积约 10.5 万^m₂、起拍总金额约 5.65 亿元

湖州再推涉宅用地。据公告，湖州吴兴区、南浔区挂出四宗涉宅地块。其中吴兴区西山漾单元 01-04B 号地块（2026-32 号）占地 21644 平方米、容积率 1.0 至 1.3、最大计容建筑面积 28137 平方米，起拍总价 2.114 亿元、起拍楼面价 7513 元/平方米，建筑高度不超过 30 米，位于西山漾湿地公园旁。

南浔区三宗地块分别为：南林单元 01-15C-1 号地块（2026-33 号）占地 22832 平方米、起拍 2.07 亿元、起拍楼面价 6044 元/平方米；练南城镇单元 02-12H 地块（2026-34 号）占地 13040 平方米、起拍 5350 万元；练南城镇单元 02-12J 地块（2026-35 号）占地 22254 平方米、起拍 9310 万元。后两宗地块整体风格须体现新江南水乡特色。

5.2 绍兴越城区平江路 TOD 地块 7840 万元挂牌、10 月 15 日拍卖

◎9 月 24 日，绍兴市越城区 ZX-38CZ-04-01 地块（平江路 TOD 地块）挂牌，为零售商业用地、起始价 7840 万元、10 月 15 日 9 时拍卖

绍兴越城区推 TOD 商业地块。据公告，绍兴市越城区平江路 TOD 地块位于迪荡街道，东至平江路、南至人民东路、西至富中路、北至规划道路，宗地总面积 15457 平方米，主要用途为零售商业用地（14992 平方米）兼公共交通场站用地（465 平方米），容积率 2.0 至 2.15、建筑限高 60 米，起始价 7840 万元、加价幅度 100 万元、竞买保证金 1568 万元，采用增价拍卖、价高者得。

5.3 本章速览

· 湖州再挂四宗宅地（2026-32/33/34/35 号）、合计起拍约 5.65 亿元、吴兴区西山漾楼面价 7513 元/㎡。 

· 绍兴越城区平江路 TOD 地块（零售商业）7840 万元挂牌、10/15 拍卖。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 中泽丰(01282.HK)：拟 4656.30 万港元出售香港金钟力宝中心二座物业

◎9 月 25 日，中泽丰国际公告，间接全资附属公司超荣投资拟以 4656.30 万港元出售香港金钟道 89 号力宝中心二座 19 楼 1909 室商业物业

据港交所披露，中泽丰国际间接全资附属公司超荣投资与买方 Grand Dahlia Limited 订立协议，出售香港金钟道 89 号力宝中心二座 19 楼 1909 室商业物业，总代价约 4656.30 万港元、以现金分三期支付。该物业可售面积 2947 平方呎、出售单价约每平方呎 1.58 万港元，高于现行市场单价区间每平方呎 1.05 万至 1.50 万港元。出售所得款项净额拟用于偿还集团现有债务。

6.2 华宝国际(00336.HK): 拟 9000 万元收购印尼 HNB 烟弹公司 100%股权

◎9 月 25 日, 华宝国际公告, 全资附属公司 Nocton 及 World Concept 拟以 9000 万元现金收购 PT. Broad Far Indonesia 100%股权

据公告, 华宝国际全资附属公司 Nocton 及 World Concept 以总代价 9000 万元现金向博远及博远香港收购 PT. Broad Far Indonesia 100%股权, 完成后分别持股 99%及 1%。目标公司于 2021 年 10 月 27 日在印度尼西亚注册成立, 主要从事加热不燃烧 (HNB) 烟弹产品的生产及销售, 本次收购将补齐集团在中游制造环节的能力短板, 推动「上游原料+中游制造」纵向一体化。

6.3 上海广电电气(601616): 拟 3 亿元向控股孙公司转让安奕极工业 100%股权

◎9 月 25 日, 上海广电电气公告, 公司及全资子公司通用广电拟将合计持有的安奕极工业 100%股权以 3 亿元转让给控股孙公司极奕开关

据公告, 上海广电电气及全资子公司通用广电拟将合计持有的安奕极工业 100%股权转让给控股孙公司极奕开关, 交易对价合计 3 亿元, 其中公司转让 40%股权对价 1.2 亿元、通用广电转让 60%股权对价 1.8 亿元。本次交易系合并报表范围内的股权架构调整, 不构成关联交易及重大资产重组, 转让价款分两期支付、剩余价款分期于五年内付清。

6.4 华丰股份(605100): 子公司拟出售三环集团股票、预计交易金额约 9886 万港元

◎9 月 25 日, 华丰股份公告, 子公司华丰国际拟通过二级市场出售不超过 78.13 万股三环集团股票, 预计交易金额约 9886.20 万港元

据公告, 华丰股份子公司华丰国际拟通过二级市场出售不超过 781,300 股三环集团 (06951.HK) 股票资产, 其中已出售 420,900 股, 预计交易金额约 9886.20 万港元 (含交易费用)、账面成本 7836.44 万港元, 已出售部分较账面成本溢价 871.25 万港元。公司已授权管理层择机出售剩余不超过 360,400 股, 授权期限 12 个月。

6.5 凌云光(688400)：实控人拟询价转让 3.6%股份

◎9月25日，凌云光公告，控股股东、实控人之一姚毅及员工持股平台拟询价转让公司股份 1712.7 万股、占总股本 3.60%

据公告，凌云光控股股东、实际控制人之一、董事长兼总经理姚毅及东台凌杰、东台凌光两个员工持股平台拟询价转让公司股份 1712.7 万股（占总股本 3.60%），其中姚毅转让 1627.74 万股（占总股本 3.42%），转让原因为自身资金需求，出让方委托中金公司组织实施询价转让，本次转让不涉及控制权变更。

6.6 本章速览

· 中泽丰(01282.HK)：拟 4656.30 万港元出售香港力宝中心二座 19 楼物业、单价 1.58 万港元/呎。

NEW

· 华宝国际(00336.HK)：拟 9000 万元收购印尼 HNB 烟弹公司 100%股权。NEW

· 上海广电电气(601616)：拟 3 亿元向控股孙公司转让安奕极工业 100%股权。NEW

· 华丰股份(605100)：子公司拟出售三环集团股票、预计交易金额约 9886 万港元。NEW

· 凌云光(688400)：实控人拟询价转让 3.6%股份、中金公司组织实施。NEW

· 高阳科技(00818.HK)：容联云合并协议获股东特别大会约 99.98%批准、拟出售容联云权益。NEW

— 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