

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 9 月 28 日 | 星期一 | 第 185 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 新加坡胜捷企业拟 3.64 亿港元收购香港北角仁和大厦	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	6
第三章 国内 REITs 市场动态.....	7
3.1 平安西安高科产业园 REIT 今日询价、入池资产估值 12.93 亿元.....	7
3.2 首批燃煤发电 REITs 注册生效、华夏华润电力与长城华能领衔	7
3.3 国泰海通信义能源新能源 REIT 获受理、拟募集 16.21 亿元.....	8
3.4 已上市公募 REITs 达 89 只、总市值 2322.4 亿元.....	8
3.5 多只 REITs 询价推进、银华粤海水务定价溢价 9%	8
3.6 本章速览	9
第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息.....	9
4.1 龙港世纪新城融创凯迪中心再降价、起拍 3.2341 亿元	9
4.2 绍兴柯桥冠成国际商业中心影城资产 2120 万元起拍.....	9
4.3 台州天盛中心四拍 9 月 27 日开拍、结果待公告	10
4.4 南京城市名人酒店 210 套房产今日开拍	10

4.5 本章速览	10
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	11
5.1 上海第十批次土拍 9 月 29 日开拍、四幅宅地 141.9 亿起拍	11
5.2 本章速览	11
第六章 上市公司资产公告	12
6.1 恩捷股份(002812): 拟 11.5 亿元收购亿纬锂能持有的湖北恩捷 45%股权.....	12
6.2 通鼎互联(002491): 拟 1 亿元收购南京和本机电 14.2984%股权.....	12
6.3 浙江海正药业(600267): 股东浙江国贸拟 7.51 亿元协议转让 6.16%股份	12
6.4 京蓝科技(000711): 拟拍卖转让中科鼎实 77.7152%股权、起拍价 5000 万元.	13
6.5 本章速览	13

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 新加坡胜捷企业拟 3.64 亿港元收购香港北角仁和大厦

◎据新加坡交易所公告，新加坡上市的胜捷企业（Centurion）拟通过与其控股股东胜捷产业 50:50 合资公司，以 3.64 亿港元（约 5940 万美元）收购香港北角渣华道 70 号仁和大厦，并改建为租赁住房

新加坡房企再度出手香港存量物业。据新加坡交易所公告及公开报道，胜捷企业（Centurion Corporation）拟通过与其控股股东胜捷产业（Centurion Properties）各持股 50%的合资公司，以 3.64 亿港元（约 5940 万美元）收购香港北角渣华道 70 号仁和大厦（Yan Woo Building），这是公司在港拓展学生宿舍与租赁住房组合的最新一单。

仁和大厦于 2000 年建成，为北角渣华道与糖水道交汇处一栋 26 层商住综合体，坐拥 75 年政府土地租约（1921 年 9 月 5 日起、可续期 75 年）。全栋由 42 个住宅单元（总楼面约 26070 平方英尺）及 9 个商业单元（总楼面约 8216 平方英尺）组成，商业部分位于地下至 2 楼，出租予餐饮、药房、电讯、兽医及便利店等业态，可在改造期间提供稳定的租金现金流。

胜捷企业为新加坡交易所上市的长租住宿运营商，专注工人宿舍与学生公寓，此前已在香港布局多栋租赁住房。公司表示，收购后将逐步对 42 个住宅单元进行改建并转为租赁住房。市场人士认为，香港酒店与商住物业估值已自疫后明显回落，新加坡机构资本正借周期窗口折价吸纳核心地段存量物业，这与本月 UOL 拟收购九龙凯悦酒店等动作共同印证区域买家对香港核心资产的抄底意愿回升。

1.2 本章速览

- 新加坡胜捷企业拟 3.64 亿港元收购香港北角渣华道 70 号仁和大厦（26 层、42 住宅+9 商业、拟改建租赁住房）。
- 本周香港大宗成交活跃：新世界九龙凯悦酒店 UOL 洽谈中、上环宜必思/柏廷坊等标的此前已陆续易主。
- 今日为周一，境内 3000 万以上新增大宗成交披露较少，重点跟踪香港及一线城市自用型买家动向。

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

◎央行货币政策委员会三季度例会：加大逆周期调节力度、加强对「六张网」建设金融支持

据上海证券报报道，近日召开的中国人民银行货币政策委员会 2026 年第三季度例会明确，要继续实施适度宽松的货币政策，加大逆周期调节力度，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，加强货币财政政策协同配合，促进经济稳定增长和物价合理回升。会议突出「加大逆周期调节力度」，并首次强调对「六张网」建设的金融支持，汇率稳定相关表述也有所增加。

各省

◎湖北七部门印发 20 条措施，聚焦刚需、改善与青年安居

据湖北省住建厅及公开报道，湖北省住建厅联合省委网信办、省财政厅、省自然资源厅、人行湖北省分行、金融监管总局湖北监管局、共青团湖北省委等七部门，印发《湖北省进一步满足刚性和改善性住房需求的若干措施》，推出 20 条举措。

政策聚焦刚需、改善、青年安居三大重点群体，从商品房消费支持、住房「以旧换新」、高品质住宅建设、青年人才安居、公积金政策优化、市场宣传引导六个方面综合施策，通过补贴与信贷协同发力、定向降低置业门槛，释放购买力。

◎江苏印发「十五五」城市更新专项规划、广东就支持城市更新行动若干措施征求意见

存量时代城市更新顶层设计密集落位。据公开报道，江苏省印发「十五五」城市更新专项规划，广东就支持城市更新行动若干措施公开征求意见；湖北、珠海等地推进住房「以旧换新」与收购二手房，珠海等地同步发放购房补贴。多地政策从单一的购房刺激，转向「城市更新+存量盘活+购房支持」的组合施策，以稳定市场预期。

单独城市

◎广州拟全面放开公积金全国购房提取，新增装修、物业费等提取场景

据广州住房公积金管理中心近日发布的《关于优化住房公积金提取政策的通知（征求意见稿）》，广州拟推出七大优化举措，其中明确缴存人可申请提取本人公积金账户余额用于在全国范围内购买自住住房，全面放开异地购房提取限制。

无房租提取额度上限拟调高至每月 2500 元，生育二孩及以上家庭可上浮 40%；同时新增住房装修、物业费、城镇老旧住房自主更新三大提取场景，装修提取按建筑面积最高 1300 元/平方米核定，同一缴存人再次以装修名义提取需间隔满 10 年。广州也是首批响应国务院新修订《住房公积金管理条例》并出台配套细则的重点城市之一。

2.2 房地产公司热点动态

公司大事

◎*ST 利达因关联方占用 17.03 亿元收江苏证监局 900 万元罚单

据公司公告及每日经济新闻报道，*ST 利达公告称，2020 年 1 月至 2022 年 12 月，公司发生关联方非经营性资金占用合计 17.03 亿元，未及时披露且相关定期报告存在重大遗漏、虚假记载。江苏证监局对公司责令改正、给予警告，并处以 900 万元罚款；对顾益明等 5 名相关责任人给予警告并处以 210 万元至 1620 万元不等的罚款，同时对顾益明采取 5 年证券市场禁入措施。

资金归还方面，截至 2026 年 4 月 22 日，关联方已归还全部占用资金及利息。公司当前仍带退市风险警示，后续追偿与整改成效是市场关注重点。

◎碧桂园与深汕城综集团签署战略合作框架协议、聚焦存量资产盘活

据公开报道，碧桂园与深汕特别合作区深汕城综集团签署战略合作框架协议，双方将聚焦存量资产盘活、代管代建、商业运营、文旅等领域开展合作，被视为出险房企轻资产转型、借国资平台盘活存量的又一探索。

人事

◎铖昌科技选举罗珊珊为董事长、方正科技选举由杨为董事长

据交易所公告及公开信息，铖昌科技（001270）选举罗珊珊为董事长并聘任多名高管，方正科技（600601）选举由杨为董事长。两宗均为上市公司董事会换届后的治理架构调整，与主业经营衔接平稳。

2.3 本章速览

- 央行三季度例会：加大逆周期调节力度、首次强调「六张网」建设金融支持。 NEW
- 湖北七部门 20 条措施：聚焦刚需、改善、青年安居，补贴+信贷协同发力。 NEW
- 广州拟全面放开公积金全国购房提取、装修按最高 1300 元/m²提取。 NEW

- *ST 利达关联方占用 17.03 亿收 900 万罚单、顾益明 5 年市场禁入。 NEW
- 碧桂园与深汕城综集团签署战略合作框架协议、聚焦存量资产盘活。 NEW
- 江苏印发「十五五」城市更新专项规划、广东城市更新措施征求意见、珠海购房补贴。 NEW
- 铖昌科技罗珊珊任董事长、方正科技由杨任董事长。 NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 平安西安高科产业园 REIT 今日询价、入池资产估值 12.93 亿元

◎9 月 28 日，平安西安高科产业园 REIT 启动网下询价，询价区间 2.914 元/份至 3.561 元/份，入池资产估值规模 12.93 亿元、较首次申报下调约 4.93%，基金代码 180107

平安基金管理的首个产业园 REITs 项目今日（9 月 28 日）正式启动网下询价。据基金询价公告，平安西安高科产业园 REIT 询价区间为 2.914 元/份至 3.561 元/份，基金代码 180107，中国证监会准予发售的基金份额总额为 4 亿份，其中初始战略配售 2.7556 亿份、占比 68.89%（原始权益人及其关联方拟认购 1.4526 亿份、占比 36.315%）。

该基金为陕西首单本土公募 REITs。入池资产位于陕西西安，估值规模 12.93 亿元，较首次申报的 13.6 亿元下调约 4.93%。按询价最高价计算名义分派率约 4.66%、按最低价计算约 5.69%。

3.2 首批燃煤发电 REITs 注册生效、华夏华润电力与长城华能领衔

◎华夏华润电力燃煤发电 REIT、长城华能燃煤发电 REIT、招商资管招商蛇口商业不动产 REIT 于 9 月 20 日同日获证监会注册批复，前两单为首批燃煤发电公募 REITs

能源基础设施 REITs 实现实质性破冰。据中国基金报、中财网等报道，华夏华润电力燃煤发电 REIT 与长城华能燃煤发电 REIT 于 9 月 20 日获证监会准予注册，成为市场首批燃煤发电公募 REITs；同期招商资管招商蛇口商业不动产 REIT 亦注册生效。

市场分析认为，煤电 REITs 获批具有标志性意义，不仅拓宽底层资产类型，更释放出「稳增长+能源安全」双主线下的政策支持信号，存量优质基建资产估值有望在制度完善与扩围预期下迎来重估。其中，长城华能燃煤发电 REIT 已于 9 月 28 日启动网下询价。

3.3 国泰海通信义能源新能源 REIT 获受理、拟募集 16.21 亿元

◎据机构 REITs 周报，国泰海通信义能源新能源 REIT 本周获深交所受理，拟募集 16.21 亿元，底层为安徽芜湖 100MW+六安 150MW 光伏电站，2027 年预计分派率 15.49%

新能源基础设施 REITs 再添新单。据申万宏源固收研究及合凡资产周报，国泰海通信义能源新能源 REIT 本周获深交所受理，项目估值与预计募集金额均为 16.21 亿元，基金存续期 14 年；底层资产为安徽芜湖 100MW 光伏电站及安徽六安 150MW 光伏电站，2027 年预计分派率 15.49%。该基金原始权益人为信义光能（芜湖）有限公司，发起方为信义能源控股。

3.4 已上市公募 REITs 达 89 只、总市值 2322.4 亿元

◎据机构周报，截至 9 月 24 日，我国已上市公募 REITs 为 89 只、总市值 2322.4 亿元；本周中证 REITs 全收益指数收于 948.85 点、上涨 0.56%

据合凡资产发布的公募 REITs 周度跟踪报告（覆盖 9 月 21 日至 9 月 24 日），截至 9 月 24 日，我国已上市公募 REITs 为 89 只，总市值 2322.4 亿元。二级市场方面，本周中证 REITs 全收益指数收于 948.85 点、上涨 0.56%，本周成交金额 15.77 亿元，平均换手率 0.32%/日。

本周市场 63 单收涨、26 单收跌，7 个板块收涨、2 个板块收跌，保障房板块领涨。据开源证券研报，当前商业不动产 REITs 试点加速落地，底层资产加速向酒店、文创街区等新业态扩容，整体定价正从稀缺性溢价转向基本面分化。

3.5 多只 REITs 询价推进、银华粤海水务定价溢价 9%

◎据机构 REITs 周报，本周银华粤海水务水利 REIT 最终定价溢价率 9%、认购倍数 218 倍；华泰紫金华住安住、华夏凯德、广发新城吾悦、国金嘉泽等多只 REITs 进入询价环节

一级发行热度延续。据申万宏源固收研究周报，本周询价的银华粤海水务水利 REIT 最终定价溢价率 9%、认购倍数 218 倍。当前已获批尚未询价的项目有 5 单，包括华润电力煤电 REIT、长城华能煤电 REIT、西安高科产业园 REIT、博时山东铁投路桥 REIT、招商蛇口商业不动产 REIT。

此外，华泰紫金华住安住商业不动产 REIT、华夏凯德商业不动产 REIT、广发新城吾悦商业不动产 REIT、国金嘉泽新能源 REIT 等多只产品本周进入询价环节；中金杭州安居 REIT、中金菜鸟仓储物流 REIT 则已完成募集。

3.6 本章速览

- 平安西安高科产业园 REIT 今日 9/28 询价、估值 12.93 亿（下调 4.93%）、分派率约 4.66%-5.69%。 
- 华夏华润电力/长城华能燃煤发电 REIT、招商资管招商蛇口商业 REIT 9/20 注册生效（首批煤电 REITs）。 
- 国泰海通信义能源新能源 REIT 获受理、拟募 16.21 亿、芜湖 100MW+六安 150MW 光伏。 
- 已上市公募 REITs 89 只、总市值 2322.4 亿，本周中证 REITs 全收益指数涨 0.56%。 
- 银华粤海水务 REIT 定价溢价 9%、认购 218 倍；华泰紫金华住安住等 5 单已获批待询价。 

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 龙港世纪新城融创凯迪中心再降价、起拍 3.2341 亿元

◎9 月 27 日，温州龙港世纪新城融创凯迪中心项目再次降价挂牌拍卖，起拍价 3.2341 亿元；开发主体浙江凯弘文旅集团已破产清算，融创为品牌合作方

温州龙港一宗停工综合体项目再次上拍。据龙港网报道，龙港世纪新城融创凯迪中心项目再次降价挂牌拍卖，起拍价 3.2341 亿元。项目开发主体为浙江凯弘文旅集团（凯迪控股），融创为品牌合作方；2021 年以 7.22 亿元拿下世纪新城三宗地块，规划住宅、150 米五星级温德姆酒店及商业综合体。

因拿地成本高、超高层酒店建安投入巨大，叠加融创流动性危机后资金断档，项目 2022 年起全面停工，涉诉执行标的超 6.6 亿元。2026 年 2 月温州中院正式受理浙江凯弘文旅集团破产清算，破产管理人将凯迪中心地块、在建工程及售楼处动产整体打包司法拍卖，本次起拍价较评估价已大幅折让。

4.2 绍兴柯桥冠成国际商业中心影城资产 2120 万元起拍

◎9 月 27 日，绍兴市柯桥区柯岩街道冠成国际商业中心 1 幢 0302 室房地产正在竞价，当前价 2120 万元、评估价 3778 万元，为在营的中影·国际影城

据阿里拍卖平台信息，绍兴市柯桥区柯岩街道冠成国际商业中心 1 幢 0302 室房地产正在公开竞价，当前价 2120 万元、评估价 3778 万元。标的位于第 3 至 4 层，房屋建筑面积 4781.15 平方米、相应土地使用权面积 2185.46 平方米，用途为商业用地/商业，权利性质为出让/商品房。该房产为在营的中影·国际影城（柯桥冠成商业中心店），截至 9 月 27 日尚未有人出价。

4.3 台州天盛中心四拍 9 月 27 日开拍、结果待公告

◎台州天盛中心第四次拍卖于 9 月 27 日开拍，起拍价约 16.689 亿元，前三次均流拍，本次成交结果待公告

台州地标综合体天盛中心进入四拍阶段。该项目第四次拍卖于 9 月 27 日 10 时开拍，起拍价约 16.689 亿元，前三次起拍价自首拍约 28.685 亿元一路下调，均已流拍。该标的为 58 万平方米综合体，涵盖办公、精装公寓、住宅、五星级酒店及商业 mall，司法拍卖通常持续 24 小时，最终成交结果以阿里拍卖平台公告为准。

4.4 南京城市名人酒店 210 套房产今日开拍

◎9 月 28 日上午，浙江高院上架的南京城市名人酒店 210 套房产开拍，评估价约 3.94 亿元、起拍价 2.2 亿元

据公开信息，南京城市名人酒店 210 套房产于 9 月 28 日上午开拍，该标的由浙江高院上架，评估价约 3.94 亿元、起拍价 2.2 亿元、约为评估价的五六折。项目位于南京市鼓楼区中山北路核心地段，210 套房产打包处置体量较大，成交结果以拍卖平台公告为准。

4.5 本章速览

- 龙港世纪新城融创凯迪中心再降价拍卖、起拍 3.2341 亿元（开发主体凯弘文旅已破产清算）。
- 绍兴柯桥冠成国际商业中心影城资产 2120 万起拍、评估 3778 万、9/27 在拍（商业、非统计重点）。
- 台州天盛中心四拍 9/27 开拍、起拍 16.689 亿、结果待公告。
- 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。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 上海第十批次土拍 9 月 29 日开拍、四幅宅地 141.9 亿起拍

◎上海第十批次土拍将于 9 月 29 日开拍，共 4 幅宅地、总出让面积约 12.12 万平方米、141.9 亿起拍，分布于虹口北外滩、杨浦江湾、闵行古美、宝山吴淞

上海第十批次土拍明日开槌，与第九批次仅隔一周。据今日房产及公开报道，本次共四幅宅地，总出让面积约 12.12 万平方米、141.9 亿起拍，分布于虹口、杨浦、闵行、宝山四大区域。

其中，杨浦区江湾历史文化风貌区 020-02 地块为纯住宅用地，出让面积约 1.86 万平方米、容积率 2.4，起始总价 24 亿元、起始楼板价约 5.4 万元/平方米（约 53988 元/㎡），紧邻地铁 10 号线三门路站，未来将与规划的 20 号线形成双轨交汇，周边悦江湾、国誉府等新盘均价约 9.9 万-10.7 万元/平方米。

虹口区北外滩地区 hk285-06 地块为住宅及科研设计混合用地，出让面积约 1.79 万平方米，紧邻地铁 12 号线国际客运中心站；闵行区古美北社区 02 单元 113-07、113-08 地块为 12 号线东兰路站地铁上盖、住宅与文体娱乐混合用地；宝山区炮台湾公园社区 BSP0-1201 单元 C7-a-25 地块临近吴淞炮台湾国家湿地公园，为纯住宅用地、出让面积约 3 万平方米、容积率 1.5、限高 36 米。

5.2 本章速览

- 上海第十批次土拍 9/29 开拍：4 幅宅地、总出让面积约 12.12 万㎡、141.9 亿起拍。 
- 杨浦江湾 020-02 地块起始 24 亿、楼板价约 5.4 万/㎡；虹口北外滩 hk285-06 为住宅+科研混合用地。 
- 据某市场机构数据，第 39 周上海成交 6 宗地、合计收金约 129.7 亿元、位居全国城市榜首。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 恩捷股份(002812): 拟 11.5 亿元收购亿纬锂能持有的湖北恩捷 45%股权

◎9月27日, 恩捷股份公告, 控股子公司上海恩捷与亿纬锂能签署股权转让协议, 拟以 11.5 亿元收购亿纬锂能持有的湖北恩捷新材料 45%股权, 交易完成后持股 100%

据公告, 恩捷股份控股子公司上海恩捷与亿纬锂能签署《湖北恩捷新材料科技有限公司股权转让协议》, 拟以自有及自筹资金 11.5 亿元收购亿纬锂能持有的湖北恩捷 45%股权。交易完成后, 上海恩捷将持有湖北恩捷 100%的股权, 湖北恩捷成为公司全资子公司, 进一步增厚隔膜主业产能与业绩并表比例。

6.2 通鼎互联(002491): 拟 1 亿元收购南京和本机电 14.2984%股权

◎9月27日, 通鼎互联公告, 公司及全资子公司上海鼎启芯曜拟以现金 1 亿元收购华浩持有的南京和本机电 14.2984%股权, 持股比例由 55%升至 69.30%

据公告, 通鼎互联及全资子公司上海鼎启芯曜科技拟以现金 1 亿元, 收购华浩直接及间接持有的南京和本机电设备科技有限公司 14.2984%股权, 交易完成后公司直接及间接持股比例由 55.00% 升至 69.30%。本次交易系基于对储能消防赛道发展前景的看好, 进一步增持并巩固对目标公司的控制权。

6.3 浙江海正药业(600267): 股东浙江国贸拟 7.51 亿元协议转让 6.16%股份

◎9月28日, 海正药业公告, 持股 5%以上股东浙江省国际贸易集团以 10.34 元/股协议转让 7267.3907 万股 (占总股本 6.16%) 给金浦浙展股权投资(丽水)合伙企业, 转让价款总额约 7.5145 亿元

据公告, 海正药业持股 5%以上股东浙江省国际贸易集团有限公司通过公开征集转让方式, 与受让方金浦浙展股权投资(丽水)合伙企业(有限合伙)签署股份转让协议, 以 10.34 元/股协议转让 7267.3907 万股无限售 A 股流通股 (占总股本 6.16%), 标的股份转让价款总额 751448198.38 元 (约 7.5145 亿元)。

6.4 京蓝科技(000711): 拟拍卖转让中科鼎实 77.7152%股权、起拍价 5000 万元

◎9 月 27 日, 京蓝科技公告, 拟通过公开网络拍卖方式出售中科鼎实环境工程 77.7152%股权及相关债权, 首次拍卖起拍价 5000 万元

据公告, 京蓝科技拟通过公开网络拍卖方式出售中科鼎实环境工程有限公司 77.7152%股权及相关债权。为提高资产处置效率、充分吸引意向竞买人, 公司拟以 5000 万元作为首次拍卖起拍价。若按首次起拍价完成交易, 公司合并口径预计将产生约 5517.86 万元处置损失 (以 2026 年 6 月 30 日财务数据测算), 交易完成后中科鼎实不再纳入合并报表范围。

6.5 本章速览

- 恩捷股份(002812): 拟 11.5 亿元收购亿纬锂能持有的湖北恩捷 45%股权、交易后持股 100%。 NEW
- 通鼎互联(002491): 拟 1 亿元收购南京和本机电 14.2984%股权、持股升至 69.30%。 NEW
- 浙江海正药业(600267): 股东浙江国贸拟 7.51 亿元协议转让 6.16%股份给金浦浙展。 NEW
- 京蓝科技(000711): 拟拍卖转让中科鼎实 77.7152%股权、起拍价 5000 万元。 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