

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 6 日 | 星期二 | 第 193 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 香港「新船王」桂四海 6.5 亿港元放售傲璇银主盘、较买入价高约 56%.....	4
1.2 国庆假期大宗交易市场进入休整期、境内无 3000 万以上新增大宗.....	4
1.3 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	8
第三章 国内 REITs 市场动态.....	9
3.1 华夏凯华商业 REIT 获深交所受理、底层为广州国际轻纺城 AB 区，有望成首单纺织类专业市场 REIT	9
3.2 国庆假期公募 REITs 交易所休市、10 月拟发行新基金 96 只其中 REITs6 只	9
3.3 本章速览	10
第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息.....	10
4.1 国庆假期上海及浙江无新增大宗经营性物业项目法拍	10
4.2 本章速览	10
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	11
5.1 国庆假期上海及浙江土地市场休市、无新增挂牌或成交.....	11
5.2 本章速览	11

第六章 上市公司资产公告	11
6.1 东方证券（600958）：拟发行 A 股股份并支付现金收购上海证券 100%股权、 证监会已受理	11
6.2 本章速览	12

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 香港「新船王」桂四海 6.5 亿港元放售傲璇银主盘、较买入价高约 56%

◎远航集团创始人桂四海（人称「新船王」）近日放售香港司徒拔道「傲璇」5 楼全层单位，叫价约 6.5 亿港元、每平方呎约 12.6 万港元，较约 3 年前 4.18 亿港元承接价高约 56%，该物业原为陈红天（祥祺集团）银主盘

据明报及东网 10 月 5 日、6 日报道，由太古地产发展的香港司徒拔道豪宅「傲璇」，其 5 楼全层单位近日放售，叫价约 6.5 亿港元。该单位实用面积约 5152 平方呎，外连露台可饱览维港海景，按叫价折算每平方呎约 12.6 万港元。

该物业原为陈红天（祥祺集团）银主盘，桂四海约 3 年前以 4.18 亿港元承接，此次放售叫价较承接价高约 56%。「傲璇」为香港著名超级豪宅盘，全为全层或复式单位，每户实用面积至少 4800 余平方呎，曾多次登上「亚洲楼王」宝座。此单属单套豪宅放售、非大宗经营性物业交易，因金额过亿元且具银主盘属性，作境外高端资产观察记录，不作为内地大宗交易统计口径。

1.2 国庆假期大宗交易市场进入休整期、境内无 3000 万以上新增大宗

◎10 月 6 日为国庆假期最后一日，境内大宗不动产交易市场基本休市，未出现 3000 万元以上的新增成交或挂牌大宗，前期密集成交的写字楼、酒店、商业综合体均进入交割与整备阶段

国庆假期前后，境内大宗不动产交易市场进入惯例休整期，交易所、产权交易机构及主要中介停市，10 月 6 日未出现 3000 万元以上的新增成交或挂牌大宗。此前已披露的拼多多收购上海陆家嘴星展银行大厦、禹洲集团出售香港中环中心物业等交易均处于交割或后续整备阶段。

从境外看，香港高端物业市场仍有零星放售——除前述傲璇银主盘外，恒生银行创办人何善衡家族成员近日以 4950 万港元购入中半山帝景园低层三房单位（实呎约 32566 港元）。整体而言，长假尾段大宗市场以「观望+休整」为主，节后首个完整交易周（10 月 8 日起）将是观察政策效应与存量大宗盘活节奏的关键窗口。

1.3 本章速览

· 香港「新船王」桂四海约 6.5 亿港元放售傲璇 5 楼银主盘、每呎约 12.6 万港元、较承接价高约 56%（境外豪宅、非统计口径）。

· 国庆假期最后一日境内大宗交易休市、无 3000 万以上新增大宗，节后 10 月 8 日进入观察窗口。



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 / 各省 / 单独城市

◎国庆假期最后一日，政策面进入落地执行期，无新增国家级重大房地产政策

10 月 6 日为国庆假期最后一日，国家层面未出台新的房地产调控政策，前期密集推出的商品住房销售制度改革、居民购房贷款贴息、现房销售细则等政策继续进入落地执行期。据媒体测算，本次房贷贴息政策中央财政承担 90% 资金、五年总规模约 600 亿元，单户最高可减负近 5 万元利息，实际贷款利率从 3.06% 降至 2.06%，相当于让利约三分之一。假期期间各地以房展会、购房季等活动执行跟踪为主。

◎福建全省公积金新政集中落地：福州、厦门、泉州、三明、莆田、龙岩、宁德等地相继出台物业费提取、购房契税提取等政策

据人民网福建频道及福建省住建厅消息，为落实新修订《住房公积金管理条例》，福建省住建厅在年初装修、车位公积金提取政策基础上，新增自住住房物业费提取、购房契税提取两项惠民举措，同步优化装修提取与还贷提取政策。其中物业费提取支持缴存人按半年或按年申请；购房缴纳的契税可计入购房支出总额、允许提取账户余额用于缴纳契税；还贷提取频次提高至可按月或按年，偿还省外住房贷款无需再提交户籍、缴存或社保证明。

目前福州、厦门、泉州、三明、莆田、龙岩、宁德等地已落地出台相关实施政策，其他地市正加快研究制定。此次系福建省住建厅层面的统一部署，与国庆前南平、三明等地的市级政策形成上下联动，折射出「公积金提额、扩提取、降门槛」成为本轮地方稳楼市的重要抓手。

◎海南公积金新政：最高贷款基准额度上调至单方 100 万元、夫妻双方 120 万元，支持租房、物业费、购房首付款等多场景提取

据海南省政府网及人民网海南频道 9 月 21 日报道，海南省住房公积金管理局局长周高明在新闻发布会上披露，海南将以新修订《住房公积金管理条例》落地为契机，推动制度功能由单一购房支持工具向住房全生命周期消费场景拓展。在贷款支持上，最高贷款基准额度统一上调至单方职

工 100 万元、夫妻双方 120 万元，并研究「多缴多贷、长缴多贷」机制，高层次人才、多子女家庭、绿色建筑、保障性住房等还可叠加额度上浮。

在提取使用上，海南将实施租房提取、物业费提取、支付购房首付款提取、缴存人子女购房提取、加装电梯提取、异地贷款提取等政策，并加力推进「商转公」及「带押直转」模式。国庆假期多省公积金政策集中松绑，与房贷贴息形成政策共振。

◎广东汕尾国庆置业叠加五大红利：购房补贴、公积金、商贷、贴息、个税退税全方位减负

据汕尾日报 10 月报道，汕尾市国庆期间叠加购房补贴、公积金提取与贷款、商业贷款、贷款贴息及个税退税五方面利好。购房补贴方面，2026 年 3 月 24 日至 2027 年 9 月 30 日，城区购买新建商品住房 140 平方米（含）以下每套补贴 2 万元、以上补贴 4 万元，不限户籍；初婚或初育家庭、多子女家庭可各补贴 2 万元，单家庭累计最高不超过 6 万元。

信贷方面，商贷全面落实「认房不认贷」，首付比例最低统一为 15%；公积金贷款持有人才房票可上浮 30%、四类人才上浮 50%、最高 117 万元；自 10 月 1 日起实施居民购房贷款贴息、单户最高贴息贷款规模 100 万元。汕尾「购房补贴+公积金+贴息」的组合，是三四线城市借政策窗口激活刚需的典型样本。

2.2 房地产公司热点动态

| 港股内房股走强：雅居乐涨超 7%、融信中国涨超 8%

◎10 月 6 日港股内房股集体走强，融信中国涨 8.54%、雅居乐集团涨 7.09%、远洋集团涨 6.45%、世茂集团涨 4.26%，主要受境外债重组进展及政策预期提振

据财联社及每日经济新闻 10 月 6 日报道，港股房地产股走强，截至发稿，融信中国（03301.HK）涨 8.54%、雅居乐集团（03383.HK）涨 7.09%、远洋集团（03377.HK）涨 6.45%、世茂集团（00813.HK）涨 4.26%。此前一日（10 月 5 日）恒指收涨 0.28%、报 24040.34 点，但内房股整体表现疲软；10 月 6 日盘中板块情绪明显回暖，主要受雅居乐境外债重组重大进展、世茂清盘呈请应对预期及节后政策落地预期等因素提振。

从隔夜美股看，中国资产集体走高，纳斯达克中国金龙指数涨 1.61%，阿里巴巴涨超 4%、拼多多涨超 3%，富途控股涨超 7%。港股内房股的修复，与境内「国庆楼市热度不减」的基本面形成呼应，反映市场对四季度政策托底与行业化债落地的预期边际改善。

| 公司大事

◎雅居乐境外债务重组重大进展：拟发行 91.99 亿股新股、占重组后股本约 64.6%，债权人「以债换控股权」

据雅居乐集团 10 月 5 日发布的境外债务重组重大进展公告，公司与持有现有银团贷款未偿还本金总额约 61.5% 的协调委员会接近敲定重组条款清单。据明报及每日经济新闻 10 月 6 日报道，本次重组代价形式为发行新公司股份或新可交换债券，涉及合计约 91.99 亿股新股，占紧随重组完成时扩大后股本约 64.6%；拟化解总额约 51.83 亿美元的全品类境外金融债务。

与行业主流的温和路线（展期、降息、少量股权补充）不同，雅居乐本次选择以债转股为核心、出让上市公司控股权的重组模式，重组完成后境外债权人将成为实际控制人，原创始股东股权稀释至次要地位。据企业半年报数据，公司上半年合约预售金额仅 38 亿元、同比下滑 26.5%，股东应占亏损 88.3 亿元，经营造血能力持续走弱。目前方案仍处于谈判文本阶段，最终落地需经债权人表决、多司法辖区审批等关卡。

丨国庆楼市：核心区收回折扣、远郊降价走量，分化加剧

◎据央视新闻、澎湃新闻及媒体 10 月 5 日、6 日报道，上海浦东森兰「越秀·天屿」项目 147 套房当天售罄、成交额超 12.36 亿元、认购率 252%；上海二手房 9 月网签 23581 套、同比涨超 15%，创近六年同期新高

国庆假期上海楼市热度不减，部分热门项目再现「日光」行情。位于浦东森兰板块的「越秀·天屿」项目（9 月 26 日开盘）147 套房当天售罄、成交额超过 12.36 亿元、认购率达到 252%，其 5.3 米抬板设计、2860 平方米会所、两梯两户无连廊等产品配置吸引了大批本地改善客。据上海地产数据，9 月二手房网签 23581 套、同比上涨超 15%，为近六年同期最高；月度成交已连续七个半月突破 2.3 万套。

但市场呈现明显分化：核心区楼盘悄悄收回折扣、远郊继续降价走量。据媒体援引市场机构监测数据，国庆期间北京、上海、广州等城市核心板块新盘到访与认购量环比回升，部分项目收回前期特价房源与额外折扣；远郊板块则仍在降价、送车位、首付分期。例如上海郊环外某新盘推 2688 套房仅卖出 311 套、去化率 11.6%，与核心区的「日光」形成鲜明对比。房贷贴息政策（首套、面积不超 120 平方米、总价不超 150 万元）实际覆盖的是一线远郊、二线部分区域及三四线城市大多数房源。

丨全国国庆楼市：贴息+现房组合拳下成交走热、三四线城市成交稳步增长

◎据光明网、湖北日报及媒体 10 月 5 日、6 日报道，10 月 1 日至 3 日武汉新建商品房销售额同比增长逾一成、十堰销售面积与销售额同比增约 13%；佛山黄金周前两天新房成交 251 单、江门 10 月 1 日认购住宅约 145 套 1.44 亿元

「828 新政」叠加 10 月 1 日起居民购房贷款贴息正式生效，多地国庆楼市表现亮眼。据湖北省住建部门数据，10 月 1 日至 3 日武汉新建商品房销售额同比增长逾一成，十堰市销售面积、销售额同比增幅均达 13%左右，荆州、孝感、随州等地成交同比稳步增长。广东方面，据佛山住建数据，国庆黄金周佛山五区售楼部到访、咨询、认购量持续走高，贝壳平台黄金周前两天新房成交 251 单（顺德 116 单、禅城/南海/三水各超 40 单），国庆首日新房报备量突破 5000 条、带看超 1600 次。

江门及下辖县市成交同步回暖，10 月 1 日江门市认购住宅约 145 套、成交面积约 1.61 万平方米、成交金额 1.44 亿元；台山截至 10 月 3 日主要楼盘累计认购 119 套、销售额约 8433 万元。贴息政策的「免申即享」设计（六大行 9 月 30 日公告落地、每月收息自动扣减）降低了申办门槛，叠加房展会、购房季等活动，三四线城市刚需与返乡置业需求被有效激活。

2.3 本章速览

· 国庆假期最后一日政策面进入落地执行期，无新增国家级重大政策；房贷贴息五年总规模约 600 亿元、六大行「免申即享」。NEW

· 福建全省公积金新政集中落地：福州/厦门/泉州/三明/莆田/龙岩/宁德新增物业费提取、契税提取。NEW

· 海南公积金新政：最高贷款基准额度上调至单方 100 万、夫妻 120 万，多场景提取松绑。NEW

· 广东汕尾国庆置业叠加五大红利：购房补贴、公积金、商贷、贴息、个税退税。NEW

· 雅居乐境外债重组重大进展：拟发行 91.99 亿股新股、占重组后股本约 64.6%、债权人以债换控股权。NEW

· 港股内房股 10/6 走强：融信中国涨 8.54%、雅居乐涨 7.09%、远洋集团涨 6.45%、世茂集团涨 4.26%。NEW

· 上海浦东森兰「越秀·天屿」147 套当天售罄成交超 12.36 亿、认购率 252%；上海二手房 9 月网签 23581 套创近六年同期新高。NEW

· 全国国庆楼市：武汉 10/1-3 销售额增超一成、佛山前两天成交 251 单、江门 10/1 认购 145 套 1.44 亿。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华夏凯华商业 REIT 获深交所受理、底层为广州国际轻纺城 AB 区，有望成首单纺织类专业市场 REIT

◎凯华集团旗下首只商业不动产 REIT「华夏凯华封闭式商业不动产证券投资基金」已获深交所受理，首发底层资产为广州国际轻纺城 AB 区项目，若成功上市将成为国内首单纺织类专业市场 REIT

据中证网及 21 世纪经济报道，凯华集团向深圳证券交易所递交申请，深交所已受理其旗下首只商业不动产 REIT——华夏凯华封闭式商业不动产证券投资基金（简称「华夏凯华商业 REIT」）。该 REIT 首发底层资产为广州国际轻纺城 AB 区项目。据广州市商务局披露，该项目若通过审核并完成挂牌上市，将成为国内首单纺织类专业市场 REIT，为公募 REITs 市场补充一类全新的资产标的。

广州国际轻纺城是广州「千年商都」「批发之城」的核心龙头专业市场，此次 REIT 申报旨在依托资本市场放大集聚辐射效应，推动中大纺织商圈向高端化、品牌化、国际化升级。目前该项目尚未披露募集规模、发行份额及预计上市时间等发行细节，相关进度待后续公告。

3.2 国庆假期公募 REITs 交易所休市、10 月拟发行新基金 96 只其中 REITs6 只

◎据 Wind 数据，截至 10 月 6 日，10 月拟发行新基金合计 96 只，其中偏股混合型 25 只、被动指数型 23 只、FOF21 只、债券型 10 只、REITs6 只

据 Wind 数据，截至 10 月 6 日，10 月拟发行新基金合计 96 只。从类型结构看，偏股混合型基金为发行主力达 25 只，被动指数型 23 只、FOF21 只、债券型 10 只、REITs6 只，另含偏债混合型 4 只、增强指数型及普通股票型各 3 只、QDII1 只。

国庆假期期间公募 REITs 交易所休市，场内交易暂停；此前已进入募集或发售期的产品（广发新城吾悦商业 REIT 10/22 发售、长城华能煤电 REIT 10/12-13 发售等）继续按既定日程推进。节后首个交易周，多单新品将陆续进入询价、发售环节，REITs 发行节奏有望延续三季度以来的密集态势。

3.3 本章速览

- 华夏凯华商业 REIT 获深交所受理、底层广州国际轻纺城 AB 区、有望成首单纺织类专业市场 REIT。

NEW

- 10 月拟发行新基金 96 只、其中 REITs6 只 (Wind) ; 国庆假期公募 REITs 交易所休市。NEW
- 广发新城吾悦 (10/22) 、长城华能煤电 (10/12-13) 等处于募集/发售期。

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 国庆假期上海及浙江无新增大宗经营性物业项目法拍

◎10 月 6 日为国庆假期最后一日，上海及浙江司法拍卖平台无新增大宗经营性物业（商业综合体/整栋商办/酒店）项目上架或成交，法拍市场进入假期休整期

国庆假期期间，上海及浙江各级法院司法拍卖工作基本暂停，10 月 6 日未出现新的大宗经营性物业项目法拍上架或成交。此前已披露的绍兴冠成商业广场影院房产二次拍卖（10 月 15 日开拍、起拍 2932.646 万元、评估 3665.8074 万元、破产清算）仍处于公告期，尚未进入竞价环节。

从全国范围看，山东德州齐河阿尔卡迪亚国际温泉酒店（荣盛发展旗下、起拍 3.37 亿元）将于 10 月 8 日开拍，为节后首个值得关注的大宗酒店法拍标的。节后上海及浙江法拍市场预计逐步恢复上新节奏，本章将持续跟踪大宗经营性物业项目法拍的进展。

4.2 本章速览

- 国庆假期上海及浙江无新增大宗经营性物业项目法拍，市场进入假期休整期。NEW
- 绍兴冠成商业广场影院房产二拍 10/15 开拍（起拍 2932.646 万、破产清算），仍处公告期。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 国庆假期上海及浙江土地市场休市、无新增挂牌或成交

◎10月6日为国庆假期最后一日，上海及浙江土地市场挂牌与出让工作暂停，无新增涉宅或商住地块挂牌或成交，节前已公告地块继续等待节后出让

国庆假期期间，上海及浙江各级公共资源交易中心土地挂牌与出让工作基本暂停，10月6日无新增涉宅或商住地块挂牌、成交。上海徐汇原江南新村旧改地块（122b-04）仍处规划公示阶段、拟四季度出让；此前已公告的浙江多地地块继续等待节后出让日程。

从前期数据看，现房销售等政策效应正有序释放，土地市场围绕「确定性」分化。据媒体援引市场机构数据，新政落地后第三周（9月14日至20日）300城住宅用地成交规划建面731万平方米、土地出让金193亿元、平均溢价率3.7%；区位清晰、总价可控的核心城市优质宅地仍保持竞争热度，非核心地块则多为底价及低溢价成交。

5.2 本章速览

- 国庆假期上海及浙江土地市场休市、无新增挂牌或成交，节后进入完整交易周。 NEW
- 上海徐汇原江南新村旧改地块拟四季度出让、总建面约10.23万㎡、起拍总价或破百亿。
- 新政后第三周300城住宅用地成交731万㎡、出让金193亿、平均溢价率3.7%。

第六章 上市公司资产公告

6.1 东方证券（600958）：拟发行A股股份并支付现金收购上海证券100%股权、证监会已受理

◎东方证券拟通过发行A股股份及支付现金方式购买上海证券100%股权，证监会已就相关行政许可申请予以受理；上海证券股东全部权益评估值251.2亿元、较账面201.21亿元增值率24.85%

据东方证券公告及深圳商报10月6日报道，东方证券与上海证券拟实施合并重组，具体路径为东方证券通过发行A股股份及支付现金方式购买上海证券100%股权。近日证监会就本次交易涉

及的变更主要股东、上海证券变更控股股东及实际控制人等行政许可申请依法予以受理，尚需上交所审核通过及证监会批准。

根据东洲评估出具的资产评估报告，本次交易对上海证券采用市场法、资产基础法评估，最终选用市场法结果。截至 2026 年 3 月 31 日，上海证券合并报表归属母公司所有者权益账面值 201.21 亿元，股东全部权益评估值 251.2 亿元、增值率 24.85%。交易完成后，百联集团、国际集团及其控制主体将持有东方证券超 5%股份成为关联方，构成关联交易但不构成重大资产重组。东方证券表示，本次合并有助于优化上海国资布局、深化国企改革、提升综合金融服务能力，交易完成后资产总额有望跻身行业前十。此案虽属金融板块并购、非不动产资产交易，但涉及上海国资平台重大资产整合，特作上市公司资产公告收录。

6.2 本章速览

- 东方证券（600958）：拟发行 A 股+现金收购上海证券 100%股权、评估值 251.2 亿（增值率 24.85%）、证监会已受理。 
- 国庆假期 A 股、港股上市公司资产公告进入休市期，节后 10 月 8 日起公告恢复披露。

— 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