

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 7 日 | 星期三 | 第 194 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 荣盛发展旗下齐河「阿尔卡迪亚国际温泉酒店」3.37 亿元起拍、10 月 8 日京 法拍.....	4
1.2 日本富士媒体拟出售旗下「Sankei Building」地产部门、估值约 1 万亿日元，黑 石/贝恩/华平竞标	4
1.3 本章速览	5
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.....	8
3.1 中金开元旅业商业 REIT 注册生效、底层为杭州/温州/嵊州三处开元名都酒店.....	8
3.2 国庆后首个交易日 20 只基金开启认购、10 月拟发行 6 只 REITs	8
3.3 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 绍兴柯桥「蓝天市心广场」多处商业房产二拍、起拍价下调至 2876 万元	9
4.2 本章速览	9
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	10
5.1 上海闵行江川 23 街坊规划调整、东川路地铁站旁双轨交 TOD 地块预计四季度挂 牌.....	10

5.2 本章速览	10
第六章 上市公司资产公告	10
6.1 爱克股份（300889）：22 亿元收购东莞硅翔 100%股权获证监会同意批复	10
6.2 中国核能科技（00611.HK）：收购宁夏天平博光新能源、代价调整为 7192.87 万元.....	11
6.3 比高集团（08220.HK）：1 港元出售比高电影院投资全部股权.....	11
6.4 本章速览	11

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 荣盛发展旗下齐河「阿尔卡迪亚国际温泉酒店」3.37 亿元起拍、10 月 8 日京东法拍

◎河北省廊坊经济技术开发区人民法院将于 10 月 8 日至 9 日，在京东司法拍卖平台公开拍卖荣盛发展旗下山东德州齐河「阿尔卡迪亚国际温泉酒店」，标的为土地使用权及在建工程，起拍价 3.37 亿元

据网易号及齐河当地媒体报道，位于山东省德州市齐河县、紧邻 308 国道与国科国际高尔夫球场的「阿尔卡迪亚国际温泉酒店」，其产权将面临易主。河北省廊坊经济技术开发区人民法院将于 2026 年 10 月 8 日 10 时至 10 月 9 日 10 时，在京东网络司法拍卖平台对相关资产进行公开拍卖。拍卖标的为齐河县国道 308 以北、李家岸渠以西的土地使用权及在建工程，土地面积 54396 平方米（约 81.59 亩），规划用途为住宿餐饮用地，标的物按当事人议价确定起拍价 337473100 元（约 3.37 亿元）。该酒店为荣盛发展旗下荣盛康旅板块「阿尔卡迪亚」五星级酒店品牌，按五星级标准投资建设、建筑面积约 5 万平方米、共 300 余间客房，集住宿、温泉、餐饮、会议、高尔夫配套于一体；目前产权虽被查封但仍正常对外经营，本次拍卖的是产权而非经营权。

荣盛发展（002146）成立于 1996 年、发家于河北廊坊，2007 年上市，曾是河北省首家上市房企、有「河北王」之称。此次其优质酒店资产走上司法拍卖，是出险房企以经营性物业偿债、风险出清的又一案例，也是节后首个值得关注的大宗酒店法拍标的，起拍价 3.37 亿元符合第一章「3000 万以上真正大宗」收录口径。

1.2 日本富士媒体拟出售旗下「Sankei Building」地产部门、估值约 1 万亿日元，黑石/贝恩/华平竞标

◎日本富士媒体控股拟出售旗下地产部门 Sankei Building，整体估值约 1 万亿日元（约 63 亿美元、含债务），黑石、贝恩资本、华平投资及 BGO 等国际资本准备最终报价，10 月底截止

据路透社 10 月 6 日报道及多家海外财经媒体报道，日本富士媒体控股（Fuji Media Holdings）正推进出售旗下房地产部门 Sankei Building，整体估值约 1 万亿日元（约 63 亿美元、含债务），有望成为日本近年来最大宗不动产交易之一。Sankei Building 拥有并管理东京及日本主要城市的写字楼等商业物业组合。

据多家报道，黑石（Blackstone）、贝恩资本（Bain Capital）、华平投资（Warburg Pincus）及加拿大永明金融（Sun Life）旗下地产投资平台 BGO 均已准备提交约束性报价，最终报价预计 10 月底截止。此次出售是富士媒体精简业务、回笼现金的举措之一。少数股东 Vasanta Master Fund 曾于 9 月 30 日致函管理层，要求提升交易透明度。此单属境外大宗资产处置，作国际不动产大宗动态记录，不作为内地大宗交易统计口径。

1.3 本章速览

- 荣盛发展旗下山东齐河「阿尔卡迪亚国际温泉酒店」3.37 亿元起拍、10/8-10/9 京东法拍、五星级酒店 300 余间客房。NEW
- 日本富士媒体拟约 1 万亿日元（约 63 亿美元）出售 Sankei Building 地产部门、黑石/贝恩/华平/BGO 竞标、10 月底截止。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》施行、提取情形由 6 种扩至 9 种

◎据新华社，新修订《住房公积金管理条例》自 9 月 20 日起施行，提取情形由原来的 6 种拓展为 9 种，新增装修自住住房、支付自住住房物业费等情形，住建部称要让公积金「服务全生命周期住房消费」

据新华社 9 月 20 日报道，新修订的《住房公积金管理条例》自 9 月 20 日起施行。最受关注的变化是，住房公积金提取情形由原有的 6 种拓展为 9 种，新增「装修自住住房」「支付自住住房物业费」「国务院批准的其他住房消费情形」等情形，使老百姓日常生活中装修住房、支付物业费也可提取使用。

住房城乡建设部房地产市场监管司司长张雪涛表示，将「进一步发挥住房公积金作用，支持租房、购房、修房和养房，让住房公积金服务全生命周期住房消费」。地方层面，今年以来全国已有多地密集出台公积金优化政策，超过 20 个城市出台装修提取新政，苏州、杭州、徐州、沈阳、西安等地已允许提取公积金缴纳物业费，西安规定 90 平方米（含）以下每年不超过 3000 元、90 平方米以上每年不超过 4000 元。

◎福建公积金新政落地：新增物业费、购房契税提取，还贷提取频次提高至可按月

据福建日报及福建省住建厅消息，福建省在年初装修、车位提取公积金政策基础上，进一步拓宽提取使用范围，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。物业费提取可按半年或按年申请；购房契税可计入购房支出总额、允许提取账户余额缴纳；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。

2.2 房地产公司热点动态

行业化债批量「收官」：宝龙、花样年、龙光完成境外债务重组全部法定流程

◎据界面新闻，进入 2026 年下半年后房地产风险化解提速，宝龙地产、花样年、龙光集团已完成境外债务重组全部法定流程，路劲、合景泰富重组方案临近落地

据界面新闻记者王妤涵报道，近期宝龙地产、花样年、龙光集团等多家典型出险房企先后完成境外债务重组全部法定流程，路劲、合景泰富的重组方案亦临近落地阶段，行业化债节奏明显提速。其中，龙光集团于 8 月 21 日公告境外整体债务重组计划生效；花样年完成规模达 40.18 亿美元的境外债务重组、走完全部司法与表决流程；宝龙地产境外债重组顺利落地。

截至 8 月下旬，路劲已有超 75% 本金持有人签署重组支持协议；合景泰富已有 74.17% 的范围内债务持有人同意重组方案，其境外债务重组共涵盖约 48.33 亿美元债务。报道同时提示，部分完成债务重组的房企在落地后出现二次违约、新增债务逾期等风险事件，「重组完成」与「风险出清」之间的鸿沟仍需警惕。

杭州楼市新现象：土拍报名家数骤减、开发商却开始「涨价」

◎据杭州网及腾讯新闻，杭州拱墅华丰石桥宅地 9/17 仅越秀、中天海威联合体两组报名，中天海威 15.37 亿元竞得、溢价率 6.22%，同板块此前曾有 13 家报名、溢价超 50%

据杭州网及腾讯新闻 10 月 6 日报道，9 月 17 日杭州拱墅华丰石桥一宗宅地开拍，报名者仅越秀、中天海威联合体两组，最终中天海威举牌 9 轮、以 15.37 亿元竞得，楼面价 16319 元/平方米、溢价率 6.22%。对比同板块此前表现——去年 7 月伟星拿地时 9 家报名、43 轮竞价、溢价 28.1%；2025 年 2 月华丰首宗宅地 13 家报名、64 轮、溢价 50.29%——土拍竞争明显降温。

报道分析，8 月 28 日三部门完善商品住房销售制度后，新出让地优先现房、做预售也需主体封顶，资金回款节点大幅后移，房企算账趋严。土地端降温的同时，部分新盘却放「涨价」消息：未来科技城保利天奕 9 月 1 日取证 14 幢备案均价 36538 元/平方米、较 6 月 18 幢高约 1000 元/平方米。业内多认为此类「涨价」更多是借机营销，并非全面提价落地。

港股回购动态：腾讯 10/6 斥资 1.004 亿港元回购、多家公司持续回购

◎据腾讯网港股公告掘金，10月6日腾讯控股斥资 1.004 亿港元回购 23.5 万股，极兔速递斥资 3142.34 万港元回购 353 万股，中通快递、中国旺旺、百胜中国等亦持续回购

据腾讯网 10 月 7 日港股公告掘金栏目，10 月 6 日多家港股公司披露回购：腾讯控股

(00700.HK) 斥资 1.004 亿港元回购 23.5 万股；极兔速递-W (01519.HK) 斥资 3142.34 万港元回购 353 万股；中通快递-W (02057.HK) 10 月 5 日斥资 802.57 万美元回购 40.95 万股；中国旺旺 (00151.HK) 10 月 6 日斥资 924.36 万港元回购 340 万股；百胜中国 (09987.HK) 10 月 5 日斥资 788.7 万港元回购 2.52 万股。港股市场进入节后回购窗口，反映部分龙头公司对自身价值的认可。

力量发展 (01277.HK)：金红石项目已于 10 月 1 日正式投入生产

◎力量发展金红石项目于 2026 年 10 月 1 日正式投入生产，为港股矿业板块最新项目进展

据腾讯网港股公告掘金 10 月 7 日报道，力量发展 (01277.HK) 金红石项目已于 2026 年 10 月 1 日正式投入生产。此条属矿业项目进展、非不动产资产交易，作港股公司动态速览记录。

2.3 本章速览

· 新修订《住房公积金管理条例》9/20 施行、提取情形 6 种扩至 9 种（新增装修、物业费提取）。

NEW

· 福建公积金新政落地：新增物业费、契税提取，还贷提取可按月。NEW

· 房企化债批量收官：宝龙、花样年、龙光完成境外债务重组法定流程，路劲/合景泰富临近落地。

NEW

· 杭州华丰石桥宅地仅 2 组报名、中天海威 15.37 亿竞得（溢价 6.22%），土拍降温但新盘「涨价」营销。NEW

· 港股回购动态：腾讯 10/6 斥资 1.004 亿港元回购、极兔/中通/旺旺/百胜持续回购。NEW

· 力量发展 (01277.HK) 金红石项目 10/1 正式投产。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 中金开元旅业商业 REIT 注册生效、底层为杭州/温州/嵊州三处开元名都酒店

◎中金开元旅业商业 REIT 于 9 月 30 日获证监会准予注册，底层资产为杭州、温州、嵊州三处开元名都酒店，总建筑面积超 22 万平方米、客房超 1400 间，为年内少有酒店类消费基础设施 REIT

据中财网及天风证券研报，中金开元旅业商业 REIT 于 9 月 30 日获证监会准予注册。底层资产为杭州开元名都、温州开元名都、嵊州开元名都三处酒店项目。其中，杭州开元名都项目于 2005 年开业、建筑面积约 12.76 万平方米、客房 696 间，位于杭州市萧山区中央商务区；温州开元名都项目于 2022 年开业、建筑面积约 4.28 万平方米、客房 346 间，是与万豪集团通过「特许经营+品牌联名」合作打造的双品牌酒店；嵊州开元名都项目于 2022 年开业、建筑面积约 5.91 万平方米、客房 386 间。

机构研报指出，该 REIT 是年内少有的消费基础设施类新发产品，填补了商业酒店 REITs 空白，其特许经营模式降低了重资产运营风险。获批节奏快于市场预期，反映监管对优质消费类 REITs 的支持态度。此单与此前已获批的另两单酒店 REIT 共同构成酒店类商业不动产 REITs 的密集供给，后续询价、发售日程待公告。

3.2 国庆后首个交易日 20 只基金开启认购、10 月拟发行 6 只 REITs

◎据中证报及 Wind 数据，10 月 8 日为假期后首个交易日、20 只基金开启认购形成 10 月首个发行小高峰；10 月拟发行新基金 96 只、其中 REITs6 只，华泰华住安住 REIT 为深交所首单酒店型商业不动产 REIT

据中国证券报及 Wind 数据，10 月 8 日是国庆假期后首个交易日，有 20 只基金开启认购，形成 10 月首个发行小高峰，其中包含 REITs1 只。从全月看，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。

10 月排定的 6 只 REITs 覆盖水利、燃煤发电、产业园、酒店、商业综合体、新能源等多种底层资产类型。其中，华泰华住安住 REIT 是深交所首单酒店型商业不动产 REITs。节后广发新城吾悦商业 REIT、银华粤海水务水利 REIT、平安西安高科产业园 REIT、华泰华住安住 REIT、长城华能燃煤发电 REIT、国金嘉泽新能源 REIT 将陆续发行，REITs 一级市场延续三季度以来的密集供给态势。

3.3 本章速览

- 中金开元旅业商业 REIT 9/30 注册生效、底层杭州/温州/嵊州开元名都三酒店、总建面超 22 万 m²、客房超 1400 间。 NEW
- 10/8 节后首日 20 只基金开启认购、10 月拟发行 96 只新基金其中 REITs6 只 (Wind) 。 NEW
- 华泰华住安住 REIT 为深交所首单酒店型商业不动产 REIT。 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 绍兴柯桥「蓝天市心广场」多处商业房产二拍、起拍价下调至 2876 万元

◎绍兴市柯桥区核心商圈「蓝天市心广场」多处商业房地产将启动第二轮司法拍卖，10 月 8 日开拍，整体评估价 5133 万元、二拍起拍价 2876 万元，较首拍 3594 万元明显下调

据绍兴网报道，位于绍兴市柯桥区核心商圈的「蓝天市心广场」多处商业房地产将启动第二轮司法拍卖，定于 10 月 8 日正式开拍。本次拍卖标的整体评估价为 5133 万元，二拍起拍价大幅下调至 2876 万元，较首次拍卖降幅明显。此前该批房产已于首轮拍卖中以 3594 万元起拍、因无人出价导致流拍。

拍卖成交后，因标的物目前处于法院查封状态，需办理相关解封手续，买受人须在签收成交确认书及执行裁定书后 30 日内办理产权转移手续，逾期将承担税费及按日万分之五计算的滞纳金。该标的的属整栋商办或大型商业综合体，作小型商业资产二拍速览记录、非统计重点。

4.2 本章速览

- 绍兴柯桥「蓝天市心广场」商业房产二拍 10/8 开拍、起拍 2876 万（首拍 3594 万流拍），小型商办速览、非统计重点。 NEW
- 国庆假期后首个工作日，上海及浙江大宗经营性物业项目法拍逐步恢复上新节奏，本章持续跟踪。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 上海闵行江川 23 街坊规划调整、东川路地铁站旁双轨交 TOD 地块预计四季度挂牌

◎闵行江川板块江川社区 01 单元 23 街坊局部调整草案公示，原工业用地调整为双轨交 TOD，其中 23-16 住宅用地 61433 平方米、容积率 2.15、限高 80 米，预计四季度挂牌出让

据观点网及腾讯新闻 10 月 7 日报道，上海闵行江川板块江川社区 01 单元 23 街坊局部调整草案已公示。该街坊位于东川路地铁站旁、原为工业用地，此次调整后规划为双轨交 TOD，涉及已运行的 5 号线和正在建设的 23 号线。

规划拆分为两块地：23-16 为住宅用地，面积 61433 平方米、容积率 2.15、限高 80 米，要求配建 760 平方米社区配套（居委会、托育点、日间照料中心）；更靠近地铁站的 23-17 为商业文化用地，容积率 2.95、限高 50 米，预留人行天桥接口、未来二楼可直接连 5 号线地铁站。该地块预计今年四季度挂牌出让，为上海节后土地市场值得关注的供应增量。

5.2 本章速览

- 上海闵行江川 23 街坊规划调整、双轨交 TOD 地块（23-16 住宅 61433 m²）预计四季度挂牌。 
- 国庆假期后上海及浙江土地市场进入完整交易周，前期公告地块陆续进入出让环节。

第六章 上市公司资产公告

6.1 爱克股份（300889）：22 亿元收购东莞硅翔 100%股权获证监会同意批复

◎深圳爱克莱特（爱克股份）拟发行股份及支付现金收购东莞硅翔绝缘材料 100%股权，交易价格约 22 亿元、评估值 22.16 亿元、增值率 139.79%，已获证监会同意批复

据同花顺及每日经济新闻 10 月 7 日报道，爱克股份（300889）于 9 月 24 日披露公告，公司收到中国证监会出具的同意发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复，意味着其拟发行股份及支付现金方式收购东莞市硅翔绝缘材料有限公司（「东莞硅翔」）100%股权并募集配套资金的交易已获证监会同意批复，此前已获深交所并购重组审核委员会审议通过。

据报告书，爱克股份拟向严若红等 23 名交易对象购买东莞硅翔 100%股权，并向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金，交易价格约 22 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，东莞硅翔合并报表归属于母公司所有者权益账面值约 9.24 亿元，股东全部权益评估值约 22.16 亿元、增值率 139.79%。东莞硅翔成立于 2008 年，主营新能源动力电池、储能电池热管理一站式解决方案，产品覆盖新能源汽车、储能、数据中心液冷等领域。

6.2 中国核能科技 (00611.HK)：收购宁夏天平博光新能源、代价调整为 7192.87 万元

◎中国核能科技收购宁夏天平博光新能源有限公司全部股权的代价由 8038.26 万元调整为 7192.87 万元，交割已落实、已支付约 7120 万元

据东方财富及南方财经 10 月 6 日报道，中国核能科技 (00611.HK) 发布公告，公司收购宁夏天平博光新能源有限公司全部股权的代价由 8038.26 万元调整为 7192.87 万元。截至公告日，交割已落实，公司已支付经调整代价约 7120 万元，余额约 75 万元将于收回相关应收账款后结清。

6.3 比高集团 (08220.HK)：1 港元出售比高电影院投资全部股权

◎比高集团全资附属公司以 1 港元代价出售比高电影院投资有限公司全部已发行股本，交易完成后集团将不再从事任何影院业务

据港交所公告及中财网 10 月 6 日报道，比高集团控股有限公司 (08220.HK) 全资附属公司（卖方）与买方订立买卖协议，出售比高电影院投资有限公司（出售公司）全部已发行股本，代价为 1 港元，并于协议签订后落实完成。交易完成后，出售公司不再为比高集团的附属公司。

根据 GEM 上市规则第十九章，有关出售事项的适用百分比率超过 5%但低于 25%，构成须予披露交易。完成出售后，比高集团将不再从事任何影院业务，业务重心转向电影娱乐、新媒体开发及特许权业务。买方为独立第三方。

6.4 本章速览

· 爱克股份 (300889)：22 亿收购东莞硅翔 100%股权获证监会同意批复、评估值 22.16 亿（增值率 139.79%）。

· 中国核能科技 (00611.HK)：收购宁夏天平博光新能源代价调整为 7192.87 万元、交割已落实。



· *ST 未名 (002581) : 拟 4348.74 万元受让鲁铭新材 50.69%股权、构建「医药+新材料」双主业。



· 比高集团 (08220.HK) : 1 港元出售比高电影院投资全部股权、完成后不再从事影院业务。 

— 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