

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 13 日 | 星期二 | 第 200 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 太盟投资拟收购恒大物业 51.016%控股权、排他谈判至 10 月 27 日	4
1.2 上海恒大虹桥国际三拍流拍、四拍降至 40.16 亿元 10 月 26 日起拍	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.....	7
3.1 节能国祯拟以合肥三个污水处理 PPP 项目申报公募 REITs	7
3.2 前三季度 29 只 REITs 注册生效、创历史同期新高.....	8
3.3 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 上海「恒大虹桥国际」三拍流拍、四拍 40.16 亿元 10 月 26 日起拍	8
4.2 本章说明：当日上海及浙江无其他新增大宗经营性物业项目法拍	9
4.3 本章速览	9
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	9
5.1 本周浙江拟出让涉宅地 25 宗、总起价 80.8 亿元.....	9
5.2 宁波波导子公司土地收储进展：总价款 5407 万元分三期支付	10

5.3 本章速览	10
第六章 上市公司资产公告	10
6.1 荣丰控股（000668）：控股股东拟变更为广州昕图、8.4 亿元易主	10
6.2 科瑞思：筹划收购深圳宏钢光电封装 100%股权、10 月 13 日停牌	11
6.3 双箭股份：转让桐乡商会大厦房产 1315.8 万元、已收 50%价款并过户	11
6.4 广东广州日报传媒：拟公开挂牌处置海珠中路大楼、底价 2770 万元.....	11
6.5 本章速览	12

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 太盟投资拟收购恒大物业 51.016%控股权、排他谈判至 10 月 27 日

◎亚洲私募巨头太盟投资集团（PAG）正与中国恒大清盘人就收购恒大物业（06666.HK）

51.016%控股权展开独家谈判，排他期截至 10 月 27 日；恒大物业在管面积约 6.03 亿平方米、第三方收入占比近 100%，为恒大系内少数能稳定盈利的优质资产

据彭博社及多家市场消息，太盟投资集团（PAG）正与中国恒大清盘人就收购恒大物业

（06666.HK）51.016%控股权展开独家谈判，目前双方正就最终条款进行磋商，最终能否达成协议尚未确定，排他谈判期截至 10 月 27 日。此前的 9 月 30 日，恒大物业公告已披露，中国恒大及 CEG Holdings 这两名潜在卖方，已与一名「选定投标人」签订排他性协议，两家公司合计持有恒大物业 51.016%的股份。

恒大物业为恒大系内少数能稳定盈利的优质资产，2026 年中报显示，公司期内营收约 69.43 亿元、同比增长 4.45%，归母净利润约 5.17 亿元、同比增长 9.48%；在管面积约 6.03 亿平方米、稳居行业前三；第三方收入占比接近 100%，已基本摆脱对母公司恒大的依赖、具备独立造血能力；账上可用资金约 42.44 亿元。太盟投资董事长单伟建此前已通过牵头注资约 600 亿元拿下珠海万达商管控制权，若本次交易落地，将是在中国地产存量资产中拿下的第二个大型运营平台。

1.2 上海恒大虹桥国际三拍流拍、四拍降至 40.16 亿元 10 月 26 日起拍

◎上海虹桥商务区核心区烂尾商办项目「恒大虹桥国际」第三次拍卖 10 月 9 日流拍、起拍价 50.19 亿元；首拍 78.43 亿、二拍 62.74 亿均流拍，第四次拍卖 10 月 26 日起拍、起拍价 40.16 亿元（已跌至评估价约 51%）

据阿里资产平台及公开报道，位于上海市闵行区申长路 979 号的「恒大虹桥国际」项目（上海虹源盛世投资发展有限公司名下）全部土地使用权及在建工程，10 月 9 日结束第三次拍卖、因无人出价流拍。该项目两个月内已三次流拍：从评估价和首拍起拍价 78.43 亿元起步，二拍降至 62.74 亿元、三拍降至 50.19 亿元，接盘者仍未出现。

标的将于 10 月 26 日启动第四次拍卖，起拍价进一步降至 40.16 亿元，按 78.43 亿元评估价测算已跌至约 51%。三次拍卖围观人数从 2.18 万、4 万人次衰减至约 0.59 万人次，报名数始终为「0」。项目含两宗商服地、A/B 两区 13 幢楼宇，主体封顶、外立面基本完成，2020 年 3 月停

工后未复工；另涉及 A 区已预售、B 区未预售、369 套已网签房源及地下商业补地价约 3 亿元等历史遗留问题。

1.3 本章速览

- 太盟投资拟收购恒大物业 51.016%控股权、排他谈判至 10/27（在管面积 6.03 亿m²）。
- 上海恒大虹桥国际三拍流拍、四拍 10/26 降至 40.16 亿元起拍（跌至评估价 51%）。

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

南京：公积金全国异地贷款政策正式落地

◎南京住房公积金管理中心明确自 9 月起将异地贷款范围扩展至全国，建行南京分行 10 月 12 日为在京缴存人才办理全市首单公积金全国异地贷款 40 万元；依据新版《住房公积金管理条例》推动缴存记录全国互认

据人民网、人民日报 10 月 13 日报道，中国建设银行南京分行成功为异地缴存住房公积金的外来人才办理全市首单公积金全国异地贷款业务，标志着南京公积金异地贷款政策正式实现全国覆盖。最新公布的《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》提出，实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认、推动转移接续及异地贷款等业务便捷办理。南京住房公积金管理中心发布《关于进一步扩大住房公积金异地贷款范围的通知》，明确自今年 9 月起将住房公积金异地贷款范围扩展至全国。

长春：公积金装修提取落地、贷款最长期限延长至 40 年

◎长春市住房公积金支持提取公积金用于自住住房装修、按建筑面积 1000 元/m²核定额度、夫妻合计不超 10 万元；公积金贷款最长期限延长至 40 年，贷款最高年龄调整为男性 68 周岁、女性 63 周岁

据吉林省人民政府网站 10 月 13 日报道，长春市住房公积金管理委员会近日发布通知（长住金管规字〔2026〕3 号），即日起调整部分住房公积金使用政策：支持提取公积金用于自住住房装修，按建筑面积 1000 元/m²核定额度、夫妻合计不超过 10 万元；公积金贷款最长期限延长至 40 年；

贷款最高年龄调整为男性 68 周岁、女性 63 周岁；毕业未满 5 年的毕业生及购房地落户未满 5 年的缴存职工，贷款最高额度可上浮 10%。

多地多孩家庭公积金贷款额度上调：湖州三孩最高上浮 100%

◎新版《住房公积金管理条例》落地后，公积金政策持续与生育支持挂钩：湖州三孩及以上家庭贷款额度最高可上浮 100%、济南多子女家庭最高上浮 40%（双人最高 240 万）、湛江多子女家庭购买首套提高 20 万元

据 21 世纪经济报道 10 月 13 日报道，新版《住房公积金管理条例》于 9 月 20 日发布后，公积金政策继续优化，与生育支持政策挂钩成为显著特点。湖州市公积金管理中心 10 月 8 日发布的文件明确，生育一孩家庭贷款额度上浮 30%、二孩上浮 50%、三孩及以上上浮 100%；济南 9 月 30 日提出多子女家庭贷款额度最高上浮 40%、双人缴存家庭最高可贷 240 万元；湛江 10 月 8 日提出，有两个及以上未成年子女的家庭购买首套自住住房并申请公积金贷款，额度在现行基础上提高 20 万元。

2.2 房地产公司热点动态

招商蛇口合肥公司项目经理张彪被查

◎合肥市纪委监委 10 月 10 日发布，招商蛇口合肥公司项目经理张彪涉嫌严重违纪违法，正接受招商蛇口纪委纪律审查、并经合肥市监委指定管辖接受合肥市庐阳区监委监察调查

据合肥市纪委监委（清风合肥）10 月 10 日发布消息，招商局蛇口工业区控股股份有限公司合肥公司项目经理张彪涉嫌严重违纪违法，目前正接受招商蛇口纪委纪律审查；经合肥市监委指定管辖，同时接受合肥市庐阳区监委监察调查。张彪为项目层面管理人员，非上市公司总部高管或区域主要负责人，属项目一线廉洁风险个案。

雅居乐清盘呈请聆讯押后至 12 月 7 日、正荣地产新增被执行 2.77 亿元

◎雅居乐香港清盘呈请聆讯 10 月 12 日押后至 12 月 7 日（境外债重组涉本金约 51.83 亿美元）；正荣地产新增被执行、标的 2.77 亿元；泛海控股收到石家庄中院恢复执行文书、涉约 2.05 亿元合同纠纷

据每日经济新闻 10 月 13 日报道，10 月 12 日香港高等法院将雅居乐的清盘呈请聆讯押后至 12 月 7 日，要求其加快重组时间表并提交更具体的报告文件；雅居乐上周公告境外债务重组取得重大进展、预计六周内推出协议、涉及本金总额约 51.83 亿美元的金融债务。

同日，正荣地产控股公告新增重大被执行信息，被执行人含正荣地产控股、正荣苏南（苏州）房地产、力潮（苏州）商业管理，案号(2026)苏 0506 执 5879 号、执行法院为苏州市吴中区人民法院，标的金额 2.77 亿元。泛海控股 10 月 9 日收到石家庄中院(2026)冀 01 执恢 128 号恢复执行通知书，涉江西瑞京金融资产管理有限公司合同纠纷案、本金约 2.05 亿元。

2.3 本章速览

- 南京公积金全国异地贷款政策正式落地（首单 40 万元）。NEW
- 长春公积金装修提取落地、贷款最长延至 40 年；湖州三孩最高上浮 100%。NEW
- 招商蛇口合肥项目经理张彪被查（合肥市纪委监委 10/10）。NEW
- 雅居乐清盘聆讯押后至 12/7；正荣地产新增被执行 2.77 亿；泛海控股恢复执行 2.05 亿。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 节能国祯拟以合肥三个污水处理 PPP 项目申报公募 REITs

◎**节能国祯（300388）10 月 12 日董事会通过议案，拟以合肥市包河区、蜀山区三个污水处理 PPP 项目（小仓房/胡大郢/清溪）作为底层资产开展公募 REITs 申报，基金暂定名嘉实中节能水务封闭式基础设施证券投资基金、拟在深交所上市、原始权益人战略配售比例预计 34%**

据证券之星、同花顺 10 月 13 日报道，节能国祯（300388）10 月 12 日召开第八届董事会第十四次会议，审议通过《关于开展公募 REITs 申报发行工作的议案》，同意以安徽省合肥市区域内的三个污水处理 PPP 项目作为底层资产开展基础设施公募 REITs 申报。三个入池项目分别为：合肥市包河区由合肥祯祥污水处理有限公司持有管理的小仓房项目、合肥市包河区由合肥胡大郢国祯污水处理有限公司持有管理的胡大郢项目、合肥市蜀山区由合肥国祯水务有限公司持有管理的清溪项目。

根据公告，该基金暂定名为「嘉实中节能水务封闭式基础设施证券投资基金」，基金管理人为嘉实基金、资产支持专项计划管理人为嘉实资本、财务顾问为华泰联合证券，拟在深圳证券交易所上市。中节能国祯作为原始权益人持有三家项目公司 100% 股权，原始权益人参与战略配售的比例预计为 34%，基金收益分配比例不低于年度可供分配金额的 90%、每年不少于 1 次。本次发行尚需国家发改委推荐及证监会注册等程序，交易条款及最终方案尚未确定。

3.2 前三季度 29 只 REITs 注册生效、创历史同期新高

◎前三季度注册生效的首发公募 REITs 达 29 只、为历史同期新高，与 2024 年全年持平；底层资产版图从产业园/高速/仓储物流延伸至商业不动产、燃煤发电等新领域

据上海证券报、中国证券网 10 月 13 日报道，随着中金开元旅业商业 REIT 于 9 月 30 日获准注册，前三季度注册生效的首发公募 REITs 数量达到 29 只、为历史同期新高，与 2024 年全年持平。若四季度发行节奏不变，2026 年注册生效的公募 REITs 首发数量将创历史新高。

REITs 底层资产版图不断拓宽，从产业园区、高速公路、仓储物流等传统品种延伸至商业不动产、燃煤发电等新领域。传统能源基础设施证券化实现关键突破：华夏华润能源 REIT、长城华能燃煤发电 REIT 获批后成为全国首批煤电 REITs。目前商业不动产 REITs 底层资产已涵盖商业办公楼、文旅酒店、购物中心等成熟业态。

3.3 本章速览

· 节能国祯拟以合肥三个污水处理 PPP 项目申报公募 REITs（嘉实中节能水务、拟深交所上市）。NEW

· 前三季度 29 只 REITs 注册生效、创历史同期新高（与 2024 全年持平）。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 上海「恒大虹桥国际」三拍流拍、四拍 40.16 亿元 10 月 26 日起拍

◎上海虹桥商务区核心区烂尾商办「恒大虹桥国际」（闵行区申长路 979 号、虹源盛世名下）第三次拍卖 10 月 9 日流拍、起拍价 50.19 亿元；四拍 10 月 26 日起拍 40.16 亿元（约评估价 78.43 亿的 51%），两个月内三度流拍、报名人数始终为 0

据阿里资产平台及公开报道，上海虹源盛世投资发展有限公司名下的恒大虹桥国际项目全部土地使用权及在建工程，10 月 9 日结束第三次拍卖、因无人出价流拍。该标的从评估价和首拍起拍价 78.43 亿元起步，二拍降至 62.74 亿元、三拍降至 50.19 亿元，接盘者仍未出现。

据网站显示，该项目第四次拍卖将于 10 月 26 日起进行、起拍价 40.16 亿元，按 78.43 亿元评估价测算已跌至约 51%。项目含两宗商服地、A/B 两区 13 幢楼宇，主体封顶、外立面基本完成，

2020 年 3 月停工后未复工；另涉及 A 区已预售、B 区未预售、369 套已网签房源，以及地下商业补地价约 3 亿元、原总包现场占有不承诺清场、历史欠税等风险项。

4.2 本章说明：当日上海及浙江无其他新增大宗经营性物业项目法拍

◎10 月 12-13 日，除上海恒大虹桥国际四拍预告外，上海及浙江未出现其他新的大宗商业综合体、整栋商办、酒店等经营性物业项目法拍上架或成交；当日可关注的多为单套住宅及小型商业资产，均属速览、非统计重点

10 月 13 日为周二，上海及浙江大宗不动产法拍市场整体平稳，除 4.1 所述上海恒大虹桥国际四拍预告（10 月 26 日起拍）外，未出现其他新增大宗经营性物业项目法拍。其余上拍标的以单套住宅及小型商业资产为主，均属速览、非统计重点。

4.3 本章速览

- 上海「恒大虹桥国际」三拍流拍、四拍 10/26 起拍 40.16 亿元（跌至评估价 51%）。
- 当日上海及浙江无其他新增大宗经营性物业项目法拍，市场平稳。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 本周浙江拟出让涉宅地 25 宗、总起价 80.8 亿元

◎据浙报传媒地产研究院追踪，本周（10.12-10.18）浙江拟出让涉宅地 25 宗、体量 142.8 万㎡、总起价 80.8 亿元、平均起始楼面价 5660 元/㎡；10 月 13 日湖州仁皇山地块起价 8193 元/㎡、凤凰地块起价 6982 元/㎡

据钱江晚报、潮新闻 10 月 12 日报道，据浙报传媒地产研究院追踪统计，本周（10 月 12 日至 18 日）浙江省拟出让涉宅地 25 宗（剔除纯租赁、纯安置及出让面积小于 1000 ㎡的涉宅地），体量 142.8 万㎡、总起价 80.8 亿元、平均起始楼面价 5660 元/㎡。其中 10 月 13 日湖州仁皇山地块起价 8193 元/㎡、凤凰地块起价 6982 元/㎡；10 月 14 日绍兴迪荡商住组合地、丽水市中心宅地出让。

上周（节后 10 月 8-10 日三个工作日）浙江成交涉宅地 10 宗、总成交建面 60.1 万㎡、总成交金额 31.1 亿元，其中湖州成交宗地数量过半、5 宗涉宅地包揽 21.6 亿元。

5.2 宁波波导子公司土地收储进展：总价款 5407 万元分三期支付

◎宁波波导全资子公司土地收储总价款 5407.3952 万元，合同生效后分三期支付（40%/40%/20%）；公司将持续跟进土地收储后续进展

据上海证券交易所 10 月 13 日公告、每经网报道，宁波波导股份有限公司披露子公司土地收储进展：土地收储总价款 5407.3952 万元在合同生效后分三期支付——双方正式签订合同、相关证件注销后 10 日内支付 40%（2162.9581 万元）；围挡、拆除房屋正式移交后 10 日内支付 40%（2162.9581 万元）；土地拍卖并移交给建设方 15 日内支付剩余 20%（1081.4790 万元）。

5.3 本章速览

- 本周浙江拟出让涉宅地 25 宗、总起价 80.8 亿（湖州仁皇山起价 8193 元/㎡）。
- 宁波波导子公司土地收储总价款 5407 万、分三期支付。

第六章 上市公司资产公告

6.1 荣丰控股（000668）：控股股东拟变更为广州昕图、8.4 亿元易主

◎荣丰控股控股股东盛世达拟以 18.63 元/股向广州昕图协议转让 4507.21 万股（占总股本 29.99%）、转让总价款 8.4 亿元，实控人由王征变更为陈群萍，股票 10 月 13 日复牌；广州昕图另拟部分要约收购 752.97 万股（5.01%），完成后持股约 35%

据上海证券报、证券时报 10 月 12 日报道，荣丰控股（000668）10 月 10 日公告，控股股东盛世达投资有限公司与广州昕图企业发展有限公司签署股份转让协议，盛世达拟以协议转让方式向广州昕图转让其持有的公司无限售流通股 4507.21 万股、占总股本 29.99%，协议转让价格每股 18.63 元、股份转让价款总额 8.4 亿元。

同时，以本次股份转让实施完成为前提，广州昕图拟向除自身以外的全体股东发出部分要约收购 752.97 万股、占总股本 5.01%。交易完成后，广州昕图将拥有公司约 35%股份及对应表决权，控股股东由盛世达变更为广州昕图、实际控制人由王征变更为陈群萍，公司股票 10 月 13 日上午开市起复牌。广州昕图成立于 2026 年 4 月，实控人陈群萍另实际控制广东七号智算（主营 AI 算力设备），本次收购资金拟使用并购贷款不超过收购价款的 50%。

6.2 科瑞思：筹划收购深圳宏钢光电封装 100%股权、10 月 13 日停牌

◎科瑞思正筹划发行股份及支付现金购买深圳市宏钢光电封装技术股份有限公司 100%股权并募集配套资金，最终交易方式及方案以后续重组预案披露为准，股票 10 月 13 日开市起停牌

据上海证券报、中国证券报 10 月 13 日报道，科瑞思公告，公司正筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项，标的公司为深圳市宏钢光电封装技术股份有限公司，公司拟通过发行股份及支付现金方式购买标的公司 100%股权并募集配套资金，最终交易方式、交易方案以后续公告的重组预案或重组报告书披露的信息为准。公司股票自 10 月 13 日开市起停牌。

6.3 双箭股份：转让桐乡商会大厦房产 1315.8 万元、已收 50%价款并过户

◎双箭股份转让桐乡市商会大厦 1 单元 15/16 层房产（总建面 2529.66 m²）及 8 个地下车位予浙江双井投资、交易金额 1315.8028 万元，已收 50%价款（657.9014 万元）并完成权属过户

据巨潮资讯 10 月 13 日公告，双箭股份披露转让部分资产暨关联交易进展：公司将位于桐乡市振东新区振兴东路（东）55 号桐乡市商会大厦 1 单元 15 层、16 层两层房产（含土地使用权及室内固定装修等，总建筑面积 2529.66 平方米、土地使用权面积 206.24 平方米）及 8 个地下车位使用权转让给浙江双井投资有限公司，交易金额 1315.8028 万元。公司已收到交易价款的 50%（657.9014 万元），并完成房产权属过户和车位使用权人变更。

6.4 广东广州日报传媒：拟公开挂牌处置海珠中路大楼、底价 2770 万元

◎粤传媒（广州日报传媒）拟通过产权交易平台公开挂牌处置海珠中路大楼房产、拟挂牌底价 2770 万元（评估价值 2563.99 万元、含增值税 5%），所得款用于补充流动资金，预计收益 2507.23 万元

据巨潮资讯 10 月 13 日公告，广东广州日报传媒股份有限公司拟处置部分房产，标的为海珠中路大楼、权属方为先锋报业，账面净值约 169.27 万元、评估价值 2563.99 万元（含增值税 5%）。根据《企业国有资产交易监督管理办法》相关规定，房产将通过产权交易平台公开挂牌方式处置，拟挂牌底价 2770 万元、最终价格以公开挂牌结果为准。

本次处置预计收益 2507.23 万元、约占公司 2025 年度归母净利润的 27.23%，所得款项将用于补充流动资金；交易对方尚不确定。

6.5 本章速览

- 荣丰控股（000668）：控股股东拟变更为广州昕图、8.4 亿易主、10/13 复牌。 NEW
- 科瑞思：筹划收购深圳宏钢光电封装 100%股权、10/13 停牌。 NEW
- 双箭股份：转让桐乡商会大厦房产 1315.8 万、已收 50%价款并过户。 NEW
- 粤传媒：拟公开挂牌处置海珠中路大楼、底价 2770 万。 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