

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 16 日 | 星期五 | 第 203 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 大窑饮品创始人收购上海黄浦「外滩 NEO」、约 6.5 亿元	4
1.2 上海三季度大宗交易 23 宗、约 93.1 亿元（据某市场机构数据）	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 银华粤海水务水利 REIT 基金合同生效、净认购 17.25 亿元	9
3.2 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 当日上海及浙江无新增大宗经营性物业项目法拍	9
4.2 法拍酒店市场观察：前三季度千万元以上酒店拍卖成交率仅约 4%	10
4.3 本章速览	10
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....	10
5.1 浙江 13 宗宅地 10 月 15 日出让、仅诸暨 1 宗由民企溢价竞得	10
5.2 湖州市本级 5 宗涉宅用地收金 15.27 亿元、全部底价成交	10
5.3 湖州安吉 3 宗低密宅地 8 亿元、丽水莲都 1 宗商住地 6.2 亿元.....	11

5.4 本章速览	11
第六章 上市公司资产公告	11
6.1 新华传媒（600825）：发行股份购买界面财联社 100%股权、10 月 16 日复牌	11
6.2 精测电子（300567）：拟购上海精测半导体 41.17%股权、披露进展	12
6.3 本章速览	12

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 大窑饮品创始人收购上海黄浦「外滩 NEO」、约 6.5 亿元

◎据 21 世纪经济报道 10 月 15 日报道，大窑饮品创始人（个人，非大窑汽水公司本体）从全球另类资管机构 KKR 手中，收购了位于上海黄浦区的「外滩 NEO」项目，交易金额约 6.5 亿元，于今年三季度成交

据公开报道，「外滩 NEO」前身为 2009 年建成的福都商厦，曾是小商品市场；2020 年完成更新改造后，以「外滩 NEO」重新投入市场，总建筑面积约 1.68 万平方米，业态调整为酒店与商业相结合的综合体。卖方为全球另类资管机构 KKR，买方为大窑饮品创始人王庆东。

大窑饮品起源于内蒙古呼和浩特，品牌创立于 1983 年，2006 年王庆东转战汽水赛道后将公司更名为呼和浩特大窑食品厂，现已从区域走向全国，在内蒙古、宁夏、辽宁、吉林、安徽、陕西、山东布局七大智能生产基地。本笔交易被市场机构列为三季度个人投资者配置上海核心板块小体量优质资产的代表案例之一，反映出高净值人群对上海核心区优质资产的配置意愿持续提升。

1.2 上海三季度大宗交易 23 宗、约 93.1 亿元（据某市场机构数据）

◎据某市场机构 10 月 15 日发布的数据，2026 年三季度上海大宗交易市场共录得 23 宗交易、成交金额约 93.1 亿元、交易宗数同比增长 35%；企业买家以 82% 的交易金额成为绝对主导

据该机构监测，三季度上海大宗交易市场中，办公/研发办公业态以 50.2 亿元居首、占比 45.2%；商务园区 21.4 亿元、酒店 19.9 亿元，公寓本季交易清淡。买家结构上，企业买家以 82% 的交易金额成为绝对主导，其中过半资金具备投资属性；个人投资者占比约 6%，大窑饮品创始人收购「外滩 NEO」即为其代表案例。

区位分布上，三季度上海外环外投资型与自用型交易宗数相当，成交金额主要由机构买家贡献；内环内成交金额主要来自投资型交易，内中环间则以自用购置为主。核心城区凭借不可复制的地段价值与产业资源，持续承接硬科技、半导体、新能源实体企业总部购置需求，优质核心办公资产流动性领跑全国。

1.3 本章速览

· 大窑饮品创始人收购上海黄浦「外滩 NEO」、约 6.5 亿（KKR 退出、三季度成交）。

· 上海三季度大宗交易 23 宗、约 93.1 亿、交易宗数同比增 35%（据某市场机构数据）。NEW

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

深圳：出台商品住房销售制度改革实施意见、现房定金上限 3%

◎10 月 15 日，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局、国家金融监督管理总局深圳监管局联合印发《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》，自印发之日起施行

据深圳市住建局官网及公开报道，该《实施意见》明确，2026 年 8 月 28 日后新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，若申请预售许可，单体建筑须完成主体结构封顶，并提交《主体结构分部工程质量验收记录》作为核验材料，预售门槛明显提高；8 月 28 日后取得预售许可证的项目，竣工备案后方可发放个人住房贷款（含公积金贷款）。

现房销售方面，8 月 28 日起新公告出让土地的商品住房项目优先选择现房销售，现房定金一般不超过购房总价款的 3%；已取得住宅楼栋主体结构施工许可的现售项目，开发企业可在充分研判履约和交付风险后与购房人签订定金合同。对在途项目实行分类施策、平稳过渡，8 月 28 日（含）前已取得建设用地使用权但未取得工规证的项目，在 2027 年 12 月 31 日前预售的，经研判不存在交付风险的，可按原预售政策执行。

杭州：四部门发布现房销售细则、同步推出多项高质量发展举措

◎10 月 15 日，杭州市住房保障和房产管理局、市规划和自然资源局、市建委、浙江金融监管局联合发布《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见（试行）》，从预售管理、现房销售、主办银行制度、融资支持、土地供应、分期开发、分阶段竣工备案等方面完善商品住房销售制度

据中证网报道，杭州《实施意见》要求加强预售资金监管，8 月 28 日后出让项目实行预售的，购房人支付的定金、首付款、个人住房贷款等购房资金全部存入监管账户，竣工验收、配套设施具备交付条件后解除监管；推行主办银行制度，8 月 28 日后签订开发贷款合同的项目，开发贷款、自有资金、现房销售资金等全部纳入主办银行账户管理。

现房销售方面，8月28日后取得建设用地使用权的项目，完成竣工备案、具备交付条件后报市、区两级房管部门备案，鼓励房企完成首次登记后申请现房销售，定金不得超过总价款的5%。同日，杭州市城乡建设管理高质量推进领导小组办公室发布《关于推动我市房地产高质量发展的通知》，从优化土地供应、涉房政务服务、公积金支持、促进住房消费、规范市场秩序五方面发力：公积金支持装修自住住房提取最高不超过25万元、多子女家庭贷款额度上浮比例由50%提高至60%；鼓励各地出台购房补贴、以旧换新政策，市级给予资金补助。

2.2 房地产公司热点动态

宝能集团及姚振华新增被执行 20.5 亿元

◎据天眼查信息，深圳市宝能投资集团有限公司及法定代表人姚振华等新增一则被执行人信息，执行标的 20.5 亿元，执行法院为江西省南昌市中级人民法院

据公开信息，该被执行人信息于10月12日新增、10月14日见诸媒体。宝能系此前已多次因债务问题进入被执行人名单，姚振华作为宝能集团法定代表人及实际控制人，其个人连带责任风险持续显现。

厦门国贸地产换帅：郑玮卸任、鹿兵接任董事长

◎10月13日晚间，厦门国贸房地产有限公司公告，免去郑玮公司法定代表人、董事长及董事职务，聘任鹿兵为新任董事、法定代表人，并经董事会选举出任董事长

据中国房地产报报道，郑玮2023年7月履新董事长，任职两年三个月，期间带领国贸地产将全口径销售额推升至525.4亿元、跻身行业TOP30梯队，但2026年上半年公司营收154.28亿元、同比增46.3%，归母净利润仅0.64亿元、同比下滑36.23%，呈现「增收不增利」格局。接任者鹿兵为「85后」高管，自法务风控中心总经理岗位逐步晋升，是体系内成长起来的风控与合规管理型干部。

华润置地回应三亚海棠湾超级万象城「修规」传闻

◎针对近日三亚海棠湾超400亩地块拟修改规划、零售商业占比降至9.64%引发「改建酒店」传闻，华润置地回应称一期已开工、核心高端购物中心不取消

据公开报道，三亚海棠湾一超400亩地块拟修改规划，零售商业占比降至9.64%、旅馆用地升至60.82%，引发市场对华润「三亚超级万象城」改建酒店、购物中心取消的猜测，相关公示随后被

撤下。华润置地三亚项目人士向媒体回应，网传「万象城取消、不落地」系不实传言，一期已开工，核心高端购物中心（商业体量约 17 万平方米）在一期，不会取消。

奥园集团：到期未偿债务本金累计约 415.95 亿元

◎奥园集团 10 月 14 日公告，截至 2026 年 9 月 30 日，公司未能及时清偿的到期债务本金累计约 415.95 亿元，未完结涉诉金额约 709.89 亿元

据公司在上交所债券市场披露的公告，奥园集团到期未偿债务本金累计约 415.95 亿元、未完结涉诉金额约 709.89 亿元，债务处置压力持续较大。公司此前已启动多项债务重组安排，后续化解进展仍待观察。

招商蛇口：拟发行不超 50 亿元公司债、询价区间低至 1.30%

◎招商蛇口 10 月 14 日公告，拟发行 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），总规模不超过 50 亿元，票面利率询价区间 1.30%~2.30%，主体信用评级 AAA

据公告，本期债券分为两个品种，品种一「26 蛇口 03」规模不超过 32.10 亿元、品种二「26 蛇口 04」不超过 17.90 亿元，期限均为 3 年，票面利率询价区间 1.30%~2.30%，募集资金拟用于偿还或置换到期公司债券本金及项目有息负债。央企房企融资成本优势延续。

远洋集团：前 9 月销售同比降约 45%、控股公司逾期债务 170 亿元

◎远洋集团披露，9 月协议销售额约 6.0 亿元、同比降 74.9%，前 9 月累计协议销售额约 103.4 亿元、同比降 45.1%；附属远洋控股到期未偿付借款合计 170.34 亿元

据远洋集团公告，截至 9 月末，附属远洋控股到期未偿付借款合计 170.34 亿元、较 2025 年末减少 11.26 亿元，9 月单月增加 3.40 亿元，公司称将寻求整体化解方案。远洋为老牌央企背景房企，销售与债务两端承压仍较明显。

金地集团：前 9 月签约金额 136 亿元、同比降约 44%

◎金地集团 10 月 14 日公告，9 月实现签约金额 15.5 亿元、同比下降 30.49%，1-9 月累计实现签约金额 136 亿元、同比下降 43.76%

据公司经营数据公告，金地集团前 9 月签约金额 136 亿元、同比降 43.76%，销售规模持续收缩，反映出行业整体需求偏弱背景下的去化压力。

邦泰集团半月内拿地 28.63 亿元、聚焦中西部省会及地级市

◎非上市民企邦泰集团 10 月 14 日以 5.57 亿元补仓四川西昌，半个月累计拿地 28.63 亿元，避开一线、聚焦中西部省会及地级市扩张

据公开报道，邦泰集团 9 月 30 日曾一日连下太原、郑州、西安三城，溢价率最高达 75.8%。作为非上市民企，邦泰避开一线城市高总价地块，聚焦中西部省会及地级市扩张，成为行业下行期少数仍保持积极扩储的民营房企。

| 绿城中国时任主席张亚东涉贿案押后至 2027 年 1 月再审

◎香港廉署披露，绿城中国时任主席张亚东涉收受大连房企股东 2000 万港元贿款一案，已押后至 2027 年 1 月 8 日再审，获准以 100 万港元现金保释、须交出旅游证件、不得离港

据公开报道，该案调查启动源头为年中收到的投诉举报。此为张亚东案的最新程序进展（此前为其被香港廉署起诉），公司治理与高管合规风险持续受市场关注。

2.3 本章速览

- 深圳出台现房销售制度改革实施意见、现房定金上限 3%（10/15）。NEW
- 杭州四部门发布现房销售细则+高质量发展举措（装修提取 25 万/多子女上浮 60%）。NEW
- 宝能集团及姚振华新增被执行 20.5 亿（南昌中院）。NEW
- 厦门国贸地产换帅、鹿兵接任董事长。NEW
- 华润置地回应三亚海棠湾超级万象城「修规」传闻。NEW
- 奥园集团到期未偿债务本金累计约 415.95 亿。NEW
- 招商蛇口拟发不超 50 亿公司债、询价区间低至 1.30%。NEW
- 远洋集团前 9 月销售同比降约 45%、控股公司逾期债务 170 亿。NEW
- 金地集团前 9 月签约金额 136 亿、同比降约 44%。NEW
- 邦泰集团半月内拿地 28.63 亿、聚焦中西部省会及地级市。NEW
- 绿城中国时任主席张亚东涉贿案押后至 2027 年 1 月再审（最新程序进展）。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 银华粤海水务水利 REIT 基金合同生效、净认购 17.25 亿元

◎银华基金管理股份有限公司 10 月 16 日公告，银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金（180702，简称「银华粤海水务水利 REIT」）基金合同于 2026 年 10 月 15 日生效，募集期间净认购金额约 17.25 亿元

据银华基金公告，本基金募集期为 10 月 8 日至 10 月 12 日，最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售份额合计 5 亿份，其中战略配售 24 家战略投资者 100%配售、限售期自上市之日起计算；网下 67 家网下投资者管理的 341 个有效报价配售对象全额认购缴款，网下配售比例约 0.567%。

本基金募集期间净认购金额 1,725,499,998.56 元（约 17.25 亿元），有效认购户数 3,277 户，基金管理人运用固有资金认购 835.5 万份、占总份额 1.6710%。该产品为全国首单水利设施发电 REITs，底层资产为粤海水务旗下水利发电基础设施，认购价 3.451 元/份。

3.2 本章速览

· 银华粤海水务水利 REIT（180702）基金合同 10/15 生效、净认购 17.25 亿（全国首单水利发电 REITs）。

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 当日上海及浙江无新增大宗经营性物业项目法拍

◎截至 10 月 16 日发稿，上海及浙江两地上法拍平台未新增 3000 万元以上大宗经营性物业（商业综合体、整栋商办、酒店）司法拍卖标的，大宗项目法拍当日休整

近期上海及浙江大宗法拍市场处于阶段性休整，此前备受关注的上海「恒大虹桥国际」（四拍 10 月 26 日起拍 40.16 亿元）、台州温岭「宝龙生活广场」（11 月 2 日开拍 5.84 亿元）等标的均待后续开拍。本章当日无新增大宗项目法拍成交或流拍结果，不作强行凑数。

4.2 法拍酒店市场观察：前三季度千万元以上酒店拍卖成交率仅约 4%

◎据市场机构统计，2026 年前三季度全国千万元以上酒店拍卖项目累计约 627 个，成交率仅约 4%，超过九成标的流拍，酒店资产正从地产估值向现金流估值切换

据公开市场监测数据，今年前三季度酒店法拍市场呈「两极分化」：低总价、可运营的中小酒店出现抢拍（如广西钦州海豚大酒店 216 轮竞价、3002 万元成交、溢价近 70%），而高总价、需大额续建投入的酒店及在建工程则普遍流拍。买家评判标准由「星级、规模、装修」转向「现金流可不可见、改造成本可不可控、未来退出可不可行」。

4.3 本章速览

- 当日上海及浙江无新增大宗经营性物业项目法拍（阶段性休整）。
- 前三季度千万元以上酒店拍卖成交率仅约 4%（据市场机构数据、行业观察）。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 浙江 13 宗宅地 10 月 15 日出让、仅诸暨 1 宗由民企溢价竞得

◎10 月 15 日，绍兴、湖州、丽水共计 13 宗宅地出让，分布于绍兴嵊州、诸暨、湖州吴兴、南浔、德清、安吉和丽水莲都；仅诸暨 1 宗宅地由民企竞得，其余 12 宗均由地方国企底价竞得

据住在杭州网 10 月 15 日报道，诸暨暨阳街道东三路与金鸡山路交叉口东南侧地块出让面积 56078.6 平方米、容积率 1.03、可建面积 57760.96 平方米，经 16 轮竞价，最终由朗臻和浙江中鸿实业联合体以 47798 万元（约 4.78 亿元）竞得，成交楼面价 8275 元/平方米、溢价率 3.24%。浙江朗臻地产此前深耕诸暨，此次为时隔 3 年再次在诸暨拿地。

其余 12 宗地块均由地方国企底价竞得，延续浙江宅地市场「地方国资托底为主、民企零星入场」的格局，反映民营房企在低密、优质地块上仍有选择性参与意愿，但整体土地市场仍以国资平台为主要承接方。

5.2 湖州市本级 5 宗涉宅用地收金 15.27 亿元、全部底价成交

◎10 月 15 日，湖州市本级 5 宗涉宅用地出让，总土地出让面积 15.59 万平方米、总规划建筑面积 27.67 万平方米、总起始价 15.27 亿元，5 宗地块均底价成交、溢价率均为 0.00%

据公开信息，5宗地块中南浔区2宗、湖州南太湖新区3宗。其中南浔区2026-30号地块（金象湖单元02-16B-2）由湖州南浔新地置业以3.38亿元竞得、楼面价6032元/平方米；湖新区2026-25号地块（西凤漾单元09-03-06J）由湖州经开置业以4.96亿元竞得、楼面价6145元/平方米，为本批最高单宗成交。

5.3 湖州安吉3宗低密宅地8亿元、丽水莲都1宗商住地6.2亿元

◎湖州安吉县昌硕街道3宗低密宅地10月15日由地方国资（浙江国创控股、安吉两山国有控股）底价竞得，总出让金8.0027亿元；丽水莲都区1宗商住地由丽水市众投房地产6.2亿元底价竞得、楼面价6100元/平方米

据公开信息，安吉县昌硕街道3宗低密宅地总出让面积209亩、总建筑面积16.3万平方米，均以底价成交，建筑物高度均不高于18米至36米，为低密改善型宅地。丽水莲都区丽土告字〔2026〕37号地块位于绕城东路与丽阳路交叉口西南侧，出让面积56467平方米、建筑面积101640.6平方米，由丽水市众投房地产以底价6.2亿元竞得、楼面价6100元/平方米。

5.4 本章速览

- 浙江13宗宅地10/15出让、仅诸暨1宗民企溢价3.24%竞得（朗臻+中鸿4.78亿）。
- 湖州市本级5宗涉宅用地15.27亿底价成交。
- 湖州安吉3宗低密宅地8亿、丽水莲都1宗商住地6.2亿底价成交。

第六章 上市公司资产公告

6.1 新华传媒（600825）：发行股份购买界面财联社100%股权、10月16日复牌

◎上海新华传媒股份有限公司拟以发行股份方式购买上海界面财联社科技股份有限公司100%股权，构成重大资产重组，公司股票10月16日开市起复牌

据公司10月15日晚公告，新华传媒拟向上海报业集团文化新媒体投资管理有限公司、上海商投控股有限公司、上海证券信息有限公司等合计13名交易对方，发行股份购买其合计持有的上海界面财联社科技股份有限公司100%股权，交易构成重大资产重组、关联交易，不构成重组上市。截至公告日，本次交易涉及的审计、评估等工作尚未完成。

公司股票因连续异动于 10 月 13 日起停牌核查，此前 9 月 21 日至 10 月 12 日连续 10 个交易日涨停、累计上涨 159.51%，两次触及严重异常波动指标。新华传媒为上海报业集团旗下主要资本平台，实际控制人为上海市国资委（通过上海报业集团合计控制 51.49% 股权），主营业务为图书发行、报刊经营。

6.2 精测电子（300567）：拟购上海精测半导体 41.17% 股权、披露进展

◎ **武汉精测电子集团股份有限公司拟通过发行股份、可转换公司债券及支付现金方式购买上海精测半导体技术有限公司 41.17% 股权并募集配套资金，10 月 15 日晚披露进展公告，审计评估仍在推进**

据巨潮资讯 10 月 16 日挂网的进展公告，本次交易预计构成重大资产重组且构成关联交易，不会导致公司控股股东及实际控制人发生变更、不构成重组上市。截至公告披露日，除交易预案已披露的风险因素外，公司尚未发现可能导致本次交易撤销、中止或实质性变更的事项，交易涉及的尽职调查、审计、评估等工作正在推进中。

精测电子因筹划本次交易，公司股票自 7 月 9 日开市起停牌，标的公司上海精测半导体技术有限公司主营半导体相关业务。本次收购为精测电子完善半导体检测产业链布局之举。

6.3 本章速览

- 新华传媒（600825）：发行股份购买界面财联社 100% 股权、10/16 复牌。 
- 精测电子（300567）：拟购上海精测半导体 41.17% 股权、披露进展。 

— 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