

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 17 日 | 星期六 | 第 204 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 招商局置地收购佛山依云房地产 50%股权、股权代价 9.38 亿元.....	4
1.2 上海北外滩存量商办改造为高端酒店、投资约 2 亿元.....	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	5
2.3 本章速览	6
第三章 国内 REITs 市场动态.....	7
3.1 中证 REITs 全收益指数周涨 1.29%、收于 958.70 点.....	7
3.2 华夏中海商业 REIT 进入「已问询」、底层资产为佛山千灯湖环宇城.....	7
3.3 东方红申能新能源 REIT、嘉实首开商业 REIT 获反馈.....	8
3.4 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 当日上海及浙江无新增大宗经营性物业项目法拍成交	8
4.2 本章速览（小型资产·非统计重点）	8
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	9
5.1 杭州挂牌 5 宗地、总起价约 39.26 亿元、11 月 17 日出让.....	9
5.2 湖州吴兴区 3 宗低密宅地 16.58 亿元底价成交.....	9

5.3 本章速览	10
第六章 上市公司资产公告	10
6.1 英皇国际 (00163.HK) : 附属以 1.62 亿港元出售香港西贡土地.....	10
6.2 蓝思科技 (300433) : 2500 万美元收购裴美高国际 59.78%股权.....	10
6.3 海南机场 (600515) : 子公司收购三亚汉莎航空食品 45%股权	11
6.4 四环生物 (000518) : 1.6 亿元收购长源药业 80%股权、完成工商变更.....	11
6.5 银河微电 (688689) : 发行股份购买恒泰柯半导体 100%股权、披露重组报告书 草案.....	11
6.6 本章速览	12

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 招商局置地收购佛山依云房地产 50%股权、股权代价 9.38 亿元

◎10月16日，招商局置地（00978.HK）公告，间接全资附属公司广州招商房地产有限公司与九龙仓置业（广州）有限公司及佛山依云房地产有限公司订立股权转让协议，收购九龙仓广州持有的佛山依云 50%股权，股权代价约 9.38 亿元

据港交所公告，本次交易为承债式收购：股权代价约 9.38 亿元，连带九龙仓广州对目标公司项目公司享有的债权约 1.85 亿元一并转让，同时广州招商承担九龙仓广州欠付目标公司的债务约 10.08 亿元。据此折算，实际转让代价为「9.38 亿元 + 1.85 亿元 - 10.08 亿元」，约等于 1.15 亿元，由广州招商以现金支付予九龙仓广州。收购完成后，佛山依云将成为招商局置地的间接全资附属公司，九龙仓广州就此退出。

本次交易系招商局置地在粤港澳大湾区的项目股权整合，标的公司佛山依云为佛山地区的房地产开发项目公司。交易经各订约方公平磋商，并参考目标公司 2025 年 12 月 31 日资产净值、待售股权初步估值及九龙仓债权债务金额后厘定。这是央企系房企延续项目收并购、优化土储结构的一例。

1.2 上海北外滩存量商办改造为高端酒店、投资约 2 亿元

◎据 21 世纪经济报道 10 月 16 日报道，位于上海北外滩核心区的公平路 18 号 6 号楼，一栋此前闲置的商办物业正被改造为高端城市度假酒店，投资约 2 亿元，由丽世酒店集团操盘，上海外滩丽世酒店预计 2027 年一季度开业

据公开报道，公平路 18 号 6 号楼原为上海国际航运服务中心西地块的一栋 13 层顶级办公楼宇，正对游艇港池，拥有黄浦江一线景观，与陆家嘴、外滩隔江相望。该楼于 2013 年被本地房企隆宇收购后空置约 11 年，2024 年 8 月启动改造，改造为约 100 间客房的高端城市度假酒店，客房面积约 50 平方米起步，同时经营餐饮、艺术、宴会、康养等多元业态。

在行业人士看来，存量商办物业向酒店业态的「用途重构」正成为核心城区大宗资产盘活的重要方向。上海北外滩凭借临江景观与成熟商务配套，持续吸引国际酒店集团及长线资本布局，这一案例反映出高能级城市核心区位闲置商办资产重新定价与运营改造的趋势。

1.3 本章速览

· 招商局置地 (00978.HK) 收购佛山依云房地产 50% 股权、股权代价 9.38 亿 (承债式、净支付约 1.15 亿)。NEW

· 上海北外滩公平路 18 号存量商办改造为丽世酒店、投资约 2 亿、2027 年一季度开业。NEW

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

| 全国：7 城现房销售细则落地、现房定金比例差异化

◎据新华社 10 月 16 日报道，深圳、杭州两地日前同日发布商品住房销售制度改革细则，至此全国已有北京、上海、广州、武汉、天津、杭州、深圳 7 个城市出台地方性政策，商品住房销售制度改革进入落地实施阶段

据新华社报道，从已出台细则看，各城市总体框架高度一致：在「新老划断」上统一以 8 月 28 日为分界点，对在途项目设置过渡期，最长延至 2028 年底；预售门槛统一抬升至主体结构封顶，预售资金实行全额全过程监管。差异化主要体现在现房销售定金比例上——北京明确一般不超过总房价款 1%、上海与深圳明确一般不超过购房总价款的 3%、广州、武汉、天津、杭州明确不超过 5%。

土地出让金缴纳方面，已出台细则的城市均作出弹性安排，付款期限最长可延至两年，其中北京与杭州明确余款可延至出让合同签订后两年内缴清、不计利息，上海、深圳、广州、武汉、天津为「1+1」弹性安排。业内认为，北上广深四个一线城市「集齐」地方实施细则，标志着全国现房销售相关改革正有力有序推进。

2.2 房地产公司热点动态

| 万科及前董事会主席郁亮被限制消费

◎据天眼查及媒体报道，万科企业股份有限公司及前董事会主席郁亮近日被采取限制消费措施，执行法院为湖南省长沙市中级人民法院，涉案金额约 498.9 万元；北京万科及其法定代表人李爱东也被北京市朝阳区人民法院发出限制消费令

据公开信息，万科及郁亮于 9 月 13 日被长沙中院限消；北京万科于 9 月 22 日被北京朝阳法院限消，直接原因涉及建设工程分包合同纠纷，未按执行通知书指定期间履行给付义务。截至 10 月 16 日，北京万科现存 4 条被执行人信息，执行标的合计约 181.87 万元。

郁亮已于 2026 年 1 月 8 日辞去公司董事、执行副总裁职务，此前一年辞去董事会主席职务。据万科 2026 年半年报，截至 6 月末公司一年内到期的有息负债 1788.6 亿元，同期账面货币资金 590.49 亿元，2026 年上半年归母净亏损 149.5 亿元，债务与司法执行压力仍受市场关注。

景业名邦：前 9 月合约销售 3774 万元、违约借款本金约 28.98 亿元

◎景业名邦集团有限公司 10 月 16 日披露 9 月业务更新资料，截至 9 月 30 日集团银行及其他借款本金合计约 30.98 亿元，其中约 28.98 亿元被视为违约；前 9 月合约销售总额约 3774 万元

据公告，若有关贷款人要求，违约借款须即时偿还，除肇庆、广州、增城、清远及天河贷款人外，其余贷款人尚未行使该项权利。诉讼方面，集团涉及合共 274 宗诉讼案件，其中 7 宗涉及银行及其他借款、争议金额约 11.26 亿元，其余涉及物业开发业务相关争议、金额约 4.28 亿元。

长实集团发声明辟谣「李嘉诚去世」传闻

◎长实集团 10 月 15 日就自媒体讹称大公报报道「李嘉诚去世」一事发布声明，严正表示「绝无其事」，并强烈谴责捏造假新闻的行为

据公开报道，长实集团声明强调相关传闻为不实信息，公司保留追究法律责任的权利。该传闻系个别自媒体伪造引用权威媒体名义传播，随后被多方辟谣。

地产板块 10 月 16 日批量涨停

◎受全国 7 城现房销售制度改革落地扩围消息提振，10 月 16 日地产板块再度活跃，新城控股、粤宏远 A、天健集团、深物业 A 等个股涨停

据证券时报等报道，10 月 16 日盘中新城控股、粤宏远 A、天健集团、深物业 A 涨停，华发股份、世荣兆业、滨江集团、我爱我家、招商蛇口等跟涨。消息面上，深圳、杭州出台商品住房销售制度改革相关细则，叠加此前已出台细则的北京、上海、广州、武汉、天津，全国已有 7 个重点城市落地该类改革方案。

2.3 本章速览

· 全国 7 城现房销售细则落地、现房定金比例差异化（北京 1%/沪深 3%/广汉津杭 5%）。

- 万科及前董事会主席郁亮被限制消费（长沙中院、涉案约 498.9 万）。NEW
- 景业名邦前 9 月合约销售 3774 万、违约借款本金约 28.98 亿。NEW
- 长实集团发声明辟谣「李嘉诚去世」传闻。NEW
- 地产板块 10/16 批量涨停（新城控股、粤宏远 A、天健集团、深物业 A 等）。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 中证 REITs 全收益指数周涨 1.29%、收于 958.70 点

◎据中国基金报 10 月 17 日报道，10 月 16 日中证 REITs 全收益指数微跌 0.36%、收于 958.70 点，本周整体震荡上行、周涨幅为 1.29%；本周 90 只已上市公募 REITs 中 80 只录得环比上涨、占比近九成

据该报道，本周涨幅居前的公募 REITs 项目类型多为园区基础设施、仓储物流、新型基础设施、商业不动产等方向，其中周内涨幅第一的建信中关村 REIT 周涨 9.61%，华安外高桥 REIT、中航易商仓储物流 REIT、华夏深国际 REIT、华泰宝湾物流 REIT 均涨超 4%，中金湖北科投光谷 REIT、博时蛇口产业园 REIT、南方万国数据中心 REIT 等周涨幅亦居前。

机构观点认为，近期 REITs 市场呈「一级热度高、二级承压调整」格局，政策层面商业不动产 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；资金层面债券利率中枢下移叠加资产荒，REITs 分派率与长期国债利差维持，配置价值仍在，整体定价正从稀缺性溢价转向基本面分化。

3.2 华夏中海商业 REIT 进入「已问询」、底层资产为佛山千灯湖环宇城

◎据深交所官网及媒体 10 月 16 日报道，华夏中海封闭式商业不动产证券投资基金已于 10 月 13 日进入「已问询」状态，其底层资产为佛山千灯湖环宇城，是中海旗下第二座冲刺公募 REIT 的环宇城项目

据公开信息，该产品自 9 月 7 日申报、9 月 10 日受理，到 10 月 13 日收到问询，走完前三步仅用约一个多月。佛山千灯湖环宇城为中海的商业不动产标杆项目，本次问询意味着中海在商业不动产公募 REITs 赛道上再进一步，商业不动产 REITs 底层资产持续向成熟购物中心扩容。

3.3 东方红申能新能源 REIT、嘉实首开商业 REIT 获反馈

◎据交易所披露，东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金、嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金分别于 10 月 14 日、15 日获反馈，公募 REITs 申报储备持续扩充

据公开信息，东方红申能新能源 REIT 为新能源类基础设施项目，嘉实首开商业 REIT 为商业不动产类项目，两只产品的反馈意味着其发行进程向前推进。此外，中金基金旗下中金菜鸟仓储物流 REIT（发行 5 亿份）、中金杭州安居宁巢 REIT（发行 3 亿份）已于近期相继成立，其中中金杭州安居宁巢 REIT 为浙江首单保障性租赁住房公募 REIT。

3.4 本章速览

- 中证 REITs 全收益指数周涨 1.29%、收 958.70 点，90 只已上市 80 只上涨。 NEW
- 华夏中海商业 REIT 进入「已问询」（佛山千灯湖环宇城、中海第二座冲刺 REIT 的环宇城）。 NEW
- 东方红申能新能源 REIT、嘉实首开商业 REIT 获反馈（10/14、10/15）。 NEW
- 中金菜鸟仓储物流 REIT、中金杭州安居宁巢 REIT 近期成立。 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 当日上海及浙江无新增大宗经营性物业项目法拍成交

◎截至 10 月 17 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）司法拍卖成交或流拍结果，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」将于 10 月 26 日迎来第四次司法拍卖、起拍价 40.16 亿元（较首拍 78.43 亿元几近腰斩），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 本章速览（小型资产·非统计重点）

- 绍兴解放南路「南方大厦」资产 15 年租赁权成交、首年租金 253.8 万元、面积 5854.76 m²（租赁权转让、非司法拍卖）。 NEW

· 温州瑞安大诚名座 2602 室单套住宅法拍 129.1 万元成交（约 107.52 m²、单价 12007 元/m²，单套豪宅速览、非统计重点）。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 杭州挂牌 5 宗地、总起价约 39.26 亿元、11 月 17 日出让

◎10 月 16 日，杭州市规划和自然资源局发布挂牌出让公告，以挂牌方式出让 5 宗国有建设用地使用权，总起价约 39.26 亿元，分布于上城区、钱塘区和临安区，其中 4 宗为住宅用地、1 宗为商业用地，计划 11 月 17 日正式出让

据住在杭州网及钱江晚报报道，备受期待的江河汇核心区宅地压轴登场——景芳三堡单元 JG1207-28 地块出让面积 27199 平方米、容积率 2.1、可建面积 57117.9 平方米，起始总价 18.2698 亿元、起始楼面价 31986 元/平方米，为江河汇板块断供 6 年后首次推出的宅地（上一次为 2020 年 4 月滨江集团 56.4 亿元竞得的江河鸣翠项目），且地块要求由竞买人自行选择预售或现房销售。

钱塘区运金板块 3 宗地块（下沙单元 QT010106-56、60、69 号）为去年 11 月亮相的全新板块，两宗纯宅地加一宗商业用地，总可建面积 13.06 万平方米，起始总价约 18.16 亿元，其中容积率 1.4 的 56 号地块楼面价 16835 元/平方米。临安区锦北单元 LA030103-09-1 地块出让面积 37657 平方米、容积率 2.0、可建面积 75314 平方米，起始总价 2.8243 亿元、起始楼面价 3750 元/平方米。4 宗涉宅地均由竞买人自行选择预售或现房销售。

5.2 湖州吴兴区 3 宗低密宅地 16.58 亿元底价成交

◎10 月 16 日，湖州吴兴区出让 3 宗低密宅地，由地方国资湖州房总、湖州交投底价分食，总出让面积 224.6 亩、总建筑面积 18.37 万平方米、总出让金 16.58 亿元

据公开信息，3 宗地块分别位于长田漾单元和仁皇山单元。湖州望宸房地产开发有限公司（湖州房总）以底价 8.33 亿元竞得长田漾单元 02-01-17A-1 号地块、楼面价 10440 元/平方米（出让面积 72537 平方米、容积率 1.1、建筑高度不高于 18 米），并以底价 3.43 亿元竞得长田漾单元 02-01-17A-2 号地块、楼面价 10511 元/平方米。湖州交通集团置业发展有限公司（湖州交投）以底价 4.82 亿元竞得仁皇山单元 01-05B 号地块、楼面价 6759 元/平方米（容积率 1.5、沿路可兼容不超 30%商业）。

本次湖州吴兴区 3 宗宅地延续了浙江地方国资平台底价托底、低密改善型地块为主的市场格局，民企参与度仍偏低。

5.3 本章速览

- 杭州挂牌 5 宗地、总起价约 39.26 亿、11/17 出让（江河汇 6 年首推宅地、起拍楼面价 31986 元/m²）。
- 湖州吴兴区 3 宗低密宅地 16.58 亿底价成交（湖州房总+湖州交投分食）。

第六章 上市公司资产公告

6.1 英皇国际 (00163.HK)：附属以 1.62 亿港元出售香港西贡土地

◎英皇国际 (00163.HK) 10 月 16 日公告，间接全资附属公司钻信有限公司与买方铭宏有限公司订立协议，有条件出售位于香港新界西贡丈量约份第 210 约地段第 581 号的私人住宅用途空置土地，代价 1.62 亿港元

据公告，该土地总地盘面积约 65165 平方呎，代价参考该土地 2026 年 9 月 30 日估值 1.62 亿港元厘定，买方已支付按金 1618 万港元、余额于完成时支付，完成先决条件为卖方于 2026 年 12 月 31 日或之前交付登记的新批地条件正本。该土地账面成本约 1.52 亿港元，预计集团将录得收益约 1020 万港元，所得款项用作营运资金。本次出售构成须予披露交易、豁免股东批准。

6.2 蓝思科技 (300433)：2500 万美元收购裴美高国际 59.78%股权

◎蓝思科技 (300433) 10 月 16 日签署股份买卖协议，拟以 2500 万美元（折合约 1.72 亿元人民币）现金对价，收购吕松寿持有的裴美高国际有限公司 59.7805%股权，标的公司核心资产为浙江元拾科技 95.1164%股权

据公司公告，裴美高国际为注册于萨摩亚的有限责任公司，其核心资产为持有元拾科技（浙江）有限公司 95.1164%股权，浙江元拾注册地位于浙江嘉兴海盐县，主营金属工具制造、金属制品研发与销售、有色金属合金制造，已具备服务器机柜业务（机架、滑轨、托盘、Busbar 等组件）所需的供应商资质、技术、研发与生产能力。本次收购完成后，裴美高国际将成为蓝思科技控股子公司并并表，剩余 40.2195%股权的收购将另行协商。

财务数据显示，裴美高国际 2025 年度营业收入 1431.90 万元、净利润 1949.58 万元；以收益法评估，其 2026 年 4 月 30 日合并口径股东全部权益账面价值 1145.32 万元、评估值 2.87 亿元、增值率达 2405.84%。本次交易不构成关联交易、不构成重大资产重组，是蓝思科技向 AI 算力基础设施延伸布局的一步。

6.3 海南机场（600515）：子公司收购三亚汉莎航空食品 45%股权

◎海南机场设施股份有限公司 10 月 16 日董事会审议通过，控股子公司凤凰机场拟以自有资金 3375 万元收购三亚汉莎航空食品有限公司 45%股权，交易后凤凰机场持股比例升至 51%并实现并表

据公司公告，本次收购标的为三亚汉莎航空食品有限公司 45%股权（原由 Truffle 5 GmbH 持有），交易完成后三亚航食纳入公司合并报表范围，有利于公司做强航空生态链、提升航空配餐及地面服务保障能力及机场非航业务经营能力。本次交易不构成关联交易、不构成重大资产重组。

6.4 四环生物（000518）：1.6 亿元收购长源药业 80%股权、完成工商变更

◎江苏四环生物股份有限公司 10 月 16 日公告，公司以现金 1.6 亿元收购吉林省长源药业有限公司 80%股权的交易已完成相关工商变更登记手续，长源药业取得换发的《营业执照》、纳入公司合并报表范围

据公告，本次交易已经公司董事会及临时股东会审议通过，不构成重大资产重组、不构成重组上市。长源药业注册资本 3000 万元、成立于 2001 年，主营药品生产与批发零售，交易完成后四环生物持股 80%、原股东济鑫生物持股 20%。

6.5 银河微电（688689）：发行股份购买恒泰柯半导体 100%股权、披露重组报告书草案

◎常州银河世纪微电子股份有限公司 10 月 16 日召开董事会，审议通过发行股份购买恒泰柯半导体（上海）有限公司 100%股权并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及相关议案

据公司公告，本次交易拟以发行股份方式购买恒泰柯半导体（上海）100%股权，同时募集配套资金，标的公司主营半导体相关业务。交易尚需公司股东会审议通过，并经上海证券交易所审核通过、中国证监会注册后方可实施，存在不确定性。

6.6 本章速览

- 英皇国际 (00163.HK) : 附属 1.62 亿港元出售香港西贡土地 (预计收益约 1020 万港元) 。 NEW
- 蓝思科技 (300433) : 2500 万美元收购裴美高国际 59.78% 股权 (核心资产浙江元拾) 。 NEW
- 海南机场 (600515) : 子公司 3375 万收购三亚汉莎航空食品 45% 股权。 NEW
- 四环生物 (000518) : 1.6 亿收购长源药业 80% 股权、完成工商变更。 NEW
- 银河微电 (688689) : 发行股份购买恒泰柯半导体 100% 股权、披露重组报告书草案。 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