

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 22 日 | 星期四 | 第 209 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 至源控股拟约 8.02 亿港元收购马来西亚 176 公顷土地建 AI 数据中心.....	4
1.2 桂林旅游拟 1.79 亿元挂牌转让桂圳公司及「天之泰大厦」	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	5
2.3 本章速览	6
第三章 国内 REITs 市场动态.....	6
3.1 广发新城吾悦商业 REIT 10 月 22 日正式发售、网下认购超 8 倍	6
3.2 国泰海通鹏瑞利商业 REIT 获深交所审核问询	7
3.3 本章速览	7
第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	7
4.1 绍兴冠城商业广场电影院房产 11 月 2 日第三次开拍、起拍约 2346 万元	7
4.2 小型资产速览（非统计重点）	8
4.3 本章速览	8
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	8
5.1 绍兴越城区 5 宗涉宅地成交 15.1 亿元、仅 1 宗溢价.....	8
5.2 湖州吴兴区 2 宗低密宅地 8.31 亿元底价成交	9

5.3 嘉兴嘉善县 3 宗宅地 6.49 亿元成交、嘉园房产溢价 19.12%	9
5.4 全国参考：厦门 6 宗地底价成交 108.7 亿元、华润 61.64 亿摘两宗.....	9
5.5 本章速览	9
第六章 上市公司资产公告	10
6.1 新亚制程（002388）：重组方案出炉、收购上海启元气体控股权	10
6.2 ST 易购（002024）：出售宁祺达 100%股权完成工商变更、预计增利约 1.7 亿 元.....	10
6.3 成都新天府文旅：嘉禾北京城项目挂牌流拍后降价二轮挂牌.....	10
6.4 本章速览	11

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 至源控股拟约 8.02 亿港元收购马来西亚 176 公顷土地建 AI 数据中心

◎10月20日，港股上市公司至源控股（00990.HK）公告，间接全资附属公司 Deep Source (PN)于10月18日与卖方订立有条件买卖协议，拟以约 4.17 亿林吉特（约 8.02 亿港元）收购马来西亚彭亨州马中关丹产业园内一幅约 176 公顷土地，用作人工智能数据中心及上下游产业项目的开发用地

据公告，代价按每平方呎 22.0 林吉特计算、分多期支付，已付初始诚意金约 169 万林吉特，余款与彭亨州政府书面批准、早期准入及完成期限等节点挂钩，完成期限为无条件日期起不迟于 3 个月。该物业有别于公司此前披露的 67 兆瓦 IT 容量托管服务项目；同日 Beibu Gulf Holding 就储备 120 兆瓦发电容量签订承诺函，但最终电力供应协议尚未签署。卖方为马来西亚物业发展公司，由 IJM Land Berhad 持有 60%权益。

1.2 桂林旅游拟 1.79 亿元挂牌转让桂圳公司及「天之泰大厦」

◎10月19日，桂林旅游（000978.SZ）董事会通过，拟在北部湾产权交易所公开挂牌转让全资子公司桂林桂圳投资置业 100%股权暨 21962.80 万元债权，挂牌价格 1.79 亿元，已经桂林市国资委批准

据公告，桂圳公司截至 2026 年 8 月 31 日资产总额 2.16 亿元、负债总额 3.11 亿元、净资产-9510.05 万元，已资不抵债；其核心资产为位于桂林万象城对面、曾长期烂尾的商业综合体「天之泰大厦」（桂林旅游 2013 年斥资 1.01 亿元收购桂圳公司 65%股权以合作开发该项目，后因资金问题停工）。公司连续 12 个月出售资产累计金额已超最近一期经审计总资产的 30%，本次交易尚需提交股东会审议。

1.3 本章速览

· 至源控股（00990.HK）拟约 8.02 亿港元收购马来西亚 176 公顷土地建 AI 数据中心（10/20 公告）。

· 桂林旅游（000978）拟 1.79 亿挂牌转让桂圳公司及「天之泰大厦」（10/19 董事会、尚需股东会审议）。

· 当日境内未现 3000 万元以上新增大宗不动产成交，大宗市场阶段性休整。

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

| 单独城市：上海发布城市更新三年行动计划

◎10月21日，上海市政府发布《上海市城市更新三年行动计划（2026—2028年）》，明确实施70万平方米旧住房成套改造、约2400万平方米老旧小区改造，更新不少于90幢商办楼宇。据官方发布，行动计划聚焦居住环境改善与商办楼宇功能更新，系上海在存量时代推进城市更新、提升资产价值的系统性部署。

| 单独城市：天津公积金新增物业费、装修费提取

◎10月21日起，天津施行住房公积金新政，新增物业费、装修费两类提取情形：物业费每年最高3000元；新购住房装修费按1500元/平方米计算、最高15万元；住房满10年装修翻新最高3万元，有效期5年。

据天津政务公开信息，此举与近期成都等地公积金装修/物业费提取政策相呼应，旨在盘活存量资金、减轻居民居住成本。

| 单独城市：深圳人才住房申购门槛放宽

◎10月21日，深圳人才住房「安居华越龙苑」启动配售，申购门槛明显放宽：社保满1年即可申购（此前要求3年以上）、房产核查由5年缩至3年，本次共433套三房、毛坯单价约3.6万元/平方米起。

据配售公告，本次门槛放宽是深圳人才住房去化的政策动作，面向符合条件的人才家庭配售。

2.2 房地产公司热点动态

| 中骏集团：境外债务重组临近生效

◎10月21日，中骏集团（01966.HK）公告，预期境外债务重组所有条件将于10月26日或之前达成、生效日期为同日或之前。

据公告，中骏集团境外债务重组临近落地，是民营房企化债进程中的积极信号。

| 三巽集团：申请复核撤销上市地位决定

◎10月21日，三巽集团（06611.HK）公告，港交所已决定撤销其上市地位，最后上市日为10月26日、10月27日起除牌，公司已向上市复核委员会提交复核申请，复核结果尚不确定。据公告，公司于10月9日接获上市委员会撤销上市地位决定。复核能否推翻除牌决定仍存变数。

首开股份：拟向控股股东融资不超40亿元永续债

◎10月20日，首开股份（600376.SH）董事会通过议案，拟向控股股东首开集团进行永续债权融资，总额不超40亿元，年化利率为5年期LPR加40BP、期限3+3*N年，用于置换有息负债及补充流动资金。

据公告，本次融资为关联交易，有助于优化公司债务结构、降低融资成本。

富力地产：珠海项目公司5.92亿元股权被冻结

◎10月21日，富力地产公告，所持珠海富力房地产开发有限公司5.92亿元股权被广州市中级人民法院冻结，涉及与某银行的金融借款纠纷，公司正与相关机构沟通争取妥善解决。

据公告，本次股权冻结系担保债务纠纷所致，反映部分出险房企资产仍处于处置与争议阶段。

2.3 本章速览

- 上海发布城市更新三年行动计划：70万㎡旧住房成套改造、2400万㎡老旧小区改造、不少于90幢商办楼宇更新。 
- 天津公积金新增物业费（3000元/年）、装修费（1500元/㎡最高15万）提取；深圳人才房社保1年可申购。 
- 中骏集团境外债务重组10/26或之前生效；三巽集团申请复核撤销上市地位决定。 
- 首开股份拟向首开集团融不超40亿永续债；富力珠海项目公司5.92亿股权被冻结。 

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 广发新城吾悦商业 REIT 10月22日正式发售、网下认购超8倍

◎10月22日，广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金（508610）正式发售，拟募集规模约15.53亿元，基金份额认购价为3.106元/份，系民营房企落地的首单公募商业不动产 REITs。据基金发售公告，本次网下询价中22家机构投资者管理的42个配售对象参与报价，拟认购数量达初始网下发售份额的8.08倍、剔除无效报价后有效认购5.25倍；底层资产为常州天宁吾悦广

场、南通启东吾悦广场两座成熟购物中心，2026 年预测年化现金分派率约 5.61%（2027 年约 5.73%）。该基金 9 月 3 日获证监会准予注册、9 月 23 日启动询价，发售期为 10 月 22 日至 27 日。

3.2 国泰海通鹏瑞利商业 REIT 获深交所审核问询

◎10 月 20 日，深圳证券交易所对国泰海通鹏瑞利封闭式商业不动产证券投资基金出具审核问询函（审核函（基）〔2026〕21 号），该基金于 9 月获受理，底层资产为成都青羊区光华北三路 55 号「青羊广场」及连通的光华东三路地下通道商业项目，预计募集规模 13.41 亿元

据公开信息，底层「鹏瑞利青羊项目」2014 年开业、总建筑面积 12.17 万平方米，原始权益人为新加坡鹏瑞利集团旗下企业。问询函重点关注资产重组安排、原始权益人持续经营能力及控制权稳定性等事项，基金管理人须按规定在限期内书面答复。

3.3 本章速览

- 广发新城吾悦商业 REIT（508610）10/22 正式发售、拟募 15.53 亿、网下 8.08 倍、定价 3.106 元/份（民企首单）。
- 国泰海通鹏瑞利商业 REIT 获深交所审核问询（底层成都青羊广场、拟募 13.41 亿、新加坡鹏瑞利集团）。

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 绍兴冠城商业广场电影院房产 11 月 2 日第三次开拍、起拍约 2346 万元

◎10 月下旬新披露，绍兴冠城商业广场（西郊路 739 号）1 区 3001 室、4001 室房产将整体进行第三次公开拍卖，开拍时间为 11 月 2 日，本次起拍价 2346.117 万元、评估价 3665.8074 万元

据拍卖信息，标的房屋建筑面积 7153.31 平方米、用途为电影院（其中 3001 室为电影厅 6124.83 平方米、4001 室为放映区 1028.48 平方米），土地使用权面积 3571.65 平方米、用途

为商业服务业设施用地，仅完成土建、整体毛坯状态。此前一拍（9月22日）、二拍（10月16日）均因无人出价流拍，本次三拍起拍价较一拍 3665.8074 万元下调 1319 万余元，属绍兴冠成置业破产清算资产处置。

截至 10 月 22 日发稿，上海及浙江当日无 3000 万元以上新增大宗经营性物业法拍成交或流拍结果，市场阶段性休整。

4.2 小型资产速览（非统计重点）

· 绍兴柯桥柯岩街道「冠成国际商业中心」1 幢 0302 室房地产目前正处于拍卖过程中，起拍价约 2120 万元；该标的与冠城商业广场同属冠成置业破产清算处置系列资产。

4.3 本章速览

· 绍兴冠城商业广场电影院房产（7153 m²）11/2 三拍、起拍 2346.12 万（较一拍下调 1319 万）。

NEW

· 当日上海浙江无 3000 万+新增大宗法拍成交；绍兴冠成国际商业中心 0302 室 2120 万在拍（速览）。 NEW

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 绍兴越城区 5 宗涉宅地成交 15.1 亿元、仅 1 宗溢价

◎10 月 21 日，浙江绍兴越城区出让 5 宗涉宅地（分布于城东、滨海新区、北海街道），合计成交 15.1 亿元，5 宗均为容积率不大于 1.5 的低密地块，其中 4 宗由地方国资底价竞得、仅 1 宗溢价

据出让结果，溢价地块为越城区 YC-21-07-01 地块，由绍兴颐景置业、浙江康业地产以 27300 万元竞得、溢价率 5.41%、楼面价 6141 元/平方米；其余 4 宗底价成交——越城文旅集团以 34240 万元竞得 YC-21-03-01 地块（楼面价 8301 元/m²）、绍兴城投以 45540 万元竞得 ZX-29CZ-05-01-01 地块（楼面价 6311 元/m²）、滨海新区滨投建发以 14732 万元竞得 J18 地块（楼面价 3860 元/m²）、滨海新区飞悦城建以 29287 万元竞得 J19 地块（楼面价 3755 元/m²）。

5.2 湖州吴兴区 2 宗低密宅地 8.31 亿元底价成交

◎10 月 21 日，浙江湖州吴兴区出让前村、振兴单元 2 宗低密宅地，总出让面积 128.6 亩、总建筑面积 11.15 万平方米、总成交金额 8.312 亿元，均由地方国资底价竞得

据出让结果，湖州兴吴未来社区开发建设有限公司（吴兴文旅）以 65610 万元竞得前村单元 01-07K 号地块、楼面价 7450 元/平方米；湖州绿地置业有限公司（湖州新型城投）以 17510 万元竞得振兴单元 10-01-01B 号地块、楼面价 7482 元/平方米。

5.3 嘉兴嘉善县 3 宗宅地 6.49 亿元成交、嘉园房产溢价 19.12%

◎10 月 21 日，浙江嘉兴嘉善县出让 3 宗宅地，总出让面积 96.5 亩、总建筑面积 9.69 万平方米、总成交金额 6.494 亿元，其中嘉善嘉园房产溢价 19.12%拿地

据出让结果，嘉善县嘉园房产以 21210.26 万元竞得罗星街道善土储 B2025-24 地块、楼面价 8100 元/平方米；嘉善清震置业以 19774.85 万元底价竞得 B2026-4 地块（楼面价 4567 元/㎡）；嘉善长城房地产以 23954.7 万元底价竞得 A2022-5 地块（楼面价 8750 元/㎡）。

5.4 全国参考：厦门 6 宗地底价成交 108.7 亿元、华润 61.64 亿摘两宗

◎10 月 21 日，厦门底价成交 6 宗地、收金 108.7 亿元：华润置地以 48.79 亿元、12.85 亿元分摘思明两宗（合计约 61.64 亿），招商蛇口&象屿以 25.86 亿元摘湖里地块，厦门轨道包揽同安 3 宗地

据出让结果，厦门本轮土拍全部底价成交，华润置地为最大买家，延续央国企主导一线及重点城市土拍市场的格局，为全国土拍参考。

5.5 本章速览

· 绍兴越城区 5 宗涉宅地 15.1 亿、仅 1 宗溢价 5.41%（YC-21-07-01 楼面价 6141 元/㎡）。NEW

· 湖州吴兴区 2 宗低密宅地 8.31 亿底价成交；嘉兴嘉善县 3 宗宅地 6.49 亿、嘉园房产溢价 19.12%。

NEW

· 全国参考：厦门 6 宗地 108.7 亿底价成交、华润 61.64 亿摘思明两宗。NEW

第六章 上市公司资产公告

6.1 新亚制程（002388）：重组方案出炉、收购上海启元气体控股权

◎10月21日晚间，新亚制程披露重大资产重组细节、10月22日复牌：全资子公司上海芯亚北臻以现金收购上海启元气体 51.27%股权，另拟发行股份及支付现金购买启元气体 15.86%股权，发行价 5.87 元/股

据公告，公司此前于 10 月 8 日起停牌筹划收购启元气体控股权。本次现金收购与发行股份及支付现金购买资产相互独立、不互为前提条件，交易完成后新亚制程将成为启元气体间接控股股东、纳入合并报表范围，构成重大资产重组。启元气体为电子特气供应商，本次交易系新亚制程加码半导体材料产业链的举措。

6.2 ST 易购（002024）：出售宁祺达 100%股权完成工商变更、预计增利约 1.7 亿元

◎10月21日晚间，ST 易购公告，公司及子公司通过公开挂牌或协议转让方式联合转让南京宁祺达物流 100%股权，无锡世景高汇已于 10 月 21 日完成股权款支付及工商变更登记，预计增加上市公司利润总额约 1.7 亿元

据公告，标的于 2026 年 9 月 23 日由无锡世景高汇在安徽省产权交易中心摘牌；转让范围不包含「苏宁」「suning」等品牌标识授权。本次交易有助于公司聚焦资源、精简法人组织、降低债务风险。

6.3 成都新天府文旅：嘉禾北京城项目挂牌流拍后降价二轮挂牌

◎10月21日，成都新天府文化旅游发展股份有限公司公告嘉禾北京城项目资产公开挂牌转让进展：首次挂牌底价 5886.28 万元（9 月 15 日至 10 月 19 日）未征集到意向受让方流拍，10 月 21 日起第二轮挂牌、底价下调至 5297.66 万元（较首次下调约 10%）

据公告，标的为嘉禾北京城项目共计 170 处营业用房产，公司在西南联合产权交易所公开挂牌转让以优化资产结构、回笼资金；最终受让方及成交价格尚未确定。

6.4 本章速览

- 新亚制程 (002388) : 10/22 复牌, 收购上海启元气体 51.27% (现金) +15.86% (发股) , 发行价 5.87 元/股。 
- ST 易购 (002024) : 出售宁祺达 100%股权完成工商变更、预计增利约 1.7 亿。 
- 成都新天府文旅: 嘉禾北京城项目挂牌流拍后底价下调至 5297.66 万二轮挂牌。 

— 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