

# 「无双日报」

## 全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 23 日 | 星期五 | 第 210 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](http://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 世茂集团旗下香港东涌双酒店 27 亿港元被接管人处置 .....           | 4 |
| 1.2 恒大清盘人披露已变现回收 34 亿港元、拟 2027 年上半年首次摊还.....   | 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 中金杭州安居宁巢 REIT 上市、为浙江省首单保租房公募 REIT .....    | 6 |
| 3.2 广发新城吾悦商业 REIT 公众认购超上限、提前结束募集.....          | 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 温州乐清「天际东方大厦」11 月 4 日第四次拍卖、起拍 2.71 亿元 ..... | 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 湖州吴兴区常溪单元地块 7.98 亿元底价成交.....               | 8 |
| 5.2 衢州衢江区商住地溢价 19.2%成交、由国企竞得.....              | 8 |

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 5.3 丽水青田瓯南区块宅地 9000 万元由民企底价竞得.....                 | 9  |
| 5.4 全国参考：南京 2 宗宅地底价成交 5.94 亿元 .....                | 9  |
| 5.5 本章速览 .....                                     | 9  |
| 第六章 上市公司资产公告 .....                                 | 9  |
| 6.1 新雷能（300593）：全资子公司拟 4.48 亿元购买深圳厂房.....          | 9  |
| 6.2 森浩集团（08285.HK）：获溢价 34.9%提全购要约、10 月 23 日复牌..... | 10 |
| 6.3 震安科技：拟现金收购深圳三维机电不低于 51%股权.....                 | 10 |
| 6.4 创源股份（300703）：拟出售北仑工业房地产、评估价 9179 万元.....       | 10 |
| 6.5 本章速览 .....                                     | 10 |

## 第一章 近期大宗市场热点追踪

### 1.1 世茂集团旗下香港东涌双酒店 27 亿港元被接管人处置

◎10月22日，世茂集团（00813.HK）披露，间接全资附属公司铭阳有限公司由接管人代理，以总代价 27 亿港元出售香港东涌世茂喜来登酒店及福朋喜来登酒店，连同相关酒店业务，买方为 Oceanfront Hong Kong Limited（关联 ParkCity Group 的投资主体），交易预计 2026 年底前交割

据公告，本次出售由债权人委任的接管人依据产权证及抵押协议行使出售权，世茂及其附属公司对该交易不具酌情决定权；所得款项净额将优先用于偿还 2020 年 7 月签署的银团贷款，公司不预期有现金净额流入指定账户。该双品牌酒店综合体 2020 年开业、总客房 1219 间，是世茂旗下最大的单体酒店及酒店群，2023 年曾挂牌 65 亿港元、2024 年底降至 45 亿港元求售均未成交，本次 27 亿港元成交价较最初挂牌缩水近六成，构成世茂境外债务重组项下的「境外触发事件」。

### 1.2 恒大清盘人披露已变现回收 34 亿港元、拟 2027 年上半年首次摊还

◎10月22日，中国恒大清盘人披露第二份清盘进展报告，已通过出售资产及追讨贷款等方式变现回收约 34 亿港元（约 4.359 亿美元），目标在 2027 年上半年向债权人作出首次中期摊还，具体方案及分配金额尚未披露

据报告，清盘人已收到约 200 份债权证明表，申索总额约 3600 亿元（约 460 亿美元），已回收资金来自出售飞机、艺术品、会所会员资格等资产，其中已出售 96 件私人艺术品收回 2880 万美元。变现恒大物业权益、向许家印及丁玉梅等追讨、向核数师索偿为三大主要潜在回收来源。

### 1.3 本章速览

- 世茂集团（00813.HK）旗下香港东涌双酒店 27 亿港元被接管人处置，较最初挂牌 65 亿港元缩水近六成（10/22 公告）。
- 恒大清盘人已变现回收约 34 亿港元，拟 2027 年上半年首次向债权人摊还（10/22 披露）。
- 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：上海市委财经委部署房地产发展新模式

◎10月22日，上海市委财经工作委员会举行会议，听取落实构建房地产发展新模式相关工作汇报，提出要把让人民宜居安居放在首位，加快建立高品质供给、高效率保障、高水平运行的房地产发展新模式

据上海发布，会议明确高质量推进城市更新、健全住房供应体系、大力实施「房屋品质提升工程」、持续深化「规储供用」一体化机制，推动房地产高质量发展。

#### | 单独城市：十堰现房销售细则落地、为全国第9城

◎10月21日，湖北十堰市三部门联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》实施意见，将8月28日前项目分为存量、续建、在途、历史遗留四档，实行定金不高于总价5%的现房销售定金制

据十堰市住更局等发布，这是继北京、上海、广州、武汉、天津、杭州、深圳、宁波之后第9个出台现房销售细则的城市，现房销售基础性制度落地节奏持续加快。

### 2.2 房地产公司热点动态

#### | 富力地产：合营公司股权出售对价调整至2.83亿元

◎10月22日，富力地产（02777.HK）就此前合营公司出售事项发布补充公告，标的为富力、合景泰富、新鸿基地产（中国）合营企业，交易初始对价1.6亿元，随企业所得税退税调整至2.83亿元，交易完成后富力退出标的

据公告，标的此前存在土地增值税及滞纳金未决税务欠款，本次出售可化解该税务风险、回笼现金；新股东筹资结清了相关欠税，是房企流动性承压背景下典型的资产减负操作。

#### | 中国金茂：非执行董事陈一江辞任、高见接任

◎10月22日，中国金茂（00817.HK）公告，陈一江因需投入更多精力处理其他公务，辞任非执行董事及审核委员会委员，同日高见获委任上述职务，任期三年、不收取董事袍金

据公告，高见现任新华资管（香港）总经理，拥有逾 26 年金融投管经验。本次人事调整系常规安排，有助于强化公司在投融资、资本运作层面的资源对接。

## | 绿地香港：王伟贤辞任执行董事兼董事会名誉主席

◎10 月 22 日，绿地香港公告，王伟贤因投放更多时间于个人业务，辞任执行董事兼董事会名誉主席，即日生效，其确认与董事会无意见分歧

据公告，本次高管辞任属个人原因的人事变动，绿地香港需聚焦主业稳预期，市场关注后续管理层执行力。

## | 美的置业：赵军调任主席、主席与总裁职务分拆

◎10 月 20 日起，美的置业赵军由非执行董事调任主席，主席与总裁职务分拆；11 月 20 日起王大在辞任执行董事兼总裁，余佐钧、何剑锋同日辞任董事

据公告，本次人事调整优化了董事会与管理层职权结构，系美的置业治理架构的常规调整。

## 2.3 本章速览

- 上海市委财经委部署房地产发展新模式，提出「房屋品质提升工程」「规储供用」一体化机制。 NEW
- 十堰现房销售细则落地、为全国第 9 城，现房定金不高于总价 5%。 NEW
- 富力合营公司股权出售对价调整至 2.83 亿元；中国金茂陈一江辞任、高见接任。 NEW
- 绿地香港王伟贤辞任；美的置业赵军调任主席、主席总裁职务分拆。 NEW

# 第三章 国内 REITs 市场动态

## 3.1 中金杭州安居宁巢 REIT 上市、为浙江省首单保租房公募 REIT

◎10 月 23 日，中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称「中金杭州安居宁巢 REIT」，代码 180505）在深圳证券交易所正式上市，成为浙江省首单保障性租赁住房公募 REIT，首发 3 亿份、发行价 3.05 元/份、募集资金总额 9.15 亿元

据深交所公告，该基金原始权益人为杭州市安居宁巢投资有限公司，基金管理人为中金基金管理有限公司，专项计划管理人为中国国际金融股份有限公司。底层资产为杭州上城区宁巢·明石公寓，是浙江省首宗成建制开发的人才专项租赁住房项目，2021 年 9 月投运，包含 1469 套保障性租赁

住房（可租赁面积 82164.41 平方米）及 4721.91 平方米配套商业，2025 年营业收入约 4910.97 万元，于今年 9 月获证监会准予注册。

### 3.2 广发新城吾悦商业 REIT 公众认购超上限、提前结束募集

◎10 月 22 日，广发新城吾悦商业 REIT（508610）公告，公众投资者累计有效认购规模已超初始募集规模上限，决定提前结束公众募集、10 月 22 日为最后公众认购日，自 10 月 23 日起不再接受公众认购申请，采用「全程比例配售」原则部分确认

据公告，该基金认购价 3.106 元/份、发售总份额 5 亿份、预计募集规模约 15.53 亿元，原定公众募集期为 10 月 22 日至 27 日；战略投资者和网下投资者的募集期限保持不变。作为民营房企落地的首单公募商业不动产 REITs，公众认购踊跃反映市场对优质商业物业分派率的认可。

### 3.3 本章速览

· 中金杭州安居宁巢 REIT（180505）10/23 深交所上市，浙江首单保租房公募 REIT，募资 9.15 亿、底层宁巢·明石公寓。NEW

· 广发新城吾悦商业 REIT 公众认购超上限、10/22 提前结束公众募集、全程比例配售。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 温州乐清「天际东方大厦」11 月 4 日第四次拍卖、起拍 2.71 亿元

◎10 月下旬新披露，浙江温州乐清「天际东方大厦」（乐清市城东街道旭阳路 6698 号 12 幢、13 幢 101、106 室不动产及配套设施、装修等）将进行第四次公开拍卖，开拍时间 11 月 4 日，起拍价 271,040,134.15 元、评估价 529,375,262 元

据阿里巴巴司法拍卖平台信息，该大厦总高 218 米、被誉为「乐清第一高楼」，2021 年交付，集五星级酒店、LOFT 公寓、餐饮宴会等业态于一体，涉及物业建筑面积近 5.33 万平方米；其中物业及停车位评估价 4.67 亿元、酒店健身房养生馆等装修设备评估价 6200 多万元。房东乐清晨德置业有限公司破产清算，此前三次拍卖（9 月 15 日、9 月 30 日、10 月 17 日）均因无人报名流拍，本次起拍价仅约为评估价的 51%。

截至 10 月 23 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）

· 杭州京杭大运河畔「乾隆舫」水上餐船（登记船名「运河舫」，杭州市拱墅区法院处置）10 月 28 日至 29 日拍卖，评估价 500 万元、起拍价 350 万元，总吨位 2346 吨；该船 2024 年后脱检、现停业闲置，属船舶类小众法拍标的。

## 4.3 本章速览

· 温州乐清「天际东方大厦」（218 米第一高楼、建面近 5.33 万 m<sup>2</sup>）11/4 四拍、起拍 2.71 亿（评估 5.29 亿、此前三拍均流拍）。

· 当日上海浙江无 3000 万+新增大宗法拍成交；杭州「乾隆舫」餐船 350 万起拍（速览）。

# 第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

## 5.1 湖州吴兴区常溪单元地块 7.98 亿元底价成交

◎10 月 22 日，浙江湖州吴兴区常溪单元 03-01B-1 号地块出让，出让面积 70083 平方米、容积率 1.8、建筑面积 126149.4 平方米，由湖州交通集团置业发展有限公司以底价竞得，成交总价 7.98 亿元、楼面价 6325.85 元/平方米

据出让结果，该地块位于吴兴区湖东西区板块，距湖州师范大学约 400 米、距湖州万达广场约 1.6 公里；竞得人母公司为湖州市交通投资集团，系湖州本地国企，在湖州已竞得大量涉宅地块。

## 5.2 衢州衢江区商住地溢价 19.2%成交、由国企竞得

◎10 月 22 日，浙江衢州衢江区出让「衢市智造[2026]37 号」商住地，出让面积 34988 平方米、容积率 1.3、建筑面积 45484.4 平方米，经 62 轮竞价由衢州国劲置业有限公司竞得，成交总价 17024 万元、楼面价 3742.85 元/平方米、溢价率 19.2%

据出让结果，本地块纳入衢州市「好房子」建设试点，竞得人母公司为衢州工业发展集团（衢州本地国企），地块周边已竞得多宗地块、存量较大。

### 5.3 丽水青田瓯南区块宅地 9000 万元由民企底价竞得

◎10月22日，浙江丽水青田县瓯南区块控制性详细规划 0202-03 地块出让，出让面积 26063 平方米、容积率 3.0、建筑面积 78189 平方米，由青田县耀江置业有限公司以底价竞得，成交总价 9000 万元、楼面价 1151 元/平方米

据出让结果，青田县耀江置业为丽水本地民营企业，地块需提供不少于 34860 平方米安置房及部分村级留用地回购，为当日浙江土拍少见的民企拿地案例。

### 5.4 全国参考：南京 2 宗宅地底价成交 5.94 亿元

◎10月22日，南京出让 2 宗宅地，合计成交 5.94 亿元、全部底价成交：江北江浦 G03 由南京启臻置业以 2.12 亿元竞得、桥北 G29 由南京弘北投资置业以 3.82 亿元竞得，两宗均为低密宅地

据出让结果，南京本轮土拍房企拿地趋于谨慎、优先选择低风险地块，延续央国企与本地房企主导的格局，为全国土拍参考。

### 5.5 本章速览

- 湖州吴兴常溪单元地块 7.98 亿底价成交（湖州交通集团置业、楼面价 6325.85 元/m<sup>2</sup>）。
- 衢州衢江区商住地 1.7024 亿、溢价 19.2%（国劲置业、楼面价 3742.85 元/m<sup>2</sup>）；丽水青田宅地 9000 万民企底价。
- 全国参考：南京 2 宗宅地 5.94 亿底价成交（启臻 2.12 亿、弘北 3.82 亿）。

## 第六章 上市公司资产公告

### 6.1 新雷能（300593）：全资子公司拟 4.48 亿元购买深圳厂房

◎10月22日，新雷能公告，全资子公司深圳市雷能混合集成电路有限公司拟购买深圳厂房用于「深圳雷能制造基地建设项目」，已与深圳氢蓝智造科技有限公司签署《房屋购买意向及定制协议》，总价约 4.48 亿元，董事会同日审议通过

据公告，本次购买房产资金来源为向特定对象发行股票的募集资金，若募资未能成功或调整，公司将对资金来源或购房面积进行调整或放弃购买；交易不构成关联交易和重大资产重组，尚未签署正式房屋买卖合同。

## 6.2 森浩集团 (08285.HK)：获溢价 34.9% 提全购要约、10 月 23 日复牌

◎10 月 22 日，森浩集团及要约人 OME HOLDING LIMITED 联合公布，要约人及一致行动人中  
华地材、橄榄投资拟购买合共 4.2 亿股股份，总代价 6006 万港元、相当于每股 0.143 港元，完  
成后持股 75%，公司 10 月 23 日复牌

据公告，新富证券将代表要约人作出强制性无条件现金要约，每股要约价 0.143 港元较最后交易  
日收市价 0.106 港元溢价约 34.9%，要约人最高应付现金代价 2002 万港元。

## 6.3 震安科技：拟现金收购深圳三维机电不低于 51% 股权

◎10 月 22 日，震安科技签署《收购意向协议》，拟以支付现金方式购买唐浩然、易波合计持有  
的深圳市三维机电设备有限公司不低于 51% 股权，交易完成后深圳三维成为控股子公司，预计构  
成重大资产重组，公司股票不停牌

据公告，本次交易前公司未持有深圳三维股份，交易尚处筹划阶段，最终交易方案以正式协议为  
准。

## 6.4 创源股份 (300703)：拟出售北仑工业房地产、评估价 9179 万元

◎10 月 22 日，创源股份公告，拟出售位于宁波市北仑区大碶庐山西路 45 号的工业房地产（土地  
2 万平方米、房屋 28281.39 平方米），评估价值 9179.37 万元、增值率 743.74%，将以不低  
于评估价公开挂牌交易

据公告，拟转让资产账面净值 1087.94 万元，本次交易尚需提交股东会审议，最终出售价格以公  
开交易成交价为准。

## 6.5 本章速览

- 新雷能 (300593)：全资子公司拟 4.48 亿购买深圳厂房 (10/22 董事会通过)。 NEW
- 森浩集团 (08285.HK)：获溢价 34.9% 全购要约、6006 万港元、10/23 复牌。 NEW
- 震安科技：拟现金收购深圳三维机电不低于 51% 股权、预计构成重大资产重组。 NEW
- 创源股份 (300703)：拟出售北仑工业房地产、评估价 9179.37 万公开挂牌。 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](mailto:chuisoft@qq.com)。

锤资产 © 2026