

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 24 日 | 星期六 | 第 211 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 万达酒店发展出售酒店管理公司、最终代价落定 26.3 亿元.....	4
1.2 本章速览	4
第二章 房地产热点新闻汇总.....	4
2.1 每日房地产政策.....	4
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 上市首日收涨 20.59%	6
3.2 国泰海通中建租赁住房 REIT 将于 10 月 28 日上市.....	6
3.3 住建部等六部门发文支持老旧街区厂区改造项目发行 REITs.....	7
3.4 华泰紫金金鹰商业 REIT 获上交所受理反馈、南京首单商业公募 REIT	7
3.5 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 当日无 3000 万以上新增大宗法拍成交、市场阶段性休整	8
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 杭州挂牌 2 宗宅地、总起价 7.65 亿元可自选现房销售.....	8

5.2 金华武义低密地溢价 13.3%成交、永康商住地底价出让	9
5.3 湖州南浔区五宗宅地均由当地城投竞得	9
5.4 全国参考：苏州 6 宗宅地 21.55 亿元底价成交	9
5.5 本章速览	9
第六章 上市公司资产公告	10
6.1 中国神华（601088）：拟约 6.18 亿元购买煤制气公司 50%股权	10
6.2 朗特智能（300916）：拟 6.63 亿元收购成都奥捷 51%股权	10
6.3 ST 文峰（601010）：控股股东所持 1114.56 万股将被司法拍卖	10
6.4 协和电子（605258）：控股股东筹划控制权变更、10 月 26 日起停牌	10
6.5 中源家居（603709）：签订资产买卖合同补充协议（二）	11
6.6 本章速览	11

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 万达酒店发展出售酒店管理公司、最终代价落定 26.3 亿元

◎10月23日，万达酒店发展（00169.HK）公告，就出售「万达酒店管理（香港）有限公司」100%股权这一非常重大出售事项厘定最终代价，最终代价约人民币 26.3 亿元（约 30.68 亿港元），较初步代价 24.97 亿元增加约 1.32 亿元

据港交所公告，交割审计已完成，交割审计调整净额约 1.42 亿元为正数，预计 2026 年 10 月 30 日或之前收到；尾款约 8340 万元已收到。按最终代价计算，本次出售产生收益约 19.21 亿港元（较通函披露的初步代价口径 17.11 亿港元增加约 2.1 亿港元）。买方为同程旅行控股有限公司，其于 2025 年 4 月 17 日公告收购万达酒店管理（香港）100%股权，初始代价 24.97 亿元。所得款项净额拟用于支付特别股息（已于 2025 年 11 月 19 日派付），余下约 4.14 亿港元作一般营运资金。

1.2 本章速览

· 万达酒店发展（00169.HK）出售万达酒店管理（香港）100%股权最终代价 26.3 亿元、较初步增 1.32 亿，收益约 19.21 亿港元（10/23 公告）。

· 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；世茂香港东涌双酒店 27 亿港元处置已于上期披露、本期无新增进展。

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

国家层面：财政部披露购房贷款贴息政策落地平稳、成效初显

◎10月23日，财政部金融司副司长李楠在 2026 年前三季度财政收支情况新闻发布会上表示，中央财政首次针对商业性个人住房贷款实施贴息，政策于 9 月 29 日发布、10 月 1 日起全国实施、实施期暂定 1 年，贴息资金总规模不设上限、据实结算

据央广网，该政策重点支持进城务工人员等新市民、新就业大学生等青年人及城镇工薪家庭等刚需群体，新购中小套型、较低价位首套住房（新房、二手房均纳入），对符合条件的住房贷款给

予期限不超过 5 年的贴息；实行「免申即享」、贴息资金按月抵扣，从运行情况看落地平稳、成效初显。

2.2 房地产公司热点动态

中骏集团：境外债务重组 10 月 23 日生效、配发 11.51 亿股

◎10 月 23 日，中骏集团控股（01966.HK）公告，境外债务重组生效日期为 10 月 23 日，重组条件均已达成；已向计划债权人发行四类新债务工具并配发 11.51 亿股股份

据公告，四类新债务工具为短期票据约 1.54 亿美元、中期票据约 6.03 亿美元、长期票据约 2.5 亿美元、强制可转换债券约 7.11 亿美元，预期在新加坡交易所上市；向选择选项 1 的债权人支付前期现金代价约 560 万美元，向选项 2 债权人配发 11.51 亿股。计划债权人提交文件收取重组代价的截止时间为 2027 年 3 月 12 日。

旭辉集团：子公司逾期债务合计 69.31 亿元、涉 20 家项目公司

◎10 月 23 日，国泰海通证券作为受托管理人发布临时受托管理事务报告，截至 10 月 8 日，旭辉集团子公司逾期债务合计 69.31 亿元，均为银行项目贷款、涉及 20 家项目公司

据报告，旭辉集团相关子公司债务逾期反映其流动性持续承压。此前旭辉境外重组生效仅约 183 天即因无法支付约 1000 万美元到期现金而再度违约、暂停境外本息偿付并启动二次重组，本次境内子公司逾期进一步凸显其经营与偿债双重压力。

雅居乐：境外债重组拟债转股、涉本金约 51.83 亿美元

◎据 10 月 23 日公开报道，雅居乐（03383.HK）境外债务重组选择「债转股」方案，涉及本金约 51.83 亿美元，将换取约 91.99 亿股新普通股及缴足股份，占重组完成时公司股本约 64.6%，控股权可能发生转移

据中国城市网等报道，近期多家出险房企化债提速、方案核心转向「削债」，雅居乐以大规模债转股置换境外债务，反映债权人与房企在行业修复缓慢背景下对部分债务难以按原有条件全额偿还的现实。

房企营销总密集变动：郑枫履新珠江实业、吴韬调任绿城华东

◎据行业媒体报道，近期多家房企营销条线高管密集调整：原华发华南大区营销总郑枫履新广州国企珠江实业集团营销总；原华润置地郑州公司营销管理部负责人苏彤履新越秀郑州副总经理；绿城浙江区域营销负责人吴韬调任绿城华东区域营销客研中心总经理

据地产人言等媒体报道，营销高管变动频率走高，反映房企在市场深度调整下愈发重视营销能力建设与产品迭代；本条为人事行业信源，暂无官方公告。

2.3 本章速览

· 财政部披露购房贷款贴息政策落地平稳、成效初显，贴息资金总规模不设上限（10/23 发布会）。

NEW

· 中骏集团境外债务重组 10/23 生效、配发 11.51 亿股+四类新债务工具。NEW

· 旭辉子公司逾期债务 69.31 亿、涉 20 家项目公司；房企营销总密集变动。NEW

· 雅居乐境外债重组拟债转股、涉本金约 51.83 亿美元、控股权或转移。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 中金杭州安居宁巢 REIT 上市首日收涨 20.59%

◎10 月 23 日，中金杭州安居宁巢 REIT（180505）在深交所上市首日开盘 3.666 元、盘中最高 3.725 元（涨幅 22.13%）、最低 3.608 元，收盘报 3.678 元、较发行价 3.050 元上涨 20.59%，全天成交 35.53 万份、成交额约 1.30 亿元、换手率 39.59%

据深交所及公开数据，该基金为浙江省首单保租房公募 REIT、全国已上市第 10 单保租房 REIT，首发 3 亿份、募资 9.15 亿元；发售阶段网下认购倍数 355.04 倍、公众认购约 313 倍，26 家战略投资者认购 2.10 亿份（占 70%）。底层资产杭州上城区宁巢·明石公寓总建面约 8.75 万平方米、1469 套保租房，2024 年末至 2026 年一季度末出租率分别 99.32%、98.85%、98.84%，2025 年营收 4910.97 万元、净利润 616.84 万元。首日收盘价对应分派率约 3.58%，低于发行时测算的 2027 年度预测分派率 3.75%，二级市场已反映保租房 REITs 稀缺溢价。

3.2 国泰海通中建租赁住房 REIT 将于 10 月 28 日上市

◎10 月 23 日，上海国泰海通证券资产管理有限公司发布上市交易公告书提示性公告，国泰海通中国建筑租赁住房 REIT（交易代码 508095、场内简称「中建住房」）将于 2026 年 10 月 28 日在上交所上市

据公告，该基金为中国建筑首单租赁住房 REIT，底层资产位于上海松江区的「中建·幸孚+公寓」；基金合同于 2026 年 9 月 20 日生效，基金份额总额 5 亿份，募集期间净认购金额约 13.675 亿元，

战略配售份额已按规定办理限售。10月28日沪深两市还将同步上市银华粤海水务水利 REIT (180702)。

3.3 住建部等六部门发文支持老旧街区厂区改造项目发行 REITs

◎10月23日，住房和城乡建设部办公厅等六部门发布《关于推进老旧街区厂区改造提升的指导意见》，明确实施约1500个改造提升重大工程项目，支持符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）

据文件，指导意见要求统筹用好各类资金资源、完善市场化投融资模式，鼓励金融机构按市场化、法治化原则提供改造提升金融支持，拓展多元化投融资方式。至此城市更新类 REITs 发行范围进一步扩大，公募 REITs 在品类与原始权益方层面持续双向扩容。

3.4 华泰紫金金鹰商业 REIT 获上交所受理反馈、南京首单商业公募 REIT

◎据上交所 REITs 项目动态，华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金于8月6日获上交所受理、9月3日出具反馈意见（状态「已反馈」），底层资产为南京金鹰湖滨天地、估值32.07亿元，是南京首只申报的商业不动产公募 REIT、金鹰集团首次涉足公募 REIT

据公开报道，金鹰湖滨天地为「奥莱+购物中心」双业态资产，项目位于南京仙林商圈；该基金为南京商业 REIT「第一单」，其反馈回复披露后市场关注双业态资产估值成色。

3.5 本章速览

- 中金杭州安居宁巢 REIT (180505) 上市首日收涨 20.59%、报 3.678 元，网下认购 355 倍。 
- 国泰海通中建租赁住房 REIT (508095) 10/28 上交所上市；银华粤海水务水利 REIT (180702) 同日深交所上市。 
- 住建部等六部门发文支持老旧街区厂区改造项目发行 REITs。 
- 华泰紫金金鹰商业 REIT 获上交所受理反馈、南京首单商业公募 REIT、底层金鹰湖滨天地估值 32.07 亿。 

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 当日无 3000 万以上新增大宗法拍成交、市场阶段性休整

◎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项目法拍成交或流拍结果；温州乐清「天际东方大厦」（评估 5.29 亿、起拍 2.71 亿）11 月 4 日第四次拍卖仍在筹备阶段，恒大虹桥国际四拍等标的继续待拍

据阿里巴巴司法拍卖等平台信息，当日大宗法拍市场阶段性休整，未见新的整栋商办、商业综合体或酒店等经营性物业上拍或成交，后续需持续关注 11 月初乐清天际东方大厦等标的的开拍进展。

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、保证金 70 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，非统计重点。

4.3 本章速览

- 当日上海浙江无 3000 万+新增大宗法拍成交，市场阶段性休整。 NEW
- 杭州「乾隆舫」水上餐船 350 万起拍、10/28-29 开拍（速览、非统计重点）。 NEW

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 杭州挂牌 2 宗宅地、总起价 7.65 亿元可自选现房销售

◎10 月 23 日，杭州市规划和自然资源局发布挂牌出让公告，挂牌 2 宗住宅用地，总起价约 7.65 亿元：上城区笕桥单元 SC110206-16 地块出让面积 21005 平方米、建筑面积 33768 平方米、起价 4.64 亿元（起始楼面价 13740 元/平方米）；萧山区湘湖闻堰 XS160108-23 地块出让面积 20052 平方米、建筑面积 30078 平方米、起价 3.01 亿元（起始楼面价 10000 元/平方米）

据公告，两宗地块均可由竞买人自行选择预售或现房销售，报名 11 月 14 日至 23 日、11 月 24 日出让。笕桥板块宅地市场空窗近两年、新房库存低位；闻堰板块起始楼面价与 2022 年叠潮雅庭项目成交楼面价持平。

5.2 金华武义低密地溢价 13.3%成交、永康商住地底价出让

◎10月23日，浙江金华出让2宗涉宅用地：武义老城区低密地块（容积率1.05）经89轮竞价，由武义城市建设投资集团以5.029亿元竞得、成交楼面价8498元/平方米、溢价率13.3%；永康经济开发区商住地由永康华凯置业以底价2.26亿元竞得、成交楼面价4600元/平方米

据潮新闻，武义城投为武义本土城投企业，此前与绿城合作开发武城绿城凤舞潮鸣、壶山云境等项目；永康商住地出让面积30704.65平方米、容积率1.6、建筑面积49127.44平方米，为永康当地国资竞得。

5.3 湖州南浔区五宗宅地均由当地城投竞得

◎10月23日，浙江湖州南浔区成交五宗涉宅用地，均位于南浔区，且均由当地城投企业竞得，其中仅南浔区千金城镇单元02-01A地块溢价约1.3%，其余四宗均为底价成交

据潮新闻，五宗地块两宗位于南浔板块、其余分处练市镇、千金镇及菱湖镇，南浔板块板块内待售地块多达三十余宗、以城投项目为主，反映区域土地市场去化压力仍存、国资托底特征明显。

5.4 全国参考：苏州6宗宅地21.55亿元底价成交

◎10月23日，苏州出让6宗宅地，总出让面积22.996万平方米、总规划建筑面积26.815万平方米、总起始价21.55亿元，最终6宗地块均底价成交、总成交金额21.55亿元

据人民财讯，苏州本轮土拍全部底价成交，延续当前土地市场央国企与地方平台主导、整体平稳的态势，为全国土拍参考。

5.5 本章速览

- 杭州挂牌2宗宅地总起价7.65亿（笕桥4.64亿、闻堰3.01亿），可自选预售或现房销售。 
- 金华武义低密地溢价13.3%（武义城投5.029亿、楼面价8498元/㎡）；永康商住地2.26亿底价。 
- 湖州南浔五宗宅地均由当地城投竞得；全国参考苏州6宗宅地21.55亿底价。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 中国神华（601088）：拟约 6.18 亿元购买煤制气公司 50%股权

◎10月23日，中国神华公告，全资子公司新疆能源拟以非公开协议方式，购买西部能源所持国能新疆煤制气有限公司 50%股权，交易对价约 6.18 亿元；交易完成后煤制气公司将成为新疆能源持股 100%的子公司

据公告，煤制气公司主要负责准东 20 亿立方米/年煤制天然气项目的投资、开发、建设、运营；西部能源为公司控股股东国家能源集团的全资子公司，本次交易构成关联交易。

6.2 朗特智能（300916）：拟 6.63 亿元收购成都奥捷 51%股权

◎10月23日晚，朗特智能公告，拟以现金方式收购成都奥捷通信技术有限公司 51%股权，交易对价初步预估约 6.63 亿元，收购完成后成都奥捷成为控股子公司；标的公司 100%股权初步预估价值 13 亿元

据公告，成都奥捷主营光纤通信设备、器件及电子产品，聚焦光通信领域无源光器件；业绩承诺方对标的 2026—2028 年净利润承诺分别不低于 8000 万元、1.2 亿元、1.6 亿元。双方已签署《收购意向协议》，最终方案以正式收购协议为准。

6.3 ST 文峰（601010）：控股股东所持 1114.56 万股将被司法拍卖

◎10月23日，文峰大世界连锁发展股份有限公司（ST 文峰）公告，控股股东江苏文峰集团所持 1114.5624 万股无限售流通股（占其持股 2.51%、占总股本 0.62%）将被张家港市人民法院司法拍卖，目前该部分股份处于冻结状态

据公告，本次司法拍卖不会导致公司控股股东和实际控制人变化；拍卖时间和形式尚未确定。截至公告披露日，文峰集团累计质押股份 400,248,943 股（占其所持 90.00%）、累计被冻结 136,523,624 股（占 30.70%），债务压力较大。

6.4 协和电子（605258）：控股股东筹划控制权变更、10月26日起停牌

◎10月23日，协和电子公告，控股股东张南国、张敏金、张南星、张建荣正在筹划重大事项，可能导致公司控制权发生变更，公司股票自 10 月 26 日开市起停牌、预计不超过 2 个交易日

据公告，本次筹划事项尚存在不确定性，公司将在停牌期间积极推进并按规定履行信息披露义务。

6.5 中源家居（603709）：签订资产买卖合同补充协议（二）

◎10月23日，中源家居公告，与优格家具、振霄椅业、晶曜家具签订《资产买卖合同之补充协议（二）》，就资产买卖及分割过程中的税费承担达成补充协议

据公告，各方约定自买方取得共有产权之日起至拿到三方独立产证，因资产分割、清算、审计、评估、测绘、不动产登记、公证等发生的全部费用，以及契税、印花税、资金占用类支出等均由出售方中源家居承担，以推动不动产分割相关工作顺利开展。

6.6 本章速览

- 中国神华（601088）：全资子公司拟 6.18 亿购买煤制气公司 50% 股权。 NEW
- 朗特智能（300916）：拟 6.63 亿收购成都奥捷 51% 股权、标的整体估值 13 亿。 NEW
- ST 文峰（601010）：控股股东所持 1114.56 万股将被司法拍卖。 NEW
- 协和电子（605258）：控股股东筹划控制权变更、10/26 起停牌。 NEW
- 中源家居（603709）：签订资产买卖合同补充协议（二）。 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