

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 25 日 | 星期日 | 第 212 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 德基集团并购南京水平方、夫子庙商业综合体易主	4
1.2 武汉世茂希尔顿酒店二拍 3.69 亿元成交、汉阳国资接盘.....	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.....	7
3.1 保租房板块交易额激增 98.9%、多单 REITs 回复反馈调整估值.....	7
3.2 华泰华住安住 REIT 披露网下有效认购确认比例 76.21%.....	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 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 本章速览	8
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	8
5.1 台州黄岩挂牌两宗连片低密纯宅地、打造区域标杆	8
5.2 浙江多地新挂牌宅地、宁波杭州同步上新	8
5.3 本章速览	8

第六章 上市公司资产公告	9
6.1 济民健康（603222）：购买长城银河股权累计支付对价 3.89 亿元	9
6.2 万盛股份（603010）：拟 2.85 亿元收购青岛金博行新材料控制权	9
6.3 共进股份（603118）：拟公开挂牌转让山东闻远通信 100%股权	9
6.4 张裕 A（000869）：拟受让北京爱斐堡酒庄 1.31%股权	9
6.5 周鸿祎拟转让奇飞翔艺 12.9%股权、底价 2.19 亿元	10
6.6 本章速览	10

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 德基集团并购南京水平方、夫子庙商业综合体易主

◎据公开信息，德基集团已于 2026 年 10 月中旬完成对南京水平方投资、南京水平方商业管理两家公司的并购，两家公司法定代表人变更为吴铁民、由德基集团 100%控股，南京夫子庙北门的「水平方」商场整体易主

据企业信用信息平台及公开报道，水平方由江苏亚东建设发展集团创建，占地约 1 万平方米、总建筑面积约 6 万平方米、商业经营面积约 2.3 万平方米，裙楼之上还有 17 层商务酒店，紧邻南京夫子庙景区北门。这是德基在夫子庙片区的第二次落子——2026 年 1 月其已与夫子庙片区签署文商旅融合发展战略合作协议，以「德基时刻」轻资产项目介入贡院街；此次直接买下水平方股权属重资产托底，与轻资产项目在夫子庙北门户形成「一街一盒子」组合。截至 10 月下旬德基团队尚未正式进场，业态调整方案待定。

1.2 武汉世茂希尔顿酒店二拍 3.69 亿元成交、汉阳国资接盘

◎据公开报道，武汉世茂希尔顿酒店近期通过司法拍卖成交，成交价约 3.6906 亿元，竞得方为武汉市汉阳城建集团设计咨询有限公司（区属国资平台，汉阳区财政局 100%持股）

据信息，该酒店位于武汉汉阳区滨江大道、毗邻鹦鹉洲长江大桥，是一线江景豪华酒店，超过 50% 客房为 180 度江景房；2026 年 7 月 30 日首次拍卖起拍价 4.568 亿元因无人出价流拍，10 月 10 日二拍起拍价降至约 3.65 亿元，最终以 3.6906 亿元成交。酒店评估价 6.5261 亿元，成交价约为评估价的 56.5%；按产权建筑面积 46025.61 平方米折算，成交单价约 8019 元/平方米。国资接盘后酒店经营重心有望转向长期资产运营。

1.3 本章速览

· 德基集团 10 月中旬并购南京水平方投资及商业管理两家公司、100%控股，夫子庙水平方商场易主（10/24 披露）。

· 武汉世茂希尔顿酒店二拍 3.6906 亿元成交、汉阳国资接盘，约为评估价 56.5%（10/24 报道）。

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·苏州：正式发布「828 新政」现房销售实施细则

◎10 月 24 日，苏州市住建局、市自然资源和规划局、金融监管总局苏州监管分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，明确现房销售定金原则上不超过总价 3%、8 月 28 日后取得预售证的项目按揭须竣工备案后发放

据苏州市政府官网，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，申请预售的单体建筑应完成主体结构封顶、预售资金全额全过程监管；8 月 28 日（含）前已取得工规证的老项目按原政策执行，过渡项目 2027 年底前仍可按原有条件申请预售。现房销售项目开发商收取定金原则上不超过总价 3%、直接存入资金监管账户；8 月 28 日后取得预售证的项目个人住房按揭（含公积金）须竣工备案后方可发放、贷款资金受托支付至监管账户。土地端新出让宅地土地款可分期缴纳、首付不低于 50%、余款两年内免息缴清。

| 单独城市·温州：商品住房销售新政落地、现房定金不高于 5%

◎10 月 23 日，温州印发商品住房销售新政（温住建发〔2026〕34 号），10 月 24 日公开报道，明确现房销售定金一般不高于房屋总价 5%、定金入监管账户，8 月 28 日后取得预售证项目按揭须竣工备案后放款

据温州新闻网，新政要求房企收取定金须先取得施工许可证、制定定金销售方案并报备，购房人直接将定金交存至定金监管账户、监管期间不得使用；2026 年 8 月 28 日后取得预售证的项目个人住房按揭贷款（含公积金）须在项目竣工备案后方可发放、贷款资金受托支付进入预售资金监管账户。土地出让价款可分期缴纳，首付款不低于总价 50%、剩余价款原则上 1 年内缴清、经决策最长可延至 2 年且不计利息。温州成为继宁波、苏州、十堰等地之后又一座落地现房销售细则的城市。

2.2 房地产公司热点动态

| 融创中国：境外重组生效后又现 12 笔新增逾期、同步展期 1.28 亿元

◎据公开报道，融创中国境外债务重组于 2025 年 12 月 23 日生效、约 96 亿美元债务解除，但进入 2026 年 10 月，公司及子公司新增 12 笔到期未偿付借款（涉及银行贷款及其他有息债务），同时通过展期安排解决 1.28 亿元已逾期债务本金

据腾讯新闻，12 笔新增违约系公司 10 月 9 日公告披露（9 月底发生），与展期安排同时出现，反映房企化债并非「一条直线」——重组解决的是旧账时间表而非新账偿还能力。截至 2026 年 6 月 30 日，融创现金总额（含受限）97.8 亿元、借贷总额 1861.8 亿元、到期未偿付借贷本金 1162.8 亿元，已完成贷款展期约 335.4 亿元，但部分项目仍缺建设资金、销售规模与价格存下行压力。

| 绿地控股：新增逾期债务 1.56 亿元、累计逾期 339.91 亿元

◎10 月 24 日，绿地控股（600606）公告，2026 年 9 月 29 日至 10 月 21 日，公司及控股子公司新增逾期债务 1.56 亿元（其中涉诉讼 0.17 亿元），累计逾期债务 339.91 亿元；同期化解逾期债务 0.07 亿元

据公告，同期公司及控股子公司新增诉讼 1328 件、累计金额 41.92 亿元，已结案 1291 件、累计结案金额 34.71 亿元。公司表示所处房地产及基建行业仍处调整周期，将组建工作专班、实施领导包案、强化督办考核，统筹推进诉讼化解与债务压降。

| 正荣地产：开发板块减员 79%、债务化解为主旋律

◎据公开报道，正荣地产开发板块人员规模较高峰大幅收缩、减员比例约 79%，公司重心已从规模扩张转向「残盘看守」——工程营销全押保交付，债务化解成为主戏

据腾讯新闻，正荣 2026 年前 7 月权益合约销售约 11.58 亿元、新盘基本停摆，上半年交付约 600 套；2026 年中未偿债务 579 亿元、逾期 504 亿元，境外条款书尚未取得重大进展、清盘呈请押后，境内九只公司债推进重组、部分展期至 8.5 年。物业板块独立运营、服务人数约 3000 人，地产则逐步演变为化债的壳。

2.3 本章速览

- 苏州 10/24 正式发布「828 新政」现房销售细则，现房定金≤3%、按揭竣工备案后放款。NEW
- 温州商品住房销售新政落地（10/23 印发），现房定金≤5%、土地款可分期。NEW
- 融创境外重组生效后又现 12 笔新增逾期、同步展期 1.28 亿元。NEW
- 绿地控股新增逾期 1.56 亿、累计逾期 339.91 亿；正荣地产开发板块减员 79%。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 保租房板块交易额激增 98.9%、多单 REITs 回复反馈调整估值

◎据券商周报，本周（截至 10 月 24 日）中证 REITs 全收益指数微跌 0.1%、收于 957.6，但保租房板块逆势走强、交易额激增 98.9%至 3.8 亿元、日均换手率升至 4.3%，显著高于其他品类。据中信建投等机构周报，一级市场扩容与存量项目审核提质同步推进：红土创新星河、华夏华润置地、建信天津临港、华夏大悦城四单 REIT 已回复反馈并调整估值，汇添富上海地产租赁住房（扩募）等 6 单扩募 REITs 审核状态更新，红土创新星河集团等 4 单更新为「已问询」。政策层面，证监会主席吴清 10 月 19 日表示加快推进人民币股票交易柜台和 REITs 纳入沪深港通，人民银行北京市分行等 10 月 21 日发文深化 REITs 试点、支持信息网络及高科技产业园区等项目发行 REITs。

3.2 华泰华住安住 REIT 披露网下有效认购确认比例 76.21%

◎据基金公告，华泰华住安住 REIT（181002）网下有效认购申请确认比例为 76.21%、公众末日确认比例 59.11%，公众发售已提前结束并比例配售

据公开信息，华泰华住安住 REIT 为深交所首单酒店型公募 REIT、底层华住酒店资产，此前已拟募约 11.645 亿元；同期平安西安高科产业园 REIT（180107）网下有效认购申请确认比例达 100%、公众末日确认比例 92.94%，反映机构资金对优质底层资产的积极布局。

3.3 本章速览

- 本周保租房板块 REITs 交易额激增 98.9%至 3.8 亿元、日均换手率 4.3%。NEW
- 红土创新星河等四单 REIT 回复反馈调整估值；汇添富上海地产租赁住房（扩募）等 6 单审核更新。NEW
- 华泰华住安住 REIT 网下有效认购确认比例 76.21%、公众末日确认 59.11%。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 当日无 3000 万以上新增大宗法拍成交、市场阶段性休整

◎截至 10 月 24 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，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，当日上海及浙江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 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。 

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 台州黄岩挂牌两宗连片低密纯宅地、打造区域标杆

◎据望潮客户端，台州黄岩区近期挂牌出让两宗连片低密纯住宅用地，位于黄岩城西、永宁江畔，作为该区块首个低密高端纯住宅用地，被定位为区域标杆项目

据公开报道，两幅连片低密纯宅地的集中推出，精准契合黄岩本地改善家庭对低密、高品质住区的需求；地块临近台州市域铁路 S2 线站点，周边泰业广场等商圈日渐成熟。黄岩市区此前多为老旧二手房或高密度高层，低密纯新盘稀缺，该地块享有「先发优势」。

5.2 浙江多地新挂牌宅地、宁波杭州同步上新

◎据浙江省自然资源智慧交易服务平台，10 月 23 日浙江多地发布国有建设用地出让公告：余杭区、龙港市、桐乡市、缙云县、永康市、嘉善县及宁波市（本级）等均有宅地或商住地新挂牌

据平台信息，宁波市自然资源和规划局 10 月 23 日发布国有建设用地使用权拍卖出让公告，桐乡、缙云、嘉善等县市亦同步上新，反映浙江土地市场在现房销售新政落地后供应节奏保持平稳。

5.3 本章速览

· 台州黄岩两宗连片低密纯宅地挂牌出让、定位区域标杆。 

· 浙江多地 10/23 新挂牌宅地，宁波本级、余杭、桐乡、缙云、嘉善等同步上新。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 济民健康（603222）：购买长城银河股权累计支付对价 3.89 亿元

◎10月24日，济民健康公告购买资产进展，已累计支付交易对价 38864.50 万元、占本次交易总对价 4.091 亿元的 95%，通过受让长沙中电汇智投资管理合伙企业部分份额间接取得长城银河 20.4550%股权

据公告，公司 2026 年 7 月 20 日董事会审议通过购买资产议案，拟出资 40910 万元受让合伙企业部分合伙份额间接取得长城银河 20.4550%股权；7 月 31 日支付首期款（占 35%），本次支付第二期转让款 24546 万元后累计支付 38864.50 万元，标的合伙份额工商变更登记手续正有序办理中。

6.2 万盛股份（603010）：拟 2.85 亿元收购青岛金博行新材料控制权

◎10月23日，万盛股份公告，拟以自有或自筹资金合计 2.8511 亿元，收购青岛金博行新材料 44.16%股权及青岛富泰科新材料 100%股权，交易后直接持有富泰科 100%、直接和间接合计持有金博行 70%股权实现控制

据公告，本次收购旨在丰富公司阻燃剂及其他助剂产品矩阵、拓展新应用领域；其中收购金博行 44.16%股权对价 1.7942 亿元、收购富泰科 100%股权对价 1.0569 亿元，合计 2.8511 亿元。交易完成后金博行、富泰科及其子公司纳入合并报表，成为公司控股子公司。

6.3 共进股份（603118）：拟公开挂牌转让山东闻远通信 100%股权

◎10月23日，共进股份公告，拟公开挂牌转让全资子公司山东闻远通信技术有限公司 100%股权，截至 2026 年 6 月末闻远通信可辨认账面净资产约 4371.11 万元

据公告，本次出售有利于公司聚焦核心主业、优化资产结构与资源配置、降低管理运营成本；最终交易对方、成交价格及支付方式以产权转让合同为准，能否成交尚存不确定性，且不构成重大资产重组。交易完成后公司不再持有闻远通信股权、不再纳入合并报表。

6.4 张裕 A（000869）：拟受让北京爱斐堡酒庄 1.31%股权

◎10月22日，张裕 A 召开临时董事会，拟受让烟台德安投资持有的北京张裕爱斐堡酒庄 1.3116%股权，转让价格 932.92 万元（含税），受让后持股比例由 91.5348%增至 92.8464%

据公告，本次受让对应初始投资成本 843 万元；交易对方烟台德安投资为自然人独资公司，与公司不存在关联关系。

6.5 周鸿祎拟转让奇飞翔艺 12.9%股权、底价 2.19 亿元

◎据北京产权交易所，周鸿祎拟转让北京奇飞翔艺商务咨询有限公司 12.9%股权，转让底价 2.19 亿元，披露期 2026 年 10 月 26 日至 11 月 20 日；若交易完成其将不再直接持股

据证券时报，奇飞翔艺经营范围包括商务咨询、企业管理咨询和物业管理，按周鸿祎持股对应底价倒推全部股权约 17 亿元；本轮共 28 个奇飞翔艺股权转让项目、涉及 87.75%股权、底价合计 14.95 亿元，其中建信信托拟转让 51.78%（底价 8.80 亿元）。

6.6 本章速览

- 济民健康（603222）：购买长城银河股权累计支付 3.89 亿元（占 95%）。NEW
- 万盛股份（603010）：拟 2.85 亿元收购青岛金博行新材料控制权。NEW
- 共进股份（603118）：拟公开挂牌转让山东闻远通信 100%股权。NEW
- 张裕 A（000869）：拟 932.92 万元受让北京爱斐堡酒庄 1.31%股权。NEW
- 周鸿祎拟转让奇飞翔艺 12.9%股权、底价 2.19 亿元。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