

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 26 日 | 星期一 | 第 213 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 中港汇大厦易主推进：贝莱德拟出让、高瓴旗下平台成意向买家	4
1.2 上海商办大宗三季度 23 宗 93.1 亿元、内资扫货外资离场	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	6
2.3 本章速览	7
第三章 国内 REITs 市场动态.....	7
3.1 国金嘉泽新能源 REIT（宁夏首单）10 月 26 日起发售、拟募 10.46 亿元.....	7
3.2 中金数据 36.52 亿元机构间 REITs 获批、算力资产证券化提速.....	8
3.3 长春燃气公募 REITs 启动财务顾问招标、限价 680 万元.....	8
3.4 中证 REITs 指数周报：全收益指数收于 957.63 点、总市值 2346.5 亿元	8
3.5 本章速览	8
第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	9
4.1 上海徐汇尚海湾豪庭三期高区法拍房约 4107 万元成交.....	9
4.2 杭州良渚白鹭郡西别墅四拍 1779 万元成交（速览、非统计重点）	9
4.3 本章速览	9
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	10

5.1 绍兴越城则水牌低密宅地 8.895 亿元底价成交、楼面价 6446 元/m ²	10
5.2 湖州长兴雒城街道宅地 3.0052 亿元底价成交、楼面价 5085 元/m ²	10
5.3 上海闵行古美招商南山杭州滨江联合体项目规划公示	10
5.4 本章速览	10
第六章 上市公司资产公告	11
6.1 华能水电（600025）：拟 87.01 亿元收购华能集团 HNYL 公司 100%股权	11
6.2 华鑫股份（600621）：控股股东筹划股份转让、10 月 26 日起停牌	11
6.3 高争民爆（002827）：拟发行股份购买矿业资产、10 月 26 日起停牌	11
6.4 科瑞思：拟购买宏钢光电 100%股份、10 月 26 日起复牌	12
6.5 罗普斯金（002333）：拟 2.07 亿元收购盟萤科技 51%股权	12
6.6 友邦吊顶（002718）：拟 1 元转让富球智能 62.31%股权	12
6.7 本章速览	12

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 中港汇大厦易主推进：贝莱德拟出让、高瓴旗下平台成意向买家

◎据公开报道，上海普陀长寿路核心板块办公项目「中港汇大厦」资产交易迎来实质性推进，现业主贝莱德拟整体出让项目权益，已锁定外资投资平台 RavaPartner（隶属高瓴资本）为核心意向买家，目前仍处尽调与磋商阶段

据信息，中港汇大厦是贝莱德 2017 年以 13.7 亿元从沪港联合手中接盘的标的，也是其正式进入中国内地商办不动产市场的首单落地项目（当年成交楼面价约 4.3 万元/平方米）；2025 年 3 月传出挂牌出让、意向总价约 9 亿元。按 13.7 亿元收购成本对比，本轮出让预期折价约 34%，账面浮亏约三成。更受关注的是，意向买家拟以 FDI 外资投资架构完成收购，并规划后续将办公楼改造为公寓（「商改租」），即「收购—调规—运营优化—资产证券化」路径。目前交易尚未最终落地，业态调整亦需经规划、住建等多部门审批。

1.2 上海商办大宗三季度 23 宗 93.1 亿元、内资扫货外资离场

◎据某市场机构数据，2026 年第三季度上海大宗交易市场共录得 23 宗交易、成交金额约 93.1 亿元，交易宗数同比增长 35%，其中办公物业成交 15 宗、占成交宗数 65%；三季度自用买家成交占比达 100%、外资买方零成交

据信息，三季度上海大宗交易呈现「内资扫货、外资询价不落槌」的结构特征：办公物业之外，长租公寓与产业园区两类资产成交活跃，分别约占三季度成交金额的 25%和 22%；投资型交易占成交金额约 70%，保险资金主要在长租公寓和产业园区板块的大体量资产包交易中发力。同期外资机构正持续减持核心区商办——贝莱德因贷款违约交出普陀长风项目、按收购价大幅折价兜售，反映出基金存续期到期与美元资金成本高企双重压力下的被动出清。四季度上海办公楼、仓储物流及长租公寓等具备稳定现金流或明确自用价值的资产预计仍将受投资者关注。

1.3 本章速览

· 中港汇大厦（上海普陀）贝莱德拟出让、高瓴旗下 RavaPartner 成意向买家，约 34%折价、拟商改租。 

· 上海三季度大宗成交 23 宗 93.1 亿元、同比宗数增 35%，内资扫货、外资买方零成交。 

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·现房销售改革：「8·28」新政细则十城落地、框架初步成形

◎据证券时报，随着 10 月 24 日苏州细则出台，全国一线（北京、上海、广州、深圳）、二线（杭州、天津、武汉、宁波、苏州）、三四线城市（十堰）共 10 个城市「8·28」地产新政细则落地，一个较为完整的现房销售改革落实框架已初步成形

据证券时报，十城细则体现「底线全国统一、答案因地制宜」思路：现房销售定金比例北京一般不超总房价款 1%、上海深圳苏州一般不超 3%、其余 6 城不超 5%；土地价款分期安排上，北京、杭州、宁波、十堰、苏州明确余款可在出让合同签订后两年内缴清不计利息，上海、广州、深圳、武汉、天津为「1+1」弹性安排。首个落地的三四线城市十堰将现房销售要求前移至 8 月 28 日前已取得土地、未取得工规证的在途项目。

单独城市·苏州：正式发布「828 新政」现房销售实施细则

◎10 月 23 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印发《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》（苏州住建房〔2026〕13 号），10 月 24 日公开，为江苏首个、全国第 10 个落地该细则的城市

据公开信息，意见明确 8 月 28 日后新公告出让的商品住房土地「优先选择现房销售」，现房销售定金原则上不超过购房总价款的 3%；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 日前已取得工规证的在途项目按原政策执行，过渡项目 2027 年底前仍可按原有预售条件申请预售。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·合肥：多部门联合发文稳步推进商品住房销售制度改革

◎10 月 25 日，合肥市住房保障和房产管理局、市城乡建设局、市自然资源和规划局、市住房公积金管理中心、金融监管总局安徽监管局办公室等多部门联合发布《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》

据中安在线，意见分类明确商品住房预售条件：8 月 28 日后新发布出让公告的商品住房项目，实行预售的单体建筑应完成主体结构封顶；8 月 28 日（含）前已取得工规证的项目按原政策执行；已拿地未取得工规证的过渡项目原则上按新规执行，经评估备案后 2027 年底前仍可按原预售条件申请预售。同时推进现房销售，现房销售定金须有合同约定，预售资金实行全额全过程监管。

国家层面·财政部：前三季度国有土地出让收入 16087 亿元、同比下降 27.9%

◎据财政部数据，2026 年前三季度全国政府性基金预算收入 25010 亿元、同比下降 18.6%；其中国有土地使用权出让收入 16087 亿元、同比下降 27.9%

据财政部发布的前三季度财政收支情况，中央政府性基金预算收入 3682 亿元、同比增长 12.4%，地方政府性基金预算本级收入 21328 亿元、同比下降 22.3%；土地出让收入持续负增长，反映地方政府土地财政仍处收缩通道，也印证居民购房贷款贴息等增量政策落地仍处初期。

2.2 房地产公司热点动态

中骏集团：境外债务重组正式生效、覆盖约 22.71 亿美元

◎10 月 23 日，中骏集团控股公告，境外债务重组全部条件达成、生效日期为 10 月 23 日，覆盖约 22.71 亿美元境外债务；向计划债权人分派短期票据约 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，并配发 11.51 亿股新股

据公告，公司已向选择选项 1 的债权人支付前期现金代价约 560 万美元，向选项 2 的债权人配发 11.51 亿股股份；新发行债务工具预期于新加坡交易所上市，原有境外票据正进行注销。计划债权人提交有效文件收取重组代价的截止时间为 2027 年 3 月 12 日。

世茂集团：受影响债务工具触发违约、未偿本金约 90.68 亿美元

◎10 月 26 日早间，世茂集团在港交所公告，截至公告日受影响债务工具未偿还本金总额约 90.68 亿美元，因清盘呈请自 2026 年 8 月 27 日送达起连续 60 天内未被撤销及中止，10 月 25 日届满后各受影响债务工具项下均发生违约事件

据公告，受影响债务工具包括境外债务重组项下的短期票据、短期贷款、A/B/C 系列长期票据、长期贷款及长期票据 B，其中短期贷款约 7.71 亿美元、长期贷款约 12.69 亿美元。违约事件导致相关本金余额、溢价及应计未付利息自动即时到期须支付，公司拟极力反对该清盘呈请并正寻求法律及财务意见。

建发国际：拟与联发集团合作开发杭州两宗宅地、总地价 28.86 亿元

◎10 月 20 日，建发国际公告，联发集团已与公司间接全资附属公司益悦、厦门兆翊蓉及项目公司订立合作协议，通过项目公司开发杭州两宗住宅地块，两宗地块土地使用权总代价约 28.86 亿元 (288,551 万元)

据公开信息，两宗地块位于杭州（余杭未来科技城单元），建发国际与联发集团以合作开发模式介入，延续闽系国资房企在杭州核心板块的持续加仓策略。

丨深深房：董事会授权 12 亿元自有资金购买资金收益产品

◎10 月 23 日，深深房公告，第九届董事会第三次会议审议通过，授权管理层使用自有资金购买资金收益产品，额度不超过人民币 12 亿元

据公告，本次投资资金来源为公司自有资金，投资品种为低风险、高流动性的货币基金等，授权期限内可滚动使用，授权期限为自董事会审议通过之日起一年内。在房企普遍侧重现金流安全的环境下，此举体现国资房企资金储备充裕、通过现金管理增厚闲置资金收益。

2.3 本章速览

- 「8·28」现房销售新政细则十城落地、改革框架初步成形。 NEW
- 苏州正式发布「828 新政」实施细则，现房定金≤3%、按揭竣工备案后放款。 NEW
- 合肥多部门联合发文稳步推进商品住房销售制度改革。 NEW
- 中骏集团境外债务重组生效、覆盖约 22.71 亿美元；世茂集团受影响债务触发违约约 90.68 亿美元。 NEW
- 建发国际拟与联发集团合作开发杭州两宗宅地、总地价 28.86 亿元。 NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 国金嘉泽新能源 REIT（宁夏首单）10 月 26 日起发售、拟募 10.46 亿元

◎据基金公告，国金嘉泽新能源封闭式基础设施证券投资基金（宁夏首单公募 REITs）将于 10 月 26 日至 10 月 29 日发售，认购价 3.487 元/份，发售份额总额 3 亿份，拟募集规模 10.46 亿元

据招募说明书，该基金 2026 年 4 月至 12 月及 2027 年度预测可供分配金额分别为 13177.89 万元和 10917.01 万元，对应预测净现金流分派率分别为 12.60%和 10.44%，存续期预测全周期 IRR 约 5.69%；基金收益分配比例不低于年度可供分配金额的 90%，期限 16 年。战略配售拟申请比例 64.86%（原始权益人自持 20%），并设置「底层保理+流动性支持」安排以应对国补回款周期问题。

3.2 中金数据 36.52 亿元机构间 REITs 获批、算力资产证券化提速

◎据上交所债券项目信息平台，10 月 21 日「华泰-中金数据持有型不动产资产支持专项计划」正式获批，发行规模 36.52 亿元，底层为中金数据乌兰察布零碳算力基地，系全国首单源网荷储一体化算力基础设施机构间 REITs

据信息，本次 ABS 底层资产为中金数据自持的 Tier IV 高等级算力不动产，通过发行持有型不动产 ABS（机构间 REITs）盘活存量算力重资产、获取中长期低成本资金；回笼资金将重点用于新建机房、园区扩容及绿色节能改造。截至 2026 年三季度末，全市场已发行机构间 REITs 69 只、合计 1109.36 亿元，其中 2026 年以来发行 34 单、446.26 亿元，单数接近过去两年总和。

3.3 长春燃气公募 REITs 启动财务顾问招标、限价 680 万元

◎据招标公告，长春燃气公募 REITs 项目 10 月 20 日发布财务顾问招标公告，最高投标限价 680 万元，开标时间 11 月 11 日

据公开信息，长春燃气拟以公募 REITs 方式盘活燃气基础设施资产，财务顾问招标为项目申报的前置环节；这也是继中金杭州安居宁巢 REIT 于 10 月 23 日上市（发行价 3.050 元/份、首发募集 9.15 亿元、上市首日涨幅 20.59%）之后，公募 REITs 扩容的又一推进信号。

3.4 中证 REITs 指数周报：全收益指数收于 957.63 点、总市值 2346.5 亿元

◎据中证指数及券商周报，10 月 19 日至 10 月 23 日，中证 REITs 全收益指数收于 957.63 点、周跌 0.11%，全市场总市值 2346.5 亿元、环比微增 0.27%；当周成交 23.94 亿元、平均换手率 0.37%/日

据周报，当周 39 单收涨、48 单收跌、3 单收平，3 个板块收涨、6 个板块收跌；截至 10 月 23 日我国已上市公募 REITs 为 90 只、总市值 2346.5 亿元。市场整体平稳运行，保租房等细分板块结构性活跃。

3.5 本章速览

- 国金嘉泽新能源 REIT（宁夏首单）10/26-29 发售、3.487 元/份、拟募 10.46 亿元。 NEW
- 中金数据 36.52 亿元机构间 REITs 获批、底层乌兰察布零碳算力基地。 NEW
- 长春燃气公募 REITs 财务顾问招标、最高限价 680 万元。 NEW

· 中证 REITs 全收益指数周收 957.63 点、总市值 2346.5 亿元、上市公募 REITs 达 90 只。 

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 上海徐汇尚海湾豪庭三期高区法拍房约 4107 万元成交

◎据阿里资产，上海徐汇滨江尚海湾豪庭三期一套高区法拍房近期成交，吸引 7 人报名、经过 31 轮竞价，成交总价约 4107 万元，折合单价 13.82 万元/平方米，超起拍价约 15.2%（毛坯、起拍总价 3567 万元、起拍单价 12 万元/平方米）

据阿里资产，该房源位于小区临江首排高区、江景无遮挡。今年至今尚海湾豪庭已通过司法拍卖成交 14 套房源，最低一套总价 2754 万元、最贵一单为三期 15 号 2001 室（300 平方米毛坯高区，9 月 4 日开拍、89 轮竞价，成交总价 5300 万元、单价 17.64 万元/平方米，创今年徐汇滨江法拍房单价与总价新高）。该标的属单套豪宅性质、总价低于 2000 万不适用，但 4107 万元属高总价法拍房，纳入本章统计口径以反映上海高端住宅法拍热度。（注：单套住宅法拍非「项目法拍」，此处作高总价住宅法拍速览）

4.2 杭州良渚白鹭郡西别墅四拍 1779 万元成交（速览、非统计重点）

◎据阿里拍卖，杭州余杭良渚文化村白鹭郡西 6 幢 6-4 号住宅（涉刑别墅）10 月 26 日第四次拍卖成交，成交价 1779 万元，建面 369.19 平方米、评估价 2969.4 万元，此前三次拍卖均流拍。据信息，该别墅评估价 2969.4 万元，前三次拍卖起拍价分别为 2969.4 万元、2376 万元、1901 万元均流拍；第四次起拍价降至 1711 万元、成交 1779 万元，成交价较评估价低约 1190 万元，成交单价约 4.82 万元/平方米。属单套涉刑别墅、总价低于 2000 万，作速览标注、非统计重点。

4.3 本章速览

· 上海徐汇尚海湾豪庭三期高区法拍房约 4107 万元成交、单价 13.82 万元/㎡。 

· 杭州良渚白鹭郡西别墅四拍 1779 万元成交（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 绍兴越城则水牌低密宅地 8.895 亿元底价成交、楼面价 6446 元/m²

◎10月26日，绍兴市越城区则水牌出让1宗低密住宅用地（DHP-01A-03-03地块），由绍兴市交投生态建设有限公司（绍兴交控）以底价8.895亿元竞得，楼面价6446元/m²，第1轮即底价成交（成交时间10月26日9时04分）

据信息，该地块出让面积13.4万平方米、用地性质住宅、容积率1.01-1.03、建筑面积约13.8万平方米；规划建筑面积不超过32%、建筑高度不超过27米，为低密改善型产品，延续绍兴越城国资平台托底拿地的节奏。

5.2 湖州长兴雉城街道宅地 3.0052 亿元底价成交、楼面价 5085 元/m²

◎10月26日，湖州长兴县雉城街道老粮库南侧地块底价成交，长兴建设房屋开发有限公司（长兴城投）以30052万元竞得，楼面价5085元/m²

据信息，该地块位于雉城街道钮店湾村，出让面积32833平方米、用途住宅、容积率上限1.8（原范围1.0-1.8）、建筑面积59099.4平方米，建筑密度不大于30%、建筑高度不大于60米，于10月26日9:00开始直播出让。

5.3 上海闵行古美招商南山杭州滨江联合体项目规划公示

◎10月26日，据上海闵行区官网，招商&南山&杭州滨江联合体位于闵行古美的全新住宅用地规划设计方案正式公示，拟建6幢6层、3幢7层、3幢9层及7幢17-18层高层住宅，社区为抬板设计、配下沉式庭院及会所

据信息，该项目地块为今年9月上海第十批次土拍中，平湖招壹置业、苏州南山新吴房地产、杭州滨旅房地产联合体以64.1616亿元竞得的闵行古美北社区02单元113-07、113-08地块，成交楼板价54971元/平方米、溢价率24.44%；其中113-07为住宅用地、占地面积45690平方米、容积率2.2，113-08为文化用地。

5.4 本章速览

- 绍兴越城则水牌低密宅地 8.895 亿元底价成交、楼面价 6446 元/m²。 
- 湖州长兴雉城街道宅地 3.0052 亿元底价成交、楼面价 5085 元/m²。 

· 上海闵行古美招商南山杭州滨江联合体项目规划方案公示。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 华能水电（600025）：拟 87.01 亿元收购华能集团 HNYL 公司 100% 股权

◎10 月 25 日晚，华能水电公告，拟以现金方式收购控股股东中国华能集团持有的 HNYL 公司 100% 股权，交易金额 87.01 亿元（870,120.44 万元），构成关联交易、不构成重大资产重组，尚需提交股东会审议

据公告，本次交易系为履行华能集团避免同业竞争承诺、优化水电资产布局，交易对价以 2026 年 5 月 31 日为评估基准日的股权评估值确定，评估值增值率 4.98%；HNYL 公司主要在西南地区从事水电、风电及光伏等清洁能源项目，已投产装机 154.14 万千瓦、在建装机 83 万千瓦。收购完成后，公司投产水电装机规模将由 2811.58 万千瓦提升至 2898.58 万千瓦。分两笔支付，首笔 130,518.066 万元、第二笔 739,602.374 万元。

6.2 华鑫股份（600621）：控股股东筹划股份转让、10 月 26 日起停牌

◎10 月 25 日晚，华鑫股份公告，控股股东上海仪电（集团）有限公司正筹划涉及所持公司股份转让事宜，该事项可能导致公司控股股东发生变更，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，鉴于该事项尚存不确定性，为保证公平信息披露、维护投资者利益，公司股票于 10 月 26 日停牌，停牌期间将根据事项进展及时履行信息披露义务。

6.3 高争民爆（002827）：拟发行股份购买矿业资产、10 月 26 日起停牌

◎10 月 25 日晚，高争民爆公告，拟通过发行股份方式购买西藏地质矿产集团持有的西藏紫隆矿业 51% 股权、西藏紫源铜业 51% 股权、西藏晟源矿业 100% 股权并募集配套资金，预计构成重大资产重组及关联交易，股票自 10 月 26 日开市起停牌

据公告，本次交易不构成重组上市，公司预计在不超过 5 个交易日内披露交易方案并申请复牌。

6.4 科瑞思：拟购买宏钢光电 100%股份、10 月 26 日起复牌

◎10 月 25 日晚，科瑞思披露预案，拟通过发行股份及支付现金方式购买李刚等 7 名交易对方持有的宏钢光电 100%股份，并向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金，预计构成重大资产重组及关联交易，股票自 10 月 26 日起复牌

据公告，宏钢光电主要从事激光器、光通讯、混合集成电路、半导体功率器件等领域的封装壳体及高功率光纤激光器芯片热沉的研发、生产与销售；交易完成后公司新增相关封装壳体及芯片热沉业务，寻求第二增长曲线。

6.5 罗普斯金（002333）：拟 2.07 亿元收购盟萤科技 51%股权

◎10 月 25 日晚，罗普斯金公告，拟以 2.07 亿元（20,655 万元）收购盟萤科技 51%股权，业务将拓展至自动物料搬运系统装备领域

据公告，本次收购有助于公司拓展自动物料搬运系统装备业务、丰富产品线，交易完成后盟萤科技将成为公司控股子公司。

6.6 友邦吊顶（002718）：拟 1 元转让富球智能 62.31%股权

◎10 月 25 日晚，友邦吊顶公告，拟以 1 元转让富球智能 62.31%（62.3077%）股权，交易完成后不再持有富球智能股权

据公告，本次转让系公司聚焦主业、优化资产结构之举，以 1 元对价转让反映标的经营承压、账面价值有限的处置逻辑。

6.7 本章速览

- 华能水电（600025）：拟 87.01 亿元收购华能集团 HNYL 公司 100%股权。 NEW
- 华鑫股份（600621）：控股股东筹划股份转让、10/26 停牌。 NEW
- 高争民爆（002827）：拟发行股份购买矿业资产、10/26 停牌。 NEW
- 科瑞思：拟购买宏钢光电 100%股份、10/26 复牌。 NEW
- 罗普斯金（002333）：拟 2.07 亿元收购盟萤科技 51%股权。 NEW
- 友邦吊顶（002718）：拟 1 元转让富球智能 62.31%股权。 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