

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 27 日 | 星期二 | 第 214 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

1.1 大连北良大厦整体转让挂牌、底价约 1.20 亿元

◎据大连市公共资源交易系统，10月26日，「大连市中山区鲁迅路50号（北良大厦）房地产整体转让项目」挂牌，转让底价1.1993亿元（119,927,615.68元），挂牌期至11月20日

据挂牌信息，北良大厦总建筑面积16427.8平方米，其中大连北良大厦产权证面积11828.1平方米、中国华粮物流集团北良有限公司产权证面积4599.7平方米，两主体分层持有（地下1层、地下第3层、地上16至20层为华粮物流集团北良持有，地下2层和地上1至15层为大连北良大厦持有）。标的现整体出租用作酒店，1层为大堂及部分临街商铺、2层办公、3层餐厅、4层健身房、6至19层客房、20层会议室，租期至2026年11月9日。此为国资存量经营性物业的公开出清，接盘方需评估在租酒店物业的改造与续租空间。

1.2 本章速览

· 大连北良大厦（中山区鲁迅路50号）整体转让挂牌，底价1.1993亿元、建面16427.8 m²、现作酒店。 

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·成都：三部门出台商品住房销售制度实施意见、推行现房销售定金制

◎10月26日，成都市住建局、市规划和自然资源局、金融监管总局四川监管局三部门联合出台贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见，明确推行现房销售定金制

据「成都住建」，意见明确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；实行现房销售的项目，房企应在取得施工许可证前书面明确现售意向，取得后可与购房人签定金合同、收取不超过房屋总价5%的定金。存量项目与历史遗留项目分别设置至2027年底、2028年底的过渡期，配套优化土地供应、支持分期开发与土地出让价款分期缴纳。

| 单独城市·合肥：全面推行新建商品住房「交房即发证」

◎10月25日，合肥多部门联合发布实施意见，强化商品住房预售管理、推进现房销售，并同步全面推行新建商品房「交房即发证」

据每日经济新闻，意见分类划定预售门槛：8月28日后新出让地块项目预售须主体封顶、预售资金全额全过程监管；新出让地块优先现房销售，现房定金不超总房款5%且纳入监管；同步推进「好房子」建设、落实联合验收，全面推行新建商品房「交房即发证」。

| 单独城市·宁波：现房销售实施意见落地、历史遗留项目过渡期更长

◎据公开信息，宁波10月16日出台贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见，历史遗留项目可延至2028年底前按原预售条件申请预售

据中房网梳理，宁波明确8月28日后新公告出让土地优先选择现房销售，出让公告未明确销售方式的由企业自主选择；历史遗留问题项目经属地政府评估风险、确保按时交付并备案后，2028年底前可按原预售条件申请预售，过渡期较其他城市更长。现房销售定金不超房价5%，首付款、按揭等购房资金全部进入预售资金监管账户，竣工备案并具备水电气等交付条件后解除监管。

2.2 房地产公司热点动态

| 新城控股：撤销四大区域公司、项目改总部直管，设资产管理专属单元

◎10月26日，据行业媒体，新城控股内部发文对地产开发事业部进行组织架构优化——撤销四大区域公司、项目改由总部直管，同时设立资产管理专属业务单元

据信息，此举被业内称为「828新政后组织变革第一枪」。自2025年初金茂率先裁撤区域公司以来，招商蛇口、华润置地、中海等头部央企相继「去区域化」，新城作为中等规模百亿级房企率先迈出总部直管项目一步，反映现房销售模式下行业从「追求规模与效率」向「追求品质与慢节奏」的转向，组织层级随之收缩。

| 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，世茂集团在港交所公告，国通信托提交的清盘呈请触发约90.68亿美元（约90.7亿美元）离岸债务工具的违约事件，相关本金、溢价及应计未付利息自动即时到期须支付

据公告，违约事件发生在清盘呈请自2026年8月27日送达起连续60天内仍未撤销及未中止之后（10月25日届满）；受影响债务工具未偿还本金总额约90.68亿美元。公司拟极力反对该呈请，正就该呈请之影响及应对措施寻求法律及财务意见，整体债务压力再度放大。

| 宝新置地：接获联交所取消上市地位决定

◎10月26日，宝新置地公告，公司10月23日接获联交所函件，上市委员会决定根据上市规则第6.01A(1)条取消公司股份上市地位

据公告，取消决定的理由包括公司未于9月30日前达成所有复牌指引、未恢复股份买卖、「不发表意见」未解决、未刊发2025年全年及后续财务业绩等。公司现正审阅该决定并与专业顾问商讨是否提交复核请求，上市平台资格面临取消，后续债务谈判与资产处置缺少上市载体。

2.3 本章速览

- 成都三部门10/26出台现房销售新政、推行现房销售定金制（定金≤5%）。NEW
- 合肥全面推行新建商品住房「交房即发证」。NEW
- 宁波现房销售实施意见落地、历史遗留项目过渡期更长。NEW
- 新城控股撤销四大区域公司、项目改总部直管、设资产管理专属单元。NEW
- 世茂集团受影响债务触发违约约90.68亿美元；宝新置地接获取消上市地位决定。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华安锦江商业 REIT（508609）10月30日上交所上市、底层18城21家酒店

◎10月27日，华安基金发布华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书，基金将于10月30日在上交所上市，二级市场简称「锦江 REIT」、代码 508609

据公告，该基金为契约型封闭式，存续期25年，份额总额7亿份，发行价2.672元/份、净认购金额约18.70亿元，基金合同2026年8月10日生效。底层资产为位于全国18座城市的21家「锦江都城」品牌酒店（商业不动产·酒店业态），权属为时尚之旅酒店管理有限公司，通过「华安资产-锦江商业不动产1号资产支持专项计划」持有。截至10月23日基金份额持有人3669户，第一大持有人上海锦江资产管理有限公司持股23.79%。

3.2 中金菜鸟仓储物流 REIT（180307）10月30日深交所上市、净募14.9亿元

◎10月27日，中金基金公告，中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（中金菜鸟 REIT、代码 180307）将于10月30日在深交所上市，发售价2.980元/份、净认购金额约14.9亿元

据上市交易公告书，基金为契约型封闭式、存续期 42 年，份额总额 5 亿份，底层资产为中国智能骨干网嘉兴园区（嘉兴南湖高标仓），由嘉兴传云、嘉兴传祥两个项目公司分三期建成、2018 年 7 月投入运营，总建面约 41.21 万平方米、可供出租面积约 40.34 万平方米；以 2026 年 3 月 31 日为评估基准日，嘉兴传云、嘉兴传祥评估值分别为 12.07 亿元、4.94 亿元。网下询价阶段配售对象拟认购份额为网下初始发售份额的 35.22 倍。

3.3 本章速览

· 华安锦江商业 REIT (508609) 10/30 上交所上市、底层 18 城 21 家锦江都城酒店、净募 18.70 亿。



· 中金菜鸟仓储物流 REIT (180307) 10/30 深交所上市、底层嘉兴南湖高标仓、净募 14.9 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 温州乐清天际东方大厦 11 月 4 日四拍在即、暂无人报名

◎据观点网 10 月 26 日报道，温州乐清 218 米超高层「天际东方大厦」核心资产将于 11 月 4 日第四次走上司法拍卖台，起拍价 2.71 亿元（评估价 5.29 亿元的约 51%），截至发稿尚无一人报名

据信息，天际东方大厦 2021 年交付，集五星级酒店、LOFT 公寓与餐饮于一体，持有方乐清晨德置业 2017 年成立、注册资本 3 亿元；因新世纪发展集团 51.26 万元到期债务未清偿，乐清市法院 2025 年 12 月 19 日裁定受理其破产清算，2026 年 1 月指定管理人，3 月第一次债权人会议无财产担保债权总额约 2.47 亿元。此前三次拍卖（起拍价 5.29 亿元、下调后两次）均流拍，10 月 21 日相关不动产权证书已公告作废。此为项目法拍、属本章统计重点。

4.2 温州瓯联大厦 12 套商务办公用房 1120.93 万元起拍（速览、非统计重点）

◎据温州晚报，受委托，定于 11 月 25 日上午 10 时对温州市瓯海区娄桥街道商务大道 320 号瓯联大厦 2801-2812 室进行增价式拍卖，建筑面积 1488.62 平方米、用途商务金融用地/办公，起拍价 1120.93 万元、竞买保证金 112 万元

据信息，该标的为委托增价式拍卖（非司法拍卖），承租人享有优先购买权。总价低于 2000 万、属小型商务办公资产，作速览标注、非统计重点。

4.3 本章速览

- 温州乐清天际东方大厦 11/4 四拍在即、起拍 2.71 亿（评估 5.29 亿）、暂无人报名。 
- 温州瓯联大厦 12 套商务办公用房 1120.93 万起拍（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 嘉兴海盐武原街道两宗商住地 3.29 亿元底价成交、楼面价 4833 元/m²

◎10 月 26 日，浙江嘉兴海盐县武原街道两宗相邻商住地完成出让，海盐县秦山房地产开发有限责任公司以总价 3.29 亿元（32,877.74 万元）底价竞得，两宗地块成交楼面价均为 4833 元/m²。据信息，两宗地块总出让面积 56.7 亩、总建筑面积 6.8 万平方米。其中文昌单元 0405 地块出让面积 26623.5 平方米、容积率 1.8、建筑面积 47922.3 平方米，成交总价 23162.45 万元；武原街道文昌单元 0408 地块出让面积 11167 平方米、容积率 1.8、建筑面积 20100.6 平方米，成交总价 9715.29 万元。

5.2 杭州钱江世纪城核心宅地 10 月 30 日出让、起始楼面价 36000 元/m²

◎据住在杭州网，杭州钱江世纪城核心单元 XS010304-07 地块将于 10 月 30 日出让，起始总价 19.9863 亿元（199,863 万元）、起始楼面价 36000 元/m²，为「828 新政」后杭州挂牌的首宗涉宅地块

据信息，该地块出让面积 22207 平方米、容积率 2.5、可建面积 55517.5 平方米、限高 80 米，为全市住宅品质提升试点项目，须符合《杭州市住宅品质提升设计导则（试行）》。出让须知明

确由竞买人自行选择预售或现房销售。地块处钱江世纪城核心区域，与杭州国际博览中心仅隔奔竞大道、距奥体中心体育场约 1 公里。

5.3 本章速览

- 嘉兴海盐武原街道两宗商住地 3.29 亿元底价成交、楼面价 4833 元/m²。 
- 杭州钱江世纪城核心宅地 10/30 出让、起始楼面价 36000 元/m²（828 新政后首挂牌）。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 *ST 英飞 (002528)：拟 1 元挂牌转让英飞拓系统、新普互联各 100% 股权

◎10 月 26 日晚，*ST 英飞公告，拟在淘宝网资产处置竞价网络平台公开挂牌转让全资子公司英飞拓系统、新普互联各 100% 股权，挂牌底价 1 元，预计构成重大资产重组

据公告，两标的公司持续亏损，股东全部权益评估值均为负（新普互联-5.08 亿元、英飞拓系统-8.42 亿元，市场价值均为 0 元），故以 1 元为挂牌底价、价高者得。公司已与武汉佳讯腾或其并表子公司签订《意向协议》，后者有意报名参与竞买。公司正推进预重整、5 亿元专项资金已到账，此次剥离长期亏损子公司旨在优化资产结构。

6.2 深圳长城开发科技 (000021)：拟公开挂牌出售昂纳科技 17.034% 股权

◎10 月 26 日，深圳长城开发科技公告，董事会审议通过，拟通过深圳联合产权交易所公开挂牌出售所持昂纳科技（深圳）集团股份有限公司全部 17.034% 股权

据公告，公司现持有昂纳科技 64,026,573 股、占其股份总数 17.034%，挂牌底价不低于昂纳科技全部股东权益评估值 130.1 亿元（评估基准日 2026 年 5 月 31 日）的 17.034%（约 22.16 亿元），出售完成后不再持有昂纳科技股份。本次交易不构成重大资产重组，尚需经公司股东会审议，交易对象、价格及是否构成关联交易尚未确定。

6.3 京粮控股 (000505)：控股股东 39.68%股份协议转让、总价 18.60 亿元

◎10 月 26 日，京粮控股公告，控股股东京粮集团拟将其持有的 39.68%股份 (288,439,561 股) 通过非公开协议转让方式转让给首农食品集团，转让价 6.45 元/股、总价款 18.60 亿元 (1,860,435,168.45 元)

据公告，首农食品集团为京粮集团控股股东，本次交易后控股股东由京粮集团变更为首农食品集团，实际控制人仍为北京市国资委、未发生变更。首农食品集团承诺取得的股份自过户完成之日起 18 个月内不转让。本次转让尚需取得深交所合规性确认并办理股份过户登记。

6.4 银座股份 (600858)：子公司拟挂牌转让泰安房产 4888.65 万元

◎10 月 23 日，银座股份董事会审议通过，子公司泰安银座商城拟通过山东产权交易中心公开挂牌转让位于泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼房产及对应分摊土地使用权，挂牌价 4888.65 万元

据公司 2026 年第一次临时股东会资料，该标的账面价值 2438.86 万元 (截至 2026 年 9 月 30 日)，二楼、四楼房产建于 2006 年 9 月、建筑面积合计 7333.40 平方米 (规划用途商业)，分摊土地使用权面积 2353.31 平方米 (商服)。本次为盘活存量资产之举，最终交易对方与价格按产权交易中心规则市场化确定，相关议案将提交 11 月 9 日临时股东会审议。

6.5 融太集团 (01172.HK)：拟 1750 万元出售成都商业物业

◎10 月 26 日，融太集团公告，间接全资附属融太发展 (成都) 有限公司拟以 1750 万元向四川聚兴华商出售位于成都武侯区人民南路四段 1 号 6 层的整层商业物业，构成须予披露交易

据公告，代价 1750 万元 (诚意金 10 万、订金 100 万、尾款 1640 万)，卖方 10 月底前交付；以该物业 2026 年 3 月 31 日公允值 3500 万元计算，预计录得出售亏损约 1750 万元。该物业截至 2026 年 3 月 31 日止年度除税前净租金收入 183.4 万元。所得款项扣除税费后约 1700 万元用作营运资金。

6.6 本章速览

· *ST 英飞 (002528)：拟 1 元挂牌转让英飞拓系统、新普互联各 100%股权 (重大资产重组)。



- 深圳长城开发科技 (000021) : 拟公开挂牌出售昂纳科技 17.034%股权、底价约 22.16 亿。 
- 京粮控股 (000505) : 控股股东 39.68%股份协议转让、总价 18.60 亿元。 
- 银座股份 (600858) : 子公司拟挂牌转让泰安房产 4888.65 万元。 
- 融太集团 (01172.HK) : 拟 1750 万元出售成都商业物业。 

— 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