

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 28 日 | 星期三 | 第 215 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 中骏集团向中骏商管出售三座中骏世界城、对价 10.6 亿元以资抵债	4
1.2 广州景豪坊西区土地使用权及在建工程 27 亿元整体上拍、11 月 17 日开拍	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 国泰海通中建租赁住房 REIT（508095）10 月 28 日上交所上市、净募 13.675 亿元.....	6
3.2 银华粤海水务水利 REIT（180702）10 月 28 日深交所上市、全国首单水利设施发电 REITs	6
3.3 本周 4 只 REITs 密集上市、全市场公募 REITs 总数将升至 94 只	7
3.4 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 当日上海及浙江大宗法拍盘点：无 3000 万以上新增大宗成交、在途项目持续推进.....	7
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 浙江 10 月 27 日 5 宗涉宅地全部底价成交、本土城投及民企包揽.....	8
5.2 绍兴、湖州 10 月土地出让金额均超百亿	8
5.3 本章速览	8
第六章 上市公司资产公告	9
6.1 中化国际（600500）：发行股份购买南通星辰 100%股权、评估值约 21.1 亿元9	
6.2 友阿股份（002277）：发行股份及现金购买尚阳通 100%股权、作价 15.8 亿元 恢复审核	9
6.3 中金公司（601995）：换股吸收合并东兴证券、信达证券实施完成.....	9
6.4 山东药玻（600529）：定增募资不超 32.35 亿元、控制权变更至国药集团	10
6.5 青岛食品（001219）：控股股东拟转让 29.24%股份、青啤集团将入主.....	10
6.6 本章速览	10

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 中骏集团向中骏商管出售三座中骏世界城、对价 10.6 亿元以资抵债

◎10 月 27 日，中骏集团控股（01966.HK）与中骏商管（00606.HK）发布联合公告，中骏商管拟收购中骏集团旗下三家持有商业物业的目标公司全部已发行股本，总代价 10.6 亿元，通过抵销中骏集团结欠中骏商管约 9.084 亿元债务及支付现金余额方式结算

据公告，三家目标公司分别持有福建南安水头中骏世界城、河南平顶山中骏世界城、福建莆田仙游中骏世界城，截至 8 月 31 日初步估值分别约 3.5 亿元、4.68 亿元、2.77 亿元，合计约 10.955 亿元；目标集团资产净值总额约 2.19 亿元。交易源于中骏商管间接全资附属公司 2022 年 11 月向中骏间接全资附属公司发放的最高 9 亿元贷款（年利率已调整至 5.5%、展期至 2026 年 12 月 31 日到期）。10.6 亿元代价先以约 9.084 亿元债务按等额抵销，余额由中骏商管以内部资源拨付。中骏预期就本次出售录得约 1220 万元非经常性亏损，交易后中骏于目标集团实际有权百分比由 100%降至约 38.47%，旨在避免还款违约、降低杠杆并改善财务状况。

1.2 广州景豪坊西区土地使用权及在建工程 27 亿元整体上拍、11 月 17 日开拍

◎据中国房地产报 10 月 28 日报道，广州北京路商业核心区停工近十年的景豪坊西区土地使用权及在建工程启动整体拍卖，起拍价约 27 亿元，定于 11 月 17 日开拍

据阿里资产平台信息，标的位于越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站，出让宗地面积约 8083 平方米、计容建筑面积约 10 万平方米，规划用途含商业、酒店等。项目地下已完成部分结构板和底板、负一负二层地铁连通口尚未完成，地上首层结构仅完成小部分。项目涉及尚未完成补偿的直管房 55 宗（应补偿面积约 1.18 万平方米，其中 5 宗尚未签订补偿协议），并位于地下文物埋藏区。今年 9 月底，一路之隔的景豪坊东区经历 11 轮流拍后以约 1.5 亿元成交（起拍价从约 8.97 亿元一路下调）。此为停工在建商业综合体的大宗司法处置，属全国参考标的。

1.3 本章速览

- 中骏集团向中骏商管出售三座中骏世界城、对价 10.6 亿元以资抵债（抵销 9.084 亿债务）。
- 广州景豪坊西区土地使用权及在建工程 27 亿元整体上拍、11 月 17 日开拍。

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：「8·28 楼市新政」细则至少 13 城落地

◎10 月 28 日，据中国经济网引述每日经济新闻统计，截至 10 月 27 日全国至少已有 13 个城市出台「8·28 商品住房销售制度改革」配套细则，包括北京、上海、广州、武汉、天津、杭州、深圳、温州、宁波、十堰、苏州、合肥、成都

据信息，本轮改革核心逻辑清晰：新发布出让公告的商品住房项目申请预售门槛统一提至单体主体结构封顶，优先、有序推行现房销售，配套预售资金全额全过程强监管、土地价款可分期缴纳等缓冲措施。各城市在封顶预售、预售资金全额全过程监管、新老划断等底线条款上口径一致，差异主要体现在新老划断颗粒度、过渡期长短、定金比例等操作参数（现房定金北京上限 1%、沪深苏 3%、多数城市 5%）。

单独城市·成都：三部门出台现房销售实施细则、推行定金制

◎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联合印发实施意见，明确有序推行商品住房现房销售、申请预售项目单体应完成主体结构封顶

据新华社，意见明确 8 月 28 日后新发布出让公告的土地有序推行现房销售；实行现房销售的项目，房企取得施工许可证后可签定金合同、收取不超过房屋总价 5% 的定金；申请预售的单体建筑应完成主体结构封顶。存量项目、历史遗留问题项目分别设置过渡期，配套优化预售资金监管。此为「8·28 新政」在成都的执行端落地。

2.2 房地产公司热点动态

中骏集团：以三座商业物业抵偿中骏商管 9 亿元债务、完成关联资产重组

◎10 月 27 日，中骏集团控股与中骏商管发布联合公告，中骏商管以 10.6 亿元收购中骏集团三家商业物业公司全部股本、以清偿 9.084 亿元债务（详见第一章 1.1）

从上市规则角度，该交易对中骏集团属资产出售、最高适用百分比率超 75% 构成「非常重大出售事项」；对中骏商管构成「非常重大收购事项」及非豁免关连交易（卖方为中骏集团间接全资附属公司、中骏集团为中骏商管控股股东）。中骏 2022 年即陷入流动性压力、此前境外债务重组已于 10 月 23 日生效，此次以资抵债是其在售资产保兑付的延续动作。

2.3 本章速览

- 「8·28 楼市新政」细则至少 13 城落地（含北京/上海/广州/武汉/天津/杭州/深圳等）。NEW
- 成都三部门 10/26 出台现房销售实施细则、推行定金制（定金≤5%）。NEW
- 中骏集团以三座商业物业抵偿中骏商管 9 亿元债务、完成关联资产重组。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 国泰海通中建租赁住房 REIT（508095）10 月 28 日上交所上市、净募 13.675 亿元

◎10 月 28 日，国泰海通中建租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（场内简称「中建住房」、代码 508095）在上海证券交易所上市交易，最终募集 5 亿份、发售价格 2.735 元/份、募集资金净额约 13.675 亿元

据中国建筑 10 月 27 日公告，该基金 7 月 17 日获上交所同意上市、8 月 13 日取得中国证监会准予注册批复。发售由战略配售、网下发售、公众发售组成：战略配售 3.5 亿份占 70%、网下 1.05 亿份占 21%、公众 0.45 亿份占 9%。原始权益人中建资本管理（上海）及其关联方上海中建东孚资产管理合计认购 1 亿份占 20%。底层资产为上海松江「中建·幸孚+公寓」，建筑面积约 14.3 万平方米、提供保障性租赁住房 2432 套，由中建八局旗下中建东孚资管运营，截至 3 月末出租率 91.53%。

3.2 银华粤海水务水利 REIT（180702）10 月 28 日深交所上市、全国首单水利设施发电 REITs

◎10 月 28 日，银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金在深交所上市，为全国首单水利设施发电 REITs、全国首单省级水利 REITs、广东首单水利 REITs

据半月谈，该 REIT 底层资产为清远飞来峡、潮州供水枢纽两座水利枢纽的发电相关资产及发电业务收费权，依托最长不超过 30 年发电经营收益发行，募集资金拟投向黄茅峡水库、环北部湾广东水资源配置工程等重大水利项目。原始权益人自持比例 58%，扩募资产储备充足。发售认购火热，网下初始认购倍数 218.26 倍、公众认购倍数超 366 倍。广东以两处枢纽厂房不动产权证 15 天、50 天办结扫清权属障碍，为全国水利存量资产证券化提供实践样本。

3.3 本周 4 只 REITs 密集上市、全市场公募 REITs 总数将升至 94 只

◎据深圳商报，本周公募 REITs 一级市场密集供给，中建住房 REIT、银华粤海水务水利 REIT 于 10 月 28 日分别登陆上交所、深交所，华安锦江商业 REIT、中金菜鸟 REIT 定于 10 月 30 日挂牌，覆盖保租房、水利发电、酒店商业、仓储物流四大赛道

据信息，上述 4 只产品上市完成后全市场公募 REITs 总数将升至 94 只（10 月 28 日当日常态化上市 2 只后为 92 只）。此前全市场已上市公募 REITs 共 90 只、总市值超 2300 亿元。政策面上，10 月 19 日证监会主席吴清在金融街论坛明确推进 REITs 纳入沪深港通，机构预期公募 REITs 有望从境内机构主导市场升级为两地投资者共同参与的跨境配置标的。

3.4 本章速览

- 国泰海通中建租赁住房 REIT（508095）10/28 上交所上市、净募 13.675 亿（底层上海松江中建·幸孚+公寓）。
- 银华粤海水务水利 REIT（180702）10/28 深交所上市、全国首单水利设施发电 REITs。
- 本周 4 只 REITs 密集上市、全市场公募 REITs 总数将升至 94 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 当日上海及浙江大宗法拍盘点：无 3000 万以上新增大宗成交、在途项目持续推进

◎截至 10 月 28 日发稿，据阿里拍卖、京东拍卖等平台公开信息，当日上海及浙江未出现 3000 万以上新增大宗经营性物业项目法拍成交，市场阶段性休整

据信息，此前已上拍的在途项目仍待推进：温州乐清 218 米超高层「天际东方大厦」核心资产将于 11 月 4 日第四次司法拍卖、起拍价 2.71 亿元（评估价 5.29 亿元）；湖州「缤纷商业中心」26 幢酒店大楼及 245 个车位 11 月 1 日开拍、起拍价约 1.88 亿元。均为大宗经营性物业法拍、属本章统计重点，成交结果待后续更新。

4.2 本章速览

· 当日上海及浙江无 3000 万以上新增大宗法拍成交（市场休整），在途的天际东方大厦 11/4 四拍、湖州缤纷商业中心 11/1 开拍。 

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 浙江 10 月 27 日 5 宗涉宅地全部底价成交、本土城投及民企包揽

◎ 10 月 27 日，绍兴、湖州、台州三地出让 5 宗涉宅用地，均由本地企业底价竞得

据钱江晚报（潮新闻），湖州成交 3 宗：湖织大道南侧地块由湖州绿地置业竞得（背后为湖州新型城市投资发展集团）；中兴大道北侧地块由湖州安骥置业以 44420 万元底价竞得、楼面价 6001 元/㎡（背后为湖州吴兴安居投资发展集团）；吴兴西山漾单元地块由湖州吴兴鼎樾贸易以 21140 万元底价竞得、楼面价 7513 元/㎡。绍兴诸暨瑞和置业（诸暨交投）以底价 3.596 亿元竞得环城北路与友谊路交叉口西南侧地块、楼面价 6596 元/㎡（容积率 1.01-1.2）。台州黄岩永成置业以 1.2 亿元底价竞得江口板块商住地、楼面价 2188 元/㎡（须配建不超 5657 ㎡商业）。

5.2 绍兴、湖州 10 月土地出让金额均超百亿

◎ 据浙报传媒地产研究院统计，2026 年至今湖州成交涉宅用地 60 宗、可建体量 309 万㎡、成交金额 184.3 亿元；绍兴成交涉宅 65 宗、可建 365 万㎡、总金额 200.9 亿元

据信息，其中湖州 10 月成交 43 宗、可建体量约 219 万㎡、合计金额 137.7 亿元；绍兴 10 月成交 39 宗、可建体量 232 万㎡、合计金额 127.8 亿元，两城 10 月土地出让金额均超百亿、贡献各自年度内过半成交，反映浙江低密宅地密集出让、城投及本地企业托底的区域市场格局。

5.3 本章速览

· 浙江 10/27 成交 5 宗涉宅地全部底价：湖州 3 宗+绍兴诸暨 3.596 亿+台州黄岩 1.2 亿。 

· 绍兴、湖州 10 月土地出让金额均超百亿（湖州 137.7 亿、绍兴 127.8 亿）。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 中化国际（600500）：发行股份购买南通星辰 100%股权、评估值约 21.1 亿元

◎10月28日，中化国际披露发行股份购买资产暨关联交易的审核问询函回复修订稿，拟发行股份购买南通星辰 100%股权，标的评估值约 21.1 亿元（210,991.69 万元）、发行价 3.51 元/股，构成关联交易（不构成重大资产重组）

据公告，交易对方为中国中化下属子公司，标的南通星辰主营环氧树脂、双酚 A 及工程塑料，产能居全国前列。标的 2024-2025 年受行业周期影响亏损、2026 年回升。交易旨在完善产业链、解决同业竞争、提升上市公司质量，交易后关联采购占比大幅下降。中介机构核查认为关联交易公允、定价合理、业绩承诺可实现。本次交易构成关联交易、尚需审批。

6.2 友阿股份（002277）：发行股份及现金购买尚阳通 100%股权、作价 15.8 亿元恢复审核

◎10月27日，友阿股份收到深交所同意恢复审核通知，拟以发行股份及支付现金向 37 名交易对方购买深圳尚阳通科技 100%股权，交易作价 15.8 亿元（评估值 17.57 亿元、市场法），此前 10月8日因财务资料过期中止审核

据公告，本次交易股份支付约 10.74 亿元、现金支付约 5.06 亿元，发行价 2.29 元/股；标的尚阳通主营高性能半导体功率器件、采用 Fabless 模式。交易未设传统业绩承诺，但约定研发投入及专利指标。交易完成后友阿控股仍为控股股东、控制权不变，上市公司将形成「零售+半导体」双主业、向新质生产力转型。本次交易尚需深交所审核及证监会同意注册。

6.3 中金公司（601995）：换股吸收合并东兴证券、信达证券实施完成

◎10月27日，中金公司披露换股吸收合并东兴证券、信达证券实施完成，新增 A 股 31.04 亿股，其中 11.36 亿股无限售流通股于 10月29日上市

据公告，本次合并换股比例分别为东兴证券 1:0.4376、信达证券 1:0.5210，东兴证券、信达证券股票 10月19日终止上市并注销法人资格，其全部资产、负债、业务由中金公司承继。异议股东

收购请求权及现金选择权已实施完毕。此为头部券商并购整合落地的重要节点，新增股份合计约 31.04 亿股。

6.4 山东药玻（600529）：定增募资不超 32.35 亿元、控制权变更至国药集团

◎10 月 27 日，山东药玻披露 2026 年度向特定对象发行 A 股股票募集说明书（二次修订稿），拟向国药国际、山东耀新发行股份、募资不超过 32.35 亿元用于补充流动资金

据公告，本次发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日均价的 80%，发行数量不超过 199,084,233 股，锁定期 3 年。发行完成后控股股东变更为国药国际，实际控制人变更为国药集团、最终控制人为国务院国资委，实现地方国资向央企国资转变。方案已获国资及反垄断批准，尚需上交所审核及证监会注册。

6.5 青岛食品（001219）：控股股东拟转让 29.24%股份、青啤集团将入主

◎10 月 28 日，青岛食品发布股票交易异常波动公告披露，控股股东青岛华通国有资本投资运营集团拟将所持公司 29.24%股份（57,017,609 股）以非公开协议方式转让给青岛啤酒集团，交易完成后青啤集团将成为控股股东

据公告，公司股票连续两个交易日收盘价涨幅偏离值累计达 20%以上；除控股股东筹划股份转让外无其他未披露重大信息。交易完成后，控股股东由华通集团变更为青岛啤酒集团，实际控制人变更为青岛市国资委。目前交易处于筹划阶段、协议尚未签署、价格等条款正在磋商，存在不确定性。

6.6 本章速览

· 中化国际（600500）：发行股份购买南通星辰 100%股权、评估值约 21.1 亿（关联交易、不构成重大资产重组）。

· 友阿股份（002277）：发行股份及现金购买尚阳通 100%、作价 15.8 亿、恢复审核。

· 中金公司（601995）：换股吸收合并东兴证券、信达证券实施完成、新增 31.04 亿股。

· 山东药玻（600529）：定增募资不超 32.35 亿、控制权变更至国药集团。

· 青岛食品（001219）：控股股东拟转让 29.24%股份、青啤集团将入主。

— 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