

# 「无双日报」

## 全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 29 日 | 星期四 | 第 216 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](http://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 泰禾集团福州东二环三大酒店同时上架法拍、总起拍价超 14.44 亿元.....       | 4 |
| 1.2 泰禾北京顺义枫桥别墅 170 套上架法拍、起拍价 10.90 亿元.....        | 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 .....                                    | 5 |
| 第三章 国内 REITs 市场动态.....                            | 6 |
| 3.1 上交所举办机构间 REITs 专题培训、累计发行 64 单超 1100 亿元.....   | 6 |
| 3.2 建信住租二次扩募、世纪互联乌兰察布数据中心扩募项目获批 .....             | 6 |
| 3.3 公募 REITs 已上市 92 只、发行及扩募规模超 2500 亿元.....       | 6 |
| 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 上海恒大虹桥国际项目第四拍、起拍价 40.16 亿元较首拍腰斩 .....         | 7 |
| 4.2 本章速览 .....                                    | 7 |
| 第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻 .....                           | 8 |
| 5.1 浙江 10 月 28 日 8 宗涉宅用地基本底价成交、仅永康南苑姊妹地轻微溢价 ..... | 8 |
| 5.2 上海第 11 批次土拍名单官宣、仅 2 宗地.....                   | 8 |

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 5.3 本章速览 .....                                             | 8  |
| 第六章 上市公司资产公告 .....                                         | 9  |
| 6.1 国投中鲁（600962）：发行股份购买电子院 100%股权、作价 60.26 亿元实施完<br>成..... | 9  |
| 6.2 节能铁汉（300197）：披露重大资产出售及购买草案、置出环保主业置换新资产<br>.....        | 9  |
| 6.3 万得凯（301309）：拟 1.71 亿元现金收购曾瑞智控 51%股权 .....              | 10 |
| 6.4 金奥博（002917）：拟 1.08 亿元现金收购汇维科技 80%股权 .....              | 10 |
| 6.5 杉杉股份（600884）：拟定增募资不超 40 亿元扩产负极材料、国资股东全额认<br>购.....     | 10 |
| 6.6 本章速览 .....                                             | 11 |

## 第一章 近期大宗市场热点追踪

### 1.1 泰禾集团福州东二环三大酒店同时上架法拍、总起拍价超 14.44 亿元

◎10 月 28 日，上海金融法院在阿里资产平台同时上架泰禾集团旗下福州东二环凯宾斯基酒店、铂尔曼酒店、智选假日酒店三大标的，拟于 12 月 1 日公开拍卖，总起拍价超 14.44 亿元

据平台信息，凯宾斯基酒店对应标的为泰禾城市广场（四期）1#楼 5 层至 23 层 01 酒店、商业及 392 个地下车位等，建筑面积约 41402 平方米（另含 1252 平方米集中商业、12105 平方米车位），起拍价约 7.385 亿元、评估价 9.2313 亿元；铂尔曼酒店为东区 B 地块 3#、5#楼 1-21 层 01 酒店，建筑面积约 42047 平方米，起拍价 5.8582 亿元、评估价 7.3228 亿元；智选假日酒店为东区 B 地块 2#楼 2-9 层 01 酒店，建筑面积约 9347 平方米，起拍价 1.1983 亿元、评估价 1.4979 亿元。三家酒店权利人均为泰禾集团旗下项目公司，已被法院查封。凯宾斯基、铂尔曼均为五星标准酒店，分别于 2016 年、2018 年开业。这是泰禾自 2020 年爆雷以来又一宗酒店类大宗资产被债权方公开处置。

### 1.2 泰禾北京顺义枫桥别墅 170 套上架法拍、起拍价 10.90 亿元

◎10 月 28 日消息，泰禾集团位于北京市顺义区的枫桥别墅 170 套资产上架司法拍卖，起拍价 10.90 亿元、评估价 15.57 亿元，福建省福州市中级人民法院将于 11 月 29 日开拍

据公告，标的为顺义区枫桥别墅，合计建筑面积 96384.45 平方米，用途为别墅、会所，保证金 1.09 亿元、每次加价 545 万元。楼盘共 188 套别墅（含 1 幢会所），本次整体拍卖 170 套（含 1 处会所）。该资产处置源于中国信达资产管理股份有限公司福建分公司申请执行的一笔重组债务（本金 16 亿元）。公告同时披露，截至 2026 年 6 月 30 日泰禾已到期未还借款本金 666.40 亿元、受限资产账面值合计 891.09 亿元。

### 1.3 本章速览

- 泰禾集团福州东二环凯宾斯基/铂尔曼/智选假日三大酒店 12/1 法拍、总起拍超 14.44 亿。 
- 泰禾北京顺义枫桥别墅 170 套 11/29 法拍、起拍 10.90 亿（评估 15.57 亿）。 

## 第二章 房地产热点新闻汇总

### 2.1 每日房地产政策

#### 公司动态·瑞安房地产：佛山祖庙两宗地块退地补偿重算、缩水近半

◎10月23日晚，瑞安房地产发布公告，佛山禅城祖庙东华里片区、岭南天地旁7号、8号两宗未开发地块退地补偿重新核算，固定可回收部分合计14.36亿元，较2021年谈定的26.53亿元缩水近半

据公告，7号地补偿降至8亿元，8号地改为6.3569亿元固定底价加未来实际出让价。这两宗地出自瑞安2007年以75.1亿元竞得的祖庙岭南天地旧改包，原规划商办，其中8号地曾规划430米佛山最高地标、20年未动工。10月12日，7号地以1.7亿元底价成交（楼面价约9200元/平方米），竞得方为云浮罗定起家的民企宝润发；8号地仍在等待下一个买家。

### 2.2 房地产公司热点动态

#### 龙光控股：14只存续公司债券10月28日开市起停牌

◎日前，龙光控股发布公告称，10月28日开市起公司所有存续公司债券停牌，涉及H龙控02、H8龙控05、H9龙控01等共计14只债券

据公告，此举是为做好公司债券后续重组安排，拟依据已经持有人会议表决通过的重组方案推进股票选项申报工作。这是龙光境内债重组进入落地执行阶段的标志，体现境内债券重组流程逐步规范化。

#### 融创房地产：广州文旅城地块获收储补偿2.72亿元

◎10月26日，融创房地产集团公告，广州万达文化旅游城投资有限公司与广州市花都区土地开发储备中心签订国有土地使用权收储补偿协议，土地补偿款总额2.72亿元

据公告，广州文旅城同意将位于花都区花城街花都大道以北、凤凰北路以东地段土地使用权交由土储中心收储，面积为83331平方米。本次收储事项涉及资产占新增偿付保障资产的比例较低，对公司生产经营、财务状况和偿债能力不存在重大不利影响。

### 2.3 本章速览

· 瑞安房地产佛山祖庙两宗地块退地补偿重算、固定可回收14.36亿（较2021缩水近半）。

- 龙光控股 14 只存续公司债 10/28 开市起停牌、推进股票选项申报。 
- 融创广州文旅城地块获花都区土储中心收储补偿 2.72 亿。 

## 第三章 国内 REITs 市场动态

### 3.1 上交所举办机构间 REITs 专题培训、累计发行 64 单超 1100 亿元

◎10 月 28 日，上海证券交易所举办机构间 REITs 业务专题培训会，各地政府部门、企业、市场机构相关负责人等 400 余人参会

据上交所披露，机构间 REITs 是在现行企业资产证券化制度框架下面向机构投资者发行的不动产类证券化产品。截至 2026 年 10 月，已累计有 113 单机构间 REITs 向上交所申报、申报规模超 2400 亿元；沪市已成功发行机构间 REITs 64 单、发行规模超 1100 亿元。原始权益人涵盖央企、地方国企、民企、外资，底层覆盖保租房、数据中心、能源、港口、景区、动力电池等 10 多种资产类型。机构间 REITs 试行灵活扩募机制，2024 年以来至今年 10 月沪市扩募已有 10 单案例、申报规模超 170 亿元。

### 3.2 建信住租二次扩募、世纪互联乌兰察布数据中心扩募项目获批

◎据证券日报，近期建信住租第二次扩募储架项目、世纪互联乌兰察布数据中心扩募项目相继获批，「首发+扩募」双轮驱动格局不断深化

据信息，建信住租为全市场首单产权类机构间 REITs（2024 年 6 月发行）、2025 年 9 月完成全市场首单机构间 REITs 扩募（新增南京天隆寺、江畔都会项目），此次二次扩募储架进一步扩大资产上市平台规模。世纪互联乌兰察布数据中心扩募项目（国金资管-世纪乌兰）已于 10 月 21 日通过、拟发行 23.41 亿元。机构间 REITs「首发+扩募」模式逐步成熟，资产上市平台持续培育、滚动扩容。

### 3.3 公募 REITs 已上市 92 只、发行及扩募规模超 2500 亿元

◎据新华财经 10 月 29 日报道，截至 2026 年 10 月 28 日，公募 REITs 已上市 92 只、发行及扩募规模超 2500 亿元；机构间 REITs 累计发行 69 只（含扩募）、规模达 1109.36 亿元

据信息，我国多层次 REITs 市场呈「生态扩容」与「模式分化」双线并进态势，已形成「公募 REITs—机构间 REITs—Pre-REITs」三级递进生态。公募端另有 26 只项目已上报交易所；机构间

REITs 另有 35 只、超 530 亿元项目排队待审。2026 年至今机构间 REITs 已成交 112.2 亿元、已成交个券平均年化换手率超 40%。

### 3.4 本章速览

- 上交所 10/28 举办机构间 REITs 培训会（400 人），累计发行 64 单超 1100 亿。 NEW
- 建信住租二次扩募储架、世纪互联乌兰察布数据中心扩募项目获批。 NEW
- 公募 REITs 已上市 92 只、发行及扩募规模超 2500 亿。 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 上海恒大虹桥国际项目第四拍、起拍价 40.16 亿元较首拍腰斩

◎10 月 26 日，上海闵行区虹桥核心区恒大虹桥国际项目迎来第四次司法拍卖，起拍价 40.16 亿元，较首拍 78.43 亿元已接近腰斩，前三拍均以 0 人报名流拍告终

据信息，项目紧邻虹桥万科、虹桥新天地，距虹桥枢纽约 500 米，总占地面积约 9.21 万平方米、总建筑面积约 54 万平方米，整体地上地下合计可售总面积 470743.41 平方米。项目划分 A、B 两大片区共 13 栋建筑（地上 7 栋写字楼、5 栋酒店、1 栋商业），2020 年 3 月起停工至今，主体结构与外立面已完工、仅剩室内精装。加上需补缴地下商业部分约 3 亿元土地出让金，实际接手成本 43.16 亿元起，折合可售面积单价约 0.91 万元/平方米。该项目土地使用权及在建工程已抵押给盛京银行上海普陀支行，经法院裁定确认的有财产担保债权约 102.72 亿元、远高于当前起拍价。此为上海虹桥核心区停工商业综合体的大宗司法处置，属本章统计重点，成交结果待后续更新。

### 4.2 本章速览

- 上海恒大虹桥国际项目 10/26 第四拍、起拍 40.16 亿（较首拍 78.43 亿腰斩、前三拍流拍）。 NEW

## 第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

### 5.1 浙江 10 月 28 日 8 宗涉宅用地基本底价成交、仅永康南苑姊妹地轻微溢价

◎10 月 28 日，浙江省诸暨、三门、乐清、永康四地出让 8 宗涉宅用地，基本底价成交，仅永康南苑片区姊妹地有轻微溢价

据钱江晚报（潮新闻），绍兴诸暨三宗低密宅地均由地方平台竞得：暨阳街道北二环路与育英路交叉口西南侧地块、大唐街道望马路与龙潭北路交叉口东北侧地块由诸暨市尚正项目管理有限公司底价竞得（背后为诸暨市国有资产经营有限公司），容积率均 1.3、成交楼面价分别 6500 元/㎡、3813 元/㎡；浣东街道东三环线与环城南路交叉口西南侧地块由诸暨市瑞启置业有限公司（诸暨交投）竞得、楼面价 6200 元/㎡。金华永康南苑片区 NY10-20-B、NY10-26 地块容积率均 1.5，成交楼面价分别 6598 元/㎡、6885 元/㎡，均由浙江瑞地建设工程有限公司竞得；龙山镇桥下南村粮管所地块由村集体经济组织底价竞得、楼面价 1037 元/㎡。乐清市人民政府公开出让地块由浙江荆山置业以 3606 万元底价竞得、楼面价 1464 元/㎡；台州三门县城 A09-17-04 地块由三门金鳞之星置业以 23591 万元底价竞得、楼面价 3862 元/㎡。

### 5.2 上海第 11 批次土拍名单官宣、仅 2 宗地

◎10 月 28 日，上海第 11 批次集中供地名单官宣，仅 2 宗地块，分别位于浦东新杨思和宝山南大，拟于 10 月下旬发布出让公告、11 月下旬组织交易

据信息，浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20Da-03 地块，用地面积约 1.90 公顷、容积率 2.5、限高 80 米、需配建 1000 平方米社区配套，将成为新杨思板块（翡云悦府及二期已入尾盘）重要的新增住宅供应；宝山区 W12-1301 单元 84-13 地块，用地面积约 3.06 公顷、容积率仅 1.36、限高 36 米，规划方向偏向高品质低密住区，坐落于 15 号线南大路站东北侧、周边华润中环置地中心望云及润府。

### 5.3 本章速览

- 浙江 10/28 诸暨、三门、乐清、永康 8 宗涉宅地基本底价成交、仅永康南苑姊妹地轻微溢价。 
- 上海第 11 批次土拍官宣仅 2 宗（浦东新杨思+宝山南大、容积率低至 1.36）。 

## 第六章 上市公司资产公告

### 6.1 国投中鲁（600962）：发行股份购买电子院 100%股权、作价 60.26 亿元实施完成

◎10 月 28 日，国投中鲁披露发行股份购买资产暨关联交易实施情况暨新增股份上市公告书，以发行股份方式收购中国电子工程设计院股份有限公司 100%股权，交易作价 602,581.04 万元，发行价 10.98 元/股、新增股份 548,798,757 股，已于 10 月 27 日办理完成登记

据公告，标的资产已过户至公司名下、公司现持有电子院 100%股份，本次交易构成重大资产重组及关联交易、不构成重组上市，募集配套资金不超过 17.26 亿元另行发行。电子院聚焦电子信息产业，为半导体、新型显示等领域客户提供产业化咨询、工艺设计、设备选型、工厂设计与建设、产线调试及数字化服务等，主要产品为工程总承包及专项承包、设计咨询服务。业绩承诺方承诺电子院 2026-2028 年度税后净利润分别不低于 31,158.77 万元、34,803.82 万元、37,513.09 万元。交易完成后，上市公司主营业务将由果汁加工拓展至电子信息产业工程服务领域。

### 6.2 节能铁汉（300197）：披露重大资产出售及购买草案、置出环保主业置换新资产

◎10 月 28 日，节能铁汉披露重大资产出售及重大资产购买暨关联交易报告书（草案），拟置出生态环保主业、同步置入变压器设备与 LED 照明资产

据公告，本次交易由重大资产出售与重大资产购买两部分组成、互为前提同步实施：公司将截至评估基准日（2026 年 5 月 31 日）除保留资产负债以外的与生态保护和环境治理主营业务相关的全部资产及负债作价 1.00 元出售给中国节能；同时以现金购买节能环境持有的中节能西安启源机电装备 100%股权（作价 5.69 亿元），以及中节能江西等 7 名交易对方合计持有的中节能晶和科技 74.168%股权（作价 36,416.49 万元）。启源装备主营变压器片式散热器、铁芯叠装设备等变压器专用设备，晶和科技主营 LED 节能照明及合同能源管理。本次交易构成关联交易、不构成重组上市。

### 6.3 万得凯（301309）：拟 1.71 亿元现金收购曾瑞智控 51%股权

◎10 月 28 日晚间，万得凯披露公告，拟以现金方式收购江苏曾瑞智控科技有限公司 51%股权，交易对价合计 17,136 万元

据公告，交易对方为苏州奥兰多精密制造（28.72%）、李荣虎（16.91%）、苏州晨融智能科技有限公司（5.37%），以坤元评估值 33,600 万元为作价基础（评估基准日 2026 年 4 月 30 日），标的将成为公司控股子公司。曾瑞智控成立于 2021 年 1 月，主营阀门及主要零部件、液冷零部件及其他精密机械零部件的研发生产销售，其活塞杆类零部件、末端连接器零部件等液冷重要零部件已获下游头部客户认可。业绩承诺为标的 2026-2028 年度税后净利润（扣非归母）分别不低于 2800 万元、3300 万元、4300 万元，价款分五期支付。此前万得凯曾拟购曾瑞智控 100%股权、今年 9 月重组折戟，此次改以现金方式收购 51%股权。

### 6.4 金奥博（002917）：拟 1.08 亿元现金收购汇维科技 80%股权

◎10 月 28 日，金奥博与长春汇维投资咨询合伙企业（有限合伙）等交易对方签署股权转让协议，拟以现金 10,768 万元收购长春汇维科技股份有限公司 80%股权

据公告，汇维科技产品线同时服务于民爆和军工两个领域，2025 年营业收入 9877.99 万元、净利润 2145.41 万元；2026 年 1-7 月营业收入 2088.89 万元、净利润-382.10 万元。本次收购旨在拓展军工装备领域相关业务、与公司民爆智能装备主业形成互补，已获第四届董事会第九次会议审议通过，拟以部分募集资金支付，不构成关联交易、不构成重大资产重组。

### 6.5 杉杉股份（600884）：拟定增募资不超 40 亿元扩产负极材料、国资股东全额认购

◎据新华财经，杉杉股份拟定增募资不超过 40 亿元用于负极材料扩产及补充流动资金，国资股东全额认购

据信息，公司拟向间接控股股东安徽海螺集团（实际控制人安徽省国资委）等定向发行，其中约 25 亿元投向 15 万吨负极材料一体化项目、约 15 亿元补充流动资金。从财务数据看，公司 2024 年归母净利润亏损 3.67 亿元、2025 年扭亏为盈至 4.58 亿元、2026 年上半年归母净利润达 8.22 亿元。方案仍需履行相应审批程序。

## 6.6 本章速览

· 国投中鲁（600962）：发行股份购买电子院 100%、作价 60.26 亿、10/27 完成新增股份登记。

NEW

· 节能铁汉（300197）：置出环保主业+置入变压器/LED 照明资产重组草案披露。NEW

· 万得凯（301309）：拟 1.71 亿现金收购曾瑞智控 51%。NEW

· 金奥博（002917）：拟 1.08 亿现金收购汇维科技 80%。NEW

· 杉杉股份（600884）：拟定增募资不超 40 亿扩产负极材料、国资股东全额认购。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](mailto:chuisoft@qq.com)。

锤资产 © 2026