

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 10 月 30 日 | 星期五 | 第 217 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 吉宝资本拟约 30 亿元出售上海北外滩双狮汇、较购入价折让约 35%.....	4
1.2 上实城开 7.42 亿元出售城开·阡集汇社区、留运营权一年.....	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 中金菜鸟仓储物流 REIT 深交所上市、浙江首单民企仓储物流 REIT.....	6
3.2 华安锦江商业 REIT 上交所上市、全国首单酒店类商业 REIT	6
3.3 华安陆家嘴商业 REIT 定档 11 月 4 日上交所上市	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 上海浦东华夏东路园林豪宅 2.338 亿元起拍、市场估价 3.34 亿元.....	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 上海第 11 批次土拍起始价官宣、2 宗地合计 41.55 亿元.....	8
5.2 浙江 10 月 30 日多宗涉宅地成交、台州黄岩 6.67 亿底价成交	8

5.3 本章速览	8
第六章 上市公司资产公告	9
6.1 博盈特焊（301468）：拟 4.95 亿元收购苏州罗克莱 55%股权、10 月 30 日复牌	9
6.2 阿特斯（688472）：泰国子公司拟出售闲置资产、对价约 4.15 亿元.....	9
6.3 弘讯科技：拟向关联方出售台湾新竹土地及厂房、含税约 4.49 亿元.....	9
6.4 本章速览	10

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 吉宝资本拟约 30 亿元出售上海北外滩双狮汇、较购入价折让约 35%

◎10 月 30 日消息，新加坡吉宝资本牵头的财团拟出售其持有的上海虹口北外滩核心区甲级写字楼双狮汇，报价约 30 亿元，较 2019 年 46 亿元收购成本折让约 35%、落差 16 亿元

据公开报道，双狮汇坐落于虹口区东长治路 399 号，地铁 12 号线国际客运中心站上盖，2017 年建成，由两栋 18 层塔楼加商业裙楼组成，总建筑面积接近 10 万平方米，其中办公约 4.75 万平方米、商业裙楼约 2.69 万平方米，可租赁面积约 7.44 万平方米；2022 年办公出租率一度接近满租，曾进入虹口区「亿元楼」行列。吉宝 2019 年牵头财团以 46 亿元购入并更名双狮汇，如今拟以约 30 亿元整体或分栋转让，折合单价约 4 万元/平方米。目前项目仍处挂牌推介阶段、尚未成交，30 亿元为意向价。

1.2 上实城开 7.42 亿元出售城开·阡集汇社区、留运营权一年

◎10 月 28 日，上实城市开发公告，间接非全资附属公司上实城开（上海）房屋租赁有限公司将上海城开晶享置业有限公司 100%股权转让予上海上实旗下上海睿寓思房屋租赁有限公司，代价约 7.42 亿元

据公告，标的资产为位于上海市徐汇区上海南站地区的保障性租赁住房项目「城开·阡集汇社区」，2022 年 7 月竣工、同年 11 月投入运营，总建筑面积 58476.32 平方米，住宅可出租面积约 42665 平方米、共 1006 个单位，商业可出租面积约 1811.24 平方米，另设 479 个停车位。买方为控股股东上实集团联系人，交易构成关连交易。附带委托管理协议：产权转让后运营管理权保留一年，形成「出表资产、留下服务」的轻资产模式。付款分两期，65%即 4.83 亿元于协议生效后五个营业日内支付，余下 35%即 2.60 亿元于生效后一年内支付并按一年期 LPR 计息。

1.3 本章速览

· 吉宝资本拟约 30 亿出售上海北外滩双狮汇、较 2019 年 46 亿购入折让约 35%。 

· 上实城开 7.42 亿出售城开·阡集汇社区（上海南站保租房 1006 套）、留运营权一年。 

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

· 当日国家层面及省市层面未检索到新的房地产政策文件发布，「8·28」新政实施细则的落地已进入平稳期；本节当日无新增，延续性政策动态见往期。

2.2 房地产公司热点动态

恒大物业：太盟投资 40.26 亿港元收购 51.016%股权、历时一年多终定新东家

◎10月30日，恒大物业（06666.HK）公告，太盟投资集团（PAG）旗下投资控股平台已与中国恒大及其子公司签署股份买卖协议，拟收购恒大物业合计约 51.016%股权，总现金代价 40.26 亿港元

据公告，太盟投资将以每股 0.8359 港元收购中国恒大持有的 1.361%股份，以每股 0.7271 港元收购 CEG Holdings (BVI) Limited 持有的 49.655%股份，并承担相关税费等合计 5 亿元人民币负债，交易完成后太盟投资将成为恒大物业控股股东并向其他股东发起全面要约收购。恒大物业股权出售已持续一年多，2025 年 8 月中国恒大清盘人将出售股权列为最高优先事项，历经两轮投资人遴选、累计接触超 160 名潜在投资人，最终于 10 月 28 日签署正式协议。截至 2026 年 6 月底，恒大物业在管面积 6.03 亿平方米、管理项目 3194 个。恒大物业股份 10 月 29 日起暂停买卖、10 月 30 日恢复买卖。

恒盛地产：被香港联交所取消上市地位、11 月 3 日除牌

◎10月29日，恒盛地产公告，因未能于 2026 年 9 月 30 日前完全符合恢复指引并于联交所恢复股份买卖，香港联交所上市委员会决议取消公司股份的上市地位，股份最后上市日期为 11 月 2 日、11 月 3 日上午 9 时起除牌

据公告，公司于 10 月 16 日接获联交所函件，上市委员会根据上市规则第 6.01A(1)条作出除牌决议。公司表示将不会要求上市复核委员会复核该决定。恒盛地产长期停牌叠加债务困局，除牌落地后融资渠道进一步收窄、股份转让受限。

珠海华发集团：向格力集团等出售铎创公司股权、募资 45.7 亿元

◎10月30日消息，珠海华发集团旗下华发投资控股集团披露，格力集团、珠海交通控股集团将分别收购华发集团所持珠海铎创投资控股有限公司部分股权，交易总金额合计45.70亿元，10月26日已签署股权转让框架协议及股权质押合同

据公告，格力集团及其下属企业拟受让铎创公司部分股权、交易对价锁定28.70亿元；交控集团及其下属企业拟受让铎创公司部分股权、交易对价锁定17.00亿元。

2.3 本章速览

- 太盟投资（PAG）40.26亿港元收购恒大物业51.016%股权、历时一年多终定新东家。 NEW
- 恒盛地产被香港联交所取消上市地位、11/3 除牌。 NEW
- 珠海华发集团向格力集团等出售铎创公司股权、募资45.7亿。 NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 中金菜鸟仓储物流 REIT 深交所上市、浙江首单民企仓储物流 REIT

◎10月30日，中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（基金代码180307）在深圳证券交易所上市，为菜鸟首单公募 REIT、浙江首单民营企业仓储物流 REIT

据公告，中金菜鸟 REIT 首发基金份额5亿份、发售价格2.98元/份，募集资金合计14.90亿元。基金原始权益人为杭州传欣物联网技术有限公司（菜鸟旗下），基金管理人为中金基金管理有限公司，计划管理人及财务顾问为中国国际金融股份有限公司。底层资产为中国智能骨干网嘉兴园区，租赁面积超40万平方米、2018年运营至今，近三年及一期出租率、租金收缴率均维持100%。本次发行网下报价倍数35.22倍、网下配售比例3.35%，发行价较评估值仅溢价约3.05%，定价相对克制。

3.2 华安锦江商业 REIT 上交所上市、全国首单酒店类商业 REIT

◎10月30日起，华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（基金代码508609）在上海证券交易所上市交易，为全市场首单酒店类商业 REITs，上市首日证券简称「N 锦江」

据公告，华安锦江商业 REIT 底层资产为全国18城21家锦江都城酒店，本次上市交易份额约2.1亿份（不含锁定安排份额），上市首日涨跌幅限制30%、非上市首日10%。国泰海通证券、申万宏源证券自10月30日起为该基金提供做市服务。此前该基金净募集资金约18.70亿元。

3.3 华安陆家嘴商业 REIT 定档 11 月 4 日上交所上市

◎10 月 30 日，华安基金管理有限公司披露上市交易公告书提示性公告，华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金（基金代码 508607）将于 11 月 4 日在上海证券交易所上市

据公告，该基金简称「华安陆家嘴商业 REIT」，场内简称「陆家嘴 R」，底层资产为上海陆家嘴晶耀前滩办公物业。上市交易公告书全文于 10 月 30 日在华安基金网站及中国证监会基金电子披露网站披露。

3.4 本章速览

- 中金菜鸟仓储物流 REIT（180307）10/30 深交所上市、浙江首单民企仓储物流 REIT、净募 14.9 亿。 
- 华安锦江商业 REIT（508609）10/30 上交所上市、全国首单酒店类商业 REIT。 
- 华安陆家嘴商业 REIT（508607）11/4 上交所上市公告披露。 

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 上海浦东华夏东路园林豪宅 2.338 亿元起拍、市场估价 3.34 亿元

◎10 月 29 日消息，上海市浦东新区人民法院发布拍卖公告，将拍卖浦东新区华夏东路 1451 号一处园林豪宅，起拍价 2.338 亿元、市场估价近 3.34 亿元，直降超 1 亿元（约七折）

据公告，该标的土地使用权面积 7482 平方米，别墅建筑面积约 1605 平方米（其中地下约 596 平方米）、1999 年竣工，欧式外观搭配传统中式园林，园内含假山、风雨长廊、亭台楼阁及游泳池等。房屋市场估价约 3.33 亿元，构筑物、树木等园林资产估价合计约 99.47 万元，总评估价 3.339947 亿元，起拍价为评估价的约七折。原房主自 2025 年 1 月至 2026 年 8 月已拖欠物业费约 75 万元、由买受人承担；原权利人为企业，转让过户涉及税费可能较多。该标的为单套别墅，虽金额超 2 亿元，但属住宅类小型资产范畴，列入本章速览、非统计重点。

4.2 本章速览

- 上海浦东华夏东路园林豪宅 2.338 亿起拍（估价 3.34 亿、约七折，单套别墅、非统计重点）。 

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 上海第 11 批次土拍起始价官宣、2 宗地合计 41.55 亿元

◎10 月 29 日晚，上海第 11 批次集中供地起始价官宣，挂牌出让 2 宗地块，分别位于浦东新杨思和宝山南大，合计出让面积约 5 万平方米、起始价合计 41.55 亿元，现场交易会于 11 月 30 日举行

据公告，浦东新杨思 20Da-03 地块为三类住宅用地、用地面积约 18959 平方米、限高 80 米、起始价 26.55 亿元、保证金 5.31 亿元，需配建文化活动室、日间照料中心、老年活动室、1000 平方米社区配套等；宝山南大 84-13 地块为三类住宅用地、用地面积 30636 平方米、容积率 1.36、限高 36 米、起始价约 15 亿元、保证金约 3 亿元，坐落于 15 号线南大路站东北侧。这是上海落实商品房销售新政后首批挂牌宅地，两宗地均未强制现房销售、保留预售路径，但预售门槛抬升至「单体建筑主体结构封顶+土地款全额缴清」双条件；土地款定金 20%、签约 30 天内缴足 50%、剩余 50% 一年内缴清且不计利息。

5.2 浙江 10 月 30 日多宗涉宅地成交、台州黄岩 6.67 亿底价成交

◎10 月 30 日，浙江台州、衢州、温州等多地出让涉宅用地，台州黄岩区王林洋地块以 6.67 亿元底价成交、衢州开化大棚坞商住地以 1.8437 亿元成交，温州龙港李家垟商住地流拍

据信息，台州黄岩区东城街道王林洋地块出让面积 16.76 万平方米、容积率 1.8、建筑面积 30.18 万平方米，由台州黄岩永成置业有限公司（黄岩经开集团）以底价 66700 万元竞得、楼面价 2210 元/平方米、无溢价。台州椒江区 2 宗低密商住地同样底价成交：葭沚水城单元 0506 地块（楼面起价 9446 元/平方米、起价 5.2168 亿元）由方远&浙江中盛&椒江城发联合体竞得，东商务区单元 0820 地块（楼面起价 7040 元/平方米、起价 2.295 亿元）由国强建设&方远&椒江心海联合体竞得，两宗合计总起价 7.5118 亿元。衢州开化县大棚坞片区 2026-1 号地块由开化县林源置业以 18437 万元竞得、楼面价 4686 元/平方米、溢价率 0.55%。温州龙港市李家垟片区 LJY-3-01 商住地块因无人报价流拍、起价 1.579 亿元。

5.3 本章速览

· 上海第 11 批次土拍 2 宗地起始价合计 41.55 亿（浦东新杨思 26.55 亿+宝山南大 15 亿、11/30 交易）。

· 台州黄岩王林洋 6.67 亿底价成交；台州椒江 2 宗 7.51 亿底价；衢州开化 1.84 亿成交；温州龙港李家垟流拍。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 博盈特焊（301468）：拟 4.95 亿元收购苏州罗克莱 55%股权、10 月 30 日复牌

◎10 月 29 日晚，博盈特焊披露发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案，拟向和时天成等 7 名交易对方购买苏州罗克莱海洋装备股份有限公司 55%股份，交易价格暂估 4.95 亿元，构成重大资产重组、10 月 30 日复牌

据公告，标的公司 100%股份预估值为 9 亿元、55%股份交易价格暂估 4.95 亿元。交易以发行股份及支付现金方式支付对价，其中发行股份支付约 3.465 亿元（70%）、现金支付约 1.485 亿元（30%），股份发行价 25.58 元/股；另拟向不超过 35 名特定投资者募集配套资金。业绩承诺方承诺罗克莱 2027-2029 年归母净利润分别不低于 7500 万元、9000 万元、1.05 亿元。罗克莱主营耐腐蚀、耐高压、特殊材料焊接的海洋管道、海底装备及配套零部件，与公司同属「堆焊/表面熔覆耐腐蚀」技术体系，2024 年、2025 年营收分别 5.8 亿元、6.35 亿元。

6.2 阿特斯（688472）：泰国子公司拟出售闲置资产、对价约 4.15 亿元

◎10 月 30 日，阿特斯阳光电力集团公告，全资子公司 Canadian Solar Manufacturing (Thailand)拟向控股股东 CSIQ 的控股子公司出售泰国闲置土地、房屋建筑物及生产设备等，交易总对价约 4.1475 亿元，构成关联交易

据公告，本次交易为提高资产利用率、降低经营成本、盘活存量闲置资产，土地、房屋建筑物及设施设备对应评估值约 4.0024 亿元，生产设备对应评估值约 1444.8 万元，交易以评估值为参考确定总对价约 4.1475 亿元。该事项已由公司第二届董事会第十八次会议审议通过，尚需提交股东会审议，不构成重大资产重组。

6.3 弘讯科技：拟向关联方出售台湾新竹土地及厂房、含税约 4.49 亿元

◎日前，弘讯科技公告，拟向关联方非鱼国际有限公司出售位于台湾新竹县的土地及厂房，含税价格折合约 4.49 亿元，10 月 30 日召开股东大会审议相关议案

据公告，该宗土地 2019 年购入、厂房 2022 年建成，出售有利于充实现金储备、减少长期借款、将资源集中于核心业务。与一般房产出售不同，公司计划交易完成后向买方租回必要的生产办公场地，由「自有」变「租用」以实现一次性资金回笼。

6.4 本章速览

- 博盈特焊 (301468)：拟 4.95 亿收购苏州罗克莱 55%、重大资产重组、10/30 复牌。 NEW
- 阿特斯 (688472)：泰国子公司出售闲置资产约 4.15 亿（关联交易）。 NEW
- 弘讯科技：拟出售台湾新竹土地厂房、含税约 4.49 亿。 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