

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 11 月 1 日 | 星期日 | 第 219 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 天府银行打包处置成都天府金融大厦 110 套资产、起拍 2.438 亿元.....	4
1.2 南京虹悦城（雨花客厅）7.8 亿债权再挂牌、丰盛系资产处置延续.....	4
1.3 成都同昭大厦三拍 7374.5 万元成交、70 次竞价	4
1.4 本章速览	5
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	6
第三章 国内 REITs 市场动态.....	7
3.1 国金嘉泽新能源 REIT 完成发售、募资 10.46 亿元（宁夏首单）	7
3.2 本周四只 REITs 集中上市、总规模 64.53 亿元、水务物流领涨.....	7
3.3 本章速览	7
第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息.....	8
4.1 湖州宝龙旭辉城酒店 1.87 亿元起拍、11 月 1 日开拍（破产清算）	8
4.2 上海佘山索菲特酒店 7.8 亿元六拍、仍无人举牌.....	8
4.3 本章速览	8
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	9
5.1 温州龙湾宅地 4.026 亿元底价成交、民企中楠江心居置业竞得	9

5.2 浙江 10 月土地成交 503.8 亿元、湖州绍兴放量、城投托底显著	9
5.3 本章速览	9
第六章 上市公司资产公告	10
6.1 东吴证券（601555）：发行股份及支付现金收购东海证券 83.68%股权、作价 115.19 亿.....	10
6.2 东方证券（600958）：发行股份及支付现金收购上海证券 100%股权、作价 251.20 亿.....	10
6.3 中国稀土（000831）：筹划发行股份购买中稀凉山股权、11 月 2 日停牌.....	10
6.4 TCL 中环（002129）：拟发股收购中环领先半导体少数股权、11 月 2 日停牌	11
6.5 深南电 A（000037）：拟现金收购天合跟踪 51%-70%股权	11
6.6 *ST 实达：拟现金收购福建凯特科技不低于 51%股权	11
6.7 永达股份（001239）：购买江苏金源高端装备 49%股权获深交所审核通过	12
6.8 中谷物流（603565）：拟发行可转债不超过 27.3 亿元购置集装箱船舶.....	12
6.9 本章速览	12

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 天府银行打包处置成都天府金融大厦 110 套资产、起拍 2.438 亿元

◎近日，四川天府银行将成都高新区天府二街 99 号天府金融大厦的 110 套资产整体打包，于阿里资产平台挂牌处置，起拍价约 2.438 亿元，11 月 19 日上午 10 时开拍、11 月 20 日中午 12 时结束，整体打包、不分割

据公开报道，标的经委托方核实无抵押、查封、冻结等权利限制，但存在多类瑕疵：18 层、20 层合计 3744.75 平方米被第三人占用且拒腾退，按现状交付；A 座 5 层等 7407.5 平方米租户欠租，仅 2026 年 8 月 1 日单笔季度租金即欠 128.33 万元，欠租债权自成交日起归买受人追索；另有空置房物业欠费累计 73.99 万元。该大厦由万腾实业集团旗下成都中铁万宏实业开发，万腾实业当前被执行总额 64.33 亿元。市场解读认为，本次挂牌是天府银行集中处置存量抵债不动产的一环，其今年已在西昌、资阳、绵阳等多地推进抵债房产与不良债权去化。

1.2 南京虹悦城（雨花客厅）7.8 亿债权再挂牌、丰盛系资产处置延续

◎近日，涉及南京虹悦城项目的一笔债权再次挂牌处置，挂牌金额约 7.8 亿元，抵押物为雨花客厅 8 幢相关资产，指向丰盛系资产处置的延续

据公开报道，该债权背后是华融国际信托早年向南京丰盛大族科技发放的信托贷款未按期归还，2020 年进入诉讼执行程序。抵押物为雨花客厅 8 幢一室、二室土地使用权及建筑物，位于软件谷核心区域，商业满租，8 幢主力店铺含迪卡侬、优衣库，二室整体租给山姆。该抵押资产此前已多次上拍：2021 年 3 月评估价约 15.24 亿元、起拍约 5.935 亿元流拍，2022 年 2 月评估 10.66 亿元、七折后起拍 7.46 亿元被撤回，2025 年 5 月起拍超 8.04 亿元、6 月再拍均无人报名。另一笔中信系债权也在筹备处置，截至 2025 年 3 月 31 日本金 5 亿元、利息 4.335 亿元、总额 9.337 亿元，抵押同为雨花客厅 E-PARK 相关资产。

1.3 成都同昭大厦三拍 7374.5 万元成交、70 次竞价

◎10 月 31 日，成都武侯区万兴路 252 号同昭大厦在阿里拍卖三拍成交，成交价 7374.5168 万元，较起拍价 5924.5168 万元高出 1450 万元，历经 70 次加价

据公开报道，该大厦由已破产的成都同昭实业有限公司投资建设，整体拍卖商业用房 18 个（建筑面积 10440.96 平方米）、机动车位 71 个（2737.01 平方米）、残疾人车位 1 个（60.37 平方

米），合计建筑面积 13238.34 平方米，另含 11 项可移动物品。目前整栋已出租给第三人，多数房屋由次承租人经营使用，业态含火锅、办公学习机构等。此为第三次拍卖，前两次起拍价 9257.05 万元、7405.64 万元均流拍，本次成交价仍低于前两次流拍价，2 名竞买者参与。

1.4 本章速览

- 天府银行打包处置成都天府金融大厦 110 套资产、起拍 2.438 亿（11/19 开拍）。NEW
- 南京虹悦城（雨花客厅）7.8 亿债权再挂牌、丰盛系资产处置延续。NEW
- 成都同昭大厦三拍 7374.5 万成交、70 次竞价（10/31 成交）。NEW

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

城市层面：南京发布商品住房销售新政、现房销售优先

◎10 月 31 日，南京市住房保障和房产局等五部门联合印发《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（试行）》，从商品住房预售管理、现房销售到融资支持等九个方面作出制度安排，自发布之日起施行

据金台资讯等报道，新政以 2026 年 8 月 28 日为界实行新老划断：8 月 28 日（含）前已出让土地且取得（含部分取得）建设工程规划许可证的项目按原政策执行；8 月 28 日后新发布出让公告的项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，购房资金全部存入监管账户，项目竣工验收、具备交付条件后解除监管。现房销售被明确为优先方向，配套实行现售定金制，项目取得施工许可证后可签定金合同、收取定金一般不超过销售总价 5%。融资环节，8 月 28 日后取得预售许可证的项目竣工备案后方可发放个人住房贷款。文件还明确实行项目公司制和主办银行制。三项南京特色做法：现房带押销售、规划方案预审查、工程审批制度改革。

国家层面：居民购房贷款贴息政策发布满月、成效初显

◎财政部等三部门 9 月 29 日发布的《关于实施居民购房贷款贴息政策的通知》落地满月，符合条件的首套刚需购房需求得到精准支持，部分城市刚需房源热度有所提升

据中国经济网、证券日报报道，政策自 2026 年 10 月 1 日起实施、期限暂定 1 年，经办银行新发放符合条件的首套住房商业性个人住房贷款，财政部门按贷款本金给予年化 1 个百分点、期限不

超过 5 年的贴息支持，单户可享受贴息的贷款规模上限 100 万元；需同时满足购买首套住房、建筑面积 120 平方米以下、房价 150 万元以下等条件。财政部金融司副司长李楠 10 月 23 日在发布会上介绍，政策落地平稳、成效初显。以 100 万元、30 年贷款测算，贴息后实际付息成本可压至约 2.05% 左右。

2.2 房地产公司热点动态

万科：前三季度经营服务收入 438 亿元、交付 119 个项目 3.4 万套

◎万科企业 (000002.SZ) 三季报显示，前三季度全口径经营服务收入 438 亿元、同比微增 0.5%，1-9 月累计完成 119 个项目、3.4 万套房屋交付

据华夏时报报道，万科在行业调整期把工程交付与产品品质作为开发业务首要抓手，长春、武汉等多地项目集中收房率达 100%；前三季度现房产品累计销售 75 亿元，车位、商铺、办公类持有资产合计销售 58 亿元，并持续推进存量资产盘活。经营服务板块多元业态协同效应显现，融资成本进一步下行，债务风险缓释有序推进。

碧桂园：2026 年首次组织架构大调整、较高峰期减员约九成

◎据公开报道，碧桂园推进 2026 年首次组织架构大调整，区域进一步收缩，员工规模已从 2018 年末的 13.13 万人降至 2026 年中约 1.27 万人，累计减员近九成

据公开报道，碧桂园八年累计净减员约 11.87 万人，降幅约 90.3%，集团员工总薪酬从 206.93 亿元压缩至约 50.78 亿元；区域总从 106 个收缩至 6 个，拿地权收回总部，区域专注交付与盘活。公司在化债方面境外 177 亿美元重组已获香港高院批准、境内 9 笔公司债约 137.7 亿元通过，整体降债超 900 亿元；2026 年定为「保交房收官之年」，2022 年以来累计交付超 180 万套。需注意，本轮 10 月底区域合并版本为媒体流出的信息，尚未见公司正式公告。

2.3 本章速览

- 南京 10/31 发布商品住房销售新政、现房销售优先（定金≤5%、带押销售）。NEW
- 居民购房贷款贴息政策落地满月、成效初显。NEW
- 万科前三季度经营服务收入 438 亿、交付 3.4 万套。NEW
- 碧桂园 2026 年首次组织架构大调整、较高峰期减员约九成。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 国金嘉泽新能源 REIT 完成发售、募资 10.46 亿元（宁夏首单）

◎10 月 29 日，国金嘉泽新能源封闭式基础设施证券投资基金（简称「嘉泽 REIT」）顺利完成份额发售，发行总份额 3 亿份、发行价 3.487 元/份，募资总额 10.46 亿元，为上交所发行的宁夏首单公募 REITs

据证券时报报道，该基金底层资产为灵绍直流配套陆上风电项目，两个风电场坐落于宁夏吴忠同心县、总装机 117.5 兆瓦，2020 年底全容量并网，剩余运营年限约 14.75 年；2023 至 2025 年年均利用小时数分别达 2632 小时、3086 小时，显著高于全国风电 2110 小时均值，2025 年 11 月纳入特高压灵绍直流配套电源、2026 年起电力外送至浙江。产品最大创新在资产到期处置机制：机组寿命到期后原始权益人享有优先收购权，受让对价取「机组延寿改造净收益的 20%」与零对价两者较高值。本次发行认购火热，公众认购次日即提前结束募集；战略配售占比 64.86%（原始权益人自持 20%），询价阶段 38 个配售对象报价、有效认购倍数 8.88 倍，保险等长线资金包揽超八成网下认购份额。

3.2 本周四只 REITs 集中上市、总规模 64.53 亿元、水务物流领涨

◎本周（10 月 26 日至 30 日）四只公募 REITs 集中上市，发行总规模达 64.53 亿元，水务与仓储物流类资产领涨，其中银华粤海水务水利 REIT 首日涨 12.46%、中金菜鸟 REIT 涨 9.30%、国泰海通中建租赁住房 REIT 涨 9.69%、华安锦江商业 REIT 平盘

据中财网及上市公告，四只 REITs 合计发行规模 64.53 亿元，其中银华粤海水务水利 REIT 底层为两大水利枢纽、装机容量 18.6 万千瓦、已稳定运营超 20 年，收费权清晰；中金菜鸟嘉兴园区近三年出租率与租金收缴率均 100%。机构研报指出，经营权类 REITs 因现金流确定性强、底层资产运营成熟更受资金青睐，市政环保类 REITs 成交额环比激增 329.7%，而保障性租赁住房与消费基础设施类 REITs 短期承压。中证 REITs 全收益指数周跌 1.26%、但仍跑赢沪深 300 近 1 个百分点。

3.3 本章速览

- 国金嘉泽新能源 REIT 完成发售、募资 10.46 亿（宁夏首单、灵绍直流配套风电）。
- 本周四只 REITs 集中上市、总规模 64.53 亿、水务物流领涨。

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 湖州宝龙旭辉城酒店 1.87 亿元起拍、11 月 1 日开拍（破产清算）

◎11 月 1 日上午 10 时，湖州宝龙旭辉城（缤纷商业中心 26 幢）酒店大楼在阿里资产平台开拍，起拍价约 1.87 亿元，含整幢楼及 245 个车位、建筑面积合计 33042.67 平方米，竞价周期至 11 月 2 日 10 时止

据公开报道，该标的为两本权证（101、103、104 室算一套、102 室单独一套），批发零售用地、商业性质，土地年限至 2060 年 3 月；开发商浙江湖州宝辉房地产开发有限公司 2026 年 2 月 11 日被吴兴区法院裁定受理破产清算，申请人为施工方巨匠建设集团，该酒店为管理人变价资产之一。标的现由君澜大酒店等业态正常经营，但两道约束锁定退出与收益：一是整体自持，自 2021 年 11 月 3 日竣工验收备案起自持 10 年，2031 年 11 月 3 日前不得转让、不得分割销售；二是租约，26 幢商业部分及 224 个车位租期至 2038 年 10 月 15 日，承租方租金已结清、归破产财产池，买受人 2038 年前不产生现金流。245 个车位中 167 个为产权车位（有查封、抵押）、78 个为无产权车位（仅使用权、含人防）。截至 10 月 29 日报名 0 人。

4.2 上海佘山索菲特酒店 7.8 亿元六拍、仍无人举牌

◎近日，上海松江佘山索菲特（现名东方佘山翰悦阁）酒店进入第六次司法拍卖，起拍价已一路下调至 7.8 亿元，仍无人举牌，该「魔都小三亚」抛荒已九年

据公开报道，该酒店 2009 年开业，由上海银湖酒店有限公司运营、品牌方为雅高集团旗下索菲特，368 间客房、4400 平方米室外泳池、1100 平方米人造白沙滩。2023 年 1 月换牌为雅高软品牌翰悦阁（大中华区首店），同年 8 月 28 日上海银湖酒店自行申请破产清算；母公司上海黄河资产管理集团 2016 年将银湖公司股权抵押给银行、债权总额超 16 亿元。2025 年 7 月 21 日该资产首次挂牌起拍 14.27 亿元、一天后流拍，此后五次上架、价格一路下调至 7.8 亿元仍无人接盘。

4.3 本章速览

· 湖州宝龙旭辉城酒店 1.87 亿起拍、11/1 开拍（破产清算、自持 10 年+租约至 2038 年）。

· 上海佘山索菲特酒店 7.8 亿六拍、仍无人举牌（抛荒九年）。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 温州龙湾宅地 4.026 亿元底价成交、民企中楠江心居置业竞得

◎近日，温州龙湾区蒲州街道汤家桥村一宗宅地成功出让，由民企永嘉中楠江心居置业有限公司（浙江中楠实业）以总价 4.026 亿元底价竞得，成交楼面价 12580 元/平方米、溢价率 0%

据公开报道，该地块为温州市核心片区开发区西单元 B-25b 地块，土地用途为住宅用地，出让面积 26668.68 平方米、规划建筑面积 32002.42 平方米、容积率 1.2、建筑限高 18 米，起始价 4.026 亿元、起始楼面价 12580 元/平方米，由浙江中楠实业以底价竞得，延续近期浙江多数涉宅地底价成交的态势。

5.2 浙江 10 月土地成交 503.8 亿元、湖州绍兴放量、城投托底显著

◎据浙报传媒地产研究院数据，2026 年 10 月浙江全省共成交 234 宗土地，总建面 109.0 万平方米、总成交金额 503.8 亿元、平均成交楼面价 4622 元/平方米、平均溢价率 2.9%，成交建面与出让金额双双站上年内高点

据潮新闻、钱江晚报报道，10 月成交放量主要源于 9 月末全国土地集中公告形成的政策性供给，非市场供求因素。湖州、绍兴贡献主要增量：湖州成交 60 宗、建面 317.3 万平方米、出让金 152.9 亿元，单月占其 1-10 月总量的 51.5%、65.8%；绍兴成交 49 宗、建面 270.0 万平方米、出让金 143.8 亿元，单月占其前十月总量的 46.8%、58.6%。涉宅地方面（剔除纯租赁、纯安置、出让面积小于 1000 平方米），10 月全省成交 151 宗、建面 824.2 万平方米、出让金 454.5 亿元，平均楼面价 5514 元/平方米，本土国资托底特征显著，平均成交楼面价、溢价率环比分别下降 18.9%、5.9%；拿地金额 TOP10 中城投占绝对主力、仅滨江集团一家民企入围。1-10 月全省成交 1114 宗、总出让金 2069.5 亿元，量升价跌。

5.3 本章速览

· 温州龙湾宅地 4.026 亿底价成交、民企中楠江心居置业竞得（楼面价 12580 元/m²）。

· 浙江 10 月土地成交 503.8 亿、湖州绍兴放量、城投托底显著。

第六章 上市公司资产公告

6.1 东吴证券（601555）：发行股份及支付现金收购东海证券 83.68%股权、作价 115.19 亿

◎10 月 30 日，东吴证券披露重组报告书（修订稿），拟通过发行股份及支付现金方式购买常州投资集团等 60 名交易对方持有的东海证券 83.68%股份，交易作价约 115.19 亿元，同日向上交所申请恢复审核并收到同意恢复审核通知

据公告，交易作价 115.19 亿元中，股份对价约 107.86 亿元（发行价 9.24 元/股）、现金对价约 7.32 亿元，东海证券 100%股权评估值 137.65 亿元（市场法、市净率约 1.41 倍）。交易构成关联交易、不构成重组上市，控股股东仍为苏州国际发展集团。此前因财务资料过期上交所于 9 月 30 日中止审核，本次完成财务数据更新及加期审计（至 2026 年 6 月 30 日）后恢复审核。交易旨在整合江苏金融资源、提升核心竞争力，尚需证监会注册及上交所审核。

6.2 东方证券（600958）：发行股份及支付现金收购上海证券 100%股权、作价 251.20 亿

◎10 月 29 日，东方证券发行股份及支付现金购买上海证券 100%股权的交易获上交所并购重组审核委员会审核通过，交易作价 251.20 亿元，10 月 31 日披露重组报告书（注册稿）修订说明

据公告，交易作价 251.20 亿元中，股份对价 235.50 亿元（发行价 10.29 元/股、约 22.89 亿股）、现金对价 15.70 亿元，交易对方为百联集团、国泰海通证券、国际集团投资、国际集团、上海城投 5 名股东，构成关联交易，交易后无控股股东和实际控制人、第一大股东仍为申能集团，预计形成商誉约 48.75 亿元。本次交易尚需中国证监会注册核准，旨在整合上海本土资源、打造一流投行。

6.3 中国稀土（000831）：筹划发行股份购买中稀凉山股权、11 月 2 日停牌

◎10 月 30 日晚，中国稀土公告，收到控股股东中国稀土集团通知，拟通过发行股份方式购买中稀（凉山）稀土有限公司股权并募集配套资金，预计构成重大资产重组，股票自 11 月 2 日开市起停牌

据公告，标的公司中稀凉山拥有中国第二大轻稀土矿——冕宁县牦牛坪稀土矿的采矿权。公司预计在不超过 10 个交易日内披露交易方案（即 11 月 16 日前），若逾期未披露则复牌并终止筹划。公司前三季度实现营业收入 26.57 亿元、归母净利润 4.08 亿元（同比增长 112.37%）。

6.4 TCL 中环（002129）：拟发股收购中环领先半导体少数股权、11 月 2 日停牌

◎10 月 30 日晚，TCL 中环公告，拟购买中环领先半导体科技股份有限公司除上市公司所持股权以外的剩余全部或部分少数股权，预计构成重大资产重组，股票 11 月 2 日开市起停牌

据公告，TCL 中环现直接持有中环领先 32.72%股份，本次交易构成关联交易、不构成重组上市，公司已与主要交易对方签署《重组意向协议》、尚未签订正式交易协议，预计停牌不超过 10 个交易日，若未按期披露方案最晚 11 月 16 日复牌并终止筹划。中环领先前身为 1958 年成立的天津市半导体材料厂，为全球少数具备全尺寸、多平台产品布局的半导体硅片厂商。

6.5 深南电 A（000037）：拟现金收购天合跟踪 51%-70%股权

◎10 月 30 日晚，深南电 A 公告，拟以现金方式购买天合光能旗下天合科技持有的天合开拓者光伏支架（江苏常州）有限公司（天合跟踪）不低于 51%且不超过 70%的股权，预计构成重大资产重组、股票不停牌

据公告，天合跟踪主营光伏设备及元器件制造销售、太阳能发电技术服务，交易完成后将成为深南电 A 控股子公司并纳入合并报表。交易不构成关联交易、不涉及发行股份，尚处初步筹划阶段。

6.6 *ST 实达：拟现金收购福建凯特科技不低于 51%股权

◎10 月 30 日晚，*ST 实达公告，正筹划以现金方式收购福建省凯特科技有限公司不低于 51%的股权，预计构成重大资产重组、股票不停牌

据公告，凯特科技为国有实际控制的高新技术企业，主营业务为数字安全领域的软件开发、技术服务、系统集成等，本次交易构成关联交易、不构成重组上市。

6.7 永达股份 (001239)：购买江苏金源高端装备 49%股权获深交所审核通过

◎10月30日，永达股份公告，其发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获深交所并购重组审核委员会审核通过，拟向葛艳明购买江苏金源高端装备有限公司 49.00%股权

据公告，本次交易尚需取得中国证监会同意注册的批复，最终能否取得及时间存在不确定性。

6.8 中谷物流 (603565)：拟发行可转债不超过 27.3 亿元购置集装箱船舶

◎10月31日，中谷物流披露向不特定对象发行可转换公司债券募集说明书，拟募集资金不超过 27.3 亿元，用于购置 18 艘集装箱船舶

据公告，本次募集资金全部用于购置 10 艘 1800TEU（投入东南亚航线）及 8 艘 6300TEU（投入红海航线）集装箱船舶，以拓展国际业务、解决运力瓶颈。公司主营集装箱航运物流服务，2026 年上半年营收约 54.57 亿元。本次发行尚待上交所审核同意及中国证监会注册。

6.9 本章速览

· 东吴证券 (601555)：发行股份及支付现金收购东海证券 83.68%、作价 115.19 亿、恢复审核。

NEW

· 东方证券 (600958)：发行股份及支付现金收购上海证券 100%、作价 251.20 亿、过会。NEW

· 中国稀土 (000831)：筹划发行股份购买中稀凉山股权、11/2 停牌。NEW

· TCL 中环 (002129)：拟发股收购中环领先半导体少数股权、11/2 停牌。NEW

· 深南电 A (000037)：拟现金收购天合跟踪 51%-70%股权。NEW

· *ST 实达：拟现金收购福建凯特科技不低于 51%股权。NEW

· 永达股份 (001239)：购买江苏金源高端装备 49%股权获深交所审核通过。NEW

· 中谷物流 (603565)：拟发行可转债不超过 27.3 亿元购置集装箱船舶。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