「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 11 月 2 日 | 星期一 | 第 220 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 济南老东门万货汇购物广场 3.3 亿元起拍流拍、无人报名.....4

1.2 太原晋豪国际大酒店再上拍、起拍价跌至 8522 万元.....4

1.3 新加坡城市发展集团拟出售资产募资 60 亿新元.....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.....5

2.3 本章速览.....6

第三章 国内 REITs 市场动态.....7

3.1 华夏凯德商业 REIT（508606）11 月 3 日发售、预计募资 32.522 亿元.....7

3.2 发改委推荐南方万国数据中心 REIT 扩募、拟募 48.4 亿元.....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 当日上海及浙江无 3000 万元以上新增大宗项目法拍成交.....8

4.2 本章速览（小型资产，非统计重点）.....8

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....8

5.1 招商&南山上海杨浦住宅项目规划方案公示、拟建 3 幢多层 4 幢高层.....8

5.2 浙江下周预计出让 33 宗地块、总起价 73.15 亿元.....9

5.3 本章速览 9
第六章 上市公司资产公告 9
6.1 高争民爆（002827）：发行股份购买紫源铜业 51%、晟源矿业 100%股权并复牌 9
6.2 通威股份（600438）：发行股份及现金购买青海丽豪清能 100%股权 10
6.3 华大九天（301269）：拟不超 2.2 亿元收购奇捷科技不超 51%股权 10
6.4 本章速览 10

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 济南老东门万货汇购物广场 3.3 亿元起拍流拍、无人报名

◎近日，济南老东门万货汇购物广场在京东资产交易平台首次司法拍卖，起拍价 3.3 亿元，10 月 26 日至 27 日竞价周期结束，最终因无人报名而流拍

据新黄河报道，标的为山东华艺集团名下位于历下区东关大街的老东门万货汇不动产，宗地面积 20653 平方米、用途为商务金融用地、建筑共 7 层，由济南市中级人民法院负责处置，以现状拍卖。流拍的关键或在广场内错综复杂的出租与经营权状况：67 个摊位已出让 15 年经营权并交物业托管，另有 152 个摊位租期长达 15 年、50 个摊位租期为 20 年（多自 2014 年 1 月 1 日起算），还有 6 个摊位租期 1 年。老东门小商品市场始于 1994 年，1998 年山东华艺集团买断经营权，2016 年万货汇在原址附近落成。天眼查数据显示，华艺集团已有 30 项历史被执行人信息、涉及 127 条司法案件，2026 年以来 9 次被列为被执行人，杨学武、马明儒两名股东均被限制高消费。

1.2 太原晋豪国际大酒店再上拍、起拍价跌至 8522 万元

◎近日，太原「最高烂尾楼」晋豪国际大酒店（原山西首家希尔顿五星酒店）土地使用权及在建工程再次上拍，起拍价约 8522.92 万元，11 月 14 日上午 10 时开拍，价格首次跌破亿元关口

据阿里拍卖及公开报道，该酒店位于太原杏花岭区北大街新开南巷，2006 年开工、曾官宣引入希尔顿、计划 2008 年奥运会前开业，2010 年主体封顶、156 米 37 层一度为「山西第一高楼」，后资金链断裂停工十余年。其拍卖之路一路「腰斩再腰斩」：2017 至 2018 年首次上架时首拍起拍价 5.5319 亿元，三轮挂牌全部流拍；2023 年 11 月太原中院裁定破产清算后，又历经 4.8503 亿元、3.8802 亿元、3.1041 亿元、2.7937 亿元、2.654 亿元、2.276 亿元等多轮降价拍卖全部流拍。本次起拍价 8522 万元，较最初 5.53 亿元累计降价超 4.67 亿元。本次拍卖保证金 850 万元、加价幅度 255 万元，成交后买家另需支付成交价 0.5%的软件服务费。

1.3 新加坡城市发展集团拟出售资产募资 60 亿新元

◎据公开报道，新加坡城市发展集团（CDL，郭令明家族控股）正推进业务全面重整，计划未来三年通过出售商业地产及部分酒店资产募资 60 亿新加坡元（约合 47 亿美元）

据福布斯报道（CDL 于 9 月 28 日发布相关公告），拟出售资产包括伦敦三处商业地产、集团所持墨尔本一栋写字楼 50%股权，以及澳大利亚和英国价值约 10 亿新元的住宅物业。集团首席执行官郭益智表示将追求每笔资产剥离价值最大化，但亦不排除对英国存量资产等部分项目接受亏损出售。叠加新加坡及中国在建住宅项目预计带来的逾 60 亿新元现金流，CDL 计划将资产负债率从 2026 年 6 月末的 75%降至 2029 年约 55%，并聚焦新加坡本土及中国、日本两大核心市场，计划到 2029 年在亚洲核心市场合计投资 50 亿新元、将资产管理规模翻倍至 100 亿新元。

1.4 本章速览

· 济南老东门万货汇购物广场 3.3 亿起拍流拍、无人报名（10/26-27 首拍）。NEW

· 太原晋豪国际大酒店再上拍、起拍价跌至 8522 万（11/14 开拍、累计降超 4.67 亿）。NEW

· 新加坡城市发展集团拟出售资产募资 60 亿新元（伦敦/墨尔本/澳英住宅）。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：济南、长沙、西安三城同日落地「8•28」新政细则

◎10 月 30 日，济南、长沙、西安三城同日落地「8•28」楼市新政地方细则。据舜网等报道，楼市新政实施六十余天来，截至 10 月 30 日国内已有 16 城公布当地细则，对封顶认定标准、现房定金比例、土地款缴纳期限、过渡期安排等作出具体规定

从封顶认定看，济南、长沙要求较为严格，需满足「主体结构封顶+各方验收记录」，这一认定标准严于要求单体楼栋顶层顶板浇筑完成的成都，也严于仅要求主体结构封顶的北京、上海、武汉等城市。现房销售定金方面，济南与已落地细则的广州、杭州、西安等城市一样，最高比例均不超过购房总价款的 5%。土地端，济南 10 月 30 日下午还挂牌了历城区王舍人片区 05、071、19 街区共 7 宗城镇住宅、商住两用及城镇社区服务设施用地，其中 3 宗容积率 2.0 地块住宅楼面起拍价约 4950 元/平方米。新政落地后济南已成交 26 宗住宅用地，9 月 28 日至 10 月 30 日成交的 13 宗城镇住宅用地均为「8·28」新政后挂牌。

2.2 房地产公司热点动态

招商蛇口：三季报净利下滑 75.82%、拟将 24 个城市公司压缩至 18 个

◎据市场消息，招商蛇口 2026 年前三季度归母净利润 6.04 亿元、同比下滑 75.82%，单第三季度归母净利润仅 7569 万元、跌幅 92.78%，同期经营活动现金流净额 315.03 亿元、同比增长 904.10%

据中房报等媒体交叉报道（截至发稿未见官方红头文件落地），招商蛇口计划将五大城市群下的 24 个城市公司压缩至 18 个：徐州并入合肥、东莞并入深圳、云南降为成都事业部、广州与佛山合并为广佛平台、天津进北京；对太原去向存在两种说法，中房报引内部人士称「太原将并入郑州组建郑太公司，并非北京」。其收缩脉络延续近年路径——2024 年初七大区域砍成五大区域、2025 年 6 月五大区域公司全部取消、压缩为「集团—城市公司」两级直管，本次进一步在 24 个城市平台层面做硬合并。被合并城市多为当前基本无新增项目的区域，反映央企投资向核心城市聚焦的趋势。

保利发展与华润置地联手「玥宸滨江」案名公布、两大央企合璧上海滨江顶豪

◎近日，保利发展与华润置地联合打造的上海内环滨江顶级豪宅「玥宸滨江」案名公布，这是两大地产央企在上海杨浦八埭头地块的首次合体

据公开报道，对应地块为 7 月 28 日上海第六批次土拍的八埭头地块，经 219 轮竞价由保利发展与华润置地联合体以 161.2 亿元竞得、溢价率 35.8%，刷新近三年上海总价最高的涉宅用地纪录，并一举刷新杨浦区总价、单价两项地王纪录。8 月 20 日双方合资项目公司注册成立（上海保润利华企业发展有限公司、上海润保兴华企业发展有限公司），各持股 50%、注册资本合计约 45.4 亿元。保利方面世博滨江顶豪世博天悦累计热销约 290 亿元，华润后滩滨江豪宅澎启滨江官宣大卖 300 亿元，双方本次将各自滨江顶豪操盘团队首次合入同一地块。

2.3 本章速览

· 济南、长沙、西安三城 10/30 同日落地「8·28」新政细则、全国已 16 城落地。NEW

· 招商蛇口三季报净利降 75.82%、拟 24 个城市公司压至 18 个（网传、未见官方文件）。NEW

· 保利发展+华润置地「玥宸滨江」案名公布、两大央企合璧上海滨江顶豪。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华夏凯德商业 REIT（508606）11 月 3 日发售、预计募资 32.522 亿元

◎11 月 3 日，华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金（简称「华夏凯德商业 REIT」，基金代码 508606）正式发售，认购价格 4.646 元/份，预计募集资金总额 32.522 亿元

据公开报道，该基金为市场上少有的由外资不动产资管巨头与头部公募携手打造的商业 REITs，首发纳入深圳来福士广场综合体与凯德广场·涪城（绵阳）两处资产，总建筑面积 34.0046 万平方米、总估值约 44.89 亿元。按认购价格及发售规模计算，基金 2026 年和 2027 年预测现金流分派率分别为 5.22%和 5.25%。其中深圳来福士广场位于南山核心商圈、直连地铁 9 号线与 12 号线南油站，2026 年第一季度购物中心平均出租率 95.8%、办公楼 86.7%、服务公寓入住率 80.0%；凯德广场·涪城位于绵阳主城区公园口商圈，2023 至 2025 年平均出租率分别为 99.0%、99.1%、99.3%。本次公众投资者初始发售份额 7938 万份、每笔最低认购 1000 元，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购 1.4 亿份、占发售份额总数 20%、限售 60 个月。基金运营方凯德投资总部位于新加坡，基金管理人华夏基金截至 2026 年 3 月末旗下上市 REITs 共 19 单、发行规模超 485 亿元。

3.2 发改委推荐南方万国数据中心 REIT 扩募、拟募 48.4 亿元

◎据基础设施 REITs 项目信息系统显示，国家发展改革委已于 10 月 20 日向证监会推荐南方万国数据中心 REIT 新购入项目，项目位于河北廊坊，拟发售基金总额 48.4 亿元

据公开报道，南方万国数据中心 REIT 属于首批数据中心 REITs 项目，去年 8 月 1 日在上交所上市，首发资产为位于江苏昆山的国金数据中心项目；今年 7 月公告启动扩募，新购入位于河北廊坊龙河高新技术产业开发区的曙成数据中心项目，含 3 栋数据中心楼及配套动力楼、1 栋运维中心的房屋所有权及国有建设用地使用权、相关重要设备所有权。首批 2 只数据中心 REITs 中的另一只——南方润泽科技数据中心 REIT 扩募已申报至深交所，拟扩募资产为润泽（廊坊）国际信息港 A-7、A-8 数据中心，交易所已于 8 月发布审核问询函。

3.3 本章速览

· 华夏凯德商业 REIT（508606）11/3 发售、预计募 32.522 亿（深圳来福士+绵阳凯德广场涪城）。NEW

· 发改委推荐南方万国数据中心 REIT 扩募、拟募 48.4 亿（河北廊坊曙成数据中心）。 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 当日上海及浙江无 3000 万元以上新增大宗项目法拍成交

◎据公开法拍平台信息，11 月 1 日至 2 日，上海及浙江暂未见公开报道的 3000 万元以上新增大宗经营性物业（整栋商办、商业综合体、酒店等）司法拍卖成交，市场处于阶段性休整

本章聚焦「项目法拍」这一大宗不动产风险出清的主渠道。当日在途及近期关注的大宗标的中，上海佘山索菲特（东方佘山翰悦阁）酒店已于前期完成第六次拍卖、仍无人举牌，湖州宝龙旭辉城酒店等破产清算资产亦在前几期已作跟踪，暂无新的实质进展，故本期不再重复。后续将重点跟踪在途标的的下一轮竞价安排与成交结果。

4.2 本章速览（小型资产，非统计重点）

· 杭州西溪云庐（绿城云庐系）中式合院法拍、269.39 ㎡、34 轮竞价、2390 万元成交（单价约 8.87 万/㎡、不含地下室）。 NEW

· 当日上海及浙江未见 3000 万以上新增大宗项目法拍成交，市场休整。 NEW

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 招商&南山上海杨浦住宅项目规划方案公示、拟建 3 幢多层 4 幢高层

◎近日，招商&南山位于上海杨浦区长海路街道 334 街坊 020-02 地块的住宅项目规划设计方案正式公示，拟建 3 幢 5 层多层住宅及 4 幢 16 至 17 层高层住宅

据公开报道，部分楼栋首层局部架空，社区内部设有下沉式庭院、商业配套等。该地块为今年 9 月上海第十批次土拍中经 106 轮竞价竞得，由招商联手南山拿下江湾历史文化风貌区 020-02 地块，成交总价 29.205 亿元、成交楼板价 65574 元/平方米、溢价率 21.46%。地块为 Rr2Rr3 类混合住宅用地（Rr3≤85%、Rr2≥15%），占地 18557 平方米、容积率 2.56，紧邻在建轨交 10 号线与 20 号线一期东段的三门路站，周边有国华广场、尚浦汇、江湾里 MEET678 等商业配套。

5.2 浙江下周预计出让 33 宗地块、总起价 73.15 亿元

◎据好地网大数据，下周（11 月 2 日至 6 日）浙江省预计出让 33 宗地块（不含工业仓储），总出让面积 1448 亩、总建筑面积 139.4 万方、总起价 73.15 亿元；其中商品宅地（含商住）25 宗、总出让面积 1234 亩、总起价 67.5 亿元

据公开报道，本周（10 月 26 日至 30 日）浙江省共成交经营性用地（不含工业仓储）65 宗、总出让金 157.7 亿元，其中杭州市出让萧山世纪城宅地出让金额 29.7 亿元最高、总体量 5.6 万方，其次绍兴市 27.4 亿元、台州市 25.3 亿元。新增挂牌方面，嘉兴秀洲区挂牌 2026 嘉秀洲-031 号商住地，位于新城街道、出让面积 40120 平方米、容积率 1.1 至 1.3、建筑面积 52156 平方米，起价 34569.8 万元、起始楼面价 6628 元/平方米。

5.3 本章速览

· 招商&南山上海杨浦住宅项目规划方案公示、拟建 3 幢多层 4 幢高层。NEW

· 浙江下周预计出让 33 宗地块、总起价 73.15 亿（涉宅 25 宗 67.5 亿）。NEW

第六章 上市公司资产公告

6.1 高争民爆（002827）：发行股份购买紫源铜业 51%、晟源矿业 100%股权并复牌

◎10 月 30 日，高争民爆董事会审议通过发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案，拟向控股股东西藏地质矿产集团购买其持有的紫源铜业 51%股权、晟源矿业 100%股权并募集配套资金，股票 11 月 2 日复牌

据公告，公司股票自 2026 年 10 月 26 日起停牌，10 月 30 日董事会审议通过交易预案，鉴于审计、评估等工作尚未完成暂不召开股东会。交易完成后公司新增矿山开发业务，主营业务将拓展为矿山投资开发、民爆生产销售服务两大板块。本次交易构成重大资产重组及关联交易，尚需取得国资监管机构、股东会、深交所及证监会等批准。停牌前一个交易日（10 月 23 日）前两大股东分别为西藏地质矿产集团（持股 34.00%）和西藏建工建材集团（持股 23.38%）。

6.2 通威股份（600438）：发行股份及现金购买青海丽豪清能 100%股权

◎11 月 2 日，通威股份公告，拟通过发行股份及支付现金方式向段雍、海南卓悦企业管理合伙企业（有限合伙）等 57 名股东购买青海丽豪清能股份有限公司 100%股权，并向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金

据公告，公司董事会就本次交易符合《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定作出说明，确认不存在擅自改变前次募集资金用途、财务报表违规、董监高受处罚或立案调查、控股股东损害利益等重大违法行为。据公开报道，本次交易预估总对价不超过 48 亿元。青海丽豪清能主营光伏级高纯晶硅业务，交易完成后将并入通威股份，进一步夯实其在光伏上游的产能与成本优势。需注意，公司公告称本次交易预计不构成上市公司重大资产重组。

6.3 华大九天（301269）：拟不超 2.2 亿元收购奇捷科技不超 51%股权

◎近日，华大九天公告，拟出资不超过 2.2 亿元收购奇捷科技（深圳）有限公司不超过 51%股权，交易完成后奇捷科技将成为其控股子公司

据公告，奇捷科技专注逻辑优化 EDA 工具研发，产品已被国内外近百家数字芯片设计企业采用，本次收购旨在强化华大九天在 AI/3DIC 时代数字全流程解决方案能力，补齐数字逻辑优化 EDA 短板。

6.4 本章速览

· 高争民爆（002827）：发行股份购买紫源铜业 51%+晟源矿业 100%、11/2 复牌（预案）。NEW

· 通威股份（600438）：发行股份及现金购买青海丽豪清能 100%股权（对价不超 48 亿、不构成重组）。NEW

· 华大九天（301269）：拟不超 2.2 亿收购奇捷科技不超 51%股权（强化数字 EDA）。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