「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 11 月 3 日 | 星期二 | 第 221 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 南京银城皇冠假日酒店等不动产司法拍卖流拍、起拍价 4.1574 亿元 4

1.2 永恒策略 9971.5 万港元出售香港信德中心物业 4

1.3 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 日正式发售、预计募资 32.522 亿元 7

3.2 嘉实陶邑消费 REIT 获受理、全国首单文创街区消费 REIT 7

3.3 公募 REITs 上市 94 只、募资约 2471.98 亿元 8

3.4 本章速览 8

第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息 8

4.1 上海浦东川沙园林别墅 2.338 亿元起拍、11 月 20 日开拍 8

4.2 本章速览 9

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻 9

5.1 嘉兴金庸图书馆东侧地块 3.9 亿元成交、溢价 1.3% 9

5.2 衢州衢江区 2 宗涉宅地 4.75 亿元底价成交 9

5.3 临海市推出古城街道商业地块拍卖、起始价 1.05 亿元.....9
5.4 本章速览.....10
第六章 上市公司资产公告.....10
6.1 华天科技（002185）：29.96 亿元购买华羿微电 100%股份、标的已过户.....10
6.2 海南矿业（601969）：13.43 亿元购买洛阳丰瑞氟业 69.8959%股权.....10
6.3 泰瑞机器（603289）：拟收购亿芯微 51%股权、切入存储赛道.....11
6.4 汇创达（300909）：9.6 亿元现金并购春草科技 100%股权.....11
6.5 远程股份（002692）：联合基金 5 亿元摘牌收购中复碳芯 40%股权.....11
6.6 本章速览.....12

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 南京银城皇冠假日酒店等不动产司法拍卖流拍、起拍价 4.1574 亿元

◎11 月 3 日，南京市江宁区秣陵街道佳湖东路 9 号 1 至 7 幢不动产（含原银城皇冠假日酒店）在阿里资产司法拍卖平台结束竞价，因无人报名出价而宣告流拍，起拍价 4.1574 亿元、约为评估价 5.9391 亿元的 7 折

据司法拍卖平台公示信息，该标的于 11 月 2 日上午 10 时正式开拍、竞价周期 1 天，起拍价 4.1574 亿元恰为评估价的七折，参与竞拍需缴纳 2080 万元保证金、加价幅度 200 万元。截至 11 月 3 日 10 时拍卖结束，该资产包吸引 5899 次围观、140 人设置提醒，但报名人数始终为 0，最终流拍。标的权利人为南京银城酒店有限公司（原名南京华中苑酒店有限公司），证载总建筑面积 47895.06 平方米、土地使用权面积 27552.70 平方米，具体构成为 1 幢现银城皇冠假日酒店（约 4.4 万平方米）、2 至 3 幢现出租给江宁区佳湖东路幼儿园、4 至 6 幢分别出租作中医诊所及生物科技公司等、7 幢为「七号别墅」会所。按司法拍卖惯例，首拍流拍后将择期二拍、起拍价大概率进一步下调，这处江宁核心地段的重量级酒店资产后续能否觅得买家仍有待观察。

1.2 永恒策略 9971.5 万港元出售香港信德中心物业

◎10 月 28 日，永恒策略投资有限公司（港股代号 764）公告，其间接全资附属公司凯宏投资与买方 Stream Global Trading Limited 订立临时协议，以 9971.5 万港元出售香港信德中心西座物业

据公告，标的为香港干诺道中 168-200 号信德中心西座 1209、1210 及 1211 室，总建筑面积约 5390 平方呎，目前用作公司香港主要总办事处及主要营业地点。该物业于 2026 年 6 月 30 日的未经审核账面值约 8160 万港元，公平值按直接比较法为 8920 万港元、按收入法为 8930 万港元。交易代价分三笔支付，公司预期确认未经审核收益约 1561.5 万港元，所得款项净额约 9721.5 万港元将全数用于偿还香港持牌银行贷款。由于适用百分比比率超过 75%，出售构成非常重大出售事项，须待股东特别大会批准。公司股份 10 月 28 日起短暂停牌，已申请 11 月 3 日恢复买卖。

1.3 本章速览

· 南京银城皇冠假日酒店等不动产流拍、起拍 4.1574 亿（约评估价 7 折、5899 次围观 0 报名）。NEW

· 永恒策略 9971.5 万港元出售香港信德中心西座物业（11/3 复牌）。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：南京发布现房销售新政、成为「8•28」新政后第 17 个落地城市

◎10 月 31 日，南京市住房保障和房产局、市城乡建设委员会、市规划和自然资源局、金融监督管理总局江苏监管局、市税务局五部门联合印发商品住房销售新政实施意见，成为「8•28」地产新政后第 17 个公布地方细则的城市

据央广网、证券时报报道，新政明确 8 月 28 日后新发布土地出让公告的商品住房项目优先现房销售，推出现房带押销售模式——销售前未解除抵押权的，经开发企业、原抵押权银行与购房人协商一致后，可申请实行带押销售；现房销售资金存入资金监管账户，优先偿还原抵押银行贷款再解除抵押。同时，购房定金金额一般不超过商品住房销售总价的 5%、定金纳入资金监管；新预售项目最小可按幢申请预售许可证、单体建筑须完成主体结构封顶。文件同步落实项目公司制、主办银行制，严控资金抽调风险。

2.2 房地产公司热点动态

华润置地 200 亿元公司债获证监会注册批复

◎据公开披露，华润置地 200 亿元公司债券近日获证监会注册批复，其中 115 亿元用于偿还到期债券、85 亿元投向北京、上海、杭州等核心城市住宅项目

据经济参考报等报道，这是中国证监会《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》发布后，交易所债券市场服务房地产高质量发展政策加快落地的体现。本次公司债按「项目融资」逻辑设计方案，募资投向符合《住宅项目规范》等政策要求的「好房子」项目。此前华润置地、招商蛇口两单公司债已合计获批拟募 366 亿元，其中 140.5 亿元投向京沪杭等城市住宅项目。

印力集团与香港兴业国际战略合作、首个项目落子嘉兴

◎11 月 2 日，印力集团与香港兴业国际正式签署战略合作协议，双方将以嘉兴秀湖兴业印象城项目为合作契机，在中国内地商业不动产领域开展长期全面合作

据 21 世纪经济报道，双方合作覆盖「投融建管退」全链条，包括共同投资开发商业项目、商业物业运营管理、品牌招商资源互通、会员及消费生态协同，未来重点围绕长三角、珠三角城市群推进商业资产投资开发及存量资产价值提升。首个落地项目嘉兴秀湖兴业印象城由嘉兴运河湾城投与香港兴业国际共同投资开发，总建筑面积约 23 万平方米，毗邻秀湖公园，计划 2026 年内开工、2029 年开业，定位「浙北旗舰、48 小时超级文商综合体」，由香港兴业国际与印力集团共同负责商业运营管理。

荣盛发展拟以现金加捷克项目重组约 30 亿元境外债

◎11 月 2 日，荣盛发展公告，拟以 3500 万至 3600 万元现金加捷克项目公司股权设立信托，折价化解约 30 亿元等值美元债本金及对应利息

据公告，本次采用纯交换要约方式，以现金加捷克 Pasohlávky 项目公司股权（装入 BVI 信托）化解约 30 亿元等值美元债本金及对应利息，对价与债务规模存在大幅折价，是出险房企以「现金+海外资产」组合化债的一次尝试。

金科股份股东 2.72 亿股将被司法拍卖、万物云 6.62 亿应收款换车位

◎11 月 2 日，金科股份公告，股东金科控股所持 5089 万股及黄红云所持 2.2134 亿股公司股份（合计 2.7223 亿股、占总股本 2.57%）将被重庆两江新区法院司法拍卖

据公告，本次拍卖平台为淘宝司法拍卖网络平台、均为非限售股，不会导致公司控制权变更。同日，万物云公告与万科关联方订立系列债务清偿协议，以转让物业或车位等资产抵偿约 6.62 亿元总代价项下的应付款，其中以资产抵偿约 6.59 亿元、余款以现金及预付款抵扣，进一步厘清与出险母公司的关联往来。

2.3 本章速览

· 南京 10/31 发布现房销售新政、全国第 17 城落地（带押销售、定金≤5%）。NEW

· 华润置地 200 亿元公司债获注册批复（115 亿偿债+85 亿投京沪杭住宅）。NEW

· 印力×香港兴业国际战略合作、首个项目嘉兴秀湖兴业印象城（23 万方）。NEW

· 荣盛发展现金+捷克项目重组约 30 亿境外债；金科股东 2.72 亿股法拍；万物云 6.62 亿应收款换车位。NEW

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华夏凯德商业 REIT（508606）11 月 3 日正式发售、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）正式启动份额发售，认购价格 4.646 元/份，发行份额 7 亿份、预计募集资金总额 32.522 亿元，募集期自 11 月 3 日至 11 月 9 日

据发售公告，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 2026 年和 2027 年预测现金流分派率分别为 5.22%和 5.25%。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%、自上市之日起限售 60 个月。基金运营方凯德投资总部位于新加坡、截至 2026 年 6 月末基金资产管理规模 1280 亿新元，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 嘉实陶邑消费 REIT 获受理、全国首单文创街区消费 REIT

◎据证券时报、上海证券报报道，嘉实陶邑消费封闭式基础设施证券投资基金已获上交所受理、交易所已反馈意见，是当前唯一一只排队的消费基础设施 REITs，也是全国首单以文创街区为底层资产的消费公募 REIT、江西省首单公募 REIT

据公开信息，该基金底层资产为位于江西省景德镇市珠山区的陶溪川文创街区 21 处资产，涵盖街区商铺、邑空间、集市及配套酒店等多种经营载体，2016 年正式投入运营。陶溪川以原国营宇宙瓷厂工业遗址为核心，通过保护、改造和利用陶瓷工业遗产，将城市更新与文化产业结合。项目原始权益人及运营管理机构均为景德镇陶邑文化发展有限公司，控股股东为景德镇陶文旅控股集团、实际控制人为景德镇市国资委。2026 年 7 月「景德镇手工瓷业遗存」被列入《世界遗产名录》，成为我国第 61 项世界遗产。市场人士认为，该项目申报有助于盘活文化消费类存量资产，为文创街区、工业遗产活化项目对接资本市场提供新参考。

3.3 公募 REITs 上市 94 只、募资约 2471.98 亿元

◎据万得数据，截至 11 月 2 日，我国已上市基础设施公募 REITs 共 94 只、合计募集资金约 2471.98 亿元，其中消费基础设施 REITs 12 只、募集资金约 302.58 亿元

据证券时报报道，12 只消费基础设施 REITs 披露的 2026 年中报和三季报显示，产品税息折旧及摊销前利润均为正，上市以来累计分红约 21.18 亿元。10 月 30 日，国家发展改革委等五部门发布《关于加强消费基础设施建设促进消费投资良性互动的指导意见》，将新型政策性金融工具与 REITs 并列写入「拓展投资渠道」条款，消费基础设施 REITs 市场空间有望进一步打开。

3.4 本章速览

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

· 嘉实陶邑消费 REIT 获受理、全国首单文创街区消费 REIT（景德镇陶溪川 21 处资产）。NEW

· 公募 REITs 上市 94 只、募资 2471.98 亿（消费 REITs 12 只 302.58 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 上海浦东川沙园林别墅 2.338 亿元起拍、11 月 20 日开拍

◎上海浦东华夏东路川沙板块一栋园林别墅将于 11 月 20 日 10 时在司法拍卖平台开拍，起拍价 2.338 亿元、竞价周期 72 小时，目前仍在报名期

据拍卖公告，该标的位于浦东华夏东路川沙板块，占地约 7482 平方米（约 11.2 亩）、产权证载建筑面积约 1605 平方米（含地下约 596 平方米），起拍价 2.338 亿元、评估价 3.3399 亿元，起拍价恰为评估价的七折。按建筑面积折算单价约 14.6 万元/平方米，显著高于同板块金宇别墅、欧泊圣堡等普通独栋 6 万元/平方米上下的挂牌单价（样本为挂牌价、非成交价），加之原权利人为企业、过户环节垫付税费可能较大，是劝退潜在买家的重要因素。该标的此前曾多轮上拍未成交，本轮以评估价七折重新以第一次拍卖程序挂出、目前仍在报名期。此为单套豪宅、属本章速览（非统计重点）。

4.2 本章速览

· 上海浦东川沙园林别墅 2.338 亿起拍、11/20 开拍（建面约 1605 ㎡、单价约 14.6 万/㎡，单套豪宅非统计重点）。NEW

· 当日浙江未见公开报道的 3000 万元以上新增大宗经营性物业法拍成交。NEW

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 嘉兴金庸图书馆东侧地块 3.9 亿元成交、溢价 1.3%

◎11 月 2 日，嘉兴南湖区禾兴街道 2026 南-032 号地块（金庸图书馆东侧）成功出让，嘉兴市嘉城置地集团有限公司以 39013.73 万元竞得、溢价率 1.3%

据南湖晚报报道，该地块位于南湖区禾兴街道、东至越秀南路、南至文昌路、西至规划支路、北至双园路，面积 40434 平方米，容积率 1.01 至 1.43，起始总价 38513.73 万元、成交楼面价 6747 元/平方米，可打造立体生态住宅。地块周边分布花语江南、绿城·晓风明月等楼盘，附加配建 12 班幼儿园、人防工程、通信基站及 80 个机动车停车位等开发条件。

5.2 衢州衢江区 2 宗涉宅地 4.75 亿元底价成交

◎11 月 2 日，浙江衢州衢江区出让 2 宗低密涉宅地（55 号为纯住宅、56 号为商住），总起价 4.75 亿元、两宗均底价成交

据公开报道，衢江区 55 地块出让面积 64281 平方米、用途住宅、容积率 1.2、建筑面积 77137.2 平方米，由衢州宝红房地产开发有限公司（宝业集团与衢州控股集团联合体）以 31255 万元竞得、楼面起价 4052 元/平方米；衢江区 56 地块出让面积 49458 平方米、用途商住、容积率 1.3、建筑面积 64295.4 平方米，由衢州市衢江区健康产业投资集团有限公司（衢江控股）以 16247 万元竞得、楼面起价 2527 元/平方米。

5.3 临海市推出古城街道商业地块拍卖、起始价 1.05 亿元

◎11 月 2 日，临海市自然资源和规划局发布临土告字〔2026〕60 号公告，以拍卖方式出让古城街道云塘路南侧一宗零售商业地块，起始价 1.05 亿元、11 月 24 日开拍

据公告，地块编号 ZX-20-01-09，位于临海市古城街道云塘路南侧，宗地总面积约 3.5 万平方米、出让年限 40 年，用途为零售商业用地约 1.88 万平方米、文化活动用地约 1.62 万平方米，容

积率 0.7 至 0.9、建筑密度不超过 55%、绿化率不低于 20%、建筑限高不超过 24 米。加价幅度 100 万元、竞买保证金 2100 万元，采用增价拍卖方式、价高者得，11 月 24 日 9 时开拍。

5.4 本章速览

· 嘉兴金庸图书馆东侧地块 3.9 亿成交（嘉城置地、溢价 1.3%、楼面价 6747 元/㎡）。NEW

· 衢州衢江区 2 宗涉宅地 4.75 亿底价成交（宝业联合体+衢江控股）。NEW

· 临海古城街道商业地块 1.05 亿起拍、11/24 拍卖。NEW

第六章 上市公司资产公告

6.1 华天科技（002185）：29.96 亿元购买华羿微电 100%股份、标的已过户

◎11 月 3 日，华泰联合证券出具独立财务顾问核查意见，确认华天科技发行股份及支付现金购买华羿微电 100%股份并募集配套资金暨关联交易实施情况，交易作价 29.96 亿元、标的资产过户已完成

据公告，华天科技拟向华天电子集团、西安后羿投资、芯天钰铂等 27 名交易对方购买华羿微电 100%股份，其中现金对价 3.59 亿元、股份对价分期支付，配套融资拟募资 4 亿元、已获证监会同意注册。标的资产已完成过户，上市公司直接持有华羿微电 100%股权，首期股份登记已受理、配套资金尚未实施完毕。交易不构成重大资产重组及重组上市、但构成关联交易，业绩承诺期 2026 至 2028 年。华羿微电主营半导体器件，交易完成后将完善华天科技在功率半导体封测领域的布局。

6.2 海南矿业（601969）：13.43 亿元购买洛阳丰瑞氟业 69.8959%股权

◎11 月 3 日，海南矿业披露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的独立财务顾问报告（上会稿），拟以 13.43 亿元购买王中喜等持有的洛阳丰瑞氟业 69.8959%股权

据公告，标的 100%股权折合约 19.21 亿元、资产基础法评估值 20.88 亿元，本次 69.8959%股权对应交易作价 13.43 亿元；发行价 8.60 元/股，同时募集配套资金不超过 7.68 亿元，交易完成后海南矿业对丰瑞氟业持股增至 85.69%。标的主营萤石矿及无水氟化氢，拥有 4 个主要萤石采矿权，交易对方承诺 2026 至 2028 年净利润分别不低于 1.58 亿元、2.22 亿元、2.20 亿元。交易

尚需交易所审核及注册，不构成重大资产重组及重组上市、但构成关联交易，实控人仍为郭广昌，旨在提升资源储量、实现与铁矿锂矿业务的协同。

6.3 泰瑞机器（603289）：拟收购亿芯微 51%股权、切入存储赛道

◎11 月 2 日晚，泰瑞机器公告，拟通过现金受让股权及增资方式，合计取得亿芯微半导体科技（深圳）有限公司 51%股权、实现控股

据公告，公司拟支付不超过 4480 万元受让原股东 16%股权，并向亿芯微现金增资不超过 2 亿元、取得增资后 41.67%股权。亿芯微主要从事存储模组业务研发、生产制造及销售，2025 年营收 2.78 亿元、净利润 699.7 万元，2026 年 1 至 9 月营收 3.99 亿元、净利润 2683.44 万元。交易设置三年业绩承诺，2027 至 2029 年扣非净利润分别不低于 4000 万、4800 万、5800 万元、累计不低于 1.46 亿元。泰瑞机器主要从事塑料注射模压成型装备业务，本次收购为其实现第二增长曲线、切入存储行业的跨界尝试。

6.4 汇创达（300909）：9.6 亿元现金并购春草科技 100%股权

◎11 月 2 日晚，汇创达公告，拟以现金 9.6 亿元（含税）收购东莞市春草研磨科技有限公司 100%股权，尚需提交 11 月 18 日临时股东会审议

据财联社报道，春草科技主营研磨抛光设备，2025 年营收 1.95 亿元、净利润 5654.10 万元，2026 年上半年营收 8025.47 万元、净利润 1381.30 万元，以 2026 年 6 月 30 日为评估基准日的收益法评估值为 9.62 亿元、较归母净资产增值 375.89%。交易对方签下逐年递增业绩对赌，承诺春草科技 2026 至 2028 年扣非归母净利润分别不低于 8000 万、1 亿、1.2 亿元或三年累计不低于 3 亿元。汇创达主业为导光结构件、信号传输元器件及新能源结构组件，本次并购属消费电子零部件商跨界整合。

6.5 远程股份（002692）：联合基金 5 亿元摘牌收购中复碳芯 40%股权

◎11 月 2 日，远程股份公告，拟与连云港连星投资基金组成联合体，通过公开摘牌方式现金收购中复碳芯电缆科技有限公司股权，公司出资不超过 5 亿元、竞拍不低于 40%股权

据公告，中建材联合投资有限公司、哈尔滨玻璃钢研究院有限公司在广东联合产权交易中心以联合公开挂牌方式转让其分别持有的中复碳芯 31.1983%、17.1196%股权，挂牌底价 53813.09 万元。本次交易完成后中复碳芯将纳入远程股份合并报表范围，连星投资承诺将竞得股权对应表决

权全部委托公司行使。交易不构成关联交易、不构成重大资产重组，尚需股东会审议及履行国资程序。

6.6 本章速览

· 华天科技（002185）：29.96 亿购买华羿微电 100%、标的已过户（华泰联合核查意见）。NEW

· 海南矿业（601969）：13.43 亿购买洛阳丰瑞氟业 69.9%（萤石矿、折合 100%股权约 19.21 亿）。NEW

· 泰瑞机器（603289）：拟受让+增资取得亿芯微 51%股权、切入存储。NEW

· 汇创达（300909）：9.6 亿现金并购春草科技 100%（研磨抛光设备）。NEW

· 远程股份（002692）：拟出资不超 5 亿竞拍中复碳芯不低于 40%股权。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