

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 8 月 13 日 | 星期四 | 第 139 期

关注公众号「**锤资产**」或访问官网 **chuisoft.cn**, 获取更多研报

加微 **chuizichan** 免费进读者群。

目录

第一章 近期大宗市场热点追踪.....	5
1.1 兆日科技控制权变更+收购佰内科技：8/13 复牌一字涨停，跨界切入 AI 算力运 维🔗	5
1.2 蓝盾光电 4 连板：收购岚创科技 4 个交易日累涨 107%翻倍🔗	5
1.3 福星股份 6.5 亿转让天立不动产：对接武汉国资降负债🔗	6
1.4 海宁皮城 2.26 亿收购 38 家光伏公司：跨界豪赌新能源，部分标亏损🔗	6
1.5 锋龙股份 3400 万转让麦胜机械：交易对方成立仅 20 天.....	7
1.6 商业不动产证券化开闸放量：上半年商办大宗 30 笔 394.89 亿，上海占比超六成7	
第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息.....	7
2.1 上海锦丰坊 Base 佰舍挂牌：虹口同丰路长租公寓报价 5.5 亿.....	8
2.2 杭州蓝色钱江顶跃法拍房流拍：9629.6 万起拍无人出价🔗.....	8
2.3 杭州金色海岸 1813 万成交：376.8 m²单价 4.81 万，半年内同类房源成交价几近 腰斩.....	8
2.4 上海整栋写字楼在售信息汇总.....	9
2.5 其他在售/成交项目速览.....	9
第三章 国内 REITs 市场动态.....	10
3.1 嘉实京东仓储物流 REIT 首次扩募获受理：拟纳入合肥+西安约 25 万 m²🔗	10
3.2 中金菜鸟仓储物流 REIT 问询回复：阿里系首单整租账本，估值下调 2.02%🔗	11
3.3 公募 REITs 市场全景：已上市 88 只，沪市 61 只总市值超 1630 亿.....	11

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....	12
4.1 金华兰溪地块 8/11 溢价 18.1%成交：鼎厦房产 2.86 亿摘李渔路东侧 4#地块	12
4.2 温州瑞安土拍活跃：绿城时隔五年再入温州，县市供地持续放量.....	12
4.3 上海八批次土拍 8/31 竞拍：普陀真如之心 150 亿巨无霸	13
4.4 华润置地 7 月拿地 104.5 亿：含上海杨浦平凉路南项目权益 80.6 亿.....	13
4.5 湖州南太湖新区 9/1 双地块：仁皇山宅地 2.65 亿+滨湖商业 1,461 万.....	13
4.6 全国土拍热点：北京 8/12 收金 137.65 亿，金茂 97.61 亿落子海淀四季青.....	14
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息.....	14
5.1 上海恒大虹桥国际 78.43 亿 8/31 法拍：阿里资产平台史上最大不动产标的	14
5.2 上海临港鲜花港地块 8/17 开拍：3.3 亿 2.58 折	15
5.3 中指院 1-7 月法拍数据：全国 53.9 万套+23.7%，上海清仓率 78.5%领跑.....	15
5.4 其他在拍/待拍项目速览.....	15
第六章 上市公司资产公告.....	16
6.1 兆日科技（300333）控制权变更+收购佰内科技：8/13 复牌一字涨停	16
6.2 蓝盾光电（300862）4 连板：收购岚创科技 4 日累涨 107%	16
6.3 福星股份（000926）6.5 亿转让天立不动产 100%：对接武汉国资降负债	17
6.4 海宁皮城（002344）2.26 亿收购 38 家光伏公司：跨界布局长三角新能源	17
6.5 锋龙股份（002931）3400 万转让麦胜机械：交易对方成立仅 20 天.....	17
6.6 三峡旅游（002627）4576 万出售九凤谷 100%股权：工商变更完成	18
6.7 其他上市公司资产公告速览.....	18

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 兆日科技控制权变更+收购佰内科技：8/13 复牌一字涨停，跨界切入 AI 算力运维 ⚡

◎300333 8/12 盘后连发多份公告：控股股东新疆晁骏以 5.39 亿转让全部 14.18%股份给上海璟和珩，曲嘉麟成实控人；同步抛出发股+现金收购佰内科技控股权重组预案。8/13 复牌一字涨停（20CM 二连板/报 10.64 元/市值约 36 亿）

兆日科技（300333）停牌两周后，控制权变更「靴子落地」。8月12日盘后公告，控股股东新疆晁骏股权投资与上海璟和珩科技有限公司签署股份转让协议，璟和珩以 11.3062 元/股受让晁骏持有的全部约 4765.89 万股（占总股本 14.18%），交易对价合计约 5.39 亿元。完成后璟和珩成为控股股东，曲嘉麟成为实际控制人。璟和珩 2026 年 6 月 26 日成立，注册资本 4 亿元，主营集成电路芯片及半导体器件专用设备销售，曲嘉麟 100%持股。受让方收购资金自有资金比例不低于 50%且已足额到账，自筹部分已获招商银行上海分行贷款意向函；并自愿承诺 60 个月内不转让、36 个月内不质押。同步披露的重组预案拟发股+现金收购深圳佰内科技部分股权并取得控制权（发行价 6.07 元/股），交易对方上海拾内实控人同为曲嘉麟。佰内科技专注电子设备和服务器部件检测、维修、维保、运维及全生命周期技术服务，属「新一代信息技术产业」。兆日科技原主营金融票据防伪，2022-2025 年归母净利润连续四年亏损。本次「易主+跨界并购」实控人系同一人，若双双落地将向上市公司注入资产，切入服务器基础设施技术服务赛道。

1.2 蓝盾光电 4 连板：收购岚创科技 4 个交易日累涨 107%翻倍 ⚡

◎300862 8/13 再度「20CM」一字涨停实现 4 连板，报 39.41 元/市值 73 亿、封单超 57 万手，自 8/10 复牌以来 4 日累涨 107.31%。公司回应：并购重组尚处前期阶段，后续暂无停牌安排

蓝盾光电（300862）8月13日再度一字涨停，实现 4 连板。本轮行情核心催化是 8 月 7 日晚披露的重组预案：拟发股+现金收购郑燕飞等 7 名交易对方所持苏州岚创科技控股权，并募集配套资金。岚创科技深耕高性能真空镀膜设备，聚焦精密光学薄膜沉积，打造以磁控溅射镀膜设备为核心、布局离子束溅射与原子层沉积设备的产品体系，是国内少数实现超窄带薄膜滤光片设备商业化量产的厂商，产品应用于光通信、工业激光、医用光学、消费电子等领域。标的未经审计财务数据显示，岚创科技 2025 年总资产 1.23 亿、净资产 2494.51 万、全年营收 3355.68 万。蓝

盾光电原主营环境监测、智慧交通、气象探测等分析测量仪器，2025 年营收 3.99 亿（-34.53%）、归母净利-8876.65 万，2026 年 Q1 继续亏损 866.43 万。收购后将向上游光学装备延伸，补齐光学薄膜核心工艺短板。

1.3 福星股份 6.5 亿转让天立不动产：对接武汉国资降负债⚡

◎000926 8/12 晚披露：拟以 6.5 亿向武汉金控转让天立不动产 100%股权，标的注册资本 8.5 亿、转让价较注册资本倒挂近 2 亿，回款专项偿债。协议含「先过户后收钱」条款

福星股份（000926）8 月 12 日晚披露，拟以 6.5 亿元向武汉金融控股（集团）有限公司转让全资子公司天立不动产 100%股权，标的公司注册资本 8.5 亿元，转让价较注册资本倒挂近 2 亿元。回款将专项用于偿债以降负债率。值得注意的是协议含「先过户后收钱」的严苛条款，买方尽调不满意可单方终止，折射房企剥离重资产、优化资产负债表的迫切。福星股份作为湖北本土房企，近年持续通过处置资产回笼资金、压降杠杆。

1.4 海宁皮城 2.26 亿收购 38 家光伏公司：跨界豪赌新能源，部分标亏损⚡

◎002344 8/12 公告：全资孙公司海宁皮城新能源拟 2.26 亿收购浙江昇茂及其子公司下属 38 家光伏公司 100%股权，标的分布于浙苏皖鄂四省，8/11 已签署股权转让协议

海宁皮城（002344）8 月 12 日公告，全资子公司投资公司之全资子公司海宁皮城新能源开发有限公司，拟以 2.26 亿元购买浙江昇茂新能源及其全资子公司海宁聚晖、海宁鑫杰下属共计 38 家标的光伏公司股权，8 月 11 日已在浙江海宁签署转让协议，资金来源为自有或自筹资金。38 家标的均主营太阳能光伏发电，分布于浙江、江苏、安徽、湖北，交易完成后纳入合并报表。但标的并非全是优质资产：诸暨晶顶 2025 年亏损 24.61 万、滁州鑫嘉晖亏损 17.24 万，2026 年上半年池州科同、台州谊鑫、长兴聚晖又相继亏损。海宁皮城称部分亏损系计提资产减值所致，标的集中于长三角工业园区、并网稳定、剩余运营周期平均约 20 年。海宁皮城主营皮革专业市场，2022-2025 年已连续四年营收净利双降，此番跨界布局光伏被市场视为「豪赌」。

1.5 锋龙股份 3400 万转让麦胜机械：交易对方成立仅 20 天

◎002931 8/12 公告：拟向绍兴锦昌电气转让全资子公司浙江麦胜机械 100%股权，交易价暂定 3400 万。锦昌电气 2026/7/24 成立（注册资本 100 万/无财务数据），标的 2025 年净利-211.72 万

锋龙股份（002931）8 月 12 日公告，拟向绍兴锦昌电气转让全资子公司浙江麦胜机械 100%股权，交易价格暂定 3400 万元，持股 5%以上股东董剑刚为公司履行协议无偿提供连带责任担保。交易对方锦昌电气成立于 2026 年 7 月 24 日，距协议签署仅约 20 天，注册资本 100 万元，无财务数据。标的麦胜机械 2025 年及 2026 年上半年净利润分别为-211.72 万元、-86.69 万元，经营现金流持续为负。锋龙股份表示转让基于实际经营发展需要，有利于提升闲置资产利用效率。公司 3 月已完成控制权变更（优必选入主，实控人变更为周剑），2026 年上半年预计归母净利润亏损 150-250 万元。

1.6 商业不动产证券化开闸放量：上半年商办大宗 30 笔 394.89 亿，上海占比超六成

◎2026 年 1-6 月内地商办类大宗资产交易合计收录 30 笔、总金额约 394.89 亿元（同比 +19.77%），上海宗数占比超 60%、成交约 276.73 亿居双冠。险资+产业资本+地方国资为三大买方主力

据观点指数不完全统计，2026 年 1-6 月内地商办类大宗资产交易合计收录 30 笔、总金额约 394.89 亿元，交易单数同比下滑 3.23%但金额同比上涨 19.77%，出现明显「缩量提质、大单回归」特征。上海仍是核心阵地，交易高度集中于内环内核心区域，30 笔中上海宗数占比超 60%、总金额约 276.73 亿元，成交数量与规模双双居首；北京以科创办公大额交易为特色，诞生年内单笔最大办公收购项目。买方层面，险资偏好核心城区、高出租率、现金流可预测的标杆资产；产业资本（消费 AI、高端制造、半导体、互联网）交易笔数最多，诉求为自建总部、研发中心，偏好独栋、整层纯写字楼；地方国资/央企则聚焦区域整合与产业总部落地。机构间 REITs 方面，年内酒店、新能源、商业物业等领域持续扩容，写字楼退出端已打破单一依赖大宗交易的格局。

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

· 大量定向出售项目信息，请联系我们获取。

2.1 上海锦丰坊 Base 佰舍挂牌：虹口同丰路长租公寓报价 5.5 亿

◎上海虹口区同丰路 699 号：2-5 层 346 套长租公寓+B1-1 层社区商业+B2 层 262 个车位，公寓约 1.34 万 m^2 、商业约 1.66 万 m^2 、车库约 1.33 万 m^2 ，报价约 5.5 亿元，8/11 由联合独家代理机构正式推介

上海虹口区同丰路 699 号锦丰坊 Base 佰舍项目近日挂牌寻主，8 月 11 日由联合独家代理机构正式推介，市场消息报价约 5.5 亿元。项目 2011 年竣工，2 至 5 层为 346 套长租公寓、B1 至 1 层为社区商业、B2 层有 262 个车位，公寓主力户型 84 平方米一居室月租 1.3 万至 1.6 万元。物业前身为百联虹口购物中心，2015 年停业后由锦和系接手改造，2021 年重新开业，公寓由 base 佰舍 LITE 运营。业内将本次出售与 8 个月前苏河项目（静安区新疆路 518 号，194 套服务式公寓，7.6 亿元成交）对标——两者都是「商改租」故事，但锦丰坊土地使用权 2005 年起算、2055 年到期剩余约 29 年，且登记用途为「商业」而非「商办」，能否套用 2025 年 7 月上海商办楼宇功能兼容新政尚需逐项目确认；商业部分无地铁直达、区位短板未变，机构买方普遍要求折价。

2.2 杭州蓝色钱江顶跃法拍房流拍：9629.6 万起拍无人出价

◎杭州上城区蓝色钱江一套 714.98 m^2 顶跃法拍房，8/12 上午 10 点起拍价 9629.6 万元，因无人报名、无人出价流拍。近期武林壹号、林语别墅等多处顶豪扎堆上架法拍

8 月 12 日上午，杭州蓝色钱江一套 714.98 平方米顶跃法拍房因无人报名、无人出价而流拍，起拍价 9629.6 万元。这是杭州高端住宅法拍市场转向的标志性信号——即便是「楼王中的楼王」，价格不到位买家照样不买账。据杭州法拍数据，7 月杭州 2000 万元以上高总价房源挂拍量明显增加，但平均报名人数从过去每场 6 人降至 2.3 人，出现多套仅 1 人报名底价成交或流拍。2026 年上半年，杭州 2000 万元以上房源法拍超七成低于评估价成交，其中约三成仅为评估价的 6 折至 7.99 折。接下来武林壹号、林语别墅、观湖里等顶豪的法拍表现，将成为市场承接力的试金石。

2.3 杭州金色海岸 1813 万成交：376.8 m^2 单价 4.81 万，半年内同类房源成交价几近腰斩

◎杭州上城区金色海岸住宅区 2 幢 1 单元 202 室（376.8 m^2 ），仅一轮出价以 1813 万元成交，折合单价约 4.81 万/ m^2 。半年前同幢 2201 室（3 人争抢）以 3199.4 万成交、单价 8.5 万/ m^2

杭州上城区金色海岸住宅区 2 幢 1 单元 202 室法拍房，面积 376.8 平方米，仅一轮出价即以 1813 万元成交，折合单价约 4.81 万元/平方米。而在半年前，同幢 2201 室有 3 位竞买者争抢，以 3199.4 万元成交、折合单价 8.5 万元/平方米。尽管存在楼层价差，但前后半年时间成交价几近腰斩。业内指出，老牌江景楼王的「保质期」正被楼市推陈出新的速度不断挤压，高总价房源市场正经历资产重新定价，买家「算得清账」才会出手。

2.4 上海整栋写字楼在售信息汇总

- 上海复地万科活力城（浦东沪南路 2229 号）：总建面约 10.92 万㎡（可租赁约 5.78 万㎡），地铁 11/18 号线御桥站，出租率约 97%，报价约 22 亿元整售。
- 新世界发展上海 K11 写字楼（淮海中路 300 号）：11-58 层建面约 8.05 万㎡，报价约 31 亿元。
- 上海港陆广场整栋办公楼（黄浦区人民广场）：总建面 54,733.16 ㎡，精装修，报价 10 亿元。
- 上海虹口金融街海伦中心：整栋 10,365.84 ㎡简装写字楼，售价 6.5 亿元。
- 上海徐汇核心商圈企业独栋：13,551 ㎡毛坯，报价 9.48 亿元。
- 上海闵行莘庄独栋办公楼：约 22,000 ㎡精装修（含冠名），报价 7.7 亿元。
- 上海虹口整栋商业综合体：5,254 ㎡覆盖办公/酒店/公寓，报价 1.5 亿元。
- 上海长宁云锦东方虹桥：约 2,900 ㎡独栋办公，报价 1.45 亿元。
- 上海青浦隆视广场（虹桥商务区）：整栋 12,731 ㎡甲级写字楼，报价 6.7 亿元。
- 上海陆家嘴南翼独栋商业：浦东南路 2,092 ㎡ 70 年产权，年租金 560 万，报价 1.26 亿。
- 上海浦东酒店独栋：大团长岛路 5,890 ㎡，年租金 780 万，报价 7,900 万。

2.5 其他在售/成交项目速览

- 上海宓亚酒店 2.2 亿成交（陈天桥盛大集团七折抄底梧桐区独栋「小武康」）。✔
- 上海恒大虹桥国际 78.43 亿 8/31 法拍（虹桥核心 50.88 万㎡）。⌘
- 成都万象城 84.75 亿成交（买方成都润成信/山东国资）。✔
- 成都英联国际商务中心 6.6 亿挂牌（西南联交所/火车南站 47,687 ㎡）。
- 上海前滩雍萃 46 租赁公寓 9.45 亿成交（上海国资背景基金接盘）。✔
- 拼多多 33.7 亿全款整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（Temu 全球总部）。✔
- 新浪微博基金 40 亿收购上海徐汇滨江星云 1 号大厦。
- 美格智能 2.85 亿收购上海维璟中心（自建总部）。

- 恒力石化 4.15 亿购入上海新港国际中心 9 层独栋。
- 智谱 3.61 亿收购北京钻石大厦。
- 泡泡玛特 8.8 亿购入北京太古坊二期。
- 华润置地联合上海南房 244.7 亿拿下浦东后滩+黄浦余庆里资产包。 ✓
- 合肥苏宁广场 6.57 亿三拍成交（华润置地竞得）。 ✓
- 太盟联合体 21.98 亿收购上海松江+泉州浦西两座万达广场。
- 税友股份 1.16 亿出售杭州滨江旧总部大楼。
- 杭州南星桥久光广场：五拍 6.5 亿流拍。 ✕
- 杭州之江时代中心（永恒艺术之家）：二拍 11 亿流拍。 ✕
- 杭州萧山经济技术开发区整栋写字楼：15,800 m² 报价 1.3 亿。
- 杭州拱墅区地铁口整园 3 栋楼出售：59,000 m² 报价 2.6 亿。
- 杭州拱墅区市中心五星级酒店出售：两栋楼 635 间/6.5 万 m² 报价 8.5 亿。
- 杭州钱塘区独栋写字楼：2,500 m² 江边花园式总部报价 3,000 万。
- 宁波东部新城整栋写字楼出售：5 万 m² 报价 8.5 亿（可做酒店）。
- 宜家英格卡 8 城商场出售含上海宝山 10.5 万 m² + 宁波 9.6 万 m²。
- 上海静安寺「中行别业」百年独栋 1.1 亿成交。 ✓

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 嘉实京东仓储物流 REIT 首次扩募获受理：拟纳入合肥+西安约 25 万 m²



◎8/12 上交所披露：嘉实京东仓储物流 REIT 扩募份额上市申请获受理，拟纳入合肥、西安两处仓储物流资产合计约 25 万 m²。系国内首单民营企业仓储物流公募 REIT 上市以来首次扩募

8 月 12 日，上交所披露嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市申请获得受理，拟纳入合肥、西安两处仓储物流资产合计约 25 万平方米。该 REIT 为国内首单民营企业仓储物流公募 REIT，此次是其上市以来首次扩募。截至 8 月 12 日，沪市共有 8 单 REITs 完成扩募发行上市，包括 2023 年首批（张江、普洛斯）及 2025 年以来的北保、临港、东久、京能、有巢、厦门安居 6 单。全市场已上市公募 REITs 产品达 88 只，其中沪市 61 只，总市值超过 1630 亿元。

3.2 中金菜鸟仓储物流 REIT 问询回复：阿里系首单整租账本，估值下调

2.02%⚡

◎8/10 中金菜鸟仓储物流 REIT 披露审核问询函回复：拟募集 14.756 亿，评估基准日更新至 2026/3/31 后估值 17.01 亿（较申报稿下调 2.02%）；底层嘉兴南湖园区 41.21 万 m²，100% 关联方整租

中金菜鸟仓储物流 REIT 4 月 27 日申报、4 月 30 日受理、5 月 29 日收到问询函，8 月 10 日披露问询回复。这是阿里巴巴体系内首单申报的公募 REITs，底层资产为浙江嘉兴南湖区中国智能骨干网浙江嘉兴项目（总建面 41.21 万 m²、可租赁面积 40.34 万 m²，2018 年投运、历史出租率 100%）。原始权益人杭州传欣物联网为浙江菜鸟子公司，整租方杭州菜鸟同为浙江菜鸟全资子公司，二者同受阿里巴巴控制，100%关联方整租、不对外散租。申报稿拟募 14.756 亿、评估值 17.36 亿；回复将基准日更新至 2026/3/31 后评估值调整为 17.01 亿、下调 2.02%。新签租约起始租金 0.87 元/m²/天（不含税含物业费），较 2024 年末下降约 20%，但年增长率从 3%提高至 3.5%——这是嘉兴园区运营以来首次租金下调。评估机构认为在执行租金（已涨至 0.90 元）仍高于市场比准租金 0.80 元，2030 年租约到期后续租租金存在下行压力。

3.3 公募 REITs 市场全景：已上市 88 只，沪市 61 只总市值超 1630 亿

◎截至 8/12 全市场已上市公募 REITs 88 只（沪市 61 只/总市值超 1630 亿）。沪市 8 单完成扩募。商业不动产累计申报 25 只拟募 857 亿，机构间 REITs 上交所已受理 90 单总规模超 1700 亿

公募 REITs 市场持续扩容。截至 8 月 12 日，全市场已上市产品 88 只、沪市 61 只、总市值超 1630 亿元。沪市 8 单完成扩募发行上市。审批通道方面，正泰安能 66.62 亿户用光伏机构间 REITs 获上交所受理创新能源规模新高，嘉实京东仓储物流 REIT 扩募获受理，中金菜鸟仓储物流 REIT 已披露问询回复，华泰紫金金鹰商业 REIT（拟募 32.26 亿）、华安中电浦软商业 REIT、华夏大悦城商业 REIT 已受理，国金嘉泽新能源 REIT 已反馈，中金杭州安居保租房 REIT 已问询。商业不动产 REITs 累计申报 25 只拟募超 857 亿元。2026 年以来新能源 REITs 加速落地，风电、光伏、储能、光热全品类已覆盖。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 金华兰溪地块 8/11 溢价 18.1%成交：鼎厦房产 2.86 亿摘李渔路东侧 4#地块 ✓

◎金华兰溪市李渔路东侧 4#地块（出让面积 38,498 m²/容积率 1.0-1.6/建面 61,597 m²），19 轮竞价后由兰溪鼎厦房产以 2.86 亿竞得，楼面价 4,650 元/m²、溢价率 18.1%，较去年相邻地块楼面价降 43.6%

8 月 11 日金华兰溪市出让 1 宗商住地，经 19 轮竞价，兰溪市鼎厦房地产开发有限公司以 28642.512 万元总价竞得李渔路东侧 4#地块，成交楼面价 4650 元/m²、溢价率 18.1%。地块位于兰江街道李渔路以东、丰登路以南，出让面积 38498 m²，容积率 1.0-1.6，建筑面积 61597 m²，建筑密度不超过 35%、高度不超过 40 米，商业用房不超过 3000 m²。鼎厦房产背后股东为浙江中翼金报置业及兰溪市城市投资集团（双狮控股+兰溪城投联合体）。值得注意的是，地块北侧一路之隔的李渔路东侧 3#地块去年 1 月成交楼面价 8250 元/m²，本次成交楼面价较去年下降 3600 元/m²、降幅 43.6%。地块位处金角路以北，距兰溪市中心有一定隔阂，周边商业医疗配套相对薄弱。

4.2 温州瑞安土拍活跃：绿城时隔五年再入温州，县市供地持续放量

◎瑞安莘塍东单元 03-02 地块由绿城集团溢价 5.5%竞得（时隔五年再入温州）。7/29-8/6 瑞安连续成交莘塍东单元、北部组团、云周南单元等多宗地块，溢价率 5.4%-44.5%

温州土地市场呈现「主城收紧、县市活跃」新格局。2026 年开年至今，温州市区仅成交 1 宗涉宅用地（龙湾蒲州开发区西单元 B-25b 地块，1 月 16 日永嘉中楠江心居置业 4.026 亿竞得、楼面价约 1.3 万/m²）。与之对比，县（市）热度不减，瑞安尤为突出：开年至今已成交涉宅用地 14 宗，7 月 29 日至 8 月 6 日连续成交莘塍东单元、北部组团（鲍田片区）、云周南单元、塘河新城、东工业园单元等多宗地块，溢价率从 5.4%到 44.5%不等。其中瑞安莘塍东单元 03-02 地块由绿城集团溢价 5.5%竞得，为绿城时隔五年再入温州布局。乐清、龙港、平阳、苍南等地也均有地块成交。

4.3 上海八批次土拍 8/31 竞拍：普陀真如之心 150 亿巨无霸 ⚡

◎上海八批次 8/31 开拍 2 宗：普陀真如之心三地块 39.7 万^m²（约 19 万^m²住宅+约 19.8 万^m²商办/含 220 米超高层），起始总价约 150 亿；松江泗泾宅地 1.94 公顷

上海 2026 年第八批次集中土拍定于 8 月 31 日举行。普陀区真如社区「真如之心」组团为前铜川路水产市场旧址，总出让面积约 11.92 公顷，总建面约 39.7 万^m²，涵盖约 19 万^m²住宅+约 19.8 万^m²商办（含酒店及 220 米超高层地标），三地块起始总价约 150 亿元，是真如城市副中心核心版图「最后一块拼图」。松江泗泾镇 14-01 地块出让面积 1.94 公顷，容积率 1.2，起始价约 2.78 亿元。

4.4 华润置地 7 月拿地 104.5 亿：含上海杨浦平凉路南项目权益 80.6 亿

◎华润置地 8/12 披露 7 月拿地通讯：于无锡、大连、武汉、沈阳、上海共收购 6 幅地块，总楼面约 54.53 万^m²，应付权益对价约 104.5 亿。其中上海杨浦平凉路南项目权益 50%、总楼面 15.8 万^m²、权益对价 80.6 亿

华润置地 8 月 12 日披露 2026 年 7 月拿地通讯，集团于无锡、大连、武汉、沈阳、上海共收购 6 幅地块，总楼面面积约 545,272 平方米，应付权益对价约 104.5 亿元。具体包括：无锡江阴澄江街道南门住宅项目（权益 100%/楼面 91,931 ^m²/10.3 亿）、无锡江阴南门商业项目（100%/105,126 ^m²/2.75 亿）、大连西岗区胜利东路住宅项目（100%/52,806 ^m²/8.32 亿）、武汉武昌区临江大道商业项目（100%/5,000 ^m²/0.49 亿）、沈阳浑南区沈本大街商业项目（100%/132,405 ^m²/2 亿）、上海杨浦区平凉路南项目（50%/158,004 ^m²/80.6 亿）。上海杨浦项目单宗权益对价即占当月拿地总额约 77%，凸显华润置地对上海核心区位的重仓。

4.5 湖州南太湖新区 9/1 双地块：仁皇山宅地 2.65 亿+滨湖商业 1,461 万

◎湖新区 2026-08 号仁皇山宅地（21,564 ^m²/容积率 1.0-1.5）9/1 拍卖起价 2.65 亿；湖新区 2026-14 号滨湖商业地块（5,410 ^m²/容积率 1.3-1.6）9/1 拍卖起价 1,461 万

湖州南太湖新区 9 月 1 日上午将集中拍卖两宗地块。湖新区 2026-08 号仁皇山单元宅地（东侧青太路/北侧教场坞），出让面积 21,564 ^m²，容积率 1.0-1.5，城镇住宅+不超过 10%商业，起始价 2.65 亿元（竞买保证金 5,300 万元）。湖新区 2026-14 号滨湖单元商业综合体地块（西侧嘉业港/北侧公园绿地），出让面积 5,410 ^m²，容积率 1.3-1.6，用途涵盖零售商业、餐饮、商务金融、

娱乐，起始价 1,461 万元，不接受自然人及联合申请。此外湖州吴兴区湖东单元宅地（21,025 m²/容积率 1.0-1.2/起始 2.13 亿）8 月 14 日拍卖。

4.6 全国土拍热点：北京 8/12 收金 137.65 亿，金茂 97.61 亿落子海淀四季青

◎8/12 北京 3 宗涉宅地成交 137.65 亿：金茂经 130 轮举牌以 97.61 亿摘海淀四季青地块（楼面价 68,444 元/m²/溢价 14.10%，创年内总价新高）。民企拿地 TOP30 占比升至 7 家

8 月 12 日北京 3 宗涉宅用地出让，总起始价 122.73 亿元，最终全部成交、共收金 137.65 亿元。其中海淀四季青镇西冉、田村、常青片区城中村改造项目地块历经 130 轮现场举牌，由金茂以 97.61 亿元斩获，成交综合楼面价 68,444 元/m²、溢价率 14.10%，创年内北京土地总价新高。中指研究院数据显示，至 7 月底拿地金额 TOP30 房企中民企增至 7 家（伟星房产、广州昱丰控股、保亿置业等新入榜），较 6 月底增加 3 家，民营房企正重回核心城市「牌桌」，但整体仍以央国企为主导、民企错位竞争于核心板块及县域市场。

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 上海恒大虹桥国际 78.43 亿 8/31 法拍：阿里资产平台史上最大不动产标的

◎上海闵行区申长路 979 号：土地 9.21 万 m²/总建面约 50.88 万 m²（A 区 8 幢约 14.25 万 m²已取得+B 区 5 幢约 12.14 万 m²未取证），起拍 78.43 亿元、保证金 4 亿，8/31 阿里资产开拍。竞得人另需补缴约 3 亿土地出让金，实际门槛超 80 亿

阿里资产平台已上架上海恒大虹桥国际项目。标的位于闵行区虹桥商务区核心（申长路 979 号），土地使用权面积合计 92,132.9 m²（两宗商服地块/至 2052 年），总建面约 50.88 万 m²，分 A 区 8 幢约 14.25 万 m²（已取得商品房预售许可，业态覆盖临街商铺、办公、酒店、会展）+B 区 5 幢约 12.14 万 m²（暂未办理预售许可，以酒店、办公、商业为主，配套下沉式广场）。起拍价 78.43 亿元与评估价一致，保证金 4 亿元，加价幅度 500 万元。竞得人另需补缴地下商业约 3 亿元土地出让金，实际资金门槛超 80 亿元。项目原为 2011 年红星美凯龙联合体 30.6 亿竞得的「虹源盛世国际文化城」，2018 年许家印收购更名为恒大虹桥国际，2020 年 3 月停工，2022 年项目公司上海虹源盛世进入破产清算。市场分析认为首拍存在流拍可能，国资平台、资产管理

机构将是最主要潜在竞买力量。这是阿里资产历史上最大一宗地产项目、上海线上司法拍卖史上体量最大单宗标的。

5.2 上海临港鲜花港地块 8/17 开拍：3.3 亿 2.58 折🔗

◎上海临港鲜花港地块（约 433 亩），原三盛宏业旗下明裕房地产持有，8/17 淘宝阿里资产开拍，起拍 3.3 亿（评估 12.83 亿的 2.58 折），此前已五次流拍，上海三中院监督

三盛宏业旗下明裕房地产持有的临港鲜花港地块 8 月 17 日开拍，起拍价 3.3 亿元仅为评估值 12.83 亿元的 2.58 折。地块占地约 433 亩，此前已五次流拍，整体债权本息合计约 25.57 亿元。2017 年三盛宏业通过大业信托融资 20.52 亿元，2019 年爆发债务危机后项目搁置，2021 年上海三中院裁定受理明裕房地产破产重整。尽管 2026 年临港新增宅地供应归零凸显稀缺性，但地块被部分占用、长期闲置未开发等历史遗留问题及错综复杂的债权关系仍构成接盘考验。

5.3 中指院 1-7 月法拍数据：全国 53.9 万套+23.7%，上海清仓率 78.5% 领跑

◎1-7 月全国 355 城法拍挂拍 53.9 万套（+23.7%），成交 12.3 万套（+31.4%），总成交额 1,763.1 亿（+18.0%）。上海法拍住宅清仓率 78.5% 全国最高，杭州成交总额 44.1 亿、宁波清仓率 80.8%

中指研究院 8 月 11 日发布法拍市场监测：1-7 月全国 355 城法拍挂拍 53.9 万套（+23.7%）、成交 12.3 万套（+31.4%）、总成交金额 1,763.1 亿元（+18.0%），法拍住宅成交 969.75 亿元占比 55.0%。上海法拍住宅清仓率 78.5% 领跑全国，成交金额 69.8 亿元、成交均价 42,650 元/㎡。浙江方面，杭州 1-7 月法拍成交总额 44.1 亿元（清仓率 70.4%/成交均价 18,019 元/㎡/折价率 75.6%），宁波法拍住宅清仓率 80.8%（成交均价 8,731 元/㎡/折价率 73.5%），嘉兴清仓率 69.3%。法拍住宅成交均价 8,081 元/㎡、同比降 9.1%，整体折价率维持八折上下，核心地段优质房源仍受追捧。

5.4 其他在拍/待拍项目速览

- 合肥红星美凯龙（16 万㎡）：8/15 京东拍卖 10.04 亿元开拍。🔗
- 武汉东湖希尔顿酒店（10.25 万㎡）：8/2 变卖中起价 6.5 亿，结果待公告。🔗
- 宁波海曙恒一城市广场（6.6 万㎡）：三拍 1 亿元成交。✅

- 杭州南星桥久光广场：五拍 6.5 亿流拍 ✕，六拍待公告。
- 杭州之江时代中心（永恒艺术之家）：二拍 11 亿流拍 ✕。
- 武义县星望府 8 间店面：1,335 万起拍 8/18-19。
- 上海静安寺「中行别业」百年独栋 1.1 亿成交。 ✓

第六章 上市公司资产公告

6.1 兆日科技（300333）控制权变更+收购佰内科技：8/13 复牌一字涨停



◎8/12 盘后：控股股东新疆晁骏 5.39 亿转让 14.18%股份给璟和珩，曲嘉麟成实控人；同步发股+现金收购佰内科技控股权（发行价 6.07 元/股）。8/13 复牌一字涨停

兆日科技（300333）停牌两周后 8 月 12 日盘后公告控制权拟变更及重大资产重组预案。控股股东新疆晁骏以 11.3062 元/股向上海璟和珩转让全部约 4765.89 万股（占总股本 14.18%），对价 5.39 亿元；完成后璟和珩成控股股东、曲嘉麟成实控人。璟和珩 2026 年 6 月 26 日成立（注册资本 4 亿/曲嘉麟 100%持股）。同步拟发股+现金收购深圳佰内科技部分股权并取得控制权，交易对方上海拾内实控人同为曲嘉麟，构成「易主+注入」组合。佰内科技专注电子设备和服务器部件检测、维修、维保、运维全生命周期服务。兆日科技 8 月 13 日复牌一字涨停（20CM 二连板/报 10.64 元/市值约 36 亿）。

6.2 蓝盾光电（300862）4 连板：收购岚创科技 4 日累涨 107%⚡

◎8/13 再度「20CM」涨停实现 4 连板（报 39.41 元/市值 73 亿/封单 57 万手），自 8/10 复牌 4 日累涨 107.31%。拟发股+现金收购苏州岚创科技控股权（真空镀膜设备/精密光学薄膜沉积）

蓝盾光电（300862）8 月 13 日再一字涨停实现 4 连板。公司 8 月 7 日晚披露重组预案，拟发股+现金收购郑燕飞等 7 名交易对方所持苏州岚创科技控股权。岚创科技深耕高性能真空镀膜设备，以磁控溅射镀膜设备为核心、布局离子束溅射与原子层沉积设备，是国内少数实现超窄带薄膜滤光片设备商业化量产的厂商，产品应用于光通信、工业激光、医用光学、消费电子。标的 2025 年总资产 1.23 亿、营收 3355.68 万。公司回应并购重组尚处前期阶段、后续暂无停牌安排。

6.3 福星股份 (000926) 6.5 亿转让天立不动产 100%：对接武汉国资降负债 ⚡

◎8/12 晚：拟 6.5 亿向武汉金控转让天立不动产 100%股权（注册资本 8.5 亿/转让价倒挂近 2 亿），回款专项偿债。协议含「先过户后收钱」条款，买方尽调不满意可单方终止

福星股份 8 月 12 日晚披露，拟以 6.5 亿元向武汉金融控股（集团）有限公司转让全资子公司天立不动产 100%股权。标的注册资本 8.5 亿元，转让价较注册资本倒挂近 2 亿元，回款专项用于偿债以降低负债率。协议含「先过户后收钱」的严苛条款，买方尽调不满意可单方终止，折射房企剥离重资产、优化资产负债表的迫切。

6.4 海宁皮城 (002344) 2.26 亿收购 38 家光伏公司：跨界布局长三角新能源 ⚡

◎8/12 公告：全资孙公司海宁皮城新能源拟 2.26 亿收购浙江昇茂及子公司下属 38 家光伏公司 100%股权，标的分布于浙苏皖鄂，8/11 已签署协议。部分标的亏损（计提减值所致）

海宁皮城 8 月 12 日公告，全资孙公司海宁皮城新能源拟以 2.26 亿元收购浙江昇茂新能源及其全资子公司海宁聚晖、海宁鑫杰下属 38 家光伏公司 100%股权，8 月 11 日签署转让协议。38 家标的均主营太阳能光伏发电，分布于浙江、江苏、安徽、湖北，集中于长三角工业园区、并网稳定、剩余运营周期平均约 20 年。部分标的因计提资产减值出现亏损。海宁皮城主营皮革专业市场，2022-2025 年连续四年营收净利下滑，此次跨界布局光伏系拓展综合能源服务、碳资产管理等上下游业务。

6.5 锋龙股份 (002931) 3400 万转让麦胜机械：交易对方成立仅 20 天

◎8/12 公告：拟向绍兴锦昌电气转让浙江麦胜机械 100%股权，暂定价 3400 万。锦昌电气 2026/7/24 成立（注册资本 100 万），标的 2025 年净利-211.72 万，优必选系控股股东

锋龙股份 8 月 12 日公告，拟向绍兴锦昌电气转让全资子公司浙江麦胜机械 100%股权，交易价格暂定 3400 万元，持股 5%以上股东董剑刚无偿提供连带责任担保。交易对方锦昌电气成立于 2026 年 7 月 24 日，距协议签署约 20 天，注册资本 100 万元、无财务数据，主营机械电气设备制造。标的麦胜机械 2025 年及 2026 年上半年净利润分别为-211.72 万元、-86.69 万元。锋龙股份 2026 年 3 月已完成控制权变更，优必选入主、实控人变更为周剑。

6.6 三峡旅游 (002627) 4576 万出售九凤谷 100%股权：工商变更完成 ✓

◎8/12 进展公告：向控股股东湖北三峡文旅出售九凤谷 100%股权（4576.11 万）已完成工商变更登记并收讫全部价款，九凤谷不再纳入合并报表。聚焦游轮旅游主业

湖北三峡旅游集团 8 月 12 日公告，向控股股东湖北三峡文化旅游集团出售全资子公司湖北三峡九凤谷旅游开发 100%股权事项已完成工商变更登记，取得宜都市市场监督管理局核发的营业执照，并已收到全部转让价款 4576.11 万元。九凤谷不再纳入合并报表。本次出售旨在聚焦游轮旅游主业、优化资源配置，此前已由第七届董事会第二次会议审议通过。

6.7 其他上市公司资产公告速览

- 京投发展 (600683)：筹划重大资产出售暨关联交易、筹划购买资产暨关联交易，均尚处筹划阶段，尚未签署协议。⚠
- *ST 联翔 (联翔股份)：控股股东与金美含终止 5%股份转让，1.05 亿元交易告吹（受让方未按时足额付款）。
- 逸飞激光 (688646)：8/13 撤销其他风险警示摘帽复牌，简称由「ST 逸飞」变更为「逸飞激光」，涨跌幅限制仍为 20%。✓
- 建设机械 (600984)：8/11 起停牌收购蒲城清洁能源 100%（陕煤集团煤化工链主注入），预计不超 10 个交易日。⚠
- 爱丽家居 (603221)：11 连板后停牌核查，拟收购欧康诺存储测试≥77.08%股权。⚠
- 佳云科技 (300242)：海南昕宇航控制权变更，继续停牌。⚠
- 恒尚节能 (603137)：拟不超 6 亿发股+现金收购金胜电子 100%（消费级存储器）。
- 东方智造 (002175)：向关联方科翔高新出售 3 家全资子公司 100%股权及租赁剩余权益。
- 上美股份 (02145.HK)：3.84 亿收购上海怡页 29%股权（章子怡关联婴童护肤品牌「newpage 一页」）。
- 昆仑万维 (300418)：7.5 亿出售闲徕互娱 99%股权+筹划 H 股上市。
- 洁美科技 (002859)：拟 9.15 亿发股收购长沙埃福思科技 100%（光学抛光/增值率 506.95%）。
- 东阳光 (600673)：拟出售化工子公司 51%股权，交易方案协商中。

— 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