

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 8 月 14 日 | 星期五 | 第 140 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.....	4
1.1 龙旗科技 11.2 亿现金收购安瑞可 80%股权：溢价近 425%跨界切入数据中心基建 ⚡	4
1.2 星源材质 2.42 亿增持邦瓷电子：锂电隔膜龙头再落子半导体新材料 ⚡	4
1.3 2026 博鳌不动产投资大会启幕：保险资金从「债权思维」转向「物权思维」 ..	5
1.4 福星股份 6.5 亿转让天立不动产细节浮出：武汉金控接手 263 米「地标烂尾楼」	5
1.5 上半年全国商办大宗交易 1212 亿：内资主导，产业资本+险资+国企为三大主力	6
第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息.....	6
2.1 上海虹桥商务区整栋办公楼在售：中建企业天地独栋出售	6
2.2 上海整栋写字楼在售信息汇总	7
2.3 其他在售/成交项目速览	7
第三章 国内 REITs 市场动态.....	8
3.1 中金温州公用水利 REIT 获证监会接收材料：全国第三单水利类公募 REITs ⚡ ..	8
3.2 天津大悦城 REIT 申报证监会：拟募 55.55 亿，天津首单商业不动产 REITs ⚡ ..	9
3.3 嘉实京东仓储物流 REIT 扩募获受理：拟纳入合肥+西安 25 万㎡，二扩同步推进	9
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....	10
4.1 上海第九批次土拍上新：浦东金桥+黄浦老西门+静安大宁，主城核心 3 宗 ⚡ ..	10
4.2 上海八批次 8/31 竞拍：普陀真如之心超 150 亿+松江泗泾低密宅地 ⚡	10
4.3 温州县市土拍持续放量：瑞安开年成交 14 宗，绿城时隔五年再入温州	10

4.4 民企重回土地市场「牌桌」：杭州多宗核心地块溢价破 30%	11
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	11
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	12
5.1 上海恒大虹桥国际 78.43 亿 8/31 法拍：业主方实为虹源盛世，恒大仅持股 9.5%	12
5.2 杭州顶豪法拍「扎堆」：武林壹号+观湖里+林语别墅+蓝色钱江集中上架 ⚡	12
5.3 上海临港鲜花港地块 8/17 开拍：3.3 亿 2.58 折，已五轮流拍	13
5.4 其他在拍/待拍项目速览	13
第六章 上市公司资产公告	14
6.1 龙旗科技（603341）11.2 亿收购安瑞可 80%：跨界数据中心基础设施 ⚡	14
6.2 星源材质（300568）2.42 亿增持邦瓷电子至控股：切入压电陶瓷新材料 ⚡	14
6.3 爱普股份（603020）收购挪亚圣诺 100%进展：首次 80%股权交割完成	15
6.4 云南城投（ST 云城）以定向减资退出昆明七彩云南：以债抵债+以物抵债 ⚡	15
6.5 惠发食品（603536）939.59 万收购久恒惠通 49%股权：实现全资控股	15
6.6 其他上市公司资产公告速览	16

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 龙旗科技 11.2 亿现金收购安瑞可 80%股权：溢价近 425%跨界切入数据中心基建⚡

◎603341 8/13 晚公告：拟以自有资金 11.2 亿收购苏州安瑞可信息科技有限公司 80%股权，交易后纳入合并报表。标的估值增值率 424.98%，并设三年合计 4.8 亿净利的业绩对赌

龙旗科技（603341，股价 40.90 元/市值 213.74 亿）8 月 13 日晚公告，拟以自有资金 11.2 亿元收购任立国、丁志永、陈波、王忠慧、苏州瑞永盈、算网投资 6 名交易对方合计持有的苏州安瑞可信息科技有限公司 80%股权，交易完成后安瑞可成为控股子公司并纳入合并报表。安瑞可成立于 2011 年底，注册资本 1333.35 万元，位于苏州市高新区，是一家数据中心基础设施产品及解决方案供应商，专注数据中心基础设施与关键装备的研发、制造及系统集成，核心产品为服务器机柜、母线、低压配电装备，属国家级高新技术企业。截至评估基准日采用市场法，标的增值率达 424.98%；7 名股东中有 4 名拟清仓退出。公告同步披露业绩对赌，交易对方承诺三年合计 4.8 亿元净利，叠加严苛回款对赌。龙旗科技主营智能硬件 ODM，本次跨界系向数据中心基础设施赛道延伸。

1.2 星源材质 2.42 亿增持邦瓷电子：锂电隔膜龙头再落子半导体新材料⚡

◎300568 8/13 晚公告：拟现金收购邦瓷电子（盐城）59.98%股权，对价约 2.42 亿，持股将由 13.5%升至 73.48%实现控股。标的估值 6.29 亿、增值率超 280%，2025 年净利同比增 267%

锂电隔膜龙头星源材质（300568）8 月 13 日晚公告，拟现金收购邦瓷电子科技（盐城）有限责任公司合计 59.98%股权，交易总对价约 2.42 亿元，交易完成后对邦瓷电子持股由 13.5%升至 73.48%，由参股公司变为控股子公司。这已是星源材质年内第二次增持——今年 2 月曾斥资 9106.98 万元从高瓴等 5 名股东处受让 13.5%股权，两次累计投入约 3.33 亿元。邦瓷电子成立于 2018 年，是国内少数具备多层压电陶瓷堆叠规模化生产能力的企业之一，产品核心在于实现纳米级位移控制与微秒级响应，广泛应用于半导体设备、卫星激光通信、3C 电子、新能源等行业。财务数据显示，邦瓷电子 2025 年营收 7927.10 万元（+70.22%）、净利 2621.97 万元（+267.07%）；2026 年一季度营收 4748.64 万元、净利 1655.82 万元。本次采用收益法评估，全部股东权益价值 6.29 亿元，较账面增值 4.65 亿元、增值率超 280%。

1.3 2026 博鳌不动产投资大会启幕：保险资金从「债权思维」转向「物权思维」

◎大会聚焦「科技创新与金融改革」双引擎新周期：长线资金入场路径改变，保险资金以直接持有、长期培育方式介入优质物业，物流园区/商业地产/长租公寓/数据中心等现金流稳定资产成配置重点

2026 博鳌不动产投资大会 8 月 14 日正式启幕。本届大会以「新周期的投资策略」为主线，聚焦科技创新与金融改革双引擎下的不动产投资新格局。与会观点指出，历经数年的周期出清与结构调整，中国不动产投资市场告别高速扩张，资本流向、资产估值、退出通道均出现新变量。长线资金入场路径正发生改变：保险资金从「债权思维」转向「物权思维」，以直接持有、长期培育方式介入优质物业；更多耐心资本借由股权、债权与 REITs 的组合方式深入不动产市场，物流园区、商业地产、养老社区、长租公寓、产业园、数据中心等现金流稳定资产成为配置重点。支撑这一转变的是资产证券化进程提速——底层资产范围已拓展至 12 大行业、52 个资产类型，国内公募 REITs 产品数量居亚洲第一、全球第二，2026 年新上市规模有望突破千亿元。

1.4 福星股份 6.5 亿转让天立不动产细节浮出：武汉金控接手 263 米「地标烂尾楼」

◎000926 标的钰龙金融广场系武汉江汉区建设大道高 263 米、55 层城市综合体，总投资 24.5 亿，2010 年开工后长期停工。6.5 亿转让款定向支付工行+信达，专项解除质押及在建工程抵押

福星股份（000926）6.5 亿转让天立不动产的更多细节浮出水面。标的天立不动产旗下核心资产为武汉江汉区建设大道的钰龙金融广场——一座高 263 米、55 层的城市综合体，预计总投资 24.50 亿元，2010 年开工后因多方原因长期停工，涉及在建工程抵押，成为武汉典型的「地标烂尾楼」，2025 年续建工程方才正式开工。买方武汉金控为武汉市国资委控股平台。天立不动产注册资本 8.4965 亿元，本次 100% 股权暂定意向转让价仅 6.5 亿元，转让价较注册资本倒挂近 2 亿元。协议设置定向支付条款：6.5 亿元转让款须直接支付至工行武汉水果湖支行、中国信达湖北分公司，专项用于偿还惠誉控股关联公司对两家金融机构的借款，同步解除天立不动产全部股权质押及钰龙金融广场在建工程抵押，回款不流入上市公司体系。福星股份 2026 年上半年预计归母净利润亏损 16 亿至 24 亿元，此次转让旨在剥离重资产、优化负债结构。

1.5 上半年全国商办大宗交易 1212 亿：内资主导，产业资本+险资+国企为三大主力

◎据市场机构统计，2026 年上半年全国商业地产大宗交易总额约 1212 亿元、共 192 笔，同比大增 76.2%。上海内资按成交金额占比约 93%、外资仅约 7%，「全球资本抄底」实为本土资本主导

商业地产大宗交易上半年数据引发市场关注。据市场机构发布的 2026 年上半年中国商业地产投资市场回顾，全国商业地产大宗交易总额约 1212 亿元、共完成 192 笔，较 2025 年上半年的 688 亿元增长 76.2%。但拆解买方结构可见，本轮真正的主力是本土资本：保险资金、国内机构投资者占比约 33.6%居首，国企、地方平台公司占比约 28%，民营企业（含京东、拼多多等企业自用购置）占比约 25%，境外资本合计仅约 36.8 亿元、占比不足 3%。上海市场内资按成交金额占比约 93%、外资仅约 7%。产业资本「租不如买」的算账逻辑正在重构核心办公物业的持有格局——以企业自用为诉求的整栋收购，将核心物业当作长期经营资产而非投机标的。

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 上海虹桥商务区整栋办公楼在售：中建企业天地独栋出售

◎上海青浦徐民路 308 弄中建企业天地：9 号楼 3,483.69 m²（4 层）+10 号楼 4,084.97 m²（5 层），1-2 楼商业产权通燃气、3 楼及以上办公产权，2 号线蟠祥路站地铁上盖，报价约 4 万/m²

上海虹桥商务区整栋办公楼市场近期有独栋物业挂牌。中建企业天地位于青浦区徐民路 308 弄（西虹桥核心板块），由中国建筑打造，占地约 15 万方、总建筑面积约 35 万方，毗邻国家会展中心。在售 9 号楼 3,483.69 m²（4 层）、10 号楼 4,084.97 m²（5 层），1-2 楼为商业产权（通燃气）、3 楼及以上为办公产权，2 号线蟠祥路站地铁上盖、500 米至 17 号线蟠龙路站，参考报价约 4 万元/m²。项目入住企业涵盖中国建筑、TP-LINK、威马汽车、星巴克等。此外虹桥核心板块另有业主放盘，单价约 1.75 万元/m²的 1200 m²整层写字楼在售，青浦徐泾诸光路一带中小体量办公资产供给活跃。

2.2 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。

2.3 其他在售/成交项目速览

- 上海宓亚酒店 2.2 亿成交（盛大集团七折抄底梧桐区独栋「小武康」）。✔
- 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。
- 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 ㎡）。
- 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区 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。✔
- 税友股份 1.16 亿出售杭州滨江旧总部大楼。
- 上海虹桥世界中心（青浦诸光路 1588 弄）：整层 1,200 m² 精装写字楼 2,100 万在售（中区/共 9 层）。
- 上海中建企业天地（青浦徐民路 308 弄）：9 号楼 3,483.69 m² + 10 号楼 4,084.97 m² 独栋办公在售，2 号线地铁上盖。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 中金温州公用水利 REIT 获证监会接收材料：全国第三单水利类公募

REITs ⚡

◎8/13 证监会行政许可进度公示：中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金募集注册申请获接收。底层为温州珊溪水利枢纽，拟募约 23.34 亿，系全国第三单水利类 REITs

证监会行政许可网上办理审批进度公示显示，中金基金管理有限公司提交的中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金公募 REITs 募集注册申请，已于 2026 年 8 月 13 日被证监会正式接收材料，审批流程正式启动。该产品底层为温州珊溪水利枢纽，产品期限 30 年，发行阶段原始权益人合计拟认购 80% 份额、剩余 20% 面向公众，拟发售总额约 23.34 亿元（净募集规模口径）。此前国内已有一单已上市、一单在审核的水利 REITs：2024 年 11 月银华绍兴原水水利 REIT 在深交所上市（汤浦水库，全国首单），2026 年 3 月银华粤海水务水利 REIT 获发改委推荐（飞来峡水利枢纽+潮州供水枢纽，目前处交易所问询阶段）。温州珊溪项目完成申报后，水利 REITs 初步形成「一单已上市、一单在审核、一单刚申报」的梯次推进格局。水利类 REIT 底层现金流主要来自供水与发电收入，需求刚性较强，属防御性较强资产类型。

3.2 天津大悦城 REIT 申报证监会：拟募 55.55 亿，天津首单商业不动产 REITs ⚡

◎坐落于天津南开区南门外大街的南开大悦城 REIT 已正式申报证监会，拟发行规模 55.55 亿元。

项目 2011 年底开业运营超 14 年，2025 年销售额超 40 亿、客流量 2830 万人次

天津首单商业不动产 REITs 项目正式申报证监会。坐落于天津市南开区南门外大街的天津大悦城（南开大悦城）REIT，招募说明书显示拟发行规模 55.55 亿元。南开大悦城 2011 年底开业、运营已超 14 年，2025 年销售额超 40 亿元、客流量 2830 万人次，长期稳居天津商业综合体第一阵营。此前天津公募 REITs 已有博时津开科工产业园 REIT、招商高速公路 REIT 等基础设施产品，南开大悦城 REIT 若获批将填补天津商业不动产领域的空白。机构间 REITs 方面，截至今年 6 月末天津累计申报 11 单、获批 7 单（获批数量居全国第 3），累计发行 6 单、总规模 66.75 亿元（居全国第 5），代表性项目包括天津轨交集团国际航运大厦 REIT、中建六局中建中心大厦 REIT 及全国首单文旅领域机构间 REITs——泰达航母主题公园 REIT。

3.3 嘉实京东仓储物流 REIT 扩募获受理：拟纳入合肥+西安 25 万 m²，二扩同步推进

◎8/12 上交所受理京东 REIT 首次扩募，拟纳入合肥、西安两处「亚洲一号」智能产业园合计约 25 万 m²，扩募后管理面积将超 60 万 m²。公司已于 3 月公告第二次扩募（北京+昆明+广州）

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金首次扩募项目获上交所正式受理。本次扩募拟纳入位于合肥、西安的两处「亚洲一号」智能产业园仓储物流资产，合计建筑面积约 25 万平方米，扩募完成后基金管理面积将超 60 万平方米，分布于东部、中部、西部三大区域。京东 REIT 于 2023 年 2 月 8 日上市，是国内首单民营企业仓储物流公募 REIT，此次为其上市以来首次扩募。值得注意的是，京东 REIT 已于 2026 年 3 月正式公告第二次扩募工作，拟购入北京、昆明、广州三地的成熟运营高标准仓储物流不动产，目前正积极推进。截至 8 月 12 日，全市场已上市公募 REITs 产品达 88 只（沪市 61 只），沪市 8 单完成扩募发行上市，总市值超 1630 亿元。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海第九批次土拍上新：浦东金桥+黄浦老西门+静安大宁，主城核心 3 宗⚡

◎8/13 上海土地市场挂出第九批次宅地清单：3 宗地合计 7.16 公顷、总建面约 17.885 万方，拟 9 月中下旬开拍。静安大宁 117a-09 纯住宅 4.22 公顷、容积率 2.4、计容 10.13 万方

上海土地市场 8 月 13 日挂出 2026 年第九批次拟出让住宅用地清单，浦东金桥、黄浦老西门、静安大宁三宗地块合计 7.16 公顷、总建面约 17.885 万方，清一色主城核心「重量级」标的，拟 9 月中下旬开拍。其中静安大宁 N070302 单元 117a-09 地块为纯住宅，4.22 公顷、容积率 2.4、计容约 10.13 万方，东至泽州路、南至柳营路、西至普善路，距 1 号线中山北路站不足 600 米，贴内环、傍南北高架。此前 2026 年五批次建发曾经 168 轮竞价、溢价 29.63%、以楼板价 81,665 元/㎡、总价 72.89 亿拿下同板块 081a-08 地块，此番 117a-09 地块体量更大（10.13 万方对 8.93 万方）、更贴内环，市场预计将再掀多轮举牌。黄浦老西门 C010302 单元 271A-03 地块为商住混合（0.85 公顷/容积率 4.7/计容约 4.01 万方），距 8/10 号线老西门站约 350 米。

4.2 上海八批次 8/31 竞拍：普陀真如之心超 150 亿+松江泗泾低密宅地⚡

◎上海八批次总起拍价超 155 亿：普陀真如之心三幅组合地块（住宅 7.5 公顷+商办 4.4 公顷，含 14 万方商业+220 米超高层）起始总价超 150 亿；松江泗泾纯住宅近 2 公顷、起始近 5 亿

上海 2026 年第八批次土拍定于 8 月 31 日举行，总出让面积近 14 公顷、总起拍价超 155 亿元。普陀真如之心组合地块为前铜川路水产市场旧址，包含两幅总面积 7.5 公顷的住宅地块和一幅 4.4 公顷的商办地块，其中商业占比近 7 成、办公占 3 成，将落位商业、办公、高端酒店、文化创新和高端居住等多元业态，地块内待建 14 万方商业、含 220 米超高层地标，三幅组合地块起始总价超 150 亿元，市场关注其能否超越今年第六批杨浦八埭头超 161 亿元的总价刷新年度纪录。松江泗泾时隔近 3 年再出纯住宅地块，总出让面积近 2 公顷、起始总价近 5 亿元，距 9 号线泗泾站直线距离 1.2 公里，容积率 1.2 低密滨水。

4.3 温州县市土拍持续放量：瑞安开年成交 14 宗，绿城时隔五年再入温州

◎温州土地市场「主城收紧、县市活跃」：开年至今温州市区仅成交 1 宗涉宅用地（龙湾蒲州 4.026 亿），瑞安已成交 14 宗、7 月底至 8 月初集中放量，溢价率 5.4%-44.5%

温州土地市场延续「主城收紧、县市活跃」格局。据温州市自然资源和规划局数据，市区 2026 年度城镇住宅用地约 39.83 公顷、占总量的 5.86%，供应规模较往年减少；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 日由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。乐清、龙港、平阳、苍南等地也均有地块成交，瓯海区梧田板块近日发布涉宅地出让公告、预计下月出让。

4.4 民企重回土地市场「牌桌」：杭州多宗核心地块溢价破 30%

◎中指院数据显示，前 7 月拿地金额 TOP30 房企中民企增至 7 家。杭州湘北单元地块经 75 轮竞价以 69.34% 溢价成交（楼面价 33,868 元/m²刷新板块纪录），滨江云谷地块溢价近 60%

民营房企正重回核心城市土地市场。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（含伟星房产、广州昱丰控股、保亿置业等新入榜），较 6 月底增加 3 家。杭州方面，多宗核心区域优质地块溢价突破 30%：浙江国丰经 75 轮竞价以 69.34% 的高溢价拿下湘北单元地块、楼面价 33,868 元/m²刷新板块地价；滨江拿下的云谷地块溢价率接近 60%。今年以来浙江博策以 8.77 亿元、19.81% 溢价率摘得拱墅区东新单元地块，打响杭州土拍「开门红」，保亿、伟星、兴耀、金帝等民企亦十分活跃，兴耀 1-7 月拿地金额达 39.1 亿元、同比增长 128%。不过本轮民企复苏并非全面回归，资金高度向确定性强的核心稀缺资产集中，外围地块仍多以底价成交。

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, 桐乡河山镇一宗旅馆用地 (3,758 m²) 8 月 10 日以 1,300 万元成交。

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：业主方实为虹源盛世，恒大仅持股 9.5%

◎上海闵行区申长路 979 号：总建面约 51 万 m² (地上 26.38 万 m²+地下 24.5 万 m²/13 栋楼宇)，起拍 78.43 亿、保证金 4 亿。业主方上海虹源盛世 2026/7/10 被裁定宣告破产，恒大仅持股 9.5%

上海恒大虹桥国际项目法拍标的更多细节被披露。项目虽名「恒大虹桥国际」，但恒大地产集团上海盛建置业仅持股 9.5% 的小股东，实际业主方为上海虹源盛世投资发展有限公司（深圳市盛世万象投资管理持股 90.5%）。项目位于闵行区申长路 979 号（虹桥商务区核心，紧邻虹桥火车站和国家会展中心），两宗商服用地总面积 92,132.9 m²（使用权至 2052 年 2 月），13 栋楼宇分 A、B 两区、总建面约 51 万 m²（地上 26.38 万 m²+地下 24.5 万 m²），A 区 8 栋已取得预售证（369 套房源完成网签）、B 区 5 栋未取证。项目 2011 年由红星美凯龙联合体 30.63 亿拿地、2015 年结构封顶后首度停工，2018 年恒大收购后更名、2020 年再度停工，2022 年 12 月上海三中院受理上海虹源盛世破产清算，2026 年 7 月 10 日裁定宣告其破产。本次起拍价与评估价均为 78.429588 亿元、保证金 4 亿、最低加价 500 万，竞得人另需补缴约 3 亿地下商业土地出让金，实际资金门槛超 81 亿。A 区 369 套已网签房源涉及的购房债权清偿、存量债务协调成本较高，市场认为首拍存在流拍可能。

5.2 杭州顶豪法拍「扎堆」：武林壹号+观湖里+林语别墅+蓝色钱江集中上架🔗

◎继 8/12 蓝色钱江顶跃 9,629.6 万流拍后，杭州高总价法拍房密集上架：武林壹号两套（8/20 起 4,692.1 万、8/24 起 3,700 万）、观湖里 2,312 万（8/22）、林语别墅 6,000 万（8/31）、蓝色钱江 2501 室 9,100 万（9/1）

杭州高总价法拍房近期出现「扎堆」现象。继 8 月 12 日蓝色钱江 1 幢 1702 室（714.98 m²/起拍 9,629.6 万）无人报名流拍后，阿里拍卖平台高总价房源名单堪称杭州顶豪「全明星阵容」：武林

壹号一套 556.79 m²跃层起拍 4,692.1 万元（8 月 20 日）、一套 292.42 m²大平层起拍 3,700 万元（8 月 24 日）；湘湖边观湖里中式排屋带双车位+地下储藏室起拍 2,312 万元（8 月 22 日）；西湖区老牌别墅林语别墅独栋带 882.7 m²花园起拍 6,000 万元（8 月 31 日）；另一套蓝色钱江 1 幢 2501 室（743.2 m²，整幢楼最大、定制户型）9,100 万元起拍（9 月 1 日）。业内分析，这些老牌「硬通货」扎堆流向法拍，主因高杠杆抵押融资违约、债务纠纷跨省执行及业主主动「断舍离」；新一代顶豪（如望天际）以更强产品力稀释了老牌顶豪的稀缺溢价，2026 年上半年杭州 2000 万元以上法拍房超七成低于评估价成交。

5.3 上海临港鲜花港地块 8/17 开拍：3.3 亿 2.58 折，已五轮流拍

◎三盛宏业旗下明裕房地产持有的临港鲜花港地块（约 433 亩）8/17 淘宝阿里资产开拍，起拍 3.3 亿（评估 12.83 亿的 2.58 折），此前已五轮流拍，上海三中院监督

三盛宏业旗下明裕房地产持有的上海临港鲜花港地块 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，起拍价从最初的 5.6 亿元一路下滑。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。三盛宏业 2017 年通过大业信托融资 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，仍对潜在接盘方构成考验。

5.4 其他在拍/待拍项目速览

- 合肥红星美凯龙（16 万 m²）：8/15 京东拍卖 10.04 亿元开拍。⌚
- 武汉东湖希尔顿酒店（10.25 万 m²）：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 m²）：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 龙旗科技（603341）11.2 亿收购安瑞可 80%：跨界数据中心基础设施



◎8/13 晚：拟以自有资金 11.2 亿收购苏州安瑞可 80%股权，标的增值率 424.98%，设三年合计 4.8 亿净利业绩对赌。安瑞可为数据中心基础设施产品及解决方案供应商

龙旗科技 8 月 13 日晚公告，拟以自有资金 11.2 亿元收购任立国等 6 名交易对方持有的苏州安瑞可信息科技有限公司 80%股权，交易完成后安瑞可成为控股子公司并纳入合并报表。安瑞可成立于 2011 年底、注册资本 1333.35 万元，位于苏州高新区，专注数据中心基础设施与关键装备的研发、制造及系统集成，核心产品为服务器机柜、母线、低压配电装备，系国家级高新技术企业，已参与多家数据中心项目建设。标的估值增值率达 424.98%，交易对方承诺三年合计 4.8 亿元净利。本次交易不构成关联交易及重大资产重组，已获第四届董事会第十九次会议审议通过。

6.2 星源材质（300568）2.42 亿增持邦瓷电子至控股：切入压电陶瓷新材料



◎8/13 晚：拟 2.42 亿现金收购邦瓷电子 59.98%股权，持股 13.5%→73.48%。标的估值 6.29 亿、增值率超 280%，2026 年 Q1 净利 1,655.82 万已超去年全年六成

星源材质 8 月 13 日晚公告，拟现金收购邦瓷电子科技（盐城）有限责任公司 59.98%股权，交易总对价约 2.42 亿元，交易完成后持股由 13.5%升至 73.48%实现控股。这是年内第二次增持（2 月曾以 9,106.98 万元受让 13.5%股权），两次累计投入约 3.33 亿元。邦瓷电子是国内少数具备多层压电陶瓷堆叠规模化生产能力的企业之一，产品实现纳米级位移控制与微秒级响应，广泛应用于半导体设备、卫星激光通信、3C 电子、新能源行业。2025 年营收 7,927.10 万元（+70.22%）、净利 2,621.97 万元（+267.07%）；2026 年一季度营收 4,748.64 万元、净利 1,655.82 万元。本次采用收益法评估，全部股东权益价值 6.29 亿元、增值率超 280%。星源材质主营锂电隔膜，此举系加速培育新材料第二增长曲线。

6.3 爱普股份（603020）收购挪亚圣诺 100%进展：首次 80%股权交割完成

◎8/13 披露：全资子公司爱普生命科技以 4.5 亿受让挪亚圣诺（太仓）生物科技 100%股权，首次 80%股权已完成工商变更及公章、银行 Ukey 交割，挪亚圣诺纳入合并报表

爱普股份（603020）8 月 13 日公告，全资子公司上海爱普鼎纯生命科技收购挪亚圣诺（太仓）生物科技有限公司 100%股权的首次交易（受让 80%股权）已完成交割，工商变更登记及公章、银行 Ukey 等交割交付均已完成。本次交易总对价 4.5 亿元，分两次进行：首次受让 80%股权，第二次于业绩承诺期满后受让剩余 20%股权。挪亚圣诺主营食品及食品添加剂（动植物油脂及脂肪酸提取物），注册资本 510 万美元，成立于 2007 年。爱普股份主营香料香精，本次收购系完善产业链布局、推动补强延伸。

6.4 云南城投（ST 云城）以定向减资退出昆明七彩云南：以债抵债+以物抵债⚡

◎8/14 公告：以定向减资及接受股东补偿方式退出昆明七彩云南城市建设投资，接受以债抵债+以物抵债，确保及时收回剩余应收补偿金，抵债资产以评估值为定价基础

云南城投置业股份有限公司 8 月 14 日披露，以定向减资及接受股东补偿的方式退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司的进展公告。公司接受以债抵债及以物抵债，抵债资产经相关评估机构评估、定价以评估结果为基础。据公告，自公司取得抵债资产不动产权证书之日起视为等额抵债债权已清偿，若抵债资产价值与抵债债权存在差额，差额部分由七彩公司于取得全部抵债资产不动产权证书之日起 15 日内以现金补齐。凤宇公司与清凤公司为七彩公司履行抵债协议提供连带责任保证担保。公司表示，接受以债抵债及以物抵债可确保及时收回剩余应收补偿金，是尽快解决债权债务问题、维护公司权益的必要措施；后续持有及处置该资产仍存在减值及再处置损益风险。

6.5 惠发食品（603536）939.59 万收购久恒惠通 49%股权：实现全资控股

◎8/13 公告：拟 939.59 万收购控股子公司久恒惠通少数股东北京通泰所持 49%股权，持股将由 51%提升至 100%。久恒惠通净资产市场价值 2,496 万元

惠发食品（603536）8 月 13 日公告，拟以 939.59 万元收购控股子公司久恒惠通少数股东北京通泰所持 49%股权。交易完成后，公司对久恒惠通持股由 51%提升至 100%，久恒惠通变为全资子公司，北京通泰不再持股。本次交易构成关联交易（公司副总经理李玉军担任久恒惠通董事

长)。根据评估报告,久恒惠通净资产市场价值 2,496 万元,扣除未分配利润后实际净资产 1,918 万元。惠发食品 2026 年一季度实现收入 3.34 亿元、归母净利 70 万元。

6.6 其他上市公司资产公告速览

· 炙龙控股 (08493.HK) : 拟 1 港元向杨伟杰出售全资附属公司龙皇控股全部股权,剥离不良资产聚焦餐饮新业务。

· 福星股份 (000926) : 6.5 亿转让天立不动产 100% (钰龙金融广场 263 米烂尾楼,武汉金控接手), 转让款定向支付工行+信达。

· 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。⌚

· 兆日科技 (300333) : 8/13 复牌一字涨停, 璟和珩 5.39 亿受让 14.18%+收购佰内科技切入 AI 算力运维。✅

· 蓝盾光电 (300862) : 4 连板, 收购岚创科技 4 日累涨 107.31%, 公司回应并购尚处前期阶段。✅

· 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。⌚

· 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。⌚

· 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)。

· 上美股份 (02145.HK) : 3.84 亿收购上海怡页 29%股权 (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。

· 逸飞激光 (688646) : 8/13 撤销其他风险警示摘帽复牌, 涨跌幅限制仍为 20%。✅

· 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