

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月15日 | 星期六 | 第141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

- 1.1 科达制造74.75亿收购案被否：终止重大资产重组 ⚡ NEW
- 1.2 上半年商办大宗1212亿+76.2%：自用购置占比从26%跃升至50%
- 1.3 上海鼓励国企民企合作：以股权转让等方式共同参与城中村、旧住房改造 NEW
- 1.4 酒店业资产出清潮：全国千万元级酒店法拍444宗仅21宗成交，成交率不足5%
- 1.5 民企重回土地市场「牌桌」：前7月TOP100拿地民企增至21家

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 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
- 2.2 上海整栋写字楼在售信息汇总
- 2.3 其他在售/成交项目速览

第三章 国内REITs市场动态

- 3.1 今年以来公募REITs首发352亿：商业不动产成扩容主力，占比近六成 ⚡ NEW
- 3.2 多只REITs集中推进：国金嘉泽已反馈+华安中电浦软已受理+中金杭州安居已问询
- 3.3 中金温州公用水利REIT获受理：全国第三单水利类公募REITs ⚡
- 3.4 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
- 3.5 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

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 ⚡
- 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
- 4.3 民企重回土地市场「牌桌」：杭州成民企拿地主战场，前7月TOP100民企21家
- 4.4 温州市市土拍持续放量：瑞安开年成交14宗，绿城时隔五年再入温州

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%
- 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
- 5.3 温州龙港融创凯迪中心第6次上法拍：起拍价降至约4亿 ⚡ NEW
- 5.4 上海静鼎安邦府邸底价成交：内环478㎡联排别墅3,295.6万，3人报名仅1人出价
- 5.5 其他在拍/待拍项目速览

第六章 上市公司资产公告

- 6.1 科达制造（600499）74.75亿收购案被否：终止重大资产重组 ⚡ NEW
- 6.2 中山公用（000685）4.08亿收购体外光伏资产：分三期支付增厚新能源板块 NEW

- 6.3 际华集团 (601718) 挂牌出售天津西青区闲置土地完成过户：回款7,731.94万
- 6.4 云南城投 (600239) 重大资产重组进展：挂牌出售杭州海威70%等11家标的公司
- 6.5 海南瑞泽 (002596) 1,000万出售屯昌县不动产：优化资产负债结构
- 6.6 其他上市公司资产公告速览

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 科达制造74.75亿收购案被否：终止重大资产重组

◎600499 8/14公告终止发行股份+现金收购特福国际51.55%股权（作价74.75亿）。8/4上交所重组委审核未通过，8/10收到《决定》，理由为未充分说明标的营收增长合理性及交易作价公允性

科达制造（600499）8月14日公告，董事会审议通过《关于终止重大资产重组并签署相关终止协议的议案》，决定终止通过发行股份及支付现金方式购买广东特福国际控股有限公司51.55%股权，并向不超过35名特定投资者发行股份募集配套资金的相关事项。此前披露的方案显示，特福国际100%股权交易作价确定为145亿元，51.55%股权对应交易价格74.75亿元，若完成收购，标的公司将由上市公司控股子公司变为全资子公司，业绩承诺方承诺2026至2028年累计净利润不低于49.2亿元。8月4日，上交所并购重组审核委员会对本次交易进行审核，审议结果为「本次交易不符合重组条件或信息披露要求」；8月10日科达制造收到《决定》，交易所指出上市公司未充分说明并披露标的公司营业收入增长的合理性及本次交易作价的公允性。公司表示，鉴于交易未获审核通过，结合标的资产境外经营特点等因素，经审慎决策决定终止本次交易。特福国际系公司控股子公司，终止重组不影响公司对其控制权及未来发展规划。

1.2 上半年商办大宗1212亿+76.2%：自用购置占比从26%跃升至50%

◎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、192笔，同比增76.2%。自用买家成交规模约115亿元、同比增34%，占比由2025年的26%升至50%，拼多多33.7亿整栋收购星展银行大厦为标志性交易

商业地产大宗交易上半年结构出现显著变化。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，较上年同期的688亿元增长76.2%。最具标志性的是买家结构转向：2025年投资型买家占比74%、自用仅26%，而2026年上半年两类买家各占50%，自用购置实现跨越式增长，自用买家成交规模约115亿元、同比提升34%。今年6月，互联网企业拼多多以约33亿元整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦，全程未通过中介机构，创上半年上海成交金额之最；美格智能以2.85亿元收购上海维璟中心A栋自建总部，均为企业「租不如买」逻辑的典型。办公类物业交易笔数占比约50%，其中超六成为企业自用购置。业内人士判断，2026年下半年内资增值逻辑将更加明显，央国企、头部民企融资成本较低，可能持续增持内环核心现金流优质资产。

1.3 上海鼓励国企民企合作：以股权转让等方式共同参与城中村、旧住房改造

◎8/13上海市发改委印发《上海市贯彻落实〈关于进一步促进民间投资发展的若干措施〉的行动方案》，鼓励国企民企通过合资共设、股权转让、增资扩股等方式共同参与「城中村」改造、旧住房改造等项目投资建设

上海推动民间投资参与城市更新再出新政。8月13日，上海市发展和改革委员会印发《上海市贯彻落实〈关于进一步促进民间投资发展的若干措施〉的行动方案》，明确提出积极推动参与城市更新，鼓励国有企业、民营企业合作，通过合资共设、股权转让、增资扩股等方式，共同参与「城中村」改造、旧住房改造等项目投资建设。政策导向与当前土地市场民企回归的态势形成呼应——中指研究院数据显示，截至7月末拿地金额TOP30房企中民企增至7家，普睿地产研究中心统计则显示前7月新增土地价值TOP100企业中民企已达21家。业内人士认为，鼓励民间资本参与存量盘活与城市更新，有助于拓宽城市更新资金来源、提升项目落地效率。

1.4 酒店业资产出清潮：全国千万元级酒店法拍444宗仅21宗成交，成交率不足5%

◎杭州武林广场JW万豪酒店产权主体杭州武林置业进入破产重整程序、债权申报总额高达38亿元；截至上半年全国千万元级酒店司法拍卖444宗仅21宗成交，上海、成都、大连多地高端酒店降价挂牌仍无人接盘

酒店业资产出清信号正在多地集中兑现。杭州武林广场老牌奢华地标JW万豪酒店，其产权主体杭州武林置业2024年12月启动预重整、2026年初正式进入破产重整程序，相关债权申报总额高达38亿元；西湖景区内一栋拥有120间客房的酒店对外转让已不再收取任何转让费，拱墅、钱塘等城区零转让费寻求接手的酒店项目持续涌现。放眼全国，截至2026年上半年，全国千万元级别酒店司法拍卖项目共计444宗，仅21宗顺利成交，成交率不足5%，上海、成都、大连多地高端酒店大额资产下调挂牌价格依旧无人接盘；南京河西核心雨润国际广场整体挂牌处置，资产包内含五星涵月楼酒店，25.02亿元起拍，围观流量充足却无主体报名，最终首轮流拍。业内人士指出，中端连锁持续拓店扩容与大量星级酒店摘牌退场形成割裂格局，新增供给与真实消费承载力脱节，行业资产清算与存量出清已开启。

1.5 民企重回土地市场「牌桌」：前7月TOP100拿地民企增至21家

◎8/15证券时报报道：前7月新增土地价值TOP100企业中民企达21家（2025全年18家、2024年仅13家）。8/11北京顺义马头庄村地块由民企背景的银盛泛美底价摘得，年内北京已有3宗地块由民企竞得

民营房企拿地积极性持续回升。据普睿地产研究中心统计，2026年前7月新增土地价值TOP100企业中，民企数量已达21家，较2025年全年的18家增加3家，亦高于2024年的13

家。8月11日，北京顺义区马头庄村纯住宅用地（建筑规模约3.17万㎡、容积率1.2、无配建）由北京银盛泛美以底价竞得，该公司由辽宁银盛水泥集团持股50%、属实业类民企跨界拿地；年内北京已有3宗地块由民企竞得，相当于去年全年水平。从区域分布看，杭州成为民企拿地最集中城市，前7月TOP100中的21家民企有7家重点布局杭州；滨江集团前7月新增土地价值居民企首位、共获取11宗地（10宗在杭州），邦泰则拿下15宗地。业内人士指出，民企普遍选择规划建面5万㎡以内、配套成熟、交通便利的「小而美」地块，依托低资金占用、短开发周期策略稳步补充土储。

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㎡（4层）+10号楼4,084.97㎡（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/㎡

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㎡（4层）、10号楼4,084.97㎡（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/㎡。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/㎡的1200㎡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㎡报价1.3亿。
- 杭州拱墅区地铁口整园区3栋楼出售：59,000㎡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㎡报价8.5亿。
- 杭州钱塘区独栋写字楼：2,500㎡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㎡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㎡+宁波9.6万㎡。
- 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㎡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㎡+10号楼4,084.97㎡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 今年以来公募REITs首发352亿：商业不动产成扩容主力，占比近六成



◎据市场周报，今年以来公募REITs首发352亿元，其中商业不动产REITs发行4单、合计203.47亿元、占57.64%为最大板块；截至8/10在审项目43单、拟募合计约1,280.08亿元

公募REITs发行结构今年出现显著变化。据市场机构宏观与政策周报，受2025年末商业不动产REITs试点政策推动，今年以来共发行商业不动产相关REITs项目4单、发行规模合计203.47亿元，占今年以来发行总规模的57.64%，成为发行规模最大板块，项目主要集中于购物中心、商业综合体等。传统基础设施领域，交通类2单合计约71.7亿元、能源类3单合计约68.46亿元、保障房类1单9.35亿元；相比之下，产业园和仓储物流等传统基础设施类REITs今年发行规模为0，新增发行由早期以基础设施为主，逐步向能源、消费、住房等多元资产领域拓展。从申报端看，截至2026年8月10日，处于审核流程中的项目（剔除已终止）共43单、拟募集规模合计约1,280.08亿元，其中已反馈16单、已问询13单、待上市5单；商业不动产类在审项目21单、拟募约657.81亿元，已超越基础设施类（18单、498.38亿元）成为申报主力。

3.2 多只REITs集中推进：国金嘉泽已反馈+华安中电浦软已受理+中金杭州安居已问询

◎国金嘉泽新能源REIT（宁夏同心焦家畔100MW+新农村17.5MW风电，10.46亿）状态更新为「已反馈」；华安中电浦软商业REIT（上海张江浦东软件园）「已受理」；中金杭州安居保租房REIT（杭州首单保租房）「已问询」

多只公募REITs近日集中迎来新进展。上交所官网显示，8月7日国金嘉泽新能源REIT、华安中电浦软商业REIT项目状态分别更新为「已反馈」「已受理」。其中，国金嘉泽新能源REIT原始权益人为嘉泽新能源、宁夏嘉盈新能源控股，管理人为国金基金，底层资产为宁夏同心焦家畔100MW风电项目和新农村17.5MW风电项目（总117.5MW），拟募资10.46亿元；华安中电浦软商业REIT底层资产为坐落于上海张江科学城核心区域的浦东软件园成熟科创产业园区物业，由上海浦东软件园持有运营、控股股东为央企中国电子。深交所方面，8月7日中金杭州安居保障性租赁住房REIT状态更新为「已问询」，这是杭州首单保租房公募REITs，原始权益人为杭州市安居集团旗下杭州市安居宁巢投资有限公司。此外华泰紫金金鹰商业不动产REIT已于8月6日获「已受理」，项目备案拟募资32.26亿元、底层资产锁定南京仙林金鹰湖滨天地。

3.3 中金温州公用水利REIT获受理：全国第三单水利类公募REITs ⚡

◎8/13上交所披露中金温州公用水利REIT已申报，底层为温州珊溪水利枢纽（供水+配套电站22MW发电），拟募约23.34亿元。此前全国已有银华绍兴原水（已上市）、银华粤海水务（审核中）两单水利REITs

水利类公募REITs再添新军。据上交所披露，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已于2026年8月13日申报，底层资产为温州珊溪水利枢纽，收入来源为供水加售电（珊溪水库供水+配套电站22MW发电），产品期限30年，发行阶段原始权益人合计拟认购80%份额，拟发售总额约23.34亿元，管理人为中金基金。此前全国水利REITs已有两单：2024年11月银华绍兴原水水利REIT在深交所上市（绍兴汤浦水库、全国首单），2026年3月银华粤海水务水利REIT获发改委推荐（广东飞来峡水利枢纽140MW+潮州供水枢纽46MW、拟募15.83亿元，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，水利类底层现金流主要来自供水与发电收入、需求刚性较强。

3.4 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）。

3.5 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/m²、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 民企重回土地市场「牌桌」：杭州成民企拿地主战场，前7月TOP100民企21家

◎中指院数据显示前7月拿地金额TOP30房企中民企增至7家；普睿统计前7月新增土地价值TOP100民企达21家。杭州为民企最集中城市（7家重点布局），滨江集团民企拿地金额居首
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。普睿地产研究中心统计，前7月新增土地价值TOP100企业中民企达21家，较2025年全年18家增加3

家、亦高于2024年的13家。从区域分布看，杭州成为民企拿地最集中城市，21家民企中有7家重点布局杭州；滨江集团前7月新增土地价值居民企首位、共获取11宗地（10宗在杭州），邦泰拿下15宗地。杭州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%溢价拿下湘北单元地块、楼面价33,868元/㎡刷新板块地价，滨江云谷地块溢价近60%。业内人士指出，民企普遍选择建面5万㎡以内「小而美」地块，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。

4.4 温州市市土拍持续放量：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/㎡）。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。

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54万㎡（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%，竞得人另需补缴约3亿土地出让金

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。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㎡（使用权至2052年2月），13栋楼宇分A、B两区、总建面约54万㎡，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㎡/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㎡跃层起拍4,692.1万元（8月20日）、一套292.42㎡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㎡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㎡，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」；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 温州龙港融创凯迪中心第6次上法拍：起拍价降至约4亿

◎温州龙港世纪新城片区融创凯迪中心第6次上法拍（9/13开拍），起拍价约4亿元，较首次约5.3亿降约1.3亿。项目为3宗子地块组成的停工在建工程（商服+住宅），规划含145-220米五星级酒店综合体

温州知名烂尾楼融创凯迪中心再次上架法拍。项目位于龙港世纪新城片区，2021年4月凯迪以7.2261亿元竞得该地块、成交楼面价约4370元/㎡、溢价率17%，后因融创爆雷资金链断裂而停工。这已是融创凯迪中心第六次上法拍，此前两次撤回、三次流拍，起拍价从第一次约5.3亿元降至如今约4亿元、降了约1.3亿元，时间跨度从2024年10月到最新9月13日开拍。项目由3宗子地块组成：商服用地的3-21地块（10,899.77㎡）、城镇住宅用地的3-16地块（34,171㎡）、城镇住宅用地的3-04地块（7,991㎡）。标的物存在不动产查封、抵押，且规划变更、出让金补交、清运费用等瑕疵需竞买人承担；其中3-21地块需建设投资总额不低于6亿元的五星级酒店综合体（酒店高度145-220米），住宅部分一期2022年7月首开196套、折后均价约15,500元/㎡却零成交，市场认为接盘方寥寥。

5.4 上海静鼎安邦府邸底价成交：内环478㎡联排别墅3,295.6万，3人报名仅1人出价

◎上海静安区康定路1268弄静鼎安邦府邸101复式室（311.85㎡）+地下室+双储藏间+车位合计478.53㎡，8/13以底价3,295.6万成交，为评估价4,708万的7折，3人报名仅1人出价

上海老静安一宗稀缺联排类别墅法拍底价成交。8月13日10点，阿里拍卖标的静安区康定路1268弄18号101（复式）室及地下1层01、储1、储2及中央车库地下1层车位F17整体打包拍卖结束，最终以底价3,295.6万元成交。标的属静鼎安邦府邸小区（曹家渡板块、内环以内），2006年竣工，为小区最稀缺的联排类别墅下叠户型：101复式室311.85㎡、地下1层01为84.71㎡、两个储藏间及车位合计建筑面积478.53㎡，豪华装修。评估价4,708万元、起拍价3,295.6万元（评估价7折）、保证金330万元，3人缴纳保证金报名却仅1人出价，按产证主面积折算单价约10.57万/㎡，恰卡在同小区二手均价下沿。数据显示，上海2026年7月法拍住宅全月上架298套、成交204套、成交率68.5%，平均成交折扣83.3折，买家「不再见低价就冲」的特征明显。

5.5 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❌。
- 南京河西雨润国际广场（含五星涵月楼酒店）：25.02亿首轮流拍❌。
- 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 科达制造（600499）74.75亿收购案被否：终止重大资产重组 ⚡ NEW

◎8/14公告终止发行股份+现金收购特福国际51.55%股权（作价74.75亿）。8/4上交所重组委否决，理由为未充分说明标的营收增长合理性及交易作价公允性；特福国际系控股子公司，终止不影响控制权

科达制造8月14日公告，决定终止通过发行股份及支付现金方式购买广东特福国际控股有限公司51.55%股权并募集配套资金的事项。特福国际100%股权交易作价145亿元、51.55%股权对应74.75亿元，若完成收购标的将由控股子公司变为全资子公司，业绩承诺方承诺2026至2028年累计净利润不低于49.2亿元。8月4日上交所并购重组审核委员会审核未通过，8月10日公司收到《决定》，交易所指出上市公司未充分说明并披露标的公司营业收入增长的合理性

及本次交易作价的公允性。公司表示，特福国际系控股子公司，终止重组不影响公司对其控制权及未来发展规划。

6.2 中山公用（000685）4.08亿收购体外光伏资产：分三期支付增厚新能源板块

◎拟4.08亿元分三期收购体外基金培育的光伏资产（首期1.22亿），本质为把体外基金培育资产装回上市公司。标的净利率约44%但负债率66%，交割后并表将增厚新能源板块收入

中山公用（000685）拟4.08亿元分三期收购体外基金培育的光伏资产，交易将增厚公司新能源板块收入。据披露，本次收购分三期支付、首期支付1.22亿元，本质是把体外基金培育的光伏资产装回上市公司体内。标的净利率约44%但负债率约66%，交割并表后将增厚新能源板块收入，但也占用现金流——公司2025年经营现金流仅2.98亿元、一季度已转负。中山公用主营公用事业，此前通过体外产业基金孵化光伏等新能源资产，本次收购系将成熟资产并表、做实新能源第二增长曲线的常规操作。

6.3 际华集团（601718）挂牌出售天津西青区闲置土地完成过户：回款7,731.94万

◎全资子公司天津新能源通过天津产权交易所公开挂牌转让天津市西青区安福道3号部分土地使用权，受让方天津江恒，交易价格7,731.94万元，近日已完成过户并取得《不动产权证书》

际华集团（601718）8月15日公告，全资子公司际华（天津）新能源投资有限公司公开挂牌出售闲置土地已完成产权过户。标的为天津市西青区安福道3号部分土地使用权，经天津产权交易中心公开挂牌竞价，天津江恒津润园区管理有限公司被确认为受让方；2026年7月14日双方签署《资产买卖合同》，交易价格7,731.94万元。近日天津新能源已收到全部转让价款，土地使用权过户手续全部办理完毕，天津江恒已取得《不动产权证书》。本次交易不构成关联交易及重大资产重组，已获第六届董事会第十九次会议审议通过。公司表示，转让土地可有效盘活存量资产、提高资产运营效率。

6.4 云南城投（600239）重大资产重组进展：挂牌出售杭州海威70%等11家标的公司

◎为优化资产结构，公司及子公司天津银润通过云南产权交易所公开挂牌出售苍南银泰70%、杭州海威70%、杭州云泰70%、宁波银泰70%、台州银泰70%等11家标的公司股权，北京银泰置地为杭州海威受让方

云南城投置业股份有限公司8月14日披露重大资产重组进展公告，截至公告日本次重组无实质进展。为优化资产结构、增强抗风险能力，公司及下属全资子公司天津银润通过在云南产权交易所公开挂牌转让方式，出售公司持有的苍南银泰70%、杭州海威70%、平阳银泰70%、杭州

云泰购物中心70%、宁波泰悦19%、宁波银泰70%、黑龙江银泰70%、名尚银泰城（淄博）70%、哈尔滨银旗70%、台州银泰70%、北京房开创意港90%股权及天津银润持有的宁波泰悦51%股权。经云南产权交易所组织交易及股东大会审议通过，确定北京银泰置地商业有限公司为杭州海威70%股权受让方，公司控股股东云南省康旅控股集团下属全资子公司云南城投康源投资为苍南银泰70%股权等10家标的资产受让方。本次交易构成关联交易。

6.5 海南瑞泽（002596）1,000万出售屯昌县不动产：优化资产负债结构

◎**第六届董事会第二十四次会议审议通过《关于出售不动产的议案》：将海南屯昌县屯城镇海榆中线东侧（大同十四坡）不动产出售给海南福润木业，转让总价款1,000万元（含增值税）**

海南瑞泽新型建材股份有限公司（002596）8月14日召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过《关于出售不动产的议案》。为优化资源配置及资产负债结构，公司将名下位于海南省屯昌县屯城镇海榆中线东侧（大同十四坡）的不动产（不动产权证号：琼〔2026〕屯昌县不动产权第0000274号）出售给海南福润木业有限责任公司，转让总价款1,000万元（含增值税），并授权管理层签署相关合同、办理产权过户及税务申报。同时董事会审议通过《关于合作开发文罗镇新华搅拌站项目的议案》，因子公司原陵水搅拌站所在区域不符合现行规划管控要求需搬迁，同意陵水瑞泽与陵水向民农业合作开发文罗镇新华搅拌站项目。

6.6 其他上市公司资产公告速览

- 龙旗科技（603341）：拟11.2亿收购苏州安瑞可80%股权（数据中心基础设施/增值率424.98%），设三年合计4.8亿净利业绩对赌。⚡
- 星源材质（300568）：2.42亿增持邦瓷电子至73.48%控股（半导体压电陶瓷/增值率284.41%），2026年Q1净利1,655.82万。⚡
- 海宁皮城（002344）：孙公司新能源公司2.26亿收购浙江昇茂等38家光伏公司100%股权（一揽子交易）。
- 山高环能（000803）：收购衡阳桑德凯天再生资源65%股权进展，向山东淄建购买、对应股权价格5,000万，涉诉讼事项。
- 爱普股份（603020）：4.5亿收购挪亚圣诺（太仓）100%股权，首次80%股权交割完成。
- 惠发食品（603536）：939.59万收购久恒惠通49%股权实现全资控股。
- 福星股份（000926）：6.5亿转让天立不动产100%（武汉钰龙金融广场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 $\geq 77.08\%$ 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%）。

· 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。

· 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。

· 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