

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月16日 | 星期日 | 第142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 华润置地7月收购6幅地块：应付权益对价约104.5亿元 ⚡ NEW
- 1.2 上海衡复风貌区独栋商办交易升温：盛大集团2.2亿收购宓亚酒店「小武康」
- 1.3 家居行业「卖壳潮」：至少10家上市家居企业寻求控制权变更
- 1.4 民企重回土地市场「牌桌」：前7月TOP100拿地民企增至21家，杭州成主战场

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 杭州及浙江在售/成交项目速览
- 2.4 近期已成交/待成交项目速览

第三章 国内REITs市场动态

- 3.1 华夏大悦城REIT正式申报证监会：拟募55.55亿，天津首单商业不动产REITs ⚡ NEW
- 3.2 华安锦江商业REIT基金成立：国内首单酒店REIT约18.70亿元 ✓
- 3.3 今年以来公募REITs发行13单430.2亿：同比增长54.4% ⚡ NEW
- 3.4 扩募动态：南方润泽科技数据中心REIT问询+嘉实京东REIT扩募受理
- 3.5 机构间REITs加速扩容：正泰安能66.62亿受理创新能源纪录 ⚡ NEW
- 3.6 自5月底以来8只REITs发布增持计划：原始权益人及关联方二级市场买入

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

- 4.1 湖州吴兴区湖东单元宅地2.13亿成交：湖州城投底价竞得 ⚡ NEW
- 4.2 温州平阳1.62亿+湖州长兴3.45亿：县市土拍持续活跃
- 4.3 上海第九批次土拍上新：浦东金桥+黄浦老西门+静安大宁3宗7.16公顷
- 4.4 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

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（9/13开拍）
- 5.4 湖州泰嘉光电163项设备935万成交：南浔G8.5超薄玻璃基板项目设备
- 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 五矿发展（600058）重大资产重组获国务院国资委批复 ⚡ NEW

6.2 东方雨虹 (002271) 5.42亿海外并购落地：收购印尼两家防水材料公司各55%股权 

6.3 奥飞数据 (300738) 4.87亿全资控股奥融科技：深化算力布局 

6.4 星网锐捷 (002396) 3.96亿收购广州芯德通信46%：增值率165.11%

6.5 华是科技 (301218) 3亿购买傲星科技30%股权：增值率256.10%

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 华润置地7月收购6幅地块：应付权益对价约104.5亿元

◎8/12华润置地披露7月拿地通讯：于无锡、大连、武汉、沈阳、上海共收购6幅地块，总楼面面积约545,272m²，应付权益对价约人民币104.5亿元，覆盖长三角、东北、华中多城

华润置地保持高强度的核心城市补货节奏。8月12日，华润置地披露2026年7月拿地通讯，当月集团于无锡、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，应付权益对价约人民币104.5亿元。叠加此前动作，华润置地及联合体今年在上海已先后拿下杨浦八埭头地块（与保利联合体161.2亿）、浦东后滩及黄浦余庆里资产包（联合上海南房244.7亿）等重量级标的，成为年内一二线核心城市土地市场最活跃的头部买家之一。央企凭借较低融资成本与稳健现金流，在高总价、大体量优质地块上的竞逐优势持续显现。

1.2 上海衡复风貌区独栋商办交易升温：盛大集团2.2亿收购宓亚酒店「小武康」

◎盛大集团旗下主体2.2亿收购上海黄浦区陕西南路233号宓亚酒店整栋（总建面3,901m²，1-3层商业、4-11层办公，26本独立产证），成交单价约5.2万/m²，较最初挂牌3.12亿明显回落

上海核心城区优质独栋商办资产交易活跃度持续提升。据长江商报报道，盛大集团旗下主体近日以2.2亿元收购黄浦区陕西南路233号宓亚酒店整栋物业。该建筑地处衡复风貌区核心，毗邻田子坊、思南公馆等城市地标，因外形特征被业内称作「小武康」，总建筑面积3,901平方米，1至3层规划为商业业态、4至11层为办公空间，产权拆分为26本独立产证。该物业过往几经流转，早年为经济型酒店资产，2020年被普洛斯以2.1亿元接手改造为精品酒店，本次成交单价约5.2万元/平方米，较最初挂牌的3.12亿元报价有所回落。这笔交易也成为2026年衡复风貌区商办市场的代表性成交记录，多家企业及个人主体正布局此类自持型稀缺独栋标的。

1.3 家居行业「卖壳潮」：至少10家上市家居企业寻求控制权变更

◎「集成灶第一股」浙江美大（002677）夏志生家族12.9亿转让29.99%股份被跨境电商星蓝图接盘；ST美克（600337）被通信资本小磁投资重整控股；帝欧家居（002798）5亿进军科技改名「帝欧水华」

家居行业正经历前所未有的分化，上市公司「壳资源」成为科技与产业资本争夺标的。据澎湃新闻统计，2025年以来至少有10家上市家居企业发生或筹划控制权变更。其中，7月20日「集成灶第一股」浙江美大官宣控制权变更，85岁创始人夏志生家族合计转让29.99%股份、套现约12.9亿元，接盘方深圳星蓝图背后的星商创新是一家跨境电商企业；「高端家居第一股」ST美克控股股东美克集团引入深圳小磁投资作为重整投资人，小磁投资实控人李少锋同时

控制通信行业零部件供应商万德泰光电。另一边，做PVC地板的爱丽家居（603221）宣布收购半导体测试公司、股价连拿涨停，帝欧家居（002798）掏出5亿元进军科技风口并直接改名「帝欧水华」。家居企业「卖壳离场」与「跨界转型」两种路径交织，折射行业洗牌期的深层分化。

1.4 民企重回土地市场「牌桌」：前7月TOP100拿地民企增至21家，杭州成主战场

◎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（2025全年18家、2024年仅13家）。杭州为民企最集中城市，滨江集团居民企拿地金额首位

民营房企正稳步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、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），邦泰则拿下15宗地，兴耀房产1至7月拿地金额达39.1亿元、同比增长128%。8月11日北京顺义马头庄村宅地由实业民企背景的银盛泛美底价竞得，年内北京已有3宗地块由民企竞得、相当于去年全年水平。业内人士指出，民企普遍选择建面5万㎡以内、配套成熟的「小而美」地块，资金高度向确定性强的核心稀缺资产集中。

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m²（可租赁约5.78万m²），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m²，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54,733.16m²，精装修，报价10亿元。
- 上海虹口金融街海伦中心：整栋10,365.84m²简装写字楼，售价6.5亿元。
- 上海徐汇核心商圈企业独栋：13,551m²毛坯，报价9.48亿元。
- 上海闵行莘庄独栋办公楼：约22,000m²精装修（含冠名），报价7.7亿元。
- 上海虹口整栋商业综合体：5,254m²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2,900m²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12,731m²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2,092m²70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5,890m²，年租金780万，报价7,900万。

2.3 杭州及浙江在售/成交项目速览

- 杭州钱江世纪城博地中心：萧山民和路610-10号，双地铁口甲级写字楼，464m²精装二手报价835万（约1.8万/m²）。
- 杭州城北润城置地中心：余杭勾庄杭行路，285米58层地标，整层2,400-2,800m²，均价约1.26万/m²。
- 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：15,800m²报价1.3亿。
- 杭州拱墅区地铁口整园区3栋楼出售：59,000m²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：2,500m²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。

2.4 近期已成交/待成交项目速览

- 上海必亚酒店2.2亿成交（盛大集团收购梧桐区独栋「小武康」，单价约5.2万/m²）。✅
- 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。
- 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47,687m²）。
- 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。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 华夏大悦城REIT正式申报证监会：拟募55.55亿，天津首单商业不动产REITs

◎8/11天津证监局披露华夏大悦城封闭式商业不动产REIT正式申报。项目坐落天津南开区老城厢核心商圈，2011年开业，可租赁面积8.98万m²，一季度评估值65.01亿，出租率98.43%，拟发行55.55亿

天津首单商业不动产公募REITs项目正式申报证监会。8月11日，天津证监局披露华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金已正式申报至中国证监会。项目坐落天津市南开区老城厢核心商圈，2011年开业，定位青年潮流体验型购物中心，可租赁面积8.98万平方米，截至2026年一季度评估值65.01亿元，出租率高达98.43%。收入主要来自商铺租金、物业费及推广费，由大悦城商管团队运营超过14年，2025年预计销售额超40亿元、客流量达2830万人次，长期稳居天津商业综合体第一阵营，拟发行规模55.55亿元。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，华夏大悦城REIT若获批将填补天津商业不动产领域空白。

3.2 华安锦江商业REIT基金成立：国内首单酒店REIT约18.70亿元

◎本周华安锦江商业不动产REIT基金正式成立，为国内首单酒店类公募REITs，发行规模约18.70亿元，此前8/6已完成配售（战略100%、网下43.34%、公众64.41%）

国内首单酒店类公募REITs正式成立。据市场周报，华安锦江商业不动产REIT基金本周正式成立，发行规模约18.70亿元。该基金底层资产为锦江旗下优质酒店物业，是国内首单酒店类公募REITs，填补了酒店资产在公募REITs领域的空白。此前8月6日基金已完成配售结果确认，其中战略投资者认购比例100%、网下投资者有效认购比例43.34%、公众投资者有效认购比例64.41%，认购热情较高。酒店类资产的现金流受旅游、商务出行景气度影响较大，其证券化破冰对盘活存量酒店资产具有标志意义。

3.3 今年以来公募REITs发行13单430.2亿：同比增长54.4%

◎截至8/14，今年以来公募REITs已成功发行13单（4月3单、5月5单、6月1单、7月4单），发行规模430.2亿元、同比增长54.4%；本周中证REITs全收益指数跌0.7%收于931.2

公募REITs扩容步伐持续加快。据市场机构周度跟踪，截至2026年8月14日，今年以来已成功发行13单公募REITs（4月发行3单、5月发行5单、6月发行1单、7月发行4单），发行规模430.2亿元、同比增长54.4%。本周共有5单首发REITs取得新进展：中金温州公用水利REIT已申报，中金菜鸟仓储物流REIT、银华粤海水务REIT、广发新城吾悦商业不动产REIT已反馈，华安锦江商业不动产REIT基金成立。行情方面，本周中证REITs全收益指数下跌0.7%、收于931.2，产权类REITs下跌0.9%、经营权类下跌0.2%，能源板块（+0.38%）表现最好、消费板块（-2.6%）跌幅最大。个券方面，创金合信首农REIT周涨7.0%、中金唯品会奥莱REIT周跌5.7%。

3.4 扩募动态：南方润泽科技数据中心REIT问询+嘉实京东REIT扩募受理

◎南方润泽科技数据中心REIT扩募收到深交所审核问询函；嘉实京东仓储物流REIT首次扩募获上交所受理（合肥+西安「亚洲一号」约25万 m^2 ），京东3月已公告第二次扩募（北京+昆明+广州）

多只公募REITs扩募同步推进。南方润泽科技数据中心REIT扩募项目本周收到深交所审核问询函，问询内容聚焦底层数据中心资产的现金流与运营稳定性，标志着数据中心类REITs扩募进入实质审核阶段。嘉实京东仓储物流REIT首次扩募获上交所正式受理，拟纳入合肥、西安两处「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、中、西三大区域；京东REIT为2023年2月上市的国内首单民营企业仓储物流公募REIT，且已于2026年3月公告第二次扩募（拟购入北京、昆明、广州三地资产）。

3.5 机构间REITs加速扩容：正泰安能66.62亿受理创新能源纪录

◎正泰安能66.62亿元户用光伏机构间REITs获上交所受理，创新能源领域机构间REITs规模之最；中金凯德商业机构间REITs 8/5挂牌实际发行31.5亿（上海凯德晶萃广场）；截至8/14沪深机构间REITs共110只2,222亿

机构间REITs（持有型不动产ABS）持续放量。近期正泰安能66.62亿元的户用光伏机构间REITs获上交所受理，创下新能源领域机构间REITs资产规模之最，底层为户用分布式光伏资产；此前3月天合富家30亿元户用光伏REITs挂牌上市、拿下光伏行业首单，6月阿特斯4.51亿元储能REITs挂牌、为全国首单储能机构间REITs。据上交所数据，截至目前已有90单机构间REITs项目申报、总规模超1700亿元，新能源已成为增长最快、品类创新最密集的细分领域。商业不动产方面，中金凯德商业机构间REITs于8月5日挂牌、实际发行31.5亿元，底层资产为

上海凯德晶萃广场综合体（购物中心+写字楼、可租赁面积超13万m²），获11家机构投资者认购。截至8月14日，沪深交易所机构间REITs共110只、规模合计2,222亿元（上交所95只2,029亿、深交所14只193亿）。

3.6 自5月底以来8只REITs发布增持计划：原始权益人及关联方二级市场买入

◎本周创金合信首农REIT、中信建投沈阳国际软件园REIT披露增持计划，自5月底以来已有8只REITs发布增持公告（5只产业园+3只商业不动产），主体含原始权益人、控股股东及关联方

产业资本在REITs持续调整后释放增持信号。本周创金合信首农REIT、中信建投沈阳国际软件园REIT披露增持计划，自今年5月底以来已有8只REITs发布增持公告，涵盖5只产业园REITs和3只商业不动产REITs，增持主体包括原始权益人、控股股东及其关联方，方式以二级市场竞价买入为主，且多数承诺在实施期间或期满后6个月内不减持。市场数据显示，产业园REITs年初以来累计调整幅度已超20%，商业不动产REITs自6月上市以来表现分化——砂之船REIT累计上涨13.3%、上海地产REIT大幅下挫12.7%。业内人士认为，虽然增持信号尚未扭转市场趋势，但产业资本回购意愿为后续估值修复积蓄一定动能。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 湖州吴兴区湖东单元宅地2.13亿成交：湖州城投底价竞得

◎8/14湖州吴兴区出让1宗低密宅地，湖州润城瑞业（湖州城投）底价2.13亿竞得湖东单元04-03-02G号地块，出让面积21,025m²、容积率1.2、楼面价8,442元/m²，商业计容占比不超10%

湖州土地市场延续国资底价托底格局。8月14日，湖州吴兴区出让1宗低密宅地，湖州润城瑞业房地产开发有限公司（湖州城投）以底价21,300万元竞得湖东单元04-03-02G号地块，成交楼面价8,442元/m²、溢价率0%。该地块出让面积21,025m²、容积率1.2、建筑面积25,230m²，其中商业计容建筑面积占比不大于10%，规划建筑密度不大于30%、西侧建筑高度不大于24米、其余建筑高度不大于16米。地块西南方向700米处，2025年12月湖州市产投建设集团曾以底价25,210万元竞得湖东单元04-03-09B-1号地块、楼面价6,209元/m²。湖州作为浙江11地市之一，土地市场整体平稳，地价保持低位、以本土国资及城投拿地为主。

4.2 温州平阳1.62亿+湖州长兴3.45亿：县市土拍持续活跃

◎8/6温州平阳县汇振控股1.62亿竞得水头镇北港新城A-18商住地（楼面价1,274元/m²、溢价0.62%）；8/6湖州长兴城投底价3.45亿竞得小浦镇太湖中学南侧宅地（楼面价4,700元/m²）

浙江县市土地市场保持活跃。8月6日，温州平阳县成功出让1宗商住地，平阳县汇振房地产开发有限公司（汇振控股）以总价1.62亿元竞得水头镇北港新城A-18地块，楼面价1,274元/平方米、溢价率0.62%。同日，湖州长兴县出让1宗宅地，长兴建设房屋开发有限公司（长兴城投）以底价34,502万元竞得小浦镇太湖中学南侧地块，楼面价4,700元/m²。叠加此前温州瑞安开年至今已成交宅用地14宗、绿城时隔五年再入温州，浙江县市土拍「主城收紧、县市活跃」的结构性特征延续，本土房企与城投成为主力买家。

4.3 上海第九批次土拍上新：浦东金桥+黄浦老西门+静安大宁3宗7.16公顷

◎8/13上海挂出第九批次宅地清单：3宗合计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、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。

4.4 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。

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m²（A区8栋14.25万m²已取证+B区5栋12.14万m²未取证），起拍78.43亿、保证金4亿。业主方上海虹源盛世2026/7宣告破产，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细节进一步明确。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%，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92,132.9m²，13栋楼宇分A、B两区，其中A区8栋楼约14.25万m²已取得商品房预售许可证（369套房源完成网签）、B区5栋楼约12.14万m²暂未取证。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，国资平台、资产管理机构将是主要潜在竞买力量。

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（714.98m²/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556.79m²跃层起拍4,692.1万元（8月20日）、一套292.42m²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882.7m²花园起拍6,000万元（8月31日）；另一套蓝色钱江1幢2501室（743.2m²，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（9/13开拍）

◎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，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 湖州泰嘉光电163项设备935万成交：南浔G8.5超薄玻璃基板项目设备

◎8/14京东资产交易平台显示，湖州市中院关于浙江泰嘉光电163项机器设备拍卖成交、成交价935.09万元（二拍起拍769.62万）。泰嘉光电南浔G8.5超薄玻璃基板项目一期投资160亿、2022年停摆

湖州南浔停产项目设备成功处置。8月14日，京东资产交易平台显示，湖州市中级人民法院关于浙江泰嘉光电科技有限公司所有163项机器设备的拍卖已成交，成交价9,350,875元。这批设备二拍起拍价为7,696,192元，于8月13日开始拍卖、竞价周期1天，最终溢价成交。标的物共163项机器设备，主要为AOI数位检查机、偏光片精度检查机、线宽检查机、偏贴前清洗机、偏光片入料机等，其中18项分布于湖州南浔光电湾厂区、144项分布于南浔白米塘大桥桥下、棚架1项分布于南浔莱宝厂区。泰嘉光电成立于2019年，其浙江南浔G8.5超薄玻璃基板深加工项目一期投资高达160亿元，2022年因资金链断裂停摆。此次设备处置系破产清算进程的一环，亦折射湖州本地部分大型制造业项目出清压力。

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❌。
- 上海静安寺「中行别业」百年独栋1.1亿成交。✅
- 上海静鼎安邦府邸内环478㎡联排别墅：8/13底价3,295.6万成交（评估价7折）。✅

第六章 上市公司资产公告

6.1 五矿发展（600058）重大资产重组获国务院国资委批复

◎8/15公告：通过资产置换+发行股份+现金购买中国五矿持有的五矿矿业100%、鲁中矿业100%股权并募配套资金，获国务院国资委批复（国资产权〔2026〕190号），尚需股东会审议及监管审批

五矿发展（600058）8月15日公告，公司拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买中国五矿股份有限公司持有的五矿矿业控股有限公司100%股权、鲁中矿业有限公司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。近日公司实际控制人中国五矿集团收到国务院国资委出具的《国务院国资委关于五矿发展股份有限公司资产重组和配套融资有关事项的批复》（国资产权〔2026〕190号），原则同意公司本次资产重组和配套融资的总体方案。本次交易尚需取得公司股东会审议批准，并经有权监管机构批准、审核通过或同意注册后方可实施，能否实施尚存在不确定性。五矿矿业、鲁中矿业为五矿集团旗下矿业资产，此次重组被视为央企矿业资产证券化的重要一步。

6.2 东方雨虹（002271）5.42亿海外并购落地：收购印尼两家防水材料公司各55%股权

◎拟以约5.42亿元收购印尼两家防水材料生产经营主体各55%股权，布局东南亚海外生产基地，完善全球化产能布局。董事会已审议通过，待境外监管审批与资产交割，本次交易不停牌

东方雨虹（002271）海外产业并购落地。公司拟以约5.42亿元交易对价收购印度尼西亚两家防水材料生产经营主体各55%股权，借此布局东南亚海外生产基地、完善全球化产能布局，打通海外生产与销售一体化渠道，进一步打开海外建材市场增量空间。交易逻辑上，东方雨虹作为国内建筑防水龙头，此前已持续拓展海外渠道，本次并购系其「出海」战略的产能端落地。目前董事会已审议通过，待境外监管审批与资产交割，本次交易不停牌。防水行业与地产开工、基建投资高度相关，在国内需求承压背景下，龙头向东南亚等增量市场寻求第二增长曲线。

6.3 奥飞数据（300738）4.87亿全资控股奥融科技：深化算力布局

◎拟4.87亿元收购奥融科技剩余少数股东股权，实现100%全资控股，理顺子公司股权架构、消除少数股东权益干扰，集中资源深耕华南算力资源布局，强化IDC核心主业规模

奥飞数据（300738）公告，拟以4.87亿元收购奥融科技剩余少数股东股权，交易完成后实现100%全资控股。公司表示，本次收购旨在彻底理顺子公司股权架构、消除少数股东权益干扰，集中资源深耕华南算力资源布局，强化IDC（互联网数据中心）核心主业规模与盈利能力

力。奥飞数据主营数据中心建设与运营，近年来持续加码算力基础设施布局，本次收购系其内部资产整合、聚焦主业的常规操作。公告已正式披露，推进后续交割工作，不停牌。

6.4 星网锐捷（002396）3.96亿收购广州芯德通信46%：增值率165.11%

◎拟以现金3.96亿元收购陈春明、饶东盛、蒋晓敏持有的广州芯德通信46%股权，交易后持股67%成为控股股东，增值率165.11%，设2026/2027年净利不低于7,500万/8,000万业绩承诺

星网锐捷（002396）公告，公司拟以现金3.96亿元收购陈春明、饶东盛、蒋晓敏合计持有的广州芯德通信科技有限公司46%股权。交易完成后，公司将持有广州芯德67%股权、成为其控股股东。标的公司评估增值率165.11%，交易设置业绩承诺，2026年、2027年净利润分别不低于7,500万元、8,000万元。广州芯德通信主营通信相关业务，本次收购系星网锐捷完善通信产业链布局的动作。星网锐捷主营网络设备、通信终端等，收购芯德通信有助于补强其在通信领域的产品线。

6.5 华是科技（301218）3亿购买傲星科技30%股权：增值率256.10%

◎拟以自有资金3亿元购买江西傲星科技30%股权，交易后成为参股子公司（不并表）。傲星科技主营互联网数字营销（广告代理/短剧分销/电商引流/AI Token代理），评估增值率256.10%

华是科技（301218）8月14日晚公告，拟以自有资金3亿元购买江西傲星科技有限公司30%股权，交易完成后傲星科技将成为其参股子公司、但不纳入合并报表范围。傲星科技成立于2020年4月、总部位于江西上饶，主营互联网数字营销业务，覆盖互联网广告代理、短剧分销、电商引流及AI Token代理四大板块，已取得巨量引擎、腾讯广告、TikTok、快手等平台的官方一级代理授权。财务数据方面，2025年末傲星科技营收1.66亿元、应收账款却高达14.56亿元（占总资产84.67%），评估增值率为256.10%。华是科技主业为交通行业智慧化，本次跨界参股数字营销资产，市场对其应收账款质量与商誉风险较为关注。

6.6 其他上市公司资产公告速览

- 节能铁汉（300197）：正式筹划重大资产重组，标的聚焦节能环保、高端装备制造相关优质资产。 
- 广钢气体（688548）：控股子公司河南广钢拟公开挂牌出售闲置空分资产（配套客户破产重整致闲置），首次挂牌价不低于评估值6,005.42万元。 
- 神州信息（000555）：全资子公司中农信达以100万元转让旗硕科技22.22%股权，交易后旗硕科技不再并表。
- 山高环能（000803）：5,000万收购衡阳桑德65%股权，扩张湖南区域固废运营资产。

- 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%）。⚡
- 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）。
- 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）。⌚
- 蓝盾光电（300862）：收购岚创科技4日暴涨107.31%，公司回应并购尚处前期阶段。✅
- 爱丽家居（603221）：收购欧康诺存储测试≥77.08%股权，11连板后停牌核查。⌚
- 兆日科技（300333）：璟和珩5.39亿受让14.18%+收购佰内科技切入AI算力运维。✅
- 科达制造（600499）：8/14终止74.75亿收购特福国际51.55%股权（重组委否决）。
- 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」）。
- 恒宇信通（300651）：终止购买神导科技100%股权重大资产重组（商业谈判未达成一致）。❌
- 通业科技（300960）：终止收购思凌科半导体91.69%股权，叫停跨界半导体并购。❌
- 阳光诺和（688621）：收到上交所终止审核决定，发行股份+可转债购买资产项目撤材料终止。❌
- 滨海能源（000695）：终止前期筹划重大资产重组项目。❌

— 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