

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月19日 | 星期三 | 第145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 上海7幅涉宅地块协议出让205.4亿：浦东世博板块上新169.4亿 ⚡ NEW
- 1.2 高盛拟最高4.1亿美元收购售后回租地产投资公司LCN Capital Partners
- 1.3 全国土地市场速览：核心高热、外围分化格局延续

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 杭州钱塘MAX科技园：56栋花园独栋总部现房在售
- 2.2 杭州临平复地光和湖：花园独栋总部整栋出售
- 2.3 上海整栋写字楼在售信息汇总
- 2.4 杭州及浙江在售/成交项目速览
- 2.5 近期已成交/待成交项目速览

第三章 国内REITs市场动态

- 3.1 博时山东铁投路桥REIT获批注册：与华住安住同日过会 ⚡ NEW
- 3.2 华安锦江商业REIT认购结果出炉：网下配售43.34%、公众64.41% ⚡ NEW
- 3.3 华泰紫金金鹰REIT、华安中电浦软REIT新获受理；广发新城吾悦答复反馈
- 3.4 中航易商仓储物流REIT保底承诺延长1年至2027
- 3.5 本周REITs审核与发行速览

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

- 4.1 杭州富阳银湖53-1号地块1.45亿底价成交：江西融华首次入杭 ⚡ NEW
- 4.2 杭州拱墅石桥单元地块14.47亿挂牌：9/17出让 ⚡ NEW
- 4.3 台州玉环漩门二期宅地5,200万底价成交：本土民企摘地 ⚡ NEW
- 4.4 上海近期土拍速览：嘉定南翔地块溢价成交、九批次9/21定档
- 4.5 浙江土拍日历与速览

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

- 5.1 上海阳光滨江中心：徐汇滨江180米双子楼估值39亿，三次降价至21.87亿仍流拍 ⚡ NEW
- 5.2 上海恒大虹桥国际78.43亿8/31法拍：创上海线上法拍最大单宗 ⌚
- 5.3 上海临港鲜花港433亩宅地五次流拍：3.3亿起拍仅评估价2.58折
- 5.4 上海国拍露香园路18号馥公馆9套公寓专场拍卖
- 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 中国电力25.6亿向宁德时代出售启源芯动力24.87%股权 ⚡ NEW

6.2 兴业银锡拟收购威领股份控制权并发起部分要约收购

6.3 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 上海7幅涉宅地块协议出让205.4亿：浦东世博板块上新169.4亿



◎近日上海共7幅涉宅地块协议出让、成交总金额205.4亿元，其中4幅位于浦东合计169.4亿元，均为普通商品房用地；虹口北外滩3幅商住地块合计35.98亿元，由上海虹口城市更新公司受让

上海核心区优质宅地持续放量，世博板块迎来多年稀缺上新。近日，上海共计7幅涉宅地块协议出让，成交金额总计205.4亿元。其中4幅位于浦东、总成交金额169.4亿元，均为普通商品房用地：浦东上钢社区Z000101单元07-1地块，土地面积39,577㎡、容积率3.2，成交价88.69亿元、成交楼板价70,029元/㎡，竞得人为上海城市更新建设发展有限公司，地块位于浦东世博板块耀华片区，南侧约150米为19号线德州路站、北侧约600米为7号线后滩站，未来该片区预计供应3,640套房源；浦东高行集镇单元B2-2地块，土地面积35,231㎡、容积率1.7，成交价20.25亿元、楼板价33,813元/㎡，竞得人为上海长江高行置业；浦东三林社区15-15A地块，土地面积27,116㎡、容积率2，成交价19.08亿元、楼板价35,183元/㎡；浦东轨交18号线航头停车场02-08地块，土地面积134,594㎡、容积率1.6，成交价41.42亿元、楼板价19,233元/㎡，竞得人为申通地铁与浦开集团合资公司。此外，虹口北外滩3幅商住地块协议成交合计35.98亿元，均紧邻10号线四川北路站，由上海虹口城市更新发展公司受让。

1.2 高盛拟最高4.1亿美元收购售后回租地产投资公司LCN Capital Partners

◎高盛宣布达成协议收购私募房地产投资公司LCN Capital Partners，交易总对价最高4.1亿美元，先付约2.6亿美元、另1.5亿美元视未来业绩而定，约80%对价以股票支付，预计今年年底前完成交割

国际资本加码不动产售后回租赛道。8月18日，高盛宣布已达成协议收购私募房地产投资公司LCN Capital Partners，交易总对价最高可达4.1亿美元。LCN总部位于纽约，管理资产规模约30亿美元，专注于售后回租交易——即从企业手中购入物业后再回租给原企业，由承租方承担税费及相关开支，投资标的规模介于2,000万至4亿美元之间，覆盖北美与欧洲的工业、写字楼、零售及特殊用途物业。根据安排，高盛本次将先行支付约2.6亿美元，另有1.5亿美元取决于公司未来业绩表现，交易总对价中约80%以股票形式支付，预计年底前完成交割。这是高盛一周内的第二笔收购，此前其已同意最高出资22.5亿美元收购主动管理型ETF机构NEOS Investments。高盛此举意在布局「物业持有+企业信贷」双重收益的净租赁细分赛道，折射国际资管机构在利率周期下的多元化配置思路。

1.3 全国土地市场速览：核心高热、外围分化格局延续

◎8/18杭州富阳银湖宅地1.45亿底价成交、台州玉环漩门二期宅地5,200万底价成交，叠加上海7幅涉宅205.4亿协议出让，核心城市优质地块受追捧、外围板块底价成交的分化态势延续

全国土地市场延续「核心高热、外围分化」的结构性格局。8月18日，杭州迎来富阳区银湖街道1宗宅地出让，江西融华房地产开发有限公司以底价1.45亿元竞得，成交楼面价5,460元/㎡，溢价率为0；该地块系富阳区2026年出让的首宗宅地，距地铁6号线虎啸杏站约300米，位于银湖科技城TOD核心区。同一天，台州玉环市1宗涉宅地出让，本土民企浙江创融实业投资以5,200万元底价竞得漩门二期宅地，楼面价3,588元/㎡。与此形成对照的是，上海7幅涉宅地块协议出让合计205.4亿元、浦东世博板块楼板价一度触及7万元/㎡以上。整体看，一线及强二线核心地段稀缺宅地仍受头部及国资房企追捧，而供应充足、能级一般的外围板块则延续底价成交的审慎态势，房企出价更为理性。

- 杭州富阳银湖53-1号地块：8/18江西融华1.45亿底价竞得（楼面5,460元/㎡，溢价率0）。✅
- 台州玉环漩门二期宅地：8/18浙江创融5,200万底价竞得（楼面3,588元/㎡）。✅
- 上海7幅涉宅地块：协议出让205.4亿（浦东4幅169.4亿+虹口北外滩3幅35.98亿）。✅

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 杭州钱塘MAX科技园：56栋花园独栋总部现房在售

◎杭州钱塘区综合保税区核心（14号大街与19号大街交汇），钱塘区建投集团（国资51%）+天瑞金集团联合开发，总占地139.41亩、总建面约26.4万㎡，规划56栋花园式企业研发总部独栋，容积率1.6，一期33栋已于2025年10月现房交付

杭州主城合规可售的独栋总部资产持续放量。MAX科技园位于钱塘区综合保税区核心，由钱塘区建投集团（国资控股51%）与天瑞金集团联合开发，总占地约139.41亩、总建面约26.4万㎡，规划56栋花园式企业研发总部独栋加高层研发楼，容积率仅1.6。项目主打「一企一冠名」，独栋2,600㎡级，7.2米首层挑高、1吨/㎡承重可隔双层，得房率86%-90%，叠加私属庭院与顶层空中花园后实际使用面积可达120%-150%。一期33栋已于2025年10月实景现房交付，即买即办证即投产，50年产业研发产权，适合生物医药、智能制造、跨境电商、文创研发类企业总部，距地铁1号线下沙江滨站直线约800米。

2.2 杭州临平复地光和湖：花园独栋总部整栋出售

◎杭州临平经开区、地铁9号线TOD上盖，花园独栋总部建面约1300-2500㎡整栋出售、单价1.6-1.9万/㎡，首层9.5米挑高、顶层附赠观景露台；甲级平层办公单栋1260-3700㎡

杭州临平企业总部购置需求保持活跃。复地光和湖位于临平经开区产业核心、地铁9号线TOD上盖，仅7栋稀缺花园独栋。花园独栋总部建面约1,300-2,500㎡整栋出售，单价1.6-1.9万元/㎡，首层9.5米挑高大堂、二三层标准层高4.75米、顶层附赠独立观景露台，一企一栋独立冠名；另有甲级平层办公单栋1,260-3,700㎡，可分割多套独立办公室。项目自带庭院绿化、充足车位与商业配套，适合实业总部、研发中心、直播电商基地等自用型买家。

2.3 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㎡，地铁11/18号线御桥站，出租率约97%，报价约22亿元整售。
- 上海新世界发展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。

2.4 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，464㎡精装二手报价835万（约1.8万/㎡）。
- 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2,400-2,800㎡，均价约1.26万/㎡。
- 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㎡。

2.5 近期已成交/待成交项目速览

- 上海宓亚酒店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）。✅
- 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 博时山东铁投路桥REIT获批注册：与华住安住同日过会 ⚡ NEW

◎8/17证监会公示两份公募REITs准予注册批复（落款均8/13），华泰华住安住商业不动产REIT、博时山东铁投路桥基建REIT双双完成注册，分别拟在深交所、上交所上市；两只产品发行份额均为5亿份，酒店REIT合同年限32年、路桥REIT存续期18年

公募REITs同日双获批，酒店、路桥品类分落沪深交易所。8月17日，证监会对外公示两份公募REITs准予注册批复，文件落款日期均为8月13日：华泰紫金华住安住商业不动产REIT、博时山东铁投路桥基建REIT双双完成注册流程，分别拟在深交所、上交所上市。两只产品发行份额统一设定为5亿份，托管行同为招商银行，均须在批复下发6个月内启动募资、发售阶段募集周期最长不超过3个月。二者存续周期差异明显——酒店型REIT合同年限长达32年，路桥基础设施REIT存续期锁定18年。其中华泰华住安住REIT为深交所首单酒店型商业不动产REITs，底层资产为广州天河体育中心美居/全季酒店、上海江桥万达桔子水晶酒店；博时山东铁投路桥REIT则聚焦山东铁投集团旗下路桥资产，为基础设施REITs再添优质标的。同批双落地，印证公募REITs常态化申报、常态化发行正迈入提质增速的新阶段。

3.2 华安锦江商业REIT认购结果出炉：网下配售43.34%、公众

64.41% ⚡ NEW

◎华安锦江商业REIT于8/11发布基金合同生效公告，募集有效认购户数3,669户、募集基金份额7亿份；认购确认结果网下投资者配售比例43.34%、公众投资者配售比例64.41%

商业不动产REITs发行节奏稳步推进。华安锦江商业REIT于8月11日发布基金合同生效公告，基金募集有效认购户数3,669户，募集基金份额7亿份，产品正式成立并进入上市准备阶段。随后发布的认购确认结果显示，网下投资者配售比例为43.34%、公众投资者为64.41%。作为以酒店及商业物业为底层资产的商业不动产REITs，华安锦江商业REIT的成立进一步丰富了市场供给。综合来看，截至8月14日，商业不动产REITs累计申报25只、拟募集规模超过857亿元，扣除已上市或募集完毕项目后剩余供给规模超过561亿元；首批4只已于6月18日上市合计发行203.32亿元，第二、三批次共7只获准注册、拟募约190.48亿元。市场扩容与产品结构优化同步推进。

3.3 华泰紫金金鹰REIT、华安中电浦软REIT新获受理；广发新城吾悦答复反馈

◎8月上半月商业不动产REITs审核密集推进：华泰紫金金鹰REIT、华安中电浦软REIT新获受理，广发新城吾悦REIT挂网回复材料、国泰海通崇邦REIT答复反馈意见；中金温州公用水利REIT申报

商业不动产REITs申报受理持续加码。据8月半月报梳理，8月上半月华泰紫金金鹰REIT、华安中电浦软REIT两单商业不动产REITs新获受理，广发新城吾悦REIT挂网回复材料，国泰海通崇邦REIT答复反馈意见，二者合计拟募集约27.28亿元。基础设施REITs方面，本周新申报中金温州公用水利REIT，底层资产为珊溪水利枢纽工程核心经营性资产，以珊溪水库及配套电站为主，坐落于温州文成县境内飞云江干流，总库容18.24亿立方米、总装机容量22.2万千瓦、年均发电量约4.1亿千瓦时。此外，嘉实京东仓储物流REIT扩募获上交所受理、南方润泽科技数据中心REIT扩募收到深交所审核问询函。申报端活跃、审核端提速，REITs「储备—申报—发行」的良性循环正在形成。

3.4 中航易商仓储物流REIT保底承诺延长1年至2027

◎中航易商仓储物流REIT原始权益人易商集团在原承诺对2024—2026年目标净运营收入补足的基础上，将补足承诺延长一年至2027年，目标基准沿用2026年水平

原始权益人主动延长保底承诺，向市场释放经营信心。据8月半月报，中航易商仓储物流REIT原始权益人易商集团在原承诺对2024—2026年目标净运营收入补足的基础上，将补足承诺延长一年至2027年，目标基准沿用2026年水平。此前招商科创REIT、中信建投沈阳国际软件园REIT、创金合信首农REIT三只产业园REITs的原始权益人及关联方也先后发布增持计划。在REITs二级市场持续调整的背景下，产业资本通过增持、延长保底承诺等方式逆势释放信心，为后续估值修复积蓄动能，也反映出底层资产运营主体对自身资产质量的认可。

3.5 本周REITs审核与发行速览

· 博时山东铁投路桥REIT获批注册：与华住安住同日过会，拟上交所上市、存续18年。✅

- 华安锦江商业REIT：基金合同8/11生效、募集7亿份，网下配售43.34%、公众64.41%。 
- 华泰紫金金鹰REIT、华安中电浦软REIT新获受理。 
- 广发新城吾悦REIT挂网回复材料、国泰海通崇邦REIT答复反馈意见。 ⌚
- 中金温州公用水利REIT申报：底层珊溪水利枢纽。 
- 嘉实京东仓储物流REIT扩募获受理、南方润泽数据中心REIT扩募收到问询函。 ⌚
- 中航易商仓储物流REIT保底承诺延长1年至2027。 
- 第二批4只商业不动产REITs完成询价，预计募集约92亿元，首年分派率4.1%-6.0%。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 杭州富阳银湖53-1号地块1.45亿底价成交：江西融华首次入杭

◎8/18杭州2026年第十九次土拍，江西融华房地产以14,467万元底价摘得富阳区银湖53-1号地块，楼面价5,460元/m²、溢价率0；地块出让面积18,926m²、容积率1.4、规划建筑面积26,496.4m²

杭州土地市场「核心高热、外围分化」格局再获印证。8月18日，杭州迎来1宗富阳区银湖街道宅地出让。银湖53-1号地块编号杭政储出[2026]69号，东至野坞溪绿化带、南至横四路、西至纵十路、北至环形路，用地性质为住宅用地，土地出让面积18,926m²、规划建筑面积26,496.4m²、容积率1.4，起始价1.45亿元、起始楼面价5,460元/m²。最终江西融华房地产开发有限公司以底价1.45亿元竞得，成交楼面价5,460元/m²、溢价率0.00%。竞得方江西融华系江西上饶民企，首次入杭，或反映外埠企业借杭州外围低密地块切入长三角市场的意向。该地块是富阳区2026年出让的首宗宅地，距上一宗宅地出让已时隔超8个月，位于银湖科技城虎啸杏站TOD核心区、距地铁6号线虎啸杏站约300米，容积率1.4、限高24-60米，预计以洋房类产品为主。

4.2 杭州拱墅石桥单元地块14.47亿挂牌：9/17出让

◎8/18杭州规划和自然资源发布第二十二批次挂牌公告，推出拱墅区石桥单元GS130203-21地块，出让面积49,566m²（74.3亩）、容积率1.9、起始价14.47亿元、起始楼面地价15,363元/m²，将于9月17日出让

杭州主城优质地块供应接续。8月18日，杭州规划和自然资源发布第二十二批次挂牌公告，推出拱墅区石桥单元GS130203-21地块，出让面积49,566m²（约74.3亩），容积率1.9，起始价14.47亿元，起始楼面地价15,363元/m²，将于9月17日出让。从板块历史成交看，石桥单元近年房企争夺激烈：2025年2月25日中天美好与海威以50%溢价竞得石桥单元地块、楼面价23,035元/m²；2025年7月29日伟星以28.1%溢价竞得、楼面价19,627元/m²；2025年2月28

日滨江以22.4%溢价竞得、楼面价17,347元/㎡。本次地块起始楼面价较此前成交明显回落，主城核心宅地的性价比与市场承接力将再次受到检验。

4.3 台州玉环漩门二期宅地5,200万底价成交：本土民企摘地

◎8/18台州玉环市1宗涉宅地出让，本土民企浙江创融实业投资以5,200万元底价竞得漩门二期BXE035-0602地块，楼面价3,588元/㎡；地块用地面积9,059㎡、容积率1.6、建筑面积14,494㎡

台州土地市场以底价成交为主。8月18日，台州玉环市共计1宗涉宅地出让，最终由本土民企浙江创融实业投资有限公司底价竞得，成交楼面价3,588元/㎡。玉环新城（漩门二期）BXE035-0602地块用地面积9,059㎡、容积率1.6、建筑面积14,494㎡，经1轮报价由浙江创融实业投资以5,200万元底价竞得。地块出让文件显示不得建设独栋住宅，以联排布局为主、应为三个及以上分割单元。漩门二期为玉环新城核心启动区，是玉环城市拓展的主要方向，目前已落地80余个重大项目，后续将持续推进总部大楼、城市广场、文化公园等配套建设，南区中部作为居住集中区享受新城公建、商业、生态多重红利。

4.4 上海近期土拍速览：嘉定南翔地块溢价成交、九批次9/21定档

- 上海嘉定南翔JDC2-0202单元25-06地块：华润置地16.14亿竞得，溢价近14%（8/4七批次）。 
- 上海九批次土拍：9/21现场交易会，黄浦老西门+静安大宁+浦东金桥3幅起始总价约120.94亿，黄浦271A-03地块综合楼面9.68万/㎡起拍。 
- 上海八批次土拍：8/31竞拍，普陀真如之心超150亿+松江泗泾低密宅地。 

4.5 浙江土拍日历与速览

- 湖州仁皇山单元04-01-02G-1号地块：2.65亿起拍（商业占比≤10%）。 
- 湖州吴兴区湖东单元宅地：湖州城投底价2.13亿成交（楼面价8,442元/㎡）。 
- 金华兰溪商住地：浙江中翼金报置业&兰溪城投溢价18.1%联合竞得（2.9亿）。 
- 宁波高新区宅地：8/24拍卖，2.09万㎡/起拍5.5亿。 
- 温州平阳：汇振控股1.62亿竞得水头镇商住地（溢价0.62%）。 
- 湖州长兴：长兴城投3.45亿底价竞得小浦镇宅地。 
- 宁波鄞州：东睦新材料6,071.94万竞得44,581㎡工业用地并取得不动产权证书。 

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 上海阳光滨江中心：徐汇滨江180米双子楼估值39亿，三次降价至21.87亿仍流拍

◎上海徐汇滨江（西岸）阳光滨江中心，凯滨路与瑞宁路交叉口、距黄浦江江堤约350米，两座180米摩天大楼总面积24.4万㎡；北楼在建工程估值39.06亿、一拍拍27.34亿、三拍降至21.87亿（约评估值五成）仍无人出价，南楼2020年竣工起拍22.95亿（评估值七折）

寸土寸金的滨江宝地缘何屡拍屡流拍。上海阳光滨江中心位于徐汇滨江西岸11.4公里滨江岸线核心地带、凯滨路与瑞宁路交叉口处，距黄浦江江堤约350米，两座摩天大楼高180米、总面积24.4万㎡，属尚海湾豪庭配套商住综合体的一部分，原定用途为甲级办公楼、商场和五星级酒店。因开发商债务问题，酒店计划搁浅，南北两座大楼均处于多重抵押和司法查封状态。其中北楼仍处于建设中、未取得大产权证书，在建工程最初估值39.06亿元，第一次司法拍卖起拍价27.34亿元无人竞标，两次降价后第三次起拍价降至约21.87亿元、仅相当于评估值的五成不到，依然无人出价；南楼2020年已竣工、起拍价22.95亿元（按评估值七折），虽签订20年整体租赁合同、剩余16年租期、年租金约9,600万元（理论投资回报率约4%），但买方接盘后只能接手现有租赁协议、还需处理债务与改造投入，风险较大。黄金地段与资产处置困难并存的困境，折射存量商办物业在多重抵押、规划限制下的盘活之难。

5.2 上海恒大虹桥国际78.43亿8/31法拍：创上海线上法拍最大单宗

◎上海虹桥知名烂尾综合体「恒大虹桥国际」上架阿里资产，起拍价78.43亿元、8/31开拍，总建面约54万㎡（A/B两区13栋），竞得人还需补缴约3亿元土地出让金，实际资金门槛超80亿元，为上海线上司法拍卖史上体量最大单宗不动产

上海虹桥商务区最大烂尾项目进入法拍。上海闵行申长路979号的「恒大虹桥国际」项目上架阿里资产，起拍价78.43亿元，将于8月31日正式拍卖。项目总建筑面积约54万㎡，分A、B两区共13栋楼，主体已封顶但室内工程未完成，竞得人还需补缴约3亿元土地出让金。该项目历经15年风雨、两次转手：2011年由红星美凯龙等合资以30.6亿元竞得虹桥商务区核心区一期02地块，2015年停工；2018年恒大收购项目公司股权并更名「恒大虹桥国际」，完成外立面施工后2020年再度全面停工；2022年项目公司进入破产清算程序。作为上海线上司法拍卖史上体量最大的单宗不动产标的，叠加补缴出让金、续建投入、历史遗留债权等多重难题，市场普遍预计首拍存在流拍可能，国资平台与资产管理机构将是主要潜在竞买力量。

5.3 上海临港鲜花港433亩宅地五次流拍：3.3亿起拍仅评估价2.58折

◎原三盛宏业旗下上海明裕房地产持有的临港鲜花港地块8/17在阿里法拍开拍，面积约28.84万㎡（433亩）纯宅地、评估价12.83亿元、起拍价仅3.3亿元（约2.58折），此前已五次流拍、起拍价从5.6亿一路下滑

一块宅地的「骨折」之路折射地产时代的落幕。原三盛宏业旗下上海明裕房地产持有的临港鲜花港地块，8月17日在阿里法拍开拍。该地块位于临港新片区综合先行区，宗地编号镇外2街坊27/78丘，面积约288,434㎡（折合433亩），用途为城镇住宅用地，已完成平整。地块评估价12.83亿元，起拍价仅3.3亿元，相当于约2.58折的「骨折价」，且此前已五次流拍，起拍价从最初的5.6亿元一路下滑至3.3亿元。地块命运浓缩了三盛宏业从巅峰到崩坏的全过程：2017年通过信托融资时地块估值高达25.17亿元，2019年爆发债务危机后项目搁置，2021年破产重整，如今土地本身被处置。但433亩纯宅地意味着百亿级建安投入与漫长去化周期，叠加临港新房库存压力、地块历史包袱，即使骨折价仍面临「大买家看不上、小买家接不住」的尴尬。

5.4 上海国拍露香园路18号馥公馆9套公寓专场拍卖

◎上海国拍举办国有资产房地产专场，上海市黄浦区露香园路18号（馥公馆）9套房地产按现状单套拍卖，8/25起分4期进行，保证金200万元/套，单套起拍价782万-2,018万元

上海黄浦核心地段存量住宅进入拍卖市场。据上海国拍公告，受有关单位委托，将公开举行上海市黄浦区露香园路18号（馥公馆）专场网络在线拍卖会，拍卖标的为9套房地产，按现状单套拍卖，拍卖保证金人民币200万元/套。拍卖时间分4期，分别于8月25日、9月2日、9月10日、9月18日的10时至13时进行，采取网络增价拍卖方式。从公告标的看，房屋类型以公寓（居住）为主，含少量特种用途，建筑面积111.83㎡至171.47㎡，单套起拍价782万元至2,018万元。作为黄浦核心区的存量住宅资产处置，该专场为国有资产盘活提供了样本，也吸引关注核心地段存量物业的投资者。

5.5 其他在拍/待拍项目速览

- 杭州顶豪法拍「扎堆」：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）。
- 温州龙港融创凯迪中心：第6次上法拍，起拍约4亿（9/13），此前三次流拍两次撤回。
- 衡阳高铁新城超高层地块：3.2亿拍卖（原绿地城际空间站212米超高层，含土地使用权+在建工程）。
- 武汉东湖希尔顿酒店（10.25万㎡）：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。✅

第六章 上市公司资产公告

6.1 中国电力25.6亿向宁德时代出售启源芯动力24.87%股权 ⚡ NEW

◎8/18中国电力(02380.HK)公告，公开挂牌期限届满后与宁德时代订立产权交易合同，出售启源芯动力24.8726%股权、代价约25.557亿元（约29.717亿港元），完成后不再持股；标的评估基准日股东权益评估值102.75亿元、溢价约119%

央企能源资产优化配置落子。8月18日，中国电力（02380.HK）公告，公司以公开挂牌方式在上海产权交易所出售所持启源芯动力24.8726%股权，挂牌期限届满后当日与受让方宁德时代订立产权交易合同，代价约人民币25.557亿元（约合29.717亿港元）。交易完成后，中国电力将不再持有启源芯动力任何股权。启源芯动力成立于2020年10月，主营重型电动车电池充电及换电站的建设运营、车用电池及相关设备销售租赁等，此前为中国电力的联营公司。评估基准日（2025年11月30日）其归属股东权益评估值102.75亿元，较账面值46.9亿元溢价约119%；中国电力预计将确认约13.76亿元收益。中国电力表示，出售旨在优化投资组合、巩固资本结构，将财务资源重新配置至水电、风电、光伏及清洁火电等主要发电业务。

6.2 兴业银锡拟收购威领股份控制权并发起部分要约收购

◎兴业银锡(000426)公告，拟通过集中要约、竞价增持、协议转让等多种方式收购威领股份控制权，目标持股比例不少于总股本15%，并拟以18元/股要约收购7,817.74万股（占总股本30%），要约所需最高资金14.07亿元、总投资预计不超18亿元

锡业龙头跨界资本运作引发关注。8月19日，兴业银锡（000426）披露，公司拟通过集中要约、竞价增持、协议转让等多种方式收购威领新能源股份有限公司（威领股份）控制权，目标持股比例不少于总股本的15%，并计划向全体无限售条件流通股股东发起部分要约收购，要约价格为18元/股，拟收购数量为7,817.74万股（占总股本30.00%），本次要约收购所需最高资金总额为14.07亿元，本次收购及后续改善经营措施总体投资预计不超过18亿元。作为锡业领域上市公司的产业延伸布局，该交易的推进节奏与最终落地情况尚待后续公告。

6.3 其他上市公司资产公告速览

- 罗普斯金(002333)：拟现金收购苏州盟萤电子科技51%股权，已签署意向协议，标的纳入合并报表。 
- 文投控股(600715)：全资子公司购买怀来新影联电影城、玉田县新影联凤凰影城100%股权（关联交易，整合影院资产）。 
- 上美股份(02145.HK)：拟约3亿元收购上海怡页（newpage一页品牌）23%股权，标的估值13.35亿元。 
- 宜明昂科(01541.HK)：向张江集团出售上海浦东康桥工业园区约28,763㎡工业土地，现金对价最高9,819万元。 
- 五矿发展(600058)：重大资产重组获国务院国资委批复（五矿矿业100%+鲁中矿业100%股权，作价281.15亿）。 
- 跃岭股份(002725)：拟1.105亿元转让中石光芯5%股权给大恒科技，交易后仍持5.05%股权。

- 瑞丰高材(300243): 拟4-5亿元收购电子级环氧树脂公司觅拓新材不低于51%股权。
- 锦江酒店(600754): 2,467万元转让锦江食品100%股权给锦江城服 (关联交易, 聚焦酒店主业) 。
- 风光股份(301100): 收购瑞华新材料90%股权定价由8,100万调整为5,265.55万元, 取消业绩承诺条款。
- 紫光股份(000938): 全资子公司转让紫光数智51%股权给清联创, 聚焦主业发展。
- 奥瑞金(002701): 出售海外控股子公司贝纳比利时/贝纳匈牙利80%股权完成交割。 
- 东方雨虹(002271): 5.42亿收购印尼两家防水材料公司各55%股权。
- 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%) 。
- 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%) 。
- 恒宇信通(300651): 终止购买神导科技100%股权重大资产重组。 
- 通业科技(300960): 终止收购思凌科半导体91.69%股权。 

— 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