

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月23日 | 星期日 | 第149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 上海写字楼市场结构性分化：上半年大宗不动产成交35宗233亿元，同比大涨47%  
- 1.2 8月全国土地市场缩量延续、京沪高热：300城成交建面同比降26.7%
- 1.3 法拍房市场量升价稳：1—7月成交12.3万套、同比增31.4%，平均折价率约74.1%
- 1.4 年内20只首发公募REITs获批：资产类型覆盖交通、能源、商业不动产、产业园等 

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 上海张江科技投资大厦：160米甲级写字楼，总办公面积约6.73万m²
- 2.2 上海整栋写字楼在售信息汇总
- 2.3 近期已成交/待成交项目速览

第三章 国内REITs市场动态

- 3.1 嘉实陶邑消费REIT申报：全国首单文创街区类消费REIT、江西首单消费类公募REIT  
- 3.2 中金温州公用水利REIT获上交所受理、华夏大悦城商业REIT收到深交所问询函 
- 3.3 华住安住REIT底层细节披露：广州美居+全季、上海江桥万达桔子水晶，募资约12.39亿 
- 3.4 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 上海杨浦八埭头地块219轮举牌、161.2亿成交：保利+华润联合体创上海年内总价新高  
- 4.2 杭州富阳银湖板块：江西融华1.45亿底价入杭，外地房企「新面孔」布局长三角 
- 4.3 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 上海青浦西郊大公馆独栋别墅法拍成交3,806万：4人报名91次出价 
- 5.2 杭州武林壹号法拍持续「降温」：6幢跃层5,152.1万成交，7幢292m²房源8/24开拍
- 5.3 其他在拍/待拍项目速览

第六章 上市公司资产公告

- 6.1 深桑达A出售中电洲际80%股权二次挂牌：底价降至约16.71亿  
- 6.2 键邦股份拟2.78亿并购深圳两家自动化企业各55%股权：切入电子装备赛道 
- 6.3 埃夫特拟约10.74亿收购上海盛普股份100%股权：补齐胶接工艺短板 
- 6.4 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 上海写字楼市场结构性分化：上半年大宗不动产成交35宗233亿元，同比大涨47%

◎行业机构统计，2026年上半年上海共成交大宗不动产35宗、合计233亿元，同比大涨47%；其中单宗超10亿元交易8笔、贡献近六成总交易额；办公及研发办公物业成交额134.9亿元、占比58.4%，自用型买家成交占比由去年26%升至50%

办公类资产持续领跑上海大宗不动产交易市场。据行业机构统计，2026年上半年上海共成交大宗不动产35宗、合计233亿元，较2025年上半年金额大涨47%。其中大额交易成为拉动市场增长的关键，单宗超10亿元交易共计8笔，贡献近六成总交易额。从成交类型看，办公及研发办公物业仍是交易市场核心品类，上半年成交额高达134.9亿元、占总成交额的58.4%，显示企业资本对上海办公不动产市场保持长期信心。从买家结构看，2025年投资型买家成交占比74%、自用仅26%，而2026年上半年两类买家成交占比各达50%，自用购置需求实现跨越式增长，主要聚焦办公、研发类物业，并催生拼多多收购陆家嘴星展银行大厦等标志性大额交易。不过，受新增办公物业集中入市、存量竞争加剧影响，上半年上海全市写字楼租金报价较2025年底小幅下降1.7%、至237.2元/月/㎡，市场呈现「交易活跃、租金承压」的结构性分化格局。业内同时指出，上海超甲级办公楼在租金溢价与空置率上均较普通甲级办公楼展现稳固优势，未来五年复合增长率看涨约6%，正成为引领市场修复的核心引擎。

1.2 8月全国土地市场缩量延续、京沪高热：300城成交建面同比降26.7%

◎中指院数据显示，2026年1—8月（截至8/19）300城住宅用地成交规划建面约1.77亿㎡、同比降26.7%，出让金约8,091亿元、同比降28.0%；但北京朝阳广渠路地块191轮竞价83.99亿成交、溢价19.13%，上海浦东唐镇/孙桥溢价率达28.4%/26.9%

土地市场「点状高热、总量收缩」并存。中指研究院数据显示，2026年1—8月（截至8月19日），300城住宅用地成交规划建面约1.77亿平方米、同比下降26.7%，出让金约8,091亿元、同比下降28.0%，全国土地市场整体延续缩量态势。与此同时，京沪两地核心区优质地块密集入市、竞拍热度处近年较高水平：北京朝阳区广渠路地块历经191轮竞价、由中海新城以83.99亿元竞得、溢价率19.13%，海淀区四季青地块历经130轮现场举牌、由中国金茂以97.61亿元竞得、溢价率14.10%，创下北京今年住宅用地成交总价新高；上海方面，8月截至19日成交5宗宅地、3宗溢价成交、出让金达91亿元，浦东唐镇、浦东孙桥、嘉定南翔地块溢价率分别为28.4%、26.9%和14.0%。机构分析认为，在「控增量、优供给」导向下，地方政府减少土地供应总量、将有限指标向核心区优质地块集中，叠加优质地块供给增加，共同推升了核心地块的参拍热度，城市间、板块间分化格局延续。

1.3 法拍房市场量升价稳：1—7月成交12.3万套、同比增31.4%，平均折价率约74.1%

◎2026年1—7月全国法拍房挂牌53.9万套、同比上涨23.7%，成交12.3万套、同比上涨31.4%，市场平均成交折价率约74.1%；上海法拍住宅清仓率接近八成，宁波、杭州优质法拍房源多一拍成交

法拍房与产业类不动产成为大宗资金布局的两大方向。市场数据显示，2026年1—7月全国法拍房挂牌53.9万套、同比上涨23.7%，成交12.3万套、同比大涨31.4%，其中住宅法拍成交增速尤为亮眼，市场平均成交折价率约74.1%，不少房源仅为评估价的七折。分城市看，上海法拍住宅清仓率接近八成，宁波、杭州的优质法拍房源多一拍即成交。业内观察指出，险资、地方国资、民营资管正成为大宗交易市场的绝对主力，资金主要瞄准法拍房与产业类不动产两大方向：地方国资批量收购优质流拍住宅改造为保障性租赁住房，民营资管拿下地铁沿线小户型改造出租，不少制造企业收购法拍房用作员工宿舍。产业不动产赛道热度更高，上半年产业不动产占大宗交易比重超四成、为增速最快赛道，仓储物业租金回报率可达6%—8%、核心产业园稳定维持5%—7%，显著高于普通住宅。

1.4 年内20只首发公募REITs获批：资产类型覆盖交通、能源、商业不动产、产业园等

◎截至8/19，2026年以来共20只首发公募REITs获证监会准予注册批复（不含扩募），资产类型覆盖交通、能源、商业不动产、产业园、保租房、市政供热等；仅8/17—8/18两日即密集落地华住安住、博时路桥、平安西安高科、山证晋中供热、国泰海通中建租赁住房5单

公募REITs注册批复节奏明显加快、资产类型持续丰富。证监会官网数据显示，截至2026年8月19日，今年以来共有20只首发公募REITs获证监会准予注册批复（不含扩募），资产类型覆盖交通、能源、商业不动产、产业园、保租房、市政供热等。其中8月中旬批复密度居年内高位：华泰紫金华住安住商业REIT、博时山东铁投路桥REIT于8月17日获批后，8月18日平安西安高科产业园REIT、山证晋中公投瑞阳供热REIT、国泰海通中国建筑租赁住房REIT三单集中亮相。业内指出，当前中国公募REITs市场已迈入常态化申报、高质量发展新阶段，在盘活存量资产、打通投融资闭环、培育新质生产力方面发挥越来越重要的作用。市场方面，本周中证REITs全收益指数上涨约1.2%、收于942点上方，产业园、仓储物流、消费、商业不动产板块表现占优。

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 上海张江科技投资大厦：160米甲级写字楼，总办公面积约6.73万m²

◎上海浦东新区中科路1699号张江科技投资大厦，地上30层、建筑高度160米，总办公面积67,254.08m²，标准层2,560—2,723m²、可分割，得房率约70%，LEED金级+WELL金级+绿建二星三重认证，紧邻13号线学林路站（未来21号线双轨交汇）

张江科学城核心区新增一栋高标准甲级写字楼标的。上海科技投资大厦位于浦东新区张江中科路1699号，以160米天际高度傲立张江中科路核心，由上海翌鑫置业开发、陆家嘴物业运营，属张江「十四五」重点工程。项目总办公面积67,254.08m²，地上30层（办公楼层4—30层）、地下3层，标准层面积2,560.06—2,722.97m²、可分割，得房率约70%，标准层高4.5米、净高3.1米；配备迅达自动派梯系统（客梯13部+货梯2部），每层120kw双路供电，VAV+独立新风空调，总停车位约897个。项目已获LEED金级、WELL金级、绿色建筑二星三重认证，紧邻地铁13号线学林路站（在建21号线预计2026年双轨交汇），周边聚集张江希尔顿酒店、陆悦天地商业体、张江科学会堂，已吸引辉瑞、海光信息、Insta360等企业入驻，适配科创企业总部与资产配置需求。

- 位置：上海浦东新区中科路1699号，张江科学城核心地带，紧邻13号线学林路站。
- 体量：地上30层、建筑高度160米，总办公面积67,254.08m²，标准层2,560—2,723m²。
- 品质：LEED金级+WELL金级+绿建二星三重认证，得房率约70%，标准层高4.5米。
- 配套：迅达电梯13部、双路供电、VAV+独立新风，总停车位约897个。

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，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 近期已成交/待成交项目速览

- 深圳民企16.2亿收购上海新天地新茂大厦（嘉德置地开发甲级写字楼，约7折成交）。✅

- 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）。✅
- 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）。✅
- 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。✅
- 太盟联合体21.98亿收购上海松江+泉州浦西两座万达广场。
- 凯德晶萃广场31.5亿机构间REIT 8/11上海挂牌（上海新天地板块）。✅
- 中国平安9亿澳元出售悉尼Salesforce Tower（年内境外核心资产退出案例）。✅
- 高盛4.1亿美元收购LCN Capital Partners（加码另类资产管理平台）。✅

第三章 国内REITs市场动态

3.1 嘉实陶邑消费REIT申报：全国首单文创街区类消费REIT、江西首单消费类公募REIT

◎嘉实陶邑消费REIT本周申报，为全国首单文创街区类消费REIT、江西省首单消费类基础设施公募REIT；底层资产依托景德镇陶溪川文创街区，资产类型属消费基础设施范畴

消费类REITs的资产形态继续向「文化消费」场景延伸。本周，嘉实陶邑消费REIT正式申报，成为全国首单文创街区类消费REIT、也是江西省首单消费类基础设施公募REIT。该产品底层资产依托景德镇陶溪川文创街区这一城市更新标杆项目，将文创街区运营纳入公募REITs的底层资产池。与此前已上市的购物中心、奥特莱斯、酒店等消费业态相比，文创街区类资产的现金流具有「文化消费+旅游流量」的双重属性，其证券化路径的打通，为国内大量老旧工业遗存改造而来的文创园区提供了新的退出通道。同期，商业不动产REITs累计受理规模已超850亿元，消费类、酒店类、商场+酒店多业态组合等产品形态不断丰富，公募REITs正从「基础设施」单一叙事走向多元资产并进的新阶段。

3.2 中金温州公用水利REIT获上交所受理、华夏大悦城商业REIT收到深交所问询函

◎本周中金温州公用水利REIT获上交所受理（公用事业类新资产类型）；华夏大悦城商业REIT收到深交所问询函（申报规模55.55亿）；河北晶澳光伏发电项目（13.86亿）、江苏南京新工业园项目（11.17亿）两单获发改委推荐

REITs申报审核链条在本周密集推进。项目进展方面，中金温州公用水利REIT获上交所受理，成为公用事业水利类资产证券化的又一尝试；华夏大悦城商业REIT收到深交所问询函，进入意见反馈阶段；此前已申报的嘉实陶邑消费REIT、中金中国绿发商业REIT亦在本周完成申报动作。推荐储备方面，河北晶澳光伏发电项目（13.86亿元）、江苏南京新工产业园项目（11.17亿元）两单获发改委推荐，为后续发行提供项目储备。政策方面，8月21日河北省召开基础设施REITs政策宣讲暨工作推进会，推动优质存量资产摸排、项目储备及申报培育；同日上交所发布《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务（2026年8月修订）》，进一步规范存续期交易、分红及信息披露等业务。

3.3 华住安住REIT底层细节披露：广州美居+全季、上海江桥万达桔子水晶，募资约12.39亿

◎ 华泰紫金华住安住商业REIT为深交所首单酒店型、国内首单民营酒店集团主导的公募REITs，基金合同期限32年、预计募资12.39亿元；底层为广州天河体育中心美居酒店+全季酒店、上海江桥万达桔子水晶酒店两项目

民营酒店资产证券化打开新通道。华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金（华住安住REIT）于8月17日正式获批，成为深交所首单酒店型商业不动产REITs、也是国内首单由民营酒店集团主导的酒店公募REITs。基金类型为契约型封闭式，基金合同期限32年，预计募集规模12.39亿元，基金管理人为华泰证券（上海）资产管理有限公司，品牌方为华住集团，原始权益人为华住集团牵头设立的酒店和公寓投资资产管理平台。底层资产为华住集团旗下三家成熟酒店：广州天河体育中心美居酒店与全季酒店项目、上海江桥万达桔子水晶酒店项目，两大项目均位于一线城市核心商贸及交通枢纽区域。业内认为，随着酒店REITs通道打开，中国酒店行业投资逻辑正从「单一经营」迈向「资产运营」新阶段，未来酒店行业将迎来更高效的资产流通与更清晰的价值定价。

3.4 本周REITs审核与发行速览

- 年内20只首发公募REITs获证监会准予注册批复（不含扩募），覆盖交通、能源、商业不动产、产业园、保租房、市政供热等。 
- 嘉实陶邑消费REIT申报：全国首单文创街区类消费REIT、江西首单消费类公募REIT。 
- 中金温州公用水利REIT获上交所受理；华夏大悦城商业REIT收到深交所问询函。 
- 河北晶澳光伏（13.86亿）、南京新工产业园（11.17亿）两单获发改委推荐。 
- 本周中证REITs全收益指数上涨约1.2%、收于942点上方；产业园、仓储物流、消费、商业不动产板块占优。 
- 博时山东铁投路桥REIT获批（全国首单跨黄河路桥）；中金中国绿发商业REIT申报（商场+酒店多业态首单）。 

- 平安西安高科产业园REIT获批（陕西首单本土产业园）；山证晋中供热REIT获批（山西首单）。✅
- 国泰海通中建租赁住房REIT获批（中建体系首单租赁住房，底层上海松江中建·幸孚+公寓2,432套）。✅
- 机构间REITs扩容：中信证券-亦庄控股人才公寓机构间REIT受理（拟发10.51亿）。⌚
- 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。⌚
- 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。⌚

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海杨浦八埭头地块219轮举牌、161.2亿成交：保利+华润联合体创上海年内总价新高 ⚡ NEW

◎7月底上海杨浦八埭头地块经219轮举牌，由保利发展与华润置地联合体以161.2亿元竞得、溢价超三成，创上海年内地块成交总价纪录；地块为滨江稀缺地段

头部房企为滨江稀缺地段支付高溢价的逻辑引发市场关注。7月底，上海杨浦八埭头地块经过219轮举牌，最终被保利发展与华润置地联合体以161.2亿元竞得，创下上海年内总价新高。一边是全国楼市仍在深度调整，另一边是头部房企愿意为一幅滨江地块支付超三成溢价，市场分析认为，这背后反映的是房地产新旧模式交替节点下出现的新趋势：7月13日国务院批复《扩大消费「十五五」规划》，将住房消费纳入「促进大宗耐用商品消费」框架；随后《「好房子」建设指南（试行）（征求意见稿）》提出从好标准、好设计、好材料、好建造、好运维五个维度推进建设。当普涨退潮、消费品逻辑归位，中心城区、滨水岸线、成熟城市功能等不可复制的资源成为决定产品价值上限的基础，这也是核心地段土地竞争升温的原因。行业机构数据同时显示，今年上半年15个重点城市涉宅用地平均溢价率达13.23%、6月单月升至30.13%，一线城市成为高溢价地块最集中区域。

4.2 杭州富阳银湖板块：江西融华1.45亿底价入杭，外地房企「新面孔」布局长三角 NEW

◎本周杭州富阳区银湖板块一宗宅地由首入杭州的江西融华以底价1.45亿元竞得，成交楼面价约5,460元/㎡；地块出让面积18,926㎡、容积率1.4，南约300米即地铁6号线虎啸杏站，较板块前次宅地楼面价低约12%

杭州土拍市场涌现一批外地「新面孔」。本周杭州富阳区银湖板块一宗宅地成功出让，由首入杭州的江西融华房地产开发有限公司以底价1.45亿元竞得，成交楼面价约5,460元/㎡，较该板块前次出让宅地楼面价低约12%。这宗地块没有溢价、没有争抢，江西融华作为唯一竞买人摘得。地块出让面积18,926㎡、容积率1.4，区位优势突出：往南约300米即为地铁6号线虎啸杏

站，北侧分布银湖创新中心、中国智谷富春产业园等产业园区，东侧邻近富阳银湖公园。江西融华长期深耕上饶县域市场，此次首入杭州意在迈出布局长三角第一步，项目预计以洋房产品为主形成差异化。值得注意的是，富阳区新建商品住宅可售套数达6,686套、库存居杭州各城区首位，或为地块参与度不高、融华能底价拿地的原因之一。此前6月30日，临平区两宗宅地同样迎来厦门椿实重阳等首次涉足杭州市场的「新玩家」底价竞得。

4.3 浙江土拍日历与速览

- 上海杨浦八埭头地块：219轮举牌，保利+华润联合体161.2亿竞得，上海年内总价新高。 
- 杭州富阳银湖53-1号地块：江西融华1.45亿底价竞得（楼面5,460元/m²，外地房企首入杭）。 
- 杭州萧山北干西地块：49轮竞价，滨江集团24.30亿竞得，楼面28,419元/m²、溢价42.09%。 
- 杭州西湖区转塘低密宅地：容积率1.2、带山景，底价12.07亿成交。 
- 宁波宁海跃龙街道25-25地块：42轮竞价，得力房产2.94亿竞得，楼面8,344元/m²、溢价16%。 
- 绍兴越城低密组合地：经7轮竞价3.92亿成交（楼面3,978元/m²、溢价3.16%）。 
- 杭州拱墅石桥单元GS130203-21地块：起始价14.47亿、起始楼面15,363元/m²，9/17出让。 
- 杭州临平乔司单元LP020303-05-1地块：起始楼面8,500元/m²，8/27出让。 
- 宁波高新区宅地：8/24拍卖，2.09万m²/起拍5.5亿。 
- 上海九批次3宗宅地120.94亿：黄浦老西门实际住宅楼面10.875万创新高，9/21土拍。 
- 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。 
- 北京广渠路地块191轮83.99亿（中海新城，溢价19.13%）、海淀四季青97.61亿（金茂，溢价14.10%）。 

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 上海青浦西郊大公馆独栋别墅法拍成交3,806万：4人报名91次出价



◎8/21上海青浦徐泾东路333弄97号（西郊大公馆）独栋别墅法拍一拍成交，建面497.66m²（含地下181.62m²），4人报名、91次出价，以3,806万元落槌，较3,010万起拍价高出796万、低于4,300万协议价，折合单价约7.65万/m²

大虹桥低密独栋法拍热度延续。8月21日，上海青浦徐泾东路333弄97号全幢——即西郊大公馆一栋独栋别墅，在司法拍卖一拍中成交。该房源建筑面积497.66m²（其中地下181.62

m²)，4人报名、91次出价，最终以3,806万元落槌，比3,010万元起拍价高出796万元、但低于4,300万元协议价，折合单价约7.65万元/m²。该房屋建成于2005年、地上2层、房屋类型为花园住宅，标的已腾空、无租约，南临徐泾江、西接河道，属低密临水独栋，状态接近毛坯或半毛坯。同小区一套497.66m²精装南向独栋二手房挂牌5,388万元，折合单价约10.83万元/m²，本次法拍成交较精装二手挂牌低两至三成。作为对比，今年3月同小区一幢705m²独栋二拍曾10人报名、133次加价、4,680万元成交。西郊大公馆北靠盈港东路，近国家会展中心、虹桥枢纽，属典型低密纯独栋社区（容积率约0.3），新增独栋供应稀少，每套流转均受关注。

5.2 杭州武林壹号法拍持续「降温」：6幢跃层5,152.1万成交，7幢292m²房源8/24开拍

◎杭州武林壹号6幢556.79m²中间套跃层8/21法拍以5,152.1万成交（单价约9.25万/m²，较去年同户型低约2万余元）；另7幢6楼292.42m²「入门级」房源8/24开拍、起拍3,700万元，起拍单价约12.65万/m²

杭州顶豪法拍在「顶豪六小龙」新盘冲击下价格区间持续下移。8月21日，杭州武林壹号6幢3单元一套556.79m²中间套跃层法拍成交，起拍价4,692.1万元，经3人报名、15次出价后以5,152.1万元成交，折合单价约9.25万元/m²。与去年同幢同单元同户型顶跃（带两个地下车位）6,512万元的成交价相比，单价相差约2万余元。市场分析认为，除楼层与景观视野差异外，今年传统顶豪小区受新房市场「顶豪六小龙」集中入市冲击是主要原因。即将在8月24日开拍的武林壹号另一套法拍房位于7幢6楼，建筑面积292.42m²、起拍价3,700万元，7幢临近运河、是小区户均面积最小的楼栋之一，属「入门级」房源。数据同时显示，2026年上半年杭州2,000万元以上的法拍房超七成低于评估价成交，平均报名人数从去年的6人降至2.3人，高端法拍市场整体降温。

5.3 其他在拍/待拍项目速览

- 上海恒大虹桥国际78.43亿8/31法拍：土地使用权及在建工程，保证金4亿，创上海线上法拍最大单宗。🕒
- 宁波杉杉大厦24-26层破产强清拍卖：5,300m²办公房起拍3,749万、单价约7,070元/m²，9/17开拍。NEW
- 杭州申花蓝钻天成337套商铺：历经8次破产拍卖，起拍价从5.426亿降至1.8亿后以1.97亿成交。NEW
- 上海临港鲜花港433亩宅地五次流拍：3.3亿起拍仅评估价12.83亿的2.58折。
- 上海阳光滨江中心：徐汇滨江180米双子楼估值39亿，北楼三拍降至21.87亿仍流拍。
- 温州瑞安侨贸广场三次流拍：3.49亿降至2.24亿仍无人出价，已抵押2.9亿。
- 杭州蓝色钱江1幢1702室714m²跃层「楼王」9,629.6万开拍：保证金1,000万。

- 上海露香园路18号馥公馆9套公寓专场拍卖：8/25起分4期，单套起拍782万-2,018万。
- 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。
- 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。🏠
- 杭州顶豪法拍「扎堆」：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）。

第六章 上市公司资产公告

6.1 深桑达A出售中电洲际80%股权二次挂牌：底价降至约16.71亿 ⚡ NEW

◎深桑达A（000032）下属中国系统挂牌转让中电洲际环保80%股权，因首次挂牌（底价18.57亿）未产生意向受让方，近日以不低于评估值90%即16.71亿元二次挂牌

国资股权处置受让难、二次挂牌折价挂牌成为常态。深桑达A 8月22日公告，公司下属中国电子系统技术有限公司公开挂牌转让所持中电洲际环保科技发展有限公司80%股权，首次挂牌转让底价不低于185,699.11万元。因首次挂牌期间未产生意向受让方，根据国有资产交易监督管理办法，近日中国系统以不低于中电洲际股权评估值90%的价格、即167,129.199万元进行了二次挂牌。公司表示，由于采用公开挂牌转让方式进行，能否顺利成交以及最终交易价格、交易对方、具体税费等尚不确定，公司将根据交易进展及时履行信息披露义务。该案例折射出环保类资产在当前市场环境下的处置难度，也反映了国资「聚焦主责主业」背景下非核心资产剥离的持续推进。

6.2 键邦股份拟2.78亿并购深圳两家自动化企业各55%股权：切入电子装备赛道 NEW

◎键邦股份（603285）拟通过全资新设子公司键科智能，以股权转让+增资组合方式取得深圳市鑫浩自动化、浩瀚宇腾自动化各55%股权，交易总对价2.78亿元；两标的2026上半年合计营收6,580.39万、净利1,591.43万

化工企业跨界并购电子装备资产再添一单。键邦股份8月20日公告，公司计划通过全资新设子公司江苏键科智能科技有限公司，以股权转让加增资的组合方式，拿下深圳市鑫浩自动化技术有限公司、深圳市浩瀚宇腾自动化技术有限公司各55%股权，交易总对价合计2.78亿元，交易落地后两家标的将成为公司控股孙公司。交易结构分两步：先由键科智能分别受让两家标的44.53%股权（股权转让对价合计1.83亿元），再分别向两家标的增资6,069.77万元、3,465.12万元，最终锁定55%控股比例。财务方面，两标的2026年1—6月未经审计合计营收6,580.39万元、净利1,591.43万元，在手含税订单合计超1.14亿元；标的承诺2026—2028年扣非净利润分别不低于3,500万、4,100万、5,000万元。本次收购被视为键邦股份从传统化工向高端设备产业延伸、拓宽环保助剂在电子产业链应用的布局动作。

6.3 埃夫特拟约10.74亿收购上海盛普股份100%股权：补齐胶接工艺短板



◎埃夫特（688165）发布发行股份及支付现金购买资产报告书（修订稿），拟收购上海盛普流体设备100%股权，总作价约10.74亿元；盛普股份为国家级专精特新「小巨人」企业，2024/2025年营收3.51亿/3.38亿元

工业机器人龙头通过并购补齐工艺短板。埃夫特智能机器人股份有限公司近日发布发行股份及支付现金购买资产报告书（修订稿），拟收购上海盛普流体设备股份有限公司100%股权，交易总作价约10.74亿元。交易分两部分实施：埃夫特拟向上海至臻实业等10名交易对方发行股份及支付现金，购买盛普股份95.97%股份、对价10.33亿元；同时以现金方式收购剩余4.03%股份、对价约4,120.35万元。盛普股份为国家级专精特新「小巨人」企业，已实现流量泵、胶阀、计量机等核心部件自主化，产品覆盖光伏组件、动力电池、汽车零部件等领域，2024年、2025年营收分别为3.51亿元、3.38亿元。业绩承诺方面，盛普股份交易实施完毕后连续三个会计年度扣非归母净利润需分别不低于8,000万、9,000万、1亿元。本次交易系同行业技术并购，埃夫特此前已在焊接、喷涂、打磨等工艺形成积累、胶接环节相对薄弱，收购后将打通底层运动控制与流体工艺能力。目前交易尚待上交所审核通过及证监会同意注册。

6.4 其他上市公司资产公告速览

- 东方雨虹(002271)：拟出售北京密云40套商铺及办公用房（建面4,605.70 m²），售价2,065.195万，预计处置损失1,732.77万。
- 香港通讯国际控股(00248.HK)：8/21签署临时合约，以1,038万港元出售九龙青山道香港工业中心8楼物业（实用约2,860平方呎）。
- 厦门钨业(600549)：5.93亿收购江西巨通30.17%股权，完成后持股31.52%并主导经营。
- 信濠光电(301051)：拟不超9.5亿收购迪滴新能源100%股权。
- 宁沪高速(600377)：拟73.41亿收购苏锡常南部高速100%股权。
- 梅安森(300275)：1.65亿现金收购华洋通信60%股份。
- *ST西发(000752)：2.92亿收购拉萨啤酒50%股权完成交割，拉萨啤酒成为全资子公司。
- 溯联股份(301397)：拟用超募资金1.14亿取得华汇实业60%股权并纳入合并报表。
- 柘中股份(002346)：拟3亿+现金收购杰创科技53.19%控制权。
- 博杰股份(002975)：拟1.83亿元收购鼎泰芯源控股权。
- TCL科技(000100)：发行股份购广州华星光电45%股权获证监会同意注册。
- 五矿发展(600058)：重大资产重组获国务院国资委批复（作价281.15亿）。
- 凯旺科技(301182)：拟2.86亿元收购东莞秦鼎、东莞兴鼎各51%股权，其中秦鼎51%作价1.82亿、兴鼎51%作价1.03亿。

· 兆日科技(300333)：筹划发行股份及支付现金收购深圳佰内科技控股权，股票自8/6起停牌。



· 国电电力(600795)：拟启动收购控股股东国家能源集团部分资产，含在运装机约32万千瓦、在建/拟建1,354万千瓦。 

— 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