

# 「无双日报」

## 全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月24日 | 星期一 | 第150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回暖：上半年净吸纳量31.6万㎡、同比大涨83% ⚡ NEW
- 1.2 上海土拍「地价高于二手房价」倒挂：年内30宗含宅847亿，10宗地9板块出现倒挂 NEW
- 1.3 全国土地市场点状高热：武汉光谷122轮48.9%溢价，天津河东7.4亿底价成交

## 第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 杭州西溪湿地揽溪天目商务中心：3800㎡独栋企业总部，全盘仅17席
- 2.2 上海杨浦碧桂园中心独栋办公楼：东外滩花园总部+甲级办公在售
- 2.3 上海整栋写字楼在售信息汇总
- 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 商业不动产REITs元年开启：沪深累计受理25只、预计募资超850亿 ⚡ NEW
- 3.2 年内已发行13单、规模430.2亿元：同比增长37.2% NEW
- 3.3 第34周REITs行情：中证REITs全收益指数环比上涨1.18%
- 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 宁波高新区新明街道宅地8/24成交：中海6.92亿、72轮竞价、溢价25.83% ⚡ NEW
- 4.2 浙江多城土拍8/21成交：得力宁海低密溢价16%、越城组合地溢价3%、龙港底价 NEW
- 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 杭州湘湖观湖里中式合院8/23首套法拍成交2,492万：成交价仅评估价75.5% NEW
- 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292㎡今日开拍
- 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 华阳集团56.6亿易主：绵阳国资（九洲集团）受让28.30%股份成控股股东 ⚡ NEW
- 6.2 泽宇智能拟4.9亿现金收购智联新能51%股权 NEW
- 6.3 康达新材拟1.39亿转让必控科技39%股权
- 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回暖：上半年净吸纳量31.6万m<sup>2</sup>、同比大涨

83%  

◎行业机构监测数据，2026年上半年上海写字楼迎来8个新项目集中入市、新增供应约73.3万m<sup>2</sup>；净吸纳量31.6万m<sup>2</sup>、同比大涨83%，规模已追平去年全年八成；需求结构上金融业16%居首、专业服务业15.7%、TMT14.5%；超甲级办公楼未来五年租金年均复合增长率看涨约6%

上海写字楼市场延续结构性复苏。行业机构监测数据显示，2026年上半年上海写字楼市场迎来8个新项目集中入市，整体新增办公供应约73.3万m<sup>2</sup>；需求端复苏势头明确，上半年写字楼净吸纳量达31.6万m<sup>2</sup>、同比大涨83%，规模已追平去年全年八成水平。从租赁需求结构看，金融、专业服务、TMT三大核心行业持续托底，其中金融业需求占比16%、稳居首位，专业服务业占比15.7%、律所扩租搬迁形成主要支撑，TMT行业以14.5%位列第三，消费品与第三方联合办公分列第四、五位。市场进一步呈现品质分化：依托涵盖硬件设施、区位交通、配套服务三大基础维度与人本体验、资管调适、片区驱动、低碳可持续、数智化五大维度的评价体系，约10%—15%的存量写字楼可被界定为超甲级办公楼，其空置率常年维持5%—10%低位，去化速度为普通甲级的2.7—2.9倍；而普通甲级受新增供应放量影响空置率逐年攀升，两者差距已扩大至10个百分点以上。行业机构预计，未来五年上海超甲级办公楼租金年均复合增长率约6%，正成为引领市场修复的核心引擎。

## 1.2 上海土拍「地价高于二手房价」倒挂：年内30宗含宅847亿，10宗地9板块出现倒挂

◎2026年至今上海累计成交30宗含宅地块、成交总价约847亿、总建面177.6万m<sup>2</sup>，多个地块溢价率破30%；对照成交楼板价与板块二手房成交均价，共10宗地、涉及9个板块出现「楼板价高于二手均价」倒挂，浦东世博、东外滩、四川北路楼板价高出二手均价四到六成

上海土拍热度不减的同时，「地价高于房价」的反常识现象开始批量出现。行业机构梳理显示，2026年至今上海累计成交30宗含宅地块、成交总价约847亿元、总建筑面积177.6万m<sup>2</sup>，其中多个地块溢价率突破30%，甚至出现连续两日「无封顶」竞价盛况。将今年每一宗含宅地块的成交楼板价，与该地块所在板块今年的二手房成交均价逐一对照后，共发现10宗地、涉及9个板块出现「楼板价高于二手成交均价」的倒挂。最突出的浦东世博、东外滩、四川北路板块，楼板价比二手成交均价高出四成到六成；大宁、长桥在三成上下；田林、光新、中山公园、浦江镇为小幅倒挂、幅度在一到两成之间。倒挂主要集中在市区和内中环核心板块，全是配套成熟、新房稀缺的硬核地段；反观青浦新城、赵巷、紫竹、马桥、南翔、徐泾等外郊环板

块，含宅楼板价普遍低于二手成交均价。这背后是二手房价格、产品代际与地价预期的三方错位：上海二手住宅成交均价自2023年触及57,062元/㎡高点后持续回落，2026年已降至44,161元/㎡、累计下跌约22.6%，核心资产在底部被重新定价。

### 1.3 全国土地市场点状高热：武汉光谷122轮48.9%溢价，天津河东7.4亿底价成交

◎8/21武汉光谷核心区P(2026)063号宅地吸引近10家房企参拍、经122轮竞价，由十堰民企汉成置业旗下深圳汉成盛泽置业以7.42亿竞得、楼面14,738元/㎡、溢价48.9%；8/17天津河东区宅地以7.4亿底价成交，土地市场冷热分化延续

全国土地市场「点状高热、冷热分化」格局延续。中指研究院统计显示，2026年8月核心城市优质地块竞拍热度延续，京沪多宗宅地入市、部分地块竞价轮次过百，头部房企参拍积极。8月21日，武汉出让3宗土地、总成交价8.43亿元，其中位于光谷广场核心区的P(2026)063号宅地吸引近10家房企参拍，经过122轮竞价，最终由十堰民企汉成置业旗下深圳汉成盛泽置业以7.42亿元竞得，成交楼面价14,738元/㎡、溢价率48.9%，该地块占地约2.33万㎡、计容建筑面积5.04万㎡、容积率2.16。8月17日，天津出让1宗河东区城镇住宅及教育用地，出让面积45,537.30㎡、规划建筑面积62,888㎡，最终由天津市华驰房地产有限公司以底价7.4亿元竞得，成交综合楼面价11,767元/㎡。京沪方面，北京朝阳广渠路地块以83.99亿元、溢价率19.13%成交，海淀四季青地块由中国金茂以97.61亿元、溢价率14.10%竞得，石景山苹果园地块溢价率23.48%；上海浦东唐镇、浦东孙桥、嘉定南翔溢价率分别为28.4%、26.9%和14%。优质地块价格频创新高，与外围板块底价成交形成鲜明对照。

## 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 杭州西溪湿地揽溪天目商务中心：3800㎡独栋企业总部，全盘仅17席

◎杭州西湖区天目山路沿线、西溪湿地南门核心生态板块，40年商业办公产权，主力独栋建面约3,800㎡整栋发售，户户私享约1,000㎡私家花园+顶层全景露台+地下夹层，综合容积率仅1.8，适配科创总部与高端私宴

杭州城西湿地稀缺独栋总部资产在售。揽溪天目商务中心坐落杭州西湖区天目山路沿线、西溪湿地南门核心生态板块，位于城西科创大走廊门户位置，由杭州溪美置业打造主城稀缺湿地独栋总部集群，40年商业办公产权，独立整栋产权可分割、可注册企业、可落户，全盘仅17席独栋限量供应。主力独栋建面约3,800㎡整栋发售，地上四层标准规划，搭配三重超大拓展空

间，户户私享约1,000㎡环绕式私家花园、1,000㎡顶层全景露台、1,000㎡全采光地下夹层，综合容积率仅1.8、整体绿化率35%。项目为准现房状态，园区实景景观、独栋实体展示楼栋、铝板公建立面全部实景呈现，毛坯交付支持全维度个性化定制。客群聚焦科创上市企业总部、跨境集团中国区办公、家族私人会所、高端私房菜私宴、品牌艺术展厅等高净值客户。

- 位置：杭州西湖区天目山路沿线，西溪湿地南门核心生态板块，城西科创大走廊门户。
- 体量：主力独栋建面约3,800㎡整栋发售，地上四层，全盘仅17席独栋。
- 产权：40年商业办公产权，独立整栋可分割、可注册、可落户。
- 拓展：户户私享约1,000㎡私家花园+1,000㎡顶层露台+1,000㎡地下夹层，容积率仅1.8。

## 2.2 上海杨浦碧桂园中心独栋办公楼：东外滩花园总部+甲级办公在售

◎上海杨浦区东外滩板块碧桂园中心，占地1.6万㎡、总建面6.5万㎡；在售花园总部独栋2#/3#产权建面约3,200㎡、3,600㎡，报价约5.6万/㎡、总价1.73亿-2亿；6#甲级办公整栋13,182㎡、整栋总价约7.1亿

杨浦东外滩核心总部办公资产在售。上海碧桂园中心位于杨浦区东外滩板块、内环核心总部办公聚集区，对望陆家嘴、鼎立东外滩，为国家双创示范基地承载区。项目占地1.6万㎡、总建面6.5万㎡（地上4.5万㎡+地下2万㎡），50年商办产权，已于2020年竣备、款清交房，物业由融信物业运营。在售产品中，2#、3#为花园总部办公独栋，产权建筑面积约3,200㎡、3,600㎡，地上4—5层、地下两层，标准层高≥4.5米，配备2部日立电梯、全落地三层Low-E玻璃幕墙，5.5米挑高全明地下一层+空中花园+屋顶花园，报价约5.6万/㎡（备案价9折）、总价1.73亿—2亿元；6#为甲级办公整栋，建面约13,182.35㎡（12本产证）、13层，标准层约1,200㎡（一层一本产证），整栋均价约5.38万/㎡、整栋总价约7.1亿元。项目周边配套3,112个产权车位及下沉式庭院商业广场。

- 位置：上海杨浦区东外滩板块，内环核心总部办公聚集区，对望陆家嘴。
- 花园独栋：2#/3#产权建面约3,200㎡、3,600㎡，报价约5.6万/㎡、总价1.73亿-2亿。
- 甲级办公：6#整栋13,182㎡、13层，整栋总价约7.1亿元，一层一本产证。
- 品质：50年商办产权，全落地三层Low-E幕墙，5.5米挑高地下一层+屋顶花园。

## 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 近期已成交/待成交项目速览

- 上海颛桥万达广场20.48亿成交（买方为浙商金汇信托旗下苏州新联，单价1.4万/㎡，成熟运营商业项目）。✅
- 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/㎡）。✅
- 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。
- 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）。✅
- 富力、合景泰富1.6亿转让广州珠江新城天汇广场全部股权（新鸿基地产全资接盘）。✅

## 第三章 国内REITs市场动态

### 3.1 商业不动产REITs元年开启：沪深累计受理25只、预计募资超850亿



◎截至8/17沪深交易所累计受理25只商业不动产REITs申报产品，覆盖购物中心、综合商业、酒店、办公、奥特莱斯全业态，预计募集总规模超850亿元；首批4只5月上市合计募资约203亿，第二批4只已完成询价、预计募资约92亿

商业不动产REITs自2025年末试点政策落地后，正式开启「元年」扩容。央广网报道显示，截至2026年8月17日，沪深交易所累计受理25只商业不动产REITs申报产品，覆盖购物中心、综合商业、酒店、办公、奥特莱斯全业态，预计募集总规模超850亿元。首批4只产品于2026年5月上市，合计募集资金约203亿元、发行溢价率区间6.3%—10%，其中底层资产为奥特莱斯的REITs产品表现较好；第二批4只产品已完成询价，预计募集资金约92亿元、首年分派率在4.1%—6.0%之间。业内指出，2026年是中国商业不动产REITs的发展元年，政策体系完善、

市场认可度高、底层资产优质，行业正式进入高质量扩容期。短期来看，市场化审核、灵活资金规则、合理收益机制将持续释放政策红利；中长期来看，规模扩容、结构优化、主体多元、运营升级将成为核心方向，商业不动产REITs有望成为资本市场的核心配置赛道。

### 3.2 年内已发行13单、规模430.2亿元：同比增长37.2%

◎截至8/21，2026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37.2%；本周9单首发REITs取得新进展

公募REITs一级市场发行节奏保持高位。据机构统计，截至2026年8月21日，2026年以来已成功发行13单公募REITs，其中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37.2%。本周共9单首发REITs取得新进展：嘉实陶邑消费REIT、中金中国绿发商业不动产REIT已申报，中金温州公用水利REIT已受理，华夏大悦城商业不动产REIT已问询；平安西安高科产业园REIT、国泰海通中国建筑租赁住房REIT、山证晋中公投瑞阳供热REIT、华泰紫金华住安住商业不动产REIT、博时山东铁投路桥REIT注册生效。底层资产从交通、能源、商业不动产向酒店、文创街区、市政供热、水利等新业态持续扩容，一级市场批复与申报节奏加快，市场迈入常态化高质扩容新阶段。

### 3.3 第34周REITs行情：中证REITs全收益指数环比上涨1.18%

◎2026年第34周（8/17—8/21）中证REITs（收盘）指数702.5、环比涨1.09%，全收益指数942.21、环比涨1.18%；分板块园区+3.79%、仓储物流+2.06%、消费+1.59%、商业不动产+1.08%领涨，产业园与仓储反弹居前

REITs二级市场本周放量反弹。机构数据显示，2026年第34周中证REITs（收盘）指数收于702.5点，环比上涨1.09%；中证REITs全收益指数收于942.21点，环比上涨1.18%，跑赢沪深300约2.19个百分点。分项目属性看，产权类REITs上涨1.93%、特许经营权类REITs上涨0.37%；分资产类型看，园区（+3.79%）、仓储物流（+2.06%）、消费（+1.59%）、商业不动产（+1.08%）板块表现占优，前期跌幅较深的产业园和仓储板块领涨反弹。业内认为，近期REITs市场呈现「一级热度高、二级承压调整」的格局，债券利率中枢下移叠加资产荒，REITs分派率与30年期国债利差维持、配置价值仍在，整体定价正从稀缺性溢价转向基本面分化，建议关注经营韧性强、业绩兑现强的消费与保租房标的。

### 3.4 本周REITs审核与发行速览

- 商业不动产REITs元年：沪深累计受理25只、预计募资超850亿，首批4只募资203亿、第二批4只询价约92亿。 
- 年内已发行13单、规模430.2亿元、同比+37.2%；本周9单首发REITs取得新进展。 
- 嘉实陶邑消费REIT申报（全国首单文创街区类消费REIT）；中金中国绿发商业REIT申报（商场+酒店多业态首单）。 

- 中金温州公用水利REIT获受理；华夏大悦城商业REIT收到深交所问询函。
- 华泰紫金华住安住商业REIT获批（深交所首单酒店型）；博时山东铁投路桥REIT获批（全国首单跨黄河路桥）。
- 平安西安高科产业园REIT（陕西首单）、山证晋中供热REIT（山西首单）、国泰海通中建租赁住房REIT获批。
- 中证REITs全收益指数942.21、周涨1.18%；园区、仓储物流、消费、商业不动产板块占优。
- 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 宁波高新区新明街道宅地8/24成交：中海6.92亿、72轮竞价、溢价25.83%

◎8/24宁波高新区新明街道宅地（甬储出2026-029号）经72轮竞价，由宁波中海海棠房地产以6.92亿竞得、成交楼面价22,027元/㎡、溢价率25.83%；地块出让面积20,936㎡、容积率1.5、规划建面31,404㎡，将打造四代宅

宁波高新区宅地今日迎来激烈竞价。8月24日，宁波出让1宗高新区新明街道宅地——甬储出2026-029号地块，位于鄞州区GX02-01-23（高新区）地块，用地性质为住宅用地，出让面积20,936.00㎡（合31.40亩），规划建筑面积31,404.00㎡，容积率1.5，起始价5.50亿元、起始楼面价17,505元/㎡。经过72轮激烈竞价，最终宁波中海海棠房地产有限公司（中海）以总价6.92亿元竞得，成交楼面价22,027元/㎡、溢价率25.83%。该地块将打造为四代宅，适用可设置地下储藏室和抬板社区的新规，邻近地铁5号线、距院士路地铁站约1.1km，周边配套宁波国家高新区实验学校、宁波市第三中学、李惠利医院东部院区及龙湖宁波鄞州天街。地块西侧不远即绿城·凤栖雲庐项目（2025年3月绿城11.60亿竞得、楼面27,897元/㎡），北侧为绿城·馥香园（2024年3月绿城17.35亿竞得、楼面20,984元/㎡）。

### 4.2 浙江多城土拍8/21成交：得力宁海低密溢价16%、越城组合地溢价3%、龙港底价

◎8/21宁波、温州、绍兴三地共三宗地块成交：宁波宁海低密宅地竞价42轮、得力房产溢价16%竞得；绍兴越城两宗宅地组合出让、溢价3%成交；温州龙港宅地底价成交

浙江土拍市场呈「核心热、外围稳」的分化态势。8月21日，宁波、温州、绍兴三地共计三宗地块成交。热度最高的是宁波宁海低密宅地，竞价42轮，最终由宁海本土成长起来的得力房产溢价16%竞得，成交总价2.94亿元、楼面价约8,344元/㎡，地块位于宁海跃龙街道、容积率约

1.5，低密属性叠加本土房企深耕优势，参拍热度明显高于周边。绍兴越城区两宗宅地组合出让，经7轮竞价以3.92亿元成交、溢价约3.16%，楼面价约3,978元/㎡。温州龙港宅地则以底价成交。整体来看，浙江三四线及县域城市宅地以底价或低溢价成交为主，而宁波高新区、宁海低密等优质地块仍能吸引房企竞价，城市内部分化延续。

### 4.3 浙江土拍日历与速览

- 宁波高新区新明街道宅地：8/24成交，中海6.92亿72轮竞得，楼面22,027元/㎡、溢价25.83%。✅
- 宁波宁海跃龙街道低密宅地：8/21成交，得力2.94亿42轮竞得，楼面8,344元/㎡、溢价16%。✅
- 绍兴越城低密组合地：8/21成交，经7轮竞价3.92亿、溢价3.16%。✅
- 温州龙港宅地：8/21底价成交。✅
- 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/㎡，9/17出让。
- 杭州临平乔司单元LP020303-05-1地块：起始楼面8,500元/㎡，8/27出让。
- 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/㎡，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/㎡、溢价42.09%。✅
- 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。✅
- 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。
- 武汉光谷P(2026)063号宅地：122轮竞价，深圳汉成盛泽置业7.42亿竞得、溢价48.9%。✅

## 第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

### 5.1 杭州湘湖观湖里中式合院8/23首套法拍成交2,492万：成交价仅评估价75.5%

◎8/23杭州湘湖畔观湖里15幢17号中式合院法拍成交，建面283.83㎡（带两车位+约115.86㎡地下储藏室），3人报名、16次出价，以2,492万元落槌，折合地上建面单价约8.78万/㎡，仅为评估价3,301.86万的75.5%

杭州湘湖低密中式合院交出首套法拍成绩单。8月23日，杭州湘湖畔观湖里小区15幢17号中式合院在法拍平台成交，这是该项目交付以来的第一套法拍房。该房源地上建筑面积283.83㎡、带两个地下车位和约115.86㎡地下储藏室，评估价3,301.86万元、起拍价2,312万元，吸引3

人报名、16次出价后以2,492万元落槌，成交价仅为评估价的75.5%，折合地上建筑面积单价约8.78万元/㎡。观湖里位于湘湖西南角，北临湘湖壹号、东、南两面一线临湖，容积率仅1.01，是滨江集团首个纯中式低密项目，规划288套中式合院，2022年6月首开时备案均价7.51万元/㎡、曾吸引788组家庭报名。本次拍出的15幢17号为中间套、地上三层地下一层毛坯状态，土地使用权面积121.1㎡、使用期限至2089年，距在建地铁湘湖西站约950米。值得注意的是，该房源截至4月底拖欠物业费及车位服务费合计71,319.20元需由买家承担，且地下储藏室属商业用地租赁（20年）而非完全产权。

## 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292㎡今日开拍

◎杭州武林壹号6幢556.79㎡中间套跃层8/21法拍以5,152.1万成交（单价约9.25万/㎡，较评估价6,703万低约1,551万）；7幢6楼292.42㎡「入门级」房源8/24开拍、起拍3,700万元

杭州顶豪法拍价格区间持续下移。8月21日，杭州武林壹号6幢3单元801室一套556.79㎡中间套跃层法拍成交，该房源自2021年起被26家法院轮候查封，今年4月曾以4,850万元在商拍平台成交但未完成过户、此番重回司法拍卖。本次起拍价4,692.1万元、较评估价6,703万元低近三成，最终3人报名、15次出价，以5,152.1万元成交，折合单价约9.25万元/㎡，比去年5月同楼20楼带车位户型的6,512万元低约1,360万元。市场分析认为，武林壹号的法拍价格正在形成一个新区间（9万出头/㎡），而非此前市场认知的11万—12万元/㎡。今日（8月24日）开拍的武林壹号7幢6楼292.42㎡房源，起拍价3,700万元、起拍单价约12.65万/㎡，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。

## 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：5,300㎡办公房起拍3,749万、单价约7,070元/㎡，9/17开拍。🆕
- 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。🆕
- 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714㎡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m<sup>2</sup>）：变卖中起价6.5亿，结果待公告。⌚
- 杭州顶豪法拍「扎堆」：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 华阳集团56.6亿易主：绵阳国资（九洲集团）受让28.30%股份成控股股东 ⚡ NEW

◎**华阳集团（002906）控股股东华越投资8/21与四川九洲投资控股集团签署《股份转让暨控制权收购协议》，九洲集团拟以56.6亿元受让28.30%股份、溢价约48%，成为新任控股股东，实控人变更为绵阳市国资委，股票8/24复牌**

惠州汽车电子龙头华阳集团控股权转让方案落地。停牌4天后，华阳集团8月22日公告，8月21日公司控股股东惠州市华越投资有限公司与四川九洲投资控股集团有限公司签署《股份转让暨控制权收购协议》，九洲集团拟以56.6亿元受让华阳集团28.30%股份，成为新任控股股东，实际控制人将变更为绵阳市国资委。具体为华越投资将其持有的148,552,089股无限售流通股（占总股本28.30%）以每股38.1011元转让给九洲集团，交易总对价约56.60亿元，较停牌前25.66元收盘价溢价约48%。交易后华越投资仍持有23.3%股份。受让方九洲集团是注册于四川绵阳的国有大型高科技企业集团，主业涵盖电子系统装备、通信与智能制造、软件与数据智能、汽车与高端元器件等，已控股四川九洲和依顿电子两家上市公司，华阳集团入列后将成为其第三家A股上市公司。华阳集团为国内汽车电子领先企业，2025年营收130.48亿元，2026年上半年营收69.23亿元、同比增长30.36%。公司股票于8月24日（星期一）开市起复牌。

### 6.2 泽宇智能拟4.9亿现金收购智联新能51%股权 NEW

◎**泽宇智能（301179）8/23公告，拟以现金4.9亿元收购智联新能电力科技有限公司51%股权；交易对方承诺标的2026—2028年净利分别不低于8,500万、9,000万、9,500万元，三年累计不低于2.7亿元**

电力自动化企业外延并购补强能力。泽宇智能8月23日公告，拟通过现金支付方式收购智联新能电力科技有限公司51%股权，交易对价为4.9亿元，交易完成后智联新能将成为泽宇智能的控股子公司。本次交易对方作出业绩承诺：标的公司2026—2028年净利润分别不低于8,500万元、9,000万元、9,500万元，三年累计不低于2.7亿元。据公告披露，本次交易既不构成关联交易，也不构成重大资产重组。泽宇智能深耕电力系统自动化、智能巡检等领域，本次收购被视为其向新能源电力科技领域延伸、补强智能电网运维与新能源并网服务能力的布局动作。

### 6.3 康达新材拟1.39亿转让必控科技39%股权

◎康达新材 (002669) 8/23公告, 全资子公司晟璟集成电路拟向关联方唐控低空经济转让所持必控科技39%股权, 交易对价1.39亿元; 交易完成后持股由49%降至10%, 不涉及合并报表范围变更

康达新材优化资产结构、回笼资金。康达新材8月23日公告, 全资子公司晟璟集成电路拟以1.39亿元对价向唐控低空经济出售所持成都必控科技39%股权。因唐控低空经济为公司控股股东唐山工业控股集团的全资子公司, 本次交易构成关联交易。交易完成后, 晟璟集成电路持有必控科技股权由49%降至10%, 不涉及合并报表范围变更。公司表示, 交易旨在优化资产结构、改善财务状况, 所得资金用于偿还贷款及补充流动资金。2026年上半年康达新材实现收入27.67亿元、归母净利润2,868万元。

## 6.4 其他上市公司资产公告速览

- 宁沪高速(600377): 拟73.41亿现金收购苏锡常南部高速100%股权, 尚需股东会审议。✅
- 武汉金控: 拟不超6.5亿收购天立不动产100%股权 (惠誉控股、鼎中地产质押给工行武汉水果湖支行)。NEW
- 恒和集团(00513.HK): 8,500万港元出售智财集团全部股权及1.85亿港元债务 (香港九龙界限街重建用地)。NEW
- 英皇国际(00163.HK): 1.06亿港元出售澳门新马路5个商业单位, 较原收购价溢价约8.2%。✅
- 深桑达A(000032): 出售中电洲际80%股权二次挂牌, 底价降至约16.71亿。✅
- 键邦股份(603285): 拟2.78亿并购深圳两家自动化企业各55%股权。✅
- 埃夫特(688165): 拟约10.74亿收购上海盛普股份100%股权。✅
- 东方雨虹(002271): 拟出售北京密云40套商铺及办公用房, 售价2,065.195万。✅
- 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。✅
- 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。✅
- 国电电力(600795): 拟启动收购控股股东国家能源集团部分资产。✅
- 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。✅
- 梅安森(300275): 1.65亿现金收购华洋通信60%股份。✅

— 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](mailto:chuisoft@qq.com)。

锤资产 © 2026