

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月25日 | 星期二 | 第151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 国管公积金新政：首套房最高可贷340万，新增装修提取与「带押过户」 ⚡ NEW
- 1.2 成都公积金新政：新建商品住房首付最低15%、贷款利息补贴20% ⚡ NEW
- 1.4 全国法拍市场量升价稳：1-7月成交12.3万套、同比增31.4% NEW
- 1.3 房企中期业绩预告密集披露：富力净亏50-55亿、佳兆业不超95亿 NEW

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 上海虹桥慧创新视界（北虹桥商务核心）：整栋办公楼+商业独栋在售
- 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 「一级热、二级冷」：年内20只获批，但中证REITs全收益指数年内累跌6.68% NEW
- 3.2 楚天高速拟申报大广北高速公募REITs：关联交易暨发行方案落定 NEW
- 3.3 第二批6单商业不动产REITs 9月重启发售，多只原权方披露增持计划 NEW
- 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 上海第九批次3幅宅地120.94亿定档9/21：黄浦老西门+静安大宁+浦东金桥 NEW
- 4.2 本周浙江8宗涉宅地出让总起价24.6亿：台州椒江、杭州建德、临平乔司接力 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 杭州武林壹号7幢292m²「入门级」房源8/24开拍：起拍3,700万、评估4,625万 NEW
- 5.2 上海沪东金融大厦办公楼1.46亿成交：82次延时竞价，商业拍卖结构性回暖 NEW
- 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 建设机械(600984)重大资产重组：收购蒲城清洁能源100%股权，8/25复牌 ⚡ NEW
- 6.2 融创中国(01918.HK)确立「资产管理+资产运营」战略，1.23亿收购而今管理100% ⚡ NEW
- 6.3 远东股份拟2.16亿收购富的旺旺80%；拓斯达拟1.47亿受让来勒光电49% NEW
- 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 国管公积金新政：首套房最高可贷340万，新增装修提取与「带押过户」

◎中央国家机关住房资金管理中心8/24发布优化公积金政策通知：单人缴存首套最高120万、二套100万，双缴存首套240万、二套200万；叠加城六区外首套+20万、绿建+40万、二孩及以上多子女+40万三项上浮，双缴存家庭首套最高可贷340万、单人最高180万；同步开展存量房「带押过户」、新增装修提取

住房公积金政策成为当前楼市「稳市」的重要抓手。8月24日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于优化中央国家机关住房公积金政策的通知》，与此前北京楼市新政中关于公积金的调整保持一致。在最高贷款额度上，购房家庭中1人为缴存人的，首套最高120万元、二套100万元；夫妻双方均为缴存人的，首套最高240万元、二套200万元。同时设置三项额度上浮条件：城六区户籍居民家庭在城六区外购买首套住房的最高上浮20万元，购买符合北京市建筑绿色发展支持政策住房的最高上浮40万元，北京市户籍二孩及以上多子女家庭购房的上浮40万元。同时符合多项条件的可叠加上浮，单人家庭最高上浮60万元至180万元，双缴存家庭最高上浮100万元、首套最高可达340万元。此外，新政优化住房套数认定标准，结清公积金贷款后可再次申请；开展存量房公积金贷款「带押过户」业务；新增装修提取情形，凭装修装饰增值税发票提取、额度不超发票金额50%且最高25万元，同一产权人同一住房再次装修提取需满10年。业内认为，此举通过差异化额度上浮，支持多子女、绿色住宅、人口外溢等合理住房需求，丰富改善型住房政策工具箱。

1.2 成都公积金新政：新建商品住房首付最低15%、贷款利息补贴20%

◎成都公积金中心8/25起施行新政：新建商品住房最低首付比例降至15%（至12/31）；公积金贷款利息按实际正常偿还利息的20%补贴、期限12个月、单笔最高2.5万；绿建一星及以上「好房子」贷款额度上浮20%（单人96万、双人144万）

多地公积金政策密集松绑，成都今日起跟进。据四川观察报道，成都住房公积金管理中心为进一步提振住房消费、促进市场平稳健康发展，推出降低首付、贷款利息补贴、支持「好房子」三大举措。一是阶段性调整新建商品住房首付比例：自8月25日起至2026年12月31日，缴存人购买本市新建商品住房申请公积金贷款的，最低首付款比例降至15%，以购房合同备案时间为准。二是阶段性实施贷款利息补贴：按实际正常偿还的公积金贷款利息的20%予以补贴，补贴期限12个月、自贷款首期本息回收之日起计算，同一笔贷款补贴金额最高不超过2.5万元，12个月期满后一次性划转至借款人还款账户。三是支持购买「好房子」：购买设计达绿建一星

标准及以上的新建商品住房，公积金贷款额度在现行最高额度基础上上浮20%，即单缴存人最高可贷96万元、双缴存人最高可贷144万元，该上浮不与本市其他上浮政策叠加。

1.4 全国法拍市场量升价稳：1-7月成交12.3万套、同比增31.4% NEW

◎中指研究院监测，1-7月全国355城法拍累计挂拍53.9万套、同比增23.7%，成交12.3万套、同比增31.4%，总成交额1,763.1亿元、同比增18.0%；法拍住宅成交969.75亿元占55%、清仓率36.2%较上年提升4.97个百分点；一线城市成交均价32,982元/㎡

全国法拍市场呈「量升价稳、清仓率提升」态势。中指研究院对2026年1-7月全国法拍市场进行系统监测，数据显示，1-7月全国355城法拍市场累计挂拍房源53.9万套、同比增23.7%，成交12.3万套、同比增31.4%，总成交金额1,763.1亿元、同比增18.0%。其中法拍住宅成交金额969.75亿元、占各物业类型55.0%，清仓率36.2%、较上年提升4.97个百分点，法拍住宅成交均价8,081元/㎡、同比下降9.1%。分能级看，一线城市1-7月法拍住宅成交6,868套、成交总额273.7亿元、成交均价32,982元/㎡，其中上海挂拍1,634套、成交1,283套、清仓率78.5%、成交均价42,650元/㎡，深圳成交折价率94.4%为一线最高；二线城市成交3.5万套、总额372.3亿元、均价8,418元/㎡，杭州1-7月成交总额44.1亿元、成交1,892套、清仓率70.4%、均价18,019元/㎡。7月单月住宅法拍新上拍品3.4万套、成交1.5万套、同比增45.6%，清仓率26.1%。整体来看，法拍住宅成交均价降幅同比收窄，市场流动性持续改善。

1.3 房企中期业绩预告密集披露：富力净亏50-55亿、佳兆业不超95亿 NEW

◎富力地产预计上半年净亏损50亿-55亿元（去年同期40.82亿）；佳兆业发布盈警预计上半年亏损不超95亿元（去年同期101亿）；嘉里建设称短期无购置内地土地计划、集中资源发展香港；合景泰富境外债重组获75.33%本金支持、合生创展再度延迟刊发业绩

8月下旬进入上市房企中期业绩与盈利预警的集中披露窗口。8月24日，广州富力地产发布盈利警告，预计截至2026年6月30日止六个月录得净亏损约50亿元至55亿元，而去年同期净亏损为40.82亿元，亏损主要由于中国房地产行业持续低迷导致物业开发毛利下降，公司预期8月27日刊发中期业绩。同一天，佳兆业集团发布盈警，预计2026年上半年亏损净额不超95亿元，较2025年同期101亿元略有收窄，主因物业项目减值拨备下降。香港上市房企嘉里建设8月24日公布截至6月底中期业绩，管理层在业绩会上表示，本港发展商已由「以价求量」转为「惜售」，预期全年住宅楼价有望录得约11%—12%按年升幅；内地物业投资方面，首席财务官指出集团未来将审慎挑选项目，短期无购置内地土地计划，集中资源发展香港住宅市场。此外，合景泰富境外债重组已获75.33%债务本金持有人支持、将同意费截止时间延至9月7日；合生创展因更换核数师后审计未完成，再度推迟2025及2026年中期业绩发布。

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 上海虹桥慧创新视界（北虹桥商务核心）：整栋办公楼+商业独栋在售

◎上海嘉定区江桥镇北虹桥商务核心区，13号线金运路站约500米；在售整栋办公楼约12,732㎡（精装）、商业独栋约9,678㎡与12,041㎡（毛坯通燃气），报价约3.2万-3.5万/㎡，现房随时交付

北虹桥商务区核心总部办公载体在售。上海虹桥慧创新视界坐落嘉定区江桥镇北虹桥商务核心区，紧邻地铁13号线金运路站（约500米），嘉闵线（在建）两站直达虹桥火车站，车程约10分钟可达虹桥交通枢纽。项目目前有多栋商业与办公楼待售，均为现房、随时交付。在售产品中，整栋办公楼面积约12,732㎡，地上9层、1层为7.95米挑高大堂，2-9层层高4.5米，公区精装修、套内标交（配置空调），整层面积约1,707㎡（6本产证）、可整栋或分层出售，报价约3.2万/㎡；商业独栋两栋，面积分别约9,678㎡、12,041㎡，1-3层层高4.5米、4-9层4.3米，毛坯现房、通燃气、商业产权可冠名，报价约3.35万-3.5万/㎡。项目采用干挂石材外立面、三层中空玻璃，配置三菱重工海尔VRV24小时中央空调及新风系统，正对万达广场，周边汇聚华住集团全球总部、中车交通、南航总部大楼等企业总部。

- 位置：上海嘉定区江桥镇北虹桥商务核心，13号线金运路站约500米，嘉闵线两站直达虹桥火车站。
- 办公独栋：整栋约12,732㎡、9层，公区精装、套内标交，报价约3.2万/㎡。
- 商业独栋：约9,678㎡、12,041㎡两栋，毛坯通燃气、可冠名，报价约3.35万-3.5万/㎡。
- 品质：干挂石材+三层中空玻璃，VRV24小时中央空调及新风系统，现房交付。

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㎡，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。

- 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。

2.3 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/㎡）。✔
- 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）。✔
- 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）。✔
- 新浪微博基金40亿收购上海徐汇滨江星云1号大厦。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 「一级热、二级冷」：年内20只获批，但中证REITs全收益指数年内累跌6.68%

◎证监会官网显示截至8/19年内已有20只公募REITs获准注册（不含扩募），8/17-18一周内5只密集获批；但二级市场承压，8/18中证REITs全收益指数一度下探925.23点创年内新低，截至8/24收盘年内累计下跌6.68%

公募REITs市场「供给扩容、估值承压」的分化格局持续。据上海证券报报道，进入8月下半月，公募REITs产品的获批节奏明显加快，8月17日华泰紫金华住安住商业REIT、博时山东铁投路桥REIT两只产品拿到「准生证」，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三只产品集体获批。证监会官网显示，截至2026年8月19日，今年以来共有20只公募REITs产品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；当前等待批复的还有国泰海通崇邦商业REIT、国金嘉泽新能源REIT、广发新城吾悦商业REIT、银华粤海水务水利REIT等多只产品。但一级市场扎堆发行的「热」与二级市场的「冷」形成反差：8月18日中证公募REITs全收益指数一度下探925.23点、创年内新低，截至8月24日收盘，该指数今年以来累计下跌6.68%。业内人士指出，如何更好地引入和拓宽REITs市场资金来源，仍是待解难题。

3.2 楚天高速拟申报大广北高速公募REITs：关联交易暨发行方案落定

◎**楚天高速(600035)公告拟开展基础设施公募REITs申报发行，底层资产为大广北高速收费权，基金为契约型封闭式、期限不低于收费权期限、在上交所上市；公司拟联合建设集团参与战略配售比例不低于34%，并对大广北公司实施存续分立**

高速公路类REITs申报再添一单。楚天高速8月24日晚间公告，拟开展基础设施公募REITs申报发行工作，并构成关联交易。根据方案，基金类型为契约型、公开募集基础设施证券投资基金，封闭式运作，基金期限不低于大广北高速收费权期限，交易场所为上海证券交易所；投资目标为通过主要资产投资于基础设施资产支持证券以间接持有基础设施项目，获取通行费等稳定现金流；收益分配方面，基金将不低于合并后年度可供分配金额的90%以现金形式分配给投资者，每年分配不少于1次。原始权益人或其同一控制下关联方参与战略配售比例合计不低于发售数量的20%（其中20%持有期自上市起不少于60个月），公司拟单独或联合建设集团参与本次REITs战略配售的比例不低于34%。为合理配置资源，公司拟对大广北公司实施存续分立，分立后新设湖北楚天高速服务区管理有限公司，承接服务区相关业务、资产与负债，大广北公司继续保留其余业务。

3.3 第二批6单商业不动产REITs 9月重启发售，多只原权方披露增持计划

NEW

◎**第二批获批的6单商业不动产REITs将9月陆续重新启动上市/发售（华夏保利发展已主动折价10%）；国泰海通临港创新产业园、中信建投沈阳国际软件园、创金合信首农等多只REITs原权方启动增持；上交所发布REITs存续业务指南修订版**

REITs一级发行与二级稳定同步推进。据公开信息，第二批获批的6单商业不动产REITs有继续推进的消息，9月份将陆续重新启动上市/发售，其中华夏保利发展封闭式商业不动产REIT主动折价10%，华安锦江、华安陆家嘴、创金合信北京国资三单正常推进，光大保德信光大安石、华夏凯德两单获批后公告推迟发售。二级市场方面，为平抑波动，多只REITs原始权益人披露增持计划：国泰海通临港创新产业园REIT原始权益人计划增持，中信建投沈阳国际软件园REIT与创金合信首农REIT此前相继公告启动基金份额增持，6月以来已有多只公募REITs披露增持计划。机构分析认为，产业方密集增持有助于平抑二级市场波动，在持续走阔的利差下，部分REITs凭借高分派与经营韧性再度显现配置性价比；中信证券亦指出，继2024年之后，公募REITs市场2026年8月底再次进入重要的一二级市场配置窗口期。政策端，上交所发布REITs存续业务指南修订版，市场扩容节奏加快。

3.4 本周REITs审核与发行速览

- 年内20只公募REITs获批（截至8/19，不含扩募）；8/17-18一周5只密集获批。 NEW
- 中证REITs全收益指数年内累跌6.68%（截至8/24），8/18一度下探925.23点年内新低。 NEW
- 楚天高速(600035)拟申报大广北高速公募REITs（上交所，战略配售不低于34%）。 NEW
- 第二批6单商业不动产REITs 9月重启发售；华夏保利发展主动折价10%。 NEW

- 国泰海通临港创新产业园、中信建投沈阳国际软件园、创金合信首农等原权方增持。 NEW
- 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。 ✓
- 嘉实陶邑消费REIT申报（全国首单文创街区类消费REIT）；华夏大悦城收到深交所问询。 ✓
- 等待批复：国泰海通崇邦、国金嘉泽新能源、广发新城吾悦、银华粤海水务水利REIT。 ⌚
- 上交所发布REITs存续业务指南修订版，扩容节奏加快。 NEW

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海第九批次3幅宅地120.94亿定档9/21：黄浦老西门+静安大宁+浦东金桥 NEW

◎上海规自局8/24媒体通气会披露，2026年第九批次拟出让3幅宅地（浦东、黄浦、静安），起始价合计约120.94亿、9/21现场交易；其中黄浦老西门三类住宅商业混合用地起始价38.88亿（容积率4.7、住宅占比≤90%）、静安大宁宅地起始价66.84亿（楼面66,000元/m²）、浦东金桥容积率1.8

上海土拍再推核心地块，静安宅地起拍楼面价刷新高。8月24日，上海市规划和自然资源局召开媒体通气会，介绍2026年第九批次商品住宅用地出让地块相关情况。第九批次共拟出让三幅地块，分别位于浦东新区、黄浦区、静安区，起始价合计约120.94亿元，现场交易会定于9月21日举行。据机构土地周报数据，本批次黄浦区地块为该区近年来少见的公开挂牌商住用地，位于老西门板块、新房断供已久，周边复兴珑御二手房挂牌价约15万—20万元/m²；该地块为三类住宅、商业混合用地，住宅占比不超过90%，用地面积8,537m²，容积率4.7、建筑高度80米，起始价38.88亿元。静安地块位于大宁板块，用地面积4.22公顷、容积率2.4，起始价66.84亿元、起始楼面价66,000元/m²，为静安区近年来公开挂牌宅地的较高起拍楼面价。浦东地块位于金桥板块，用地面积2.09公顷、容积率1.8。三幅地块均位于核心或成熟板块，叠加近期上海「地价高于二手房价」倒挂现象，市场关注度高。

4.2 本周浙江8宗涉宅地出让总起价24.6亿：台州椒江、杭州建德、临平乔司接力 NEW

◎据浙报传媒地产研究院统计，本周（8/24-8/30）浙江拟出让涉宅地8宗、体量33万m²、总起价24.6亿元、平均起始楼面价7,741元/m²；8/25台州椒江核心宅地起始楼面9,943元/m²，8/26杭州建德低密宅地楼面起价2,878元/m²，8/27临平乔司1.6容积率宅地起价8,500元/m²

浙江土地市场进入下半年集中供地节奏，本周省内多城接力出让。据浙报传媒地产研究院追踪统计，本周（8月24日至8月30日）浙江省拟出让涉宅地8宗（剔除纯租赁、纯安置及出让面积小于1,000㎡的涉宅地），体量33万㎡，总起价24.6亿元，平均起始楼面价7,741元/㎡，研究院将对省内6个城市土地出让进行6场直播。其中，8月25日台州椒江核心宅地出让，起始楼面价9,943元/㎡；8月26日杭州建德低密宅地出让，楼面起价2,878元/㎡起；8月27日杭州临平乔司单元LP020303-05-1地块（B18-1）出让，出让面积25,927㎡、容积率1.6、可建面积41,483.2㎡，起始总价35,261万元、起始楼面价8,500元/㎡，地块规划要求住宅不得建设别墅类（含合院）产品、层数不小于4层，外立面宜公建化，紧邻杭州高级中学（临平分校）、距地铁9号线翁梅站约1公里。此外，8月24日宁波高新区宅地（中海6.92亿竞得）与金华义乌宅地已先行出让。

4.3 浙江土拍日历与速览

- 上海第九批次3幅宅地120.94亿：黄浦老西门38.88亿+静安大宁66.84亿+浦东金桥，9/21竞拍。📅
- 台州椒江核心宅地：8/25出让，起始楼面9,943元/㎡。📅
- 杭州建德低密宅地：8/26出让，楼面起价2,878元/㎡。📅
- 杭州临平乔司单元LP020303-05-1地块：8/27出让，起始楼面8,500元/㎡。📅
- 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%。✅
- 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。📅

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 杭州武林壹号7幢292㎡「入门级」房源8/24开拍：起拍3,700万、评估4,625万

◎杭州武林壹号B区7号楼6楼292.42㎡平层房源8/24开拍，起拍价3,700万元（单价约12.65万/㎡）、评估价4,625万元，开拍前暂无人报名；同小区6号楼556.79㎡跃层刚于8/21以

5,152.1万成交、单价约9.25万/m²

杭州顶豪法拍持续「扎堆」，价格区间成为市场焦点。8月24日，杭州武林壹号B区7号楼6楼一套292.42m²平层户型开拍，起拍价3,700万元、评估价4,625万元，起拍单价约12.65万元/m²，开拍前暂无人报名、已有约1.3万人次围观。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。就在8月21日，同小区B区6号楼一套556.79m²跃层刚刚落槌：起拍价4,692.1万元（单价约8.43万/m²），最终以5,152.1万元成交、单价约9.25万元/m²。值得注意的是，该跃层今年3、4月曾两度通过商拍机构上拍，4月以4,850万元底价成交（含两个地下车位），后因买方资金未到位交易作罢，此番重回司法拍卖以5,152.1万元成交；剔除车位后，与4月「修正后房价」相比高出约462万元，市场人士认为这部分差额并非房价上涨，而是司法拍卖「确定性」带来的溢价。回顾去年5月，同栋楼、同单元20楼顶跃（带两个车位）以6,512万元成交、单价约11.7万元/m²，近一年武林壹号法拍成交单价已从11万+回落到9万出头、跌幅约两成。

5.2 上海沪东金融大厦办公楼1.46亿成交：82次延时竞价，商业拍卖结构性回暖

◎上海沪东金融大厦办公楼项目通过线下政企渠道对接与全域线上流量引流联动，吸引4方竞买人报名、经82次延时竞价，最终以1.46亿元成交；同期杭州西湖区篁外山庄排屋经114次延时竞价以859万成交、上海杨浦133世界广场商办经43次延时竞价以471万成交

存量商业资产通过专业化处置实现价值释放。据中指研究院监测，2026年1-7月全国355城法拍市场累计挂拍房源53.9万套、同比增23.7%，成交12.3万套、同比增31.4%，总成交金额1,763.1亿元、同比增18.0%，其中法拍住宅成交金额969.75亿元、占各物业类型55.0%，清仓率36.2%、较上年提升4.97个百分点。商业拍卖市场则呈现结构性变化，数字化流量运营与产业资本双轮驱动成为新趋势。典型案例如上海沪东金融大厦办公楼项目，通过线下政企渠道对接与全域线上流量引流联动，吸引4方竞买人报名、历经82次延时竞价，最终以1.46亿元成交，在商业地产承压背景下体现了专业流量运营对资产价值的放大效应。杭州西湖区篁外山庄排屋经114次延时竞价以859万元成交，上海杨浦区133世界广场商办经43次延时竞价以471万元成交，核心城市核心地段的资产即便处于法拍或破产处置状态，仍能通过专业运营实现价值释放。不过，中指研究院数据显示1-7月法拍商业交易清仓率44.7%、成交金额25.1亿元，一线城市与三四线城市的成交活跃度差异显著。

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。 

- 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㎡）：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）。
- 上海青浦西郊大公馆独栋别墅：8/21一拍3,806万成交（4人报名91次出价、单价7.65万/㎡）。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 建设机械(600984)重大资产重组：收购蒲城清洁能源100%股权，8/25复牌

◎建设机械8/24晚公告，拟以发行股份及支付现金方式收购蒲城清洁能源化工100%股权，构成重大资产重组、关联交易（不构成重组上市），8/25开市起复牌；标的为煤化工企业、主营聚乙烯聚丙烯，注入后对冲工程机械主业亏损、增厚净资产化解退市风险

工程机械龙头跨界并购煤化工资产以纾困。建设机械8月24日晚公告，董事会审议通过《关于陕西建设机械股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案及摘要的议案》等相关议案，拟以发行股份及支付现金相结合的方式，收购蒲城清洁能源化工有限责任公司100%股权。经初步判断，本次交易预计构成重大资产重组、构成关联交易、不构成重组上市，公司股票将于8月25日开市起复牌。建设机械是国内知名工程机械企业，子公司上海庞源机械租赁是全球最大的塔式起重机租赁商，但近年受工程机械行业景气度下行影响已连续多年亏损、最新净资产为负。标的蒲城清洁能源主要从事聚乙烯、聚丙烯等聚烯烃产品生产与销售，属煤化工产业链重要一环，产品广泛应用于包装、建材、汽车等领域，现金流生成能力强、盈利稳定。公告表示，交易完成后公司将注入盈利能力较强、现金流稳定的优质化工资产，有效对冲现有业务持续亏损，净资产显著增厚、资产负债率降低，化解可能面临的净资产为负退市风险。

6.2 融创中国(01918.HK)确立「资产管理+资产运营」战略，1.23亿收购而今管理100%

◎融创中国8/24公告确立「资产管理+资产运营」战略转型方向，地产板块拆分为资管与建管两大业务独立发展；同日以1.23亿元收购而今管理100%股权（发行约2.6亿股新股支付），而今管理累计签约项目73个、合约面积约834万m²

融创中国自境内外公开债重组完成后的重大战略方向调整。8月24日，融创中国发布公告，宣布确立「资产管理+资产运营」为战略转型升级方向。根据公告，集团地产业务将从传统投资开发一体化模式，转型升级为资产管理和项目建设运营管理两个业务板块各自独立发展的模式：资管业务聚焦房地产领域资金整合及投资机会挖掘，建管业务以轻资产模式为投资项目及第三方项目提供建设、运营、销售等服务，两大板块独立拓展、协同发展。同日，融创中国与融者共创控股签订买卖协议，拟以1.23亿元收购而今管理100%股权，代价以发行约2.6亿股新股方式支付、不涉及现金支出。而今管理专注于房地产建管及资管轻资产业务，累计签约项目73个，分布于浙江、安徽、福建、上海、江苏等区域，合约面积合计约834万m²。公告显示，融创中国未来将积极拓展第三方业务，探索搭建基金、REITs等资产管理平台，推进轻重结合协同发展；此前集团已通过与中国信金资、长城资产等头部AMC合作，以类基金模式盘活上海、北京、天津、重庆、武汉等多地存量项目。

6.3 远东股份拟2.16亿收购富的旺旺80%；拓斯达拟1.47亿受让来勒光电49%

◎远东股份(600869)子公司远东电气拟2.16亿元收购惠州市富的旺旺实业80%股权（液冷散热核心部件），转让方承诺标的2026-2028年净利不低于2,500万/3,000万/3,500万；拓斯达(300607)拟1.47亿元受让来勒光电49%股权（光学耦合设备）

上市公司并购重组活跃度延续。远东股份公告称，公司子公司远东电气拟以自有或自筹现金方式，收购黄土旺、李明霞持有的惠州市富的旺旺实业发展有限公司合计80%股权，交易金额2.16亿元；标的公司主营液冷散热核心部件及相关热管理产品，本次收购旨在促进公司液冷热管理研发与产业化交付、实现「供电-互联-散热」基础设施闭环，交易完成后富的旺旺纳入公司合并报表范围，转让方承诺标的2026-2028年净利润分别不低于2,500万元、3,000万元、3,500万元。拓斯达8月24日公告，拟以自有或自筹资金1.47亿元，通过受让来勒光电原股东张朋勇、郭欢欢及武汉来勒所持部分股权的方式，取得标的公司合计49%股权；来勒光电产品主要涵盖双透镜自动耦合系统、双FA自动耦合系统、激光器自动耦合系统、芯片自动测试系统等，在协议签署且收购方首次信息披露后6个月内，出售方承诺在二级市场购买拓斯达A股股票合计不低于3,000万元。

6.4 其他上市公司资产公告速览

- 顺丰控股(002352)：拟增资丰巢控股不超过3.05亿元（认购A类普通股，关联交易）。 
- 江特电机(002176)：拟将天津华兴85.3%及中福德汇100%股权装入杭州米格后向华芯智能装备增资。 

- 宁波海运(600798): 拟投资新建5艘散货船(4艘6.5万吨级), 总投资不超12.36亿元。 
- 六企联营168亿港元中标香港北部都会区首个片区开发试点(中海、招商局置地、华润置地海外、中旅投资、京东、信和置业)。 
- 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。 
- 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。 
- 华阳集团(002906): 绵阳国资(九洲集团) 56.6亿受让28.30%股份成控股股东, 8/24复牌。 
- 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)。 
- 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)。 
- 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)。 
- 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%。 
- 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。 

— 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