

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月26日 | 星期三 | 第152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 民企重返土拍江湖：前7月百强新增土地价值民企占21席 ⚡ NEW
- 1.2 住房首度纳入大宗耐用消费品：浙江存量房市场迎来变局 NEW
- 1.3 北京产权交易所8/21举办全国优质大宗不动产项目推介会 NEW
- 1.4 一线城市土拍「淡季不淡」：核心城市百轮竞价频现 NEW

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 杭州拱墅「运河汇」：运河湾低密总部写字楼尾盘清盘 NEW
- 2.2 杭州钱江新城「金地·威新中心」：1/4号线近江站上盖带露台写字楼 NEW
- 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 公募REITs二级市场企稳反弹：利差走阔至历史极值 NEW
- 3.2 酒店REITs赛道持续扩容：6家机构申报规模超200亿，长春高新入局 NEW
- 3.3 发改委新增2单推荐项目：南京新工产业园+河北晶澳新能源 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 上海第九批次黄浦老西门地块：住宅起始楼面价站上10.875万/m² NEW
- 4.2 本周浙江8宗涉宅地接力出让：杭州建德8/26、临平乔司8/27 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 上海御翠园99号独栋别墅8/25一拍流拍：评估3.2亿、起拍2.24亿 NEW
- 5.2 杭州西湖8号公馆（西湖名苑）跃层1517.1万成交：单价8.21万/m² 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 厦门钨业(600549)：海峡国际社区一至四期尾盘+商业用房1.92亿成交 ⚡ NEW
- 6.2 中信特钢(000708.SZ)：泰富科创完成15.1亿收购富景特100%股权交割 ⚡ NEW
- 6.3 洪田股份2.65亿收购国兴智能51%；天舟文化2,622万收购长沙天舟34.5% 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 民企重返土拍江湖：前7月百强新增土地价值民企占21席

◎据普睿地产研究统计，前7月房企新增土地价值TOP100中民企占21席、超去年全年18家；上海鼎信38.45亿底价摘虹口北外滩地块（楼板36,044.73元/㎡）、大华集团36.55亿竞闵行（溢价40.72%）；8/25南昌经开区宅地溢价超40%江西鑫晓置业斩获

沉寂两年的民营房企正在「杀回」土拍市场。据普睿地产研究统计，2026年前7个月新增土地价值百强榜单中，民企占21席，已超过去年全年的18家，杭州、重庆、武汉、长沙、大连乃至一线城市都是民企拿地较为集中的区域。进入8月，案例仍在接连涌现。上海市场，上海鼎信以底价38.45亿元摘得虹口区北外滩地块，楼板价36,044.73元/平方米；大华集团以36.55亿元竞得闵行区一地块，溢价率达40.72%。北京市场今年已有三个民企拿地案例：河北鑫界以10.47亿元拿下丰台蒲黄榆宅地、溢价率16.40%，沧州玖熙以8.31亿元竞得顺义府前街地块、溢价率12.57%，银盛泛美以底价7.07亿元摘得顺义马头庄地块。二线城市同样频传捷报：8月25日南昌经开区管委会板块宅地溢价超40%成交，本地民企江西鑫晓置业斩获；8月21日宁波宁海县一宗低密宅地被本地民企得力房地产溢价16.21%拿下，同日深圳汉成盛泽置业在武汉溢价48.92%拿地。同策研究院联席院长宋红卫表示，民企拿地积极性在回升，但尚不足以断言市场完全触底，更多体现为行业边际修复的迹象，整体仍处于「结构性分化」调整阶段。

1.2 住房首度纳入大宗耐用消费品：浙江存量房市场迎来变局

◎国务院2026年7月批复印发《扩大消费「十五五」规划》，首次将住房消费与汽车、家居家电统一纳入大宗耐用商品消费体系并置于首位；截至5月杭州二手房挂牌量18.9万套、杭州商办类闲置资产平均空置周期超14个月，上半年杭州全域住宅法拍成交1,599套、36.15亿元

政策逻辑正从「防风险为主」转向「防风险与促消费并重」。国务院2026年7月批复印发的《扩大消费「十五五」规划》首次将住房消费与汽车、家居家电统一纳入大宗耐用商品消费体系，且置于首位。对于存量房规模庞大的浙江省而言，这一转向正对区域内房地产市场产生结构性影响。存量端，截至2026年5月杭州二手房整体挂牌量达18.9万套，虽新增挂牌量环比下降6%、同比下降19%，但仍处历史相对高位；在商业办公领域闲置问题更为突出，杭州区域内企业持有的闲置房产类资产平均空置周期已超过14个月。法拍市场是观察存量资产流动性的重要窗口：2026年上半年杭州全域住宅法拍成交1,599套、成交总金额约36.15亿元，成交量持续攀升。处置端，浙江已明确「因城施策控增量、去库存、优供给」，鼓励收购存量商品房用于保障性住房，淳安县等地已暂停新增住宅用地供应，工作重心从「增量供应」转向「存量去化」。

1.3 北京产权交易所8/21举办全国优质大宗不动产项目推介会

◎北京产权交易所8月21日举办全国优质大宗不动产项目推介会，聚焦存量资产盘活服务与大宗不动产交易撮合；北交所近年已布局存量资产盘活服务专栏、上市公司并购重组、司法拍卖专区等多元交易板块

大宗不动产交易平台化、阳光化趋势进一步强化。8月21日，北京产权交易所举办全国优质大宗不动产项目推介会，围绕存量资产盘活、大宗不动产交易撮合等主题进行项目路演与对接。公开资料显示，北交所近年来持续布局产权转让、资产转让、司法拍卖、上市公司并购重组、存量资产盘活服务、金融债权、土地二级市场等多元交易板块，已形成覆盖全国产权交易机构项目联合信息发布、京沪粤产权交易信息披露平台、京津冀产权市场发展联盟等协同网络的格局。大宗不动产交易从「点对点」向「平台化撮合」演进，交易透明度与资产定价效率有望进一步提升，也为险资、国资、产业资本等长期资金介入大宗不动产提供标准化通道。

1.4 一线城市土拍「淡季不淡」：核心城市百轮竞价频现

◎据开源证券统计，1-7月一线四城宅地总价1,918亿（北京462.2亿/上海797.1亿/深圳306.0亿/广州352.6亿），6月一线城市土拍溢价率达55.6%；中指研究院数据显示1-7月宅地出让金TOP20城市占全国62%、较2025全年提升10个百分点

核心城市土地价值在供给缩量下持续重估。开源证券8月25日发布的行业深度报告指出，2026年7-8月传统土拍季节性低谷期，京沪广深四座一线城市百轮竞价频现、高溢价成交常态化、地价纪录接连刷新。据其统计，2026年1-7月一线四城成交宅地总价1,918亿元，其中北京462.2亿元、上海797.1亿元、深圳306.0亿元、广州352.6亿元，6-7月单月成交金额突破400亿元；6月一线城市土拍溢价率达到55.6%。总量层面，1-7月322城宅地建面同比下降22%，全国土地市场仍在筑底，但一线城市宅地成交面积同比增速-12%、降幅明显小于二线和三四线城市。中指研究院数据同样显示，1至7月宅地出让金排名前20城市占全国比重已达62%、较2025年全年提升10个百分点。报告分析，一线城市「减量提质」的供地策略使核心区地块稀缺性进一步凸显，叠加头部房企战略深度聚焦核心城市，共同推升土拍热度。

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 杭州拱墅「运河汇」：运河湾低密总部写字楼尾盘清盘

◎杭州拱墅区石祥路342号，运河湾CBD南门户、京杭大运河沿岸；总建面约42,845.4㎡、3幢6-12层低密总部写字楼；单套317-425㎡总价408万起、整层1,076㎡总价约1,600万起、整栋5,000㎡总价约6,000万-8,000万，全现房尾盘不足15席

运河畔低密总部办公载体进入尾盘清盘阶段。杭州拱墅「运河汇」坐落石祥路342号、运河湾CBD南门户，地处京杭大运河沿岸、桥西与申花交汇过渡带，开发商为杭州运河恒尚运营管理

有限公司（杭州运河集团全资子公司、国有全资），物业为滨江物业（国家一级资质）。项目总建面约42,845.4㎡，由3幢6-12层低密总部写字楼及地下2层车库组成，容积率3.0、绿化率25%，标准层层高3.9米、独栋首层挑高6.9米，得房率83%-85%，外立面采用中空Low-E玻璃幕墙加铝板「运河风帆」造型公建化立面。项目2025年底已实景竣工备案、全现房、即买即用。全盘80套非住宅已进入尾盘清盘倒计时、仅剩不足15席企业总部席位：单套独立办公单元317-425㎡，总价408万起（低区约1.2万/㎡起）；整层总部1,076㎡，标准层无柱大空间、支持「一层三证」灵活产权分割，总价约1,600万起；整栋独栋总部约5,000㎡，6层低密、专属冠名权加立面标识权、带屋顶花园，总价约6,000万-8,000万元。

- 位置：杭州拱墅区石祥路342号，运河湾CBD南门户，京杭大运河沿岸、桥西×申花交汇过渡带。
- 单套办公：317-425㎡，总价408万起（低区约1.2万/㎡起），支持自由分隔5-8间独立办公室。
- 整层总部：1,076㎡无柱大空间，支持「一层三证」产权分割，总价约1,600万起。
- 整栋独栋：约5,000㎡、6层低密，专属冠名权+立面标识权+屋顶花园，总价约6,000万-8,000万。
- 品质：国有全资开发+滨江物业，2025年底实景竣工备案、全现房，尾盘不足15席。

2.2 杭州钱江新城「金地·威新中心」：1/4号线近江站上盖带露台写字楼



◎杭州上城区钱江新城、1/4号线近江站上盖，单套300㎡起、整层2,300㎡、单价2.6万/㎡起、单栋约3万-3.5万㎡；梯田式退台设计带稀缺露台，距钱塘江约600米，周边来福士、万象城、K11

钱江新城稀缺「带露台」现房写字楼在售。杭州上城区钱江新城金地·威新中心为国际5A甲级写字楼，1/4号线近江站上盖、楼下即地铁口，距钱塘江约600米、可远眺西湖群山。项目采用梯田式退台设计，多数楼层带稀缺景观露台，室内超白高透玻璃、采光充足。在售产品单套300㎡起、整层2,300㎡、单价2.6万/㎡起，单栋体量约3万-3.5万㎡，整栋及单套均可出售，适合全球总部办公。周边来福士、万象城、K11步行可达，商务配套成熟，思科、英伟达等科技企业总部聚集，办公圈层优质。

- 位置：杭州上城区钱江新城，1/4号线近江站上盖，距钱塘江约600米。
- 产品：单套300㎡起、整层2,300㎡，单价2.6万/㎡起，单栋约3万-3.5万㎡，整栋及单套均可售。
- 特色：梯田式退台设计带稀缺露台，超白高透玻璃、国际5A甲级，现房。

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。
- 上海陆家嘴金融街区（浦东南洋泾路555号）：整栋1,645/2,308/2,498㎡，约13.5万/㎡，总价2.3亿-4亿/套。
- 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。

2.4 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/㎡）。✅
- 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 公募REITs二级市场企稳反弹：利差走阔至历史极值 NEW

◎开源证券分析，上周REITs一级市场迎来年内批复最密集一周、5只产品集中获证监会注册批复，二级市场流动性边际改善、情绪回暖；申万宏源指出当前REIT利差已走阔至历史极值、长期配置赔率空间可观，建议关注前期超跌的产业园、仓储板块优质标的

公募REITs市场在「供给扩容」与「估值承压」的拉锯中出现企稳迹象。开源证券最新周报分析称，上周公募REITs一级市场迎来年内批复最密集的一周，5只产品集中获证监会注册批复（华泰华住安住、博时山东铁投路桥、平安西安高科、山证晋中供热、国泰海通中建租赁住房），底层资产从消费商业、交通基础设施、产业园区、市政供热到保障性租赁住房，业态与地域持续向纵深拓展，市场迈入「常态化高质扩容」新阶段。二级市场方面，申万宏源证券表示，上周市场流动性边际改善、情绪有所回暖，当前利率环境友好，REIT利差已走阔至历史极值，长期配置的赔率空间已较为可观，建议关注前期超跌的产业园、仓储板块中运营稳健、现金流相对更好的优质标的。这也意味着，在产业方密集增持与高分派支撑下，部分REITs的配置性价比正在重新显现。

3.2 酒店REITs赛道持续扩容：6家机构申报规模超200亿，长春高新入局



◎据品橙旅游统计，2026年8月已有6家机构携酒店资产进入REITs赛道、合计申报规模超200亿元：锦江18.7亿、华住12.39亿、复星139.28亿、开元18.44亿、海珠14.25亿、长春高新11.94亿；长春高新(000661.SZ)8/19拟申报「平安证券-长春高新持有型不动产资产支持专项计划」11.94亿

酒店资产证券化从「双雄」走向「群雄并起」。据品橙旅游报道，2026年8月中国酒店资产证券化市场迎来密集落子期，从2025年12月政策开闸算起，八个月时间内酒店REITs完成了从制度设计到产品落地的全过程，截至目前已有6家机构携旗下酒店资产进入这一赛道、合计申报规模超过200亿元：锦江约18.7亿元（华安锦江商业REIT基金合同已生效、率先完成发行）、华住12.39亿元（华泰紫金华住安住REIT 8/17获批、深交所首单酒店型）、复星139.28亿元、开元18.44亿元、海珠14.25亿元，处于审核流程不同阶段。新入局者长春高新(000661.SZ)8月19日董事会审议通过，拟申报发行「平安证券-长春高新持有型不动产资产支持专项计划」、发行规模11.94亿元，以机构间REITs的差异化路径入场，成为这一赛道的最新参与者。

3.3 发改委新增2单推荐项目：南京新工产业园+河北晶澳新能源



◎国家发改委基础设施REITs项目信息系统显示，截至8/21约13个项目已推荐至证监会但尚未启动申报、合计规模约260.91亿元；本周新增2单推荐项目（南京新工产业园、河北晶澳新能源太阳能发电）；中金温州公用水利REIT本周新受理、拟募23.36亿元

基础设施REITs储备项目持续充实。据兴业证券经济与金融研究院统计，截至2026年8月21日，交易所审核通道内共有19只基础设施REITs、合计拟募集超469亿元，其中本周新获批的中国建筑租赁住房、山东铁投路桥、晋中公投瑞阳供热三单，使已获批项目增至4只、拟募48.44亿元；9只项目已收到交易所反馈意见、拟募344.76亿元；本周新受理1只水利设施项目（中金温州公用水利）、拟募23.36亿元，新申报1只消费设施项目（嘉实陶邑消费）。国家发

改委基础设施REITs项目信息系统显示，截至8月21日约13个项目已推荐至证监会、但尚未启动申报，合计规模约260.91亿元，本周发改委新增2单推荐项目，分别为南京新工产业园和河北省晶澳新能源（太阳能发电）。

3.4 本周REITs审核与发行速览

- 上周5只公募REITs集中获批（年内批复最密集一周），业态与地域持续向纵深拓展。 
- 公募REITs二级市场流动性边际改善、情绪回暖，利差走阔至历史极值。 
- 酒店REITs赛道6家机构申报超200亿，长春高新拟申报11.94亿持有型不动产ABS。 
- 发改委本周新增2单推荐：南京新工产业园、河北晶澳新能源（太阳能）。 
- 中金温州公用水利REIT本周新受理、拟募23.36亿元；嘉实陶邑消费REIT新申报。 
- 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。 
- 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%。 
- 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。 
- 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。 

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海第九批次黄浦老西门地块：住宅起始楼面价站上10.875万/m²

◎上海黄浦区老西门C010302单元271A-03地块，用地面积约8,544m²、容积率4.7、建筑高度80米，起始总价38.88亿元；综合起始楼面价约9.69万/m²，剔除商业及公共服务设施后实际住宅起始楼面价约10.875万/m²，创黄浦涉宅用地起始楼面价TOP1、进入上海历史高位，9/21现场交易

上海核心区宅地起始楼面价正式站上10万元关口。8月25日，2026年上海第九批次土拍中，黄浦区老西门C010302单元271A-03地块正式挂牌，成为近期黄浦核心区少见的公开挂牌宅地。地块用地面积约8,544m²、规划建筑面积约4.01万m²、容积率4.7、建筑高度80米，起始总价约38.88亿元，综合起始楼面价约9.69万元/m²；若剔除商业及公共服务设施建面，实际住宅起始楼面价达到约10.875万元/m²，这一价格已成为黄浦涉宅用地起始楼面价TOP1、并进入上海历史高位。地块距离轨道交通8、10号线老西门站仅300余米，西侧新天地、北侧紧邻高端住宅项目复兴珑御、东侧为上海文庙，周边已集聚翠湖天地、复兴珑御、中海顺昌玖里、露香园、上海壹号院等豪宅项目，复兴珑御二手房挂牌价约15万-20万元/m²。就在土拍前一日，华润置地上市30周年全球旗舰作品发布会举行，余庆里项目公布三大案名体系——综合体「上

海·余庆里」、超塔「淮海路8号」、风貌别墅「上海·润园」，与土拍形成市场端与作品端的双重印证。正式土拍定于9月21日举行。

4.2 本周浙江8宗涉宅地接力出让：杭州建德8/26、临平乔司8/27

◎据浙报传媒地产研究院追踪，本周（8/24-8/30）浙江拟出让涉宅地8宗、体量33万 m^2 、总起价24.6亿元、平均起始楼面价7,741元/ m^2 ；8/26杭州建德低密宅地（建政储出[2026]07号）出让、楼面起价2,878元/ m^2 起，8/27临平乔司LP020303-05-1地块起价8,500元/ m^2 ，8/28丽水宅地起价4,706元/ m^2

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 m^2 的涉宅地），体量33万 m^2 、总起价24.6亿元、平均起始楼面价7,741元/ m^2 ，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26日（今日）杭州建德低密宅地出让，地块编号建政储出[2026]07号、楼面起价2,878元/ m^2 起；8月27日临平区乔司单元LP020303-05-1地块（B18-1）出让，出让面积25,927 m^2 、容积率1.6、可建面积41,483.2 m^2 、起始总价35,261万元、起始楼面价8,500元/ m^2 ，地块紧邻杭州高级中学（临平分校）、距地铁9号线翁梅站约1公里；8月27日湖州南浔与金华浦江同日出让、浦江地块容积率1.2；8月28日丽水宅地出让、起始楼面价4,706元/ m^2 。此前的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（住宅楼面10.875万/ m^2 ）+静安大宁66.84亿+浦东金桥，9/21竞拍。 
- 杭州建德低密宅地（建政储出[2026]07号）：8/26出让，楼面起价2,878元/ m^2 。 
- 杭州临平乔司单元LP020303-05-1地块：8/27出让，起始楼面8,500元/ m^2 。 
- 湖州南浔+金华浦江：8/27同日出让，浦江地块容积率1.2。 
- 丽水宅地：8/28出让，起始楼面4,706元/ m^2 。 
- 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/ m^2 、溢价25.83%。 
- 上海鼎信38.45亿底价摘虹口北外滩；大华集团36.55亿竞闵行、溢价40.72%。 
- 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/ m^2 ，9/17出让。 
- 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/ m^2 、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。 

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 上海御翠园99号独栋别墅8/25一拍流拍：评估3.2亿、起拍2.24亿

◎上海浦东花木路1883弄99号御翠园独栋别墅8/25一拍流拍：建面1,069.14m²（地下354.42m²）、评估价3.2亿、起拍价2.24亿（约评估7折、单价约20.95万/m²），无人报名；涉徐州中川房地产债务纠纷、由徐州泉山区法院查封，长江实业及和记黄埔旗下开发、2004年建成、404户376栋、容积率0.20

上海核心区绝版独栋在一拍中意外流拍。8月25日，阿里拍卖平台上，上海浦东御翠园99号独栋别墅一拍流拍：该别墅建筑面积1,069.14平方米（其中地下354.42平方米），评估价3.2亿元、起拍价2.24亿元，起拍单价约20.95万元/平方米、相当于评估价的七折，仍无人报名。御翠园位于浦东花木路1883弄、世纪公园东侧、紧邻上海新国际博览中心，是上海内环内一个大型纯独栋别墅社区，公开信息显示由长江实业及和记黄埔旗下公司开发、2004年建成，共404户、376栋，绿化率56%、容积率仅0.20。本次拍卖的99号别墅占地约1,319平方米、带较大私家花园，涉及房地产公司徐州中川房地产的债务纠纷（该公司近年陷入债务纠纷、被执行总金额超2.8亿元），由徐州市泉山区人民法院查封。参照同小区历史成交，2024年5月御翠园397号别墅（建面604.83m²）曾以1.3012亿元成交、单价约21.5万元/m²；2021年9月浦东华洲君庭独栋别墅以3.1501亿元成交、至今仍是全国司法网络拍卖单套住宅纪录。业内认为，核心区绝版独栋的流拍并非资产贬值，更多是总价门槛、公司产权转让税费测算与隐性尽调成本共同作用的结果，二拍定价值得关注。

5.2 杭州西湖8号公馆（西湖名苑）跃层1517.1万成交：单价8.21万/m²



◎杭州上城区四宜路西湖名苑5楼跃层8/25成交：建面184.76m²、带室内装修，评估价1,753万、起拍价1,227.1万，3人报名、30轮竞价，最终以1,517.1万成交、单价约8.21万/m²；紧邻吴山广场、距西湖直线约500米

西湖核心地段老牌豪宅法拍再度落槌。8月25日，位于杭州吴山脚下的老牌豪宅西湖8号公馆（备案名：西湖名苑）一套房源在阿里资产平台拍卖成交。本次标的为小区5楼跃层、建筑面积184.76m²、带室内装修，评估价1,753万元、起拍价1,227.1万元，吸引3人参拍、经过30轮竞价，最终以1,517.1万元成交、折合单价约8.21万元/m²。西湖名苑坐落于上城区四宜路、紧邻吴山广场，距西湖直线约500米，坐拥吴山与西湖双重资源。回溯开发历史，2005年3月来自义乌的大都置业在60余家开发商竞争中拿下该地块、楼面价约2.5万元/m²，是杭州当年的单价「地王」；小区仅2幢多层住宅、约70套房源、定位精品路线。据阿里法拍记录，自2013年至今该小区已有10多套房源被法拍，2020年9月一套93.38m²房源曾以1,025万元成交、单价

约10.98万元/㎡，到如今的8.21万元/㎡，法拍轨迹恰是杭州顶豪市场十余年周期的一枚切片。

5.3 其他在拍/待拍项目速览

- 武汉光谷中心城美桥富力广场（一期）烂尾地标二拍2.04亿：9/2开拍，较一拍2.55亿降约21%、仅为评估3.64亿的5.6折，含720套在建房。 
- 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。
- 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）。
- 杭州湘湖观湖里首套法拍8/23成交2,492万：3人报名16次出价、单价8.78万/㎡、成交价仅为评估价75.5%。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 厦门钨业(600549)：海峡国际社区一至四期尾盘+商业用房1.92亿成交

◎厦门钨业8/25公告，控股子公司厦门滕王阁房地产以合作方建明（厦门）房地产名义，公开挂牌整体转让海峡国际社区项目一至四期尾盘房产及二期商业用房内部分固定资产，受让方为6家企业组成的联合体、成交价1.92亿元，8/25双方已签署《资产转让合同》

国企上市公司加速出清存量不动产。厦门钨业8月25日公告，公司控股子公司厦门滕王阁房地产开发有限公司以合作方建明（厦门）房地产有限公司名义，公开挂牌整体转让海峡国际社区项目一至四期尾盘房产及二期商业用房内部分固定资产，受让方为6家企业组成的联合体、成交价格1.92亿元，2026年8月25日转受让双方已签署《资产转让合同》。海峡国际社区为厦门滕王阁房地产开发运营的大型住宅项目，本次转让涉及一至四期尾盘房产及二期商业用房内部

分固定资产，属房企通过资产转让方式加速回笼资金、优化资产负债结构的典型操作。值得注意的是，厦门钨业此前已在6月披露拟以5.93亿元收购江西巨通30.17%股权、完成后持股31.52%并主导经营，本次资产转让与前述并购形成「一进一出」的资产优化组合，反映有色资源型国企在聚焦主业的同时对存量不动产资产的主动出清。

6.2 中信特钢(000708.SZ)：泰富科创完成15.1亿收购富景特100%股权交割

◎中信特钢8/25公告，全资子公司泰富科创特钢（上海）以15.1亿元收购广州空港产业投资集团所持富景特100%股权交易已完成全部交割；富景特系斯坦科全球控股全资控股股东、通过斯坦科控股持有33家子公司及多个分支机构，纳入公司合并报表

特钢龙头跨境资产并购完成收官。中信特钢8月25日发布公告，公司全资子公司泰富科创特钢（上海）有限公司以15.1亿元收购广州空港产业投资集团有限公司持有的富景特有限公司100%股权的交易，已完成全部交割工作，泰富科创已支付全部交易对价款、富景特已更新股东名册，成为公司间接持股的全资子公司并纳入合并财务报表范围。富景特系斯坦科全球控股有限公司的全资控股股东，并通过斯坦科控股持有其下属33家子公司和多个分支机构或代表处。该交易于2025年12月31日首次披露，公司表示所有交割条件均已满足、交割程序已全部完成。

6.3 洪田股份2.65亿收购国兴智能51%；天舟文化2,622万收购长沙天舟34.5%

◎洪田股份全资子公司洪田研究院拟通过股权转让及增资方式，以现金2.65亿元取得山东国兴智能直接和间接合计51%股权（并控制62.87%表决权）；天舟文化拟以自有资金2,622万元收购长沙天舟34.5%股权、完成后持股64.5%

中小市值公司并购重组活跃度延续。洪田股份8月25日公告，公司全资子公司苏州洪田高端装备研究院有限公司拟以现金2,000万元认购山东国兴智能科技股份有限公司新增注册资本84万元，并以现金受让相关股东股权及合伙企业出资份额，合计以现金2.65亿元取得国兴智能直接和间接合计51%股权、并控制其62.87%的表决权，交易完成后国兴智能将成为公司控股子公司并纳入合并报表范围，本次交易已获董事会审议通过、尚需提交股东会审议。天舟文化8月26日披露董事会决议，拟以自有资金2,622万元收购长沙天舟文化科技有限公司部分少数股东持有的共计34.5%股权，收购完成后公司将持有长沙天舟64.5%的股权，旨在进一步整合资源、提升整体盈利能力，该议案构成关联交易、相关董事回避表决。

6.4 其他上市公司资产公告速览

- 长春高新(000661.SZ): 拟申报「平安证券-长春高新持有型不动产资产支持专项计划」11.94亿元(酒店类机构间REITs)。
- 工大科雅(301197.SZ): 拟80万元收购广东小央绿能10%股权(向上游户式热泵制造延伸, 关联交易)。
- WKK INTL(00532.HK): 附属拟9,000万港元收购中国台湾桃园芦竹区诚圣段228地号乙种工业地。
- 融创中国(01918.HK): 1.23亿收购而今管理100%、确立「资产管理+资产运营」战略, 8/25股价涨5.5%。
- 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。
- 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。
- 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)。
- 建设机械(600984): 收购蒲城清洁能源100%股权、重大资产重组、8/25复牌。
- 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。
- 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。

— 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