

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月29日 | 星期六 | 第155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 证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》 ⚡ NEW
- 1.2 科技与产业资本密集拿地买楼：上海大宗自用型买家占比升至50% NEW
- 1.3 世茂集团被国通信托提出清盘呈请：涉判决债务约24.98亿 NEW
- 1.4 存量盘活上升为国家战略：商业拍卖成江浙沪存量资产新通道 NEW

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 杭州未来科技城「建发云湖之城」：湖景低密宋风商办独栋 NEW
- 2.2 杭州钱塘「MAX科技园」：下沙江滨独栋企业总部 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 兴证基实-宏祚新能源机构间REIT挂牌：红杉中国+宏信建发联手 NEW
- 3.2 商业不动产REITs扩容提速：4只上市200亿+7只获批+16只在审850亿 NEW
- 3.3 大悦城控股天津大悦城REIT已获受理：半年报确认申报进度 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 土地市场延续「点状高热」：8月核心城市溢价14%-28% ⚡ NEW
- 4.2 杭州临平乔司地块绿城4.03亿竞得：11轮竞价溢价14.18% NEW
- 4.3 浙江及上海土拍日历与速览

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

- 5.1 温州悦地商务中心318米酒店6亿起拍流拍：酒店类资产定价重估 ⚡ NEW
- 5.2 杭州富阳东方茂开元名都酒店+购物中心资产包11.17亿起拍 NEW
- 5.3 绍兴佳源广场4.897亿起拍、嵊州国商大厦重整2.876亿 NEW
- 5.4 其他在拍/待拍项目速览

第六章 上市公司资产公告

- 6.1 天府文旅(000558)：5,886万挂牌转让嘉兴嘉禾北京城170处房产 NEW
- 6.2 招商局商业房托(01503.HK)：5.285亿港元收购香港红磡学生宿舍 NEW
- 6.3 荣安地产(000517)：2.36亿增资杭州项目平台、携手浙江绿城开发 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 证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》



◎8月28日晚，中国证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，围绕股票、债券、资产支持证券（ABS）、REITs及不动产私募基金等完善融资制度，形成覆盖项目开发、并购重组、债务接续和存量盘活的市场「工具箱」；明确推动房企融资从依赖主体信用向基于项目情况转变

资本市场支持房地产发展新模式的顶层文件正式落地。8月28日晚，证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，这是资本市场涉房地产各项融资业务的指导性文件。文件着力改革完善房地产企业股票、债券、ABS和不动产投资信托基金（REITs）等融资制度，一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求，形成覆盖项目开发建设、资产收购、债务接续、存量盘活等环节的多项工具。其突出变化在于，推动房企融资从依赖主体信用向基于项目情况转变，更加注重项目质量、资产现金流和持续运营能力。具体举措包括：支持上市房企通过定向增发、定向可转债等方式再融资；支持发行股份、可转债、现金等工具收购涉房资产；支持新增发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目、允许存量债滚动续发；鼓励依托经营稳健项目发行商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）、不动产ABS；支持依托符合条件的项目发行REITs或作为扩募资产装入已上市REITs。目前，首批4只商业不动产REITs已上市、募集资金超200亿元，另有7只产品获批发行、16只产品在审，合计募集资金超850亿元。

1.2 科技与产业资本密集拿地买楼：上海大宗自用型买家占比升至50%



◎8月28日经济观察报梳理，上海大宗交易中自用型买家成交占比由2025年的26%升至2026年上半年的50%，同期上海办公楼大宗交易中超六成具有自用属性；恒力石化、恒力重工在上海虹桥买楼，方大炭素在上海徐汇购入独栋办公物业

产业资本与科技企业正成为大宗商办资产新的需求底盘。8月28日，经济观察报报道，从整个土地市场看，开发商和地方平台公司仍占绝大部分份额，但实体经济在土地市场的分量开始变重；在大宗资产交易领域，交易目的正由过去的以投资为主转向以自用为主。据行业机构统计，上海大宗交易中自用型买家的成交占比由2025年的26%升至2026年上半年的50%，同期上海办公楼大宗交易中超过六成具有自用属性。买楼的不只有互联网公司——恒力石化、恒力重工在上海虹桥买楼，方大炭素在上海徐汇购入独栋办公物业。互联网科技企业是这批买家中动作最密集、金额最大的一支，代表案例包括拼多多33.7亿元全款整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（Temu全球总部）、泡泡玛特8.8亿元购入北京太古坊二期、新浪微博基金40亿元收购上海徐汇滨江星云1号大厦等。国家统计局数据显示，2026年1至7月全国办公楼开发投资

1580亿元、同比下降21.9%，新开工面积下降40.2%、竣工面积下降19.4%。业内人士认为，房地产深度调整后不动产估值相对较低、科技企业现金流相对充足，叠加AI与硬科技企业研发场地对电力、机房、承重的特殊要求，促使这些企业更倾向自购办公用房而非租赁。

1.3 世茂集团被国通信托提出清盘呈请：涉判决债务约24.98亿

◎8月27日世茂集团控股披露，国通信托向香港高等法院对公司提出清盘呈请，涉及中国内地法院作出的四项判决而产生的判决债务、总金额约24.98亿元；法院已将首次聆讯日期定为2026年11月11日

房企债务风险处置仍在持续出清。8月27日，世茂集团控股有限公司披露，国通信托有限责任公司当日向香港特别行政区高等法院对公司提出清盘呈请。该呈请涉及中国内地法院作出的四项判决而产生的判决债务，总金额约为24.98亿元人民币。香港高等法院已将呈请的首次聆讯日期定为2026年11月11日。世茂集团为港股上市房企，此前已处于债务重组推进阶段。此次清盘呈请反映出部分债权人选择通过法律程序加快债权回收，也再次提示房企存量债务处置的长期性与复杂性。业内观点认为，出险房企的资产处置仍将是大宗不动产市场的重要供给来源之一。

1.4 存量盘活上升为国家战略：商业拍卖成江浙沪存量资产新通道

◎2026年以来「盘活存量商品房」「去库存」已写入「十五五」战略规划和政府工作报告；自然资源部等多部委支持利用专项债券资金收回收购存量闲置土地、优先回收进入司法或破产拍卖程序的土地，上海、广州、杭州、成都等地相继出台存量盘活政策

商业拍卖从「边缘通道」走向「主流渠道」。据8月28日市场综述，2026年以来中国房地产市场正经历从增量扩张向存量运营的深刻转型，「盘活存量商品房」「去库存」等内容已写入「十五五」战略规划和2026年《政府工作报告》。当前市场面临多重存量压力：商品住宅广义库存虽同比下降17.7%、但绝对规模仍达14.26亿平方米，全国重点购物中心平均空置率约9.8%，一线城市甲级写字楼平均空置率超过21%，产业园区平均空置率突破25%。2025年以来，上海、广州、杭州、成都等地相继出台针对性政策破解存量盘活瓶颈；自然资源部等多部委明确支持利用专项债券资金收回收购存量闲置土地，优先回收进入司法或破产拍卖程序的土地；上海、成都、武汉等城市提出将非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。在此背景下，江浙沪商业拍卖市场迎来密集挂牌潮，头部标的频现。2026年上半年全国房地产拍卖市场挂牌量达61.88万套、同比增长7.32%，成交量9.90万套、同比增长18.54%，竞拍人次同比增长34.26%。

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 杭州未来科技城「建发云湖之城」：湖景低密宋风商办独栋

◎杭州余杭区未来科技城绿汀路，新中式（风雅宋韵）风格商业独栋，建面约1,200-3,800㎡，单价约2万/㎡起；绿汀路站3/5/16号线三线换乘、3站直达杭州西站，紧邻杭州万象城级商业（在建）、万亩湿地环绕，地处杭州第三中心世界级中轴

杭州未来科技城稀缺的湖景低密中式商办独栋载体。建发云湖之城位于杭州余杭区未来科技城绿汀路，地处杭州第三中心世界级中轴线之上，汇聚阿里全球总部、钉钉全球总部、抖音集团华东中心、VIVO全球AI研发中心（在建）等千亿级科创产业集群。产品为建面约1,200-3,800㎡的湖景商业独栋，整体风格为建发新中式（风雅宋韵），配以不可再生的湖景独栋形制。交通方面，绿汀路站为地铁3/5/16号线三线换乘，3站地铁直达杭州西站；绿汀路中轴大道、文一路隧道、留石快速路等三条城市主干道环绕，商务通勤便捷。项目紧邻万象城级商业（在建）、万亩湿地环绕，独栋可注册、可冠名，是企业总部选址的优质标的。

- 位置：杭州余杭区未来科技城绿汀路，地铁3/5/16号线三线换乘，3站达杭州西站。
- 产品：建面约1,200-3,800㎡湖景商业独栋，新中式（风雅宋韵）风格，可注册、可冠名。
- 价格：单价约2万/㎡起，紧邻杭州万象城级商业（在建）、万亩湿地环绕。

2.2 杭州钱塘「MAX科技园」：下沙江滨独栋企业总部

◎杭州钱塘区下沙江滨19号大街439号，甲级独栋办公，建筑面积2,500㎡、总价约2,500万（折合约1万/㎡）；一楼7.2米挑高、2-5楼层高4.5米，全景弧形落地窗、自带私属庭院花园，园区内影院食堂健身馆齐全

杭州钱塘区下沙江滨的稀缺独栋办公产品。MAX科技园（杭州·钱塘）位于杭州钱塘区19号大街439号，地处下沙江滨板块。在售独栋办公建筑面积2,500㎡，总价约2,500万元、折合单价约1万/㎡，为毛坯交付的甲级写字楼。产品一楼7.2米挑高、2至5楼层高4.5米，全景弧形落地窗实现360°环绕采光，自带私属庭院花园，告别拥挤写字楼、是企业总部的理想选址。园区配套完善，内部有影院、食堂、健身馆，园区外天街、宝龙、银泰等商业配套环伺；独栋可独立冠名、不可分割，适合总部、展厅、新媒体、设计公司等业态。

- 位置：杭州钱塘区下沙江滨19号大街439号，园区内外商业配套齐全。
- 产品：建面2,500㎡甲级独栋，一楼7.2米挑高、2-5楼4.5米，360°采光，自带庭院。
- 价格：总价约2,500万（折合约1万/㎡），毛坯交付，可独立冠名。

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

- KKR拟约50%折价出售中国9处商业地产（含北京方隅公寓、上海外滩豫园桔子水晶酒店）。

NEW

- 恒力石化、恒力重工在上海虹桥买楼，方大炭素在上海徐汇购入独栋办公物业。 NEW
- 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）。 ✓
- 新浪微博基金40亿收购上海徐汇滨江星云1号大厦。
- 泡泡玛特8.8亿购入北京太古坊二期。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 兴证基实-宏祚新能源机构间REIT挂牌：红杉中国+宏信建发联手 NEW

◎8月28日「兴证基实-宏祚新能源机构间REIT」在上交所挂牌，证券代码269577.SH、发行规模1.37亿元、存续期限24年；底层资产为26个、总装机约55MW的优质工商业分布式光伏项目，原始权益人为红杉中国与宏信建发联合打造的宏祚新能源

新能源机构间REIT再添新军。8月28日，兴证基实-宏祚新能源机构间REIT在上海证券交易所正式挂牌，证券简称「GC宏祚01」、证券代码269577.SH，发行规模1.37亿元、存续期限24年。该产品原始权益人宏祚新能源由红杉中国与宏信建发（09930.HK）联合打造，是一家以

新能源领域投资为主的资产管理公司，深耕光伏、储能、风电等细分领域，构建起覆盖「募、投、建、运、退」全周期的资产管理能力。底层资产为26个、总装机约55MW的优质工商业分布式光伏项目，分布于华东、华南、华北和华中四大区域，加权平均消纳率81.37%。该产品2026年6月25日获上交所出具资产支持证券挂牌转让无异议函，8月4日完成设立，本次发行不仅为机构间REITs市场及专业机构投资人提供了优质新能源资产，也为光伏能源行业长远发展贡献一份力量。

3.2 商业不动产REITs扩容提速：4只上市200亿+7只获批+16只在审850亿

◎据证监会8月28日《意见》及新华社，截至目前已有4只商业不动产REITs上市、募集资金超200亿元，另有7只产品获批并在发行中、16只产品在审，合计募集资金超850亿元；商业REITs通过标准化权益融资和退出渠道连接存量资产与公开市场

商业不动产REITs由首批试点落地向稳步扩容推进。证监会2025年末推出商业不动产REITs试点工作，2026年6月18日首批商业不动产REITs上市、标志着试点正式启航。据8月28日证监会《意见》及新华社披露，截至目前已有4只商业不动产REITs上市、募集资金超200亿元；另有7只产品获批并在发行中、16只产品在审，合计募集资金超过850亿元。商业不动产REITs通过提供标准化权益融资和退出渠道，连接存量资产与公开市场，成为打通「投融管退」循环的重要抓手；不少业内人士认为，其有助于盘活存量资产、扩大有效投资、提高直接融资比重，企业将成熟资产推向资本市场后能够打通资金回笼渠道、构建良性资产循环。《意见》同时提出「稳慎推进商业不动产REITs发展」，并持续推进不动产私募投资基金试点工作。

3.3 大悦城控股天津大悦城REIT已获受理：半年报确认申报进度

◎大悦城控股(000031)2026年半年度报告确认，公司以控股子公司中粮置业为原始权益人、以其全资子公司大悦城（天津）有限公司持有的资产开展商业不动产REITs申报发行，7月29日正式获证监会、深交所受理，目前尚需监管机构审批

央国企商业地产平台REITs申报持续推进。大悦城控股(000031)在8月28日披露的2026年半年度报告摘要中确认，为响应商业不动产REITs试点的政策号召、进一步释放成熟物业投资价值，公司于2026年7月10日董事会审议通过《关于开展商业不动产REITs申报发行工作及相关授权事项的议案》，同意以控股子公司中粮置业投资有限公司为原始权益人，以其全资子公司大悦城（天津）有限公司持有的资产开展商业不动产REITs的申报发行工作，7月27日股东会审议通过。本次申报发行已于7月29日正式获证监会、深交所受理，目前尚需相关监管机构审批同意。这一进展显示，头部商业地产运营平台正加快将成熟购物中心资产推向公募REITs市场。

3.4 本周REITs审核与发行速览

- 兴证基实-宏祚新能源机构间REIT 8/28挂牌 (269577.SH、1.37亿、24年, 红杉中国+宏信建发)。
- 证监会8/28《意见》: 4只商业REITs上市200亿+7只获批+16只在审, 合计超850亿。
- 大悦城控股天津大悦城REIT 7/29获证监会、深交所受理 (半年报确认)。
- 山证晋中公投瑞阳供热REIT 8/27启动询价 (山西首单、拟募10.7亿、代码508047)。
- 无锡首单产业园公募REITs 8/27启动招标 (微纳园272.8亩、酝酿三年)。
- 平安广州交投广河高速REIT 8/28公告分红2.471亿元、分红比例99.02%。
- 凯德获批首单外资公募REIT (华夏凯德商业REIT), 广州+长沙两购物中心拟募约21亿。
- 嘉实陶邑消费REIT 8/25获上交所受理, 全国首单文创街区REIT、江西首单。
- 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)。
- 中金温州公用水利REIT新受理、拟募23.36亿元; 发改委新增南京新工产业园、河北晶澳2单推荐。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 土地市场延续「点状高热」: 8月核心城市溢价14%-28%

◎8月29日央广网报道, 8月土地市场延续「总量收缩、核心高热」特征, 北京、上海等一线优质地块竞拍轮次普遍过百、溢价率维持在14%-28%区间; 宁波鄞州地块72轮中海6.92亿溢价25.83%、北京通州土桥184轮金隅8.7亿溢价27.19%

核心城市优质地块受房企集中关注、土地竞拍热度较高。8月29日, 央广网援引中指研究院数据报道, 截至8月19日, 8月300城住宅用地成交规划建面1209万平方米、同比下降34.2%, 土地出让金684亿元、同比增长6.9%; 今年以来300城宅地平均溢价率约9.3%, 其中一线城市溢价率约19.6%、二线城市平均溢价率8.9%、三四线城市仅约2.8%。市场呈现明显结构性分化: 热点城市优质地块争夺激烈, 部分城市则以底价成交。典型案例方面, 8月24日宁波成功出让鄞州区GX02-01-23 (高新区) 地块, 经72轮竞价后中海海棠房地产以6.92亿元斩获、溢价率25.83%; 8月27日北京通州土桥6037地块经184轮现场举牌, 金隅集团以8.70亿元竞得、成交楼面价26,951元/㎡、溢价率27.19%。上海易居房地产研究院专家指出, 民营房企拿地信心明显修复, 开始积极布局核心区域优质宅地, 但整体仍属「点状高热」, 全国土地市场全面回暖基础尚不牢固。

4.2 杭州临平乔司地块绿城4.03亿竞得: 11轮竞价溢价14.18%

◎8月27日杭州临平乔司片区70号地块经11轮竞价, 由绿城以总价4.03亿元竞得、楼面价9,705元/㎡、溢价率14.18%; 地块容积率1.6、规划建面41,483.2㎡、起始价3.53亿元、起

始楼面8,500元/㎡，有不低于30米高度要求、预计打造小高层

绿城连续落子乔司、看好临平南融主城板块改善需求。8月27日，杭州1宗临平区宅地出让，地块规划建筑面积41,483.2㎡、容积率1.6、起始价3.53亿元、起始楼面价8,500元/㎡。经过11轮竞价，最终绿城以总价4.03亿元竞得该地块，成交楼面价9,705元/㎡、溢价率14.18%。该地块容积率1.6、且有不低于30米的高度要求，预计打造小高层产品，地块临近地铁9号线、交通通达性优异。此前今年4月10日，绿城曾以溢价率23.33%竞得乔司新城中心区E1-2-01地块、楼面价12,950元/㎡，打造绿城和萱庭项目。业内人士点评，本宗地块楼面价相较4月同板块拿地成本明显下移、为后续项目定价预留空间；板块存量项目较多、新项目入市将加剧区域新房竞争，也反映出杭州土拍市场优质近郊宅地依旧具备一定竞价热度。

4.3 浙江及上海土拍日历与速览

- 杭州临平乔司单元LP020303-05-1地块：8/27绿城4.03亿竞得，楼面9,705元/㎡、溢价14.18%。✅
- 金华浦江老城核心地块：8/27义乌鼎佳建筑2.55666亿竞得，楼面9,542元/㎡、溢价38.8%。✅
- 湖州南浔地块：8/27南浔金丰建设4.6亿底价摘牌，楼面4,545元/㎡。✅
- 宁波鄞州高新区地块：8/24中海6.92亿72轮竞得，楼面22,027元/㎡、溢价25.83%。✅
- 杭州临平东湖新城宅地：9/1出让，临平区土地供应节奏明显加快。📅
- 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。📅
- 杭州西湖云谷双桥单元XH020401-12地块：起价7.11亿、起始楼面10,284元/㎡，9/29出让。📅
- 杭州萧山市北单元XS070101-60地块：商改住、起价15.15亿、起始楼面25,000元/㎡，9/29出让。📅
- 上海第九批次黄浦老西门地块：住宅起始楼面10.875万/㎡（黄浦涉宅起始楼面TOP1），9/21竞拍。📅
- 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 温州悦地商务中心318米酒店6亿起拍流拍：酒店类资产定价重估



◎温州鹿城区滨江CBD瓯江路3999号悦地商务中心（置地时代中心）1幢酒店资产8/21上架淘宝法拍、8/22无人报名流拍；标的为1F、3F及29-60层整体产权、建筑面积约6万㎡、起拍价

6亿元（折合单价约1万/㎡）、保证金3,000万元

温州318米地标酒店两度求售无人接盘，折射酒店类大宗资产定价逻辑之变。8月21日，温州悦地商务中心（推广名：置地时代中心）1幢酒店资产在淘宝法拍平台开拍，起拍价6亿元、竞价周期24小时；8月22日拍卖结束、无人报名流拍。标的为该项目1幢1F、3F及29-60层整体产权，主体共31层、建筑面积约6万㎡，起拍单价约1万元/㎡、保证金3,000万元、加价幅度5万元。悦地商务中心是温州第三座突破300米的超高层（约318米），总建面约18万㎡，2021年4月开工、2025年整体竣工验收；楼内4-27层写字楼此前毛坯成交均价在1.7万元/㎡以上、已售约92%——酒店起拍单价仅约同楼写字楼的一半，仍无人问津。2025年10月31日竣工验收当天，开发商曾发布整售公示，此后近十个月未见成交、才转战法拍。业内人士分析，酒店是强运营资产、6万㎡单体体量后续装修运营投入动辄数亿元，买家池子小；温州近一年酒店资产处置呈现「流拍是常态、降价才成交」规律——德信君亭酒店瓯海娄桥项目首拍1.24亿流拍、二拍约1亿成交，瑞安侨贸广场酒店公寓评估4.36亿、二拍已降至约2.79亿。市场正对酒店类大宗资产重新定价：价值越来越取决于能否持续产生现金流，而非当年建设成本。

5.2 杭州富阳东方茂开元名都酒店+购物中心资产包11.17亿起拍

◎杭州富阳区东方茂开元名都酒店及东方茂购物中心整体资产包以11.17亿元起拍，是浙江近期商业拍卖市场中体量较大的酒店+商业综合体整体处置标的

杭州富阳酒店+购物中心整体资产包进入处置通道。据8月28日商业拍卖市场综述，杭州富阳东方茂开元名都酒店及东方茂购物中心整体资产包以11.17亿元起拍，为浙江近期商业拍卖市场中体量较大的酒店+商业综合体整体处置标的。该资产包以「酒店+购物中心」组合形态上架，反映持有方希望通过打包处置实现整体盘活。整体来看，江浙沪商业拍卖市场8月以来迎来密集挂牌潮，酒店资产是最引人注目的板块——据迈点不完全统计，仅2026年7月全国就有62家酒店进入拍卖程序、江浙沪地区占据相当比重。酒店类资产因运营门槛高、现金流不稳定、总价门槛高、退出通道窄，成为法拍与商业拍卖中流拍率偏高的资产类别。

5.3 绍兴佳源广场4.897亿起拍、嵊州国商大厦重整2.876亿

◎绍兴佳源广场商业部分以4.897亿元起拍，地处镜湖新区核心地段；绍兴嵊州国商大厦有限公司重整投资权益开启新一轮公开竞价、起拍价2.876亿元、较上一轮下调超3,000万元

绍兴商业资产与重整权益密集上拍。8月28日市场消息，绍兴佳源广场商业部分以4.897亿元起拍，地处镜湖新区核心地段，若能顺利易主、有望借助毗邻的苏宁广场热度共享客流实现资产盘活；绍兴嵊州国商大厦有限公司重整投资权益开启新一轮公开竞价，起拍价2.876亿元、较上一轮下调超3,000万元。此外，义乌富力万达嘉华酒店以2.0445亿元成交、背后买家为当地一家主营洗车服务的企业；宁波东港喜来登酒店二拍以3.61亿元被老字号「楼茂记」母公司绿顺集团收入囊中、成交后需继续用于酒店经营；杭州未来科技城地标奥克斯中心部分资产以

2.85亿元成交。这些案例共同勾勒出浙江商业拍卖市场「民企活跃、资产多元、降价成交」的特征。

5.4 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，上海线上法拍最大单宗。🔥
- 上海御翠园99号独栋别墅：8/25一拍2.24亿流拍，二拍起拍价或降至约1.792亿。NEW
- 温州悦地商务中心酒店6亿8/22流拍：318米地标，6万㎡，无人报名。NEW
- 杭州富阳东方茂开元名都酒店+购物中心资产包11.17亿起拍。NEW
- 绍兴佳源广场商业部分4.897亿起拍（镜湖新区核心）；嵊州国商大厦重整2.876亿起拍。NEW
- 宁波东港喜来登酒店二拍3.61亿成交（绿顺集团竞得，需继续酒店经营）。✅
- 义乌富力万达嘉华酒店2.0445亿成交（当地洗车企业接盘）。✅
- 杭州未来科技城奥克斯中心部分资产2.85亿成交。✅
- 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，仅为评估3.64亿的5.6折。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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 天府文旅(000558)：5,886万挂牌转让嘉兴嘉禾北京城170处房产 NEW

◎天府文旅8/27董事会通过，拟以5,886.28万元为首次挂牌底价，通过西南联合产权交易所公开挂牌转让位于浙江省嘉兴市南湖区北京路37号嘉禾北京城项目共计170处营业用房产；同时以1.74亿元购买理县毕棚沟旅游34.30%股权

上市公司挂牌处置浙江嘉兴存量商业资产。成都新天府文化旅游发展股份有限公司（证券简称天府文旅，000558.SZ）8月27日召开第十二届董事会第七次会议，审议通过《关于公开挂牌转让嘉禾北京城项目资产的议案》：为进一步优化公司资产结构、回笼资金，公司拟通过西南联合产权交易所公开挂牌方式，整体转让位于浙江省嘉兴市南湖区北京路37号嘉禾北京城项目共计170处的营业用房产，首次挂牌底价为5,886.28万元（不低于资产评估值），最终价格以挂牌成交价格为准。本次资产转让不构成重大资产重组，交易对方、交易价格尚不确定，尚需提交股东会审议。同日，董事会还审议通过《关于对外投资购买股权的议案》，同意公司购买

成都西部旅游投资控股（集团）持有的理县毕棚沟旅游开发有限公司34.30%股权、购买价格1.74亿元。

6.2 招商局商业房托(01503.HK)：5.285亿港元收购香港红磡学生宿舍

NEW

◎招商局商业房托8/28公告，其间接非全资附属公司（买方）以初始收购价5.285亿港元收购目标公司股份，该物业位于香港九龙漆咸道北470-478号、现作学生宿舍运营，共184个单位、25层、总楼面约3,890m²；物业5/31评估值5.694亿港元、折让约7.2%

港股房托加码学生住宿资产、探索新资产类别。招商局商业房托基金(01503.HK)8月28日公告，其间接非全资附属公司（买方，其55%股权由Treasure Supreme持有）与卖方及卖方担保人订立购股协议，卖方同意按协议厘定的收购价向买方出售目标公司股份，目标公司拥有该物业的全部法定及实益权益，初始收购价为5.285亿港元。该物业位于香港九龙漆咸道北470、472、474、476及478号，当前作为学生宿舍运营，共184个单位、25层，总楼面面积约3,890m²，位于红磡、邻近多所高等教育机构及公共交通网络。该物业于2026年5月31日的评估价值为5.694亿港元，协定价值较评估价值折让约7.2%。基金全资拥有的特殊目的公司Treasure Supreme已与WLC Real Asset及买方订立股东协议，买方55%股权由Treasure Supreme持有、其余45%由WLC Real Asset持有。董事会认为，收购该已作学生宿舍运营的物业符合基金探索新资产类别中具收益房地产机会的策略，可扩大并多元化现有物业组合及收入来源。

6.3 荣安地产(000517)：2.36亿增资杭州项目平台、携手浙江绿城开发

NEW

◎荣安地产8/29公告，控股子公司宁波荣园置业8/28与浙江绿城签署合作协议，拟以2.36亿元自有资金对杭州浙昌企业管理实施增资、共同开发杭州房地产项目；增资后杭州浙昌注册资本由5,500万元增至5.89亿元，绿城持股59.93%、宁波荣园持股40.07%

宁波房企与绿城以增资扩股方式合作开发杭州项目。荣安地产(000517.SZ)8月29日公告披露对外投资进展，公司控股子公司宁波荣园置业有限公司于8月28日与浙江绿城房地产投资有限公司签署合作协议，拟以2.36亿元自有资金对杭州浙昌企业管理有限公司实施增资，双方将共同开发相关房地产项目。本次合作以增资扩股方式落地：目标公司杭州浙昌此前注册资本5,500万元、由浙江绿城全资持有，完成增资后注册资本提升至5.89亿元，浙江绿城持股59.9321%、宁波荣园持股40.0679%。合作方浙江绿城为绿城中国控股旗下全资子公司，注册资本220亿元。增资完成后，目标公司及对应项目公司将纳入浙江绿城合并报表范围；荣安地产方面将委派董事参与经营决策，并派出成本、招采、财务、销售条线人员深度参与项目全流程运营管理。本次交易属董事会审批权限、不构成关联交易与重大资产重组。

6.4 其他上市公司资产公告速览

- 金隅集团(601992): 8.7亿元竞得北京通州土桥6037地块, 成交楼面26,951元/㎡、溢价27.19%。 
- 世茂集团(00813.HK): 被国通信托提出清盘呈请, 涉判决债务约24.98亿, 首次聆讯11/11。 
- 大悦城控股(000031): 天津大悦城REIT 7/29获证监会、深交所受理(半年报确认)。 
- 兴证基实-宏祚新能源机构间REIT 8/28挂牌(1.37亿、24年)。 
- 药明康德(603259): 大宗交易出售药明合联5,352.4万股、成交约39.20亿港元, 预计影响2026年税前利润约31.43亿元。 
- 高凌信息(688175): 拟8.05亿元收购凯睿星通89.49%股份, 构成重大资产重组。 
- 日联科技(688531): 9.36亿元收购菲莱测试100%股权预案获修订稿、回复交易所问询。 
- 元力股份(300174): 4.51亿元收购福建同晟99.9955%股份, 草案修订稿披露。 
- 力图控股(01008.HK): 1,251万港元收购香港湾仔金钟大厦地下D号铺(关联交易, 折让约5.8%)。 
- 香港兴业国际(00480.HK): 1.065亿港元出售香港两处住宅物业(愉景湾+半山世纪大厦)。 
- 湖南黄金(002155): 43.34亿收购黄金天岳及中南冶炼100%股权(8/27复牌)。 
- 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(8/25签约)。 
- 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。 
- 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。 
- 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。 
- 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)。 
- 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。 
- 信濠光电(301051): 拟不超9.5亿收购迪滴新能源100%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