

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月30日 | 星期日 | 第156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 央行、金融监管总局发布房地产信贷新政：房贷期限延长至40年 ⚡ NEW
- 1.2 金融监管总局「五箭齐发」：五项房地产贷款管理办法落地 NEW
- 1.3 三部门发文完善商品住房销售制度：现房销售「所见即所得」 NEW
- 1.4 房企中期业绩密集披露：建发国际净负债率22.1%、越秀土储1657万㎡ NEW

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 杭州余杭「浙大总部园」：未来科技城+云城双核独栋办公 NEW
- 2.2 杭州萧山「华润万象世界中心」：奥体双塔甲级写字楼 NEW
- 2.3 杭州西湖「西溪印」：西溪谷低密商务独栋 NEW
- 2.4 上海整栋写字楼在售信息汇总
- 2.5 近期已成交/待成交项目速览

第三章 国内REITs市场动态

- 3.1 中金中国绿发商业不动产REIT获深交所受理：商场+酒店组合拟募29.229亿 NEW
- 3.2 嘉实陶邑消费REIT获受理：全国首单文创街区REIT、江西首单 NEW
- 3.3 REITs二级市场延续修复：产权板块大幅反弹 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060、061号地块进入挂牌报价：8/30资金封存 NEW
- 4.2 全国土地市场「点状高热」延续：合肥建发43.9%溢价、成都21.26亿 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 上海恒大虹桥国际78.43亿8/31开拍在即：线上法拍最大单宗 ⌚
- 5.2 上海静安晋润海棠大厦整栋商办二拍4.89亿：折价超20% NEW
- 5.3 上海闵行颛桥金盛家居二期烂尾商业：砂之船5.78亿竞得 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 东百集团(600693)：3.35亿转让仓储物流子公司100%股权 NEW
- 6.2 越秀地产(00123.HK)：半年报披露出售多项资产收益2.05亿 NEW
- 6.3 华夏幸福(600340)：半年报完成信托抵债223.48亿 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 央行、金融监管总局发布房地产信贷新政：房贷期限延长至40年



◎8月28日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理推动加快构建房地产发展新模式的意见》，将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年；明确房地产开发贷款实行主办银行制，单个项目对应一家主办银行，预售项目贷款最长5年、现房销售项目最长7年、商业地产项目最长7年

房地产信贷基础制度迎来系统性改革。8月28日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理推动加快构建房地产发展新模式的意见》，这是继证监会《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》之后，房地产金融领域的又一份顶层制度文件，与个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等具体领域的管理办法共同构成新模式下房地产信贷的制度体系。核心变化包括：一是个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年，具体期限由购房人与商业银行协商确定，直接降低每月应还本息、缓解购房初期月供压力；二是房地产开发贷款实行主办银行制，单个房地产项目对应一家主办银行、单独或牵头银团发放开发贷款，开发贷款期限与项目建设销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程，其中预售项目最长5年、现房销售项目最长7年、商业地产项目最长7年，首次还本日期原则上应在项目竣工备案后；三是强化资金封闭管理，项目预售资金监管账户和定金账户按规定在主办银行开立，项目存续期间全部资金纳入主办银行账户管理；四是延后个人住房贷款发放时点，现房销售的应在销售备案后发放、预售的应严格在项目竣工备案后发放，确保购房人「能拿房、再还贷」。《意见》还专设房地产金融宏观审慎管理章节，明确最低首付比例、利率、贷款集中度等宏观审慎管理工具，由央行会同相关部门建立房地产金融逆周期调节机制。

1.2 金融监管总局「五箭齐发」：五项房地产贷款管理办法落地

◎8月28日，国家金融监督管理总局会同相关部门印发《商品住房开发贷款管理办法（试行）》《个人住房贷款管理办法（试行）》《商业地产贷款管理办法（试行）》《城市更新项目贷款管理办法（试行）》《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》5项办法，覆盖房地产开发、建设、销售、运营全周期

房地产信贷细分领域规则同步补齐。8月28日，国家金融监督管理总局会同相关部门一次性印发5项房地产领域管理办法，与《意见》构成「1+5」的制度组合，被业内称为「五箭齐发」。其中，《商品住房开发贷款管理办法（试行）》借鉴「白名单」机制经验做法，对不同所有制项目一视同仁，满足商品住房开发项目合理融资需求；《个人住房贷款管理办法（试行）》优化贷款发放时点、收入偿债比上限并延长贷款期限上限，更好满足刚性和改善性住房

需求；《商业地产贷款管理办法（试行）》明确商业地产开发、购买和运营阶段的融资要求，是本次制度体系中首次专门针对商业地产贷款单设管理办法，对大宗商办资产收购与运营融资具有直接意义；《城市更新项目贷款管理办法（试行）》提升金融服务的精准性和适配性；《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》通过规范展业、强化专业能力和投资者保护，促进房地产信托业务稳健发展。国家金融监督管理总局有关司局负责人表示，相关办法坚持以项目为中心、主办银行制、资金封闭管理，实现对房地产开发、建设、销售、运营等全周期金融支持。

1.3 三部门发文完善商品住房销售制度：现房销售「所见即所得」

◎8月28日，住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合发布《关于完善商品住房销售制度的通知》，提出有力有序推行现房销售、实现「所见即所得」；商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶；新出让土地项目优先选择现房销售

商品住房销售制度向现房化方向加速推进。8月28日，住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合发布《关于完善商品住房销售制度的通知》，从预售管理与现房销售两端同时发力。一方面完善预售管理，商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户；另一方面有力有序推行现房销售，实现「所见即所得」「交房即交证」，从根本防范交付风险。通知明确，自施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的项目，鼓励实行现房销售，并对现房销售实行备案管理。业内认为，短期看现房销售会放缓房企回款节奏、压缩利润空间，对部分房企现金流形成考验；长期看将推动行业告别粗放扩张、回归居住属性与品质本源，倒逼企业优化财务结构、降低杠杆、提升施工质量。至此，证监会资本市场新政、央行金融监管总局信贷新政、三部门销售制度新政在8月28日同日密集落地，构成近年来力度罕见的地产政策「组合拳」。

1.4 房企中期业绩密集披露：建发国际净负债率22.1%、越秀土储1657万

m² 

◎8月28日至29日，多家港股及A股房企集中披露2026年半年报：建发国际上半年拿地296亿元、净负债率降至22.1%、有息负债平均融资成本降至3.0%；越秀地产土地储备1657万m²、总未售货值约2905亿元、手持现金515亿元

房企半年报勾勒出「缩量提质、聚焦核心」的行业图景。8月28日，建发国际在业绩会上披露，2026年上半年共获取16宗地块、全口径拿地296亿元，对比2025年同期495亿元明显收缩，拿地销售比由70%回落至46.4%；管理层明确「以销定投」逻辑，新增土地全部集中投向一线和强二线，三四线仅做深耕优势市场，非核心城市基本不参与。上半年建发国际先后在深圳前海（291轮、35.25亿元、楼面9.59万/m²）、上海静安大宁（72.89亿元、楼面8.17万/m²）等核心城市落子，8月28日又在合肥经开区以43.9%溢价率竞得JK202602号地块。财务方

面，期内融资成本约1.97亿元、同比降超50%，有息负债平均融资成本降至3.0%、较2025年末再降16个基点，净负债率22.1%、同比下降13个百分点，期末银行及手头现金约618亿元。越秀地产方面，上半年入账物业收入约333.8亿元、同比下降24.2%，通过招拍挂、城市更新、合作及勾地等方式获取6宗地块、溢价率9.5%；截至6月末土地储备1657万㎡、总未售货值约2905亿元，其中核心六城占比约73%，手持现金515亿元。

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 杭州余杭「浙大总部园」：未来科技城+云城双核独栋办公

◎杭州余杭区未来科技城与云城双核心板块，浙江大学校友企业总部经济园（浙大总部园），总建面约108万㎡；小独栋建面约1,274-1,700㎡、均价约2.8万/㎡，标办整层约2,200㎡、均价约2万/㎡，B1整栋/半栋约11,300㎡

浙大官方背书的高能级科创产业综合体。浙大总部园落子杭州余杭区未来科技城与云城双核心板块，是杭州数字经济与科创产业的高地。项目总建面约108万㎡、地上约70万㎡，为区域内少有的规模化产业综合体，由浙江大学创新创业研究院有限公司管理，是浙大系科技成果转化的核心承载地。产品方面，稀缺小独栋建面约1,274-1,700㎡、均价约2.8万/㎡，地下室有赠送；标办C5号楼整层约2,200㎡、均价约2万/㎡，10-13层及19层以上半层约1,100㎡起售；B1整栋/半栋约11,300㎡，适合总部型企业。项目实景现房交付，全景玻璃幕墙、临河视野，楼下配套浙大食堂、美食广场及20余项商业配套，A区南都物业、B/C区绿城物业。交通方面，地铁3号线直通杭州西站枢纽、实现「出站即办公」，高铁45分钟直达上海、苏州，1小时覆盖温州、南京等长三角核心城市。

- 位置：杭州余杭区未来科技城与云城双核心，地铁3号线直连杭州西站。
- 产品：小独栋1,274-1,700㎡、整层约2,200㎡、整栋/半栋约11,300㎡，实景现房。
- 价格：小独栋均价约2.8万/㎡、标办整层均价约2万/㎡，地下室有赠送。

2.2 杭州萧山「华润万象世界中心」：奥体双塔甲级写字楼

◎杭州萧山区盈丰街道平澜路76号，钱江世纪城国博中心旁，华润置地开发，T1（33层约160米）+T2（43层约200米）两栋5A甲级写字楼；建面410-630㎡分割单元、1,200-1,800㎡半层、2,500㎡整层，参考售价约3.2万-4万/㎡

杭州奥体板块的华润系写字楼标杆。华润万象世界中心位于杭州萧山区盈丰街道平澜路76号（博奥路与平澜路交叉口北侧），6号线博览站上盖、国博中心旁，由杭州润奥房地产开发有限公司（华润置地）开发。项目总建筑面积约23.32万㎡，规划T1（33层、约160米）、T2（43层、约200米）两栋5A甲级写字楼加2栋2层商业独栋。主力户型涵盖建面410-630㎡分

割单元、1,200-1,800㎡半层、2,500㎡整层，可整栋购置；标准层高4.2米，超白Low-E全玻璃幕墙，参考售价约3.2万-4万/㎡、一房一价。项目为40年商业办公产权，公区精装、办公内部毛坯交付，通力高速分区电梯，物业为华润物业科技服务、物业费约22-28元/㎡·月。交通上近6号线博览站，博奥隧道约4分钟可达钱江新城；周边汇聚国博、奥体「莲花碗」及SKP（约1公里）等城市地标，自带约4万方国际街区。

- 位置：杭州萧山区钱江世纪城国博中心旁，6号线博览站上盖。
- 产品：T1/T2双塔甲级写字楼，410-630㎡单元、1,200-1,800㎡半层、2,500㎡整层。
- 价格：参考售价约3.2万-4万/㎡，40年商业办公产权，可整栋购置。

2.3 杭州西湖「西溪印」：西溪谷低密商务独栋

◎杭州西湖区天目山路与华泰路交叉口，西溪谷互联网金融小镇腹地，星月西溪印低密商务独栋，全盘仅71席；标准层层高约3.8米、地下室约5.1米，每户附赠私家庭院+星空露台+地下拓展空间，综合得房率可达136%-163%

西湖主城稀缺的低密院落式商务独栋。西溪印位于杭州西湖区天目山路与华泰路交叉口，地处西溪谷互联网金融小镇腹地，周边集聚蚂蚁集团、珀莱雅总部、浙商创投等知名企业，数字经济产业氛围浓厚。项目为40年商业产权纯独栋院落产品，全盘仅71席、容积率约1.1-1.4，圈层纯粹。标准层层高约3.8米、空间无柱网遮挡，地下室层高约5.1米、可改造为酒窖影音室；每户附赠私家庭院、星空露台与地下拓展空间，综合得房率可达136%-163%，实际使用空间远超产权面积。项目采用民用水电标准、户户接通燃气，不限购不限贷，可满足企业总部、私人会所、自住改善等多元需求。交通上紧邻地铁3号线花坞站，经天目山路快速路、紫之隧道可连通之江、滨江板块；周边环境西溪湿地公园、西溪天堂、西溪银泰城等生态与商业配套。

- 位置：杭州西湖区西溪谷，紧邻地铁3号线花坞站、西溪湿地公园。
- 产品：71席低密商务独栋，标准层高3.8米、地下室5.1米，附赠庭院+露台。
- 价格：综合得房率136%-163%，民用水电通燃气，40年产权不限购不限贷。

2.4 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。

2.5 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）。 
- 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。 
- 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）。
- 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。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 中金中国绿发商业不动产REIT获深交所受理：商场+酒店组合拟募29.229亿

◎8月29日研报显示，中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金本周获深交所受理，底层资产为济南泉城路贵和购物中心、济南绿发贵和洲际酒店（366间客房）及上海南京东路艾迪逊酒店，预计募集规模29.229亿元，2027年预测分派率约4.64%

「商场+酒店」多业态组合REIT成为商业不动产扩容新样本。8月29日研报显示，中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金本周获深交所受理，底层资产为济南泉城路贵和购物中心、济南绿发贵和洲际酒店（366间客房）以及上海南京东路艾迪逊酒店，预计募集规模29.229亿元，2027年预测分派率约4.64%。该项目从招标到申报不足一月，将高端购物中心与国际品牌酒店（洲际、艾迪逊）打包入池，是「商场+酒店」多业态商业不动产REITs的典型样本。业内认为，绿发REIT示范了商业不动产与酒店资产协同盘活的路径，把此前通常单独处置的酒店资

产纳入组合证券化，为持有「酒店+商业街区」类资产的业主提供了可复制的模板。此前，商业不动产REITs底层资产以购物中心、办公楼为主，绿发REIT与更早受理的中金温州公用水利REIT等共同推动底层资产类别持续扩容。

3.2 嘉实陶邑消费REIT获受理：全国首单文创街区REIT、江西首单

◎8月29日研报显示，嘉实陶邑消费封闭式基础设施证券投资基金本周获上交所受理，底层资产为江西景德镇珠山区陶溪川文创街区，预计募集规模13.25亿元，系全国首单以文创街区为底层资产的消费公募REITs、江西省首单公募REITs，2027年预测分派率约5.48%

工业遗址改造文创街区这一全新业态正式进入公募REITs通道。8月29日研报显示，嘉实陶邑消费封闭式基础设施证券投资基金本周获上交所受理，底层资产为江西景德镇珠山区陶溪川文创街区，预计募集规模13.25亿元，系全国首单以文创街区为底层资产的消费公募REITs、江西省首单公募REITs，2027年预测分派率约5.48%。陶溪川文创街区由老厂房改造而来，是工业遗址转型文旅消费的标杆项目，其「老厂房→文创街区→REITs」的完整闭环极具示范价值。此次受理标志着文旅存量资产的证券化边界进一步打开，也为拥有老厂房、古镇、老街等存量资产的运营主体提供了可参照的盘活路径。据申万宏源固收研究数据，本周两单新获受理项目——绿发商业不动产REIT与陶邑消费REIT——2027年预测分派率分别为4.64%、5.48%。

3.3 REITs二级市场延续修复：产权板块大幅反弹

◎据申万宏源固收研究，本周中证REITs全收益指数（932047.CSI）收于955.33点、周涨1.39%，产权类REITs上涨2.44%、特许经营权类上涨0.36%；园区板块周涨5.13%领跑，建信中关村产业园REIT周涨18.40%、中金湖北科投光谷REIT周涨11.74%

REITs市场连续上涨、前期超跌产权标的强势反弹。据申万宏源固收研究本周REITs周报，本周中证REITs全收益指数（932047.CSI）收于955.33点、周涨1.39%，跑赢沪深300约1.60个百分点，年初至今跌幅收窄至5.40%。分属性看，产权类REITs本周上涨2.44%、特许经营权类上涨0.36%；分资产类型看，园区（+5.13%）、仓储物流（+2.61%）、数据中心（+2.14%）、消费（+1.46%）板块表现占优。个券方面，建信中关村产业园REIT（+18.40%）、中金湖北科投光谷REIT（+11.74%）、博时招商蛇口产业园REIT（+8.29%）位列前三。业内认为，年内跌幅最深的产业园、仓储标的迎来大幅反弹，前期增持计划资金或为部分反弹动能（5月底以来首农、沈软、招商科创、合肥高新、中关村5只产业园REITs发布过增持公告、本周涨势居前）；本轮指数低点928点与6月24日的929点形成底部支撑，进一步下行空间相对有限。一级市场方面，2026年以来已成功发行13单、发行规模430.2亿元、同比增长37.2%。

3.4 本周REITs审核与发行速览

· 中金中国绿发商业不动产REIT获深交所受理（商场+酒店组合，拟募29.229亿）。 

- 嘉实陶邑消费REIT获上交所受理（景德镇陶溪川，13.25亿，全国首单文创街区REIT）。
- 中证REITs全收益指数本周收955.33点、周涨1.39%，产权类+2.44%、园区+5.13%。
- 年内公募REITs已发行13单、规模430.2亿元、同比增长37.2%。
- 兴证基实-宏祚新能源机构间REIT 8/28挂牌（269577.SH、1.37亿、24年）。
- 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）。
- 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。
- 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）。
- 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）。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海060、061号地块进入挂牌报价：8/30资金封存

◎上海市土地交易市场8月28日通知，沪告字[2026]第060、061号公告地块进入竞买环节，挂牌报价时间为8月29日9:30至8月31日9:30，竞买申请人须于8月30日24时前完成交易资金封存监管；其中第060号涉及松江区SJSB0003单元04-08号地块，挂牌期8月21日至8月31日

上海8月底新一轮土地供应进入竞买阶段。上海市土地交易市场8月28日发布通知，确定上海市国有建设用地使用权出让沪告字[2026]第060、061号公告的现场交易活动安排，相关地块出让进入竞买环节。通知明确，各竞买申请人须于8月29日9时30分至8月31日9时30分登录网上交易系统受理平台进行挂牌报价，并于8月30日24时前完成交易资金封存监管。现场交易方面，各竞买申请人须按出让文件规定，携带相关材料在现场交易活动开始前30分钟至上海市土地交易市场参加现场交易会，未按时到达的将不能参与现场交易活动；每幅地块每个竞买申请人可有2名人员进入现场交易厅室。据此前挂牌公告，沪告字[2026]第060号涉及松江区SJSB0003单元04-08号地块，挂牌期为8月21日至8月31日，竞买保证金交纳截止时间为8月28日12时。成交地块的竞得人应在现场交易活动结束后的第一个工作日内主动联系出让人并签订出让合同。

4.2 全国土地市场「点状高热」延续：合肥建发43.9%溢价、成都21.26亿

◎8月28日合肥成功出让经开、瑶海、肥西等4宗211亩宅地、揽金24亿元，其中经开区JK202602号地块经471轮竞价由厦门建发以43.9%溢价率竞得、楼面价12,833元/m²；同8月末成都3宗涉宅地21.26亿成交、三亚13.9亿挂牌3宗地块

核心城市优质地块高溢价成交仍在延续。8月28日，合肥成功出让经开、瑶海、肥西等区域4宗211亩宅地、揽金24亿元，共吸引中海、招商、绿城、建发、华润、金茂、龙湖、保利等14家知名房企参拍。其中最受关注的是经开区JK202602号地块，紧邻安徽医科大学第二附属医院、近地铁3号线，12家房企报名、经过长达2小时471轮竞价，最终厦门建发以43.9%溢价率斩获、成交总价约4.82亿元、楼面价12,833元/㎡；其余地块华润溢价12.1%（楼面9,525元/㎡）、中海溢价22.0%（楼面7,625元/㎡）、绿城溢价35%（楼面8,273元/㎡）分获。成都方面，8月末3宗涉宅用地合计成交21.26亿元，金牛区西南交大片区1号地块由阳光大地以楼面10,500元/㎡竞得、成交4亿元，成华区青龙街道昭南B地块由四川联投以楼面11,600元/㎡竞得、成交3.56亿元，龙泉驿区大面街道地块由经开城市更新联合金茂以楼面10,450元/㎡竞得、成交13.7亿元。三亚则挂牌3宗地块合计约91亩、起始价13.9亿元、预计9月30日竞价出让。整体看，土地市场延续「总量收缩、核心高热」特征，高能级城市优质地块热度不减。

4.3 浙江及上海土拍日历与速览

- 上海060、061号地块：8/29-8/31挂牌报价，8/30资金封存，060号为松江SJSB0003单元04-08号地块。 
- 合肥经开区JK202602号地块：8/28建发471轮43.9%溢价竞得、楼面12,833元/㎡。 
- 成都3宗涉宅地：8月末成交21.26亿元（阳光大地/四川联投/金茂各获1宗）。 
- 杭州临平乔司单元地块：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。 

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 上海恒大虹桥国际78.43亿8/31开拍在即：线上法拍最大单宗

◎上海虹桥商务区「恒大虹桥国际」项目土地使用权及在建工程将于8月31日以78.43亿元起拍，项目整体可售总面积达47.07万平方米、保证金4亿元，为上海线上法拍最大单宗，此前已历经多次流拍

上海线上法拍历史最大单宗标的开拍进入最后倒计时。据8月28日市场综述，位于上海虹桥商务区的「恒大虹桥国际」项目土地使用权及在建工程将于8月31日以78.43亿元起拍，项目整体可售总面积达47.07万平方米，为上海线上法拍最大单宗。该标的保证金4亿元、加价幅度5,000万元，此前已历经多轮流拍，市场对其能否在8/31一拍成交高度关注。作为恒大系在上海的核心资产处置标的，恒大虹桥国际的土地使用权及在建工程体量巨大、涉及债权结构复杂，接盘方需具备极强的资金实力与项目操盘能力。业内分析，如此大体量、高总价的在建工程法拍，潜在买家范围极为有限，大概率延续流拍或由国资/资管平台以较低价格介入，其处置结果也将成为观测上海商办市场底部与法拍定价的重要风向标。

5.2 上海静安晋润海棠大厦整栋商办二拍4.89亿：折价超20%

◎上海静安区晋润海棠大厦整栋商办资产于3月开启二拍，起拍价下调至4.89亿元、较评估价折价超20%，项目带租约运营、入住率达84.5%

上海静安核心区带租约整栋商办进入二拍。据8月28日市场综述，位于上海静安区的晋润海棠大厦整栋商办资产于3月开启二拍，起拍价下调至4.89亿元、较评估价折价超20%。该项目带租约运营、入住率达84.5%，具备稳定的租金现金流，属于法拍市场中「运营成熟、现金流稳定」的稀缺标的类型。与大量烂尾、高负债、远郊、大体量未完工项目无人接盘形成对比，此类带租约、区位核心、现金流稳定的商办资产更具流动性。业内人士指出，在存量盘活背景下，信托资金偏好标准化成熟购物中心、保险资金与港资房企长期持有核心城市高端综合体，而带稳定租约的整栋商办正是机构资金关注的重点资产类别。

5.3 上海闵行颛桥金盛家居二期烂尾商业：砂之船5.78亿竞得

◎上海闵行区颛桥镇原金盛家居二期烂尾商业项目被国内奥莱巨头砂之船集团以约5.78亿元成功竞得，项目此前因原开发商资金断裂长期停工

奥莱巨头接盘上海闵行烂尾商业项目。据8月28日市场综述，位于上海闵行区颛桥镇的原金盛家居二期烂尾商业项目被国内奥莱巨头砂之船集团以约5.78亿元成功竞得。该项目此前因原开发商资金断裂而长期停工，成为区域内存量烂尾商业资产。砂之船作为国内奥特莱斯运营头部企业，以「名品折扣」为核心模式，此次竞得烂尾商业项目，预计将依托其成熟的奥莱运营能力对项目进行盘活改造。这一案例与上海奉贤富力万达广场二次处置遇冷形成对比——后者2021年底因富力资金链断裂全面停工，仅完成主体结构、外立面内部装修均未完工、无任何租金收益、续建需近10亿元投入，市场资本因「多重接盘隐忧」而退却。业内指出，资产质量是交易成败的核心关切，烂尾高负债大体量未完工项目无人接盘，而具备改造运营空间与明确业态导入的标的仍可获得运营型资本青睐。

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：可售面积47.07万㎡、保证金4亿，上海线上法拍最大单宗。🔒
- 上海静安晋润海棠大厦整栋商办二拍4.89亿：带租约、入住率84.5%、折价超20%。NEW
- 上海闵行颛桥金盛家居二期：砂之船5.78亿竞得。NEW
- 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
- 无锡新之城购物广场12.46亿起拍：评估价高达17.8亿。
- 南京河西金奥缤润汇商场3.94亿起拍：约评估5.63亿的「七折」，首拍无人出价流拍。
- 启东恒大海上海堡酒店6949万成交：5次挂拍、16个月，较首次评估2.02亿打三折。
- 丹阳王府酒店2855万成交：首拍2.1亿起拍，历经10次拍卖降至1.3折。
- 温州悦地商务中心318米酒店6亿8/22流拍：约6万㎡、无人报名。
- 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。
- 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。
- 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）。
- 宁波杉杉大厦24-26层破产强清拍卖：5,300㎡办公房起拍3,749万，9/17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。

第六章 上市公司资产公告

6.1 东百集团(600693)：3.35亿转让仓储物流子公司100%股权 NEW

◎东百集团8月29日公告，全资子公司平潭信汇签署《股权转让协议》，拟将持有的福建烜达丰胜实业发展有限公司100%股权转让给北京云硅信息技术有限公司，暂定转让价款3.3536亿元；目标公司持有北京环博达物流有限公司100%股权

上市公司盘活存量物流资产、回笼资金。福建东百集团股份有限公司（600693.SH）8月29日披露转让仓储物流子公司100%股权的进展公告：为盘活存量资产、优化资产结构、提高资产流动性和使用效率，公司全资子公司平潭信汇资产管理有限公司签署《股权转让协议》，拟将持有的福建烜达丰胜实业发展有限公司（目标公司）100%股权转让给北京云硅信息技术有限公司，目标公司持有北京环博达物流有限公司（项目公司）100%股权。目标公司100%股权暂定转让价款为3.3536亿元，最终价款将依据交割日经审计的资产及负债变化情况进行调整，买卖双方均安排保证人为本次交易提供担保。该交易已于5月9日、6月3日经董事会及年度股东会审议通过。根据协议安排，协议生效后12个月内相关交割先决条件需达成或豁免，包括完成目标公司及项目公司约定债务的清理、解除相关权利负担、指定区域租户清退等；基于此，平潭信汇拟对目标公司增资不超过1.7亿元。

6.2 越秀地产(00123.HK): 半年报披露出售多项资产收益2.05亿

◎越秀地产2026年半年报显示，上半年通过出售南沙国际金融中心、云谷产业园、智谷产业园、毕节酒店以及医疗、护理及养老业务等多项资产及业务的附属公司，取得收益净额约2.05亿元；期末出租投资物业约81.8万㎡

越秀地产半年报勾勒「聚焦核心、处置非核心」的资产策略。越秀地产（00123.HK）8月30日相关业绩报道显示，2026年上半年公司录得其他收益净额约1.52亿元，主要为期末持有投资物业重估净减值约1亿元、出售若干附属公司收益净额约2.05亿元及违约金收入约0.33亿元的综合影响。其中，公司通过出售持有南沙国际金融中心、云谷产业园、智谷产业园、毕节酒店以及医疗、护理及养老业务等多项资产及业务的附属公司，取得收益净额约2.05亿元，反映出公司持续处置非核心资产、回笼资金、聚焦核心城市的经营导向。截至6月30日，越秀地产拥有的出租投资物业共约81.8万㎡，其中写字楼约占29%、商业物业约占60.7%；上半年租金收入约2.62亿元、同比下降2.2%。投资物业重估净减值约1亿元，主要为广州一商业物业受市场经营影响、平均租金水平及出租率下滑所致。

6.3 华夏幸福(600340): 半年报完成信托抵债223.48亿

◎华夏幸福2026年半年报显示，公司已通过信托偿债方式完成对223.48亿元金融债务的清偿；广阳产业新城平台公司、丰台及国际业务部分地产项目交易已完成，南方总部资产包等尚在推进

华夏幸福化债与资产处置进入实施阶段。华夏幸福基业股份有限公司（600340.SH）8月29日披露的2026年半年度报告摘要显示，资产交易与债务清偿进展显著：公司目前已完成丰台、国际业务部分地产项目、永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方总部资产包交易相关的股权转让协议签署，其中广阳产业新城平台公司、丰台及国际业务部分地产项目交易已完成，其他项目正在按转让协议推进安排。债务方面，公司已于2026年4月18日披露《华夏幸福关于重大资产出售暨关联交易实施完成的公告》，已通过信托偿债方式完成对223.48亿元金融债务的清偿；根据股东会授权，公司决定不再实施剩余16.52亿元信托受益权份额的抵债交易，该部分由华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司继续持有。经营层面，报告期内产业新城综合性开发协议委托区域内新增18家入园企业、新增签约投资额115.35亿元；住宅开发已完成全部住宅项目交付，剩余3个公寓项目（2,185套、16万㎡）待交付。

6.4 其他上市公司资产公告速览

- 东百集团(600693): 3.3536亿转让仓储物流子公司100%股权（北京云硅信息受让）。 
- 越秀地产(00123.HK): 上半年出售南沙国际金融中心等资产收益2.05亿。 
- 华夏幸福(600340): 完成信托抵债223.48亿、丰台及国际业务部分地产项目交易完成。 
- 金隅集团(601992): 8/29公告全资子公司8.7亿竞得北京通州土桥6037地块。 

- GHW International(09933.HK): 约7,692.9万元人民币收购马来西亚彭亨州工业用地 (约4,606.5万马币) 。 
- 天府文旅(000558): 5,886.28万挂牌转让嘉兴嘉禾北京城170处营业用房, 另1.74亿购毕棚沟旅游34.3%股权。 
- 招商局商业房托(01503.HK): 5.285亿港元收购香港红磡学生宿舍物业 (184单位、折让约7.2%) 。 
- 荣安地产(000517): 2.36亿增资杭州浙昌, 携手浙江绿城合作开发杭州项目。 
- 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) 。 
- 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。 
- 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。 
- 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。 

— 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