

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年8月31日 | 星期一 | 第157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 资本市场支持房地产新政落地：公募REITs达88单、总市值超2300亿 
- 1.2 西安楼市新政：不再审核商品房价格、公积金最高可贷144万 
- 1.3 保利发展半年报：营收1028.6亿、归母净利降40.84% 
- 1.4 广州三宗宅地收金超118亿：首宗现房销售宅地成交 

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 杭州临平「中骏·鼎湖未来云城」：150万方未来社区独栋总部 
- 2.2 杭州「钱湾·加速中心」：江南科技城超甲级写字楼 
- 2.3 杭州西湖「揽溪天目商务中心」：西溪湿地头排17席独栋 
- 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 年内20只公募REITs获批：新上市10只、合计发行353亿 
- 3.2 证监会新政定调：REITs成为打通「投融资退」循环关键枢纽 
- 3.3 已反馈待通过清单：多只商业、消费、仓储REITs排队 
- 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 中海150.19亿底价竞得上海普陀真如之心地块：刷新普陀总价纪录 ⚡ 
- 4.2 上海第八批次土拍2宗156亿成交：松江泗泾溢价16.41% 
- 4.3 金华义乌北苑地块：中海宏洋9.05亿竞得、溢价6.47% 
- 4.4 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78.43亿今日10时开拍：竞价周期1天 ⌚
- 5.2 台州天盛中心第四次拍卖：起拍价16.689亿 
- 5.3 杭州滨江工业厂房8445万成交：36次加价溢价43.9% 
- 5.4 存量时代商业拍卖综述：江浙沪上半年大宗交易1212亿 
- 5.5 其他在拍/待拍项目速览

第六章 上市公司资产公告

- 6.1 ST美克(600337)：出售M.U.S.T. Holdings 60%股权及JC品牌美国资产 
- 6.2 *ST广糖(000911)：筹划重大资产重组，剥离物流仓储与种业资产 

6.3 *ST起步(603557): 控股子公司佛山鹏昌20%股权转让 

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 资本市场支持房地产新政落地：公募REITs达88单、总市值超2300亿

NEW

◎8月28日中国证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》后，头部券商、地产集团火线解读：截至8月末，沪深交易所公募REITs达88单、总市值超2300亿元、10只完成扩募，制度体系形成「1+3+N」框架，商业不动产REITs试点「1+3+N」制度框架正式成型

资本市场支持房地产发展新政的落地效应持续发酵。8月28日，中国证监会研究制定的《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》正式发布，成为资本市场涉房地产各项融资业务的指引性文件，明确拓宽房地产开发企业等权益融资渠道，支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行REITs或作为扩募资产装入已上市REITs，稳慎推进商业不动产REITs发展。8月31日，多家头部券商与地产集团火线解读：国泰海通相关负责人表示，《意见》在审核端重点关注项目权属状况、手续完备性、运营模式成熟度等核心要素，体现发展与规范并重的取向；上海地产集团负责人则认为，新规有利于推动企业拓宽融资渠道、盘活存量资产、调整业务结构。据披露，截至2026年8月末，沪深交易所公募REITs达88单、总市值超2300亿元、10只完成扩募，REITs成为打通房地产「投融管退」循环的关键枢纽。制度层面，商业不动产REITs已形成证监会「1项公告+1项通知+2项工作规程」、沪深交易所17项配套规则的「1+3+N」制度框架，首批项目自受理到获批审核平均用时51个工作日，已获批项目报告期平均出租率超98%、预测现金流分派率均值达5.32%。

1.2 西安楼市新政：不再审核商品房价格、公积金最高可贷144万

NEW

◎8月26日，西安市住建局、市财政局、市资源规划局、西安住房公积金管理中心联合印发《西安市支持房地产市场高质量发展工作措施》，围绕供给提速、公积金加码、置换激励、交易便利与价格市场化推出五项举措：房企自主确定售价、住建部门不再审核价格，双缴存职工公积金贷款额度最高提至144万元

西安成为继郑州之后又一对商品房价格审核机制松绑的核心城市。8月26日，西安市住建局、市财政局、市资源规划局、西安住房公积金管理中心联合印发《西安市支持房地产市场高质量发展工作措施》，围绕供给提速、公积金加码、置换激励、交易便利与价格市场化推出五项举措。其中最受关注的是价格市场化：明确房企自主确定项目售价，在网签平台填报「一房一价」，住建部门不再审核价格，但须在销售现场公示并接受监管，这标志着新房定价权进一步向市场和企业回归。公积金方面，双缴存职工公积金贷款额度最高提至144万元；置换激励方面，针对「卖旧买新」给予购房补贴与税费优惠。此前，郑州已宣布二手房公积金贷款首付比

例由30%降至20%，成都则推出购房利息补贴20%等政策。业内认为，核心城市在供给端、金融端、交易端的政策松绑正在形成共振，8月末的这轮政策密集落地，延续了「稳市场、促需求、盘存量」的总体基调。

1.3 保利发展半年报：营收1028.6亿、归母净利降40.84%

◎8月26日，保利发展发布2026年半年度报告：上半年实现营业总收入1028.60亿元、同比下降11.98%，归母净利润19.59亿元、同比下降40.84%，签约金额1351.06亿元、同比下降6.93%；截至6月末资产负债率71.79%、较年初下降0.45个百分点

头部央企房企半年报揭示行业利润仍在筑底。8月26日，保利发展发布2026年半年度报告：上半年实现营业总收入1028.60亿元、同比下降11.98%，归属于上市公司股东的净利润19.59亿元、同比下降40.84%，实现签约金额1351.06亿元、同比下降6.93%。利润下滑主要受行业整体利润率下行、结转项目毛利率下降及部分项目计提减值影响。资产负债方面，截至6月末公司资产负债率71.79%、较年初下降0.45个百分点，财务结构保持稳健。作为央企龙头，保利发展上半年继续坚持聚焦核心城市、优化土储结构，在销售规模与回款质量上保持行业领先。结合此前建发国际（上半年拿地296亿元、净负债率22.1%）、越秀地产（土储1657万㎡、手持现金515亿元）等房企披露的中报，行业整体呈现「营收与利润双降、但杠杆持续压降、土储聚焦核心城市」的共性特征，头部房企正从规模导向转向质量与安全导向。

1.4 广州三宗宅地收金超118亿：首宗现房销售宅地成交

◎8月28日，广州海珠、荔湾、南沙三宗涉宅用地集中出让，总成交金额超118亿元：海珠琶洲南区地块经201轮竞价由华润置地以80.56亿元竞得、溢价率约33%，南沙珠江街地块为广州首宗将「现房销售承诺制」纳入出让条件的宅地

广州土地市场在现房销售新规下交出亮眼成绩单。8月28日，广州海珠、荔湾、南沙三宗涉宅用地集中出让，总成交金额超过118亿元，为8月土地市场「点状高热」再添注脚。其中，海珠琶洲南区地块经过201轮激烈竞价，由华润置地以80.56亿元竞得、成交楼面价约6.14万元/㎡、溢价率约33%，充分体现核心城区优质地块的稀缺性溢价；荔湾坑口地块由珠实地产以楼面价21,887元/㎡竞得、成交总价18.7亿元、溢价率13.4%；南沙珠江街地块由南沙开建以19.07亿元底价竞得、楼面价约7,980元/㎡，值得注意的是，这是广州首宗将「现房销售承诺制」纳入出让条件的宅地，标志着三部门现房销售新政在土地出让环节的实质落地。业内认为，在「总量收缩、核心高热」的格局下，广州三宗宅地的高成交印证了高能级城市优质地块的需求韧性，而「现房销售承诺制」纳入出让条件，则为后续城市土地供应提供了可复制的样本。

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 杭州临平「中骏·鼎湖未来云城」：150万方未来社区独栋总部

◎杭州临平区临平新城核心CBD，浙江省首个全新建设的未来社区项目，总建面约150万方，集低密总部办公、超高层甲级写字楼、品质住区、商业街区于一体；稀缺17幢独栋办公（1,300-4,000㎡、均价2.5万/㎡起）与5A甲级写字楼（500㎡起、均价1.5万/㎡起）

临平新城核心区的超大体量未来社区地标。中骏·鼎湖未来云城位于杭州临平区临平新城核心CBD，是浙江省首个全新建设的未来社区项目，以约150万方超大体量，集低密总部办公、超高层甲级写字楼、品质住区、商业街区、邻里中心于一体。项目由中骏集团开发，凯达环球、贝尔高林、梁志天三大国际设计机构联袂打造，以「一心三化九场景」为核心理念。办公产品方面，稀缺17幢独栋办公（1,300-4,000㎡、均价2.5万/㎡起）与5A甲级写字楼（500㎡起、均价1.5万/㎡起），整栋附赠约30%面积，有天窗有冠名、可通燃气，约9米挑高大堂、顶楼6米挑高，是企业总部选址的优质之选。项目位于临平新城核心区，双地铁口直达，周边上市公司与头部企业云集，鲲鹏总部集群效应显著。

- 位置：杭州临平区临平新城核心CBD，双地铁口直达。
- 产品：17幢独栋办公1,300-4,000㎡、5A甲级写字楼500㎡起，整栋附赠约30%。
- 价格：独栋均价2.5万/㎡起、标办均价1.5万/㎡起，可通燃气、有冠名。

2.2 杭州「钱湾·加速中心」：江南科技城超甲级写字楼

◎杭州钱湾加速中心（江南科技城板块），超甲级写字楼：2号楼整栋16,000㎡出售、约1.5万/㎡，4号楼花园独栋4,200㎡（每层带空中花园），5号楼玻璃盒子独栋250㎡；1号楼高层写字楼整层1,580㎡、租金1.6-2.3元/㎡·天

江南科技城的产业办公新地标。钱湾加速中心位于杭州江南科技城板块，定位超甲级写字楼，提供从精致小户型、半层/整层办公到稀缺独栋总部的一站式空间产品。产品线丰富：1号楼为高层写字楼及商铺，1-2层100-300㎡商铺、3-7层200-300㎡办公室（租金1.8-2.3元/㎡·天）、8-12层整层1,580㎡（整层出租1.6-2.3元/㎡·天）；2号楼整栋16,000㎡出售、约1.5万/㎡；4号楼为花园独栋4,200㎡、每一层带空中花园，适合高端医美、月子中心、牙科医院、眼科医院等业态；5号楼为稀缺250㎡玻璃盒子独栋，适合咖啡、酒吧、画展、画廊、展厅等。项目紧邻多所学校、产业生态链接力强，凭借灵活多变的空间产品与国际化的设计标准，成为江南科技城板块成长型企业与成熟企业总部的重点关注标的。

- 位置：杭州江南科技城板块，超甲级写字楼。
- 产品：整栋16,000㎡、花园独栋4,200㎡、玻璃盒子独栋250㎡、整层1,580㎡。
- 价格：2号楼整栋约1.5万/㎡，1号楼整层租金1.6-2.3元/㎡·天。

2.3 杭州西湖「揽溪天目商务中心」：西溪湿地头排17席独栋

◎杭州西湖区留下街道天目山路南侧、西溪国家湿地公园南门对面，城西科创大走廊门户区位，由杭州溪美置业开发、取得绿建三星认证；占地约6万方、总建面约10.8万方、容积率1.8，全盘17席独栋藏品，分为4层花园独栋与8层总部大平层

西溪湿地头排的纯粹总部圈层低密商务地块。揽溪天目商务中心坐落杭州西湖区留下街道天目山路南侧、西溪国家湿地公园南门对面，处于城西科创大走廊起点、门户区位，由杭州溪美置业开发，取得绿建三星建筑认证。项目占地约6万方、总建面约10.8万方、容积率1.8、绿化率35%，为40年商业商务办公产权。产品为「独栋+总部平层」双产品线、全盘17席独栋藏品，无小面积公寓混杂，分为4层花园独栋、8层总部大平层两大产品，企业可选择整层自用或整栋持有，适配不同规模企业的办公、接待需求。项目直面西溪湿地南门，坐拥湿地原生生态景观，承接科创企业、文创机构外溢，是主城稀缺的湿地旁低密商务地块。需提示的是，该项目花园、露台属于使用权、不计入产权面积，部分楼栋临近天目山路主干道，低楼层需评估车流噪音。

- 位置：杭州西湖区西溪国家湿地公园南门对面，城西科创大走廊门户。
- 产品：17席独栋藏品，4层花园独栋+8层总部大平层，绿建三星。
- 属性：40年商业商务办公产权，容积率1.8、绿化率35%。

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 年内20只公募REITs获批：新上市10只、合计发行353亿 NEW

◎据证监会披露，截至2026年8月19日，今年以来共有20只首发公募REITs获准注册批复（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；截至8月30日，其中新上市产品10只、合计发行规模353亿元

公募REITs供给节奏进入「密集发放」阶段。据证监会官网显示，截至2026年8月19日，今年以来共有20只首发公募REITs获准注册批复（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。时间分布上，3月由东方红隧道股份高速公路REIT、中航北京昌保租赁住房REIT打头阵；4月10日，易方达广西北投高速公路REIT、中航中核汇能新能源公募REITs获准批复；4月24日，中金唯品会REIT、汇添富上海地产REIT、国泰海通砂之船REIT、中信建投首农食品REIT等首批4只商业不动产REITs集中获批，标志商业不动产正式纳入REITs底层资产池；6月，华夏保利商业REIT、华夏凯德商业REIT、华安陆家嘴商业REIT等集中获得批文；8月以来，博时山东铁路路桥REIT、华泰紫金华住安住商业REIT、中金联东科创REIT等相继落地。截至8月30日，今年20只获批产品中新上市10只、合计发行规模353亿元。业内人士指出，批文密集发放传递的信号远不止发行提速——高速公路、供热管网、酒店、购物中心、保租房、产业园等越来越多的存量不动产正被装进证券化「货架」、走向资本市场。

3.2 证监会新政定调：REITs成为打通「投融管退」循环关键枢纽 NEW

◎8月28日证监会《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》明确：拓宽房企权益融资渠道，支持依托租赁住房、城市更新等项目发行REITs或作为扩募资产，稳慎推进商业不动产REITs；商业不动产REITs试点形成「1+3+N」制度框架，首批项目受理到获批平均51个工作日

REITs在新发展模式下被赋予更重要的制度定位。8月28日，中国证监会发布的《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》中，明确支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行REITs（不动产投资信托基金），或者作为扩募资产装入已上市REITs，稳慎推进商业不动产REITs发展。这标志着REITs从「盘活基础设施存量」的单一工具，升级为打通房地产「投融资管退」循环、构建发展新模式的关键枢纽。制度层面，商业不动产REITs制度体系已形成证监会「1项公告、1项通知、2项工作规程」、沪深交易所17项配套规则的「1+3+N」框架；发行审核坚持严字当头——严守合规底线、严把资产质量、从严把关首批项目估值，已获批项目报告期平均出租率超98%、预测现金流分派率均值达5.32%。截至8月末，沪深交易所公募REITs达88单、总市值超2300亿元、10只完成扩募，市场投资者结构不断完善，已形成以券商自营、保险资金等长期资金为主，配置型与投资型投资者相对均衡的格局。

3.3 已反馈待通过清单：多只商业、消费、仓储REITs排队

◎据机构统计，当前处于「已答复/已反馈待通过」状态的公募REITs包括：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、中金菜鸟仓储物流REIT、中金杭州安居保障性租赁住房REIT等多只产品

REITs储备项目梯队持续充实。据机构统计，当前处于「已答复/已反馈待通过」状态的公募REITs包括：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、中金菜鸟仓储物流REIT、中金杭州安居保障性租赁住房REIT等多只产品，覆盖商业不动产、新能源、消费、水利、仓储物流、保障性租赁住房等多个资产类别。这一梯队与此前获受理的中金中国绿发商业不动产REIT（商场+酒店组合、拟募29.229亿）、嘉实陶邑消费REIT（景德镇陶溪川、全国首单文创街区REIT）等共同构成REITs市场的供给「蓄水池」。业内预计，随着审核效率提升与资产类型持续扩容，公募REITs市场将迈入常态化申报、高质量发展新阶段，在盘活存量资产、打通投融资闭环、培育新质生产力方面发挥越来越重要的作用。

3.4 本周REITs审核与发行速览

- 年内20只首发公募REITs获准注册，新上市10只、合计发行规模353亿元。 
- 沪深交易所公募REITs达88单、总市值超2300亿、10只完成扩募。 
- 已反馈待通过：崇邦商业/嘉泽新能源/新城吾悦商业/粤海水务/菜鸟仓储/杭州安居保租房。 
- 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）。 
- 山证晋中公投瑞阳供热REIT 8/18获批（山西首单、拟募10.7亿、代码508047）。 
- 兴证基实-宏祚新能源机构间REIT 8/28挂牌（269577.SH、1.37亿、24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 中海150.19亿底价竞得上海普陀真如之心地块：刷新普陀总价纪录



◎8月31日，上海2026年第八批次土拍首宗结果出炉：普陀真如社区W060802单元三宗组合地块（真如之心）由中海地产底价竞得，成交总价150.19亿元，刷新普陀土地成交总价纪录；地块原址为关停近十年的铜川路水产市场，总出让面积约11.9万㎡、规划总建面约39.7万㎡，含约19万㎡住宅、约20.7万㎡商办

上海真如城市副中心核心区最后一块整片待开发用地落槌。8月31日，上海2026年第八批次土拍首宗结果出炉，普陀真如社区W060802单元三宗组合地块（真如之心）由中海地产底价竞得，成交总价150.19亿元，刷新普陀土地成交总价纪录，也是2026年至今上海公开市场起始总价最高的宅地纪录。地块原址为关停近十年的铜川路水产市场，是真如城市副中心核心区最后一块整片待开发用地，由两幅住宅地块和一幅商办地块组成，紧邻11号线、14号线真如站，总出让面积约11.9万㎡、规划总建面约39.7万㎡，包含约19万㎡住宅、约20.7万㎡商办，并规划建设一座约220米高的地标建筑。中海一家参拍、以150.19亿元起始总价独家底价摘得，起始综合楼面价约37,835元/㎡、住宅部分楼面价约6.8万/㎡。这是8月28日「一揽子新政」出台后上海的首场土拍，房企态度趋于谨慎——业内人士指出，对于真如之心这样总价超150亿元、商办占比过半的超级综合体，房企需一次性拿出巨额自有资金，还要面对现房销售带来的更长回款周期。中指研究院数据显示，今年前7月中海地产在上海累计完成销售额145.2亿元、位列第四位。

4.2 上海第八批次土拍2宗156亿成交：松江泗泾溢价16.41%

◎8月31日，上海第八批次土拍2宗涉宅地全部成交、总价156.01亿元：普陀真如地块由中海150.19亿底价竞得，松江泗泾地块经4家房企/联合体争抢、由国贸&星狮以5.82亿元竞得、成交楼面价25,028元/㎡、溢价率16.41%

上海八批次土拍呈现「主城底价、远郊溢价」的分化格局。8月31日，上海2026年第八批次土拍2宗涉宅用地全部成交，成交总金额156.01亿元，1宗底价、1宗溢价。其中，松江区SJSB0003单元04-08号地块位于泗泾板块、出让面积1.94公顷、容积率1.2，规划为普通商品房用地，吸引国贸&星狮、象屿&天安、山西建投、金地&星河&常州怡康&建华共4家竞买人参与现场竞拍，最终国贸&星狮以总价5.82亿元竞得、成交楼面价25,028元/㎡、溢价率

16.41%；该地块距离轨道交通9号线泗泾站直线约1.2公里，泗泾板块内首个大型TOD商业综合体泗泾招商花园城计划今年四季度开业。与真如之心「一家底价」形成对比，泗泾低密地块「四家争抢、溢价16.41%」，反映出在资金门槛抬升的背景下，房企更偏好总价较低、去化确定性强的近郊低密宅地。

4.3 金华义乌北苑地块：中海宏洋9.05亿竞得、溢价6.47%

◎8月31日，金华义乌市北苑街道西城路与金绣路交叉口东北侧地块完成出让：经过12轮竞价，义乌海创房地产开发有限公司（中海宏洋）以总价9.05亿元竞得、折合楼面价17,090元/m²、溢价率6.47%；地块出让面积44,237.34m²、容积率1.2至1.45

义乌北苑低密宅地吸引头部房企落子。8月31日，金华义乌市北苑街道西城路与金绣路交叉口东北侧地块完成出让，地块起始总价8.5亿元、起始楼面价13,251元/m²。经过12轮竞价，义乌海创房地产开发有限公司（中海宏洋）以总价9.05亿元竞得、折合楼面价17,090元/m²、溢价率6.47%。该地块出让面积44,237.34m²（其中公园绿地面积7,715.9m²不计容）、容积率1.2至1.45、计容建筑面积约52,956.09m²、建筑高度≤50米。同日，义乌金融商务区二期0104地块也以1.395亿元成交，竞得方为义乌高登供应链有限公司，该地块曾在6月因规划调整被终止出让，重新挂牌后起拍价从1.098亿元上调至1.395亿元，为商务金融用地、建筑高度不超过124米。义乌作为浙江民营经济高地，土地市场持续活跃，本月已有多宗商住、商务金融地块相继成交。

4.4 浙江及上海土拍日历与速览

- 上海普陀真如之心地块：8/31中海150.19亿底价竞得，刷新普陀总价纪录。 
- 上海松江泗泾地块：8/31国贸&星狮5.82亿竞得、溢价16.41%。 
- 金华义乌北苑地块：8/31中海宏洋9.05亿竞得、楼面17,090元/m²、溢价6.47%。 
- 义乌金融商务区二期0104地块：8/31高登供应链1.395亿成交。 
- 广州三宗宅地：8/28收金超118亿（华润80.56亿/珠实18.7亿/南沙开建19.07亿）。 
- 杭州临平乔司单元地块：8/27绿城4.03亿竞得、楼面9,705元/m²、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/m²、溢价38.8%。

- 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/m²、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/m²，9/17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/m²，9/29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/m²，9/29出让。


· 上海第九批次黄浦老西门地块：住宅起始楼面10.875万/m²（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78.43亿今日10时开拍：竞价周期1天

◎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于8月31日10时公开拍卖，起拍价78.43亿元、保证金4亿元、加价幅度500万元、竞价周期1天；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，此前已历经多次流拍

上海线上法拍历史最大单宗标的正式进入竞价。据阿里资产平台公告，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于8月31日10时公开拍卖，起拍价78.43亿元、保证金4亿元、加价幅度500万元、竞价周期1天。标的所属主体上海虹源盛世投资发展有限公司成立于2011年12月28日，最初由上海红星美凯龙、深圳盛世万象投资管理有限公司、沈阳首源投资管理有限公司共同出资设立，注册资本2亿元，2018年股东变更为恒大地产。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，此前已历经多轮流拍。从拍卖规则看，优先债权人可以凭有效债权抵扣部分成交价款，机构可单独或联合参与竞拍。截至发稿，该标的仍处于竞价周期内，最终成交结果尚待9月1日竞价结束后揭晓。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，国资平台、资产管理机构将是最主要的潜在竞买力量，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 台州天盛中心第四次拍卖：起拍价16.689亿

◎据台州本地媒体报道，台州椒江CBD地标「天盛中心」将进行第四次拍卖，起拍价降至16.689亿元；该超高层综合体此前已历经三轮降价流拍，是浙江本土商业地产高总价法拍的典型样本

浙江台州核心商业地标进入第四次法拍程序。据台州本地媒体报道，位于台州椒江CBD的地标性综合体「天盛中心」将进行第四次拍卖，起拍价降至16.689亿元。该超高层综合体此前已历经三轮降价流拍，反映了当前商业地产高总价资产在法拍市场的定价困境。本地市场人士分析，此类高价值商业资产的处置通常遵循「逐步降价、合规推进」的路径，以规避国有资产流失风险，而银行抵押物属性、产权清晰度与后续运营难度，则是接盘方重点考量的因素。台州天盛中心的处置进度，也折射出浙江各地商业地产存量出清的普遍现状——在「盘活存量」上升为国家战略的背景下，多次流拍资产的处置效率成为行业关注焦点，浙江依托成熟的线上拍卖生态与本土化服务能力，正通过分拆零售、价值包装与圈层招商等策略破解流拍困局。

5.3 杭州滨江工业厂房8445万成交：36次加价溢价43.9%

◎8月29日，杭州滨江区滨安路1186号一宗工业房地产在司法拍卖市场成交：工业用地面积15,834㎡、厂房建筑面积5,504.62㎡，起拍价5,870.2万元，经3人报名、36次加价以8,445.2万元成交，较起拍价高出2,575万元、成交价高于评估价8,386万元

核心地段稀缺工业资产在法拍市场受追捧。8月29日，杭州市司法拍卖市场迎来一宗抢手的工业房地产拍卖，位于杭州滨江区滨安路1186号的工厂被拍卖，因一起2,000万元的金融借款纠纷而上拍。该工厂工业用地面积15,834㎡、厂房建筑面积仅5,504.62㎡，主要为1栋一层厂房和4栋较小建筑，目前仍有人占用、未腾空闲置。拍卖起拍价5,870.2万元，吸引3人报名，经过36次加价后以8,445.2万元成交，成交价比起拍价高出2,575万元，且高于评估价8,386万元。该工厂位于杭州滨江区滨安路，距地铁6号线建业路站约500米，紧邻先锋大厦写字楼，周边有浙江大学医学院附属儿童医院（滨江院区）、杭州滨江宝龙城等配套，地段优势明显。若按建筑面积计算，成交单价高达约1.53万元/㎡，但考虑到23.7亩工业用地的土地使用权价值，其核心逻辑在于「地段+稀缺工业用地」的溢价，成为浙江工业资产法拍市场的一宗典型案例。

5.4 存量时代商业拍卖综述：江浙沪上半年大宗交易1212亿

◎据行业统计，2026年上半年全国商业地产大宗交易总额约1212亿元，法拍渠道贡献显著；商业类法拍清仓率仅15.6%，一线城市甲级写字楼平均空置率超21%、产业园区空置率突破25%，存量盘活已上升为国家战略

商业拍卖正站上存量资产盘活的核心舞台。2026年以来，中国房地产市场从增量扩张转向存量运营，「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》。据统计，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㎡；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21%、产业园区平均空置率突破25%。在此背景下，商业拍卖成为存量资产处置的重要通道，2026年上半年全国商业地产大宗交易总额约1212亿元，法拍渠道贡献显著。政策层面，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。浙江是商拍市场最活跃的区域之一，2026年1至4月全省法拍市场新增上拍拍品12,904套、同比增长73.9%，成交8,322套、清仓率45.7%、成交额124亿元，本土民营企业在商业资产处置中表现活跃。

5.5 其他在拍/待拍项目速览

- 上海恒大虹桥国际78.43亿8/31开拍：可售面积47.07万㎡、保证金4亿，竞价周期1天。🕒
- 台州天盛中心第四次拍卖16.689亿起拍：椒江CBD地标，历经三轮流拍。 
- 杭州滨江工业厂房8,445万成交：36次加价、溢价43.9%、高于评估价。 
- 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%。✅
- 上海闵行颛桥金盛家居二期：砂之船5.78亿竞得。✅

- 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。 
- 无锡新之城购物广场12.46亿起拍：评估价高达17.8亿。
- 南京河西金奥滨润汇商场3.94亿起拍：约评估5.63亿的「七折」，首拍无人出价流拍。
- 启东恒大海上城堡酒店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 ST美克(600337)：出售M.U.S.T. Holdings 60%股权及JC品牌美国资产

◎8月31日公告，ST美克全资子公司美克国际拟与「Jonathan Charles」品牌联合创始人Sowter先生签署《股权购买协议》，出售其持有的M.U.S.T. Holdings Limited 60%股权；同时出售「Jonathan Charles」品牌美国业务相关资产（含知识产权、存货、合同权益等），两项交易互为条件、同步交割

家居上市公司剥离境外高端品牌资产、聚焦主业。美克国际家居用品股份有限公司（600337.SH，证券简称ST美克）8月31日发布公告：为进一步优化资产结构、聚焦核心主业，公司全资子公司美克国际事业贸易有限责任公司（香港注册）拟与「Jonathan Charles」品牌联合创始人Jonathan Mark Sowter先生签署《股权购买协议》，出售其持有的M.U.S.T. Holdings Limited（BVI公司）46,113股股份（占已发行股份总数的60%）；同时，美克国际全资子公司Vivet Inc.（美国特拉华州）拟与Sowter先生指定的收购主体Heritage Furniture LLC签署《资产购买协议》，出售「Jonathan Charles」品牌美国业务相关资产（包括知识产权、存货、合同权益、许可证及业务数据等），并同步签署《终止契约》《董事辞任函》等配套文件。两项交易互为条件、同步交割。交易对价方面，出售标的公司60%股权的基础价值为736.5613万美元，最终对价扣减各项调整金额后确定；出售JC品牌美国业务相关资产的对价中，知识产权、合同权益、许可证等资产合计作价400万美元，存货按交割前实物盘点定价。本次交易不构成重大资产重组、亦不构成关联交易，无需股东会审议。

6.2 *ST广糖(000911)：筹划重大资产重组，剥离物流仓储与种业资产

◎8月29日公告，*ST广糖拟将持有的南宁云鸥物流股份有限公司99.90%股权及广西南糖种业有限公司100%股权，转让至广西广农供应链集团有限公司；本次交易采用现金方式、预计构成重大资产重组、构成关联交易，旨在清理「两非两资」、聚焦制糖核心主业

老牌糖企启动「保壳」式重大资产重组。广西农投糖业集团股份有限公司（000911.SZ，证券简称*ST广糖，前身为南宁糖业）8月29日发布公告：公司正在筹划重大资产重组暨关联交易，拟将持有的南宁云鸥物流股份有限公司99.90%股权及广西南糖种业有限公司100%股权，转让至广西广农供应链集团有限公司（供应链公司）。本次交易拟采用现金方式、不涉及发行股份，交易完成后公司将剥离物流仓储业务及甘蔗种苗种植与销售业务，更加聚焦制糖这一核心主业。由于交易对方供应链公司系*ST广糖控股股东广西农村投资集团有限公司的全资子公司，本次交易构成关联交易；根据初步测算，交易预计构成重大资产重组，但不会导致公司控股股东和实际控制人变更。这是*ST广糖落实国企改革深化提升行动、清理「两非两资」资产、优化国有资本布局的重要举措，被市场视为在被实施退市风险警示后打响的「保壳」第一枪。目前控股股东广西农村投资集团已出具原则性意见，交易尚处筹划阶段、价格待评估确定，公司股票按「审慎停牌、分阶段披露」原则不停牌。

6.3 *ST起步(603557)：控股子公司佛山鹏昌20%股权转让

◎8月31日公告，*ST起步控股子公司佛山市鹏昌企业管理有限公司20%股权由少数股东转让，交易对价522.7517万元，公司放弃优先受让权、持有佛山鹏昌80%股权比例不变

起步股份披露控股子公司少数股权转让事项。起步股份有限公司（603557.SH，证券简称*ST起步）8月31日发布公告，就控股子公司部分股权转让暨放弃优先受让权事项进行披露。本次交易为少数股东转让其持有的佛山市鹏昌企业管理有限公司20%股权，交易对价522.7517万元，较佛山鹏昌单体净资产对应的20%份额459.34万元存在适度溢价，已部分体现对外投资的潜在价值。定价参考佛山鹏昌2026年6月30日经审计的单体净资产2,296.69万元，并参考银信资产评估有限公司此前出具的评估报告（基准日2025年7月31日）。鉴于转让标的为20%无控制权少数股权、流动性较弱，交易双方经市场化协商确定最终价格，不存在法定强制评估情形，定价公允。公司放弃优先受让权是基于长期发展战略和实际经营情况的整体考虑，交易完成后公司持有佛山鹏昌80%股权比例不变、仍为合并报表范围内的控股子公司。

6.4 其他上市公司资产公告速览

· ST美克(600337)：出售M.U.S.T. Holdings 60%股权及JC品牌美国资产，两项交易同步交割。



· *ST广糖(000911)：拟转让南宁云鸥物流99.9%股权及南糖种业100%股权，构成重大资产重组。 

· *ST起步(603557)：控股子公司佛山鹏昌20%股权转让522.75万元、放弃优先受让权。 

· ST易购(002024)：拟出售子公司宁祺达100%股权。 

- ST华扬(603825): 拟以467万元现金收购天下商帮持有的湖南光奕49%股权 (收购后持股100%) 。 
- *ST高科(600730): 拟以现金增资及收购方式取得中瑞浩航100%股权。 
- *ST集友(603429): 转让全资子公司安徽集友纸业包装100%股权、已收全部股权转让款。 
- 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。 
- 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。 
- 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。 
- 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。 
- 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%) 。 
- 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。 

— 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