

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年9月1日 | 星期二 | 第158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 「8·28」楼市一揽子新政：现房销售制度落地、房贷最长延至40年 ⚡
- 1.2 上海外滩两套超甲级写字楼整层成交：单价近15万/m²创五年全国纪录 NEW
- 1.3 新政后杭州首拍：央企中交底价拿下临平东湖新城宅地 NEW
- 1.4 前8月百强房企销售总额约2.02万亿：降幅较前7月扩大0.3个百分点 NEW

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 杭州萧山「钱湾智谷」：1.0容积率低密独栋办公集群 NEW
- 2.2 杭州余杭「浙大总部园」：杭州西站上盖独栋+标办 NEW
- 2.3 上海徐汇「龙华万科中心」：龙华站上盖4栋写字楼出售 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 西安高科产业园REITs获证监会注册批复：西北首单产业园REIT NEW
- 3.2 本周REITs供给速览：19只在审、3只已获批待上市 NEW
- 3.3 二级市场承压：中证REITs全收益指数8/18刷新年内低点 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 杭州东湖新城地块：新政后首拍，中交底价2.86亿竞得 ⚡ NEW
- 4.2 宁波中河宅地：宁麓置地溢价13.4%竞得、板块首宗四代宅 NEW
- 4.3 义乌北苑地块：中海宏洋9.05亿竞得、溢价6.47% NEW
- 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78.43亿今日竞价结束：隐形成本破81亿 ⌚
- 5.2 上海沪东金融大厦办公楼：82次延时竞价1.46亿成交 NEW
- 5.3 浙江存量盘活探索：多次流拍资产的价值重估路径 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 珠海中富(000659)：筹划重大资产出售，拟转让杭州中富容器100%股权 NEW
- 6.2 香山股份：筹划发行股份及支付现金收购武珞智慧100%股份 NEW
- 6.3 紫荆国际金融(8340.HK)：1港元出售一间附属公司 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 「8·28」楼市一揽子新政：现房销售制度落地、房贷最长延至40年



◎8月28日，住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》，明确新出让土地项目优先现房销售、预售须主体结构封顶、购房资金全部纳入监管账户；同日央行、金融监管总局发文将个人住房贷款期限上限由30年延长至40年，开发贷款实行「主办银行制」

房地产发展新模式的核心「制度拼图」于8月28日集中落地。当日，住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3号），围绕完善商品住房销售制度作出系统部署：一是推行现房销售，明确通知施行之日起，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项目，优先选择现房销售，实现「所见即所得」，从根本上防范交付风险；二是抬高预售门槛，商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，具体条件由各地确定；三是强化资金监管，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，项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后解除监管。同日，中国人民银行、金融监管总局联合印发《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上限由30年延长至40年，明确开发贷款实行「主办银行制」——预售项目贷款期限最长不超过5年、现房销售项目最长不超过7年，并延后个人住房贷款发放时点（现房销售项目备案后发放、预售项目竣工备案后发放），确保购房人「能拿房、再还贷」。证监会同步发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》。业内普遍认为，这一揽子新政并非短期刺激，而是着眼于「构建房地产发展模式」的基础性制度重构，信号意义大于即期宽松效果。

1.2 上海外滩两套超甲级写字楼整层成交：单价近15万/㎡创五年全国纪录



◎据市场消息，上海外滩核心区近期两套超甲级写字楼整层由国内两家头部实业企业以数亿元全款购入，成交单价逼近15万元/㎡，一举刷新近五年全国甲级写字楼大宗交易单价纪录；物业位于外滩百年万国建筑核心带、整层建面超2,000㎡、享270°环幕江景

核心地标资产进入价值重估期。据市场消息，上海外滩核心区近期两套超甲级写字楼整层完成成交，由国内两家头部实业企业以数亿元全款购入，成交单价逼近15万元/㎡，刷新近五年全国甲级写字楼大宗交易单价纪录。本次成交物业坐落于外滩百年万国建筑核心带，占据黄浦江无遮挡一线滨江区位，整层建筑面积超2,000㎡，拥有270°环幕江景视野，可同时俯瞰外滩历史建筑群、陆家嘴金融城与北外滩摩天集群。分析人士指出，外滩核心区已无新增建设用地，

片区内绝大多数甲级写字楼长期「只租不售」，十年间能够对外流通的滨江整层办公物业屈指可数，此次成交印证了「稀缺是核心资产永恒定价权」的逻辑——在低利率时代，只有城市不可再生的核心地标不动产，才能真正抵御通胀、穿越经济周期，成为企业财富的「压舱石」。两家实业买家历时一年遍览核心商圈，先后放弃陆家嘴、南京西路多个标的，最终锁定外滩高区江景整层。业内人士提醒，核心资产正由「买家选资产」转向「资产选买家」，整层之后，外滩沿江一线独栋物业已成为头部实业财团、家族办公室密集围猎的下一目标。

1.3 新政后杭州首拍：央企中交底价拿下临平东湖新城宅地

◎9月1日，杭州迎来「8·28」新政后首场土拍：临平区东湖新城单元LP111604-07地块仅1轮报价，由央企中交地产以底价28,623万元竞得、成交楼面价7,350元/㎡、溢价率0；地块容积率1.5、建面38,941.5㎡，紧邻地铁9号线五洲路站

新政靴子落地，土地市场率先「变温」。9月1日，距离「8·28」现房销售、房贷40年新政仅隔4天，杭州迎来新政后首场土拍，一宗位于临平区东湖新城地铁9号线五洲路站旁宅地出让。该地块东湖新城单元LP111604-07，南面紧邻秋石高架路和临平大道，西侧为荷禹路，距地铁9号线五洲路站约500米，周边星玖城、栢悦中心、万宝城等商业综合体环绕。地块容积率1.5、建筑面积38,941.5㎡、规划建筑高度不高于36米。地块在8月22日已有1轮出价（彼时尚未出新政），最终仅这1轮报价便由中交地产以底价28,623万元竞得，成交楼面价7,350元/㎡、溢价率0。形成鲜明对比的是，地块北面一路之隔的汇华·雲润宸庐，在2025年2月出让时曾吸引9家房企参拍、经35轮竞价拍出65.11%溢价率。有开发商人士直言「新政之后拿地逻辑变了，现在主要还是等杭州怎么落地」，市场观望情绪浓厚。业内认为，在杭州具体细则尚未出台前，房企对预售节奏、资金回款等环节的重新测算，将阶段性抑制参拍热度。

1.4 前8月百强房企销售总额约2.02万亿：降幅较前7月扩大0.3个百分点



◎中指研究院监测显示，2026年1至8月100家房企销售总额20,175.9亿元、同比降幅较1至7月扩大0.3个百分点；千亿元级房企5家、与上年同期持平，百亿元级房企40家、较上年同期减少13家

楼市淡季行情下销售降幅略有扩大。中指研究院监测显示，2026年1至8月，100家房企销售总额20,175.9亿元，同比降幅较1至7月扩大0.3个百分点；楼市仍处淡季行情，仅核心城市在优质项目入市带动下市场仍有支撑。从企业梯队看，1至8月千亿元级房企5家、与上年同期持平，百亿元级房企40家、较上年同期减少13家，行业集中度与央国企化延续，头部房企市占与销售韧性优势凸显、回款质量更受关注。与此同时，中指院数据显示，2026年1至7月全国355城法拍市场累计挂拍房源53.9万套、同比增长23.7%，成交12.3万套、同比增长31.4%，其中法拍住宅成交8.9万套、同比增加42.7%——在「现房销售+存量盘活」的大背景下，存量资产流通规模持续扩容，为大宗交易与法拍市场提供了源源不断的折价标的。

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 杭州萧山「钱湾智谷」：1.0容积率低密独栋办公集群

◎杭州萧山区科技城，传化·钱湾智谷，主城区罕见1.0容积率低密独栋办公项目，35栋纯独栋集群、建面约1,300-3,900㎡，目前仅余4栋稀缺房源（1,300/2,500/3,200/3,900㎡各1栋）、总价4,500万-1.86亿元不等

萧山科技城的低密滨水独栋办公地标。传化·钱湾智谷位于杭州萧山区科技城，是杭州主城区内罕见的1.0容积率低密独栋办公项目，集绝版土地指标、生态办公环境、国际化配套与高效交通网络于一身。项目为35栋纯独栋办公集群，建筑面积约1,300-3,900㎡，独栋4层、层高4.45-4.15米；据官方售楼处最新公示，目前项目仅余4栋稀缺房源（1,300㎡、2,500㎡、3,200㎡、3,900㎡各1栋），总价4,500万至1.86亿元不等，开发商为杭州传化科技城有限公司，园区配套希尔顿酒店、共享办公及商务餐厅、咖啡、便利店等。项目赠送车位13-45个，适合作为企业总部、研发基地或展示中心，凭借低密独栋的稀缺属性与滨水生态办公体验，成为萧山科技城板块总部型企业的重点考察标的。

- 位置：杭州萧山区科技城，1.0容积率低密滨水独栋办公。
- 产品：35栋独栋集群、建面1,300-3,900㎡，仅余4栋。
- 价格：总价4,500万-1.86亿元，赠车位13-45个。

2.2 杭州余杭「浙大总部园」：杭州西站上盖独栋+标办

◎杭州余杭区未来科技城×云城双核、地铁3号线直连杭州西站，浙江大学校友企业总部经济园（浙大总部园）：稀缺小独栋1,274-1,700㎡、均价2.8万/㎡，标办C5号楼1,100㎡半层起、整层2,200㎡、均价2万/㎡起，另有B1整栋约11,300㎡

未来科技城双核的产学研总部经济载体。浙大总部园（浙江大学校友企业总部经济园）位于杭州余杭区未来科技城×云城双核，地铁3号线直连杭州西站、出站即达，定位浙大科研成果转化首选地，周边央国企、上市公司云集。项目为独栋+标办实景现房发售：稀缺小独栋1,274-1,700㎡、均价2.8万/㎡、地下室另有赠送；标办C5号楼1,100㎡半层起售、整层2,200㎡、均价2万/㎡起，另有300㎡小户型；大户型B1整栋/半栋约11,300㎡、适合总部型企业。项目全景玻璃幕墙、临河视野，楼下即浙大食堂、美食广场及20余家商业配套，A区南都物业、B/C区绿城物业。作为杭州西站上盖的产学研一体化园区，其圈层含金量与交通禀赋受到科创企业、校友企业的重点关注。

- 位置：杭州余杭区未来科技城×云城双核，地铁3号线直连杭州西站。
- 产品：小独栋1,274-1,700㎡、标办1,100㎡半层起、B1整栋约11,300㎡。

- 价格：独栋均价2.8万/㎡、标办均价2万/㎡起，实景现房。

2.3 上海徐汇「龙华万科中心」：龙华站上盖4栋写字楼出售

◎上海徐汇区龙华路/龙华西路、地铁龙华站正上盖，龙华万科中心总建面24.6万㎡，出售楼栋4栋（T2-T5）、合计出售面积40,092.21㎡，其中T2约13,500㎡、T3约10,500㎡、T4约9,200㎡、T5约9,000㎡，9层、整层层高4.2米

徐汇滨江辐射区的TOD上盖大宗写字楼。龙华万科中心位于上海徐汇区龙华路/龙华西路、地铁龙华站正上盖，总建筑面积24.6万㎡。项目出售楼栋为4栋（T2、T3、T4、T5），合计出售面积40,092.21㎡，其中T2约13,500㎡、T3约10,500㎡、T4约9,200㎡、T5约9,000㎡；建筑楼层9层、整层层高4.2米（净高3米），交易方式为资产交易。项目依托龙华站TOD枢纽的交通禀赋与徐汇核心商圈的商务氛围，适合整栋总部型企业或机构投资者配置。值得注意的是，徐汇作为上海核心城区，写字楼供应稀缺，此类地铁上盖、可整栋交易的标的在市场上较为抢手，需关注其产权清晰度与楼宇出租现状。

- 位置：上海徐汇区龙华路/龙华西路，地铁龙华站正上盖。
- 产品：出售4栋（T2-T5）合计40,092.21㎡，9层、层高4.2米。
- 方式：资产交易，整栋总部型企业或机构投资者配置。

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。

2.5 近期已成交/待成交项目速览

- 上海外滩两套超甲级写字楼整层：单价近15万/㎡成交，创五年全国纪录。 
- 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。✅
- 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）。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 西安高科产业园REITs获证监会注册批复：西北首单产业园REIT NEW

◎8月18日，以西安高新区软件新城园区基础设施为底层资产的西安高科产业园REITs获中国证监会准予注册批复，总估值13亿元、拟募集资金13亿元，成为产业园区领域西北地区第一单；拟发行资产涉及楼宇13栋、建筑面积合计32.5万m²，园区整体出租率保持86%以上

产业园REITs在西北地区实现「零的突破」。据陕西省发展改革委消息，8月18日，以西安高新区软件新城园区基础设施为底层资产的西安高科产业园REITs获中国证监会准予注册批复，将于9月上市发行，成为产业园区领域西北地区第一单。该项目于2022年4月发起，2025年9月获国家发展改革委正式推荐，2026年7月通过深圳交易所审核，总估值13亿元；园区入驻企业以软件研发、信息技术服务类企业为主，整体出租率保持在86%以上。本次拟发行资产涉及楼宇13栋、建筑面积合计32.5万m²，拟募集资金13亿元，净回收资金约4.14亿元、将全部用于高新三期项目建设。这也是平安基金管理的「平安西安高科产业园REIT」——本周已获证监会注册批复的3只待上市产品之一。业内人士认为，产业园REITs从东部沿海向西北腹地拓展，意味着REITs底层资产的地域版图正在加速扩容。

3.2 本周REITs供给速览：19只在审、3只已获批待上市 NEW

◎据机构统计，截至8月28日交易所审核通道内共有19只基础设施REITs、合计拟募集约482亿元；已获批待上市3只（国泰海通中国建筑租赁住房、博时山东铁投路桥、平安西安高科产业园）、合计拟募37.74亿元；山证晋中公投瑞阳供热REIT于9月1日启动询价、拟募10.70亿元

公募REITs供给「蓄水池」持续蓄水。据机构统计，基础设施REITs方面，截至2026年8月28日，交易所审核通道内共有19只、合计拟募集约482亿元；其中已获批项目3只，分别为国泰海通中国建筑租赁住房REIT、博时山东铁投路桥REIT、平安西安高科产业园REIT，合计拟募集约37.74亿元；4只项目已答复交易所意见（拟募52.08亿元）、9只已收到反馈意见（拟募344.76亿元）；本周新受理1只，为嘉实陶邑消费REIT（底层资产为江西省景德镇市陶溪川首

期项目)。发行节奏上,山证晋中公投瑞阳供热REIT将于9月1日启动询价、拟募集10.70亿元。商业不动产REITs方面,截至8月28日市场累计申报26只、拟募集规模超885亿元;本周新受理1只(中金中国绿发商业REIT),底层资产为济南贵和购物中心和洲际酒店、上海艾迪逊酒店,拟募集规模29.2亿元。国家发改委项目信息系统显示,约14个项目已推荐至证监会、尚未启动申报,合计规模约277.12亿元,本周新增1单推荐项目为安徽省信义能源新能源项目。

3.3 二级市场承压: 中证REITs全收益指数8/18刷新年内低点

◎8月18日,中证公募REITs全收益指数盘中下探925.23点、刷新年内低点;在审批端密集发放批文(8月17-18日两天5只获批)的同时,二级市场持续探底,供给扩容与估值承压并存

审批端「踩油门」与二级市场「探底」并行的耐人寻味画面。8月17日至18日,两天内有5只公募REITs在证监会官网挂出「准予注册」批复(华泰紫金华住安住商业REIT、博时山东铁投路桥REIT、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),将今年以来的获批总数推升至20只(不含扩募)。然而就在8月18日3只产品集中亮相当天,中证公募REITs全收益指数盘中下探925.23点、刷新年内低点。截至8月30日,今年20只获批产品中正式上市10只、合计发行规模353亿元。分析人士指出,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」,但供给扩容的同时二级市场估值持续承压,REITs「以量换价」的阶段性特征值得投资者关注。

3.4 本周REITs审核与发行速览

- 西安高科产业园REITs获证监会注册批复(8/18): 西北首单产业园REIT、总估值13亿、拟9月上市。 
- 交易所审核通道19只、拟募约482亿;已获批待上市3只(中国建筑租赁住房/山东铁投路桥/西安高科) 合计37.74亿。 
- 山证晋中公投瑞阳供热REIT 9/1询价(山西首单、拟募10.7亿)。 
- 发改委新增推荐: 安徽信义能源新能源项目。 
- 商业不动产REITs累计申报26只、拟募超885亿;新受理中金中国绿发商业REIT(拟募29.2亿)。 
- 中证REITs全收益指数8/18下探925.23点、刷新年内低点。 
- 沪深交易所公募REITs达88单、总市值超2300亿、10只完成扩募。 
- 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 杭州东湖新城地块：新政后首拍，中交底价2.86亿竞得

◎9月1日，杭州「8·28」新政后首场土拍：临平区东湖新城单元LP111604-07地块仅1轮报价，由中交地产以底价28,623万元竞得、成交楼面价7,350元/㎡、溢价率0；地块容积率1.5、建面38,941.5㎡，紧邻地铁9号线五洲路站

新政后杭州土地市场率先「变温」。9月1日，距离「8·28」现房销售、房贷40年新政仅隔4天，杭州迎来新政后首场土拍，临平区东湖新城地铁9号线五洲路站旁宅地出让。地块容积率1.5、建筑面积38,941.5㎡、规划建筑高度不高于36米、住宅建筑不低于21米。该地块8月22日已有1轮出价，最终仅这1轮报价便由央企中交地产以底价28,623万元竞得，成交楼面价7,350元/㎡、溢价率0。对比鲜明的是，地块北面一路之隔的汇华·雲润宸庐2025年2月出让时曾吸引9家房企参拍、经35轮竞价拍出65.11%溢价率。有开发商人士直言「新政之后拿地逻辑变了，现在主要还是等杭州怎么落地」。据浙报传媒地产研究院统计，8月杭州市区成交5宗地块、总建面12.4万㎡、成交金额6.8亿元，其中涉宅地2宗、成交金额5.5亿元；9月杭州市区预计4宗涉宅地出让，位于东湖新城、华丰、萧山市北、双桥板块，起始总价39.6亿元。

4.2 宁波中河宅地：宁麓置地溢价13.4%竞得、板块首宗四代宅

◎8月31日，宁波鄞州区ZCN-02-07-023地块（甬储出2026-031号）经26轮竞价，由宁波城投旗下宁麓置地以105,776.4万元竞得、成交楼面价17,017元/㎡、溢价率13.4%；地块出让面积34,533㎡、容积率1.8、建面62,159.4㎡，为中河板块首宗可打造100%四代宅的宅地

宁波主城核心区优质宅地延续热度。8月31日，宁波鄞州区中河板块ZCN-02-07-023地块完成出让，出让面积34,533㎡、容积率1.8、建筑面积62,159.4㎡、建筑高度27(不含)-60米。根据规划条件，地块为高品质住区试点地块，实施空中绿化平台计容建面≤62,159.4㎡且>31,079.7㎡，即地块可打造100%的四代宅住宅项目。中河板块自2024年6月28日玖曜项目地块（宁波轨交与江山万里联合以28,600元/㎡竞得）后宅地供应断档，迄今尚无四代宅项目入市，此次成交地块正是中河板块首宗四代宅用地，且板块内新房库存日渐见底。最终地块经26轮竞价，由宁波城投旗下宁麓置地以105,776.4万元总价竞得、楼面价17,017元/㎡、溢价率13.4%。据浙报传媒地产研究院统计，8月宁波大市成交11宗经营性用地、成交金额23.1亿元，其中涉宅地5宗、成交金额21.9亿元、环比上涨71.4%，国央企在核心区强势领跑。

4.3 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经12轮竞价，由义乌海创（中海宏洋）以总价9.05亿元竞得、折合楼面价17,090元/㎡、溢价率6.47%；地块出让面积44,237.34㎡、容积率约1.2、可打造抬板四代宅

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，地块出让面积44,237.34㎡、容积率约1.2、计容建面约52,956.09㎡、建筑限高50米。根据规划条件，地块住宅建筑形式为高层和低多层，裙房为商业和配套用房，高层住宅允许建设空中花园阳台和公共共享平台，即地块可打造抬板四代宅项目。地块紧邻绣湖市中心，可享受绣湖公园、义乌天地、义乌之心、绣湖中学等城市核心配套，周边湖畔名邸、秀湖荷院、江山云晓、凤栖逸庐等高端住区林立。最终地块经12轮竞价，由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/㎡、溢价率6.47%。这也是新政后浙江宅地（宁波中河、义乌北苑）双双溢价落槌的一部分，反映浙江核心县市优质宅地的市场韧性。

4.4 浙江及上海土拍日历与速览

- 杭州临平东湖新城地块：9/1中交底价2.86亿竞得、楼面7,350元/㎡、溢价0。 
- 宁波鄞州中河地块：8/31宁麓置地10.58亿竞得、楼面17,017元/㎡、溢价13.4%。 
- 金华义乌北苑地块：8/31中海宏洋9.05亿竞得、楼面17,090元/㎡、溢价6.47%。 
- 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%。 
- 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%。 
- 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78.43亿今日竞价结束：隐形成本破81亿

◎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时开拍、竞价周期1天、9月1日10时结束；起拍价78.43亿元、保证金4亿元、加价幅度500万元，可售总面积47.07万㎡；截至8月31日开拍时平台显示0人报名、0次出价、18,802次围观

上海线上法拍历史最大单宗标的进入竞价收官。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、竞价周期1天、至9月1日10时结束。标的起拍价=评估价=78.43亿元，保证金4亿元、加价幅度500万元；项目由上海虹源盛世投资发展有限公司破产管理人处置、上海市第三中级人民法院监督，两宗商服用地合计9.21万㎡，A区8栋（已取得预售许可）+B区5栋（尚未取得预售许可），可售总面积约47.07万㎡，A区已有369套房源完成网签备案。截至8月31日开拍时，平台显示18,802次围观、396人提醒、0人报名、0次出价。市场分析认为，该标的之所以「无人敢接」，症结在于总价+隐性包袱：4亿保证金+78.43亿起拍价+约3亿元补缴土地出让金，叠加续建、清场、欠费、网签注销等成本，实际入场门槛超81亿元；若按可售面积折合单价约1.67万/㎡，看似仅为周边商办3-5万/㎡行情的「半价」，但加上债务梳理与续建投入，行业估算跑通项目总投资投入大概率破百亿。如此大体量、高总价在建工程，潜在买家范围极为有限，国资平台、资产管理机构将是主要潜在竞买力量。

5.2 上海沪东金融大厦办公楼：82次延时竞价1.46亿成交

◎据拍卖平台案例，上海沪东金融大厦办公楼经82次延时竞价以1.46亿元成交；同城杨浦区133世界广场108.9㎡商办以超低起拍价吸引19方报名、经43次延时竞价以471万元成交

「低价起拍+流量运营」策略在商办法拍中持续奏效。据行业处置案例，上海沪东金融大厦办公楼经82次延时竞价以1.46亿元成交，是核心城市商办资产通过精准定价与流量运营实现价值释放的又一例证。同城上海杨浦区133世界广场一处108.9㎡商办物业，在商办市场承压背景下以超低起拍价制造「捡漏预期」，吸引19方报名、超1.3万人次围观，经历43次延时竞价以471万元成交。这类案例的共同特征是：资产本身并非「不愁卖」，但通过起拍定价与流量曝光将「捡漏预期」转化为竞价热度，最终实现超出预期的成交价格。业内人士指出，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；而在更广袤的三四线市场，商业类法拍清仓率持续低迷，存量盘活的专业能力能否跨越区域梯度仍是未解之题。

5.3 浙江存量盘活探索：多次流拍资产的价值重估路径

◎2026年以来，浙江依托成熟的线上拍卖生态，在破解商业综合体、停工项目多次流拍困局方面积累实战经验：绍兴诸暨逸乐城破产商业综合体经「分拆零售+价值包装+圈层招商」实现整体大宗资产150次延时竞价7,509万元成交，首批商业用房溢价率最高达32.18%

从「无人问津」到「多批次高溢价」的浙江样本。2026年以来，随着房地产行业从增量开发向存量运营转型，大量商业综合体、停工项目及低效物业面临处置难题。浙江依托成熟的线上拍卖生态与本土化服务能力，在破解流拍困局方面积累了实战经验。位于绍兴诸暨的逸乐城破产商业综合体总建面约8万㎡，此前长期闲置、历经多次流拍，专业机构介入后采取「分拆零售、价值包装与圈层招商」相结合策略，首批商业用房溢价率最高达32.18%、后续批次最高

突破175.56%，整体大宗资产经过150次延时竞价以7,509万元成交，实现从长期流拍到商户入驻、商圈复苏的实质性恢复。高端住宅方面，诸暨绿城玫瑰园一栋855.13㎡精装修独栋别墅（评估价4,008万元）以七折2,800万元起拍，吸引3方报名、5,944人次围观，以2,801万元成交；杭州市西湖区篁外山庄一套312.97㎡排屋吸引17方报名、近2.2万人次围观，经114次延时竞价以859万元成交。杭州上城区西湖时代广场两套合计1,053.58㎡商业大平层经289次延时竞价以5,581万元成交。中指院数据显示，2026年1至7月全国355城法拍市场累计挂拍53.9万套、同比增长23.7%，成交12.3万套、同比增长31.4%，浙江是商拍市场最活跃的区域之一。

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开拍：可售47.07万㎡、保证金4亿，竞价周期1天、9/1结束。



· 上海沪东金融大厦办公楼：82次延时竞价1.46亿成交。

· 上海杨浦133世界广场商办：43次延时竞价471万成交。

· 绍兴诸暨逸乐城破产综合体：150次延时竞价7,509万成交、多批次高溢价。

· 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。

· 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 珠海中富(000659)：筹划重大资产出售，拟转让杭州中富容器100%股权

◎8月31日公告，珠海中富拟向苏州可得制冷科技有限公司转让全资子公司杭州中富容器有限公司100%股权，经初步测算预计构成重大资产出售；本次交易全部以现金方式支付、不涉及发行股份，交易完成后杭州中富将不再纳入公司合并报表

包装龙头企业剥离杭州子公司、聚焦主业。珠海中富实业股份有限公司（000659.SZ）8月31日发布《关于筹划重大资产出售的提示性公告》：公司拟向苏州可得制冷科技有限公司转让全资子公司杭州中富容器有限公司100%股权。根据《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定并经初步测算，本次交易预计构成重大资产出售；交易全部以现金方式支付对价、不涉及发行股份，不会导致公司控股股东和实际控制人发生变更。交易完成后，公司将不再持有杭州中富股权，杭州中富将不再纳入公司合并报表范围。公告同时披露，本次交易与前期南宁诚意股权交易应合并计算相应数额，合并后本次交易仍构成重大资产出售。公司表示，本次交易有利于盘活资产、优化资产结构、降低负债和财务成本，不影响正常经营。目前交易尚处筹划阶段、价格待评估确定，公司股票不停牌、将分阶段披露进展。珠海中富是国内知名的PET饮料包装龙头企业，本次剥离杭州子公司是其清理低效资产、收缩产能布局的重要一步。

6.2 香山股份：筹划发行股份及支付现金收购武珞智慧100%股份

◎8月31日公告，香山股份正在筹划以发行股份及支付现金方式购买资产并募集配套资金，标的为浙江武珞智慧城市技术有限公司100%股份，预计不构成重大资产重组；公司股票自9月1日开市起停牌

智慧城市赛道再添并购案例。香山股份（002870.SZ）8月31日晚间公告，公司正在筹划以发行股份及支付现金方式购买资产并募集配套资金事项，交易标的为浙江武珞智慧城市技术有限公司100%股份。本次交易预计不构成重大资产重组，公司股票自2026年9月1日开市起停牌。武珞智慧注册于浙江、主营智慧城市相关技术，与香山股份现有业务形成延伸。香山股份此前以衡器、健康运动信息产品为主业，近年持续向智能硬件、智慧物联方向转型，本次收购被视为其切入智慧城市赛道、拓展第二增长曲线的重要布局。由于交易尚处筹划阶段，具体交易方案与定价仍需进一步论证，公司将在停牌期间推进相关工作并按规定及时披露。

6.3 紫荆国际金融(8340.HK)：1港元出售一间附属公司

◎8月31日公告，紫荆国际金融控股全资附属公司通意环球拟以1港元向独立第三方出售一间附属公司全部已发行股份，代价参考目标公司未经审核负债净值厘定，构成须予披露交易

港股壳资源类交易的典型处置。紫荆国际金融控股有限公司（8340.HK）8月31日发布公告，公司全资附属公司通意环球有限公司（作为卖方）与买方刘俊廷先生（独立第三方）订立协议，出售目标公司全部已发行股份，代价为1港元，代价参考目标公司于8月31日的未经审核负债净值厘定。目标公司为紫荆国际金融的间接全资附属公司，出售完成后不再纳入合并范围。由于交易根据GEM上市规则第19.07条适用百分比率超过5%但低于25%，构成须予披露交易，须遵守申报及公告规定，但获豁免通函及股东批准。紫荆国际金融主要从事企业融资相关服务、证券咨询及资产管理、汽车租赁、网络游戏及保险中介业务，本次1港元出售亏损附属公司，是港股市场剥离亏损资产、清理壳公司的常见操作。

6.4 其他上市公司资产公告速览

- 珠海中富(000659): 筹划重大资产出售, 拟转让杭州中富容器100%股权。 
- 香山股份(002870): 筹划发行股份及支付现金收购浙江武珞智慧100%股份、9/1停牌。 
- 紫荆国际金融(8340.HK): 1港元出售一间附属公司。 
- 国际复材: 拟定增募资不超50亿元, 用于高性能基材等项目。 
- *ST西旅: 终止2025年度定增并撤回申请文件。 
- ST美克(600337): 出售M.U.S.T. Holdings 60%股权及JC品牌美国资产。 
- *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。 
- 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。 
- 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。 
- 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)。 

— 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