

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年9月2日 | 星期三 | 第159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 陈天桥家族2.2亿七折抄底上海陕西南路宓亚酒店 
- 1.2 上海恒大虹桥国际78.43亿起拍流拍，二拍降至62.74亿 
- 1.3 「8·28」新政后上海首拍平稳落地：中海150.19亿拿下真如之心  
- 1.4 上海上半年大宗交易51宗、总额270亿元同比上升20% 

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「港务大楼」：2.6万㎡独栋园区整体空置待售 
- 2.2 杭州萧山「钱湾智谷」：1.0容积率低密独栋办公集群
- 2.3 杭州余杭「浙大总部园」：杭州西站上盖独栋+标办
- 2.4 上海徐汇「龙华万科中心」：龙华站上盖4栋写字楼出售
- 2.5 上海整栋写字楼在售信息汇总
- 2.6 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 
- 3.2 山证晋中公投瑞阳供热REIT获批：山西首单、9月1日启动询价 
- 3.3 创金合信北京国资REIT本周四深交所上市：底层写字楼、分派率4.3% 
- 3.4 本周REITs供给与二级市场速览

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

- 4.1 上海第八批次土拍收官：中海150.19亿真如之心、泗泾溢价16.41%  
- 4.2 杭州新政后首拍：中交底价2.86亿竞得临平东湖新城宅地 
- 4.3 绍兴嵊州挂牌2宗低密宅地：总起价4.54亿元 
- 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78.43亿流拍：二拍降至62.74亿、9月16日开拍  
- 5.2 宁波和义1844商业广场二拍1亿成交 
- 5.3 江浙沪商业拍卖市场活跃：无锡新之城12.46亿起拍 
- 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 贵州燃气(600903)：拟发行股份购买贵州页岩气100%股权、作价11.64亿 
- 6.2 海南矿业(601969)：购买丰瑞氟业69.90%股权、作价调减至13.43亿 

6.3 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

6.4 香山股份(002870)：筹划收购浙江武珞智慧100%股份、9月1日停牌

6.5 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 陈天桥家族2.2亿七折抄底上海陕西南路宓亚酒店

◎据市场消息，盛大集团创始人陈天桥家族以约2.2亿元完成对上海黄浦区陕西南路233号「宓亚酒店」整栋物业的股权收购，较此前约3.12亿元挂牌价折让近三成、折合单价约5.64万元/㎡；物业为11层熨斗形建筑、总建面约3,901㎡、规划80间客房，卖方为物流地产巨头普洛斯旗下基金

稀缺风貌区独栋资产再现「折价捡漏」成交。据市场消息，前中国首富、盛大集团创始人陈天桥家族近日完成对上海黄浦区陕西南路233号「宓亚酒店」整栋物业的收购，交易采用项目公司股权收购方式，成交价约2.2亿元，较此前市场报价约3.12亿元折让约29%，折合单价约5.64万元/㎡。该物业是一栋11层熨斗形建筑，因形似不远处的武康大楼而被业内称为「小武康」，总建筑面积约3,901㎡，其中1至3层商业约977㎡、4至11层办公约2,924㎡，共规划80间客房并配套底层商业。项目持有主体为上海通疆企业管理有限公司，原股东为普洛斯旗下基金GLP Capital Investment 9 (HK) Limited，现已由陈天桥家族的Shanda Group Limited 100%持股。物业地处衡山路—复兴路历史文化风貌区核心，陕西南路站为1号线、10号线、12号线三线换乘枢纽，往上可达南京西路、人民广场，往下直通徐家汇。分析人士指出，该片区为上海保护规模最大的风貌区、严控开发、无新增土地，留存的独栋老建筑是不可复制的城市绝版硬资产；在商办物业估值整体承压的背景下，此类核心地段存量物业仍能以「七折底价+全款」完成交易，印证了头部资本对一线城市核心风貌区资产的长期价值判断。

1.2 上海恒大虹桥国际78.43亿起拍流拍，二拍降至62.74亿

◎9月1日，位于上海虹桥商务区核心的「恒大虹桥国际」项目土地使用权及在建工程以78.43亿元起拍，最终0人报名、0次出价宣告流拍；标的起拍价与评估价持平、无折让，买受人另需补缴约3亿元土地出让金，实际资金门槛超81亿元；流拍后二拍已挂出、起拍价降至62.74亿元、9月16日10时开拍

国内单宗起拍价最高的地产法拍标的「无人接盘」。9月1日，备受关注的上海「恒大虹桥国际」项目土地使用权及在建工程拍卖宣告流拍。该项目位于上海闵行区申长路979号、地处虹桥商务区核心区域，为上海体量最大的商业综合体之一，项目总占地面积9.21万㎡、总建筑面积59.88万㎡，涵盖13栋商住办综合楼，分为A、B两区：A区共8幢楼、总面积约14.2万㎡、已于2018年取得预售许可证，另有约2,337.4㎡开发商自持及约12.7万㎡配套地下室；B区共5幢楼、总面积约12.1万㎡、尚未办理预售证，配套下沉式广场约7.7万㎡。标的起拍价78.43亿元（与评估价持平、无折让）、保证金4亿元、加价幅度500万元。竞买公告同时提示，因项目停工多年存在工程资料缺失，买受人需自行承担加固、维修甚至拆除重建等风险费用，且因

地下商业开发需补缴土地出让金约3亿元。叠加0.5%软件服务费（近4,000万元）与续建投入，实际资金门槛超81亿元，最终至拍卖结束0人报名、0次出价、20,505次围观、405人设置提醒。流拍后，拍卖平台已挂出二拍链接，起拍价降至62.74亿元、较首拍直降15.66亿元，9月16日10时开拍。业内认为，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。

1.3 「8·28」新政后上海首拍平稳落地：中海150.19亿拿下真如之心



◎8月31日，「8·28」房地产新政后上海首场土拍收官：普陀区真如副中心「真如之心」商住办组合地块由中海以底价150.19亿元竞得、成交综合楼面价37,835元/㎡；松江泗泾低密宅地经29轮竞价由国贸&星狮联合体以5.82亿元竞得、溢价率16.41%，两宗地总成交金额156.01亿元

新政落地后首场土拍以「1宗溢价+1宗底价」平稳收官。8月31日，上海2026年第八批次商品住宅用地出让完成，两宗涉宅用地总成交金额156.01亿元、起始总价155.19亿元、溢价金额0.82亿元。其中备受瞩目的普陀区真如副中心「真如之心」商住办组合地块由三宗子地块连片组成，总出让面积11.92公顷、规划总建筑面积约39.7万㎡（住宅约19万㎡、商办约20.7万㎡），集高品质住宅、高端商业、星级酒店、甲级办公于一体，是真如副中心最后一片未开发的成规模住宅用地；因仅中海1家报名，地块以底价150.19亿元成交、成交综合楼面价37,835元/㎡，刷新普陀区总价纪录。松江泗泾SJSB0003单元04-08号地块为容积率1.2的稀缺低密滨水宅地，吸引4家竞买人参与，经29轮竞价由厦门国贸与新加坡星狮集团组成的联合体以5.82亿元竞得、成交楼面价约25,028元/㎡、溢价率16.41%。分析人士指出，本批次土拍紧邻「8·28」新政落地节点，房企对预售节奏、资金回款等环节的重新测算，使其拿地决策整体保持审慎，参拍热度处于相对保守水平。

1.4 上海上半年大宗交易51宗、总额270亿元同比上升20%



◎据市场机构9月1日发布的半年数据，2026年上半年上海大宗交易共达成51宗、投资总额270亿元、同比上升20%，核心城市优质资产流动性逐步改善；二季度上海大宗交易19笔、成交总额61.3亿元、同比增长24%，自用型买家仍是办公资产需求的主要支撑

核心城市优质资产的流动性正在逐步改善。据市场机构9月1日发布的2026上半年全球及中国商业地产投资数据，上半年全球商业地产投资总额达4,660亿美元、同比增长27%，亚太地区投资额925亿美元、同比增长35%、创历史同期纪录。中国市场表现分化：上半年中国内地商业地产投资额85亿美元、同比下降8%，中国香港投资额47亿美元、同比增长90%。聚焦上海，上半年大宗交易共达成51宗、投资总额270亿元、同比上升20%；二季度上海大宗交易共完成19笔（未录得整栋公寓）、成交总额61.3亿元、同比增长24%。分业态看，全球零售投资以38%的同比增速领跑，工业与物流增幅达36%、酒店交易同比增长29%。分析人士指出，在

利率波动、地缘冲突与供应链重塑等多重因素交织下，资本持续涌向核心资产；就上海而言，自用型买家仍是办公资产需求的主要支撑，企业正将不动产配置纳入长期经营战略，随着买卖双方定价预期逐步靠拢，更广泛资产类别的交易活动有望逐步回暖。

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「港务大楼」：2.6万㎡独栋园区整体空置待售

◎杭州拱墅区拱北运河湾板块、石祥路356号，杭州港务大楼房产转让预公告已挂出：证载建筑面积26,371.54㎡独栋园区、主楼13层约1.9万㎡+两栋4层副楼约6,900㎡、144个车位，无抵押、无查封、无涉诉、整体空置，产权性质为港口用地

一栋「干净到不像话」的整体空置独栋园区主动上架。据浙交汇平台，杭州港务大楼房产转让预公告于8月22日挂出，没有起拍价、没有保证金、也没有法院案号，系业主主动拿出来寻找下家的非强制执行标的。项目位于杭州拱墅区拱北运河湾板块、石祥路356号，前身是杭州内河大型港口码头的钢材交易物流中心，2012年建成投用。本次转让的证载建筑面积26,371.54㎡，为一整座独栋园区：主楼地上13层、建筑面积约1.9万㎡，配公共大堂、配套餐厅、三台客梯一台货梯，每层13间独立单间且均带独立卫生间；两栋副楼各4层、合计约6,900㎡，整层大开间通透布局、改造灵活度较高；地下一层车库加地面与立体机械车位总计144个。预公告明确「无抵押、无担保、无司法查封冻结、无涉诉纠纷、无其他各类权利限制」，可正常办理产权过户，目前整体空置、无入驻租户、无遗留经营及权属纠纷。需要关注的是，该物业产权用地性质为港口用地，接盘方需评估其用途转换的合规性，这或成为定价的关键变量。

- 位置：杭州拱墅区拱北运河湾、石祥路356号，独栋园区。
- 产品：证载建面26,371.54㎡，主楼13层+两栋4层副楼，144车位。
- 权属：无抵押、无查封、无涉诉、整体空置，产权性质港口用地。

2.2 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，并赠送车位13-45个。项目适合作为企业总部、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。

2.3 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。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。

2.4 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。此类地铁上盖、可整栋交易的标的在上海核心城区供应稀缺，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。

2.5 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。

2.6 近期已成交/待成交项目速览

- 上海黄浦陕西南路233号宓亚酒店：陈天桥家族2.2亿股权收购、约七折成交。 
- 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）。 
- 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。 
- 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 西安高科产业园REITs获证监会注册批复：西北首单产业园REIT

◎据陕西省发展改革委9月1日消息，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、拟于9月上市发行，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㎡，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，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月通过深圳证券交易所审核，总估值13亿元；园区入驻企业以软件开发、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。这是平安基金管理的「平安西安高科产业园REIT」，也是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 山证晋中公投瑞阳供热REIT获批：山西首单、9月1日启动询价

◎山证晋中公投瑞阳供热REIT为山西省首单获批的基础设施公募REITs，底层资产为晋中市市政供热一期项目、冬季清洁采暖项目的管网资产及供热附属设施，供热收费面积超1,200万m²、覆盖供热总户数超14.5万户；项目拟募资10.70亿元，9月1日启动网下询价、询价区间4.815-5.885元/份

能源基础设施类REITs再添「山西首单」。山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金于8月18日获中国证监会审批通过，成为山西省首单获批的基础设施公募REITs项目，填补了山西公募REITs市场空白。项目底层资产为晋中市市政供热一期项目、冬季清洁采暖项目的管网资产及供热附属设施设备，供热收费面积达1,200余万平方米，覆盖供热总户数超14.5万户。该项目以集中清洁热电联产供热替代散煤燃烧，持续降低区域碳排放与大气污染物排放，募集资金将专项投入管网节能改造、生物质能源设施建设，以长期资本支撑供热系统低碳升级。发行节奏上，项目拟募集资金10.70亿元，9月1日启动网下询价、询价区间为4.815元/份-5.885元/份。山西正以此类创新工具盘活存量资产、扩大有效投资，成为全国REITs版图向中西部能源、交通领域延伸的最新样本。

3.3 创金合信北京国资REIT本周四深交所上市：底层写字楼、分派率

4.3% 

◎创金合信北京国资公司REIT（181001）将于本周四在深交所上市，底层资产为北京写字楼、分派率仅4.3%；该产品为第二批已获批并完成发售的4只商业不动产REIT之一，其余三只为华夏保利发展、华安锦江、华安陆家嘴商业REIT

商业不动产REITs第二批产品进入集中上市/发售窗口。据市场消息，创金合信北京国资公司REIT将于本周四（9月3日）在深交所上市，底层资产为北京写字楼，分派率仅4.3%、与已上市项目形成约40个基点以上的倒挂，上市后承压预期较为一致。该产品是第二批已获批并完成发售、等待上市的4只商业不动产REIT之一，其余三只分别为华夏保利发展商业REIT（主动折价10%）、华安锦江商业REIT、华安陆家嘴商业REIT。此外，还有3只获批后公告推迟发售的产品——光大保德信光大安石、华夏凯德、华泰紫金华住安住商业REIT。市场预计，第二批获

批的7单商业不动产REIT将在9月陆续重新启动上市/发售。值得注意的是，随着一级发行加速推进，市场对后续网下定价环节严控溢价、优化定价机制的预期升温。

3.4 本周REITs供给与二级市场速览

- 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。 
- 山证晋中公投瑞阳供热REIT获批（山西首单）：9/1询价、拟募10.7亿、供热面积超1,200万㎡。 
- 创金合信北京国资REIT本周四深交所上市（写字楼、分派率4.3%）。 
- 商业不动产REITs第二批7单9月陆续上市/发售（保利/锦江/陆家嘴/北京国资/光大安石/凯德/华住）。 
- 交易所审核通道19只基础设施REITs、拟募约482亿；已获批待上市3只合计37.74亿。
- 潜在供应：交易所已挂网未询价37单、拟募约1,077亿，创年内新高。 
- 中证REITs全收益指数8月累计下跌0.19%，上周报955.33点、上涨1.39%。
- 沪深交易所公募REITs达88单、总市值超2300亿、10只完成扩募。 
- 首批4只商业不动产REITs上市募集203.33亿、平均涨幅1.98%。 
- 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。 

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海第八批次土拍收官：中海150.19亿真如之心、泗泾溢价

16.41%  

◎8月31日，「8·28」新政后上海首场土拍收官：普陀区真如副中心「真如之心」商住办组合地块由中海以底价150.19亿元竞得、成交综合楼面价37,835元/㎡；松江泗泾低密宅地经29轮竞价由国贸&星狮联合体以5.82亿元竞得、成交楼面价约25,028元/㎡、溢价率16.41%；两宗地总成交金额156.01亿元

上海土地市场在政策消化期保持韧性。8月31日，上海2026年第八批次商品住宅用地出让收官，两宗涉宅用地总成交金额156.01亿元、总面积约13.85万㎡、规划建筑面积约42.02万㎡。普陀区真如副中心「真如之心」地块为真如副中心核心区最后一块成规模住宅用地，由两幅宅地和一幅商办用地组成，位于曹杨路与铜川路十字路口、毗邻真如寺和上海西站枢纽，紧邻轨交11、14号线真如站TOD枢纽，规划总建筑面积约39.7万㎡；因仅中海1家报名，最终由中海以底价150.19亿元竞得、成交综合楼面价37,835元/㎡，刷新普陀总价纪录。松江泗泾SJSB0003单元04-08号地块为容积率1.2的低密滨水宅地、出让面积19,372.68㎡，吸引国贸&星狮、象屿&天安、山西建投、金地联合体等4家竞买人参与，经29轮竞价由厦门国贸与新加

坡星狮集团联合体以5.82亿元竞得、成交楼面价约25,028元/㎡、溢价率16.41%。分析指出，本批次是「8·28」新政后首场土拍，参拍企业以央国企为主、外资房企连续出手，市场正处于政策消化与预期重构阶段，房企拿地决策整体保持审慎理性。

4.2 杭州新政后首拍：中交底价2.86亿竞得临平东湖新城宅地

◎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；地块出让面积25,961㎡、容积率1.5、建面38,941.5㎡，紧邻地铁9号线五洲路站

杭州土地市场在现房销售新政窗口期率先「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，临平区东湖新城单元LP111604-07地块出让。地块东至汀洲路、南至相邻地块、西至荷禹路沿线绿地、北至宁禹弄，土地出让面积25,961㎡（合38.94亩）、容积率1.5、建筑面积38,941.5㎡，紧邻秋石高架、地铁9号线五洲路站，周边万达广场、临平高级中学等配套成熟。地块8月22日已有1轮出价，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。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、拍出65.11%溢价率。分析人士指出，本次仅一轮底价成交，是地块非核心板块属性与现房新政窗口期观望情绪共同作用的结果，市场拿地趋于审慎理性已成共识。据监测，杭州9月共有4宗涉宅用地出让、总起始价约39.59亿元。

4.3 绍兴嵊州挂牌2宗低密宅地：总起价4.54亿元

◎9月1日，绍兴嵊州市挂牌2宗相邻低密宅地、预计9月22日出让：竹前南岛1号商住地块出让面积26,620㎡、起始楼面价4,257元/㎡、起价1.36亿元；竹前南岛2号住宅地块出让面积62,780㎡、起始楼面价4,605元/㎡、起价3.18亿元，两宗地总起价4.54亿元

绍兴嵊州剡湖街道再推低密宅地。9月1日，绍兴嵊州市挂牌2宗涉宅地、预计9月22日出让，均位于嵊州市剡湖街道、位置相邻，总出让面积134亩、总建筑面积10.1万㎡、总起价45,400万元。其中，竹前南岛1号商住地块出让面积26,620㎡、容积率1.01-1.2、建筑面积31,944㎡，要求建筑高度不超过24米、地上自然层数不超过6层，沿西侧规划道路商业建筑面积不大于5,000㎡，地块起价13,600万元、起始楼面价4,257元/㎡；竹前南岛2号住宅地块出让面积62,780㎡、容积率1.01-1.1、建筑面积69,058㎡，同样要求建筑高度不超过24米、地上自然层数不超过6层，起价31,800万元、起始楼面价4,605元/㎡。两宗地块均为低密改善定位，反映浙江县市优质低密宅地的供应节奏延续。

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%。 

- 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。 
- 绍兴嵊州竹前南岛1号/2号：9/1挂牌、总起价4.54亿、9/22出让。 
- 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%。 
- 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78.43亿流拍：二拍降至62.74亿、9月16日开拍



◎上海虹桥商务区核心「恒大虹桥国际」项目土地使用权及在建工程9月1日拍卖，起拍价78.43亿元、保证金4亿元，最终0人报名流拍；买受人另需补缴约3亿元土地出让金、叠加续建与软件服务费，实际资金门槛超81亿元；流拍后二拍起拍价降至62.74亿元、9月16日10时开拍

国内单宗起拍价最高的地产法拍标的流拍。9月1日，上海「恒大虹桥国际」项目土地使用权及在建工程公开拍卖宣告流拍。项目位于上海闵行区申长路979号、虹桥商务区核心区域，总占地面积9.21万㎡、总建筑面积59.88万㎡、涵盖13栋商住办综合楼，其中A区8栋约14.2万㎡已取得预售许可证、B区5栋约12.1万㎡尚未取证。标的起拍价78.43亿元（与评估价持平）、保证金4亿元、加价幅度500万元；因项目停工多年、工程资料缺失，买受人需自行承担加固维修乃至拆除重建等费用，另因地下商业开发需补缴土地出让金约3亿元，叠加0.5%软件服务费（近4,000万元），实际资金门槛超81亿元。最终至拍卖结束0人报名、0次出价、20,505次围观、405人设置提醒。流拍后拍卖平台已挂出二拍链接，起拍价降至62.74亿元、较首拍直降15.66亿元，9月16日10时开拍。业内认为，如此大体量在建工程，国资平台、资产管理机构将是主要潜在竞买力量。

5.2 宁波和义1844商业广场二拍1亿成交

◎据行业处置案例，宁波核心商圈和义1844商业广场二拍以1亿元成交、接盘方为浙江东衡商业发展有限公司；该标的此前5月以近1.24亿元起拍因无人报名流拍，二次上拍降价至1亿元后成功脱手，建成于2008年、证载建筑面积近7,300m²、评估价约1.77亿元

宁波核心商圈商业资产通过二拍降价实现出清。据行业处置案例，宁波和义1844商业广场二拍以1亿元成交，接盘方为浙江东衡商业发展有限公司。该标的位于宁波核心商圈，此前于5月以近1.24亿元起拍因无人报名流拍，二次上拍降价至1亿元后成功脱手。评估报告显示，该商业广场建成于2008年、证载建筑面积近7,300m²、评估价约1.77亿元。这一案例是江浙沪商业拍卖市场「一拍拍不动、二拍降价成交」的典型路径。在更广的江浙沪商业拍卖市场，商业地产、酒店、工业资产、产业园区等多类资产正通过市场化、公开化的处置通道加速流转，为存量时代的资产盘活提供了有效出口。

5.3 江浙沪商业拍卖市场活跃：无锡新之城12.46亿起拍

◎2026年以来，江浙沪地区商业拍卖市场异常活跃，商业地产、酒店、工业资产、产业园区等多类资产通过法拍渠道加速处置；无锡老牌商业综合体「新之城购物广场」被上海金融法院上架，总建筑面积150,448m²、评估价17.8亿元、起拍价12.46亿元（七折），位居江苏法拍商业房产评估价前列

法拍渠道正成为存量资产流通的重要枢纽。随着房地产行业从增量开发转向存量运营，江浙沪地区商业拍卖市场持续活跃，商业地产大宗交易与零星商铺并行处置。在大宗层面，无锡老牌商业综合体「新之城购物广场」被上海金融法院上架阿里资产平台，该商业房产包含地上8层和地下1层、总建筑面积达150,448m²，评估价高达17.8亿元，位居江苏法拍商业房产评估价前列，起拍价定为评估价的「七折」即12.46亿元，此次拍卖源自一起借款合同纠纷。酒店资产方面，宁波东港喜来登酒店以3.61亿元成交成为近期代表性案例，该酒店是宁波首家国际连锁五星级酒店、评估总价超6.45亿元，由宁波绿顺集团以底价竞得。业内人士指出，核心城市核心地段资产即便处于法拍状态，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。

5.4 其他在拍/待拍项目速览

- 上海恒大虹桥国际78.43亿流拍：二拍62.74亿、9/16 10时开拍。 
- 宁波和义1844商业广场二拍1亿成交（浙江东衡商业接盘）。 
- 无锡新之城购物广场12.46亿起拍：评估价17.8亿。 
- 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。 
- 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m²、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 贵州燃气(600903)：拟发行股份购买贵州页岩气100%股权、作价11.64亿

◎8月31日公告，贵州燃气拟以4.83元/股向乌江能投、新动能基金、工业化基金发行股份购买贵州页岩气勘探开发有限责任公司100%股权，交易作价11.64亿元、发行股份数量约2.41亿股；同时拟向不超过35名特定投资者募集配套资金不超过2.91亿元

区域燃气龙头加码上游页岩气资源。贵州燃气（600903.SH）8月31日发布重组管理办法合规性说明等多项文件，披露拟以发行股份方式购买贵州页岩气勘探开发有限责任公司100%股权，并向不超过35名特定投资者募集配套资金。本次交易中，上市公司拟以4.83元/股向乌江能投、新动能基金、工业化基金发行股份，交易作价11.64亿元、发行股份数量约2.41亿股，同时拟募集配套资金不超过2.91亿元、用于补充流动资金及支付中介费用等。交易价格以经国资管理部门备案的评估报告为参考协商确定。值得注意的是，本次交易涉及控股股东权益变动，贵州乌江能源投资有限公司提请免于发出要约收购，相关议案已获董事会审议通过，独立财务顾问核查认为不构成重组上市。标的与上市公司燃气主营业务具有显著协同效应，交易推进较为成熟。

6.2 海南矿业(601969)：购买丰瑞氟业69.90%股权、作价调减至13.43亿

◎8月31日公告，海南矿业拟向王中喜、王琛和上海柏帝投资购买洛阳丰瑞氟业69.90%股权，交易作价调减至13.43亿元，以现金+发行股份方式支付；其中王中喜持55.92%、王琛持6.99%、柏帝投资持6.99%

海南矿业加码氟化工产业链布局。海南矿业（601969.SH）8月31日公告，拟向王中喜、王琛和上海柏帝投资购买洛阳丰瑞氟业有限公司69.90%股权，其中王中喜持55.92%、王琛持6.99%、柏帝投资持6.99%，并以现金+发行股份方式支付对价。本次交易作价经过方案调整，调减至13.43亿元。海南矿业主营铁矿石采选、油气及新能源上游资源业务，此前已持续向氟化工、锂盐等新能源上游材料领域拓展，本次收购丰瑞氟业是其延伸氟化工产业链、加码新能源材料布局的又一动作。交易尚需履行相关审批程序，交易价格与方案细节以最终评估报告及正式协议为准。

6.3 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日发布公告，公司签署《股权转让框架协议》，拟向苏州可得制冷科技有限公司以现金方式转让全资子公司杭州中富容器有限公司100%股权。杭州中富成立于1995年、注册资本1.464亿元，主营PET饮料瓶及配套产品、PET瓶胚等。框架协议约定苏州可得在尽职调查后可支付700万元诚意金（后续可转为股权转让价款），最终交易价格以评估报告为基础协商确定。根据相关规定并经初步测算，本次交易预计构成重大资产出售，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变更。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。

6.4 香山股份(002870)：筹划收购浙江武珞智慧100%股份、9月1日停牌

◎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。

6.5 其他上市公司资产公告速览

- 贵州燃气(600903)：拟发行股份购买贵州页岩气100%股权、作价11.64亿。 
- 海南矿业(601969)：购买丰瑞氟业69.90%股权、作价调减至13.43亿。 
- 中际旭创(300308)：拟斥资40亿至80亿元回购股份。 
- 荣晖控股(8213.HK)：5.1万元收购目标公司51%股权、构成须予披露交易。 
- 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。
- 九州通(600998)：拟发行不超2,800万股优先股、募资总额不超28亿。 
- 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。 
- 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。 
- 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%）。 
- 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。 

— 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