

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年9月3日 | 星期四 | 第160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 创金合信北京国资REIT今日深交所上市：全国首单「科技创新+城市更新」商业不动产REIT 
- 1.2 证监会《意见》稳慎推进商业不动产REITs：已上市88只、发行规模2500亿 
- 1.3 陆家嘴半年报：星展银行大厦整栋37.63亿交易结转，核心商办退出通道再获印证 ⚡
- 1.4 上海杨浦滨江国际广场：企业购置不动产「一件事」落地，近300套单元一小时取证 

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 江浙沪新增在售资产速览 

第三章 国内REITs市场动态

- 3.1 创金合信北京国资REIT今日上市：底层写字楼+科创载体、募资28.31亿 
- 3.2 证监会《意见》与REITs市场全景：88只上市、7只发行、16只在审 
- 3.3 山证晋中供热REIT发售：认购价5.832元/份、战略配售70% 
- 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 中海真如之心深度：可售住宅楼面价约7.9万/㎡，新政后首拍的审慎样本 ⚡
- 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 杭州蓝色钱江「楼王」顶跃743.2㎡：起拍9,100万一拍流拍 
- 5.2 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
- 5.3 法拍市场数据：上海住宅清仓率78.5%、杭州70.4% 
- 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 华峰化学(002064)：拟68.5亿购买华峰合成树脂及华峰热塑100%股权 
- 6.2 洪桥集团(8137.HK)：收购Bona Global 73%股权补充协议、涉南非铜矿 

6.3 美的集团(000333)：已耗资80.2亿回购9,979.8万股A股 

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 创金合信北京国资REIT今日深交所上市：全国首单「科技创新+城市更新」商业不动产REIT

◎9月3日，创金合信北京国资公司REIT（181001）在深圳证券交易所正式挂牌上市，成为全国首单「科技创新+城市更新」主题商业不动产公募REIT、深交所首单获批上市的商业不动产REIT；底层资产为北京隆福大厦、隆福寺北里及量子芯座、量子银座，基础资产总建筑面积合计约12.56万㎡，6月22日获证监会注册批复、7月13日基金设立、首发份额10亿份、发售价格2.831元/份、募集规模28.31亿元，上市首日开盘参考价2.831元、涨跌幅限制30%

商业不动产REITs第二批产品正式进入上市窗口。9月3日，创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金在深交所挂牌上市，这是全国首单「科技创新+城市更新」主题的商业不动产公募REIT，也是深交所首单获批上市的商业不动产REITs项目，标志着北京市实体经济与REITs市场深度融合、城市更新样板与科技创新载体组合的代表性项目落地见效。项目由北京市国有资本投资公司改革试点企业北京国资公司牵头，精选所属新隆福公司持有的隆福大厦、隆福寺北里项目，以及集智未来公司持有的量子芯座、量子银座等优质底层资产，基础资产总建筑面积合计约12.56万㎡。其中，隆福寺位于北京市东城区，是「故宫—王府井—隆福寺」文化金三角的重要节点，为风貌保护与城市更新相结合的首都历史文化商业标杆；集智未来人工智能产业基地位于北京市海淀区中关村科学城核心区，集聚百余家人工智能企业，产业聚集度近100%。项目6月22日获证监会注册批复、7月13日完成基金设立，首发份额共计10亿份、发售价格2.831元/份、募集规模28.31亿元；截至9月2日，上市交易无限售安排的份额为29,976.41万份，上市首日开盘参考价2.831元、涨跌幅限制30%。业内指出，「科技创新+城市更新」双主题REIT拓宽了公募REITs的底层资产边界，为国内商业不动产与科创产业、城市更新深度融合提供了全新范式。

1.2 证监会《意见》稳慎推进商业不动产REITs：已上市88只、发行规模2500亿

◎证监会近日发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，明确稳慎推进商业不动产REITs发展；截至8月31日，公募REITs已上市88只、完成扩募10只、合计发行规模2500亿元、市值2348亿元、累计分红366亿元；其中4只商业不动产REITs已上市、募集资金超200亿元，另有7只获批正在发行、16只在审、合计拟募集资金超850亿元

政策端为商业不动产REITs扩围再定调。证监会近日发布的《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，着力改革完善房地产企业股票、债券、资产支持证券和不动产投资信托基金等融资制度，其中「稳慎推进商业不动产REITs发展」被列为构建房地产发展新模式的关键

一环。数据显示，公募REITs市场已形成「传统基础设施+商业不动产」双轮驱动、「首发+扩募」双管齐下的常态化发展格局：截至8月31日，公募REITs已上市88只、完成扩募10只、合计发行规模2500亿元、市值2348亿元、累计分红366亿元。商业不动产REITs方面，今年6月首批4只产品上市——汇添富上海地产、中信建投首农、国泰海通砂之船、中金唯品会商业REIT，募集资金超过200亿元，底层资产覆盖商业零售、商业办公楼两大主流业态、分布于北京、上海、郑州、西安、哈尔滨等城市核心地段。另有7只商业不动产REITs获批正在发行、16只处于在审阶段，合计拟募集资金超过850亿元，发行主体覆盖央企、地方国企、头部民企及外企。分析人士指出，企业将成熟资产推向资本市场，可打通资金回笼渠道、构建良性资产循环，形成从传统开发商向「资产管理+服务商」转型的内生动力。

1.3 陆家嘴半年报：星展银行大厦整栋37.63亿交易结转，核心商办退出通道再获印证⚡

◎上海陆家嘴2026年半年报显示，上半年完成上海陆家嘴星展银行大厦整栋物业的交易结转，签约面积6.81万㎡、合同金额37.63亿元，推动房地产销售板块毛利率回升至约79%；该笔交易顺应上海大宗商办市场回暖，实现核心存量资产的证券化退出

核心商办资产证券化退出路径愈发清晰。陆家嘴（600663.SH）近日披露的2026年半年报显示，报告期内公司实现营业收入80.98亿元、归母净利润11.08亿元，同比实现双位数增长。利润增长的背后，是管理层对存量资产的精细化运筹：上半年完成星展银行大厦整栋物业的交易结转——该办公物业签约面积6.81万㎡、合同金额37.63亿元，推动房地产销售板块毛利率从2025年同期的约30%回升至约79%。公司在报告中明确，该笔交易并非被动处置不良资产，而是顺应上海大宗商办市场回暖、择机实现核心存量资产的证券化退出，回笼大额资金用于优化债务结构、投向更契合战略方向的业务领域。截至6月末，公司有息负债规模较2025年末明显压降。此外，公司积极拥抱不动产REITs新赛道，参与晶耀商业不动产REIT战略配售，打通「重资产持有一证券化退出—再投资」闭环。这一案例再次印证，一线城市核心地段的成熟商办资产，正成为机构投资者与上市房企盘活存量的重要抓手。

1.4 上海杨浦滨江国际广场：企业购置不动产「一件事」落地，近300套单元一小时取证

◎上海格美汇滨实业发展有限公司购置上海杨浦滨江国际广场办公楼、涉及近300套不动产单元，杨浦区完成区内首例企业购置不动产转移登记「一件事」，依托「一网通办」全程网办、从提交申请到证书领取平均用时不足60分钟

政务集成服务为大宗不动产交易按下「加速键」。据上海杨浦区规划自然资源局消息，区内首例企业购置不动产转移登记「一件事」近日成功落地。近期，上海格美汇滨实业发展有限公司购置杨浦滨江国际广场办公楼，涉及近300套不动产单元，急需办理不动产转移登记。面对登

记体量大、材料繁杂的情况，杨浦区确权登记中心依托「一网通办」数字化政务平台，构建「全程网办、集成办理」模式，组建「网办服务专班」上门预审、逐项核验补正，全流程线上闭环流转，从提交申请到证书领取平均用时不足60分钟，实现「一次申请、一网通办、一小时取证」。此举有效降低了企业不动产交易的制度性成本，为大宗不动产（尤其是多单元、大体量标的）的产权交割提供了可复制的政务服务范式，反映出上海在不动产登记领域「减材料、减环节、减时间、减跑动」的持续深化。

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持续待售。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，系业主主动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。本次转让证载建筑面积26,371.54㎡，为一整座独栋园区：主楼地上13层、约1.9万㎡，配公共大堂、餐厅、三台客梯一台货梯；两栋副楼各4层、合计约6,900㎡；地下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。需关注的是，该物业产权用地性质为港口用地，接盘方需评估用途转换的合规性，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。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；据售楼处最新公示，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等，并赠送车位13-45个，适合作为企业总部、研发基地或展示中心。

- 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。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/㎡；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。

- 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。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，适合整栋总部型企业或机构投资者配置。

- 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 江浙沪新增在售资产速览

- 宁波天伦时代广场债权转让：195套商铺及43套办公楼，商铺约2.6万方+办公楼约2.0万方，出租率90%、年租金约550万，售价3.5亿。 
- 宁波江北总部大楼债权转让：建筑面积13,584.54㎡、7层7本证，原债权本金2亿元，现打3折报价6,000万。 
- 绍兴万达广场车位打包转让：934个车位（负一楼212个+负二楼722个），打包价6,071万元、约4折。 
- 上海闵行莘庄地铁站商业：建筑面积6,558㎡、报价9,000万元，产权商住会所、年租金约500万、回报率约7%。 
- 上海静安普陀交界商圈：独立产证、出租率70%、满租租金约1,090万，报价1.34亿元、租金回报约9%。 
- 上海复地万科活力城（浦东沪南路2229号）：总建面约10.92万㎡，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㎡，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。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 创金合信北京国资REIT今日上市：底层写字楼+科创载体、募资28.31亿

◎9月3日，创金合信北京国资公司REIT（181001）在深交所挂牌上市，全国首单「科技创新+城市更新」主题商业不动产公募REIT；底层资产为北京隆福大厦、隆福寺北里、量子芯座、量子银座，总建面约12.56万㎡，首发10亿份、发售价2.831元/份、募资28.31亿元，上市首日涨跌幅限制30%

第二批商业不动产REITs迎来深交所「首单」。创金合信北京国资公司REIT于9月3日在深交所正式上市，成为深交所首单获批上市的商业不动产公募REITs项目，也是全国首单「科技创新+城市更新」主题产品。项目底层资产由两部分构成：一是北京东城区隆福大厦、隆福寺北里，为风貌保护与城市更新结合的首都历史文化商业标杆；二是北京海淀区中关村科学城的集智未来人工智能产业基地（量子芯座、量子银座），集聚百余家人工智能企业、产业聚集度近100%。项目基础资产总建筑面积合计约12.56万㎡，6月22日获证监会注册批复、7月13日基金设立，首发份额10亿份、发售价格2.831元/份、募集规模28.31亿元。上市首日开盘参考价

2.831元、涨跌幅限制30%，非上市首日涨跌幅限制10%。业内认为，该产品将「科技创新」与「城市更新」两大主题结合，拓宽了商业不动产REITs的底层资产边界与应用场景。

3.2 证监会《意见》与REITs市场全景：88只上市、7只发行、16只在审

NEW

◎证监会《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》明确稳慎推进商业不动产REITs；截至8/31公募REITs上市88只、扩募10只、发行规模2500亿、市值2348亿、累计分红366亿；首批4只商业REIT募资超200亿，另有7只获批发行、16只在审、合计拟募超850亿

政策定调下的REITs扩容路线图渐次清晰。证监会近日发布的《意见》将「稳慎推进商业不动产REITs发展」作为构建房地产发展新模式的关键一环，推动成熟资产通过资本市场实现资金回笼与良性循环。从市场全景看，截至8月31日，公募REITs已上市88只、完成扩募10只、合计发行规模2500亿元、市值2348亿元、累计分红366亿元，市场运行总体平稳、底层资产类型持续丰富。商业不动产REITs作为新增引擎，首批4只产品（汇添富上海地产、中信建投首农、国泰海通砂之船、中金唯品会）已于6月上市、募集资金超200亿元；另有7只获批正在发行、16只在审，合计拟募集资金超850亿元，覆盖商业综合体、商业零售、办公楼、酒店等业态。随着创金合信北京国资REIT等第二批产品陆续上市/发售，商业不动产REITs的规模化供给正在形成。

3.3 山证晋中供热REIT发售：认购价5.832元/份、战略配售70% NEW

◎山证晋中公投瑞阳供热REIT（508047）发售公告显示，9月1日询价完成后确定认购价格为5.832元/份；基金总份额2亿份，其中初始战略配售1.4亿份、占比70%，网下发售0.42亿份、公众投资者认购0.18亿份，存续期22年、拟在上交所上市

山西首单基础设施公募REITs进入发售阶段。山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金（508047）基金份额发售公告于9月3日披露。该基金由山证（上海）资产管理有限公司管理、招商银行托管，经证监会8月13日证监许可〔2026〕2068号文准予注册，为山西省首单获批的基础设施公募REITs。基金存续期自合同生效之日起22年、契约型封闭式运作，拟在上交所上市。发售方面，9月1日询价完成后，基金管理人与财务顾问协商确定认购价格为5.832元/份；证监会准予募集的基金份额总额为2亿份，其中初始战略配售1.4亿份（占比70%）、网下发售0.42亿份（占扣除战略配售后70%）、公众投资者认购0.18亿份（占扣除战略配售后30%）。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、覆盖超14.5万户。

3.4 本周REITs供给与二级市场速览

· 创金合信北京国资REIT（181001）：9/3深交所上市，全国首单「科创+城市更新」商业REIT、募资28.31亿。 NEW

· 山证晋中公投瑞阳供热REIT（508047）：认购价5.832元/份、战略配售70%、总份额2亿份。



· 西安高科产业园REITs：获证监会注册批复（西北首单产业园REIT、总估值13亿、拟9月上市）。

· 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）。

· 证监会《意见》：稳慎推进商业不动产REITs，公募REITs上市88只、发行规模2500亿。

· 交易所审核通道19只基础设施REITs、拟募约482亿；潜在供应挂网未询价37单、拟募约1,077亿。

· 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%。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 中海真如之心深度：可售住宅楼面价约7.9万/m²，新政后首拍的审慎样本 ⚡

◎上海普陀真如之心地块总建面约39.7万m²（住宅约19万m²+商办约20.7万m²），中海150.19亿底价竞得、综合楼面价37,835元/m²；剔除商办后测算可售住宅楼面价约7.9万/m²，为该笔交易的真实成本线；2026年初推介曾吸引20余家房企，正式出让仅中海1家报名

「百亿地王」背后的账本与克制。8月31日，上海完成「8·28」新政后首场土拍，中海地产旗下大连鼎鑫嘉业以超150亿元底价竞得普陀真如之心地块。该地块并非单幅土地，而是由B03B-01、B04B-01两幅住宅用地与B06-01一幅商办用地捆绑组成，总面积11.92公顷、总建面约39.7万m²，规定三块地必须整体拿下、不许拆开买。其中住宅约19万m²（容积率2.52-2.53、限高80米），商办约20.7万m²（含10.5万m²商业、6.3万m²办公、3万m²酒店、9,000m²文化设施、限高220米）。综合楼面价37,835元/m²看似不高，但剔除20.7万m²商办后，可售住宅楼面价约7.9万/m²，才是中海真正的成本线。地块紧邻11、14号线真如站、距上海西站900米，前身为铜川路水产市场、2016年关停后空置近十年，是真如副中心核心区最后一片成规模住宅用地。2026年初普陀区土地推介时曾吸引中海、华润、金茂、上海城建等20余家房企，但正式出让仅中海1家报名。分析人士指出，总价超150亿、商办占比过半、叠加现房销售带来的更长回款周期，让多数房企选择观望；而中海凭借在真如深耕多年的环宇城MAX、中海中心等成熟项目经验，成为唯一敢于下注的玩家。

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「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。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㎡，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，延续浙江县市优质低密宅地的供应节奏。

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、可售住宅楼面约7.9万/㎡。 
- 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/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/m²，9/21竞拍。



第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 杭州蓝色钱江「楼王」顶跃743.2m²：起拍9,100万一拍流拍

◎9月2日，杭州顶豪楼盘蓝色钱江1幢2501室法拍房宣告一拍流拍：该房源为「楼王」1幢定制顶跃、建筑面积743.2m²、起拍价9,100万元，系整幢楼面积最大、唯一的一套定制房源，2010年领证备案总价5,862万元；同日明月江南88.26m²以404.4万成交、滨江凯旋门77.35m²以390.05万成交

杭州高总价豪宅法拍延续「一拍观望」惯例。9月2日，杭州法拍房市场颇为热闹，蓝色钱江、明月江南、凯旋门分别有房源被法拍，结果出人意料又在情理之中。最受关注的是起拍价高达9,100万元的蓝色钱江1幢2501室法拍房：1幢是蓝色钱江的「楼王」，每层仅两户，东边套约400m²、西边套约715m²、均为一线江景房；本次拍卖的这套房源更是整幢楼面积最大、也是唯一的一套定制顶跃，建筑面积高达743.2m²，2010年领出预售证、新房备案总价5,862万元。该房源昨日开拍首日有人报名但最终未出价，一拍流拍。对高总价豪宅法拍房而言，意向竞买人常在一拍阶段观望、等待二拍起拍价打折后伺机出手。相比之下，同日明月江南88.26m²顶楼房源吸引8人报名、以404.4万元成交（单价约4.58万/m²）；滨江凯旋门77.35m²房源吸引7人报名、以390.05万元成交（单价约5.04万/m²），两宗成交价均略低于周边二手房市场价。

5.2 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日拍卖流拍：起拍价78.43亿元与评估价持平、0人报名，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、直降15.66亿元、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m²、总建筑面积59.88万m²、涵盖13栋商住办综合楼，其中A区8栋约14.2万m²已取得预售许可证、B区5栋约12.1万m²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；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，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。流拍后二拍起拍价降至62.74亿元、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。

5.3 法拍市场数据：上海住宅清仓率78.5%、杭州70.4%

◎据市场监测数据，2026年1-7月一线城市法拍住宅房源成交6,868套、成交总金额273.7亿元；其中上海成交1,283套、清仓率78.5%、成交折价率77.9%、成交均价42,650元/㎡，杭州成交1,892套、清仓率70.4%、成交均价18,019元/㎡、折价率75.6%

一线城市法拍住宅流动性领跑、成交价趋稳。据市场监测数据，2026年1-7月全国法拍住宅清仓率36.2%、同比提升4.97个百分点，成交总金额969.75亿元、同比增加21.04%；法拍住宅成交均价8,081元/㎡、同比下降9.1%。分城市看，一线城市1-7月法拍住宅成交6,868套、成交总金额273.7亿元、成交均价32,982元/㎡；其中上海交易截止挂拍1,634套、成交1,283套、清仓率78.5%、成交折价率77.9%、成交均价42,650元/㎡、成交金额69.8亿元，流动性在一线城市中表现突出。二线城市方面，杭州1-7月成交总金额44.1亿元、挂拍2,688套、成交1,892套、清仓率70.4%、成交均价18,019元/㎡、折价率75.6%；宁波挂拍2,231套、成交1,802套、清仓率80.8%、成交均价8,731元/㎡。数据表明，核心城市法拍住宅市场在「以价换量」中保持较高清仓率，成交折价率整体收窄。

5.4 其他在拍/待拍项目速览

- 杭州蓝色钱江1幢2501室顶跃743.2㎡：9/2一拍9,100万流拍，二拍或降价。 
- 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」，首拍流拍。
- 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。
- 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 华峰化学(002064): 拟68.5亿购买华峰合成树脂及华峰热塑100%股权

◎9月2日, 华峰化学披露发行股份及支付现金购买资产暨关联交易报告书(草案): 拟向华峰集团、尤小平、尤金焕、尤小华发行股份及支付现金购买华峰合成树脂100%股权, 向华峰集团发行股份及支付现金购买华峰热塑100%股权, 交易总价68.5亿元, 同一控制下聚氨酯行业并购、不构成重大资产重组

聚氨酯龙头加码产业链整合延伸。华峰化学(002064.SZ)9月2日召开第九届董事会第二十四次会议, 审议通过《发行股份及支付现金购买资产暨关联交易报告书(草案)》等议案。公司拟向华峰集团、尤小平、尤金焕、尤小华发行股份及支付现金购买其持有的浙江华峰合成树脂有限公司100%股权; 拟向华峰集团发行股份及支付现金购买其持有的浙江华峰热塑性聚氨酯有限公司100%股权, 交易总价68.5亿元, 本次交易不构成重大资产重组。公告显示, 本次交易属于同一控制下的聚氨酯行业并购, 华峰化学与华峰合成树脂、华峰热塑同属聚氨酯产业链, 产品应用于聚氨酯制品的不同细分领域; 通过收购, 上市公司实现产业链整合延伸, 进入聚氨酯行业中的革用聚氨酯树脂、热塑性聚氨酯弹性体领域, 丰富业务类型与产品线。交易前交易对方合计持有华峰化学66.05%股份, 本次交易尚需提交公司股东会审议及相关批准。

6.2 洪桥集团(8137.HK): 收购Bona Global 73%股权补充协议、涉南非铜矿

◎9月2日, 洪桥集团(8137.HK)就收购Bona Global 73%股权事项订立补充协议: 代价维持9,180万美元, 为推进南非矿权Section 11审批, 将持股暂调至49%、待审批通过后恢复73%; Bona Global持Smarty Minerals 70%股权, 后者持南非铜矿及14平方公里土地采矿权

港股上市公司跨境矿业收购推进审批合规。洪桥集团(8137.HK)9月2日发布补充公告, 就此前6月28日订立的购股协议(有条件收购Bona Global Limited的73%股权)签署补充协议。Bona Global为注册于英属维尔京群岛的投资控股公司, 持有Smarty Minerals 70%股权, 后者于南非注册成立、持有一项涵盖铜矿及14平方公里土地的采矿权; 收购Bona Global 73%股权相当于间接取得Smarty Minerals 51.1%股权, 代价维持9,180万美元(91.8百万美元)。由于南非矿权控制权变更须事先取得DMPR书面同意(Section 11审批), 为推进审批, 各方约定在取得审批前将公司于Bona Global的持股调整至49%、使原卖方Able Alliance成为控股股东; 审批取得后, Able Alliance将24%股权重新转回, 公司恢复持有73%股权。首次交割已完成、公司已收购Bona Global的73%股权, Section 11审批期限调整为自股份回转完成之日起10个月。

6.3 美的集团(000333): 已耗资80.2亿回购9,979.8万股A股

◎截至8月31日，美的集团通过回购专用账户累计回购A股9,979.8万股、占总股本1.31%、支付总金额80.2亿元（不含交易费用），最高成交价87.71元/股、最低73.66元/股；回购计划金额不低于65亿、不超130亿，用于注销减少注册资本

家电龙头大手笔回购用于注销。美的集团（000333.SZ）公告，截至2026年8月31日，公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购A股股份9,979.8万股，占公司目前总股本的1.31%，最高成交价87.71元/股、最低成交价73.66元/股，支付总金额80.2亿元（不含交易费用）。公司此前披露拟以集中竞价方式回购部分A股股份用于依法注销减少注册资本，回购金额不超过130亿元且不低于65亿元，实施期限为自董事会审议通过回购方案之日起12个月内。从进度看，回购金额已进入计划区间的中段，展示出公司在当前估值水平下的资本回报意愿。

6.4 其他上市公司资产公告速览

- 华峰化学(002064)：拟68.5亿购买华峰合成树脂及华峰热塑100%股权。 
- 洪桥集团(8137.HK)：收购Bona Global 73%股权补充协议、代价9,180万美元（南非铜矿）。 
- 美的集团(000333)：已耗资80.2亿回购9,979.8万股A股。 
- 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。
- 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。
- 飞鹿股份：拟向控股股东定增募资3.5亿至4.5亿元。 
- 天顺风能：定增申请获深交所审核通过。 
- 安集科技：向香港联交所递交H股发行并上市申请。 
- 九州通(600998)：拟发行不超2,800万股优先股、募资总额不超28亿。
- 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