

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年9月4日 | 星期五 | 第161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 上半年商办大宗交易117宗、近600亿：上海一城超270亿居首 NEW
- 1.2 二季度重点城市商圈写字楼租金环比再跌：82.5%商圈承压 NEW
- 1.3 杭州甲级写字楼空置率27.7%创历史新高：租金降至114.4元/m²/月 NEW
- 1.4 上海虹口石油大厦闲置4年改造为护理院：存量商办转型养老再添样本 NEW

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

- 2.1 杭州拱墅「港务大楼」：2.6万m²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 NEW

第三章 国内REITs市场动态

- 3.1 山证晋中供热REIT认购价5.832元/份：网下216.53倍、9月7日启动申购 NEW
- 3.2 公募REITs分红全景：年内79只分红82.03亿、累计分红约370亿 NEW
- 3.3 平安西安高科产业园REIT、国泰海通中建租赁住房REIT获批进展 NEW
- 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 上海静安「双地王」诞生：招商蛇口56.6亿楼板价11.41万/m²、中建玖合63.66亿 ⚡
- 4.2 华润置地82.993亿竞得北京顺义温榆河地块：楼面价41,300元/m² NEW
- 4.3 中海溢价40%摘西安曲江宅地：楼面价15,067元/m² 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 珠海横琴华策国际大厦152套办公房产二拍：起拍3.9亿、较评估价5.6折 NEW
- 5.2 上海恒大虹桥国际78.43亿流拍：二拍62.74亿、9月16日开拍
- 5.3 上半年上海大宗交易亮点：微博40亿买游族大厦、拼多多33.7亿买星展银行大厦 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 盛屯矿业(600711)：拟7.085亿收购西藏海腾实业65%股权 NEW
- 6.2 万隆光电(300710)：拟23.25亿发行股份及现金购买资产重组 NEW
- 6.3 远东股份(600869)：子公司2.16亿收购惠州富的旺旺80%股权 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 上半年商办大宗交易117宗、近600亿：上海一城超270亿居首 NEW

◎据市场监测数据，2026年上半年全国商办大宗交易录得117宗、同比增加16宗，交易总规模近600亿元，其中上海一城成交超270亿元、占比近半，写字楼占成交类型的一半；同期大宗租赁成交123笔，TMT行业以33%占比居首、同比上升15个百分点

全国商办大宗交易呈现「总量回升、上海领跑」的结构性特征。监测数据显示，2026年上半年全国商办大宗交易录得117宗、同比增加16宗，交易总规模接近600亿元。其中，上海以超270亿元的成交规模高居全国之首，占全国比重近一半，再次印证一线城市核心地段商办资产的虹吸效应；从成交类型看，写字楼占据全部成交的一半，仍是机构资金最主要的配置方向。租赁端，同期大宗租赁成交123笔，其中TMT（科技、媒体、通信）行业以33%的占比位居第一、同比上升15个百分点，反映出科技互联网企业在核心商办市场的扩租与搬迁需求仍在持续释放。整体看，尽管商办租金端仍处调整通道，但大宗交易端在核心城市优质标的的带动下，活跃度同比改善、资金向头部城市与核心资产集中的趋势愈发清晰。

1.2 二季度重点城市商圈写字楼租金环比再跌：82.5%商圈承压 NEW

◎据市场监测数据，2026年二季度全国重点城市主要商圈写字楼平均租金4.49元/平方米/天、环比下跌0.48%、上半年累计下跌1.01%；66个商圈租金环比下跌、占比达82.5%，杭州武林、苏州湖西领涨，重庆江北嘴跌幅居前

重点城市写字楼租金延续「缓跌分化」态势。监测数据显示，2026年二季度全国重点城市主要商圈写字楼平均租金为4.49元/平方米/天，环比下跌0.48%、上半年累计下跌1.01%。分商圈看，66个商圈租金环比下跌、占比高达82.5%，绝大多数商圈仍处租金下行通道；其中杭州武林、苏州湖西等少数商圈逆势领涨，而重庆江北嘴跌幅居前。机构指出，当前写字楼市场整体处于「以价换量」的去化阶段，业主方通过适度让价换取出租率稳定，租金筑底过程仍在延续；城市间、商圈间的分化持续加深，核心商圈优质物业与远郊、老旧物业的租金差距进一步拉大。

1.3 杭州甲级写字楼空置率27.7%创历史新高：租金降至114.4元/m²/月 NEW

◎据市场监测数据，2026年二季度杭州甲级写字楼空置率升至27.7%、创历史新高，平均租金降至114.4元/平方米/月；上半年杭州办公楼净吸纳量15.5万平方米、同比增长约200%，TMT行业占净吸纳量的31%

杭州写字楼市场「高供应、高吸纳」并存。监测数据显示，2026年二季度杭州甲级写字楼空置率升至27.7%、创历史新高，平均租金同步回落至114.4元/平方米/月。空置率走高的主因是新项目集中入市带来的供应放量，而非需求端的塌缩：上半年杭州办公楼净吸纳量录得15.5万平方米、同比增长约200%，显示租户扩张与搬迁需求依然活跃。从需求结构看，TMT行业贡献了净吸纳量的31%，是杭州写字楼需求的第一主力，与杭州数字经济、人工智能、电商等产业的集聚优势高度吻合。分析人士认为，杭州写字楼市场正处于供应高峰的消化期，短期空置率仍将承压，但需求端的高增态势为后续去化提供了支撑。

1.4 上海虹口石油大厦闲置4年改造为护理院：存量商办转型养老再添样

本 

◎上海虹口区闲置4年的石油大厦完成改造，转为可提供600张床位的护理院；上海2025年已允许商务楼宇兼容医疗服务功能，2026年1月进一步明确支持存量商办改养老设施并按床位给予补贴

存量商办「去库存」打开养老新通道。据上海媒体报道，位于虹口区、闲置长达4年的石油大厦近日完成改造，转型为可提供600张床位的护理院，成为上海存量商办楼宇盘活的又一典型案例。这一转型的落地得益于上海在存量商办用途转换上的政策松绑：2025年上海已允许商务楼宇兼容医疗服务功能，2026年1月进一步明确支持存量商办改造为养老设施并按床位给予补贴。在商办租金承压、空置率走高的背景下，将部分区位条件适宜、硬件基础良好的存量商办物业转向养老、医疗等民生刚需业态，既缓解了商办供应压力，又契合了城市老龄化带来的护理需求，被视为一条可复制的资产盘活路径。

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26,371.54m²，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1,300-3,900m²，目前仅余4栋稀缺房源（1,300/2,500/3,200/3,900m²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1,300-3,900m²，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（1,300m²、2,500m²、3,200m²、3,900m²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1,300-3,900m²，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1,274-1,700m²、均价2.8万/m²，标办C5号楼1,100m²半层起、整层2,200m²、均价2万/m²起，另有B1整栋约11,300m²

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1,274-1,700m²、均价2.8万/m²；标办C5号楼1,100m²半层起售、整层2,200m²、均价2万/m²起，另有300m²小户型；大户型B1整栋/半栋约11,300m²、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1,274-1,700m²、标办1,100m²半层起、B1整栋约11,300m²。
- 价格：独栋均价2.8万/m²、标办均价2万/m²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m²，出售楼栋4栋（T2-T5）、合计出售面积40,092.21m²，其中T2约13,500m²、T3约10,500m²、T4约9,200m²、T5约9,000m²，9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m²。项目出售楼栋为4栋（T2、T3、T4、T5），合计出售面积40,092.21m²，其中T2约13,500m²、T3约10,500m²、T4约9,200m²、T5约9,000m²；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40,092.21m²，9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 NEW

- 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。 NEW
- 宁波江北总部大楼债权转让：建筑面积13,584.54m²、7层7本证，原债权本金2亿元，现打3折报价6,000万。 NEW
- 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。 NEW
- 上海闵行莘庄地铁站商业：建筑面积6,558m²、报价9,000万元，产权商住会所、年租金约500万、回报率约7%。 NEW
- 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%。 NEW
- 上海复地万科活力城（浦东沪南路2229号）：总建面约10.92万m²，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m²，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54,733.16m²，报价10亿元。
- 上海虹口金融街海伦中心：整栋10,365.84m²简装写字楼，售价6.5亿元。
- 上海徐汇核心商圈企业独栋：13,551m²毛坯，报价9.48亿元。
- 上海长宁云锦东方虹桥：约2,900m²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12,731m²甲级写字楼，报价6.7亿元。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 山证晋中供热REIT认购价5.832元/份：网下216.53倍、9月7日启动申购

◎9月1日，山西首单公募REITs——山证晋中公投瑞阳供热REIT（508047，场内简称「晋中供热」）完成网下询价，确定认购价5.832元/份，询价拟认购90.94亿份、为初始网下发售份额的216.53倍；基金9月7日至9日募集、预计募资11.66亿元，战略配售70%（原始权益人关联方认购51%）

山西首单公募REITs认购热度远超预期。9月1日，拟在上交所上市的山西省首单公募REITs——山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金（代码508047，场内简称「晋中供热」）完成网下询价，最终认购价格确定为5.832元/份。本次询价共收到74家机构投资者管理的359个配售对象的报价，报价区间5.350-5.885元/份，拟认购数量总和90.94亿份，为初始网下发售份额数量的216.53倍，机构参与热情高涨。基金总发售份额2亿份、预计募集资金总额约11.66亿元，募集期定于9月7日至9日；初始战略配售比例达70%，其中原始权益人晋中市公用基础设施投资控股（集团）及同一控制下关联方认购占总发售数量的51%，彰显产业方对资产运营的信心。底层资产为晋中市榆次区成熟供热管网，覆盖供热收费面积超1,200万m²、服务超14.5万户，居民占比超九成，供暖刚需属性带来稳定现金流。

3.2 公募REITs分红全景：年内79只分红82.03亿、累计分红约370亿

◎截至8月末，已上市的88只公募REITs产品年内已有79只实施分红、分红135次、总额约82.03亿元，试点以来累计分红约370亿元；中证REITs全收益指数上周上涨1.44%、连续两周反弹，全市场总市值回升至2,319亿元

REITs「分红打底、资本利得增厚」的配置逻辑日益清晰。数据显示，截至8月末，已上市的88只公募REITs产品年内已有79只实施分红、合计分红135次、分红总额约82.03亿元；自试点以来，公募REITs累计分红约370亿元，为投资者提供了穿越波动的稳定回报。二级市场方面，中证REITs全收益指数上周上涨1.44%、已连续两周反弹，全市场总市值回升至2,319亿元，产业园、仓储物流等板块领涨。供给端，8月28日监管层发文支持租赁住房、城市更新等项目发行REITs，首批4只中证REITs全收益指数基金落地，为市场注入增量资金；产业资本同样密集增持，年内已有多只REITs披露原始权益人或关联方增持计划。分析人士指出，在债券收益率低位震荡的背景下，REITs的现金流稳定与分红确定性的配置价值持续凸显。

3.3 平安西安高科产业园REIT、国泰海通中建租赁住房REIT获批进展

◎8月18日，平安西安高科产业园REIT、国泰海通中国建筑租赁住房REIT等集中获批：前者为陕西首单产业园公募REIT、募集4亿份、底层为西安高新区软件新城软件研发基地二期；后者为中建体系首单租赁住房REIT、募集5亿份、首发资产为上海松江中建·幸孚+公寓2,432套

REITs供给扩容进入快车道。8月18日，监管层集中批复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等多单产品（均于8月13日获准予注册批复），资产类型覆盖产业园、市政供热、租赁住房等多元领域。其中，平安西安高科产业园REIT由平安基金担任管理人、合同期限40年、募集份额4亿份，为陕西省首单产业园公募REITs，底层资产为西安高新区软件新城软件研发基地二期项目，入驻企业以软件研发、信息技术服务类企业为主，区位与产业集聚优势突出。国泰海通中国建筑租赁住房REIT由国泰海通资管管理、合同期限62年、募集份额5亿份，是中国建筑集团体系内首单租赁住房REITs，首发资产为中建·幸孚+公寓（上海松江店），提供保障性租赁住房2,432套，为松江区规模最大的保租房项目。机构统计，截至8月19日，年内已有20只首发公募REITs获准予注册批复（不含扩募），供给节奏明显加快。

3.4 本周REITs供给与二级市场速览

- 山证晋中公投瑞阳供热REIT（508047）：认购价5.832元/份、网下216.53倍、9/7-9/9募集。

- 平安西安高科产业园REIT：陕西首单产业园、4亿份、底层西安软件新城二期，8/13获批。

- 国泰海通中国建筑租赁住房REIT：中建首单保租房、5亿份、松江2,432套，8/13获批。

- 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。
- 公募REITs上市88只、年内79只分红82.03亿、累计分红约370亿、总市值2,319亿。

- 证监会《意见》稳慎推进商业不动产REITs，7只获批发行、16只在审、拟募超850亿。
- 商业不动产REITs第二批多单9月陆续上市/发售（保利/锦江/陆家嘴/光大安石/凯德/华住等）。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海静安「双地王」诞生：招商蛇口56.6亿楼板价11.41万/m²、中建玖合63.66亿⚡

◎上海第五批次土拍，静安区两幅「王炸」地块造就「双地王」：招商蛇口以56.6亿元、楼板价114,145元/m²、激战163轮溢价31.2%斩获曹家渡地块，刷平静安区楼板价纪录、列全国楼板价第二；中建玖合以63.66亿元、楼板价68,280元/m²摘得大宁灵石社区地块，刷新静安大宁板块楼板价纪录

上海土拍在核心区优质地块带动下再掀高潮。上海2026年度第五批次土地出让中，静安区两幅核心地块同日成交、一举造就「双地王」。率先成交的是静安曹家渡地块：招商蛇口经163轮竞价，以总价56.6亿元、楼板价114,145元/m²、溢价率31.2%竞得，刷平静安区楼板价纪录，也成为全国楼板价第二高。随后成交的大宁灵石社区地块，因地块附带「住宅占比

79%+办公占比21%、办公100%长期自持」以及功能、税收、注册「三落地」等特殊要求，最终由中建二局旗下中建玖合独家竞得，总价63.66亿元、楼板价68,280元/㎡，刷新静安大宁板块楼板价纪录。至此，全国单价地王的「状元、榜眼、探花」全部花落上海。分析人士指出，上海核心区稀缺宅地在「控增量、优供给」导向下持续放量，头部央企凭借信用与资金优势积极补仓，核心地块的竞拍热度与全国土地市场整体缩量形成鲜明反差。

4.2 华润置地82.993亿竞得北京顺义温榆河地块：楼面价41,300元/㎡

◎9月3日北京土拍，华润置地以82.993亿元竞得顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边SY00-2101-2001、2002地块，成交楼面价41,300元/㎡、溢价率17.37%；同日朝阳区将台乡驼房营地块暂停出让

华润置地大额补仓北京低密改善赛道。9月3日，北京土拍成交顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目SY00-2101-2001、2002地块，华润置地经多轮竞价以82.993亿元竞得，成交楼面价41,300元/㎡、溢价率17.37%。地块位于顺义区后沙峪镇、五环至六环之间，周边有中粮祥云小镇、北京友谊医院（顺义院区）、温榆河公园等生活配套，区位与生态禀赋兼具。同日，计划出让的朝阳区将台乡驼房营地块宣布暂停出让。分析人士指出，华润大额拿地带来较高的土地成本，叠加现房销售相关政策导向，项目开发周期与资金占用压力抬升，后续产品定位与去化节奏将受市场密切关注。

4.3 中海溢价40%摘西安曲江宅地：楼面价15,067元/㎡

◎9月2日，西安主城土拍收官，中海地产经24轮竞价以8.045亿元、40.03%溢价率、楼面价15,067元/㎡竞得曲江QJ4-2-89地块；地块占地32.037亩，原为商务金融用地、现调整为住宅用地，容积率1.2-2.5

中海在核心城市土地市场多点布局。9月2日，西安主城土拍收官，中海地产经24轮竞价，以8.045亿元、40.03%溢价率、楼面价15,067元/㎡竞得曲江QJ4-2-89地块。该地块位于文汇巷以南、汇新路以西、文展路以北、汇轩路以东，占地32.037亩，原为商务金融用地、现调整为住宅用地，容积率1.2-2.5、建筑密度不超25%、绿地率不低于35%。分析人士指出，中海获取曲江核心区稀缺地块，补强了西安高端改善货储，巩固其在西安的市场占位；但高溢价拿地推升土地成本，在新政下房企拥有定价自主权，项目未来售价将成为西安改善市场的重要观察样本。

4.4 浙江及上海土拍日历与速览

- 上海静安曹家渡地块：招商蛇口56.6亿、楼板价114,145元/㎡、163轮溢价31.2%。 
- 上海静安大宁灵石社区地块：中建玖合63.66亿、楼板价68,280元/㎡（住办混合、办公100%自持）。 
- 北京顺义温榆河地块：华润置地82.993亿、楼面价41,300元/㎡、溢价17.37%。 

- 西安曲江QJ4-2-89地块：中海8.045亿、溢价40.03%、楼面价15,067元/㎡。 
- 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。
- 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/㎡。
- 绍兴嵊州竹前南岛1号/2号：总起价4.54亿、9/22出让。
- 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/㎡，9/21竞拍。 

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 珠海横琴华策国际大厦152套办公房产二拍：起拍3.9亿、较评估价

5.6折 

◎ **珠海横琴新区琴海东路833号华策国际大厦1栋152套办公房产将于9月29日二拍，起拍价3.9亿元（一拍4.9亿、官方评估价近7亿、约5.6折），保证金7,839万；同步挂牌的地下商业9月21日二拍、起拍价6,808万（评估价1.2亿）**

横琴核心地段大体量办公物业二拍大幅降价。据拍卖平台公示，珠海横琴新区琴海东路833号华策国际大厦1栋152套办公房产将于9月29日上午10时开启二拍，全程竞价周期1天。该批次办公房产已全部腾空、无占用，可直接交接投入使用；项目紧邻横琴华发商都，商圈、交通、生活配套一应俱全，交易采用买卖双方各自承担税费的透明模式。该批资产官方评估价近7亿元，一拍起拍价4.9亿元因整体标的体量大、总价门槛高，叠加区域商办存量去化压力，最终无人报名流拍；本次二拍起拍价降至3.9亿元、较一拍直降1亿元、较评估价低至约5.6折，保证金7,839万余元。此外，华策国际大厦核心商业配套资产同步挂牌二拍，横琴观澳路8号大厦负一层、负二层整体商业物业9月21日开拍，评估价1.2亿元、二拍起拍价仅6,808万元。

5.2 上海恒大虹桥国际78.43亿流拍：二拍62.74亿、9月16日开拍

◎ **上海虹桥商务区核心「恒大虹桥国际」土地使用权及在建工程9月1日一拍流拍（0人报名），二拍起拍价降至62.74亿元、较一拍78.43亿直降15.69亿、9月16日10时开拍；买受人需补缴约3亿元土地出让金、另承担加固维修乃至拆除重建风险**

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，整场累计约2.08万次围观、403人设置提醒，但至拍卖结束报名

人数为零。项目位于上海虹桥商务区核心区域，总占地面积约9.21万㎡、总建筑面积59.88万㎡、涵盖13栋商住办综合楼；标的起拍价78.43亿元与评估价完全持平，叠加0.5%软件服务费（近4,000万元）、在建工程续建压力及品牌折价，竞买人「算不过账」。流拍后，二拍起拍价降至62.74亿元、较首拍直降15.69亿元（顶格降价20%）、9月16日10时开拍，保证金4亿元；买受人另需补缴约3亿元土地出让金、自行承担加固维修乃至拆除重建相关风险，实际接手成本65.74亿元起。市场普遍预期，若二拍再次流拍将进入变卖或以物抵债环节，最终接盘方大概率是「国资平台+资产管理机构+代建方」的联合体。

5.3 上半年上海大宗交易亮点：微博40亿买游族大厦、拼多多33.7亿买星展银行大厦

◎据市场监测，2026年上半年上海大宗交易中，新浪微博以股权交易形式40亿元买下游族大厦，拼多多以33.7亿元买下陆家嘴星展银行大厦；二季度上海大宗交易市场录得19笔、总额61.3亿元

互联网企业成为上海核心商办的重要买家。据市场监测数据，2026年上半年上海大宗交易市场涌现多笔由科技互联网企业主导的标志性交易：新浪微博以股权交易形式、约40亿元买下上海游族大厦；拼多多以33.7亿元买下陆家嘴星展银行大厦，两笔交易合计金额即已超过70亿元。尽管二季度上海大宗交易市场录得19笔、总额61.3亿元，整体成交节奏受商办市场承压影响有所放缓，但以TMT企业为代表的自用型买家持续进场，为上海核心区写字楼提供了重要的流动性支撑。分析人士指出，科技企业凭借充沛现金流购入自用办公楼，既满足长期办公需求，也构成一类稳定的大宗交易买方力量，与机构投资者的财务型配置形成互补。

5.4 其他在拍/待拍项目速览

- 珠海横琴华策国际大厦152套办公房产：9/29二拍3.9亿（评估近7亿、5.6折）；地下商业9/21二拍6,808万。 
- 上海恒大虹桥国际78.43亿流拍：二拍62.74亿、9/16 10时开拍。
- 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。
- 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。
- 南京河西金奥滨润汇商场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 盛屯矿业(600711): 拟7.085亿收购西藏海腾实业65%股权

◎9月3日，盛屯矿业下属公司四川盛烽源矿业与刘宗俊及西藏海腾实业签署协议，拟以70,850万元收购西藏海腾实业65%股权；后者拥有西藏拉萨墨竹工卡县、林周县巴嘎拉（东）铅锌矿勘探探矿权，勘查面积42.0668平方公里，已查明银金属量达国内大型银矿标准

盛屯矿业加码西藏铅锌银矿资源布局。盛屯矿业（600711.SH）第十二届董事会第二次会议于9月3日召开，审议通过《关于收购西藏海腾实业有限责任公司65%股权的议案》：公司下属四川盛烽源矿业有限公司拟以70,850万元收购刘宗俊持有的西藏海腾实业65%股权，交易完成后西藏海腾实业将成为公司控股公司、纳入合并报表范围。西藏海腾实业拥有「西藏拉萨市墨竹工卡县、林周县巴嘎拉（东）铅锌矿勘探」探矿权，许可证号XT5400002008123010021073，首次设立于2003年，历经多次延续、变更，新证于2026年8月28日颁发、有效期2026年7月28日至2031年7月27日、勘查面积42.0668平方公里。根据勘探报告，除铅锌资源外，已查明的银金属量达到国内大型银矿标准。公司表示，本次交易对价系在对标的公司尽职调查基础上经多番谨慎评估、按一般商业原则达成。

6.2 万隆光电(300710): 拟23.25亿发行股份及现金购买资产重组

◎万隆光电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（修订稿），拟向17名交易对方购买标的公司100%股份、交易总作价23.25亿元；标的为基础设施数智化服务商，主营智慧城市系统集成及eCityOS数智化平台

万隆光电推进重大资产重组。万隆光电（300710.SZ）近日披露《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》，拟通过发行股份及支付现金相结合的方式，向17名交易对方购买标的公司100%股份，交易总作价23.25亿元。标的公司是一家基础设施数智化服务商，运用自动化、物联网、人工智能、大数据、云计算等技术，依托自主研发的eCityOS基础设施数智化平台及行业数智化应用、数智化装备等软硬件产品，融合智慧城市系统集成项目建设，为城市交通、轨道交通、公路交通、水环境、建筑智能体等基础设施领域提供数智化解决方案。业绩承诺方面，标的公司2026、2027、2028年度承诺扣非后归母净利润分别为8,000万元、9,500万元和1.05亿元。

6.3 远东股份(600869): 子公司2.16亿收购惠州富的旺旺80%股权

◎远东股份子公司远东电气拟以自有或自筹现金2.16亿元收购黄土旺、李明霞持有的惠州市富的旺旺实业发展有限公司80%股权，落实液冷热管理研发与产业化交付、实现供电-互联-散热基础设施闭环；截至公告日已支付第一期股权转让价款

远东股份完善液冷热管理产业闭环。远东股份（600869.SH）9月4日披露《关于收购股权的进展公告》，为落实公司战略、促进液冷热管理研发与产业化交付、实现供电-互联-散热基础设施闭环，公司子公司远东电气股份有限公司与黄土旺、李明霞签署《股权收购协议》，拟以自有或自筹现金方式收购其持有的惠州市富的旺旺实业发展有限公司合计80%股权，交易金额2.16亿元。截至公告披露日，远东电气已按协议约定支付第一期股权转让价款，后续交易各方将继续履行协议约定事项。分析人士指出，液冷散热是数据中心、服务器等高算力场景的关键配套，远东通过外延并购切入液冷热管理领域，有望与其电缆、电气主业形成协同。

6.4 其他上市公司资产公告速览

- 盛屯矿业(600711)：7.085亿收购西藏海腾实业65%股权（铅锌银矿）。
- 万隆光电(300710)：23.25亿发行股份及现金购买资产重组。
- 远东股份(600869)：2.16亿收购惠州富的旺旺80%股权（液冷热管理）。
- 锦龙股份：筹划转让东莞证券20%股份，与东莞投控资本达成初步意向。
- 佛塑科技：拟投71.58亿建设韶关/武安两大绿色高端隔膜项目。
- 优彩资源：筹划控制权变更，股票9/4开市起停牌。
- 双环传动：终止分拆环动科技至科创板上市并撤回申请。
- 石大胜华：控股子公司拟投6.87亿建设20万吨/年锂电池电解液项目。
- 药石科技：拟投20亿建设南京CDMO创新基地。
- 先导基电：子公司拟1.5亿转让中晶智芯10%出资份额。
- 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。
- 美的集团(000333)：已耗资80.2亿回购9,979.8万股A股。

— 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