

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年9月8日 | 星期二 | 第165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 上海北外滩上滨生活广场办公楼：约3.2亿整栋成交 
- 1.2 三部门商品住房销售制度落地：现房销售「新老划断」渐进推进
- 1.3 山证晋中供热REIT公众投资者提前结束募集：比例配售 
- 1.4 全国法拍市场1-7月数据：挂拍53.9万套、成交金额1763亿

第二章 房地产热点新闻汇总

- 2.1 每日房地产政策
- 2.2 房地产公司热点动态

第三章 国内REITs市场动态

- 3.1 华夏中海商业不动产REIT正式申报：底层干灯湖环宇城 
- 3.2 山证晋中供热REIT：公众投资者提前结束募集、比例配售 
- 3.3 联交投14.52亿机构间REIT开标：并表类高速公路 
- 3.4 本周REITs供给与二级市场速览

第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

- 4.1 上海恒大虹桥国际：78.43亿一拍流拍、二拍62.74亿9/16开拍 
- 4.2 台州天盛中心：299.8米超高层四拍降至16.689亿 
- 4.3 杭州富阳东方茂资产包11.17亿起拍
- 4.4 上海静安晋润海棠大厦整栋二拍4.89亿 / 上海奉贤富力万达广场约12.23亿起拍
- 4.5 浙江商办项目法拍速览 
- 4.6 小型资产与热点豪宅速览（非统计重点）

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

- 5.1 上海两宗涉宅用地156.01亿成交：真如底价150.19亿、泗泾溢价16.41%
- 5.2 宁波鄞州宅地：宁波城建投资集团10.6亿竞得 
- 5.3 金华义乌商住地：中海宏洋溢价6.5%竞得 
- 5.4 杭州临平底价成交、湖州吴兴流拍：土拍热度分化
- 5.5 浙江及上海土拍日历与速览

第六章 上市公司资产公告

- 6.1 陕西金叶(000812)：1.31亿转让金叶玉阳及新疆金叶各51%股权 
- 6.2 凤凰传媒(601928)：转让凤凰传奇影业61.03%股权及债权 
- 6.3 复星医药(600196/02196)：Gland Pharma股权过户完成+拟10亿港元回购H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 上海北外滩上滨生活广场办公楼：约3.2亿整栋成交

◎上海虹口区周家嘴路917号，上滨生活广场5-12层办公楼塔楼整栋成交，办公楼总建筑面积约14,291m²、成交单价约2.3万/m²、成交总价约3.2亿元，出售方为长期持有该项目的崇邦集团，具体买家为机构或实体企业、尚未披露

北外滩辐射区商办整栋成交落槌。据媒体消息，上海北外滩辐射区的上滨生活广场办公楼近日整栋成交，成交单价约2.3万元/平方米、成交总价约3.2亿元。上滨生活广场位于虹口区周家嘴路917号，是一座商业综合体项目，其中5至12层为办公楼塔楼，办公楼总建筑面积约14,291平方米。出售方为崇邦集团，该公司成立于2003年1月、总部位于上海，主打慢开发模式，自己拿地开发后长期持有并负责招商，此前已开发大宁国际商业广场、金桥国际商业广场、嘉亭荟城市生活广场等项目。该项目具体买家尚未披露，市场信息仅称是机构或实体企业。在写字楼市场整体承压背景下，核心区位、长期持有型商办资产仍能通过整栋交易实现退出。

1.2 三部门商品住房销售制度落地：现房销售「新老划断」渐进推进

◎住建部、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、预售须单体建筑主体结构封顶，购房资金全部存入监管账户，重庆、武汉、上海等多地已跟进

沿用近三十年的商品住房销售制度迎来关键调整。8月28日，住建部、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》，从销售制度、信贷体系、资本市场三端协同发力。核心要点：本通知施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得工程规划许可证的项目，优先选择现房销售；仍实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶；购房人支付的首付款、住房贷款等资金全部存入资金监管账户。地方配套方面，重庆推行项目主办银行制度、研究现房地块土地出让金分期缴纳；武汉加码1亿元购房补贴；多地也已跟进。业内普遍认为，本轮政策是房地产基础制度的系统性重构，短期房企现金流承压，中长期将推动行业向产品力、成本管控与运营能力转型。

1.3 山证晋中供热REIT公众投资者提前结束募集：比例配售

◎山证晋中公投瑞阳供热REIT（508047）公众投资者累计有效认购规模超上限，9月7日为公众投资者最后认购日、9月8日起不再接受认购，将按「全程比例配售」原则确认；战略投资者和网下投资者募集期仍至9月9日

山西首单供热REIT公众募集一日售罄。山证晋中公投瑞阳供热REIT（508047）9月7日公告，截至9月7日公众投资者累计有效认购规模已超过本次公众投资者的初始募集规模上限，基金管

理人与财务顾问决定提前结束公众投资者募集，9月7日为公众投资者最后认购日，自9月8日起（含当日）本基金不再接受公众投资者的认购申请。对公众投资者有效认购申请，将按发售公告约定采用「全程比例配售」原则确认，未确认部分款项将在募集期结束后退还。战略投资者和网下投资者的募集期限保持不变，仍为9月7日起至9月9日（含）。该基金发行价5.832元/份、网下认购倍数216.53倍，底层资产为晋中榆次供热管网，供热类特许经营权资产现金流稳定、分红确定性强，机构认购热情较高。

1.4 全国法拍市场1-7月数据：挂拍53.9万套、成交金额1763亿

◎据市场监测数据，2026年1-7月全国355城法拍市场累计挂拍房源53.9万套（同比+23.7%）、成交12.3万套（+31.4%）、总成交金额1763.1亿元（+18.0%）；法拍住宅成交均价8081元/㎡、同比下降9.1%

法拍市场「量增价跌」格局延续。据市场监测数据，2026年1-7月全国355城法拍市场累计挂拍房源53.9万套、同比增加23.7%，成交12.3万套、同比增加31.4%，总成交金额1763.1亿元、同比增加18.0%；其中法拍住宅成交金额969.75亿元、占各物业类型的55.0%。价格方面，1-7月法拍住宅成交均价8081元/平方米、同比下降9.1%。分城市看，一线城市法拍住宅成交均价32982元/㎡、清仓率较高；上海交易截止挂拍1634套、成交1283套、清仓率78.5%、成交均价42650元/㎡；杭州1-7月成交总金额44.1亿元、清仓率70.4%、成交均价18019元/㎡；宁波法拍住宅清仓率80.8%、成交均价8731元/㎡。整体呈现「挂得多、卖得多、价格下行」的底色。

第二章 房地产热点新闻汇总

2.1 每日房地产政策

国家层面

◎国务院修订《住房公积金管理条例》：9月20日起施行，提取情形由6类扩至9类、新增装修自住住房和支付物业费，房租提取取消收入比例门槛，灵活就业人员可自愿缴存，贷款审批时限由15日压缩至10日

公积金制度迎来1999年颁布以来第三次、也是最大一次系统性修订。国务院令（第844号）对《住房公积金管理条例》作出20项修改：提取情形由6种拓展为9种，新增「装修自住住房」「支付自住住房物业费」及「国务院批准的其他住房消费情形」兜底条款；提取住房公积金支付房租，不再设置房租超过家庭工资收入规定比例的门槛；个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，可自愿缴存并按规定享受政策支持；提取审批时限缩短至3日内、贷款审批由15日缩短至10日内；同时将公积金领域信用记录纳入全国信用信息共享平台，对骗提

骗贷行为建立惩戒机制。住房公积金由此从侧重「买房」向覆盖「购、租、修、养」的住房全周期消费转变。

◎央行、金融监管总局：个人住房贷款期限最长可延至40年，缓解购房者月供压力

配合「8·28」商品住房销售制度新政，中国人民银行、国家金融监督管理总局明确，个人住房贷款期限最长可延长至40年。此前个人住房贷款最长期限普遍为30年，延至40年后，同等贷款总额下月供明显摊薄，有助于降低刚需与改善型购房者的还款压力。

◎住建部、自然资源部、金融监管总局印发《关于完善商品住房销售制度的通知》：新出让土地项目优先现房销售、预售须主体结构封顶（详见第一章1.2）

| 各省

◎河南十五条新政：库存去化超18个月县（市、区）暂停住宅用地出让

9月8日，河南省住房和城乡建设厅等九部门联合印发《关于统筹推进控增量去库存优供给着力稳定房地产市场的若干措施》，共4部分15条。供应端坚持「以需定供」，对商品住宅库存去化周期18个月以上的县（市、区）暂停商品住宅用地出让、12—18个月的按「盘活多少、供应多少」确定新出让上限；优化套数认定，拟购住房所在县（市、区）行政区范围内无住房的可认定为首套房、多子女家庭再次购房套数认定可核减一套；支持收购存量商品房用作保障性住房、宿舍、人才房；拓宽公积金提取范围，支持缴存人提取公积金用于老旧住宅加装电梯等自住住房配套类消费；并支持符合条件的保障性住房、商业地产项目发行REITs。

◎江苏：省财政补30%支持高校购置存量商品房当宿舍

江苏省出台省属高校宿舍补助方案，支持在苏北等房价较低地区购置存量商品房用作学生宿舍，省财政补助30%，统筹推进「补短板」与「去库存」：一方面缓解高校宿舍紧张，另一方面为当地存量商品房打开去化通道。

◎四川绵阳18条新政：面向特定群体发放购房消费券、单套最高补4万元

绵阳发布18条房地产支持措施，新增面向城镇化群体、新就业青年、市外购房人群等特定群体发放购房消费券，单套最高补贴4万元，进一步激发刚需与青年置业需求。

| 单独城市

◎上海「沪八条」：外环外二套房首付降至15%、「以旧换新」补贴单套最高8万元

8月20日，上海「沪八条」落地：对购买外环外住房的购房者，二套房贷款首付比例从「不低于20%」降至「不低于15%」；「以旧换新」购房补贴单套最高8万元；公积金支付首付款范围从预售新房扩大至现房，购房契税、车位车库购置均纳入支持。

◎北京新政：五环内购房社保/个税年限「2年改1年」、公积金最高可贷340万

8月7日，北京出台新政，非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由2年调减为1年；公积金贷款方面，夫妻双方均为缴存人的首套最高可贷240万元，叠加城六区外购房、

绿色建筑、多子女家庭等条件最高可贷340万元；同时扩大「带押过户」范围、支持装修提取公积金。政策出台后首个周末北京热门楼盘到访量明显上升。

◎杭州公积金新规：装修、物业费纳入提取范围（9月20日施行）

随着《住房公积金管理条例》修订9月20日施行，杭州同步落地地方细则：装修自住住房、支付自住住房物业费等支出纳入公积金提取情形。需注意的是，杭州公积金可贷额度按近12个月月均余额的20倍计算、家庭上限180万元，提取账户余额会相应缩水可贷额度，具体提取额度、频次以杭州公积金中心公布的细则为准。

◎青岛召开商品住房销售制度改革座谈会；成都两房企宣布收回折扣

青岛住建局近日召开商品住房销售制度改革座谈会，多部门及金融机构参加，研究「8·28」新政落地路径、细化执行标准与操作流程。成都方面，嘉禾兴宣布自9月15日起旗下10余盘优惠减少2%（该房企前8月销售面积居成都第二），中旅投资也宣布旗下在售楼盘优惠回收2%，反映「8·28」新政后部分热点城市出现供给收缩、折扣回收的信号。

· 职能部门监督动态：中建集团副总经理陈勇涉嫌严重违纪违法被查（中央纪委国家监委网站9/5）；广德市自然资源和规划局原四级调研员李荣斌被开除党籍（安徽纪检监察网9/7）；湘潭市雨湖区住建局原局长王律接受审查调查（雨湖区纪委监委）。

2.2 房地产公司热点动态

| 人事动态

◎中国能建葛洲坝集团（集团）：陈刚任董事、总经理，推荐为股份公司董事长人选

中国能建葛洲坝集团近日宣布主要负责人调整：陈刚任集团董事、总经理，推荐为股份公司董事长人选，不再担任股份公司总经理职务。

◎中建西部建设（集团）：副总经理胡立志因工作调整辞职

中建西部建设股份有限公司（002302.SZ）9月8日公告，董事会收到副总经理胡立志提交的书面辞职报告，因工作调整原因申请辞去副总经理职务，辞任后将继续在公司担任其他职务。

| 公司重大事项

◎金地集团（集团）：前8月销售金额120.5亿元、同比下降45.1%

金地集团（600383.SH）9月7日公告，8月签约金额10.2亿元、同比下降54.05%；1-8月累计签约金额120.5亿元、同比下降45.1%，销售仍处于深度调整区间。

◎首开股份（集团）：拟统一注册不超156亿元债务融资工具

首开股份近日公告，拟向交易商协会申请统一注册不超过156亿元债务融资工具，品种含超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据，期限不超过10年，用于优化融资结构、补充流动资金。

◎金科股份（集团）：股东5251.44万股法拍成交、合计持股降至5.71%

金科股份（000656.SZ）9月7日披露，股东金科控股及黄红云所持合计5251.44万股股份法拍成交、总金额约5925万元，二者及一致行动人合计持股比例降至5.71%。

◎宝龙实业（集团）：6笔债券重组议案获通过、不实施资产抵债

宝龙实业9月7日披露，6笔标的债券重组议案已获持有人会议表决通过；因资产抵债有效申报未达约定的5亿元，决定不实施本次资产抵债。

◎富力地产（集团）：被列入失信被执行人名单

广州富力地产股份有限公司（2777.HK）9月7日发布海外监管公告，公司近日新增失信被执行人信息，所涉债务风险仍需持续关注。

项目动态（江浙沪）

◎上海静安大宁「中建玖上琅宸」：中建二局中建玖合操盘、9/6开盘、备案均价约14.68万/m²

中建玖上琅宸位于上海静安区大宁、广中西路199弄，由世界500强央企中国建筑旗下中建二局全资地产平台中建玖合独立开发。项目9月6日首开批次（3/4/5号楼）与二批次（1/7/8号楼）同时开盘，备案均价约14.68万元/m²，主力户型建面约128-280m²三至四房，另有少量400-520m²顶层复式；其中128m²户型均价约12.8万元/m²、总价区间约1500万-1800万元。该项目拿地楼板价约68280元/m²，是静安大宁中内环板块近期的高端改善标杆。

◎上海杨浦八埭头「百亿地王」设计方案公示：保利&华润联手、161.2亿摘地

9月7日，上海杨浦八埭头地王设计方案正式公示。该地块由保利与华润联合体于今年7月28日以161.2亿元摘得、楼板价约10.2万元/m²、溢价率35%，刷新杨浦土地纪录、问鼎今年上海新地王。方案采取东西双子地块围合式布局、全部住宅楼栋首层架空、超百米楼间距、全人车分流，定位杨浦滨江新一代品质标杆。地块位于杨浦内环滨江、距黄浦江岸线约200-300米，属上海2035总规中央活动区范畴。

◎苏州园区唯亭「建屋新亭瑞」：国企低密小户型、预计10月底开盘

建屋新亭瑞位于苏州工业园区唯亭、葑亭大道与亭苑街交汇处（3/5号线地铁口旁），由国企建屋发展出品，容积率仅1.59、规划9栋住宅（3栋亲地洋房+6栋小高层），主打99m²起步稀缺小户型，高层门槛预计240万级、大户型洋房350万级。项目城市展厅已公开、登记客户约600-700组，预计10月底开盘。

◎杭州：9月市区预计近40盘入市、9/7多盘集中开盘

据透明售房网，杭房预许字（2026）第00545—00547号三张预售证均于9月4日核发、9月7日开盘，叠加余杭、桐庐等区域项目，9月上旬杭州新房供应进入集中释放期。据潮新闻统计，9月杭州开盘项目户型跨度从83m²刚需到506m²大平层，上城望江新城海潮玖序（360-

405㎡叠墅）、滨江望天际（296-506㎡大平层）、钱江世纪城奥映世纪轩等多盘同台，改善主导特征强化。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 华夏中海商业不动产REIT正式申报：底层干灯湖环宇城

◎9月7日，深交所公募REITs信息平台显示「华夏中海封闭式商业不动产证券投资基金」正式申报，底层资产为广东佛山南海区购物中心干灯湖环宇城、预计募集总款项15.34亿元，基金管理人华夏基金、原始权益人中海企业发展

商业不动产REIT再添央企新单。9月7日，深交所公募REITs信息平台显示「华夏中海封闭式商业不动产证券投资基金」正式申报，流程尚未进入受理环节。基金管理人为华夏基金，专项计划管理人为中信证券，托管人为中信银行，原始权益人为中海企业发展集团有限公司，申报类型为首发。同日，中海企业发展的上层公司中国海外发展（00688.HK）在港交所披露分拆公告：底层资产是位于广东佛山南海区的购物中心干灯湖环宇城，由项目公司佛山市中海环宇城商业管理有限公司持有，基金预计募集所得总款项15.34亿元。分拆架构为公募基金100%持有专项计划、专项计划100%持有项目公司；中海企业发展及其关联方作为原始权益人战略认购约20%份额，其余80%面向合格投资者发售。干灯湖环宇城为中海环宇商业在华南的第一座环宇城，2016年9月开业，落在佛山南海干灯湖商圈、广佛线礌岗站上盖，购物中心运营面积约12万平方米、场内品牌近300个。

3.2 山证晋中供热REIT：公众投资者提前结束募集、比例配售

◎山证晋中公投瑞阳供热REIT（508047）公众投资者累计有效认购超上限，9/7为最后认购日、9/8起停止认购，采用「全程比例配售」；战配和网下募集期仍至9/9

山西首单供热REIT公众募集一日售罄。山证晋中公投瑞阳供热REIT（508047）9月7日公告，公众投资者累计有效认购规模已超过初始募集规模上限，基金管理人与财务顾问决定提前结束公众投资者募集，9月7日为公众投资者最后认购日，自9月8日起不再接受公众投资者认购申请。对公众投资者有效认购申请按「全程比例配售」原则确认，未确认部分款项募集期结束后退还。战略投资者和网下投资者募集期保持不变，仍至9月9日（含）。该基金发行价5.832元/份、网下认购倍数216.53倍、战配比例70%、发行份额2亿份，底层资产为晋中榆次供热管网。供热类特许经营权资产现金流稳定、防御属性突出，近期经营权类REIT整体表现相对抗跌，机构配置意愿较强。

3.3 联交投14.52亿机构间REIT开标：并表类高速公路

◎9月7日，湖北联交投机构间REITs承销机构及计划管理人服务选聘项目在武汉开标，拟以运营高速公路资产申报并表类机构间REIT、预计发行规模不超过14.52亿元、期限不超过13年；国泰海通证券为第一标段主承销候选第一、国金资管为计划管理人候选第一

机构间REITs并表类路线持续落地。9月7日，湖北联合交通投资开发有限公司（下称「联交投」）机构间REITs承销机构及计划管理人服务选聘项目在武汉开标并完成评审，结果当日公示、公示期为9月8日至10日。该单拟以运营高速公路资产申报并表类机构间REIT，预计发行规模不超过14.52亿元、期限不超过13年。第一标段选主承销商、承担余额包销责任，评审推荐国泰海通证券为第一成交候选人，中信建投证券牵头、联合长江证券、招商证券的联合体为第二，中信证券第三；第二标段选计划管理人，国金证券资产管理有限公司为第一成交候选人。机构间REIT的载体是交易所持有型不动产ABS，已分化出出表型与并表型两条路线：出表型采用平层权益结构、不设固定票面，原始权益人有望把资产移出报表；并表型则保留控制权、资产不出表、负债不减少，靠增厚权益端被动压低资产负债率。联交投这单明确选择了并表型。

3.4 本周REITs供给与二级市场速览

- 华夏中海商业不动产REIT：底层佛山千灯湖环宇城、拟募15.34亿、9/7正式申报。 
- 山证晋中公投瑞阳供热REIT：公众投资者9/7提前结束募集、比例配售。 
- 联交投14.52亿机构间REIT：并表类高速公路、国泰海通/国金资管候选第一。 
- 中证REITs全收益指数：上周（8/31-9/4）收于940.8点、下跌1.52%。
- 89只已上市REITs总市值2328亿元、流通市值1300亿元（截至9/4）。
- 国泰海通中建租赁住房REIT：9/9网下询价、区间2.322-2.838元/份。
- 机构间REITs累计规模7月下旬迈过千亿门槛，能源为第三大底层资产。
- 已获批待发行项目增至10只（基础设施6只、商业不动产4只）。

第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

- 本章聚焦「项目法拍」——大宗商业综合体、整栋商办、酒店等经营性物业的司法拍卖，是大宗不动产风险出清的主渠道；单套豪宅等低于2000万的小型资产仅作热点速览、不作统计重点。

4.1 上海恒大虹桥国际：78.43亿一拍流拍、二拍62.74亿9/16开拍

◎上海虹桥商务区核心区47万㎡商办综合体，8月31日78.43亿元起拍零报名流拍（接盘方还需补缴约3亿土地出让金），二拍起拍价降至62.74亿元、9月16日10时开拍

上海近年来体量最大的法拍项目之一迎来二拍。上海恒大虹桥国际项目土地使用权及在建工程，8月31日以78.43亿元起拍，起拍价与评估价持平，最终零报名流拍、2万余人围观无人接手；除起拍价外，接盘方还需补缴约3亿元土地出让金。二拍起拍价降至62.74亿元、将于9月

16日10时开拍。虹桥商务区商办物业存量充足、空置压力客观存在，即便完成交割，后续改造、招商、运营对接盘方要求很高；按拍卖规则，优先债权人可凭有效债权抵扣部分成交价款。市场分析认为，国资平台与资产管理机构（AMC）是最主要的潜在竞买力量。

4.2 台州天盛中心：299.8米超高层四拍降至16.689亿

◎台州椒江CBD 299.8米/66层超高层综合体（天盛中心+购物公园），2025年11月起拍28.685亿，历经三拍流拍，第四拍降至约16.689亿、较首拍降价近12亿

浙江「第一高楼」烂尾资产仍在寻找接盘方。台州天盛置业名下「天盛中心」「购物公园」土地使用权、在建工程、办公设备及应收账款等资产，2025年11月以约28.685亿元起拍，经历一拍、二拍（23.56亿）、三拍（19.38亿）流拍后，截至2026年9月第四次拍卖已降至约16.689亿元、较首次降价近12亿元，仍无确切成交消息。该标的已确认债权约9.34亿元，叠加中信金融资产上海分公司最高额抵押20亿元；建筑虽已结顶但未综合验收、购物公园仅完成桩基，接盘方需承担「前期成本+后续续建投入+债务化解」三重压力、总投入30亿元起步。台州以民营制造为主、总部经济薄弱，299米超高层的消防、机电、验收成本翻倍，本地高端办公空置率是硬约束，「地段无敌但算不过账」成为其死结。

4.3 杭州富阳东方茂资产包11.17亿起拍

◎杭州富阳「东方茂」开元名都酒店+购物中心资产包整体法拍，起拍价11.17亿元

杭州富阳区东方茂项目（开元名都酒店+购物中心）资产包进入司法拍卖，起拍价11.17亿元。项目为富阳核心区「酒店+商业」复合型经营性物业，此类大体量资产包在当前市场下主要考验接盘方的运营能力与资金实力。

4.4 上海静安晋润海棠大厦整栋二拍4.89亿 / 上海奉贤富力万达广场约12.23亿起拍

◎上海静安区晋润海棠大厦整栋商办进入二拍、起拍价4.89亿元；上海奉贤区富力万达广场以约12.23亿起拍

上海商办项目法拍持续放量。静安区晋润海棠大厦整栋商办项目进入二拍、起拍价4.89亿元；奉贤区富力万达广场以约12.23亿元起拍。此前上海黄浦区汉口路618号商场已以2.6791亿元成交，核心区与外围商办资产在拍卖市场的折价与承接力分化明显。

4.5 浙江商办项目法拍速览

- 义乌富力万达嘉华酒店：以2.04亿元成交。
- 宁波和义1844商业广场：二拍以1亿元成交。
- 绍兴佳源广场商业部分：4.897亿元起拍。

- 绍兴嵊州国商大厦（重整）：2.876亿元起拍。
- 绍兴诸暨逸乐城破产综合体：总建面约8万㎡，分拆零售溢价最高175.56%、整体大宗资产经150次延时竞价以7509万元成交。

4.6 小型资产与热点豪宅速览（非统计重点）

- 上海闵行鲁南路花园住宅整幢：建面284.38㎡、起拍1015万元（10/12开拍）。
- 杭州篁外山庄排屋：建面312.97㎡、114次竞价以859万元成交（约2.74万/㎡）。
- 绍兴柯桥融杭府联排别墅：建面153.41㎡、46次加价以128.2万元成交。
- 杭州九溪玫瑰园独栋：建面约630㎡、商拍起拍价2.8亿元（热点关注）。
- 上海佘山银湖别墅独栋：255轮报价以2209万元成交、溢价率45.52%（热点关注）。
- 杭州蓝色钱江1幢2501室顶跃：建面743.2㎡、9/2一拍9100万元流拍。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 上海两宗涉宅用地156.01亿成交：真如底价150.19亿、泗泾溢价16.41%

◎**上周（第35周）上海成交两宗涉宅用地、总成交金额156.01亿元：普陀真如地块由中海旗下子公司底价150.19亿元竞得（住宅占比47.8%、含约220米地标）；松江泗泾低密纯宅地经29轮竞价由国贸&星狮竞得、溢价率16.41%**

上海土拍呈现「核心底价、外围溢价」分化。8月31日，上海出让两宗涉宅用地，成交总金额156.01亿元。其中普陀真如地块住宅占比47.8%、商办占比52.2%，容积率介于2.52至4.71之间，规划包含一座约220米高的地标建筑，由中海旗下子公司底价竞得；松江泗泾地块容积率仅1.2、建筑限高24米，是该板块时隔近三年再度推出的低密纯宅地，紧邻9号线泗泾站，经29轮竞价，最终由国贸&星狮竞得、溢价率16.41%。这是上海、北京在「8·28新政」后完成的首轮土拍，成交结果呈现鲜明的「结构性分化」特征——核心区大体量地块以底价或低溢价成交、外围及副中心优质宅地仍有较高溢价。

5.2 宁波鄞州宅地：宁波城建投资集团10.6亿竞得

◎**上周浙江省成交涉宅地3宗、总成交金额13.4亿元，其中宁波鄞州地块成交总价10.6亿元最高、成交总建面6.2万㎡最多，由宁波城建投资集团拿下**

宁波主城区宅地由地方国资承接。上周浙江省成交涉宅地3宗、总成交建面15.4万㎡、总成交金额13.4亿元，由国央企全部竞得。其中宁波1宗涉宅地包揽10.6亿元最高成交价，同时涉宅地成交总建面6.2万㎡居首，由宁波城建投资集团拿下。结合8月31日宁麓置地溢价13.4%摘得

宁波中河宅地的情况，宁波土拍呈现主城区优质地块仍有溢价、其余地块由国资托底承接的格局。

5.3 金华义乌商住地：中海宏洋溢价6.5%竞得

◎上周金华义乌北苑商住地由中海宏洋以溢价6.5%竞得；另义乌金融商务区二期01-18地块（福田街道、商务金融+商业用地）由义乌市义磐建设发展有限公司以1.915亿元底价竞得

义乌土地市场国央企与地方平台交织。上周中海宏洋溢价6.5%摘得金华义乌北苑商住地，为上周浙江为数不多的溢价成交地块之一。此外，义乌金融商务区二期01-18地块成功出让，地块位于福田街道、商城大道以南、商博路以东，出让总面积10,683.21㎡，土地用途为商务金融用地、商业用地，容积率5.70-6.20，建筑高度不超过148米，由义乌市义磐建设发展有限公司以19,150万元底价竞得；地块建筑形态为裙房加高层主楼，商务建筑产权允许按层分割销售（不超过地上计容总建筑面积的70%）。

5.4 杭州临平底价成交、湖州吴兴流拍：土拍热度分化

◎9月1日，杭州临平东湖新城首宗旧规宅地由重庆中交以2.86亿元底价竞得（楼面价7350元/㎡、溢价率0%）；同日湖州吴兴仁皇山商住地无人竞价最终流拍，浙江土拍呈现「点状高热与整体缩量并存」

新政后浙江土拍趋于理性。9月1日，杭州临平东湖新城首宗旧规宅地由重庆中交以28,623万元底价竞得，成交楼面价7350元/平方米、溢价率0%，地块位于荷禹路与临平大道交叉口、出让面积25,961㎡、容积率1.5、建筑总面积约38,941.5㎡。同日湖州吴兴仁皇山商住地无人竞价、最终流拍。开发商人士分析，新政后开发成本大幅提高，中小房企或迎来新一轮洗牌，短期内拿地热情回落；优质旧规宅地的竞争则相应上升。目前杭州9月已挂牌未出让涉宅地块还有3宗，分别为9月17日出让的拱墅区石桥地块、9月29日出让的萧山区市北及西湖区云谷地块。

5.5 浙江及上海土拍日历与速览

- 上海普陀真如副中心地块：中海旗下子公司150.19亿底价竞得、含220米地标。
- 上海松江泗泾低密宅地：国贸&星狮29轮竞价、溢价16.41%。 
- 宁波鄞州地块：宁波城建投资集团10.6亿竞得。 
- 金华义乌北苑商住地：中海宏洋溢价6.5%竞得。 
- 杭州临平东湖新城地块：9/1中交底价2.86亿竞得、楼面价7350元/㎡。
- 湖州吴兴仁皇山商住地：9/1无人竞价、流拍。 
- 杭州拱墅石桥单元GS130203-21地块：起始价14.47亿、9/17出让。 
- 杭州西湖云谷双桥单元XH020401-12地块：起价7.11亿、9/29出让。 

- 杭州萧山市北单元XS070101-60地块：起价15.15亿、9/29出让。 
- 浙江丽水青田县两宗涉宅用地：9/1挂牌、可售住宅要求现房销售。

第六章 上市公司资产公告

6.1 陕西金叶(000812)：1.31亿转让金叶玉阳及新疆金叶各51%股权

◎9月8日，陕西金叶公告，全资子公司深圳瑞丰新材料科技集团将持有的湖北金叶玉阳化纤51%股权和新疆金叶科技51%股权转让给深圳市恒信汇科技，标的股权转让价款总计13,107万元，属董事局审批权限范围内事项

陕西金叶聚焦主业、处置化纤新材料资产。陕西金叶（000812.SZ）9月8日公告，公司董事局会议审议通过《关于转让控股子公司部分股权的议案》，同意公司全资子公司深圳市瑞丰新材料科技集团有限公司将其持有的湖北金叶玉阳化纤有限公司51%股权和新疆金叶科技有限公司51%股权转让给深圳市恒信汇科技有限责任公司，标的股权转让价款总计人民币13,107万元（约1.31亿元）。公司董事局授权经营管理层办理与上述股权转让相关的变更、登记等手续。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等规定，本次交易属公司董事局审批权限范围内事项，无需提交公司股东会审议。

6.2 凤凰传媒(601928)：转让凤凰传奇影业61.03%股权及债权

◎9月7日，凤凰传媒公告，公开挂牌转让持有的凤凰传奇影业61.03%股权及相关债权、挂牌价8261.64万元，截至8月31日征集到1个意向受让方（厦门尧天舜日影业+北京云享欢娱文化传媒联合体），已通过资格审核并缴纳保证金4130.82万元

凤凰传媒剥离影视业务进入实质阶段。凤凰传媒（601928.SH）9月7日公告，公司公开挂牌转让持有的凤凰传奇影业有限公司61.03%股权及相关债权，挂牌价8261.64万元，挂牌期为2026年6月29日至8月28日。截至2026年8月31日，本次挂牌征集到1个意向受让方，为厦门尧天舜日影业有限公司与北京云享欢娱文化传媒有限公司组成的联合受让主体，该主体已通过资格审核并缴纳保证金4130.82万元，公司于2026年9月3日确认对受让方无异议。受让方需在项目成交后120个自然日内签署转让协议并支付剩余价款。公司表示将持续关注挂牌进展，按规定及时履行信息披露义务。

6.3 复星医药(600196/02196)：Gland Pharma股权过户完成+拟10亿港元回购H股

◎复星医药出售Gland Pharma约6%股权的股份过户预计印度时间9月7日完成，交易后仍持有约45.76%股权、保持控股；同日公司还宣布拟以不超过10亿港元总金额回购H股，向市场传递价值信心

复星医药双线资本运作并进。复星医药（600196.SH / 02196.HK）此前公告，印度时间9月4日，控股子公司复星医药新加坡公司出售989.70万股Gland Pharma股份（约占其6.00%股权），交易总对价279.96亿印度卢比、折合约2.94亿美元，股份过户预计印度时间9月7日完成，交易后集团仍持有Gland Pharma约45.76%股权（交易前约51.76%）、保持控股，Gland Pharma仍为合并报表范围内子公司。同日，复星医药还宣布H股回购方案，计划以不超过10亿港元总金额回购H股股份，旨在坚定传递价值信心、为股东创造持续回报。减持所得款项将主要用于集团研发投入、股份回购、偿还带息债务等，用于优化整体资本结构。

6.4 其他上市公司资产公告速览

- 陕西金叶(000812): 1.31亿转让金叶玉阳及新疆金叶各51%股权。 
- 凤凰传媒(601928): 转让凤凰传奇影业61.03%股权及债权、征集到1家意向受让方。 
- 复星医药(600196/02196): Gland Pharma 6%股权过户9/7完成+拟10亿港元回购H股。
- 天微电子(688511): 终止9000万收购成都秀为科技60%股权及增资扩股事项。 
- 明牌珠宝(002574): 2.88亿转让卡利罗100%股权、预计投资收益1.81亿（前情）。
- 华光环能(600475): 1.34亿转让无锡惠联绿色生态100%股权+清偿4.28亿借款。
- 人福医药(600079): 出售乐福思16.34%股权完成、收到9.55亿。
- 华虹半导体(01347.HK): 82.68亿购买华力微97.4988%股权完成过户。
- 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。

— 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