

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年9月9日 | 星期三 | 第166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 杭州最贵法拍房杭松居流拍：5万人围观、起拍1.155亿 NEW
- 1.2 万科彻底退出中山湾中新城：深业全资接盘百亿大盘 NEW
- 1.3 AI企业密集整租独栋、购置楼宇：杭州未来科技城与北京中关村成主战场 NEW
- 1.4 中谷粮油集团2.08亿挂牌转让北京西城两处办公房产 NEW
- 1.5 新政后首周300城土拍：溢价率回落至5.3% NEW

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 中金杭州安居宁巢REIT获批：浙江省首单保租房REIT NEW
- 3.2 国泰海通中建租赁住房REIT：9/9启动网下询价 NEW
- 3.3 华夏华润消费REIT披露2026年中期报告 NEW
- 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 杭州未科五常博雅城破产拍卖11.16亿：9/14开拍 NEW
- 4.2 温州乐清天际东方大厦5.29亿破产拍卖：乐清第一高楼 NEW
- 4.3 上海恒大虹桥国际二拍62.74亿9/16开拍（待拍）
- 4.5 台州天盛中心四拍降至约16.689亿（待拍）
- 4.5 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 新政后首周300城土拍：溢价率5.3%、一线城市贡献超半数出让金 NEW
- 5.2 温州西部建设2.82亿竞得瓯海梧田南地块：溢价3.3% NEW
- 5.3 杭州建发未来科技城低密项目方案公示：16.04亿地块 NEW
- 5.4 金华婺城区西郊单元地块挂牌：9/29拍卖 NEW
- 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 豫能控股(001896)：子公司1.14亿转让河南创投19.0476%股权 NEW
- 6.2 冰轮环境(000811)：拟7.03亿收购烟台铭祥45%股权 NEW
- 6.3 浙江开尔新材(300234)：控股子公司800万转让上海合志信息3.3941%股权 NEW

6.4 昊天国际建设(1341.HK): 4300万港元出售一家公司2.95%股权 

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 杭州最贵法拍房杭松居流拍：5万人围观、起拍1.155亿

◎9月7日，杭州余杭区绿城桃花源中式庭院大宅「杭松居」结束法拍，超5万人围观、仅1人报名且未出价，最终流拍；占地约5.5亩（约3666m²）、建面1048.87m²、约200吨红木装修，起拍价1.155亿元、评估价约1.65亿元

9月7日，杭州法拍市场迎来一场罕见的围观盛宴。位于余杭区绿城桃花源的中式庭院大宅「杭松居」结束法拍，超5万人围观，仅1人报名且未出价，最终以流拍告终。这套标的的规格足以解释其关注度：占地约5.5亩（约3666平方米），建筑面积1048.87平方米，内部以约200吨红木装修，配有泳池、桑拿、家庭影院与健身房。起拍价1.155亿元，市场评估价约1.65亿元，折合楼面单价超过15万元/平方米。小区容积率仅约0.25，是杭州乃至全国密度最低的别墅社区之一。前几年，网络上流传着各路UP主探访这栋豪宅的视频，装修之用心，用材之好，设施设备之齐全，令人咋舌。详情请关注明天的公众号文章「豪宅观察」1.15亿！杭州最贵法拍房杭松居为何流拍？

1.2 万科彻底退出中山湾中新城：深业全资接盘百亿大盘

◎9月9日，深圳控股（00604.HK）公告，中山万科所持深业万胜35.17%股权转让完成，万科方面彻底退出中山湾中新城项目、深业集团全资接盘；项目位于翠亨新区马鞍岛、涵盖住宅/商业/写字楼等多业态、总投资超百亿元

合作四年、总投资超百亿的超级大盘以一方全面退场告终。中山湾中新城位于翠亨新区马鞍岛，是中山临深片区标志性超级综合体，涵盖住宅、商业、写字楼等多种业态，总投资超百亿元。项目公司深业万胜成立于2021年8月，最初万科、深业各占一半；2022年6月万科系股东首次更替，2025年12月深业集团直接持股14.83%、万科系降至35.17%，深业方合计持股已过半成为实际控制方；今年6月项目法定代表人由万科系变更为深业系，运营管理权完成交接。9月4日收盘后，深业万胜订立债务抵销协议，深业集团以一批物业抵付应付万科的1.13亿元股权转让款，同时冲抵项目公司欠深业集团的等额股东贷款。至此，中山万科不再持有深业万胜任何股权，万科全面退出。

1.3 AI企业密集整租独栋、购置楼宇：杭州未来科技城与北京中关村成主战场

◎9月7日人民网报道，AI产业正重塑写字楼租赁格局：宇树科技、云深处科技先后在杭州未来科技城整租产业园独栋楼宇，阿里通义千问持续扩租阿里云谷多层空间，智谱华章收购北京中关村软件园楼宇作大模型研发总部，字节跳动大模型团队在北上深多处拿办公空间

AI科创业正成为大宗写字楼租赁与购置的新主力。据人民网9月7日报道，伴随AI产业规模化落地，核心城市写字楼市场迎来结构性变革，AI科创企业整层扩租、购置楼宇自用的案例持续涌现：宇树科技、云深处科技先后在杭州未来科技城整租产业园独栋楼宇；阿里通义千问持续扩租阿里云谷多层办公空间；智谱华章收购北京中关村软件园楼宇，将其作为大模型研发总部；字节跳动大模型团队在北京、上海、深圳等核心商业区先后拿下多处办公空间。以杭州为例，未来科技城、滨江AI产业园空置率仅约8.7%、优质楼宇租金出现溢价、部分楼宇一房难求，与武林、钱江新城等传统商务板块的空置承压形成鲜明对比。

1.4 中谷粮油集团2.08亿挂牌转让北京西城两处办公房产

◎北京西城地昌胡同10号、南大安胡同6号两处办公房产整体捆绑转让，转让底价20819.22万元（约2.08亿元）、建面4802.93㎡共6套，现整体对外出租

央企背景企业批量处置存量办公资产。近日，中谷粮油集团拟转让北京西城区地昌胡同10号、南大安胡同6号两处办公房产，转让底价20819.22万元（约2.08亿元），建筑面积4802.93平方米、共6套房屋，整体捆绑转让、不接受分拆，现整体对外出租。这是国企盘活存量办公资产、聚焦主业的又一案例。

1.5 新政后首周300城土拍：溢价率回落至5.3%

◎据某市场机构数据，8·28新政落地后首周（8.31-9.6），300城住宅用地成交规划建面665万㎡、土地出让金450亿元、平均溢价率5.3%（低于年内周均8.9%）；一线城市出让金242.7亿元、占300城整体54%

现房销售新政后首轮土拍观察出炉。据某市场机构数据，8月28日商品住房销售制度改革落地后的第一周（8月31日至9月6日），300城住宅用地成交规划建筑面积665万平方米、土地出让金450亿元、平均溢价率5.3%，溢价率略低于今年以来周度平均水平（8.9%）。分线看，一线城市出让金242.7亿元、占300城整体的54%，二线、三四线城市出让金均在百亿元左右；溢价率方面，一线城市平均溢价率7.3%，二线、三四线城市仅在3%左右。头部资金实力较强的房企并未因新政停止投资，但拿地分化进一步加剧：优质低密改善型地块仍具吸引力，普通项目则更易受谨慎情绪影响。

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

◎商品住房销售制度新政后首周观察：多地土拍、供地出现新变化，溢价率整体回落

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》后，市场进入「观察窗口」。近一周以来，上海、北京、广州、西安、成都、杭州等城市集中完成新政后首轮土拍：上海普陀真如百亿地王由中海底价竞得、松江泗泾低密宅地溢价16.41%；北京朝阳将台629地块在现场竞价环节被直接叫停、将根据现房销售规定进一步优化出让条件；厦门、浙江丽水青田已率先在供地中落地现房销售要求。整体看，房企拿地节奏放缓、投资进一步聚焦一二线高能级城市的策略未变。

◎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6类扩至9类（延续）

住房公积金制度迎来1999年颁布以来最大一次系统性修订：提取情形由6类拓展为9类，新增装修自住住房、支付自住住房物业费；提取公积金支付房租不再设置收入比例门槛；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。

| 各省

◎河南十五条新政：商品住宅库存去化周期18个月以上暂停宅地出让 NEW

9月8日，河南省住建厅等九部门印发《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15条：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）无住房的可认定首套房、多子女家庭套数可核减一套；支持收购存量商品房用作保障房；加大公积金支持，支持老旧住宅加装电梯等提取；并鼓励实行现房销售、建设「好房子」。

| 单独城市

◎云南安宁市：新购房奖励政策，按购房款1%发放电子消费券 NEW

9月9日，云南昆明安宁市发布新购房人群奖励政策：政策有效期2026年9月1日至12月31日，在安宁市购置新建商品住房（不含商铺、车位、二手住房）并完成网签备案、足额缴纳契税的自然人，按房屋实际购房款总额的1%发放电子消费券，有效期2年，实行总额管控、先到先得、额满即止。

◎北京朝阳将台629地块暂停出让：将根据现房销售规定优化出让条件 NEW

新政后北京首轮土拍出现历史性罕见一幕：朝阳区将台629地块在中海、华润置地、建智地&太古联合体三家企业报名的情况下，现场竞价被直接叫停。北京规自委表示，该地块将根据现房销售相关规定进一步优化出让条件。地块为「住宅+体育场馆」复合型地块、起拍总价75.21亿元，开发门槛高，后续大概率优化条件、调降地价后再次入市。

· 职能部门监督动态：湘潭市雨湖区住建局原党组书记、局长王律接受审查调查（廉洁湘潭/雨湖区纪委监委）；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）；中国证监会原党委委员、副主席王建军受贿案一审宣判无期徒刑（山东潍坊中院）。

2.2 房地产公司热点动态

| 人事动态

◎**建业系高管集体辞任（集团）：中原建业创始人胡葆森辞任董事会主席、建业地产CEO杨明耀辞任** 

建业地产、中原建业、建业新生活三个港股平台近期连续发生人事变动：9月1日，中原建业创始人胡葆森因需投入更多时间处理其他业务，辞任董事会主席及非执行董事；9月4日，建业地产CEO杨明耀因家庭原因辞任；9月7日，中原建业执行董事刘琳、公司秘书兼授权代表谢子谦同日辞任。叠加2025年底以来独董、公司秘书、执董的多次变动，建业系治理层已接近重组。

◎**珠光控股（集团）：执行董事、行政总裁刘捷辞任** 

9月1日，珠光控股（01176.HK）宣布执行董事、行政总裁刘捷即日起辞任。刘捷曾任海珠区副区长、荔湾区区长，2017年加入珠光控股，履职9年多。珠光控股上半年经营亏损扩大、流动负债净额达149.4亿元，处于流动性压力期。

| 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%（前情延续）**

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（前情延续）**

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%（前情延续）**

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%。

◎**世茂集团（集团）：披露清盘呈请债务详情，四项判决合计约24.98亿元** 

9月8日，世茂集团发布公告，进一步披露国通信托提起清盘呈请对应的债务细节：本次呈请源于武汉中院作出的四项生效判决，合计判决债务规模24.98亿元，均为集团对下属项目公司信托融资承担的差额补足义务。呈请人已持有主债务人提供的内地房地产等抵押品，并已在内地采取执行行动扣押额外资产。公司正准备在香港高等法院反对该清盘呈请，并继续推进与呈请人的和解磋商。

| 项目动态（江浙沪）

◎**杭州建发未来科技城低密项目方案公示：16.04亿地块规划联排+叠排** 

9月8日，杭政储出（2026）41号地块项目方案公示。项目位于杭州余杭区五常街道、绿汀路以北、规划聚橙路以西，为未来科技城单元YH090902-05地块，今年6月23日由建发以总价16.04亿元竞得、楼面价23314元/平方米、溢价率33.22%。项目总建筑面积13.09万平方米、容积率1.5、建筑高度21.44米，规划建造14幢4层联排、12幢6层叠排，配套下沉庭院、集中绿地，距离在建12号线水乡南路站约500米。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 中金杭州安居宁巢REIT获批：浙江省首单保租房REIT

◎9月4日，中金杭州安居保障性租赁住房REIT获证监会准予注册，为浙江省首单保租房REIT、预计募集规模8.33亿元；底层资产为杭州上城区宁巢·明石公寓（1469套、租赁建面约8.22万㎡），全程128天过会

浙江保租房REIT实现零的突破。9月4日，中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称「中金杭州安居宁巢REIT」）正式获得证监会准予注册批复，预计募集规模8.33亿元，将登陆深交所。其申报历程为：4月29日深交所申报、5月6日受理、5月28日问询、8月28日审核通过、9月3日注册生效，全程仅128天。基金管理人为中金基金，专项计划管理人与财务顾问为中金公司，托管人为杭州银行，原始权益人及运营管理机构为安居宁巢。底层资产宁巢·明石公寓位于杭州上城区笕桥街道同德路206号，是浙江省首宗成建制开发的人才专项租赁住房项目，拥有保障性租赁住房1469套（间）、租赁住房建筑面积约8.22万平方米、配套商业可租面积4721.91平方米，2021年9月投入运营、常年接近满租。

3.2 国泰海通中建租赁住房REIT：9/9启动网下询价

◎国泰海通中国建筑租赁住房REIT（508095）9月9日网下询价、区间2.322-2.838元/份，拟募集12.901亿元，底层为上海松江中建·幸孚+公寓（18栋、2432套、可租10.27万㎡）；9月14-18日面向公众投资者募集

租赁住房REIT再迎一单询价。国泰海通中国建筑租赁住房REIT（508095）于8月18日获批，9月9日9:00-15:00通过上交所REITs询价与认购系统进行网下询价，询价区间定为2.322元/份至2.838元/份，折溢价率±10%，拟募集12.901亿元，9月14日至18日面向公众投资者募集。底层资产为上海松江中建·幸孚+公寓，包含18栋保障性租赁住房、配套及商业，总可租套数2432套、可租赁面积合计10.27万平方米，2021年11月投入运营；截至2026年3月末租金单价61.78元/平方米/月，2026年3月末出租率91.53%，已度过爬坡期但略低于已上市租赁住房项目平均出租率。

3.3 华夏华润消费REIT披露2026年中期报告

◎华夏华润消费REIT披露2026年中期报告，底层运营稳健；此前该基金扩募已因苏州昆山万象汇「规划调整」终止

消费基础设施REIT持续披露经营底数。华夏华润消费REIT近日披露2026年中期报告，底层资产运营保持稳健。需留意的是，该基金此前筹划的扩募方案已因苏州昆山万象汇「规划调整」而终止，扩募生变后市场对其存量底层资产的经营表现更为关注。

3.4 本周REITs供给与二级市场速览

- 中金杭州安居宁巢REIT：浙江省首单保租房REIT、拟募8.33亿、9/4获批。 NEW
- 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、拟募12.901亿。 NEW
- 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。
- 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）。
- 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）。
- 解禁预告：中金唯品会奥莱9/14解禁9.55%、华夏凯德消费9/29解禁22.15%。
- 越秀保租房公募REITs：选定中信证券为基金管理人及专项计划管理人（9/4）。 NEW
- 深圳安居集团：20亿元私募债获受理（9/2）。 NEW
- 中证REITs指数样本下次调整时点为9/14，部分低成交个券面临调出风险。
- 华夏华润消费REIT扩募因苏州昆山万象汇规划调整终止（前情）。

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 杭州未科五常博雅城破产拍卖11.16亿：9/14开拍 NEW

◎杭州余杭未来科技城五常板块博雅城破产拍卖，起拍价约11.16亿元，含商场主体+酒店+商铺+公寓+地下空间+1677个车位；项目存量房产向西部信托抵押近19.4亿、年化利率9.8%、年息近2亿，商场已无一家营业店铺

杭州未科板块大体量商场进入破产处置。近日，阿里拍卖上架杭州未来科技城五常板块的博雅城，起拍价近11.16亿元，将于9月14日拍卖。标的包含博雅城商场主体及其酒店、商铺、公寓、地下空间和1677个停车场等。项目近19.4亿元的抵押，为商场投资方蓝德置业存量房产向西部信托设定的一般抵押，年化利率高达9.8%，折算每年利息近2亿元；若叠加违约金0.03%/天，年化利息+违约金或高达4亿元。目前博雅城商场内部已无一家营业店铺，高额抵

押与运营空置相互叠加，压垮了项目现金流。此类「商办+酒店+公寓+车位」的大体量复合资产包，接盘门槛高、改造运营难度大，主要考验资金方与运营方的长期承接能力。

4.2 温州乐清天际东方大厦5.29亿破产拍卖：乐清第一高楼

◎温州乐清城东街道天际东方大厦（218米/乐清第一高楼）12/13幢不动产+酒店设备配套整体法拍，起拍价约5.29亿元、评估价与起拍价持平，归属乐清晨德置业（2025年12月破产清算），万怡酒店落址主楼1-13层

浙江又一地标级综合体进入破产清算处置。近日，乐清本土房企乐清晨德置业有限公司名下天际东方大厦相关不动产、酒店设备及配套资产正式上线阿里拍卖破产强清平台，标的起拍价高达52937.53万元、评估价与起拍价持平，总价超5亿元。标的为坐落于乐清市城东街道旭阳路6698号天际东方大厦12、13幢101、106室不动产，同时包含酒店、足浴、健身区域不可移动装修、全套机电厨房设备、客房会议家具等大量配套设施，其中装修与设备类资产累计价值超6000万元。

天际东方大厦总高218米、长期被誉为「乐清第一高楼」，项目由乐清晨德置业（2017年成立、注册资本3亿元）开发，2021年整体交付，主楼1-13层落址万豪旗下万怡酒店。截至发稿，该场拍卖已有7000余人次围观、百余人设置开拍提醒，但暂无竞买人报名。详情请关注周五的公众号文章「「县域资产观察」乐清第一高楼破产清算」。

4.3 上海恒大虹桥国际二拍62.74亿9/16开拍（待拍）

◎上海虹桥商务区核心区47万㎡商办综合体，8月31日78.43亿元一拍零报名流拍，二拍起拍价降至62.74亿元、9月16日10时开拍；接盘方还需补缴约3亿元土地出让金

上海体量最大的法拍项目之一即将迎来二拍。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）零报名流拍；二拍起拍价降至62.74亿元、将于9月16日10时开拍，除起拍价外接盘方还需补缴约3亿元土地出让金。虹桥商务区商办存量充足、空置压力客观存在，国资平台与资产管理机构（AMC）是最主要的潜在竞买力量。

4.5 台州天盛中心四拍降至约16.689亿（待拍）

◎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」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。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，接盘方需承担前期成本、后续续建投入与债务化解三重压力。

4.5 小型资产与热点豪宅速览（非统计重点）

- 上海松江泗泾颐景园235号独栋：建面488.54m²、69轮竞价以1848.15万元成交（约3.78万/m²）。
- 杭州余杭绿城桃花源杭松居独栋大宅：占地约5.5亩、起拍1.155亿元、9/7流拍（详见第一章1.1）。
- 杭州九溪玫瑰园独栋：建面约630m²、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）。
- 上海闵行鲁南路花园住宅整幢：建面284.38m²、起拍1015万元（10/12开拍）。
- 杭州蓝色钱江1幢2501室顶跃：建面743.2m²、9/2一拍9100万元流拍。
- 绍兴柯桥融杭府联排别墅：建面153.41m²、46次加价以128.2万元成交（前情）。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 新政后首周300城土拍：溢价率5.3%、一线城市贡献超半数出让金

NEW

◎据某市场机构数据，8·28新政落地后首周（8.31-9.6）300城宅地成交建面665万m²、出让金450亿、平均溢价率5.3%；一线城市出让金242.7亿占54%，上海、北京、广州仍有宅地溢价成交

新政后首周土地市场分化加剧。重点城市中，上海、北京、广州仍有宅地溢价成交，其中部分优质地块竞争仍较激烈：北京顺义后沙峪温榆河地块由华润置地以82.99亿元竞得、溢价率17.37%（容积率1.01）；上海松江泗泾地块由星狮投资与国贸地产联合体以5.82亿元竞得、溢价率16.41%（容积率1.2）；中海地产以40.03%溢价获取西安曲江新区地块。整体呈现「低密改善地块受追捧、普通项目趋于谨慎」的格局。

5.2 温州西部建设2.82亿竞得瓯海梧田南地块：溢价3.3%

NEW

◎9月7日，温州瓯海区茶白片区梧田南单元C-16地块经4轮报价，由温州西部建设发展有限公司（瓯海房屋开发）以2.82亿元竞得、楼面价7528元/m²、溢价率3.3%；为8·28新政后温州首宗涉宅用地出让

新政后温州首宗涉宅用地低溢价成交。9月7日，温州市茶白片区梧田南单元C-16地块出让，起始总价27300万元、起始楼面价7288元/m²。经4轮报价，最终由温州西部建设发展有限公司（瓯海房屋开发）以总价28200万元竞得，成交楼面价7528.03元/平方米、溢价率3.3%。地块出让面积18730.1平方米、容积率2.0、建筑面积37460平方米，其中兼容零售商业、餐饮

建筑面积≤3000平方米，建筑限高80米。地块东侧约600米处，2025年9月30日温州澜栖房地产以17605万元竞得瓯海区温州中学街坊A-02地块、楼面价19165元/㎡、溢价率47.88%。

5.3 杭州建发未来科技城低密项目方案公示：16.04亿地块

◎9月8日，杭州余杭五常未来科技城单元YH090902-05地块方案公示，建发6月23日以16.04亿元竞得、楼面价23314元/㎡、溢价率33.22%；规划14幢4层联排+12幢6层叠排

详见第二章2.2。杭州未来科技城低密住宅项目公示方案，项目总建筑面积13.09万平方米、容积率1.5、建筑高度21.44米，规划14幢4层联排、12幢6层叠排，人行出入口位于北侧，配套下沉庭院、集中绿地和体育活动场地；地块距在建12号线水乡南路站500米，周边有余杭文化艺术中心、余杭国际体育中心及万象城、规划银泰中心等商业配套。

5.4 金华婺城区西郊单元地块挂牌：9/29拍卖

◎金华婺城区西郊单元（ZX-20-01-09）地块网上拍卖，用地面积55255.05㎡、用途为零售商业+餐饮+旅馆用地，容积率1.0-1.4、旅馆功能建筑计容面积不小于9000㎡，9/29开拍

金华主城区新增一宗大体量商业旅馆用地。金华市自然资源和规划局9月8日发布国有建设用地使用权网上拍卖出让公告，出让金华市婺城区西郊单元（ZX-20-01-09）地块，地块位于东元街以东、九章路以南、婺州北街以西、解放西路以北，出让面积55255.05平方米，土地用途为零售商业、餐饮、旅馆用地及地下交通运输设施，容积率1.0-1.4（含保留建筑物），其中旅馆功能建筑计容积率建筑面积不小于9000平方米；竞买报名时间为9月8日至9月28日，9月29日10时网上拍卖。

5.5 浙江及上海土拍日历与速览

- 温州茶白片区梧田南C-16地块：温州西部建设2.82亿竞得、溢价3.3%（9/7）。 
- 东阳高铁新城地块：起价9740万元、9/10出让。 
- 杭州拱墅石桥单元GS130203-21地块：起始价14.47亿、9/17出让。 
- 金华婺城西郊单元ZX-20-01-09地块：9/29拍卖、旅馆计容≥9000㎡。 
- 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：可售住宅要求现房销售。
- 温州瓯海温州中学街坊A-02地块：2025/9澜栖1.76亿竞得、楼面价19165元/㎡（参考）。

第六章 上市公司资产公告

6.1 豫能控股(001896)：子公司1.14亿转让河南创投19.0476%股权

◎9月9日，豫能控股公告，控股子公司南阳鸭河口发电将所持河南创业投资19.0476%股权转让给河南创新投资集团、转让价11409万元；受让方为控股股东全资子公司、构成关联交易，用于聚焦主责主业

豫能控股聚焦主业、处置参股股权。河南豫能控股（001896.SZ）9月9日公告，控股子公司南阳鸭河口发电有限责任公司拟将其所持河南创业投资股份有限公司19.0476%股权转让给河南创新投资集团有限公司，转让价格为11409万元。受让方创新集团系控股股东河南投资集团的全资子公司，本次构成关联交易；公司9月8日召开第十届董事会第五次会议审议通过，关联董事回避表决，非关联董事3票同意通过。转让标的河南创投截至2025年末净资产53168.39万元、股东全部权益评估值59897.46万元，增值率12.66%。本次交易用于集中优势资源发展核心主营业务，无需提交股东会审议、不构成重大资产重组。

6.2 冰轮环境(000811)：拟7.03亿收购烟台铭祥45%股权

◎9月8日，冰轮环境公告，拟以协议转让方式收购烟台铭祥控股45%股权、交易价格70250.535万元；交易完成后与控股股东烟台国丰合计持有烟台铭祥67%股权、间接控制密封科技

冰轮环境完善产业布局。冰轮环境（000811.SZ）9月8日公告，公司与烟台国丰、烟台合弘签署《股权转让协议》，拟以协议转让方式收购烟台铭祥控股有限公司45%的股权，交易价格70250.535万元，其中收购烟台国丰持有的30%股权（46833.69万元）、烟台合弘持有的15%股权（23416.845万元），收购资金为公司自有资金。交易完成后，公司及控股股东烟台国丰分别持有烟台铭祥45%、22%股权，合计67%，构成对烟台铭祥的控制、进而间接控制密封科技。公司与密封科技具有业务协同，本次交易有助于完善产业布局、扩大资产规模。

6.3 浙江开尔新材(300234)：控股子公司800万转让上海合志信息3.3941%股权

◎9月8日，开尔新材公告，控股子公司宁波梅山开尔文化拟将其持有的上海合志信息技术3.3941%股权以800万元转让给杨治国，交易完成后不再持有合志信息股权

开尔新材优化处置参股资产。浙江开尔新材料（300234.SZ）9月8日公告，控股子公司宁波梅山保税港区开尔文化投资合伙企业拟将其持有的上海合志信息技术有限公司3.3941%股权以800万元转让给杨治国，交易完成后开尔文化不再持有合志信息股权。本次交易不涉及关联交易、不构成重大资产重组，公司9月8日第六届董事会第八次（临时）会议审议通过。合志信息主营增值电信、互联网信息服务等，2025年度净利润为-630.18万元。

6.4 昊天国际建设(1341.HK)：4300万港元出售一家公司2.95%股权

◎9月8日，昊天国际建设公告，全资附属公司以4300万港元向Co-Lead Holdings出售其已发行股本约2.95%股权，预计录得出售收益约540万港元；股份自7月2日起继续暂停买卖

昊天国际建设变现部分投资。昊天国际建设投资集团（1341.HK）9月8日公告，全资附属公司昊天能源控股与Co-Lead Holdings订立买卖协议，出售后者436股股份（约占其已发行股本2.95%），代价4300万港元，分三期支付。公司于2025年5月以5000万港元认购该买方580股（约3.92%），本次按每股98623港元购回、较收购成本溢价约14.4%，预计录得出售收益约540万港元。交易完成后公司持股由约3.92%降至0.97%。公司股份已自2026年7月2日起暂停买卖。

6.5 其他上市公司资产公告速览

- 豫能控股(001896)：子公司1.14亿转让河南创投19.0476%股权。 
- 冰轮环境(000811)：拟7.03亿收购烟台铭祥45%股权。 
- 浙江开尔新材(300234)：子公司800万转让上海合志信息3.3941%股权。 
- 昊天国际建设(1341.HK)：4300万港元出售2.95%股权。 
- 世茂集团：披露清盘呈请债务24.98亿元。 
- 华峰测控(688200)：股东询价转让定价328.94元/股、21家机构获配。 
- *ST萃华(002731)：收到深交所终止上市事先告知书。 
- 凤凰传媒(601928)：转让凤凰传奇影业61.03%股权及债权（前情）。
- 陕西金叶(000812)：1.31亿转让金叶玉阳及新疆金叶各51%股权（前情）。

— 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