

# 「无双日报」

## 全国大宗不动产交易信息汇总

2026年9月10日 | 星期四 | 第167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 九龙仓置业3.1亿新元出售新加坡Scotts Square：彻底退出新加坡 
- 1.2 招商蛇口13.33亿竞得青岛总价地王：时隔3年重回青岛土拍 
- 1.3 上海北外滩上滨生活广场办公楼约3.2亿元整栋成交（前情延续）
- 1.4 酒店资产处置冷热分化：7月62宗酒店待交易仅3宗成交 

## 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 银华粤海水务水利REIT获批：全国首单水利设施发电REITs 
- 3.2 华夏中海商业不动产REIT正式申报：底层佛山千灯湖环宇城 
- 3.3 汇添富上海地产租赁住房REIT中报「三降」 
- 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（待拍）
- 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（待拍）
- 4.3 上海恒大虹桥国际二拍62.74亿：9/16开拍（待拍）
- 4.4 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 嘉兴南湖街道两宗商办地块挂牌：9/30拍卖 
- 5.2 绍兴柯桥PS-01-01-46零售商业地块：起始价3950万元 
- 5.3 金华婺城区西郊单元地块挂牌：9/29拍卖（前情延续）
- 5.4 丽水青田两宗涉宅用地：可售住宅要求现房销售（前情延续）
- 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 科信技术(300565)：子公司3932.5万出售比科奇微电子全部股权 
- 6.2 腾景科技(688195)：两员工持股平台询价转让242万股、套现4.11亿 
- 6.3 EPS创健科技(3860.HK)：控股股东出售最多22.32%股份 
- 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 九龙仓置业3.1亿新元出售新加坡Scotts Square：彻底退出新加坡

NEW

◎9月9日，九龙仓置业订立具约束力买卖协议，出售新加坡乌节路商圈Scotts Square商场全部权益予非关联方，总价3.1亿新加坡元（折合约19.1亿港元），预计11月10日完成；此为九龙仓置业在新加坡持有的最后一座商场

港资持有型地产商持续收缩海外商业物业版图。9月9日，九龙仓置业地产投资有限公司宣布，出售集团位于新加坡乌节路商圈Scotts Square商场的全部权益予一非关联方，总价款3.1亿新加坡元（折合约19.1亿港元），交易预期于2026年11月10日完成。据外媒报道，买家为新加坡本地父子地产投资组合Raj Kumar、Kishin RK，二人长期在新加坡收购并翻新核心商业物业；Scotts Square含约12160平方米零售空间，折合每平方英尺约2368新加坡元。此前7月30日，九龙仓置业已以11.11亿新加坡元（约67.33亿港元）出售新加坡另一标志性物业Wheelock Place。此次Scotts Square出售完成后，九龙仓置业将彻底退出新加坡市场，其海外资产处置进入收尾阶段。

## 1.2 招商蛇口13.33亿竞得青岛总价地王：时隔3年重回青岛土拍

NEW

◎9月10日，招商以13.33亿元竞得青岛市北区新都心涉宅用地、楼面价10926元/㎡，为今年青岛总价最高、规模最大的涉宅地块；系8·28新政后青岛第二宗宅地出让

头部央企在核心二线城市逆势加码。9月10日，青岛市市北区新都心片区一宗涉宅用地出让，最终由招商以13.33亿元竞得，成交楼面价10926元/平方米，为2026年以来青岛总价最高、规模最大的一宗涉宅地块，招商借此时隔3年重回青岛土拍市场。该地块是8月28日商品住房销售制度新政落地后青岛出让的第二宗宅地，央企资金在低能级市场收缩、高能级优质地块集中的背景下，仍保持对核心城市核心板块的布局意愿。

## 1.3 上海北外滩上滨生活广场办公楼约3.2亿元整栋成交（前情延续）

◎上海虹口周家嘴路917号上滨生活广场5-12层办公楼塔楼整栋成交，建面约14291㎡、成交单价约2.3万元/㎡、总价约3.2亿元；出售方为崇邦集团，买家为机构或实体企业（尚未披露）

上海商办市场存量盘整中的代表性成交。据媒体报道，上海北外滩辐射区上滨生活广场办公楼整栋成交，成交单价约2.3万元每平方米、成交总价约3.2亿元。该项目位于上海虹口区周家嘴路917号，是一座商业综合体，其中5至12层为办公楼塔楼，办公楼总建筑面积约14291平方米。出售方为长期深耕上海的持有型开发商崇邦集团，该公司主打慢开发、自持运营模式，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；本次买家为机构或实体企业，尚未披露。

## 1.4 酒店资产处置冷热分化：7月62宗酒店待交易仅3宗成交 NEW

◎有机构统计，2026年7月共62家酒店进入拍卖市场、其中21家拍卖价超1亿元，但仅3宗成交、整栋酒店形态成交仅2宗；据某市场机构数据，2026年上半年中国内地酒店投资交易额超99亿元、同比增155.4%

酒店投资额大涨与成交冷清并存，资产流动性分化明显。据公开统计，2026年7月共有62家酒店进入拍卖市场，其中21家的拍卖价格超过1亿元；但真正成交的仅3宗，且以整栋酒店形态成交的只有两宗，其余为酒店项目内的个别独栋别墅等住宅类资产。一边是酒店投资热度不减——据某市场机构数据，2026年上半年中国内地酒店投资交易额超过99亿元、同比增长155.4%，创近年来少见增幅；另一边是大批酒店资产无人接盘，能够被资金接受的标的却十分有限。市场资金仍在寻找优质酒店资产，但产权清晰、现金流稳定、无重大瑕疵的整栋标的供给稀缺，成为酒店资产处置的核心矛盾。

## 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

◎现房销售新政持续铺开：厦门、丽水、泉州等多地土拍写入现房销售要求，北京朝阳将台地块暂停出让优化条件

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，现房销售制度在全国加速落地：浙江丽水青田县9月1日挂牌两宗涉宅用地、明确可售商品住宅实施现房销售；厦门9月3日对岛内湖里区2026P13地块实行现售（须竣工验收并办理首次登记）、岛外2026XP07地块可预售；福建泉州9月9日挂牌丰2026-13号地块、要求实施项目公司制、主办银行制、现房销售制三项制度；广州新政当天即完成首宗「现房销售承诺制」地块出让。北京新政后首轮土拍中，朝阳将台629地块（起拍75.21亿元）因故暂停，官方称将结合《通知》进一步优化出让条件。整体看，现房销售「新老划断」渐进推进，房企拿地趋于谨慎、投资进一步向一二线高能级城市集中。

◎证监会据报不受理碧桂园等房企强制可转债备案申请（监管动态）

据外媒9月9日引述知情人士消息，中国证监会对一批强制可转换债券备案申请不予受理，其中涉及碧桂园、远洋集团等处于债务危机的上市房企。强制可转债一直是房企与境外投资者进行重组谈判的关键工具，监管因相关主体被列为「失信实体」而不予备案。这一变化或使部分出险房企的境外债务重组方案推进节奏生变。

## | 各省

### ◎ 武汉出台「汉八条」：全国异地公积金可在武汉贷款、新城区购房补1% NEW

9月4日，武汉多部门联合出台8条楼市新政：取消首套自住住房商贷还贷每年一次的提取限制，正常还款6个月后即可每月提取公积金；允许全国异地缴存公积金在武汉贷款；对新城区购房给予1%总房款补助、总补贴金额达1亿元；另涵盖优化购房入学手续、地下空间地价优惠、支持收购存量商办类房屋改造、加强市场监管等维度。

### ◎ 海南拟允许提取公积金装修自住房：按1000元/㎡核定、每次最高15万元 NEW

海南省住房公积金管理局9月7日发布征求意见稿，缴存人家庭在省内无未结清公积金贷款，可申请提取公积金用于省内一套自住住房装修，提取额按建筑面积×1000元/㎡核定、每次最高15万元。同期，西安提高公积金贷款额度、购房提取时限由5年延长至10年；郑州将二手房公积金贷款首付最低由30%降至20%，并推出家庭代际互助贷款机制。

### ◎ 成都出台「楼市十条」：去化超期区市县控供地、房票安置拓展至商办 NEW

成都市住建局等4部门印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，共10条、自8月25日施行：供给端对商品住宅去化周期超合理区间的区（市）县控制土地上市节奏，在天府新区、高新区和中心五区适当增加单宗面积大于30亩的住宅用地；需求端鼓励发放购房补贴或消费券；存量端探索收购二手住房用作保租房、收购存量商办用作保租房及公服配套，房票安置适用范围从住宅拓展至商业、办公用房。

## | 单独城市

### ◎ 海口出台7项楼市新政：落户人员、现役军人、省内注册企业员工纳入购房资格 NEW

海口9月初发布7项楼市新政，覆盖已落户人员、现役军人、海南注册企业员工等群体的购房资格，支持多孩家庭增购住房，并优化「以旧换新」、购房套数认定范围、小区车位销售等，从多维度降低购房门槛、打通置换链条。

### ◎ 浙江海宁印发老旧小区自主更新指导意见：同意比例达90%方可申请 NEW

9月9日，浙江海宁印发老旧小区自主更新指导意见，优先C、D级危房及2000年前建成小区，采取原拆原建、适度增容、资金自求平衡模式，居民同意比例达90%方可申请。这是浙江省内城市更新与老旧小区改造的又一探索。

· 职能部门监督动态：新疆维吾尔自治区伊犁哈萨克自治州住房和城乡建设局党组书记、副局长吴炼涉嫌严重违纪违法，接受纪律审查和监察调查（中央纪委国家监委网站9月10日、新疆维吾尔自治区纪委监委）。

## 2.2 房地产公司热点动态

## | 人事动态

### ◎ 中海发展（集团）：任命付熙夷为副总裁、赵亮与金天为助理总裁 NEW

9月7日，中海发布人事公示：任命付熙崑为副总裁，赵亮、金天为助理总裁。付熙崑原为助理总裁、北部大区总经理，此次进一步提拔；深圳公司总经理赵亮、上海公司总经理金天首次跻身管理层。任命后，中海管理层由13人扩充至15人，拥有1名总裁、11名副总裁、3名助理总裁，梯队进一步扩容。

#### ◎珠海华发集团（集团）：新任董事长任命公告 NEW

9月9日，珠海华发集团发布关于董事长任命的公告，人员变动系根据珠海市国资委任职通知进行，已履行必要的审批程序。公司表示，上述人事变动不会对企业日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

#### ◎渝开发（集团）：董事会换届、罗异任董事长 NEW

9月9日，渝开发董事会选举罗异为董事长，聘任聂涛为总经理、李星一为董秘兼财务总监、苏琦为副总经理，管理层完成换届。

#### ◎中原建业（集团）：执行董事刘琳、公司秘书谢子谦双双辞任（前情延续）

9月7日，中原建业公告，刘琳因其他业务承担需投放更多时间辞任执行董事，谢子谦因个人工作安排辞任公司秘书及授权代表，两项辞任均自9月7日起生效。叠加此前创始人胡葆森辞任董事会主席、建业地产CEO杨明耀辞任，建业系治理层持续调整。

### 公司重大事项

#### ◎合景泰富（集团）：75.47%债权人加入重组支持协议、同意费截止延至9/28 NEW

9月7日晚间，合景泰富公告，截至公告日，占范围内债务未偿还本金总额约75.47%的持有人已加入或同意加入重组支持协议，公司并将基本同意费截止日期进一步延长至9月28日，以给予计划债权人更多时间完成加入流程。

#### ◎奥园集团（集团）：逾期债务本金416.11亿、未决诉讼金额709.19亿 NEW

9月10日，奥园集团披露，截至8月31日，公司未能清偿到期债务本金约416.11亿元、未决诉讼金额约709.19亿元，公司正持续推进债务化解。

#### ◎ST龙元（集团）：宁波中院决定对公司进行预重整 NEW

9月9日，ST龙元公告，公司当日收到宁波中院《决定书》，法院决定对公司进行预重整，预重整期间为6个月。法院决定预重整不代表公司正式进入重整程序，公司是否进入重整程序及重整是否成功均存在不确定性；若重整失败，公司股票将面临终止上市风险。

#### ◎富力地产（集团）：董事长李思廉再被限制高消费 NEW

9月8日，富力地产公布，公司及其法定代表人、董事长李思廉近日新增被限制高消费情形，限制范围包含搭乘飞机、G字头高铁、入住星级酒店、购置不动产等非生活必需类消费。公司表示正与相关机构积极沟通，目前该事项暂未对日常经营及偿债能力产生重大不利影响。

#### ◎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（前情延续）

9月8日，世茂集团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；公司正准备在香港高等法院反对该清盘呈请，并继续推进和解磋商。

#### ◎荣盛发展（集团）：股东荣盛建设被动减持6300万股、持股降至33.03%

9月9日，荣盛发展披露权益变动公告，控股股东荣盛控股一致行动人荣盛建设所持6300万股股份司法拍卖已完成过户，本次被动减持占公司总股本1.45%；变动后，荣盛控股及其一致行动人合计持股比例由34.48%降至33.03%，不会导致控制权变更。

### 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（前情延续）

9月8日，杭州余杭区五常街道杭政储出（2026）41号地块项目方案公示。项目为未来科技城单元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%；总建筑面积13.09万平方米、容积率1.5，规划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 银华粤海水务水利REIT获批：全国首单水利设施发电REITs

◎9月4日，银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金获批，为全国首单水利设施发电REITs、全国首单省级水利REITs，发行规模预计15.83亿元；底层资产为飞来峡水利枢纽、潮州供水枢纽电站存量资产

水利基础设施REIT实现历史性突破。据水利部消息，9月4日，银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金获批，成为全国首单水利设施发电REITs、也是全国首单省级水利REITs，产品发行规模预计15.83亿元。广东以飞来峡水利枢纽、潮州供水枢纽电站存量资产为底层资产，申报发行广东省水利基础设施公募REITs，募集资金将重点支持清远市黄茅峡水库工程建设。为推进项目落地，广东省组建省级工作专班，广东省水利厅建立「周调度、月报告」机制，多个省直部门与清远市、潮州市两地协同攻坚，仅用15天、50天分别完成飞来峡枢纽与潮州枢纽关键厂房不动产权证办理。该单REIT为省级水利存量资产市场化运作提供了有益借鉴。

### 3.2 华夏中海商业不动产REIT正式申报：底层佛山千灯湖环宇城

◎9月7日，中国海外发展公告，华夏基金及中信证券已向证监会及深交所提交「华夏中海封闭式商业不动产证券投资基金」注册及上市申请；底层为佛山南海区千灯湖环宇城购物中心，预计募资约15.34亿元、中海认购20%

中海推进第二单商业不动产REIT。9月7日，中国海外发展（00688.HK）公告，华夏基金及中信证券已向中国证监会及深交所提交「华夏中海封闭式商业不动产证券投资基金」注册及上市申请材料，公司拟分拆佛山千灯湖环宇城项目以商业不动产REIT形式在深交所独立上市。底层资产为位于广东省佛山市南海区的购物中心佛山千灯湖环宇城，项目公司为佛山市中海环宇城商业管理有限公司。该公募REIT预计募集所得款项总额约15.34亿元，中海发展将认购已发行基金份额总数约20%。千灯湖环宇城2016年9月开业，是中海在华南的首个购物中心，购物中心运营面积约12万平方米，2025年销售额约21亿元、同比增长12%。这已是中海旗下第二单REIT，此前首单「华夏中海消费REIT」已于2025年10月在深交所上市。

### 3.3 汇添富上海地产租赁住房REIT中报「三降」

◎汇添富上海地产租赁住房REIT上半年实现收入3602.33万元、可供分配金额2677.20万元、年化现金流分派率3.27%；期末出租率96.43%、租金单价2.79元/㎡/天、收缴率99.32%同比齐降

上海保租房REIT经营底数持续披露。据公开信息，汇添富上海地产租赁住房REIT上半年实现收入3602.33万元、可供分配金额2677.20万元、年化现金流分派率3.27%。底层资产为闵行江月路、虹桥两处保租房项目，合计约7.30万平方米；期末整体出租率96.43%（同比下降0.32个百分点）、租金单价2.79元/平方米/天（同比降0.36%）、收缴率99.32%（同比降0.35个百分点），其中投运仅3年多的虹桥项目出租率降至93.16%（降0.97个百分点）、剩余租期降至200天。该基金已于1月披露扩募预案，拟收购浦东璟耀、璟博两处保租房项目（总建面约20.77万平方米）。

### 3.4 本周REITs供给与二级市场速览

- 银华粤海水务水利REIT：全国首单水利设施发电REITs、拟募15.83亿、9/4获批。 
- 华夏中海商业不动产REIT：9/7申报、底层佛山千灯湖环宇城、拟募15.34亿。 
- 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。
- 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。
- 汇添富上海地产租赁住房REIT：中报出租率96.43%、虹桥项目降至93.16%。 
- 中证REITs全收益指数：上周收于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）。
- 深圳安居集团：20亿元私募债获受理（9/2）。

## 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 杭州未来科技城五常板块博雅城破产拍卖11.16亿：9/14开拍（待拍）

◎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

杭州未来科技城板块大体量商场进入破产处置倒计时。阿里拍卖已上架杭州未来科技城五常板块博雅城，起拍价近11.16亿元，将于9月14日开拍。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。此类「商办+酒店+公寓+车位」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（待拍）

◎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。乐清本土房企乐清晨德置业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，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，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」，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，实际接盘资金门槛超过80亿元。项目地处虹桥商务区核心地段，东至申长路、西至申武路、南至苏虹路、北至通虹路，名下登记两宗土地使用权合计约9.21万平方米。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。

#### 4.4 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）

- 温州瑞安玉海商务广场（港瑞新玉海）商铺：建面43.14m<sup>2</sup>、3折以60万元上架拍卖（前情类、热点关注）。
- 国开金融杭州环城西路浙江国资大厦：10/12/13/14层及车位在上海联交所挂牌、各约1900万-3800万元。
- 杭州九溪玫瑰园独栋：建面约630m<sup>2</sup>、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%（前情）。
- 上海闵行鲁南路花园住宅整幢：建面284.38m<sup>2</sup>、起拍1015万元（10/12开拍）。
- 杭州蓝色钱江1幢2501室顶跃：建面743.2m<sup>2</sup>、9/2一拍9100万元流拍（前情）。

## 第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

### 5.1 嘉兴南湖街道两宗商办地块挂牌：9/30拍卖

◎嘉兴南湖街道2026南-030号、031号地块（商业/商务金融混合用地）网上拍卖，出让面积分别13976m<sup>2</sup>、10376m<sup>2</sup>，商业计容占比≥60%，拍卖起始价3924元/m<sup>2</sup>、3843元/m<sup>2</sup>，9/30开拍

嘉兴主城区新增两宗带保留建筑的低效用地再开发地块。9月10日，嘉兴市自然资源和规划局发布国有建设用地使用权拍卖出让公告，出让南湖街道2026南-030号、031号地块。其中030号地块东至规划冶金二路、南至用里街，出让面积13976平方米，商业/商务金融混合用地、商业计容占比不小于60%，容积率1.3-1.8、拍卖起始价3924元/m<sup>2</sup>，全部自持；031号地块出

让面积10376平方米，容积率1.3-1.5、起始价3843元/m<sup>2</sup>，自持年限不少于20年。两宗地块已列入低效用地再开发数据库、带保留建筑和树木出让，拍卖起始时间为9月30日。

## 5.2 绍兴柯桥PS-01-01-46零售商业地块：起始价3950万元

◎9月8日，绍兴柯桥区PS-01-01-46地块拍卖出让，总面积15653m<sup>2</sup>、用途为零售商业用地、容积率1.8-2.0、起始价3950万元、保证金790万元，9/29开拍

绍兴柯桥新增一宗零售商业用地。绍兴市自然资源和规划局柯桥分局9月8日发布公告，拍卖出让柯桥区PS-01-01-46地块，地块东至天工路、南至神马大厦、西至阳明南路、北至工商路，土地用途为零售商业用地、出让年限40年，总面积15653平方米，容积率1.8-2.0、建筑限高60米，起始价3950万元、竞买保证金790万元。获取拍卖出让文件及提交申请时间为9月9日至9月28日，9月29日9时30分开拍。

## 5.3 金华婺城区西郊单元地块挂牌：9/29拍卖（前情延续）

◎金华婺城区西郊单元（ZX-20-01-09）地块网上拍卖，用地面积55255.05m<sup>2</sup>、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9000m<sup>2</sup>，9/29开拍

金华主城区大体量商业旅馆用地待出让。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，起始总价22213万元；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。

## 5.4 丽水青田两宗涉宅用地：可售住宅要求现房销售（前情延续）

◎浙江丽水青田县瓯南街道两宗商住用地（QTGT2026-006-01、02），总出让面积约6.4万m<sup>2</sup>、起始总价4.68亿元，明确可售商品住宅实施现房销售，9/23拍卖

浙江省内新政后首个土拍环节要求现房销售的项目。9月1日，丽水青田县挂牌瓯南街道两宗商住用地，总出让面积约6.4万平方米、规划总建筑面积约26.8万平方米、起始总价4.68亿元，计划9月23日拍卖。两宗地块出让公告均明确，可售商品住宅依据《关于完善商品住房销售制度的通知》要求实施现房销售，从项目构成看，定向回购和安置房源合计占比超60%，项目销售压力相对可控。

## 5.5 浙江及上海土拍日历与速览

- 嘉兴南湖街道2026南-030/031号地块：9/30拍卖、商业计容≥60%。 
- 绍兴柯桥PS-01-01-46零售商业地块：起始价3950万、9/29开拍。 
- 金华婺城西郊单元ZX-20-01-09地块：9/29拍卖、旅馆计容≥9000m<sup>2</sup>。

- 丽水青田两宗涉宅用地：现房销售、9/23拍卖。
- 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。 
- 东阳高铁新城地块：起价9740万元、9/10出让。 

## 第六章 上市公司资产公告

### 6.1 科信技术(300565)：子公司3932.5万出售比科奇微电子全部股权

◎9月9日，科信技术披露进展公告，全资子公司深圳君科将其持有的比科奇微电子（杭州）全部股权以3932.53万元转让给天津会同，已完成工商变更、深圳君科已全额收到股权转让款

科信技术出售参股股权落地。深圳市科信通信技术（300565.SZ）9月9日公告，全资子公司深圳君科数字能源将其持有的比科奇微电子（杭州）全部股权（对应出资额5.3572万元）转让给天津会同宏誉趋势壹号股权投资合伙企业，交易对价3932.53万元。截至公告日，受让方支付转让价款的相关先决条件已全部满足，深圳君科已全额收到股权转让款，比科奇已完成股权转让的工商变更登记手续，本次股权转让事项已全部完成。交易完成后，公司不再通过全资子公司持有比科奇股权。

### 6.2 腾景科技(688195)：两员工持股平台询价转让242万股、套现4.11亿



◎9月9日，腾景科技公告，上海年光元、上海年启立两个员工持股平台询价转让合计242万股、占总股本1.34%、价格170元/股、转让总价4.11亿元；实控人余洪瑞及一致行动人持股比例由25.53%降至24.19%

腾景科技股东询价转让。腾景科技（688195.SH）9月9日公告，上海年光元、上海年启立两个员工持股平台询价转让合计242万股，占公司总股本1.34%，询价转让价格为170元/股，转让总价达4.11亿元。出让方为公司员工持股平台，系控股股东、实际控制人余洪瑞的一致行动人，上海年光元位列公司第三大股东。本次转让后，余洪瑞及其一致行动人持股比例由25.53%减少至24.19%。公司主营精密光学元组件、光纤器件及光测试仪器，2026年上半年实现收入4.29亿元、同比增长63.3%，归母净利润5008万元、同比增长36.9%。

### 6.3 EPS创健科技(3860.HK)：控股股东出售最多22.32%股份

◎9月9日，EPS创健科技公告，控股股东EPS Holdings与Wisdoms Group订立买卖协议，出售最多1.3亿股（占已发行股本22.32%）、每股0.63港元，分两期完成；完成后EPS Holdings仍为单一最大股东（持股不少于42.07%）

港股上市公司控股股东大额转让股份。EPS创健科技集团（3860.HK）9月9日公告，控股股东EPS Holdings与Wisdoms Group订立买卖协议，出售最多1.3亿股公司普通股、占已发行股本22.32%，作价每股0.63港元。出售分两期完成：首期7450万股于2026年12月31日前完成，第二期最多5550万股于2027年12月31日前完成。出售事项悉数完成后，EPS Holdings仍为公司单一最大股东及控股股东，持有不少于2.45亿股、占已发行股本约42.07%。董事会预计出售事项不会对集团业务营运产生重大不利影响。

## 6.4 其他上市公司资产公告速览

- 科信技术(300565)：子公司3932.5万出售比科奇微电子股权。 
- 腾景科技(688195)：员工持股平台询价转让242万股、套现4.11亿。 
- EPS创健科技(3860.HK)：控股股东出售最多22.32%股份。 
- 豫能控股(001896)：子公司1.14亿转让河南创投19.0476%股权（前情）。
- 冰轮环境(000811)：拟7.03亿收购烟台铭祥45%股权（前情）。
- 浙江开尔新材(300234)：子公司800万转让上海合志信息3.3941%股权（前情）。
- 昊天国际建设(1341.HK)：4300万港元出售2.95%股权（前情）。
- \*ST萃华(002731)：收到深交所终止上市事先告知书（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](mailto:chuisoft@qq.com)。

锤资产 © 2026