

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026年9月11日 | 星期五 | 第168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 上海新天地核心地标力宝广场整栋成交：提振大宗市场信心 
- 1.2 上半年国内商业地产大宗交易额1442亿创新高：上海录得233亿增47% 
- 1.3 深圳香蜜湖「迷你宅地」257轮竞价：中海25.5亿竞得、溢价125.46% 
- 1.4 香港永伦4.5亿港元出售长沙湾永伦大厦全幢：持货21年获利3.2亿 

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 创金合信北京国资公司REIT深交所上市：全国首单「城市更新+科创」公募REIT 
- 3.2 国泰海通上实租赁住房REIT正式申报：上海保租房「阡集」拟募12.05亿 
- 3.3 银华粤海水务水利REIT获批：全国首单水利设施发电REITs（前情延续）
- 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 上海恒大虹桥国际二拍62.74亿：9/16开拍（待拍）
- 4.3 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）
- 4.4 台州天盛中心四拍降至约16.689亿（待拍）
- 4.5 法拍市场数据与小型资产速览（非统计重点）

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

- 5.1 上海第十批次土拍9/29举行：4宗宅地总起始价近142亿 
- 5.2 建发杭州未来科技城两宗低密宅地：42幢联排+12幢叠排方案公示（前情延续）
- 5.3 丽水青田两宗涉宅用地：可售住宅要求现房销售、9/23拍卖（前情延续）
- 5.4 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 速腾聚创(2498.HK)：5987.8万元出售目标业务及资产（关联交易） 
- 6.2 浙江珠城科技：5000万元出售德维嘉20%股权完成工商变更 
- 6.3 国联水产(300094)：子公司出售美国加州房产、价格调整为1510万美元 
- 6.4 富力地产(2777.HK)：淮南富力相城府27套房产司法拍卖、仅3套成交 
- 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 上海新天地核心地标力宝广场整栋成交：提振大宗市场信心 NEW

◎9月初，上海黄浦区新天地商圈核心地标力宝广场完成整栋交易，买家与成交金额均未公开披露；据某市场机构中国区总裁公开表态，此次交易进一步提振投资人对大宗交易市场的信心，一线城市核心地标具备不可复制的稀缺性

上海核心地段甲级写字楼再现整栋易主。据公开报道，9月初上海市黄浦区新天地商圈核心地标力宝广场完成整栋交易，交易价格与买方暂未对外披露。力宝广场坐落于淮海中路222号，由力宝集团旗下力宝置业开发，1999年竣工交付，总建筑面积约6.5万平方米，由一栋地上39层、地下3层的办公楼及4层高端商业裙楼组成，建筑高度约204米，是淮海路商圈兼具商业与甲级办公的标志性综合体。市场人士认为，在一线城市写字楼空置率仍处高位、租金承压的背景下，力宝广场这类核心区位地标的整栋成交，为大宗交易市场注入信心，也印证了资本向「核心资产、稀缺地段」集中的趋势。

1.2 上半年国内商业地产大宗交易额1442亿创新高：上海录得233亿增47% NEW

◎据某市场机构数据，2026年上半年国内商业地产大宗交易额录得1442亿元、创历史同期新高，其中投资型交易占比达84%；上海上半年大宗不动产成交233亿元、同比增长47%，办公及研发办公成交134.9亿元、占比58.4%

商业地产大宗交易结构性升温。据某市场机构最新披露，2026年上半年国内商业地产大宗交易额录得1442亿元，创下历史同期新高；其中投资型交易占比高达84%，险资等机构资本与房地产基金的投资金额占比达27%，为2021年以来最高，企业买家、机构及地产基金推动成交连续两季回升。分城市看，上海上半年大宗不动产成交总额233亿元、同比增长47%，办公及研发办公物业是交易核心，成交额134.9亿元、占总成交额58.4%。市场参与方日益多元，资本偏好从住宅开发转向持有型优质资产，成为本轮大宗交易升温的显著特征。

1.3 深圳香蜜湖「迷你宅地」257轮竞价：中海25.5亿竞得、溢价125.46% NEW

◎9月10日，深圳福田香蜜湖街道B401-0151地块出让，土地面积5844.41㎡、容积率3.1、起始价11.31亿元；7家房企经257轮竞价，最终中海地产以25.5亿元竞得，折合楼面价98069元/㎡、溢价率高达125.46%

核心区小体量宅地成为土拍市场新顶流。9月10日，深圳迎来「8·28」楼市新政后首宗备受关注的核心区住宅用地出让，位于福田区香蜜湖街道的B401-0151地块，土地面积仅5844.41平

方米、容积率3.1，出让起始价11.31亿元。该地块被7家房企争夺，历经近257轮报价，最终由中海地产以25.5亿元竞得，折合楼面价达每平方米98069元，溢价率高达125.46%。业内普遍判断，这类低总价、高周转、核心区位的「迷你宅地」凭借开发周期短、经营确定性强、资金安全性高的特点，在楼市新政落地后于土拍市场更受追捧，未来核心城市小体量优质宅地的高溢价出让或成常态。

1.4 香港永伦4.5亿港元出售长沙湾永伦大厦全幢：持货21年获利3.2亿

NEW

◎9月11日，有「收租王」之称的永伦集团以约4.5亿港元沽出香港长沙湾青山道412-420号永伦大厦全幢，成交价约5324港元；物业总面积约84510平方呎，2005年以1.3亿港元购入，持货21年升值近2.5倍

香港全幢商厦买卖因「学生宿舍」概念加速。据市场消息，9月11日，永伦集团以约4.5亿港元沽出香港长沙湾青山道412至420号永伦大厦全幢，物业以现状部分交吉及部分连租约易手，成交价约5324港元。该物业总面积约84510平方呎、地盘面积约5580平方呎，于2023年完成翻新，地下至8楼为商铺、9至29楼为写字楼；永伦于2005年以1.3亿港元购入，持货21年此次沽出获利3.2亿港元、升值近2.5倍。两年前集团放售时叫价7亿港元，本次成交较当时降价35%。市场人士指，该商厦位处市区、交通便利，具备改装学生宿舍条件，学生宿舍成为投资焦点后，全幢物业买卖明显加快。

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：现售模式下项目IRR由15.8%降至3.6%、资金占用周期延长18-24个月

8月28日三部门联合印发《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。据证券机构研报测算，现房销售模式下，项目内部收益率（IRR）将从传统预售模式下的15.8%降至3.6%，土地市场短期内面临收缩压力；据公开调研，现房模式下项目资金占用周期平均延长18至24个月、综合资金成本上浮15%以上。与此同时，个人住房贷款期限上限延长至40年、存量房贷利率允许协商调整或置换，降低了购房者年度支付压力。地方层面，浙江丽水、福建厦门、泉州等地已在新挂牌地块中明确现房销售要求，广东广州在政策出台当天即完成首宗「现房销售承诺制」地块出让。

◎多个城市政策从「松绑」转向「补贴激励」：公积金政策成主要调整方向

据证券时报报道，近期各地密集出台的楼市新政呈现出多重新特点：政策不再是单点松绑，而是兼顾需求端、供给端、存量盘活，甚至结合城市去化周期调整土地供应；地方政策也在承接「828新政」中央改革导向，多地开始准备销售政策调整的相关细则。公积金政策成为今年以来的主要政策调整方向，各地依托公积金首付下调、贴息、装修提取、异地互认等工具，以较低财政成本直接惠及居民。政策推动下，多个城市「金九」楼市迎来开门红，9月前7天13个重点一二线城市新房交易规模总体高于去年同期，4个一线城市成交量全部同比上涨。

| 各省

◎河南出台十五条房地产新政：去化周期18个月以上县市暂停供地

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。控增量方面，根据商品房库存去化周期实行差异化管控：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至18个月的按「盘活多少、供应多少」原则确定新出让面积上限；同时严格商品房预售管理、进一步提高预售门槛、鼓励现房销售。去库存方面，因地制宜实施购房补贴、贷款贴息，支持多元化改善性住房需求，加快推进存量商品房收购用作保障性住房，持续开展「以旧换新」，加大公积金支持力度。

◎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（前情延续）

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，武汉推出「汉八条」，取消首套自住住房商贷还贷每年一次的提取限制、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；成都出台「楼市十条」，对去化周期超合理区间的区县控制供地节奏。

| 单独城市

◎深圳8月新房现售占比达42.1%：现房「所见即所得」确定性受青睐

据深圳市场研究机构数据监测，2026年8月深圳新房现售占比达到42.1%、环比提升3.1个百分点，现房「所见即所得」的确定性持续受到购房者青睐。一位深圳本地房企营销负责人表示，现房销售意味着回笼资金变慢、间接导致资金成本增加，若采取全现房销售方式，产品打造上会更倾向于能够获得高溢价的方向。从全国看，现房销售比例由2022年的13.9%提升至2025年的32.4%，今年上半年全国二手房销售面积占比首次在半年尺度上超过50%。

◎海口7项新政、武汉「汉八条」等持续落地：精准降低购房门槛（前情延续）

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。武汉「汉八条」则从住房公积金使用、异地贷款、购房补助、购房入学、地下空间地价、存量商办改造等方面推出八项措施，对新城区购房给予1%总房款补助、补贴总金额1亿元。

◎多地「金九」楼市迎开门红：9月前7天13城新房成交高于去年同期

据某市场机构统计，9月前7天13个重点一二线城市新房交易规模总体高于去年同期，其中4个一线城市成交量全部同比上涨，南京、武汉、宁波等地新房交易均录得正增长。另据公开数据，8月末至九月初重点城市楼市交易升温，今年第36周30城新房成交规模环比增长1.5%、同比增长20.8%。随着北京、上海出台政策后成都、西安等地跟进，一线、二线城市联动的接力效应正向市场传递积极信号。

2.2 房地产公司热点动态

| 人事动态

◎珠海华发集团（集团）：郭瑾接任董事长、谢伟离任，一年多两换帅

9月9日，珠海华发集团公告换帅，郭瑾接任董事长、谢伟离任。郭瑾为华发首位女董事长，银行出身、曾在交行深耕19年，2013年加入华发并紧抓金融和科技产业；其回归的背景是华发股份2025年归母净亏损95亿元、今年上半年继续亏损36.5亿元，集团地产板块承压。这是华发一年多内第二次更换董事长，市场普遍认为新任董事长的主要任务是稳住债务、接续现金流，为集团「科技+资本」转型腾出时间。

◎太古地产（集团）：戴可为出任中国内地行政总裁，接手内地庞大版图

2026年年中，戴可为（David Poraj-Wilczynski）出任太古地产中国内地行政总裁，负责太古地产在中国内地的业务发展及运营管理。戴可为2010年以管培生身份加入太古集团，此前曾任太古地产香港发展及估价总经理。他接手的是太古地产快速铺开的内地版图：2022年太古宣布1000亿港元投资计划、其中一半投向内地，至2026年年中投向内地的500亿港元计划已落实超90%，上海、北京、西安、三亚、广州七个大型项目同步推进，大多将在2027至2028年集中开业。

◎建业系（集团）：7天5份辞呈，高管集体离场

建业系三个上市平台一周内密集发生人事变动：9月7日中原建业执行董事刘琳、公司秘书谢子谦辞职；此前胡葆森辞任中原建业董事会主席及非执行董事；建业地产CEO杨明耀因家庭原因辞任；建业新生活公司秘书谭觉靖辞任。叠加建业地产此前出售「只有河南·戏剧幻城」与建业电影小镇两大文旅项目（作价30亿元、净回笼约7.05亿元）用于保交付、债务重组，建业系进入「精简业务、去杠杆」的深度调整期。

| 公司重大事项

◎龙湖集团（集团）：有息负债压降超600亿、预计2027年1月境内债清零

据证券日报报道，截至2026年6月30日，龙湖集团综合借贷总额1471.2亿元、预计年末回落至1400亿元左右，预计至2027年1月实现境内债券及中期票据清零。自2022年7月发行最后一笔信用债后，龙湖主动调整融资逻辑，依靠连续正向经营性现金流压降有息负债、用长周期经

营性物业贷置换传统信用贷款；四年多来保持经营性现金流连续为正、实现零逾期零展期零违约，有息负债压降超600亿元、同步清零近400亿元供应链融资，合计减负近1000亿元，且全过程未出售核心资产。

◎上实城开（集团）：就旗下保租房REIT申报发布澄清公告

9月11日，上海实业城市开发集团（0563.HK）发布内幕消息澄清公告，就有媒体报道其拟以REIT形式将集团旗下部分保租房资产在上交所上市作出说明。公司表示，截至公告日，相关交易仍处于初步探索阶段，是股东价值变现的潜在途径之一，公司正评估潜在结构及可行性，包括是否以REIT上市、直接出售或以其他交易结构实施，交易范围、对手方、时间及主要条款均未确定，可能进行也可能不进行。此澄清源于9月10日上交所显示「国泰海通上实租赁住房REIT」正式申报（详见第三章）。

◎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（前情延续）

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。

项目动态（江浙沪）

◎杭州建发未来科技城两宗低密宅地方案公示：规划42幢联排+12幢叠排

9月8日，杭州市规划和自然资源局发布建设工程方案公示，建发旗下杭州兆裕翔房地产开发的杭政储出〔2026〕41号、46号地块项目设计方案正式公示。两宗地块一南一北相邻、同位于余杭区五常街道五常湿地板块。41号地块（南）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；46号地块（北）总建筑面积7.83万平方米、容积率1.05，规划28幢4-5层联排。两宗地块分别于6月23日、26日由建发以16.04亿元（楼面价23314元/㎡、溢价率33.22%）与12.82亿元（楼面价31991元/㎡、溢价率23.04%）竞得，均为全市住宅品质提升试点项目，距离在建地铁12号线水乡南路站约500米。

第三章 国内REITs市场动态

3.1 创金合信北京国资公司REIT深交所上市：全国首单「城市更新+科创」公募REIT

◎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（181001）在深交所挂牌上市，发行10亿份、发行价2.831元、募集金额28.31亿元；底层为隆福寺一期（文化消费地标）+集智未来AI产业基地，为深交所首单商业不动产公募REIT

「城市更新+科创」双主题商业不动产REIT落地。创金合信北京国资公司REIT于9月3日在深圳证券交易所正式挂牌上市，作为全国首单「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公募REIT，项目发行10亿份、发行价2.831元、募集金额28.31亿元。底层资产一部分是北京文化消费新地标隆福寺项目，另一部分是承载大模型产业发展的科创集聚平台集智未来人工智能产业基地，项目基础资产总建筑面积合计约12.56万平方米。上市当日晚间，基金管理人披露增持方案：原始权益人北京国资公司控股的北京证券将择机增持不超过1000万份、占发行总份额比例不超过1%。该单「一稳一进、一民生一产业」的双主题模式，为城市更新存量盘活提供了可复制样本。

3.2 国泰海通上实租赁住房REIT正式申报：上海保租房「阡集」拟募12.05亿

◎9月10日，国泰海通上实租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在上交所正式申报，证监会同日完成募集注册申请材料接收；原始权益人为上实城开（上海）房屋租赁，管理人为上海国泰海通证券资管，拟发售基金总额约12.05亿元

上海国资保租房资产证券化再进一步。9月10日，国泰海通上实租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在上交所正式申报，证监会行政许可通道同日完成募集注册申请材料接收，项目处于材料接收阶段，后续将按公募REITs业务规则开展审核。该产品原始权益人为上实城开（上海）房屋租赁有限公司（上海城开集团全资子公司、上实集团旗下核心不动产平台），管理人为上海国泰海通证券资产管理有限公司。据国家发改委REITs信息平台口径，项目拟发售基金总额约12.05亿元。上实城开在上海持有长租品牌「阡集」，已在闵行莘庄、徐汇南站、闵行紫竹建成汇、莘、创三个保租房社区、合计约5500套房源、总建面超40万平方米，此前已落地6.8亿元租赁住房持有型类REIT。

3.3 银华粤海水务水利REIT获批：全国首单水利设施发电REITs（前情延续）

◎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，募集资金将重点支持清远市黄茅峡水库工程建设，为全国省级水利存量资产市场化运作提供了有益借鉴。

3.4 本周REITs供给与二级市场速览

- 创金合信北京国资公司REIT：9/3深交所上市、募28.31亿、全国首单「城市更新+科创」公募REIT。 
- 国泰海通上实租赁住房REIT：9/10申报、拟募12.05亿、上海保租房「阡集」。 
- 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。
- 广发新城吾悦商业不动产REIT：证监会准予注册、募集5亿份、拟募15.41亿、底层常州天宁+南通启东两座吾悦。
- 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）。
- 上实城开(0563.HK)：9/11就保租房REIT申报发布澄清公告、交易处初步探索阶段。 
- 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 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，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 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，全程累计2万余次围观、403人设置提醒但无竞买人报名；二拍起拍价下调至62.74亿元、定于9月16日10时开拍。除起拍价外，买受人须自行承担既有建筑加固维修乃至拆除重建的风险与费用、并补缴约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，名下两宗土地使用权合计约9.21万平方米，破产企业为上海虹源盛世投资发展。虹桥商办存量充足、空置压力客观存在，国资平台与资产管理机构是最主要潜在竞买力量。

4.3 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。详情请关注今日的公众号文章「「县域资产观察」乐清第一高楼破产清算」。

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 法拍市场数据与小型资产速览（非统计重点）

◎全国1-8月法拍数据：355城新上拍品49.9万件（同比+30.67%）、成交金额2016.25亿元；浙江清仓率51.61%约为全国2.2倍 

据公开机构统计，2026年1-8月全国355城法拍市场累计新上拍品499253件、同比增长30.67%；交易截止拍品611260件，其中成交143854件、清仓率23.53%，流拍426641件、流拍率69.80%；累计成交金额2016.25亿元、同比增长17.47%，成交均价4960元/㎡、平均

成交折价率74.07%。浙江市场表现突出：1-8月浙江全量法拍新上拍品26701件、同比增46.07%，成交17100件、清仓率51.61%，约为全国同期的2.2倍，成交金额257.81亿元、同比增17.42%。

- 上海城开置业出售闵行梅陇办公楼：总部独栋4号楼整栋1700㎡、单价3万+/㎡、总价5100万起；整层1号楼5-7层单层1151㎡、报价2.8万/㎡。
- 上海虹口北外滩上滨生活广场办公楼约3.2亿整栋成交（前情，出售方崇邦集团）。
- 温州瑞安玉海商务广场（港瑞新玉海）商铺：建面43.14㎡、3折以60万元上架拍卖（前情类、热点关注）。
- 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%（前情）。
- 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（前情）。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 上海第十批次土拍9/29举行：4宗宅地总起始价近142亿

◎上海今年第十批次土拍将于9月29日举行，共推出4宗宅地，分别位于虹口北外滩、杨浦五角场、闵行古美、宝山淞宝四大成熟板块，总出让面积超12公顷、总起始价接近142亿元

上海土拍「重功能、重民生、重长期价值」导向清晰。第十批次共推出4宗宅地：虹口北外滩地块与白玉兰广场仅隔一条马路、步行500米可达黄浦江滨江岸线，占地约1.8万㎡、总建面约13万㎡，其中住宅功能占比近三成、科研功能占比六成，将试点「产业上楼」模式，打造「科创会客厅」开放型科创街区；杨浦五角场地块位于创智产城融合核心板块，占地超1.8公顷、容积率2.4，紧邻「上海科创源」数字经济总部基地；闵行古美地块采用「住宅+文化」组合出让，可结合哈利波特园区等文化项目实现国际IP融合；宝山炮台湾公园地块为容积率仅1.5的纯商品住宅用地，是宝山淞宝板块时隔14年再次推出。

5.2 建发杭州未来科技城两宗低密宅地：42幢联排+12幢叠排方案公示（前情延续）

◎杭州余杭五常街道杭政储出〔2026〕41号、46号地块设计方案公示，41号地16.04亿/楼面价23314元/㎡、46号地12.82亿/楼面价31991元/㎡，规划低密联排+叠排，紧邻在建12号线水乡南路站

建发杭州未来科技城姊妹项目方案落定。41号地块（南）6月23日经41轮竞价由建发以16.04亿元竞得、楼面价23314元/㎡、溢价率33.22%，总建面13.09万㎡、容积率1.5，规划14幢4层联排、12幢6层叠排；46号地块（北）6月26日经25轮竞价以12.82亿元竞得、楼面价31991元/㎡、溢价率23.04%，总建面7.83万㎡、容积率1.05，规划28幢4-5层联排。两宗均

为全市住宅品质提升试点项目，要求新建住宅不低于4层、不得建别墅（含合院），公示期9月9日至9月18日。

5.3 丽水青田两宗涉宅用地：可售住宅要求现房销售、9/23拍卖（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㎡、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。

5.4 浙江及上海土拍日历与速览

- 上海第十批次土拍：9/29举行、4宗宅地总起始价近142亿。 
- 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。 
- 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≥9000㎡。
- 温州瓯海梧田街道宅地：9/7成交2.82亿、楼面价约7528元/㎡、溢价率3.3%（前情）。

第六章 上市公司资产公告

6.1 速腾聚创(2498.HK)：5987.8万元出售目标业务及资产（关联交易）

 NEW

◎**9月10日，速腾聚创公告，深圳速腾与买方订立转让协议，出售目标业务及资产，现金总代价5987.8万元；买方35%由董事长兼首席科学家邱纯鑫控制，构成关联交易，预计不迟于9月30日完成**

激光雷达企业剥离部分研发业务及资产。速腾聚创科技（2498.HK）9月10日公告，公司与买方订立转让协议，据此深圳速腾同意出售、买方同意购买目标业务及资产，现金总代价人民币

5987.8万元。目标业务及资产包括集团研发领域的相关业务及资产，部分参与运营的人员将按自愿原则随资产转移。买方由公司执行董事、董事会主席兼首席科学家邱纯鑫控制35%，构成关联交易。代价经公平磋商厘定，须于签署转让协议后60日内以现金全额支付，完成后目标业务及资产将不再并入公司合并报表。

6.2 浙江珠城科技：5000万元出售德维嘉20%股权完成工商变更

◎9月10日，浙江珠城科技公告，公司向无锡振华出售参股子公司德维嘉汽车电子（无锡）20%股权的交易完成工商变更登记，作价5000万元；已收到30%转让款，出售后不再持有德维嘉股权

浙江上市公司盘活参股股权。浙江珠城科技9月10日公告，公司与无锡振华、德维嘉汽车电子系统（无锡）及其全体股东于6月22日签订股权转让协议，公司拟向无锡振华出售所持参股子公司德维嘉20%股权、作价5000万元。近日德维嘉已完成本次股权转让的工商变更登记，公司不再持有德维嘉股权；截至公告披露日，公司已收到交易对价30%的股权受让款，将按约定持续跟进剩余款项。本次交易有利于盘活存量资产、优化资产结构。

6.3 国联水产(300094)：子公司出售美国加州房产、价格调整为1510万美元

◎9月8日，国联水产董事会通过《全资子公司出售资产的补充议案》，全资子公司Liancheng Investments出售其位于美国加州尤尼恩城法伯街2910号房地产，交易价格由1700万美元调整为1510万美元（约1.01亿元）

A股公司出售海外物业并下调交易价。国联水产（300094）9月8日召开董事会审议通过《关于全资子公司出售资产的补充议案》。因美国市场利率预期变化、且尽调期间买方获悉资产配套设施及实际使用面积与前期预期存在差异，公司参考前期多家意向方报价及当前市场公允水平，与受让方LBA-Logistics友好协商，将全资子公司Liancheng Investments持有的美国加州尤尼恩城法伯街2910号房地产交易价格由1700万美元（约1.15亿元）调整为1510万美元（约1.01亿元）。相关出售议案此前已于7月15日、8月3日经董事会及临时股东会审议通过。

6.4 富力地产(2777.HK)：淮南富力相城府27套房产司法拍卖、仅3套成交

◎9月10日，富力地产披露重大事项，淮南富力相城府31幢等27套房产及一宗土地使用权于9/7-9/8司法拍卖，仅3套房产成交、其余资产均流拍；公司正与相关机构沟通争取妥善解决

富力地产部分资产司法拍卖遇冷。广州富力地产（2777.HK）9月10日发布重大事项公告，安徽省淮南市中级人民法院于9月7日10时至9月8日10时，就淮南淮富房地产名下淮南经开区朝阳路北侧、富民路南侧一宗土地使用权（起拍价1.4481亿元）及淮北品富房地产名下相山区古

城东路52号富力相城府27套房产进行司法拍卖。截至公告出具日拍卖已结束，仅相城府20幢102、23幢1001、28幢1702三套房产成交，其余资产（含1.4481亿元起拍的土地使用权）均流拍。公司表示正与相关机构积极沟通、争取达成妥善解决方案。

6.5 其他上市公司资产公告速览

- 速腾聚创(2498.HK)：5987.8万出售目标业务及资产（关联交易）。 
- 浙江珠城科技：5000万出售德维嘉20%股权、完成工商变更。 
- 国联水产(300094)：子公司出售美国加州房产、价调至1510万美元。 
- 富力地产(2777.HK)：淮南富力相城府27套房产拍卖、仅3套成交。 
- 灵宝黄金(3330.HK)：4.1亿澳元收购附属公司50%-1股股权（前情/跨境金矿）。
- 远望谷(002161)：拟收购光泰通信100%股权（前情）。
- *ST清越：触及交易类强制退市、9/11起停牌（前情）。
- 科信技术(300565)：子公司3932.5万出售比科奇微电子股权（前情）。
- 腾景科技(688195)：员工持股平台询价转让242万股、套现4.11亿（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