

# 「无双日报」

## 全国大宗不动产交易信息汇总

2026年9月12日 | 星期六 | 第169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 AI算力竞赛驱动：数据中心大宗交易额突破500亿、成商业地产新引擎 
- 1.2 东阳光280亿收购秦准数据：国内IDC行业最大并购推进中 
- 1.3 三人行携手中联数据集团：设立80%权益平台布局AI算力中心 
- 1.4 上海力宝广场整栋成交后续：核心地标稀缺性受资本追捧（前情回顾）

## 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 中金温州公用水利REIT受理：浙江珊溪水利枢纽拟募23.36亿 
- 3.2 公募REITs二级市场缩量回落：上周成交18.9亿、80只下跌 
- 3.3 华夏华润消费REIT扩募终止：苏州昆山万象汇因「规划调整」退出（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：9/14开拍（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 建发上海静安大宁地块规划公示：72.89亿地王拟建12栋住宅 
- 5.2 杭州临平东湖新城宅地底价成交：同板块楼面价近乎腰斩 
- 5.3 上海第十批次土拍9/29举行：4宗宅地总起始价近142亿（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、9/23拍卖（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 ST海泰(600082)：5.5亿元出售海泰精工国际房产（关联交易） 
- 6.2 海信家电(00921)：泰国子公司出售土地、约8787万元（关联交易） 
- 6.3 合众思壮(002383)：拟转让新加坡思壮49%股权 
- 6.4 鳄鱼恤(0122.HK)：2280万港元出售观塘物业、预计亏损1059万 

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 AI算力竞赛驱动：数据中心大宗交易额突破500亿、成商业地产新引擎 NEW

◎据某市场机构数据，2025年2月DeepSeek时刻爆发后，国内数据中心大宗交易额累计已突破500亿元，超过此前历年总和；2026年上半年新经济资产交易额环比增长179%、占商业地产大宗交易比重升至39%，其中数据中心222亿元几乎全来自环京企业买家的算力布局

商业地产大宗交易正从「买楼」转向「买算力」。据某市场机构中国区负责人9月上旬公开表态，自2025年2月人工智能突破以来，国内数据中心大宗交易额累计已突破500亿元，超过其研究部门统计到的此前历年总和，主要包括秦淮数据、合盈数据两个大型资产包交易，以及几笔对一线城市核心资产的收购；此外公募REITs和机构间REITs市场上，数据中心相关产品的发行金额累计已近180亿元。支撑数据中心投资大幅增长的是算力需求的指数级提升，国家数据局信息显示，今年3月中国日均Token调用量已超140万亿、是2024年初的1400倍。市场人士认为，AI算力竞赛正深刻改写商业地产大宗交易的资产配置结构。

## 1.2 东阳光280亿收购秦淮数据：国内IDC行业最大并购推进中 NEW

◎东阳光(600673)拟收购秦淮数据100%股权，交易总价约280亿元（评估值约290.63亿元），为国内IDC行业迄今最大规模并购；秦淮数据投运IT容量达800MW、远期规划新增约4GW，主要服务字节跳动等头部互联网企业

算力资产成为A股大宗交易顶流。2026年1月，东阳光控股股东牵头的联合收购主体完成秦淮数据收购；2月，东阳光开始筹划通过发行股份取得秦淮数据控制权；7月20日，其发行股份购买资产并募集配套资金的申请获上交所正式受理，这笔总价约280亿元、国内IDC行业规模最大的并购进入审核冲刺阶段。秦淮数据是国内领先的第三方超大规模算力基础设施运营商，运营以北京、上海、深圳为核心的环首都、长三角、粤港澳超大规模信息技术基础设施基地集群，截至基准日投运IT容量达800MW、远期规划新增容量约4GW、评估值约290.63亿元；2025年营收63.82亿元、净利润16.55亿元。交易完成后东阳光业务版图将从电子元器件、化工新材料延伸至数据中心算力运营。

## 1.3 三人行携手中联数据集团：设立80%权益平台布局AI算力中心 NEW

◎9月8日晚，三人行(605168)披露，联合全资子公司时代智算与中联数据集团下属汇鑫富共同设立数据中心产业合伙企业「众联壹号」，公司体系合计持有80%权益，首期投资标的为北京房山数据中心项目100%股权；时代智算另拟2.85亿元增资芜湖云港取得33%股权

A股传媒公司加码算力不动产。三人行9月8日晚披露两项对外投资、一项参股增资，公司与中联数据集团共同设立「众联壹号」数据中心产业平台，公司体系合计持有80%权益，在全国范围寻源、评估并投资收购优质数据中心资产，采取「首期落地+滚动开发」方式构建规模化AIDC资产组合；首期投资标的为北京房山数据中心项目（项目公司100%股权），定位京津冀枢纽节点核心数据中心。全资子公司时代智算另拟以自有或自筹资金2.85亿元，对中联数据集团下属芜湖云港增资取得33%股权，布局芜湖新型算力产业园、预计装机容量130MW。合作方中联数据集团运营及在建IT负荷约2GW，服务字节跳动、阿里云、华为、京东等头部企业。

## 1.4 上海力宝广场整栋成交后续：核心地标稀缺性受资本追捧（前情回顾）

◎9月初上海新天地商圈核心地标力宝广场完成整栋交易（淮海中路222号、总建面约6.5万㎡），交易价格与买方未披露；据某市场机构数据，上半年国内商业地产大宗交易额1442亿元创同期新高，上海录得233亿元、同比增长47%

一线核心地标整栋易主持续提振信心。据公开报道，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，力宝广场由力宝集团旗下力宝置业开发、1999年竣工、总建筑面积约6.5万平方米，由一栋地上39层办公楼及4层高端商业裙楼组成。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印证了资本向「核心资产、稀缺地段」集中的趋势。同期据某市场机构数据，2026年上半年国内商业地产大宗交易额1442亿元创历史同期新高、投资型交易占比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%。

## 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

◎《住房公积金管理条例》修改决定9/20施行：新增装修、物业费等提取情形 

据公开信息，国务院近日公布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》，将于9月20日起施行。新规拓宽了住房公积金提取和使用范围，新增装修自住住房、支付自住住房物业费等可以提取住房公积金的情形，并明确简化提取手续，推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。业内分析，此举是继8月中旬全国层面公积金制度改革后又一次实质性落地，公积金正从「购房专用」向「住房全生命周期保障」拓展，为各地密集出台的公积金新政提供了上位法支撑。

◎住建部《中国建设报》刊文：改革商品住房销售制度推动行业高质量发展

9月10日，住建部主管媒体《中国建设报》刊发署名文章，系统阐述8月28日《关于完善商品住房销售制度的通知》的政策逻辑：一是推行现房销售或结构封顶预售、项目预售资金封闭管理；二是推行「交房即交证」；三是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。文章指出，新政将促使房地产开发融资从基于公司的「主体信用」模式向基于项目的「项目信用」模式转变，引导房企从注重财务融资的「软技巧」转向注重打造好房子的「硬实力」，并明确土地价款分期支付、CMBS、ABS、REITs及基于定金的融资模式将为企业提供合理资金支撑。

## | 各省

### ◎河南十五条：去化周期18个月以上县市暂停供地（前情延续）

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：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；同时因地制宜实施购房补贴、贷款贴息，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」。

### ◎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，西安将提取公积金时限由5年延长至10年、可用于加装或更新电梯，并安排5000万元专项补贴支持「卖旧买新」；郑州将二手房公积金贷款首付比例由30%降至20%、推出家庭代际互助贷款机制。

## | 单独城市

### ◎成都「楼市十条」：公积金首付降至15%、首推贷款利息补贴（前情延续）

成都8月底出台房地产市场十条新政，购买新房申请公积金贷款的最低首付比例从20%降至15%，并首次推出贷款利息补贴、按每月实际产生贷款利息的20%予以补贴、累计上限2.5万元；购买符合要求的新房，公积金贷款额度在现行最高基础上上浮20%。上海则推出「以旧换新」购房贷款补贴，2027年3月31日前在外环外购买新建商品住房且1年内出售二手住房的居民，可按购房贷款总额1%申请补贴、单套最高5万元。

### ◎多地「金九」迎开门红：9月前7天13城新房成交高于去年同期（前情延续）

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；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%。业内分析认为，现房销售、房贷年限延长等政策方向总体利好，各地银行和售楼处或加大政策宣传力度，助力房地产市场平稳健康发展。

### ◎速览：新疆伊犁州住建局党组书记吴炼被查（据中央纪委国家监委网站）

据中央纪委国家监委网站9月10日通报，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，目前正接受新疆维吾尔自治区纪委监委纪律审查和监察调查。此前9月5日，中央纪委国家监委网站通报，中国建筑集团有限公司党组成员、副总经理陈勇涉嫌严重违纪违法，接受中央纪委国家监委纪律审查和监察调查；中国建筑9月6日公告其不再担任副总裁职务。

## 2.2 房地产公司热点动态

### 人事动态

#### ◎中交投资（集团）：王永强接任董事长、蔡奉祥离任，属正常人事变更

9月11日，中交投资有限公司公告，根据股东任免通知，免去蔡奉祥董事长（法定代表人）、董事职务，聘任王永强为董事、董事长（法定代表人）；同次任免中，聘任周济担任外部董事，王嵩不再担任董事、王勃不再担任外部董事。公司表示，本次人员变动符合《公司法》等法律法规规定，属正常人事变更，将按程序办理工商变更登记。中交投资为中国交建旗下重要投资平台，主营基础设施投资与城市综合开发。

#### ◎珠海华发集团（集团）：郭瑾成首位女董事长、「一肩挑」珠海两大市属国企（前情延续）

9月9日华发集团公告换帅后，媒体进一步披露：郭瑾是华发集团四十多年发展史上第五任董事长、也是这家珠海国企首位女性掌门人，生于1972年、交行深耕19年、2013年加入华发，此次还兼任珠海科技产业集团董事长，实现两家珠海市属核心国企「一肩挑」。前任谢伟自2025年1月履职至离任任期仅20个月、为集团迄今任期最短的董事长，今年7月前后已主动提出岗位调整申请。背景是华发集团2025年历史首次年度巨亏（净利润-168.6亿元）、华发股份2025年归母净利润-94.96亿元。

#### ◎建业系（集团）：7天5份辞呈，高管集体离场（前情延续）

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）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（前情延续）

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。

#### ◎信达地产（集团）：上半年减亏、五年换四帅，代建纾困转型仍在路上

作为中国信达旗下地产平台，信达地产专门接手烂尾或出险房企的问题项目，母公司负责资金和不良资产处置、信达地产通过代建代管盘活项目并完成交付，是中国恒大风险化解的重要参与方。2026年4月13日，董事长邓立新因「年龄原因」辞去全部职务，这已是信达地产五年内第四任董事长。业绩层面，2025年信达地产巨亏78.75亿元；2026年上半年新获取项目计容建筑面积仅3.22万平方米、全部为代建项目，代建业务收入贡献尚不明显、实际利润率可能低于行业平均水平。

### 项目动态（江浙沪）

#### ◎建发上海静安大宁地块规划公示：拟建12栋15-17F住宅

近日，建发上海静安区大宁地块住宅项目规划方案公示。该地块由建发于6月底上海第五批次土拍中以72.89亿元竞得，溢价率29.63%、楼板价81665元/m<sup>2</sup>，出让面积36432.38m<sup>2</sup>、容积率2.45、规划建筑面积89259.33m<sup>2</sup>。方案拟建12栋15-17F住宅，整体为抬板社区，主力户型110-140m<sup>2</sup>。这是建发在上海核心区的高端改善项目，也是上海2026年总价最高的成交宅地之一。

#### ◎杭州建发未来科技城两宗低密宅地方案公示：42幢联排+12幢叠排（前情延续）

杭州市规划和自然资源局9月8日发布方案公示，建发旗下杭州兆裕翔房地产开发的杭政储出〔2026〕41号、46号地块设计方案正式公示，两宗地块同位于余杭区五常街道五常湿地板块。41号地（南）总建面13.09万m<sup>2</sup>、容积率1.5，规划14幢4层联排、12幢6层叠排；46号地（北）总建面7.83万m<sup>2</sup>、容积率1.05，规划28幢4-5层联排。两宗地分别于6月由建发以16.04亿元、12.82亿元竞得，均为全市住宅品质提升试点项目。

## 第三章 国内REITs市场动态

### 3.1 中金温州公用水利REIT受理：浙江珊溪水利枢纽拟募23.36亿

◎8月20日，中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金获受理，预计募集23.36亿元；底层资产为浙江温州市珊溪水利枢纽工程，已稳定运营超24年，形成「原水供应+水力发电」双主业运营模式

水利REITs形成「一单上市、一单获批、一单在审、多单推进」格局。继2024年11月银华绍兴原水水利REIT上市（全国首单水利基础设施REITs、底层汤浦水库）、2026年9月4日银华粤海水务水利REIT获批（全国首单水利设施发电REITs）之后，中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金于8月20日获受理，预计募集23.36亿元。该项目底层资产为浙江温州市珊溪水

利枢纽工程，已稳定运营超24年，形成「原水供应+水力发电」双主业运营模式、现金流稳定。此外，陕西水务发展集团9月启动供水公募REITs中介选聘，河南拟推进中州水务城乡供水公募REITs（初步估值8.5亿元）。

### 3.2 公募REITs二级市场缩量回落：上周成交18.9亿、80只下跌

◎据某证券机构数据，上周公募REITs成交规模18.9亿元，环比下跌产品增至80只；涨幅最大为创金合信北京国资公司REIT（+1.47%），跌幅最大为中金湖北科投光谷产业园REIT（-6.38%）

公募REITs二级市场交投降温。据某证券机构数据，上周公募REITs成交规模为18.9亿元，园区基础设施类REITs区间日均换手率领先其他，周内主力净流入2171万元、交投热情较前周下降。涨幅最大的三只产品为创金合信北京国资公司REIT、中金安徽交控REIT和平安宁波交投REIT，周内涨幅分别为1.47%、1.23%和0.65%；环比下跌产品增至80只，跌幅最大的三只产品为中金湖北科投光谷产业园REIT、易方达广开产业园REIT和招商科创REIT，环比分别下跌6.38%、6.13%和6.01%。

### 3.3 华夏华润消费REIT扩募终止：苏州昆山万象汇因「规划调整」退出（前情延续）

◎深交所网站显示，华夏华润消费REIT扩募项目审核状态变更为「终止（撤回）」，这是该产品首次扩募、底层资产为苏州昆山万象汇；筹划一年半后生变

商业不动产REIT扩募出现波折。深交所网站显示，华夏华润消费REIT扩募项目审核状态变更为「终止（撤回）」，这是该产品首次扩募、底层资产为苏州昆山万象汇。此前该扩募筹划已历时约一年半，因「规划调整」生变。市场人士指出，消费基础设施REIT扩募对底层资产估值、租金稳定性和未来可分配现金流有较高要求，扩募标的变更或延后反映了发行方与监管在资产质量把关上的审慎态度。

### 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：深市首单商业不动产公募REIT、9/3上市、募28.31亿、全国首单「城市更新+科创」。
- 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」。
- 中金温州公用水利REIT：8/20受理、拟募23.36亿、底层珊溪水利枢纽。 
- 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、底层常州天宁+南通启东两座吾悦。
- 中金菜鸟仓储物流REIT：底层中国智能骨干网嘉兴园区、9/4获批。

- 中金杭州安居保障性租赁住房REIT：底层杭州明石公寓、浙江省首单保租房REIT。
- 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。
- 中证REITs全收益指数：上周二级市场缩量回落、成交18.9亿。 
- 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。

### 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，累计2万余次围观但无竞买人报名；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。

### 4.3 温州乐清天际东方大厦5.29亿破产拍卖：9/14开拍（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上线阿里拍卖破产强清平台，起拍价52937.53万元、评估价与起拍价持平，定于9月14日10时开拍，保证金5500万元（含500万元员工安置专款）。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。天际东方大厦总高218米、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（前情延续）

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%，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2.2倍，成交金额257.81亿元、同比增17.42%。

- 宁波东港喜来登酒店3.61亿成交（前情参考，宁波首家国际连锁五星级酒店、评估总价超6.45亿）。
- 宁波和义1844商业广场二拍1亿成交（前情参考，接盘方浙江东衡商业发展）。
- 无锡新之城购物广场12.46亿上架（前情参考，总建面15万㎡、评估价17.8亿）。
- 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）。
- 上海城开置业出售闵行梅陇总部独栋4号楼整栋1700㎡、总价5100万起（小型资产速览）。
- 上海佘山银湖别墅独栋：255轮报价2209万元成交、溢价率45.52%（前情）。

## 第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

## 5.1 建发上海静安大宁地块规划公示：72.89亿地王拟建12栋住宅

◎建发上海静安区大宁地块（6月底第五批次72.89亿竞得、溢价率29.63%、楼板价81665元/㎡）住宅方案公示，拟建12栋15-17F住宅，主力户型110-140㎡

上海核心区高价地块方案落定。该地块出让面积36432.38㎡、容积率2.45、规划建筑面积89259.33㎡，为上海2026年总价最高的成交宅地之一，整体定位抬板社区。与之呼应的是，上海土地市场「重功能、重民生、重长期价值」导向清晰：即将于9月29日举行的第十批次土拍共推4宗宅地（虹口北外滩、杨浦五角场、闵行古美、宝山淞宝），总起始价接近142亿元。

## 5.2 杭州临平东湖新城宅地底价成交：同板块楼面价近乎腰斩

◎9月1日，杭州临平东湖新城地块1轮底价成交，楼面价7350元/㎡；而其北侧一路之隔地块去年2月曾吸引9家房企、35轮竞价、65.11%溢价、楼面价15686元/㎡，同板块地价直接腰斩

8·28新政后部分城市地价进入重新博弈阶段。据公开报道，9月1日杭州临平东湖新城地块1轮底价成交，楼面价7350元/㎡；而北侧一路之隔地块去年2月曾吸引9家房企、35轮竞价、65.11%溢价、楼面价15686元/㎡，同板块楼面价近乎腰斩。同日成都2宗底价地块成交、西安高新CID地块终止出让。业内分析，现房销售新政下项目资金占用周期延长，房企对拿地成本与投资回报周期的测算趋于保守，低总价、核心区位的小体量地块更受青睐。

## 5.3 上海第十批次土拍9/29举行：4宗宅地总起始价近142亿（前情延续）

◎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；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；闵行古美地块采用「住宅+文化」组合出让；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。

## 5.4 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。

## 5.5 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。
- 建发上海静安大宁地块：72.89亿、拟建12栋住宅、方案公示。 
- 杭州临平东湖新城地块：9/1底价成交、楼面价7350元/m<sup>2</sup>、同板块腰斩。 
- 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%。
- 温州瓯海梧田街道宅地：9/7成交2.82亿、楼面价约7528元/m<sup>2</sup>、溢价率3.3%（前情）。
- 北京通州宋庄两宗地：9/8底价成交11.498亿、限高18米低密宅地（全国参考）。

## 第六章 上市公司资产公告

### 6.1 ST海泰(600082)：5.5亿元出售海泰精工国际房产（关联交易）

◎9月11日，天津海泰科技发展董事会审议通过，将全资子公司海泰方圆开发的海泰精工国际项目全部可售房产（43364.30m<sup>2</sup>）及730个地下车位使用权，以55006.89万元出售给关联法人海泰科服，预计产生利润总额约7600万元

天津国资房企盘活存量产业载体。ST海泰（天津海泰科技发展，600082）9月11日召开董事会，审议通过《关于出售海泰精工国际全部可售房产与地下车位使用权暨关联交易的议案》，将全资子公司天津海泰方圆投资开发的海泰精工国际项目全部可售房产及地下车位使用权（合计房产面积43364.30m<sup>2</sup>、地下车位730个），以55006.89万元出售给关联法人天津海泰科技服务有限公司，交易价格以备案评估机构评估结果定价、评估增值率50.73%。本次交易预计产生利润总额约7600万元，尚需提交股东会审议。

### 6.2 海信家电(00921)：泰国子公司出售土地、约8787万元（关联交易）

 NEW

◎9月11日，海信家电全资子公司HHA泰国向LigentComm出售一幅位于泰国安美德工业区的土地，测量面积约98890m<sup>2</sup>，总价432643750泰铢（约8786.8万元人民币），构成关联交易、预计录得收益约2463万元

家电龙头优化海外产能布局。海信家电（00921.HK）9月11日公告，全资子公司HHA（泰国）作为卖方，向LigentComm出售一幅位于泰国安美德工业区的土地，测量面积61.80625莱（约98890m<sup>2</sup>），总购买价432643750泰铢（约8786.8万元人民币），按每莱700万泰铢计。买方LigentComm为海信控股联系人，构成关联交易。海信表示，此举旨在优化海外产能布局、盘活存量土地资产，不会影响泰国生产基地原有设计产能，预计录得收益约2463万元。

### 6.3 合众思壮(002383)：拟转让新加坡思壮49%股权

◎9月11日，合众思壮董事会通过，全资子公司香港思壮拟协议转让其持有的新加坡思壮49%股权，另一股东Accord同步转让51%股权，COSEM拟受让100%股权、基准价1618.60万新币，交易尚在谈判

A股公司清理海外非主营业务。合众思壮（002383）9月11日公告，为进一步优化资产结构、聚焦主营业务，全资子公司香港思壮拟向COSEM协议转让其持有的新加坡思壮49%股权，新加坡思壮另一股东Accord同步转让51%股权，COSEM拟受让新加坡思壮100%股权，以1618.60万新币作为100%股权基准价格。新加坡思壮在新加坡民防部队统一调度下提供24小时紧急医疗服务，收益法评估股东全部权益价值4190万元人民币、增值率98.24%。本次交易尚在谈判、正式协议尚未签署，存在延期或终止风险。

### 6.4 鳄鱼恤(0122.HK)：2280万港元出售观塘物业、预计亏损1059万

◎9月11日，鳄鱼恤公告，间接全资子公司出售香港九龙观塘鸿图道50号20楼8个工场及储藏室，总建面约6331平方呎，代价2280万港元，预计录得亏损约1059万港元

港股老牌服装企业处置工业物业。鳄鱼恤（0122.HK）9月11日公告，间接全资子公司与买方订立临时协议，出售位于香港九龙观塘鸿图道50号Lemmi Centre 20楼的8个工场及储藏室，总建筑面积约6331平方呎、非住宅用途，代价2280万港元。该物业账面值约3300万港元，预计录得亏损约1059万港元；所得款项净额约2241万港元将用作集团一般营运资金。董事认为，鉴于香港物业市场尤其是工业物业板块近期复苏前景不明朗，出售可避免长期持有风险。

### 6.5 其他上市公司资产公告速览

- ST海泰(600082)：5.5亿出售海泰精工国际房产、关联交易。 
- 海信家电(00921)：泰国子公司出售土地约8787万、关联交易。 
- 合众思壮(002383)：拟转让新加坡思壮49%股权、基准价1618.6万新币。 
- 鳄鱼恤(0122.HK)：2280万港元出售观塘物业、预计亏损1059万。 

- 速腾聚创(2498.HK)：5987.8万出售目标业务及资产（前情/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（前情）。
- 国联水产(300094)：子公司出售美国加州房产、价调至1510万美元（前情）。
- 富力地产(2777.HK)：淮南富力相城府27套房产拍卖、仅3套成交（前情）。
- 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）。

— 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