

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 9 月 13 日 | 星期日 | 第 170 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.....	4
1.1 太盟拟收购万达近 500 家购物中心：物业估值或达千亿 	4
1.2 华润置地 14.09 亿竞得成都商业地块：溢价率高达 94.24% 	4
1.3 AI 算力驱动数据中心大宗破 500 亿：东阳光 280 亿收购秦淮数据（前情延续）	5
1.4 上海力宝广场整栋成交：核心地标稀缺性受资本追捧（前情回顾）	5
第二章 房地产热点新闻汇总.....	6
2.1 每日房地产政策.....	6
2.2 房地产公司热点动态	7
第三章 国内 REITs 市场动态.....	9
3.1 华安晶澳科技新能源 REIT 申报：新能源公募 REIT 再添一单 	9
3.2 银华粤海水务水利 REIT 获批：全国首单水利设施发电 REITs、拟募 15.83 亿 	9
3.3 中金杭州安居宁巢 REIT 获批：浙江省首单保租房 REIT 	10
3.4 国泰海通上实租赁住房 REIT 申报：上海保租房「阡集」拟募 12.05 亿 	10
3.5 公募 REITs 二级市场：上周指数微跌、成交缩量回落	10
3.6 本周 REITs 供给与速览	11
第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	11
4.1 杭州未科五常博雅城破产拍卖 11.16 亿：明日 9/14 开拍（待拍）	11
4.2 上海恒大虹桥国际二拍 62.74 亿：9/16 开拍（待拍）	12
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）	12

4.4 台州天盛中心四拍降至约 16.689 亿（待拍）	12
4.5 法拍市场数据与小型资产速览（非统计重点）	13
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	13
5.1 上海第八批次土拍：6 宗地近 199 亿成交、中海 44.65 亿徐汇滨江地王 	13
5.2 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（前情延续） ..	14
5.3 杭州临平东湖新城宅地底价成交：同板块楼面价近乎腰斩（前情延续）	14
5.4 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）	15
5.5 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）	15
5.6 浙江及上海土拍日历与速览	15
第六章 上市公司资产公告	16
6.1 北汽福田(600166)：15.16 亿元出售密云工厂资产（关联交易） 	16
6.2 日盈电子(603286)：8003 万元出售常州闲置房产（关联交易） 	16
6.3 航天软件(688562)：3547 万元公开挂牌出售海淀两处房产 	17
6.4 ST 海泰(600082)：5.5 亿元出售海泰精工国际房产（前情/关联交易）	17
6.5 其他上市公司资产公告速览	17

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 太盟拟收购万达近 500 家购物中心：物业估值或达千亿

◎据外媒引述消息人士，私募基金太盟投资拟成立基金集资收购大连万达近 500 家购物中心，并计划引入其他投资者，涉及物业估值或达 1000 亿元；万达短期负债逾 600 亿元，出售资产可回笼现金流、降低杠杆

商业地产市场或迎史上最大规模资产包交易。据公开报道，私募基金太盟投资拟牵头成立基金，集资收购大连万达集团旗下近 500 家购物中心，并计划引入其他投资者共同参与，涉及物业估值或达 1000 亿元，目前对万达的资产评估仍处于初步阶段。这是继 2025 年太盟联合腾讯、京东、阳光人寿等机构以约 500 亿元收购万达商管旗下 48 座自持万达广场之后，对万达商业资产的又一轮大规模承接。若交易最终落地，太盟将进一步扩大其商业物业的管理版图，而万达则可通过出售资产获取现金流、偿还债务、降低杠杆。公开数据显示，万达短期负债逾 600 亿元，潜在出售意味着其流动性或较市场预期更为紧绌；自 2023 年以来，万达累计已转让万达广场超过 80 座，目前体系内仍管理约 400 余座。

1.2 华润置地 14.09 亿竞得成都商业地块：溢价率高达 94.24%

◎9 月 10 日，成都石羊街道盛兴社区一宗商业服务业用地出让，面积约 164.48 亩、容积率 2.38，华润置地全资子公司以 5400 元/㎡竞得，成交总价 14.09 亿元、溢价率高达 94.24%；地块要求开工起 5 年内总投资不低于 60 亿元

商业用地逆势高溢价，资本仍追逐核心城市优质商办资产。据公开信息，9 月 10 日成都出让一宗位于石羊街道盛兴社区的商业服务业用地，土地面积约 164.48 亩、容积率 2.38、起拍楼板价 2780 元/平方米，最终由华润置地全资子公司成都润盈置业以 5400 元/平方米竞得，成交总价 14.09 亿元、溢价率高达 94.24%。该地块附带硬性开发要求：项目开工起 5 年内总投资不得低于 60 亿元，且须引入 2024 年至 2025 年单店销售额连续两年全国排名前十五的商业综合体品牌。市场人士认为，在住宅用地溢价普遍回落、房企竞拍趋于理性的背景下，核心城市优质商业地块仍能吸引龙头商业运营商高溢价出手，反映资本向「核心地段+强运营能力」资产集中的趋势未变。

1.3 AI 算力驱动数据中心大宗破 500 亿：东阳光 280 亿收购秦淮数据（前情延续）

◎据某市场机构数据，DeepSeek 时刻后国内数据中心大宗交易额累计突破 500 亿元、超过此前历年总和；东阳光(600673)拟以约 280 亿元收购秦淮数据 100%股权，为国内 IDC 行业迄今最大并购，7 月 20 日获上交所受理

算力资产持续改写商业地产大宗交易的配置结构。据某市场机构数据，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及数笔一线城市核心资产收购；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。其中，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 800MW、远期规划新增约 4GW，7 月 20 日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，进入审核冲刺阶段。

1.4 上海力宝广场整栋成交：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 m²），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

◎《公路法》修正草案征求意见：收费高速到期后政府统一管理、可继续收费用于养护

据公开信息，9月7日交通运输部就《公路法（修正草案征求意见稿）》公开征求意见，拟规定收费高速公路到期后由政府统一管理，可继续收取通行费用于养护、强化资金保障。业内分析，这一机制为高速公路类基础设施 REITs 的到期续期与持续运营提供了制度支撑，有利于稳定相关公募 REITs 产品的长期现金流预期。

◎六部门支持涉农项目发行 REITs：乡村振兴投入机制再添金融工具

据公开信息，9月7日农业农村部等六部门联合印发《坚持农业农村优先发展 完善乡村振兴投入机制实施方案》，明确支持符合条件的涉农项目发行基础设施领域 REITs。同期，证监会副主席李超9月10日在国务院新闻办「开局起步『十五五』」系列主题新闻发布会上表示，要发挥好资产证券化和 REITs 盘活存量的作用。市场人士认为，涉农 REITs 的扩容将为农田水利、农产品流通等基础设施提供新的盘活路径。

各省

◎武汉八项措施：1亿元购房补贴、7个新城区购房可享总房款1%优惠

9月4日，武汉市住房和城乡建设局联合多部门印发《关于进一步优化我市房地产政策措施的通知》，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。其中购房补助方面，自新政实施之日起至2026年12月31日，在长江新区、东西湖区、黄陂区、江夏区、蔡甸区、新洲区、汉南区购买新建商品住房的家庭，可按购房合同总房价款的1%享受补助，补贴总金额为1亿元、用完即止。

◎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。

单独城市

◎公积金政策密集优化：西安提额度延期限、海南拟开装修提取（前情延续）

西安将单缴存职工公积金最高贷款额度提高至 90 万元、双缴存职工提高至 120 万元，二孩及以上家庭再上浮 20%；购买商品房的，自网签备案起提取公积金时限由 5 年延长至 10 年，并可用于加装或更新电梯。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一套自住住房装修，提取额按建筑面积×1000 元/m²核定、每次最高 15 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。

2.2 房地产公司热点动态

人事动态

◎黄山旅游(600054)：董事长章德辉因职务变动辞职

9 月 12 日，黄山旅游发展股份有限公司公告，公司董事长章德辉因职务变动原因，申请辞去公司第九届董事会董事长、董事职务及董事会下设各专门委员会中的相关职务，离任时间为 9 月 10 日，原定任期至 2027 年 5 月 30 日。公司表示，章德辉的辞职未导致董事会成员低于法定人数，不会影响公司董事会正常运作，辞职报告自送达董事会之日起生效。

◎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月履职至离任任期限20个月、为集团迄今任期最短的董事长。背景是华发集团2025年归母净利润-110.27亿元、华发股份2025年归母净利润-94.96亿元。

公司重大事项

◎万达集团（集团）：累计转让超80座万达广场、太盟体系持续承接^{NEW}

据公开信息，万达商业持续推进资产处置与轻资产转型。近日湛江开发区万达广场投资有限公司完成工商股权变更，万达商业旗下公司退出股东行列，太盟投资集团等机构组成的联合体平台成为唯一股东；此前该平台已相继持有上海松江万达广场、泉州浦西万达广场等项目。据市场机构不完全统计，自2023年以来万达累计已转让万达广场超过80座，随着2025年太盟联合腾讯、京东、阳光保险等机构收购的48座万达广场资产包进入密集交割阶段，太盟逐渐成为万达商业资产最重要的承接方。目前万达体系仍管理约400余座万达广场，仍是国内商业地产运营规模最大的企业之一。

◎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。

项目动态（江浙沪）

◎招商上海徐汇滨江「上中隐翠」首批取证：均价13.9万/㎡、新政后首个取证项目^{NEW}

据公开信息，招商蛇口旗下上海徐汇滨江住宅项目「招商·上中隐翠」成为8·28新政后徐汇滨江首个取证项目，首批房源均价13.9万元/㎡、即将开启认购。项目位于徐汇滨江西岸中央公园组团，北距上海植物园约200米、东距黄浦江约500米，约1.8容积率、限高36米，规划为10-11层低密纯洋房社区、仅237套；首开8号、9号、15号楼共62套，主力户型为建面约122㎡三房、约147㎡四房。该项目地块由招商蛇口今年4月21日经82轮竞价以33亿元竞得，溢价率25%、成交楼板价87150元/㎡。

◎建发上海静安大宁地块规划公示：拟建12栋15-17F住宅（前情延续）

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/㎡，出让面积36432.38㎡、容积率

2.45、规划建筑面积 89259.33 m²。方案拟建 12 栋 15-17F 住宅，整体为抬板社区，主力户型 110-140 m²。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华安晶澳科技新能源 REIT 申报：新能源公募 REIT 再添一单

◎9 月 10 日，华安基金旗下华安晶澳科技新能源封闭式基础设施证券投资基金获深交所申报受理，处于审批流程初始阶段；这是继华夏中核清洁能源、鹏华深圳能源等之后，新能源类公募 REITs 的又一重要标的

新能源公募 REITs 供给持续扩容。据证监会行政许可网上办理审批进度公示信息，华安基金旗下华安晶澳科技新能源封闭式基础设施证券投资基金的公开募集申请注册相关材料，已于 9 月 10 日被深交所正式接收，处于审批流程初始阶段。该产品以光伏龙头晶澳科技的清洁能源资产为底层资产，标志着新能源类公募 REITs 产品的申报工作又迈出合规流程第一步。业内认为，在「双碳」目标与能源转型背景下，光伏、风电等新能源基础设施的稳定现金流与政策确定性，使其成为公募 REITs 扩容的重要方向。

3.2 银华粤海水务水利 REIT 获批：全国首单水利设施发电 REITs、拟募 15.83 亿

◎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，预计发行规模 15.83 亿元；底层资产为广东飞来峡水利枢纽、潮州供水枢纽电站

水利 REITs 再落一子。据水利部信息，银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金于 9 月 4 日获批，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。该产品以广东飞来峡水利枢纽、潮州供水枢纽电站存量资产为底层资产，募集资金将重点支持清远市黄茅峡水库工程建设。广东省组建省级工作专班推动项目审核报批，多个省直部门与清远、潮州两地协同攻坚 7 大类 45 项工作任务，仅用 15 天、50 天分别完成飞来峡枢纽与潮州枢纽的关键厂房不动产权证办理。至此，国内水利 REITs 形成「一单上市（银华绍兴原水）、两单获批（银华粤海水务、中金杭州安居）在审多单」格局。

3.3 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封闭式基础设施证券投资基金获证监会准予注册及深交所无异议函，成为浙江省首单保障性租赁住房 REIT；底层资产为杭州上城区宁巢·明石公寓，租赁住房约 8.22 万 m²、1469 套

浙江保租房投融资翻开新一页。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（中金杭州安居宁巢 REIT）正式获证监会准予注册批复及深交所无异议函，成为浙江省首单保障性租赁住房 REIT，实现省内该领域「零的突破」。底层资产为宁巢·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，建筑面积合计约 8.75 万平方米，其中租赁住房部分约 8.22 万平方米、共 1469 套（一居室、两居室、三居室），2021 年 9 月投入运营，2022 年 1 月被直接认定为保租房项目。发起方杭州市安居宁巢投资有限公司运营房源总量已突破 20000 套（间）。

3.4 国泰海通上实租赁住房 REIT 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 REIT 向上交所申报，底层资产为上海保障性租赁住房「阡集」项目，拟募集 12.05 亿元；上海保租房资产证券化进一步提速

上海保租房 REIT 供给再添一单。9月10日，国泰海通上实租赁住房封闭式基础设施 REIT 向上交所正式申报，拟募集 12.05 亿元，底层资产为上海保障性租赁住房「阡集」项目。此前中金杭州安居宁巢 REIT（浙江首单）、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）等保租房产品密集推进，反映出保障性租赁住房因其稳定的租金现金流与政策支持，正成为公募 REITs 市场增长最快的品类之一。

3.5 公募 REITs 二级市场：上周指数微跌、成交缩量回落

◎据某证券机构数据，上周中证 REITs 全收益指数下跌 0.39%、收于 937.1 点，日均成交金额 3.5 亿元、环比下跌 7.8%；保租房板块涨幅最大(+0.5%)，产业园板块跌幅最大(-2.1%)

公募 REITs 二级市场交投小幅降温。据某证券机构数据，上周中证 REITs 全收益指数下跌 0.39%、收于 937.1 点，全周加权日均换手率 0.34%、较上周下跌 0.03 个百分点，日均成交金额 3.5 亿元、较上周下跌 7.8%。分板块看，产权类 REITs 下跌 1.0%、经营权类 REITs 与上周持平；子板块中

保租房板块涨幅最大(+0.5%)、产业园板块跌幅最大(-2.1%); 个券方面, 东方红隧道股份高速公路 REIT 涨幅最大(+2.6%), 建信中关村 REIT 跌幅最大(-6.8%)。

3.6 本周 REITs 供给与速览

- 华安晶澳科技新能源 REIT: 9/10 申报、底层光伏清洁能源资产。 NEW
- 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」。 NEW
- 银华粤海水务水利 REIT: 9/4 获批、拟募 15.83 亿、全国首单水利设施发电 REITs。 NEW
- 中金杭州安居宁巢 REIT: 9/4 获批、浙江首单保租房 REIT、底层宁巢·明石公寓 1469 套。 NEW
- 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。
- 嘉实京东仓储物流 REIT: 9/7 上交所出具反馈意见。
- 中金开元旅业商业不动产 REIT: 9/6 回复问询。
- 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。
- 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。
- 《公路法》修正草案征求意见: 收费高速到期养护机制、利好高速公路 REITs。 NEW
- 中证 REITs 全收益指数: 上周下跌 0.39%、收 937.1 点。 NEW

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: 明日 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, 将于明日 (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。据阿里资产平台，此次拍卖已获 2.49 万次围观、报名须缴纳 4 亿元保证金、加价幅度 400 万元。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。

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%。

· 杭州远洋公馆大户型法拍房 907.04 万成交：建面 234.38 m²、二拍 35 轮竞价、折合单价约 3.87 万 /m²（热点关注）。

· 杭州良渚白鹭郡西别墅二拍 1991 万成交：建面 369.19 m²、8 人报名 175 次出价、溢价 22.5%（热点关注）。

· 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 m²、评估价 17.8 亿）。

· 杭州九溪玫瑰园独栋：建面约 630 m²、商拍起拍价 2.8 亿元（热点关注）。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 上海第八批次土拍：6 宗地近 199 亿成交、中海 44.65 亿徐汇滨江地王



◎上海第八批次集中土拍落幕，6 幅地块全部成交、总金额约 198.77 亿元；中海以 44.65 亿元竞得徐汇滨江低密宅地（楼面价 14.85 万/m²刷新区域纪录、溢价率 10%），招商越秀星狮瑞城联合体 77.37 亿竞得静安苏河湾超高层

上海土拍再现「点状高热、整体理性」格局。本批次 6 宗地块全部成交、总交易金额约 198.77 亿元，其中 3 幅郊区地块均底价成交，3 幅市区地块溢价成交、最高溢价率 14.7%。关注度最高的徐汇滨江低密宅地（WS5 单元 188N-I-21 地块）由中海以 44.65 亿元竞得，楼面价约 14.85 万元/平方米、刷新徐汇区纪录，溢价率 10.0%；该地块容积率仅 1.5、建筑限高 30 米，大概率将打造墅类产品。静安苏河湾超高层江景地块（C070102 单元 32-04 及 32-08 地下空间）经过 52 轮竞价，由招商、越秀、星狮与瑞城联合体以 77.37 亿元竞得，成交楼面价 81415 元/平方米、溢价率 9.03%，地块要求建设 150 米超高层、可售住宅楼面价超 11 万元/平方米。杨浦东外滩地块由保利置业竞得、溢价率 14.69%、成交楼面价 69958 元/平方米。市场分析认为，本批次溢价率相比上半年动辄超 20%有所回落，国央企仍为拿地主力，房企买地趋于保守、「补仓不建仓」特征明显。

5.2 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（前情延续）

◎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。

5.3 杭州临平东湖新城宅地底价成交：同板块楼面价近乎腰斩（前情延续）

◎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。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。

5.4 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。

5.5 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。

5.6 浙江及上海土拍日历与速览

- 上海第八批次土拍：6 宗地约 198.77 亿成交、中海 44.65 亿徐汇滨江地王。 
- 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/㎡、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%。
- 成都石羊街道商业地块：14.09 亿、华润置地溢价 94.24% 竞得（全国参考）。 

· 温州瓯海梧田街道宅地：9/7 成交 2.82 亿、楼面价约 7528 元/m²、溢价率 3.3%（前情）。

第六章 上市公司资产公告

6.1 北汽福田(600166)：15.16 亿元出售密云工厂资产（关联交易）

◎9 月 12 日，福田汽车公告，拟以非公开协议方式向北汽新能源北京分公司转让密云工厂土地使用权、厂房、机器设备、设施等共 378 项资产，交易价格 15.16 亿元（含税），构成关联交易、尚需股东会审议

整车龙头盘活存量工厂资产。北汽福田（600166）9 月 12 日公告，为进一步盘活并充分利用密云工厂相关资产、提高资源整合能力与资产使用效率、降低相关资产折旧影响，拟以非公开协议方式向北汽新能源北京分公司转让密云工厂相关资产共计 378 项，交易价格 15.16 亿元（含税）。标的资产中，土地使用权位于北京密云经济开发区西统路东侧、面积 87.23 万平方米，厂房主要包括车架/涂装/总装车间等、面积 43.60 万平方米，机器设备 315 台（套）；评估值 13.90 亿元（不含税）、增值率 47.74%。因交易对方为北汽蓝谷控股子公司，本次交易构成关联交易、不构成重大资产重组，尚需提交股东会审议。

6.2 日盈电子(603286)：8003 万元出售常州闲置房产（关联交易）

◎9 月 12 日，日盈电子公告，拟将常州市横山桥镇芳茂村一宗闲置土地使用权及地上房屋建筑物（建面 4.22 万 m²、土地 2.6 万 m²）以 8002.97 万元出售给江苏日恒投资，构成关联交易、尚需股东会审议

A 股公司密集处置闲置资产。日盈电子（603286）9 月 12 日公告，为盘活存量闲置资产、优化资产结构，拟将位于常州市横山桥镇芳茂村的一宗闲置土地使用权及地上房屋建筑物，以 8002.97 万元（不含税）出售给江苏日恒投资有限公司。标的房屋建筑面积 42173 平方米、土地使用权面积 26028.90 平方米，截至 2026 年 3 月 31 日账面价值 5494.51 万元、评估增值率 46.03%。因江苏日恒投资实际控制人为公司控股股东、实控人蓉珠，本次交易构成关联交易，尚需提交股东会审议。

6.3 航天软件(688562): 3547 万元公开挂牌出售海淀两处房产

◎9 月 12 日, 航天软件公告, 拟通过产权交易所公开挂牌方式出售位于北京海淀区上河村一区 1 号楼的两处闲置房产, 首次挂牌价格不低于评估价值合计约 3547 万元 (不含增值税)

央企软件公司盘活存量住宅资产。航天软件 (688562) 9 月 12 日公告, 拟将位于北京海淀区上河村一区 1 号楼 8 层 3 单元 801 号、802 号两处闲置房产通过公开挂牌方式出售, 首次挂牌价格不低于资产评估价值合计约 3547 万元 (不含增值税)。两处房产建筑面积合计接近 179 平方米, 账面价值合计 118.85 万元、评估价值 3546.70 万元。本次交易将通过公开挂牌方式转让, 交易对方存在不确定性, 尚不确定是否构成关联交易。

6.4 ST 海泰(600082): 5.5 亿元出售海泰精工国际房产 (前情/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 (43364.30 m²) 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 43364.30 m²、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。

6.5 其他上市公司资产公告速览

- 北汽福田(600166): 15.16 亿出售密云工厂资产、关联交易。 
- 日盈电子(603286): 8003 万出售常州闲置房产、关联交易。 
- 航天软件(688562): 3547 万公开挂牌出售海淀两处房产。 
- 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 (前情)。
- 合众思壮(002383): 拟转让新加坡思壮 49%股权、基准价 1618.6 万新币 (前情)。
- 鳄鱼恤(0122.HK): 2280 万港元出售观塘物业、预计亏损 1059 万 (前情)。
- 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）。

— 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