

# 「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 9 月 14 日 | 星期一 | 第 171 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 瑞安房地产 2.01 亿出售重庆渝中区商业物业：带租约转让回笼资金  .....             | 4  |
| 1.2 成都金融城首座二期 11 次流拍、1.91 亿底价成交：商办定价逻辑逆转  .....          | 4  |
| 1.3 上海大宗商办：新浪微博 40 亿游族大厦、拼多多 33.7 亿星展银行大厦交割（前情回顾） .....                                                                                     | 5  |
| 1.4 上半年全国商业地产大宗交易 1442 亿创新高：险资地产基金占比 27%（前情延续） .....                                                                                        | 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 国泰海通中建租赁住房 REIT 网下询价 145.28 倍：9/14 起正式发售  .....    | 9  |
| 3.2 银华粤海水务水利 REIT 定档 9/21 询价：区间 2.850-3.482 元/份  ..... | 10 |
| 3.3 公募 REITs 二级市场：9 月以来指数回落、日均成交 3.62 亿缩量.....                                                                                              | 10 |
| 3.4 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 上海恒大虹桥国际二拍 62.74 亿：9/16 开拍、接盘门槛超 80 亿（待拍） .....                                                                                         | 11 |
| 4.2 杭州未科五常博雅城破产拍卖 11.16 亿：今日 9/14 开拍（待拍） .....                                                                                              | 12 |
| 4.3 温州乐清天际东方大厦 5.29 亿破产拍卖：今日 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 .....                                                                                                            | 14 |
| 5.1 上海第九批次土拍：5 宗地揽金近 192 亿、保利 35 亿杨浦新地王  .....  | 14 |
| 5.2 现房销售改写土拍逻辑：好地块要算「精细账」  .....                  | 14 |
| 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） .....                                                                                  | 15 |
| 5.4 杭州土拍日历与速览 .....                                                                                                                | 15 |
| 第六章 上市公司资产公告 .....                                                                                                                 | 15 |
| 6.1 航天软件(688562)：3547 万元公开挂牌出售海淀两处房产  .....     | 15 |
| 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 恒生集团(6893.HK)：9800 万港元出售香港沙田工业中心物业  ..... | 16 |
| 6.4 兴通股份(603209)：处置老旧船舶优化运力结构  .....            | 16 |
| 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 瑞安房地产 2.01 亿出售重庆渝中区商业物业：带租约转让回笼资金

◎9 月 11 日，瑞安房地产(00272.HK)附属重庆瑞安天地拟向重庆晟居阁房地产经纪出售重庆渝中区瑞天路 6 号 1 至 6 层商业物业，总建面 31286.56 平方米、对价 2.01 亿元，按现状带租约转让，预计带来现金净额约 1.79 亿元

港股房企持续处置存量商业资产、收缩租金资产规模。据公开公告，9 月 11 日瑞安房地产披露，其附属公司重庆瑞安天地房地产发展有限公司拟向重庆晟居阁房地产经纪有限公司出售重庆渝中区瑞天路 6 号 1 至 6 层商业物业，总建筑面积 31286.56 平方米，交易对价 2.01 亿元，物业按现状带租约转让。本次交易构成须予披露交易、获豁免股东表决，交易预计带来现金净额约 1.79 亿元，资金用作集团营运资金；交易完成后公司每年将减少约 1400 万元租金相关收入，本次处置预计不会形成重大损益。市场人士认为，此举反映房企在行业调整期主动优化资产组合、提升不动产周转效率，以存量资产处置换取流动性的经营思路仍在延续。

### 1.2 成都金融城首座二期 11 次流拍、1.91 亿底价成交：商办定价逻辑逆转



◎9 月 10 日，成都金融城核心区正对银泰中心 in99 的一栋商业楼历经 11 次拍卖、降价近 2.5 亿，最终以 1.9109 亿元底价成交；标的为破产清算资产、商业部分建面 26911.61 m<sup>2</sup>、地上 4 层 +168 个地下车位，目前仍是毛坯状态

核心地段裸资产也难逃折价，成都商办市场定价逻辑发生结构性逆转。据公开信息，成都金融城核心区、正对银泰中心 in99 的一栋商业楼，历经 11 次拍卖、降价近 2.5 亿元，最终在 9 月 10 日以 1.9109 亿元的底价找到接盘方。标的属于力诚国际贸易股份有限公司的破产清算资产，商业部分建筑面积 26911.61 平方米、地上 4 层、附带 168 个地下车位，目前仍是毛坯状态、从未投入过商用运营。项目涉及多轮历史抵押与查封，接盘方竞得后还需额外投入数亿元完成装修、定位、招商全流程，资金沉淀周期极长，商业部分成交单价不足 7000 元/平方米；本次拍卖仅 2 人缴纳 955 万元保证金参拍、最终仅 1 人出价。据某市场机构数据，成都甲级办公楼空置率已升至 35%以上，未来三年年均新增供应预计超 50 万平方米，供需失衡之下「地段好」不再等于「好卖」。

### 1.3 上海大宗商办：新浪微博 40 亿游族大厦、拼多多 33.7 亿星展银行大厦交割（前情回顾）

◎据公开信息，新浪微博 40 亿元拿下上海黄浦区游族大厦、拼多多 33.7 亿元买下陆家嘴星展银行大厦，两笔均为内环核心区、带现有租客的成熟整栋资产并完成交割；上半年上海大宗不动产成交 233 亿元、同比增长 47%

上海大宗交易市场不缺钱，缺的是「核心+成熟+带租约」的确定性资产。据公开信息，新浪微博 40 亿元拿下黄浦区游族大厦、拼多多 33.7 亿元买下陆家嘴星展银行大厦，两笔交易均为内环核心区、带现有租客的成熟整栋资产，双双完成交割；而同一时期，位于虹桥商务区、总建面约 47 万平方米的恒大虹桥国际在建烂尾项目却连续两拍无人报名，形成鲜明对比。据某市场机构数据，2026 年上半年上海大宗不动产成交 233 亿元、同比增长 47%，但 5 亿元以内交易宗数占总交易宗数的 71%，市场偏好明显转向规模适中、风险可控、决策周期短的项目。

### 1.4 上半年全国商业地产大宗交易 1442 亿创新高：险资地产基金占比 27%（前情延续）

◎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%，险资和地产基金投资金额占比升至 27%、为 2021 年以来最高；险资偏好核心城区、成熟运营、高出租率的标杆资产

长期资金持续进场，险资成为上半年大宗交易最大资金来源之一。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，投资型交易占比高达 84%，险资和地产基金的投资金额占比冲到 27%、为 2021 年以来的最高水平。买家结构上，险资联合体偏好核心城区、成熟运营、高出租率、现金流可预测的标杆资产；产业资本则以消费 AI、高端制造、半导体、互联网等新质生产力赛道为底盘，交易核心诉求为自建总部、研发中心、区域运营基地，偏好独栋、整层纯写字楼。2026 年 2 月，一只由七家险资参与、认缴 86.01 亿元的基金成立，将持有北京、无锡和武汉三座荟聚购物中心，长期资本与产业资本共同构成市场新的需求底盘。

## 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

##### ◎现房销售制度全国推进：预售门槛提至主体结构封顶、房贷期限延长至 40 年（前情延续）

8 月 28 日，住房和城乡建设部、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》，同步推出信贷与资本市场配套文件，构建「现房销售制、项目公司制、主办银行制」三位一体的房地产发展新模式。核心内容包括：商品住房预售门槛统一提升至「主体结构封顶」，预售资金监管全面收紧；有力有序推行现房销售、实现「所见即所得」、推行「交房即交证」；个人住房贷款期限由最长 30 年延长至最长 40 年，存量房贷利率允许协商调整或置换；开发贷款首次还本日期原则上安排在项目竣工备案后，融资从依赖主体信用转向基于项目本身。据权威解读，全国新建商品住房现房销售比例已从 2022 年的 13.9% 提高到 2025 年的 32.4%，房地产正加速从「预售」走向「交付」。

##### ◎《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（前情延续）

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（前情延续）

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

##### ◎福建泉州 9/29 出让 4 宗地：东海丰 2026-13 号要求项目公司制+主办银行制+现房销售制

9 月 9 日，泉州市自然资源和规划局发布出让公告，将于 9 月 29 日集中出让位于丰泽区的 4 宗地块，其中位于东海中央活力区的丰 2026-13 号地块明确要求实施项目公司制、主办银行制、现

房销售制三项基础制度。项目公司制要求项目开发公司注册资本不低于项目总投资的 20%、依法独立经营、项目交付前严禁投资人抽调资金；主办银行制要求项目资金统一归集至主办银行监管专户；现房销售制要求项目在完成竣工验收备案、不动产首次登记后方可申请现售备案。

#### ◎福建厦门差异化销售管理：岛内湖里 2026P13 现房销售、岛外 2026XP07 封顶预售<sup>NEW</sup>

9 月 3 日，厦门市发布土地出让公告，对岛内、岛外两幅地块实行差异化住房销售管理：位于岛内湖里区的 2026P13 地块明确实行现售，商品住房现售的工程形象进度标准为「已完成项目竣工验收、已办理房屋首次登记」；位于岛外的 2026XP07 地块则可实行预售，预售条件为单体建筑完成主体结构封顶。土地出让金缴纳方面，现售地块分两期支付，第一期 20 日内付清总成交价款的 50%、第二期 24 个月内付清且不计利息。

## 单独城市

#### ◎广州新政当天完成首宗「现房销售承诺制」地块出让：南沙开建 19.07 亿底价竞得<sup>NEW</sup>

8 月 28 日下午，广州南沙区珠江街道五涌南侧 2026NJY-3 号地块由广州南沙开建地产有限公司以底价 19.07 亿元竞得，直接楼面价 7980 元/平方米，项目承诺部分子地块实行现房销售，成为新政发布当天完成的首宗「现房销售承诺制」地块出让。此前浙江丽水青田县 9 月 2 日挂牌的两宗涉宅用地也明确可售商品住宅实施现房销售，为浙江省内新政后首个在土拍环节要求现房销售的项目。

#### ◎速览：湖南湘潭雨湖区住建局副局长群内辱骂业主被停职、区纪委介入（据新民晚报）

据新民晚报 9 月 13 日报道，湖南湘潭市雨湖区住建局党组成员、副局长彭某（1990 年生）9 月 6 日晚在业主群内因小区筹备业委会相关事宜与楼栋长发生争执，使用贬损、辱骂性言辞，引发业主不满；9 月 9 日多方协调会上彭某当场道歉，其本人称「已被停职、区纪委介入调查」，雨湖区住建局工作人员另向媒体表示「尚未停职、正在处置」，最终以纪委监委及政府后续通报为准。

## 2.2 房地产公司热点动态

### 人事动态

#### ◎华润置地(集团)：张鑫获委任执行董事、执委会成员，近一年三轮人事调整<sup>NEW</sup>

据公开信息，华润置地发布董事会公告，张鑫正式获委任执行董事、执委会成员。张鑫今年 45 岁、2011 年入职华润置地、2024 年 10 月升任副总裁、同年 11 月兼任首席战略官，主抓战略、投资、

运营管理，分管战略管理部，统筹产业地产、租赁住房、康养、文体、轻资产等新业务，本次任命落地后执行董事扩充至 7 人。拉长近一年时间线，公司先后完成两轮董事会高管更迭与总部业务线营销负责人调整，原 CFO 郭世清辞任、由华润体系资深财务干部赵伟接任，配合业务拆分为开发销售、持有运营不动产、轻资产管理三大航道，组织架构持续重塑。

#### ◎建业系(集团)：胡葆森辞任中原建业主席、杨明耀辞任建业地产 CEO

一周之内建业系三个上市平台密集换帅。9 月 7 日中原建业公告执行董事刘琳、公司秘书谢子谦辞职，此前胡葆森已因需投放更多时间处理其他业务辞任中原建业董事会主席及非执行董事；建业地产在此前后公告，杨明耀因家庭原因辞任首席执行官；建业新生活也公告公司秘书谭觉靖辞任。值得注意的是，今年上半年胡葆森已三次减持中原建业、合计套现约 1.21 亿港元，逐步退出该平台。

## 公司重大事项

#### ◎建发物业(集团)：3.04 亿收购联发物业 100%股权、终止收购建发城服改托管

9 月 11 日建发股份公告，因各方未就收购建发城服 100%股权事项条款达成一致，建发物业已终止该收购事项，改由全资子公司建发物业服务与建发集团、华益工贸及建发城服签署《企业托管经营合同》，受托整体托管建发城服、合同期限至 2028 年 12 月 31 日、年管理服务费上限不超过 2500 万元、股权及资产权属不转移。此外，建发物业全资子公司厦门利融以 3.04 亿元总代价收购厦门联发持有的联发物业 100%股权，该交易属合并报表范围内子公司间交易、不构成关联交易。市场人士认为，放弃股权收购改用托管模式可降低一次性资金支出，收购联发物业则直接扩充在管规模与盈利底盘。

#### ◎弘阳地产(集团)：第 26 次延长重组支持协议、对应境外债约 16 亿美元

9 月 11 日，弘阳地产发布内幕消息公告，再度延长重组支持协议(RSA)两档费用期限：提早重组支持协议费用期限延至 2026 年 10 月 9 日下午 5 时、基础重组支持协议费用期限延至 10 月 23 日下午 5 时，除上述修改外其余条款维持不变。据悉，自 2025 年 1 月 23 日签署 RSA 以来，弘阳地产已第 26 次发布相关延期公告，本次重组对应境外债务规模约 16 亿美元。持续延期意味着债务化解周期拉长、资金压力延续。

#### ◎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（前情延续）

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地产最重要的承接方。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。

## 项目动态（江浙沪）

### ◎上海华润置地&保利发展八埭头项目规划公示：161.2 亿年度总价地王<sup>NEW</sup>

据公开信息，上海华润置地与保利发展联合开发的杨浦滨江八埭头项目正式规划公示，成为现房销售新政后首个规划公示的新盘。该项目地块今年 7 月由华润置地联手保利发展以总价 161.2 亿元、楼面价约 10.2 万元/平方米竞得，创下今年上海年度总价地王、也是上海土拍史上第一宗溢价成交的百亿级地块；项目对望陆家嘴、直线距离黄浦江约 300 米，规划高层+小高层、围合式布局、全系风雨连廊、全域抬板最高约 6.9 米、全首层架空，坊间预计未来售价或达 17 万元/平方米以上。

### ◎上海杨浦东外滩安澜东区首开：认购率 200%、开盘 30 分钟日光<sup>NEW</sup>

据公开信息，上海均价 17.29 万元/平方米、套均总价 3300 万元+、最高总价约 4200 万元的安澜上海东区（安澜东区）首开，认购率 200%、开盘 30 分钟日光、销售额 33.6 亿元，购房者中不乏江浙沪富豪及 AI、科创赛道年轻新贵。今年到目前为止，上海至少已有 15 个盘日光、其中 9 个单价超 10 万元/平方米，豪宅市场热度与现房销售新规形成阶段性共振。

## 第三章 国内 REITs 市场动态

### 3.1 国泰海通中建租赁住房 REIT 网下询价 145.28 倍：9/14 起正式发售<sup>NEW</sup>

◎国泰海通中建租赁住房 REIT 网下询价结果出炉，剔除无效报价后拟认购份额为网下初始发售份额的 145.28 倍，认购价确定为 2.735 元/份，募集期为 9 月 14 日至 16 日；底层资产为上海松江「中建·幸孚+公寓」，系松江区规模最大的保障性租赁住房项目

上交所 REITs 市场再添央企背景保障性租赁住房新项目。据上海证券报，国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（国泰海通中建租赁住房 REIT）网下询价结果正式出炉：剔除无效报价后，网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的 145.28 倍，认购价格最终确定为 2.735 元/份，募集期为 9 月 14 日至 9 月 16 日。该基金首发资产为中建·幸孚+公寓（上海松江店），位于上海市松江区、地处长三角 G60 科创走廊策源地，是松江区

规模最大的保障性租赁住房项目、高品质集中式大型租赁社区，也是上海首批「新时代城市建设者管理者之家」；原始权益人中建资本（上海）为中建集团旗下资产管理与盘活平台，运营管理实施机构中建东孚资管在管资产规模超百亿元。

### 3.2 银华粤海水务水利 REIT 定档 9/21 询价：区间 2.850-3.482 元/份

◎9 月 13 日，银华粤海水务水利 REIT(180702)披露基金份额询价公告，本次询价日为 9 月 21 日、询价区间 2.850 元/份至 3.482 元/份，拟发 5 亿份、初始战略配售占比 70%；底层飞来峡、潮州两个水利枢纽 2026 年 1-8 月累计发电量同比增长 7.96%

全国首单水利设施发电 REITs 进入发行询价阶段。据上海证券报，9 月 13 日银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金披露基金份额询价公告，该基金 9 月 3 日获中国证监会准予募集注册，将在深交所上市，基金管理人为银华基金，本次询价日为 9 月 21 日、询价区间 2.850 元/份至 3.482 元/份，网下投资者当天通过深交所网下发行电子平台报价。证监会准予发售的基金份额总额为 5 亿份，初始战略配售 3.5 亿份、占 70%（其中原始权益人拟认购 2.9 亿份、占 58%），网下初始发售 1.05 亿份、公众投资者初始发售 4500 万份。底层资产为飞来峡、潮州两个水利水电项目，公告披露 2026 年 4 至 8 月两个项目发电量合计同比增长 11.08%、1 至 8 月累计发电量 64263.34 万千瓦时、同比增长 7.96%；按发售时间表，预计 9 月 22 日确定认购价格、10 月 8 日至 12 日进入募集期。

### 3.3 公募 REITs 二级市场：9 月以来指数回落、日均成交 3.62 亿缩量

◎据 Wind 数据，截至 9 月 11 日收盘中证 REITs 全收益指数报 937.11 点、9 月以来小幅下跌、今年以来累计下跌 7.2%；9 月以来 9 个交易日公募 REITs 累计成交约 32.57 亿元、日均约 3.62 亿元，较 8 月 4.71 亿元日均成交额有所下降

供给扩容叠加交投降温，公募 REITs 迎资金承接考验。据公开数据，9 月以来多个公募 REITs 项目获批注册、发行上市持续推进，同期中证 REITs 全收益指数回落、市场交投活跃度下降。截至 9 月 11 日收盘，中证 REITs 全收益指数报 937.11 点、9 月以来小幅下跌、今年以来累计下跌 7.2%；9 月以来 9 个交易日公募 REITs 市场累计成交约 32.57 亿元、日均成交约 3.62 亿元，较 8 月 4.71 亿元的日均成交额有所下降。机构人士认为，底层资产经营效益的分化、以及已上市同类产品之间收益水平的对比，都将成为影响配置需求与新项目定价的重要因素；产权 REITs 利差仍处于高赔率区间，保险机构对优质红利资产的配置需求或增加，叠加指数基金建仓，整体利差大幅走扩的可能性不大。

### 3.4 本周 REITs 供给与速览

- 国泰海通中建租赁住房 REIT：网下询价 145.28 倍、认购价 2.735 元/份、9/14-9/16 发售。 NEW
- 银华粤海水务水利 REIT(180702)：9/21 询价、区间 2.850-3.482 元/份、拟发 5 亿份。 NEW
- 中证 REITs 全收益指数：9/11 报 937.11 点、今年以来累计下跌 7.2%。 NEW
- 华安晶澳科技新能源 REIT：9/10 申报、底层光伏清洁能源资产。
- 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。
- 银华粤海水务水利 REIT：9/3 获准注册、全国首单水利设施发电 REITs、拟募 15.83 亿。
- 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。

## 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 上海恒大虹桥国际二拍 62.74 亿：9/16 开拍、接盘门槛超 80 亿（待拍）

◎上海闵行申长路 979 号恒大虹桥国际项目全部土地使用权及在建工程，8/31 以 78.43 亿一拍零报名流拍，二拍起拍价降至 62.74 亿元、较评估价打 8 折，9 月 16 日 10 时开拍；买受人须补缴约 3 亿元土地出让金、自担续建加固风险，实际资金占用超 65 亿元

上海体量最大的法拍项目之一迎来二拍。据阿里资产平台及中国房地产网，上海虹源盛世投资发展有限公司名下、位于闵行区申长路 979 号的恒大虹桥国际项目全部土地使用权及在建工程，将于 9 月 16 日 10 时进行第二次拍卖，起拍价约 62.74 亿元、为首次起拍价 78.43 亿元的八折；保证金 4 亿元、加价幅度 400 万元。标的含 2 宗土地合计约 9.21 万平方米，项目分 A、B 两区共 13 幢，2020 年 3 月起停工，主体结构封顶、外立面基本完成、室内安装及装修未完。首拍 8 月 31 日至 9 月 1 日因 0 报名、0 出价流拍，二拍上线后至 9 月 13 日已有约 2.5 万次围观但仍无人

报名。除起拍价外，买受人须承担加固、维修或拆除重建风险与费用、并补缴约 3 亿元土地出让金，叠加后续续建成本，多家机构测算全链条总投入或突破 100 亿元，核心看点是央企/地方国资或产业方是否入场。

## 4.2 杭州未科五常博雅城破产拍卖 11.16 亿：今日 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今日 9/14 开拍，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倒计时。阿里拍卖上架的杭州未来科技城五常板块博雅城，起拍价近 11.16 亿元，今日（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。

## 4.3 温州乐清天际东方大厦 5.29 亿破产拍卖：今日 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，今日（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%。

- 成都金融城首座二期商业楼 1.91 亿底价成交：11 次流拍、商业建面 2.69 万 m<sup>2</sup>、全国参考。 
- 杭州远洋公馆小户型法拍房 907.04 万成交：建面 234.38 m<sup>2</sup>、二拍 35 轮竞价、折合单价约 3.87 万 /m<sup>2</sup>（热点关注）。
- 杭州良渚白鹭郡西别墅二拍 1991 万成交：建面 369.19 m<sup>2</sup>、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 m<sup>2</sup>、评估价 17.8 亿）。
- 杭州九溪玫瑰园独栋：建面约 630 m<sup>2</sup>、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 上海第九批次土拍：5 宗地揽金近 192 亿、保利 35 亿杨浦新地王

◎上海 9 月新一轮土拍 5 宗地块揽金近 192 亿元、14 家头部房企竞逐；其中杨浦区一宗住宅用地经 95 轮竞价，由保利发展以总价 35 亿元、楼面价约 9.55 万/㎡、溢价率 30.79% 竞得，刷新板块楼面价纪录、成为杨浦新地王

上海土拍再现「点状高热」。据公开信息，9 月上海新一轮（第九批次）土拍共推出 5 宗地块、14 家头部房企参与竞逐、合计揽金近 192 亿元。关注度最高的杨浦区一宗住宅用地经 95 轮竞价，最终由保利发展以总价 35 亿元、楼面价约 9.55 万元/平方米、溢价率 30.79% 竞得，刷新杨浦板块楼面价纪录、成为杨浦新地王，头部房企高价落子直接验证内环东外滩板块的长期价值。综合近期一线城市土拍，北京、上海、深圳、广州、西安等地块多以两位数溢价成交、个别竞价超百轮或溢价率超 100%，而成都、青岛、杭州、天津等城市首轮土拍则基本以底价成交，土拍市场整体呈现「总体缩量、点状高热、分化加剧」格局。

### 5.2 现房销售改写土拍逻辑：好地块要算「精细账」

◎新政落地以来，北京、上海、深圳、广州、西安等重点城市已陆续完成首轮土拍，房企拿地从高周转时代的「算周转、算规模」转向「算单盘、算产品」，低密核心地块遭争抢、大体量地块趋于审慎

据证券时报，8·28 新政落地以来，土地市场呈现「总体缩量、点状高热」格局，房企拿地判断标准正从区位、配套、容积率、产品适配性等维度重构。低密核心地块遭争抢：北京顺义一宗临河地块经 174 轮竞价由华润置地以 82.99 亿元竞得、溢价超 17%、容积率仅 1.01；西安曲江核心区宅地由中海以 8.045 亿元竞得、溢价率 40%；深圳福田香蜜湖「商改住」宅地 9 月 10 日经 257 轮竞价由中海以 25.5 亿元竞得、溢价率 125.46%。与之形成对比的是，个别体量过大的地块房企普遍保持审慎——上海普陀真如地块正式出让时仅中海一家报名、以 150.19 亿元底价成交。业内人士指出，现房销售模式下项目资金占用周期延长，低总价、低密、核心区位的小体量地块更受青睐，预计部分城市将在未来一两个月推出现房销售细则。

### 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<sup>m</sup><sup>2</sup>、总建面约 13 万<sup>m</sup><sup>2</sup>，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 杭州土拍日历与速览

- 上海第九批次土拍：5 宗地揽金近 192 亿、保利 35 亿杨浦新地王。 
- 上海第十批次土拍：9/29 举行、4 宗宅地总起始价近 142 亿。
- 华润置地&保利发展上海八埭头项目：161.2 亿年度总价地王、规划公示。 
- 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%。
- 丽水青田两宗涉宅用地：现房销售、9/23 拍卖。
- 福建泉州丰 2026-13 号地块：项目公司制+主办银行制+现房销售制、9/29 出让。 

## 第六章 上市公司资产公告

### 6.1 航天软件(688562)：3547 万元公开挂牌出售海淀两处房产

◎9 月 14 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 8 层 3 单元 801 号、802 号两处闲置住宅，首次挂牌价格不低于评估价值合计约 3546.7 万元（不含增值税），两处房产建筑面积共计 357.17 m<sup>2</sup>

央企软件公司盘活存量住宅资产。航天软件（688562）9 月 14 日公告，拟将位于北京市海淀区上河村一区 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 3546.7 万元（不含增值税）。两处房产建筑面积共计 357.17 平方

米、土地使用权到期日为 2070 年 8 月 27 日，经市场法评估，账面价值合计 118.85 万元、评估增值率达 2884.20%。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。

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

◎9 月 14 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以 8002.97 万元出售给江苏日恒投资，房地分估：土地使用权评估 1424 万元、房屋建筑物评估 6578.97 万元，构成关联交易

A 股公司密集处置闲置资产。日盈电子（603286）9 月 14 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。经评估机构以重置成本法与市场法评估，土地使用权评估值 1424.00 万元、房屋建筑物评估值 6578.97 万元，合计评估值较账面值 5494.51 万元增值 2508.46 万元、增值率 45.65%。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 恒生集团(6893.HK)：9800 万港元出售香港沙田工业中心物业

◎9 月 13 日，恒生集团(6893.HK)公告，间接全资附属 Beautymate Hong Kong 拟向天成企业出售香港沙田工业中心 A 座 5 楼 1-19 号工作室（含 3、4 号毗邻天台）及 2 楼 L45 号车位，交易对价 9800 万港元，构成主要交易

港股上市公司处置工业物业回笼资金。据港交所披露，恒生集团(国际)控股有限公司（Hin Sang Group, 6893.HK）9 月 13 日公告，其间接全资附属公司 Beautymate Hong Kong Limited 拟向天成企业控股出售香港沙田工业中心 A 座 5 楼 1-19 号工作室（含 3 号、4 号工作室毗邻天台）及 A 座 2 楼 L45 号停车位，交易对价 9800 万港元。该物业位于香港新界沙田源顺围 5-7 号沙田工业中心，本次交易构成主要交易、需经股东特别大会批准，相关通函预计于 2026 年 10 月 2 日或之前寄发股东。

## 6.4 兴通股份(603209)：处置老旧船舶优化运力结构

◎9 月 11 日盘后，兴通股份披露资产处置计划，拟处置老旧船舶，与日盈电子、航天软件、海信家电等公司在同一天不约而同披露闲置、老旧资产处置，A 股公司资产梳理节奏明显加快

上市公司密集处置低效资产、聚焦主业。据财闻报道，9月11日盘后A股市场多公司「不约而同」披露资产处置计划，其中4家公司为处置闲置、老旧资产。兴通股份（603209）拟处置老旧船舶以优化运力结构；日盈电子、航天软件均涉及房产类资产处置；海信家电（000921）拟通过全资子公司 HHA 泰国向关联方 LigentComm 出售位于泰国春武里府班邦县安美德工业区一幅实测约 9.889 万平方米土地，交易金额约 4.33 亿泰铢（约合人民币 8787 万元），该土地原为 2024 年购入、拟用于冰箱洗衣机等制造业务、因整体规划调整目前处于闲置状态。

## 6.5 其他上市公司资产公告速览

- 航天软件(688562)：3547 万公开挂牌出售海淀两处房产。 NEW
- 日盈电子(603286)：8003 万出售常州闲置房产、关联交易。 NEW
- 恒生集团(6893.HK)：9800 万港元出售香港沙田工业中心物业。 NEW
- 兴通股份(603209)：处置老旧船舶优化运力。 NEW
- 瑞安房地产(00272.HK)：2.01 亿出售重庆渝中区商业物业。 NEW
- ST 海泰(600082)：5.5 亿出售海泰精工国际房产、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（前情）。
- 海信家电(000921)：泰国子公司出售土地约 8787 万、关联交易（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）。

— 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