

# 「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 9 月 15 日 | 星期二 | 第 172 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 三家险资 23.22 亿设嘉兴曜盈不动产基金：华平投资管理、投向沪深苏 NEW .....      | 4  |
| 1.2 华侨城亚洲拟挂牌出售常熟两家子公司 100%股权：或构成非常重大出售 NEW .....       | 4  |
| 1.3 贵州习水县「华润写字楼」23 处资产整体转让：底价约 2.56 亿元 NEW .....       | 5  |
| 第二章 房地产热点新闻汇总.....                                     | 5  |
| 2.1 每日房地产政策.....                                       | 5  |
| 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 国金嘉泽新能源 REIT 获证监会注册批复：3 亿份、期限 16 年 NEW .....       | 9  |
| 3.2 中金菜鸟仓储物流 REIT 获批注册：2026 年首单仓储物流品类公募 REIT NEW ..... | 9  |
| 3.3 山证晋中供热 REIT 网下询价 216.53 倍：定价 5.832 元/份 NEW .....   | 10 |
| 3.4 商业不动产 REITs 盘点：5 只上市分化、22 只在途估值 712.8 亿 NEW .....  | 10 |
| 3.5 本周 REITs 供给与速览 .....                               | 10 |
| 第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息 .....                               | 11 |
| 4.1 义乌富力万达嘉华酒店 2.0445 亿元成交：买家为当地洗车企业 NEW .....         | 11 |
| 4.2 绍兴嵊州国商大厦重整投资权益新一轮竞价：起拍 2.876 亿元 NEW .....          | 11 |
| 4.3 高星酒店法拍成交率仅 4.5%：441 个千万级酒店资产仅 20 个成交 NEW .....     | 12 |
| 4.4 本章速览 .....                                         | 12 |
| 第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻 .....                                | 12 |

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1 杭州拱墅石桥宅地 9/17 出让：起价 14.47 亿、住宅品质提升试点       | 12 |
| 5.2 上海第十批次土拍 9/29 举行：4 宗宅地总起始价近 142 亿（待拍）      | 13 |
| 5.3 台州临海大洋宅地 9/17 出让 + 浙江上周土拍回顾                 | 13 |
| 5.4 杭州土拍日历与速览 .....                                                                                                               | 14 |
| 第六章 上市公司资产公告 .....                                                                                                                | 14 |
| 6.1 凯文教育(002659)：6.14 亿元挂牌转让三家子公司 100%股权       | 14 |
| 6.2 ST 美晨(300237)：1 元公开挂牌转让杭州赛石园林 100%股权       | 15 |
| 6.3 中成股份(000151)：645.31 万元挂牌转让大连 7 处闲置房产       | 15 |
| 6.4 领湃科技(300530)：6843.59 万元转让达志化学 100%股权、签约落定  | 15 |
| 6.5 其他上市公司资产公告速览 .....                                                                                                            | 16 |

## 第一章 近期大宗市场热点追踪

### 1.1 三家险资 23.22 亿设嘉兴曜盈不动产基金：华平投资管理、投向沪深苏



◎据中国证券投资基金业协会备案信息，友邦人寿、中宏人寿、汇丰人寿与华平投资相关方共同设立嘉兴曜盈股权投资合伙企业（有限合伙），基金总规模 25.8 亿元，其中三家寿险合计认缴 23.22 亿元，投向上海、东莞及苏州的不动产项目

险资不动产配置继续向长三角核心资产集中。据公开备案信息，9 月 14 日披露的嘉兴曜盈股权投资合伙企业（有限合伙）基金总规模 25.8 亿元，友邦人寿、中宏人寿作为基石投资人分别认缴 12.64 亿元、8 亿元，汇丰人寿认缴 2.58 亿元，三家寿险合计出资 23.22 亿元；华平投资相关方上海平曜企业管理合伙企业出资 2.66 亿元，上海华平私募基金管理有限公司任基金管理人及执行事务合伙人，基金投向上海、东莞及苏州的不动产项目。公开信息显示，友邦人寿与中宏人寿近年多次以联合投资人形式参与不动产基金投资，标的覆盖商业综合体、仓储物流、保障性租赁住房等资产；华平投资 1994 年进入中国，重点布局物流工业地产、数据中心、城市更新、长租不动产等赛道。相较友邦、中宏，汇丰人寿 2024 年才组建专属不动产投资团队，本次是其市场化不动产基金投资的又一落子。

### 1.2 华侨城亚洲拟挂牌出售常熟两家子公司 100%股权：或构成非常重大出售



◎9 月 7 日，华侨城(亚洲)(03366.HK)公告，拟通过北京产权交易所公开挂牌出售华侨城(常熟)实业、华侨城(常熟)投资两家子公司 100%股权；其中常熟实业主要从事工业园区运营及租赁，因公司市值仅约 1.5 亿港元，该交易或构成港交所规则下级别最高的「非常重大出售」

华侨城集团唯一境外上市平台持续「清仓式瘦身」。据港交所公告，9 月 7 日华侨城(亚洲)披露，拟通过指定交易所公开挂牌出售华侨城(常熟)实业、华侨城(常熟)投资两家公司 100%股权，其中常熟实业为其间接全资附属公司、主要从事工业园区运营及租赁，截至公告日该潜在出售尚处信息预披露阶段，若落实可能构成上市规则第十四章项下的非常重大出售事项，须待取得所需股东批准等先决条件达成。拉长今年时间线，华侨城亚洲出清资产节奏坚决：合肥 3 宗地被收储拿回 17.25 亿元、巢湖地块收储补偿 5.96 亿元、惠州产业园以 3.07 亿元转让给胜宏科技；上半年公

司收入仅约 0.38 亿元、同比下滑 85.4%，期末现金约 1 亿元。市场人士认为，此举系华侨城集团「去库存、盘资产、防风险」集体行动的缩影，以资产处置换取流动性与经营聚焦。

### 1.3 贵州习水县「华润写字楼」23 处资产整体转让：底价约 2.56 亿元

◎贵州绿景新城开发投资股份有限公司拟通过贵州阳光产权交易所，整体转让遵义市习水县「华润写字楼」23 处资产，转让建筑面积 47441.77 平方米、挂牌底价 25618.56 万元，公告期自 8 月 31 日至 9 月 27 日

地方国资平台以整体转让方式盘活县域存量商办资产。据贵州公共资源交易平台信息，转让方贵州绿景新城开发投资股份有限公司（遵义市投资集团下属地方国企）拟将位于遵义市习水县的「华润写字楼」23 处资产按现状整体转让，转让建筑面积 47441.77 平方米，挂牌底价 25618.56 万元、约合每平方米 5400 元，公告期 20 个工作日（8 月 31 日至 9 月 27 日），经董事会决议批准，评估机构为贵州本地资产评估公司、评估基准日 2026 年 7 月 13 日。公告明确标的产权清晰、无抵押担保查封，受让方须按现状承接并自行了解瑕疵。市场人士指出，县域商办资产流动性弱、去化周期长，地方国资通过产权交易所整体挂牌，是「化存量为现金流」的务实路径，也折射出三四线城市商办去库存压力仍在延续。

## 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

◎国务院专题学习定调城市更新：建立可持续城市更新模式、中央预算内投资 970 亿+1600 亿超长期国债支持 

9 月 8 日，国务院以「高质量推进城市更新、促进城市内涵式发展」为主题进行第二十一次专题学习，李强总理强调建立可持续的城市更新模式。配套资金端，2026 年中央预算内投资安排城市更新专项 970 亿元，另有 1600 亿元超长期特别国债支持地下管网建设改造、惠及约 800 万户居民。业内认为，城市更新从「拆建增量」转向「内涵式存量盘活」，专项债与特别国债双重资金支持下，老旧小区改造、地下管网更新、城中村改造等方向迎来确定性投入。

◎七部门联合印发《促进数字化绿色化协同转型发展实施方案(2026-2030 年)》 

近日，中央网信办、国家发展改革委、住房城乡建设部等7部门联合印发《促进数字化绿色化协同转型发展实施方案（2026-2030年）》，明确「十五五」时期推进数字化绿色化协同转型的思路目标与重点任务。住建领域主要涉及城市运行数字化绿色化、智能建造与建筑工业化、数字家庭与绿色建材三个方向，为「好房子」建设与建筑节能改造提供政策牵引。

#### ◎住建部印发《房屋建筑赋码到套(户)导则(试行)》：全国「一码管房」进入套户全覆盖阶段<sup>NEW</sup>

近日，住房城乡建设部办公厅正式印发《房屋建筑赋码到套（户）导则（试行）》，要求各省、自治区、直辖市结合本地实际推进落地，标志着全国房屋建筑「一码管房」精细化管理进入套户全覆盖实施阶段。同期住建部发布行业标准《住房公积金基础数据标准》（JGJ/T320-2026），自今年9月30日起实施，为住房公积金数字化建设与数据分类分级提供规范。

### | 各省

#### ◎河南九部门十五条稳地产：商品住宅去化周期18个月以上暂停宅地出让<sup>NEW</sup>

9月8日，河南省住建厅等九部门发布稳地产十五条措施，实施土地供应差异化管控，坚持以人定房、以房定地、以房定钱。文件明确，县（市、区）商品住宅库存去化周期18个月以上的暂停商品住宅用地出让；去化周期12至18个月的按「盘活多少、供应多少」原则，依据当年盘活存量用地规模确定新增宅地出让上限；同时收紧预售审批、提高预售门槛、鼓励现房销售，配套购房补贴、存量商品房收购用作保障房、住房以旧换新等去库存举措。

#### ◎海南拟允许提取公积金装修自住住房：每次最高15万元<sup>NEW</sup>

9月7日，海南省住房公积金管理局发布《关于开展提取住房公积金装修自住住房业务的通知（征求意见稿）》，拟进一步拓宽公积金使用范围。方案提出，缴存人家庭在海南省内没有未结清住房公积金贷款的，可申请提取公积金用于家庭名下一套自住住房装修；提取额度按房屋建筑面积乘以1000元/平方米核定，每个家庭每次最高不超过15万元，同一缴存人每间隔10年可申请一次，同一套住房10年内只能办理一次装修提取业务。

### | 单独城市

#### ◎海口出台七大楼市优化措施：落户即享购房待遇、套数认定由全省改为本市<sup>NEW</sup>

9月5日，海口正式印发楼市新政，推出七项优化措施，被业内定义为近年来海口最宽松的限购政策。核心内容包括：完成海南落户的人员落户当日即可享受本省居民同等购房待遇、不再设等待期；住房套数认定范围由全省缩减为本市；海南本地注册企业职工、在琼服役现役军人可享本

地居民购房权益；同步配套公积金贷款额度上调、购房补贴、以旧换新个税减免等。业内认为，海口新政实质放开跨市县置业限制，叠加自贸港政策加持，对全省楼市形成风向标意义。

### ◎泉州丰 2026-13 号地块因可能存在权属争议终止出让：新政「三制合一」标杆暂缓

9 月 9 日，泉州市自然资源和规划局公告出让丰泽区 4 宗地块，其中东海中央活力区丰 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，被视为「8·28」新政后率先落地「三制合一」的地块；但次日泉州发布补充公告，称因该地块内可能存在权属争议，终止拍卖出让活动。业内人士指出，现房销售要求在土地出让环节的落地仍在探索，地方执行口径尚未形成统一、清晰模式。

## 2.2 房地产公司热点动态

### | 人事动态

#### ◎珠海华发集团(集团)：郭瑾出任党委书记、董事长，与珠海科技产业集团「一肩挑」

9 月 9 日，珠海华发集团发布公告，郭瑾出任集团党委书记、董事长，同时兼任珠海科技产业集团一把手，实现两大市属核心国企「一肩挑」；原董事长谢伟职务调整、另有任用。据公开信息，郭瑾拥有正高级经济师职称，早年在交通银行深耕 19 年，2013 年加入珠海国资体系后扎根华发十余年，是华发产业投资板块的奠基人，牵头搭建股权投资体系、运营产业引导基金，累计投资项目近 1200 个、超百家被投企业登陆资本市场。市场人士认为，此次人事安排是珠海国资优化资本布局、推动华发从传统城市开发转向「城市运营+科创赋能」的战略动作，通过两平台协同打通「空间承载产业」的闭环。

### | 公司重大事项

#### ◎保利发展(集团)：拟发行不超 50 亿元可转债、新政后首支房企可转债

9 月 10 日，保利发展公告，拟向不超过 35 名特定对象发行可转换为公司股票的公司债券，发行总额不超过 50 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于上海、杭州、广州、佛山等多个城市的房地产开发项目，拟发行数量不超过 5000 万张。这是「8·28」新政后首支房企可转债。此前 2025 年 6 月保利发展曾成功发行资本市场首单现金类定向可转债项目（85 亿元），资金分散至 15 个房地产项目；近期保利置业全资附属公司上海保利置业亦成功发行 2026 年第三期中期票据 10 亿元、票面利率 2.46%。

#### ◎华润置地(集团)：融资成本压降至 2.63%、上半年境内获融资 115 亿元

据公开信息，华润置地融资成本持续压降，2026 年上半年在境内公开市场获人民币融资 115 亿元、综合融资成本降至 2.63%，反映其作为头部央企在信用端与资金端的结构性优势。叠加此前「开发+商业运营」双轮驱动的经营结构，华润置地在行业整体下行周期中保持相对稳健的财务底盘，成为机构资金配置的优先标的之一。

◎**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** 

据公开信息，合景泰富境外债务重组取得进展，截至近期已有 75.47%的债权人加入重组支持协议，同意费截止日期延至 9 月 28 日。作为民营房企化债样本之一，合景泰富通过争取更多债权人签约、延长同意费窗口期，为境外债重组推进创造条件；但持续延期亦意味着债务化解周期拉长、资金压力延续。

## 项目动态（江浙沪）

◎**上海金茂锦棠 9/14 开盘日光：92 套当日售罄、9 月上海首个「日光盘」** 

9 月 14 日，上海金茂锦棠加推 92 套建面约 130 至 190 平方米公寓和叠加，均价约 58483 元/平方米，当日全部售罄，成为 9 月上海首个「日光盘」。项目认购期间共收到 167 组有效意向认购、认购率 182%、入围分 12.08；其 129 平方米户型以近 90%得房率、约 270°环幕主卧、六飘窗双阳台等产品力打动改善客群。市场人士表示，9 月上海新房市场正被多个热盘接力点燃，绿城悦海棠二期、前滩尚品等后续项目认购热度亦持续走高。

◎**苏州金茂姑苏满元 9/13 摇号开盘：首开 128 套 7.1 亿、新政后苏州首个公证摇号盘** 

9 月 13 日，中国金茂在苏州姑苏区的「金茂姑苏满元」项目正式摇号开盘，116 套公证摇号房源吸引近 300 组客户参与，首开合计成交 128 套、销售金额 7.1 亿元，成为「8·28」新政落地后苏州首个触发公证摇号的新房项目，也是近 3 年苏州首个公证摇号开盘的项目。该项目今年 3 月 29 日由中国金茂旗下苏州勇茂置业以 6.51 亿元底价竞得、成交楼面价 9595 元/平方米，从拿地到首开仅约五个月，备案均价 4.07 万元/平方米，产品以叠墅为主、兼顾洋房与小高层。

## 第三章 国内 REITs 市场动态

### 3.1 国金嘉泽新能源 REIT 获证监会注册批复：3 亿份、期限 16 年

◎9 月 14 日，中国证监会出具《关于准予国金嘉泽新能源封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2026〕2467 号），准予国金基金注册该基金，募集份额总额 3 亿份、基金合同期限 16 年，交通银行为基金托管人

新能源发电类公募 REITs 再添一单。据嘉泽新能源公告，其基础设施 REITs 项目今年 3 月 3 日获证监会与上交所正式受理，近日上交所出具无异议函（上证 REITs(审)〔2026〕20 号），9 月 14 日证监会正式出具注册批复，准予国金基金注册「国金嘉泽新能源封闭式基础设施证券投资基金」，基金类型为契约型封闭式、合同期限 16 年，募集份额总额 3 亿份，基金管理人为国金基金、托管人为交通银行，专项计划为「国金资管-嘉泽新能源 1 号资产支持专项计划」。基金管理人应自批复下发之日起 6 个月内进行募集，募集期限自基金份额发售之日起不超过 3 个月。嘉泽新能源主营风力发电，底层资产为新能源发电基础设施，是其推动资产盘活与资本循环的重要一步。

### 3.2 中金菜鸟仓储物流 REIT 获批注册：2026 年首单仓储物流品类公募

#### REIT

◎中金菜鸟仓储物流 REIT 正式获证监会批复注册，底层资产为菜鸟网络布局于国内核心流通枢纽的高标准仓储物业，成为 2026 年首单获批的仓储物流品类公募 REIT

仓储物流 REITs 供给再下一城。据公开信息，中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金正式获证监会批复注册，底层资产为菜鸟网络布局于国内核心流通枢纽的高标准仓储物业，成为 2026 年首单获批的仓储物流品类公募 REIT。此前该产品已获深交所受理，同批还有广发新城吾悦商业 REIT、中金杭州安居保障性租赁住房 REIT、银华粤海水务水利 REIT 等获准注册，商业不动产、保租房、水利、仓储物流多品类供给持续扩容。市场人士指出，仓储物流资产现金流稳定、与电商消费景气度关联度高，是当前机构认可度较高的品类之一。

### 3.3 山证晋中供热 REIT 网下询价 216.53 倍：定价 5.832 元/份

◎山西首单基础设施 REIT 山证晋中公投瑞阳供热 REIT(508047)于 9 月 1 日完成询价，网下拟认购 216.53 倍（剔除低价未入围后有效认购 175.21 倍），74 家机构管理的 359 个配售对象报价，最终定价 5.832 元/份

供暖类 REITs 认购热度延续高位。据公开数据，山证晋中公投瑞阳供热 REIT（508047）作为山西省首单基础设施 REIT，于 9 月 1 日完成询价，网下投资者拟认购 216.53 倍，剔除低价未入围报价后有效认购 175.21 倍，74 家机构管理的 359 个配售对象参与报价，最终发行定价 5.832 元/份。供暖管网属民生刚需、天然排他、热费现金流稳定，受到保险资金等长期资金青睐。对比来看，同期商业不动产写字楼类 REITs 网下有效认购倍数仅 1.38 倍，不同资产类型之间认购冷热分化显著，「资产质量定价」正逐步取代「品类稀缺性溢价」。

### 3.4 商业不动产 REITs 盘点：5 只上市分化、22 只在途估值 712.8 亿

◎截至 9 月 13 日，商业不动产 REITs 已上市 5 只、等权平均较发行价下跌 2.54%、其中 3 只破发；另有 22 只获批或在审项目排队、合计资产评估值 712.80 亿元，酒店文旅成为 2026 年最密集新赛道

商业不动产 REITs 正从「稀缺品」变为「可比较品」。据公开盘点，2026 年 6 月 18 日上交所首批 4 只商业不动产 REITs 上市，9 月 3 日深交所首单创金合信北京国资公司 REIT 上市，截至目前已上市仅 5 只，其中 3 只跌破发行价、等权平均较发行价下跌 2.54%；业态分化明显——两只奥特莱斯类均录得正收益，而写字楼属性、科创办公属性的两只均跌超 12%。一级发行端信号更值得关注：网下配售比例从首批的 0.97%至 4.49%，一路升至第二批的 43.34%至 100%（保利一只网下配售比例达 100%、无超额认购），公众中签率从不足 1%升至 34.99%至 80.49%。供给端，除已挂牌 5 只外，22 只尚未发行——7 只已获批、15 只仍在审核，合计资产评估值 712.80 亿元，其中零售 11 只、酒店文旅 5 只、混合 5 只、办公 1 只，酒店成为 2026 年最密集的新赛道。机构人士认为，底层资产经营效益的分化与同类产品收益对比，将成为影响配置需求与新项目定价的关键变量。

### 3.5 本周 REITs 供给与速览

- 国金嘉泽新能源 REIT：9/14 获证监会注册批复、3 亿份、期限 16 年、国金基金。 
- 中金菜鸟仓储物流 REIT：获证监会批复注册、2026 年首单仓储物流品类。 

- 山证晋中公投瑞阳供热 REIT(508047): 9/1 询价 216.53 倍、定价 5.832 元/份。 
- 商业不动产 REITs: 已上市 5 只、22 只在途估值 712.8 亿、酒店文旅最密集。 
- 银华粤海水务水利 REIT(180702): 9/21 询价、区间 2.850-3.482 元/份。
- 国泰海通中建租赁住房 REIT: 9/14-9/16 发售、认购价 2.735 元/份。
- 嘉实京东仓储物流 REIT: 已进入问询反馈阶段。
- 华夏中海商业不动产 REIT: 9/10 提交注册申报、底层佛山千灯湖环宇城。
- 华安晶澳科技新能源 REIT: 9/10 申报、底层河北康保+辽宁朝阳光伏电站。
- 国泰海通上实租赁住房 REIT: 9/10 申报、底层上海城开自持保租房。
- 中金杭州安居宁巢 REIT: 浙江首单保租房 REIT、底层宁巢·明石公寓。
- 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。

## 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 义乌富力万达嘉华酒店 2.0445 亿元成交：买家为当地洗车企业

◎浙江金华义乌富力万达嘉华酒店通过拍卖以约 2.0445 亿元成交，接盘方为当地一家主营洗车服务的企业；该标的系富力体系酒店资产处置的一部分，成交反映二三线城市高星酒店折价出清仍在延续

富力系酒店资产处置再落一子。据公开拍卖信息，位于浙江金华义乌的富力万达嘉华酒店以约 2.0445 亿元成交，买家为当地一家主营洗车服务的企业，跨界接盘引发市场关注。作为曾经的「全球最大豪华酒店业主」，富力巅峰时期手握 93 家酒店资产，随着债务出清持续处置，此前东莞富力万达文华酒店起拍约 2.24 亿元、青岛富力艾美酒店以 2.76 亿元拍出、南宁富力万达嘉华酒店 2026 年 4 月 13 日起拍价 1.68 亿元。市场人士指出，二三线城市高星酒店现金流承压、改造运营成本高，跨界买家多以显著折价进场，寄望资产价值修复获取差额收益。

### 4.2 绍兴嵊州国商大厦重整投资权益新一轮竞价：起拍 2.876 亿元

◎浙江绍兴嵊州国商大厦有限公司重整投资权益开启新一轮公开竞价，起拍价 2.876 亿元，较上一轮下调超 3000 万元；标的为地方老牌商业综合体，属破产重整类处置

浙江县域商业综合体破产重整处置持续推进。据公开拍卖信息，绍兴嵊州国商大厦有限公司重整投资权益开启新一轮公开竞价，起拍价 2.876 亿元，较上一轮下调超 3000 万元。作为地方老牌商业综合体，国商大厦项目以「重整投资权益」而非单体资产方式处置，接盘方取得的是公司股权及一揽子债务、合同与职工安置责任，与单纯购买房产不同。市场人士表示，县域商业综合体面临客流萎缩、电商分流与运营老化三重压力，重整投资人需具备本地资源与长期运营能力，折价、多轮下调是这类资产的常态出清路径。

### 4.3 高星酒店法拍成交率仅 4.5%：441 个千万级酒店资产仅 20 个成交 NEW

◎据公开数据，2026 年上半年国内有 441 个价值千万级别的酒店资产登上法拍平台，最终完成交易的仅 20 个、整体成交率 4.5%；同期国内酒店投资交易总额超 99 亿元、同比上涨 155.4%

酒店资产「法拍热、成交冷」的分化格局凸显。据公开数据，2026 年上半年国内酒店投资交易总额超过 99 亿元、交易规模同比上涨 155.4%；但同期有 441 个价值千万级别的酒店资产登上法拍平台，最终完成交易的仅 20 个、整体成交率 4.5%。当前愿意收购高端酒店资产的买家高度集中：保险资金与机构资金只选一线城市核心地段、现金流稳定、债务简单的资产；地方国资多在司法拍卖场景接手当地标志性酒店以维持城市配套；民营资本则专挑折价幅度大的标的改造换品牌。不少二三线城市老牌地标酒店即便下调起拍价、经历多轮流拍，仍难以找到合适收购方，市场「有资金、缺匹配」的特征明显。

### 4.4 本章速览

- 义乌富力万达嘉华酒店：约 2.0445 亿元成交、买家为当地洗车企业。 NEW
- 绍兴嵊州国商大厦重整投资权益：2.876 亿元起拍、较上轮下调超 3000 万元。 NEW
- 全国高星酒店法拍：441 个千万级酒店资产仅 20 个成交、成交率 4.5%。 NEW

## 第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

### 5.1 杭州拱墅石桥宅地 9/17 出让：起价 14.47 亿、住宅品质提升试点 NEW

◎杭州拱墅区华丰石桥街道石桥单元 GS130203-21 地块将于 9 月 17 日出让，出让面积 49566 平方米、容积率 1.9、可建面积 94175.4 平方米，起始价 14.47 亿元、起始楼面价 15363 元/平方米，为全市住宅品质提升试点项目

杭州核心城区迎来新政后关注度较高的一宗宅地。据浙报传媒地产研究院统计，本周（9月14日至20日）浙江省拟出让涉宅地仅2宗、体量15.6万平方米、总起价18.7亿元、平均起始楼面价11121元/平方米。其中关注度最高的杭州拱墅区石桥单元GS130203-21地块（原华丰单元XC1005-R21-04地块）将于9月17日出让，出让面积49566平方米、容积率1.9、可建面积94175.4平方米，起始价14.47亿元、起始楼面价15363元/平方米，建筑限高50米，属于全市住宅品质提升试点项目；地块距地铁3号线华丰路站约600米，周边覆盖风华中学、求知小学、吾悦广场等配套。周边近期成交参考方面，2025年石桥单元多宗地块曾录得7.3%至50%不等的溢价。

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

◎上海今年第十批次土拍定于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，成为9月下旬核心城市土拍的观察窗口。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1.8万平方米、总建面约13万平方米，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。市场人士指出，现房销售新政下房企对大体量、总价高地块的拿地更趋审慎，本次4宗地的参拍企业与溢价水平将成为观察房企投资预期的重要窗口。

## 5.3 台州临海大洋宅地 9/17 出让 + 浙江上周土拍回顾

◎台州临海大洋宅地将于9月17日出让、起始楼面价6879元/平方米；上周浙江成交涉宅地3宗、总成交建面21.4万平方米、总金额4.6亿元，其中温州瓯海商住地溢价3.3%、金华东阳与湖州吴兴均底价成交

浙江土地市场延续「总体缩量、点状分化」。上周（9月7日至13日）浙江省成交涉宅地3宗、总成交建面21.4万平方米、总成交金额4.6亿元，其中温州1宗商住地包揽2.8亿元、金华涉宅地成交总建面12.4万平方米最多；具体来看，温州市瓯海房屋开发以3.3%溢价竞得温州瓯海商住地，东阳市高铁新城开发投资底价拿下金华东阳地块，湖州吴兴经开建设投资发展集团底价竞得湖州吴兴宅地。本周（9月14日至20日）除杭州拱墅石桥宅地外，台州临海大洋宅地将于9

月 17 日出让、起始楼面价 6879 元/平方米。从全国看，新政后第二周 300 城宅地成交规模回落、平均溢价率 7.9%，剔除深圳香蜜湖单宗高溢价地块后仅 1.1%，地方执行口径仍在探索中。

## 5.4 杭州土拍日历与速览

- 杭州拱墅石桥单元 GS130203-21 地块：起始价 14.47 亿、9/17 出让、住宅品质提升试点。 
- 台州临海大洋宅地：起始楼面价 6879 元/㎡、9/17 出让。 
- 上海第十批次土拍：9/29 举行、4 宗宅地总起始价近 142 亿。 
- 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。 
- 绍兴越城区 ZX-06TD-03-01 地块：低密宅地、起价 1.253 亿。 
- 绍兴柯桥区 ZX-07-03-01 地块：低密宅地、起价 3.27 亿。 

## 第六章 上市公司资产公告

### 6.1 凯文教育(002659)：6.14 亿元挂牌转让三家子公司 100%股权

◎9 月 15 日，凯文教育公告，拟通过北京产权交易所公开挂牌转让旗下北京凯文恒信、凯文仁信、凯文营地三家子公司 100%股权，挂牌转让底价 61378.35 万元，交易预计对净利润影响约 1.49 亿元

教育类上市公司加速剥离低效资产。凯文教育（002659）9 月 15 日公告，为加快体系内资产处置节奏、优化资产配置、减轻低效固定资产对业绩的拖累，拟通过北京产权交易所公开挂牌转让全资子公司文凯兴持有的凯文恒信、凯文仁信、凯文营地三家子公司 100%股权，挂牌转让底价 61378.35 万元（最终以海淀区国资委核准及北交所实际确认为准）。本次评估基准日为 2026 年 3 月 31 日，三家子公司净资产评估价值分别为 24130.93 万元、18590.57 万元、18656.85 万元，增值率分别为 60.72%、68.85%、57.55%。交易尚需提交股东会审议，受让方尚未确定，公开挂牌时间不少于 20 个工作日；交易完成后三家子公司不再纳入合并报表，按底价测算预计对公司净利润影响约 14871.88 万元，转让款将用于主营业务开展和偿还银行贷款，所持股权存在质押担保、完成前需取得质权人同意。

## 6.2 ST 美晨(300237): 1 元公开挂牌转让杭州赛石园林 100%股权

◎9 月 14 日, ST 美晨披露重大资产出售预案(修订稿), 将出售亏损的杭州赛石园林 100%股权事宜由非公开协议转让调整为公开挂牌转让, 挂牌底价 1 元; 标的净资产账面价值-8.94 亿元、评估值-9.8 亿元

上市公司以 1 元底价剥离巨亏园林资产。ST 美晨 (300237.SZ) 9 月 14 日披露, 其出售园林亏损业务杭州赛石园林集团有限公司 100%股权事宜审计、评估报告已出具, 根据国有资产相关规定, 交易方式由原非公开协议转让调整为通过山东产权交易中心公开挂牌转让, 挂牌底价为 1.00 元。评估报告显示, 标的净资产账面价值-8.94 亿元、评估值-9.8 亿元、评估减值 8609.32 万元; 本次交易构成重大资产重组、不构成重组上市。园林绿化业务曾为 ST 美晨带来多元化想象, 但资金沉淀、回款慢、管理成本高, 持续侵蚀利润, 公司自 2024 年起决心剥离赛石园林相关资产, 已分批转让 12 家子公司股权及相关应收账款。2026 年上半年 ST 美晨营收 9.63 亿元、同比增长 11.59%, 非轮胎橡胶主业营收占约 99.7%, 剥离后有望彻底瘦身、聚焦主业。

## 6.3 中成股份(000151): 645.31 万元挂牌转让大连 7 处闲置房产

◎9 月 14 日, 中成股份召开董事会, 审议通过以公开挂牌方式转让大连 7 处房产, 总建筑面积 824.24 平方米、位于大连中山区虹源大厦 19 层, 挂牌底价 645.31 万元

央企盘活闲置房产、聚焦核心业务。中成股份 (000151) 9 月 14 日召开第十届董事会第八次会议, 以 11 票同意审议通过《关于以公开挂牌方式转让公司闲置房产》议案, 拟在青岛产权交易所公开挂牌转让公司在大连的 7 处房产。标的均位于大连市中山区人民路 23 号虹源大厦 19 层、总建筑面积 824.24 平方米, 产权清晰无瑕疵; 以 2025 年 9 月 30 日为评估基准日, 7 处房产账面价值合计 868.69 万元、评估值合计 645.31 万元, 首次挂牌价格拟以评估值 645.31 万元为底价。本次交易不构成重大资产重组、无需提交股东会审议。公司 2026 年上半年营收 8.30 亿元、同比增长 52.09%, 归母净利润 1876.22 万元、同比扭亏为盈, 本次处置有利于盘活资产、聚焦成套设备进出口与境外投资主业。

## 6.4 领湃科技(300530): 6843.59 万元转让达志化学 100%股权、签约落定

◎9 月 15 日, 领湃科技披露进展公告, 与合格竞买方广州华沅投资签署《产权交易合同》, 向其转让全资子公司广东达志化学 100%股权, 转让价格 6843.59 万元, 交易不构成关联交易

新能源公司剥离传统表面工程化学品业务。领湃科技（300530）9月15日披露公开挂牌转让全资子公司广东达志化学科技有限公司100%股权的进展：公司与合格竞买方广州华沅投资有限公司协商一致签订《产权交易合同》，转让价格6843.59万元。此前该股权于2025年12月31日在湖南省（衡阳市）国有资产资源交易平台挂牌预公告、2026年2月3日正式挂牌，最终征集到1个意向受让方，2026年3月17日取得成交确认书，近日双方完成合同签署。交易完成后，领湃科技将不再从事表面工程化学品业务，集中资源发展储能电池及系统、光伏配储、光储充一体化EPC等新能源综合服务，缩小管理半径、回笼资金用于日常经营与储能业务拓展。

## 6.5 其他上市公司资产公告速览

- 凯文教育(002659)：6.14亿挂牌转让三家子公司100%股权。 
- ST 美晨(300237)：1元挂牌转让杭州赛石园林100%股权、净资产-8.94亿。 
- 中成股份(000151)：645.31万挂牌转让大连7处闲置房产。 
- 领湃科技(300530)：6843.59万转让达志化学100%股权、签约广州华沅。 
- 华侨城亚洲(03366.HK)：拟挂牌出售常熟两家子公司100%股权。 
- 宋都服务(09608.HK)：终止收购物业意向书、标的未满足购买条件。 

— 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