

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 9 月 16 日 | 星期三 | 第 173 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 美丽华酒店 4 亿港元完成收购旺角文华商场 50%权益：物业应占价 13 亿港元 	4
1.2 深赛格孙公司 52 套涉诉房产 1.3 亿元拍出：深圳中院裁定拍卖清偿债务 	4
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	6
第三章 国内 REITs 市场动态.....	8
3.1 国泰海通中建租赁住房 REIT 提前结束公众募集：网下 86.67 倍、启动比例配售 	8
3.2 中金菜鸟仓储物流 REIT 9/15 启动网下询价：询价区间 2.603—3.180 元/份 	8
3.3 中金杭州安居宁巢 REIT 9/16 开启询价：浙江首单保租房 REIT 进入定价 	9
3.4 本周 REITs 供给与速览.....	9
第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息.....	10
4.1 杭州博雅城重整投资人资格 11.16 亿元流拍：8000 余次围观、0 人报名 	10
4.2 丽水松阳县水文化公园整体拍卖：起拍 1.5011 亿元、9/23 开拍 	11
4.3 本章速览	11
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....	12
5.1 浙江本周土拍前瞻：仅 2 宗涉宅地、总起价 18.7 亿元 	12

5.2 绍兴越城、柯桥低密宅地挂牌：总起价 4.5 亿元 	12
5.3 杭州土拍日历与速览	12
第六章 上市公司资产公告	13
6.1 广济药业(000952)：2213.78 万元挂牌出让长投安华酒店 49%股权 	13
6.2 深圳燃气(601139)：1.0488 亿元挂牌转让子公司 24%股权 	13
6.3 上海电气(601727)：挂牌转让电气国轩 47.4%股权完成、南京国轩控股接盘 	14
6.4 渝开发(000514)：2.11 亿元收购黄葛晚渡置业 51%股权完成工商变更 	14
6.5 其他上市公司资产公告速览.....	15

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 美丽华酒店 4 亿港元完成收购旺角文华商场 50%权益：物业应占价 13 亿港元

◎9 月 15 日，美丽华酒店(00071.HK)宣布完成收购香港旺角文华商场物业 50%实际权益，收购代价 4 亿港元；完成后由公司持股 50%的合营公司间接成为该物业唯一实益拥有人，物业应占价格约 13 亿港元

港资商业物业收购再现「以租养债」逻辑。据港交所公告，美丽华酒店企业有限公司 9 月 15 日完成收购旺角文华商场物业 50%实际权益，该收购事项早于 2026 年 7 月 23 日公告，涉及成立合营企业以收购物业 50%权益，收购代价 4 亿港元。公告披露，物业应占价格约 13 亿港元，即 4 亿港元代价加上紧随完成后不超过 9 亿港元的银行贷款债务；按可销售总面积 63193 平方呎（零售平台约 62739 平方呎、住宅单位约 454 平方呎）计算，物业单位价格约每平方呎 20572 港元，低于买卖协议日期前 12 个月内旺角同类商业物业约 21000 港元的平均单价。代价厘定参考了物业约 6.5%的毛租金回报率，该回报率高于公司截至 2025 年 12 月 31 日止年度银行存款及 2026 年上半年平均三个月香港银行同业拆息（均低于 3.3%）。董事局认为 4 亿港元代价公平合理，符合公司及股东整体利益。

1.2 深赛格孙公司 52 套涉诉房产 1.3 亿元拍出：深圳中院裁定拍卖清偿债务

◎9 月 15 日，深赛格(000058.SZ)公告，控股孙公司赛格新城市因商品房销售合同纠纷涉诉，深圳市中级人民法院裁定拍卖其名下 52 套房产清偿债务，最终以总价 1.3 亿元拍出，买受人已付清全部拍卖款

上市公司以涉诉房产拍卖方式了结历史诉讼、盘活存量资产。据公告，深赛格控股孙公司深圳赛格新城市建设发展有限公司因商品房销售合同纠纷被起诉，深圳中院裁定拍卖赛格新城市名下 52 套房产以清偿债务，该 52 套房产最终以总价 1.3 亿元拍出，买受人已付清全部拍卖款。公告称，相关判决款项以前年度已计提，本次执行裁定预计增加公司营业收入约 1.24 亿元、减少归母净利润约 3800 万元。市场人士表示，以司法拍卖方式处置涉诉房产，一方面了结历史诉讼债务、缓解孙公司债务纠纷压力，另一方面盘活存量不动产、回笼现金流；但资产处置形成的账面亏损短期仍拖累当期盈利。

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

◎国家统计局 8 月 70 城房价：一线二手住宅环比连涨 6 个月^{NEW}

9 月 15 日，国家统计局发布 2026 年 8 月 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，一线城市二手住宅价格环比上涨 0.1%，自今年 3 月起连续 6 个月保持环比上行态势，不过环比涨幅较前期有所收窄；同期一线城市新建商品住宅环比由上月持平转为上涨 0.1%。二三线城市新房、二手房价格仍环比下行，但同比降幅持续收窄。业内点评认为，本次回暖仍局限于核心城市，并非普涨行情，一线二手房挂牌压力尚存，后续持续性取决于购买力释放与配套政策加码。

单独城市

◎苏州上调住房公积金贷款最高额度：个人 150 万元、家庭 200 万元、现房销售上浮 50%^{NEW}

据公开信息，苏州进一步优化住房公积金使用政策，个人住房公积金贷款最高额度调整为 150 万元，家庭最高额度调整为 200 万元；购买新建二星级及以上居住类绿色建筑的，贷款额度上浮 20%；购买新建「两智一全」等改善型住宅的，贷款额度上浮 50%；购买现房销售的新建商品住房项目的，贷款额度同样上浮 50%，购买现房销售的产权公寓亦可申请公积金贷款。业内认为，此举以公积金提额与现房销售激励并举，精准对接刚需与改善需求，呼应「8·28」新政「控增量、去库存、优供给」的定调。

◎成都嘉禾兴等多家房企自 9/15 起收回折扣：促销让利退坡、价格中枢企稳信号^{NEW}

据公开信息，成都嘉禾兴房地产开发有限公司内部通知显示，自 9 月 15 日起集团旗下十余个在售楼盘统一收回 2%优惠额度；成都越秀天悦云翠、合肥玉湖云境等项目亦确认将收回前期折扣，天津建投奥体誉院表示后期加推价格将高于首开。房企给出的调价理由是「资金监管全面升级、项目资金占用周期拉长、综合运营成本大幅增加」。业内指出，需区分「收回折扣」与「涨价」：前者是促销让利退坡、属价格中枢企稳信号，后者才是趋势反转；目前观察到的仍以前者为主，且集中于新政后供给收缩预期较强的城市。

◎长沙发布楼市新政：多孩家庭购房给予 5 万元补贴^{NEW}

据公开信息，长沙近日发布楼市新政，对多孩家庭购房给予 5 万元补贴。此前 8 月，长沙内六区累计成交经营性用地 14 宗、成交建面 105 万方、同比下滑 47%，但成交楼面价同比上涨 22%至

6068 元/平方米、整体溢价率 10.13%，土地市场延续「缩量提质」特征；9 月长沙预计仅一宗土地供应，位于大王山南、低密纯宅地、建面 3.53 万方、起拍楼面价 3500 元/平方米。业内人士指出，多孩家庭购房补贴与土地缩量供应并举，意在从需求端刺激改善型、多孩家庭入市，配合供给端收缩共同修复市场预期。

◎现房销售进入土拍环节：厦门湖里、泉州丰泽、丽水青田多宗地块明确要求现房销售

据公开信息，「8·28」新政后，现房销售要求正从政策表述进入地方供地实践。9 月 3 日，厦门率先挂出强制现房销售的湖里区 2026P13 地块；9 月 9 日，泉州将现房销售制与项目公司制、主办银行制一并写入丰泽区丰 2026-13 号地块出让条件；浙江丽水市青田县 9 月 1 日挂牌两宗涉宅地，明确「可售商品住宅要求实施现房销售」。此外，广州 8 月 28 日首宗「现房销售承诺制」地块由南沙区属国企底价获取。业内认为，现房销售与项目公司制、主办银行制「打包」推行，通过风险隔离与资金闭环，使逻辑自洽，但短期内不会全面取代预售，渐进式、按城市分批是大方向。

2.2 房地产公司热点动态

公司重大事项

◎中海地产(集团)：200 亿元公司债项目更新为「已受理」

深交所债券平台信息显示，中海地产 2026 年面向专业投资者公开发行公司债项目更新为「已受理」，受理日期 9 月 14 日，拟发行规模 200 亿元。本次债券为无担保品种，后续还需完成审核注册环节。市场人士认为，中海依托 AAA 主体资质推进大额公司债申报，拓宽中长期融资渠道，有利于持续压降融资成本、优化债务期限结构，保障项目投资与经营回款周转；在现房销售新政拉长资金占用周期的背景下，头部央企在信用端与资金端的结构性优势进一步凸显。

◎新城控股(集团)：上半年商管收入 71.12 亿元首超开发、商管毛利占总毛利 79.9%

据新城控股 9 月 11 日经营简报及公开信息，8 月公司合同销售金额约 8.89 亿元、同比-43.59%，1 至 8 月累计约 81.07 亿元、同比-40.24%；管理层在投资人沟通会上明确全年销售目标仅 120 亿元。与之形成对照的是商业运营板块的稳健：上半年营收 176.44 亿元、归母净利润 8.49 亿元，商业运营总收入 71.12 亿元（+2.42%）、物业出租及管理毛利率 71.15%，商管毛利占总毛利比重达 79.90%，半年度商管收入规模首次超过开发业务，商业持续性经营收入已达当期利息支出的 4 倍。市场人士指出，新城正被拆解为「一家商管公司+一个待出清的开发尾盘」，是民企转型「轻资产、重运营」的结构性样本。

◎招商蛇口(集团): 近期新增 3 个项目、合计需支付土地价款约 27.60 亿元^{NEW}

据招商蛇口 9 月 9 日披露的经营数据, 公司 8 月签约销售金额 157.12 亿元、1 至 8 月累计 1257.71 亿元、同比+1.4%, 为少数保持正增长的房企之一。拿地端, 近期新增 3 个项目, 合计需支付土地价款约 27.60 亿元: 上海浦东唐镇地块(权益 70%、11.06 亿元)、北京石景山苹果园地块(权益 100%、15.04 亿元)、香港北部都会区洪水桥片区(权益 17%、1.50 亿元)。业内认为, 央企在现房销售新政下延续「聚焦核心城市、控制权益比例」的拿地策略, 通过适度分散权益降低单项目资金占压, 与民营房企收缩形成分化。

◎融创中国(集团): 约 96 亿美元境外债务重组获香港高等法院批准^{NEW}

据公开信息, 融创中国约 96 亿美元境外债务重组方案近日获香港高等法院批准, 重组计划条件均已达成、即将生效, 公司将成为境外债基本清零的大型房企, 整体偿债压力预计下降近 1000 亿元。同期, 碧桂园境外债务重组方案亦获投票通过, 重组债务规模约 177 亿美元, 新债务工具融资成本降至 1.0%至 2.5%、最长期限延长至 11.5 年。不过, 据多家媒体报道, 证监会近期对多家房企强制可转换债券的备案申请不予受理, 涉及碧桂园、远洋集团等, 理由包括被列为失信实体、不符合法定备案条件。业内提示, 强制可转债是近年境外重组的核心工具, 若备案通道持续不畅, 刚看到曙光的化债进程可能再度拉长。

项目动态 (江浙沪)

◎上海保利&徐汇城投徐汇康健地块方案公示: 70.6 亿元地王拟建「高层—低密—酒店」三组团^{NEW}

9 月 14 日, 据徐汇区官网及公开信息, 保利发展联手徐汇城投拿下的上海徐汇康健 S031002 单元 N06-38、N06-39 地块规划设计方案官宣。今年 7 月, 保利联手徐汇城投在上海第六批次土拍中以 70.6 亿元总价竞得该综合地块, 溢价率 24.51%、成交楼板价 79072 元/平方米, 可售楼板价预计超过 11.5 万元/平方米。其中住宅用地 N06-38 地块占地约 29248 平方米、容积率 2.2、限高 80 米, 拟建 4 栋 20 至 24 层高层、1 栋 10 层小高层及 6 栋 4 层低密叠墅, 合计 386 户, 社区采用抬板设计、配置下沉庭院与风雨连廊; N06-39 商业用地容积率 1.4、限高 50 米, 规划为最高 12 层的酒店, 地块内含多栋风貌建筑, 整个项目形成「高层—低密—酒店」三组团。地块前身为冠生园食品厂、大白兔奶糖诞生地, 紧邻 12/15 号线桂林公园站。

◎杭州英冠江海之城项目方案公示: 8.51 亿元地块拟建 43 幢住宅、涵盖联排洋房高层^{NEW}

9 月 15 日, 杭政储出(2026)58 号地块项目即英冠江海之城项目设计方案公示。地块由北侧 QT080603-92 与南侧 QT080603-102 两宗子地块组成, 北地块用地面积 39064 平方米、容积

率 1.70，规划 14 幢 4 层联排、1 幢 8 层小高层和 7 幢 16 层高层；南地块用地面积 37635 平方米、容积率 1.30，规划 14 幢 4 层联排、3 幢 6 至 7 层洋房、4 幢 8 至 11 层小高层，项目共规划 43 幢住宅楼。该地块由杭州悦义贸易有限公司（英冠）于今年 7 月 21 日以总价 85117 万元竞得，成交楼面价 7380 元/平方米、溢价率 0%。项目紧邻杭州地铁 7 号线与 8 号线换乘站青六中路站约 500 米，周边覆盖大江东宝龙广场、龙湖杭州江东天街、浙大一院钱塘院区等配套。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 国泰海通中建租赁住房 REIT 提前结束公众募集：网下 86.67 倍、启动比例配售

◎9 月 15 日，国泰海通中建租赁住房 REIT(508095)公告，公众投资者募集提前结束：9 月 14 日首个发售日公众累计有效认购规模已超初始募集规模上限，9 月 15 日起停止公众认购并启动「全程比例配售」；31 家网下投资者管理的 136 个配售对象有效拟认购份额 91.01 亿份、约 249 亿元，为初始网下发售份额的 86.67 倍

保租房 REITs 打新热度再起。据公告，国泰海通中国建筑租赁住房 REIT 原定公众投资者募集期 9 月 14 日至 16 日，因 9 月 14 日首个发售日公众累计有效认购规模已超过初始募集规模上限，基金管理人国泰海通资管决定提前结束公众募集，9 月 14 日为公众投资者最后认购日、9 月 15 日起不再接受认购，并按「全程比例配售」原则确认。该基金共发售 5 亿份、认购价 2.735 元/份、预计募集资金 13.675 亿元，其中初始战略配售 3.5 亿份、网下发售 1.05 亿份、公众发售 4500 万份。网下询价阶段，31 家网下投资者管理的 136 个配售对象进入有效报价，有效拟认购份额合计 91.01 亿份、对应拟认购金额接近 249 亿元。其首发资产为中建·幸孚+公寓（上海松江店），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和市级人才公寓；按询价结果计算，上市首年、次年预计现金分派率均约 3.79%。

3.2 中金菜鸟仓储物流 REIT 9/15 启动网下询价：询价区间 2.603—3.180 元/份

◎9 月 15 日，中金菜鸟仓储物流 REIT(180307)启动网下询价，询价区间 2.603 元至 3.180 元/份、发售 5 亿份；底层资产为中国智能骨干网嘉兴园区（菜鸟长三角最大自建园区、菜鸟整租），评估值 17.28 亿元，出租率与收缴率连续多年保持 100%

2026 年首单仓储物流品类公募 REIT 进入定价环节。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（180307）于 9 月 15 日启动网下询价，询价区间 2.603 元至 3.180 元/份、发售 5 亿份。底层资产为菜鸟位于浙江嘉兴市南湖区的中国智能骨干网嘉兴园区，2018 年 7 月投入运营，总建筑面积约 41.21 万平方米、可租赁面积约 40.34 万平方米，目前由杭州菜鸟统一整租，近三年出租率和租金收缴率均维持在 100%；按公允价值 15.22 亿元至 19.50 亿元测算，询价上限对应中性内部收益率约 5.49%、2027 年分派率约 4.8%。原始权益人杭州传欣、控股股东及运营管理机构浙江菜鸟均为阿里巴巴体内全资子公司，现行整租租约至 2030 年末、年租金涨幅 3.5%，终端用户中非关联方占比 63.7%。市场人士指出，仓储物流资产现金流稳定、出租率透明，是当前机构认可度较高的品类之一。

3.3 中金杭州安居宁巢 REIT 9/16 开启询价：浙江首单保租房 REIT 进入定价

◎继中金菜鸟 REIT 9/15 询价后，中金杭州安居宁巢 REIT 于 9 月 16 日开启网下询价；其为浙江首单保障性租赁住房 REIT，底层资产为杭州宁巢·明石公寓

保障性租赁住房 REITs 供给持续放量。据公开信息，中金杭州安居宁巢 REIT 于 9 月 16 日开启网下询价，这是浙江首单保租房 REIT，底层资产为杭州宁巢·明石公寓。进入 9 月中旬，REITs 询价、发售节奏明显密集：9 月 15 日中金菜鸟仓储物流 REIT 询价、9 月 16 日中金杭州安居宁巢 REIT 询价、9 月 21 日银华粤海水务水利 REIT 询价。此前完成募集的山证晋中公投瑞阳供热 REIT 网下最终配售比例仅 0.5707%、公众配售比例低至 0.1136%；国泰海通中建租赁住房 REIT 亦于 9 月 15 日提前结束公众募集并比例配售，连续两只产品再现高倍认购。机构人士认为，保租房、仓储物流、供热等「现金流稳定、民生属性强」的品类持续获保险资金等长期资金青睐，「资产质量定价」正逐步取代「品类稀缺性溢价」。

3.4 本周 REITs 供给与速览

- 国泰海通中建租赁住房 REIT(508095)：公众募集提前结束、网下 86.67 倍、9/15 起比例配售。 
- 中金菜鸟仓储物流 REIT(180307)：9/15 网下询价、区间 2.603—3.180 元/份、底层嘉兴园区评估 17.28 亿。 
- 中金杭州安居宁巢 REIT：9/16 开启询价、浙江首单保租房 REIT、底层宁巢·明石公寓。 
- 银华粤海水务水利 REIT(180702)：9/21 网下询价、区间 2.850—3.482 元/份、发售 5 亿份。

- 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、底层宁夏同心风电 117.5MW。
- 华泰紫金华住安住 REIT：深交所首单酒店型商业不动产 REIT、底层华住广州+上海 709 间客房。
- 博时山东铁投路桥 REIT：全国首单跨黄河路桥 REIT、底层济南长清黄河公路大桥。
- 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。
- 山证晋中公投瑞阳供热 REIT(508047)：网下配售比例 0.5707%、公众 0.1136%、高倍认购落定。
- 创金合信北京国资公司 REIT(181001)：拟增持不超过 1000 万份、破发后维稳。
- 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。
- 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。
- 国金嘉泽新能源 REIT：底层宁夏同心焦家畔 100MW+新农村 17.5MW 风电、评估值 10.46 亿。
- 东方红隧道股份高速公路 REIT：发行价 4.68 元/份、募集规模 46.8 亿元（年内打新热度样本）。

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 杭州博雅城重整投资人资格 11.16 亿元流拍：8000 余次围观、0 人报名

◎9 月 15 日上午，浙江蓝德置业发展有限公司与杭州思茂商业管理有限公司重整投资人资格在阿里拍卖平台流拍，起拍价 11.16 亿元，共吸引逾 8000 次浏览、173 人设置提醒，但 0 人报名参拍；核心资产为杭州未来科技城北大资源博雅城

杭州停摆商业综合体的一拍未能等来「重生剧本」。据公开拍卖信息，9 月 15 日上午，浙江蓝德置业与杭州思茂商业管理有限公司「重整投资人资格」公开竞价在阿里拍卖平台流拍，起拍价约 11.16 亿元，共吸引逾 8000 次浏览、173 人设置提醒，却 0 人报名参拍。此次竞价标的为两家公司的重整投资人资格，最终被确定为重整投资人者将依重整计划取得两公司 100% 股权，从而取得纳入重整范围的土地、房产、机器设备等资产，其中蓝德置业名下现有由其开发建设的「博雅城」项目。拍卖公告特别提醒，因项目长期闲置停业，房屋主体、水电暖通、消防、电梯、内外装修、园区配套等设施均可能存在老化损坏失效问题，重新投入商业或办公运营需开展全面修

缮改造，相关资金与成本由竞价人独立承担。博雅城曾因开发商北大资源破产而关门，2019 年 12 月以「博雅城」之名开业后经营始终不见起色，去年 1 月随着最后一家星巴克闭店而彻底停摆。

4.2 丽水松阳县水文化公园整体拍卖：起拍 1.5011 亿元、9/23 开拍

◎受委托，丽水市元丰拍卖有限公司将于 9 月 23 日下午举行拍卖会，整体拍卖松阳县水文化公园全部建（构）筑物、土地使用权、景观配套、馆内展陈设施、停车场、湖面、绿化等全部不动产及配套附属资产，总建筑面积 4003.47 平方米，起拍价 15011 万元

浙江县域经营性国有房产以整体拍卖方式出清。据丽水市公共资源交易网公告，受委托，丽水市元丰拍卖有限公司将于 2026 年 9 月 23 日下午 3 时在松阳县公共资源交易中心举行拍卖会，拍卖标的为坐落于松阳县水南街道江南东路 99 号松阳县水文化公园的全部建（构）筑物、土地使用权、景观配套、馆内展陈设施、停车场、湖面、绿化等全部不动产及配套附属资产，不动产权第 0002203 号，总建筑面积 4003.47 平方米，起拍价 15011 万元，设有保留价。竞买保证金 100 万元，展示时间自公告之日起至 9 月 23 日 11 时，报名时间 9 月 22 日至 23 日中午。业内指出，此类县域公共服务类经营性资产以「整体打包」方式拍卖，是地方国资盘活存量、回笼资金的路径之一，但标的受限于特定用途与本地化运营，接盘方多为具备本地资源与运营能力的主体。

4.3 本章速览

- 杭州博雅城重整投资人资格：11.16 亿元流拍、0 人报名、8000 余次围观。 
- 丽水松阳水文化公园：整体拍卖、起拍 1.5011 亿元、9/23 开拍。 
- 上海徐汇尚海湾豪庭二期低区法拍房：一拍流拍后二拍降约 10%上架、起拍总价 2609 万元（单套、非统计重点）。
- 杭州西城广场：两度流拍、估值约 7 亿元无人问津（停摆商业资产观察）。
- 杭州蓝钻天成：地处申花板块、八次法拍七次流拍、终以 1.97 亿元易主。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 浙江本周土拍前瞻：仅 2 宗涉宅地、总起价 18.7 亿元

◎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石桥宅地与台州临海大洋宅地均将于 9 月 17 日出让

浙江土地市场延续「总体缩量、点状分化」的缩量提质格局。本周浙江省拟出让涉宅地仅 2 宗，分别为杭州拱墅区华丰石桥街道石桥单元 GS130203-21 地块（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，属全市住宅品质提升试点项目），以及台州临海大洋宅地（起始楼面价 6879 元/平方米），两宗地均于 9 月 17 日出让。回顾上周，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，金华东阳、湖州吴兴均底价成交。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。

5.2 绍兴越城、柯桥低密宅地挂牌：总起价 4.5 亿元

◎上周浙江省挂牌涉宅地 2 宗、总建面 8.1 万平方米、总起价 4.5 亿元、平均楼面价 5565 元/平方米，两宗均来自绍兴市、均为低密属性：越城区 ZX-06TD-03-01 地块起价 1.253 亿元、柯桥区 ZX-07-03-01 地块起价 3.27 亿元

绍兴低密宅地成浙江土地供给的新标签。据浙报传媒地产研究院统计，上周浙江省挂牌涉宅地 2 宗、总建面 8.1 万平方米、总起价 4.5 亿元、平均楼面价 5565 元/平方米，两宗均来自绍兴市。其中，越城区 ZX-06TD-03-01 地块出让面积 19282 平方米、容积率 1.01 至 1.02、建筑面积 19667.64 平方米、起价 12530 万元、起始楼面价 6371 元/平方米；柯桥区 ZX-07-03-01 地块出让面积 49286 平方米、容积率 1.2 至 1.25、建筑面积 61607.5 平方米、起价 32702 万元、起始楼面价 5308 元/平方米。业内认为，现房销售新政下，低密改善地块因施工节奏可控、产品易形成溢价，成为房企优先关注的标的类型。

5.3 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。 
- 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。 
- 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。 
- 上海虹口北外滩地块：总建面约 13 万㎡、将试点「产业上楼」模式。 

第六章 上市公司资产公告

6.1 广济药业(000952)：2213.78 万元挂牌出让长投安华酒店 49%股权

◎9 月 15 日，广济药业公告，拟在武汉光谷联合产权交易所公开挂牌转让所持有的湖北长投安华酒店有限公司 49%股权，挂牌价格不低于经备案的对应股权评估价值 2213.78 万元；交易完成后公司不再持有长投安华酒店股份，公司控股股东长江产业集团全资子公司长江资管拟参与竞拍、或构成关联交易

医药上市公司剥离参股酒店资产、聚焦主业。广济药业（000952.SZ）9 月 15 日公告，拟在武汉光谷联合产权交易所公开挂牌转让所持有的湖北长投安华酒店有限公司 49%股权，挂牌价格不低于经备案的对应股权评估价值 2213.78 万元，交易完成后公司不再持有长投安华酒店股份。公司控股股东长江产业集团有限公司全资子公司湖北长江产业资产经营管理有限公司拟参与本次竞拍，本次交易或构成关联交易；该事项已经公司董事会审议通过，无需提交股东会审议，不构成重大资产重组。业内人士表示，上市公司处置非主业参股酒店股权，有利于回笼资金、优化资产结构，向主业集中资源。

6.2 深圳燃气(601139)：1.0488 亿元挂牌转让子公司 24%股权

◎9 月 15 日，深圳燃气公告，拟通过深圳联合产权交易所公开挂牌转让全资子公司东莞深燃智慧能源有限公司 24%股权，以 1.0488 亿元为初始挂牌底价，项目公司负责在东莞大朗镇投资建设大朗电厂

公用事业公司通过部分股权转让引入战略合作方。深圳燃气（601139）9 月 15 日公告，拟通过深圳联合产权交易所公开挂牌交易方式，转让全资子公司东莞深燃智慧能源有限公司 24%股权

(对应注册资本 17520 万元，其中已实缴 10320 万元、尚未实缴 7200 万元)，项目公司负责在东莞市大朗镇投资建设东莞深燃综合能源项目（大朗电厂）。本次转让价格参照项目公司股东全部权益于评估基准日 2026 年 7 月 31 日的价值 43698.99 万元，按转让股权比例折算，以 10487.76 万元为初始挂牌底价，最终价格取决于受让方的受让价格、以公开挂牌成交结果为准，并由摘牌方承担未实缴部分注册资本的实缴义务。公司表示，本次股权转让有利于引进战略合作方、优化项目资金结构、促进资产有效优化配置，对正常经营和财务状况不构成重大影响。

6.3 上海电气(601727)：挂牌转让电气国轩 47.4%股权完成、南京国轩控股接盘

◎9 月 15 日，上海电气发布进展公告，其通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持上海电气国轩新能源科技有限公司 47.4%股权事项完成，受让方为南京国轩控股集团有限公司，标的股权成交价格 1 元

上市公司处置亏损新能源子公司尘埃落定。上海电气（601727）9 月 15 日发布挂牌转让子公司股权的进展公告，其于 2025 年 12 月 30 日董事会审议通过转让所持上海电气国轩新能源科技有限公司 47.4%股权及放弃 3.6%股权优先购买权，并于 2026 年 2 月 4 日至 4 月 8 日在上海联合产权交易所公开挂牌，挂牌价格为人民币 1 元；2026 年 5 月 13 日受让方确定为南京国轩控股集团有限公司，5 月 21 日双方签订《产权交易合同》、成交价格 1 元。近日《产权交易合同》生效条件已达成，公司及下属控股子公司不再为电气国轩提供任何担保和借款，公司收到联交所出具的《产权交易凭证》，本次交易完成。业内指出，以「1 元对价+债务与担保出清」方式剥离亏损标的，是上市公司处置低效资产、止损回笼的典型路径，交易实质在于承接方承接后续经营与债务责任。

6.4 渝开发(000514)：2.11 亿元收购黄葛晚渡置业 51%股权完成工商变更

◎据公开信息，渝开发以 2.11 亿元收购重庆黄葛晚渡置业有限公司 51%股权事项已完成工商变更登记，实现对标的公司的并表控制

地方国资房企通过收购扩大资产布局。据公开信息，渝开发（000514）以 2.11 亿元收购重庆黄葛晚渡置业有限公司 51%股权事项近日完成工商变更登记，交易落地后渝开发实现对标的公司的并表控制。作为重庆本地国资上市房企，渝开发此次收购是其在区域市场优化资产组合、补充项目储备的动作。市场人士表示，在房地产行业深度调整期，地方国资平台通过并购方式获取优质

项目股权，既能盘活存量、又能承接部分民营房企退出后的项目资产，是「资产向国企集中」趋势下的一个缩影。

6.5 其他上市公司资产公告速览

- 广济药业(000952)：2213.78 万挂牌出让长投安华酒店 49%股权、或构成关联交易。 NEW
- 深圳燃气(601139)：1.0488 亿挂牌转让东莞深燃智慧能源 24%股权。 NEW
- 上海电气(601727)：挂牌转让电气国轩 47.4%股权完成、南京国轩控股 1 元接盘。 NEW
- 渝开发(000514)：2.11 亿收购黄葛晚渡置业 51%股权完成工商变更。 NEW
- 金科股份：股东 5251.44 万股司法拍卖成交。 NEW
- 深赛格(000058)：孙公司 52 套涉诉房产 1.3 亿拍出、预计减归母净利约 3800 万。 NEW
- 世茂集团：披露香港清盘呈请对应债务约 24.98 亿元、源于武汉中院四项判决。 NEW
- 绿地控股：合资公司 3309 万元竞得海南东方宅地、累计逾期债务增至 330 亿元。 NEW

— 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