

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 9 月 17 日 | 星期四 | 第 174 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 凯德投资 23 亿港元收购香港上环宜必思酒店全栋：改造学生公寓、12 年来在港最大收购 	4
1.2 信德集团 7.24 亿元出售珠海横琴写字楼：澳博控股接盘改建酒店 	4
1.3 招商蛇口 5.065 亿元受让深圳国际会展中心运营公司 100%股权 	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	6
第三章 国内 REITs 市场动态.....	8
3.1 中金菜鸟 REIT 完成询价定价 2.980 元/份：9 月 21 日起募集、网下 35.22 倍 	8
3.2 广发新城吾悦 REIT 定档 9 月 23 日询价：第二批商业不动产 REIT 重启发售  ..	9
3.3 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 温州龙湾四季宸章 57 套住宅打包二拍流拍：降价近千万仍 0 人报名 	10
4.2 上海恒大虹桥国际项目二拍 9/16 开拍：起拍 62.74 亿元、成交结果待公告  ..	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 杭州拱墅石桥宅地 9/17 成交：中天&海威 15.37 亿元竞得、溢价 6.22% 	12

5.2 台州临海大洋宅地底价成交：光大置业 4.28 亿元竞得、楼面价 6879 元 	12
5.3 绍兴嵊州、湖州南太湖新区新挂牌：涉宅地总起价超 10 亿元 	13
5.4 本章速览	13
第六章 上市公司资产公告	13
6.1 炬华科技(300360)：6757.08 万元协议转让经纬股份 2.1249%股份 	13
6.2 康鹏科技(688602)：1.13 亿元出售安徽觅拓 16.16%股权、溢价 330% 	14
6.3 上海亚虹(603159)：飞科投资拟 9 亿元受让 29.99%股份成控股股东 	14
6.4 ST 云城(600239)：重大资产出售 12 家标的公司全部完成股权交割 	15
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 凯德投资 23 亿港元收购香港上环宜必思酒店全栋：改造学生公寓、12 年来在港最大收购

◎9 月 15 日，凯德投资以 23 亿港元收购香港上环德辅道西宜必思酒店全栋物业（34 层、约 2.03 万平方米、550 间客房），呎价约 1.06 万港元，计划改造为学生公寓并以「雅遇」品牌运营

香港酒店资产向学生公寓转型的浪潮再添标志性大单。据公开信息，9 月 15 日，凯德投资完成收购香港上环德辅道西宜必思酒店全栋物业，该物业共 34 层、总建筑面积约 2.03 万平方米、设 550 间客房，收购代价 23 亿港元，折合呎价约 1.06 万港元。凯德计划将该物业改造为学生公寓，并以旗下「雅遇」品牌运营。市场观察人士指出，这是凯德 12 年来在香港金额最大的收购，也是本轮「酒店改学生公寓」趋势中金额最大的一单交易；今年以来香港同类酒店转学生公寓交易已超过 10 宗、合计金额超过 80 亿港元。业内认为，香港非本地学生人数持续攀升、学生公寓供给紧张，酒店资产改造成的确定性现金流标的正成为机构资金的新去处，也印证了经营性物业「按现金流重定价」的逻辑正在跨品类扩散。

1.2 信德集团 7.24 亿元出售珠海横琴写字楼：澳博控股接盘改建酒店

◎信德集团公告，以约 7.24 亿元出售珠海横琴粤澳深度合作区商务中心 12 层写字楼物业，买方为澳博控股旗下子公司，计划将该物业改建为不超过 250 间客房的三星级酒店

澳门资本接盘横琴商办资产、写字楼转酒店再添一例。据公开信息，信德集团公告以约 7.24 亿元出售珠海横琴粤澳深度合作区商务中心 12 层写字楼物业，买方为澳门博彩股份有限公司（澳博控股）旗下子公司。澳博计划将该物业改建为不超过 250 间客房的三星级酒店，服务横琴旅游度假客流。业内指出，横琴合作区商办物业供给量大、空置压力犹存，而文旅酒店配套相对稀缺，写字楼改酒店是消化存量商办的现实路径之一；对出售方信德集团而言，这是其持续收缩内地商业地产持有、回笼资金的又一动作，大湾区物业「从办公到文旅」的用途重构正在成为存量盘活的观察样本。

1.3 招商蛇口 5.065 亿元受让深圳国际会展中心运营公司 100%股权

◎9 月 15 日，招商蛇口全资子公司通过北京产权交易所摘牌，以 5.065 亿元受让华侨城持有的深圳国际会展中心运营公司 100%股权，实现对该场馆的全盘运营；截至 2025 年末，会展运营公司资产总额 5.43 亿元

央企接手超级会展资产运营权、轻重分离的资产处置样本。据公开信息，9 月 15 日，招商蛇口全资子公司通过北京产权交易所公开摘牌，以 5.065 亿元受让华侨城持有的深圳国际会展中心运营公司 100%股权，招商蛇口由此实现对深圳国际会展中心的全盘运营。截至 2025 年末，会展运营公司资产总额 5.43 亿元。业内认为，会展中心这类超大体量公共性物业，其所有权与运营权分离是主流处置思路：华侨城通过转让运营公司股权实现资本回笼与瘦身聚焦，招商蛇口则依托自身在深圳的资源禀赋与商业运营能力承接运营，实现「资产不动、运营易主」的轻量化交接；在存量物业运营权交易渐趋活跃的背景下，此类交易为大宗不动产提供了有别于产权转让的第二条通道。

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 1-8 月数据：开发投资同比降 19.9%、商品房待售面积连续 6 个月下降、二手房网签面积首次反超新房 

9 月 15 日，国家统计局发布 1 至 8 月全国房地产市场基本情况。数据显示，1 至 8 月全国房地产开发投资 47979 亿元、同比下降 19.9%；新建商品房销售面积 49880 万平方米、同比下降 12.1%，销售额 47470 亿元、同比下降 13.0%；房屋新开工面积 29894 万平方米、同比下降 24.8%。库存端，8 月末商品房待售面积 7.5 亿平方米、同比下降 1.1%，连续第六个月同比下降，「控增量、去库存」的政策效果持续显现。另据住建部门数据，1 至 8 月二手房交易网签面积 54923 万平方米、同比增长 10.6%，占新建商品房与二手房总成交面积的 52.4%，首次实现对新房的反超；国家统计局新闻发言人表示，市场交易总量趋稳。业内认为，存量房交易占比过半意味着市场结构已发生质变，政策重心将从「新房去化」逐步转向「新旧联动、以旧换新」。

单独城市

◎天津公积金拟支持提取物业费和装修费：物业费每年上限 3000 元、装修费每平米 1500 元上限 15 万元

据公开信息，9 月 15 日，天津市住房公积金管理中心就新政公开征求意见，拟支持缴存人提取住房公积金支付自住住房物业费，每年可提取一次、上限 3000 元；支持提取支付装修费，标准为每平方米 1500 元、上限 15 万元。此前成都已就类似政策征求意见（装修 1500 元/平方米、最高 15 万元），武汉 9 月 15 日亦就提取管理办法修订征求意见，拟新增装修自住房（上限 18 万元）、支付物业费（年度上限 6000 元）、加装电梯、城市更新改造等提取情形。业内认为，公积金提取范围从购房、租房扩展到物业费、装修费等居住全周期支出，是「扩大使用范围」改革方向下的地方实践，有助于释放存量缴存资金、间接减轻业主持有成本。

◎营口公积金一次性优化 15 项使用政策：阶段性放开贷款次数限制、新市民青年人额度上浮 20%

9 月 16 日，营口市住房公积金管理中心召开新闻发布会，公布优化调整的 15 项住房公积金使用政策，主要包括：阶段性放开公积金贷款次数限制，取消最多办理 2 次的限制（执行至 2027 年 12 月 31 日）；各项贷款基础限额阶段性上调 10 万元；本地或异地缴存的新市民、青年人贷款限额上浮 20%；放宽多孩家庭支持条件，二孩限额上浮 20%、三孩及以上上浮 30%；购买高品质住宅、参与住房「以旧换新」的贷款限额均上浮 20%。业内认为，三线城市以「组合式、一揽子」方式松绑公积金，意在把政策红利直接转化为购房消费力，与近期多个城市公积金扩围提取的方向一致。

◎重庆拟 9 月 21 日发行 155.03 亿元土储专项债：募集资金用于闲置土地收储

据重庆市财政局公告，重庆计划 9 月 21 日招标发行专项债券（三十期至三十四期），其中第三十四期为土地储备专项债券，规模 155.03 亿元、期限 5 年，募集资金用于多个闲置土地收储项目。市场数据显示，截至 2026 年 5 月末，全国公示拟使用专项债收回收购存量闲置土地已超过 6000 宗、总金额突破 8000 亿元；8 月交易所与银行间市场城投债注册额度合计 3181 亿元、环比大增超七成。业内认为，土储专项债发行提速为地方收回收购房企闲置土地提供了资金通道，是「控增量、去库存」在土地供给源头的闭环安排，后续各城市收储项目的定价与推进节奏值得持续跟踪。

2.2 房地产公司热点动态

| 公司重大事项

◎万科企业及郁亮被限制消费：长沙中院因 498.8 万元供应商债务下发限制消费令^{NEW}

据长沙市中级人民法院限制消费令及公开企业信息，长沙市中级人民法院于 9 月 13 日对万科企业股份有限公司及原董事会主席郁亮发布限制消费令：万科今年 3 月 12 日因一起涉案标的 498.8 万元的供应商款项纠纷被立案执行，因未按期履行生效判决给付义务被采取限制消费措施，郁亮作为案件发生时的法定代表人一并被限制高消费，不得乘坐飞机、高铁一等座、入住星级酒店及购置不动产等。郁亮已于 2026 年 1 月因到龄退休卸任，万科 8 月 14 日完成法定代表人变更。业内提示，本案金额不大，但头部房企及已卸任高管被采取限消措施，反映出行业债务链条向企业治理层面的传导，微观层面的非标债务纠纷处置仍是房企必须直面的课题。

◎中海地产管理层扩至 15 人：付熙嵬升任副总裁、赵亮金天任助理总裁^{NEW}

据市场消息，中海地产近期完成管理层调整，经营管理层由 13 人扩至 15 人：付熙嵬升任副总裁，赵亮、金天出任助理总裁。本次调整的一个突出特点是强化总部直管与核心城市经验，扩容后的管理层普遍具备一线核心城市操盘经历。业内认为，在现房销售新政拉长开发周期、产品力竞争加剧的背景下，头部央国企通过管理层扩编与轮换，将决策链条进一步向市场和项目前端延伸，为接下来核心城市高总价地块的操盘与去化储备组织能力。

公司大事

◎华润置地 8 月销售 185 亿元同比增 40.2%：单月收购 6 幅地块、权益对价约 120.5 亿元^{NEW}

9 月 15 日，华润置地披露经营数据：8 月合同销售金额约 185 亿元、同比增长 40.2%，前 8 月累计合同销售 1491 亿元、同比增长 9%，在主流房企中保持领先的修复斜率。投资端，8 月公司收购 6 幅地块，权益对价合计约 120.5 亿元。业内认为，华润置地「销售高增+投资积极」的组合，是现金流充裕的头部央企在市场分化阶段的典型打法：销售端聚焦核心城市改善产品放量，投资端则利用土地市场竞争者减少的窗口期补充高确定性货值；随着现房销售新政推高资金占用门槛，具备低成本融资优势的央企在投资端的相对优势还在扩大。

◎正弘置业 301 轮竞价 12.18 亿元摘郑州二七区宅地：现房销售新政后少见的民企高溢价拿地^{NEW}

9 月 15 日，郑州二七区粮二库片区首宗住宅净地（郑政出〔2026〕19 号）完成出让，地块规划建筑面积约 14.81 万平方米、容积率 2.9、起始价 9.18 亿元、起始楼面价 6200 元/平方米；经 301 轮、约 2 小时竞价，河南本土民企正弘置业以 12.18 亿元竞得，成交楼面价 8226 元/平方米、溢价率 32.67%。该地块临近地铁 3、7 号线，属郑州中心城区核心板块。业内认为，这是「8·28」现房销售新政后全国土拍中少见的民企高溢价抢地案例：在多数房企收缩观望的背景下，深耕本

土的民营房企依托对主城核心区改善需求的把握积极补仓，但高溢价拿地抬高项目成本，后续产品定价与去化节奏将面临现房销售周期的考验。

项目动态（江浙沪）

◎上海嘉定象屿金茂·满嘉二批次认购率 361%：「沪八条」后外环外新盘热度走高

9月16日，位于上海嘉定新城的象屿金茂·满嘉项目结束二批次认购，此次推出135套房源、累计录得488组认购，认购率361%，认购组数高于上一批次的471组，创下嘉定区2025年以来新盘认购组数新高。政策面上，上海8月20日出台「沪八条」，从优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施「以旧换新」购房补贴、推行房票安置及推进收购二手住房等方面优化楼市政策。据市场机构统计，政策落地前的8月1日至19日，上海新房日均成交量约105套，政策落地后的8月21日至9月6日抬升至日均115套、增幅9.7%；8月上海二手房成交2.077万套、同比增长18%，8月二手住宅价格环比上涨0.3%、已连续7个月环比上行。业内人士指出，新政加持下上海淡季行情韧性突出，外环外刚需改善盘与高端市场同步活跃，置换链条的打通正在向新房市场传导。

◎上海二手房上周末网签 2481 套：周六单日 1319 套创近两个月新高

据网上房地产数据，9月12日至13日上周末，上海二手房合计网签2481套，其中周六单日成交1319套，创下近两个月来的单日新高。进入9月以来，「沪八条」政策效果与「金九」季节性因素叠加，市场热度进一步释放：8月上海二手房成交2.077万套、同比增长18%，二手房月度网签自3月起（除2月春节外）持续保持在2万套以上。业内指出，二手房量价先行修复正在打通置换链条，上周六的单日高点显示新政带动的看房转化正在兑现为网签成交，置换需求向新房市场传导的路径进一步通畅。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 中金菜鸟 REIT 完成询价定价 2.980 元/份：9 月 21 日起募集、网下 35.22 倍

◎9月15日，中金菜鸟仓储物流 REIT(180307)完成网下询价，认购价格确定为 2.980 元/份；募集期为 9 月 21 日至 22 日，拟在深交所上市；发售 5 亿份、预计募集资金 14.90 亿元，网下有效拟认购 41.3 亿份、为网下初始发售份额的 35.22 倍

2026 年首单仓储物流公募 REIT 从询价走向定价发售。据公告，中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金存续期 42 年，已于 9 月 3 日获证监会准予募集注册。询价环节，深交所网下发行电子平台共收到 25 家网下投资者管理的 70 个配售对象报价，拟认购份额合计 41.3 亿份，为网下初始发售份额的 35.22 倍，报价区间 2.890 元至 3.180 元/份，全部报价中位数 3.044 元/份、加权平均数 3.038 元/份；最终认购价 2.980 元/份低于中位数与加权均值。发售结构上，战略配售 3.325 亿份、占 66.5%，其中原始权益人杭州传欣物联网认购 1 亿份、锁定 60 个月；网下发售 1.1725 亿份、占 23.45%；公众发售 5025 万份、占 10.05%。按招募说明书测算，基金 2026 年、2027 年预测净现金流分派率分别为 4.73%和 5.15%。底层资产为位于浙江嘉兴南湖区的中国智能骨干网嘉兴园区，可租赁面积超 40 万平方米，2018 年起由菜鸟整租运营，近三年出租率与租金收缴率均保持 100%。

3.2 广发新城吾悦 REIT 定档 9 月 23 日询价：第二批商业不动产 REIT 重启发售

◎广发新城吾悦商业不动产 REIT 定档 9 月 23 日网下询价（上交所、商业不动产类），底层资产为常州天宁吾悦广场与南通启东吾悦广场；此前该产品已获证监会准予注册

第二批获批的商业不动产 REITs 正陆续重启发售节奏。据公开信息，广发新城吾悦商业不动产 REIT 已确定于 9 月 23 日启动网下询价，该基金此前获证监会准予注册，底层资产为常州天宁吾悦广场与南通启东吾悦广场两座购物中心。据市场统计，第二批获批的 7 单商业不动产 REIT 须在 9 月陆续重启上市或发售，否则将面临财务数据加期；除吾悦 REIT 外，华夏保利发展商业不动产 REIT（主动折价发行、预测分派率约 6%）、华安锦江商业不动产 REIT、华安陆家嘴商业不动产 REIT 等亦处于获批待上市状态。机构人士认为，随着首批 4 只商业不动产 REITs 上市后二级表现分化，发行端「以折价与分派率换认购」的定价策略趋于务实，「资产质量定价」正取代「品类稀缺性溢价」成为发行成败的关键变量。

3.3 本周 REITs 供给与速览

- 中金菜鸟仓储物流 REIT(180307)：询价定价 2.980 元/份、9/21 至 9/22 募集、预计募 14.90 亿、网下 35.22 倍。 
- 广发新城吾悦商业不动产 REIT：定档 9/23 网下询价、底层常州天宁+南通启东吾悦广场。 
- 中金杭州安居宁巢 REIT：9/16 完成网下询价、浙江首单保租房 REIT 定价环节收官。
- 华夏保利发展商业不动产 REIT：获批待上市、主动折价发行、预测分派率约 6%。 

- 华安锦江商业不动产 REIT、华安陆家嘴商业不动产 REIT：获批待上市、分派率分别约 4.15%与 4.5%。 NEW
- 嘉实陶邑消费 REIT、平安西安高科产业园 REIT：获证监会准予注册、6 个月内须启动募集。 NEW
- 中金温州公用水利 REIT：交易所受理推进中、拟募 23.36 亿、底层浙江珊溪水利枢纽。
- 银华粤海水务水利 REIT(180702)：定档 9/21 网下询价、发售 5 亿份。
- 国金嘉泽新能源 REIT：9/14 获证监会注册批复、底层宁夏同心风电、期限 16 年。
- 国泰海通中建租赁住房 REIT(508095)：公众认购比例配售结果待公告、上市在即。
- 山证晋中公投瑞阳供热 REIT(508047)：网下配售比例 0.5707%、公众 0.1136%、已完成募集。
- 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。
- 二级市场：截至 9 月上旬产权 REITs 利差走扩至约 302bp、处于历史高分位数区间。 NEW
- 供给节奏：年末前超 10 单公募 REITs 项目等待上市、第二批商业不动产 REIT 须 9 月重启以免财务数据加期。 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 温州龙湾四季宸章 57 套住宅打包二拍流拍：降价近千万仍 0 人报名 NEW

◎近日，温州龙湾区四季宸章（备案名四季璟园）开发商名下 57 套住宅打包拍卖二拍因无人报名流拍，57 套合计建面约 5578 平方米、二拍起拍总价 3749 万元、折合单价约 0.67 万元/平方米，较首拍起价 4686 万元降价近千万仍未吸引报名

开发商破产名下住宅批量法拍遇冷、地方国企接盘或成潜在路径。据公开拍卖信息，温州龙湾区瑶溪街道的远洋系项目四季宸章由 3 幢小高层加 4 幢高层组成、总计约 601 户，2022 年首开、2024 年 10 月交付；本次打包拍卖的 57 套房源属于 69 套限制房源，包含 1 至 4 层低楼层、18 层特殊楼层及 21 至 26 层高楼层，户型建面 93 至 112 平方米，分布在 6 幢楼内，合计建面约 5578 平方米。首拍起价 4686 万元、折合起拍单价约 0.84 万元/平方米，二拍降价近千万、折合单价约 0.67 万元/平方米，仍因无人报名流拍。对比来看，2024 年龙湾国企曾以约 2.61 亿元拍得瑶溪一在建工程地块（原翡翠半岛项目），该项目今年一期取证、毛坯惠后售价约 1.28 万元/平方米。业内指出，温州支持收购已建成存量商品房用作保障性租赁住房，此类批量法拍房源价

格若继续下探，最终接盘方大概率是具备改造与持有能力的地方国企；「开发商法拍上架、国企择机接盘」正在成为县域与郊区停摆楼盘的出清剧本。

4.2 上海恒大虹桥国际项目二拍 9/16 开拍：起拍 62.74 亿元、成交结果待公告

◎9 月 16 日上午 10 时，上海恒大虹桥国际项目二拍在阿里拍卖平台如期开拍，起拍价 62.74 亿元（首拍 78.43 亿元流拍后八折降价）；截至本报发稿，该项目成交结果尚待平台公告

上海单体金额最大的烂尾楼法拍进入二拍。据公开拍卖信息，上海恒大虹桥国际项目 9 月 1 日迎来首次法拍，起拍价 78.43 亿元，吸引超 2.12 万人围观、近 400 人设置提醒，但 0 人报名、0 人出价流拍；二拍起拍价直接八折至 62.74 亿元，于 9 月 16 日上午 10 时开拍，竞买保证金 4 亿元、加价幅度 400 万元及其整倍数。竞买公告同时提示，竞得人除拍卖价款外，还需额外承担项目存在的全部欠费，并补缴土地出让金约 3 亿元。项目已停工约 6 年，外立面完成、主体封顶，但内部大量楼栋仍为毛坯状态，续建与改造投入需由竞得人另行承担。市场人士认为，此类近百亿元级大体量停摆资产，考验的不是「捡漏」眼光而是资本实力与续建运营能力，潜在竞得人大概率仍需在国资平台与产业资本之间产生；最终成交结果以拍卖平台后续公告为准。

4.3 本章速览

- 温州龙湾四季宸章 57 套住宅打包二拍流拍、起拍 3749 万、降价近千万仍 0 人报名。 
- 上海恒大虹桥国际项目二拍 9/16 开拍、起拍 62.74 亿、保证金 4 亿、结果待公告。 
- 四季宸章 69 套限制房源中 57 套打包上架、含低楼层特殊楼层高楼层、散户众筹接盘难度大。
- 恒大虹桥国际竞得人除价款外需承担全部欠费并补缴土地出让金约 3 亿元、续建成本另计。
- 温州存量收购路径：地方国企 2024 年曾约 2.61 亿拍得瑶溪在建工程、今年一期取证入市。
- 停摆商业资产观察：批量法拍房源由「散户零售」转向「打包批发」、最终多由国企或产业资本承接。
- 温州法拍背景：华董璞丽湾、樾山及瓯海泊云庭等开发商名下房源近年先后被拍、四季宸章打包出售较罕见。

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 成交：中天&海威 15.37 亿元竞得、溢价 6.22%

◎9 月 17 日上午，杭州拱墅区石桥单元 GS130203-21 地块（杭政储出[2026]73 号）经 9 轮报价，由中天美好&海威联合体（杭州美舒房地产有限公司）以总价 15.3682 亿元竞得，成交楼面价 16319 元/平方米、溢价率 6.22%

「8·28」新政后杭州第二宗宅地出让落槌、主城区优质地块仍是争夺阵地。据土地市场公开竞价信息，该地块出让面积 49566 平方米、容积率 1.9、规划建筑面积 94175.4 平方米、起始价 14.4682 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，当日仅中天美好&海威联合体与越秀两家房企参与竞买、经 9 轮出价成交。地块距地铁 3 号线华丰路站约 600 米，1 公里范围内覆盖风华中学、求知小学、杭州拱墅吾悦广场等配套。对比来看，北面相同容积率的伟星项目 2025 年 7 月成交楼面价 19627 元/平方米、溢价率 28.1%，本次成交楼面价低了约 3300 元/平方米。业内认为，新政影响下房企出价明显克制，主城区优质地块依然有房企补仓意愿，但参拍家数与溢价幅度同步收敛，杭州土地市场「核心区韧性、整体谨慎」的格局清晰。

5.2 台州临海大洋宅地底价成交：光大置业 4.28 亿元竞得、楼面价 6879 元

◎9 月 17 日，浙江光大置业集团有限公司以底价 4.28 亿元竞得台州临海市大洋街道宅地（临土告字〔2026〕049 号），成交楼面价 6879 元/平方米、无溢价；该地块当日 9 时开拍、9 时 06 分第 1 轮报价后即告结束

浙江县域宅地「底价速成交」延续。据公开信息，该地块位于临海市大洋街道张洋路东侧、深甫东路北侧、东大河南侧，属临海黄金开发轴片区，出让面积 41479 平方米、容积率 1.5、建筑面积 62218 平方米、建筑限高 80 米，适用台州住宅品质提升新规，规划打造抬板住宅小区。地块紧邻大洋小学南校区，周边分布伟星·星映万象府、府城臻园等多个在售项目，灵湖公园、临海银泰城、台州学院等配套齐备。回顾大洋板块近年土拍，2025 年 3 月台州伟星以 7392.8 元/平方米楼面价、溢价 7.14% 竞得相邻地块，2026 年 6 月伟星再以 7261 元/平方米楼面价拿地。业内认为，核心配套成熟板块仍能吸引本土深耕房企补仓，但整体以底价或低溢价成交为主，房企拿地谨慎度未见松动。

5.3 绍兴嵊州、湖州南太湖新区新挂牌：涉宅地总起价超 10 亿元 NEW

◎9 月 16 日，绍兴嵊州市挂牌 3 幅商住地块、起始总价 5.49 亿元、10 月 9 日拍卖；湖州南太湖新区挂牌 1 宗宅地、起始价 5 亿元、10 月 10 日拍卖

浙江县域涉宅地供给保持细水长流。据嵊州市自然资源和规划局公告，嵊自然资规公(2026)21 号地块共 3 幅、起始总价 5.49 亿元：其中 ZX-20-01-09 地块位于三江街道章村路 4 号、宗地总面积 43000 平方米、用途为普通商品住房用地（二类）与零售商业用地、容积率 1.01 至 2.3、起始价 2.66 亿元；ZX-20-01-06 地块位于三江街道章村路 3 号、宗地总面积 44448 平方米、同用途同容积率区间、起始价 2.83 亿元，两宗地块拍卖时间均为 10 月 9 日 10 时。湖州方面，南太湖新区挂牌湖新区 2026-18 号地块（长东北单元 14-01-09A 号地块），土地面积 45713 平方米、城镇住宅用地、容积率 1.0 至 1.8、起始价 5 亿元、不设底价，10 月 10 日 9 时 30 分拍卖，报名时间为 9 月 17 日至 10 月 9 日。业内认为，绍兴、湖州县域低密与商住混合地块的持续推出，延续了「缩量提质、低密改善」的供地结构。

5.4 本章速览

· 杭州拱墅石桥宅地：中天&海威 15.37 亿竞得、楼面价 16319 元/㎡、溢价 6.22%、仅 2 家参拍。

NEW

· 台州临海大洋宅地：光大置业底价 4.28 亿竞得、楼面价 6879 元/㎡、9 分钟成交。 NEW

· 绍兴嵊州 3 幅商住地块：起始总价 5.49 亿、10/9 拍卖、三江街道章村路板块。 NEW

· 湖州南太湖新区 2026-18 号宅地：起价 5 亿、45713 ㎡、容积率 1.0-1.8、10/10 拍卖。 NEW

· 杭州石桥板块对比：北面伟星地块 2025 年 7 月成交楼面价 19627 元/㎡、本次低约 3300 元/㎡。

· 「8·28」新政后杭州两宗宅地：临平东湖新城底价成交、拱墅石桥溢价 6.22%、房企出价克制。

· 杭州 2026 年第二十二次土拍当日落幕：仅出让 1 宗宅地、石桥地块为住宅品质提升试点项目。

第六章 上市公司资产公告

6.1 炬华科技(300360)：6757.08 万元协议转让经纬股份 2.1249%股份 NEW

◎9 月 17 日，炬华科技公告，9 月 16 日与中软国际(西安)智能科技有限公司签署《股份转让协议》，以 6757.08 万元向其转让所持经纬股份 2.1249%股份（127.492 万股、53 元/股）；公司产业并购基金炬华联昕同步转让 1.1667%股份、金额 3710 万元

杭州上市公司清仓式减持参股公司股权、聚焦主业。据公告，本次交易中，炬华科技与炬华联昕、一晟投资、点力投资、定晟投资等转让方合计向中软西安转让杭州经纬信息技术股份有限公司 29.6771%股份、转让总价约 9.44 亿元；交易完成后，炬华科技仍持有经纬股份 3.7418%股份，炬华联昕不再持有。本次交易不构成关联交易、不构成重大资产重组，已经公司董事会审议通过、无需提交股东会审议。公司表示，出售参股公司股份是基于战略规划与经营发展需要，有利于优化资源配置和产业布局、聚焦主业，预计对当期净利润产生积极影响。业内人士指出，以协议转让方式一次性向产业方打包出售参股股权，既有利回笼资金，也为标的引入了产业协同股东。

6.2 康鹏科技(688602): 1.13 亿元出售安徽觅拓 16.16%股权、溢价

330% 

◎9 月 17 日，康鹏科技公告，拟以 1.13 亿元向瑞丰高材转让所持参股公司安徽觅拓新材料 16.16%股权（对应账面成本 2630.65 万元、溢价 330.13%）；交易完成后公司将不再持有安徽觅拓股权

科创板上市公司高溢价退出参股新材料标的。据公告，瑞丰高材拟以 4.64 亿元收购安徽觅拓合计 66.3453%股权，并以货币出资 3500 万元向安徽觅拓增资，取得其控制权；其中康鹏科技出售所持 16.16%股权、交易对价 1.13 亿元，以评估值为基础经协商确定，较账面成本溢价 330.13%。同时，公司放弃安徽觅拓其他股东转让股权的优先受让权及新增注册资本的优先认购权。本次交易不构成关联交易、不构成重大资产重组，尚需提交公司股东会审议。公司表示，交易完成后将聚焦主业、优化产业布局，最终损益影响以年度审计确认结果为准。

6.3 上海亚虹(603159): 飞科投资拟 9 亿元受让 29.99%股份成控股股东



◎9 月 17 日，上海亚虹复牌。9 月 16 日，飞科投资与宁生集团、谢亚明及谢悦签署《股份转让协议》，受让上海亚虹合计 29.99%股份（4198.6 万股、21.43 元/股、转让总价约 9 亿元）；完成后飞科投资将成为控股股东、李丐腾将成为实际控制人

上海上市公司控制权易主、新主同步发起部分要约。据公告，本次权益变动中，宁生集团拟转让 1818.6 万股、谢亚明拟转让 2184 万股、谢悦拟转让 196 万股，合计 4198.6 万股、占总股本 29.99%，转让价格 21.43 元/股、总价约 9 亿元。交易完成后，飞科投资将成为上海亚虹控股股东，李丐腾将成为实际控制人；同时飞科投资拟通过部分要约方式向其他全体股东收购 1429.4 万股（占总股本 10.21%）、要约价同为 21.43 元/股。经上交所申请，公司股票 9 月 17 日开市起

复牌。业内认为，控制权转让叠加部分要约的组合，是新主入主上市公司时兼顾确定性持股与中小股东退出的常见安排，后续整合方向值得关注。

6.4 ST 云城(600239): 重大资产出售 12 家标的公司全部完成股权交割 NEW

◎9 月 16 日，ST 云城发布重大资产重组进展公告：本次重大资产出售标的公司已全部完成股权交割，平阳银泰、杭州海威、苍南银泰、杭州云泰等 9 家公司已完成工商变更登记；杭州海威 70% 股权由北京银泰置地受让、其余 10 家标的由康旅集团下属康源公司受让

涉及多宗浙江商业资产的存量出售交易进入收尾。据公告，ST 云城及下属全资子公司天津银润通过云南产权交易所公开挂牌转让的方式，出售苍南银泰、杭州海威、平阳银泰、杭州云泰、宁波泰悦、宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州置业、北京房开及宁波泰悦 51% 股权等 12 家标的公司股权。经交易组织及股东大会审议，北京银泰置地商业有限公司受让杭州海威 70% 股权，公司控股股东云南省康旅控股集团下属全资子公司云南城投康源投资有限公司受让苍南银泰等 10 家标的资产，本次交易构成关联交易。截至公告日，9 家标的公司已完成工商变更登记；宁波银泰、北京房开 2 家的股权及运营管理权已移交受让方、因其他股东原因暂未完成工商变更，公司已不再是其控股股东。业内指出，此类跨区域商业资产批量挂牌出售，是出险与转型房企压缩资产负债表的典型路径，其中涉及杭州、台州、宁波等浙江项目的后续运营主体变化值得本地市场关注。

6.5 其他上市公司资产公告速览

- 炬华科技(300360): 6757.08 万协议转让经纬股份 2.1249% 股份、全体转让方合计 9.44 亿。 NEW
- 康鹏科技(688602): 1.13 亿出售安徽觅拓 16.16% 股权、溢价 330.13%。 NEW
- 上海亚虹(603159): 飞科投资 9 亿受让 29.99% 股份成控股股东、并部分要约 10.21%。 NEW
- ST 云城(600239): 重大资产出售 12 家标的的全部完成交割、9 家完成工商变更。 NEW
- 开尔新材: 控股股东及其一致行动人拟向泸州金开转让 10.3% 公司股份。 NEW
- ST 云城出售清单涉及浙江资产: 杭州海威、杭州云泰、台州置业、苍南银泰、平阳银泰、宁波银泰等。
- 瑞丰高材拟 4.64 亿收购安徽觅拓 66.3453% 股权并增资 3500 万取得控制权、康鹏科技为转让方之一。

— 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