

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 9 月 18 日 | 星期五 | 第 175 期

关注公众号「**锤资产**」，带你穿越资产周期。

欢迎加入「**锤资产读者群**」，交流项目信息，分享行业见解。

国内首个资产研究智能体「**无双 ARA**」：ara.chuisoft.cn，覆盖资产研究全链条。

「**锤资产知识星球**」，优质项目、合作机会、REITs 深度解读报告独家分享。



公众号「锤资产」



资产智能体「无双ARA」



知识星球「锤资产私享会」



咨询微信「chuizichan」

目录

第一章 近期大宗市场热点追踪.....	4
1.1 KKR 出售上海外滩 NEO 整栋：接盘方为大窑饮品创始人王庆东 	4
1.2 深圳民企 16.2 亿元收购上海黄浦区新茂大厦：核心商圈甲级写字楼约 7 折成交 	4
1.3 能源资本约 70 亿元接盘海南陵水清水湾：取代雅居乐成最大开发主体 	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.....	8
3.1 国泰海通鹏瑞利商业不动产 REIT 正式申报：新加坡鹏瑞利「转道」商业不动产赛道 	8
3.2 中金杭州安居宁巢 REIT 定价 3.050 元/份：9 月 22 日至 23 日发售、网下 355.04 倍 	9
3.3 国金嘉泽新能源 REIT 拟 9 月 23 日询价：区间 3.138 元至 3.835 元 	9
3.4 国泰海通中建租赁住房 REIT 认购比例出炉：网下 1.15%、公众 0.26% 	10
3.5 协鑫能科申报风电公募 REITs：拟发售 12-13 亿元、底层泗洪与兴化两风电项目 	10
3.6 本章速览	11
第四章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	11
4.1 上海恒大虹桥国际项目二拍流拍：起拍 62.74 亿元仍 0 人报名 	11

4.2 台州天盛中心四拍 9 月 27 日开拍：起拍价降至 16.689 亿元 	12
4.3 本章速览	12
第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	13
5.1 湖州南太湖新区再挂牌 1 宗宅地：起价 5.9 亿元、10 月 10 日拍卖 	13
5.2 本章速览	13
第六章 上市公司资产公告	14
6.1 希教国际控股(01765.HK)：出售高县土地及物业、总代价约 2.27 亿元 	14
6.2 *ST 皇庭(000056)：拟 10.73 亿元转让关联债权、预计增厚净利润 8.14 亿元 	14
6.3 ST 华闻(000793)：控股子公司 1071.93 万元购买 23 个充电场站资产组 	15
6.4 福龙马(603686)：2.57 亿元收购环海环保 100%股权、部分构成关联交易 	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 KKR 出售上海外滩 NEO 整栋：接盘方为大窑饮品创始人王庆东

◎近日市场消息，全球另类资管机构 KKR 将位于上海黄浦区核心商圈的「外滩 NEO」整栋项目出售，接手方为大窑饮品创始人王庆东；该物业前身福都商厦，2019 年 KKR 联合翰同资本收购并整体翻新为约 1.7 万平方米混合用途综合体，整栋对外报价约 9 亿元、成交金额未公开

一桩特殊身份的上海核心商圈综合体易手，背后是两类投资者在同一周期内作出的反向选择。据公开市场信息，此次交易标的「外滩 NEO」位于上海黄浦区人民路 399 号，前身是 2009 年建成的福都商厦，早期经营针织品、饰品及婚庆用品等小百货业态；2019 年 KKR 联合翰同资本收购该项目，将其整体翻新为约 1.7 万平方米的混合用途综合体并更名「外滩 NEO」，项目内酒店业态引入桔子水晶品牌，其余空间提供办公与商业业态。2025 年初，外滩 NEO 又将部分办公空间改造为酒店业态，酒店面积增至约 1.08 万平方米，项目年租金据悉提升至约 7500 万元，保持稳定现金流。接手方王庆东系大窑饮品创始人，一年前刚将大窑饮品控股主体 85% 股权出售给 KKR；此次以自有资金平台接盘该物业，双方角色互换。业内认为，上海外滩豫园商圈兼具旅游客流与商务需求，此类带稳定现金流的存量综合体在资产价格回调阶段更易获得产业资本与个人资本的关注，交易也折射出核心商圈存量物业「从机构持有到产业资本接棒」的再配置趋势。

1.2 深圳民企 16.2 亿元收购上海黄浦区新茂大厦：核心商圈甲级写字楼约 7 折成交

◎据市场消息，深圳一家民营实业企业以 16.2 亿元收购位于上海黄浦区新天地商圈的新茂大厦，该物业系新加坡嘉德置地开发的甲级写字楼、总建筑面积约 4.34 万平方米，去年市场报价约 23 亿元、本次成交价相当于打 7 折

上海核心商圈甲级写字楼再现亿元级整栋交易，买方来自深圳产业资本。据公开市场信息，此次成交标的「新茂大厦」位于上海黄浦区新天地商圈，为新加坡嘉德置地开发的甲级写字楼，总建筑面积约 4.34 万平方米；项目去年市场报价约 23 亿元，本次成交价 16.2 亿元、相当于约 7 折，由深圳一家民营实业企业收购。业内认为，上海核心地段的甲级写字楼在资产价格回调后，估值已逐步进入具备吸引力的区间，叠加人民币资产配置与产业资本的长期自用与持有需求，深圳等外地资本「逆周期」布局上海核心物业的案例正在增多；新天地商圈作为上海最具确定性的核心地段之一，其整栋写字楼的折价成交，也为当前上海商办大宗交易的定价提供了新的参照。

1.3 能源资本约 70 亿元接盘海南陵水清水湾：取代雅居乐成最大开发主体



◎据媒体报道，内蒙古宏东能源旗下联昊投资已投入约 70 亿元收购雅居乐清水湾游艇会、酒店等核心资产，取代雅居乐成为清水湾最大开发主体，并于 9 月初召集海南头部中介备战「金九银十」。

能源资本跨界接盘标志性文旅大盘，成为当前大宗不动产市场的一类新主体。据媒体报道，内蒙古宏东能源旗下联昊投资已投入约 70 亿元，收购雅居乐清水湾的游艇会、酒店等核心资产，取代雅居乐成为清水湾这一海南陵水标志性文旅项目在湾区的最大开发主体，并于 9 月初召集海南头部中介备战「金九银十」。雅居乐清水湾是国内知名的超大型旅游地产项目，其游艇会、酒店等经营性资产具备稳定的旅游度假现金流。业内认为，在传统房企收缩文旅地产的背景下，具备现金流实力的能源、矿业等产业资本以「低价接盘核心经营资产」的方式进入，既完成了自身资产配置多元化，也为大型文旅项目的存量盘活提供了新的资金来源；此类「跨界产业资本接盘」正成为大宗不动产出清过程中的一个观察样本。

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

◎国新办发布会定调「房地产进入存量时代」：今年前 8 个月二手房交易占比达 52% 

9 月 18 日上午，国新办举行新闻发布会，住房和城乡建设部副部长陈绍旺表示，二手房交易在 2025 年占比 46%，今年前 8 个月达到 52%，超过 50% 标志着楼市进入存量时代。这也是继国家统计局披露「1-8 月二手房网签面积首次反超新房」之后，监管部门就市场结构变化作出的进一步定调。业内认为，官方首次以「存量时代」界定当前市场阶段，意味着政策重心将进一步从「新房去化」转向「存量房流通、以旧换新、城市更新」等存量环节；对大宗不动产市场而言，存量经营性物业的盘活、收并购与运营效率提升，将获得更强的政策语境支撑。

单独城市

◎温州公积金新政落地：装修提取夫妻最高 25 万元、物业费每月最高 1000 元、可提车位储藏室



据温州市住房公积金管理中心消息，9月17日温州公布配套细则，落实新修订的《住房公积金管理条例》（自9月20日起施行），新增装修、物业费、车位储藏室三大提取场景。装修提取方面，缴存职工家庭装修自有住房，凭不动产权证书、装修合同和发票，可在合同签订之日起12个月内一次性提取，夫妻合计最高25万元；持有住房满10年的，另有「更新改造小额装修」通道，无需提供合同和发票，按1000元/平方米一次性提取、夫妻合计上限5万元。物业费提取方面，自2026年9月起，缴存职工可凭物业费发票或收据申请提取，每月最高限额1000元、单次最长可提12个月。此外，购买配套车位（库）、储藏室的，凭产权证及发票可在12个月内申请提取，金额不高于发票金额。业内认为，温州作为浙江本轮的先行城市，将装修、物业费乃至车位储藏室纳入提取范围，激活账户沉淀资金，把政策红利转化为家装、物业等居住消费。

◎西安拓宽住房公积金提取范围：装修每平米1500元上限20万、可提物业费与危旧房更新^{NEW}

9月17日，西安住房公积金管理中心发布《关于拓宽住房公积金提取范围的通知》，自9月20日起施行。新规明确，在西安市行政区域1年内新购自住住房或拥有自住住房满15年的，购房人及配偶可一次性提取公积金账户余额用于支付1套住房装修费用，额度按不动产权证面积计算、每平方米1500元、上限20万元；拥有自住住房的，产权人及配偶每满12个月可提取一次用于支付当年物业服务费，90平方米（含）以下每年不超过3000元、90平方米以上每年不超过4000元；符合危旧房更新条件的，产权人及其配偶、父母、子女可提取公积金用于危旧房更新，总额不超过实际改造费用。业内认为，西安作为西北核心城市落地细则，标志着修订后《条例》在各地的落实进入密集期，装修与物业费提取有助于释放存量缴存余额、带动居住品质消费。

◎大连拟优化公积金贷款：高校毕业生额度最高上浮至1.8倍、征求意见至9月22日^{NEW}

9月17日，大连市住房公积金管理中心就《关于优化住房公积金个人住房贷款支持政策的通知（征求意见稿）》公开征求意见（9月16日至22日）。意见稿提出，全日制大专学历高校毕业生在大连购买自住住房的，单人或双人最高贷款额度可提高到期最高额度的1.3倍；本科学历及学士学位可提高到1.6倍；硕士研究生可提高到1.8倍，且不受贷款申请时账户存储余额倍数限制。业内认为，大连以「学历分层」方式上调毕业生贷款额度，叠加多孩家庭、新市民等既有支持政策，形成组合式需求侧引导，是三线城市公积金政策持续发力的又一体现。

| 省级层面

◎海南就公积金装修提取公开征求意见：额度按建筑面积1000元/平米、单次最高15万元^{NEW}

据海南省住房公积金管理局消息，该局已就《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）》公开征求意见。征求意见稿明确，缴存人家庭申请自住住房装修提取，提取额

度按房屋建筑面积乘以 1000 元/平方米计算核定，家庭提取额度每次最高不得超过 15 万元。业内认为，海南以省级层面统一推进装修提取细则，与西安、温州、泰州等城市的落地形成呼应，修订后《条例》自 9 月 20 日施行后，各地公积金使用范围将进一步从「购房贷款」转向「居住全生命周期」。

2.2 房地产公司热点动态

| 人事

◎招商蛇口、建发房产相继「空降」总部高管坐镇杭州：吕斌任浙江公司总经理、林聪凯兼任杭州事业部总经理

据中国房地产报消息，「杭州酒局事件」通报不足两个月，招商蛇口与建发房产相继对杭州区域负责人进行调整。招商蛇口集团副总经理、兼招商积余董事长吕斌出任浙江公司总经理、华东城市集群组长；建发房产首席运营总监林聪凯兼任杭州事业部总经理。吕斌 1982 年生，历任招商蛇口江南区域、华东区域、华中区域总经理，2022 年升任集团副总经理，是集团内部培养起的 80 后骨干；林聪凯 1991 年生，2018 年入职建发，从投拓一线成长为首席运营总监。业内认为，两位总部高管直接下沉杭州一线，足见头部房企对杭州这一仅次于上海的第二大土地出让市场的战略重视；在「杭州酒局事件」引发的品牌修复与治理重构背景下，总部直管的架构安排意在强化合规体系、重塑区域操盘能力。

| 公司大事

◎保利置业上海保利置业获批发行不超 98.26 亿元公司债：用于偿还到期债务

9 月 17 日，保利置业集团(00119.HK)公告，中国证监会批准公司全资附属公司上海保利置业向专业投资者公开发行人面值总额不超过 98.26 亿元的公司债券。根据批复，上海保利置业可自获批之日起 24 个月内分期发行，后续各期实际发行时间、规模与票面利率将视市场环境确定。业内认为，保利置业此次近百亿元公司债获批，与近期龙湖 27.3 亿元公司债获受理、越秀地产拟发 21 亿元公司债等形成集中窗口，多家房企密集融资、用途多为偿还到期债务，反映出在「借新还旧」主基调下，具备信用优势的央国企正抓住当前低利率窗口补充中长期资金。

◎中信入局「缙合北京」二期：取得项目公司 100%股权、与合生创展联合开发

9 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会公示「缙合北京」二期规划方案，中信取得项目公司 100%股权，与合生创展联合开发，销售回款进入监管账户专款专用。缙合北京是合生创展在北京打造的顶豪项目，其二期引入中信作为合作方，被视为头部金融机构与高端房企联合开发顶豪产

品的样本。业内认为，在现房销售新政拉长开发周期、高端项目资金占用加大的背景下，引入具备资金实力的合作方、以「股权合作+监管账户」方式推进，成为高端楼盘开发的一种现实选择，也反映出金融机构对核心城市核心地段顶豪资产的信心。

◎万物云披露姚劲波旗下平台违规减持 H 股：两轮清仓套现超 2.1 亿港元^{NEW}

据万物云中期报告披露，非执行董事、58 集团创始人姚劲波旗下平台于 6 月、7 月违规减持万物云 H 股，未提前书面通知且涉及禁售期，两轮清仓套现超 2.1 亿港元。姚劲波方面称系团队无心之失。业内认为，物业股在经历估值调整后，早期财务投资者与相关方减持意愿上升；而董事关联平台的违规减持，反映出上市公司在关联方持股变动合规管理上的漏洞，其后续是否触发监管关注与整改值得跟踪。

项目动态（江浙沪）

◎融创签约上海松江冰雪项目：热雪奇迹主导雪场运营、打造长三角冰雪消费地标^{NEW}

9 月 16 日，上海松江冰雪运动综合体签约，融创旗下热雪奇迹将主导雪场运营管理，项目由东南网架投资建设，目标是打造长三角全民冰雪消费新地标。业内认为，融创以轻资产的「运营管理输出」方式参与冰雪综合体，是其文旅板块从重资产持有向运营服务转型的体现；冰雪消费作为上海及长三角文旅的新增长点，此类「投资方建设+专业运营商托管」的模式，为大体量文旅项目的落地提供了新的合作范式，也契合了区域文旅消费升级的方向。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 国泰海通鹏瑞利商业不动产 REIT 正式申报：新加坡鹏瑞利「转道」商业不动产赛道^{NEW}

◎9 月 17 日，据深交所公募 REITs 信息平台显示，国泰海通鹏瑞利封闭式商业不动产证券投资基金已正式申报；原始权益人为鹏瑞利(四川)企业管理有限公司，底层资产指向成都鹏瑞利青羊广场，类别由消费基础设施调整为商业不动产

又一只由新加坡企业担任原始权益人的公募 REITs 进入申报队列。据深交所信息，国泰海通鹏瑞利商业不动产 REIT 由上海国泰海通证券资管担任基金管理人及专项计划管理人，招商银行为托管人，原始权益人为鹏瑞利(四川)企业管理有限公司。该项目在申报阶段经历了类别调整：此前曾以「鹏瑞利集团消费基础设施项目」推进，并于 2026 年 6 月 25 日获得国家发改委推荐、彼时拟发

售基金总额 13.14 亿元；正式向深交所申报时，项目类别已变更为商业不动产 REITs。从公开信息看，底层资产指向位于成都的鹏瑞利青羊广场，该项目自 2014 年 4 月开业、已有十余年成熟运营期。业内认为，鹏瑞利集团总部位于新加坡、其执行主席潘锡源被称为「REIT 教父」，此次携商业资产「转道」申报，进一步丰富了境内公募 REITs 的产品矩阵，也为外资机构参与中国不动产金融提供了新的实践样本。

3.2 中金杭州安居宁巢 REIT 定价 3.050 元/份：9 月 22 日至 23 日发售、网下 355.04 倍

◎9 月 17 日，中金基金披露中金杭州安居宁巢 REIT(180505)发售公告，认购价格确定为 3.050 元/份；募集期 9 月 22 日至 23 日，准予发售 3 亿份、预计募资 9.15 亿元，网下拟认购 223.677 亿份、为初始网下发售份额的 355.04 倍

浙江首单保障性租赁住房公募 REIT 从询价走向定价发售。据公告，中金杭州安居宁巢 REIT 已于 9 月 3 日获证监许可〔2026〕2359 号文准予募集注册，存续期 63 年、拟在深交所上市，底层项目运营管理机构为杭州宁巢公寓运营管理有限公司。询价已于 9 月 16 日完成，共收到 83 家网下投资者管理的 529 个配售对象报价，拟认购份额总和 223.677 亿份、为初始网下发售份额的 355.04 倍，报价区间 2.800 元至 3.054 元/份，报价中位数 3.0540 元/份；基金管理人和财务顾问最终确定发售价格为 3.050 元/份。发售结构上，初始战略配售 2.1 亿份、占 70%，其中原始权益人杭州市安居宁巢投资有限公司认购 20%、锁定 60 个月；网下初始发售 6300 万份、占 21%，公众初始发售 2700 万份、占 9%。由于网下询价拟认购倍数超过 100 倍，网下投资者获配份额上市即可交易。业内认为，杭州保租房资产的高倍数认购，印证了核心城市租赁住房资产的稀缺性与机构资金的配置热情。

3.3 国金嘉泽新能源 REIT 拟 9 月 23 日询价：区间 3.138 元至 3.835 元

◎9 月 17 日，国金嘉泽新能源 REIT(508038)披露询价公告，将于 9 月 23 日通过上交所系统开展网下询价，询价区间 3.138 元/份至 3.835 元/份；准予发售 3 亿份，初始战略配售 64.86%

宁夏同心风电资产公募 REIT 进入询价倒计时。据公告，国金嘉泽新能源 REIT 已于 9 月 11 日获证监会证监许可(2026)2467 号文准予注册，基金管理人为国金基金、托管人为交通银行、财务顾问为国金证券，将在上交所挂牌。发售结构上，初始战略配售份额 1.9458 亿份、占 64.86%，其中原始权益人或其同一控制下关联方拟认购 6000 万份、占 20%，锁定期不少于 60 个月；网下初始发售 7500 万份、占 25%，公众初始发售 3042 万份、占 10.14%。按时间表，基金预计 9

月 28 日刊登发售公告、募集期为 10 月 26 日至 29 日。业内认为，继国金嘉泽新能源 REIT 9 月 14 日获注册批复后，新能源 REITs 的发行节奏明显加快，风电、光伏等清洁能源资产凭借稳定电费现金流，正成为公募 REITs 供给端的重要增量。

3.4 国泰海通中建租赁住房 REIT 认购比例出炉：网下 1.15%、公众 0.26%

◎9 月 17 日，国泰海通中建租赁住房 REIT(508095)公告认购申请确认比例：网下配售比例 1.1537%、公众有效认购申请确认比例 0.2566%，本次发售不启用回拨机制

上海松江保租房 REIT 打新热度再获确认。据公告，国泰海通中建租赁住房 REIT 于 8 月 13 日获证监会注册、准予募集 5 亿份，战略配售 3.5 亿份、占 70%，31 家网下投资者管理的 136 个有效报价配售对象全部足额缴款、有效认购份额 91.0087 亿份，网下全程比例配售、配售比例 1.1537%。公众端由于认购踊跃，原定 9 月 14 日至 16 日的募集期提前至 9 月 14 日截止，公众有效认购份额 175.39 亿份、实际确认比例 0.2566%。业内认为，继中金杭州安居宁巢 REIT 之后，中建租赁住房 REIT 的极低配售比例再次印证，核心城市保租房 REITs 在机构与公众两端均呈现供不应求，此类产品上市后的一二级价差表现值得关注。

3.5 协鑫能科申报风电公募 REITs：拟发售 12-13 亿元、底层泗洪与兴化两风电项目

◎9 月 17 日，协鑫能科召开董事会，审议通过开展基础设施公募 REITs 申报发行工作的议案，拟以旗下泗洪 75MW 风电、兴化昌荣 50MW 风电两项目为底层资产申报，两项目决算总投资合计约 11.54 亿元、总装机 125MW

清洁能源 REITs 申报再添一单。据公告，协鑫能科拟以全资子公司泗洪协鑫持有的泗洪 75MW 风电项目、兴化协鑫持有的江苏兴化昌荣 50MW 风电项目为底层资产，开展清洁能源基础设施公募 REITs 申报发行。两项目决算总投资合计约 11.54 亿元、总装机容量 125MW，均已并网发电，设计寿命 20 年。基金期限暂定 16 年、拟发售基金总额 12-13 亿元，原始权益人协鑫苏电投拟认购比例不低于 20%，净回收资金拟用于建德抽水蓄能等在建及新建项目投资。基金管理人和资产支持证券管理人为财通资管、财务顾问为国泰海通证券。业内认为，协鑫能科作为民营新能源龙头申报风电 REITs，进一步壮大了清洁能源 REITs 的供给储备，风电资产稳定发电收入与长周期属性与公募 REITs 的久期匹配度较高。

3.6 本章速览

- 国泰海通鹏瑞利商业不动产 REIT：9/17 深交所申报、底层成都鹏瑞利青羊广场、原始权益人新加坡鹏瑞利。 NEW
- 中金杭州安居宁巢 REIT(180505)：定价 3.050 元/份、9/22-23 发售、预计募 9.15 亿、网下 355.04 倍。 NEW
- 国金嘉泽新能源 REIT(508038)：拟 9/23 网下询价、区间 3.138-3.835 元、底层宁夏同心风电。 NEW
- 国泰海通中建租赁住房 REIT(508095)：网下配售 1.15%、公众 0.26%、不启用回拨。 NEW
- 协鑫能科：申报风电公募 REITs、拟发售 12-13 亿、底层泗洪 75MW+兴化昌荣 50MW。 NEW
- 中金菜鸟仓储物流 REIT(180307)：定价 2.980 元/份、9/21-22 募集、预计募 14.90 亿。
- 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 底层项目：杭州宁巢公寓、原始权益人认购 20%锁定 60 个月。
- 第二批商业不动产 REIT 陆续重启：华夏保利发展、华安锦江、华安陆家嘴等获批待上市。
- 供给观察：清洁能源 REITs 申报密集，风电光伏资产成为公募 REITs 供给端重要增量。

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 上海恒大虹桥国际项目二拍流拍：起拍 62.74 亿元仍 0 人报名 NEW

◎9 月 17 日，上海恒大虹桥国际项目第二次拍卖流拍，二拍起拍价 62.74 亿元（较首拍 78.43 亿元降约 15.7 亿元），吸引 39170 次围观、205 人设置提醒，但仍 0 人报名、0 次出价；买受人另需补缴土地出让金约 3 亿元

上海单体金额最大的停摆综合体二拍再度流拍，处置难度凸显。据公开拍卖信息，上海恒大虹桥国际项目 9 月 17 日在阿里资产平台二拍流拍，起拍价 62.74 亿元、约为评估价的八折，拍卖期间获得 39170 次围观、205 人设置提醒，但报名人数为 0、出价次数为 0。项目位于虹桥商务区核心区，前身为「虹源盛世国际文化城」，A 区 8 幢楼总面积约 14.2 万平方米（2018 年取得预售许可证、开发商自持约 2337.4 平方米、配套地下室约 12.7 万平方米），B 区 5 幢楼总面积约 12.1 万平方米（尚未办理预售证、配套下沉式广场约 7.7 万平方米），拍卖标的为项目全部土地

使用权及在建工程。竞买公告提示，买受人除拍卖价款外，还需额外补缴约 3 亿元土地出让金，并自行承担工程资料缺失、建筑设备损坏等续建风险。业内认为，此类近百亿元级停摆资产，实际门槛接近 66 亿元，考验的是资本实力与续建运营能力，潜在竞得人大概率仍需国资平台与产业资本之间产生。

4.2 台州天盛中心四拍 9 月 27 日开拍：起拍价降至 16.689 亿元

◎浙江台州地标天盛中心即将迎来第四次司法拍卖，9 月 27 日开拍、起拍价 16.689 亿元；前三次拍卖从 28.685 亿元一路降至 19.385 亿元、全部 0 报名流拍，四拍起拍价较最初已降逾 12 亿元

台州椒江地标天盛中心的盘活之路仍在试探。据公开拍卖信息，天盛中心第四次拍卖定于 9 月 27 日开拍，起拍价 16.689 亿元，较最初起拍价 28.685 亿元已累计降价逾 12 亿元；此前三次拍卖分别从 28.685 亿元降至 19.385 亿元、全部 0 报名流拍。市场关注点在于，若四拍再次无人报名，标的将进入变卖程序、价格仍有下探空间，也存在债权人以物抵债的可能。业内认为，天盛中心这类超大体量停摆商业地标，难点不在拍卖底价本身，而在于接盘方需同时承担历史包袱、续建投入与后续招商运营，本地房企普遍难以拿出如此资金体量，外来资本又需充分权衡收益风险；参考同片区刚泰中心经历多次流拍后才找到接盘方的路径，天盛中心的最终盘活仍取决于是否出现兼具实力与运营意愿的投资方。

4.3 本章速览

- 上海恒大虹桥国际二拍 9/17 流拍：起拍 62.74 亿、0 人报名、需补缴约 3 亿土地出让金。 
- 台州天盛中心四拍 9/27 开拍：起拍 16.689 亿、较最初降逾 12 亿、前三拍均 0 报名流拍。 
- 恒大虹桥国际 A 区 8 幢+B 区 5 幢、总面积超 26 万方，续建成本与欠费另计。
- 天盛中心若四拍再流拍将进入变卖程序、亦存在债权人以物抵债可能。
- 温州悦地商务中心酒店资产法拍流拍：该酒店自 2025 年 10 月竣工验收即公示整体出售、近十个月未成交。
- 高星酒店法拍观察：亿元以上酒店标的多、成交率低，定价体系面临重构。
- 停摆商业资产趋势：大体量地标从「散户零售」转向「打包批发」，最终多由国资或产业资本承接。

第五章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

5.1 湖州南太湖新区再挂牌 1 宗宅地：起价 5.9 亿元、10 月 10 日拍卖

◎9 月 17 日，湖州市自然资源和规划局南太湖新区分局公告，拍卖出让湖新区 2026-17 号地块（长东北单元 14-01-06A 号），出让面积 52983 平方米、容积率 1.0-1.8、起始价 5.9 亿元，10 月 10 日上午 9 时拍卖

浙江湖州南太湖新区再添一宗宅地供给。据公告，湖新区 2026-17 号地块位于南太湖新区长东北单元，东侧为湖茵路、南侧为丰登路、西侧为登云路、北侧为如通苏湖城际铁路及滨湖大道，用途为二类城镇住宅用地、出让年限 70 年，出让面积 52983 平方米、容积率 1.0 至 1.8、起始价 5.9 亿元，竞买保证金 1.18 亿元，拍卖不设底价，10 月 10 日上午 9 时通过浙江省自然资源智慧交易服务平台开拍，报名时间为 9 月 17 日至 10 月 9 日。值得一提的是，与此前挂牌的湖新区 2026-18 号地块（长东北单元 14-01-09A 号、起价 5 亿元）相比，本次地块起始价高出约 0.9 亿元，两宗地块均将在 10 月 10 日同期拍卖。业内认为，南太湖新区低密宅地的持续推出，延续了浙江「缩量提质、低密改善」的供地结构，为湖州主城外围板块的改善需求补货。

5.2 本章速览

- 湖州南太湖新区 2026-17 号地块：起价 5.9 亿、52983 m²、容积率 1.0-1.8、10/10 拍卖。 
- 湖州南太湖新区 2026-18 号地块：起价 5 亿、45713 m²、与 17 号地块同批 10/10 拍卖。
- 绍兴越城东湖街道工业用地 9/17 公告拍卖出让（绍市自然告(工)字〔2026〕58 号）。
- 绍兴嵊州 3 幅商住地：三江街道章村路 3 号/4 号、总起价 5.49 亿、10/9 拍卖。
- 杭州「8·28」新政后土拍观察：石桥宅地仅 2 家参拍、热度降温，房企拿地趋审慎。
- 上海第十批次土拍预告：9/29、4 宗宅地近 142 亿，核心地块仍是争夺焦点。

第六章 上市公司资产公告

6.1 希教国际控股(01765.HK)：出售高县土地及物业、总代价约 2.27 亿元



◎9 月 17 日，希教国际控股发布补充公告，拟向地方政府指定的平台公司出售高县土地及物业，除税后总代价约 2.27 亿元；因监管政策调整、项目未纳入四川「十四五」高校设置规划，物业未能按原计划作教育用途，预计确认亏损约 2720 万元

港股教育集团处置闲置教育用地资产、地方政府平台接盘。据公告，希教国际控股（前身为希望教育）2020 年向高县国有资产管理中心收购该土地，原计划投资民办高等学历教育项目、2022 年完成物业主体结构；因监管政策调整，项目未纳入四川省「十四五」高校设置规划，物业未能按原计划作教育用途。该资产为指定教育用地及校舍资产，仅可由地方政府或其他学校举办者购买，公司未能物色到合格市场买家，最终买方为地方政府指定的平台公司。本次出售除税后总代价约 2.27 亿元，资产 2026 年 6 月 30 日账面净值约 2.26 亿元，预计确认未经审核亏损约 2720 万元，所得款项净额拟用于偿还集团贷款。业内认为，教育类闲置资产的用途受限是本次折价处置的核心原因，地方政府平台接盘既消化了历史遗留用地，也避免了资产的进一步闲置沉淀。

6.2 *ST 皇庭(000056)：拟 10.73 亿元转让关联债权、预计增厚净利润

8.14 亿元

◎*ST 皇庭公告，全资子公司融发投资拟将持有的对关联方债务人 10.73 亿元债权转让给旭思朗，旭思朗受让标的债权对应抵销融发投资应偿还的等额债务；本次交易完成后，公司预计 2026 年净利润增加 8.14 亿元、归母净资产增加 9.62 亿元

出险房企以债权转让实现债务重组、改善资产负债表的又一案例。据公告，*ST 皇庭全资子公司融发投资拟将持有的对关联方债务人债权 10.73 亿元转让给旭思朗，旭思朗受让标的债权对应抵销融发投资应偿还的等额债务。本次交易完成后，公司预计 2026 年净利润增加 8.14 亿元、归母净资产增加 9.62 亿元，该事项尚需提交股东会审议。业内认为，通过「债权转让+债务抵销」的组合安排，公司在不动用大额现金的情况下同时压降了资产端与负债端、并实现账面利润与净资产的正向修复，是出险与转型房企常见的资产负债表优化路径，但交易的关联属性与会计处理对利润的影响，仍需结合审计与后续经营实质综合看待。

6.3 ST 华闻(000793): 控股子公司 1071.93 万元购买 23 个充电场站资产组

◎9 月 17 日, ST 华闻公告, 控股子公司海南安可充与小鸡科技签署《充电资产收购协议》, 以现金 1071.93 万元购买小鸡科技持有的 23 个新能源汽车充电场站资产组, 并配套签署差额补足与股权质押安排

上市公司加码新能源汽车充电资产。据公告, ST 华闻控股子公司安可充于 9 月 17 日与海南小鸡科技签署协议, 以现金 1071.93 万元购买后者持有的 23 个新能源汽车充电场站资产组; 同日, 安可充、小鸡科技与华闻集团、安可新能源、营电科技签署补充协议, 约定由安可新能源、营电科技为收购标的资产相关的融资事项承担还款本息差额补足义务, 华闻集团与安可新能源、营电科技签署《股权质押合同》, 由差额补足义务方合计向华闻集团质押安可充 48.5597% 股权。本次交易金额占公司 2025 年经审计资产总额的 0.48%、占归母净资产的 18.30%, 不构成关联交易。业内认为, 充电场站资产组作为运营型资产的代表, 正逐步进入上市公司的资产配置视野, 其现金流稳定、政策确定性强的属性, 与公司向新能源服务领域延伸的方向相契合。

6.4 福龙马(603686): 2.57 亿元收购环海环保 100% 股权、部分构成关联交易

◎9 月 17 日, 福龙马公告, 拟以现金 2.57 亿元收购福建环海环保装备股份有限公司 100% 股权, 收购完成后标的将成为公司全资子公司; 标的 2026 年 1-5 月营收 8753.04 万元、净利润 1797.71 万元, 本次交易部分构成关联交易

环卫装备龙头全资收购同业、指向供应链自主可控整合。据公告, 福龙马拟以现金 2.57 亿元收购福建环海环保装备股份有限公司 100% 股权, 收购完成后标的将成为公司全资子公司。标的 2013 年 6 月设立于福建龙岩, 主营废弃物回收箱、钣金垃圾箱、无助力垃圾车、固废容器等环保专用设备的制造销售及改装汽车业务, 2025 年营业收入 1.38 亿元、净利润 1410.79 万元, 2026 年 1-5 月营业收入 8753.04 万元、净利润 1797.71 万元。本次交易对方中, 非关联方合计持股 93.85%, 关联方合计持股 6.15% (关联方张桂洲系公司实控人张桂丰之胞弟), 故部分构成关联交易。定价以 2026 年 5 月 31 日为基准日, 资产基础法评估值 2.57 亿元、收益法评估值 2.90 亿元, 双方协商作价 2.57 亿元、较收益法折价 11.40%。业内认为, 环卫装备行业需求回暖, 福龙马全资收购同业主业资产, 意在整合上游装备制造、完善供应链, 其定价留有安全边际。

6.5 其他上市公司资产公告速览

- 希教国际控股(01765.HK)：出售高县土地及物业、总代价约 2.27 亿、预计亏损约 2720 万。 NEW
- *ST 皇庭(000056)：拟 10.73 亿转让关联债权、预计增厚净利润 8.14 亿。 NEW
- ST 华闻(000793)：控股子公司 1071.93 万购买 23 个充电场站资产组。 NEW
- 福龙马(603686)：2.57 亿收购环海环保 100%股权、部分构成关联交易。 NEW
- 藏格矿业(000408)：拟约 11.57 亿收购刚果(布)钾盐矿项目公司 92%股权（海外资源扩张）。 NEW
- 华闻集团收购配套：差额补足方合计质押安可充 48.5597%股权。
- 福龙马定价参考：收益法评估值 2.90 亿、资产基础法 2.57 亿、较收益法折价 11.40%。

— 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