

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 2 日 | 星期四 | 第 97 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.....	1
1.1 杭州久光广场第四次法拍再度流拍（7/1-7/2，6.5 亿起无人出价）✖️⚡.....	1
1.2 首批中证 REITs 全收益指数基金昨日正式发售：公募 REITs 迈入指数化投资时代⚡.....	1
1.3 A 股交易新规 7 月 6 日施行：盘后定价扩围+风险警示股涨跌幅调整.....	1
1.4 功率半导体年内第二轮涨价潮：扬杰/斯达/聚辰/芯联集成等集体调价.....	2
1.5 奥康国际终止筹划重大事项 7/2 复牌 + 中通国脉今日摘帽⚡.....	2
1.6 创金合信北京国资 REIT 明日 7/3 募集：第二批商业 REITs 首只进入募集⚡.....	2
1.7 万达广场追踪：ST 易购一审胜诉 17.47 亿，中建一局万达 11 天无进展.....	3
第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息.....	3
2.1 杭州南星桥久光广场（7/1-7/2 四拍 6.5 亿起，已流拍：无人出价）✖️.....	3
2.2 成都万象城 84.75 亿成交：买方仍未公开（6/25 落槌，已 7 天）.....	3
2.3 上海复地万科活力城（22 亿整售中）.....	4
2.4 新世界发展上海 K11 写字楼（28.5 亿报价）.....	4
2.5 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）.....	4
2.6 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）.....	4
2.7 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过，进展待公告.....	4
2.8 其他在售项目速览.....	4
第三章 国内 REITs 市场动态.....	5

3.1 首批中证 REITs 全收益指数基金昨日首发：华夏/易方达/南方/中金四箭齐发 (7/1-7/7 发售) ⚡	5
3.2 华泰三峡新能源 REIT：昨日正式发售，东北首单能源 REIT (508059, 8.013 元/份)	5
3.3 创金合信北京国资商业 REIT：明日 7/3 募集，发行价 2.831 元/份 (倒计时 1 天) ⚡	6
3.4 华夏保利商业 REIT：发行价 3.593 元/份，7 月 15 日认购	6
3.5 华安陆家嘴商业 REIT：定价 2.73 元/份，7 月 21 日认购	6
3.6 第二批商业 REITs 获批 6 只产品总览：认购密集窗口即将开启	6
3.7 滨化股份 H 股招股中：7 月 10 日港交所挂牌 (发行价 3.05-3.59 港元)	7
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	7
4.1 杭州市	7
4.2 宁波市	8
4.3 温州市	8
4.4 绍兴市	8
4.5 嘉兴市	8
4.6 湖州市	8
4.7 金华市	8
4.8 台州市	9
4.9 衢州市	9
4.10 丽水市	9

4.11 舟山市	9
4.12 上海市	9
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	10
5.1 杭州南星桥久光广场 (7/1-7/2 四拍 6.5 亿起, 已流拍: 无人出价) ✖	10
5.2 宁波东港喜来登酒店 (6/29 开拍, 已流拍: 1 人报名无人出价) ✖	11
5.3 杭州大关「金诚之星」TOD (首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿, 均流拍) ✖	11
5.4 上海晋润海棠大厦 (三拍待公告, 约 3.91 亿起)	11
5.5 上海万达小贷 70%股权京东变卖 (4.09 亿起, 至 7 月 25 日)	11
5.6 富力系酒店法拍持续追踪	12
5.7 杭州之江时代中心 (四拍 4.675 亿起, 结果待公告)	12
第六章 上市公司资产公告	12
6.1 中赋科技 (300692) 拟 10 亿收购军科正源 87%股权, 切入 CRO 赛道 (7/1 晚公告) ⚡	12
6.2 奥康国际 (603001) 终止筹划重大资产购买, 今日复牌 (7/1 晚公告) ⚡	12
6.3 美诺华 (603538) 拟 18.09 亿投建两医药项目 (7/1 晚公告) ⚡	13
6.4 行云科技 (300209) 子公司签 55.08 亿算力服务合同, 5 年期 (7/1 晚公告) ⚡	13
6.5 紫光国微 (002049) 收到深交所重组审核问询函 (6/30 收到, 7/1 公告)	13
6.6 半导体涨价潮: 扬杰科技/斯达半导/聚辰股份/芯联集成集体调价	13
6.7 沪光股份 (605333) 拟出资 2000 万参设产投基金 (7/1 晚公告)	14
6.8 威高血净 (603014) 收购威高普瑞 100%股权推进中, 昨日涨停	14
6.9 其他重要公告速览 (7/1 晚新增)	14

6.10 今日 (7 月 2 日) 停复牌汇总.....	15
6.11 持续重点关注项目.....	15

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 杭州久光广场第四次法拍再度流拍（7/1-7/2，6.5 亿起无人出价）✕🔗

◎法拍焦点

杭州南星桥豪宅区知名烂尾项目——久光广场，于 7 月 1 日 10 时至 7 月 2 日 10 时在阿里资产平台迎来第四次司法拍卖（阿里资产正式名称为「（破）浙江久光房地产开发有限公司名下土地使用权、在建工程及附属设施」），起拍价 6.5 亿元。经核实，本场拍卖已流拍，无人出价。该标的历经四拍全部流拍：首拍 15.88 亿→二拍 10.2 亿→三拍流拍（起拍价待核实）→本次四拍 6.5 亿流拍，累计降幅超 59%。项目位于上城区南星桥板块，土地面积 15,358 m²，总建面约 130,384 m²，完工度约 95%，52 套已售未交付房屋的产权纠纷为最大硬伤，加之南星桥板块近年限价新盘分流，商业运营前景存在较大不确定性。后续是否启动第五次拍卖（降至约 5.2 亿起）待法院公告。（详见第五章）

1.2 首批中证 REITs 全收益指数基金昨日正式发售：公募 REITs 迈入指数化投资时代🔗

◎重磅首发

7 月 1 日，华夏、易方达、南方、中金四家基金公司旗下中证 REITs 全收益指数基金（FOF）同步启动发售，募集期至 7 月 7 日。这是公募 REITs 市场首次推出指数化投资工具，标志着 REITs 投资从精选单只产品进入一键配置阶段。四只产品均跟踪中证 REITs 全收益指数（932047.CSI），该指数成分券共 53 只，按市值计算约 1,711.2 亿元，占全市场 REITs 数量和总市值的 60.9% 和 76.6%。当前产权类 REITs 平均分派率约 4.7%，产业园及仓储物流类超 5.5%，配置价值突出。国泰海通固收团队认为，当前 REITs 估值已至历史低位，指数基金的发行为长期资金入市提供了便捷通道。（详见第三章）

1.3 A 股交易新规 7 月 6 日施行：盘后定价扩围+风险警示股涨跌幅调整

◎政策动态

今年 4 月 24 日经中国证监会批准，沪深北交易所同步修订的《交易规则》将于 2026 年 7 月 6 日（下周一）起正式施行。核心修订包括：①盘后固定价格交易方式适用证券范围由科创板、创业

板扩展至全部 A 股和 ETF；②基金收盘阶段交易方式由连续竞价调整为收盘集合竞价；③主板风险警示股票价格涨跌幅限制由 5%调整为 10%。新规有利于提升市场定价效率、活跃盘后交易。

1.4 功率半导体年内第二轮涨价潮：扬杰/斯达/聚辰/芯联集成等集体调价

◎产业动态

受成本上涨和 AI、新能源需求爆发的双重驱动，多家功率半导体厂商在 7 月初启动年内第二轮涨价。扬杰科技 7 月 1 日起全系列产品涨价 10%-15%，SiC 业务在手订单饱满、产能利用率高位运行；斯达半导 7 月 1 日起 IGBT、SiC MOSFET 等功率模块和分立器件涨价 15%起；芯联集成三季度的产品价格上涨 15%-25%；聚辰股份全系列 Nor Flash 产品 7 月 6 日起涨价 25%。海外方面，英飞凌、德州仪器（TI）亦于 7 月 1 日执行年内第二轮涨价。功率半导体板块迎来全面景气上行周期。

1.5 奥康国际终止筹划重大事项 7/2 复牌 + 中通国脉今日摘帽🚩

◎停复牌动态

奥康国际（603001）7 月 1 日晚公告，停牌期间（6 月 25 日-7 月 1 日共 5 个交易日）双方就核心条款未能达成一致，终止筹划资产购买重大事项，公司股票今日（7 月 2 日）开市起复牌。这是奥康国际继 2025 年收购手机品牌失败后，时隔约一年半再度在重大资产收购上铩羽而归。

中通国脉（原 ST 通脉，603559）：6 月 30 日公告撤销其他风险警示，7 月 1 日停牌一天，今日（7 月 2 日）开市起以「中通国脉」新简称复牌，标志着内控整改正式收官。

此外，好利科技（002729）和阿科力（603722）因控制权变更事项继续停牌，其中好利科技已超原定 2 个交易日预期；拓荆科技（688072）和陕鼓动力（601369）今日停牌第 5 天；日科化学（300214）停牌第 4 天；岭南控股（000524）停牌第 9 天；天壕能源（300332）停牌第 7 天；ST 星农（603789）停牌第 9 天。

1.6 创金合信北京国资 REIT 明日 7/3 募集：第二批商业 REITs 首只进入募集🚩

◎认购倒计时

创金合信北京国资商业 REIT（181001）定价 2.831 元/份，总份额 10 亿份，预计募资 28.31 亿元，7 月 3 日至 9 日募集（倒计时 1 天）。底层资产北京集智未来+隆福寺一期，2026-2027 年

预测现金流分派率 4.22%-4.34%。华夏保利商业 REIT (3.593 元/份) 7 月 15 日认购，华安陆家嘴商业 REIT (2.73 元/份) 7 月 21 日认购。三峡 REIT (508059, 8.013 元/份) 7 月 1 日已正式发售。（详见第三章）

1.7 万达广场追踪：ST 易购一审胜诉 17.47 亿，中建一局万达 11 天无进展

◎最新进展

万达 48 座广场出售中约 12 座已过户（含福建 3 家），约 36 座待交割。中建一局常德/遂宁万达预披露自 6 月 22 日截止后已 11 天无正式成交公告。法律层面，ST 易购诉万达案南京中院一审判决万达集团支付 17.47 亿元及延期付款损失，万达是否上诉待观察。上海万达小贷 70% 股权京东变卖（4.09 亿起）仍在变卖中（至 7 月 25 日）。

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

· 大量定向出售项目信息，请联系我们获取。

2.1 杭州南星桥久光广场（7/1-7/2 四拍 6.5 亿起，已流拍：无人出价） X

◎项目基本信息

位于上城区南星桥板块，土地面积 15,358 m²，总建面 130,384 m²（商业 33,148 m²+办公 40,228 m²），完工度约 95%，52 套已售未交付。7 月 1 日 10 时至 7 月 2 日 10 时在阿里资产平台第四次拍卖（正式名称「（破）浙江久光房地产开发有限公司名下土地使用权、在建工程及附属设施」），起拍价 6.5 亿元。经核实本场已流拍，无人出价。该项目四拍全部流拍（首拍 15.88 亿→二拍 10.2 亿→三拍流拍→本次 6.5 亿），累计降幅超 59%，后续是否启动第五次拍卖待法院公告。（详见第五章）

2.2 成都万象城 84.75 亿成交：买方仍未公开（6/25 落槌，已 7 天）

◎成交回顾

华润置地（成都）发展有限公司 100% 股权（核心资产成都万象城购物中心 24.4 万 m²+写字楼 7.4 万 m²），6 月 25 日在上海联合产权交易所以约 84.75 亿元成交，较底价 75.1 亿溢价 12.85%。买方身份截至发稿尚未公开。2024 年租金收入约 8 亿元，客流量突破 5,000 万人次。

2.3 上海复地万科活力城（22 亿整售中）

◎项目基本信息

位于浦东新区沪南路 2229 号，总建筑面积约 10.92 万 m²（可租赁约 5.78 万 m²），地铁 11 号线、18 号线御桥站。出租率约 97%，报价 22 亿元整售。复地集团与万科联合开发。

2.4 新世界发展上海 K11 写字楼（28.5 亿报价）

◎项目基本信息

淮海中路 300 号 K11 写字楼部分（11-58 层），建面约 8.1 万 m²，报价 28.5 亿元（约 3.5 万/m²）。新世界发展债务压力下出售非核心资产。

2.5 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）

◎项目基本信息

静安区大宁 CBD 整栋商办资产，总建面 29,588 m²。评估价 6.18 亿，首拍 5.18 亿流拍，二拍 4.89 亿流拍。三拍预计约 3.91 亿起，时间待正式公告。

2.6 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）

◎项目基本信息

上海万达小额贷款有限公司 70%股权在京东资产交易平台变卖，起价 4.09 亿元，变卖期至 2026 年 7 月 25 日。当前状态：变卖中。

2.7 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过，进展待公告

◎交易追踪

市北高新（600604）子公司 9.47 亿出售静安区商办房产及车位，买方凯成控股（静安区国资），合同约定 6 月 30 日前付款 85%（约 8.05 亿元）。截至目前付款进展待公告。

2.8 其他在售项目速览

- 宝龙地产：去年以 3.61 亿港元出售宝龙商业 25%股权改善流动性，东亚前海宝龙地产 ABS 违约（本息超 7.6 亿），经营困境持续。
- 神州数码深圳湾 IIC：深圳湾超级总部基地，2026 年度出售不超过 15 亿+出租不超过 5 亿。

· 杭州之江时代中心（西湖区之江板块）：6 栋+7 栋 78 套商铺+地下空间，四拍 4.675 亿起，5 月 25 日已开拍，结果待公告。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 首批中证 REITs 全收益指数基金昨日首发：华夏/易方达/南方/中金四箭齐发（7/1-7/7 发售）⚡

◎重磅里程碑

7 月 1 日，公募 REITs 市场迎来里程碑时刻——首批 4 只中证 REITs 全收益指数证券投资基金（FOF）正式公开发售，募集期至 7 月 7 日。四家管理人分别为华夏基金、易方达基金、南方基金、中金基金，产品于 6 月 17 日获证监会批复。

四只产品均跟踪中证 REITs 全收益指数（932047.CSI），该指数成分券共 53 只，覆盖已上市 REITs 数量和总市值的 60.9%和 76.6%。产品类型涵盖产业园、仓储物流、保障性租赁住房、交通基础设施、能源、消费基础设施等。截至 6 月末，产权类 REITs 平均分派率约 4.7%，产业园及仓储物流类超 5.5%，估值已至历史低位区间，配置价值获多家机构认可。此举标志着公募 REITs 正式迈入指数化投资新阶段，有助于吸引保险、养老金等长期资金入市。

3.2 华泰三峡新能源 REIT：昨日正式发售，东北首单能源 REIT（508059，8.013 元/份）

◎发售首日

7 月 1 日，华泰三峡清洁能源 REIT（「三峡 REIT」，代码 508059）正式公开发售，为东北地区首单能源公募 REITs。发行价 8.013 元/份，总份额 5 亿份，预计募资约 40.065 亿元，存续期 20 年。配售结构：战略配售 70%、网下 21%、公众 9%。底层资产为三峡新能源大连市庄河Ⅲ海上风电项目（29.88 万千瓦，2020 年 11 月全容量并网，含 72 台 6.45 兆瓦风电机组）。原始权益人三峡能源（600905.SH），管理人华泰证券资管。

3.3 创金合信北京国资商业 REIT：明日 7/3 募集，发行价 2.831 元/份（倒计时 1 天）⚡

◎即将募集

基金代码 181001，总份额 10 亿份，预计募资 28.31 亿元。配售结构：战略配售 70%（原始权益人及关联方 39%+外部战略投资者 31%），网下 21%，公众 9%。网下询价（6 月 26 日）认购为初始规模 1.38 倍。募集期 7 月 3 日至 9 日（倒计时 1 天），该产品将成为第二批商业 REITs 中最先进入募集阶段的产品。底层资产：北京海淀区集智未来科创办公项目+东城区隆福寺一期城市更新项目。2026-2027 年预测现金流分派率 4.22%-4.34%。

3.4 华夏保利商业 REIT：发行价 3.593 元/份，7 月 15 日认购

◎已公告产品

基金代码 508605，存续期 32 年。总份额 5 亿份，发行价 3.593 元/份（踩询价区间下限），预计募资 17.965 亿元。配售结构：战略配售 70%，网下 21%，公众 9%。认购时间 7 月 15 日至 21 日。底层资产：广州保利中心（甲级写字楼约 10.6 万㎡）+佛山保利水城购物中心（约 15.3 万㎡）。2026-2027 年预测现金流分派率 5.99%-6.01%，为第二批中分派率最高产品。

3.5 华安陆家嘴商业 REIT：定价 2.73 元/份，7 月 21 日认购

◎已公告产品

基金代码 508607，发行价 2.73 元/份（踩询价区间下限），预计募资约 25.74 亿元。底层资产为上海浦东前滩晶耀前滩 T1 办公楼及商业。公众认购期 7 月 21 日至 22 日。

3.6 第二批商业 REITs 获批 6 只产品总览：认购密集窗口即将开启

◎已获批 6 只产品状态总览

- ① 创金合信北京国资：2.831 元/份，7 月 3-9 日募集（北京，约 28.31 亿）⚡
- ② 华夏保利：3.593 元/份，7 月 15-21 日认购（广州+佛山，约 17.97 亿）
- ③ 华安陆家嘴：2.73 元/份，7 月 21-22 日认购（上海晶耀前滩，约 25.74 亿）
- ④ 华夏凯德：6 月 27 日官宣延期询价（深圳来福士+绵阳涪城，约 35-40 亿）
- ⑤ 华安锦江：国内首单酒店资产商业 REIT，21 家锦江都城酒店，待询价
- ⑥ 光大安石：上海静安大融城+江门大融城，待询价

以上6只于6月22-23日获批。第一批4只（砂之船/唯品会/首农/上海地产）合计约193亿已于6月18日上交所上市。招商蛇口商业REIT（6月15日深交所受理，预计募资29.955亿）仍在审核反馈阶段。

3.7 滨化股份 H 股招股中：7 月 10 日港交所挂牌（发行价 3.05-3.59 港元）

◎跨境资本

滨化股份（601678.SH/06745.HK）全球发售3.52亿股H股（香港公开发售10%+国际发售90%），6月30日至7月7日招股，预期7月8日定价、7月10日挂牌。发行价区间3.05-3.59港元，华泰国际及建银国际联席保荐。公司主营氯碱化学品、碳三碳四化学品及湿电子化学品。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 杭州市

◎6月30日收官战回顾：5宗宅地全部成交，收金约51.24亿

- ① 萧山湘北单元宅地：杭州国丰置业13.6764亿（75轮，溢价69.34%，楼面价33,868元/㎡）
- ② 勾庄玉湖北岸商住地：绿城15.2973亿（29轮，溢价40.38%，楼面价15,875元/㎡）
- ③ 云城核心区宅地：绍兴保利13.7793亿（16轮，溢价12.22%，楼面价18,516元/㎡）
- ④ 崇贤地铁口宅地：杭州世宏企业底价4.44亿（楼面价7,500元/㎡）
- ⑤ 乔司低密宅地：杭州嘉溢置业底价4.05亿（楼面价11,000元/㎡）

杭州2026年上半年土拍正式收官。6月杭州先后完成多批次出让，含招商蛇口60.94亿永久河、建发12.82亿未来科技城、滨江12.3亿湘湖等重点地块。上半年宅地出让金总额及排名待全月数据汇总。

◎7月待出让日程：4场土拍，超12宗宅地

7月7日：钱江世纪城核心宅地（萧山区，出让面积3.42万㎡/建面9.57万㎡/容积率2.8），起始总价36.35亿，起始楼面价38,000元/㎡，位于建发中粮朗云西侧，为杭州首宗7月出让宅地

7月21日：4宗宅地（康桥/长睦丁桥/下沙元成/江海之城），总起价31.19亿，刚需板块为主

7月28日：2宗待宅地

7月30日：2宗涉宅地（江南科技城+勾庄），均为低密地块

7月杭州十区待出让涉宅地达9宗，总可建体量超60万 m^2 。其中钱江世纪城核心宅地为7月最重量级地块，邻近SKP，起始楼面价已超过建发朗云2023年成交楼面价（32,251元/ m^2 ），市场关注度极高。

4.2 宁波市

6月26日绿城经40轮竞价以4.58亿元竞得江北区JB03-III-9a宅地，楼面价16,869元/ m^2 ，溢价率20.51%。上半年建发、绿城为宁波拿地主力。6月30日嘉兴/金华/台州/丽水同日多宗出让，宁波无新增挂牌。

4.3 温州市

6月25日龙港市商住地块底价3.20亿元成交（浙江万丰商业管理），楼面价2,956元/ m^2 。温州主城区土拍保持活跃，中瑞房产5月竞价90轮溢价近80%竞得瑞安滨海中心区宅地。

4.4 绍兴市

越城区2.86亿低密宅地7月8日出让，起始楼面价6,343元/ m^2 ，可建「双拼」排屋。柯桥、上虞等主城区地块以中小体量宅地为主。诸暨、武义等县市近期多为底价成交。

4.5 嘉兴市

6月30日南湖区、经开区多宗地块与杭州、金华、台州、丽水同日竞拍，受上海都市圈辐射，市场活跃度持续。具体成交结果待公告。

4.6 湖州市

湖州土拍以吴兴、南浔等区域为主，地块供应以低密度宅地为主。2026年二季度市场整体平稳，成交以小体量地块为主。

4.7 金华市

6月30日永康低密地块与嘉兴、台州、丽水同日竞拍，起价9,939元/ m^2 。义乌宅地市场尤为活跃，义乌同辉置业3月溢价74.8%竞得江东垂直楼地块。具体成交结果待公告。

4.8 台州市

◎近期及未来出让

台州温岭城西街道宅地明日（7月3日）出让，起始楼面价7,096元/m²。6月30日台州与嘉兴、金华、丽水同日有多宗地块竞拍，结果待公告。

4.9 衢州市

衢州土拍以柯城、衢江两区为主，地块规模偏小。2026年市场平稳运行，以中小体量宅地+商住混合地为主。

4.10 丽水市

6月30日与嘉兴、金华、台州同日有多宗地块竞拍，结果待公告。2026年丽水供地节奏偏慢，5月江景低密宅地由城投底价竞得。

4.11 舟山市

舟山土拍以定海、普陀两区为主，2026年供地节奏平稳，地块以商住混合为主。受海岛城市属性影响，市场体量偏小。

4.12 上海市

◎第五批次土拍 6月30日收官：5宗全部成交，收金125.72亿 ⚡

上海2026年第五批次集中供地5幅纯住宅用地6月30日全部成交，成交总金额125.72亿元，平均溢价率13.72%。12家参拍企业均为央国企。

◎成交明细：

① 静安大宁纯宅地：建发72.8934亿（168轮，溢价29.63%，楼面价81,665元/m²）

出让面积36,432 m²、建面89,259 m²、容积率2.45。保利/中海/建发/招商/华润&越秀5家竞逐，为今年上海总价最高地块。

② 浦东周浦宅地：绿城9.22亿（89轮，溢价19.90%，楼面价33,657元/m²）

出让面积15,213 m²、建面27,384 m²、容积率1.8，距周浦站仅350米。象屿/华润/国贸/绿城/招商/越秀6家竞逐。

③ 嘉定新城组合地：绿城20.6606亿（溢价19.08%，楼面价29,227元/m²）

F13A-04 (容积率 2.2) + F14A-01 (容积率 1.3) 组合出让, 总建面 70,690 m²。

④ 闵行旗忠低密宅地: 闵行集团 15.97 亿 (底价, 楼面价 25,340 元/m²)

出让面积 57,300 m²、建面 63,030 m²、容积率 1.1, 为本批体量最大低密地块。

⑤ 松江洞泾低密宅地: 保利发展 6.978 亿 (底价, 楼面价 19,993 元/m²)

出让面积 33,242 m²、建面 34,904 m²、容积率 1.05, 为本批容积率最低地块。

本批次市场分化格局明显: 核心区静安大宁、周浦竞争白热化溢价近 20-30%, 外围闵行、松江底价成交。绿城单日连下嘉定+周浦, 加杭州勾庄, 总拿地额超 45 亿元。

⑥第六批次土拍 7 月 28 日开拍: 3 宗 178.72 亿, 杨浦百亿地王登场 ⚡

6 月 25 日, 上海土地市场网公布 2026 年六批次土地出让公告, 共 3 宗涉宅地块, 总计出让面积 13.48 公顷, 总建面约 26.35 万 m², 总起拍价 178.7172 亿元, 现场竞价定于 7 月 28 日举行。

① 杨浦「八埭头」组合地块: 起始总价 118.68 亿 (综合楼板价约 75,112 元/m²), 内环滨江顶豪定位

② 徐汇康健地块: 起始总价 56.7 亿, 内中环成熟改善板块

③ 奉贤新城地块: 起始总价 3.34 亿, 新城低密宜居定位

3 幅地块全部依托存量用地盘活而来, 分别对应内环滨江顶豪、内中环成熟改善、新城低密宜居三大赛道。杨浦八埭头地块为本批次核心看点, 若顺利出让将成为今年上海单幅总价最高宅地。

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 杭州南星桥久光广场 (7/1-7/2 四拍 6.5 亿起, 已流拍: 无人出价) ✕

⑥项目基本信息

位于上城区南星桥豪宅区, 土地面积 15,358 m², 总建面 130,384 m² (商业 33,148 m²+办公 40,228 m²), 完工度约 95%。浙江久光房地产开发有限公司破产清算案核心资产。该项目此前经历多次流拍 (首拍 15.88 亿→二拍 10.2 亿→三拍流拍→本次 6.5 亿起, 累计降幅超 59%), 7 月 1 日 10 时至 7 月 2 日 10 时在阿里资产平台第四次拍卖 (正式名称「(破) 浙江久光房地产开发有限公司名下土地使用权、在建工程及附属设施」)。经核实, 本场已流拍, 无人出价。最大硬伤为 52 套已售未交付房屋的产权纠纷, 加之南星桥板块近年限价新盘分流, 商业运营前景存在较大不确定性。四拍全部流拍后, 是否启动第五次拍卖 (预计约 5.2 亿起) 待法院公告。

5.2 宁波东港喜来登酒店（6/29 开拍，已流拍：1 人报名无人出价）×

◎项目基本信息

位于宁波市鄞州区彩虹北路 50 号，宁波首家国际高端品牌五星级酒店整体法拍，2005 年建成，现状在经营中。建筑含地上 29 层和地下 2 层，涉及 20 宗房产土地。评估价 6.4516 亿元，起拍价 4.5162 亿元（约评估价 7 折），6 月 29 日 10 时至 6 月 30 日 10 时竞价。

◎流拍结果：本场已流拍，1 人报名但无人出价。该标的曾于 2022 年以 3.5 亿起拍同样流拍，本次重新上拍再度流拍。11-29 层登记为住宅用途，存在产权复杂+改造隐形成本高（约 6 亿）等问题，市场接盘意愿不足。后续是否降低起拍价重新上拍待公告。

5.3 杭州大关「金诚之星」TOD（首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿，均流拍）

×

◎项目基本信息

位于拱墅区大关路与上塘路交叉口西南角，占地约 2.63 万 m²，规划建面约 12.6 万 m²，用地性质含商务设施+商业配套+公共交通场站。首拍 12.07 亿流拍（5 月 30 日），二拍以起拍价 9.65 亿于 6 月 24 日结束，经核实再度流拍。金诚集团 2016 年以 8.41 亿拿地，2019 年因非法集资案崩塌，项目烂尾近 5 年。地下主体已建成 3 层（局部 4 层），地面结构仅基坑。连续两次流拍后，是否启动三拍（约 7.72 亿起）待公告。

5.4 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）

◎项目基本信息

静安区大宁 CBD 整栋商办资产，总建面 29,588 m²。评估价 6.18 亿，首拍 5.18 亿流拍，二拍 4.89 亿流拍。三拍预计约 3.91 亿起，时间待正式公告。

5.5 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）

◎项目基本信息

上海万达小额贷款有限公司 70%股权在京东资产交易平台以 4.09 亿元变卖，变卖期至 2026 年 7 月 25 日。万达系非核心金融资产处置，当前状态：变卖中。

5.6 富力系酒店法拍持续追踪

◎最新情况

33 家富力系酒店中已约 17 家成交（合计约 52.79 亿元），剩余仍在陆续上拍。成都富力丽思卡尔顿酒店首拍 8.655 亿流拍，二拍预计约 6.9-7.8 亿元，时间待公告。富力地产累计被执行总金额超 210 亿元。

5.7 杭州之江时代中心（四拍 4.675 亿起，结果待公告）

◎项目基本信息

西湖区之江板块，6 栋+7 栋共 78 套商铺及地下空间。三度流拍后四拍起拍价 4.675 亿元（累计降幅约 32%），5 月 25 日已开拍。截至发稿成交结果待公告。

第六章 上市公司资产公告

6.1 中赋科技（300692）拟 10 亿收购军科正源 87%股权，切入 CRO 赛道（7/1 晚公告）⚡

◎交易概要

7 月 1 日晚公告，全资子公司中赋正源拟以 10 亿元收购军科正源（北京）药物研究有限责任公司 87%股权，同时以 1.01 亿元出售瑞煌建设 100%股权。军科正源主营 CRO 药物研究服务，交易设置三年业绩承诺：2026 年 7 月-2027 年 6 月扣非净利润不低于 6,600 万元、2027 年 7 月-2028 年 6 月不低于 7,700 万元，两期累计不低于 1.43 亿元。交易完成后军科正源纳入合并报表。该事项尚需提交股东会审议。

6.2 奥康国际（603001）终止筹划重大资产购买，今日复牌（7/1 晚公告）⚡

◎交易概要

7 月 1 日晚公告，因筹划涉及资产购买的重大事项，公司股票于 6 月 25 日至 7 月 1 日停牌 5 个交易日。停牌期间与交易对方就核心条款未能达成一致，最终决定终止筹划本次重大事项，公司

股票自 7 月 2 日开市起复牌。本次终止不会对生产经营造成不利影响，也不影响未来发展战略。这是奥康国际继 2025 年收购手机品牌失败后，时隔约一年半再度在重大资产收购上铩羽而归。

6.3 美诺华（603538）拟 18.09 亿投建两医药项目（7/1 晚公告）⚡

◎事项概要

7 月 1 日晚公告拟布局两大医药产业项目：①高端口服固体制剂和复杂注射剂全球化产业基地项目，总投资 14.7 亿，建设期 36 个月；②高活性制剂及难溶性药物高端研发项目，总投资约 3.39 亿。两项目合计总投资约 18.09 亿元，旨在完善「中间体+原料药+制剂」一体化战略。公司拟向特定对象发行 A 股股票募集资金。已通过董事会审议，尚需提交股东会审议。7 月 2 日盘中收获 2 连板。

6.4 行云科技（300209）子公司签 55.08 亿算力服务合同，5 年期（7/1 晚公告）⚡

◎事项概要

7 月 1 日晚公告，控股子公司海南行云智算科技与 VC 客户签署《计算平台服务协议》，提供为期 5 年的算力服务，合同含税总金额 55.08 亿元。行云科技 2026 年以来股价累计涨幅约 429%，最新市值约 268 亿元。若合同顺利履行，预计将对公司经营成果产生一定影响。

6.5 紫光国微（002049）收到深交所重组审核问询函（6/30 收到，7/1 公告）

◎审核进展

紫光国微于 6 月 30 日收到深交所出具的《审核问询函》（审核函〔2026〕130012 号），深交所对公司发行股份及支付现金购买瑞能半导体并募集配套资金申请文件进行审核并形成问询问题。公司将会同中介机构落实并提交回复，通过临时公告披露。本次交易尚需深交所审核通过及证监会注册，能否获批及时间存在不确定性。7 月 1 日股价下跌 2.64%，最新市值 734 亿元。

6.6 半导体涨价潮：扬杰科技/斯达半导/聚辰股份/芯联集成集体调价

◎产业动态：多只上市公司公告或确认涨价

扬杰科技 (300373)：7月1日起全系列产品涨价 10%-15%，SiC 业务在手订单饱满，产能利用率高位运行，同步推进车规级功率半导体模块封装项目。

斯达半导 (603290)：7月1日起 IGBT、SiC MOSFET 等功率模块和分立器件涨价 15%起，受晶圆制造、大宗金属、封装等材料价格上涨影响。

聚辰股份 (688123)：全系列 Nor Flash 产品 7 月 6 日起涨价 25%，受晶圆、封测等生产环节成本持续攀升影响。6 月 30 日公告后股价 5 日涨超 50%。

芯联集成：三季度的产品价格上涨 15%-25%，产能持续紧张。英飞凌、德州仪器 (TI) 同步于 7 月 1 日执行年内第二轮涨价，涨幅 10%-20%。

6.7 沪光股份 (605333) 拟出资 2000 万参设产投基金 (7/1 晚公告)

◎事项概要

拟参与设立东证昆浦玉澄 (昆山) 产业投资合伙企业 (有限合伙)，作为有限合伙人认缴出资 2,000 万元 (占比 12.50%)，基金总规模 1.6 亿元，主要投资于高端制造与新兴产业领域。

6.8 威高血净 (603014) 收购威高普瑞 100%股权推进中，昨日涨停

◎重组进展

威高血净通过发行股份方式收购威高普瑞 100%股权 (作价约 85.11 亿元)，全流程推进顺畅，所有监管问询均已回复。申万宏源 6 月 30 日首次覆盖给予「买入」评级。7 月 1 日涨停报 36 元/股，总市值 150.39 亿元。

6.9 其他重要公告速览 (7/1 晚新增)

◎威胜信息 (688100)：6 月中标合同总金额 9,983.76 万元，占 2025 年度营收 3.35%，涵盖国网江苏/福建/吉林/湖北及南网科技项目。

◎众鑫股份 (603091)：拟 3,000 万-5,000 万元回购股份用于股权激励，价格不超 75.46 元/股。

◎海南矿业 (601969)：拟 5,000 万-1 亿元回购股份用于注销，价格不超 14.31 元/股。

◎望变电气 (603191)：向特定对象发行股票申请获上交所审核通过，尚需证监会注册。

◎ST 通脉→中通国脉 (603559)：今日 (7/2) 开市起撤销其他风险警示并复牌，内控整改收官。

6.10 今日（7月2日）停复牌汇总

◎今日复牌：

- 奥康国际（603001）：终止筹划重大事项，今日复牌
- ST 通脉→中通国脉（603559）：撤销其他风险警示，今日复牌

◎继续停牌：

- 好利科技（002729）——控制权变更，继续停牌（原预计不超 2 交易日，已超期）
- 阿科力（603722）——控制权变更，继续停牌（预计不超 3 交易日）
- 拓荆科技（688072）——收购无锡尚积，停牌第 5 天
- 陕鼓动力（601369）——收购秦风气体，停牌第 5 天
- 日科化学（300214）——收购巨元新材，停牌第 4 天
- 岭南控股（000524）——收购广电城服，停牌第 9 天
- 天壕能源（300332）——收购天壕新能源，停牌第 7 天
- ST 星农（603789）——控制权变更，停牌第 9 天

6.11 持续重点关注项目

◎创金合信北京国资 REIT：明日 7/3 募集倒计时 1 天 ⚡

2.831 元/份定价，10 亿份，预计募资 28.31 亿，底层资产北京集智未来+隆福寺一期。

◎华夏保利 REIT：7/15-21 认购

3.593 元/份定价，5 亿份，预计募资 17.965 亿，底层资产广州保利中心+佛山保利水城。

◎银河微电（688689）收购恒泰柯半导体 100%

6/28 晚公告，6/29 复牌 20%涨停（报 55.88 元/股，总市值 72.36 亿）。恒泰柯主营功率半导体（SGT MOSFET）。

◎市北高新（600604）9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 ⚡

子公司出售静安区商办房产+车位，买方凯成控股（静安国资），约定 6/30 前付 85%，付款进展待公告。

◎广和通（300638）14.28 亿收购航盛电子 37.16%

6/29 晚公告，切入 Tier1 汽车电子赛道，评估增值率 104.49%。

◎日科化学（300214）收购巨元新材停牌中

拟发行股份+现金购买山东巨元新材料控制权，6/29起停牌，预计不超10交易日。

◎**韩建河山 (603616) 收购兴福新材**

10.7亿收购兴福新材100%：6/22股东会通过，尚需上交所审核+证监会注册。

◎**华虹宏力 (688347) 收购华力微**

重大资产重组6/18已过会，6/23发布修订公告，待证监会正式注册。

◎**中闽能源 (600163) 73.35亿长乐外海风电送出工程**

6/29晚公告，已获福建省发改委核准，尚需提交股东会审议。

◎**中化国际 (600500) +柳钢股份 (601003) : 6/29获上交所受理**

中化国际收购南通星辰100%、柳钢股份收购广西钢铁13%，均通过发行股份方式。

◎**天津港 (600717) 发行股份购买港口资产**

6/22公告，6/23已复牌，发行股份购买二集司/汇盛码头。

◎**恒为科技 (603496) 4.67亿收购数玎科技 51%**

6/23公告，上交所火速下发监管函，三年2.82亿业绩承诺。

◎**恒尚节能 (603137) 拟收购金胜电子 100%**

6/30晚披露重组预案，≤6亿跨界存储赛道，7/1已复牌。

◎**五粮液 (000858) 董事长变更：曾从钦卸任，邓敏接任。**

6/26股东大会表决通过。

◎**林洋能源 (601222) 子公司出售项目总价 20.71 亿**

已收首笔2.95亿（对价70%），标的公司完成工商变更登记。

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