

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 3 日 | 星期五 | 第 98 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 创金合信北京国资 REIT 今日正式募集：第二批商业 REITs 首只进入公众发售阶段 ⚡.....	1
1.2 功率半导体+存储芯片全线涨价：DRAM 三季度继续上调，NOR Flash 跟进.....	1
1.3 A 股交易新规 7 月 6 日施行倒计时：盘后定价扩围+风险警示股涨跌幅调整.....	1
1.4 浙江 6 月土地市场放量：122 宗成交 357.4 亿，平均溢价率 22.6%.....	2
1.5 万科 A 聘任黄宇为新总裁，深铁系高管全面主导管理层.....	2
1.6 台州温岭城西宅地今日底价成交：绿城 3.48 亿竞得，楼面价 7,096 元/m².....	2
1.7 ST 龙元（600491）筹划重大事项今日起停牌：7/1-7/2 连续涨停后公告 ⚡.....	3
1.8 万达广场追踪：中建一局常德/遂宁万达已变更股东，本质为以资抵债.....	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 8 天）.....	4
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 3 天，进展待公告.....	5
2.8 其他在售项目速览.....	5

第三章 国内 REITs 市场动态.....	5
3.1 创金合信北京国资 REIT 今日正式募集：第二批商业 REITs 首只进入公众发售 (181001, 2.831 元/份, 7/3-9 募集) ⚡.....	5
3.2 首批中证 REITs 全收益指数基金发售中：华夏/易方达/南方/中金 (7/1-7/7) ...	6
3.3 华泰三峡新能源 REIT：发售中 (508059, 8.013 元/份, 东北首单能源 REIT) .	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.....	7
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.....	9
4.7 金华市.....	9
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	10
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）✕.....	10
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	11
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 TCL 中环（002129）：26 亿升级 BC 电池+一道新能收购完成交割（7/2 晚公告）⚡.....	12
6.2 埃斯顿（002747）：拟现金收购埃斯顿酷卓 100%股权，加码具身智能机器人（7/2 晚公告）⚡.....	12
6.3 石药创新（300765）：与阿斯利康签署合作，首付 3000 万美元+里程碑最高 17.4 亿美元（7/2 晚公告）⚡.....	13
6.4 经纬辉开（300120）：拟 1.49 亿收购诺思微 12.44%股权，切入射频芯片赛道（7/2 晚公告）	13
6.5 海南高速（000886）：完成收购交控石化 51%控股权，新增石化业务（7/2 晚公告）	13
6.6 ST 龙元（600491）：筹划重大事项今日起停牌，7/1-7/2 连续涨停（7/2 晚公告）⚡.....	13

6.7 万科 A (000002) : 聘任黄宇为新总裁, 深铁系进一步主导 (7/2 晚公告)	14
6.8 神州数码 (000034) : 中标中移动 PC 服务器集采 13.41 亿 (7/2 晚公告)	14
6.9 迎丰股份 (605055) : 出售宇波新材料完成工商变更登记 (7/2 公告)	14
6.10 先导基电 (600641) : 3 连板, 筹划对先导微电子增资实现控制 (7/2 公告)	14
6.11 牧原股份 (002714) : 80 亿债务融资工具获准注册 (7/2 公告)	15
6.12 中国神华 (601088) : 定州三期/沧东三期 5 号机组投运 (7/2 公告)	15
6.13 7/2 晚间业绩预增及回购公告速览	15
6.14 今日 (7 月 3 日) 停复牌汇总	16
6.15 持续重点关注项目	16

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 创金合信北京国资 REIT 今日正式募集：第二批商业 REITs 首只进入公众发售阶段 ⚡

◎今日焦点

创金合信北京国资商业 REIT (181001) 今日 (7 月 3 日) 正式启动公众募集, 募集期至 7 月 9 日, 为第二批 6 只获批商业 REITs 中第一只进入公众发售的产品。发行价 2.831 元/份, 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。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, 合计总建面约 12.57 万㎡。2026-2027 年预测现金流分派率 4.22%-4.34%。(详见第三章)

1.2 功率半导体+存储芯片全线涨价: DRAM 三季度继续上调, NOR Flash 跟进

◎产业动态

北京君正 (300223) 7 月 2 日在机构调研中确认: DRAM 三季度价格继续上调, 四季度供应仍然紧张, 存在继续调价可能性; NOR Flash 一、二季度均有涨价, 产能亦趋紧。此前功率半导体年内第二轮涨价潮已全面启动: 扬杰科技 7/1 起全系列涨 10%-15%, 斯达半导涨 15%起, 聚辰股份 Nor Flash 7/6 起涨 25%, 芯联集成 Q3 涨 15%-25%。海外方面, 英飞凌、德州仪器同步于 7 月 1 日执行年内第二轮涨价。存储芯片+功率半导体双线涨价共振, 半导体产业迎来全面景气上行周期。

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

◎政策动态

沪深北交易所同步修订的《交易规则》将于 7 月 6 日 (下周一) 正式施行, 倒计时 3 天。核心修订: ①盘后固定价格交易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

段调整为收盘集合竞价；③主板风险警示股票涨跌幅限制由 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 浙江 6 月土地市场放量：122 宗成交 357.4 亿，平均溢价率 22.6%

◎市场回顾

作为 2026 年上半年收官之月，浙江全省 6 月共成交 122 宗土地，总建面 516.8 万 m²，总成交金额 357.4 亿元，平均成交楼面价 6,917 元/m²，平均溢价率 22.6%。单月成交金额达 2026 年迄今峰值，同比 2025 年 6 月成交建面、金额分别上涨 26.7%和 28.6%。国央企和浙系房企瓜分主流份额，市场梯队分化显著。标志性交易包括：招商蛇口 243 轮 60.94 亿斩获杭州永久河宅地（溢价 79.03%）、建发 72.89 亿夺上海静安大宁（溢价 29.63%）、国丰置业 13.68 亿抢杭州湘北纯低密（溢价 69.34%）等。下半年首月，杭州 4 场土拍 9 宗涉宅地超 60 万 m²已排期亮相。

1.5 万科 A 聘任黄宇为新总裁，深铁系高管全面主导管理层

◎人事变动

万科 A（000002）7 月 2 日公告，董事会决定聘任黄宇为公司总裁。黄宇，1974 年出生，管理学博士，高级会计师。2017 年 3 月至 2024 年 2 月先后任深圳市投资控股有限公司总会计师、副总经理等职；2024 年 2 月至 2026 年 6 月任深圳市委金融委员会办公室副主任、市地方金融管理局副局长。此次人事调整标志着深铁集团作为大股东对万科管理层的进一步整合，万科年内累计获深铁集团借款超 330 亿元。

1.6 台州温岭城西宅地今日底价成交：绿城 3.48 亿竞得，楼面价 7,096 元/m²

◎今日土拍

7 月 3 日，杭州浙璟置业有限公司（绿城）以底价 3.48 亿元竞得温岭市 XQ050209（A）地块，出让面积 29,721 m²，楼面价 7,096 元/m²。该地块位于城西街道核心区，为纯住宅用地。绿城近期在浙江土拍市场表现积极，6 月先后拿下宁波江北永红（4.58 亿、溢价 20.51%）、杭州勾庄（15.30 亿、溢价 40.38%）及上海嘉定+周浦（合计 29.88 亿）等多个地块，单月拿地总额超 50 亿元。（详见第四章）

1.7 ST 龙元（600491）筹划重大事项今日起停牌：7/1-7/2 连续涨停后公告⚡

◎停复牌动态

ST 龙元（龙元建设，600491）7 月 2 日晚公告，接相关方通知正在筹划涉及公司的重大事项，公司股票 7 月 3 日开市起停牌，预计不超 2 个交易日。7/1 和 7/2 连续涨停（收盘价 1.02 元，市值 15.60 亿元），2026 年一季度收入 12.61 亿元、归母净利润-1.29 亿元。具体事项尚未披露，市场猜测可能与资产重组或引入战略投资者有关。

此外，停牌追踪：好利科技（002729）和阿科力（603722）因控制权变更继续停牌（好利科技原预计不超 2 交易日，已严重超期）；拓荆科技（688072）和陕鼓动力（601369）停牌第 6 天；日科化学（300214）停牌第 5 天；岭南控股（000524）停牌第 10 天；天壕能源（300332）停牌第 8 天；ST 星农（603789）停牌第 10 天。

1.8 万达广场追踪：中建一局常德/遂宁万达已变更股东，本质为以资抵债

◎最新进展

万达 48 座广场出售中约 12 座已过户（含福建 3 家）。中建一局常德万达和遂宁万达：据媒体报道，两项目股东已于今年 1 月变更为中建一局，本质为以资抵债（两项目原始总承包方均为中建一局），但该说法未获当事方正式确认。6 月 22 日上海联交所预披露截止后，未发布正式成交公告。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）✕

◎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。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%），后续是否启动五拍（预计约 5.2 亿起）待法院公告。52 套已售未交付房屋产权纠纷仍为最大硬伤。（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 8 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㎡+写字楼 7.4 万㎡），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%。买方身份截至发稿仍未公开。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㎡（可租赁约 5.78 万㎡），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㎡，报价 28.5 亿元（约 3.5 万/㎡）。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 ㎡。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 3 天，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 6 月 30 日已过 3 天，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 创金合信北京国资 REIT 今日正式募集：第二批商业 REITs 首只进入公众发售（181001，2.831 元/份，7/3-9 募集）⚡

◎今日开幕

创金合信北京国资商业 REIT（181001）今日正式进入公众募集阶段，为深交所首单商业不动产公募 REITs。基金总份额 10 亿份，发行价 2.831 元/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%。网下询价于 6 月 26 日完成，认购为初始规模 1.38 倍。

底层资产：①集智未来项目——北京海淀区知春路科创核心区（量子芯座+量子银座），总建面 5.08 万㎡，中关村科创产业带核心区位；②隆福寺一期——北京东城区城市更新项目。合计总建面约 12.57 万㎡。2026-2027 年预测现金流分派率 4.22%-4.34%。该产品于 6 月 22 日获证监会批复（证监许可〔2026〕1450 号），为第二批商业 REITs 中最先进入募集阶段的产品。

3.2 首批中证 REITs 全收益指数基金发售中：华夏/易方达/南方/中金 (7/1-7/7)

◎指数化投资

7月1日，公募 REITs 市场迎来里程碑时刻——首批 4 只中证 REITs 全收益指数基金（FOF）正式公开发售。四只产品均跟踪中证 REITs 全收益指数（932047.CSI），成分券共 53 只，覆盖已上市 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%，估值已至历史低位区间。此举标志着公募 REITs 正式迈入指数化投资新阶段。

3.3 华泰三峡新能源 REIT：发售中（508059，8.013 元/份，东北首单能源 REIT）

◎发售中

7月1日正式公开发售，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。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，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。

3.4 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。底层资产：广州保利中心（甲级写字楼约 10.6 万 m²）+佛山保利水城购物中心（约 15.3 万 m²）。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

◎已获批 6 只产品状态总览

- ① **创金合信北京国资**：2.831 元/份，今日 7/3-9 日募集（北京，约 28.31 亿）🔗
- ② **华夏保利**：3.593 元/份，7/15-21 日认购（广州+佛山，约 17.97 亿）
- ③ **华安陆家嘴**：2.73 元/份，7/21-22 日认购（上海晶耀前滩，约 25.74 亿）
- ④ **华夏凯德**：6/27 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，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。

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/㎡）

6月杭州先后完成多批次出让，含招商蛇口60.94亿永久河（溢价79.03%）、建发12.82亿未来科技城（溢价23.04%）、滨江12.3亿湘湖等。浙江全省6月成交122宗、357.4亿元，达2026年单月峰值。

◎7月待出让日程：4场土拍，9宗涉宅地超60万m²

7月7日：钱江世纪城核心宅地（萧山区，出让面积3.42万m²/建面9.57万m²），起始总价36.35亿，起始楼面价38,000元/m²，临近SKP，倒计时4天

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宗待定宅地

7月30日：2宗涉宅地（江南科技城+勾庄，均低密地块）

7月杭州待出让涉宅地达9宗，总可建体量超60万m²。钱江世纪城核心宅地为7月最重量级地块，起始楼面价已超过建发朗云2023年成交楼面价（32,251元/m²），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/m²，溢价率20.51%。上半年建发、绿城为宁波拿地主力，浙江6月整体放量显著回升。宁波无新增重点挂牌。

4.3 温州市

6月25日龙港市商住地底价3.20亿元成交（浙江万丰商业管理），楼面价2,956元/m²。中瑞房产5月竞价90轮溢价近80%竞得瑞安滨海宅地。温州主城区土拍保持活跃。

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/m²，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。

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，2026 年二季度市场整体平稳，成交以小体量宅地为主。湖州无新增重点挂牌。

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/㎡）。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。6/30 地块成交结果待公告。

4.8 台州市

◎温岭城西宅地今日底价成交：绿城 3.48 亿竞得（楼面价 7,096 元/㎡）🔗

7 月 3 日，杭州浙璟置业有限公司（绿城）以底价 3.48 亿元竞得温岭市 XQ050209（A）地块，出让面积 29,721 ㎡，楼面价 7,096 元/㎡。该地块位于温岭城西街道核心区，紧邻九龙湖生态湿地，周边配套成熟。绿城近期在浙江土拍市场连续出手，6 月先后拿下宁波江北永红、杭州勾庄湖景地及上海嘉定+周浦地块，单月拿地总额超 50 亿元，市场拓展节奏明显加快。

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

衢州智造新城 1 宗工业用地（24,729 ㎡）7 月 21 日拍卖，衢江、柯城两区以中小体量地块为主。融创 6 月 6.5 亿底价竞得衢江城区宅地（楼面价 3,693 元/㎡）。

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 ✓

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/㎡）

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

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

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

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

本批次市场分化格局明显：核心区大宁、周浦竞争白热化，外围闵行、松江底价成交。绿城单日连下嘉定+周浦，加宁波、杭州、台州地块持续扩张。

◎第六批次土拍 7 月 28 日开拍：3 宗 178.72 亿，杨浦八埭头百亿地王登场 ⚡

6 月 25 日公布出让公告，共 3 宗涉宅地块，总起拍价 178.7172 亿元。①杨浦「八埭头」组合地块：起始 118.68 亿（综合楼板价约 75,112 元/㎡），内环滨江顶豪定位；②徐汇康健地块：起始 56.7 亿，内中环成熟改善板块；③奉贤新城地块：起始 3.34 亿。3 幅地块均依托存量用地盘活，现场竞价定于 7 月 28 日。

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）✕

◎项目基本信息

位于上城区南星桥豪宅区，土地面积 15,358 ㎡，总建面 130,384 ㎡（商业 33,148 ㎡+办公 40,228 ㎡），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，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」。四拍全部流拍（首拍 15.88 亿→二拍 10.2 亿→三拍流拍→本次 6.5 亿起），累计降幅超 59%。经核实无人出价。最大硬伤为 52 套已售未交付房屋产权纠纷。后续是否启动五拍（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。评估价 6.4516 亿元，起拍价 4.5162 亿元（约评估价 7 折），6 月 29 日竞价。1 人报名但无人出价，已流拍。该标的曾于 2022 年以 3.5 亿起拍同样流拍。11-29 层登记为住宅用途，产权复杂+改造成本高，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（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 9.65 亿于 6 月 24 日结束再度流拍。金诚集团 2016 年 8.41 亿拿地，2019 年因非法集资案崩塌，烂尾近 5 年。地下主体已建成 3 层（局部 4 层），地面仅基坑。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 TCL 中环（002129）：26 亿升级 BC 电池+一道新能收购完成交割（7/2 晚公告）⚡

◎重大投资+并购

7 月 2 日晚间公告两大事项：①拟投资 26 亿元对 BC 电池及组件产能升级改造——14 亿将衢州/忻州基地升级为 20GW BC 电池产能，12 亿将宜兴/天津等地升级为 25GW BC 组件产能，计划 7 月启动、三季度末起陆续投产、2027 年一季度末全部完成。②控股一道新能源科技股份有限公司交割仪式在浙江衢州举行，标志战略并购正式完成。一道新能交割后将自三季度纳入合并报表。TCL 中环 3 月 30 日宣布以 12.58 亿元收购一道新能 59.14%股份，叠加 7.20%表决权委托实现 66.34%控股，通过「内生增长+外延并购」补齐电池组件环节，正式开启硅片-电池-组件全产业链一体化 BC 战略。

6.2 埃斯顿（002747）：拟现金收购埃斯顿酷卓 100%股权，加码具身智能机器人（7/2 晚公告）⚡

◎收购事项

7 月 2 日晚公告，全资子公司埃斯顿机器人及鼎通机电拟以支付现金方式收购南京埃斯顿酷卓科技有限公司股权，交易完成后间接持有其 100%股权并纳入合并报表。埃斯顿酷卓主营具身智能机器人，2025 年净亏损约 5,300 万元。埃斯顿近期连续大涨，7/2 收盘价 40.70 元，总市值 393.89 亿元。公司同时发布股价异动公告，连续 3 个交易日涨幅偏离值超 20%。

6.3 石药创新（300765）：与阿斯利康签署合作，首付 3000 万美元+里程碑最高 17.4 亿美元（7/2 晚公告）⚡

◎重大国际合作

7 月 2 日晚公告，控股子公司巨石生物与阿斯利康签署《合作、选择权及授权协议》，在新型小干扰核酸候选药物领域开展战略合作，开发新型肝外递送小干扰分子核酸候选药物。阿斯利康支付首付款 3,000 万美元；若初始项目与新增项目均获行使选择权且所有里程碑实现，巨石生物有权收取最高 5.4 亿美元研发里程碑+12 亿美元销售里程碑付款，另有个位数特许权使用费。该合作作为国内药企 siRNA 药物领域最大级别的国际授权交易之一。

6.4 经纬辉开（300120）：拟 1.49 亿收购诺思微 12.44%股权，切入射频芯片赛道（7/2 晚公告）

◎收购事项

7 月 2 日晚公告，拟以 6,917 万元收购诺信源持有的诺思微 5.76%股权+8,017 万元收购庞慰持有的 6.68%股权，合计收购诺思微 12.44%股权共 1.49 亿元。诺思微主营射频 MEMS 芯片，收购完成后公司通过直接+间接方式控制诺思微，进一步加深半导体射频芯片领域布局。

6.5 海南高速（000886）：完成收购交控石化 51%控股权，新增石化业务（7/2 晚公告）

◎重大资产重组完成

7 月 2 日晚公告，公司已完成收购海南省交控石化有限公司 51%控股权，新增关联方中石化销售海南分公司。同时上调 2026 年度日常关联交易预计总额至 16.38 亿元（新增交易 3.61 亿元）。本次收购构成重大资产重组，公司股票不停牌。交控石化主营成品油销售，收购后海南高速业务将向石化能源领域延伸。

6.6 ST 龙元（600491）：筹划重大事项今日起停牌，7/1-7/2 连续涨停（7/2 晚公告）⚡

◎停牌事项

7月2日晚公告，接相关方通知正在筹划涉及公司的重大事项，7月3日开市起停牌，预计不超2个交易日。7/1和7/2连续涨停（收盘价1.02元，市值15.60亿元）。2026年一季度收入12.61亿元、归母净利润-1.29亿元。公司主营建筑施工，重大事项具体内容尚未披露。

6.7 万科 A (000002)：聘任黄宇为新总裁，深铁系进一步主导 (7/2 晚公告)

◎人事变动

7月2日公告，董事会决定聘任黄宇为公司总裁。黄宇此前任深圳市委金融委员会办公室副主任、市地方金融管理局副局长（2024-2026），更早曾任深投控总会计师。此次人事调整标志深铁集团对万科管理层进一步整合。万科年内累计获深铁集团借款超330亿元，深铁持股比例约27.18%。

6.8 神州数码 (000034)：中标中移动 PC 服务器集采 13.41 亿 (7/2 晚公告)

◎重大合同

控股子公司神州鲲泰中标中国移动2026-2027年PC服务器产品集中采购项目，签订框架协议，含税总金额上限13.41亿元，产品数量上限4,319台。项目如顺利实施，预计将对公司信息技术应用创新业务及整体经营业绩产生积极影响。

6.9 迎丰股份 (605055)：出售宇波新材料完成工商变更登记 (7/2 公告)

◎资产处置完成

7月2日公告，公司向浙江红绿蓝纺织印染有限公司出售绍兴宇波新材料科技有限公司100%股权及公司相关资产的交易完成工商变更登记，宇波新材料已取得新营业执照。此前公告拟作价约8亿元出售，目的为聚焦主业、优化资源配置。

6.10 先导基电 (600641)：3 连板，筹划对先导微电子增资实现控制 (7/2 公告)

◎事项进展

7月2日发布风险提示公告，公司连续3个交易日涨停。正在筹划对先导微电子增资以实现控制的相关事项，目前尚处筹划阶段，具体增资金额及股权比例待定。公司主营业务聚焦集成电路核心装备与铋材料相关业务。

6.11 牧原股份（002714）：80亿债务融资工具获准注册（7/2公告）

◎融资事项

7月2日公告，交易商协会同意接受公司债务融资工具注册，注册金额80亿元，有效期2年。公司此前已推出近10亿增持回购计划（A股4-5亿+H股3-5亿港元）。

6.12 中国神华（601088）：定州三期/沧东三期5号机组投运（7/2公告）

◎重大事项

定州电厂三期5号机组（66万千瓦）与沧东电厂三期5号机组（66万千瓦）均顺利通过168小时试运行，正式投入商业运营。两项目全部投运后将缓解京津冀地区电网调峰及供热压力。

6.13 7/2 晚间业绩预增及回购公告速览

◎业绩预增：

- 盐湖股份（000792）：H1净利润60-63亿，同比+131%-143%（氯化钾+碳酸锂量价齐升）
- 华峰化学（002064）：H1净利润16.8-20.8亿，同比+71%-112%（产品价格上涨）
- 永和股份（605020）：H1净利润4.6-5.5亿，同比+70%-103%（制冷剂高位+含氟材料量价齐升）
- 锐捷网络（301165）：H1净利润6-7.5亿，同比+33%-66%（数据中心交换机大幅增长）
- 广钢气体（688548）：H1净利润2.2-2.8亿，同比+87%-138%（氦气价格上涨）
- 涛涛车业（301345）：H1净利润5.2-5.6亿，同比+52%-64%
- 福蓉科技（603327）：H1净利润约7,005万，同比+69%

◎股份回购：

- 大中矿业：4-8亿回购 | 天山铝业：2-3亿 | ST际华：2-4亿 | 利亚德：1-2亿
- 正泰电源：1.5-2.5亿 | 三一重能：1-2亿 | 晨光生物：0.8-1.6亿（注销） | 海尔生物：0.5-1亿（注销）

6.14 今日（7月3日）停复牌汇总

◎今日新增停牌：

· ST 龙元（600491）：筹划重大事项，今日起停牌（预计不超 2 交易日）⚡

◎继续停牌：

· 好利科技（002729）——控制权变更，停牌第 6 天（原预计不超 2 交易日，已严重超期）

· 阿科力（603722）——控制权变更，停牌第 6 天（原预计不超 3 交易日，已超期）

· 拓荆科技（688072）——收购无锡尚积，停牌第 6 天

· 陕鼓动力（601369）——收购秦风气体，停牌第 6 天

· 日科化学（300214）——收购巨元新材，停牌第 5 天

· 岭南控股（000524）——收购广电城服，停牌第 10 天

· 天壕能源（300332）——收购天壕新能源，停牌第 8 天

· ST 星农（603789）——控制权变更，停牌第 10 天

6.15 持续重点关注项目

◎创金合信北京国资 REIT：今日 7/3 正式募集（181001，2.831 元/份，7/3-9）⚡

预计募资 28.31 亿，底层资产北京集智未来+隆福寺一期，第二批首只进入募集阶段。

◎首批中证 REITs 全收益指数基金：7/1-7/7 发售中

华夏/易方达/南方/中金四箭齐发，跟踪 932047.CSI（53 只成分券），公募 REITs 指数化投资里程碑。

◎华夏保利 REIT：7/15-21 认购（3.593 元/份，约 17.97 亿）

华安陆家嘴 REIT：7/21-22 认购（2.73 元/份，约 25.74 亿）

◎中赋科技（300692）：10 亿收购军科正源 87%（CRO），三年业绩承诺 1.43 亿，待股东会审议

◎美诺华（603538）：18.09 亿投建两医药项目，拟增发募资，7/2 收获 2 连板

◎行云科技（300209）：子公司签 55.08 亿算力服务合同（5 年期），2026 年涨幅 429%

◎紫光国微（002049）：收深交所重组审核问询函（收购瑞能半导体），待回复

◎TCL 中环（002129）：26 亿 BC 电池升级+一道新能交割完成，开启全产业链 BC 战略

- ◎市北高新 (600604) 9.47 亿出售静安商办: 6/30 付款节点已过 3 天, 进展待公告
- ◎韩建河山 (603616) 10.7 亿收购兴福新材: 6/22 股东会通过, 待上交所审核+证监会注册
- ◎华虹宏力 (688347) 收购华力微: 6/18 过会, 待证监会正式注册
- ◎威高血净 (603014) : 约 85 亿收购威高普瑞 100%推进中, 监管问询已回复
- ◎广和通 (300638) 14.28 亿收购航盛电子 37.16%: Tier1 汽车电子
- ◎中闽能源 (600163) 73.35 亿长乐外海风电: 已获发改委核准, 待股东会审议
- ◎日科化学 (300214) 收购巨元新材: 停牌第 5 天
- ◎银河微电 (688689) 收购恒泰柯半导体 100%: 6/29 复牌 20%涨停
- ◎恒尚节能 (603137) ≤6 亿收购金胜电子 100%: 跨界存储, 7/1 已复牌
- ◎天津港 (600717) 发行股份购买二集司/汇盛码头: 6/23 已复牌
- ◎中化国际/柳钢股份: 6/29 获上交所受理 (发行股份购买资产)
- ◎五粮液 (000858) 董事长变更: 邓敏接替曾从钦 (6/26 股东大会通过)
- ◎海南高速 (000886) : 已完成收购交控石化 51%控股权, 新增石化业务
- ◎埃斯顿 (002747) : 拟现金收购埃斯顿酷卓 100%, 加码具身智能机器人
- ◎石药创新 (300765) : 与阿斯利康 siRNA 战略合作, 里程碑最高 17.4 亿美元

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