

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 4 日 | 星期六 | 第 99 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 公众认购提前结束：首日即超上限，第二批商业 REITs 首只爆满🔗.....	1
1.2 成都万象城 84.75 亿买方身份揭晓：成都润成信（山东国资背景）接盘，产权运营分离🔗.....	1
1.3 上海第七批次土拍公告：5 宗宅地 83.39 亿起，虹口北外滩商住办+浦东唐镇/张江登场，8 月 4 日出让🔗.....	2
1.4 上半年沪杭土地市场收官回顾：上海半年收金 435 亿，杭州单月 217.7 亿.....	2
1.5 A 股交易新规 7 月 6 日施行倒计时 2 天+功率半导体/存储芯片全线涨价持续.....	2
1.6 万科 A 聘任黄宇为新总裁：深铁系高管全面主导（7/2 公告）.....	3
1.7 停复牌追踪：阿科力控制权变更定案 7/6 复牌🔗+动力源新纳入停牌🔗+好利科技严重超期.....	3
1.8 万达广场追踪：中建一局两万达以资抵债+ST 易购胜诉+上海万达小贷变卖中....	4
第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息.....	4
2.1 成都万象城 84.75 亿成交：买方成都润成信（山东国资），产权运营分离模式🔗4	
2.2 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）✕.....	4
2.3 上海复地万科活力城（22 亿整售中）.....	5
2.4 新世界发展上海 K11 写字楼（28.5 亿报价）.....	5
2.5 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）.....	5
2.6 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）.....	5

2.7 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 4 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	6
3.1 创金合信北京国资 REIT 公众认购「一日售罄」：提前结束募集，实施末日比例配售	6
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	7
3.5 华安陆家嘴商业 REIT：定价 2.73 元/份，7 月 21 日认购	7
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	8
4.1 杭州市	8
4.2 宁波市	8
4.3 温州市	8
4.4 绍兴市	9
4.5 嘉兴市	9
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	10
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）✕.....	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 阿科力（603722）：控制权变更定案——华芯智基 6.06 亿受让 17.40%+定增 3.75 亿，肖迪/郑东成新实控人，7 月 6 日复牌⚡.....	12
6.2 鹏鼎控股（002938）：拟定增募资不超 96 亿元，用于 AI 服务器和高速光模块高密度互连积层板项目⚡.....	12
6.3 动力源（600405）：筹划控制权变更，7 月 6 日起停牌⚡.....	13
6.4 联动科技（301369）：拟 1000 万美元收购 Northstar Technologies 100%股权，填补存储测试设备空白	13
6.5 江波龙（301308）：H1 预增 62204%-74394%，净利润 92-110 亿元⚡.....	13
6.6 国泰海通（601211）：H1 净利润 200-205 亿，同比增 27%-30%，创同期历史新高	13

6.7 上海建工 (600170) : 收到政府补助 3.48 亿元, 占归母净利润 28.1%.....	14
6.8 天赐材料 (002709) : 变更募投+终止南通 26.54 亿项目, 将 4.06 亿剩余资金 转投 25 万吨电解液扩产	14
6.9 杰普特 (688025) : 112 万新加坡元收购 NEOPTICS 100%股权, 全球化布局	14
6.10 华海清科 (688808) : 向特定对象发行 A 股获上交所审核通过	14
6.11 雪祺电气 (001387) : 股东志道投资拟 2.96 亿协议转让 12.65%股份给刘翔	15
6.12 其他业绩预增及项目公告速览	15
6.13 深水海纳 (300961) : 控制权变更事项终止, 需 30 日内退还诚意金 8,000 万	15
6.14 7 月 3 日晚间 TCL 中环/埃斯顿/石药创新重大交易回顾 (7/2 晚公告, 昨日已报 道)	16
6.15 今日 (7 月 4 日) 停复牌汇总 (周末, 无交易; 周一 7/6 执行)	16
6.16 持续重点关注项目	17

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 创金合信北京国资 REIT 公众认购提前结束：首日即超上限，第二批商业 REITs 首只爆满⚡

◎今日头条

7月3日，创金合信基金发布公告，创金合信北京国资商业 REIT（181001）因公众投资者认购金额远超上限，提前结束公众募集，7月3日为最后认购日，将实施末日比例配售。该产品于7月3日正式启动公众募集（原定至7月9日），发行价2.831元/份，总份额10亿份，预计募资28.31亿元，配售结构为战略配售70%、网下21%、公众9%。所有公众有效认购申请将执行末日比例配售规则，未确认份额资金原路退回。完整配售结果将在基金合同生效公告中披露。底层资产为北京海淀区集智未来科创办公项目（量子芯座+量子银座，建面5.08万㎡）+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%。该产品为第二批6只获批商业 REITs 中最先进入募集阶段的产品，也是深交所首单商业不动产公募 REITs。公众认购「一日售罄」凸显市场对优质核心商业资产的高度认可。（详见第三章）

1.2 成都万象城 84.75 亿买方身份揭晓：成都润成信（山东国资背景）接盘，产权运营分离⚡

◎时隔9天揭晓

据多家媒体近日披露，成都万象城购物中心母公司——华润置地（成都）发展有限公司100%股权（6月25日在上海联交所84.75亿成交，溢价12.85%）的买方为成都润成信商业管理有限公司。该公司于2026年5月15日注册成立（应为本次交易专门设立），第一大股东为山东省绿色资本投资集团（国有企业），意味着成都万象城由国资接盘，实行产权与运营分离模式（商场经营主体华润万象生活不变）。成都万象城2025年销售额78.2亿元，居全国万象城第五位，年租金收入约8亿元，客流量突破5,000万人次。该笔交易为2026年迄今国内最大单笔商业不动产交易。（详见第二章）

1.3 上海第七批次土拍公告：5 宗宅地 83.39 亿起，虹口北外滩商住办+浦东唐镇/张江登场，8 月 4 日出让⚡

◎最新公告

7 月 3 日晚间，上海土地交易市场发布第七批次商品住宅用地出让公告。本批次共 5 宗宅地，总用地面积约 11.7 万 m²，总建筑面积约 27.66 万 m²，起始总价 83.39 亿元，定于 8 月 4 日正式出让。地块分布：①虹口北外滩商住办综合用地（出让 2.12 公顷，容积率 7.3，为北外滩核心区超高层地块）；②浦东唐镇纯宅地（1.43 公顷）；③浦东张江孙桥社区纯宅地（0.84 公顷）；④嘉定南翔低密宅地（容积率 1.3）；⑤嘉定老城风貌区宅地。至此，上海已形成五批次（已收官 125.72 亿）+六批次（7/28 开拍 178.72 亿）+七批次（8/4 开拍 83.39 亿）三批联动的密集供地节奏，下半年土地供应明显提速。（详见第四章）

1.4 上半年沪杭土地市场收官回顾：上海半年收金 435 亿，杭州单月 217.7 亿

◎半年回顾

上海方面，2026 年上半年五批次土拍累计成交 435 亿元，前三批次节奏偏谨慎（7 宗 199 亿），第四、五批次集中释放 10 宗优质宅地成交 236 亿，占上半年 54%，溢价率分别冲高至 33.5%和 20.6%。杭州方面，6 月单月市区 15 宗涉宅地成交金额 217.7 亿元，为上半年单月峰值，永久河、萧山新区、九堡三宗溢价超 60%，招商蛇口 243 轮 60.94 亿斩获永久河地块（溢价 79.03%）成为年度标志性交易。浙江全省 6 月 122 宗土地成交 357.4 亿元，达 2026 年单月峰值。国央企和浙系房企瓜分主流份额，市场热度分化显著：核心区高溢价（国丰 69.34%湘北、建发 29.63%大宁）与外围底价成交并存。

1.5 A 股交易新规 7 月 6 日施行倒计时 2 天+功率半导体/存储芯片全线涨价持续

◎政策+产业动态

沪深北交易所《交易规则》修订将于 7 月 6 日（下周一）正式施行，倒计时 2 天。核心修订：盘后固定价格交易扩展至全部 A 股和 ETF、基金收盘调整为集合竞价、主板风险警示股涨跌幅 5%→10%。半导体方面，北京君正确认 DRAM 三季度继续上调，NOR Flash 一、二季度均有涨

价且产能趋紧。功率半导体年内第二轮涨价潮中，扬杰科技 7/1 起涨 10%-15%、斯达半导涨 15%起、聚辰 7/6 起涨 25%、芯联集成 Q3 涨 15%-25%。海外英飞凌、德州仪器亦同步涨价。存储+功率双线涨价共振，半导体进入全面景气周期。

1.6 万科 A 聘任黄宇为新总裁：深铁系高管全面主导（7/2 公告）

◎人事变动追踪

万科 A（000002）7 月 2 日公告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。此次调整标志深铁集团（持股约 27.18%）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。

1.7 停复牌追踪：阿科力控制权变更定案 7/6 复牌 ⚡+ 动力源新纳入停牌 ⚡+ 好利科技严重超期

◎停复牌动态

阿科力（603722）：7 月 3 日晚公告控制权变更最终方案——原实控人朱学军、崔小丽等协议转让 17.40%股份给青岛华芯智基投资合伙企业（交易金额 6.06 亿元），同时向华芯智基定增募资不超 3.75 亿元。定向发行完成后，华芯智基预计持股不超 26.57%，实际控制人变更为肖迪、郑东。公司股票 7 月 6 日（周一）复牌。

动力源（600405）：7 月 3 日晚公告，实控人何振亚正在筹划股份转让事宜，可能导致控制权变更。公司股票 7 月 6 日（周一）起停牌，预计不超 2 个交易日。

ST 龙元（600491）：7 月 3 日起停牌，筹划重大事项，预计不超 2 个交易日。7/1-7/2 连续涨停。

好利科技（002729）：控制权变更停牌已进入第 7 天，7 月 1 日申请延长 3 个交易日，但截至发稿仍未复牌，已严重超期。阿科力（603722）继续停牌中（7/6 复牌）。此外，拓荆科技（688072）和陕鼓动力（601369）停牌第 7 天；日科化学（300214）停牌第 6 天；岭南控股（000524）停牌第 11 天；天壕能源（300332）停牌第 9 天；ST 星农（603789）停牌第 11 天。

1.8 万达广场追踪：中建一局两万达以资抵债+ST 易购胜诉+上海万达小贷变卖中

◎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。6 月 22 日上海联交所预披露截止后未发布正式成交公告。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）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 成都万象城 84.75 亿成交：买方成都润成信（山东国资），产权运营分离模式 ⚡

◎成交信息更新

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约 84.75 亿元成交（溢价 12.85%）。买方为成都润成信商业管理有限公司（2026 年 5 月 15 日新设），第一大股东山东省绿色资本投资集团（国有企业），国资接盘。商场经营主体华润万象生活不变（产权运营分离）。2025 年销售额 78.2 亿元（全国万象城第五），年租金约 8 亿元，客流量破 5,000 万。该交易为 2026 年迄今国内最大单笔商业不动产交易。

2.2 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。

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。

2.7 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 4 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）。截至目前已过 4 天，付款进展尚未披露。

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，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，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 公众认购「一日售罄」：提前结束募集，实施末日比例配售 ⚡

◎今日头条

7 月 3 日，创金合信北京国资商业 REIT（181001）因公众投资者认购金额大幅超出上限，发布提前结束公众募集公告，7 月 3 日即为最后认购日，后续将实施末日比例配售。该产品发行价 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%、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：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㎡；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%。该产品为深交所首单商业不动产公募 REITs，公众认购「一日售罄」为商业 REITs 市场注入强心针，反映优质核心商业资产对公众投资者的巨大吸引力。

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，首批 4 只中证 REITs 全收益指数基金（FOF）正式公开发售，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%。截至 2026 年一季度，中国境内 79 只公募 REITs 累计募集 2,155 亿元，二级市场总市值约 2,287 亿元。此次发售标志着公募 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。底层资产为三峡新能源大连庄河Ⅲ海上风电项目（29.88 万千瓦，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，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㎡）+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，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，7/3 公众认购「一日售罄」，提前结束募集
- 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。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 杭州市

◎6 月收官回顾：市区 15 宗涉宅地成交 217.7 亿，为上半年单月峰值

6 月 30 日收官战 5 宗宅地全部成交，收金约 51.24 亿：国丰置业 13.68 亿湘北（溢价 69.34%）、绿城 15.30 亿勾庄（溢价 40.38%）、保利 13.78 亿云城（溢价 12.22%）、世宏底价 4.44 亿崇贤、嘉溢底价 4.05 亿乔司。此前招商蛇口 243 轮 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 亿湘湖等标志性成交共同推动 6 月市区 15 宗涉宅地成交达 217.7 亿，为上半年单月峰值。浙江全省 6 月成交 122 宗 357.4 亿元。

◎7 月待出让日程：4 场土拍，9 宗涉宅地超 60 万 m²

7 月 7 日（倒计时 3 天）：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，全市住宅品质提升试点项目 ⚡

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

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）

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 40 轮竞价以 4.58 亿竞得江北永红宅地（楼面价 16,869 元/m²，溢价 20.51%）。上半年建发、绿城为宁波拿地主力。宁波无新增重点土地挂牌。

4.3 温州市

6 月 25 日龙港商住地底价 3.20 亿成交（浙江万丰商业管理，楼面价 2,956 元/m²）。中瑞房产 5 月竞得瑞安滨海宅地（90 轮溢价近 80%）。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、上虞等区以中小体量宅地为主。

4.5 嘉兴市

6 月 30 日南湖区、经开区多宗地块与省内多城同日竞拍，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

吴兴、南浔等区域二季度市场整体平稳，以中小体量宅地为主。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/m²）。义乌宅地市场活跃，同辉置业 3 月溢价 74.8% 竞得江东垂直楼地块。

4.8 台州市

◎ 7 月 3 日绿城底价 3.48 亿竞得温岭城西宅地：楼面价 7,096 元/m²，继续深耕浙江

杭州浙璟置业（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。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。

4.9 衢州市

衢州智造新城 1 宗工业用地（24,729 m²）7 月 21 日拍卖。融创 6 月 6.5 亿底价竞得衢江城区宅地（楼面价 3,693 元/m²）。

4.10 丽水市

6 月 30 日与嘉兴、金华、台州同日多宗地块竞拍。2026 年供地节奏偏慢，5 月江景低密宅地由城投底价竞得。

4.11 舟山市

定海、普陀两区 2026 年供地节奏平稳，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 125.72 亿，建发 72.89 亿大宁领衔** ✓

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**：闵房集团 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/㎡）

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，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**

3 宗涉宅地总起拍价 178.72 亿元：①杨浦「八埭头」组合地块 118.68 亿起（内环滨江顶豪定位）；②徐汇康健地块 56.7 亿起；③奉贤新城地块 3.34 亿起。定于 7 月 28 日现场竞价。

◎**第七批次土拍 8 月 4 日开拍：5 宗 83.39 亿起，虹口北外滩+浦东唐镇/张江+嘉定** ⚡

7 月 3 日晚公告，5 宗宅地定于 8 月 4 日出让：①虹口北外滩商住办综合用地（出让 2.12 公顷，容积率 7.3，核心区超高层）；②浦东唐镇纯宅地（1.43 公顷）；③浦东张江孙桥社区纯宅地（0.84 公顷）；④嘉定南翔低密宅地（容积率 1.3）；⑤嘉定老城风貌区宅地。合计总建面约 27.66 万㎡，起始总价 83.39 亿元。下半年上海土拍节奏明显提速：五批次 125.72 亿（已收官）+六批次 178.72 亿（7/28）+七批次 83.39 亿（8/4）。

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

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）。1 人报名但无人出价，已流拍。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

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。两次流拍后，是否启动三拍待公告。

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 阿科力（603722）：控制权变更定案——华芯智基 6.06 亿受让 17.40%+定增 3.75 亿，肖迪/郑东成新实控人，7 月 6 日复牌⚡

◎控制权变更+定增

7 月 3 日晚公告最终方案：原实控人朱学军、崔小丽等向青岛华芯智基投资合伙企业协议转让 1,699.85 万股（占总股本 17.40%），交易金额 6.06 亿元；同时公司拟向华芯智基定向发行不超过 1,222 万股，募资不超 3.75 亿元用于补充流动资金。发行完成后华芯智基预计持股不超过 26.57%，控股股东将由朱学军变更为华芯智基，实际控制人变更为肖迪、郑东。公司股票自 7 月 6 日（周一）起复牌。

6.2 鹏鼎控股（002938）：拟定增募资不超 96 亿元，用于 AI 服务器和高速光模块高密度互连积层板项目⚡

◎重大融资

7 月 3 日晚发布预案，拟向不超过 35 名特定对象发行不超过 2.32 亿股，募资总额不超 96 亿元，扣除发行费用后全部用于「庆鼎 AI 服务器和高速光模块高密度互连积层板项目」。项目计划总投

资 127.3 亿元，旨在进一步扩大产能，加强公司在 AI 服务器与高速光模块等领域的布局，巩固 PCB 行业龙头地位。

6.3 动力源（600405）：筹划控制权变更，7 月 6 日起停牌⚡

◎停牌事项

7 月 3 日晚公告，控股股东及实际控制人何振亚正在筹划公司股份转让事宜，该事项可能导致公司控制权发生变更。公司股票自 7 月 6 日（周一）开市起停牌，预计不超 2 个交易日。

6.4 联动科技（301369）：拟 1000 万美元收购 Northstar Technologies 100%股权，填补存储测试设备空白

◎海外收购

7 月 3 日晚公告，全资子公司香港联动科技拟以 1000 万美元收购 Northstar Technologies Limited 100%股权。标的公司深耕半导体自动化测试设备（ATE），核心团队源自泰瑞达等国际领先厂商，掌握存储测试设备 ALPG 算法等核心技术。联动科技现有产品覆盖功率半导体、数模混合信号、高端 SOC 类芯片测试，本次收购将补齐全公司在存储测试设备领域的空白，提升综合解决方案能力。

6.5 江波龙（301308）：H1 预增 62204%-74394%，净利润 92-110 亿元⚡

◎业绩暴增

7 月 3 日晚发布半年业绩预告：预计 H1 归母净利润 92 亿-110 亿元，同比增长 62,204%-74,394%。主因全球半导体存储产业持续景气，公司顺利续签主要存储晶圆供应协议，以自研芯片（SPU 主控）及软件架构（HLC 等）为技术引领，全面拥抱端侧 AI。其中与 AMD 联合调优实现 SSD 存储智能体支持端侧 AI 产品 DRAM 使用量下降约 40%。

6.6 国泰海通（601211）：H1 净利润 200-205 亿，同比增 27%-30%，创同期历史新高

◎业绩预增

7月3日晚公告，预计 H1 归母净利润 200.03 亿-205.11 亿元，同比增 27%-30%。其中 Q2 单季净利润 136.15 亿-141.23 亿，环比 Q1 增 113%-121%。受益于资本市场稳中向好态势，财富管理、投资银行、机构与交易、投资管理等业务收入同比显著增长，经营业绩创同期历史新高。

6.7 上海建工（600170）：收到政府补助 3.48 亿元，占归母净利润 28.1%

◎重大事项

7月3日公告，公司及下属子公司当日收到与收益相关的政府补助合计 3.48 亿元，占最近一期经审计归母净利润的 28.1%，将计入当期损益。

6.8 天赐材料（002709）：变更募投+终止南通 26.54 亿项目，将 4.06 亿剩余资金转投 25 万吨电解液扩产

◎项目调整

7月3日晚公告两项变动：①变更「年产 4.1 万吨锂离子电池材料项目（一期）」，前端合成工段改由自有资金投入，剩余募资约 4.06 亿投入「年产 25 万吨电解液生产改扩建项目」（总投资 5.98 亿，建设 18 个月，达产后年均营收 38.76 亿、净利润 1.59 亿）；②终止子公司南通天赐年产 24.3 万吨锂电及含氟新材料项目（原计划投资 26.54 亿，截至 6 月 30 日在建工程仅 936 万元），原因为电解液产能供需错配、氟化工市场环境变化。

6.9 杰普特（688025）：112 万新加坡元收购 NEOPTICS 100%股权，全球化布局

◎海外收购

7月3日晚公告，全资子公司新加坡杰普特拟以 112 万新加坡元收购 NEOPTICS PTE.LTD. 100% 股权，标的公司主营光器件的研发、生产和销售。本次收购有利于满足公司全球化发展战略需求，规避贸易摩擦风险，深化国际市场布局。

6.10 华海清科（688808）：向特定对象发行 A 股获上交所审核通过

◎定增进展

7月3日公告，公司于 7 月 2 日收上交所审核意见，定增申请符合发行条件、上市条件和信息披露要求。尚需中国证监会注册。

6.11 雪祺电气 (001387)：股东志道投资拟 2.96 亿协议转让 12.65%股份给刘翔

◎股份转让

7月3日晚公告，持股5%以上股东安徽志道投资拟以12.80元/股向刘翔转让2,315万股（占总股本12.65%），总价款2.96亿元。受让方刘翔深耕家电产业（洗衣机减速离合器等零部件制造），承诺18个月内不减持，不谋求控制权。本次转让不触及要约收购，不会导致控制权变更。

6.12 其他业绩预增及项目公告速览

◎业绩预增：

- *ST 尼雅 (600197)：H1 净利润 750 万-1,090 万，同比+1,017%-1,523%
- 杭电股份 (603618)：H1 净利润 3.6-4 亿，同比+852%-958%（光纤量价齐升）
- 华孚时尚 (002042)：H1 净利润 1.6-2 亿，同比+538%-697%
- ST 嘉澳 (603822)：H1 净利润 6,000 万-9,000 万，同比扭亏（生物航煤利润大幅提升）
- *ST 京化 (000711)：H1 净利润 4,000 万-4,800 万，同比扭亏（资产置换完成，置入南京工艺）

◎股份回购/增减持：

- 宝塔实业 (000595)：控股股东拟增持 1,500 万-3,000 万元
- 汉邦科技 (688508)：股东上海药明等合计减持不超 3%（7/27-10/26）

◎重大项目/合同：

- 江苏华辰 (603097)：签 2.21 亿储能变流升压一体机买卖合同
- 云南能投 (002053)：拟投建丽江 100MW/400MWh 全钒液流独立共享储能项目
- 立中集团 (300428)：拟发不超 11.8 亿可转债（超轻量化铝合金车轮+微晶硅铝新材料等）
- 亿纬锂能 (300014)：子公司拟在惠州设立研发分公司

6.13 深水海纳 (300961)：控制权变更事项终止，需 30 日内退还诚意金 8,000 万

◎事项终止

7月3日晚公告，控股股东李海波与茂名发展集团签署终止协议，终止股权转让及控制权变更事项。李海波需在30个工作日内偿还茂名发展集团已支付的诚意金及订金合计8,000万元（逾期按年化5.2%计息）。公司控股股东、实际控制人仍为李海波。

6.14 7月3日晚间 TCL 中环/埃斯顿/石药创新重大交易回顾（7/2 晚公告，昨日已报道）

◎昨日回顾

- TCL 中环（002129）：26 亿投资 BC 电池及组件升级改造+一道新能收购完成交割（12.58 亿获 59.14%），Q3 起并表
- 埃斯顿（002747）：拟现金收购埃斯顿酷卓 100%股权（具身智能机器人），标的 2025 年亏损 5,300 万元
- 石药创新（300765）：巨石生物与阿斯利康 siRNA 战略合作，首付 3,000 万美元，里程碑最高 17.4 亿美元
- 神州数码（000034）：中标中移动 PC 服务器集采 13.41 亿（含税上限）
- 经纬辉开（300120）：1.49 亿收购诺思微 12.44%股权（射频 MEMS 芯片）
- 海南高速（000886）：完成收购交控石化 51%控股权，新增石化业务

6.15 今日（7月4日）停复牌汇总（周末，无交易；周一 7/6 执行）

◎7月6日（周一）复牌：

- 阿科力（603722）：控制权变更方案确定，7/6 复牌 ⚡

◎7月6日（周一）新增停牌：

- 动力源（600405）：筹划控制权变更，7/6 起停牌（预计不超 2 交易日）⚡

◎继续停牌：

- ST 龙元（600491）——筹划重大事项，停牌第 2 天（预计不超 2 交易日）
- 好利科技（002729）——控制权变更，停牌第 7 天（严重超期，原预计延长 3 交易日）
- 拓荆科技（688072）——收购无锡尚积，停牌第 7 天
- 陕鼓动力（601369）——收购秦风气体，停牌第 7 天
- 日科化学（300214）——收购巨元新材，停牌第 6 天
- 岭南控股（000524）——收购广电城服，停牌第 11 天

- 天壕能源 (300332) ——收购天壕新能源，停牌第 9 天
- ST 星农 (603789) ——控制权变更，停牌第 11 天

◎7 月 2 日已复牌回顾：

- 奥康国际 (603001)：终止重组 7/2 复牌 | 中通国脉 (603559)：摘帽 7/2 复牌
- 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

6.16 持续重点关注项目

◎**创金合信北京国资 REIT：公众认购「一日售罄」** ⚡️**实施末日比例配售，完整配售结果待公告**
181001，2.831 元/份，预计募资 28.31 亿，深交所首单商业 REITs，第二批最先进入募集阶段。

◎**首批中证 REITs 全收益指数基金：7/1-7/7 发售中，公募 REITs 指数化投资里程碑**
华夏/易方达/南方/中金，跟踪 932047.CSI (53 只成分券)。

◎**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)

◎**华夏凯德商业 REIT：询价延期中 | 华安锦江/光大安石：待询价**

◎**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**

◎**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**

◎**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**

◎**阿科力 (603722)：控制权变更定案→7/6 复牌，华芯智基入主**

◎**万科 A (000002)：黄宇 (深圳市委金融办原副主任) 任新总裁，深铁系全面主导**

◎**鹏鼎控股 (002938)：拟定增募资 96 亿 (AI 服务器+高速光模块 PCB)，总投资 127.3 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，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**

◎**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
- ◎市北高新（600604）9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 4 天，进展待公告
- ◎海南高速（000886）：已完成收购交控石化 51%控股权，新增石化业务
- ◎动力源（600405）：筹划控制权变更，7/6 起停牌（新增关注）

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