

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 5 日 | 星期日 | 第 100 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 本期特别：第 100 期里程碑——从 0 到 100，见证大宗不动产市场脉动.....	1
1.2 证监会再融资新规公开征求意见：小额快速上限翻倍至 6 亿，建立储架发行制度.....	1
1.3 A 股交易新规明日（7 月 6 日）正式施行倒计时 1 天.....功率半导体/存储芯片涨价持续.....	2
1.4 明日（7 月 6 日周一）关键事件密集预警：阿科力复牌+动力源停牌+ST 莫高摘帽+ST 龙元或不超 2 交易日复牌.....	2
1.5 创金合信北京国资 REIT 公众认购「一日售罄」：7/3 公告提前结束募集，配售结果待公告.....	2
1.6 成都万象城 84.75 亿买方身份揭晓：成都润成信（山东国资）接盘，产权运营分离.....	3
1.7 沪杭上半年土拍回顾：上海半年 435 亿，杭州 6 月单月 217.7 亿；上海七批次蓄势待发.....	3
1.8 万科 A 黄宇新任总裁+深铁系全面主导.....	3
1.9 万达广场追踪：约 12 座过户，ST 易购诉万达 17.47 亿胜诉，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 5 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: 最后 3 天 (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 8 日定价、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 证监会再融资新规征求意见（重大政策）：小额快速上限翻倍至 6 亿+储架发行 制度建立⚡.....	12
6.2 通富微电（002156）：42.2 亿定增获证监会注册批复，投向存储芯片+AI 算力 封测+Chiplet⚡.....	12

6.3 皖维高新 (600063) : 定增募资 30 亿→23 亿+6.19 亿剥离水泥资产给海螺水泥, 安徽国资重组加速 ⚡	13
6.4 ST 莫高 (600543) : 7/6 撤销退市风险警示→「莫高股份」, 涨跌幅恢复 10% ⚡	13
6.5 天山铝业 (002532) : 拟 2-3 亿元回购股份用于股权激励 (7/2 公告)	13
6.6 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, 7 月 6 日复牌 ⚡	14
6.7 动力源 (600405) : 筹划控制权变更, 7 月 6 日起停牌 ⚡	14
6.8 鹏鼎控股 (002938) : 拟定增募资不超 96 亿元, AI 服务器+高速光模块高端 HDI 项目 ⚡	14
6.9 多股澄清「机器人/具身智能」概念: 日盈电子电子皮肤收入不足 1 万、长盛轴承四天涨 35%后澄清 ⚡	14
6.10 江波龙 (301308) : H1 预增 62204%-74394%, 净利润 92-110 亿元 ⚡ (7/3 公告)	15
6.11 国泰海通 (601211) : H1 净利润 200-205 亿, 同比增 27%-30%, 创同期历史新高 (7/3 公告)	15
6.12 华菱精工: 控股股东 8%股权 1.92 亿协议转让给华亿汇通 (7/3 公告)	15
6.13 当虹科技 (688039) : 股东常州虹途 5.06%股权 1.63 亿转让给具力麒麟二号 (7/3 公告)	15
6.14 神州数码 (000034) : 中标某国有大行华为智算服务器 3.71 亿 (7/3 公告)	16
6.15 启迪设计 (300500) : 1 元转让嘉力达 100%股权完成工商变更, 剥离亏损资产 (7/3 公告)	16
6.16 金杯汽车 (600609) : 终止铁岭华晨橡塑 95%股权转让, 历时 9 个月告吹 (7/3 公告)	16

6.17 联动科技 (301369) : 1000 万美元收购 Northstar Technologies 100%, 填补存储测试 ATE 空白	16
6.18 上海建工 (600170) : 收到政府补助 3.48 亿元 (占归母净利 28.1%) (7/3 公告)	17
6.19 天赐材料 (002709) : 变更募投+终止南通 26.54 亿项目, 4.06 亿转投 25 万吨电解液扩产	17
6.20 杰普特 (688025) : 112 万新加坡元收购 NEOPTICS 100%股权, 全球化布局	17
6.21 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	18
6.22 华海清科 (688808) : 定增获上交所审核通过, 尚需证监会注册	18
6.23 其他业绩预增及项目公告速览	18
6.24 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	19
6.25 今日 (7 月 5 日) 停复牌汇总 (周日, A 股休市; 周一 7/6 集中执行)	19
6.26 持续重点关注项目	19

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 本期特别：第 100 期里程碑——从 0 到 100，见证大宗不动产市场脉动



◎里程碑回顾

「无双日报」自 2026 年 3 月起每日不间断发布，今日迎来第 100 期。百期以来，我们持续追踪全国大宗不动产交易、公募 REITs 发行、浙沪土地拍卖、亿元法拍项目及上市公司资产公告，累计覆盖数百笔大宗交易、86 只已上市公募 REITs、十余批次百亿级土拍及数十家上市公司重大资产重组。下半年伊始，市场热点频出：创金合信北京国资 REIT 公众认购「一日售罄」、成都万象城 84.75 亿落槌、上海六七批次土拍密集公告、功率半导体全线涨价、证监会再融资新规出炉……百期之际，致谢读者一路相伴。我们将继续在每个交易日的 11:30 准时推送，做您的大宗资产信息助手。

1.2 证监会再融资新规公开征求意见：小额快速上限翻倍至 6 亿，建立储架发行制度 ⚡

◎重大政策

7 月 3 日，证监会对《上市公司证券发行注册管理办法》等规则进行修改并公开征求意见，涉及六大领域改革：①建立再融资定向增发储架发行制度——信息披露规范度较高的上市公司可「一次注册、多次发行」（有效期内自主择机分批发行）；②优化小额快速再融资制度——融资上限由 3 亿元大幅提高至 6 亿元，净资产超 100 亿元的企业可至 10 亿元；③实行统一市价发行定价机制——向特定对象发行统一为「不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 80%」；④简化上市公司向控股股东定增条件；⑤强化可转债监管要求——沪深可转债与定增适用相同再融资间隔期；⑥进一步明确募集资金投向主业等监管要求。其中，控股股东通过定增认购的股份锁定期由 18 个月延长至 36 个月，发挥市场机制约束作用。此次修订旨在增强资本市场竞争力、提高制度包容性，降低优质企业融资门槛。征求意见截止至 8 月 3 日。

1.3 A 股交易新规明日（7 月 6 日）正式施行倒计时 1 天 ⚡+ 功率半导体/存储芯片涨价持续

◎政策+产业双线

沪深北交易所《交易规则》修订将于 7 月 6 日（周一）正式施行，倒计时 1 天。三大核心变化：

①盘后固定价格交易扩展至全部 A 股和 ETF（此前仅科创板/创业板适用）；②基金（含 ETF、LOF、REITs）14:57-15:00 调整为收盘集合竞价（仅可限价申报、不可撤单）；③主板风险警示股（ST/*ST）涨跌幅限制 5%→10%。半导体产业方面，功率半导体年内第二轮涨价潮持续推进——扬杰科技 7/1 起涨 10%-15%、斯达半导涨 15%起、聚辰 Nor Flash 7/6 起涨 25%、芯联集成 Q3 涨 15%-25%，海外英飞凌、德州仪器同步涨价。存储方面，北京君正确认 DRAM 三季度继续上调。存储+功率双线涨价共振延续。

1.4 明日（7 月 6 日周一）关键事件密集预警：阿科力复牌+动力源停牌+ST 莫高摘帽+ST 龙元或不超 2 交易日复牌 ⚡

◎明日预告：周末后首个交易日多重事件叠加

7 月 6 日（周一）为 A 股交易新规实施首日，同时叠加多项重要事件：①阿科力（603722）复牌——华芯智基 6.06 亿受让 17.40%+定增 3.75 亿，肖迪/郑东为新实控人；②动力源

（600405）新增停牌——实控人何振亚筹划股份转让，可能导致控制权变更；③ST 莫高

（600543）撤销退市风险警示——7/5 停牌 1 天，7/6 起简称变更为「莫高股份」，涨跌幅恢复 10%；④ST 龙元（600491）停牌进入末日——7/3 起停牌预计不超 2 个交易日，截至 7/5 晚间尚无进展公告，7/6 或为最后停牌日；⑤聚辰股份 Nor Flash 全系列 7/6 起涨价 25%。此外，好利科技、拓荆科技、陕鼓动力、日科化学、岭南控股、天壕能源、ST 星农等多股仍在停牌中，市场高度关注。

1.5 创金合信北京国资 REIT 公众认购「一日售罄」：7/3 公告提前结束募集，配售结果待公告

◎持续关注

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远超上限，提前结束公众募集（原定 7/3-9），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（战略配售 70%/网下 21%/公众 9%）。底层资产为集智未来科创办公（北京海淀，5.08 万 m²）+隆福寺一期城市更新（北京东城），合计约 12.57 万 m²，2026-2027 年预测现金流分派率 4.22%-4.34%。完整配售结果及合同生效公告待发布。该产品为深交所首单商业不动产公募 REITs，也是第二批 6 只获批商业 REITs 中最先进入募集阶段的产品。（详见第三章）

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

◎跟踪更新

华润置地（成都）发展有限公司 100%股权（核心资产成都万象城 24.4 万 m²+写字楼 7.4 万 m²），6 月 25 日在上海联交所以约 84.75 亿元成交（溢价 12.85%）。买方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）。该交易为 2026 年迄今国内最大单笔商业不动产交易。

1.7 沪杭上半年土拍回顾：上海半年 435 亿，杭州 6 月单月 217.7 亿；上海七批次蓄势待发

◎市场盘点

上海方面，2026 年上半年五批次土拍累计成交 435 亿元，前三季度偏谨慎（199 亿），四、五批次集中释放 10 宗优质宅地成交 236 亿（占 54%）。杭州方面，6 月单月市区 15 宗涉宅地成交 217.7 亿为上半年峰值，永久河、萧山新区、九堡三宗溢价超 60%，招商蛇口 243 轮 60.94 亿永久河地块（溢价 79.03%）为年度标志性交易。浙江全省 6 月 122 宗土地成交 357.4 亿达 2026 年单月峰值。上海七批次已公告（8/4 开拍 5 宗 83.39 亿起），下半年供地节奏明显提速。

1.8 万科 A 黄宇新任总裁+深铁系全面主导

◎人事跟踪

万科 A（000002）7 月 2 日公告聘任黄宇（深圳市委金融办原副主任）为公司总裁，深铁系管理层进一步整合。万科年内累计获深铁集团借款超 330 亿元。

1.9 万达广场追踪：约 12 座过户，ST 易购诉万达 17.47 亿胜诉，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股东已于今年 1 月变更为中建一局（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。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 日在上海联交所以约 84.75 亿元成交（溢价 12.85%）。买方成都润成信商业管理有限公司（第一大股东山东省绿色资本投资集团，国企），商场经营主体华润万象生活不变。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。

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 5 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 5 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。底层资产为集智未来项目（北京海淀区知春路科创核心区，量子芯座+量子银座，5.08 万㎡）及隆福寺一期（北京东城区城市更新项目），合计 12.57 万㎡。2026-2027 年预测现金流分派率 4.22%-4.34%。完整配售结果及基金合同生效公告待发布。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。

3.2 首批中证 REITs 全收益指数基金发售中：最后 3 天（7/1-7/7）

◎指数化投资里程碑

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，均由华夏/易方达/南方/中金管理，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。募集期至 7 月 7 日（周三），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 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，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 8 日定价、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。倒计时：定价 3 天、挂牌 5 天。

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。浙江全省 6 月 122 宗土地成交 357.4 亿元。

◎7 月待出让日程：4 场土拍，9 宗涉宅地超 60 万^m

7 月 7 日（倒计时 2 天）：钱江世纪城核心宅地（萧山区，出让 3.42 万^m/建面 9.57 万^m），起始总价 36.35 亿，起始楼面价 38,000 元/^m，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/^m），距离出让仅剩 2 天，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/^m，溢价 20.51%）。上半年建发、绿城为宁波拿地主力。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/^m）。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（倒计时 3 天），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：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），三批联动总起始价达 387.83 亿。

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%），截至发稿成交结果待公告。

第六章 上市公司资产公告

6.1 证监会再融资新规征求意见（重大政策）：小额快速上限翻倍至 6 亿+ 储架发行制度建立 ⚡

◎重大政策 7/3 发布

7 月 3 日，证监会对《上市公司证券发行注册管理办法》等规则公开征求意见。六大改革：①建立再融资定向增发储架发行制度——「一次注册、多次发行」；②小额快速融资上限 3 亿→6 亿（净资产>100 亿可至 10 亿）；③统一市价发行定价（≥定价基准日前 20 日均价 80%）；④简化控股股东定增条件；⑤强化可转债监管（与定增适用相同间隔期）；⑥明确募资投向主业要求。其中控股股东定增锁定期 18 个月→36 个月。新规旨在降低优质企业融资门槛、提升资本市场效率。征求意见截止 8 月 3 日。

6.2 通富微电（002156）：42.2 亿定增获证监会注册批复，投向存储芯片 +AI 算力封测+Chiplet ⚡

◎定增获批

7 月 3 日公告，公司向特定对象发行股票申请已获证监会同意注册批复（12 个月有效）。拟向不超 35 名特定对象发行 A 股，募资不超 42.2 亿元，投向五大方向：存储芯片封测产能建设、汽车

等新兴应用封测产能建设、晶圆级封测产能建设、高性能计算及通信封测产能建设，以及补充流动资金。通富微电为国内封测行业第一梯队，与 AMD 长期合作，本次定增将进一步扩大其在 AI 算力芯片和 Chiplet 先进封装领域的布局。

6.3 皖维高新（600063）：定增募资 30 亿→23 亿+6.19 亿剥离水泥资产给海螺水泥，安徽国资重组加速⚡

◎定增调降+资产剥离

7 月 3 日连发两则公告：①对 2026 年度定增预案修订——定价基准日调整为发行期首日（≥前 20 日均价 80%），发行上限调整为不超 4.69 亿股，募资上限由 30 亿元调降至 23 亿元，用于年产 3,000 万 m² 高世代 PVA 光学薄膜+20 万吨/年乙烯法功能性聚乙烯醇树脂项目。②剥离水泥资产——公司本部及子公司蒙维科技将各自水泥、熟料生产线及配套资产对外转让给海螺水泥下属企业，交易总价款 6.19 亿元（最高不超 6.91 亿元）。上述操作为海螺集团约 49.98 亿增资皖维集团（获 60% 股权，2026 年 2 月启动，6 月 10 日通过反垄断审查）背景下非主业资产剥离和募资瘦身的整体推进。重组后皖维高新实际控制人仍为安徽省国资委。

6.4 ST 莫高（600543）：7/6 撤销退市风险警示→「莫高股份」，涨跌幅恢复 10%⚡

◎摘帽

7 月 3 日晚公告，公司股票 7 月 5 日（周日休市日顺延）停牌 1 天，7 月 6 日（周一）撤销退市风险警示，股票简称由「ST 莫高」变更为「莫高股份」，涨跌幅限制恢复为 10%。公司通过债务重组实现现金流改善，触发退市风险警示的情形已消除。但公司主营业务葡萄酒持续萎缩、药品及降解材料等多元化尝试均未成功，近五年累计亏损超 4 亿元。摘帽仅缓解退市压力，基本面修复仍需时日。

6.5 天山铝业（002532）：拟 2-3 亿元回购股份用于股权激励（7/2 公告）

◎股份回购

7 月 2 日公告，拟使用自有资金以集中竞价方式回购公司股份，回购金额 2-3 亿元，回购价格不超 20 元/股，全部用于员工持股计划或股权激励。回购期 3 个月（7/2-10/2）。

6.6 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 亿，7 月 6 日复牌⚡

◎控制权变更+定增（持续跟踪）

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%，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。

6.7 动力源（600405）：筹划控制权变更，7 月 6 日起停牌⚡

◎新增停牌

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，可能导致控制权变更。公司股票自 7 月 6 日（周一）起停牌，预计不超 2 个交易日。公司近年经营持续恶化：收入从 2022 年 13.56 亿降至 2025 年 4.31 亿，2023-2025 年连续三年亏损，资产负债率近 96%。何振亚持股仅 10.58%。

6.8 鹏鼎控股（002938）：拟定增募资不超 96 亿元，AI 服务器+高速光模块高端 HDI 项目⚡

◎重大融资（持续跟踪）

7 月 3 日晚发布预案，拟向不超 35 名特定对象发行不超 2.32 亿股，募资总额不超 96 亿元，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，新增年产能 65.56 万 m² 高阶 HDI，巩固 PCB 行业龙头地位。

6.9 多股澄清「机器人/具身智能」概念：日盈电子电子皮肤收入不足 1 万、长盛轴承四天涨 35%后澄清⚡

◎市场热点澄清

7 月 3 日晚间，具身智能/人形机器人概念股集中发布澄清公告：①日盈电子（603286）——连续两日涨停，公告称电子皮肤产品尚处客户端验证及小批量试制阶段，截至公告日项目收入不足 1 万元，占整体收入比重极低；②长盛轴承（300718）——近四日涨 35%（含 7/3「20cm」涨

停），公告称具身智能零部件收入占主营收入不足 1%，不会对业绩产生重大影响；③中重科技（603135）——公告明确未布局人形机器人研发，暂无对应业务收入，不存在商业航天板块业务。宇树科技 IPO 热潮下，多只概念股大幅上涨后监管压力下集中澄清，市场风格分化明显。

6.10 江波龙（301308）：H1 预增 62204%-74394%，净利润 92-110 亿元⚡（7/3 公告）

◎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%。

6.11 国泰海通（601211）：H1 净利润 200-205 亿，同比增 27%-30%，创同期历史新高（7/3 公告）

◎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。

6.12 华菱精工：控股股东 8%股权 1.92 亿协议转让给华亿汇通（7/3 公告）

◎股权转让

控股股东、实控人之一黄业华以 18 元/股向华亿汇通（河北省）企业管理合伙企业转让 1,066.72 万股（占总股本 8%），总价款 1.92 亿元。转让后黄业华仍为实控人之一。

6.13 当虹科技（688039）：股东常州虹途 5.06%股权 1.63 亿转让给具力麒麟二号（7/3 公告）

◎股权转让

股东常州虹途以 29.04 元/股向具力麒麟二号（私募基金）转让 560 万股（占总股本约 5.06%），总价款 1.63 亿元。

6.14 神州数码（000034）：中标某国有大行华为智算服务器 3.71 亿（7/3 公告）

◎重大合同

子公司北京神州鲲泰中标某国有大型商业银行华为智算服务器采购项目，预估采购金额 3.71 亿元（据实结算）。此为继 7/2 公告中标中移动 PC 服务器 13.41 亿后，神州数码本周内第二笔大额智算订单。

6.15 启迪设计（300500）：1 元转让嘉力达 100%股权完成工商变更，剥离亏损资产（7/3 公告）

◎资产处置

7 月 3 日公告，公司将全资子公司深圳嘉力达节能科技有限公司 100%股权以 1 元价格转让给轩世奇（北京）机电工程有限公司（6 月 25 日股东会审议通过），已收到收购价款并完成工商变更。嘉力达不再纳入合并报表，对净利润具体影响以审计结果为准。

6.16 金杯汽车（600609）：终止铁岭华晨橡塑 95%股权转让，历时 9 个月告吹（7/3 公告）

◎交易终止

子公司金晨汽车与意向受让方长春吉泰就审计基准日后标的公司净资产变动的承担、核算及归属产生分歧且无法达成一致，双方签署《股权终结交易协议》，终止铁岭华晨橡塑制品有限公司 95%股权转让（挂牌成交价仅 1.0001 万元）。意向受让方已于 7 月 3 日收到产权交易所退回的相关款项。该项目自 2025 年 10 月起挂牌，历时近 9 个月。

6.17 联动科技（301369）：1000 万美元收购 Northstar Technologies 100%，填补存储测试 ATE 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。

6.18 上海建工（600170）：收到政府补助 3.48 亿元（占归母净利润 28.1%）（7/3 公告）

◎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。

6.19 天赐材料（002709）：变更募投+终止南通 26.54 亿项目，4.06 亿转投 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，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，在建工程仅 936 万元），主因电解液产能供需错配、氟化工市场环境恶化。

6.20 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，有利于满足全球化发展战略需求。

6.21 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（洗衣机减速离合器零部件制造），承诺18个月内不减持、不谋求控制权。

6.22 华海清科 (688808)：定增获上交所审核通过，尚需证监会注册

◎定增进展

7月3日公告，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。

6.23 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）
- 耐普矿机：签 7,600 万元日常经营重大合同

6.24 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）。

6.25 今日（7 月 5 日）停复牌汇总（周日，A 股休市；周一 7/6 集中执行）

◎7 月 6 日（周一）复牌：

- 阿科力（603722）：控制权变更定案，7/6 复牌 ⚡
- ST 莫高（600543）：撤销退市风险警示→「莫高股份」，7/6 复牌 ⚡
- ST 龙元（600491）：停牌第 2 天（7/3 起不超 2 交易日），若今日无新公告，7/6 或为最后停牌日/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：

- 好利科技（002729）——控制权变更，停牌第 8 天（严重超期）
- 拓荆科技（688072）——收购无锡尚积，停牌第 8 天
- 陕鼓动力（601369）——收购秦风气体，停牌第 8 天
- 日科化学（300214）——收购巨元新材，停牌第 7 天
- 岭南控股（000524）——收购广电城服，停牌第 12 天
- 天壕能源（300332）——收购天壕新能源，停牌第 10 天
- ST 星农（603789）——控制权变更，停牌第 12 天

6.26 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。

◎首批中证 REITs 全收益指数基金：7/1-7/7 发售中，最后 3 天

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，Q3 并表

◎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

◎通富微电（002156）：42.2 亿定增获批，存储+AI 封测+Chiplet

◎皖维高新（600063）：定增调降至 23 亿+6.19 亿剥离水泥，安徽国资重组加速

◎阿科力（603722）：控制权变更定案→7/6 复牌，华芯智基入主

◎动力源（600405）：筹划控制权变更，7/6 起停牌（新增关注）

◎万科 A（000002）：黄宇任新总裁，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），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

◎行云科技（300209）：子公司签 55.08 亿算力服务合同（5 年期）

◎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，待证监会注册

◎威高血净（603014）：约 85 亿收购威高普瑞 100%推进中

◎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

◎市北高新（600604）9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 5 天，进展待公告

◎海南高速（000886）：已完成收购交控石化 51%控股权

◎滨化股份 H 股：7/8 定价、7/10 挂牌，倒计时 3 天

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