

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 6 日 | 星期一 | 第 101 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 A 股交易新规今日正式施行：盘后定价扩至全部 A 股+基金收盘集合竞价+ST 涨跌幅 5%→10%🔗.....	1
1.2 好利科技（002729）复牌：18%股权 5.97 亿转让给厦门产投科创，实控人变更为厦门市财政局🔗.....	1
1.3 阿科力（603722）今日复牌+动力源（600405）今日停牌+ST 莫高→莫高股份摘帽复牌：三股同日执行🔗.....	1
1.4 卓然股份（688121）：无法按时披露 2025 年报，7/6 停牌 1 天→7/7 变更为 *ST 卓然🔗.....	2
1.5 ST 龙元（600491）停牌第 3 天严重超期：7/3 起预计不超 2 交易日，至今无新公告.....	2
1.6 7 月 5 日晚间密集公告：凯瑞德 8000 万投资宇航级存储芯片+粤桂股份定增获批+多股 H1 业绩暴增.....	2
1.7 创金合信北京国资 REIT 配售结果待公告+首批中证 REITs 指数基金明日截止.....	3
1.8 证监会再融资新规征求中：小额快速翻倍至 6 亿+储架发行制度（征求意见至 8/3）.....	3
1.9 成都万象城 84.75 亿成交+万达 48 座约 12 座过户+富力地产酒店持续法拍.....	3
1.10 万达继续出售佛山南海+湛江两座万达广场，太盟系全面接盘🔗.....	4
1.11 上海静安寺百年历史建筑「中行别业」独栋 1.1 亿元成交🔗.....	4
1.12 科创企业集体「拿地买楼」替代租赁+德祥地产跨界算力中心+首开重组+台风巴威预警.....	4

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息	5
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...	5
2.2 上海复地万科活力城（22 亿整售中）	5
2.3 新世界发展上海 K11 写字楼（28.5 亿报价）	5
2.4 上海静安寺「中行别业」百年独栋 1.1 亿成交 ⚡	5
2.5 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍） ✕	6
2.6 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	6
2.7 上海万达小贷 70% 股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）	6
2.8 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 6 天，进展待公告	6
2.9 其他在售项目速览	6
第三章 国内 REITs 市场动态	7
3.1 A 股交易新规今日施行：REITs 尾盘首次实施收盘集合竞价 ⚡	7
3.2 创金合信北京国资 REIT 配售结果待公告：公众认购「一日售罄」后实施末日比例配售	7
3.3 首批中证 REITs 全收益指数基金发售最后一天：明日（7/7）截止 ⚡	7
3.4 华泰三峡新能源 REIT：发售中（508059，8.013 元/份，东北首单能源 REIT） .	8
3.5 华夏保利商业 REIT：发行价 3.593 元/份，7 月 15 日认购	8
3.6 华安陆家嘴商业 REIT：定价 2.73 元/份，7 月 21 日认购	8
3.7 第二批商业 REITs 获批 6 只产品总览	8
3.8 滨化股份 H 股招股中：7 月 8 日定价、7 月 10 日港交所挂牌（倒计时 2 天/4 天）	9

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....	9
4.1 杭州市.....	9
4.2 宁波市.....	10
4.3 温州市.....	10
4.4 绍兴市.....	10
4.5 嘉兴市.....	10
4.6 湖州市.....	10
4.7 金华市.....	10
4.8 台州市.....	10
4.9 衢州市.....	11
4.10 丽水市.....	11
4.11 舟山市.....	11
4.12 上海市.....	11
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息.....	12
5.1 杭州南星桥久光广场（四拍 6.5 亿流拍：四次全部流拍）✕.....	12
5.2 宁波东港喜来登酒店（6/29 开拍，1 人报名无人出价，已流拍）✕.....	12
5.3 杭州大关「金诚之星」TOD（首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿，均流拍）✕.....	12
5.4 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）.....	12
5.5 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）.....	13
5.6 富力系酒店法拍持续追踪.....	13

5.7 杭州之江时代中心（四拍 4.675 亿起，结果待公告）	13
第六章 上市公司资产公告	13
6.1 好利科技（002729）：18%股权 5.97 亿转让给厦门产投科创，实控人变更为厦门市财政局 ⚡（7/5 晚公告，7/6 复牌）	13
6.2 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，今日复牌	14
6.3 动力源（600405）：筹划控制权变更，今日起停牌 ⚡	14
6.4 ST 莫高（600543）→莫高股份：今日撤销退市风险警示复牌，涨跌幅恢复 10%	14
6.5 凯瑞德（002072）：8000 万投资宇航级存储芯片企业艾可萨科技 11.76%股权 ⚡（7/5 晚公告）	14
6.6 卓然股份（688121）：无法按时披露 2025 年报，7/6 停牌 1 天→7/7 变更为 *ST 卓然 ⚡（7/5 晚公告）	15
6.7 粤桂股份（000833）：定增获证监会同意注册批复（7/5 晚公告）	15
6.8 福昕软件（688095）：实控人 5%股权 2.38 亿转让给中晟基金（7/5 晚公告）	15
6.9 证监会再融资新规征求意见：小额快速上限翻倍至 6 亿+储架发行制度建立 ⚡	15
6.10 通富微电（002156）：42.2 亿定增获注册批复，投向存储+AI 封测+Chiplet	16
6.11 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，安徽国资重组推进中	16
6.12 天山铝业（002532）：H1 净利 42 亿增 101.52%+拟 2-3 亿回购（7/5 晚公告）	16
6.13 东方盛虹（000301）：H1 净利 42-50 亿，同比暴增 987%-1195% ⚡（7/5 晚公告）	16

6.14 招商轮船 (601872) : H1 净利 66-73 亿, 同比增 214%-248%↘ (7/5 晚公告) 17

6.15 军信股份 (301109) : 签吉尔吉斯斯坦 35 年垃圾处置特许经营协议 (7/5 晚公告) 17

6.16 贝斯特 (300580) : 澄清人形机器人零部件 H1 营收仅 22 万元, 占比约 0.03% (7/5 晚公告) 17

6.17 7 月 5 日晚间其他业绩预增速览..... 17

6.18 今日 (7 月 6 日周一) 停复牌汇总..... 18

6.19 其他持续重点跟踪项目 19

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 A 股交易新规今日正式施行：盘后定价扩至全部 A 股+基金收盘集合竞价+ST 涨跌幅 5%→10%⚡

◎今日头条：三大核心变化落地

沪深北三大交易所修订后的 A 股交易新规于今日（7 月 6 日）正式实施。核心变化包括：①盘后固定价格交易扩展至全部 A 股股票和沪深 ETF（此前仅科创板/创业板），交易时间 15:05-15:30，成交价固定为当日收盘价；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）涨跌幅限制由 5%调整至 10%，与主板普通股票一致。其中 REITs 尾盘改为集合竞价为首次实施，将对公募 REITs 市场短期价格发现机制产生影响。151 只主板 ST/*ST 股正式告别「5cm」时代，上周已提前躁动——ST 板块 4 日累涨 10%。此外，存量创业板做市制度同步落地。

1.2 好利科技（002729）复牌：18%股权 5.97 亿转让给厦门产投科创，实控人变更为厦门市财政局⚡

◎重大控制权变更（7/5 晚公告）

7 月 5 日晚，好利科技公告最终方案：控股股东旭昇亚洲投资及实控人汤奇青以 18.13 元/股向厦门产投科技创新投资合伙企业（有限合伙）转让 3,293.46 万股（占总股本 18%），总价款约 5.97 亿元。产投科创将成为控股股东，厦门市财政局成为实际控制人。产投科创承诺 60 个月内不转让、36 个月内不质押。公司股票自今日（7 月 6 日）起复牌。好利科技自 6 月 29 日起停牌，历时 8 天，本次易主标志着又一家民营上市公司转入地方国资阵营。

1.3 阿科力（603722）今日复牌+动力源（600405）今日停牌+ST 莫高→莫高股份摘帽复牌：三股同日执行⚡

◎今日停复牌密集执行

7 月 6 日多只个股集中执行停复牌：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/郑东成为新实控人（停牌第 8 天，严重超期后终复牌）；②动力源（600405）新停牌——实控人何振亚筹划股份转让可能导致控制权变更，预计不超 2 个交易日

（公司近年连续三年亏损，资产负债率近 96%）；③ST 莫高（600543）撤销退市风险警示→「莫高股份」复牌，涨跌幅恢复 10%（近五年累计亏损超 4 亿，基本面修复仍待时日）。莫高股份是主板 151 只 ST 股中首批享受涨跌幅扩大至 10%的标的之一。

1.4 卓然股份（688121）：无法按时披露 2025 年报，7/6 停牌 1 天→7/7 变更为*ST 卓然⚡

◎新增 ST 预警

7 月 5 日晚公告，因无法在法定期限内完成 2025 年年报披露，公司股票自 7 月 7 日起被实施退市风险警示，A 股简称变更为「*ST 卓然」，日涨跌幅限制仍为 20%。公司股票今日（7/6）停牌一天，7/7 复牌。若被实施退市风险警示后 2 个月内仍未披露年报，公司股票将被终止上市。卓然股份主要从事大型炼油化工专用装备的研发设计制造，2025 年全年业绩迟迟未出引发市场担忧。

1.5 ST 龙元（600491）停牌第 3 天严重超期：7/3 起预计不超 2 交易日，至今无新公告

◎持续跟踪

ST 龙元自 7 月 3 日起停牌（筹划涉及公司的重大事项），原预计不超 2 个交易日，但截至今日（7/6）盘前仍无进展公告，已进入停牌第 3 天（严重超期）。停牌前 2 个交易日（7/1-7/2）连续涨停，市场对重大事项抱有较高预期。7 月 5 日继续停牌显示在交易日历中，今日态势值得关注。

1.6 7 月 5 日晚间密集公告：凯瑞德 8000 万投资宇航级存储芯片+粤桂股份定增获批+多股 H1 业绩暴增

◎最新公告速览

7 月 5 日晚间公告密集发布：①凯瑞德（002072）——自有资金 8,000 万元认购宇航级存储芯片企业艾可萨科技 11.76%股权（低轨/高轨卫星 SSD、控制器芯片及星载存储系统）；②粤桂股份（000833）——定增申请获证监会同意注册批复；③民德电子（300656）——定增申请获深交所受理；④福昕软件（688095）——实控人熊雨前等以 52 元/股转让 5%股权给中晟基金，总价款 2.38 亿元；⑤军信股份（301109）——签吉尔吉斯斯坦伊塞克湖州垃圾处置项目特许经营协

议（35 年期，总规模 2000 吨/日）；⑥贝斯特（300580）——澄清人形机器人零部件仍处样品阶段，H1 相关营收仅 22.30 万元（占总营收约 0.03%）。业绩方面：东方盛虹 H1 净利 42-50 亿（增 987%-1195%）、招商轮船 H1 净利 66-73 亿（增 214%-248%）、天山铝业 H1 净利 42 亿（增 101.52%）、永鼎股份 H1 净利 5-7 亿（增 57%-120%）、奥来德 H1 净利 1.6-1.9 亿（增 492%-604%）。

1.7 创金合信北京国资 REIT 配售结果待公告+首批中证 REITs 指数基金明日截止

◎REITs 日历

创金合信北京国资商业 REIT（181001）7/3 公众认购「一日售罄」后，实施末日比例配售，完整配售结果及基金合同生效公告待发布。首批 4 只中证 REITs 全收益指数基金（华夏/易方达/南方/中金）7/1-7/7 发售中，南方基金率先「一日售罄」超 3 亿上限，其余三只明日（7/7）为最后认购日，四只合计上限 12 亿元。（详见第三章）

1.8 证监会再融资新规征求中：小额快速翻倍至 6 亿+储架发行制度（征求意见至 8/3）

◎政策跟踪

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（至 8 月 3 日），六大改革方向：建立储架发行制度「一次注册、多次发行」、小额快速融资上限 3→6 亿（净资产>100 亿可至 10 亿）、统一市价发行定价、简化控股股东定增条件、强化可转债监管、明确募资投向主业要求。控股股东定增锁定期 18 个月→36 个月。通富微电 42.2 亿定增已率先获批、粤桂股份定增今日获批，新规预期下优质企业融资门槛将进一步降低。

1.9 成都万象城 84.75 亿成交+万达 48 座约 12 座过户+富力地产酒店持续法拍

◎大宗不动产市场现状

成都万象城：华润置地（成都）100%股权 6 月 25 日 84.75 亿成交（溢价 12.85%），买方成都润成信商管（山东国资），产权运营分离，为 2026 年迄今最大单笔商业不动产交易。万达广场两座新增易主：6 月 26 日佛山南海万达→太盟系大连智新盟全资控股、6 月 30 日湛江万达→太

盟系上海安垵全资控股，均不在 2025 年 48 座资产包内（详见 1.10）。此前 48 座出售中约 12 座已过户（含福建 3 家），中建一局常德/遂宁万达年初已变更股东（以资抵债），ST 易购诉万达 17.47 亿一审胜诉，上海万达小贷 70% 股权京东变卖（4.09 亿起至 7/25）。富力地产：33 家酒店中约 17 家成交约 52.79 亿，累计被执行超 210 亿。市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 6 天，进展仍待公告。

1.10 万达继续出售佛山南海+湛江两座万达广场，太盟系全面接盘⚡

◎新增万达资产易主（7 月 5-6 日报道）

继 2025 年太盟投资集团（PAG）联合腾讯、京东、阳光保险等收购 48 座万达广场后，万达系资产处置持续深化，两座新增广场完成股权变更：①佛山南海万达广场——6 月 26 日权属方股权变更，万达系股东退出，太盟系的「大连智新盟商业管理有限公司」成为全资控股股东；②湛江万达广场——6 月 30 日权属方股权变更，太盟系的「上海安垵企业管理合伙企业」（由 PAG 等机构设立的联合体，控股股东为苏州安益股权投资基金）成为全资控股股东。这两座万达广场均不在 2025 年 48 座资产包内，属于后续新增独立交易。万达通常保留运营管理权，但所有权和股权已完成转移。太盟系已成为万达广场资产的核心承接方。

1.11 上海静安寺百年历史建筑「中行别业」独栋 1.1 亿元成交⚡

◎历史建筑大宗交易（7 月 6 日报道）

上海市静安区万航渡路 623 弄 1 号「中行别业」独栋近日以 1.1 亿元成交。买家为外地民营企业，购置目的为家族传承。中行别业始建于 1923 年，为静安区文物保护点，是上海近代首个具有社区概念的居民小区，总建筑面积 4,625 m²。该交易体现了历史保护建筑在高端私人买家市场中的稀缺价值和收藏属性。

1.12 科创企业集体「拿地买楼」替代租赁+德祥地产跨界算力中心+首开重组+台风巴威预警

◎多元趋势速览

①科创企业自持物业趋势：字节跳动、京东（JD）等企业从租赁转向自持物业，德明利（001309）深圳福田区地块用于建设智能存储管理及研发基地总部，反映科技企业对数据中心、研发基地等特殊空间需求的结构性变化。②德祥地产跨界算力：德祥地产收购南通新能源地块入

局 Neocloud（新云算力）赛道，将土地、能源、网络、资金组织成算力中心，传统房企探索「不动产+算力/能源」跨界模式。③首开集团合并北京建院：北京市国资委将北京建院 67.50% 国有股权无偿划转至首开集团，整合不动产开发与设计咨询能力，打造城市更新「综合服务商」，预计地方国资整合将加速。④第 9 号台风「巴威」（超强台风级）：路径存在较大不确定性，可能直扑浙江或先登台湾再登福建，需持续关注对浙江不动产市场的影响。

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。

2.2 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。

2.3 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。

2.4 上海静安寺「中行别业」百年独栋 1.1 亿成交 ⚡

◎历史建筑成交

静安区万航渡路 623 弄 1 号，始建于 1923 年，静安区文物保护点，上海近代首个具有社区概念的居民小区，总建面 4,625 m²。买家为外地民营企业，购置目的家族传承。成交价 1.1 亿元。

2.5 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍）✕

◎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 亿起），累计降幅超 59%。后续是否启动五拍待法院公告。

2.6 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。

2.7 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。

2.8 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 6 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 6 天，付款进展尚未披露。

2.9 其他在售项目速览

- 宝龙地产：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 A 股交易新规今日施行：REITs 尾盘首次实施收盘集合竞价 ⚡

◎REITs 交易机制首次重大变革

7 月 6 日起，包括公募 REITs 在内的全市场基金（ETF、LOF、REITs）在 14:57-15:00 实行收盘集合竞价。此前沪市基金尾盘为连续竞价，本次改革后以集合竞价撮合产生当日收盘价，将影响 REITs 日终定价机制和盘中尾盘交易策略。这是公募 REITs 自 2021 年 6 月首批上市以来交易规则的首次重大调整。盘后固定价格交易（15:05-15:30）也同步覆盖全部公募 REITs。

3.2 创金合信北京国资 REIT 配售结果待公告：公众认购「一日售罄」后实施末日比例配售

◎深交所首单商业 REITs 追踪

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，提前结束公众募集，实施末日比例配售。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㎡）+隆福寺一期城市更新（北京东城），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。

3.3 首批中证 REITs 全收益指数基金发售最后一天：明日（7/7）截止 ⚡

◎指数化投资里程碑

7 月 1 日起发售的首批 4 只中证 REITs 全收益指数基金（FOF）将于明日（7 月 7 日）截止募集。华夏/易方达/南方/中金各管理一只，跟踪中证 REITs 全收益指数（932047.CSI），成分券 53 只，单只上限 3 亿元（合计 12 亿）。其中南方基金 7 月 1 日首发当日即「一日售罄」超 3 亿上限，提前结束募集。其余三只仍在募集中。4 只基金托管行分别为建行/招行/工行/交行，标志着公募 REITs 正式迈入指数化投资新阶段。不过今年以来中证 REITs 全收益指数累跌逾 4%，短期的回调也为指数基金建仓提供了较好的安全边际。

3.4 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。

3.5 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。7 月 15-21 日公众认购。

3.6 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。

3.7 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」，配售结果待公告
- 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。

3.8 滨化股份 H 股招股中：7 月 8 日定价、7 月 10 日港交所挂牌（倒计时 2 天/4 天）

◎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。预期明日（7/7）招股截止、后日（7/8）定价、7/10 港交所挂牌。定价倒计时 2 天，挂牌倒计时 4 天。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 杭州市

◎明日（7/7）焦点：钱江世纪城核心宅地 36.35 亿起出让倒计时 1 天

萧山区世纪城核心单元 XS010106-13 地块，出让面积 3.42 万 m²，容积率 2.8，可建面积约 9.57 万 m²，起始总价 36.35 亿元，起始楼面价 38,000 元/m²。地块临近 SKP，为全市住宅品质提升试点项目。起始楼面价已超过建发朗云 2023 年成交楼面价（32,251 元/m²），明日（7/7）上午 9 时截止报价，市场预期竞争激烈，多家头部房企已报名。

◎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%）。上半年标志性成交：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。浙江全省 6 月 122 宗土地成交 357.4 亿元创新高。

◎7 月后续待出让日程

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）

7 月杭州 4 场土拍合计 9 宗涉宅地超 60 万 m²，钱江世纪城为最高光的首场。

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/㎡，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/㎡）。7/3绿城底价3.48亿竞得温岭城西宅地（楼面价7,096元/㎡）。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

越城区低密宅地7月8日出让倒计时2天，出让面积2.85万㎡，起始价2.86亿元，起始楼面价6,343元/㎡，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日永康低密地块与省内多城同日竞拍（起价9,939元/㎡）。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/㎡）。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，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 ✓

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)

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)

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

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)

◎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 m²，起始总价 83.39 亿元。下半年上海三批联动：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)，总起始价 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（四拍 6.5 亿流拍：四次全部流拍）×

◎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，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%。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，1 人报名无人出价，已流拍）×

◎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。1 人报名但无人出价。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）。金诚集团 2016 年 8.41 亿拿地，2019 年因非法集资案崩塌。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。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 好利科技 (002729) : 18%股权 5.97 亿转让给厦门产投科创, 实控人变更为厦门市财政局 ⚡ (7/5 晚公告, 7/6 复牌)

◎控制权变更 (今日头条)

7 月 5 日晚公告, 控股股东旭昇亚洲投资及实控人汤奇青与厦门产投科技创新投资合伙企业签署股份转让协议, 以 18.13 元/股转让 3,293.46 万股 (占总股本 18%), 总价款约 5.97 亿元。产投科创将成为控股股东, 厦门市财政局将成为实控人。产投科创承诺 60 个月内不转让、36 个月内不质押。该事项尚需国资审批及深交所合规性确认。公司股票自今日 (7/6) 复牌 (自 6/29 起停牌 8 天)。

6.2 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，今日复牌

◎控制权变更（持续跟踪，今日执行）

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；同时拟向华芯智基定向发行不超 1,222 万股，募资不超 3.75 亿元。发行完成后华芯智基预计持股不超 26.57%，肖迪、郑东成为新实控人。公司股票自今日（7/6）起复牌。

6.3 动力源（600405）：筹划控制权变更，今日起停牌⚡

◎新增停牌（今日执行）

控股股东及实控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。公司股票自今日（7/6）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，连续三年亏损，资产负债率近 96%。何振亚持股仅 10.58%。

6.4 ST 莫高（600543）→莫高股份：今日撤销退市风险警示复牌，涨跌幅恢复 10%

◎摘帽复牌（今日执行）

7 月 3 日晚公告，公司股票 7 月 5 日停牌 1 天，今日（7/6）撤销退市风险警示，股票简称变更为「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。但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，摘帽仅缓解退市压力。

6.5 凯瑞德（002072）：8000 万投资宇航级存储芯片企业艾可萨科技 11.76%股权⚡（7/5 晚公告）

◎战略投资

7 月 5 日晚公告，公司与艾可萨科技（成都）有限公司及其全体股东签订投资合同书，以自有资金 8,000 万元认购艾可萨新增注册资本，获增资后 11.76%股权。艾可萨聚焦宇航级存储芯片、

星载存储系统研发生产，定位为低轨/高轨卫星、航天器提供宇航级 SSD、控制器芯片及星载存储系统，隶属集成电路设计与航天军工赛道。

6.6 卓然股份（688121）：无法按时披露 2025 年报，7/6 停牌 1 天→7/7 变更为*ST 卓然⚡（7/5 晚公告）

◎退市风险警示

7 月 5 日晚公告，因无法在法定期限内完成 2025 年年报披露，股票自 7 月 7 日起被实施退市风险警示，简称变更为「*ST 卓然」，日涨跌幅限制仍为 20%。股票今日停牌一天。若 2 个月内仍未披露年报，公司股票将被终止上市。

6.7 粤桂股份（000833）：定增获证监会同意注册批复（7/5 晚公告）

◎定增获批

7 月 5 日晚公告，公司近日收到证监会《关于同意广西粤桂广业控股股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》。此为继通富微电 42.2 亿定增（7/3 获批）后，本周第二家获得定增注册批复的公司。

6.8 福昕软件（688095）：实控人 5%股权 2.38 亿转让给中晟基金（7/5 晚公告）

◎股权转让

7 月 5 日晚公告，控股股东熊雨前及其一致行动人熊春云以 52 元/股向中晟睿智（北京）资产管理有限公司（代表「中晟睿智策略转型 1 号混合型私募证券投资基金」）转让 457 万股（占总股本 5%），总价款 2.38 亿元。转让后熊雨前方合计仍持股 35.08%。

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

◎重大政策（持续跟踪）

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（至 8 月 3 日），六大改革：①建立储架发行制度「一次注册、多次发行」；②小额快速 3→6 亿（净资产>100 亿可至 10 亿）；③统一市价定价；④简化控股股东定增条件；⑤可转债与定增同间隔期；⑥明确募资

投向主业要求。控股股东定增锁定期 18→36 个月。通富微电/粤桂股份先后获批，受益于政策窗口期。

6.10 通富微电 (002156)：42.2 亿定增获注册批复，投向存储+AI 封测+Chiplet

◎定增获批 (持续跟踪)

7 月 3 日公告，向不超 35 名特定对象发行 A 股（募资不超 42.2 亿）获证监会同意注册批复（12 个月有效）。投向五大方向：存储芯片封测产能、汽车封测产能、晶圆级封测产能、高性能计算及通信封测产能建设及补流。

6.11 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，安徽国资重组推进中

◎定增调降+资产剥离

7 月 3 日连发两则公告：①定增预案修订——募资上限 30 亿→23 亿元用于 PVA 光学薄膜+聚乙烯醇树脂项目（海螺集团约 49.98 亿增资皖维集团已通过反垄断审查）；②剥离水泥资产——公司本部及蒙维科技将水泥、熟料生产线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）。重组后皖维高新实控人仍为安徽省国资委。

6.12 天山铝业 (002532)：H1 净利 42 亿增 101.52%+拟 2-3 亿回购 (7/5 晚公告)

◎业绩+回购

7 月 5 日晚公告，预计 H1 归母净利润 42 亿元，同比增长 101.52%（电解铝量价齐升+铝深加工高纯铝及铝箔产品放量）。同时公司 7 月 2 日已公告拟 2-3 亿元回购（≤20 元/股，3 个月），用于股权激励。

6.13 东方盛虹 (000301)：H1 净利 42-50 亿，同比暴增 987%-1195%⚡ (7/5 晚公告)

◎业绩暴增

7月5日晚公告，预计H1归母净利润42亿-50亿元，同比增长987%-1195%。主因石化化工行业供需改善、原油价格上移带动产品价差扩大，炼化一体化项目运行平稳产销顺畅。

6.14 招商轮船 (601872)：H1 净利 66-73 亿，同比增 214%-248% ⚡ (7/5 晚公告)

◎业绩暴增

7月5日晚公告，预计H1归母净利润66亿-73亿元，同比增长214%-248%。主因国际油轮运输市场进入超级景气周期，部分航线运价创历史新高；干散货市场受益于供需改善，BDI指数稳步回升。

6.15 军信股份 (301109)：签吉尔吉斯斯坦 35 年垃圾处置特许经营协议 (7/5 晚公告)

◎海外重大项目

7月5日晚公告，下属公司军信环保（伊塞克湖）与吉尔吉斯共和国伊塞克湖州签署垃圾科技处置项目特许经营协议，有效期35年（含建设期和运营期）。项目处理规模规划2000吨/日，根据内阁要求分期建设。此为「一带一路」绿色基建出海的重要案例。

6.16 贝斯特 (300580)：澄清人形机器人零部件 H1 营收仅 22 万元，占比约 0.03% (7/5 晚公告)

◎概念澄清

7月5日晚公告，公司连续3个交易日涨幅偏离值超30%（异常波动）。关注到市场对人形机器人等热点概念关注度较高，但公司人形机器人零部件业务仍在样品阶段，2026年H1相关样品实现营收22.30万元，占公司营收比重约0.03%，业务规模极小，未来收益存在重大不确定性。继日盈电子/长盛轴承/中重科技澄清后，又一家机器人概念股主动降温。

6.17 7月5日晚间其他业绩预增速览

◎H1 业绩预增：

· 奥来德 (688378)：H1 净利 1.6-1.9 亿，同比+492%-604%（设备业务核心壁垒持续夯实）

- 永鼎股份 (600105) : H1 净利 5-7 亿, 同比+57%-120% (光纤市场量价齐升, AI 算力需求爆发)
- 浙富控股 (002266) : H1 净利 12.5-14.5 亿, 同比+121%-156% (危废处置及再生资源业务)
- 华海药业 (600521) : H1 净利 7.57-7.99 亿, 同比+85%-95%
- 生物股份 (600201) : H1 净利 9,100 万-1.09 亿, 同比+51%-80%
- 普源精电 (688337) : H1 净利 3,458-4,262 万, 同比+113%-163%

◎其他重大公告:

- 民德电子 (300656) : 定增申请获深交所受理 (7/5 晚公告)
- 益盛药业 (002566) : 补金片生产线被暂停生产销售 (吉林省药监局风险控制)
- 仕佳光子 (688313) : 股东鹤壁投资集团拟减持不超 1%
- 长安汽车 (000625) : 6 月汽车销量 20.2 万辆, 同比-14.09%; 新能源车 9.25 万辆, 同比-8.28%

6.18 今日 (7 月 6 日周一) 停复牌汇总

◎今日复牌 (2 只) :

- 好利科技 (002729) : 18%股权 5.97 亿转让厦门国资, 实控人变更为厦门市财政局 ↩
- 阿科力 (603722) : 华芯智基 6.06 亿受让 17.40%+定增 3.75 亿, 控制权变更定案 ↩
- 莫高股份 (原 ST 莫高, 600543) : 撤销退市风险警示, 涨跌幅恢复 10%

◎今日新增停牌 (1 只) :

- 动力源 (600405) : 筹划控制权变更, 今日起停牌 (预计不超 2 交易日) ↩

◎今日停牌 1 天 (1 只) :

- 卓然股份 (688121) : 无法披露 2025 年报, 7/7→*ST 卓然

◎继续停牌:

- ST 龙元 (600491) ——筹划重大事项, 停牌第 3 天 (严重超期, 原预计不超 2 交易日)
- 拓荆科技 (688072) ——收购无锡尚积, 停牌第 9 天
- 陕鼓动力 (601369) ——收购秦风气体, 停牌第 9 天
- 日科化学 (300214) ——收购巨元新材, 停牌第 8 天
- 岭南控股 (000524) ——收购广电城服, 停牌第 13 天
- 天壕能源 (300332) ——收购天壕新能源, 停牌第 11 天
- ST 星农 (603789) ——控制权变更, 停牌第 13 天

6.19 其他持续重点跟踪项目

◎创金合信北京国资 REIT：公众认购「一日售罄」⚡️→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：明日（7/7）截止募集！南方基金已「一日售罄」

华夏/易方达/南方/中金，4 只合计上限 12 亿，跟踪 932047.CSI（53 只成分券）。最后认购机会。

◎钱江世纪城宅地：明日（7/7）出让 36.35 亿起，倒计时 1 天 ⚡️

楼面价 38,000 元/㎡起，杭州 7 月首场土拍，全市住宅品质提升试点项目。

◎滨化股份 H 股：7/8 定价（倒计时 2 天）、7/10 挂牌（倒计时 4 天）

◎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）

◎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

◎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

◎万科 A（000002）：黄宇任新总裁，深铁系全面主导

◎韩建河山 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

◎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

◎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 6 天，进展待公告

◎海南高速（000886）：已完成收购交控石化 51%控股权

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

◎美诺华 (603538) : 18.09 亿投建两医药项目, 拟增发募资

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