

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 7 日 | 星期二 | 第 102 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 钱江世纪城核心宅地今日竞价中：已出价 92 轮，溢价超 25%⚡.....	1
1.2 京东 7.5 亿港元收购香港油麻地学生宿舍物业，首次布局香港不动产⚡.....	1
1.3 太盟投资集团持续接盘万达广场：湛江万达完成股权变更，累计约 12 座	1
1.4 艾艾精工+神州高铁今日双双停牌：控制权变更⚡.....	2
1.5 ST 龙元（600491）继续停牌：7 月 6 日晚公告继续停牌不超 3 交易日，停牌第 4 天	2
1.6 深交所表态支持房企拓宽债券募资用途，鼓励 CMBS 及不动产 ABS 发行	2
1.7 7 月 6 日晚间 A 股业绩预告「井喷」：万华化学 H1 百亿+雅化集团暴增超 700%⚡.....	2
1.8 首批中证 REITs 全收益指数基金今日最后一天募集+创金合信北京国资 REIT 配售结果待公告	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 7 月楼市新政集中落地+中信建投看好优质商业地产及核心城市开发商	3
1.11 科创企业持续「买楼」趋势+超强台风「巴威」预警	4
1.12 税友股份 1.16 亿出售滨江旧总部：闲置一年多终成交，买方为杭州瑞盟科技⚡.....	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 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） ✕	5
2.6 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	5
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 7 天，进展待公告	6
2.9 其他在售项目速览	6
2.10 税友股份滨江旧总部 1.16 亿出售 ⚡	6
第三章 国内 REITs 市场动态	6
3.1 首批中证 REITs 全收益指数基金今日最后一天募集 ⚡	6
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 华泰三峡新能源 REIT：发售中（508059，8.013 元/份，东北首单能源 REIT） .	7
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	8
3.6 华安锦江商业 REIT：发售公告发布，7 月 30 日-8 月 5 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 股今日招股截止：明日（7/8）定价、7/10 港交所挂牌	8
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	9
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	10
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 艾艾精工（603580）：控股股东筹划控制权变更，今日起停牌 ⚡（7/6 晚公告）	13
6.2 神州高铁（000008）：控股股东国投高新筹划控制权转让，交易对手为某国有综合交通集团 ⚡（7/6 晚公告）	13

6.3 ST 龙元 (600491) : 7/6 晚公告继续停牌不超 3 交易日, 停牌第 4 天.....	14
6.4 彩虹股份 (600707) : 拟 19.16 亿收购虹阳显示 33.42%股权, 持股增至 95.82%↘ (7/6 晚公告)	14
6.5 华盛昌 (002980) : 4.6 亿收购伽蓝特科技 100%股权完成交割 (7/6 晚公告)	14
6.6 招商证券 (600999) : 发行不超 700 亿公司债券获证监会批复 (7/6 晚公告)	15
6.7 万华化学 (600309) : H1 净利 98-104 亿, 预增 60-70% (7/6 晚公告)	15
6.8 雅化集团 (002497) : H1 净利 11-13 亿, 暴增 710-857%, 今日一字涨停↘ (7/6 晚公告)	15
6.9 龙净环保 (600388) : 控股股东拟 1-2 亿增持 (7/6 晚公告)	15
6.10 超颖电子 (603175) : 筹划发行 H 股并在香港联交所上市 (7/6 晚公告)	15
6.11 冰轮环境 (000811) : 3649.93 万元收购华源泰盟 4%股权 (7/6 晚公告) ..	16
6.12 7 月 6 日晚间其他业绩预增速览.....	16
6.13 税友股份 (603171) : 拟 1.16 亿出售滨江旧总部大楼给杭州瑞盟科技↘ (7/3 晚公告)	16
6.14 今日 (7 月 7 日周二) 停复牌汇总.....	17
6.15 其他持续重点跟踪项目	18

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 钱江世纪城核心宅地今日竞价中：已出价 92 轮，溢价超 25% ⚡

◎今日头条：杭州 7 月首场土拍激战

萧山区世纪城核心单元 XS010106-13 地块（杭政储出[2026]52 号）今日上午 9 时开拍，截至 11:26 已出价 92 轮，最新报价 45.45 亿元（起始价 36.35 亿元），楼面价 47,512 元/m²，溢价率 25.03%。地块出让面积 3.42 万 m²，容积率 2.8，可建面积约 9.57 万 m²，起始楼面价 38,000 元/m²。位于钱江世纪城核心区，紧邻 SKP，为全市住宅品质提升试点项目。多家头部房企激烈角逐，竞得人及最终成交价待公告。以目前溢价率计算，楼面价已大幅超过板块此前成交记录（建发朗云 32,251 元/m²、保利发展 38,084 元/m²），显示核心区宅地热度不减。（详见第四章）

1.2 京东 7.5 亿港元收购香港油麻地学生宿舍物业，首次布局香港不动产 ⚡

◎互联网巨头跨界不动产（7 月 6 日公告）

远东发展（00035.HK）7 月 6 日公告，以 7.5 亿港元向京东集团旗下 JD Fabulous Development XI Limited 出售捷彩有限公司全部已发行股份（约为账面净值的 2.82 倍），远东发展预计录得约 4.23 亿港元收益。核心资产为香港九龙油麻地上海街 268 号物业，前身为海景丝丽酒店，正由酒店客房改装为学生住宿单位，预计 2026 年下半年完成。交易完成后远东发展旗下 DHI Hotel Management HK Limited 继续管理运营 3 年，每年保证收入 4,500 万港元。这是京东首次布局香港学生住宿市场，采用「收购+售后代管」模式，标志着互联网巨头从纯科技领域向不动产资产配置延伸。

1.3 太盟投资集团持续接盘万达广场：湛江万达完成股权变更，累计约 12 座

◎万达资产处置深化

湛江万达广场近日完成工商股权变更，太盟系「上海安垵企业管理合伙企业」成为唯一股东。此前佛山南海万达（6 月 26 日）也已完成太盟系「大连智新盟」全资控股变更。两座均不在 2025 年 48 座资产包内，属后续新增独立交易。太盟系（PAG 联合腾讯、京东、阳光保险等）通过大连智新盟/上海安垵等平台，已累计接盘约 12 座万达广场（含宜宾、泉州浦西、厦门集美、莆田城厢、上海松江等）。万达商管同时拟发行 3 年期美元债券（利率指导价 12.5%）用于境外债务再融资。

1.4 艾艾精工+神州高铁今日双双停牌：控制权变更 ⚡

◎新增停牌（7月6日晚公告）

7月6日晚，艾艾精工（603580）和神州高铁（000008）分别公告筹划控制权变更，今日（7/7）起停牌，预计均不超过2个交易日。艾艾精工：控股股东涂木林、蔡瑞美筹划股份转让，可能导致控制权变更。神州高铁：控股股东国投高新（国家开发投资集团旗下）筹划涉及控制权变更的重大事项，交易对手方为「某国有综合交通集团」，尚需履行国资报批程序。艾艾精工不久前刚撤销*ST，加上这两只，今日A股共有11只个股停牌。（详见第六章）

1.5 ST 龙元（600491）继续停牌：7月6日晚公告继续停牌不超3交易日，停牌第4天

◎持续跟踪

ST 龙元7月6日晚公告，重大事项仍处于筹划之中，公司股票于7月7日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过3个交易日。自7月3日起已停牌4天（含今天），原预计不超2个交易日，现已超期。停牌前7月1-2日连续涨停。

1.6 深交所表态支持房企拓宽债券募资用途，鼓励 CMBS 及不动产 ABS 发行

◎政策风向（7月6日报道）

深交所近日组织召开房地产行业市场主体座谈会，明确表态：鼓励房企用好融资并购工具，支持房企拓宽债券募集资金用途，支持发行 CMBS、不动产持有型 ABS、绿色债券等固收产品。此举配合7月楼市新政集中落地的政策窗口，为房地产企业拓展多元化融资渠道提供制度保障。

1.7 7月6日晚间 A 股业绩预告「井喷」：万华化学 H1 百亿+雅化集团暴增超 700% ⚡

◎业绩预告密集发布

7月6日晚，一批A股公司披露半年度业绩预告，其中多只龙头公司业绩大幅增长：万华化学（600309）H1 净利 98-104 亿元（+60-70%，化工品价格大涨+乙烯装置改造）；雅化集团（002497）H1 净利 11-13 亿元（+710-857%，锂盐量价齐升，今日一字涨停）；视源股份

(002841) H1 净利增 265-315%; 航锦科技 (000818) H1 净利增 191-308%; 云汉芯城 (301598) H1 净利增 192-223%; 赛意信息 (300687) H1 净利增 188-257%; 金城医药 (300233) H1 净利增 154-223%; 宝地矿业 (601121) H1 净利增 189-210%; 华源控股 (002787) H1 净利增 51-86%。(详见第六章)

1.8 首批中证 REITs 全收益指数基金今日最后一天募集+创金合信北京国资 REIT 配售结果待公告

◎REITs 日历

首批 4 只中证 REITs 全收益指数基金 (华夏/易方达/南方/中金) 7 月 1 日至 7 月 7 日募集, 今日为最后认购日。南方基金首发当日即「一日售罄」超 3 亿上限, 其余三只仍在募集中, 四只合计上限 12 亿元。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。(详见第三章)

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 84.75 亿成交 (买方成都润成信/山东国资, 产权运营分离); 万达 48 座出售中约 12 座已过户 (福建 3 家/佛山南海/湛江等), 中建一局常德/遂宁万达年初已变更股东, 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 7 天, 进展仍待公告。

1.10 7 月楼市新政集中落地+中信建投看好优质商业地产及核心城市开发商

◎行业研判

7 月楼市新政集中落地: 央行 3,000 亿保障性住房专项再贷款全额投放 (年利率 1.75%), 多部委组合拳覆盖供给端、需求端、交易端和土地端。中信建投最新研报看好优质商业地产公司、香港开发商、布局核心城市的开发商及二手中介公司, 认为核心城市优质地块仍为房企核心布局方向。7 月 22 城共推出 98 宗涉宅用地, 总出让底价 692 亿元, 北京和上海集中放量。

1.11 科创企业持续「买楼」趋势+超强台风「巴威」预警

◎多元趋势速览

①互联网巨头跨界不动产：京东收购香港学生宿舍标志着互联网企业不动产配置从租赁转向持有，数据中心、研发基地等特殊空间需求推动「科技+地产」融合。②超强台风「巴威」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，本周末到下周中东部需提前防御，需持续关注对浙江不动产市场的影响。③新华网 7 月 7 日刊发 2026 年中市场观察：稳楼市政策托底显效，核心城市率先释放企稳信号。

1.12 税友股份 1.16 亿出售滨江旧总部：闲置一年多终成交，买方为杭州瑞盟科技⚡

◎上市公司盘活闲置资产典型案例（7 月 3 日公告）

税友股份（603171.SH）7 月 3 日公告，拟以 11,600 万元出售位于杭州市滨江区浦沿街道南环路 3738 号的写字楼（含地上建筑物、地下空间及对应国有土地使用权）。该楼宇为公司原总部大楼，2025 年 2 月迁入新总部后闲置超过一年。坤元资产评估以 2026 年 5 月 31 日为基准日评估价为 11,380 万元，最终商定交易对价 11,600 万元（较评估价溢价约 1.9%）。买方杭州瑞盟科技股份有限公司，属非关联交易，已通过 7 月 2 日董事会审议，尚需股东会审议及政府有关部门审批。本次交易不构成重大资产重组。税友股份当前总市值约 160 亿元，此次出售旨在盘活闲置资产、提高资产流动性，为杭州科创类上市公司办公物业处置的参考案例。（详见第二章及第六章）

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家，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→四拍 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 7 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 7 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。

2.10 税友股份滨江旧总部 1.16 亿出售 ⚡

◎杭州滨江区闲置总部大楼案例

税友股份 (603171.SH) 原总部大楼, 位于杭州市滨江区浦沿街道南环路 3738 号, 2025 年 2 月公司迁入新总部后闲置超过一年。7 月 3 日公告拟以 11,600 万元转让给杭州瑞盟科技股份有限公司 (含地上建筑物、地下空间及对应土地使用权)。评估价 11,380 万元 (坤元资产评估, 基准日 2026 年 5 月 31 日), 成交价较评估价溢价约 1.9%。已过董事会, 尚需股东会及政府审批。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 首批中证 REITs 全收益指数基金今日最后一天募集 ⚡

◎指数化投资里程碑

今日（7月7日）是首批4只中证REITs全收益指数基金（FOF）募集截止日。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，提前结束募集并实施比例配售。其余三只（华夏/易方达/中金）今日为最后认购日。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。今年以来中证REITs全收益指数累跌逾4%，短期回调为指数基金建仓提供安全边际。

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 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。7月15-21日公众认购。

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 华安锦江商业 REIT：发售公告发布，7 月 30 日-8 月 5 日认购

◎国内首单酒店资产商业 REIT

7 月 3 日发布发售公告，基金代码 508609，认购价 2.672 元/份，发售 7 亿份，预计募资 18.70 亿元。底层资产为分布于全国 18 座城市的 21 家「锦江都城」品牌中高端酒店，总建筑面积约 15 万 m²。原始权益人锦江国际集团（上海国资委），存续期 25 年。战略配售 70%（锦江资管及关联方承诺认购 1.4 亿份），网下 21%，公众 9%。公众认购期 7 月 30 日至 8 月 5 日。这是国内首单以酒店为底层资产的商业 REITs。

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 华安锦江：2.672 元/份，7/30-8/5 日认购（21 家锦江都城酒店，约 18.70 亿）
- ⑤ 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）
- 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。

3.8 滨化股份 H 股今日招股截止：明日（7/8）定价、7/10 港交所挂牌

◎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%），发售价 3.05-3.59 港元/股，6 月 30 日至 7 月 7 日（今日）招股。明日（7/8）定价、

7/10 港交所挂牌。引入鲁花、滨州国投、中国宏桥等基石投资者。华泰国际及建银国际联席保荐。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 杭州市

◎今日焦点：钱江世纪城核心宅地竞价中——已出价 92 轮，最新报价 45.45 亿

萧山区世纪城核心单元 XS010106-13 地块（杭政储出[2026]52 号），出让面积 34,167 m²，容积率 2.8，可建面积约 95,668 m²，起始总价 36.35 亿元，起始楼面价 38,000 元/m²。截至今日 11:26 已出价 92 轮，最新报价 454,537 万元（溢价 25.03%），楼面价 47,512 元/m²。多家头部房企激烈角逐，竞得人及最终成交价待公告。该地块为杭州全市住宅品质提升试点项目，紧邻 SKP，距地铁 2、6 号线钱江世纪城站 600 余米。不论最终花落谁家，楼面价已大幅超过板块此前成交记录。

◎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 宗未来科技城姊妹宅地，总起价 25.3 亿

7 月 30 日：2 宗涉宅地（江南科技城+勾庄，均低密地块）+金华出让

7 月杭州 4 场土拍合计 9 宗涉宅地，总起价约 104.6 亿元。

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。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/㎡）。温州主城区保持活跃。

4.4 绍兴市

越城区YC-16A-06-01地块明日（7/8）出让：出让面积44,200㎡，容积率1.01-1.05，起始价2.86亿元，起始楼面价约6,343元/㎡，可建双拼排屋。同时丽水也有低密宅地同日出让。

（详见4.10）

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。无新增重点挂牌。

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。7月30日金华经开区1宗地块出让（金开让2026-28号，挂牌至7/30）。义乌宅地市场活跃。

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（4.58亿）、杭州勾庄（15.30亿）、上海嘉定（20.66亿）+周浦（9.22亿），单月拿地总额超50亿元，成为长三角核心城市宅地最活跃买家。

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。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

明日（7/8）1宗低密宅地与绍兴越城区同日出让。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/㎡）

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/㎡）

◎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，距离黄浦江仅约300米）；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。7月上海土地出让放量，成交或超200亿：五批次125.72亿（已收官）+六批次178.72亿（7/28）+七批次83.39亿（8/4），三批次总起始价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 艾艾精工（603580）：控股股东筹划控制权变更，今日起停牌⚡（7/6 晚公告）

◎新增停牌（今日头条）

7 月 6 日晚公告，控股股东及实控人涂木林、蔡瑞美正在筹划公司股份转让事宜，可能导致控制权变更。公司股票今日（7/7）起停牌，预计不超 2 个交易日。艾艾精工不久前刚撤销*ST（退市风险警示），此次控制权变更是公司在退市危机缓解后的重大资本运作。

6.2 神州高铁（000008）：控股股东国投高新筹划控制权转让，交易对手为某国有综合交通集团⚡（7/6 晚公告）

◎新增停牌（国资重组）

7月6日晚公告，控股股东中国国投高新产业投资有限公司（国投高新，国家开发投资集团旗下）正在筹划涉及公司控制权变更的重大事项，交易对手方为「某国有综合交通集团」，可能导致控制权变更。国投高新2018年通过要约收购拿下神州高铁约20%股份。该事项尚需履行国有资产监督管理报批程序，存在不确定性。公司股票今日（7/7）起停牌，预计不超2个交易日。

6.3 ST 龙元（600491）：7/6 晚公告继续停牌不超 3 交易日，停牌第 4 天

◎持续停牌（严重超期）

7月6日晚公告，重大事项仍处于筹划之中，公司股票于7月7日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过3个交易日。自7月3日起已停牌4天（原预计不超2交易日）。停牌前7月1-2日连续涨停。

6.4 彩虹股份（600707）：拟 19.16 亿收购虹阳显示 33.42%股权，持股增至 95.82%⚡（7/6 晚公告）

◎重大资产收购

7月6日晚公告，以自筹资金19.16亿元收购控股子公司虹阳显示（咸阳）科技有限公司少数股东（咸阳金财、建信金融、中银金融）合计持有的33.42%股权。收购完成后持股比例由62.40%增至95.82%。虹阳显示为咸阳G8.5+基板玻璃生产线项目运营主体，此次收购旨在降低前期引入财务投资者所计提的财务费用、增强控制力。值得注意的是，彩虹股份股价已连续两个交易日跌停。

6.5 华盛昌（002980）：4.6 亿收购伽蓝特科技 100%股权完成交割（7/6 晚公告）

◎收购完成

7月6日晚公告，以自有及自筹资金4.6亿元购买伽蓝特科技有限公司100%股权事项已完成股权交割和工商变更登记手续。伽蓝特2026年1-5月过渡期间实现净利润4,924.91万元，所产生收益由公司享有。

6.6 招商证券（600999）：发行不超 700 亿公司债券获证监会批复（7/6 晚公告）

◎融资获批

7 月 6 日晚公告，近日收到中国证监会批复，同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 700 亿元公司债券的注册申请。

6.7 万华化学（600309）：H1 净利 98-104 亿，预增 60-70%（7/6 晚公告）

◎业绩预告

7 月 6 日晚公告，预计 2026 年 H1 归母净利润 98 亿元至 104 亿元，同比增长 60.05%-69.85%。因国际地缘冲突影响下全球化工原料价格上涨，叠加公司 1 月完成乙烯一期装置原料多元化改造，石化板块成本竞争力提升。

6.8 雅化集团（002497）：H1 净利 11-13 亿，暴增 710-857%，今日一字涨停⚡（7/6 晚公告）

◎业绩暴增

7 月 6 日晚公告，预计 2026 年 H1 归母净利润 11 亿-13 亿元，同比增长 710.17%-857.48%。锂盐市场价格持续上行，产品销量和销售均价同步增长。公司持续优化矿、产、销协同及生产运营效率。今日（7/7）开盘一字涨停，带动锂矿板块全线冲高。

6.9 龙净环保（600388）：控股股东拟 1-2 亿增持（7/6 晚公告）

◎增持

7 月 6 日晚公告，控股股东龙岩市国有资产投资经营有限公司拟 12 个月内通过集中竞价方式增持公司股份，增持金额不低于 1 亿元、不超过 2 亿元，资金来源为专项贷款及自有资金。

6.10 超颖电子（603175）：筹划发行 H 股并在香港联交所上市（7/6 晚公告）

◎H 股发行

7月6日晚公告，董事会审议通过议案，拟发行H股股票并在香港联交所主板上市。此为继滨化股份后本周第二家拟赴港上市的A股公司。

6.11 冰轮环境 (000811)：3649.93 万元收购华源泰盟 4%股权 (7/6 晚公告)

◎少数股权收购

7月6日晚公告，拟以 3,649.93 万元收购控股子公司北京华源泰盟节能设备有限公司少数股东青岛红塔创新股权投资合伙企业持有的 4%股权。交易完成后持股比例由 71.5%增至 75.5%。

6.12 7 月 6 日晚间其他业绩预增速览

◎H1 业绩预增：

- 视源股份 (002841)：H1 净利同比预增 265%-315% (教育+企业服务双轮驱动)
- 航锦科技 (000818)：H1 净利同比预增 191%-308% (特种聚醚+环氧丙烷量价齐升)
- 云汉芯城 (301598)：H1 净利同比预增 192%-223%
- 赛意信息 (300687)：H1 净利同比预增 188%-257%
- 金城医药 (300233)：H1 净利同比预增 154%-223%
- 宝地矿业 (601121)：H1 净利同比预增 189%-210%
- 华源控股 (002787)：H1 净利同比预增 51%-86%

◎其他重大公告：

- 恒尚节能 (603137)：连收四个一字涨停后发布异动公告，提示收购金胜电子「存在较大不确定性」
- 奥瑞金 (002701)：控股股东拟 6 个月内增持 5,500 万-1.1 亿元
- 重庆钢铁 (601005/01053)：部分董事、高管拟增持公司股份
- 国力电子 (688103)：已为相关客户供应光通信模块封装用关键零部件

6.13 税友股份 (603171)：拟 1.16 亿出售滨江旧总部大楼给杭州瑞盟科技 (7/3 晚公告)

◎出售闲置资产 (今日重点案例)

7月3日晚公告，因公司已于2025年2月迁入新总部大楼，原总部大楼闲置超过一年。公司拟以总价11,600万元将位于杭州市滨江区浦沿街道南环路3738号的写字楼（含地上建筑物、地下空间及对应土地使用权）转让给杭州瑞盟科技股份有限公司。坤元资产评估以2026年5月31日为基准日评估价为11,380万元，最终商定对价11,600万元（较评估价溢价约1.9%）。该事项不构成关联交易及重大资产重组，已通过7月2日董事会审议，尚需提交股东会审议及政府有关部门审批。税友股份当前总市值约160亿元，此次出售旨在盘活闲置资产、提高资产流动性。

6.14 今日（7月7日周二）停复牌汇总

◎今日新增停牌（2只）：

- 艾艾精工（603580）：控股股东筹划控制权变更，今日起停牌（预计不超2交易日）⚡
- 神州高铁（000008）：国投高新筹划控制权转让给某国有综合交通集团，今日起停牌（预计不超2交易日）⚡

◎今日复牌（1只）：

- *ST卓然（原卓然股份，688121）：无法按时披露2025年报，7/6停牌1天，今日变更为*ST复牌⚡

◎继续停牌：

- ST龙元（600491）——筹划重大事项，停牌第4天（严重超期，继续停牌不超3交易日）
- 拓荆科技（688072）——收购无锡尚积，停牌第10天
- 陕鼓动力（601369）——收购秦风气体，停牌第10天
- 动力源（600405）——筹划控制权变更，停牌第2天（预计不超2交易日，今日或复牌）
- 日科化学（300214）——收购巨元新材，停牌第9天
- 岭南控股（000524）——收购广电城服，停牌第14天
- 天壕能源（300332）——收购天壕新能源，停牌第12天
- ST星农（603789）——控制权变更，停牌第14天
- 瓦轴B（200706）——刊登重要公告，持续停牌
- 亿利洁能（600277）——持续停牌
- 仁东控股（002647）——持续停牌

今日A股共11只个股停牌。动力源原预计不超2交易日，今日为第2天，不排除今日盘后公告复牌的可能。

6.15 其他持续重点跟踪项目

◎钱江世纪城宅地：今日竞价中，截至 11:26 已出价 92 轮，最新 45.45 亿（溢价 25.03%）⚡

杭州 7 月首场土拍，竞得人及最终成交价待公告。

◎首批中证 REITs 全收益指数基金：今日最后一天募集！南方已「一日售罄」

华夏/易方达/中金三只今日截止。

◎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。

◎滨化股份 H 股：今日招股截止，明日（7/8）定价、7/10 挂牌

◎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）| 华安锦江 REIT：7/30-8/5 认购（2.672 元/份，约 18.70 亿）

◎绍兴越城区宅地：明日（7/8）出让 2.86 亿起

丽水低密宅地明日同日出让。

◎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

◎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

◎中赋科技（300692）：10 亿收购军科正源 87%（CRO），待股东会审议

◎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 7 天，进展待公告
 - ◎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
 - ◎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 ✓
-

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