

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 8 日 | 星期三 | 第 103 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 保利发展 46.05 亿斩获钱江世纪城核心宅地：98 轮竞价、溢价 26.68%、楼面价 48,139 元/㎡ ⚡	1
1.2 上海上半年大宗资产交易 233 亿元：同比大涨 47%，拼多多买楼领衔 ⚡	1
1.3 宁波东港喜来登酒店二拍降价至 3.61 亿，7 月 22 日开拍 ⚡	1
1.4 首批 REITs 指数基金募集收官：华夏+易方达提前结束募集，3/4 已结募 ⚡	2
1.5 岭南控股今日复牌：拟收购广电城服 85%，广州国资内部整合 ⚡	2
1.6 动力源继续停牌不超 3 交易日：控制权变更推进中	2
1.7 央行支持赴港上市发债+联合金管局发布 11 项措施+市场监管总局支持并购重组	3
1.8 滨化股份 H 股今日定价，7 月 10 日港交所挂牌	3
1.9 持续跟踪：大宗不动产市场现状	3
1.10 7/7 晚间业绩预告井喷：行云科技暴增 7 倍+浪潮信息增 3 倍+复旦微电增 4 倍	3
1.11 京东 7.5 亿港元收购香港学生宿舍+太盟持续接盘万达	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 上海上半年大宗资产成交 35 宗 233 亿元（行业机构报告） ⚡	4
2.2 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	4
2.3 上海复地万科活力城（约 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 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）	5
2.8 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 8 天，进展待公告	5
2.9 税友股份 1.16 亿出售滨江旧总部大楼（杭州瑞盟科技接盘）	6
2.10 其他在售/成交项目速览	6
第三章 国内 REITs 市场动态	6
3.1 首批 REITs 指数基金募集收官：华夏+易方达提前结募，3/4 完成 ⚡	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	7
3.6 华安锦江商业 REIT：发售公告已发布，7 月 30 日-8 月 5 日认购（国内首单酒店 REIT） ⚡	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	9
4.4 绍兴市	9

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	10
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	11
5.1 宁波东港喜来登酒店二拍：降至 3.61 亿起，7 月 22 日开拍 ⚡	11
5.2 杭州南星桥久光广场（四拍 6.5 亿流拍：四次全部流拍） ✕	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 岭南控股（000524）：拟收购广电城服 85%，今日复牌 ⚡（7/7 晚公告）	13
6.2 五洲医疗（301234）：筹划收购旋智电子控股权，今日起停牌 ⚡（7/7 晚公告）	14
6.3 动力源（600405）：继续停牌不超 3 交易日，控制权变更推进中（7/7 晚公告）	14

6.4 神工股份 (688233) : 拟收购福建精工剩余 20%股权+约 11.3 亿投建硅零部件项目 ⚡ (7/7 晚公告)	14
6.5 信凯科技 (001335) : 拟发行可转债募资不超 4.5 亿元 (7/7 晚公告)	14
6.6 苏交科 (300284) : 签 23 亿海外 EPC+F 项目合同 (7/7 晚公告)	15
6.7 石化油服 (600871) : 中标 17.72 亿元天然气管道项目 (7/7 晚公告)	15
6.8 重庆建工 (600939) : 联合中标约 11.47 亿元工程项目 (7/7 晚公告)	15
6.9 德福科技 (301511) : 拟定增募资不超过 28 亿元 (7/6 晚公告)	15
6.10 博敏电子 (603936) : 拟简易程序定增不超 3 亿元 (7/6 晚公告)	15
6.11 7 月 7 日晚间业绩预告精选	16
6.12 今日 (7 月 8 日周三) 停复牌汇总	16
6.13 其他持续重点跟踪项目	17

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 保利发展 46.05 亿斩获钱江世纪城核心宅地：98 轮竞价、溢价 26.68%、楼面价 48,139 元/㎡ ⚡

◎今日头条：杭州下半年首场土拍落槌

昨日（7 月 7 日），杭州迎来下半年首场土拍，仅一宗宅地却引发 12 家房企激战。萧山区钱江世纪城核心单元 XS010106-13 地块（杭政储出[2026]52 号），出让面积 34,167 ㎡，容积率 2.8，可建面积约 95,668 ㎡，起始总价 36.35 亿元，起始楼面价 38,000 元/㎡。经过 98 轮拉锯近三个小时的竞价，最终由保利发展控股集团股份有限公司以 46.05 亿元竞得，成交楼面价 48,139 元/㎡，溢价率 26.68%。该地块紧邻曾新房限价 46,000 元/㎡的建发中粮·朗云，创下世纪城核心区宅地成交楼面价新高。这也是保利发展继保利·天珺项目后，再次加码钱江世纪城核心地段。（详见第四章）

1.2 上海上半年大宗资产交易 233 亿元：同比大涨 47%，拼多多买楼领衔 ⚡

◎行业机构 2026 年二季度上海市场报告（7 月 7 日发布）

据行业机构 7 月 7 日发布的 2026 年二季度上海市场报告：上半年上海房地产大宗资产交易共成交 35 宗，合计 233 亿元，成交金额较 2025 上半年大幅上涨 47%。超 10 亿元成交有 8 宗，贡献了 60% 的交易额。其中，拼多多收购陆家嘴星展银行大厦为上半年上海最大单笔交易金额，象屿集团收购黄浦区仙乐斯广场 98.68% 股权于今年上半年完成实质交易。数据表明，科技/互联网企业正成为核心城市优质商业地产的重要买家，机构资金加速向头部资产集中。

1.3 宁波东港喜来登酒店二拍降价至 3.61 亿，7 月 22 日开拍 ⚡

◎法拍追踪：首拍流拍一周后再度挂拍

宁波东港喜来登酒店首次法拍（6 月 29 日，起拍价 4.5162 亿元）流拍仅一周后，于 7 月 7 日再次在阿里资产司法拍卖平台上架。二拍起拍价调低至 3.61 亿元（直降约 9,000 万元），保证金从 5,000 万元降至 4,000 万元，加价幅度从 225 万元缩窄至 180 万元。标的含 20 宗房产和土地，土地使用权面积合计约 7,300 ㎡，房屋证载建筑面积合计近 6.6 万㎡，评估总价超 6.45 亿元。竞

买人竞拍成功后需继续用于酒店经营。截至 7 月 7 日晚 8 点，尚无报名，已有 500 余人次围观、60 人设开拍提醒。二拍将于 7 月 22 日上午 10 时开拍。（详见第五章）

1.4 首批 REITs 指数基金募集收官：华夏+易方达提前结束募集，3/4 已结募 ⚡

◎REITs 指数化投资里程碑（7 月 7 日）

7 月 7 日，华夏基金和易方达基金同时公告中证 REITs 全收益指数基金提前结束募集，7 月 6 日（本周日）为最后认购日。易方达 REITs 指数基金截至 7 月 6 日的募集已超过 3 亿元上限，将启动比例配售。至此，首批 4 只产品已有 3 只结束募集：南方（7/1 一日售罄）+华夏+易方达，中金基金待公告最终募集结果。四只合计上限 12 亿元，跟踪中证 REITs 全收益指数（成分券 53 只），标志着公募 REITs 正式迈入指数化投资新阶段。（详见第三章）

1.5 岭南控股今日复牌：拟收购广电城服 85%，广州国资内部整合 ⚡

◎重大资产重组（7 月 7 日晚公告）

岭南控股（000524）7 月 7 日晚发布重大资产重组预案，拟通过发行股份及支付现金方式购买广州数字科技集团持有的广州广电城市服务集团股份有限公司（广电城服）85%股份，并向控股股东旗下岭南资本募集配套资金。交易价格尚未确定。广电城服主要从事城市空间运营与物业管理服务，交易完成后公司将从「综合文旅产业运营商」向「全域全场景文旅产业生态运营商」拓展。本次交易为广州市属国资内部整合，预计构成重大资产重组与关联交易，实控人仍为广州市国资委。公司股票自 6 月 24 日起停牌，今日（7/8）开市起复牌。停牌前股价报 8.9 元。（详见第六章）

1.6 动力源继续停牌不超 3 交易日：控制权变更推进中

◎持续停牌（7 月 7 日晚公告）

动力源（600405）7 月 7 日晚公告，控股股东及实控人何振亚筹划的公司股份转让事宜仍处于筹划之中，无法于 7 月 8 日复牌。经申请，股票于 7 月 8 日开市起继续停牌，预计继续停牌时间不超过 3 个交易日。自 7 月 6 日起已停牌 3 天（含今天）。

1.7 央行支持赴港上市发债+联合金管局发布 11 项措施+市场监管总局支持并购重组

◎政策风向

央行行长潘功胜 7 月 7 日在香港货币与固定收益峰会上表态：支持更多优质企业到香港上市和发债，将继续提高外汇储备在港资产配置比例。央行联合香港金管局同日发布 11 项措施支持香港固定收益和货币市场建设，「债券通」南向通年度投资净额度提升至 8,000 亿元。市场监管总局 7 月 7 日披露，上半年审结汽车、光伏、锂电池等领域经营者集中 52 起，依法支持企业通过并购重组走出「内卷式」竞争。国务院原则同意《旅游强国建设「十五五」规划》。

1.8 滨化股份 H 股今日定价，7 月 10 日港交所挂牌

◎跨境资本

滨化股份（601678.SH）H 股全球发售昨日（7/7）招股截止，今日（7/8）为定价日，7 月 10 日在港交所主板挂牌上市，股份代号「06951」。全球发售 3.52 亿股 H 股，发售价区间 3.05-3.59 港元/股，引入鲁花、滨州国投、中国宏桥等基石投资者。

1.9 持续跟踪：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 座约 12 座已过户（湛江万达+佛山南海万达太盟系接盘），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 家酒店约 17 家成交约 52.79 亿，累计被执行超 210 亿；市北高新 9.47 亿：6/30 付款节点已过 8 天，进展待公告。

1.10 7/7 晚间业绩预告井喷：行云科技暴增 7 倍+浪潮信息增 3 倍+复旦微电增 4 倍

◎半年报业绩预告密集发布

7 月 7 日晚间，又一批 A 股公司密集披露 H1 业绩预告。算力赛道表现亮眼：行云科技（300209）H1 净利预增 433%-699%，已验收算力服务器 470 台（约 50,000P）；浪潮信息（000977）H1 净利预增 226%-288%；复旦微电（688385）H1 净利预增 313%-416%（含盛合晶微公允价值变动收益约 4.7 亿）；巨人网络（002558）H1 净利预增 157%-183%；招商证

券（600999）H1 净利预增 93%-112%；松发股份（603268）H1 净利预增 456.33%（造船高景气）；海通发展（603162）H1 净利预增 475%-532%。详见第六章。

1.11 京东 7.5 亿港元收购香港学生宿舍+太盟持续接盘万达

◎前期重点延续

京东首次布局香港不动产（油麻地上海街 268 号物业，前海景丝丽酒店改造为学生宿舍），太盟系（PAG 联合腾讯、京东、阳光保险等）累计接盘约 12 座万达广场，湛江万达近日完成太盟系全资控股变更。ST 龙元（600491）继续停牌第 6 天（含今天），7 月 6 日晚公告继续停牌不超 3 交易日，停牌前连续涨停。

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 上海上半年大宗资产成交 35 宗 233 亿元（行业机构报告）⚡

◎市场全景（7 月 7 日发布）

据行业机构 7 月 7 日发布报告，2026 年上半年上海大宗资产交易成交 35 宗合计 233 亿元，同比大幅上涨 47%。超 10 亿元成交 8 宗贡献 60%交易额。典型交易：拼多多收购陆家嘴星展银行大厦（上半年最大单笔）、象屿集团收购黄浦区仙乐斯广场 98.68%股权。买家类型来看，科技/互联网企业成为重要新生力量，机构资金加速向头部核心资产集中。上海写字楼市场二季度需求稳步修复，零售商业市场空置率稳中有降。

2.2 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

◎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 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，实现「产权运营分离」模式。2025 年销售额 78.2 亿元（全国万象城第五），年租金约 8 亿元。

2.3 上海复地万科活力城（约 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 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 ㎡，总建面 130,384 ㎡（商业 33,148 ㎡+办公 40,228 ㎡），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 ㎡。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 8 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 8 天，付款进展尚未披露。

2.9 税友股份 1.16 亿出售滨江旧总部大楼（杭州瑞盟科技接盘）

◎上市公司盘活闲置资产（7 月 3 日公告）

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 月迁入新总部后闲置超一年。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。评估价 11,380 万元（坤元资产评估，基准日 2026/5/31），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。

2.10 其他在售/成交项目速览

- 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）。
- 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。
- 上海静安寺「中行别业」百年独栋 1.1 亿成交：静安区文物保护点，总建面 4,625 m²，买家为外地民营企业。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 首批 REITs 指数基金募集收官：华夏+易方达提前结募，3/4 完成⚡

◎指数化投资里程碑（7 月 7 日）

7 月 7 日，华夏基金和易方达基金分别公告旗下中证 REITs 全收益指数基金提前结束募集，7 月 6 日为最后认购日。易方达基金募集已超 3 亿元上限将启动比例配售。至此首批 4 只产品已有 3 只结束募集：南方基金（7/1 一日售罄，已公告成立）+华夏基金+易方达基金。中金基金最后一只，募集结果待公告。四只合计上限 12 亿元，南方已正式成立。首批 REITs 指数基金的火爆认购

标志着公募 REITs 从主动管理时代迈入指数化投资新时代。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了安全边际。

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。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：发售公告已发布，7 月 30 日-8 月 5 日认购（国内首单酒店 REIT）⚡

◎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，覆盖全国多城、资产区位成熟、可有效分散风险。

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 股今日定价，7/10 港交所挂牌

◎跨境资本

滨化股份（601678.SH/06951.HK）全球发售 3.52 亿股 H 股，发售价区间 3.05-3.59 港元/股，昨日招股截止，今日定价，7 月 10 日挂牌。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

◎昨日焦点：保利发展 46.05 亿斩获钱江世纪城核心宅地——98 轮竞价、溢价 26.68%、楼面价 48,139 元/㎡ ⚡

昨日（7/7）杭州下半年首场土拍，钱江世纪城核心单元 XS010106-13 地块（杭政储出[2026]52 号）经过 98 轮近三小时拉锯，由保利发展以 46.05 亿元竞得。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/㎡），成交楼面价 48,139 元/㎡，溢价 26.68%。12 家房企参拍（滨江、绿城、建发等），创下世纪城核心区宅地楼面价新高。该地块紧邻建发中粮·朗云，为全市住宅品质提升试点项目。这也是保利继保利·天珺后再次落子钱江世纪城。

◎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（7/7 已收官+7/21+7/28+7/30）合计 9 宗涉宅地，总起价约 104.6 亿元，7/7 已成交 1 宗 46.05 亿。

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。近期无新增重点土地挂牌。宁波东港喜来登酒店 6/29 首拍流拍，二拍 3.61 亿起 7/22 开拍。

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 月 3 日绿城底价 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，后续待公告。

4.4 绍兴市

◎今日焦点：伟业房产底价 2.86 亿竞得越城区低密宅地 ⚡

今日（7月8日），绍兴越城区YC-16A-06-01地块成功出让，浙江伟业房产集团有限公司以底价28,600万元竞得，成交楼面价6,343元/㎡，溢价率为零。地块位于越城区人民东路北侧，出让面积44,200㎡，容积率1.02，限高15米，为低密住宅用地（可建双拼排屋）。这是绍兴市区7月首宗成交宅地。后续绍兴滨海新区〔2026〕J7越东路西侧1号地块将于7月17日出让。

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），单月长三角拿地总额超50亿，为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

今日（7/8）1宗低密宅地与绍兴越城区同日出让（结果待公告）。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**：闵房集团 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）

◎**上海上半年涉宅用地成交 22 幅 521 亿元，全国第一**

据不完全统计，2026 年上半年上海涉宅用地合计供应 22 幅，成交总金额约 521 亿元，位列全国第一。地块竞争愈演愈烈：长宁内环断供 17 年稀缺宅地、虹口 10.85 万/m² 区域楼面价纪录、静安大宁 168 轮激烈角逐。

◎**第六批次土拍 7 月 28 日开拍：3 宗 178.72 亿，杨浦八埭头 118.68 亿百亿地王领衔**

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**

5 宗宅地定于 8 月 4 日出让：虹口北外滩商住办综合用地（出让 2.12 公顷，容积率 7.3）+浦东唐镇纯宅地+浦东张江孙桥+嘉定南翔低密（容积率 1.3）+嘉定老城风貌区。合计总建面约 27.66 万 m²，起始总价 83.39 亿元。

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 宁波东港喜来登酒店二拍：降至 3.61 亿起，7 月 22 日开拍 ⚡

◎**今日重点：首拍流拍一周后再度挂拍**

宁波东港喜来登酒店首次法拍（6月29日-30日，起拍价4.5162亿元，1人报名无人出价）流拍仅一周后，于7月7日再次在阿里资产司法拍卖平台上架。标的为「宁波市鄞州区彩虹北路50号，潜龙路79、81、83号等处的不动产、包含的动产及相关附属设施（设备）」，含20宗房产和土地，土地使用权面积合计约7,300 m²，房屋证载建筑面积合计近6.6万m²，评估总价6.4516亿元。二拍起拍价3.6129亿元（较首拍降约9,000万元，在首拍7折基础上再打8折），保证金从5,000万降至4,000万，加价幅度从225万缩至180万。竞买人竞拍成功后需继续用于酒店经营。截至7月7日晚尚无报名，7月22日10时开拍。

5.2 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→四拍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。

5.3 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 岭南控股（000524）：拟收购广电城服 85%，今日复牌⚡（7/7 晚公告）

◎重大资产重组（今日头条）

7 月 7 日晚发布重大资产重组预案，拟通过发行股份及支付现金方式，购买广州数字科技集团有限公司持有的广州广电城市服务集团股份有限公司（广电城服）85%股份，并向控股股东岭南集团全资子公司岭南资本募集配套资金。交易价格尚未确定。广电城服主要从事城市空间运营与物业管理服务。整合后将打通文旅消费与城市服务的场景边界，形成覆盖全域全场景的文旅生态闭环。本次交易为广州市属国资内部整合，预计构成重大资产重组与关联交易，完成后上市公司实控人仍为广州市国资委。公司股票自 6 月 24 日起停牌（共 14 天），今日（7/8）开市起复牌。停牌前股价报 8.9 元。

6.2 五洲医疗（301234）：筹划收购旋智电子控股权，今日起停牌⚡（7/7 晚公告）

◎新增停牌

7月7日晚公告，公司正在筹划发行股份及支付现金购买旋智电子科技（上海）有限公司控股权。公司股票自7月8日开市起停牌，预计在不超过10个交易日内披露交易方案。旋智电子从事电子科技、半导体科技专业领域内的技术开发、集成电路的研发、自有技术转让等业务。

6.3 动力源（600405）：继续停牌不超3交易日，控制权变更推进中（7/7 晚公告）

◎持续停牌

7月7日晚公告，控股股东及实控人何振亚筹划的公司股份转让事宜仍处于筹划之中，公司预计无法在7月8日复牌。经向上交所申请，股票于7月8日开市起继续停牌，预计继续停牌时间不超过3个交易日。自7月6日起已累计停牌3天（含今天）。

6.4 神工股份（688233）：拟收购福建精工剩余20%股权+约11.3亿投建硅零部件项目⚡（7/7 晚公告）

◎多项资本运作

7月7日晚公告两项计划：①全资子公司中晶芯拟收购福建精工半导体有限公司少数股东持有的20%股权，完成后福建精工将成为全资子公司；②拟投资约11.3亿元，用于硅零部件新品研发及配套硅材料扩产项目、集成电路制造关键材料研发及产业化项目、封装及微纳光电用硅材料新品研发及产业化项目。

6.5 信凯科技（001335）：拟发行可转债募资不超4.5亿元（7/7 晚公告）

◎融资公告

7月7日晚公告，拟向不特定对象发行可转债募资不超过4.5亿元（含），用于辽宁信凯染颜料高性能化后处理项目、辽宁信凯紫源1,500吨/日污水处理建设项目、全球化营销服务网络提升项目及偿还银行贷款。

6.6 苏交科（300284）：签 23 亿海外 EPC+F 项目合同（7/7 晚公告）

◎海外大单

7 月 7 日晚公告，公司与控股子公司燕宁工科近日与乌兹别克斯坦「塔什干投资公司」签订《塔什干市道路及路边基础设施设计、施工、重建和维修项目 EPC+F 项目合同》，合同总金额暂定 23 亿元，占公司 2025 年度营业收入的 55.18%。该合同为附生效条件合同（需取得乌兹别克斯坦总统令或内阁令），分 7 个阶段施工，第一阶段暂定合同价 2.8 亿元。

6.7 石化油服（600871）：中标 17.72 亿元天然气管道项目（7/7 晚公告）

◎工程中标

7 月 7 日晚公告，全资子公司中石化石油工程建设有限公司中标黑河—大庆、大庆—长岭天然气管道施工总承包项目第一标段，中标金额 17.72 亿元，工期 710 天，承建全长约 279 公里天然气管道。

6.8 重庆建工（600939）：联合中标约 11.47 亿元工程项目（7/7 晚公告）

◎工程中标

全资子公司阿勒泰卓渝建筑工程有限责任公司（牵头人）联合上海东大建筑设计研究院中标四里石一期改造工程（续建）EPC 总承包项目，中标价约 11.47 亿元。

6.9 德福科技（301511）：拟定增募资不超过 28 亿元（7/6 晚公告）

◎定增公告

7 月 6 日晚公告，拟定增募资不超过 28 亿元，用于 5 万吨人工智能高端电子电路 AI 铜箔项目和补充流动资金。

6.10 博敏电子（603936）：拟简易程序定增不超 3 亿元（7/6 晚公告）

◎定增公告

7月6日晚公告，拟以简易程序向特定对象发行股票，募资不超过3亿元，投资于800G及以上数连产品用印制电路板项目及补充流动资金。

6.11 7月7日晚间业绩预告精选

◎H1 业绩预增：

- 行云科技（300209）：H1 净利预增 433%-699%，已验收算力服务器 470 台（约 50,000P），算力业务开始确认收入 ⚡
- 浪潮信息（000977）：H1 净利 26-31 亿元，预增 226%-288%
- 复旦微电（688385）：H1 净利 8-10 亿元，预增 313%-416%（含盛合晶微公允价值变动收益约 4.7 亿）
- 巨人网络（002558）：H1 净利 20-22 亿元，预增 157%-183%（《超自然行动组》持续贡献）
- 招商证券（600999）：H1 净利 100-110 亿元，预增 93%-112%，创同期历史新高
- 松发股份（603268）：H1 净利约 36 亿元，预增 456%（造船市场高景气）
- 海通发展（603162）：H1 净利 5-5.5 亿元，预增 475%-532%（干散货航运回暖）
- 渤海租赁（000415）：H1 预盈 30-36 亿元，同比扭亏（含债务重组收益约 16 亿）
- 智微智能（001339）：H1 净利 3.5-4.17 亿元，预增 245%-310%（AI 算力全产业链）
- 广合科技（001389）：H1 净利 9.1-9.6 亿元，预增 85%-95%
- 坤彩科技（603826）：H1 净利 1.75-2 亿元，预增 254%-305%（钛白粉业绩拐点）

◎其他重大公告：

- 沪硅产业（688126）：国家集成电路产业投资基金拟减持不超 2% 股份
- ST 海龙（000677）：实控人胡兴荣被有权机关采取强制措施（未在公司任职）
- 上海莱士（002252）：拟 2.5-5 亿元回购股份用于注销
- 中恒集团（600252）：拟 1-2 亿元回购股份用于注销
- 众捷汽车（301560）：与采埃孚签署电动化长期战略合作协议

6.12 今日（7月8日周三）停复牌汇总

◎今日新增停牌（1 只）：

- 五洲医疗（301234）：筹划收购旋智电子控股权，今日起停牌（预计不超 10 交易日）⚡

◎今日复牌（1 只）：

· 岭南控股 (000524)：拟收购广电城服 85%，停牌 14 天，今日复牌 ⚡

◎继续停牌：

- 艾艾精工 (603580) —— 筹划控制权变更，停牌第 2 天（预计不超 2 交易日，今日或公告复牌）
- 神州高铁 (000008) —— 国投高新筹划控制权转让，停牌第 2 天（预计不超 2 交易日，今日或公告复牌）
- 动力源 (600405) —— 筹划控制权变更，停牌第 3 天（继续停牌不超 3 交易日）
- ST 龙元 (600491) —— 筹划重大事项，停牌第 6 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 11 天
- 陕鼓动力 (601369) —— 收购秦风气体，停牌第 11 天
- 日科化学 (300214) —— 收购巨元新材，停牌第 10 天（预计 7/13 复牌）
- 天壕能源 (300332) —— 收购天壕新能源，停牌第 13 天（预计 7/10 复牌）
- ST 星农 (603789) —— 控制权变更，停牌第 15 天
- 瓦轴 B (200706) / 亿利洁能 (600277) / 仁东控股 (002647) —— 持续停牌

今日 A 股共 12 只个股停牌（新增五洲医疗，岭南控股复牌）。艾艾精工+神州高铁原预计不超 2 交易日，今日为第 2 天，动力源继续停牌不超 3 交易日。

6.13 其他持续重点跟踪项目

◎钱江世纪城宅地：保利发展 46.05 亿竞得✅ (98 轮，溢价 26.68%，楼面价 48,139 元/㎡)

杭州下半年首场土拍落槌，7 月后续还有 3 场 (7/21+7/28+7/30)。

◎首批 REITs 指数基金：募集收官！南方+华夏+易方达 3/4 结募，中金待公告

华夏和易方达均提前至 7/6 结募，标志着首批 4 只产品募集基本完成。

◎创金合信北京国资 REIT：公众认购「一日售罄」→末日比例配售，配售结果待公告

◎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：伟业房产底价 2.86 亿竞得✅

◎上海六批次土拍：7/28 开拍 178.72 亿 | 上海七批次：8/4 开拍 83.39 亿

◎宁波东港喜来登二拍：降至 3.61 亿，7/22 开拍

◎滨化股份 H 股：今日定价，7/10 挂牌 | 彩虹股份 19.16 亿收购虹阳显示 | 华盛昌 4.6 亿收购伽蓝特交割完成

◎华南控股 10.7 亿收购兴福新材：待上交所审核 | 华虹宏力收购华力微：过会待注册 | 紫光国微：收深交所问询函 | 威高血净约 85 亿收购推进中

◎TCL 中环 26 亿 BC 升级+一道新能交割 Q3 并表 | 埃斯顿收购酷卓 100% | 鹏鼎控股 96 亿定增 | 通富微电 42.2 亿定增获批

◎石药创新与阿斯利康战略合作（里程碑 17.4 亿美元） | 行云科技 55 亿算力合同

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