

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 9 日 | 星期四 | 第 104 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 中央六大部委 7 月联合出台楼市「王炸」新政 ⚡.....	1
1.2 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼：28 亿买入→15-18 亿挂牌 ⚡.....	1
1.3 持有型不动产 ABS 爆发式增长：同比增超二十倍，成 ABS 最核心增量赛道 ⚡....	1
1.4 上海上半年写字楼净吸纳量 43 万 m²：大幅超越 2025 全年，产业资本主导 ⚡.....	2
1.5 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：中金公告比例配售 ⚡.....	2
1.6 岭南控股复牌首日涨停：拟收购广电城服 85%，广州国资内部整合 ⚡.....	3
1.7 滨化股份 H 股定价 3.48 港元，明日（7/10）港交所挂牌.....	3
1.8 7/8 晚间半年报业绩预告井喷：高德红外暴增 7 倍+京东方净利破 50 亿+海思科 增 5 倍.....	3
1.9 7/8 晚间大宗交易及上市公司资产整合速览.....	3
1.10 持续跟踪：大宗不动产市场现状.....	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 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼：28 亿买入→15-18 亿挂牌 ⚡.....	4
2.2 上海上半年大宗资产成交 35 宗 233 亿元（行业机构报告回顾）.....	4
2.3 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.....	5
2.4 上海复地万科活力城（约 22 亿整售中）.....	5
2.5 新世界发展上海 K11 写字楼（约 31 亿报价）.....	5
2.6 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍） ✕.....	5

2.7 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	6
2.8 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）	6
2.9 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 9 天，进展待公告	6
2.10 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
2.11 其他在售/成交项目速览	6
第三章 国内 REITs 市场动态	7
3.1 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：中金公告比例配售 ⚡	7
3.2 持有型不动产 ABS 大爆发：上半年同比增超二十倍 ⚡	7
3.3 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	8
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 华安锦江商业 REIT：7 月 30 日-8 月 5 日认购（国内首单酒店 REIT） ⚡	9
3.8 第二批商业 REITs 获批 6 只产品总览	9
3.9 滨化股份 H 股定价 3.48 港元，明日（7/10）港交所挂牌	9
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	10
4.1 杭州市	10
4.2 宁波市	10
4.3 温州市	10
4.4 绍兴市	10

4.5 嘉兴市	11
4.6 湖州市	11
4.7 金华市	11
4.8 台州市	11
4.9 衢州市	11
4.10 丽水市	11
4.11 舟山市	12
4.12 上海市	12
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	12
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	12
5.2 杭州南星桥久光广场（四拍 6.5 亿流拍：四次全部流拍）✕	13
5.3 杭州大关「金诚之星」TOD（首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿，均流拍）✕	13
5.4 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	13
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	14
5.7 杭州之江时代中心（四拍 4.675 亿起，结果待公告）	14
第六章 上市公司资产公告	14
6.1 精测电子（300567）：筹划收购上海精测半导体部分股权，今日起停牌↘（7/8 晚公告）	14
6.2 天壕能源（300332）：拟收购天壕新能源 100%股权，今日复牌↘（7/8 晚公告）	14

6.3 艾艾精工 (603580) +神州高铁 (000008) : 双双继续停牌不超 3 交易日 (7/8 晚公告) ⚡.....	15
6.4 动力源 (600405) : 继续停牌不超 3 交易日, 控制权变更推进中	15
6.5 五洲医疗 (301234) : 停牌第 2 天, 收购旋智电子控股权 (半导体 IC 领域) .	15
6.6 中国瑞林: 签澳大利亚冶炼厂 11.23 亿元海外合同 (7/8 晚公告)	15
6.7 皖通高速 (600012) : 拟与安徽交控签 74.04 亿元关联交易框架协议 (7/8 晚公告)	16
6.8 大名城 (600094) : 算力业务合同终止+连续 3 日涨停异动公告 (7/8 晚)	16
6.9 高德红外 (002414) : H1 净利预增 602%-701% (7/8 晚公告)	16
6.10 京东方 A (000725) : H1 净利 50-55 亿元, 预增 54%-69% (7/8 晚公告)	16
6.11 7 月 8 日晚间业绩预告精选	17
6.12 今日 (7 月 9 日周四) 停复牌汇总	17
6.13 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 中央六大部委 7 月联合出台楼市「王炸」新政 ⚡

◎**今日头条：住建部、央行、财政部、金融监管总局、税务总局、自然资源部集中发声**

2026 年 7 月，住建部、央行、财政部、金融监管总局、税务总局、自然资源部六大核心部委同步集中发声，一套横跨金融信贷、交易税费、土地供给、存量盘活、住房保障、房企风险化解的全链条新政统一落地。核心措施包括：首套首付降至 15%、二套 25%（一线城市核心区除外）；5 年期以上 LPR 维持历史低位，公积金利率下调 0.25 个百分点（5 年以上首套 2.85%）；央行投放 3,000 亿元保障性住房专项再贷款定向收储存量房；取消普通/非普通住宅划分，持有满 2 年免征增值税；卖旧换新个税全额退税延期至 2027 年底；全面推行「贷押过户」；严控高库存三四线城市新增住宅用地出让。本轮政策被定义为从「增量开发」切换至「存量盘活+城市更新」的制度性转折，投机炒房彻底退场，行业迈入长效发展新阶段。

1.2 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼：28 亿买入→15-18 亿挂牌 ⚡

◎**外资基金折价离场：基金到期+美元利率高企倒逼割肉**

7 月 8 日市场消息，香港私募基金基汇资本拟出售上海闵行华润万象城 A/B/C/D 四栋甲级独栋办公楼。四年前（2019 年），基汇以 28 亿元总价从华润资本购入（折合约 4.6 万/㎡），如今高力国际已挂牌，每栋报价约 4 亿元，四栋总估值仅 15-18 亿元，较买入价账面缩水 10-13 亿元，相当于五折离场。项目总建面 6.08 万㎡，办公面积 5.7 万㎡，位于地铁 10 号线紫藤路站旁。折价出售原因：①资本化率从 2019 年的 3.2%-3.6%升至当前的 5.5%-6.1%，全行业系统性估值回调；②基汇房地产基金 VI 于 2019 年完成募资，已进入七年退出窗口期，向 LP 刚性兑付压力巨大；③LP 超六成为美元计价海外资金，美元利率高悬 3.5%-3.75%，存量贷款利息侵蚀现金流。基汇正将投资重心转向生物医药产业园、IDC 数据中心、奥特莱斯、长租公寓等新赛道，传统写字楼资产加速清仓。

1.3 持有型不动产 ABS 爆发式增长：同比增超二十倍，成 ABS 最核心增量赛道 ⚡

◎**政策红利释放，不动产 ABS 从十余亿→三百亿量级（7 月 8 日数据发布）**

Wind 数据显示，2026 年上半年我国 ABS 市场合计发行 1,187 只、总规模 11,645 亿元，同比增长 19%。其中持有型不动产 ABS 发行规模从 2025 年同期的十余亿元快速扩张至三百亿元量级，同比增幅超二十倍。作为衔接 Pre-REITs 与公募 REITs 的核心工具，持有型不动产 ABS 承担资产培育、现金流规范、价值盘活的「孵化器」功能。2025 年底证监会「63 号文」系列政策正式开启商业不动产 REITs 试点后，持有型不动产 ABS 需求集中释放。中金固收研报指出，该品类底层运营现金流稳定，久期跨度充足，估值波动小，可作险资、理财等长期资金组合底仓。同时，数据资产 ABS 上半年经历「快速扩容→监管叫停」的剧烈波动——1-5 月累计发行 21 单 154 亿元（已达 2025 全年 3 倍），沪深交易所受理 206 单超 4,100 亿元，6 月初因城投借名融资等问题被全面暂停审核。

1.4 上海上半年写字楼净吸纳量 43 万 m²：大幅超越 2025 全年，产业资本主导

◎市场数据验证核心资产韧性（7 月 8 日深化报道）

据行业机构 7 月 8 日进一步披露数据：2026 年上半年上海写字楼净吸纳量达 43 万平方米，大幅超越 2025 全年的 24 万平方米。上半年大宗资产成交 35 宗 233 亿元，办公及研发办公物业成交额 134.9 亿元，占比 58.4%。二季度甲级写字楼租赁成交持续回暖，市场迈入「结构化提质」新阶段。数据表明：产业资本已取代传统财务型投资者成为购置主力，自用买家主导办公/研发办公市场。上半年超 10 亿元成交 8 宗贡献 60% 交易额，拼多多收购陆家嘴星展银行大厦、象屿集团收购仙乐斯广场领衔。持有型不动产 ABS+公募 REITs 扩容，为大宗不动产提供了更丰富的退出路径。

1.5 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：中金公告比例配售

◎REITs 指数化投资新阶段（7 月 8 日）

7 月 8 日，中金中证 REITs 全收益指数基金发布公告，截至 7 月 7 日累计有效认购申请金额已超过募集上限，将启动比例配售，至此首批 4 只 REITs 指数基金全部完成募集：南方（7/1 一日售罄）+华夏（7/6 提前结募）+易方达（7/6 提前结募，超 3 亿上限）+中金（7/7 结募，比例配售）。四只合计上限 12 亿元，全部触发比例配售，标志着公募 REITs 正式迈入指数化投资时代。年初以来中证 REITs 全收益指数累跌约 4%，短期回调为指数基金建仓提供安全边际。（详见第三章）

1.6 岭南控股复牌首日涨停：拟收购广电城服 85%，广州国资内部整合

◎重大资产重组复牌首日表现（7月8日）

岭南控股（000524）7月8日复牌首日即涨停，报收 9.85 元（涨幅 10.06%），总市值 66.02 亿元。市场对公司拟收购广电城服 85%股份的重大资产重组方案反应积极——收购完成后将打通文旅消费与城市空间运营，构建「全域全场景文旅产业生态运营商」。本次交易为广州市属国资内部整合，实控人仍为广州市国资委。当前审计、评估工作尚未完成，交易价格待定。公司自 6 月 24 日起停牌共 14 天。（详见第六章）

1.7 滨化股份 H 股定价 3.48 港元，明日（7/10）港交所挂牌

◎跨境资本（7月8日定价确认）

滨化股份（601678.SH/06951.HK）7月8日确定 H 股发行最终价格为每股 3.48 港元，处于招股价区间 3.05-3.59 港元的中段偏上。全球发售 3.52 亿股 H 股，预计募资约 12.25 亿港元。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。将于明日（7月10日）在港交所主板挂牌上市，成为又一家「A+H」两地上市化工企业。

1.8 7/8 晚间半年报业绩预告井喷：高德红外暴增 7 倍+京东方净利破 50 亿+海思科增 5 倍

◎业绩预告密集发布（7月8日晚）

7月8日晚间又一批 A 股公司密集披露 H1 业绩预告。高德红外（002414）H1 净利 12.70-14.50 亿元，预增 602%-701%（军品交付+民品红外芯片齐增）；京东方 A（000725）H1 净利 50-55 亿元，预增 54%-69%（柔性 AMOLED 出货量增长）；海思科（002653）H1 净利 7.9-8.7 亿元，预增 513%-575%（创新药快速增长+对外授权首付款）；华昌化工（002274）H1 预增 1026%（产品涨价+多元醇项目投产）；盛视科技（002990）H1 预增 336%-461%。详见第六章。

1.9 7/8 晚间大宗交易及上市公司资产整合速览

◎精测电子停牌收购上海精测（半导体设备）+天壕能源复牌收购天壕新能源（生物质热电）+艾艾精工&神州高铁继续停牌+大名城算力合同终止

7月8日晚间多项重大公告：精测电子（300567）筹划收购上海精测半导体部分股权，今日（7/9）起停牌（预计不超10交易日）；天壕能源（300332）拟以发行价4.30元/股收购天壕新能源100%股权（标的2025年归母净利1.11亿元），今日（7/9）复牌；艾艾精工（603580）+神州高铁（000008）双双公告继续停牌不超3交易日（控制权变更推进中）；大名城（600094）公告算力业务合同已终止（算力收入仅占总营收0.68%），此前连续3日涨停；竞业达（003005）实控人因涉嫌违法被有权机关采取留置措施；中国瑞林签澳大利亚冶炼厂11.23亿元海外合同；皖通高速与安徽交控签74.04亿元关联交易框架协议。详见第六章。

1.10 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，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9天，进展待公告。

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 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼：28亿买入→15-18亿挂牌⚡

◎今日头条：外资基金割肉离场（7月8日披露）

香港私募基金基汇资本拟出售上海闵行华润万象城A/B/C/D四栋甲级独栋办公楼，总建面6.08万㎡（办公5.7万㎡+商业3,857㎡）。2019年以28亿元购入（约4.6万/㎡），当前高力国际已正式挂牌，整体估值仅15-18亿元（折合2.47-2.96万/㎡），相当于买入价五折。出售方式含整体或分栋。原因：基金VI七年退出窗口+美元利率高企侵蚀现金流+全行业资本化率上行。基汇同期加速清仓传统写字楼资产，重心转向生物医药产业园、IDC、长租公寓。此前已出售上海353广场、仙乐斯广场、北京盈科中心等，在持写字楼仅剩海洋大厦、杭州欧美金融城T6及此次挂牌的万象城四栋。

2.2 上海上半年大宗资产成交35宗233亿元（行业机构报告回顾）

◎市场全景（7月7日发布，7月8日深化报道）

据行业机构报告，2026 年上半年上海大宗资产交易成交 35 宗合计 233 亿元，同比上涨 47%。超 10 亿元成交 8 宗贡献 60% 交易额。办公及研发办公物业成交 134.9 亿元（占比 58.4%），为绝对核心赛道。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。上半年写字楼净吸纳量 43 万 m²，超越 2025 全年 24 万 m²。买家类型看，产业资本已取代传统财务投资者成主力，自用买家主导办公市场。

2.3 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。

2.4 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 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。

2.5 新世界发展上海 K11 写字楼（约 31 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 8.05 万 m²，最新报价约 31 亿元（约 3.9 万/m²），新世界发展债务压力下出售非核心资产。

2.6 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。

2.7 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。

2.8 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。万达系非核心金融资产持续处置中。

2.9 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 9 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 9 天，付款进展尚未披露。

2.10 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

税友股份（603171.SH）原总部大楼，杭州市滨江区浦沿街道南环路 3738 号，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。

2.11 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。
- 基汇资本上海海洋大厦：25 层甲级办公楼，人民广场核心地段，2018 年约 30 亿购入，去年末已触发贷款违约，出售偿债中。
- 杭州欧美金融城 T6：46 层/220 米/总建面 9.69 万 m²，基汇 2020 年购入，主力租户阿里集团。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：中金公告比例配售 ⚡

◎指数化投资时代全面开启（7 月 8 日）

7 月 8 日，中金基金公告中证 REITs 全收益指数基金累计有效认购申请金额已超募集上限，将启动比例配售。至此首批 4 只产品全部完成募集：南方基金（7/1 一日售罄，已成立）+华夏基金（7/6 提前结募）+易方达基金（7/6 提前结募，超 3 亿上限确认比例配售）+中金基金（7/7 结募，确认比例配售）。四只合计上限 12 亿元，全部触发比例配售，打响了公募 REITs 从主动管理迈向指数化投资的第一枪。今年初中证 REITs 全收益指数点位约在 1,000 点附近，首批指数基金认购火爆表明市场对 REITs 资产长期配置价值的认可。

3.2 持有型不动产 ABS 大爆发：上半年同比增超二十倍 ⚡

◎ABS 市场结构性机遇（7 月 8 日数据发布）

Wind 数据显示，2026 年上半年持有型不动产 ABS 发行规模从去年同期的十余亿元快速扩张至三百亿元量级，同比增幅超二十倍，成为 ABS 市场最核心增量赛道。上半年 ABS 市场合计发行 1,187 只、规模 11,645 亿元，同比增长 19%。持有型不动产 ABS 作为衔接 Pre-REITs 与公募 REITs 的核心工具，承担资产培育、现金流规范、价值盘活的「孵化器」功能。在商业不动产 REITs 试点持续推进背景下，预计下半年仍将保持高增长。

3.3 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。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 12.57 万 m²。战略配售 70%/网下 21%/公众 9%。完整配售结果及基金合同生效公告待发布。

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 华安锦江商业 REIT：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

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%，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。

3.8 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。

3.9 滨化股份 H 股定价 3.48 港元，明日（7/10）港交所挂牌

◎跨境资本（7 月 8 日定价确认）

滨化股份（601678.SH/06951.HK）确定 H 股发行价 3.48 港元/股（区间 3.05-3.59 港元），预计募资约 12.25 亿港元。引入鲁花、滨州国投、中国宏桥等基石投资者。明日（7/10）在港交所主板挂牌上市。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 杭州市

◎7/7 落槌回顾：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/㎡ ✓

7 月 7 日杭州下半年首场土拍，钱江世纪城核心单元 XS010106-13 地块经过 98 轮拉锯，由保利发展以 46.05 亿元竞得。出让面积 34,167 ㎡，容积率 2.8，可建面积约 95,668 ㎡，成交楼面价 48,139 元/㎡，溢价 26.68%。12 家房企参拍，创世纪城核心区宅地楼面价新高。该地块拟建 15 幢住宅（含叠排和高层），为杭州住宅品质提升试点项目。

◎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

◎7/8 回顾：伟业房产底价 2.86 亿竞得越城区低密宅地 ✓

昨日（7月8日），绍兴越城区YC-16A-06-01地块由浙江伟业房产集团以底价28,600万元竞得，楼面价6,343元/㎡。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）。后续绍兴滨海新区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

7月8日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/㎡）

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/㎡）

◎上海上半年涉宅用地成交 22 幅 521 亿元，全国第一

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。长宁断供 17 年稀缺宅地、虹口 10.85 万/㎡区域楼面价纪录、静安大宁 168 轮激烈角逐——上海土拍热度持续高涨。

◎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㎡，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

◎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）流拍仅一周后再度上架。二拍起拍价3.6129亿元（较首拍降约9,000万元），保证金4,000万，加价幅度180万。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6.4516亿元。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㎡，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→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㎡，规划建面约12.6万㎡（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㎡。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 精测电子（300567）：筹划收购上海精测半导体部分股权，今日起停牌

⚡（7/8 晚公告）

◎重大资产重组 + 新增停牌（今日头条）

7 月 8 日晚间公告，公司正在筹划发行股份、可转换公司债券及支付现金收购控股子公司上海精测半导体技术有限公司部分股权，并募集配套资金，预计构成重大资产重组和关联交易。上海精测主营半导体器件专用设备制造与销售、光学仪器制造与销售等。公司股票及可转债「精测转 2」自今日（7/9）开市起停牌，预计停牌不超过 10 个交易日。精测电子此前为 A 股知名「牛股」，此次收购旨在加码半导体子公司，深化半导体检测设备布局。

6.2 天壕能源（300332）：拟收购天壕新能源 100%股权，今日复牌⚡

（7/8 晚公告）

◎重大资产重组 + 复牌

7月8日晚间公告，公司拟通过发行股份及支付现金方式购买天壕集团等6名股东持有的天壕新能源股份有限公司100%股权，并募集配套资金。发行价确定为4.30元/股。天壕新能主营生物质热电联产，2025年归母净利1.11亿元，收购后将实现上市公司气电热一体化综合能源转型。当前审计、评估工作尚未完成，交易对价待定。公司股票及可转债自今日（7/9）开市起复牌。

6.3 艾艾精工（603580）+神州高铁（000008）：双双继续停牌不超3交易日（7/8晚公告）⚡

◎持续停牌

7月8日晚间，艾艾精工和神州高铁均公告无法在原预期停牌期内复牌，分别申请自今日（7/9）起继续停牌不超过3个交易日。艾艾精工：实控人涂木林、蔡瑞美筹划股份转让，可能导致控制权变更；神州高铁：控股股东国投高新筹划向某国有综合交通集团转让控制权。至此两股均停牌第3天（含今天）。

6.4 动力源（600405）：继续停牌不超3交易日，控制权变更推进中

◎持续停牌

控股股东何振亚筹划的公司股份转让事宜仍处于推进之中。自7月6日起已累计停牌4天（含今天），继续停牌不超3个交易日。

6.5 五洲医疗（301234）：停牌第2天，收购旋智电子控股权（半导体IC领域）

◎新增停牌追踪

7月7日晚公告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，7月8日起停牌（预计不超10个交易日）。今日为停牌第2天。

6.6 中国瑞林：签澳大利亚冶炼厂11.23亿元海外合同（7/8晚公告）

◎海外大单

7月8日晚间公告，公司与BHP全资子公司奥林匹克坝有限公司签署南澳大利亚奥林匹克坝冶炼厂与精炼厂扩建项目设计及供货框架协议，合同金额约2.4亿澳元（折合人民币约11.233亿元）。项目分阶段实施，最终投资决策预计2027年下半年确定。

6.7 皖通高速（600012）：拟与安徽交控签 74.04 亿元关联交易框架协议（7/8 晚公告）

◎重大关联交易

7月8日晚间公告，拟与控股股东安徽交控集团签署《施工工程及相关服务关联交易框架协议》，预计协议期内交易总金额不超过 74.04 亿元，有效期三年。资金主要用于高速公路改扩建项目等建设工程需求，尚需股东会审议。

6.8 大名城（600094）：算力业务合同终止+连续 3 日涨停异动公告（7/8 晚）

◎风险提示

大名城 7 月 6-8 日连续三日涨停（累计偏离值超 20%）。7 月 8 日晚异动公告披露：①公司算力业务仍处于起步阶段，2025 年度算力服务收入仅占总营收 0.68%；②至 2026 年 1 月 31 日，名城数字与相关公司的先进计算机服务合同以及与上海联通的《云服务采购合同》经协商已经终止。

6.9 高德红外（002414）：H1 净利预增 602%-701%（7/8 晚公告）

◎半年报业绩预增

预计 2026 年上半年归母净利 12.70-14.50 亿元，同比增长 602%-701%。主因型号项目类产品（含某完整装备系统）持续交付，民品领域红外芯片应用业务持续增长。Q2 净利预计约 9.04-10.84 亿元，环比增长 147%-196%。

6.10 京东方 A（000725）：H1 净利 50-55 亿元，预增 54%-69%（7/8 晚公告）

◎半年报业绩预增

预计上半年归母净利 50-55 亿元，同比增长 54%-69%。柔性 AMOLED 产品出货量同比保持增长，行业景气度回暖。

6.11 7月8日晚间业绩预告精选

◎H1 业绩预增：

- 高德红外 (002414)：H1 净利 12.70-14.50 亿，预增 602%-701% (军品交付+民品红外芯片双增) ⚡
- 海思科 (002653)：H1 净利 7.9-8.7 亿，预增 513%-575% (创新药快速增长+对外授权首付款)
- 华昌化工 (002274)：H1 预增 1026% (产品涨价+多元醇项目投产) ⚡
- 京东方 A (000725)：H1 净利 50-55 亿，预增 54%-69% (柔性 AMOLED 出货量增长)
- 盛视科技 (002990)：H1 净利 1.05-1.35 亿，预增 336%-461%
- 上海莱士 (002252)：拟 2.5-5 亿元回购股份用于注销
- 竞业达 (003005)：实控人因涉嫌违法被有权机关采取留置措施 ⚠

6.12 今日 (7月9日周四) 停复牌汇总

◎今日新增停牌 (1 只)：

- 精测电子 (300567)：筹划收购上海精测半导体部分股权，今日起停牌 (预计不超 10 交易日) ⚡

◎今日复牌 (1 只)：

- 天壕能源 (300332)：拟收购天壕新能源 100%股权，停牌 13 天，今日复牌 ⚡

◎继续停牌：

- 艾艾精工 (603580) ——控制权变更，停牌第 3 天 (7/9 继续停牌不超 3 交易日)
- 神州高铁 (000008) ——控制权变更，停牌第 3 天 (7/9 继续停牌不超 3 交易日)
- 动力源 (600405) ——控制权变更，停牌第 4 天 (继续停牌不超 3 交易日)
- 五洲医疗 (301234) ——收购旋智电子，停牌第 2 天 (预计不超 10 交易日)
- ST 龙元 (600491) ——筹划重大事项，停牌第 7 天 (严重超期，继续不超 3 交易日)
- 拓荆科技 (688072) ——收购无锡尚积，停牌第 12 天
- 陕鼓动力 (601369) ——收购秦风气体，停牌第 12 天
- 日科化学 (300214) ——收购巨元新材，停牌第 11 天 (预计 7/13 复牌)
- ST 星农 (603789) ——控制权变更，停牌第 16 天
- 瓦轴 B (200706) / 亿利洁能 (600277) / 仁东控股 (002647) ——持续停牌

今日 A 股共 13 只个股停牌（新增精测电子，天壕能源复牌）。岭南控股昨日（7/8）已复牌涨停。明日 7/10 滨化股份 H 股港交所挂牌。

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：4/4 全部募集完成！南方+华夏+易方达+中金全部触发比例配售

◎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）

◎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：定价 3.48 港元，明日（7/10）港交所挂牌 ⚡

◎岭南控股复牌首日涨停（+10.06%，收 9.85 元） | 基汇资本五折抛售万象城 | 六大部委 7 月新政 | 持有型不动产 ABS 爆发

◎韩建河山 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

◎精测电子停牌收购上海精测 | 天壕能源今日复牌 | 艾艾精工/神州高铁继续停牌 | 高德红外 H1 暴增 7 倍

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