

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 10 日 | 星期五 | 第 105 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 立讯精密 H 股 243 亿港元登陆港交所：昨日（7/9）正式挂牌 ⚡	1
1.2 滨化股份 H 股今日挂牌：香港公开发售认购 227.58 倍，净筹约 11.6 亿港元 ⚡	1
1.3 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产：险资优化不动产配置 ⚡	1
1.4 北京大宗物业投资 257 亿元创五年同期新高：同比增长 50% ⚡	2
1.5 深圳正式启动收购商品房用作保障性住房：政府收储模式在一线城市落地 ⚡	2
1.6 国家级城市更新规划首设量化指标：告别「大拆大建」，改造路线明确	2
1.7 中央六大部委 7 月联合出台楼市「王炸」新政（持续解读）	2
1.8 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼：外资折价离场持续发酵	3
1.9 7/9 晚间 A 股半年报业绩预告再度井喷：兆易创新暴增 1099%+工业富联净利超 234 亿 ⚡	3
1.10 7/9 晚间大宗交易及上市公司资产整合速览	3
1.11 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 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产 ⚡	4
2.2 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	4
2.3 上海上半年大宗资产成交 35 宗 233 亿元（行业机构报告回顾）	5
2.4 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
2.5 上海复地万科活力城（约 22 亿整售中）	5

2.6 新世界发展上海 K11 写字楼（约 31 亿报价）	5
2.7 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍） ✕.....	6
2.8 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	6
2.9 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 10 天，进展待公告	6
2.10 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 滨化股份 H 股今日（7/10）港交所挂牌：香港公开发售认购 227.58 倍 ⚡.....	7
3.3 立讯精密 H 股昨日（7/9）挂牌：243 亿港元年内最大 IPO 之一 ⚡.....	7
3.4 持有型不动产 ABS 大爆发：上半年同比增超二十倍 ⚡.....	7
3.5 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
3.6 华泰三峡新能源 REIT：发售中（508059，8.013 元/份，东北首单能源 REIT） .	8
3.7 华夏保利商业 REIT：发行价 3.593 元/份，7 月 15 日认购（倒计时 5 天）	8
3.8 第二批商业 REITs 获批 6 只产品总览	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	11
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 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）✕	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）	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	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 浙江美大（002677）：筹划控制权变更，今日起停牌 ↘（7/9 晚公告）	13
6.2 立讯精密（002475）：H 股昨日（7/9）正式挂牌港交所，募资 243 亿港元 ↘14	
6.3 滨化股份（601678）：H 股今日（7/10）挂牌，香港公开发售 227.58 倍认购 ↘14	
6.4 7 月 9 日晚间业绩预告井喷：兆易创新暴增 1099%+工业富联净利最高 244 亿14	

6.5 精测电子（300567）：停牌第 2 天，收购上海精测半导体推进中	15
6.6 天壕能源（300332）：复牌第 2 天，拟收购天壕新能源 100%股权	15
6.7 金帝股份/杰美特/建发致新：完成资产收购，工商变更完成（7/9 晚公告）	15
6.8 天龙退（300029）：终止上市摘牌	15
6.9 艾艾精工+神州高铁：继续停牌不超 3 交易日，控制权变更推进中（停牌第 4 天）	15
6.10 今日（7 月 10 日周五）停复牌汇总	16
6.11 其他持续重点跟踪项目	16

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 立讯精密 H 股 243 亿港元登陆港交所：昨日（7/9）正式挂牌⚡

◎今日头条：消费电子龙头「A+H」双平台布局（7月9日上市）

立讯精密（002475.SZ/02475.HK）于昨日（7月9日）在香港联交所主板正式挂牌上市。最终发行价 63.28 港元/股，全球发售约 3.83 亿股 H 股，预计募资总额约 243 亿港元，为 2026 年迄今港股最大规模 IPO 之一。公司主营消费电子精密制造及汽车电子，2025 年营收超 3,500 亿元。此次 H 股上市将显著拓宽其海外融资渠道，支撑全球化产能扩张及并购战略。上市首日市场表现将成为行业关注焦点。

1.2 滨化股份 H 股今日挂牌：香港公开发售认购 227.58 倍，净筹约 11.6 亿港元⚡

◎今日挂牌：A+H 两地上市化工企业再添新军

滨化股份（601678.SH/06951.HK）H 股于今日（7月10日）上午九时正式在香港联交所主板挂牌交易。全球发售约 3.52 亿股 H 股，发行价 3.48 港元/股（处于招股价区间中段偏上），预计募资净额约 11.6 亿港元。香港公开发售获 227.58 倍超额认购，国际发售获 4.26 倍认购。引入鲁花集团、滨州国投、中国宏桥等基石投资者。公司主营烧碱、环氧丙烷等氯碱化工产品，为国内氯碱龙头。华泰国际及建银国际联席保荐。

1.3 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产：险资优化不动产配置⚡

◎上海联交所 7 月 9 日披露：保险公司主动盘活存量商办资产

7 月 9 日，大家财产保险有限责任公司通过上海联合产权交易所挂牌转让深圳南山区后海中心片区财富金融大厦 C11、D06 两宗商业房地产，披露期至 9 月 9 日。项目位于海德二道与中心路交汇处，C11 地块为行业龙头企业专属办公写字楼（建面约 2.53 万 m² + 商业约 1.1 万 m²），D06 地块为四栋独栋商业，均已取得不动产权证书。项目总占地面积约 1.4 万 m²，总建面约 21.72 万 m²。大家财险此举为保险资金主动优化不动产配置结构的典型案例，体现了后海核心区商办资产在市场回暖期加速流转的趋势。

1.4 北京大宗物业投资 257 亿元创五年同期新高：同比增长 50%⚡

◎行业机构 7 月 8 日发布：多宗大额交易推升总额至 2022 年以来最高

据行业机构 7 月 8 日发布《2026 年上半年北京房地产市场回顾》报告，2026 年上半年北京大宗物业投资市场累计成交金额 257.0 亿元，同比增长 50%，创近五年同期新高。办公资产仍为成交主力（占比约 37%），但零售物业、数据中心及高标仓库等非办公资产品类表现抢眼。AI 算力需求持续推动数据中心作为新基建核心资产的长期配置价值，吸引长期资本加大配置力度。同时北京甲级办公楼空置率「六连降」，租赁市场持续回暖，为大宗交易的复苏提供了基本面支撑。结合上海上半年 233 亿（+47%），一线城市大宗交易市场同步回暖的信号愈发明确。

1.5 深圳正式启动收购商品房用作保障性住房：政府收储模式在一线城市落地⚡

◎政策创新：去库存+保障房建设双轨并行

7 月 8 日，深圳市正式启动收购存量商品房用作保障性住房工作，成为继广州之后第二个落地政府收储商品房模式的一线城市。该模式打通了存量去库存与保障房筹建的双重目标，2026 年深圳计划建设筹集保障性住房 3 万套、供应 4 万套。资金来源包括地方政府专项债、央行 3,000 亿元保障性住房专项再贷款等，去库存政策工具进一步丰富。

1.6 国家级城市更新规划首设量化指标：告别「大拆大建」，改造路线明确

◎政策转向：城市更新从粗放式开发转向精细化运营

7 月 9 日行业媒体报道，国家层面城市更新规划首次设立量化考核指标，明确提出城市更新告别过去「大拆大建」模式，转向以保留利用提升为主的精细化改造路线。该规划为大宗不动产交易提供了新赛道——存量物业的功能转换、业态升级、存量盘活将成为下一阶段大宗交易的核心驱动力。

1.7 中央六大部委 7 月联合出台楼市「王炸」新政（持续解读）

◎政策深化影响跟踪

7 月初住建部、央行、财政部等六大部委推出的楼市新政持续发酵。核心措施回顾：首套首付降至 15%、二套 25%；央行投放 3,000 亿元保障性住房专项再贷款；取消普宅划分、满 2 年免增值税；卖旧换新个税退税延至 2027 年底；全面推行「贷押过户」。业内认为本轮政策标志着楼市

从「增量开发」正式切换至「存量盘活+城市更新」的制度性转折。7月首周核心城市二手房咨询量、带看量环比提升30%-50%，政策效果开始向交易端传导。

1.8 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼：外资折价离场持续发酵

◎持续关注：基金退出窗口+美元利率高企倒逼割肉（7月8日首次披露）

香港私募基金基汇资本拟以15-18亿元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28亿买入），折价幅度约五成。事件持续发酵，被视为外资基金在中国商业地产领域加速离场的标志性案例。基金VI七年退出窗口+美元利率3.5%-3.75%高悬+全行业资本化率从3.2%升至5.5%-6.1%，三重压力叠加导致存量写字楼大甩卖。基汇正将投资重心转向生物医药产业园、IDC数据中心、长租公寓等新赛道。

1.9 7/9 晚间 A 股半年报业绩预告再度井喷：兆易创新暴增 1099%+工业富联净利超 234 亿⚡

◎业绩预告密集发布（7月9日晚）

7月9日晚间又一批A股公司密集披露H1业绩预告，存储芯片龙头兆易创新（603986）以1099%的净利润增幅领跑全场：H1营收约115亿元（+177%），归母净利约69亿元（+1099%），主因存储芯片量价齐升。工业富联（601138）H1净利234-244亿元（+93%-101%），云服务商AI服务器营收同比增长超230%。天赐材料（002709）H1净利预增907%-1019%，锂电池电解液量利双升。大族激光（002008）H1预增156%-177%。恩捷股份（002812）H1净利7.36-9亿元扭亏为盈。全志科技（300458）H1预增195%-220%。美畅股份（300861）H1预增248%-272%（钨丝金刚线出货占比提升超40%）。三维通信（002115）H1预增1429%-2002%。详见第六章。

1.10 7/9 晚间大宗交易及上市公司资产整合速览

◎浙江美大今日起停牌（控制权变更/跨境电商接盘）+金帝股份/杰美特完成收购+天龙退摘牌+精测电子停牌第2天+天壕能源复牌第2天

7月9日晚间多项重大公告：浙江美大（002677）实控人夏志生、夏鼎筹划向跨境电商行业对手转让控制权（比例≤30%），今日（7/10）起停牌不超过2交易日，停牌前连续2涨停；金帝股份完成收购标的公司100%股权（工商变更完成）；杰美特2.35亿收购戴尔蒙德51.99%控股

权；建发致新完成全资控股收购；天龙退（300029）终止上市摘牌。精测电子停牌第 2 天、天壕能源复牌第 2 天、艾艾精工/神州高铁停牌第 4 天、动力源停牌第 5 天。详见第六章。

1.11 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）；万达 48 座约 12 座已过户，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 10 天，进展待公告；上海上半年大宗交易 233 亿（+47%）；持有型不动产 ABS 上半年增超二十倍。

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 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产

◎今日头条：险资优化不动产配置（7 月 9 日上海联交所披露）

大家财产保险有限责任公司通过上海联合产权交易所公开挂牌转让深圳南山区海德二道与中心路交汇处财富金融大厦 C11、D06 两宗商业房地产，披露期 7 月 9 日至 9 月 9 日。C11 地块为行业龙头企业专属办公写字楼（建面约 2.53 万㎡办公楼+约 1.1 万㎡商业），D06 地块为四栋独栋商业，均已取得不动产权证书。项目总占地面积约 1.4 万㎡，总建面约 21.72 万㎡，土地使用年限 2017-2047 年。本次挂牌未公布底价，据市场消息 C11 楼座单独售价约 25.85 亿元（折合约 7.1 万元/㎡）。

2.2 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

◎外资基金割肉离场（7 月 8 日披露，持续关注）

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/㎡），当前行业机构已正式挂牌，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。基金 VI 七年退出窗口+美元利率高企+资本化率上行三重压力叠加。基汇同期加速

清仓传统写字楼资产，此前已出售 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。

2.3 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：同比+47%，产业资本取代财务投资者成主力

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、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。自用买家主导办公市场，产业资本已成主力。北京同期 257 亿（+50%），一线城市大宗交易共振回暖。

2.4 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。

2.5 上海复地万科活力城（约 22 亿整售中）

◎浦东新区沪南路 2229 号，总建面约 10.92 万 m²（可租赁约 5.78 万 m²），地铁 11/18 号线御桥站。出租率约 97%，报价 22 亿元整售。

2.6 新世界发展上海 K11 写字楼（约 31 亿报价）

◎淮海中路 300 号 K11 写字楼部分（11-58 层），建面约 8.05 万 m²，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。

2.7 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍）✕

◎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。

2.8 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）

◎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。

2.9 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 10 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 10 天，付款进展尚未披露。

2.10 其他在售/成交项目速览

- 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）。
- 税友股份 1.16 亿出售滨江旧总部大楼（杭州瑞盟科技接盘，已过董事会）。
- 宝龙地产以 3.61 亿港元出售宝龙商业 25%股权。
- 神州数码深圳湾 IIC：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）：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（外地民营企业买家）。
- 基汇资本上海海洋大厦：25 层甲级办公楼，2018 年约 30 亿购入，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 日确认）

7 月 8 日，中金中证 REITs 全收益指数基金公告累计有效认购申请金额超募集上限，将启动比例配售。至此首批 4 只产品全部完成募集：南方（7/1 一日售罄）+华夏（7/6 提前结募）+易方达（7/6 提前结募）+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。

3.2 滨化股份 H 股今日（7/10）港交所挂牌：香港公开发售认购 227.58 倍 ⚡

◎A+H 双平台上市（今日头条）

滨化股份 H 股（06951.HK）于今日上午九时正式在港交所主板挂牌交易。全球发售约 3.52 亿股 H 股，发行价 3.48 港元/股，预计募资净额约 11.6 亿港元。香港公开发售获 227.58 倍超额认购（启动回拨机制后香港发售占比 10%），国际发售获 4.26 倍认购。基石投资者（鲁花集团、滨州国投、中国宏桥等）获配约 1.12 亿股，6 个月禁售期。A 股滨化股份（601678.SH）昨日收报约 4.5 元，H 股较 A 股折价约 30%。

3.3 立讯精密 H 股昨日（7/9）挂牌：243 亿港元年内最大 IPO 之一 ⚡

◎消费电子龙头香港上市

立讯精密（02475.HK）7 月 9 日在港交所主板上市，发行价 63.28 港元/股，全球发售约 3.83 亿股 H 股，预计募资约 243 亿港元。A 股立讯精密（002475.SZ）为深市千亿市值消费电子白马，2025 年营收超 3,500 亿元，客户涵盖苹果、华为等全球头部消费电子品牌。H 股上市将支撑其海外并购及产能全球化布局。

3.4 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（Wind 数据）

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。

3.5 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。

3.6 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。

3.7 华夏保利商业 REIT：发行价 3.593 元/份，7 月 15 日认购（倒计时 5 天）

◎即将开幕

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。

3.8 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。

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/m² ✓

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 m²，容积率 2.8，可建面积约 95,668 m²，成交楼面价 48,139 元/m²，溢价 26.68%。12 家房企参拍，创世纪城核心区宅地楼面价新高。

◎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（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 ✓

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。绍兴滨海新区J7越东路西侧1号地块将于7月17日出让，后续关注。

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。

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。建发、绿城、保利为拿地主力。

◎**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。7月22日10时开拍，倒计时12天。

5.2 杭州南星桥久光广场（四拍6.5亿流拍：四次全部流拍）×

◎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。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）

×

◎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）

◎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）

◎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

◎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）

◎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 浙江美大（002677）：筹划控制权变更，今日起停牌🔗（7/9 晚公告）

◎今日头条：跨境电商行业对手接盘+停牌前连续 2 涨停

7 月 9 日晚间公告，公司收到实际控制人夏志生、夏鼎通知，其正在筹划涉及公司控制权变更相关事项，可能导致实际控制人发生变更。交易对手方所属行业为跨境电商行业，涉及股份转让比例在 30%以内。公司股票自今日（7/10）开市起停牌，预计停牌不超过 2 个交易日。值得关注的是，浙江美大停牌前 1 个交易日（7/9）涨停，且近 5 个交易日收获 3 个涨停板，股价明显「抢跑」。

6.2 立讯精密 (002475)：H 股昨日 (7/9) 正式挂牌港交所，募资 243 亿港元 ⚡

◎年内港股最大 IPO 之一

立讯精密 H 股 (02475.HK) 于 7 月 9 日在香港联交所主板挂牌上市，最终发行价 63.28 港元/股，全球发售约 3.83 亿股，预计募资约 243 亿港元。公司 2025 年营收超 3,500 亿元，为苹果、华为等全球头部品牌核心供应商，近年来持续通过并购拓展汽车电子、通信等赛道。此次 H 股上市为后续海外并购及全球化产能布局提供关键资金支持。

6.3 滨化股份 (601678)：H 股今日 (7/10) 挂牌，香港公开发售 227.58 倍认购 ⚡

◎A+H 两地上市

滨化股份 H 股 (06951.HK) 今日在港交所挂牌，发行价 3.48 港元/股，募资净额约 11.6 亿港元。香港公开发售获 227.58 倍超额认购，基石投资者（鲁花、滨州国投、中国宏桥等）获配约 1.12 亿股。公司主营烧碱、环氧丙烷等氯碱化工产品，此次 H 股上市将助力其国际化战略。

6.4 7 月 9 日晚间业绩预告井喷：兆易创新暴增 1099%+工业富联净利最高 244 亿

◎H1 业绩预增精选

- 兆易创新 (603986)：H1 营收约 115 亿 (+177%)，归母净利约 69 亿，预增 1099%左右（存储芯片量价齐升） ⚡
- 工业富联 (601138)：H1 净利 234-244 亿，预增 93%-101% (AI 服务器营收增超 230%) ⚡
- 天赐材料 (002709)：H1 净利预增 907%-1019% (锂电池电解液量利双升)
- 大族激光 (002008)：H1 预增 156%-177% (PCB/新能源/半导体设备多点开花)
- 恩捷股份 (002812)：H1 净利 7.36-9 亿，扭亏为盈 (锂电隔膜需求旺盛)
- 三维通信 (002115)：H1 净利 4000-5500 万，预增 1429%-2002%
- 全志科技 (300458)：H1 净利 4.75-5.15 亿，预增 195%-220%
- 美畅股份 (300861)：H1 净利 2.95-3.15 亿，预增 248%-272% (钨丝金刚线)
- 鼎龙股份 (300054)：H1 净利 5.1-5.4 亿，预增 64%-74% (半导体材料多品类放量)

- 紫金矿业 (601899) : H1 净利约 180 亿, 预增 55%
- 神火股份 (000933) /西部矿业 (601168) : H1 预增均超 100%

6.5 精测电子 (300567) : 停牌第 2 天, 收购上海精测半导体推进中

◎停牌追踪

公司 7 月 8 日晚公告筹划通过发行股份+可转债+现金收购控股子公司上海精测半导体部分股权, 7 月 9 日起停牌 (预计不超 10 交易日)。上海精测主营半导体检测设备, 2025 年净利约 2.02 亿元, 大基金二期为股东之一。今日为停牌第 2 天。

6.6 天壕能源 (300332) : 复牌第 2 天, 拟收购天壕新能源 100%股权

◎重大资产重组

公司 7 月 9 日复牌, 拟发行股份+现金收购天壕新能源 100%股权 (发行价 4.30 元/股), 标的 2025 年归母净利 1.11 亿元, 主营生物质热电联产。审计评估工作尚未完成, 交易对价待定。昨日复牌首日市场表现关注中。

6.7 金帝股份/杰美特/建发致新: 完成资产收购, 工商变更完成 (7/9 晚公告)

◎收购完成

7 月 9 日晚间, 三家公司公告重大资产收购已完成工商变更登记: 金帝股份完成收购标的公司 100%股权 (全资控股); 杰美特以 2.35 亿元完成收购+增资戴尔蒙德, 最终持股 51.99%实现控股; 建发致新完成全资控股收购。三家均完成工商变更手续, 标的公司将纳入合并报表。

6.8 天龙退 (300029) : 终止上市摘牌

◎退市公告

天龙退 (300029) 7 月 9 日发布公告, 公司股票终止上市暨摘牌, 正式退出 A 股市场。

6.9 艾艾精工+神州高铁: 继续停牌不超 3 交易日, 控制权变更推进中 (停牌第 4 天)

◎持续停牌

艾艾精工（603580）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（000008）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。两股 7 月 9 日继续停牌不超 3 交易日，今日为停牌第 4 天。

6.10 今日（7 月 10 日周五）停复牌汇总

◎今日新增停牌（1 只）：

· 浙江美大（002677）：筹划控制权变更（跨境电商行业对手接盘），今日起停牌（预计不超 2 交易日）🔗

◎今日复牌：无

◎继续停牌：

- 精测电子（300567）——收购上海精测半导体，停牌第 2 天（预计不超 10 交易日）
- 艾艾精工（603580）——控制权变更，停牌第 4 天
- 神州高铁（000008）——控制权变更，停牌第 4 天
- 动力源（600405）——控制权变更，停牌第 5 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 3 天（预计不超 10 交易日）
- ST 龙元（600491）——筹划重大事项，停牌第 8 天（严重超期）
- 拓荆科技（688072）——收购无锡尚积，停牌第 13 天
- 陕鼓动力（601369）——收购秦风气体，停牌第 13 天
- 日科化学（300214）——收购巨元新材，停牌第 12 天（预计 7/13 复牌）
- ST 星农（603789）——控制权变更，停牌第 17 天
- 瓦轴 B（200706）/亿利洁能（600277）/仁东控股（002647）——持续停牌

今日 A 股共 14 只个股停牌（新增浙江美大，无复牌）。天壕能源昨日（7/9）已复牌（停牌 13 天）。明后两天为周末，多只超期停牌个股下周关注复牌进展。

6.11 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, 倒计时 5 天) | 华安陆家嘴 REIT: 7/21-22 认购 (2.73 元/份) | 华安锦江 REIT: 7/30-8/5 认购 (2.672 元/份)
- ◎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 (倒计时 12 天)
- ◎滨化股份 H 股今日挂牌 (227.58 倍认购) | 立讯精密 H 股昨日挂牌 (243 亿港元) | 浙江美大今日起停牌 (控制权变更/跨境电商)
- ◎基汇资本五折抛售万象城 | 大家财险深圳商办转让 | 六大部委 7 月新政 | 持有型不动产 ABS 爆发 | 北京大宗 257 亿创五年新高
- ◎岭南控股复盘次日表现 | TCL 中环 26 亿 BC 升级 | 鹏鼎控股 96 亿定增 | 通富微电 42.2 亿定增获批 | 埃斯顿收购酷卓 100%
- ◎精测电子停牌第 2 天 | 天壕能源复牌第 2 天 | 韩建河山待上交所审核 | 华虹宏力过会待注册 | 威高血净约 85 亿收购推进中

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