

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 11 日 | 星期六 | 第 106 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 7月10日晚间重大复牌公告：四家公司7/13集中复牌.....	1
1.2 万科A预亏120-150亿元，董事会换届深铁系全面主导.....	1
1.3 首开集团重组北京建院，首开股份涨停.....	2
1.4 出险房企最新动态：旭辉二次重组、正荣遭清盘、华夏幸福股权冻结.....	2
1.5 全网热点整合：房地产相关政策与市场趋势.....	2
1.6 台风「巴威」超强台风级预警.....	2
第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息.....	3
2.1 上海市.....	3
2.2 杭州市.....	3
2.3 嘉兴市.....	4
2.4 杭州市拱墅区.....	4
第三章 国内REITs市场动态.....	4
3.1 首批4只REITs指数基金全部完成募集，约12亿增量资金入场.....	4
3.2 创金合信北京国资REIT配售结果公布.....	4
3.3 本周REITs新申报与问询动态.....	5
3.4 REITs二级市场表现.....	5
3.5 REITs日历.....	5
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....	6

4.1 上海市	6
4.2 杭州市	6
4.3 绍兴市	6
4.4 温州市	6
4.5 嘉兴市	6
4.6 台州市	7
4.7 丽水市	7
4.8 其他地市（宁波、金华、湖州、衢州、舟山）	7
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	7
5.1 上海市拍卖信息	7
5.2 浙江省拍卖信息	8
第六章 上市公司资产公告	8
6.1 重大资产重组/收购公告	8
6.2 控制权变更/股权转让	9
6.3 资产出售/处置	10
6.4 万科董事会换届及业绩预告	10
6.5 停牌跟踪表	10

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 7月10日晚间重大复牌公告：四家公司7/13集中复牌

7月10日晚间，A股出现「复牌公告潮」，四家停牌公司同日宣布将于7月13日（下周一）开市起复牌：

· 拓荆科技（688072）：拟通过发行股份及支付现金方式购买无锡尚积半导体82.97%股份、上海泰纳微100%股权和无锡宽行100%股权，并向不超35名特定投资者募集配套资金。股票自6月29日起停牌，将于7月13日复牌。拓荆科技是一只半导体概念大牛股，近一年累计涨幅接近500%，最新市值约2418亿元。

· 陕鼓动力（601369）：拟以发行股份方式收购陕西秦风气体股份有限公司少数股东合计持有的36.06%股权，交易完成后上市公司将持有秦风气体100%股份。股票自6月29日起停牌，7月13日复牌。秦风气体为专业化国有大型工业气体系统解决方案服务商。

· 日科化学（300214）：拟通过发行股份及支付现金方式购买山东巨元新材料股份有限公司70.75%股份，并募集配套资金，预计构成重大资产重组。巨元新材是锂电池电解液添加剂生产商，与宁德时代、比亚迪等建立了战略合作关系。7月13日复牌。

· 动力源（600405）：控股股东何振亚与深圳湾红棉科创有限公司签署股份转让协议，控制权将由何振亚变更为陈志茂（红棉科创）。7月13日复牌。

此外，ST龙元（600491）已于7月10日复牌。停牌期间收到宁波开海自有资金投资发展有限公司的要约收购报告书摘要，拟以1.25元/股向全体股东部分要约收购6.00%股份。

1.2 万科A预亏120-150亿元，董事会换届深铁系全面主导

7月10日晚间，万科A（000002）发布2026年半年度业绩预告，预计归母净利润亏损120亿至150亿元（上年同期亏损119.47亿元），扣非净利润亏损110亿至140亿元。亏损主因：①房地产开发项目结算规模显著下降，毛利率仍处低位；②新增计提资产减值；③部分经营性业务及非主业财务投资亏损。

同日，万科披露新一届董事会候选人名单。提名的6名非独立董事候选人中，国资系人员占绝大多数——黄力平（深铁集团董事长）、黄宇（万科总裁）、雷江松（深铁集团副总）、姚飞（深投控副总）、朱志强（深圳资本运营集团总经理）、徐恩利（深圳市属国企负责人）。公司将定于7月31日召开临时股东会表决。上半年万科按期完成约2.3万套房屋交付，10支公开债券完

成展期，但下半年仍有 101.2 亿元境内公开债到期，7 月 24 日、26 日面临「23 万科 01」「21 万科 06」合计 27 亿元兑付。

1.3 首开集团重组北京建院，首开股份涨停

北京国管持有的北京建院（北京市建筑设计研究院）67.50%国有股权无偿划转至首开集团，催生北京城市更新领域「第一综合服务商」。受此消息刺激，首开股份（600376）7 月 10 日收盘涨停（+9.91%至 3.66 元）。

1.4 出险房企最新动态：旭辉二次重组、正荣遭清盘、华夏幸福股权冻结

旭辉控股集团启动境外债二次重组。距首次重组完成仅 183 天（2025 年 12 月 29 日），因行业持续严峻挑战再次违约，自 6 月 29 日起暂停支付境外本息，并推进伦敦资产出售。正荣地产全资香港子公司被提清盘呈请，该子公司经营指标占集团 5%以上，高院暂未下达清盘令。华夏幸福（*ST 华幸）实控人王文学及控股股东合计 4.69 亿持股被冻结（占一致行动人持股 87.04%），后续司法处置或动摇实控权。

1.5 全网热点整合：房地产相关政策与市场趋势

根据 7 月 11 日全网热点日报筛选整合以下不动产相关内容：

- 辽宁发布住房品质提升行动方案：目标 2030 年全方位升级住房建设运维水平，涵盖建筑质量、物业服务、社区配套等维度。
- 福州拟出台征迁补偿新规：从奖励机制、户型设计、无证房处理、车位配置、兜底保障六方面优化征迁安置政策。
- 上海大宗交易上半年结构性变化：自用买家占比从 26%飙升至 50%（约 115 亿元），拼多多 33 亿收购陆家嘴星展银行大厦为上半年单笔最大；内资占比 93%，非机构买家占超八成，机构投资者仅 17%创新低。
- 持有型不动产 ABS 爆发式增长：同比增超二十倍（从十余亿增至三百亿量级），成为 ABS 市场最核心增量赛道。

1.6 台风「巴威」超强台风级预警

中央气象台持续发布台风橙色预警，超强台风「巴威」预计 7 月 11 日晚在福建福清至浙江温岭一带沿海登陆，中心最大风力 16 级（52 米/秒），将给闽浙沿海带来狂风暴雨，11 日至 14 日影响

华中、华东多省。浙江省已启动防台风Ⅲ级应急响应，多地景区闭园、学校停课。台风对浙江及上海的不动产市场短期影响值得关注。

本期第一章共收录 6 个热点专题，涵盖四家公司集中复牌、万科预亏、首开重组、出险房企动态、政策趋势及天气预警。

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

2.1 上海市

浦东新区

· LCM 置汇·旭辉广场 S2/S3 独栋办公楼：浦东新区张杨路，两栋超 5A 甲级办公整栋可售，总建筑面积约 46,872 m²，单栋约 23,400 m²，均价 6 万元/m²，单栋总价约 14 亿元，两栋总价约 28 亿元。近 6 号线北洋泾站。交易方式：股权或产权均可。（持续挂牌中）

· 闵行梅陇里独栋/双拼办公：虹梅高架银都路出口，双拼独栋面积约 1,700-3,400 m²，均价 3.5 万元/m²，总价约 7,000 万-1.4 亿。通燃气，首层 6.0 米层高，1-2 层商业产权可餐饮。15 号线虹梅南路站 600 米。（持续挂牌中）

市场背景

· 上海万象城写字楼 A/B/C/D 四栋甲级独栋：位于闵行区吴中路，行业机构挂牌出售中，总建筑面积约 6.08 万 m²，整体打包估值约 15-18 亿元（买入价 28 亿元），折价幅度约 40%。出售方式包括整体或分栋。

2.2 杭州市

西湖区

· 金色西溪商务中心独栋：西溪蒋村，4 层独栋，建筑面积 2,600 m²（实用面积约 3,260 m²），精装修，售价 5,980 万元（约 2.3 万元/m²）。近地铁，通燃气、带花园和屋顶露台，可冠名。

· 揽溪天目商务中心独栋/分层：西溪湿地边，天目山路，100 m²至整层 3,000 m²均有。独栋 400 m²至 5 万 m²，1,500 万元起（约 1.5 万元/m²）。甲级写字楼，地铁口。

萧山区

- 德意江南慧谷产业园整栋：萧山科技城鸿兴路，研发办公大楼整栋 1.6 万 m²，13 层，售价 1.2 亿元（约 7,500 元/m²）。可拆分出售，通燃气，毛坯交付。

2.3 嘉兴市

- 嘉兴总部商务花园独栋：南湖区广益路，7980 m²独栋写字楼，11 层，售价 3,700 万元（约 4,637 元/m²），个人名下税费可控。沿河位置，带 60 个停车位。

2.4 杭州市拱墅区

- 拱墅区五星级酒店整栋出售：市中心两栋，合计 635 间客房，总面积约 6.5 万 m²（不含地下室 2 万 m²），车位 300 个，年利润约 5,000 万元。挂牌价 8.5 亿元。（持续关注中）

本期第二章共收录上海 2 处、杭州 3 处、嘉兴 1 处大宗在售物业信息。因周末交易日偏少，在售项目以持续挂牌为主。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 首批 4 只 REITs 指数基金全部完成募集，约 12 亿增量资金入场

7 月 9 日，中金基金公告旗下中证 REITs 全收益指数基金认购确认比例（末日比例 56.96%），至此南方、华夏、易方达、中金四家首批 REITs 指数基金全部完成募集，合计近 12 亿元增量资金即将驰援 REITs 市场。四只产品均为 7 月 1 日同日发售，其中南方「一日售罄」（配售 81.20%），华夏 7 月 6 日提前结募，易方达末日比例 86.65%。

3.2 创金合信北京国资 REIT 配售结果公布

7 月 10 日，创金合信基金公告创金合信北京国资公司 REIT（181001）认购申请确认比例结果：战略投资者有效认购 7 亿份（100%确认）；网下投资者 8 家 9 个配售对象有效认购 2.895 亿份，确认比例 72.54%；公众投资者 5,195 户认购 1.118 亿份，末日比例配售确认 80.49%。该基金共 10 亿份，定价 2.831 元/份，预计募集约 28.31 亿元。

3.3 本周 REITs 新申报与问询动态

· 东方红申能新能源风电 REIT 正式申报：7 月 7 日获上交所受理，底层资产为申能股份旗下青海乌兰华扬 20 万千瓦陆上风电项目（海西州乌兰县），2019 年 12 月全容量并网，项目决算总投资 15.56 亿元，为申能股份单体装机规模最大的陆上风电项目。

· 招商蛇口商业 REIT 进入问询阶段：7 月 7 日深交所审核状态更新为「已问询」。该产品为「购物中心+甲级写字楼」跨区域双业态商业 REIT，底层资产为昆山招商花园城和深圳太子广场，预计募资约 29.955 亿元。

· 南方润泽科技数据中心 REIT 扩募申报：7 月 9 日申报扩募，拟扩募项目为润泽（廊坊）国际信息港 A-7、A-8 数据中心。

· 其他在审项目：国泰海通中建租赁住房 REIT、博时山东铁投路桥 REIT 已反馈；广发海珠城发商业不动产 REIT 已受理。

3.4 REITs 二级市场表现

本周（7 月 6-10 日）中证 REITs 全收益指数先抑后扬，周跌幅 0.17%，周五（7/10）收于 980.69 点。超五成公募 REITs 产品上涨，最高涨 3.92%。2026 年以来已成功发行 9 单 REITs，发行规模 337.8 亿元，同比增长 120.1%。截至 7 月初，全市场已上市 REITs 约 90 只，首批 4 只商业 REITs 自 6 月 18 日上市后运行平稳。

3.5 REITs 日历

· 华夏保利商业 REIT（首单央企商业 REIT）：3.593 元/份，7 月 15-21 日认购（约 17.97 亿元，📅 倒计时 4 天）

· 华安陆家嘴商业 REIT：2.73 元/份，7 月 21-22 日认购（约 25.74 亿元）

· 华安锦江商业 REIT（国内首单酒店 REIT）：2.672 元/份，7 月 30 日-8 月 5 日认购（约 18.70 亿元）

· 华泰三峡新能源 REIT（508059，东北首单能源 REIT）：8.013 元/份，已结束募集（约 40.07 亿元）

· 华夏凯德商业 REIT：询价延期 | 光大安石商业 REIT：待询价

本期第三章共收录 5 个专题，涵盖指数基金集结完毕、北京国资 REIT 配售公布、新申报动态、二级市场表现及认购日历。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海市

后续出让排期

- 第六批次商品住宅用地（3宗，起始总价178.72亿元）：7月28日现场竞价。杨浦区平凉社区「八埭头」组合地块118.68亿起（综合楼板价约7.51万元/㎡），徐汇区康健地块56.70亿起（前大白兔奶糖旧址，工业遗存活化），奉贤新城低密地块3.34亿起（容积率1.05）。
- 第七批次商品住宅用地（5宗，起始总价83.39亿元）：定档8月4日出让。虹口北外滩（2.12公顷/容积率7.3/约10.67万㎡）、浦东唐镇（1.43公顷/容积率2.3）、浦东张江孙桥（0.84公顷/容积率2.2）、嘉定南翔（4.04公顷/容积率1.3）、嘉定菊园老城风貌区。

4.2 杭州市

- 杭州7月后续三场土拍：7月21日、7月28日、7月30日共三场，合计约8宗涉宅地块，总起始价约58.55亿元。具体地块明细待公告。

4.3 绍兴市

- 滨海新区J7地块：7月17日出让（倒计时6天）。
- 柯桥区两宗商业用地：7月21日出让。QQ-06-01-01-02地块（21,816㎡，商业用地，起始价7,219万元）和ZX-01-03-19地块（43,427㎡，商业兼容其他商业服务业，起始价10,427万元）。

4.4 温州市

- 瑞安汀田宅地：7月10日浙江祥符置业以2.39亿元竞得（12轮，溢价率10.14%，楼面价7,007元/㎡），出让面积28,418㎡，容积率1.2，近在建温州轨道交通S3线。
- 瓯海区丽岙工业用地：7月22日-8月3日挂牌，起始价1,133万元。

4.5 嘉兴市

- 秀洲区商住地：7月10日嘉兴福泰置业以6,764.69万元底价竞得（楼面价2,400元/㎡），出让面积13,422㎡，容积率2.1，商业≥60%、住宅≤40%，旅馆100%自持2年后可整体转让。

· 秀洲区油车港镇宅地：7月20日至30日挂牌，出让面积28,414 m²，容积率1.01-1.5，起始价17,182万元。

4.6 台州市

· 温岭温峤工业用地：7月22日拍卖，出让面积11,661 m²，起始价2,273万元。

4.7 丽水市

· 松阳县南城独山区块两宗宅地：7月9日浙江星丰建筑工程有限公司以底价包揽，合计成交3.11亿元。地块均位于松阳大道东侧、独山路北侧，总出让面积约48,957 m²，楼面价约3,359-3,360元/m²。

4.8 其他地市（宁波、金华、湖州、衢州、舟山）

截至7月11日，宁波、金华、湖州、衢州、舟山5市暂无新增涉宅用地出让公告或成交信息。浙江11个地级市中，本周已有杭州、绍兴、温州、嘉兴、台州、丽水6市有土地市场动态。

本期第四章共覆盖浙江全部11个地级市，其中6市有最新动态，5市暂无。上海六批次178.72亿7/28开拍为近期土拍最大看点。

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 上海市拍卖信息

杨浦区中谷小南国花园酒店（首拍流拍）

标的为上海市杨浦区佳木斯路777号全幢房屋及其内动产，即原中谷小南国花园酒店（五星级）。建筑面积78,200.87 m²（含地下29,668.75 m²），22层钢结构。评估价约15.72亿元，首拍起拍价11.00亿元（6月28日-7月1日京东拍卖），无人报名出价，首拍已流拍。该酒店紧邻黄兴公园、地铁8号线，拥有192间全湖景房及108间新增客房。后续是否二拍及降价幅度待公告。【核实方式：京东司法拍卖页面确认流拍】

正威系东亚银行金融大厦9层（已成交）

上海市浦东新区花园石桥路66号东亚银行金融大厦9层，原属正威集团旗下全威（上海）有色金属有限公司，建筑面积2,047 m²。首拍1.08亿元流拍，二拍起拍价降至8,642.62万元（评估价的56

折)。仅东亚银行关联主体高鹏(上海)浦东房产发展有限公司一家报名,以底价接盘。至此东亚银行对该大厦自持比例达到近 95%,基本实现整栋控股。此次法拍价约 4.22 万元/㎡,远低于陆家嘴核心区市场价。

上海奉贤富力万达广场(再度流拍)

富力地产与万达联合开发的上海奉贤富力万达广场近期再度流拍。项目总建筑面积 26.1 万㎡,2017 年富力以 7.3 亿元竞得地块,后因资金链断裂于 2021 年底全面停工。首拍起拍价逾 12.2 亿元流拍,二拍降至逾 9.7 亿元仍流拍(较原估值 17.4 亿元折让近 43%)。【核实方式:网络搜索双重验证】

5.2 浙江省拍卖信息

宁波东港喜来登酒店(二拍即将开拍)

标的为宁波市鄞州区彩虹北路 50 号等地的土地使用权、房产及附属设施设备。土地使用权面积合计 7,300 余㎡,证载建筑面积合计近 6.6 万㎡。评估总价约 6.45 亿元。首拍(6 月 29 日)4.52 亿元起,1 人报名零出价流拍。二拍将于 7 月 22 日开拍(倒计时 11 天),起拍价降至约 3.61 亿元(相当于评估价 5.6 折),保证金 4,000 万元。竞买人竞拍成功后需继续用于酒店经营。目前酒店正常营业中。【核实方式:阿里资产司法拍卖平台确认】

杭州拱墅五星级酒店法拍(关注中)

杭州拱墅区一五星级酒店资产正通过法拍或转让渠道寻找买家,酒店约 635 间客房,建筑面积约 6.5 万㎡,估值约 8-9 亿元。具体拍卖时间和起拍价待公告。(持续跟踪中)

杭州久光广场(四拍已流拍)

杭州南星桥久光广场(烂尾十年项目)于 7 月 1-2 日在阿里资产平台以 6.5 亿元起进行第四次拍卖,最终流拍。后续是继续降价五拍还是变卖处理,待公告。

本期第五章共追踪上海 3 个、浙江 3 个大宗法拍项目。小南国花园酒店 11 亿首拍流拍为本周上海法拍最大看点,宁波东港喜来登二拍 3.61 亿 7/22 即将开拍。

第六章 上市公司资产公告

6.1 重大资产重组/收购公告

拓荆科技(688072):拟收购无锡尚积半导体控股权,7月13日复牌

7月10日晚间披露重组预案，拟通过发行股份及支付现金方式购买无锡尚积82.97%股份、上海泰纳微100%股权和无锡宽行100%股权，并募集配套资金。交易完成后直接及间接持有无锡尚积100%股份。拓荆科技与无锡尚积均聚焦半导体前道核心设备赛道，具有较强协同效应。此前拓荆科技已于6月29日停牌，定于7月13日复牌。公司近一年累计涨幅约500%，最新市值约2,418亿元。

陕鼓动力（601369）：拟收购秦风气体36.06%股权，7月13日复牌

7月10日晚间公告，拟以发行股份方式收购陕西化工集团、延长石油集团、陕西金控及恒博隆合计持有的秦风气体36.06%股权，交易完成后持有秦风气体100%股份。秦风气体为大型工业气体系统解决方案服务商，主营空分、合成气体、焦炉煤气综合利用及液体零售等业务。7月13日复牌。

日科化学（300214）：拟收购巨元新材70.75%股权，切入锂电池赛道，7月13日复牌

7月10日晚间披露重组预案，拟通过发行股份及支付现金方式购买山东巨元新材料股份有限公司70.75%股份并募集配套资金，预计构成重大资产重组。巨元新材是锂电池电解液添加剂生产商，与宁德时代、比亚迪等建立了战略合作关系。交易完成后日科化学将新增新能源电池电解液材料业务板块。7月13日复牌。

烽火通信（600498）：5亿元收购藤仓烽火60%股权

7月10日公告，与藤仓日本、藤仓中国签订股权转让合同，拟5亿元收购藤仓烽火光电材料科技有限公司剩余60%股权（藤仓日本40%+藤仓中国20%），交易完成后持有藤仓烽火100%股权。

6.2 控制权变更/股权转让

动力源（600405）：控制权变更为红棉科创/陈志茂，7月13日复牌

7月10日控股股东何振亚与深圳湾红棉科创有限公司签署股份转让协议，控制权将变更为陈志茂（红棉科创实控人）。7月13日复牌。

ST龙元（600491）：收到要约收购报告书，已复牌

7月10日公告收到宁波开海自有资金投资发展有限公司的要约收购报告书摘要，拟以1.25元/股向全体股东部分要约收购6.00%股份（91,786,000股）。7月10日已复牌。

浙江美大（002677）：控制权变更继续停牌中

实控人夏志生、夏鼎父子筹划向跨境电商行业对手转让不超过 30%股份，可能导致控制权变更。7 月 10 日起停牌，预计不超过 2 个交易日。停牌前 5 天 3 涨停，年内累计跌幅仍超 13%。今日为停牌第 2 天，预计今日晚间或下周公告复牌。

6.3 资产出售/处置

凌云光（688400）：拟出售智谱不超 33.48 万股

7 月 10 日公告，全资子公司凌云光国际拟自股东会审议通过之日起 12 个月内适时出售所持智谱（02513.HK）部分股票不超 33.48 万股。公司合计持有智谱 183.86 万股，2026 年第一季度已确认公允价值变动收益 1.73 亿元。

三峡旅游（002627）：4,576 万元出售九凤谷公司 100%股权

7 月 9 日公告，拟将持有的湖北三峡九凤谷旅游开发有限公司 100%股权以 4,576.11 万元出售给控股股东湖北三峡文旅，交易完成后不再纳入合并报表。公司表示此举为聚焦游轮旅游主业发展。

6.4 万科董事会换届及业绩预告

万科 A（000002）7 月 10 日披露上半年预亏 120-150 亿元，同步公布新一届董事会候选人名单，深铁系全面主导。公司定于 7 月 31 日召开临时股东会表决。详情见第一章 1.2 专题。

6.5 停牌跟踪表

截至 7 月 11 日，A 股因重大事项仍在停牌中的主要上市公司：

- 浙江美大（002677）：控制权变更（跨境电商行业），停牌第 2 天，预计不超 2 交易日
- 精测电子（300567）：收购上海精测半导体部分股权，停牌第 3 天，7 月 9 日起停牌
- 五洲医疗（301234）：收购旋智电子科技（上海），停牌第 4 天，7 月 8 日起停牌
- 艾艾精工（603580）：控制权变更，停牌第 5 天，7 月 7 日起停牌
- 神州高铁（000008）：控制权变更（某国有综合交通集团接盘），停牌第 5 天，7 月 7 日起停牌

已复牌：拓荆科技/陕鼓动力/日科化学/动力源（均定于 7 月 13 日复牌）、ST 龙元（7 月 10 日已复牌）、天壕能源（7 月 9 日已复牌）。

本期第六章共收录 7 月 10 日晚间及近期上市公司重大资产公告 14 条，涵盖重组收购、控制权变更、资产出售等类别。7 月 10 日晚间公告密度较大，拓荆科技/陕鼓动力/日科化学/动力源四家定于 7 月 13 日集中复牌，万科预亏 120-150 亿及董事会换届为市场焦点。

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