

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 12 日 | 星期日 | 第 107 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 创金合信北京国资 REIT 配售结果正式公布：网下 72.54%、公众 80.49%， 28.31 亿募资收官 ⚡.....	1
1.2 四家公司同日公告 7 月 13 日复牌：拓荆科技/陕鼓动力/日科化学/动力源齐发预 案 ⚡.....	1
1.3 万科预亏 120-150 亿+深铁系全面主导董事会换届：国资化加速 ⚡.....	1
1.4 万科强制拍卖万达商管 2.34 亿股：昔日「黄金盟友」彻底决裂，第二批 7/9-12 竞价中 ⚡.....	2
1.5 7 月 10 日 A 股并购重组活跃：海兰信/国林科技 20CM 涨停，恒尚节能冲击 9 连 板 ⚡.....	2
1.6 北京海淀四季青 85.55 亿「巨无霸」地块亮相：今年北京最贵宅地 ⚡.....	3
1.7 浙江美大停牌第 2 天：控制权变更/跨境电商接盘，停牌前 5 天 3 涨停涉嫌内幕 交易 ⚡.....	3
1.8 成都万象城机构间 REIT 上市：华润以持有型不动产 ABS 形式盘活核心资产 ⚡...	3
1.9 全网热点日报整合：北京上半年 257 亿创新高+AI 企业买楼新趋势.....	4
1.10 持续跟踪：行业政策与大事件回顾.....	4
1.11 持续跟踪：大宗不动产关键项目状态.....	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 拼多多约 33 亿收购上海陆家嘴星展银行大厦：H1 最大单笔办公交易.....	5
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.....	5

2.3 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产：险资持续优化不动产配置 ...	5
2.4 上海上半年大宗资产成交 35 宗 233 亿元（行业机构报告回顾）	6
2.5 成都万象城 84.75 亿成交回顾：买方成都润成信（山东国资）， 产权运营分离 ...	6
2.6 上海复地万科活力城（约 22 亿整售中） + 新世界 K11 写字楼（约 31 亿报价）	6
2.7 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍） ✕ + 杭州大关「金诚之星」TOD（两次流拍） ✕	7
2.8 其他在售/成交项目速览	7
第三章 国内 REITs 市场动态	7
3.1 创金合信北京国资 REIT 配售结果正式公布：战略 100%/网下 72.54%/公众 80.49% ⚡	7
3.2 广州发展清洁能源 REIT 获上交所反馈函（7 月 10 日） ⚡	8
3.3 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：合计近 12 亿增量资金入场 ✓	8
3.4 成都万象城机构间 REIT 上市：持有型不动产 ABS 盘活商业资产新路径 ⚡	8
3.5 国家发改委 REITs 项目信息系统正式面向市场公开（7 月 8 日） ⚡	9
3.6 REITs 项目申报及审核最新动态一览	9
3.7 华夏保利商业 REIT：7 月 15 日认购倒计时 3 天（3.593 元/份，约 17.97 亿） ⚡	9
3.8 第二批商业 REITs 获批 6 只产品总览	10
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	11
4.3 温州市	11

4.4 绍兴市	11
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	12
4.10 丽水市	12
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	13
5.1 万科强制拍卖万达商管 2.34 亿股：第二批 7/9-12 竞价进行中 ⚡ (截至今晚 10 时)	13
5.2 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 ✕	13
5.3 上海佘山文旅综合体 585 套房 3.32 亿起拍：7/8-9 竞价结果待公告 ⚡	13
5.4 上海蓝星聚甲醛不动产 1.34 亿起拍：7/11-12 竞价中 ⚡	14
5.5 宁波东港喜来登酒店二拍：降至 3.61 亿起，7 月 22 日开拍（倒计时 10 天） ..	14
5.6 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍） ✕ + 杭州大关「金诚之星」TOD（两次流拍） ✕	14
5.7 富力系酒店法拍持续追踪 + 其他法拍项目	15
第六章 上市公司资产公告	15

6.1 四家同日公告 7/13 复牌：拓荆科技/陕鼓动力/日科化学/动力源齐发预案⚡ (7/10 晚)	15
6.2 万科 A (000002)：预亏 120-150 亿+深铁系全面主导董事会换届⚡ (7/10 晚)	15
6.3 7 月 10 日并购重组概念股井喷：海兰信/国林科技 20CM 涨停⚡.....	16
6.4 浙江美大 (002677)：停牌第 2 天，控制权变更/跨境电商接盘（停牌前 5 天 3 涨停）	16
6.5 必易微 (688045)：1 元收购单源半导体 30%股权，全资控股⚡ (7/10 晚)	16
6.6 精测电子 (300567)：停牌第 4 天，收购上海精测半导体推进中	17
6.7 五洲医疗 (301234)：停牌第 5 天，收购旋智电子控股权	17
6.8 今日 (7 月 12 日周日) 停牌汇总	17
6.9 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 创金合信北京国资 REIT 配售结果正式公布：网下 72.54%、公众 80.49%，28.31 亿募资收官 ⚡

◎今日头条：深交所首单商业 REITs 认购热度超预期（7 月 10 日公告）

创金合信基金 7 月 10 日发布《认购申请确认比例结果公告》，北京国资商业 REIT（181001）全部三类份额分配结果公布：战略配售 7 亿份 100%全额认购（其中原始权益人关联方认购 3.9 亿份占 39%、其他战略投资者 3.1 亿份占 31%）、网下投资者有效认购比例 72.54%、公众投资者末日比例配售比例 80.49%。基金发行总份额 10 亿份、发行价 2.831 元/份，预计募资总额约 28.31 亿元。公众投资者 7 月 3 日当日认购金额大幅超出上限，提前结束募集并实施末日比例配售。至此，第二批商业 REITs 首单——北京国资 REIT 已于 7 月 3 日完成全部三类份额的认购，配售比例数据于 7 月 10 日正式公布。

1.2 四家公司同日公告 7 月 13 日复牌：拓荆科技/陕鼓动力/日科化学/动力源齐发预案 ⚡

◎7 月 10 日晚间集中公告：四笔重大资产重组推进至董事会审议阶段

7 月 10 日晚间，此前已停牌的拓荆科技（688072）、陕鼓动力（601369）、日科化学（300214）、动力源（600405）四家公司齐发发行股份购买资产预案，并同步公告将于 7 月 13 日（下周一）开市起复牌。拓荆科技拟收购无锡尚积半导体控股权并募集配套资金，形成覆盖薄膜沉积、刻蚀、键合、检测的三维集成设备产品线；陕鼓动力拟以发行股份方式收购秦风气体剩余 36.06%股权实现 100%全资控股；日科化学拟收购巨元新材 70.75%股份切入锂电池电解液添加剂赛道（交易对手含宁德时代）；动力源控股股东何振亚以 2.29 亿元转让 9%股份给红棉科创（陈志茂），实控人变更为陈志茂。上述四家于 7 月 10 日晚间已召开董事会审议通过相关议案并披露预案，7 月 13 日复牌。

1.3 万科预亏 120-150 亿+深铁系全面主导董事会换届：国资化加速 ⚡

◎7 月 10 日半年报预告+董事会换届名单公布：深铁系 6 名非独董占绝大多数

万科 A (000002.SZ/02202.HK) 7 月 10 日晚间披露 2026 年半年度业绩预告, 预计 H1 归母净利润亏损 120-150 亿元 (上年同期亏损 98.5 亿元), 亏损幅度继续扩大。同步公布的董事会换届名单中, 新任总裁黄宇 (原深圳市委金融办副主任) 等国资背景人选占据新一届第二十一届董事会多数席位。深铁系全面主导, 标志着万科正式从「混合所有制」切换至「国资主导」治理架构。7 月 31 日将召开临时股东会审议相关议案。上半年万科按期保质交付 2.3 万套房屋, 核心经营底盘保持稳定。

1.4 万科强制拍卖万达商管 2.34 亿股: 昔日「黄金盟友」彻底决裂, 第二批 7/9-12 竞价中⚡

◎行业标志性事件: 盟友变对手, 18.83 亿起拍测试市场信心

大连万达商管 2.34 亿股股份于 7 月 3 日和 7 月 9 日分两次在淘宝司法拍卖平台拍卖, 起拍总价约 18.83 亿元 (折合每股 8.022 元, 较评估价 11.46 元/股打 7 折)。申请执行人为万科旗下海南万骏管理服务有限公司, 纠纷源头可追溯至 2019 年长春国际影都合作项目。第一批 (约 1.7 亿股) 7 月 3-6 日竞价已结束, 第二批 (6,378 万股) 7 月 9-12 日竞价进行中 (截至今晚 10 时)。两次拍卖结果均待法院正式公告。若流拍则加剧万达流动性恐慌, 若低价成交则万科完成对万达资产的「折价收割」。此前永辉超市于 2023 年底以 45.3 亿出售 3.88 亿股万达商管股权 (11.65 元/股), 而本次起拍价仅 8.022 元/股, 较彼时缩水约 31%。

1.5 7 月 10 日 A 股并购重组活跃: 海兰信/国林科技 20CM 涨停, 恒尚节能冲击 9 连板⚡

◎并购概念持续火热 (7 月 10 日收盘)

7 月 10 日 (本周最后一个交易日), 并购重组概念持续爆发: 海兰信 (300065) 拟发行股份及支付现金收购海兰寰宇 100% 股权, 20CM 涨停; 国林科技 (300786) 拟收购凯链捷 91.07% 股权, 20CM 涨停; 时空科技 (605178) 拟收购嘉合劲威 100% 股权 (存储芯片), 涨停; 恒尚节能 (603137) 收购金胜电子 100% 股权切入存储领域, 盘中一度冲击 9 连板。另据财联社不完全统计, 本周 (7/6-7/10) 披露并购重组进展的 A 股上市公司共 18 家, 包括日科化学、拓荆科技、陕鼓动力、浙江美大、精测电子、天壕能源、岭南控股等。并购重组持续活跃, 成为 A 股当前最强主线之一。

1.6 北京海淀四季青 85.55 亿「巨无霸」地块亮相：今年北京最贵宅地⚡

◎7 月 7 日晚亮相：海淀今年首宗宅地，8 月 5 日截止预申请

7 月 7 日晚，北京规自委发布第八轮拟供应商品住宅用地清单，当晚海淀区四季青镇地块火速进入预申请。该地块位于北四环至五环之间，邻近地铁 12 号线四季青桥站，总用地面积约 8.52 万 m²，规划建筑面积 14.26 万 m²，由两宗居住用地（容积率 1.6、限高 25 米）和一宗商业用地组成，起始价 85.55 亿元，为 2026 年北京迄今起拍总价最高地块。这是今年以来海淀区推出的首宗商品住宅用地（此前海淀已停供 6 个月）。高起拍价+大量无偿移交配套（养老、助残、文化、体育等），资金门槛极高，仅头部央国企具备竞争实力。预申请期至 8 月 5 日。

1.7 浙江美大停牌第 2 天：控制权变更/跨境电商接盘，停牌前 5 天 3 涨停涉嫌内幕交易⚡

◎7 月 9 日晚公告→7 月 10 日停牌→今日为停牌第 2 天（预计不超 2 交易日）

浙江美大（002677）实控人夏志生、夏鼎正筹划向跨境电商行业对手转让控制权（比例 ≤30%），7 月 10 日起停牌不超过 2 交易日。值得关注的是，7 月 3 日、7 月 8 日、7 月 9 日（停牌前最后交易日），股价 5 个交易日内收获 3 个涨停，明显「抢跑」。有市场观点认为，转让比例「30%以内」恰好卡在要约收购红线之下，可能采用「协议转让+表决权委托」组合方式规避全面要约。公司方面称「9 日下午才得知控制权变更事项」，内幕信息管理存疑。今日（7 月 12 日周日）为非交易日，若下周一不复牌则已超 2 交易日预期。

1.8 成都万象城机构间 REIT 上市：华润以持有型不动产 ABS 形式盘活核心资产⚡

◎7 月 8 日上交所正式上市——产权证券化双轨并行

7 月 8 日，「中信证券-华润商业资产持有型不动产资产支持专项计划」（即成都万象城机构间 REIT）在上海证券交易所正式上市。成都万象城此前于 6 月 25 日在上海联交所以约 84.75 亿元成交（买方成都润成信/山东国资），华润万象生活保留商场经营权。此次机构间 REIT 的上市，实现了「产权转让+经营权保留+证券化退出」的三位一体模式，为大宗商业不动产提供了新的盘活路径。持有型不动产 ABS 上半年爆发式增长（同比增超二十倍），成都万象城 REIT 上市进一步验证了该路径的商业可行性。

1.9 全网热点日报整合：北京上半年 257 亿创新高+AI 企业买楼新趋势

◎行业数据：险资+产业资本成一线城市大宗交易主力（7 月 11 日行业机构发布）

据行业机构 7 月 11 日发布的北京市场上半年回顾，2026 年上半年北京大宗物业投资累计 257 亿元（同比+50%），创近五年同期新高。二季度单季完成 9 笔交易约 123.6 亿元。代表案例：鼎好 DH3 写字楼由多家险资联合基金接手、AI 头部企业智谱以约 3.6 亿元收购中关村软件园钻石大厦作为总部。市场呈现两大特征：一是「险资+产业资本」取代外资成为大宗交易主导力量，二是 AI 等新兴产业企业从「租楼」转向「买楼」——用市值膨胀的估值换取核心地段实物资产。北京甲级办公楼空置率「六连降」，但租金全年预计下降近一成。京沪两地上半年合计近 500 亿元大宗交易，一线城市同步回暖信号明确。

1.10 持续跟踪：行业政策与大事件回顾

◎六大部委 7 月新政持续发酵：7 月首周核心城市二手房带看量环比提升 30%-50%，政策效果向交易端传导。央行 3,000 亿元保障房专项再贷款+首套首付 15%+二套 25%+取消普宅划分+满 2 年免增值税+「贷押过户」全面推行。国家级城市更新规划首设量化指标，从「大拆大建」转向精细化改造。深圳继广州后正式启动收购商品房用作保障房，一线城市政府收储模式扩围。A 股交易新规 7/6 已施行：盘后定价扩至全部 A 股（含 REITs），基金尾盘集合竞价，ST 涨跌幅 5%→10%。

1.11 持续跟踪：大宗不动产关键项目状态

◎成都万象城 84.75 亿成交（买方成都润成信/山东国资，运营权华润万象生活不变）；万达 48 座约 12 座过户，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），万科强制拍卖万达商管 2.34 亿股（7/3-12 竞价中）；富力地产 33 家酒店约 17 家成交合计约 52.79 亿，累计被执行超 210 亿；基汇资本五折抛售上海万象城写字楼（28→15-18 亿）+上海海洋大厦触发贷款违约；市北高新 9.47 亿售静安商办：6/30 付款节点已过 12 天，进展待公告；拼多多约 33 亿收购陆家嘴星展银行大厦（上海 H1 最大单笔办公交易）；持有型不动产 ABS 上半年增超二十倍（十余亿→三百亿量级）。

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 拼多多约 33 亿收购上海陆家嘴星展银行大厦：H1 最大单笔办公交易

◎自用买家领衔办公市场（7 月 10 日媒体披露交易细节）

据媒体报道，互联网头部企业拼多多于 6 月完成收购位于上海浦东陆家嘴核心位置的星展银行大厦，交易金额约 33 亿元，为 2026 年上半年上海房地产大宗交易中最大金额的成交案例。星展银行大厦坐落于陆家嘴金融贸易区核心，地铁 2 号线陆家嘴站，于 2009 年竣工，共 19 层，总建面约 4.6 万 m²，标准层面积 2,600 m²。交易为整栋收购（非几个楼面），未通过中介。拼多多这笔自用型收购占上半年上海大宗交易总额 233 亿元的约 14%，是产业资本取代财务型投资者成为市场主力的标志性案例。

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

◎外资基金割肉离场持续发酵（7 月 8 日首次披露，持续追踪）

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 m²（办公 5.7 万 m²+商业 3,857 m²）。2019 年以 28 亿元购入（约 4.6 万/m²），当前行业机构已正式挂牌，整体估值仅 15-18 亿元，相当于买入价五折，折合每栋约 4 亿元。出售方式含整体或分栋。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「割肉离场」。基汇同期加速清仓中国商业地产：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（已触发贷款违约，出售偿债中）、杭州欧美金融城 T6 及万象城四栋。

2.3 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产：险资持续优化不动产配置

◎上海联交所挂牌中（7/9-9/9 披露期）

大家财产保险有限责任公司通过上海联交所公开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。C11 地块为办公楼（建面约 2.53 万 m²+商业约 1.1 万 m²），D06 为四栋独栋商业，总占地面积约 1.4 万 m²、总建面约 21.72 万 m²，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/m²）。险资在北京（鼎好 DH3 多险资联合接盘）和深圳（大家财险出售）同步推进不动产配置优化，体现「险资换仓」大趋势。

2.4 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 2026 年上半年报告，上海大宗资产交易合计成交 35 宗 233 亿元，同比上涨 47%。超 10 亿元大额交易 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。自用买家成交额 115 亿元（+34%），占比从 26%跃升至 50%，与投资型买家各占半壁江山。代表性交易：拼多多约 33 亿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。内资占比高达 93%，非机构买家占超八成；机构投资人成交占比仅 17%创新低，主要聚焦长租公寓。北京同期 257 亿（+50%），一线城市大宗交易共振回暖。

2.5 成都万象城 84.75 亿成交回顾：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）。运营方华润万象生活不变，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。

2.6 上海复地万科活力城（约 22 亿整售中）+ 新世界 K11 写字楼（约 31 亿报价）

◎浦东新区沪南路 2229 号活力城：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。◎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）✕ + 杭州大关「金诚之星」TOD（两次流拍）✕

◎久光广场：上城区南星桥板块，土地面积 15,358 m²，总建面 130,384 m²，四拍全部流拍（首拍 15.88 亿→二拍 10.2 亿→三拍→四拍 6.5 亿），累计降幅超 59%，52 套已售未交付为最大硬伤。◎金诚之星：拱墅区大关路，占地约 2.63 万 m²、规划建面约 12.6 万 m²，首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿均流拍，后续是否启动变卖或三拍待法院公告。

2.8 其他在售/成交项目速览

- 上海晋润海棠大厦：静安区大宁 CBD 整栋商办（29,588 m²），评估价 6.18 亿，首拍 5.18 亿→二拍 4.89 亿流拍，三拍约 3.91 亿起待公告。
- 市北高新 9.47 亿售静安商办：买方凯成控股（静安区国资），6/30 付款节点已过 12 天，进展待公告。
- 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）。
- 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 创金合信北京国资 REIT 配售结果正式公布：战略 100%/网下 72.54%/公众 80.49%⚡

◎深交所首单商业 REITs 认购数据出炉（7 月 10 日公告）

创金合信基金 7 月 10 日发布《认购申请确认比例结果公告》，北京国资商业 REIT（181001）三类份额配售结果全部公布：战略配售 7 亿份（70%）100%全额认购，其中原始权益人关联方认购 3.9 亿份（39%）、其他战略投资者 3.1 亿份（31%）；网下投资者有效认购申请确认比例 72.54%（初始 2.1 亿份）；公众投资者末日比例配售比例 80.49%（初始 0.9 亿份）。发行价

2.831 元/份，总份额 10 亿份，预计募资约 28.31 亿。底层资产为北京集智未来科创办公（海淀，5.08 万㎡）+隆福寺一期城市更新（东城），合计 12.57 万㎡。基金合同于 7 月 10 日正式生效，后续将安排上市交易。

3.2 广州发展清洁能源 REIT 获上交所反馈函（7 月 10 日）⚡

◎清洁能源 REITs 再添新进展

7 月 10 日，上交所对中信建投广州发展清洁能源 REIT 出具反馈函。该基金底层资产为山东省菏泽市东明县三座陆上风电项目（合计 250 兆瓦），预计募资约 23.08 亿元，2026-2027 年预测净现金流分派率分别为 11.83%和 10.47%。原始权益人广州发展新能源集团（广州发展全资控股/广州市国资委实控），基金管理人中信建投基金。本次反馈主要涉及分派率跨年大幅下降（1.3 个百分点）的合理性、预测发电量假设、电价市场化交易差异、项目公司货币资金波动等问题。加上此前已问询的招商蛇口 REIT、已申报的东方红申能新能源风电 REIT，清洁能源/商业不动产 REITs 申报节奏明显提速。

3.3 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：合计近 12 亿增量资金入场✅

◎指数化投资时代全面开启

7 月 9 日，中金基金公告旗下中证 REITs 全收益指数基金认购申请确认比例，标志着首批 4 只全部完成募集。四只产品均触发比例配售：南方（7/1 一日售罄，配售 81.20%）、华夏（7/6 提前结募）、易方达（7/6 提前结募，配售 86.65%）、中金（7/7 末日比例配售）。按每只 3 亿元上限计算，四只合计将带来近 12 亿元增量资金，成立后将陆续建仓入市。本周（7/6-7/10）中证 REITs 全收益指数微跌 0.17%，收于 980.69 点，周度日均成交额 4.8 亿元。

3.4 成都万象城机构间 REIT 上市：持有型不动产 ABS 盘活商业资产新路径



◎7 月 8 日上交所正式上市

「中信证券-华润商业资产持有型不动产资产支持专项计划」（成都万象城机构间 REIT）7 月 8 日在上交所正式上市，标的资产为成都万象城（购物中心 24.4 万㎡+写字楼 7.4 万㎡）。此前该资产已于 6 月 25 日以约 84.75 亿元产权转让给成都润成信（山东国资），华润万象生活保留商场经营管理权。此次机构间 REIT 上市，实现了「产权转让→经营权保留→证券化退出」的全链条闭

环，验证了持有型不动产 ABS 作为衔接 Pre-REITs 与公募 REITs 核心工具的可行性。2026 年上半年持有型不动产 ABS 发行规模从十余亿飙升至三百亿量级（同比增超二十倍），成都万象城 REIT 成为新标杆。

3.5 国家发改委 REITs 项目信息系统正式面向市场公开（7 月 8 日）⚡

◎信息披露里程碑：累计推荐 133 个项目，82 个已上市，10 个完成扩募

7 月 8 日，国家发展改革委基础设施 REITs 项目信息系统正式面向市场公开。截至 6 月 30 日，累计推荐 133 个项目，其中 82 个已上市、10 个已完成扩募。系统公开标志着 REITs 市场信息透明度进一步提升，为投资者判断市场供需、跟踪项目进展提供统一权威数据源。

3.6 REITs 项目申报及审核最新动态一览

◎近期项目排队情况更新

已申报：东方红申能新能源风电 REIT（7/7，青海乌兰 20 万千瓦风电，15.56 亿）

已问询：招商资管招商蛇口商业 REIT（7/7，昆山花园城+深圳太子广场，约 29.96 亿）

已反馈：广州发展清洁能源 REIT（7/10，山东菏泽 250MW 风电，约 23.08 亿）⚡；国泰海通中建租赁住房 REIT；博时山东铁投路桥 REIT

已回复问询：平安西安高科产业园 REIT（7/4，下调出租率/增长率参数）；华泰紫金华住安住商业 REIT（7/6，下调核心估值参数）

已受理：广发海珠城发 REIT（7/4）

扩募申报：南方润泽科技数据中心 REIT（7/9，廊坊 A-7/A-8 数据中心）⚡

3.7 华夏保利商业 REIT：7 月 15 日认购倒计时 3 天（3.593 元/份，约 17.97 亿）⚡

◎即将开幕（基金代码 508605）

华夏保利商业 REIT（508605）发行价 3.593 元/份、总份额 5 亿份、预计募资约 17.965 亿元，存续期 32 年。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。公众认购期为 7 月 15-21 日，倒计时 3 天。

3.8 第二批商业 REITs 获批 6 只产品总览

◎6 只产品最新状态一览

- ① **创金合信北京国资**: 2.831 元/份, 7/3 募集完毕, 配售结果已公布 (7/10), 约 28.31 亿 ✓
- ② **华夏保利**: 3.593 元/份, 7/15-21 日认购 (广州+佛山, 约 17.97 亿) ⚡倒计时 3 天
- 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, 国内首单酒店 REIT)
- 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宅地 (出让面积 34,167 ㎡, 容积率 2.8, 可建约 95,668 ㎡) 经 98 轮拉锯, 由保利发展以 46.05 亿元竞得, 楼面价 48,139 元/㎡, 溢价 26.68%, 创世纪城核心区宅地楼面价新高。12 家房企参拍。

◎7 月 21 日土拍今日开始报名! 4 宗宅地总起价 31.19 亿

7 月 11 日 (昨日) 起, 杭州钱塘区及拱墅区 4 宗宅地正式开始挂牌报名, 定于 7 月 21 日出让:

- ①拱墅区康桥单元地块 (杭政储出[2026]55 号) ②上城区长睦丁桥地块 (杭政储出[2026]56 号) ③钱塘区元成单元地块 (杭政储出[2026]57 号, 出让 29,250 ㎡, 容积率 2.2, 起价 5.47 亿) ④钱塘区江海之城地块 (杭政储出[2026]58 号, 出让 82,709 ㎡, 容积率 1.504, 起价 8.51 亿)。
- 报名期至 7 月 20 日。

◎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) + 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。

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首拍流拍，二拍3.61亿起7/22开拍（倒计时10天）。

4.3 温州市

6月25日龙港商住地底价3.20亿成交。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月8日越城区低密宅地由伟业房产底价2.86亿竞得（楼面价6,343元/㎡），出让面积44,200㎡，容积率1.02。绍兴滨海新区J7越东路西侧1号地块将于7月17日出让，倒计时5天。

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。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 m²) 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/m²) 。

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。

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 72.89 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 20.66 亿 (溢价 19.08%，楼面价 29,227 元/m²)

④ 闵行旗忠低密宅地：闵行集团 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 6.98 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

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，倒计时 16 天。

◎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。

◎北京海淀四季青 85.55 亿巨无霸地块亮相（7/7 预申请，8/5 截止）

7 月 7 日晚北京第八轮供地清单发布，海淀四季青镇地块火速进入预申请。起始价 85.55 亿元为北京 2026 年最高，用地面积约 8.52 万㎡/建面 14.26 万㎡，由两宗居住用地（容积率 1.6）+一宗商业用地组成。这是海淀区今年首宗宅地，此前已停供 6 个月。预申请至 8 月 5 日。

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 万科强制拍卖万达商管 2.34 亿股：第二批 7/9-12 竞价进行中⚡（截至今晚 10 时）

◎淘宝司法拍卖·昔日盟友决裂标志性事件

大连万达商管 2.34 亿股股份分两批在淘宝司法拍卖平台拍卖，申请执行人万科旗下海南万骏：第一批约 1.7 亿股（7/3-6 竞价）已结束，第二批 6,378 万股（7/9-12 竞价）将于今晚 10 时截止。起拍总价合计约 18.83 亿元（折合每股 8.022 元，较评估价 11.46 元/股打 7 折）。两批拍卖结果均待法院正式公告。若流拍则加剧万达流动性恐慌（万达商管信用评级已被降至垃圾级，发债利率达 12.75%），若低价成交则万科完成对万达资产的「折价收割」。

5.2 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 ✕

◎五星级酒店 78,201 ㎡无人竞价（国家五星级旅游饭店/五角场核心）

上海杨浦区佳木斯路 777 号全幢房屋及动产（小南国花园酒店），建面 78,200.87 ㎡（其中地下 29,668.75 ㎡），房屋类型旅馆，于 7 月 1 日在京东网以 11.0015 亿起拍价公开拍卖，结果流拍（无人竞价）。评估价约 15.62 亿元+动产约 1,013 万，起拍价约 7 折。土地为商业用途、使用期限至 2043 年，东近营口路、西临黄兴公园。后续是否启动二拍降价待法院公告。

5.3 上海佘山文旅综合体 585 套房 3.32 亿起拍：7/8-9 竞价结果待公告⚡

◎世茂系资产处置：深圳中院主持，上海松江佘山板块 42 万㎡亲子旅居综合体

上海松江区佘山镇辰花路两处地块共计 585 套房产于 7 月 8-9 日在阿里资产平台整体拍卖，标的归属上海世茂新体验置业有限公司。含临街商铺、文旅配套物业及叠拼住宅，评估价约 4.736 亿元，起拍价 3.316 亿元（7 折）。保证金 4,973 万元，加价幅度 165 万元。部分物业处于临时出租状态，无长期租赁权纠纷。周边有深坑酒店、室内主题乐园、地铁 9 号线等文旅配套。截至发稿成交结果待公告。

5.4 上海蓝星聚甲醛不动产 1.34 亿起拍：7/11-12 竞价中⚡

◎破产清算资产：北京产权交易所平台（7 月 11 日 10 时开拍）

上海蓝星聚甲醛有限公司所有的土地使用权及地上建筑物（破产清算资产），于 7 月 11 日 10 时在北京产权交易所旗下平台开拍，起拍价 1.3439 亿元（评估价 2.0998 亿元，约 6.4 折），保证金 1,344 万元，加价幅度 10 万元，竞价周期 24 小时（延时至无人出价），有保留价。拍卖标的位于上海，监督单位为上海市浦东新区人民法院。截至发稿竞价进行中，结果待公告。

5.5 宁波东港喜来登酒店二拍：降至 3.61 亿起，7 月 22 日开拍（倒计时 10 天）

◎首拍流拍一周后再度挂拍（含 20 宗房产和土地，近 6.6 万㎡）

宁波东港喜来登酒店首次法拍（6/29-30，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，相当于评估价 6.45 亿的 5.6 折），保证金 4,000 万，加价幅度 180 万。标的含 20 宗房产和土地（土地约 7,300 ㎡，房屋约 6.6 万㎡），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 10 天。

5.6 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍）✕ + 杭州大关「金诚之星」TOD（两次流拍）✕

◎久光广场：上城区南星桥，土地 15,358 ㎡/总建面 130,384 ㎡（商业 33,148 ㎡+办公 40,228 ㎡），完工度约 95%。首拍 15.88 亿→二拍 10.2 亿→三拍→四拍 6.5 亿全部流拍，累计降幅超 59%。52 套已售未交付为最大硬伤。◎金诚之星：拱墅区大关路 2.63 万㎡/规划建面 12.6 万㎡，首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿均流拍。两者是否变卖或启动新一轮降价拍卖待公告。

5.7 富力系酒店法拍持续追踪 + 其他法拍项目

◎33 家富力系酒店中已约 17 家成交（合计约 52.79 亿元），成都富力丽思卡尔顿二拍预计约 6.9-7.8 亿元，时间待公告。富力地产累计被执行超 210 亿元。上海晋润海棠大厦（静安大宁，29,588 m²）：首拍 5.18 亿→二拍 4.89 亿流拍，三拍约 3.91 亿起待公告。上海万达小贷 70% 股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）。宁波和义 1844 商业广场：首拍 1.24 亿流拍→二拍成交，成交价及买方待核实。

第六章 上市公司资产公告

· 今日（7 月 12 日周日）A 股及港股休市。以下为 7 月 10 日-11 日（周五及周末）最新公告汇总。

6.1 四家同日公告 7/13 复牌：拓荆科技/陕鼓动力/日科化学/动力源齐发预案⚡（7/10 晚）

◎今日头条：四笔重大资产重组推进至董事会审议通过

7 月 10 日晚间，此前已停牌的四家公司齐发发行股份购买资产预案并官宣 7 月 13 日（下周一）复牌：①拓荆科技（688072）拟收购无锡尚积半导体控股权并募资，形成覆盖薄膜沉积→刻蚀→键合→检测的三维集成设备产品线；②陕鼓动力（601369）拟发行股份收购秦风气体剩余 36.06% 股权实现 100% 全资控股；③日科化学（300214）拟发行股份+现金收购巨元新材 70.75% 股份（交易对手含宁德时代、比亚迪供应商），切入锂电池电解液添加剂赛道；④动力源（600405）控股股东何振亚以 2.29 亿元转让 9% 股份给红棉科创（陈志茂），实控人变更。四家均已完成董事会审议，7/13 复牌。

6.2 万科 A（000002）：预亏 120-150 亿+深铁系全面主导董事会换届⚡（7/10 晚）

◎H1 业绩预告+第二十一届董事会换届名单同步公布

万科 A 于 7 月 10 日晚间公告：①2026 年 H1 归母净利预计亏损 120-150 亿元（上年同期亏 98.5 亿），亏损扩大。上半年交付 2.3 万套房屋、到访交付率超 90%，核心经营底盘稳定。②第二十一届董事会换届名单同步公布，新任总裁黄宇（原深圳市委金融办副主任）等深铁系国资背

景人选占据多数非独董席位。深铁系全面主导标志着万科从「混合所有制」正式切换至「国资主导」治理架构。7月31日召开临时股东会审议相关议案。

6.3 7月10日并购重组概念股井喷：海兰信/国林科技 20CM 涨停 ⚡

◎本周最后一个交易日并购主线持续火爆

- 海兰信（300065）：拟发行股份及支付现金收购海兰寰宇 100%股权，7/10 20CM 涨停 ⚡
- 国林科技（300786）：拟收购凯涟捷 91.07%股权，7/10 20CM 涨停 ⚡
- 时空科技（605178）：拟收购嘉合劲威 100%股权（存储芯片），7/10 涨停 ⚡
- 恒尚节能（603137）：收购金胜电子切入存储领域，盘中冲击 9 连板
- 彩虹股份（600707）：19.16 亿元收购（此前已公告，持续追踪）

据财联社统计，本周（7/6-7/10）披露并购重组进展的 A 股上市公司共 18 家，并购重组主线持续升温。

6.4 浙江美大（002677）：停牌第 2 天，控制权变更/跨境电商接盘（停牌前 5 天 3 涨停）

◎停牌追踪（7/9 晚公告→7/10 起停牌，预计不超 2 交易日）

浙江美大实控人夏志生、夏鼎正筹划向跨境电商行业对手转让控制权（≤30%），7/10 起停牌预计不超 2 交易日。停牌前 7/3、7/8、7/9 三涨停（5 天 3 涨停），内幕信息管理存疑。转让比例卡在 30%红线之下，可能采用「协议转让+表决权委托」组合。今日为停牌第 2 天（因周末非交易日，实质仅停牌 1 个交易日 7/10），若下周一（7/13）不复牌则已超预期。

6.5 必易微（688045）：1 元收购单源半导体 30%股权，全资控股 ⚡ (7/10 晚)

◎小成本整合

必易微 7 月 10 日晚公告，拟以自有资金 1 元收购控股子公司单源半导体少数股东持有的 30%股权（对应注册资本 30 万元），并承担认缴而尚未实缴的 30 万元注册资本实缴义务。交易完成后单源半导体成为全资子公司，不构成重大资产重组。

6.6 精测电子（300567）：停牌第 4 天，收购上海精测半导体推进中

◎停牌追踪（7/8 晚公告→7/9 起停牌，预计不超 10 交易日）

精测电子 7 月 8 日晚公告拟通过发行股份+可转债+现金收购控股子公司上海精测半导体部分股权，7/9 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 4 天。

6.7 五洲医疗（301234）：停牌第 5 天，收购旋智电子控股股权

◎停牌追踪（7/7 晚公告→7/8 起停牌，预计不超 10 交易日）

五洲医疗 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，7/8 起停牌。旋智电子主营智能传感器芯片。今日为停牌第 5 天。

6.8 今日（7 月 12 日周日）停牌汇总

◎A 股+港股休市，以下为截至周五（7/10）收盘停牌状态

◎预计 7/13（下周一）复牌（4 只）：

- 拓荆科技（688072）——收购无锡尚积，7/13 复牌 ⚡
- 陕鼓动力（601369）——收购秦风气体 36.06%→100%，7/13 复牌 ⚡
- 日科化学（300214）——收购巨元新材 70.75%，7/13 复牌 ⚡
- 动力源（600405）——控制权变更红棉科创/陈志茂，7/13 复牌 ⚡

◎预计近日复牌（1 只）：

- 浙江美大（002677）——控制权变更/跨境电商，停牌第 2 天（预计不超 2 交易日，若超则下周一复牌）

◎继续停牌（8 只）：

- 精测电子（300567）——收购上海精测半导体，停牌第 4 天（预计不超 10 交易日）
- 五洲医疗（301234）——收购旋智电子，停牌第 5 天（预计不超 10 交易日）
- 艾艾精工（603580）——控制权变更，停牌第 6 天
- 神州高铁（000008）——控制权变更/国有交通集团，停牌第 6 天
- ST 龙元（600491）——已复牌（7/10 宁波开海要约收购）✅
- ST 星农（603789）——控制权变更，停牌第 19 天（严重超期）

· 瓦轴 B (200706) ——持续停牌

· 亿利洁能 (600277) /仁东控股 (002647) ——持续停牌

今日 A 股休市。拓荆科技/陕鼓动力/日科化学/动力源四家已公告 7/13 复牌。浙江美大若超 2 交易日预期则下周一 (7/13) 复牌。

6.9 其他持续重点跟踪项目

◎万科预亏 120-150 亿+董事会换届 (深铁系全面主导) : 7/31 股东会, 上半年交付 2.3 万套

◎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/m²)

◎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: 配售结果已公布 (7/10) , 战略 100%/网下 72.54%/公众 80.49%

◎华夏保利 REIT: 7/15-21 认购 (3.593 元/份, 倒计时 3 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 (杨浦八埭头 118.68 亿领衔) | 上海七批次: 8/4 开拍 83.39 亿 | 北京海淀四季青 85.55 亿 (预申请至 8/5)

◎宁波东港喜来登二拍: 降至 3.61 亿, 7/22 开拍 (倒计时 10 天) | 成都富力丽思卡尔顿二拍待公告

◎万科强制拍卖万达商管 2.34 亿股: 7/3-12 竞价中 (起拍 18.83 亿) , 结果待公告

◎四大复牌 (7/13) : 拓荆科技+陕鼓动力+日科化学+动力源 | 浙江美大停牌第 2 天 (跨境电商)

◎海兰信/国林科技/时空科技/恒尚节能 并购主线持续火爆 (7/10)

◎基汇资本五折抛售万象城 | 拼多多约 33 亿陆家嘴星展银行大厦 | 大家财险深圳商办转让 | 六大部委 7 月新政

◎精测电子停牌第 4 天 | 五洲医疗停牌第 5 天 | 艾艾精工/神州高铁停牌第 6 天

◎岭南控股复盘后表现 | 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

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