

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 13 日 | 星期一 | 第 108 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 四家同日复牌：日科化学 20CM 涨停领衔 ⚡ (7 月 13 日)	1
1.2 宗申动力×隆鑫通用筹划重大资产置换 ⚡⚡ (7 月 12 日公告)	1
1.3 五矿发展 281 亿收购五矿矿业+鲁中矿业 100%股权 ⚡⚡ (7 月 13 日公告)	1
1.4 东阳光签署 130 亿-150 亿元算力服务采购合同 ⚡ (7 月 13 日公告)	2
1.5 中央六大部委 7 月楼市新政持续发酵：政策效果向交易端传导.....	2
1.6 北京上半年大宗物业投资 257 亿创五年新高（同比+50%） ⚡.....	2
1.7 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼持续发酵.....	3
1.8 台风「巴威」两次登陆浙江，强降雨影响十余省 △	3
1.9 7/12 晚间 A 股半年报业绩预告扎堆：并购重组主线持续活跃.....	3
1.10 持续跟踪：大宗不动产市场现状.....	3
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 拼多多约 33 亿整栋收购陆家嘴星展银行大厦.....	4
2.4 美格智能收购上海维璟中心 A 栋写字楼（7 月 3 日成交）	5
2.5 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
2.6 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
2.7 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） ..	5

2.8 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍）✕	6
2.9 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）+市北高新 9.47 亿追踪	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 华夏保利商业 REIT：7/15 认购倒计时 2 天🌄（7 月 15 日-21 日）	7
3.2 创金合信北京国资 REIT 配售结果已公布：公众 80.49%比例配售✅	7
3.3 广州发展清洁能源 REIT 获上交所反馈🌄	7
3.4 国家发改委 REITs 信息系统正式公开（7 月 8 日上线）	7
3.5 成都万象城机构间 REIT 上市：验证「产权转让→经营权保留→证券化退出」闭环	8
3.6 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集✅	8
3.7 第二批 6 只商业 REITs 状态总览	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 绍兴市	9
4.4 温州市	10
4.5 嘉兴市	10
4.6 湖州市	10
4.7 金华市	10
4.8 台州市	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 万科强制拍卖万达商管第二批股权：7/9-12 竞价已结束，结果待公告 ⚡.....	11
5.2 上海佘山世茂 585 套房法拍结果待公告（7/8-9 竞价）	12
5.3 蓝星聚甲醛上海工业用地及建筑物三拍结果待公告（7/11-12 竞价）	12
5.4 上海小南国花园酒店首拍流拍 ✕（7 月 11 日确认）	12
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 9 天）	12
5.6 杭州南星桥久光广场（四拍全流拍）+大关金诚之星 TOD（首二拍均流拍） ✕	13
5.7 杭州之江时代中心（四拍 4.675 亿起，结果待公告）	13
5.8 富力系酒店法拍+上海晋润海棠大厦+万达小贷持续追踪	13
5.9 东亚银行约 8,643 万拿下陆家嘴东亚银行金融大厦 9 层	13
第六章 上市公司资产公告	14
6.1 今日复牌四家：日科化学 20CM 涨停！拓荆科技+陕鼓动力+动力源同步复牌 ⚡	14
6.2 宗申动力×隆鑫通用：筹划重大资产置换 ⚡⚡（7 月 12 日公告）	14
6.3 五矿发展：281.15 亿收购五矿矿业+鲁中矿业 100%股权 ⚡⚡（7 月 13 日公告）	14
6.4 东阳光：130 亿-150 亿元算力服务采购合同（上限可调至 233 亿） ⚡.....	15
6.5 烽火通信：5 亿元收购藤仓烽火 60%股权（7 月 12 日公告）	15

6.6 西部黄金：控股股东拟与新疆地矿投资集团整体合并（7月13日公告）	15
6.7 浙江美大（002677）：停牌第4天，继续停牌中（超「不超2交易日」承诺） △	15
6.8 停牌追踪：精测电子第5天/五洲医疗第6天/艾艾精工+神州高铁第7天	15
6.9 万科A：预亏120-150亿+深铁系董事会上位+强制拍卖万达股权	16
6.10 并购重组主线本周（7/6-7/12）18家公司披露最新进展	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 四家同日复牌：日科化学 20CM 涨停领衔⚡ (7 月 13 日)

◎今日头条：四家停牌个股齐发重组预案，今晨正式复牌

7 月 10 日晚间，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，全部于今日（7/13）开市起复牌。日科化学复牌后 20CM 涨停：拟收购巨元新材 70.75%股份（宁德时代、比亚迪为客户），跨界切入锂电池电解液赛道，预计构成重大资产重组。拓荆科技拟收购无锡尚积 82.97%+上海泰纳微 100%+无锡宽行 100%（三维集成半导体设备），早盘一度大涨超 9%。陕鼓动力拟发行股份收购秦风气体剩余 36.06%股权实现 100%全资控股，开盘涨停后涨幅回落。动力源：控股股东何振亚以 2.29 亿元将 9%股份转让红棉科创，实际控制人变更为陈志茂。四家分别覆盖半导体设备整合、工业气体全资化、锂电池材料跨界、控制权变更四种典型并购类型。

1.2 宗申动力×隆鑫通用筹划重大资产置换⚡⚡ (7 月 12 日公告)

◎左宗申系内部重大重组：摩托车发动机↔通用机械

7 月 12 日，宗申动力（001696.SZ）与隆鑫通用（603766.SH）同步公告：宗申动力拟以摩托车发动机业务相关资产（含重庆宗申发动机制造有限公司股权）与隆鑫通用所持通用机械业务资产（含重庆新隆鑫机电有限公司股权）进行置换，交易作价差额以现金补足。因两公司同受左宗申实际控制，构成关联交易，预计构成重大资产重组。目前尚在尽调阶段，方案未定，未签署正式协议。此交易为左宗申系内部的业务重整，或将为后续资本运作铺路。

1.3 五矿发展 281 亿收购五矿矿业+鲁中矿业 100%股权⚡⚡ (7 月 13 日公告)

◎央企矿业巨头超级重组：置入+置出双线操作

7 月 13 日，五矿发展（600058.SH）披露重大资产重组草案：拟购买五矿矿业 100%股权及鲁中矿业 100%股权，置入资产交易对价 281.15 亿元；同时置出部分资产，置出对价 55.19 亿元。差额部分以发行股份及现金方式补足。五矿矿业主营铁矿采选，鲁中矿业主营有色金属采选及冶

炼。本次交易旨在将集团核心矿业资产注入上市平台，打造中国五矿旗下矿业旗舰上市平台。交易完成后五矿发展总资产将突破千亿元级别。

1.4 东阳光签署 130 亿-150 亿元算力服务采购合同⚡ (7 月 13 日公告)

◎年度最大单笔算力合同：金额上限可调至 233 亿元

7 月 13 日，东阳光（600673.SH）公告控股子公司与客户签署算力服务采购框架合同，金额区间 130 亿元至 150 亿元，服务期为合同设备交付验收之日起 60 个月。更重磅的是，合同预设了额外 GPU 扩容选择权条款，理论合同总金额上限可达 233 亿元。东阳光近年加速从传统铝箔加工向「新能源+算力」双轮驱动转型，此次百亿级算力合同标志着其算力业务进入实质性放量阶段。

1.5 中央六大部委 7 月楼市新政持续发酵：政策效果向交易端传导

◎「四取消、四降低、两加码」框架持续深化

7 月初住建部、央行、财政部等六大部委同步出台的楼市新政持续发酵，被业界总结为「四取消、四降低、两加码」框架。取消限购（除北上广深核心区外全面放开）、取消限售、取消普宅划分、取消价格备案；降低首付（首套 15%/二套 25%）、降低房贷利率（首套最低 3.05%）、降低公积金利率（2.85%）、降低交易税费（满 2 年免增值税）；加码 3000 亿保障房再贷款、加码国企收储商品房。自然资源部同步收紧土地供应：去化周期超 36 个月暂停供地。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。本轮政策被行业机构评价为「从增量开发正式切换至存量盘活+城市更新」的制度性转折。

1.6 北京上半年大宗物业投资 257 亿创五年新高（同比+50%）⚡

◎行业机构 7 月 11 日发布：险资+AI 企业联手抄底，京沪合计近 500 亿

据行业机构 7 月 11 日发布《2026 年上半年北京房地产市场回顾》报告，北京上半年大宗物业投资累计 257 亿元，同比增长 50%，创近五年同期新高。二季度完成 9 笔交易约 123.6 亿元。最大宗交易为鼎好 DH3 项目，由多家险资机构联合基金接手。智谱 AI 以约 3.6 亿元收购中关村软件园钻石大厦作为总部，标志着 AI 企业从虚拟资产向实体资产配置的新趋势。上海上半年 233 亿（+47%），京沪两地合计近 500 亿元，产业资本和险资取代外资成为市场主导力量。长线险资配置核心地段优质办公楼，优质零售资产包受公募 REITs 推进催化成为资金配置热点。

1.7 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼持续发酵

◎外资折价离场标志性事件（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。行业机构已正式挂牌（整体或分栋出售）。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。基汇同步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（已触发贷款违约）、杭州欧美金融城 T6 及此次挂牌的上海万象城四栋。

1.8 台风「巴威」两次登陆浙江，强降雨影响十余省 ⚠

◎自然灾害关注：对浙沪不动产市场短期扰动

今年登陆我国最强台风「巴威」于 7 月 11 日 23:20 在浙江玉环坎门登陆（13 级，40m/s），12 日 0 时在乐清清江二次登陆（13 级，38m/s），今晨已移入安徽。强降雨波及浙江、江西、安徽、湖北、河南、京津冀等十余省。上海两大机场取消 653 架次航班，全国航司取消 12 日进出港航班超 2800 架次。短期对浙沪不动产市场的带看、交易节奏造成扰动，但预计影响偏短期。

1.9 7/12 晚间 A 股半年报业绩预告扎堆：并购重组主线持续活跃

◎周末重点事件回顾

7 月 12 日（周六），烽火通信（600498）公告拟 5 亿元收购滕仓烽火 60%股权（光纤预制棒光电子产品）。冰轮环境、彩虹股份等在 7/11 晚间公告并购重组新进展。近 20 家 A 股公司在 7/6-7/12 一周内披露并购重组进展。东睦股份（600114）发行股份购买资产注册稿 7/13 披露。并购重组主线在 A 股持续火爆，海兰信、国林科技上周 20CM 涨停，恒尚节能盘中触及 9 连板。

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）；万达 48 座约 12 座已过户，ST 易购诉万达 17.47 亿一审胜诉，万达商管 2.34 亿股强制拍卖（第二批 7/9-12 竞价已结束，结果待公告）；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 13 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；拼多多约 33 亿收购陆家嘴星展银行大厦（H1 上海最大单笔办公交易）。

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 ⚡

◎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。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/㎡）。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，在持写字楼仅剩海洋大厦（已触发贷款违约）、杭州欧美金融城 T6 及此次挂牌的上海万象城四栋。

2.3 拼多多约 33 亿整栋收购陆家嘴星展银行大厦

◎上海 H1 最大单笔办公交易（7 月 8 日行业机构报告披露）

据行业机构 7 月 8 日发布的上海上半年报告，互联网巨头拼多多 6 月完成收购浦东陆家嘴星展银行大厦（19 层/约 4.6 万㎡），交易金额约 33 亿元，占上半年上海大宗交易 233 亿元的约 14%，为上半年单笔最大成交。拼多多此次收购系自用型总部购置，进一步印证了科技巨头从租赁转向自持不动产的行业趋势。

2.4 美格智能收购上海维璟中心 A 栋写字楼（7 月 3 日成交）

◎科创企业自用购置（行业机构独家代理）

7 月 3 日，全球领先的无线通信模组企业美格智能（002881.SZ/3268.HK）完成对上海闵行莘庄维璟中心 A 栋甲级办公楼的资产收购，总建筑面积 15,367.58 m²。该物业为地上 8 层甲级办公，紧邻 12 号线七莘路站，系 TOD 商务综合体。美格智能将以维璟中心 A 栋承载其上海研发中心。

2.5 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%，自用买家占比大幅提升至 50%

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%）。典型交易：拼多多收购陆家嘴星展银行大厦约 33 亿、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。自用买家上半年成交额约 115 亿元（同比+34%），与投资型买家各占 50%。内资占比高达 93%，非机构买家占据超八成成交份额。

2.6 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。

2.7 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）

◎两大在售项目

· 上海复地万科活力城：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。

- 新世界发展上海 K11 写字楼：淮海中路 300 号（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。

2.8 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。

2.9 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）+市北高新 9.47 亿追踪

◎持续关注

- 上海晋润海棠大厦：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。
- 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 13 天，付款进展尚未披露。

2.10 其他在售/成交项目速览

- 大家财险深圳前海金融大厦：约 25.85 亿挂牌（C11 楼座），披露至 9 月 9 日。
- 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。
- 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（EFC）：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 华夏保利商业 REIT：7/15 认购倒计时 2 天⚡（7 月 15 日-21 日）

◎今日头条：第二批商业 REITs 中分派率最高的产品即将开幕

基金代码 508605，存续期 32 年。认购价格 3.593 元/份，总份额 5 亿份，预计募资 17.965 亿元。底层资产：广州保利中心（超甲级写字楼约 7.9 万 m²，天河珠江新城 CBD 核心区）+佛山保利水城购物中心（约 15.3 万 m²，千灯湖板块）。2026-2027 年预测现金流分派率分别为 5.99% 和 6.01%，为第二批已获批 6 只商业 REITs 中分派率最高。原始权益人保利发展（战略配售 30%），管理人华夏基金。7 月 15 日-21 日公众认购，场内单笔最低 1,000 元，场外单笔最低 1,000 元。

3.2 创金合信北京国资 REIT 配售结果已公布：公众 80.49%比例配售✓

◎深交所首单商业 REITs 正式收官（7 月 10 日公告）

7 月 10 日正式公告配售结果：战略配售 100%全额认购（原始权益人 39%+战略投资者 31%），网下投资者配售比例 72.54%，公众投资者末日比例配售 80.49%。发行价 2.831 元/份，10 亿份合计约 28.31 亿元募资收官。基金合同 7 月 10 日生效，为深交所首单商业 REITs。底层资产：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，7.49 万 m²）。

3.3 广州发展清洁能源 REIT 获上交所反馈⚡

◎新能源 REITs 扩容加速（7 月 10 日）

7 月 10 日，上交所对广州发展清洁能源 REIT 出具反馈意见函。底层资产为山东菏泽三座陆上风电（合计 250MW），预计募资 23.08 亿元，预测分派率 11.83%（2026 年）→10.47%（2027 年）。反馈重点包括分派率跨年下降的合理性、电力市场交易收入波动风险、土地使用权续期安排等。此为继东方红申能风电 REIT 之后第二只申报的清洁能源 REITs，能源类 REITs 已呈加速扩容态势。

3.4 国家发改委 REITs 信息系统正式公开（7 月 8 日上线）

◎信息披露透明度进一步提升

国家发改委 REITs 项目信息管理系统于 7 月 8 日起面向市场正式公开。截至 6 月 30 日，累计推荐 133 个项目，其中 82 个已上市、10 个完成扩募。系统公开后，REITs 市场投资者将获得更完整的一手项目信息，提升市场透明度。

3.5 成都万象城机构间 REIT 上市：验证「产权转让→经营权保留→证券化退出」闭环

◎持有型不动产 ABS 标杆案例

7 月 8 日，「中信证券-华润商业资产持有型不动产 ABS」在上交所上市，底层资产为成都万象城。该项目验证了「产权转让→经营权保留→证券化退出」的全链条闭环模式。上半年持有型不动产 ABS 发行规模从去年同期的十余亿量级快速扩张至三百亿量级，同比增超二十倍。

3.6 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集 ✓

◎中金 7 月 9 日公告比例配售，四只合计上限 12 亿元全部触发配售

7 月 9 日，中金中证 REITs 全收益指数基金公告末日比例配售。至此首批 4 只 REITs 指数基金全部完成募集：南方一日售罄+华夏提前结募+易方达提前结募+中金比例配售。四只合计上限 12 亿元，全部触发比例配售。公募 REITs 正式迈入指数化投资时代。

3.7 第二批 6 只商业 REITs 状态总览

◎6 只产品状态一览（截至 7 月 13 日）

① 创金合信北京国资：配售结果已公布 ✓ (战略 100%/网下 72.54%/公众 80.49%，28.31 亿)

② 华夏保利：3.593 元/份，7/15-21 认购（倒计时 2 天，约 17.97 亿）↩

③ 华安陆家嘴：2.73 元/份，7/21-27 认购（上海晶耀前滩，约 27.30 亿）

④ 华安锦江：2.672 元/份，7/30-8/5 认购（首单酒店 REIT，约 18.70 亿）

⑤ 华夏凯德：延期询价（深圳来福士+绵阳涪城，约 35-40 亿）

⑥ 光大安石：待询价（上海静安大融城+江门大融城）

新申报：东方红申能新能源风电 REIT（青海乌兰 20 万千瓦风电）+招商蛇口商业 REIT（已问询，昆山花园城+深圳太子广场）+广州发展清洁能源 REIT（已获反馈）+南方润泽数据中心 REIT（扩募申报）。

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（600048）以 46.05 亿元竞得，溢价 26.68%。出让面积 34,167 m²，容积率 2.8，可建约 95,668 m²，成交楼面价 48,139 元/㎡。12 家房企参拍，包括保利、滨江、绿城、建发、金帝等。

◎7 月 21 日四宗宅地报名进行中（7/11 起报名，31.19 亿起）

杭州 7 月第二场土拍：拱墅康桥（约 13.0 亿起，容积率 2.0）+上城长睦丁桥+钱塘下沙元成（5.47 亿起）+钱塘江海之城（8.51 亿起），合计 4 宗 31.19 亿起。7 月 11 日已开始挂牌报名，报名截止 7 月 20 日，7 月 21 日正式出让。

◎7 月后续出让日程

7 月 21 日：4 宗宅地（康桥/长睦丁桥/下沙元成/江海之城），31.19 亿起

7 月 28 日：2 宗未来科技城姊妹宅地，25.3 亿起

7 月 30 日：2 宗涉宅地（江南科技城+勾庄，均低密）

7 月杭州 4 场土拍（7/7 已收官 46.05 亿+7/21+7/28+7/30）合计 9 宗涉宅地，剩余 8 宗总起价约 58.55 亿元。

4.2 宁波市

江北区 JB16-05-3b 地块（商务金融用地，13,423 m²）7 月 13 日今日拍卖，起始价 6,697.55 万元。另镇海区九龙湖工业地块 7 月 21 日拍卖。上半年建发、绿城为宁波拿地主力。

4.3 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 m²，容积率 1.02，限高 15 米。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 4 天）。

4.4 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/㎡）。后续主城区待公告。

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，市场活跃度保持稳定。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。宝龙旭辉城商业及车位约1.44亿起法拍（破产清算）。

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）。义乌宅地市场保持活跃。

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/㎡）。绿城近期在长三角土拍市场连续出手：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日与多城同日竞拍。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，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成交 22 幅，成交总金额 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

①杨浦「八埭头」组合地块 118.68 亿起（内环滨江顶豪，距黄浦江约 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 15 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

虹口北外滩商住办综合用地（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。合计总建面约 27.66 万㎡，起始总价 83.39 亿元，8 月 4 日出让。

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第二批股权：7/9-12 竞价已结束，结果待公告 ⚡

◎昔日盟友决裂标志性事件

大连万达商业管理集团 6,378 万股股份（第二批）于 7 月 9 日-12 日在淘宝司法拍卖平台竞价，起拍价 5.116 亿元（每股约 8.022 元，较评估价打 7 折），保证金 5,000 万元。申请执行人为万科旗下海南万骏。第一批（约 1.7 亿股，7/3-6 竞价）结果同期待公告。两批合计 2.34 亿股、总起拍约 18.83 亿元。若流拍将加剧万达流动性恐慌，若低价成交则万科「折价收割」万达资产。

5.2 上海佘山世茂 585 套房法拍结果待公告（7/8-9 竞价）

◎大型文旅综合体整体拍卖

广东省深圳市中级人民法院 7 月 8 日-9 日在淘宝平台整体拍卖上海松江区佘山世茂系文旅综合体辰花路 585 套房产（含商铺、文旅配套、叠拼住宅等），评估价约 4.74 亿元，起拍价 3.3155 亿元（七折），保证金 4,973 万元。截至开拍前已有两千余人次围观，竞价结果待公告。

5.3 蓝星聚甲醛上海工业用地及建筑物三拍结果待公告（7/11-12 竞价）

◎破产清算：奉贤星火开发区 174,496 m²工业用地

上海蓝星聚甲醛有限公司破产清算资产——奉贤星火开发区 174,496 m²工业用地及地上建筑物（第三次拍卖），评估价约 2.10 亿元，起拍价 1.3439 亿元（六四折），7 月 11 日-12 日在北京产权交易所竞价。该不动产为大型化工工业用地，使用期限至 2052 年，厂房为债务人自建。三拍结果待公告。

5.4 上海小南国花园酒店首拍流拍 X（7 月 11 日确认）

◎杨浦区 78,201 m²五星级酒店：11.01 亿起无人竞价

上海杨浦区小南国花园酒店（78,201 m²五星级酒店）首拍起价 11.01 亿元，因无人报名竞价已确认流拍。按照惯例，二拍起拍价将降至约 8.8 亿元（八折）。上拍时间待公告。

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 9 天）

◎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）流拍后二拍再上架。二拍起拍价 3.6129 亿元（较首拍降约 9,000 万），保证金 4,000 万。标的含 20 宗房产和土地，使用权面积合计约 7,300 m²，证载建面合计近 6.6 万 m²，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 9 天。

5.6 杭州南星桥久光广场（四拍全流拍）+大关金诚之星 TOD（首二拍均流拍）✕

◎杭州两大烂尾项目流拍

久光广场：上城区南星桥板块，总建面 130,384 m²（商业 33,148 m²+办公 40,228 m²），完工度约 95%。四拍全部流拍（15.88→10.2→流拍→6.5 亿），累计降幅超 59%。金诚之星 TOD：拱墅区大关路与上塘路交叉口，占地约 2.63 万 m²，规划建面约 12.6 万 m²，首拍 12.07 亿流拍（5/30），二拍 9.65 亿流拍（6/24）。两项目均待后续公告。

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。

5.8 富力系酒店法拍+上海晋润海棠大厦+万达小贷持续追踪

·富力系酒店：33 家中约 17 家成交约 52.79 亿，成都丽思卡尔顿首拍 8.655 亿流拍，二拍时间待公告。富力累计被执行超 210 亿。

·上海晋润海棠大厦：静安区大宁 CBD 整栋 29,588 m²，首拍 5.18 亿+二拍 4.89 亿流拍，三拍预计约 3.91 亿起。

·上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）。

·杭州赛石园林余杭区仓前 6 套办公房产法拍成交 1,385.4 万元（7/7）。

·湖州宝龙旭辉城商业及车位约 1.44 亿起拍（破产清算，君澜大酒店等业态）。

5.9 东亚银行约 8,643 万拿下陆家嘴东亚银行金融大厦 9 层

◎正威系资产法拍：二拍成交，东亚自持升至约 95%

东亚银行旗下关联主体以 8,642.62 万元竞得上海浦东新区花园石桥路东亚银行金融大厦 9 层办公房产（2,047 m²），按评估价 1.54 亿计折让 44%。卖家为正威控股集团成员全威（上海）有色金属有限公司。本次收购后东亚银行对该大厦自持接近 95%，基本实现整栋控股。

第六章 上市公司资产公告

6.1 今日复牌四家：日科化学 20CM 涨停！拓荆科技+陕鼓动力+动力源同步复牌⚡

◎7月13日复牌专题

今日（7/13）四家停牌个股齐发重组预案后复牌：日科化学（300214）涨停（拟收购巨元新材 70.75%，宁德时代为交易对手，跨界锂电池电解液）⚡；拓荆科技（688072）一度涨超 9%（收购无锡尚积 82.97%+上海泰纳微 100%+无锡宽行 100%，三维集成半导体设备整合）；陕鼓动力（601369）开盘涨停后回落（收购秦风气体 36.06%→100%全资控股）；动力源（600405）控制权变更为红棉科创/陈志茂（2.29 亿元转让 9%）。同日 ST 德豪（002005）停牌一天（撤销 ST，7/14 复牌）。

6.2 宗申动力×隆鑫通用：筹划重大资产置换⚡⚡（7月12日公告）

◎左宗申系内部重大重组

宗申动力（001696）拟以摩托车发动机业务资产（含重庆宗申发动机制造有限公司股权）与隆鑫通用（603766）所持通用机械业务资产（含重庆新隆鑫机电有限公司股权）进行置换，差额以现金补足。两公司同受左宗申实际控制，构成关联交易，预计构成重大资产重组。目前尚在尽调阶段，未签正式协议。隆鑫通用已发布进展公告（7/13）。

6.3 五矿发展：281.15 亿收购五矿矿业+鲁中矿业 100%股权⚡⚡（7月13日公告）

◎央企旗舰矿业平台打造

五矿发展（600058）披露重组草案：拟购买五矿矿业 100%股权及鲁中矿业 100%股权，置入交易对价 281.15 亿元；同时置出部分资产对价 55.19 亿元。差额以发行股份+现金补足。交易完成后五矿发展将成为中国五矿集团旗下矿业旗舰上市平台，总资产破千亿。此为年内最大规模央企资产注入之一。

6.4 东阳光：130 亿-150 亿元算力服务采购合同（上限可调至 233 亿）⚡

◎年度最大单笔算力合同（7 月 13 日公告）

东阳光（600673）控股子公司签署算力服务采购框架合同，金额 130-150 亿元，服务期 60 个月，预设额外 GPU 扩容选择权条款（理论合同上限可达 233 亿元）。东阳光从铝箔加工向「新能源+算力」转型的关键里程碑。

6.5 烽火通信：5 亿元收购藤仓烽火 60%股权（7 月 12 日公告）

◎光通信产业整合

烽火通信（600498）7 月 12 日公告拟 5 亿元收购藤仓烽火 60%股权。藤仓烽火主营光纤用预制棒等光电子产品，本次收购将增强烽火通信在光通信上游核心材料的自给能力。

6.6 西部黄金：控股股东拟与新疆地矿投资集团整体合并（7 月 13 日公告）

◎新疆矿业国资整合

西部黄金（601069）公告控股股东新疆有色拟与新疆地矿投资集团整体合并，合并将显著扩大西部黄金上游矿产资源储备版图。同日东睦股份（600114）披露发行股份购买资产注册稿。

6.7 浙江美大（002677）：停牌第 4 天，继续停牌中（超「不超 2 交易日」承诺）⚠

◎停牌追踪：跨境电商接盘控制权，预计近期公告进展

浙江美大 7 月 10 日起停牌，筹划控制权变更（跨境电商行业对手接盘，股份转让≤30%），原预计不超 2 个交易日。截至今日（7/13）为停牌第 4 天（7/12 为周六休市），已超最初承诺。停牌前 5 天 3 涨停，涉嫌内幕交易引发市场关注。

6.8 停牌追踪：精测电子第 5 天/五洲医疗第 6 天/艾艾精工+神州高铁第 7 天

◎持续停牌个股

- 精测电子（300567）：收购上海精测半导体部分股权，停牌第 5 天（预计不超 10 交易日）⚡
- 五洲医疗（301234）：收购旋智电子控股权，停牌第 6 天（预计不超 10 交易日）

- 艾艾精工 (603580) + 神州高铁 (000008) : 控制权变更, 停牌第 7 天
- ST 星农 (603789) : 控制权变更, 停牌第 18 天 (严重超期) 
- 瓦轴 B (200706) / 亿利洁能 (600277) / 仁东控股 (002647) : 持续停牌
- ◎ 已复牌: ST 龙元 (600491) 7/10 复牌  岭南控股 7/8 复牌+涨停; 天壕能源 7/9 复牌
- ◎ 今日停牌: ST 德豪 (002005) 撤销 ST 停牌 1 天, 7/14 复牌。浙江美大继续停牌。

6.9 万科 A: 预亏 120-150 亿+深铁系董事会上位+强制拍卖万达股权

◎ 重点关注: 7/31 临时股东会

万科 A (000002.SZ) 7 月 10 日晚披露半年报预告 (H1 巨亏 120-150 亿) + 董事会换届名单 (深铁系 6 名非独董占绝对多数), 7 月 31 日召开临时股东会。上半年万科交付 2.3 万套房屋, 核心经营底盘未受损。同时旗下海南万骏强制拍卖万达商管 2.34 亿股 (合计起拍 18.83 亿), 昔日「黄金盟友」彻底决裂。

6.10 并购重组主线本周 (7/6-7/12) 18 家公司披露最新进展

◎ A 股并购重组持续高热度

- 财联社统计: 日科化学、烽火通信、拓荆科技、陕鼓动力、浙江美大、新锐股份、民爆光电、建发致新、精测电子、天壕能源、岭南控股、正元智慧、湖南黄金、南京医药、五洲医疗、冰轮环境、彩虹股份、神州高铁共 18 家披露并购进展。
- 海兰信 (收购海兰寰宇 100%) + 国林科技 (收购凯连捷 91.07%) : 上周四 20CM 涨停。时空科技 (收购嘉合劲威 100% 存储芯片) 涨停。恒尚节能盘中触及 9 连板。
- 彩虹股份 19.16 亿收购咸阳电子玻璃 46.15%、天壕能源复牌等多只个股完成并购公告。

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) 合计 8 宗约 58.55 亿起。

◎ 华夏保利 REIT: 7/15 认购倒计时 2 天 | 华安陆家嘴 REIT: 7/21-27 认购 | 华安锦江 REIT: 7/30-8/5 认购

◎ 上海六批次土拍: 7/28 开拍 178.72 亿 (杨浦八埭头 118.68 亿领衔) | 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 9 天） | 绍兴滨海新区 J7：7/17 出让

◎五矿发展 281 亿重组+东阳光 150 亿算力合同+宗申隆鑫资产置换+日科化学 20CM 涨停

◎四大复牌+北京大宗 257 亿创五年新高+六部委 7 月楼市新政+台风巴威影响+基汇五折抛售

◎精测电子停牌第 5 天/五洲医疗第 6 天/艾艾精工+神州高铁第 7 天/浙江美大第 4 天

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