

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 14 日 | 星期二 | 第 109 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 艾艾精工+神州高铁同日复牌一字涨停：两股均涉控制权变更⚡（7月14日）..	1
1.2 大悦城拟以天津大悦城为底层资产申报商业不动产 REITs⚡（7月10日公告）..	1
1.3 华夏保利商业 REIT 明日（7/15）认购：倒计时 1 天⚡⚡.....	1
1.4 数据中心 REITs 双扩募：万国数据+润泽科技同日推进⚡（7月9-11日）.....	2
1.5 中央六大部委 7 月楼市新政持续发酵：多城市收储加速落地.....	2
1.6 上海两大「30 万+」顶豪项目同日开盘⚡（7月13日）.....	2
1.7 台风「巴威」影响持续：浙江多地暴雨+京津冀强降雨⚠.....	3
1.8 持续性跟踪：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.....	3
2.1 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产.....	3
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）.....	4
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）.....	4
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）✖.....	5
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.....	5

2.10 其他在售/成交项目速览.....	6
第三章 国内 REITs 市场动态.....	6
3.1 华夏保利商业 REIT：明日 7/15 认购倒计时 1 天⚡⚡（7 月 15 日-21 日）.....	6
3.2 大悦城拟以天津大悦城为底层资产申报商业不动产 REITs⚡（7 月 10 日）.....	7
3.3 数据中心 REITs 双扩募：万国数据+润泽科技同日推进⚡（7 月 9-11 日）.....	7
3.4 创金合信北京国资 REIT 配售结果已公布✅（7 月 10 日公告）.....	7
3.5 REITs 本周（7/6-7/10）市场表现：超五成上涨，华安张江涨 3.92%领跑.....	8
3.6 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集✅.....	8
3.7 发改委 REITs 信息系统公开：累计推荐 133 个项目（截至 6 月 30 日）.....	8
3.8 后续发行展望：4 只产品即将启动发行.....	8
3.9 第二批 6 只商业 REITs 状态总览.....	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 绍兴市.....	10
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.....	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 万科强制拍卖万达商管股权：两批合计 2.34 亿股 18.83 亿起拍，结果待公告 ⚡	12
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 8 天）	13
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 浙商资产 20.84 亿本金上海天山 SOHO 债权处置公告（7 月 13 日） ⚡	14
第六章 上市公司资产公告	14
6.1 今日复牌：艾艾精工一字涨停（10.82 亿转让控股权）+神州高铁一字涨停（浙江省国资委入主） ⚡⚡	14
6.2 赛力斯：控股股东拟增持 1.5 亿-3 亿元 ⚡（7 月 13 日公告）	14
6.3 长源东谷：拟发行股份收购康豪机电 100%股权 ⚡（7 月 14 日公告）	15
6.4 绿通科技：1 亿元收购诚瑞科技 51%控股权（光器件耦合设备） ⚡	15
6.5 环球新材国际：旗下合伙企业约 15 亿收购浙江吉华 29.89%（7 月 14 日复牌）	15

6.6 大悦城控股 (000031)：拟以天津大悦城申报商业不动产 REITs (7 月 27 日股东会)	15
6.7 浙江美大 (002677)：停牌第 5 天，超「不超 2 交易日」承诺 Δ	15
6.8 停牌追踪：精测电子第 6 天/五洲医疗第 7 天/天际股份今日停牌变 ST	16
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 并购重组持续高热度：近 20 家公司披露进展	16
6.11 其他持续重点跟踪项目	17

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 艾艾精工+神州高铁同日复牌一字涨停：两股均涉控制权变更⚡（7月14日）

◎今日头条：艾艾精工 10.82 亿转让控股权+神州高铁浙江省国资委入主，双双一字涨停

7月13日晚间，艾艾精工（603580）公告：控股股东蔡瑞美与上海誉升同风金属材料科技有限公司签署股份转让协议，拟以 27.62 元/股转让 39,188,900 股（占总股本 29.99%），总价款 10.82 亿元。以本次股权转让为前提，上海誉升拟以部分要约方式进一步增持 10.01% 股份。公司股票今日（7/14）复牌一字涨停，报 33.75 元/股。神州高铁（000008）同日公告：控股股东国投高新与浙江经投、浙江智新签署增资合同，浙江智新将成为公司控股股东（持股 22.09%），实际控制人由国家开发投资集团变更为浙江省国资委。今日复牌一字涨停。两股分别代表民企协议转让+要约收购和央企股权划转两种典型控制权变更路径。

1.2 大悦城拟以天津大悦城为底层资产申报商业不动产 REITs⚡（7月10日公告）

◎商业 REITs 申报再添央企选手：天津大悦城购物中心打响老城厢 REITs 第一枪

7月10日，大悦城控股（000031.SZ）第十二届董事会第三次会议审议通过以天津大悦城购物中心为底层资产申报发行商业不动产 REITs。原始权益人为中粮置业，联手华夏基金+中信证券搭建产品架构（契约封闭式，深交所上市）。战略配售原始权益人最低自持 20%（分层锁仓 60/36 个月），年度 90% 可供分配收益分红。天津大悦城位于南开区南门外大街，为中粮旗下旗舰级购物中心之一。本次议案将于 7 月 27 日提交股东大会审议，标志着央企商业 REITs 阵营再添一员——已有华夏大悦城消费 REIT（成都）上市在先，天津大悦城若获批将成为大悦城系第二只 REITs 产品。

1.3 华夏保利商业 REIT 明日（7/15）认购：倒计时 1 天⚡⚡

◎第二批商业 REITs 中分派率最高的产品即将开幕，分派率 5.99%-6.01%

华夏保利商业 REIT（508605）将于明日（7月15日）正式开启公众认购，7月15日-21日。认购价 3.593 元/份，总份额 5 亿份，预计募资约 17.97 亿元。底层资产：广州保利中心（超甲级写

字楼约 7.9 万 m²，珠江新城 CBD 核心区）+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 6 只商业 REITs 中最高。鉴于第二批 REITs 网下认购倍数已降至 1.0-2.3 倍区间（远低于首批的 72.7 倍），且创金合信北京国资 REIT 上市后表现平淡，本次认购热度面临一定压力。但高分红率+保利央企品牌背书，仍有望吸引稳健型资金配置。

1.4 数据中心 REITs 双扩募：万国数据+润泽科技同日推进⚡（7 月 9-11 日）

◎中国仅有的两只数据中心 REITs 同时启动扩募，基础设施 REITs 进入「首发+扩募」双轮驱动

南方万国数据中心 REIT（508060）7 月 11 日披露扩募草案：拟新购入廊坊曙成数据中心，含 3 栋数据中心楼及配套动力楼+1 栋运维中心。南方润泽科技数据中心 REIT（180901）7 月 9 日正式向深交所提交扩募申报：拟新购入润泽（廊坊）国际信息港 A-7、A-8 两座数据中心，已获国家发改委 6 月 25 日推荐。两只数据中心 REITs 同日推进扩募，标志着基础设施 REITs 市场从「首发驱动」正式进入「首发+扩募双轮驱动」新阶段。进度较快的扩募项目还包括华润消费、蛇口产业园。

1.5 中央六大部委 7 月楼市新政持续发酵：多城市收储加速落地

◎「四取消、四降低、两加码」框架向交易端传导

7 月 6 日住建部召开全国视频调度会，部署用好 3000 亿元保障性住房再贷款工具，各地加快收购存量商品房转化保障性住房。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。上海二手房累计成交超 14.7 万套创近五年同期新高，京沪大宗物业投资上半年合计近 490 亿元。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。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。

1.6 上海两大「30 万+」顶豪项目同日开盘⚡（7 月 13 日）

◎中海、嘉佰道顶豪「德比」：高端住宅市场信心风向标

7 月 13 日，上海两个单价超 30 万/m²的顶级豪宅项目同日开盘——中海徐汇滨江项目和嘉佰道黄浦项目，被市场称为顶豪「德比」。两项目均位于上海核心滨江板块，主力户型总价均超亿元，

单日认购总额预计超百亿。此次顶豪集中入市被视为检验高净值人群购房信心的重要窗口，在当前楼市政策暖风频吹的背景下，高端市场是否率先回暖备受关注。

1.7 台风「巴威」影响持续：浙江多地暴雨+京津冀强降雨 ⚠️

◎自然灾害关注：对浙沪不动产市场短期扰动

台风「巴威」两次登陆浙江后残余环流持续影响十余省，浙江多地暴雨大暴雨、京津冀遭遇强降雨、河北局地特大暴雨刷新纪录。上海两大机场此前取消 653 架次航班。短期对浙沪不动产市场带看、交易节奏造成扰动，但预计影响偏短期。后续关注灾后重建可能带动的基建和建材需求。

1.8 持续性跟踪：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，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（两批合计起拍 18.83 亿，结果待公告）；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；上海万达小贷 70% 股权京东变卖（4.09 亿起至 7/25）；市北高新 9.47 亿：6/30 付款节点已过 14 天，进展待公告；上海上半年大宗交易 233 亿（+47%）+ 北京 257 亿（+50%），京沪合计近 490 亿；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，披露至 9 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公开挂牌转让深圳南山区财富金融大厦 C11、D06 两宗商业房地产。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。项目总占地面积约 1.4 万㎡，总建面约 21.72 万㎡。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

◎外资基金割肉离场标志性事件（7 月 8 日首次披露，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/㎡），折价幅度约五成。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。基汇同步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）

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%。全额自有资金支付，无中介参与场外交易。拼多多已在该大厦 5 层注册全资子公司（注册资本 50 亿元），半月内连买两楼（上海+雄安），继字节跳动、京东后成为又一大举配置总部资产的科技巨头。折合单价约 7.17 万元/㎡，在当前价格回调背景下完成「抄底」。

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

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 ㎡。该物业紧邻 12 号线七莘路站，系 TOD 商务综合体，美格智能将以其承载上海研发中心。

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㎡，超越 2025 全年 24 万㎡。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%。北京同期 257 亿（+50%），一线城市大宗交易共振回暖。

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 14 天，付款进展尚未披露。

2.10 其他在售/成交项目速览

· 大家财险深圳后海金融大厦：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 亿出售杭州滨江旧总部大楼（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：明日 7/15 认购倒计时 1 天⚡⚡（7 月 15 日-21 日）

◎今日最重要关注：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。鉴于第二批 REITs 打新热度降温（网下认购仅 1.0-2.3 倍，远低于首批 72.7 倍），保利央企品牌背书+最高分派率有望取得相对较好的认购表现。

3.2 大悦城拟以天津大悦城为底层资产申报商业不动产 REITs ⚡ (7 月 10 日)

◎商业 REITs 申报再添央企选手，7 月 27 日股东会表决

大悦城控股（000031）7 月 10 日董事会通过以天津大悦城购物中心为底层资产申报商业不动产 REITs。原始权益人中粮置业，联手华夏基金+中信证券搭建产品架构，对标已上市华夏大悦城消费 REIT（成都）。战略配售原始权益人最低自持 20%（60/36 个月分层锁仓），年度 90%可供分配收益分红。7 月 27 日提交股东大会表决。天津大悦城若成功发行，将成为大悦城系第二只 REITs 产品，同时也是天津首单消费基础设施 REITs。截至 7 月 10 日，商业不动产 REITs 全市场合计申报 22 只、拟募集规模约 758.13 亿元。

3.3 数据中心 REITs 双扩募：万国数据+润泽科技同日推进 ⚡ (7 月 9-11 日)

◎中国仅有的两只数据中心 REITs 同步扩募，基础设施 REITs「首发+扩募」双轮驱动

南方万国数据中心 REIT（508060）7 月 11 日发布扩募草案：拟新购入廊坊曙光数据中心（含 3 栋数据中心楼+配套动力楼+1 栋运维中心）。南方润泽科技数据中心 REIT（180901）7 月 9 日正式向深交所提交扩募申报：拟新购入润泽（廊坊）国际信息港 A-7、A-8 两座数据中心（与现有 A-18 数据中心同园区），已获国家发改委 6 月 25 日推荐，等待深交所审核及证监会注册。此为数据中心 REITs 首次扩募推进，标志着基础设施 REITs 从「首发驱动」正式进入「首发+扩募双轮驱动」新阶段。

3.4 创金合信北京国资 REIT 配售结果已公布 ✅ (7 月 10 日公告)

◎深交所首单商业 REITs 正式收官：战略 100%/网下 72.54%/公众 80.49%

创金合信北京国资商业 REIT（181001）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。底层资产：集智未来科创办公（北京海淀，5.08 万㎡）+隆福寺一期城市更新（北京东城，7.49 万㎡）。

3.5 REITs 本周 (7/6-7/10) 市场表现：超五成上涨，华安张江涨 3.92%领跑

◎中证 REITs 全收益指数周跌幅收窄至 0.17%

本周 87 只已上市 REITs 中 44 只录得环比上涨，占比超五成。涨幅前三：华安张江产业园 REIT (+3.92%)、华夏特变电工新能源 REIT (+3.43%)、建信中关村 REIT (+2.70%)。中证 REITs 全收益指数先抑后扬，周五收于 980.69 点 (+0.7%)，全周微跌 0.17%。消费和租赁住房类项目在消费复苏支撑下运营数据向好，园区和仓储物流类受益经济结构优化。周末 (7/11) 新华社刊发专题文章，定位公募 REITs 市场已进入「传统基础设施+商业不动产」双轮驱动、「首发+扩募」双向发力的新发展阶段。

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），市场将迎来合计近 12 亿元增量资金。公募 REITs 正式迈入指数化投资时代。

3.7 发改委 REITs 信息系统公开：累计推荐 133 个项目（截至 6 月 30 日）

◎13 个已推荐至证监会但尚未启动申报项目合计约 272.57 亿

国家发改委 REITs 项目信息管理系统 7 月 8 日起对市场公开。截至 6 月 30 日，累计推荐 133 个项目（82 个已上市+10 个完成扩募）。约 13 个已推荐至证监会但尚未启动申报的项目合计约 272.57 亿元，主要有 5 个消费设施、2 个园区、数据中心/仓储/水利/能源/市政和租赁住房各 1 个。交易所审核通道还有基础设施 REITs 17 只（合计拟募集超 430 亿元）。

3.8 后续发行展望：4 只产品即将启动发行

◎7-8 月待发行 REITs 产品

已答复交易所意见的 4 只 REITs 有望在 7-8 月启动发行：西安高科产业园、中国建筑租赁住房、山东铁投路桥、晋中公投瑞阳供热（合计拟募资约 49.18 亿元）。另有交易所已反馈意见 12 只（拟募资约 380.8 亿元），已申报 1 只（申能股份青海 20 万千瓦风电 REIT）。整体来看，REITs

一级打新情绪已从狂热回归理性（网下认购降至 1-2 倍水平），但常态化发行的制度框架日趋完善。

3.9 第二批 6 只商业 REITs 状态总览

◎6 只产品状态一览（截至 7 月 14 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，明日 7/15-21 认购（倒计时 1 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）+大悦城天津大悦城 REIT（7/27 股东会）+南方润泽数据中心 REIT 扩募（已申报）。

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，由保利发展以 46.05 亿元竞得，溢价 26.68%。出让面积 34,167 ㎡，容积率 2.8，可建约 95,668 ㎡，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 月第二场土拍即将开锣：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。挂牌报名 7 月 11 日开始，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日拍卖。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（宁波江北永红宅地绿城4.58亿竞得）。

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  绍兴滨海新区J7越东路西侧1号地块7月17日出让（倒计时3天）

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/m²。出让面积44,200 m²，容积率1.02，限高15米。

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）。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/m²）。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。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。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，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）。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。

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：闵行集团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118.68亿百亿地王领衔

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14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 m^2 ，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股权：两批合计 2.34 亿股 18.83 亿起拍，结果待公告 ⚡

◎昔日盟友决裂标志性事件——两批拍卖均已结束竞价

大连万达商业管理集团股权第二次司法拍卖（6,378 万股）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）。第一批（约 1.7 亿股，7/3-6 竞价）起拍价约 13.71 亿元。两批合计 2.34 亿股、总起拍约 18.83 亿元。申请执行人为万科旗下海南万骏。截至发稿两批拍卖均已结束竞价，但成交结果官方尚未公告。若流拍将加剧万达流动性恐慌，若成交则万科「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 m^2 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 m^2 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，三拍结果待公告。

5.4 上海小南国花园酒店首拍流拍 ×（7 月 11 日确认）

◎杨浦区 78,201 m^2 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 8 天）

◎首拍流拍一周后再度挂拍，目前无人报名

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 8 天。截至 7 月 7 日晚尚无报名，500 余人围观。

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) 。
- 东亚银行约 8,643 万拿下陆家嘴东亚银行金融大厦 9 层 (正威系资产二拍成交, 东亚自持升至约 95%) 。

5.9 浙商资产 20.84 亿本金上海天山 SOHO 债权处置公告 (7 月 13 日) ⚡

◎藤田天山广场 277 套房产抵押, 债权总额超 64 亿

浙江省浙商资产管理股份有限公司 7 月 13 日发布对上海藤田天山住宅开发有限公司债权资产处置公告。截至 7 月 10 日, 本金余额 20.84 亿元, 利息+违约金约 43.50 亿元, 债权金额合计约 64.35 亿元。抵押物为上海天山路 765 号 (天山 SOHO 广场) 277 套房产, 土地面积 8,119 m², 建筑面积 46,387.83 m², 抵押担保金额 21 亿元。标的位于长宁区虹桥天山路商圈, 为上海核心地段大宗不良资产。

第六章 上市公司资产公告

6.1 今日复牌: 艾艾精工一字涨停 (10.82 亿转让控股权) + 神州高铁一字涨停 (浙江省国资委入主) ⚡⚡

◎7 月 14 日复牌专题: 两股均涉重大控制权变更

今日 (7/14) 三家个股复牌: ①艾艾精工 (603580) 一字涨停: 实控人蔡瑞美与上海誉升签署协议, 27.62 元/股转让 29.99%股份 (10.82 亿元), 同步发起 10.01%部分要约收购。②神州高铁 (000008) 一字涨停: 国投高新以 6 亿股向浙江智新增资, 浙江省国资委成为实控人。③ST 德豪 (002005) →德豪润达: 撤销其他风险警示, 今日复牌, 涨跌幅恢复 10%。另一方面, 天际股份 (002759) 因 2023 年年报虚假记载, 今日停牌 1 天, 7 月 15 日起变更为「ST 天际」。

6.2 赛力斯: 控股股东拟增持 1.5 亿-3 亿元⚡ (7 月 13 日公告)

◎新能源汽车龙头获实控人真金白银支持

赛力斯 (601127) 7 月 13 日公告, 控股股东小康控股计划自公告日起 6 个月内, 以自有资金通过集中竞价方式增持公司 A 股股份, 累计增持金额不低于 1.5 亿元且不超过 3 亿元。赛力斯为华为智选车模式核心合作伙伴, 问界品牌持续热销, 此举向市场传递控股股东对公司长期价值的坚定信心。

6.3 长源东谷：拟发行股份收购康豪机电 100%股权 ⚡ (7 月 14 日公告)

◎重大资产重组，切入机电赛道

长源东谷（603950）7 月 14 日公告，拟通过发行股份方式购买芯源动力持有的康豪机电 100% 股权，并向不超过 35 名特定投资者募集配套资金。本次交易预计构成重大资产重组及关联交易（不构成重组上市），审计评估工作尚未完成。同日公司发布股票交易异常波动公告。

6.4 绿通科技：1 亿元收购诚瑞科技 51%控股权（光器件耦合设备） ⚡

◎切入光通信封装设备赛道

绿通科技（301322）拟使用超募资金 1 亿元，通过受让股权及增资方式取得苏州市诚瑞科技有限公司 51%股权。诚瑞科技核心产品为光器件耦合设备、硅光晶圆测试设备、COB 老化机等，覆盖从测试到封装的关键工艺环节。光器件耦合设备为核心收入来源。

6.5 环球新材国际：旗下合伙企业约 15 亿收购浙江吉华 29.89% (7 月 14 日复牌)

◎港股并购

环球新材国际（06616.HK）公告，旗下合伙企业收购浙江吉华（603980.SH）29.89%股份，涉及 2.02 亿股，代价 14.95 亿元人民币（每股 7.3873 元）。合伙企业由环球新材间接全资附属深圳七色担任普通合伙人（持股 40%）。收购将扩大公司在涂料及化工行业的市场份额。

6.6 大悦城控股（000031）：拟以天津大悦城申报商业不动产 REITs (7 月 27 日股东会)

◎央企商业 REITs 扩容

详见第一章 1.2 节和第三章 3.2 节。7 月 10 日董事会通过，选取天津大悦城购物中心为底层资产，联手华夏基金+中信证券。战略配售自持≥20%（60/36 个月分档锁仓），年度 90%分红。

6.7 浙江美大（002677）：停牌第 5 天，超「不超 2 交易日」承诺 ⚠

◎停牌追踪：跨境电商接盘控制权

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 $\leq 30\%$ ），原预计不超 2 个交易日。截至今日（7/14）为停牌第 5 天（含周末），已严重超期。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 6 天/五洲医疗第 7 天/天际股份今日停牌变 ST

◎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 6 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 7 天（预计不超 10 交易日）
 - 天际股份（002759）：因年报虚假记载今日停牌 1 天，7/15 变更为「ST 天际」
 - ST 星农（603789）：控制权变更，停牌第 19 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：艾艾精工+神州高铁+德豪润达今日复牌；拓荆科技/陕鼓动力/日科化学/动力源 7/13 已复牌；ST 龙元 7/10 已复牌 

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。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 并购重组持续高热度：近 20 家公司披露进展

◎A 股并购持续活跃

- 上周（7/6-7/12）18 家公司披露并购重组进展：日科化学（20CM 涨停）、拓荆科技、陕鼓动力（涨停后回落）、烽火通信、浙江美大、精测电子等。
- 五矿发展 281 亿收购五矿矿业+鲁中矿业 100%股权，打造千亿矿业旗舰平台。
- 宗申动力×隆鑫通用：左宗申系内部资产置换，摩托车发动机 $\leftrightarrow$ 通用机械。
- 东阳光：130 亿-150 亿元算力服务合同（上限可调至 233 亿）。
- 赛力斯：1.5-3 亿增持；长源东谷：发行股份收购康豪机电 100%；绿通科技：1 亿收购诚瑞科技 51%。

6.11 其他持续重点跟踪项目

- ◎华夏保利 REIT：明日 7/15 认购（3.593 元/份，倒计时 1 天，分派率 5.99%-6.01%）⚡
- ◎华安陆家嘴 REIT：7/21-27 认购（2.73 元/份） | 华安锦江 REIT：7/30-8/5 认购（2.672 元/份）
- ◎大悦城天津大悦城 REIT：7/27 股东会 | 万国数据+润泽科技数据中心 REIT 双扩募推进中
- ◎上海六批次土拍：7/28 开拍 178.72 亿 | 七批次：8/4 开拍 83.39 亿 | 绍兴滨海新区 J7：7/17 出让
- ◎宁波东港喜来登二拍：降至 3.61 亿，7/22 开拍（倒计时 8 天） | 萧山钱江世纪城保利发展 46.05 亿✅ | 杭州 7/21 四宗宅地报名中
- ◎艾艾精工+神州高铁今日复牌一字涨停 | 赛力斯 1.5-3 亿增持 | 环球新材 15 亿收购浙江吉华 | 上海顶豪「德比」开盘
- ◎浙江美大停牌第 5 天/精测电子第 6 天/五洲医疗第 7 天/天际股份→ST 天际

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