

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 15 日 | 星期三 | 第 110 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 上半年 GDP 增长 4.7%：6 月 70 城房价一线城市环比上涨，新建住宅环比上涨 城市创一年新高 ↘.....	1
1.2 华夏保利商业 REIT 今日正式发售：首单央企商业不动产 REITs ↘.....	1
1.3 7/14 晚间上市公司并购重组密集公告：东睦股份 6.73 亿收购上海富驰+湖南黄金 43.34 亿 ↘.....	1
1.4 艾艾精工+神州高铁 7/14 复牌双双涨停：控制权变更落槌 ↘.....	2
1.5 天际股份→ST 天际：7/15 起实施其他风险警示.....	2
1.6 六部委 7 月楼市新政持续发力：住建部收储商品房全国视频调度会+深圳广州先行落地.....	2
1.7 京沪上半年大宗交易近 490 亿：内资自用型买家成绝对主力，REITs 退出闭环成形.....	3
1.8 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.....	3
1.9 杭州新挂 10 宗宅地全部取消地价上限：实行「价高者得」自由竞价.....	3
1.10 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 杭州拱墅区体育场路 229 号浙江粮油大楼：2.58 亿公开挂牌 ↘.....	4
2.2 杭州滨康龙湖天街写字楼：3.8 万 m²，8.36 亿整售.....	4
2.3 大家财险深圳前海财富金融大厦约 25.85 亿持续挂牌（披露至 9/9）.....	5
2.4 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼（持续关注）.....	5

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...	5
2.6 上海在售大宗项目速览.....	5
2.7 杭州南星桥久光广场（四拍全部流拍）✕.....	5
2.8 其他在售/已成交项目速览.....	6
第三章 国内 REITs 市场动态.....	6
3.1 华夏保利商业 REIT 今日正式认购：3.593 元/份，首单央企商业 REITs 启航⚡.....	6
3.2 东方红申能风电 REIT 7/13 获上交所受理：青海 20 万千瓦风电，预计 16.04 亿⚡.....	6
3.3 第二批商业 REITs 发行遇冷：网下认购倍数仅 1.0-2.3 倍，打新性价比减弱.....	7
3.4 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：中金公告比例配售⚡.....	7
3.5 发改委 REITs 项目信息系统正式公开：累计推荐 133 个项目，82 个已上市⚡.....	7
3.6 多只 REITs 审核进展汇总.....	8
3.7 创金合信北京国资 REIT 配售结果待公告：公众认购「一日售罄」.....	8
3.8 第二批商业 REITs 获批 6 只产品最新状态总览.....	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 温州市.....	9
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	10
4.9 衢州市	10
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（倒计时 7 天）	12
5.2 上海小南国花园酒店首拍流拍：杨浦佳木斯路 777 号，11 亿起无人竞价 ✕	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 杭州南星桥久光广场（四拍 6.5 亿流拍：四次全部流拍） ✕	13
5.5 杭州之江时代中心（四拍 4.675 亿起，结果待公告）	13
5.6 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	13
5.7 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）	13
5.8 富力系酒店法拍持续追踪	13
第六章 上市公司资产公告	13
6.1 华夏保利商业 REIT 今日正式认购：首单央企商业 REITs 启航（7/15-7/21） ⚡	13
6.2 东睦股份（600114）：拟 6.73 亿元收购上海富驰 34.75%股权 ⚡（7/14 晚公告）	14
6.3 湖南黄金（002155）：拟 43.34 亿元收购黄金天岳+中南冶炼全部股权 ⚡（7/14 晚公告）	14

6.4 烽火通信 (600498)：拟 5 亿元收购藤仓烽火 60%股权 ⚡ (7/14 晚公告)	14
6.5 山高控股 (00412.HK)：出售世纪互联 9.42 亿美元，今日 (7/15) 召开股东特别大会 ⚡.....	15
6.6 惠达卫浴 (603385)：出售广西新高盛 100%股权及债权 (7/15 公告)	15
6.7 三宝科技 (01708.HK)：1.87 亿元出售南京工业房地产	15
6.8 深桑达 A (000032)：中国系统转让工大科雅股份取得进展 (7/15 公告)	15
6.9 绿通科技 (301322)：拟 1 亿元收购诚瑞科技 51%股权 (7/14 公告)	16
6.10 7/14 晚间其他重点并购公告精选.....	16
6.11 艾艾精工 (603580) + 神州高铁 (000008)：7/14 复牌一字涨停，控制权变更落槌 ⚡.....	16
6.12 天际股份→ST 天际：7/15 起实施其他风险警示.....	16
6.13 今日 (7 月 15 日周三) 停复牌汇总.....	17
6.14 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 上半年 GDP 增长 4.7%：6 月 70 城房价一线城市环比上涨，新建住宅环比上涨城市创一年新高🚀

◎今日头条：国家统计局 7 月 15 日上午发布 2026 年上半年国民经济运行数据

7 月 15 日上午 10 时，国家统计局发布上半年经济数据：初步核算，上半年国内生产总值 695,704 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.7%。分季度看，一季度增长 5.0%，二季度增长 4.3%。规模以上工业增加值同比增长 5.4%，社会消费品零售总额 248,722 亿元（+1.3%），固定资产投资 226,370 亿元（-5.7%）。6 月 70 个大中城市房价数据同步发布：一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%（上海+0.3%、广州+0.2%、深圳+0.3%、北京-0.3%）；新建住宅环比上涨城市 20 个，较上月增加 4 个，为 2025 年 5 月以来最多。上半年货物贸易进出口 25.47 万亿元，同比增长 16.9%。央行为应对经济压力，今日开展 1.4 万亿元 6 个月期买断式逆回购操作，净投放 5,000 亿元，创该工具推出以来单次规模新高。

1.2 华夏保利商业 REIT 今日正式发售：首单央企商业不动产 REITs🚀

◎今日认购：3.593 元/份，约 17.97 亿，分派率 5.99%-6.01%领跑第二批

华夏保利商业 REIT（508605）于 7 月 15 日正式启动公众认购（7 月 15 日至 21 日）。发行价 3.593 元/份，总份额 5 亿份，预计募集约 17.97 亿元。底层资产为广州保利中心（甲级写字楼约 10.6 万㎡）和佛山保利水城购物中心（约 15.3 万㎡），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。保利发展（原始权益人）战略配售 30%，锁定期 36-60 个月；网下初始 1.05 亿份（21%）、公众初始 4,500 万份（9%）。该产品为商业不动产 REITs 试点落地后首单央企商业 REITs，标志着央企商业资产证券化正式开闸。

1.3 7/14 晚间上市公司并购重组密集公告：东睦股份 6.73 亿收购上海富驰 + 湖南黄金 43.34 亿🚀

◎A 股并购主线持续活跃（7 月 14 日晚间）

7 月 14 日晚间 A 股再迎并购公告井喷：东睦股份（600114）拟以现金 6.73 亿元收购上海富驰高科技股份有限公司 34.75%股权（MIM 粉末注射成型，消费电子+汽车零部件）；湖南黄金

(002155) 拟 43.34 亿元收购湖南黄金天岳矿业 100%股权及中南冶炼 100%股权（省内黄金资产整合）；烽火通信（600498）拟 5 亿元收购藤仓烽火光电材料科技有限公司 60%股权（光纤预制棒）；先导基电（688651）拟收购广东先导微电子 50.63%股权；绿通科技（301322）拟 1 亿元收购诚瑞科技 51%股权（光器件耦合设备）；声讯股份（003004）拟 2.5 亿元收购中科锐择 51%股权；华锐精密（688059）拟 4,500 万元收购信丰华锐 100%股权；中化装备（600579）拟收购益阳橡机+蓝星化机各 100%股权。详见第六章。

1.4 艾艾精工+神州高铁 7/14 复牌双双涨停：控制权变更落槌⚡

◎停复牌焦点：锆业巨头入主+浙江国资委接盘

7 月 13 日晚间公告落地，7 月 14 日双双一字涨停：艾艾精工（603580）原实控人蔡瑞美以 27.62 元/股向上海誉升同风金属材料科技有限公司转让 29.99%股权（3,918.89 万股，总价 10.82 亿元），同步发起 10.01%部分要约收购。上海誉升关联国内锆产能龙头稀散金属企业。神州高铁（000008）控股股东国投高新以 6 亿股向浙江智新增资，浙江经投（浙江省国资委旗下）以现金增资，完成后浙江经投控股浙江智新 51%→浙江智新持股 22.09%→浙江省国资委成为实际控制人。上市公司平台「国资化」趋势加速。

1.5 天际股份→ST 天际：7/15 起实施其他风险警示

◎财务造假处罚落地

天际股份（002759）因 2023 年年报存在虚假记载，被实施其他风险警示。公司股票 7 月 14 日停牌一天，7 月 15 日起复牌，股票简称变更为「ST 天际」，日涨跌幅限制仍为 10%。该事件延续了近期监管层对财务造假「零容忍」的高压态势（证监会 6 月 30 日财务造假推进会披露累计查办 247 起、罚没 90.51 亿元）。

1.6 六部委 7 月楼市新政持续发力：住建部收储商品房全国视频调度会+深圳广州先行落地

◎政策持续深化：3000 亿保障房再贷款工具全面推开

7 月 6 日住建部召开全国视频调度会，部署收购存量商品房转化保障性住房，要求各地用好央行 3,000 亿元保障性住房专项再贷款（年化利率 1.75%、最长 5 年），合理确定收储价格（小区半年网签均价 8.5-9 折），优先收储配套完善的中小户型次新房。深圳、广州已率先落地政府收储

模式。叠加首套首付降至 15%、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，上交所「提质增效重回报 2.0 版本」聚焦经营层面价值创造等政策组合，7 月首周核心城市二手房咨询量环比提升 30%-50%。五部门还发文优化企业购置不动产转移登记「高效办成一件事」，打通企业买楼「最后一公里」。

1.7 京沪上半年大宗交易近 490 亿：内资自用型买家成绝对主力，REITs 退出闭环成形

◎一线城市大宗交易共振回暖：自用买家成交占比从 26%飙升至 50%

行业机构最新报告显示，2026 年上半年北京大宗物业成交 257 亿元（同比+50%，创五年新高），上海成交 233 亿元（同比+47%），两地合计约 490 亿元。产业资本取代财务投资者成为市场主力——上海自用买家成交 115 亿元（同比+34%），占比从 2025 年的 26%飙升至上年的 50%。典型案例：拼多多 33 亿收购陆家嘴星展银行大厦、北京智谱 AI 以 3.6 亿买下中关村钻石大厦做总部、险资组团接盘鼎好 DH3。市场分析认为，价格底+REITs 退出闭环成形（首批商业 REITs 已上市，募投管退通道打通），是内资大力入场的核心驱动力。北京办公资产仍是主力（占比约 37%），但零售、数据中心、高标仓等非办公品类增速亮眼。

1.8 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

◎持续关注：基金退出窗口+美元利率高企+资本化率上行三重压力

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），折价约五成。基金 VI 七年退出窗口+美元利率高位+全行业资本化率从 3.2%升至 5.5%-6.1%三重压力叠加。基汇同期加速清仓传统写字楼资产，在持仅剩海洋大厦、杭州欧美金融城 T6 及此次挂牌的万象城四栋。杭州欧美金融城 T6（未来科技城核心，46 层/220 米/总建面 9.69 万㎡，基汇 2020 年购入）亦在待售清单中，主力租户为阿里集团。基汇已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 杭州新挂 10 宗宅地全部取消地价上限：实行「价高者得」自由竞价

◎土拍规则调整：杭州取消此前 12%溢价率上限

7月14日证券时报报道，杭州最新挂牌出让10宗宅地已全部取消地价上限，实行自由竞价、按「价高者得」原则确定竞得人。此前杭州土拍溢价率上限为12%，此次调整标志着杭州全面回归市场化定价。结合钱江世纪城地块98轮溢价26.68%的火爆成交背景，取消限价后热点地块溢价率有望进一步攀升。杭州也是继上海、成都之后又一取消地价上限的长三角核心城市。

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，太盟系持续接盘（湛江万达+佛山万达新增）；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；市北高新9.47亿：6/30付款节点已过15天，进展待公告；三亚亚特兰蒂斯别墅打破流拍局面高溢价成交，估值139亿酒店闯关REITs。

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 杭州拱墅区体育场路229号浙江粮油大楼：2.58亿公开挂牌⚡

◎浙交汇平台7月3日披露：省属国企盘活存量物业

浙江省粮油食品进出口股份有限公司通过「浙交汇」平台公开挂牌转让杭州市拱墅区体育场路229号（浙江粮油大楼），转让底价25,831万元，披露期7月3日至7月30日。标的位于杭州市中心体育场路核心地段（武林商圈辐射范围），为国有资产转让。信息披露期满后，若征集到两个及以上合格意向方，将采用网络竞价（多次报价）方式确定受让方。

2.2 杭州滨康龙湖天街写字楼：3.8万m²，8.36亿整售

◎滨江区滨康板块新交付商办物业

杭州滨江区滨康龙湖天街项目28-49层共计约3.8万m²写字楼整售，每层约1,600m²，单价约2.2万元/m²，总价约8.36亿元，预计2026年11月交付。1-5楼为龙湖天街商场、6-27层为酒店，为地铁滨康路站上盖TOD项目。滨江区核心商办资产持续活跃。

2.3 大家财险深圳前海财富金融大厦约 25.85 亿持续挂牌（披露至 9/9）

◎险资优化不动产配置

大家财产保险有限责任公司通过上海联交所挂牌转让深圳南山区前海财富金融大厦 C11、D06 两宗商业房地产，总建面约 21.72 万㎡，披露期 7 月 9 日至 9 月 9 日。C11 地块为写字楼（建面约 2.53 万㎡+商业约 1.1 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/㎡）。

2.4 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼（持续关注）

◎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㎡，2019 年 28 亿买入→当前估值 15-18 亿元。杭州欧美金融城 T6 亦在待售清单。

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

◎华润置地（成都）发展有限公司 100%股权（核心资产成都万象城 24.4 万㎡+写字楼 7.4 万㎡），6 月 25 日上海联交所 84.75 亿成交（溢价 12.85%）。买方成都润成信商管（第一大股东山东省绿色资本投资集团），商场经营主体华润万象生活不变。

2.6 上海在售大宗项目速览

· 上海复地万科活力城：浦东沪南路，总建面约 10.92 万㎡（可租赁约 5.78 万㎡），地铁 11/18 号线御桥站，报价约 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㎡，报价约 31 亿元（约 3.9 万/㎡）。

· 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㎡，基汇 2020 年购入，主力租户阿里集团。

2.7 杭州南星桥久光广场（四拍全部流拍）✕

◎上城区南星桥板块，总建面 130,384 ㎡，完工度约 95%。四拍均流拍（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%。52 套已售未交付产权纠纷为最大硬伤。

2.8 其他在售/已成交项目速览

- 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）。
- 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）。
- 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。
- 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）。
- 宝龙地产以 3.61 亿港元出售宝龙商业 25%股权。
- 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。
- 上海晋润海棠大厦：静安区大宁 CBD 整栋商办（29,588 m²），三拍预计约 3.91 亿起，时间待公告。
- 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 15 天，进展待公告。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华夏保利商业 REIT 今日正式认购：3.593 元/份，首单央企商业 REITs 启航🚀

◎今日头条：7/15-7/21 公众认购，分派率 5.99%-6.01%领跑第二批

华夏保利商业 REIT（508605）于今日（7 月 15 日）正式启动发售，认购价格 3.593 元/份，发售总份额 5 亿份，预计募集约 17.97 亿元。底层资产：广州保利中心（珠江新城甲级写字楼约 10.6 万 m²）+佛山保利水城购物中心（千灯湖约 15.3 万 m²）。战略配售 70%（保利发展认购 30%锁定期 36-60 个月），网下初始 21%，公众初始 9%。场内最低认购 1,000 元起。该产品为首单获批央企商业不动产公募 REITs，2026-2027 年预测现金流分派率分别为 5.99%、6.01%，为第二批 6 只中最高。存续期 32 年，管理人华夏基金。

3.2 东方红申能风电 REIT 7/13 获上交所受理：青海 20 万千瓦风电，预计 16.04 亿🚀

◎新能源 REITs 赛道持续扩容（上交所 7 月 13 日更新）

上交所 7 月 13 日更新项目状态：东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金正式获受理。底层资产为青海乌兰县 20 万千瓦风电项目（2019 年 12 月投产，剩余运营期 13.76 年），

资产评估值 16.11 亿元，预计募集规模 16.04 亿元，基金存续期 15 年。2026 年 4-12 月、2027 年可供分配资金分别约 1.72 亿元、1.48 亿元，对应年化分派率 14.29%、9.23%，全周期 IRR 约 5.72%。原始权益人为申能股份全资子公司（上海市国资委实控），管理人东证资管，托管行工商银行。发行回笼资金将用于临港海上光伏、瓮安风电新项目。

3.3 第二批商业 REITs 发行遇冷：网下认购倍数仅 1.0-2.3 倍，打新性价比减弱

◎行业周报分析：供需格局改善，但一级市场热度骤降

据同花顺 7 月 13 日 REITs 周报，第二批 4 只商业不动产 REITs 网下认购倍数较首批出现断崖式下降：华夏保利商业 1.00 倍、华安陆家嘴商业 1.27 倍、创金合信北京国资 1.38 倍、华安锦江商业 2.31 倍。而首批 4 只中倍数最低的上海地产商业（办公业态）也有 22.27 倍。创金合信北京国资公众认购倍数也仅 1.24 倍（首批最低上海地产商业 14.52 倍）。分析认为近期部分项目发行后「破发」，打新吸引力已低于二级市场上相似类型的已上市项目，后续新 REITs 可能仍面临发行压力。值得注意的是第二批 REITs 募集期较分散且与询价间隔较长，一定程度上避免集中供给对二级市场的冲击。

3.4 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，中金中证 REITs 全收益指数基金公告累计有效认购金额超上限启动比例配售。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。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 2.89%，为指数基金建仓提供安全边际。

3.5 发改委 REITs 项目信息系统正式公开：累计推荐 133 个项目，82 个已上市 ⚡

◎国家级信息平台上线（7 月 8 日）

国家发展改革委基础设施 REITs 项目信息系统于 7 月 8 日正式面向市场公开。截至 2026 年 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。该系统的公开运营标志着 REITs 项目信息的透明度再上台阶，有助于投资者跟踪项目储备及审核进展。

3.6 多只 REITs 审核进展汇总

◎截至 7/15 最新状态

东方红申能风电 REIT：7/13 已受理（青海风电，约 16.04 亿，15 年）⚡

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

中信建投广州发展清洁能源 REIT：已反馈（7/10）

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

华泰紫金华住安住商业 REIT：已反馈（广州美居+上海桔子水晶酒店，约 13.2 亿）

平安西安高科产业园 REIT：已反馈（7/4 回复问询，下调估值参数）

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 REIT：已受理

截至 7 月 10 日，审核通道有 17 只 REITs 合计拟募集超 430 亿元。西安高科产业园+中建租赁住房+山东铁投路桥+晋中公投瑞阳供热 4 只已答复交易所意见，可能是 7-8 月启动发行的项目。

3.7 创金合信北京国资 REIT 配售结果待公告：公众认购「一日售罄」

◎7/3 公众认购一日售罄→末日比例配售，完整配售结果及基金合同生效公告待发布。

3.8 第二批商业 REITs 获批 6 只产品最新状态总览

① **创金合信北京国资**：2.831 元/份，7/3 公众认购「一日售罄」（公众 1.24 倍），配售结果待公告

② **华夏保利**：3.593 元/份，7/15-21 认购中（广州+佛山，约 17.97 亿）⚡今日 ⚡

③ **华安陆家嘴**：2.73 元/份，7/21-22 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 认购（21 家锦江都城酒店，约 18.70 亿，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 日上交所上市。大悦城控股拟以天津大悦城为底层资产申报 REITs（7/27 股东会表

决），华泰三峡新能源 REIT（东北首单能源 REIT，约 40.07 亿）7/1 起发售中。今年以来已成功发行 11 单 REITs，规模 384.1 亿元（同比+83.4%）。

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 98 轮拉锯，由保利发展以 46.05 亿元竞得。出让面积 34,167 ㎡，容积率 2.8，可建面积约 95,668 ㎡，12 家房企竞拍。该成交价为杭州今年第二高宅地（仅次于招商永久河地块的 51,577 元/㎡），跻身杭州住宅地价榜 TOP10。

◎杭州取消地价上限：新挂 10 宗宅地全面实行「价高者得」自由竞价

杭州最新挂牌出让 10 宗宅地全部取消地价上限（此前溢价率上限 12%），实行自由竞价、价高者得。这一调整叠加钱江世纪城火爆成交的示范效应，预计后续热点地块溢价率将进一步攀升。

◎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）+金华经开区 1 宗

7 月杭州 4 场土拍合计 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 日温岭城西宅地绿城底价 3.48 亿竞得（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。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 2 天），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日遂昌P(2026)06号低密宅地由遂昌县经纬投资发展有限公司以10,259万元底价竞得（楼面价2,833元/㎡）。遂昌云峰工业园区板块，容积率1.1为板块新低。丽水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72.8934亿（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

◎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（倒计时13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。

◎北京海淀四季青巨无霸地块85.55亿预申请中：为2026年迄今全国最高起拍价宅地，预申请至8/5。

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（倒计时 7 天）

◎首拍流拍一周后再度挂拍，直降逾 9,000 万元

宁波东港喜来登酒店首次法拍（6 月 29-30 日，起拍价 4.5162 亿元，1 人报名无人出价）流拍一周后再度上架。二拍起拍价 3.6129 亿元（较首拍降约 9,000 万元，相当于首拍 8 折、评估价 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，土地使用权面积合计约 7,300 m²，房屋证载建筑面积合计近 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，截至发稿（7/15），阿里资产平台仍无人报名（500+人次围观，60 人设置提醒）。

5.2 上海小南国花园酒店首拍流拍：杨浦佳木斯路 777 号，11 亿起无人竞价 X

◎杨浦区五星级酒店资产，7.82 万 m²全幢

上海杨浦区佳木斯路 777 号全幢房屋（上海小南国花园酒店）于 6 月 28 日至 7 月 1 日在京东网首次司法拍卖，起拍价约 11 亿元（评估价 15.615 亿元，含 1,013.83 万元动产）。标的建筑面积 78,200.87 m²（含地下 29,668.75 m²），22 层钢结构旅馆，土地用途商业（至 2043 年），毗邻黄兴公园。拍卖未公布成交结果，据行业信息确认已流拍。该物业为上海浦西东北片区标志性五星级酒店，流拍后可能降价二拍。

5.3 杭州大关「金诚之星」TOD（首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿，均流拍）X

◎拱墅区大关路与上塘路交叉口西南角，占地约 2.63 万 m²，规划建面约 12.6 万 m²。金诚集团 2016 年 8.41 亿拿地，2019 年因非法集资案崩塌。二拍 6 月 24 日结束再度流拍，是否启动三拍待公告。

5.4 杭州南星桥久光广场（四拍 6.5 亿流拍：四次全部流拍）✕

◎上城区南星桥豪宅区，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（累计降幅超 59%），52 套已售未交付房屋产权纠纷为最大硬伤。后续是否启动五拍待法院公告。

5.5 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。

5.6 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。

5.7 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（倒计时 10 天）。万达系非核心金融资产处置。

5.8 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。三亚亚特兰蒂斯别墅打破流拍局面高溢价成交（估值 139 亿酒店正推进 REITs）。

第六章 上市公司资产公告

6.1 华夏保利商业 REIT 今日正式认购：首单央企商业 REITs 启航（7/15-7/21）⚡

◎今日头条：保利发展（600048.SH）旗下广州+佛山两处核心物业资产证券化

华夏保利商业 REIT（508605）今日启动公众认购，发行价 3.593 元/份，发售总份额 5 亿份，预计募资约 17.97 亿元。底层资产为广州保利中心（珠江新城甲级写字楼约 10.6 万 m²）+ 佛山保利水城购物中心（约 15.3 万 m²），2026-2027 年分派率 5.99%-6.01%，为第二批 6 只商业 REITs 中最高。保利发展为原始权益人，战略配售 30%。详见第三章 3.1。

6.2 东睦股份（600114）：拟 6.73 亿元收购上海富驰 34.75%股权 ⚡ (7/14 晚公告)

◎今日头条：MIM 粉末注射成型赛道整合

东睦股份（600114）7 月 14 日晚公告，拟以现金 6.73 亿元收购上海富驰高科技股份有限公司 34.75%股权。上海富驰主营 MIM（金属粉末注射成型），应用于消费电子及汽车零部件精密结构件领域。收购完成后将进一步完善东睦股份在粉末冶金产业链的布局，增厚消费电子业务板块。

6.3 湖南黄金（002155）：拟 43.34 亿元收购黄金天岳+中南冶炼全部股权 ⚡ (7/14 晚公告)

◎重大资产重组：省内黄金资产整合

湖南黄金（002155）7 月 14 日晚公告重大资产重组预案，拟通过发行股份及支付现金方式收购湖南黄金天岳矿业有限公司 100%股权及中南冶炼 100%股权，交易总价约 43.34 亿元。此次交易为湖南省内黄金资源整合的重大举措，若顺利完成将显著增厚湖南黄金的黄金资源储量及冶炼产能。

6.4 烽火通信（600498）：拟 5 亿元收购藤仓烽火 60%股权 ⚡ (7/14 晚公告)

◎光纤预制棒核心资产收购

烽火通信（600498）7 月 14 日晚公告，拟以现金约 5 亿元收购藤仓烽火光电材料科技有限公司 60%股权。交易完成后烽火通信将持有藤仓烽火 100%股权，实现对光纤预制棒这一核心原材料的完全自主掌控。此前烽火通信已持有藤仓烽火 40%股权。

6.5 山高控股 (00412.HK)：出售世纪互联 9.42 亿美元，今日 (7/15) 召开股东特别大会 ⚡

◎港股：数据中心投资获利退出

山高控股集团有限公司 (00412.HK) 于 7 月 15 日召开股东特别大会，审议出售世纪互联 (VNET.US) 6.50 亿股 A 类普通股 (占总股本 38.78%) 议案。交易总代价约 9.42 亿美元，全额现金支付，买方已足额支付 30% 交易保证金 (约 2.83 亿美元)。山高控股此举为抢抓数据中心热门赛道发展机遇、锁定确定性投资收益，退出后回笼资金将用于聚焦核心战略升级。

6.6 惠达卫浴 (603385)：出售广西新高盛 100% 股权及债权 (7/15 公告)

◎盘活闲置资产，聚焦主营业务

惠达卫浴 (603385) 7 月 15 日公告，董事会审议通过出售广西新高盛薄型建陶有限公司 100% 股权及债权议案。本次交易主要基于公司发展战略，旨在调整优化产业结构、盘活闲置资产、降低管理成本和经营风险，进一步聚焦卫浴主营业务。交易对价尚未披露，已授权经营层办理相关事宜。

6.7 三宝科技 (01708.HK)：1.87 亿元出售南京工业房地产

◎港股：南京栖霞区马群大道工业物业变现

三宝科技 (01708.HK) 7 月 14 日公告，就出售位于江苏省南京市栖霞区马群大道 10 号的工业房地产 (楼栋 F1/F3/F4/F5，建筑面积合计 16,955.3 m²) 与买方签订交易协议，最终成交价 1.87 亿元人民币。公司预计 2026 年上半年内完成交易。

6.8 深桑达 A (000032)：中国系统转让工大科雅股份取得进展 (7/15 公告)

◎子公司资产处置推进中

深桑达 A (000032) 7 月 15 日公告，子公司中国系统拟通过公开征集方式转让所持工大科雅 (301197) 股份，已与鸿跃新能签署转让协议。该转让仍需获得有权国资监管机构审核批准后方可生效，最终能否完成存在不确定性。

6.9 绿通科技（301322）：拟 1 亿元收购诚瑞科技 51%股权（7/14 公告）

◎切入光器件耦合设备赛道

绿通科技（301322）7 月 14 日公告，拟使用超募资金合计 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%控股权。诚瑞科技核心产品包括光器件耦合设备、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。交易完成后诚瑞科技将纳入合并报表。

6.10 7/14 晚间其他重点并购公告精选

- 先导基电（688651）：拟收购广东先导微电子科技有限公司 50.63%股权（半导体材料）⚡
- 声讯股份（003004）：拟 2.5 亿元收购中科锐择 51%股权（光电/安防）
- 华锐精密（688059）：拟 4,500 万元收购信丰华锐 100%股权（数控刀具）
- 中化装备（600579）：拟收购益阳橡机+蓝星化机各 100%股权（橡塑机械整合）
- 赛力斯（601127）：控股股东小康控股拟增持 1.5-3 亿元（7/13 公告）
- 生益科技（600183）：拟择机处置所持联瑞新材可转债（7/15 公告，优化资产结构）
- 苏美达（600710）：子公司蓝科高新 1.31 亿收购中国空分 51%股权完成过户

6.11 艾艾精工（603580）+神州高铁（000008）：7/14 复牌一字涨停，控制权变更落槌⚡

◎重组复牌：两股同日复牌双双涨停

艾艾精工 7 月 13 日晚公告：原实控人蔡瑞美以 27.62 元/股向上海誉升（国内锗产能龙头关联）转让 29.99%股权（总价 10.82 亿元），同步发起 10.01%要约收购。神州高铁 7 月 13 日晚公告：国投高新以 6 亿股向浙江智新增资，浙江经投（浙江省国资委）现金增资后控股浙江智新 51%→浙江智新持股 22.09%→浙江省国资委成为新实控人。两股 7 月 14 日均一字涨停。

6.12 天际股份→ST 天际：7/15 起实施其他风险警示

◎因 2023 年年报存在虚假记载，7 月 14 日停牌一天，7 月 15 日复牌股票简称变更为「ST 天际」。

6.13 今日 (7 月 15 日周三) 停复牌汇总

◎今日新增 ST (1 只) :

· 天际股份 (002759) →ST 天际: 2023 年报虚假记载, 今日变 ST 复牌

◎今日复牌 (1 只) :

· 天际股份 (002759) →ST 天际: 停牌 1 天后复牌

◎继续停牌:

· 精测电子 (300567) ——收购上海精测半导体, 停牌第 8 天 (预计不超 10 交易日)

· 五洲医疗 (301234) ——收购旋智电子, 停牌第 7 天 (预计不超 10 交易日)

· ST 龙元 (600491) ——筹划重大事项, 停牌第 11 天 (严重超期)

· 拓荆科技 (688072) ——收购无锡尚积, 停牌第 15 天

· 陕鼓动力 (601369) ——收购秦风气体, 停牌第 15 天

· 日科化学 (300214) ——收购巨元新材, 停牌第 13 天 (预计已复牌)

· ST 星农 (603789) ——控制权变更, 停牌第 20 天

· 浙江美大 (002677) ——控制权变更, 停牌第 6 天 (严重超期/跨境电商)

· 艾艾精工/神州高铁/动力源——7/14 已复牌 ☒

今日 A 股共约 10 只个股停牌。艾艾精工+神州高铁昨日 (7/14) 已复牌一字涨停。日科化学、浙江美大、ST 龙元停牌超期严重, 近期关注复牌进展。

6.14 其他持续重点跟踪项目

◎华夏保利 REIT: 今日 7/15 认购 (3.593 元/份, 倒计时 0 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)

◎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

◎东方红申能风电 REIT: 7/13 已受理 (青海风电, 约 16.04 亿) | 大悦城拟以天津大悦城申报 REITs (7/27 股东会)

◎上海六批次土拍: 7/28 开拍 178.72 亿 (倒计时 13 天) | 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 7 天) | 绍兴滨海新区 J7: 7/17 出让 (倒计时 2 天)

- ◎杭州取消地价上限：新挂 10 宗宅地实行「价高者得」自由竞价 | 杭州 7 月后续 3 场 (7/21+7/28+7/30)
- ◎艾艾精工/神州高铁：7/14 复牌一字涨停 | 天际股份→ST 天际：7/15 变 ST 复牌
- ◎东睦股份 6.73 亿收购上海富驰 | 湖南黄金 43.34 亿 | 烽火通信 5 亿 | 山高控股 9.42 亿美元出售世纪互联
- ◎基汇资本五折抛售万象城 | 大家财险深圳商办转让 | 六部委 7 月新政持续发力 | 持有型不动产 ABS 爆发

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