

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 16 日 | 星期四 | 第 111 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 南京 3 宗地收金 41.34 亿：招商联合体 99 轮 29.98 亿斩获河西稀缺低密宅地 ⚡	1
1.2 华夏保利商业 REIT 认购进入第 2 天：首单央企商业 REITs，分派率 5.99%-6.01% ⚡.....	1
1.3 7/15 晚间上市公司并购重组密集公告：精测电子复牌+天智航停牌+超卓航科停牌 ⚡.....	1
1.4 重庆远东城易主中建智城：观音桥 8.2 万㎡购物中心换牌重生 ⚡.....	2
1.5 银行试水开网店卖房子：宁夏银行京东店铺上线直售抵债不动产	2
1.6 六部委 7 月楼市新政持续深化：收储商品房全国推进+存量盘活成主线.....	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.....	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 杭州拱墅区体育场路 229 号浙江粮油大楼：2.58 亿公开挂牌（披露至 7/30）	4
2.2 杭州滨康龙湖天街写字楼：3.8 万㎡，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）	4
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 重庆远东城 8.2 万㎡购物中心易主中建智城 ⚡.....	5

2.6 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
2.7 上海在售大宗项目速览.....	5
2.8 其他在售/已成交项目速览.....	5
第三章 国内 REITs 市场动态.....	6
3.1 华夏保利商业 REIT 认购进入第 2 天：3.593 元/份，首单央企商业 REITs 闪电.....	6
3.2 公募 REITs 市场稳步扩容提质：证券日报 7/15 专题报道闪电.....	6
3.3 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 7	
3.4 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
3.5 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：中金公告比例配售.....	7
3.6 多只 REITs 审核进展汇总.....	7
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.....	8
4.1 杭州市.....	8
4.2 宁波市.....	9
4.3 温州市.....	9
4.4 绍兴市.....	9
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	10
4.12 上海市	10
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	11
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 6 天）	11
5.2 杭州永恒艺术之家二拍流拍：之江新城 8.85 万㎡商办，11 亿起无人竞价 ✕🔁	12
5.3 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
5.4 杭州大关「金诚之星」TOD（首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿，均流拍） ✕	12
5.5 杭州南星桥久光广场（四拍 6.5 亿流拍：四次全部流拍） ✕	12
5.6 杭州之江时代中心（四拍 4.675 亿起，结果待公告）	13
5.7 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	13
5.8 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）	13
5.9 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 精测电子（300567）：拟收购上海精测 41.17%股权，今日复牌 🔁（7/15 晚公告）	13
6.2 天智航（688277）：拟购买上海微创骨科控股权，今日起停牌 🔁（7/15 晚公告）	14
6.3 超卓航科（688237）：实控人筹划控制权变更，今日起停牌 🔁（7/15 晚公告）	14

6.4 华润双鹤（600062）：成利尔化学 23.50%股权第一意向受让方（约 23.74 亿） ⚡（7/15 晚公告）	14
6.5 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）	15
6.6 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）	15
6.7 山高控股（00412.HK）：出售世纪互联 9.42 亿美元，7/15 召开股东特别大会	15
6.8 中国巨石（600176）：拟 24.04 亿投建 2.5 亿米电子布生产线（7/15 晚公告）	15
6.9 7/14-7/15 晚间其他重点公告精选	16
6.10 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
6.11 天际股份→ST 天际：7/15 起实施其他风险警示	16
6.12 今日（7 月 16 日周四）停复牌汇总	16
6.13 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 南京 3 宗地收金 41.34 亿：招商联合体 99 轮 29.98 亿斩获河西稀缺低密宅地⚡

◎今日头条：7 月 15 日南京土拍创年内竞价轮次新高，核心热/外围冷分化加剧

7 月 15 日，南京 3 宗涉宅用地出让，总出让面积约 11.9 万 m²，总规划建筑面积约 20.33 万 m²，总起始价 39.36 亿元，最终全部成交共收金 41.34 亿元。建邺区兴隆街道 G30 地块经 99 轮激烈竞价，由招商蛇口联合南京交通集团以 29.98 亿元竞得（溢价率 7.07%，成交楼面价 34,415 元/m²）。地块容积率仅 1.6，出让面积 54,445 m²，为河西片区今年首幅住宅用地，也是继招商金陵序后河西北部时隔 2 年推出的稀缺低密宅地。同日出让的江北新区两幅地块均以底价成交：核心区 G19 由弘宁投资以 10.6 亿竞得（楼面价 11,147 元/m²），大厂街道 G20 由新高市政以 0.76 亿竞得（楼面价 3,599 元/m²）。99 轮创下年内南京土拍竞价轮次新高，但核心区热、外围冷淡的分化态势延续。

1.2 华夏保利商业 REIT 认购进入第 2 天：首单央企商业 REITs，分派率 5.99%-6.01%⚡

◎持续关注：7/15-7/21 公众认购进行中

华夏保利商业 REIT（508605）7 月 15 日正式启动公众认购，3.593 元/份、总份额 5 亿份、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）。该产品为第二批 6 只商业 REITs 中分派率最高（5.99%-6.01%），也是首单央企商业不动产 REITs，标志着央企商业资产证券化正式开闸。截至今日为公众认购第 2 天，此前网下认购倍数仅 1.00 倍，第二批整体认购热度较首批明显回落。

1.3 7/15 晚间上市公司并购重组密集公告：精测电子复牌+天智航停牌+超卓航科停牌⚡

◎A 股并购主线持续活跃（7 月 15 日晚间）

7 月 15 日晚间 A 股再迎并购/重组公告密集发布：精测电子（300567）拟通过发行股份、可转债及现金方式收购上海精测半导体 41.17%股权（半导体前道量检测设备），构成重大资产重组，今

日（7/16）复牌；天智航（688277）拟以发行股份方式购买上海微创骨科医疗科技有限公司控股权（骨科植入物），构成重大资产重组，今日（7/16）起停牌不超 5 个交易日；超卓航科（688237）实控人筹划控制权变更，今日（7/16）起停牌不超 2 个交易日；华润双鹤（600062）在利尔化学 23.50%股权公开征集中力压蜀道集团、四川能源发展集团成为第一意向受让方（底价 12.62 元/股，总价约 23.74 亿元）。此外中国巨石（600176）拟 24.04 亿投建 2.5 亿米电子布生产线、优彩资源（002998）半年报营收 13.3 亿+103.87%。详见第六章。

1.4 重庆远东城易主中建智城：观音桥 8.2 万㎡购物中心换牌重生 ⚡

◎存量商业资产盘活典型案例

重庆观音桥商圈远东城购物中心（8.2 万㎡，中国台湾远东集团大陆首个购物中心项目）闭店后不足数月，由中建智城商业接手运营。该项目位于重庆核心商圈观音桥，地理区位优势，此次换牌为中建智城商业继万达系轻资产运营后的又一存量商业盘活项目，反映了当前存量商业地产「资本+运营」双驱模式加速渗透的趋势。

1.5 银行试水开网店卖房子：宁夏银行京东店铺上线直售抵债不动产

◎金融机构创新处置模式：产权清晰、干净交付成卖点

宁夏银行宣布其京东官方资产店铺上线运营，首次以「产权人+销售方」双重身份，面向公众直接挂牌处置抵债不动产。此模式为银行处置不良不动产开辟了电商直销新渠道，产权清晰、干净交付成为核心卖点。此前同类案例多以法拍平台为主，银行直接开网店卖房子的模式若推广，有望降低大宗不动产交易的信息不对称和中间费用。

1.6 六部委 7 月楼市新政持续深化：收储商品房全国推进+存量盘活成主线

◎政策持续发力：3000 亿保障房再贷款+取消普宅划分+首付降至 15%

7 月 6 日住建部召开全国视频调度会后，多地加快收购存量商品房用作保障性住房。住建部要求各地用好央行 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。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 年底等全链条新政，7 月首周核心城市二手房咨询量环比提升 30%-50%。金科股份与家乐福推出「金·WALK」社区商业（首站武汉/沈阳/长沙），以「资本+运营」双驱模式唤醒沉睡商业物业。行业机构第十六届中国房地产品牌发展大会近日召开，聚焦存量资管取代传统拿地建房成为行业新主线，「十五五」城市更新预计总投资规模 12-15 万亿元。

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 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。价格底+REITs 退出闭环成形，是内资大力入场的核心驱动力。

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，主力租户阿里集团）亦在待售清单。

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

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、价高者得。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 16 天，进展待公告。

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（披露至 7/30）

◎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。

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 1,600 m²，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。

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 m²，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 m²+商业约 1.1 万 m²），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）。

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 重庆远东城 8.2 万㎡购物中心易主中建智城⚡

◎观音桥商圈存量商业换牌重生，中建智城商业轻资产运营再下一城。远东盟友退出大陆商业地产，存量资管时代「资本+运营」双驱模式加速渗透。

2.6 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 日上海联交所以 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。

2.7 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。
- 上海港陆广场：黄浦区人民广场商圈，整栋 54,733 ㎡精装修，报价 10 亿元。
- 上海新茂大厦：毗邻新天地商圈，深圳晶发实业超 16 亿元收购（约六折）。
- 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。

2.8 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（外地民营企业家买家）。

- 宝龙地产以 3.61 亿港元出售宝龙商业 25% 股权。
- 杭州南星桥久光广场：四拍 6.5 亿全部流拍，累计降幅超 59%。
- 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。
- 杭州永恒艺术之家：之江新城核心区二拍 11 亿流拍（7/13-14），后续预计三拍。
- 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 16 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 认购进入第 2 天：3.593 元/份，首单央企商业 REITs ⚡

◎持续关注：7/15-7/21 公众认购进行中，分派率 5.99%-6.01% 领跑第二批

华夏保利商业 REIT（508605）于昨日（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%。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。此前网下认购倍数仅 1.00 倍，公众认购热度待观察。

3.2 公募 REITs 市场稳步扩容提质：证券日报 7/15 专题报道 ⚡

◎五周年回顾：86 只产品超 2300 亿规模，双轮驱动格局成形

《证券日报》7 月 15 日刊发专题报道：截至目前市场累计上市公募 REITs 产品 86 只，合计发行规模超 2,300 亿元。首批 4 只商业不动产 REITs 今年 6 月集中上市，形成「基础设施+商业不动产」双轮驱动格局。近期全市场又有 5 单商业不动产 REITs 陆续启动询价。一级市场上半年首发规模 297.38 亿元（同比+83.4%），新增 29 单项目申报远超历年同期。审核通道仍有 17 只 REITs 合计拟募集超 430 亿元。值得注意的是，2026 年以来全市场共有 6 单项目被依规终止审核，监管层从资产质量、运营能力出发把好准入关口，REITs 常态化发行与严格把关并行。

3.3 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：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。2026 年年化分派率 14.29%，2027 年 9.23%，全周期 IRR 约 5.72%。原始权益人申能股份（上海市国资委实控），管理人东证资管。

3.4 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。首批最低也有 22.27 倍。创金合信北京国资公众认购倍数也仅 1.24 倍。分析认为部分项目发行后「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。值得注意的是第二批 REITs 募集期分散且与询价间隔较长，避免集中供给冲击二级市场。

3.5 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，12 亿增量资金将陆续入市

7 月 8 日中金中证 REITs 全收益指数基金公告比例配售。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），四只合计上限 12 亿元。南方 REITs 基金已于 7 月 3 日成立，首募 2.99 亿元（1,107 户）。公募 REITs 正式迈入指数化投资时代。

3.6 多只 REITs 审核进展汇总

◎截至 7/16 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）🔗今日认购第 2 天

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）倒计时 5 天

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 m²，容积率2.8，可建面积约95,668 m²，12家房企竞拍。

◎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。结合钱江世纪城火爆成交背景，取消限价后热点地块溢价率有望进一步攀升。

◎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（倒计时5天）

7月28日：2宗未来科技城姊妹宅地，总起价25.3亿（倒计时12天）

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/m²，溢价20.51%）。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（倒计时6天）。

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/m²）。7月3日温州岭城西宅地绿城底价3.48亿竞得（楼面价7,096元/m²）。温州主城区后续待公告。

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/m²，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号地块明日（7/17）出让（倒计时1天） ⚡

绍兴滨海新区J7地块将于明日7月17日出让，为滨海新区越东路西侧重点宅地，出让详情待开拍后公告。

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/m²）。7月6日台州黄岩区零售商业用地由大环置业8,170万元竞得。绿城近期在长三角连续出手。

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日遂昌P(2026)06号低密宅地由遂昌县经纬投资以10,259万元底价竞得（楼面价2,833元/m²）。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 12 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（出让 2.12 公顷，容积率 7.3）+浦东唐镇+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 6 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 ㎡，房屋证载建筑面积合计近 6.6 万㎡，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，截至发稿阿里资产平台仍无人报名（500+人次围观，60 人设置提醒）。

5.2 杭州永恒艺术之家二拍流拍：之江新城 8.85 万 m² 商办，11 亿起无人竞价 ✕

◎西湖区之江核心区五幢商办大厦，两度流拍

杭州西湖区之江新城枫华路与江涵路交叉口西南「永恒·艺术之家」项目于 7 月 13 日-14 日在阿里法拍平台进行二拍，起拍价 11 亿元（首拍 12.5 亿）仍无人出价流拍。标的含土地使用权（50,533 m²）及 5 幢已建成的商办楼宇，总建筑面积 88,536 m²（地上 66,283 m²+地下 22,253 m²），商业土地剩余使用年限 22.91 年，原本规划为公寓和办公。项目紧邻之江文化中心四馆、中节能之江首座、云启之江等，地段核心但产品形态落后，不限购背景下商办公寓吸引力大降。后续预计三拍将再次降价（约 8.8-9.9 亿区间）。

5.3 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 ✕

◎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）。标的建筑面积 78,200.87 m²（含地下 29,668.75 m²），22 层钢结构旅馆，比邻黄兴公园。拍卖已确认流拍，可能降价二拍。

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

◎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。

5.5 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。

5.6 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。

5.7 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。

5.8 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 9 天）。万达系非核心金融资产处置。

5.9 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。

第六章 上市公司资产公告

6.1 精测电子（300567）：拟收购上海精测 41.17%股权，今日复牌⚡ (7/15 晚公告)

◎**今日头条：重大资产重组——半导体量检测设备全资化**

精测电子（300567）7 月 15 日晚公告重大资产重组预案，拟通过发行股份、可转换公司债券及支付现金方式向彭骞、国家集成电路投资二期、上海青浦投资等 13 名交易对方购买上海精测半导体技术有限公司 41.17%股权并募集配套资金。上海精测主营半导体前道量检测设备（膜厚量测、光学关键尺寸量测、电子束缺陷检测、明场光学缺陷检测、ATE 等），为先进制程良率管控核心装备。交易完成后上海精测将成为精测电子全资子公司，标的估值和交易对价待审计评估完成后确定。本次交易预计构成重大资产重组。公司股票及可转债于今日（7/16）开市起复牌。

6.2 天智航（688277）：拟购买上海微创骨科控股权，今日起停牌⚡ (7/15 晚公告)

◎重大资产重组：手术机器人+骨科植入物跨界整合

天智航（688277）7月15日晚公告，正筹划以发行股份方式购买上海微创骨科医疗科技有限公司控股权（微创医疗 00853.HK 旗下），同时拟募集配套资金。上海微创骨科是微创医疗国际骨科业务核心运行主体，主要面向美日欧等海外市场，代表性产品内轴膝全球累计超 100 万例植入。天智航是国内骨科手术机器人行业龙头（2025 年市占率超 40%），但在植入物领域较薄弱，此次收购旨在补齐产品短板实现「机器人+耗材」全链条覆盖。本次交易预计构成重大资产重组，不构成重组上市，公司股票今日（7/16）起停牌不超 5 个交易日。微创医疗同步公告拟出售所持上海微创骨科 82.29%股权，为「微创系」持续资产剥离的最新动作。

6.3 超卓航科（688237）：实控人筹划控制权变更，今日起停牌⚡ (7/15 晚公告)

◎控制权变更：停牌不超 2 个交易日

超卓航科（688237）7月15日晚公告，控股股东、实际控制人李羿含、李光平、王春晓正在筹划重大事项，可能导致公司控制权变更。公司股票自今日（7/16）起停牌，预计停牌时间不超过 2 个交易日。

6.4 华润双鹤（600062）：成利尔化学 23.50%股权第一意向受让方（约 23.74 亿）⚡ (7/15 晚公告)

◎央企入主农药龙头：华润系跨界合成生物产业化

利尔化学（002258）7月15日晚公告控制权转让进展：华润双鹤从 10 家意向方中脱颖而出成为排名第一的优先磋商受让方，力压蜀道集团（第二）、四川能源发展集团（第三）两家四川省属国企。转让标的为久远集团+化材科技合计持有的 23.50%股权（1.88 亿股），底价 12.62 元/股，交易最低作价约 23.74 亿元。华润双鹤自 2022 年布局合成生物赛道，搭建七大技术平台，锁定原料药中间体、植保动保等四大方向，此次竞买旨在推动合成生物储备技术产品产业化落地。转让方将优先与华润双鹤磋商（10 个工作日限期内），若未达成一致才依次与蜀道集团等洽

谈。本次转让源自中物院（绵阳九院）系统性剥离民品资产改革，久远银海也在同步推进大额股权转让。

6.5 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）

◎MIM 粉末注射成型赛道整合

东睦股份 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。收购完成后将完善东睦股份粉末冶金产业链布局。

6.6 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：湖南省内黄金资产整合

湖南黄金 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 100%股权及中南冶炼 100%股权，交易总价约 43.34 亿元。为湖南省内黄金资源整合的重大举措。

6.7 山高控股（00412.HK）：出售世纪互联 9.42 亿美元，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）。退出后回笼资金将用于聚焦核心战略升级。

6.8 中国巨石（600176）：拟 24.04 亿投建 2.5 亿米电子布生产线（7/15 晚公告）

◎利用现有电子纱富余产能向下游延伸

中国巨石全资子公司巨石集团拟建设年产 2.5 亿米电子布生产线建设项目，利用公司现有生产线富余的电子纱为原料，计划总投资 240,472.36 万元，资金来源为自有及自筹资金。

6.9 7/14-7/15 晚间其他重点公告精选

- 烽火通信 (600498)：拟 5 亿元收购藤仓烽火光电 60%股权（光纤预制棒完全自主掌控）⚡
- 先导基电 (688651)：拟收购广东先导微电子 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）
- 惠达卫浴 (603385)：出售广西新高盛 100%股权及债权（聚焦主业）
- 三宝科技 (01708.HK)：1.87 亿元出售南京栖霞区工业房地产（F1/F3/F4/F5）
- 深桑达 A (000032)：子公司中国系统转让工大科雅股份取得进展
- 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）
- 鲁银投资 (600784)：4,242.52 万竞得山东数科 15.42%股权
- 优彩资源 (002998)：半年报营收 13.3 亿，净利润+103.87%，10 派 2 元
- 节能环保 (300140)：控股股东承诺 6 个月内不减持（20.75 亿股 7/20 解禁）

6.10 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

◎重组复牌回顾：两股同日复牌双双涨停

艾艾精工：原实控人以 27.62 元/股向上海誉升（锆产能龙头关联）转让 29.99%股权（10.82 亿元），同步发起 10.01%要约收购。神州高铁：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）控股浙江智新 51%→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。

6.11 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 日起复牌变更为「ST 天际」。

6.12 今日 (7 月 16 日周四) 停复牌汇总

◎今日复牌 (1 只)：

· 精测电子 (300567) ——拟收购上海精测 41.17% 股权, 今日复牌 ↩

◎ 今日新增停牌 (2 只) :

· 天智航 (688277) ——拟收购上海微创骨科控股权, 停牌不超 5 交易日 ↩

· 超卓航科 (688237) ——实控人筹划控制权变更, 停牌不超 2 交易日 ↩

◎ 继续停牌:

· 五洲医疗 (301234) ——收购旋智电子, 停牌第 8 天 (预计不超 10 交易日)

· ST 龙元 (600491) ——筹划重大事项, 停牌第 12 天 (严重超期)

· 浙江美大 (002677) ——控制权变更 (跨境电商), 停牌第 7 天 (严重超期)

· 日科化学 (300214) ——收购巨元新材, 停牌第 14 天

· ST 星农 (603789) ——控制权变更, 停牌第 21 天

· 拓荆科技/陕鼓动力——停牌第 16 天, 7/13 公告仍停牌中

· 动力源——控制权变更红棉科创/陈志茂, 7/13 已复牌 ✓

今日 A 股共约 10 只个股停牌。精测电子今日复牌。浙江美大、ST 龙元停牌严重超期, 近期关注复牌进展。

6.13 其他持续重点跟踪项目

◎ 华夏保利 REIT: 7/15-21 认购中 (第 2 天, 3.593 元/份) ↩ | 华安陆家嘴 REIT: 7/21-22 认购 (2.73 元/份, 倒计时 5 天) | 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)

◎ 南京土拍: 招商联合体 99 轮 29.98 亿斩获河西 G30 (7/15) | 绍兴滨海新区 J7: 明日 7/17 出让

◎ 上海六批次土拍: 7/28 开拍 178.72 亿 (倒计时 12 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 6 天)

◎ 精测电子今日复牌 | 天智航/超卓航科今日起停牌 | 华润双鹤约 23.74 亿入主利尔化学

◎ 基汇资本五折抛售万象城 | 重庆远东城易主中建智城 | 杭州取消地价上限

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