

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 17 日 | 星期五 | 第 112 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 华夏保利商业 REIT 公众认购「一日售罄」：7/15 首日起募，全程比例配售 ⚡⚡	1
1.2 拼多多 33 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦：上半年沪最大单笔写字楼交易 ⚡.....	1
1.3 国务院「十五五」规划将住房列为大宗耐用消费品首位：定性重构深远影响 ⚡... 2	2
1.4 浙江美大（002677）今日复牌一字涨停：跨境电商张海政 12.9 亿入主 29.99% ⚡.....	2
1.5 中国电力 25.56 亿挂牌出售启源芯动力 24.87% 股权（7/16 公告） ⚡.....	2
1.6 六部委 7 月楼市新政持续深化：3000 亿保障房再贷款多地推进.....	3
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.....	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.....	4
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（披露至 7/30）	4
2.2 杭州滨康龙湖天街写字楼：3.8 万 m ² ，8.36 亿整售.....	5
2.3 拼多多 33 亿整栋收购陆家嘴星展银行大厦：H1 沪最大单笔成交 ⚡.....	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 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

2.6 上海在售大宗项目速览.....	5
2.7 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 公众认购「一日售罄」：提前结束募集，全程比例配售 ⚡⚡.....	6
3.2 险资加大 REITs 配置力度：公募 REITs 市场双向扩容 ⚡.....	7
3.3 商业不动产 REITs 从「打新盛宴」到「理性回归」：第二批认购倍数降至 1.0-2.3 倍.....	7
3.4 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	
3.5 多只 REITs 审核进展汇总.....	8
3.6 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集.....	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.....	10
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	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 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 5 天）	12
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） ✕.....	13
5.5 杭州南星桥久光广场（四拍 6.5 亿流拍：四次全部流拍） ✕.....	13
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.....	14
第六章 上市公司资产公告	14
6.1 浙江美大（002677）：实控人变更为张海政，今日复牌一字涨停⚡⚡（7/16 晚公告）	14
6.2 精测电子（300567）：收购上海精测 41.17%股权，昨日（7/16）复牌⚡.....	14
6.3 中国电力（02380.HK）：拟 25.56 亿挂牌出售启源芯动力 24.87%股权⚡（7/16 公告）	15

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） ⚡.....	15
6.5 天智航（688277）：拟购买上海微创骨科控股权，继续停牌⚡（7/15 晚公告）	15
6.6 超卓航科（688237）：实控人筹划控制权变更，继续停牌⚡（7/15 晚公告）	15
6.7 新芝生物（920685）：拟收购清博华 100%股权，7/16 起停牌⚡.....	16
6.8 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）	16
6.9 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）	16
6.10 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	16
6.11 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）	17
6.12 7/14-7/16 晚间其他重点公告精选	17
6.13 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	17
6.14 天际股份→ST 天际：7/15 起实施其他风险警示	17
6.15 今日（7 月 17 日周五）停复牌汇总	18
6.16 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 华夏保利商业 REIT 公众认购「一日售罄」：7/15 首日起募，全程比例配售 ⚡

◎今日头条：首单央企商业 REITs 公众认购火爆，第二批首发即超募

华夏基金 7 月 15 日晚公告：华夏保利商业 REIT（508605）公众投资者发售部分原定募集期 7/15-7/21，因截至 7 月 15 日公众累计有效认购规模即超初始募集上限，决定 7 月 15 日为公众最后认购日，7 月 16 日起不再接受公众认购申请，采用全程比例配售原则确认。该产品 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（千灯湖约 15.3 万 m²），2026-2027 年预测分派率 5.99%-6.01%。此前网下认购倍数仅 1.00 倍，公众端却一日售罄，反映散户对「央企 REITs+高分红率」组合的追捧。战略投资者和网下投资者募集期限维持 7/15-7/21 不变。最终配售比例将在基金合同生效公告中统一披露。

1.2 拼多多 33 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦：上半年沪最大单笔写字楼交易 ⚡

◎互联网巨头重仓一线核心资产：点对点直购，不通过中介

拼多多以约 33 亿元整栋收购上海浦东陆家嘴星展银行大厦（DBSTower），该大厦 2009 年竣工，共 19 层，总建筑面积约 4.6 万 m²（地上 19 层/地下 3 层），地处陆家嘴环路 1318 号，毗邻东方明珠，黄浦江一线江景。交易 6 月基本谈妥，不通过中介、点对点直接交易，成交单价约 7.17 万元/m²，为 2026 年上半年上海大宗交易市场最大单笔成交。星展银行（中国）为大租户而非业主，已于 7 月 13 日宣布年内迁址金茂大厦。这并非拼多多首次购楼——6 月 21 日已签约全款购入雄安数字电商产业园整栋楼宇。拼多多旗下「新拼姆」自营品牌跨境运营主体已注册于该地址，未来三年计划投入 1000 亿元培育自营品牌。互联网企业自用买楼成为一线大宗交易主力，上海 H1 自用买家成交占比已从 2025 年的 26%飙升至 50%。

1.3 国务院「十五五」规划将住房列为大宗耐用消费品首位：定性重构深远影响 ⚡

◎住房从「资产」到「消费品」：政策追认市场现实，触发三大连锁反应

7月13日国务院批复《扩大消费「十五五」规划》，在「促进大宗耐用商品消费」栏目中住房被排在第一位，紧随其后的是汽车和家居家电。规划提出2030年社零总额达60万亿元，首次在国家战略层面将住房定性为「大宗耐用消费品」。规划同步提出实施房屋品质提升工程，建设安全、舒适、绿色、智慧的「好房子」，并明确稳步推进城中村、危旧房和城镇老旧小区改造。市场分析认为，这是对房地产市场「去资产化」趋势的定性追认——百城二手住宅价格已连续27个月环比下跌，法拍房年挂拍71.9万套清仓率仅23.5%。该定性将触发三大连锁反应：银行抵押物评估引入折旧和流动性折价、家庭资产配置加速从房产向金融资产转移、城市土地财政从「资产定价」转向「消费品供应链」逻辑。全国城镇户均住房保有量超1套，约6亿家庭资产负债表超半数被重新归类为「消费品」。

1.4 浙江美大 (002677) 今日复牌一字涨停：跨境电商张海政 12.9 亿入主 29.99% ⚡

◎控制权变更落槌：星商创新赋能集成灶龙头出海

浙江美大7月16日晚公告，控股股东夏志生、夏鼎与深圳星蓝图产业投资（合伙企业）签署《股份转让协议》，以每股6.656元分别转让14.20%、15.79%股份（合计29.99%），总价款约12.9亿元。交易完成后深圳星蓝图成为控股股东，张海政（星商创新实控人）成为新实控人。深圳星蓝图承诺通过跨境电商渠道为浙江美大丰富产品矩阵、拓展海外市场。夏氏家族承诺36个月内不减持剩余22.42%股份，深圳星蓝图承诺60个月内不对外转让。今日复牌即以7.95元一字涨停（+9.96%），封单超15万手（约1.21亿元）。浙江美大此前自7月10日起停牌，为集成灶行业首家A股上市公司，2026年Q1营收7,320万元、归母净利润291万元。详见第六章。

1.5 中国电力 25.56 亿挂牌出售启源芯动力 24.87%股权 (7/16 公告) ⚡

◎港股央企剥离非核心资产：新能源换电赛道退出

中国电力 (02380.HK) 7月16日公告，拟通过产权交易所公开挂牌出售所持上海启源芯动力科技有限公司全部24.8726%股权，挂牌底价25.56亿元（约29.38亿港元），公示期20个营业

日。启源芯动力为新能源商用车换电运营平台，若出售完成将不再作为中国电力联营公司入账。此次出售反映央企优化资产组合、聚焦核心电力主业的战略方向。

1.6 六部委 7 月楼市新政持续深化：3000 亿保障房再贷款多地推进

◎政策持续发力：首付 15%+取消普宅划分+国资批量收储

7 月 6 日住建部全国视频调度会后，全国近 80 座城市城投、安居集团同步启动存量房源收购。央行 3,000 亿元保障性住房专项再贷款（年化 1.75%、最长 5 年）按 60%配套比例可撬动近万亿信贷资金，定向收购主城区地铁沿线 70 m²以内中小户型，翻新后转为保障性租赁住房或共有产权房。叠加首套首付降至 15%、公积金利率降至 2.6%、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%。城市更新「十五五」规划预计总投资规模 12-15 万亿元，存量资管取代传统拿地建房成为行业新主线。

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

◎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%。典型案例包括拼多多 33 亿陆家嘴星展银行大厦、海尔消费金融收购浦东四方城、山东稀土 20 亿中港汇·黄浦、东亚银行近 20 亿再购金融大厦、深圳晶发实业超 16 亿收购新茂大厦（六折）。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 m²，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；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 H1 大宗 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 17 天，进展待公告；萧山钱江世纪城商地 856 万+返还 95%由杭州世纪智启竞得（国资背景，25 亿云芯智能创新中心）。

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㎡，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㎡写字楼整售，每层约 1,600 ㎡，单价约 2.2 万元/㎡，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 拼多多 33 亿整栋收购陆家嘴星展银行大厦：H1 沪最大单笔成交 ⚡

◎浦东陆家嘴环路 1318 号，19 层甲级写字楼，总建面 4.6 万㎡，成交单价约 7.17 万元/㎡。点对点直购，不通过中介。星展银行年内迁至金茂大厦。详见第一章。

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 大家财险深圳后海财富金融大厦约 25.85 亿持续挂牌（披露至 9/9）

◎险资优化不动产配置：上海联交所挂牌，C11 地块写字楼+商业约 3.63 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/㎡）。

2.6 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。
- 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），已成交。
- 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。
- 杭州滨江区五星级酒店整栋出售：31800 ㎡/355 间客房/365 车位，报价 5.5 亿元。

2.7 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，倒计时 8 天）。
- 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 17 天，进展待公告。
- 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。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华夏保利商业 REIT 公众认购「一日售罄」：提前结束募集，全程比例配售⚡

◎今日头条：首单央企商业 REITs 首日超募，散户追捧热情超机构

华夏基金 7 月 15 日晚公告：华夏保利商业 REIT（508605）公众投资者累计有效认购规模在首个发售日（7/15）即超出初始募集上限，决定 7/15 为公众最后认购日，7/16 起不再受理公众认购，采用全程比例配售。此前该产品网下认购倍数仅 1.00 倍（机构端冷清），公众端却一日售罄，反差鲜明。产品定价 3.593 元/份、5 亿份、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 36-60 个月）。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。最终配售比例及回拨安排将另发公告，战略和网下投资者募集期维持至 7/21。完整配售结果将在基金合同生效公告中统一披露。

3.2 险资加大 REITs 配置力度：公募 REITs 市场双向扩容 ⚡

◎新华财经 7/17 报道：REITs 成险资底仓配置重要品类

新华财经 7 月 17 日报道，公募 REITs 市场延续 2025 年高频发行态势，险资深度参与「买家团」——REITs 强制分红（不低于可供分配金额 90%）与 OCI 账户会计处理（价格波动不影响当期利润），使其成为低利率环境下险资理想的底仓配置品类。险资参与方式从「打新」战略配售升级到扩募跟投、二级增持、做市交易等全生命周期模式。截至上半年末，全市场已上市 REITs 产品 86 只，总募集规模约 2,450 亿元。首批 4 只 REITs 指数基金 4/4 完成募集，近 12 亿元增量资金入市。中邮保险等多家险资表示将加强 REITs 底层资产研究，建立差异化评估模型。

3.3 商业不动产 REITs 从「打新盛宴」到「理性回归」：第二批认购倍数降至 1.0-2.3 倍

◎行业分析：供需双向改善，一级市场热度回归理性

据界面新闻 7 月 15 日报道，第二批 4 只商业 REITs 网下认购倍数较首批断崖式下降：华夏保利 1.00 倍、华安陆家嘴 1.27 倍、创金合信北京国资 1.38 倍、华安锦江 2.31 倍，而首批最低也有 22.27 倍。原因有三：首批 4 只上市后二级表现分化（含写字楼的上海地产 REIT 首日仅微涨 0.02%），打新套利资金卖出叠加险资进场不足导致短期破发；写字楼业态全行业出租率租金双降给估值带来压力；项目供给放量后供需格局改善。但华夏保利公众端一日售罄表明，散户对「央企+高分红」组合仍愿积极认购。今年以来全市场共 6 单项目被依规终止审核，监管层坚持资产质量把关与常态化发行并行。

3.4 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。

3.5 多只 REITs 审核进展汇总

◎截至 7/17 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）

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）

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。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）。

3.6 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集

◎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。

3.7 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 公众认购「一日售罄」→全程比例配售 7/16 起停止公众认购

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 4 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。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 家房企参拍。

◎ **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 4 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 11 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/㎡，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 5 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/㎡）。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号地块今日（7/17）上午9时出让🔗

绍兴滨海新区〔2026〕J7越东路西侧1号地块于今日上午9时网上拍卖，出让面积56,660㎡，社会停车场用地混合商业用地，容积率0.4-0.6，建面22,664-33,996㎡，起始价5,189万元（社会停车场3,181万+商业2,008万），整体产权不得分割转让。截至发稿竞价结果待公告。

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/㎡）。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/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 20.6606 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 6.978 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**

◎**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 11 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 m²，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 5 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 X

◎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「永恒·艺术之家」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。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 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）。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 8 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 浙江美大（002677）：实控人变更为张海政，今日复牌一字涨停⚡⚡ (7/16 晚公告)

◎今日头条：跨境电商新主 12.9 亿入主集成灶龙头

浙江美大 7 月 16 日晚公告控制权变更进展：控股股东夏志生、夏鼎与深圳星蓝图产业投资（合伙企业）签署《股份转让协议》，以每股 6.656 元分别转让 14.20%（9,174 万股）、15.79%（1.02 亿股），合计 29.99%（约 1.94 亿股），总价款约 12.9 亿元。交易完成后深圳星蓝图成为控股股东，张海政（星商创新技术实控人）成为新实控人。星商创新主营跨境电商（亚马逊、eBay 等平台），深圳星蓝图承诺通过其跨境电商渠道为浙江美大丰富产品矩阵、拓展海外市场。夏氏家族承诺 36 个月内不减持剩余 22.42%，深圳星蓝图承诺 60 个月内不转让、36 个月内不质押。今日（7/17）复牌即一字涨停（7.95 元，+9.96%），封单超 15 万手（约 1.21 亿元），总市值约 51 亿元。浙江美大自 7 月 10 日起停牌共 7 个交易日，此前为集成灶行业首家 A 股上市公司，2026 年 Q1 营收仅 7,320 万元、净利润 291 万元。

6.2 精测电子（300567）：收购上海精测 41.17%股权，昨日（7/16）复牌⚡

◎重大资产重组——半导体量检测设备全资化

精测电子拟通过发行股份、可转换公司债券及支付现金方式向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 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、OCD、电子束缺陷检测、明场缺陷检测、ATE 等），2025 年营收 12.11 亿元、净利润 2.02 亿元，2026 年已连续斩获大额合同（5 月 5.16 亿+6 月 1.35 亿）。交易完成后上海精测将成为精测电子全资子公司。公司股票及可转债于昨日（7/16）开市起复牌。

6.3 中国电力 (02380.HK)：拟 25.56 亿挂牌出售启源芯动力 24.87%股权 ⚡ (7/16 公告)

◎港股央企剥离非核心资产：新能源商用车换电平台退出

中国电力 7 月 16 日公告，拟通过产权交易所公开挂牌出售所持上海启源芯动力科技有限公司全部 24.8726%股权，挂牌底价 25.56 亿元（约 29.38 亿港元），公示期自 7 月 16 日起 20 个营业日。启源芯动力主营新能源商用车换电运营，若出售完成将不再作为中国电力联营公司入账。

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) ⚡

◎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。转让方将优先与华润双鹤磋商（10 个工作日限期内）。

6.5 天智航 (688277)：拟购买上海微创骨科控股权，继续停牌 ⚡ (7/15 晚公告)

◎手术机器人+骨科植入物跨界整合：停牌第 2 天

天智航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，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龙头（市占率超 40%），此次收购旨在补齐植入物短板实现「机器人+耗材」全链条。自 7/16 起停牌不超 5 个交易日，今日为停牌第 2 天。

6.6 超卓航科 (688237)：实控人筹划控制权变更，继续停牌 ⚡ (7/15 晚公告)

◎停牌第 2 天：预计不超 2 个交易日

超卓航科控股股东、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 7/16 起停牌不超 2 个交易日，今日为停牌第 2 天，预计今日或下周一公告复牌。

6.7 新芝生物 (920685)：拟收购清博华 100%股权，7/16 起停牌⚡

◎北交所：发行股份+现金收购，预计 7/30 前复牌

新芝生物 (920685.BJ) 7 月 15 日公告，拟以发行股份并支付现金方式购买北京清博华科技有限公司 100%股权。公司股票自 7 月 16 日起停牌，预计最晚 7 月 30 日前复牌，每 5 个交易日披露一次进展。

6.8 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。

6.9 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。

6.10 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。

6.11 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。

6.12 7/14-7/16 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）
- 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）
- 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）
- 亦辰集团（08365.HK）：1000 万港元收购恒瑞集团 51%股权（移民教育信托顾问）
- 中岩大地（003001）：签订收购鑫寰宇精工框架协议
- 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

6.13 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（锗产能龙头关联）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。

6.14 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」。

6.15 今日（7月17日周五）停复牌汇总

◎今日复牌（1只）：

· 浙江美大（002677）——实控人变更为张海政（跨境电商），今日复牌一字涨停 ⚡⚡

◎今日停牌（7只）：

· 超卓航科（688237）——实控人控制权变更，停牌第2天（预计不超2交易日） ⚡

· 天智航（688277）——拟收购上海微创骨科控股权，停牌第2天（不超5交易日）

· 五洲医疗（301234）——收购旋智电子，停牌第9天（预计不超10交易日）

· 新芝生物（920685）——收购清博华100%股权，停牌第2天（预计7/30前）

· 瓦轴B（200706）、*ST摩登（002656）、*ST东易（002713）——其他原因

◎继续停牌（上期延续）：

· ST龙元（600491）——筹划重大事项，停牌第13天（严重超期）

· 日科化学（300214）——收购巨元新材，停牌第15天

· ST星农（603789）——控制权变更，停牌第22天

· 拓荆科技/陕鼓动力——停牌第17天，7/13公告仍停牌中

今日A股共约8只个股停牌。浙江美大今日复牌一字涨停。超卓航科停牌第2天，今日或公告复牌进展。

6.16 其他持续重点跟踪项目

◎华夏保利REIT：7/15公众认购一日售罄→全程比例配售 ⚡ | 华安陆家嘴REIT：7/21-22认购（2.73元/份，倒计时4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）

◎绍兴滨海新区J7：今日7/17出让 | 杭州7/21：4宗31.19亿起（倒计时4天）

◎上海六批次土拍：7/28开拍178.72亿（倒计时11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5天）

◎浙江美大今日复牌一字涨停（跨境电商张海政12.9亿入主） | 天智航/超卓航科停牌第2天

◎拼多多 33 亿星展银行大厦 | 基汇资本五折抛售万象城 | 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