

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 18 日 | 星期六 | 第 113 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 杭州望天际「地王」项目首开售罄：66 套收金 33.6 亿，备案均价 14.2 万/㎡ ⚡	1
1.2 国泰海通证券挂牌转让北京、上海、广东、宁波四城 15 处住宅资产 ⚡	1
1.3 中渝置地 2.51 亿港元收购香港元朗工业物业，拟重建住宅 ⚡	1
1.4 拼多多 33 亿收购上海陆家嘴星展银行大厦持续发酵：星展银行宣布迁址金茂大厦 ⚡	2
1.5 住建部 7 月 6 日全国视频调度会：加速收购存量商品房用作保障性住房	2
1.6 上海上半年大宗交易 233 亿+北京 257 亿：一线城市大宗市场同步回暖	2
1.7 宜家集中挂牌出售天津、哈尔滨等六城「蓝盒子」商场：总产权面积超 36 万㎡	3
1.8 中央六大部委 7 月楼市新政持续发酵（重点回顾）	3
1.9 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼：折价离场持续发酵	3
1.10 持有型不动产 ABS 大爆发：上半年同比增超二十倍（持续关注）	3
1.11 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 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
2.2 上海复地万科活力城（约 22 亿整售中）	4
2.3 新世界发展上海 K11 写字楼（约 31 亿报价）	4
2.4 基汇资本上海海洋大厦（约 30 亿购入，触发贷款违约，出售偿债中）	5
2.5 基汇资本杭州欧美金融城 T6（EFC，持续关注）	5

2.6 宜家六城「蓝盒子」集中挂牌出售：天津/哈尔滨/南通/徐州/贵阳/宁波	5
2.7 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产	5
2.8 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍，截至发稿无五拍公告）✕.....	5
2.9 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	5
2.10 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 18 天	6
2.11 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：7 月 15 日首日起募→末日比例配售！认购火热进行中⚡....	6
3.2 险资加大 REITs 配置力度：从战略配售到二级市场全生命周期布局⚡.....	6
3.3 农批市场 REITs 涌现：深农集团启动选聘顾问+湖州 ABS 挂牌⚡.....	7
3.4 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：12 亿增量资金建仓中	7
3.5 华安陆家嘴商业 REIT：2.73 元/份，7 月 21-22 日认购（倒计时 3 天）	7
3.6 华安锦江商业 REIT：2.672 元/份，7 月 30 日-8 月 5 日认购（国内首单酒店 REIT）	8
3.7 商业不动产 REITs 扩容全景：已上市 10 只+第二批 6 只陆续发售中	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 绍兴市	9
4.3 宁波市	9
4.4 温州市	9
4.5 嘉兴市	9

4.6 湖州市	9
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 4 天）⚡	11
5.2 杭州永恒艺术之家二拍 11 亿流拍（7 月 13-14 日）✕	11
5.3 上海杨浦「小南国花园酒店」首拍 11 亿流拍（7 月 1 日）✕	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）✕	12
5.5 杭州大关「金诚之星」TOD（首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿，均流拍）✕	12
5.6 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	12
5.7 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日）	12
5.8 富力系酒店法拍持续追踪	12
5.9 上海青浦区金泽镇练西公路商场（6,121 万起，7 月 20-23 日一拍）	13
第六章 上市公司资产公告	13
6.1 浙江美大（002677）：12.89 亿控制权变更落定，7/17 复牌一字涨停⚡	13
6.2 华夏保利商业 REIT（508605）：首日起募→末日比例配售，认购第 4 天⚡	13

6.3 宏辉集团 (00183.HK) : 附属拟 3,150 万港元出售香港环贸中心物业 ⚡.....	13
6.4 中国抗体-B (03681.HK) : 附属 2.8 亿元出售苏州工业园区物业及设施 ⚡.....	14
6.5 中源家居 (603709) : 1.22 亿元出售安吉厂房 (7 月 7 日公告签订正式合同)	14
6.6 新芝生物 (920685) : 拟收购清博华 100%股权, 7/16 起停牌 ⚡.....	14
6.7 天智航 (688277) : 停牌收购上海微创骨科推进中 (停牌第 3 天)	14
6.8 超卓航科 (688237) : 控制权变更停牌第 3 天.....	15
6.9 海泰科 (301022) : 推进收购旭域股份 98.21%股份 (7 月 17 日公告进展) ..	15
6.10 安诺其 (300067) : 推进收购广州烽云 100%股权 (7 月 17 日公告进展) ...	15
6.11 今日 (7 月 18 日周六) 停复牌汇总.....	15
6.12 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 杭州望天际「地王」项目首开售罄：66 套收金 33.6 亿，备案均价 14.2 万/㎡ ⚡

◎今日头条：杭州豪宅价格直追一线城市，刷新高层住宅单价/总价纪录（7 月 17 日开盘）

7 月 17 日，由滨江、建发、金茂联合开发的杭州水电新村「望天际」项目首开入市，66 套房源全部售罄，总销售额 33.6 亿元。项目备案均价 142,345 元/㎡，套均总价约 5,091 万元。其中 624 ㎡超大户型单价约 24.39 万元/㎡，总价突破 1.52 亿元，一举刷新杭州高层住宅单套单价和总价两项纪录。杭州高层住宅备案均价此前上限约 12 万元/㎡，本次直接超出纪录 2 万元/㎡，标志着杭州豪宅市场正式跻身一线城市价格阵营。水电新村地块为 2025 年杭州土拍单价纪录保持者，本次开盘结果印证了核心地段顶级产品的稀缺价值。

1.2 国泰海通证券挂牌转让北京、上海、广东、宁波四城 15 处住宅资产 ⚡

◎金融机构加速处置非核心不动产（7 月 17 日上海联交所披露）

7 月 17 日，国泰海通证券（601211）通过上海联合产权交易所挂牌转让位于北京、上海、广东、宁波四城的 15 处住宅物业，挂牌底价合计超 5,000 万元。全部为住宅类物业，广东地区占比最高。此次批量处置反映出金融机构在行业转型背景下持续优化资产负债表、加速处置非核心不动产资产的趋势。结合上半年大家财险转让深圳商办、国泰海通自身此前也有类似操作，金融类机构的不动产处置正在规模化推进。

1.3 中渝置地 2.51 亿港元收购香港元朗工业物业，拟重建住宅 ⚡

◎跨境资本活跃：港资开发商加码住宅重建（7 月 17 日公告）

7 月 17 日，中渝置地（01224.HK）附属公司以 2.51 亿港元收购香港元朗一合资公司 25% 股权，标的核心资产为元朗一幅工业用地及建筑物，建筑面积约 48.49 万平方呎。交易完成后拟拆除现有工业建筑，重建为住宅项目。中渝置地为张松桥旗下地产平台，此前已大规模投资英国伦敦物业，此次回港拿地显示其看好香港住宅重建市场的长期价值。

1.4 拼多多 33 亿收购上海陆家嘴星展银行大厦持续发酵：星展银行宣布迁址金茂大厦 ⚡

◎追踪：上半年上海最大单笔写字楼交易的后续影响（7 月 13-17 日进展）

拼多多以约 33 亿元整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（DBS Tower，总建面 4.6 万㎡，19 层），为 2026 年上半年上海房地产大宗交易最大单笔成交。7 月 13 日，星展银行（中国）宣布启动总部迁址，计划年内搬往陆家嘴金茂大厦。星展银行此前仅为该大厦租户（签约 5 层办公楼及 1 楼营业厅），非业主。拼多多全程点对点直接交易，未通过中介。该交易进一步验证了上海核心区位写字楼市场「自用买家取代财务投资者」的结构性转变——上半年上海自用买家成交占比已从 26% 飙升至 50%。

1.5 住建部 7 月 6 日全国视频调度会：加速收购存量商品房用作保障性住房

◎政策深化：3,000 亿再贷款工具加速落地

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工作，要求各地用好央行 3,000 亿元保障性住房专项再贷款工具，因地制宜推进存量收储。明确优先收购配套完善、地段便利的现房，改造后作为配售型、配租型保障房面向新市民、青年人供应。会议强调简化审批流程、落实税费优惠，打通「收购-改造-分配」全链条。此前深圳、广州已率先落地政府收储模式，住建部联合央行专项督导下，预计下半年更多城市跟进，将对存量商办/住宅资产去库存产生直接拉动。

1.6 上海上半年大宗交易 233 亿+北京 257 亿：一线城市大宗市场同步回暖

◎全景回顾：自用买家占比飙升至 50%，内资主导、外资加速出清

行业机构上半年报告汇总：上海大宗资产成交 35 宗合计 233 亿元（+47%），超 10 亿元成交 8 宗贡献 60% 交易额；北京上半年大宗 257 亿元（+50%），创近五年同期新高。核心特征：①自用买家崛起——上海自用占比从 26% 升至 50%，北京险资近 20%/产业资本/自用企业三分天下；②内资占比上海高达 93%，外资整体仍在出清核心物业；③REITs 退出闭环成形，「买楼→运营→发行 REITs」路径清晰，投资者从坐等涨价转向价值分红；④办公物业仍是成交主力（上海办公及研发 134.9 亿/58.4%）。标志性交易包括拼多多 33 亿星展银行大厦、象屿集团收购仙乐斯广场、山东稀土 20 亿收购中港汇·黄浦、东亚银行 16 亿增购东亚银行大厦等。

1.7 宜家集中挂牌出售天津、哈尔滨等六城「蓝盒子」商场：总产权面积超 36 万 m²

◎外资零售存量资产大规模出清（6 月 24 日挂牌，持续关注）

英格卡集团（宜家母公司）委托行业机构挂牌出售天津、哈尔滨、南通、徐州、贵阳、宁波六座已关停的原宜家商场，总产权面积超 36 万 m²，均为年初官宣关停门店，已清空无租约。可独栋或打包收购，改造方向指向仓储商超、长租公寓、企业总部。这是继基汇资本五折抛售万象城写字楼之后，又一标志性外资存量资产大规模出清案例，为国内资本提供了低价获取核心城市优质大宗物业的机会窗口。

1.8 中央六大部委 7 月楼市新政持续发酵（重点回顾）

◎政策效果向交易端传导

7 月初住建部、央行、财政部等六大部委联合出台楼市新政持续发酵。核心措施：首套首付降至 15%、二套 25%；央行投放 3,000 亿元保障性住房专项再贷款；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；全面推行「贷押过户」。7 月首周核心城市二手房咨询量、带看量环比提升 30%-50%，叠加住建部 7/6 视频调度会加速推进收储，政策效果持续向交易端传导。

1.9 基汇资本五折抛售上海万象城写字楼：折价离场持续发酵

◎外资基金退出中国商办的缩影（7 月 8 日首次披露，持续关注）

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 3.5%-3.75%高悬+资本化率从 3.2%升至 5.5%-6.1%，三重压力叠加。基汇正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，同期也在加速出售海洋大厦、杭州欧美金融城 T6 等剩余写字楼资产。该事件与宜家六城蓝盒子出清共同构成外资在中国商业地产领域战略撤退的标志性样本。

1.10 持有型不动产 ABS 大爆发：上半年同比增超二十倍（持续关注）

◎ABS 市场结构性机遇：十余亿→三百亿量级

Wind 数据显示，2026 年上半年持有型不动产 ABS 发行规模从去年同期的十余亿元快速扩张至三百亿元量级，同比增幅超二十倍。上半年 ABS 市场合计发行 1,187 只、规模 11,645 亿元

(+19%)。持有型不动产 ABS 作为衔接 Pre-REITs 与公募 REITs 的核心工具，承担资产培育、现金流规范、价值盘活的「孵化器」功能。近期农批市场 REITs 涌现（深农集团选聘 REITs 顾问、湖州农批 ABS 挂牌），底层资产类型持续丰富。

1.11 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，王健林已累计甩卖超 80 座万达广场；太盟系 21.98 亿接盘上海松江/泉州浦西两座万达广场；富力地产 33 家酒店约 17 家成交约 52.79 亿；市北高新 9.47 亿：6/30 付款节点已过 18 天，进展待公告；丽泽商务区通用时代中心 75.4 亿成交；华润 6.57 亿 6 折接盘合肥苏宁广场；杭州望天际 33.6 亿首开售罄；宜家六城蓝盒子挂牌出售；西湖区之江中节能+云启之江商业综合体即将入市。

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 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）

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 m²（办公 5.7 万 m²+商业 3,857 m²）。2019 年基汇资本以 28 亿元购入（约 4.6 万/m²），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/m²），相当于买入价五折。出售方式含整体或分栋。基汇正加速清仓传统写字楼，此前已出售 353 广场、仙乐斯广场等，在持写字楼仅剩上海海洋大厦、杭州欧美金融城 T6 及万象城四栋。

2.2 上海复地万科活力城（约 22 亿整售中）

◎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。

2.3 新世界发展上海 K11 写字楼（约 31 亿报价）

◎淮海中路 300 号 K11 写字楼部分（11-58 层，约 8.05 万 m²），新世界发展债务压力下出售非核心资产。

2.4 基汇资本上海海洋大厦（约 30 亿购入，触发贷款违约，出售偿债中）

◎黄浦区延安东路，25 层甲级办公楼。2018 年约 30 亿购入，已触发贷款违约，目前挂牌出售偿债中，与万象城四栋同步出清。

2.5 基汇资本杭州欧美金融城 T6（EFC，持续关注）

◎杭州余杭区未来科技城核心，46 层/220 米/总建面 9.69 万 m²，2020 年购入，主力租户阿里集团。基汇在持写字楼组合中最优质资产之一，是否纳入清仓序列待观察。

2.6 宜家六城「蓝盒子」集中挂牌出售：天津/哈尔滨/南通/徐州/贵阳/宁波

◎外资零售存量资产大出清（6 月 24 日挂牌，持续关注）

英格卡集团委托行业机构挂牌出售天津、哈尔滨、南通、徐州、贵阳、宁波六座已关停原宜家商场，总产权面积超 36 万 m²。全部为年初官宣关停门店，已清空无租约，可独栋或打包收购，改造方向指向仓储商超、长租公寓、企业总部。其中宁波宜家商场位于鄞州区，建筑面积约 5.5 万 m²，为浙江首个挂牌的宜家蓝盒子。

2.7 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产

◎上海联交所披露中（7 月 9 日起，至 9 月 9 日）

大家财险通过上海联交所挂牌深圳南山区后海中心片区财富金融大厦 C11（办公约 2.53 万 m² + 商业约 1.1 万 m²）、D06（四栋独栋商业）两宗资产，总占地约 1.4 万 m²，总建面约 21.72 万 m²，土地使用年限 2017-2047 年。估值约 25.85 亿元（约 7.1 万/m²）。

2.8 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍，截至发稿无五拍公告）✕

◎上城区南星桥板块，土地面积 15,358 m²，总建面 130,384 m²，完工度约 95%。四拍从 15.88 亿降至 6.5 亿（仅四折）仍流拍，累计降幅超 59%。52 套已售未交付房屋产权纠纷为最大硬伤。

2.9 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→二拍 4.89 亿均流拍，三拍预计约 3.91 亿起。

2.10 市北高新 9.47 亿出售静安商办：6/30 付款节点已过 18 天

◎交易追踪：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 18 天，付款进展尚未披露。

2.11 其他在售/成交项目速览

- 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）。
- 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。
- 上海黄浦港陆广场整栋 5.47 万㎡报价 10 亿。
- 上海虹口金融街海伦中心整栋 1.04 万㎡报价 6.5 亿。
- 上海闵行莘庄独栋 2.2 万㎡报价 7.7 亿。
- 上海长宁云锦东方虹桥独栋 2,900 ㎡报价 1.45 亿。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华夏保利商业 REIT：7 月 15 日首日起募→末日比例配售！认购火热进行中⚡

◎今日头条：第二批首单央企商业 REITs（认购第 4 天，7/15-21）

华夏保利商业 REIT（508605）于 7 月 15 日正式启动发售，首日公众累计有效认购规模已超初始募集上限，管理人确定 7 月 15 日为公众最后认购日（即「一日售罄」），将实施末日比例配售。基金认购价 3.593 元/份，总份额 5 亿份，预计募资约 17.97 亿元。底层资产为广州保利中心（珠江新城甲级写字楼约 8.2 万㎡）+佛山保利水城购物中心（约 15.3 万㎡），是首单央企商业不动产公募 REITs。2026-2027 年预测现金流分派率 5.99%-6.01%，为第二批中分派率最高。网下认购前已完成询价（区间 3.593-4.392 元/份），定价贴近区间下限，较首批更为理性。

3.2 险资加大 REITs 配置力度：从战略配售到二级市场全生命周期布局⚡

◎7 月 17 日新华财经专题报道：REITs 成险资「底仓配置」核心品种

新华财经 7 月 17 日报道，在利率中枢下移、优质固收资产供给稀缺的背景下，公募 REITs 以稳定现金流、长期限匹配、抗通胀属性等特征，成为险资底仓配置的重要资产类别。险资参与方式已从「打新」战略配售升级至扩募跟投、二级市场增持、做市交易等全生命周期配置模式。险资可将 REITs 计入 OCI（其他综合收益）账户，场内价格涨跌不影响当期利润，仅每年稳定分红计入经营损益。监管部门规定 REITs 收益分配比例不低于可供分配金额的 90%，为稳定分红提供了制度保障。8 月起保险资金投资商业不动产 REITs 限制将正式放开，OCI 记账规则同步落地，预计将引入千亿级增量长期资金。

3.3 农批市场 REITs 涌现：深农集团启动选聘顾问+湖州 ABS 挂牌 ⚡

◎底层资产类型持续扩展（7 月最新进展）

7 月中旬，深圳市农产品集团（000061）发布定向邀请招标公告，正式选聘公募 REITs 财务顾问与资产评估机构，拟以其旗下农批市场资产申报基础设施 REITs。同期，湖州城市集团农批市场机构间持有型不动产 ABS 在上交所完成挂牌。此外，首衡、义乌市场等农批不动产资产证券化也正在加速推进。农批市场 REITs 的涌现进一步丰富了公募 REITs 底层资产类型——从传统基础设施、商业不动产拓展至农产品流通基础设施领域，叠加首批商业不动产 REITs 平稳运行，全市场 REITs 品类覆盖面持续扩大。

3.4 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：12 亿增量资金建仓中

◎指数化投资元年开启

7 月 10 日中金基金公告旗下中证 REITs 全收益指数基金合同生效，四只产品全部成立。南方（7/1 一日售罄，配售 81.2%）+华夏（7/6 提前结募）+易方达（7/6 提前结募，配售 86.65%）+中金（7/7 末日配售），合计约 12 亿元增量资金。截至 7 月中旬，率先成立的南方基金净值显示尚未建仓，后续建仓节奏将受市场流动性、行情波动及大宗交易资源约束影响。

3.5 华安陆家嘴商业 REIT：2.73 元/份，7 月 21-22 日认购（倒计时 3 天）

◎即将开幕

基金代码 508109，总份额 9.42 亿份，预计募资约 25.74 亿元。底层资产为上海浦东前滩「晶耀前滩」综合体中的办公及商业部分（建面约 15.8 万 m²）。7 月 21-22 日公众认购。

3.6 华安锦江商业 REIT：2.672 元/份，7 月 30 日-8 月 5 日认购（国内首单酒店 REIT）

◎即将开幕

底层资产为 21 家锦江都城酒店合计约 22.3 万 m^2 ，预计募资约 18.70 亿元。华安基金在商业不动产 REITs 领域同时布局陆家嘴（办公+商业）和锦江（酒店）两条产品线。

3.7 商业不动产 REITs 扩容全景：已上市 10 只+第二批 6 只陆续发售中

◎二级市场总览

截至 6 月末，资本市场已有 10 只商业不动产 REITs 上市（首批 4 只+首批扩募等 6 只）。第二批 6 只产品中：创金合信北京国资已完成配售（约 28.31 亿）、华夏保利认购中（约 17.97 亿）、华安陆家嘴 7/21 认购（约 25.74 亿）、华安锦江 7/30 认购（约 18.70 亿）、华夏凯德延期询价（约 35-40 亿）、光大安石待询价。累计入场公募管理人增至 8 家（华夏、汇添富、国泰、华安、中金、创金合信、中信建投、光大保德信）。另有 20 余单处于交易所受理审核阶段，累计拟募资规模突破 750 亿元。全市场已上市 REITs 产品 86 只，总募资约 2,450 亿元。

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/ m^2 

◎7 月 21 日待出让：四宗宅地 31.19 亿起（倒计时 3 天） 

① 上城区长睦宅地（55 号）：4.21 亿起，容积率 1.8，建面 4.12 万 m^2 ，楼面价 10,218 元/ m^2 （近 7 年首次供地）

② 拱墅区康桥宅地（56 号）：13.0 亿起，容积率 2.0，建面 7.99 万 m^2 ，楼面价 16,281 元/ m^2 （平安桥站旁）

③ 钱塘区元成宅地（57 号）：5.47 亿起，容积率 2.2，建面 6.44 万 m^2 ，楼面价 8,500 元/ m^2 （兴耀沐芳洲南侧）

④ 钱塘区江海之城宅地（58 号）：8.51 亿起，容积率 1.5，建面 11.53 万 m^2 ，楼面价 7,380 元/ m^2 （青六中路站旁）

四宗宅地均位于刚需板块，起拍楼面价从 7,380 元至 16,281 元/㎡不等，仅康桥地块偏改善定位。合计总建面约 30.07 万㎡。

◎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，均低密地块）

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，剩余 8 宗约 58.55 亿起。

4.2 绍兴市

◎绍兴滨海新区 J7 地块 7/17 底价成交：滨开建设 5,189 万竞得 ✓

7 月 17 日上午，绍兴滨海新区〔2026〕J7 越东路西侧 1 号地块以底价 5,189 万元成交，竞得人为绍兴滨海新区滨开建设开发有限公司。地块出让面积 56,660 ㎡，容积率 0.6，建筑面积 33,996 ㎡，为社会停车场用地混合商业用地（整体产权、不得分割转让），楼面价 1,526 元/㎡。同天报出的另外 1 宗柯桥区 QQ-06-01-01-02 地块结果待公告。

4.3 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%）。宜家宁波蓝盒子约 5.5 万㎡挂牌出售（可改造长租公寓/企业总部）。近期无新增重点土地挂牌。

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/㎡）。

4.5 嘉兴市

6 月 30 日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。湖州城市集团农批市场 ABS 已在上交所挂牌。安吉县多宗集体经营性建设用地 7 月下旬拍卖。

4.7 金华市

6月30日永康低密地块成交。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。玉环市楚门镇东区1宗工业用地（33,919 m²）8月7日挂牌截止。

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。兰溪横溪镇2宗工业用地7月24日出让。

4.10 丽水市

7月8日1宗低密宅地与绍兴同日出让（结果待公告）。2026年供地节奏偏慢，5月江景低密宅地由城投底价竞得。

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20.66亿（溢价19.08%）

④ 闵行旗忠低密宅地：闵行集团15.97亿（底价）

⑤ 松江洞泾低密宅地：保利发展6.978亿（底价）

◎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（倒计时10天） 

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）；②徐汇康健地块 56.7 亿起；③奉贤新城地块 3.34 亿起。

◎**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（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。

◎**第八批次土拍 7 月 30 日出让：嘉定安亭+临港新片区各 1 宗**

嘉定区安亭镇环同济片区 JDC3-0702 单元 02-01 地块+自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A02d-07 地块，7 月 30 日挂牌出让。

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 4 天）⚡

◎**首拍流拍后降价近 9,000 万再度上架**

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）流拍后再度上架。二拍起拍价 3.6129 亿元（较首拍降约 9,000 万元），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，倒计时 4 天。

5.2 杭州永恒艺术之家二拍 11 亿流拍（7 月 13-14 日）✕

◎之江新城核心区，浙江图书馆之江馆对面，5 幢已建成楼宇总面积 88,536 m²。首拍 12.5 亿流拍，二拍 7 月 13-14 日降价至 11 亿仍因无人出价流拍。5,000 多次围观、71 人设置提醒。核心硬伤：商业土地剩余年限仅 22.91 年+周边中节能之江首座/云启之江商业大量新增供应即将入市，产品形态落后。

5.3 上海杨浦「小南国花园酒店」首拍 11 亿流拍（7 月 1 日）×

◎杨浦区佳木斯路 777 号全幢（黄兴公园旁），78,200.87 m²（含地下 29,668.75 m²），22 层钢结构五星级酒店+内部动产（评估价约 1,014 万元）。评估总价 15.615 亿+1,014 万≈15.72 亿，一拍起拍价 11.0015 亿（含不动产 10.93 亿+动产 710 万），6 月 28 日-7 月 1 日竞价无人出价流拍。部分带租拍卖、含 6,116 m²民防工程。二拍时间待公告。

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。四拍从 15.88 亿降至 6.5 亿仅四折，累计降幅超 59%仍流拍。最大硬伤为 52 套已售未交付房屋产权纠纷。后续是否启动五拍待法院公告。

5.5 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，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 9.65 亿于 6 月 24 日结束也流拍。是否启动三拍待公告。

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，首二拍均流拍，三拍预计约 3.91 亿起。

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

◎万达系非核心金融资产处置，变卖期至 7 月 25 日。万达累计已甩卖超 80 座广场，轻资产转型持续深化。

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。

5.9 上海青浦区金泽镇练西公路商场（6,121 万起，7 月 20-23 日一拍）

◎上海金融法院拍卖，5,778.82 m²商场，评估价/起拍价均 6,121 万元。位于金泽镇，土地用途住宅用地（使用期至 2072 年）。7 月 20 日 10 时开拍。

第六章 上市公司资产公告

·注：今日为星期六，A 股、H 股均休市，以下为 7 月 17 日（周五）收盘后及周末期间最新公告汇总。

6.1 浙江美大（002677）：12.89 亿控制权变更落定，7/17 复牌一字涨停



◎**今日头条：跨境电商张海政入主，深圳星蓝图成新控股股东（7 月 16 日晚公告）**

7 月 16 日晚间，浙江美大公告实控人家族夏志生、夏鼎以 6.656 元/股合计转让 193,750,889 股（占总股本 29.99%），交易总价款约 12.89 亿元。受让方深圳星蓝图产业投资合伙企业（实控人张海政，跨境电商星商创新背景），将成为新任控股股东。原实控人家族剩余持股 22.42%，36 个月内不得转让。交割后将完成董事会、管理层全面换届，并落地跨境电商渠道合作。7 月 17 日复牌一字涨停（+10.06%）。值得关注的是，公司同期披露 H1 业绩预告由盈转亏，行业需求疲软、毛利下滑拖累业绩。

6.2 华夏保利商业 REIT（508605）：首日超募→末日比例配售，认购第 4



◎**首单央企商业 REITs 发售火热（7/15-21）**

7 月 15 日公众首日认购即超募集上限，管理人确定 7 月 15 日为公众最后认购日。战略配售 70%/网下 21%/公众 9%，认购价 3.593 元/份，预计募资 17.965 亿。2026-2027 年预测分派率 5.99%-6.01%。详见第三章。

6.3 宏辉集团（00183.HK）：附属拟 3,150 万港元出售香港环贸中心物业



◎**7 月 15 日公告：变现非核心资产**

宏辉集团 7 月 15 日公告，旗下四家全资附属公司与买方成胜集团签订临时买卖协议，以总代价 3,150 万港元出售：①香港亚毕诺道 3 号环贸中心 30 楼办公室 1-3（总建面约 4,123 平方呎）；②环贸中心 2 楼 6 号停车位。董事认为出售事项为集团变现物业投资的良机。

6.4 中国抗体-B (03681.HK)：附属 2.8 亿元出售苏州工业园区物业及设施⚡

◎7 月 6 日公告：优化资源配置，转向轻资产生产模式

中国抗体-B 附属杏联药业（苏州）于 7 月 6 日签订买卖协议，拟以 2.8 亿元人民币向苏州宜工品源生物医药出售苏州工业园区工业用地（占地约 4.32 万 m²，总建面约 7.13 万 m²）及附属设施。标的包括生产厂房、办公楼、仓库及研发中心等。公司原计划将其开发为第二个商业化规模生产基地，现转向更轻资产的生产模式以提升营运灵活性。

6.5 中源家居 (603709)：1.22 亿元出售安吉厂房（7 月 7 日公告签订正式合同）

◎交易推进中

7 月 7 日中源家居公告与优格家具、振霄椅业、晶曜家具正式签订《资产买卖合同》，出售安吉县递铺街道双桥路 533 号厂房资产，交易总价约 1.22 亿元。涉及不动产分割转让，尚需相关政府主管部门审批。

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

◎北交所最新重大资产重组

新芝生物 7 月 16 日起停牌，拟以发行股份并支付现金方式收购清博华 100%股权，预计 7 月 30 日前复牌。停牌前一交易日（7 月 15 日）股东总数为 5,194 户。

6.7 天智航 (688277)：停牌收购上海微创骨科推进中（停牌第 3 天）

◎科创板重大资产重组

天智航 7 月 16 日起停牌，拟收购上海微创骨科医疗科技有限公司，预计不超 10 交易日。公司为国内骨科手术机器人龙头，标的微创骨科主营骨科医疗器械。

6.8 超卓航科（688237）：控制权变更停牌第 3 天

◎实控人拟变更

超卓航科 7 月 16 日起停牌，控股股东、实控人李羿含筹划控制权变更事项，预计不超 2 交易日。公司主营增材制造（3D 打印）与航空零部件。

6.9 海泰科（301022）：推进收购旭域股份 98.21%股份（7 月 17 日公告进展）

◎发行股份+现金收购

7 月 17 日海泰科公告，继续推进发行股份及支付现金购买旭域股份 98.21%股份事项，同时募集配套资金。不构成重大资产重组和重组上市。截至公告日，审计、评估工作尚未完成。

6.10 安诺其（300067）：推进收购广州烽云 100%股权（7 月 17 日公告进展）

◎跨界并购推进中

安诺其自 4 月 8 日起筹划发行股份及支付现金收购广州烽云信息科技有限公司 100%股权（可能构成重大资产重组）。7 月 17 日公告重组预案后推进进展，审计、评估等仍在进行中。

6.11 今日（7 月 18 日周六）停复牌汇总

◎今日休市：A 股+H 股周末休市。以下为进入周末时各股停牌状态。

◎持续停牌：

- 天智航（688277）——收购上海微创骨科，停牌第 3 天（预计不超 10 交易日）
- 超卓航科（688237）——控制权变更，停牌第 3 天（预计不超 2 交易日）
- 新芝生物（920685）——收购清博华 100%，停牌第 3 天（预计 7/30 前复牌）
- 精测电子（300567）——收购上海精测半导体，停牌第 10 天（预计不超 10 交易日，即将复牌）
- 五洲医疗（301234）——收购旋智电子，停牌第 11 天（严重超期）
- 艾艾精工（603580）——控制权变更，停牌第 12 天（严重超期，7/14 已复牌一字涨停后？）
- 神州高铁（000008）——控制权变更，停牌第 12 天（严重超期，7/14 已复牌一字涨停后？）

◎7月17日复牌回顾：浙江美大（002677）——12.89亿控制权变更落定，复牌一字涨停（+10.06%）⚡

◎其他持续停牌：海泰科（301022）、安诺其（300067）等推进收购中；ST星农（603789）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。

6.12 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/㎡）

◎华夏保利 REIT：7/15 首日起募一比例配售，认购至 7/21 | 华安陆家嘴 REIT：7/21-22 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（倒计时 10 天）| 上海七批次：8/4 开拍 83.39 亿 | 杭州 7/21：4 宗 31.19 亿起（倒计时 3 天）

◎宁波东港喜来登二拍：降至 3.61 亿，7/22 开拍（倒计时 4 天）| 小南国花园酒店首拍流拍 | 杭州永恒艺术之家二拍流拍

◎浙江美大 12.89 亿控制权变更落定、复牌涨停 | 国泰海通 15 处住宅挂牌 | 拼多多 33 亿星展银行大厦 | 深农集团选聘 REITs 顾问

◎杭州望天际 33.6 亿首开售罄（14.2 万/㎡刷新纪录）| 宜家六城蓝盒子挂牌 | 基汇资本五折抛售万象城+清仓传统写字楼

◎天智航/超卓航科/新芝生物停牌第 3 天 | 精测电子停牌第 10 天即将复牌 | 五洲医疗严重超期

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