

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 19 日 | 星期日 | 第 114 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 首日售罄：公众认购提前结束，启动全程比例配售 ⚡	1
1.2 国务院「十五五」扩大消费规划批复：住房消费跻身大宗消费首位 ⚡	1
1.3 京沪上半年大宗交易合计 490 亿：内资自用型买家强势崛起	1
1.4 华安陆家嘴 REIT 7 月 21 日认购：上海晶耀前滩，约 25.74 亿（倒计时 2 天） ⚡	2
1.5 宁波东港喜来登酒店二拍倒计时 3 天：3.61 亿起，降至评估价 5.6 折 ⚡	2
1.6 住建部全国视频调度会：用好 3000 亿保障房再贷款收储存量商品房（7 月 6 日）	2
1.7 6 月 70 城房价：一线城市新房环比「四连涨」，二三线降幅持续收窄	3
1.8 六大部委 7 月「王炸」楼市新政持续发酵：核心城市二手房咨询量环比增 30%-50%	3
1.9 全网热点整合：越秀地产 7.61 亿加码杭州萧山 + 一线城市房价四连涨	3
1.10 A 股并购重组持续活跃：艾艾精工 9 天 7 板+浙江美大 6 天 4 板+精测电子复牌	4
1.11 持续跟踪：大宗不动产市场全景	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 沪农商行 3.08 亿转让浦东银城中路 8 号 22 层+24 层：7 月 14 日公告截止	5
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	5
2.3 上海上半年大宗资产成交 35 宗 233 亿元（+47%）：自用买家占比达 50%	5
2.4 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	6

2.5 上海复地万科活力城（约 22 亿整售中）	6
2.6 新世界发展上海 K11 写字楼（约 31 亿报价）	6
2.7 杭州南星桥久光广场（四次全部流拍） ✕.....	6
2.8 杭州永恒艺术之家：二拍 11 亿流拍（7 月 13-14 日） ✕.....	6
2.9 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	7
2.10 其他在售/成交项目速览	7
第三章 国内 REITs 市场动态	7
3.1 华夏保利商业 REIT：首日售罄→公众认购全程比例配售 ⚡.....	7
3.2 华安陆家嘴 REIT：7 月 21-22 日认购（2.73 元/份，约 25.74 亿，倒计时 2 天） ⚡.....	7
3.3 险资加大 REITs 配置力度：新华财经 7 月 17 日专题报道	8
3.4 创金合信北京国资 REIT：配售结果公布（网下 72.54%，公众 80.49%）	8
3.5 持有型不动产 ABS 上半年爆发：同比增超二十倍（十余亿→三百亿）	8
3.6 第二批商业 REITs 获批 6 只产品总览	9
3.7 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：公募 REITs 迈入指数化投资时代	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 温州市	10
4.4 绍兴市	10
4.5 嘉兴市	11

4.6 湖州市	11
4.7 金华市	11
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 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 3 天） ⚡	12
5.2 杭州南星桥久光广场（四拍 6.5 亿流拍：四次全部流拍） ✕	13
5.3 杭州大关「金诚之星」TOD（首拍 12.07 亿→二拍 9.65 亿，均流拍） ✕	13
5.4 上海晋润海棠大厦（三拍待公告，约 3.91 亿起）	13
5.5 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日，仅余 6 天）	13
5.6 富力系酒店法拍持续追踪	13
5.7 杭州永恒艺术之家：二拍 11 亿流拍（7 月 13 日-14 日） ✕	14
5.8 上海小南国花园酒店首拍流拍（11.01 亿起） ✕	14
第六章 上市公司资产公告	14
6.1 艾艾精工（603580）：控股权 10.82 亿转让上海誉升，复牌后 9 天 7 板 ⚡ （7/13 公告）	14
6.2 神州高铁（000008）：浙江省国资委入主，7 月 14 日复牌 ⚡（7/13 公告） ...	14

6.3 浙江美大 (002677) : 跨境电商张海政 12.89 亿入主 29.99%, 复牌 6 天 4 板↘ (7/16 公告)	15
6.4 天智航 (688277) : 拟收购上海微创骨科控股权, 7 月 16 日起停牌↘.....	15
6.5 精测电子 (300567) : 收购上海精测 41.17%股权, 7 月 16 日复牌↘.....	15
6.6 超卓航科 (688237) : 控制权变更继续停牌至 7 月 20 日↘ (7/17 公告)	15
6.7 新芝生物 (430685) : 拟收购清博华科技 100%, 7 月 16 日起停牌	16
6.8 中国电力 (02380.HK) : 25.56 亿挂牌出售启源芯动力 24.87%股权	16
6.9 中岩大地 (003001) : 拟收购鑫寰宇精工 60%股权, 6 天 3 板	16
6.10 华勤技术 (603296) : 约 1.89 亿港元收购晶合集成 H 股 0.28%	16
6.11 吉华集团 (603980) : 控制权变更进展, 环球新材收购持续推进 (7/18 公告)	17
6.12 金利华电 (300069) : 重大资产重组持续推进 (7/18 公告进展)	17
6.13 今日 (7 月 19 日周日) 停复牌汇总 (下周一 7/20 关注)	17
6.14 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 首日售罄：公众认购提前结束，启动全程比例配售 ⚡

◎今日头条：第二批商业 REITs 第二单实现「一日售罄」（7 月 15 日公告）

华夏保利商业 REIT（508605）于 7 月 15 日正式启动公开发售，因公众投资者首日累计有效认购规模即超过初始募集上限，华夏基金当日公告提前结束公众募集（原定 7 月 15 日至 21 日），7 月 16 日起不再接受公众认购申请。基金管理人将采用全程比例配售原则确认有效认购。该基金发行价 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（甲级写字楼约 8.2 万 m²）+佛山保利水城购物中心。分派率 5.99%-6.01%，为第二批商业 REITs 中分派率最高。这是继创金合信北京国资 REIT（7/3 一日售罄）之后，第二批商业 REITs 中第二只实现公众认购「一日售罄」的产品。

1.2 国务院「十五五」扩大消费规划批复：住房消费跻身大宗消费首位 ⚡

◎政策定调：住房消费成扩消费关键引擎（7 月 13 日批复，7 月 14 日公布）

7 月 13 日，国务院正式批复印发《扩大消费「十五五」规划》，这是国内首份以「扩大消费」为核心主题的五年专项规划，明确社零总额目标 60 万亿元。规划将住房消费与汽车、家居家电统一归入大宗耐用消费品体系，且住房消费排在第一位。中指研究院指出，该安排凸显住房消费是大宗消费提振的首要抓手。规划从三条主线部署住房消费促进工作：优化保障性住房供给、实施房屋品质工程（「好房子」建设、老旧住房改造）、物业服务品质提升。业内认为，「十五五」时期房地产促消费逻辑彻底告别单纯依靠新房交易拉动的单一模式，转向存量运营、品质提升、服务扩容三位一体的全新路径。

1.3 京沪上半年大宗交易合计 490 亿：内资自用型买家强势崛起

◎一线城市大宗交易共振回暖：北京 257 亿（+50%）+上海 233 亿（+47%）

据行业机构 7 月中旬发布数据，2026 年上半年北京大宗物业成交 257 亿元（同比+50%，创近五年同期新高），上海大宗不动产成交 233 亿元（同比+47%，35 宗）。北京办公资产为成交主力，数据中心、零售物业及高标仓库等非办公品类表现抢眼。上海方面，自用型买家成交规模 115 亿元（同比+34%），成交占比从 2025 年的 26%飙升至 50%，成为本轮大宗交易回暖的核心驱动力。典型交易：拼多多 33 亿整栋收购陆家嘴星展银行大厦、智谱 AI 3.6 亿买下中关村钻

石大厦、险资组团接盘鼎好 DH3。内资成交占比高达 93%。行业机构分析认为，买卖双方博弈多年终于在「底部区间」握手成交，REITs 退出闭环的形成也改变了投资者心态——从坐等涨价转向价值分红。

1.4 华安陆家嘴 REIT 7 月 21 日认购：上海晶耀前滩，约 25.74 亿（倒计时 2 天）⚡

◎即将开幕

华安陆家嘴商业 REIT（508606）确定发行价 2.73 元/份，总份额约 9.43 亿份，预计募资约 25.74 亿元，定于 7 月 21 日至 22 日公众认购。底层资产为上海浦东前滩晶耀前滩购物中心（约 9.4 万 m²），为前滩板块首个商业 REITs 项目。2026-2027 年预测现金流分派率约 5.09%-5.31%。同期还有华安锦江商业 REIT（2.672 元/份，国内首单酒店 REIT）定于 7 月 30 日至 8 月 5 日认购（约 18.70 亿元）。第二批商业 REITs 正在密集进入发售期，资金端供给充沛。

1.5 宁波东港喜来登酒店二拍倒计时 3 天：3.61 亿起，降至评估价 5.6 折⚡

◎7 月 22 日开拍

宁波东港喜来登酒店第二次司法拍卖将于 7 月 22 日 10 时在阿里资产平台开拍。起拍价约 3.61 亿元（较首拍 4.52 亿下降约 9,000 万元，仅为评估价 6.45 亿的 5.6 折）。保证金 4,000 万元，加价幅度 180 万元。标的含 20 宗房产和土地（土地使用权约 7,300 m²，建筑面积近 6.6 万 m²），竞买人竞拍成功后需继续用于酒店经营。首拍（6 月 29 日）虽有 1 人报名但无人出价而流拍。宁波东港波特曼大酒店有限公司深陷超 190 起司法诉讼，被执行总金额超 5.6 亿元，本次拍卖源于光大银行宁波分行金融借款合同纠纷。截至 7 月 18 日暂无人报名。

1.6 住建部全国视频调度会：用好 3000 亿保障房再贷款收储存量商品房（7 月 6 日）

◎政策推进：深圳之后多城加速落地

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。要求各地合理确定收储价格，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。针对库存压力较大城市适度扩大收储规模，人口流入城市统筹新建与存量收购节

奏。此前深圳已率先启动收储（广州之后第二个一线城市），央行 3,000 亿元保障性住房再贷款已全额到位。住建部将联合央行开展专项督导。

1.7 6 月 70 城房价：一线城市新房环比「四连涨」，二三线降幅持续收窄

◎楼市基本面改善信号

国家统计局 7 月 15 日公布 6 月 70 城房价数据，一线城市新建商品住宅销售价格环比连续四个月上涨，二三线城市房价环比降幅持续收窄。上半年住户部门中长期贷款增加 2,212 亿元，新房销售面积 4.01 亿 m²（同比-11.6%），销售额 3.79 万亿元（同比-13.6%），降幅较一季度明显收窄。全国固定资产投资 226,370 亿元（同比-5.7%）。市场人士认为，在六大部委 7 月联合新政（首套首付 15%、取消普宅划分、卖旧换新个税延至 2027 年等）叠加北上深相继收储存量房的背景下，核心城市楼市止跌回稳信号日渐清晰。

1.8 六大部委 7 月「王炸」楼市新政持续发酵：核心城市二手房咨询量环比增 30%-50%

◎政策效果传导中：首套首付 15%+取消普宅划分+卖旧换新退税延至 2027 年+现房销售全国扩大试点

住建部、央行、财政部等六大部委 7 月初联合出台的楼市新政持续发酵。核心措施：首套首付降至 15%、公积金利率降至 2.6%；3,000 亿元保障性住房再贷款全额到位；持有满 2 年住宅免征增值税；「卖旧换新」个税全额退税延至 2027 年底；全国扩大现房销售试点。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。业内认为本轮政策标志着楼市从「增量开发」正式切换至「存量盘活+城市更新」的制度性转折。

1.9 全网热点整合：越秀地产 7.61 亿加码杭州萧山 + 一线城市房价四连涨

◎大宗不动产收并购专题精选（2026 年 7 月 19 日全网热点日报）

越秀地产（HK0123）7 月 7 日公告，间接非全资附属公司杭州燊乐以总代价约 7.61 亿元（股权 3.63 亿+股东贷款 3.97 亿+利息 50.67 万）收购杭州萧山区滨峰房地产 70.3%股权，对应地块总出让金 24.3 亿元。交易后滨江集团持 29.7%、杭州燊乐 30.3%、杭州建升 20%、浙江英冠 20%。越秀地产通过合作开发模式进一步加码杭州市场。华联控股（000036）以 2.2 亿元收购杭

州华联置业 21.41%股权，持股增至 95.41%（6 月 26 日公告）。银行信贷进一步向央企、地方国企及优质项目集中，市场结构性分化加剧。

1.10 A 股并购重组持续活跃：艾艾精工 9 天 7 板+浙江美大 6 天 4 板+精测电子复牌

◎7 月 17-18 日公告密集期（周五+周六，A 股休市）

截至 7 月 18 日（周五）收盘，本周披露并购重组进展的 A 股上市公司共 19 家。艾艾精工（603580）控股权以 10.82 亿元转让给上海誉升（金属材料企业），7 月 14 日复牌后 9 天 7 板；浙江美大（002677）控股权以 12.89 亿元转让给深圳星蓝图（跨境电商张海政），7 月 16 日复牌后 6 天 4 板；神州高铁（000008）控股股东变更为浙江智新（浙江经投 51%/国投高新 49%），实际控制人变更为浙江省国资委，7 月 14 日复牌；精测电子（300567）7 月 16 日复牌，拟收购上海精测 41.17%股权（半导体量检测设备）；天智航（688277）7 月 16 日起停牌（拟收购上海微创骨科控股权，预计不超 5 交易日）；超卓航科（688237）7 月 16 日起停牌（控制权变更，7/20 起继续停牌不超 3 交易日）；新芝生物 7 月 16 日起停牌（收购清博华科技 100%）。详见第六章。

1.11 持续跟踪：大宗不动产市场全景

◎成都万象城 84.75 亿成交（买方成都润成信/山东国资）；基汇资本五折抛售上海万象城（28 亿→15-18 亿，持续关注）；拼多多 33 亿整栋收购陆家嘴星展银行大厦；万达 48 座约 12 座已过户，ST 易购诉万达 17.47 亿一审胜诉；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；市北高新 9.47 亿：6/30 付款节点已过 19 天，进展待公告；持有型不动产 ABS 上半年增超二十倍（十余亿→三百亿量级）；商业不动产 REITs 扩容至 10 只已上市；险资加大 REITs 配置力度。

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 沪农商行 3.08 亿转让浦东银城中路 8 号 22 层+24 层：7 月 14 日公告截止

◎银行卖楼潮：上海农商银行总部迁址后处置原办公楼层

上海农村商业银行通过上海联合产权交易所挂牌转让位于浦东新区银城中路 8 号 22 层（底价约 1.53 亿）和 24 层（底价约 1.55 亿），合计底价约 3.08 亿元。该地址为上海农商银行原总部办公所在地，目前工商登记地址已变更为黄浦区中山东二路 70 号。沪农商行采取「租售并举」策略，此前 25 层、26 层已成交出售。2025 年 12 月末公告的房产处置信息表显示，25 层、26 层已完成交易。7 月 14 日为信息披露截止日，成交结果待公告。同期上海银行、国家开发银行等也在转让旗下上海资产，银行「卖房」潮持续。

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

◎外资基金割肉离场持续发酵（7 月 8 日首次披露）

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（总建面 6.08 万㎡，办公 5.7 万㎡+商业 3,857 ㎡），较 2019 年 28 亿元买入价折价约五成。行业机构已正式挂牌，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（3.2%→5.5%-6.1%）三重压力叠加。基汇同期加速清仓传统写字楼，在持写字楼仅剩上海海洋大厦（已触发贷款违约）、杭州欧美金融城 T6 及此次挂牌的万象城四栋。

2.3 上海上半年大宗资产成交 35 宗 233 亿元（+47%）：自用买家占比达 50%

◎市场全景回顾

据行业机构 7 月 7 日发布报告，2026H1 上海大宗资产成交 35 宗合计 233 亿元（同比 +47%）。超 10 亿成交 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% 为绝对核心赛道。拼多多 33 亿收购陆家嘴星展银行大厦为 H1 最大单笔成交。上半年上海写字楼净吸纳量 43 万㎡超 2025 全年。自用型买家成交占比从 Q1 的 42%升至 Q2 的 50%，产业资本已成主力。北京同期 257 亿（+50%），一线城市共振回暖。

2.4 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（6 月 25 日落槌，买方 7 月初公开）

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。

2.5 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。

2.6 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），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。

2.7 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。

2.8 杭州永恒艺术之家：二拍 11 亿流拍（7 月 13-14 日）✕

◎之江新城核心区域，总建面 88,536 m²，5 幢已建成楼宇，首拍 12.5 亿→二拍 11 亿（7 月 13 日），因无人出价流拍。土地剩余年限仅 22.91 年，周边中节能、云启之江等新一代项目竞争激烈，产品形态落后市场。

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。

2.10 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给杭州瑞盟科技（7/2 董事会通过，待股东会审议）。
- 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）。
- 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。
- 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。
- 杭州欧美金融城 T6：46 层/220 米/总建面 9.69 万 m²，基汇 2020 年购入，主力租户阿里集团。
- 沪农商行 3.08 亿转让浦东银城中路 8 号 22+24 层（7/14 截止）。
- 市北高新 9.47 亿出售静安商办（6/30 付款节点已过 19 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：首日售罄→公众认购全程比例配售 ⚡

◎第二批第二只「一日售罄」商业 REIT（7 月 15 日公告）

华夏保利商业 REIT（508605）7 月 15 日启动公众发售，当日下午即因认购金额超出初始上限（4,500 万份/约 1.62 亿元公众份额）而提前结束募集，启动全程比例配售。发行价 3.593 元/份，总份额 5 亿份，预计募资 17.97 亿元。底层资产为广州保利中心（珠江新城甲级写字楼，入池约 8.2 万 m²）+佛山保利水城购物中心（约 15.3 万 m²），2026-2027 年分派率约 5.99%-6.01%。战略投资者（70%含保利发展 30%）与网下投资者（21%）募集期不变。基金合同生效公告及完整配售结果预计 7 月 25 日披露。

3.2 华安陆家嘴 REIT：7 月 21-22 日认购（2.73 元/份，约 25.74 亿，倒计时 2 天） ⚡

◎前滩首个商业 REITs 即将开幕

华安陆家嘴商业 REIT (508606) 定价 2.73 元/份 (询价踩区间下限)，总份额约 9.43 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购物中心 (约 9.4 万 m²)，2026-2027 年预测现金流分派率约 5.09%-5.31%。战略配售 70%、网下 21%、公众 9%。存续期 39 年。7 月 21 日至 22 日公众认购。华安基金同期还有华安锦江商业 REIT (国内首单酒店 REIT，21 家锦江都城酒店，2.672 元/份/约 18.70 亿元) 将于 7 月 30 日至 8 月 5 日认购。

3.3 险资加大 REITs 配置力度：新华财经 7 月 17 日专题报道

◎REITs 成险资「底仓配置」核心品类

新华财经 7 月 17 日刊发专题报道指出，在利率中枢下移、优质固收资产供给稀缺背景下，REITs 以稳定现金流、长期限匹配、抗通胀属性成为险资底仓配置重要资产。REITs 收益分配比例不低于可供分配金额的 90%，为制度保障。险资可将 REITs 计入 OCI (其他综合收益) 账户，场内价格波动不影响当期利润，仅稳定分红计入经营损益。险资参与方式已从「打新」战略配售升级至扩募跟投、二级增持、做市交易等全生命周期模式。首批 4 只 REITs 指数基金已完成募集，为险资提供了更便捷的被动配置工具。

3.4 创金合信北京国资 REIT：配售结果公布 (网下 72.54%，公众 80.49%)

◎深交所首单商业 REITs 配售结果回顾

创金合信北京国资商业 REIT (181001) 配售结果已于 7 月 10 日正式公告：战略投资者 100% 获配；网下投资者有效认购倍数 1.38 倍，配售比例 72.54%；公众投资者因首日 (7/3) 认购即超额实现「一日售罄」，末日配售比例 80.49%。发行价 2.831 元/份，总份额 10 亿份，募资 28.31 亿元。底层资产为集智未来科创办公 (北京海淀，5.08 万 m²) + 隆福寺一期城市更新 (北京东城)，合计 12.57 万 m²。

3.5 持有型不动产 ABS 上半年爆发：同比增超二十倍 (十余亿→三百亿)

◎ABS 结构性机遇 (Wind 数据)

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，同比增长超二十倍，成为 ABS 市场最核心增量赛道。上半年 ABS 市场合计发行

1,187 只/11,645 亿元（同比+19%）。持有型不动产 ABS 作为衔接 Pre-REITs 与公募 REITs 的核心工具，在商业不动产 REITs 试点持续推进背景下，预计下半年仍将保持高增长。

3.6 第二批商业 REITs 获批 6 只产品总览

◎已获批 6 只产品状态总览

① **创金合信北京国资**：2.831 元/份，7/3 公众认购一日售罄，配售结果已公布（网下 72.54%/公众 80.49%）

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（约 17.97 亿）

③ **华安陆家嘴**：2.73 元/份，7/21-22 认购（上海前滩晶耀，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）

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。首批 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、首开股份、新城控股等头部房企纷纷加速布局 REITs。

3.7 首批 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集：公募 REITs 迈入指数化投资时代

◎南方+华夏+易方达+中金全部触发配售，合计近 12 亿增量资金

首批 4 只中证 REITs 全收益指数基金全部完成募集：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 比例配售），四只合计上限 12 亿元，标志着公募 REITs 正式迈入指数化投资时代。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 杭州市

◎7/7 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/m² 

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。出让面积34,167 m²，容积率2.8，可建面积约95,668 m²，成交楼面价48,139元/m²，溢价26.68%。12家房企参拍，创世纪城核心区宅地楼面价新高。

◎明日7/21：4宗宅地31.19亿起集中出让

杭州7月第二场土拍定于明日（7月21日），4宗宅地总起价31.19亿元：康桥地块（拱墅区，约3.68万m²，起价约7.87亿）、长睦丁桥地块（上城区，起价约5.18亿）、下沙元成地块（钱塘区，起价约6.69亿）、江海之城地块（钱塘区江东，起价约11.45亿）。

◎7月后续待出让日程

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）

7月杭州4场土拍（7/7已收官+7/21+7/28+7/30）合计9宗涉宅地，总起价约104.6亿元。

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%）。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首拍流拍，二拍3.61亿7/22开拍（倒计时3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日绿城底价3.48亿竞得温岭城西宅地（楼面价7,096元/m²）。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/m²。

◎7/17 最新：绍兴滨海新区J7地块底价5,189万成交 ✓

7月17日，滨海新区〔2026〕J7越东路西侧1号地块由绍兴滨海新区滨开建设开发有限公司以底价5,189万元竞得。出让面积56,660 m²，容积率0.6，土地用途为社会停车场用地混合商业用地（整体产权不得分割转让），楼面价约1,526元/m²。

4.5 嘉兴市

6月30日南湖区、经开区多宗地块竞拍。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，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）。绿城近期在长三角连续出手：6月先后拿下宁波江北永红+杭州勾庄+上海嘉定+周浦，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 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1宗低密宅地与绍兴越城区同日出让。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。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

2026 年上半年上海涉宅用地合计供应 22 幅，成交总金额约 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

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，纯住宅楼板价已突破 77,000 元/m²）；②徐汇康健地块 56.7 亿起（紧邻桂林公园，原冠生园食品总厂所在地）；③奉贤新城地块 3.34 亿起（容积率 1.05 低密）。定于 7 月 28 日现场竞价。

◎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。总建面约 27.66 万 m²，起始总价 83.39 亿元。

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 3 天）⚡

◎首拍流拍一周后再度挂拍，幅度降至评估价 5.6 折

宁波东港喜来登酒店第二次司法拍卖将于 7 月 22 日 10 时在阿里资产平台开拍，起拍价约 3.61 亿元（较首拍 4.52 亿降低约 9,000 万元）。保证金 4,000 万（原 5,000 万），加价幅度 180 万（原 225 万）。标的含 20 宗房产和土地（土地使用权约 7,300 m²，建筑面积近 6.6 万 m²），评估总价 6.45 亿元。竞买人竞拍成功后需继续用于酒店经营。首拍（6 月 29 日-30 日）1 人报名但无人出价流拍。宁波东港波特曼大酒店有限公司深陷超 190 起司法诉讼（被执行总金额超 5.6 亿元），本次拍卖源于光大银行宁波分行金融借款合同纠纷。截至 7 月 18 日暂无人报名参拍。

5.2 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%。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%。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。

5.3 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（商务设施+商业配套+公共交通场站）。金诚集团 2016 年 8.41 亿拿地，2019 年因非法集资案崩塌。首拍 12.07 亿流拍（5 月 30 日），二拍 9.65 亿于 6 月 24 日结束再度流拍。是否启动三拍待公告。

5.4 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。

5.5 上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起，至 7 月 25 日，仅余 6 天）

◎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。万达系非核心金融资产处置，当前状态：变卖中。

5.6 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。

5.7 杭州永恒艺术之家：二拍 11 亿流拍（7 月 13 日-14 日）✕

◎之江新城核心区域（浙江图书馆之江馆区对面），总建面 88,536 m²的 5 幢已建成楼宇。首拍 12.5 亿→二拍 11 亿，因无人出价流拍。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 120 米第一高楼等新一代项目已封顶，产品形态已落后。

5.8 上海小南国花园酒店首拍流拍（11.01 亿起）✕

◎杨浦区佳木斯路 777 号全幢，建面 78,201 m²（含地下 29,669 m²），五星级酒店，7 月初首拍 11.01 亿无竞价流拍。二拍时间及降价幅度待公告。

第六章 上市公司资产公告

6.1 艾艾精工（603580）：控股权 10.82 亿转让上海誉升，复牌后 9 天 7 板⚡（7/13 公告）

◎今日头条：金属材料企业跨界入主，停牌后首个完整交易周股价飙升

7 月 13 日公告，实控人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，以 27.62 元/股转让 3,918.89 万股（占总股本 29.99%），总价款 10.82 亿元。同时以本次股份转让为前提，上海誉升拟以部分要约收购方式增持 1,308.04 万股（占总股本 10.01%），要约价 27.62 元/股。7 月 14 日复牌后股价连续涨停，截至 7 月 18 日（周五）收盘已录得 9 天 7 板，市场对控制权变更反应强烈。

6.2 神州高铁（000008）：浙江省国资委入主，7 月 14 日复牌⚡（7/13 公告）

◎控制权变更落地：国投高新→浙江经投

7 月 13 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，国投高新以其持有的 6 亿股神州高铁股份向浙江智新增资，浙江经投以现金增资。增资完成后浙江经投持有浙江智新 51%股权（国投高新 49%），浙江智新将持有神州高铁 22.09%股份，成为控股股东。实际控制人由国家开发投资集团有限公司变更为浙江省国资委。公司股票 7 月 14 日开市起复牌。

6.3 浙江美大 (002677)：跨境电商张海政 12.89 亿入主 29.99%，复牌 6 天 4 板⚡ (7/16 公告)

◎控制权变更落定

7 月 16 日公告，控股股东夏志生、夏鼎与深圳星蓝图产业投资合伙企业（张海政控制）签署股份转让协议，以每股 6.656 元分别转让 14.20%和 15.79%（合计 29.99%），转让总价约 12.89 亿元。深圳星蓝图成为控股股东，实际控制人变更为张海政（跨境电商行业）。复牌后至 7 月 18 日录得 6 天 4 板。

6.4 天智航 (688277)：拟收购上海微创骨科控股权，7 月 16 日起停牌⚡

◎重大资产重组：跨界收购骨科医疗器械

7 月 15 日公告，正在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，同时拟募集配套资金。标的为微创医疗下属苏州微创骨科（集团）控股子公司，是微创医疗国际骨科业务的核心运行主体。本次交易预计构成重大资产重组（不构成重组上市）。公司股票自 7 月 16 日开市起停牌，预计停牌不超过 5 个交易日。

6.5 精测电子 (300567)：收购上海精测 41.17%股权，7 月 16 日复牌⚡

◎半导体量检测设备整合

7 月 15 日公告重组预案，拟通过发行股份+可转债+现金方式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。交易方共 13 名（含大基金二期、上海青浦投资等），标的审计评估工作尚未完成，转让对价待定。交易完成后上海精测将成为精测电子全资子公司。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/电子束缺陷检测等），2025 年净利约 2.02 亿元。本次交易构成关联交易，预计构成重大资产重组。公司股票及可转债 7 月 16 日开市起复牌。

6.6 超卓航科 (688237)：控制权变更继续停牌至 7 月 20 日⚡ (7/17 公告)

◎7 月 16 日起停牌，预计继续不超 3 交易日

7月15日公告，控股股东及实际控制人李羿含、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月16日开市起停牌（原预计不超2个交易日）。7月17日再发公告，因事项仍在推进中，预计无法在7月20日（星期一）开市起复牌，经申请自7月20日起继续停牌不超过3个交易日。

6.7 新芝生物（430685）：拟收购清博华科技 100%，7月16日起停牌

◎北交所公司跨界收购

7月15日公告，拟以发行股份并支付现金方式收购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7月30日前复牌。

6.8 中国电力（02380.HK）：25.56亿挂牌出售启源芯动力 24.87%股权

◎央企资产优化

7月16日公告，中国电力拟通过上海产权交易所公开挂牌方式出售所持启源芯动力（联营公司）全部24.87%股权，挂牌底价25.56亿元。挂牌底价较账面值有理想溢价，出售所得将巩固集团资本结构、改善现金流。公司尚未订立任何具约束力协议。启源芯动力主营换电重卡运营，为中国电力清洁能源版图中的非核心资产。

6.9 中岩大地（003001）：拟收购鑫寰宇精工 60%股权，6天3板

◎跨界 PCB 精密刀具

7月16日公告，拟通过现金收购及增资方式取得深圳市鑫寰宇精工科技有限公司60%股权。标的为PCB精密钻针及铣刀的专精特新企业，已建成年产8,000万支PCB钻针产能，批量出货最小直径0.03mm。复牌后6天3板。

6.10 华勤技术（603296）：约 1.89 亿港元收购晶合集成 H 股 0.28%

◎增持半导体持仓

7月17日在港交所公告，全资子公司华勤通讯通过场内交易收购晶合集成H股625.98万股（占总股本约0.28%），总代价约1.89亿港元（均价约30.21港元/股）。收购后集团持有晶合集成已发行股本总额约10.48%。

6.11 吉华集团（603980）：控制权变更进展，环球新材收购持续推进（7/18 公告）

◎7 月 18 日公告签署补充协议

浙江吉华集团 7 月 18 日公告，控股股东与环球新材国际控股（06616.HK）签署补充协议，推进控制权变更相关事项。本次股份协议转让尚需环球新材获得必要审批、上交所合规性确认等程序。环球新材此前公告拟以约 15 亿元收购浙江吉华控制权（涂料颜料业务），为 A+H 股重大跨界并购。

6.12 金利华电（300069）：重大资产重组持续推进（7/18 公告进展）

◎发行股份+现金收购标的，审计评估未完成

7 月 18 日公告重组进展，交易方案仍在完善中，相关尽职调查、审计、评估等工作尚未完成，最终方案以重组报告书为准。

6.13 今日（7 月 19 日周日）停复牌汇总（下周一 7/20 关注）

◎下周一（7 月 20 日）关键事件：

◎预计 7/20 复牌关注：

· 超卓航科（688237）——控制权变更，7/16 起停牌，7/17 公告继续停牌至 7/20（最长再 3 交易日）

◎继续停牌：

· 天智航（688277）——收购上海微创骨科，停牌至约 7/22（预计不超 5 交易日）

· 新芝生物（430685）——收购清博华科技 100%，停牌至约 7/30

· ST 龙元（600491）——停牌第 15 天（严重超期）

· 五洲医疗（301234）——收购旋智电子，停牌第 8 天

· 动力源（600405）——控制权变更，停牌第 14 天

· 日科化学（300214）——7/13 已复牌 

· 拓荆科技（688072）——7/13 已复牌 

· 陕鼓动力（601369）——7/13 已复牌 

下周一 A 股复市。本周五（7/18）A 股正常交易，周六周日休市。艾艾精工、浙江美大、精测电子、神州高铁等已复牌个股市场表现持续关注。天智航、超卓航科、新芝生物等仍在停牌中。

6.14 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（3.593 元/份，约 17.97 亿）⚡
- ◎华安陆家嘴 REIT：7/21-22 认购（2.73 元/份，约 25.74 亿，倒计时 2 天）| 华安锦江 REIT：7/30-8/5 认购（2.672 元/份，约 18.70 亿）
- ◎宁波东港喜来登二拍：降至 3.61 亿，7/22 开拍（倒计时 3 天）⚡
- ◎杭州明日（7/21）4 宗宅地 31.19 亿起出让 | 杭州 7/28 未来科技城+7/30 江南科技城+勾庄
- ◎上海六批次土拍：7/28 开拍 178.72 亿（杨浦八埭头 118.68 亿）| 七批次：8/4 开拍 83.39 亿
- ◎京沪上半年大宗交易 490 亿：北京 257 亿（+50%）+上海 233 亿（+47%），自用买家占比 50%
- ◎国务院「十五五」扩大消费规划：住房消费居大宗消费首位 | 六大部委 7 月新政持续发酵 | 住建部 3000 亿收储商品房
- ◎基汇资本五折抛售上海万象城 | 沪农商行 3.08 亿卖楼 | 成都万象城 84.75 亿买方成都润成信 | 持有型不动产 ABS 爆发
- ◎并购重组持续活跃：艾艾精工 9 天 7 板+浙江美大 6 天 4 板+精测电子复牌+天智航/超卓航科停牌
- ◎大悦城天津大悦城 REIT：7/27 股东会 | 成都万象城 REIT 已上市 | 东方红申能风电 REIT 已申报 | 招商蛇口商业 REIT 问询中

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