

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 22 日 | 星期三 | 第 117 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 宜家英格卡集中出售 8 城自持商场物业：近 30 年最大规模资产处置 ⚡	1
1.2 杭州望天际 66 套顶豪「日光」揽金 33.6 亿：套均 5,091 万刷新纪录	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 全国法拍房上半年数据：挂拍 46.3 万套同比+23%，「以价换量」	2
1.5 国务院「十五五」扩大消费规划：住房消费居大宗消费首位	2
1.6 一线城市房价环比连续 4 个月上涨：二手房交易量首超新房	2
1.7 渝开发 2.25 亿接手重庆黄葛渡 15 年烂尾项目：代建模式盘活不良资产	2
1.8 6 月全国楼市政策 50 条：宽松性 47 条，政策继续加码	3
1.9 上半年土地市场总结：缩量提质，核心城市溢价回升	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	3
2.1 宜家英格卡集中出售 8 城商场含上海宝山及宁波：近 30 年最大规模 ⚡	3
2.2 上海国盛中心 5 号楼整层成交：长风生态商务区市场企稳信号	4
2.3 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产（持续挂牌中）	4
2.4 拼多多 33 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（回顾）	4
2.5 上海整栋写字楼在售信息汇总	4
2.6 杭州南星桥久光广场（五次拍卖待公告/四次全部流拍） ✕	5
2.7 其他在售/成交项目速览	5

第三章 国内 REITs 市场动态.....	5
3.1 华安陆家嘴商业 REIT 认购进入第 2 天：2.73 元/份，约 27.30 亿⚡.....	5
3.2 华夏保利商业 REIT 战略及网下募集于昨日（7/21）截止⚡.....	6
3.3 农批市场资产证券化集中推进：四条路径同步展开.....	6
3.4 REITs 二季度经营表现分化：产业园及仓储物流承压，保租房稳健.....	6
3.5 REITs 市场整体概况：37 只待上市，下半年估值承压.....	7
3.6 REITs 成银行理财增长新支点：工银理财累计投资 65 只.....	7
3.7 REITs 申报及扩募进展汇总.....	7
3.8 商业 REITs 日历汇总.....	7
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....	8
4.1 杭州昨日（7/21）四宗宅地全部成交：本土房企包揽，收金 39.84 亿⚡.....	8
4.2 杭州富阳银湖 53-1 号低密宅地挂牌：1.45 亿起，8 月 18 日出让.....	8
4.3 杭州 7 月下旬还有两场土拍：7/28+7/30 合计 4 宗.....	9
4.4 上海六批次土拍：3 宗 178.72 亿，7 月 28 日开拍（倒计时 6 天）.....	9
4.5 上海七批次土拍：5 宗 83.39 亿，8 月 4 日开拍.....	9
4.6 浙江近期土拍回顾与展望.....	9
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息.....	10
5.1 宁波东港喜来登酒店二拍今日（7/22）10 时正式开拍：3.61 亿起⚡.....	10
5.2 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 ✕.....	10
5.3 上海蓝星聚甲醛三拍 1.34 亿流拍 ✕：继续关注后续处置.....	10

5.4 杭州永恒艺术之家（之江新城）二拍 11 亿流拍 ✕.....	10
5.5 上海晋润海棠大厦（静安大宁）：三拍待公告.....	10
5.6 其他法拍项目速览.....	11
第六章 上市公司资产公告.....	11
6.1 五洲医疗收购旋智科技 100%股权切入电机控制芯片：今日复牌 ⚡.....	11
6.2 爱丽家居收购欧康诺≥77.08%股权：估值≤6.5 亿，复牌涨停 ⚡.....	11
6.3 方大特钢筹划重大资产重组：取得钢铁企投控制权 ⚡.....	12
6.4 孚日股份约 4 亿收购博赛利斯 78.80%股权：跨界硅基负极材料.....	12
6.5 杉杉股份控股股东变更为皖维集团：安徽国资入主.....	12
6.6 中化装备发行股份收购两家公司获上交所审核通过.....	12
6.7 川投能源控股股东拟增持 2-3 亿元.....	13
6.8 TCL 中环 119.6 亿投建半导体大硅片深圳项目+湖南裕能 240 亿矿化一体项目	13
6.9 近期上市公司资产交易速览.....	13

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 宜家英格卡集中出售 8 城自持商场物业：近 30 年最大规模资产处置

◎今日头条：上海宝山（10.5 万 m^2 ）、宁波（9.6 万 m^2 ）等在列，资产全面清空无租约

宜家母公司英格卡集团（Ingka Group）已委托行业机构独家代理，将位于上海（宝山）、广州（番禺）、天津（中北）、哈尔滨、南通、徐州、贵阳及宁波八座城市的宜家自持闲置物业整体出售。这是宜家进入中国市场近 30 年来规模最大的自持资产集中处置。八处资产均为英格卡中国自持物业，目前已全面清空、无租约限制，可实现现状即时交付，具备转型为长租公寓、社区商业、文旅综合体或企业总部等多种用途。其中上海宝山宜家产权面积约 10.5 万平方米（曾为亚洲最大宜家商场），宁波宜家约 9.6 万平方米，天津约 7.9 万平方米，哈尔滨约 6.6 万平方米，徐州约 6.2 万平方米，南通约 2.4 万平方米，广州番禺约 3 万平方米，贵阳约 3.6 万平方米。七处物业对应宜家中国 2026 年 2 月集中关停的 7 家大型卖场，贵阳商场则于 2022 年停运。宜家方面表示，此举是「生长+」战略下优化全渠道生态系统的举措，未来两年将新开超过 10 家小型门店。

1.2 杭州望天际 66 套顶豪「日光」揽金 33.6 亿：套均 5,091 万刷新纪录

◎7 月 17 日开盘 3 小时售罄：顶跃单价 24.39 万元/ m^2 ，总价 1.52 亿元创杭州高层住宅新高

由滨江集团、中国金茂、建发房产联合开发的杭州望天际项目，7 月 17 日开盘 66 套房源，3 小时全部售罄，揽金 33.6 亿元，套均 5,091 万元。其中顶跃房源单价高达 24.39 万元/ m^2 、总价 1.52 亿元，刷新杭州高层住宅总价和单价最高纪录。杭州豪宅市场上半年成交量创近十年新高，核心区高端住宅需求持续旺盛。

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

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

2026 年上半年，北京和上海大宗物业成交总额近 490 亿元。北京大宗物业成交 257 亿元，同比飙升 50%，创下近五年同期新高；上海大宗不动产成交 233 亿元，同比逆势增长 47%。在上海，自用买家成交规模 115 亿元，占比从 2025 年的 26%飙升至 50%，拼多多 33 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦为 H1 最大单笔。内资成交占比高达 93%，险资、产业资本、自用企业成

为绝对主力。REITs 退出闭环的形成是核心驱动力。北京则是险资（近 20%）、产业资本、自用企业三分天下，智谱 AI 花 3.6 亿元买下中关村钻石大厦做总部。

1.4 全国法拍房上半年数据：挂拍 46.3 万套同比+23%，「以价换量」

◎总成交 1,515 亿元同比+17.6%，一线城市住宅清仓率 60.9%

中指研究院最新数据显示，2026 年上半年全国法拍房源挂拍约 46.3 万套，同比增长 23.1%；成交约 10.3 万套，同比增 29.8%，清仓率约 22.2%；总成交金额约 1,515 亿元，同比增 17.6%。法拍住宅成交均价约 8,165 元/㎡，同比下滑。一线城市法拍住宅成交均价 33,369 元/㎡，清仓率 60.9%，上海高达 76%。法拍房市场呈现「量升价降、以价换量」的格局。

1.5 国务院「十五五」扩大消费规划：住房消费居大宗消费首位

◎7 月 13 日正式批复发布，首份以扩大消费为核心主题的五项专项规划

国务院 7 月 13 日正式批复并发布《扩大消费「十五五」规划》，将住房消费纳入大宗耐用商品消费范畴并置于首位。规划从三条主线部署：优化保障性住房供给、因城施策增加改善性住房供给、规范发展住房租赁市场；首次在国家战略层面提出「建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子」。规划目标到 2030 年社零总额达到 60 万亿元左右。

1.6 一线城市房价环比连续 4 个月上涨：二手房交易量首超新房

◎国家统计局：二手房交易占比 50.4%，存量交易主导新格局

国家统计局最新数据显示，一线城市新建商品住宅销售价格环比连续 4 个月上涨（3-6 月涨幅 0.1%-0.2%），二手住宅涨幅 0.3%-0.4%。上半年二手房交易量占总量的 50.4%，北京、上海等 18 省市二手住宅交易面积超过新建商品住宅。商品房待售面积已连续 4 个月下降。

1.7 渝开发 2.25 亿接手重庆黄葛渡 15 年烂尾项目：代建模式盘活不良资产

◎7 月 21 日报道：渝开发引入龙湖代建，代建成不良资产处置新路径

重庆渝开发以 2.25 亿元接手位于重庆的黄葛渡烂尾项目（已搁置 15 年），并引入龙湖代建进行盘活。该案例成为代建模式盘活长期烂尾项目的典型代表，也为不良资产处置提供了可借鉴的新路径。2026 年上半年深圳 13 笔大宗交易中 8 笔为法拍类及不良资产，代建模式正成为化解不良资产的重要方向。

1.8 6 月全国楼市政策 50 条：宽松性 47 条，政策继续加码

◎观点网统计：宽松性 47 条、中性 1 条、紧缩性 2 条

据观点网统计，2026 年 6 月全国出台各类房地产相关政策共 50 条，其中宽松性政策 47 条、中性 1 条、紧缩性仅 2 条，政策面持续宽松。LPR 连续 13 个月不变，网信办印发深化金融机构 IPv6 创新应用实施方案，交易商协会规范熊猫债评级须公布国际映射关系。

1.9 上半年土地市场总结：缩量提质，核心城市溢价回升

◎300 城宅地出让金降 31%，TOP20 集中度升至 62%

中指研究院数据显示，2026 年上半年 300 城住宅用地推出、成交面积同比分别下降 21%、24%，土地出让金下降 31%。但 5 月以来核心城市优质地块供应加快，6 月深圳、杭州等拍出较高溢价，单月溢价率达 16%。上半年宅地出让金 TOP20 城市占全国比重 62%，较 2025 年提升 10 个百分点。土地市场「总量收缩、核心聚焦」的显著分化格局。

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）；拼多多 33 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（2026 年 H1 上海最大单笔）；京东 7.5 亿港元收购香港油麻地学生宿舍物业；万达 48 座约 12 座已过户；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；上海万达小贷 70%股权京东变卖（4.09 亿起至 7/25）；市北高新 9.47 亿付款节点已过 22 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 宜家英格卡集中出售 8 城商场含上海宝山及宁波：近 30 年最大规模 ⚡

◎上海宝山约 10.5 万 m² + 宁波约 9.6 万 m²，资产全面清空无租约

宜家母公司英格卡集团委托行业机构独家代理，整体出售八城自持闲置物业。其中涉及上海和浙江宁波：①上海宝山宜家（曾为亚洲最大宜家商场），产权面积约 10.5 万平方米，位于宝山区沪太路中环出入口，交通极为便利，2026 年 2 月停止运营；②宁波宜家，产权面积约 9.6 万平方

米，同样于 2026 年 2 月关停。两处资产均位于成熟商圈，建筑体量完整、产权清晰，具备转型长租公寓、社区商业、企业总部等多种用途。其余六处分别为广州番禺（约 3 万 m^2 ）、天津中北（约 7.9 万 m^2 ）、哈尔滨（约 6.6 万 m^2 ）、徐州（约 6.2 万 m^2 ）、南通（约 2.4 万 m^2 ）、贵阳（约 3.6 万 m^2 ）。

2.2 上海国盛中心 5 号楼整层成交：长风生态商务区市场企稳信号

◎7 月 17 日宣布：从委托到成交仅用一个月

据行业机构 7 月 17 日宣布，作为独家代理成功为上海普陀区国盛中心 5 号楼完成整层资产出售，从委托到成交仅用一个月时间。国盛中心位于普陀区长风生态商务区核心区域，为区域内标志性甲级写字楼项目。此次成交的整层办公资产凭借核心区位与优质物业条件吸引了市场关注。

2.3 大家财险转让深圳南山财富金融大厦两处商业房产（持续挂牌中）

◎上海联交所 7 月 9 日披露，披露期至 9 月 9 日

大家财产保险有限责任公司通过上海联交所公开挂牌转让深圳南山区后海中心片区财富金融大厦 C11、D06 两宗商业房地产。总占地面积约 1.4 万 m^2 ，总建面约 21.72 万 m^2 。C11 地块为行业龙头企业专属办公写字楼（建面约 2.53 万 m^2 办公楼+约 1.1 万 m^2 商业），D06 地块为四栋独栋商业。据市场消息 C11 楼座单独售价约 25.85 亿元（折合约 7.1 万元/ m^2 ）。

2.4 拼多多 33 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（回顾）

◎2026 年 H1 上海最大单笔写字楼交易（6 月完成交割）

拼多多以约 33 亿元全额自有资金整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（DBS Tower）。该大厦 2009 年竣工，地上 19 层地下 3 层，总建面约 4.6 万 m^2 ，折合单价约 7.17 万元/ m^2 。交易于 6 月完成交割，全程无中介。星展银行（中国）原为租户，7 月 13 日宣布启动总部迁址至金茂大厦。拼多多同期还购入河北雄安·电建智汇城办公楼，半月内连买两楼。

2.5 上海整栋写字楼在售信息汇总

- 上海复地万科活力城（浦东沪南路 2229 号）：总建面约 10.92 万 m^2 （可租赁约 5.78 万 m^2 ），地铁 11/18 号线御桥站，出租率约 97%，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 m^2 ，报价约 31 亿元（约 3.9 万/ m^2 ）。

- 上海港陆广场整栋办公楼（黄浦区人民广场）：总建面 54,733.16 m²，精装修，报价 10 亿元。
- 上海虹口金融街海伦中心：整栋 10,365.84 m²简装写字楼，售价 6.5 亿元。
- 上海徐汇核心商圈企业独栋：13,551 m²毛坯，报价 9.48 亿元。
- 上海闵行莘庄独栋办公楼：约 22,000 m²精装修（含冠名），报价 7.7 亿元。
- 上海虹口整栋商业综合体：5,254 m²覆盖办公/酒店/公寓，报价 1.5 亿元。

2.6 杭州南星桥久光广场（五次拍卖待公告/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%。前四拍全部流拍（首拍 15.88 亿→二拍 10.2 亿→三拍流拍→四拍 6.5 亿起），据市场消息 7 月 1 日第五次拍卖启动但起拍价仍为 6.5 亿，后续进展待正式公告。

2.7 其他在售/成交项目速览

- 成都万象城 84.75 亿成交（买方成都润成信/山东国资），华润万象生活继续运营，实现产权运营分离。
- 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，尚需股东会审议）。
- 杭州之江时代中心（西湖区之江板块永恒艺术之家）：二拍 11 亿流拍，第三次拍卖待公告。
- 杭州萧山经济技术开发区整栋写字楼出售：15,800 m²，报价 1.3 亿（约 8,000 元/m²）。
- 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）。
- 中国抗体-B（03681.HK）2.8 亿出售苏州工业园区厂房物业（建面约 7.13 万 m²）。
- 位元堂（00897.HK）9,980 万出售深圳坪山区厂房及宿舍物业（地块约 11,027 m²）。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华安陆家嘴商业 REIT 认购进入第 2 天：2.73 元/份，约 27.30 亿⚡

◎7 月 21 日开启认购，募集至 7 月 27 日，底层前滩晶耀前滩 T1 办公楼+商场

华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金（508607，场内简称「陆家嘴 R」）7 月 21 日正式开启公众发售，认购期至 7 月 27 日。认购价格 2.730 元/份，发售总额 10 亿份，预计募集约 27.30 亿元。底层资产为上海浦东前滩晶耀前滩 T1 办公楼（甲级办公+商业配套）及晶耀前滩商

场北区及西区（一站式区域商业中心）。战略配售 70%（7 亿份，原始权益人前滩集团及关联方认购 60%/锁定期 36-60 个月），网下初始 21%（2.1 亿份/16 家机构/1.27 倍认购），公众初始 9%（9,000 万份）。2026 年及 2027 年预计分派率分别为 4.28%和 4.56%。认购首日为工作日，今日进入第 2 天。

3.2 华夏保利商业 REIT 战略及网下募集于昨日（7/21）截止🚩

◎公众认购「一日售罄」→全程比例配售，战略及网下募集期结束

华夏保利商业 REIT（508605）战略及网下投资者募集期于昨日（7 月 21 日）正式截止。此前公众投资者部分已于 7 月 15 日首日起售后提前结束，将采用「全程比例配售」原则确认。该基金共 5 亿份，认购价 3.593 元/份，约 17.97 亿，底层资产为保利发展旗下广州保利中心甲级写字楼（约 8.2 万㎡）和佛山保利水城·时光汇购物中心。

3.3 农批市场资产证券化集中推进：四条路径同步展开

◎湖州城市集团 ABS 6.875 亿挂牌溢价 25%+义乌市场集团 1.5 亿 ABS 受理+深农启动 REITs 招标+首衡 84.16 亿 REITs 获推荐

7 月中旬以来，农批不动产资产证券化领域密集出现四类推进动态：①7 月 15 日，湖州城市集团农批市场机构间持有型不动产 ABS（市场俗称机构间 REITs）在上交所完成挂牌，发行规模 6.875 亿元，获 11 倍超额认购，资产估值较评估值溢价 25%；②7 月 13 日，义乌市场集团申报规模 1.5 亿元的同类型涉农流通持有型不动产 ABS 获上交所受理；③7 月 16 日，深圳市农产品集团（000061.SZ）发布定向邀请招标公告，同步选聘公募 REITs 财务顾问与资产评估机构；④国家发改委 REITs 项目信息系统显示，首衡农副农贸市场公募 REITs 已由发改委出具推荐函报送证监会，拟募集基金规模 84.16 亿元。一周内农批资产证券化呈现招标筹备、交易所受理、挂牌发行、发改委审核四种推进阶段，行业整体推进节奏显著加快。

3.4 REITs 二季度经营表现分化：产业园及仓储物流承压，保租房稳健

◎34 单 REITs 披露 Q2 数据：保租房出租率环比+2.6%，产业园租金同比-7.0%

据行业机构 7 月 18 日发布的 REITs 周报，截至 7 月 18 日共有 34 单公募 REITs 披露二季度运营数据。产业园平均出租率环比降 0.3%、同比降 2.5%，平均租金环比降 2.2%、同比降 7.0%，经营压力最为明显。仓储物流出租率环比回升 1.9%但同比仍降 2.0%，租金环比降 3.2%、同比降 7.5%。消费基础设施出租率环比提升 1.4%、同比仅降 0.7%，租金同比增 3.5%。保障性租赁住

房出租率环比提升 2.6%、同比仅降 0.1%，经营韧性最强。中证 REITs 全收益指数本周下跌 1.1% 收于 970.0，日均成交 4.3 亿元。

3.5 REITs 市场整体概况：37 只待上市，下半年估值承压

◎截至 7 月 17 日：全市场总市值 2358 亿元，日均成交 5.15 亿元

据行业机构上半年 REITs 市场定期报告，2026 年上半年中证 REITs 全收益指数-3.94%，全市场总市值 2,358 亿元。Q1 和 Q2 询价个券分别 2 只和 12 只，募资额分别 56.07 亿元和 398.80 亿元。截至 7 月 17 日，共有 37 只 REITs 基金等待上市、12 只 REITs 基金等待扩募。发改委 REITs 项目信息公开数据显示，13 个项目已推荐至证监会但尚未启动申报，金额合计约 273 亿元。下半年 REITs 市场估值将继续被申报和新发压制。

3.6 REITs 成银行理财增长新支点：工银理财累计投资 65 只

◎理财资金加大 REITs 配置，2025 年加权收益率近 30%

在传统固收资产收益下行背景下，兼具稳定分红与增值潜力的 REITs 正成为银行理财资金的优选目标。工银理财采用「固收打底，REITs 打新增强」策略，累计投资 65 只公募 REITs（市场覆盖率近八成），2025 年深度参与 18 只 REITs 投资，加权收益率近 30%。信银理财构建了「基础设施-商业不动产-私募」三位一体布局，建信理财以战略投资者身份布局购物中心和数据中心 REITs 项目。

3.7 REITs 申报及扩募进展汇总

◎东方红申能新能源+南方润泽科技扩募+博时蛇口产业园扩募等多线推进

东方红申能新能源 REIT（7/7 申报，7/13 获受理，约 16 亿，青海乌兰风电）。南方润泽科技数据中心 REIT 扩募申请获受理。博时蛇口产业园 REIT 扩募申请收到深交所审核问询。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。全国首单农批市场机构间 REITs 暨浙江省首单国企机构间 REITs 于 7 月 15 日挂牌（湖州城市集团）。首批 4 只 REITs 指数基金 4/4 全部完成募集（合计约 12 亿元，全部触发比例配售）。

3.8 商业 REITs 日历汇总

· 创金合信北京国资 REIT（181001）：2.831 元/份，7/3-9 募集，公众认购「一日售罄」→比例配售。战略 100%、网下 72.54%、公众未配 80.49%。✔

· 华夏保利商业 REIT (508605) : 3.593 元/份, 7/15-21 认购, 公众首日起募→全程比例配售, 战略及网下募集昨日截止。✅

· 华安陆家嘴商业 REIT (508607) : 2.73 元/份, 7/21-27 认购, 今日第 2 天! ⚡

· 华安锦江商业 REIT (508609) : 2.672 元/份, 7/30-8/5 认购, 国内首单酒店 REIT。⚡

· 华夏凯德商业 REIT: 延期询价。| 光大安石商业 REIT: 待询价。

· 东方红申能新能源风电 REIT: 7/7 申报, 7/13 获受理 (约 16 亿, 青海乌兰风电)。

· 招商蛇口商业 REIT: 7/7 进入问询 (约 29.96 亿)。

· 南方润泽科技数据中心 REIT: 7/9 扩募申报获受理。

· 博时蛇口产业园 REIT: 扩募申请收到深交所审核问询。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 杭州昨日 (7/21) 四宗宅地全部成交: 本土房企包揽, 收金 39.84 亿⚡

◎滨江连下两城、天阳首入下沙、英冠底价江海之城, 3 宗溢价超 30%

杭州昨日 (7 月 21 日) 第 16 批次土拍 4 宗涉宅地块全部成交, 总成交金额约 39.84 亿元, 均由本土房企摘得: ①拱墅区运河新城康桥单元 GS120103-10 地块: 滨江集团以总价 18.10 亿元竞得, 50 轮竞价, 成交楼面价 22,666 元/㎡, 溢价率 39.22%。地块出让面积 39,938 ㎡, 容积率 2.0, 紧邻地铁 4/15 号线平安桥站。②上城区长睦单元 JG0203-03 地块: 滨江集团以总价 5.66 亿元竞得, 30 轮竞价, 成交楼面价 13,740 元/㎡, 溢价率 34.47%。地块出让面积 22,869 ㎡, 容积率 1.8, 近地铁 3 号线华鹤街站, 为长睦板块 6 年首宗宅地。③钱塘区元成单元 QT040101-02 地块: 天阳地产以总价 7.57 亿元竞得, 43 轮竞价, 成交楼面价 11,763 元/㎡, 溢价率 38.39%。地块出让面积 29,250 ㎡, 容积率 2.2, 位于中国医药港小镇核心区。④钱塘区江海之城单元 QT080603-92、102 地块: 浙江英冠控股以 8.51 亿元底价竞得, 楼面价 7,380 元/㎡, 容积率仅 1.5, 出让面积 76,699 ㎡为本次规模最大地块。本次土拍本土房企包揽全部地块, 核心地块高溢价 vs 远郊底价, 冷暖分化明显。

4.2 杭州富阳银湖 53-1 号低密宅地挂牌: 1.45 亿起, 8 月 18 日出让

◎7 月 17 日第十九批宅地挂牌公告: 临近地铁 6 号线虎啸杏站

杭州市规划和自然资源局 7 月 17 日发布杭规划资源告[2026]R019 号公告，挂牌出让富阳区银湖单元 1 宗低密宅地（杭政储出[2026]69 号）。出让面积 28.4 亩（约 18,933 m²），容积率 1.4，可建面积约 2.65 万 m²，起始总价 1.45 亿元，起始楼面价 5,460 元/m²。实行自由竞价、价高者得原则，8 月 18 日正式出让。

4.3 杭州 7 月下旬还有两场土拍：7/28+7/30 合计 4 宗

◎7 月后续：7/28 下沙+萧山 2 宗，7/30 上城+西湖 2 宗

杭州 7 月下旬仍有两场土拍：7 月 28 日出让下沙开发区、萧山新街 2 宗地块，总起价约 20.4 亿元；7 月 30 日出让上城区城东新城、西湖区之江 2 宗地块，总起价约 14.8 亿元。

4.4 上海六批次土拍：3 宗 178.72 亿，7 月 28 日开拍（倒计时 6 天）

◎杨浦八埭头 118.68 亿领衔，静安天目社区+闵行梅陇

上海六批次集中供地共 3 宗宅地，总起始价 178.72 亿元，将于 7 月 28 日出让。其中杨浦区八埭头地块起始价 118.68 亿元领衔全国，静安区天目社区地块、闵行区梅陇地块同批出让。

4.5 上海七批次土拍：5 宗 83.39 亿，8 月 4 日开拍

◎虹口北外滩+浦东唐镇/张江+嘉定

上海七批次集中供地共 5 宗宅地，总起始价 83.39 亿元，将于 8 月 4 日出让。核心地块包括虹口区北外滩、浦东唐镇及张江科学城等区域。

4.6 浙江近期土拍回顾与展望

- 杭州昨日 4 宗（7/21）：滨江 18.10 亿运河新城（溢价 39.22%）+滨江 5.66 亿长睦（溢价 34.47%）+天阳 7.57 亿元成（溢价 38.39%）+英冠 8.51 亿底价江海之城，总收金 39.84 亿。👉
- 永康城西新区 78.5 亩商住地：今日（7/22）出让，起拍价 4 亿，起始楼面价 2,546 元/m²。
- 金华金义新区金满湖商住地：7/29 出让，起拍价约 1.5 亿。
- 金华江南单元 10 亩纯住宅用地：7/30 出让，起拍楼面价 13,004 元/m²，起拍总价 1.34 亿。
- 钱江世纪城宅地：保利发展 98 轮 46.05 亿（7/7，溢价 26.68%/楼面价 48,139 元/m²）。✅
- 绍兴越城区宅地：伟业房产底价 2.86 亿（7/8，楼面价 6,343 元/m²）。✅

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今日（7/22）10 时正式开拍：3.61 亿起 ⚡

◎今日头条：首拍 4.52 亿流拍后直降超 9,000 万，评估价 6.45 亿的 5.6 折

宁波东港喜来登酒店（宁波首家国际五星级酒店，2005 年建成/2006 年开业）今日（7 月 22 日）上午 10 时在阿里资产司法拍卖平台正式启动二拍，起拍价约 3.61 亿元，较首拍 4.52 亿直降超 9,000 万（相当于评估价 6.45 亿的 5.6 折）。竞买保证金 4,000 万元（首拍 5,000 万），加价幅度 180 万元（首拍 225 万）。标的涉及 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（含公用共有部分约 1.2 万 m²）。拍卖源于宁波东港波特曼大酒店有限公司与光大银行宁波分行的金融借款纠纷，三家关联企业累计拖欠银行本息合计高达 8.9 亿余元。竞买人竞拍成功后需继续用于酒店经营。拍卖持续至 7 月 23 日 10 时（延时除外），截至发稿暂无人报名。

5.2 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 ✕

◎杨浦区佳木斯路 777 号全幢，78,201 m²五星级酒店（含地下 29,669 m²）。评估价约 15.62 亿（含动产），首拍 11.01 亿起无人竞价。二拍时间和起拍价待公告。

5.3 上海蓝星聚甲醛三拍 1.34 亿流拍 ✕：继续关注后续处置

◎浦东新区破产资产：7 月 11 日拍卖无人出价。评估价约 2.10 亿元，三拍降至 1.34 亿仍流拍。后续是否变卖或降价待法院公告。

5.4 杭州永恒艺术之家（之江新城）二拍 11 亿流拍 ✕

◎西湖区之江核心区：5 幢已建成建筑总建面 88,536 m²，商业土地剩余年限 22.91 年。首拍 12.5 亿流拍→二拍 7 月 13 日 11 亿起再度流拍，第三次拍卖待公告。

5.5 上海晋润海棠大厦（静安大宁）：三拍待公告

◎整栋商办 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。

5.6 其他法拍项目速览

- 佳兆业广州白云区 13 套别墅：7 月 18 日阿里资产 3.74 亿起拍集体流拍（4,861 m²，超千次围观零出价）。✕
- 上海静安万航渡路住宅（293.3 m²+车位）：一拍 5,000 万起，已开拍（7 月 20 日 10 时）。
- 上海浦东花木路别墅（278.66 m²）：变卖 6,984 万起（评估价 1.24 亿/约 5.6 折），至 9 月 19 日。
- 上海青浦华新镇商业综合体（4,457.8 m²）：变卖 5,880 万起（评估价 1.04 亿）。
- 东亚银行金融大厦 9 层法拍成交：正威系资产 8,643 万，东亚自持达 95%。

第六章 上市公司资产公告

6.1 五洲医疗收购旋智科技 100%股权切入电机控制芯片：今日复牌⚡

◎7 月 21 日晚公告：发行股份+现金，发行价 31.4 元/股，标的 2025 年营收 2.58 亿

五洲医疗（301234.SZ）7 月 21 日晚公告，拟通过发行股份及支付现金方式购买刘刚等 34 名交易对方持有的旋智电子科技（上海）有限公司 100%股权，并向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金，发行价格为 31.4 元/股。标的旋智科技成立于 2014 年，专注于高集成度电机控制芯片的研发、设计及销售，产品应用于智能装备、白色家电、工业控制及汽车电子等领域。2024 年营收 1.58 亿元（净亏损 4,185 万），2025 年营收 2.58 亿元（净利润 3,279 万），2026 年上半年营收 1.90 亿元（净利润 2,091 万）。本次交易预计构成重大资产重组和关联交易，但控制权不变。公司股票今日（7 月 22 日）开市起复牌。五洲医疗主营一次性无菌输注类医疗器械，近三年营收及净利润连续下滑，通过此次收购切入半导体赛道寻求第二增长曲线。

6.2 爱丽家居收购欧康诺≥77.08%股权：估值≤6.5 亿，复牌涨停⚡

◎7 月 20 日公告：PVC 弹性地板龙头跨界存储测试，控股股东同步转让 20%股权

爱丽家居（603221.SH）7 月 20 日公告，筹划以自有+自筹资金方式收购武汉欧康诺电子科技股份有限公司不低于 77.08%的股权，标的公司 100%股权整体估值不超过 6.5 亿元，据此 77.08%股权对应的交易价格不超过 5.01 亿元。同步公告控股股东张家港博华将 15%、5%股权分别转让给欧康诺创始人赵铭及杭州百年勤书，受让方合计获得 20%投票权成为第二大股东，转让价

9.279 元/股共计约 4.54 亿元，资金用于支持上市公司经营发展。7 月 21 日复牌后集合竞价即封死涨停（+10.04%至 10.52 元/股）。

6.3 方大特钢筹划重大资产重组：取得钢铁企投控制权 ⚡

◎7 月 21 日晚公告：退出南昌沪旭产业基金并以实物分配方式取得钢铁企投控股权

方大特钢（600507.SH）7 月 21 日晚发布筹划重大资产重组公告。公司计划与南昌沪旭钢铁产业投资合伙企业其他合伙人协商退出该产业基金，并通过实物分配方式取得江西方大钢铁集团企业投资有限公司控制权。交易完成后公司将控股钢铁企投，进而间接控股云南方大钢铁集团、云南方大钒钛新材料、四川方大钒钛集团、四川恒大矿业，产能规模将大幅增长。标的公司钒资源综合利用技术全国领先，并通过参股公司进入钒液流电池等储能业务。本次交易预计构成重大资产重组及关联交易，不涉及发行股份，不会导致控制权变更。

6.4 孚日股份约 4 亿收购博赛利斯 78.80%股权：跨界硅基负极材料

◎7 月 20 日公告：切入高能量密度硅基负极材料领域

孚日股份（002083.SZ）7 月 20 日公告，以 3.996 亿元收购博赛利斯（南京）有限公司 78.80% 股权，交易完成后标的公司成为控股子公司并纳入合并报表。标的公司 2025 年营收 1.72 亿元，净利润 5,745.52 万元；2026 年 1-4 月营收 1.02 亿元，净利润 2,780.53 万元。交易基于收益法评估的股东全部权益价值 5.1 亿元，增值率 193.77%。

6.5 杉杉股份控股股东变更为皖维集团：安徽国资入主

◎7 月 20 日临时股东会通过：控股股东→皖维集团，实控人→安徽省国资委

杉杉股份（600884.SH）7 月 20 日公告，临时股东会审议通过董事会换届选举议案。第一大股东皖维集团已完成董事会改组，公司控股股东变更为皖维集团，实际控制人变更为安徽省国资委。皖维集团合计控制公司 21.88% 股份表决权。后续皖维集团与海螺集团等重组完成后，海螺集团将成为公司间接控股股东。

6.6 中化装备发行股份收购两家公司获上交所审核通过

◎7 月 20 日公告：收购益阳橡机 100%+蓝星化机 100%，同步募集配套资金

中化装备（600579.SH）7月20日公告，拟发行股份购买中国化工装备有限公司持有的益阳橡胶塑料机械集团有限公司100%股权及北京蓝星节能投资管理有限公司持有的蓝星（北京）化工机械有限公司100%股权，同时募集配套资金。该事项已获上交所并购重组审核委员会审核通过。

6.7 川投能源控股股东拟增持 2-3 亿元

◎7月20日公告：四川能源发展集团6个月内增持，不设价格区间

川投能源（600674.SH）7月20日公告，控股股东四川能源发展集团计划自7月21日起6个月内增持公司股份，增持金额不低于2亿元、不超过3亿元，不设价格区间，资金来源为自有或自筹资金。

6.8 TCL 中环 119.6 亿投建半导体大硅片深圳项目+湖南裕能 240 亿矿化一体项目

◎两大百亿级产业投资：半导体材料+新能源电池材料双线推进

TCL 中环（002129.SZ）7月20日公告，拟投资119.6亿元建设集成电路用半导体大硅片深圳项目，布局半导体硅片高端制造领域。湖南裕能（301358.SZ）7月20日公告，拟投资240亿元建设矿化一体新能源电池材料循环产业项目，为近期A股市场最大规模的单个项目投资之一。

6.9 近期上市公司资产交易速览

- 京东（09618.HK）：7.5亿港元收购远东发展（00035.HK）香港油麻地物业（前海景丝丽酒店→学生宿舍），7月6日公告。
- 中国抗体-B（03681.HK）：2.8亿出售苏州工业园区厂房物业（7月6日公告）。
- NATIONAL ELECH（00213.HK）：1.95亿港元收购香港上环文咸东街物业（7月17日公告）。
- 宏辉集团（00183.HK）：3,150万港元出售香港环贸中心办公室及停车位（7月15日公告）。
- 天保人力（872779.NQ）：控股子公司拟5,021万购置天津天信华创117项目北塔13层（7月15日公告）。
- 德祥地产（00199.HK）：3.37亿港元收购南通地块20%权益，拟发展绿色智算中心（7月2日公告）。
- 位元堂（00897.HK）：9,980万出售深圳坪山区厂房及宿舍物业（7月16日公告）。

- 停牌跟踪：天智航（688277，收购上海微创骨科/7/16 起）、超卓航科（688237，控制权变更/7/16 起）、新芝生物（920685.BJ，收购清博华/7/16 起预计 7/30 前复牌）。
- 近期复牌：五洲医疗（7/22 今日复牌）、爱丽家居（7/21 复牌涨停）、精测电子（7/15 复牌）、浙江美大（7/16 复牌涨停/张海政 12.9 亿入主）。
- 万科 A（000002）：预亏 120-150 亿，深铁系全面主导董事会，7/31 临时股东会。
- 招商蛇口（001979.SZ）：4.56 亿股限售股 7 月 24 日上市流通。

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