

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 23 日 | 星期四 | 第 118 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 金辉控股「1 元」出售上海北外滩索菲特酒店：物业平台承接近 13 亿债务 ⚡.....	1
1.2 宁波东港喜来登酒店二拍成交！宁波绿顺集团 3.613 亿底价抄底 ⚡.....	1
1.3 扬州京华城 23 亿类 REITs 成功发行：苏中苏北首单，优先级利率 2.0%创新低..	2
1.4 上半年全国房产税 2,782 亿元：契税+房产税+土地增值税全面增长.....	2
1.5 一线城市房价环比连续 4 个月上涨：二手房交易量首次超过新房.....	2
1.6 湖北武汉等地首批收购存量商品房专项债落地：6.77 亿收储 3,426 套.....	2
1.7 二季度长租公寓大宗交易：香港主导，学生住宿成为核心赛道.....	3
1.8 万科 A 预亏 120-150 亿：深铁系全面主导，7 月 31 日临时股东会.....	3
1.9 持续跟踪：大宗不动产市场现状.....	3
1.10 全网热点追踪：不动产登记「高效办成一件事」+宁波信托登记试点.....	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 宜家英格卡集中出售 8 城商场含上海宝山及宁波：持续跟踪.....	4
2.2 金辉控股「1 元」出售上海北外滩索菲特酒店：12.95 亿债务平移至物业平台.....	4
2.3 上海整栋写字楼在售信息汇总.....	4
2.4 杭州南星桥久光广场（五次拍卖全部流拍）✕.....	5
2.5 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 公众首日超募→提前结束募集：全程比例配售 ⚡.....	5

3.2 华夏保利商业 REIT 战略及网下募集截止：公众首日超募→全程比例配售	6
3.3 扬州京华城 23 亿类 REITs 成功发行：商业不动产资产证券化新标杆	6
3.4 REITs 市场整体概况：37 只待上市，下半年估值承压	6
3.5 REITs 申报及扩募进展汇总	7
3.6 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 7/21 四宗宅地全部成交：本土房企包揽，收金 39.84 亿 4	8
4.2 上海闵行虹桥商务区旅馆用地今日挂牌出让：12.28 亿起	8
4.3 上海六批次土拍：3 宗 178.72 亿，7 月 28 日开拍（倒计时 5 天）	8
4.4 上海七批次土拍：5 宗 83.39 亿，8 月 4 日开拍	8
4.5 杭州 7 月下旬后续两场土拍：7/28+7/30 合计 4 宗	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	9
5.1 宁波东港喜来登酒店二拍成交！绿顺集团 3.613 亿底价抄底 4	9
5.2 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 X	10
5.3 杭州南星桥久光广场五拍流拍 X：前四次全部流拍后五拍维持 6.5 亿再遭流拍	10
5.4 杭州永恒艺术之家（之江新城）二拍 11 亿流拍 X	10
5.5 上海晋润海棠大厦（静安大宁）：三拍待公告	10
5.6 上海蓝星聚甲醛三拍 1.34 亿流拍 X：继续关注后续处置	10
5.7 其他法拍项目速览	11

第六章 上市公司资产公告	11
6.1 超卓航科控制权变更→太洋科技：实控人家族套现 10.2 亿，今日复牌 ⚡.....	11
6.2 联创电子+佳云科技同日宣布筹划控制权变更：双双停牌 ⚡.....	11
6.3 金辉控股 1 元出售北外滩索菲特酒店：近 13 亿债务出表	12
6.4 华勤技术 1.44 亿港元收购晶合集成 H 股 445.16 万股	12
6.5 中山公用 4.08 亿收购智慧能源+天目药业征集转让 20%股份	12
6.6 近期上市公司资产交易速览.....	12

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 金辉控股「1 元」出售上海北外滩索菲特酒店：物业平台承接近 13 亿债务⚡

◎今日头条：7 月 20 日公告，现金对价仅 1 元，买方扛下 12.95 亿债务实现表外剥离

金辉控股（09993.HK）7 月 20 日晚公告，拟将间接非全资附属公司北京金辉创领科技全部股权出售给北京闽越管理咨询有限公司（金辉物业全资持有），现金对价仅 1 元，但买方需承担标的公司 12.95 亿元债务。标的公司核心资产为上海虹口区溧阳路 601 号商业楼宇——上海北外滩金辉索菲特酒店，总建筑面积约 3.18 万平方米。该物业前身为绿地集团 1997 年打造的九龙宾馆，2021 年 6 月金辉以 8.6 亿元收购，并改造升级引入雅高集团运营，2024 年 5 月开业。截至 2026 年 6 月 30 日未经审核净资产为负（负债净额 2.52 亿元），2024 年和 2025 年除税后亏损分别高达 9,097.78 万元和 3,723.36 万元。本次交易通过关联物业平台剥离亏损酒店资产，可实现近 13 亿负债出表、终止持续性亏损拖累，预计录得未经审核收益约 2.52 亿元，但无实际现金回流上市公司。

1.2 宁波东港喜来登酒店二拍成交！宁波绿顺集团 3.613 亿底价抄底⚡

◎今日头条：宁波本土老牌企业唯一竞买人以起拍价拿下，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）二次司法拍卖于 7 月 22 日 19:33 以底价成交。竞得人为宁波市绿顺集团股份有限公司（竞买号 U9508），成交价约 3.61296 亿元，仅一名竞买人报名并出价。本次二拍起拍价 3.61 亿，较首拍 4.52 亿直降超 9,000 万元（相当于评估价 6.45 亿的 5.6 折），保证金 4,000 万元。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），竞买人需继续用于酒店经营。宁波绿顺集团成立于 1988 年，为宁波本土老牌民营企业（曾用名宁波市江东蔬菜食品股份有限公司），注册资本 6,000 万元，主营食品批发兼物业租赁、房产中介、实业投资，2025 年营收约 1,982 万元，对外投资 24 家企业。此次以 3.61 亿底价抄底宁波首家五星级酒店，是其从传统批发业向酒店资产运营的重大跨界布局。拍卖源于关联企业拖欠光大银行宁波分行本息合计逾 8.9 亿元的金融借款纠纷。

1.3 扬州京华城 23 亿类 REITs 成功发行：苏中苏北首单，优先级利率 2.0% 创新低

◎6 月 22 日簿记：邗江国投「收购—盘活—证券化」闭环跑通，18.3 亿收购成本全额回收

扬州市邗江国投集团旗下华金—邗江产发金控扬州京华城资产支持专项计划于 6 月 22 日成功簿记发行，完成 23 亿元资金募集。底层资产为扬州京华城 Living Mall 全生活广场（总建筑面积超 17 万平方米）。优先级 18.4 亿元，期限 15 年，票面利率 2.0%，创全国商业不动产类 REITs 最低成本水平。该项目从获批至上交所无异议函到发行仅历时 21 天。此前邗江国投以 18.3 亿元收购京华城，本次优先级募集 18.4 亿元已全额回收前期收购投入，次级 4.6 亿元由原始权益人自持，保留了资产控制权和运营收益。该案例标志着苏中苏北首单商业不动产类 REITs 落地，为全国区县级国企存量资产盘活提供了「邗江样本」。

1.4 上半年全国房产税 2,782 亿元：契税+房产税+土地增值税全面增长

◎财政部数据：全国一般公共预算收入 12.1 万亿增 4.7%，土地出让收入 2.1 万亿降 9.1%

财政部近日公布 2026 年上半年财政收支情况。1-6 月全国一般公共预算收入 121,165 亿元，同比增长 4.7%。其中税收收入中，契税 2,550 亿元同比增长 7.2%，房产税 2,782 亿元，土地增值税 2,458 亿元——不动产相关税收整体小幅增长。全国政府性基金预算收入中，国有土地使用权出让收入 21,096 亿元，同比下降 9.1%，降幅较去年有所收窄，土地市场「以价换量」态势延续。

1.5 一线城市房价环比连续 4 个月上涨：二手房交易量首次超过新房

◎国家统计局：二手房交易占比 50.4%，存量交易主导新格局，商品房待售面积连降 4 个月

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。招商蛇口 7.2 亿元底价竞得北京大兴新城宅地，邦泰 2.81 亿元溢价 62.5% 夺得南宁城中村改造地块。

1.6 湖北武汉等地首批收购存量商品房专项债落地：6.77 亿收储 3,426 套

◎湖北发行首批收购存量商品房用作保障性住房专项债券，30 年期利率 2.4%

湖北省成功发行首批收购存量商品房用作保障性住房专项债券，涉及 7 个项目总规模 6.77 亿元，发行期限 30 年，发行利率 2.4%。项目拟收购房源面积 17 万平方米，建成后可提供保障性租赁住房 3,426 套。其中武汉市获批 4 个项目 5.69 亿元（2,890 套房源），孝昌、团风、潜江获批 3 个项目 1.08 亿元（536 套房源）。这是继深圳之后，又一省份通过低成本长期专项债资金实现商品房去库存与保障房扩容的同步落地。

1.7 二季度长租公寓大宗交易：香港主导，学生住宿成为核心赛道

◎ICCR 统计：二季度 11 项投资价值交易中香港占 10 项，6 月金额占季度已披露的 74%

据行业机构梳理，二季度全国共发生 11 项具有投资参考价值的长租公寓大宗交易，其中香港 10 项、上海 1 项。按金额分布，4 月约 2.04 亿港元、5 月约 8.05 亿港元、6 月约 28.76 亿港元，6 月金额占季度已披露金额的约 74%。值得注意的是，11 项交易中 8 项涉及学生住宿业态，学生公寓成为港资和机构投资者重仓布局的核心赛道。内地方面，上海仅录得 1 项长租公寓大宗交易。

1.8 万科 A 预亏 120-150 亿：深铁系全面主导，7 月 31 日临时股东会

◎万科 A (000002.SZ)：黄宇新任总裁，7/31 临时股东会审议新一届董事会

万科 A 此前公告预计 2026 年上半年归母净利润亏损 120-150 亿元。7 月 10 日董事会换届，深铁系全面主导，黄宇出任总裁。7 月 31 日将召开临时股东会审议新一届董事会人选及资产处置相关议案。同期，万科正在推进强制拍卖万达商管 2.34 亿股（18.83 亿起）及旗下多项资产处置。

1.9 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）；宁波东港喜来登二拍 3.613 亿成交（宁波绿顺集团底价抄底）；拼多多 33 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（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 23 天，进展待公告。宜家打包出售 8 城自持商场物业（上海宝山 10.5 万 m²+宁波 9.6 万 m²等，近 30 年最大规模）。

1.10 全网热点追踪：不动产登记「高效办成一件事」+宁波信托登记试点

◎政策动态：不动产登记改革加速推进，宁波创新引入信托登记机制

全国不动产登记「高效办成一件事」改革持续推进，浙江通过「四个一」（一体推进、一件事办理、一码关联、一次办结）创新举措提升企业不动产登记便利度，上海推出「全程网办+线下帮办+接续办理」模式。宁波 7 月 16 日启动不动产信托财产登记试点（试行期一年），将住宅、商办、经营性物业等全部不动产纳入试点范围，引入弹性预告登记机制，并联动民政部门对接养老服务体系，为「房产+照护」保障通道搭建基础。

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：持续跟踪

◎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，近 30 年最大规模

宜家母公司英格卡集团委托出售八城自持闲置物业。涉及上海及浙江宁波：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，2026 年 2 月停运；②宁波宜家，产权面积约 9.6 万平方米，同于 2026 年 2 月关停。其余六处为广州番禺（约 3 万 m²）、天津中北（约 7.9 万 m²）、哈尔滨（约 6.6 万 m²）、徐州（约 6.2 万 m²）、南通（约 2.4 万 m²）、贵阳（约 3.6 万 m²）。八处资产均无租约限制，可现状交付，具备转型长租公寓、社区商业、企业总部等多种用途。

2.2 金辉控股「1 元」出售上海北外滩索菲特酒店：12.95 亿债务平移至物业平台

◎上海虹口区溧阳路 601 号，总建面约 3.18 万 m²，评估值 11.05 亿

详见第一章 1.1。该酒店位于上海虹口北外滩核心区，2024 年 5 月焕新开业，引入雅高集团旗下索菲特品牌运营。截至 2026 年 6 月 30 日酒店未经审核资产总值 10.15 亿元，负债净额 2.52 亿元。交易通过关联物业平台承接近 13 亿债务实现表外剥离，对上海酒店大宗资产市场产生标志性参考意义。

2.3 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 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 m²，报价约 31 亿元（约 3.9 万/m²）。
- 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。

2.4 杭州南星桥久光广场（五次拍卖全部流拍）✕

◎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→五拍维持 6.5 亿再度流拍）。后续处置方式待法院公告。

2.5 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，产权运营分离。
- 上海国盛中心 5 号楼整层成交（普陀长风生态商务区，从委托到成交仅一个月）。
- 拼多多 33 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（2026 年 H1 上海最大单笔写字楼交易）。
- 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。
- 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）。
- 大家财险转让深圳南山财富金融大厦商业房产（上海联交所挂牌至 9 月 9 日，约 25.85 亿）。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华安陆家嘴商业 REIT 公众首日超募→提前结束募集：全程比例配售⚡

◎7/21 首日即超募，公众认购提前结束，战略+网下 7/27 截止，底层前滩晶耀前滩 T1+商场

华安基金管理有限公司 7 月 21 日晚公告，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」) 公众投资者募集提前结束。基金原定公众认购期为 7 月 21 日至 7 月 27 日，但 7 月 21 日发售首日公众投资者累计有效认购规模已超过初始募集上限，管理人确定 7 月 21 日为公众最后认购日，自 7 月 22 日起不再受理公众认购申请，将采用「全程比例配售」原则确认。战略投资者及网下投资者募集期维持原有安排至 7 月 27 日。基金认购价 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）。2026 年及 2027 年预计分派率分别为 4.28%和 4.56%。

3.2 华夏保利商业 REIT 战略及网下募集截止：公众首日超募→全程比例配售

◎7/21 战略+网下募集截止，公众 7/15 首日超募→提前结束→全程比例配售 ✓

华夏保利商业 REIT (508605) 战略投资者及网下投资者募集期于 7 月 21 日正式截止。此前公众投资者部分已于 7 月 15 日首日超募后提前结束，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 m²）和佛山保利水城·时光汇购物中心。完整配售结果将在《基金合同生效公告》中统一披露。

3.3 扬州京华城 23 亿类 REITs 成功发行：商业不动产资产证券化新标杆

◎优先级利率 2.0%创新低，邗江国投「收购—盘活—证券化」闭环跑通

扬州邗江国投集团旗下华金—邗江产发金控扬州京华城资产支持专项计划于 6 月 22 日在上海证券交易所成功簿记发行，募集资金 23 亿元。底层资产为扬州京华城 Living Mall 全生活广场（总建面超 17 万 m²，2013 年开业，年销售额多年位居扬州商业综合体榜首）。优先级 18.4 亿元、15 年期（3+3+3+3+3），票面利率 2.0%，创全国商业不动产类 REITs 最低成本水平；次级 4.6 亿元由原始权益人自持。该项目从收到上交所无异议函到发行仅历时 21 天，募集资金已全额回收前期收购投入（18.3 亿元），标志苏中苏北首单商业不动产类 REITs 落地，为区县级国企存量资产盘活提供了「投、融、管、退」全链条闭环范本。

3.4 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 2,358 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 询价的个券分别 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 项目信息系统显示，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。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），为市场引入增量资金。

3.5 REITs 申报及扩募进展汇总

◎东方红申能新能源+招商蛇口商业+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）。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：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。农批市场资产证券化集中推进：湖州城市集团 6.875 亿 ABS 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。

3.6 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「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，公众首日超募→全程比例配售，战略及网下募集截止。✔

· 华安陆家嘴商业 REIT（508607）：2.73 元/份，7/21-27 认购，公众首日超募→提前结束→全程比例配售！⚡

· 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）。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

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

◎滨江 18.10 亿+5.66 亿连下两城、天阳 7.57 亿首入下沙、英冠 8.51 亿底价江海之城

杭州 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：滨江集团 18.10 亿元竞得（50 轮，楼面价 22,666 元/㎡，溢价率 39.22%），出让面积 39,938 ㎡，容积率 2.0，紧邻地铁 4/15 号线。②上城区长睦单元：滨江集团 5.66 亿元竞得（30 轮，楼面价 13,740 元/㎡，溢价率 34.47%），出让面积 22,869 ㎡，容积率 1.8，长睦板块 6 年首宗宅地。③钱塘区元成单元：天阳地产 7.57 亿元竞得（43 轮，楼面价 11,763 元/㎡，溢价率 38.39%），出让面积 29,250 ㎡，容积率 2.2。④钱塘区江海之城单元：浙江英冠控股 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 ㎡为本次最大地块。核心地块高溢价 vs 远郊底价，冷暖分化明显。

4.2 上海闵行虹桥商务区旅馆用地今日挂牌出让：12.28 亿起

◎申昆路/北翟路高架 38,788 ㎡旅馆用地，9:30-14:00 挂牌，结果待公告

根据上海市闵行区规划和自然资源局公告，宗地编号 2412603382014487 号闵行区国有建设用地今日（7 月 23 日）9:30 至 14:00 挂牌出让。地块东至申昆路、北至北翟路高架，出让面积 37,887.93 ㎡，容积率 2.57，土地用途为旅馆用地，出让年限 40 年，建筑限高 48 米，起始价 12.2791 亿元，竞买保证金 2.4559 亿元。按照价高者得原则确定竞得人。

4.3 上海六批次土拍：3 宗 178.72 亿，7 月 28 日开拍（倒计时 5 天）

◎杨浦八埭头 118.68 亿领衔（滨江一线宅地），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。杨浦区八埭头地块起始价 118.68 亿元（杨浦内环滨江板块，坐拥一线黄浦江景观，三轨交汇），预计吸引多家品牌房企角逐。静安区天目社区地块、闵行区梅陇地块同批出让。

4.4 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/张江科学城+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。

4.5 杭州 7 月下旬后续两场土拍：7/28+7/30 合计 4 宗

◎7/28 下沙开发区+萧山新街 2 宗（总起价约 20.4 亿），7/30 上城城东新城+西湖之江 2 宗（总起价约 14.8 亿）

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，总起拍价约 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，总起拍价约 14.8 亿元。杭州富阳银湖 53-1 号低密宅地（1.45 亿起，28.4 亩，容积率 1.4）同步于 8 月 18 日出让。

4.6 浙江近期土拍回顾与展望

· 杭州 7/21 四宗（滨江 18.10 亿+5.66 亿，天阳 7.57 亿，英冠 8.51 亿）：总收金 39.84 亿，3 宗溢价超 30%。⚡

· 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/㎡，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/㎡）。✅

· 绍兴越城区宅地：伟业房产底价 2.86 亿（7/8，楼面价 6,343 元/㎡）。✅

· 丽水松阳县 2 宗宅地：浙江星丰建筑底价 3.11 亿包揽（7/9）。✅

· 招商蛇口 7.2 亿底价竞得北京大兴新城宅地（7 月报道）。

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成交！绿顺集团 3.613 亿底价抄底⚡

◎今日头条：宁波本土老牌民企唯一竞买人底价拿下，评估价 6.45 亿的 5.6 折

宁波东港喜来登酒店二次司法拍卖于 7 月 22 日 19:33 以底价成交。竞得人为宁波市绿顺集团股份有限公司（竞买号 U9508），成交价 361,296,000 元（约 3.613 亿），仅一名竞买人报名并出价。起拍价约 3.61 亿元，较首拍 4.52 亿直降超 9,000 万元（相当于评估价 6.45 亿的 5.6 折），保证金 4,000 万元（首拍 5,000 万）。标的涉及 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㎡（含公用共有部分约 1.2 万㎡），竞买人需继续用于酒店

经营。绿顺集团成立于 1988 年，为宁波本土老牌民营企业（曾用名宁波市江东蔬菜食品股份有限公司），注册资本 6,000 万元，2025 年营收约 1,982 万元，主营食品批发兼物业租赁、房产中介、实业投资，对外投资 24 家企业。以 3.61 亿底价抄底宁波首家五星级酒店，标志着这家深耕宁波 38 年的本土企业从传统批发业向酒店资产运营的重大跨界。拍卖源于关联企业拖欠光大银行宁波分行本息合计逾 8.9 亿元的金融借款纠纷。

5.2 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 X

◎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 杭州南星桥久光广场五拍流拍 X：前四次全部流拍后五拍维持 6.5 亿再遭流拍

◎上城区南星桥板块知名烂尾项目：五拍 7/1 起拍维持 6.5 亿，与前四拍一样无人出价。土地使用权面积 15,358 m²，总建面 130,384 m²，已销售 59 套，尚余 79 套未出售。后续处置方式（变卖或其他）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 X

◎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 上海蓝星聚甲醛三拍 1.34 亿流拍 X：继续关注后续处置

◎浦东新区破产资产：三拍 7 月 11 日结束无人出价。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。

5.7 其他法拍项目速览

- 武汉世茂希尔顿酒店：7月30日京东拍卖，起拍价4.56亿元（评估价6.53亿），建面46,025 m²。
- 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）。
- 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。✕
- 上海静安万航渡路住宅（293.3 m²+车位）：一拍5,000万起，近期开拍。
- 东亚银行金融大厦9层法拍成交（正威系资产8,643万）。

第六章 上市公司资产公告

6.1 超卓航科控制权变更→太洋科技：实控人家族套现10.2亿，今日复牌⚡

◎7/22 晚公告：李光平家族转让26.58%股权，太洋科技入主，转让价42.80元/股（八折）

超卓航科（688237.SH）7月22日晚公告，控股股东、实控人李光平、王春晓、李羿含与上海太洋科技股份有限公司签署股份转让协议，拟以每股42.80元转让合计2,383.72万股（占总股本26.58%），转让价款总额10.20亿元。转让价较停牌前收盘价53.5元折让约20%。完成后控股股东变更为太洋科技，实控人变更为蒋加富、蒋世城。太洋科技是国内掌握高纯级铍材料与高端光学无机盐核心技术的国家级专精特新「小巨人」企业，2026年上半年未经审计营收5.19亿元、归母净利润7,013万元。本次交易意在实现上下游产业链协同。公司股票今日（7月23日）开市起复牌。

6.2 联创电子+佳云科技同日宣布筹划控制权变更：双双停牌⚡

◎7/22 晚公告：联创电子（002036）此前江西国资入主终止，佳云科技（300242）海南昕宇筹划转让

联创电子（002036.SZ）7月22日晚公告，控股股东江西鑫盛正筹划协议转让所持部分股权，可能导致控股股东及实控人变更。此前2025年12月江西鑫盛曾与北源智能签署协议计划以9亿元转让6.71%股权（江西国资入主），但因生效条件未全部成就，7月22日宣告终止。公司2026年上半年预亏2.07-3.10亿元。佳云科技（300242.SZ）同步公告，控股股东海南昕宇航（持股

21.31%) 正在筹划控制权变更。两家公司股票均自 7 月 23 日开市起停牌，预计不超过 2 个交易日。

6.3 金辉控股 1 元出售北外滩索菲特酒店：近 13 亿债务出表

◎详见第一章 1.1：金辉控股 (09993.HK) 关联交易剥离亏损酒店资产，无实际现金流入

金辉控股 7 月 20 日公告以 1 元现金对价+12.95 亿债务承接方式，将上海北外滩金辉索菲特酒店（总建面约 3.18 万㎡）转让给关联物业平台。交易预计在短期内为上市公司账面减负近 13 亿负债并终止每年数千万的亏损拖累，但未带来实质现金流入。金辉控股截至 2025 年末在手现金仅约 10.90 亿元，未偿还借款 234.68 亿元（其中一年内到期 133.18 亿元），整体债务压力仍然严峻。

6.4 华勤技术 1.44 亿港元收购晶合集成 H 股 445.16 万股

◎7/22 公告：全资子公司通过港交所场内交易增持晶合集成 H 股至总持股 10.82%

华勤技术 (603296.SH) 7 月 22 日公告，全资子公司华勤通讯于 7 月 22 日通过香港联交所场内交易，收购合共 445.16 万股晶合集成 H 股，占晶合集成已发行股本约 0.20%，总价约 14,416.53 万港元。本次收购完成后，华勤技术合计持有晶合集成已发行股本总额约 10.82%。

6.5 中山公用 4.08 亿收购智慧能源+天目药业征集转让 20%股份

◎中山公用推动新能源布局+天目药业控股股东汇隆华泽公开征集受让方

中山公用 (000685.SZ) 全资子公司拟以 4.08 亿元收购中山公用智慧能源有限公司 100%股权，推动新能源主业发展。杭州天目山药业 (600671.SH) 7 月 23 日公告，控股股东青岛汇隆华泽拟通过公开征集转让方式协议转让公司 24,355,777 股股票（占总股本 20%）。博亚精工 (300971.SZ) 拟以 1,650 万元收购湖北浩天博能机电科技有限公司 100%股权（关联交易）。兴业证券 (601377.SH) 控股股东福建省投拟不低于 3,000 万元、不超过 6,000 万元增持公司 A 股股份。

6.6 近期上市公司资产交易速览

· 五洲医疗 (301234.SZ)：收购旋智科技 100%切入电机控制芯片，7/22 复牌，发行价 31.4 元/股，标的 2025 年营收 2.58 亿。⚡

- 爱丽家居 (603221.SH) : 收购欧康诺 $\geq 77.08\%$ 股权 (估值 ≤ 6.5 亿) , 7/21 复牌涨停 (+10.04%) 。 ↩
- 方大特钢 (600507.SH) : 筹划重大资产重组, 退出沪旭基金以实物分配方式取得钢铁企投控股权。 ↩
- 孚日股份 (002083.SZ) : 3.996 亿收购博赛利斯 78.80%股权 (硅基负极材料) , 标的 2025 年净利 5,745 万。
- 杉杉股份 (600884.SH) : 控股股东变更为皖维集团, 实控人变更为安徽省国资委, 后续海螺集团将成间接控股股东。
- 中化装备 (600579.SH) : 发行股份收购益阳橡机 100%+ 蓝星化机 100%, 获上交所审核通过。
- 川投能源 (600674.SH) : 控股股东拟 6 个月内增持 2-3 亿元。
- TCL 中环 (002129.SZ) : 拟投资 119.6 亿建设半导体大硅片深圳项目。
- 湖南裕能 (301358.SZ) : 拟投资 240 亿建设矿化一体新能源电池材料项目。
- 停牌跟踪: 天智航 (688277, 收购上海微创骨科/7/16 起, 已继续停牌预计不超 5 个交易日)、超卓航科 (今日复牌)、联创电子+佳云科技 (今日起停牌) 。
- 近期复牌: 五洲医疗 (7/22 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.SZ) : 预亏 120-150 亿, 深铁系全面主导, 7/31 临时股东会。
- 招商蛇口 (001979.SZ) : 4.56 亿股限售股 7 月 24 日 (明日) 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