

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 24 日 | 星期五 | 第 119 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 建业地产 30 亿出售「只有河南·戏剧幻城」及「建业电影小镇」：信宸资本接盘 ⚡.....	1
1.2 金辉控股「1 元」出售上海北外滩索菲特酒店：近 13 亿债务出表.....	1
1.3 凯德投资否认「解散团队」及「撤离中国」：特殊机会业务策略收缩.....	2
1.4 中信城开 40 亿公司债获上交所受理：央企城市更新平台持续低成本融资.....	2
1.5 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
1.6 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
1.7 领展出售悉尼物业 50%股权予澳大利亚养老基金：循环资本聚焦亚太零售.....	3
1.8 苏新服务 2.31 亿出售苏州金邻公寓给华润有巢：物企剥离重资产聚焦轻服务.....	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：央行 5000 亿 MLF + 京东京杭拿地近 30 亿 + 不动产登记改革.....	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 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.....	5
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.....	6

3.1 华夏大悦城消费 REIT 二季度报：收入 8,838.97 万元，出租率 97.17%⚡	6
3.2 大悦城控股推进天津大悦城 REIT 申报：7 月 27 日临时股东会审议⚡	6
3.3 华安陆家嘴商业 REIT 公众首日起募→提前结束募集：全程比例配售⚡	6
3.4 华夏保利商业 REIT 战略及网下募集截止：公众首日起募→全程比例配售	7
3.5 REITs 市场整体概况及产品申报扩募进展	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 上海闵行虹桥商务区旅馆用地 12.28 亿底价成交⚡	8
4.2 杭州 7/21 四宗宅地全部成交：本土房企包揽，收金 39.84 亿	8
4.3 上海六批次土拍：3 宗 178.72 亿，7 月 28 日开拍（倒计时 4 天）	8
4.4 上海七批次土拍：5 宗 83.39 亿，8 月 4 日开拍	9
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	10
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✔	10
5.2 宁波海曙恒一城市广场三拍 1 亿起：8 月 2 日开拍⚡	10
5.3 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍✖	10
5.4 杭州南星桥久光广场五拍流拍✖	10
5.5 杭州永恒艺术之家（之江新城）二拍 11 亿流拍✖	10
5.6 上海晋润海棠大厦（静安大宁）：三拍待公告	11

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 建业地产 30 亿出售「只有河南·戏剧幻城」及「建业电影小镇」：信宸资本接盘 ⚡.....	11
6.2 嘉亨家化：杭州拼便宜要约收购届满，7 月 24 日起停牌 ⚡.....	12
6.3 湖南黄金：重大资产重组获湖南省国资委批复 ⚡.....	12
6.4 日发精机 1.55 亿出售新昌工业资产：全部转让款已收齐	12
6.5 超卓航科控制权变更→太洋科技：10.2 亿套现，7/23 复牌	12
6.6 联创电子+佳云科技：控制权变更双双停牌中 ⚡.....	13
6.7 金辉控股 1 元出售北外滩索菲特：近 13 亿债务出表.....	13
6.8 河钢股份 79.67 亿建宽厚板项目+湖南裕能 240 亿新材料+中山公用 4.08 亿收购13	
6.9 近期上市公司资产交易速览	14

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 建业地产 30 亿出售「只有河南·戏剧幻城」及「建业电影小镇」：信宸资本接盘 ⚡

◎今日头条：出险房企剥离非核心文旅重资产，预计确认亏损 12.16 亿，净收款约 7.05 亿用于保交楼

建业地产（00832.HK）7 月 23 日晚公告，已与信宸资本（中信资本旗下私募股权投资平台）旗下实体订立股权转让协议，以总代价 30 亿元出售旗下两项核心文旅资产——「只有河南·戏剧幻城」（作价 25 亿元）和「建业电影小镇」（作价 5 亿元）。交易采用「资产装入+股权转让+平台回购」闭环设计：建业先将两项文旅资产分别注入新设目标公司，再转让 100% 股权；交割后以名义对价回购原有平台股权，仅留存住宅资产。截至 2025 年底，只有河南·戏剧幻城累计接待观剧人次超 5800 万，省外游客占比超 80%，已入选多个国家级文旅创新案例。建业地产表示，目标资产 2025 年亏损约 5,529.67 万元，文旅业务属资本密集型，持续消耗现金流。本次交易 30 亿对价中约 13.74 亿元优先清偿标的绑定债务，建业实际可回笼资金净额约 7.05 亿元，将专项用于履行物业交付责任及债务重组。预计确认约 12.16 亿元税前亏损。建业地产上半年合同销售总额 37.55 亿元同比降 15.5%，正推进离岸债务全面解决方案初步重组框架。

1.2 金辉控股「1 元」出售上海北外滩索菲特酒店：近 13 亿债务出表

◎7/20 公告：现金对价仅 1 元，买方物业平台承接 12.95 亿债务，预计账面收益 2.52 亿但无现金回流

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以 1 元现金对价出售给关联物业平台北京闽越管理咨询有限公司，买方承担标的公司 12.95 亿元债务。核心资产为上海虹口区溧阳路 601 号北外滩金辉索菲特酒店，总建面约 3.18 万平方米，前身为九龙宾馆，2021 年金辉 8.6 亿收购后改造引入雅高集团运营。截至 2026 年 6 月 30 日未经审核净资产负债净额 2.52 亿元，2024-2025 年分别亏损 9,097.78 万元和 3,723.36 万元。交易可剥离亏损资产、实现近 13 亿负债出表，但无实际现金回流，金辉在手现金仅约 10.90 亿元 vs 未偿还借款 234.68 亿元（一年内到期 133.18 亿元），整体债务压力严峻。

1.3 凯德投资否认「解散团队」及「撤离中国」：特殊机会业务策略收缩

◎7/22 回应：个别员工离职→特殊机会团队划归新加坡总部，CCOP 基金照常管理

凯德投资（中国）首席执行官潘子翔 7 月 22 日针对近期市场传闻正式回应，否认所谓「解散团队」及「撤离中国」说法。潘子翔表示，特殊机会团队设在新加坡总部投资团队下，并非专门为中国设立的团队；实际情况是个别负责「特殊机会」项目的员工离职，其余成员直接划归至新加坡总部的投资团队。中国特殊机会伙伴计划（CCOP）是一只独立基金产品，凯德投资将照常管理。分析认为，本次调整实质是收缩高波动不良地产主动抄底业务，投资策略趋于保守，但并非退出中国不动产市场。

1.4 中信城开 40 亿公司债获上交所受理：央企城市更新平台持续低成本融资

◎7/23 上交所信息：私募债拟发行 40 亿，中信建投证券管理，头部央企融资优势凸显

上海证券交易所信息显示，中信城市开发运营有限责任公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券项目状态于 7 月 23 日更新为已受理。该债券品种为私募，拟发行金额 40 亿元，计划管理人为中信建投证券。头部央企城市更新平台顺利获批大额私募债，充分体现金融机构对优质国资房企的信用偏好；行业融资结构性分化持续加剧，民营房企发债难度仍高，央国企持续占据低成本债券融资通道优势。

1.5 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%，国有土地使用权出让收入 9,778 亿降 31.5%

财政部 7 月 22 日公布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%。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 15,244 亿元同比下降 21.6%，其中国有土地使用权出让收入 9,778 亿元同比下降 31.5%，降幅进一步扩大，土地财政告别高增长周期。

1.6 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。

1.7 领展出售悉尼物业 50%股权予澳大利亚养老基金：循环资本聚焦亚太零售

◎7/22 宣布：100 Market Street 50%股权作价约 2.26 亿港元，回笼资金用于份额回购及再投资

领展（00823.HK）7 月 22 日宣布已与 Aware Real Estate 达成协议，出售位于澳大利亚悉尼核心商业区 100 Market Street 的 50%股权，作价约 2.26 亿港元。该物业楼高 10 层，总可出租面积约 2.83 万平方米，目前全数租出。交易完成后领展将继续为项目提供管理服务。本次交易是领展剥离非零售资产、循环资本的典型举措，降低澳洲办公资产敞口，保留运营收益，并非撤出澳洲市场。

1.8 苏新服务 2.31 亿出售苏州金邻公寓给华润有巢：物企剥离重资产聚焦轻服务

◎7/21 公告：苏州何山路 365 号物业经产权交易中心公开挂牌，华润有巢接手布局保障性租赁住房

苏新服务（02152.HK）7 月 21 日公告，全资附属金狮大厦发展管理有限公司与华润置地旗下有巢住房租赁（苏州）有限公司订立协议，以约 2.31 亿元出售位于苏州市何山路 365 号的金邻公寓。物业通过苏州产权交易中心公开挂牌招标完成，公司预计确认亏损约 230 万元，所得款项用于核心业务拓展及补充运营资金。本交易是物企剥离重资产、回笼资金聚焦轻资产服务的典型动作，华润有巢则依托该项目加码苏州保障性租赁住房赛道。

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（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，明日截止）；市北高新 9.47 亿付款节点已过 24 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）。

1.10 全网热点追踪：央行 5000 亿 MLF + 京东京杭拿地近 30 亿 + 不动产登记改革

◎政策与市场：央行流动性宽松支撑不动产融资，企业跨界拿地活跃

央行 7 月 24 日开展 5000 亿元 MLF 操作（1 年期，多重价位中标），维持银行体系流动性充裕，对不动产融资环境形成支撑。京东 7 月 17.57 亿元摘北京亦庄商业用地，此前一天刚在杭州以 6.63 亿元拿地，两天京杭合计近 30 亿元，显示产业资本持续加码不动产配置。全国不动产登记「高效办成一件事」改革持续推进，浙江「四个一」创新举措提升企业不动产登记便利度，宁波启动不动产信托财产登记试点。招商蛇口 4.56 亿股限售股今日（7 月 24 日）上市流通。

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 1.2。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㎡（可租赁约 5.78 万㎡），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㎡，报价约 31 亿元（约 3.9 万/㎡）。
- 上海港陆广场整栋办公楼（黄浦区人民广场）：总建面 54,733.16 ㎡，精装修，报价 10 亿元。
- 上海虹口金融街海伦中心：整栋 10,365.84 ㎡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 ㎡毛坯，报价 9.48 亿元。
- 上海闵行莘庄独栋办公楼：约 22,000 ㎡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 ㎡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 ㎡，总建面 130,384 ㎡（商业 33,148 ㎡+办公 40,228 ㎡），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 日明日截止）。
- 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 ㎡，报价 1.3 亿（约 8,000 元/㎡）。
- 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 华夏大悦城消费 REIT 二季度报: 收入 8,838.97 万元, 出租率 97.17% ⚡

◎Q2 实现 EBITDA 4,774.05 万元, 可供分配 4,598.03 万元, 年化分派率 5.55% 同比+7bps

华夏大悦城消费 REIT (180603) 7 月 22 日披露 2026 年第 2 季度报告。基金层面实现收入 8,838.97 万元同比增长 7.48%, EBITDA 4,774.05 万元同比增长 6.45%, 当期可供分配金额 4,598.03 万元同比增长 1.28%。按募集规模计算年化分派率达 5.55%, 同比增长 7bps。运营指标方面, 销售和客流同比分别提升 15.99% 和 16.92%, 期末出租率 97.17% 超出首发预测值 1.17 个百分点, 平均租金单价 374.35 元/m²/月同比提升 6.79%, 租金收缴率 99.53% 同比提升 0.31%。该 REIT 以成都大悦城购物中心 (总建面约 17.25 万 m²) 为底层资产, 2024 年 9 月在深交所上市, 募集 33.23 亿元, 系西南首单消费基础设施 REIT。

3.2 大悦城控股推进天津大悦城 REIT 申报: 7 月 27 日临时股东会审议 ⚡

◎7/10 董事会通过: 以天津大悦城购物中心为底层资产申报商业不动产 REITs

大悦城控股 (000031.SZ) 7 月 10 日第十二届董事会第三次会议审议通过《关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作及相关授权事项的议案》, 拟以控股子公司中粮置业为原始权益人, 以天津大悦城购物中心为底层资产申报发行商业不动产 REITs。该议案将于 7 月 27 日临时股东会表决。大悦城控股此前已通过成都大悦城 REIT 打通「投、融、管、退」全链条, 此次天津大悦城 REIT 若成功发行, 将进一步释放成熟商业物业投资价值。

3.3 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, 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) 公众投资者募集提前结束。基金原定认购期 7 月 21 日至 7 月 27 日, 但首日公众认购规模已超初始募集上限, 7 月 22 日起不再受理公众认购, 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至 7 月 27 日。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。2026 年及 2027 年预计分派率分别为 4.28%和 4.56%。

3.4 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，采用「全程比例配售」确认。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。

3.5 REITs 市场整体概况及产品申报扩募进展

◎截至 7 月 17 日：全市场总市值 2,358 亿，37 只待上市+12 只待扩募

据行业机构上半年 REITs 市场报告，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 询价分别 2 只和 12 只，募资 56.07 亿元和 398.80 亿元。截至 7 月 17 日，37 只 REITs 等待上市、12 只等待扩募。发改委 REITs 项目信息系统显示 13 个项目已推荐至证监会尚未启动申报，金额合计约 273 亿元。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 扩募受理，博时蛇口产业园 REIT 扩募问询。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。

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，倒计时 6 天。↩

- 大悦城控股天津大悦城 REIT：7/10 董事会通过→7/27 临时股东会审议。⚡
- 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 上海闵行虹桥商务区旅馆用地 12.28 亿底价成交⚡

◎上海地产集团旗下虹霓置业底价竞得，楼面价 12,611 元/㎡，适宜建设公寓式酒店

7 月 23 日，上海闵行虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-T01-F01-02A 地块以底价 12.28 亿元成交，竞得人为上海地产集团旗下上海虹霓置业有限公司，楼面价 12,611 元/㎡。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，建筑面积 97,371.98 ㎡，建筑限高 48 米，土地用途为餐饮旅馆业用地，出让年限 40 年。地块紧邻地铁嘉闵线天山路站，一站直达虹桥火车站。根据出让条件，项目适宜建设公寓式酒店。

4.2 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。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。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。

4.3 上海六批次土拍：3 宗 178.72 亿，7 月 28 日开拍（倒计时 4 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，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，7/24 挂牌开始

上海七批次集中供地共 5 宗宅地，总起始价 83.39 亿元，7 月 24 日挂牌开始，将于 8 月 4 日出让。核心地块包括虹口区北外滩（起始价 38.45 亿，建面约 1.46 万㎡×容积率 7.3，限高 249 米，其他商业服务业用地）、浦东唐镇/张江科学城、嘉定南翔（4.04 万㎡，容积率 1.3，起拍 14.16 亿）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

- 上海闵行虹桥旅馆用地：7/23 底价 12.28 亿成交（上海虹霓置业/上海地产集团）。⚡
- 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✓

◎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），成交价约 3.61296 亿元。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）。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。绿顺集团成立于 1988 年（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。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 宁波海曙恒一城市广场三拍 1 亿起：8 月 2 日开拍⚡

◎天封塔东侧核心地段 1,436 套房产（商铺 1,254 套+公寓 61 套+车位 121 个），总建面超 2.6 万 m²。评估价约 1.95 亿元，首拍 1.56 亿流拍→二拍 1.25 亿流拍→三拍降至 1 亿出头。地块为商服用地，使用年限至 2044 年，商场空间可灵活分隔。地处天一广场、城隍庙旁核心地段。

5.3 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。

5.4 杭州南星桥久光广场五拍流拍✕

◎上城区南星桥板块烂尾项目：五拍维持 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。后续处置方式（变卖或其他）待法院公告。

5.5 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。

5.6 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。

5.7 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，CMBS 债券违约引发的抵押权人追偿。
- 上海万达小贷 70%股权京东变卖：4.09 亿起，至 7 月 25 日（明日截止）。
- 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，东亚银行关联方 8,643 万 56 折接盘）。

第六章 上市公司资产公告

6.1 建业地产 30 亿出售「只有河南·戏剧幻城」及「建业电影小镇」：信宸资本接盘⚡

◎7/23 晚公告：戏剧幻城 25 亿+电影小镇 5 亿，预计确认亏损 12.16 亿，净收款约 7.05 亿

详见第一章 1.1。建业地产（00832.HK）7 月 23 日公告，拟向信宸资本（中信资本旗下）出售旗下两项核心文旅资产 100%权益，总代价 30 亿元。其中「只有河南·戏剧幻城」对应 25 亿元（含 51%权益），「建业电影小镇」对应 5 亿元（含 90%权益）。截至 2025 年底戏剧幻城累计接待观剧人次超 5800 万，省外游客占比超 80%，已入选多个国家级文旅创新案例。交易完成后相关财务业绩不再并入集团报表，预计确认税前亏损约 12.16 亿元。30 亿对价中约 13.74 亿元优先偿还绑定债务，建业实际回笼资金净额约 7.05 亿元，用于保交楼及债务重组。建业地产上半年合同销售 37.55 亿元同比降 15.5%，正制定离岸债务初步重组框架。

6.2 嘉亨家化：杭州拼便宜要约收购届满，7月24日起停牌⚡

◎7/23 公告：要约价格 33.21 元/股收购 21.10%股份，期限 6/24-7/23 届满，结果确认中

嘉亨家化（300955.SZ）7月23日公告，杭州拼便宜网络科技有限公司要约收购期限已届满（2026年6月24日至7月23日），要约价格 33.21 元/股，收购股份数量 2,126.88 万股占总股本 21.10%。因要约收购结果需进一步确认，公司股票自 7 月 24 日上午开市起停牌，待要约收购结果公告日开市起复牌。嘉亨家化 2026 年一季度实现收入 3.01 亿元，归母净利润-418 万元。

6.3 湖南黄金：重大资产重组获湖南省国资委批复⚡

◎7/23 公告：发行股份收购黄金天岳矿业+中南黄金冶炼 100%股权，配套募资不超过 10 亿

湖南黄金（002155.SZ）7月23日公告，公司拟通过发行股份方式购买湖南黄金天岳矿业有限公司 100%股权及湖南中南黄金冶炼有限公司 100%股权，并募集配套资金不超过 10 亿元。该方案已获湖南省国资委原则批复，尚需提交股东会审议及相关批准。本次重组将扩展公司黄金全产业链布局。

6.4 日发精机 1.55 亿出售新昌工业资产：全部转让款已收齐

◎7/24 公告：龟山路 4 号工业用地及厂房出售日发纺机技术，近日收到最后 3,095.50 万元

日发精机（002520.SZ）7月24日公告，公司及全资子公司此前以 1.55 亿元将位于浙江省新昌县龟山路 4 号的工业用地及房屋建筑物（含附属设施设备）出售给关联方浙江日发纺机技术有限公司，近日收到最后一批交易转让款 3,095.50 万元。截至公告披露日，已收到上述交易涉及的全部转让款。

6.5 超卓航科控制权变更→太洋科技：10.2 亿套现，7/23 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 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。太洋科技为国家级专精特新「小巨人」企业，掌握高纯级铍材料与高端光学无机盐核心技术，2026 年上半年未经审计营收 5.19 亿元、归母净利润 7,013 万元。公司股票 7 月 23 日开市起复牌。

6.6 联创电子+佳云科技：控制权变更双双停牌中⚡

◎**联创电子：北源智能入主终止，控股股东新筹划 6%-8%股权转让；佳云科技：海南昕宇航筹划转让**

联创电子（002036.SZ）7月23日公告，此前江西鑫盛与北源智能的6.71%股权转让协议因生效条件未成就而终止，控股股东现正新筹划6%-8%股权转让（交易对手所属商务服务业），可能致控制权变更，7月23日起停牌预计不超2交易日。佳云科技（300242.SZ）同步7月23日起停牌，控股股东海南昕宇航（持股21.31%）筹划控制权变更，预计不超2交易日。天智航（688277.SH）7月22日公告收购上海微创骨科继续停牌，预计不超5个交易日。

6.7 金辉控股 1 元出售北外滩索菲特：近 13 亿债务出表

◎**详见第一章 1.2：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。

6.8 河钢股份 79.67 亿建宽厚板项目+湖南裕能 240 亿新材料+中山公用 4.08 亿收购

◎**上市公司大额投资与资产交易一览**

河钢股份（000709.SZ）7月23日公告，控股子公司河钢乐亭钢铁计划投资79.67亿元新建5600mm热轧宽厚板生产线，年产合格成品242万吨。湖南裕能（301358.SZ）拟投资240亿元建设矿化一体新能源电池材料项目。中山公用（000685.SZ）拟4.08亿元收购智慧能源100%股权。杭州天目山药业（600671.SH）控股股东汇隆华泽征集转让20%股份。江波龙（301308.SZ）控股股东提议4亿-8亿元回购股份。兴业证券（601377.SH）控股股东拟增持3,000万-6,000万元。

6.9 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业控股权。↩
- 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。
- TCL 中环 (002129.SZ) : 拟投资 119.6 亿建设半导体大硅片深圳项目。
- 川投能源 (600674.SH) : 控股股东拟 6 个月内增持 2-3 亿元。
- 华勤技术 (603296.SH) : 1.44 亿港元增持晶合集成 H 股 445.16 万股至总持股 10.82%。
- 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 交易日)、联创电子+佳云科技 (7/23 起停牌控制权变更)、嘉亨家化 (7/24 起停牌要约结果确认) 。
- 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 亿股限售股今日 (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