

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 25 日 | 星期六 | 第 120 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 普洛斯 2.2 亿出售上海宓亚酒店给盛大集团：陈天桥溢价接盘 ⚡.....	1
1.2 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
1.3 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.....	2
1.4 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
1.5 上半年上海大宗资产交易 233 亿：产业自用买家占比升至 50%.....	2
1.6 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.....	3
1.7 上半年财政数据：国有土地使用权出让收入 9,778 亿降 31.5%.....	3
1.8 持续跟踪：大宗不动产市场现状.....	3
1.9 全网热点追踪：上海六批次土拍四大阵营激战在即 + 央行 MLF 持续宽松.....	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 普洛斯 2.2 亿出售上海宓亚酒店给盛大集团：衡复风貌区精品酒店易主 ⚡.....	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 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
2.4 上海整栋写字楼在售信息汇总.....	5
2.5 杭州南星桥久光广场（五次拍卖全部流拍）✕.....	5
2.6 其他在售/成交项目速览.....	5
第三章 国内 REITs 市场动态.....	6

3.1 华安锦江商业 REIT：7 月 30 日开售，国内首单酒店 REIT 倒计时 5 天⚡	6
3.2 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
3.3 大悦城控股推进天津大悦城 REIT 申报：明日（7/27）临时股东会表决⚡	6
3.4 华夏大悦城消费 REIT 二季度报：收入 8,838.97 万元，年化分派率 5.55%	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 上海六批次土拍：118.68 亿杨浦八埭头倒计时 3 天，四大联合体激战在即⚡	8
4.2 上海七批次土拍：5 宗 83.39 亿，虹口北外滩 38.45 亿领衔，8 月 4 日开拍	8
4.3 上海闵行虹桥商务区旅馆用地 12.28 亿底价成交✅	9
4.4 杭州 7/21 四宗宅地全部成交：本土房企包揽，收金 39.84 亿	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 上海万达小贷 70%股权京东变卖今日（7/25）截止⚡	10
5.3 宁波海曙恒一城市广场三拍 1 亿起：8 月 2 日开拍☹	10
5.4 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍❌	10
5.5 杭州南星桥久光广场五拍流拍❌	11
5.6 杭州永恒艺术之家（之江新城）二拍 11 亿流拍❌	11

5.7 上海晋润海棠大厦（静安大宁）：三拍待公告.....	11
5.8 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 三家 A 股同日公告筹划控制权变更：普联软件+欣天科技+贝肯能源 7/27 起停牌 ⚡.....	12
6.3 联创电子：控制权变更事项继续停牌，预计不超 3 交易日 ⚡.....	12
6.4 嘉亨家化：杭州拼便宜要约收购届满，7 月 24 日起停牌.....	12
6.5 昆药集团拟处置所持金融资产 ⚡.....	13
6.6 双桦控股 4,583 万元出售安徽黄山工业房地产 ⚡.....	13
6.7 星星集团约 3,288 万港元出售香港中环共享工作空间物业 ⚡.....	13
6.8 金辉控股 1 元出售北外滩索菲特：近 13 亿债务出表.....	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 普洛斯 2.2 亿出售上海宓亚酒店给盛大集团：陈天桥溢价接盘 ⚡

◎7/24 完成交割：陕西南路 233 号精品酒店，盛大集团 100%股权收购，单价约 5.2 万/㎡

7 月 24 日，普洛斯将上海陕西南路宓亚精品酒店售予陈天桥旗下盛大集团，交易对价 2.2 亿元（约合 3,200 万美元）。工商变更记录显示，持有该酒店的项目公司上海通疆企业管理有限公司已完成股权过户，盛大集团旗下境外主体 Shanda Group Limited 接盘 100%股权，原股东 GLP 相关投资主体完全退出。涉物业位于陕西南路 233 号，地处衡复历史文化风貌区，为 11 层熨斗形建筑，总建筑面积 3,901 平方米，规划客房 80 间，配套底层商业及公共空间。2020 年普洛斯以 2.1 亿元从不良资产机构购入该物业，翻新后于 2022 年以宓亚酒店品牌开业。此次按建筑面积折算单价约 5.2 万元/㎡。宓亚是普洛斯此前试水的精品酒店品牌，另一家上海番禺路交大店目前仍在挂牌出售。据普洛斯此前披露计划，公司 2026 年将在全球推进约 20 亿美元资产处置规模，核心投资主线聚焦物流仓储、算力基础设施与新能源板块。盛大集团不动产领域布局涵盖科技园与写字楼，在上海、硅谷、东京三地运营管理物业近 100 万平方米。

1.2 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 公告：戏剧幻城 25 亿+电影小镇 5 亿，预计确认亏损 12.16 亿，建业 7/24 发文告别

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）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。截至 2025 年底，只有河南·戏剧幻城累计接待观剧人次超 5,800 万，省外游客占比超 80%。建业地产表示，文旅业务属资本密集型，2025 年亏损约 5,529.67 万元，持续消耗现金流。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，将用于保交楼及债务重组。7 月 24 日建业集团官方微信公众号以《挥手自兹去，此心寄河山》一文道别，称「企业的命脉，终究握在自己手中。活下去，比什么都重要」。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。2022 年至 2025 年四年合计亏损超 170 亿元。

1.3 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。

1.4 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。

1.5 上半年上海大宗资产交易 233 亿：产业自用买家占比升至 50%

◎行业机构半年报：成交 35 宗同比+47%，超 10 亿大额交易 8 宗，自用买家成交 115 亿

行业机构最新发布的 2026 年上半年上海大宗资产交易报告显示，上半年共成交 35 宗、合计 233 亿元，金额同比大涨 47%。超 10 亿元成交共 8 宗，贡献 60% 交易额。结构方面，自用买家成交额 115 亿元同比增长 34%，成交占比从 2025 年 26% 跃升至 50%，产业自用需求与纯财务投资各占半壁江山。内资继续占绝对主导（成交额 93%）。办公及研发物业为核心，成交额 134.9 亿占 58.4%；酒店及公寓资产热度明显上升。拼多多 33.7 亿收购陆家嘴星展银行大厦系上半年最大单笔交易；此外象屿集团 21 亿收购黄浦仙乐斯广场、海尔消费金融约 7 亿收购浦东四方城等均为产业资本典型交易。

1.6 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

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。

1.7 上半年财政数据：国有土地使用权出让收入 9,778 亿降 31.5%

◎契税 2,550 亿+7.2%，房产税 2,782 亿，土地增值税 2,458 亿，土地财政持续收缩

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。

1.8 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；上海万达小贷 70%股权京东变卖今日（7/25）截止；市北高新 9.47 亿付款节点已过 25 天。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）。

1.9 全网热点追踪：上海六批次土拍四大阵营激战在即 + 央行 MLF 持续宽松

◎政策与市场：上海百亿地王倒计时 3 天，四大联合体混战；央行流动性支持不动产融资

上海第六批次集中供地 3 宗涉宅地块总起始价 178.72 亿元，7 月 28 日（下周一）现场竞价。杨浦八埭头组合地块起拍价 118.68 亿元，网传已锁定四大竞买阵营：保利+华润联合体、中海地产、建发+金茂联合体、招商蛇口+越秀联合体，保利已发布 195 亿投资预算招标计划。徐汇桂林公园地块（冠生园食品厂旧址，56.7 亿起）及奉贤地块同批出让。央行 7 月 24 日开展 5,000 亿

元 MLF 操作维持流动性充裕。全国不动产登记改革持续推进，宁波启动不动产信托财产登记试点。

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 普洛斯 2.2 亿出售上海宓亚酒店给盛大集团：衡复风貌区精品酒店易主



◎上海黄浦区陕西南路 233 号，建面 3,901 m²，80 间客房，盛大集团 2.2 亿接盘（详见第一章 1.1）

详见第一章 1.1。普洛斯 7 月 24 日完成上海宓亚酒店（陕西南路店）的股权出售，盛大集团 100%接盘。物业位于衡复历史文化风貌区核心，11 层熨斗形建筑，原为高姿大厦改造。普洛斯另一处上海宓亚酒店番禺路交大店（建面约 4,177 m²）目前仍在挂牌出售。

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 1.3）

详见第一章 1.3。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。

2.3 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。

2.4 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。
- 上海长宁云锦东方虹桥：约 2,900 m²独栋办公，报价 1.45 亿元。
- 上海青浦隆视广场（虹桥商务区）：整栋 12,731 m²甲级写字楼，报价 6.7 亿元。

2.5 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。

2.6 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）。
- 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）。
- 杭州拱墅区地铁口整园区 3 栋楼出售：总面积 59,000 m²，报价 2.6 亿元。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华安锦江商业 REIT：7 月 30 日开售，国内首单酒店 REIT 倒计时 5 天



◎2.672 元/份，7 亿份约 18.70 亿，底层全国 18 城 21 家锦江都城中高端酒店

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（508609）将于 7 月 30 日至 8 月 5 日开启发售，基金认购价格为 2.672 元/份，总发售份额 7 亿份，全额募资规模预计 18.70 亿元。底层资产为分布于全国 18 座城市的 21 家「锦江都城」品牌中高端酒店，总建筑面积约 15.73 万平方米，房间总数超 3,000 间。初始战略配售份额 4.9 亿份占总发行规模 70%，其中原始权益人上海锦江资管认购 1.4 亿份锁定期 60 个月。6 月 29 日询价阶段 18 家网下机构全部报价 2.672 元/份，拟认购规模为网下初始份额 2.31 倍。该基金存续期限 25 年，系国内首单酒店类商业不动产 REIT。

3.2 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（约 27.30 亿）

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 办公楼及晶耀前滩商场北区及西区。

3.3 大悦城控股推进天津大悦城 REIT 申报：明日（7/27）临时股东会表决



◎7/10 董事会通过→7/27 股东会：以天津大悦城为底层资产，中粮置业为原始权益人

大悦城控股（000031.SZ）将于明日（7 月 27 日）召开 2026 年第一次临时股东会，审议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 的议案。大悦城控股此前已于 7 月 10 日第十二届董事会第三次会议通过该议案，拟以控股子公司中粮置业为原始权益人，联合华夏基金、中信证券搭建产品架构。天津大悦城位于天津南开区南门外大街核心商圈，系北方市场公认的商

业标杆，2026年上半年落地35家城市级首店/旗舰店。大悦城控股此前已通过成都大悦城 REIT (180603) 打通「投、融、管、退」全链条。

3.4 华夏大悦城消费 REIT 二季度报：收入 8,838.97 万元，年化分派率 5.55%

◎Q2 EBITDA 4,774.05 万元，出租率 97.17%，销售和客流同比分别+15.99%和+16.92%

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 5.55% 同比增长 7bps。运营指标方面，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/㎡/月同比提升 6.79%，租金收缴率 99.53% 同比提升 0.31%。

3.5 REITs 市场整体概况及产品申报扩募进展

◎截至 7 月中旬：全市场 86 只已上市总募资约 2,450 亿，37 只待上市+12 只待扩募

全市场已上市公募 REITs 共 86 只，总募集资金规模约 2,450 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。

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。✓
- 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 5 天。⚡

- 大悦城控股天津大悦城 REIT：7/10 董事会通过→明日（7/27）临时股东会表决。⚡
- 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）。
- 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 上海六批次土拍：118.68 亿杨浦八埭头倒计时 3 天，四大联合体激战在即⚡

◎7/28 开拍 178.72 亿：杨浦八埭头 118.68 亿+徐汇桂林公园 56.7 亿+奉贤，保利已发 195 亿招标计划

上海第六批次集中供地 3 宗涉宅地块将于 7 月 28 日（下周一）现场竞价，总起始价 178.72 亿元。杨浦区平凉社区八埭头组合地块起拍价 118.68 亿元，综合楼板价约 75,112 元/㎡，扣除商业后纯住宅楼板价突破 77,000 元/㎡，创杨浦滨江公开土地价格纪录。地块位于内环滨江，距黄浦江约 200-500 米，高区可直瞰陆家嘴天际线。据市场消息，已锁定四大竞买阵营：保利发展+华润联合体、中海地产（单独参拍）、建发+金茂联合体、招商蛇口+越秀联合体。保利发展已发布 195 亿项目投资预算招标计划。徐汇区桂林公园地块（冠生园食品厂旧址，56.7 亿起，内中环康健板块，多年断供后首推改善型复合地块）、奉贤地块同批出让。本场土拍分三时段：奉贤 9:30→杨浦 10:00→徐汇 14:00。

4.2 上海七批次土拍：5 宗 83.39 亿，虹口北外滩 38.45 亿领衔，8 月 4 日开拍

◎虹口北外滩（249 米超高层地标）+浦东唐镇/张江科学城+嘉定南翔，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。虹口区北外滩地块起始价 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）为其中核心。此外包括浦东唐镇、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。

4.3 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/m²，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/m²。地块东至申昆路、北至北翟路高架，出让面积 37,887.93 m²，容积率 2.57，建筑面积 97,371.98 m²，紧邻地铁嘉闵线天山路站。

4.4 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/m²，溢价率 39.22%）。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/m²，溢价率 34.47%）。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/m²，溢价率 38.39%）。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/m²，容积率 1.5）。核心地块高溢价 vs 远郊底价，冷暖分化明显。

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%。
- 杭州 7/28 下沙开发区+萧山新街 2 宗（约 20.4 亿起）。
- 杭州 7/30 上城城东新城+西湖之江 2 宗（约 14.8 亿起）。

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

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，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。

5.2 上海万达小贷 70%股权京东变卖今日（7/25）截止🔔

◎4.09 亿起（评估价 7.31 亿/5.6 折），5/26-7/25 变卖期今日到期。前两次拍卖均流拍，若今日无人出价则变卖程序结束。结果待公告。

5.3 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，地处天一广场、城隍庙旁核心地段。8 月 2 日开拍。

5.4 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。

5.5 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。

5.6 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。

5.7 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。

5.8 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 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 1.2）

详见第一章 1.2。建业地产（00832.HK）7月23日公告拟以30亿元出售两项核心文旅资产。建业集团7月24日官方微信公众号以《挥手自兹去，此心寄河山》一文道别。2022年至2025年四年合计亏损超170亿元，截至2025年末总负债1,034.66亿元。

6.2 三家 A 股同日公告筹划控制权变更：普联软件+欣天科技+贝肯能源

7/27 起停牌⚡

◎7/24 盘后密集公告：三家合计市值约 93 亿，均预计不超 2 交易日停牌

7月24日盘后，普联软件（300996.SZ，股价12.93元，市值51.18亿）、欣天科技（300615.SZ，股价8.69元，市值16.77亿）、贝肯能源（002828.SZ，股价12.43元，市值24.98亿）三家A股上市公司同日披露筹划控制权变更事项并申请停牌，均自7月27日开市起停牌，预计不超2个交易日。普联软件控股股东蔺国强、王虎筹划控制权变更，可转债同步暂停转股（7/23-24两日连续上涨8.98%、6.51%）。欣天科技实控人石伟平筹划股份转让（2026年H1预亏3,680-5,080万）。贝肯能源实控人陈平贵筹划转让总股本13.16%，交易对手属新能源储能领域。

6.3 联创电子：控制权变更事项继续停牌，预计不超 3 交易日⚡

◎7/25 公告：此前 6%-8%股权转让仍在协商，7/27 起继续停牌，预计不超 3 交易日

联创电子（002036.SZ）7月25日发布《关于筹划控制权变更事项进展暨继续停牌的公告》。此前控股股东江西鑫盛因与北源智能的6.71%协议终止后新筹划6%-8%股权转让，公司自7月23日起停牌。由于交易各方尚未签署正式协议，公司预计无法在7月27日上午开市起复牌，股票自7月27日起继续停牌，预计停牌时间不超过3个交易日。

6.4 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。

6.5 昆药集团拟处置所持金融资产⚡

◎7/25 公告：十一届二十一次董事会审议通过金融资产处置议案，具体标的与金额待披露

昆药集团（600422.SH）7月25日公告，公司十一届二十一次董事会于7月24日以通讯表决方式召开，审议通过《关于公司所持金融资产处置的议案》。本次资产出售事宜的最终交易作价、实施时间等尚存在不确定性，目前无法确切预计对业绩的具体影响。

6.6 双桦控股 4,583 万元出售安徽黄山工业房地产⚡

◎7/24 公告：黄山屯溪区九龙低碳经济园区工业用地 41,434 m²+建筑 22,467 m²，传统汽车零部件产线已停运

双桦控股（01241.HK）7月24日公告，间接持有 99.999%权益的附属公司安徽双桦智能技术有限公司拟以 4,583.03 万元将位于安徽省黄山市屯溪区九龙低碳经济园区呈祥路 1 号的工业房地产出售给黄山市九龙建设投资有限公司。标的包括总占地面积 41,434.58 m²的工业用地及建筑面积 22,466.72 m²的检测车间、1 号车间等建筑物。双桦控股主营已从汽车零部件转型至供应链管理及食品供应，该物业已停止生产活动。

6.7 星星集团约 3,288 万港元出售香港中环共享工作空间物业⚡

◎7/24 公告：中环士丹利街信诚广场 3 楼约 4,100 平方呎，预计录得亏损约 2,112 万港元

星星集团（01560.HK）7月24日宣布，间接全资附属公司曼克顿有限公司与独立第三方旺角置业有限公司订立临时买卖协议，出售位于香港中环士丹利街 50 号信诚广场 3 楼物业，总实用面积约 4,100 平方呎，现用作共享工作空间。出售代价为港币 3,287.79 万元，分三笔支付，预计 10 月 23 日完成交易。该物业经审核账面值约 5,300 万港元，集团预计录得亏损约 2,112.21 万港元，所得款项净额约 3,187.79 万港元中约 3,123.4 万港元拟用于偿还银行贷款。

6.8 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 1.3：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 m²）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），债务压力仍然严峻。

6.9 近期上市公司资产交易速览

- 湖南黄金 (002155.SZ) : 发行股份收购黄金天岳+中南黄金冶炼 100%股权获湖南省国资委批复, 配套募资上限 10 亿。↩
- 日发精机 (002520.SZ) : 1.55 亿出售新昌工业资产全部转让款已收齐。
- 超卓航科 (688237.SH) : 李光平家族 10.2 亿转让 26.58%股权给太洋科技, 7/23 复牌。
- 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。
- 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。
- 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。
- 河钢股份 (000709.SZ) : 乐亭钢铁计划投资 79.67 亿建 5600mm 热轧宽厚板生产线。
- 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。
- 招商蛇口 (001979.SZ) : 4.56 亿股限售股 7 月 24 日上市流通。
- 万科 A (000002.SZ) : 预亏 120-150 亿, 深铁系全面主导, 7/31 临时股东会。
- 停牌跟踪: 天智航 (688277, 收购上海微创骨科/7/16 起继续停牌预计不超 5 交易日)、联创电子 (7/23 起停牌→7/27 起继续停牌不超 3 交易日)、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)、普联软件+欣天科技+贝肯能源 (7/27 起停牌控制权变更)。

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