

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 7 月 29 日 | 星期三 | 第 124 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 上海六批次土拍 235.14 亿收官！保利华润 161.2 亿夺杨浦八埭头年度地王，219 轮激战溢价 35.83%🚩.....	1
1.2 中航中核汇能新能源 REIT 上市次日：首日盘中跌 6.28%，年化分派率超 12%+ 国补保理引关注🚩.....	1
1.3 杭州 7/28 土拍：伟星房产 28.75 亿包揽未来科技城两宗姊妹宅地.....	2
1.4 东方证券 251.2 亿收购上海证券 100%股权：上海国资系券商整合里程碑🚩.....	2
1.5 张江高科 12.8 亿转让张江科学之门 16.51%股权：国企轻量化转型加速.....	3
1.6 太盟+广州资产+弘毅联合体 21.98 亿收购上海松江及泉州浦西两座万达广场.....	3
1.7 恒力石化购入上海闵行新港国际中心 9 层独栋办公：产业自用需求持续托举甲级写字楼.....	3
1.8 合肥苏宁广场 6.57 亿三拍成交：华润置地接盘烂尾商业补齐城北板块.....	4
1.9 *ST 集友 10.06 亿跨界收购慧聚药业 50.76%：保壳自救掏空家底.....	4
1.10 爱丽家居 6 连板后走势分化：跨界并购存储测试仍存不确定性.....	4
1.11 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.....	5
1.12 华安锦江商业 REIT 明日（7/30）开售倒计时 1 天！国内首单酒店 REIT🚩.....	5
1.13 武汉世茂希尔顿酒店明日（7/30）京东拍卖 4.56 亿起：倒计时 1 天🚩.....	5
1.14 万科 A 7/31 临时股东会倒计时 2 天：深铁系全面主导董事会换届.....	6
1.15 持续跟踪：大宗不动产市场现状.....	6
1.16 全网热点追踪：不动产信托财产登记试点+株洲国资委推动 REITs.....	7

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息	7
2.1 上海整栋写字楼在售信息汇总	7
2.2 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 	7
2.3 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	8
2.4 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	8
2.5 杭州南星桥久光广场（五次拍卖全部流拍） 	8
2.6 其他在售/成交项目速览	8
第三章 国内 REITs 市场动态	9
3.1 中航中核汇能新能源 REIT 上市次日：年化分派率超 12%+国补保理机制受关注 	9
3.2 华安锦江商业 REIT 明日（7/30）开售！国内首单酒店 REIT 倒计时 1 天 	10
3.3 华安陆家嘴商业 REIT：配售结果待公告，前滩晶耀前滩 T1+商场底层	10
3.4 大悦城控股天津大悦城 REIT：股东会 99.86%高票通过，进入申报阶段	10
3.5 REITs 审批重大进展：华住安住+西安高科产业园注册通过	11
3.6 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%	11
3.7 华夏保利商业 REIT 配售结果出炉：网下 1.0 倍+公众 2.9 倍	11
3.8 REITs 市场整体概况：86 只上市 2,450 亿，Q2 季报整体达成率超 100%	11
3.9 商业 REITs 日历汇总	12
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	12
4.1 上海六批次土拍 235.14 亿收官！保利华润 161.2 亿夺杨浦八埭头年度地王 	12
4.2 杭州昨日（7/28）：伟星房产 28.75 亿包揽未来科技城两宗姊妹宅地	13

4.3 杭州明日 (7/30) : 上城城东新城+西湖之江 2 宗约 14.8 亿起, 萧山江南科技城低密同日出让	13
4.4 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	14
4.5 上海闵行虹桥商务区旅馆用地 12.28 亿底价成交 ☒	14
4.6 杭州 7/21 四宗宅地全部成交: 本土房企包揽, 收金 39.84 亿	14
4.7 浙江近期土拍回顾与展望	14
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	15
5.1 武汉世茂希尔顿酒店明日 (7/30) 京东拍卖 4.56 亿起: 倒计时 1 天 	15
5.2 宁波东港喜来登酒店二拍成交! 绿顺集团 3.613 亿底价抄底 ☒	15
5.3 宁波海曙恒一城市广场三拍 1 亿起: 8 月 2 日开拍 	16
5.4 上海浦东花木路全幢住宅: 一拍 1.41 亿起	16
5.5 上海万达小贷 70%股权京东变卖 7/25 截止: 结果待公告	16
5.6 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 ☒	16
5.7 杭州南星桥久光广场五拍流拍 ☒	16
5.8 杭州永恒艺术之家 (之江新城) 二拍 11 亿流拍 ☒	16
5.9 上海晋润海棠大厦 (静安大宁): 三拍待公告	16
5.10 其他法拍项目速览	17
第六章 上市公司资产公告	17
6.1 东方证券 251.2 亿收购上海证券 100%股权: 上海国资系券商整合里程碑 	17
6.2 *ST 集友 10.06 亿跨界收购慧聚药业 50.76%: 保壳自救掏空家底 	17
6.3 爱丽家居 6 连板后走势分化: 跨界并购存储测试仍存不确定性	18

6.4 张江高科 12.8 亿转让张江科学之门 16.51%股权：国企轻量化转型	18
6.5 中创新航 6.9 亿收购合肥公司 12.72%股权：持股升至 42.11%	18
6.6 中国飞鹤 2840 万元收购关联方齐齐哈尔物业	18
6.7 嘉亨家化：杭州拼便宜要约收购届满，停牌等待结果公告	19
6.8 天智航继续停牌：收购上海微创骨科控股权仍在推进	19
6.9 工业富联拟回购 10-20 亿元股份	19
6.10 近期上市公司资产交易速览	19

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 上海六批次土拍 235.14 亿收官！保利华润 161.2 亿夺杨浦八埭头年度地王，219 轮激战溢价 35.83%⚡

◎7/28 开拍 3 宗全部成交：杨浦八埭头 161.2 亿（楼面价 10.2 万/㎡）+徐汇康健 70.6 亿+奉贤 3.34 亿，保利梅开二度

上海第六批次集中供地 3 宗涉宅地块于昨日（7 月 28 日）全部成交，总揽金 235.14 亿元，溢价总额 56.42 亿元。杨浦区平凉社区八埭头组合地块（起拍 118.68 亿元）经过 219 轮拉锯式竞价，保利发展与华润置地联合体以 161.2 亿元成功摘得，成交楼面价 102,023 元/㎡，溢价率 35.83%，未触及 166.15 亿元的中止价。该地块总出让面积 72,377 ㎡、可建面积 158,004 ㎡、可售住宅体量 145,086 ㎡，总价和楼面价双双刷新杨浦滨江板块历史纪录，系 2026 年上海年度总价地王。中海地产（单独参拍）在 73 轮后与保利华润联合体展开最后角逐，建发+金茂联合体、招商蛇口+越秀+南通瑞城联合体亦全程参与。徐汇桂林公园地块（冠生园食品厂旧址，56.7 亿起，内中环康健板块、宅地空窗 5 年），经 96 轮竞价由保利发展+徐汇城投联合体以 70.6 亿元竞得，成交楼面价 79,072 元/㎡，溢价率 24.51%，成为康健板块新地王，填补三年住宅供应空白。奉贤新城低密地块（1.05 容积率，3.34 亿起）由远东宏信+奉贤新城建设联合体底价竞得，楼面价 20,600 元/㎡。保利发展同日斩获杨浦和徐汇两大核心地块，合计出资逾 231.8 亿元系本次土拍最大赢家。中指研究院上海数据总经理张文静指出：本次土拍充分验证了核心区稀缺土地资源在调整周期中的强劲抗跌性，上海楼市信心更聚焦、更理性地沉淀在少数核心板块与好房子蓝图上。今年以来上海土拍已完成 25 幅宅地交易、总成交金额逾 756 亿元。

1.2 中航中核汇能新能源 REIT 上市次日：首日盘中跌 6.28%，年化分派率超 12%+国补保理引关注⚡

◎508030 7/28 在上交所挂牌，N 中核 R 首日开盘 6.40→收盘约 6.20（-6.28%），公众 424 倍+网下 361 倍创纪录

中航中核汇能新能源 REIT（508030）昨日正式上市交易，首日证券简称「N 中核 R」。发行价 6.619 元/份，发行 2 亿份募资 13.238 亿元。首日开盘 6.40 元后震荡走低，收盘约 6.20 元（跌 6.28%），反映经营权类 REITs 的高分派率包含本金摊销、首日定价博弈特征。今日（7 月 29

日)起恢复 10%涨跌幅限◆◆正常交易。该基金 2026 年度预计净现金流分派率为 12.03%，2027 年度为 10.05%，在年内上市基础设施 REITs 中收益指标较为突出。底层资产为新疆北塔山风电（99.6MW）和广西富川协合风电（96MW），两个项目公司均与中信银行签署国补应收账款保理协议，国补平价转让机制有助于平滑现金流回款波动。原始权益人中核汇能截至 2025 年末控股新能源装机 3,558.52 万千瓦，为后续扩募提供充足资产储备。

1.3 杭州 7/28 土拍：伟星房产 28.75 亿包揽未来科技城两宗姊妹宅地

◎伟星包揽余杭未来科技核心区 2 宗，60 号 15.55 亿（溢价 11.47%）+61 号 13.20 亿（溢价 15.79%），楼面价均约 2.06 万/m²

杭州昨日（7 月 28 日）出让 2 宗涉宅用地，均位于余杭区未来科技城单元，实际并非此前预告的下沙开发区和萧山新街地块。两宗地块为东西相邻姊妹地，总出让面积 63,726 m²，总规划建面 139,405 m²，起始总价 25.35 亿元，伟星房产包揽全部，总成交价 28.75 亿元。60 号地块（建面 75,381 m²，容积率 2.18）经 16 轮竞价以 15.55 亿元成交，楼面价 20,623 元/m²，溢价率 11.47%；61 号地块（建面 64,024 m²，容积率 2.2）经 18 轮竞价以 13.20 亿元成交，楼面价 20,617 元/m²，溢价率 15.79%。两宗地块东南斜对面为杭州科技城宝龙广场，南距地铁 3 号线文一西路站约 500 米。中指院华东大区常务副总高院生分析称，今年未来科技城供应明显增多（1-7 月已成交 6 宗宅地），板块及周边在售项目竞争加剧，本场土拍热度较此前建发竞得未科地块时整体走低，反映出房企在当前市场环境下出价更为理性。

1.4 东方证券 251.2 亿收购上海证券 100%股权：上海国资系券商整合里程碑⚡

◎7/27 公告：发行股份约 22.89 亿股（10.29 元/股）+现金 15.7 亿，百联集团 50%+国泰海通 25%等股东全部退出

东方证券（600958.SH）7 月 27 日披露重大资产重组预案，拟通过发行 A 股股份及支付现金方式收购上海证券 100%股权，交易对价 251.2 亿元。其中以发行股份方式收购百联集团（50%/125.6 亿）、国际投资（16.33%/41 亿）、国际集团（7.68%/19.3 亿）、上海城投（1%/2.5 亿）、国泰海通（18.74%/47.1 亿），发行价 10.29 元/股共约 22.89 亿股；以现金 15.7 亿元支付国泰海通持有的剩余 6.25%股权。上海证券截至 2026 年 3 月末拥有 9 家分公司和 72 家营业部，全资持有海证期货和前海联合基金。本次合并系上海国资系统券商资源整合的重大举措。

1.5 张江高科 12.8 亿转让张江科学之门 16.51%股权：国企轻量化转型加速

◎张江高科向控股股东张江集团协议出让，持股降至 34.49%，回笼资金聚焦科创投资与中小企业孵化

张江高科（600895.SH）近日完成向控股股东张江集团协议转让张江科学之门 16.51%股权，交易对价约 12.8 亿元。张江科学之门为张江中区超大体量综合体，总建面超 50 万平方米，开发周期长、资金沉淀规模大。交易完成后张江高科持股降至 34.49%，集团取得绝对控股权。公司通过股权出售回笼 12.8 亿元资金，减少长期开发资金占用，将资源向科创股权投资、中小企业孵化等核心业务倾斜，实现资产轻量化转型。此前上半年上海上市国企（陆家嘴集团、市北高新等）集中出让存量办公资产，国企压降重资产已成为趋势。

1.6 太盟+广州资产+弘毅联合体 21.98 亿收购上海松江及泉州浦西两座万达广场

◎苏州安益股权投资基金（太盟/广州资产/弘毅联合体）出资 21.98 亿收购两座万达广场项目平台 99.9995%股权，财务资本押注商业综合体抗周期属性

苏州安益股权投资基金（太盟投资、广州资产、弘毅投资联合体）近日出资 21.98 亿元收购上海松江和泉州浦西两座万达广场项目平台 99.9995%的股权，实现绝对控股。本次交易体现财务资本在当前周期下的策略选择：规避空置压力较大的纯写字楼赛道，优先布局现金流稳定、业态成熟、抗周期能力强的城市商业综合体类资产。太盟此前已联合腾讯、京东等收购 48 座万达广场打包资产，并在今年 7 月初独立收购湛江万达广场，本次松江+浦西两座系与广州资产、弘毅的新联合投资。万达集团出售资产回笼资金以化解流动性压力持续推进。

1.7 恒力石化购入上海闵行新港国际中心 9 层独栋办公：产业自用需求持续托举甲级写字楼

◎炼化新材料龙头恒力石化旗下平台购入闵行新港国际中心 9 层独栋，建面 9,069 m²，成交单价 4.57 万/m²，用作华东区域营销运营总部

恒力石化（600346.SH）通过旗下平台近日购入上海闵行新港国际中心 9 层独栋办公物业，总建面 9,069 m²，成交单价 4.57 万元/m²，将用作华东区域营销运营总部。这是继拼多多 33.7 亿收购陆家嘴星展银行大厦、海尔产业收购浦东四方城后，又一起产业资本在上海的整栋/整层自用办公收购案例。据行业数据，2026 年上半年上海自用买家成交总额 115 亿元同比增长 34%，成交占

比从 2025 年的 26% 跃升至 50%，头部互联网、实体制造、科技企业由租转购、整栋自持的趋势持续强化。

1.8 合肥苏宁广场 6.57 亿三拍成交：华润置地接盘烂尾商业补齐城北板块

◎第三次司法拍卖成交，较评估价 10.21 亿折价 35.6%，华润置地全资子公司上海泓喆房地产竞得

合肥苏宁广场近日通过第三次司法拍卖以 6.57 亿元成交，竞得人为华润置地全资子公司上海泓喆房地产开发有限公司，较 10.21 亿元的评估价折价约 35.6%。华润在合肥已有合肥万象城、庐阳万象汇、蜀山万象汇等项目，本次收购可补齐城北板块大型购物中心空白，实现主城重点区域全覆盖。项目前身为苏宁置业在建商业综合体，因开发商出险而烂尾。长远来看，华润持续布局出险房企烂尾商业，依托自身成熟商管运营能力将不良在建工程转化为稳定经营性资产，未来具备纳入 REITs 的长期想象空间。

1.9 *ST 集友 10.06 亿跨界收购慧聚药业 50.76%：保壳自救掏空家底

◎7/28 公告重组草案：现金收购新增商誉约 5 亿，业绩承诺 2026-2028 年扣非 $\geq 1.34/1.68/2.21$ 亿，Q1 现金仅 8.27 亿

*ST 集友（603429.SH）7 月 28 日发布重大资产购买暨关联交易报告书（草案），拟以约 10.06 亿元现金收购江苏慧聚药业股份有限公司 50.76% 股权。慧聚药业全部股权评估值 19.82 亿元，主营复杂小分子化学药物及多肽、核酸药物 CDMO 服务。实控人徐善水将名下 10.11% 上市公司股份以 9.72 元/股（溢价 31%）转让给慧聚药业股东，转让价款约 5.15 亿元。收购将几乎掏空公司家底（Q1 货币资金仅 8.27 亿元），新增商誉约 4.99 亿元。公司今年以来已四次发布退市风险警示公告。慧聚药业 H1 2026 年归母净利润 4,649.16 万元。

1.10 爱丽家居 6 连板后走势分化：跨界并购存储测试仍存不确定性

◎7/28 一字涨停收 16.94 元（市值 41 亿），7/24-28 累计涨幅 61.09%，7/27 晚异常波动公告称正式协议未签

爱丽家居（603221.SH）7 月 28 日开盘一字涨停实现 6 连板，收 16.94 元/市值约 41 亿元，7 月 24 日至 28 日五天累计涨幅 61.09%。公司此前宣布拟以不超过 6.5 亿元现金跨界收购武汉欧康诺电子科技股份有限公司不低于 77.08% 股权，控股股东同步转让 20% 股份套现约 4.54 亿元。7 月

27 日晚公司发布股票交易异常波动公告，明确表示正式协议未签、交易存不确定性。今日（7 月 29 日）开盘后需关注市场是否对公告做出反应。

1.11 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《挥手自兹去，此心寄河山》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」（25 亿）和「建业电影小镇」（5 亿）。交易采用「资产装入+股权转让+平台回购」闭环设计。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。截至 2025 年末建业地产总负债 1,034.66 亿元，2022-2025 年四年合计亏损超 170 亿元。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》一文告别。

1.12 华安锦江商业 REIT 明日（7/30）开售倒计时 1 天！国内首单酒店 REIT ⚡

◎508609，2.672 元/份，7 亿份约 18.70 亿，战略配售 70%（锦江资管 1.4 亿份锁 60 月），网下 2.31 倍

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（508609）将于明日（7 月 30 日）正式开启发售，认购期至 8 月 5 日。认购价 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，总建面约 15.73 万㎡，房间总数超 3,000 间，2026 年预计分派率 5.05%。初始战略配售份额 4.9 亿份（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。该基金系国内首单酒店类商业不动产 REIT，存续期限 25 年。

1.13 武汉世茂希尔顿酒店明日（7/30）京东拍卖 4.56 亿起：倒计时 1 天 ⚡

◎建面 46,026 ㎡，评估价 6.53 亿 7 折起拍，保证金 9,000 万，武汉中院处置，CMBS 违约引发抵押权人追偿

武汉世茂希尔顿酒店将于明日（7月30日）10时在京东资产交易平台公开拍卖，起拍价4.56亿元（评估价6.53亿元含室内装修价值1.54亿元），保证金9,000万元，起拍单价约9,926元/m²。标的位于武汉市汉阳区滨江大道189号世茂锦绣长江A2地块，房屋建面合计46,025.61m²，分摊土地面积5,760.47m²，土地剩余使用年限约24年。本次拍卖系CMBS债券违约引发的抵押权人追偿，由湖北省武汉市中级人民法院主持。此前武汉富力万达嘉华酒店已于2月以约3.4亿元成交（十堰市国资委实控企业接盘）。世茂股份及子公司逾期债务合计176.26亿元，流动性危机已从开发业务蔓延至核心持有资产。

1.14 万科 A 7/31 临时股东会倒计时 2 天：深铁系全面主导董事会换届

◎7/31 深圳大梅沙万科中心，6 名非独立董事候选人全部为深铁系背景，公司预亏 120-150 亿，下半年约 101 亿公开债到期

万科 A（000002.SZ）将于后◆◆（7月31日）在深圳大梅沙万科中心召开2026年第一次临时股东会，◆◆议董事会换届等议案。6名非独立董事候选人黄力平（深铁党委书记/董事长）、黄宇（7月新任总裁/前深圳金融办副主任）、雷江松（深铁副总经理）、徐恩利（前深业集团副总）、姚飞（深投控副总）、朱志强（深圳资本运营集团总经理）均具有深铁系/深圳国资背景。上半年预亏120-150亿元，核心原因为结算规模下降、毛利率低位、计提减值。公司明确称经营指标尚未实质性改善，债务和流动性依然承压，下半年还有约101亿公开债到期，7月为高峰。新董事会上任后的化险节奏、深铁集团后续借款支持力度（今年已累计超38亿）备受市场关注。

1.15 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 33.7 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（H1 上海最大单笔）✔ 普洛斯 2.2 亿出售上海宓亚酒店给盛大集团✔ 上海闵行虹桥旅馆用地 12.28 亿成交（上海地产集团）✔ 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；市北高新 9.47 亿付款已过 29 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）。苏新服务 2.31 亿出售苏州金邻公寓给华润有巢。领展 2.26 亿澳元出售悉尼 100 Market Street 50% 股权。狮头股份 6.62 亿并购杭州利珀科技获上交所审核通过。欣旺达动力增资 8.05 亿引入阳光电源 + 天齐锂业。昆药集团拟减持维立志博套现 1.32 亿（H1 预亏 3.3-4 亿）。金辉控股 1 元出售上海北外滩索菲特酒店（12.95 亿债务出表）。美丽华酒店 + 大鸿辉资本收购香港旺角文华商场 50%（预计 9/15 交割）。

1.16 全网热点追踪：不动产信托财产登记试点+株洲国资委推动 REITs

◎政策与市场：宁波启动不动产信托财产登记试点；株洲国资委要求市属国企至少完成 1 个公募 REITs 类重点项目；北京发改委提出积极运用基础设施 REITs 引导长期资本参与城市更新；沪深交易所 7/24 同步修订 ABS 大类基础资产指引。上半年上海大宗资产交易 233 亿同比+47%，产业自用买家占比升至 50%。全国不动产登记信息平台建设加速推进。央行持续维持充裕流动性环境，5,000 亿 MLF 操作。

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 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。
- 上海陆家嘴南翼独栋商业：浦东南路 2,092 m² 70 年产权，年租金 560 万，报价 1.26 亿。

2.2 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，7/24 完成交割（详见第一章）

详见第一章。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，单价约 5.2 万/㎡。物业位于衡复历史文化风貌区核心，11 层熨斗形建筑。普洛斯另一处上海宓亚酒店番禺路交大店目前仍在挂牌出售。

2.3 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㎡，评估值 11.05 亿（详见第一章）

详见第一章。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。交易通过关联物业平台承接近 13 亿债务实现表外剥离。

2.4 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㎡+宁波约 9.6 万㎡，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㎡，2026 年 2 月停运；②宁波宜家，产权面积约 9.6 万㎡，同于 2026 年 2 月关停。其余六处为广州番禺（约 3 万㎡）、天津中北（约 7.9 万㎡）、哈尔滨（约 6.6 万㎡）、徐州（约 6.2 万㎡）、南通（约 2.4 万㎡）、贵阳（约 3.6 万㎡）。八处资产均无租约限制，可现状交付。

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 ㎡，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。

2.6 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 33.7 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）。✓

· 合肥苏宁广场 6.57 亿三拍成交（华润置地旗下上海泓喆房地产竞得，补齐合肥城北板块）。✓

- 恒力石化购入上海闵行新港国际中心 9 层独栋 (9,069 m², 4.57 万/m², 华东运营总部)。
- 太盟联合体 21.98 亿收购上海松江+泉州浦西两座万达广场。
- 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。
- 杭州拱墅区市中心五星级酒店出售: 两栋楼 635 间客房, 产权 6.5 万m², 报价 8.5 亿。
- 杭州钱塘区独栋写字楼: 2,500 m²江边花园式总部办公楼, 报价 3,000 万 (约 1.3 万/m²)。
- 宁波东部新城整栋写字楼出售: 5 万m², 报价 8.5 亿 (可做酒店)。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 中航中核汇能新能源 REIT 上市次日: 年化分派率超 12%+国补保理机制受关注⚡

◎508030 7/28 登陆上交所, 首日开盘 6.40—收盘约 6.20 (-6.28%), 今日起恢复 10%涨跌幅限制正常交易

中航中核汇能新能源 REIT (508030) 昨日在上交所正式挂牌。发行 2 亿份募资 13.238 亿元, 发行价 6.619 元/份, 网下 361.36 倍+公众 424.36 倍创年内认购纪录。首日开盘 6.40 元后震荡走低收约 6.20 元 (跌 6.28%), 反映经营权类 REITs 高分红率包含本金摊销的市场定价博弈。今日 (7 月 29 日) 起正常交易, 涨跌幅 10%。该基金 2026 年预计分派率 12.03%, 在年内上市基础设施 REITs 中收益指标较为突出。底层新疆北塔山风电 (99.6MW) + 广西富川协合风电 (96MW) 共 196MW, 两地项目公司均与中信银行签署国补应收账款保理协议平滑现金流波动。原始权益人中核汇能控股风电装机 1,073.62 万千瓦, 为后续扩募提供丰富资产池。

3.2 华安锦江商业 REIT 明日 (7/30) 开售！国内首单酒店 REIT 倒计时 1 天⚡

◎508609，2.672 元/份，7 亿份约 18.70 亿，战略 70%+网下 2.31 倍，7/30-8/5 认购，锦江都城 21 店全国 18 城

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（508609）将于明日（7 月 30 日）正式开启发售至 8 月 5 日。认购价 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 家锦江都城中高端酒店，总建面约 15.73 万㎡，房间总数超 3,000 间，2026 年预计分派率 5.05%，资产布局覆盖一线至三线城市。初始战略配售份额 4.9 亿份

（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。网下发售 1.47 亿份，公众发售 0.63 亿份。该基金存续期限 25 年，系国内首单酒店类商业不动产 REIT，锦江国际集团为全球第二大酒店集团，后续扩募资产储备充足。

3.3 华安陆家嘴商业 REIT：配售结果待公告，前滩晶耀前滩 T1+商场底层

◎公众 7/21 首日超募已结束，战略+网下 7/27 截止，配售结果待基金公司正式公告，预计募集约 27.30 亿

华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金（508607）公众投资者募集已于 7 月 21 日首日超募提前结束。战略投资者及网下投资者募集期已于 7 月 27 日截止。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。配售结果待基金公司正式公告。

3.4 大悦城控股天津大悦城 REIT：股东会 99.86%高票通过，进入申报阶段

◎7/27 临时股东会表决通过，同意 29.995 亿股占 99.86%，华夏基金+中信证券联合，底层天津大悦城购物中心

大悦城控股（000031.SZ）7 月 27 日召开 2026 年第一次临时股东会，以 99.86%高票审议通过以天津大悦城为底层资产申报发行商业不动产 REITs 的议案。天津大悦城位于天津南开区南门外大街核心商圈，此前成都大悦城 REIT 已成功发行，天津项目为第二单精准复制。下一步将向深交所提交申报材料。

3.5 REITs 审批重大进展：华住安住+西安高科产业园注册通过

◎**华泰紫金华住安住商业 REIT+平安西安高科产业园 REIT 注册通过；广发海珠城发 REIT 已问询；嘉实京东仓储物流 REIT 扩募材料接收**

本周 REITs 审批取得多项重要进展。华泰紫金华住安住商业不动产 REIT、平安西安高科产业园 REIT 正式注册通过。广发海珠城发商业不动产 REIT 收到审核问询函。嘉实京东仓储物流 REIT 扩募项目申报材料于 7 月 24 日获证监会接收。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。

3.6 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%。

3.7 华夏保利商业 REIT 配售结果出炉：网下 1.0 倍+公众 2.9 倍

◎**7/15-21 募集 5 亿份，20 家战略投资者足额认购，网下 6 家机构 13 个配售对象均足额缴款**

华夏保利商业 REIT（508605）7 月 23 日披露认购申请确认比例结果。基金总份额 5 亿份，认购价 3.593 元/份，募集规模约 17.97 亿元。战略配售 3.5 亿份（70%），20 家战略投资者全部足额认购；网下发售 1.05 亿份（21%）有效认购倍数 1.0 倍；公众发售 0.45 亿份（9%）有效认购倍数约 2.9 倍。底层资产为保利发展旗下广州、佛山等大湾区核心商业物业。

3.8 REITs 市场整体概况：86 只上市 2,450 亿，Q2 季报整体达成率超 100%

◎截至 7 月中旬：86 只已上市总募资约 2,450 亿。本周中证 REITs 全收益指数收于 949.20 点周跌 2.15%。2026 年以来已成功发行 12 单、规模 411.4 亿同比+47.6%。保租房和消费板块表现

稳健，产业园区及仓储物流仍承压。全市场 37 只 REITs 等待上市、12 只等待扩募。能源类 REITs 已上市 10 只募资超 200 亿。

3.9 商业 REITs 日历汇总

- 中航中核汇能新能源 REIT (508030)：7/28 上市，公众 424 倍+网下 361 倍，首日收约 6.20。
⚡
- 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 1 天。⚡
- 华安陆家嘴商业 REIT (508607)：2.73 元/份，公众首日超募，战略+网下 7/27 截止，配售结果待公告。
- 大悦城控股天津大悦城 REIT：7/27 股东会 99.86%通过，进入深交所申报阶段。⚡
- 创金合信北京国资 REIT (181001)：2.831 元/份，7/3-9 认购，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 2.9 倍，网下 1.0 倍。✅
- 华泰紫金华住安住商业 REIT：注册通过。| 平安西安高科产业园 REIT：注册通过。
- 华夏凯德商业 REIT：延期询价。| 光大安石商业 REIT：待询价。
- 广发海珠城发商业 REIT：已问询。| 嘉实京东仓储物流 REIT：扩募申报（7/24 材料接收）。
- 东方红申能新能源 REIT：7/7 申报 7/13 获受理（约 16 亿）。| 招商蛇口商业 REIT：7/7 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 235.14 亿收官！保利华润 161.2 亿夺杨浦八埭头年度地王⚡

◎7/28 开拍 3 宗全部成交：杨浦八埭头 219 轮 161.2 亿（溢价 35.83%/楼面价 10.2 万）+徐汇康健 96 轮 70.6 亿+奉贤底价 3.34 亿

上海第六批次集中供地 3 宗涉宅地块昨日全部成交，总揽金 235.14 亿元，溢价总额 56.42 亿元。杨浦八埭头组合地块（起拍 118.68 亿，可建 158,004 m²）历经 219 轮拉锯战，保利发展+华润置地联合体以 161.2 亿元斩获，成交楼面价 102,023 元/m²、溢价率 35.83%，为 2026 年上海年度总价/杨浦滨江板块双料地王。中海地产单独参拍战至最后 73 轮，建发+金茂、招商+越秀

+瑞城亦全程参与。徐汇康健桂林公园地块（冠生园食品厂旧址，宅地空窗 5 年，56.7 亿起）经 96 轮竞价，保利发展+徐汇城投联合体 70.6 亿元竞得，楼面价 79,072 元/㎡、溢价率 24.51%，为康健板块新地王。奉贤新城低密地块（1.05 容积率，3.34 亿起）由远东宏信+奉贤新城建设联合体底价竞得。保利发展同日斩获两块核心地块，合计出资 231.8 亿元系本场最大赢家。今年以来上海已完成 25 幅宅地交易，总成交金额逾 756 亿元稳居全国第一。

4.2 杭州昨日（7/28）：伟星房产 28.75 亿包揽未来科技城两宗姊妹宅地

◎**余杭未来科技城单元 2 宗相邻宅地：60 号 15.55 亿（楼面价 20,623 元/㎡/溢价 11.47%）+61 号 13.20 亿（20,617 元/㎡/15.79%）**

杭州昨日出让 2 宗涉宅用地均位于余杭区未来科技城单元（实际并非此前预告的下沙+萧山新街），总出让面积 63,726 ㎡，总建面 139,405 ㎡。台州伟星房产包揽全部两宗姊妹地，成交总价 28.75 亿元。60 号地块（建面 75,381 ㎡）经 16 轮竞价 15.55 亿元成交，楼面价 20,623 元/㎡；61 号地块（建面 64,024 ㎡）经 18 轮竞价 13.20 亿元成交，楼面价 20,617 元/㎡。两地块东南斜对面为杭州科技城宝龙广场，南距地铁 3 号线文一西路站约 500 米。今年未来科技城供应明显增多（1-7 月已成交 6 宗宅地），板块竞争加剧，本次溢价率较此前建发竞得未科地块整体走低。

4.3 杭州明日（7/30）：上城城东新城+西湖之江 2 宗约 14.8 亿起，萧山江南科技城低密同日出让

◎**杭州市区第 18 批次土拍：上城区城东新城地块（近火车站，约 9.5 亿起）+西湖区之江核心地块（约 5.3 亿起），江南科技城 1.05 低密地块同期出让**

杭州明日（7 月 30 日）将迎来第 18 批次涉宅用地出让。上城区城东新城地块位于火车站附近核心地段，起始总价约 9.5 亿元；西湖区之江度假区核心地块起始总价约 5.3 亿元，两宗合计约 14.8 亿元起。同日萧山区江南科技城 1.05 容积率低密住宅地块也计划出让。7 月杭州十区待出让涉宅地共计 9 宗（总可建体量超 60 万㎡），已分 7/7、7/21、7/28 三场完成土拍，7/30 为 7 月收官之战。

4.4 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（时隔 12 年首推商品住宅）+嘉定南翔（容积率 1.3）

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（限高 249 米超高层地标）为其中核心。浦东唐镇及张江科学城地块（后者系时隔十二年首推商品住宅用地，面积不到 1 公顷主打稀缺性）、嘉定南翔低密地块（4.04 万 m²，容积率 1.3，起拍 14.16 亿）同步挂牌。

4.5 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 单元地块以底价 12.28 亿元成交，竞得人上海虹霓置业（上海地产集团旗下），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 37,888 m²，容积率 2.57，建面 97,372 m²，紧邻地铁嘉闵线天山路站。

4.6 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。①拱墅运河新城康桥单元：滨江集团 18.10 亿元（50 轮，楼面价 22,666 元/m²，溢价率 39.22%）。②上城长睦单元：滨江集团 5.66 亿元（30 轮，楼面价 13,740 元/m²，溢价率 34.47%）。③钱塘元成单元：天阳地产 7.57 亿元（43 轮，楼面价 11,763 元/m²，溢价率 38.39%）。④钱塘江海之城：浙江英冠 8.51 亿元底价（楼面价 7,380 元/m²）。核心地块高溢价 vs 远郊底价，冷暖分化明显。

4.7 浙江近期土拍回顾与展望

· 上海六批次 7/28 全部成交 235.14 亿：杨浦八埭头 161.2 亿（保利+华润/219 轮/楼面价 10.2 万）+徐汇康健 70.6 亿（保利+徐汇城投）+奉贤 3.34 亿。✓

· 杭州 7/28 余杭未来科技城 2 宗：伟星房产 28.75 亿包揽（溢价率 11%-16%）。✓

· 杭州 7/30 上城城东新城+西湖之江 2 宗约 14.8 亿起，萧山江南科技城低密同期。↔

· 上海七批次 8/4：5 宗 83.39 亿（虹口北外滩 38.45 亿+浦东唐镇/张江+嘉定南翔 14.16 亿）。

- 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）。✓
- 金华金义新区金满湖商住地：7/29（今日）出让，起拍价约 1.5 亿。⚡
- 金华江南单元 10 亩纯住宅：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/㎡）。✓

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 武汉世茂希尔顿酒店明日（7/30）京东拍卖 4.56 亿起：倒计时 1 天⚡

◎建面 46,026 ㎡，评估价 6.53 亿 7 折起拍（含室内装修 1.54 亿），保证金 9,000 万，武汉中院，CMBS 违约→抵押权人追偿

武汉世茂希尔顿酒店将于明日（7 月 30 日）10 时在京东资产交易平台公开拍卖，起拍价 4.56 亿元（评估价 6.53 亿元，含室内装修价值 1.54 亿元），保证金 9,000 万元，起拍单价约 9,926 元/㎡。标的位于武汉市汉阳区滨江大道 189 号世茂锦绣长江 A2 地块，房屋建面合计 46,025.61 ㎡（主楼+裙楼+设备用房），分摊土地面积 5,760.47 ㎡，土地剩余使用年限约 24.18 年。本次拍卖系 CMBS 债券违约引发的抵押权人追偿，由湖北省武汉市中级人民法院主持。此前武汉富力万达嘉华酒店已于 2 月以约 3.4 亿元成交（十堰市国资委实控企业接盘）。世茂股份及子公司逾期债务合计 176.26 亿元，流动性危机已从开发业务蔓延至核心持有资产。

5.2 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，7 月 22 日 19:33 成交

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 ㎡，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，主营食品批发兼物业租赁、房产中介、实业投资。

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㎡。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。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 上海浦东花木路全幢住宅：一拍 1.41 亿起

◎花木路 1883 弄 417 号全幢，评估价 1.83 亿（约 77 折），保证金 2,000 万，乌鲁木齐铁路运输中级法院处置，开拍时间待正式公告

5.5 上海万达小贷 70%股权京东变卖 7/25 截止：结果待公告

◎4.09 亿起（评估价 7.31 亿/5.6 折），5/26-7/25 变卖期已到期。前两次拍卖均流拍。截至发稿变卖结果尚未公告，后续处置方式待法院确认。

5.6 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 ㎡五星级酒店（含地下 29,669 ㎡）。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。

5.7 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 亿无人出价。土地使用权面积 15,358 ㎡，总建面 130,384 ㎡。后续处置方式待法院公告。

5.8 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 ㎡，首拍 12.5 亿→二拍 7/13 11 亿起均流拍，第三次拍卖待公告。

5.9 上海晋润海棠大厦（静安大宁）：三拍待公告

◎整栋商办 29,588 ㎡，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。

5.10 其他法拍项目速览

- 上海蓝星聚甲醛公司土地及地上建筑物（浦东）：1.34 亿起，7/11 一拍流拍。✕
- 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）。☑
- 上海浦东昌里雅苑 206.83 m²大平层：7/25-28 拍卖，起拍 1,050 万（协议价 1,500 万），结果待公告。

第六章 上市公司资产公告

6.1 东方证券 251.2 亿收购上海证券 100%股权：上海国资系券商整合里程碑⚡

◎7/27 公告：发行约 22.89 亿股（10.29 元/股）+现金 15.7 亿，百联 50%+国泰海通 25%等股东全部退出（详见第一章 1.4）

详见第一章 1.4。东方证券（600958.SH）7 月 27 日披露重大资产重组预案，拟以发行股份+现金方式收购上海证券 100%股权，交易对价 251.2 亿元。发行价 10.29 元/股共约 22.89 亿股，另支付现金 15.7 亿元。上海证券截至 2026 年 3 月末拥有 9 家分公司和 72 家营业部。

6.2 *ST 集友 10.06 亿跨界收购慧聚药业 50.76%：保壳自救掏空家底⚡

◎7/28 公告重组草案：现金收购新增商誉约 5 亿，业绩承诺 2026-2028 年扣非 ≥1.34/1.68/2.21 亿（详见第一章 1.9）

详见第一章 1.9。*ST 集友（603429.SH）7 月 28 日发布重组草案，拟以约 10.06 亿元现金收购江苏慧聚药业 50.76%股权，新增商誉约 4.99 亿元。公司 Q1 货币资金仅 8.27 亿，今年以来四次发布退市风险警示。

6.3 爱丽家居 6 连板后走势分化：跨界并购存储测试仍存不确定性

◎7/28 一字涨停 16.94 元/市值 41 亿，7/27 晚异常波动公告称正式协议未签交易存不确定性
(详见第一章 1.10)

详见第一章 1.10。爱丽家居（603221.SH）7 月 28 日开盘一字涨停实现 6 连板，7 月 24-28 日累计涨幅 61.09%。公司跨界收购武汉欧康诺电子科技不低于 77.08%股权（不超过 6.5 亿），控股股东同步转让 20%股份套现约 4.54 亿。7 月 27 日晚公司发布异常波动公告明确正式协议未签、交易存不确定性。

6.4 张江高科 12.8 亿转让张江科学之门 16.51%股权：国企轻量化转型⚡

◎向控股股东张江集团协议出让，持股降至 34.49%，回笼资金聚焦科创投资与中小企业孵化

张江高科（600895.SH）近日完成向控股股东张江集团协议转让张江科学之门 16.51%股权，交易对价约 12.8 亿元。张江科学之门总建面超 50 万㎡，开发周期长、资金沉淀规模大。交易完成后集团取得绝对控股权，张江高科持股降至 34.49%，回笼资金将资源向科创股权投资和中小企业孵化倾斜。

6.5 中创新航 6.9 亿收购合肥公司 12.72%股权：持股升至 42.11%

◎7/28 在合肥产权交易中心公开招标竞得，标的评估值 50.1 亿，净资产账面值约 44.28 亿，增值率 13.15%

中创新航（03931.HK）7 月 28 日公告，公司在合肥市产权交易中心公开招标中成功竞得合肥北城产业投资引导基金持有的中创新航科技（合肥）有限公司 12.72%股权，现金代价 6.9 亿元。收购完成后对合肥公司持股由 29.39%升至 42.11%。合肥公司主营动力电池和储能系统产品的研发生产销售，投产后营收稳定增长盈利能力逐步提升。标的评估值 50.1 亿元，净资产账面值约 44.28 亿元，评估增值率 13.15%。

6.6 中国飞鹤 2840 万元收购关联方齐齐哈尔物业

◎7/28 公告：全资附属公司收购黑龙江腾飞名下 6.27 万㎡土地+6,015 ㎡工厂，毗邻现有生产设施

中国飞鹤（06186.HK）7 月 28 日公告，全资附属公司黑龙江飞鹤以 2,840 万元（含税）收购关联方黑龙江腾飞持有的齐齐哈尔市克东镇一处物业土地使用权，包括两块土地（总面积约 6.27 万

m²) 及地上工厂和附属设施 (建面约 6,015 m²)。物业毗邻现有生产设施, 收购将简化生产仓储流程、降低物流成本。因黑龙江腾飞由公司执行董事兼控股股东冷友斌控制, 本次交易构成关连交易。

6.7 嘉亨家化：杭州拼便宜要约收购届满，停牌等待结果公告

◎7/24 起停牌：要约价 33.21 元/股收购 21.10%股份，6/24-7/23 期限届满，若要约按上限完成持股将增至 50.80%

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 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 日起停牌, 待结果公告日复牌。杭州拼便宜及其一致行动人此前已以 29.70%成为控股股东, 若要约按上限完成持股将增至 50.80%, 合计投入约 17 亿元。

6.8 天智航继续停牌：收购上海微创骨科控股权仍在推进

◎7/22 公告：7/23 起继续停牌不超 5 交易日，预计最晚 7/30（明日）复牌，构建「机器人+植入物+耗材+服务」综合方案

天智航 (688277.SH) 7 月 22 日公告, 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事项仍在推进中, 自 7 月 23 日起继续停牌不超 5 个交易日, 最晚明日 (7 月 30 日) 复牌。本次交易有利于天智航构建「机器人+植入物+耗材+服务」综合解决方案。

6.9 工业富联拟回购 10-20 亿元股份

◎7/27 公告：拟以不超过 103 元/股回购 10-20 亿元，维护公司价值及股东权益

工业富联 (601138.SH) 7 月 27 日公告, 拟以不超过 103 元/股回购股份, 回购金额不低于 10 亿元且不超过 20 亿元, 目的系维护公司价值及股东权益, 所回购股份将按照有关规定用于出售, 逾期末实施出售的部分将依法予以注销。

6.10 近期上市公司资产交易速览

· 多家 A 股继续停牌：贝肯能源 (002828, 实控人陈平贵转让 13.16%, 7/29 起继续停牌不超 3 交易日) + 欣天科技 (300615, 石伟平筹划控制权变更, 7/29 起继续停牌不超 3 交易日) + 普联软件 (300996, 蔺国强+王虎筹划控制权变更, 7/29 起继续停牌) + 联创电子 (002036, 新筹划 6%-8%

转让，继续停牌）+佳云科技（300242，海南昕宇航控制权变更）+蓝盾光电（300862，拟收购苏州岚创科技，7/27 起停牌不超 10 交易日）。

- 大悦城控股（000031）：天津大悦城 REIT 股东会 7/27 通过（99.86%），进入申报阶段。
- 恒尚节能（603137）：发行股份+现金收购资产重组推进中，7/29 公告进展，审计评估进行中。
- 信利国际（00732.HK）：非全资附属信利光电斥 11 亿增持信利仁寿 12.55%股权至 29.69%。
- 狮头股份（600539）：6.62 亿并购杭州利珀科技获上交所审核通过。
- 欣旺达（300207）：动力电池子公司增资 8.05 亿引入阳光电源+天齐锂业。
- 建业地产（00832）：30 亿出售河南两文旅项目，实际净回笼约 7.05 亿。
- 昆药集团（600422）：拟减持维立志博套现 1.32 亿（H1 预亏 3.3-4 亿）。
- 万科 A（000002）：预亏 120-150 亿，深铁系全面主导，7/31 临时股东会倒计时 2 天。
- 中晟高科（002778）：控股股东福州干景拟增持占总不超 5%股份，投入不低于 3,000 万。
- 富森美（002818）：完成减资退出建南公司（注册资本减 1,569.56 万），不再纳入合并报表。
- 中民控股（00681.HK）：斥 2,380 万人民币购重庆潼南管道燃气输配资产。
- 湖南黄金（002155）：发行股份收购黄金天岳+中南黄金冶炼获湖南省国资委批复。
- 杉杉股份（600884）：控股股东变更为皖维集团，实控人变更为安徽省国资委。

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