

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 8 月 1 日 | 星期六 | 第 127 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 万科股东会完成董事会换届：徐恩利当选董事长，深铁系全面主导 ✓.....	1
1.2 国投中鲁 60.26 亿收购电子院：8 月 7 日上交所审核 ✎.....	1
1.3 贝肯能源：极宁科技 4.08 亿入主，8 月 3 日复牌 ✎.....	2
1.4 华安陆家嘴商业 REIT 基金合同 7/31 生效：募集 27.30 亿 ✎.....	2
1.5 蔚能 3.37 亿动力电池机构间 REITs 成功发行：全球首单动力电池储架 ✎.....	2
1.6 新筑股份重大资产重组：出售轨交及桥梁业务+收购蜀道清洁能源 60%股权.....	3
1.7 江钨装备 18.98 亿收购三家子公司 100%股权：关联重大资产重组.....	3
1.8 睿能科技拟收购博泰智能装备 75%股权+配套募资 2.25 亿.....	3
1.9 美格智能 2.85 亿收购上海维璟中心 A 栋：承债式抄底商务办公.....	4
1.10 希教国际控股 3.96 亿出售四川永和教育+济民健康 4.09 亿收购长城银河.....	4
1.11 怡亚通拟公开挂牌转让芯景铄（上海）股权.....	4
1.12 武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖：截至发稿尚未公告结果 ☹.....	5
1.13 持续跟踪：大宗不动产市场全景.....	5
1.14 全网热点追踪：H1 全国大宗资产成交 1,212 亿同比+76.2%，内资占比 97%..	6
第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息.....	6
2.1 上海整栋写字楼在售信息汇总.....	6
2.2 美格智能 2.85 亿承债式收购上海维璟中心 A 栋：科技企业抄底商办.....	7
2.3 上海新杨思 TOD 商业地块 155 轮 27.05 亿成交：嘉里+华之门+GIC 夺标 ✓.....	7

2.4 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
2.5 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	7
2.6 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
2.7 其他在售/成交项目速览	8
第三章 国内 REITs 市场动态	9
3.1 华安陆家嘴商业 REIT 基金合同 7/31 生效：募集 27.30 亿，5,555 户认购	9
3.2 华安锦江商业 REIT 公众首日起募→战略+网下至 8/5，国内首单酒店 REIT 热度不减	9
3.3 蔚能 3.37 亿动力电池机构间 REITs 成功发行：全球首单储架落地	9
3.4 华夏保利商业 REIT 回顾：基金合同 7/28 生效，募集 17.96 亿	10
3.5 中航中核汇能新能源 REIT 上市第五日：正常交易中，年化分派率 12.03%	10
3.6 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
3.7 REITs 审批重大进展：华住安住+西安高科产业园注册通过	10
3.8 REITs 市场整体概况：86 只上市总市值约 2,289 亿，年内新发 12 只 411 亿	11
3.9 商业 REITs 日历汇总	11
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	11
4.1 上海七批次土拍 8/4 开拍倒计时 3 天：5 宗 83.39 亿，时段分配公布	11
4.2 上海七批次五宗地块速览	12
4.3 上海推闵行/浦东研发地块 8/12 挂牌出让	12
4.4 上海新杨思 TOD 商业地块 155 轮 27.05 亿成交：嘉里+华之门+GIC 80%溢价夺标	12

4.5 杭州 7/30 土拍回顾：保亿 46.69%溢价夺勾庄低密，金帝底价补仓江南科技城	13
4.6 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	13
4.7 浙江近期土拍回顾与展望	13
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	14
5.1 武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖：结果待公告	14
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	14
5.3 宁波海曙恒一城市广场三拍 1 亿起：明日（8/2）开拍	15
5.4 上海浦东御翠园独栋别墅一拍 2.24 亿起：8 月 24 日开拍	15
5.5 上海浦东花木路 417 号全幢住宅：一拍 1.41 亿起	15
5.6 上海万达小贷 70%股权京东变卖 7/25 截止：结果待公告	15
5.7 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍	15
5.8 杭州南星桥久光广场五拍流拍	15
5.9 杭州永恒艺术之家（之江新城）二拍 11 亿流拍	15
5.10 上海晋润海棠大厦（静安大宁）：三拍待公告	16
5.11 杭州蓝色钱江 714.98 m ² 跃层：一拍 9,629.6 万起，杭州法拍住宅起拍价最高	16
5.12 其他法拍项目速览	16
第六章 上市公司资产公告	17
6.1 万科股东会完成董事会换届：徐恩利当选董事长，H1 预亏 120-150 亿，化险为下半年核心	17
6.2 国投中鲁 60.26 亿收购电子院：8/7 上交所审核，标的承诺三年累计净利≥10.35 亿	17

6.3 贝肯能源：极宁科技 4.08 亿入主，8 月 3 日复牌 ⚡.....	17
6.4 新筑股份重大资产重组：出售轨交+收购清洁能源，四川国资「腾笼换鸟」	18
6.5 江钨装备 18.98 亿收购三家子公司 100%股权：江西钨产业整合	18
6.6 睿能科技收购博泰智能 75%股权+配套募资 2.25 亿	18
6.7 希教国际控股 3.96 亿出售四川永和教育+济民健康 4.09 亿收购长城银河	18
6.8 怡亚通拟公开挂牌转让芯景铄（上海）股权	19
6.9 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 万科股东会完成董事会换届：徐恩利当选董事长，深铁系全面主导✓

◎7/31 下午深圳大梅沙表决通过：6 非独立董事全深铁/深圳国资系当选，徐恩利（前深高速董事长/深业集团副总）任新董事长，黄宇续聘总裁

万科 A（000002.SZ）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，审议通过董事会换届议案。黄力平、黄宇、雷江松、徐恩利、姚飞、朱志强当选第二十一届董事会非独立董事，黄亚英、廖子彬、王卫国、杨兆当选独立董事。新一届董事会第一次会议选举徐恩利为公司董事长，续聘黄宇为公司总裁。徐恩利出生于 1975 年，天津大学管理学硕士，2020 至 2024 年任深业集团副总经理，2024 年 11 月至 2026 年 7 月任深高速党委书记、董事长，先后担任深高速（A+H）、深圳控股（港股）、路劲基建（港股）上市公司负责人，具有丰富的大型企业管理及资本市场经验。新一届执行副总裁和董秘为 2025 年初以来原班人马，延续经营管理队伍整体稳定。万科管理层表示当前经营形势依然严峻，化险任务艰巨，下半年将继续落实主体责任，统筹短期风险缓释与长期经营优化，积极探索多元市场化债务解决路径。H1 已保质交付约 2.3 万套住房，累计盘活货值超 150 亿元，10 只公开债券通过部分兑付配套展期完成风险缓释，控亏减亏为今年核心经营目标之一。

1.2 国投中鲁 60.26 亿收购电子院：8 月 7 日上交所审核⚡

◎7/31 发布上会稿：发行股份收购国投集团旗下中国电子工程设计院 100%股份，交易对价 60.26 亿，标的净资产 24.36 亿评估增值 147%，8/7 并购重组委审议

国投中鲁（600962.SH）7 月 31 日晚间连发多份公告，披露收到上交所《审核中心意见落实函》并发布重组报告书（上会稿）。上交所并购重组审核委员会定于 8 月 7 日审议国投中鲁发行股份购买资产事项。本次交易拟通过发行股份方式向国投集团、新世达壹号、大基金二期等 7 名交易对方购买电子院 100%股份，发行价 10.98 元/股，同时向不超 35 名特定投资者询价募配。电子院聚焦半导体、新型显示等领域的产业化咨询、工艺设计、工厂建设及数字化服务，2023 及 2024 年归母净利润分别为 1.06 亿、1.13 亿元。本次交易设有业绩承诺：电子院 2026-2028 年税后净利润分别不低于 3.12 亿、3.48 亿、3.75 亿元。国投中鲁当前主营浓缩果蔬汁，H1 预盈仅 120-180 万元。此系典型「以小并大」跨界重组：电子院 2024 年资产总额 145.51 亿、营收

68.06 亿，远超国投中鲁的 28.14 亿和 19.87 亿。交易尚需上交所审核及证监会注册。（详见第六章 6.2）

1.3 贝肯能源：极宁科技 4.08 亿入主，8 月 3 日复牌⚡

◎7/31 签署协议：控股股东陈平贵转让 11.65%股权（4.08 亿）+ 配偶转让 1.51%，极宁科技合计持股 13.16%，实控人变更为潘涛，股票 8/3 复牌

贝肯能源（002828.SZ）7 月 31 日公告，控股股东陈平贵及其配偶 Anhua Sun 与极宁科技（上海）有限公司签署股份转让协议。陈平贵拟转让 2,341.07 万股（占总股本 11.65%）给极宁科技，交易对价约 4.08 亿元；Anhua Sun 拟在限售期满后以大宗交易方式转让 304.47 万股（占 1.51%）。本次权益变动完成后极宁科技合计持有 13.16%股份，控股股东变更为极宁科技，实控人变更为潘涛。公司股票自 8 月 3 日起复牌。极宁科技注册地为上海，所属新能源储能行业，本次入主系此前公告的潜在买方行业方向。交易尚需深交所合规性确认及中登公司过户。贝肯能源 7 月 27 日起停牌，至今已 5 个交易日。（详见第六章 6.3）

1.4 华安陆家嘴商业 REIT 基金合同 7/31 生效：募集 27.30 亿⚡

◎8/1 公告合同生效：5,555 户有效认购，净认购 27.30 亿，7/31 获证监会备案确认，底层资产上海前滩晶耀前滩 T1+商场

华安基金 8 月 1 日发布华安陆家嘴商业 REIT（508607）基金合同生效公告，基金合同于 7 月 31 日正式生效。募集有效认购总户数 5,555 户，净认购金额 27.30 亿元，募集份额 10 亿份（认购价 2.730 元/份），有效认购款项在募集期间产生的利息约 43.41 万元计入基金资产不折算份额。战略投资者获配 7 亿份（70%），21 家机构全额认购；网下 16 家 22 对象确认比例 78.91%；公众确认比例 45.90%。基金存续期自合同生效之日起计算，托管人浦发银行。基金管理人自合同生效起正式开始管理本基金。（详见第三章 3.1）

1.5 蔚能 3.37 亿动力电池机构间 REITs 成功发行：全球首单动力电池储架



◎7/31 上交所发行：蔚能电池持有型动力电池 2 号 1 期绿色 ABS（科技创新），首期 3.37 亿，母公司 50 亿储架本月获批

蔚能电池持有型动力电池 2 号 1 期绿色资产支持专项计划（科技创新）于 7 月 31 日在上交所成功发行，完成全球首单动力电池储架机构间 REITs 落地。本月 15 日「蔚能电池持有型动力电池 2 号 1-5 期绿色资产支持专项计划（科技创新）」于上交所获批 50 亿元储架发行规模，本次为首期发行，底层资产为面向车主提供电池订阅服务的动力电池资产。蔚能作为原始权益人及运营管理机构，截至 2026 年 7 月末在运营电池规模已超 56GWh。蔚能表示将借助 REITs 权益融资特性加速推进轻资产化战略，持续拓展多元融资路径。（详见第三章 3.3）

1.6 新筑股份重大资产重组：出售轨交及桥梁业务+收购蜀道清洁能源 60% 股权

◎7/31 公告：向蜀道轨交集团出售磁浮科技 100%+向四川路桥出售交通科技 100%及桥梁资产；同时发股+现金收购蜀道清洁能源 60%+配套募资

新筑股份（002480.SZ）7 月 31 日披露重大资产重组方案。公司拟向四川蜀道轨交集团出售四川发展磁浮科技 100%股权及相关资产，向四川路桥出售新筑交通科技 100%股权及桥梁业务资产；同时向蜀道投资集团发行股份及支付现金购买蜀道清洁能源 60%股权，并募集配套资金。此为典型的「腾笼换鸟」式国资重组，剥离传统轨交桥梁业务，注入清洁能源资产。交易作价及审计评估工作仍在推进中。新筑股份系四川省属国资上市平台。（详见第六章 6.4）

1.7 江钨装备 18.98 亿收购三家子公司 100%股权：关联重大资产重组

◎7/31 公告：与控股股东全资子公司江钨发展签署补充协议，收购江硬公司+华茂公司+九冶公司各 100%股权，交易合计约 18.98 亿

江钨装备（600397.SH）7 月 31 日公告，与控股股东全资子公司江钨发展签署《股权转让协议之补充协议（二）》，拟收购江硬公司、华茂公司、九冶公司各 100%股权，交易价格合计约 18.98 亿元。本次交易构成关联交易及重大资产重组，尚需上交所审核通过并报证监会同意注册。江钨装备为江西省属钨产业上市平台。（详见第六章 6.5）

1.8 睿能科技拟收购博泰智能装备 75%股权+配套募资 2.25 亿

◎7/31 董事会通过草案：发行股份+现金收购博泰智能（广东）75%股权，向不超 35 名对象募配≤2.25 亿，尚需股东会审议

睿能科技（603933.SH）7月31日召开第五届董事会第八次会议，审议通过发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）。公司拟向杨博、鑫昂泰科技、MPC VII PTE. LTD.等9名交易对方购买博泰智能装备（广东）有限公司75%股权，并向不超过35名特定投资者发行股份募集配套资金不超过2.25亿元。标的博泰智能主营智能装备研发制造。交易方案尚需提交股东会审议。（详见第六章6.6）

1.9 美格智能 2.85 亿收购上海维璟中心 A 栋：承债式抄底商务办公

◎7月成交：从汇丰等外资机构手中收购上海闵行维璟中心 A 栋，交易采用承债式：现金 8,600 万+承接 1.99 亿债务，合计 2.85 亿

美格智能（002881.SZ）于7月完成对上海维璟中心 A 栋的收购。该物业位于上海闵行区，交易采用承债式收购模式：现金交易价款 8,600 万元，同时承约 1.99 亿元既有债务，合计交易对价约 2.85 亿元。卖方为汇丰等外资机构。维璟中心为上海闵行区域优质商务办公楼。本次收购延续了2026年以来科技及产业资本低价购入上海商办资产的趋势，此前拼多多 33.7 亿购入陆家嘴星展银行大厦、恒力石化购入新港国际中心 9 层独栋均属同一逻辑。（详见第二章 2.2）

1.10 希教国际控股 3.96 亿出售四川永和教育+济民健康 4.09 亿收购长城银河

◎希教国际（01765.HK）7/31 公告：向国有教育企业启智国信出售四川永和教育 100%股权及附属实体，预计亏损约 6,430 万；济民健康（603222）已付 1.43 亿首期款

希教国际控股 7月31日在港交所公告，拟以 3.96 亿元向国有教育企业启智国信出售全资子公司四川永和教育全部股权及附属实体，交易获中禹控股提供不可撤销连带担保，所得净额将用于提升现有院校办学条件，预计产生未审核亏损约 6,430 万元。济民健康（603222.SH）7月31日公告，公司 7月20日拟出资 4.09 亿元通过受让长沙中电汇智投资管理合伙企业部分合伙人份额，间接取得长城银河 20.4550%股权，截至公告日已按协议支付首期转让款 1.43 亿元（占总转让款 35%），交易正按计划推进。（详见第六章 6.7-6.8）

1.11 怡亚通拟公开挂牌转让芯景铄（上海）股权

◎7/31 公告：公开挂牌转让参股公司芯景铄（上海）科技有限公司股权，交易对手方及价格待定，以实现投资收益为目的

怡亚通（002183.SZ）7月31日公告，董事会审议通过以公开挂牌方式转让参股公司芯景铄（上海）科技有限公司股权。公司对芯景铄不具有控制权、未合并其财务报表，本次交易以实现较好投资收益为目的。交易对手方、成交价格、交付等尚无法确定，将在确定交易对手方后签署交易合同并履行信息披露义务。（详见第六章 6.9）

1.12 武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖：截至发稿尚未公告结果

◎7/30 京东平台 4.56 亿起拍（评估 6.53 亿），建面 46,026 m²，保证金 9,000 万，武汉中院处置，CMBS 违约资产，现场情况待公告

武汉世茂希尔顿酒店于 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），保证金 9,000 万元，每次加价 220 万元。标的建面 46,025.61 m²，分摊土地面积 5,760.47 m²，土地剩余年限约 24 年。本次拍卖系 CMBS「世武 01」（8.4 亿元）违约引发的抵押权人金谷信托追偿。截至本轮发稿拍卖结果尚未正式公告。此前武汉富力万达嘉华酒店 2 月约 3.4 亿成交（十堰市国资委接盘）、富力威斯汀酒店 4 月 3.75 亿成交（浙江民企接盘）。结果待后续公告。（详见第五章 5.1）

1.13 持续跟踪：大宗不动产市场全景

◎上海六批次土拍 235.14 亿收官（杨浦八埭头保利+华润 161.2 亿年度地王）☒ 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）☒ 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）；拼多多 33.7 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦☒ 普洛斯 2.2 亿出售上海宓亚酒店给盛大集团☒ 合肥苏宁广场 6.57 亿三拍成交（华润接盘）☒ 上海闵行虹桥旅馆用地 12.28 亿成交（上海地产集团）☒ 太盟联合体 21.98 亿收购上海松江+泉州浦西两座万达；美格智能 2.85 亿承债式收购上海维璟中心 A 栋；上海新杨思 TOD 商业地块 155 轮 27.05 亿成交（嘉里+华之门+GIC 溢价 80.44%）☒ 万达 48 座约 12 座已过户；富力 33 家酒店约 17 家成交约 52.79 亿；市北高新 9.47 亿付款已过 32 天；宜家打包出售 8 城自持商场（上海宝山 10.5 万 m²+宁波 9.6 万 m²等）。金辉控股 1 元出售上海北外滩索菲特（12.95 亿债务出表）。建业地产 30 亿出售河南两文旅项目给信宸资本。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）。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。中超控股转让上海杨浦锦鹤实业 80%股权+债权约 1.57 亿。金茂 2.2 亿转让福州两项目。融创昆明酒店资产裁定过户重庆信托。恒大物业对接新旧潜在买家。

1.14 全网热点追踪：H1 全国大宗资产成交 1,212 亿同比+76.2%，内资占比 97%

◎市场数据：高力国际数据显示 2026 年上半年全国大宗资产交易额 1,212 亿元同比增 76.2%。上海上半年大宗资产交易 233 亿同比+47%，产业自用买家占比升至 50%。买家关注当期租金收益和长期回报而非短期价格涨跌。商业不动产 REITs 等证券化渠道拓宽增加退出选择。政策方面：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；沪深交易所 7/24 同步修订 ABS 大类基础资产指引。住建部发布首批完整社区建设经验清单。北京出台街区控规改革新政助力城市更新。

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㎡（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。
- 上海长宁云锦东方虹桥：约 2,900 ㎡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 ㎡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 ㎡ 70 年产权，年租金 560 万，报价 1.26 亿。

2.2 美格智能 2.85 亿承债式收购上海维璟中心 A 栋：科技企业抄底商办

◎上海闵行维璟中心 A 栋：美格智能以现金 8,600 万+承接 1.99 亿债务合计约 2.85 亿收购，卖方汇丰等外资机构（详见第一章 1.9）

详见第一章 1.9。美格智能（002881.SZ）于 7 月完成上海维璟中心 A 栋的承债式收购，合计交易对价约 2.85 亿元。此笔交易延续了 2026 年以来科技及产业资本低价收购上海商办资产的趋势：拼多多 33.7 亿购入陆家嘴星展银行大厦、恒力石化购入新港国际中心 9 层独栋均为此轮抄底行情的典型代表。买家普遍关注当期租金收益和长期价值回报，而非短期价格涨跌。

2.3 上海新杨思 TOD 商业地块 155 轮 27.05 亿成交：嘉里+华之门+GIC 夺标

◎浦东金色中环纯商业综合体，17.3 万 m²商业+文化，溢价率 80.44%，嘉里华之门 GIC 三方继新嘉中心后再度联手（详见此前报道）

详见此前报道。上海浦东新杨思板块组合商业地块 7 月 30 日由嘉里建设、华之门资本与 GIC 联合体以 27.05 亿元竞得，155 轮竞价溢价 80.44%。地块规划商业体量超 17 万 m²，打造购物中心+开放式街区+中央公园的超级 POD 综合体，规划 2030 年建成。系上海近五年来少见的高溢价纯商业地块交易。

2.4 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

详见此前报道。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/m²。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。

2.5 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（详见此前报道）

详见此前报道。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。

2.6 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 m²，2026 年 2 月停运；②宁波宜家，产权面积约 9.6 万 m²，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。

2.7 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，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）。

· 杭州南星桥久光广场：五拍 6.5 亿流拍，后续处置待公告。✕

· 杭州之江时代中心（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 华安陆家嘴商业 REIT 基金合同 7/31 生效：募集 27.30 亿，5,555 户认购⚡

◎8/1 公告：7/31 获证监会备案确认，净认购 27.30 亿，战略配售 7 亿份（70%），网下确认 78.91%，公众确认 45.90%（详见第一章 1.4）

详见第一章 1.4。华安陆家嘴商业 REIT（508607）基金合同于 7 月 31 日正式生效，华安基金 8 月 1 日发布公告。基金管理人自合同生效起正式开始管理本基金，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。存续期自合同生效之日起，托管人浦发银行。

3.2 华安锦江商业 REIT 公众首日起募→战略+网下至 8/5，国内首单酒店 REIT 热度不减

◎508609 公众 7/30 售罄→7/31 起停止公众认购，战略+网下至 8/5，配售比例待公告，28 家专业机构参与战略配售

华安锦江商业 REIT（508609）公众部分 7 月 30 日首日销售即超额认购，华安基金公告停止公众募集，战略投资者及网下投资者募集期保持至 8 月 5 日。战略配售中原始权益人锦江资管认购 1.4 亿份（20%/锁 60 个月），其他 28 家专业机构合计认购 3.5 亿份（50%/锁 12-24 个月），参与机构包括上海国有存量资产盘活基金、君宜共泰、中信建投、国泰海通、国投证券、中国保险投资基金等。最终公众配售比例及回拨情况将在基金合同生效公告中披露。

3.3 蔚能 3.37 亿动力电池机构间 REITs 成功发行：全球首单储架落地⚡

◎7/31 上交所发行：50 亿储架首期 3.37 亿，底层资产动力电池，面向车主提供电池订阅服务（详见第一章 1.5）

详见第一章 1.5。蔚能电池持有型动力电池 2 号 1 期绿色 ABS（科技创新）7 月 31 日在上交所成功发行，系全球首单动力电池储架机构间 REITs。蔚能在运营电池规模已超 56GWh，将借助 REITs 权益融资特性加速轻资产化战略。

3.4 华夏保利商业 REIT 回顾：基金合同 7/28 生效，募集 17.96 亿

◎7/28 合同生效：有效认购 4,288 户净认购 17.96 亿，战略 3.5 亿份（70%）+网下 1.05 亿份（21%）+公众 0.45 亿份（9%）

华夏保利商业 REIT（508605）基金合同 7 月 28 日生效，募集有效认购总户数 4,288 户，净认购金额约 17.96 亿元。原始权益人保利发展认购 1.5 亿份（30%），限售期不少于 36-60 个月。基金存续期自合同生效之日起 32 年，托管人中信银行。

3.5 中航中核汇能新能源 REIT 上市第五日：正常交易中，年化分派率 12.03%

◎508030 7/28 上市，发行价 6.619 元募 13.24 亿，本周 REITs 市场上行，中金重庆两江 REIT 领涨 8.67%

中航中核汇能新能源 REIT（508030）7 月 28 日在上交所挂牌已进入第五天正常交易。本周（7/27-7/31）中证 REITs 全收益指数上涨 0.48%，产权 REITs 指数上涨 0.42%。中金重庆两江 REIT（+8.67%）、中航北京昌保租赁住房 REIT（+5.35%）、红土创新盐田港 REIT（+4.86%）领涨。工银蒙能清洁能源 REIT（-9.71%）、中金湖北科投光谷 REIT（-5.41%）领跌。本周 REITs 总成交额（MA5）4.25 亿元环比下降 2.7%。

3.6 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。下一步将向深交所提交申报材料。

3.7 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 审批持续推进。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 扩募申报材料 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）。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。南方润泽科技数据中心 REIT 8 月 10 日战略配售 1.83 亿份解禁。

3.8 REITs 市场整体概况：86 只上市总市值约 2,289 亿，年内新发 12 只 411 亿

◎截至 8 月 1 日：86 只已上市总市值约 2,288.72 亿元，已获批待上市 10 只，已反馈 28 只。本周打新：华安锦江商业 REIT（508609）公众已截止→战略+网下至 8/5。2026 年以来已成功发行 12 只、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。能源类 REITs 已上市 10 只募资超 200 亿。

3.9 商业 REITs 日历汇总

- 华安锦江商业 REIT（508609）：2.672 元/份，公众首日超募已截止，战略+网下至 8/5，国内首单酒店 REIT。⚡
- 华安陆家嘴商业 REIT（508607）：2.73 元/份，基金合同 7/31 生效，募集 27.30 亿。⚡✅
- 华夏保利商业 REIT（508605）：7/28 基金合同生效，募集 17.96 亿。✅
- 中航中核汇能新能源 REIT（508030）：7/28 上市，正常交易中，年化分派率 12.03%。
- 创金合信北京国资 REIT（181001）：2.831 元/份，公众一日售罄→比例配售。✅
- 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。
- 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 上海七批次土拍 8/4 开拍倒计时 3 天：5 宗 83.39 亿，时段分配公布⚡

◎7/31 晚间公告出让安排：上午 9:30 虹口北外滩+嘉定菊园→10:00 浦东唐镇→下午 14:00 浦东张江+嘉定南翔（高溢价焦点）

上海土地交易市场 7 月 31 日晚间发布第七批次集中供地出让时段安排。五宗地块分三个时段出让：上午 9:30，虹口北外滩地块（起始价 38.45 亿/249 米超高层地标）和嘉定菊园街道地块率先登场，预计以底价平稳成交；上午 10:00，浦东唐镇地块接棒出让（保利发展已就该地块发布招标公告，关注度较高）；下午 14:00，浦东张江科学城地块（时隔十二年首推商品住宅/面积不到 1 公顷主打稀缺性）和嘉定南翔地块（4.04 万 m^2 /容积率 1.3/起拍 14.16 亿/时隔五年首推低密宅地）集中亮相，溢价成交为大概率事件。整体来看本批次区位分布多元、市场热度分化明显，下午场次或为当日最大看点。

4.2 上海七批次五宗地块速览

- 虹口北外滩地块：起始价 38.45 亿，限高 249 米超高层地标，东大名路核心区段。
- 浦东唐镇地块：上午 10:00 出让，保利发展已发招标公告，市场关注度较高。
- 浦东张江科学城地块：下午 14:00，时隔十二年首推商品住宅，面积不到 1 公顷主打稀缺性。
- 嘉定南翔地块：下午 14:00，4.04 万 m^2 /容积率 1.3/起拍 14.16 亿，时隔五年首推低密宅地，溢价几乎确定。
- 嘉定菊园街道地块：上午 9:30 率先登场，预计底价平稳成交。

4.3 上海推闵行/浦东研发地块 8/12 挂牌出让

◎沪告字[2026]第 057 号：闵行莘庄工业区+闵行浦江+浦东周浦三宗研发用地，8/12 挂牌截止

上海闵行等区规划和自然资源局 7 月 22 日发布沪告字[2026]第 057 号挂牌公告，三宗研发用地将于 8 月 12 日挂牌截止：闵行区 MHP0-1308 单元 13A-11A 地块（闵行研发-72 号）、浦东新区周浦镇 PDZP-01 单元 15-05 地块、闵行区莘庄工业区 MHP0-0501 单元 09A-05A 地块（闵行研发-70 号）。竞买保证金截止 8 月 11 日 12 时。

4.4 上海新杨思 TOD 商业地块 155 轮 27.05 亿成交：嘉里+华之门+GIC 80%溢价夺标

◎7/30 浦东金色中环纯商业综合体，地上 15 万 m^2 +地下 2.3 万 m^2 ，楼面价约 1.8 万/ m^2 ，155 轮竞价溢价 80.44%（详见此前报道）

详见此前报道。上海浦东新杨思组合商业地块 7 月 30 日由嘉里建设、华之门资本与 GIC 联合体以 27.05 亿元竞得。地块总建面约 15 万 m^2 （商业 13.3 万 m^2 +文化 1.67 万 m^2 ），地下商业 2.3 万

m²，整体商业开发量超 17 万 m²，综合楼板价约 18,032 元/m²。华润置地战至最后一轮。2030 年建成后将成为浦东中南部标杆商业综合体。

4.5 杭州 7/30 土拍回顾：保亿 46.69%溢价夺勾庄低密，金帝底价补仓江南科技城

◎7 月最后一场涉宅出让：勾庄 1.5 容积率 23 轮 7.7 亿（楼面价 16,136 元/m²）+江南科技城 1.05 容积率 6.48 亿底价，收金 14.18 亿

杭州 7 月 30 日 2 宗低密地块总收金 14.18 亿元。余杭区良渚东单元地块（勾庄板块，容积率 1.5/可建 4.77 万 m²）吸引 9 家房企报名，经 23 轮由保亿置业以 7.70 亿元竞得（楼面价 16,136 元/m²，溢价 46.69%），系板块首次容积率降至 1.5 的宅地。萧山区江南科技城西单元地块（容积率 1.05/可建 6.15 万 m²）由金帝以 6.48 亿元底价摘得。截至发稿杭州 8 月仅挂出富阳银湖+临平乔司 2 宗涉宅地，环比 7 月 9 宗大幅下降。

4.6 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：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 7 月 28 日全部成交，总揽金 235.14 亿元。杨浦八埭头组合地块历经 219 轮由保利+华润以 161.2 亿元斩获，成交楼面价 102,023 元/m²，溢价率 35.83%，为 2026 年上海年度总价地王。徐汇康健桂林公园地块经 96 轮由保利+徐汇城投 70.6 亿竞得（楼面价 79,072 元/m²/溢价 24.51%）。保利发展同日斩获两大核心地块合计出资逾 231.8 亿元系最大赢家。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。

4.7 浙江近期土拍回顾与展望

· 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+嘉定菊园）。⚡

· 上海新杨思 TOD 商业地块 7/30：嘉里+华之门+GIC 155 轮 27.05 亿竞得（溢价 80.44%/纯商业 17.3 万 m²）。✔

- 杭州 7/30 两宗低密收金 14.18 亿：保亿 7.7 亿勾庄（溢价 46.69%）+金帝 6.48 亿江南科技城（底价）。✔
- 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/年度地王）+徐汇康健 70.6 亿+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%）。✔
- 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）。✔
- 上海闵行/浦东研发用地：8/12 挂牌截止，三宗研发用地。
- 义乌江东东路商住地：7/31 挂牌截止，起价 3.7 亿（容积率 2.55-2.82，住宅+商务+商业）。
- 金华江南单元纯住宅：7/30 挂牌截止，起拍楼面价 13,004 元/m²，起拍总价 1.34 亿。

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 7/30 拍卖：结果待公告

◎建面 46,026 m²，评估价 6.53 亿 7 折 4.56 亿起拍，保证金 9,000 万，武汉中院京东平台，CMBS 违约资产（详见第一章 1.12）

详见第一章 1.12。武汉世茂希尔顿酒店 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），建面 46,025.61 m²。本次拍卖系 CMBS「世武 01」（8.4 亿）违约引发的抵押权人金谷信托追偿。此前武汉富力万达嘉华酒店 2 月约 3.4 亿成交、富力威斯汀酒店 4 月 3.75 亿成交。截至发稿拍卖结果尚未正式公告。

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 日以底价成交。竞得人宁波市绿顺集团股份有限公司，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）。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。

5.3 宁波海曙恒一城市广场三拍 1 亿起：明日（8/2）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。8 月 2 日 10 时开拍，保证金 1,000 万。宁波恒威旗下资产，破产拍卖。

5.4 上海浦东御翠园独栋别墅一拍 2.24 亿起：8 月 24 日开拍

◎花木路 1883 弄 99 号全幢，建面 1,069.14 ㎡（含地下 354.42 ㎡），评估价 3.2 亿（约 7 折），单价约 29.9 万/㎡。徐州中川房产所有，徐州泉山法院处置。御翠园此前 237 号 1.05 亿、389 号 1.19 亿、397 号 1.3 亿成交。

5.5 上海浦东花木路 417 号全幢住宅：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

5.6 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。

5.7 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。

5.8 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。

5.9 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。

5.10 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。

5.11 杭州蓝色钱江 714.98 m²跃层：一拍 9,629.6 万起，杭州法拍住宅起拍价最高

◎上城区一线江景跃层 17-18 层，三梯一户，评估估值未公开，起拍单价约 13.47 万/m²，保证金 1,000 万。2020 年同类户型二手成交价 6,600 万，房东曾出价 9,800 万未寻得房源。开拍时间待公告。

5.12 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）。✔
- 杭州申花九龙仓天珏华庭叠墅：7/24 以 1,068.41 万成交（13 人报名，低于新房备案价 1,196 万）。
- 杭州融创宜和园高楼层 186.94 m²：7/24 以 1,066.2 万成交（单价约 5.7 万，较高峰期 8 万+回落）。
- 上海虹口长阳路 235 号 5 层办公（892.68 m²）：变卖 1,007 万起，至 8/15（评估价 1,797 万/5.6 折）。
- 上海虹口汶水东路 278 号办公（1015 室）：8/18 一拍 212.1 万起。

第六章 上市公司资产公告

6.1 万科股东会完成董事会换届：徐恩利当选董事长，H1 预亏 120-150 亿，化险为下半年核心 ✓

◎7/31 下午表决通过，徐恩利（前深高速+深业集团）任新董事长，黄宇续聘总裁，深铁系全面主导，执行副总裁原班人马稳定（详见第一章 1.1）

详见第一章 1.1。万科 A（000002.SZ）7 月 31 日召开股东会完成新一届董事会（第二十一届）选举。新董事长徐恩利具有深业集团+深高速+港股上市公司管理经验，与总裁黄宇搭配契合万科当前化险需求。上半年已交付 2.3 万套住房、盘活货值超 150 亿、10 只公开债券完成风险缓释。下半年约 101 亿公开债到期，化险为核心任务。

6.2 国投中鲁 60.26 亿收购电子院：8/7 上交所审核，标的承诺三年累计净利≥10.35 亿 ⚡

◎7/31 发布上会稿：发股收购国投集团旗下中国电子工程设计院 100%股份，发行价 10.98 元/股，电子院承诺 2026-2028 年净利≥3.12/3.48/3.75 亿（详见第一章 1.2）

详见第一章 1.2。国投中鲁（600962.SH）此项「以小并大」跨界重组上交所并购重组委 8 月 7 日审议。电子院资产总额 145.51 亿约为上市公司 5 倍，营收 68.06 亿约为 3.4 倍。标的评估增值率 147.40%，设有三年业绩承诺且由国投集团和新世达壹号以股份补偿兜底。

6.3 贝肯能源：极宁科技 4.08 亿入主，8 月 3 日复牌 ⚡

◎7/31 签署协议：陈平贵转让 11.65%（4.08 亿）+配偶转让 1.51%，极宁科技合计持股 13.16%，实控人变更为潘涛（详见第一章 1.3）

详见第一章 1.3。贝肯能源（002828.SZ）7 月 31 日公告，控股股东变更为极宁科技（上海）有限公司，实控人变更为潘涛。尚需深交所合规性确认及中登公司过户。公司股票 8 月 3 日起复牌。极宁科技属新能源储能行业。

6.4 新筑股份重大资产重组：出售轨交+收购清洁能源，四川国资「腾笼换鸟」

◎7/31 公告：出售磁浮科技 100%+交通科技 100%及桥梁资产给蜀道系，同时发股+现金购入蜀道清洁能源 60%+配套募资（详见第一章 1.6）

详见第一章 1.6。新筑股份（002480.SZ）本次方案为四川省属国资平台的战略性资产置换：剥离传统轨交桥梁业务，注入蜀道清洁能源 60%股权。交易作价及审计评估仍在推进中，重组方案需经董事会及股东会审议。

6.5 江钨装备 18.98 亿收购三家子公司 100%股权：江西钨产业整合

◎7/31 公告：与控股股东江钨发展签署补充协议，收购江硬+华茂+九冶三家公司全部股权，合计约 18.98 亿，构成重大资产重组（详见第一章 1.7）

详见第一章 1.7。江钨装备（600397.SH）本次交易为江西省属国资的钨产业链纵向整合。尚需上交所审核及证监会注册。

6.6 睿能科技收购博泰智能 75%股权+配套募资 2.25 亿

◎7/31 董事会通过草案：发股+现金收购博泰智能（广东）75%股权，标的智能装备研发制造，尚需股东会审议（详见第一章 1.8）

详见第一章 1.8。睿能科技（603933.SH）交易对方包括杨博、鑫昂泰科技、MPC VII PTE. LTD.（新加坡）等 9 名，配套募资不超 2.25 亿元。独立财务顾问为东吴证券。

6.7 希教国际控股 3.96 亿出售四川永和教育+济民健康 4.09 亿收购长城银河

◎7/31 公告：希教国际向国有启智国信出售全资子公司（预计亏损 6,430 万）；济民健康已付首期款 1.43 亿（35%）（详见第一章 1.10）

详见第一章 1.10。希教国际控股（01765.HK）出售所得净额将用于提升现有院校办学条件。济民健康（603222.SH）通过受让合伙份额间接取得长城银河 20.455%股权，本次购买资产正按计划推进。

6.8 怡亚通拟公开挂牌转让芯景铄（上海）股权

◎7/31 公告：挂牌转让参股公司芯景铄（上海）科技有限公司股权，以投资收益为目的（详见第一章 1.11）

详见第一章 1.11。怡亚通（002183.SZ）对芯景铄不具有控制权、未合并财务报表。交易对手方及价格尚无法确定，能否成交存在不确定性。

6.9 近期上市公司资产交易速览

- 多家 A 股继续停牌：兆日科技（300333，筹划控制权变更信息安全行业） + 欣天科技（300615，石伟平筹划控制权变更） + 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，7/27 起停牌不超 10 交易日）。
- 贝肯能源（002828）：极宁科技 4.08 亿入主，8/3 复牌。⚡
- 嘉亨家化（300955）：杭州拼便宜要约收购完成持股 50.80%，7/31 复牌。✔
- 联创电子（002036）：寿县财政局 6.3 亿入主，7/30 复牌。
- 万科 A（000002）：徐恩利当选董事长，黄宇续聘总裁，H1 预亏 120-150 亿。✔
- 国投中鲁（600962）：60.26 亿收购电子院，8/7 上交所审核。⚡
- 新筑股份（002480）：出售轨交桥梁+收购蜀道清洁能源 60%，四川国资资产置换。⚡
- 江钨装备（600397）：18.98 亿收购三家子公司，江西钨产业整合。⚡
- 睿能科技（603933）：发股+现金收购博泰智能 75%+募配 2.25 亿。⚡
- 东睦股份（600114）：证监会同意收购上海富驰 34.75%股权+募资 5.15 亿。
- 海融科技（300915）：1.3 亿收购糖盒食品 55%股权，绑定盒马供应链。
- 天智航（688277）：发行股份收购上海微创骨科 62%股权，已复牌。
- 东方证券（600958）：251.2 亿收购上海证券 100%股权（发行 23 亿股+现金 15.7 亿）。
- 华润双鹤（600062）：56.56 亿收购利尔化学 23.5%股权。
- 明略科技：8.59 亿入主普联软件（300996），吴明辉成实控人，已复牌。
- 希教国际控股（01765.HK）：3.96 亿出售四川永和教育的 100%股权。
- 济民健康（603222）：4.09 亿收购长城银河 20.455%股权。
- 怡亚通（002183）：公开挂牌转让芯景铄（上海）股权。
- 美格智能（002881）：2.85 亿承债式收购上海维璟中心 A 栋。
- 北斗星通（002151）：7,502 万收购芯与物 5.83%股权，持股升至 65.21%。

- 中创新航 (03931) : 6.9 亿收购合肥公司 12.72%股权, 持股升至 42.11%。
- 张江高科 (600895) : 12.8 亿转让张江科学之门 16.51%股权给张江集团。
- 工业富联 (601138) : 拟以不超过 103 元/股回购 10-20 亿。
- 兆易创新 (603986) : 实控人朱一明拟不低于 10 亿增持。
- 汇丰控股 (00005) : 360 亿港元出售澳洲房贷组合给黑石。
- 爱丽家居 (603221) : 6 连板后关注走势, 跨界并购正式协议未签存不确定性。
- 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。
- 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。
- 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