

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 上海七批次土拍8/4开拍倒计时2天：5宗83.39亿，南翔张江为溢价焦点⚡

Ⓢ8/4上午9:30虹口北外滩249米垂直城市地标→10:00浦东唐镇→下午14:00浦东张江+嘉定南翔（溢价焦点），凤凰网全程直播

上海第七批次集中供地将于8月4日正式开槌，五宗地块总起始价83.39亿元，分三个时段出让。虹口北外滩68街坊（起始价38.45亿）为上海首次「竖起来」打包出让——住宅、酒店、办公、商业捏成一栋249米垂直城市，住宅占比30%以内，距黄浦江约500米，东邻在建480米浦西第一高楼。浦东唐镇地块由保利发展已发招标公告，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）和嘉定南翔地块（4.04万㎡/容积率1.3/起拍14.16亿/时隔五年首推低密宅地）为溢价焦点。南翔生活网预测绿城可能拿下嘉定菊园、华润再拿南翔。整体市场热度分化明显，下午场次或为当日最大看点。

（详见第四章4.1）

1.2 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。新一届执行副总裁和董秘为2025年初以来原班人马。万科H1已保质交付约2.3万套住房，累计盘活货值超150亿元，10只公开债券完成风险缓释。（详见第六章6.1）

1.3 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，上交所并购重组审核委员会定于8月7日审议本次发行股份购买资产事项。发行价10.98元/股，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。电子院聚焦半导体、新型显示等领域，2023及2024年归母净利润分别为1.06亿、1.13亿元。设有业绩承诺：2026-2028年税后净利润分别不低于3.12亿、3.48亿、3.75亿元。此为典型「以小并大」跨界重组：电子院资产总额145.51亿、营收68.06亿，远超国投中鲁的28.14亿和19.87亿。（详见第六章6.2）

1.4 贝肯能源：极宁科技4.08亿入主，明日（8/3）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，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8月3日起复牌。极宁科技属新能源储能行业。交易尚需深交所合规性确认及中登公司过户。（详见第六章6.3）

1.5 宝莱特控股股东筹划控制权变更：8/3起停牌 ⚡

◎7/31晚间公告：控股股东正筹划控制权变更事项，股票+可转债8/3起停牌不超2交易日，交易对手方及方案尚未披露

宝莱特（300246.SZ）7月31日晚间发布关于筹划控制权变更的停牌公告。控股股东正筹划控制权变更事项，公司股票和可转换公司债券（宝莱转债，123065）自2026年8月3日开市起停牌，预计停牌时间不超过2个交易日，停牌期间可转债同步暂停转股。宝莱特主营医疗监护设备及血液净化产品，2025年营收约12亿元。目前交易对手方及具体方案尚未披露。（详见第六章6.4）

1.6 爱丽家居9连板后8/3停牌核查：跨界收购存储测试企业 ⚡

◎7/21以来9个一字连板涨幅超135%，股价报22.54元创阶段新高，7/31晚公告严重异常波动→8/3起停牌核查

爱丽家居（603221.SH）7月31日再度涨停，7月21日以来已走出9个一字连板涨幅超135%。7月31日晚公告，因股票价格严重脱离基本面，8月3日起停牌核查。公司此前公告拟以自有和自筹现金收购欧康诺不低于77.08%股权（整体估值不超6.5亿），欧康诺专注于存储测试设备及测试服务。正式协议尚未签署，需经股东会审议，公司主营地板与目标公司主业差异较大，面临整合风险。（详见第六章6.5）

1.7 万达小贷70%股权变卖流拍：三度无人问津

◎7/25京东变卖截止：4.09亿起（评估价7.31亿的5.6折），0人报名三度流拍。万达金融持续瘦身，三张小贷牌照仅剩一张

大连万达集团持有的上海万达小贷70%股权变卖（5/26-7/25）于7月25日截止，变卖底价4.09亿元（对应评估价7.31亿，折价约44%），最终0人报名再度流拍。此为标的第三次司法处置：2026年1月首拍5.11亿流拍→3月二拍4.09亿流拍→5-7月变卖4.09亿再流拍。上海万达小贷成立于2016年，注册资本10.5亿，持全国性网络小贷牌照。法院裁定起因系万达集团多笔生效债务未履行。万达目前三张小贷牌照仅剩广州万达普惠小贷（已减资至2亿），重庆万达小贷已注销。金融牌照资产连续流拍反映出市场对非银金融资产投资趋于谨慎。（详见第五章5.7）

1.8 苏宁易购拟1元出售江苏云晟100%股权：剥离历史亏损包袱

◎8/1公告：子公司净资产-93.35亿，拟≥1元公开挂牌或协议转让，需提交股东会审议。不涉及电商业务主体变更

ST易购（002024.SZ）8月1日公告，子公司南京苏宁汽车销售和南京法迪欧智能科技有限公司拟通过公开挂牌或协议转让方式，联合转让江苏云晟电子商务有限公司100%股权。评估基准日江苏云晟净资产约-93.35亿元，转让底价不低于1元。江苏云晟系2010年设立的原电商主体，2020年已停止电商经营，存在较大历史亏损。转让完成后江苏云晟不再纳入合并报表，上市公司电商业务不受影响。本次交易尚需提交2026年第五次临时股东会审议。（详见第六章6.6）

1.9 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)。战略投资者获配7亿份(70%)，21家机构全额认购；网下确认比例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。(详见第三章3.1)

1.10 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，蔚能在运营电池规模超56GWh

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50亿元储架发行规模获批，本次为首期发行。蔚能作为原始权益人及运营管理机构，将借助REITs权益融资特性加速轻资产化战略。(详见第三章3.3)

1.11 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：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；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。此为四川省属国资战略性资产置换：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仍在推进中。(详见第六章6.7)

1.12 江钨装备18.98亿收购三家子公司+睿能科技收购博泰智能75%股权

◎江钨装备：与控股股东江钨发展签署补充协议，收购江硬+华茂+九冶各100%股权18.98亿；睿能科技：发股+现金收购博泰智能(广东)75%+募配2.25亿

江钨装备(600397.SH)7月31日公告签署补充协议明确18.98亿最终交易金额，构成关联交易及重大资产重组(详见第六章6.8)。睿能科技(603933.SH)同日董事会审议通过调整后的重组草案，拟向杨博、鑫昂泰科技、MPC VII PTE. LTD.(新加坡)等9名交易对方购买博泰智能75%股权，配套募资不超2.25亿元，尚需股东会审议(详见第六章6.9)。

1.13 武汉世茂希尔顿酒店7/30拍卖：截至发稿未公告结果⌚

◎7/30京东平台4.56亿起拍(评估6.53亿)，建面46,026m²，保证金9,000万，武汉中院处置，CMBS违约资产。截至发稿尚无公开成交公告，疑似流拍

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㎡，分摊土地面积5,760.47㎡，土地剩余年限约24年。截至本轮发稿（8月2日），京东平台、武汉中院及主流媒体均未发布成交公告，初步判断流拍可能性较大。本次拍卖系CMBS「世武01」（8.4亿元）违约引发金谷信托追偿。此前武汉富力万达嘉华酒店2月约3.4亿成交（十堰市国资委）、富力威斯汀酒店4月3.75亿成交（浙江民企）。如确认流拍，后续可能进入二拍或变卖程序。（详见第五章5.1）

1.14 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；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㎡/4.57万/㎡）；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；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33天；宜家打包出售8城自持商场（上海宝山10.5万㎡+宁波9.6万㎡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。H1全国大宗资产成交1,212亿同比+76.2%，上海H1大宗233亿+47%。

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

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。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层独栋均为本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。

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㎡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

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㎡，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。华润置地战至最后一轮。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㎡，80间客房，盛大集团2.2亿接盘（较原报价3.12亿折让近三成），7/24完成交割

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5.64万/㎡。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。

2.5 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㎡，评估值11.05亿

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㎡+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。

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㎡，4.57万/㎡，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：15,800m²，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59,000m²，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：2,500m²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%

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公众首日超募→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，最终配售比例待公告，2.672元/份，募集约18.70亿

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。底层资产为全国18城21家「锦江都城」品牌中高端酒店，总建面约15.73万m²，房间总数超3,000间。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，蔚能在运营电池规模超56GWh（详见第一章1.10）

详见第一章1.10。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上市第六日：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。本周中证REITs全收益指数上涨0.48%，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六天正常交易。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审批进展：本周华住安住+西安高科注册通过，大悦城+中电浦软新申报⚡

◎**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；华夏大悦城+华安中电浦软商业不动产REIT本周新申报；广发海珠城发已问询；嘉实京东扩募材料接收**

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。新增两单申报：华夏大悦城商业不动产REIT（底层天津大悦城）、华安中电浦软商业不动产REIT（底层上海张江浦东软件园科创产业园区，原始权益人上海浦东软件园，控股股东中国电子）。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13只430亿

◎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13只、规模430.2亿同比+54.4%。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+本周新申报，进入深交所审核阶段。NEW
- 华安中电浦软商业不动产REIT：本周新申报，底层上海张江浦东软件园。NEW
- 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2天：5宗83.39亿，北外滩249米地标领衔⚡

◎7/31晚公告时段安排：上午9:30虹口北外滩249米垂直城市+嘉定菊园→10:00浦东唐镇→下午14:00浦东张江+嘉定南翔（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68街坊地块（起始价38.45亿/249米垂直城市地标：5.9万㎡酒店+3.2万㎡住宅+1.6万㎡办公+2.55万㎡地下商业，首次「竖起来」打包出让）和嘉定菊园街道地块率先登场；上午10:00浦东唐镇地块接棒（保利发展已发招标公告）；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㎡/容积率1.3/起拍14.16亿/时隔五年首推低密宅地）集中亮相。南翔地块几乎确定溢价，市场关注绿城是否拿下菊园、华润是否再拿南翔。凤凰网房产上海站将全程直播。

4.2 上海七批次五宗地块速览

- 虹口北外滩68街坊地块：起始价38.45亿，249米垂直城市（酒店5.9万㎡+住宅3.2万㎡+办公1.6万㎡+地下商业2.55万㎡），距黄浦江500米。
- 浦东唐镇地块：上午10:00出让，保利发展已发招标公告，去年5月唐镇曾创40%溢价率。
- 浦东张江科学城地块：下午14:00，时隔十二年首推商品住宅，不到1公顷，主打稀缺性。
- 嘉定南翔地块：下午14:00，4.04万㎡/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m²+地下2.3万m²，楼面价约1.8万/m²，嘉里华之门GIC联手华润战至最后一轮

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m²（商业13.3万m²+文化1.67万m²），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。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（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。保利发展上半年上海销售额155亿位列第三。

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㎡）。✅
- 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/㎡，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：截至发稿未公告结果，疑似流拍⌚

◎建面46,026㎡，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1.13）

详见第一章1.13。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㎡。截至发稿（8月2日），京东平台及武汉中院均未发布成交公告，初步判断流拍可能性较大。如确认流拍，后续可能进入二拍（不超8折）或变卖程序。

5.2 宁波海曙恒一城市广场三拍今日（8/2）1亿起开拍⌚

◎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1亿元。8月2日10时阿里资产开拍，保证金1,000万。宁波恒威旗下破产资产。截至发稿结果待公告。

5.3 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7,300m²，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。

5.4 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1,069.14m² (含地下354.42m²)，评估价3.2亿 (约7折)，单价约29.9万/m²。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%股权京东变卖流拍：三度0人报名

◎5/26-7/25变卖期已到期：4.09亿起 (评估价7.31亿/5.6折)，前两次拍卖均流拍。变卖仍0人报名，万达三张小贷牌照仅剩一张 (详见第一章1.7)

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，78,201m²五星级酒店 (含地下29,669m²)。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15,358m²，总建面130,384m²。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88,536m²，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29,588m²，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714.98m²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（278.66m²）：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（4,457.8m²）：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（293.3m²+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186.94m²：7/24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（892.68m²）：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（详见第一章1.2）

详见第一章1.2。万科A（000002.SZ）7月31日召开股东会完成第二十一届董事会选举。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。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。

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（详见第一章1.3）

详见第一章1.3。国投中鲁（600962.SH）「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，明日（8/3）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1.4）

详见第一章1.4。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。8月3日起复牌。极宁科技属新能源储能行业。

6.4 宝莱特控股股东筹划控制权变更：8/3起停牌不超过2交易日 ⚡

◎7/31晚间公告：控股股东正筹划控制权变更事项，股票+可转债8/3起停牌，预计不超2交易日（详见第一章1.5）

详见第一章1.5。宝莱特（300246.SZ）主营医疗监护设备及血液净化产品，2025年营收约12亿元。目前交易对手方及具体方案尚未披露。股票及可转债宝莱特转债8月3日起停牌，停牌期间可转债暂停转股。

6.5 爱丽家居9连板后8/3停牌核查：跨界收购欧康诺存储测试 ⚡

◎7/21-7/31 9连板涨幅超135%，股价22.54元，严重脱离基本面→8/3起停牌核查（详见第一章1.6）

详见第一章1.6。爱丽家居（603221.SH）拟收购欧康诺不低于77.08%股权（估值不超6.5亿），欧康诺专注存储测试设备领域。正式协议尚未签署，公司主营地板与目标公司跨行业整合风险较大。8月3日起停牌核查，复牌时间待公告。

6.6 苏宁易购拟1元出售江苏云晟100%股权：剥离历史亏损子公司

◎8/1公告：子公司净资产-93.35亿，拟≥1元公开挂牌或协议转让，需股东会审议，不涉及电商业务主体变更（详见第一章1.8）

详见第一章1.8。ST易购（002024.SZ）8月1日公告拟以不低于1元转让江苏云晟100%股权，标的2020年已停止电商业务经营。转让完成后不再纳入合并报表，上市公司电商业务不受影响。尚需提交2026年第五次临时股东会审议。

6.7 新筑股份重大资产重组：四川国资「腾笼换鸟」，出售轨交+收购清洁能源

◎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1.11）

详见第一章1.11。新筑股份（002480.SZ）本次方案为四川省属国资战略资产置换。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。

6.8 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签署补充协议明确最终交易金额：收购江硬+华茂+九冶各100%股权合计约18.98亿，构成重大资产重组（详见第一章1.12）

详见第一章1.12。江钨装备（600397.SH）本次交易为江西省属国资钨产业链纵向整合。尚需上交所审核及证监会注册。

6.9 睿能科技收购博泰智能75%股权+配套募资2.25亿

◎7/31董事会通过调整后草案：发股+现金收购博泰智能（广东）75%股权，交易对方含杨博、鑫昂泰、MPC VII（新加坡），尚需股东会审议（详见第一章1.12）

详见第一章1.12。睿能科技（603933.SH）独立财务顾问为东吴证券。配套募资不超2.25亿元。

6.10 近期上市公司资产交易速览

· 兆日科技（300333）：8/3起继续停牌不超过3交易日（上海璟和珩科技受让约14.18%控股权）。

· 贝肯能源（002828）：极宁科技4.08亿入主，明日（8/3）复牌。⚡

· 多家A股继续停牌：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）+蓝盾光电（300862，拟收购苏州岚创，7/27起不超10交易日）。

· 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。⚡
- 宝莱特 (300246) : 控股股东筹划控制权变更, 8/3起停牌。NEW ⚡
- 爱丽家居 (603221) : 9连板涨幅超135%, 8/3起停牌核查。NEW
- ST易购 (002024) : 拟1元出售净资产-93亿子公司江苏云晟100%股权。NEW
- 新筑股份 (002480) : 出售轨交桥梁+收购蜀道清洁能源60%。⚡
- 江钨装备 (600397) : 18.98亿收购三家子公司。⚡
- 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。
- 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。

