

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 8 月 3 日 | 星期一 | 第 129 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 上海七批次土拍明日（8/4）开拍：5宗83.39亿，北外滩249米地标+南翔张江为溢价焦点⚡.....	1
1.2 欣天科技：深圳元启7.2亿入主溢价90%，今日复牌⚡.....	1
1.3 华新建材5.27亿美元收购菲律宾HPI水泥资产：百年水泥龙头再出海⚡.....	1
1.4 上海八批次土拍公告：「真如之心」39.7万㎡巨无霸登场，预计成交>150亿⚡.....	2
1.5 贝肯能源：极宁科技4.08亿入主，今日复牌，开盘涨停🟢.....	2
1.6 宝莱特+爱丽家居+*ST发展今日停牌：三家公司同日停牌⚡.....	3
1.7 宁波海曙恒一城市广场三拍8/21亿起开拍：结果待公告🔍.....	3
1.8 华安锦江商业REIT：战略+网下认购至8/5，国内首单酒店REIT冲刺封关⚡.....	3
1.9 国投中鲁60.26亿收购电子院：8月7日上交所审核倒计时4天⚡.....	4
1.10 万科董事会换届完成回顾：徐恩利当选董事长，深铁系全面主导🟢.....	4
1.11 天津11部门联合升级存量资产盘活政策：扩大适用范围.....	4
1.12 持续跟踪：大宗不动产市场全景.....	5
第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息.....	5
2.1 上海整栋写字楼在售信息汇总.....	5
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.....	6
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🟢.....	6

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	6
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	7
2.7 其他在售/成交项目速览	7
第三章 国内 REITs 市场动态	8
3.1 华泰紫金金鹰商业 REIT 7/31 申报上交所：拟募 32.26 亿，底层南京仙林金鹰湖滨天地	8
3.2 华安锦江商业 REIT 战略+网下至 8/5：国内首单酒店 REIT 最后冲刺	8
3.3 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
3.4 华夏保利商业 REIT 回顾：基金合同 7/28 生效，募集 17.96 亿	9
3.5 REITs 市场周报（第 31 周）：商业不动产密集发行，保障房板块领涨	9
3.6 宝泉旅游景区 REITs 积极推进：H1 营收 2.94 亿净利 1.28 亿，拟推全国首支景区 REIT	10
3.7 REITs 审批进展：金鹰商业新申报+大悦城中电浦软已申报，华住安住+西安高科注册通过	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 13 只 430 亿	10
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 上海七批次土拍明日（8/4）开拍：5 宗 83.39 亿，北外滩 249 米地标+南翔张江为溢价焦点	11
4.2 上海八批次土拍正式公告：真如之心 39.7 万㎡巨无霸登场，8/31 竞拍	12
4.3 上海七批次五宗地块速览	12

4.4 上海推闵行/浦东研发地块 8/12 挂牌出让	12
4.5 上海六批次土拍 235.14 亿收官回顾：保利华润 161.2 亿夺杨浦八埭头年度地王 ✓	13
4.6 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	
4.7 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 宁波海曙恒一城市广场三拍 8/2 1 亿起开拍：结果待公告 ☹	14
5.2 武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖：未公告结果，疑似流拍 ✕	14
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 ✓	14
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%股权京东变卖流拍：三度 0 人报名 ✕	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	15
5.11 杭州蓝色钱江 714.98 m²跃层：一拍 9,629.6 万起	16
5.12 其他法拍项目速览	16
第六章 上市公司资产公告	16
6.1 欣天科技：深圳元启 7.2 亿入主溢价 90%，今日复牌 ⚡	16
6.2 华新建材 5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥资产：百年水泥龙头再出海 ⚡	17

6.3 贝肯能源：极宁科技 4.08 亿入主，今日复牌开盘涨停 	17
6.4 宝莱特控股股东筹划控制权变更：今日（8/3）起停牌≤2 交易日 	17
6.5 爱丽家居 9 连板后今日（8/3）停牌核查：跨界收购存储测试企业 	17
6.6 *ST 发展预重整投资人遴选进行中：今日（8/3）起停牌≤2 交易日	18
6.7 国投中鲁 60.26 亿收购电子院：8/7 上交所审核倒计时 4 天 	18
6.8 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 	18
6.9 近期上市公司资产交易速览	18

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 上海七批次土拍明日（8/4）开拍：5 宗 83.39 亿，北外滩 249 米地标 + 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明日正式开槌，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。（详见第四章 4.1）

1.2 欣天科技：深圳元启 7.2 亿入主溢价 90%，今日复牌 ⚡

◎8/2 公告：实控人石伟平向深圳元启转让 22.50%股权（4,342 万股/16.58 元/股），对价约 7.2 亿，较停牌前 8.69 元溢价超 90%，刘杨成新实控人，8/3 复牌

欣天科技（300615.SZ）7 月 31 日签署股份转让协议，8 月 2 日晚间公告，实控人石伟平等将合计 4,342.24 万股（占总股本 22.50%）转让给深圳元启无限科技合伙企业，每股 16.58 元（较停牌前 8.69 元溢价超 90%），总价款约 7.2 亿元。交易完成后深圳元启持股 22.50%、石伟平持股降至 20.48%。深圳元启承诺过户后 12 个月内增持不低于 5%以维持 7%以上持股差距。新实控人刘杨曾任华为，旗下东信营销科技从事 AI 营销业务，曾两度冲刺港交所 IPO。刘杨表示将利用通信行业资源赋能上市公司客户结构升级。公司股票 8 月 3 日起复牌。（详见第六章 6.1）

1.3 华新建材 5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥资产：百年水泥龙头再出海 ⚡

◎8/2 公告分两阶段收购豪瑞旗下 Holcim Philippines：第一阶段 5.27 亿美元收 67.62%股权，第二阶段不低于 2.8 亿美元收剩余 31.38%，总交易或超 8 亿美元

华新建材（600801.SH/06655.HK）8月2日晚间公告，拟通过控股子公司华新中亚投资分两阶段收购控股股东豪瑞（Holcim）旗下菲律宾水泥企业 HPI 股权。第一阶段以 HPI 企业价值 7.8 亿美元为定价基础，间接收购 67.623% 股权代价约 5.27 亿美元；第二阶段三年后行使期权收购剩余约 31.38% 股权对价不低于 2.8 亿美元。HPI 在菲律宾拥有 4 座大型水泥工厂+1 座粉磨站，熟料年产 520 万吨、水泥年产 900 万吨，覆盖吕宋、棉兰老岛核心市场。标的 2025 年净亏 6,527 万美元，以产能（EV/吨水泥 86.7 美元）估值。此为华新建材继 2025 年 7.74 亿美元收购尼日利亚水泥资产后再次大手笔出海并购，交易构成关联交易，尚需股东会审议。（详见第六章 6.2）

1.4 上海八批次土拍公告：「真如之心」39.7 万 m²巨无霸登场，预计成交 > 150 亿 ⚡

◎7/28 发布预告 8/2 正式公告：普陀真如副中心核心 11.92 公顷（住宅 19 万 m²+商办 19.8 万 m²），220 米超高层地标，8/31 竞拍，业内预计总价 > 150 亿

上海土地交易市场 7 月 28 日发布第八批次拟出让预告后，8 月 2 日正式公告出让安排。普陀区真如之心 B03B-01、B04B-01、B06-01 三宗地块总用地面积约 11.92 公顷，总建面约 39.7 万 m²（住宅约 19 万 m²+商办约 19.8 万 m²），其中 B06-01 商办地块容积率 4.71 含 220 米超高层地标。地块紧邻轨交 11/14 号线真如站，五轨交汇 9 站点覆盖，被喻为真如副中心「最后一块拼图」。英国福斯特建筑事务所操刀城市设计。同期挂牌松江泗泾 1.94 公顷低密宅地（容积率 1.2）。两宗地块均定于 8 月 31 日竞拍。业内预计真如之心项目成交总价有望突破 150 亿元量级。（详见第四章 4.2）

1.5 贝肯能源：极宁科技 4.08 亿入主，今日复牌，开盘涨停 ✓

◎8/3 复牌开盘涨停 13.67 元（停牌前 12.43 元），截至发稿回落至 11.69 元跌 5.95%。极宁科技合计持股 13.16%，潘涛成实控人

贝肯能源（002828.SZ）8月3日复牌，开盘即封涨停价 13.67 元，但随后回落至 11.69 元跌 5.95%（截至午间）。7 月 31 日签署协议：控股股东陈平贵转让 2,341 万股（11.65%）给极宁科技（上海），对价约 4.08 亿元；配偶 Anhua Sun 拟限售期满后以大宗交易转让 304 万股（1.51%）。极宁科技合计持股 13.16%，潘涛成为新实控人。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）

1.6 宝莱特+爱丽家居+*ST 发展今日停牌：三家公司同日停牌⚡

◎宝莱特（300246，控制权变更）+爱丽家居（603221，9 连板核查）+*ST 发展（000838，预重整投资人遴选），三家公司 8/3 起停牌

宝莱特（300246.SZ）控股股东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，交易对手方尚未披露。爱丽家居（603221.SH）7/21 以来 9 连板涨幅超 135%，因股价严重脱离基本面 8/3 起停牌核查，拟收购欧康诺存储测试企业不低于 77.08%股权（估值不超 6.5 亿）正式协议尚未签署。*ST 发展（000838.SZ）预重整投资人遴选相关工作尚在进行中，8/3 起停牌不超 2 交易日。三家公司同日停牌，叠加前日已停牌的兆日科技（8/3 起继续停牌≤3 交易日），A 股资产重组停牌潮继续。（详见第六章 6.4-6.6）

1.7 宁波海曙恒一城市广场三拍 8/2 1 亿起开拍：结果待公告🏠

◎8/2 阿里资产 1 亿元起拍（评估 1.95 亿约 5.1 折），1,436 套房产（商铺 1,254+公寓 61+车位 121），建面超 2.6 万 m²，宁波恒威旗下破产资产，结果待公告

宁波海曙恒一城市广场（天封塔东侧核心地段）1,436 套房产第三次司法拍卖于 8 月 2 日 10 时在阿里资产开拍。起拍价从首拍 1.56 亿→二拍 1.25 亿→三拍 1 亿元（约评估价 1.95 亿的 5.1 折），保证金 1,000 万。此为宁波本土开发商恒威旗下破产资产，带长租约（租赁至 2039 年 7 月）。截至本轮发稿（8 月 3 日），阿里资产平台尚未公告成交结果。此前武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖同样未公告结果疑似流拍，大宗不动产法拍市场整体仍偏冷。（详见第五章 5.1）

1.8 华安锦江商业 REIT：战略+网下认购至 8/5，国内首单酒店 REIT 冲刺封关⚡

◎公众 7/30 首日超额→提前截止→比例配售，战略+网下至 8/5，2.672 元/份，募集约 18.70 亿，原始权益人锦江资管锁仓 60 个月

华安锦江商业 REIT（508609）公众部分 7 月 30 日售罄后提前截止，战略投资者及网下投资者募集期保持至 8 月 5 日。此次发售总份额 7 亿份，认购价 2.672 元/份，全额募资约 18.70 亿元。该 REIT 以全国 18 城 21 家「锦江都城」品牌中高端酒店为底层资产（总建面约 15.73 万 m²/3,000+间客房），为国内首单酒店业态公募 REIT。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 家机构合计认购 3.5 亿份（50%）。网下询价 2.31 倍全部有效报价 2.672 元/份。最终配售比例及基金合同生效日待公告。（详见第三章 3.2）

1.9 国投中鲁 60.26 亿收购电子院：8 月 7 日上交所审核倒计时 4 天⚡

◎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 6.7）

1.10 万科董事会换届完成回顾：徐恩利当选董事长，深铁系全面主导✅

◎7/31 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股东会完成换届。徐恩利（1975 年生，天津大学管理学硕士，2020-2024 深业集团副总，2024-2026 深高速董事长）当选董事长，黄宇续聘总裁。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。下半年约 101 亿公开债到期。（详见第六章 6.8）

1.11 天津 11 部门联合升级存量资产盘活政策：扩大适用范围

◎8/2 公布：天津规划资源局联合发改、住建等 11 部门印发 2026 版意见，在 2024 年试行政策基础上扩大适用范围、优化办理流程

天津市规划资源局联合市发展改革委、市住房城乡建设委等 11 部门近日印发《关于盘活存量资产解决历史遗留项目规划土地及不动产登记问题意见（2026 版）》，在 2024 年试行政策基础上进一步扩大适用范围、优化办理流程，为历史遗留项目完善手续、办理不动产登记提供支撑。此系继上海 7/29 印发企业购置不动产转移登记「一件事」方案后，又一重要城市升级存量资产政策，为大宗不动产市场交易便利化提供制度保障。

1.12 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）☒ 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☒ 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%）☒ 成都万象城 84.75 亿成交☒ 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）；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；恒力重工 7 月单月承接 46 艘新船订单总额超 300 亿。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 34 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）。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 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。

· 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 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。

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

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。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 m²，80 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/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㎡，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：15,800 ㎡，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㎡）。

· 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 华泰紫金金鹰商业 REIT 7/31 申报上交所：拟募 32.26 亿，底层南京仙林金鹰湖滨天地 ⚡

◎8/3 上交所显示已申报：华泰资管发行，7/31 获证监会接收材料，原始权益人金鹰国际，底层仙林金鹰湖滨天地（建面约 28 万 m²），H1 客流 1,385 万+销额>10 亿

上交所官网 8 月 3 日显示，华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金项目状态更新为「已申报」。该 REIT 由华泰证券（上海）资产管理有限公司管理，原始权益人为南京仙林金鹰天地科技实业、南京仙林金鹰购物中心，均为金鹰国际集团旗下。发改委已于 2025 年 11 月出具推荐函，拟发售基金总额 32.26 亿元。底层资产为南京仙林金鹰湖滨天地，总建面约 28 万 m²，一期奥莱街区 12 万 m²（280+品牌折扣店），二期全业态购物中心 16.8 万 m²。2026 年上半年累计客流超 1,385 万人次（同比+12%），销售额突破 10 亿元（同比+11%），期内完成 80 余品牌焕新首店占比超 62%。该资产拥有南京少有的内湖景观与市民公园配套。此为继华夏大悦城、华安中电浦软之后又一周新申报的商业不动产 REIT。（详见第三章 3.7）

3.2 华安锦江商业 REIT 战略+网下至 8/5：国内首单酒店 REIT 最后冲刺 ⚡

◎508609 公众 7/30 首日起募→提前截止→比例配售，战略+网下至 8/5，2.672 元/份，募集约 18.70 亿（详见第一章 1.8）

详见第一章 1.8。华安锦江商业 REIT（508609）以全国 18 城 21 家「锦江都城」中高端酒店为底层资产（总建面约 15.73 万 m²），认购价 2.672 元/份，总发售 7 亿份约 18.70 亿元。战略包含原始权益人锦江资管 1.4 亿份（20%/锁 60 个月）+28 家机构 3.5 亿份（50%）。网下询价 2.31 倍全部有效报价。公众 7/30 首日起额即截止募集。最终配售结果将在基金合同生效公告中披露。

3.3 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。

3.4 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 REITs 市场周报（第 31 周）：商业不动产密集发行，保障房板块领涨

◎中证 REITs 全收益指数周涨 0.48%，保障房+2.46%领涨，仓储物流+0.71%紧随。供给端加速分化：商业不动产密集推进但中核汇能首日破发

2026 年第 31 周（7/27-7/31），中证 REITs 全收益指数收于 953.74 点环比上涨 0.48%。分板块：保障房（+2.46%）、仓储物流（+0.71%）、能源（+0.49%）、环保水务（+0.47%）、高速公路（+0.41%）、产业园区（-0.15%）、消费（-0.49%）。本周成交量 5.5 亿份同比-31.76%，成交额 21.23 亿同比-41.26%。供给端：商业不动产 REITs 密集推进（大悦城申报、陆家嘴配售、锦江提前结募），但中核汇能 REIT 认购超 400 倍却首日破发跌 5.83%，一二级定价分歧明显。开源证券维持行业「看好」评级，认为在债券利率中枢下移背景下 REITs 稳定高分红特性与债券形成利差优势。

3.6 宝泉旅游景区 REITs 积极推进：H1 营收 2.94 亿净利 1.28 亿，拟推全国首支景区 REIT

◎H1 净利 1.28 亿同比+57%，毛利率 70%。大股东 1.42 亿大手笔分红为 REIT 战略配售备资。
底层资产含索道/电梯/停车场等非门票硬通货

新三板挂牌企业河南宝泉旅游（835719）近日公布 H1 年报，半年度营收 2.94 亿元

（+39.89%），净利润 1.28 亿元（+57.09%），毛利率 70.08%。同日公告拟每 1 股分红 1 元共 1.42 亿元，大股东春江集团（持股 75.30%）可获约 1.07 亿资金用于 REITs 战略配售。入池资产全为非门票资产（索道/电梯/停车场/游客中心），规避景区门票不能入池的监管约束。华夏基金+中信证券+中信银行已签约合作，辉县市委书记点名推进「全国第一支景区 REITs」。目前全国近 30 家景区谋划 REITs，宝泉与华山同处第一梯队。

3.7 REITs 审批进展：金鹰商业新申报+大悦城中电浦软已申报，华住安住+西安高科注册通过

◎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；华夏大悦城+华安中电浦软+华泰金鹰三单已申报；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。新增一单申报：华泰紫金金鹰商业 REIT（7/31 申报，底层南京仙林金鹰湖滨天地，拟募 32.26 亿）。此前已申报的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 问询，约 29.96 亿）。

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/受理 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%。待上市 37 只中商业不动产 REITs 达 18 只。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, 公众首日起募已截止, 战略+网下至 8/5, 国内首单酒店 REIT。⚡
- 华泰紫金金鹰商业 REIT: 7/31 申报上交所, 拟募 32.26 亿, 底层南京仙林金鹰湖滨天地。⚡
- 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, 上市第七日正常交易, 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→已申报。
- 华安中电浦软商业不动产 REIT: 已申报, 底层上海张江浦东软件园。
- 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 上海七批次土拍明日 (8/4) 开拍: 5 宗 83.39 亿, 北外滩 249 米地标 + 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+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), 凤凰网全程直播

上海第七批次集中供地明日正式开槌。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 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。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 上海八批次土拍正式公告: 真如之心 39.7 万 m^2 巨无霸登场, 8/31 竞拍



◎8/2 正式公告: 普陀真如 11.92 公顷三宗地块 (住宅 19 万 m^2 +商办 19.8 万 m^2) +松江泗泾 1.94 公顷低密宅地。真如之心预计>150 亿为 2026 年重磅土拍之一

上海土地交易市场 8 月 2 日正式公告第八批次集中供地出让安排, 定于 8 月 31 日竞拍。普陀区真如之心三宗地块 (B03B-01/B04B-01/B06-01) 总用地约 11.92 公顷: B03B-01 住宅用地 36,065 m^2 容积率 2.53 限高 80 米; B04B-01 住宅用地 39,121 m^2 容积率 2.52 限高 80 米; B06-01 商办用地 43,976 m^2 容积率 4.71 (含 220 米超高层/约 14 万 m^2 商业含酒店+7 万 m^2 办公)。两幅住宅合计约 19 万 m^2 , 商办约 20.7 万 m^2 。地块紧邻 11/14 号线真如站, 区域 H 型地下公共车行通道串联 17 个地块。被喻为真如副中心「最后一块拼图」, 福斯特建筑事务所设计操刀。松江泗泾地块 (SJSB0003 单元 04-08) 1.94 公顷容积率 1.2, 距 9 号线泗泾站 1.3 公里。业内预计真如之心成交总价有望突破 150 亿元, 将是继六批次杨浦八埭头 161.2 亿后年度又一标志性土拍。

(详见第一章 1.4)

4.3 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 m^2 +住宅 3.2 万 m^2 +办公 1.6 万 m^2 +地下商业 2.55 万 m^2), 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 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。

4.4 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。

4.5 上海六批次土拍 235.14 亿收官回顾：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/㎡，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/㎡/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。

4.6 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/㎡）+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㎡）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/㎡，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㎡）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。

4.7 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）。⚡

· 上海八批次 8/31：普陀真如之心 39.7 万㎡（预计>150 亿）+松江泗泾 1.94 公顷。⚡

- 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 宁波海曙恒一城市广场三拍 8/2 1 亿起开拍：结果待公告 ☹

◎天封塔东侧核心地段 1,436 套房产（商铺 1,254+公寓 61+车位 121），建面超 2.6 万㎡。评估约 1.95 亿→首拍 1.56 亿→二拍 1.25 亿→三拍 1 亿元（约 5.1 折）。8/2 阿里资产开拍，宁波恒威旗下破产资产，截至发稿结果待公告（详见第一章 1.7）

5.2 武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖：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，武汉中院京东平台，CMBS 违约资产。截至发稿无成交公告，流拍概率大。二拍可能降至不超过 3.65 亿

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 7,300 ㎡，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。

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 m²（含地下 354.42 m²），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 X

◎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。万达三张小贷牌照仅剩广州一张

5.7 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 X

◎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。二拍时间待公告

5.8 杭州南星桥久光广场五拍流拍 X

◎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 m²，总建面 130,384 m²。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 X

◎西湖区之江核心区：5 幢已建成建筑总建面 88,536 m²，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

◎上城区一线江景跃层 17-18 层，三梯一户，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。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 欣天科技：深圳元启 7.2 亿入主溢价 90%，今日复牌⚡

◎8/2 公告：实控人石伟平向深圳元启转让 22.50%股权（4,342 万股/16.58 元/股），对价约 7.2 亿，刘杨成新实控人，8/3 复牌（详见第一章 1.2）

详见第一章 1.2。欣天科技（300615.SZ）停牌前股价 8.69 元，转让价 16.58 元溢价超 90%。新实控人刘杨曾任华为，旗下东信营销科技（AI 营销）两度冲刺港股未果。深圳元启承诺过户后 12 个月内增持不低于 5%以维持与石伟平 7%以上持股差距。公司股票 8 月 3 日起复牌。

6.2 华新建材 5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥资产：百年水泥龙头再出海



◎8/2 公告两阶段收购豪瑞旗下 Holcim Philippines：第一阶段 5.27 亿美元收 67.62%，第二阶段≥2.8 亿美元收 31.38%，总交易或超 8 亿美元（详见第一章 1.3）

详见第一章 1.3。华新建材（600801.SH/06655.HK）8/2 公告，交易构成关联交易，卖方豪瑞为控股股东关联方。独立估值顾问采用 EV/产能法而非 EV/EBITDA（标的 2025 年亏损 6,527 万美元）。HPI 拥有菲律宾 4 座水泥工厂+1 座粉磨站，熟料年产 520 万吨、水泥年产 900 万吨。此为华新继 2025 年 7.74 亿美元收购尼日利亚水泥后的第二次重磅出海。尚需股东会审议，预计 8 月 21 日召开临时股东会。

6.3 贝肯能源：极宁科技 4.08 亿入主，今日复牌开盘涨停



◎8/3 复牌开盘涨停 13.67 元（停牌前 12.43 元），截至发稿回落至 11.69 元。极宁科技合计持股 13.16%，潘涛成实控人（详见第一章 1.5）

详见第一章 1.5。贝肯能源（002828.SZ）7 月 31 日签署协议：陈平贵转让 2,341 万股（11.65%/4.08 亿）给极宁科技（上海），配偶拟转让 304 万股（1.51%）。极宁科技合计持股 13.16%成为控股股东，潘涛成实控人。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。

6.4 宝莱特控股股东筹划控制权变更：今日（8/3）起停牌≤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，交易对手方尚未披露（详见第一章 1.6）

详见第一章 1.6。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。股票及可转债宝莱转债（123065）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 连板后今日（8/3）停牌核查：跨界收购存储测试企业



◎7/21-7/31 9 连板涨幅超 135%→严重脱离基本面→8/3 起停牌核查。拟收购欧康诺存储测试≥77.08%股权（估值≤6.5 亿），正式协议尚未签署（详见第一章 1.6）

详见第一章 1.6。爱丽家居（603221.SH）主营地板业务与目标公司跨行业整合风险较大。欧康诺专注存储测试设备及服务。公司股价 22.54 元创阶段新高。

6.6 *ST 发展预重整投资人遴选进行中：今日（8/3）起停牌≤2 交易日

◎8/2 公告：预重整投资人遴选相关工作尚在进行中，存在不确定性，8/3 起停牌不超过 2 交易日。原名财信发展，停牌前股价持续低迷（详见第一章 1.6）

详见第一章 1.6。*ST 发展（000838.SZ）原名财信地产发展集团，本次停牌因预重整投资人遴选事项未确定。公司已于 2025 年被实施退市风险警示。

6.7 国投中鲁 60.26 亿收购电子院：8/7 上交所审核倒计时 4 天⚡

◎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，标的业绩承诺三年累计≥10.35 亿（详见第一章 1.9）

详见第一章 1.9。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。

6.8 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 表决通过：徐恩利当选董事长，黄宇续聘总裁，H1 预亏 120-150 亿，化险为下半年核心（详见第一章 1.10）

详见第一章 1.10。万科 A（000002.SZ）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。

6.9 近期上市公司资产交易速览

- 欣天科技（300615）：深圳元启 7.2 亿入主溢价 90%，刘杨成实控人，今日（8/3）复牌。⚡
- 华新建材（600801）：5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥 67.62%股权（总超 8 亿美元），关联交易，8/21 股东会审议。⚡
- 贝肯能源（002828）：极宁科技 4.08 亿入主，今日（8/3）复牌开盘涨停后回落。✅
- 宝莱特（300246）：控股股东筹划控制权变更，8/3 起停牌不超 2 交易日。⚡
- 爱丽家居（603221）：9 连板涨超 135%，8/3 起停牌核查。
- *ST 发展（000838）：预重整投资人遴选进行中，8/3 起停牌不超 2 交易日。

- 今日停牌 4 只（宝莱特+爱丽家居+*ST 发展+交大昂立）/复牌 4 只（欣天科技+贝肯能源+ST 椰岛+ST 瑞贝卡）。
- 多家 A 股继续停牌：兆日科技（300333，8/3 起继续停牌≤3 日）+佳云科技（300242，海南昕宇航）+蓝盾光电（300862，拟收购苏州岚创≤10 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。 ⚡
- ST 易购（002024）：拟 1 元出售净资产-93 亿子公司江苏云晟 100%股权。
- 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。
- 狮头股份（600539）：6.62 亿并购杭州利珀科技获上交所审核通过。
- 张江高科（600895）：12.8 亿转让科学之门 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给信宸资本，实际净回笼约 7.05 亿。
- 一博科技（301366）：H1 净利 6,383 万+1,562%，PCB 工厂订单增长势头良好。

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