

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 8 月 4 日 | 星期二 | 第 130 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 上海七批次土拍今日（8/4）开拍：青山实业 38.45 亿底价摘北外滩，招商+港中旅 47 轮夺唐镇🔗.....	1
1.2 上海「十五五」土地规划发布：住宅用地不少于 20 平方公里，严控商办供给🔗	1
1.3 泛海控股洛杉矶泛海广场 5.17 亿美元出售获破产法庭批准：最迟明年 1 月交割🔗	2
1.4 动力源：红棉科创 2.29 亿入主，实控人变更🔗	2
1.5 欣天科技 8/3 复牌即涨停：深圳元启 7.2 亿溢价 90%入主✅.....	2
1.6 华泰三峡新能源 REIT 定档 8/7 上市：第 88 只上市 REITs🔗	3
1.7 公积金条例修改草案获国常会审议通过：拓宽提取使用范围	3
1.8 华安锦江商业 REIT 战略+网下认购明日（8/5）截止：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 3 天🔗.....	4
1.10 持续跟踪：大宗不动产市场全景	4
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	5
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.....	6
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.....	6
2.7 其他在售/成交项目速览.....	7
第三章 国内 REITs 市场动态.....	7
3.1 华泰三峡新能源 REIT 定档 8/7 上市：东北地区第 2 单，第 88 只上市 REITs ⚡	7
3.2 华安锦江商业 REIT 战略+网下至明日（8/5）：国内首单酒店 REIT 最后冲刺 ⚡	8
3.3 深圳环水集团公募 REITs 启动招标：底层含供排水总规模 1,535 万吨/日 ⚡	8
3.4 华安陆家嘴商业 REIT 回顾：基金合同 7/31 生效，募集 27.30 亿，5,555 户认购 ☒	9
3.5 华夏保利商业 REIT 回顾：基金合同 7/28 生效，募集 17.96 亿.....	9
3.6 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.....	9
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.....	10
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻.....	11
4.1 上海七批次土拍今日（8/4）开拍直播：青山实业底价 38.45 亿北外滩+绿城底价 12.04 亿菊园+招商港中旅 47 轮 15.8 亿唐镇 ⚡	11
4.2 上海八批次土拍 8/31：「真如之心」39.7 万 m² 巨无霸预计 > 150 亿+松江泗泾 ⚡	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	14
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	15
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 8/3 复牌一字涨停：深圳元启 7.2 亿溢价 90%入主，刘杨成实控人 ✓	16
6.2 贝肯能源 8/3 复牌走势：极宁科技 4.08 亿入主，开盘涨停后回落	17
6.3 动力源：红棉科创 2.29 亿入主，实控人变更为陈志茂 ⚡	17

6.4 昇辉科技终止发行股份购赫普能源 85%→改道现金收购 36%-45%⚡	17
6.5 威高血净重组最新进展：收到上交所审核中心意见落实函⚡	17
6.6 宝莱特+爱丽家居+*ST 发展延续停牌：三家同日停牌持续	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 3 天⚡	18
6.8 华新建材 5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥：8/21 股东会审议	18
6.9 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✅	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 上海七批次土拍今日（8/4）开拍：青山实业 38.45 亿底价摘北外滩，招商+港中旅 47 轮夺唐镇⚡

◎8/4 上午 9:30 开槌：青山实业底价 38.45 亿虹口北外滩（楼面价 36,045 元/㎡）+绿城底价 12.04 亿嘉定菊园；上午 10:00 招商蛇口+港中旅 47 轮 15.8 亿唐镇（溢价 28.45%/楼面价 48,114 元/㎡）；下午 14:00 张江+南翔进行中

上海第七批次集中供地今日正式开槌。五宗地块分三个时段出让：上午 9:30 虹口北外滩 68 街坊商住地块（起始价 38.45 亿，249 米垂直城市地标：商业 55%+住宅 30%+办公 15%，容积率 7.3，建面 10.67 万㎡）由青山实业以底价 38.45 亿元摘得，楼面价 36,045 元/㎡。青山实业系不锈钢龙头首次跨界上海商住开发，市场关注其后续产业协同。嘉定菊园 74-04 地块（3.31 万㎡/容积率 2.0/建面 6.62 万㎡）由绿城以底价 12.04 亿元竞得（楼面价 18,200 元/㎡），系绿城在嘉定继 6/30 新城 CAZ 后再次落子。上午 10:00 浦东唐镇 C-02E-01 地块（1.43 万㎡/容积率 2.3/建面 3.28 万㎡）吸引象屿、保利发展、越秀、招商蛇口+港中旅四组竞买人，经 47 轮竞价由招商蛇口+港中旅以 15.80 亿竞得（楼面价 48,114 元/㎡，溢价率 28.45%），低于去年隔壁地块 40%溢价率，但楼面价仅微降约 4,000 元/㎡。下午场张江科学城地块（不到 1 公顷/十二年首推）和嘉定南翔低密宅地（4.04 万㎡/容积率 1.3/起拍 14.16 亿/时隔五年首推）截至发稿正在进行中，南翔低密宅地几乎确定溢价成交。本批次五宗总起始价 83.39 亿元，上午三宗已收金 66.29 亿。（详见第四章 4.1-4.4）

1.2 上海「十五五」土地规划发布：住宅用地不少于 20 平方公里，严控商办供给⚡

◎7/31 印发：十五五期间全市住宅用地供应总量≥20 平方公里，年均可供工业用地≥10 平方公里，严控商办用地供给节奏与规模

上海市规划和自然资源局 7 月 31 日正式印发《上海市加强土地管理「十五五」规划》。核心量化指标：①住宅用地供应总量不少于 20 平方公里，有序推进保障性住房用地供应；②严控商办用地供给，围绕世博浦西、东方枢纽、中城地带等重点区域有序供应，确保节奏规模与市场需求精准匹配；③产业用地年均可供应稳定在 10 平方公里以上，增加工业、科研、仓储、公共服务混合用

地供应。规划正值 2026 年上海土拍「前半程」收官：前 7 月成交住宅用地 36 宗、出让金合计约 749.05 亿元稳居全国第一，平均溢价率 18.32%，但呈现「核心高热、远郊底价」的显著分化格局。中指院分析认为，供地重心进一步向核心城区倾斜，「减量提质」逻辑愈发清晰。

1.3 泛海控股洛杉矶泛海广场 5.17 亿美元出售获破产法庭批准：最迟明年 1 月交割 ⚡

◎7/29 公告：美国洛杉矶破产法庭 7/22 裁定批准出售计划，买方 KPC Square LLC，对价约 5.17 亿美元，最迟 2027 年 1 月 22 日前交割。洛杉矶市长力挺加速推进

泛海控股（000046.SZ）7 月 29 日晚间公告，收到境外全资附属公司中泛集团报告，美国洛杉矶破产法庭于 7 月 22 日裁定批准洛杉矶泛海广场项目出售计划。卖方为中泛控股全资附属 Oceanwide Plaza LLC，买方为泛海高级债权人 KPC Group 和 Lendlease 附属公司组成的 KPC Square LLC，出售价格约 5.17 亿美元（含现金对价和债权抵扣），最迟在 2027 年 1 月 22 日前交割。此系泛海控股海外核心资产出清的关键一步。物业位于洛杉矶市中心南花街 1101 号，地处会议中心、Crypto.com 球馆和 LA Live 之间的核心经济走廊。洛杉矶市长巴斯表示将「加快交割流程」，目标在 2028 年洛杉矶奥运会前取得实质性进展。根据法院裁定，现场清理整治工作将于 3 个月内完成，后续重启施工。

1.4 动力源：红棉科创 2.29 亿入主，实控人变更 ⚡

◎8/3 公告：原实控人何振亚转让 9% 股权给深圳湾红棉科创，对价 2.29 亿（4.149 元/股），已完成过户，陈志茂成新实控人

动力源（600405.SH）8 月 3 日公告，控股股东何振亚将 5,515 万股（占总股本 9.00%）转让给深圳湾红棉科创有限公司，转让价 4.1490 元/股，总价款约 2.29 亿元。本次协议转让已完成过户登记。权益变动后红棉科创持股 9.00%，原实控人何振亚持股降至 1.58%，实控人变更为陈志茂。动力源主营通信电源与新能源业务，2026 年 Q1 营收 7,962 万元、归母净利润亏损 3,520 万元。（详见第六章 6.3）

1.5 欣天科技 8/3 复牌即涨停：深圳元启 7.2 亿溢价 90% 入主 ✓

◎8/3 复牌一字涨停（8.69→涨停），封单超 36 万手。转让价 16.58 元较停牌前溢价超 90%，刘杨成新实控人

欣天科技（300615.SZ）8月3日复牌一字涨停，为该股今年以来首次涨停，涨停板封单超36万手。实控人石伟平将4,342万股（22.50%）转让给深圳元启无限科技合伙企业，对价约7.2亿元（16.58元/股），较停牌前8.69元溢价超90%。新实控人刘杨曾任华为，旗下东信营销科技从事AI营销，两度冲刺港股。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。（详见第六章6.1）

1.6 华泰三峡新能源 REIT 定档 8/7 上市：第 88 只上市 REITs ⚡

◎8/3 发布上市公告：华泰三峡新能源 REIT（508059）8/7 周五在上交所上市，底层资产为大连庄河Ⅲ海上风电场（29.88 万千瓦），三峡集团旗下央企 REIT

华泰三峡新能源 REIT（508059）8月3日发布上市交易公告书，将于8月7日（周五）正式在上交所上市，成为第88只上市公募 REITs。该项目为东北地区第2单公募 REITs，原始权益人为三峡集团子公司三峡新能源。底层资产为大连市庄河Ⅲ海上风电项目（场址中心离岸约22公里），2020年11月全容量并网，装机容量29.88万千瓦。2025年12月申报上交所，2026年6月获批，为契约型封闭式基建 REIT，存续期20年。（详见第三章3.3）

1.7 公积金条例修改草案获国常会审议通过：拓宽提取使用范围

◎7/31 国常会审议通过：拟拓宽公积金提取使用范围、扩大覆盖面，适配多元住房需求，为房地产市场注入政策暖风

7月31日，国务院常务会议审议通过住房公积金管理条例修改草案。政策拟拓宽公积金提取使用范围、扩大制度覆盖面，旨在适配多元住房需求。草案后续将提请全国人大常委会审议。业内人士认为，此举通过与上海十五五供地规划、各地存量资产盘活政策形成组合拳，为大宗不动产市场注入中长期制度利好。

1.8 华安锦江商业 REIT 战略+网下认购明日（8/5）截止：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（明天），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）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。2026 年预测分派率 4.15%。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 3 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 持续跟踪：大宗不动产市场全景

◎上海七批次土拍今日开拍（上午三宗收金 66.29 亿+下午两宗进行中） 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 35 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）。泛海控股洛杉矶泛海广场 5.17 亿美元获批（最迟 2027 年 1 月交割）。H1 全国大宗资产成交 1,212 亿同比+76.2%，上海 H1 大宗 233 亿+47%。前 7 月百强房企销售 18,042 亿降幅连续五月收窄。

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 m²，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 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。

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 华泰三峡新能源 REIT 定档 8/7 上市：东北地区第 2 单，第 88 只上市 REITs ⚡

◎8/3 发布上市公告书：华泰三峡新能源 REIT(508059) 8/7 周五上交所上市，底层大连庄河Ⅲ海上风电 29.88 万 kW，三峡集团旗下，存续期 20 年(详见第一章 1.6)

详见第一章 1.6。华泰三峡新能源 REIT (508059) 8 月 3 日发布上市交易公告书，将于 8 月 7 日正式在上交所挂牌。该 REIT 为东北地区第 2 单公募 REITs，原始权益人为三峡集团子公司三峡新能源，底层资产为大连庄河海上风电项目，2020 年 11 月全容量并网，装机容量 29.88 万千瓦。基金存续期 20 年，全程封闭运作，上市交易份额约 0.6 亿份。此前中核汇能新能源 REIT 7/28 上市首日跌 5.83%，市场关注三峡新能源 REIT 上市表现。

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

◎508609 公众 7/30 首日超募→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㎡)，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 首日超额即截止募集。战略+网下募集明日 (8/5) 截止，最终配售结果将在基金合同生效公告中披露。

3.3 深圳环水集团公募 REITs 启动招标：底层含供排水总规模 1,535 万吨/日⚡

◎7/29 发布采购公告：招募 REITs 管理人，采购控制价 200 万元，涵盖申报发行+存续期管理全流程。深圳环水集团为深圳市属国企

深圳环水集团公募 REITs 管理人服务项目 7 月 29 日正式发布采购公告。采购涵盖公募 REITs 申报发行及存续期管理全流程：申报发行阶段包括资产筛选、方案制定、合规完善、申报材料撰写、审批问询应答、路演询价配售挂牌；存续期阶段包括基础设施项目运营、信息披露及收益分配。深圳环水集团 2019 年成立，业务涵盖原水供应、本地水务运营、投资发展、环境治理、科技创新、设计建造。全国共有水厂和净化厂 135 座，供排水总规模 1,535.07 万吨/日；在深圳承担全市 100%供水业务和 55%污水处理业务，管理供水小区 7,292 个、排水小区 9,047 个。此系水务环保领域公募 REITs 的又一重大潜在标的。

3.4 华安陆家嘴商业 REIT 回顾：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。

3.5 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。

3.6 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

◎上交所已显示已申报：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㎡），H1 客流 1,385 万+销额>10 亿

华泰紫金金鹰商业 REIT 由华泰证券（上海）资产管理有限公司管理，原始权益人为金鹰国际集团旗下公司。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。底层资产南京仙林金鹰湖滨天地总建面约 28 万㎡，一期奥莱街区 12 万㎡（280+品牌折扣店），二期全业态购物中心 16.8 万㎡。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%。

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）。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）。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 月初：86 只已上市总市值约 2,288.72 亿元，已获批待上市 10 只（含华泰三峡新能源 8/7 上市），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，公众首日超募已截止，战略+网下至 8/5，国内首单酒店 REIT。⚡

· 华泰三峡新能源 REIT（508059）：8/7 上市，底层大连庄河海上风电 29.88 万 kW，第 88 只上市 REITs。⚡

· 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，首日跌 5.83%，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。
- 深圳环水集团公募 REITs：7/29 启动管理人招标。
- 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 上海七批次土拍今日（8/4）开拍直播：青山实业底价 38.45 亿北外滩+绿城底价 12.04 亿菊园+招商港中旅 47 轮 15.8 亿唐镇🚀

◎8/4 三时段：上午 9:30 北外滩+菊园底价成交；10:00 唐镇 47 轮溢价 28.45%；下午 14:00 张江+南翔进行中，凤凰网直播

上海第七批次集中供地今日正式开槌，凤凰网房产上海站全程直播。五宗地块分三个时段出让：上午 9:30 虹口北外滩 68 街坊商住地块（起始价 38.45 亿/249 米垂直城市）由青山实业底价摘得，楼面价 36,045 元/㎡；嘉定菊园 74-04 住宅地块（3.31 万㎡/容积率 2.0/建面 6.62 万㎡）由绿城底价 12.04 亿元竞得（楼面价 18,200 元/㎡）。上午 10:00 浦东唐镇 C-02E-01 住宅地块（1.43 万㎡/容积率 2.3/建面 3.28 万㎡）吸引象屿、保利发展、越秀、招商蛇口+港中旅四组竞买人，经 47 轮由招商蛇口+港中旅以 15.80 亿竞得（楼面价 48,114 元/㎡，溢价率 28.45%），较去年 7 月隔壁招商港中旅地块 40%溢价率明显收敛但楼面价基本持平（微降约 4,000 元）。下午 14:00 浦东张江科学城地块（时隔 12 年首推/不到 1 公顷）和嘉定南翔低密宅地（4.04 万㎡/容积率 1.3/起拍 14.16 亿/时隔 5 年首推）截至发稿正在进行中。上午三宗收金 66.29 亿。（详见第一章 1.1）

4.2 上海八批次土拍 8/31：「真如之心」39.7 万㎡巨无霸预计>150 亿+松江泗泾⚡

◎8/2 正式公告：普陀真如 11.92 公顷三宗（住宅 19 万㎡+商办 19.8 万㎡，220 米超高层）+松江泗泾 1.94 公顷低密。真如之心预计>150 亿

上海土地交易市场 8 月 2 日正式公告第八批次集中供地，定于 8 月 31 日竞拍。普陀真如之心三宗地块总用地约 11.92 公顷：B03B-01 住宅 36,065 ㎡（容积率 2.53/限高 80m）；B04B-01 住宅 39,121 ㎡（容积率 2.52/限高 80m）；B06-01 商办 43,976 ㎡（容积率 4.71/含 220 米超高层/约 14 万㎡商业含酒店+7 万㎡办公）。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，将是继六批次杨浦八埭头 161.2 亿后年度又一标志性土拍。

4.3 上海七批次五宗地块速览

- 虹口北外滩 68 街坊：青山实业底价 38.45 亿，249 米垂直城市（商 55%+住 30%+办 15%），楼面价 36,045 元/㎡。✔
- 嘉定菊园 74-04：绿城底价 12.04 亿，3.31 万㎡/容积率 2.0/建面 6.62 万㎡，楼面价 18,200 元/㎡。✔
- 浦东唐镇 C-02E-01：招商蛇口+港中旅 47 轮 15.80 亿，1.43 万㎡/容积率 2.3，楼面价 48,114 元/㎡/溢价 28.45%。✔
- 浦东张江科学城地块：下午 14:00，时隔 12 年首推商品住宅<1 公顷，溢价关注度高。⌚
- 嘉定南翔低密宅地：下午 14:00，4.04 万㎡/容积率 1.3/起拍 14.16 亿，时隔 5 年首推低密，溢价几乎确定。⌚

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：闵行区莘庄工业区 MHP0-0501 单元 09A-05A 地块（闵行研发-70 号）、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。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。前 7 月上海共成交住宅用地 36 宗、出让金合计约 749.05 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%）。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 亿今日开拍，上午三宗收金 66.29 亿，下午张江+南翔进行中。⚡
- 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%）。✓
- 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）。✓
- 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。✓

- 宁波高新区宅地：8/24 拍卖，2.09 万㎡/容积率 1.0-1.5，起拍 5.50 亿（楼面价约 17,500 元/㎡）。
- 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）。

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

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 ㎡（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）。
- 上海青浦徐泾东路 333 弄 97 号全幢别墅：8/18 一拍 3,010 万起（协议价 4,300 万/空置/地下室积水瑕疵）。
- 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 8/3 复牌一字涨停：深圳元启 7.2 亿溢价 90%入主，刘杨成实控人☑

◎8/3 复牌涨停（封单超 36 万手/8.69→涨停），转让价 16.58 元较停牌前溢价超 90%（详见第一章 1.5）

详见第一章 1.5。欣天科技（300615.SZ）8/2 晚公告实控人石伟平将 22.50%股权转让给深圳元启（刘杨实控），对价约 7.2 亿。深圳元启承诺过户后 12 个月内增持不低于 5%。公司 8/3 复牌一字涨停，为该股今年首次涨停。

6.2 贝肯能源 8/3 复牌走势：极宁科技 4.08 亿入主，开盘涨停后回落

◎8/3 复牌开盘涨停 13.67 元（停牌前 12.43 元），随后回落。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，开盘涨停 13.67 元后回落。7 月 31 日签署协议：陈平贵转让 11.65% 股权（2,341 万股/4.08 亿）给极宁科技（上海），配偶拟后续转让 1.51%（304 万股）。极宁科技属新能源储能行业，潘涛成为新实控人。交易尚需深交所合规性确认及中登公司过户。

6.3 动力源：红棉科创 2.29 亿入主，实控人变更为陈志茂

◎8/3 公告：原实控人何振亚转让 5,515 万股（9.00%）给深圳湾红棉科创，对价 2.29 亿（4.149 元/股），已完成过户（详见第一章 1.4）

详见第一章 1.4。动力源（600405.SH）主营通信电源及新能源，2026 年 Q1 营收 7,962 万元亏损 3,520 万。红棉科创注册资本约 5.1 亿元，陈志茂任执行董事。本次过户完成后，原实控人何振亚持股降至 1.58% 不再为实控人。

6.4 昇辉科技终止发行股份购赫普能源 85%→改道现金收购 36%-45%

◎8/3 公告因赫普能源 H1 业绩大幅下滑+电力资产减值风险→终止原发股方案（原估值 11 亿），拟改以现金方式收购其他股东 36%-45% 股权，估值重估

昇辉科技（300423.SZ）8 月 3 日公告，因赫普能源受电力价格市场化改革政策调整及 2026 年 4 月风力发电项目收益不及预期影响，2026 年上半年营收较以往年度大幅下降，电力营运资产面临较大减值风险。交易双方对赫普能源整体估值进行了审慎重估，整体估值较原 11 亿方案发生较大调整。公司与赫普能源 5 名原股东（绿色储能、蓝天节能、阳光新能源、智慧能源、西子洁能）签署框架协议，拟通过现金方式进一步收购赫普能源 36%-45% 股份。此前公司已按 11 亿估值支付 1.65 亿元获得 15% 股权。西子洁能（002534）同日公告终止原框架协议，预计对赫普能源确认长期股权投资损失+计提减值约 1.5 亿。

6.5 威高血净重组最新进展：收到上交所审核中心意见落实函

◎8/4 公告：8/3 收到上交所意见落实函，要求提交重组报告书（上会稿）。本次交易拟发股收购威高普瑞 100% 股权，即将上会审核

威高血净（603014.SH）8月4日公告，8月3日收到上交所出具的审核中心意见落实函，要求公司及时提交重组报告书（上会稿）。本次交易为威高血净发行股份购买山东威高普瑞医药包装有限公司100%股权，标的为国内最大预灌封注射器制造商之一。交易尚需上交所审核通过及证监会注册。

6.6 宝莱特+爱丽家居+*ST发展延续停牌：三家同日停牌持续

◎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），8/3起停牌中

宝莱特（300246.SZ）控股股东筹划控制权变更，8/3起停牌不超2交易日（预计最迟8/5复牌），年内股价涨幅达137.78%。爱丽家居（603221.SH）9连板涨幅超135%停牌核查中，拟收购欧康诺存储测试不低于77.08%股权（估值不超6.5亿）正式协议尚未签署。*ST发展（000838.SZ）预重整投资人遴选进行中，8/3起停牌不超2交易日。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）+蓝盾光电（300862）。

6.7 国投中鲁 60.26 亿收购电子院：8/7 上交所审核倒计时 3 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 华新建材 5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥：8/21 股东会审议

◎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，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旗下菲律宾水泥企业 HPI 股权。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。独立估值顾问采用 EV/产能法（EV/吨水泥 86.7 美元）而非 EV/EBITDA，因标的 2025 年亏损 6,527 万美元。交易构成关联交易，预计 8 月 21 日召开临时股东会审议。

6.9 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：徐恩利当选董事长，黄宇续聘总裁，H1 预亏 120-150 亿。万科为中票追加 12 亿应收账款质押增信

万科 A (000002.SZ) 7 月 31 日完成董事会换届。近日万科企业公告为「23 万科 MTN002」增设担保，合计质押 12 亿元应收账款，债券持有人享有第一顺位质权。新董事长徐恩利具有深业集团+深高速管理经验。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。

6.10 近期上市公司资产交易速览

- 欣天科技 (300615)：深圳元启 7.2 亿溢价 90%入主，8/3 复牌一字涨停。✓
- 贝肯能源 (002828)：极宁科技 4.08 亿入主，8/3 复牌开盘涨停后回落。✓
- 动力源 (600405)：红棉科创 2.29 亿入主，实控人变更为陈志茂，已完成过户。⚡
- 昇辉科技 (300423)：终止发股购赫普能源 85%，拟改现金收 36%-45%，估值重估。⚡
- 威高血净 (603014)：8/3 收到上交所落实函，发股购威高普瑞 100%即将上会。⚡
- 华新建材 (600801)：5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥 67.62%股权，8/21 股东会。
- 泛海控股 (000046)：洛杉矶泛海广场 5.17 亿美元出售获破产法庭批准，最迟 2027 年 1 月交割。⚡
- 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%停牌核查中，拟收购欧康诺存储测试≥77.08%。
- *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。
- 兆日科技 (300333)：8/3 起继续停牌≤3 日（上海璟和珩科技受让约 14.18%控股权）。
- 国投中鲁 (600962)：60.26 亿收购电子院，8/7 上交所审核。⚡
- 万科 A (000002)：徐恩利当选董事长，为中票追加 12 亿应收账款质押。✓
- 嘉亨家化 (300955)：杭州拼便宜要约收购完成持股 50.80%。✓
- 联创电子 (002036)：寿县财政局 6.3 亿入主，已复牌。
- 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。
- 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），已复牌。
- 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。
- 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 亿澳元出售澳洲房贷组合给黑石。

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