

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 8 月 5 日 | 星期三 | 第 131 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 8/4 收官：5 宗全部成交 90.6 亿，联发 8.16 亿夺张江、华润 16.14 亿南翔✔.....	1
1.2 宁波海曙恒一城市广场三拍成交：1 亿元出头底价摘牌，接盘方身份未公布✔...1	
1.3 宝莱特控制权变更继续停牌：预计不超 3 个交易日，最迟 8/10 复牌⚡.....2	
1.4 越秀地产出售杭州拱墅区住宅项目公司 73.74%：变现逾 10 亿人民币⚡.....2	
1.5 华安锦江 REIT 战略+网下认购今日（8/5）截止：国内首单酒店 REIT 冲刺封关⚡3	
1.6 华泰三峡新能源 REIT 8/7 周五上市：募资 40 亿，第 88 只上市 REITs，东北第 2 单⚡.....3	
1.7 KKR 拟折价 50%出售中国 9 处商业地产：北京方隅公寓+上海外滩桔子水晶酒店各约 9 亿⚡.....4	
1.8 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 杭州滨江宝龙城：商业综合体+写字楼整体报价逾 40 亿⚡.....5	
2.2 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：杭州滨江+坤和+英冠接盘⚡.....5	
2.3 上海整栋写字楼在售信息汇总.....5	
2.4 上海前滩雍萃 46 租赁公寓 9.45 亿成交：上海国资背景基金接盘✔.....6	
2.5 普洛斯 2.2 亿出售上海必亚酒店给盛大集团：衡复风貌区精品酒店易主✔.....6	
2.6 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	

2.7 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
2.8 其他在售/成交项目速览.....	7
第三章 国内 REITs 市场动态.....	8
3.1 中金唯品会奥莱 REIT+中航京能光伏 REIT 扩募同日获批：消费+能源双丰收 ⚡	8
3.2 华安锦江商业 REIT 战略+网下至今日（8/5）：国内首单酒店 REIT 最后冲刺 ⚡	8
3.3 华泰三峡新能源 REIT 定档 8/7 上市：募资 40 亿，第 88 只上市 REITs，东北第 2 单 ⚡	9
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：唯品会奥莱+京能光伏扩募获批，金鹰商业新申报，凯德商业获 批在即.....	10
3.8 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 8/4 收官总揽 90.6 亿：青山+华峰 38.45 亿北外滩，联发 8.16 亿夺张江，华润 16.14 亿南翔 ✓	11
4.2 上海七批次五宗地块速览.....	11
4.3 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 ⚡	12
4.4 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 ✓	12

4.5 宁波江北奥体中心北侧宅地 8/18 成交：宁波住发+江北国资 19.33 亿底价摘牌	12
4.6 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	13
5.1 宁波海曙恒一城市广场三拍成交：1 亿元出头底价摘牌，接盘方未公布	13
5.2 武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖：截至发稿无成交公告，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	14
5.6 上海万达小贷 70%股权京东变卖流拍：三度 0 人报名	14
5.7 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍	14
5.8 上海东方佘山翰悦阁酒店首拍 9.13 亿流拍	14
5.9 杭州南星桥久光广场五拍流拍	15
5.10 杭州永恒艺术之家（之江新城）二拍 11 亿流拍	15
5.11 上海晋润海棠大厦（静安大宁）：三拍待公告	15
5.12 杭州蓝色钱江 714.98 m ² 跃层：一拍 9,629.6 万起	15
5.13 上海新华联索菲特大酒店（闵行）：8/30 开拍 7.98 亿起	15
5.14 其他法拍项目速览	15
第六章 上市公司资产公告	16
6.1 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：杭州滨江+坤和+英冠接盘 ⚡	16
6.2 欣天科技 8/3 复牌一字涨停回顾：深圳元启 7.2 亿溢价 90%入主	16

6.3 宝莱特继续停牌不超 3 日：控制权变更方案推进中☹	16
6.4 贝肯能源 8/3 复牌走势回顾：极宁科技 4.08 亿入主，开盘涨停后回落	17
6.5 动力源：红棉科创 2.29 亿入主，实控人变更为陈志茂☑	17
6.6 爱丽家居+*ST 发展延续停牌：核查及预重整投资人遴选中	17
6.7 国投中鲁 60.26 亿收购电子院：明日（8/7）上交所审核🚧	17
6.8 昇辉科技终止发行股份购赫普能源 85%→改道现金收购 36%-45%	18
6.9 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
6.10 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，为中票追加 12 亿应收账款质押☑	18
6.11 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 8/4 收官：5 宗全部成交 90.6 亿，联发 8.16 亿夺张江、华润 16.14 亿南翔✓

◎8/4 全天：虹口北外滩底价 38.45 亿(青山+华峰)+嘉定菊园底价 12.04 亿(绿城)+唐镇溢价 28.45% 15.80 亿(招商+港中旅)+张江溢价 26.92% 8.16 亿(联发)+南翔溢价 13.98% 16.14 亿(华润)

上海第七批次集中供地 8 月 4 日全部成交，5 宗地块总成交金额约 90.60 亿元，2 宗底价、3 宗溢价，溢价率介于 13.98%至 28.45%。上午场三宗：虹口北外滩 68 街坊商住地块（2.12 万㎡/容积率 7.3/建面 10.67 万㎡/249 米超高层垂直城市）由青山实业+华峰集团联合体以底价 38.45 亿元竞得（楼面价 36,045 元/㎡）；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 亿元落子（楼面价 18,200 元/㎡）。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㎡）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 28.45%），较去年 7 月拿下的隔壁地块楼面价 52,360 元/㎡下降约 4,246 元。下午场：浦东张江孙桥 14-01 地块（8,390 ㎡/容积率 2.2/建面 1.85 万㎡）时隔 12 年首次推出商品住宅用地，经竞价由联发集团以 8.16 亿元竞得（楼面价 44,190 元/㎡/溢价 26.92%），显示市场对张江科学城住宅稀缺性的高度认可。嘉定南翔低密宅地（4.04 万㎡/容积率 1.3/建面 5.25 万㎡/时隔 5 年首推），经 27 轮竞价由华润置地以 16.14 亿元竞得（楼面价 30,774 元/㎡/溢价 13.98%）。本批次共吸引中建东孚、联发、象屿+清能+天安、招商+港中旅、华润、绿城、保利发展、越秀等 11 家企业（或联合体）参拍，以央国企及本地城投平台为主。（详见第四章 4.1）

1.2 宁波海曙恒一城市广场三拍成交：1 亿元出头底价摘牌，接盘方身份未公布✓

◎8/3 阿里资产：唯一竞买人最后 15 分钟出价底价成交，1436 套房产(商铺 1254+公寓 61+车位 121)，建面超 2.6 万㎡，评估 1.95 亿→三拍约 5.1 折

宁波海曙恒一城市广场 1436 套房产第三次司法拍卖于 8 月 3 日上午 10 时以约 1 亿元的底价成交，唯一竞买人在结束前 15 分钟才出价。接盘方身份截至发稿阿里资产及破产管理人均未披露。

该标的位于宁波天一广场南侧天封塔旁老城核心地段，此前首拍 1.56 亿（5 月 15 日）和二拍 1.25 亿（7 月 17 日）均流拍。本次三拍起拍价较评估价 1.95 亿几乎抹去近亿元。标的含 1254 套商铺、61 套公寓及 121 个地下车位，土地性质商服用地至 2044 年 5 月，且存在带租约拍卖（租约至 2039 年 7 月）的情况，商场空间可灵活分隔。该商场为宁波本土开发商恒威旗下破产资产。（详见第五章 5.1）

1.3 宝莱特控制权变更继续停牌：预计不超 3 个交易日，最迟 8/10 复牌

◎8/4 公告：控股股东筹划控制权变更，无法在 8/5 复牌，股票及可转债继续停牌不超过 3 个交易日

宝莱特（300246.SZ）8 月 4 日晚间公告，控股股东正筹划控制权变更事项，因相关各方仍在推进中，预计无法在 8 月 5 日开市起复牌。经向深交所申请，公司股票及可转债（宝莱特转债 123065）自 8 月 5 日起继续停牌不超过 3 个交易日（预计最迟 8 月 10 日复牌）。宝莱特主营医疗器械（监护仪、血透等），2026 年以来股价年内涨幅达 137.78%（截至停牌前），市场预期本次控制权变更将为公司带来新的战略方向。（详见第六章 6.3）

1.4 越秀地产出售杭州拱墅区住宅项目公司 73.74%：变现逾 10 亿人民币



◎8/5 公告：附属杭州越珑向杭州滨江+坤和建设+浙江英冠出售杭州越运 73.74%股权连股东贷款，总代价约 10.22 亿人民币

越秀地产（00123.HK）8 月 5 日公告关连交易，全资附属公司杭州越珑向杭州滨江房产（002244.SZ）、坤和建设及浙江英冠出售项目公司杭州越运合共 73.74%股权连同股东贷款，总代价约 10.22 亿元。交易完成后杭州越珑保留 26.26%股权。项目公司持有位于杭州市拱墅区总地盘面积 34,165 m²的住宅用地。所得款项约 10.18 亿元将用于项目公司营运及补充集团营运资金。越秀地产此前于 2026 年 5 月以约 11.02 亿元竞得该地块，此次出售为引入合作伙伴分散开发风险。杭州滨江+坤和+英冠均为浙江本土知名开发商，三家公司组成联合体接盘。（详见第六章 6.1）

1.5 华安锦江 REIT 战略+网下认购今日（8/5）截止：国内首单酒店 REIT 冲刺封关⚡

◎战略+网下今日 17:00 截止缴款，2.672 元/份，募集约 18.70 亿，公众 7/30 首日起募已提前截止→比例配售，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于今日（8月5日）17:00 正式截止。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㎡/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。公众投资者 7 月 30 日首日起额即提前截止，将按比例配售。最终配售比例及基金合同生效日待公告（预计 8 月 7 日完成配售）。（详见第三章 3.2）

1.6 华泰三峡新能源 REIT 8/7 周五上市：募资 40 亿，第 88 只上市 REITs，东北第 2 单⚡

◎8/4 发布上市公告书：基金代码 508059，5 亿份×8.013 元/份=约 40 亿，底层大连庄河Ⅲ海上风电 29.88 万 kW，8/7 上交所挂牌

华泰三峡新能源 REIT（508059）8 月 4 日正式发布上市交易公告书，确定 8 月 7 日（周五）在上交所挂牌上市。该基金发售总份额 5 亿份，发行价 8.013 元/份，募集金额约 40.07 亿元（净认购约 40 亿元），网下有效认购倍数超 60 倍、公众认购踊跃。截至 7 月 31 日，全市场基金份额持有人共计 10,454 户，平均每户持有约 4.78 万份。原始权益人三峡新能源持有 1.7 亿份为第一大持有人（锁定期 12-24 个月），三峡资本、中国国新、国泰海通证券等均进入前十持有人，前十合计占比 65.89%。底层资产为大连市庄河Ⅲ（300MW）海上风电场，2020 年 11 月全容量并网，已稳定运营超 5 年，年均上网电量约 6.04 亿千瓦时、营收约 4.17 亿元。存续期自合同生效日起 20 年。该 REIT 为东北地区第 2 单公募 REITs，也是第 88 只上市 REITs。同日中金唯品会奥莱 REIT（底层宁波杉井奥特莱斯 10.43 万㎡）及中航京能光伏 REIT 扩募（云南保山水电站 483MW）双双获批。（详见第三章 3.3）

1.7 KKR 拟折价 50%出售中国 9 处商业地产：北京方隅公寓+上海外滩桔子水晶酒店各约 9 亿⚡

◎8/5 投中网报道：KKR 以约 50%折价出售中国 9 处资产（含北京大兴方隅公寓、上海外滩豫园桔子水晶酒店等），AEW 同期出售北京上海写字楼组合，基汇资本拟出售上海闵行四栋办公楼

据投中网 8 月 5 日报道，全球私募巨头 KKR 正寻求以大幅折价出售其在中国持有的 9 处商业房地产资产，预期成交价仅为当初收购成本的 50%左右。已明确进入出售名单的包括：北京大兴方隅公寓（2022 年 18.7 亿元买入，现以约 9 亿元出售）和上海外滩豫园桔子水晶酒店（报价约 9 亿元）。同期，资管机构 AEW Capital Management 在抛售北京泓晟国际中心（原 45 亿买入）、京印国际中心和上海浦发大厦（原 27.52 亿买入），资产估值缩水 40%-50%。外资 PE 此轮集中抛售折射出商业地产价值重估压力——资产估值已击穿自有资本金，回款仅够偿还银行贷款。

（注：根据此前信息披露，基汇资本出售上海闵行四栋办公楼等部分项目仍在暂缓跟踪期，后续进展待公告）

1.8 持续跟踪：大宗不动产市场全景

◎上海七批次土拍 8/4 全部成交 90.6 亿（青山+华峰北外滩 38.45 亿+绿城菊园 12.04 亿+招商港中旅唐镇 15.8 亿+联发张江 8.16 亿+华润南翔 16.14 亿）✅ 宁波海曙恒一城市广场三拍 1 亿成交（接盘方未公布）✅ 宝莱特继续停牌（控制权变更/最迟 8/10 复牌）⚡；越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%给滨江坤和英冠联合体⚡；华安锦江 REIT 战略+网下今日截止 18.70 亿⚡；华泰三峡新能源 REIT 8/7 上市 40 亿⚡；国投中鲁 60.26 亿收购电子院 8/7 上交所审核倒数 2 天⚡。上海六批次土拍 235.14 亿收官✅ 宁波东港喜来登二拍 3.613 亿成交✅ 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 亿出售上海必亚酒店给盛大集团✅ 合肥苏宁广场 6.57 亿三拍成交（华润接盘）✅ 上海新杨思 TOD 商业 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。KKR/AEW 抛售中国商业地产组合（估值折价 40%-50%）。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。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 杭州滨江宝龙城：商业综合体+写字楼整体报价逾 40 亿⚡

◎杭州滨江区江南大道核心地段：商业综合体 15.11 万㎡报价 28-35 亿（年利润>2 亿/满租）+ 写字楼 7.8 万㎡报价 13.9 亿（出租率约 60%），宝龙地产寻求出售减债

据杭州商业地产中介人士透露，杭州滨江宝龙城正在寻找买家。商业综合体建面 15.11 万㎡（含酒店）报价 28-35 亿元，写字楼建面 7.8 万㎡报价 13.9 亿元，两块资产合计报价超过 40 亿元。该商场自 2016 年底开业以来为滨江商业顶流，目前近乎满租状态。写字楼平均租金约 2.4 元/㎡/天，出租率约 60%较前两年租金（近 3 元/㎡/天）明显下滑。宝龙地产 2024 年销售额 128 亿同比下降 53%，亏损扩大至 50 亿元以上，近年持续在全国多地出售资产。但标的金额过高，成交周期预计较长。（详见后续跟踪）

2.2 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：杭州滨江+坤和+英冠接盘⚡

◎杭州拱墅区 34,165 ㎡住宅用地：越秀地产出售项目公司杭州越运 73.74%股权+股东贷款约 10.22 亿，杭州滨江(002244)+坤和建设+浙江英冠三方联合接盘（详见第一章 1.4）

详见第一章 1.4。越秀地产（00123.HK）通过附属杭州越珑出售杭州越运 73.74%股权连同股东贷款，总代价约 10.22 亿元。项目公司持有杭州市拱墅区 34,165 ㎡住宅用地。杭州滨江、坤和建设、浙江英冠三家浙江本土知名开发商组成联合体接盘，越秀保留 26.26%少数股权。本次交易为越秀地产在杭州引入本地优质合作伙伴、分散开发风险。

2.3 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 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。

2.4 上海前滩雍萃 46 租赁公寓 9.45 亿成交：上海国资背景基金接盘 ✓

◎浦东前滩首个租赁住宅项目，3 栋租赁住宅+1 栋商业办公楼，总建面 57,943 m²，陆家嘴集团挂牌 9.45 亿成交，国资基金接盘意在盘活→未来或考虑 REITs 退出

上海前滩国际商务区首个租赁住宅项目「前滩雍萃 46」成功转让。7 月 7 日上海前滩国际商投在上海联交所挂牌上海鸿需置业 100%股权及 4.89 亿债权，底价 9.45 亿元。竞买人为上海国资背景基金。2024 年项目公司营收 4,054 万元、净亏损 1,876 万元，资产总额 8.58 亿、负债 5.15 亿。该地块 2014 年以 5.61 亿竞得（用地 11,746 m²），带方案出让限制销售只能自持。国资基金未来退出渠道考虑包括 REITs 在内。

2.5 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。

2.6 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。

2.7 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。

2.8 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）。
- 杭州滨江宝龙城商业综合体 15.11 万 m²报价 28-35 亿+写字楼 7.8 万 m²报价 13.9 亿。⚡

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 中金唯品会奥莱 REIT+中航京能光伏 REIT 扩募同日获批：消费+能源双丰收⚡

◎8/5-6 证监会披露：中金唯品会奥莱 REIT（底层宁波杉井奥特莱斯 10.43 万㎡/稳定运营 13 年/出租率 97%+）首发获批；中航京能光伏 REIT 扩募获批（云南保山水电站 483MW/首单光伏+水电组合扩募）

证监会近日披露，中金唯品会奥莱 REIT 首发申请与中航京能光伏 REIT 扩募申请同日获得批复。中金唯品会奥莱 REIT 发起人为唯品会，原始权益人为杉杉商业，底层资产为宁波市杉井奥特莱斯项目（总建面约 10.43 万㎡/商业约 8.33 万㎡），2011 年一期开业至今稳定运营超 13 年，2022-2024 年运营收入年均复合增长率 8.70%，出租率维持 97%以上，2025 年 Q1 月租金坪效约 394 元/月/㎡。中航京能光伏 REIT 扩募拟购入云南保山市槟榔江干流苏家河口水电站+松山河口水电站（总装机 483 兆瓦），扩募后资产组合从单一光伏变为「光伏+水电」，有效分散风险、平滑现金流。该扩募为行业首单经营收益权类扩募。

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

◎508609 战略+网下今日 17:00 截止缴款，2.672 元/份，募集约 18.70 亿，公众 7/30 首日超募提前截止→比例配售（详见第一章 1.5）

详见第一章 1.5。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。战略配售中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%），锁定期分 12 个月、24 个月两档。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+网下募集今日 17:00 截止。基金管理人将于 8 月 7 日（预计）完成配售并公告结果。（详见日历 3.8）

3.3 华泰三峡新能源 REIT 定档 8/7 上市：募资 40 亿，第 88 只上市 REITs，东北第 2 单⚡

◎8/4 发布上市公告书：508059，5 亿份 $\times$ 8.013 元/份=约 40.07 亿，10454 户持有人，三峡新能源 1.7 亿份第一大（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 7 日上交所上市。基金存续期 20 年。底层大连庄河海上风电 29.88 万千瓦，2020 年 11 月并网已 5 年+，年均上网 6.04 亿千瓦时、营收 4.17 亿元。上市可交易份额约 1.5 亿份（占 30%）。此前中核汇能新能源 REIT 7/28 上市首日跌 5.83%，三峡新能源 REIT 上市表现受市场关注。

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。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。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。

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 m^2 ），H1 客流 1,385 万+销额>10 亿

华泰紫金金鹰商业 REIT 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），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：唯品会奥莱+京能光伏扩募获批，金鹰商业新申报，凯德商业获批在即

◎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；中金唯品会奥莱获批⚡；中航京能光伏扩募获批⚡；华夏凯德商业 REIT 获反馈（首单外资消费 REIT）；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。中金唯品会奥莱 REIT 首发申请获批（底层宁波杉井奥特莱斯，发起人唯品会/杉杉商业），中航京能光伏 REIT 扩募获批（云南保山水电 483MW，首单光伏+水电）。华夏凯德商业 REIT（首单外资消费 REIT，底层广州凯德广场·云尚+长沙凯德广场·雨花亭，建面 16.84 万㎡）近日获上交所反馈，预计近期可能获批。华泰紫金华住安住商业 REIT+平安西安高科产业园 REIT 已注册通过。华泰紫金金鹰商业 REIT 7/31 新申报。华夏大悦城+华安中电浦软已申报。广发海珠城发已问询。嘉实京东仓储物流 REIT 扩募材料 7/24 接收。招商蛇口商业 REIT 7/7 问询（约 29.96 亿）。

3.8 商业 REITs 日历汇总

- 华安锦江商业 REIT（508609）：2.672 元/份，战略+网下今日 8/5 截止，国内首单酒店 REIT。⚡
- 华泰三峡新能源 REIT（508059）：8/7 上市，5 亿份×8.013 元=约 40 亿，大连庄河海上风电，第 88 只。⚡
- 中金唯品会奥莱 REIT：首发获批！底层宁波杉井奥特莱斯 10.43 万㎡，发起人唯品会。⚡
- 中航京能光伏 REIT（508010）：扩募获批！云南保山水电 483MW，首单光伏+水电组合。⚡
- 华夏凯德商业 REIT：获上交所反馈，预计近期获批，首单外资消费 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，首日跌 5.83%。
- 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。
- 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）。
- 华夏凯德商业 REIT：获反馈。| 光大安石商业 REIT：待询价。

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 收官总揽 90.6 亿：青山+华峰 38.45 亿北外滩，联发 8.16 亿夺张江，华润 16.14 亿南翔✔

◎5 宗全部成交：虹口北外滩底价 38.45 亿+嘉定菊园底价 12.04 亿+唐镇溢价 28.45% 15.8 亿+张江溢价 26.92% 8.16 亿+南翔溢价 13.98% 16.14 亿（详见第一章 1.1）

详见第一章 1.1。上海第七批次集中供地 8 月 4 日收官，5 宗涉宅地块全部成交，2 宗底价 3 宗溢价，总金额 90.60 亿元。青山实业+华峰集团联合体以底价 38.45 亿元摘得虹口北外滩「垂直城市」地块（楼面价 36,045 元/㎡）。绿城底价 12.04 亿元落子嘉定菊园（楼面价 18,200 元/㎡）。招商蛇口+港中旅 15.80 亿竞得唐镇（楼面价 48,114 元/㎡/溢价 28.45%）。联发集团 8.16 亿竞得张江孙桥 12 年来首推宅地（楼面价 44,190 元/㎡/溢价 26.92%）。华润置地 16.14 亿竞得嘉定南翔低密宅地（楼面价 30,774 元/㎡/溢价 13.98%）。11 家企业参拍，以国企央企及本地城投平台为主。

4.2 上海七批次五宗地块速览

- 虹口北外滩 68 街坊：青山实业+华峰集团底价 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%。✔

· 浦东张江孙桥 14-01：联发集团 8.16 亿，0.84 万㎡/容积率 2.2，楼面价 44,190 元/㎡/溢价 26.92%，12 年首推。✔

· 嘉定南翔低密宅地：华润置地 27 轮 16.14 亿，4.04 万㎡/容积率 1.3，楼面价 30,774 元/㎡/溢价 13.98%。✔

4.3 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。

4.4 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。

4.5 宁波江北奥体中心北侧宅地 8/18 成交：宁波住发+江北国资 19.33 亿底价摘牌

◎宁波江北区 01-06-01、06 地块：由宁波城宏置业有限公司（宁波住房发展投资+江北国资）以 19.33 亿底价竞得，成交楼面价 9,574 元/㎡

宁波市江北区奥体中心北侧地块于 8 月 18 日挂牌出让。该地块区位优势明显、邻近奥体中心，由宁波城宏置业（宁波住发+江北国资联合体）以 19.33 亿元底价竞得，楼面价约 9,574 元/㎡。8 月宁波大市共 2 宗涉宅地块成交，出让面积约 10.95 万㎡，成交金额 20.6 亿元，整体供应节奏放缓。

4.6 浙江近期土拍回顾与展望

- 上海七批次 8/4：5 宗全部成交 90.6 亿，青山+华峰北外滩 38.45 亿+绿城菊园 12.04 亿+招商港中旅唐镇 15.8 亿+联发张江 8.16 亿+华润南翔 16.14 亿。✔
- 上海八批次 8/31：普陀真如之心 39.7 万㎡（预计>150 亿/220 米超高层）+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%）。✔
- 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）。✔
- 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。✔
- 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。
- 宁波江北奥体中心北侧：8/18 宁波住发+江北国资 19.33 亿底价。
- 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）。✔

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成交：1 亿元出头底价摘牌，接盘方未公布



◎8/3 阿里资产：唯一竞买人最后 15 分钟出价 1 亿多底价成交，1436 套房产(商铺 1254+公寓 61+车位 121)，建面超 2.6 万㎡，评估约 1.95 亿→三拍约 5.1 折，宁波恒威旗下破产资产（详见第一章 1.2）

详见第一章 1.2。宁波海曙恒一城市广场 1436 套房产三次司法拍卖，8 月 3 日以约 1 亿元底价成交。接盘方身份未公开。标的带 2029 年起至 2039 年 7 月的长期租约（买卖不破租赁），竞买人需继承全部租赁权利义务。三次拍卖合计超 3.1 万人次在线围观。

5.2 武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖：截至发稿无成交公告，疑似流拍 ✕

◎建面 46,026 m²，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。后续二拍或降至不超过 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），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）。

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

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

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

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 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

5.8 上海东方佘山翰悦阁酒店首拍 9.13 亿流拍 ✕

◎松江区泗陈公路 3388 弄，17 幢地上房屋及地下室，佘山国际旅游度假区毗邻欢乐谷。首拍 9.13 亿无人出价。二拍时间待公告

5.9 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 m²，总建面 130,384 m²

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

5.11 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

5.12 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。开拍时间待公告

5.13 上海新华联索菲特大酒店（闵行）：8/30 开拍 7.98 亿起

◎闵行区泰虹路 666、712 号全幢，建面 53,792.89 m²，宗地 90,867.20 m²。阿里资产拍卖。带租约拍卖，存在查封抵押

5.14 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（空置/地下室积水）。
- 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（低于新房备案价 1,196 万）。
- 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。
- 杭州西湖区五星度假酒店：评估 4.01 亿六折变卖 2.57 亿起（已被出租做学生宿舍）。

第六章 上市公司资产公告

6.1 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：杭州滨江+坤和+英冠接盘 ⚡

◎8/5 公告：附属杭州越珑出售杭州越运 73.74%股权+股东贷款，总代价约 10.22 亿，杭州滨江 (002244)+坤和建设+浙江英冠三方联合接盘（详见第一章 1.4）

详见第一章 1.4。越秀地产（00123.HK）通过出售杭州越运多数股权变现逾 10 亿元。项目公司持有杭州拱墅区 34,165 m²住宅用地。交易为关联人士交易，所得款项将用于项目公司营运及集团营运资金补充。越秀保留 26.26%股权。

6.2 欣天科技 8/3 复牌一字涨停回顾：深圳元启 7.2 亿溢价 90%入主 ✓

◎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%，刘杨成实控人，承诺 12 个月内增持不低于 5%

欣天科技（300615.SZ）8 月 3 日复牌一字涨停，为年内首次涨停。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%以维持与石伟平 7%以上持股差距。

6.3 宝莱特继续停牌不超 3 日：控制权变更方案推进中 ⚡

◎8/4 公告：无法在 8/5 复牌，8/5 起继续停牌不超过 3 交易日（预计最迟 8/10 复牌）。控股股东筹划控制权变更（详见第一章 1.3）

详见第一章 1.3。宝莱特（300246.SZ）控股股东筹划控制权变更事项，相关各方仍在推进中。公司股票及可转债（宝莱转债 123065）8/5 起继续停牌不超过 3 个交易日。宝莱特主营医疗器械，2026 年年内股价涨幅达 137.78%（截至停牌前）。

6.4 贝肯能源 8/3 复牌走势回顾：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，开盘涨停后回落。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%。极宁科技属新能源储能行业，潘涛成新实控人。尚需深交所合规性确认及中登公司过户。

6.5 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

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。

6.6 爱丽家居+*ST 发展延续停牌：核查及预重整投资人遴选中

◎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
爱丽家居（603221.SH）9 连板涨幅超 135% 后停牌核查中，拟收购武汉欧康诺存储测试不低于 77.08% 股权（估值不超 6.5 亿）。*ST 发展（000838.SZ）预重整投资人遴选进行中。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：明日（8/7）上交所审核 ⚡

◎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 亿，8/7 并购重组委审议

国投中鲁（600962.SH）「以小并大」跨界重组明日（8 月 7 日）上交所并购重组委审议。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（2026-2028 年分别 ≥3.12 亿、3.48 亿、3.75 亿）且由国投集团和新世达壹号以股份补偿兜底。

6.8 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 36%-45%股权，估值重估

昇辉科技（300423.SZ）因赫普能源受电力政策调整及风力发电项目收益不及预期影响，2026 年上半年营收大幅下降，电力营运资产面临减值风险。交易双方对赫普能源整体估值进行了审慎重估。公司拟以现金方式收购赫普能源 36%-45%股份。西子洁能（002534）同日公告终止原框架协议，预计确认长期股权投资损失+计提减值约 1.5 亿。

6.9 华新建材 5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥：8/21 股东会审议

◎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，关联交易

华新建材（600801.SH/06655.HK）拟分两阶段收购菲律宾 HPI。HPI 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。独立估值采用 EV/产能法（EV/吨水泥 86.7 美元）。预计 8 月 21 日召开临时股东会审议。

6.10 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，为中票追加 12 亿应收账款质押✓

◎7/31 表决通过：徐恩利当选董事长，黄宇续聘总裁。中票「23 万科 MTN002」新增 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，徐恩利（深业集团+深高速管理经验）当选董事长。近日万科为「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。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。

6.11 近期上市公司资产交易速览

- 越秀地产（00123.HK）：10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%给滨江+坤和+英冠。↔
- 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。✓

- 宝莱特 (300246) : 控制权变更推进中, 8/5 起继续停牌不超 3 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。
- 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)。
- 昇辉科技 (300423) : 终止发股购赫普能源 85%, 拟改现金收 36%-45%。⚡
- 国投中鲁 (600962) : 60.26 亿收购电子院, 明天 8/7 上交所审核。⚡
- 华新建材 (600801) : 5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥 67.62%, 8/21 股东会。
- 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。✅
- 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。
- 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。
- 张江高科 (600895) : 12.8 亿转让科学之门 16.51%股权给张江集团。
- 建业地产 (00832) : 30 亿出售河南两文旅项目给信宸资本。
- 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。

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