



**浙商资产**

# 司法拍卖数据快报(半月报)

2018年第7期 (总第7期)

**浙商资产研究院**

2018年8月22日

## 浙商资产研究院简介

浙商资产研究院为浙江省浙商资产管理有限公司全资子公司，于2014年3月在上海自由贸易区注册成立。

研究院拥有一支专注不良资产经营、金融资管和行业分析的研究团队，重点开展行业研究和产品研究，定期举办经济形势分析会议，组织标杆企业调研，撰写政策研究报告、重点行业分析报告等。

浙商资产研究院致力成为一家具有国际视野，以另类资产管理为特色，在资产管理行业领先的商业化研究机构。

### 联系人

#### 陈业

电话：021-68583630

手机：18801734621

邮箱：[chenye@kinghing.com](mailto:chenye@kinghing.com)

地址：上海龙华东路 858 号绿地海外滩 B 座 902 室



## 全国规模增速放缓，全国以及江浙闽成交额下降

### 报告目的

司法拍卖市场是不良资产处置的终端，其交易金额、数量价格等信息具有重要价值。随着互联网的普及，网络司法拍卖日益成为司法拍卖的主流形式。本报旨在通过对淘宝司法拍卖网房产的交易情况进行量化描述，以此反映全国主要省份、浙江省以及省内各市的司法拍卖市场规模、标的价格、交易热度情况，为不良资产投资收购与处置变现提供参考依据。

### 内容摘要

与去年同期相比，今年8月上半月全国拍卖标的数同比有所增加，但是一拍标的数的增加幅度很小，成交额则有所下降，说明全国房产拍卖市场流动性降低，且拍卖规模增速放缓。江苏拍卖标的数和一拍标的数增幅都很小，而浙江拍卖标的数和一拍标的数有小幅下降，并且浙江、江苏成交额均下降。其余4个省份拍卖标的数增幅远大于一拍标的数增幅，说明房产拍卖市场流动性在下降，且福建成交额有小幅下降。同时，在6个主要省份中，成交额度最高仍然是浙江和江苏，其次是福建。

住宅房产方面，8月上半月各省平均成交率普遍下降，一拍变现折扣率也大幅下降。商业房产方面，各省平均成交率很低，变现折扣率普遍下降。工业房产方面，8月上半月江苏、福建、山东一拍成交率继续降，福建、山东、四川、重庆一拍变现率回升。

与去年同期相比，今年8月上半月，除了杭州、嘉兴、湖州、绍兴、金华5市，浙江省其他各地级市拍卖标的数同比均有不同幅度的下降。同时一拍标的数方面，不管是增加还是减少，幅度都很小。成交额方面，除了嘉兴、湖州、绍兴、丽水4市，浙江省其他各地级市均有所下降，其中绍兴上升幅度最大，舟山下降幅度最大。

住宅房产方面，宁波、温州、杭州成交率最高，金华、嘉兴、丽水变现折扣率最高。商业房产方面，台州成交率最高但其余城市成交率均未超过50%，丽水、嘉兴变现折扣率高。工业房产方面，拍卖标的数过少。

### 业务建议

在一级和一级半市场收包价持续上升的情况下，需重点关注各地区资产变现折扣率的绝对值和变化趋势，确保收购资产包在下级市场进行处置时有足够的盈利空间。同时，关注各地区各类房产拍卖市场的流动性情况，流动性越好意味着资产越容易转手卖出。

### 特别提醒

本报告是以淘宝司法拍卖网房产拍卖数据为基础进行分析，由于不同省份、不同城市对淘宝司法拍卖平台的依赖度不同，本报告只能作为参考，并不能反映完整的市场情况。

## 变量说明

平均成交率=成交标的数/拍卖标的数

起拍折扣率=起拍价/评估价

变现折扣率=变现价/评估价

### 1. 主要省份总体概况

#### 1) 总量情况：全国及各省市场流动性降低，江浙闽成交额均下降

8月上半月全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 15053 处，较去年同比上升 36.2%。一拍环节房产 9885 处，较去年同比上升 0.5%。合计成交额为 126 亿元，较去年同比下降 2.2%。

8月上半月浙江省共拍卖涉诉房产 1529 处，位居全国第 1 名，较去年同比下降 4.4%。一拍环节房产 1188 处，较去年同比下降 0.1%。合计成交额为 38.9 亿元，较去年同比下降 10.7%。

8月上半月江苏省共拍卖涉诉房产 1400 处，位居全国第 2 名，较去年同比上升 7.3%。一拍环节房产 974 处，较去年同比上升 0.3%。合计成交额为 23.3 亿元，较去年同比下降 18.4%。

8月上半月福建省共拍卖涉诉房产 751 处，位居全国第 7 名，较去年同比上升 37.5%。一拍环节房产 449 处，较去年同比上升 0.3%。合计成交额为 6.5 亿元，较去年同比下降 3.5%。

8月上半月山东省共拍卖涉诉房产 853 处，位居全国第 6 名，较去年同比上升 79.2%。一拍环节房产 555 处，较去年同比上升 0.3%。合计成交额为 3.9 亿元，较去年同比上升 69.1%。

8月上半月四川省共拍卖涉诉房产 1134 处，位居全国第 4 名，较去年同比上升 178.6%。一拍环节房产 541 处，较去年同比上升 1.5%。合计成交额为 3.5 亿元，较去年同比上升 2%。

8月上半月重庆市共拍卖涉诉房产 656 处，位居全国第 12 名，较去年同比上升 83.2%。一拍环节房产 311 处，较去年同比上升 0.3%。合计成交额为 2.9 亿元，较去年同比上升 57.5%。

与去年同期相比，今年 8 月上半月全国拍卖标的数同比有所增加，但是一拍标的数的增加幅度很小，成交额则有所下降，说明全国房产拍卖市场流动性降低，且拍卖规模增速放缓。江苏拍卖标的数和一拍标的数增幅都很小，而浙江拍卖标的数和一拍标的数有小幅下降，并且浙江、江苏成交额均下降。其余 4 个省份拍卖标的数增幅远大于一拍标的数增幅，说明房产拍卖市场流动性在下降，且福建成交额有小幅下降。同时，在 6 个主要省份中，成交额最高仍然是浙江和江苏，其次是福建。

**图表 1: 全国及主要省份网络司法拍卖规模**

	拍卖标的数	同比 (%)	一拍标的数	同比 (%)	成交额 (亿元)	同比 (%)
全国	15,053	36.2	9,885	0.5	126.0	(2.2)
浙江	1,529	(4.4)	1,188	(0.1)	38.9	(10.7)
江苏	1,400	7.3	974	0.3	23.3	(18.4)
福建	751	37.5	449	0.3	6.5	(3.5)
山东	853	79.2	555	0.3	3.9	69.1
四川	1,134	178.6	541	1.5	3.5	2.0
重庆	656	83.2	311	0.3	2.9	57.5

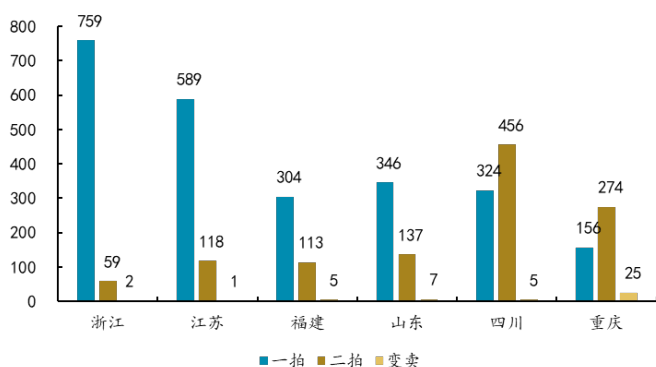
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

## 2) 住宅房产: 各省平均成交率普遍下降, 一拍变现折扣率也大幅下降

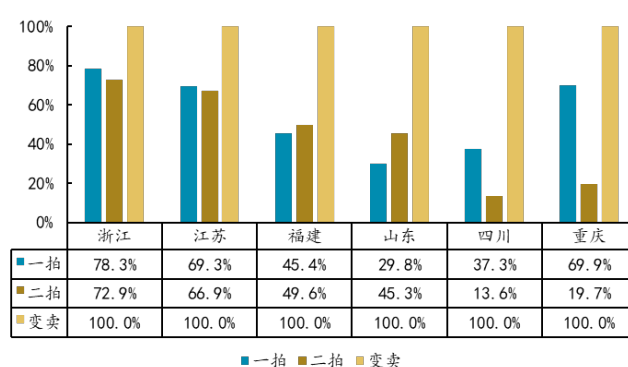
从主要省份住宅房产各拍卖环节标的的数来看, 8 月上半月浙江的住宅房产一拍标的数量最多, 并且住宅房产一拍标的占比最高, 说明浙江住宅房产拍卖市场流动性继续改善。其次是江苏的住宅房产一拍标的数量最多, 一拍标的占比最高。福建、山东、四川处于第二梯队, 但是四川和重庆的一拍标的占比均较低, 也就是说四川和重庆住宅房产拍卖市场流动性较差。

而 8 月上半月主要省份住宅房产的平均成交率数据显示, 浙江的住宅房产一拍平均成交率最高, 但是环比大幅下降, 未达到 80%; 福建、山东、四川的住宅房产一拍平均成交率环比大幅下降, 均未超过 50%; 重庆的住宅房产一拍平均成交率环比有所上升, 接近 70%; 同时江苏也接近 70%。住宅房产的二拍平均成交率最高的是浙江, 超过 70%; 福建、山东、四川、重庆的住宅房产二拍平均成交率大幅下降; 江苏则大幅上升。

8 月上半月主要省份的住宅房产起拍折扣率数据显示, 6 省的住宅一拍起拍折扣率相比上月基本稳定。浙江、福建、四川、重庆的住宅房产二拍起拍折扣率相比上月明显下降, 重庆的住宅房产二拍起拍折扣率相比上月有所上升, 江苏的住宅房产二拍起拍折扣率水平基本稳定。

**图表 2: 主要省份住宅房产拍卖标的数**


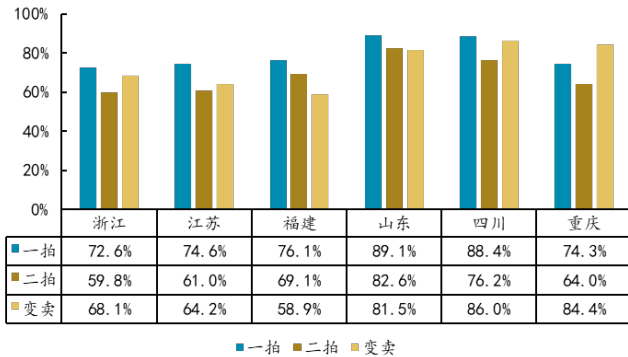
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

**图表 3: 主要省份住宅房产平均成交率**


来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

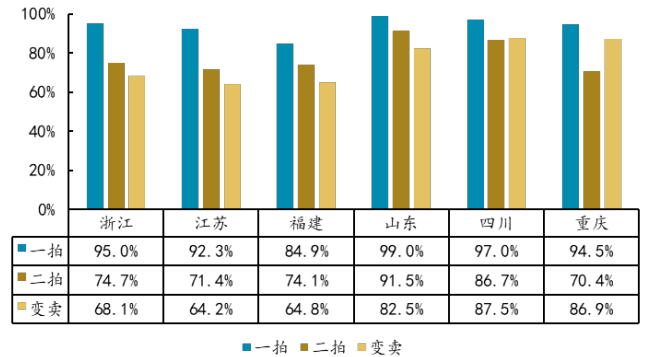
敬请阅读末页的法律声明

图表 4：主要省份住宅房产起拍折扣率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 5：主要省份住宅房产变现折扣率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

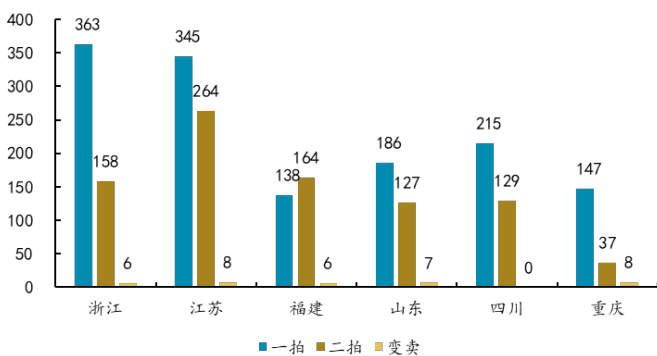
8 月上半月主要省份中，浙江、福建、四川、重庆住宅一拍变现折扣率相比上月大幅下降，其余 2 省住宅一拍变现折扣率水平基本保持稳定，也就是说，6 省市的住宅房产的一拍变现折扣率均未超过 100%，其中福建住宅一拍变现折扣率不及 85%。山东、重庆住宅二拍变现折扣率环比也大幅下降，其余 4 省住宅二拍变现折扣率水平基本保持稳定

### 3) 商业房产：各省平均成交率很低，变现折扣率普遍下降

从主要省份商业房产各拍卖环节标的数来看，8 月上半月浙江、江苏、福建、四川的商业房产拍卖市场的流动性相比上月大幅下降，但重庆的商业房产拍卖市场的流动性相比上月基本稳定，其中市场流动性最好的是重庆，市场规模最大的是浙江和江苏。

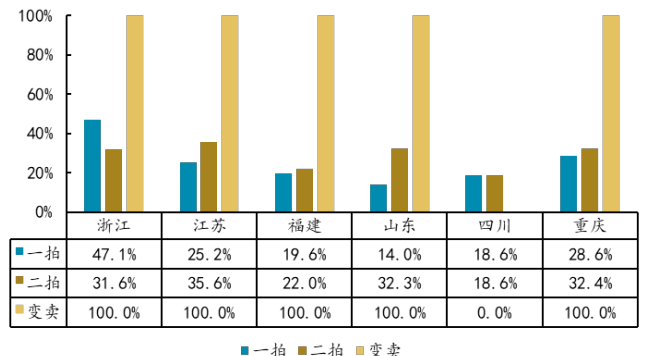
8 月上半月各省市商业房产的一拍平均成交率均未超过 50%，只有浙江超过 40%，其余 5 省的一拍成交率都很低，尤其是福建、四川和重庆，均低于 20%。且各省商业房产的二拍平均成交率也普遍较低，浙江、江苏、山东、重庆均未超过 40%，福建、四川均不超过 25%。

图表 6：主要省份商业房产拍卖标的数

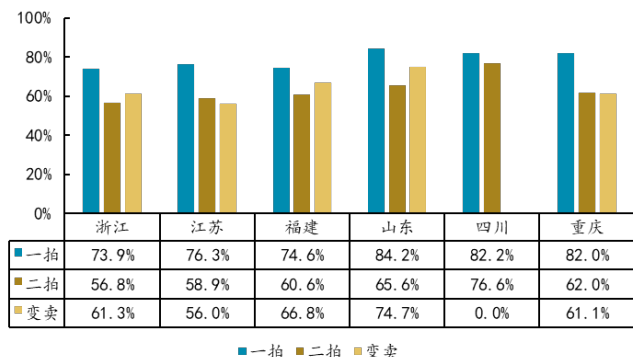


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

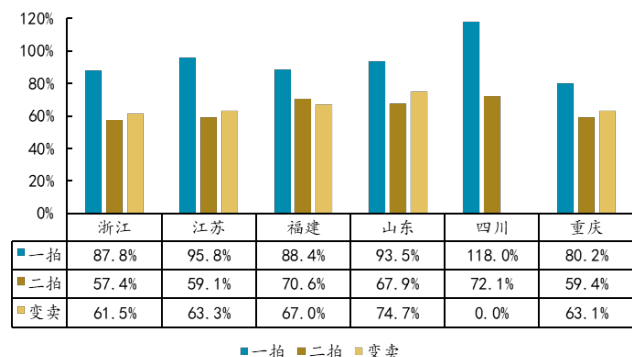
图表 7：主要省份商业房产平均成交率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

**图表 8：主要省份商业房产起拍折扣率**


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

**图表 9：主要省份商业房产变现折扣率**


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

8 月上半月，四川的商业房产一拍拍起折扣率相比上月有所下降，浙江、江苏、山东的商业房产一拍拍起折扣率相比上月有所上升，其余 2 个省市的商业房产一拍拍起折扣率相比上月基本稳定；但是，浙江、山东、重庆的商业房产二拍拍起折扣率相比上月大幅下降。8 月上半月浙江、福建、山东、重庆的商业房产的一拍变现折扣率相比上月大幅下降，江苏、四川则大幅提升。其中只有四川商业房产一拍变现折扣率超过 100%，接近 120%。同时，6 省市的商业房产二拍变现折扣率相比上月均大幅下降。

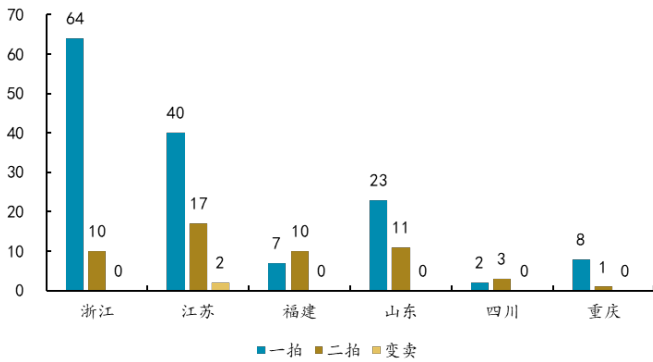
#### 4) 工业房产：江闽鲁一拍成交率继续降，闽鲁川渝一拍变现率回升

从主要省份工业房产各拍卖环节标的数来看，8 月上半月浙江工业房产一拍标的数最多，且工业房产一拍标的数占比最高。四川和重庆工业房产拍卖标的数很少。

8 月上半月江苏、福建、山东工业房产一拍成交率相比上月继续下降，浙江、四川则有所上升，仍然是浙江的工业房产的一拍平均成交率最高，超过 80%，四川刚好达到 50%，其余 4 省工业房产的一拍平均成交率在 14%-35% 之间。8 月上半月仍然是浙江的工业房产的二拍平均成交率最高，为 90%，江苏也达到 70% 以上。

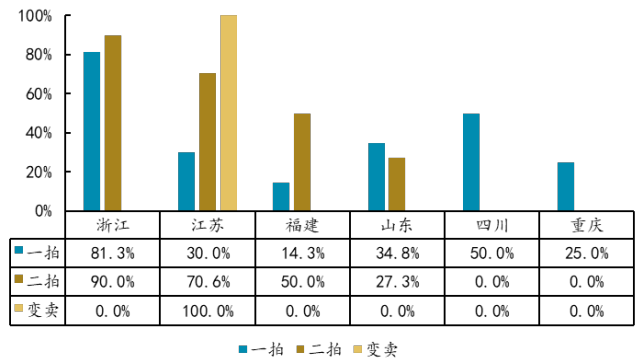
8 月上半月山东、四川、重庆工业房产的一拍拍起折扣率相比上月大幅上升。同时，福建工业房产的二拍拍起折扣率相比上月也大幅上升，江苏、山东、四川工业房产的二拍拍起折扣率则大幅下降。8 月上半月福建、山东、四川、重庆工业房产的一拍变现折扣率相比上月大幅回升，江苏工业房产的一拍变现折扣率相比上月大幅回落。其中浙江、福建、山东、四川工业房产一拍变现折扣率均超过 100%，其余 2 省均未超过 85%。

图表 10: 主要省份工业房产拍卖标的数



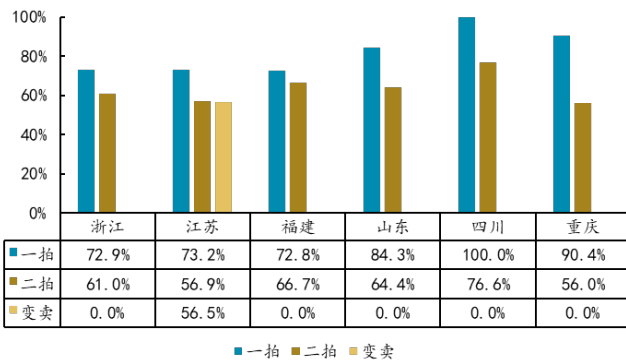
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 11: 主要省份工业房产平均成交价率



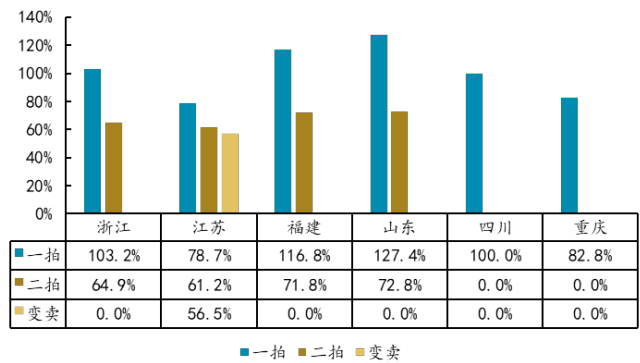
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 12: 主要省份工业房产起拍折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 13: 主要省份工业房产变现折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

## 2. 浙江省内各地级市

### 1) 总量情况: 除杭州嘉兴湖州绍兴金华, 其余城市拍卖标的数减少

8月上半月浙江省拍卖标的数量排名前5位的城市依次为宁波、杭州、金华、湖州、绍兴, 数量分别为287、193、192、163、159处; 成交额排名前5位的城市依次为绍兴、宁波、杭州、金华、温州, 成交金额分别为9.2、7、5、5、4.6亿元。

与去年同期相比, 今年8月上半月, 除了杭州、嘉兴、湖州、绍兴、金华5市, 浙江省其他各地级市拍卖标的数同比均有不同幅度的下降。同时一拍标的数方面, 不管是增加还是减少, 幅度都很小。成交额方面, 除了嘉兴、湖州、绍兴、丽水4市, 浙江省其他各地级市均有所下降, 其中绍兴上升幅度最大, 舟山下降幅度最大。

图表 14: 浙江省各地级市网络司法拍卖规模

	拍卖标的数	同比 (%)	一拍标的数	同比 (%)	成交额 (亿元)	同比 (%)
杭州	193	7.2	166	0.1	5.0	(48.4)

如需此报告完整版或其他省、市的网络司法拍卖市场研究报告，  
请发送邮件至 [chenye@kinghing.com](mailto:chenye@kinghing.com) 与研究员联系。

#### 法律声明

本报告为上海浙商博瑞资产管理研究咨询有限公司（浙商资产研究院）制作，报告中所有的文字、图片、表格均受到中国法律知识产权相关条例的版权保护。未经本公司书面许可，任何组织和个人不得使用本报告中的信息用于其它商业目的。本报告中部分文字和数据采集于公开信息，所有权为原著者所有。没有经过原著者和本公司许可，任何组织和个人不得使用本报告中的信息用于其他商业目的。

本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

本报告中司法拍卖房产数据由浙商资产研究院研究员对淘宝司法拍卖网的公开数据进行采集整理获得。本报告只提供给客户作为市场参考资料，本公司对该报告的数据准确性不承担法律责任。