



2018 年淘宝司法拍卖三季度报告

2018 年 10 月 19 日

陈业
浙商资产研究院

研究方法

1、区域选择

除了全国总体之外，本报告选取的省份包括浙商资产立足地——浙江，已经设立办事处的江苏、福建、山东、四川、重庆，以及广东、天津、江西、湖北、上海、北京、广西、湖南、安徽、河北等有业务涉及的省市。

出于统计意义和不良资产处置环境方面的考虑，本报告在分城市进行分析时，只选取了上述省份三线及以上地级市，并剔除其中淘宝司法拍卖房产数过少的地级市。

2、变量说明

平均成交率=成交次数/拍卖次数

起拍折扣率=起拍价/评估价

变现折扣率=变现价/评估价

一、全国总体概况

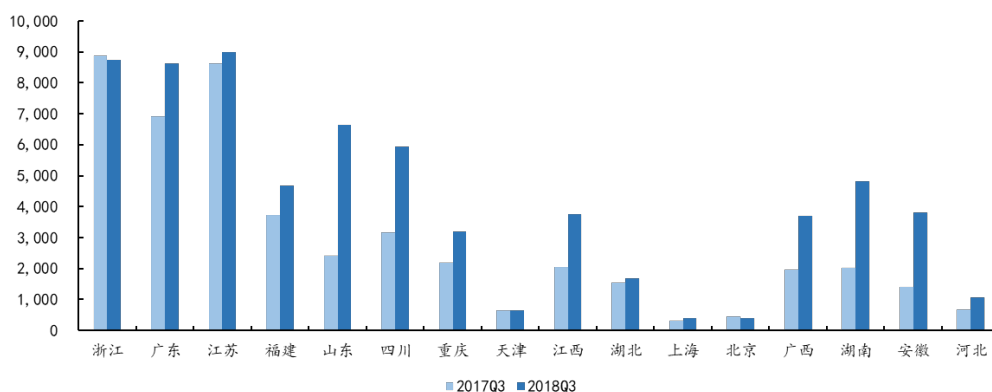
2018 年三季度淘宝网司法拍卖网全国司法拍卖房产共计 94,032 次，同比增长 45%。分省来看，浙江、天津、北京 3 省市 2018 年三季度司法拍卖房产总次数同比有所下降，其余 13 省市 2018 年三季度司法拍卖房产总次数同比均增长。

2018 年三季度淘宝网司法拍卖网全国司法拍卖房产中一拍房产共计 61,805 次，同比增长 46%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 66%，同比增长 0 个百分点。分省来看，浙江、天津 2 省市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产数同比有所下降，

浙商资产研究院

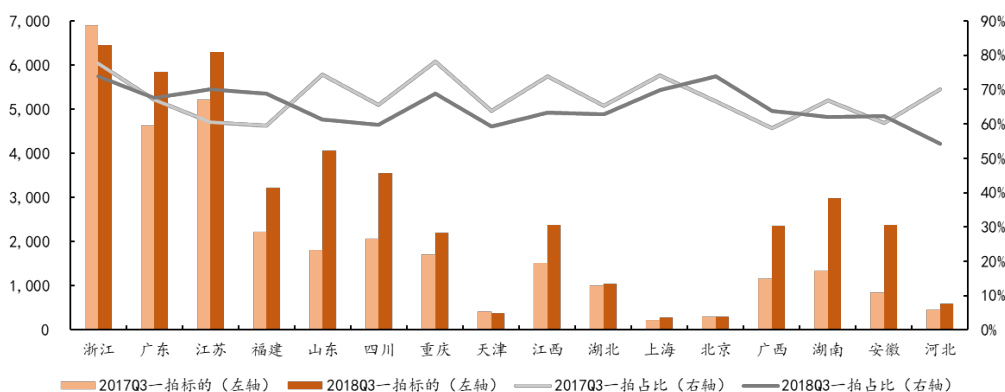
其余 13 省市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产数同比均增长，其中山东、四川、江西、广西、湖南、安徽 6 省市的增幅超过全国平均水平。浙江、山东、四川、重庆、天津、江西、湖北、上海、湖南、河北 10 省市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产占比同比有所下降，其余 6 省市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产占比同比上升。

图表 1：主要省份 2017Q3 和 2018Q3 拍卖总次数



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 2：主要省份 2017Q3 和 2018Q3 一拍数及占比



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

一拍环节的房产数量变化代表了网络拍卖房产市场规模的实际变化情况，其相对整个拍卖房产次数的比重则反映了网络拍卖房产市场的一拍成交率，也就是网络拍卖房产市场的流动性。因此，2018 年三季度全国淘宝司法拍卖市场规模大幅增长，市场流动性基本维持不变。分省来看，浙江、天津 2 省市 2018 年三季度淘宝司法拍卖市场规模缩小，浙江、山东、四川、重庆、天津、江西、湖北、上海、湖南、河北 10 省市 2018 年三季度淘宝司法拍卖市场流动性下降，其余省市 2018 年三季度淘宝司法拍卖市场规模扩大、市场流动性改善。16 省市中，江苏、浙江、

广东市场规模最大，浙江、北京、江苏、上海的市场流动性最好。

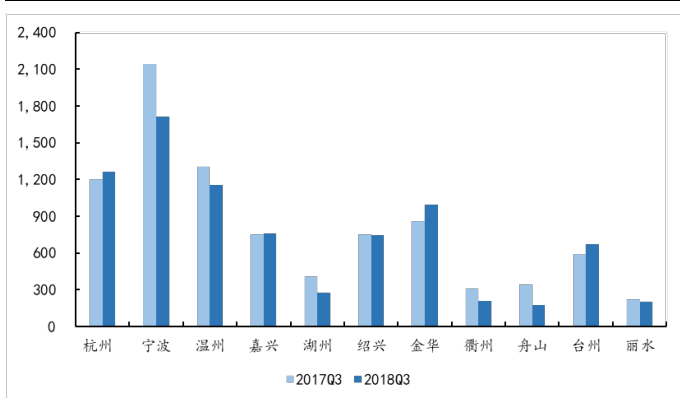
二、浙江省各市概况

(一) 各地级市总体情况

2018 年三季度淘宝司法拍卖网浙江司法拍卖房产共计 8,733 次，同比下降 2%。分地级市来看，宁波、温州、湖州、绍兴、衢州、舟山、丽水 7 市 2018 年三季度司法拍卖房产总次数同比下降，其余 4 市 2018 年三季度司法拍卖房产总次数同比增长。

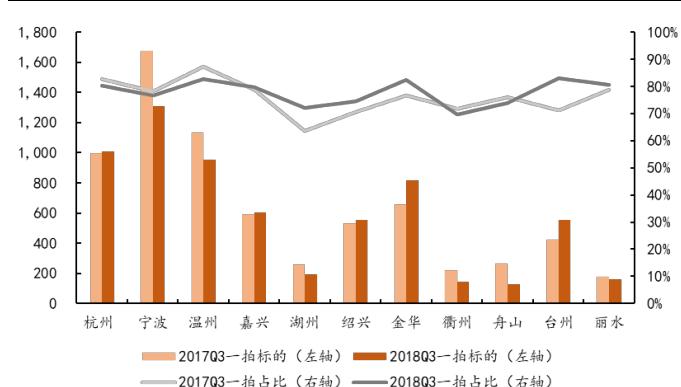
2018 年三季度淘宝司法拍卖网浙江司法拍卖房产中一拍房产共计 6,457 次，同比下降 6%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 74%，同比下降 4 个百分点。分地级市来看，宁波、温州、湖州、衢州、舟山、丽水 6 市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产数同比下降，其余 5 市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产数同比增长。嘉兴、湖州、绍兴、金华、台州、丽水 6 市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产占比同比上升，其余 5 市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产占比同比下降。

图表 3：浙江各市 2017Q3 和 2018Q3 拍卖总次数



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 4：浙江各市 2017Q3 和 2018Q3 一拍数及占比



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

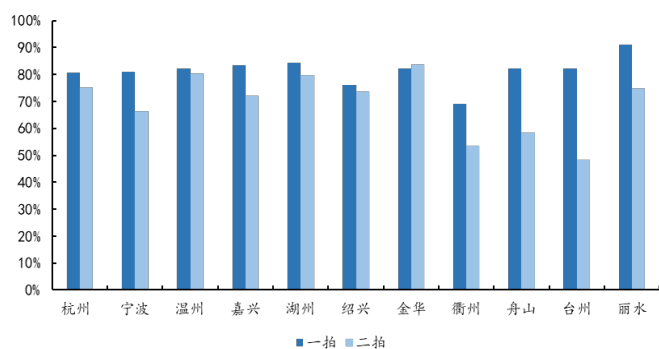
因此，2018 年三季度浙江淘宝司法拍卖市场规模缩小，市场流动性下降；分地级市来看，宁波、温州、湖州、衢州、舟山、丽水 6 市 2018 年三季度淘宝司法拍卖市场规模缩小，杭州、宁波、温州、衢州、舟山 5 市淘宝司法拍卖市场流动性下降，其余市 2018 年三季度淘宝司法拍卖市场规模扩大、市场流动性改善。11 市中，宁波、杭州、温州 3 市的规模最大，台州、温州、金华 3 市的流动性最好。

(二) 各地级市各网络司法拍卖指标情况

1、住宅房地产

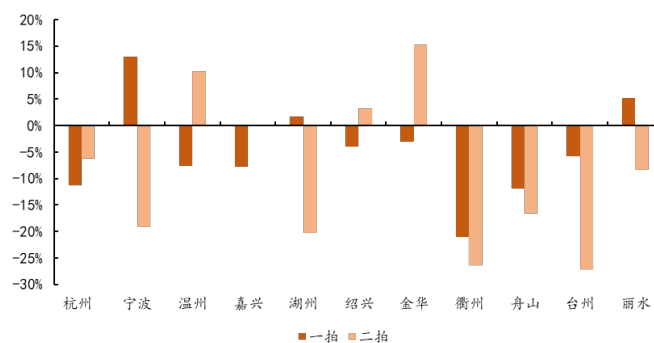
成交率方面，从绝对值来看，除绍兴、衢州 2 市之外，2018 年三季度浙江各地级市住宅一拍成交率普遍较高，均高于 80%，其中丽水、湖州最高，超过或接近 85%；同时，除衢州、舟山、台州 3 市之外，2018 年三季度浙江各地级市住宅二拍成交率也相对较高，均超过 60%，其中金华、温州最高，超过 80%。从变化值来看，与 2018 年三季度相比，只有宁波、湖州、丽水 3 市住宅一拍成交率和温州、绍兴、金华 3 市住宅二拍成交率上升，其余各市住宅一二拍成交率均有不同幅度的下降。总体来看，2018 年三季度浙江各地级市淘宝司法拍卖住宅房产的成交率很高，但是有下降的趋势。

图表 5: 浙江各市 2018Q3 住宅成交率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 6: 浙江各市 2018Q3 住宅成交率变化



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

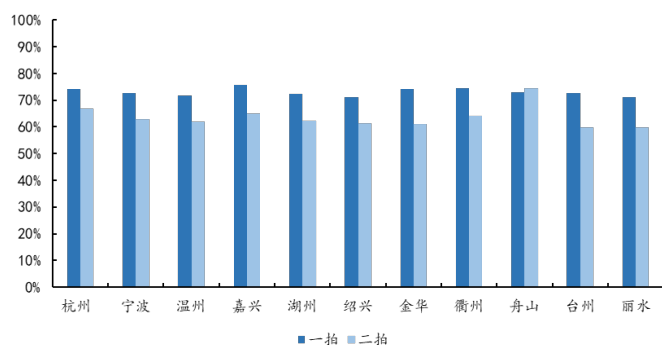
折扣率方面，从绝对值来看，所有 11 市 2018 年三季度住宅一拍起拍折扣率集中在 71%-76%；住宅二拍起拍折扣率超过 70%的只有舟山，为 74%，其余 10 市住宅二拍起拍折扣率集中在 59%-67%。除湖州之外，其余 10 市 2018 年三季度住宅一拍变现折扣率集中在 91%-99%；住宅二拍变现折扣率均接近或超过 70%，其中衢州、舟山 2 市超过 80%，杭州、嘉兴、绍兴、丽水 4 市超过 75%。

从变化值来看，与 2017 年三季度相比，2018 年三季度浙江各地级市除了宁波住宅一拍起拍折扣率下降幅度较大之外，其余 10 市住宅一拍起拍折扣率变化幅度较小。但是，浙江各地级市住宅一拍变现折扣率均有不同幅度的下降。浙江各地级市住宅二拍起拍折扣率和变现折扣率有升有降，其中宁波、舟山的起拍折扣率和宁波、嘉兴的变现折扣率上升幅度较大，金华、丽水的起拍折扣率和杭州、湖州、金

华、舟山 4 市的变现折扣率下降幅度较大。

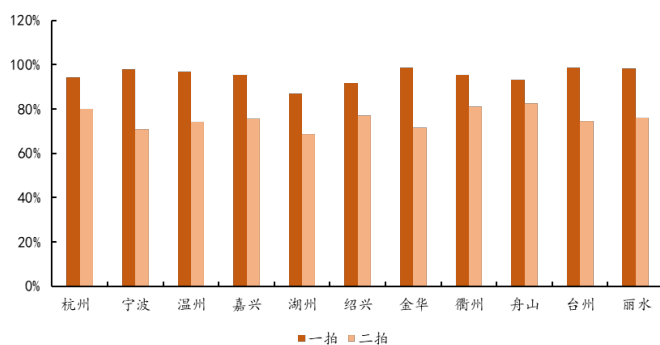
总体来看，2018 年三季度浙江各地级市淘宝司法拍卖住宅房产的起拍折扣率不高，并且将维持稳定；一拍变现折扣率相对较高，但有明显的下降趋势；二拍起拍和变现折扣率整体趋势不明显。

图表 7：浙江各市 2018Q3 住宅起拍折扣率



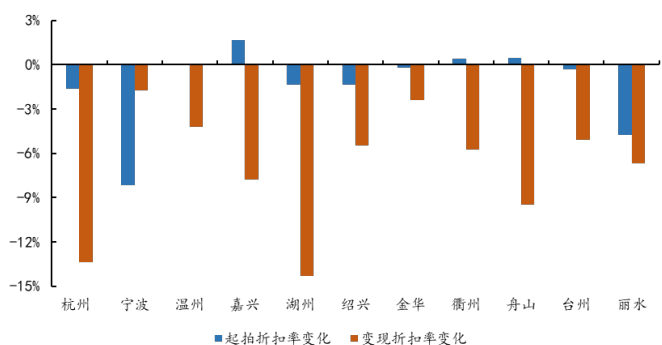
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 8：浙江各市 2018Q3 住宅变现折扣率



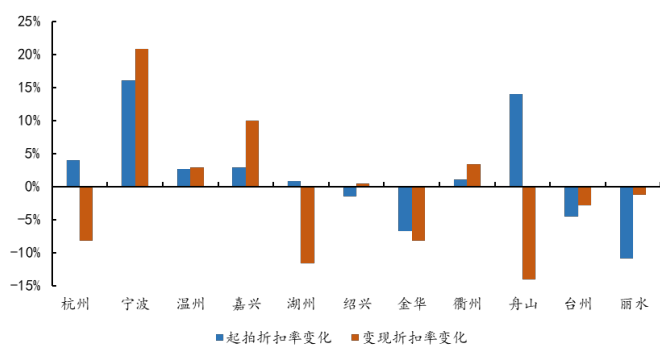
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 9：浙江各市 2018Q3 住宅一拍折扣率变化



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 10：浙江各市 2018Q3 住宅二拍折扣率变化



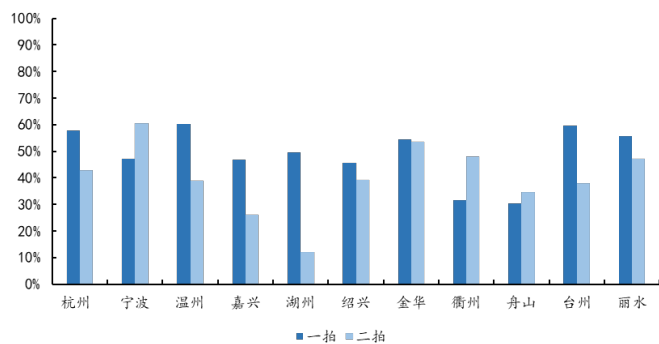
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

2、商业房地产

成交率方面，从绝对值来看，2018 年三季度浙江各地级市商业一拍成交率差异较大，杭州、温州、台州、丽水 4 市超过 55%，而衢州、舟山均未达到 35%，其余 5 市集中在 45%-55%；各地级市商业二拍成交率差异也很大，宁波超过 60%，金华超过 50%，而嘉兴、湖州均未超过 30%，其余 8 市集中在 34%-48%。从变化值来看，与 2017 年三季度相比，除了杭州、宁波、湖州、绍兴、台州 5 市商业一拍成交率和宁波商业二拍成交率有所提高之外，其余商业一二拍成交率均有不同幅度

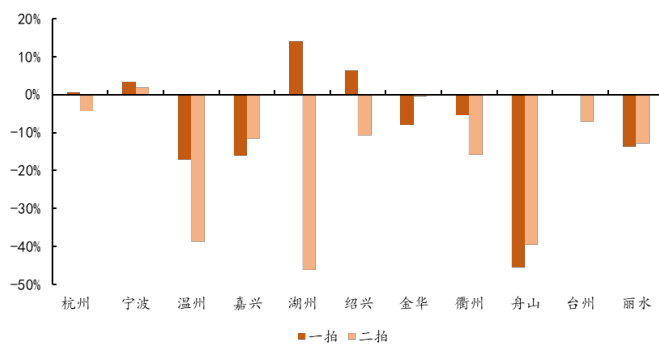
的下降。尽管各市之间差异较大，但是总体来看，2018 年三季度浙江各地级市淘宝司法拍卖商业房产的成交率相对较高，但是整体有下降的趋势。

图表 11: 浙江各市 2018Q3 商业成交率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

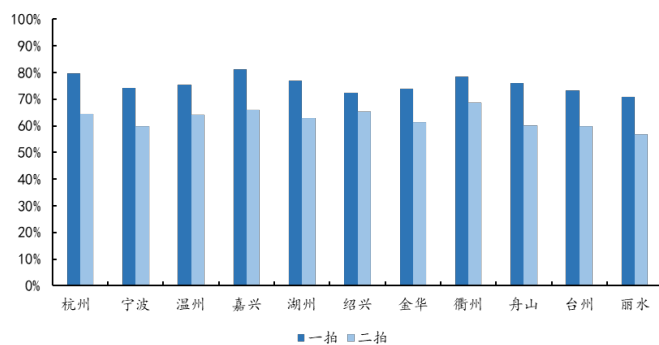
图表 12: 浙江各市 2018Q3 商业成交率变化



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

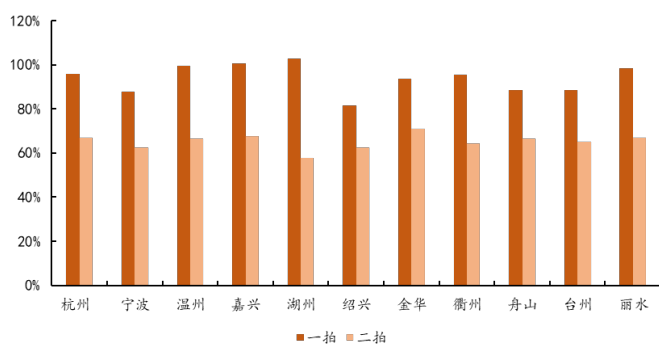
折扣率方面，从绝对值来看，2018 年三季度浙江各地级市商业一拍拍起折扣率除了杭州、嘉兴超过或接近 80%，其余 9 市商业一拍拍起折扣率集中在 71%-79%；商业二拍拍起折扣率集中在 57%-69%。除绍兴之外，2018 年三季度浙江各地级市商业一拍变现折扣率均超过 85%，其中嘉兴、湖州超过 100%，杭州、温州、衢州、丽水 4 市超过 95%；金华商业二拍变现折扣率超过 70%，其余 10 市商业二拍变现折扣率集中在 57%-68%。

图表 13: 浙江各市 2018Q3 商业起拍折扣率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 14: 浙江各市 2018Q3 商业变现折扣率

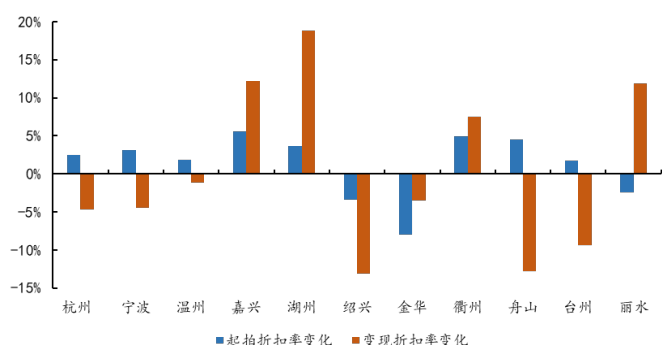


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

从变化值来看，与 2017 年三季度相比，绍兴、金华、丽水 3 市商业一拍拍起折扣率和杭州、台州、丽水 3 市商业二拍拍起折扣率下降，其余城市商业一二拍拍起折扣率均有不同幅度的上升；但是除了嘉兴、湖州、衢州、丽水 4 市商业一拍变

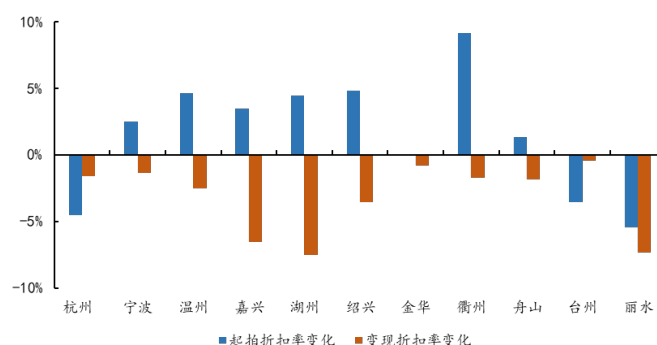
现折扣率大幅提高之外，其余城市商业一二拍变现折扣率均有不同幅度的下降。

图表 15: 浙江各市 2018Q3 商业一拍折扣率变化



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 16: 浙江各市 2018Q3 商业二拍折扣率变化



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

总体来看，2018 年三季度浙江各地级市淘宝司法拍卖商业房产的起拍折扣率水平适中，并且有上升的趋势；一拍变现折扣率较高，二拍变现折扣率与其他省份各城市相差无几，并且一拍变现折扣率变化趋势分化，各城市有大幅上升的、也有大幅下降的，而二拍变现折扣率有普遍下降的趋势。

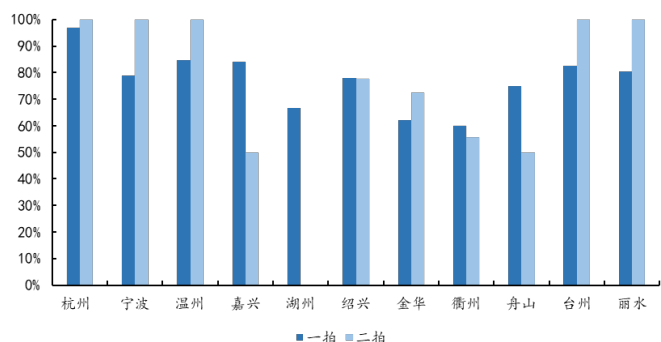
3、工业房地产

成交率方面，从绝对值来看，除了湖州、金华、衢州 3 市之外，2018 年三季度浙江各地级市工业一拍成交率较高，其中杭州超过 95%，温州、嘉兴、台州、丽水 4 市超过 80%；2018 年三季度浙江各地级市工业二拍成交率差异较大，杭州、宁波、温州、台州、丽水 5 市均为 100%，但是湖州、衢州、舟山 3 市低于 60%。从变化值来看，与 2017 年三季度相比，温州、嘉兴、湖州、金华、台州、丽水 6 市商业一拍成交率和嘉兴、湖州、衢州 3 市商业二拍成交率有不同幅度的下降，其余城市商业一二拍成交率上升。总体来看，2018 年三季度浙江各地级市淘宝司法拍卖工业房产的成交率较高，同时没有明显的整体变化趋势。

折扣率方面，从绝对值来看，2018 年三季度浙江各地级市工业一拍起拍折扣率超过 80% 的有嘉兴、衢州，分别为 89%、82%，其余 9 市工业一拍起拍折扣率集中在 70%-79%；工业二拍起拍折扣率超过 70% 的有温州，为 77%，其余 10 市工业二拍起拍折扣率集中在 56%-68%。2018 年三季度浙江各地级市工业一拍变现折扣率差异较大，但是整体水平很高，其中嘉兴、湖州、舟山 3 市超过 120%，温州、绍兴、台州、丽水 4 市超过 100%，其余 4 市也均超过 85%；工业二拍变现折扣率较低，只

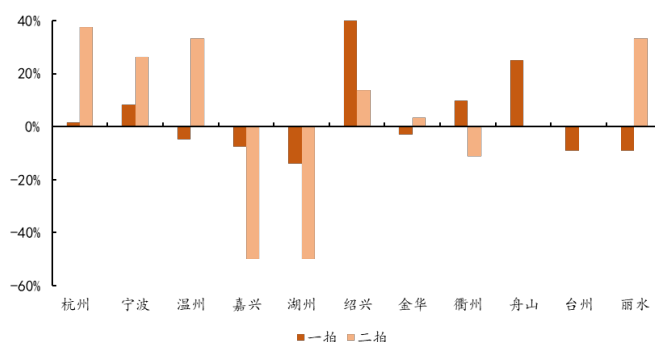
有温州超过 85%，其余 10 市集中在 56%-71%。

图表 17: 浙江各市 2018Q3 工业成交率



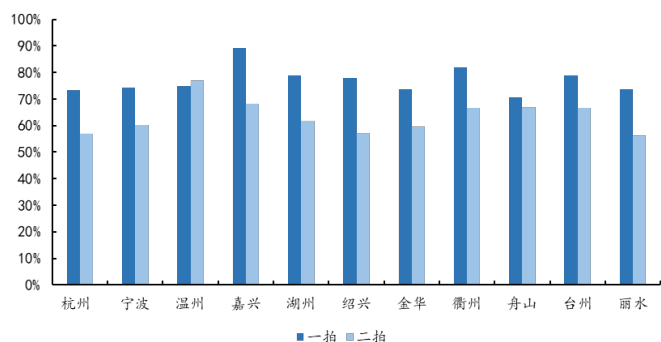
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 18: 浙江各市 2018Q3 工业成交率变化



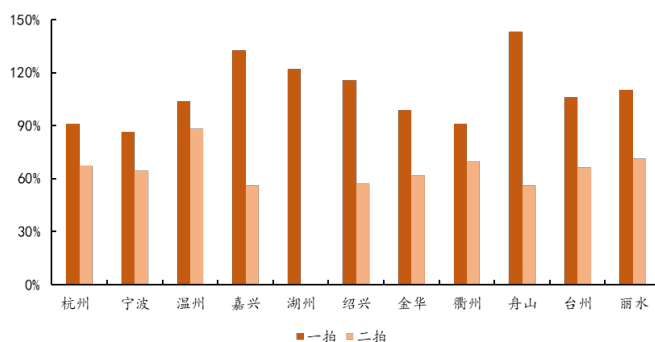
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 19: 浙江各市 2018Q3 工业起拍折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

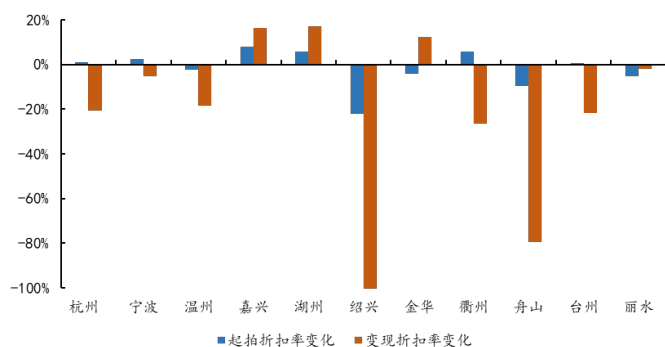
图表 20: 浙江各市 2018Q3 工业变现折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

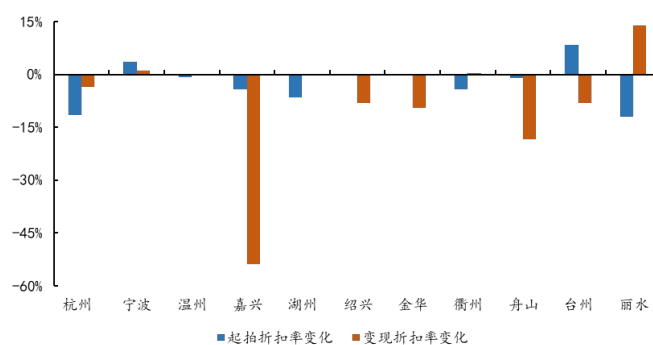
从变化值来看, 与 2017 年三季度相比, 嘉兴、湖州、衢州 3 市工业一拍拍起拍折扣率上升幅度较大, 绍兴、舟山工业一拍拍起拍折扣率下降幅度较大, 其余城市一拍拍起拍折扣率变化幅度都较小。同时, 除了宁波、台州, 其余 9 市二拍拍起拍折扣率均下降。除了嘉兴、湖州、金华 3 市, 其余 8 市一拍变现折扣率均有不同幅度的下降, 同时, 除了宁波、衢州、丽水 3 市, 其余 8 市二拍变现折扣率也均有不同幅度的下降。总体来看, 2018 年三季度浙江各地级市淘宝司法拍卖工业房产的起拍折扣率适中, 并且二拍拍起拍折扣率有下降的趋势; 一拍变现折扣率较高, 但是一二拍变现折扣率整体上均有下降趋势。

图表 21: 浙江各市 2018Q3 工业一拍卖折扣率变化



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 22: 浙江各市 2018Q3 工业二拍折扣率变化



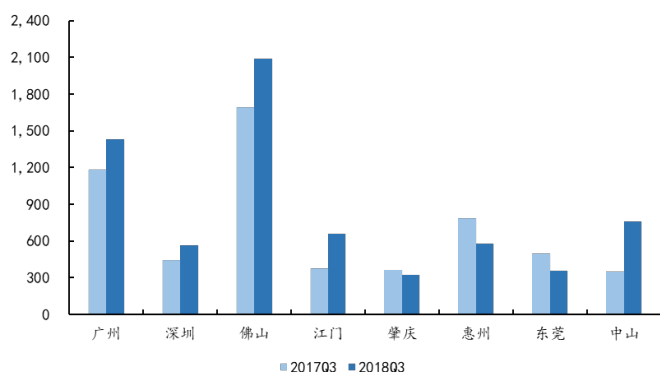
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

三、广东省各市概况

(一) 各地级市总体情况

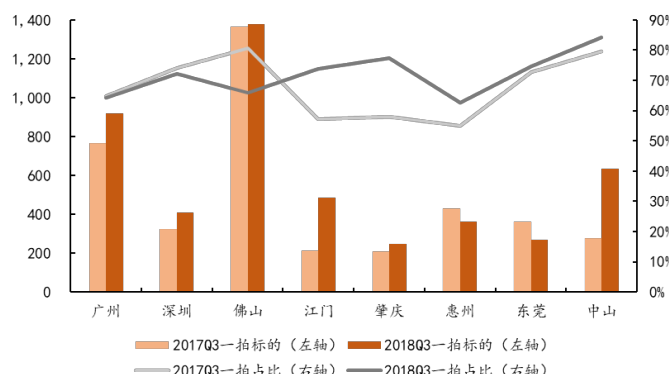
2018 年三季度淘宝司法拍卖网广东司法拍卖房产共计 8,631 次, 同比增加 25%。分地级市来看, 肇庆、惠州、东莞 3 市 2018 年三季度司法拍卖房产次数同比下降, 其余 5 市 2018 年三季度同比均增加。2018 年三季度淘宝司法拍卖网广东司法拍卖房产中一拍房产共计 5,844 次, 同比增长 26%; 一拍房产占总拍卖房产次数的比重为 68%, 同比增长 1 个百分点。分地级市来看, 除了惠州、东莞, 其余 6 市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产数同比均增长, 其中江门、中山的增幅超过广东全省平均水平。广州、深圳、佛山 3 市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产占比同比下降, 其余 5 市 2018 年三季度司法拍卖一拍房产占比同比上升。

图表 23: 广东各市 2017Q3 和 2018Q3 拍卖总次数



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 24: 广东各市 2017Q3 和 2018Q3 一拍房产数及占比



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

因此, 2018 年三季度广东淘宝司法拍卖市场规模继续增长, 市场流动性略有

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 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。