



**浙商资产**

# 司法拍卖数据快报（月报）

2018 年第 10 期（总第 10 期）

**浙商资产研究院**

2018 年 11 月 7 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



## 全国成交额同比下降，浙川鲁一拍数和成交额降

### 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。本周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10月全国拍卖标的数和一拍标的数同比有所增加，一拍标的数增幅低于拍卖标的数增幅，说明全国网络司法拍卖市场流动性略有下降，同时全国成交额同比有较大幅度的下降。6个主要省份中，福建和重庆拍卖标的数和成交额均有较大幅度增长，但是，浙江和江苏拍卖标的数同比下降，浙江、山东、四川一拍标的数同比下降，浙江、江苏、山东成交额同比下降。同时，在6个主要省份中，成交额最高仍然是浙江和江苏。

与去年同期相比，今年10月，除了温州、嘉兴、湖州、金华、舟山、台州6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，除了绍兴、金华、舟山、台州4市，浙江省其他各地级市一拍标的数同比也有不同幅度的下降。成交额方面，除了宁波、湖州、台州3市，浙江省其他各地级市均有所下降，其中舟山下降幅度最大。

其他省份的几个主要城市当中，仍然是成都的市场规模最大，泉州一拍标的数占比最高，也就是说泉州的房产拍卖市场流动性最好。同时，与去年同期相比，今年10月，青岛拍卖标的总数和一拍标的数均大幅下降，同时，泉州、青岛、成都成交额同比也下降。

### 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。

敬请阅读末页的法律声明

## 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

## 导读

关于各个省份、各个城市平均成交率、起拍折扣率以及变现折扣率的情况，本报告用当期平均值、年内最高值和最低值的折线图来对比表示。

首先，年内最高值和最低值形成的区间既能表明近期该区域平均成交率、起拍折扣率以及变现折扣率的大体水平范围，也能表明这三个指标变量的波动幅度。

其次，观察特定区域当期平均值在年内最高值和最低值形成的区间内的具体位置，可以知道该特定区域当期水平相比于近期以来各期水平是较高、还是居中、或是较低。一般来说，如果连续几期都处于较高（较低）水平的位置，那么暗示有上升（下降）的趋势。

最后，比较特定省份各个城市的当期平均值和年内最高值、最低值形成的区间，可以得出哪些城市当期处于较高水平、哪些城市处于较低水平；也可以得出哪些城市近期波动幅度较大或整体水平较高、哪些城市近期波动幅度较小或整体水平较低。

在前述现状判断的基础上，希望能够对业务决策提供参考价值。

## 1. 主要省份总体概况

### 1) 总量情况：福建重庆保持大幅增长，江浙川鲁拍卖指标不同程度下降

10月全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 38492 处，较去年同比上升 41.9%。一拍环节房产 25731 处，较去年同比上升 32.6%。合计成交额为 224.9 亿元，较去年同比下降 15.4%。

10月浙江省共拍卖涉诉房产 2732 处，位居全国第 3 名，较去年同比下降 4.9%。一拍环节房产 2038 处，较去年同比下降 12.6%。合计成交额为 66.9 亿元，较去年同比下降 24.8%。

10月江苏省共拍卖涉诉房产 3070 处，位居全国第 1 名，较去年同比下降 7.7%。一拍环节房产 2005 处，较去年同比下降 13.2%。合计成交额为 36.1 亿元，较去年同比下降 30.4%。

10月福建省共拍卖涉诉房产 2114 处，位居全国第 7 名，较去年同比上升 44.4%。一拍环节房产 1430 处，较去年同比上升 34.5%。合计成交额为 15.4

亿元，较去年同比上升 4.4%。

10 月山东省共拍卖涉诉房产 1685 处，位居全国第 9 名，较去年同比上升 1.1%。一拍环节房产 882 处，较去年同比下降 29.8%。合计成交额为 8 亿元，较去年同比下降 45.8%。

10 月四川省共拍卖涉诉房产 2473 处，位居全国第 5 名，较去年同比上升 42.2%。一拍环节房产 1379 处，较去年同比上升 1.4%。合计成交额为 7 亿元，较去年同比上升 12.7%。

10 月重庆市共拍卖涉诉房产 1548 处，位居全国第 13 名，较去年同比上升 77.3%。一拍环节房产 1282 处，较去年同比上升 100.6%。合计成交额为 6.9 亿元，较去年同比上升 27.9%。

与去年同期相比，今年 10 月全国拍卖标的数和一拍标的数同比有所增加，一拍标的数增幅低于拍卖标的数增幅，说明全国网络司法拍卖市场流动性略有下降，同时全国成交额同比有较大幅度的下降。6 个主要省份中，福建和重庆拍卖标的数和成交额均有较大幅度增长，但是，浙江和江苏拍卖标的数同比下降，浙江、山东、四川一拍标的数同比下降，浙江、江苏、山东成交额同比下降。同时，在 6 个主要省份中，成交额度最高仍然是浙江和江苏。

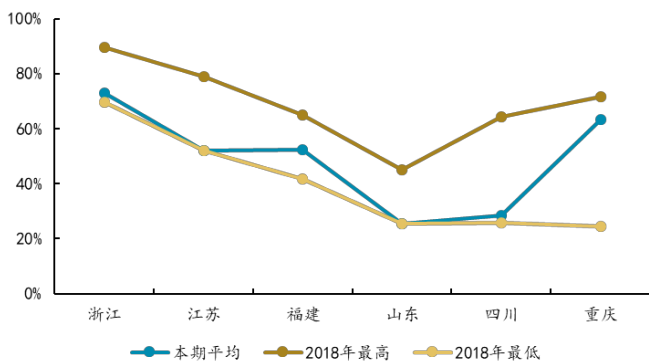
图表 1: 全国及主要省份网络司法拍卖规模

	拍卖标的数	同比 (%)	一拍标的数	同比 (%)	成交额 (亿元)	同比 (%)
全国	38,492	41.9	25,731	32.6	224.9	(15.4)
浙江	2,732	(4.9)	2,038	(12.6)	66.9	(24.8)
江苏	3,070	(7.7)	2,005	(13.2)	36.1	(30.4)
福建	2,114	44.4	1,430	34.5	15.4	4.4
山东	1,685	1.1	882	(29.8)	8.0	(45.8)
四川	2,473	42.2	1,379	1.4	7.0	12.7
重庆	1,548	77.3	1,282	100.6	6.9	27.9

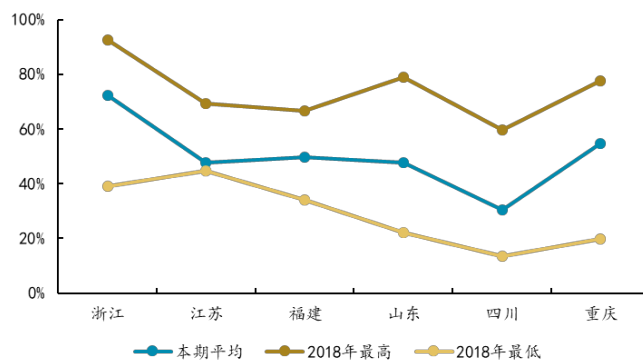
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

## 2) 住宅房产：一拍成交率较低而二拍较高，起拍和变现折扣率均较低

图表 2: 主要省份住宅房产一拍平均成交率



图表 3: 主要省份住宅房产二拍平均成交率

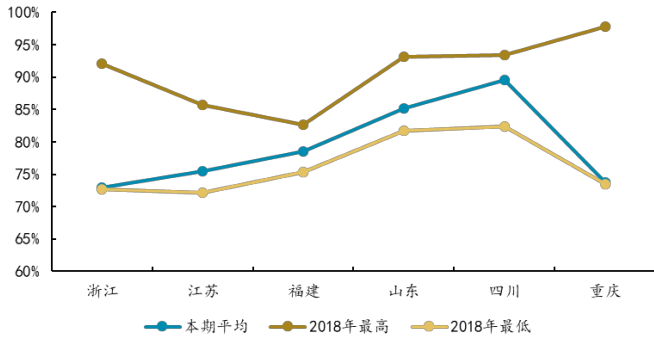


敬请阅读末页的法律声明

## 司法拍卖数据快报

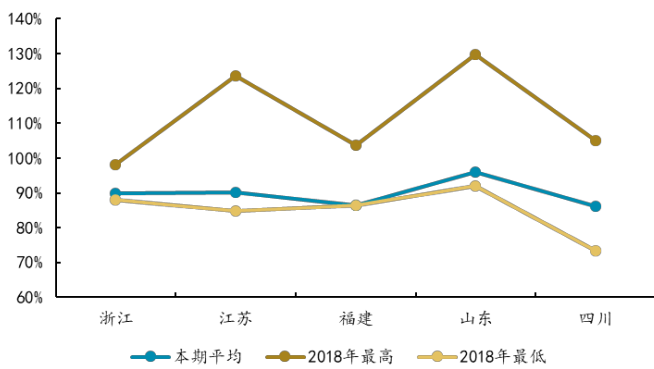
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

**图表 4：主要省份住宅房产一拍起拍折扣率**



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

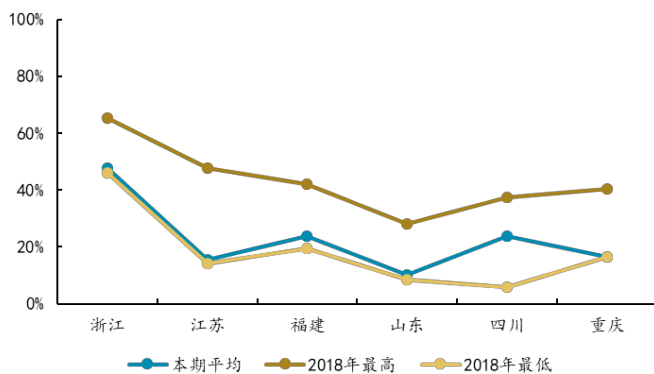
**图表 6：主要省份住宅房产一拍变现折扣率**



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

### 3) 商业房产：江浙闽鲁渝一拍成交率较低，6省一拍变现折扣率均较低

**图表 8：主要省份商业房产一拍平均成交率**

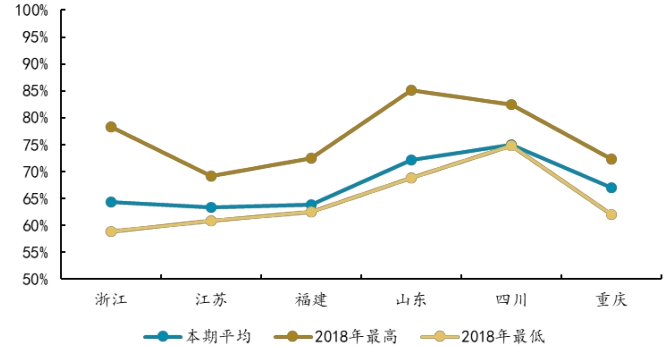


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

敬请阅读末页的法律声明

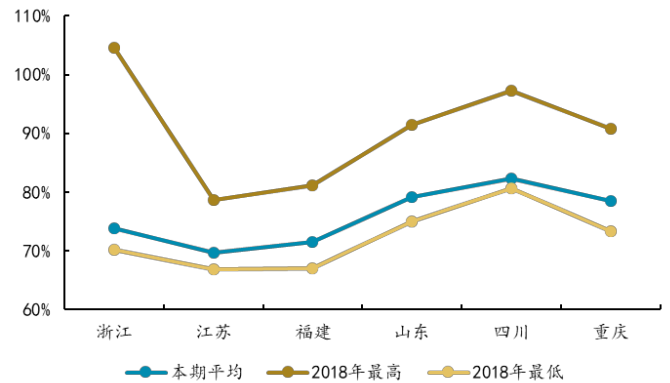
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

**图表 5：主要省份住宅房产二拍起拍折扣率**



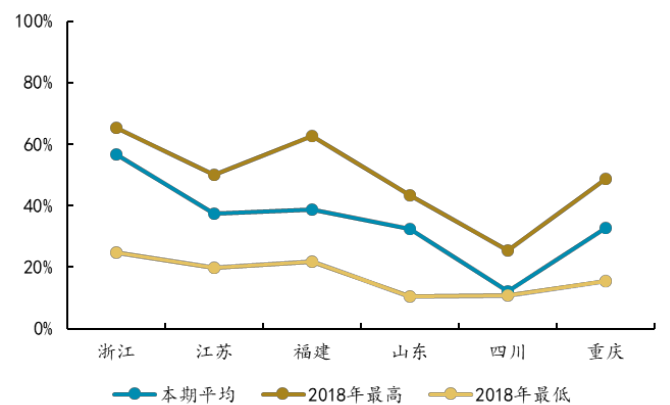
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

**图表 7：主要省份住宅房产二拍变现折扣率**

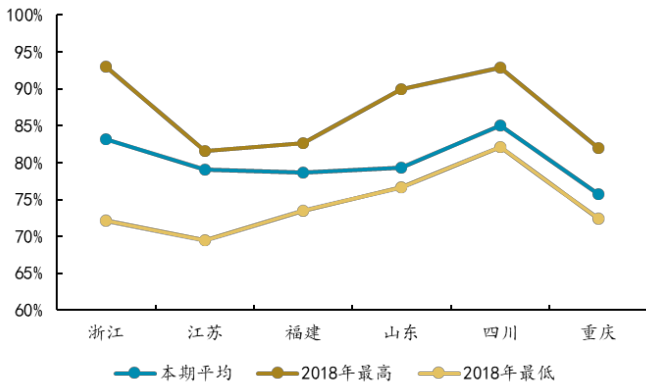


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

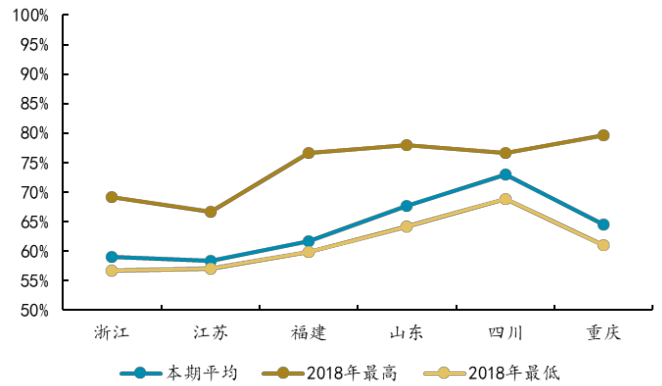
**图表 9：主要省份商业房产二拍平均成交率**



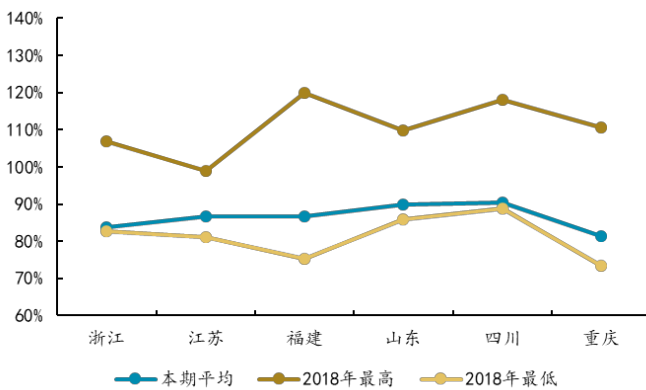
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

**图表 10: 主要省份商业房产一拍起拍折扣率**


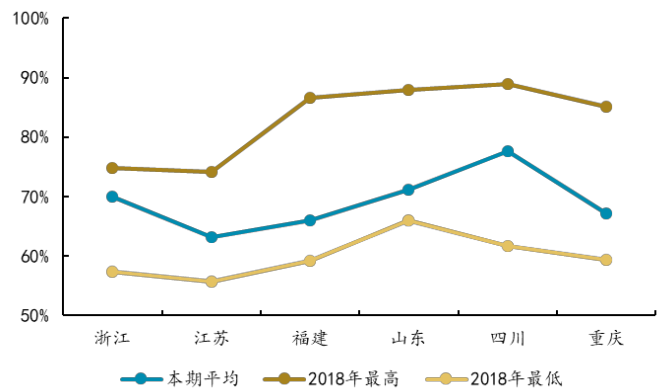
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

**图表 11: 主要省份商业房产二拍起拍折扣率**


来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

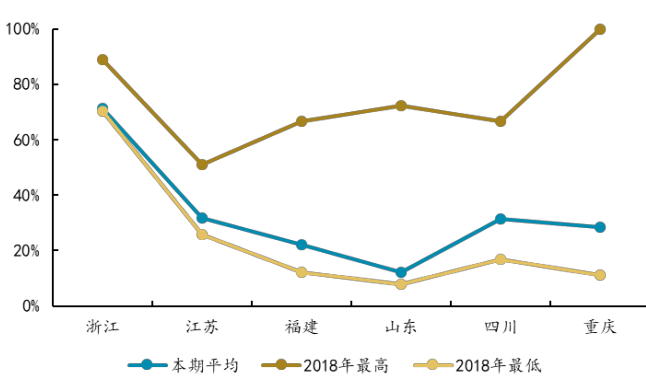
**图表 12: 主要省份商业房产一拍变现折扣率**


来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

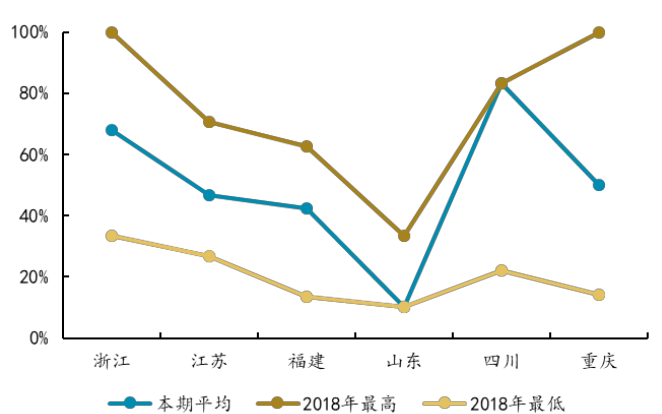
**图表 13: 主要省份商业房产二拍变现折扣率**


来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

#### 4) 工业房产: 一拍成交率较低而二拍较高, 一拍变现折扣率整体较高

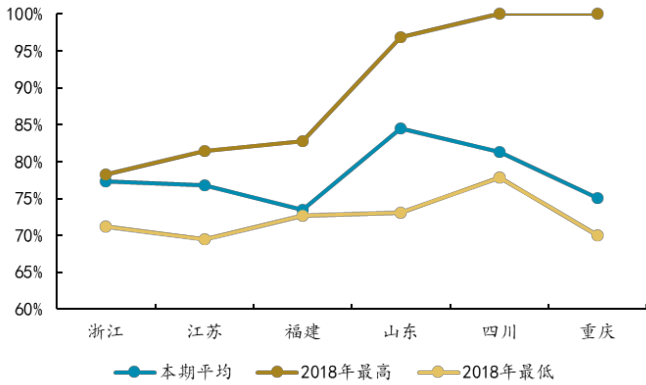
**图表 14: 主要省份工业房产一拍平均成交率**


来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

**图表 15: 主要省份工业房产二拍平均成交率**


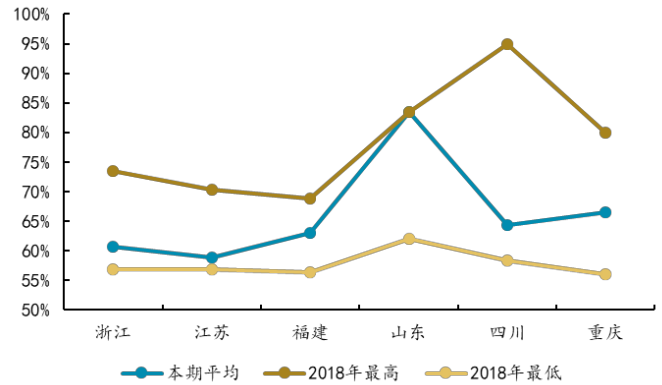
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 16: 主要省份工业房产一拍起拍折扣率



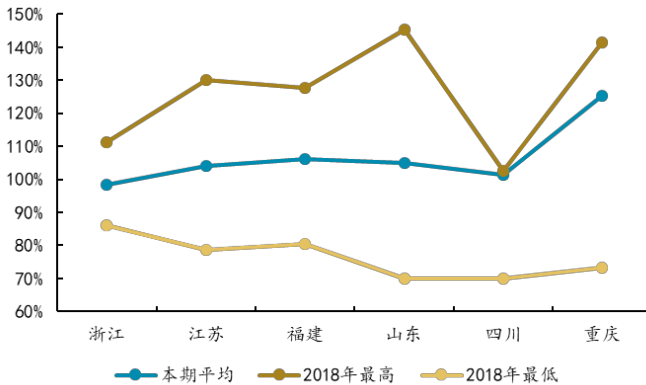
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 17: 主要省份工业房产二拍起拍折扣率



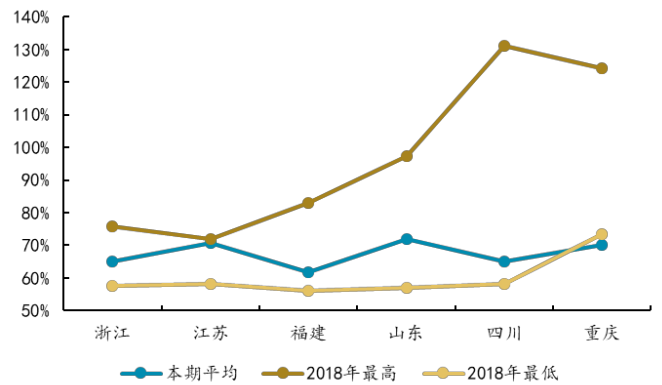
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 18: 主要省份工业房产一拍变现折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 19: 主要省份工业房产二拍变现折扣率



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: 超半数城市拍卖标的数、一拍标的数、成交额减少

10月浙江省拍卖标的数量排名前5位的城市依次为温州、宁波、杭州、金华、绍兴, 数量分别为501、407、406、309、287处; 成交额排名前5位的城市依次为温州、宁波、杭州、金华、台州, 成交金额分别为14.9、13、11、10.9、4.8亿元。

与去年同期相比, 今年10月, 除了温州、嘉兴、湖州、金华、舟山、台州6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, 除了绍兴、金华、舟山、台州4市, 浙江省其他各地级市一拍标的数同比也有不同幅度的下降。成交额方面, 除了宁波、湖州、台州3市, 浙江省其他各地级市均有所下降, 其中舟山下降幅度最大。

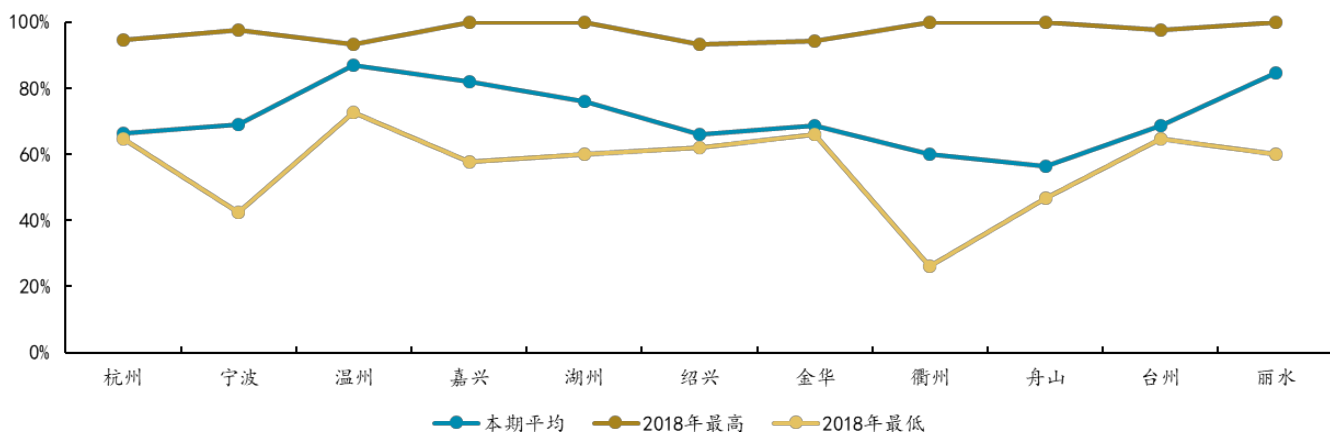
图表 20: 浙江省各地级市网络司法拍卖规模

	拍卖标的数	同比 (%)	一拍标的数	同比 (%)	成交额 (亿元)	同比 (%)
杭州	406	(20.9)	304	(33.6)	11.0	(49.1)

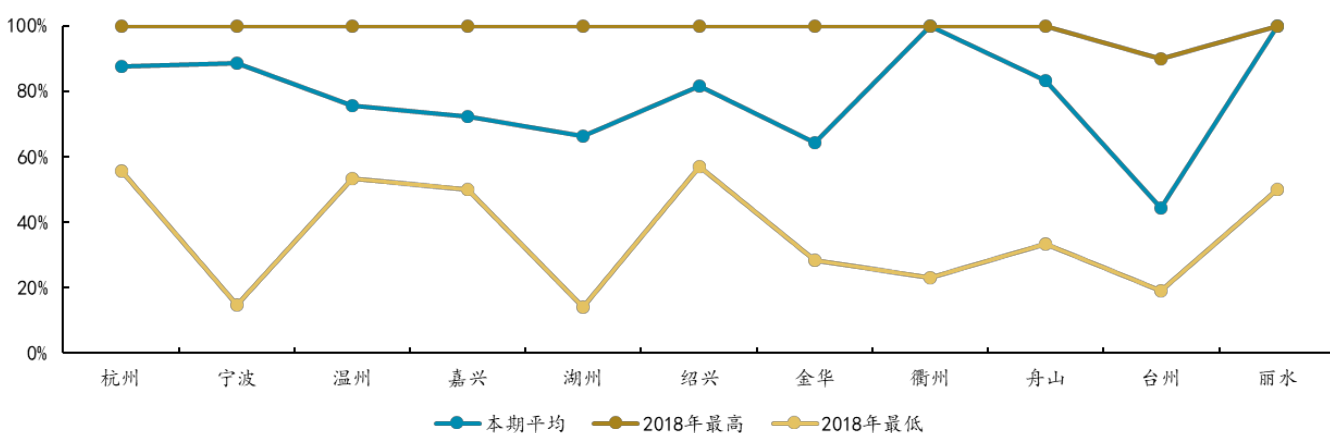
宁波	407	(24.3)	332	(18.0)	13.0	(30.0)
温州	501	0.0	426	(9.4)	14.9	34.4
嘉兴	147	8.1	104	(7.1)	1.6	(56.9)
湖州	195	74.1	48	(14.3)	2.9	84.6
绍兴	287	(2.0)	215	3.4	3.9	(45.6)
金华	309	6.2	243	2.1	10.9	(31.1)
衢州	69	(47.3)	48	(44.2)	1.3	(29.8)
舟山	67	11.7	47	2.2	0.5	(60.7)
台州	277	33.2	216	25.6	4.8	23.0
丽水	67	(26.4)	55	(32.9)	2.0	(14.1)

来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

## 2) 住宅房产：二拍成交率较高，起拍和变现折扣率均较低

**图表 21：浙江省各地级市住宅房产一拍平均成交率**


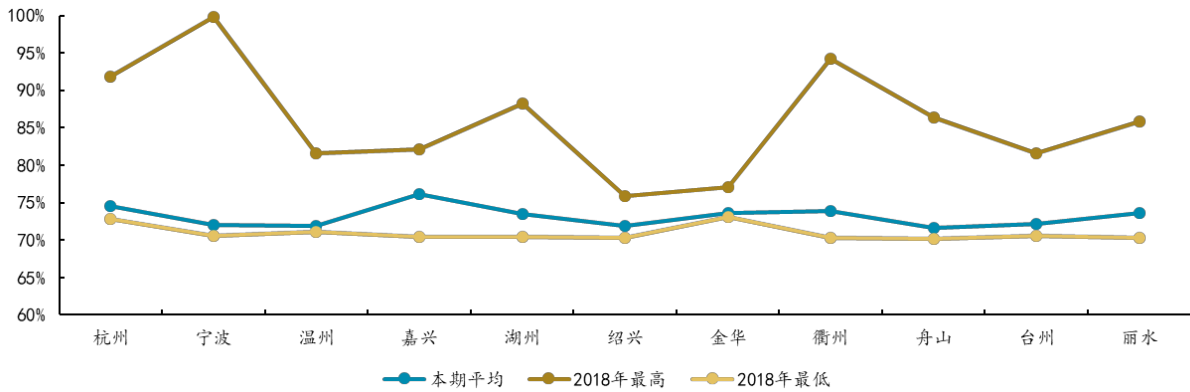
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

**图表 22：浙江省各地级市住宅房产二拍平均成交率**


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

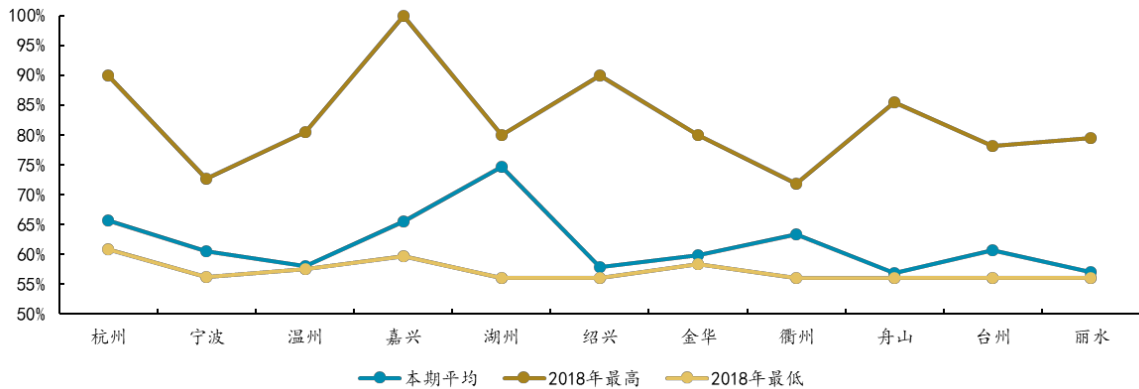


图表 23: 浙江省各地级市住宅房产一拍起拍折扣率



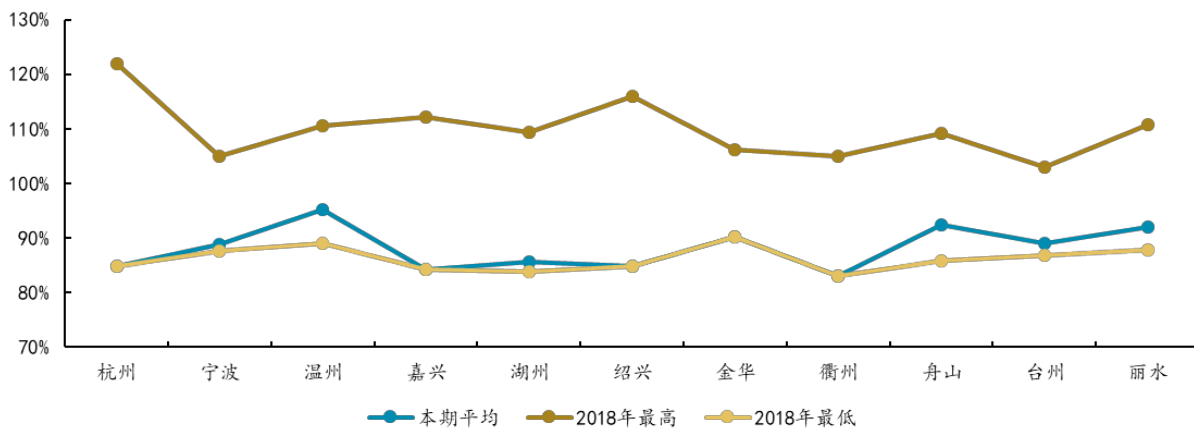
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 24: 浙江省各地级市住宅房产二拍起拍折扣率



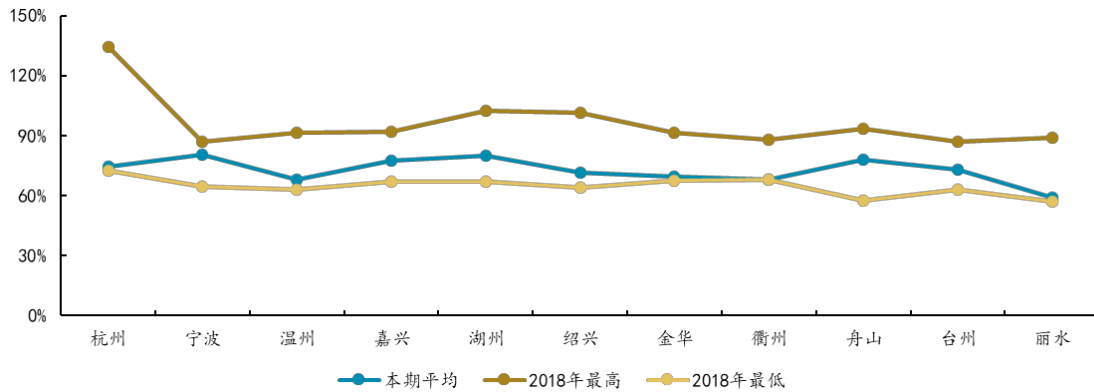
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 25: 浙江省各地级市住宅房产一拍变现折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

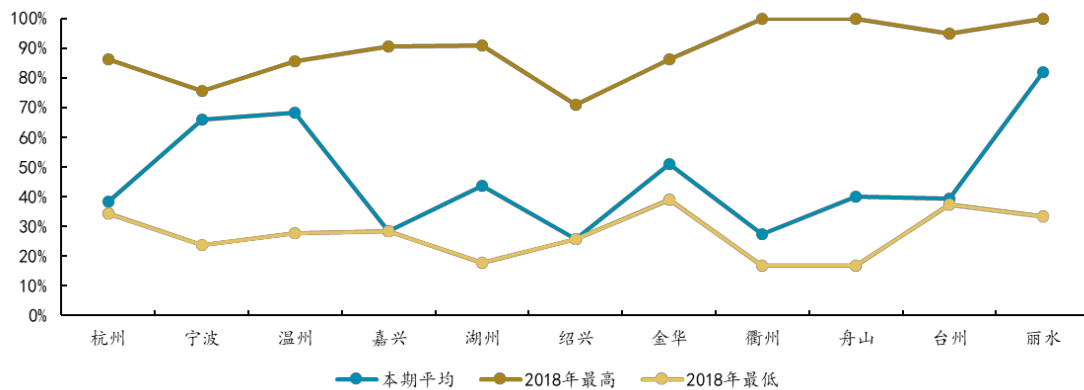
图表 26: 浙江省各地级市住宅房产二拍变现折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

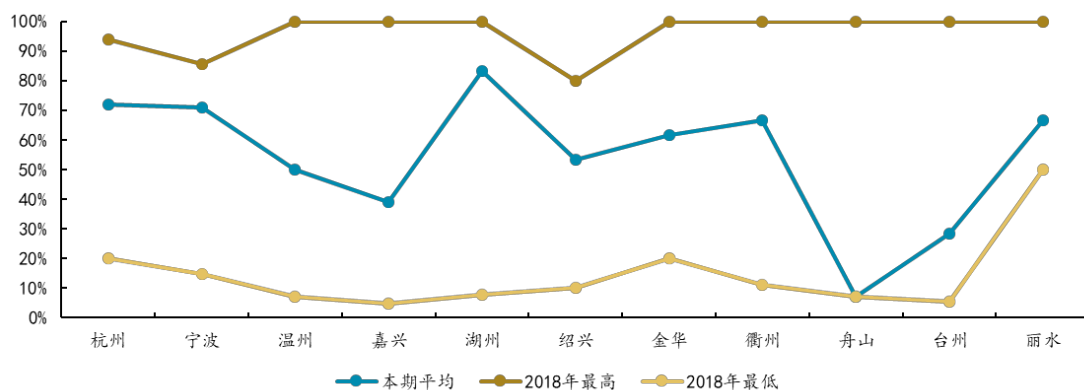
3) 商业房产: 成交率和起拍折扣率相对水平分化, 但变现折扣率整体偏低

图表 27: 浙江省各地级市商业房产一拍平均成交率



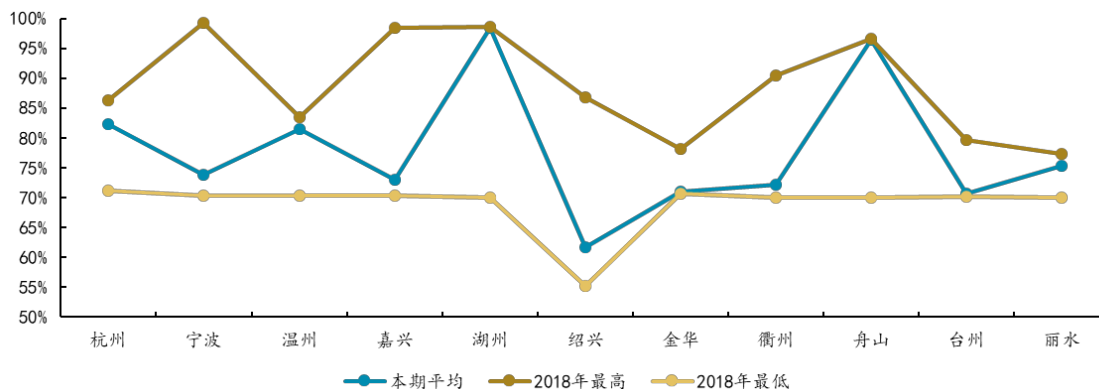
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 28: 浙江省各地级市商业房产二拍平均成交率



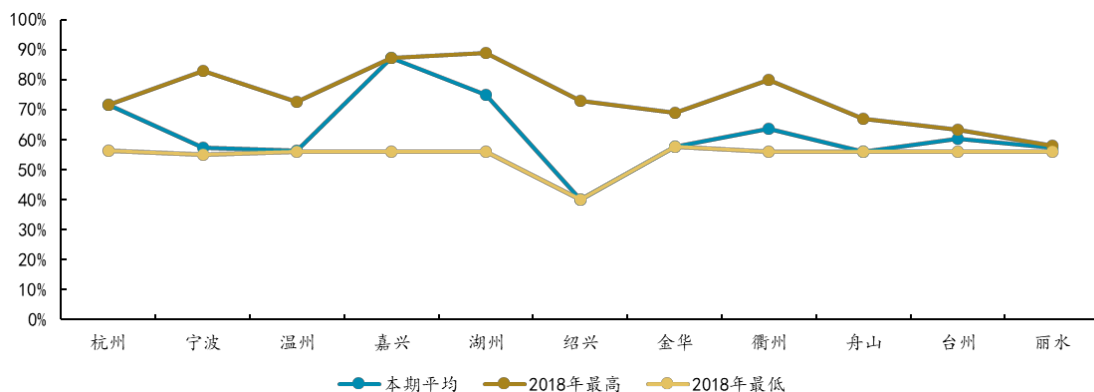
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 29: 浙江省各地级市商业房产一拍起拍折扣率



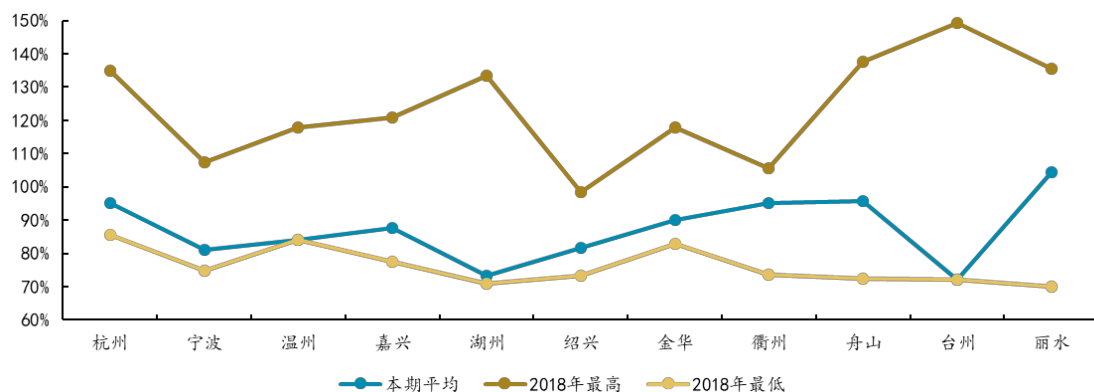
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 30: 浙江省各地级市商业房产二拍起拍折扣率



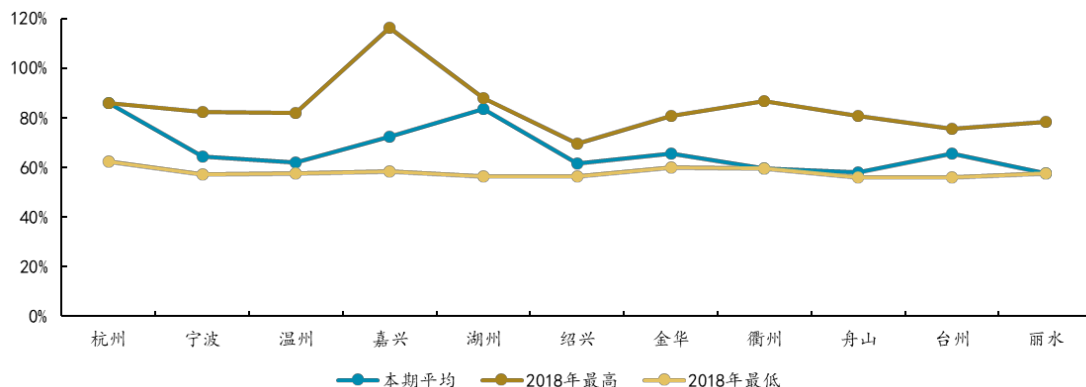
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 31: 浙江省各地级市商业房产一拍变现折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 32: 浙江省各地级市商业房产二拍变现折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

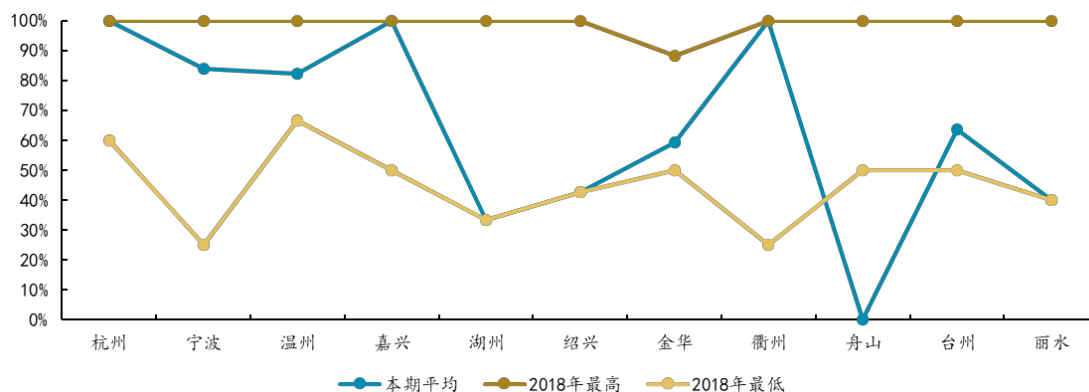
图表 33: 浙江省大型单体商业房产拍卖情况

标的名称	城市	评估价(元)	变现折扣率	溢价率
(破) 杭州北天鹅置业有限公司所有的憬天国际 5 幢 1-3 层房地产设备等	萧山	136,860,900	53.9%	0.0%
余姚市兰江街道南雷路 2-10 号的房产	余姚	142,661,000	70.0%	0.0%
(破) 象山县丹东街道环湖路 1 号会所主楼	象山	58,419,303	63.3%	12.8%

来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

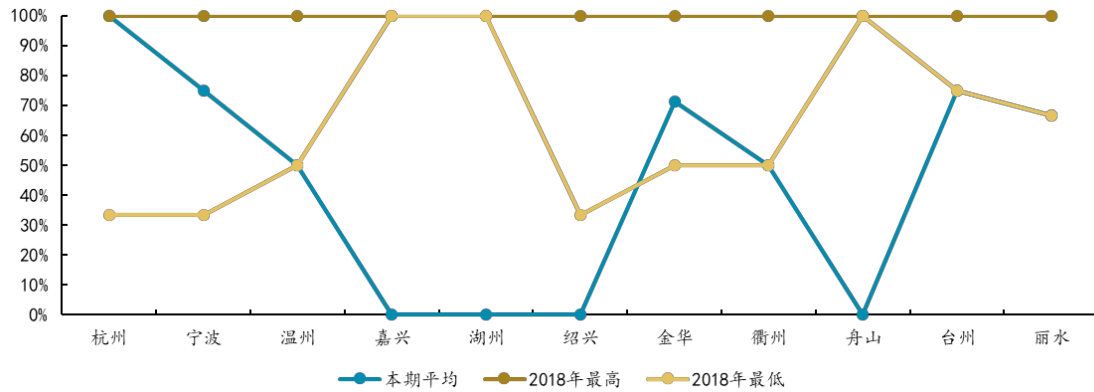
#### 4) 工业房产: 成交率和一拍起拍、变现折扣率分化, 二拍折扣率较低

图表 34: 浙江省各地级市工业房产一拍平均成交率



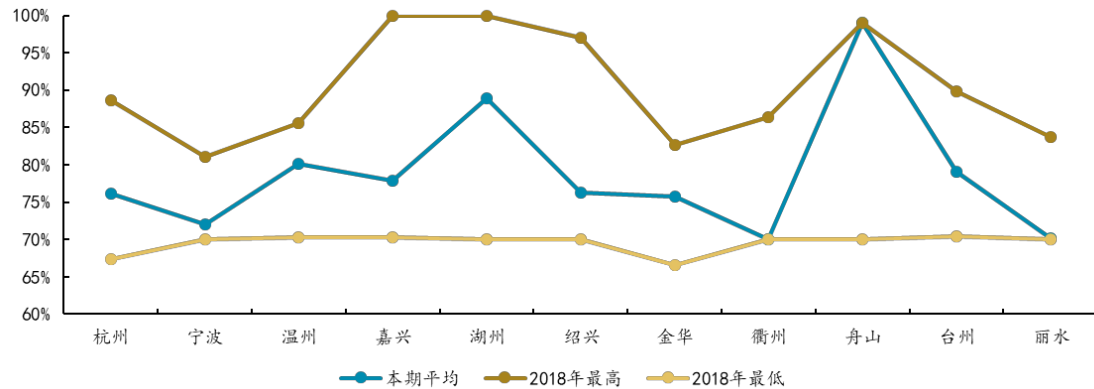
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 35: 浙江省各地级市工业房产二拍平均成交率



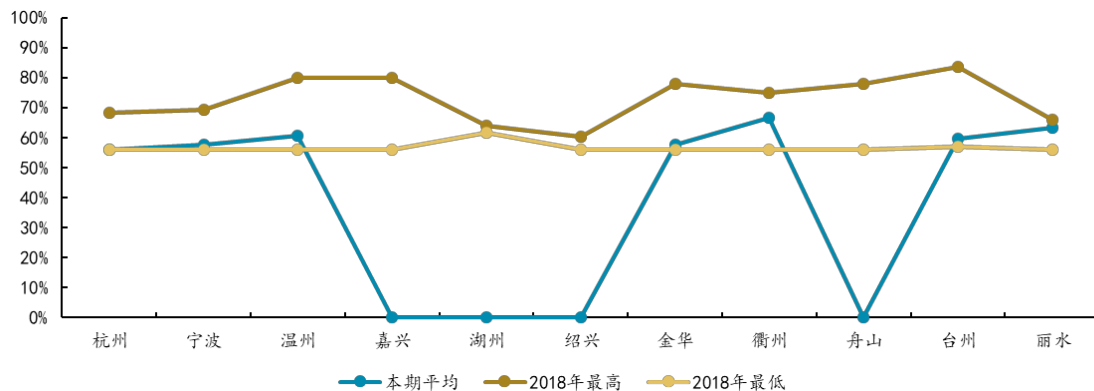
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 36: 浙江省各地级市工业房产一拍起拍折扣率



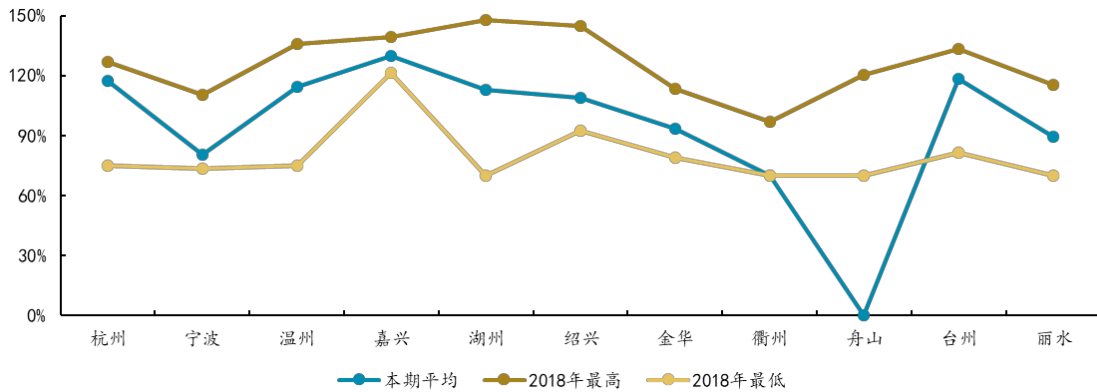
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 37: 浙江省各地级市工业房产二拍起拍折扣率



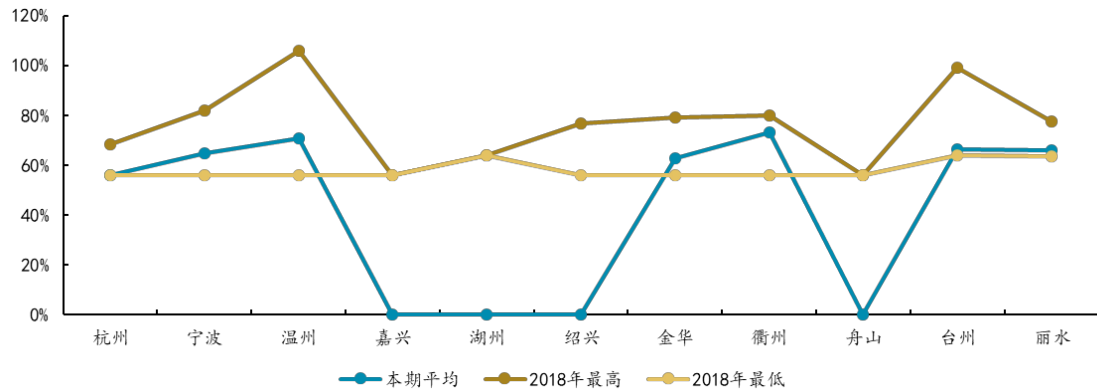
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 38: 浙江省各地级市工业房产一拍变现折扣率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 39: 浙江省各地级市工业房产二拍变现折扣率

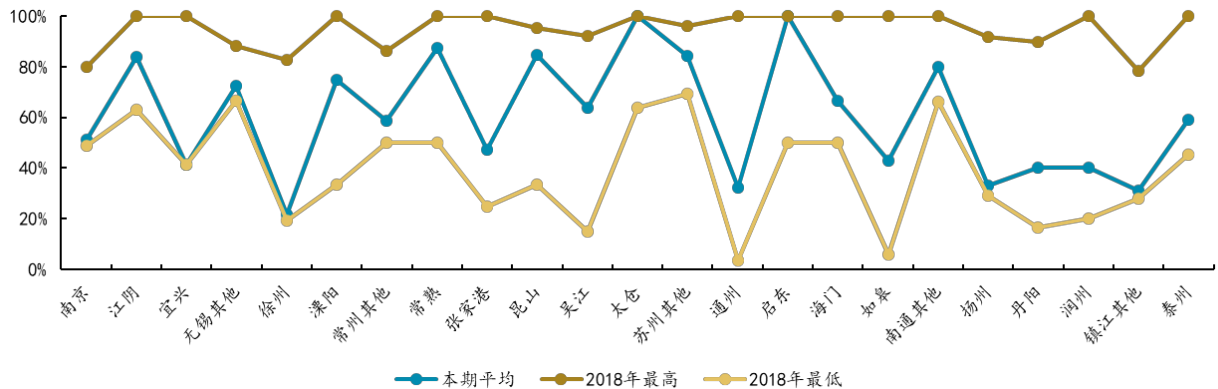


来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

### 3. 江苏省内主要城市

#### 1) 住宅房产: 各地区成交率分化, 变现折扣率普遍较低

图表 40: 江苏省主要城市住宅房产一拍平均成交率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

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。