



2018 年淘宝和京东司法拍卖年度报告

2019 年 1 月 14 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。

2、数据来源

本报告以淘宝和京东两大司法拍卖平台数据为基础进行分析。

3、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

目 录

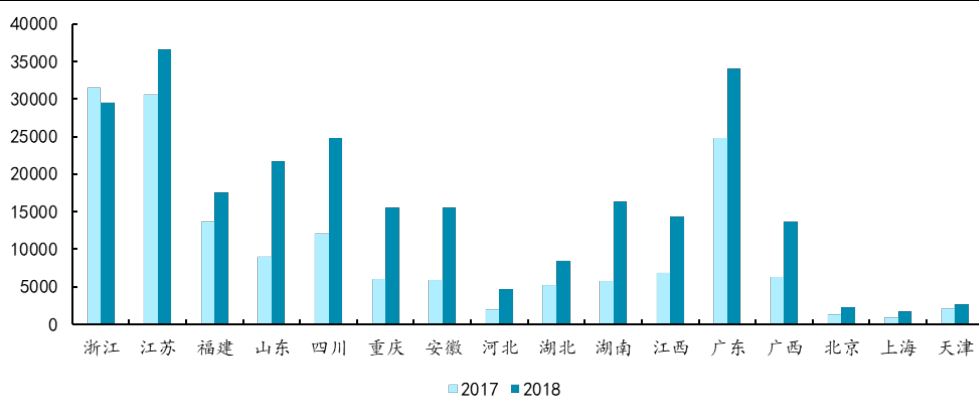
一、 全国总体概况.....	3
二、 浙江省各市概况.....	4
(一) 各地级市总体情况.....	4
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	5
三、 江苏省各市概况.....	6
(一) 各地级市总体情况.....	6
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	7
四、 福建省各市概况.....	9
(一) 各地级市总体情况.....	9
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	10
五、 山东省各市概况.....	11
(一) 各地级市总体情况.....	11
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	12
六、 各直辖市概况.....	13
(一) 各直辖市总体情况.....	13
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	14
七、 安徽省各市概况.....	18
(一) 各地级市总体情况.....	18
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	19
八、 河北省各市概况.....	21
(一) 各地级市总体情况.....	21
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	22
九、 湖北省各市概况.....	23
(一) 各地级市总体情况.....	23
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	24
十、 湖南省各市概况.....	25
(一) 各地级市总体情况.....	25
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	26
十一、 江西省各市概况.....	27
(一) 各地级市总体情况.....	27
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	28
十二、 广东省各市概况.....	30
(一) 各地级市总体情况.....	30
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	31
十三、 四川和广西省各市概况.....	32
(一) 各地级市总体情况.....	32
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	33
十四、 结论.....	36

一、全国总体概况

2018 年淘宝和京东全国司法拍卖房产共计 367,340 次，同比增长 61%。分省来看，浙江 2018 年司法拍卖房产总次数同比有所下降，其余 15 省市 2018 年司法拍卖房产总次数同比均增长。

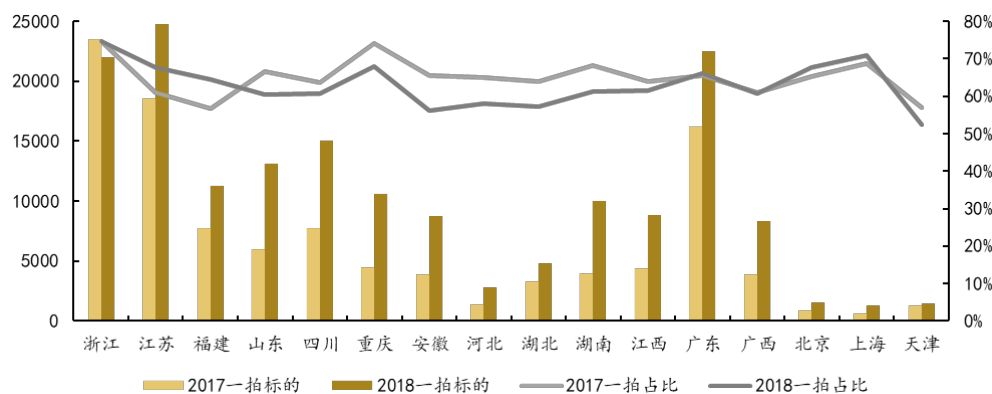
2018 年淘宝和京东全国司法拍卖房产中一拍房产共计 231,024 次，同比增长 60%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 63%，同比下降 1 个百分点。分省来看，浙江 2018 年司法拍卖一拍房产数同比有所下降，其余 15 省市 2018 年司法拍卖一拍房产数同比均增长，其中山东、四川、重庆、安徽、河北、湖南、江西、广西、北京、上海 10 省市的增幅超过全国平均水平。浙江、江苏、福建、广东、北京、上海 6 省市 2018 年司法拍卖一拍房产占比同比上升，其余 10 省市 2018 年司法拍卖一拍房产占比同比有所下降。

图表 1：主要省份 2017 和 2018 拍卖总次数



来源：淘宝司法拍卖，京东司法拍卖，浙商资产研究院

图表 2：主要省份 2017 和 2018 一拍数及占比



来源：淘宝司法拍卖，京东司法拍卖，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 年全国淘宝和京东司法拍卖市场规模大幅增长，市场流动性略有下降。分省来看，浙江 2018 年淘宝和京东司法拍卖市场规模缩小，其余省市 2018 年淘宝和京东司法拍卖市场规模扩大；除浙江、江苏、福建、广东、北京、上海 6 省市市场流动性改善外，其余 10 省市 2018 年淘宝和京东司法拍卖市场流动性下降。16 省市中，江苏、浙江、广东市场规模最大，浙江、江苏、重庆、北京、上海的市场流动性最好。

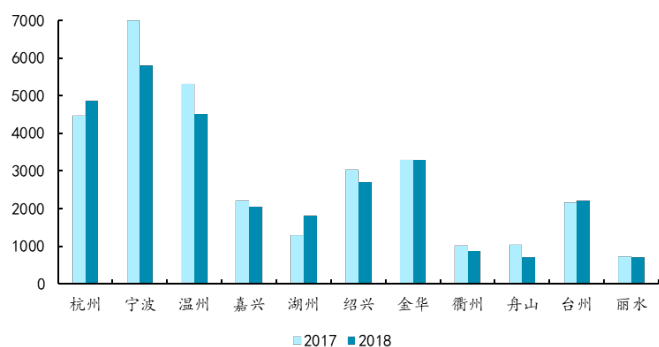
二、浙江省各市概况

(一) 各地级市总体情况

2018 年淘宝和京东浙江司法拍卖房产共计 29,516 次，同比下降 6%。分地级市来看，宁波、温州、嘉兴、绍兴、衢州、舟山、丽水 7 市 2018 年司法拍卖房产总次数同比下降，其余 4 市 2018 年司法拍卖房产总次数同比增长。

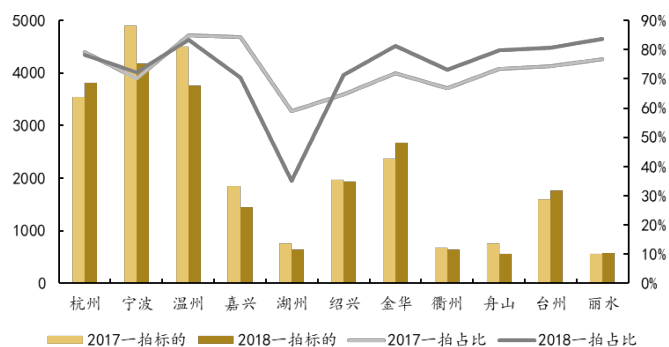
2018 年淘宝和京东浙江司法拍卖房产中一拍房产共计 22,002 次，同比下降 6%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 75%，同比变化 0 个百分点。分地级市来看，宁波、温州、嘉兴、湖州、绍兴、衢州、舟山 7 市 2018 年司法拍卖一拍房产数同比下降，其余 4 市 2018 年司法拍卖一拍房产数同比增长。杭州、温州、嘉兴、湖州 4 市 2018 年司法拍卖一拍房产占比同比下降，其余 7 市 2018 年司法拍卖一拍房产占比同比上升。

图表 3: 浙江各市 2017 和 2018 拍卖总次数



来源：淘宝司法拍卖，京东司法拍卖，浙商资产研究院

图表 4: 浙江各市 2017 和 2018 一拍数及占比



来源：淘宝司法拍卖，京东司法拍卖，浙商资产研究院

因此，2018 年浙江淘宝和京东司法拍卖市场规模缩小，市场流动性基本保持稳定；分地级市来看，宁波、温州、嘉兴、湖州、绍兴、衢州、舟山 7 市 2018 年淘宝司法拍卖市场规模缩小，其余市 2018 年淘宝和京东司法拍卖市场规模扩大；杭州、温州、嘉兴、湖州 4 市 2018 年淘宝和京东司法拍卖市场流动性下降，其余市 2018 年淘宝和京东司法拍卖市场流动性改善。11 市中，宁波、杭州、温州 3 市的市场规模最大，丽水、温州、台州、金华、舟山 5 市的流动性最好。

(二) 各网络司法拍卖指标情况

1、住宅房地产

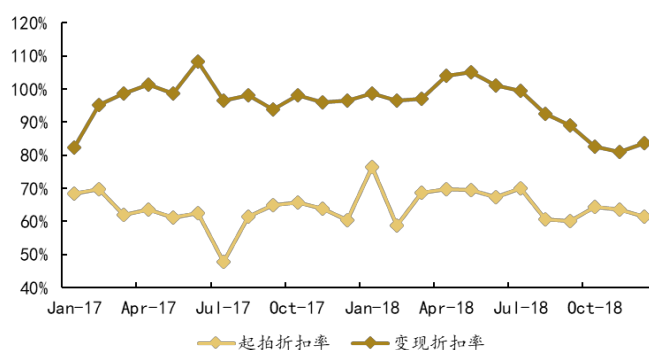
在成交率方面，虽然每一年年末成交率均有下降趋势，但是 2018 年浙江住宅成交率从 8 月便开始急剧下降，起始月份比 2017 年更早，下降幅度也比 2017 年更大。在拍卖价格方面，2018 年浙江住宅变现折扣率从 6 月开始呈现出明确的下降趋势，变现价相对于起拍价的溢价幅度也相对收窄。

图表 5：浙江 2017 和 2018 住宅成交率趋势



来源：淘宝司法拍卖，京东司法拍卖，浙商资产研究院

图表 6：浙江 2017 和 2018 住宅拍卖价格趋势

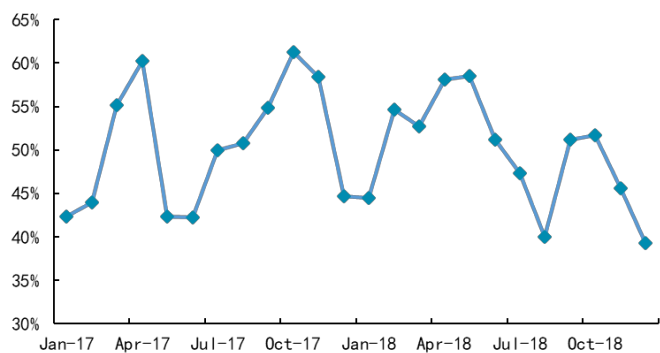


来源：淘宝司法拍卖，京东司法拍卖，浙商资产研究院

2、商业房地产

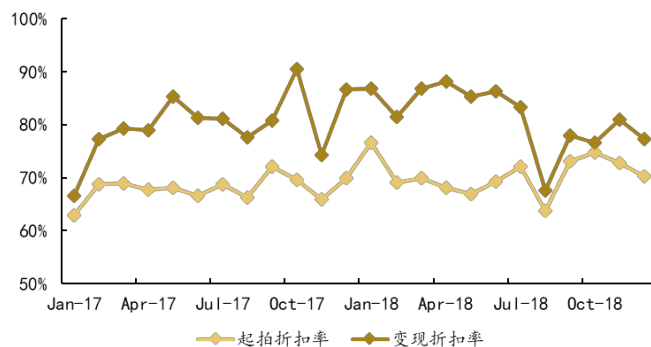
在成交率方面，2018 年浙江商业成交率相比于 2017 年略有向下倾斜的趋势。在拍卖价格方面，2018 年上半年浙江商业变现折扣率处于近 2 年的高位，但是从下半年开始，商业变现折扣率水平向下位移了约 10 个百分点，变现价相对于起拍价的溢价幅度急剧收窄。

图表 7: 浙江 2017 和 2018 商业成交率趋势



来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

图表 8: 浙江 2017 和 2018 商业拍卖价格趋势

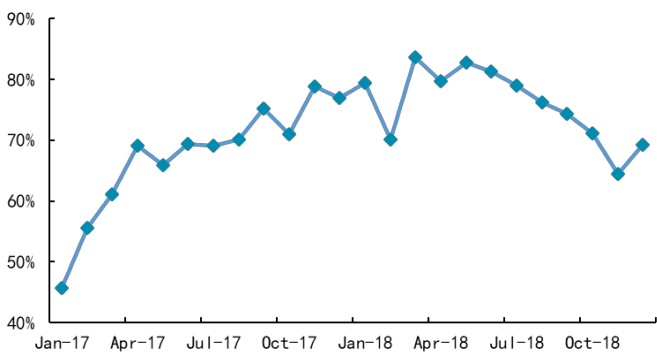


来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

3、工业房地产

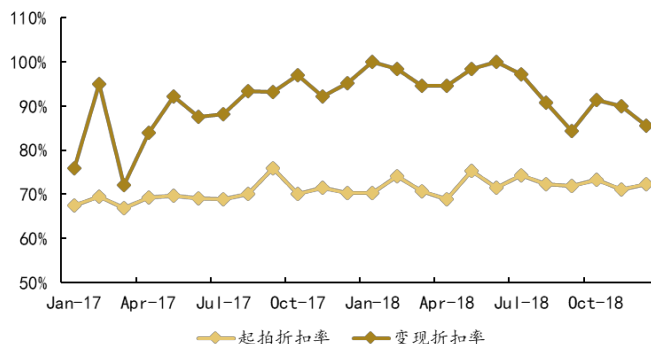
在成交率方面, 浙江工业成交率从 2017 年起一路抬升, 在 2018 年 3 月达到最高点, 此后进入下降通道, 且下降速度快于此前的上升速度。在拍卖价格方面, 2018 年下半年开始, 浙江工业变现折扣率出现下降趋势, 变现价相对于起拍价的溢价幅度也相对收窄。

图表 9: 浙江 2017 和 2018 工业成交率趋势



来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

图表 10: 浙江 2017 和 2018 工业拍卖价格趋势



来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

三、江苏省各市概况

(一) 各地级市总体情况

2018 年淘宝和京东江苏司法拍卖房产共计 36,638 次, 同比增长 20%。分地级市来看, 无锡、苏州、淮安、镇江 4 市 2018 年司法拍卖房产总次数同比减少, 其余 8 市 2018 年同比均增加。2018 年淘宝和京东江苏司法拍卖房产中一拍房产共计 24,779 次, 同比增长 33%; 一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 68%, 同比增长 7 个百分点。分地级市来看, 无锡 2018 年司法拍卖一拍房产数同比减少, 其余 11

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。