



# 2019 年淘宝和京东司法拍卖一季度报告

2019 年 4 月 15 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

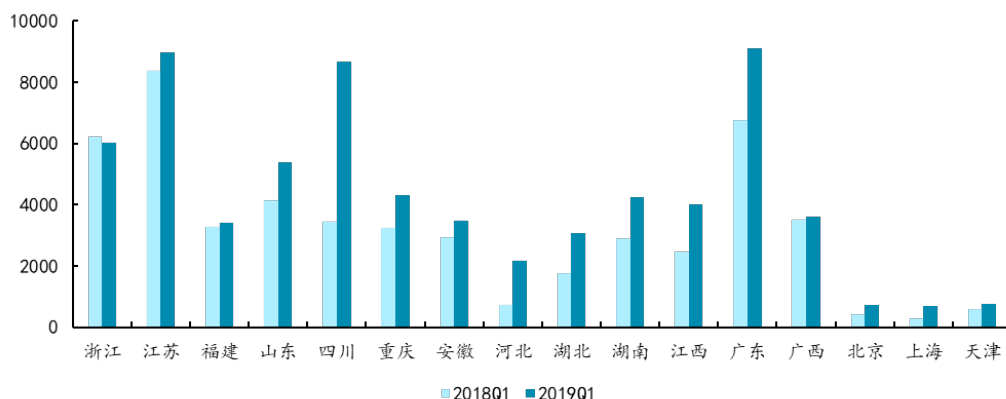
一、 全国总体概况.....	3
二、 浙江省各市概况.....	4
(一) 各地级市总体情况.....	4
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	5
三、 江苏省各市概况.....	6
(一) 各地级市总体情况.....	6
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	7
四、 福建省各市概况.....	9
(一) 各地级市总体情况.....	9
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	10
五、 山东省各市概况.....	11
(一) 各地级市总体情况.....	11
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	12
六、 各直辖市概况.....	14
(一) 各直辖市总体情况.....	14
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	14
七、 安徽省各市概况.....	19
(一) 各地级市总体情况.....	19
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	20
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.....	24
(一) 各地级市总体情况.....	24
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	25
十、 湖南省各市概况.....	26
(一) 各地级市总体情况.....	26
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	27
十一、 江西省各市概况.....	28
(一) 各地级市总体情况.....	28
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	29
十二、 广东省各市概况.....	31
(一) 各地级市总体情况.....	31
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	32
十三、 四川和广西省各市概况.....	33
(一) 各地级市总体情况.....	33
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	34
十四、 结论.....	37

## 一、全国总体概况

2019 年一季度淘宝和京东全国司法拍卖房产共计 97,498 次，同比增长 38%。分省来看，浙江 2019 年一季度司法拍卖房产总次数同比有所下降，其余 15 省市 2019 年一季度司法拍卖房产总次数同比均增长。

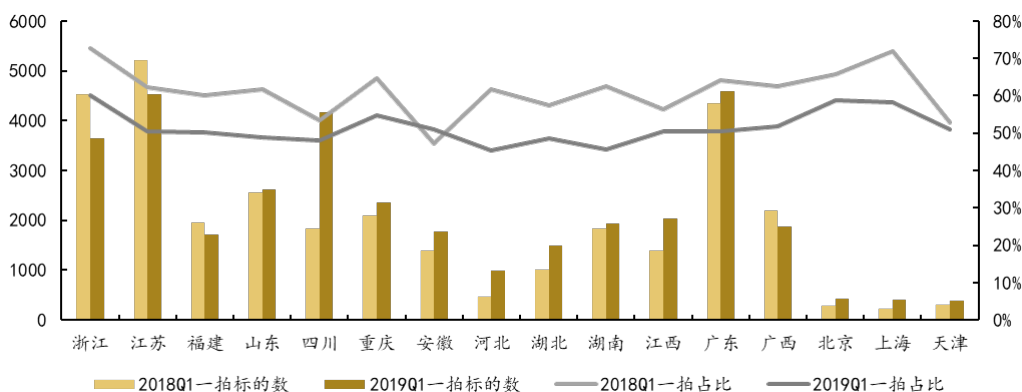
2019 年一季度淘宝和京东全国司法拍卖房产中一拍房产共计 48,509 次，同比增长 13%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 50%，同比下降 11 个百分点。分省来看，浙江、江苏、福建、广西 2019 年一季度司法拍卖一拍房产数同比有所下降，其余 12 省市 2019 年一季度司法拍卖一拍房产数同比均增长，其中四川、安徽、河北、湖北、江西、北京、上海、天津 8 省市的增幅超过全国平均水平。安徽省 2019 年一季度司法拍卖一拍房产占比同比上升，其余 15 省市 2019 年一季度司法拍卖一拍房产占比同比有所下降。

图表 1: 主要省份 2018Q1 和 2019Q1 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 2018Q1 和 2019Q1 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，2019 年一季度全国淘宝和京东司法拍卖市场规模大幅增长，市场流动性则大幅下降。分省来看，浙江、江苏、福建、广西 4 个省 2019 年一季度淘宝和京东司法拍卖市场规模缩小，其余省市 2019 年一季度淘宝和京东司法拍卖市场规模扩大；除安徽省市场流动性改善外，其余 15 省市 2019 年一季度淘宝和京东司法拍卖市场流动性均下降。16 省市中，广东、江苏、四川市场规模最大，浙江、北京、上海的市场流动性最好。

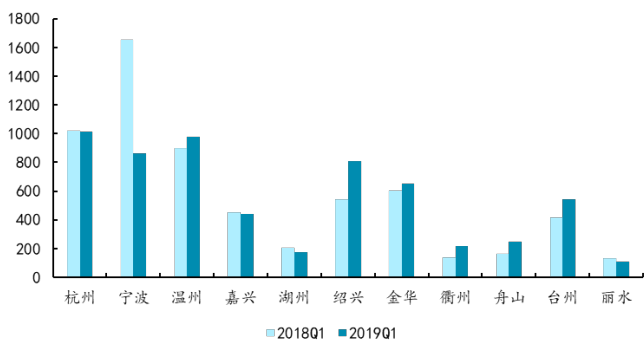
## 二、浙江省各市概况

### (一) 各地级市总体情况

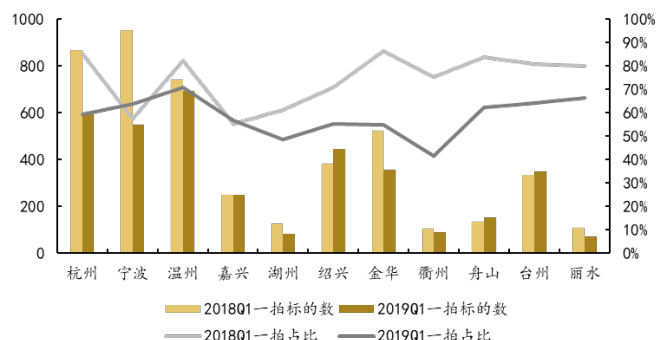
2019 年一季度淘宝和京东浙江司法拍卖房产共计 6,040 次，同比下降 3%。分地级市来看，杭州、宁波、嘉兴、湖州、丽水 5 市 2019 年一季度司法拍卖房产总次数同比下降，其余 6 市 2019 年一季度司法拍卖房产总次数同比增长。

2019 年一季度淘宝和京东浙江司法拍卖房产中一拍房产共计 3,639 次，同比下降 20%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 60%，同比下降 12 个百分点。分地级市来看，杭州、宁波、温州、嘉兴、湖州、金华、衢州、丽水 8 市 2019 年一季度司法拍卖一拍房产数同比下降，其余 3 市 2019 年一季度司法拍卖一拍房产数同比增长。杭州、温州、湖州、绍兴、金华、衢州、舟山、台州、丽水 9 市 2019 年一季度司法拍卖一拍房产占比同比下降，其余 2 市 2019 年一季度司法拍卖一拍房产占比同比上升。

图表 3: 浙江各市 2018Q1 和 2019Q1 拍卖总次数



图表 4: 浙江各市 2018Q1 和 2019Q1 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

来源：淘宝司法拍卖，京东司法拍卖，浙商资产研究院

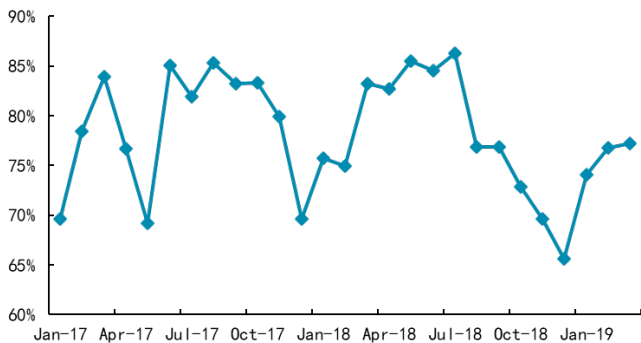
因此，2019 年一季度浙江淘宝和京东司法拍卖市场规模缩小，市场流动性大幅下降；分地级市来看，杭州、宁波、温州、嘉兴、湖州、金华、衢州、丽水 8 市 2019 年一季度淘宝司法拍卖市场规模缩小，其余市 2019 年一季度淘宝和京东司法拍卖市场规模扩大；杭州、温州、湖州、绍兴、金华、衢州、舟山、台州、丽水 9 市 2019 年一季度淘宝和京东司法拍卖市场流动性下降，其余市 2019 年一季度淘宝和京东司法拍卖市场流动性改善。11 市中，温州、杭州、宁波 3 市的市场规模最大，温州、丽水、宁波、台州 4 市的流动性最好。

## (二) 各网络司法拍卖指标情况

### 1、住宅房地产

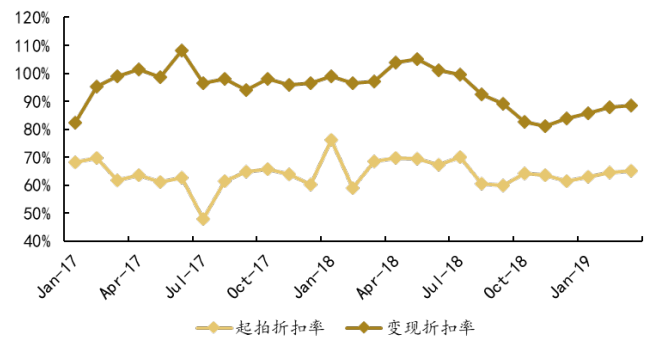
在成交率方面，2019 年一季度浙江住宅成交率虽然逐月上升，走势与 2018 年一季度相一致，但是整体水平却要明显低于 2018 年一季度。在拍卖价格方面，2019 年一季度浙江住宅变现折扣率呈现上升趋势，且上升速度要略快于起拍折扣率，但是变现折扣率整体水平要明显低于 2018 年一季度，变现价相对于起拍价的溢价幅度相对于 2018 年有所收窄。

图表 5: 浙江 2018Q1 和 2019Q1 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 2018Q1 和 2019Q1 住宅拍卖价格趋势

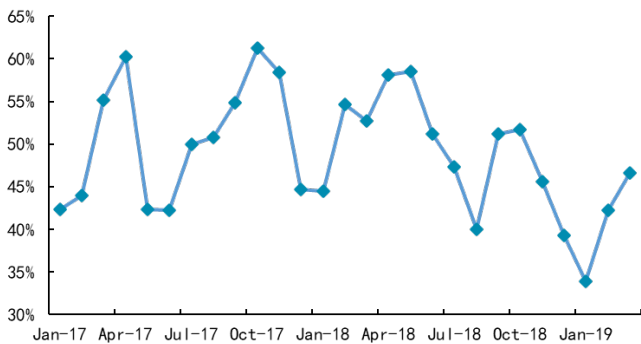


来源：淘宝司法拍卖，京东司法拍卖，浙商资产研究院

### 2、商业房地产

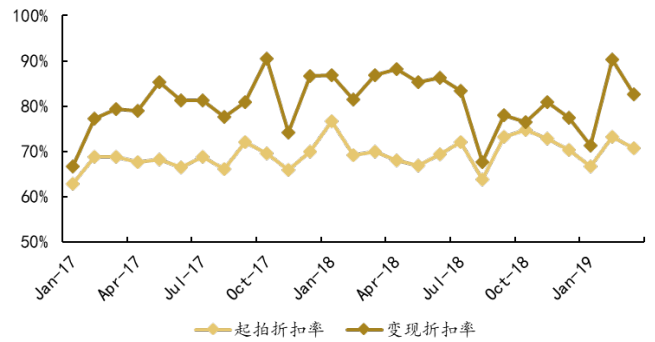
在成交率方面，2019 年一季度浙江商业成交率相比于 2018 年一季度走势相同，但是整体水平要明显低于 2018 年一季度。在拍卖价格方面，2019 年一季度浙江商业变现折扣率明显上升，但整体水平仍略低于 2018 年一季度，变现价相对于起拍价的溢价幅度大幅扩张，但仍不及 2018 年一季度。

图表 7: 浙江 2018Q1 和 2019Q1 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 2018Q1 和 2019Q1 商业拍卖价格趋势

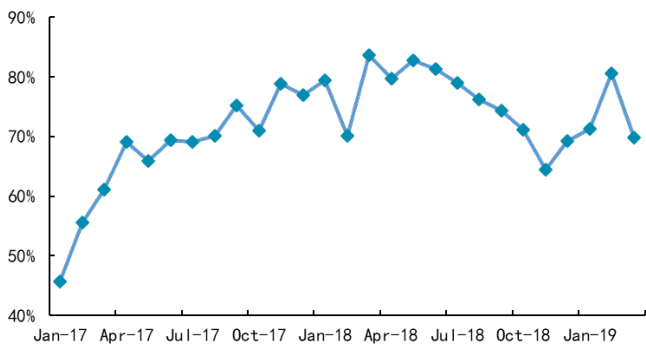


来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

### 3、工业房地产

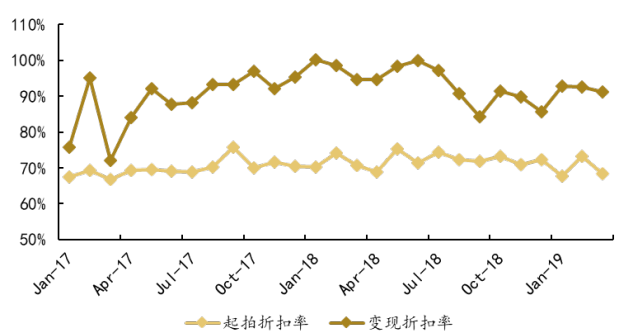
在成交率方面, 2019 年一季度浙江工业成交率整体大幅回升, 但是最高点仍明显低于 2018 年一季度, 且 3 月份工业成交率又降至 1 月份工业成交率水平以下。在拍卖价格方面, 2019 年一季度浙江工业变现折扣率呈小幅下降趋势, 且整体水平低于 2018 年一季度, 但变现价相对于起拍价的溢价幅度基本不变。

图表 9: 浙江 2018Q1 和 2019Q1 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 2018Q1 和 2019Q1 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

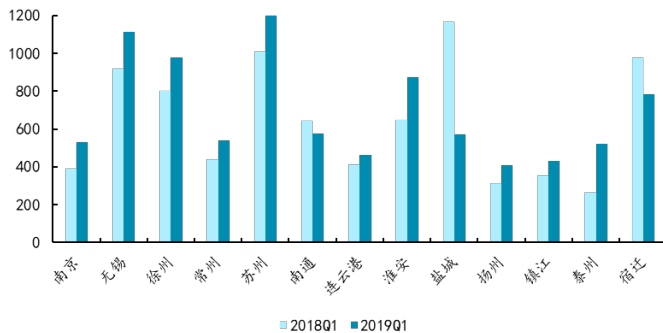
## 三、江苏省各市概况

### (一) 各地级市总体情况

2019 年一季度淘宝和京东江苏司法拍卖房产共计 8,981 次, 同比增长 7%。分地级市来看, 南通、盐城、宿迁 3 市 2019 年一季度司法拍卖房产总次数同比减少, 其余 10 市 2019 年一季度同比均增加。2019 年一季度淘宝和京东江苏司法拍卖房产中一拍房产共计 4,533 次, 同比下降 13%; 一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 50%, 同比下降 12 个百分点。分地级市来看, 南京、无锡、苏州、淮安、泰州

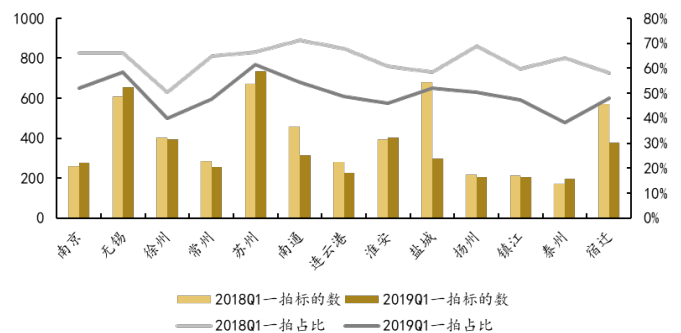
2019 年一季度司法拍卖一拍房产数同比增加，其余 8 市 2019 年一季度同比均减少，其中南通、连云港、盐城、宿迁 4 市的降幅超过江苏全省平均水平。全部 13 市 2019 年一季度年司法拍卖一拍房产占比同比均下降。

图表 11: 江苏各市 2018Q1 和 2019Q1 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 12: 江苏各市 2018Q1 和 2019Q1 一拍房产数及占比



来源：淘宝司法拍卖，京东司法拍卖，浙商资产研究院

因此，2019 年一季度江苏淘宝和京东司法拍卖市场规模有所减少，市场流动性下降；分地级市来看，除南京、无锡、苏州、淮安、泰州之外，其余 8 市 2019 年一季度淘宝和京东司法拍卖市场规模有所减少。全部 13 市场流动性有不同程度的下降。13 市中，苏州、无锡的市场规模最大同时也是市场流动性最好。

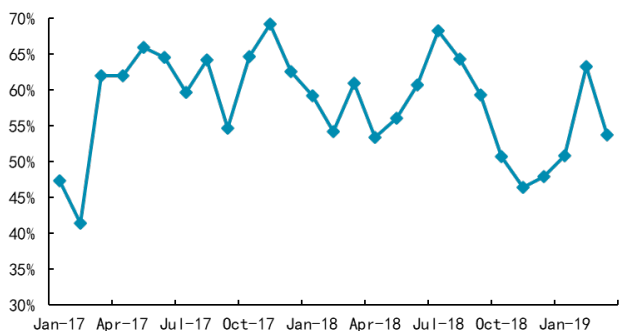
## (二) 各网络司法拍卖指标情况

### 1、住宅房地产

在成交率方面，2019 年一季度江苏住宅成交率走势及整体水平与 2018 年一季度基本一致，但是波动幅度加大。在拍卖价格方面，2019 年一季度江苏住宅变现折扣率相比于 2018 年一季度更低，但是住宅起拍折扣率相对更高，因此变现价相对于起拍价的溢价幅度收窄。

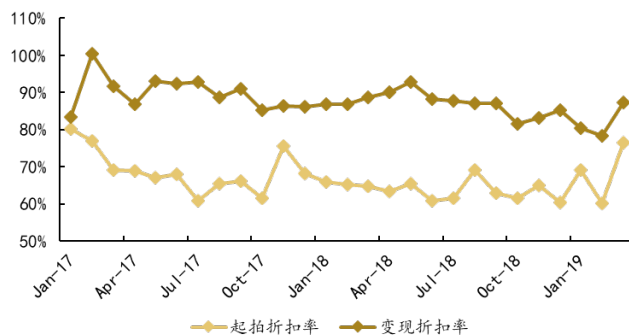


图表 13: 江苏 2018Q1 和 2019Q1 住宅成交率趋势



来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

图表 14: 江苏 2018Q1 和 2019Q1 住宅拍卖价格趋势

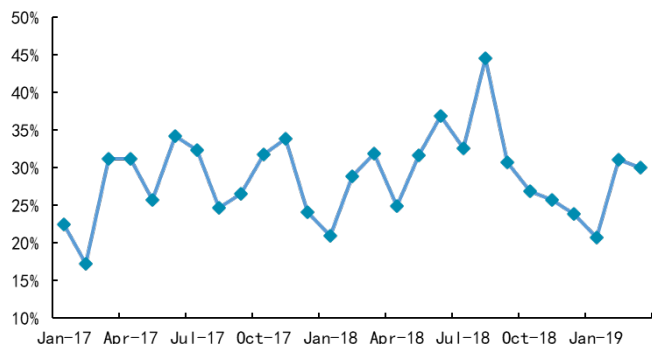


来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

## 2、商业房地产

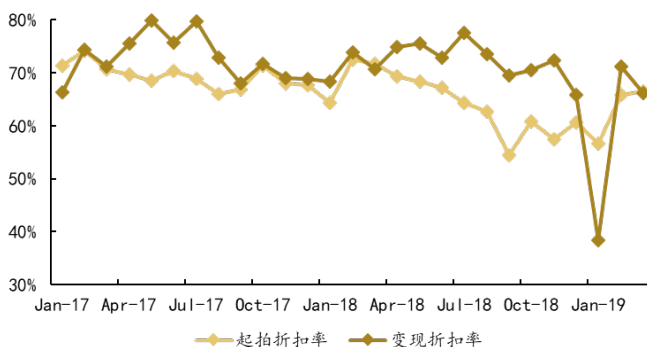
在成交率方面, 2019 年一季度江苏商业成交率走势及整体水平与 2018 年一季度基本一致。在拍卖价格方面, 2019 年一季度江苏商业变现折扣率相比于 2018 年一季度更低, 变现价相对于起拍价的溢价幅度与前一季度相比大幅收窄。

图表 15: 江苏 2018Q1 和 2019Q1 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 16: 江苏 2018Q1 和 2019Q1 商业拍卖价格趋势



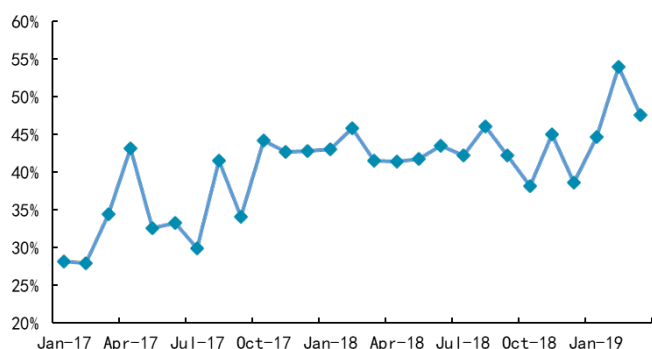
来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

## 3、工业房地产

在成交率方面, 2019 年一季度江苏工业成交率相比于 2018 年一季度大幅提升。在拍卖价格方面, 2019 年一季度江苏工业变现折扣率则相比于 2018 年一季度有所下降, 并且工业变现折扣率的下降幅度大于工业起拍折扣率的下降幅度, 因此变现价相对于起拍价的溢价幅度大幅收窄。

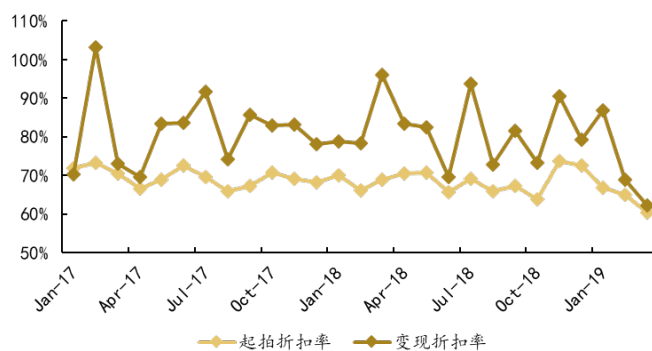


图表 17: 江苏 2018Q1 和 2019Q1 工业成交率趋势



来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

图表 18: 江苏 2018Q1 和 2019Q1 工业拍卖价格趋势



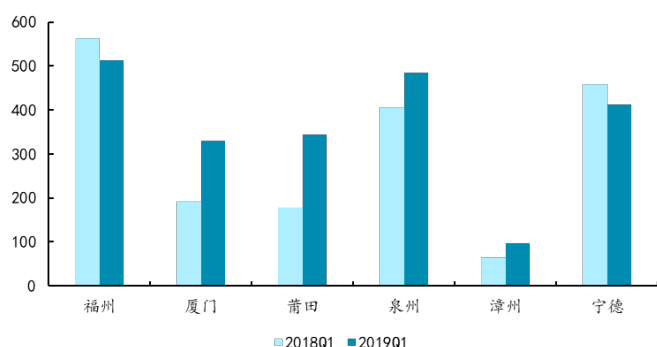
来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

#### 四、福建省各市概况

##### (一) 各地级市总体情况

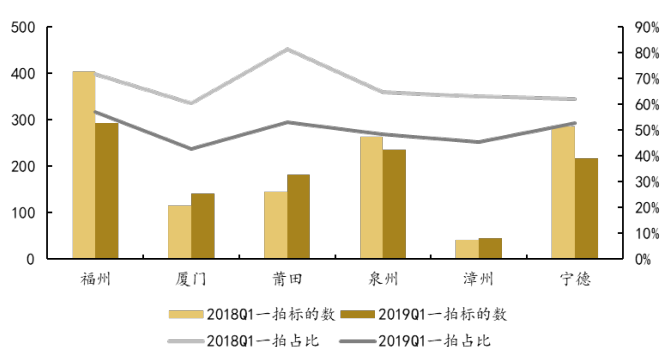
2019 年一季度淘宝和京东福建司法拍卖房产共计 3,409 次, 同比增加 5%。分地级市来看, 除福州、宁德 2 市外, 其余 4 市 2019 年第一季度司法拍卖房产总次数同比均增加。2019 年第一季度淘宝和京东福建司法拍卖房产中一拍房产共计 1,712 次, 同比下降 13%; 一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 50%, 同比下降 10 个百分点。分地级市来看, 福州、泉州、宁德 3 市 2019 年一季度司法拍卖一拍房产数同比均下降, 其中福州、宁德降幅超过福建全省平均水平。所有 6 市 2019 年一季度司法拍卖一拍房产占比同比均降低。

图表 19: 福建各市 2018Q1 和 2019Q1 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 20: 福建各市 2018Q1 和 2019Q1 一拍房产数及占比



来源: 淘宝司法拍卖, 京东司法拍卖, 浙商资产研究院

因此, 2019 年一季度福建淘宝和京东司法拍卖市场规模小幅减小, 市场流动性减弱; 分地级市来看, 福州、泉州、宁德 3 市 2019 年一季度淘宝和京东司法拍卖

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。