浙商资产

司法拍卖数据快报（月报）

2021 年第 4 期 （总第 41 期）

浙商资产研究院

2021 年 6 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。

浙商资产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，撰写政策研究分析报告、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
赖文龙
电话：021-68583630-815
手机：18217319786
邮箱：laiwenlong@kinghing.com
地址：上海龙华东路858号绿地海外滩B座902室

市场成交规模持续扩大，流动性改善不明显

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。本月报旨在通过对全国主要网络司法拍卖平台的房产交易情况进行量化描述，以此反映全国主要省份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

2021年5月全国住宅房产成交率和变现折扣率在连续2个月上升后下滑；商业房产成交率持续上升，但变现折扣率下降；工业房产成交率反弹，变现折扣率高位下降。

浙江住宅房产成交率继续上升，但变现折扣率小幅下降；除湖州外，各市成交率均大于50%，各市的变现与起拍价的价差较大，其中绍兴最大；商业房产成交率和变现折扣率小幅反弹；宁波、衢州成交率摇摇领先，台州最低；温州、金华的变现与起拍价的价差较大；工业房产成交率小幅下滑，但变现折扣率高位反弹；绍兴、衢州、台州变现与起拍价差较大。

江苏住宅房产成交率和变现折扣率下降；扬州、宿迁的成交率较低，徐州、无锡的变现与起拍价差较大；商业房产成交率下滑，但变现折扣率上升；各市成交率不高，尤其是扬州、连云港。泰州变现和起拍价的价差较大，徐州、苏州、连云港、扬州变现和起拍价出现倒挂；工业房产成交率大幅上升，但变现折扣率高位下挫；南京、无锡、南通、连云港成交率达到100%，南京、徐州、连云港变现和起拍价差较大。

业务建议

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

本报告是以全国主要网络司法拍卖平台的拍卖房产数据为基础进行分析，由于不同省份、不同城市对网络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

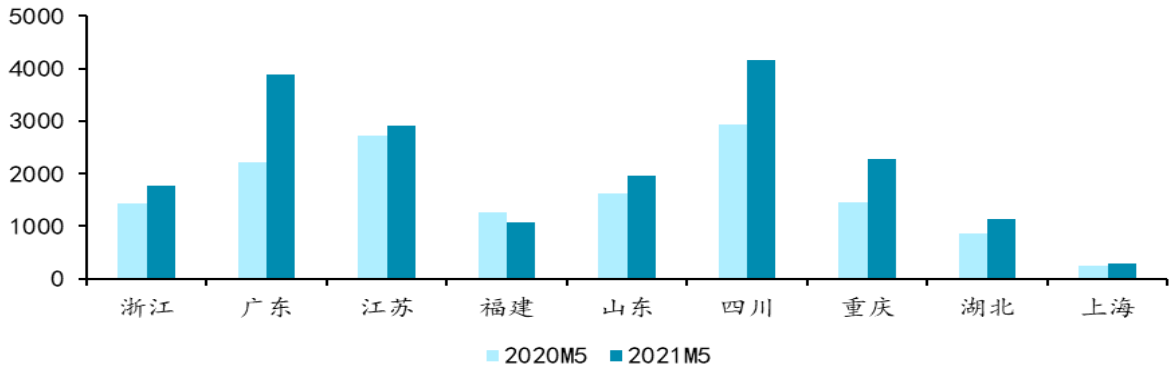
名词说明

倒挂：本文中提到的变现与起拍价出现倒挂，这种情形一般是在标的一拍流拍，且二拍成交价贴近二拍起拍价、远低于一拍起拍价时出现。

1. 全国总体情况

2021 年 5 月全国司法拍卖房产共计 44127 次，同比上升 36.9%。具体来看，除福建下跌外，其他省市包括浙江、广东、江苏、山东、四川、重庆、湖北和上海大幅上涨。

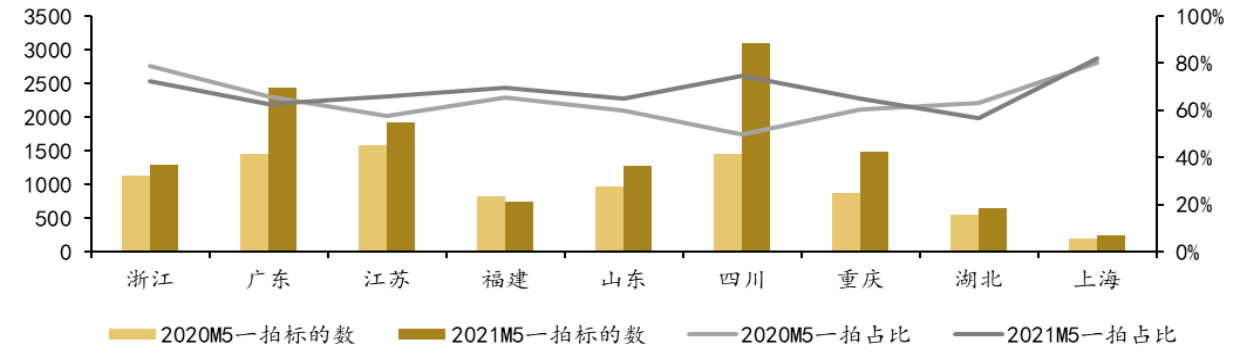
图 1：主要省份 2020 和 2021 年 5 月拍卖总次数



来源：全国主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

2021 年 5 月全国司法拍卖房产中一拍房产共计 28331 次，同比上升 38.8%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 64.2%，同比上升 0.9 个百分点。分省来看，浙江、广东、江苏、山东、四川、重庆、湖北、上海 8 省市 2021 年 5 月司法拍卖一拍房产数同比均增长，其中广东、四川、重庆增幅大于全国平均水平。除浙江、广东、湖北外，其余 6 省市 2021 年 5 月司法拍卖一拍房产占比同比上升。

图 2：主要省份 2020 和 2021 年 5 月一拍数及占比



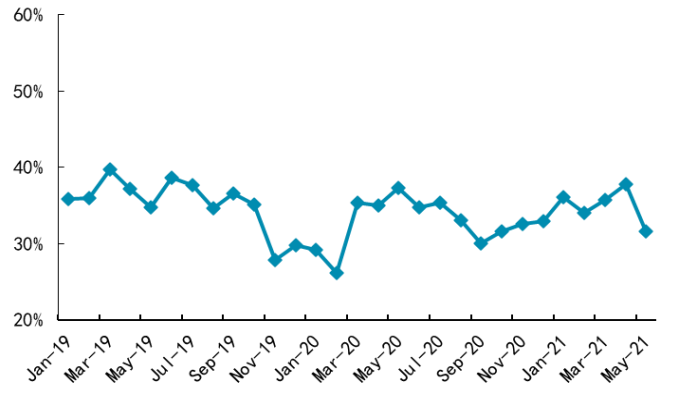
来源：全国主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

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——网络拍卖房产市场的一拍占比，反映了网络拍卖房产市场的流动性。

因此，2021 年 5 月全国司法拍卖市场规模相比 2020 年 5 月增加 38.8%，市场流动性改善不明显。分省来看，浙江、广东、江苏、山东、四川、重庆、湖北、上海 8 省市 2021 年 5 月司法拍卖市场规模扩大，只有福建省市场规模缩小；除浙江、广东、湖北外，其余 6 省市市场流动性均改善。9 省市中，四川、广东、江苏市场规模最大，上海、四川、浙江的市场流动性最好。

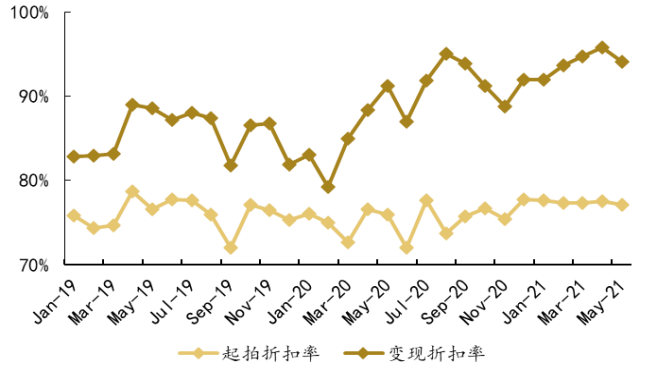
1） 住宅房产：成交率和变现折扣率在连续 2 个月上升后下降

图 3：全国住宅房产平均成交率



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

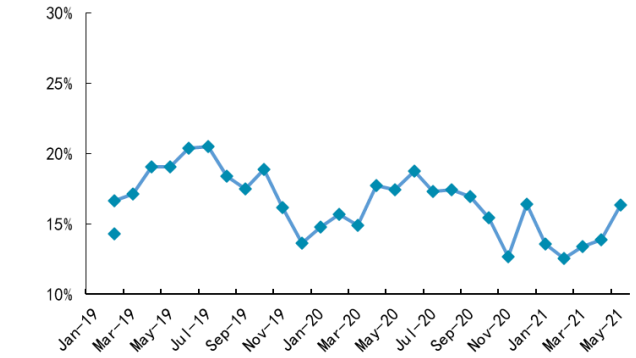
图 4：全国住宅房产拍卖价格



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

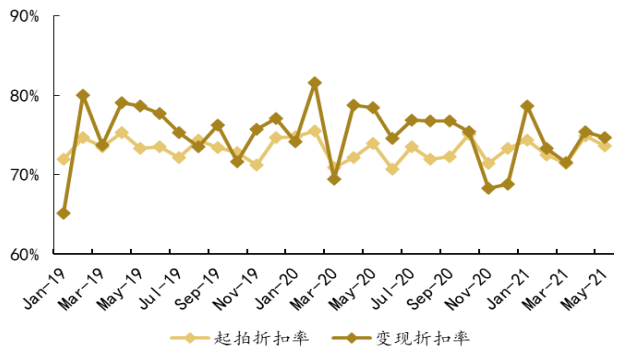
2） 商业房产：成交率持续上升，变现折扣率下降

图5：全国商业房产平均成交率



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

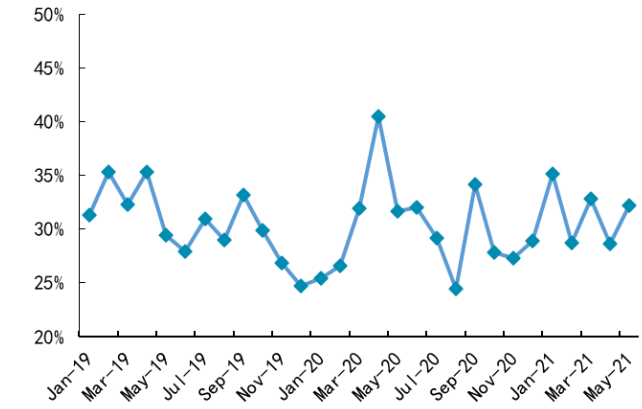
图6：全国商业房产拍卖价格



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

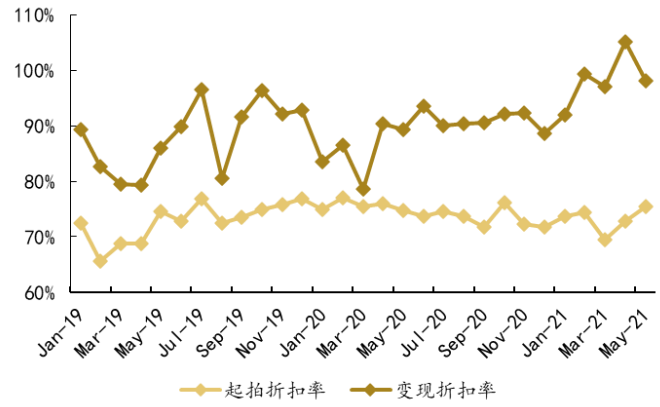
3） 工业房产：成交率反弹，变现折扣率高位下降

图7：全国工业房产平均成交率



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图8：全国工业房产拍卖价格

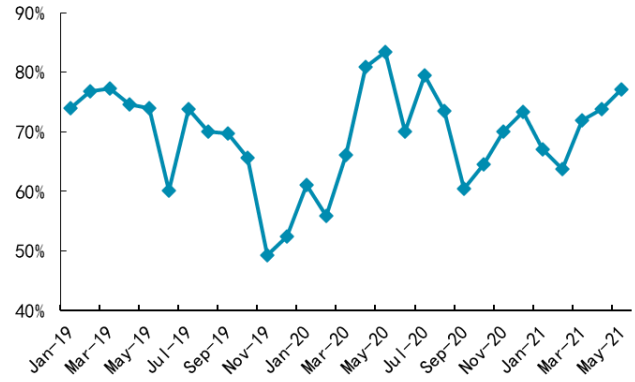


来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

2. 浙江省及各地级市

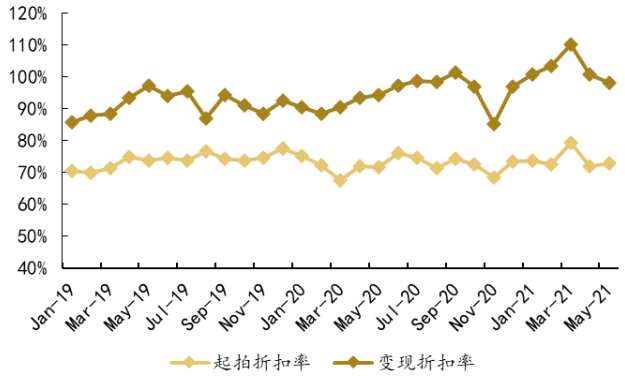
1） 住宅房产：成交率继续上升，但变现折扣率小幅下降；除湖州外，各市成交率均大于 50%，各市的变现与起拍价的价差较大，其中绍兴最大

图 9：浙江住宅房产平均成交率



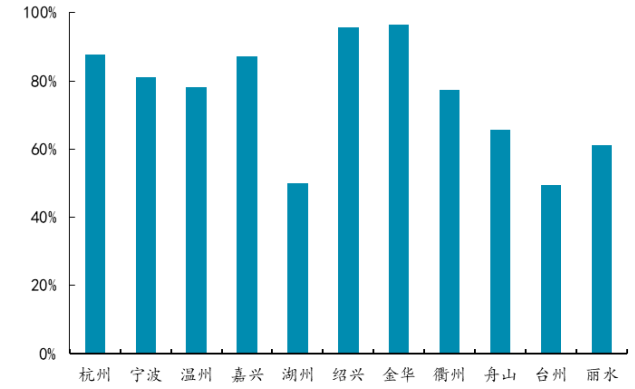
来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 10：浙江住宅房产拍卖价格



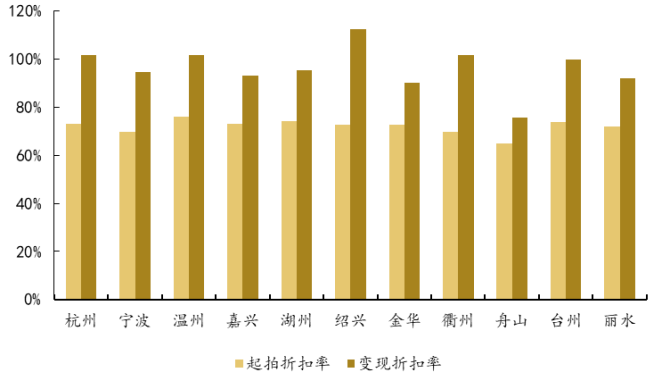
来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 11：各市住宅房产平均成交率



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

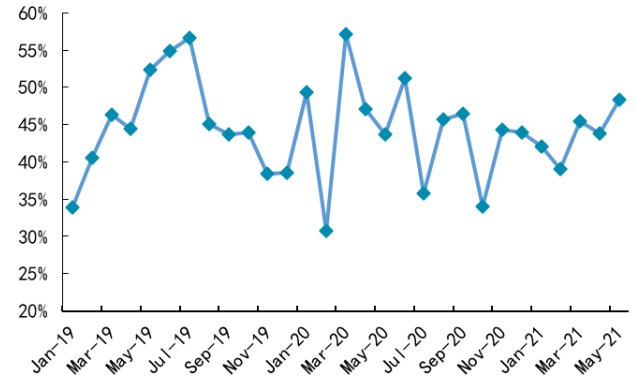
图 3：各市住宅房产拍卖价格



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

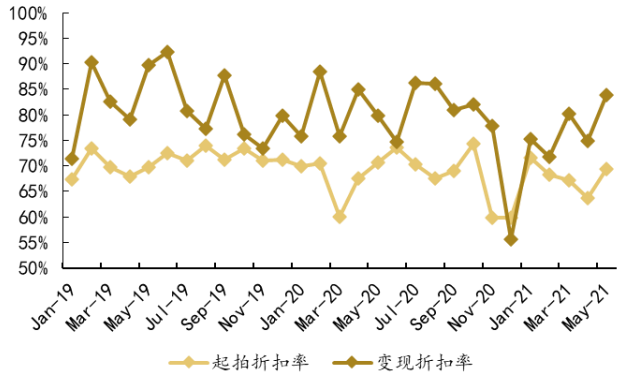
2) 商业房产：成交率和变现折扣率小幅反弹；宁波、衢州成交率摇摇领先，台州最低；温州、金华的变现与起拍价的价差较大

图 4：浙江商业房产平均成交率



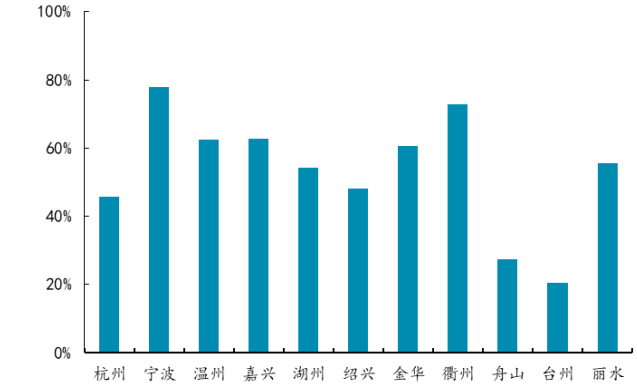
来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 5：浙江商业房产拍卖价格



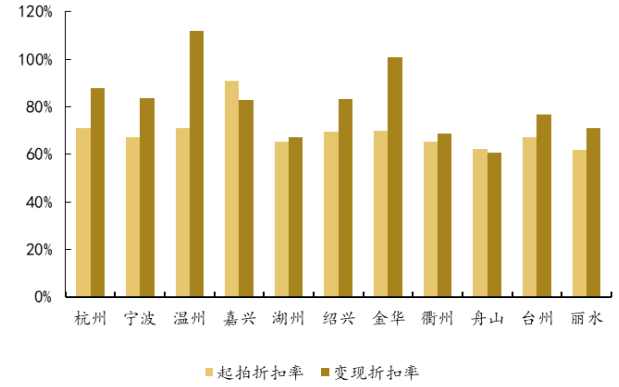
来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 15：各市商业房产平均成交率



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

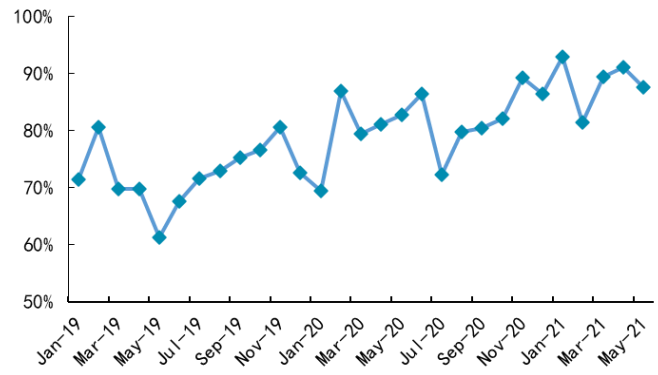
图 16：各市商业房产拍卖价格



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

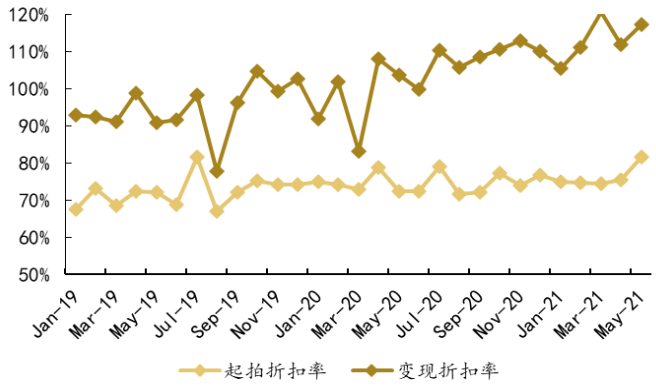
3） 工业房产：成交率小幅下滑，但变现折扣率高位反弹；绍兴、衢州、台州变现与起拍价差较大

图 6：浙江工业房产平均成交率



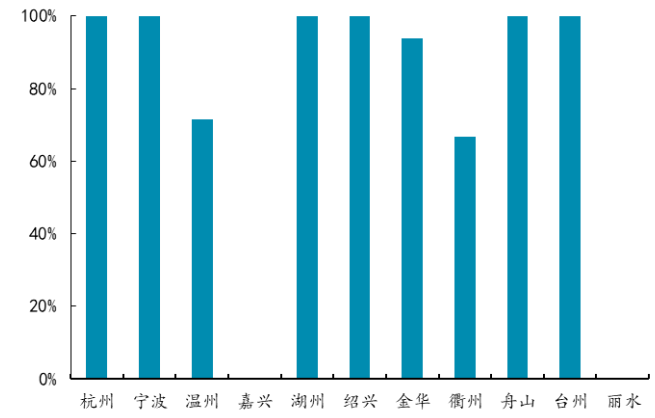
来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 18：浙江工业房产拍卖价格



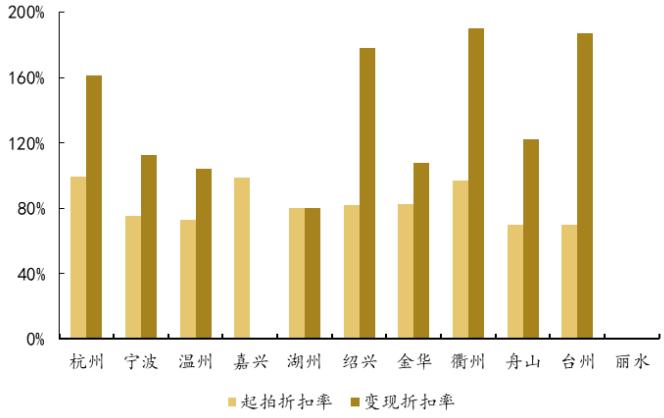
来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 19：各市工业房产平均成交率



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 7：各市工业房产拍卖价格



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

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对主要网络司法拍卖平台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。