



浙商资产

司法拍卖数据快报(周报)

浙商资产研究院

2017年第1期 (总第1期)

2017年9月15日 (试刊)

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

陈业

电话：021-68583630

手机：18801734621

邮箱：chenye@kinghing.com

地址：上海龙华东路 858 号绿地海外滩 B 座 902 室



司法拍卖市场标的数同比减少，成交额维持上升趋势

随着不良资产行业的不断升温，司法拍卖市场也逐渐成为了市场的关注热点，通过数据对司法拍卖市场进行分析可以更加深入的了解市场动态。司法拍卖数据报告作为浙商资产研究院的重要系列产品之一，从本周开始正式与大家见面了。本系列产品除了周报之外，还包括月报和年报。本期周报作为试刊发布，让大家看到司法拍卖市场数据分析的同时，也希望得到大家的建议及反馈，月报和年报之后将陆续呈现给大家。

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

上周浙江省共拍卖涉诉房产 541 处，环比下降 18%，位居全国第 3 名，前两名分别是广东和江苏；9 月截止上周累计拍卖 1201 处，环比上月上升 7.5%，较去年同比下降 25.1%。合计成交额 14 亿元，环比下降 29.5%；9 月截止上周累计成交额 33.8 亿元，环比上月上升 19.5%，较去年同比上升 102%。

上周浙江省拍卖标的数量排名前 5 位依次为宁波、杭州、温州、金华、嘉兴，数量分别为 132、98、88、61、47 处；成交额排名前 5 位依次为杭州、温州、金华、宁波、绍兴，成交金额分别为 3.7、3.1、1.9、1.9、1.3 亿元。

上周浙江省住宅房产起拍折扣率排名前 3 位的城市依次为丽水、杭州、金华，变现折扣率排名前 3 位的城市依次为绍兴、嘉兴、台州，溢价率排名前 3 位的城市依次为丽水、杭州、衢州。

上周浙江省商业房产起拍折扣率排名前 3 位的城市依次为绍兴、金华、嘉兴，变现折扣率排名前 3 位的城市依次为绍兴、嘉兴、台州，溢价率排名前 3 位的城市依次为嘉兴、绍兴、台州。

上周浙江省工业房产起拍折扣率排名前 3 位的城市依次为丽水、台州、湖州，变现折扣率排名前 3 位的城市依次为台州、温州、丽水，溢价率排名前 3 位的城市依次为温州、台州、杭州。

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

溢价率=变现价/起拍价-1

三拍之内成交的概率=一拍成交率 + 二拍成交率*(1-一拍成交率) + 三拍成交率*(1-一拍成交率)*(1-二拍成交率)

三拍之内成交的平均拍卖次数=(1*一拍成交率 + 2*二拍成交率*(1-一拍成交率) + 3*三拍成交率*(1-一拍成交率)*(1-二拍成交率))/三拍之内成交的概率

1. 全国概况

1) 总量情况：全国环比下降，浙江环比以更大幅度下降

上周全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 5065 处，环比下降 2.6%；9 月截止上周累计拍卖 10266 处，环比上月上升 16.5%，较去年同比上升 60.3%。合计成交额为 46.6 亿元，环比下降 7%；9 月截止上周累计成交额为 96.6 亿元，环比上月下降 1.2%，较去年同比上升 124.9%。

上周浙江省共拍卖涉诉房产 541 处，位居全国第 3 名，前两名分别是广东和江苏，环比下降 18%；9 月截止上周浙江省累计拍卖 1201 处，环比上月上升 7.5%，较去年同比下降 25.1%。合计成交额为 14 亿元，环比下降 29.5%；9 月截止上周累计成交额为 33.8 亿元，环比上月上升 19.5%，较去年同比上升 102%。

与去年同期相比，今年 9 月截至上周，全国及主要省份单位拍卖标的的平均成交额均有不同程度的上升；但是在全国拍卖标的数同比有较高增长的情况下，体量较大的省份中浙江和江苏的拍卖标的数同比有较大幅度的下降。

图表 1：全国及主要省份网络司法拍卖规模

	拍卖标的数	环比 (%)	月累计拍卖标的数	环比 (%)	同比 (%)	成交额 (亿元)	环比 (%)	月累计成交额 (亿元)	环比 (%)	同比 (%)
全国	5065	(2.6)	10266	16.5	60.3	46.6	(7.0)	96.6	(1.2)	124.9
浙江	541	(18.0)	1201	7.5	(25.1)	14.0	(29.5)	33.8	19.5	102.0
江苏	576	(19.1)	1288	36.3	(37.7)	9.7	56.0	15.9	(27.1)	50.4
河南	329	(31.9)	812	42.5	37.4	1.4	(40.3)	3.8	13.1	210.3
福建	333	9.9	636	41.3	29.3	3.0	61.6	4.8	(15.8)	221.0
广东	584	21.4	1065	6.8	148.3	7.0	(5.0)	14.3	10.4	338.0

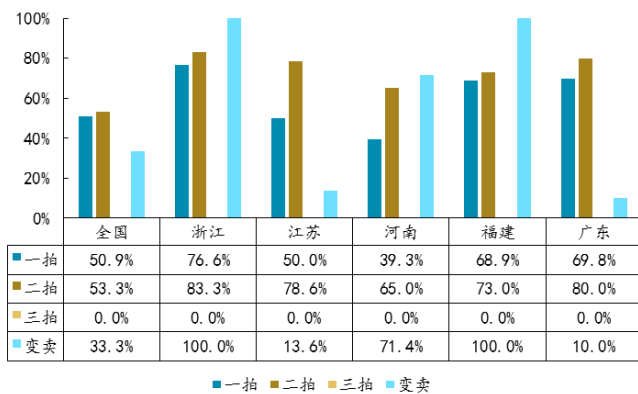
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

2) 住宅房产：起拍折扣率略低，溢价率较高，平均成交率最高

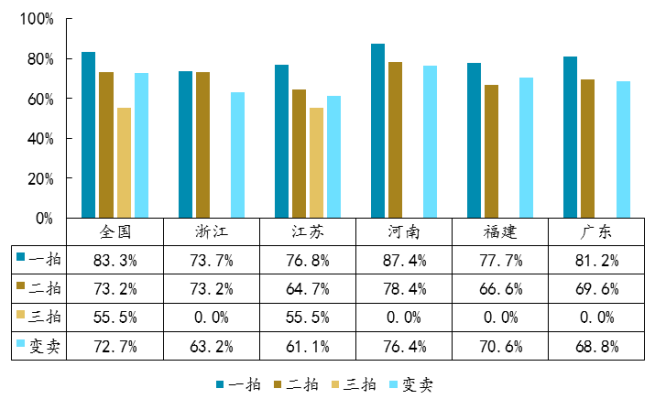
上周全国住宅一拍、二拍、三拍和变卖的平均成交率分别为 50.9%、53.3%、0%、33.3%；起拍折扣率分别为 83.3%、73.2%、55.5%、72.7%。一拍、二拍、变卖环节的变现折扣率分别为 101%、85.1%、82.8%；溢价率分别为 30.8%、18.3%、13.4%。根据上周各拍卖环节的成交结果，全国住宅三拍之内能成交的概率为 77.1%，成交的平均拍卖次数为 1.3。

上周浙江省住宅一拍、二拍、变卖的平均成交率分别为 76.6%、83.3%、100%；起拍折扣率分别为 73.7%、73.2%、63.2%；变现折扣率分别为 106.3%、80.8%、78.5%；溢价率分别为 46.4%、24%、24.3%。

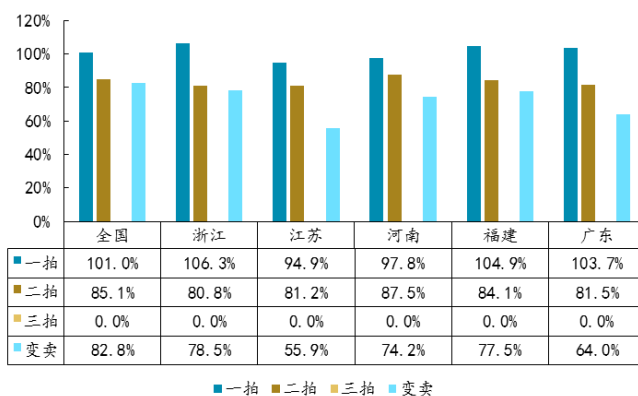
与体量较大的其他 4 个省份以及全国平均水平相比，上周浙江省住宅房产的起拍折扣率略低，在变现折扣率相差无几的情况下，溢价率相对较高，同时平均成交率是最高的。分拍卖环节来看时，浙江省住宅房产一拍的起拍折扣率最低，但是变现折扣率最高，溢价率远高于其他省份。二拍、变卖的起拍折扣率和变现折扣率相对较低，溢价率则相对较高。

图表 2：全国及主要省份住宅房产平均成交率


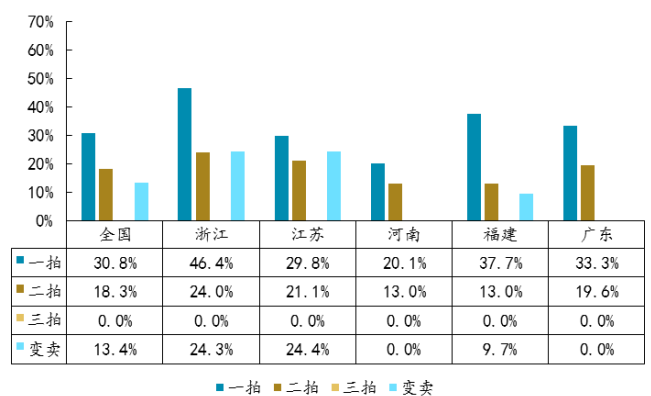
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 3：全国及主要省份住宅房产起拍折扣率


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 4：全国及主要省份住宅房产变现折扣率


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 5：全国及主要省份住宅房产溢价率


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

3) 商业房产：变现折扣率和溢价率较低，平均成交率远高于其他

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。