



浙商资产

司法拍卖数据快报(周报)

浙商资产研究院

2017年第3期 (总第3期)

2017年9月29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管理、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

地址：上海龙华东路 858 号绿地海外滩 B 座 902 室



江浙司拍标的数同比维持下降趋势，广东大增

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

上周浙江省共拍卖涉诉房产 622 处，位居全国第 3 名，前两名分别是江苏和广东，环比下降 2%；9 月截止上周浙江省累计拍卖 2458 处，环比上月上升 9.9%，较去年同比下降 27%。合计成交额为 18.1 亿元，环比上升 4%；9 月截止上周累计成交额为 69.2 亿元，环比上月上升 10.2%，较去年同比上升 74.8%。

上周浙江省拍卖标的数量排名前 5 位的城市依次为宁波、温州、杭州、金华、绍兴，数量分别为 119、103、86、86、84 处；成交额排名前 5 位的城市依次为温州、金华、杭州、宁波、台州，成交金额分别为 4.7、4.3、3.9、1.9、0.9 亿元。

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

上周浙江省商业房产起拍折扣率排名前 3 位的城市依次为湖州、嘉兴、杭州，变现折扣率排名前 3 位的城市依次为舟山、湖州、宁波，溢价率排名前 3 位的城市依次为舟山、湖州、宁波。

上周浙江省工业房产起拍折扣率排名前 3 位的城市依次为绍兴、台州、衢州，变现折扣率排名前 3 位的城市依次为舟山、台州、绍兴，溢价率排名前 3 位的城市依次为舟山、台州、杭州。

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。

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：浙江拍卖标的数环比、同比均下降

上周全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 5684 处，环比下降 3.8%；9 月截止上周累计拍卖 21857 处，环比上月上升 16%，较去年同比上升 57.6%。合计成交额为 60.9 亿元，环比上升 4.8%；9 月截止上周累计成交额为 215.5 亿元，环比上月上升 14.4%，较去年同比上升 124.4%。

上周浙江省共拍卖涉诉房产 622 处，位居全国第 3 名，前两名分别是江苏和广东，环比下降 2%；9 月截止上周浙江省累计拍卖 2458 处，环比上月上升 9.9%，较去年同比下降 27%。合计成交额为 18.1 亿元，环比上升 4%；9 月截止上周累计成交额为 69.2 亿元，环比上月上升 10.2%，较去年同比上升 74.8%。

与去年同期相比，今年 9 月截至上周，全国拍卖标的数和成交额均大幅增加；浙江和江苏拍卖标的数是减少的，成交额虽然增加，但幅度低于全国平均。河南和福建拍卖标的数的增长幅度低于全国平均，但是成交额增长幅度略高于全国。广东拍卖标的数和成交额则都以高于全国的水平快速增长。

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 | 5684 | (3.8) | 21857 | 16.0 | 57.6 | 60.9 | 4.8 | 215.5 | 14.4 | 124.4 |
| 浙江 | 622 | (2.0) | 2458 | 9.9 | (27.0) | 18.1 | 4.0 | 69.2 | 10.2 | 74.8 |
| 江苏 | 872 | 3.8 | 3000 | 22.1 | (26.6) | 11.2 | 27.5 | 35.9 | -10.8 | 90.0 |
| 河南 | 355 | 9.9 | 1490 | 13.7 | 18.6 | 1.7 | 21.5 | 6.9 | 25.9 | 138.3 |
| 福建 | 344 | 9.9 | 1293 | 13.6 | 15.7 | 3.4 | 67.6 | 10.3 | -6.5 | 153.2 |
| 广东 | 696 | 11.9 | 2383 | 19.2 | 86.3 | 7.7 | (15.3) | 31.1 | 25.4 | 276.9 |

来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

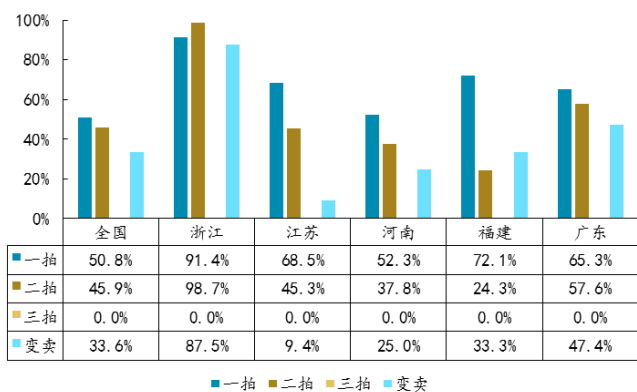
2) 住宅房产：一拍变现折扣率和成交率高而二拍表现逊色的状态不变

上周全国住宅一拍、二拍、三拍和变卖的平均成交率分别为 50.8%、45.9%、0%、33.6%；起拍折扣率分别为 83%、69.5%、44.4%、74.1%。一拍、二拍以及变卖环节的变现折扣率分别为 101.4%、71.7%、76.2%；溢价率分别为 27.5%、10.8%、6.5%。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 73.4%，成交的平均拍卖次数为 1.3。

上周浙江省住宅一拍、二拍和变卖环节的平均成交率分别为 91.4%、98.7%、87.5%；起拍折扣率分别为 72.5%、57%、57.9%；变现折扣率分别为 104.8%、60.4%、72.4%；溢价率分别为 45.8%、6.2%、25.1%。

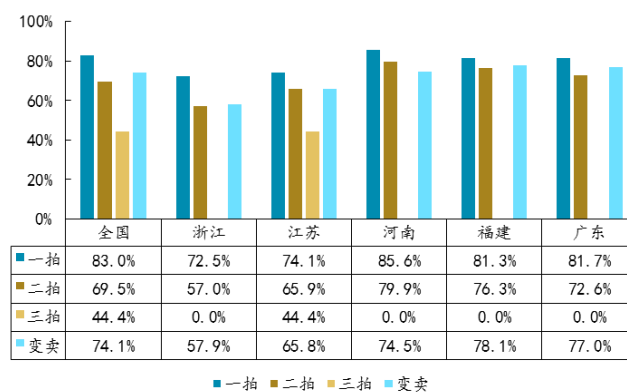
与体量较大的其他 4 个省份以及全国平均水平相比，上周浙江省住宅房产拍卖基本维持先前状态。一拍起拍折扣率最低，但是变现折扣率较高，溢价率和成交率远高于其他省份。二拍起拍折扣率、变现折扣率以及溢价率则均是最低的。变卖环节的起拍折扣率和变现折扣率均较低，但是溢价率较高。

图表 2：全国及主要省份住宅房产平均成交率



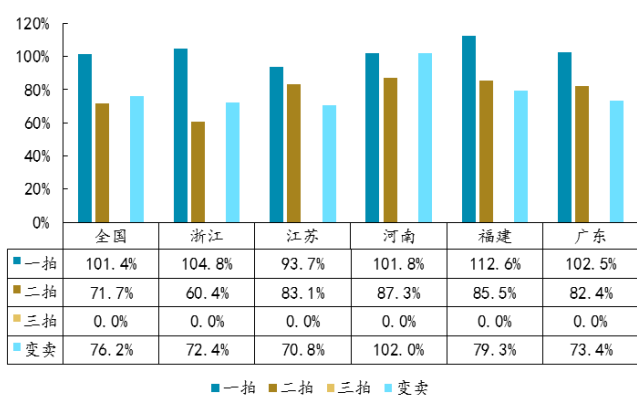
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 3：全国及主要省份住宅房产起拍折扣率



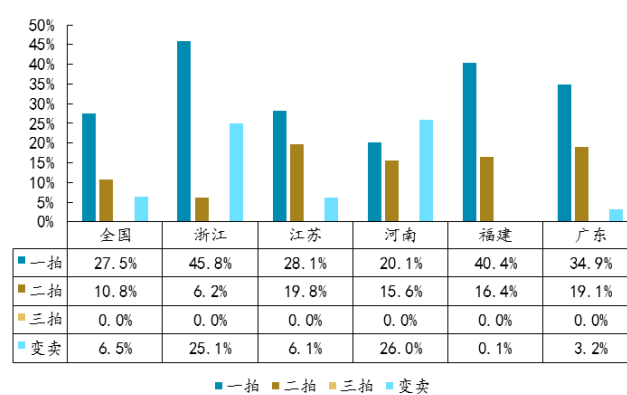
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

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：变现折扣率处于中下水平，成交率较高但低于住宅

敬请阅读末页的法律声明

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。