



浙商资产

司法拍卖数据快报(周报)

2017 年第 8 期 (总第 8 期)

浙商资产研究院

2017 年 11 月 6 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



浙江司法拍卖的总数和新增标的数同比均下降

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851处，位居全国第3名，低于江苏和广东，11月截止上周累计拍卖206处，较去年同比下降53.3%。一拍环节标的668处，11月截止上周一拍环节标的累计159处，较去年同比下降29.6%。合计成交额为41亿元，11月截止上周累计成交额为17.6亿元，较去年同比上升165.2%。

上周浙江省拍卖标的数量排名前5位的城市依次为宁波、杭州、绍兴、温州、金华，数量分别为160、145、132、99、83处；成交额排名前5位的城市依次为宁波、杭州、金华、温州、绍兴，成交金额分别为11.4、9.1、7.1、4.5、3.7亿元。

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

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

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

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

1. 全国概况

1) 总量情况：除广东外，各省标的总数和新增标的数几乎都有所下降

上周全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 8240 处，11 月截止上周累计拍卖 1939 处，较去年同比上升 12.7%。一拍环节标的 5929 处，11 月截止周一拍环节标的累计 1481 处，较去年同比上升 65.7%。合计成交额为 90.3 亿元，11 月截止上周累计成交额为 30.7 亿元，较去年同比上升 167.9%。

上周浙江省共拍卖涉诉房产 851 处，位居全国第 3 名，低于江苏和广东，11 月截止上周累计拍卖 206 处，较去年同比下降 53.3%。一拍环节标的 668 处，11 月截止周一拍环节标的累计 159 处，较去年同比下降 29.6%。合计成交额为 41 亿元，11 月截止上周累计成交额为 17.6 亿元，较去年同比上升 165.2%。

与去年同期相比，今年 11 月截至上周，全国拍卖标的数、一拍标的数以及成交额依然呈增加趋势，但是增加幅度不及上月。在 5 个省份中，只有广东省拍卖标的数和一拍标的数均同比增加，江苏省一拍标的数同比增加但拍卖标的总数同比下降。比较三个指标的增长幅度，相比于拍卖标的数的增长幅度，广东省一拍标的数、成交额的增长幅度是最高的，反映出其市场活跃度提高程度是最大的。

图表 1：全国及主要省份网络司法拍卖规模

	拍卖标的数	月累计拍卖标的数	同比 (%)	一拍标的数	月累计一拍标的数	同比 (%)	成交额 (亿元)	月累计成交额 (亿元)	同比 (%)
全国	8240	1939	12.7	5929	1481	65.7	90.3	30.7	167.9
浙江	851	206	(53.3)	668	159	(29.6)	41.0	17.6	165.2
江苏	1128	195	(24.1)	807	140	70.7	16.4	5.0	121.6
河南	579	113	(61.3)	379	92	(35.7)	1.9	0.4	66.8
福建	428	79	(78.2)	280	60	(80.3)	4.5	1.0	25.9
广东	862	266	280.0	666	240	650.0	7.8	2.4	1138.8

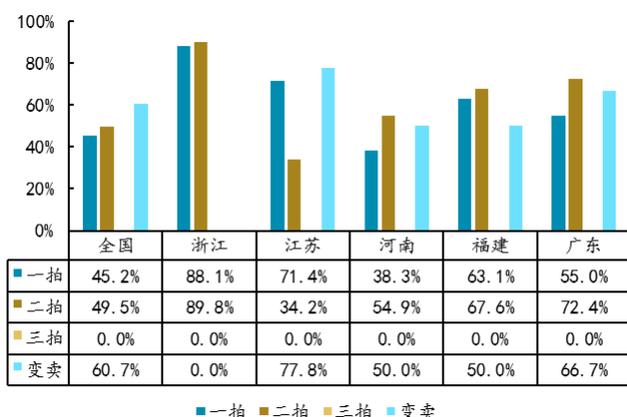
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

2) 住宅房产：一拍变现折扣率超过 100%，二拍成交率和变现折扣率提升

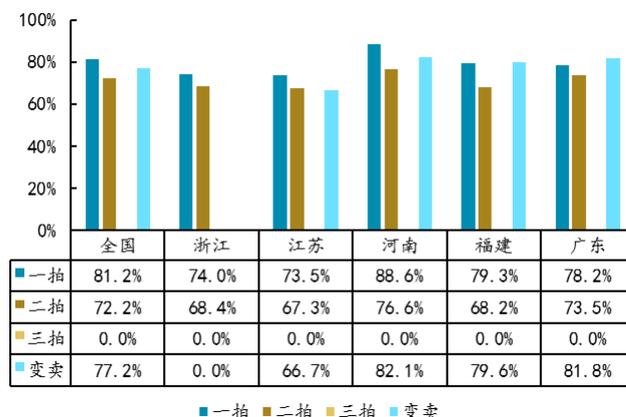
上周全国住宅一拍、二拍和变卖的平均成交率分别为 45.2%、49.5%、60.7%；起拍折扣率分别为 81.2%、72.2%、77.2%；变现折扣率分别为 99%、83.7%、81.3%；溢价率分别为 28.9%、16.4%、7.9%。

上周浙江省住宅一拍、二拍的平均成交率分别为 88.1%、89.8%；起拍折扣率分别为 74%、68.4%；变现折扣率分别为 104.3%、84.6%；溢价率分别为 42.9%、23.5%。

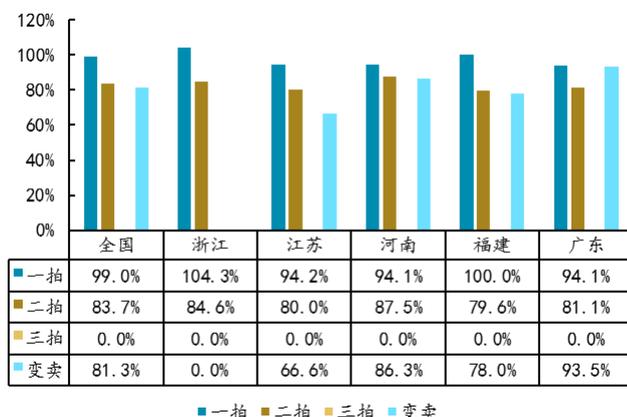
与体量较大的其他 4 个省份以及全国平均水平相比，上周浙江省住宅房产一拍拍起拍折扣率仅高于江苏，但是变现折扣率、溢价率和成交率均高于其他省份，且变现折扣率超过 100%。二拍拍起拍折扣率水平居中，变现折扣率仅低于河南，成交率远高于其他省份。

图表 2：全国及主要省份住宅房产平均成交率


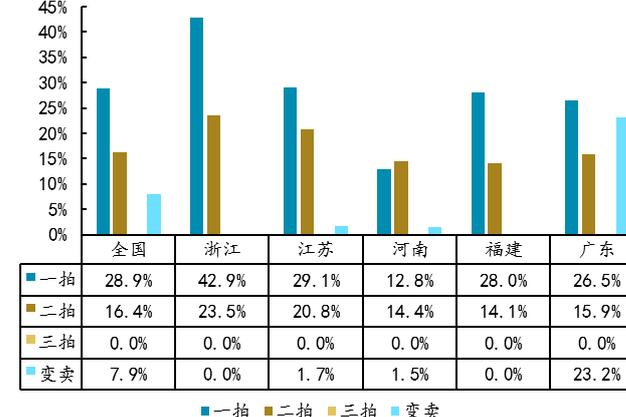
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

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

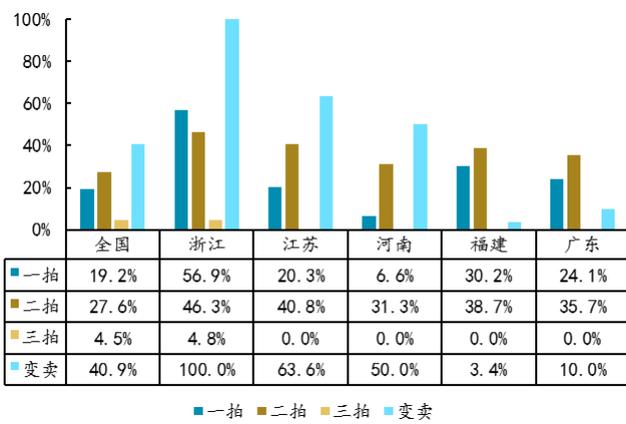
3) 商业房产：一拍变现折扣率降为最低，成交率依然最高

上周全国商业房产一拍、二拍、三拍和变卖的平均成交率分别为 19.2%、27.6%、4.5%、40.9%；起拍折扣率分别为 81%、69.3%、83.5%、71.3%。一拍、二拍和变卖环节的变现折扣率分别为 95.1%、72.2%、73.8%；溢价率分别为 17.8%、11.7%、10.4%。

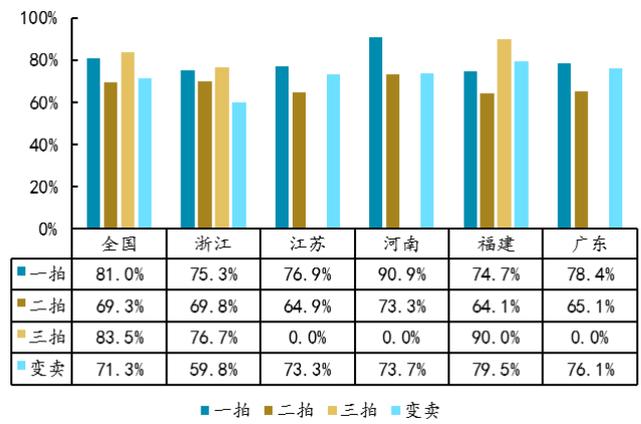
敬请阅读末页的法律声明

上周浙江省商业房产一拍、二拍、三拍和变卖的平均成交率分别为 56.9%、46.3%、4.8%、100%；起拍折扣率分别为 75.3%、69.8%、76.7%、59.8%。一拍、二拍和变卖环节的变现折扣率分别为 90.2%、75.5%、64.1%；溢价率分别为 23.1%、26.9%、7.2%。

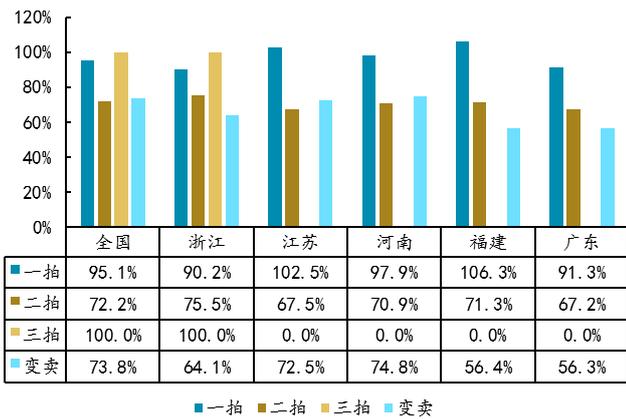
与体量较大的其他 4 个省份以及全国平均水平相比，上周浙江省商业房产一拍拍折扣率仅高于福建，变现折扣率降为最低，但是成交率远高于其他省份。二拍的起拍折扣率仅低于河南，变现折扣率和成交率最高。但是相比于住宅房产，商业房产的成交率普遍更低。

图表 6：全国及主要省份商业房产平均成交率


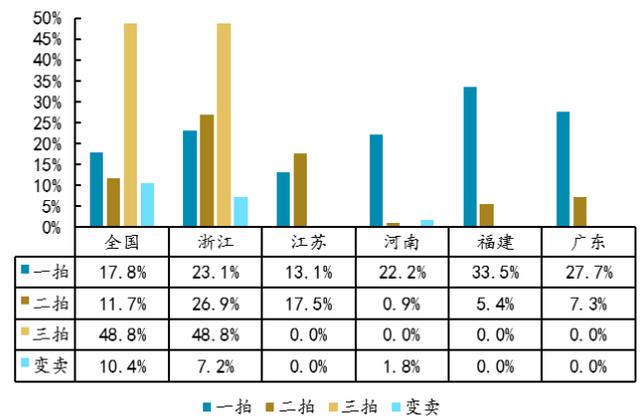
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 7：全国及主要省份商业房产起拍折扣率


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 8：全国及主要省份商业房产变现折扣率


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 9：全国及主要省份商业房产溢价率


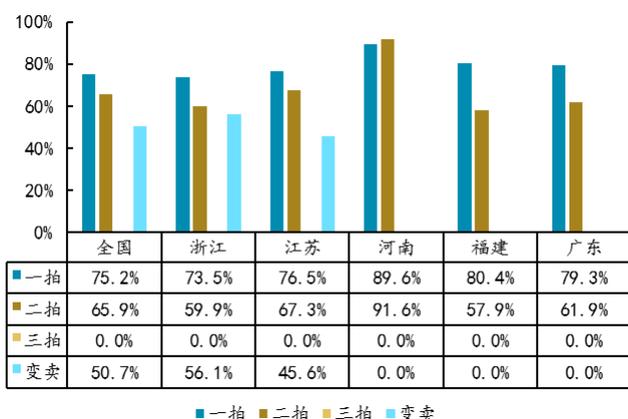
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

4) 工业房产：成交率较低低，变现折扣率水平居中，但都好于商业房产

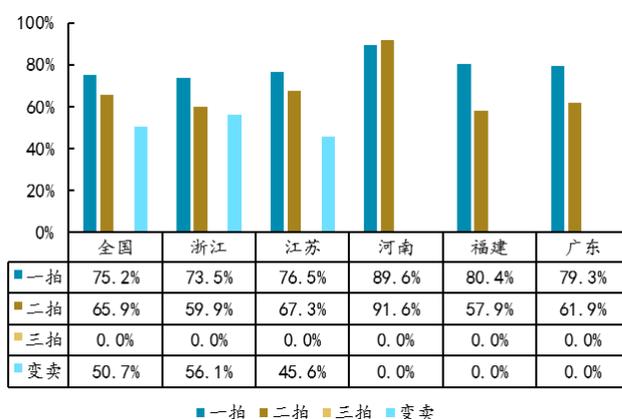
上周全国工业房产一拍、二拍和变卖环节的平均成交率分别为 40.6%、38.7%、66.7%；起拍折扣率分别为 75.2%、65.9%、50.7%；变现折扣率分别为 96.9%、70.1%、48.6%；溢价率分别为 30.4%、13.8%、7.2%。

上周浙江省工业房产一拍、二拍和变卖环节的平均成交率分别为 76.1%、71.4%、100%；起拍折扣率分别为 73.5%、59.9%、56.1%；变现折扣率分别为 97%、70%、59.2%；溢价率分别为 30.9%、19.2%、5.6%。

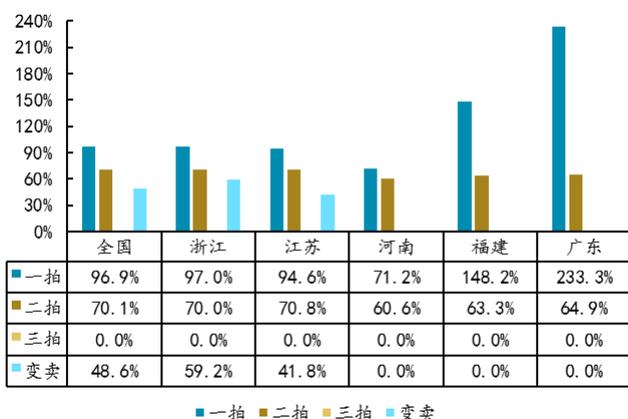
与体量较大的其他 4 个省份以及全国平均水平相比，上周浙江省工业房产一拍的起拍折扣率最低，变现折扣率水平居中，成交率最低。二拍的起拍折扣率和成交率仅高于福建，变现折扣率则仅低于江苏。但是工业房产的成交率和变现折扣率都好于商业房产。

图表 10：全国及主要省份工业房产平均成交率


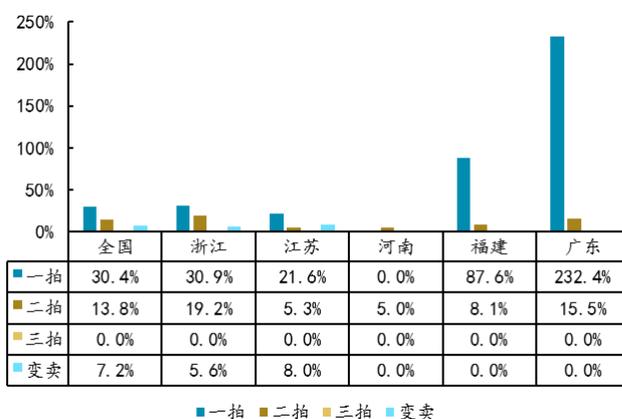
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 11：全国及主要省份工业房产起拍折扣率


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 12：全国及主要省份工业房产变现折扣率


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

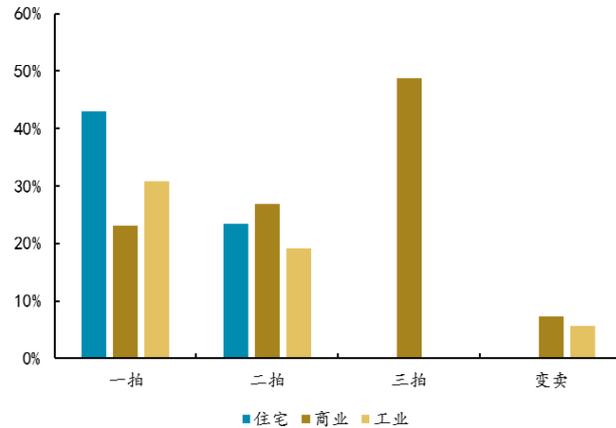
图表 13：全国及主要省份工业房产溢价率


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

5) 拍卖环节：住宅和工业房产各拍卖环节溢价率递减，但商业房产相反

由于同一周内处在不同拍卖环节的标的资产不同，所以对平均成交率、起拍折扣率、变现折扣率并不好进行比较，但是我们可以比较溢价率。上周浙江省住宅和工业房产各拍卖环节溢价率递减，但是商业房产一、二、三拍的溢价率是递增的。

图表 14: 分类型和拍卖环节看浙江省房产溢价率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

2. 浙江省内

1) 总量情况：新增标的数有所下降，宁波市场活跃度和规模最大

上周浙江省拍卖标的数量排名前 5 位的城市依次为宁波、杭州、绍兴、温州、金华，数量分别为 160、145、132、99、83 处；成交额排名前 5 位的城市依次为宁波、杭州、金华、温州、绍兴，成交金额分别为 11.4、9.1、7.1、4.5、3.7 亿元。

与去年同期相比，今年 11 月截至上周，浙江省除了宁波、舟山、丽水以外，其他各地级市的拍卖标的数量同比有不同程度的下降，下降幅度最大依旧是舟山。并且单看一拍标的数时，也只有杭州、宁波、台州、丽水同比增长，其中宁波的增幅接近 300%。也就是说，到目前为止，11 月大多数地级市新增标的数有所下降。同时相对于拍卖标的数的增长幅度，杭州、宁波、绍兴、丽水的成交额增长幅度是最大的。

图表 15: 浙江省各地级市网络司法拍卖规模

	拍卖标的数	月累计拍卖标的数	同比 (%)	一拍标的数	月累计一拍标的数	同比 (%)	成交额 (亿元)	月累计成交额 (亿元)	同比 (%)
杭州	145	36	(35.7)	133	33	10.0	9.1	6.2	500.4
宁波	160	34	126.7	106	19	280.0	11.4	2.7	2500.3
温州	99	20	(81.1)	93	20	(54.5)	4.5	2.5	(23.0)
嘉兴	30	12	(74.5)	24	11	(73.2)	1.2	0.7	(30.7)
湖州	34	3	(91.9)	24	2	(81.8)	0.5	0.1	(52.9)
绍兴	132	28	(54.8)	95	22	(55.1)	3.7	1.6	1318.0
金华	83	23	(62.9)	71	18	(28.0)	7.1	2.6	244.3
衢州	33	12	(57.1)	17	2	(81.8)	0.8	0.1	0.6
舟山	33	16	300.0	25	15	NA	0.5	0.2	689.4
台州	66	8	(33.3)	50	7	75.0	1.0	0.1	NA

丽水	36	14	16.7	30	10	66.7	1.3	0.9	830.3
----	----	----	------	----	----	------	-----	-----	-------

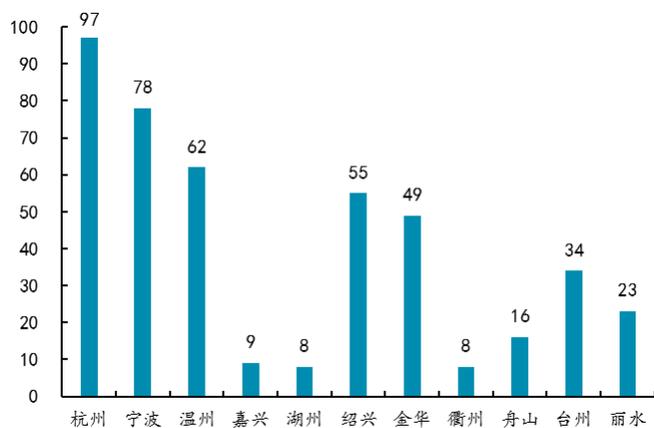
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

2) 住宅房产：起拍折扣率保持稳定，变现折扣率稍有下降

上周浙江省住宅房产起拍折扣率排名前 3 位的城市依次为嘉兴、湖州、杭州，起拍折扣率分别为 81.9%、81.8%、76.9%；排在末位的是舟山，为 70.1%。上周各地级市住宅房产的起拍折扣率水平基本保持稳定，主要集中在 70%-80% 左右。

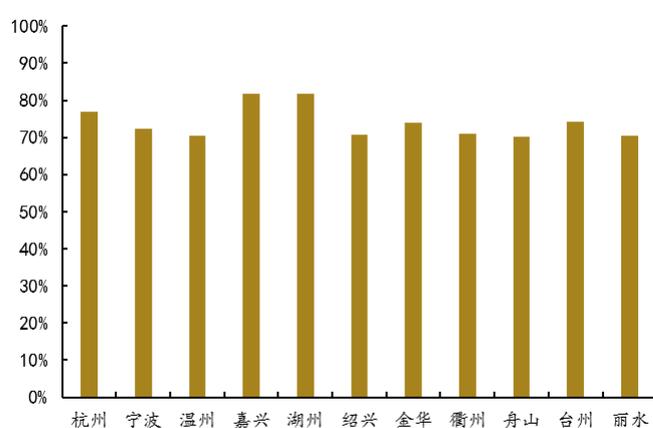
上周变现折扣率排名前 3 位的城市依次为舟山、杭州、丽水，变现折扣率分别为 114.6%、109.9%、107.1%；排在末位的是湖州，为 91.7%。上周各地级市住宅房产的变现折扣率整体水平稍有下降，集中在 90%-115%。

图表 16：浙江省各地级市住宅房产拍卖标的数



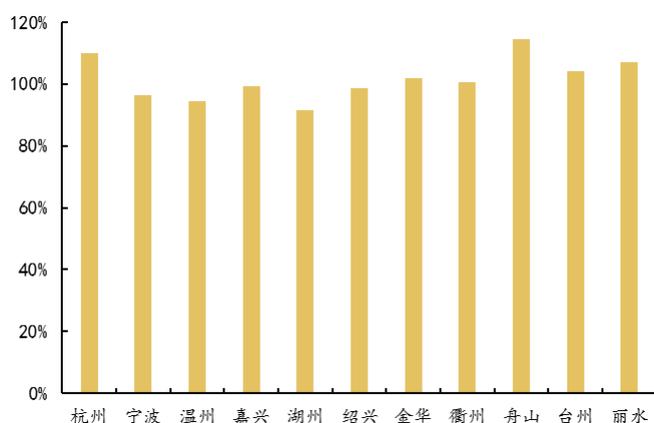
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 17：浙江省各地级市住宅房产起拍折扣率



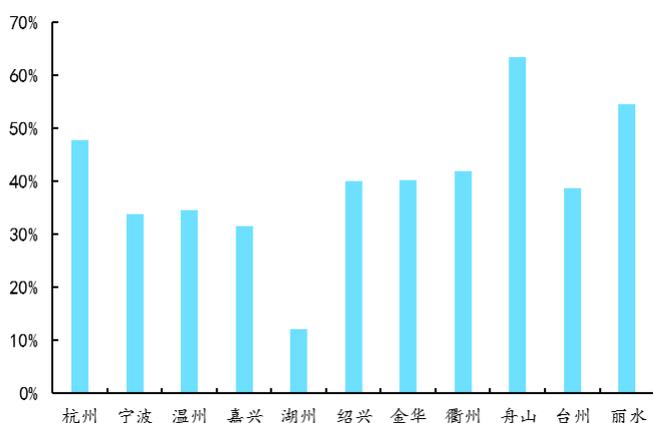
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 18：浙江省各地级市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 19：浙江省各地级市住宅房产溢价率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

上周溢价率排名前 3 位的城市依次为舟山、丽水、杭州，溢价率分别为 63.4%、54.5%、47.7%；排在末位的是湖州，为 12.1%。上周各地级市住宅房产

敬请阅读末页的法律声明

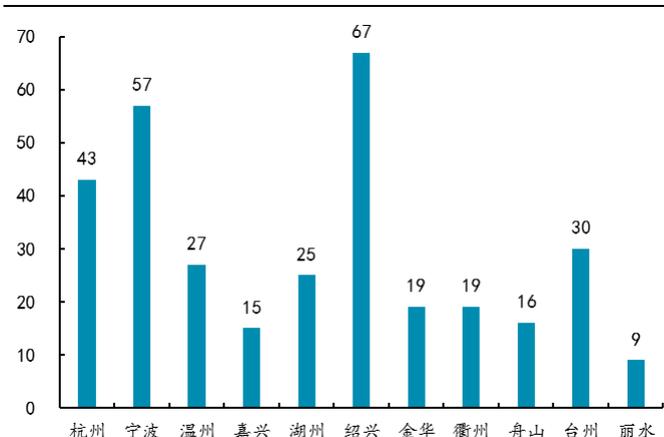
的溢价率整体水平略有下降，且差异扩大，主要仍集中在 35%-50%。

3) 商业房产：起拍折扣率基本稳定，变现折扣率开始回落

上周浙江省商业房产起拍折扣率排名前 3 位的城市依次为杭州、湖州、金华，起拍折扣率分别为 87.9%、80.1%、79.1%；排在末位的是舟山，为 64.7%。上周各地级市商业房产的起拍折扣率水平基本稳定，但差异扩大，主要集中在 65%-80%左右。

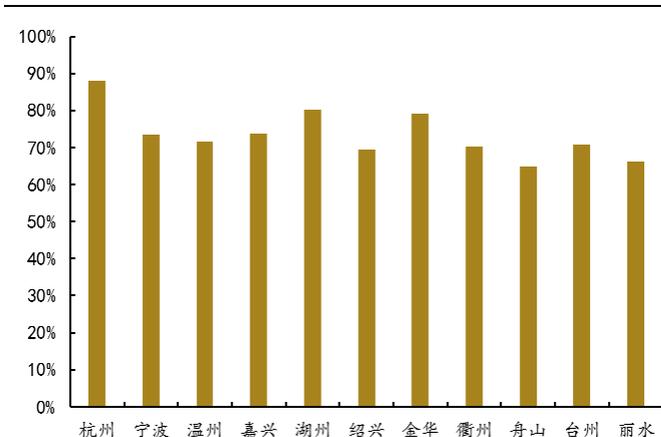
上周变现折扣率排名前 3 位的城市依次为丽水、湖州、台州，变现折扣率分别为 112%、95.7%、94.3%；排在末位的是舟山，为 68.4%。上周各地级市商业房产的变现折扣率水平开始回落，主要集中在 70%-110%左右。

图表 20：浙江省各地级市商业房产拍卖标的数



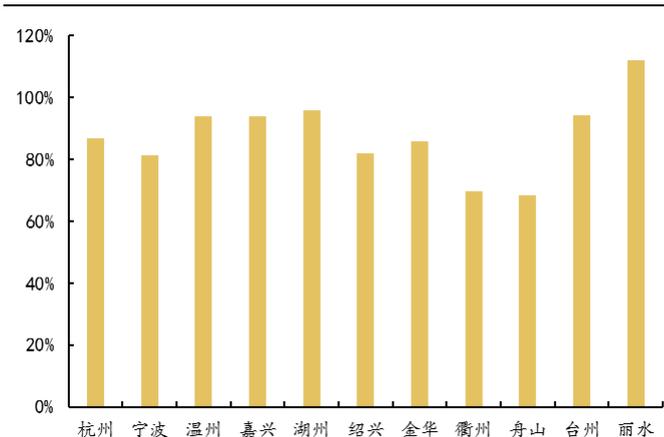
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 21：浙江省各地级市商业房产起拍折扣率



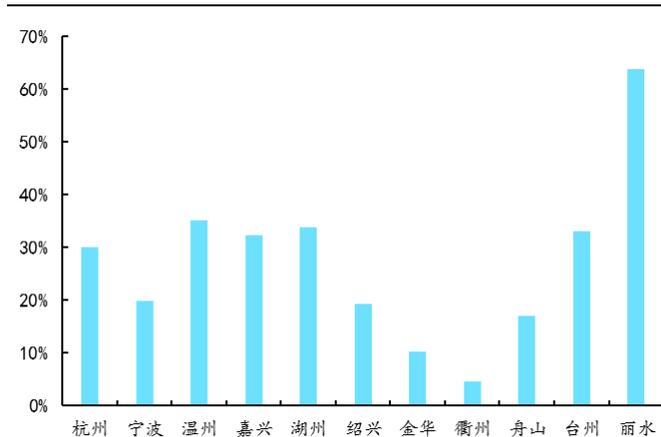
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 22：浙江省各地级市商业房产变现折扣率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 23：浙江省各地级市商业房产溢价率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

上周溢价率排名前 3 位的城市依次为丽水、温州、湖州，溢价率分别为 63.7%、35%、33.8%；排在末位的是衢州，为 4.6%。上周各地级市商业房产的溢价率整体水平明显下降，差异还是较大。

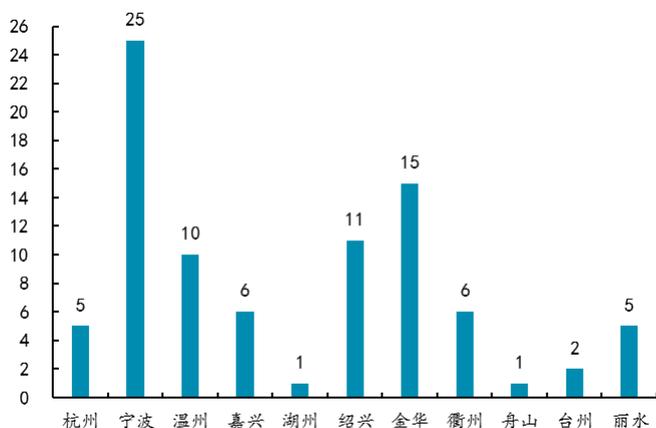
4) 工业房产：起拍折扣率略有下降，变现折扣率整体水平基本稳定

上周浙江省工业房产起拍折扣率排名前3位的城市依次为湖州、杭州、温州，起拍折扣率分别为85.1%、77.9%、75.2%；排在末位的是宁波，为68%。上周各地级市工业房产的起拍折扣率整体水平稍有下降，主要集中在68%-78%。

上周变现折扣率排名前3位的城市依次为嘉兴、丽水、温州，变现折扣率分别为122.6%、120.7%、116.6%；排在末位的是杭州，为81.6%。上周各地级市工业房产的变现折扣率整体水平基本稳定，但差异继续缩小，范围从80%到120%。

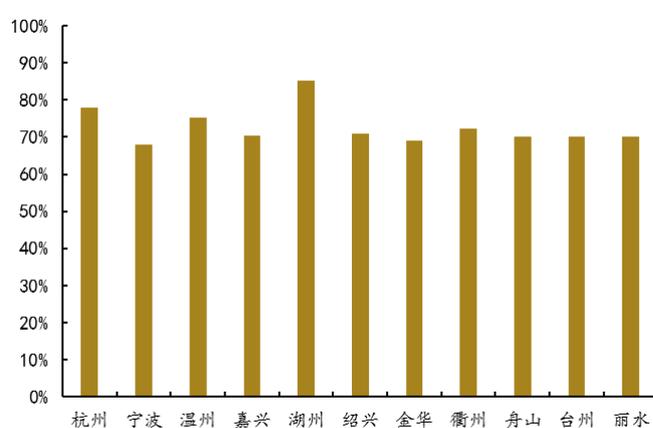
上周溢价率排名前3位的城市依次为嘉兴、丽水、台州，溢价率分别为74.2%、72.4%、58.9%；排在末位的是杭州，为2.8%。上周各地级市工业房产的溢价率整体有所上升，但相对于上上周不同地级市各有起伏。

图表 24：浙江省各地级市工业房产拍卖标的数



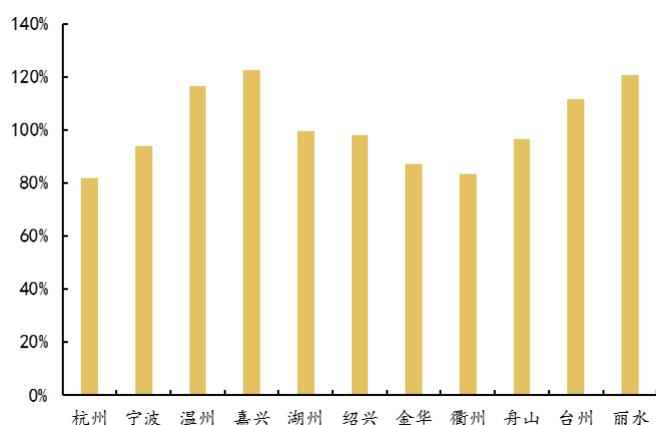
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 25：浙江省各地级市工业房产起拍折扣率



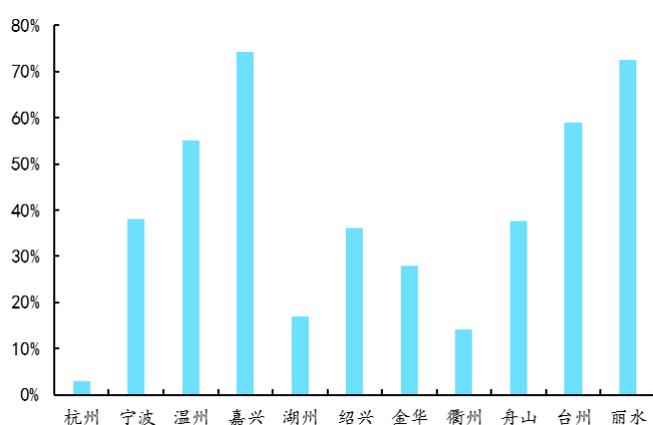
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 26：浙江省各地级市工业房产变现折扣率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 27：浙江省各地级市工业房产溢价率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

5) 交易热度：竞价次数与溢价率不匹配，竞拍者态度理性

上周竞价次数最高的5个标的资产分布在绍兴、杭州、温州、嘉兴4个城市，3类资产都有；溢价率最高的5个标的资产则分布在金华、杭州、温州3个城市，资产类别以商业房产为主。竞价次数高的标的资产溢价率不一定高，说明竞拍者对欲拍标的资产的态度很理性，会严格依照自身对标的的估值竞价。

图表 28: 竞价次数排名前5位的标的资产

竞价次数排名	标的名称	城市	类别	变现折扣率 (%)	溢价率 (%)	竞价次数
1	暨阳街道陶朱南路6号绿城玫瑰园栖霞苑13幢000101室房产	绍兴	住宅	113.3	57.7	1301
2	富阳区受降镇紫云山庄云屏阁北楼	杭州	商业	115.5	64.8	500
3	乐清市虹桥镇飞虹南路79-85号101室	温州	商业	149.8	99.7	289
4	嘉兴市七星镇天声五期4幢仓库2号房产	嘉兴	工业	171.8	145.1	288
5	平湖市新埭镇广新线鱼圻塘段18号的有证房产、国有出让工业用地、无证建筑材料等财产	嘉兴	工业	155.7	122.2	221

来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 29: 溢价率排名前5位的标的资产

溢价率排名	标的名称	城市	类别	变现折扣率 (%)	溢价率 (%)	竞价次数
1	浦江县亚太广场店面A30号房地产	金华	商业	370.2	385.9	147
2	浦江县亚太广场店面A31号房地产	金华	商业	270.0	253.6	110
3	拍卖杭州市滨江区浦沿镇东冠路833号房产	杭州	商业	206.7	194.4	164
4	浦江县亚太广场店面A29号房地产	金华	商业	218.1	189.4	104
5	温州市鹿城区大士门宝纶大厦大厦A、B幢101室	温州	商业	206.0	186.1	68

来源：淘宝司法拍卖网，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。