



浙商资产

司法拍卖数据快报(月报)

2017年第2期 (总第2期)

浙商资产研究院

2017年11月13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



浙江住宅商业市场流动性提高，住宅综合变现率上升

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

相比于上月，10月浙江、江苏、福建3省拍卖标的数和成交额均增加，且成交额的增加幅度更大，原因是10月浙江、江苏2省房产平均成交率有所上升；而福建省单位标的资产平均成交额有所上升。10月河南省拍卖标的数大幅增加，但是成交额却下降；广东省拍卖标的数和成交额均下降，且成交额的下降幅度更大，原因是10月河南、广东2省房产平均成交率大幅下降。

相比于去年同期，10月只有江苏省的拍卖标的数有较大幅度下降，但是其成交额增长；其余4省的拍卖标的数和成交额均增长，且广东省的增长幅度高于全国平均水平。总的来说，全国及5个省份的成交额增长幅度都要远大于拍卖标的数，这同时归因于平均成交率上升和单位标的资产平均成交额上涨。而在这其中，浙江省成交额和拍卖标的数的增长幅度差距是最大的，也就是说，浙江省平均成交率和单位标的资产平均成交额上涨幅度最大。

相比于上月，除嘉兴、湖州、金华、舟山4个城市之外，其余城市的拍卖标的数都是增加的，但其中温州的成交额是减少的，原因是10月温州的单位标的资产平均成交额大幅下降。而金华虽然拍卖标的数减少，但是成交额是增加的，原因是10月金华的单位标的资产平均成交额上涨。

相比于去年同期，除湖州、金华、衢州、舟山、丽水5个城市之外，其余各城市的拍卖标的数有不同幅度的增加，同时各城市的成交额都是增加的，这是由于平均成交率上升和标的资产平均成交额上涨两方面的因素。

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

变现折扣率=变现价/评估价

综合变现率=平均成交率*变现折扣率+ (1-平均成交率) *0.56

1. 5省概况

1) 总量情况：各省成交率和单位成交额均增，其中浙江增长幅度最大

10月全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产27,134处，环比上月增加12.8%，同比去年增加114.1%；成交额为266亿元，环比上月增加11.6%，同比去年增加231.7%。

10月浙江省共拍卖涉诉房产2,874处，位居全国第2名，仅次于江苏，环比上月增加6.9%，同比去年增加32.2%；成交额为89亿元，环比上月增加16.9%，同比去年增加206.8%。

10月江苏省共拍卖涉诉房产3,327处，环比上月增加2.2%，同比去年减少16.5%；成交额为51.8亿元，环比上月增加29.8%，同比去年增加101.1%。

10月河南省共拍卖涉诉房产2,370处，环比上月增加44.7%，同比去年增加73.5%；成交额为6.4亿元，环比上月减少16.3%，同比去年增加112.4%。

10月福建省共拍卖涉诉房产1,464处，环比上月增加4.8%，同比去年增加29.9%；成交额为14.7亿元，环比上月增加20%，同比去年增加133.1%。

10月广东省共拍卖涉诉房产2,486处，环比上月减少4.8%，同比去年增加123.4%；成交额为28亿元，环比上月减少20.3%，同比去年增加315.4%。

图表 1: 5个省份网络司法拍卖规模

	拍卖标的数	环比 (%)	同比 (%)	成交额 (亿元)	环比 (%)	同比 (%)
全国	27,134	12.8	114.1	266.0	11.6	231.7
浙江	2,874	6.9	32.2	89.0	16.9	206.8
江苏	3,327	2.2	(16.5)	51.8	29.8	101.1
河南	2,370	44.7	73.5	6.4	(16.3)	112.4
福建	1,464	4.8	29.9	14.7	20.0	133.1
广东	2,486	(4.8)	123.4	28.0	(20.3)	315.4

来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

相比于上月，10月浙江、江苏、福建3省拍卖标的数和成交额均增加，且成交额的增加幅度更大，原因是10月浙江、江苏2省房产平均成交率有所上升；而福建省单位标的资产平均成交额有所上升。10月河南省拍卖标的数大幅增加，但是成交额却下降；广东省拍卖标的数和成交额均下降，且成交额的下

降幅度更大，原因是10月河南、广东2省房产平均成交率大幅下降。

相比于去年同期，10月只有江苏省的拍卖标的数有较大幅度下降，但是其成交额增长；其余4省的拍卖标的数和成交额均增长，且广东省的增长幅度高于全国平均水平。总的来说，全国及5个省份的成交额增长幅度都要远大于拍卖标的数，这同时归因于平均成交率上升和单位标的资产平均成交额上涨。而在这其中，浙江省成交额和拍卖标的数的增长幅度差距是最大的，也就是说，浙江省平均成交率和单位标的资产平均成交额上涨幅度最大。

2) 住宅房产：浙江网络司法拍卖市场流动性依旧最好，综合变现率整体上升

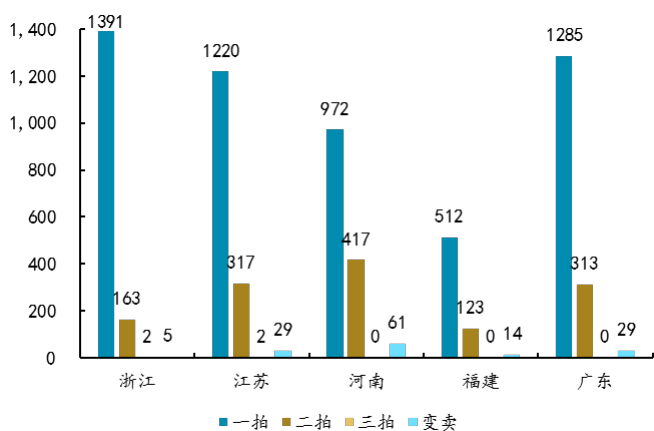
10月浙江省住宅房产一拍、二拍、三拍和变卖环节的拍卖标的数分别为1,391、163、2、5；占省内住宅房产拍卖总数的比例分别为89.1%、10.4%、0.1%、0.3%；综合变现率分别为97.6%、66.7%、56%、66.5%，环比上月分别变化1.8%、3.2%、-7.3%、0.4%。

10月江苏省住宅房产一拍、二拍、三拍和变卖环节的拍卖标的数分别为1,220、317、2、29；占省内住宅房产拍卖总数的比例分别为77.8%、20.2%、0.1%、1.8%；综合变现率分别为81%、60.4%、56%、63.1%，环比上月分别变化2.5%、-10.4%、0%、5.3%。

10月河南省住宅房产一拍、二拍、三拍和变卖环节的拍卖标的数分别为972、417、0、61；占省内住宅房产拍卖总数的比例分别为67%、28.8%、0%、4.2%。一拍、二拍和变卖环节的综合变现率分别为69.1%、67.7%、70.8%，环比上月分别变化-4.5%、-3.1%、1.7%。

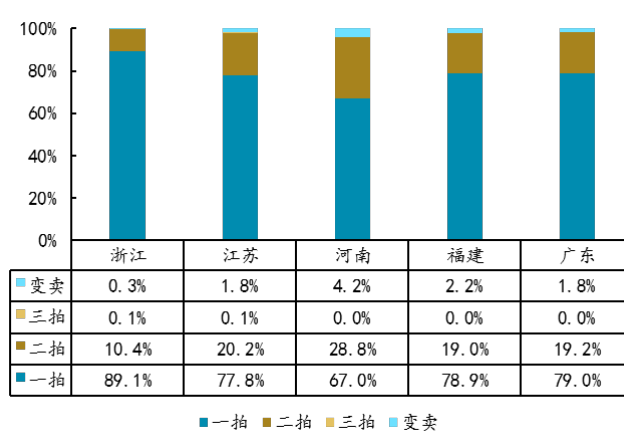
10月福建省住宅房产一拍、二拍、三拍和变卖环节的拍卖标的数分别为512、123、0、14；占省内住宅房产拍卖总数的比例分别为78.9%、19%、0%、2.2%。一拍、二拍和变卖环节的综合变现率分别为84.6%、69.2%、69.3%，环比上月分别变化-4.9%、3%、5.4%。

图表 2: 5 个省份住宅房产拍卖标的数



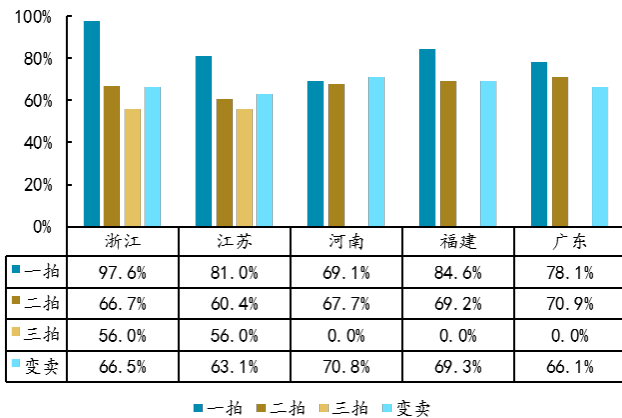
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 3: 5 个省份住宅房产各拍卖环节标的数占比



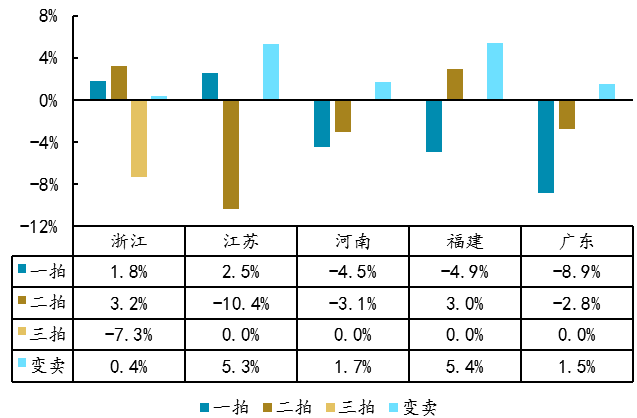
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 4: 5 个省份住宅房产综合变现率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 5: 5 个省份住宅房产综合变现率环比变化



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

10 月广东省住宅房产一拍、二拍、三拍和变卖环节的拍卖标的数分别为 1,285、313、0、29; 占省内住宅房产拍卖总数的比例分别为 79%、19.2%、0%、1.8%。一拍、二拍和变卖环节的综合变现率分别为 78.1%、70.9%、66.1%, 环比上月分别变化-8.9%、-2.8%、1.5%。

在 5 个省份当中, 10 月浙江省住宅房产一拍环节的标的资产占比依旧最高, 超过 85%; 河南省占比最低, 不足 70%; 其余 3 个省份占比相差不大。说明浙江省网络司法拍卖住宅房地产市场流动性最好, 而河南省相比而言流动性较差。换句话说, 浙江省新出的住宅标的资产相对更多, 拍卖周期也相对更短。

同时, 在 5 个省份当中, 10 月浙江省住宅房产一拍的综合变现率也依旧最高, 为 97.6%; 最低的依然是河南, 为 69.1%。但是浙江省住宅房产二拍的综合变现率较低, 为 66.7%, 仅高于江苏省; 最高的是广东省, 为 70.9%。相比于上月, 浙江省住宅房产三拍的综合变现率下降, 其他环节均升, 江苏省二拍、福建省一拍以及河南、广东 2 省一、二拍的综合变现率也有所下降。

3) 商业房产: 浙江网络司法拍卖市场流动性最好, 江、浙综合变现率上升

10 月浙江省商业房产一拍、二拍、三拍和变卖环节的拍卖标的数分别为 773、233、25、78; 占省内住宅房产拍卖总数的比例分别为 69.7%、21%、2.3%、7%; 综合变现率分别为 82.3%、62.2%、58.3%、60%, 环比上月分别变化 0.2%、1.7%、-0.1%、-0.5%。

10 月江苏省商业房产一拍、二拍、三拍和变卖环节的拍卖标的数分别为 967、426、2、118; 占省内住宅房产拍卖总数的比例分别为 63.9%、28.2%、0.1%、7.8%; 综合变现率分别为 65%、60.5%、56.4%、58.7%, 环比上月分别变化 3.4%、2.5%、-4.6%、1.5%。

10 月河南省商业房产一拍、二拍、三拍和变卖环节的拍卖标的数分别为 494、390、0、17; 占省内住宅房产拍卖总数的比例分别为 54.8%、43.3%、0%、1.9%。一拍、二拍和变卖环节的综合变现率分别为 59.3%、64.1%、60.5%, 环比上月分别变化-3.2%、-1.5%、-2.1%。

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。