



浙商资产

司法拍卖数据快报(周报)

2017年第14期 (总第14期)

浙商资产研究院

2017年12月18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



江浙市场进一步萎缩，广东价、量数据靓丽

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 593 处，位居全国第 3 名，仅次于广东省和江苏省，12 月截止上周累计拍卖 1360 处，较去年同比下降 38.2%。一拍环节标的 486 处，12 月截止上周一拍环节标的累计 1123 处，较去年同比上升 11.2%。合计成交额为 13.6 亿元，12 月截止上周累计成交额为 29.8 亿元，较去年同比下降 29.3%。

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、温州、金华、绍兴，数量分别为 142、109、77、72、54 处；成交额排名前 5 位的城市依次为宁波、金华、温州、杭州、绍兴，成交金额分别为 3.1、2.8、2.1、1.9、1.1 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、杭州、嘉兴，变现折扣率排名前 3 位的城市依次为丽水、绍兴、宁波，溢价率排名前 3 位的城市依次为丽水、绍兴、宁波。

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、杭州、绍兴，变现折扣率排名前 3 位的城市依次为舟山、嘉兴、丽水，溢价率排名前 3 位的城市依次为舟山、嘉兴、丽水。

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

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：江浙房产拍卖市场继续萎缩，拍卖标的数和成交额均降

上周全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 7489 处，12 月截止上周累计拍卖 14983 处，较去年同比上升 43.7%。一拍环节标的 5234 处，12 月截止上一拍环节标的累计 10491 处，较去年同比上升 163.9%。合计成交额为 58.2 亿元，12 月截止上周累计成交额为 113.9 亿元，较去年同比上升 30.5%。

上周浙江省共拍卖涉诉房产 593 处，位居全国第 3 名，仅次于广东省和江苏省，12 月截止上周累计拍卖 1360 处，较去年同比下降 38.2%。一拍环节标的 486 处，12 月截止上一拍环节标的累计 1123 处，较去年同比上升 11.2%。合计成交额为 13.6 亿元，12 月截止上周累计成交额为 29.8 亿元，较去年同比下降 29.3%。

与去年同期相比，今年 12 月截至上周的变化趋势与上上周基本一样，全国拍卖标的数、一拍标的数以及成交额均有一定幅度的增加，但是成交额的增加幅度比前两者要低。在 5 个省份中，河南和广东两省拍卖标的数和一拍标的数均同比增加，且广东省的增加幅度远高于全国平均水平；其余 3 省拍卖标的数同比均下降，且江苏省和浙江省的下降幅度较大，且两省成交额同比也均有一定幅度的下降。与全国平均水平相比，除了广东省，其余 4 省一拍标的数的增幅远低于全国。

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	7489	14983	43.7	5234	10491	163.9	58.2	113.9	30.5
浙江	593	1360	(38.2)	486	1123	11.2	13.6	29.8	(29.3)
江苏	728	1228	(51.5)	552	952	0.7	9.6	17.7	(31.9)
河南	441	957	1.9	255	500	52.4	1.3	3.8	168.2
福建	405	671	(7.1)	256	395	75.6	5.6	8.9	160.1
广东	802	2238	126.5	581	1734	310.9	9.4	19.8	269.7

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 100%，但二拍成交率和变现率均最低

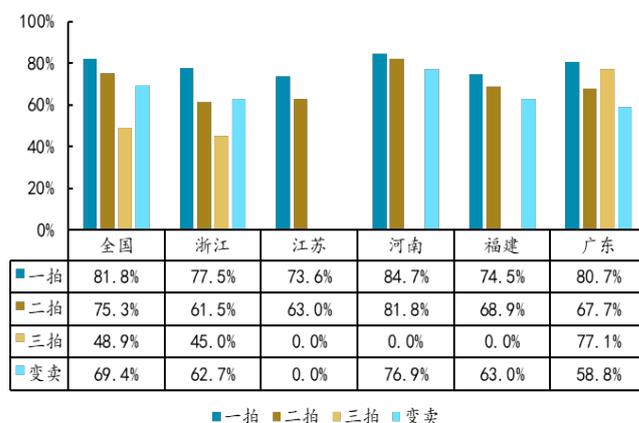
上周全国住宅一拍、二拍、三拍和变卖的平均成交率分别为 38.4%、41.1%、

0%、97.1%；起拍折扣率分别为 81.8%、75.3%、48.9%、69.4%。一拍、二拍和变卖的变现折扣率分别为 98%、81.6%、74.2%；溢价率分别为 26.9%、15.5%、7.9%。

上周浙江省住宅一拍、二拍、三拍和变卖的平均成交率分别为 68.7%、85.7%、0%、100%；起拍折扣率分别为 77.5%、61.5%、45%、62.7%。一拍、二拍和变卖的变现折扣率分别为 103.2%、75.4%、66.8%；溢价率分别为 39.6%、22.5%、6.5%。

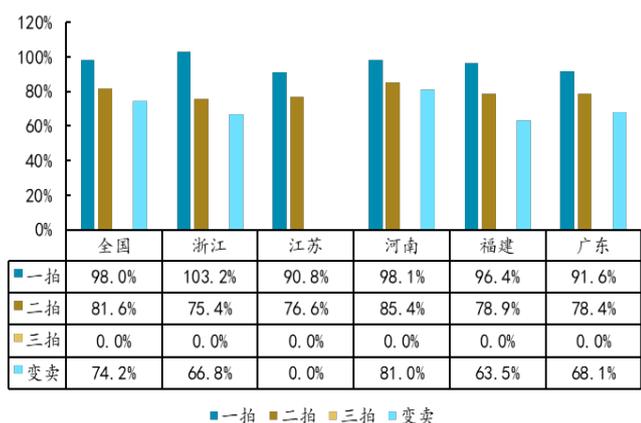
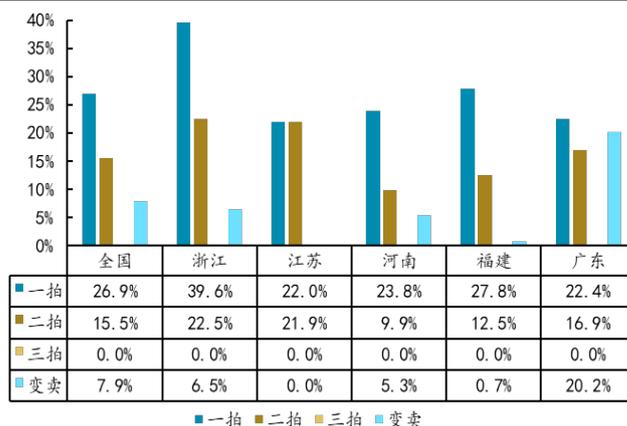
与体量较大的其他 4 个省份以及全国平均水平相比，上周浙江省住宅房产一拍成交率水平居中，变现折扣率最高，且高于 100%。二拍成交率远高于其他省份，但是起拍折扣率和变现折扣率均是最低。

图表 2：全国及主要省份住宅房产平均成交率

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

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

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

来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

3) 商业房产：一拍成交率最高、变现折扣率下降，二拍变现折扣率最高

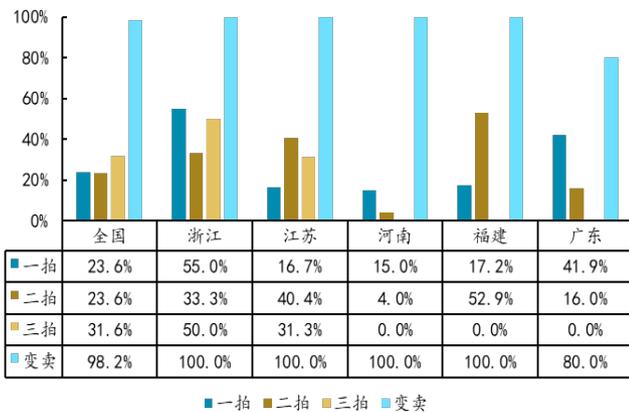
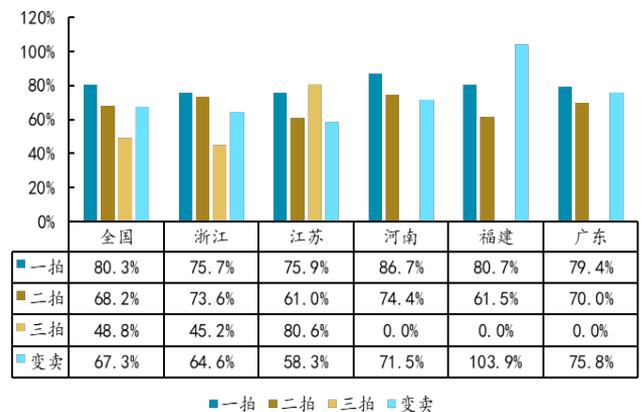
上周全国商业房产一拍、二拍、三拍和变卖的平均成交率分别为 23.6%、23.6%、31.6%、98.2%；起拍折扣率分别为 80.3%、68.2%、48.8%、67.3%；变现折扣率分别为 94.7%、70.4%、64.5%、72.1%；溢价率分别为 22.7%、7.4%、11.2%、

敬请阅读末页的法律声明

7.2%。

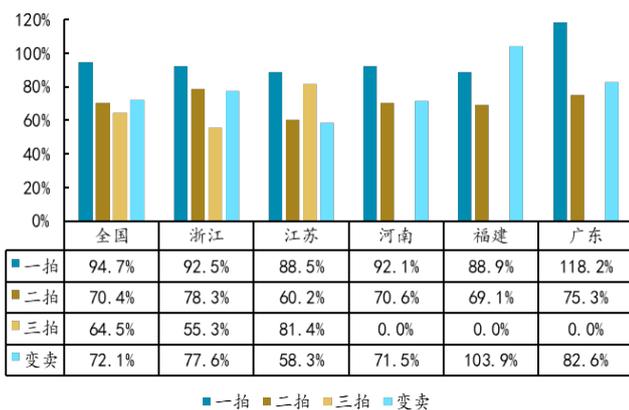
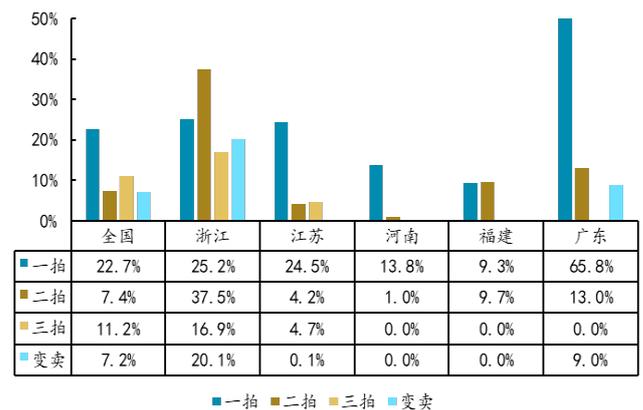
上周浙江省商业房产一拍、二拍、三拍和变卖的平均成交率分别为 55%、33.3%、50%、100%；起拍折扣率分别为 75.7%、73.6%、45.2%、64.6%；变现折扣率分别为 92.5%、78.3%、55.3%、77.6%；溢价率分别为 25.2%、37.5%、16.9%、20.1%。

与体量较大的其他 4 个省份以及全国平均水平相比，上周浙江省商业房产一拍成交率依旧远高于其他各省，变现折扣率仅低于广东，但相差超 25%，相对于上上周也有所下降。二拍的成交率水平居中，变现折扣率最高。

图表 6：全国及主要省份商业房产平均成交率

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

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

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

来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

4) 工业房产：一拍变现折扣率高于 100%，二拍变现折扣率最低

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 39.7%、23.2%、100%；起拍折扣率分别为 77.3%、72.1%、66.1%；变现折扣率分别为 94.7%、67.1%、66.1%；溢价率分别为 27.2%、10.2%、0.1%。

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。