



浙商资产

司法拍卖数据快报（月报）

2018年第2期（总第2期）

浙商资产研究院

2018年3月15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



全国市场流动性降低，江苏福建工业变现率上升

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

与去年同期相比，今年2月全国拍卖标的数和成交额有大幅增加，但是一拍标的数的增加幅度很小，说明全国房产拍卖市场流动性降低。6个主要省份也与全国整体类似，拍卖标的数的增幅远大于一拍标的数的增幅，说明拍卖市场流动性降低。同时，在6个主要省份中，重庆的成交额增幅最大，浙江和江苏两省的成交额度最高，但是浙江成交额同比有所下降。

住宅房产方面，2月四川市场流动性明显改善，四川、山东和浙江变现折扣率较高。商业房产的市场流动性远不如住宅房产，其中山东和四川平均成交率很低，而江苏和重庆变现折扣率较高。工业房产方面，2月山东、四川一拍变现折扣率下降，江苏、福建一拍变现折扣率上升。

与去年同期相比，今年2月，除了杭州、宁波、衢州、丽水，浙江省其他各地级市拍卖标的数同比有不同程度的下降，其中台州的下降幅度最大。一拍标的数方面，温州、嘉兴、绍兴、金华、台州5市同比有所下降，但是不管是上升还是下降，幅度都很小。成交额方面，温州、金华、舟山、台州4市有所下降，其中温州和金华下降幅度较大；增幅最大的城市是衢州和丽水。

住宅房产方面，舟山、金华、衢州的一拍平均成交率和变现折扣率最高。商业房产方面，舟山、温州平均成交率较高，而丽水、台州变现折扣率较高。工业房产方面，温州一拍平均成交率最高，同时各城市变现折扣率普遍较高。

业务建议

在一级和一级半市场收包价持续上升的情况下，需重点关注各地区资产变现折扣率的绝对值和变化趋势，确保收购资产包在下级市场进行处置时有足够的盈利空间。同时，关注各地区各类房产拍卖市场的流动性情况，流动性越好意味着资产越容易转手卖出。

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

1. 主要省份总体概况

1) 总量情况：全国及主要省份市场流动性降低，浙江成交额下降

2月全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产19804处，较去年同比上升119.2%。一拍环节房产12459处，较去年同比上升1.4%。合计成交额为153.2亿元，较去年同比上升45.6%。

2月浙江省共拍卖涉诉房产1598处，位居全国第2名，较去年同比上升3.5%。一拍环节房产1169处，较去年同比上升0.1%。合计成交额为36.1亿元，较去年同比下降5.8%。

2月江苏省共拍卖涉诉房产2608处，位居全国第1名，较去年同比上升30.7%。一拍环节房产1419处，较去年同比上升0.1%。合计成交额为30.9亿元，较去年同比上升23.3%。

2月福建省共拍卖涉诉房产885处，位居全国第8名，较去年同比上升23.4%。一拍环节房产508处，较去年同比上升0.3%。合计成交额为8.6亿元，较去年同比上升96%。

2月山东省共拍卖涉诉房产1338处，位居全国第6名，较去年同比上升829.2%。一拍环节房产941处，较去年同比上升8.7%。合计成交额为6亿元，较去年同比上升2119.1%。

2月四川省共拍卖涉诉房产877处，位居全国第5名，较去年同比上升145%。一拍环节房产540处，较去年同比上升2.1%。合计成交额为4亿元，较去年同比上升296.3%。

3月上半月重庆市共拍卖涉诉房产806处，位居全国第9名，较去年同比上升20050%。一拍环节房产460处，较去年同比上升152.3%。合计成交额为4.5亿元，较去年同比上升10056%。

与去年同期相比，今年2月全国拍卖标的数和成交额有大幅增加，但是一拍标的数的增加幅度很小，说明全国房产拍卖市场流动性降低。6个主要省份也与全国整体类似，拍卖标的数的增幅远大于一拍标的数的增幅，说明拍卖市场流动性降低。同时，在6个主要省份中，重庆的成交额增幅最大，浙江和江苏两省的成交额度最高，但是浙江成交额同比有所下降。

图表 1: 全国及主要省份网络司法拍卖规模

| | 拍卖标的数 | 同比 (%) | 一拍标的数 | 同比 (%) | 成交额 (亿元) | 同比 (%) |
|----|--------|---------|--------|--------|----------|---------|
| 全国 | 19,804 | 119.2 | 12,459 | 1.4 | 153.2 | 45.6 |
| 浙江 | 1,598 | 3.5 | 1,169 | 0.1 | 36.1 | (5.8) |
| 江苏 | 2,608 | 30.7 | 1,419 | 0.1 | 30.9 | 23.3 |
| 福建 | 885 | 23.4 | 508 | 0.3 | 8.6 | 96.0 |
| 山东 | 1,338 | 829.2 | 941 | 8.7 | 6.0 | 2119.1 |
| 四川 | 877 | 145.0 | 540 | 2.1 | 4.0 | 296.3 |
| 重庆 | 806 | 20050.0 | 460 | 152.3 | 4.5 | 10056.0 |

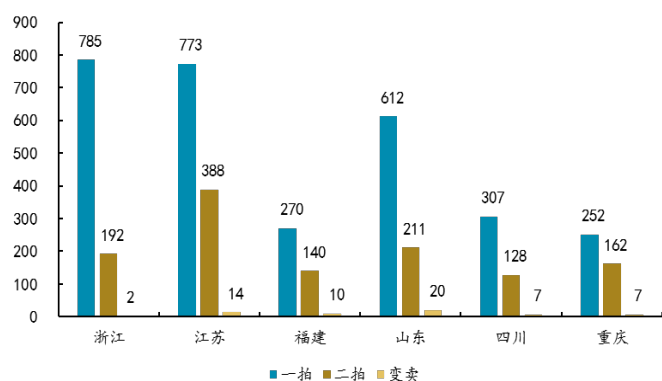
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

2) 住宅房产: 四川市场流动性明显改善, 四川、山东和浙江变现折扣率高

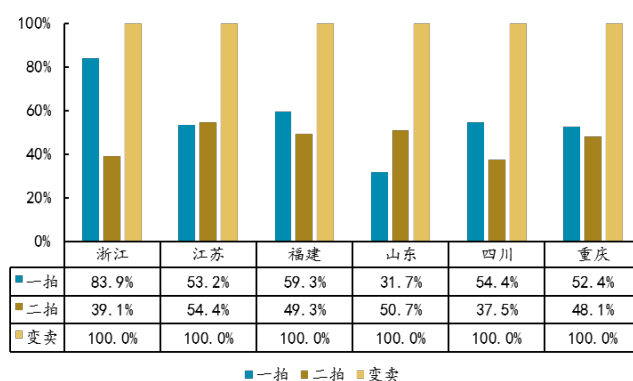
从主要省份住宅房产各拍卖环节标的的数来看, 2月仍然市浙江和江苏两省的住宅房产一拍标的数量最多, 且浙江住宅房产一拍标的占比最高, 说明浙江住宅房产拍卖市场流动性最好。其次是山东的住宅房产一拍标的数量较多、占比较高。其余3省的住宅房产一拍标的数量相差不多, 其中四川的住宅房产一拍标的占比从1月份相对较低变为相对较高, 说明四川住宅房产拍卖市场流动性有明显改善。

而2月主要省份住宅房产的平均成交率数据显示, 浙江的住宅房产一拍平均成交率最高, 接近85%; 其余5省都较低, 均未超过60%。同时, 住宅房产的二拍平均成交率最高的是江苏和山东, 均超过50%。

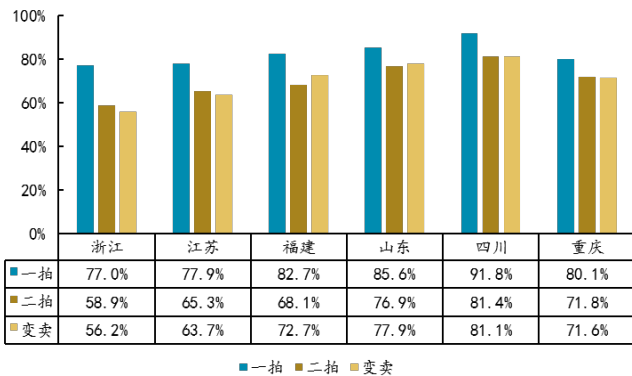
2月主要省份的住宅房产起拍折扣率数据显示, 浙江的住宅一拍起拍折扣率相比上月有所下降, 低于80%; 山东相比上月有所上升, 超过85%; 江苏、福建、四川、重庆的一拍起拍折扣率水平基本稳定。浙江的住宅房产二拍起拍折扣率相比上月也明显下降, 低于60%; 四川则相比上月有所上升, 超过80%; 其余4省的二拍起拍折扣率水平基本稳定。

图表 2: 主要省份住宅房产拍卖标的数


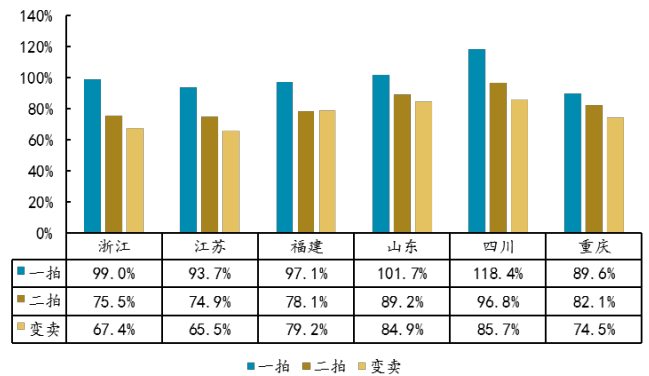
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 3: 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 4: 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 5: 主要省份住宅房产变现折扣率


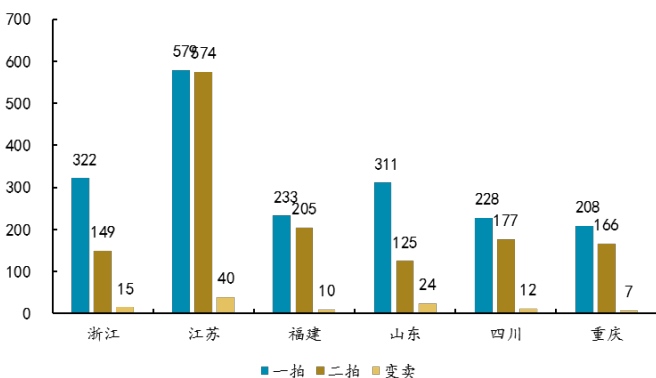
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

2月主要省份中，四川的住宅房产一拍成交价远超过评估价，变现折扣率达到118.4%。同时相比于明显降低的起拍折扣率，浙江省住宅房产的一拍变现折扣率相对较高，接近100%。山东住宅房产的一拍变现折扣率也超过100%，除了重庆略低于90%以外，其余2省住宅房产的一拍变现折扣率也相对较高，均在90%以上。

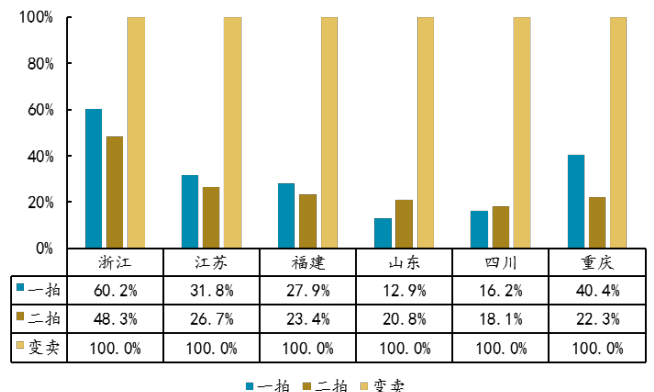
3) 商业房产：山东和四川成交率很低，江苏和重庆变现折扣率较高

从主要省份商业房产各拍卖环节标的数来看，2月各省商业房产拍卖市场的流动性远低于住宅房产，并且其中江苏、福建、四川的市场流动性最低，浙江相对来说情况最好，而江苏市场规模远大于其余5省。

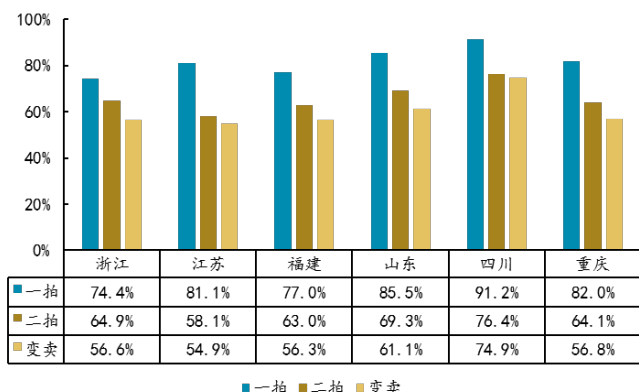
2月除了浙江商业房产的一拍平均成交率超过60%、重庆超过40%、江苏超过30%以外，其余3省的一拍成交率都较低，尤其是山东和四川，均低于20%。且各省商业房产的二拍平均成交率也普遍很低，除了浙江接近50%以外，其余5省均不超过30%。

图表 6: 主要省份商业房产拍卖标的数


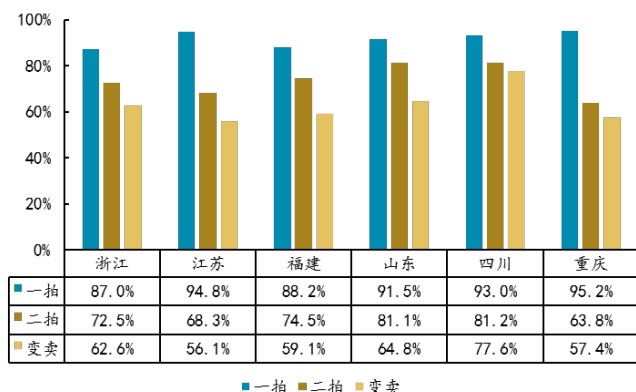
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 7: 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 8: 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 9: 主要省份商业房产变现折扣率


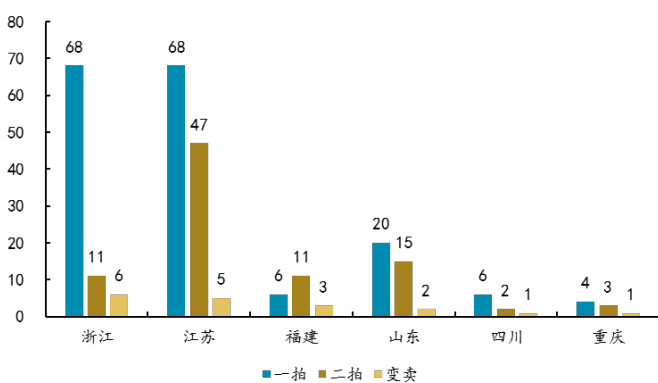
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

2月江苏、四川、重庆的商业房产一拍拍折扣率相比上月明显上升，而浙江则大幅下降；同时四川商业房产二拍拍折扣率相比上月也明显上升，但是重庆大幅下降。2月主要省份中重庆和江苏商业房产的一拍变现折扣率较高，超过或接近95%；除此之外，还有山东和四川超过90%，浙江和福建相对较低，在87%-89%之间。同时，山东和四川的上月房产二拍变现折扣率较高，均超过80%。

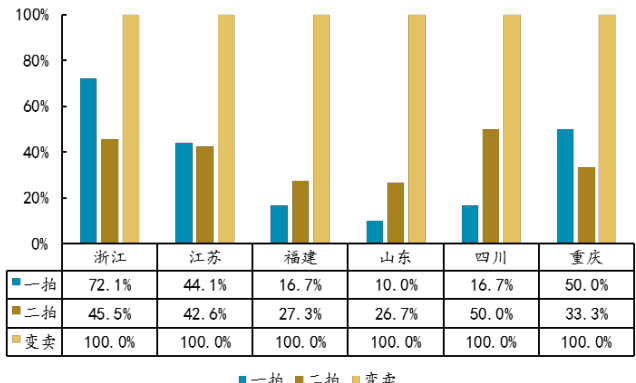
4) 工业房产：山东、四川一拍变现折扣率降，江苏、福建升

从主要省份工业房产各拍卖环节标的数来看，与住宅房产情况类似，2月浙江和江苏工业房产一拍标的数最多，且浙江工业房产一拍标的数占比最高，说明浙江工业房产拍卖市场流动性最好。其次是山东工业房产数量较多，但工业房产拍卖市场流动性一般，四川和重庆的工业房产拍卖标的数很少。

2月浙江工业房产的一拍平均成交率最高，超过70%，其次是江苏和重庆，超过或接近45%。其余3省工业房产的一拍平均成交率较低，均未超过20%。四川和浙江二拍平均成交率相对较高，均超过45%。而福建、山东的二拍平均成交率都要高于一拍。

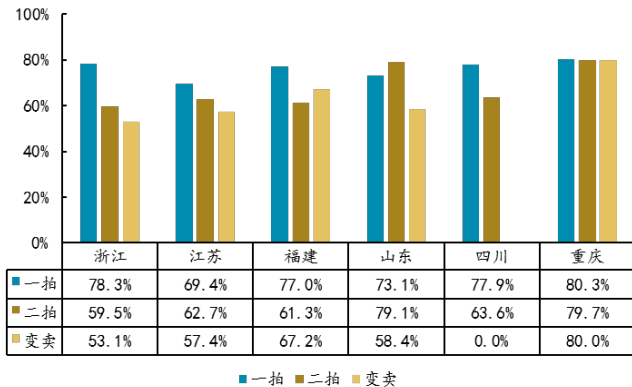
图表 10: 主要省份工业房产拍卖标的数


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 11: 主要省份工业房产平均成交率


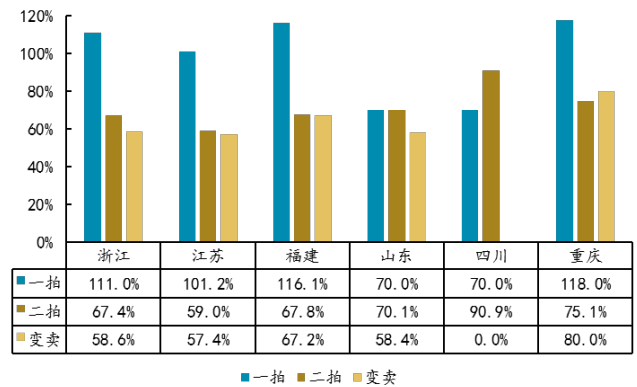
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 12: 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 13: 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

2月山东、四川、重庆工业房产的一拍起拍折扣率相比上月明显下降, 主要省份主要集中在70%-80%之间。同样的, 山东、四川工业房产一拍变现折扣率也有大幅下降, 仅为70%; 而江苏、福建工业房产一拍变现折扣率则大幅提升, 2月浙江、福建、重庆工业房产一拍变现折扣率均超过110%, 江苏也超过100%。

2. 浙江省内各地级市

1) 总量情况: 近半数城市拍卖标的数和成交额降, 衢州丽水增幅较大

2月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、绍兴、金华, 数量分别为427、278、229、154、139处; 成交额排名前5位的城市依次为杭州、宁波、温州、金华、绍兴, 成交金额分别为8.2、7.6、5.3、4.2、3.7亿元。

与去年同期相比, 今年2月, 除了杭州、宁波、衢州、丽水, 浙江省其他各地级市拍卖标的数同比有不同程度的下降, 其中台州的下降幅度最大。一拍标的数方面, 温州、嘉兴、绍兴、金华、台州5市同比有所下降, 但是不管是上升还是下降, 幅度都很小。成交额方面, 温州、金华、舟山、台州4市有所下降, 其中温州和金华下降幅度较大; 增幅最大的城市是衢州和丽水。

图表 14: 浙江省各地级市网络司法拍卖规模

| | 拍卖标的数 | 同比 (%) | 一拍标的数 | 同比 (%) | 成交额 (亿元) | 同比 (%) |
|----|-------|--------|-------|--------|----------|--------|
| 杭州 | 278 | 29.9 | 234 | 0.4 | 8.2 | 16.8 |
| 宁波 | 427 | 129.6 | 240 | 1.2 | 7.6 | 38.1 |
| 温州 | 229 | (26.6) | 168 | (0.4) | 5.3 | (54.6) |
| 嘉兴 | 55 | (5.2) | 34 | (0.1) | 1.3 | 17.9 |
| 湖州 | 70 | (2.8) | 51 | 0.3 | 1.0 | 3.9 |
| 绍兴 | 154 | (25.2) | 108 | (0.2) | 3.7 | 81.5 |
| 金华 | 139 | (38.2) | 123 | (0.2) | 4.2 | (32.1) |
| 衢州 | 42 | 27.3 | 31 | 0.3 | 0.9 | 111.0 |
| 舟山 | 55 | (8.3) | 51 | 2.0 | 0.7 | (5.4) |
| 台州 | 97 | (40.1) | 83 | (0.3) | 2.0 | (7.2) |

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。