



**浙商资产**

# 司法拍卖数据快报(半月报)

2018年第2期 (总第2期)

**浙商资产研究院**

2018年3月26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](mailto:chenye@kinghing.com)

地址：上海龙华东路 858 号绿地海外滩 B 座 902 室



## 主要省份拍卖数量和成交额增，但市场流动性降

### 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

与去年同期相比，今年3月上半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，重庆的一拍标的数增幅最大，山东的成交额增幅最大，浙江和江苏两省的成交额度最高。

住宅房产方面，3月上半月山东市场流动性下降，重庆变现折扣率明显提高。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，浙江、福建、四川变现折扣率较高。工业房产方面，3月上半月福建一拍变现折扣率下降，其余5省水平均在100%以上。

与去年同期相比，今年3月上半月，除了湖州、绍兴、衢州，浙江省其他各地级市拍卖标的数同比有不同程度的增加，其中丽水的增长幅度最大。一拍标的数方面，只有衢州市同比有所下降，但是不管是上升还是下降，幅度都很小。成交额方面，杭州、湖州有所下降，且下降幅度较大；增幅最大的城市是台州和丽水。

住宅房产方面，台州、杭州、金华的成交率最高，温州、绍兴的变现折扣率最高。商业房产方面，金华、温州成交率最高，丽水、舟山、金华变现折扣率最高。工业房产方面，温州、宁波、绍兴、台州一拍成交率和变现折扣率较高。

### 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，但数量和成交额均增加

3月上半月全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 12341 处，较去年同比上升 184.9%。一拍环节房产 8728 处，较去年同比上升 3.8%。合计成交额为 105.5 亿元，较去年同比上升 72.2%。

3月上半月浙江省共拍卖涉诉房产 1043 处，位居全国第 2 名，较去年同比上升 28.4%。一拍环节房产 902 处，较去年同比上升 1%。合计成交额为 35.7 亿元，较去年同比上升 7.1%。

3月上半月江苏省共拍卖涉诉房产 1152 处，位居全国第 1 名，较去年同比上升 24.8%。一拍环节房产 911 处，较去年同比上升 1.3%。合计成交额为 19 亿元，较去年同比上升 74.1%。

3月上半月福建省共拍卖涉诉房产 480 处，位居全国第 8 名，较去年同比上升 56.9%。一拍环节房产 376 处，较去年同比上升 2.3%。合计成交额为 5.6 亿元，较去年同比上升 131.1%。

3月上半月山东省共拍卖涉诉房产 801 处，位居全国第 6 名，较去年同比上升 3540.9%。一拍环节房产 567 处，较去年同比上升 39.5%。合计成交额为 5.1 亿元，较去年同比上升 19995.1%。

3月上半月四川省共拍卖涉诉房产 439 处，位居全国第 5 名，较去年同比上升 139.9%。一拍环节房产 313 处，较去年同比上升 3.8%。合计成交额为 2.2 亿元，较去年同比上升 291.9%。

3月上半月重庆市共拍卖涉诉房产 605 处，位居全国第 9 名，较去年同比上升 15025%。一拍环节房产 520 处，较去年同比上升 129%。合计成交额为 2.5 亿元，较去年同比上升 13850.6%。

与去年同期相比，今年 3 月上半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，重庆的一拍标的数增幅最大，山东的成交额增幅最大，浙江和江苏两省的成交额最高。

**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	12,341	184.9	8,728	3.8	105.5	72.2
浙江	1,043	28.4	902	1.0	35.7	7.1
江苏	1,152	24.8	911	1.3	19.0	74.1
福建	480	56.9	376	2.3	5.6	131.1
山东	801	3540.9	567	39.5	5.1	19995.1
四川	439	139.9	313	3.8	2.2	291.9
重庆	605	15025.0	520	129.0	2.5	13850.6

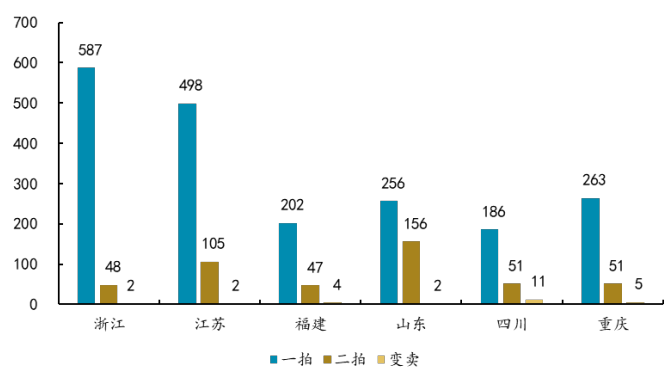
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

## 2) 住宅房产: 山东市场流动性下降, 重庆变现折扣率明显提高

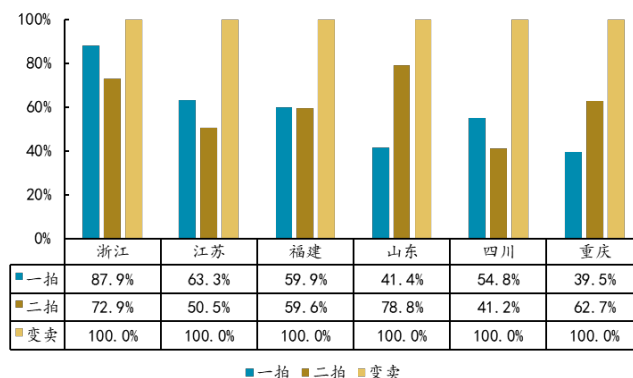
从主要省份住宅房产各拍卖环节标的的数量来看, 3月上半月仍然市浙江和江苏两省的住宅房产一拍标的数量最多, 且浙江住宅房产一拍标的占比最高, 说明浙江住宅房产拍卖市场流动性最好。其余 4 省的住宅房产一拍标的数量相差不多, 其中重庆的住宅房产一拍标的占比相对较高, 而山东的住宅房产一拍标的占比最低且相对 2 月有所下降。

而 3 月上半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, 超过 85%; 其余 5 省都较低, 只有江苏刚超过 60%, 而重庆未超过 40%。同时, 住宅房产的二拍平均成交率最高的是山东和浙江, 均超过 70%, 相比 2 月明显上升。

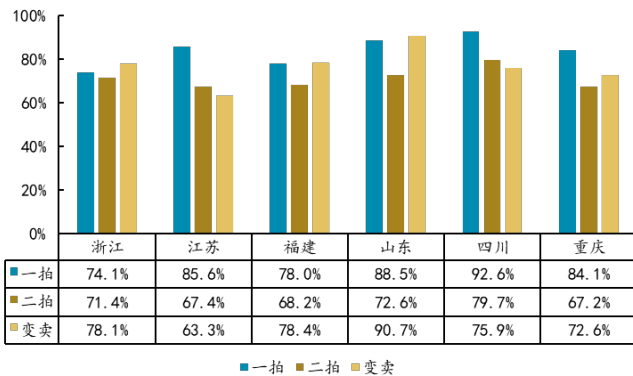
3 月上半月主要省份的住宅房产起拍折扣率数据显示, 浙江、福建 2 省的住宅一拍起拍折扣率相比上月有所下降, 浙江低于 75%, 福建低于 80%; 其余 4 省的住宅一拍起拍折扣率相比上月有所上升, 均接近或超过 85%。浙江的住宅房产二拍起拍折扣率相比上月有所上升, 超过 70%; 福建的住宅房产二拍起拍折扣率水平基本稳定; 其余 4 省的二拍起拍折扣率相比上月有所下降, 除了四川接近 80% 之外, 其余都在 67%-73% 之间。

**图表 2: 主要省份住宅房产拍卖标的数**


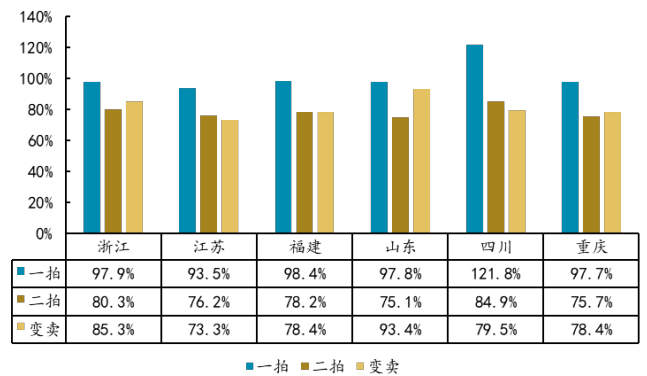
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

**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**


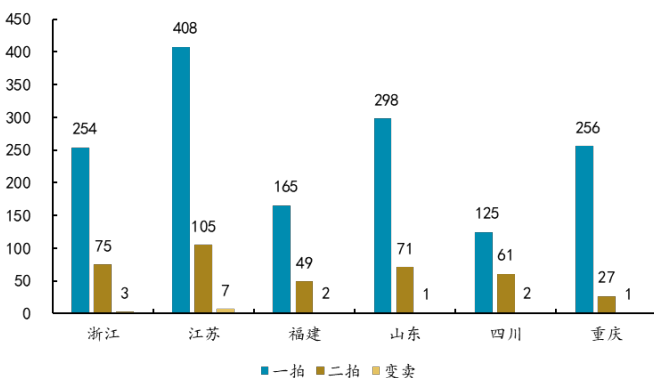
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

3 月上半月主要省份中，四川的住宅房产一拍成交价依旧远超过评估价，变现折扣率达到 121.8%。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%。除了江苏低于 95% 以外，其余 3 省住宅房产的一拍变现折扣率均在 98% 左右，其中重庆的住宅房产一拍变现折扣率相比于上月大幅提高。

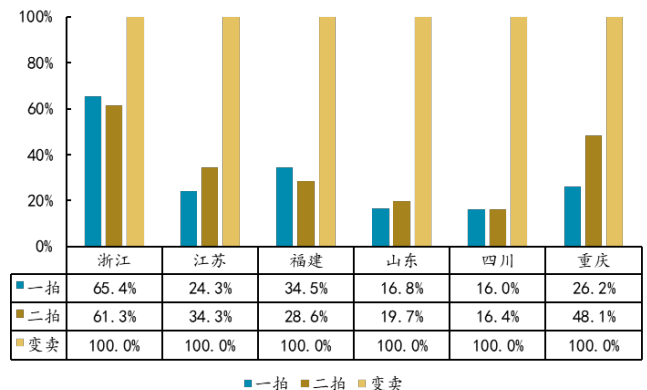
### 3) 商业房产：山东和四川成交率很低，浙江、福建、四川变现折扣率较高

从主要省份商业房产各拍卖环节标的数来看，3 月上半月各省商业房产拍卖市场的流动性相比上月明显改善，其中重庆的市场流动性最好，江苏的市场规模远大于其余 5 省。

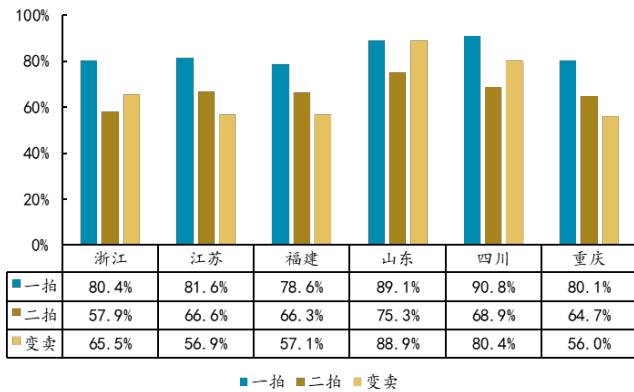
3 月上半月除了浙江商业房产的一拍平均成交率超过 60%、福建超过 30% 以外，其余 4 省的一拍成交率都较低，尤其是山东和四川，均低于 20%。且各省商业房产的二拍平均成交率也普遍较低，除了浙江超过 60%、重庆接近 50%、江苏超过 30% 以外，其余 3 省均不超过 30%。

**图表 6: 主要省份商业房产拍卖标的数**


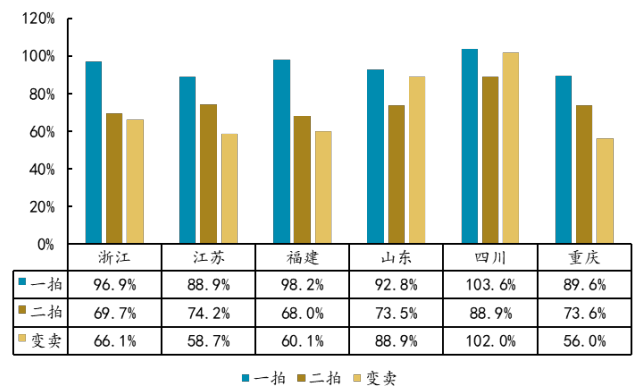
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

**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**


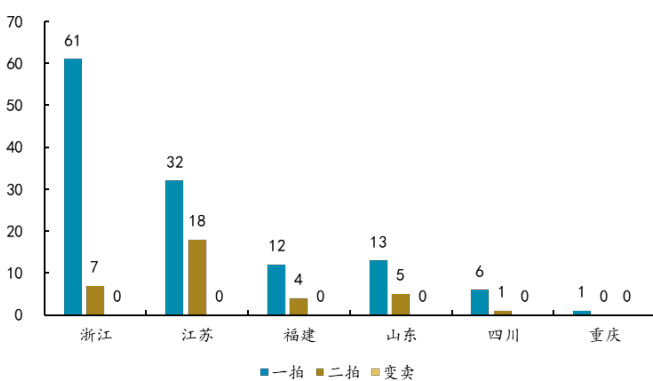
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

3 月上半月, 浙江、山东的商业房产一拍起拍折扣率相比上月明显上升, 其余 4 省的商业房产一拍起拍折扣率水平基本稳定; 同时, 江苏、山东的商业房产二拍起拍折扣率相比上月明显上升, 但是浙江、四川明显下降。3 月上半月主要省份中浙江、福建、四川的商业房产的一拍变现折扣率较高, 均超过 95%; 除此之外, 还有山东超过 90%, 江苏和重庆相对较低, 在 89% 左右。同时, 四川的商业房产二拍变现折扣率较高, 接近 90%。

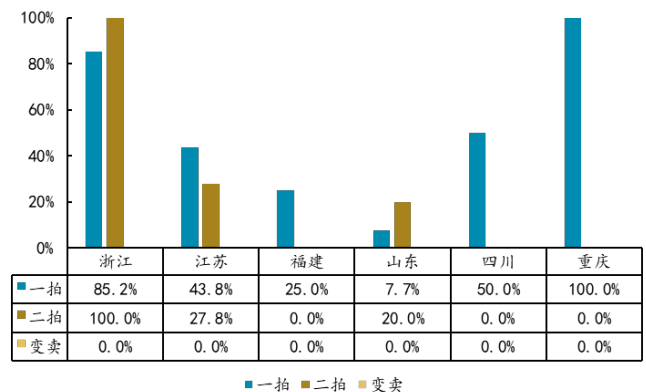
#### 4) 工业房产：福建一拍变现折扣率降，其余 5 省水平均在 100% 以上

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, 3 月上半月浙江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。其次是江苏工业房产数量较多, 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。

3 月上半月浙江、重庆的工业房产的一拍平均成交率最高, 均超过 85%, 其次是江苏和四川, 超过或接近 45%。其余 2 省工业房产的一拍平均成交率较低, 均未超过 25%。浙江二拍平均成交率很高, 达到 100%。而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**


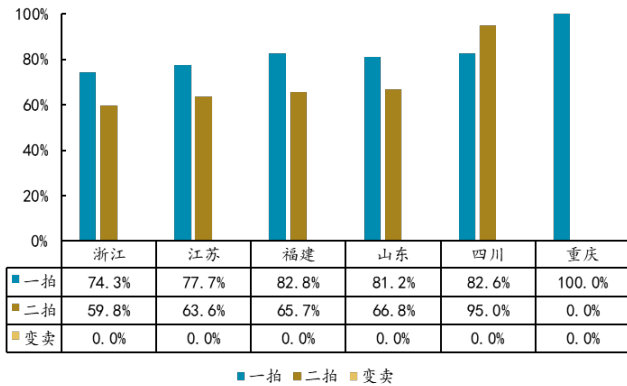
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

**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

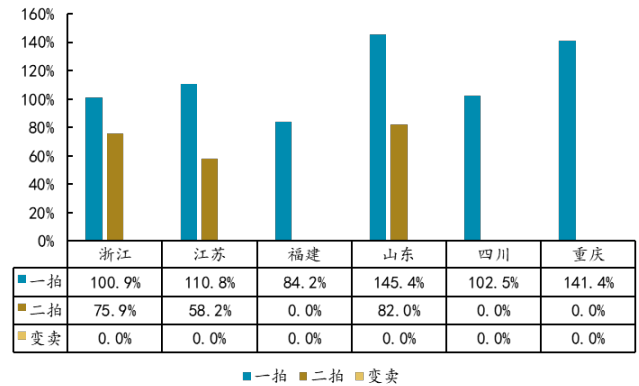
敬请阅读末页的法律声明

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

3 月上半月只有浙江工业房产的一拍起拍折扣率相比上月明显下降, 其余 5 省均有所上升, 主要集中在 78%-83% 之间。同样的, 浙江、福建工业房产一拍变现折扣率有大幅下降, 其中福建尤为明显, 变现折扣率仅为 84.2%; 而其余 4 省工业房产一拍变现折扣率则大幅提升, 3 月上半月山东、重庆工业房产一拍变现折扣率均超过 140%, 浙江、江苏、四川也超过 100%。

## 2. 浙江省内各地级市

### 1) 总量情况: 一拍标的数变化幅度很小, 台州丽水成交额增幅较大

3 月上半月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 246、186、173、130、92 处; 成交额排名前 5 位的城市依次为杭州、金华、宁波、温州、台州, 成交金额分别为 8、5.9、5.8、5.5、4 亿元。

与去年同期相比, 今年 3 月上半月, 除了湖州、绍兴、衢州, 浙江省其他各地级市拍卖标的数同比有不同程度的增加, 其中丽水的增幅最大。一拍标的数方面, 只有衢州市同比有所下降, 但是不管是上升还是下降, 幅度都很小。成交额方面, 杭州、湖州有所下降, 且下降幅度较大; 增幅最大的城市是台州和丽水。

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	173	35.2	154	1.3	8.0	(56.4)
宁波	246	55.7	212	1.9	5.8	47.9
温州	186	28.3	174	0.5	5.5	15.0
嘉兴	31	19.2	27	0.3	0.6	196.2
湖州	21	(36.4)	20	1.0	0.1	(43.5)
绍兴	92	(8.9)	78	0.6	3.8	100.2
金华	130	34.0	114	1.7	5.9	132.7
衢州	22	(40.5)	15	(0.3)	0.9	91.7

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](mailto: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。