



# 2018 年淘宝司法拍卖一季度报告

年4月17日

陈业  
浙商资产研究院

## 研究方法

### 1、区域选择

除了全国总体之外，本报告选取的省份包括浙商资产立足地——浙江，已经设立办事处的江苏、福建、山东、四川、重庆，以及合作设立了地方 AMC 的贵州，由于广东淘宝司法拍卖房产激增、成交表现突出，故也纳入本报告分析范围。

出于统计意义和不良资产处置环境方面的考虑，本报告在分城市进行分析时，只选取了上述省份三线及以上地级市，并剔除其中淘宝司法拍卖房产数过少的地级市。

### 2、变量说明

平均成交率=成交次数/拍卖次数

起拍折扣率=起拍价/评估价

变现折扣率=变现价/评估价

#### 一、全国总体概况

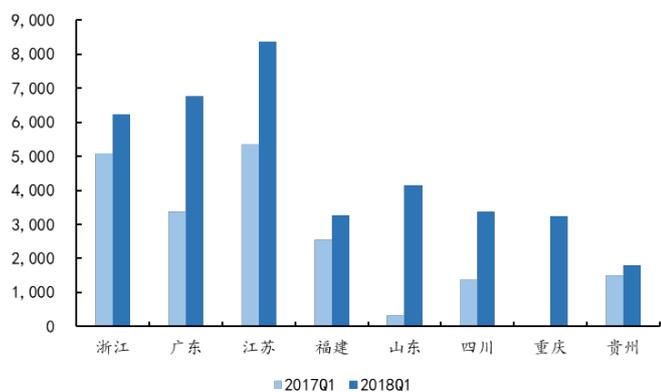
2018 年一季度淘宝司法拍卖网全国司法拍卖房产共计 69,979 次，同比增长 134%。分省来看，浙江、广东、江苏、福建、山东、四川、重庆、贵州 8 省市 2018 年一季度司法拍卖房产总次数同比均大幅增加。

由于司法拍卖房产总次数是按照拍卖次数计算的，包括了一拍、二拍、三拍、变卖等各个拍卖环节的房产，其中只有一拍环节的房产代表新增部分，二拍、三拍、变卖等环节的房产都是一拍流拍后才可能产生的。当一拍环节的成交率提高时，二

拍、三拍、变卖等环节的拍卖房产就会相对减少，从而整个市场的拍卖房产次数就会减少。反之，当一拍环节的成交率降低时，二拍、三拍、变卖等环节的拍卖房产就会相对增加，从而整个市场的拍卖房产次数就会增加。因此，司法拍卖房产总次数下降（增加）的原因可能只是由于一拍成交率提高（降低），导致后续拍卖环节的房产减少（增加），贵州正是这种情况。

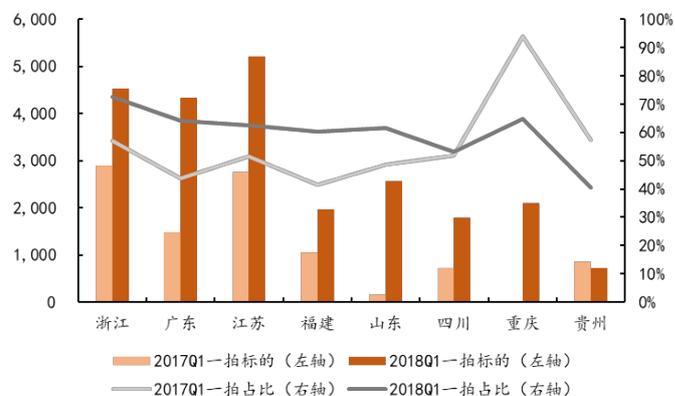
2018 年一季度淘宝司法拍卖网全国司法拍卖房产中一拍房产共计 42,583 次，同比增长 198%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 61%，同比增长 13 个百分点。分省来看，除了贵州，其余 7 省市 2018 年一季度司法拍卖一拍房产数同比均增长，其中山东、重庆的增幅超过全国平均水平。除了重庆、贵州，其余 6 省 2018 年一季度司法拍卖一拍房产占比同比也均大幅提高，从绝对值来看，2018 年一季度浙江、重庆的一拍房产占比最高，分别为 73%、65%；福建、四川、贵州 3 省的一拍房产占比低于全国平均水平。从变化值来看，2018 年一季度广东、福建、浙江的一拍房产占比提升幅度最大，分别为 20%、19%、16%；而重庆、贵州的一拍房产占比下降幅度分别为 29%、17%。

图表 1：主要省份 2017Q1 和 2018Q1 拍卖总次数



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 2：主要省份 2017Q1 和 2018Q1 一拍数及占比



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

一拍环节的房产数量变化代表了网络拍卖房产市场规模的实际变化情况，其相对整个拍卖房产次数的比重则反映了网络拍卖房产市场的一拍成交率，也就是网络拍卖房产市场的流动性。因此，2018 年一季度全国淘宝司法拍卖市场规模大幅增长，市场流动性明显改善。分省来看，浙江、广东、江苏、福建、山东、四川等 6 省市 2018 年一季度淘宝司法拍卖市场规模大幅增长，市场流动性明显改善；重庆市场规模大幅增长，但是市场流动性有所下降；贵州则是市场规模和流动性

均下降。8 省市中，江苏、浙江、广东 2018 年一季度淘宝司法拍卖市场规模最大，浙江、重庆（虽然流动性有所下降）的市场流动性最好。

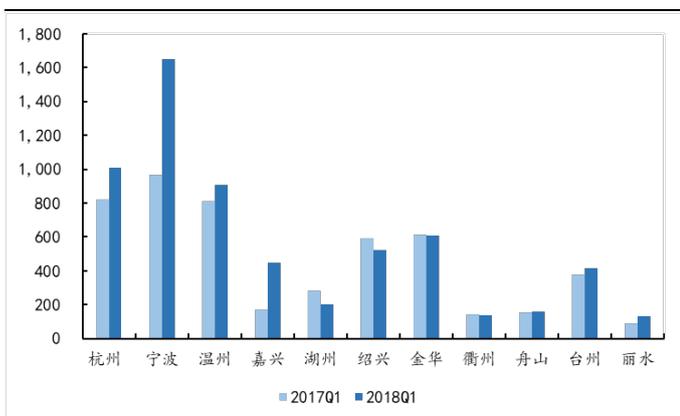
## 二、浙江省各市概况

### （一）各地级市总体情况

2018 年一季度淘宝司法拍卖网浙江司法拍卖房产共计 6,226 次，同比增加 23%。分地级市来看，除了湖州、绍兴、金华 3 市，其余 8 市 2018 年一季度司法拍卖房产总次数同比均增加。根据第一部分的原因分析，不能从司法拍卖房产总次数的下降直接得出市场规模缩小的结论，关键要看其司法拍卖房产中一拍房产数的变化情况。

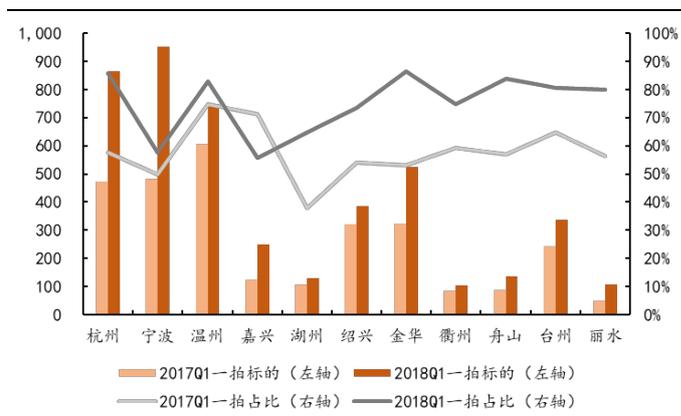
2018 年一季度淘宝司法拍卖网浙江司法拍卖房产中一拍房产共计 4,521 次，同比增长 56%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 73%，同比增长 16 个百分点。分地级市来看，所有 11 市 2018 年一季度司法拍卖一拍房产数同比均增长，其中杭州、宁波、嘉兴、金华、丽水 5 市的增幅超过浙江全省平均水平。除了嘉兴，其余 10 市 2018 年一季度司法拍卖一拍房产占比同比均大幅提高，从绝对值来看，2018 年一季度金华、杭州的一拍房产占比最高，均超过 85%；舟山、温州、台州 3 市紧随其后，一拍房产占比均超过 80%；而宁波、嘉兴、湖州 3 市的一拍房产占比低于浙江全省平均水平。从变化值来看，2018 年一季度金华、杭州、舟山的一拍房产占比提升幅度最大，分别为 33%、28%、27%。

图表 3：浙江各市 2017Q1 和 2018Q1 拍卖总次数



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 4：浙江各市 2017Q1 和 2018Q1 一拍数及占比



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

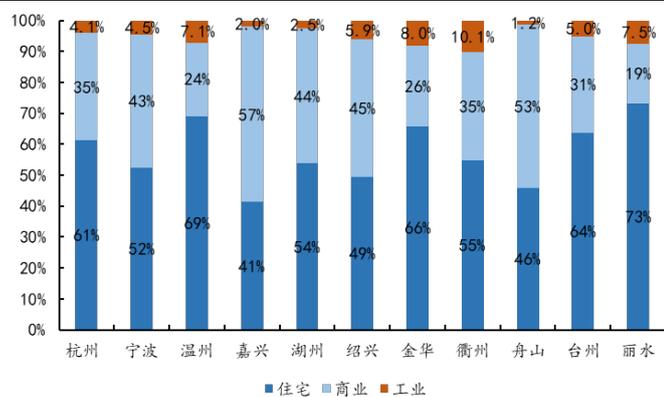
因此，2018 年一季度浙江淘宝司法拍卖市场规模扩大，市场流动性明显改善；

分地级市来看，所有 11 市 2018 年一季度淘宝司法拍卖市场规模均大幅增长，除了嘉兴，其余 10 市淘宝司法拍卖市场流动性明显改善。11 市中，杭州、宁波、温州 3 市的市场规模最大，金华、杭州、舟山、温州、台州 5 市的流动性最好。

## (二) 各地级市各类型房产比重

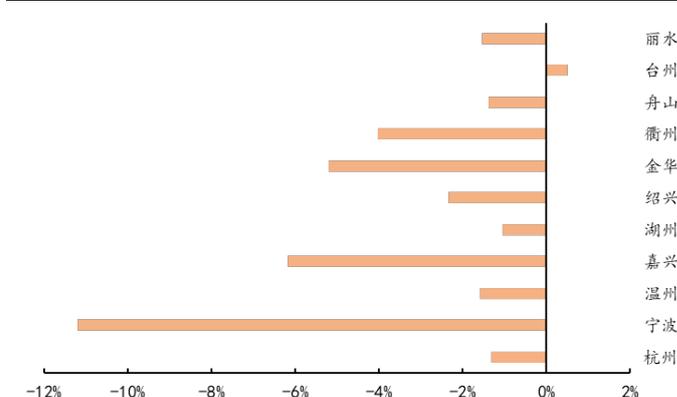
从各类拍卖房产次数占比来看，2018 年一季度浙江各地级市淘宝司法拍卖房产中，住宅和商业类房产占到绝大多数。其中嘉兴、舟山的商业房产比重高于住宅房产；温州、金华、衢州、丽水 4 市的工业房产比重相对较高，在 7%-10%之间；与 2017 年一季度相比，只有台州的工业房产比重上升，其余 10 市的工业房产比重均有较大幅度的下降。

图表 5: 浙江各市 2018Q1 各类拍卖房产次数占比



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 6: 浙江各市 2018Q1 工业拍卖房产次数占比变化



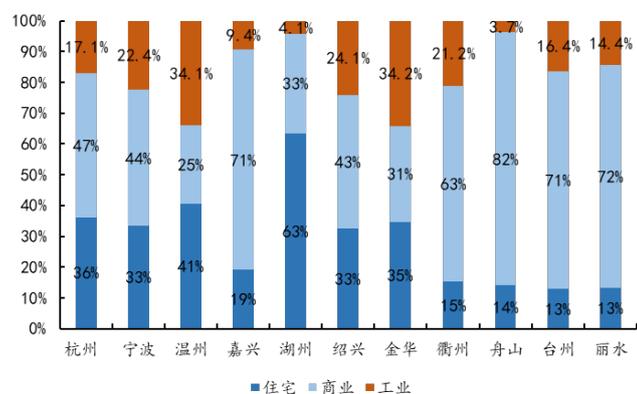
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

从各类拍卖房产按评估价计算的金额占比来看，2018 年一季度浙江各地级市淘宝司法拍卖房产中，除了湖州，住宅房产的比重相对按次数计算的比重显著下降，商业和工业类房产金额比重大幅上升。其中嘉兴、台州、舟山、丽水 4 市的商业房产比重最高，均超过 70%；温州、金华的工业房产比重最高，为 34%；除此之外，宁波、绍兴、衢州 3 市的工业房产比重也较高，在 21%-24%之间。与 2017 年一季度相比，所有 11 市的工业房产金额比重均有较大幅度的下降。

因为在淘宝司法拍卖网上拍卖的住宅房产大多是以一套为单位的，金额相对较低；而工业房产则是以一家公司所有厂房、车间为单位的，金额高且差异大，存在工业房产拍卖次数减少但是金额增加的情况。而如果从次数和金额两个维度来考察工业房产变化，两个维度同向的变化就能够代表工业房产的实际变化。因此，2018 年一季度浙江各地级市淘宝司法拍卖房产中，除台州之外，其余 10 市的工业

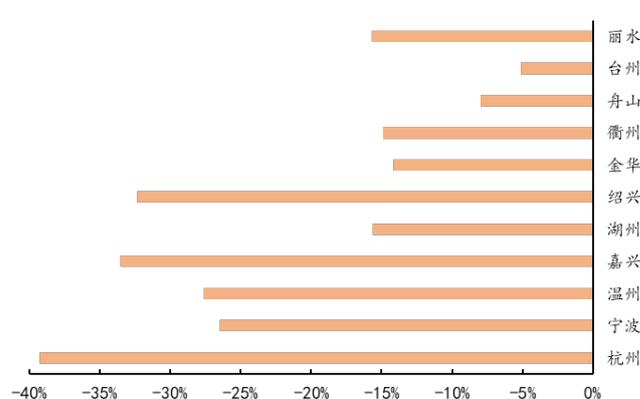
房产比重实际大幅降低。

图表 7: 浙江各市 2018Q1 各类拍卖房产金额占比



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 8: 浙江各市 2018Q1 工业拍卖房产金额占比变化



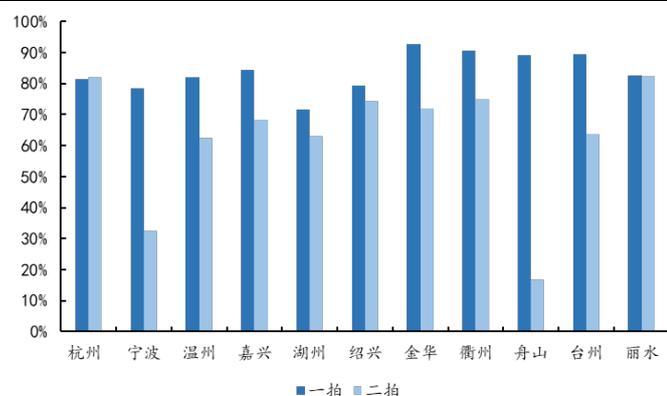
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

### (三) 各地级市各网络司法拍卖指标情况

#### 1、住宅房地产

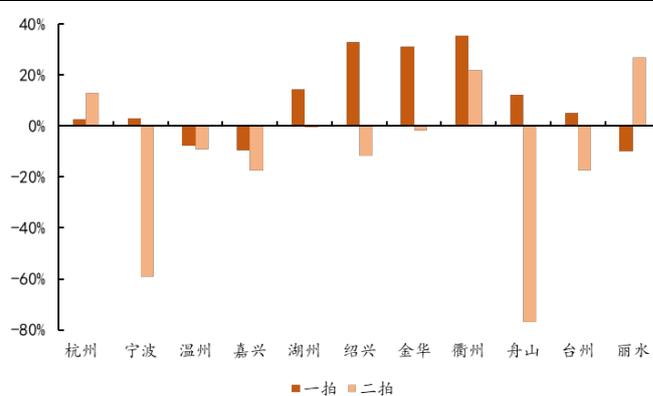
成交率方面, 从绝对值来看, 除了湖州之外, 2018 年一季度浙江各地级市住宅一拍成交率普遍很高, 均接近或超过 80%, 其中金华、衢州、舟山、台州 4 市最高, 超过或接近 90%; 同时, 除宁波、舟山之外, 2018 年一季度浙江各地级市住宅二拍成交率也相对较高, 均超过 60%, 其中杭州、丽水最高, 超过 80%。从变化值来看, 与 2017 年一季度相比, 温州、嘉兴、丽水 3 市住宅一拍成交率有所下降, 绍兴、金华、衢州 3 市则大幅上升; 同时, 除杭州、衢州、丽水 3 市外, 其余 8 市住宅二拍成交率均有不同幅度的下降。

图表 9: 浙江各市 2018Q1 住宅成交率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 10: 浙江各市 2018Q1 住宅成交率变化

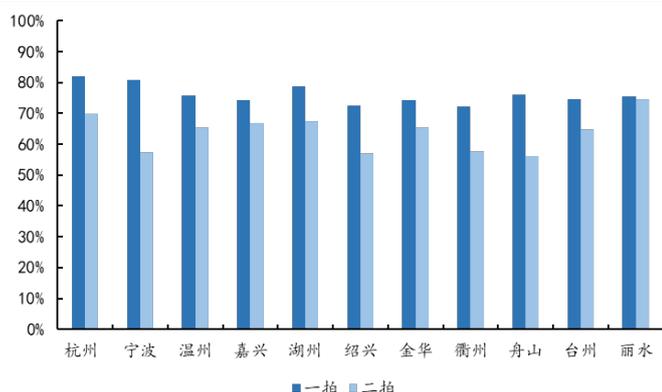


来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

总体来看,2018 年一季度浙江各地级市淘宝司法拍卖住宅房产的成交率很高,并且将继续维持在高位。住宅二拍成交率同比普遍下降的原因可能是,一拍成交率很高,导致一拍环节流拍后进入二拍环节的住宅房产整体质量下降,从而使得二拍成交率下降。

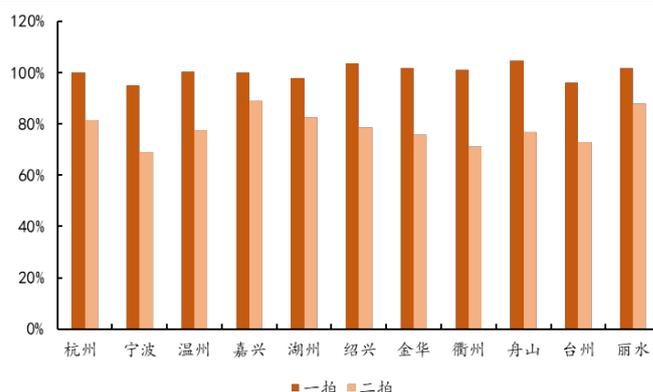
折扣率方面,从绝对值来看,2018 年一季度浙江各地级市住宅一拍起拍折扣率超过 80%的只有杭州、宁波,分别为 82%、81%,其余 9 市住宅一拍起拍折扣率集中在 72%-79%;住宅二拍起拍折扣率接近或超过 70%的只有杭州、丽水,分别为 70%、74%,其余 9 市住宅二拍起拍折扣率集中在 56%-68%。2018 年一季度浙江各地级市住宅一拍变现折扣率均超过 95%,其中绍兴、金华、衢州、舟山 4 市超过 100%;住宅二拍变现折扣率均接近或超过 70%,其中嘉兴、丽水超过 85%,杭州、湖州超过 80%。

图表 11: 浙江各市 2018Q1 住宅起拍折扣率



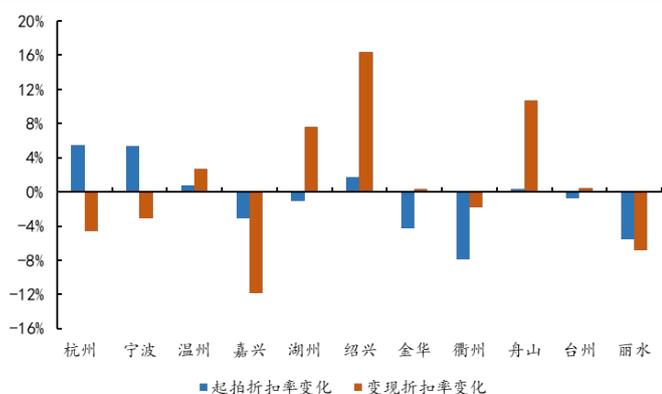
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 12: 浙江各市 2018Q1 住宅变现折扣率



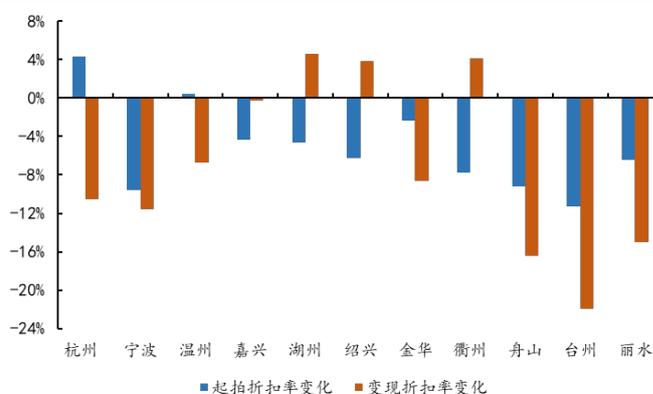
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 13: 浙江各市 2018Q1 住宅一拍折扣率变化



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 14: 浙江各市 2018Q1 住宅二拍折扣率变化



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

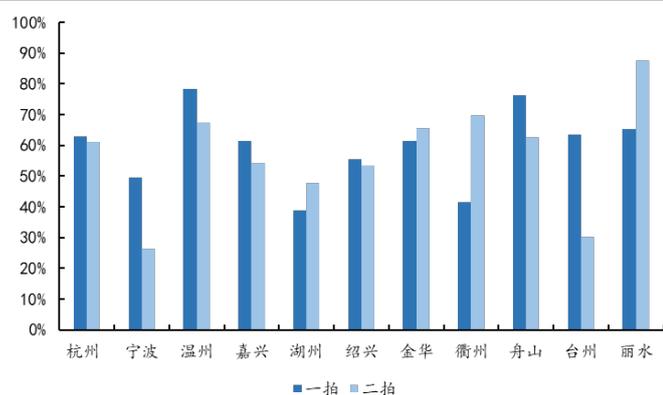
从变化值来看，与 2017 年一季度相比，浙江各地级市住宅一拍拍折扣率变化幅度较小，同时除了绍兴和舟山住宅一拍变现折扣率上升幅度较大、嘉兴下降幅度较大之外，其余 8 市住宅一拍变现折扣率变化幅度也较小。但是浙江各地级市住宅二拍拍折扣率和变现折扣率普遍下降，其中宁波、舟山、台州 3 市的起拍和变现折扣率，杭州、金华、丽水 3 市的变现折扣率下降幅度较大。

总体来看，2018 年一季度浙江各地级市淘宝司法拍卖住宅房产的起拍折扣率不高，并且有下降的趋势；一拍变现折扣率较高，并且将维持稳定，二拍变现折扣率则有明显的下降趋势。住宅二拍拍起拍和变现折扣率普遍下降的原因可能是，一拍成交率很高，导致一拍环节流拍后进入二拍环节的住宅房产整体质量下降，从而使得二拍拍起拍和变现折扣率下降。

## 2、商业房地产

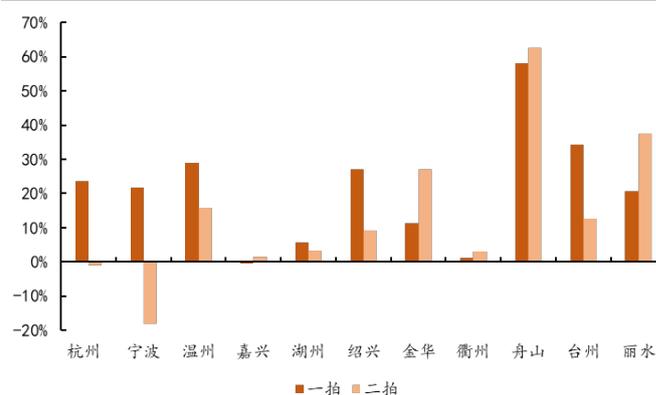
成交率方面，从绝对值来看，2018 年一季度浙江各地级市商业一拍成交率差异很大，温州、衢州超过 75%，而宁波、湖州、衢州 3 市均未达到 50%，其余 6 市集中在 55%-65%；各地级市商业二拍成交率差异也很大，丽水超过 85%，杭州、温州、金华、衢州、舟山 5 市超过 60%，而宁波、台州均未超过 30%。从变化值来看，与 2017 年一季度相比，只有宁波商业二拍成交率大幅下降，其余 10 市商业成交率均有不同幅度的上升。尽管各市之间差异较大，但是总体来看，2018 年一季度浙江各地级市淘宝司法拍卖商业房产的成交率很高，并且将继续维持在高位。

图表 15：浙江各市 2018Q1 商业成交率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 16：浙江各市 2018Q1 商业成交率变化



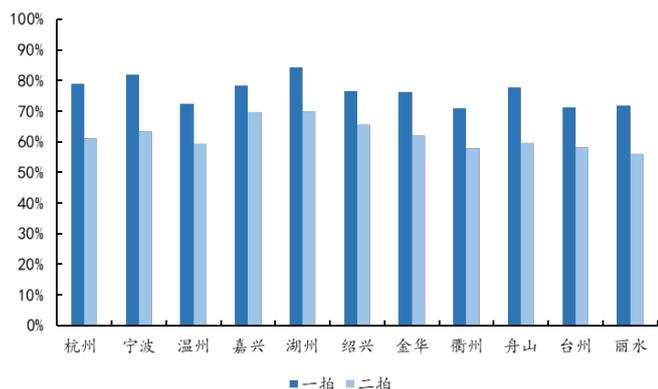
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

折扣率方面，从绝对值来看，2018 年一季度浙江各地级市商业一拍拍折扣率超过 80% 的只有宁波，为 82%，其余 10 市商业一拍拍折扣率集中在 71%-79%；

商业二拍起拍折扣率接近 70%的只有嘉兴、湖州，其余 9 市商业二拍起拍折扣率集中在 56%-66%。除衢州之外，2018 年一季度浙江各地级市商业一拍变现折扣率均超过 85%，其中杭州、舟山、丽水 3 市超过 100%，温州、湖州、金华、台州 4 市超过 95%；嘉兴商业二拍变现折扣率接近 85%，其余 10 市商业二拍变现折扣率集中在 64%-75%。

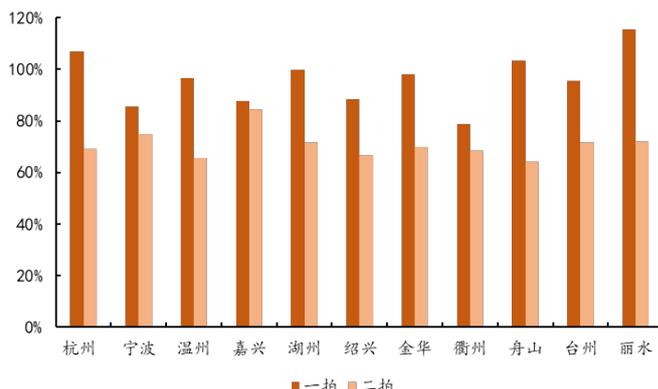
从变化值来看，与 2017 年一季度相比，除了丽水下降幅度较大之外，浙江各地级市商业一拍起拍折扣率变化幅度较小；同时相比于一拍起拍折扣率，杭州、舟山、台州、丽水 4 市商业一拍变现折扣率上升幅度较大，宁波、温州、衢州 3 市下降幅度较大。除了宁波、嘉兴之外，浙江各地级市商业二拍起拍折扣率和变现折扣率普遍下降，其中金华、衢州、台州 3 市的起拍和变现折扣率，丽水的起拍折扣率、杭州的变现折扣率下降幅度较大。

图表 17: 浙江各市 2018Q1 商业起拍折扣率



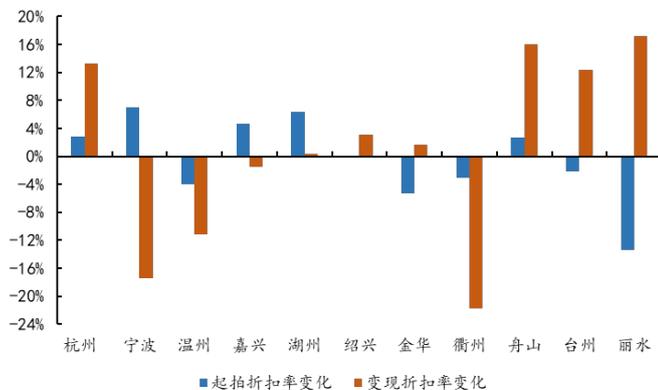
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 18: 浙江各市 2018Q1 商业变现折扣率



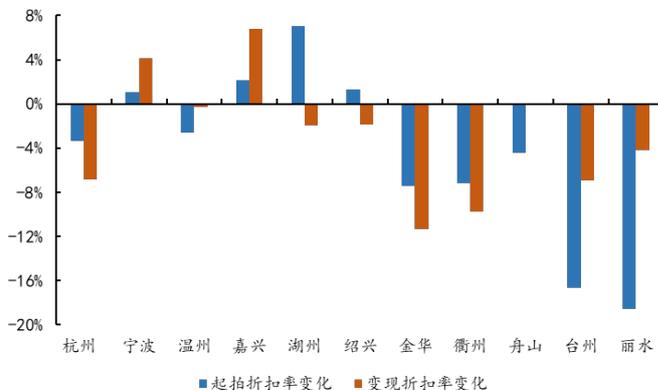
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 19: 浙江各市 2018Q1 商业一拍折扣率变化



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 20: 浙江各市 2018Q1 商业二拍折扣率变化



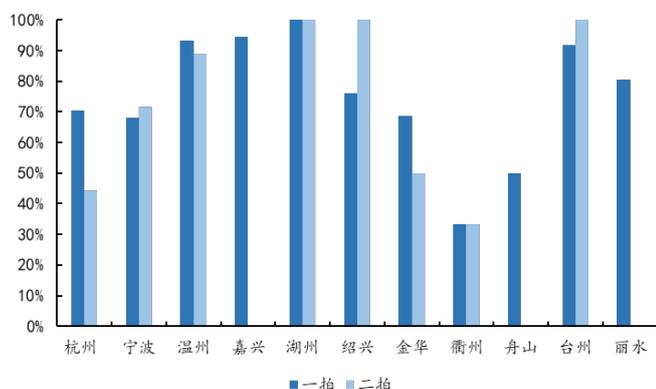
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

总体来看，2018 年一季度浙江各地级市淘宝司法拍卖商业房产的起拍折扣率不高，未来一拍起拍折扣率变化不会太大，但是金华、衢州、台州、丽水 4 市的二拍起拍折扣率有下降的趋势；浙江各市商业一拍变现折扣率较高，二拍变现折扣率与其他省份各城市相差无几，并且一拍变现折扣率变化趋势分化，各城市有大幅上升的、也有大幅下降的，而二拍变现折扣率有普遍下降的趋势，普遍下降的原因与住宅一样。

### 3、工业房地产

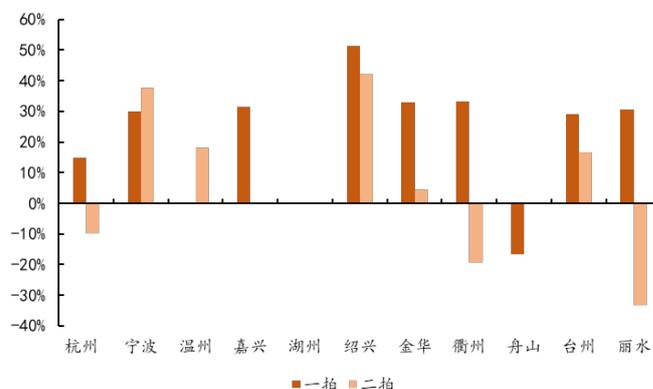
成交率方面，从绝对值来看，除了衢州、舟山之外，2018 年一季度浙江各地级市工业一拍成交率较高，其中温州、嘉兴、湖州、台州 4 市超过 90%，其余 5 市工业一拍成交率集中在 68%-81%；2018 年一季度浙江各地级市工业二拍成交率差异较大，温州、湖州、绍兴、台州 4 市接近或超过 90%，但是杭州、金华、衢州 3 市低于 50%。从变化值来看，与 2017 年一季度相比，除了舟山工业一拍成交率和杭州、衢州、丽水 3 市工业二拍成交率有较大幅度降低，其余工业一二拍成交率均有大幅上升。总体来看，2018 年一季度浙江各地级市淘宝司法拍卖工业房产的成交率较高，并且有进一步上升的趋势。

图表 21：浙江各市 2018Q1 工业成交率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 22：浙江各市 2018Q1 工业成交率变化



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

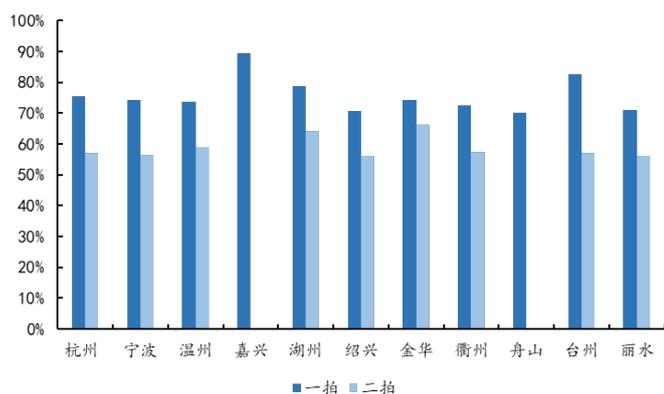
折扣率方面，从绝对值来看，2018 年一季度浙江各地级市工业一拍起拍折扣率超过 80% 的只有嘉兴、台州，分别为 90%、83%，其余 9 市工业一拍起拍折扣率集中在 70%-79%；工业二拍起拍折扣率均未超过 70%，集中在 56%-66%。2018 年一季度浙江各地级市工业一拍变现折扣率差异较大，但是整体水平很高，其中杭州、温州、嘉兴、丽水 4 市超过 110%，绍兴、金华、台州 3 市超过 100%，宁波、湖州超

过 95%；工业二拍变现折扣率较低，只有绍兴、台州超过 75%，分别为 77%、99%，其余 9 市集中在 56%-67%。

从变化值来看，与 2017 年一季度相比，浙江各地级市工业一二拍起拍折扣率有下降的趋势，其中温州、绍兴、丽水 3 市工业一二拍起拍折扣率下降幅度均较大，除此之外，舟山工业一拍起拍折扣率和台州工业二拍起拍折扣率下降幅度也较大。浙江各地级市工业一拍变现折扣率整体上呈上升的趋势，但其中绍兴、台州有大幅下降，而工业二拍变现折扣率整体上大幅下降，且下降幅度大于起拍折扣率。

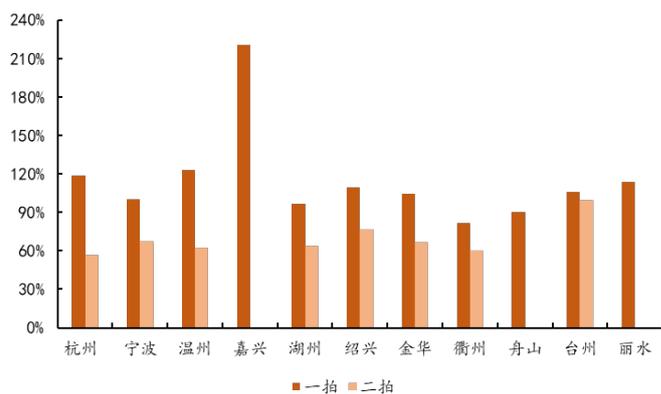
总体来看，2018 年一季度浙江各地级市淘宝司法拍卖工业房产的起拍折扣率不高，并且有下降的趋势；一拍变现折扣率较高，并且有上升的趋势，二拍变现折扣率则有明显的下降趋势。工业二拍起拍和变现折扣率普遍下降的原因可能是，一拍成交率很高，导致一拍环节流拍后进入二拍环节的工业房产整体质量下降，从而使得二拍起拍和变现折扣率下降。

图表 23：浙江各市 2018Q1 工业起拍折扣率



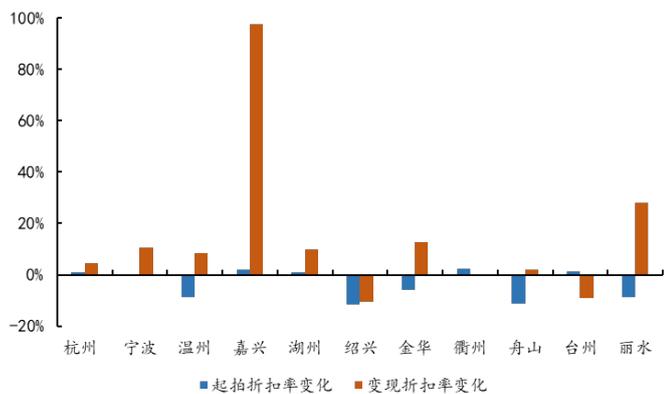
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 24：浙江各市 2018Q1 工业变现折扣率



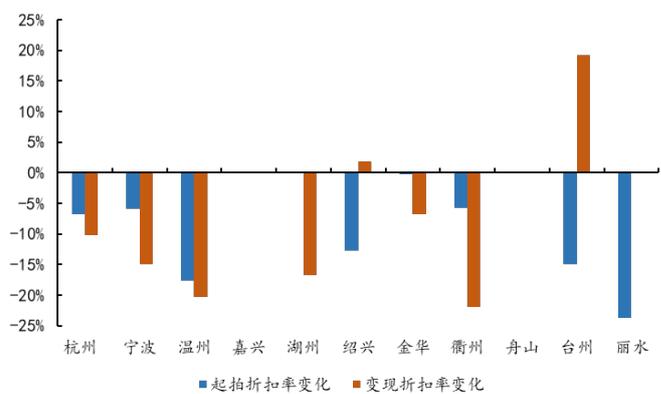
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 25：浙江各市 2018Q1 工业一拍折扣率变化



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 26：浙江各市 2018Q1 工业二拍折扣率变化



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

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。