



**浙商资产**

# 司法拍卖数据快报（月报）

2018年第3期（总第3期）

**浙商资产研究院**

2018年5月11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



## 浙江整体拍卖数下降，仅杭州嘉兴湖州舟山增

### 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4月仍然是全国拍卖标的数和成交额有大幅增加，但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继续降低。浙江拍卖标的数同比小幅下降，但是一拍标的数同比持平，成交额有小幅增长；其余5个主要省份与全国整体类似，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，山东的成交额增幅最大，浙江和江苏两省的成交额最高，但是江苏成交额同比有所下降。

住宅房产方面，4月江苏一拍起拍折扣率大幅下降，福建二拍起拍折扣率大幅增加。商业房产的市场流动性远不如住宅房产，但浙江市场流动性明显改善，江苏和四川成交率很低。工业房产方面，4月浙江一二拍成交率较高，其余5省一二拍成交率偏低。

与去年同期相比，今年4月，除了杭州、嘉兴、湖州、舟山，浙江省其他各地级市拍卖标的数、一拍标的数同比均有不同程度的下降，其中金华、衢州、丽水的拍卖标的数下降幅度最大，一拍标的数不论是增还是降，幅度都很小。标的数下降的城市中，丽水的成交额同比仍有大幅增加。

住宅房产方面，丽水、宁波、衢州一拍成交率最高，嘉兴、杭州、绍兴一拍变现率最高。商业房产方面，丽水、温州一拍成交率最高，温州、金华、台州变现价折扣率最高。工业房产方面，杭州、台州一拍成交率最高，绍兴、台州变现折扣率较高。

### 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：浙江拍卖标的数下降，江苏成交额下降

4月全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 22846 处，较去年同比上升 88.1%。一拍环节房产 14172 处，较去年同比上升 0.8%。合计成交额为 199.5 亿元，较去年同比上升 45.7%。

4月浙江省共拍卖涉诉房产 2066 处，位居全国第 2 名，较去年同比下降 6.7%。一拍环节房产 1740 处，较去年同比上升 0%。合计成交额为 56.2 亿元，较去年同比上升 3.1%。

4月江苏省共拍卖涉诉房产 2668 处，位居全国第 1 名，较去年同比上升 18.9%。一拍环节房产 1955 处，较去年同比上升 0.5%。合计成交额为 25.5 亿元，较去年同比下降 5.7%。

4月福建省共拍卖涉诉房产 1059 处，位居全国第 8 名，较去年同比上升 19%。一拍环节房产 647 处，较去年同比上升 0.6%。合计成交额为 13.9 亿元，较去年同比上升 77.8%。

4月山东省共拍卖涉诉房产 1510 处，位居全国第 6 名，较去年同比上升 1968.5%。一拍环节房产 824 处，较去年同比上升 14.8%。合计成交额为 6.6 亿元，较去年同比上升 1678.1%。

4月四川省共拍卖涉诉房产 1293 处，位居全国第 5 名，较去年同比上升 138.6%。一拍环节房产 894 处，较去年同比上升 2.2%。合计成交额为 6.6 亿元，较去年同比上升 75.1%。

4月重庆市共拍卖涉诉房产 1070 处，位居全国第 9 名，较去年同比上升 1271.8%。一拍环节房产 747 处，较去年同比上升 9.4%。合计成交额为 4.9 亿元，较去年同比上升 708.7%。

与去年同期相比，今年 4 月仍然是全国拍卖标的数和成交额有大幅增加，但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继续降低。浙江拍卖标的数同比小幅下降，但是一拍标的数同比持平，成交额有小幅增长；其余 5 个主要省份与全国整体类似，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，山东的成交额增幅最大，浙江和江苏两省的成交额度最高，但是江苏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	22,846	88.1	14,172	0.8	199.5	45.7
浙江	2,066	(6.7)	1,740	0.0	56.2	3.1
江苏	2,668	18.9	1,955	0.5	25.5	(5.7)
福建	1,059	19.0	647	0.6	13.9	77.8
山东	1,510	1968.5	824	14.8	6.6	1678.1
四川	1,293	138.6	894	2.2	6.6	75.1
重庆	1,070	1271.8	747	9.4	4.9	708.7

来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

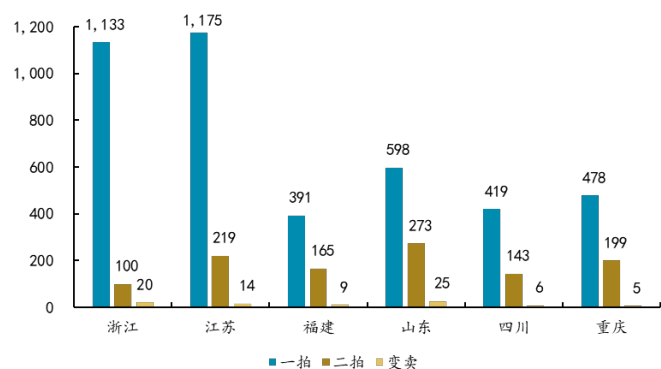
## 2) 住宅房产: 江苏一比起拍折扣率大降, 福建二比起拍折扣率大增

从主要省份住宅房产各拍卖环节标的的数来看, 4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, 江苏的住宅房产一拍标的占比较高。其余 3 省的住宅房产一拍标的数量相差不多, 其中仍然是四川的住宅房产一拍标的占比最高。

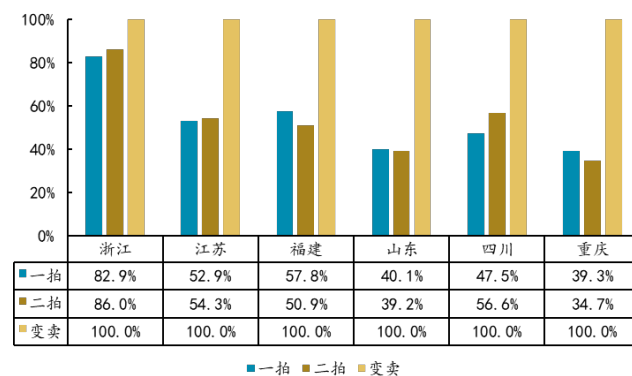
而 4 月主要省份住宅房产的平均成交率数据显示, 浙江的住宅房产一拍平均成交率最高, 超过 80%; 其余 5 省都较低, 均未超过 60%。同时, 住宅房产的二拍平均成交率最高的也是浙江, 超过 85%; 其余 5 省也都较低, 均未超过 60%。

4 月主要省份的住宅房产起拍折扣率数据显示, 江苏的住宅一比起拍折扣率相比上月大幅下降, 低于 75%; 其余 5 省的一比起拍折扣率水平基本稳定。福建的住宅房产二比起拍折扣率相比上月大幅上升, 超过 70%; 山东、四川则相比上月有所下降; 其余 3 省的二比起拍折扣率水平基本稳定。

4 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 117.7%; 浙江的住宅房产的一拍变现折扣率相比上月大幅提高, 超过 110%; 同时山东住宅房产的一拍变现折扣率也超过 100%, 其余 3 省住宅房产的一拍变现折扣率也相对较高, 均超过或接近 95%。

**图表 2: 主要省份住宅房产拍卖标的的数**


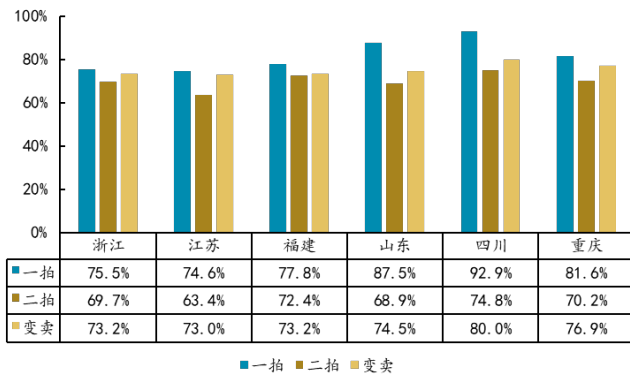
来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

**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

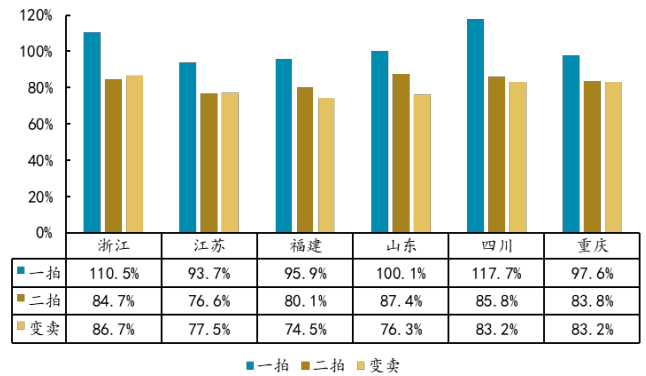
敬请阅读末页的法律声明

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

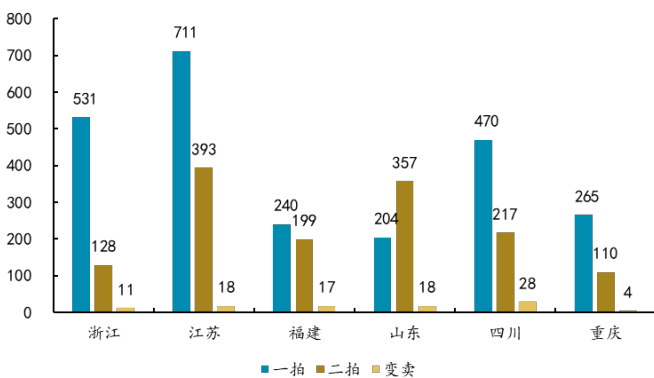
### 3) 商业房产：浙江市场流动性明显改善，江苏和四川成交率很低

从主要省份商业房产各拍卖环节标的数来看，4月浙江商业房产拍卖市场的流动性明显改善，山东商业房产拍卖市场的流动性则明显下降，并且其中山东、福建的市场流动性最低，浙江市场流动性最好，江苏市场规模远大于其余5省。

4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，尤其是江苏和四川，均低于20%。且各省商业房产的二拍平均成交率也普遍很低，除了福建超过50%、浙江超过45%以外，其余4省均不超过35%。

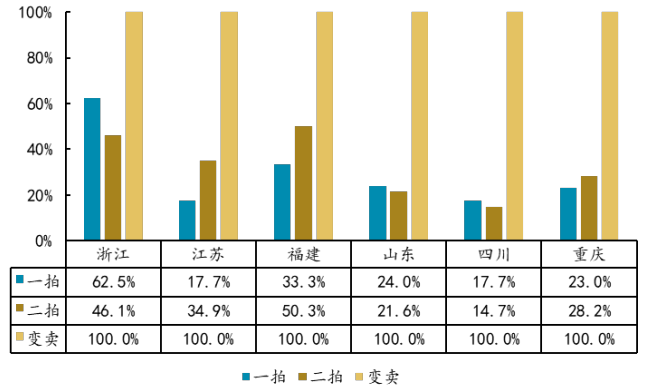
4月浙江、江苏、四川的商业房产一拍起拍折扣率相比上月明显下降；同时福建商业房产二拍起拍折扣率相比上月明显上升，但是重庆大幅下降。4月主要省份中浙江、山东、四川、重庆商业房产的一拍变现折扣率较高，均超过95%，并且重庆超过110%；除此之外，还有江苏也超过90%，但是福建相比上月大幅降低，为75.4%。同时，浙江和重庆的商业房产二拍变现折扣率相比上月大幅下降，均低于70%。

图表 6：主要省份商业房产拍卖标的数

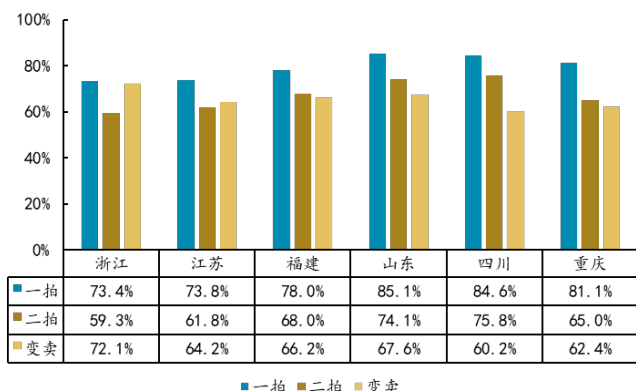


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

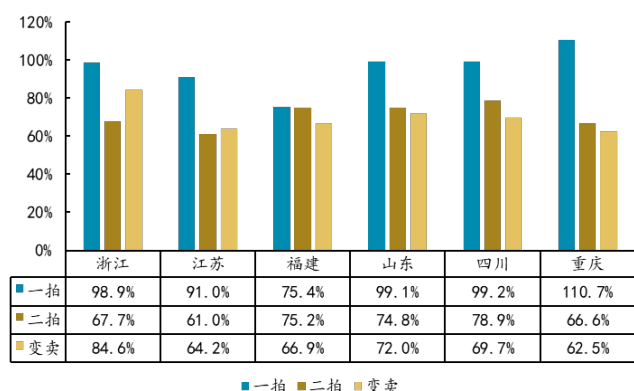
图表 7：主要省份商业房产平均成交率



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**


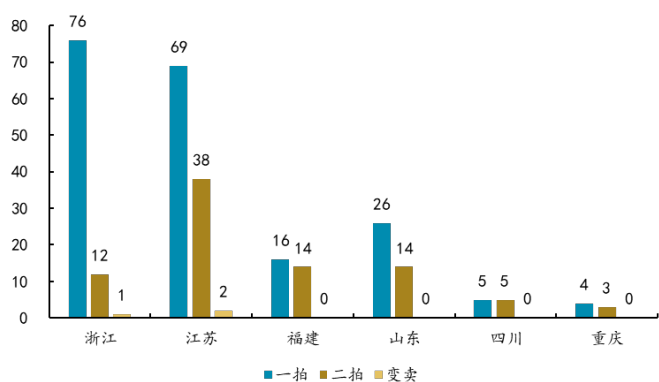
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

#### 4) 工业房产：浙江一二拍成交率高，其余 5 省一二拍成交率低

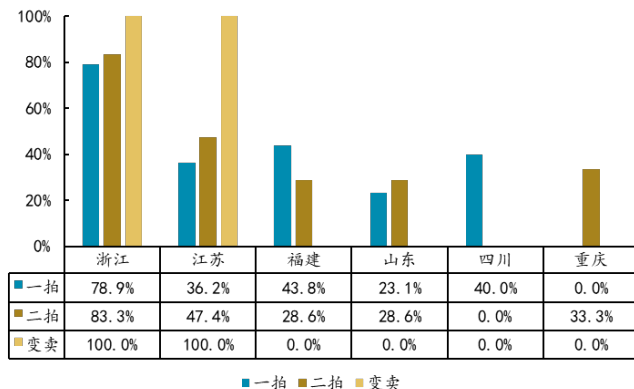
从主要省份工业房产各拍卖环节标的数来看，4 月浙江和江苏工业房产一拍标的数最多，且浙江工业房产一拍标的数占比最高，说明浙江工业房产拍卖市场流动性最好。其次是山东工业房产数量较多，四川和重庆的工业房产拍卖标的数很少。

4 月浙江工业房产的一拍平均成交率最高，接近 80%，其次是福建和四川，均超过 40%。其余 3 省工业房产的一拍平均成交率较低，均未超过 40%。工业房产的二拍平均成交率最高的也是浙江，接近 85；其次是江苏，接近 50%；其余均未超过 30%。

4 月福建工业房产的一拍起拍折扣率相比上月明显下降，而四川则有大幅上升，达到 96.1%，其余 5 省主要集中在 73%-84% 之间。同时，江苏工业房产一拍变现折扣率也有大幅下降，4 月浙江、江苏、山东工业房产一拍变现折扣率均超过 100%。

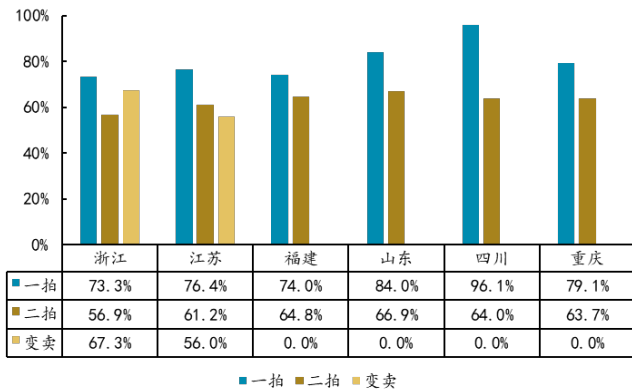
**图表 10：主要省份工业房产拍卖标的数**


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**


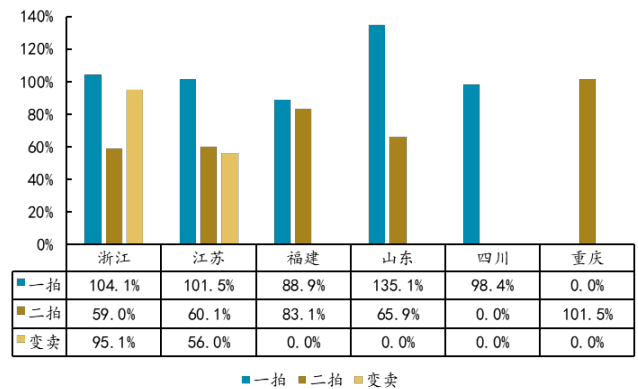
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

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. 浙江省内各地级市

### 1) 总量情况: 除杭州嘉兴湖州舟山, 其余城市拍卖标的数降

4月浙江省拍卖标的数量排名前5位的城市依次为杭州、温州、宁波、绍兴、金华, 数量分别为501、351、337、209、175处; 成交额排名前5位的城市依次为杭州、宁波、金华、温州、嘉兴, 成交金额分别为12.3、8.8、7.4、7.3、6.7亿元。

与去年同期相比, 今年4月, 除了杭州、嘉兴、湖州、舟山, 浙江省其他各地级市拍卖标的数、一拍标的数同比均有不同程度的下降, 其中金华、衢州、丽水的拍卖标的数下降幅度最大, 一拍标的数不论是增还是降, 幅度都很小。标的数下降的城市中, 丽水的成交额同比仍有大幅增加。

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	501	73.4	462	1.0	12.3	41.3
宁波	337	(28.0)	270	(0.2)	8.8	(10.4)
温州	351	(20.2)	296	(0.2)	7.3	(21.6)
嘉兴	108	9.1	94	0.1	6.7	132.9
湖州	80	56.9	59	0.8	2.4	159.1
绍兴	209	(7.5)	142	(0.1)	5.3	(8.1)
金华	175	(33.7)	149	(0.2)	7.4	(33.6)
衢州	59	(33.0)	48	(0.1)	0.7	(46.9)
舟山	86	7.5	81	0.3	1.1	32.5
台州	123	(19.6)	109	(0.1)	2.9	(7.2)
丽水	37	(33.9)	30	(0.3)	1.4	68.1

来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

### 2) 住宅房产: 丽水宁波衢州一拍成交率高, 嘉兴杭州绍兴一拍变现率高

在4月, 浙江省住宅房产一拍平均成交率排名前3的城市分别为丽水、宁

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。