



浙商资产

司法拍卖数据快报(半月报)

2018年第4期 (总第4期)

浙商资产研究院

2018年5月31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



除杭州、宁波、嘉兴，浙江其余城市标的数下降

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5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，浙江拍卖标的数、一拍标的数和成交额的增幅最小，山东和重庆的拍卖标的数、一拍标的数和成交额增幅最大，成交额最高仍然是浙江和江苏。

住宅房产方面，5月上半月重庆市场流动性明显改善，一拍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，其中四川、重庆成交率很低，浙江、福建变现折扣率升。工业房产方面，5月上半月各省一二拍成交率整体上升，浙江、福建一拍变现率上升。

与去年同期相比，今年5月上半月，除了杭州、宁波、嘉兴，浙江省其他各地级市拍卖标的数和一拍标的数同比均有较大幅度的下降，而杭州、宁波拍卖标的数同比大幅增加。同时一拍标的数方面，不管是上升还是下降，幅度都很小。成交额方面，除了杭州、宁波、温州、湖州、舟山，浙江省其他各地级市均有所下降，其中宁波、湖州上升幅度最大，台州下降幅度最大。

住宅房产方面，宁波、绍兴、金华的成交率最高，绍兴、杭州的变现折扣率最高。商业房产方面，杭州、温州的成交率最高，舟山、湖州的变现折扣率最高。工业房产方面，拍卖标的数过少。

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，浙江增幅小于其他省份

5月上半月全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 11054 处，较去年同比上升 83.2%。一拍环节房产 7437 处，较去年同比上升 0.9%。合计成交额为 106.1 亿元，较去年同比上升 36.8%。

5月上半月浙江省共拍卖涉诉房产 1169 处，位居全国第 2 名，较去年同比上升 4.2%。一拍环节房产 918 处，较去年同比上升 0.1%。合计成交额为 31.6 亿元，较去年同比上升 11.7%。

5月上半月江苏省共拍卖涉诉房产 1185 处，位居全国第 1 名，较去年同比上升 17.7%。一拍环节房产 840 处，较去年同比上升 0.3%。合计成交额为 18.6 亿元，较去年同比上升 27.2%。

5月上半月福建省共拍卖涉诉房产 599 处，位居全国第 8 名，较去年同比上升 59.3%。一拍环节房产 396 处，较去年同比上升 1.4%。合计成交额为 6 亿元，较去年同比上升 36.7%。

5月上半月山东省共拍卖涉诉房产 875 处，位居全国第 6 名，较去年同比上升 1168.1%。一拍环节房产 607 处，较去年同比上升 25.4%。合计成交额为 3.9 亿元，较去年同比上升 1843.7%。

5月上半月四川省共拍卖涉诉房产 625 处，位居全国第 5 名，较去年同比上升 95.3%。一拍环节房产 364 处，较去年同比上升 0.9%。合计成交额为 7.4 亿元，较去年同比上升 429.6%。

5月上半月重庆市共拍卖涉诉房产 573 处，位居全国第 9 名，较去年同比上升 625.3%。一拍环节房产 415 处，较去年同比上升 4.5%。合计成交额为 3.2 亿元，较去年同比上升 376.1%。

与去年同期相比，今年 5 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，浙江拍卖标的数、一拍标的数和成交额的增幅最小，山东和重庆的拍卖标的数、一拍标的数和成交额增幅最大，成交额度最高仍然是浙江和江苏。

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	11,054	83.2	7,437	0.9	106.1	36.8
浙江	1,169	4.2	918	0.1	31.6	11.7
江苏	1,185	17.7	840	0.3	18.6	27.2
福建	599	59.3	396	1.4	6.0	36.7
山东	875	1168.1	607	25.4	3.9	1843.7
四川	625	95.3	364	0.9	7.4	429.6
重庆	573	625.3	415	4.5	3.2	376.1

来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

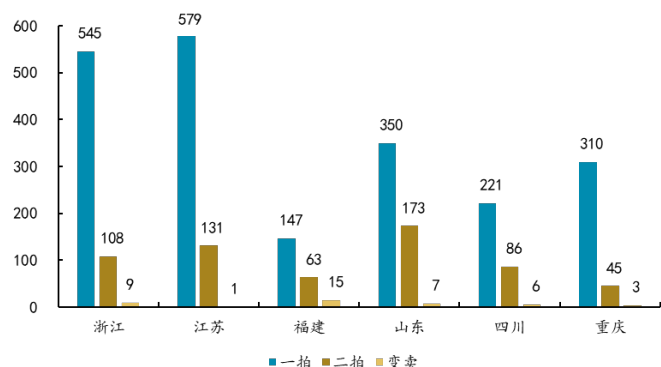
2) 住宅房产: 重庆市场流动性明显改善, 一拍变现折扣率明显提高

从主要省份住宅房产各拍卖环节标的的数量来看, 5 月上半月仍然市浙江和江苏的住宅房产一拍标的数量最多, 同时住宅房产一拍标的占比最高的变为重庆, 其次是浙江, 说明重庆住宅房产拍卖市场流动性明显改善。山东和重庆的住宅房产一拍标的数量处于第二梯队, 福建和四川处于第三梯队。

而 5 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, 为 85%; 其余 5 省虽然较低, 但环比有所提高, 其中江苏超过 60%, 江苏和四川超过或接近 55%, 山东和重庆超过或接近 40%。同时, 住宅房产的二拍平均成交率最高的是重庆, 超过 75%, 相比上月大幅提高; 其次是浙江, 超过 70%; 其余 4 省在 35%-53% 之间。

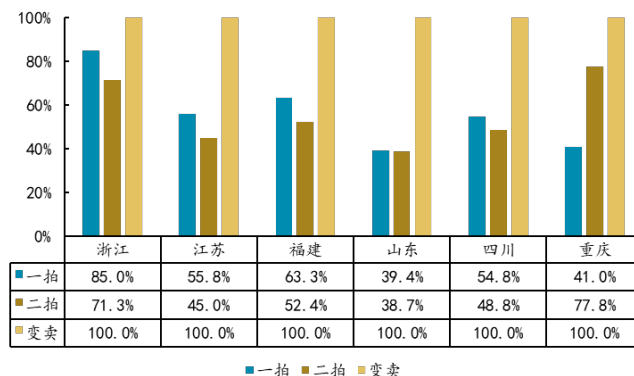
5 月上半月主要省份的住宅房产起拍折扣率数据显示, 四川、重庆的住宅一拍起拍折扣率相比上月明显下降, 其余 4 省的住宅一拍起拍折扣率相比上月基本稳定。福建的住宅房产二拍起拍折扣率相比上月明显下降, 山东的住宅房产二拍起拍折扣率相比上月则明显上升, 其余 4 省的住宅房产二拍起拍折扣率水平基本稳定。

图表 2: 主要省份住宅房产拍卖标的数

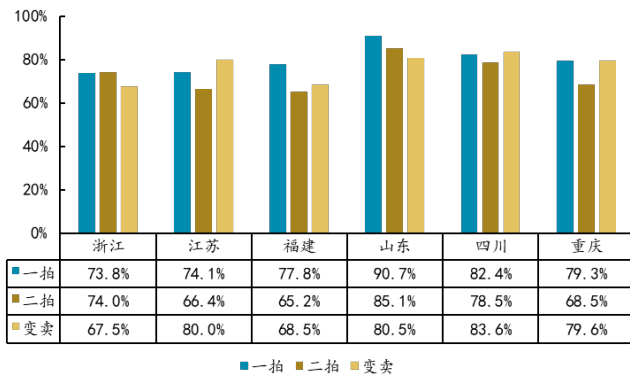


来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

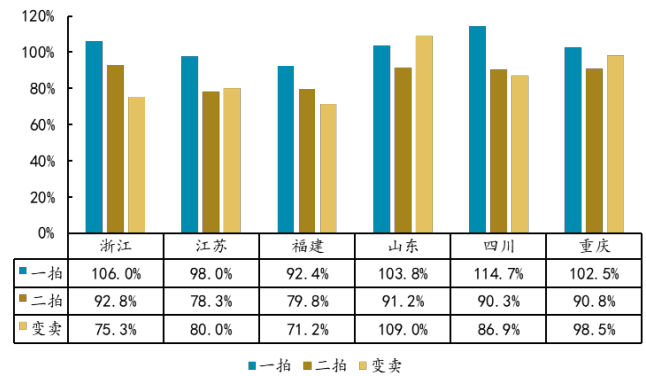
图表 3: 主要省份住宅房产平均成交率



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


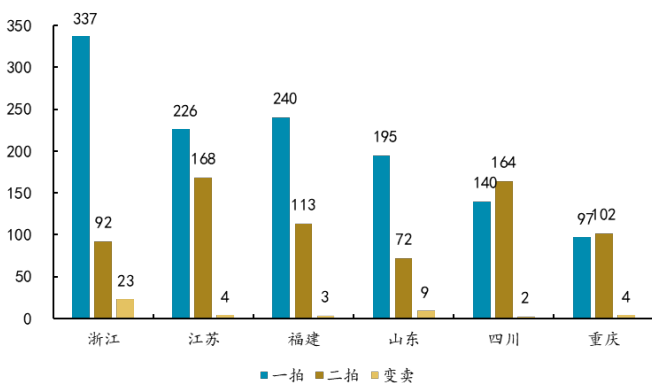
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

5 月上半月主要省份中，浙江的住宅一拍变现折扣率相比上月明显下降，重庆的住宅一拍变现折扣率相比上月明显上升，其余 4 省住宅一拍变现折扣率水平基本保持稳定。同时浙江、山东、四川、重庆 4 省市的住宅房产的一拍变现折扣率均超过 100%，江苏、福建也均超过 90%。

3) 商业房产：四川、重庆成交率很低，浙江、福建变现折扣率升

从主要省份商业房产各拍卖环节标的数来看，5 月上半月江苏、福建、山东的商业房产拍卖市场的流动性相比上月明显下降，而四川、重庆的商业房产拍卖市场的流动性相比上月则明显改善，其中浙江的市场流动性最好，市场规模最大。

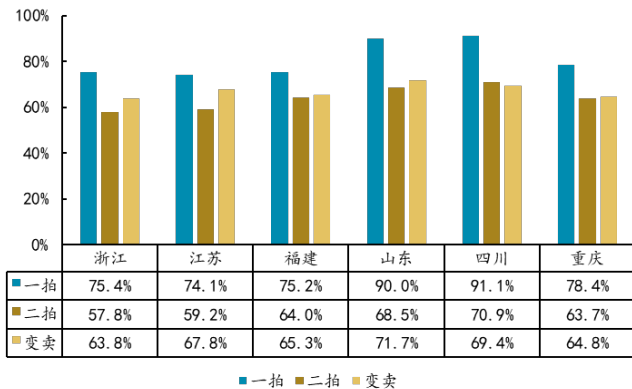
5 月上半月除了浙江商业房产的一拍平均成交率超过 50%、江苏和重庆超过 30% 以外，其余 3 省的一拍成交率都很低，尤其是山东、四川，均低于 16%。且各省商业房产的二拍平均成交率也普遍较低，只有浙江超过 65%，福建和山东超过 40%，江苏接近 40%，四川和重庆均不超过 30%。

图表 6: 主要省份商业房产拍卖标的数


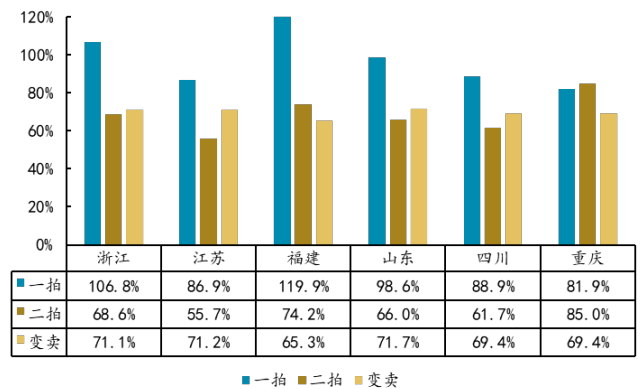
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

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


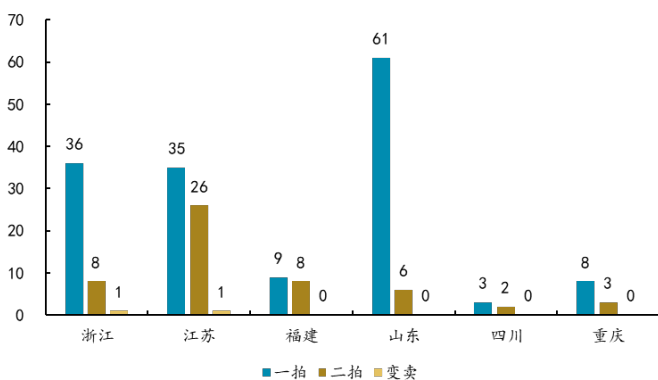
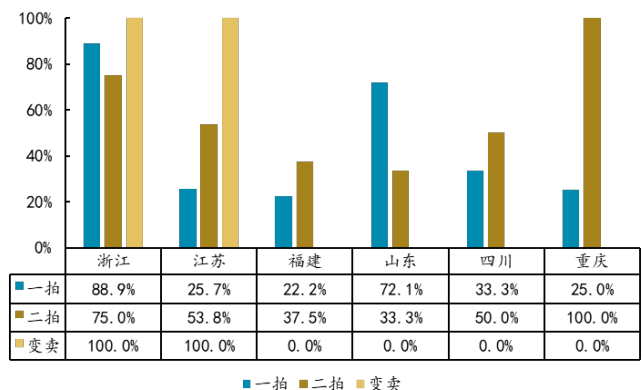
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

5 月上半月,除了福建和重庆,其余 4 个省市的商业房产一拍起拍折扣率相比上月均有所上升;同时,江苏、山东、四川的商业房产二拍起拍折扣率相比上月有所下降。5 月上半月浙江、福建的商业房产的一拍变现折扣率相比上月大幅上升,山东则大幅下降;其余 3 省的商业房产一拍变现折扣率水平基本稳定。其中只有浙江和福建商业房产一拍变现折扣率超过 100%。同时,江苏、山东、四川的商业房产二拍变现折扣率相比上月大幅下降,而重庆商业房产二拍变现折扣率相比上月大幅上升。

4) 工业房产：各省一二拍成交率整体上升，浙江、福建一拍变现率上升

从主要省份工业房产各拍卖环节标的数来看,5 月上半月山东工业房产一拍标的数最多、占比最高。四川的工业房产拍卖标的数很少,而重庆工业房产拍卖标的数有所增加。

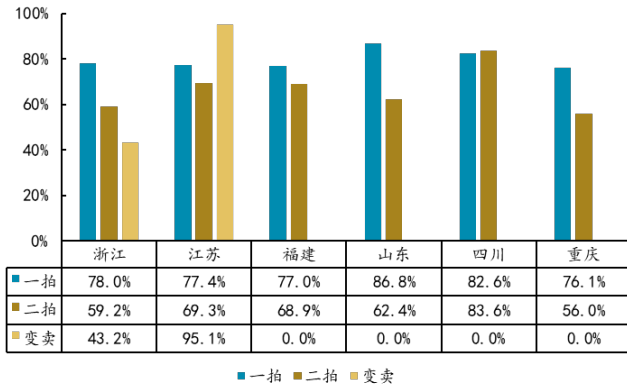
5 月上半月 6 省市工业房产一二拍成交率相比上月均整体上升,其中浙江、山东的工业房产的一拍平均成交率最高,分别为 88.9%、72.1%,其余 4 省工业房产的一拍平均成交率在 22%-34%之间。5 月上半月重庆工业二拍成交率高达 100%;浙江二拍平均成交率也很高,达到 75%;同时江苏、四川的二拍成交率达到或超过 50%;福建、山东的二拍平均成交率也超过 30%。

图表 10: 主要省份工业房产拍卖标的数

图表 11: 主要省份工业房产平均成交率


敬请阅读末页的法律声明

来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

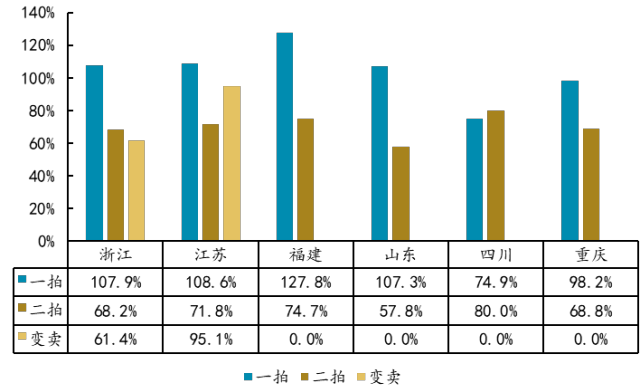
图表 12：主要省份工业房产起拍折扣率



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

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

5 月上半月浙江、福建工业房产的一拍起拍折扣率相比上月明显上升，而山东、四川则明显下降，但是比较上月变化情况，6 个省市工业房产一拍起拍折扣率均回到较均衡的水平。同时，四川工业房产的二拍起拍折扣率大幅回升，但重庆大幅下降。5 月上半月浙江、福建工业房产一拍变现折扣率大幅上升，而山东则明显回落，其中浙江、江苏、福建、山东工业房产一拍变现折扣率均超过 100%，而四川工业房产一拍变现折扣率仅为 74.9%。

2. 浙江省内各地级市

1) 总量情况：大多数城市拍卖标的数大幅下降，杭州、宁波则大幅增加

5 月上半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 296、155、128、75、74 处；成交额排名前 5 位的城市依次为杭州、温州、金华、嘉兴、绍兴，成交金额分别为 6.8、3.3、2.8、2.7、2.6 亿元。

与去年同期相比，今年 5 月上半月，除了杭州、宁波、嘉兴，浙江省其他各地级市拍卖标的数和一拍标的数同比均有较大幅度的下降，而杭州、宁波拍卖标的数同比大幅增加。同时一拍标的数方面，不管是上升还是下降，幅度都很小。成交额方面，除了杭州、宁波、温州、湖州、舟山，浙江省其他各地级市均有所下降，其中宁波、湖州上升幅度最大，台州下降幅度最大。

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	277	85.9	189	0.5	6.5	9.4
宁波	337	79.3	292	1.9	9.3	124.2
温州	162	(28.6)	133	(0.4)	3.8	35.8
嘉兴	58	18.4	40	0.3	1.7	(31.8)
湖州	34	(17.1)	24	(0.1)	1.2	99.4
绍兴	72	(27.3)	58	(0.3)	2.4	(24.7)

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。