



# 2018 年淘宝司法拍卖半年度报告

2018 年 7 月 19 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——浙江以及正在开展业务的江苏、福建、山东、四川、重庆和贵州，由于广东淘宝司法拍卖房产规模很大且交易活跃，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 年上半年淘宝网司法拍卖网全国司法拍卖房产共计 145,462 次，同比增长 95%。分省来看，广东、江苏、福建、山东、四川、重庆、贵州 7 省市 2018 年上半年司法拍卖房产总次数同比增加，浙江 2018 年上半年同比下降。

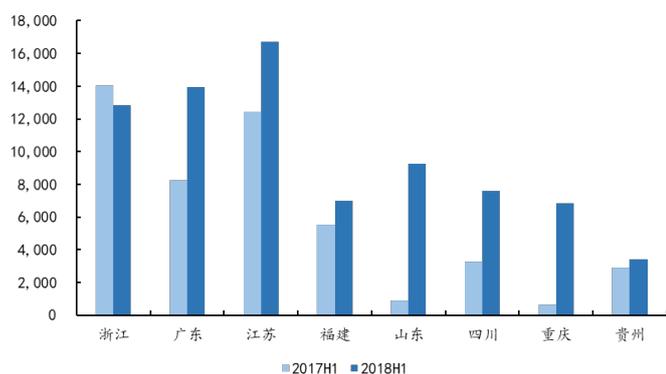
由于司法拍卖房产总次数是按照拍卖次数计算的，包括了一拍、二拍、三拍、变卖等各个拍卖环节的房产，其中只有一拍环节的房产代表新增部分，二拍、三拍、变卖等环节的房产都是一拍流拍后才可能产生的。当一拍环节的成交率提高时，二

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。因此，司法拍卖房产总次数下降的原因可能只是由于一拍成交率提高，导致后续拍卖环节的房产减少，浙江正是这种情况。

2018 年上半年淘宝司法拍卖网全国司法拍卖房产中一拍房产共计 92,358 次，同比增长 110%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 63%，同比增长 5 个百分点。分省来看，本报告关注的 8 省市 2018 年上半年司法拍卖一拍房产数同比均增长，其中山东、四川、重庆 3 省市的增幅超过全国平均水平。除山东、重庆、贵州之外，其余 5 省市 2018 年上半年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 年上半年浙江的一拍房产占比最高，达 77%；四川、贵州 2 省的一拍房产占比低于全国平均水平。从变化值来看，2018 年上半年福建、江苏、广东的一拍房产占比提升幅度最大，分别为 16%、10%、9%。

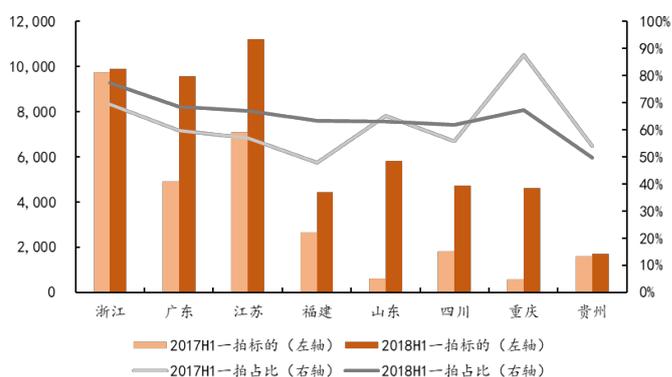
一拍环节的房产数量变化代表了网络拍卖房产市场规模的实际变化情况，其相对整个拍卖房产次数的比重则反映了网络拍卖房产市场的一拍成交率，也就是网络拍卖房产市场的流动性。因此，2018 年上半年全国淘宝司法拍卖市场规模大幅增长，市场流动性继续改善。分省来看，浙江、贵州 2 省 2018 年上半年淘宝司法拍卖市场规模小幅增长，其余 6 省市有大幅增长；除山东、重庆、贵州之外，其余 5 省市市场流动性继续改善。同时，8 省市中江苏、浙江、广东的市场规模最大、市场流动性最好。

图表 1：主要省份 2017H1 和 2018H1 年拍卖总次数



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 2：主要省份 2017H1 和 2018H1 年一拍数及占比



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

## 二、浙江省各市概况

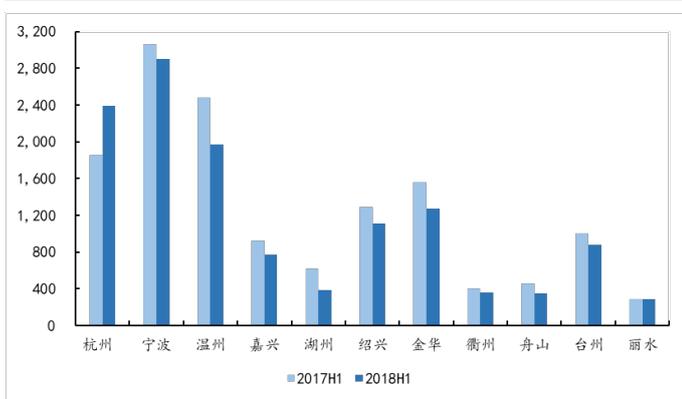
### (一) 各地级市总体情况

2018 年上半年淘宝司法拍卖网浙江司法拍卖房产共计 12,816 次，同比减少 9%。分地级市来看，杭州、丽水 2 市 2018 年上半年司法拍卖房产总次数同比增加，其余 9 市 2018 年上半年同比均下降。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 年上半年淘宝司法拍卖网浙江司法拍卖房产中一拍房产共计 9,894 次，同比增长 2%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 77%，同比增长 8 个百分点。分地级市来看，杭州、宁波、绍兴、金华、衢州、丽水 6 市 2018 年上半年司法拍卖一拍房产数同比增长，其余 5 市同比下降，其中杭州的增幅最大，为 45%，其余 5 市增幅较小。除温州、嘉兴之外，其余 9 市 2018 年上半年司法拍卖一拍房产占比同比均大幅提高，从绝对值来看，2018 年上半年金华、丽水、舟山 3 市的一拍房产占比最高，均超过 85%；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 年上半年金华、舟山、绍兴的一拍房产占比提升幅度最大，分别为 21%、17%、17%。

因此，2018 年上半年浙江淘宝司法拍卖市场规模微幅增长，市场流动性继续改善。分地级市来看，只有杭州、宁波、绍兴、金华、衢州、丽水 6 市 2018 年上半年淘宝司法拍卖市场规模有所增长；但除了温州、嘉兴之外，其余 9 市市场流动性继续改善。11 个城市当中杭州、宁波、温州的市场规模最大，金华、丽水、舟山的市场流动性最好。

图表 3: 浙江各市 2017H1 和 2018H1 年拍卖总次数



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 4: 浙江各市 2017H1 和 2018H1 年一拍数及占比



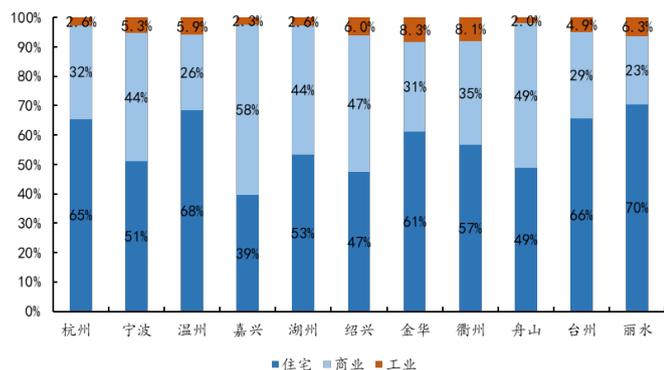
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

## (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 年上半年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、绍兴、舟山 3 市的商业房产比重高于或不低于住宅房产；金华、衢州的工业房产比重相对较高，在 8%左右；与 2017 年上半年相比，只有温州的工业房产比重微幅上升，舟山工业房产比重持平，其余 9 市的工业房产比重均有较大幅度的下降。

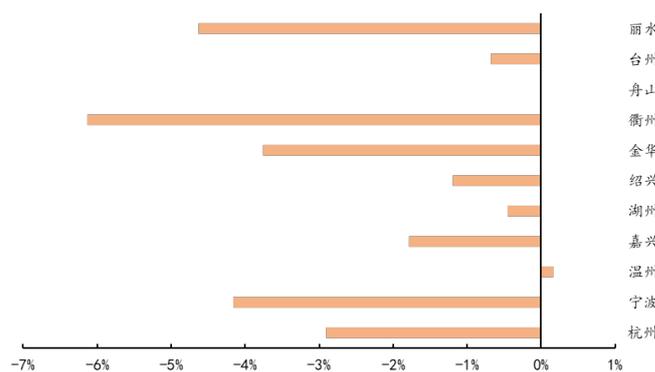
从各类拍卖房产按评估价计算的金额占比来看，2018 年上半年浙江各地级市淘宝司法拍卖房产中，住宅房产的比重相对按次数计算的比重显著下降，商业和工业类房产金额比重大幅上升。其中舟山、嘉兴、衢州 3 市的商业房产比重最高，超过或接近 65%；金华、温州、绍兴 3 市的工业房产比重最高，均超过 25%；除此之外，宁波、台州的工业房产比重也较高，在 23%-25%之间。与 2017 年上半年相比，所有 11 市的工业房产金额比重均有不同程度的下降。

图表 5: 浙江各市 2018H1 各类拍卖房产次数占比



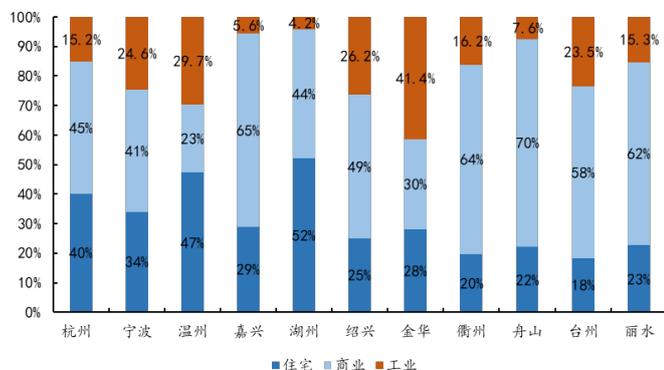
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 6: 浙江各市 2018H1 工业拍卖房产次数占比变化



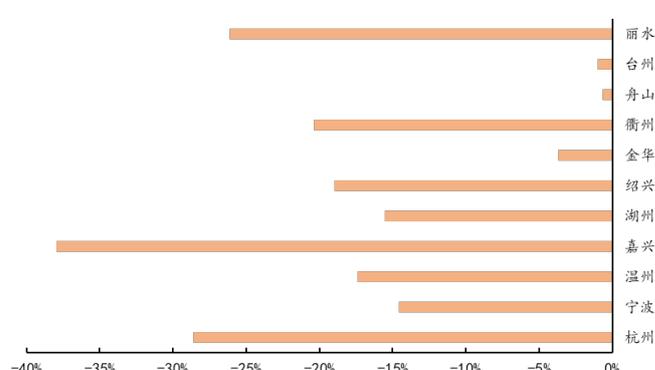
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 7: 浙江各市 2018H1 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 2018H1 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

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年上半年浙江各地级市淘宝司法拍卖房产中，除温州、舟山之外，其余9市的工业房产比重实际降低。

### (三) 各地级市各网络司法拍卖指标变化趋势

前面已经比较了各地级市2018年上半年和2017年上半年拍卖总次数和一拍房产数的年度变化情况，这里再列出月度变化情况是因为：即使表面上看，半年度数量是增加的，但是时间更细化来看时，则表现为逐月减少的趋势，这种情况是需要引起注意的，它实质上暗示着未来拍卖数量会减少。图表9（趋势图见附录）总结了浙江各地级市2018年上半年每月拍卖总次数和一拍房产数相对2017年上半年的变化情况，的确存在上述所说的半年度数量增但按月度来看已经出现减少趋势的情况。因此，从浙江各地级市2018年上半年拍卖总次数和一拍房产数月度变化情况，预测浙江所有地级市的市场规模都有下降的趋势。

图表9：浙江各市2018H1各网络司法拍卖指标按月同比变化趋势（1）

地级市	拍卖总次数	一拍房产数
杭州	18年2季度末开始减少	18年2季度末开始减少
宁波	18年2季度开始减少	18年2季度开始减少
温州	18年上半年整体均匀减少	18年上半年整体均匀减少
嘉兴	18年2季度末开始减少	18年2季度末开始减少
湖州	18年上半年整体均匀减少	18年上半年整体均匀减少
绍兴	18年上半年整体均匀减少	18年上半年整体均匀减少
金华	18年上半年整体均匀减少	18年上半年整体均匀减少
衢州	18年上半年整体均匀减少	18年上半年整体均匀减少
舟山	18年上半年整体均匀减少	18年上半年整体均匀减少
台州	18年上半年整体均匀减少	18年上半年整体均匀减少
丽水	18年上半年整体均匀减少	18年上半年整体均匀减少

来源：浙商资产研究院

从成交率来看，与2017年上半年相比，温州、湖州、绍兴、金华4市2018年上半年住宅成交率大体呈上升的趋势，其余7市2018年上半年住宅一二拍成交率则都呈持平或下降的趋势；温州、嘉兴、绍兴、金华、舟山5市2018年上半年商

业一二拍成交率大体呈上升的趋势，台州 2018 年上半年商业一拍成交率上升但是二拍成交率下降，其余 5 市 2018 年上半年商业一二拍成交率则都呈持平或下降的趋势；温州 2018 年上半年工业一拍成交率呈下降的趋势，其余各市要么成交工业房产标的太少，要么 2018 年上半年工业成交率呈上升的趋势。因此，2018 年上半年的确有部分地级市的住宅、商业房产成交率开始出现下降的趋势，原因可能是，随着司法拍卖房产逐渐被买方市场所熟知，前期由于信息不对称而累积的需求到 2017 年已基本消化完毕，因此 2018 年司法拍卖房产市场需求相对减少，导致成交率下降。

图表 10：浙江各市 2018H1 年各网络司法拍卖指标按月同比变化趋势（2）

地级市	成交率		
	住宅	商业	工业
杭州	一拍降，二拍持平	一拍降，二拍持平	一拍升， 二拍成交标的过少不予分析
宁波	一拍略升，二拍降	一拍持平，二拍降	一二拍均升
温州	一二拍均升	一二拍均升	一拍降， 二拍成交标的过少不予分析
嘉兴	一二拍均降	一二拍均升	成交标的过少不予分析
湖州	一拍升， 二拍成交标的过少不予分析	一拍持平，二拍降	成交标的过少不予分析
绍兴	一二拍均升	一二拍均升	一拍升， 二拍成交标的过少不予分析
金华	一二拍均升	一二拍均升	一二拍均升
衢州	一拍持平， 二拍成交标的过少不予分析	一二拍均降	一拍升， 二拍成交标的过少不予分析
舟山	一拍持平， 二拍成交标的过少不予分析	一二拍均升	成交标的过少不予分析
台州	一拍持平，二拍降	一拍升，二拍降	一拍升， 二拍成交标的过少不予分析
丽水	一二拍持平	一二拍持平	成交标的过少不予分析

来源：浙商资产研究院

从起拍折扣率来看，与 2017 年上半年相比，无论是住宅，还是商业和工业房产，浙江大部分地级市的房产起拍折扣率大致是呈持平或下降的趋势，原因可能是，从 2017 年下半年开始，市场对不良资产的价格评估趋于理性，因此起拍折扣率保持相对稳定或者是下降的趋势。

从变现折扣率来看，与 2017 年上半年相比，湖州、绍兴的住宅房产，温州、

金华、丽水的商业房产以及宁波、嘉兴、绍兴、金华、台州的工业房产的变现折扣率相比与起拍折扣率有上升的趋势；嘉兴、衢州、丽水的住宅房产，宁波、嘉兴、衢州的商业房产的变现折扣率相比与起拍折扣率有下降的趋势；其余的住宅、商业以及工业房产的变现折扣率基本与起拍折扣率基本保持平行的变化趋势。从整体上来看，浙江各地级市的工业房产变现折扣率要么相比与起拍折扣率有上升的趋势，要么与起拍折扣率基本保持平行的变化趋势，有理由认为浙江省的工业房产整体溢价提高。

图表 11：浙江各市 2018H1 各网络司法拍卖指标按月同比变化趋势（3）

地级市	起拍折扣率		
	住宅	商业	工业
杭州	一拍持平，二拍升	一二拍持平	一拍持平，二拍降
宁波	一拍持平，二拍降	一二拍略升	一二拍均降
温州	一拍降，二拍升	一二拍持平	一二拍均降
嘉兴	一二拍持平	一二拍持平	一拍持平， 二拍标的过少不予分析
湖州	一二拍均降	一二拍持平	一拍升， 二拍标的过少不予分析
绍兴	一二拍持平	一二拍持平	一拍持平，二拍降
金华	一二拍持平	一二拍均降	一二拍持平
衢州	一拍持平，二拍降	一二拍持平	一二拍持平
舟山	一拍持平，二拍降	一二拍均升	标的过少不予分析
台州	一二拍均降	一拍持平，二拍降	一拍持平， 二拍标的过少不予分析
丽水	一二拍持平	一二拍均降	一拍持平， 二拍标的过少不予分析

来源：浙商资产研究院

图表 12：浙江各市 2018H1 各网络司法拍卖指标按月同比变化趋势（4）

地级市	变现折扣率		
	住宅	商业	工业
杭州	一拍持平，二拍升	一二拍持平	一拍持平，二拍降
宁波	一二拍持平	一拍降，二拍持平	一拍升，二拍降
温州	一二拍持平	一拍升，二拍持平	一拍降， 二拍成交标的过少不予分析
嘉兴	一二拍均降	一拍降，二拍持平	一拍升， 二拍成交标的过少不予分析
湖州	一二拍持平	一二拍持平	一拍升， 二拍成交标的过少不予分析
绍兴	一拍升，二拍持平	一二拍持平	一拍升，二拍降

金华	一二拍持平	一拍升，二拍降	一拍升，二拍持平
衢州	一二拍均降	一拍降，二拍持平	成交标的过少不予分析
舟山	一拍持平， 二拍成交标的过少不予分析	一拍升，二拍持平	成交标的过少不予分析
台州	一二拍均降	一二拍持平	一拍升， 二拍成交标的过少不予分析
丽水	一二拍均降	一拍升，二拍降	成交标的过少不予分析

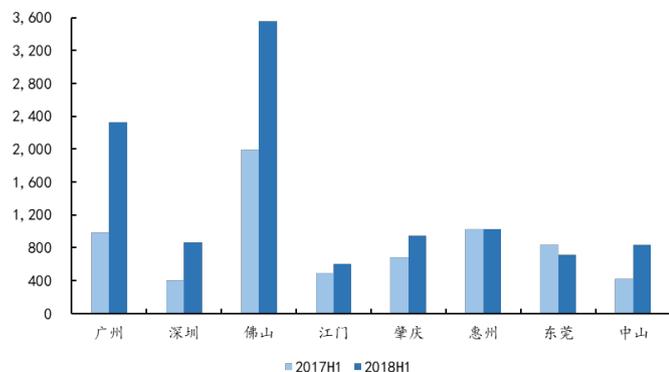
来源：浙商资产研究院

### 三、广东省各市概况

#### (一) 各地级市总体情况

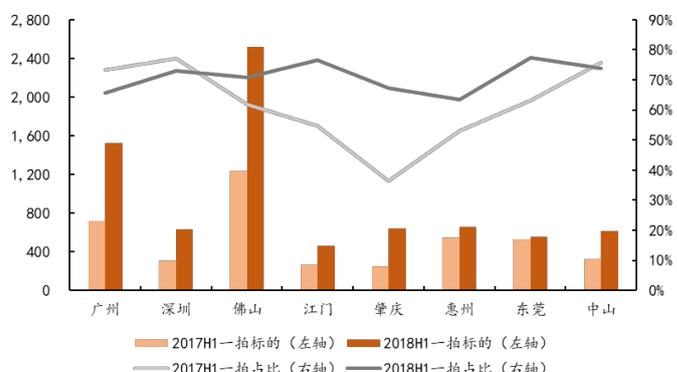
2018 年上半年淘宝司法拍卖网广东司法拍卖房产共计 13,958 次，同比增加 69%。分地级市来看，东莞 2018 年上半年淘宝司法拍卖房产次数同比下降，惠州 2018 年上半年淘宝司法拍卖房产次数同比持平，其余 6 市 2018 年上半年同比均增加。2018 年上半年淘宝司法拍卖网广东司法拍卖房产中一拍房产共计 9,555 次，同比增长 94%；一拍房产占总拍卖房产次数的比重为 68%，同比增长 9 个百分点。分地级市来看，所有 8 市 2018 年上半年司法拍卖一拍房产数同比均增长，其中深圳、佛山、江门、东莞、中山 5 市的增幅均超过广东全省平均水平。除广州、深圳、中山 3 市之外，其余 5 市 2018 年上半年司法拍卖一拍房产占比同比均大幅提高，从绝对值来看，2018 年上半年东莞、江门的一拍房产占比最高，均超过 75%；广州、肇庆、惠州 3 市的一拍房产占比低于广东全省平均水平。从变化值来看，2018 年上半年肇庆、江门、东莞 3 市的一拍房产占比提升幅度最大，分别为 31%、22%、14%。

图表 13: 广东各市 2017H1 和 2018H1 拍卖总次数



来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 14: 广东各市 2017H1 和 2018H1 一拍房产数及占比



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。