



浙商资产

司法拍卖数据快报（月报）

2018年第6期（总第6期）

浙商资产研究院

2018年9月12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



各省住宅和商业房产变现折扣率下降

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8月全国拍卖标的数和成交额均增加，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。6个主要省份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，山东和重庆的成交额增幅最大，浙江和江苏两省的成交额度最高。

住宅房产方面，8月浙江成交率明显高于其他，5省一拍变现折扣率下降。商业房产的市场流动性远不如住宅房产，且多省起拍折扣率和变现折扣率下降。工业房产方面，浙江一二拍成交率高，相比上月各省变现折扣率回复。

与去年同期相比，今年8月，除了杭州、湖州、绍兴、金华、台州，浙江省其他各地级市拍卖标的数和一拍标的数同比均有不同程度的下降，其中舟山、宁波的拍卖标的数下降幅度最大，一拍标的数下降幅度都很小。并且杭州虽然拍卖标的数和一拍标的数仍然增长，但是成交额同比下降；同时，标的数下降的城市中，温州、嘉兴的成交额同比仍有所增加。

住宅房产方面，丽水、温州、宁波一拍成交率高，金华、台州、嘉兴一拍变现率高。商业房产方面，台州、宁波、温州一拍成交率高，丽水、衢州、温州变现价折扣率高。工业房产方面，杭州一拍成交率高，丽水、嘉兴、台州一拍变现折扣率高。

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：全国拍卖流动性继续下降，山东和重庆成交额增幅最大

8月全国网络司法拍卖合计拍卖涉诉房产 33943 处，较去年同比上升 49.5%。一拍环节房产 21651 处，较去年同比上升 0.5%。合计成交额为 266.6 亿元，较去年同比上升 15.8%。

8月浙江省共拍卖涉诉房产 3390 处，位居全国第 2 名，较去年同比上升 7%。一拍环节房产 2401 处，较去年同比下降 0%。合计成交额为 85 亿元，较去年同比上升 4.3%。

8月江苏省共拍卖涉诉房产 3502 处，位居全国第 1 名，较去年同比上升 21%。一拍环节房产 2481 处，较去年同比上升 0.4%。合计成交额为 48.6 亿元，较去年同比上升 0.2%。

8月福建省共拍卖涉诉房产 1603 处，位居全国第 8 名，较去年同比上升 20.5%。一拍环节房产 1003 处，较去年同比上升 0.2%。合计成交额为 13.6 亿元，较去年同比上升 6.3%。

8月山东省共拍卖涉诉房产 2419 处，位居全国第 4 名，较去年同比上升 188%。一拍环节房产 1310 处，较去年同比上升 0.9%。合计成交额为 6.8 亿元，较去年同比上升 75.9%。

8月四川省共拍卖涉诉房产 2081 处，位居全国第 6 名，较去年同比上升 77.1%。一拍环节房产 1117 处，较去年同比上升 0.6%。合计成交额为 6.8 亿元，较去年同比上升 6.2%。

8月重庆市共拍卖涉诉房产 1157 处，位居全国第 13 名，较去年同比上升 36.8%。一拍环节房产 676 处，较去年同比上升 0.1%。合计成交额为 6.5 亿元，较去年同比上升 79.6%。

与去年同期相比，今年 8 月全国拍卖标的数和成交额均增加，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。6 个主要省份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，山东和重庆的成交额增幅最大，浙江和江苏两省的成交额度最高。

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	33,943	49.5	21,651	0.5	266.6	15.8
浙江	3,390	7.0	2,401	(0.0)	85.0	4.3
江苏	3,502	21.0	2,481	0.4	48.6	0.2
福建	1,603	20.5	1,003	0.2	13.6	6.3
山东	2,419	188.0	1,310	0.9	6.8	75.9
四川	2,081	77.1	1,117	0.6	6.8	6.2
重庆	1,157	36.8	676	0.1	6.5	79.6

来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

2) 住宅房产: 浙江成交率明显高于其他, 5省一拍变现折扣率下降

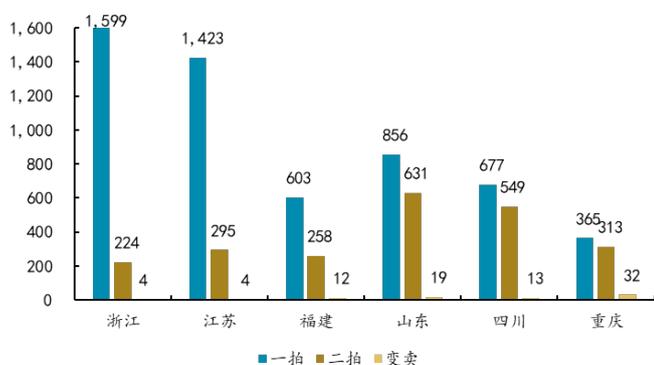
从主要省份住宅房产各拍卖环节标的的数量来看, 8月浙江和江苏的住宅房产一拍标的数量最多, 且浙江住宅房产一拍标的占比最高, 说明浙江住宅房产拍卖市场流动性最好。其余4省中福建的住宅房产一拍标的占比最高。

而8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%; 重庆的住宅房产一拍平均成交率超过65%, 山东、四川一拍平均成交率很低, 不超过40%。同时, 住宅房产的二拍平均成交率最高的是浙江、江苏, 超过或接近70%; 其余4省都较低, 集中在20%-45%。

8月主要省份的住宅房产起拍折扣率数据显示, 浙江、江苏、福建、重庆的住宅房产一拍起拍折扣率相比上月基本稳定; 山东相比上月有所回落, 四川相比上月稍有下降。浙江、四川的住宅房产二拍起拍折扣率相比上月大幅下降; 江苏、福建的住宅房产二拍起拍折扣率相比上月大幅上升; 山东、重庆的二拍起拍折扣率水平基本稳定。

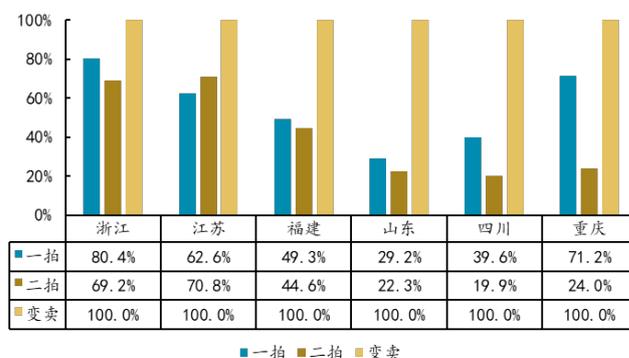
8月主要省份中, 江苏的住宅房产一拍变现折扣率水平基本稳定, 8月5省的一拍变现折扣率相比上月均大幅下降。山东的住宅房产二拍变现折扣率相比上月有所回升, 但其余5省的住宅房产二拍变现折扣率相比上月有不同程度的下降。

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

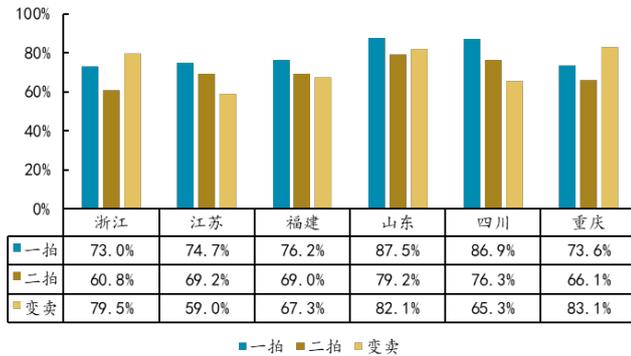
图表 3: 主要省份住宅房产平均成交率



来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

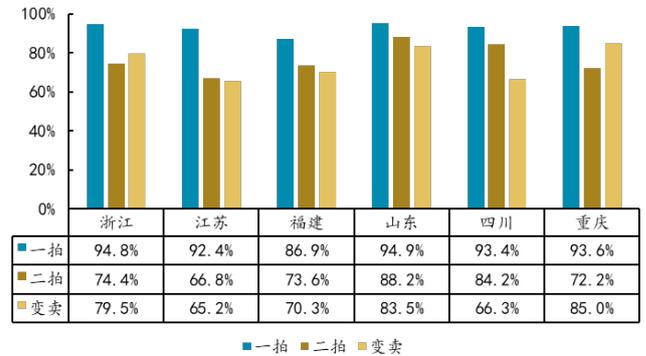
敬请阅读末页的法律声明

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

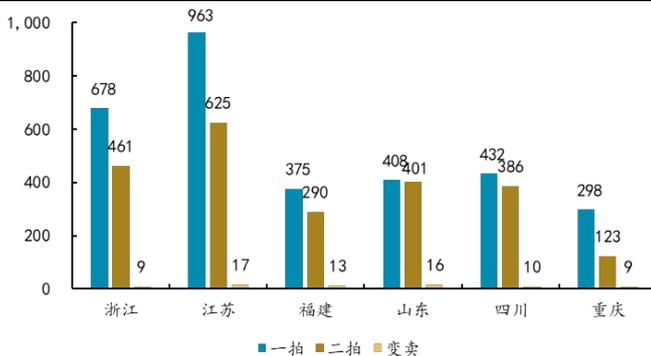
3) 商业房产：多省起拍折扣率和变现折扣率下降

从主要省份商业房产各拍卖环节标的数来看，8月6省商业房产拍卖市场的流动性均大幅降低，其中仍然是重庆商业房产拍卖市场的流动性最好，江苏商业房产拍卖市场的规模最大。

8月除了浙江、江苏商业房产的一拍平均成交率超过45%，其余4省的一拍成交率都很低，均低于30%。且各省商业房产的二拍平均成交率也普遍很低，除了江苏、重庆接近40%、浙江接近30%以外，其余3省均不超过25%。

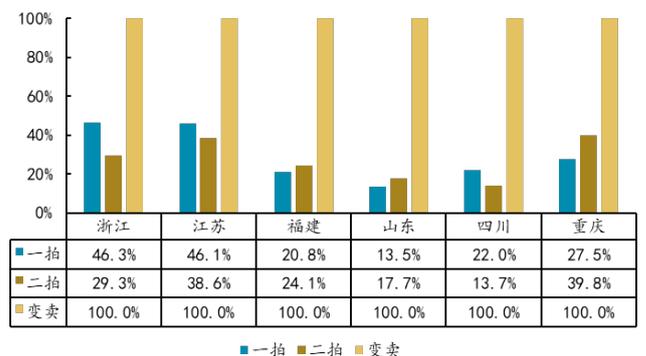
8月浙江、山东、四川、重庆的商业房产一拍起拍折扣率相比上月有所下降，其余2省商业房产一拍起拍折扣率水平基本稳定。主要省份中只有四川商业房产的一拍变现折扣率较高，超过105%；其余5省主要集中在85%~90%之间。同时，6省的商业房产二拍变现折扣率相比上月有不同程度的下降。

图表 6：主要省份商业房产拍卖标的数

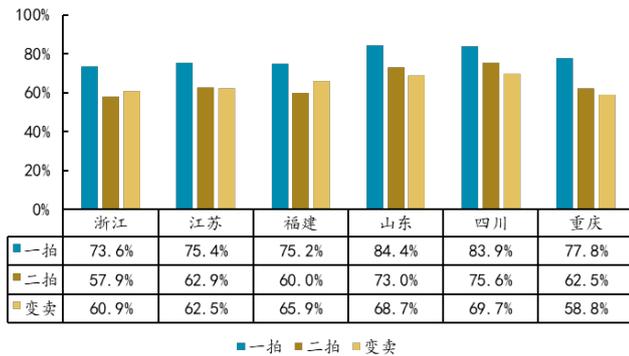


来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

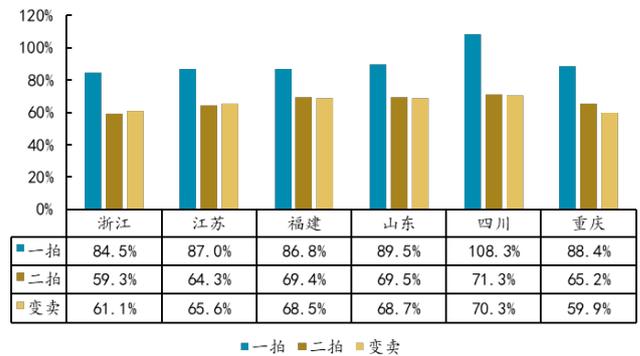
图表 7：主要省份商业房产平均成交率



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


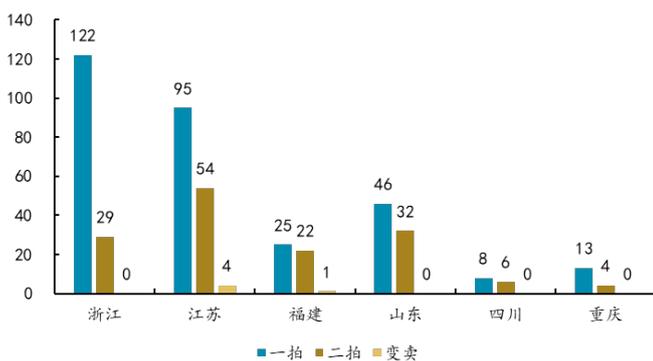
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

4) 工业房产：浙江一二拍成交率高，相比上月各省变现折扣率回复

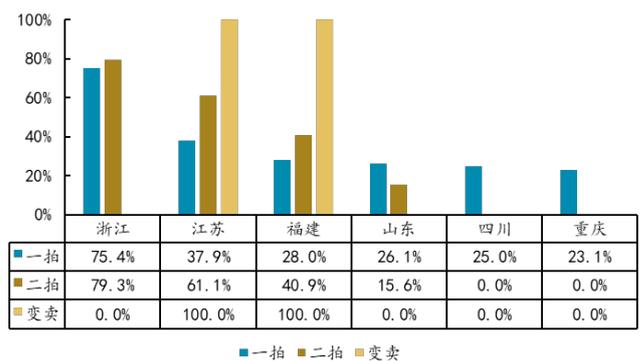
从主要省份工业房产各拍卖环节标的数来看，8月浙江、江苏工业房产一拍标的数最多，且浙江工业房产一拍标的数占比最高，说明浙江工业房产拍卖市场流动性最好。四川和重庆的工业房产拍卖标的数相对很少。

8月浙江工业房产的一拍平均成交率最高，超过75%，其余5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80%；其余均未超过65%。

8月山东、重庆工业房产的一拍起拍折扣率相比上月大幅上升，其余4省相对稳定。同时，江苏工业房产一拍变现折扣率相比上月大幅回落，山东、四川、重庆则大幅回升，8月只有浙江、四川工业房产一拍变现折扣率刚刚超过100%。

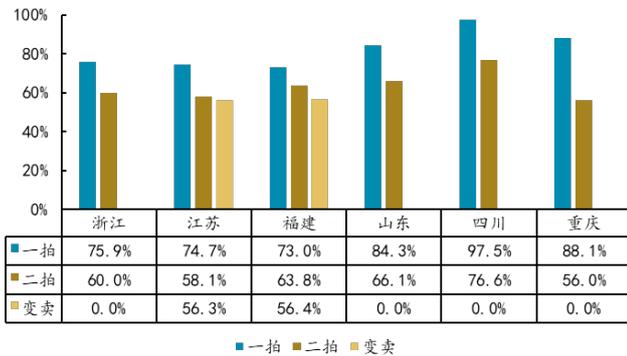
图表 10: 主要省份工业房产拍卖标的数


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


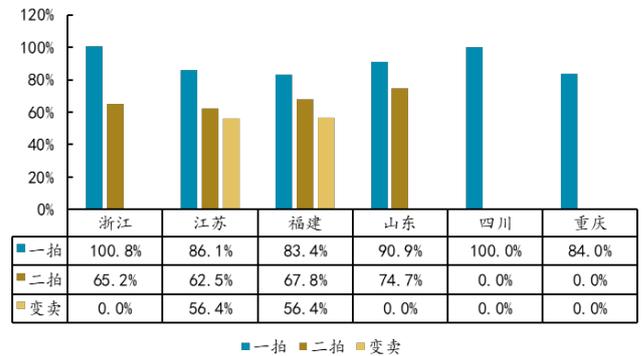
来源：淘宝司法拍卖网，浙商资产研究院

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: 半数城市拍卖标的数降, 一拍标的数变化幅度小

8月浙江省拍卖标的数量排名前5位的城市依次为宁波、杭州、金华、湖州、绍兴, 数量分别为293、208、201、179、175处; 成交额排名前5位的城市依次为绍兴、宁波、杭州、金华、温州, 成交金额分别为9.3、7.1、5.6、5.2、4.6亿元。

与去年同期相比, 今年8月, 除了杭州、湖州、绍兴、金华、台州, 浙江省其他各地级市拍卖标的数和一拍标的数同比均有不同程度的下降, 其中舟山、宁波的拍卖标的数下降幅度最大, 一拍标的数下降幅度都很小。并且杭州虽然拍卖标的数和一拍标的数仍然增长, 但是成交额同比下降; 同时, 标的数下降的城市中, 温州、嘉兴的成交额同比仍有所增加。

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	453	33.2	341	0.2	14.2	(4.0)
宁波	730	(4.9)	465	(0.3)	19.8	(11.9)
温州	398	(11.0)	343	(0.1)	11.1	1.3
嘉兴	240	(17.5)	164	(0.3)	3.5	14.6
湖州	372	186.2	87	(0.2)	2.6	27.8
绍兴	322	13.0	275	0.3	14.2	99.5
金华	383	20.4	327	0.2	11.5	4.5
衢州	71	(23.7)	48	(0.2)	0.9	(40.0)
舟山	70	(55.1)	50	(0.5)	1.0	(55.8)
台州	297	17.9	259	0.5	4.8	0.8
丽水	54	(39.3)	42	(0.4)	1.3	(14.5)

来源: 淘宝司法拍卖网, 浙商资产研究院

2) 住宅房产: 丽水温州宁波一拍成交率高, 金华台州嘉兴一拍变现率高

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。