



浙商资产

司法拍卖数据快报（月报）

2019年第5期（总第16期）

浙商资产研究院

2019年8月9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



全国住宅成交率下降，工业成交率回升

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。本月报旨在通过对淘宝、京东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

2019年7月，全国住宅成交率仍处于下降通道，变现折扣率继续微幅上升；商业成交率转而下降，起拍和变现折扣率水平基本稳定；工业成交率回升，变现折扣率大幅上升。

浙江住宅成交率微幅下降，变现折扣率继续上升；各市成交率较高，尤其是舟山、嘉兴、温州，各市变现与起拍价差较大，尤其是温州。商业成交率继续大幅上升，变现折扣率转而下降；温州、台州、宁波成交率较高，杭州、嘉兴、衢州成交率较低，嘉兴变现与起拍价倒挂。工业成交率继续大幅回升、变现折扣率上扬；杭州、宁波、温州变现与起拍价差很大。

江苏住宅成交率仍处于下降通道，变现折扣率上升；无锡、常州成交率高于其他城市，整体与浙江相比变现起拍价差相对更小，南京甚至出现倒挂，但常州、南通价差很大。商业成交率处于上升通道、变现折扣率基本稳定；无锡、常州、南通成交率较高，南京、苏州、南通、扬州、镇江变现起拍价差出现倒挂。工业成交率大幅下降，变现折扣率转而大幅上升；南京、苏州、无锡、常州、宿迁变现起拍价差相对较大。

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、京东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、京东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

名词说明

倒挂:本文中提到的变现与起拍价出现倒挂,这种情形一般是在标的一拍流拍,且二拍成交价贴近二拍起拍价、远低于一拍起拍价时出现。

1. 全国总体情况

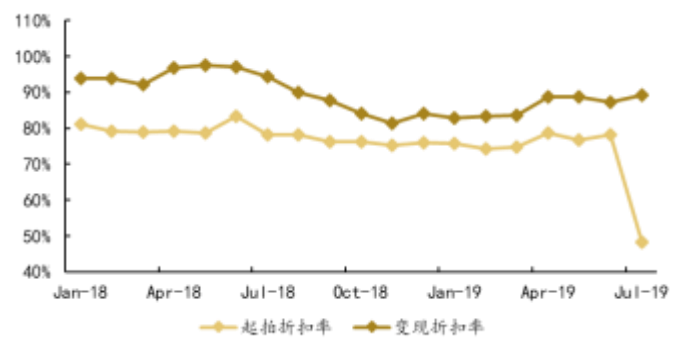
1) 住宅房产: 成交率仍处于下降通道, 变现折扣率继续微幅上升

图表 1: 全国住宅房产平均成交率



来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 2: 全国住宅房产拍卖价格



来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

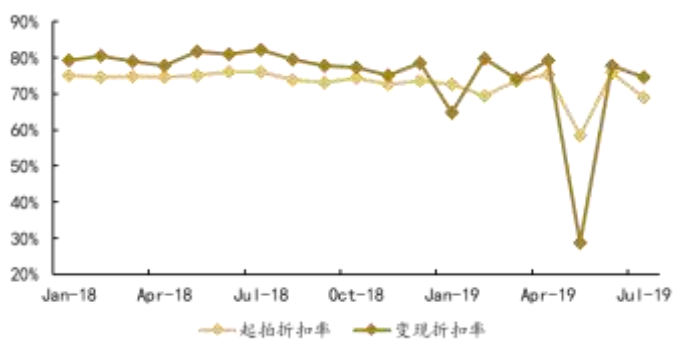
2) 商业房产: 成交率转而下降, 起拍和变现折扣率水平基本稳定

图表 3: 全国商业房产平均成交率



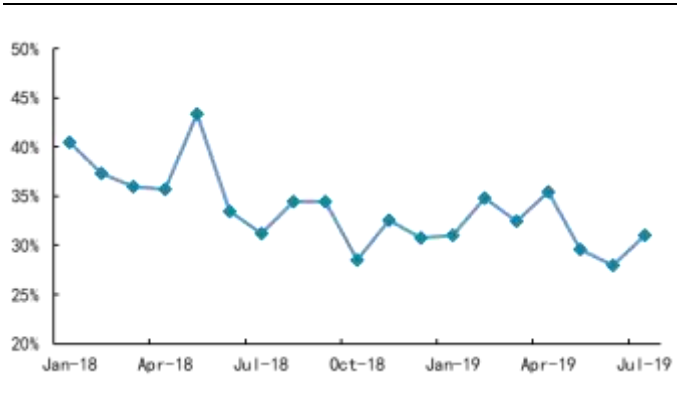
来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 4: 全国商业房产拍卖价格

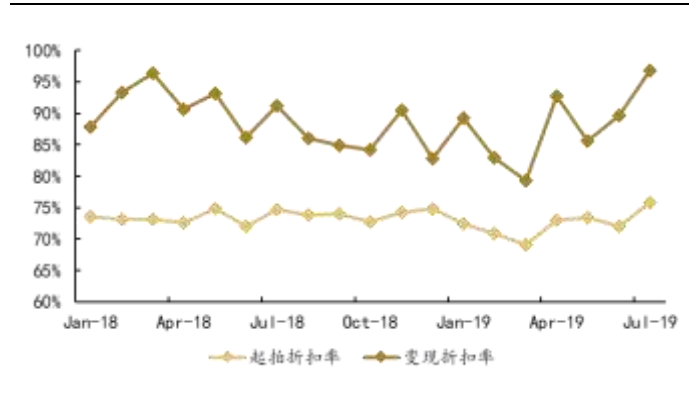


来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

3) 工业房产：成交率回升，变现折扣率大幅上升

图表 5：全国工业房产平均成交率


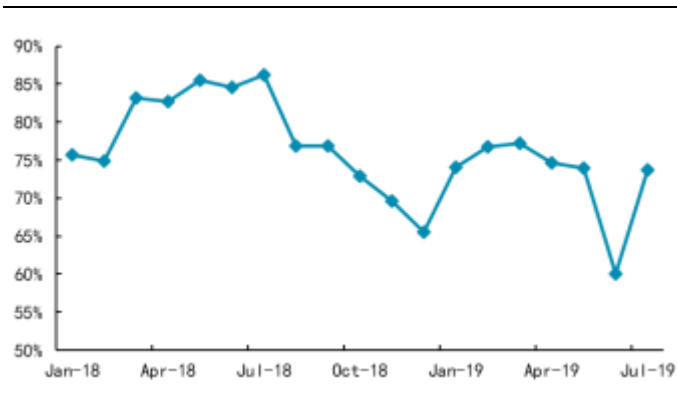
来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 6：全国工业房产拍卖价格


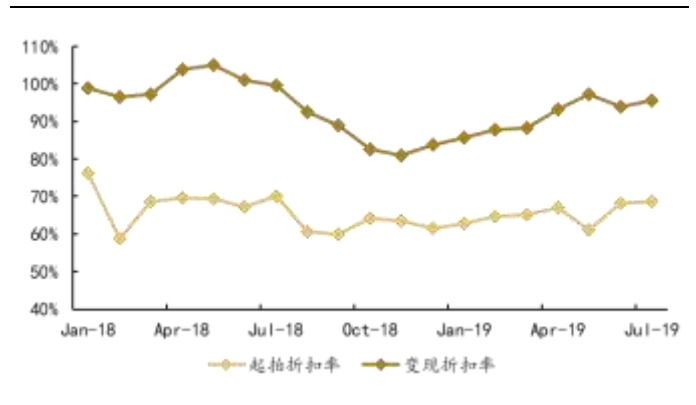
来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

2. 浙江省及各地级市

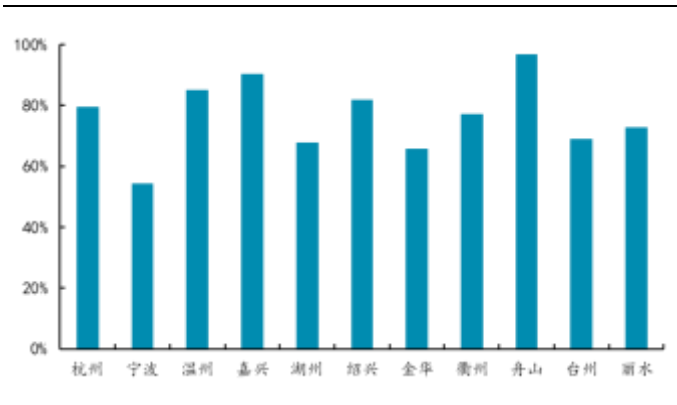
1) 住宅房产：成交率微幅下降，变现折扣率继续上升；各市成交率较高，尤其是舟山、嘉兴、温州，各市变现与起拍价差较大，尤其是温州

图表 7：浙江住宅房产平均成交率


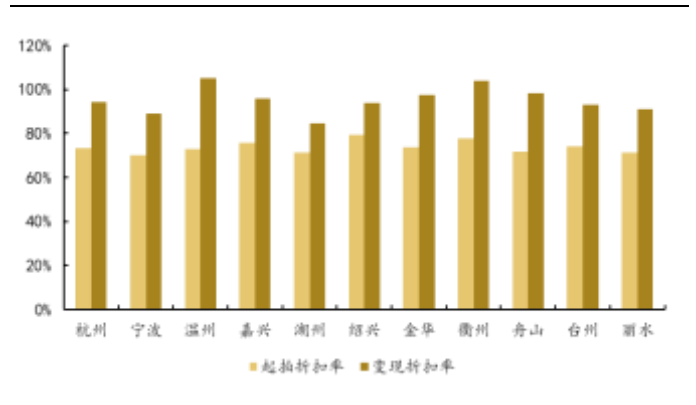
来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 8：浙江住宅房产拍卖价格


来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

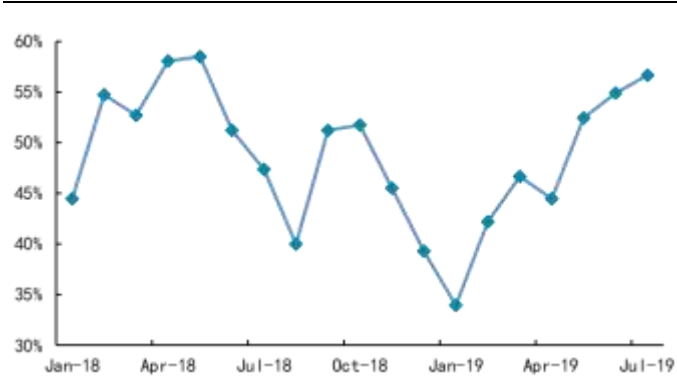
图表 9：各市住宅房产平均成交率


来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

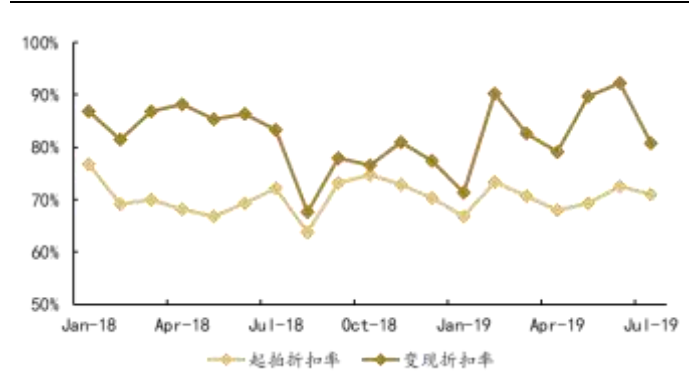
图表 10：各市住宅房产拍卖价格


来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

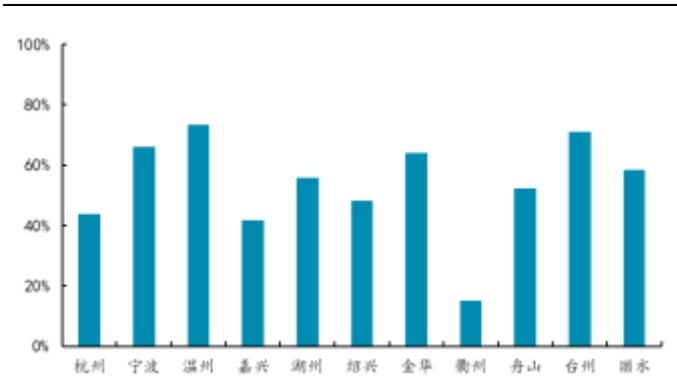
2) 商业房产：成交率继续大幅上升，变现折扣率转而下降；温州、台州、宁波成交率较高，杭州、嘉兴、衢州成交率较低，嘉兴变现与起拍价倒挂

图表 11: 浙江商业房产平均成交率


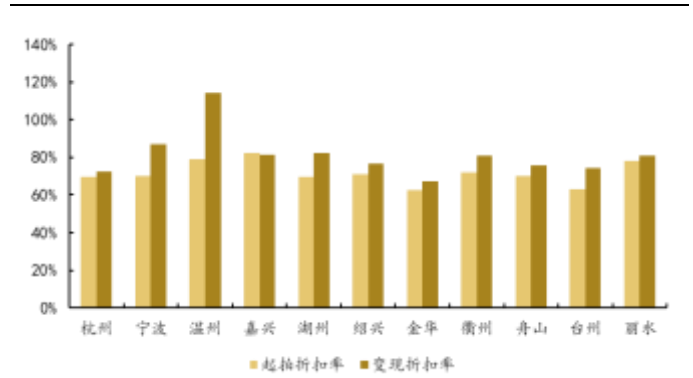
来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 12: 浙江商业房产拍卖价格


来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

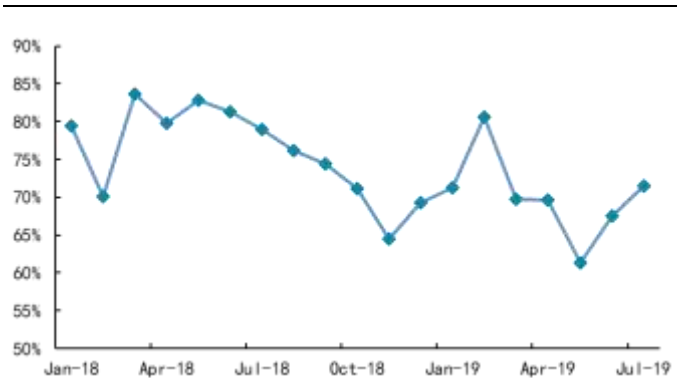
图表 13: 各市商业房产平均成交率


来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

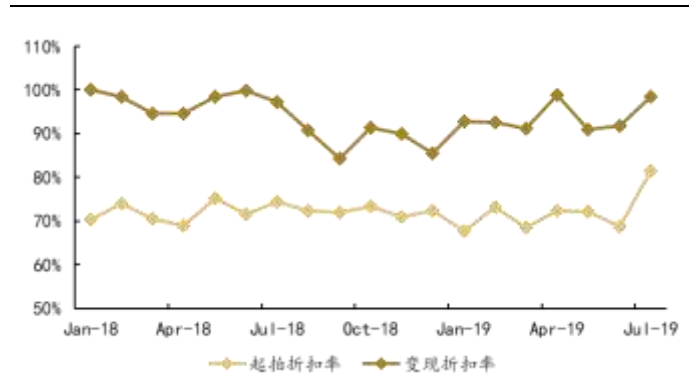
图表 14: 各市商业房产拍卖价格


来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

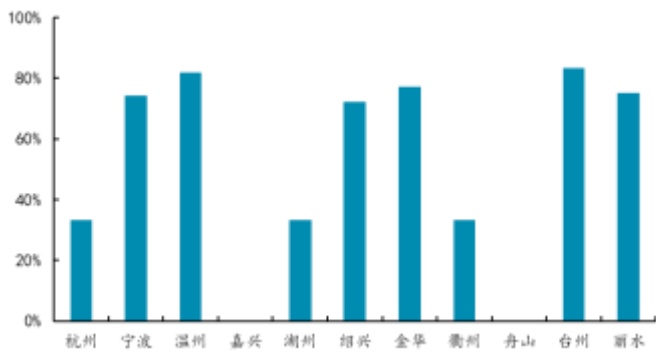
3) 工业房产：成交率继续大幅回升、变现折扣率上扬；杭州、宁波、温州变现与起拍价差很大

图表 15: 浙江工业房产平均成交率


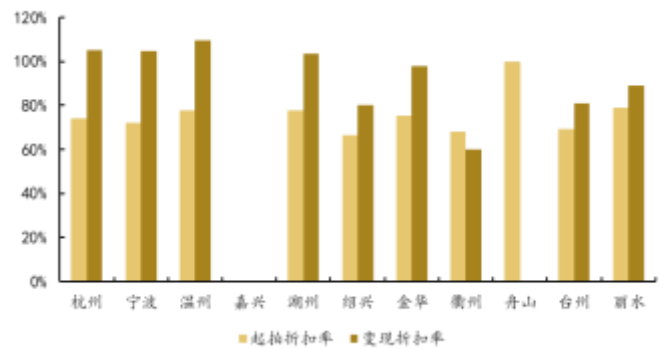
来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 16: 浙江工业房产拍卖价格


来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 17: 各市工业房产平均成交率


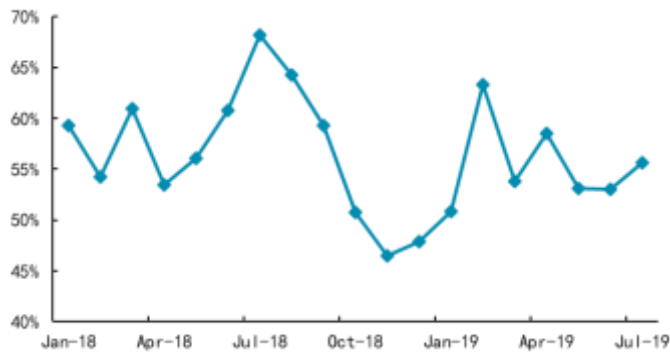
来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 18: 各市工业房产拍卖价格


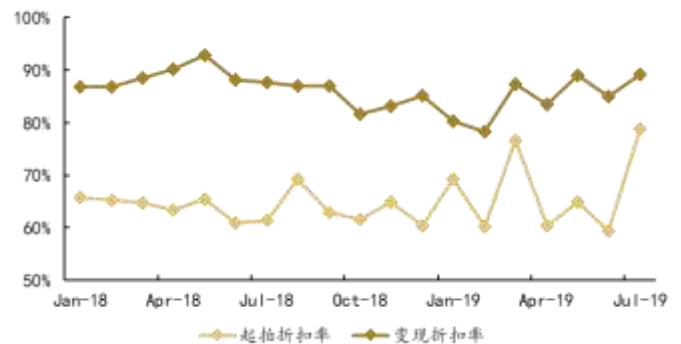
来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

3. 江苏省及各地级市

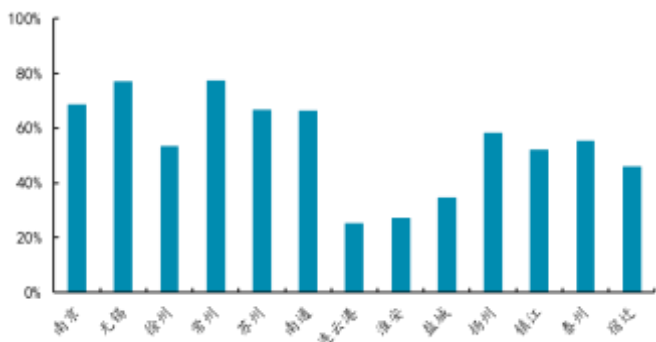
1) 住宅房产: 成交率仍处于下降通道, 变现折扣率上升; 无锡、常州成交率高于其他城市, 整体与浙江相比变现起拍价差相对更小, 南京甚至出现倒挂, 但常州、南通价差很大

图表 19: 江苏住宅房产平均成交率


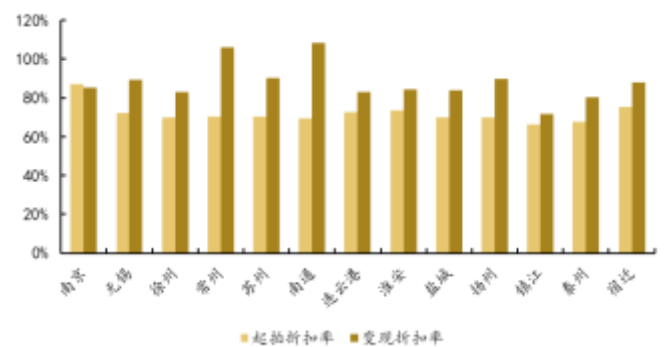
来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 20: 江苏住宅房产拍卖价格


来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 21: 各市住宅房产平均成交率


来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 22: 各市住宅房产拍卖价格


来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

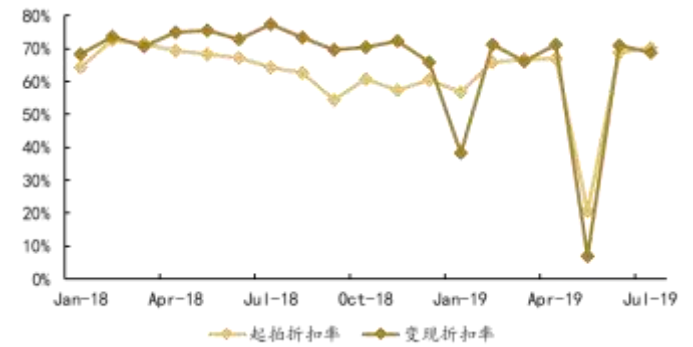
2) 商业房产：成交率处于上升通道、变现折扣率基本稳定；无锡、常州、南通成交率较高，南京、苏州、南通、扬州、镇江变现起拍价差出现倒挂

图表 23：江苏商业房产平均成交率



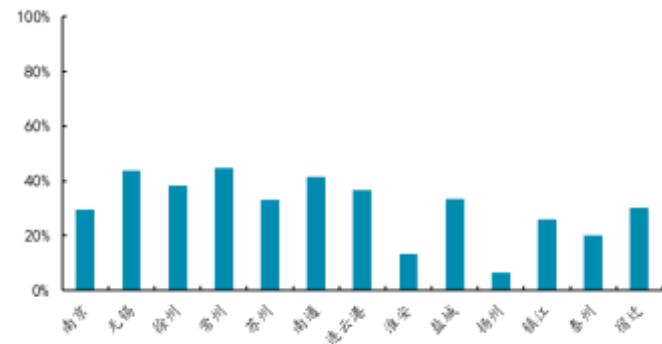
来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 24：江苏商业房产拍卖价格



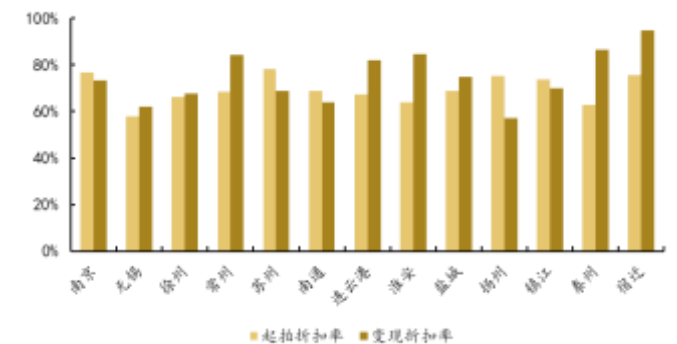
来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 25：各市商业房产平均成交率



来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 26：各市商业房产拍卖价格



来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

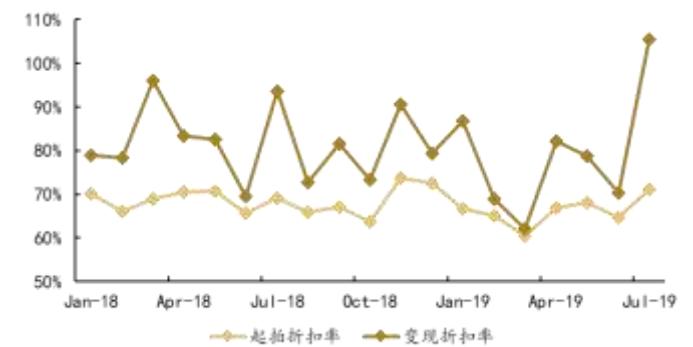
3) 工业房产：成交率大幅下降，变现折扣率转而大幅上升；南京、苏州、无锡、常州、宿迁变现起拍价差相对较大

图表 27：江苏工业房产平均成交率



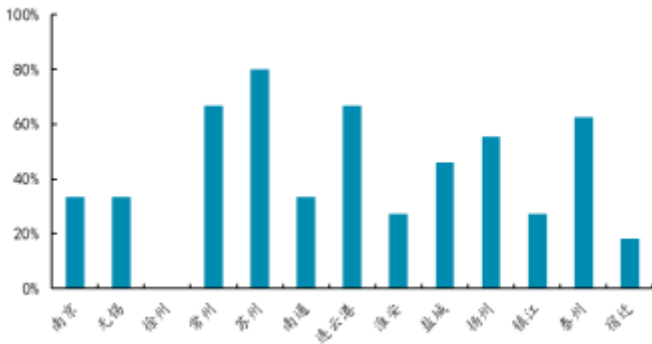
来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 28：江苏工业房产拍卖价格



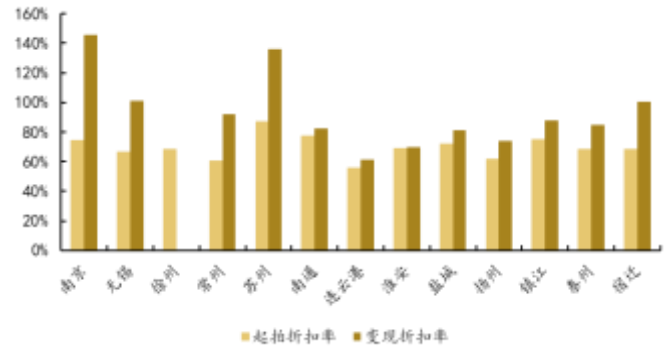
来源：淘宝司法拍卖网，京东司法拍卖网，浙商资产研究院

图表 29: 各市工业房产平均成交率



来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

图表 30: 各市工业房产拍卖价格



来源: 淘宝司法拍卖网, 京东司法拍卖网, 浙商资产研究院

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和京东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。