



浙商资产

司法拍卖数据快报（一季报）

浙商资产研究院

2021年4月14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

赖文龙

电话：021-68583630-811

手机：18217319786

邮箱：laiwenlong@kinghing.com

地址：上海龙华东路 858 号绿地海外滩 B 座 902 室



全国房产交易同比大幅改善

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。本季报旨在通过对淘宝网、京东网、中拍网、公拍网以及人民法院诉讼资产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

2021 年一季度全国司法拍卖房产共计 122212 次，同比增加 26.3%。分省来看，除安徽、四川外，其余 14 省市 2021 年一季度司法拍卖房产总次数同比均上升。

2021 年一季度全国司法拍卖房产中一拍房产共计 67459 次，同比增长 2.7%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 55.2%，同比上升 2.7 个百分点。样本中所有省市 2021 年一季度司法拍卖一拍房产数同比均上升，其中江苏、福建、山东、湖南、江西、广西、重庆、北京、天津 9 省市的增幅超过全国平均水平。除江苏、湖北、广西、重庆 4 省市外，其余 12 省市 2021 年一季度司法拍卖一拍房产占比同比均上升。

业务建议

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

本报告是以淘宝网、京东网、中拍网、公拍网以及人民法院诉讼资产网五大网络司法拍卖平台数据为基础进行分析，由于不同省份、不同城市对五大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。

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，已经设立办事处的江苏、福建、山东、四川、重庆、湖北，以及广东、天津、江西、上海、北京、广西、湖南、安徽、河北等有业务涉及的省市。

2、数据来源

本报告以淘宝网、京东网、中拍网、公拍网以及人民法院诉讼资产网平台数据为基础进行分析。

3、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

4、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。

目 录

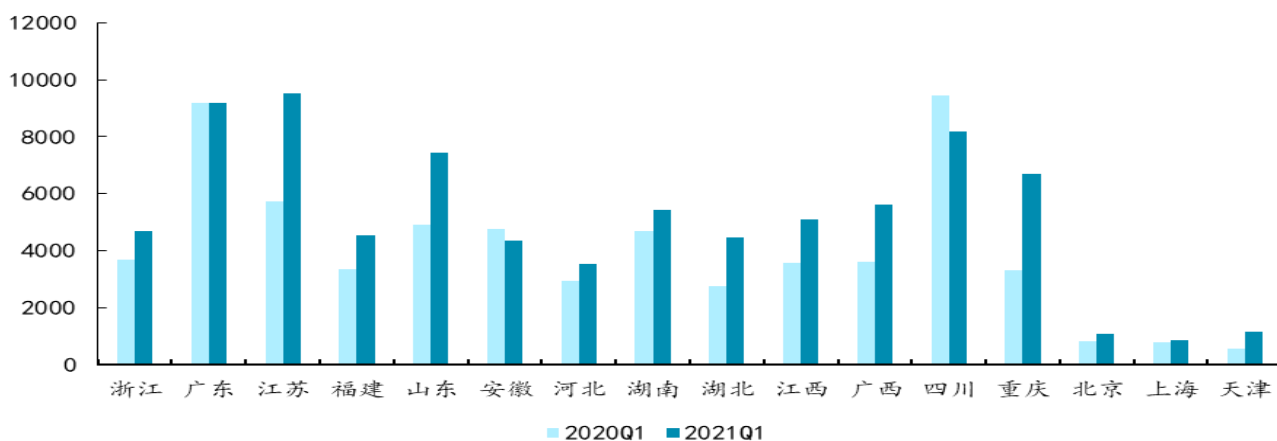
一、 全国总体概况.....	4
二、 浙江省各市概况.....	5
(一) 各地级市总体情况.....	5
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	6
三、 江苏省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
四、 福建省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
五、 山东省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
六、 四川省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
七、 各直辖市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各直辖市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
八、 湖北省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
九、 广东省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
十、 安徽省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
十一、 河北省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
十二、 湖南省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
十三、 江西省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
十四、 广西省各市概况.....	错误!未定义书签。
(一) 各地级市总体情况.....	错误!未定义书签。
(二) 各网络司法拍卖指标情况.....	错误!未定义书签。
十五、 结论.....	错误!未定义书签。

一、全国总体概况

2021 年一季度全国司法拍卖房产共计 122212 次,同比增加 26.3%。分省来看,除安徽、四川外,其余 14 省市 2021 年一季度司法拍卖房产总次数同比均上升。

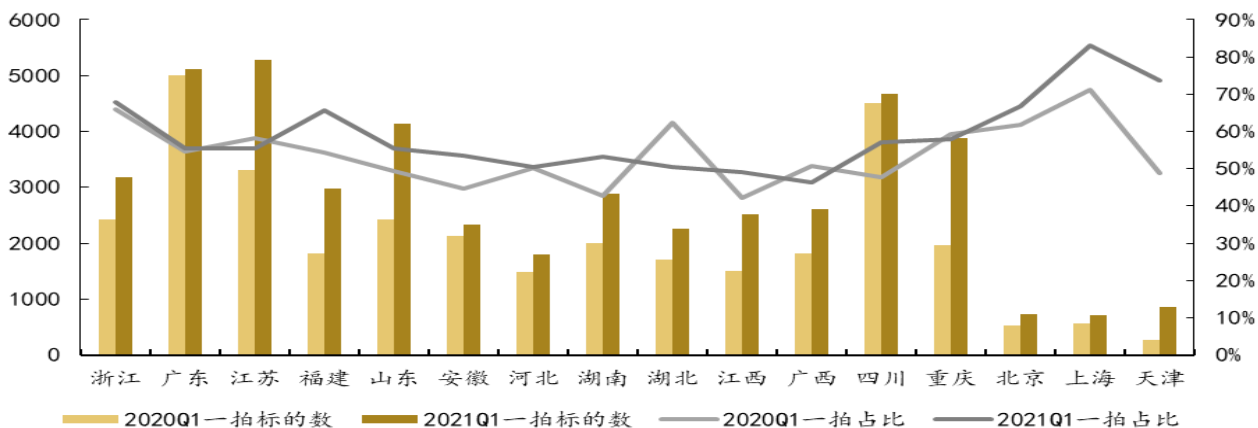
2021 年一季度全国司法拍卖房产中一拍房产共计 67459 次,同比增长 2.7%;一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为 55.2%,同比上升 2.7 个百分点。样本中所有省市 2021 年一季度司法拍卖一拍房产数同比均上升,其中江苏、福建、山东、湖南、江西、广西、重庆、北京、天津 9 省市的增幅超过全国平均水平。除江苏、湖北、广西、重庆 4 省市外,其余 12 省市 2021 年一季度司法拍卖一拍房产占比同比均上升。

图 1: 主要省份 2020Q1 和 2021Q1 拍卖总次数



来源: 主要网络司法拍卖平台, 浙商资产研究院

图 2: 主要省份 2020Q1 和 2021Q1 一拍数及占比



来源: 主要网络司法拍卖平台, 浙商资产研究院

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流动性。因此,2021 年

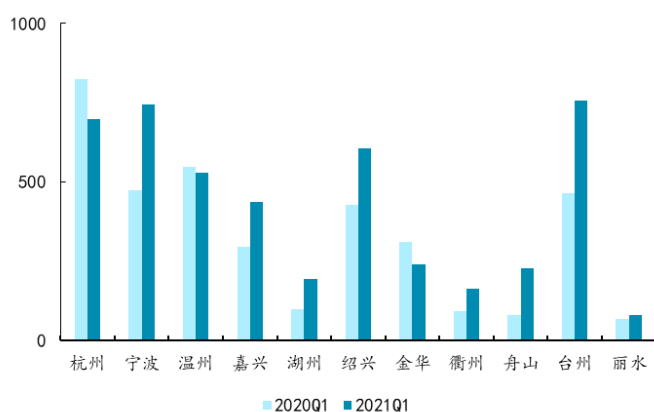
一季度全国司法拍卖市场规模扩大，市场流动性改善。所有省市2021年一季度司法拍卖市场规模均扩大，其中江苏、福建、山东、湖南、江西、广西、重庆、北京、天津9省市的增幅超过全国平均水平；除江苏、湖北、广西、重庆4省市外，其余12省市2021年一季度司法拍卖市场流动性均有不同程度的改善。16省市中，广东、江苏、四川市场规模最大，上海、天津、浙江的市场流动性最好。

二、浙江省各市概况

(一) 各地级市总体情况

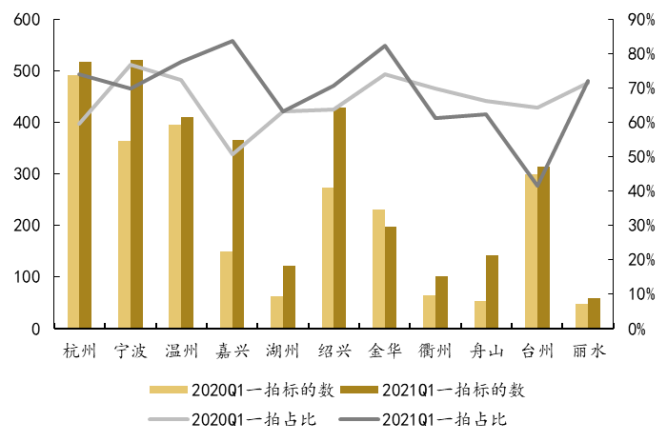
2021年一季度浙江司法拍卖房产共计4679次，同比上升26.9%。分地级市来看，除杭州、温州、金华外，浙江省其他8市2021年一季度司法拍卖房产总次数均同比上升。2021年一季度浙江司法拍卖房产中一拍房产共计3179次，同比上升30.7%；一拍房产数占总拍卖房产次数的比重为67.9%，同比上升2个百分点。分地级市来看，除金华外，其他10市2021年一季度司法拍卖一拍房产数同比均上升。除宁波、衢州、舟山、台州之外，其余7市2021年一季度司法拍卖一拍房产占比同比均上升。

图3：浙江各市2020Q1和2021Q1拍卖总次数



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图4：浙江各市2020Q1和2021Q1一拍数及占比



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

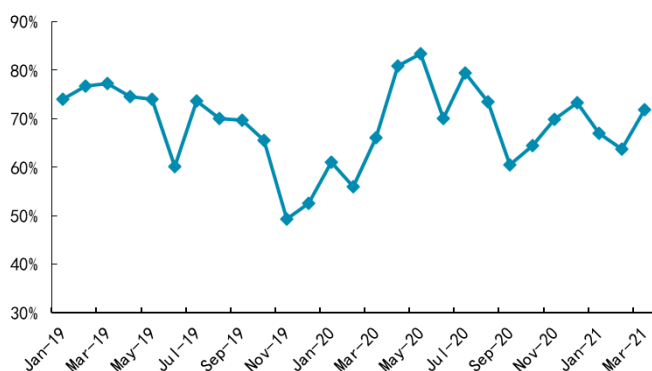
因此，2021年一季度浙江司法拍卖市场规模扩大，流动性改善；分地级市来看，除金华外，其他10市2021年一季度司法拍卖市场规模扩大；除宁波、衢州、舟山、台州之外，其余7市2021年一季度司法拍卖市场流动性均改善。11市中，杭州、宁波、绍兴3市的规模最大，嘉兴、金华、温州3市的流动性最好。

(二) 各网络司法拍卖指标情况

1、住宅房地产

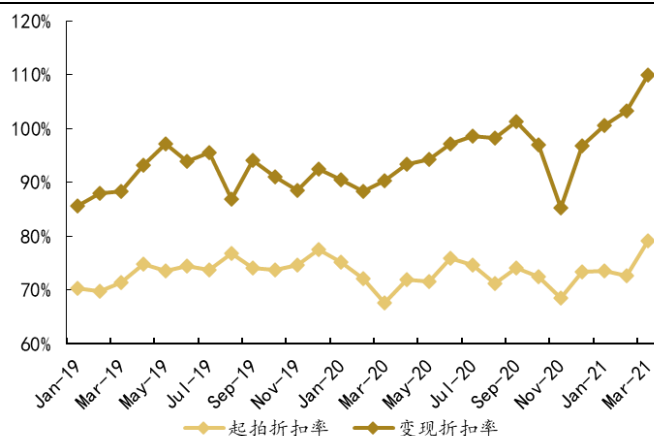
在成交率方面，受春节影响，2021 年一季度浙江住宅成交率呈现 V 型走势，整体水平高于 2020 年一季度。在拍卖价格方面，2021 年一季度浙江住宅变现折扣率大幅上升，整体水平高于 2020 年一季度，变现价相对于起拍价的溢价幅度呈扩大的趋势。

图 5: 浙江 2020Q1 和 2021Q1 住宅成交率趋势



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 6: 浙江 2020Q1 和 2021Q1 住宅拍卖价格趋势

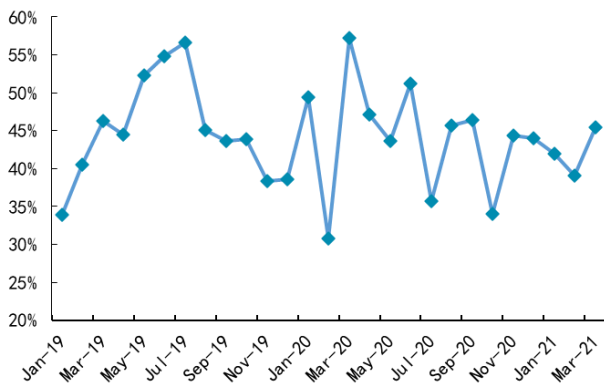


来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

2、商业房地产

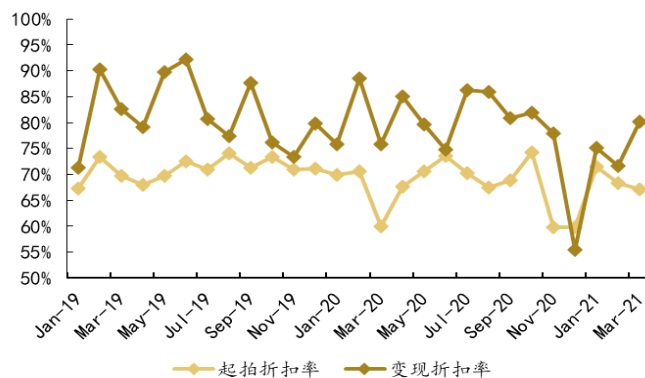
在成交率方面，2021 年一季度浙江商业成交率波动较小，整体水平低于 2020 年一季度。在拍卖价格方面，2021 年一季度浙江商业变现折扣率波动幅度较小，整体水平低于 2020 年一季度，且变现价相对于起拍价的溢价幅度比 2020 年一季度有所缩小。

图 7: 浙江 2020Q1 和 2021Q1 商业成交率趋势



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 8: 浙江 2020Q1 和 2021Q1 商业拍卖价格趋势

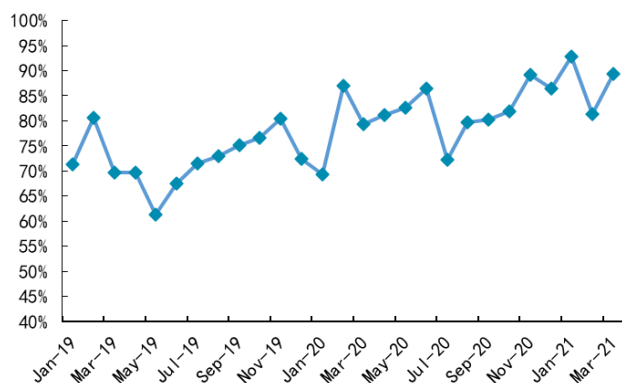


来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

3、工业房地产

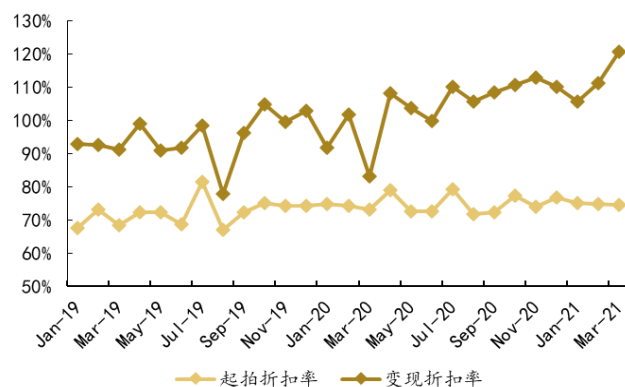
在成交率方面，2021 年一季度浙江工业成交率先降后升，整体水平高于 2020 年一季度。在拍卖价格方面，2021 年一季度浙江工业变现折扣率呈现上升趋势，整体水平高于 2020 年一季度，变现价相对于起拍价的溢价幅度有所扩大。

图 9: 浙江 2020Q1 和 2021Q1 工业成交率趋势



来源：主要网络司法拍卖平台，浙商资产研究院

图 10: 浙江 2020Q1 和 2021Q1 工业拍卖价格趋势



来源：主要网络司法拍卖平台，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。