

2023 年 1-7 月全国司法拍卖 房产情况分析报告

2023 年 8 月

目 录

一、	法拍房总体情况.....	3
1.	总体概况	3
2.	各类型法拍房情况	4
3.	城市情况	5
4.	法拍报名人数	6
二、	住宅用房法拍情况	7
1.	总体概况	7
2.	城市情况	8
三、	商业用房法拍情况	9
1.	总体概况	9
2.	城市情况	10
四、	工业用房法拍情况	11
1.	总体概况	11
2.	城市情况	12

法拍房数量走势是重要的宏观经济和房地产市场晴雨表。近日，纬房研究院、国信达数据、中国城市经济学会房地产专业委员会联合完成了 2023 年 1-7 月全国法拍房大数据分析报告。数据显示，2023 年 1-7 月全国法拍房挂拍量为 284323 套，同比增长 16.92%（1-6 月同比增长 19.79%）；成交量为 80323 套，同比增长 8.29%（1-6 月同比增长 9.65%）；成交率为 28.25%（1-6 月 27.92%），其中商业用房成交率最低。整体来看，2023 年 1-7 月成交率较 1-6 月略有上升，房地产市场信心有所稳定。

一、法拍房总体情况

1. 总体概况

2023 年 1-7 月全国司法拍卖房产市场¹（以下简称“法拍房”）挂拍量²为 284323 套；挂拍金额³为 4269.73 亿元；成交量⁴为 80323 套，成交率⁵为 28.25%；成交金额为 1478.34 亿；平均成交折扣率⁶为 80.42%。

与 2022 年 1-7 月相比，全国法拍房挂拍量同比增长 16.92%，成交量同比增长 8.29%，成交金额同比增长 7.12%，平均成交折扣率同比减少 3.65 个百分点。

1 数据来源：阿里、京东、公拍网、人民法院诉讼资产网、拍卖行业协会、北京产权交易所、工行融 e 购

2 挂拍量指挂拍房产数，多次拍卖房产记录最后一次记录，体现房产拍卖市场供应情况。

3 挂拍金额指房产的挂拍金额，多次拍卖房产记录最后一次记录，体现市场供给侧新增的资产规模。

4 成交量指成交资产笔数，体现拍卖市场交易活跃程度。

5 成交率=成交量/挂拍量，体现拍卖市场中资产成交可能性，成交率越高表示拍卖市场的流动性越高。

6 平均成交折扣率为成交房产成交折扣率均值，成交折扣率=成交金额/成交房产评估金额。

表：2023 年 1-7 月司法拍卖情况及同比

年份	挂拍量	成交量	成交率	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率
2022 年 1-7 月	243168	74177	30.5%	1380.14	84.07%
2023 年 1-7 月	284323	80323	28.25%	1478.34	80.42%
同比	16.92%	8.29%	-2.25%	7.12%	-3.65%

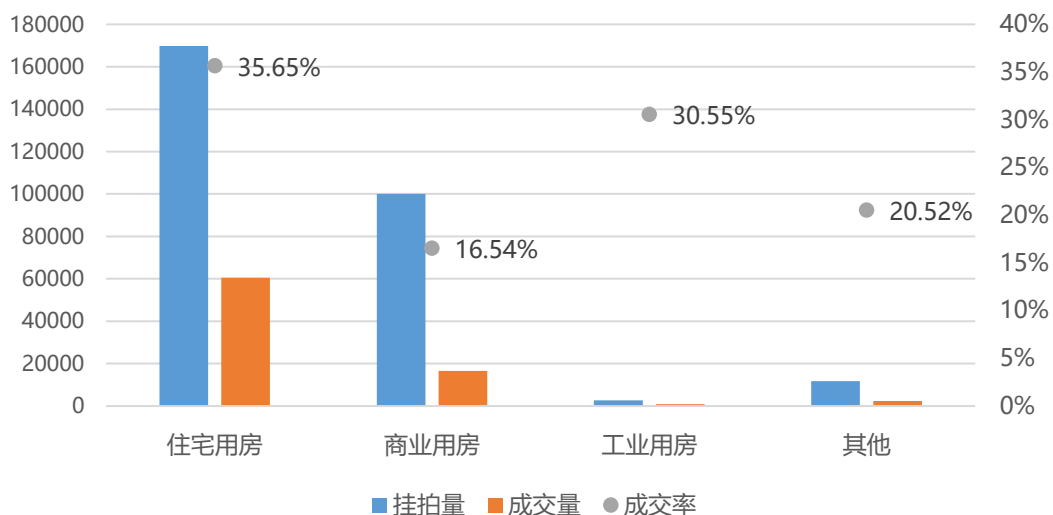
2. 各类型法拍房情况

表：2023 年 1-7 月各类型房产司法拍卖情况

房产类型	挂拍量	成交量	成交率	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率
住宅用房	169761	60522	35.65%	908.34	80.56%
商业用房	100029	16546	16.54%	386.09	79.13%
工业用房	2720	831	30.55%	150.74	93.03%
其他	11813	2424	20.52%	33.17	81.59%
合计	284323	80323	28.25%	1478.34	80.42%

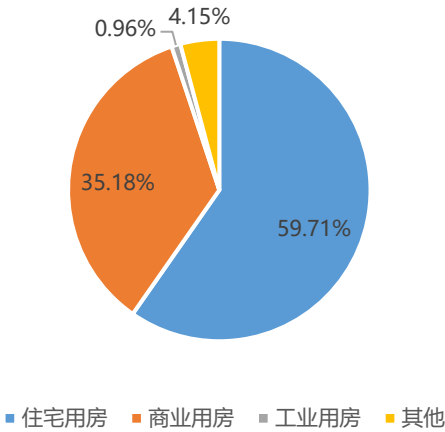
2023 年 1-7 月全国各类型法拍房成交率住宅用房、工业用房成交率分别是 35.65%、30.55%，商业用房成交率偏低，为 16.54%。

2023年1-7月各类型法拍房成交情况



2023 年 1-7 月全国法拍房中住宅用房占比最高，达 59.71%，其次是商业用房 35.18%，工业用房占比 0.96%。

2023年1-7月各类型挂拍量占比



3. 城市情况

2023 年 1-7 月 40 个大中城市挂拍量较高的城市是成都、重庆、南宁、郑州、昆明，挂拍量分别是 10274 套、9254 套、4036 套、3884 套、3880 套；成交率较高的城市是杭州、上海，成交率分别是 73.05%、71.71%；成交折扣率较高的城市分别是温州、长沙，成交折扣率均在 90%以上；流拍率较高的城市分别是兰州、西宁、呼和浩特、贵阳、哈尔滨，均超 80%。

表 2023 年 1-7 月全国 40 个大中城市法拍用房成交情况

城市	挂拍量	成交量	成交率	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	平均成交折扣率	流拍率
成都	10274	3539	34.45%	30151	59.48	76.33%	65.55%
重庆	9254	3843	41.53%	8523	34.92	72.16%	58.47%
南宁	4036	1437	35.60%	7714	15.35	78.94%	64.40%
郑州	3884	1218	31.36%	9099	16.63	76.07%	68.64%
昆明	3880	1021	26.31%	8617	13.39	85.86%	73.69%
贵阳	3046	495	16.25%	7808	4.02	82.50%	83.75%
长沙	2859	1511	52.85%	9294	19.79	90.00%	47.15%
合肥	2625	739	28.15%	12230	15.75	82.97%	71.85%
沈阳	2612	774	29.63%	6571	9.1	70.20%	70.37%
广州	2606	992	38.07%	22808	35.06	77.82%	61.93%
北京	2430	1403	57.74%	44406	111.35	85.53%	42.26%

城市	挂拍量	成交量	成交率	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率	流拍率
哈尔滨	2415	406	16.81%	5891	9.5	82.26%	83.19%
武汉	2305	877	38.05%	13246	18.28	73.45%	61.95%
苏州	2254	1332	59.09%	14535	25.07	80.26%	40.91%
天津	2251	996	44.25%	13182	20.71	76.39%	55.75%
深圳	1926	1117	58.00%	49824	90.8	86.72%	42.00%
无锡	1869	815	43.61%	34093	21.01	75.96%	56.39%
福州	1863	868	46.59%	15402	22.74	82.12%	53.41%
大连	1816	680	37.44%	8379	12.56	70.70%	62.56%
银川	1807	531	29.39%	5386	4.76	74.89%	70.61%
南京	1713	967	56.45%	19045	31.27	75.02%	43.55%
温州	1679	1040	61.94%	12170	18.41	99.76%	38.06%
厦门	1635	681	41.65%	30103	24.95	83.49%	58.35%
杭州	1618	1182	73.05%	47272	56.98	78.59%	26.95%
青岛	1574	611	38.82%	11357	14.79	74.41%	61.18%
石家庄	1545	625	40.45%	8293	10.04	84.01%	59.55%
宁波	1545	756	48.93%	39356	30.09	82.86%	51.07%
上海	1467	1052	71.71%	47084	105.79	89.89%	28.29%
长春	1445	338	23.39%	71492	5.59	69.52%	76.61%
南昌	1413	483	34.18%	7898	6.32	72.32%	65.82%
西安	1325	346	26.11%	14272	12.86	89.33%	73.89%
济南	1286	375	29.16%	10158	7.68	80.83%	70.84%
呼和浩特	1084	120	11.07%	8377	1.4	83.05%	88.93%
北海	917	384	41.88%	4172	1.91	75.29%	58.12%
海口	875	350	40.00%	13217	8.38	84.70%	60.00%
兰州	853	85	9.96%	9955	1.45	77.10%	90.04%
乌鲁木齐	721	212	29.40%	7700	3.63	82.31%	70.60%
西宁	457	46	10.07%	6842	0.44	81.02%	89.93%
太原	379	99	26.12%	9238	1.74	87.67%	73.88%
三亚	250	126	50.40%	24235	4.16	83.41%	49.60%

4. 法拍报名人数

2023 年 1-7 月 40 个大中城市法拍房平均报名人数较多的城市分别是北京、上海、深圳、温州、厦门、宁波。

表 2023 年 1-7 月 40 个大中城市法拍房平均报名人数

城市	平均报名人数	城市	平均报名人数
北京	6.2	大连	3.87
上海	5.78	成都	3.82

城市	平均报名人数	城市	平均报名人数
深圳	5.66	西安	3.82
温州	5.5	南宁	3.81
厦门	5.17	海口	3.75
宁波	5.16	南昌	3.63
苏州	4.95	昆明	3.59
杭州	4.9	郑州	3.57
福州	4.61	天津	3.55
无锡	4.39	银川	3.28
北海	4.33	哈尔滨	3.24
南京	4.3	呼和浩特	3.02
济南	4.13	乌鲁木齐	3
石家庄	4.08	青岛	2.97
广州	4.03	长春	2.97
长沙	3.98	贵阳	2.93
武汉	3.96	沈阳	2.53
合肥	3.92	西宁	2.42
三亚	3.92	兰州	2.05
重庆	3.87	太原	1.84

二、住宅用房法拍情况

1. 总体概况

2023 年 1-7 月全国法拍住宅用房挂拍量为 169761 套；挂拍金额为 1617.97 亿元；成交量为 60522 套，成交率为 35.65%；成交金额为 908.34 亿元；平均成交折扣率为 80.56%。

与 2022 年 1-7 月相比，全国住宅法拍房挂拍量同比增长 31.04%，成交量同比增长 14.81%，成交均价同比上涨 4.37%，成交金额同比增长 13.60%，平均成交折扣率同比减少 2.79 个百分点。

表：2023 年 1-7 月住宅用房拍卖情况及同比

年份	挂拍量	成交量	成交率	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率
2022 年 1-7 月	129547	52715	40.69%	11335	799.59	83.35%
2023 年 1-7 月	169761	60522	35.65%	11830	908.34	80.56%
同比	31.04%	14.81%	-5.04%	4.37%	13.60%	-2.79%

2. 城市情况

2023 年 1-7 月全国已成交法拍住宅用房中 40 个大中城市挂拍量较高的城市是重庆、成都、南宁、郑州、昆明，挂拍量分别是 5783 套、5704 套、3234 套、2881 套、2675 套；成交率较高的城市是宁波、上海，均超 80%；成交折扣率较高的城市分别是温州、长沙，均在 90% 以上；流拍率较高的城市分别是西宁、呼和浩特、兰州、贵阳，均超 80%。

表 2023 年 1-7 月全国 40 个大中城市法拍住宅用房成交情况

城市	挂拍量	成交量	成交率	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率	流拍率
重庆	5783	2959	51.17%	6145	23.13	73.03%	48.83%
成都	5704	2305	40.41%	12371	31.88	79.86%	59.59%
南宁	3234	1310	40.51%	7592	12.86	78.89%	59.49%
郑州	2881	1054	36.58%	8904	12.63	75.92%	63.42%
昆明	2675	826	30.88%	8448	9.8	84.00%	69.12%
长沙	2238	1344	60.05%	9207	15.71	91.15%	39.95%
广州	1982	829	41.83%	22763	25.17	77.62%	58.17%
贵阳	1886	368	19.51%	6647	3.06	78.64%	80.49%
合肥	1846	579	31.37%	12582	9.81	84.04%	68.63%
沈阳	1833	646	35.24%	6339	5.25	69.69%	64.76%
武汉	1605	746	46.48%	13102	13.24	72.86%	53.52%
天津	1522	791	51.97%	13684	13.7	76.53%	48.03%
温州	1514	941	62.15%	9634	11.34	99.81%	37.85%
北京	1496	1148	76.74%	47634	84.19	86.15%	23.26%
苏州	1486	945	63.59%	15288	17.55	78.68%	36.41%
福州	1465	725	49.49%	14824	16.91	81.50%	50.51%
深圳	1410	995	70.57%	52408	81.75	87.75%	29.43%
大连	1379	584	42.35%	8161	6.65	70.23%	57.65%
哈尔滨	1363	305	22.38%	5749	2.77	81.92%	77.62%
南京	1307	782	59.83%	18831	18.95	73.19%	40.17%
杭州	1149	910	79.20%	23244	29.45	78.86%	20.80%
青岛	1115	486	43.59%	11772	8.56	74.30%	56.41%
西安	961	290	30.18%	13598	6.69	88.72%	69.82%
石家庄	957	486	50.78%	8517	5.72	85.21%	49.22%
长春	906	287	31.68%	7258	2.66	70.19%	68.32%

城市	挂拍量	成交量	成交率	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率	流拍率
无锡	847	594	70.13%	11249	9.11	75.95%	29.87%
北海	845	374	44.26%	4070	1.76	75.20%	55.74%
上海	829	667	80.46%	61434	67.2	86.88%	19.54%
南昌	778	327	42.03%	7938	3.62	72.43%	57.97%
济南	776	321	41.37%	10661	5.19	80.69%	58.63%
海口	661	324	49.02%	13423	6.4	85.29%	50.98%
银川	628	260	41.40%	5426	2	78.12%	58.60%
呼和浩特	620	76	12.26%	7736	0.79	78.83%	87.74%
宁波	555	451	81.26%	17785	9.95	85.26%	18.74%
兰州	500	74	14.80%	9038	1.21	77.27%	85.20%
乌鲁木齐	492	159	32.32%	6578	1.44	80.50%	67.68%
厦门	413	306	74.09%	37473	17.59	85.58%	25.91%
西宁	330	39	11.82%	6966	0.32	80.27%	88.18%
太原	262	86	32.82%	9072	1.26	87.79%	67.18%
三亚	235	119	50.64%	24414	4.01	83.69%	49.36%

三、 商业用房法拍情况

1. 总体概况

2023 年 1-7 月全国司法拍卖商业用房挂拍量为 100029 套；挂拍金额为 2061.52 亿元；成交量为 16546 套，成交率为 16.54%；成交金额为 386.09 亿元；平均成交折扣率为 79.13%。

与 2022 年 1-7 月相比，全国法拍商业用房挂拍量同比增长 44.95%，成交量同比增长 31.60%，成交均价同比上涨 60.80%，成交金额同比增长 24.97%，平均成交折扣率减少 0.09 个百分点。

表：2023 年 1-7 月商业用房拍卖情况及同比

年份	挂拍量	成交量	成交率	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率
2022 年 1-7 月	69011	12573	18.22%	11194	308.94	88.17%
2023 年 1-7 月	100029	16546	16.54%	18000	386.09	79.13%
同比	44.95%	31.60%	-1.68%	60.80%	24.97%	-9.04%

2. 城市情况

2023 年 1-7 月全国已成交法拍商业用房中 40 个大中城市挂拍量较高的城市是成都、重庆、昆明、贵阳，挂拍量分别是 3966 套、3342 套、1177 套、1147 套；成交率较高的城市是上海、杭州、温州、厦门，均超 50%；成交折扣率较高的城市分别是呼和浩特、哈尔滨、贵阳，均在 95%以上；流拍率较高的城市分别是兰州、西宁、哈尔滨、呼和浩特，均超 90%。

表 2023 年 1-7 月全国法拍商业用房成交情况

城市	挂拍量	成交量	成交率	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率	流拍率
成都	3966	883	22.26%	104757	18.01	70.56%	77.74%
重庆	3342	850	25.43%	18182	10.2	69.24%	74.57%
昆明	1177	187	15.89%	9460	3.16	94.65%	84.11%
贵阳	1147	127	11.07%	13388	0.96	95.14%	88.93%
银川	1084	223	20.57%	5379	2.57	71.07%	79.43%
无锡	1004	207	20.62%	101058	9.91	74.23%	79.38%
北京	826	216	26.15%	28268	23.4	83.32%	73.85%
南宁	775	123	15.87%	9101	0.88	79.45%	84.13%
合肥	762	146	19.16%	11374	3.81	76.76%	80.84%
哈尔滨	715	48	6.71%	7907	6.25	99.70%	93.29%
郑州	670	159	23.73%	10420	3.32	77.05%	76.27%
武汉	652	118	18.10%	14943	3.46	76.73%	81.90%
沈阳	632	85	13.45%	9688	2.88	72.04%	86.55%
南昌	624	150	24.04%	7849	1.7	70.93%	75.96%
苏州	612	272	44.44%	12426	4.82	77.59%	55.56%
天津	609	155	25.45%	11060	4.34	79.58%	74.55%
长沙	593	157	26.48%	10242	3.14	80.13%	73.52%
上海	590	342	57.97%	21245	20.95	78.19%	42.03%
广州	543	126	23.20%	24465	9.77	77.63%	76.80%
济南	500	51	10.20%	7915	2.17	81.53%	89.80%
深圳	495	115	23.23%	31949	8.08	77.35%	76.77%
宁波	485	230	47.42%	82912	9.22	76.09%	52.58%
杭州	459	264	57.52%	161098	24.23	75.97%	42.48%
青岛	436	110	25.23%	9803	4.06	73.52%	74.77%
石家庄	412	116	28.16%	7313	3.48	80.51%	71.84%

城市	挂拍量	成交量	成交率	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率	流拍率
南京	401	183	45.64%	19978	11.8	82.66%	54.36%
呼和浩特	397	37	9.32%	11484	0.54	109.09%	90.68%
福州	390	141	36.15%	18876	5.04	84.99%	63.85%
兰州	350	11	3.14%	19125	0.24	75.75%	96.86%
西安	350	55	15.71%	18095	6.09	93.20%	84.29%
大连	316	75	23.73%	7928	1.61	73.63%	76.27%
长春	316	34	10.76%	8661	1.28	66.49%	89.24%
厦门	233	117	50.21%	15971	3.66	79.17%	49.79%
乌鲁木齐	218	51	23.39%	12156	2.16	88.57%	76.61%
海口	206	23	11.17%	10079	1.71	73.02%	88.83%
温州	149	84	56.38%	26506	1.81	90.84%	43.62%
西宁	124	7	5.65%	6383	0.12	94.44%	94.35%
太原	116	12	10.34%	8640	0.46	86.72%	89.66%
北海	70	10	14.29%	8898	0.15	78.74%	85.71%
三亚	12	5	41.67%	25088	0.13	84.49%	58.33%

四、工业用房法拍情况

1. 总体概况

2023 年 1-7 月全国司法拍卖工业用房挂拍量为 2720 套，挂拍金额为 287.88 亿元；成交量为 831 套，成交率为 30.55%；成交金额为 150.74 亿元；平均成交折扣率为 93.03%。

与 2022 年 1-7 月相比，全国法拍房工业用房挂拍量同比下降 10.26%，成交量同比下降 23.34%，成交均价同比下降 79.74%，成交金额同比下降 21.61%，平均成交折扣率减少 1.09 个百分点。

表：2023 年 1-7 月工业用房拍卖情况及同比

年份	挂拍量	成交量	成交率	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率
2022 年 1-7 月	3031	1084	35.76%	59968	192.29	94.12%
2023 年 1-7 月	2720	831	30.55%	12147	150.74	93.03%
同比	-10.26%	-23.34%	-5.21%	-79.74%	-21.61%	-1.09%

2. 城市情况

2023 年 1-7 月全国已成交法拍工业用房中 40 个大中城市挂拍量较高的城市是郑州、天津，挂拍量分别是 327 套、118 套；成交率较高的城市是青岛、厦门、深圳、福州、海口，均达 100%；成交折扣率较高的城市分别是海口、温州、杭州、苏州、南京，均在 120%以上；流拍率较高的城市分别是呼和浩特、贵阳、兰州、北海、西宁、广州、西安、乌鲁木齐，均为 100%。

表 2023 年 1-7 月全国法拍工业用房成交情况

城市	挂拍量	成交量	成交率	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率	流拍率
郑州	327	5	1.53%	0.69	76.35%	98.47%
天津	118	50	42.37%	2.67	64.26%	57.63%
重庆	68	24	35.29%	1.55	66.12%	64.71%
沈阳	37	4	10.81%	0.17	82.80%	89.19%
上海	37	34	91.89%	17.01	88.06%	8.11%
武汉	31	9	29.03%	1.57	75.68%	70.97%
大连	29	9	31.03%	3.37	74.21%	68.97%
南宁	23	3	13.04%	1.61	80%	86.96%
长春	19	2	10.53%	0.16	68.01%	89.47%
温州	16	15	93.75%	5.26	145.42%	6.25%
长沙	16	7	43.75%	0.72	93.49%	56.25%
无锡	14	13	92.86%	1.93	103.23%	7.14%
宁波	13	12	92.31%	10.86	116.46%	7.69%
昆明	13	3	23.08%	0.06	94.56%	76.92%
成都	13	9	69.23%	0.87	86.74%	30.77%
合肥	13	11	84.62%	2.07	100.02%	15.38%
银川	12	1	8.33%	0.03	56.33%	91.67%
石家庄	11	2	18.18%	0.02	71.96%	81.82%
苏州	9	8	88.89%	2.15	129.68%	11.11%
北京	9	3	33.33%	0.68	67.82%	66.67%
杭州	9	8	88.89%	3.3	133.28%	11.11%
哈尔滨	7	2	28.57%	0.05	85.18%	71.43%
呼和浩特	5	0	0%	0	0%	100%
济南	5	2	40%	0.31	69.94%	60%
南京	5	2	40%	0.52	122.11%	60%

城市	挂拍量	成交量	成交率	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率	流拍率
青岛	4	4	100%	1.53	83.14%	0%
厦门	4	4	100%	2.28	86.59%	0%
贵阳	4	0	0%	0	0%	100%
深圳	3	3	100%	0.77	101.91%	0%
南昌	3	2	66.67%	0.91	103.98%	33.33%
兰州	3	0	0%	0	0%	100%
福州	2	2	100%	0.79	105.66%	0%
北海	2	0	0%	0	0%	100%
西宁	2	0	0%	0	0%	100%
广州	1	0	0%	0	0%	100%
西安	1	0	0%	0	0%	100%
乌鲁木齐	1	0	0%	0	0%	100%
海口	1	1	100%	0.26	164.55%	0%
太原	0	0	0%	0	0%	0%
三亚	0	0	0%	0	0%	0%