

# 2023 年 1-8 月全国司法拍卖 房产情况分析报告

# 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，由国信达数据完成，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发布了 2023 年 1-8 月全国法拍房大数据分析报告。数据显示，2023 年 1-8 月全国法拍房挂拍量为 331532 套，同比增长 16.85%（1-7 月同比增长 16.92%）；成交量为 94626 套，同比增长 10.28%（1-7 月同比增长 8.29%）；成交率为 28.54%（1-7 月 28.25%），其中商业用房成交率最低。整体来看，2023 年 1-8 月成交量、成交率较 1-7 月均有所增加，房地产市场信心有所回升。

## 一、法拍房总体情况

### 1. 总体概况

2023 年 1-8 月全国司法拍卖房地产市场<sup>1</sup>（以下简称“法拍房”）挂拍量<sup>2</sup>为 331532 套；挂拍金额<sup>3</sup>为 4884.79 亿元；成交量<sup>4</sup>为 94626 套，成交率<sup>5</sup>为 28.54%；成交金额为 1724.91 亿；平均成交折扣率<sup>6</sup>为 80.35%。

与 2022 年 1-8 月相比，全国法拍房挂拍量同比增长 16.85%，成交量同比增长 10.28%，成交金额同比上涨 4.43%，平均成交折扣率同比下降 8.98 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 1-8 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 1-8 月	283713	85805	30.24%	1651.71	89.33%
2023 年 1-8 月	331532	94626	28.54%	1724.91	80.35%
同比	16.85%	10.28%	-1.70%	4.43%	-8.98%

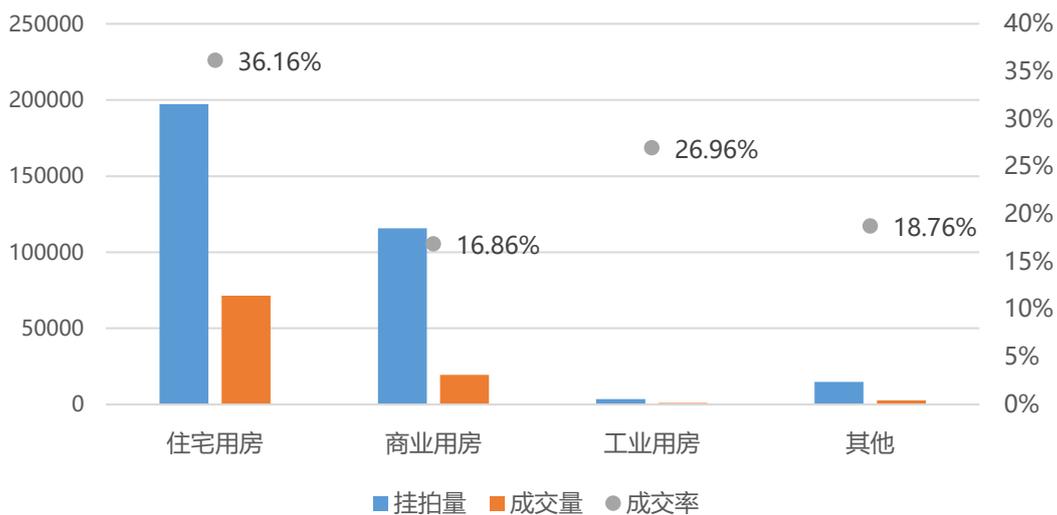
## 2. 各类型法拍房情况

表：2023 年 1-8 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	197389	71370	36.16%	1069.92	80.33%
商业用房	115790	19523	16.86%	452.47	79.72%
工业用房	3531	952	26.96%	164.86	93.60%
其他	14822	2781	18.76%	37.65	80.83%
合计	331532	94626	28.54%	1724.91	80.35%

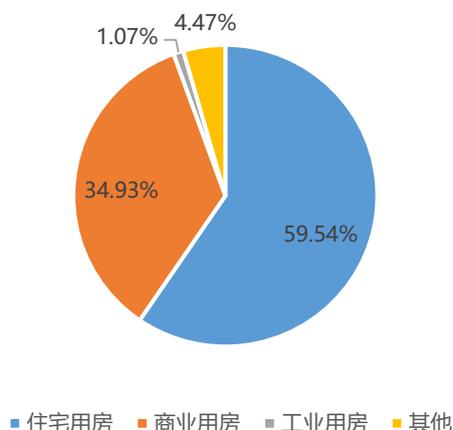
2023 年 1-8 月全国各类型法拍房成交率住宅用房、工业用房成交率分别是 36.16%、26.96%，商业用房成交率偏低，为 16.86%。

2023年1-8月各类型法拍房成交情况



2023 年 1-8 月全国法拍房中住宅用房占比最高，达 59.54%，其次是商业用房 34.93%，工业用房占比 1.07%。

2023年1-8月各类型挂拍量占比



### 3. 城市情况

2023年1-8月40个大中城市挂拍量较高的城市是成都、重庆、郑州、南宁、昆明，挂拍量分别是12299套、10548套、4720套、4596套、4355套；成交率较高的城市是上海、杭州，成交率分别是73.10%、72.14%；成交折扣率较高的城市分别是温州、上海，成交折扣率均在90%以上；流拍率较高的城市分别是兰州、呼和浩特、西宁、哈尔滨、贵阳，均超80%。

表 2023年1-8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	12299	4250	34.56%	23902	75.79	76.39%	65.44%
重庆	10548	4534	42.98%	8258	41.42	72.14%	57.02%
郑州	4720	1431	30.32%	9229	20.02	76.17%	69.68%
南宁	4596	1648	35.86%	8093	17.70	79.04%	64.14%
昆明	4355	1164	26.73%	17425	15.27	86.53%	73.27%
长沙	3621	1822	50.32%	8874	22.86	88.81%	49.68%
贵阳	3373	566	16.78%	8104	4.76	83.15%	83.22%
哈尔滨	3101	475	15.32%	5855	10.37	81.79%	84.68%
广州	3098	1210	39.06%	22195	39.66	76.73%	60.94%
沈阳	2983	939	31.48%	6136	10.14	69.98%	68.52%
合肥	2966	837	28.22%	12236	17.06	83.14%	71.78%

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
北京	2835	1653	58.31%	45774	136.54	85.38%	41.69%
武汉	2702	1026	37.97%	12802	20.50	72.82%	62.03%
天津	2634	1128	42.82%	19750	26.71	76.46%	57.18%
苏州	2553	1540	60.32%	14516	28.97	78.91%	39.68%
福州	2251	1036	46.02%	15176	25.95	82.24%	53.98%
深圳	2173	1287	59.23%	50867	102.90	86.37%	40.77%
无锡	2140	950	44.39%	30928	23.01	74.99%	55.61%
大连	2116	843	39.84%	8198	15.41	70.75%	60.16%
银川	2104	616	29.28%	5379	5.53	74.56%	70.72%
杭州	2060	1486	72.14%	41571	67.09	77.94%	27.86%
南京	1959	1123	57.33%	18623	34.91	74.49%	42.67%
温州	1898	1202	63.33%	11609	20.89	99.15%	36.67%
青岛	1811	703	38.82%	11346	16.83	80.97%	61.18%
厦门	1790	763	42.63%	29993	28.10	85.21%	57.37%
石家庄	1776	797	44.88%	8294	12.28	82.92%	55.12%
宁波	1723	910	52.81%	43314	34.70	82.8%	47.19%
上海	1721	1258	73.1%	44587	119.93	91.15%	26.9%
长春	1657	421	25.41%	57213	6.66	68.9%	74.59%
南昌	1637	589	35.98%	7719	7.34	72.35%	64.02%
济南	1520	463	30.46%	10702	9.36	80.44%	69.54%
西安	1505	414	27.51%	14179	14.63	89.16%	72.49%
呼和浩特	1378	143	10.38%	8059	2.01	82.44%	89.62%
北海	1175	440	37.45%	4227	2.18	75.33%	62.55%
海口	1016	399	39.27%	13175	9.10	84.22%	60.73%
兰州	973	92	9.46%	9914	1.56	77.46%	90.54%
乌鲁木齐	841	252	29.96%	7959	4.48	82.02%	70.04%
西宁	499	52	10.42%	7183	0.49	81.8%	89.58%
太原	461	122	26.46%	9508	2.01	86.09%	73.54%
三亚	283	151	53.36%	23524	4.78	82.59%	46.64%

#### 4. 法拍报名人数

2023年1-8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。

表 2023年1-8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	6.00	大连	3.81
上海	5.84	长沙	3.77

城市	平均报名人数	城市	平均报名人数
深圳	5.54	西安	3.76
温州	5.47	海口	3.74
厦门	5.25	三亚	3.73
宁波	4.98	昆明	3.71
苏州	4.91	郑州	3.59
杭州	4.89	南昌	3.58
福州	4.50	天津	3.57
南京	4.25	银川	3.29
北海	4.25	哈尔滨	3.13
无锡	4.24	青岛	3.08
石家庄	4.08	乌鲁木齐	2.97
济南	4.03	长春	2.93
合肥	3.96	贵阳	2.92
武汉	3.89	呼和浩特	2.78
重庆	3.87	沈阳	2.55
广州	3.87	西宁	2.44
成都	3.83	兰州	1.98
南宁	3.81	太原	1.90

## 二、住宅用房法拍情况

### 1. 总体概况

2023年1-8月全国法拍住宅用房挂拍量为197389套；挂拍金额为1883.51亿元；成交量为71370套，成交率为36.16%；成交金额为1069.92亿元；平均成交折扣率为80.33%。

与2022年1-8月相比，全国住宅法拍房挂拍量同比增长30.78%，成交量同比增长17.11%，成交均价同比上涨0.03%，成交金额同比上涨13.48%，平均成交折扣率同比下降9.39个百分点。

表：2023年1-8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1-8月	150930	60944	40.38%	11593	942.85	89.72%
2023年1-8月	197389	71370	36.16%	11597	1069.92	80.33%
同比	30.78%	17.11%	-4.22%	0.03%	13.48%	-9.39%

## 2. 城市情况

2023年1-8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6620套、6392套、3681套、3366套、3077套；成交率较高的城市是宁波、上海、杭州，均超79%；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呼和浩特、西宁、兰州、哈尔滨，均超80%。

表 2023年1-8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	6620	3492	52.75%	6189	27.52	73.17%	47.25%
成都	6392	2709	42.38%	12187	42.63	79.74%	57.62%
南宁	3681	1498	40.70%	7991	14.74	78.85%	59.3%
郑州	3366	1238	36.78%	8998	15.07	76.07%	63.22%
昆明	3077	944	30.68%	8493	11.07	83.52%	69.32%
长沙	2566	1530	59.63%	9134	17.83	90.90%	40.37%
广州	2361	1008	42.69%	22284	29.3	76.74%	57.31%
沈阳	2136	792	37.08%	6051	6.1	69.85%	62.92%
贵阳	2071	424	20.47%	6791	3.65	78.85%	79.53%
合肥	2017	661	32.77%	12594	10.99	83.88%	67.23%
哈尔滨	1965	363	18.47%	5758	3.31	81.62%	81.53%
武汉	1906	866	45.44%	12779	15.02	72.44%	54.56%
北京	1790	1338	74.75%	49615	103.62	85.93%	25.25%
福州	1788	868	48.55%	14556	19.46	81.39%	51.45%
天津	1776	910	51.24%	13759	16.23	76.56%	48.76%
温州	1708	1095	64.11%	9441	13.45	99.12%	35.89%
苏州	1704	1094	64.20%	15225	20.58	78.22%	35.8%
大连	1619	720	44.47%	7958	7.85	70.15%	55.53%
深圳	1617	1153	71.30%	53274	92.47	87.15%	28.7%
南京	1496	920	61.50%	19009	22.04	72.96%	38.5%
杭州	1438	1147	79.76%	23501	36.54	78.09%	20.24%
青岛	1278	560	43.82%	11821	9.96	78.63%	56.18%
石家庄	1106	643	58.14%	8489	7.24	83.43%	41.86%
西安	1086	350	32.23%	13693	8.04	88.48%	67.77%
北海	1084	426	39.30%	4144	2.01	75.26%	60.7%

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
长春	1035	357	34.49%	7005	3.22	69.25%	65.51%
无锡	1003	696	69.39%	11161	10.51	75.17%	30.61%
上海	986	788	79.92%	58818	76.7	86.07%	20.08%
济南	952	389	40.86%	11006	6.44	80.55%	59.14%
南昌	927	400	43.15%	7883	4.28	72.32%	56.85%
海口	797	368	46.17%	13381	7.07	84.76%	53.83%
银川	729	319	43.76%	5297	2.4	77.38%	56.24%
呼和浩特	729	89	12.21%	7646	0.87	78.63%	87.79%
宁波	675	547	81.04%	17780	11.56	84.88%	18.96%
乌鲁木齐	585	186	31.79%	6542	1.63	80.50%	68.21%
兰州	546	79	14.47%	9076	1.28	77.34%	85.53%
厦门	472	359	76.06%	36719	19.87	84.55%	23.94%
西宁	364	45	12.36%	7358	0.37	81.19%	87.64%
太原	334	105	31.44%	8813	1.5	86.81%	68.56%
三亚	266	144	54.14%	23634	4.64	82.78%	45.86%

### 三、 商业用房法拍情况

#### 1. 总体概况

2023年1-8月全国司法拍卖商业用房挂拍量为115790套；挂拍金额为2335.04亿元；成交量为19523套，成交率为16.86%；成交金额为452.47亿元；平均成交折扣率为79.72%。

与2022年1-8月相比，全国法拍商业用房挂拍量同比增长41.25%，成交量同比增长32.85%，成交均价同比下降15.32%，成交金额同比上涨19.26%，平均成交折扣率减少6.95个百分点。

表：2023年1-8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1-8月	81977	14696	17.93%	21077	379.41	86.67%
2023年1-8月	115790	19523	16.86%	17847	452.47	79.72%
同比	41.25%	32.85%	-1.07%	-15.32%	19.26%	-6.95%

## 2. 城市情况

2023年1-8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、贵阳，挂拍量分别是5272套、3747套、1288套；成交率较高的城市是上海、杭州、宁波、温州，均超50%；成交折扣率较高的城市分别是呼和浩特、昆明、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1-8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	5272	1176	22.31%	56869	23.2	71.40%	77.69%
重庆	3747	1003	26.77%	16553	12.29	68.72%	73.23%
贵阳	1288	142	11.02%	14194	1.11	97.46%	88.98%
昆明	1249	210	16.81%	56386	3.6	100.67%	83.19%
银川	1196	236	19.73%	5510	2.76	70.81%	80.27%
无锡	1104	239	21.65%	88271	10.5	72.90%	78.35%
长沙	1019	280	27.48%	7959	4.04	77.26%	72.52%
合肥	932	162	17.38%	11227	3.95	78.48%	82.62%
北京	901	266	29.52%	28041	28.72	83.39%	70.48%
南宁	887	145	16.35%	9310	1.2	80.91%	83.65%
郑州	792	186	23.48%	10793	4.23	76.88%	76.52%
哈尔滨	787	57	7.24%	7318	6.56	93.36%	92.76%
天津	732	167	22.81%	53575	7.79	79.44%	77.19%
武汉	699	146	20.89%	13512	3.89	74.77%	79.11%
南昌	693	179	25.83%	7255	1.91	71.02%	74.17%
苏州	687	326	47.45%	12519	5.69	73.99%	52.55%
上海	683	425	62.23%	20056	24.72	86.64%	37.77%
沈阳	666	101	15.17%	7301	2.95	69.13%	84.83%
广州	650	165	25.38%	22525	10.23	75.50%	74.62%
杭州	612	330	53.92%	123275	27.06	76.05%	46.08%
呼和浩特	575	46	8.00%	10261	1.03	101.52%	92.00%
济南	557	70	12.57%	9743	2.59	79.88%	87.43%
宁波	527	279	52.94%	97196	11.97	76.70%	47.06%
深圳	524	124	23.66%	33112	8.58	78.53%	76.34%
青岛	505	123	24.36%	9764	4.32	89.47%	75.64%
石家庄	485	128	26.39%	7471	4	82.16%	73.61%
南京	456	199	43.64%	16920	12.21	81.44%	56.36%

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
福州	455	166	36.48%	18808	5.7	86.39%	63.52%
兰州	424	13	3.07%	16615	0.28	78.34%	96.93%
西安	405	63	15.56%	17384	6.52	93.46%	84.44%
长春	382	43	11.26%	7541	1.4	66.85%	88.74%
大连	358	92	25.70%	8173	3.05	75.46%	74.30%
厦门	303	130	42.90%	15896	3.8	79.04%	57.10%
乌鲁木齐	244	64	26.23%	13234	2.83	87.12%	73.77%
海口	211	28	13.27%	10314	1.77	74.37%	86.73%
温州	174	91	52.30%	25345	2.05	91.64%	47.70%
西宁	132	7	5.30%	6383	0.12	94.44%	94.70%
太原	126	16	12.70%	12818	0.49	81.06%	87.30%
北海	89	14	15.73%	7048	0.17	77.49%	84.27%
三亚	13	5	38.46%	25088	0.13	84.49%	61.54%

## 四、工业用房法拍情况

### 1. 总体概况

2023年1-8月全国司法拍卖工业用房挂拍量为3531套，挂拍金额为343.84亿元；成交量为952套，成交率为26.96%；成交金额为164.86亿元；平均成交折扣率为93.60%。

与2022年1-8月相比，全国法拍房工业用房挂拍量同比减少5.87%，成交量同比减少23.78%，成交金额同比下降30.13%，平均成交折扣率减少1.60个百分点。

表：2023年1-8月工业用房拍卖情况及同比

年份	挂拍量	成交量	成交率	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率
2022年1-8月	3751	1249	33.30%	235.95	95.20%
2023年1-8月	3531	952	26.96%	164.86	93.60%
同比	-5.87%	-23.78%	-6.34%	-30.13%	-1.60%

## 2. 城市情况

2023年1-8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546套、124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1-8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	546	5	0.92%	0.69	76.35%	99.08%
天津	124	51	41.13%	2.68	64.77%	58.87%
重庆	75	24	32%	1.55	66.12%	68%
沈阳	40	5	12.50%	0.27	79.86%	87.50%
上海	39	36	92.31%	17.89	88.87%	7.69%
武汉	34	9	26.47%	1.57	75.68%	73.53%
大连	31	10	32.26%	3.45	72.39%	67.74%
南宁	24	4	16.67%	1.76	81.25%	83.33%
长春	24	3	12.50%	0.43	80.72%	87.50%
长沙	24	9	37.50%	0.76	94.96%	62.50%
温州	16	16	100%	5.4	145.42%	0%
宁波	16	15	93.75%	11.1	115.23%	6.25%
成都	16	10	62.50%	1.19	91.55%	37.50%
昆明	15	5	33.33%	0.24	90.84%	66.67%
无锡	14	13	92.86%	1.93	103.23%	7.14%
合肥	13	11	84.62%	2.07	100.02%	15.38%
银川	12	2	16.67%	0.07	63.04%	83.33%
石家庄	12	4	33.33%	0.21	68.03%	66.67%
北京	11	4	36.36%	0.99	70.70%	63.64%
苏州	9	8	88.89%	2.15	129.68%	11.11%
杭州	9	9	100%	3.49	133.28%	0%
哈尔滨	8	3	37.50%	0.05	89.54%	62.50%
青岛	8	6	75%	1.87	105.20%	25%
深圳	8	5	62.50%	1.25	96.44%	37.50%
济南	6	2	33.33%	0.31	69.94%	66.67%

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
南京	6	3	50%	0.66	100.79%	50%
呼和浩特	5	0	0%	0	0%	100%
厦门	5	5	100%	2.41	336.13%	0%
贵阳	5	0	0%	0	0%	100%
南昌	4	2	50%	0.91	103.98%	50%
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	2	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%