

2023 年 1-9 月全国司法拍卖 房产情况分析报告

北京国信达数据技术有限公司

纬房研究院

2023 年 10 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，国信达数据、纬房研究院联合完成了 2023 年 1-9 月全国法拍房大数据分析报告。数据显示，2023 年 1-9 月全国法拍房挂拍量为 373313 套，同比增长 13.44%（1-8 月同比增长 16.85%）；成交量为 107656 套，同比增长 11.28%（1-8 月同比增长 10.28%）；成交率为 28.84%（1-8 月 28.54%），其中商业用房成交率最低。整体来看，2023 年 1-9 月成交量、成交率较 1-8 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 1-9 月全国司法拍卖房地产市场¹（以下简称“法拍房”）挂拍量²为 373313 套；挂拍金额³为 5575.65 亿元；成交量⁴为 107656 套，成交率⁵为 28.84%；成交金额为 1964.9 亿；平均成交折扣率⁶为 80.19%。

与 2022 年 1-9 月相比，全国法拍房挂拍量同比增长 13.44%，成交量同比增长 11.28%，成交金额同比上涨 1.79%，平均成交折扣率同比下降 15.39 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 1-9 月司法拍卖情况及同比

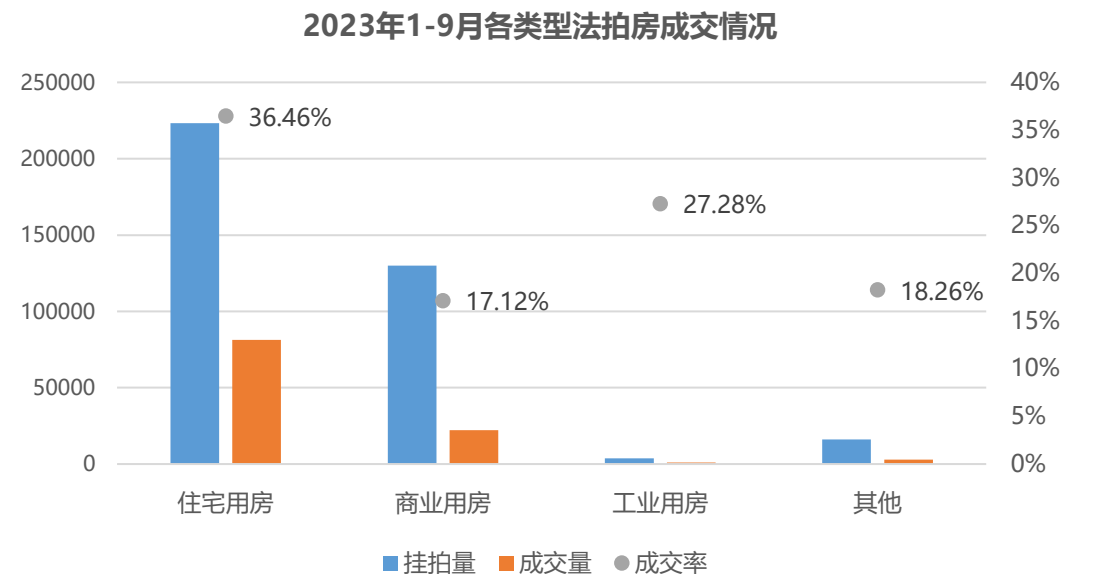
年份	挂拍量	成交量	成交率	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率
2022 年 1-9 月	329094	96740	29.40%	1930.32	95.58%
2023 年 1-9 月	373313	107656	28.84%	1964.9	80.19%
同比	13.44%	11.28%	-0.56%	1.79%	-15.39%

2. 各类型法拍房情况

表：2023 年 1-9 月各类型房产司法拍卖情况

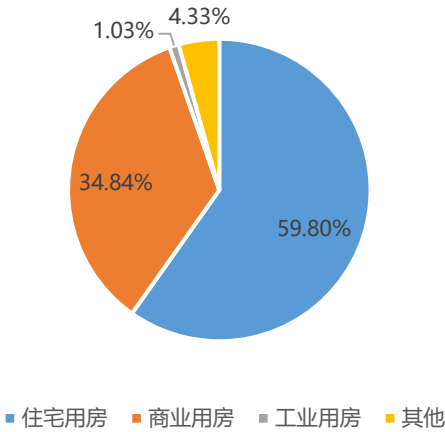
房产类型	挂拍量	成交量	成交率	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率
住宅用房	223248	81391	36.46%	1219.44	80.15%
商业用房	130067	22267	17.12%	519.37	79.66%
工业用房	3830	1045	27.28%	186.36	93.57%
其他	16168	2953	18.26%	39.73	80.47%
合计	373313	107656	28.84%	1964.9	80.19%

2023 年 1-9 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 36.46%、27.28%，商业用房成交率偏低，为 17.12%。



2023 年 1-9 月全国法拍房中住宅用房占比最高，达 59.80%，其次是商业用房 34.84%，工业用房占比 1.03%。

2023年1-9月各类型挂拍量占比



3. 城市情况

2023 年 1-9 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、11598 套、5388 套、5082 套、4598 套；成交率较高的城市是上海、杭州，成交率分别是 73.82%、69.68%；成交折扣率较高的城市分别是温州、上海，成交折扣率均在 89%以上；流拍率较高的城市分别是兰州、西宁、呼和浩特、哈尔滨、贵阳，均超 80%。

表 2023 年 1-9 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	15111	4971	32.90%	21107	90.83	75.93%	67.10%
重庆	11598	5088	43.87%	11997	48.3	71.94%	56.13%
郑州	5388	1644	30.51%	9177	22.71	76.02%	69.49%
南宁	5082	1841	36.23%	8002	19.64	78.67%	63.77%
昆明	4598	1261	27.42%	16796	16.63	86.34%	72.58%
长沙	4070	2009	49.36%	8901	25.18	88.65%	50.64%
贵阳	3652	619	16.95%	7875	5.12	82.51%	83.05%
广州	3523	1397	39.65%	22365	42.41	76.87%	60.35%
哈尔滨	3406	532	15.62%	5862	10.92	82.92%	84.38%
沈阳	3298	1096	33.23%	5864	11.97	69.78%	66.77%
合肥	3292	939	28.52%	12248	18.64	82.86%	71.48%

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	3186	1902	59.70%	44623	156.66	85.06%	40.30%
武汉	3117	1225	39.30%	12736	25.21	72.59%	60.70%
福州	2990	1206	40.33%	15498	28.75	81.92%	59.67%
天津	2882	1256	43.58%	19189	29.34	76.53%	56.42%
苏州	2816	1843	65.45%	13688	39.43	75.85%	34.55%
杭州	2530	1763	69.68%	37598	75.62	77.14%	30.32%
大连	2400	1021	42.54%	8220	18.88	70.35%	57.46%
深圳	2375	1401	58.99%	50757	110.74	86.02%	41.01%
银川	2329	699	30.01%	5415	6.45	74.77%	69.99%
无锡	2322	1072	46.17%	31938	25.03	74.38%	53.83%
南京	2224	1270	57.10%	18681	40.31	74.25%	42.90%
温州	2075	1352	65.16%	11191	23.64	99.06%	34.84%
青岛	2010	803	39.95%	11004	18.43	80.28%	60.05%
宁波	2008	1061	52.84%	37950	38.23	82.22%	47.16%
石家庄	1955	894	45.73%	8208	13.16	82.03%	54.27%
上海	1944	1435	73.82%	52558	149.96	89.55%	26.18%
南昌	1915	655	34.20%	7770	8.56	72.74%	65.80%
长春	1867	461	24.69%	52622	7.37	69.14%	75.31%
厦门	1849	807	43.65%	29598	29.83	84.89%	56.35%
济南	1669	539	32.29%	11067	10.79	80.21%	67.71%
西安	1639	468	28.55%	13956	15.66	88.93%	71.45%
呼和浩特	1538	163	10.60%	8243	2.32	81.41%	89.40%
北海	1357	505	37.21%	4204	2.51	75.01%	62.79%
海口	1135	442	38.94%	13311	10.43	83.88%	61.06%
兰州	1079	105	9.73%	9988	1.76	77.35%	90.27%
乌鲁木齐	959	284	29.61%	8023	4.81	82.39%	70.39%
西宁	562	57	10.14%	7124	0.52	81.13%	89.86%
太原	514	138	26.85%	9370	2.21	86.30%	73.15%
三亚	323	175	54.18%	23890	5.63	83.51%	45.82%

4. 法拍报名人数

2023 年 1-9 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 1-9 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	5.79	大连	3.73
上海	5.76	长沙	3.73
温州	5.49	昆明	3.70
深圳	5.44	西安	3.68
厦门	5.11	海口	3.68
苏州	5.00	三亚	3.60
宁波	4.96	天津	3.59
杭州	4.70	南昌	3.56
福州	4.50	郑州	3.50
北海	4.22	银川	3.24
南京	4.20	哈尔滨	3.17
无锡	4.14	青岛	3.03
济南	4.02	乌鲁木齐	2.92
石家庄	4.01	长春	2.90
合肥	3.97	贵阳	2.85
成都	3.96	呼和浩特	2.66
武汉	3.91	沈阳	2.51
广州	3.85	西宁	2.44
重庆	3.81	太原	2.04
南宁	3.79	兰州	1.94

二、住宅用房法拍情况

1. 总体概况

2023 年 1-9 月全国法拍住宅用房挂拍量为 223248 套；挂拍金额为 2177.19 亿元；成交量为 81391 套，成交率为 36.46%；成交金额为 1219.44 亿元；平均成交折扣率为 80.15%。

与 2022 年 1-9 月相比，全国住宅法拍房挂拍量同比增长 28.12%，成交量同比增长 18.46%，成交均价同比下降 7.83%，成交金额同比上涨 11.24%，平均成交折扣率同比下降 13.74 百分点。

表：2023 年 1-9 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 1-9 月	174245	68707	39.43%	12326	1096.19	93.89%
2023 年 1-9 月	223248	81391	36.46%	11398	1219.44	80.15%
同比	28.12%	18.46%	-2.97%	-7.53%	11.24%	-13.74%

2. 城市情况

2023 年 1-9 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成都、重庆、南宁、郑州、昆明，挂拍量分别是 7886 套、7284 套、4038 套、3872 套、3276 套；成交率较高的城市是上海、杭州、厦门、北京，均超 75%；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、哈尔滨，均超 80%。

表 2023 年 1-9 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
成都	7886	3225	40.9%	12202	54.04	79.24%	59.1%
重庆	7284	3892	53.43%	6172	31.97	73%	46.57%
南宁	4038	1675	41.48%	7895	16.54	78.47%	58.52%
郑州	3872	1427	36.85%	8925	17.19	75.84%	63.15%
昆明	3276	1025	31.29%	8581	12.28	83.38%	68.71%
长沙	2867	1696	59.16%	9146	19.71	90.62%	40.84%
广州	2712	1164	42.92%	22613	33.94	76.05%	57.08%
沈阳	2408	936	38.87%	5795	6.99	69.68%	61.13%
福州	2342	1008	43.04%	14695	21.90	81.14%	56.96%
贵阳	2254	471	20.9%	6675	3.99	78.53%	79.1%
武汉	2239	1042	46.54%	12769	18.03	72.21%	53.46%
哈尔滨	2201	414	18.81%	5764	3.74	82.63%	81.19%
合肥	2184	748	34.25%	12546	12.23	83.44%	65.75%
北京	2014	1515	75.22%	49527	116.11	85.61%	24.78%
天津	1933	1010	52.25%	14018	18.37	76.57%	47.75%
苏州	1920	1261	65.68%	15193	24.12	77.79%	34.32%
温州	1871	1238	66.17%	9240	15.33	98.88%	33.83%
大连	1854	871	46.98%	7966	10.36	69.76%	53.02%

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
深圳	1781	1259	70.69%	53015	99.43	86.75%	29.31%
杭州	1717	1333	77.64%	23263	43.36	77.45%	22.36%
南京	1686	1045	61.98%	19160	25.74	73%	38.02%
青岛	1410	618	43.83%	11791	10.82	79.35%	56.17%
石家庄	1235	719	58.22%	8382	7.98	82.86%	41.78%
北海	1234	489	39.63%	4125	2.33	74.93%	60.37%
长春	1223	393	32.13%	6966	3.79	69.63%	67.87%
西安	1201	394	32.81%	13600	8.91	88.32%	67.19%
上海	1144	925	80.86%	56177	87.91	84.79%	19.14%
无锡	1135	791	69.69%	11064	12.21	74.8%	30.31%
南昌	1097	450	41.02%	7890	5.03	72.2%	58.98%
济南	1051	455	43.29%	11439	7.63	80.45%	56.71%
宁波	911	651	71.46%	17480	13.45	83.63%	28.54%
海口	907	409	45.09%	13355	8.26	84.18%	54.91%
呼和浩特	845	104	12.31%	7743	1.14	78.56%	87.69%
银川	819	381	46.52%	5340	2.86	76.87%	53.48%
乌鲁木齐	686	215	31.34%	6840	1.88	81.34%	68.66%
兰州	608	86	14.14%	9007	1.38	77.03%	85.86%
厦门	519	391	75.34%	35519	20.75	83.66%	24.66%
西宁	408	48	11.76%	7404	0.38	81.63%	88.24%
太原	381	120	31.5%	8756	1.70	87.04%	68.5%
三亚	303	166	54.79%	23888	5.33	82.94%	45.21%

三、 商业用房法拍情况

1. 总体概况

2023 年 1-9 月全国司法拍卖商业用房挂拍量为 130067 套；挂拍金额为 2682.49 亿元；成交量为 22267 套，成交率为 17.12%；成交金额为 519.37 亿元；平均成交折扣率为 79.66%。

与 2022 年 1-9 月相比，全国法拍商业用房挂拍量同比增长 34.66%，成交量同比增长 32.60%，成交均价同比下降 0.27%，成交金额同比上涨 15.14%，平均成交折扣率减少 19.93 个百分点。

表：2023 年 1-9 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 1-9 月	96586	16793	17.39%	24440	451.06	99.59%
2023 年 1-9 月	130067	22267	17.12%	17844	519.37	79.66%
同比	34.66%	32.60%	-0.27%	-26.99%	15.14%	-19.93%

2. 城市情况

2023 年 1-9 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 6436 套、4125 套、1383 套；成交率较高的城市是苏州、上海，均超 62%；成交折扣率较高的城市分别是三亚、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 1-9 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	6436	1376	21.38%	42343	26.55	70.4%	78.62%
重庆	4125	1152	27.93%	14963	14.20	68.35%	72.07%
贵阳	1383	148	10.7%	13722	1.13	96.56%	89.3%
银川	1327	257	19.37%	5549	3.23	71.67%	80.63%
昆明	1289	225	17.46%	53140	3.74	100.54%	82.54%
长沙	1162	300	25.82%	7957	4.47	77.43%	74.18%
无锡	1152	266	23.09%	93376	10.82	71.69%	76.91%
合肥	1089	176	16.16%	11462	4.24	78.85%	83.84%
南宁	1015	161	15.86%	9258	1.34	80.67%	84.14%
北京	966	291	30.12%	27617	35.78	82.95%	69.88%
郑州	952	210	22.06%	10894	4.80	77.18%	77.94%
哈尔滨	855	63	7.37%	7282	6.67	94.9%	92.63%
天津	814	194	23.83%	47032	8.19	79.26%	76.17%
杭州	802	420	52.37%	92733	28.75	75.01%	47.63%
南昌	800	195	24.38%	7425	2.38	72.73%	75.63%
武汉	775	169	21.81%	12990	5.60	74.64%	78.19%
上海	743	463	62.31%	48489	43.40	86.21%	37.69%
苏州	732	459	62.7%	9999	6.42	64.87%	37.3%

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
广州	718	193	26.88%	21716	8.21	79.13%	73.12%
沈阳	703	112	15.93%	6885	3.03	68.53%	84.07%
福州	638	196	30.72%	20004	6.07	85.71%	69.28%
呼和浩特	616	51	8.28%	10539	1.07	94.35%	91.72%
济南	605	80	13.22%	9703	2.84	78.87%	86.78%
宁波	576	326	56.6%	81956	13.61	77.73%	43.4%
深圳	561	132	23.53%	33323	9.46	78.43%	76.47%
青岛	552	162	29.35%	8701	4.85	82.15%	70.65%
石家庄	532	145	27.26%	7504	4.11	79.73%	72.74%
南京	531	220	41.43%	16475	13.39	80.31%	58.57%
兰州	468	19	4.06%	14961	0.38	78.92%	95.94%
西安	424	73	17.22%	16288	6.67	92.66%	82.78%
长春	402	47	11.69%	8553	1.53	65.8%	88.31%
大连	399	111	27.82%	8210	3.79	74.41%	72.18%
厦门	309	135	43.69%	15948	3.95	79.01%	56.31%
乌鲁木齐	260	67	25.77%	12857	2.90	86.25%	74.23%
海口	220	30	13.64%	12614	1.91	77.14%	86.36%
温州	185	96	51.89%	24970	2.10	92.95%	48.11%
西宁	151	9	5.96%	6032	0.13	75.65%	94.04%
太原	132	17	12.88%	12818	0.49	80.77%	87.12%
北海	121	16	13.22%	6853	0.18	77.42%	86.78%
三亚	16	7	43.75%	27384	0.29	104.64%	56.25%

四、工业用房法拍情况

1. 总体概况

2023 年 1-9 月全国司法拍卖工业用房挂拍量为 3830 套，挂拍金额为 384.43 亿元；成交量为 1045 套，成交率为 27.28%；成交金额为 186.36 亿元；平均成交折扣率为 93.57%。

与 2022 年 1-9 月相比，全国法拍房工业用房挂拍量同比减少 5.33%，成交量同比减少 25.78%，成交金额同比下降 32.59%，平均成交折扣率减少 71.27 个百分点。

表：2023 年 1-9 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 1-9 月	4318	1408	32.61%	276.44	164.84%
2023 年 1-9 月	3830	1045	27.28%	186.36	93.57%
同比	-11.30%	-25.78%	-5.33%	-32.59%	-71.27%

2. 城市情况

2023 年 1-9 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 548 套、133 套；成交率较高的城市是温州、杭州、苏州、厦门、海口均达 100%；成交折扣率较高的城市分别是广州、厦门、海口、温州，均在 130%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、西安、乌鲁木齐，均为 100%。

表 2023 年 1-9 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	548	5	0.91%	0.69	76.35%	99.09%
天津	133	52	39.1%	2.78	65.76%	60.9%
重庆	81	28	34.57%	1.83	71.81%	65.43%
沈阳	44	7	15.91%	1.12	80.78%	84.09%
上海	41	37	90.24%	18.01	88.48%	9.76%
武汉	39	9	23.08%	1.57	75.68%	76.92%
大连	34	10	29.41%	3.45	72.39%	70.59%
长沙	29	10	34.48%	0.78	91.87%	65.52%
长春	26	3	11.54%	0.43	80.72%	88.46%
南宁	25	4	16%	1.76	81.25%	84%
成都	20	12	60%	1.45	89.77%	40%
昆明	19	5	26.32%	0.24	90.84%	73.68%
温州	18	18	100%	6.21	145.82%	0%
无锡	16	13	81.25%	1.92	103.04%	18.75%
宁波	16	15	93.75%	11.10	115.23%	6.25%
合肥	15	12	80%	2.11	98.38%	20%
银川	14	2	14.29%	0.07	63.04%	85.71%

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
石家庄	14	4	28.57%	0.21	68.03%	71.43%
北京	14	5	35.71%	1.47	72.56%	64.29%
杭州	10	10	100%	3.52	129.58%	0%
苏州	10	10	100%	8.33	116.37%	0%
哈尔滨	9	3	33.33%	0.05	89.54%	66.67%
深圳	8	5	62.5%	1.25	96.44%	37.5%
青岛	8	7	87.5%	2.08	98.67%	12.5%
贵阳	6	0	0%	0	0%	100%
济南	6	2	33.33%	0.31	69.94%	66.67%
南京	6	4	66.67%	1.17	80.85%	33.33%
厦门	6	6	100%	2.72	310.29%	0%
呼和浩特	5	0	0%	0	0%	100%
广州	4	1	25%	0.13	375.19%	75%
兰州	3	0	0%	0	0%	100%
南昌	3	2	66.67%	0.91	103.98%	33.33%
福州	3	2	66.67%	0.79	105.66%	33.33%
西宁	2	0	0%	0	0%	100%
北海	2	0	0%	0	0%	100%
乌鲁木齐	2	0	0%	0	0%	100%
海口	1	1	100%	0.26	164.55%	0%
西安	1	0	0%	0	0%	100%
太原	0	0	0%	0	0%	0%
三亚	0	0	0%	0	0%	0%