

2023 年 1-6 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，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 1-6 月全国法拍房大数据分析报告。数据显示，2023 年 1-6 月全国法拍房挂拍量为 240636 套，同比增长 19.79%（1-5 月同比增长 22.52%）；成交量为 67182 套，同比增长 9.65%（1-5 月同比增长 10.30%）；成交率为 27.92%（1-5 月 28.34%），其中商业用房成交率最低。整体来看，2023 年 1-6 月成交量、成交率较 1-5 月均有所减少，房地产市场信心有所下滑。

一、法拍房总体情况

1. 总体概况

2023 年 1-6 月全国司法拍卖房产市场¹（以下简称“法拍房”）挂拍量²为 240636 套；挂拍金额³为 3541.37 亿元；成交量⁴为 67182 套，成交率⁵为 27.92%；成交金额为 1238.16 亿；平均成交折扣率⁶为 80.41%。

与 2022 年 1-6 月相比，全国法拍房挂拍量同比增长 19.79%，成交量同比增长 9.65%，成交金额同比增加 5.64%，平均成交折扣率同比下降 0.81 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。法拍数据由国信达数据整理分析。

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 1-6 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 1-6 月	200888	61267	30.50%	1172.09	81.22%
2023 年 1-6 月	240636	67182	27.92%	1238.16	80.41%
同比	19.79%	9.65%	-2.58%	5.64%	-0.81%

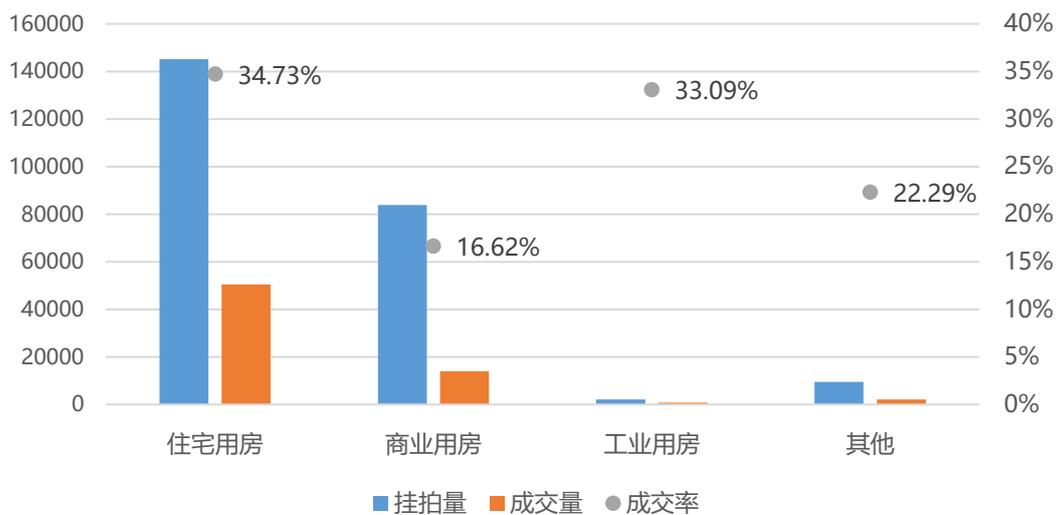
2. 各类型法拍房情况

表：2023 年 1-6 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	145200	50428	34.73%	762.57	80.79%
商业用房	83804	13925	16.62%	324.69	78.64%
工业用房	2188	724	33.09%	123.78	93.34%
其他	9444	2105	22.29%	27.12	77.35%
合计	240636	67182	27.92%	1238.16	80.41%

2023 年 1-6 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 34.73%、33.09%，商业用房成交率偏低，为 16.62%。

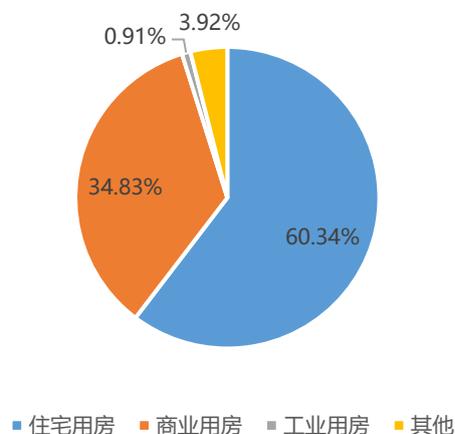
2023年1-6月各类型法拍房成交情况



2023 年 1-6 月全国法拍房中住宅用房占比最高，达 60.34%，其次

是商业用房 34.83%，工业用房占比 0.91%。

2023年1-6月各类型挂拍量占比



3. 城市情况

2023年1-6月40个大中城市挂拍量较高的城市是成都、重庆、南宁、昆明、郑州，挂拍量分别是8372套、7972套、3523套、3341套、3071套；成交率较高的城市是杭州、上海，成交率分别是75.02%、69.76%；成交折扣率较高的城市分别是温州、西安，成交折扣率均在90%以上；流拍率较高的城市分别是西宁、兰州、呼和浩特、哈尔滨、贵阳，均超80%。

表 2023年1-6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/m ²)	成交金额 (亿元)	平均成交 折扣率	流拍率
成都	8372	3095	36.97%	13092	44.86	76.47%	63.03%
重庆	7972	3170	39.76%	9006	29.26	72.33%	60.24%
南宁	3523	1213	34.43%	7647	13.08	78.68%	65.57%
昆明	3341	896	26.82%	8542	10.68	86.43%	73.18%
郑州	3071	1009	32.86%	9258	14.08	76.83%	67.14%
贵阳	2754	440	15.98%	7917	3.54	83.24%	84.02%
合肥	2390	619	25.90%	12618	14.23	83.53%	74.10%
长沙	2378	1258	52.90%	9274	16.76	89.68%	47.10%
沈阳	2318	671	28.95%	6616	7.97	69.51%	71.05%

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	2186	831	38.01%	23188	30.21	77.21%	61.99%
北京	2148	1188	55.31%	43491	94.16	85.87%	44.69%
哈尔滨	2097	332	15.83%	6005	8.51	81.77%	84.17%
苏州	1949	1071	54.95%	14231	20.68	81.20%	45.05%
武汉	1929	722	37.43%	13611	15.3	74.33%	62.57%
天津	1854	658	35.49%	16177	15.78	78.87%	64.51%
深圳	1677	933	55.64%	49026	76.62	87.52%	44.36%
无锡	1642	694	42.27%	10108	17.59	75.52%	57.73%
银川	1617	451	27.89%	5361	3.91	76.10%	72.11%
福州	1602	703	43.88%	14184	19.29	80.87%	56.12%
大连	1576	582	36.93%	8234	11.12	70.61%	63.07%
厦门	1534	605	39.44%	30641	21.43	84.08%	60.56%
温州	1514	887	58.59%	11438	16.42	99.78%	41.41%
南京	1477	823	55.72%	20028	27.78	75.94%	44.28%
杭州	1353	1015	75.02%	51407	50.31	79.25%	24.98%
青岛	1342	503	37.48%	11656	13.08	74.66%	62.52%
石家庄	1285	508	39.53%	8271	8.72	83.76%	60.47%
长春	1250	272	21.76%	88767	4.5	69.49%	78.24%
南昌	1235	402	32.55%	7819	5.16	72.93%	67.45%
上海	1227	856	69.76%	48731	88.09	84.70%	30.24%
济南	1152	314	27.26%	10081	6.33	80.88%	72.74%
西安	1118	294	26.30%	14411	11.53	90.05%	73.70%
宁波	975	574	58.87%	41403	20.11	82.72%	41.13%
呼和浩特	883	97	10.99%	8644	1.15	83.99%	89.01%
北海	791	313	39.57%	4146	1.55	76.68%	60.43%
海口	781	281	35.98%	13225	7.28	86.21%	64.02%
兰州	701	72	10.27%	9520	0.91	76.35%	89.73%
乌鲁木齐	635	194	30.55%	7597	3.48	81.52%	69.45%
西宁	408	34	8.33%	7218	0.36	83.51%	91.67%
太原	313	75	23.96%	9037	1.28	88.06%	76.04%
三亚	211	102	48.34%	24298	3.25	85.47%	51.66%

4. 法拍报名人数

2023年1-6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、深圳、上海、温州、厦门。

表 2023年1-6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	6.43	重庆	3.97
深圳	5.92	西安	3.92
上海	5.9	南宁	3.87
温州	5.54	海口	3.86
厦门	5.44	大连	3.83
苏州	5.1	成都	3.81
宁波	5.07	南昌	3.76
杭州	5.01	郑州	3.72
南京	4.49	昆明	3.62
福州	4.42	银川	3.39
北海	4.38	哈尔滨	3.2
无锡	4.37	呼和浩特	3.06
天津	4.36	青岛	3.06
济南	4.25	贵阳	3.05
三亚	4.21	长春	3.01
武汉	4.15	乌鲁木齐	2.97
合肥	4.1	西宁	2.81
长沙	4.04	沈阳	2.55
广州	4.03	兰州	2.16
石家庄	4.03	太原	1.82

二、住宅用房法拍情况

1. 总体概况

2023年1-6月全国法拍住宅用房挂拍量为145200套；挂拍金额为1225.63亿元；成交量为50428套，成交率为34.73%；成交金额为762.57亿元；平均成交折扣率为80.79%。

与2022年1-6月相比，全国住宅法拍房挂拍量同比增长35.59%，成交量同比增长16.22%，成交均价同比下降2.43%，成交金额同比上涨14.79%，平均成交折扣率同比下降0.96个百分点。

表：2023年1-6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1-6月	107089	43390	40.52%	11516	664.3	81.75%

2023年1-6月	145200	50428	34.73%	11236	762.57	80.79%
同比	35.59%	16.22%	-5.79%	-2.43%	14.79%	-0.96%

2. 城市情况

2023年1-6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5132套、4973套、2851套、2432套、2364套；成交率较高的城市是上海、杭州、宁波，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1-6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	5132	1947	37.94%	12944	26.7	80.43%	62.06%
重庆	4973	2469	49.65%	6132	19.23	73.11%	50.35%
南宁	2851	1100	38.58%	7543	10.72	78.65%	61.42%
郑州	2432	882	36.27%	9083	10.79	76.19%	63.73%
昆明	2364	713	30.16%	8314	8.02	84.21%	69.84%
长沙	1846	1104	59.80%	9222	13	90.92%	40.20%
合肥	1691	498	29.45%	12762	8.62	84.36%	70.55%
贵阳	1665	319	19.16%	6654	2.63	79.10%	80.84%
广州	1640	688	41.95%	22931	21.12	76.66%	58.05%
沈阳	1611	552	34.26%	6683	4.61	68.87%	65.74%
温州	1357	798	58.81%	9892	9.71	99.64%	41.19%
武汉	1342	617	45.98%	13394	11.23	73.72%	54.02%
北京	1296	976	75.31%	46258	69.19	86.53%	24.69%
苏州	1292	789	61.07%	15051	14.7	79.23%	38.93%
天津	1281	510	39.81%	17169	10.74	81.09%	60.19%
福州	1259	598	47.50%	13711	14.42	82.05%	52.50%
深圳	1207	826	68.43%	52026	68.69	88.70%	31.57%
大连	1197	497	41.52%	7904	5.66	69.92%	58.48%
哈尔滨	1197	244	20.38%	5728	2.2	81.36%	79.62%
南京	1102	654	59.35%	20097	16.05	73.84%	40.65%
青岛	946	401	42.39%	12220	7.35	75.19%	57.61%
杭州	940	784	83.40%	23392	26.22	79.53%	16.60%

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
西安	816	250	30.64%	13572	5.63	88.94%	69.36%
长春	773	233	30.14%	6711	2.12	70.42%	69.86%
石家庄	757	395	52.18%	8478	4.7	85.64%	47.82%
北海	723	305	42.19%	4085	1.43	76.56%	57.81%
无锡	715	504	70.49%	11124	7.73	75.81%	29.51%
南昌	691	275	39.80%	7762	2.98	73.43%	60.20%
济南	676	267	39.50%	10759	4.35	80.98%	60.50%
上海	650	551	84.77%	62919	55.38	87.56%	15.23%
海口	575	258	44.87%	13439	5.34	86.88%	55.13%
呼和浩特	547	62	11.33%	7889	0.64	79.10%	88.67%
银川	544	225	41.36%	5498	1.64	78.64%	58.64%
宁波	455	369	81.10%	18326	8.59	83.62%	18.90%
乌鲁木齐	435	146	33.56%	6592	1.32	80.51%	66.44%
兰州	393	64	16.28%	8685	0.72	76.52%	83.72%
厦门	349	259	74.21%	37656	14.83	86.10%	25.79%
西宁	299	27	9.03%	7562	0.24	82.59%	90.97%
太原	223	67	30.04%	8926	0.9	88.70%	69.96%
三亚	203	97	47.78%	24259	3.12	85.51%	52.22%

三、 商业用房法拍情况

1. 总体概况

2023年1-6月全国司法拍卖商业用房挂拍量为83804套；挂拍金额为1727.04亿元；成交量为13925套，成交率为16.62%；成交金额为324.69亿元；平均成交折扣率为78.64%。

与2022年1-6月相比，全国法拍商业用房挂拍量同比增长45.16%，成交量同比增长31.94%，成交均价同比上涨34.58%，成交金额同比增长19.51%，平均成交折扣率增加0.32个百分点。

表：2023年1-6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1-6月	57734	10554	18.28%	11579	271.68	78.32%
2023年1-6月	83804	13925	16.62%	15583	324.69	78.64%

同比	45.16%	31.94%	-1.66%	34.58%	19.51%	0.32%
----	--------	--------	--------	--------	--------	-------

2. 城市情况

2023年1-6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重庆、成都、贵阳，挂拍量分别是2885套、2802套、1076套；成交率较高的城市是三亚、杭州、温州、上海，均超50%；成交折扣率较高的城市分别是呼和浩特、哈尔滨，均在100%以上；流拍率较高的城市分别是兰州、哈尔滨、西宁、太原、长春、呼和浩特、济南，均超90%。

表 2023年1-6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
重庆	2885	673	23.33%	21007	8.77	69.71%	76.67%
成都	2802	804	28.69%	12605	10.63	70.70%	71.31%
贵阳	1076	121	11.25%	13492	0.91	95.61%	88.75%
银川	991	181	18.26%	5268	2.08	72.89%	81.74%
昆明	955	178	18.64%	9515	2.24	95.29%	81.36%
无锡	912	179	19.63%	8024	8.34	72.71%	80.37%
北京	754	181	24.01%	28792	21.76	83.13%	75.99%
合肥	681	107	15.71%	12897	3.48	77.14%	84.29%
南宁	652	112	17.18%	8649	0.76	78.88%	82.82%
哈尔滨	570	36	6.32%	9424	5.84	102.73%	93.68%
沈阳	568	77	13.56%	7296	2.79	72.36%	86.44%
苏州	567	212	37.39%	11684	3.66	78.64%	62.61%
武汉	545	92	16.88%	16075	2.49	77.91%	83.12%
南昌	534	122	22.85%	8131	1.24	70.46%	77.15%
上海	533	268	50.28%	21684	17.15	78.40%	49.72%
郑州	519	122	23.51%	10567	2.61	81.47%	76.49%
长沙	506	145	28.66%	9904	2.82	80.18%	71.34%
济南	469	45	9.59%	7179	1.92	79.56%	90.41%
广州	465	106	22.80%	26839	8.96	78.78%	77.20%
天津	453	98	21.63%	11942	2.37	74.77%	78.37%
深圳	450	100	22.22%	30268	6.96	77.34%	77.78%
宁波	409	185	45.23%	91240	8.45	78.86%	54.77%
杭州	404	224	55.45%	192488	20.8	76.25%	44.55%

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
青岛	376	88	23.40%	9047	3.55	71.40%	76.60%
南京	370	167	45.14%	19968	11.22	84.06%	54.86%
石家庄	359	93	25.91%	7344	3.21	77.51%	74.09%
福州	335	103	30.75%	17701	4.08	73.63%	69.25%
兰州	305	8	2.62%	23440	0.19	74.62%	97.38%
呼和浩特	297	28	9.43%	12006	0.42	113.37%	90.57%
西安	288	43	14.93%	20359	5.82	97.28%	85.07%
大连	287	69	24.04%	8076	1.51	74.76%	75.96%
长春	274	24	8.76%	7033	0.74	64.41%	91.24%
厦门	224	105	46.88%	14052	3.11	78.94%	53.13%
海口	198	20	10.10%	10147	1.68	74.04%	89.90%
乌鲁木齐	189	46	24.34%	11826	2.13	85.14%	75.66%
温州	141	74	52.48%	12909	1.45	91.84%	47.52%
西宁	106	7	6.60%	6383	0.12	94.44%	93.40%
太原	89	7	7.87%	7361	0.37	80.89%	92.13%
北海	66	8	12.12%	7311	0.13	81.38%	87.88%
三亚	8	5	62.50%	25088	0.13	84.49%	37.50%

四、工业用房法拍情况

1. 总体概况

2023年1-6月全国司法拍卖工业用房挂拍量为2188套，挂拍金额为243.62亿元；成交量为724套，成交率为33.09%；成交金额为123.78亿元；平均成交折扣率为93.34%。

与2022年1-6月相比，全国法拍房工业用房挂拍量同比下降12.86%，成交量同比下降20.79%，成交均价同比下降71.98%，成交金额同比下降24.82%，平均成交折扣率减少0.73个百分点。

表：2023年1-6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1-6月	2511	914	36.40%	52632	164.64	94.07%
2023年1-6月	2188	724	33.09%	14746	123.78	93.34%
同比	-12.86%	-20.79%	-3.31%	-71.98%	-24.82%	-0.73%

2. 城市情况

2023年1-6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天津、郑州，挂拍量分别是118套、115套；成交率较高的城市是苏州、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、南京、宁波，均在110%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1-6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
天津	118	50	42.37%	2554	2.67	64.26%
郑州	115	5	4.35%	6739	0.69	76.35%
重庆	56	18	32.14%	3347	1.2	61.22%
上海	36	32	88.89%	13942	15.33	87.36%
沈阳	34	4	11.76%	1958	0.17	82.80%
武汉	26	9	34.62%	2432	1.57	75.68%
大连	26	9	34.62%	38590	3.37	74.21%
南宁	17	1	5.88%	0	1.6	80%
长沙	16	7	43.75%	2580	0.72	93.49%
温州	16	15	93.75%	173140	5.26	145.42%
合肥	14	11	78.57%	4041	2.07	99.17%
成都	12	8	66.67%	589226	0.87	88.59%
无锡	12	11	91.67%	4358	1.51	107.82%
长春	11	2	18.18%	8223	0.16	68.01%
宁波	11	10	90.91%	12198	3.07	116.52%
石家庄	10	1	10%	0	0.01	56.53%
昆明	9	3	33.33%	2645	0.06	94.56%
银川	9	1	11.11%	0	0.03	56.33%
北京	8	2	25%	9047	0.42	66.22%
杭州	8	7	87.50%	5293	3.3	142.74%
苏州	7	7	100%	4582	1.79	128.27%
哈尔滨	7	1	14.29%	0	0.04	100%
南京	5	2	40%	2885	0.52	122.11%
呼和浩特	5	0	0%	0	0	0%
贵阳	4	0	0%	0	0	0%

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%	8973	1.53	83.14%
厦门	4	4	100%	11888	2.28	86.59%
深圳	3	3	100%	23031	0.77	101.91%
南昌	3	2	66.67%	1951	0.91	103.98%
济南	3	1	33.33%	0	0.05	79.88%
兰州	3	0	0%	0	0	0%
福州	2	2	100%	0	0.79	105.66%
北海	2	0	0%	0	0	0%
西宁	2	0	0%	0	0	0%
广州	1	0	0%	0	0	0%
西安	1	0	0%	0	0	0%
乌鲁木齐	1	0	0%	0	0	0%
海口	1	1	100%	29422	0.26	164.55%
太原	0	0	0%	0	0	0%
三亚	0	0	0%	0	0	0%