

# 中国法拍房 月报



8月法拍房规模明显下滑，但成交率创下年内新高

文/马千里、邱娟

近年来法拍房供求规模连创新高，据相关统计数据，2023年全国住宅类法拍房成交金额达到1500亿元，同比增长10%，其中四川、广东、河南等省份的法拍房供应量更是高居前列。大量法拍房的出现，在供给侧与在售新盘形成直接竞争关系，同时也代表着越来越多的原产权人面临着财务困境。对法拍房供求规模、成交、价格进行系统监测，有助于补齐行业分析体系，形成一手房、二手房、保障房、法拍房的全流程行研体系。

## 核心要点

**挂拍量：**8月新增挂拍3.8万套，环比下降5%，仍高于年内均值。

**交易量：**典型城市法拍房成交量降至年内均线下方，重庆成交量仍高居首位。

**成交率：**本月挂拍房源成交率创年内新高，上海、沈阳、南京等成交率突破三成。

**折价率：**成交房源平均折价率36%，折价率高于年内平均

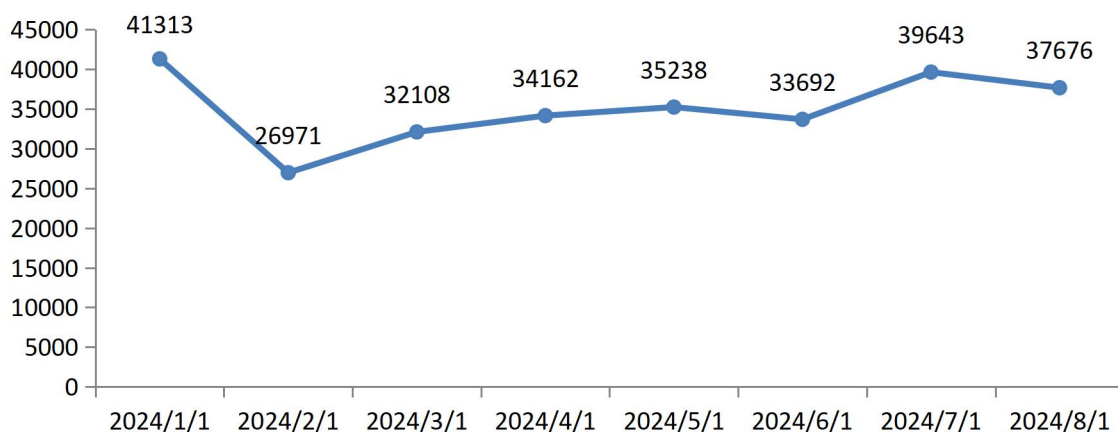
## 后市展望

8月法拍房挂牌量虽环比有所回调，但仍处于相对高位，重庆、成都、太原等城市单月新增挂拍量仍在800套以上。在一二手成交规模延续收缩、房价延续调整的趋势下，预计法拍房整体成交率会延续二成左右的高位。对于市场热度更低、价格敏感度更高的低总价段，法拍房将占据更大的市场份额，并且在低总价供应占比较低的杭州、苏州等城市，这一结构性特征会表现得更为明显。

### 一、新增挂拍：中西部城市挂拍量激增，前8月法拍房规模同比增12%

供应端，8月新增挂拍套数37676套，环比7月下降5%；不过，与前7月月均值相比，增加了8.5%。截止8月31日，法拍房累计挂牌套数28万套，同比2023年同期增加了12%。

图：典型城市2024年1月-8月法拍房月度供应情况（套）



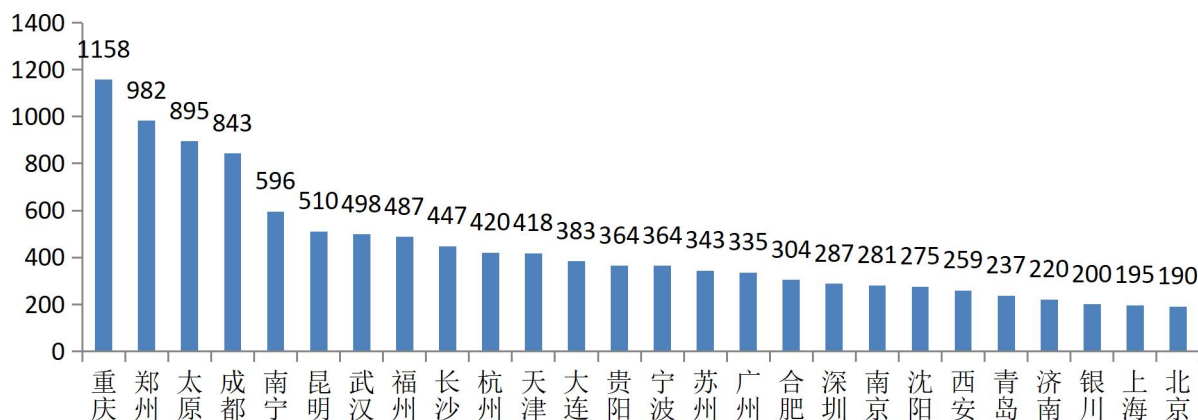
数据来源：CRIC

分城市来看，重庆、郑州、太原、成都等中西部城市法拍房规模较为突出，月内新增法拍房挂拍套数均超800套，尤其是重庆，8月新增法拍房挂拍量1158套，位居首位。

一线四城法拍房新增挂拍量相对较少，均在350套以下，广州、深圳分别为335、287套，上海

和北京均不足 200 套。

图：典型城市 2024 年 8 月法拍房挂拍量（套）

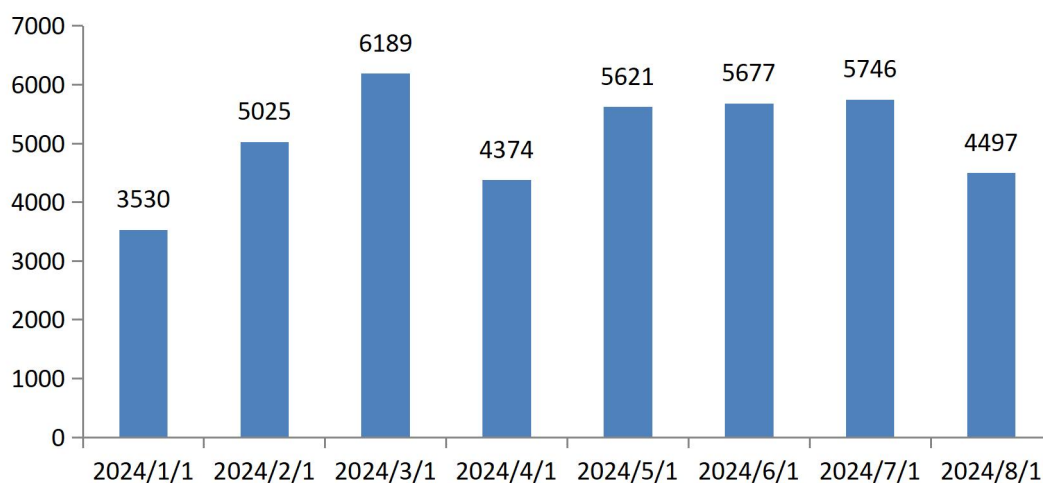


数据来源：CRIC

## 二、当月成交：8 月法拍房规模明显下滑，上海月内法拍房金额超 3 亿元

成交方面，典型城市 8 月成交了 4497 套，环比上月下降了 22%。不过，与前 7 月均值相比，下降了约 13%。截止 8 月 31 日，法拍房累计成交套数 40659 套。

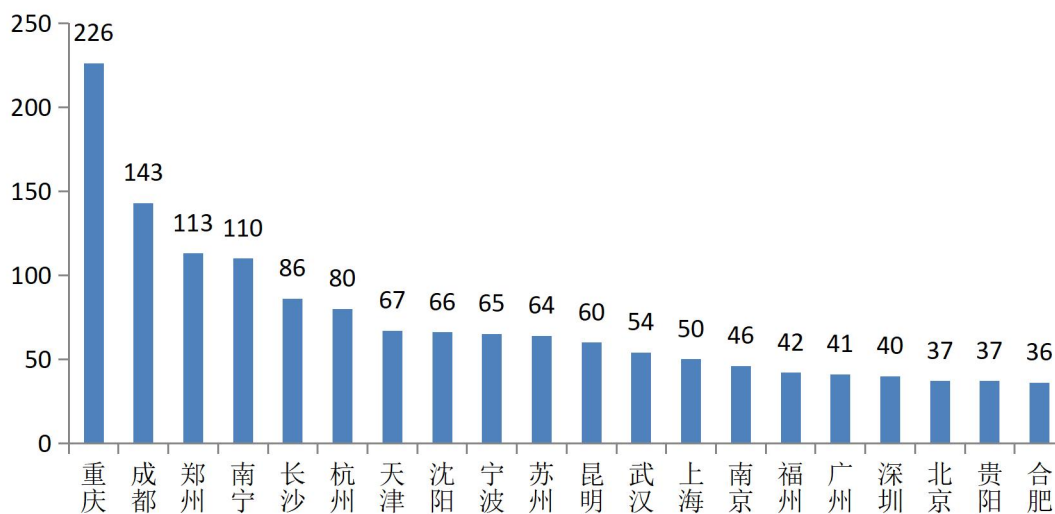
图：典型城市 2024 年 1 月-8 月法拍房月度成交规模变化（套）



数据来源：CRIC

与供应基本一致，重庆、成都、郑州、南宁等城市月内法拍房成交规模遥遥领先，均超 100 套。其中，重庆最高，高达 226 套。就成交金额来看，上海居首，成交金额超过 3 亿元，其次是深圳、北京、成都、杭州、重庆等城市，成交金额也居于领先地位。

图：典型城市 2024 年 8 月法拍房成交规模（套）

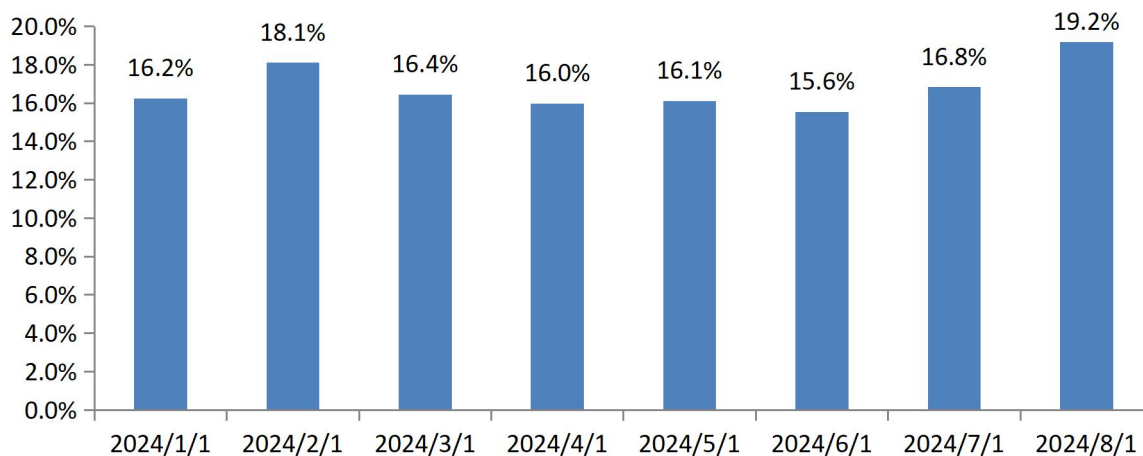


数据来源：CRIC

### 三、成交率：8 月法拍成交率创年内新高，增至 19.2%

据 CRIC 抽样调查数据显示，8 月挂牌 37676 套，除去尚未开始和正在进行的，有效挂牌量 9572 套（下文具体城市成交率测算时均剔除尚未开始和正在进行的法拍房数据），成交了 1835 套，平均成交率 19.2%，较 7 月上升了 2.4 个百分点。

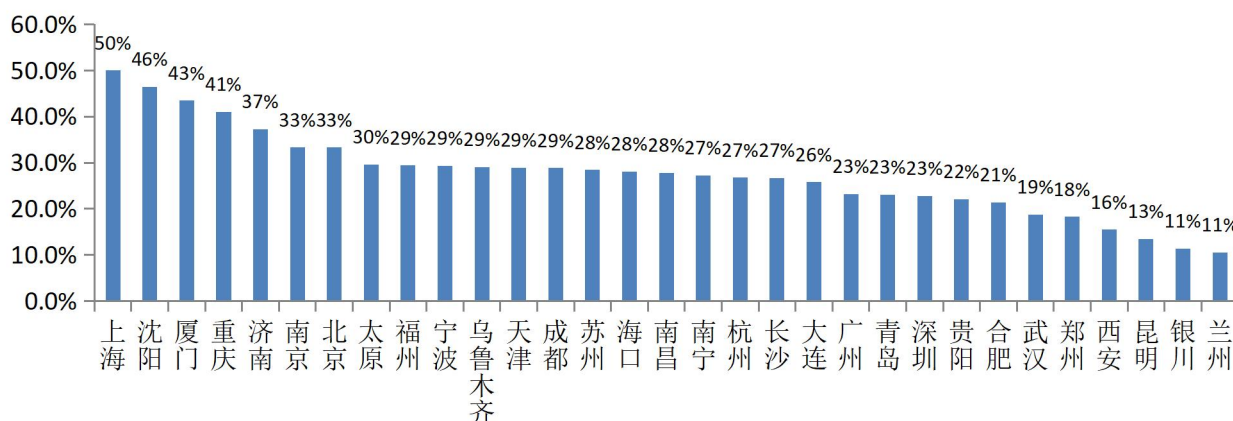
图：典型城市 2024 年 1 月-8 月法拍房月度成交率



数据来源：CRIC

分城市来看，月内上海、沈阳、厦门、重庆、济南、南京、北京等城市表现较佳，法拍房成交率超过 30%。以月内供应较高的重庆为例，8 月法拍房挂牌 1158 套，有效挂牌量仅 261 套，成交了 138 套，成交率为 41%，仅次于上海、沈阳、厦门等少数城市，不过这三个城市有效供应不及重庆，实际成交套数均在 60 套以下。

图：2024年8月典型城市法拍房成交率



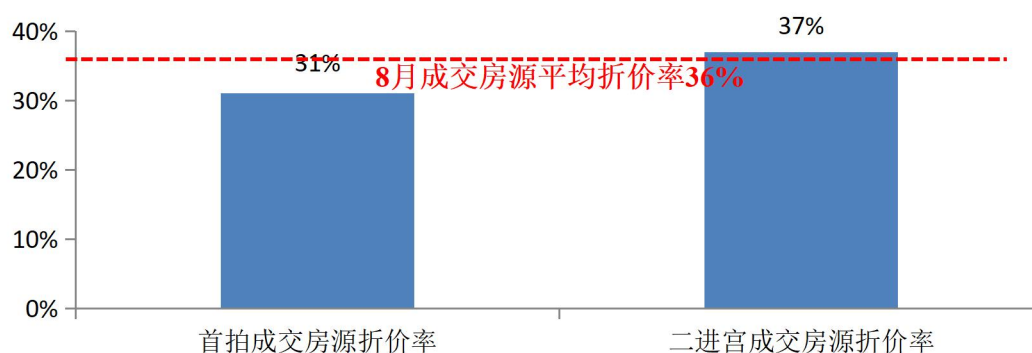
数据来源：CRIC 测算

#### 四、折价率：挂牌房源折价率达 29%，二进宫成交房折价率增至 37%

价格上来看，8月挂拍法拍房起拍价平均折价率约为29%。细分来看，约有16%的法拍房折价率在40%及以上，可谓诚意满满。并且就拍卖结果来看，折价率在40%及以上的法拍房成交率达33%（有效供应2354套，成交了767套），明显高于平均成交率19.2%。由此可见，高性价比的房源还是具有较大吸引力。此外，对成交的法拍房进行统计发现，平均折价率达36%，较年内均值高出约3个百分点。

值得注意的是，大量的法拍房流拍之后很大比例上会再度挂拍。CRIC不完全统计数据显示，2024年前8月挂牌的28万套法拍房中，二拍及以上房源约10.3万套，占比接近四成。从折价率方面来看，首拍和“二进宫”成交房源也存在较大差异。首次竞拍就成交的房源平均折价率为31%，“二进宫”成交的房源折价率增至37%，性价比更高，这与房产持有人的债务困境有极大关系，为了解或缓解债务，房产持有人不得不加快房产的处置速度和价值变现速度，因而“二进宫”房源折扣力度更大、出售率也相对更高。

图：首拍和“二进宫”成交房源折价率对比



注：折价率为相比原价格折让比例。

数据来源：CRIC 测算

