

中国法拍房 月报

2 月供应回落成交回暖，法拍房市场显企稳信号



导读：深圳顶豪溢价 139%，法拍市场春意回暖

文/马千里

春节假期过后，2025 年 2 月法拍房供应规模延续回落，但交易热度有所回升。法拍房新增挂牌 2.6 万套，环比下降 7%，同比微降 2%；成交 4100 套，环比上升 7%，同比下降 18%。

法拍房成交率 28%，较上月上升 8 个百分点，同比增加 10 个百分点。与国家统计局发布的大中城市房价指数向好趋势一致，法拍房市场的买方信心也迎来了明显回升。

核心要点

挂拍量：挂拍量环比下降 7%，重庆、成都稳居供应量前列，一线城市中广州因花都区 93 宗房源集中挂拍，总价环比增长显著，但核心城市整体供应规模仍受季节性影响收缩。

交易量：市场活跃度回升，成交量环比增长 7%，深圳以 10.4 亿元成交额领跑全国，深圳南山区 1.32 亿元豪宅溢价 139%成交。

成交率：全国成交率升至 28%，杭州以 47%的成交率居首，买方信心明显提振。

折价率：供求折价率差距收窄至 1.8 个百分点，一拍、二拍房源价格预期快速趋同

后市展望

2025 年 2 月，全国法拍房市场呈现“供应回落、成交回暖、信心修复”的特征。对于上半年法拍房市场发展，我们主要有如下几方面判断：

其一，**供应趋势方面：**随着降风险、去库存脚步的加快，各地加速存量资产处置，**法拍房挂拍量保持平稳释放**，尤其是历史积压项目将持续进入市场，但核心城市与非核心城市分化将延续。

其二，**成交结构方面：**深圳顶豪高溢价成交释放积极信号，高能级城市核心区豪宅仍为市场焦点，在行业预期企稳下，**稀缺资产的高溢价成交案例或进一步增多**；二线及强三线城市仍需依赖价格折让、地方调控和预期引导来优化提振需求。

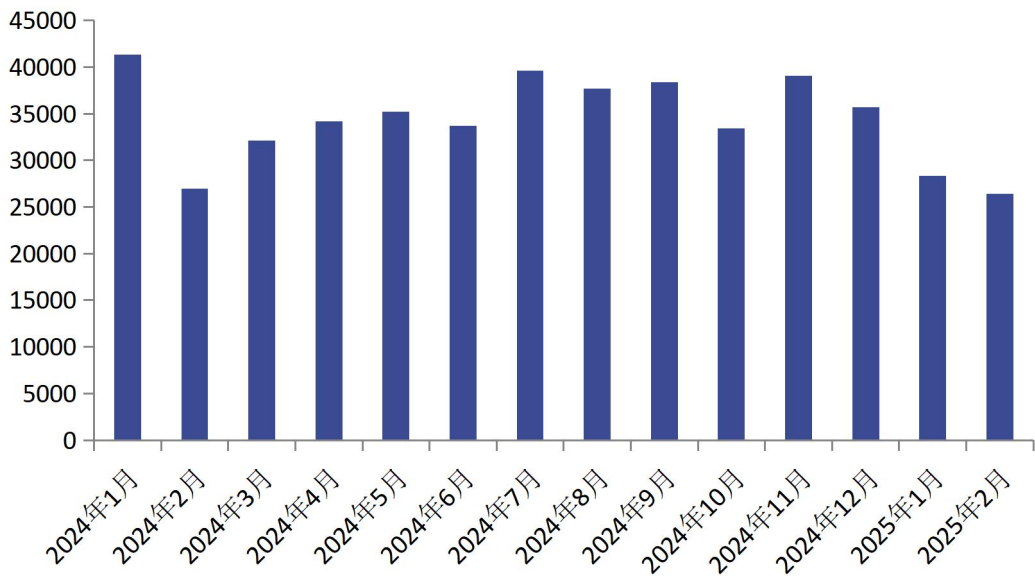
其三，**市场信心方面：**随着宏观经济企稳及楼市政策优化，**法拍房市场竞拍热度有望延续回升**，更多的房源有望在一拍阶段即成功售出，推动折价率差距收窄和成交率稳步提升。

总体来看，法拍房市场已显现企稳回升态势，2025 年核心资产价值持续彰显韧性，叠加买方预期全面修复，将推动市场进入量价良性共振的新阶段。与此同时，随着政策精准发力与市场活力释放，区域协同发展及存量优化进程有望加速推进，也可为市场注入更可持续的增长动能。

一、挂拍量：供应规模延续回落，重庆、成都单月挂拍均超 1000 套

供应端方面，2 月新增挂拍 2.6 万套，环比下降 7%，同比微降 2%；起拍总价 227 亿元，环比下降 13%。受季节性因素影响，2025 年 2 月法拍房规模环比继续回落。

图：典型城市法拍房月度供应情况（套）



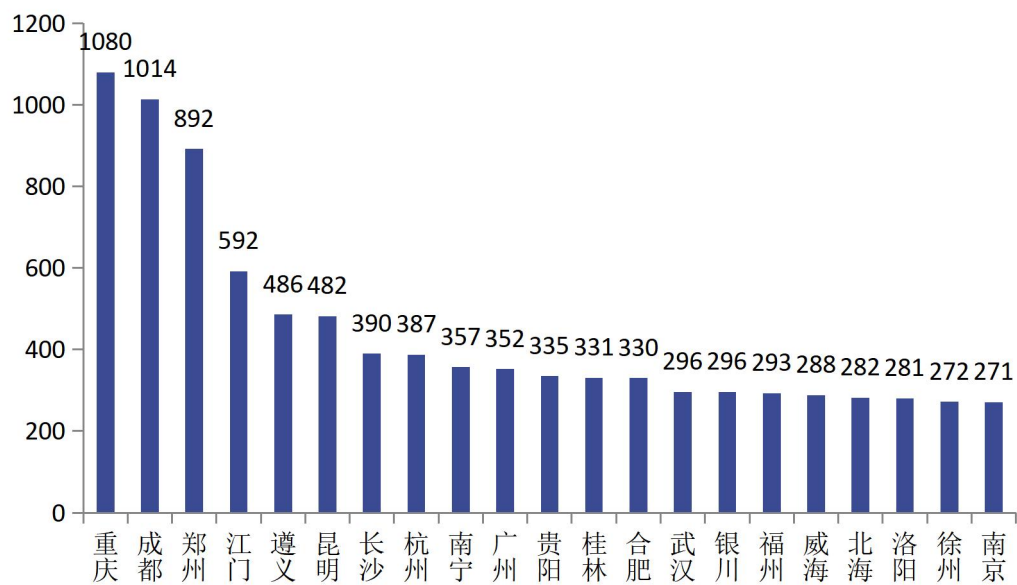
数据来源：CRIC

从各城市情况来看，本月有 2 个城市新增挂拍套数超过 100 套，重庆、成都分别为 1080 套、1014 套，郑州以 892 套排在第三。前三名城市合计供应 2986 套，占全国供应总量的 11%，其中重庆连续三个月居于第一。

一线城市中，广州、上海、北京新增挂拍 352 套、175 套和 167 套，分别环比上升 44%、32%和 11%；深圳本月新增挂拍 175 套，环比下降 8%。

本月广州新增挂拍总价大幅增长，合计 6.3 亿元，较上月增加了 2.2 亿，主要原因是花都区自由人花园一次性挂拍了 93 宗房源，套均价约 180 万元，相比评估价平均折扣为七折左右。据网络公开信息，该项目在 2018 年前后通过抵押未交付房产进行融资，2023 年异地债务违约引发首轮法拍。2024 年首次挂拍时，因挂拍税费、折扣低（八折左右）、广州限购等因素影响遭遇集体流拍，此次为积压房源的第二次集中法拍。正如我们预计，随着各地进入去库存、处置存量房的关键阶段，预计年内仍会有较多存量房进入法拍环节。

图：典型城市 2025 年 2 月法拍房挂拍量（套）

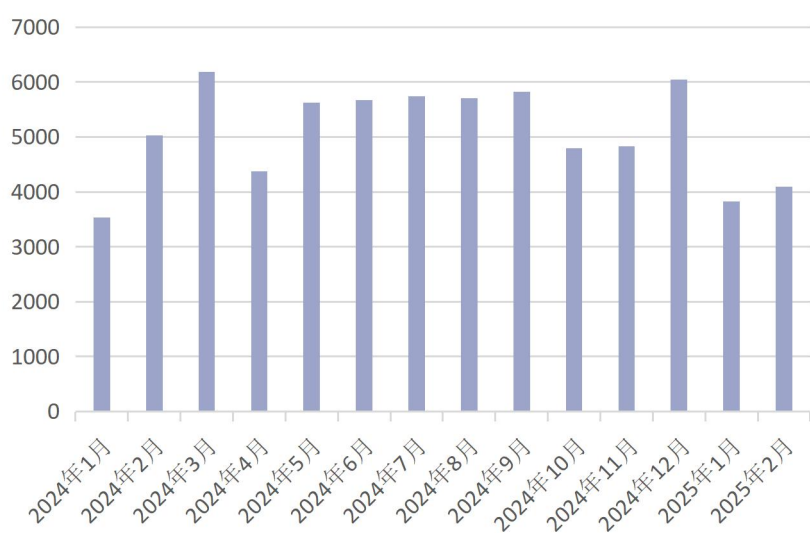


数据来源：CRIC

二、成交量：2 月环比回升 7%，深圳单月成交达 10.4 亿

成交方面，2 月典型城市法拍房成交 4100 套，环比上升 7%，同比下降 18%。本月竞拍热度有所上升，73%的房源溢价成交，环比增加了 5.9 个百分点。7%的房源竞拍次数超过 100 次，环比上升了 1.5 个百分点。

图：典型城市法拍房月度成交规模变化（套）

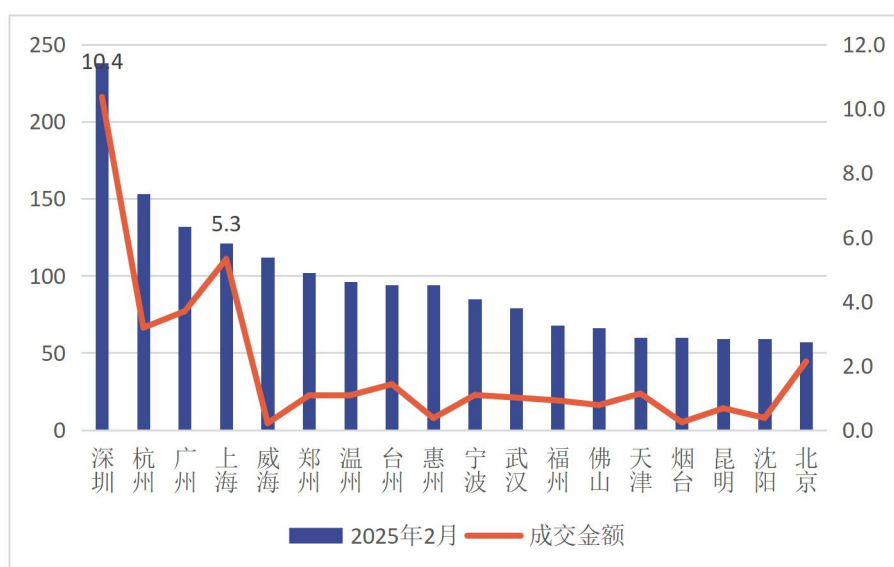


数据来源：CRIC

本月深圳法拍房成交套数延续榜首，238 套，杭州、广州、上海、威海、郑州也在 100 套以上。就成交金额来看，深圳成交金额达到 10.4 亿元，遥遥领先。上海以 5.3 亿元排在第二，杭州、广州、北京在 2-4 亿元之间，其余城市均在 2 亿元以下。

本月成交总价最高的单套房产，来自广东省深圳市南山区侨香路天鹅湖花园，为南山区核心区稀缺顶楼大平层住宅，建筑面积 640 平方米，自带泳池、且可观湖景。该套房屋在 2019 年以 1.23 亿元成交。本次法拍以 5523 万元/起拍，共有 19 人报名竞拍，经过 167 轮竞价后，以 1.32 亿元成交，较起拍价溢价 139%，较原始购买价（2019 年 1.23 亿元）溢价 7.3%。平均成交单价达到 20.53 万元/平方米，与小区二手房价格大致持平。这一法拍房的高溢价成交，印证了高能级城市核心顶豪资产仍具有强劲的价值韧性。尤其是在行业发展预期企稳，且仍有较多豪宅等待法拍的现况下，预计 2025 年法拍房市场将出现更多高总价豪宅成交。

图：典型城市 2025 年 2 月法拍房成交规模（套、亿元）

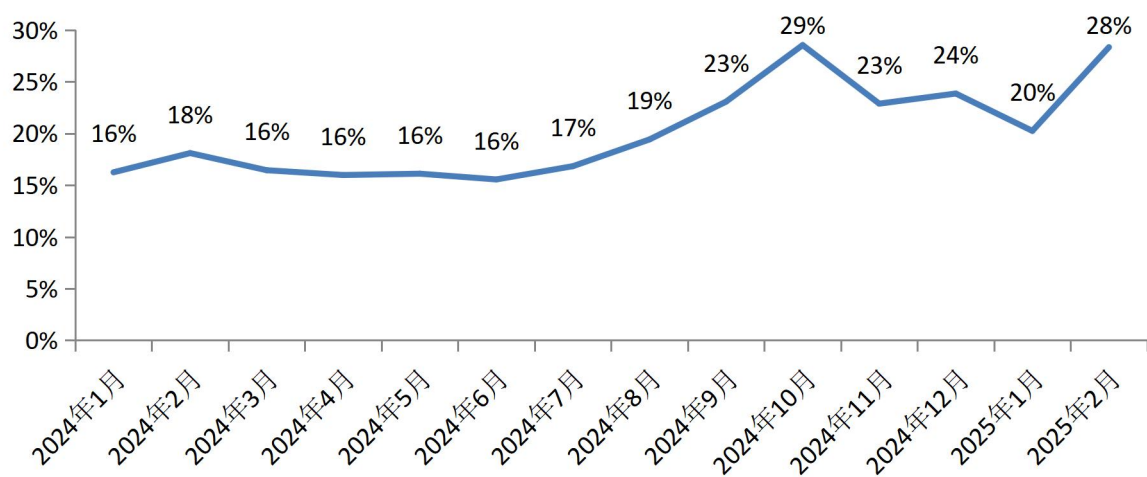


数据来源：CRIC

三、成交率：2 月成交率接近三成，杭州法拍房成交率升至 47%

据 CRIC 抽样调查数据，2 月法拍房成交率 28%，较上月上升 8 个百分点，同比增加 10 个百分点。与国家统计局发布的大中城市房价指数向好趋势一致，法拍房市场的买方信心也迎来了明显回升。

图：典型城市法拍房月度成交率

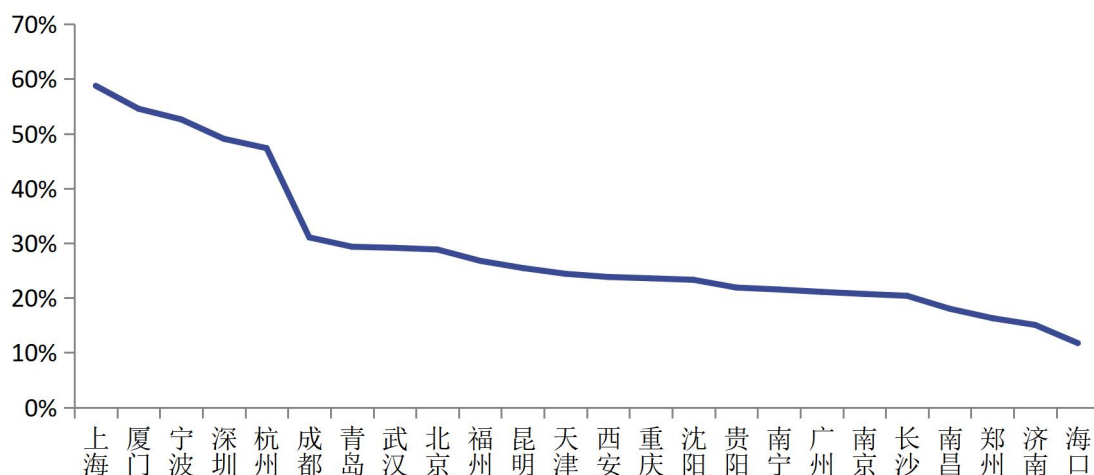


数据来源：CRIC

分城市来看，本月上海、厦门、宁波、深圳、杭州表现较好，法拍房成交率达到五成左右或更高。此外成都、青岛、武汉、北京也在三成左右。至于郑州、南昌等城市，仍在二成以下。

2月杭州法拍房成交率提升16个百分点至47%，各区域法拍房交易热度均有提升，拱墅、余杭、萧山、上城等区均有多宗法拍房成交，并非是由于单个小区成交了大批房源所致。本月杭州成交法拍房平均出价次数达到38次，达到全国平均的两倍以上，显示出法拍房市场需求侧信心明显提振。

图：2025年2月典型城市法拍房成交率

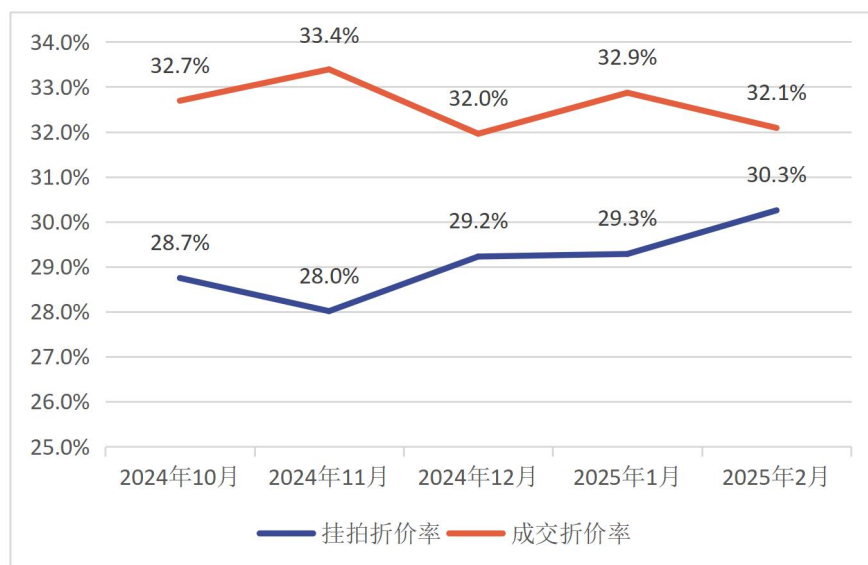


数据来源：CRIC 测算

四、折价率：供求认知趋同，挂拍折价率与成交折价率差距减小

价格方面，2月挂拍法拍房平均起拍折价率为30.3%，环比上升1个百分点，连续3个月环比上升；成交法拍房平均折价率32.1%，环比下降0.8个百分点。挂拍折价率和成交折价率相差1.8个百分点创下新低。与法拍房成交率的上升一致，供求双方对于法拍房价格认知也在进一步趋同。

图：挂拍和成交房源起拍折价率发展趋势

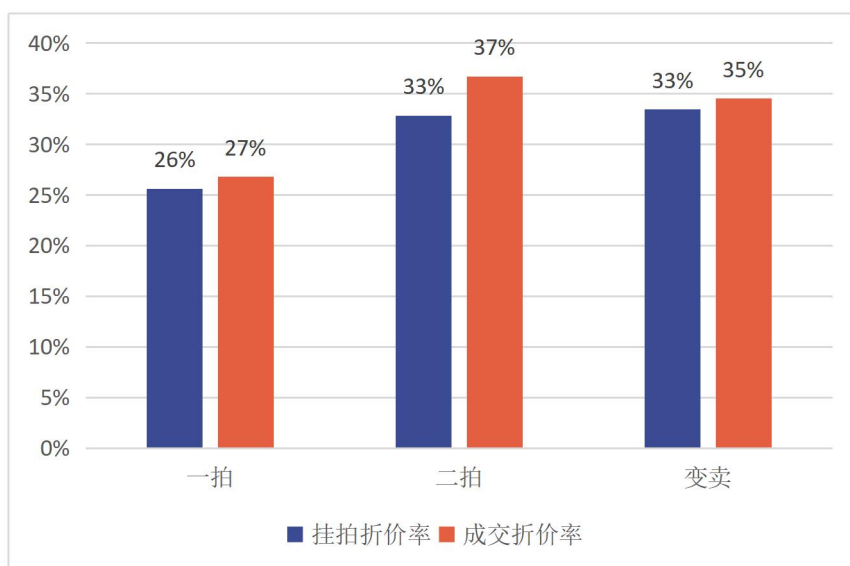


注：折价率为相比原价格折让比例。

数据来源：CRIC 测算

对比挂拍和成交折价率差异，一拍房源相差 1.2 个百分点，较上月缩小 1.3 个百分点；二拍房源相差 3.9 个百分点，较上月缩小 1.4 个百分点；变卖房源两者相差 1.1 个百分点，扩大了 1 个百分点。由此可见，2 月供求折价率的缩小，主要是由于一拍和二拍房源的买方信心回升，促使这两类房源的供求双方对于价格的认知快速趋同。

图：2025 年 2 月挂拍和成交房源起拍折价率分布



注：折价率为相比原价价格折让比例。

数据来源：CRIC 测算

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。