

中国法拍房 月报

6 月挂拍量年内新高，278 套房产 “1 元起拍”



文/马千里

2025年6月，受季节性因素影响，月内法拍房挂拍量上升、成交量回落，但市场热度仍得以保持。本月法拍房供应规模3.2万套、创年内新高，成交3215套、如期回落。成交率环比持平，70%的房源溢价成交，市场信心延续年内高位。与此同时，低折扣法拍房成交占比上升，买方更加注重非价格因素。

核心要点

挂拍量：年内新高，6月新增挂拍3.2万套，威海多宗海景房“1元起拍”

交易量：如期回落，成交3215套，环比下降31%，70%的房源溢价成交，环比上升1个百分点

成交率：全国平均成交率19%，环比持平，市场信心延续年内高位

折价率：挂拍与成交折价率双双下行，均回落至年内低位

后市展望

正如上月所预期，随着6月份迎来一手房交易端季节性高位，本月法拍房成交规模环比回落。不过得益于一揽子稳市场政策的积极作用，法拍房的成交率、溢价成交等指标均持续向好，本月有7.5%的成交房源出价次数超过100次，连续3个月占比在7%以上，市场参与者信心仍在持续提振。

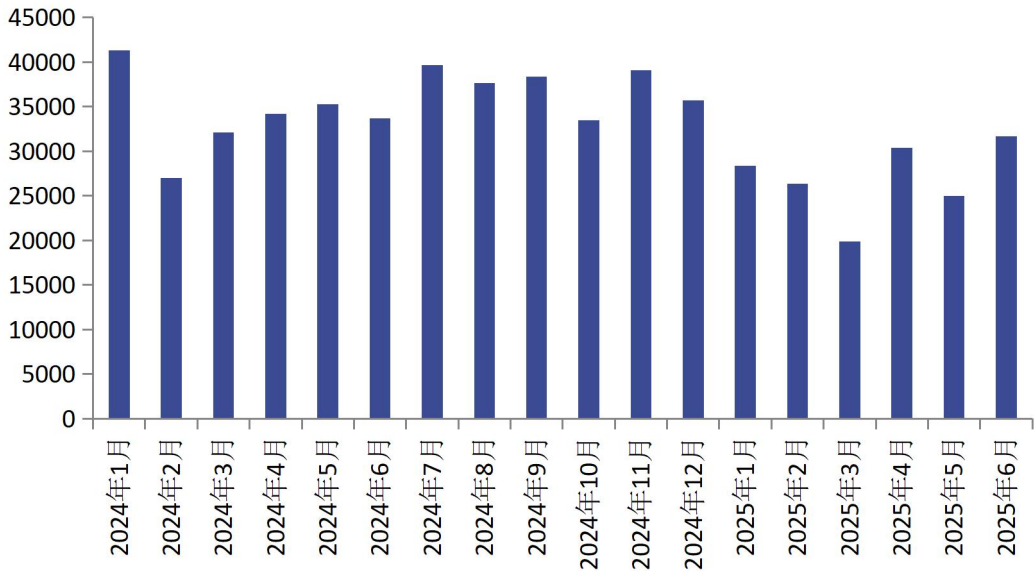
本月多地出现“一元法拍”，这些房源并非诉讼或破产处置而来，而是二手房东选择试水法拍市场加快转手速度。近年来二手房成交规模虽持续放量，但从持续走低的统计局房价指数来看，大多数二手房周转速度仍远低于预期，尤其是那些挂牌量高企的投资型、旅居型房产更是面临有价无市的困境。再加之新房市场发展高品质住房、以及新房现房交易占比上升的冲击，改善类二手房交易也在面临更多挑战。随着法拍房越来越多地为市场所了解，预计下半年将有更多二手房房源选择试水法拍市场，通过增加成交渠道加快房源周转速度，在提高存量住房使用率同时，也可推动一二手交易链条的恢复。

建议各地可进一步规范二手房进入法拍市场的相关条款，并确保“以旧换新”相关税费减免、购房补助等政策对二手房法拍一视同仁，为2025年下半年稳市场提供新的渠道支持。尤其是对于那些人口基数较高，刚性需求和二手房转让需求庞大的苏州、武汉、郑州、南京等城市而言，适度放开法拍房市场，有利于进一步加快需求入市节奏，为楼市的止跌企稳提供更多助力。

一、挂拍量：供应规模年内新高，多地出现法拍房“一元起拍”

供应端方面，6月新增挂拍3.2万套，环比上升27%，同比下降6%。起拍总价309亿元，环比上升33%。本月新增挂拍套数达到2025年新高，起拍总价也为仅次于4月份，为年内第二高位。

图：典型城市法拍房月度供应情况（套）



说明：法拍房部分标的为多处房源共同拍卖，为便于行文和统计，本文每1个标的均按1套处理

数据来源：CRIC

从各城市情况来看，本月有7个城市新增挂拍套数超过500套，分别是重庆、茂名、郑州、成都、眉山、昆明和合肥。前7名城市合计供应5434套，占全国供应总量的17%，其中重庆挂拍1210套，连续7个月居于首位。西安挂牌房源起拍总价14.9亿元，为全国挂拍总价最高的城市。

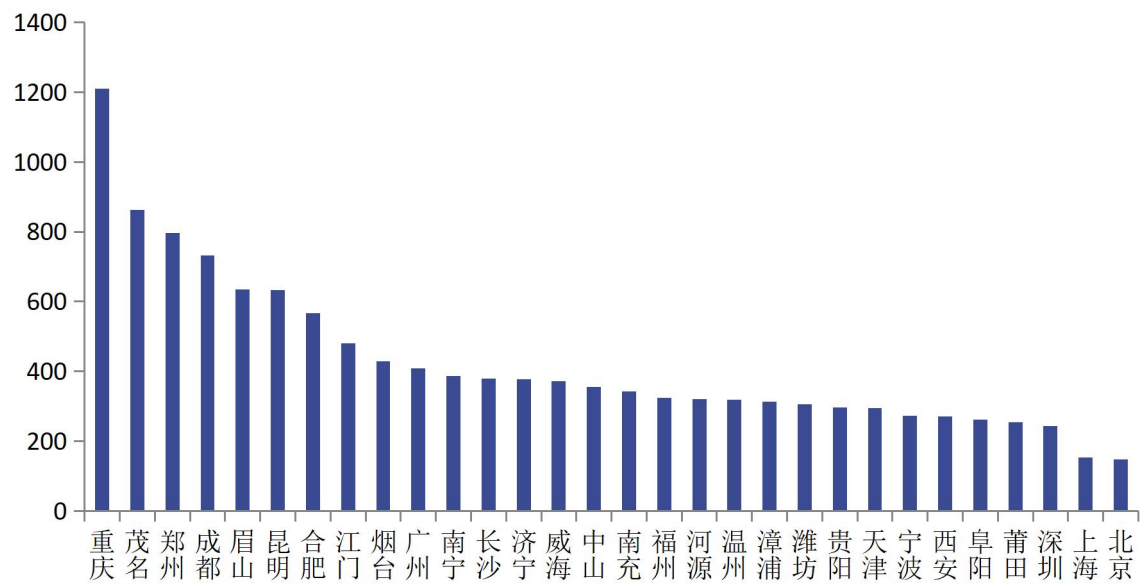
一线城市中，广州新增挂拍408套，北上深本月新增挂拍量均不足300套，深圳、上海、北京分别为242、152和148套。一线城市中新增挂拍总价最高的是深圳，达到11.4亿元，上海也有11.1亿元，本月北京新增挂拍总价9亿元，环比下降超过50%。

本月挂拍总价最高的一处标的，为西安莲湖区的丰禾万达综合体，总建面11.5万平方米，评估价9.07亿元，起拍价8.16亿元，较评估价折让10%左右，按总建面计算平均单价为7096元/平方米。据法拍公示信息，拍卖房产现状为整体租赁经营，为确保财产价值最大化，故此次拍卖为整体拍卖，竞买人须一并竞买上述29套房产。此前该综合体以9.07亿元的评估价拍卖，已经流拍过一次，此次为第二次法拍。

本月多地出现“一元起拍”，共计278套房源的起拍价被设置为了1元。面对二手房交易流速下降的现状，部分二手房东开始选择法拍房市场作为加速周转的方式，而“一元起拍”，则成为了急需转手的典型。本月大多数一元起拍房源来自于山东威海，共计216套，均为乳山的海景房，且并非集中在某一个小区，而是逾90个小区均有1元海景房起拍，且大多数房源为精装修、家具齐全。当前乳山二手房价已经降至2000元/平方米，小户型单套挂牌单价已降至7万元以下，且基本没有

新房开发，但二手房市场依旧供过于求，为了加速周转效率，部分卖方选择以1元起拍。并且值得注意的是，一二线城市也出现了一元起拍，本月上海、宁波、苏州、南宁均有1元起拍的“特价房”，譬如上海即为崇明区的一处多层住宅4层，建面45平方米，明确内无户口、且无抵押，流转方式为转让。

图：典型城市 2025 年 6 月法拍房挂拍量（套）

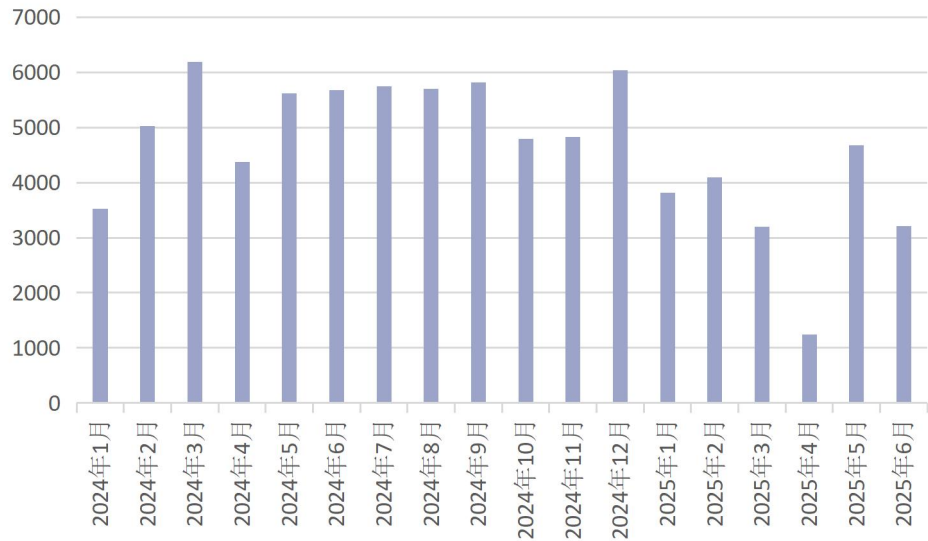


数据来源：CRIC

二、成交量：6 月成交如期环比回落，上海九间堂别墅“捡漏”成交

成交方面，6 月典型城市法拍房成交 3215 套，环比下降 31%，同比减少 43%。受年中一二手房成交旺季、以及 5 月法拍房挂牌量下降影响，本月成交量如期回落。但月内竞拍热度仍在持续小幅上升，70%的房源溢价成交，环比增加 1 个百分点。7.5%的房源竞拍超过 100 次，持续处于年内高位。

图：典型城市法拍房月度成交规模变化（套）

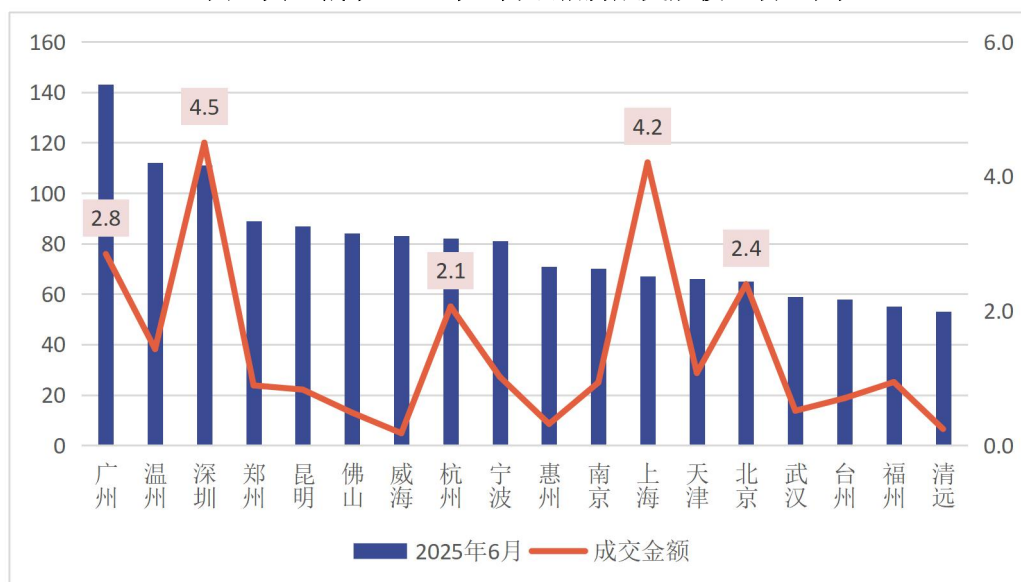


数据来源：CRIC

本月广州法拍房成交套数跃居首位，达到 143 套，温州、深圳也在 100 套以上。就金额来看，深圳以 4.5 亿元排在第一，上海以 4.2 亿元排在第二，此外还有广州、北京、杭州在 2 亿元以上，其他城市均在 1.5 亿元以下。

本月成交总价最高的法拍房为上海九间堂一处别墅，成交总价 1.09 亿元，共经历了 9 次竞拍后成交，较起拍价溢价 5.4%。按证载地上建筑面积计算，平均楼板价为 16 万元/平方米。拍品共有人正在居住，共有人已缴纳保证金 300 万元并承诺于拍卖成交后十五日内腾空交付，共有人享有优先购买权。作为对比，2024 年 3 月九间堂几乎同建筑面积的另一处别墅拍卖，门窗与部分外墙已被拆除，现场照片已是“断壁残垣”，且拖欠高额物业费，最终成交总价仍达到 1.44 亿元，平均成交单价 21 万元/平方米。而从法拍公示信息来看，今年拍卖的别墅房屋状况维持良好，但成交均价仅为 16 万元/平方米，可谓“捡漏”成交。

图：典型城市 2025 年 6 月法拍房成交规模（套、亿元）

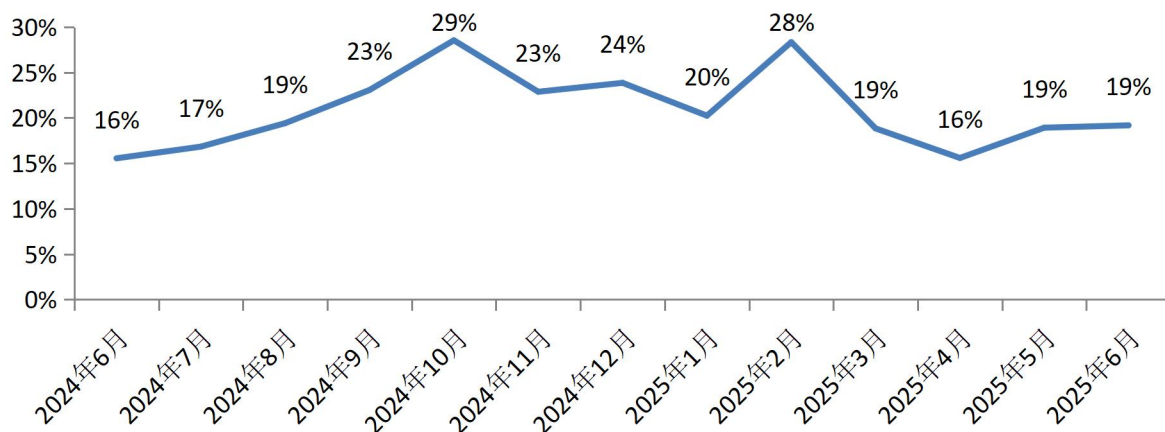


数据来源：CRIC

三、成交率：6 月成交率环比持平，市场信心延续年内高位

据 CRIC 抽样调查数据，6 月法拍房成交率 19%，较上月环比持平。也进一步说明，本月成交量下滑更多的是由于指标技术性调整所致，法拍房市场关注度并未出现实质性变化。

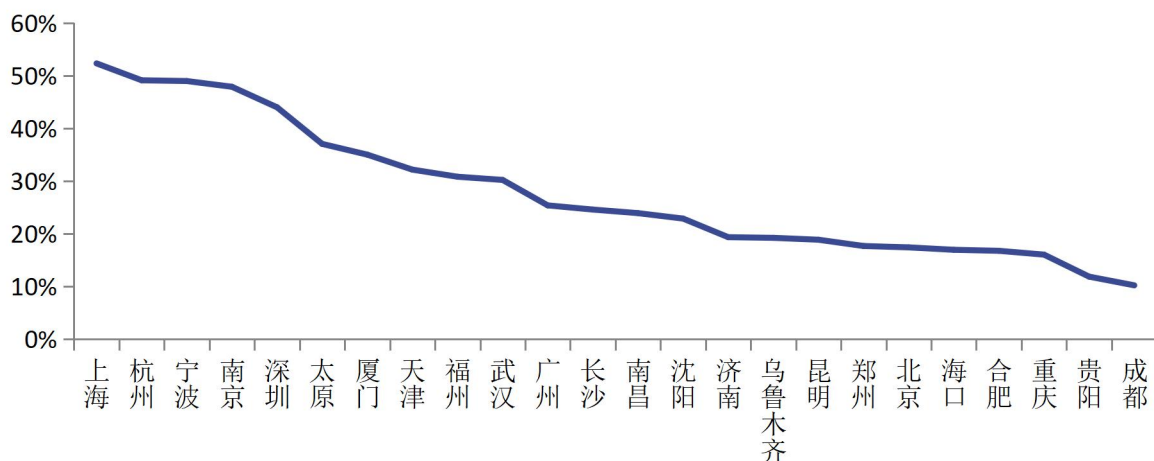
图：典型城市法拍房月度成交率



数据来源：CRIC

分城市来看，重点城市中上海以 52% 的成交率居于首位，杭州、宁波、南京、深圳也超过 40%。得益于楼市稳市场进程的持续推进，6 月典型城市法拍房市场成交率延续年内高位。

图：2025 年 5 月典型城市法拍房成交率

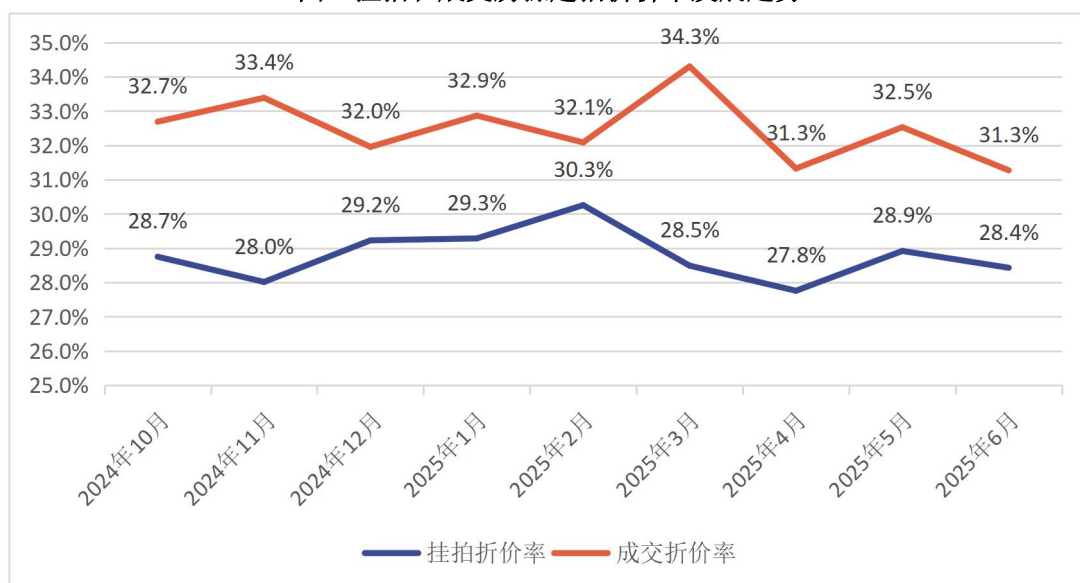


数据来源：CRIC 测算

四、折价率：成交折价率下降更快，买方愈加注重非价格因素

6 月挂拍法拍房平均起拍折价率为 28.4%，环比下降 0.5 个百分点，为 2025 年以来第二低点；成交法拍房的平均折价率 31.3%，环比下降 1.2 个百分点。因成交法拍房折价率下降速度更快，挂拍折价率和成交折价率相差 2.8 个百分点，较上月差距明显收窄。在成交率下降的同时，成交法拍房的平均折价率仍在下降，也意味着当前买方更加注重非价格因素，挂拍标的本身的地段、户型等其他因素更为买方所关注。

图：挂拍和成交房源起拍折价率发展趋势

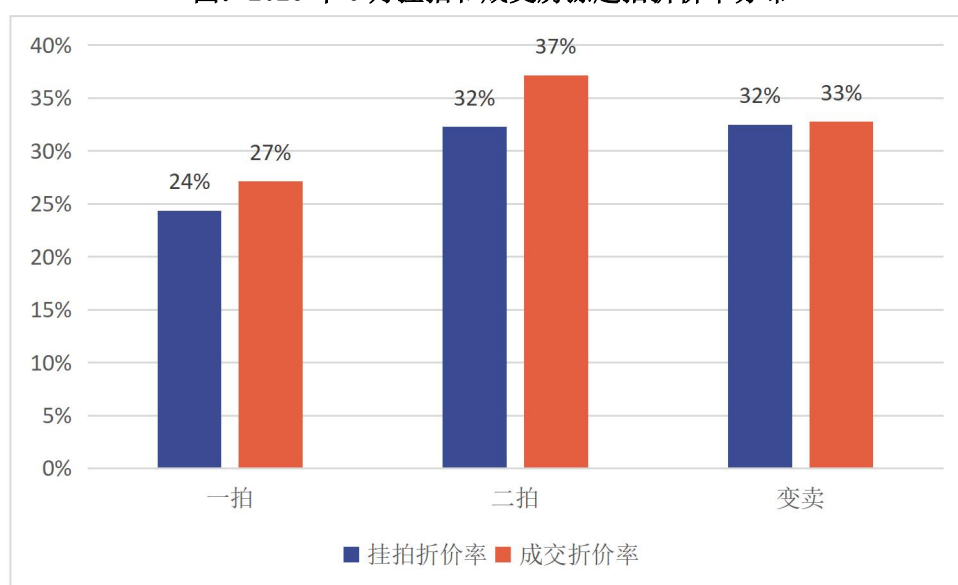


注：折价率为相比原价价格折让比例。

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 2.8 个百分点，较上月持平，二拍房源相差 4.9 个百分点，较上月扩大 1 个百分点；变卖房源两者相差 0.3 个百分点，缩小了 3 个百分点。由此可见，6 月供求折价率差距的缩小，主要是由于变卖类房源供求认知显著趋同，买方不再追求更高折扣的房源，转而更多非价格因素；但是在二拍房源方面，买方还是更为关注房源的折扣幅度，低折扣房源更受市场青睐。

图：2025 年 6 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。

