【平安特管[1]发布】2020 年 9 月平安特管网络拍卖交易指数

本期导读：

✧ 本期发布的指数为 20 年 9 月份网络拍卖市场交易情况分析与 20 年 10 至 12 月交易指数预测。

✧ **全国整体表现：**

- **挂拍数量**为 63165 笔，环比增长 10%，较去年同比下降 7%
- **成交量** 17639 笔，环比增长 8%，同比下降 25%
- **成交金额** 378 亿，环比增长 17%，同比下降 14%。其中，商业类房产成交额 55.8 亿（环比增长 6%），住宅类房产 168.8 亿（环比增长 11%），工业房地产 55 亿（环比增长 42%），土地类 93.5 亿（环比增长 22%），车辆 4.4 亿（环比增长 11%）
- **整体成交率**为 27.93%，较 8 月降低 0.42%。

9 月网络拍卖市场资产供给、需求稳定增长，但整体成交率仍呈现持续下行趋势。

✧ **分类聚焦：**

- **商业类房产**成交量、率双降，成交难度增大。
- **住宅类房产**成交量、率小幅增长，成交价格微升。
- **工业类房地产**成交量、率双升，整体成交价格较为稳定。
- **土地类资产**成交量、率双升，成交价格增长明显，交易活跃。
- **车辆的**成交量、率双升，拍卖成交价格出现小幅增长。
- **江苏省**成交量增长显著，但受到市场供给增多、竞争加大的影响，成交率、起拍价、成交价都呈下行趋势，卖家降低预期大量“出清”资产的趋势明显。

[1] 平安特管：平安银行特殊资产管理事业部成立于 2016 年底，是负责平安银行特殊资产经营处置的经营性事业部，目前在全国主要分行设有 49 个团队，总部位于深圳。事业部秉持专业化、智能化、生态化的发展思路，不断探索特殊资产的创新经营模式，持续扩大特殊资产“朋友圈”，力争成为国内卓越的特殊资产行业服务商。

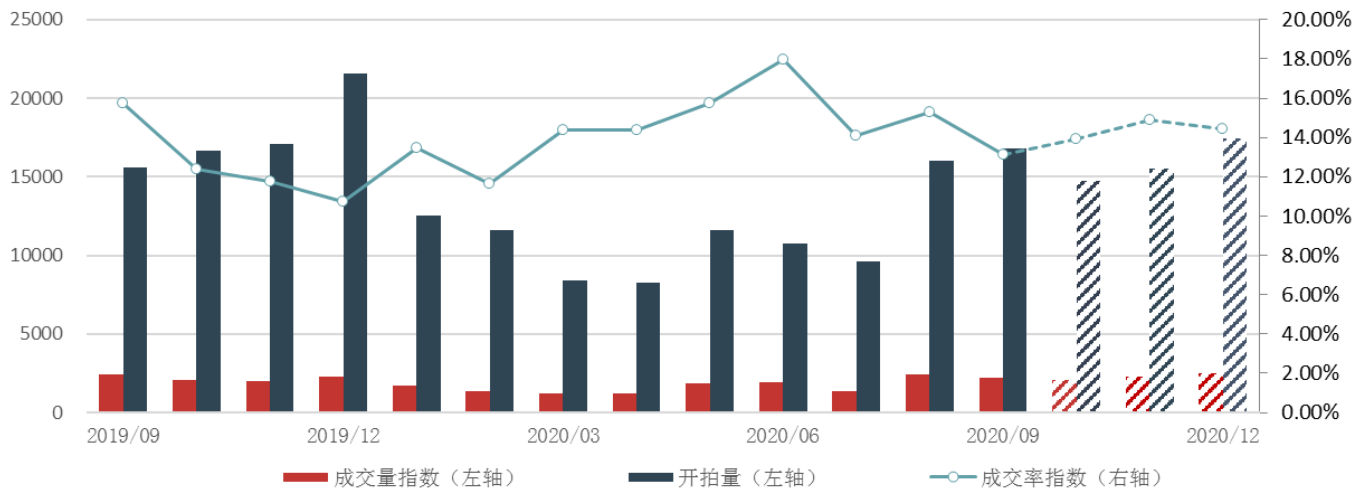
交易指数类型与定义

- **成交量指数：**月度成交数量，指资产成交的笔数，主要体现网络拍卖市场的***交易活跃程度***。成交量越大，则反映拍卖市场越活跃。
- **成交率指数：**月度平均成交率，成交率=成交量/拍卖总量，主要体现网络拍卖市场的***成交占比情况***。成交率越高，则表示拍卖市场的流动性越高。
- **起拍折扣指数：**月度平均起拍折扣率，分成交拍卖的起拍折扣率和流拍交易的起拍折扣率，起拍折扣率=起拍价/评估价，主要体现网络拍卖市场的拍品***起拍定价情况***。起拍折扣率越高，则表示拍卖定价越乐观；反之则保守。
- **变现指数：**月度平均变现系数，变现系数 = 成交价/评估价，主要体现网络拍卖交易资产的成交价格趋势。变现系数越高，则该资产的市场接受度越好。

一、 全国总体交易情况（分资产类型）

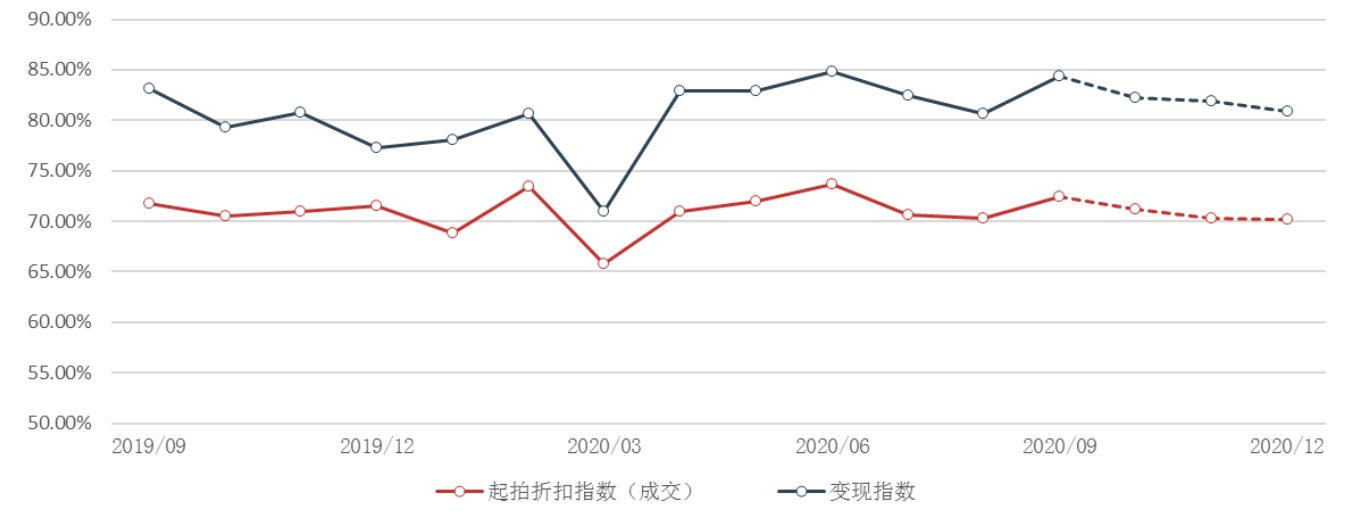
（一） 商业类房产：成交量、率双降，起拍折扣指数、变现指数双双反弹增长

图表1：商业类房产的开拍量、成交量与平均成交率



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，平安特管

图表2：商业类房产的起拍折扣指数、变现指数



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，平安特管

- **整体趋势分析**：9 月商业类房产成交量 2206 笔，环比下降 10%，同比去年降低 10%，成交率为 13.16%，较 8 月降低 2 个百分点；起拍折扣指数、变现指数双双增长，分别为 72.38%和 84.34%。9 月商业类房产成交率降幅较大，一拍成交率微降 0.28%，二拍成交率降幅较多，达 5%，说明在商业类房产市场供给增多，需求增长乏力，交易竞争激烈。

■ **未来三个月趋势预测**：根据往年数据，每年年底是资产出清的活跃时期，未来三个月商业类房产的成交预计稳中趋升，成交率基本维持在 13%~15%之间。预计拍卖成交价格可能持续波动下行。以下为未来三个月商业房产的指数预测参考区间：

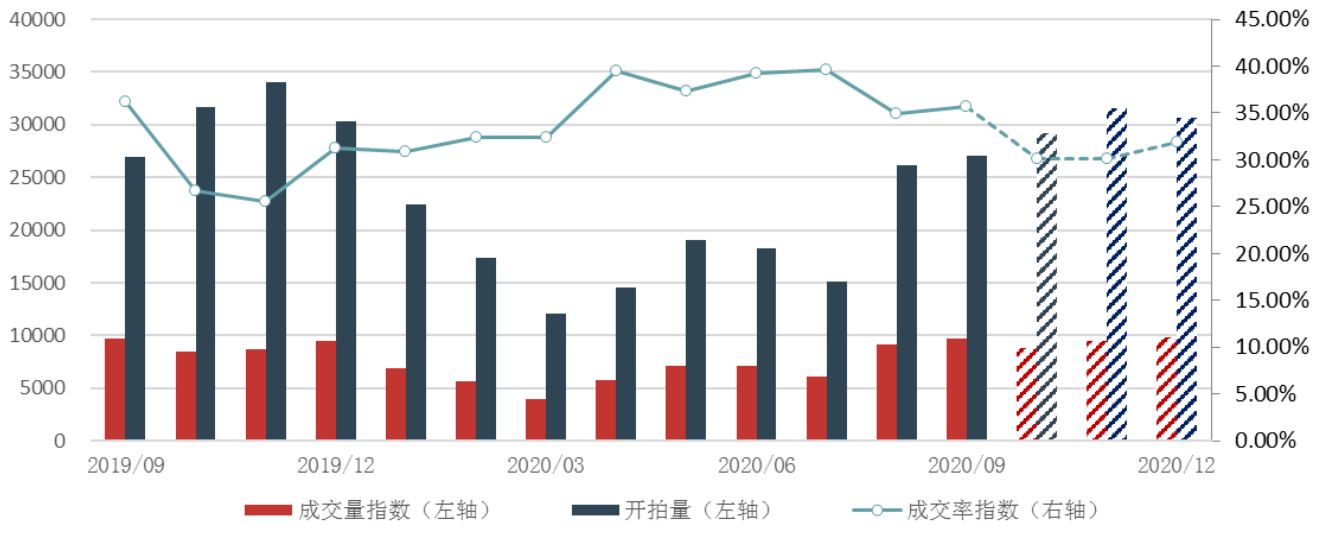
预测月份	成交量指数		成交率指数		起拍折扣指数		变现指数	
	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值
10 月预测	1959	2135	12.96%	14.89%	70.27%	72.20%	80.52%	83.91%
11 月预测	2094	2536	13.93%	15.86%	69.38%	71.31%	80.14%	83.54%
12 月预测	2293	2735	13.46%	15.40%	69.16%	71.09%	79.20%	82.60%

■ **分拍卖轮次的交易指数：**

拍卖轮次	成交量指数（次）	成交率指数	起拍折扣指数（成交）	起拍折扣指数（流拍）	变现指数
第一次拍卖	1103	12.18%	80.35%	86.38%	99.08%
第二次拍卖	804	13.86%	64.04%	73.76%	70.58%
变卖	299	15.65%	65.39%	71.87%	66.93%

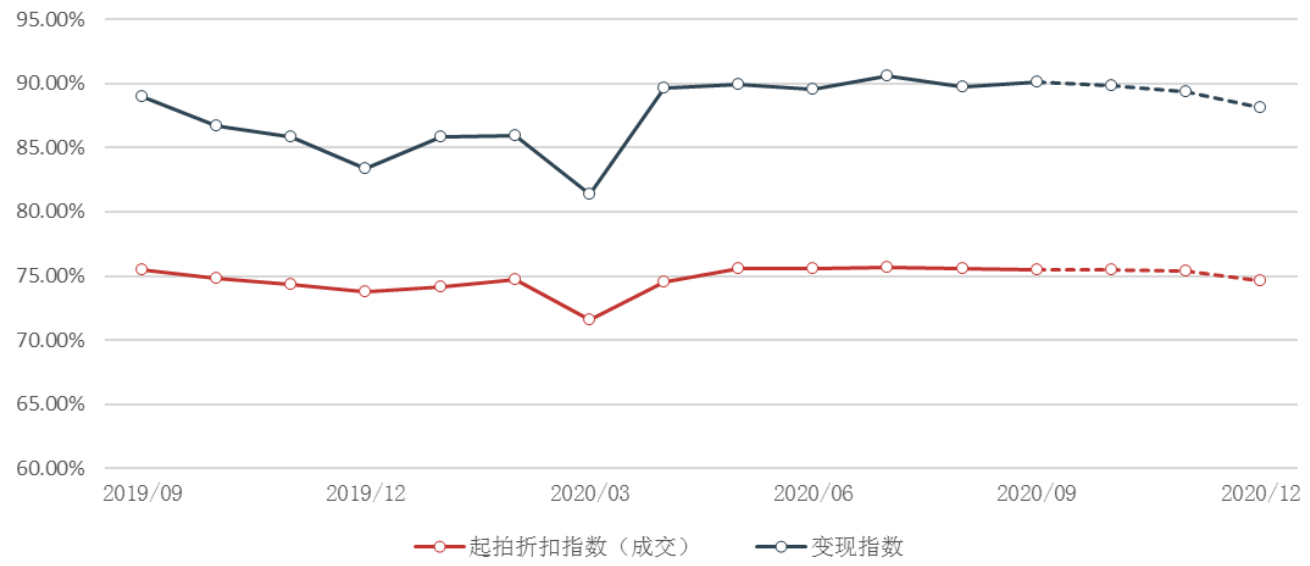
（二） 住宅类房产：成交量、率小幅增长，起拍折扣指数稳定、变现指数微升

图表3：住宅类房产的开拍量、成交量与平均成交率



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，平安特管

图表4：住宅类房产的起拍折扣指数、变现指数



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，平安特管

- **整体趋势分析**：9 月住宅挂拍与成交呈稳步增长趋势。挂拍数量 2.7 万笔，环比增长 3.6%，同比增长 8.3%；成交量 9673 笔，环比增长 5.7%，同比降低 0.7%。住宅成交率为 35.69%，较 8 月小幅降低 0.7 个百分点；起拍折扣指数持续稳定，变现指数出现微增趋势。
- **未来三个月趋势预测**：从 8 月起住宅成交量、挂拍量逐步升高，成交出现较为明显的季节性特点，金九悄然来临。而起拍价、成交价相对平稳，波动较小。预计未来住宅挂拍和交易量仍会继续增长，交易价格在 9 折左右呈小幅向下趋势，以下为未来三个月住宅类房产的指数预测参考区间：

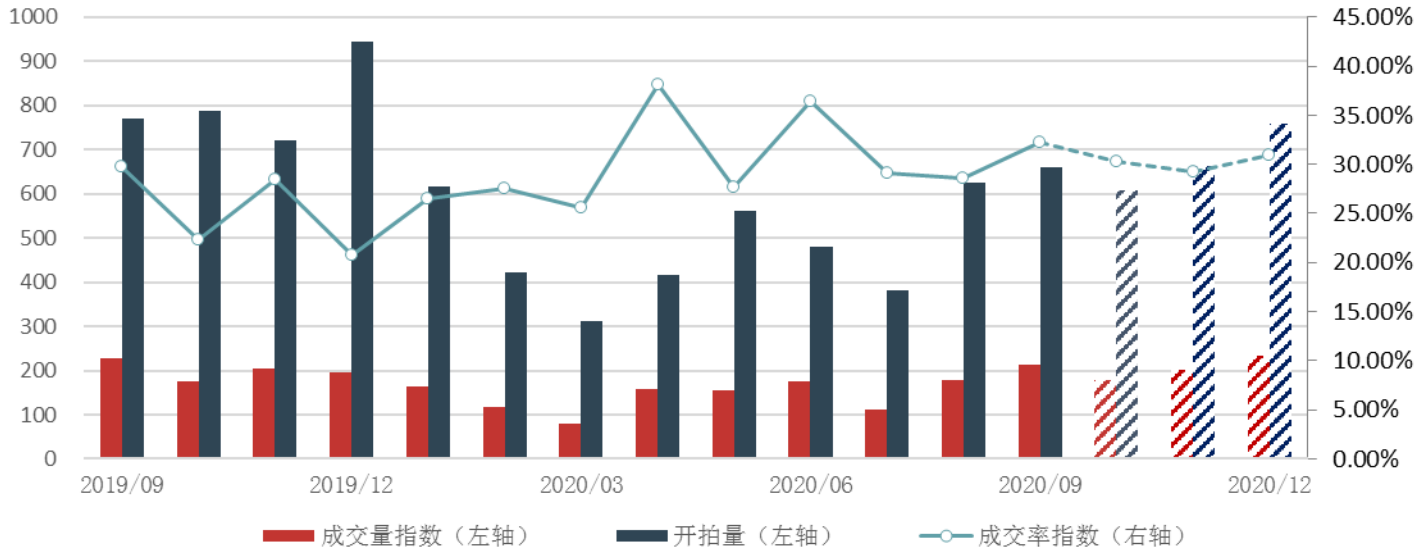
预测月份	成交量指数		成交率指数		起拍折扣指数		变现指数	
	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值
10 月预测	7934	9664	27.83%	32.37%	74.91%	76.00%	88.45%	91.18%
11 月预测	8635	10365	27.87%	32.42%	74.85%	75.95%	88.00%	90.73%
12 月预测	8902	10632	29.63%	34.18%	74.08%	75.17%	86.76%	89.49%

- **分拍卖轮次的交易指数：**

拍卖轮次	成交量指数（次）	成交率指数	起拍折扣指数（成交）	起拍折扣指数（流拍）	变现指数
第一次拍卖	6401	38.81%	78.60%	85.84%	96.81%
第二次拍卖	2735	31.15%	69.02%	73.20%	77.97%
变卖	537	29.31%	71.69%	74.50%	72.99%

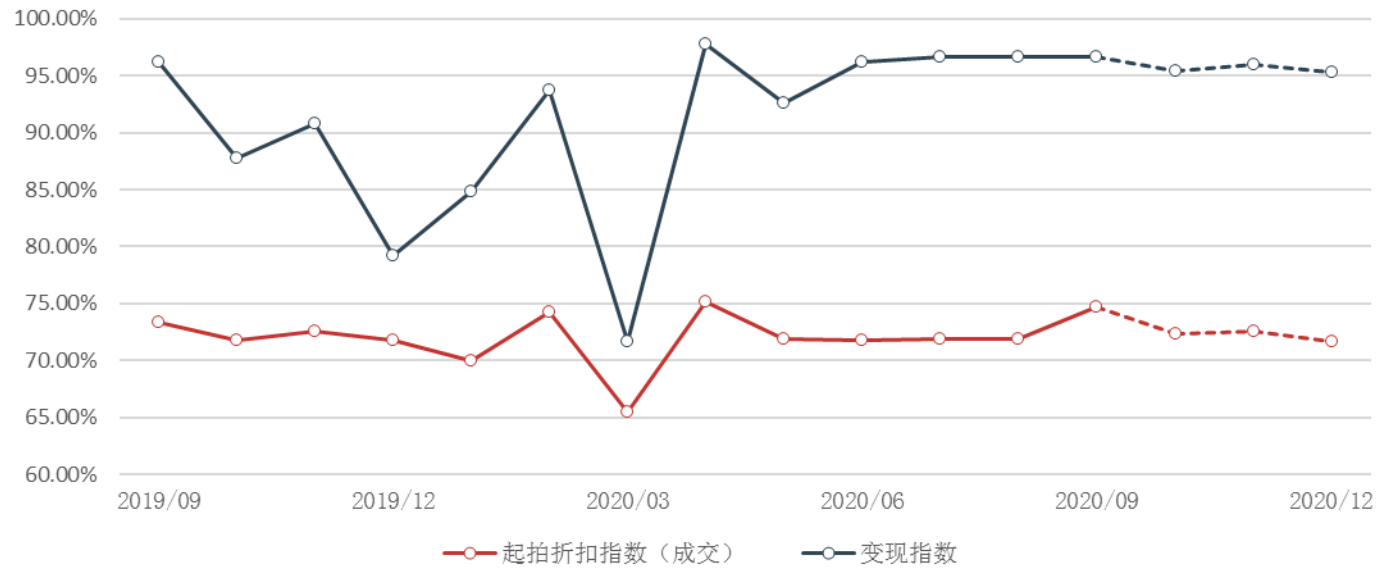
（三） 工业房地产：成交量、率双升，起拍折扣指数大幅增长，变现指数稳定

图表5：工业房地产的开拍量、成交量与平均成交率



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，平安特管

图表6：工业房地产的起拍折扣指数、变现指数



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，平安特管

- **整体趋势分析：**9 月工业房地产成交量 213 笔，环比增长 19.6%，同比下降 7.0%；成交率 32.27%，较 8 月增长 3.8 个百分点；起拍折扣指数大幅增长，较 8 月增长 2.8 个百分点，变现指数基本与 8 月持平。本月工业厂房市场交易较为活跃。
- **未来三个月趋势预测：**9 月工业厂房的起拍价大幅增长，却未促使成交价的增长，反映厂房竞价仍不活

跃，预计后续可能出现下行趋势。以下为未来三个月住宅类房产的指数预测参考区间：

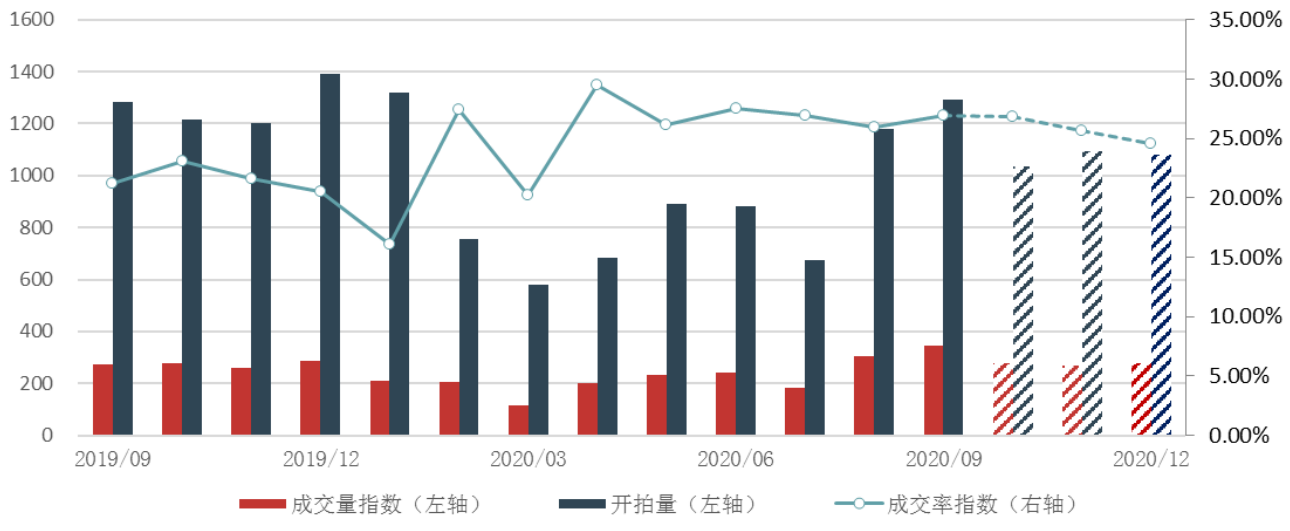
预测月份	成交量指数		成交率指数		起拍折扣指数		变现指数	
	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值
10 月预测	169	187	26.93%	31.53%	71.49%	73.73%	91.52%	99.02%
11 月预测	192	210	27.98%	32.58%	71.26%	73.50%	92.29%	99.79%
12 月预测	212	256	28.58%	33.17%	70.55%	72.79%	91.52%	99.02%

■ **分拍卖轮次的交易指数：**

拍卖轮次	成交量指数（次）	成交率指数	起拍折扣指数（成交）	起拍折扣指数（流拍）	变现指数
第一次拍卖	132	34.11%	79.87%	80.99%	111.30%
第二次拍卖	65	32.18%	66.06%	69.90%	74.06%
变卖	16	22.54%	67.62%	65.83%	67.74%

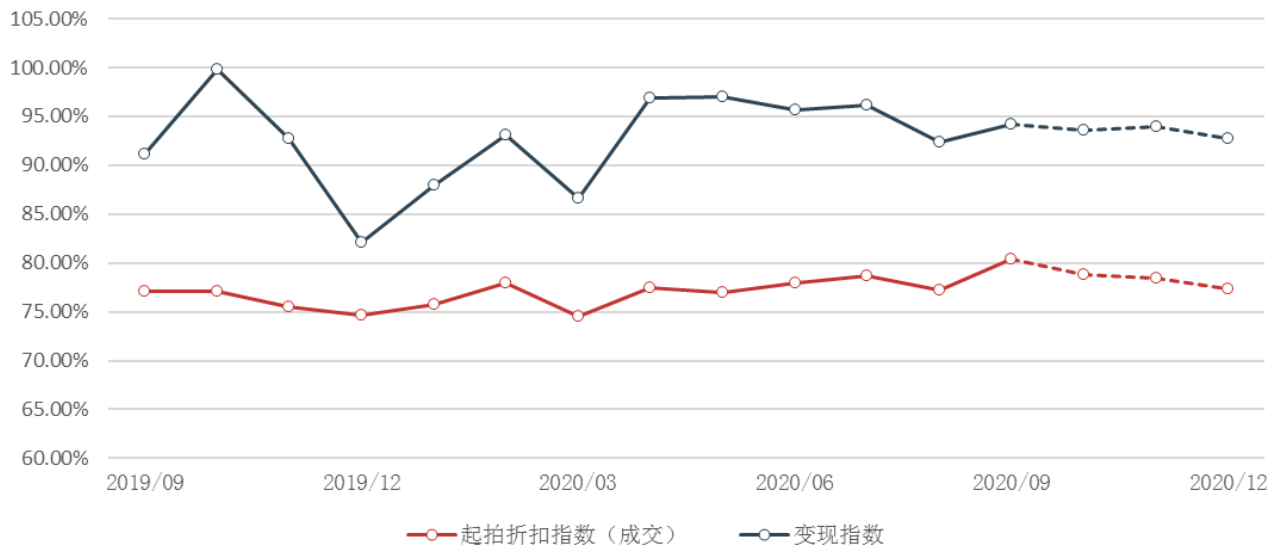
（四） 土地：成交量、率双升，起拍折扣指数、变现指数双增明显

图表7：土地使用权的开拍量、成交量与平均成交率



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，平安特管

图表8：土地使用权的起拍折扣指数、变现指数



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，平安特管

- **整体趋势分析**：9 月土地成交量 347 笔，环比增长 13%，较去年同期增长 27%，成交率 26.90%,较 8 月增长 1 个百分点；起拍折扣指数、变现指数双双增长，较 8 月分别增长 3.14 和 1.92 个百分点。
- **未来三个月趋势预测**：受到调控政策收紧的影响，预计市场投资土地的热情将进一步降低，拍卖市场成交量、价可能会受到影响。以下为未来三个月土地的指数预测参考区间：

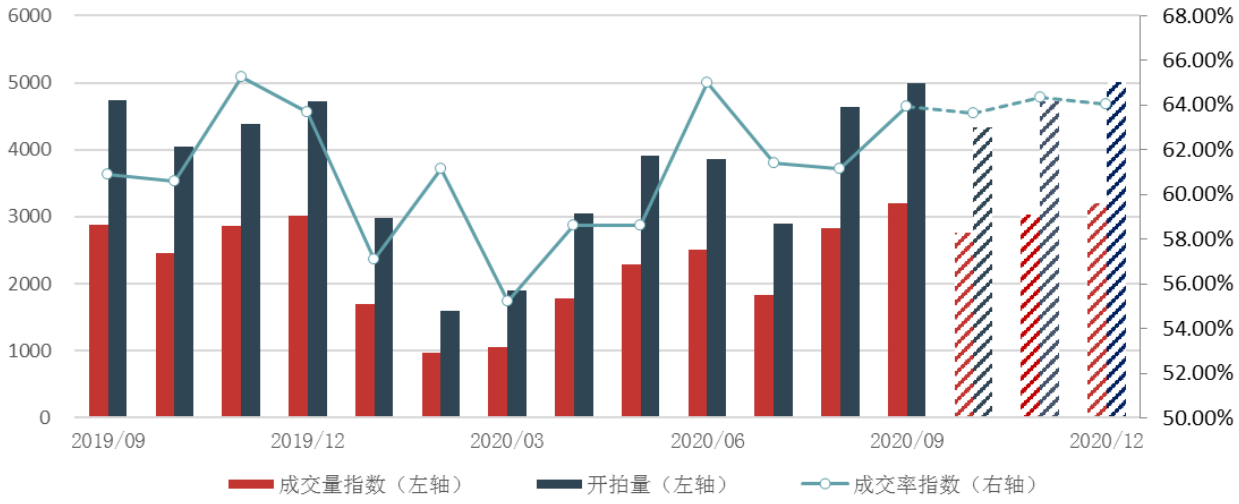
预测月份	成交量指数		成交率指数		起拍折扣指数		变现指数	
	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值
10 月预测	252	304	25.01%	28.66%	78.14%	79.46%	91.21%	95.91%
11 月预测	243	295	22.77%	26.43%	77.82%	79.14%	91.62%	96.32%
12 月预测	252	304	23.87%	27.53%	76.64%	77.96%	90.37%	95.07%

- **分拍卖轮次的交易指数：**

拍卖轮次	成交量指数（次）	成交率指数	起拍折扣指数（成交）	起拍折扣指数（流拍）	变现指数
第一次拍卖	202	27.22%	84.22%	85.52%	105.00%
第二次拍卖	86	23.56%	69.57%	73.63%	75.73%
变卖	59	32.24%	83.01%	69.96%	84.38%

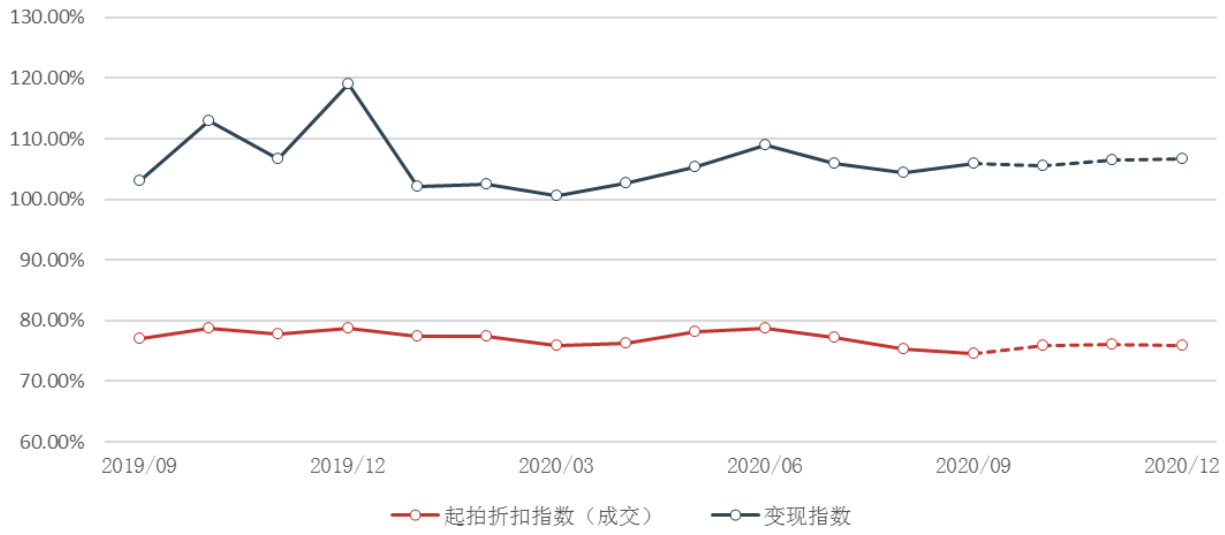
（五） 车辆：成交量、率双升，起拍折扣指数降低、变现指数增长

图表9：车辆的开拍量、成交量与平均成交率



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，平安特管

图表10：车辆的平均起拍折扣指数、变现指数



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，平安特管

- **整体趋势分析**：9 月车辆成交量 3194 笔，环比增长 13%，同比增长 11%；成交率 63.96%，较 8 月增长明显；起拍折扣指数进一步下行，变现指数出现增长。9 月车辆成交量创年度新高，起拍价格的下调也带动市场竞拍的活跃度，推动成交价升高。
- **未来三个月趋势预测**：9 月车辆拍卖市场整体状况较好，对于后续的市场需求仍可能短期波动，但维持稳定增长趋势。以下为未来三个月车辆的指数预测参考区间：

预测月份	成交量指数		成交率指数		起拍折扣指数		变现指数	
	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值
10 月预测	2628	2890	62.10%	65.19%	75.29%	76.35%	103.04%	107.97%
11 月预测	2903	3165	62.79%	65.88%	75.49%	76.56%	104.03%	108.96%
12 月预测	3078	3340	62.52%	65.61%	75.41%	76.47%	104.15%	109.08%

■ 分拍卖轮次的交易指数：

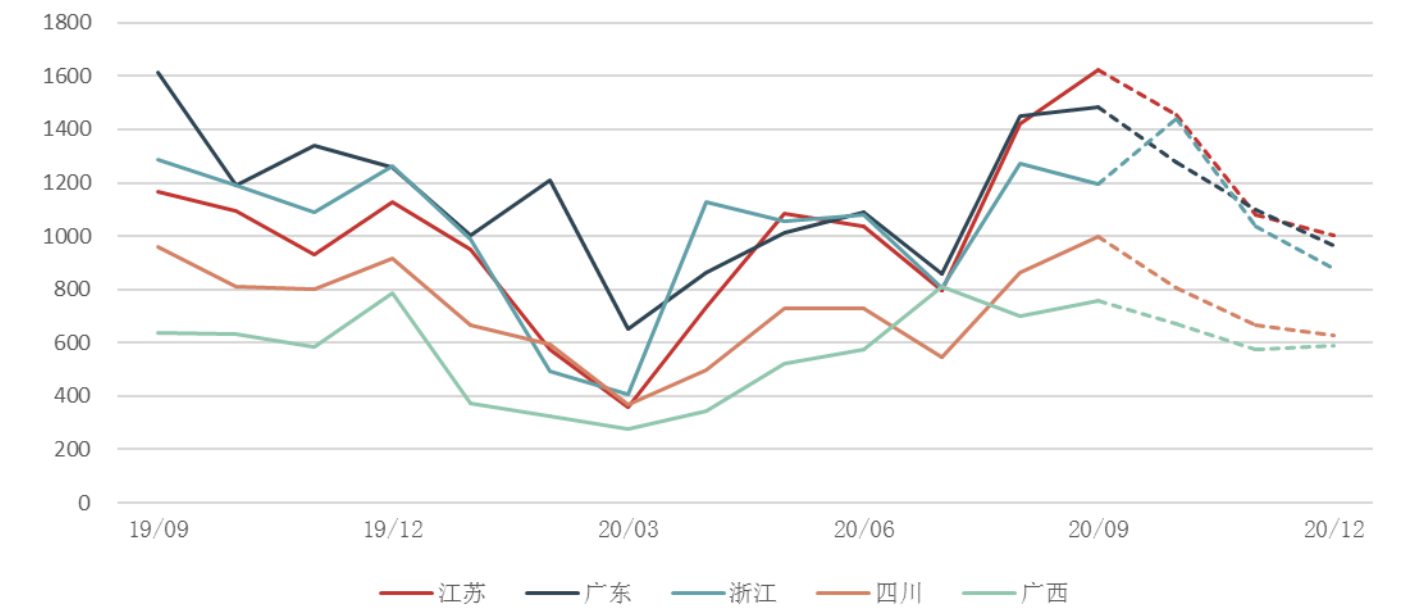
拍卖轮次	成交量指数（次）	成交率指数	起拍折扣指数（成交）	起拍折扣指数（流拍）	变现指数
第一次拍卖	2647	68.54%	75.21%	87.87%	79.19%
第二次拍卖	465	49.05%	71.81%	74.64%	73.25%
变卖	82	44.57%	69.86%	73.67%	71.98%

二、 主要省份房产类资产拍卖指数（分地区）

本部分展示 2020 年 9 月成交量**排名前五**省份的房产类成交量指数、成交率指数、起拍折扣指数与变现指数。20 年 9 月成交量前五省为（从大到小）：**江苏、广东、浙江、四川、广西。江苏成交量增长升至第一位，广西超过福建省，进入前五。**

（一） 成交量指数：浙江降低，其他省增长

图表11：前五省成交量指数趋势



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，平安特管

- **整体趋势分析：**9 月前五省的成交量，除浙江省降低外，其他四省均有增长。其中，四川省增幅最大，环比增长 16%，江苏省其次，广东省成交量增长发力，较 8 月增长 2%，较去年同期降低 8%。

- **未来三个月趋势预测：**

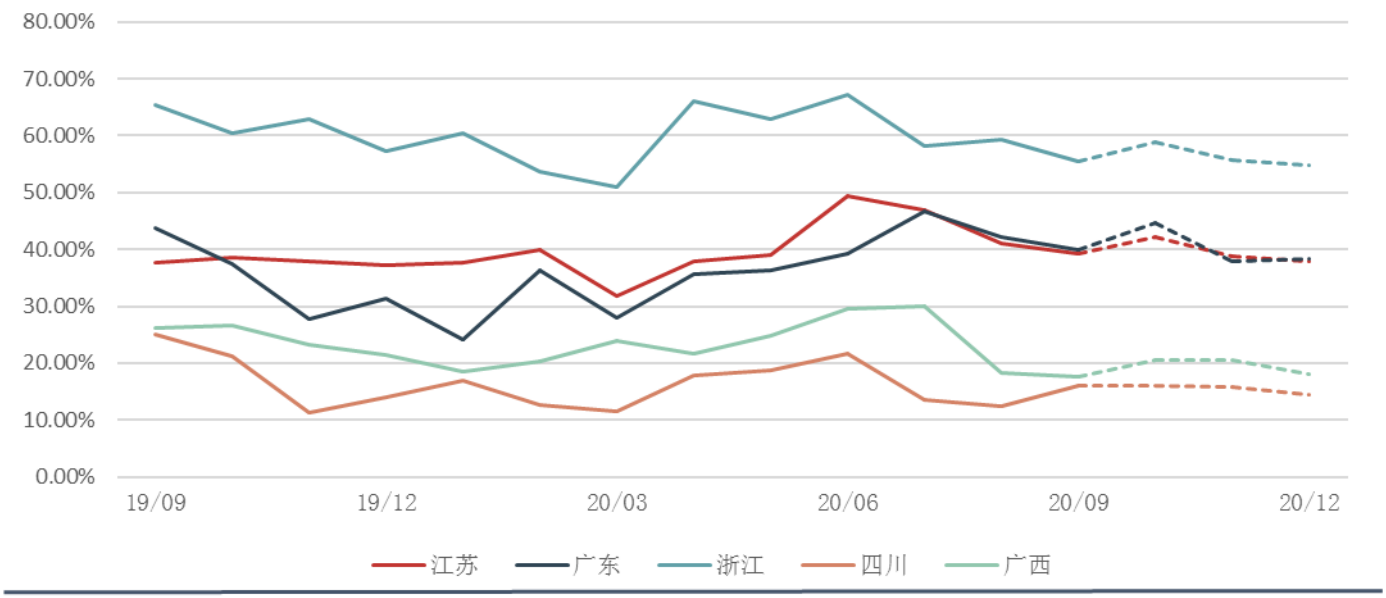
预测月份	江苏		广东		浙江		四川		广西	
	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值
10 月预测	1316	1597	1226	1332	1303	1580	771	839	640	707
11 月预测	1026	1138	1044	1151	980	1090	632	700	542	609
12 月预测	946	1058	911	1018	823	934	594	662	557	624

- **分拍卖轮次的五省成交量指数：**

拍卖轮次	江苏	广东	浙江	四川	广西
第一次拍卖	1195	1003	955	651	373
第二次拍卖	382	393	190	298	292
变卖	46	89	50	50	91

（二） 成交率指数：四川增长，其余四省降低

图表12：前五省成交率指数趋势



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，平安特管

- **整体趋势分析：**9 月五省成交率除四川省升高外，其余四省均呈现下行趋势。浙江省成交率降幅最大，其次为广东、江苏、广西。浙江、广东经济发展水平高、机制较为健全，市场通常能较快做出反映，而 9 月份成交率的双双走低，也可说明目前网络拍卖市场处置资产的难度越来越大。

- **未来三个月趋势预测：**

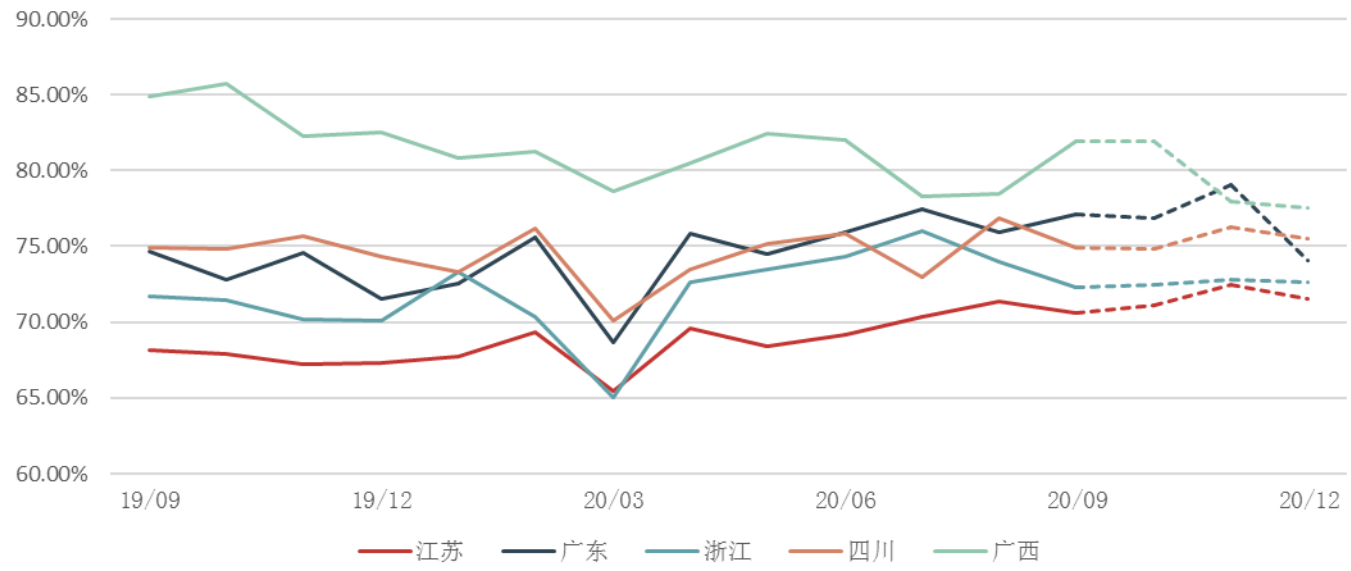
预测月份	江苏		广东		浙江		四川		广西	
	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值
10 月预测	34.85%	41.27%	36.86%	41.13%	56.61%	61.19%	11.06%	13.00%	25.80%	29.31%
11 月预测	33.88%	40.30%	35.72%	40.00%	55.29%	59.87%	10.90%	12.84%	21.46%	24.96%
12 月预测	31.56%	37.98%	32.72%	37.00%	54.79%	59.37%	10.26%	12.20%	21.23%	24.73%

- **分拍卖轮次的五省成交率指数：**

拍卖轮次	江苏	广东	浙江	四川	广西
第一次拍卖	44.26%	44.74%	57.56%	23.63%	18.64%
第二次拍卖	31.31%	35.96%	50.00%	10.36%	14.26%
变卖	21.10%	22.76%	43.48%	8.13%	34.73%

（三） 起拍折扣指数：广东、广西增长，江苏、浙江、四川降低

图表13：前五省起拍折扣指数趋势



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，平安特管

- **整体趋势分析**：广东、广西省 9 月份起拍折扣指数增长，其中广西变化幅度为五省中最大，起拍折扣指数较 8 月增长 3.5%；江苏、浙江、四川起拍折扣指数降低，特别是四川省，降幅较大，也反映了四川省交易市场不景气，成交难度大，卖家开始降低价格预期。

- **未来三个月趋势预测：**

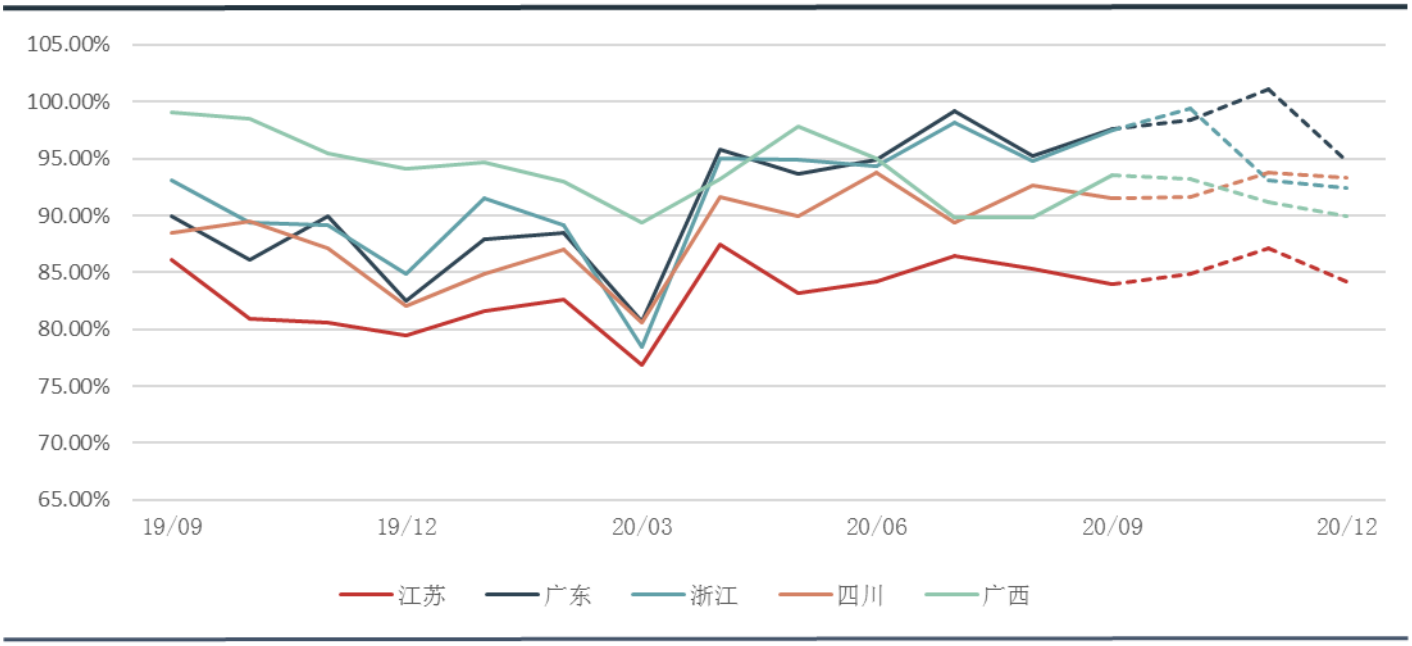
预测月份	江苏		广东		浙江		四川		广西	
	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值
10 月预测	74.56%	76.78%	70.68%	72.14%	72.57%	75.18%	73.19%	74.92%	74.91%	76.40%
11 月预测	74.61%	76.84%	70.35%	71.80%	71.38%	73.99%	73.08%	74.81%	74.74%	76.23%
12 月预测	72.52%	74.74%	70.05%	71.51%	71.04%	73.64%	73.25%	74.98%	74.45%	75.93%

- **分拍卖轮次的五省起拍折扣指数：**

拍卖轮次	拍卖状态	江苏	广东	浙江	四川	广西
第一次拍卖	成交	74.28%	81.72%	74.55%	78.59%	91.00%
	流拍	78.50%	81.71%	87.53%	88.12%	93.03%
第二次拍卖	成交	60.47%	67.84%	63.62%	67.74%	74.23%
	流拍	60.93%	68.00%	69.88%	78.07%	68.31%
变卖	成交	58.90%	66.70%	63.12%	70.30%	69.65%
	流拍	60.61%	67.20%	76.39%	71.71%	75.54%

（四） 变现指数：江苏、四川降低，广东、浙江、广西增长

图表14：前五省变现指数趋势



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，平安特管

- **整体趋势分析：**9 月前五省中，江苏、四川省成交价降低，分别降低 1.4%和 1.1%，可能与两地卖家降低价格预期有关。广东、浙江省增长，结合两地成交结构分析，成交资产多为一拍成交，整体拉高变现指数。9 月份广西省的成交表现较好，成交量、价涨幅较多。

- **未来三个月趋势预测：**

预测月份	江苏		广东		浙江		四川		广西	
	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值	最小值	最大值
10 月预测	83.36%	86.30%	95.80%	100.97%	96.95%	101.89%	89.77%	93.49%	91.34%	95.06%
11 月预测	85.70%	88.64%	98.53%	103.70%	90.66%	95.60%	91.96%	95.68%	89.36%	93.09%
12 月预测	82.74%	85.68%	92.18%	97.36%	89.95%	94.88%	91.41%	95.14%	88.11%	91.83%

■ 分拍卖轮次的五省变现指数：

拍卖轮次	江苏	广东	浙江	四川	广西
第一次拍卖	89.58%	107.59%	103.48%	100.70%	107.56%
第二次拍卖	69.20%	78.48%	75.31%	75.11%	82.74%
变卖	59.82%	69.74%	67.23%	70.64%	71.15%

如您对网络拍卖交易指数报告有疑问或进一步了解需求，请联系我们：

QIULIN028@PINGAN.COM.CN 或 LIUYANAN215@PINGAN.COM.CN

免责声明

本报告版权仅为平安银行特殊资产管理事业部（下简称“平安特管”）所有，未经许可，任何机构与个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。

本报告编制的数据来源包括阿里、京东、公拍网、人民法院诉讼资产网、拍卖行业协会等网络拍卖平台的公开数据，平安特管不对其准确性或完整性承担法律责任。本报告对网络拍卖市场上交易情况的统计、分析与预测，仅反映本报告发布时的判断，仅作参考之用，不构成市场交易和投资建议。

报告所载信息、推测仅反映分析员于本报告发出当日的判断，所指的各类市场价值可跌可升。为免生疑问，本报告所载观点不代表平安特管的立场。