



联络人

作者:

中诚信国际 企业评级部

蒋 滕 0755-82969261

tjiang @ccxi.com.cn

应治亚 0755-82969261

zyying @ccxi.com.cn

其他联络人

贺文俊 027-87339288

wjhe@ccxi.com.cn



相关报告

市场交易明显升温，政策薪火持续加力——
2024年12月房地产市场跟踪

房价现企稳迹象，政策加速落地继续保驾护航——
2024年11月房地产市场跟踪

重启货币化安置和土储专项债：止跌回稳
转向信号下的老路新履——2024年10月房地
产市场跟踪

美联储降息与房地产新政：市场活力的新
希望——2024年9月房地产市场跟踪

“地王”久违重现，保障房收储提速——
2024年8月房地产市场跟踪

房企半年度亏损面较广，三中全会定调防
范化解房地产风险——2024年7月房地产市
场跟踪

新政后市场冲高回落，去库存任重道远——
2024年6月房地产市场跟踪

最宽松政策重塑市场资产价格，有望实现
行业企稳回升——2024年5月房地产市场跟踪

双轨制渐行渐近，关注配售型保障房对商
品房市场的冲击——2024年4月房地产市场跟
踪

消费类基础设施REITs对房企融资影响几何？
——2024年3月房地产市场跟踪

法拍房成交率有望提升，助力新房市场企稳

——2025年1月房地产市场跟踪

- 2024年末，最高人民法院发布《关于进一步规范网络司法拍卖工作指导意见》，明确执行法院需对拍卖财产状况进行全面调查，并如实披露相关信息，同时强化腾退交付力度，上述政策有利于提升法拍房市场的信息透明度并优化交付流程。2024年以来法拍住宅拍品交易金额有所下降，成交以二拍为主，成交周期有所延长，随着法拍房信息进一步公开透明，预计未来法拍房成交率将提升；其中浙江省内城市由于当地经济发达、购房需求旺盛以及法院执行保障措施有力，整体清仓率均较高，一线城市中的广州和部分法拍房供给较大、二手房价格下跌导致购房者观望情绪浓厚的二线城市清仓率较低。法拍房对新房市场的影响主要体现在价格扰动、市场预期和需求分流等方面，现阶段法拍房对新房市场价格的正面冲击总体较小，但其中低能级城市新房市场受法拍房成交挤压影响相对更大。

近年来，宏观经济的下行压力和房地产市场的调整等因素导致法拍房供给规模较大，相关配套政策随之出台。2024年11月，最高人民法院发布了《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》（法【2024】238号），明确执行法院需对拍卖财产现状进行全面调查，并如实披露相关信息，包括不动产的权属关系、占有使用情况、户型图、已知瑕疵等。严禁使用“占有不明”“他人占用”等模糊表述，确保竞买人能全面了解房产状况。同时强化腾退交付力度，执行法院除法定事由外，需负责不动产的腾退交付，严禁在拍卖公告中声明“不负责腾退”。法院需制定腾退预案，督促被执行人搬离，必要时依法强制腾退。该指导意见的实施，有助于提升法拍房市场的信息透明度，优化交付流程。

从法拍房市场 2024 年运营情况来看，根据第三方数据显示，2024 年全国各类法拍房¹挂拍量 76.8 万套，同比减少约 0.9%，成交 17.6 万套，成交金额 3,308 亿元，同比下降 6.7%；累计拍次 139.1 万次，同比增长 25.2%，按拍次成交率 12.9%。其中法拍住宅挂拍拍品 37 万套，成交 11.7 万套，占法拍房总成交数量的 66.5%，按拍次成交率为 18.4%。成交金额为 1,635.9 亿元，同比减少 1.9%。成交均价为 9,128 元/平方米，同比下降 1.1%。清仓率²方面，住宅拍品清仓率 30.3%，市场分化明显，高能级城市如上海、杭州表现较高，而三四线城市清仓率较低。2024 年法拍住宅一拍成交占比 36.6%，较 2023 年减少 7.7 个百分点；由于二拍折价率³更小，关注度更高，二拍成交占比 48.4%，较 2023 年扩大 8 个百分点。二拍成交均价为 4,487 元/平方米，较 2023 年略有下降。随着法拍房信息进一步公开透明，预计未来法拍房成交率将提升；法拍房成交均价在 2024 年有所下降，2025 年市场或将继续面临价格压力。

从具体城市来看，法拍住宅成交金额方面，第一梯队北京、上海、深圳成交金额超过百亿，第二梯队成都、杭州、广州、重庆、苏州和厦门等城市成交金额在 30 亿元以上；成交套数方面，第一梯队重庆和成都成交套数均在 4,700 套以上，第二梯队主要为一线城市及佛山、郑州、南宁、温州、苏州、杭州等城市，成交套数在 1,500 套以上。从清仓率来看，浙江省内城市如杭州、温州、宁波、嘉兴、台州、绍兴等地清仓率均在 65% 以上，处于较高水平，主要系当地民间经济发达、购房需求旺盛以及法院执行保障措施有力；一线城市中上海清仓率最高，北京和深圳尚可，广州则较低，法拍房清仓表现与上述区域房地产市场需求支撑情况及楼市企稳进程高度正相关，此外广州法拍房供给较大且主要位于增城、花都和白云等非中心城区亦是导致其法拍房清仓率偏低的因素；二线城市如郑州、合肥、济南、昆明、长沙、大连、沈阳、武汉等地清仓率较低，主要受法拍房供给较大，二手房价格下跌导致购房者观望情绪浓厚等因素影响。

我们认为，法拍房对新房市场的影响主要体现在价格扰动、市场预期和需求分流等方面。一方面，由于现阶段大部分城市的法拍房交易量占当地新房交易量普遍较低（通常在 5% 以下），且在面积段、总价段的交易量和新房市场存在较大差

¹ 包括住宅、商业、工业、土地、车库/车位和其他。

² 清仓率=成交拍品/交易截止拍品×100%。

³ 折价率=挂拍价/评估价。

异，对新房市场价格的正面冲击较小；另一方面，对于部分城市/区域一段时间内的法拍房成交量集中，占比新房交易量超过一定比重的情形，则短期内会对该区域市场形成明显价格扰动，进而降低开发商在该区域新拿地意愿，从而影响该区域楼市价格预期。需求分流效应方面，由于一二线城市的需求支撑相对有力，法拍房对高能级城市的冲击整体较小；而三四线城市新房成交受法拍房挤压则相对较大，尤其在 180 平方米以上的大户型和低总价户型上，呈现“两头翘”特征。短期来看需求分流在一定程度上减缓了低能级城市相应面积段新房的去化速度，但随着法拍房消化殆尽有利于当地楼市价格加速企稳。

- 12 月房地产市场延续企稳态势，新房及二手房价格环比跌幅均有所收窄，新房销售金额年内连续第二个月实现同比增长，二手房成交量同环比延续增长态势，三四线城市二手房成交改善明显。商品房待售面积环比有所增长，去库存压力仍较大。12 月房企境内债券市场净融资规模有所增加，二级市场交易热度升温，境外市场整体变化不大。

需求端，12 月 70 大中城市新建商品住宅价格仍呈下行趋势，但得益于地产支持政策带来市场预期改善，环比跌幅均有所收窄，市场延续回稳趋势，其中一线城市环比转增，二线城市环比止跌，三线城市环比跌幅收窄 0.1 个百分点。70 个大中城市商品住宅销售价格同比上涨城市数量为 2 个，分别为上海、太原；环比上涨城市数量增至 23 个。得益于稳市场政策效果显现，12 月商品房销售面积及销售金额同比分别下降 0.5% 和增长 2.4%，销售金额年内连续第二个月实现同比增长，全年累计销售金额同比下降幅度较上月收窄 2.1 个百分点至 17.10%。根据克而瑞监测数据，12 月 30 个重点城市成交面积环比增长 15%，同比增长 17%，一线城市中北京广州成交回升，二三线城市累计同比降幅显著高于一线。预计 1~2 月受春节假期及年末高基数影响，销售额环比将会出现下滑，但考虑到 2024 年同期基数较低叠加市场热度的延续，销售额有望延续同比增长态势。

供给端，年底多地土地集中上市，百城土地成交总价环比大幅增长，但从全年来看，土地成交额同比下降逾 30%，下降幅度较上年进一步扩大；城市间延续分化态势，其中深圳、杭州等地拍出多宗高溢价土地，带动溢价率均处于年内高点。销售低迷及库存高企导致房企拿地及新开工意愿不强，新开工面积累计降幅较上月持平，竣工面积累计降幅小幅走阔。商品房待售面积环比进一步上升并处于高位，去库存压力仍较大。房地产开发投资方面，2024 年房地产开发投资规模同比下降 10.60%，累计降幅与上月小幅走阔，其中，最主要的其他资金来源的购

房者个人按揭贷款和定金及预付款同比分别下降 27.90% 和 23.00%，受益于行业多项利好政策降幅有所收窄。

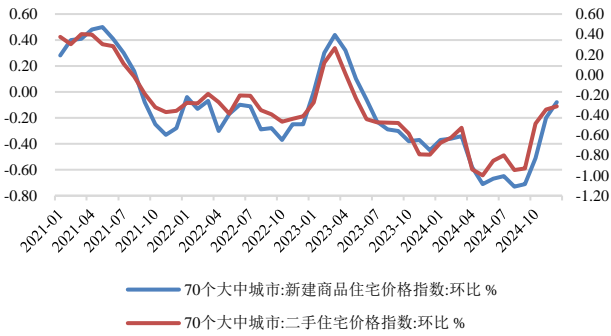
二手房市场来看，12 月 70 个大中城市二手住宅价格同比降幅有所缩窄，环比降幅下降至年内最低，环比上涨城市有 9 个，其中一线城市除广州外环比总体上涨，二线城市环比降幅扩大 0.1 个百分点，而三线城市则收窄 0.1 个百分点。成交量方面，在一系列政策刺激下，第三方监测的 35 个重点城市⁴12 月二手房成交面积同环比分别增长 46%、11%，全年累计同比增长 6%，二手房去化加速。12 月一线城市中深圳和上海成交量环比增速较高；二线城市除西安、杭州、济南、合肥、长春以外，其余城市二手房成交量均环比回升，整体环比增幅略高于一线城市；三四线城市得益于低基数效应整体环比改善情况较为明显。

债券市场方面，12 月房企境内债券融资金额环比小幅下降，由于到期规模不大，净融资规模呈流入态势，发行主体无民企，其中保利发展发行规模合计 85 亿元。12 月无房企境外债发行，未新增违约或展期主体。自本报告出具日至 2025 年 2 月末房地产企业境内债整体到期规模 170.80 亿元，除融资渠道顺畅的央国企外，万科企业到期规模合计 80 亿元，根据市场消息万科企业已备好足够资金用于 1 月 27 日到期的“22 万科 MTN001”本息 30.885 亿元兑付，后续 2 月到期的两笔中票资金准备情况仍有待关注；境外共 2 支债券到期，到期规模 7 亿美元，除绿城中国外，其余为前期已发生违约房企。二级市场方面，12 月，房企境内债券成交热度回暖，日均成交额环比小幅增长，投资类地产债券收益率⁵环比有所下滑，高收益地产债平均成交价环比有所上升。境外市场方面，12 月份中资房企债券交易价格波动不大。

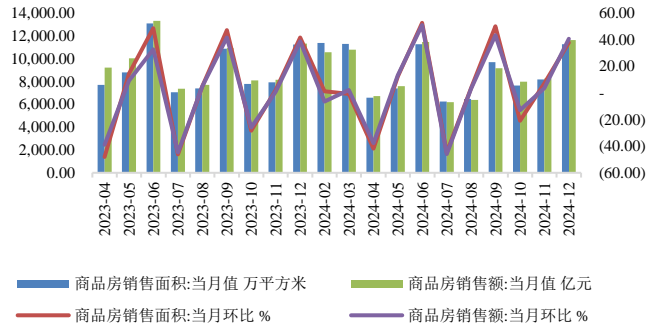
⁴ 北京、上海、广州、深圳、成都、天津、武汉、南京、重庆、苏州、西安、杭州、长沙、郑州、青岛、济南、合肥、长春、昆明、南宁、宁波、厦门、福州、大连、佛山、无锡、东莞、江门、常州、扬州、清远、烟台、汉中、资阳、渭南。

⁵ 按中诚信国际的分类，成交收益率在 6% 及以上的为高收益债，成交收益率在 6% 以下的为投资类债券。

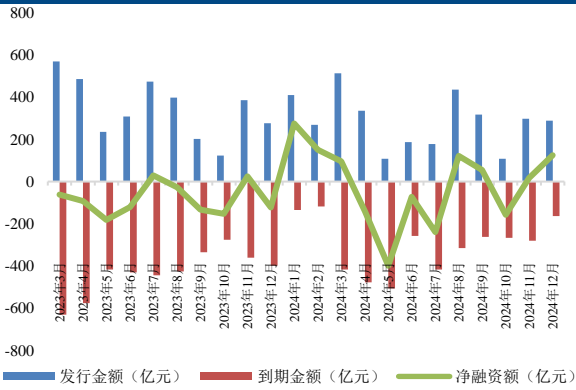
附图：

图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化


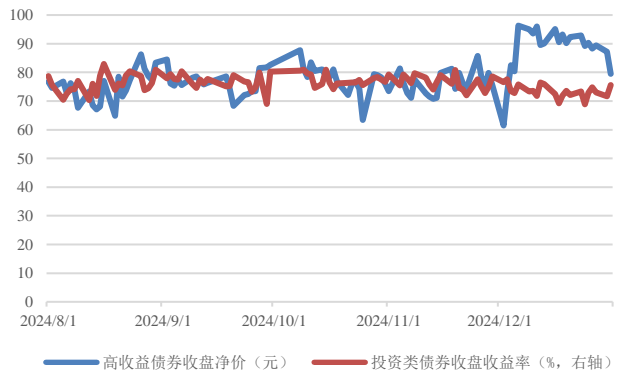
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 2：2023 年以来商品房销售情况变化


数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 3：房企信用债发行与到期


数据来源：ifind，中诚信国际整理

图 4：地产债收益率及价格表现


数据来源：wind，中诚信国际整理

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经中诚信国际事先书面许可，任何人不得对本文件的任何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取、或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得中诚信国际书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。中诚信国际对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识、任何用来识别中诚信国际及其业务的图形，都是中诚信国际商标，受到中国商标法的保护。未经中诚信国际事先书面允许，任何人不得对本文件上的任何商标进行修改、复制或者以其他方式使用。中诚信国际对于任何侵犯中诚信国际商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由中诚信国际从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。中诚信国际对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a) 中诚信国际不对任何人或任何实体就中诚信国际或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的任何损失或损害承担任何责任，或 b) 即使中诚信国际事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，中诚信国际也不承担任何责任。

本文件所包含信息组成部分中的信用级别、财务报告分析观察，并不能解释为中诚信国际实质性建议任何人据此信用级别及报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。投资者购买、持有、出售任何金融产品时应该对每一金融产品、每一个发行人、保证人、信用支持人的信用状况作出自己的研究和评估。中诚信国际不对任何人使用本文件的信用级别、报告等进行交易而出现的任何损失承担法律责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司
地址：北京市东城区朝阳门内大街
南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼
邮编：100020
电话：（86010）66428877
传真：（86010）66426100
网址：<http://www.ccxi.com.cn>

CHINA CHENGXININTERNATIONAL CREDIT
RATINGCO.,LTD
ADD: Building 5, Galaxy SOHO,
No.2Nanzhuganhutong , Chaoyangmennei Avenue,
Dongchengdistrict, Beijing, 100020
TEL: (86010) 66428877
FAX: (86010) 66426100
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>