

# 中国法拍房 月报

9 月挂拍 4.2 万套年内次高，  
成交率 19% 降至下半年新低



文/马千里

2025年9月，月内供求规模均延续年内高位。本月法拍房供应规模上升至4.2万套，环比上升31%，同比增加10%；成交量5033套，环比下降8%，但仍在年内高位。竞拍热度有所回落，约5.5%的成交房源出价达到100次以上，环比下降1.5个百分点。

## 核心要点

**挂拍量：**环比回升，新增挂拍4.2万套，环比上升31%。

**交易量：**高位延续，成交5033套，连续2周超过5000套法拍房成交。

**成交率：**全国平均成交率19%，连续两月回落，且本月回落速度加快。

**折价率：**卖方折价率下降，主要是一拍房源惜售、平均折价率收窄。

## 后市展望

受供应规模变化影响，9月法拍房成交规模出现环比回落，但仍在年内高位，连续两个月超过5000套法拍房实现成交。不过市场热度有所回落，与一二手房近期表现一致，在经过近年大量有力的需求侧政策的出台之后，大量自住购房需求已经得以释放，再加之行业建立新的供求关系仍需时日，法拍房的成交率和热度方面均有所回落。9月份成交法拍房的中位出价次数降至14次，仅有5.5%的房源出价次数达到100次以上，均为2025年以来新低。

特殊个案成交方面，除威海乳山之外，本月有更多城市出现了普通二手房源的法拍成交，不仅有一元起拍的低价房源，也有高总价的改善性房源，典型如杭州远洋西溪公馆类别墅住宅以3200万元成交，接近起拍价的3倍。更多二手房源选择通过法拍市场，有效加速房产的流转速度，正在助力各地建立起更加完善、覆盖多层级的居住权流动循环，为行业发展新模式的建立提供更多助力。

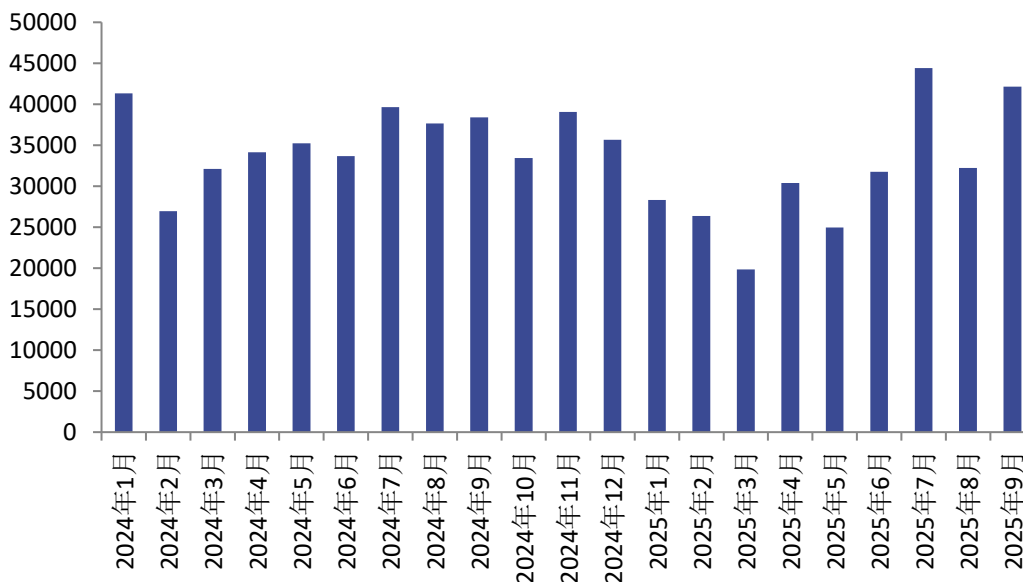
从个体挂拍来看，本月仍有多宗高总价标的试水法拍市场，如东戴河合生天戴河整体项目、衡水十里风荷项目及开发商资产、深圳新地中央广场44套房产、南京光华大厦多处房产等，共有20处标的起拍价格超过1亿元。不过竞拍结果不尽如人意，如东戴河合生天戴河（9.4亿）、衡水十里风荷（3.4亿）均告流拍。随着行业进入存量闲置土地处置的深水区，预计未来将有更多大型房地产项目进入法拍市场，为有效提高相关资产处置效率，建议各地主管部门更加重视相关资产的处置情况，加快推进相关法拍资产的交易。

9月份，自然资源部出台了《城市存量空间盘活优化规划指南》，填补存量空间规划编制技术标准空白，明确存量空间盘活优化是国土空间总体规划、详细规划的重要任务之一。国务院也在10省市开展试点，鼓励采取市场化方式盘活存量闲置土地。对于影响区域广义库存的大型烂尾项目，鉴于现阶段销售预期的不确定性，简单通过价格调整，以法拍处置大型项目产权难度极高，对于三四线城市的旅居类烂尾项目而言更是如此。建议各地主管部门可参照自然资源部最近技术标准，可早早在土地回收、规划调整方面做好方案，允许竞得人按照最新规划标准进行项目后续开发，以此切实提升相应房地产项目的法拍效率，加快推进土地要素资源的使用效率提升。

## 一、挂拍量：供应规模高位回升，重庆新增挂拍接近 2000 套

供应端方面，9月新增挂拍 4.2 万套，环比上升 31%，同比增加 10%。起拍总价 406 亿元，环比增加 25%。本月新增挂拍套数环比回升，仅略低于 7 月份的年内高点。

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，本月共有 10 个城市新增挂拍套数超过 500 套，较上月增加 2 个。重庆本月挂拍 1990 套，继续保持在各城市首位。挂拍 500 套以上的 10 个城市合计供应 8416 套，占全国新增挂拍总量的 20%。

一线城市中，广州挂拍 451 套，继续居于首位，上海以 356 套排在第二，深圳、北京分别为 235 和 225 套。挂拍总价方面，上海挂拍房源起拍总价 24 亿元，为全国挂拍总价最高的城市，此外北京、深圳均为 14 亿元，而广州起拍总价则只有 8 亿元。

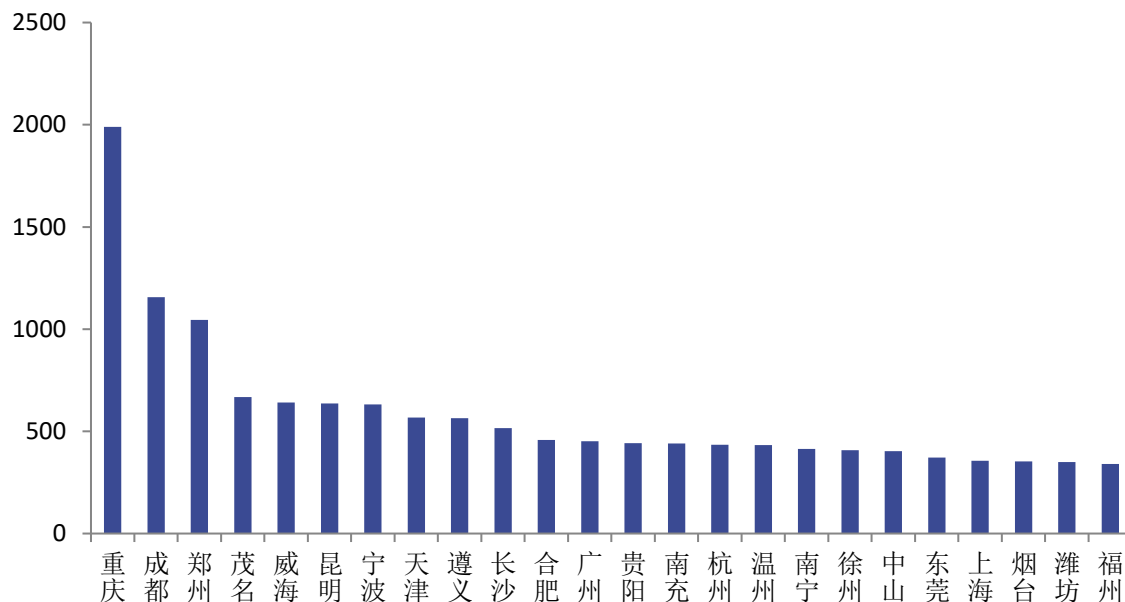
### 东戴河千亩别墅项目 9.4 亿元二次起拍，楼板价仅 1035 元/平方米仍遭遇流拍

东戴河合生天戴河法拍项目于 9 月开启二度法拍，起拍总价 9.4 亿元，较上一次 10.16 亿元的起拍价下调了 7.5%。本次并未公示评估价，较第一次法拍的评估价折让约 35%，折价率提升了 5%。按规划总建面计算，地块楼面价 1035 元/平方米，远低于周边 1 万元左右的新房价格。该项目位于辽冀交界的东戴河新区，属京津冀文旅辐射区，总占地 1004 亩、总建面 90.79 万 $m^2$ ，含 251 栋联排别墅（91 栋完工、160 栋在建）及配套商业，因股东长期纠纷自 2015 年停工，呈半烂尾状态。其核心价值在于 1.5 公里一线渤海海景，紧邻山海关老龙头景区，坐拥 900 亩滨海一线领地。

该项目风险较大：需承接债务及购房者退房纠纷，部分土地存争议且未竣工验收，保守预计续建需 20 亿元以上的资金，因此 9 月份二度起拍仍未能成功拍出，无人问价最终遭遇流拍。随着各地对于存量闲置用地处置进度持续推进，预计将有更多半烂尾或烂尾项目进入法拍环节。建议各地主

管部门可更加重视相关资产的处置情况，加快推进相关法拍资产的交易。尤其是对于供应过量的大型烂尾项目，可早早在土地回收、规划调整方面做好方案，推进土地要素资源的使用效率提升。

图：典型城市 2025 年 9 月法拍房挂拍量（套）

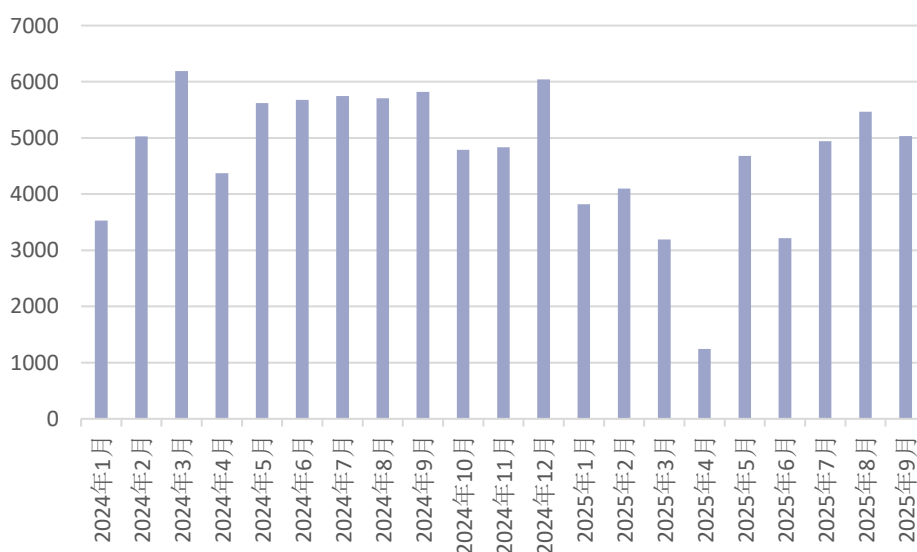


数据来源：CRIC

## 二、成交量：9 月小幅回落、仍在高位，杭州二手联排溢价近 2 倍成交

成交方面，9 月典型城市法拍房成交 5033 套，环比下降 8%，同比减少 14%，仍在年内高位。受上月挂拍量回落影响，9 月份成交套数略有回落。月内竞拍热度也有所下降，成交法拍房的中位出价次数为 14 次，较上月下降了 3 次，5.5% 的房源竞拍次数达到 100 次或更高，较上月下降 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

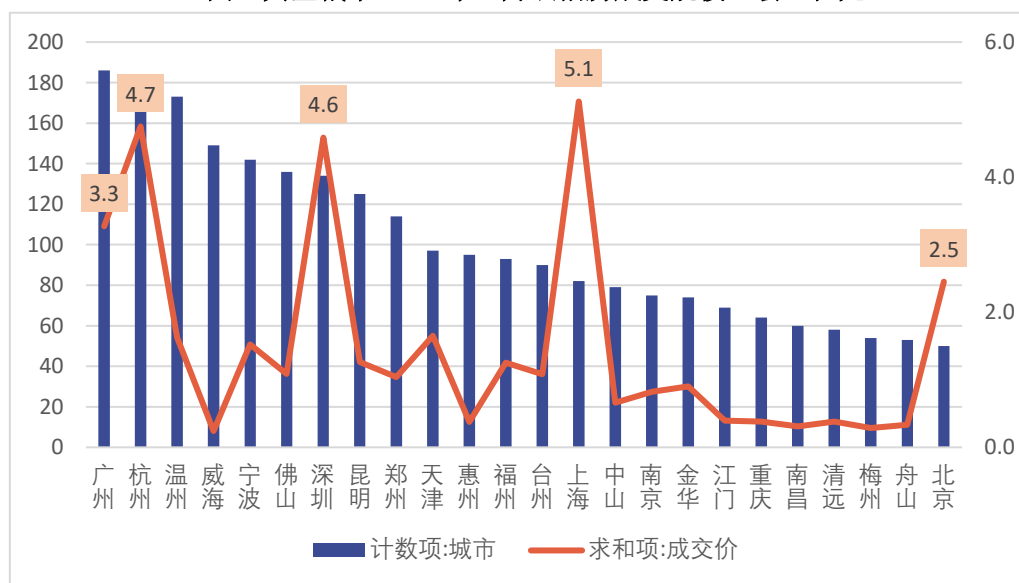
本月广州市法拍房成交套数居于首位，达到 186 套，杭州、温州分列 2、3 两位，成交套数也在 150 套以上。就金额来看，上海以 5.1 亿排在第一，其后是杭州 4.7 亿、深圳 4.6 亿，广州 3.3 亿、北京 2.5 亿，其余城市均不足 2 亿元。

值得注意的是，本周多个城市均有 1 元起拍的法拍房成交，惠州、广州、深圳、杭州、南京等均在其中。这些房源均为低价起拍的二手房源，选择以法拍渠道加快成交，如深圳大鹏新区的千户所城独栋住宅，建筑面积 290 平方米，实际使用面积约 320 平方米，经过 267 次竞拍后以 206.5 万元成交。对于当前二手房月均交易量不足 10 套的大鹏新区而言，此类房源以低价进入法拍市场，可有效加快相关房产的交易流速。

本月成交热度最高的高总价法拍房，为杭州远洋西溪公馆的一处类别墅住宅，建筑面积 304 平方米，花园面积超 400 平方米，起拍总价 1080 万元，经过 255 轮竞价后以 3200 万元成交，溢价率高达 196%，折合成交单价约 10.5 万元/平方米，仅低于市场价格 10% 左右。其核心价值在于稀缺区位：紧邻西溪湿地，近阿里总部及未来科技城产业区，高净值人群聚集，租赁与二手市场需求旺盛，且小区为 2020 年交付次新盘，容积率仅 1.6，低密住区属性叠加边套户型，采光与私密性更优，契合顶改需求。**值得注意的是，该房源并非因破产或法院处置，而是商业买卖行为，产权清晰，不存在交付困难。**即便是对于高净值客户众多的杭州而言，3000 万以上的二手房成交也极为罕见，近一年月均成交仅 2 套左右，将该类房产以法拍渠道低价入市，可切实有效地加快房产的流动速度。

本月成交总价最高的法拍房，为上海闵行区古北壹号一处房产，属金虹桥顶豪社区，建面 483 平方米，为 5 室 3 厅大平层。其成交价 8486 万元，较 1.2 亿元评估价折价 30%，单价 17.6 万元/平方米，远低于同社区二手房均价（约 24.6 万元/m<sup>2</sup>），单平米价差超 7 万元。项目南侧临虹桥高尔夫，近地铁 15 号线，周边爱琴海购物公园、耀中国际学校等高端配套环绕，2015 年次新盘配顶流物业，居住舒适度高。不过标的原业主涉债务纠纷，需核查税费承担及历史欠费，房产成交无竞价溢价，反映超 8000 万顶豪流动性担忧，仅适配高净值客群用于自住或资产配置。

图：典型城市 2025 年 9 月法拍房成交规模（套、亿元）

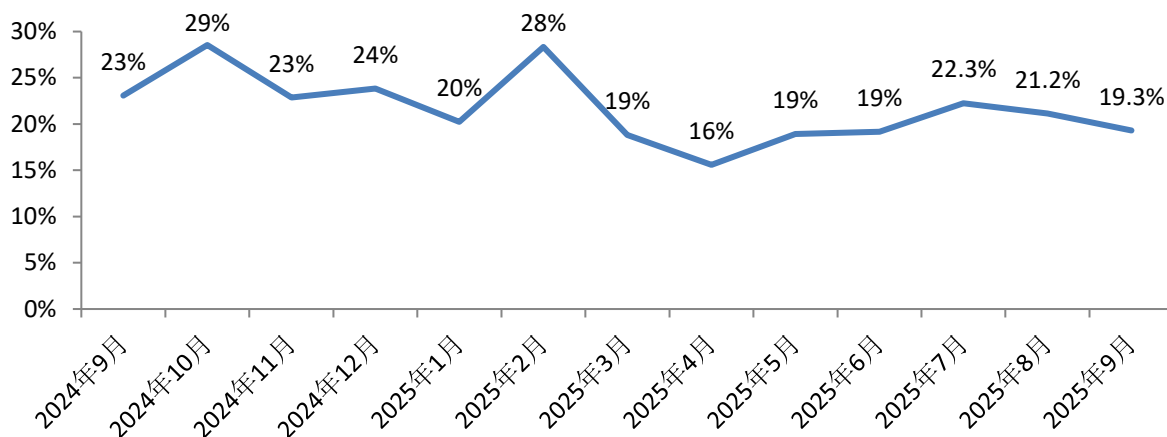


数据来源：CRIC

### 三、成交率：9月成交率延续回落，已低于年内均线

据 CRIC 抽样调查数据，9 月法拍房成交率 19.3%，较上月环比下降 1.9 个百分点，降至年内均线以下。在各地房地产营销力度加强的 9 月，面对各类需求侧政策利好推动，以及新房市场的营销力度增强，更多消费者转而关注一二手房市场，再加之法拍房挂拍规模的增加，法拍房成交率的下滑在情理之中。若四季度法拍房供应规模回落，预计 10 月份法拍房成交率将有所回升。

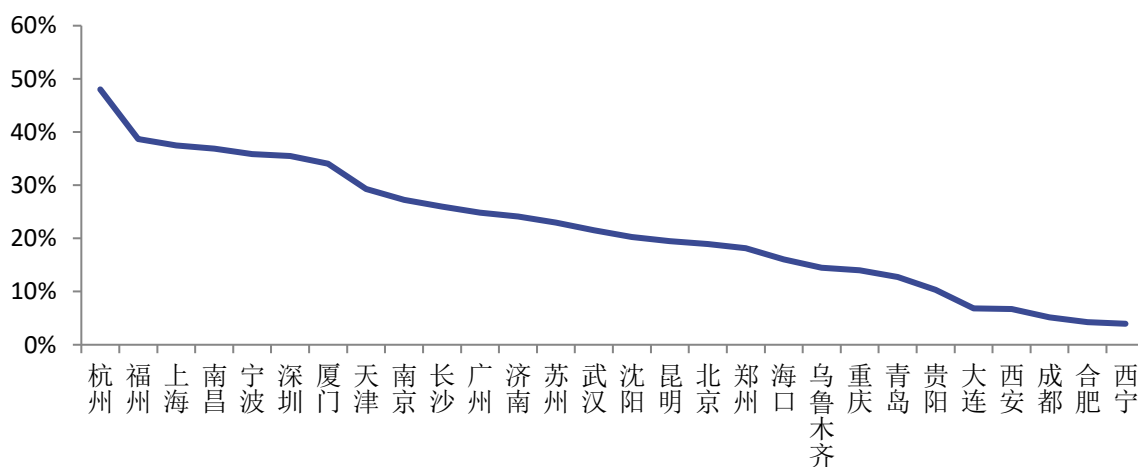
图：典型城市法拍房月度成交率



数据来源：CRIC

分城市来看，重点城市中杭州以 48% 的成交率继续位于首位。福州、上海、南昌、宁波、深圳、厦门也在 30% 以上。作为更具投资价值的一二线城市，大多数城市的法拍房成交率仍明显高于全国平均。值得注意的是，本月成都、西安受一手房供给侧营销力度加强影响，法拍房成交率均明显下滑，成交率均降至 10% 以下。

图：2025 年 9 月典型城市法拍房成交率



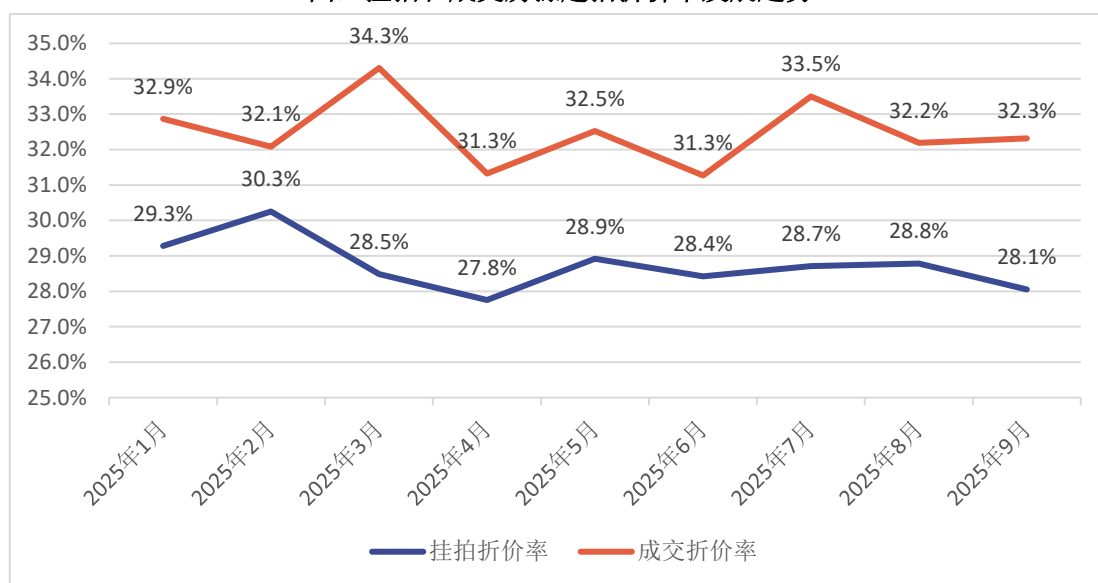
数据来源：CRIC 测算

#### 四、折价率：卖方降价意愿下降，一拍房源折价率收窄

9月成交法拍房的平均折价率 32.3%，环比小幅增加 0.1 个百分点；挂拍法拍房的平均起拍折价率为 28.1%，环比下降 0.7 个百分点。挂拍折价率和成交折价率差距较上月扩大，为 4.27 个百分点，供求双方判断出现背离。

本月挂拍房源折价率的回落，主要是受折价率较低的一拍房源影响，一方面是一拍房源占比上升至 49%，较上月增加 5 个百分点；另一方面是折价率进一步下降，本月一拍房源平均折价率下降 0.5 个百分点至 23.7%。这也在侧面反映新进入法拍房市场的房源有所增加、且供给侧整体价格预期有所好转。

图：挂拍和成交房源起拍折价率发展趋势

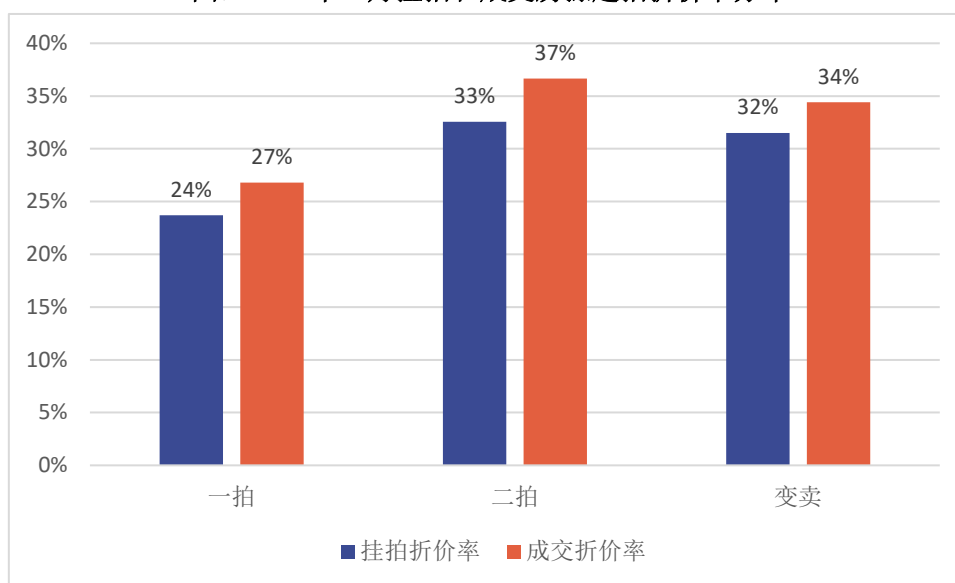


注：折价率为相比原价折让比例。

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 3.1 个百分点，较上月增加 0.5 个百分点；二拍房源相差 4.1 个百分点，较上月减少 0.8 个百分点；变卖房源两者相差 2.9 个百分点，增加了 0.1 个百分点。就不同拍卖阶段的区别来看，二拍和变卖房源的供求认知均在进一步趋同，而一拍房源供求认知出现背离，法拍房市场新进房源的整体信心有所增加。

图：2025 年 9 月挂拍和成交房源起拍折价率分布



注：折价率为相比原价折让比例。

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。