



金陵房地产法律快讯

2025年第1期 总第七期



内部刊物

南京市律师协会房地产法律专业委员会

目录

CONTENTS



欢迎关注
南京律协公众号

本刊编委会

顾 问：来 云 龙

主 编：曹 义 怀

副主编：杨 国 选 杨 超

编 辑：朱 兆 凡 冷 雪 于 喜 华 薛 驰 董 昕 怡

陆 宝 成 张 莉 黄 莹 吕 鑫

南京市律师协会房地产法律专业委员会



[本委简介]	04-04
[卷首语]	05-05
[房产研究]	06-24

2019年-2024年南京法院房屋纠纷案件大数据分析报告

[编委作者简介]	25-25
-----------------	--------------

本委简介

南京市律师协会第九届房地产法律专业委员会（以下简称“房产委”）是在我国法治建设日益完善、房地产市场高速发展的背景下成立的。房产委汇聚了南京市众多房地产法律领域的优秀律师，旨在为房地产行业提供专业、高效、优质的法律服务，维护消费者权益，促进房地产市场的健康发展。

房产委的主要职责包括：一是研究房地产法律政策，为政府部门、房地产企业、律师同行及广大消费者提供法律政策解读和咨询服务；二是参与房地产法律文件的起草、修改工作，为立法完善贡献力量；三是组织房地产法律培训、论坛、研讨会等活动，提高律师行业房地产法律业务水平，促进学术交流；四是关注房地产市场的热点、难点问题，开展专项调研，推动行业规范经营；五是加强与其他专业委员会及行业协会的交流合作，共同推进房地产法律领域的发展。

房产委秉承专业、创新、合作的精神，致力于打造一个高水平的房地产法律服务平台。成员们将充分发挥自身专业优势，为房地产行业提供全方位、多层次的法律服务，保障当事人合法权益，维护社会公平正义，为南京市的法治建设和房地产市场发展贡献力量。



◆ 卷首语

尊敬的读者：

您好！欢迎阅读本期金陵房地产法律快讯！

在这瞬息万变的时代，房地产行业始终是社会关注的焦点。作为我国经济的重要支柱，房地产业在飞速发展的同时，也伴随着诸多法律问题的产生。为了帮助广大读者及时掌握房地产法律动态，提升法律素养，我们倾力打造了这份金陵房地产法律快讯，为您提供专业、权威、实用的法律资讯。

本期杂志延续了往期的优秀传统，围绕房地产领域的核心法律问题，我们力图为您解析房地产政策、法律法规、典型案例、理论研究以及介绍房地产法律专业委员会动态等方面的内容。通过我们的杂志，您将紧跟我国房地产法律政策的步伐，全面了解市场动态，确保自身权益。

在我们的杂志中，我们特别关注了以下几个方面的内容：

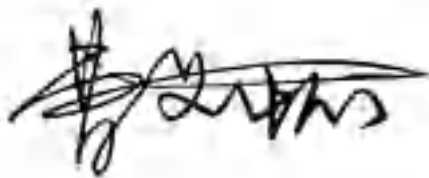
1. 房地产政策的新动向及对市场的影响；
2. 房地产典型案例的法律分析；
3. 房地产法律理论研究的最新进展；
4. 房地产法律专业委员会的动态及活动介绍。

此外，我们还为您准备了丰富的法律知识拓展，通过深入浅出的讲解，让您在轻松愉快的阅读中，掌握房地产法律要点。

阅读金陵房地产法律快讯，我们希望您能在丰富的法律快讯中，找到自己需要的答案，提供必要的参考。同时，我们诚挚地欢迎您就快讯内容提出宝贵意见和建议，让我们共同成长，共创美好未来。

最后，祝愿您工作顺利，生活愉快！

敬请关注本期快讯详细内容！



写在前面的话

近年来，随着南京城市化进程加速、房地产市场持续深化调整，不动产纠纷案件呈现复杂化、多样化的趋势。特别是在疫情冲击、政策调控、市场波动等多重因素叠加下，房屋租赁、买卖、代理销售等领域的法律争议日益凸显，对司法实践与法律服务提出了更高要求。为全面把握南京地区房屋纠纷的现状与特征，助力法律从业者精准研判风险、提升服务效能，南京市律师协会房地产法律专业委员会组织专门编写组，历时数周深入研究，正式推出《2019年—2024年南京法院房屋纠纷案件大数据分析报告》。

立足实践，以数据为镜

本报告以南京市中级人民法院及13个基层法院2019年至2024年的一审、二审案件数据为基础，系统梳理了涉房屋纠纷的案件数量、案由分布、区域特点及裁判规则演变。时间跨度覆盖疫情前、中、后三个阶段，既呈现了市场剧烈波动期的纠纷特征，也揭示了后疫情时代法律争议的新焦点。通过解析房屋租赁合同纠纷激增、商品房买卖类案件结构性变化、次主城区核心风险等核心现象，报告为行业提供了“数据化”的实践镜鉴。

服务行业，以发展为纲

南京律协房产委始终秉持“专业引领、服务行业”的宗旨，本报告的编制旨在为律师执业、企业合规、政策制定提供数据支撑与智力支持。我们期待通过这份报告，帮助法律从业者更高效地应对市场变化，助力市场主体更理性地规避交易风险，推动南京房地产行业在法治轨道上实现高质量发展。

未来，南京律协房产委将继续关注行业动态，深化实务研究，为构建健康有序的房地产市场环境贡献专业力量。

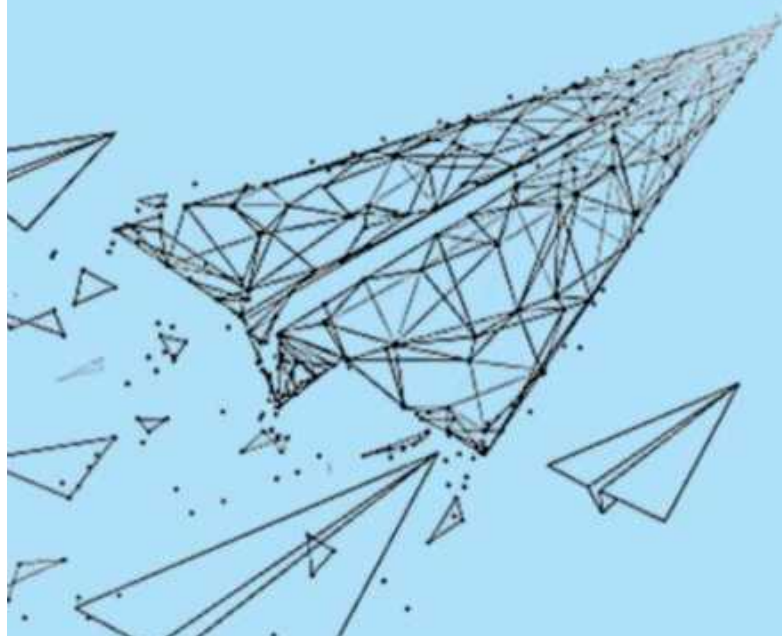
南京市律师协会房地产法律专业委员会

2025年2月



2019 年—2024 年 南京法院房屋纠纷案件大数据分析报告

编写组：南京市律师协会房地产法律专业委员会
曹义怀、杨超、夏娜、于喜华、朱兆凡





目 录

一、样本选择的依据和来源	3
二、南京法院不动产（涉房屋纠纷）案件统计数据整体分析	3
（一）南京市两级法院案件数量情况	3
（二）案件各法院分布	4
（三）案由类型分布	5
三、高频案由：房屋租赁合同纠纷大数据情况	5
（一）房屋租赁纠纷年度统计情况	6
（二）房屋租赁纠纷各法院分布统计情况	7
四、高频案由：房屋买卖合同纠纷大数据情况	8
（一）总体：房屋买卖合同纠纷年度统计整体情况	8
（二）总体：房屋买卖合同纠纷各法院分布	10
（三）商品房买卖类案件大数据分析	11
（四）二手房买卖案件大数据分析	13
（五）商品房委托代理销售合同纠纷大数据分析	14
（六）其他房屋买卖合同纠纷大数据分析	15
五、大数据分析总结与启示	16



本文拟从实务层面通过对 2019 年—2024 年南京法院房屋纠纷案件案件进行实证分析，以期管窥南京地区房地产纠纷的概貌。

一、样本选择的依据和来源

本文研究对象是房屋纠纷案件，房屋纠纷并无统一的二级案由，南京市中级人民法院司法数据公众服务中心专门统计的不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）案件一栏中，列明了几类房屋纠纷三级案由，包括不动产登记纠纷、建筑物区分所有权纠纷、抵押权纠纷、抵押合同纠纷、房地产开发经营合同纠纷、房屋买卖合同纠纷、民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷、房屋租赁合同纠纷。

本文研究的地区为南京市，包括南京市中级人民法院和 13 个基层法院，但不包括商事仲裁、铁路法院、军事法院等。

本文所研究的时间跨度为 2019 年至 2024 年，该期间正好横跨了疫情前、疫情期、疫情后，该期间正好经历了房地产市场剧烈波动期。

本文的数据来源均为公开信息，主要来自南京市中级人民法院司法统计数据公开平台、各法院官方公众号等渠道。

二、南京法院不动产（涉房屋纠纷）案件统计数据整体分析

（一）南京市两级法院案件数量情况



图 1:2019 年至 2024 年南京两级法院不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）案件数量情况



从图 1 可知，南京市两级法院在 2019–2024 年期间，不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）案件数量呈现以下几个特点：（1）从整体来说，南京市民商事案件近六年是逐年上涨的，且增长规模巨大，2024 年相比 2019 年，民商事案件增幅达到 68.4%，案件增长 105450 件；（2）相比较于民商事案件的整体快速增长，房屋纠纷（一审）增速十分缓慢，2024 年相比 2019 年，房屋纠纷（一审）增幅仅 18.3%，增长 1789 件；（3）仅房屋纠纷一审，在整体的民商事案件中的占比呈现逐年下降的趋势，整体占比萎缩至 4.44%。（说明：南京市中级人民法院司法数据公众服务中心专门统计的不动产纠纷为一审数据，故此处仅能通过一审数据估算）

（二） 案件各法院分布

2019年至2024年南京市两级人民法院不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）案件统计表																
案由	南京中院	玄武	秦淮	建邺	鼓楼	浦口	栖霞	雨花台	江宁	六合	溧水	高淳	江浦	江心	总计	占比
不动产物权纠纷	1	0	1	2	5	1	2	1	4	0	3	2	2	2	22	0.0005
建设工程合同纠纷	0	0	10	18	35	2	13	5	20	1	11	20	12	11	182	0.0009
房屋租赁合同纠纷	0	0	1	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0.0003
民间借贷纠纷	2	30	55	21	25	31	19	6	7	16	0	2	14	14	244	0.0012
劳动争议纠纷	118	224	840	212	590	291	581	175	952	487	202	21	235	200	5027	0.0254
合同纠纷	272	722	1,018	2,273	1,898	2,190	1,942	1,993	4,495	1,494	1,924	867	1,551	1,129	24,537	0.1218
买卖合同纠纷	2	20	86	35	125	135	69	21	71	25	26	3	15	63	782	0.0378
机动车交通事故责任纠纷	320	1,189	4,173	3,413	4,754	1,535	3,558	1,141	8,574	1,988	987	444	2,018	2,219	35,842	0.1734
总计	628	2,068	5,789	5,688	7,464	4,334	6,179	5,367	10,125	3,110	3,168	1,407	5,217	5,136	59,860	0.2834

图 2:2019 年至 2024 年南京两级法院不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）案件统计表



图 3:2019 年至 2024 年南京两级法院不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）案件分布统计表

经对南京市中级人民法院及各区 13 个基层法院收案不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）情况统计（见图 2、图 3），可见 2019 年至 2024 年期间，江宁区（江宁区 10125 件+经开区 5217 件=15342 件，该两基层法院均在江宁区）、鼓楼区（7464 件）收案数量最多，栖霞区（6179 件）、秦淮区（5789 件）、建邺区（5688 件）次之，不动产（涉房屋纠纷）案件案件数一定程度上与区域经济发展水平、人口密度及房地产交易活跃度正相关。浦口、六合、溧水等区域案件量相对较少，但土地承包经营权纠纷等涉农案件在浦口、六合等地较为集中。



（三）案由类型分布



图 4:2019 年至 2024 年南京两级法院不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）案件结构图

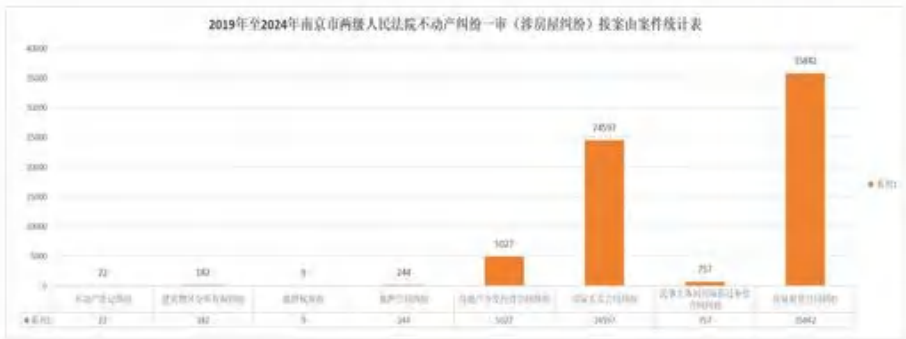


图 5:2019 年至 2024 年南京两级法院不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）案件结构图（柱状图）

通过统计 2019--2024 年南京地区不动产一审（涉房屋纠纷）案件中下涉案案由情况分布（图 4、图 5），呈现如下特征：（1）房屋租赁合同纠纷（四级案由）、房屋买卖合同纠纷（三级案由）、房地产开发经营合同纠纷（三级案由）是主要纠纷类型，其中房屋买卖合同纠纷及房屋租赁合同纠纷两个案由就占不动产（涉房屋纠纷）中的 91%份额；（2）房屋租赁纠纷案件数是房屋纠纷中数量最高的，与房屋买卖合同纠纷相比，是其的 1.46 倍。

三、高频案由：房屋租赁合同纠纷大数据情况



（一）房屋租赁纠纷年度统计情况

房屋租赁合同纠纷作为三级案由租赁合同纠纷下设的四级案由，在不动产（涉房屋纠纷）案件中作为最高频的案由。



图 6: 2019 年至 2024 年南京两级法院租赁合同一审纠纷年度统计表

通过统计 2019 年--2024 年南京地区不动产一审（涉房屋纠纷）案件中房屋租赁纠纷的年度情况，从图 6 可知，案件数量呈现以下几个特点：（1）从整体来说，南京市房屋租赁纠纷案件近六年是逐年上涨的，且增长规模巨大，2024 年相比 2019 年，案件相对值增幅达到 71.6%，案件绝对值增长 3742 件，其增幅超过了同期间南京市民商事案件增幅率的 68.4%；（2）2020 年至 2022 年疫情期间南京市房屋租赁纠纷案件快速增长至高位并渐趋平稳；（3）新冠疫情强管控措施放开后，2023 年南京市房屋租赁纠纷案件再次快速上扬至高峰后有小幅回落，但后疫情时代南京市房屋租赁纠纷案件相较疫情期间及疫情前仍保持较大增幅。

从案件结构来说，根据南京建邺法院召开的房屋租赁合同纠纷审判工作新闻发布会发布的信息称，居住用房租赁合同纠纷案件数量保持总体稳定，而经营用房租赁合同纠纷案件数量则呈现上升趋势。



（二）房屋租赁纠纷各法院分布统计情况



图 7:2019 年至 2024 年南京两级法院租赁合同一审纠纷各法院分布统计表

经对南京市中级人民法院及各区 13 个基层法院收案不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）中的租赁合同纠纷案件情况进行统计（图 7），可见 2019 年至 2024 年期间，江宁区（江宁区 4576 件+经开区 3316 件=7892 件，该两基层法院均在江宁区）、鼓楼区（4764 件）收案数量最多，秦淮区（4173 件）、栖霞区（3558 件）、建邺区（3113 件）次之，江宁区区域面积大，人口多，租赁案件在数量上最多，其次，主城区鼓楼、秦淮、建邺等商业发达，租赁纠纷相对较多。

（三）房屋租赁纠纷常见争议特点

在居住用房屋租赁合同纠纷案件中，呈现出以下两个主要特点：一是涉个人租户的小额标的案件较为普遍，且通过调解方式化解纠纷的比例较高。这类案件通常涉及租金支付、押金退还等常见问题，由于标的额较小，双方更容易通过协商达成一致。二是住房租赁企业及房地产经纪机构因经营不规范引发的纠纷频发。部分从事转租业务的住房租赁企业以及中介机构在经营过程中存在违规操作，如未履行房屋披露义务、隐瞒房屋瑕疵等，导致纠纷增多。例如，最高人民法院 2022 年第 11 期公报案例“江卫民诉南京宏阳房产经纪有限公司房屋租赁合同纠纷案”明确裁判要旨：经营房屋租赁业务的出租人应对室内空气质量进行检测和治理，确保其符合国家环保标准。若出租人提供有害气体超标的房屋，侵害承租人的生命健康安全，导致租赁目的无法实现，承租人有权要求解除合同并退还租金等费用，人民法院对此应予支持。在经营用房屋租赁合同纠纷案件中，则表现出以下特征：一是案件矛盾较为尖锐，审理周期普遍较长。由于经营用房



租赁通常涉及商业利益，双方争议焦点复杂，且金额较大，导致案件审理难度增加。二是因房屋“适租性”问题引发的纠纷显著增多。例如，房屋是否符合合同约定的用途、是否存在影响经营的重大瑕疵等问题，成为双方争议的主要焦点。这类纠纷往往涉及合同履行、违约责任等多方面法律问题，进一步增加了案件的复杂性。

四、 高频案由：房屋买卖合同纠纷大数据情况

按照案由规定，房屋买卖合同纠纷作为独立的三级案由，下设（1）商品房预约合同纠纷（2）商品房预售合同纠纷（3）商品房销售合同纠纷（4）商品房委托代理销售合同纠纷（5）经济适用房转让合同纠纷（6）农村房屋买卖合同纠纷等六个四级案由，其中商品房预约合同纠纷、商品房预售合同纠纷、商品房销售合同纠纷主要是商品房买卖，可归属于一类，商品房委托代理销售合同纠纷主要是开发商与中介机构因委托销售产生的纠纷，也可归属于一类，经济适用房转让合同纠纷、农村房屋买卖合同纠纷也可以分别归属于一类。

南京市中级人民法院司法数据公众服务中心公布的三级案由房屋买卖合同纠纷统计口径下,列明的案由分布与案由规定相比,增加了一个房屋买卖合同纠纷独立统计,根据实务经验笔者猜测该房屋买卖合同纠纷应为统计二手房买卖纠纷,为进一步区分,本文对该统计口径标明为“房屋买卖合同纠纷(二手房)”。

(一) 总体：房屋买卖合同纠纷年度统计整体情况





图 8:2019 年至 2024 年南京两级法院房屋买卖合同纠纷项下案由分布情况



图 9:2019 年至 2024 年南京不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）中房屋买卖合同纠纷年度统计

2019 年至 2024 年期间，南京法院房屋买卖合同纠纷（三级案由）项下一审案件数 24587 件，一审二审合计共 31903 件（图 8）。该大类可分为以下 7 种小类案由：房屋买卖合同纠纷（二手房）、商品房预售合同纠纷、商品房委托代理销售合同纠纷、商品房预约合同纠纷、商品房销售合同纠纷、经济适用房转让合同纠纷、农村房屋买卖合同纠纷。

从案件结构来看（图 8），房屋买卖合同纠纷中各案由数量情况呈现核心纠纷类型集中形态：房屋买卖合同纠纷（二手房）与商品房买卖合同纠纷合计占比超 92%，是房屋买卖合同纠纷的绝对主体。其余类型纠纷（如委托代理、销售合同等）占比均不足 5%，属于次要纠纷类型，非典型纠纷（如农村房屋买卖合同纠纷）占比极低（0.09%），此类案件在实际交易中较少发生。

从案件年度数量来看（图 9），呈现以下几个特点：（1）尽管有小幅波动，但总体上案件数量从 2019 年到 2024 年呈下降趋势，2024 年案件数量较 2019 年下降了约 40%；（2）疫情爆发后，受防疫措施影响交易活动暂停，合同履行延期等因素导致房屋买卖合同纠纷出现约 18% 骤跌；（3）2021 年房屋买卖合同纠纷数量强势反弹涨幅约 10%，背后助推因素主要有房企加速推盘回款，但资金链



紧张导致延期交付、质量问题集中暴露。“三道红线”倒逼房企降价促销，引发业主维权，2020 年未解决的纠纷延后至 2021 年诉讼等。

（二）总体：房屋买卖合同纠纷各法院分布

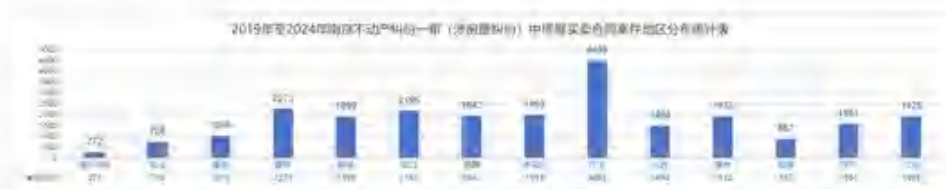


图 10:2019 年至 2024 年南京不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）中房屋买卖合同纠纷区域分布统计表

经对南京市中级人民法院及各区 13 个基层法院收案不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）中的房屋买卖合同纠纷的情况统计（图 10），可见 2019 年至 2024 年期间，江宁区（江宁区 4495 件+经开区 1561 件= 6056 件，该两基层法院均在江宁区）收案数量最多，建邺区（2275 件）、浦口区（2196 件）、栖霞区（1942 件）、溧水区（1932 件）、江北新区（1925 件）次之。对比房屋租赁纠纷的各法院分布情况，房屋买卖纠纷呈现的各区情况没有呈现一致性，除江宁区之外，主城区（一般指鼓楼、秦淮、建邺、玄武）的房屋租赁情况比较发达，但房屋买卖纠纷并没有更活跃，浦口、栖霞、江北新区等次主城区纠纷更多（相对的交易量也更大）。

江宁、浦口等非主城区属于新兴开发区，长期执行宽松限购政策，吸引外地购房者涌入，因社保资格造假、代持购房等引发的合同无效纠纷频发。加之江宁区系南京城市扩张核心区，承接主城外溢人口，近十年土地供应量居全市首位，商品房及安置房集中交付，大规模交易催生逾期交房、质量争议等纠纷。江北国家级新区建设加速，浦口区的投资性购房占比较高，市场波动下“炒房客”违约，开发商资金链断裂等问题不断暴露。河西新城开发带动高端住宅密集入市，建邺区精装修房占比高，因装修标准缩水、配套设施未兑现引发的纠纷比例突出。建邺、江宁等区域曾经还存在预售资金违规挪用现象，引发集体诉讼……多重原因导致江宁区、建邺区、浦口区相关案件数量明显高于其他地区。



主城核心区土地资源稀缺，新房供应少，以二手房交易为主，产权明晰且交易流程标准化程度高，加之限购严格，交易主体资质合规性高，属于成熟城区，市场高度规范化，此类纠纷相对较少。

高淳、溧水等远郊区属于相对经济较弱的地区，项目规模小，资金监管难度低，风险事件较少，房屋买卖以本地刚需为主，房价波动小，交易量少，纠纷也较少。

南京中院主要负责二审或重大案件，一审案件基本在基层法院，故南京中院案件数量最少。

（三）商品房买卖类案件大数据分析

3.1 商品房买卖类案件整体情况

在商品房买卖相关案件中，可细分为三个主要子类别：商品房预售合同纠纷、商品房预约合同纠纷以及商品房销售合同纠纷。根据统计数据，在所有房屋买卖合同纠纷案件中，这三类案件所占比例总计达到了 44.26%。

案由	时间	数量	各年占比	一审二审合计	六年总占比
商品房预售合同纠纷	2019 年	1625	31.26%	13041	40.88%
	2020 年	2258	42.73%		
	2021 年	2152	38.52%		
	2022 年	2020	39.45%		
	2023 年	2582	45.26%		
	2024 年	2404	48.44%		
商品房预约合同纠纷	2019 年	37	0.71%	549	1.72%
	2020 年	55	1.04%		
	2021 年	70	1.24%		
	2022 年	123	2.40%		
	2023 年	121	2.12%		
	2024 年	143	2.88%		
商品房销售合同纠纷	2019 年	30	0.58%	528	1.66%
	2020 年	61	1.15%		
	2021 年	75	1.33%		
	2022 年	114	2.23%		
	2023 年	130	2.28%		
	2024 年	118	2.38%		



图 11:2019 年至 2024 年南京法院商品房买卖类纠纷案由情况

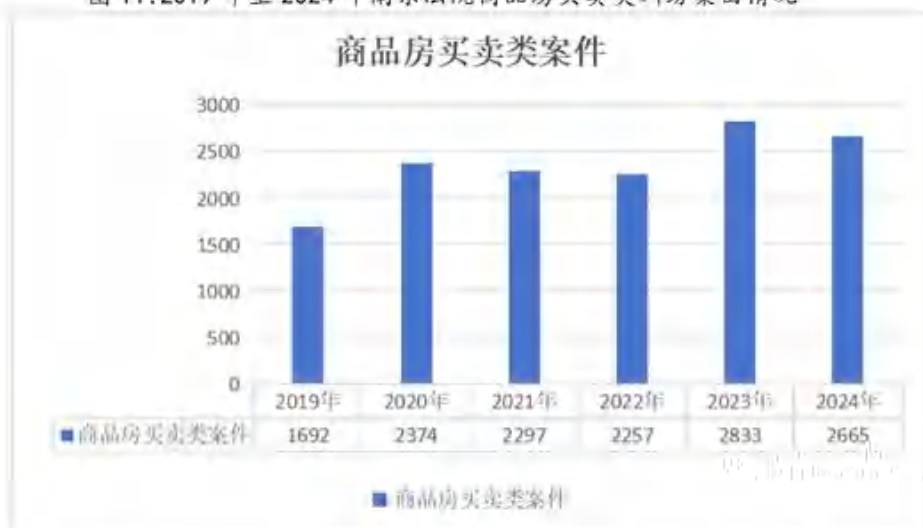


图 12:2019 年至 2024 年南京法院商品房买卖类纠纷年度案件情况

从数量上看，案件情况整体呈现波动趋势，先增后减再增最后略减，案件数量在 2019 年至 2020 年间显著增加，随后在 2020 年至 2022 年有所下降。2023 年再次出现增长，但在 2024 年略有回落。从结构来看，商品房买卖类案件中，商品房预售合同纠纷占比非常大，而且在房屋买卖纠纷案件整体占比逐年上升，商品房预约以及商品房销售合同纠纷均出现上涨趋势，但整体占比较小。

3.2 商品房买卖类案件裁判规则变化

①预售资金监管与烂尾楼处理

南京市严格执行《江苏省商品房预售资金监管办法》，开发商挪用资金导致项目烂尾的，购房者可主张解除合同并优先退房款，如 2023 年南京“泰禾南京院子”项目纠纷案：项目因泰禾集团资金链断裂陷入停工，导致延期交房、无法办理产权证等问题，购房者质疑开发商违规挪用预售资金，导致项目烂尾，引发大量购房者起诉要求追究监管责任，部分法院支持了购房者的诉请。

对开发商“假复工”，房屋烂尾的情况，法院支持购房者解除合同，且不苟求购房者等待政府“保交楼”措施。（参考《最高人民法院关于商品房消费者权益保护问题的批复》（法释〔2023〕1 号）第 3 条：在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。）

②虚假宣传与欺诈的认定



开发商承诺“名校学区”但未兑现的，南京法院普遍支持购房者退房或索赔，认定构成欺诈。对开发商虚假宣传（如承诺学区、高端配套）导致的纠纷，支持购房者索赔。教育部门出具的学区划分文件成为关键证据，开发商口头承诺或模糊宣传不构成合同条款。

④预约合同与本约合同的区分更清晰

预约合同（如认购书）未明确主要条款的，法院不支持强制缔约。参考最高人民法院《关于适用《中华人民共和国民法典》合同编通则若干问题的解释》（法释〔2023〕13号）

⑤定金规则适用更灵活

若开发商存在过错（如隐瞒限购政策等），需双倍返还定金。

⑥精装修质量争议

精装修房质量纠纷中，法院对“严重质量问题”的认定标准进一步明确（参考2022年7月发布的《江苏省高级人民法院全装修商品房买卖合同装修质量纠纷案件审理指南》）。空气质量不达标（甲醛超标）被纳入质量问题范畴。

（四）二手房买卖案件大数据分析

4.1 案件年度统计情况



图 13:2019 年至 2024 年南京法院二手房买卖纠纷类案件情况与商品房买卖纠纷类案件情况对比

在南京市中级人民法院司法数据公众服务中心公布的房屋买卖纠纷案由下设的单独房屋买卖纠纷统计口径下，在 2019 年至 2024 年期间，以房屋买卖合同



纠纷（二手房）为案由的案件（一审二审）数量呈现以下特征（图 13）：（1）2019—2024 年六年间房屋买卖合同纠纷（二手房）共 16497 起，在所有房屋买卖纠纷案由中占比过半，达到 51.71%；（2）整体案件规模在下降，下降幅度十分巨大，2024 年相比 2019 年案件规模下降 40%；（2）到 2023 年时，商品房类纠纷已超过二手房类纠纷规模。

4.2 裁判规则的变化

①限购政策执行严格化，合同效力认定趋严

南京法院对“借名买房”合同效力的认定趋严，明确违反限购政策的合同无效，且不支持通过诉讼强制过户。

②违约责任精细化裁量

疫情因素，法院区分“阶段性履约障碍”与“根本违约”，对延期履行行为更宽容，但长期无法履行的合同可解除（参考最高人民法院发布了《关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见（一）》《指导意见（二）》和《指导意见（三）》）。

（五）商品房委托代理销售合同纠纷大数据分析

5.1 案件年度统计情况



图 14:2019 年至 2024 年南京法院商品房委托代理销售合同纠纷案件情况

通过统计 2019—2024 年南京地区商品房委托代理销售合同纠纷案件年度情况，从上图可知，案件数量呈现以下几个特点：（1）2019—2024 年六年间商品



房委托代理销售合同纠纷共 1177 起,在所有房屋买卖合同纠纷案由中占比较小,仅有 3.69%。(2) 案件数量呈现出较大的波动,尤其在 2021 年和 2022 年达到了较高的峰值,随后又有明显回落。总体而言 2024 年案件数量是 2019 年 5 倍多,整体增势明显;(3) 受疫情三年防控措施叠加一系列楼市收紧调控政策影响,房地产市场一片哀嚎,大量房企资金压力吃紧,房企为拯救低迷销售颓势通过代理销售来缓解销售压力需求增加,进而导致相关纠纷增多;(4) 后疫情时代,随着房地产领域持续调整,随着市场和行业的逐渐成熟,未来这一类纠纷可能会下降到一定阶段趋于平稳。

5.2 裁判规则变化

①中介机构责任强化

依据《民法典》第九百六十二条,居间人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告,故意隐瞒或提供虚假情况造成委托人损失的,不得请求报酬并应承担赔偿责任。南京法院要求中介机构对房屋产权、抵押、学区等核心信息承担实质性核查义务,未尽义务的需赔偿购房者损失。如南京中院在 2021 年“我爱我家未披露查封案”中明确:中介机构不得以“格式条款约定买受人自行核实抵押信息”为由免责,应通过专业能力对房屋权利瑕疵进行初步筛查并提示风险。

对“阴阳合同”避税行为,法院认定中介参与签订的合同无效,并建议税务部门追责。如江苏省南京市中级人民法院(2020)苏 01 民终 10559 号判例中法院认定肖某与韩某有南京某房地产中介订立的“阴阳合同”无效。

②新型销售模式风险

电商平台销售模式的新问题,直播卖房、线上签约引发的纠纷增多,法院更关注电子证据的真实性及消费者知情权保护。

(六) 其他房屋买卖合同纠纷大数据分析

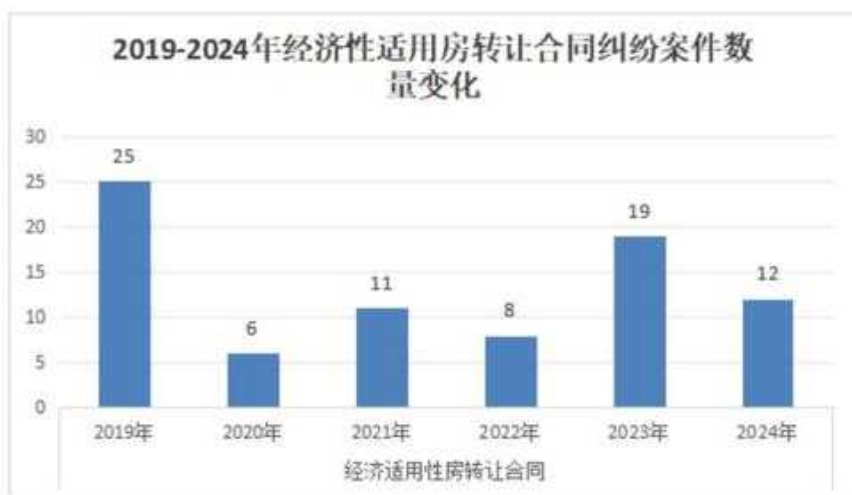


图 15: 2019 年至 2024 年南京法院经济适用房转让合同纠纷案件情况



图 16: 2019 年至 2024 年南京法院农村房屋买卖合同纠纷案件情况

这两类案件数量较少，这和政府相关政策，如“对非本村村民购买农房的处理更严格，即使长期居住亦难获所有权确认”有密切关系。政策导向与裁判联动，整体数量及变化趋势不明显。

五、大数据分析总结与启示

（一）总结

通过对 2019-2024 年南京法院不动产纠纷（涉房屋纠纷）案件的大数据分析，



可以得出以下结论：

1.1 案件总量增长缓慢，占比下降

2019年至2024年，南京市民商事案件总量增长68.4%，而涉房屋纠纷案件仅增长18.3%，不动产纠纷一审（涉房屋纠纷）案件占民商事案件比率从2019年的5.6%下降至2024年的4.44%。这表明涉房纠纷增速远低于民商事案件整体水平，且房地产纠纷案件数量在整个民商事案件中逐步降低。

1.2 高频案由集中，租赁纠纷占比最高

房屋租赁合同纠纷和房屋买卖合同纠纷是涉房屋纠纷的主要类型，合计占比达91%。其中，房屋租赁合同纠纷占比53%，是房屋买卖合同纠纷的1.46倍。租赁纠纷中，经营用房争议显著增加，尤其是疫情后商户退租、租金减免等纠纷频发，叠加新兴租赁模式（长租公寓暴雷）的影响，案件量虽在2023年小幅回落，但仍高于疫情前水平，租赁市场仍需进一步进行规范化。

1.3 房屋买卖纠纷结构性变化显著

二手房买卖类纠纷整体案件规模在下降，下降幅度十分巨大，2024年相比2019年案件规模下降40%。商品房买卖类纠纷不断上涨，2023年之后，商品房类纠纷案件数已超过二手房类纠纷案件数。商品房纠纷从传统交付争议转向精装修质量、虚假宣传（学区承诺）等问题，法院裁判规则更趋精细化。

1.4 区域差异与风险点

江宁区案件量因人口多、土地供应量大、安置房集中交付成为不仅是房屋买卖也包括房屋租赁纠纷高发区。浦口、江北新区等次主城区因投资性购房占比高，市场波动下房屋买卖违约纠纷频发。主城区（如鼓楼、秦淮、鼓楼）因市场成熟、交易流程标准化，房屋买卖纠纷相对较少但租赁纠纷较多。

（二）启示

2.1 强本固基筑牢专业知识基础

尽管涉房不动产纠纷在南京近六年民商事案件中占比呈下降趋势，但在商品房买卖、委托代理销售等纠纷案件数量整体仍存在显著的增长，对律师而言涉房法律服务需求，尚未出现大规模萎缩转折迹象，市场内在需求依然稳健，但鉴于律师数量同步快速增长，加剧僧多粥少的竞争局面，这对律师业务水平提出更高要求，只有高效、优质、专业的法律服务提供者才更可能在市场竞争中生存下去。



2.2 保持对政策、经济趋势的敏感度

律师要对房地产市场的政策变化和经济趋势要具有前瞻性分析能力。例如，当市场调控趋紧时，可能会出现开发商和购房者之间的合同履行争议；而在经济复苏阶段，购房需求增加时，房屋买卖和租赁合同纠纷可能出现新的热点。律师需要根据不同的市场环境，提前为客户提供策略建议。

2.3 要增强客户的法律意识和风险防范意识

随着消费者法律意识的增强，律师在为客户提供服务时，尤其是在房屋买卖、租赁或委托代理销售等合同签订过程中，应该更加注重合同的严谨性，确保合同条款的明确性和执行可行性。

2.4 要具备灵活的纠纷解决策略

根据数据，尽管不动产纠纷案件在某些年份有所上升，但相较于其他领域的纠纷，房地产类纠纷的诉讼数量依然存在一定的波动性。这表明，在房地产行业中，纠纷可能在市场波动、政策变化、合同执行等因素影响下产生。因此，律师在面对这些案件时，应考虑到非诉讼解决方案的可行性，如调解、仲裁等方式。为客户提供更加高效、低成本的解决方式。在房屋租赁和买卖领域，很多纠纷可以通过调解和和解达成解决，从而避免高昂的诉讼费用和漫长的诉讼周期。

未来，随着房地产市场的进一步调整和规范化，涉房纠纷的类型和数量可能会继续发生变化。法律从业者需持续关注政策导向、市场动态及裁判规则的变化，不断提升专业能力和服务水平，以应对复杂多变的房地产法律环境。同时，通过加强客户沟通、优化纠纷解决策略，推动房地产市场的健康有序发展。

参考文献：

《商品房买卖合同纠纷审判白皮书(2019年——2022年)》天津三中院公众号 2023年2月28日发布。

《2016-2020年二手房买卖合同纠纷案件审判白皮书》上海二中院唐墨华 2021年12月23日至正研究公众号发布。

《建邺法院召开房屋租赁合同纠纷审判工作新闻发布会》建邺法院公众号 2024年11月15日发布。

编 委 作 者 简 介

曹义怀

北京盈科（南京）律师事务所

业务领域：房地产

联系方式：13913965567

杨 超

江苏漫修律师事务所

业务领域：公司法、房地产、劳动纠纷

联系方式：13905152059

董昕怡

国浩律师（南京）事务所

业务领域：公司法、房地产、行政

联系方式：17326102183

薛驰

北京市君泽君（南京）律师事务所

业务领域：建设工程 合同法

联系方式：18851129586

于喜华

北京观韬（南京）律师事务所

业务领域：公司法、房地产、建设工程

联系方式：13002557066

黄莹

江苏斐多律师事务所

业务领域：公司法，劳动法

联系方式：18451655567

夏 娜

北京观韬（南京）律师事务所

业务领域：房地产、建设工程、公司常法

服务

联系方式：18936039697

杨国选

江苏斐多律师事务所

业务领域：房地产、刑事、建设工程

联系方式：13016930816

陆宝成

上海市建纬（南京）律师事务所

业务领域：建设工程、房地产、劳动争议

联系方式：13851873169

朱兆凡

江苏联盛律师事务所

业务领域：房地产、建设工程、企业合规

联系方式：13776640765

冷雪

江苏干树律师事务所

业务领域：房地产、合同、刑事

联系方式：15951615647

张莉

江苏斐多律师事务所

职业领域：民商事、房地产、劳动纠纷

联系方式：18602541513

吕鑫

江苏斐多律师事务所

业务领域：房地产，建设工程，劳动争议

联系方式：18801587301

注：排名不分先后



提示：本资讯系基于公开信息对相关内容进行整理和分享，部分资讯事件或因信息不对称而影响发展趋势或最终结果，故本资讯不能作为投资依据；本资讯之案例分析谨供交流、探讨、参考，不构成对任何个案的指引。敬请知悉。