

上个月百城住宅存销比陡升 截至2月底,无锡住宅库存够卖16.9个月

3月24日,由易居房地产研究院发布最新的《中国百城库存报告》显示,受疫情影响,上个月百城住宅存销比陡然攀升。其中无锡的住宅绝对库存值为794万平方米,存销比为16.9,在全国100个城市中排名第33名,省内排第二。这意味着,截至2月底,无锡的住宅库存还能卖16.9个月。业内人士指出,今年是无锡楼市供应的大年,众多新项目的首次入市将极大丰富市场房源。加上近800万平方米的库存,今年对于购房者而言挑选空间不小。

2月百城住宅供求均呈断崖式下跌

易居房地产研究院所统计的住宅库存是取得预售许可证但没有出售的住宅项目,包括期房和现房。数据显示,2月底,全国100个城市新建商品住宅库存总量为47213万平方米,环比减少0.6%,同比增长4.1%。总体上看,2月份房屋预售证审批和发放工作停滞,各大城市新批项目不多,客观上会限制新增供应数据,最终使得库存数据出现环比下跌。但从同比数据看,库存依然表现为正增长的走势。供应方面,2月份,100个城市新建商品住宅供应量为399万平方米,而成交量为691万平方米。楼市呈现“供小于求”的态势,这使得库存数据环

比会出现小跌。同时,观察历史数据,供求两端均呈现断崖式下跌的状态,市场比较冷清。

从省内看,此次省内被纳入监测的分别是南京、苏州、无锡、扬州、常州、徐州、镇江、江阴、昆山、南通。这11个城市中,库存量绝对值最多的就是无锡,达794万平方米。其次是徐州(715万平方米)。数据还显示,受疫情影响,省内城市在2月的住宅成交面积均出现不同程度的下挫,有的城市甚至出现了个位数的成交量(单位是万平方米)。专家认为,随着3月份预售审批节奏的加快、售楼处的陆续开放,供求两端数据有望出现回暖。

江苏绝大多数城市存销比处于合理区间

报告指出,2月份,100个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为11.7个月,这也意味着市场消化完这些库存需要11.7个月。观察当前存销比数据,出现了明显攀升或陡然攀升的走势,这和2月份各地市场交易冷清有关。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,库存去化周期即存销比=月末新建商品住宅库存面积/最近六个月新建商品住宅成交面积平均值。总结今年2月份中国百城住宅库存数据,由于预售证发放工作明显受阻,所以客观上也影响了新增供应数据,最终使得库存数据出现小跌。但必须看到,各地的存销比数据明显在攀升,这和2月份低迷的住宅成交有很大关联。

数据还显示,在省内11个被监测的城市中,无锡的存销比为16.9,排名仅次于镇江(21.2)。这意味着,按照近6个月市场库存消化的速度,无锡现有的住宅库存需要消化近一

年半的时间。常州和江阴的住宅库存需要消化的时间也都在一年以上。南通是唯一一个存销比在4以下的城市,为3.9。

严跃进表示,存销比在4-18之间都属于风险可控、相对合理的范围,就江苏这些城市看,除了镇江消化周期较长、南通库存较为紧张之外,其余城市都相对健康。尤其是无锡市场,虽然库存超过700万平方米,但2019年全年的销售量已经超过700万平方米,而且相比于今年1月份,无锡的库存绝对值环比减少了2%,同期减少了11%。这说明疫情下的无锡,市场依旧有部分成交。

报告认为,从3月份各地住宅的销售动态来看,售楼处陆续进入营业状态,住宅交易有回暖的迹象。未来3个月房企降价促销的力度会强化,各个城市的库存压力也有望得到释放。

(练维维)



本栏目由法舟律师事务所提供支持

随着房地产调控政策的变化,购房资格、贷款条件、户籍限制、购房政策等因素成为房屋买卖过程中绕不开的话题,“借名买房”的现象也越来越多了起来。那么,借名买房到底受不受法律保护?会有哪些风险隐患?又要注意些什么呢?

【案例】

2012年6月,家住某区的黎女士要一次性购买5间商铺。因受贷款额度限制,其中3间是其借用其姑父裴先生的名义购买,并以裴先生名义办理了其中3间房屋的贷款手续。为避免日后产生纠纷,黎女士还特意与裴先生签订了《房屋代持协议书》,协议书约定,房屋实际购买人为黎女士,首付款由黎女士支付且在购房发票中明确注明购房人、交款人均均为黎女士。购房后,黎女士找人将商铺打通并装修,后用于教育培训机构经营。此后,购房贷款由黎女士偿还,经营期间的所有费用均由黎女士支付。

2016年8月,裴先生因一次交通事故意外去世。裴先生与某公司存在债务纠纷,该公司在起诉时申请法院将裴

先生名下的房产查封,某地法院判令裴先生妻子及其子小裴在继承裴先生遗产范围内偿还108万余元。判决生效后,该公司向法院申请强制执行。黎女士了解到情况后向法院提出案外人执行异议之诉,并请求法院确认涉案房屋属黎女士所有,停止对涉案房屋的执行。

法院经审理认为,涉案房屋所有权证书上登记的所有权人为裴先生,且至今未办理产权变更登记手续,故应认定裴先生系涉案商铺的所有权人。黎女士与裴先生之间房屋代持协议,只在其内部产生债权债务关系,而不发生物权变动的效果,不能据此认定黎女士是不动产的所有权人,其只享有债权请求权,该权利不能阻却执行。最终法院驳回了黎女士的诉讼请求。

借名买房风险多,法律维权难度大!

我是房主



我才是房主



法舟律师事务所张虎律师对借名买房的法律问题分析如下:

1、什么是借名买房?

现行法律对“借名买房”没有作出具体的定义,但司法实践中一般将“借名买房”称为:实际出资人出于规避房屋限购令政策、规避限贷令以及其他贷款障碍、为简便手续、减少税费、争享特定购房优惠或是隐藏真实的财产信息等原因,与登记名义人以约定的方式借用其名义买房,同时将房屋登记在登记人名下,但出资人仍保留房屋的所有权。

2、借名买房中存在的法律风险?

一是出资人丧失房屋所有权风险。如果名义持有人以房屋登记在其名下,房款也是其支付的,出资人的出资只是借款或者说出资人的出资系基于双方交易支付的欠款等,否认借名买房的,出资人不仅将丧失房屋所有权,而且可能存在款项本金、利息无法追回的风险。二是名义持有人不配合过户的风险。在双方具有借名登记的合

意情况下,名义持有人出于各种原因不愿配合过户也是常见的纠纷。三是借名登记房产被抵押、查封、执行拍卖、变卖风险。名义持有人以借名登记的房产对外抵押贷款或借款,在房屋上设立抵押登记,在抵押登记未解除时房屋无法过户,同时房屋还有被抵押权人拍卖、变卖的风险。四是房产名义持有人将房屋出售第三人的风险。从物权登记角度来看,名义持有人是法律意义上的房屋所有权人,无需经过出资人同意,即可将房屋出售给第三人并办理过户登记。

张虎律师建议:借名买房看似一种能够规避法律限制的变通做法,能够获取眼前的利益,但也存在各种各样的风险,因此不建议采用借名方式买房。若采用此方式购房应慎之又慎,提前识别风险,并考量名义持有人的经济能力,做好风险防范,同时书面约定违约条款,避免兜底救济时反遭不必要的损失。为了防止名义持有人擅自处分房屋,出资人还可以要求其到房屋管理部门就该房屋作抵押登记,由名义持有人作抵押人,将该房屋抵押给出资人。

(维维)