

国外如何依法发展和规范房屋租赁市场

完备的法律法规使住房市场租赁双方权益都得到有效保障，有些国家还出台旨在保护低收入者住房保障权益的政策

□ 潘革平 朱 晟 王星桥

完备的法律法规使住房市场租赁双方权益都得到有效保障，有些国家还出台旨在保护低收入者住房保障权益的政策。

让低收入者有房可住

凯文的经历可以说是比利时苦于寻求良方庇护“寒士”的一个缩影。凯文是比利时东部城市列日的一个失业者，靠每月850欧元的救济金生活。在比利时，房东一般不愿将房子租给租房支出超过总收入30%的家庭。按这个比例，凯文每月的租房支出不应超过255欧元，而这个价格难以找到合适房源。

凯文面临的另一个问题是租房押金。凯文说：“我根本没有多余的钱来付押金，为此，我找社区服务中心开了一份租房担保。但每当房东听到我提供的是社区服务中心的证明时，根本就不给我看房的机会。”比利时业主工会的德尔古女士说：“我十分理解房东的做法，因为谁也不愿有朝一日与社会福利机构对簿公堂。”

据新华社消息，为保障低收入者等弱势群体及大学生租房，比利时政府采取了两大措施，一是针对大学生公寓出租及合租行为实行“出租许可证制”，二是为低收入人群提供社会保障住房。然而，从实际情况看，这两条措施都未取得预期效果。

出台这一政策的初衷是保护弱势群体的利益，确保其能租到干净、整洁与安全的房屋。但是，这一政策的收效却不能令人满意。具体来说，如果房屋的确因卫生或安全隐患需要重新装修，那么租户将不得不搬离；如果房东因为拒不整改而丧失出租资格，那么原先的租户也将被迫搬离；如果房东同意在租户不搬离的情况下进行整改，费用最终一定会转嫁给租户——没有任何法律禁止房东对重新装修的房屋涨价。

与许多国家一样，为解决

低收入人群的住房问题，比利时还出台了“兜底”政策，即提供社会保障住房。以瓦隆大区为例，社会保障房源约10.2万~10.3万套，分别交由64家公司管理。社会保障房根据申请者的积分来分配。

首先，申请者根据住房困难程度可得3分~5分，像凯文这种无家可归者可以得到最高的5分。其次，申请者根据收入及家庭负担情况可得2分~5分，但低收入者指的是“目前处于就业或已经退休的人”，领取失业救济者不在此列。最后一个得分项是在社会保障房登记中心登记的年份，每年1分，最高可得6分。

凯文说，在列日，积分达到11分以上才有望入住社会保障房。也就是说，目前只有5分的凯文想住进保障房，要么找到一份工作，要么立即登记注册，然后等上6年。看来，凯文关于住房的烦恼眼下还不是那么容易散去。

依法保障租赁双方权益

德国房屋租赁市场以居民偏好租房、租赁市场完善、租金管制规范著称。业内人士认为，完备的法律法规使住房市场租赁双方权益都得到有效保障。

科勒是一名德国高级工程师，月收入超过1万欧元。他告诉记者，虽然自己有能力购置房产，但由于工作地点一换再换，选择租房给了他很大的灵活度。此外，由于不用背上沉重的房贷，每年都会与家人去国外度假至少两次，这样的生活比买房还贷的生活质量更高。

与科勒一样，很多德国人都愿意租房。同其他国家相比，德国住房拥有率相对不高，租房成为许多人的首选和住房市场的重要内容，这与租客和房东得到法律保护密不可分。

据安家置业德国房地产公司总经理张琳介绍，德国对租金的管制有严格规定；在大城市住房缺乏的情况下，德国对旅游短租也加以控制，比如首都柏林的屋主不得擅自将自有房屋以旅游短租目的向外出

租，违者将被处以数额极高的罚款。

根据德国相关法律规定，多数情况下房东无权随意解除劳动合同，除非房东自用。因此，大多数租客会与房东签订5年甚至更久的租房合同，以期减小房租上涨带来的额外支出。

在租赁市场交易环节，德国的相关法规也充分照顾租客权益。张琳介绍，德国近年发布的相关条例规定，租房中介费改由房主承担，租客只有在专门授权给中介找房的情况下才需要负担中介费用。

当然，房东的合法权益也会得到足够保障。以德国租房较难的城市慕尼黑为例，一旦有好房出租，房东将首先要求获得有意承租者的重要个人信息，包括工作证明、个人征信记录、前房东推荐信等。在退租的时候，房东有权要求租客还原房屋，包括粉刷墙壁、修理地板等。

如果租客连续两个月没有把租金付全，业主可以要求租客搬走，通过法院强制执行的费用约为3000欧元~6000欧

元。张琳表示，由于成本较高，很多房东只有在万不得已的情况下才会采取这种方法。

此外，租客在租赁关系开始前一般会交纳3个月房租作为押金；对于名下出租房屋较多的房东，在德国可以购买保险，以降低房屋空租情况下的损失。由此可见，全面平衡考虑以保障租客和房东双方权益也是德国维护良好租赁关系的做法。

规范租房市场重在合同

史蒂夫是外国使馆常驻意大利的外交官，他在使馆附近租了套公寓。“租赁公寓相对简单，但把合同写清楚非常重要。”他说。

据史蒂夫介绍，意大利租房合同比较规范。比如，他所住区域的公寓租赁合同基本相同，中介、代理和房主都会详细介绍租赁双方的权利、责任和义务。

史蒂夫租的是带有全套家具电器的公寓。看房时，房东就拿出家具和摆设清单——说明，损坏大概需要赔多少钱，比较贵重的有哪些。房东告诉

他，家具电器都不是新的，但仍可以用，一旦损坏马上通知房东，由房东决定维修还是更新。

“几年来，几乎每次电器出故障都是房东出钱维修和更新。我出钱维修的只是上下水管道，因为我每天使用，没有理由麻烦房东，但我会请他推荐有信誉的修理工。”史蒂夫说。

意大利租房合同有1年一签不自动续签、3年自动续2年和4年自动续4年等几种。史蒂夫告诉新华社记者，他签的是4年自动续4年的合同，如今即将离任，根据合同，他提前六个月通知了房东，房东随后开始寻找新租户。

史蒂夫对签订标准规范合同的必要性深有感触，因为他听说过一些租房纠纷案例，都是因合同不严密导致的，但他自己和周围的租户没有这样的经历。

史蒂夫还提醒一点，租户签订租房合同后，必须把身份证件复印一份留给房东。因为房东须将租户信息报警察局备案，不履行该义务则是违法行为。



德国是全球产权房拥有率最低的国家之一。民众通常没有买房习惯，而是习惯租房，因此该国的住房业模式往往是连锁房屋租赁企业持有房产，然后租借给普通民众收取租金。(资料图片) 张琦 摄

民聚会交流的场所或资料馆、图书馆等文化设施。

此外，还有一些面积较大的空置房被改造成店铺或民宿，以优惠价格为游客提供住宿和农家体验。比如，位于茨城县常陆太田市的“荒蒔邸”原本是一座建筑历史约150年的古民居，现已作为会员制民宿重新利用。“荒蒔邸”开业所需的约400万日元资金中，有200万日元来自行政补助。

除了对可用空置房采取措施，日本还在2015年5月开始全面实施空置房对策特别措施法。该项措施法对存在倒塌等明显安全隐患、明显卫生问题、缺乏适当管理有损景观、为保证周边环境而不宜空置不管的房屋定义为“特定空置房”，并由此采取相应规定举措。

根据规定，一旦被认定为“特定空置房”，相关部门有权对房主提出改善建议、劝告甚至采取强制修缮措施并要求房主承担相关费用。同时，“特定空置房”的土地将不再享受住宅用地固定资产税和城市规划税的优惠。

评 论

国外住房租赁市场发展的启示

□ 管子君

正值我国大力发展住房租赁市场之际，我们需要从国外发达国家成熟的住房租赁市场吸取相关经验，并以此来指导与帮助我国住房租赁市场的平稳长期运营。

法国作为欧洲经济较为发达的国家之一，其首都巴黎的市区住房均价维持在1万欧元每平方米左右，且房价的波动一般控制在10%的区间，主要是因为法国政府采取了一系列的法律措施来限制房地产投机行为。

法国对于土地的出让进行价格限制，对于国有、共有土地进行转让或者买卖，其必须按照国家所指定的基础价格进行出让。所以，这部分国有和共有土地主要用来向具有低担保性质的住房建设及运营机构进行出让，并要求该类住宅必须缴纳30%的地方租金。

由于德国的国有土地面积有限，因此德国的住房租赁市场发展较为完善。根据最新统计数据，德国居民的自有住房比例仅为43%左右，而剩余主要依靠住房租赁市场予以解决。

在德国，其政府为租赁市场的供给主体。无论任何机构在德国开发住宅或经营住房租赁，其在最初的一个期限内必须按照德国政府的要求将住房对外出租，并按照政府的要求收取较低的租金，只有在这个期限以后才能将住房直接面向市场。其次，德国政府对于住房租赁价格实行严格的价格管制，否则予以惩罚。

美国作为世界上经济实力最强的国家，其人口结构复杂，居民阶级层次丰富，住房租赁市场为其社会稳定和人们正常生活起到非常重要的作用。美国最初的租赁住房主要由政府建造并由政府提供，以此为住房租赁市场提供大量的供给，用以解决居民的住房问题。后

德国住房租售同权

□ 钱 鑫

实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，同时也是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。

从国外经验看，租赁是住房供应的“双引擎”之一，一般占据40%~60%的市场份额，很多居民一辈子租房。德国就以居民偏好租房、租赁市场完善、租金管制而著称。目前，德国住房自有率仅43%，租赁住房占据了57%的市场份额。

据新华社消息，通过对德国等西方国家租赁市场的现状、制度的探索，或为中国租赁市场的发展提供一个模板。

在德国，不管开发新房或经营租赁，企业要获得土地、信贷，新落成的房子须在一定期限内让渡政府出租，或按接受补贴后的低租金出租。过了期限，才能按市场租金出租。因此，德国租赁房源充足。“二战”以来，德国共建设1000多万套社会住房，可供3000万人居住，多数为租赁住房，而德国总人口才8100万。

德国租赁市场具有公共属性，机构租赁发挥“压舱石”作用。以中低收入者为主的

随着美国认购的迅速增长，美国政府由于财政的压力导致供给增速无法匹配社会对租赁住房的需求。因此，在上个世纪末，美国政府开始采用引入社会资本的方式来增加租赁住房的供给，并以此来平衡住房租赁市场的供给与需求。

以上国外房屋租赁市场的做法对我国有一定的启示。首先，应当强化政府的市场监管职能，建立完善的住房租赁管理机制。政府应当针对住房租赁市场授权某部门为主管部门，并建立关于住房租赁管理的一整套机构，并且联合公安、税务、房管以及工商等多个部门进行联合协作管理。房管部门应当履行为住房租赁市场提供登记备案，并统计相关数据提供给其他相关部门。工商部门在为个人办理工商手续时，需要对个人的住房以及经营场所进行查验。公安部门在为个人办理户口登记及身份证明文件的过程中，也应当对个人的居住住房进行查验。

其次，政府应当强化并建立住房租赁信息数据中心职能，并对租赁市场加强管理。由于住房租赁市场的信息统计较为庞大且难度较高，而城市大部分的住房租赁行为要通过房地产中介服务机构而达成。因此，政府应当要求房地产中介以及相关平台机构及时向房管部门报送住房租赁签约等相关信息。

《环球时报》发表的评论指出，我国近年来城市出现住房价格过快上涨，大量外来务工以及城市低收入人群存在无房可住的现象。对于此，我国应当努力倡导住房租赁的消费理念，弱化“重买轻租”的思想，这也可以适当缓解我国住房价格的过快上涨。同时，政府应当大力发展机构化租赁企业。向市场提供租赁专用土地，同时给予住房租赁者相应的医疗等社会保障以及受教育权利。

英国日本巧妙盘活租赁市场

英国将建造更多价格合理的宜居房屋，日本则推出了“空置房银行”

□ 温希强

英国房价高企，让许多渴望购房的年轻人望而却步，越来越多的人转而租房居住。

英国皇家特许测量师学会表示，由于房价高得“令人难以负担”，租房需求节节攀升，未来10年有超过200万户英国家庭需要租房。但与此同时，政府的廉价住房建设大幅减少，尽管私人租赁行业得到发展，但住房供需矛盾仍不断激化。

供需缺口加大的结果就是鱼龙混杂，一些出租房屋的条件差得令人难以置信。英国当地媒体天空新闻频道曾暗访一个非法租赁屋，发现出租屋里十分拥挤。有些出租房条件更差，没有热水甚至没有马桶。

英国政府本月初发布的住房白皮书说，由于缺乏相关支持政策，英国租房居住的人口比例比2000年翻了一番。此

外，大约220万收入低于平均水平的家庭需要将超过1/3的可支配收入花在房贷上，高房价已影响了居民的日常生活。

英国社区与地方政府大臣赛义德·贾维德在向议会报告时提出，英国应当立即采取措施建造更多价格合理的宜居房屋。他表示，英国政府将采取多重措施加快推进住房建设，颁布禁令驱逐不良房东与中介机构，维护房屋租赁市场，以及鼓励投资以增加专用租赁物业的建设。

日本山崎先生的老家离他现居城市很远，父亲亡故后他继承了祖屋。因无法自住，出租则担心后续管理问题，出售则一时找不到合适买家，山崎先生为此感到烦恼。当下类似情况已困扰不少日本人。

受新建住宅数量超过新增家庭数量、人口下降导致住宅需求减少、就业机会过度集中

于城市以及入住养老院和护理机构老人增多等诸多因素影响，近年来日本空置房屋数量不断增加，成为中央和地方政府一大难题。

日本总务省对空置住宅的定义是，长期没有人居住且连续5年没有使用过自来水和电。据野村综合研究所测算，如果政府不采取应对措施，到2023年，空置住宅数量将增至约503万套房。

分析人士指出，大量增加的空置房不仅会使房地产市场供需失衡，还会影响周边治安。此外，因疏于管理、年久失修，空置房还存在卫生、火灾、倒塌伤人等诸多隐患。

据新华社消息，面对空置房去库存压力，日本国土交通省去年年初公布一项“居住生活基本计划草案”，计划通过调节税收、提供补助金、完善空置房租赁服务等方法，鼓励修缮

和重新利用空置房，以实现到2025年把空置房数量控制在400万套房左右的量化目标。

日本的空置房大部分是由于房主为出租或出售腾空后找不到合适房客或买家造成的。对此，日本推出了“空置房银行”。“空置房银行”是一种租售配对服务，与房地产中介类似，一般由地方政府委托的机构运营。

目前，“空置房银行”在日本约有500家，房主将空置房在此登记不仅更易找到房客，而且许多“空置房银行”还向房主提供修缮、改造空置房的补助金。

因日本传统私有房屋多是独门独院住宅，大城市之外的空置房屋不少属于这种类型。随着小家庭日益增多，此类房屋因面积太大而缺乏市场，日本地方政府和非营利组织则尝试把此类空置房改造成地区居