

国外如何发展和规范房屋租赁市场

比利时：苦寻良方庇护“寒士”

新华社布鲁塞尔电(记者潘革平)今年31岁的凯文近来很心烦：去年年中，他租住多年的一室一厅被出售，新房东要重新装修，他只得搬离。没想到，之后几个月，他一直租不到合适的房屋，除了偶尔去朋友家“打游击”，大部分时间他只能在自己破旧的汽车里过夜。

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。”

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。

所谓“出租许可证制”，是指房东在出租房屋时需要获得市政部门签发的有关证明，内容涉及卫生条件、房屋的结构与安全、防水、通风、照明、家具以及电器的安全等。在瓦隆大区，需要获得“出租许可证”的是合租房以及面

积在28平方米以下的大学生公寓。

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10.2万至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至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至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。



▲在法国巴黎17区一个廉租房公寓，瓦萨尔家的女儿在沙发上玩耍。

瓦萨尔先生是一家保险公司的职员，夫人没有工作，养育着8个孩子，全家居住在法国巴黎17区一个廉租房公寓。几年前这对夫妇向市政府提出廉租房申请，经过调查委员会审核后得到了目前这套廉租房的租住权。这套公寓房带有6室1厅和2个地下车位，月租金1300欧元，是巴黎市面上同等条件房屋租金的三分之一。 新华社资料图片

德国：法律保障租赁双方权益

新华社柏林电(记者朱晟)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，完备的法律法规使租房市场租赁双方权益都得到有力保障。

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，虽然自己有能力强置房产，但由于工作地点一换再换，选择租房给了他很大的灵活性。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较低，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。

德国非常注重保护租客的合法权益，无论在居住环境方面、还是在基础设施及住房质量等方面都有严格把控。只要居民合法纳税，租房者与买房者享受同等的公共权益。

意大利：规范租房市场重在合同

据新华社罗马电(记者王星桥)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、代理和房东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一一说明，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。

意大利租房合同有一年一签不自动续签、三年自动续两年和四年自动续四年等几种。史蒂夫告诉记者，他签的是四年自动续四年的合同，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备案，不履行该义务则是违法行为。

自2008年金融危机爆发以来，意大利银行业一直未走出困境。不少二三十岁的年轻人纷纷选择租房起步，而不是把钱都砸在买房上，避免背上沉重的经济负担。

据介绍，这家养老院大约两年前建成，楼房并非日医馆公司所有，而是同土地所有者协商后特别为公司建设的，公司长期租赁，这样无需承担太多的投资。

记者了解到，这家养老院条件虽好，但价格不菲。单人间每月收费42.48万日元(1元人民币约合16日元)，包括房间费31万日元、管理费5万日元以及伙食费6万日元。还有另外一种支付方式，就是在入住时一次性缴纳960万日元，之后每月额外缴纳22.48万日元。双人间的价格更高，每月约76万日元；或者一次性缴纳1920万日元，之后每月额外缴纳约36万日元。

日医馆公司护理部部长黑木悦子介绍说，日本介护保险制度规定，40岁以上者都要加入介护保险，到了65岁可以享受介护服务。需要介护服务的人可向政府部门申请，相关部门和主治医生为其确定需要介护服务的等级。

日本根据老年人的身体健康状况设定了从最低的“要支援1”到最高的“要介护5”共7个等级。以“日医HOME南品川”为例，属于“要介护5”等级(基本卧床不起)的老人，本人需要承担服务费用的10%，即每月28126日元，国家向服务机构支付其余的90%；对于“要支援1”的情况，本人也要承担10%，约6300日元，国家负担其余的约56700日元。

黑木悦子表示，这样的价格只有经济条件较好的老人才能负担得起。除了养老院，他们公司也提供各种各样的居家养老服务，例如代做家务、配送餐饮等等。

黑木悦子认为，介护不是全方位照顾看护老人，而是以提供“自立支援”为基本理念，最大限度地发挥老年人自身具备的日常生活能力，帮助其提高生活品质。

据介绍，随着中国老龄化社会的到来，日医馆公司也积极开拓中国市场。2012年以来，已在北京、上海、广州等多个城市设立了24家子公司，未来还计划进驻更多城市。目前，该公司在中国主要是和本土企业合作，进行介护人员培训及提供上门介护服务。

(记者华义)新华社东京电

英国：多建房子专门用于租赁

据新华社伦敦电(记者温希强)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三分

之一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·贾维德近日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。

目前，“空置房银行”在日本约有500家，房东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”还向房东提供修缮、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

利设施，供低收入家庭居住。

日本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，一般由政府委托的机构运营。

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、为保证周边生活环境而不应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、劝告直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。

日本：空置房高企，设“空置房银行”盘活

新华社东京电(记者钱铮)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原因影响，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。该部门最新统计数据示，截至2013年10月1日，日本全国共有5240多万个家庭，住宅总数约为6063万套，按每户一套计算，闲置住宅约为820万套，占日本全国住宅总数的13.5%，创历史最高纪录。其中，空置住宅约318万套，同样创历史新高。

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。

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。

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400万套左右的量化目标。

为完成上述目标，日本国土交通省建议从两方面着手。其一，推广二手住宅评估机制，方便购房者了解空置房的价值，使这些房屋能在二手房市场交易。其二，对于老旧危房，应有计划地拆除。同时，还建议把一些空置房改造成福

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、为保证周边生活环境而不应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、劝告直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。

据介绍，随着中国老龄化社会的到来，日医馆公司也积极开拓中国市场。2012年以来，已在北京、上海、广州等多个城市设立了24家子公司，未来还计划进驻更多城市。目前，该公司在中国主要是和本土企业合作，进行介护人员培训及提供上门介护服务。

(记者华义)新华社东京电

▲2月27日，在位于日本东京品川区的养老院“日医HOME南品川”，一名老人在活动身体。

新华社记者华义摄

日本养老倡导「自立支援」理念

2017年“两会时间”即将开启，养老问题不仅成为人民群众近年来最为关切的话题之一，也是每年两会代表委员们建言献策的重点领域。

在人口老龄化严重的日本，养老是一个非常成熟的产业。在日本，养老叫作“介护”，养老院叫“介护HOME”。

日医馆公司占据日本养老行业头把交椅，公司除了有“日医HOME”这个养老院品牌外，还有其他涉足教育、医疗、养老服务、养老用品的下属公司。该公司仅在东京都内就有36家养老院，每家养老院能容纳30人到150人不等。记者2月27日应邀来到位于东京品川区的养老院“日医HOME南品川”参观。

这家养老院地处一个普通住宅区，周围十分安静，设施服务也堪称一流。换上拖鞋寒暄之后，记者首先被工作人员引导到洗漱间洗手并漱口，并被告知这是卫生管理的一个步骤。

据介绍，在这栋5层楼中，办公室、接待室、理发室、浴室、厨房等公共设施位于一楼。二至四楼主要是居室，共有60个单人间和3个双人间，四楼一部分和五楼是活动区。目前，这里共入住61位老人，平均年龄超过85岁。

养老院管理职员松下雅幸说，这里的老人虽然年龄很大，但是出于让他们尽可能生活“自立”的目的，有自立能力的老人可以自己使用洗衣机洗衣服。

乘坐电梯上楼时，松下雅幸说，这里的电梯和普通电梯不一样，需要先按密码才能使用，以免有认知障碍的老人乱走出事。

记者来到四楼和五楼，看到在介护师和理疗师的陪同下，老人们正在进行简单的健身运动。一对老夫妇正在练习描字，年近90岁的老太太告诉记者，他们的一个儿子在东京附近的横滨，所以让他们搬到这里住。夫妇俩觉得，这个冬天过得特别好，入住3个月了，每天不用做家务，还可以玩玩麻将、写写字。

据介绍，这家养老院大约两年前建成，楼房并非日医馆公司所有，而是同土地所有者协商后特别为公司建设的，公司长期租赁，这样无需承担太多的投资。

记者了解到，这家养老院条件虽好，但价格不菲。单人间每月收费42.48万日元(1元人民币约合16日元)，包括房间费31万日元、管理费5万日元以及伙食费6万日元。还有另外一种支付方式，就是在入住时一次性缴纳960万日元，之后每月额外缴纳22.48万日元。双人间的价格更高，每月约76万日元；或者一次性缴纳1920万日元，之后每月额外缴纳约36万日元。

日医馆公司护理部部长黑木悦子介绍说，日本介护保险制度规定，40岁以上者都要加入介护保险，到了65岁可以享受介护服务。需要介护服务的人可向政府部门申请，相关部门和主治医生为其确定需要介护服务的等级。

日本根据老年人的身体健康状况设定了从最低的“要支援1”到最高的“要介护5”共7个等级。以“日医HOME南品川”为例，属于“要介护5”等级(基本卧床不起)的老人，本人需要承担服务费用的10%，即每月28126日元，国家向服务机构支付其余的90%；对于“要支援1”的情况，本人也要承担10%，约6300日元，国家负担其余的约56700日元。

黑木悦子表示，这样的价格只有经济条件较好的老人才能负担得起。除了养老院，他们公司也提供各种各样的居家养老服务，例如代做家务、配送餐饮等等。

黑木悦子认为，介护不是全方位照顾看护老人，而是以提供“自立支援”为基本理念，最大限度地发挥老年人自身具备的日常生活能力，帮助其提高生活品质。

据介绍，随着中国老龄化社会的到来，日医馆公司也积极开拓中国市场。2012年以来，已在北京、上海、广州等多个城市设立了24家子公司，未来还计划进驻更多城市。目前，该公司在中国主要是和本土企业合作，进行介护人员培训及提供上门介护服务。

(记者华义)新华社东京电



▲2月27日，在位于日本东京品川区的养老院“日医HOME南品川”，一名老人在活动身体。

新华社记者华义摄