

德国

推出租金价格指标及“租金刹车机制”

本报记者 花放

35岁的弗兰克是一名电子工程师，居住在德国西南部城市斯图加特，月收入约2850欧元（1欧元约合7.8元人民币）。弗兰克一直租房居住，去掉水费、暖气费等各种杂费，每月基本房租为750欧元。他表示，在德国，人们每月用于租房的开支一般不会超过收入的1/3。由于对未来的规划还不明确，弗兰克在短期内没有买房的打算。

德国《经济周刊》曾刊文对多个城市买房与租房的相关费用进行分析比较，认为在德国多数地区，租房比买房更加划算。根据一家德国房产网站的调研，在南部城市慕尼黑，租住一套80—120平方米之间的房子，租金中位数约为每月1740欧元；但贷款购买同样面积的房产，每月需偿还的本息总数约为2400欧元。对于许多德国民众来说，租房成为普遍选择。根据该国联邦统计局的数据，截至2018年，德国租房家庭的比例达到57.9%；在首都柏林，这一比例高达82.6%。

德国民众的租房习惯形成于上世纪四五十年代。当时，德国经济百废待兴，很少有人买得起房。那段时间，德国各地的新建住房大多用于出租。半个多世纪以来，租房习惯已在该国国民心中扎根。

德国政府重视租房者的权利保护，出台严格的法律法规规范租房市场。对于租房者而言，租金是首要考虑的问题。德国政府在房屋租金方面有着明确的限制规定。租金价格指标以及2015年6月1日开始施行的“租金刹车机制”，是该国在控制房租上涨方面的两项重要工具。

租金价格指标一般由各地政府和房东及租户双方的权益代表协会共同制定发布，能够体现当地普遍的

房租价格。根据德国《经济刑法》，如果房东在房屋租赁合同中索要的租金高于该指标的20%，可面临最高5万欧元的罚款；如果超出50%，则可能被认定为犯罪，除了高额罚款外，房东还有可能面临最高3年的刑期。

根据“租金刹车机制”，2014年10月1日前新建或翻新的住房，新租户的租金不能超过当地租金价格指标的110%。如果房东想要上涨租金，必须满足现行租金在过去15个月内没有涨过价并低于当地租金价格指标平均值的条件。一旦涨价，3年内的房租涨幅不能高于20%。

德国的大部分房屋租赁合同都属于无限期合同。原则上，租户只要不出现违反租房规则或多次不缴纳房租等违反租赁合同的行为，就有权一直租住该房屋，房东不得无理由单方面终止合同。根据规定，房东有权将房屋回收自用或让家庭成员自住，但需要向租户出示书面证明材料，并在规定时限之前告知租户，让其有充足的找房时间。这一规定时限随租户的租住时长递增。例如，如果租户的租住期不满5年，则房东应提前3个月通知；如租户已住满8年，则应提前9个月告知。租户可自行审核材料，判断房东的理由是否合法，必要时可向租户协会求助或通过法律维权。

近年来，随着移民人口不断增加等因素，德国各大城市的住房紧张，一些地区的房租大幅上涨。据《柏林日报》报道，自2015年至2020年，柏林房租从平均每平方米8.5欧元涨至12.2欧元，涨幅超过40%。这给中低收入人群的租房权益带来了挑战。如何进一步增加房源、遏制租房价格，成为德国政府急需解决的一大问题。

制定完善的法律法规确保租户权益，提高从业人员准入门槛保障租房市场的专业性，加大对房屋租赁计划和廉租房建设的支持力度，满足低收入人群特别是年轻人的住房需求，是很多国家培育和发展住房租赁市场的主要方式。租房市场的完善也一定程度上化解了城市居民的购房压力，成为调控房地产价格的重要手段



新加坡

政府对组屋出租有严格规定

本报记者 刘慧

再过几个月，新加坡市民谭先生和妻子即将迎来他们的第一个孩子。一直和父母同住的他们决定租房居住，让一家三口拥有一个更加独立的居住空间。通过政府推出的育儿短期住屋计划，他们向新加坡建屋发展局（以下简称“建屋局”）申请租住组屋。最终，谭先生夫妇以每月约500新元（1新元约合4.9元人民币）的较低租金租到了临时住房。

育儿短期住屋计划由新加坡政府于2013年推出，最初是为了让有孩子的无房家庭在等待新组屋竣工期间，以低于市场价的租金得到暂时安置。目前，该计划的目标群体逐步扩大到了新婚夫妇、单亲家庭等。想要通过该计划租住组屋的家庭，必须满足名下没有任何组屋且已经申请购买组屋等条件。根据房型和位置，育儿短期住屋计划下的租屋月租金在400—1500新元不等。

在新加坡，约80%的居民都居住在组屋，组屋也是常见的出租房型。对于组屋出租，新加坡政府有着严格的规定。具备出租资格的房东必须为新加坡公民，且在待租房屋至少居住3—5年时间。想要出租组屋的房东必须向建屋局提交申请，提供租户的详细信息，并得到建屋局的书面批准。如果变更租户，房东同样需要得到建屋局的批准。如果私自出租，房东可能会面临收回组屋的处罚。

为了确保租户的居住质量，出租组屋必须保障生活空间、用餐区域和厨房等基本配置的齐全。新加坡政府根据房型规定了每套房屋的

最多租住人数：一室或两室的房屋，最多只能租住4人；三室或更大的房屋最多租住6人。政府还规定，如果房东的组屋拥有三室及以上房间，可以将空置房间出租。其中，三室的房屋只允许出租一个卧室，四室或更大的房屋最多可出租两个卧室，客厅、杂物间、阳台、隔断的房间等不能作为卧室出租。

为保障居民的稳定性，让人们拥有安全的居住环境，新加坡政府不允许短期出租组屋。根据规定，组屋的最短出租时间为6个月，最长期限为2—3年不等。如果到期租户想要续租，组屋房东需要重新向建屋局申请。此外，组屋出租还必须受到非公民出租配额的限制。一般而言，一个住宅区的外国居民比例不得超过8%，一个街区的外国居民比例不得超过11%。

近年来，建屋局不断加大对组屋租赁的支持力度，推出公共住屋租赁计划等多种举措。公共住屋租赁计划主要针对低收入家庭，单身者也可联合申请该计划下的房屋。申请该计划的家庭必须满足每月总收入不超过1500新元，并没有其他房产等条件。对于初次申请者，每月总收入在800新元以下的家庭，房租为26—75新元之间；每月总收入在801—1500新元的家庭，房租在90—165新元之间。对于二次申请的家庭，租金则相应提高。今年，建屋局还计划试行新的单身租房计划，单身者可单独申请租赁组屋，政府部门为其分配合租者。

图①：位于法国巴黎大区伊西莱穆利诺市的一幢廉租房公寓。 本报记者 刘玲玲摄

图②：德国一名房屋租赁中介正带着一家人看房。 资料图片

图③：新加坡一处组屋建筑。 影像中国

影像中国

培育和发展住房租赁市场



法国

新建大型楼盘必须包含一定比例廉租房

本报记者 刘玲玲

2020年，在法国巴黎第八区的圣彼得堡大街，一座酒店被改建为84套廉租房。瓦阿和她的3个孩子就居住在这里。他们的房屋面积为74.6平方米，每月租金607欧元（1欧元约合7.8元人民币），约为巴黎市区同等条件普通房屋租金的1/3。

上世纪50年代，法国人口出现大幅增加趋势。为缓解低收入人群的住房压力，政府开始发展廉租房制度。1956年，法国提出大规模住宅修建计划，进一步增加廉租房数量。据统计，当前，平均每两名法国国民当中就有1人曾租住过廉租房。根据法国生态转型与团结部下属住房事务部的数据，目前全法约有470万套廉租房，占该国可出租房屋的40%—50%。

为最大程度保障廉租房供给量，法国政府制定了一系列法律法规，对城镇廉租房比例进行了严格规定。2000年，法国通过《社会团结和城市革新法》，规定在人口超过3500人的城镇中，廉租房占全部住房的比例不能低于20%；2006年出台的《国家住房承诺法》则强调要持续加大社会保障性住房的供给量。

法国廉租房的建设资金主要由中央和地方政府、相关企业及事业单位共同筹集。其中，政府提供的资金比例约为70%。因此，在确定廉租房配额方面，政府拥有重要的发言权。2003年，法国政府推出“城市更新计划”，规定房地产商在新建大型楼盘

时，必须包含一定比例的廉租房。法国政府对这些房地产商予以资金补助，楼盘完工后，所含的廉租房由政府部门分配。这一举措旨在避免廉租房政策可能引发的贫富对立等社会问题。

目前，法国几乎所有的市镇都建有廉租房。在一些移民人口较多的地区，廉租房比例达30%以上。根据政府规定，廉租房租金约为市场价格的1/3，所有人均收入不超过一定标准的家庭都可申请。地方政府根据各地情况以及租户的家庭成员人数，有权自主设置人均收入标准。对于一些多子女家庭，政府还提供额外补助。

经过多年发展变革，廉租房制度已成为法国社会福利制度的重要组成部分。房屋中介工作人员阿明·若埃塞尔告诉记者：“比起买房，很多低收入者都会选择租房，尤其是价格较低的廉租房。法国政府每年都对廉租房进行新建和翻修，一定程度上降低了人们的购房需求。”

近年来，法国政府日益重视廉租房的可持续性，不断加大资金支持和改造力度，改善廉租房的居住安全、提升住户舒适度。以巴黎市为例，该市政府去年宣布投入8000万欧元，对3.5万套廉租房进行大规模翻修，包括安装大厅入户隔门、外墙粉刷、保温层修缮、遮光处理等举措，在进行设施升级的同时，也让廉租房更加符合绿色环保的新理念。

日本

“9平方米住房”满足年轻上班族需求

本报记者 刘军国

近年来，“9平方米住房”成为日本租房市场的一个热门词语。这类住房大多位于东京市中心地段，每月租金不到6万日元（1元人民币约合16.9日元）。房屋虽然狭小，但设施齐全，拥有独立的卫生间和淋浴室，受到不少年轻上班族的青睐。

“9平方米住房”的出现满足了年轻人“在公司附近就能租到价廉物美的房子”的需求，是日本房屋租赁企业的创新之举。日本人口稠密，东京等大城市长期存在着房价高、买房难等问题。据统计，在日本20—30岁的人群中，超过七成的人长期租房；30—40岁人群的租房比例超过了45%。对绝大多数日本年轻人来说，租房是一个必选项。

日本租房市场以民间住房租赁为主体，公共机构出资支持的租赁住房和企业为单身员工提供的廉价租赁住房为补充，三者共同组成了日本的租房供应体系。为不断推动日本房屋租赁市场的正规化管理，1995年，日本成立了租赁住宅管理协会，并从2000年起陆续创立不动产租赁管理业协会、不动产租赁经营士协会、住宅租赁中介公司认证制度等。

日本大多数民众都选择在房屋租赁中介公司寻求租房信息。这些公司大多设立在地铁站等交通枢纽周边。有的车站附近聚集着多达十几家不同公司的房屋中介，十分便利。日本房屋租赁中介公司为房东和租户提供全链条服务，包括入住支持业务、租约管理业务、物业管理业务等，具体包括租户招揽、租金收取、租约更新及解除、租金增减交涉、押金保管及纠纷、房屋清扫和设

备维修等。日本从事房屋租赁中介职业的人员设置了严格的人职门槛。2007年，不动产租赁经营士资格考试正式开始实施。该考试每年11月举行，是政府部门监督下的国家资格考试，主要考察房屋租赁相关的法律规则及知识。只有通过考试才能从事相关工作。该考试每年的通过率约为20%，有效限制了从业人员盲目扩张规模，保证了他们的专业性。

在日本租房，除租金以外，还有押金、保险金、保证金等名目繁多的附加款项。在租房首月，租户要缴纳的费用甚至达到房租的五六倍，这对很多年轻人来说是一笔不小的花销。为保障租户利益，日本政府要求房屋租赁业务从业机构需在日本国土交通省进行登记，并将这些登记机构的信息向民众公开，以便租户在租房时作为可信赖参考。此外，日本政府还设立了营业保证金制度，要求房屋租赁相关企业需在国家法务部门存入一定金额，如存在消费者欺诈行为，这笔钱将用于赔偿租户。

律师水村元晴对记者表示，1991年，日本国会制定《租地租房法》，成为处理房屋租赁纠纷的主要法律依据。日本房屋租赁合同有两种，一种是到期不能续租的定期租房合同，另一种是到期可以续租的普通租房合同。根据规定，禁止房东在合同期限内单方面终止合同，如果没有正当理由，签订普通租房合同的房东也不能拒绝续租。此外，只有在房屋价格或房屋所在土地价格上升、周围房租普遍提升等情况下，房东才能要求上涨房租。

