

老年人租房为啥这么难

破局还需多方协同发力

■中国城市报记者 刁静严

65岁以上租客常被拒租，房东担忧房子变“凶宅”；部分平台系统将65岁以上租客归为“高风险”，限制房源推荐；即便老人入住，后续租金可能上涨高达20%……

随着我国老龄化社会程度的加深，适老化房源供应短缺、老年租客遭遇隐性歧视等问题愈发显著。在问题的背后，实际上反映的是市场、制度与保障的系统性缺失。老年人租房为啥这么难？适合老年人居住的“好房子”有哪些标准？如何从“老有所居”出发，实现未来老年友好型社会？中国城市报展开采访报道。

老年人租房的现实困境

“房子不能太老，没电梯的房子出行不便。”“一楼潮湿阴冷，我这老寒腿受不了。”“楼层太高了不行，往外看容易眼晕。”“临街的楼不行，噪音大，影响睡眠。”闫婷近期为其母亲在北京海淀区西三旗附近租房时发现，适合老人居住同时房东愿意租给老人的房源十分有限，“从来没想到老人租房这样一个基本生存需求，会这么难实现。”闫婷无奈地说。

根据《第五次中国城乡老年人生活状况抽样调查》数据，截至2021年，我国独居老人比例已达14.2%，29.9%的老年人没有产权属于自己或者配偶的住房。中国社会科学院一项研究显示，19.8%的城市独居老人靠租房或借住生活。

中国城市报记者了解到，城市独居老人租房需求尤为突出。老年人租房主要有三方面原因：一是为了照顾孙辈或投奔儿女来到城市租房，成了“老漂族”；二是身体原因需要在医

疗资源较为优质的城市长期医疗，或原有住宅存在没有电梯等不适老问题，老人需要转租后另寻低楼层房源、电梯房；三是传统的养老模式正在瓦解，如东北地区冬季去南方城市旅居的“候鸟老人”增多，需要租房等。

今年刚满60周岁的林先生在听到这一话题时，向记者表示诧异，在他的印象中，60岁正是资源和财富积累丰富，同时又有精力做事的阶段，他准备今年退休之后，去南方城市半养老半做点小生意，“如果老年人有隐形租房门槛，看起来租到满意的房子是有些难度，总之，希望我租房顺利吧！”

“家家有老人，人人都会老。解决老年人租房难的问题最重要的是要让老年人能租上房，住好房，而不是因年龄问题被市场拒之门外。”北京太阳城银龄老年公寓总经理崔又双在银发产业深耕20余年，她深知“老有所居”、居住舒适对老年人生活质量的重要性。

崔又双告诉中国城市报记者，适老化“老房子”有清晰的核心标准：一是硬件适配，具备电梯，配备可容纳轮椅、担架的医用电梯，室内无高低门槛避免绊倒，卫生间加装扶手并铺设防滑垫，从细节处降低意外风险；二是配套便利，步行10分钟生活圈内，需覆盖社区医院、菜市场及便利店，满足日常就医与生活采购需求；三是环境安全，小区公共区域照明充足、监控全覆盖，且邻里氛围和睦，能为老年人提供安全且温暖的居住环境。

房东和中介的“计算”

河北省保定市的吴栋曾经两次将房屋租给65岁以上老人，他告诉记者：“不是歧视老

年人，老年人在遇到需要线上交水电费、开启网络电视、灯管损坏需更换、油烟机清洗等情况时，会频繁打电话向房东求助，除此之外，有一段时间，老人说看病用钱，租金也延迟两个月才交上。”

北京朝阳区的房东赵先生也曾拒绝过一位80岁老人的租房请求。他告诉中国城市报记者，如果高龄老人在房屋内发生意外事故，很难说家属不会让房东负责，租房免责条款可能并不具备法律效力。因此他宁愿房子空置一段时间，也不愿意承担租房给老年人的潜在风险。

房产中介作为链接房东和租客的桥梁，通过提供房源匹配、合同签订、纠纷协调等专业服务，在住房租赁市场发挥着重要作用。但在缓和老年人租房矛盾方面，中介能做的也极为有限。

近日，中国城市报记者走访链家、安居客、我爱我家等房产中介门店了解到，各平台没有针对老年人的租房“歧视”政策，租房合同范本中，也没有年龄限制相关条款。

但记者调查发现，针对整个租房市场而言，老年人租房确实存在一些潜在的困难。比如，一些中介表示，65岁以上的老人租房会提前和房东说明情况，经房东同意后，才会带去实地看房；还有中介公司表示，如果老年人租房，需要其子女代签或担保，该公司不允许65岁以上的老人自己签合同；还有房东会在合同里添加一些附加条款，比如注明在屋内摔倒、身体受伤等安全事故，需自行负责等。

归结起来，房东对租房给老年人的担忧主要是因为：老人健康风险高、自理能力弱、租金支付困难等，一旦发生意外，

可能引发法律纠纷或导致房屋贬值。

业内人士指出，老年人租房难的本质，是社会对衰老的恐惧被异化为经济风险。房东和中介的“理性计算”背后，隐藏着社会对老年人保障缺位和法律模糊的问题。

那么，在法律层面，房屋拒租给老年人是否违法？

北京市兰台律师事务所律师耿子健接受中国城市报记者采访时表示，《中华人民共和国老年人权益保障法》明确禁止歧视老年人，但房屋租赁属于民事行为，房东有权自主选择租客，因此法律条款上直接认定年龄限制违法存在一定障碍。老年人租房难的困境往往受制于市场习惯与社会观念，而非法律限制。若合同未明确约定禁止老年人入住，房东事后以年龄为由拒绝可能被认定为违约。

耿子健建议，应将禁止年龄歧视的条款明确写进相关法律法规，借助法律法规和监管机制完善、引导和规范租房市场行为，确保老年人合法权益得到保障。同时完善中介信用评级体系，消除老年人租房难的“隐形门槛”，推动建设更加和谐、包容的老龄化社会。

如何构建老年友好型租赁市场

租房市场的结构失衡，让老人不得已在“老破小”和“拒租令”的夹缝中艰难挣扎，一定程度上加剧了老年人租房难。

对房东和中介机构来说，同样的价格租给老年人，可能还需要为老年人提供适老化设备改造和更多的帮助，如果老年人出意外还得担风险，房东自然没动力租给老年人；对老年人来说，很难花合理的钱租到满意的房子，租房处处受限。

值得关注的是，对于房屋适老化改造，我国已在加快推进，比如，去年底出台的《中共中央 国务院关于深化养老服务改革发展的意见》提出，要加快适老住宅建设，推进家庭适老化改造，支持老旧小区加装电梯，加强无障碍环境建设。

与此同时，我国也在通过多种渠道来解决老年人的住房问题。7月，民政部、全国老龄办发布的《2024年度国家老龄事业发展公报》明确提出，要在公租房保障中对符合条件的老年人予以优先配租。文件数据显示，截至2024年末，累计有390多万60周岁及以上老年人享受公租房保障。然而，面对全国3.1亿60周岁及以上老年人口，人口占比仍显得杯水车薪。

如何破解老年人租房难这个系统性难题？

在中国老龄科学研究中心老龄健康研究所研究员伍小兰看来，老年租房市场的困境，不仅在于“有房可租”的表象需求，更是对“老有所居”这一民生承诺的回应。破解老年人租房难，是道需要政府、市场主体、社会等多方协作发力的系统性命题。

“政府应完善顶层设计，通过立法禁止租房年龄歧视，同时支持适老化房源建设与改造，扩大保障性住房和租房补贴范围，公租房保障中对符合条件的老年人优先配租；市场主体可开发老年专项租赁保险，提供个性化租房方案，合理定价，避免过度逐利抬高老年人租房门槛，实现经济效益与社会效益双赢；社会层面，要营造老年人租房友好氛围，通过宣传消除对老年租客的偏见，社区可组织搭建平台，提供老年人租房、生活帮扶等信息服务。”伍小兰说。

记者注意到，已有部分城市针对“老有所居”展开创新探索。比如，北京推出老年公租房，配备专门的适老化设施等；上海市推出“趸租”试点，在适老化装修后提供给自愿参与趸租项目的老人使用；重庆在公租房管理中引入“嵌入式养老服务”，租房平台启动适老项目改造计划等。

市场方面，有平台正在探索建立“代际共居”创新模式，让老年人与年轻人共享生活空间，有效破解老年人居住难题。还有房产中介推出“省心租”模式，房东将房源全权交给公司，老年人直接与公司对接，公司会就近配备租房管家，为老年人的需求提供帮助。这些措施在供给侧为老年人住房需求上提供了保障。

贵州岑巩：急救知识进校园

9月11日，贵州省黔东南苗族侗族自治州岑巩县平庄镇中心小学联合平庄镇卫生院开展“急救知识进校园”主题活动。平庄镇卫生院医护人员现场向学生们传授心肺复苏、急救包扎、海姆立克急救法等急救技能，提高小学生急救意识和能力。图为学生在练习心肺复苏急救技能。

人民图片

