政府监管到位 规范租房市场

法国:用法规管控租房合同 日本:设"空置房银行"盘活房产

□本报综合报道

近几个月,各大城市迎来了租房市场的旺季。有媒体在多个城市采访发现,由于租房市场"僧多粥少",有的中介人员在提供服务过程中,没有遵守诚实信用的商业理念,反而设置一些陷阱诓骗客户,此类现象亟待引起广大消费者的关注。

如今,在全球范围内,租房居住已经成了越来越多人的选择。市场大了,相应的监管措施是否跟上?各方的权益能否得到保障?本期域外之音,让我们来看看法国、德国、意大利和日本等国家的租房市场情况。

【法国】

对合同细节严格"管控"

2015 年 8 月, 法国巴黎针对市内庞大的租房群体出台了新的地方政策法规, 其中最重要的就是巴黎《房租管理法》的施

该法按照房屋的建房年代、 所处街区及类型确定了可收百层 房租的中位价,为租房合同一层 价格上了一层"保险"。不已, 房租收取的价格高低仍有区人。 有型定的基础上,如果房东利或的是 其份适,可以增收一定数租 其份方房租"。对于租客退租,可以增收一定数租的一一个。 "补充房租"。对于租客返租一一个。 "补充房租"。对于租客上。 "补充房租"。对于租客上。 "补充房租"。对于租客上。 "补充房租"。对于租客上。 "补充房租"。对于租客上。 "补充房租"。对于租客上。 "补充房租"。对于租客,一个,是, "和知时间,一个,是,是 是,一部分的租金损失。

在巴黎《房租管理法》的监管下,房产中介公司收取的佣金数额受到严格的监管。看房、填写出租合同、建立档案材料费用封顶,根据市场不同的"紧张"程度,每平方米收费介于8欧元到12欧元不等,不能漫天要价。

同年,法国住房部还公布了 一道政令,规定了用于租赁的住 房必须为租客提供基本设施。在 列的设施包括被褥在内的卧具、 炉灶、烤箱或微波炉、包括冷冻 层的冰箱、桌椅、照明装置以及 家务用具等。

不过,根据法国消费、住房 及生活环境协会公布的调研报 告,巴黎实行《房租管理法》之 后一年多,仍有近半数在巴黎直 接出租的房东收取过高的房租。

据悉, 该协会研究了近千份 网站上公布的房屋出租广告,发 现由房产中介公司刊登的招租启 事相比于个人刊登的启事合规率 更高。违规收取高额房租的现象 主要集中在小面积住房及"保姆 房"上,而这类房源的主要承租 人是经济条件较差的年轻人和大 学生。法国消费、住房及生活环 境协会常务代表卡利埃指出,专 门法规的出台促进了市场交易行 为的规范,是一条有益的举措。 但是,实施一年多以来,仍有 38%的房主不遵守法律,比例还 是过高。协会要求,对于"黑 心"房东依法处以罚款,而对于 公布违规广告的网站予以点名, 告诫人们不要去这些网站浏览信

【德国】

法律保障租赁双方权益

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力保障。

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。

根据德国相关法律规定,多数情况下,房东无权随意解除租赁合同,除非房东自用。因此,大多数租客会与房东签订五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。

如果租客连续两个月没有付全租金,业主可以要求租客搬走,通过法院强制执行的费用约为3000至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,一般会交纳三个月房租作为押金;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。



【意大利】

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。"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、代理和房主都会详知介绍租赁双方的权利、责任和义

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,比较贵重的有哪些等。房东告诉他,家具电器都不是新的,

年轻人选择从租房起步

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的。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

但仍可以用,一旦损坏马上通知房东,

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。史蒂夫说,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。

他推荐有信誉的修理工。"史蒂夫说。

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

史蒂夫还提醒说,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。

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从租房起 步,而不是把钱都砸在买房上,避免 背上沉重的经济负担。

【日本】

在日本,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 土交是,长期没有人居住且连续5年没有使用过自来水和电。该部门统计数据显示,截至2013年10月1 服务日,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 置房

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

"空置房银行"盘活房产

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 房改造成福利设施,供低收入家庭居

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",这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民聚会交流的场所或资料馆、图书馆等文化设施。