国外房屋租赁:发展+规范

美:千禧一代不愿做房奴 日:设"空置房银行"找房客

住建部等九部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》以后,目前已选取了12个城市作为首批开展住房租赁试点 的单位。这是国家两年多来不懈推动的"租购并举"战略迈出的关键一步。

放眼世界,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,国外的很多居民都是一辈子租房。在发达国家,不 少城市也都是以居民偏好租房、租赁市场完善、租金管制严格而著称于世。我们不妨来看看,国外是如何规范租赁房屋市场的。

【美国】

1/5 房客不愿成为房主

拥有自己的房产是美国梦的标志之 ·,但最近这几年在美国人,尤其是年 轻人中,买房的意愿持续降低,许多人 宁可租房也不愿买房。联邦住房抵押贷 款公司房地美 2017 年 4 月公布的一项 调查显示,尽管财务状况不断改善,但 目前租房族中,59%的人表示希望继续 当租房族, 而这个比例在年轻人中高达 73%。房客不愿成为房主,由此引发的 后果是拥有住房的比率下降到63.6%, 为 50 年来的最低水平。

房地美在调查中发现,五分之一的 房客完全没有想成为房主的意愿,意味 着每5个人中有一个人不想拥有自己的 房子,愿意一直做房客。此外,还有 14%的人表示已经具备买房的能力,但 觉得租房是更好的选择,宁愿租房而 住,等将来某个时刻看情形再考虑买 房。其他的人则对继续当房客给出不同 的理由:一、38%的人表示租房而住是

目前最好的选择,因为无法负担买房的 经济压力,但希望有一天能够成为屋 主。二、15%的人表示正朝着买房的方 向努力。三、14%的人表示觉得永远没 有买下自己的住房的能力。

据美国人口普查局的资料,全美 2017年的出租房屋中间价为月租864 美元左右,与2016年持平,专家估计, 2018年的租金也不会有大的变动,这 是许多房客愿意继续租房居住的主因。

美国千禧一代,即年龄在25至34 岁这一阶段,通常是购买首个住房的黄 金时段,这也是一些经济学家看好房市 的主要原因之一。但是,数据分析显示, 美国近 40%的年轻人选择与父母、兄弟 姐妹或其他亲属同住而不愿意选择买房 独居。尽管近年来美国经济反弹,就业也 在稳步增长,但年龄在18岁至34岁之 间的年轻人与父母或其他家人同住的比 例一直在上升,2015年已升至39.5%。



资料图片

【德国】

【意大利】

法律保障租赁双方权益

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。

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。

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、

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 至 6000 欧 元。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

修理地板等。

原因之一。

【日本】

设"空置房银行"找房客

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。

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 房改造成地区居民聚会交流的场 所或资料馆、图书馆等文化设

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。

租房合同既标准又规范

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 会详细介绍租赁双方的权利、责任和义

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

"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。

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 他没有这样的经历。

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。

【比利时】

社会保障房按积分分配

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。按照这个比例,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。

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。

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, 因为没有任 何法律禁止房东对重新装修的房

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。也就是 说, 凯文的积分达到 11 分以上 才有望入住社会保障房。

(本文综合自新华社、百家 号等)

を更为:上海主義建設工程中心/建築 程行用户許可证,核准号:1290017647 1701 編号:1290012400721 声明作成 上海基础沙灘跨进朱国权通用之 程发展存根据100元1本。代码:1310 01628063。号码:04000001-0400066 0:50元1本,代码:131001627963。号

上海路选速体设备有限公司进入 民居主副本310113001033237; 经享 交还主副本310113063750676; 但各 构代则证主副本96375067-6, 作物 **11、4、10个工工工** 上海柘信金属貿易有限公司股股 东合决设注册资本由股人民币2000 万元减至人民币1000万元。特此公告 上海關羽集查有限公司经股东企 决议注册资本由服人民币1000万元 减至人民币500万元。特此公告

码:04507401-04507450, 声明作度 大众出籍市北分公司进失发票3卷:

各类公告、声明登报

各类证件 遗失声明 注销公告 清算公告 合并公告 减资公告

刊登热线:59741361 13764257378微信同号 在线QQ:406301586

上海陆宽广告有限公司