

各国控制房租有妙招

德：三年内租金涨幅超50%是犯罪 日：两年内不可调整租金

当前我国房屋租赁市场方兴未艾,参考发达国家在租赁制度成熟过程中的经验教训,对我国房屋租赁的发展具有重要意义。一些发达国家自有房屋比例相对较低,租赁房屋较为普遍,政府出台了一系列稳定租赁关系、控制租金价格、维护租客和房东权利的保障措施,形成了较为成熟、规范的制度体系,有效促进了住房租赁市场的持续健康发展,值得学习借鉴。

【比利时】

苦寻良方庇护“寒士”

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——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。

【瑞士】

一线城市九成人租房

“瑞士是租房客比例最高的欧洲国家”，据瑞士媒体报道，苏黎世、日内瓦和洛桑等瑞士一线城市中，高达9成的当地居民是租房客。从全国范围来看，大约有59%的瑞士居民是租房客。瑞士人每月平均房租1300瑞郎(约合人民币9000元)。

租房比例高,除瑞士移民多、工作流动大等因素外,最主要的原因还是房价高。但瑞士的房价和房租虽然贵,但相对稳定。瑞士每10年一次进行居住条件普查,全面收集房屋状况,居住条件情况,为房地产管理提供基础。与此同时,瑞士地方政府、租房者协会以及房东协会还建立了较为详细、持续更新的租金数据库,为这一地区不同类型的房子提供了市场可比的租金标准,这是住房租金价格管理的基础。

瑞士注重房屋租赁市场管理,保障房东与房客权益。瑞士《宪法》第34条明确规定了联邦政府在促进住房建设、对低收入者提供住房保障支持、保护租房者权利等方面的义务。此外,瑞士法律还高度重视保护房客不被驱逐的权利,房租上涨也受管制。

【德国】

三年内租金涨幅超过 50%就是犯罪

德国住房租赁法律框架完善，在限制租金、维护租客和房东的权利等方面都有所规定。《民法》是住房政策的法律基础，其中的《住房租赁法》对租赁市场进行了规范，重点保护了租户和房东的权利；《租金刹车法》和《经济犯罪法》规范限制了租金水平及其涨幅。此外，德国政府还颁布了《住房补助金法》，对社会低收入者、老弱病残人士、多子女家庭等弱势群体采取了额外的住房补贴措施，协助他们进行房屋租赁。

为了维护房屋租赁的租金稳定,德国政府根据“市场导向比较法”制定了“房租合理价格表”并辅以配套的法律法规。该系列政策的主旨由城市住房管理机构、租房者协会、住房中业主协商制定“可比租金”价目表,将租金涨跌幅度限制在该价目表内,以达到控制租金的目的。同时《民法》规定,

【美国】

一年内涨租不得超过 15%

美国各州对于区域内的住宅和商业住房都有自己的法律规定,总体而言大同小异。美国租赁制度以租赁管制为中心,租价普遍稳定,形成了一套完善的法律法规对租价进行规范,切实保护了承租人和房东的相关权益。

美国实行房租指导价，有一个组织叫做房屋与社区维护局，专门负责房租的，会根据当地情况，房产税率等问题确定租金。房东要涨价，必须先跟这个组织打报告，得到批准之后才能够涨租金，而且涨幅范围是1年内不得超过15%。不过美国豪宅基本不受租金管制。这么多年来，美国租金一直保持稳定，相对于房价来说，美国租金其实不便宜，一些地方的租金回报率能高达5-8%，但在美国租房的人同样很多，如果叠加房产税的因素，再加上美国人流动性很

【日本】

两年内房东不可调整租金

日本拥有规范的租赁制度和成熟的租赁市场。日本的租金水准比较稳定,房租水平与消费价格指数密切相关。日本居民消费价格指数反映的是全国居民购买同质等量的商品和服务价格变动的幅度。近年来,日本的消费价格指数比较平稳,因而租金价格变化不大。同时,相关法律规定房东在两年内不可调整租金。

日本在土地和租赁法上强化了承租人的权益保障,但同时也一定程度上加剧了供给短缺。《房屋租赁法》明确限制了房屋出租人对合同的终止权和续约权,正是由于这种限制,出租人在租赁合同的缔结过程中对承

合同一经签订后房东不得随意上涨房租。《住房租赁法》和《经济犯罪法》限定了房屋的租价，三年内提价不能超过 20%，否则将被视为违法行为；若是房屋租金三年内涨幅超过 50% 属于犯罪行为。《租金刹车法》规定，再次出租房屋的租金上调幅度不得超过当地标准房租的 10%。

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，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。在退租的时候，房东有权要求租客还原房屋，包括粉刷墙壁、修理地板等。

强，租房还是很划算。他们的房租上涨幅度也与收入水平的提高大体相当。

美国重视对承租人居住权的保障，但同时强调承租人对房屋修缮的义务。美国《住宅法》强调，住宅出租期间必须符合适合居住的条件，在租赁时间内，不管是谁，都不能对承租人使用、享用房屋的占有权进行干预。房东必须取得政府机构的出租许可证之后才能合法公开地出租房子。在出租一到两个月后，房东需要依法在银行专门开一个账户，存放租房押金，在房客欠租或是破坏房子后扣除。同时，承租人对房屋具有修缮义务，若懈怠修缮义务，出租人可以采取书面通知、提出诉讼或仲裁等方式要求承租人离开住宅并扣除押金，或者要求承租人自行修缮，并且将材料和工资成本自押金中扣除。

租人极为挑剔，对承租人的担保往往提出较高要求，无形中抬高了租房供给的壁垒。

同时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，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。

(综合自新华社、信息时报等)



曼哈顿高档住宅



东京俯瞰图