

### 借鉴德国经验

# 解决我国住房租赁三大痛点



近日,国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,提出到2020年,形成完善的住房租赁市场体系、公共租赁住房保障体系和租赁法规制度体系,推动实现城镇居民住有所居的目标。《意见》是落实三中全会《决定》关于“推进农业转移人口市民化”,以及“十三五”建立“租售并举”、满足新市民住房需求为主体的住房新制度的重要内容。

以国家规范性文件的形式,提出住房租赁市场培育和发展顶层设计,这是第一次。而且,在今年5月4日的国务院常务会议上,租赁市场首次成为重要议题,会上也提出了具体的制度构架。国家重视凸显租赁市场在未来住房制度中的重要地位,以及国家壮大租赁市场的政策导向。从国外经验看,租赁是住房供应的“双引擎”之一,一般占据40%至60%的市场份额,很多居民一辈子租房。

2010年以来,住建部也曾发布若干文件提振租赁市场,但效果不明显。事实上,租赁市场“短板”难补是体制症结的产物,如租赁拉动经济不如房地产开发和销售,地方政府不重视;租赁属于轻资产服务业,交易成本高;社会信用体系不彰等。发达国家中,德国以居民偏好租房、租赁市场完善、租金管制而著称于世。目前,德国住房自有率仅43%,租赁住房占据了57%的市场份额。总结德国租赁市场管理的实践,对我国租赁市场发展具有很好的借鉴。

首先,住房供应政策导向上,租赁供应是主体。在德国,

不管开发新房或经营租赁,企业要获得土地、信贷,新落成的房子须在一定期限内让渡政府出租,或按接受补贴后的低租金出租。过了期限,才能按市场租金出租。因此,德国租赁房源充足。

其次,德国租赁市场具有公共属性,机构租赁发挥“压舱石”作用。2011年,德国1860万套租房中,政府公租房(450万套)占24%,私人机构房源(410万套)占22%。

再次,近乎苛刻的租金管制。2012年12月,德国议会通过严格的涨租限制,即各州政府控制该州主要地区房租3年内涨幅不得超过15%,房东不得将租金提高至平均水平的10%以上。

最后,德国对其他租赁权益的保障也很细致。一是对“可居性”严格规定,建立了住房安全与健康标准的评估体系;二是中介费、房屋修缮费等全部由房东承担;三是德国租房和买房享有的公共权益是等同的。当“适居性”和权益保障都到位了,租房可享受与买房一样的安全和稳定。

从德国经验来看,我国培育和发展住房租赁要解决三大“痛点”。

一是要将住房租赁作为地方政府供给公共服务和公共产品的必选内容。这就需要改变GDP导向的房地产发展模式,还原房屋居住和公共产品的基本属性、前置属性;还要加强各级政府公共财政建设,将新移民、新就业大学生的租房需求,视为公共产品,甚至是住房保

障的一部分,纳入公共财政的范畴。

二是政府公租房等机构租赁必须要占到一定份额。目前,我国公租房占比很低。“六普”数据显示,我国25.8%的城市居民租住住房,89.5%的可出租房屋来自私人出租住宅。目前来看,我国机构租赁不足有三大原因:第一是政府公租房供应少,带头作用不足;第二是地价和财务成本高,相比开发和销售,租赁收益太低,流动性风险突出;第三是无风险收益率太高。发展机构租赁,首先要强化政府的职能和带头作用。其次要去掉经济对投资(特别是房地产开发投资)的依赖。

三是各级政府要从吸引和留住人口,“降成本”供给侧改革的角度,看待发展租赁市场的投入产出效应。在城市化“下半场”,进城人口、红利人口都在减少,哪个城市能吸引到人口流入,哪个城市的集聚效应就更大,竞争力就越强。衣食住行中住的成本最大,较低的居住成本,无疑是吸引和留住人口的利器。同时,房价和租金是国民经济的基础成本,也是人工、物流和仓储成本上升的“罪魁祸首”,各行各业都受到租金上涨冲击。近年来,我国实体盈利下滑,人工、物流和铺租高企是“帮凶”。德国“工匠精神”是锲而不舍的结果,但背后生产生活低成本的支持、社会保障对后顾之忧的免除是物质基础。发展租赁市场,对降成本和夯实社会保障大有裨益,也是产业转型的铺路石。

(据中国新闻网)



### 房博士热线

Fang bo shi re xian

万家灯火:6888888

楼盘地址:信阳市火车站对面

金牛国际社区:6517777

6518888

楼盘地址:浉河区北京路北延线金牛山风景区

九悦鸿城:8911111

楼盘地址:信阳市羊山新区新二十四大街与新七大道交汇处南300米路东

香江帝景:6765666

楼盘地址:浉河岸南湖路中段(原钓鱼台)

豫南国际商城:3133333

3136666

楼盘地址:潢川县定城大道(原旱湖路)汽车站向北300米

锦江城:3011111

楼盘地址:信阳市羊山新区新七大道与新二十六大街交汇处

## 《信报楼市》楼市周刊

### 开通投诉平台

随着广大市民的生活水平提高,人们对物质的追求越来越高,维权意识增强,怎样有效维护好购房者的合法权益,成为广大市民的热点问题。有的市民因房屋质量、违规占地、产权问题、购房合同产生的纠纷等问题找不到合适投诉部门而苦恼,甚至出现过激行为,购房者的合法权益遭受严重侵害。

为了进一步净化房地产市场,切实维护购房者的合法权益,营造和谐幸福的家园,作为信阳最大、最权威的房地产业界媒体,即日起,《信报楼市》楼市周刊开通投诉平台,客观公正地帮助你解决在购房前、购房时、购房后遭遇的房子质量、乱收费、违约等问题。

投诉方式:

1. 拨打《信报楼市》楼市周刊电话:15188279333

15194487570 进行投诉。

2. 发送邮件到15188279333@163.com 进行投诉。