

破解租房难，路还有多远？

□新华社记者

5月6日，在国务院政策例行吹风会上，住房城乡建设部介绍了加快培育和发展住房租赁市场的有关情况。两天前，国务院常务会议确定的相关措施引起广泛关注。

住建部日前对租房需求大的城市调查显示，由于缺少中小户型供给，青年人、新市民只能选择合租，比例达50%。而对3万多名年轻人住房状况调查结果显示，43.8%的租房人在租房过程中遭遇黑中介、欺诈中介费等不良中介行为。

租房难、房租贵、中介“黑”……从“有住房”到“有房住”，房屋租赁市场转型之路，究竟还有多远？

缓解租房难要破哪些题？

“本来说好房子租到年底，可房东突然说要卖房，让我尽快搬走，措手不及！”在北京西单附近工作的杨洁女士，目前正在为“换房”而烦恼，“虽然房东违约会支付违约金，但相比于频繁地找房换房的时间成本，这点儿违约金又有什么用呢？”

租房之难，还在于很难租到合适的房子。

广西柳州蓝天机电公司按公租房模式，在当地建了首个高端公共租赁住房项目“蓝天福园”，1188套房子，面积都在40至60平方米之间。

蓝天机电董事长熊家威告诉记者，当前开发商开发的商品房大多有三房或四房，适合一家人居住但不适合单身市民租住，因此单身群体很难租到合适的房子，有的只能选择合租。

按规定，民营企业投资保障房建设，要获得用地政策支持，须满足“50至59平方米区间面积占60%，40至49平方米区间面积占40%”等要求。

“在一些大城市，特别是租赁市场供求关系比较紧张的地方，租房难问题确实存在。”住房和城乡建设部副部长陆克华在国务院政策吹风会上说。

2015年，住建部对16个外来人口较多、租房需求较大的城市做了一个调查，结果显示，租住房屋以50平方米以下中小户型为主的需求占到75%左右，但市场上能够租到的中小户型住房比较少，所以往往只能选择合租，合租比例

达到了50%。

“国家发展住房租赁市场，支持发展住房租赁企业，是符合中国国情的好政策，将鼓励更多人选择用租赁的方式解决住房问题。”熊家威说。

据住建部房地产市场监管司司长高志勇提供的数据，目前，通过市场租赁解决居住的总人口就达到1亿人以上，年租金已经突破1万亿元，这也意味着租赁市场是一个巨大的市场。建立购租并举的住房制度，促进住房租赁的规模化、专业化发展，成为房地产领域“来自供给侧的福音”。

高房租能降下来吗？

“只要能出得起价钱，找到好房子也不能说难。最大问题还是房租太高。”北京链家地产一个门店的资深经纪人王立告诉记者，他每天接触大量的租房群体，绝大部分是刚刚毕业的大学生，以及外来务工人员。“有统计说，北京有30万房屋中介大军。我们自己也是租房的一个重要群体啊！”

在北京，租房成为不少年轻人及打工族的首选。随着北京房价一路上扬，房租的价格也水涨船高。东直门附近一套60平方米的“小两居”，去年的租金还在每月4500元左右，如今已经上涨至每月近6000元，涨幅逾67%。

王立说，这些租房群体工资并不高，绝大多数月薪在5000元上下。即便合租，一间卧室租金每月也要将一两千，这意味着月收入一小半用在租房上。年轻人还有买衣服、朋友聚会等花销，每个月几乎就成了“月光族”。

一些人迫于中心城区的高昂房租压力，被迫向城市周边发展。在宣武门附近工作的陈雪目前租住在西红门地区，每天乘坐地铁四号线上下班，加上步行时间，每天花在路上将近100分钟。

“虽然住得远一些，但房租每个月比宣武门附近能省2000块。”陈雪说，“虽然苦点儿、累点儿，但盘算一下，我也就忍了。”

原中国房地产业协会副会长朱中一表示，推动房屋租赁市场规模化发展，有利于降低消费者的入市成本和购房压

力，使其从长期的购房还款压力转变为短期的租金模式。

长租式白领公寓的领头羊魔方公寓已先行一步，近日宣布，在国家大政策支持背景下，预计2016年门店数将达300家，2017年达600家，2018年达1000家。万科此前也试水“先租后买”，未来不排除探索住宅本身“租售并举”，“先租后售”等新业务模式。发展住房租赁市场，自然人和各类机构投资者购买库存商品房出租，不仅能丰富租赁市场房源供给，也有望适当降低商品住房价格。

如何遏制“黑中介”？

“我刚参加工作的时候，租用的是单位的集体宿舍，所以没有遇到中介这方面的事情。现在部里新来的这些年轻人，大部分都是租房子住的，我也经常听到他们对中介的一些抱怨，甚至遇到了一些黑中介，比较愤慨。”陆克华说。

对房地产中介机构和中介人员服务的质量，大家抱怨很多。

吹风会上，陆克华公布这样一个数字：北京市2014年对3万多名年轻人住房状况进行的调查，其中43.8%的人都表示在租房的过程当中遇到了中介方面的一些不良行为。

北京市住建委有一个投诉平台，对中介的投诉主要有：隐瞒房屋的真实状况，发布虚假的房源信息，把成套的住宅私自打隔断以后出租，还有乱收费，甚至骗取中介费等。

据介绍，住建部将从多方面入手，规范中介机构房源信息发布，全面推进房地产转让合同网签，切实加强房地产交易资金监管，强化对房地产中介机构的备案管理，加强中介机构从业人员管理，完善信用信息系统，加大日常监督检查的力度等，进行规范和整顿。

作为住房租赁的先行者，广州市《房屋租赁管理规定》立法工作正紧锣密鼓推进。在立法草案中，增加了“网上备案”及对房屋租赁经营机构的管理内容，增强了法律威慑力，使各条款更加符合社会和管理的需要。

广州房屋租赁登记备案年平均量约

70万宗，目前全市所有租赁房屋已经实现了“网上备案”。

“规范房源信息发布问题，一定要真实。中介机构在房源信息发布前要经委托人同意，同时还要到当地房管部门进行房源信息核验后才可以发布。”陆克华说，不得以虚假信息、虚假价格进行“钓鱼”。

“远水”也要解“近渴”

6日，记者在位于广州奥园城市天地酒店式公寓售楼中心看到，售楼员一个小时内大约接待了4位有意向投资酒店式公寓的看房客。从奥园延伸3公里范围内，星罗棋布有10多个楼盘正在进行开发建设，分属于不同的开发商。

满堂红链家市场部高级经理周峰说，只要市场选择对路，开发商还是愿意投资住房租赁市场的。大力发展住房租赁市场，有助于减少房地产市场内的投机行为，也有助于促进房价逐步回归理性。

“目前的情况看，住房租赁市场急需解决市场有序监管的问题，乱哄哄的市场是无法吸引投资者的。”周峰说。

据陆克华介绍，国家将从多方面扶持住房租赁企业的发展，包括对依法登记备案的住房租赁企业、机构，包括个人，给予税收优惠政策的支持。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品，稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点，拓展直接融资的渠道。完善规划建设和用地政策。

要破题必须多管齐下，既要“远水”，也要解“近渴”。

有的地方已开始新的探索。上海市去年允许将符合条件的客厅改造成一间房间，单独出租使用，业内通常叫做“N+1”。这增加了中小户型租赁住房有效供应，可以适当降低承租人租金负担，还有利于规范住房私自改造出租行为。（执笔者：王立彬，参与记者：孔祥鑫、王凯蕾、李斌）



1922年3月26日，上海《时事新报》和北京各报登载了这样一则消息：清室准备将奉天的《四库全书》以120万元的价格出售，还特派了人员向驻京各国使署询问有无买主。日本表示无论如何一定要将《四库全书》买到手。随后，双方人员进行了秘密交涉洽谈。

《四库全书》于乾隆年间完成。当时共抄写了7部，分别收藏在北京紫禁城、圆明园及奉天、承德、杭州、扬州、镇江7处。由于清晚期多年战乱，到民国时，《四库全书》仅剩4部。

这好端端的怎么要卖《四库全书》呢？原来，此时清室开始大规模筹备逊帝溥仪的婚礼，经查阅《大清会典》和清朝历代皇帝大婚的档案，最后决定按照光绪皇帝婚礼的规模来办理。虽然那次大婚的花费相对比较少，但小朝廷也没有钱铺张办理了。为此，溥

仪要求典礼处大婚用款不准超过30万两，如若超过此数，朝廷就不再拨款。

但是，按照内务府最后的计算，即使一切从简也需要50多万银元。不得已之下，内务府派人去总统

这10万元仍然不足以满足溥仪大婚的花费以及偿还以前的债务。为了维持“朝廷”的“尊严”和满足皇室的享乐，于是他们将目光盯上了《四库全书》。

逊清皇室欲将《四库全书》卖给日本的消息刚一传出，马上就受到了各界的舆论谴责。1922年4月1日，北京大学教授沈兼士、马衡等7人发表声明指出，《四库全书》及宫中

所藏一切图书古物，都是国家的公产，并非爱新觉罗一家的私产，如果卖给外国人，不但是毁灭国宝，更是国民的耻辱。他们还强烈要求政府迅速派人查明此事，并将《四库全书》从保和殿内转移至其他适当的部门，妥善保管。

由于各界人士的强烈反对，逊清皇室欲将奉天的《四库全书》卖给日本以筹集经费的企图没能得逞。（据《中国剪报》）

清宫盗卖《四库全书》内幕

府，恳求民国政府拨发拖欠的岁银使婚礼能够正常进行。当时民国财政部写了一封颇含歉意的信给内务府，说民国的经费实在困难，所以才导致优待岁费不能按时拨发，现在为助大婚，特意从关税税款中拨出10万元以供使用，其中2万元就算是民国的贺礼了。