

DOI:10.12361/2661-3263-05-08-115591

论住房租赁制度

张璐璠

渤海大学, 中国·辽宁 锦州 121010

【摘要】回溯住房体制改革的初始, 1978年以来, 我国住房的体制开始改革, 其中租赁制度不断发展, 但问题与缺陷层出不穷。首先是突出问题是“重购轻租”, 许是家的归属感在国民心中根深蒂固, 更偏向于购房, 求得安稳, 租房的情形似乎意味着居无定所、飘摇无依。因此, 在中国的住房体制中, 住房租赁制度就不可避免的处于次要地位。租赁市场存在的制度缺陷, 不仅有损租住群众的获得感, 更体现了供需的不平衡。这种制度体系, 对房屋资源使用性功能的发挥造成极大的妨碍, 有损依法治国背景下的公正。

【关键词】住房租赁; 改革; 租购并举

On the Housing Lease System

Zhang Lufan

Bohai University, Jinzhou, Liaoning, China 121010

[Abstract] Dating back to the beginning of the reform of the housing system, since 1978, the system of our country housing began to reform. Among them, the rental system has been developing continuously, but the problems and defects have emerged one after another. First of all, there is the problem of "paying more attention to purchase than renting". Perhaps the sense of belonging to home is deeply rooted in the hearts of the people, and they are more inclined to buy houses and seek security. The situation of renting seems to mean that there is no fixed place to live. Therefore, in China's housing system, the housing rental system is inevitably in a subordinate and auxiliary position. The defects of the rental market not only affect the sense of gain of the tenants, but also magnify the imbalance between supply and demand. This kind of system greatly hinders the use function of housing resources and damages justice under the background of rule of law.

[Key words] Housing rental; Reform; Both leasing and purchasing

人类社会的发展中, 生产满足人类社会生产和发展需要的各种物品是第一历史活动。人类正是在满足这些生产活动进程中逐渐形成各种关系、丰富才能、发展文明。古往今来, 心系黎民大众的伟人总是发出“安得广厦千万间”的感慨。安居乐业, 是芸芸大众所求的憧憬, 也是统治阶层的安邦蓝图, 更是国家执政者的不懈追求。一个国家是否井然有序, 与国民的住房质量息息相关, 一国的政治、经济、文化和法律是着国家治理者的政治智慧的体现。换言之, 居住关系关涉着个人的安宁稳定, 更事关一国政治稳定、社会安宁和经济繁荣。

我国住房租赁制度现存问题

随着经济水平的提高, 房地产市场发展迅速, 伴随而来的是改革引起的社会负面现象。频频引发一系列住房问题, 例如市场的发展出现剧烈的波动, 有些地区房价大幅增长, 但居民的支付能力却未能与之匹配。其中, 国民的购房水平与商品房价格之间的矛盾日益显著, 有无房屋导致的贫富差距逐渐严重。

1 住房租赁的从属性地位

虽然多年来的体制改革贯穿于所有的关系, 但是对于住房租赁制度, 却长期处于辅助者的地位。在总体住房体制改革中, 处于从属性地位。长此以往, 导致住房租赁制度无法独立存在于改革体制中。

自十九世纪八十年代进行住房商品化改革, 住房租赁制度一直不受重视, 处于辅助性地位, 其改革的问题症结集中反映为明显的“重购轻租”, 在之后邓小平同志与中央有关负责同志谈论该现象涉及的问题时, 表明了我国住房体制改革路线, 住房体制改革中, 尤为重要是住房所有制改革, 其次是住房

租赁制度改革, 租赁制度在改革中则是辅助手段, 以此来推动住房所有制改革顺利进行的, 住房租赁制度改革与住房所有制改革并非并重, 而是处于从属性、辅助性的地位。

随着改革发展, 处于从属性地位的住房租赁制度, 不断显现各种弊端。首先, 国有土地的供应日益不足, 然而住房体制改革以所有关系为主, 这对国有土地的供应有着极高的要求, 现阶段而言, 土地供应量处于紧张的状态。其次, 这种形式的住房体制改革致使国民追求房屋的所有权, 进而导致我国房价上涨急剧上涨, 房屋价格与居民支付能力的矛盾日益凸显。最后, 租赁制度处于从属性地位的住房体制改革促使贫富两极分化, 经济的发展向有自由的居民靠拢, 不利于社会的稳定和共同发展。

2 租赁市场中的二元制现象显著

“二元制”在住房市场中被定义为“商品型”和“保障型”两个市场, 同时建立、各自发展、相互隔离、不相联通。这种市场格局中, 两个市场有不同的价值追求。商品型市场是一个充斥着竞争的市场, 追求高效、多利, 将住房视为纯粹的商品, 以此为介质进行竞争, 不断追求交易数量, 交易价格, 将获利作为竞争的目标; 而保障型市场却恰恰相反, 与竞争背道而驰, 追求公正、安稳, 并不一味的追求效率和获益, 反而将稳定和公道作为市场的重心。此外, 两个市场消费群体不同, 商品市场因为获利大和竞争性强的特点, 其针对中高收入人群; 而保障型市场因为公正和安稳, 更适合针对低收入人群。且两者价格的形成也不同, 前者是以价值为核心调整住房价格, 而后者以政府的行政定价为核心。

住房租赁市场的二元体制存在着及其严重的弊端。首先这种体制将公平和效率原则割裂开来。住房是国民赖以生存的基本生活资料,住房市场中,公平和效率应当处于并重的阶层,市场的发展过程中,二者发挥着同等重要的价值,缺一不可。而这种体制将两种原则赋予不同的市场,严重危害市场的稳定发展。其次,在二元体制中,加大政府的重担。在这种背景下,保障型市场的背后是政府的支撑,而非自给自足的市场,因而,对公平的追求间接移向政府,导致政府举步维艰。

3 出租人在租赁关系中的优势地位

民法体系是以所有制关系为主体形成的。不管是从协商价格角度还是违约责任的承担,从合同的订立到合同的履行阶段,出租人都占有着明显的优势地位,而承租人处于一种弱势群体。

在这种制度的背景下,出租人在租赁关系中占明显的优势地位,存在一些弊端。一方面,该制度会限制住房资源的使用,将其使用性的效能降低。住房作为不动产,具有双重属性,其中交换的价值体系了其稀缺性,而使用价值则体现了其用益性。不动产的制度中,两种属性相辅相成,缺一不可。现阶段而言,居民人口的不断增加以及人民对物质资料的需求不断增大,而资源的紧张使得我国制度将重点放置在如何有效利用资源的方面。在之前,人们对物的所有更加关注,而现在人们将更多注意力放在物的利用和使用方面上。而这种承租人处于弱势的状态限制了承租人的主观能动性,导致住房的使用价值大打折扣,不能发挥出最大效能。另一方面,该种制度造成了住房所有人承担的义务减少,对于人类社会而言,不动产作为一种资源,应当是人们共同的财富,在所有权制度背景下,每个所有者都对共同的财富据为己有,享有排他的所有权,因此应当制定所有者应当承担的相应的义务。

中国住房租赁制度的改革任务

住房的保障是民生的基本需求,安居是国民立业的前提和基础。我国现存的住房租赁制度存在的问题日益严重,住房租赁制度的缺失与人民日益增长的需求的矛盾日益加剧。住房租赁制度改革的任务刻不容缓。

4 构建“租购并举”的住房体制

建立租购并举的住房制度,首先要树立“租购并举”思想意识,提高在市场中住房租赁所占的比重,使得住房租赁市场的构建和住房交易市场的构建同等重要,不分上下。

习近平总书记提到,“以满足新市民住房需求为主要出发点”。这是发展住房租赁市场的宗旨和意义,现阶段,城镇之中,新就业人群、外来务工人员等群体在租赁住房需求量中占了很大比重,他们是最主要的人群。追根溯源,很大一部分务工人员购买住房相对吃力,其支付能力比较微弱,而租赁这一方式则能够使得他们缓解生活急需,恰如其分地满足外来人员的基本生活需要。此外,经济社会的不断发展,人员的流动性不断增大,国民的社会观念发生不断变化,租赁居住渐渐成为一种新兴的生活方式。

因此,提升住房租赁市场的地位是重要环节和关键举措。当前对住房租赁市场的定位将有碍租房租赁市场的不断发展,租赁关系中的主体的合法权益无法得到很好的保护。恩格斯在《论住宅问题》中谈到,在城市化进程中“只有当社会已经改革到可以消灭城乡对立,住房问题才能解决”。其中所言的“城乡对立”,在当下可以解读为无房者与有房者之间的对立。即只有当是否有

房不再是能否公正享受社会经济发展带来的益处时,住房问题才能从根本上得到解决。总而言之,全面提升住房租赁市场的地位是租赁制度改革的题中应有之义和必备举措。

5 构建社会化的住房租赁市场

住房保障与国民生活息息相关,是全社会全民参与的事务。社会成员的广泛参与是构筑社会化的租赁市场的必然要求,这一举措强调社会各界力量的共同参与。国家作为主体,其宗旨和目标是实现国民大众的公共利益,因此,制度构建应向善向好,深入开展向善向好的宣传,引导社会大众为“善”的实现进献自己的绵薄之力。在社会共同利益面前,个人之间、群体之间只有相互合作、互助、友爱,才能更好的体会到国家制度的优越性,从而形成自由、公正、友爱的社会。

社会化的租赁市场意味着统一住房租赁市场的实现,即不再有“商品型市场”与“保障型市场”二元制的状态出现在这个市场中,而是将竞争高效与保障公正放在同一个市场中发挥的淋漓尽致。这需要确立公正优先、兼顾效率的住房租赁市场,换言之,在建设住房租赁市场的进程中,公平原则处于首要地位。

6 法律制度应坚持承租人优位

正义作为一种原则,空谈无意义,只是抽象的概念和词汇,应当以具体的方式制度为其介质得以实现。在民法及相关法律中,民事中的各种制度通过调整各种关系将权利、义务、责任等元素保持在一种平衡中,因而使得社会稳定,经济繁荣。推动“租购并举”的住房制度改革,应当制定以承租人为优位的制度,要充分体现中民事法律制度的引导和规制作用。用法律手段维护正义,将正义落到实处。

侧重保护承租人权益需稳定住房租赁关系。一直以来,因我国租赁法律制度的缺失,致使租赁市场混乱,承租人的权益的不到完整的保护,在住房租赁关系中处于弱者,因此,应科学严格完善相关法律制度,早日构建公平合理的住房租赁法律体系,维护住房租赁关系的稳定。

完善住房租赁制度

首先建立社会管控制度,发挥政府的行政管理职能,加强行政方面对住房最难市场的管理能力,建立相应的指导机制,使政府在法治轨道上开展工作,切实保障承租人的合法权益。这对于租房租赁市场的稳定和发展具有举足轻重的作用。

其次,租金的价格也是不可忽视的重要因素,租金价格的管控应当有相应的制度进行调整,保障价格的合理性和合法性。房屋所有者对于租金的收取是获利的直接渠道。恩格斯在其《论住房问题》中提到,“房屋一旦建造起来,就成为了一种永恒的法权理由,它能所有权人在五十年内以租金形式获得比原来建筑费用高十倍的价款”。因此,国家应当通过立法手段对租金的价格进行管控,从而保护租赁人的权益。

走向美好生活的进程中,住有所居是必要条件。习近平总书记就新时代中国住房制度改革提出的根本目标是“满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居”。因此,应完善住房租赁相关配套制度,使国民住有所居,安居乐业。

参考文献

- [1]刘德宽《民法诸问题与新展望》,中国政法大学出版社,第51页。
- [2]《在十八届中央政治局第十次集体学习时的讲话》,《人民日报》,2013年10月31日。