住房租赁新发展：年轻人与老年人的经济型共住探析

◆叶丽珍 易露霞

(广州工商学院 广东广州 510850)

摘要：党的十九大报告提出：“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”当下政府正进一步推进革新，出现了宏观消费市场下的住房租赁与养老服务相结合、互创新的经济形式，鼓励大众在“互联网+”的大格局中，通过自主创新，进一步缓解城市新青年的住房租赁问题以及城市空巢老人的养老服务问题。本文将顺应这一发展趋势，提出“年轻人与老年人经济型共住”的新设想，并通过系列数据探究此设想的可行性。

关键词：新青年；住房租赁；老年人；经济探析

前言

住房租赁属于房地产市场拥有政策补贴的消费市场，早在2015年，国家就住房租赁经济的调控制定了系列改革措施和发展机制。随着党十九大的方向指引和市场改革的延伸，住房租赁再次成为宏观经济的热点之一。

一、探析住房租赁与养老服务相结合的宏观经济背景

(一)城市新青年创新发展与住房租赁需求相呼应

在大众创业，万众创新的潮流下，无数新青年，特别是应届毕业生，蜂拥城市打拼事业，承载城市转型升级的历史使命。由于大中城市的人口结构大多是外来居民特别是应届毕业生的新青年，为此，那些拥有知识与技能的年轻人群，成为当前住房租赁市场的消费主体。一些大中城市，如广州、深圳等为吸纳新青人才，提出积分入户，为应届毕业生提供住房补贴的政策，以此来缓解了部分“高房价、人流大”的住房压力，但面对庞大复杂的市场消费结构，特别是住房租赁中会出现中介或房东乱定价、房屋设施维修困难以及网上租房信息真假难辨的乱象，成为青年流动人口在城市定居发展的大痛点，市场结构的调整和服务创新还须持续。

(二)老年空巢现状加速城市养老创新

截至到2017年底，中国城乡空巢老人家庭超过50%，其中部分大中城市空巢老人家庭已达到70%，随着第一代独生子女家庭父母步入老年阶段，特别是子女外出工作，老人独居在家无人问津的问题，将增加城市的养老负担。在《中国城市养老指数蓝皮书2017》报告也指出：老龄化加速、老龄结构失衡、地区老龄化不平衡给我国经济发展与社会保障带来了巨大的挑战。面对这一现状，著名经济学家陆百甫提及到，老年化社会是中国正在接受的一个挑战，同时也是一个新兴发展的市场。我们需要发挥新的市场消费的引领作用，通过自主创新，促进城市养老服务与其他相关产业相结合，互发展，共同推进新的产业创新，提供新的消费需求。

(三)新青年住房租赁与养老服务相结合的宏观经济指引

中国未富先老的人口特点，促使政府调动多途径，多层次力量，创新性地解决这一社会难题。在2018年的《中共中央国务院关于完善促进消费体制机制，进一步激发居民消费潜力的若干意见》中，提出“构建更加成熟的消费细分市场，壮大消费新增长点”的经济目标，鼓励引导服务消费领域大力发展住房租赁，全面放开养老服务市场。

二、创建“新青年与老年人共享住房”的经济性质

本文提及“新青年与老年人共享住房”是对当前住房租赁市场服务的一种创新设想，旨在利用互联网+的共享经济原理，搭建新青年住房租赁与空巢老人养老服务的联系。让那些拥有住房的独居(空巢)老人借助社区服务或通过互联网平台，实现“老少配对”的住房共享服务信息的传达，为在城市打拼事业的新青年提供低价租房或免费住房，来缓解“城市病^①”带来的年轻人住房难问题，也解决了自身的养老陪伴，以此达到互利共赢的效果。

三、实现年轻人与老年人经济型共住的“三步走”

(一)第一步：政府政法指引是基础

早在2015年，国家住建部就发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，旨在培育和发展住房租赁市场，完

善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题，提高资源利用率。换言之，政府在此大背景下不断建立和完善租赁信息服务平台，支持盘活不同类型、面向全体居民的租房共享，为此年轻人与老人住房租赁与投资在某种程度上得到认可和政策保护。

此外，根据《中华人民共和国老年人权益保障法》第十三条中强调：“赡养人应当妥善安排老年人的住房，不得强迫老年人迁居条件低劣的房屋。老年人自有的或者承租的住房，子女或者其他亲属不得侵占，不得擅自改变产权关系或者租赁关系。老年人自有的住房，赡养人有维修的义务。”因此，在年轻人与独居老人共享住房活动中，老人的合法权利和房屋所有权是得到保护的，住房租赁的年轻人对于房东老人也应尽有一定地陪伴和照料义务。

(二)第二步：代际之间的相处是辅助之一

中国是个文化大国，传统的思想观念、文化观念对老人生活习惯和养老观念有着深厚的影响。在传统的家庭中，父母与子女长期生活在一起，代际之间的联系较为紧密和融洽，年轻人负担家庭养老，老年人会发挥剩余的人力价值去帮助家庭处理一些力所能及的事情，这种家庭养老形式在供养双方心理上都能被接受。而“家”是每位中国人都会付出真心塑造和呵护的。遵循上述观念，发展年轻人与老年人经济型共住理念为了让当下的出入岗位的年轻人拥有更加舒适、从容的住房生活，让年轻人减少经济负担的同时，拾起美德和信仰，与独居老人共享生活体验，未尝不是一种可持续的发展方向。

(三)第三步：“共享住房”模式的创新式关键

在最近的一篇经济新闻中有提及到南昌高新区的共享租房平台，一个简单的微信公号扫码，就可以实现选房、下单、签合同、交租金的繁琐流程，然后收到一个门钥密码，凭借密码实现租房入住。当地的这种新型租房模式面向低收入的毕业大学生人群，旨在缓解租房经济压力，打造舒适的租房环境，留住专业人才。由此可见，新兴的年轻人共享住房的商业化道路更加明显，发展年轻人与老年人经济型共住模式，因不断结合网络技术服务平台合作，加强年轻人对于住房租赁需求的联系以及老年人寻找“配对”的速度化，才能加速设想模式的发展。

总结

发展年轻人与老年人经济型共住模式，顺应了当下大力发展住房租赁，全面放开养老服务市场的经济潮流，一定程度上缓解了独居老人的精神负担，提高晚年的生活质量；此外，高质量的租房环境也可以减轻城市新青年的经济压力，并在与老年人的生活接触中加强代际联系，学会为人处事之道。相信在共享经济的推动下，这种住房租赁的创新模式会得到一个很好的发展。

参考文献：

- [1]李子云.年轻房客与空巢老人“共享房屋”[N].养老产业观察.2017-09-07
- [2]邹琳华.住房市场新动向[J].中国国情国力.2018-11-07
- [3]“共享住房”来了……上班变得幸福，老年可以很安逸！[N].创投家.2017-07-12
- [4]共享住房——告别房奴时代[N].太平洋家居网.2018-04-08
- [5]曹鑫.青年人与老年人养老观念的共识、差异与融合[J].四川理工学院学报(社会科学版).2018-06-26
- [6]南昌共享租房平台悄然盛行，房主可远程操作当“甩手房东”[N].南昌新闻网.2018-07-16

注释：

①城市病，是指城市在发展过程中出现的交通拥挤、住房紧张、供水不足、能源紧缺、环境污染、秩序混乱，以及物质流、能量流的输入、输出失去平衡，需求矛盾加剧等问题。

作者简介：叶丽珍(1997—)，女，广州工商学院经济贸易系，本科在读，专业：国际经济与贸易。