

北京晚报瞭望

“为65岁母亲和年迈外婆租房3天被拒20次”“刚说出岁数就被房东拒绝,有的房源特意注明不租给老人”“一些房东宁愿空置房屋也不租给老年人”……老年人租房难问题登上热搜,相关话题在网上引起热议。

根据《第五次中国城乡老年人生活状况抽样调查》,全国独居老人比例已达14.2%,其中近20%依赖租房解决居住问题。其中,城市独居老人的租房需求尤为突出。中国社会科学院的一项研究显示,19.8%的城市独居老人依赖租房或借住解决基本居住问题。由此可见,受租房难问题影响的老年人并不是个例。那么,老年人租房难该如何破局?



唐昊制图

追问1 老年人为什么还需要租房?

在人们的观念中,老年人一般都是住在自己的房子里,并不像年轻人那样需要租房。为什么现在老年人租房问题凸显?北京市老年志愿者协会会长马乃麓分析,老年人租房往往是一种“被动需求”,背后有各种原因。

首先,为了照顾孙辈而租房。马乃麓表示,现在年轻人忙于工作,家中老人不得不承担起一部分照顾孩子,或是接送孩子上学的家务。由于一大家子住一套房子多有不便,有的老人会选择在附近租房居住。记者采访时发现,现在,很多老人的观念发生了转变,比起三世同堂,他们更希望有个人空间。在经济条件允许的情况下,许多老人不愿意和儿女长期住在一套房子内,更愿意在附近租套房子,

以此减少因为生活习惯不同和生活空间过于拥挤产生的摩擦和矛盾。

其次,租房解决上楼难。许多老年人住的房子没有电梯。随着年龄增长,老年人身体机能下降,上下楼费劲,有的老人一两周甚至一个月都不下一次楼。一些家庭便将老人的房子租出去,再给他们租一套低楼层住房或者电梯房。

第三,有的老人家里搬迁或是装修,需要短期内租房过渡;还有些外地来就医的老人,为了看病方便,也有租房需求。

“从大多数老年人的心理来说,租房居住是一种不稳定的生活状态。所以,租房并不是老年人的主动需求,而是一种被动选择。”马乃麓认为,老年人租房,往往是为了解决某一阶段的问题。

追问2 拒租是歧视还是理性计算?

今年4月,北京市老龄协会、北京律维银龄研究与服务中心发布报告,对近期涉老热点话题进行分析。报告显示,老年人租房的年龄歧视问题受到广泛关注。

报告显示,在老年人租房遭遇的年龄歧视事例中,虽然房产中介机构普遍表示对租房者年龄无特殊要求,但实际操作中,房东往往会将租客年龄作为重要考量因素。超过三分之二的中介表示,没有儿女陪同居住的老年人租房更加困难,60岁是较为普遍的一道分界线。

报告指出,老年人租房难的本质,是社会对衰老的恐惧被异化为经济风险。房东的“理性计算”背后,是社会保障缺位与法律模糊性的转嫁。

一方面,我国租赁相关法律未明确禁止年龄歧视;另一方面,养老服务体系尚未覆盖租房市场,意外责任界定不清,加剧了房东的避险心理。

北京律维银龄研究与服务中心理事陈亚辉介绍,目前老年人租房难主要还是以个案出现,尚未形成普遍性问题,但需要引起注意。“我国的老龄化进程还在不断加剧,但社会观念一时还未适应这种变化。不光是租房,年龄歧视还会出现在更多领域。”

陈亚辉建议,应将禁止年龄歧视的条款明确写进相关法律法规,完善中介信用评级体系,消除老年人租房难的“隐形门槛”,推动建设更加和谐、包容的老龄化社会。

刚说出岁数就被房东拒绝,有的房源注明不租给老人

老人租房难该如何破局

破解1 出台新政策 扶持适老租赁房

破解老年人租房难问题,在供给侧改革方面,需要增加对老年人租房需求的供给。“老龄化社会已经到来,但是各种资源的配置供给还没有与之相匹配。”陈亚辉介绍,目前的房屋租赁市场主要面向年轻人和中年人,较少有专门面向老年人的租赁服务。随着老龄化进一步加深,未来势必会出现适应老龄化趋势的租赁产品。

据了解,在增加供给方面,一些地方政府已经开始有所行动。民政部、全国老龄办在《2023年度国家老龄事业发展公报》中明确提出,要在公租房保障中对符合条件的老年人予以优先配租。上海市推出“趸租”试点,由房管局牵头,通过市场价取得老年人房屋五年的租赁

权,进行简单装修后纳入保租房管理,以优惠价格向中心城区就业的新市民、青年人和各类人才出租。同时,以趸租五年的形式租赁存量公租房、保租房、社会化租赁房屋,在适老化装修后提供给自愿参与趸租项目的老人使用。这种办法,既解决了老年人居住面积小、上下楼不方便的问题,又解决了青年人上班通勤时间长的难题。

更早步入老年社会的邻国日本,也进行着各种尝试。2017年10月,日本制定“住宅安全网制度”,只要房屋抗震性和面积达到标准,且房东向政府登记并承诺不拒绝高龄独居老人租住,政府将提供最高200万日元(约10万元人民币)的修缮费用。若

房东对老年人减租,政府还会给予最高4万日元(约2000元人民币)补助。为提供更多可以让老年人入住的租赁住房,日本政府推动修订相关法律,除了创建为老年人垫付拖欠房租的担保机构认定制度外,还规定没有亲属的老年人可以在生前委托有关机构将来对其遗物进行处理,此举的目的在于让房东可以放心地将房屋出租给老年人。

当前,人口老龄化已经成为我国基本国情。有专家建议,可以出台针对性的住房保障政策,加大对适老化租赁住房的扶持力度。此外,政府可通过收购二手房、建设保障性租赁住房等方式,增加专门面向老年人的房源供给。

破解2 设立意外险 解房东后顾之忧

破解老年人租房难,还需要给房东吃“定心丸”。

在此次应对老年人租房难的社会讨论过程中,不少人建议,以“老年人租

房担保制度”“老年人租房意外险”来解决这一问题。

陈亚辉建议,可以通过建立经济风险分担机制,帮助房东消除后顾之

忧。比如,可参照养老机构综合责任险,开发老年人租房意外险或老年人租房责任险,给老年人和房东双方上一道保险。

破解3 家庭早规划 让老人老有所居

面对租房难题,老年人和其家庭能做什么呢?马乃麓建议,家庭对于老年人老有所居的问题应该早做规划,以应对将来面临的种种情况。

马乃麓建议,在家庭购房阶段,应提前将老年人未来的居住需求纳入考量,优先选择配备电梯、周

边医疗资源丰富的住房。

在老年人个体层面,也应积极主动提升自身信用意识和风险防范能力。比如,在租房过程中,遵守租赁合同约定,保持良好的履约记录。同时,采取必要的健康管理措施,降低因健康问题给房东带来的顾虑。

马乃麓表示,破解老年人租房难题是一项系统工程,需要个人、社会和政府形成合力,个人做好规划与应对,社会营造包容环境并提供多元服务,政府完善制度并加强引导,三方协同行动,才能切实解决老年人租房困境,让老年人“住有所居、居有所安”。

□海都锐评

以“银发安居”丈量城市温度

当老年群体租房难成为社会热议话题,福建各地早已用行动书写温暖答卷。泉州在公租房保障中,优先为符合条件的老年人配租配售;福州将70周岁以上老人、失独家庭列为公租房优先保障对象……这些实践,让“住有所居”的民生承诺在老龄化浪潮中熠熠生辉,也

为破解老年租房困局提供了可资借鉴的福建方案。

老年租房困境,根源在于市场供需的严重失衡。房东因担忧高龄租客健康风险、意外责任等问题,对老年人租房设下无形门槛;而市场上,真正符合老年人需求的适老化房源少之又少,楼梯难爬、设施不全等

问题,让老年群体在租房市场中举步维艰。福建通过政策手段,为老年群体撑起住房保障的“保护伞”,以实际行动回应了他们对安居居所的渴望,让住房保障政策更有温度、更贴民心。

但不容忽视的是,现有探索仍需向纵深突破。房东的顾虑并非毫无缘由,缺乏

明确的风险分担机制和法律援助,使得他们在面对老年租客时顾虑重重;适老化房源建设投入大、回报周期长,市场主体积极性不高,导致供需矛盾难以从根本上缓解。这需要我们以更大的决心和智慧,持续创新制度设计。比如,可探索建立老年租客风险共担基金,由政府、

社会资本和保险机构共同出资,对房东可能面临的风险进行兜底;出台优惠政策,鼓励企业参与适老化租赁房源改造和建设,给予税收减免、资金补贴等支持,从源头上扩大适老租赁房源供给。

老年群体的安居,不仅是衡量城市文明程度的重要标尺,更是检验社会发展

成色的关键指标。期待更多城市以“精准施策”回应“银发需求”,让每一位老人都能在温暖的居所中安享晚年。如此,我们方能在老龄化浪潮中,构筑起有温度、有情怀的社会基石,让发展成果真正惠及每一个人,实现社会公平正义与文明进步的有机统一。(一醉)