

租房要“卡年龄”，60岁成“分界线”？

专家建议：明确租房规则完善保障制度

近日，记者在北京进行调查采访时，一位租房中介告诉记者：“七十不留宿，八十不留饭，这句俗语在一定程度上反映了目前老年群体的租房现状。为了避免潜在的风险，我们一般不愿意接待老年租客。”

采访中，记者了解到，不少老年人在租房时遇到“年龄歧视”。有多位房东表示，担心老年人在出租房内出现意外，由此给自己带来不必要的麻烦。一些租房中介公司对租客的年龄作出限制。有中介公司明确表示不为60岁以上老年租客提供拼租服务，也有中介公司表示65岁以上租客不得作为独立承租人。

房东出租闲置房都希望能获得更多的租金收益，而老年群体健康状况、经济状况等不确定性因素较多，与房东意愿常常背道而驰，房东因此不愿将房租给老人；与此同时，不少房屋中介公司也对老年人租房设置“门槛”，因此让一些老人在租房过程中碰壁。



资料图(东方早报)

60岁成租房年龄“分界线”

相关新闻

“租房市场对老年人很不友好，我看了很多房子，房东一听要租给老年人立马变脸不租了。”北京的孙女士说。最近她要给来北京看病的父亲租房过渡，但因房东担心老人年龄偏大，容易出现意外，租房过程并不顺利。

上海的朱女士也遇到了同样的问题，“最近家里装修，要暂时租房给老人住。我们看上一间公寓房，但出租公寓房的中介公司却说所有公寓都不租给年纪大的租客。”朱女士说。

记者在采访时发现，超过60岁的老年人在租房时频频遇阻。在某线上租房平台，记者看到拼租（线上匹配室友）房源签约人年龄限制为18-60岁，超过60岁不提供拼租服务，并表示该规定是多年积累下来的居住规则，目的是为了保障租客的居住体验。另外一家租房平台的客服表示：“考虑到老年人独居不便，65岁及以上客户签约需要添加共同承租人，老年人不能独自签约租房。”

记者以给老人租房为由询问一

家中介公司，该公司工作人员回答：“老人和年轻人的作息时间不一致，生活习惯存在差异，如果合租可能对双方都有影响。所以我们一般建议60岁以上的租客选择整租。”

“老人在租房时遇到的问题相较于年轻人会更多，房东和租客之间如果频繁出现利益冲突，我们需要花费很多时间在双方间做协调，既要顾及情理又要考虑合约的规定，对于中介来说可能是亏本的买卖。”陕西西安的租房中介冯晨（化名）在接受记者采访时表示。

签约年龄 限18岁到40岁引争议 深圳一统租公寓 取消年龄限制

2023年6月，深圳白石龙统租公寓的一则签约协议引发关注。协议标明的租住要求“签约人年龄须为18周岁以上(含18周岁)、40周岁以下”被网友热议。不少网友认为此项规定对40岁以上的深圳打工人不友好。

记者联系到制定该合约的安居微棠公司，一位工作人员回应，公司一开始定位是做青年公寓为主，故此合约有此规定。“公司近期也关注到了网上不同的声音和建议，目前已对合约内容进行了修改，取消了年龄限制。”关于合约中提及每个床位只可居住一人，是针对上下铺位的青年宿舍的条款。单间、一居室等户型有另外的人数限制，因为公寓人均居住面积必需符合当地相关规定，与床位限一人住无关。

此前记者曾到安居微棠旗下元芬村公寓进行探访，发现单间及一居室空间均较小，与该公司推出的小程序、App里的招租图片相比有一定差别。公寓内部装饰较为简单，部分租金低的房源会因楼层低采光一般，有霉味。领着记者看房的公寓管家解释称，因无人居住所以空气不流通。“所有房源都是精装房，户型和图片上都是一样的，该有的我们一样不会少。”

在探访时记者发现，元芬村布龙路出入口紧邻深圳地铁6号线元芬站，一位管家介绍，两年来其签约的租客多为月入过万元的年轻人，在福田和南山上班为主，地铁通勤时间分别为30分钟、60分钟左右。村中有一百五十多栋微棠公寓，其外墙颜色和玻璃门禁均与其他城中村农民房有明显区别。村内有健身房、咖啡店、公共厨房、餐厅等配套场所。

据了解，由深圳市人才安居集团控股的深圳市安居微棠住房租赁投资控股有限公司，2018年推出微棠新青年社区项目，安居微棠通过与村股份有限公司达成战略合作，采取整村统租改造为长租社区的方式，助力政府改造城中村。

(上游新闻)

拒绝租房给老年人违法吗

此前上海市第一中级人民法院审理了一起房东以租客同住人中有“高龄失能老人”为由，拒绝向租客交房的案例。

租客高先生与房东王先生签订《房屋租赁合同》，租住人员包括高先生及其妻子、孩子、岳母、岳母家中一位老人以及护理人员。双方签订《房屋租赁合同》后，高先生支付了首期租金及押金。

合同签订后次日，王先生询问老人情况，得知老人94岁且生活不能自理。此后，王先生以租客为“高龄失能老人”为由，认为高先生隐瞒同住人的重要信息，构成欺诈，拒绝向高先生交付房屋，并向法院起诉，请求撤销《房屋租赁合同》，由高先

生赔偿损失。高先生提起反诉，请求确认《房屋租赁合同》已生效，并由王先生支付违约金。

法院经审理认为，《房屋租赁合同》签订后，以租客为“高龄失能老人”为由拒绝交房，有违社会主义核心价值观，不利于建立和谐友善的社会秩序，有损老年人权益。王先生也未能证明其将同住人不能有“高龄失能老人”作为签订租赁合同的关键因素予以考量。故人民法院驳回了王先生的诉讼请求，支持了高先生的反诉请求，判决王先生承担违约责任。

法院表示，虽然直接以同住人是“高龄失能老人”为由拒绝出租的情况很少见，但出租人将高龄承

租人排除在外的情况仍不时发生，与社会发展进程中对于日益增长的保护老年人权益的需求相违背。

北京卓纬律师事务所合伙人孙志峰认为，部分房东和中介不考虑个体差异，将个体特性直接解读为整个群体的特点，如此“一刀切”的做法从道义上来说存在年龄歧视的问题。

“但应当明确的是，房屋租赁属于平等市场主体之间的民事活动，是基于双方自由意志产生的，房东或租赁平台有权选择承租房屋的对象，因此拒绝租房给老年人并不违反有关法律规定。对于交易自主权范围内的事项，应当交付市场规律解决。”孙志峰说。

明确租房规则完善保障制度

“无论是房东还是中介，他们主要担心的是老年人在租房期间，因身体机能下降，出现摔倒、发病，甚至死亡的情况。同时如果老年人经济条件不好拖欠房屋租金，房东很难要回租金。即使通过诉讼等司法手段，明确了债权债务关系，但如果老年人没有实际可支配的财产，房东也很难实际获得赔偿。”北京交通大学法学院教授，北京老龄法律研究会副会长郑翔表示。

郑翔认为，保障老年群体租房权益，首先应当明确租房规则，不允许以年龄作为是否租房的判断

标准，保护老年人的居住权。同时市场应当鼓励出租人和中介机构以老年人的实际能力来判断是否租房给老年人，比如参考信用记录、职业稳定性等，通过让老年人提供相应的经济担保以证明自己的能力。

“此外，政府应出台更多支持性政策，如为出租房屋给老年人的出租人提供税收优惠，主导社会力量建立专门服务于老年人群体的租赁平台，让愿意出租给老年人的出租信息更容易被查询到。”郑翔说。

10月11日，民政部、全国老龄

办发布了《2023年度国家老龄事业发展规划》提出，指导各地在公租房保障中对符合条件的老年人予以优先配租。“加大公租房保障力度，将公租房的服务对象向老年人、困难群体适度倾斜是保障老年群体权益的有效手段。同时鼓励发展银发经济，为老年人提供可供承租的房屋，同时配套相应的起居看护、医疗保健等设备设施及人员，促使更多社会主体参与到为老年人生活、工作中，形成更有针对性的老年人房屋租赁集群。”孙志峰表示。

(工人日报)