德国住房租赁制度及其对我国住房租赁市场培育的启示

German Housing Rental System and Its Enlightenment to the Cultivation of Housing Rental Market in China

王阳
Wang Yang

摘要：德国的住房租赁市场成熟，制度完善。租金控制依托市场机制，运用反映一个地区市场租金水平的“租金明镜”，结合法规严控租金增长；租赁法规立足于共赢，对合同期限、驱离租户限制、驱离租户通知时间要求、住房押金等规定细致明确；户籍、金融、住房保障等相关制度确保租购同权，使租房与购房各具优势。我国住房租赁市场的培育与发展，应以租售均衡为目标：首先使租房与购房的居民享受均等户籍与社会福利政策，实现租购同权；其次，应创建租金控制工具，稳定租金增长与收益，促进金融机构在住房租赁市场的信贷盈利；再次，应健全法规，细化住房租赁管理。

Abstract: The German rental housing market is mature and with perfect systems. Relying on market mechanism, the rent is set by “Rent Mirror” which can reflect the regional rents level, and the rent increases is strictly controlled according to laws and regulations around “Rent Mirror”. Based on win-win situation for both tenant and landlord, rental regulations are stipulated clearly and specifically to details on “duration of contracts”, “justified reasons for tenant eviction”, “eviction notification requirements”, “deposit requirements”, etc. The related systems such as “household registration”, “finance systems”, and “social housing systems”, ensure the rights of tenants and private householders equally, make renting and purchasing a house have their respective advantages. The learning from German rental systems is valuable to the development of Chinese housing rental market. Aiming for balance between rent and sale, the first step is to decouple private household property rights from household registration and social welfare, and make equal rights for living in rental or purchased home; secondly, rent control tools should be created to stabilize the rent increases and the rental return, and to promote financial institutions obtain credit funds profit from rental sector; thirdly, in order to refine the management of rental sector, related laws and regulations should be improved.

关键词：德国；住房租赁制度；租金控制；租购同权；租售均衡

Keywords: Germany; Housing Rental System; Rent Control; Equal Rights for Living in Rental or Purchased Home; Balance Between Housing Rent and Sale

国家自然科学基金青年科学基金项目（51608415），陕西省自然科学基金基础研究计划——一般项目（青年）（2018JQ5096），住房城乡建设部2016年科学技术项目计划——研究开发项目（2016-K2-019），陕西省教育厅专项科研计划项目（16JK1432），国家留学基金

改革开放40年来，我国住房市场总体以销售为主，租赁市场发展较缓慢。根据全国第六次人口普查数据，有学者曾测算2010年我国家庭住房自有率^①（private households）为87.6%^[1]；中国社会科学院最新发布数据显示，至2015年底我国家庭住房自有率为95.4%^[2]。虽然目前我国家庭住房自有率的具体数据及其优劣影响在学术界存在较大争议，但是家庭住房自有率偏高在一定程度上已反映出我国住房租赁和销售市场发展失衡，租赁市场发展严重不足的问题；同时，国内外的众多研究表明，过高的住房自有率是住房销售市场一定程度过度发展的表现，对人口的流动性具有明显的抑制作用，而住房租赁市场的发展在很大程度上会抵消这些负面影响^[1,3]。因此，随着我国城镇化进入“下半场”，作为调控城市房地产、留住劳动人口、吸纳新兴人才的有力手段，培育和发展住房租赁市场，加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，“是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径”^②。

德国是西方发达国家中唯一的住房租赁市场超过销售市场的国家，有着十分成熟的住

作者：王阳，博士，西安建筑科技大学建筑学院，讲师，硕士生导师；德国魏玛包豪斯大学，博士后；国家注册城市规划师。dayangxuat@163.com

① 在国际上，住房自有率是考察居民居住条件的常用指标，其含义是指居住在自己拥有产权的住房的家庭户数占整个社会住房家庭户数的比例。在我国，住房自有率往往与住房私有率概念混淆。在原建设部2004年11月发布的《房地产统计报表制度》中，对所谓“住房自有率”明确界定为“自有（私有）住宅的建筑面积占实有住宅建筑面积的比例”，这实际上是将住房自有率等同于住房私有率。住房私有率根本无法反映居民购房能力和依靠私人力量购房满足居住的程度，并且以面积计算的私有率明显要高于国际通行的户数自有率。因此，学者普遍认为，我国大部分公开发布的住房自有率实为住房私有率，存在指标偏高的问题。

② 详见“十九大报告”和《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见（国办发〔2016〕39号）》。

房租赁体制。至2014年,德国住房自有率为45.5%,住房租赁家庭占比54.5%^①;同时,租住人口近年一直呈现增长趋势,占总人口的比例已从2010年的46.8%增长至2016年的48.3%^②。德国住房制度源于普鲁士时期,经受过一战和二战后住房极度短缺、两德统一后的移民潮、2015年以来的难民潮等多次社会变革洗礼,形成了完善、稳定、居民满意度较高的租售均衡的住房制度。从2017年经济合作与发展组织(OECD)的美好生活指标(Better Life Index)来看,德国在总体住房指标方面排在西方发达国家中等水平,与英国、法国近似^③。但是,从欧洲统计网发布的最新调查结果来看,德国居民对于住房的总体满意度却排在西方发达国家前列,对住房不满意的受访者仅占5%,而英国为11%,法国为9%^④。自2008年世界金融危机对大部分国家住房市场造成巨大冲击以来,住房租赁制度作为德国住房市场保持稳定的“关键支柱”(key pillar),备受关注,成为各国学习的典范^⑤。

1 德国住房租赁市场的形成与发展

1.1 住房租赁市场的形成

20世纪初,德国的住房租赁市场初步形成。这时德国的政治和经济发展深受当时西方国家盛行的“自由经济”理论影响,强调住房租赁双方自由签订租赁合同,并鼓励住房市场发展和住房保障的完全市场化^⑥。“自由经济”理论对德国住房租赁市场具有深刻影响,形成了当今以市场机制为主体,市场、国家和社会相结合的住房制度^⑦。

然而,一战后德国出现了严重的住房短缺,魏玛共和国(Weimar Republic, 1918-1933)当局开始施行住房分发和配给,随后的纳粹德国(Nazi Germany, 1933-1945)延续使用住房管制政策,导致德国的住房租赁人口明显增加,但是住房租赁市场出现巨大萎缩。

1.2 住房租赁市场的扩大与优化

二战后,德国大约25%的住房被完全摧毁,只有40%

左右的住房可以使用。1946年,仅后来建立的西德的区域住房缺口就达550万套。随后,东德政府和西德政府都推出了覆盖全民的以公共租赁住房为主体的租赁型住房保障计划。1949年,为解决战后初期出现的居住隔离和不平等问题^⑧,西德政府颁布战后第一部住房法,对住房的设施、面积、租金进行了限定,随后在1956年第二部住房法中引入针对住房建设投资方的建设补贴,推行基于成本租金的“限制房租政策”^⑨。1965年,随着住房短缺的全面缓解,西德开始针对普通家庭发放租房和购房补贴,试图推动住房市场化的发展。然而,由于“限制房租政策”和租房补贴受益人群的不断扩大和战后全民贫困,西德的住房销售份额一直较少,住房租赁市场持续扩大。1968年,西德取消了除汉堡、慕尼黑、西柏林以外地区的“限制房租政策”。但是,由于个人积蓄有限,即使银行一再调低首付比例,绝大多数德国人还是买不起住房。

随着住房租赁人群的不断扩大,西德的住房租赁法律法规得以不断完善与优化。1971年的《住房就业保护法》开始重拾“自由经济”理论,就住房租赁最核心的租金问题,提出了市场化的租金控制概念——“比较租金”。1974年的《租金控制法》规定住房租金必须是由法院审批的当地市场的“比较租金”,这一规定导致法院日常被大量的租金审批工作所占据。1982年,为了提高效率,《租赁住房增加供应法》正式提出“比较租金”的市场化衡量工具——“租金明镜”(Mietspiegel),以此来体现一个地区的整体租金水平和租金上下限,维护租赁双方权益;同时,引入租金增长上限规定,将房租三年增加额限定为30%。1993年,《租赁修正法案(第四版)》更加详细地规定了“租金明镜”的相关要求,“租金明镜”至此成为覆盖全西德的租金控制工具。2001年,《德联邦租赁改革法》规定“租金明镜”在法定程序中使用通过科学方法计算的“习惯性当地参考租金”替代“比较租金”,以此简化住房租金增减的审核程序,并将房租的三年增加额限制降低为20%。与“限制房租政策”不同,基于“租金明

① 详见德国联邦统计局发布的详细数据,网址:<https://www.destatis.de/EN/FactsFigures/SocietyState/IncomeConsumptionLivingConditions/Housing/Tables/OwnerOccupiedDwellingRate.html>。

② 详见网址:<https://www.statista.com/statistics/544659/tenants-among-population-germany/>。

③ 2017年经济合作与发展组织发布的美好生活指标中的住房指标包括:欠缺基础设施住房(dwelling without basic facilities)、人均住房数量(rooms per person)、住房支出(housing expenditure)三方面,德国的上述指标分别为0.1、1.8、22,英国的上述指标分别为0.4、2.0、24,法国的上述指标分别为0.5、1.8、21,经济合作与发展组织成员国上述指标平均值分别为2.1、1.8、20。详见网址:<https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=BLI>。

④ 德国住房满意度调查时间为2014年,受访者2100人,详见网址:<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/377317/umfrage/umfrage-zur-wohonzufriedenheit/>;英国调查时间为2014年,受访者2011人,详见网址:<https://www.statista.com/statistics/368554/great-britain-uk-home-satisfaction-among-british/>;法国调查时间为2017年,受访者1191人,详见网址:<https://www.statista.com/statistics/753724/average-level-of-satisfaction-housings-france/>。欧盟统计局曾在欧盟收入和生活条件统计(Income and Living Conditions,简称EUSILC)中发布欧盟各国住宿满意度(Satisfaction with Accommodation),2013年德国住宿满意度仅为欧盟平均水平(10分制,得分为7.5),但是这一调查结果是基于“你对近期生活满意吗?”(How satisfied are you with your life these days?)这一问题得出的调查结果。因此,部分既有研究直接采用德国“住宿满意度”表示“住房满意度”,值得商榷。详见网址:<https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>。

镜”的租金控制方法更加符合市场规律,也更灵活有效,极大地推动了德国住房租售市场的平衡与稳定^[9]。1950—1995年,西德的区域住房自有率一直维持在39%左右。至20世纪末,德国过往30余年的房价总体增长不到20%,成为当时世界房价增长最慢的国家之一^[10]。

1.3 住房租赁市场的自治与新挑战

进入21世纪后,德国住房政策的主要目标是“解决住房市场的区域差异化问题,通过促进住房自有率的提升来保障居民退休生活,减少住房能耗,提高有孩子家庭的住房生活条件,稳定劳动力市场”^[11],以此增进住房市场化自治。自1990年开始,根据非营利性住房法案,德国国有公共租赁住房的管理部门私有化,大量公共租赁住房逐年被抛售,德国的公共租赁住房存量急剧萎缩。2002年,新的住房供给补贴法案实施,德国联邦政府开始逐步停发住房建设补贴,公共租赁住房增量随即急剧减少。同时,新建的享受地方政府建设补贴的公共租赁住房的租金允许市场化波动,家庭自付租金比例提高。2005年,德国社会保障体系全面改革,租房补贴的发放范围紧缩,发放额度根据救助对象的收入划定补贴比例,不再提供无对象差别的租金全额减免^[12]。德国住房租赁价格随之出现较快上涨,住房销售市场也出现短期较快增长。至2006年,西德的区域住房自有率迅速增长为45%,东德的区域住房自有率也从1993年的26%增长为31%^[13]。

2008年,全球金融危机袭来,德国深刻体验到住房租赁对稳定住房市场的重要性,重新鼓励住房租赁。2010年后,伴随着欧洲难民潮,德国大部分城市的住房租赁市场出现供不应求的局面,住房租赁价格开始快速增长^[14]。2013年,德国联邦房改法案允许地方政府将房租三年增加额限制从20%调低至15%。至2017年底,德国住房租赁平均价格较2009年底增长超过27%,慕尼黑的租金增长最快,在2012—2017年的五年间增长近34%^①。虽然德国整体住房租赁价格的增长仍在法律规定的合理范围内,但是租金过快增长已成为近期德国住房市场的重要风险^[15-16]。2015年,德国再次修正住房租赁法案,允许地方政府将房租增加额限制从三年增加额15%调低至四年增加额15%;同时引入控制租金增长过快地区的新签租赁合同的“租金刹车”(Mietpreisbremse)。“租金刹车”首先在柏林实施并产生了明显的控制效果^[17],但随后因为缺乏违法惩戒条款以及租户

无法查询过往租赁合同等原因,实际控制效果受到质疑^[18-20]。目前,“租金刹车”尚未被完全认可,德国部分地区拒绝推行“租金刹车”,柏林区域法院甚至在2017年12月向联邦宪法法院申诉“租金刹车”存在违宪问题。但是,德国联邦执政当局仍在积极探讨促进严格执行“租金刹车”的举措,计划出台新法规对房租实施更为严格的管控^[15]。

2 德国的住房租赁制度

2.1 租金控制工具——“租金明镜”

2.1.1 “租金明镜”的编制及其作用

健康稳定的住房租赁市场体现在合同租金控制、租金增长控制、诉讼难易度、押金要求、驱离租户限制、驱离通知时间要求、合同期限等多方面,核心在于租金控制^[21]。德国对租金控制严格,控制力度跻身经济合作与发展组织成员国前三名^[22]。现行的租金控制工具为“租金明镜”,即显示一个地方住房的平均、最高和最低租金的租金参照表。具体包括“简易租金明镜”(einfacher Mietspiegel)和“合格租金明镜”(qualifizierter Mietspiegel)两种类型。《德国民法典》(BGB: German Civil Code)第558c条规定:“租金明镜”是习俗上一个地方整体的比较租金,必须在一个地方的全体租户和房东或者租赁双方的代表的监督下制定。“租金明镜”可以针对一个或多个城镇或者城镇中的一部分区域编制,一般使用前四年的住房租赁价格中的“冷租”^②统计计算而成,每两年调整并向全社会发布一次(BGB第558c条)。

“租金明镜”的主要作用在于稳定住房租赁市场,保障租户的租住信心,同时确保房东非投机性的合理收入。借助“租金明镜”,租户可以很简单地发现自己的住房租金是否处于当地合理租金范围内。如果房东在租户租赁期间试图提高租金,必须遵循“租金明镜”和租赁法规的规定。如果拟提高的租金超出“租金明镜”限定的合理范围,房东则需通过其他费时费力且昂贵的举证向法院提起申诉,举证专家意见一般花费约为1000欧元。

2.1.2 简易租金明镜

“简易租金明镜”主要在租金增长较慢且很少出现租金争端的小城镇使用,不需要经过科学系统统计计算,一般根据住房面积、城市分区来编制租金参照表。“简易租金明镜”的编制数据一部分来源于当地政府部门运营的“租金数据银行”

① 德国住房租赁平均价格增长数据详见网址: <https://www.statista.com/statistics/801537/average-rent-price-of-residential-property-in-germany/>; 德国部分城市住房租赁平均价格增长数据详见网址: <https://www.statista.com/statistics/801560/average-rent-price-of-residential-property-in-germany-by-city/>。

② 德国的房屋租赁价格一般分为“冷租”(Kaltmieten)和“暖租”(Warmmiete)。“冷租”是不包括水、电、气、暖、网、电视费、垃圾处理费、物业费“额外费用”(Nebenkosten)的净租金;“暖租”是“冷租”和“额外费用”之和。详见网址: <http://www.umzugs-ratgeber.net/warmmiete-kaltmiete-unterschied.html>。

(Mietdatenbank) (BGB 第 558e 条), 更多则来源于当地租赁协会收集的当地住房租赁合同。这些住房租赁合同往往由租赁双方商定而成, 缺少租金的科学制定依据。所以, “简易租金明镜” 一般情况下不具有法律效力, 主要用于咨询服务。

在个别大城市, 根据市民投票, 也仍然在使用“简易租金明镜”。科隆是德国近年来租金上涨排名第七的人口超过百万的大城市^[14]。科隆“租金明镜”(Kölner Mietspiegel) 设立于 1974 年, 统计数据来源于各租赁协会提供的约 17 000 例租赁调查, 具体由市政府聘请第三方机构“莱茵房地产交易所”(Rheinischen Immobilienbörse e.V.) 完成调查统计, 在网上发布并提供查询服务^①。科隆“租金明镜”依据住房区位、建设年份、住房内房间个数、建筑面积分别编制租金参照表, 在其中具体列出住房租赁的均价、最高价、最低价和各项数据对应的租赁调查案例个数。科隆“租金明镜”虽然是“简易租金明镜”, 但因调查机构独立, 并且调查资料具有广泛性和较高的认可度, 目前在当地法庭上享有与法定“合格租金明镜”近似的地位, 在住房加租程序和监管法律中已被认可^[23]。

2.1.3 合格租金明镜

“合格租金明镜”一般在租金增长较快的城市使用, 具有法律效力, 是法院解决租金争端的重要依据。“合格租金明镜”和“简易租金明镜”的区别主要体现在编制过程上。首先, 两者调查统计的数据类别不同。“简易租金明镜”主要调查统计的是依据住房类型、区位、建筑面积等分类的租赁合同中的租金; “合格租金明镜”则是调查住房类型、区位、建筑面积、房间个数、设施状况等住房的真实指标, 然后将这些指标量化为后续计算的数据。其次, 两者的非直接调查可获取性数据的来源不同。如“合格租金明镜”计算中需要使用的“德国私人住户生活水平价格指数”(Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland) 必须采用法定认可的德国联邦统计局数据(BGB 第 558d 条第 2 款)。第三, 两者的统计计算方法不同。“简易租金明镜”以租金数据的平均计算为主; “合格租金明镜”则需采用公认的科学方法计算, 如表格法、回归分析法等, 计算方法和成果必须通过专家评审和市议会批准。

以慕尼黑为例, 最新版的慕尼黑“合格租金明镜”(Mietspiegel für München) 发布于 2016 年, 采用表格法计算。具体包含五个陈述表格(表 1—表 5)和三个加权方法表格。慕尼黑“合格租金明镜”各表格中的指标都能明确量化为租金价格数值, 如果是个人不能直接客观评判的指标, 如表 3 中的住房区位, 则由“租金明镜”提供数值查询。与一般城

表 1 慕尼黑“合格租金明镜”2017——住房运营成本价格

指标	指标详解	价格
上下水	—	0.29 欧元 / m ² · 月
花园维护	非物业人员管理的公共区域	0.07 欧元 / m ² · 月
有线电视	—	8.61 欧元 / 户 · 月
...	...	...

表 2 慕尼黑“合格租金明镜”2017——住房基础租价

建设年份	起	—	1919	1930	1949	1967	1978	1989	1999	2007	2011	2014
	止	1918	1929	1948	1966	1977	1988	1998	2006	2010	2013	2015
建筑面积 / m ²	20~22	15.21	15.20	15.16	15.09	15.05	15.17	15.43	15.77	16.06	16.25	16.40
	23~24	14.71	14.70	14.66	14.59	14.55	14.67	14.93	15.28	15.57	15.76	15.90
	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	159~160	9.33	9.31	9.27	9.21	9.17	9.28	9.55	9.89	10.18	10.37	10.52

注: 1. 租金价格单位为: 欧元 / m²;

2. “...” 为省略内容, 具体依据每 2 m² 住房建筑面积递增。

表 3 慕尼黑“合格租金明镜”2017——住房租价浮动价格

指标	指标详解	浮动价格 (欧元 / m ² · 月)
住房区位 (区位在配套的城市住房区位图中查询, 本表中未说明的区位, 浮动价格为 0)	好位置	+0.62
	最佳位置	+1.45
	市中心一般位置	+0.62
	市中心好位置	+1.24
	市中心最佳位置	+2.07
住房类型	高于七层的高层公寓	-0.55
	多低层公寓	-0.52
	城市别墅	+0.43
...	...	...

表 4 慕尼黑“合格租金明镜”2017——住房基础租价之外的浮动上下限

建设年份		起	—	1919	1930	1949	1967	1978	1989	1999	2007	2011	2014
		止	1918	1929	1948	1966	1977	1988	1998	2006	2010	2013	2015
建筑	20-30	上	+2.43	+2.35	+2.16	+1.95	+1.83	+1.75	+1.68	+1.63	+1.60	+1.58	+1.57
		下	-2.90	-2.79	-2.50	-2.19	-2.03	-1.98	-1.96	-1.95	-1.95	-1.95	-1.95
面积/	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
m ²	151-	上	+2.63	+2.56	+2.37	+2.16	+2.04	+1.96	+1.89	+1.84	+1.81	+1.79	+1.78
	160	下	-3.12	-3.00	-2.72	-2.41	-2.25	-2.20	-2.17	-2.17	-2.17	-2.17	-2.17

注: 1. 租金价格单位为: 欧元 / m²;

2. “上”指租金在基础租金之外上浮的上限, “下”指租金在基础租金之外下调的下限;

3. “...” 为省略内容, 具体依据每 10 m² 住房建筑面积递增。

表 5 慕尼黑“合格租金明镜”2017——特殊因素影响下的住房租价浮动价格

因素	因素详解	浮动价格 (欧元 / m ² · 月)
地暖	不超出室内地坪	+0.30
特殊室内布局	有两个及以上客厅, 并且最大的客厅不小于 40 m ²	+0.75
...	...	...

① 详见网址: https://www.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegel_Koeln_2017_Wohnraum.AxCMS。

市“普通租金明镜”的住宅区位按行政区划不同,慕尼黑“租金明镜 2017 住房区位图”将慕尼黑 25 个行政区分为 10 张图表达,每栋住宅的区位都可在图中明确查询,并通过慕尼黑“合格租金明镜”表格三转化为具体租金价格数值(图 1,表 3)。最终一户住宅的租金价格,可以依据慕尼黑“合格租金明镜”的三个加权方法表格完成。住宅每平方米月均的一般租价为定值,即表 1—表 3 之和,租赁双方若无特殊情况不能违背;如果租赁双方对一般租价均不满意,则经协商最多可在表 4 的范围内进行价格浮动;如果住房有特殊设施(只限于表 5 规定的因素),则一般租价为表 1—表 5 之和。

2.2 住房租赁法规

2.2.1 租金规定

德国的租赁法规以“租金明镜”为支点,对住房的旧约租金和新约租金及加租和减租的方式、程序和要求进行具体规定。旧约租金是指现正在履行过程中的住房合同中的租金;新约租金是指新租赁家庭和房东签订的新住房合同中的租金。新约租金由租赁双方参照“租金明镜”商定,具体根据“租金刹车”的规定,除 2014 年 10 月 1 日以后的新建住房、

图 1 慕尼黑“租金明镜 2017 住房区位图”示例

现代化改造住房以及过往租金已超过 10% 限定增长额度的住房以外(BGB 第 556e,f 条),新约租金上限只能在“租金明镜”限定金额的基础上上浮 10% (BGB 第 556d 条)。如果新约租金需要上浮超过 10%,则需向法院提出申请,并需举证来源于“租金数据银行”、专家意见或者三个近似住房的租金。同时,法院将上浮超过“租金明镜”限定金额 50% 的新约租金视为暴利,房东将因此面临刑罚和巨额罚款。当然,为了保障房东利益,在合同签订时,租户需要提供或允许房东调取个人信用档案(Schufa)^①。

在加减租方面,加租和减租方式需在租赁合同中提前确定,包括依法加减租、阶梯租金(Staffelmiete)和指数租金(Indexmiete)三种法定方式^②。其中,依法加减租方式使用最广泛,是不需要法律程序审批的依照法定限额进行增减的加减租方式。使用依法加减租时,旧约租金三年内的加租比例不能高于 20%,部分租金上涨过快的地区,四年加租额不能高于 15%。加租只能在上一次租金保持 12 个月不变后进行。当房东通知租户加租后,租户有一个月时间进行考虑并回复房东是否同意加租,如果租户不同意,仍可以在住房内依照旧约租金居住两个月,以便于寻找新住所。若租户不同意加租且不愿搬家,房东无权驱离租户,只能在通知加租的三个月内向法院提起诉讼,通过法院判决实现加租。若租户同意加租,则新租金在通知加租后的第三个月开始执行。因为向法院提起诉讼的费用昂贵,一般最低需要 2 000 欧元,同时法院只支持“租金明镜”明显高于旧约租金时三年最多 20% 的加租额,所以房东权衡经济收益后,一般不会随意要求加租。另外,德国法律鼓励对旧住房进行合理的现代化改造,在完成改造后可以加租,这时旧约租金不受三年加租额 20% 的限制,年均最高可加租额为改造花费的 11%,部分租金上涨过快的地区为 10%。

在减租方面,依法加减租方式下的旧约租金一般受“租金明镜”影响较小。在“租金明镜”显示租金小幅下降时,旧约租金仍需执行;当旧约租金高于“租金明镜”超过 20% 时,租户便可要求房东退还这一时期超过“租金明镜”的所有超额租金。目前,减租主要发生在租户在签约时住房存在

① 1927 年开始,德国建立个人信用档案,包括个人基本信息、当前及以往住址、信用信贷记录、银行账户信息、保险信息、电话与网络缴费情况、租房记录、商务交易口碑、犯罪与个人不良记录等,具体采用百分制对个人信用情况进行评级,每季度更新一次。在德国,租赁住房、工作、贷款等都需要提供个人信用档案,个人信用档案等级直接影响个人获得住房、工作、贷款的几率。详见网址: <https://www.schufa.de/en/about-us/>。

② 阶梯租金指租赁双方提前商定的定额加租(只能为固定数额,不可以采用百分比),每个阶段的租金至少保持 12 个月不变。阶梯租金最多可以持续四年,四年后自动变为依法加减租。阶梯租金将租赁双方的租金支出和收益定额固化,加减租无需再通过法定程序审批,在住房租赁“需”明显大于“供”的城市中经常采用,但不受租户欢迎。指数租金指无需法定程序审批,跟随德国联邦统计局发布的“德国私人住户生活水平价格指数”而浮动变化的加减租,每次租金至少保持 12 个月不变。如 2017 年“德国私人住户生活水平价格指数”为 +1.09%,则房租就可以在前一年的基础上加租 1.09%。近 10 年,“德国私人住户生活水平价格指数”基本保持在 +1.00% 左右,因此指数租金较其他租金方式相比加减租数额小,当前已基本被弃用。

不知晓的缺陷,或在租住期间住房设施条件发生较大变化,或者与合同不符且房东未及时修复的情况下。德国租户协会(Deutsche Mieterbund)列出的常见住房缺陷包括潮湿霉变、施工或邻居造成的噪音、住房面积与合同不符、电梯或暖气等设施故障、屋顶漏水等。减租力度一般依据住房缺陷的类别和程度确定,例如住户家庭信箱功能不完善可要求减租1%,在采暖季节的暖气故障可要求减少故障期房租的100%。

2.2.2 合同期限

德国的住房租赁合同一般至少为一年,一年后自动转为无限期合同(BGB第550条)。合同的无限期几乎包含所有特殊情况,无论是房东、租户夫妻一方或双方过世还是房屋产权被转卖,房屋继承人、产权买方都必须继续履行旧合同,租户继承人也可以延续旧合同。只有在以下几种情况下,房东才可以要求签订有限期合同:(1)房东需要住房后续作为自己或直系亲属的住房;(2)房屋需要拆除或者进行现代化改造以外的大规模改建;(3)房东需要把房屋租赁给自己的雇员(BGB第575条)。

一般情况下,房东无权随意驱离租户,除非租户违反住房合同,或房东需要住房自用或者进行现代化改造以外的大规模改建。在这种情况下,房东需书面通知租户解约的合法理由,租户可以在租赁住房内再居住至少三个月。房东只有在租户于住房内从事违法犯罪活动,或未经许可转租住房及拖欠两个月租金等法定情况下才可以立刻驱逐租户。对于租户而言,如果需要解除租赁合同,只需提前三个月通知房东(BGB第573、573a、543条)。

2.2.3 住房维护与争端处理

德国的住房租赁合同大都十分详尽,会详列租赁双方的权责和房屋使用说明。在租户入住时,租户需详细检查住房的各项设施情况,并要求房东对不完善的设施进行修缮,同时必须依法向合同指定的银行账户存储租赁押金。租赁押金最多为三个月“冷租”,可最多均分三次分期汇入银行指定账户。存储租赁押金的银行账户由房东开户,但资金所有权和收益权仍归租户所有。资金收益在没有其他投资的情况下,至少为三个月结算一次的银行存储利息;租赁双方也可商议将存储的押金用于双方同意的其他投资,投资风险需由租赁

双方共担(BGB第551条)。在退租时,租户需将住房恢复至入住时的状态,对住房内部需进行彻底的粉刷、清洁、修缮,并由房东提前进行检查确认。在退租日之前,租户有责任继续自行清洁、修缮房东认为住房需完善的方面;在退租日之后,对于住房不完善的方面,房东有权请第三方公司进行清洁、修缮,相关花费将直接从租赁押金中扣除。退租后,房东必须在退租日之后六个月内退还剩余租赁押金和资金存储收益。对于租赁期间的住房内部修缮,小型修缮由租户负责,大型修缮由房东负责。

因为有全方位的租金控制和法律法规保障,德国的住房租赁争端案件极少。当租赁双方发生争端时,依据德国《民事诉讼法》,涉及费用在750欧元以下的案件,法院不予受理,只能进入强制调解程序。除法院外,德国各地的租赁协会也大都设有租赁调解机构。因为诉讼费用昂贵,德国各租赁协会都会为会员提供免费法律保险,这在很大程度上保障了租户通过法律途径解决租赁争端的权益。

3 德国的住房租赁相关保障制度

3.1 注册型户籍管理制度

两德统一后,德国不再对柏林等大城市进行人口限制,开始实施全民户籍注册制度^①。户籍注册针对每一个独立个人进行,即所有在德国长期居住(德国人为六个月以上,外国人为90天以上)的人都必须独立注册户籍。户籍注册与住房直接关联,但与住房所有权无关。居民只要提供符合居住条件、居住面积的住房租赁合同和住房租赁证明^②,就可以像在自有产权住宅居住的居民一样完成户籍注册。一般情况下,一户住宅只能注册一个家庭,个人和家庭禁止在两地及两地上住宅进行注册。

注册型户籍管理制度从根本上确保租赁和购买住房同责,是德国住房租赁制度落实的前提保障。一方面,户籍注册将社会福利与住房产权完全脱离关系。居民只要有合法的房子居住,无论是买的还是租的,都可以在实际居住地完成户籍注册,以此办理医疗保险和入学登记,享受均等医疗和教育等社会福利。另一方面,户籍注册为住房租赁提供法律支持。例如在签订定期的住房租赁合同或者驱离租户时,房东需要证明住房由自己或直系亲属或下属雇员居住,就必须提供他们在相应住房上的户籍注册证明。

① 依照2015年《联邦注册法》,德国居民注册包括初次注册(Anmeldung)、搬迁注册(Ummeldung)、注销注册(Abmeldung)三种。当一个婴儿出生或者外国人迁入德国时,新生儿或外国人需要在两周内到所居住城市、乡镇的城镇管理部门进行初次注册。搬迁注册,指当一个居民从德国一个住房长期(六个月以上)迁入另一个住房居住时,需在新迁入住房所在城镇管理部门进行搬迁注册,旧住址将被取消,个人的居住档案也将转交至新居住地的城镇管理部门。注销注册主要针对外国人或者长期居住在外国的德国人,当其离开德国前,需在城镇管理部门注销注册。在德国,居民若不进行相应的户籍注册,将面临严厉的法律制裁。

② 为了保障每一位居民的合法居住权,防止出现群租、非法分租和转租,《联邦注册法》要求房东必须担负审查责任,为合法租户在住房合同签订后两周内开具住房租赁证明(Wohnungsgeberbescheinigung)。

3.2 政策性住房金融体系

德国实际房价的长期稳定和住房租赁市场的发达还与完善的政策性住房金融体系有很大关系。政策性住房金融体系主要依托政策性银行发挥作用。至 2016 年底,德国共有 1 771 家银行,其中政策性银行占比 80%,政策性银行资产规模占比超过 60%。政策性银行不以盈利为主要目标,由政府发起或设立,为了解决居民的住房问题而从事政策性住房金融活动^[25]。因此,大部分德国银行更关注与绝大多数居民的居住权益密切相关且具有稳定收益的住房租赁产业,而很少以风险性较高的房地产及购房信贷作为收益来源。

早在两德统一初期,大约 80% 的德国居民有意愿购买属于自己的住房^[26],但政策性住房金融体系对购房信贷审核严格,贷款买房比租房难得多。首先,贷款购房“首付”比例要求高,达到 30%~40%;其次,为确保购房者有持续的收入能力,“首付”的 40%~50% 须为购房者在政策性银行里若干年的专项住房储蓄;另外,为了分散信贷风险,一般不允许购房者从单一金融机构获得全部住房贷款,而需要从多家住房金融机构获得组合贷款^[27]。因此,德国居民当前首次购房平均年龄为 42 岁,近 80% 的年轻人租房居住,居民“刚需”购房大多只为保障退休生活^[8]。

3.3 补贴式住房保障政策

德国作为福利国家,住房制度与福利体系存在密切联系,这主要体现在住房建设补贴和住房补贴两方面。住房建设补贴旨在提供用于实物配租的公共租赁住房,住房补贴旨在针对低收入家庭提供租房和购房的货币补贴,其中租房补贴主要覆盖私人产权的社会租赁住房。依据《住房补贴法》,凡家庭收入不足以租赁适当住房的德国公民,均有权享受租房补贴。租房补贴数额为不定值,与租赁住房的产权、形式、区位无关,而是由政府根据家庭人口、收入及房租支出情况予以计算确定,保证每个家庭的租金支出不超过家庭可支配收入的 25%^[28]。

住房补贴使租赁和购买住房各具优势,在很大程度上稳定了住房租赁市场。近 10 多年,德国居民住房租赁月花费占月可支配收入的比例基本没有浮动,一直保持在 24% 左右。如果贷款购房,虽然居民可以申请购房补贴,自付月供一般为家庭每月可支配收入的 20%,月均经济负担较租房小。但是,当前 90% 以上的住房补贴发放给租房家庭,租房比购房更容易获得住房补贴^[29]。

4 中国住房租赁制度思辨

4.1 租购同权

在我国,住房租赁和销售市场的杠杆关系已越来越受到

重视,但是租购市场并没有实现与德国类似的顺畅流通。在一二线城市,虽然买房动辄需要个人百年工资,但是很多人宁愿一生当“房奴”,也不愿长期租房,最核心的问题就在于租购不同权。一方面,当前房屋产权与落户、上学等社会福利挂钩,租房存在社会基本福利空缺。大量居民购房不是因为居住的“刚需”,而是不得不因为落户、上学等社会基本福利的“刚需”而购房。另一方面,当前的保障性住房政策基本游离于住房租赁和销售市场之外,尤其对私人产权的社会租赁住房市场缺少覆盖。购房可以使用公积金,租房无补助,租房仍是住房保障的真真空区。

因此,打通租购市场的流通瓶颈,扩展提升住房租赁市场,首先应将社会福利和户籍与房屋产权脱离关联。依照我国现行规划法规,居住区设计和建设都应配建有符合居住人口数的各类公共设施和服务设施。只要人均居住面积符合标准,理论上就不存在一般性教育、医疗等设施供不应求的问题。那么,对于一个家庭而言,只要能证明自己通过工作可以支付在居住地的日常生活和租房费用,并且人均住房建筑面积符合居住标准,无论租房或购房,都应该在居住地享受均等的医疗、教育和其他社会福利。换言之,社会福利只与住房实际居住人关联。只有这样,租房市场才有可能获得青睐。2017 年,广州发布《加快发展住房租赁市场工作方案》,租购同权成为最大政策亮点,但要实现租购同权,“政府仍需在户籍、义务教育和公共服务供给上下功夫、做实事”^[30]。其次,合理推动住房保障方式从单一的实物配租转为实物配租与货币补贴相结合的方式,加紧建立覆盖所有私人产权住房的租赁型住房保障政策,逐步推广先行城市经验。如广州公租房保障已开始实施实物配租和发放租房补贴并行,但多年来覆盖面一直不足,当前租赁补贴仅覆盖 7% 的住房保障家庭^[31]。上海则在探索提取公积金支付住房租赁金政策,市公积金管理中心在 2017 年底已与首批 14 家地方住房租赁企业签署合作协议。福州于 2017 年出台《关于完善公共租赁住房和社会租赁住房保障体系的实施意见(试行)》,在原有公共租赁住房的基础上,将私人产权社会租赁住房纳入了住房保障福利覆盖范围。

4.2 工具自控

目前,我国很多城市采用的住房限购、二套房首付比例控制等政策,都主要在控制二套及以上住房的购买,却对住房销售市场占比最大的首套“刚需”购房管控不足。我国城市居民首次购房平均年龄不到 30 岁,北京更是以平均年龄 27 岁荣登全球最小购房年龄榜首^[32]。大量购房者贷款购房,“首付”靠父母,后续还贷能力不足。2017 年,全国 26 家上市银行的个人住房贷款增速不减,仍高达 19.37%,四大

国有银行个人住房贷款余额已达 143 864 亿元,大量低首付、低偿还能力的“刚需”购房在一定程度已成为潜在的“次贷”隐患。解决这一隐患,最根本的方法应该是增加房地产市场贷款管控,强化住房租赁市场规范化建设,让不合理的“刚需”回归和停留在住房租赁市场。

因此,一方面,应建立长效的政策性住房金融体系,减少银行对“涉房贷款”的依赖,增加金融机构在租房市场的信贷盈利。从 2017 年开始,当前个人住房贷款余额持有量最大的建设银行已与近 30 个地级市签署合作协议,探索租房信贷,重构盈利模式。另一方面,应大力加强住房租赁市场的租金控制,填补住房租金控制工具的空缺,探索具有全国统一评价体系的、可用于立法和司法评判的、地方自治的、大中小城市分类的租金控制工具,增强居民租住的稳定性。目前,广州已开始在保障性住房领域探索住房租赁补贴标准与市场租金水平挂钩的动态调整机制,按年发布公共租赁住房租金控制标准^①,但这一标准有待覆盖私人住房租赁市场。

4.3 健全法规

我国关于住房租赁的基础法律为《中华人民共和国城市房地产管理法》,其中第四章第四节有关于“房屋租赁”的四条规定。1995 年,原建设部依据上述规定发布《城市房屋租赁管理办法》,要求住房租赁合同中应约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款,但直至 2011 年出台的新版《商品房屋租赁管理办法》,具体条文规定仍未明确。2017 年,住房和城乡建设部发布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》,租赁期限、租赁价格、租金增减、押金要求、驱离租户限制、驱离通知时间要求等直接关乎住房租赁质量和稳定性的规定初见条文。

未来,我国应尽快健全住房租赁的相关法规,颁布国家层面的“住房法”“住房保障法”“住房租金管理法”等有关法律,就住房租赁合同期限、租金控制等一系列有关住房租赁的关键问题作出更为科学明确的规定,以此切实保障租户合法稳定的居住权益;同时,建立法定个人信用评级制度,平衡租赁双方利益,确保房东合法收益;另外,建立租赁争端调节与处理的机构与机制,以促进住房租赁市场合法有序发展。

5 结语

德国的住房租赁保障体系本质上是公共租赁住房和社会租赁住房并存的“二元体系”。但是,从历史变革的角度来看,

德国住房租赁市场在不同发展时期呈现出不同的“一元体系”的特征和问题。在两德统一前,西德主要实施住房建设补贴,采用成本租金,这使得当时西德 3/4 居民居住在公共租赁住房,住房市场缺乏活力^[12]。经过 1990 年和 2002 年的两次补贴法案改革,虽然德国住房市场活力增加,但是公共租赁住房出现了存量和增量双向锐减。至 2015 年,德国的公共租赁住房已不足住房总量的 3.3%,公共租赁住房对平抑房租的作用大幅减弱,由此引发了住房市场租金过快增长^[33]。因此,我国住房租赁市场的发展应循序渐进,避免住房保障方式单极化。

同时,住房市场并非租住比例越高越好,科学发展的根本是实现租售均衡。德国虽然有着欧洲最大的住房租赁市场,但从制度发展与历史变革角度来看,德国住房制度一直旨在维护住房市场的租售平衡,并不强调租房或买房的特定权属形态,持有不偏不倚的“权属中立”的政策取向。现阶段,我国住房租赁市场的整体发展较为缓慢,这一定程度上与我国特定的文化背景相关。但是,只有尽快建立健全适合我国制度环境与国情的住房租赁制度和政策机制,加紧培育住房租赁市场,促进租售均衡,我国住房市场才能持续向好发展。UPI

注:本文图表均源自参考文献[24]。

特别鸣谢笔者博士后合作导师弗兰克·艾卡德(Frank Eckardt)教授及各位审稿专家的指导与帮助!

参考文献

- [1] 刘斌.住房自有率、人口流动与劳动力参与率——基于全国第六次人口普查数据的研究[J].技术经济与管理研究,2016(10):88-92.
- [2] 李培林,陈光金,张翼.社会蓝皮书:2016年中国社会形势分析与预测[M].北京:社会科学文献出版社,2015.
- [3] 李宏瑾,徐爽.住房自有率、经济增长与社会发展——对欧美各国数据的经验分析[J].南方经济,2009(8):13-15.
- [4] DE BOER R, BITETTI R. A revival of the private rental sector of the housing market? – lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands[R]. Paris: OECD Publishing, 2014.
- [5] FITZSIMONS J. The German private rented sector – a holistic approach[M]. Denmark: The Knowledge Centre for Housing Economics, 2014.
- [6] EEKHOFF J. Wohnungspolitik. 2., neu bearbeitete Aufl[M]. Tübingen: Mohr Siebeck, 2002.
- [7] ARNOTT R. Time for revisionism on rent control[J]. Journal of economic perspectives, 1995, 9(1): 99-120.
- [8] 朱秋霞.德国社会保障住宅分配制度演变及对中国的启示[J].现代经济探讨,2013(4):85-88.
- [9] TURNER B, MALPEZZI S. A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control[J]. Swedish economic policy review, 2003(10): 11-56.
- [10] ANDREWS D, SÁNCHEZ A C, JOHANSSON Å. Housing markets and structural policies in OECD countries: OECD Economics Department

① 详见《公共租赁住房租金标准(2017版)(穗建住办[2017]1287号)》。

- Working Papers, No.836[D]. Paris: OECD Publishing, 2011.
- [11] DOL K, HAFFNER M. Housing statistics in the European Union 2010[M]. Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations, 2010.
- [12] WHITEHEAD C, SCANLON K, MONK S, TANG C, et al. Understanding the role of private renting: a four-country case study[R]. Cambridge: Cambridge Centre for Housing and Planning Research and LSE London, 2016: 50-63.
- [13] NOLL H-H, WEICK S. Housing in Germany: expensive, comfortable and usually rented – analysis of the housing conditions and quality in comparison to other European countries[J]. Informationsdienst soziale indikatoren, 2014(4): 1-6.
- [14] BIELMEIER S, LANGE T. Real estate market Germany 2016/2017[R]. Hamburg: DG HYP-Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, 2016: 42-43.
- [15] VOIGTLÄNDER M. Three risks for the German residential property market[R]. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017: 12-14.
- [16] MÖBERT J. The German housing market in 2018 – price and rent outlook for Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Munich and Stuttgart[R]. Frankfurt am Main: Deutsche Bank Research, 2018: 1-11.
- [17] THOMSCHE L, HEIN S. So schnell schießen die Preußen nicht - effekte der Mietpreisbremse in Berlin: empirica paper Nr. 226[R]. Berlin: empirica Forschung und Beratung, 2015: 1-11.
- [18] KHOLODILIN K A. Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany[J]. Urban research & practice, 2017, 10(3): 267-328.
- [19] HEIN S, THOMSCHE L. Notizen zur Mietpreisbremse: empirica paper Nr. 240[R]. Berlin: empirica Forschung und Beratung, 2017: 1-13.
- [20] DAVIES B, SNELLING C, TURNER E, MARQUARDT S. Lessons from Germany: tenant power in the rental market[R]. London: Institute for Public Policy Research, 2017: 19-22.
- [21] CUERPO C, KALANTARYAN S, PONTUCH P. Rental market regulation in the European Union[M]. Brussels: European Commission Directorate-General for Economic and Financial Affairs, 2014: 4.
- [22] SÁNCHEZ A C, ANDREWS D. To move or not to move: what drives residential mobility rates in the OECD?[R]. Paris: OECD Publishing, 2011: 17.
- [23] Amt für Wohnungswesen, Stadt Köln. Wohnen in Köln: Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2016 Ausblick 2017[R]. Köln: Amt für Wohnungswesen, Stadt Köln, 2017: 27.
- [24] Landeshauptstadt München, Sozialreferat. Mietspiegel für München 2017[Z]. Frontenhausen: Ortmaier-Druck GmbH, 2016.
- [25] 张江涛, 闫爽. 房价稳定与政策性住房金融体系: 德国的启示 [J]. 金融与经济, 2017(6): 47-53.
- [26] 孙晓圣. 德国住房储蓄制度及其对中国的启示 [J]. 北京房地产, 1996(8): 38-40.
- [27] 汪利娜. 政策性住宅金融: 国际经验与中国借鉴——兼论中国住房公积金改革方案 [J]. 国际经济评论, 2016(2): 87-100.
- [28] 胡川宁. 德国社会住房法律制度研究 [J]. 社会科学研究, 2013(3): 89-94.
- [29] 郑宇劼, 张欢欢. 发达国家居民住房租赁市场的经验及借鉴——以德国、日本、美国为例 [J]. 开放导报, 2012(2): 31-34.
- [30] 汪利娜. 租购同权: 好政策大挑战 [J]. 城乡建设, 2017(16): 28-29.
- [31] 杨瑛. 借鉴德国经验加快建设以公租房为主的住房保障体系 [J]. 城市发展研究, 2014, 21(2): 77-82.
- [32] 张延群. 德国公租房政策对我国的启示 [J]. 中国经贸导刊, 2011(14): 32-33.
- [33] KOFNER S. Social housing in Germany: an inevitably shrinking sector?[J]. Critical housing analysis, 2017, 4(1): 61-71.

(本文编辑: 安虹)

>>> 译者随笔 叶齐茂

本雅明：室内装饰、记忆痕迹和个性的创造

本雅明在《拱廊街计划》里留下了克尔凯郭尔 (Søren Aabye Kierkegaard)《诱惑者日记》中这样一段话：“环境和布置对一座城市有很大的影响；有关它们的某种东西会深深地刻在人们的记忆里，或者深深地刻在人的整个思想里，所以，人们不会忘记那座城市的环境和布置。当我老了，我常常不可能在不同于这个小房子的布置中再想起科迪莉娅。我去看她，她的女佣把我带到客厅里，就在我开门进起居室的那一刻，科迪莉娅打开了她房间的门，从她自己的房间里走出来，所以，就在门口，我们的目光不约而同地相遇了。起居室不大，小到一个橱柜那么大，但是，起居室很舒适。虽然我现在从不同的角度看那间房，但最好的角度还是从沙发上环顾房间。她坐在我的旁边。我们前面是一个圆形的茶几，茶几上铺着台布。茶几上摆着一盏形状像花一样的台灯，花托着它的冠。灯的上方投下一个不安分的精美剪纸的影子。这

种形式的灯依然可以在东方找到。和煦的东方的风吹拂着那个精美剪纸影子。地板上铺着用一种柳条编织的地毯，一眼就可以看出它的原料来自外国。此时此刻，我把这盏灯看成我的景观的节点。我与她坐在那盏灯投下的花瓣里。而彼时彼刻，这个柳条编织的地毯让我想起了大海里的船，想起了一个官员的客舱，我们在大海里航行。当我们在与窗户有点距离的地方坐下来时，我们直接看到了天堂的巨大的水平线。……科迪莉娅的环境一定没有前景，只有明亮的无限的地平线。”

本雅明似乎赞同阿多诺 (Theodor Wiesengrund-Adorno) 对克尔凯郭尔的批判：“就像内部史反映了外部史一样，内部世界里也有外部世界。克尔凯郭尔看到是主体的现实，这种主体的现实是，通过主体内部形象的空间外观展示出来的那个主体现实。克尔凯郭尔的认识仅止于此，他并没有看到，被反映的和正在反映的主体现实的全部。实际上，那种被反

(下转 93 页)