

国际 深度

## 后疫情时代的租住危机：我如何在欧洲亲历迁徙的窘境

在荷兰，租房是要加价的——像拍卖场那样不断叫牌、竞价。



特约撰稿人 张小荷 发自阿姆斯特丹 | 2022-11-25

租房 离散 荷兰 异乡人

飞机刚落地阿姆斯特丹，我们就收到了第一个善意的“警告”：在荷兰，租房是要加价的——像拍卖场那样不断叫牌、竞价。

“您好，我对您的房子非常喜爱。我们愿意您提出的月租金基础之上加价200欧元，并预付半年租金，恳请您优先考虑我们的看房申请。”

这是我后来发给房屋中介或房东的邮件模板。是的，竞价发生在亲眼看到房子之前。

但得到的回复有可能是：一个永远忙音的房屋中介电话号码；

或者，一封红色加粗字体的邮件：“在我们联系您之前请不要用电话、短信或邮件等任何方式联系我们，你能做的只有等待！”

或者，一个偶然打通的房屋中介电话，告诉你已经有人在未看房的前提下加价五百欧抢先租走了。

这是我和我先生两个顶著“高技术移民光环”或人称“expat”的外来者，在疫情状态逐渐散去、全球开始恢复流动后的西欧社会中遇到的迁徙窘境：在经历了从中国大陆迁往香港、德国、美国等诸多旅途之后，在新的目的地，如何能够尽快找到一个长期稳定的容身之所，叩开本地社会的敲门砖，让自己不再继续做一个流浪中的“他者”？

——回到飞机落地的那一刻，手机弹出几条荷兰朋友发来的信息：

“阿姆斯特丹的住房市场十分紧张，一定不要大意，也不要灰心！另附几家口碑不错的中介公司供你参考！”

那是我们最初收到的警告：“不要觉得事情会像你想的那样容易”。

出发之前，本来有两个租房备选。一个是先生的同事的房子，位于阿姆斯特丹南部近郊的一幢双层联排别墅，面积约750呎，带一间小院，这位荷兰同事和葡萄牙籍的太太在别处购买了新房，二人即将搬家，旧屋想租给可靠的熟人；另一个是朋友的朋友的房子，位于阿姆斯特丹北部，与热闹的市中心有一河之隔，紧邻面积辽阔的森林公园，是2006年建成的公寓楼，800呎，带全套家具，房东是做分子料理的厨师，厨房的设备和装饰尤其不俗。

然而先生在新办公室开工的第一天，就被同事当面通知：第一个房子黄了。

简言之，是荷兰政府在2022年陆续推行的气候政策，试图从农业和建筑行业缩减碳排放和氮排放，导致这位同事的新屋兴建项目停工，再加上乌克兰战争造成的能源紧张和疫情后的劳工短缺，房子复工日期不定。这位同事也十分沮丧，眼看乔迁在即，却平生意外，怕是要走上维权之路。他面带愁容地说自己每天

是。这位同事也十分沮丧，慨叹又何必呢，却上心忘下，但终究是上心忘下之理。他四市中心有他独自一个人，都踩着单车去工地旁边转上一圈，然而一片寂静，连人声与灯光都不见到一丝丝。

于是，来到荷兰的第一个周末，我们整装待发，前往第二个、也是仅剩的一个租房选择——没有退路，志在必得。

第一眼见房东夫妇就知道他们是友善的人，笑咪咪地为我们介绍房子的各个细节和当年买房、装修的趣事，甚至连房子的哪个角落网络收讯不好都一一告知。我们谈到了要保留哪些家具，怎样呵护地板。由于事先做过功课，我著重赞美了挂在客厅墙上、出自房东之手的分子料理摄影作品，他感动地表示可以将这作品留在这里供我们继续欣赏。

意犹未尽地走出房子，望著辽阔的水面和河对岸繁华的阿姆斯特丹中央车站，盛夏里带著微微凉意的风迎面拂来，在鱼贩的吆喝声中买了荷兰国民小吃洋葱鲱鱼和炸鱼块配美乃滋酱，还有一罐喜力啤酒，新生活充满希望。



2022年1月5日，荷兰阿姆斯特丹火车站外。摄：Nicolas Economou/NurPhoto via Getty Images

当天晚上，我们给房东发了信息再次表达感谢，希望尽快签订租约。却发现房东已阅不复，事情有点不



妙。又过了几日，收到房东信息：“我们又了解了一下市场，想把租金从1900欧元/月加到2500欧元/月。”房东称还有几个人在看房，暗示我们要继续加价。

信息里的言词倒也诚恳，他说自己“其实没有什么商业头脑”，只是疫情之后，一切都贵了起来，他们打算要小孩，要搬大房子，什么都在涨价，无奈之下，“只好把房租也提高”，“希望我们可以理解彼此的难处”。

从1900欧元到2500欧元，涨幅超过30%，我们心理上和经济上都难以承受。如此高价，他真的能找到租客吗？先生和我又有些寄望，便复信尝试讲价：“能否双方在房租上各让一步？”

再无回音。 二

在荷兰的第一个星期，仅有的人情关系只能帮我们到这里了，二人迈向残酷的市场大战。

因为土地稀缺、人口稠密，荷兰的房屋市场一直供不应求。住房的缺口究竟有多大？各家统计数字不一，荷兰内政事务和王国关系部（Ministry of Home Affairs and Kingdom Relations）给出的数字是27.9万套，荷兰本土的研究机构Altas Research的数字是39万套。租房市场更是紧俏，据荷兰银行ABN Armo的统计，过去一年新增23,000套出租房，而荷兰全国学生住房监测组织（National Student Housing Monitor）表示，不算外来移工和移民，仅学生的租房缺口就是26,500套房子或房间。

当时，秋天的开学季将至，阿姆斯特丹大学甚至在官网上敬告外地学生：“住房市场十分具有挑战性，你很可能在无家可归的情况下开始你的新学年和海外旅程”，“如果你在2022年8月15日之前没找到房子住，请不要来上学了。”（Do not travel to Amsterdam if you have not secured housing before 15 August 2022.）乌特勒支大学等几个荷兰学校也做出了相似警告。

必须尽快在学生涌进城之前找到安居之所。 这不仅是一场体力劳动，亦是一场数学考试。

房源A：房屋中介公司以二人薪水不足房租三倍为由，在海选中筛掉了我们。几番请教了业内人士才明白，“二人薪水必须是房租的三倍”不是指两个人的薪水总和为房租三倍，而是两个人的每个人的薪水都是房租的三倍。因为疫情造成大量失业，租客拖欠租金、甚至占屋不走的情况时有发生，所以，若是夫妻、情侣或朋友合租，房东需确保每个人的薪水都可独立支付整个房租，以防一人失业，房租打水漂。

房源B、C和D：申请者的税前收入必须是房租的三倍以上，税后收入必须是房租的2.5倍以上。几番运算之后，我们要么不符合前者，要么不符合后者。

房源E：我还是直接翻译中介的荷兰语原文吧：“你的税前收入（包括假期补贴和年终奖金）必须是月租金

的四倍；你的伴侣的收入可以打三折算进你们二人总收入中；如果你有超过5万欧元的可支配存款，那么可以把这笔资本的10%添加到你的总收入中；在租约开始时，你必须有一个至少一年的工作合约；如果你是自雇人士或企业家，我们有另一套收入计算系统；如果你满足以上所有条件，我们不保证你可以租到房；如果你只有一份短期工作合约，抱歉，我们无能为力。”

房源F：不接受学生，不接受同事、朋友合租，只接受夫妻或情侣，但不能有孩子，不能有狗，税后收入是房租3.5倍……我们的税后收入仅差几块钱达标，但若算上年度退税似乎又符合标准，战战兢兢地打电话过去求问，对方听罢直接挂断。

至此，我们连一个看房机会都没获得。



2022年9月2日，荷兰阿姆斯特丹，运河畔的一排传统房屋。摄：Peter Boer/Bloomberg via Getty Images

从Facebook群组里发现了一个市场上为数不多的房东直租。房东在帖子里说，长久以来的租客离开了，所以想寻找下一任租客，要求每一位申请者交身份证件、公司合同、银行流水和动机信等等等等，他们要先进行初筛，在一个月后公布进入面试的选手，再安排看房，再确定最终面试名单，第二轮面试结束后，再确定谁可以租这个房子。

这申请周期听起来十分漫长，但猜想与房东直接打交道胜过冷冰冰的中介，便拿出耐心仔细申请。其间我和先生就如何写动机信争吵数次，就应该加价多少争吵数次，又为究竟该选择哪张既彰显和睦关系又不肉麻恶心的合照给房东看而争吵数次，终于有幸在一个月后进入第一轮面试。但是，这间位于阿姆斯特丹西的一卧房公寓，面积比照片看起来狭小许多，且在一楼临街，与隔壁酒吧的洗手间共用一个入口，房间昏暗、布满霉菌，盛夏时节都觉阴冷打颤，不知住在里面该如何熬过荷兰的漫长冬日。房租盛惠1800欧元/月，不算平价，又闻房东每晚安排20个看房，每个看房时间5分钟，连续三晚，可想进入二面的机会也十分渺茫，于是悻悻而去，与这间房子挥手再见。

### 三

此时必须重申在荷兰租房的重要性：有了长期有效的租约，才可以去市政厅登记为居民，才能拿到社保号码（BSN, citizen service number），才可以开银行帐户、购买医保、签订电话合约……等等等等。毫不夸张地说，签证只能帮助你进入荷兰，而个体在荷兰生活的合法性都搭建在住址上面——因为在荷兰政府的逻辑中，只有你的长期居住地址在荷兰，你才可以算是荷兰居民，你才可以接驳进荷兰的个人信息记录系统（BRP, Personal Records Database），你的生活、事业及未来才有可能相继展开。没有住址，你在荷兰的一切都无法开始，即便开始，也通通不作数。

荷兰这个既开放又封闭、创新又陈旧的社会经常为外来者制造难言的问题：荷兰许多连锁超市不接受Visa、Master等信用卡，又不支持现金交易，只有持荷兰本地银行卡才能进行购物——我曾几番尝试在超市结帐时用读卡器拍卡，冰冷的机器却只发出“嘟嘟嘟”的拒绝声，就好像是租房市场对我这个外来者的无情嘲笑。

这其中结识了不少从世界各地来欧洲工作、生活的朋友，无不为了“诗与远方”远走高飞，到头来面对的皆是鸡零狗碎。除了少数几位在大型科技公司就职，由公司出面解决租房问题之外，剩下的人，几乎在第一年都过著他们口中“猪狗不如”的生活：住进非法的短租房，几个月甚至几周换个地方，在黑市上购买假地址，直到一年之后有了充足的银行流水、稳定的工作合约以及人脉，才顺利上岸。

在网上看到过来人传授经验：记好了，你不是要看几十套房，而是要看几百套，才能赢得一个住下的机会。

一个原因是疫情后的复苏期来了，人口流动一时间剧增，而市场尚未做好准备。积攒了两年的移民、工作、留学签证申请在一时间放开，各个院校也为了弥补之前的财政收益而扩大招生，房屋市场一时间供不应求，租金暴涨。这不是荷兰这个小国独有的现象，在英国、德国、瑞典、澳大利亚和加拿大，都出现了住房危机。



但在荷兰，尤其是阿姆斯特丹，租房市场之臭名在疫情前就已远播。而2021年9月，已有一万五千余抗议者聚集在阿姆斯特丹抗议住房危机。政府通常责怪市场的贪婪，但民意却倾向认为是政府多管闲事。譬如荷兰媒体人Nick Ottens称，很少有国家像荷兰一样如此严格地监管住房，是政府的干预造成了住房危机，而当没有足够可负担的住房时，政客又开始指责市场。

市场与政府的微妙关系，初来者便能领略一二。我们搬来荷兰的那几个月，恰逢实施新的住房管控条例。以阿姆斯特丹为例，从2022年4月起，政府对价值51.2万欧元或以下的房屋实施“购买保护”，即购买这些房屋的人必须自住，四年之内都不可以出租。鹿特丹、乌特勒支等荷兰大城市也在纷纷效行。政策的初衷是希望抑制炒房，让首次购房者拥有更好的买入机会。政府新闻稿中写到，“房屋是用来居住的，而不是用来赚钱的”，听起来倒和中国的“房住不炒”有几分相像。51.2万欧元以下的房子占到了阿姆斯特丹市场的六成以上，因多是小户型而成为出租市场的主力军，一时间，许多出租房源凭空消失。投资者的房子空在那里，租客望眼欲穿却求租无门。



2022年5月1日，荷兰阿姆斯特丹，数名市民坐在一个市集的档摊。摄：Ana Fernandez/SOPA Images/LightRocket via Getty Images

政府亦管理著人们以何种形式居住。在荷兰，约37.5%的住房是一个人独居的，政策与福利亦倾斜给独居者。如果退休人士合住，退休金将被减少三成；如果21岁以上的成年人与父母合住，父母将失去部分福利；如果三人以上合住公寓，还需要向政府提交申请——人们处于经济动因和对行政手续的抵触，大量本可回到市场的房屋无法被腾挪出来。

坦率说，荷兰法律赋予租客的权利是非常可观的，一旦租到房子，安全感十足。每年租金的上涨都有严格的限制，另据《荷兰民法典》第7:272条，房东不能单方面终止租赁协议。只要房客想住下去，除非法院作出裁决，房东不可以驱赶房客。被法院接受的终止租约的理由也很有限，譬如房东急需自用、或者房客行为严重违规等等，且一旦房东解约的理由被法院驳回，三年之内，房东都不可以再解除租约。但法律的一个副效应，是让房东千方百计地提高租房门槛，哪怕等待，也要找到合心意的租客才行。

## 四

我们一开始打过交道的分子料理厨师房东或因歉疚，在随后的几个月里又不时发信息问候。他的房子空了三个月，最终在秋天以2500欧元/每月的价格租给了从美国科技公司迁来荷兰的一个IT人士。我帮他算了一下，空置时损失的租金和他涨价后的盈余，相差不多，但耗去了大量时间筛选、面谈，究竟是不是划算？他答，“不可只看一年的营收，要看长远。”

于此同时，我们住进了阿姆斯特丹郊区的一间长租酒店，320呎，月租1600欧元，每日与酒店后面牧场上的牛羊为伴，靠半个钟一趟的穿梭巴士外出就餐。在酒店结识了不少外地来的“租房难民”，教我们如何进行简单烹饪而不触响烟雾报警器，如何买到手摇式洗衣机并将排水管接进浴室地漏。其间见到有的人拿著高薪的“欧盟蓝卡”（EU Blue Card，一种面向高收入、高学历人群的欧盟工作签证）工作，荷兰永居身份都快到手，职位换了几个，房子却还没租到，可谓“在荷兰，租房比别的事都难。”

最终，我们在离阿姆斯特丹60公里外的海牙觅得一处住所。纯属走运。本地朋友建议我们到荷兰南部试一试，海牙、鹿特丹等大城市与阿姆斯特丹之间的通勤车次频繁，但人口相对较少，竞争或许没那么激烈。我们便在海牙投递了几分申请。

其中一处公寓是由荷兰最大的房屋管理公司之一MVGM持有和管理，因面积和评分被海牙政府列为“不贵”（inexpensive）的房子，即经济适用房（affordable house）。于是，政府对这间公寓的租户经济收入设定了上限，意图是让收入高的人去租贵价的房子，平价的房子留给中低收入的人群。

但MVGM处于经济动因，又为租户设置了收入下限，使得这房子的年收入申请门槛的最高和最低标准之间只差了5000欧元，从2022年4月挂在网上一直到秋天都无人符合资格。而我们，收入竟然完美地夹在了中间，成为了唯一一个申请者。



接下来便是耐著性子走完所有的流程。MVGM要求我们提交过去二十年的工作记录和租房转账记录，且必须要历任雇主和房东亲笔签字——对这种苛刻的要求，我们早已麻木，但出于好奇问了缘由，才得知，每每都有申请者资料造假，使得中介不得不要求更多的材料，杜绝欺诈，才导致现在资料极其庞杂、审核极其严苛的局面。那数个星期之中，时不时收到中介要求补缴材料或通知进度的邮件，觉得离安居似乎近了一步，充满希望，但又不敢抱有太高期待。



2015年8月，荷兰阿姆斯特丹，鸟瞰运河畔的房屋。摄：Jasper Juinen/Bloomberg via Getty Images

直到拿到钥匙，才发现这间位于22层的高层公寓，向西望得到海，向东望得到鹿特丹港。当初看房匆忙，且只顾得向中介讲好话，竟忽略了这迁徙的窘境之中藏著令人感动的惊喜——扣开了新世界的第一扇门之后，便觉得春暖花开。但这困窘恐怕还要持续很久，海牙政府另要求我们前往市政厅申请住房许可证等，此前提交给中介的繁冗材料，要再交给政府一遍，另有申请费盛惠48.25欧元，加之煤水电网垃圾税，一个个复杂的手续还在后面。

最大的顾虑是这房子设置的收入上限，若日后换工作，工资超出了上限怎么办，我们是不是要搬走？我生怕到手的房子再没了。幸得市政厅办事人员的好心提示，“只要你的收入在申请当天符合规定便可，日后年薪百万都没所谓。”但此时跨过了政策的门槛，不意味著安枕无忧。我们还被告知，日后换房子时，也必须

确保旧租约的结束时间和新租约的生效时间完美衔接、一天不差，否则，地址哪怕有一天断档，都会对我们在荷兰的居留造成严重的影响——这迁徙的窘境，原来才刚刚开始。