美聯儲加息打擊樓價 業主捲巨額押金潛逃

韓全租房崩盤 租客房財兩失

【大公報訊】綜合路透社、彭博社、韓國《中央日報》報道：受經濟不景氣影響，韓國房地產市場瀕臨爆雷，其中全租房（也稱典租房、傳貰房）成爲重災區，迄今已有3名全租房詐騙受害者自殺身亡。韓國總統尹錫悅18日表示，這是典型的對弱勢群體的犯罪行爲，下令停止牽涉全租房詐騙案件的房屋拍賣程序。分析指，由於美聯儲不斷加息的外溢效應，韓國房地產市場受重創，房價下跌，韓國全租房租戶和業主都需要向銀行支付更高利息，令雙方都不堪重負。

▲一名韓國年輕人在首爾仰望高樓大廈。 路透社

全租房是韓國特有的一種租房模式，即租客一次性交給業主房屋價值約70%的押金，就可以免房租在此居住兩年。業主將押金存入銀行收取利息或是用於投資，收益取代房租，待租約到期時，再將押金全數退回給租客。

經濟起飛促全租房迅猛發展

全租房模式在上世紀70年代迅速發展，韓國城市化、現代化進程加速，農村人口湧入大城市找工作，住房需求猛增。隨着韓國經濟起飛，銀行存款利率很高，業主拿到錢之後哪怕只是存到銀行，都能獲得一大筆收益；對於全租房客來說，大筆的全租房押金只是暫時存在業主那裏，只需支付水電燃氣等費用，就能獲得「免費」住房，可謂兩全其美。

進入21世紀後，韓國年輕人成為全租房的主要客戶，他們通過銀行低息全租貸款和家人的支持住進了心儀的房子。然而這種「租客省錢、業主賺錢」的模式，一旦遭遇經濟危機，就極有可能爆雷。2020年7月，文在寅政府通過《租賃三法》，將租客的續租權從2年延長到4年，並規定續約時全租的漲價幅度不得超過5%。新規定對租客相對更有利，因此不少全租業主在新政出台後，決定不再將房子以「全租」方式出租，改為每月收取租金的月租方式，導致全租房源枯竭，月租房租金大幅飆升。

與此同時，韓國樓市近年炒風起，首都圈房價一路飆升，成為房價漲幅最快的地區之一。過去5年，韓國房價整體上漲80%。然而，美聯儲從去年開始多次加息，韓國經濟承壓，韓國央行被迫跟隨加息，樓市降溫，樓價大跌。據統計，如果房價下跌10%，將有四分之一的全租房業主難以償還押金。很多坐擁幾十上百套房屋的「全租大王」，在租約到期後無法全額返還租客押金，不少人捲款潛逃。這意味着全租租客的大筆押金血本無歸。

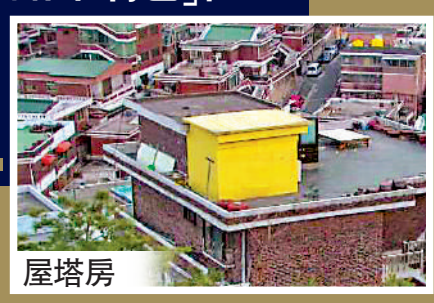
業主資金鏈斷裂，銀行將相關房產進行抵押拍賣，租客將「房財兩失」。雪上加霜的是，有些租客的全租押金是向銀行貸款的，只能被迫背上沉重債務，有的人無法接受，走上了輕生的道路。

外界憂1998年金融危機重演

韓國三大擔保企業之一的韓國住房和城市擔保公司稱，20–40歲的租戶佔了全租房租戶總數的70%。去年因全租房押金還款失敗而提出的保險索賠增加了一倍多，達到創紀錄的1.17萬億韓圜。韓國警方則表示，僅去年一年，與全租房詐騙有關的欺詐案件增加了兩倍多，達到622起。其中拖欠金額最大的業主累計欠下646億韓圜的押金。

韓國最大的商業銀行KB國民銀行房地產分析師Park Won Gap表示，在經濟危機時期，全租房模式很容易放大風險。「對於今年的經濟來說，它（全租房）可能成為比高利率或潛在的經濟衰退更大的不安因素。」韓國經濟研究所在本月的一份報告中稱，加上約10.58萬億韓圜的全租房貸款，韓國家庭的總債務達到29.25萬億韓圜，使得家庭債務與GDP的比例達到157%，是國際金融研究所追蹤的60個國家中最高的。外界擔憂韓國重演1998年亞洲金融危機時「國家破產」的慘狀。

韓國「特色」租盤



屋塔房

在天台加蓋的平房或閣樓，多爲違章建築。有些屋塔房甚至是用老舊的水箱改造而成，冬冷夏熱。

考試院

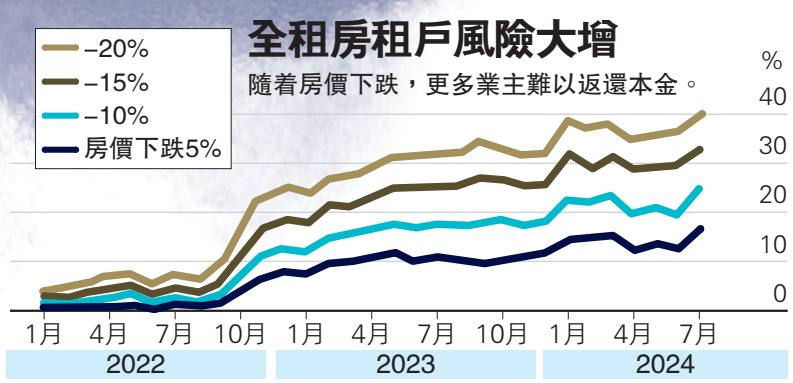
原是專門爲參加考試的人群準備的自習室加出租房，一般僅能容納一人。特點是租金低、租期彈性以及不需要付保證金，但很多考試院沒有窗戶，一旦發生火災有可能造成大量死亡。

半地下室

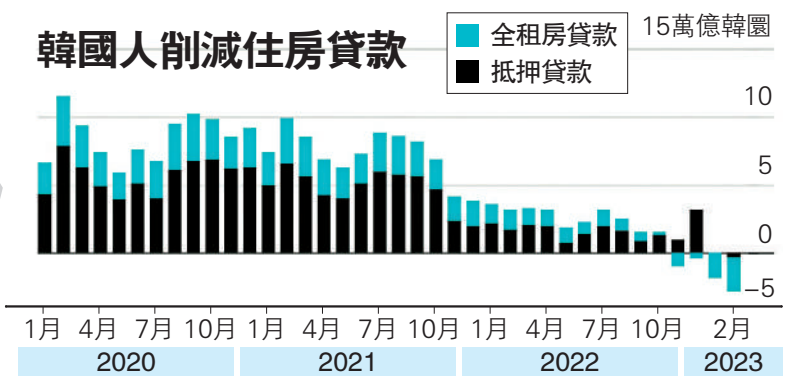
泛指房間地面低於室外地平面的半穴居公寓單位，唯有氣窗露出地表，採光差、噪音大、缺乏私隱。據統計，2020年全韓共有32.7萬戶居民居住在地下或半地下室，其中20萬戶集中在首爾。去年8月的首爾暴雨中，有住在半地下室的一家三口溺斃，引起輿論關注。

全租房租戶風險大增

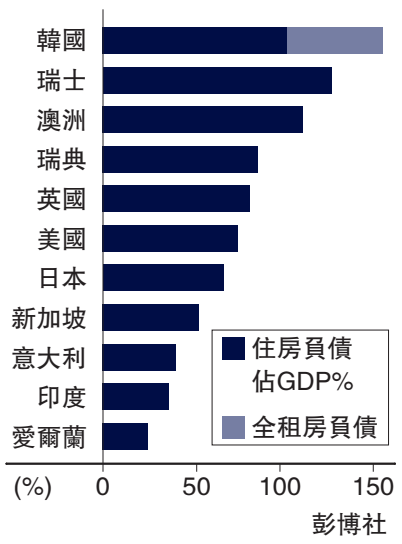
隨着房價下跌，更多業主難以返還本金。



韓國人削減住房貸款



韓國人住房負債率全球最高



彭博社

韓國租房模式

全租房

租客一次性交給房東房屋價值約70%的押金，居住期間只需支付水電等費用，就可以免房租在此居住兩年。房東一般會拿這筆押金去投資，待租約到期時，再將押金全數退回給租客。

月租房

租客每個月付房租給房東外，還要給房東一筆保證金，退租時租金不會返還。但保證金通常為房價的10%，比其他國家相當於1–2個月房租的押金要貴很多。

大公報整理

租房貸款鏈斷裂「全租難民」血本無歸

【大公報訊】綜合韓國《中央日報》、路透社報道：3名全租房詐騙受害者近日不堪負債自殺死亡，讓全租房這一韓國獨有的租房模式再度成為外界關注焦點。仁川市彌鄒忽區全租房詐騙受害對策委員會透露，截至本月11日，僅在仁川進行拍賣的全租房就達1066戶。如果全租房詐騙受害者居住的住房被低價拍賣，被稱為「全租難民」的受害者很可能一分錢押金也拿不回來。

一名28歲的全租房租客在2021年3月簽約時沒有為她的押金購買保險。她的房東去年12月告訴她，自己已經破產，她租住的將被拍賣，最多只能拿回45%左右的押金。這意味着她將至少欠下3300萬韓圜的貸款。

尹錫悅本月中表示，全租房詐騙、國家債務增加、崗位「世襲」和毒品氾濫已成為威脅韓國青年的四大因素。雖然尹錫悅政府暫時叫停牽涉全租房詐騙案件的房屋拍賣程序，但專家表示，政府無權出面阻止金融公司行使法律保障的財產權，要求銀行履行拍賣延期的做法並不妥當。

韓國業界認為需要金融部門出台明確的政策，也就是說，要明確哪種程度可被視為全租房詐騙，才能決定是否予以援助及怎樣援助。

◀過去5年，韓國房價整體上漲80%。 網絡圖片

韓年輕人上車難 結婚生子意願低

【大公報訊】綜合韓國《中央日報》、韓聯社報道：從朴槿惠政府上台到文在寅政府卸任，韓國房價一路高走，特別是首都圈高漲的房價，讓年輕一代難以負荷。房價暴漲對韓國年輕人的結婚、生子等一系列生活安排造成嚴重影響，2022年韓國人口自然減少超過12萬人，減幅創新高。這已是韓國人口連續3年出現自然減少。

居住在京畿道水原市的李先生與女友已交往3年多，至今未談論婚嫁。李先生想要在首爾女友上班的地方附近置辦一套婚房，卻因為財力不足，無法實現。他表示，自己很想結婚，但現在的條件無法保障兩個人一起生活所需，只能不斷推遲結婚計劃。「靠工資攢錢的速度趕不上全租房押金和房價上升的速度。」

據韓國官方統計，首爾的住房價格在2017–2020年上漲了約40%。截至2021年為止，居住在首爾市內的20到39歲市民共計286萬人，較7年前減少8.2%，減幅大於整體人口減幅5.1%，其中年輕人搬離首爾的一大因素就是「房價太高」。

韓國總統尹錫悅去年在競選時承諾，5年內增加供應250萬戶住宅，其中首都圈分配130萬戶。如今全球經濟面臨衰退風險，外界對尹錫悅政府能否實現承諾的質疑加劇。

◀一名韓國年輕人住在面積不足70呎的「考試院」中。 路透社

▶去年8月首爾遭遇暴雨，韓國總統尹錫悅在半地下室重災區視察。 網絡圖片