發佈：2022-08-30, 週二 15:15
點擊數：7467

房地產問題不僅是南韓，全球各國或多或少皆面臨房地產政策難題，只是程度輕重不一。南韓特有的全賃制度，加深房地產政策複雜性。南韓前任總統文在寅，雖打著讓社會更平等正義的口號上任，全力打房、遏制房價，但南韓房價不降反升，以首爾江南為首的房價飆漲蔓延全國，或成為壓垮共同民主黨總統大選及日前地方選舉失利的最後一根稻草。

南韓特殊的租賃文化

南韓房屋租賃制度主要分為全賃 (全租)、月賃(月租)及朔月賃(朔月租)三種。首先，全賃制度在南韓行之有年，但對於歐美、台灣等全球多數國家卻是相當陌生。全賃即租屋者不用每月繳房租，而是簽約時給房東一筆高額「保證金」，這筆保證金大約是房屋售價的5~8成，事先與房東約定居住年期，隨著契約結束退租，房東會將全數保證金退還。

全賃其實有點像房東把房子抵 押給房客住，但房客得事先拿出一大筆保證金押給房東。這種制度的優點是，只要有一定的財力，租屋等於不需要花費金錢，契約結束後可以全數拿回保證金，但缺點是萬一房東惡意逃跑，或是將房屋抵押，房客有可能拿不回全數保證金。

過去南韓房東，通常會將房客的全賃，存入銀行生利息，或是將這筆錢用於其他投資，但隨著銀行利率調降，採用全賃的房東逐漸減少。全賃這種制度的另一面，則是有利於「炒房」，少數專業的房地產投資者，通常會利用房客的保證金，加上房子的抵押金，再去買另一間房子謀利。

月賃是台灣人較熟悉的月租金 制度，不同的是台灣一般收取2~3個月保證金，但南韓可能收取更多保證金，但這筆保證金低於全賃金額。繳交保證金的房客，之後就按月繳交租金。

在南韓有時租金多寡，取決於 可以先拿出多少保證金；一開始多付一些保證金，之後的月租金額可能就會減少一些，保證金在契約結束後，也是全數退還給房客。可以說南韓的月租制度，多少也受全賃的觀念所影響。近年來由於全賃不飆漲，月租或月租混合全賃的變通制度，有日益增多之勢。

Phoca PDF

近年來興起所謂朔月賃，朔月賃其實與月賃類似，也是月繳房租，只是朔月賃在入住時，通常是一次將約定期間的月租繳清。例如月租200萬韓元（約4.6萬台幣）的房子，承租人與房東如約定住1年，入住時房客就會一次繳清2,400萬韓元房租，由於這筆錢是月租金性質，因此契約結束後，房東不會退還任何費用給房客。

南韓歷屆政權的不動產政策

綜觀南韓近代政權的更迭，經常與土地或房地產政策有關，弔詭的是保守政權上任，多半採取較為寬鬆的房地產措施，房地產價格反而趨向平穩，反觀以採取較嚴格打房政策，企圖實現居住正義的進步派政權上任，房價反而不斷走揚。

金大中政府始於國際貨幣基金組織(IMF)危機的爆發，當時不僅是中小企業，連大企業也紛紛倒閉，重組引發的大規模失業，導致房地產價格暴跌，匯率與利率暴漲，導致投資心理萎縮。

因此金大中政府積極實施房地產管制鬆綁政策。自2001年以來，南韓房地產市場開始升溫，自I M F以來新建戶供應大幅減少，房地產投資情緒復甦，市場開始轉變成投機市場，政府將政策轉向強化監管。

盧武鉉政府執政期間，房地產市場像活火山一樣燃燒，政府實行單邊調控政策，如限制預售權轉賣、限制重複購屋、監控首都圈炒作過熱區，全面開徵房地產綜合稅、強化負債對所得比(DTI)上限及投機區的貸款成數 (LTV)監管等。

儘管盧武鉉政府全力打房，但 2006年南韓房地產價格卻開始暴漲，於是只好政採取更強力的監管措施，但綜觀盧武鉉任期內，南韓房地產價格只漲不跌。

2008年李明博政府上任，房地產政策基調為鬆綁管制，對首都圈擴大供應100

Phoca PDF

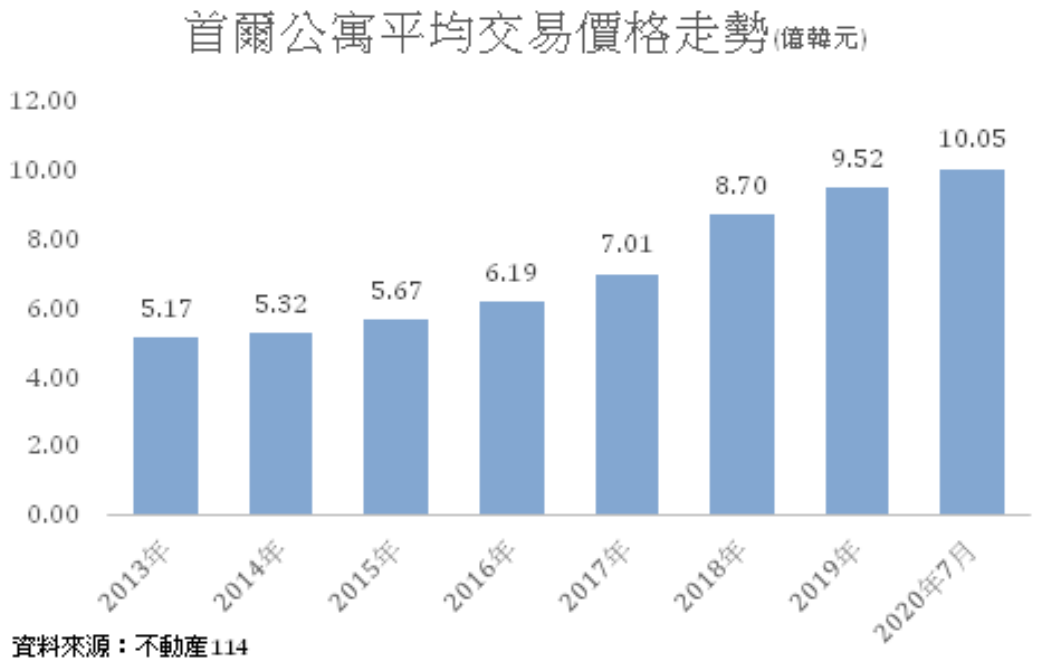
萬戶安居住宅，向地方供應50萬戶安居住宅房，房價漲勢開始趨緩。2008年9月金融海嘯爆發，引發經濟衰退，房地產市場轉為跌勢。

朴槿惠政府上任後，仍延續放鬆管制政策，以刺激房地產市場交易，但在任期快結束時，由於市場過熱，2016年底朴槿惠推出不少強化監管政策。朴槿惠執政期間，房地產市場陷入「分裂」；即買賣市場低迷，但全賃價格不斷走揚，綜觀朴槿惠任內的房地產政策，主要為致力解決全賃上升危機。

文在寅政府上任後，重回盧武鉉政府老路子，前後祭出25項大大小小的強化監管的打房政策，但一時走跌的房地產市場，2018年之後又轉為過熱狀態，2020年7月，首爾公寓平均交易價格突破10億韓元（約2,325萬台幣），引發打房不力的巨大民怨，之後交易價格開始一路朝11億韓元、12億韓元高點進。

文在寅總統上任後，雖然宣示 要實現房價正義，解決南韓高房價問題。然而諷刺的是，南韓房地產市場在文在寅任內一直很「熱」，其政策評價最終類似於盧武鉉政府，打房反讓房市交易升溫。

Phoca PDF



歸根結底，南韓政府多在房地產市場不景氣時放鬆管制，過熱時強化監管，不過強化監管的措施，多以失敗告終，政策效果不佳。南韓房地產其實也受國際大環境影響，像是最近隨著升息利率飆升，南韓房地產在尹錫悅政府上任後，開始出現交易價格下滑的房市反轉訊號。

房地產問題超越經濟範疇

南韓房地產政策導致的「災 難」，經常牽動南韓政治及社會變 化，擁有自己的房子這種願望，成為每位南韓人共同的焦慮來源，擁有房產的人害怕政府祭出的稅收炸彈，沒有房子或買不起房子的人，則被嚴重邊緣化，自認此生沒有出人頭地的希望。

南韓房地產政策，已成為超越經濟、社會及文化的主要政策議題，但往往也

Phoca PDF

淪為食之無味、棄之可惜的政治雞肋，上從總統到國土交通部長迫於壓力，經常不得不努力為穩定南韓房市進行表態、甚至道歉，向民眾解釋為何房地產會上升或下跌。

儘管經濟學家多主張，房地產也是一種商品，價格受市場供需決定的，但這並非事實全貌，尤其在南 韓，同時有好幾個「非經濟」因素交互作用。在一般正常情況下，居住需求和房屋供應多寡，決定租賃與買賣價格，即當供應短缺時房價上漲，反之則是下跌，理論上房屋如果供應不足，房價就會上漲，反之房價便會下跌。

然而，租屋需求高於市場供給 時，將轉為賣方市場，即全賃或月租價格上漲，全賃及月租金升高，使房屋租出出去的「報酬」高於買賣，這時有能力購買額外房子的人，很有可能將閒錢投入房地產賺取利潤，並且以租代賣，收取全賃及月賃。

沒有房子的人，或是沒有能力購屋的，只能向有經濟能力買房的人，繳交月租或全賃，以便獲得安身之 地。鑒於住房需求尚未被滿足，建築公司則不斷建造房子供應到市場，但市場上買得起房子的人，仍然只有少數經濟能力較佳，或大型投資機構。

另外，環境或文化因素也與經 濟因素相互交織。以南韓房價上漲中心的江南為例，該地區擁有良好的生活及教育環境，居住品質備受各界青睞。南韓各地不少富豪多半會在江 南，購買環境良好的公寓贈予子女，投資江南房地產成為首選。

南韓有所謂的「江南不敗」說 法，意指江南大媽這個群體，為了子女的教育，或是為了投資，成為推升江南房價居高不下的背後推手，江南的房地產價格上漲，則帶動首爾郊區及其他地方的房價上漲。

再者，還有投資或投機因素。儘管南韓市場上有超過1,000兆韓元的流動資金，但是受超低利率影響，儲蓄變得毫無意義，投入證券市場也有虧損可能，因此龐

Phoca PDF

大資金，紛紛湧入房地產。

隨著全賃上漲，有錢人進行所謂「缺口投資」，用高全賃的錢再增加一點金額，購買額外的公寓，從而導致公寓價格走揚。隨著公寓價格的上漲，沒有自己房子的人變得愈來愈焦慮，房價會漲的預期心理，開始使得許多30~40多歲的上班族急於買房，進一步推升了房價。

近來南韓許多20~30多歲年輕人，也開始跳入房地產市場，例如用抵押貸款和信用貸款等方式，在南韓房地產市場卡位。根據韓國不動產院的資料，2020年上半，首爾20~30多歲的公寓購買者比例為30~36%，但是自2020年8月以後，這個比例已上突破40%。傳言大型租賃公司與私募基金，瞄準南韓房地產市場，將許多剛推出的房地產一掃而空，正常的市場供需法則，無法完全解釋南韓房地產價格變化。

文在寅打房失敗原因探究

2017年5月文在寅政府上台以 來，儘管先後採取25項房地產措施，南韓全國房地產市場仍出現史上罕見走揚，使文在寅任內對失敗的房地產政策頻頻道歉。根據K B國民銀行資料，2017年5月至2021年3月，南韓全國公寓平均銷售價格上漲19.75%，首都圈上漲32.44%，首爾上漲 44.74%。

相較朴槿惠執政的2013年2月至2017年3月，南韓全國公寓銷售價格上漲9.82%、首都圈上漲9.38%和首爾上漲10.06%。李明博任期的5年，南韓全國公寓價格上漲15.9%，但首都圈下降4.01%，首爾下降3.16%。

不僅僅是首爾，文在寅任期的房地產熱潮在全國蔓延，坡州、果川、水原，龍仁，城南等地
顯著上升，之後世宗、大田等忠
清道一帶，也成為
房地產市場的熱點，綜觀文在寅政府上任後，世宗公寓價格大幅上漲超過58%。

Phoca PDF

發佈：2022-08-30, 週二 15:15
點擊數：7467

一言以蔽之，文在寅政府對房地產問題的診斷，可能與現實情況不盡相同，再加上疫情長期化因素，打房政策以失敗告終。首先，在資本主義社會中，金錢傾向於流到有利潤的地方，把這些錢導入非房地產市場，或是將漲價與提高租金收入，賺取利潤的投資者視為投機份子，其實不盡公平。

試圖用稅收抑制房地產價格，可能反而成為推升房地產價格上漲的幫兇。例如，強制擴大課徵房地產綜合稅，增加持有者的負擔，反而讓租金走揚，這樣的成本仍然只是轉嫁到有住房需求者的身上。

其次不嘗試增加供給，光是強化監管、減少供給，再開發和重建變得非常困難，也不是解決房地產問題困境的解決之道。文在寅政府對城市再開發與重建態度消極，採取改建超出利潤繳回制度等措施，也減少了住房供應。儘管首爾市郊區仍有許多新造鎮計畫被提出，但這些計畫多需要相當長時間才能完工，無法立即解決首爾市中心的住房短缺問題。

最後，忽視南韓房地產上漲源頭，即江南環境的特殊性，只想打壓房價，而非致力複製江南的成功經驗於其他地方，或許也無法從問題的根本，遏制熱錢不斷流向江南房地產的怪現象。

作者范維君為漢陽大學社會學博士

Phoca PDF