

兩年供應11萬單位助年輕人 最快明年2月入伙

韓速增公屋 酒店寫字樓改建



■韓國政府為求短期內快速增加房屋供應，推出新計劃。
網上圖片

韓國樓價近期急升，加上房屋供應短缺，引發民怨，政府為求短期內快速增加房屋供應，昨日宣布將閒置酒店和辦公室等改建成公共房屋，目標在兩年內為全國提供約11萬個單位，主要供單身年輕民眾租住。專家形容政策反映社會亟待增加房屋供應量。

總統文在寅自2017年上任以來，一直致力於樓市降溫，不過大部分政策都成效甚微，同時房屋需求不斷上升，單人住戶數量在2015至2019年間上升18%，佔全國總數從27.2%升至逾30%。

文在寅限加租 反加劇短缺

韓國政府今年7月針對租住私樓，推出《住宅租賃保護法》，將業主加租上



■文在寅政府早前限制加租，卻產生反效果。
資料圖片

限於5%，又限制除非業主將單位改為自住，否則必須允許租戶將租約從2年延至4年，不少業主趕在法案實施前清空房客，令當地租盤面臨前所未有的短缺。

政府昨日公布新政策，將酒店等商用樓宇改建，目標在2年內增加11.4萬個公屋單位，其中7萬個位於首爾首都圈，民眾在未來數月便可開始申請，預計在明年2月可陸續入伙。財政部長洪楠基表示，增建公屋的政策，是希望在短時間內增加房屋供應，強調「並非控制需求，而是滿足對租住房屋的需求」；國土交通部部長金賢美亦形容，酒店可變成高質素的單身家庭居所。

房地產顧問公司「不動產114」的分析師呂慶熙(譯音)認為，政策反映社會亟待房屋供應，將酒店等商用物業改建成住宅，是最快速增加房屋供應的方式，但新政策集中為單人住戶提供住屋，已有小孩的家庭會感到失望，因為他們同樣對房屋短缺問題，難以找到可負擔的房屋租住。

白領：憂被標籤拒入住

一名來自首爾的28歲白領則認為新政策不太吸引，她指政府明知社會對公屋租戶有偏見，無論公屋前身是漂亮漂亮的酒店，她亦拒絕入住，相信會繼續與父母同住。

■綜合報道

特色「傳賞」租屋制 租客如免費居住

話你知

韓國近年樓價飆升，置業愈來愈困難，不少人只好選擇租屋居住，但與香港通常採用月租的方式不同，韓國有一套特別的租屋制度——「傳賞」(jeonse)，租客一次過交付樓價的5至6成給業主作為抵押金，便擁有該住宅的入住權，最少為期兩

年。約滿後租客可與業主續租，如不續租便可全數拿回抵押金。相信很多人都感到疑惑，因租客猶如免費居住單位，業主如何能賺取租金？韓國人有獨特的理財觀念，認為業主可把「傳賞金」用作投資或營商，甚至存入銀行賺取利息，當租約到期時將整筆「傳賞金」交回租客，也有利可圖。

然而當經濟環境較差時，不時傳出部分業主在租約到期後，因投資失利而無法向租客退還款項，租客只能等待業主把單位成功租出，再以新租客的「傳賞金」還給舊租客。在銀行利率偏低時，業主也難單靠「傳賞金」生息追回租金值，故此部分業主已不再冒險，改為以月租形式收租。 ■綜合報道

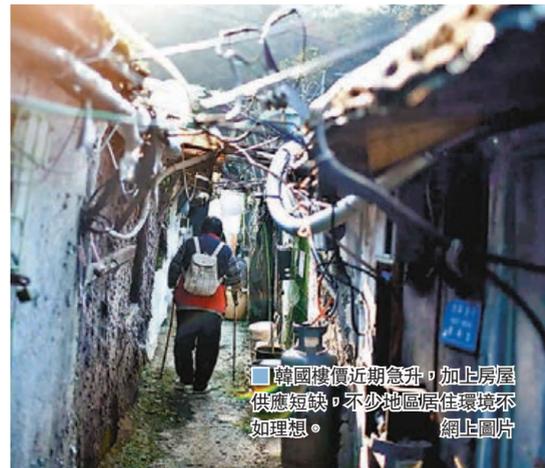
壓縮供應 租金兩年飆逾一成

韓國民租住私人住宅，通常採用一次過支付抵押金的「傳賞」制度，由於樓價近年飆升，租金亦水漲船高。政府早前設定抵押金加幅上限等措，希望保障租客，然而此舉導致市場租盤大減，反而令新租約的抵押金急升。

政府今年7月修訂法例，新租約的抵押金最多只可增加5%，租戶原本兩年租約亦可延長至4年，意味業主加租的幅度和次數受限制，令不少業主不願將住宅放租，結果在租盤供應量減少下，

刺激租金上升。在今年8月至10月間，首爾租盤的平均抵押金由5.1億韓元(約357萬港元)，急升至5.37億韓元(約376萬港元)，升幅達7.5%。有專家指出，銀行息率低，令業主無法以抵押金賺息，加上5%的加租上限，導致租盤短缺，租金上漲。目前首爾狔川區約86平方米的住宅，平均抵押金在兩年內上升11%，升幅是首爾25個區域中最高，城東區、恩平區和江東區亦分別上漲逾10%。

■綜合報道



■韓國樓價近期急升，加上房屋供應短缺，不少地區居住環境不如理想。
網上圖片

牛津疫苗逾99%現抗體 長者免疫反應強

英國藥廠阿斯利康與牛津大學合作研發的新冠疫苗AZD1222，已完成第二階段測試，昨日在醫學期刊《刺針》發表測試報告，指出在接種第二劑疫苗後的兩週，超過99%志願者出現抗體反應，不同年齡人士身上均出現效用，在屬高風險組別的70歲以上長者身上，同樣引發強大免疫反應。疫苗正進行最後的第三階段測試，預計聖誕節前公布結果。

第二階段測試報告指出，共有560名志願者參與測試，當中包括240名70歲以上長者。志願者分別接種兩劑疫苗或安慰劑，接種疫苗的志願者均無嚴重副作用。

牛津大學疫苗小組顧問拉薩米表示，「對於長者和有長期疾病的人士，感染新冠肺炎的風險較高。我們對測試結果感到鼓舞，希望這款疫苗能保

護社會上部分最高風險的人，但還需作進一步測試，以確定疫苗的效力。」

至於美國藥廠輝瑞和Moderna研發的兩款新冠疫苗，早前均表示有約95%保護率，美國衛生部長阿扎日前稱，食品及藥物管理局(FDA)將於數周內批出緊急使用授權，預計最快今年底開始為民眾接種。

衛生部官員估計，兩款疫苗在今年底前共可提供4,000萬劑。美國各州將在疫苗獲得緊急使用授權的24小時內，開始分發疫苗，而正式使用授權或需約3個月後才能批出。

世界衛生組織緊急事務負責人瑞安日前表示，疫苗趕不及抗擊全球第二波疫情，認為要實現大規模接種，至少需4至6個月，很多國家都要在沒有疫苗下抗疫。

■路透社/法新社



■研究指長者對牛津疫苗有良好反應。
法新社

歐洲每17秒1人疫歿

世界衛生組織(WHO)歐洲區主任克魯格昨日在記者會稱，歐洲第二波新冠疫情有緩和跡象，上周共有180萬人染疫，較之前一周減少20萬人，然而各國醫院入住率仍接近飽和，且平均每17秒便有一人疫歿。克魯格呼籲歐洲各國繼續保持警惕，切勿匆匆解除封鎖令。

歐洲自10月起第二波疫情肆虐，促使很多國家實施全國封城，捷克和比利時等國家的新增感染人數其後下降，但比利時首相德克羅昨日表示，新冠肺炎在聖誕期間仍會存在，民眾尚未有疫苗接種，感染風險相當高。德國總理默克爾則表示，在關閉酒吧和餐廳等場所，以及頒布限聚令後，德國本周的新增確診人數出現下降趨勢。

願戴罩人士不足6成

克魯格稱，全民佩戴口罩的效用與封城相若，但歐洲願意戴口罩的人不足60%，「戴口罩是現時最有效的防疫方法，若歐洲有95%的人願意戴罩，或許便無須封城。」

■綜合報道

美疫歿逾25萬 紐約學校再停面授



■美國基層向慈善組織索取生活必需品。
資料圖片

逾百萬名學生昨日起全部恢復網授。紐約市3月深陷疫情危機，公立學校全面關閉，到9月下旬才分批恢復面授。但目前當地病毒檢測呈陽性反應的7天移動平均值達3%，高於叫停面授的門檻。白思豪在記者會宣布，各級公立學校昨日起關閉，全面採用遠距授課，但未說明會關閉多久。

紐約市擁有全美最大學區，約110萬名學生就讀各級公立學校。由於夏季疫情平穩，紐約成為全美少數恢復面授教學的城市，但最新數據顯示仍有逾54萬名學生選擇遠距學習，許多原本打算每周返校1至3天的學

生，最終也沒有到課室上課。

頂尖醫院超900員工中招

另一方面，美國頂尖醫療機構梅奧醫院位於明尼蘇達州的分院，過去兩周已有超過900名員工感染新冠病毒。醫院發言人帕倫博指出，確診員工多達93%是透過社區感染，而工作期間染疫的員工，大部分是在休息期間除下口罩進食時受感染。帕倫博說，疫情爆發導致人手短缺，需從其他州份的分院調派員工協助，並縮減非緊急醫療服務。

■綜合報道



■意大利檢疫人員在教堂改裝成的檢測中心工作。
路透社