

開放陸資買房 高雄能發大財嗎

韓國瑜市長為拼經濟，希望政府能夠更加開放陸資投資房地產，引發各界爭議。引進陸資買房拼經濟是否會讓高雄人民發大財？還是高雄人民賺的錢，都因為陸資炒高房價而要付出更高的店租、房租和房貸、房價，結果是變得更窮了？這是一條賺錢大道，還是一條通往貧窮之路？

牽涉移民居住政策

在要求開放陸資來台買房之前，我們應該先問陸資為何會要來台買房？一般人買房目的不外是要能投資賺錢及消費居住，陸資當然也不例外。就投資賺錢目的而言，在大陸的房地產投資，不論是一線或二、三線城市，其房地產投資報酬率遠高於台灣，尤其台灣近年來房市處於不景氣階段，台灣人自己對台灣的房地產投資都有疑慮，為何陸資要捨大陸來台投資？更別提高雄房市不及台北熱絡，即便來台投資為何要捨台北來高雄投資？

若不是為了投資賺錢目的，而是因為台灣民主自由的環境，人文自然的氣氛，生活消費的舒適，陸資來台買屋是為了消費居住目的。然而如此便涉及台灣是否要面對開放大陸人士來台的移民居住政策？一旦開放此移民政策所帶來的衝擊，台灣的土地與人民是否能夠接受？台灣人民的生活居住品質是否會受到影響？顯然這些需要從長計議，目前看來應該無此可能。

當然，由於兩岸的政治問題，大陸為了政治目的，是否會要求陸資不必考慮投資利益，來台投資房地產？最典型的例子是若台北101大樓或高雄85大樓被陸資買下，甚至掛上五星

旗，社會的觀感如何？更別提陸資真的藉機炒房，將會造成社會貧富差距擴大，弱勢族群對政府更加不滿，加大政治的衝突、社會的不安。

我們看到香港因為九七之後，大量陸資投資房地產，造成香港房價大幅上漲，居住面積減小，香港多數民眾感受到居住與生活的壓力增加，社會的貧富差距也越來越大。除香港外，我們看到加拿大、澳洲也有許多陸資投資當地房地產，造成當地房價高漲，出現房市泡沫問題，甚至引發當地居民的抗議。

過去10多年來台北房價雖然少有陸資炒房，但房價被不少投資客炒高到房價所得比達到15倍以上，結果多數台北人，特別是無殼蝸牛的年輕人不但沒有發大財，反而因為高房租只能節衣縮食，甚至搬離台北；即便多數擁有1屋的台北人，面對高房價不但無力換屋，而且必須支付高房價帶來的高物價，生活壓力逐漸增加；只有少數擁有多屋的台北人或投資客，因為炒房發大財。

造成貧富差距擴大

從台北炒房的慘痛經驗，再看到香港、加拿大、澳洲的陸資炒房結果，韓國瑜市長要求更加開放陸資投資房地產會是大多數台灣人民的共同期待嗎？高雄開放陸資投資房地產會帶來經濟的美果還是貧富差距的苦果？從陸資炒房、移民政策、國安疑慮、居住品質到貧富差距等各層面來看，顯然都令人擔憂！不可不慎！

張金鶚 / 政治大學地政系特聘教授