

# ECFA對國內房市利多於弊？

張金鶚

張金鶚■政治大學地政系特聘教授

在持續了一年多以來的爭議聲中，兩岸於今年6月29日正式簽署了ECFA。先前曾有業者依據香港CEPA經驗，認為ECFA亦將有利於陸資來台投資房市，甚至可吸引外資的加入，使房價上揚。然而，香港經驗是否可全然複製到台灣？ECFA對國內房市到底利多於弊？或是弊多於利？

首先，香港簽署CEPA的背景與台灣明顯有異，當時香港經濟受到SARS衝擊，房市景氣跌落至谷底，CEPA僅為促使房價回溫的原因之一，真正支撐價格的因素應為經濟復甦與景氣回溫等基本條件的好轉；台灣簽署ECFA則適逢房市景氣穩定及高房價水準時期，都會地區新推個案價格持續上漲，尤其台北市泡沫占房價比率已達44%且持續增加，民眾購屋負擔更為沉重。此外，香港相對台灣，對大陸有更高度的經濟依賴性，亦即CEPA對香港總體經濟的影響將相對明顯。

隨著自2002年開放大陸地區人民及法人在台購置不動產，以及自去年6月底開放陸資來台投資或設立辦事處等相關辦法的訂定，已陸續有申請案件被審核通過。在台灣購置不動產可擁有「所有權」，具增值效益，雖成為簽訂ECFA後的初期吸引陸資的因素，但長遠而

言仍缺乏足夠的投資誘因。因為台灣房市投資已相當飽和，陸資來台競爭將相對辛苦；此外，基於比較利益原則，大陸房市利潤高於台灣，陸資應不會有明顯進入台灣房市的現象；再者，因居留期間受法規限制而無法長期居住在台灣，可能造成大陸人士躊躇不前。

簽署ECFA對國內房市有何影響？短期而言，國內住宅不動產受預期效應影響，可能被型塑出另一波房市榮景；然而由於都會地區住宅房價已位於相對高點，似無明顯續漲空間，加上著重短期利益的投機型陸資進入市場後，可能僅造成短期價格波動，或僅止於個案哄抬效果，亦即「明顯炒作陸資，但陸資炒作有限」。辦公大樓、店面、觀光遊憩等商業不動產亦將受預期心理及景氣復甦等因素影響，商業不動產買賣可能因而逐漸熱絡，空置率亦可望縮減。

就長期而言，首先從市場面來看，陸資投入商辦不動產市場將可促使閒置單位減少，甚至增加對新樓地板面積的需求，租金及價格水準可能緩升；觀光遊憩型不動產與商務型住宅的市場需求，可能因大陸人士來台觀光潮及大陸專業人士來台短期居住而增加。然而，政府若無法有效監控陸資運作

，將使陸資具炒作房價的能力，國內業者亦可能持續炒作陸資議題，造成市場不穩定、價格不斷拉抬波動，使房市難以穩健發展。

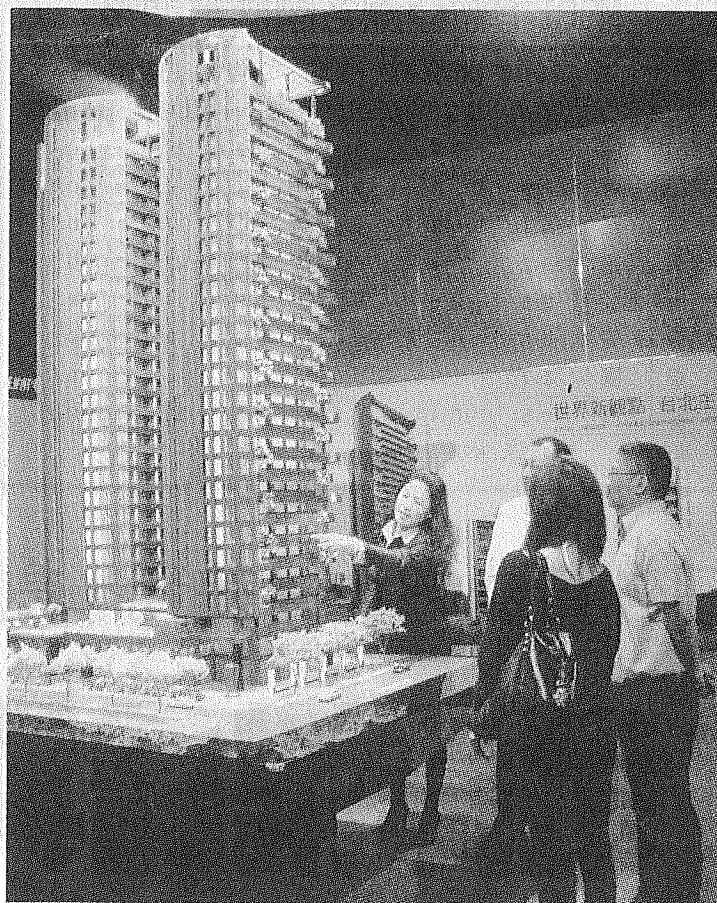
從經濟面來看，ECFA有助於擴大國內整體產能，房市將間接受惠於總體經濟的成長；然而，商業不動產價格及租金上漲，可能造成產業生產成本的增加，不利於產業競爭力，加上未來所得水準可能仍落後於房價上漲速度，民眾將無力負擔購屋成本。從政治面來看，ECFA雖有助於穩定兩岸政治情勢，使房市可望長期穩定發展，但因陸資來台在主、客觀層面均缺乏實質的投資誘因，是否可能具有其他政治目的，應特別關注。

綜上所述，筆者認為，就短期而言，房價不易受ECFA影響而大幅上漲，但可能因個案哄抬造成價格波動；就長期而言，ECFA對房市可能弊多於利，不僅應加強防範炒作陸資，更要防止陸資炒作，以避免價格高漲造成無力購屋的問題，亦須避免住宅居住品質成為促進經濟發展下的犧牲品，並持續協助弱勢住宅需求者。

由於ECFA對房市中長期的影響難以完全預料，相關各界應審慎保守因應後市發展。台灣房地產具有國內財（domestic

goods）特性，屬於內需型產業，市場主要由國內實質面條件支撐，不應過度依賴陸資或外資挹注；此外，為避免經貿政策可能間接造成市場不穩定及弱勢者居住問題，政府不宜鼓勵陸資來台投入房市，應評估ECFA對房市的間接衝擊，儘可能透過配套措施提供適當保護及防範。政府開放

大陸人士來台居住期間不應再延長，來台人數亦應予以限制，建議參考國外有關移民政策的規範，避免隱性移民風險。政府應負責審核、監督與調查大陸投資者身分、資金來源、不動產實際使用狀況，以遏制投機歪風；並應掌握及公開陸資來台投資房地產的相關資訊，以防潛在炒作。



●長期而言，ECFA對房市可能弊多於利，政府應防止陸資炒作，遏阻投機歪風。圖／本報資料照片