

ECFA 對國內房市利多於弊？弊多於利？

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。先前已有學者與專家評估 ECFA 對於國內產業成長與經濟發展的影響，惟評估結果相當分歧；尤其對於經濟部委託中經院執行的 ECFA 研究報告，是否可以單憑經濟理論假設的數值模擬來預測未來現實的發展，有諸多質疑。然而，ECFA 的簽訂，對於國內房市有何影響？則尚未有深入的探討。

政府為何要推動 ECFA？主要是因為台灣與東亞國家經貿往來日趨緊密，大陸、日本、韓國、東協等合計占我出口總額比重已達 65%；然而，近年來東亞區域經濟整合趨勢加速，各國均積極簽訂自由貿易協定，惟台灣尚無法參與其中，已對我國貿易發展產生了排擠效應。因此，政府期望可藉由 ECFA 的簽署，加強和增進雙方經濟、貿易和投資合作，建立合作機制，並逐步建立公平、透明、便捷的投資及其保障機制。從目前早收清單的主要項目來看，我方要求的早收產品包括鋼鐵、水泥、模具…等不動產相關產業，此類產品輸出至大陸的關稅將在三年內逐年遞減至零，使不動產上游產業商品出口的成本可能因而降低。若未來不動產上游產業相關項目亦向大陸對等開放，則價格相對低廉的原料輸入將可能使國內建材成本下降，間接刺激房市發展。值得注意的是，簽署 ECFA 雖有助於整體經濟成長，可將餅做大，但相對不利於弱勢產業及勞工，可能造成產業間效益分配不均問題，亦即對於產業的影響可謂有利有弊，因此政府目前對於特定產業（如農業）採取保護措施，未來仍應降低對其它內需型產業的負面衝擊，並對於受到衝擊的產業及勞工提供適當的補償與協助（例如產業轉型的輔導、就業機會的協尋…等）。

先前曾有業者從香港 CEPA 經驗來談台灣推動 ECFA 對房市的影響，認為兩岸簽署 ECFA 將會有利於陸資來台投資房市，甚至可進一步吸引外資的加入，使房價上揚。然而，香港經驗是否可以全然複製到台灣？首先，香港在 2003 年 6 月與大陸簽署 CEPA 時的背景與台灣有明顯差異，當時香港經濟受到 SARS 的衝擊，房市景氣跌落至谷底，房價幾無繼續下修空間，簽署 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面條件的好轉；而台灣簽署 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，尤其根據學界研究結果台北市泡沫占房價比例已達 44% 且逐漸增加，民眾購屋負擔更為沉重。此外，香港相對於台灣，對大陸乃具有更高度的經濟依賴性，雖然 CEPA 確實為香港創造了就業機會及企業獲利，但仍可能有企業受益不均、跨境產業失衡、貧富差距擴大等問題，亦即 CEPA 對香港總體經

濟的影響將相對明顯。再者，香港早已回歸大陸，其政治主權已受到全面性的控制，與台灣政治環境不同，因此大陸與我簽署 ECFA 是否可能包含其他政治意圖，應予留意。在 CEPA 簽訂後，由於香港資金進出更為容易，房市成為國際資金偏好的投資標的，亦為跨國企業進入大陸市場的跳板，進而帶動當地辦公大樓租金上揚；此外，近幾年已有陸客買樓案例，推升了當地住宅房價，顯示簽署 CEPA 後似乎有吸引外資與陸資至香港炒作房市的狀況。雖然大陸對香港單邊開放房地產、建築相關服務業，有利於相關產業的拓展，但後續引發的炒樓推升房價問題，更造成了民怨。

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 2009 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。雖然政府統計的投資件數與金額並不驚人（至 2010 年 9 月核准陸資來台投資件數為 86 件，核准投/增資金額計 1.25 億美元），但在檯面下對於台灣房市的投資活動則難以掌握；尤其自去年 7 月起，政府對大陸人士購買不動產已不追查其資金來源，陸資可使用台灣自然人名義（例如先前亨得利購買安泰忠孝分行店面）、私募基金或第三地登記等管道購置台灣不動產，反而不受相關辦法的規範，亦無法納入政府統計數據並加以監督與管控。由於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。因為就主觀面而言，台灣房市投資已相當飽和，陸資來台競爭將相對辛苦；此外，基於兩岸比較利益原則，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，大陸業者投資推出的產品競爭力可能不及台灣業者推出的產品，其獲利性可能存有隱憂。就客觀面而言，由於居留期間只有 4 個月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？就短期而言，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。

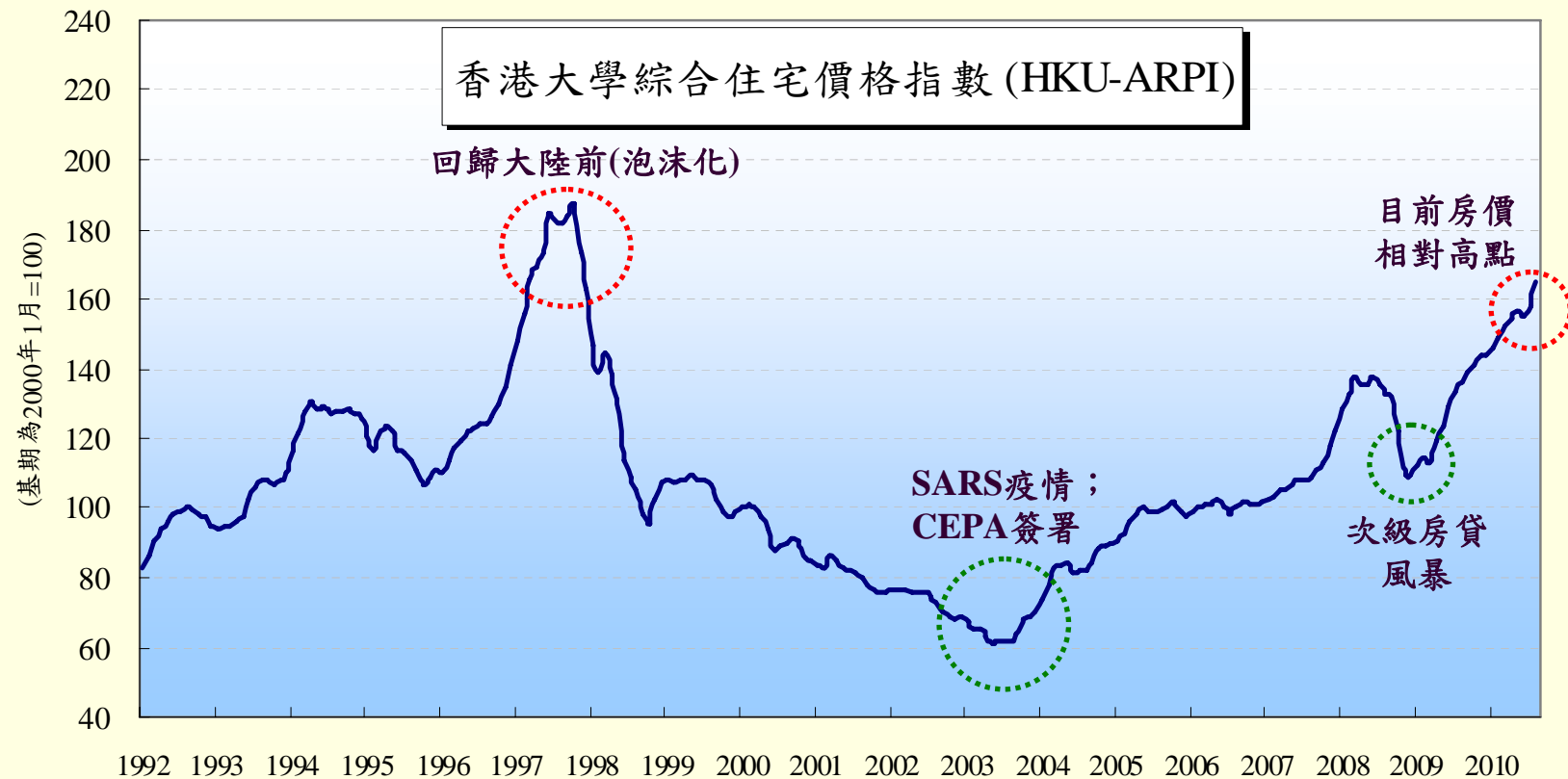
就長期而言，首先從市場面來看，陸資投入商辦不動產市場將可促使閒置單位減少，甚至增加對新樓地板面積的需求，租金及價格水準可能緩升；觀光遊憩型不動產與商務型住宅的市場需求可能因應大陸人士來台觀光潮及大陸專業人士來台短期居住而增加。然而，政府若無法有效監控陸資運作，將使陸資具有炒作房價的能力，國內業者亦可能持續炒作陸資議題，造成市場不穩定、價格不斷拉抬波動而形成惡性循環，一般民眾購屋門檻提高，市場交易量將可能萎縮；加

上大陸業者的排擠效應可能會破壞台灣業者的投資環境，使得房市難以穩健發展。接著從經濟面來看，ECFA 有助於擴大國內整體產能，使房市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，會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。再從實質面來看，由於大陸民眾生活習慣、價值觀、政治意識與台灣民眾有明顯差距，若大量開放大陸人士來台居住人數或延長居住時間，恐造成民眾居住品質低落甚至惡化的問題。最後從政治面來看，ECFA 的簽署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，政府與相關人士應認清房地產本質異於其他產業或投資工具。住宅不動產係以居住用途、消費使用為主，主要是民眾安身立命之所，投資獲利並非關鍵目的，不應為了促進總體經濟成長而犧牲住宅居住品質及民眾負擔能力；商業不動產則以生產用途為主，目的係為促進產業永續發展及經濟成長，若外資炒作將導致生產成本提高，不利於產業競爭力。香港 CEPA 經驗的背景及環境與台灣 ECFA 不同，對房市的正、負面影響值得重視。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 簽訂後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。

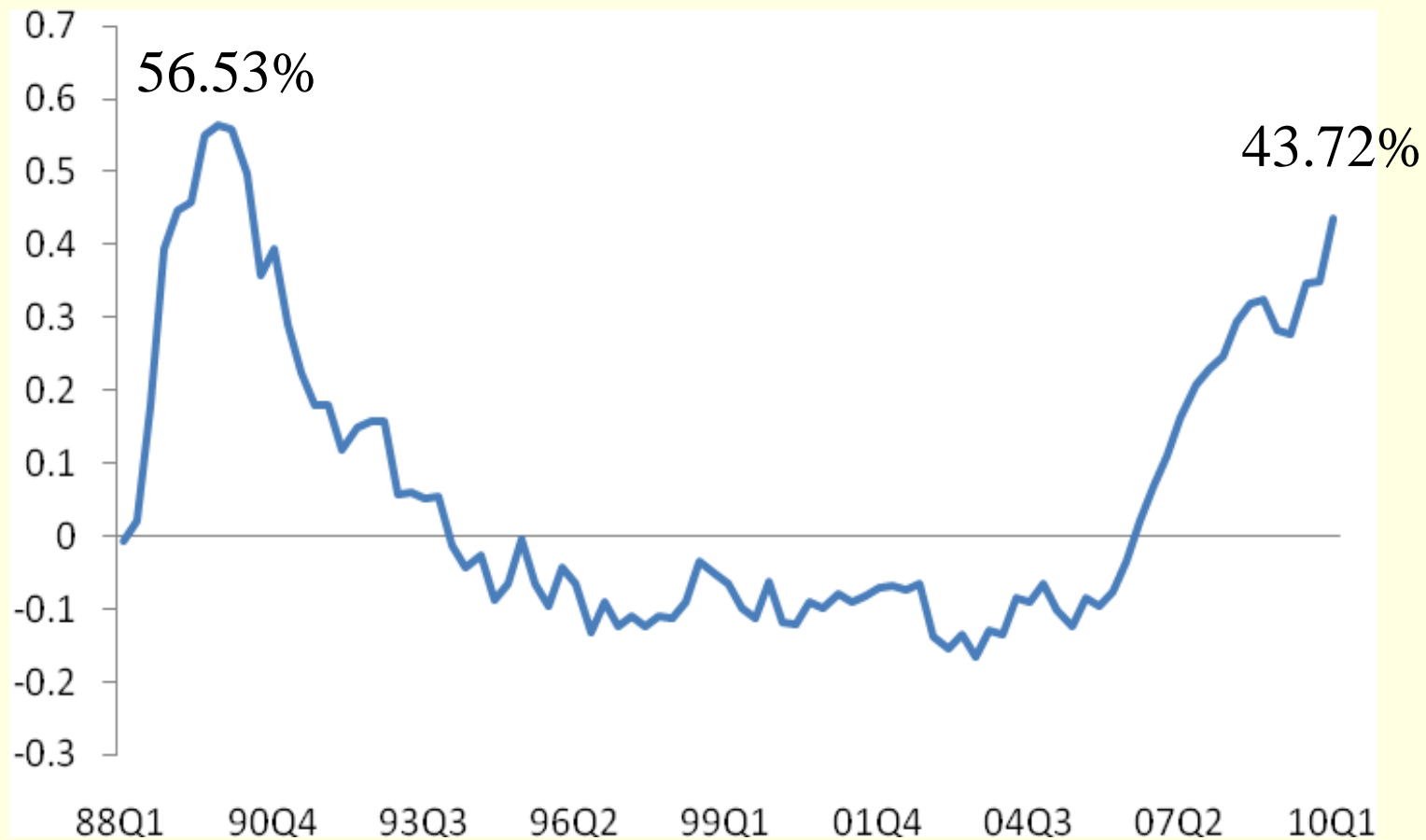
由於 ECFA 對房市中長期的影響難以完全預料，相關各界應審慎保守因應後市發展。基於台灣房地產具有國內財特性，屬於內需型產業，市場主要由國內實質面條件支撐，不應過度依賴陸資或外資挹注；此外，為避免經貿政策可能間接造成市場不穩定及弱勢者居住問題，政府不宜鼓勵陸資來台投入房市，應評估 ECFA 對房市的間接衝擊，儘可能透過配套措施提供適當保護及防範。若未來大陸對我單邊開放房地產、建築相關服務業，將有利台灣房地產業的拓展，但須在受到政府保護的前提之下。政府開放大陸人士來台居住期間不應再延長，一段期間內的來台人數亦應予以限制，應參考國外有關移民政策的規範，避免隱性移民風險。政府應負責審核、監督與調查大陸投資者身分、資金來源、不動產實際使用狀況，以遏制投機歪風；此外，政府亦應掌握並公開陸資來台投資房地產的相關資訊，以防潛在炒作。

香港近年房價趨勢



資料來源：香港大學房地產及建設系，<http://hkureis.versitech.hku.hk/>。

1988Q1~2010Q1所得推估之泡沫佔房價比例



資料來源：張金鶚、陳明吉、楊智元(2010)，台灣房地產研究中心網站。

房地產廠商對ECFA影響景氣的看法

廠商	影響程度	短空 長空	短空 長多	短多 長空	短多 長多	無影響	不清楚
	建設公司		7.41	18.52	22.22	25.93	7.41
營造廠		0.00	33.33	20.00	33.33	6.67	6.67
仲介/代銷/廣告		8.70	21.74	17.39	30.43	17.39	4.35
建經/顧問/ 地政士/估價師		5.13	25.64	25.64	25.64	7.69	10.26
金融機構		0.00	38.46	23.08	19.23	15.38	3.85
全體廠商		4.62	26.92	22.31	26.15	10.77	7.69

資料來源：2010年第2季台灣房地產景氣動向調查。