



現職：政治大學地政系教授、政大台灣房地產研究中心主任
 學歷：美國麻省理工學院建築碩士、美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士
 經歷：美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

張金鵬

ECFA 利多出盡 房價至少下修5~10%

ECFA簽定，加上央行升息半碼，示警意味濃厚，對處於高檔的都會區房價，將產生降溫效果，預期下半年房價至少有以下修5~10%空間。

後 ECFA時代，房市走勢成為眾所關心的話題。ECFA簽定，可使兩岸關係更順暢，長期來看有正面效益，但凡事還是要回歸基本面，人民的所得沒有增加，實質所得也呈現下降，面對都會區的高房價，當一般人都買不起時，就是高得不合理，以供需原理來看，應該有下修空間，保守估計下半年房價至少應會下修5~10%。

仔細探究，ECFA對房市的影響屬於「消息面」而非「實質面」，以陸資來台為例，實際上來台的金額並不顯著，因而造成「炒作面」大於「實質面」的現象。香港經驗也是如此，2003年簽定CEPA之後房價漲得很高，一般將此現象歸因為CEPA，這有討論的空間，個人認為不能忽略基本面的因素。

香港自1998年回歸中國之後，房價一直往下走，2003年又適逢SARS，當時房價是在相對低點，簽了CEPA之後的上漲，應該納入基本面的考量。但台灣是在房價相對高點時簽定ECFA，根據政大台灣房地產研究中心最新研究，台北市房價泡沫價格已高達房價的43%，在沒有實質面支撐下，除非所得或租金大幅上漲，否則以歷史經驗觀之，房市泡沫逐漸縮小將是必然的趨勢。

業者經常提出「房市開出國際盤」的論調，邏輯並不通，房子不是股票，而是在地化的內需商品，不能輸出，沒有

所謂「國際盤」。談到與國際接軌，商用不動產勉強稱得上是，但台灣的商用不動產價格與租金反而偏低。

再看央行選在ECFA簽定前不久無預警提前升息，並祭出針對性措施，抑制房市過熱的疑慮，時機點頗堪玩味，個人認為這清楚地釋放了ECFA「利多出盡」的訊息，對於投資客比例高達4、5成的台北房市，央行顯然開了第一槍，而且是「對空鳴槍」，宣示意味濃厚。由於房價的下修有僵固性，因此後續效應將在明年會更加顯著。

那麼此時是否適合進場購屋呢？建議首購族不要陷入「你丟我撿」的盤勢，還是老話一句，戒急用忍；至於換屋族群，在一買一賣之間，或許可以視個人需求「以租待買」，趁現在房價高點時把房子賣掉，然後租房子觀察市場，等待適合的買點浮現再出手。

也許有人會說，台北市房價已經那麼高，為什麼土地買賣氣氛還是那麼熱？這其實是很吊詭的，不過土地和住宅不一樣，屬於稀有市場，參與的人是極少數有能力的人，不能單純看表象，就把土地市場的邏輯應用到住宅市場。

年底將邁入選舉熱潮，資金會移轉到選舉上，少了資金動能，更加強確認房市緩步下滑格局。若泡沫持續增長，占房價5成以上時，依歷史經驗會開始往下修正，房市將面對較長期的衰退。M

本專欄僅代表專家個人觀點