



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 拉高房價 未必是台灣之福

ECFA與房地產的關連似乎就是「漲價」，中長期來看，ECFA對房地產究竟是短多長空？還是短空長多？

兩岸簽定ECFA（兩岸經濟合作架構協議）後，民眾對房地產市場的既定印象，似乎就是「漲價」兩個字。事實上，任何一項經貿協定，對整體市場絕對是利也有弊，但對房地產業來說，ECFA究竟是利多於弊，還是弊多於利？

在ECFA第1批早收清單中，與房地產最相關的是水泥、鋼鐵、模具等上游產業，這些產品輸出至大陸的關稅將分3年逐年遞減，未來若對等開放大陸相關產業來台灣，可降低原物料成本，使國內建材成本下降，有助於房價下降。

從經濟面來看，ECFA有助提升GDP（國內生產毛額）成長率，使國內經濟熱絡、失業率降低、國民所得成長，民眾有能力換到好房子，對房地產業產生正向的循環，這是ECFA有利的部分。

但ECFA也有不利因素，其一就是民眾充滿投資的預期心理，把房地產從消費財變成投資財。民眾期待政府開放陸資來台購屋，或預期台灣房價將與國際接軌，與上海、香港比價，甚至更多業者認為，台灣房地產將如同2003年香港簽訂CEPA（大陸與香港關於建立更緊密經貿關係的安排）後一般，房價一波波上漲。但是，台灣不會和香港走上同一條路，關鍵在於2003年是香港房價的谷底期，但台灣卻是在相對高檔。

另一項不利因素是若鬆綁大陸人來台

的購屋限制，將難以維持好的居住品質。2009年經濟部公布「大陸地區之營利事業在台設立分公司或辦事處許可辦法」、「大陸地區人民在台灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」等修正案後，政府除了開放陸企可購買員工居住的住宅、廠房、營業處所或辦公場所，也取消大陸人購屋須說明資金來源的規定。

對於陸資購屋的限制主要為3年內不能移轉，且不得停留4個月，但對大陸文教人士、學生來台研修等專業人士，居住時間已放寬至1年，因此以人頭在台灣購屋不是難事。相較於歐美的地大物博，台灣地小人稠，生活空間有限，如果再大量開放大陸人士居住的人數或時間，可能造成居住品質惡化。

短期ECFA對房市的正面影響，除住宅需求的預期外，辦公室、店面、觀光等商用不動產最有利，並在預期心理及景氣復甦等因素下，空置率將下降；但負面影響是真正的陸資並未入台，反而是業者在炒作陸資話題，把房價撐在相對高點，延緩市場重回正軌的時間。

長期ECFA將有利國內景氣復甦、擴大整體產能且穩定政治情勢，但政府無法有效監控，民眾所得跟不上房價，商用不動產上漲也將造成企業成本增加，若是絕大多數的陸資以商逼政，真的是台灣人民之福嗎？

本專欄僅代表專家個人觀點

