

ECFA=台灣樓市「黃金十年」？

自從台灣馬英九政府上台後，馬上鬆綁對大陸各種通商限制，更積極推動與大陸簽訂「兩岸經濟合作框架協議」（ECFA）。最近，雙方高層官員終於在重慶訂定ECFA和兩岸知識產權合作協議。馬英九政府更揚言台灣會進入「黃金十年」，這是否意味着當地房地產市場（尤其台北市等地區）也確立了十年的上升軌道呢？如以對比概念，ECFA可否達到如港版CEPA對當地房產拉動騰飛的良好效果呢？

正如CEPA，ECFA為一逐步到位的自由貿易協定，其內容包括商品貿易、服務業貿易、產業合作及爭議的解決，未來談判不能一步到位。可以預期，其對房地產利好因素會逐漸浮現，待ECFA正式簽訂後最少半年，景氣能見度才可見效果。

政府壓樓市 後市仍樂觀

這一、二年來，隨着熱錢（含外資及台資從大陸獲利後回流）湧入、利息處於低水平、捷運的陸續完工、加上ECFA利好消息，台灣房地產市場相當旺盛，尤以台北樓市房價節節上升。2009年下半年台北市縣平均房價與收入所得比和平均貸款負擔率已升到9.06倍及7.22倍和36%及28%，令民間反對聲音壯大。最近，台灣中央銀行無預警下宣布調高貼現率0.125%至1.375%和對二千萬元以上貸款降到70%，以遏制樓價上升。但本人對後市仍樂觀，有以下因素：

（1）對比全球房價漲幅，十年來全球主要城市房價漲幅為100-200%，台灣只有上漲16%，台北市也只漲了37%，相對落後。假設以豪宅房價對比，台北：上海：新加坡：香港為1：1.5：2.8：7.8。核心問題並不是台灣房價客觀的貴，而是主觀的台灣百姓所得增加緩慢所致。政府應從供求兩方面着手。在供給面上，增加平價房屋（含加建公共房屋）的供應以減少發展商抬高價格。同時擴大交通建設，使市民可以住在郊區，以及透過產量政策平衡南北差距。在需求面上，透過選擇信用管制及提升利率，降低第二棟以上房屋貸款比例來增加炒家成本及空地限期建屋，使真正用家需求可以體現。

（2）台灣銀行系統健全，對房貸政策審慎，類似美國的房貸危機機會很低。直至2009年下半年，台灣五大都會區的平均貸款負擔只在23%至36%，與警戒線50%相距仍遠。

（3）台灣居民對房屋需求持續。政府統計家戶數779萬戶，住宅房屋830萬戶，有人居住的住宅屋齡30年以上佔64%，約500萬戶進入更新住房階段。台灣每年新增家戶約9萬戶，住宅平均增加約7萬戶，反映新舊需求持續強盛。

CEPA的效果可否複製到台灣，我們還需要觀望一段時間，但其關鍵因素包括如下：

（1）目前大陸到台灣的觀光客只有約100萬人左右，對未來的經濟拉動力量要視乎大陸觀光客人數的增長情形。

陸資湧入 甲級辦公室需求升溫

（2）雖然政府已開放陸資來台購買房地產，但至今並無明顯資金流入。其高峰出現在2009年第二季的32.8億美元，但今年首季放緩至12億美元。再者，可以預期大陸富人大舉**移民台灣**機會不大，反而大陸企業登陸台灣後會引致台北和高雄大都會甲級辦公室需求升溫。

（3）台灣房地產市場自有住宅率高，令房產租金漲幅不如價格升幅，使投資者持守能力不高，增加炒入樓宇後中期持有成本。

無論如何，ECFA是兩岸經濟合作的新起步點，雙方可以互利雙贏。在台灣經濟持續增長之下，台灣房地產「黃金十年」是可以預見的。

威格斯資評估顧問執行董事、特許測計師、中國房地產估價師張宏業