

兩岸三通 只會帶動辦公室與豪宅

三通話題已經炒了快10年，不動產業界期待明年大選後，三通用於「名詞」變成「動詞」，但是即使成真，一般住宅也是受惠有限。

「三通」被認為是台灣經濟與房市最大利多，多的說法，已經存在將近10年了。據說，明年不管藍營或綠營勝選，「三通」將不再只是名詞或想像，很可能會成為動詞或現實。

近來，中國大陸房地產界巨頭陸續來台，業界與媒體不約而同傳遞陸資即將進入國內房市的訊息，三通之後國內房市勢將產生另一波強勁復甦力道。

無論明年兩岸關係如何，現階段國內住宅市場的基本面，確實較前幾年差，部分地區存在價格泡沫，投資需求比例亦逐漸下滑，許多地區仍供給過剩。業者必須咬牙支撐當前的房市價格水準，趁著總統大選每周一利多的順風車，期待某些新議題能夠為房市注入新活水，讓已經走了4年多頭的房市可以繼續延續下去，業者熱炒「三通」話題的用心，自然不難想像。

「三通」可以提升兩岸相互間的資金與經濟活動，在彼此都具備相當的投資條件下，應該不至於產生部分國人擔心的磁吸效應，同時也將有助於彼此的經濟以及產業發展。

問題是，這一切結構性變遷的發生，都需要時間與條件的醞釀。

首先，即使兩岸三通讓國內經濟發展速度提升，但最先受惠的一定是總體經濟與兩岸經貿直接關連的產業，接著才是因應更多經濟活動所需的辦公室空間。這些條件或者現象的發生，不會是一夕而成，更不

會是席捲全台。簡單的說，「三通」到時候就是一個影響經濟的「新動力」或「新變數」。

在三通的情境下，對國內不動產市場確實會有幫助，辦公室需求會增加，商用或休閒不動產潛在投資者會增加，或許土地與豪宅的投資者也會增加。但是三通對於一般住宅市場的效應就比較間接了。

所以對於兩岸三通會帶動台灣房市的說法，只能說因為三通帶動經濟成長與所得增加，進而導致購屋能力與意願的提升（因為促成經濟成長力量不只有三通，經濟成長的果實也不僅止於房地產市場）。

目前在國內的房地產市場中，辦公室市場表現其實不差，土地交易狀況也還不錯。比較有問題的是，住宅價格已經漲不上去與投資需求減少，但此現象也是反應前幾年房市快速復甦的一種調整，對整體市場發展而言，其實是非常健康與合宜的過程，無須擔心。

近來關於兩岸三通與陸資投入房市的說法，說穿了就是短期的消息面效果，或是業者的行銷手法。住宅終究是國內財，靠的是國內經濟、所得水準與合理價位來共同支撐。對岸的同胞們不可能跑過來跟我們搶買房子，更不可能用「把台灣買下來」的方式，來實踐兩岸統一。所以，對於這些訊息，大家還是冷眼旁觀，放心過日子即可。



張金鵝

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

2007年第2季
辦公室租金行情

北市A級開價
2,570元/坪

北市B級開價
1,805元/坪

北縣開價
1,029元/坪

