



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

購屋是為擁有幸福空間 不要單向變成賺錢工具

全球華人抱持「有土斯有財」的觀念，台灣在與國際接軌的道路上，應該把房地產從不動產的角色，進化成提高生活與環境品質的幸福空間。

台灣7月上旬有2個房地產重要的國際盛會，一是「第2屆世界華人不動產學會」(簡稱GCREC, www.gcrec.org.tw)在台北舉辦，將有來自亞、歐、美、澳各洲華人不動產專業人士約350人參與，中國大陸產業界及學界的相關人員更將包機來台，堪稱是世界華人最緊密的房市交流活動；緊接著「第15屆亞洲房地產學會年會」(簡稱AsRES, 2010asres.up.ncku.edu.tw)今年也輪到台灣主辦，本次首度移師高雄。這2項重要國際年度會議在台舉辦，象徵著台灣的房地產已逐漸邁向國際化。

早在1998年，為了結合世界華人不動產相關的產官學共聚一堂，曾在台北天母農業訓練中心首次召開世界華人不動產大會，當時礙於兩岸未破冰，許多大陸地區華人無法共襄盛舉。經過10多年，亞洲房地產學會為建立全球華人的房地產交流與資訊平台，2008成立「世界華人不動產學會」，去年在北京舉辦首年年會，今年由台灣主辦。

本次活動邀請產、官、學界的精英代表，在2天的圓桌論壇會議中，除了討論ECFA簽署後兩岸營建業的合作機會與面臨的挑戰外，包括華人城市不動產的發展、行銷、開發及不動產價格與泡沫等議題，都是當今熱門話題。希望透過此平台達到資訊分享及交流的目的，

同時提升華人世界的房地產視野。

在全球華人圈中，普遍對房地產抱持「有土斯有財」的情感，甚至認為是傳承下一代及保值性最好的投資工具，卻忽略了一點——房地產主要是滿足基本居住需求，甚至是為了提高生活品質，完成人生夢想才做出購屋決策，並非只是單向地把房子變成賺錢的工具。

觀察亞洲各國對持有房地產的態度，大概只有日本人已跳脫居住需求，更進一步提升到精緻文化、尊重歷史的層次。看過日本「全能住宅改造王」的節目會發現，專家在改造老屋時，不單只從居住者的生活方式思考，還會從歷史和文化角度，再賦予房屋新生命。

相較於日本，台灣對住宅的觀念進化還有一段距離，但比起大陸現在仍停留在追求建材、面積、設備等硬體層次，台灣業者在行銷不動產時，逐漸把不動產與生活、環境、品味、永續結合在一起，顯示我們已慢慢接近追求生活品質與態度的層次，相信這也是此次大陸人士參與年會想要學習的重心。

兩岸關係更緊密之後，類似的交流將更頻繁，台灣想在華人世界占有一席之地，業者不能只從台灣角度出發，除了國際視野，更要擺脫把房子當投資工具的舊觀念。對屋主來說，追求更高生活品質，把房子當成一輩子的幸福空間，相信是台灣房市再進化的關鍵。

本專欄僅代表專家個人觀點

