



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

避免房價泡沫化 從好房子4大條件做起

兩岸愈趨緊密的交流下，購屋人及開發商應該更深入思考：房地產本質究竟是什麼？而非只是把眼光放在短期房價的變動。

台灣人買房子，通常只關心價格高低，卻忽略最重要的因素——這個房子適不適合我居住？再看建商賣房子，多數建商只想買進便宜土地，加工後再出售賺錢，很少把房子與家庭生活緊密結合。買賣雙方都無法跳脫房子是賺錢工具的傳統想法。

台灣的建商及消費者，如果更重視房子是以「人」為出發點的核心價值，那麼台北市就不會出現一堆只適合短線投資客，或使用價值較低的小豪宅，造成資源的浪費。

看看鄰國日本的住宅型態，都會區空間狹小，衍生出彈性的空間運用，每間房子都完全從使用者的角度出發，而且設計概念也會結合日本傳統文化，這些都是台灣建商較欠缺的部分。

那麼台灣地產商的優勢在哪裡？如果比較兩岸地產商的經營型態會發現，台灣開發規模較小、大陸開發規模大；台灣建案趨於細緻，而大陸則粗放；在生活空間設計上，台灣逐漸邁向多元化，大陸仍偏向標準化；在施工品質方面，台灣營建品質中規中矩，大陸素質參差不齊；在開發的獲利上，台灣的建商獲利少，大陸地產商獲利高。

從獲利角度來看，台灣建商不該把力氣花在大陸人來台會投資什麼房地產，而是研究市場需要什麼？因為兩岸居住習慣不同及文化上的差異，台灣若有一

套屬於自己的房地產文化，把居住文化向上提升，這才是大陸人最想學習台灣房地產業的know how，這是我近期往來兩岸參與論壇與演講的心得。

華人因「有土斯有財」的傳統觀念，一直生活在「富裕卻貧窮」的空間，不管是新加坡、中國、香港或台灣，房子小、房價高、但品質差，相較於歐美住家的花園綠地，我們的居住品質及環境是很差的。因此，我要呼籲購屋人開始學習買房子重視品質的思維。

那麼好房子要具備什麼條件呢？一是要能符合當地人文概念，以「使用者」為出發點；二是高科技的設備不能少，因為文化是長久遺留下來的舊傳統，如果把文化與高科技設備結合，就能大大提升生活品質；三是綠建築已是未來趨勢之一，好房子也要能與生態共存，因為一棟房子蓋好使用至少30~50年，如果少了綠建築的概念，無法降低對地球的污染，對未來的社會也是個大災難；四是房子畢竟是硬體，如何維持良好的狀態，關鍵就是物業管理。這4大條件就是未來挑好房子的重點。

短期來看，兩岸地產商現在面臨的共同挑戰就是房價泡沫化的問題，但中長期台灣建商一定要朝提升住宅品質、分析使用需求及提高物業管理的層次努力，這也是未來兩岸開放後，台灣建商最有利的位罝。

本專欄僅代表專家個人觀點

