

2024
聯合年會



2050 淨零國土永續願景

中華民國住宅學會 住宅品質論壇

時間：2024.12.14 SAT

地點：中國文化大學大孝館
(台北市士林區華岡路55號)

主辦單位

中華民國都市計劃學會
中華民國區域科學學會

中華民國住宅學會
中華民國地區發展學會

中華城市管理學會
中國文化大學 都市計劃與開發管理學系

2024 聯合年會暨論文研討會
中華民國住宅學會

住宅品質論壇

主持人：張金鶚教授

引言人：

陳靜怡副教授/國立空中大學生活科學系

楊智元副教授/國立臺灣師範大學公民教育與活動領導學系

與談人：

簡瑟芳局長/臺北市政府都市發展局

于俊明秘書長/中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

張育端助理教授/逢甲大學土地管理學系

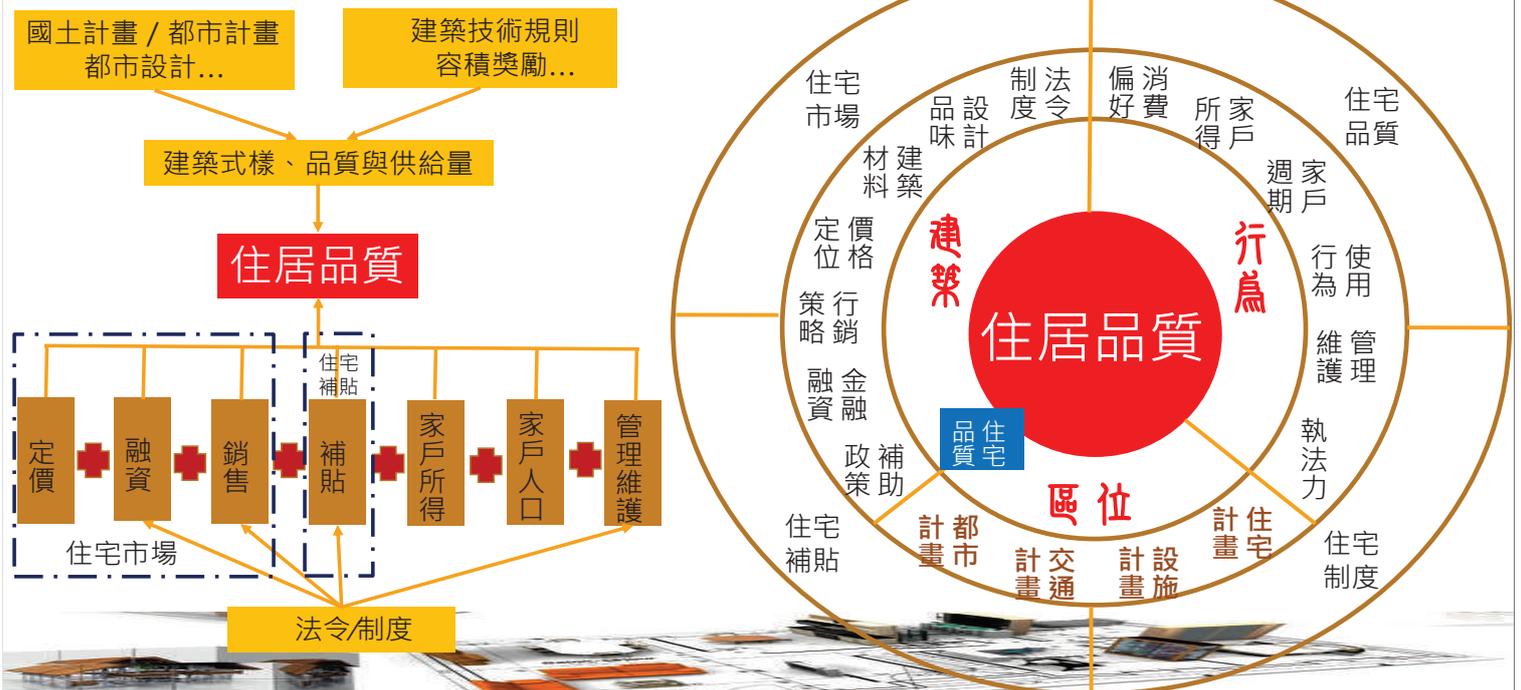
住居品質與生活福祉

引言人：陳靜怡

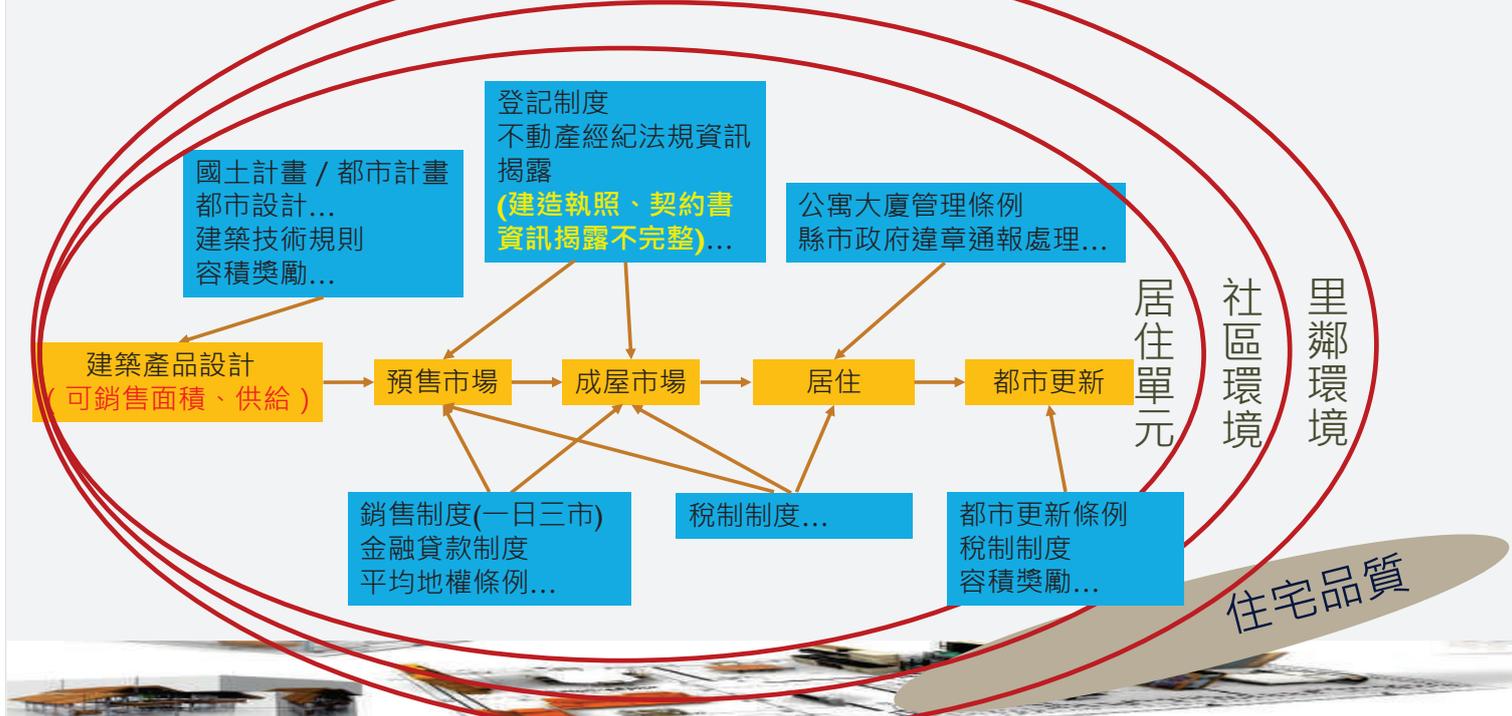
國立空中大學生活科學系副教授兼系主任

中華民國 113 年 12 月 14 日

盤根錯節？理出頭緒



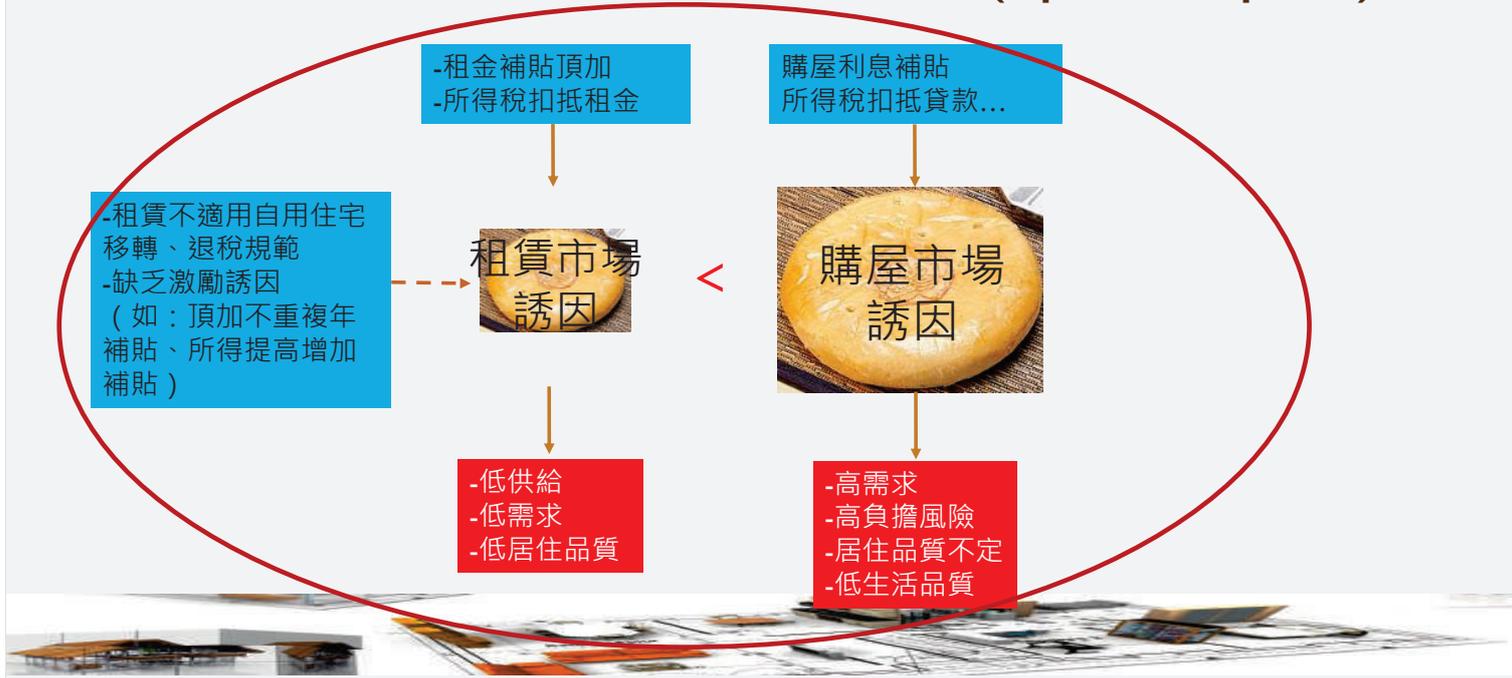
法令制度對住居品質之影響



補貼的謬誤

□ 制度誘因要能

- 1、鼓勵人們向上提升
- 2、創造選擇(Optimum Options)的機會



住者適其屋正在背道而馳

□ 問題

(住宅剝奪housing deprivation)

- 補貼帶動小宅、偏遠、高價化
- 海砂屋、紅黃單建築物
- 隔間分租套房
- 50年以上老屋
- 未成立管理委員會

□ 衡量指標

- 房價所得比
- 房貸負擔率
- 購屋貸款違約率
- 每人可享有居住面積(粗糙)
- 每人可享有房廳數比
(忽略性別差異、生活態樣)
- 戶梯數比



住者適其屋有可行解嗎？

□ 社會住宅示範最適居住水準

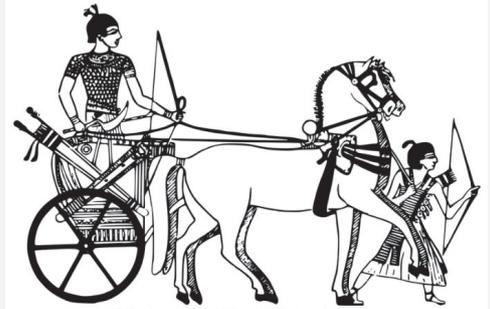
- 現況：考量友善、通用設計
- 忽略：最適居住水準示範

□ 強制建築物健檢/建築物移轉健檢報告

□ 建築業參與住宅供給，取得合理利潤(考慮利害關係人)

□ 建立不符基本居住水準清冊(新北市政府112年度自行研究報告-不符基本居住水準清查對象之研究)

討論課題



胸帶和腹帶在背上交叉的胸鞍法。圖/pixabay

- 法令規範如何避免引導高房價，小宅化？
- 為避免表意人急迫、輕率為意思表示，造成價格哄抬，影響住居品質與福祉，銷售階段應揭露哪些資訊？

歡迎提出具體策略/解決問題方案。



居住品質如何衡量？

引言人：楊智元（國立臺灣師範大學）



我們對居住品質的想像是什麼？



- 住宅品質 housing quality、建築品質 construction quality
 - Construction quality is the degree to which a construction process produces a product that **meets the expectations** of its users.
- 宜居住宅 livable housing、住宅宜居性 housing livability
 - The livable housing concept refers to a place with high adaptability for all occupants to achieve comfort.
 - A livable or adaptable home is easy and safe to live in for people of all ages and abilities, and able to **respond** effectively to changing **needs**.
- 都市宜居性 urban livability
 - Urban livability is the ability of urban spaces to **fulfill the expectations** of its inhabitants for wellbeing and quality of life.

客觀標準？

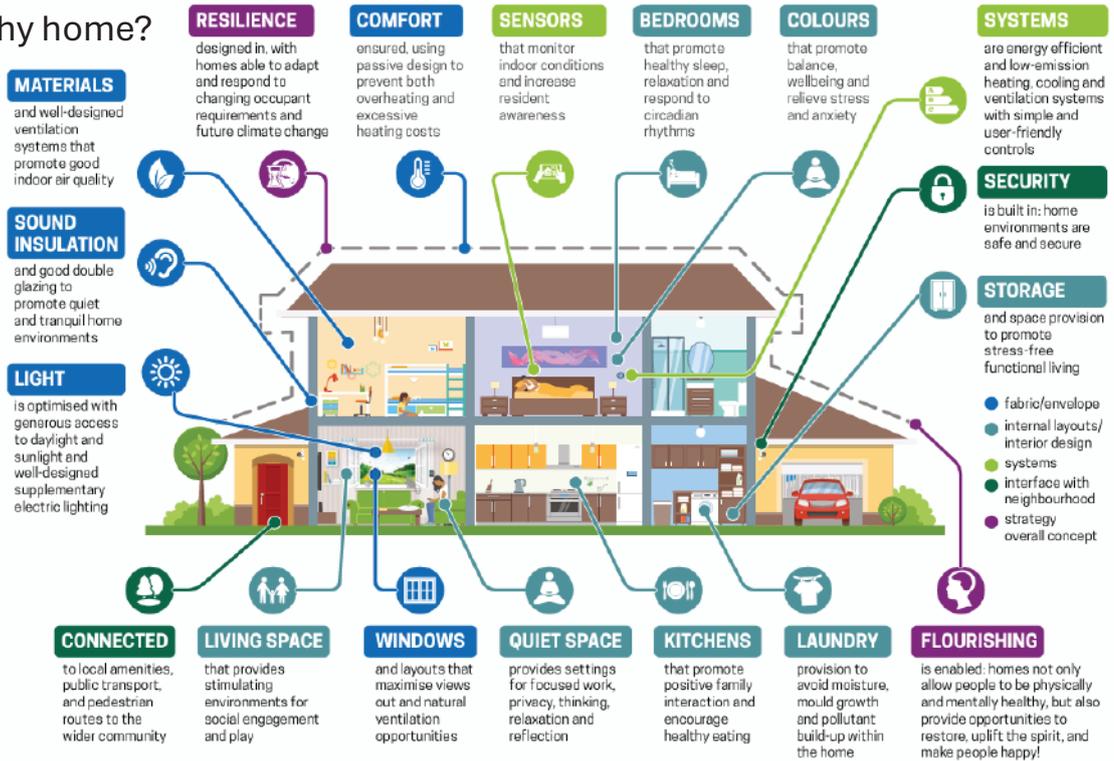
- Meng & Hall (2006) 以住宅的規劃設計與功能、建材使用、內部和外部空間、基本設備、以及住宅提供的基本服務等指標來衡量居住品質
- Zebardast (2009) 以家戶人數、每宅人數、每宅家戶數、每人房間數、樓層數、屋齡、住宅構造、樓地板面積、住宅權屬、家電設施、衛浴設備、以及飲水資源等指標來衡量居住品質
- Filali (2012) 以住宅結構、住宅設施、住宅密度、以及住宅設備四個面向來衡量居住品質，並提出擁擠度、住宅類型、浴廁類型、廚房設施、屋頂材質、有無飲用水、有無照明設施、有無熱水、有無空調設施、有無炊煮燃料、錄音機、電視機、電話、冰箱以及炊煮設備等15個指標。

六項原則

安全、健康、便利、寧適、經濟、永續

- WHO四項原則：安全、健康、方便、舒適
 - In 1961, World Health Organization (WHO) proposed that the basic concept of matching human settlements reflects people's living environment, including **safety, health, convenience and comfort**. This reflects the basic principles of building livable communities. (Pan, Sun, and Zhou, 2021)
- 內政部住宅評估性能制度
 - 針對住戶想過「安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用」之生活，評估該住宅所能達到之程度，由專業之第三者客觀評估後標示其等級
 - 分八大性能類別、四個等級，依各性能分別給分。

What is a healthy home?



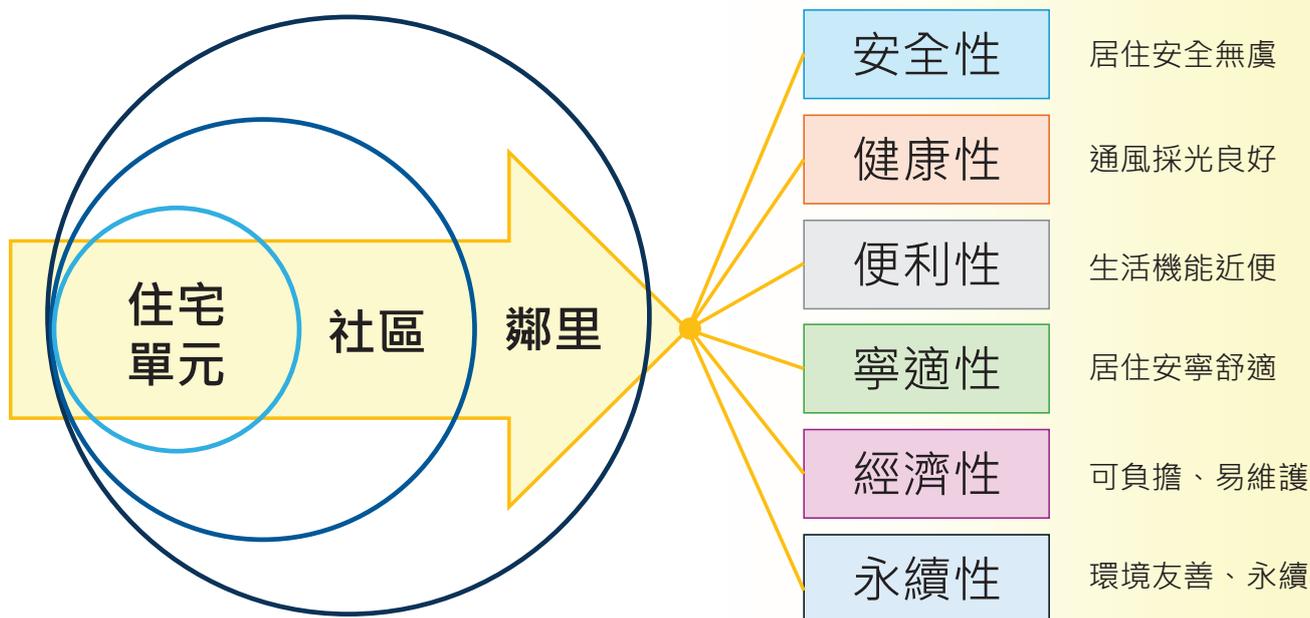
資料來源：英國綠色建築委員會 UK Green Building Council (UKGBC) | Health and Wellbeing in Homes

What is a healthy neighbourhood?



資料來源：英國綠色建築委員會 UK Green Building Council (UKGBC) | Health and Wellbeing in Homes

集合住宅居住滿意度-衡量概念



滿意度衡量：6面向 × 3層空間

	安全性	健康性	便利性	寧適性	經濟性	永續性
住宅單元						
社區						
鄰里						

非集合住宅可合併

綠建築→健康建築

- IWBI | 國際 WELL 建築研究院
- 2020 WELL v2™ — 10項指標
空氣、水、營養、光、運動、
熱舒適、音環境、材料、精神、社區
- 銅級、銀級、金級與鉑金級



劊房→簡樸房

- 2024年10月16日香港行政長官李家超在立法會發表施政報告，決定整頓「劊房」問題，目標是清零。
- 以立法方式規範分租房制度，後續將符合標準的分租房稱為「簡樸房」。
- 簡樸房的標準是必須有窗，有獨立廁所，面積不少於8平方公尺（2.42坪）等。
- 不符標準的劊房必須改建為簡樸房，並由專業人士確認符合規則及申請認證；如果業主出租的房間不符合標準，需負刑事責任，住客則沒有法律責任。

引言小結



- 住宅品質 vs. 居住品質（關注的視角不同）
 - 重點應在：人與住宅、場域之間的交互作用與相應機轉
- 我國住宅政策從「買得起」到「住（租）得起」，多聚焦價格與負擔能力，但甚少討論「居住品質」→因應之道
- 國內缺乏居住品質之調查與統計資料→調查的必要性
 - 有資料→問題呈現→解方

討論課題

- 目前國內「最低居住水準之標準」是否適宜？如何落實？
- 居住品質指標如何建構與落實？
 - 前述「6面向」對於建立最低居住品質是否適切？
 - 質性指標、量化指標
 - 客觀標準、主觀感受



住宅品質論壇

陳靜怡¹

引言摘要

一、制度（法令規範）對住宅生成、銷售，乃至居住管理，到最後建築物老舊，是否要參與更新？或單純的拆除重建？均會對產品規劃或住宅市場造成限制或引動。

茲舉二例引動住宅市場扭曲之現象。

例一：

豪宅限貸令，致使市場去化不易，促成業者將產品規劃銷售對象聚焦至「自住需求」的一般住宅上。此時，如何夾擠出一般好賣的住宅產品呢？

政府又在 112 年 8 月起推出「青安貸款精進方案」，正好夾擠出民眾買得起，又容易去化的由總價控制坪數的小宅。至此，幾年前還主打的小三房在此高單價時代下，幾近銷聲匿跡，取而代之的是小二房加一衛，從此開啟了台灣的窩居時代。

少子化或高齡化衍生出二房的流行用語是業者角度的語彙。對消費者而言，二房不應該是一般家戶（二代以上共居）居住的主流。台灣是個先進國家，居住在馬斯洛的需求理論下，不再只是遮風避雨、安全的滿足，還要考慮到心理福祉與尊嚴。住宅空間壓縮到無法分出足夠的房、廳、衛，獨居、一對夫妻或許還可以「忍受」，生了一位小孩再勉強的「接受」；若是有一對「異性」小孩，3-5 歲還可以勉強擠一間房（即使是同性，也不應該是如此的住居品質），但當小孩 11、12 歲開始有性別意識或各自的生活需求後，要如何分房睡？「家」-遮蔽、養心的感覺；「獨立」、「隱私」的「空間感」還在嗎？上述這些空間需求都還未考慮到富養精神生活的書房等類的家中第三空間。

¹ 國立空中大學生活科學系 副教授兼系主任
E-mail: chingyichen@mail.nou.edu.tw

舉例二：

消費者保護法賦予消費者對定型化契約有個別磋商的機會，並授權主管機關另擇定特定行業公告「定型化契約應記載及不得記載事項」。但 110 年 7 月 1 日施行新制，規定「預售屋銷售前，應將資訊及定型化契約書向預售屋坐落基地所在之主管機關報請備查。」此番規定立意良善，但在稽查執行力不足與民眾通報違規管道不順暢等的配套不足下，衍生銷售現場以定型化契約已備查為由，不同意消費進行任何基於「平等互惠原則」之個別條款磋商，顯然違背消費者保護法之立法意旨。

同時，銷售時期，該建案之建造執照申請通過為民國幾年？適用何時的建築法令與產權登記規則？如：是兩遮仍可登記時期之件案或不可登記、不計價時期之件案？抑或是否適用建築樓板隔音新制，均未充分揭露，嚴重影響消費者購屋決策之住宅品質需求。

此外，消費者保護法與預售屋、成屋定型化契約應記載及不得記載事項均強調應讓消費者有合理期間的契約審閱期，但現行預售屋銷售端仍要求消費者先下訂金，後才能審閱合約，若不即時下訂金，隔日將會調高每坪售價與車位售價等等用語，顯然是在製造消費者感知「稀缺性」之心理恐慌，令消費於急迫、輕率下，聚焦於「價格」進行購屋決策，而無充分的時間瞭解其住宅品質。

故而建議，主管機關應強制要求業者應在要求消費者下訂金前，主動出示契約書影本、廣告單及相關說明書，充分揭露個案適用的建築法令與登記規則時間，並給予消費者合理的審閱期（目前雖有規範，但缺乏稽核落實，銷售現場情況參差不齊），勿讓業者以契約書均已備查合法為由，在無充分揭露訊息與消費者無合理之合約審閱期即下訂金，造成價格哄抬，並致使消費者未能有充分的時間對住宅品質進行考慮。

二、社會住宅的定位應該是「扶助/過渡」？還是居住選擇的一環？

台灣住宅政策長遠以來均隱含以「持有」為終極目標，大部分的住宅政策均側重於協助購屋，包括：過去的國宅銷售政策與利息補貼，時至今日的社會住宅限期居住，均將「租賃」設定為是人們居住歷程中的一個過渡時期。此外，目前包括：承認租金補貼可補貼於承租頂樓加蓋之家戶，均是潛意識的認為租賃非永久，同時默認頂加不具潛在居住安全風險與輕忽租金補貼應該要能同時鼓勵家戶改善居住品質，而不是僅求廉價。

故而建議，在健全租賃市場部分，應有全民共識。租、買應是人們生命歷程應有的居住選項？抑或租賃僅只是扶助擁屋的過渡選擇之一？此均會影響住宅政策之整體規劃走向。

更重要的是，租賃補貼應該要建立在「改善居住品質」的獎勵機制上，而非僅著眼於減少家戶負擔(可能會增加社會成本，發生災害時)，故而如：頂加租金補貼或缺乏安全設施之隔間分租房應有註記，同一家戶每年或每兩年(可研議)未改租非上述情況之住宅，則無法再申請租金補貼，以鼓勵民眾改善租賃品質。

三、社會住宅的設計、品味、質感遠遠超過中低收入家戶之基本居住水準。

當前有些社會住宅的設計、品味、質感遠遠超過中低收入家戶之基本居住水準，但在如：隔間用途方面，卻缺乏儲藏室；或浴廁設備少於 1.5 套之滿足三人以上家戶的基本生理需求，均有悖離最適居住需求之現象，如此可能產生社會住宅規畫陳意過高，卻未能真正滿足中低收入戶之房、廳、衛、停車與住宅法所主張之適當空間需求。

因而建議，社會住宅應規畫出非小宅化，搭配家戶人口週期需求的適度空間「數」與「量」(含：坪數、隔間數、廁所足以容納輪椅迴轉、彈性隔間等)示範房型，除滿足住宅法之規定外，更可對業界起示範作用。

四、強制建築物健檢/建築物移轉健檢報告。

建築物與汽車一樣，均有耐用年限，需要定期保養、維護。建築物內所含的組成細項極多，如：配電管線是否老化、電氣設備是否鏽化等均非一般人所能知悉。移轉要求附上公正第三方建築物健檢報告書，乃保障買受人確保價、量、安全與品質均等，避免因資訊不對稱，造成交易糾紛，損及居住福祉，更重要的是健全住屋品質，保障交易雙方權益，而非阻滯住宅交易市場之健全發展。

五、小宅化不利於發展健康住宅。

台灣人口正快速的高齡化與人們的健康餘命正在逐年延長中，當在強調健康住宅，療癒住宅時，更需要的是「足夠」的室內空間與棟距，避免居住單元幽閉，確保足夠的開窗率、通風對流與通透性等之居住品質需求。尤其在歷經疫情過後，大家更需要理解到的是：若未來再有任何需要一段時間的隔離時，「足夠的空間與通透性」是預防疾病傳染；維持公共衛生的基本要求。

與此同時，更不要遺忘的是，「家-空間」除了具備基本的遮風蔽雨與過日子的功能外，更是收納/修復人們「情緒」，維持「復原力 (resilience)」的重要人本空間 (human-centered space)，實不宜在價格追逐下，忘卻「家-空間」具有富養精神、獨立人格的本質。

故而建議，推廣住宅基本設施空間規範，以家庭人口週期為核心，搭配如前述的房、廳、衛等基本人本生理需求數量，避免小宅化造成的居家困境是未來住宅法應致力升級的規範。

社會住宅-興辦成果

3

社會住宅基地合計131處22,033戶

開工 11處2,930戶 | 完工 7處3,195戶 | 入住 40處8,143戶



興建綠建築、智慧、耐震、無障礙優質住宅
結合公共服務空間，創造新的生活型態

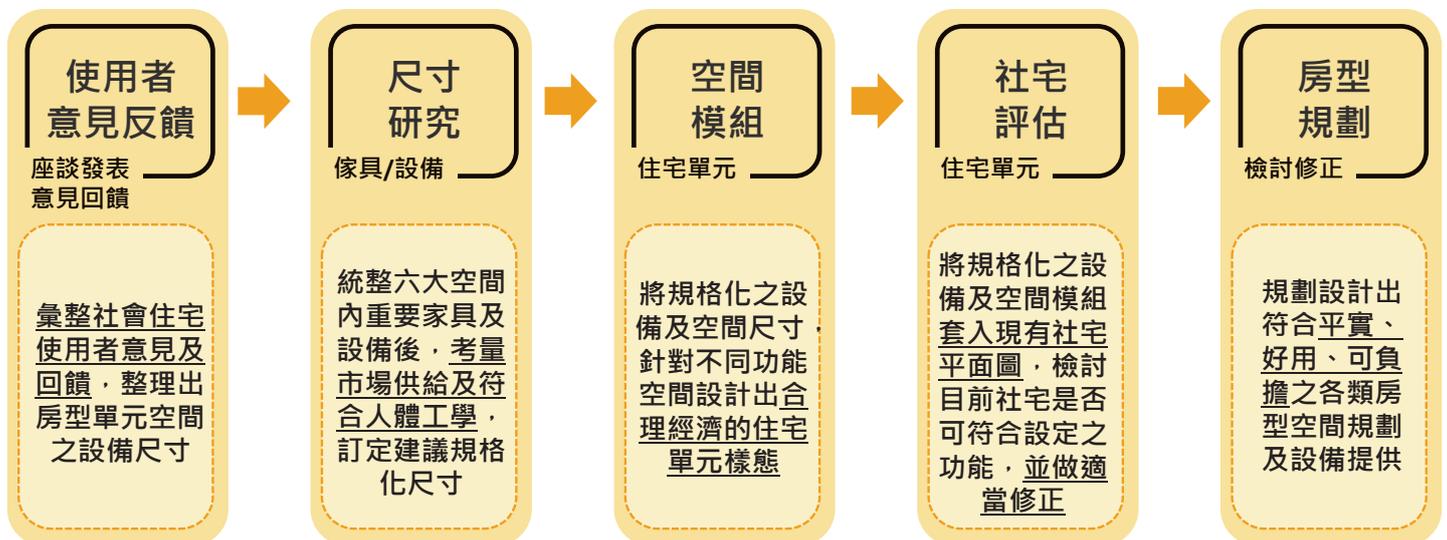


社會住宅-規格化房型

4

社會住宅平實、好用、可負擔的規格化房型配置

提升空間經濟效益，利於後續修繕維管，兼以功能及彈性調整可能



社會住宅轉變三階段



社宅1.0：能源建材工法場域、照顧社會弱勢及青年



社宅2.0：樹立社宅高品質(擺脫鄰避印象)成為鄰里好厝邊



社宅3.0：以民眾需求為前提，供給經濟且好用空間、標準化設施設備

設施設備

房型空間

社會住宅設計檢討-設備規格平實好用

社宅內裝修及設備規格				
空間名稱	項次	104年以前	104年~110年	111年以後
戶內天花板	粉刷+部分裝修	●	●	●
地板	石英磚	●	●	●
牆面	水泥漆	●	●	●
燈具	燈具	●	●	●
	調光器		●	●
家具設備	沙發	●		
	茶几	●		
	鞋櫃	●	●	●
	衣櫃	●	●	●
	流理臺	●	●	●
	窗簾	●	●	●
	隱形式紗窗		●	
	床板(架)	●		
	餐桌(椅)	●		
	三口爐		●	
	花灑		●	
	浴缸	●	●	
	免治馬桶		●	
	馬桶	●	●	●
	淋浴設備	●	●	●
	淋浴隔間(乾濕分離)	●	●	●
	洗臉臺、鏡子	●	●	●
毛巾架、置衣架	●	●	●	
陽台水槽		●	●	
曬衣架	●	●	●	
熱水器	●	●	●	

■ 滾動式修正社會住宅設計注意事項一覽表

功能性

實用性

檢視室內外裝修材料及空間，將已營運社會住宅問題回饋，以滾動式定期彙整更新，並納入後續興建社會住宅規劃設計內容。

臺北市府都市發展局建立社會住宅「規劃設計階段注意事項一覽表」，檢視室內外裝修材料及空間，以設置平時合用之設備為原則，並定期檢討修正。

後續透過重新檢討社宅住宅單元面積，訂立各房型居住坪數(含主建物、附屬建物、大小公等)，提供市民可負擔之社會住宅，及合用之。

建立社宅空間標準化平面

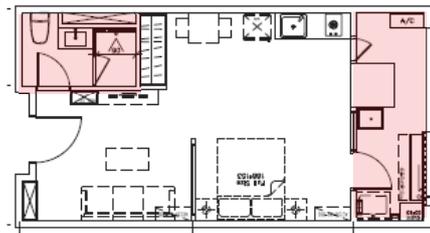
研訂社會住宅標準化平面配置範本，建立社會住宅各房型規劃設計參考平面

中南社會住宅一房型



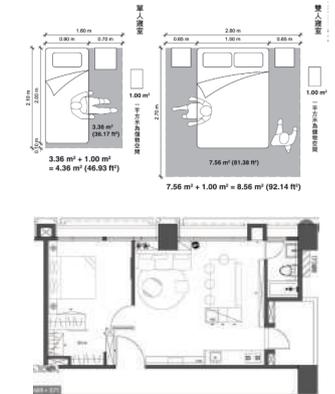
平面圖：室內10.85坪，陽台2.34坪

瑞光社會住宅套房型

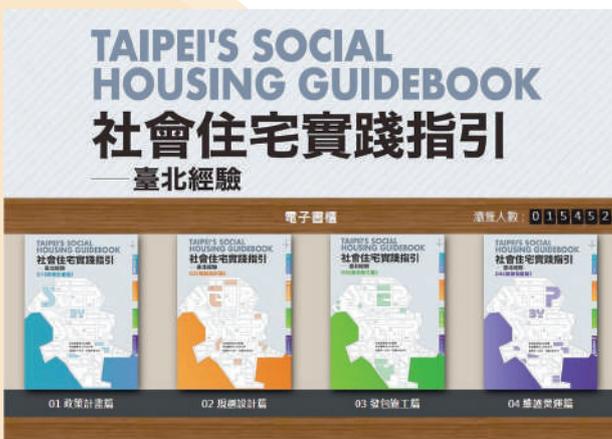


平面圖：室內10坪，陽台1.8坪

房型配置，將尺度符合需求平面作為標準化設計基準參考。



臺北市社會住宅規劃經驗彙整



依臺北市興辦社會住宅之經驗及評估機制彙編「社會住宅實踐指引—臺北經驗」

提供作為社會住宅興辦之參考及經驗傳承



臺北市府
都市發展局



社會住宅興建工程
戰情中心



社會住宅實踐指引

廣慈博愛園區 | 打造亞洲最大行政、社福及住宅園區



打造旗艦型社福園區
111.12 營運

身障機構、托嬰、托老、親子館
信義門診、復健、視障重建
老人服務、婦女暨家庭服務

以屋就樹
保留老樹

親子同樂
共融式遊具

到站就到家
捷運信義東延段

廣慈1區社宅
111.07 入住
社宅、身障機構、
全日型老人失智照顧

廣慈2區社宅
111.08 入住
社宅、住宿型身障機構

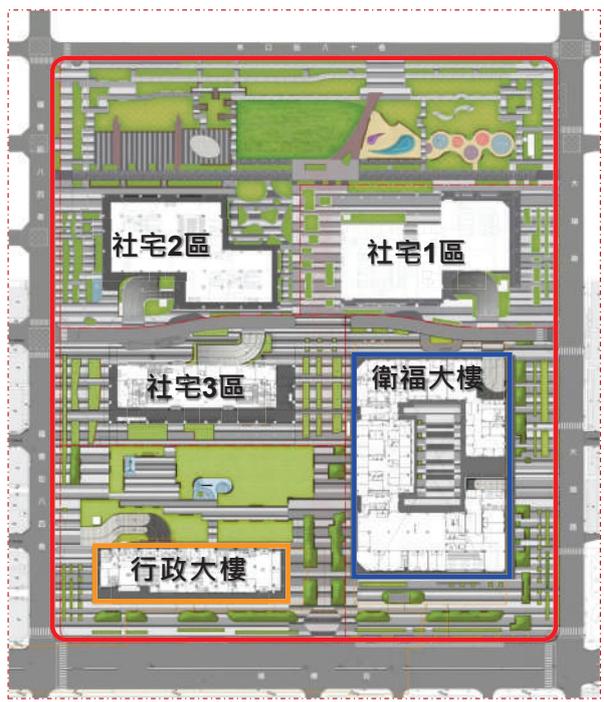
廣慈3區社宅
113.06 招租
社宅、托育、老人照顧、
失智照顧、肢障重建

信義行政中心
111.12 營運

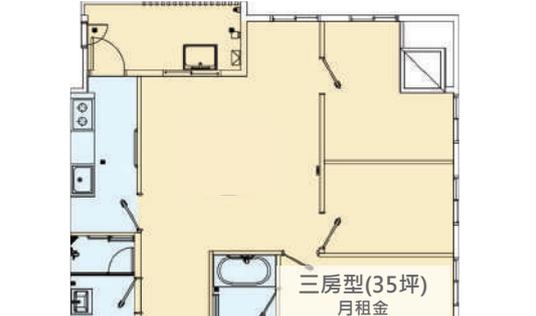
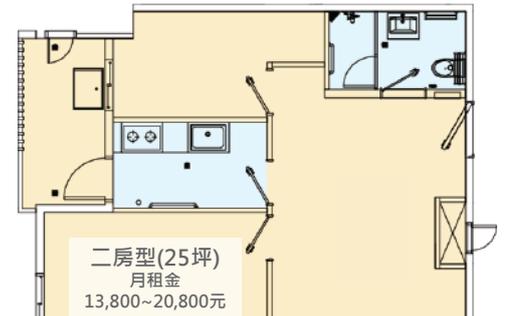
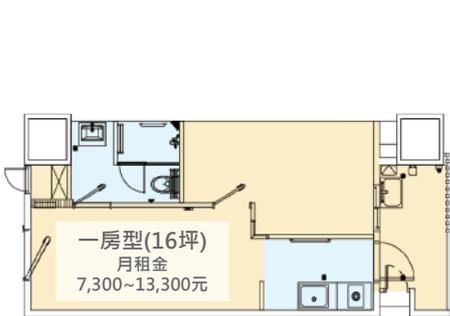
派出所、圖書館、區公所、
區民活動中心、民政局、
國稅局、戶政事務所、
稅捐稽徵處、防災應變中心

4座金質獎 (工程會) **3座金安獎** (勞動部)

廣慈博愛園區 | 社會住宅暨園區配置



廣慈社會住宅居住空間(1、2區)

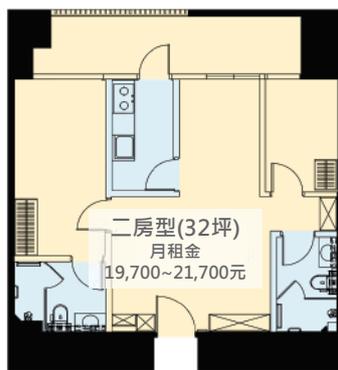


廣慈社會住宅居住空間(1、2區)



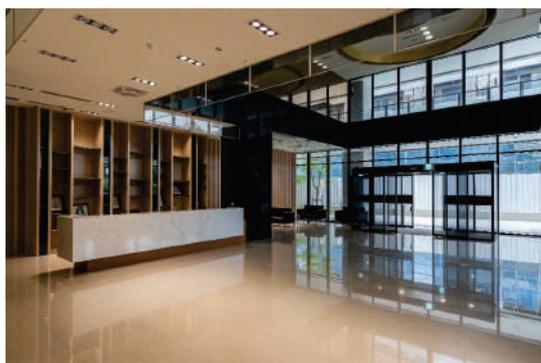
廣慈社會住宅居住空間及公共空間(3區)

13



廣慈社會住宅公共空間及開放空間

14



廣慈社會住宅建築品質的實踐



好宅，在廣慈



已取得
【黃金級】
候選綠建築標章



已取得
【黃金級】
候選智慧建築標章



已通過
住宅性能評估審查



已取得
耐震標章



已通過
無障礙諮詢審查



住宅性能標章



簡報結束
敬請指教

住宅學會 住宅品質論壇

市場小宅化不利住宅品質提升

與談人

中華民國不動產開發商業同業公會全聯會

于俊明 秘書長

2024-12-14

1

于俊明 與談稿 - 2024年12月4日

□ 法令規範如何避免引導高房價，小宅化？



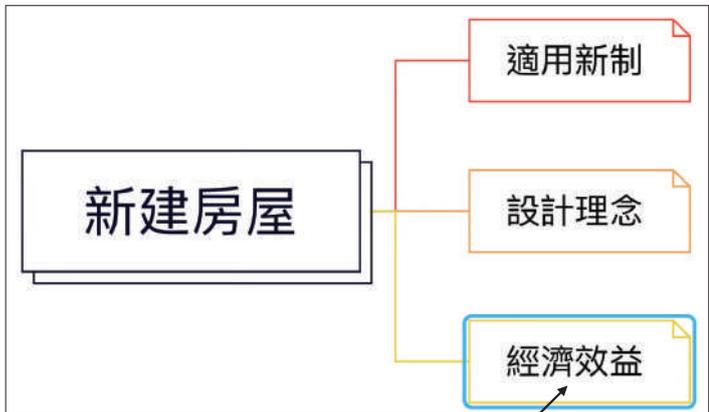
陳靜怡老師的大哉問！

2

2

于俊明 與談稿 - 2024年12月4日

⇒ 提升住宅品質



成本投入
招商引資

3

于德明 吳淑娟 - 2024年12月4日

以都更為例試算說明 (1/3)

<舉例條件>

- 分區/法定容積：第三住宅區/225%
- 現況：容積管制前建築
- 30萬/坪：工程費用（包含拆除、新建、其他必要費用等）
- 10萬/坪：權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用(銷售管理3~6%、人事行政管理3~5%、風險管理10~16%)
- L%:地主領回比例
- M%:實施者取得比例（即：共負比）

4

于德明 吳淑娟 - 2024年12月4日

以都更為例試算說明 (2/3)

$$\begin{aligned} & \text{1坪土地原建物的室內坪} \\ & = 1 \times \text{建蔽率} 60\% \times \text{樓層數} 5F \times (1 - \text{公設比} 10\%) \\ & = 2.7 \text{坪} / 1 \text{坪土地} \end{aligned}$$

↓ 若容積獎勵用到滿：1.5倍

$$\begin{aligned} & \text{1坪土地更新後建物的室內坪} \\ & = 1 \times 2.25 \times \text{容獎} 1.5 \times \text{銷坪比} 1.6 \times (1 - \text{公設比} 30\%) \times \text{地主分回比} L\% \\ & = 2.7 \text{坪} / 1 \text{坪土地} \end{aligned}$$



$$L = 71\% ; M = 29\%$$

5

于俊明 與談稿 - 2024年12月4日

以都更為例試算說明 (3/3)

每坪成本：30萬/坪+10萬/坪

實施者取得比例：M%=29%

=138萬/坪

即使容獎用到滿，以本例言，若新成屋房價未達138萬/坪
⇒ 都更不易推動！

6

于俊明 與談稿 - 2024年12月4日

「房價」除需求拉動， 也有**成本推動**

但：房價一上升

各項政策工具開始抑制房價

7

于德明 吳淑娟 - 2024年12月4日

高價住宅管制措施

央行選擇性信用管制：

購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：

1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣**7000**萬元以上。
2. 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣**6000**萬元以上。
3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣**4000**萬元以上。

高價住宅

不得有寬限期

貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之三成

不得另以修繕、周轉金或其他名目，額外增加貸款金額

因繼承取得之房屋及房貸，仍計入「央行第7波規定」之房屋數及房貸戶數

因有實質換屋需求，新申辦之第1戶或第2戶購屋貸款，不得排除「央行第7波規定」之適用

本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，房屋稅為其房屋現值1%

私法人不得申請買受

8

于德明 吳淑娟 - 2024年12月4日

- 前揭「購置高價住宅貸款」之標準，係**103年6月所訂**。根據行政院主計總處資料所示，營建工程物價變化總指數，從103年7月起至113年4月，已上漲28.23%。其中，材料類則上漲30.10%，幾項工程必需品，如預拌混凝土漲幅、電線電纜等，其漲幅均逾5成，甚者部分高達近6成；勞務類也上漲25.74%，以廢土漲幅最大高達80.77%，再者為鋼筋工、鋼構組裝工漲幅均逾30%，以及泥水工、模板工、水電安裝工、木工漲幅均逾20%；業界實務估算，疫情發生後兩年的工資漲幅，是疫情前兩年的3.07倍。
- 故即使繼續維持「購置高價住宅貸款」之管制，**隨10年來原物料及工資鉅大漲幅，其金額標準亦宜提高**

9

9

于德明 簡報稿 - 2024年12月4日

- Zebardast (2009) 以家戶人數、每宅人數、每宅家戶數、**每人房間數**、樓層數、屋齡、住宅構造、**樓地板面積**、住宅權屬、家電設施、衛浴設備、以及飲水資源等指標來衡量居住品質

引自 楊智元老師「居住品質如何衡量？」簡報

10

10

于德明 簡報稿 - 2024年12月4日

政策若 導致市場出現「小宅化」現象

不利

居住品質提升

11

子耀明 吳淑娟 - 2024年12月4日

六都與全國平均買賣移轉坪數統計

單位:坪

縣市	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (統計至10.31)
全國	33.7	33.1	33.1	32.1	32.3	32.7	31.4	29.7	29.4
新北市	26.2	26.8	27.7	27.0	26.2	26.5	25.4	24.3	24.1
台北市	30.6	26.2	26.6	25.6	24.4	25.3	24.1	24.2	22.5
桃園市	30.0	30.7	31.6	31.5	31.5	32.2	30.2	29.1	29.8
台中市	33.6	32.8	33.0	34.2	32.2	32.2	30.0	29.3	28.4
台南市	41.6	40.1	39.4	38.5	39.7	42.5	37.5	32.9	31.5
高雄市	31.7	33.8	33.8	32.1	33.4	32.9	31.8	29.7	29.6

資料來源：內政部統計月報 本會整理

12

子耀明 吳淑娟 - 2024年12月4日

因「高價住宅」管制，造成「抑制總價」的小宅設計

- ① 欲購買符合耐震、消防、隔音、綠建築、無障礙設計標準之**中坪數**新建房屋民眾購屋能力受限，**市場去化困難**。
- ② 市場為因應需求計，僅能降低總價，造成**小宅化**現象。除不利居住品質提升、造成管理不易外，其衍生道路負荷與未來更新重建等問題，似非具正面意義。

13

13

子耀明 與談稿 - 2024年12月4日

建議

解除「購置高價住宅貸款」限制
或提高金額

14

14

子耀明 與談稿 - 2024年12月4日

謝謝各位
貴賓
聆聽



2024 年中華民國住宅學會年會

住宅品質論壇

與談人

逢甲大學土地管理學系

張育端

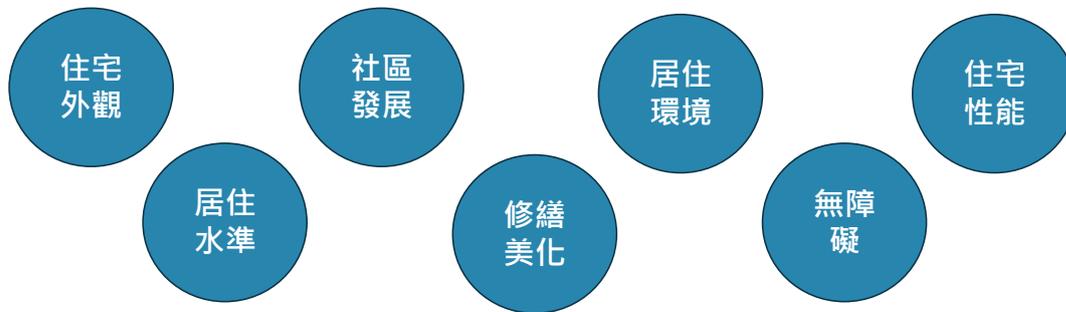
2024.12.14

《住宅法》中的住宅品質

- 住宅法共計8章，65條。
- 第4章 居住品質，Housing Quality **EN**。
- 第39條至第46條，共8條文。
 - 第39條: 獎補助具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅。
 - 第40條: 訂定基本居住水準。
 - 第41條: 納入住宅計畫事項(住宅社區無障礙、公寓大廈修繕美化、住宅社區發展諮詢、社區環境改造、社區教育訓練、配合住宅政策目標、其他必要事項)。
 - 第42條: 為促進住宅品質之提升(Improve housing quality **EN**)，得定期辦理居住環境改善之評鑑。
 - 第43條: 訂定住宅性能評估制度。
 - 第44條: 製作住宅性能評估報告書。
 - 第45條: 住宅性能評估之獎補助。
 - 第46條: 訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵。

住宅法居住品質偏向住宅內部品質而非住宅外部品質

- 居住品質: 住宅外觀特色、居住水準、住宅社區發展、公寓大廈修繕美化、住宅居住環境、住宅性能評估、無障礙設計。



3

依住宅法第40條所訂的基本居住水準

- 居住面積達家戶人口平均每人最小居住樓地板面積之和

家戶人口	平均每人最小居住樓地板面積(m ²)	坪	合計(坪)
1人	13.07	3.95	3.95
2人	8.71	2.63	5.27
3人	7.26	2.20	6.59
4人	7.53	2.28	9.11
5人	7.38	2.23	11.16
6人以上	6.88	2.08	12.49*

*以6人計算

- 住宅重要設施設備項目及數量

建築物種類	大便器	洗面盆	浴缸或淋浴
住宅、集合住宅	每1居住單位1個	每1居住單位1個	每1居住單位1個

4

OECD Affordable Housing Database

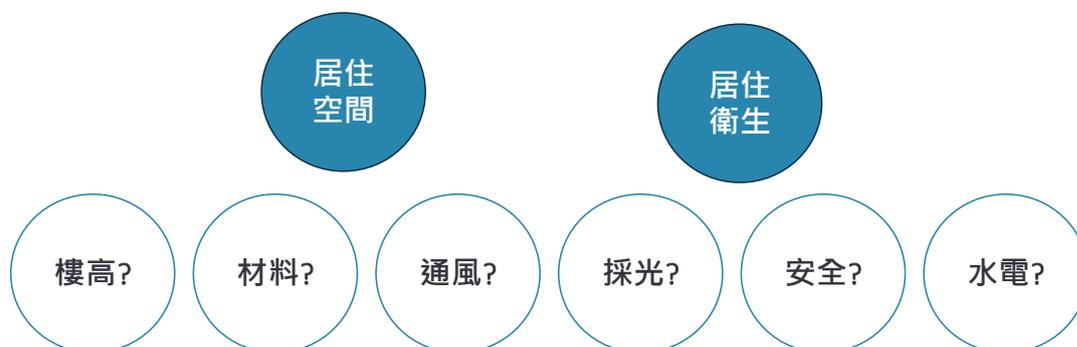
■ Housing Quality

居住品質指標	指標定義
居住空間 Housing space	該指標使用每個家庭成員的平均房間數，不同國家和國家地區內住宅的空間是不同的，並考慮居住空間是否過度擁擠，房間是指臥室、客廳和餐廳，在歐洲以外國家則包括廚房。
無室內沖水馬桶住宅比例 Percentage of households living without indoor flushing toilet	該指標為沒有專門供該家庭使用的沖水馬桶的家庭比例。
嚴重住宅匱乏 Severe housing deprivation	各國之間沒有關於嚴重住宅匱乏的共同定義，歐盟將嚴重的住宅匱乏定義為住宅內居住人口數過多擁擠，以及至少有下列一種住宅缺失：屋頂漏水、沒有浴缸或淋浴間和室內廁所，或被認為太暗的住宅

5

住宅法基本居住水準似乎過於簡單.粗暴

■ 居住品質: 只考慮居住空間大小與衛生設備



6

《住宅計畫及財務計畫(112年至115年)》住宅品質

- 依據該計畫「參、住宅發展現況分析」內容中「七、居住品質」影響住宅品質的要素，包括**所在區位**、**周遭環境設施**、**交通便利性**、**建築設計**、**建材品質**及**建物屋齡**等，其中除屋齡外大多無法量化，甚至優劣的評估也容易受**價值觀**、**居住者喜好**及**特殊條件與需求**等主觀概念影響。並針對以下三項現況進行分析：
 - **房屋年齡**:110年第1季全國住宅平均屋齡為31年，其中以澎湖縣（41.89年）住宅平均屋齡最高。
 - **居住面積**:111年第1季則有8.03%人口之個人平均居住面積少於4.54坪。
 - **住宅設備**:依據國土管理署94及104年住宅狀況抽樣調查報告，不到1成家戶配備有**無障礙設施**。

7

- 根據「肆、住宅發展課題、對策及工作項目」中「住宅品質面向課題」，包括：**老舊**建物品質堪憂、居住基本人權維護、**無障礙**住宅及環境、**高齡**需求預為因應。
 - **住宅品質面向具體措施及工作項目**:
 - **策略 2.1 推動新建住宅優質化**
 1. 推廣住宅智慧建築認證制度
 2. **住宅性能評估**
 - **策略 2.2 改善居住環境品質**
 1. **基本居住水準**檢討
 2. 補助地方政府清查不符基本居住水準家戶之居住狀況
 3. 補助地方政府辦理國宅社區土地及設施更名登記
 4. 辦理換居方案

8

• 策略 2.3 提升居住安全

1. 輔導成立公寓大廈管理組織
2. 政府主動輔導民眾辦理初步評估措施
3. 補助老舊危險建築物辦理耐震弱層補強
4. 委託專業團隊執行耐震弱層補強工法技術諮詢、教育宣導暨補強審查機制
5. 窳陋不適居住社區盤點與全面改善

• 策略 2.4 建置無障礙社區環境

1. 補助原有住宅無障礙設施改善
2. 補助地方政府辦理 5 層以下增設電梯輔導改善措施

• 策略 2.5 因應超高齡社會之住宅需求整備

1. 住宅環境智慧安全防災科技精進整備
2. 高齡友善社區推動規劃與試辦

結語與建議

- 住宅計畫已提及住宅外部品質及使用者的主觀感受，但具體措施只針對住宅內部品質，建議調查並衡量：
 - 使用者主觀因素(人): 年齡、性別、價值觀、喜好、特殊需求...。
 - 住宅內部品質因素(屋): 建築設計、建材品質、空間格局、屋齡、物業管理...。
 - 住宅外部品質因素(城): 所在區位、周遭環境、交通便利性、公共設施...。

