「高齡少子化現象對住宅市場之影響」議題對政府之建言

國發會估計(中推估)台灣在 2022 年總人口將開始負成長，2027 年扶養比突破 50%。人口總量下降，同時存在高齡、少子、扶養比增加，人口趨於集中都會，逐年增加單人戶家庭等現象。基於此觀點未來 10 年，台灣整體住宅政策，面對高齡需求住宅類型問題；因人口總量減少需解決空餘屋問題；為解決高齡、弱勢青壯年居住問題；以及人老屋老需面對建物修繕及管理等問題，皆須提早警覺以利調整當前住宅政策。

中技社今年針對台灣人口結構變動，因應高齡少子與都市/區域人口分布變遷特質，探討住宅市場發展趨勢對應的政策，包括人口與住宅市場結構轉折下之政策方向，興建社會住宅、活絡租賃住宅市場之政策方向，從都市更新、整建維護談住宅市場發展之政策方向，以及高齡社會長照服務與多元化居家安養之政策方向，最後綜整建議國土計畫與產業發展之政策課題。彙整專家相關看法及建議，提供 貴單位參考。

(一)從人口結構與分布變遷觀點考量國土計畫與住宅用地政策方向

1.嚴謹規範國土計畫中非都市土地轉為城鄉發展住宅用地

中央政府顧及未來人口負成長，過度集中都會分佈趨勢，應更嚴謹管制土地用途變更審議規範，避免地方政府圈地開發，誤用土地資源，影響國土整體發展。

2.掌握人口及住宅普查機會研訂未來人口與住宅發展政策

中央與地方政府應掌握 2020 年，每十年全面人口及住宅普查機會，調查人口結構變遷趨勢與住宅資源現況資訊，研訂人口發展與城鄉住宅之差異政策。

(二)健全租賃市場機制為主、社會住宅為輔，善用空餘屋住宅政策

1.建構結合住宅市場之社會住宅政策

依據普查資訊再檢討各縣市人口變遷、房價、空屋率與社會住宅需求關係，以為後續新建、停建社會住宅之參考。擴大與健全弱勢族群或家庭的租屋補貼政策，以利節省社會住宅的土地資源與興建成本，並可解決民間空餘屋過剩問題。

2.健全資訊透明化之住宅租賃市場

建議住宅租賃案件均能要求強制登錄，擴大住宅租賃市場及產業的規模，提升租賃服務品質，以利健全租賃市場。落實租賃住宅市場發展及管理條例，擬定民間空餘屋釋出獎勵方案，出租給弱勢族群或家庭。

3.善用現有空餘屋、研訂鼓勵與懲罰對策

對於只有一戶自有住宅的家庭，研訂課徵較輕的房屋稅與地價稅，對於有三戶(含)住宅以上者，課徵較高的非自住房地稅捐。鼓勵空餘屋提供作為出租住宅，並給予適度租稅獎勵。

4.健全住宅市場、實踐房價房租合理化

檢討所得稅中自用住宅房貸利息與租金支出抵減額度的差異，達到租買稅賦中立性。並鼓勵住宅租賃產業化、專業化發展，以改變租賃住宅市場之供給結構，提升租賃市場服務品質。

(三)政府與民間共同建構多元化住宅，因應高齡社會需求住宅類型

1.建構多元化住宅社區

提供高齡者居家住宅與安養機構，及可供年輕族群購買與租賃的住宅。整體規劃宜朝向多世代、循環型、共同體，跨領域結合醫療、長照、福利、建築，整合社區的水平與垂直照顧服務資源，男女老少共享社區資源，達成「三代同鄰」目標。

2.實體與補貼兼顧之住宅政策

提供順應居住需求的住宅類型，兼顧補貼措施的住宅政策，以因應多元化住宅選擇，降低高齡者住宅的負擔。引進民間力量，訂定民間及第三部門參與高齡者住宅建設與管理之相關政策或獎勵措施。

3.推動以房養老、賣房養老、租房養老

以房養老列為高齡住宅政策，研訂獎勵與補助方式，鼓勵金融機構推動。政府或民間團體興建高齡共居住宅，研訂鼓勵高齡者以其住宅賣房出售，或租房給該政府或民間團體之相關辦法。

(四)重建與整建維護並重之都市更新政策

1.城鄉都市更新需因地制宜並納入國土計畫

考量國土計畫法、直轄市縣(市)國土計畫及國土功能分區公告後，將都市計畫土地及非都市土地之鄉村區、工業區或經開發許可審議通過之建築用地，納入四大功能分區之城鄉發展區，都市更新政策更應考慮因地制宜之思慮。

2.都市更新、都市再生與地方創生並重

都市更新處理方式有重建、整建及維護三類型之實質環境改善方式；都市再生則涵蓋非實質環境因素的改善；而地方創生即目前面臨老齡少子化，以及人口負成長與人口過度集中都會問題，更期望在空間上，達成區域合作發展。三者關係不論包覆式或交集式發展，都將是未來城鄉永續發展目標。

3.都市更新重建型與整維型並重

重建型都市更新應以大面積、整體街廓、充實與改善公共設施環境為主，須顧及增加許多容積，增加住宅供給新課題。危老建物基於防災考量，在法定程序下拆除重建或強制維修。建議推動整建維護與重建並重的都市更新計畫。

4.整維示範地區與示範案例並重

政府可劃定都市更新整建維護示範地區，積極執行建物之改善，透過示範案例，讓民眾對整建維護了解價值感，並培訓整建維護推動人員，協助民眾申請，進而提高意願。

(五)建立建築物管理維護制度，並強化物業管理服務體系

1.建立建築物修繕計畫與編列經費制度

加強公寓大廈、社會住宅及公共建築物之管理維護績效，擬定修繕計畫並編列經費執行，落實定期保養修繕維護，延長使用年限、提升房產價值。

2.健全物業管理結合長照服務、提升高齡住宅市場品質

高齡化趨勢居住生活服務，提供安心優質住宅。發展高齡者住宅市場，提供長期照護服務需求，居住健康且友善環境。須針對高齡化各面向需求，包括福祉科技服務與產品認證標準、高齡市場需求產業服務及技術需求、高齡社會智慧環境科技需求，考量訂立發展與管理辦法，以利健全物業管理結合長照服務。

註：更詳細內容請閱「高齡少子化現象對醫療體系與住宅市場之影響」專題報告，可上本社網站（www.ctci.org.tw）下載