

正視人屋雙老的結構性問題

超高齡社會的居住困境

張金鶚／政大地政系退休教授（台北市）

內政部最新統計顯示，台灣六十五歲以上人口已超過總人口的百分之廿，約四六七萬人，正式邁入「超高齡社會」。人口結構快速轉變，不僅衝擊醫療、長照與社福體系，也使長期被忽視的「老人居住問題」成為迫切的公共議題。

與人口老化同步發生的，是住宅全面老化。全國住宅平均屋齡已超過卅三年，卅年以上老屋數量超過五百萬宅，占比逾百分之五十五；北市情況更嚴重，住宅平均屋齡超過卅八年，超過七成住宅屋齡在卅年以上，四十年以上老屋更逾半數，為全國之最。

事實上，老人面臨的兩大核心問題——健康與財務，都與居住房屋密切相關。若能擁有安全、無障礙的居住環境，老人便能實現「在宅老化」，在熟悉的生活空間中安心生活，延緩失能風險；同時，房屋往往是老人最主要的資產，透過妥善的住房財富運用與「以房養老」機制，才能確保晚年生活的品質與尊嚴。因此，及早規畫老人居住安排，已成為超高齡社會中個人、家庭與政府須共同面對的課題。

然而，老人的生命歷程漫長，身心狀況與經濟能力會隨年齡變化，居住安排也不可能一成不變。從初老、中老到老老階段，可能需要不同選擇，包括在宅老化、與子女同住、搬遷至安養機構或更換住宅。多項研究顯示，多數老人仍偏好留在熟悉的住宅生活，但前提是住宅須安全且適合高齡使用。由於每位老人的健康條件、家庭支持與價值觀不盡相同，政府政策的重點不在提供單一解方，而是建立多元選擇與配套機制。

現實困境在於，多數住宅由老人持有，卻多為老舊房屋。近年房價高漲，老人若想以舊換新，往往只能換得坪數更小、地點更遠的住宅，反而降低生活便利性，因此寧願住在老宅，也無力或不願搬遷。至於都市更新，更需長時間協商、搬遷與等待，對體力與時間有限的老人而言，往往等不到成果便放棄，使老宅居住老人的情況日益嚴重。

若希望兼顧在宅老化的理想與現實條件，老宅改善應成為當前老人居住政策的優先方向。老屋延壽政策可針對「老人住老宅」優先提供資源，包括老屋健檢、專業人員協助改善規畫、無障礙設施補助及整建維護經費支持，讓老人不必離家，也能住得安全。

更進一步，應透過法制改革建立全面性的「老屋健檢制度」，將建築安全資訊納入交易與管理機制。透過市場力量揭露老屋問題，不僅可保障居住安全，也有助於社區共同認知改善必要性，進而成為推動都市更新的重要動能。

此外，老宅因老人的另一關鍵在於財務能力不足，許多老人「有屋無錢」，無力改善居住環境。除了子女與社福體系的支持外，更需發展多元的「以房養老」模式。目前僅由銀行推動的「反向抵押貸款」，因金額有限、誘因不足，成效仍不顯著。相較之下，國外常見的「售後租回」模式，或國內曾出現的「相宅養老」案例，都能在維持在宅老化的同時，解決資金與照顧問題，值得制度化推動。

面對超高齡社會的挑戰，政府實有必要研擬完整的「以房養老專法」，結合住宅、金融與長照政策，提供老人多元且有尊嚴的居住選擇。唯有正視人屋雙老的結構性問題，透過完善制度與配套措施，才能讓老人真正安心終老，而不再被老宅所困。

超高齡社會的居住困境

2026-01-15 聯合報／張金鶚／政大地政系退休教授（台北市）

內政部最新統計顯示，台灣六十五歲以上人口已超過總人口的百分之廿，約四六七萬人，正式邁入「超高齡社會」。人口結構快速轉變，不僅衝擊醫療、長照與社福體系，也使長期被忽視的「老人居住問題」成為迫切的公共議題。

與人口老化同步發生的，是住宅全面老化。全國住宅平均屋齡已超過卅三年，卅年以上老屋數量超過五百萬宅，占比逾百分之五十五；北市情況更嚴重，住宅平均屋齡超過卅八年，超過七成住宅屋齡在卅年以上，四十年以上老屋更逾半數，為全國之最。

事實上，老人面臨的兩大核心問題——健康與財務，都與居住房屋密切相關。若能擁有安全、無障礙的居住環境，老人便能實現「在宅老化」，在熟悉的生活空間中安心生活，延緩失能風險；同時，房屋往往是老人最主要的資產，透過妥

善的住房財富運用與「以房養老」機制，才能確保晚年生活的品質與尊嚴。因此，及早規畫老人居住安排，已成為超高齡社會中個人、家庭與政府須共同面對的課題。

然而，老人的生命歷程漫長，身心狀況與經濟能力會隨年齡變化，居住安排也不可能一成不變。從初老、中老到老老階段，可能需要不同選擇，包括在宅老化、與子女同住、搬遷至安養機構或更換住宅。多項研究顯示，多數老人仍偏好留在熟悉的老宅生活，但前提是住宅須安全且適合高齡使用。由於每位老人的健康條件、家庭支持與價值觀不盡相同，政府政策的重點不在提供單一解方，而是建立多元選擇與配套機制。

現實困境在於，多數住宅由老人持有，卻多為老舊房屋。近年房價高漲，老人若想以舊換新，往往只能換得坪數更小、地點更遠的住宅，反而降低生活便利性，因此寧願住在老宅，也無力或不願換屋。至於都市更新，更需長時間協商、搬遷與等待，對體力與時間有限的老人而言，往往等不到成果便放棄，使老宅困住老人的情況日益嚴重。

若希望兼顧在宅老化的理想與現實條件，老宅改善應成為當前老人居住政策的優先方向。老屋延壽政策可針對「老人住老宅」優先提供資源，包括老屋健檢、專業人員協助改善規畫、無障礙設施補助及整建維護經費支持，讓老人不必離家，也能住得安全。

更進一步，應透過法制改革建立全面性的「老屋健檢制度」，將建築安全資訊納入交易與管理機制。透過市場力量揭露老屋問題，不僅可保障居住安全，也有助於社區共同認知改善必要性，進而成為推動都市更新的重要動能。

此外，老宅困老人的另一關鍵在於財務能力不足，許多老人「有屋無錢」，無力改善居住環境。除了子女與社福體系的支持外，更需發展多元的「以房養老」模式。目前僅由銀行推動的逆向抵押貸款，因金額有限、誘因不足，成效仍不顯著。相較之下，國外常見的「售後租回」模式，或國內曾出現的「捐宅養老」案例，都能在維持在宅老化的同時，解決資金與照顧問題，值得制度化推動。

面對超高齡社會的挑戰，政府實有必要研擬完整的「以房養老專法」，結合住宅、金融與長照政策，提供老人多元且有尊嚴的居住選擇。唯有正視人屋雙老的結構性問題，透過完善制度與配套措施，才能讓老人真正安心終老，而不再被老宅所困。