

住宅政策應從衝量轉向住得好

2025-12-11 聯合報／張金鶚／政大地政系退休教授（台北市）

歲末年終，回顧二〇一五至二〇二五年這十年間的台灣住宅政策，從「住者適其屋」到強調「居住正義」的新政策目標，不僅是一場政策思維的轉變，更是期待對社會結構變遷、市場動態與人民基本需求的深層回應。十年來，住宅問題並未緩解，反而在高房價、租屋困境、人口結構變遷與城市老化等多重壓力下更加複雜。建議政府應從「量的堆積」走向「質的治理」。

首先，住宅政策的核心目標已從早期單純強調「住者適其屋」，逐步轉向融合「居住正義」的整體性思維。這不只是個體居住品質的改善，而是更加重視資源分配的公平與社會弱勢的保障。然而十年來房價屢創新高，房價所得比不斷攀升，也壓垮年輕人購屋夢。健全住宅買賣市場、真正落實抑制投機行為，應是未來住宅政策的首要戰略任務。

在高房價與購屋困難的現況下，租屋市場的重要性益發提升。唯有從租屋申報登錄、保障租賃雙方權益與增加租屋供給三方面整體改善，健全租屋體系，方能讓租屋成為安全與品質並存的可行方案。

少子化與高齡化交織，促使「小宅化」與「高齡友善住宅」成為政策新焦點。當老年人口逐漸增加，如何安排安全、無障礙、鄰里照顧功能強的高齡住宅，將是考驗政府前瞻思維與橫向整合能力的重大議題。

同時，都市老舊住宅問題也日益嚴重。尤以高齡者聚居的老宅，面臨維修困難、無障礙設施不足與災害風險升高等問題，形成「老宅困老人」惡性循環。未來應加強老屋健檢與社區維護，輔以財政與法令誘因，引導老屋重生與社區活化。

此外，新興議題也逐步嶄露頭角。疫情所帶來的生活型態改變，讓健康宅的概念受到重視；全球永續發展浪潮下，綠建築、淨零碳排與ESG政策更形重要。這些議題要求政府超越傳統建築技術標準，思考如何在建築設計、材料選用與能源使用等面向建立更高標準，落實「住得好」與「住得永續」的雙重目標。

科技的進步則為住宅治理提供嶄新工具。人工智慧與大數據應用，可望大幅提升住宅市場資訊的公開透明與政策精準施策的可能。住宅管理、修繕預警、社區安全、物業維護等都可透過科技優化，為居民帶來更好的居住體驗。未來應更加重視智慧住宅與資訊整合平台的建置，推動住宅資訊從散亂走向集中、從封閉走向

透明。

過去十年住宅政策過度強調建設「數量」：社會住宅幾萬戶、補貼幾十萬戶、貸款利率多少等作為政績指標，卻鮮少針對政策的實質成效進行評估與檢討，也忽略補貼對象的整合與落差。政策需從績效導向轉向效果導向，透過定期評估、滾動修正與跨部門整合，才能達成政策初衷。

最後，重新審視政策執行機制、法規體系與中央與地方權責分工、公私部門的合作機制。唯有建構具制度性與彈性的住宅治理體系，才能穩住人民安居的基石。

總結而言，十年間的住宅政策轉變，反映出從「供給導向」轉向「社會公平與治理效能導向」的根本變革。面對高房價、人口變遷與氣候危機等交錯壓力，唯有以整合、前瞻與制度思維，方能打造屬於人民的住宅政策，實踐居住正義，讓人人「住得起、住得好、住得久」。

住宅政策應從衝量轉向住得好

張金鐘 / 政大地政系退休教授(台北市)

單純強調「住者適其屋」，逐步轉向融「居住正義」的整體性思維。這不僅是這十年間的台灣住宅政策，從「住者適其屋」到強調「居住正義」的新政策目標，不僅是一場政策思維的轉變，更是期待對社會結構變遷、市場動態與人民基本需求的深層回應。十年來，住宅問題並未緩解，反而在高房價、租屋困難、人口結構變遷與城市老化等多重壓力下更加複雜。建議政府應從「量的堆積」走向「質的治理」。

首先，住宅政策的核心理念應從早期供給二方面整體改善，健全租屋體系，方能讓租屋成為安全與品質並存的可行方案。

「與「高齡友善住宅」成為政策新焦點。當老年人口逐漸增加，如何安排安全、無障礙、鄰里照顧功能的高齡住宅，將是考驗政府前瞻思維與橫向整合能力的重大議題。

同時，都市老舊住宅問題也日益嚴重。尤以高齡者聚居的老宅，面臨維修困難、無障礙設施不足與災害風險升高等問題，形成「老宅困老人」惡性循環。

未來應加強老屋維修與社區維護，輔以財政與法令誘因，引導老屋重生與社區活化。

此外，新興議題也深刻影響頭角。疫情所帶來的生活型態改變，讓健康住宅的概念受到重視；全球永續發展浪潮下，綠建築、淨零碳排與ESG政策更形重要。這些議題要求政府超越傳統建築技術標準，思考如何在建築設計、材料選用與能源使用等面向建立更高標準，落實「住得好」與「住得永續」的雙重目標。

科技的進步則為住宅治理提供新工具。人工智慧與大數據應用，可望大幅提升住宅市場資訊的公開透明與政策精準施策的可能。住宅管理、修繕預警、社區安全、物業維護等都可透過科技優化，為居民帶來更好的居住體驗。未來應更加重視智慧住宅與資訊整合平台的建置，推動住宅資訊從分散走向集中，從封閉走向透明。

過去十年住宅政策過度強調建設「數量」，社會住宅幾萬戶、補貼幾十萬戶、貸款利率多少等作為政策指標，卻鮮少針對政策的實質成效進行評估與檢討，也忽略補貼對象的契合與落差。政策需從績效導向轉向效果導向，透過定期評估、滾動修正與跨部門整合，才能達成政策初衷。

最後，重新審視政策執行機制、法規體系與中央與地方權責分工、公私部門的合作機制。唯有建構具制度性與彈性的住宅治理體系，才能穩住人民安居的基石。

總結而言，十年間的住宅政策轉變，反映出從「供給導向」轉向「社會公平與治理效能導向」的根本變革。面對高房價、人口變遷與氣候危機等交錯壓力，唯有以整合、前瞻與制度思維，方能打造屬於人民的住宅政策，實踐居住正義，讓人人「住得起、住得好、住得久」。