

## 家庭與住宅的生命周期

我以上「住宅市場與政策」研究所第一堂課程，都會要求學生先寫個人的「居住史」，了解自己從出生到現在共住了多少個房子？每個房子住了多久？自己對每個住過房子喜歡或不喜歡的地方為何？進而從個人的居住史中，體認個人對房屋的偏好程度，建立起個人對住宅的「心中之尺」。

然後，我會在最後一堂課，經過一學期的學習不斷修正自己心中之尺，同時了解「市場之尺」，再要求學生從現在到未來老年可能會住多少個什麼樣的房子？期待個人透過心中之尺去與市場之尺的交集，逐漸實現自己居住的梦想。如此可以認識一個家庭或個人一生可能換住過多少房子？居住品質是否改善？

另外，從房屋為主體的角度來看，房屋從新建完工到拆除重建，其屋齡有多長？有被多少家庭或個人住過？房屋從新到舊經過多少次的整修維護？我們從房子的生命周期可以認識自己居住的房屋歷史及其品質與價值又是如何變化？

一般而言，房屋的生命周期隨著屋齡的增加，相對其居住品質將逐漸降低；然而，家庭生命周期的成長，家庭所得及居住品質的要求將逐漸提升，因此為改善居住品質，家庭即產生換屋行為，原本房屋也產生「下瀾」現象，換成較低所得家庭承住。透過家庭與住宅兩者彼此生命周期的相互認識與配合，提升家庭的居住品質才能更為積極落實。

### 老年與少子化影響

從家庭的生命周期來看，台灣早期曾調查1990年家庭平均居住約10.25年才搬遷，相較英國平均約6.6年顯然較長。顯示台灣較為安土重遷，也反映透過搬遷改善居住品質較為緩慢。雖然最近較缺乏持續調查資料，但看到台灣近30年來房價上漲遠大於所得上漲的速度，可以想見，台灣家庭的換屋能力越顯困難，換屋期間將更為拉長，如此房屋越漸老舊其生命周期也將不斷增加，進而影響家庭的居住品質。

由於老年化及少子化的影響，家庭的生命周期也逐漸產生變化。首先是單身未婚家戶逐漸增加，租屋及小宅需求也將增加，甚至分享住宅、青銀共居或合作住宅（co-housing）也將逐漸興盛；其次年輕夫妻到學齡前小孩，應會以打拼儲蓄、養兒育女為優先，買屋將排擠生活及小孩的照顧；再到輕壯夫妻及學齡小孩，第一屋必須考慮小孩就學及夫妻工作，老舊公寓及大眾運輸可及的外圍地區可以減少擁屋負擔。

再到中年夫婦，經濟穩定且小孩逐漸長大，可以考慮換屋，較須重視住宅區位及品質，當然這過程也可能因小孩長大離巢或為改善生活品質而增加換屋頻率需求；最後來到退休夫婦，老年化現象應更重視居住品質與區位環境，房屋不須大但公設管理要好且有無障礙設施，能夠享受人生的黃金歲月，或許也可以考慮「以房養老」，在宅老化不用小孩照顧，老夫老妻有品味有尊嚴的生活。

然而，家庭與住宅的生命周期如何妥適配合，以提升居住生活品質，在當前高房價的壓力下，並非容易。在換屋時間越漸拉長、房屋逐漸老舊、都市更新整合又遙遙無期的情況下，房屋的整建維護就越顯重要。特別是超過20年以上的老屋，必須定期健檢，從外牆的拉

蘋果日報2020-02-4 (二) A13

皮、結構補強到室內漏水、油漆裝潢等居住環境的改善。期待政府能將老屋健檢法制化，並將整建維護而非拆除重建作為未來都市更新的重點工作，如此延長房屋的生命周期才是提升居住品質的關鍵。

最後，有關家庭及住宅生命周期的調查研究仍相當不足，無法真正了解國人居住品質的變遷與困境。雖然中研院已進行「華人家庭動態調查」，以同一家戶為主體的家庭社經結構長期追蹤變遷調查，成效卓著，惟可增加居住品質、產權與負擔能力的相關調查研究。

### 建立家宅履歷制度

另外，過去主計總處原有住宅抽樣調查已多年沒有持續調查，甚為可惜，應可仿照中研院方式，以同一住宅為主體的住宅動態追蹤調查，如此可以了解住宅品質以及居住家庭的變化。

除此之外，內政部因為負責人口戶籍登記以及房屋產權登記乃至實價登錄等相關資料，藉此資訊整合，可建立家庭與住宅完整生命周期的「履歷制度」，然後透過大數據分析，深入掌握國人居住品質的變遷，進而提出適宜的住宅政策，才能達到改善人民居住品質的目標。