

## 第四章 中心論壇實錄： 高房價下台灣家戶居住安排與未來挑戰

主辦單位：政大商學院信義不動產中心、中華民國住宅學會

時間：12/16 (五) 下午 2:00 - 5:00

地點：政大公企中心A431階梯會議室（台北市金華街187號A棟4樓）

### 壹、開幕式

中心主任：陳明吉/國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

各位與談人以及在座的先進、同學們大家好。今天很高興看到大家來參加這個論壇。論壇的主題是人口跟房市的議題，這個議題政大商學院信義不動產中心也辦過了相當多次，關於人口家庭與住宅的變遷、以房養老、高齡住宅等。這次論壇比較偏學術研究成果的交流。

這次主題來自於跟中華民國住宅學會合辦的人口專刊內容，發布在住宅學報<sup>1</sup>中。住宅學報是科技部認定的TSSCI第一級期刊，這次人口與房市專刊的徵稿，我們收到十幾篇文章，經過審查，收錄了4篇文章，今天邀請作者來分享。另外，我們希望學術跟實務可以互相交流，所以也邀請了兩位市場跟政府的專家。

人口跟房市議題，大家都可以說的上來，可是要說得具體，未來會怎樣，似乎很難有結論。有時候我們會聽到「人口減少，房市就會有負面的衝擊」這句話，好像人口減少房價就會下跌，但恐怕沒有那麼容易，因為都市地區人口還是集中。以日本為例，他們的鄉鎮萎縮，但東京都人口也沒有

<sup>1</sup> 住宅學報第三十一卷第一期人口與房市特刊，中華民國住宅學會出版

減少。人口跟房市、高齡化、少子化的議題，其實牽涉到人口結構的一些改變。可能影響到質，影響到量。質跟量會怎改變，都不是總量而是次市場的改變。假如沒有研究，恐怕也不是很清楚。

今天聚焦在4個人口跟房市議題上。第一篇李教授會為我們點出代間協助對擁有房產的問題，然後跟社會地位之間的關係。第二篇是房價未來發展作為前提，兩代同堂的家戶結構會有什麼改變？第三篇點出家庭住宅服務負擔沉重的問題，有哪些家戶需要注意。第四篇是未來單身家戶會越來越多，還有女性的壽命比較長，屬於女性單身共居的前瞻性研究。

先介紹4位講者。第一位是李明軒，中山大學政治系教授。第二位是郭佑誠，逢甲大學經濟系的教授。第三位是陳建良，暨南大學管理學院院長，經濟系教授，曾任國發會主委，負責人口未來預測。第四位是劉麗娟，台東大學公共與文化事務學系的教授。另外邀請兩位專家，一位是內政部地政司的何圳達科長，內容偏向房價跟跨代繼承是否存在關聯，不動產繼承的登記正是地政司所管轄的業務。另外一位是品嘉建設創辦人胡偉良博士，他是市場專家。接下來開始論文發表。

## 貳、專題演講

演講者：中山大學政治經濟學系-李明軒教授

演講題目：擁有房產，代間協助與社會地位間關係

主持人、在場的各位來賓、各位老師大家好。今天很榮幸有這個機會跟大家分享。這篇文章是2年前跟政大經濟系林祖嘉老師一起合作進行的。這些日子我們感覺到房價不斷的上漲。年輕一代在買房這件事情上基本是躺平。大家不婚、不育、買不起房。我們整理了過去的資料，想說年輕人買房是不是越來越需要代間協助，也就是父母或長輩的協助。今天主要是整理資料來驗證，在代間協助下，買房的機率可以增加多少？

首先讓我們看一下這些年房價的變化。high rise building就是住宅大樓平均每坪的單價。我們可以看到從2007年到2021年，平均每坪從40萬漲到70萬。接下來看房價所得比，在民國91年的時候大概在4左右。房價所得比就是中位數房價除以中位數所得，就是中間這群人，要不吃不喝幾年可以買到房子。全國平均的數字到了2022年已經增加到10。而在台北市、新北市要

16、17年不吃不喝才有辦法買到房子。

貸款負擔率2002年大概是二十幾個百分比，這個是貸款占總所得的比例，現在大概是四成。這些數字給我們一個idea，就是買房越來越困難。這張圖表是我國的平均總薪資和消費者物價的趨勢。1997到2000年之前，台灣的薪資是成長的，2000年之後，台灣開始進入薪資的停滯期，就是所謂的低薪的時代。房價是越來越高，然而薪資停滯，所以要買房越來越困難。

可是我們常看到台灣自有住宅率有80%。給我們一個錯覺，好像台灣人擁房很普遍。只是仔細看它的定義，其實是失真的，原因是98年以前房屋自有定義，是指現住房屋所有權屬戶內成員之任何一人或是直系親屬者。今天可能好大一家子，全部擠在一間小房子裡，可是這些人都算是擁有自有住宅。雖然之後定義改成戶內經常居住成員，可是也排除不掉這種情況：「父母親生養了三、四個小孩，各自嫁娶之後因為買不起房，所以大家還是在原來的房子裡生活」每一個人都屬於有自有住宅。2010年之前，自有住宅率大概是85%到88%。定義改了之後稍微有降，可是也有83%到84%。

我們使用的是2015年、2016年的資料。從中研院人文社會科-人社所的華人家庭動態資料庫裡整理了6000多個樣本。自己或配偶所有，比例大概只有一半，這才是真的自有。父母所有或配偶父母所有加起來大概是32%。子女所有、子女配偶所有大概佔0.8%。加起來才是我們家庭收支調查的八成。

我們想要研究代間協助對擁有房產的重要性。代間協助包括直接贈與，以遺產的方式轉移，也包括父母出資付頭期款。我們整理了歷年各類房屋移轉件數的表格。所有權第一次登記就是新屋。買賣移轉件數就是成屋的買賣、繼承以及贈與。繼承和贈與占總移轉件數的比例從民國96年到110年不斷增加。到了民國106年之後雖然有降，不過都維持在20%上下，代表每五個人獲得一間房子，裡面就有一個是經由繼承或是贈與的方式。所有權第一次登記還有買賣移轉件數，由父母代間幫忙付頭期款或是房款比例佔也蠻多的。

上星期住宅學會辦了聯合年會。有老師在感嘆兩個同學在台北找工作，一位是台北人，另一位是外地人。這兩位在思考要不要拿這個工作時，生活的成本，尤其是住房、租房的成本就占了很大的考量。假設一個年輕人他不需要付房貸且住家裡，會不會增加他在社會上的立足點和條件，這也是我們第二個想要研究的。過去的文獻指出，幫孩子買房子除了是血脈親情，實際上還有想幫孩子一把，讓他的起跑點至少不要輸人，如果可以比別人領先的話更好。

那父母移轉財產給下一代的動機呢？利他動機就是純粹的愛孩子。非純利他動機就是我給孩子房子，希望他以後能照顧我，投資動機就更明確。文獻中父母大多符合利他動機，而且有補償性質，所得越低的孩子會越想要幫助他。

擁有房產對個人的社會立足點有許多文獻探討。擁有房產會增加結婚、生育的可能性，也會增加婚姻上的吸引力。中國前幾年出現的丈母娘現象：生兒子就是建設銀行，生女兒是投資銀行，你就坐在家裡翹二郎腿，等著男生上門，誰最多房產我就把女兒交給他。在婚姻市場有房就是一種plus。

國內的話，對於住房來源之於自我認定，思考的就是住在父母的房子不用交貸款，對自我認知會有比較正向的影響；還是自己買房，對自己的肯定比較高。後來發現，靠一己之力擁有住宅的自我認知社會階層比較高。

我們使用的資料是中研院大社中心的台灣社會變遷基本調查。問卷裡提出3個問題：請問您或配偶是否擁有自己名下的房子？您是否擁有第二棟房產？您是否曾經繼承或從父母獲得財務上的協助？回答分成3種：很多、有一些跟完全沒有。用這三個問題作為我們主要衡量的變數。

「擁有自己或配偶名下的房產」以這個變數去對其他變數做迴歸尋找相關性。比如最主要的解釋變數：是否獲得代間協助？取得的數字就是：如果獲取代間協助，那擁有自己或配偶名下房產的影響會是多少。這裡指的是第一間房產，接下來第二間房產也是一樣的估計方法。只是擁有第一間之後，才可能擁有第二間，因此做了一些調整，把自我選擇考量進來。用Heckman兩階段的估計法。衡量了教育程度、性別年齡、婚姻狀態以及一些人口結構變數對樣本的影響性。我們試了三種不一樣的模型。以0.292這個數字作為例子，它指的是獲得代間協助的樣本，擁有自己或配偶名下房子的可能性比沒有獲得代間協助者高了29.2%。再來擁有第二間以上房產，如果以0.214來做代表，有獲得代間協助的樣本，擁有第二間以上房產的機率高了21%。這些結果在統計上都是3顆星顯著。

有一些蠻有趣的現象，有小孩、已婚變數為正，代表已婚有小孩的樣本，擁有第一間房子的可能性比較高。可是這些樣本，他們在擁有二房的影響就沒有很顯著。可能因為有小孩就有壓力，一定要擁有第一間房，但第二間房可能要有存款或是資助才能購買。

在這個調查裡有自評的社會階層：從1到10，您認為目前屬於哪一層？我們跑迴歸，用是否擁有自己名下的房產以及是否擁有第二間以上的房產來解釋，是否符合人們對於自己主觀的社會階層認定。擁有第一間房的影響是正

顯著，但第二間以上房產就沒有顯著的正影響了。所以擁有房產，會讓人感覺在社會上有了立足點，對自我認知有加強的效果。

接下來是配偶的條件。在結婚的時候，由我來購買婚後的住房，配偶的條件會不會比婚後的住房不是由我來供給有差別。這就是丈母娘效應，在婚姻市場中能夠拿出房產的人，可以娶到比較好的配偶。我們最想要比的是長相，因為好像有錢容易娶到美嬌娘，可惜沒有資料。我們用配偶受教育的程度來代替，此外還看配偶父親的教育程度，代表家世，以及結婚時的聘金或嫁妝。

我們把男性跟女性的資料分開進行。男性由自己購買婚後住房，他的配偶、配偶父親的教育程度顯著的高，嫁妝也高了平均2萬多。

婚後由女性供給住房，會發現老公教育程度高，可是老公父親的教育程度或是聘金都沒有顯著的影響。就是說老公的本身教育程度好，可是家世不一定好。可能因為有些家世很好的女方家庭願意栽培無背景但有才能的女婿。

簡單的摘要一下：擁有代間協助的樣本，能夠買得起房子的可能性高了29%，可以擁有第二間以上房子的機率，高了21%。擁有房產對於個人主觀社會階層認定有正向影響。由自己提供婚後住房的配偶條件，客觀條件比較高，可是男女有別。我們要觀察的重點就會是，人口少了可是房價真的會減少嗎？這一直是我們台灣的一個迷思，也是我們下一個想要研究的目標。我的報告就到這，謝謝大家。

**演講者：**逢甲大學政治經濟學系-郭祐誠教授  
**演講題目：**高房價對跨世代間居住安排之影響

主持人、各位學術先進，還有各位來賓大家好。今天很榮幸有這個機會來報告。研究起源是來自於身邊的觀察。有時候聽媽媽講其他長輩常會聊到婆媳之間或是兒子女兒想要搬出去，但沒錢所以作罷。婆媳如果問題多應該會想搬出去，可是搬出去婆婆又會不開心。這個前提和高房價，如果再加上有了小孩，是不是還要一起住？剛才李老師也提到那些聳動的新聞標題，好像年輕人很絕望。顯然高房價對於國家社會和個人都有蠻大影響。這個研究面向家庭方面，想了解房價對於2代之間的居住會產生什麼影響。

房價所得比在過去的20年來上升的非常明顯。尤其各個城市有很大的差異，台北市或其他6都，上升的程度遠比其他的縣市來的高。剛才提到少子化預期房價會跌，但都沒有跌。會不會是因為少子化所以大家都要出去買一

戶。如果大家都有買一戶的需求，那麼房價就不會跌。

思考這些主題前，先看一下同住的比例有什變化。2013年調查兩代之間的居住情況，發現非跨代共居（不住在一起）的比例，有稍微的上升。不管是55-64歲的比較年長者，或是65以上的年長者。大部分情況還是2代家庭為主。如果看三代共居的比例，在婆媳問題和小孩教養問題的影響下，55-64歲或65歲都有微幅下降。符合我們討論國外的趨勢，小孩長大成家之後不一定還要住在一起，大家有自己的獨立空間，有距離更美。

網路上大家討論婆媳大戰會不會是台灣房價上升的因素之一？假設在婆媳大戰之後老婆說「如果婚姻還要繼續的話，就要搬出去」那買一戶搬出去，房價就會上升。又回來看跟剛才同樣的調查，問55歲和65歲的年長者認為怎樣的居住形式是理想的。包含喜歡獨居、與配偶同住、與子女同住、與其他親朋好友同住。有超過半數父母希望跟小孩住在一起，雖然在2017年有點下降，可是還是有三分之二的人希望即使子女成家之後還是可以住在一起。問題來了，如果爸媽認為跟小孩居住是理想的，可是又擔心婆媳問題或是同住的困擾，希望大家能有各自獨立的空間。這兩個力量作用下，會是怎樣的結果？

經濟學是怎看這個事情？諾貝爾得主Gary Becker提出有名的不孝子理論。就算你再不孝，就算你自己再私心、自利，可是有時候為了大家的共同利益，你會裝成孝子。如果這個家裡面財產多，將來分的多，我就會盡量配合父母的想法。李老師提到有五分之一的人是繼承來自於上一代的房產。如果配合一點，是不是將來有比較高的機率得到房產。因此他就算很想搬出去，也會裝作沒有想搬的樣子。

從其他角度來講是一種互惠。我得到房產，父母可以得到照料而感到安心。這時候房價上漲的話，是不是增加父母談判的籌碼？如果父母的願望是與子女同住的話，會不會迫使子女延緩遷出的速度？

這就是我們的討論，在高房價下，跨代居住受到高齡化、少子化的影響，會產生怎樣的選擇？過往文獻有幾個角度，其中孝道的式微是造成長者獨居或是不跟子女同住的比例提高的一個原因。

西方社會大多希望成年子女搬到外面，因為大家都需要獨立空間。但由於都會區房價上升，雖然大家想個別居住，但是因為買不起房子，只好隱忍的住在一起。

東方社會包含日本以及中國，討論到房價對於跨代居住選擇時，如果爸

媽提到與子女同住的想法，且住宅是父母的，那就會增加2代共住的比例。中國有些研究發現，如果用橫斷面的資料來看，房價上漲會讓跨代的機率下滑。他們解釋跟剛才西方的想法有點像。大家想住在一起，可是買不起大房子，所以只好分開住。

我們透過華人家庭動態資料庫進行調查。觀察個人成婚之後十年，這段時間他居住區域的房價會不會影響他做遷出這個選擇，即會不會跟父母住在一起。房價的資訊來自實價登錄，透過郵遞區號算某一年這個地區的房價，再看房價對於個人的選擇跟影響。資料從2003年到2012年。2003年剛好經歷SARS，房價最低點，而2012年的房價相對來講是頂點。2012年之後有一段平緩的期間，後來才再上去。

觀察這一段房價上升的趨勢。被解釋變數為「是否同住」，1是同住，0是沒有同住。採用隨機效果的追蹤資料模型來進行估計。另外有控制其他會影響父母同住的變數，包含是不是獨子（如果是獨子的話照顧父母的責任更大），然後是教育程度、是否有學齡前的子女、個人的工作狀態、每月的收入。還有其他的條件，籍貫、年齡、父母親的教育程度等等。

先以橫斷面單一年來看，2003年這些已婚兒子的選擇，剛才提到中國大陸的例子裡，單看一年的話，的確會看到房屋總價提高會降低他們同住的機率，跟之前的文獻吻合。不過單年的橫斷面資料，沒辦法進行相關的因果推論，而且有一些明顯的問題。

透過剛才追蹤資料的分析來進行研究。結果就反過來，係數不僅不是負的，反而開始成正的。如果地區的房價越高的話，在控制其他條件的情況下，會提高跨代同住的機率。這比較符合剛才的理論。在高房價下，一方面小孩搬不出去，二方面父母希望小孩跟他繼續同住，那他遷出的可能性就會降低。剛才講的房價所得比在六都的變化其實比較嚴重。地區的房價越高，同住在一起的可能性就會明顯的提高。

另外，已婚的兒子年紀增加的話，會降低他跟父母同住的可能性。成婚之後如果有生小孩，原則上會買一戶房搬出去。如果家裡有學齡前的幼兒，則會顯著增加已婚兒子跟父母同住的機率，因為兒童需要阿公阿媽的照顧。另外住宅的所有權持續為父母的話，也會增加同住的可能。

整體來說，同住的可能在下降。只是在高房價地區，同住比例下降的沒有這麼嚴重。但台灣整體2代居住的趨勢是慢慢地往下。我們比較支持從經濟學的角度去看不孝子理論。父母親透過高房價提高談判籌碼。如果他理想的

居住方式是住在一起的話，就會說服你先不要搬出去，外面房價這麼高。但是也有可能其實他想搬出去，父母也希望他搬出去，只是沒有錢。沒有說到底是哪一股力量產生最後的結果。

現在是房價都一直高的，那房價下跌之後呢？會不會讓遷出去的可能性提高？在非都會區，不住在一起的機率反而比較高，因為可以負擔起房價。這個時候，長者大部分可能獨居。接下來就產生長照、安養問題，那會是未來我們可能要去面對的。以上是我的報告，謝謝大家。

## 演講者：暨南大學管理學院院長-陳建良教授 演講題目：台灣家戶住宅負擔能力的長期檢視

主持人、各位在座的先進，還有各位貴賓，大家午安。首先跟大家報告，住宅是全體家戶最主要的資產。住宅消費是家戶支出最大的項目。早年一個家戶的支出有超過40%是在食物、菸草跟飲料上面。但是隨著經濟成長，這個食物占比慢慢下降，典型的恩格爾曲線。另一方面住宅服務跟水電瓦斯維持得非常平穩，大概在25%左右。住宅消費占家戶總所得或支出的比例，文獻上叫做住宅支出負擔(housing affordability)。它一直維持在穩定的比例，原本食物是最高的，到了1992、1993年，住宅就變成最大的項目，食物就變少了。

國內的相關文獻對家戶住宅的需求支出的分析，多數在擁屋成本上。包括房貸所得比、房價所得比等等。剛剛李老師的資料就很厲害，中位數的比例很難算出來。台灣的家戶調查在房貸本利支出的登錄並不完整，房貸支出的問題很少有人回答。再來家庭收支也沒有住宅價格的問題。雖然有實價登錄，但反過來，實價登錄沒有家庭收支那些背後的特性的項目。

如果看國外文獻的住宅需求，重點是檢視住宅支出負擔受到家戶特性的影響。就是affordability跟housing characteristics之間的關係，尤其是談支出分配的話，一般以為是跟所得相關。但台灣的高齡家戶是沒有所得的，60歲、70歲以上退休之後，家庭收入項目是沒有進項或者所得非常少。我們就用消費來代替家庭福利水準的衡量。這是西方文獻上面比較常見的做法，國內比較少見。

我們關心的是住宅支出負擔。用40年的家庭收支，以家庭總消費支出代替家庭總所得，用恩格爾曲線檢視水電燃料跟住宅服務支出，設算房租跟實

付房租的關係，旨在觀察住宅消費跟家戶特性的長期變化。

有幾個主要發現，第一個是90年代之前，水電支出占比跟家庭消費的支出是相反的，早期所得高的家戶水電支出比較少，後來就倒過來，所得高的水電支付高，因為累進計價方式改變。再來就是高齡戶長，家戶的水電支出占比較高。高齡戶長越來越多，如果水電支出占比高的話就會排擠其他的支出，造成不利的影響。

早期所得高的家戶，住宅支出比較多。現在倒過來，所得低的住宅支出比較多，比較辛苦。還有比較不利的：依賴人口多，女性戶長、配偶不存在，跟規模小的家戶。他們的住宅服務支出占比較大，屬於比較不利的家戶。

文獻上這個問題談的非常多，台灣面對的是住宅支出負擔的分配不均。國外的文獻也做這個問題，但他們從基本統計量跟ordinary square來看，就是均數迴歸。我們研究做的是分量迴歸，以條件分量來看。如果看個體的，基本文獻就是Deaton跟Muellbauer。Deaton是2015年的諾貝爾獎得主，他強調家庭消費行為的觀察主要因素是家戶結構。前面兩位先進都談到家戶結構的改變對住宅的影響。那如果看40年的快速經濟發展，可以看到住宅上面的需求變化。

家庭收入調查裡的家戶成員構成叫做經濟成員，指50%的所得跟這個家戶相關。在座的同學都是爸媽的經濟成員，多數同學50%以上所得來自父母親。經濟成員裡面所得最高的是經濟戶長，這是他的定義。

家庭收支的房租有兩種，一種是實付房租，一種是設算房租。因為它有詳細的家戶特性跟消費支出，所以可以研究家戶的住宅消費議題。

那我們看1978年到2018年，每十年一個間隔，就是1978、1988、1998、2008跟2018年，五個年度。只看食物支出跟房租水電，房租水電的比例非常穩定，占1/4左右。水電燃料在消費支出的占比，大概是5%到6%，也是非常穩定。光看住宅服務變化就大一點，早年比較低，後來比較高，這跟房價變化有關。這5個年度裡面，橫軸是消費支出的高低，左邊是低消費，右邊是高消費。你可以看成左邊是低所得，右邊是高所得。各位看擁屋比例，所得高的擁屋比例比較高，這合理，對不對？

1978年，隨著年度增加，全體的住宅擁有率都提高，但是高所得的高一點，低所得的低一點，變化的速度不一樣，後來越來越穩定。如果把2018年減掉1978年，住宅擁有的變化率主要集中在中間所得或中間消費，頭跟尾變化比較小。這是住宅租擁變化率的基本統計量。

水電燃料占比，橫軸一樣代表消費支出或所得的高低。低所得的支出占比比較高，高所得支出占比比較低，這合理。

住宅支出就不一樣了。1978年底所得的住宅支出占比比較低，高所得支出占比比較高。可是隨著時間經過，1998年之後就變成低所得的家戶住宅服務支出占比比較高，反而是高所得的家戶住宅支出占比比較低。這個就是經過經濟成長我們想去觀察的現象。

我們有兩個模型，一個是標準的ordinary square，就是均數迴歸，我們在平均趨勢上再看分量迴歸，這叫做條件分量模型。把消費分成5個等分，從低到高各20%。最低所得是標準組，你看高一點的跟他相對的變化。這個是水電燃料，如果看OLS的話，所得越高的20%的家戶相對於最低所得的家戶，支出占比越來越低，這是1978年。到了2018年，雖然數字都差不多，可是最高所得的分量迴歸，水電燃料支出會變得非常多。這是因為1990年代之後，水電的計價方式改用累進的方式。

所得人口比，就是家裡面有多少人有所得。如果家裡面賺錢的人多，他會買比較多的水電。扶幼比是小朋友，18歲以下的，效果也是一樣。扶老比是老人家，效果沒有特別明顯。從住宅服務支出來看，這都是正的。因為這是條件分量，前面那個是基本統計量。1978年以最低20%的消費支出為標準組，去看超過他的那四組。所得越高，消費支出越多，在住宅服務支出也越多。

分量的話是消費越多，效果越大。這是條件分量，所以越靠右邊支出越多，你的效果越大。但是到2018年倒過來，是負的。所得越高，在控制其他條件、變數下，支出反而比較少。所以最低所得那一組最慘，他支出最多。但如果看整個支出分配，所得高的支出還是比較多。

接下來看住宅的服務支出，在平均數跟分量上經過時間的變化。早年所得高的支出多，晚近所得高的支出少。現在所得低的比較辛苦，他花更多錢去買住宅服務。所得人口也是一樣，早年家裡面賺錢多的家戶，他在住宅服務上面支出比較低。現在倒過來，可能偏好也不一樣，以前賺錢多的人，他不用花很多錢在住宅上，現在因為要求生活品質，他願意多花錢買比較好的房子。

用40年的家庭收支來看，租擁住宅有4個狀態：擁屋、租屋、配租跟借租。配租、借租不是選擇項，所以排除在外，只看擁屋跟租屋。

如果看長時間的家庭收支的話，晚近的所得項目在高年齡家戶是不準的，那個年齡超過60歲、70歲的家戶一年只賺4萬塊錢是不能生活的，他們的消費遠遠超過這個數字。所以晚近以消費分配代替所得。以家戶消費的分配來看不

均度。我們用OLS跟QR的模型，就是均數迴歸跟分量迴歸，來看家戶的住宅需求負擔。重點就是平均趨勢跟條件分量的趨勢在長時間是有改變的。

長期以來，水電燃料的消費行為相對穩定，早年高消費的家戶買比較多水電，晚近剛好倒過來，他可以用比較低的比例去買水電。但90年代之後的計價方式改變，高消費家戶在中位數以上的負擔變大，有助於改善不同支出水準間水電燃料支出負擔不均度。

總結一下，有所得人數比例多的跟幼年人數多的會買比較多水電。住宅服務早年是高消費的占比大，晚近剛好倒過來。衍伸出我們關心的問題「所得比較低或消費水準比較低的家戶反而負擔比較多的住宅服務支出，排擠其他消費支出。」也就是低消費的、高依賴人口比、女性戶長、配偶不存在、規模小的家戶。這些住宅負擔壓力比較大、不利情況的家戶是住宅政策跟社會福利政策主管單位應該重視的。以上是我的報告，謝謝。

## 演講者：台東大學公共與文化事務學系-劉麗娟教授 演講題目：新家人關係-建構單身女性跨代共居住宅

主持人還有各位現場的來賓大家好。這篇文章會從經濟的角度轉到社會的角度。剛剛郭老師還有陳老師的結論剛好就是我的起點，也就是非都市區的跨代養老、老人照顧。剛才都是在談家庭，可是當老人化越來越嚴重的時候，其實獨居或者是單身就成為很重要的主流人口。有沒有可能，我們可以建立一個不是家人但是可以有家人的關係，相互照顧。我的文章是從這樣的基礎下延伸而來。因為我本身在台東研究，所以高齡化、隔代教養、少子化的問題更嚴重。在這樣的背景之下，可以思考從社會角度去看住宅政策。

第一張圖是人口出生率，從1994年到2021年，人口是暴增的，65歲以上的增加人口非常多。出生率從30萬降到現在接近15萬，大學感覺最深刻，就是沒有學生。我們可以看到高齡化的問題很嚴重。

第二張圖是平均壽命。民國100年男性是77.67歲，女性是84.25歲。另一個是不婚、未婚的比例，以教育程度來檢視，從國中到博士，隨著教育程度的增加，女性不婚的比例越高，這是現代社會的狀況。現在大學是基本的學歷，因此學歷越高，差距越高。在這個人口高齡化、少子化、壽命又是女性比男性長，社會裡面又不婚的情況下，單身女性特別是高齡，真的是一個問題。社會或者政府，應該怎去解決？過去研究裡的居住方式可以從獨居、

同居與配偶同住、與子女同住、三代或多代同堂等方向去看。可是在高齡化的趨勢下，這些難度都非常高。如果談共居，有青銀共居、好好園區或花蓮的快樂玩合作居，這些都是正在進行當中。有沒有可能從女性跨代共居來思考這個問題？

為了解決問題，我們思考如何讓這兩群人願意住在一起。這一次用ZMET隱喻抽取技術，屬於心理的研究方法，去檢視不同世代、成長背景的單身女性，對於這樣的住宅模式有什麼意願、需求或期望。未來要如何設計這樣的住宅。

檢視文獻前，我想提幾個重點。第一個是過去高齡女性在住宅議題裡是隱形的，他沒有辦法表達意見。另外現在不跟子女住的也非常多，但是如果跟子女住，當年紀越來越大，照顧問題該如何處理，這是社會跟政府必須要去負擔的。

過去女性單身住宅選擇有一些研究。比如TPB計劃行為模式，就會有舒適性、就業的地點可及性、安靜性跟住戶管理制度。那IPA就是重要性跟績效去衡量，就是住宅品質。國外的研究也顯示安全也是值得去思考的點。共居住宅現在是一個趨勢，所以有很多相關研究。

共居住宅可以分為4個不同的面向。第一個是物理：住宅的空間的規劃。第二個：人與人之間的關係。第三個：要遵守的組織、規則。第四個：在這裡想要達成什麼狀態。我比較著重在物理面，也就是想要什麼的房子、硬體空間的規劃。

其實台灣目前很多共居住宅都有一種狀況，就是已經建好一個硬體，然後把年輕人、老年人帶進來生活。但可不可以反過來從他們的需求、想望著手？研究動機就是希望從不同世代的需求來思考這件事情，然後進行空間設計。

每個人在買房子的時候，內心都有一個想像、一個過去成長背景中的記憶。比方說，我以前念書的時候，常常跟父親在午後坐在客廳共飲一杯茶。跟父親一起喝茶的印象，就是我對家的印象。我希望未來也有這樣的空間。也有人說，我小時候是在有庭院的地方長大的，所以希望家裡有一棵桂花樹。這是購屋的一個深層動機。住宅中讓你覺得溫暖的特質，還有自傳式的回憶，會在買房過程當中影響你。我們的研究方法就是挖掘內心的渴望並呈現出來。

場域在台東，先篩選對跨代共居有興趣的人，再進行訪談。這個研究方法只需要少數的人參與。訪談流程會請你找出對住宅想像的照片，然後拿照片說故事，說出你對房子的想像。更重要的是透過你的感官，比如房子裡有

什麼味道，摸起來如何，把內心當中抽象、實質的通通萃取出來。我們會去整理分類，把概念抽取出來，建造個人的共識地圖。

整理構念的方式就是把相同的概念累積在一起。最後整理了47個概念。有些構念6個人都有提到，表示不管幾歲都覺得很重要。排序從6個一直往下，越少人提到的可能對於個人有特別意義。有3個構念是6位都有提到：方便、平房、親近土地。這可能跟場域有關，因為是在台東，在台北應該不會一樣。也許到台東的人都有一定的特質，希望看到台東藍。另外安全感、自給自足、放鬆、陪伴有5個人提到。

如果把高齡跟中年分開，有些概念對於高齡非常重要，但對中年未必，反之亦然。天倫之樂對於高齡者很重要，雖然沒有住在一起但他希望朋友、小孩、孫子可以來看他。很特別的是，中年女性不約而同都覺得木質很重要。

表單的整理如下：高齡女性重視天倫之樂、活動空間、懷舊。只有高齡女性提出平易近人、生活感、惜福。中年女性重視休閒跟嗜好、木質、好用的廚房。只有中年女性提出，可能跟工作壓力有關，有尊嚴、專業、腦力激盪、團體生活還有自己的空間。

最後讓受訪者把照片堆起來，選一張講故事。受訪者A，高齡者，喜歡住鄉下，也曾跟其他女性住過，他們比家人還細心，這也是我們為什麼用新家人關係為題的原因。

中年女性F，提到共居時候的規則、生活公約，這個是跨代共居裡需要注意的。在空間的部分必須要能獨處，同時也能跟別人互動，所以在空間的設計上公私領域的互融就很重要。另外就是具開放感、明亮跟通風的平房。

最後是共識地圖，從最前面的概念，中間經過，畫到最終構念。最上面是剛開始很強調的概念，到最後他們內心的想望：我想要在這個空間裡是健康的、有成就感、做想做的事、有安全感。這是使用公式去計算出來的。

最後歸納幾點：在這個研究方法上，我們期待跟一般研究方法有不一樣的結果。相較一般方法的問卷，我們讓他不斷的陳述，透過圖像、味道、各種的正面、反面的問法，讓他整理出內心中真正的想法。

第二，不同時代的單身女性的跨代共居，有幾點結論。第一，對台東而言，它是平房跟庭院，而便利性、空間設計感跟開放感是各個實體空間的意象。另外還有親近土地、活動空間，以及他們希望得到的是安全感、健康、成就感以及可以做想做的事情。不過我們還是必須強調，雖然讓兩群人共住在一個空間，可是不同的世代還是有不同的想法。

最後反思研究過程，有些地方可能還需要調整或未來可以努力。第一個，原本是受測者自己找照片，可是高齡者覺得找照片很麻煩。後來我們找了上百種照片讓他選，但是會有信度跟效度的問題。如果未來要再做這種研究，可以做更多事前溝通跟準備。第二個就是溝通。第三個，因為共居住宅對某些人而言是一個抽象、模糊、無法理解的概念，未來要再更進一步說明。第四個，因為場域在台東，他的選擇一定會不同於都會區，但住宅本來就有在地化的狀況，所以我覺得這個題目很值得做更深入的研究。謝謝各位。

## 演講者：內政部地政司-何圳達科長

### 演講題目：建物繼承贈與情形說明

主持人以及各位老師同學，各位來賓，大家午安。非常高興受到陳老師的邀請來這邊學習。聽完發表人的演講受益良多。我過去負責實價登錄、租賃專法。在政府機關我們使用的數據原則上都是落後指標，因為它是發生的事實。但可以從這些資料去做一些發想、創新，甚至回來檢討政策。過去常常長官在說法與時轉則治，治與世宜則有功。就像過去推動的實價登錄，這10年來幾乎每年都在修正。這些東西都必須要因應社會環境的發展去修改、調整。

現在的房價越來越高漲，我民國82年來台北念政大的時候，那時候政大道南橋頭的預售案，每坪房價15萬。我本身是台中人，來台北念書，我的父親說你來這邊大學念四年，要不要買一間房子，省的去找房子。我當時跟父親講不要，台北的環境我住的非常不舒服，畢業之後我就決定要返鄉回台中，結果就是這個念頭錯誤。現在政大附近的房價，剛才講的建案平均均價是45萬。從民國82年到111年經過了將近30年的時間，從15萬一直漲到45萬，當然中間要考慮通貨膨脹、利率等因素。我同事就很聰明，他念逢甲大學，年紀比我輕，買了房子之後他4年不用付房租之外，他還很有生意頭腦，出租給同學，當起二房東。除了賺錢之外，畢業之後他回到台北，賣掉房子又賺了一筆創業基金，難怪人家會有錢就是這樣。

這張數據表示，建物買賣移轉的平均面積每棟是31.7坪，創下新低。幾年前蘆洲大囍市事件，由於消防通道只有一座，當時發生大火的時候燒死很多人。為了消防安全，內政部要求建商在蓋房子的時候超過一定規模要設置第二個逃生梯，造成公設比越來越高，單價也越來越貴，所以取得的面積也越來越低。

同時繼承移轉的棟數創下同期的新高，而且繼承每棟的面積達到41.8坪。繼承的房子比買的還要大？這個背後的意涵在於通常發生繼承的建物，比較屬於老舊建物。比如一間公寓，如果只有4層樓，他在公設的持份可能都不到10%，33坪的房子可能只佔了一個樓梯間的坪數，所以公設比非常低，實住面積非常高。

另外房價指數的部分，它的確不斷在上升。房價指數的計算在三四年前交由我們地價科執行。地價科執行時將中間的指數換算做了調整。原本是用特徵價格法，後來採用類重複交易法，這是諾貝爾得主開發出來的新方式。中間做了銜接，不過銜接之後還是不斷上升。

剛剛老師的分析，現在的家戶規模越來越小。前陣子的數據平均一戶裡居住2.6個人，可能是爸爸媽媽再加上一個小孩子。甚至有一些家庭是不婚不生。那住的房子就不要大，因為平常整理會累。因此導致面積越來越小，戶數越來越多。現在可能以兩房一廳的格局為主。整個建物的權狀可能不到20坪。

房價負擔能力比，剛剛提到中價位房價跟中價位所得，在引用這個數據的時候要有一個瞭解。當年度發布的資料事實上是去年的所得資料，然後去年的所得資料我再用行政院主計總處的所得家庭收支所得比再去做回估。

另外房價的負擔，剛剛老師提到，因為年輕人買不起，要爸爸、媽媽下去做支。這個房價所得比的數據資料是看不出來的，因為實價登錄的資料裡沒有家庭收支的狀況，純粹針對你買房子的價格申報。

台灣的房價所得比或者房價負擔能力都是越來越不好。目前可合理負擔的只有屏東、基隆、雲林、嘉義縣市這5個，其他的負擔能力都很差。最新資料顯示，到111年的第二季房價所得比是9.69倍。台北市最糟糕，大概是16點多倍。就是要16年不吃不喝才能負擔得起房子。全國住宅價格指數也不斷上升，從106年一直上升到111年的第二季，大概123.97。

接下來跟各位說明為什麼有錢人都透過不動產移轉財產。特別是利用不動產的特性來進行贈與。首先是課稅價格與市價。現在公告現值占市價92.74%，不過因為公告現值是由地方政府截取前年度的一個成交資料，然後推算到各筆土地上，跟市價就有差距。另外因為土地跟建物是分開課稅，所以建物的稅又更低。過去推估一間市價1000萬的房子，課稅上大概只價值100萬左右，中間有九成的落差。有錢的爸媽如果要做贈與的話，他通常會去買一間房子來送給小孩。這有兩個效果。如果直接現金給小孩的話，因為現在贈與稅規定每年有220萬的免稅額，超過220萬以上你就要繳贈與稅，最高

稅率是到40%。但如果買一間1000萬的房子，對政府來講，你只是贈與100萬。100萬在220萬的免稅額度內不用繳稅，所以代間贈與的狀況會比較多。

公告現值的延遲效果會有1年以上的落差，所以不見得能完全代表市價。房地產價格會一直上漲，所以這是贈與小孩最有力的商品。1000萬的現金，一年之後增長的利息賺不了多少錢。可是1000萬的房子可以期待一年後增長的利益通常會超過2%、3%。此外就是土地的不可替代性。這邊的土地指建物，因為沒有一個建物是一模一樣的，所以有壟斷、寡占市場的效果。

移轉棟數中繼承跟贈與的比例越來越高，特別是111年統計到9月份的資料，已經高達24.42%，即將高於105年的24.17%。繼承案件有5.12萬棟，贈與案件有3.7萬棟。剛才提到繼承跟贈與的面積平均數是41.82坪，高於買賣的31.46坪。很多外國人要經過許可審查才可以繼承。他們本來是台灣人，只是喪失了國籍。另外，相片中這個案例在彰化員林市，其實就是一個老房子，一房一廳，住不了多少人。建物沒有保存登記，所以它是一塊土地，繼承人總共有36人，其中一位是日本人。像這樣子的房子在繼承登記案件實務上，比較不具有適居性，很多都閑置，沒有人使用。

回到女性跟男性取得建物的比例，從106年到現在，均衡性還蠻高。剛剛有提到丈母娘效應，好像男性持有建物比例反而低於女性。我們必須要瞭解到底女性是在婚前還是婚後取得？婚後取得的話，可能她有一個疼愛她的老公；婚前取得的話，可能是她財務自主的考量。

男性、女性取得的房屋面積，反而出現顛倒，男性取得的房屋面積可能比較高，差了6個平方公尺，不到2坪。

最後小結，繼承的建物不一定能滿足需求，它通常持分過多，而且老舊無法利用，建物屬公寓或是透天的居多，不一定符合居住習慣。會發生繼承案件，大概是民國四、五十年代，台灣剛經濟起飛。那時的建築形態為了便宜，建商都蓋四層樓的公寓。那些房子事實上不利於老人居住，因為要爬樓梯。對於這些繼承而來的房子，年輕人也不一定願意居住，特別是家中有幼兒上下樓不方便，這種房子也會因此閑置。內政部過去在推老人住宅或是以房養老的政策，都是利用這種閑置產品，希望能做一些活化。

那些祖公財是資產還是負債？持分多的不能做有效利用，可是一旦發生繼承或是贈與，就必須要去繳相關的稅費，可能造成負債。女性取得建物比例持續上升，但是面積小於男性。女性取得的這個建物背後的意涵，我覺得要深入的瞭解，才有其意義。以上是我的簡報，謝謝。

## 演講者：品嘉關係企業創辦人-胡偉良博士 演講題目：房地產業界情況分享

我先簡單的自我介紹一下。我是台大土木系畢業，先拿了一個營管博士學位，後來進入實務界之後，因為工作需要又拿了一個商學博士。結果在經商的過程當中我發現光是懂技術再加上懂商學，包括經濟、企業管理，還是不足以在台灣這複雜的環境下生存。所以後來又拿一個法學博士。我要勉勵各位，這年頭如果只有在一個領域專精，並不能夠保證你在人生旅途上一定能夠順利。現在是一個跨界跨領域的時代，所以我鼓勵大家一定要朝這方向去走。

我們公司其實經歷很多波折。我在十幾年前從營造業跨到房地產業。房地產業是屬特權行業再加上官商勾結，以新北市為例，幾乎所有的民意代表都跟房地產有關係。在這行業裡，我不喜歡做這樣的事情，所以我一定要有所突破。進入房地產業的五六年期間，沒有財團背景，從我一個人獨立支撐的環境，到目前成為全台灣房地產危老都更方面最大的廠商。其實房地產是一個不錯的行業。只要有創新的想法，肯幫客戶著想，你都會做的很好。

舉個例子，做房地產就跟喬登打籃球一樣。喬登為什這熱愛籃球？第一，籃球是他的喜好。第二，他在打籃球的時候能得到球迷的喝彩，達到自我實現的滿足。第三，錢很多。房地產也是一樣。把房子蓋好了，就會受到客戶喜歡。我們公司成立了35年以上，這期間沒有一個負評。我們是少數有售後服務部的公司。

90%在場的聽眾可能都沒有聽過我們公司。我們是慙慙的做。為什這短的時間之內，可以做到第一？因為我們有自己的商業模式。95%以上的建商都是外包，我們走一條龍，把所有東西都拿回來自己做。這樣第一個可控性更高。第二個把這些小利慢慢累積起來變成一個大利，在產品上沒有一個同業可以跟我們競爭。我跟同業最大差別就是，他們都是土法煉鋼，習慣以前的經營模式。

在任何一個產業裡面，對未來的預測是非常重要的。但是講實話，今天4位講者之中，陳院長比較有預測性，另外三位研究內容比較屬落後指標。

我把實務上的感覺闡述一下。第一點，未來房價的預測很重要。但是各位老師的研究方法，沒有辦法對未來做預測。不能光是提少子化。其實台灣房價跟未來缺不缺房，關係在於房子的老化，跟現在房子的不適用性。921以前蓋的房子是沒有辦法有效抗6級以上的地震。

第二點以現在銷售的建案，明顯看得出來家戶人口數變少。最新的資料是2.56。而且與父母共居在實務上已經不是這樣了。現在五六十歲以上的父母，大多是不願意跟子女同住的。目前趨勢是父母跟兒女共同買房，會選擇隔鄰或者樓上樓下。我們現在做危老改建。假設地主可以分回60坪70坪，幾乎沒有人選擇一戶60坪70坪，都選擇30坪20坪三間，讓小孩大人都住在一起。另外剛剛劉老師的研究，以台北來講，年紀大的長者，尤其女性最重視安全。他們喜歡在都會區裡有個小宅，大家住在鄰近的區域，小孩來探訪的時候可以居住在附近的另一套房。以上是個人的一些觀察，謝謝大家。

## 參、Q&A時間

今天我們安排學者、官員，把我們過去的這些資料做一些歸納、整理分析，然後也有對市場比較敏銳，對未來可能的變化提供見解的建商，提供給大家參考。歡迎各位提出任何問題。

### 第一位提問者：

各位好，我姓邱，自營商。現在的坪數都是虛坪，為什麼技術官僚沒辦法勇敢的說要用實坪制。我覺得實坪制才能進行有效的研究或是政策。所以想請教長官有沒有什麼方式，可以讓爾後的研究能夠更精進。以上。

### 何圳達科長：

針對這位先進的提問，在這邊就我所知道部分回答，不代表主管機關地政司的立場。從民國99年制定實價登錄制度的時候，要包含哪些東西，我們做了一些研究。世界各國有不同的登記制度，台灣是登記具絕對效力，英國跟香港是所謂契據制，只是跟政府機關講我買了一間房子，對第三人產生公示效果，不具有登記的絕對效力。政府機關只負責把資訊完整地揭露。所以當時在設計實價登錄制度的時候就把它區分的很清楚，包括主建物、附屬建物共同使用部分，以及大公小公。

在102年的時候，民眾提到希望推動實坪制。當時唐鳳政務委員找了建商、提案的民眾召開了會議。大家後來的理解是，政府把資訊正確的對外提

供，解讀應該由民眾自己去做。對於我的專業而言，我應該提供一包資料，這間房子賣了1000萬以及房子裡面的組成，其他的要你自己去解讀、判斷他的價值性。

至於是不是直接用實坪去計算他的單價，我覺得還有努力的空間。房仲業者有幫民眾做了單價的換算。它其實涉及到裡面很多複雜的組成，包括我們的車位種類。所以在109年，實價登錄的網站因應需求，讓你選擇要計算主建物的單價，還是主建物加附屬建物或者主建物加共同使用部分的單價。幫助你理解在不同的組成樣態下，你平均付出去的成本到底是多少。

**陳明吉主任：**

其實實坪虛坪的轉換，並不容易改進。現在政府的方式是讓資料非常清楚，讓你可以挑選需要的資訊算出單價，這也是很好的方式。

**第二位提問者：**

你好，我讀懷俄明大學，姓陳。台灣的住宅統計資料一直都不是非常的完美。我最近這幾年在荷蘭，很能體會到詳實的資料真的可以瞭解住宅的狀況，不只是市場，還包括社會公平，各種的面相都可以從數字裡面表現出來。我們做長期台灣的住宅研究，都覺得住宅狀況調查根本沒有辦法發現住宅問題。住宅普查也有很大問題，現在學界有沒有想要改善資料的問題？

**陳明吉主任：**

就我瞭解，建資料是不容易的事，牽涉到政府的預算。但是這幾年有看到政府的努力，開放一些大數據的資料，而且可以開始勾稽。我看到很多的學者已經開始在用那些資料。這是政府做的蠻好的地方。

**李明軒教授：**

最早期的空屋率，只能靠住宅普查，每10年進行一次，資料數少。普查的時候如果剛好普查員沒有碰到裡面的人，就把它定義成空屋。後來在幾位

老師的推動下，參考國外，用台電低用電度的比例來衡量空屋率。一個議題如果有幾位學者在裡面研究，發現到資料的不足去跟政府爭取，其實政府都會願意把資料釋出讓學界研究。

### 第三位提問者：

大家好，敝姓黃，服務業。剛剛品嘉的胡董事長有分享非常多關於以後住宅的趨勢，那我想請教兩個問題。第一個就是對於高齡者的需求，接受出租的比例多不多，還是大家都習慣購買？第二個是出租還有後續營運，有沒有必須要注意的事項？以上謝謝。

### 胡偉良博士：

現在台灣總共有900多萬戶的住宅，單人的戶數超過300萬戶。這幾年住宅形態產生很大變化。以我們的案子，兩房賣的非常的快，三房、四房幾乎沒有人買。我覺得共居基本上是一個理想，將來不會實現。現在父母跟兒女住在一起，會在同一個社區，但不是在同一個房間。

目前政府還沒有共居的租屋政策。租房計劃如果沒有很強的財務資源，其實很難做起來。如果學界能夠在這方面研究，說服政府做改革，我覺得對將來的共居有很大的幫助。

### 陳明吉主任：

這種共居當然可以設計在社會住宅裡面，畢竟社會住宅有很多弱勢的高齡單身等等，藉由共居的方式可以得到更好的照顧。

### 第四位提問者：

各位講座老師還有與會的先進大家好，我想要請問三點。第一點是關於實價登錄2.0，一些從業人員跟消費者反應，一些預售屋的買賣的實價有稍微落後1、2季的時間。想問何科長，是因為要剔除一些極端值，或者是暫停揭露，還是工作上的安排造成這個揭露的延滯？第二點想要詢問，各位老師對於平均地權條例草案的修正通過與否沒有什看法？第三點是供需庫存短期會影響房價

波動，但是建造面積或者是一些空屋的統計，包含買賣移轉棟數，都會有交屋潮的干擾。未來會不會有更詳實方法可以做統計跟研究。以上謝謝。

### 何圳達科長：

有關於預售屋時程落差，最早設計是銷售契約滿之後再一併申報。後來改成只要簽約後的30日就要申報。即便業者已經申報了，可是我們擔心垃圾的資訊會造成民眾的誤解，所以要求各縣市政府資料收取進來後，要做一些查處。不過預售屋比成屋更困難的地方在於它的價格，不容易判斷它是否符合市場行情。台北市是委託估價師，甚至訓練AI系統協助判斷價格是否正常。內政部也推動了5年大量估價系統，我們很擔心資訊如果立即對外揭露容易產生定錨效果，預售屋又是高財務槓桿，花一點定金就可以買一間很貴的房子。為了避免資訊對外揭露的錯誤，我們會要求先處理再對外提供。針對不具有市場價格參考的部分，縣市政府累積到一定的成交案件數之後才會對外提供。例如陶朱隱園很早就做申報了，可是每坪600萬的價格大概不具一般市場參考性，所以就會等後面的量出來之後再對外提供。

### 陳明吉主任：

謝謝何科長。地政司的業務大家都非常感興趣，不過我們還是得拉回今天的主題，不曉得在座有沒有聽眾要再詢問任何問題？

### 第二位提問者：

不好意思我剛剛提出問題的時候，劉老師好像有意見，可不可以讓他發表一下？

### 劉麗娟教授：

對於共居，我們目前還處在一個模糊的概念，每一個人想的共居是不同的。研究裡我們想要知道，不同的地區、不同的對象到底想的是哪一種方式？

這個主題最初的起點是要解決老人照顧的問題。跨代共居不管是學生跟

長輩、單身貴族跟長輩，甚至是跨性別的共居，它其實都是一種可能。在未來的高齡社會，站在老人的角度上，提供可能的政策方向。我本身是做高齡化議題，所以我的出發點是未來如果老人獨居越來越多，可以怎麼解決。

## 郭祐誠教授：

回應一下剛才胡博士的建議。經濟學最怕做的事情就是預測，這我完全認同。我們觀察到，大家希望有獨立空間這個想法是在增加的。只是有時候囿於現實，比如就台中來講，也許一間兩房的房子大概要1500萬，但一間三房要2000萬，那我要買兩戶兩房的就要3000萬。所以有能力的人可以買，沒有能力的人只好繼續住在一起。在高房價情況之下，他們同住在一起是受限於現實，還是父母希望的結果就很難說了。

那同住到底指的是住在一起、住在附近還是住在同一個社區？我們在研究的時候有考慮這個面向，同住之外還有同鄰，但這鄰居有點難定義，多近叫鄰居？次好的選擇是住在附近，但是多近叫附近？接下來可能可以繼續討論。

## 第五位提問者：

老師、博士、大家好。我就讀政大法律在職班，從事醫療相關。第一個問題是與高齡者的共居人會不會涉及到猝死或者健康問題的無因管理？第二個問題是，未來高齡單身戶型的建造上，會不會導入一些基本醫療配備？謝謝。

## 劉麗娟教授：

這是一個非常好的問題。剛剛提到共居住宅其中一個面向是公約。跨代共居在運作上是自願的行為，相互同意住在一起。公約裡面就會提到醫療的部分，會去溝通如果發生這樣的狀況要怎處理，那是雙方必須統一的約定。這也是為什麼這個題目要先知道他的需求跟期望。只有把想法呈現出來之後，才能夠建構住在一起的地方。

## 胡偉良博士：

台北女性最重視的4點：安全、生活機能、交通方便性、鄰居素質。鄰

居的素質部分，我們對所有購屋的客戶事先做篩選，根據社區的定位選擇住戶。再來生活機能、交通的便利，我們現在推出的案子幾乎都在捷運附近，而且生活機能繁榮。回歸最重要的安全性。現在的智慧建築用電腦跟手機可以控制，有相當的安全性。但是碰到智能方面的高手還是會被破解，所以最好的方式就是放大社區的規模，請一些保全，才能確保它的安全。

郭教授講的，現在家人喜歡不住在同一個屋檐，而是在隔層或者隔鄰。要達到這個要求，我覺得老屋改建很重要，因為改建完之後坪數都會大幅增加。本來一戶的家庭在改建後可以足夠供應2戶小家庭，除了可以改善居住安全，也可以解決這個問題。

現在的房價，我們碰到的年輕人幾乎都買不起，全部都要靠父母資助。我們有一個建案，平均單價100萬，買方有6到7成是醫界人士，兩三成是高科技人士，第三類是自己經營企業或高階主管。一般的年輕人買不起房，那怎樣解決？大家家裡都有老房子，透過老房子改建可能是達到共居的方法之一。

**陳明吉主任：**

我想老師應該沒有在這個類別裡面。不過想請問陳院長，共居會不會是您剛提到部分住宅負擔沉重的家戶？

**陳建良教授：**

剛剛談到同鄰，美國密西根大學一位Hermarlin教授在90年代做過這個研究，他用台灣的資料觀察三代同鄰的狀況，古時候叫三代同堂。同鄰在社會變遷調查中，離父母親住多遠可以分成：住同一門、5分鐘、20分鐘、30分鐘、半小時、1小時、2小時車程。另外還有跟父母親住的都是兒子，但是跟父母親住的近的通常是女兒。我觀察到系上很多老師結婚之後，男老師都是跟著女老師住在爸媽旁邊，所以三代同鄰是女兒。古時候是養兒防老，現在是養女防老。

**陳明吉主任：**

今天的互動非常的熱烈，不過因為時間的關係必須要結束了，謝謝大家的參加。