



爭取居住正義！住盟「社宅白皮書」提六大訴求

法國人怎麼保障居住正義？

社宅包租代管 4.0！放寬長者「私宅換社宅」划算嗎？

預防建案天坑鄰損 桃市 9 月起巡檢

建築外牆附掛物致憾事...未維護者恐惹「這些禍」上身

全國老宅新屋比 9.23 倍 北市高達近 27 倍

主辦單位：台灣物業管理學會

網址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

爭取居住正義！住盟「社宅白皮書」提六大訴求

房價居高不下，有許多年輕人和社會弱勢，面臨買不起又租不好的問題。13 個民間團體聯合舉辦記者會，公布「社宅白皮書」，列出 6 大訴求，呼籲 2024 各總統候選人重視、提出政見，包含加快興建速度、加強社宅居住福利，以及從原本的抽籤制改為輪候制，保障無殼蝸牛的權利。

社會住宅推動聯盟說，「社宅推動要繼續，6 大主張請接

招。」

舉牌喊口號，爭取社會居住正義，13 個民間團體辦聯合記者會，要求 2024 所有總統參選人，針對國家推動社宅的目標，提出實際政見，不要打口水戰。

OURs 都市改革組織秘書長彭揚凱說，「要長期持續推動的部分，不可能在任何一任，總統或首長就可以完成，攻堅互相噴口水，說對方都沒有做，應該回過來講說講清楚，如果你當總統之後，你要如何讓我們社會

住宅，推的更好。」

社宅白皮書中，列出 6 大訴求：目前中央和地方完工和興建中的約 6 萬戶，包租代管則有 5 萬多戶，但興建速度跟不上需求，另外也沒落實可負擔租金原則，三、中央和地方蓋的社宅，不能有兩種租金試算公式，四、除了社宅硬體設施外，也要投入軟體服務，以及包租代管機制被扭曲，並建議從原本的抽籤制，改成建立輪候名單，民眾能清楚知道何時入住。

勵馨社會福利事業基金會執行長王

玥好說，「社宅的輪候制，具有預測性，（政府）它比較可以，實際去掌握需求，來作為它興辦依據。」

芒草心慈善協會秘書長李盈姿說，「現行社宅，其實是依照身分，來去做抽籤的制定，而沒有依據實際收入做分級，租金應該

2023年08月24日
記者楊思敏、鍾淑惠
民視新聞網
t.ly/ucfil

是以不超過租戶，實際的所得 30%為原則。」

社宅推動聯盟將針對 6 大政策，

提出建言，拜會各總統候選人，要為無殼蝸牛發聲。



法國人怎麼保障居住正義？

隨著內政部 2023 年 7 月祭出一連串房市相關政策，住房議題再次成為熱門話題。相較於台灣青年租屋辛苦、買房困難、社會住宅供不應求，有些人認為歐洲國家對於居住正義的投入度較高，人民享有更多權益——究竟事實是否真是如此？本集邀請《換日線》旅法作者邱奕捷（Carlton）現身說法，分享這個講求自由平等的國度所制定的住房政策。

問：法國租屋雖然又貴又難，但也很保障房客？

對。先給大家一個數字好了：如果你在巴黎租一個 15 到 20 坪的空間，一個人住，有廚房、客廳、房間和衛浴，租金現在可能會落在 1,400 到 1,800 歐元，換算成台幣是 50,000 多元，相對很貴。但是我們不能只看帳面上很貴，你



要去思考你到底得到什麼。

這一集的題目是「居住正義」，所以我想就用規範的架構來談，因為規範是第一步，你有規則才有辦法做到相對的公平。

我在到巴黎工作之前是在北京，那時候租的都是附家具的房子，就是所謂的「拎包入住」，但是在北京，拎包入住其實還是要買

很多東西，像是生活用品和一些小型家具。但是在巴黎，這個是有規範的，政府有一個列表，要求你必須附哪些東西才能叫做「附家具」，裡面甚至包括一些生活用品像是餐具、打掃用具。你不能自由心證，說我隨便附一樣家具就叫附家具。當然一定會有灰色空間，但它至少有完整定義。

另外我覺得台灣或是新加坡都有

一個狀況，就是你搬進來的時候是一個價格，但是房東每年會漲房租，有些是坐地起價，這在法國是不行的。每年政府會綜合考量通膨等因素，公布房租的漲價空間，作為房東只能依照公布範圍調整房租。這個就是投資，有賺有賠，如果今年是通貨緊縮，也有可能房價下降，作為房客你就有權利要求調降。

(房東有權利因此決定不租嗎?)

在法國一旦簽訂了正式的租賃合約，它是非常保障租屋者的。如果房客要解約，只需要一個月前通知房東就好；但房東要把房客趕走很困難，他要有很正確而且非常強烈的理由才有辦法在合約到期前要求房客搬走。譬如在法國有所謂「冬歇期」，指的是冬天的時候天寒地凍，所以房東沒有權力在這時候把房客趕走，即便是法律已經對你做出有利的判決也一樣，這是很嚴謹的。

但是凡事一體兩面，法國保障租屋者，相對的，房東在選房客的時候也會變得非常嚴謹。有人就說在巴黎，找到一間好房子比找到一份好工作還困難。我的確聽過很多朋友在看房子的時候像在找工作一樣，要準備履歷給屋主面試。

問：你在巴黎的租屋狀況穩定，為何會有買房的念頭？

因為我發現自己可能還會在

法國再待一段時間，所以開始思考居住選項，發現在法國租屋跟買屋，每個月的上限差不多。我解釋一下這是什麼意思：剛才我們講到房東會選房客，那房東當然會對房客的財務狀況有要求，一般來說，如果你租的房子超過你月薪的三分之一，房東就不會租你了，因為你可能無法負擔。換作買房，一般來說都會需要貸款，銀行針對房貸也是一樣的做法，就是它可以貸給你的上限，差不多等於你月收入的三分之一。不論你是租或者是買，最後都會面臨差不多的上限，所以會感覺「租不如買」，而且在巴黎這種世界一線城市，它保值的可能性還是相對蠻高的。

(你之前提過，法國房貸沒有所謂的「頭期款」?)

是這樣的：法國銀行決定貸款金額的時候看的是收入，假設你自己可以拿出很多錢投入購屋，當然銀行可能會更願意貸款給你，但這不是一個硬性條件。我舉個例子，假設今天想在巴黎買房，銀行同意貸款 40 萬歐元，你買的的房子也是這個價錢，那麼除了償還貸款之外，你就完全不用再另外掏錢出來了。

我覺得法國的公平性在於規則一體適用所有人，所以不論你的收入在哪裡，你可以貸款的規則都是一樣的，最後就是決定你可以負擔到什麼樣的房子。

法國買屋和租屋一樣規範很多，我自己走了一趟流程以後，覺

得有些東西可以分享：很多人會說法國仇富，不喜歡有錢人也不喜歡炒房，規範上確實是這樣。假設你今天是首購族，名下沒有房產，很多規則就會非常優惠。但一旦你已經有一套房子，想再買第二套、第三套，事情就會變得比較困難。

我們假設一間房子定價一千萬，如果許多買家有興趣，通常不會直接開到一千萬，大家會從 800 萬、900 萬開始出價，但一旦有人出價到一千萬，這個遊戲就結束了，買家不能繼續往上喊，賣家也沒有權利拒賣。

所以賣家就得思考如何定價，如果訂得太低，可能不到你心中的價位；但是如果你訂得太高，大家也會覺得你好像沒有認真要賣房，可能就不太會出價。

另外，你一旦看完房以後，畢竟你眼睛可以看到的地方是有限的，有些房子會有管線的問題，甚至是產權的問題，你可能不知道。在法國都會有房屋的第三方鑑定報告，告訴你這個房子的面積、有沒有比如水電、白蟻的問題、有沒有鉛或石棉等等。

[《未完·詳全文.....》](#)

2023 年 08 月 24 日
換日線 / LINE TODAY
t.ly/bMttpt

社宅包租代管 4.0！放寬長者「私宅換社宅」划算嗎？

六十八歲的張伯伯一年前，搬進土城員和青年社宅，他從新莊的 50 年老公寓搬到了社會住宅，最重要原因就是，社宅擁有方便長者通行的電梯和無障礙設施。

對於行動不便的長輩來說，在無電梯的老公寓居住確實是一種折磨，因此許多縣市在兩年前推出了高齡換居計畫，讓長者在保有原房產的前提下，換居到有電梯的社會住宅。

新北市府城鄉發展局住宅發展科長江怡瑩表示，新北市的老屋換居計畫，允許 65 歲以上長者，只要名下有一戶位在新北市的房產，屋齡超過 15 年的 2 樓以上無電梯老舊公寓，就可以透過以屋換屋的方式，交由市府住都中心轉租給有需求的家庭。

雖然各地方政府，紛紛推動高齡換居計畫，但成效有限。對此，內政部推出的包租代管 4.0 計畫，進一步優化了社宅包租代管政策，希望能增加長者的換居意願。

蝸牛租屋營運長張艾玲指出，三期執行的績效不太好，所以在四期計畫就有做一點調整，就是長者把私宅拿出來，他可以選擇住公共住宅或者是住民間的私宅，以及他已經不限區域了，



讓青銀換居這件事情可以績效可以再好一點。

警傳不動產智庫執行長何世昌也表示，實施成效不好，最重要的原因是因為，你要怎麼提出一個誘因，讓長者離開他住了大半輩子的房子。因為他搬到社宅後，其實都是一個新的環境，所以政府有必要跟專業人士共同研擬出一套計畫，有什麼誘因可以讓他們搬到新的房子裡面去住。

全台共有近 70 萬老人宅，而全國也有 462 萬戶 30 年以上的老屋。老人住老屋的問題日益嚴重，政府積極推動銀髮族換居政策，立意良善，但如何提供足夠誘因，提高長者換居意願，才是最大挑戰。

2023 年 08 月 21 日
記者劉彥萱 張志旻 / TVBS
t.ly/9fgke

登錄及管理機制，並應要求施工人員確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。

2023年08月21日
記者嚴鈺雯 / 好房網 News
t.ly/DpEZq



全國老宅新屋比 9.23 倍 北市高達近 27 倍

住宅新建數量遠不及老化速度，且差距越拉越大。根據內政部統計，今年第二季全國屋齡三十年以上的老宅高達四八三·八萬宅、占比逾五十三%，五年內新屋僅五十二·三八萬宅、占比約五·七四%，全國老宅新屋比高達九·二三倍。

桃園僅 4.68 倍 落差最小

根據統計，第二季全國房屋稅籍住宅總數九一二·一三萬餘宅，平均屋齡三十三年。六都中，老宅新屋比以台北市二十六·九五倍差距最大，也就是每二十七戶三十年以上老宅才會出現一戶五年內新屋；桃園市約四·六八倍落差最小，台中約五·六六倍差距第二小，其他四都落在八·一二倍至九·五八倍間。

觀察其餘縣市，金門縣、新

竹縣老宅新屋比低於四倍，各約三一·五及三·八一倍，為二十二縣市中差距較小的縣市；中南部與東部主要縣市的老宅新屋比均為兩位數起跳。

馨傳不動產智庫執行長何世昌指出，老宅占比雖已創高，但高峰恐怕還沒來到，由於過去實施容積率前大量搶建的緣故，一九九〇至二千年完工交屋數可能超過一七〇萬戶，這些住宅在二〇二一年起陸續成為三十年以上老屋，預期老宅新屋比差距恐再拉大。

老宅、老人數 雙破 400 萬大關

另據內政部統計，今年七月六十五歲以上人口已超過四二〇萬人，較去年同期的約三九九·一萬人，年增五·二四%。老宅、老年人口雙雙超過四百萬。

何世昌表示，政府雖提出「包租代管四·〇」方案，鼓勵長者用老宅換公宅，但多數長者不願搬離住了大

半輩子的房子，且公宅數量有限，導致政策美意打折扣；政府或許可以透過獎勵辦理銀髮住宅、輔導加裝無障礙設施等方式應急，中、長期則須另擬政策。

高力國際業主代表服務部董事黃舒衛表示，桃園、台中、金門、新竹特殊的開發環境及產業因素，提供大量新增住宅供給，不但拉近老宅新屋比，也因引進大量年輕購屋族而降低扶養比。像是台北市去年扶養比五十·三六%，但桃園僅三十九·四五%，台中不到四十%，為本島前兩低。

黃舒衛認為，雖然產業投資、交通建設、生活機能的資本化效果可以鞏固房價，但公共資源投入會有邊際效益遞減現象，反而產生都市擁擠成本的不效率，最後甚至反過來綁架都市生活品質及未來性。

2023年08月29日
記者徐義平 / 自由時報

t.ly/13k8c