

老屋只會更老！專家：再不重建當心變空城

<https://news.housefun.com.tw/news/article/141772233963.html>

好房網 News 編輯黃暉迪／綜合報導

台灣社會進入高齡化，估計 114 年將邁入超高齡社會，政府不斷推行長照政策，而這概念不僅此用於人類，就連有歷史的建築，也得加強建物主體的保護，甚至進行改建。其中屋齡超過 30 年的老舊住宅數量，早已突破 400 萬戶大關，占比超過 50%，讓老屋健檢刻不容緩。

但不少買家想買新屋，卻不想成為冤大頭，各個靜觀房市變化，希望能在低點進場，但人人在等房價下跌到「最低點」，甚至希望出現「白菜價」，對此雙北房屋改建協會理事長胡偉良，有獨到觀點。

高雄危老重建建築物。（圖／高雄都市發展局）



胡偉良接受《東森新聞雲》訪問表示，人口紅利消失後，未來 4、5 層的老舊公寓，如果無法改建，又因為土地產權分屬住戶共同所有，處分不容易，很有可能出現跌落到土地價格之下，甚至部分在地段差的房產，可能越來越不值錢，淪為沒人要住的慘況。

胡偉良也表示，全台 82% 建築物是 921 地震以前結構安全堪憂的老舊建物，平均屋齡太高了，老舊建築物有更新重建的需求，足以支撐目前市場房價不跌，甚至不乏逆勢上漲的空間，換句話說，只要買對標的物，像是能夠更新重建的老房子，房價升值幅度，還是能贏過通貨膨脹率。

另外，建管處處長張明森表示，「危老條例」與「都更條例」最大的差異，就是不受建築基地面積限制（通常都市更新單元須達 1000 m²），而且不用籌組都市更新會，只要整合 100% 土地與建物所有權人同意，小基地就能申請重建，容積獎勵值也相當明確，重建流程簡單而快速，地價稅和房屋稅減半徵收最長可以達 12 年。

內政部表示，10% 時程獎勵到明年（109 年）5 月 9 日截止，不考慮修法延長。因此，希望民眾把握時機，儘快完成整合，並且委託開業建築師向市府申請重建計畫，以免錯失時程獎勵契機。