

美國製不達50%恐出局！魏哲家小故事掀台積廠商生死戰

商業周刊

BUSINESS WEEKLY 1987年創刊 每週四出刊



台積電董事長 魏哲家

560萬

人屋雙老風暴

深入解答「老宅延壽政策」

重建太慢！政策急轉彎，大整建時代來了

▽加裝電梯、拉皮，補助加碼、一半人同意就行！
▽「新瓶裝舊酒」掀現象級熱潮，它真帶來春天？

30年老房子高達近6成，「延壽政策」人氣爆棚
全台老屋都更完最少100年！



金價狂飆是金磚國去美元作祟
黃金還能買？專家：要懂得賣

Just do it敢冒險，變數據說了算
Nike怎掉代價七千億理性陷阱



下載商周App
閱讀換好禮

1990





全台老屋都更完最少100年！
30年老房子高達近6成，「延壽政策」人氣爆棚

560萬人屋雙老風暴

製作人●呂國禎 文●劉萍 攝影●程思迪 編輯●鄧孟洸

老屋做了修繕，之後還能參加都更嗎？

拖延才是最貴的！

蛋黃換蛋白你願意嗎？

是先裝電梯？還是先做耐震補強？

好想申請補助，但隔壁有違建怎麼辦？

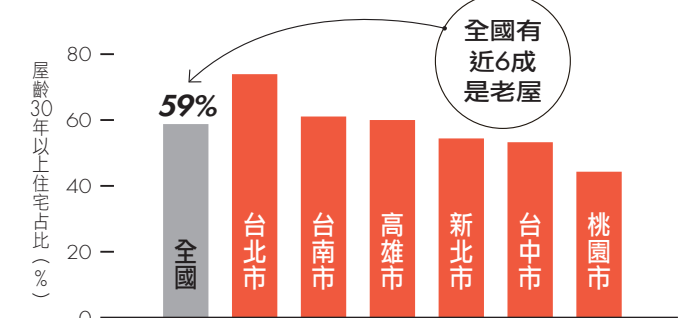


台下坐滿焦慮的銀髮族……

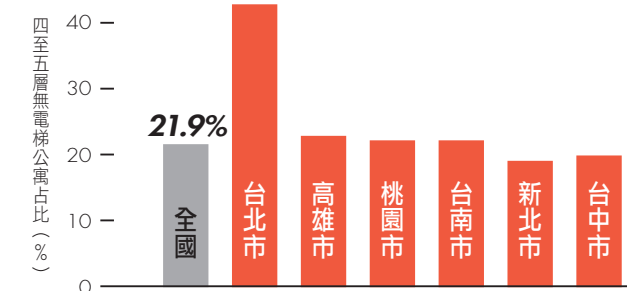
一個月前，內政部提出「老宅延壽機能復新計畫」，要幫民眾「舊厝換新衫」，每棟最高可補助 960 萬元。結果大出預料，由國土署開通的專線電話、說明會，全被家有老人、老屋的焦慮民眾擠爆！

房屋老化 已成新隱形國安危機！

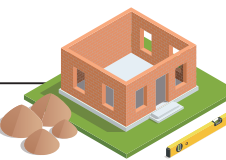
六都皆超過4成，台北市最嚴重



台北沒電梯老公寓占比破4成



註：占比指無電梯公寓占該區總住宅量比率
資料來源：內政部不動產資訊平台 整理：劉萍



在板橋區公所舉辦的內政部「老宅延壽」說明會，她一邊翻看補助簡章，一邊想到多次嘗試都更重建，因基地過小，無人願意承接，如今整棟老公寓鄰居們都邁入七十多歲高齡，樓梯窄且常潮濕，有人步履蹣跚爬不上五樓。

這場說明會，她代表了整棟住戶：「這次不管政府怎麼說，我們都同意做！」她顫抖的雙手用力捏著手中說明文件苦笑道。

銀髮族擠爆老宅延壽說明會！計畫未上路就有人帶同意書急申請

這是全台灣近五百六十萬戶屋齡逾三十年老宅住戶的真實心聲之一，過去一個月來，商周追蹤了內政部的「老宅延壽機能復新計畫」（以下簡稱老宅延壽）說明會，也走入整建現場、老屋換新屋的家庭中。

在一個月內，內政部辦了九場巡迴說明會，每一場都宛如跨年演唱會，滿場黑壓壓人潮中盡是銀髮如霜，鮮明且讓人印象深刻。而每到說明會下半場，銀髮族排隊搶麥克風提問，「我家老屋能申請嗎？」還有人誤以為計畫已正式上路，擔心名額有限，特地

台灣是全球最先進的晶片之島，卻同時正邁入「人屋雙老」的時代：人口快速老化，屋齡也同步老化。這場雙重焦慮，正以驚人的速度席捲全台。

一位來自中和的鄭阿姨，二〇二五年十二月十八日，擠進了人潮洶湧、

自台南搭高鐵北上松山場。年逾半百的她一到現場，便拿出整棟鄰居的委託書，急切詢問：「今天聽完就能申請了嗎？」鼓勵民眾整修老屋的「老宅延壽」，其實是個「新瓶裝舊酒」的方案，但為何會意外引爆現象級熱潮？

台灣有近六成是30年以上老屋 都更危老緩不濟急，恐等至少百年！

台灣地處活動頻繁的地震帶，雖是技術最先進的晶片之島，卻開始邁入了一個人在老，屋也跟著老的時代！

根據內政部統計數據計算，台灣三十年以上老屋，近年來平均每年增加二十多萬戶，預估二〇二六年將達到五百六十萬戶，占全台房屋總存量的近六成，其中四至五層樓高、沒有電梯的戶數就多達二百零六萬戶。

這些老屋有的沒電梯，有些碰到下雨天，地面就濕滑不平、樓梯間採光不足、或有外牆剝落、

高，比率最高八五%、上限一千五百萬元，因而在近三年整建案累計近五百件，是歷年總量的三倍。

又例如，台北市四至五層樓高的老公寓占比近四三%，高齡人口則占二四%，均是全台之冠，對增設電梯需求最急迫，近年核准補助案件累計一百二十七件，而在二〇二五年的申請案件更達五十件，創下歷年新高。「在台北市，增設電梯案最多！」旭日聯合建築師事務所主持建築師、同時是績優危老都更推動師的柳慧燕說。

在整建需求大增下，新的生態系與商機也因此產生，第一個是老公寓整建後，特別是增設電梯和外牆拉皮，資產會實質產生增值。以增設電梯為例，因增設電梯會增加坪數，分回給住戶，平均每戶權狀可多一坪。

以台北市為例，因從老公寓升格為華

管線雜亂、結構不穩，每發生一次地震，老屋就更脆弱，多數恐難以承受五級以上地震，一旦再遇到大地震，後果無法設想。

偏偏台灣也正快速邁入「超高齡社會」，六十五歲以上人口比率已近二〇%，每五人就有一位是老人。

而令人憂心的是，銀髮住老屋，充滿跌倒、受困風險，尤其是全台有一百一十八萬名獨居長者，其中有十三萬名長者是獨



就怕搶不到！甚至拿同意書要申請

說明會上，民眾急切關心，自家老宅是否符合資格。而因新政策限量600棟，有民眾擔心搶不到，帶著全棟住戶委託的同意書，從台南趕到台北場申請。

自居住在沒有電梯的老舊公寓，面臨「下不了樓」的困境。

人屋雙老交疊的困境，從個別家庭，上升為社會國家發展的非典型國安危機。

然而，本被視為老屋解方的都更或危老重建緩不濟急，十多年來，累計核案量僅六千七百件。逢甲大學土木工程系教授張智元表示，以全台老屋量體，按現在的都更重建速度，全部老屋都更完，要花至少一百年！

盼著老屋都更的人要夢醒了，內政部的「整體住宅政策」修正計畫協同主持人、政大財務管理系教授陳明吉預估，「都更因為整合太困難，或土地價值不高，可能會停滯；接下來，應會進入整建時代！」陳明吉說。

不能坐視老人困死老屋，各縣市政府便紛紛針對老屋整建給「蘿蔔」，例如補助加碼、同意比率下調為二分之一、簡化程序，甚至可以有條件式的提前撥款，資深危老都更推動師謝維浩就觀察到，整建因此進展的越來越快。

台北市老公寓、高齡人口占比居冠 整建後每坪最多增值十萬元

像新北市對立面修繕（又稱外牆拉皮）、結構與耐震補強，補助金額比以往

第二個是增設電梯商機，雖然整建案很多，但傳統電梯大廠不太接，因公寓案規模小、客製需求高，不符合商業效益，因此便有中小型營造商、電梯業者，以及建築師接下這正穩定成長的商機。

整建催生「整合專家」新需求 大型建商也看上先整建、後重建商機

以台北市都市更新處的數據來看，信義富台及永春富台，是目前北市增設電梯密度最高的兩個社區，申請中、興建中到已完工件數共計有二十一案。

據一位公寓管委會主委觀察，大都是同一家承包。若以電梯工程的平均費用五百萬元計，光這兩個社區的業績，就達一億零五百萬元。

還有整合專家的工作因此誕生，「都更或整建的前期整合是做人嫌的大苦工！」柳慧燕說，住戶間意見分歧、決策反覆，為出資比率、分回產權而爭論，甚至撤回同意書，更是每案必見。

有鑑於此，許多縣市政府建置都更推動師培訓制度，或成立都更整建維護輔導團隊等，負責協助整合住戶意願、做房屋的結構與耐震評估、輔導申請等一條龍服務，以提高成案的機率。

許多民間業者躍躍欲試。在十二月八日



駱裕隆攝

廈，每坪單價可增加五到十萬元。合計下來，每個住戶雖然要掏錢蓋電梯，但資產也會多了數百萬元，「在整合住戶意見時，先算這個數字給大家聽，參與意願會大增。」柳慧燕直白的說。



人屋雙老！與其拖延，不如先做先贏

雖然都更重建是衰危老屋的最終解方，但長者生活品質、老屋安全不能等。
唯有起身行動，申請整建補助，或是自主換居，才能先安居樂活。

松山場的說明會中，就有包租代管業者向台上的官員爭取，可以被納入輔導團隊成員，參與整合服務。

至於大型建商更看上了先整建、後都更的商機，擔任新北市都更整建維護輔導計畫專案小組副召集人的建築師陳柏元就觀察到，「有建商顛倒過來，承包增建電梯等整建案，可先掌握到住戶對重建的意願，甚至是同意書，好為下一階段的都更案提早卡位。」

都更和整建，並不是二選一。都更要花時間等，但老屋的安全和功能要先修好。

整建、換屋都是選項
近560萬老宅住戶要行動
才可能迎來春天

因為老屋整建只是中繼階段，並非終極目標。包括張智元、柳慧燕與陳柏

元都認為，等不了都更的老屋，可以透過整建延壽，終極目標仍是要重建，所以兩者都是讓老屋通往善終的解方，政府應要持續並行。

但遲疑、不行動是無法解決屋老的風險，「要做整建，還是重建，最重要的前提是，住戶必須先知道老屋的健康狀況，才能選擇下一步要怎麼走！」台北市居住容易發展協會理事長曾婷婷說。

像新北市和此次內政部推的老宅延壽，都要求申請整建前先做建物評估，也提供補助，可做結構與耐震評估，了解屋況後，再從重建和整建中挑選大家最有共識的解方，等於政府出錢幫老屋做健檢。

但現行政策仍不夠，民眾要起身而行，才能讓長期策略模糊、只做三年、少到只補助六百棟老屋的政府，正視人民正面臨人屋雙老的國安危機。

在此以前，民眾與其拖延，繼續困在居不易的老屋裡，「就趁還有獎勵和補助，先做先贏。」柳慧燕說。

其實已有人不等都更，勇敢起身敲起一戶戶鄰居大門，合力做整建；或者未雨綢繆，在自己變老前，先賣掉老屋，換住到符合理想的安老宅。

在這個人屋雙老的時代，要像鄭阿姨一樣，只有起身行動才有春天。

一場耗費十年的電梯加裝路

花數十萬元，換老公寓增值數百萬

補助加碼、門檻下修，真能為台灣近五百六十萬戶老屋帶來春天？永吉路的一棟公寓給了殘酷答案：一部電梯，竟耗時十多年才裝好，口號之外的現實是人心拔河，真正左右老屋改建的，不是政策宣示，而是成本分攤與產權協商。

台北市「人屋雙老」問題最嚴峻！
老屋超過七成，當中逾半沒電梯

台北是座老屋與高齡人口交織的城市：老屋占全市住宅七成以上，超過六十七萬戶，其中約三十九萬戶無電梯；高齡人口已逾五十八萬，在台灣各城市中，台北市「人屋雙老」的問題最為嚴重！

凱文的父親正是這困境的寫照。十多年前，他已八十高齡，爬樓梯成了最大壓力。鄰居間曾談起加裝電梯，市府補助一



自從2025年加裝好電梯，凱文（右）和鄰居長輩（左）出門回家變得輕鬆，住戶間也變得更關心未來公共空間的修繕和維護了。

凱文的老公寓加裝電梯 每坪最多增值10萬元

成本

- 總工程費：500萬元，由政府補助50%
- 出資比率：由5樓往2樓逐層遞減

好處

- 產權分回比率：由出資住戶均分，每戶分回約一坪多
- 產權登記：從公寓升格為華廈，平均每坪增值5至10萬元

資料來源：加裝電梯發起人凱文 整理：劉萍

難題才開始：出資比率與產權分配，竟耗費半年爭論。

危老都更推動師謝維浩指出，因缺乏法定規範，住戶只能自行協商。「通常樓層越高，出資比率越多，產權分回也比照出資比率。」他說，但也有案例選擇均分產權與費用。

依當時市府補助，工程費可補助五〇%，上限二百五十萬元。凱文估算總工程費約五百萬元，增建電梯面積逾十坪。

由於凱文從其他案例經驗得知，真正拖慢進度的不是施工，而是出資多寡與產權的博弈。凱文經一番權衡後，提出一套「非典型」方案：先徵得同樓層鄰居支持，再在管委會會議中主張頂層兩戶合出三三%，其餘六七%由四至二層共六戶逐層遞減分攤；至於產權，則由願意出資的八戶均分。

房仲指出，台北市中心的老公寓若增建電梯或外牆整修，平均每坪可增值五至十萬元。凱文在管委會會議上提出分配方案

度帶來希望，得到過半住戶支持，卻因費用分攤難題，一直未能取得法定的百分之百住戶同意的條件，這個計畫無疾而終。

二〇一七年，父親搬進有電梯的新居，凱文則回到五樓老家住。「我雖然住頂樓，但習慣爬樓梯，沒電梯也還好。」他說。

到了二二年，情勢逆轉。鄰居年紀漸長，即使會用App採買，卻因樓層過高常遭拒送；凱文時常幫忙搬運，聽到一句句：「還是有電梯比較好。」他忽然意識到，自己終有一天也會老，裝電梯的念頭因此越發堅定。

這一次，他不再只是想，而是行動。多次走訪民生東路三段，觀察已完工的案

例、詢問住戶使用狀況；再向里長打聽公部門資源，逐步累積信心。

補助金額提高、住戶同意門檻降低 出資、產權分配協商卻成最大考驗

查看北市府補助辦法後，凱文信心大增：「這一次很有機會過關！」因為政府修法將住戶同意比率從一〇〇%降至五〇%，補助金額與比率同步提高；更關鍵的是，他丈量自家空間足以安裝電梯，隨即找整合商與建築師現勘，並完成初步試算費用。

行動展開後，支持住戶迅速過半，管委會成立並火速通過蓋電梯決議。但真正的



老屋整建可能遇4大難題

1.
越低樓層
加裝電梯的
意願越低

2.
占用法定空間、
違建的住戶，
大多反對整建

3.
對整建工程和
後續維護等費用，
出不起或談不攏

4.
缺乏管委會或
熱心住戶
主導推動

整理：劉萍



當凱文家的老公寓裝好電梯也領到補助款，——
帶動同一巷內至少4棟老公寓跟進申請，
還擴散到附近老宅，政策開始在社區內發酵。

後，再以一句話打動眾人：「花數十萬，房屋增值數百萬，生活品質更好。」住戶終於一致同意。

隨即，他安排八戶共同與整合商簽約。簽約須先付二〇％工程款，管委會帳戶尚未開通，凱文便率先墊付。住戶見狀，之後每期款項都準時匯入。

施工延宕，意外促成住戶共治 加裝電梯讓冷漠公寓變團結

二〇二二年八月，公寓門前舉行開工儀式。凱文笑說：「開挖地基的那一刻，我

立刻拍照傳給爸爸看。」

開工後，原本預期十個月完工的工程，卻接連遭遇疫情停工、建材短缺、人力不足，連公文審查也延宕，進度全面失速。凱文苦笑：「住戶怕爛尾，我只能不斷催促廠商，但這些都是不可控的。」

半年後施工才恢復，直到二〇二四年下半年才完工；真正能搭乘電梯，卻要等到二〇二五年一月，因為使用執照與產權登記遲遲未下。諷刺的是，這兩年間已有鄰里兩棟樓，不到一年半就領照完工。

延宕雖令人焦躁，卻意外促成更多互動。凱文說：「大家輪流擔任管委會主委、財委、監委，彼此更能同理，也更關心公共事務與環境。」

施工期間，有住戶提議順勢美化環境：粉刷樓梯間、換新燈具與扶手，並整平地面與電梯出口。每戶再分攤十八萬元，提案竟迅速通過。凱文笑說：「現在，親友或鄰居來訪，都覺得清爽舒適，老公寓不輸華廈。」原本不以為意的住戶，也忍不住讚嘆：「有電梯真好！」

這棟公寓已屆四十年，凱文曾探詢都更卻毫無回應。所幸在施工前完成結構檢測，確認安全無虞。電梯落成後，他終於能接父親回老家過年，這不只是便利，更是一份遲來的安心。

五樓公寓爬20年，決定不再硬撐 他兩度換屋換出退休現金流

當

老屋與老年同時到來，都更或延壽雖是兩大解方，但曠日費時、施工嘈雜，往往讓許多人難以承受。於是，「換屋」成為第三條路：不僅是居住選擇，更是資產重新配置的策略，甚至能換出現金流與愜意的退休生活。

他50歲就提前部署，換掉「起家厝」

今年七十歲的李春生，就是這條路的行動者。他早在五十歲左右就開始規畫與布局，強調「老後生活的居住安排，不能等到退休或老了才做，要趁有力氣時超前部署！」

原本，他以為未雨綢繆的換屋計畫能一路安抵人生終點線；不料，卻因兩場心肌梗塞，讓他在晚年不得不再跑一段「延長賽」。這段人生插曲，正好凸顯了矛盾：即使提前部署，人生仍充滿不可測

的挑戰。

總是笑盈盈的李春生，談起第一次換屋時仍忍不住拍胸笑說：「那算是我的起家厝喔！」

位於台北市民生社區的公寓，是他與太太成家的第一個新房。因為資金有限，他選了價格相對便宜的五樓。地段不錯、頂樓視野開闊，空間使用彈性大，成為他工作壓力的出口。當時對於每天爬五層樓梯，他毫不在意，「爬就爬啊，年輕時根本不在乎。」

然而，隨著二十年過去，孩子出生、工作頻繁出差，家庭出遊時的上下樓梯成了沉重負擔。更讓人頭痛的是，公寓停車位不足，鄰居間常因搶車位而爭吵。

李春生不想在此終老。當老屋雖已增值一倍，但生活品質卻下降時，他決定換屋。於是，他開始在鄰近公司所在的內

湖、東湖尋找新房。

當時，民生社區老屋價格竟比東湖新屋高出兩成。李春生看中東湖的一棟新華廈，不僅附近有康寧醫院，採買、外食等生活機能便利，更符合他退休安居的條件。令人驚訝的是，他只須再自備一百多萬元，就能換到與舊厝同樣大小的空間，還附帶電梯與停車位。

「這樣換屋，一次解決老屋、老後居住的問題，完美！」李春生滿意的說。

而後，在新屋安居十多年，李春生也到了退休之年，篤信基督的他，很期待在退休後全心傳道，便花很多心力在準備讀經和解經。

「沒想到，我兩度心肌梗塞，好險被上帝退貨，感謝主。」他一派幽默的說著生死交關的事件。在做完第二次手術後，經子女強力要求和安排下，在便於往返醫院

不傻等都更、整建 李春生換屋享3大好處

1.地段雖在市郊，但離醫院近：

交通便於往返醫院、子女家，採買或外食等生活機能成熟

2.以大換小且居住條件便利：

有電梯、無障礙設施、車庫和物業管理，空間小，便於打理

3.申報重購退稅，減輕換屋成本：

賣屋款－買屋款－過渡期租金－新屋裝潢＋重購退稅，還賺約500萬元

註：重購退稅公式＝（重購買入價÷舊屋賣出價）
×已繳房地合一稅
整理：劉萍

還可以申報重購退稅，第二次換屋後，他手邊竟可多出將近五百萬元現金。

住商機構企畫研究室執行總監徐佳馨建議，在入屋雙老時代，若想採行換屋解方，有兩個重要考量，一是時間，「最好五、六十歲時規畫進行，體力和資金能力較好，再年長就會搬不動，貸款也會受限。」

「二是資金，「不只要換對房子，最好可以多換出現金來！」徐佳馨強調調道。

李春生的兩次換屋，正好符合這套標準。他在五十歲就超前部署，選擇在體力與資金最充裕的時刻換屋；第二次換屋更透過房價差與重購退稅，成功換出近五百萬元現金。對他而言，這不僅是居住品質的提升，更是資產配置的最佳化。

兩年前，他和太太正式搬進新家，從「起家厝」到「養老宅」，李春生兩次透過換屋，既能安頓生活，也能創造現金流，讓晚年過得輕鬆無負擔。

對許多台灣家庭而言，這正是一個值得思考的課題——在「人屋雙老」的時代，換屋或許不只是搬家，而是一場關於資產與生活品質的長期布局。



以大換小、重購退稅， 手頭多數百萬

雖然是小套房，但李春生和太太一租就是兩年，兩人都愛上這裡的環境，生活機能也成熟，「比原來的住家更適合養老，所以我又動了換屋念頭！」李春生說。

與上次換屋一樣，東湖的房子增值了，所以就先賣再買。但不同的是，因為兩邊房價有價差，空間又換小，

老房該重建、整建或換屋？ 推動師：拖延是最貴的選擇



面對危老重建，找誰諮詢？

- ▶ 內政部老宅延壽顧問團
- ▶ 各縣市都市更新處或建管處
- ▶ 各縣市都市更新或危老重建輔導團
- ▶ 台北市都市更新整合發展協會
- ▶ 台北市危老重建工作站（各區里）

整理：劉萍

人屋雙老危機逼近，重建、整建或換屋，每步都不輕鬆，但「最昂貴的

選擇，就是拖延。」旭日聯合建築師事務所主持建築師柳慧燕說。這是她二十五年來與老屋為伍、陪伴住戶面對抉擇的心得。

九二一大地震後，她投入危老重建推動。近八年來完成四件危老都更案、五件以上整建案，並獲頒台北市績優推動師。身為建築師，她不僅熟悉法規與投資報酬率，更能串聯土木結構、建商、營造等專業，結合十多位推動師

成立危老重建工作站。

推動師的任務，是協助住戶理解重建與整建法規、推動建物檢定，再依檢定結果評估分析，提供各方案成本與優點比較，讓住戶做出務實選擇。

最常見的阻力是：分

回後室內可用空間縮水、租金補償不足、時間成本過高。但更大的挑戰，是住戶的消極心態。柳慧燕與團隊常須透過里長、管委會或鄰居引介，甚至在門口對講機前解說，只為打開溝通的第一步。

她的策略是數據化說服，以耐震係數、房屋增值幅度、未來收益等具體數字，讓住戶在「看得懂、算得清」的前提下判斷。隨著老宅延壽成為熱門話題，民眾最常問：「我家可以補助多少？」柳慧燕認為，更重要的應是老屋健檢：像人老要做健檢，房子也要完整檢測，才能決定是整建延壽，還是重建翻新。她強調，整建只是延壽，最終仍須接軌重建。選擇何者，必須依屋況、需求與資源綜合判斷。

《都市更新條例》上路已二十七年，雖不完美，但危老重建、防災型都更，以及各種整建維護補助，正逐步優化。柳慧燕提醒：「有這麼多選擇，趁還能行動的時候，住進一間真正好住的房子。」

老房子占近六成，補助僅600棟

揭老屋政策必補3塊拼圖

老宅延壽計畫」現場反應熱烈；但學者與老屋更新整建推動者警告，若不補齊違建執法、全面健檢與住宅金融三項配套，補助恐淪為短期安撫，無法改變老屋長期衰退的結構性問題。

專家：雙北老屋兩三百年也都更不完

逢甲大學土木工程系教授張智元指出，台灣老屋存量龐大，光靠現有都更與危

老機制，老屋數量大的雙北地區，「兩、三百年也處理不完」，這凸顯出政策在資源與制度上的結構性缺口。

張智元指出兩大癥結，第一是老屋存量龐大；第二是住戶意見難以整合，常常一案拖到下一代仍未談定。「現在政策就是要多管齊下，都更、整建持續並進。」政治大學財務管理系教授陳明吉說。

雙老危機有三大問題必須解決，瓶頸

一，違建不處理，延壽與都更都無解。說明會上爭論最激烈的是違建問題。許多老屋因違建而無法申

請整建，社區內部因此分裂；有人主張政府依法強制拆除違建以利都更；亦有人為違建戶爭取補貼。「這個共業，遇到人屋雙老，沒辦法再回避！」張智元警告，若不處理違建，整建與重建都無從談起；法律已有規範，關鍵在地方政府是否願意執法與建立快速處理機制。

瓶頸二，健檢不足，老屋要有「健檢報告」，再評估搶救方向。台北市居住容易發展協會理事長曾婷婷指出，老宅延壽和新北市整建維護辦法，都要求並補助先做耐震檢測。當老屋有了檢測報告，推動師或輔導顧問才能協助住戶評估，要選擇整建還是重建。

但曾婷婷認為，當全國老屋占比高達近六成，應擴大為全面性且採強制性的老屋健檢，亦即包括耐震、結構、消防設備等。甚至要學習日本，強制規範所有建物，

例如政府、住戶應成立修繕基金，並由政府向銀行補貼利息，讓銀行願意支持老屋的修繕維護貸款；同樣在銀行端，如果擔心抵押的房子太過破舊，也可以提供以房養修繕貸款的服務。

僅補助不夠，三配套措施並行才有解

在稅負方面，原本對三十年以上老屋不課徵房屋稅，但針對請領政府補助做延壽的老屋，應要有稅收，但可採取較為優惠的稅率。「老屋要延壽下去，須做全面性規畫，不只是安全、錢，還要與市容、城市發展結合。」陳明吉說。

最後，老宅延壽政策雖大獲人心，但因預算僅五十億元，又期間限定（執行三年），還只補助六百棟，以家戶數計至多四千八百戶，申請到的機率是萬分之八、七。便有民眾質疑：「這會又是一個『雷聲大、雨點小』的政治秀嗎？」

張智元建議，若要達到實質效果，應分階段擴大預算並同步建立執法、健檢與金融三大配套，先求量再求質，逐步形成可長期運作的制度。

未來讓補助與制度雙軌並行，並以補助核定數、違建拆除率、健檢完成率與修繕貸款發放額等指標，檢驗政策成效，才能逐步改變住屋老化的命運。



地震威脅，人屋雙老問題刻不容緩

台灣地震頻仍、規模升級，更放大了人屋雙老的安全風險，政府亟須跳脫單一部會思維，以跨住宅、財稅與金融等部會整合規格，重新制定未來政策。

要定期檢查保養並提供報告，制定長期修繕計畫，要包括至少兩次大規模修繕。例如每五到十年屋頂防水維護、每十到十五年外牆翻修等。因這樣的制度，在日本隨處可見凍齡般的百年老屋。

不過，旭日聯合建築師事務所主持建築師柳慧燕指出，整建只是延緩衰退的替代方案，重建才是根本解方，政府應以制度引導整建接軌重建，例如提供容積獎勵、

協議機制與稅負誘因，避免整建成為都更的斷點而非過渡。

瓶頸三，錢不夠，住宅金融體系未到

位。老屋住戶的另一大痛點，就是錢。儘管政府有修繕補助，但許多人資產只剩房子，若須做大規模整建，恐怕無法支付。

陳明吉表示，他在剛參與完成的「整體住宅政策」計畫，提出了建立全生命週期的住宅金融體系。

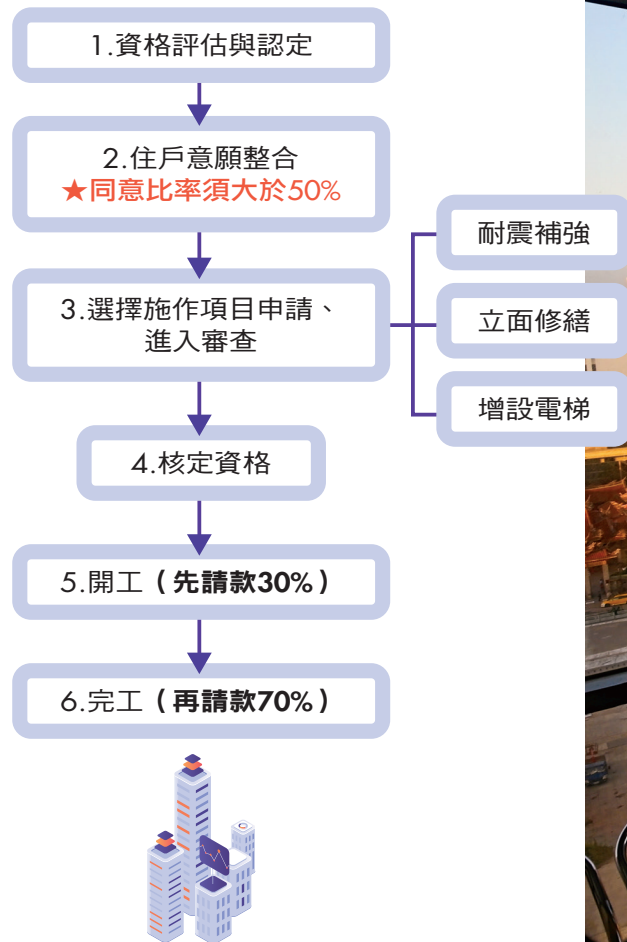
專家6問答拯救老屋未來

拿了整建補助，還能都更嗎？

文：張如嫻、劉萍 攝影：程思迪

1張圖掌握整建申請流程

——以新北市為例



註：立面修繕包括外牆拉皮、屋頂防水與隔熱等改善工程
資料來源：新北市政府 整理：張如嫻



內政部推動老宅延壽機能復新計畫，說明會人潮滿滿。
不過，其實各縣市政府早有相關補助可以申請。

想 申請老宅整建維護補助金，卻不知道怎麼申請、能補助多少錢嗎？其實，除了內政部最快二月定案的「老宅延壽」計畫，各縣市政府和國家地震工程研究中心早有相關補助辦法。

商周邀請新北市建築師公會都更整建維護輔導計畫專案小組召集人陳柏元、旭日聯合建築師事務所主持建築師柳慧燕、社團法人台北市居住容易發展協會理事長曾婷婷、危老都更推動師謝維浩、住商機構企研室執行總監徐佳馨，五位不同領域的專家，針對民眾常見的六大疑問，提供實用解答。

Q1 所有的老屋都可以整建維護嗎？

一般來說，屋齡超過二十年的房子，就屬於老屋整建維護的範圍，但各縣市有不

同條件。

比如，台北市規定住宅使用比例要達到整棟三分之一或二分之一以上，看你想申請哪一項補助。新北市則規定老宅須位於都市計畫範圍、屋齡達二十五年以上，且必須先完成建築物耐震初評。高雄市的老屋申請資格，同樣是屋齡要二十年以上的合法建築物。

整建維護分為增設電梯、外牆拉皮與防水等立面修繕工程、結構與耐震補強。一般來說，公寓大多最需要增設電梯；第二順位是重拉管線處理漏水問題。但六樓以上華廈、大樓就比較需要先做外牆拉皮，因為磁磚剝落容易造成危險。

應以無可避免的地震風險、當下高齡者的行動風險來判斷，整建是否優先做耐震補強，通常電梯也比較有急迫需求。

但若是住宅有結構安全、海砂屋等問題，最好還是盡快走拆除重建的路徑。

Q2 沒有管委會也能申請嗎？需要準備什麼？

可以。以雙北市為例，經全體區分所有權人半數同意，也就是同意的屋主人數，要超過全社區總屋主人數的五成，就可共同推派代表人來申請補助，不須另外成立

管委會。推派流程通常由住戶召開會議、簽署同意書即可，民眾也可以聯繫都更處，由都更處派輔導團隊，協助住戶們意願整合。

但要注意的是，管委會具有法律地位，管委會做出的決議也有法律效力，較容易快速收齊整建維護工程中必須自付的款項，且如果住戶不繳費，管委會可走法律程序；只有代表人的話，就得看鄰居們的向心力了。

除了社區住戶的整合，新北市還要求房子要先進行耐震評估，取得報告、備妥同意書、建物資料、修繕項目清單等，交給地方政府進行審查。像台北市部分補助走簡易程序，只需要書審，一般來說計畫書寫好，半年內就過了，而最久的也會在一年內結束審查。

目前針對老屋的整建維護，有哪些補助方案？如果申請到補助，我還要自己出錢？

補助額度都有上限，就像裝修家裡要自己出錢一樣，整建維護也有自行負擔的部分。台北市有「整建維護得來速」補助，分A、B、C三種套餐，不同套餐有不同補助項目和金額，以審查流程較簡易的套



■老屋整建維護補助申請眉角多，申請前可先諮詢輔導團隊，協助評估房屋狀況、整合住戶意願。

件，評估要做哪些項目、申請哪些補助比較合適。

我如何知道自已的老屋該做整建，還是重建？

主要還是要先看住戶、看鄰居們的意願。如果坪數、環境都不錯，即便屋齡高，住戶大多也會認為沒有重建拆除的必要，公寓可以選擇漏水修繕或加裝電梯；華廈、大樓頂多是管線問題，處理一下就

老屋數前3高縣市，整建補助資格、金額一次看

	台北市	新北市	高雄市
申請資格	屋齡20年以上	- 位於新北市都市計畫區域內，屋齡25年以上 - 申請前須先完成耐震評估	屋齡20年以上
補助金額與上限	套餐A：適合整體修繕、施工費較高者，但審查流程較長。補助50%、上限1,200萬元 套餐B：公寓增設電梯，補助60%、上限300萬元 套餐C：外牆拉皮和結構補強，補助50%、上限500萬元	外牆拉皮：補助50%、上限1,200萬元 結構補強：弱層補強補助85%、上限500萬元；整體補強補助85%、上限1,500萬元 增設電梯：補助45%、上限300萬元	- 老舊建築物立面及屋頂突出物修繕 - 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除 - 空調、外部管線整理美化 →共補助50%、上限200萬

註：內政部老宅延壽計畫，預計最快2月定案後上路
資料來源：各縣市政府 整理：張如嫻

為總經費四五%、上限三百萬元。高雄市政府較為不同，整建維護可施做的項目包括：老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程、老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除，還有空調、外部管線整理美化。補助金額最高為總經費五〇%、上限兩百萬。

國震中心只針對結構補強提供補助，上限金額四百五十萬元。若耐震評估結果危險度總分大於四十五分，為須補強或重建，就可以補助到總經費的八五%。他們目的清楚，要求補強建築物耐震度，但花費最貴，也比較難估算，所以對住戶來講，要做結構補強，選這個方案自付額較低。

以實務經驗來看，現在工錢跟材料都漲價，台北市公寓加裝電梯平均花費七百五十萬至八百五十萬元，北市最高補助三百萬元，等於住戶們要再共分攤四、五百萬元。結構補強的部分，像北市大安區有個案子，做弱層補強要三百三十多萬元，但它符合危險建築物的條件，所以就申請國震中心補助，最後住戶們只要自付一五%、約五十一萬元。建築師、推動師都會幫忙看房子的條

可以繼續住。

但，若是修繕金額過高，就會建議重建。耐震補強通常費用最高，所以住戶可以先去做耐震評估，評估報告中，都會寫建議老屋重建，還是採取結構補強方式。如果評估出來，補強費用超過重建費用的二分之一，就會判定補強不具效益，建議重建。

如果我的老宅申請修繕、整建，是不是就不能都更了？

還是可以。條件是，申請整建維護補助後五年內不得變更或拆除，但五年期限到，就能進行都更程序。

其實整建維護跟都更沒有違和，整建維護本就是都更的一環，且都更前的社區整合也差不多需要五年時間。先做修繕先享受，做了整建，也會提高房價，每坪約可增加五到十萬元。

既然補助這麼多，我可以買老屋來出租或等都更嗎？需要注意什麼？

買老屋來整修做為投資標的，其實所費不貲，時間成本也高，不見得划算。首

先，要申請老屋整建補助，必須先看鄰居同不同意，這本身就是一個風險，而且整合各住戶的意願也要花時間。就算申請到補助，現在工班也不好找，像是增設電梯施工就要一年，若要做內部整修、重新裝潢，還必須有人監工。完工後出租，需要管理，你請包租代管又是一筆開銷；如果是想等都更，那等十年以上跑不掉。

若不申請補助，像台北市一棟屋齡三十年的三層樓透天別墅，光是防水處理、立面重鋪和內部整理，就要花一千多萬元。而且這要用自備款去做，老屋整建向銀行貸款不容易，原因是房子老了，即便土地有價值，銀行也會謹慎評估，擔心萬一出問題，這房子無法拿到成屋市場去銷售。

買老屋來投資，邏輯上可行，但實務上你會遇到資金、人力、管理問題。同一筆錢，買一間新一點、舒服一點房子，或者拿去做其他投資，也許更划算。

如果真的想投資，雙北市的老屋是最佳選擇，因為房價相對高，投資人有利可圖，那種位在偏遠地區、地段不佳、交通不便的房子，幾乎不用想了。建築物的條件也要看清楚，挑選容積夠高、路夠寬的標的，否則住宅在小巷裡，到時候都更還得跟隔壁棟鄰居綁一起，牽涉的住戶越多，都更就會拖越久。