

# 台湾住宅发展与设计

## Taiwan Residential Development and Design

黄长美/HUANG Changmei

**摘要:** 本文第一部分为台湾住宅发展的回顾, 及其发展历程中若干值得一提的风潮事件纪录, 同时说明台湾近10年来的住宅变化趋势及特性。第二部分藉由从2006年开始台湾建筑杂志社所举办的“台湾住宅建筑奖”中的得奖作品, 说明台湾住宅近10年来设计重点因素的转变, 及其中值得嘉许的尝试。

**Abstract:** The first part of this paper aims to review the process of housing development in Taiwan, its trends and characteristics as well as the movements and history that have influenced it. The second part focuses on housing projects which have received the "Taiwan Residential Architecture Award" sponsored by *Taiwan Architecture* magazine. These premiated projects successfully describe the development and efforts of Taiwan residential design over the past decade.

**关键词:** 台湾, 住宅, 建筑发展

**Keywords:** Taiwan, residence, architectural development

### 1 前言

杜甫:“安得广厦千万间, 大庇天下寒士尽欢颜”。住宅是每个人的生活庇护所, 它不只是商品, 更是政治、社会、经济问题的呈现, 在绝大多数的国家中, 因为都市人口快速增加, 住宅无法相对供应, 因此价格甚高, 使得“住者有其屋”成为许多国家追求的目标之一。

过去50年来, 人居环境已成为世界共同关注的课题, 1978年联合国人居环境委员会正式成立, 1985年联大确立了每年10月的第一个星期一为世界人居日, 也每年选择一个主题来号召全世界为人居发展作努力。

早期台湾的集合住宅是战后直接自西方移植而来的住宅形态, 因为快速都市化, 为解决大量住宅需求, 对于质的要求多有所忽略, 建筑商或建筑师重点在满足法规要求, 求取营建销售面积与利益的最大值, 因此多套用制式平面, 最多设计外观。

对住宅的基本考虑包括安全、经济、实用、舒适、美观, 随着市场竞争的激烈, 房地产开发已经进入一个讲究居住质量的时代, 市场营销提出种种提升住宅价值的商品, 诸如景观、生态、文化艺术氛围、相关公共服务设施和人际交往活动的场所等, 都对居住环境质量的提升有所帮助。近来, 利用一些高科技的建材设备, 增加房屋售价与利润, 也成为高档住宅产品的发展趋势。然而与此同时, 我们也看到一些设备取代了基本的热环境、空气质量、声音、光环境的自然功能; 而在出现天价豪宅之时, 也让人对住宅人性化和平民化的意义为之迷惘不已。

本文略述台湾的住宅发展回顾、趋势与特性, 及其发展历程中若干值得一提的风潮事件纪录, 再藉由台湾建筑杂志社所举办的“台湾住宅建筑奖”历届得奖作品, 说明台湾住宅设计近10年来重点因素的转变, 希望有助于读者对台湾住宅发展的轮廓有一概略了解。

### 2 台湾的住宅发展

#### 2.1 从无到有——早期台湾的住宅发展<sup>[1]</sup>

##### 2.1.1 1940—1960年代

台湾光复之初, 住宅尚未商品化, 一般住宅通常采取自地自建、自用的方式, 1949年国民党退守台湾, 当时涌入200余万人, 约占当时台湾人口的1/3, 因房屋供应严重不足, 乃造成大量违建。

1953年, 在美援的经济协助下推动都市工业化, 1957年制订《兴建“国宅”贷款条例》, 配合美援基金及课征之土地增值税, 企图由政府提供贷款, 透过住宅市场的机制带动经济发展, 因此跳脱了传

统闽南式与殖民时期的日式建筑形式, 直接移植西方的住宅形态。1958年, 中国打捞公司兴建的“林华侨新村”, 开始了第一件兴建住宅出售的案例, 住宅开始成为一种被生产销售的商品, 建设公司成立, 凭有限的资金运作, 发展出“预售”的方式来集资。

1960年代是个经济转折点, 出口导向的工业化策略导致大量的城乡移民进入都市, 都市住宅市场与营造业蓬勃发展, 私人市场成为住宅供应主力, 然当时都市住宅短缺, 公共设施不足, 居住状况拥挤低劣, 违章仍然极为严重; 据1963年完成的台北市违建普查中显示, 当时台北市仍有将近1/3的家庭居住在违建中, 此时违章住户有七成占用公地, 五成以上无浴厕。

##### 2.1.2 1970年代

1970年代初, 高层公寓开始萌芽, 由于全球第一次石油危机导致物价飞涨, 在通货膨胀的压力下, 民众为保值之故纷纷购屋, 此时建设公司大量出现, 开始投机与炒地皮, 短短两年, 房价涨幅将近一倍半, 政府为抑制物价波动, 开始进行包括: “高楼禁建”、“取消建筑融资”、“建材限制方案”等压抑措施, 此时住宅问题逐渐从量的不足转为质的不佳及消费不均的问题。

1979年, 再次爆发全球能源危机, 但台湾由于连续3年维持两位数的经济成长率, 蕴积了强大的购买潜力, 不动产市场推向历史新高, 并在政府再度施以“追查购屋资金”、“空地限期建筑使用”、“调整土地增值税课征标准及税率结构防止土地投机”等抑制房价的措施下结束; 据1980年的住宅普查显示, 台北市约有六成的住宅是在此10年时兴建的。

此时国际情势不稳定, 包括中美建交、台湾退出联合国, 在政经压力下, 1975年公布实施《“国民”住宅条例》, 开始大量兴建住宅, 将“扩大住宅建设”与“增进社会福利”共同纳入“六年经济建设计划”的“健全社会发展”项目中。

##### 2.1.3 1980年代

此时都市住宅市场巨幅波动, 因为石油危机及世界经济低迷, 台北市的住宅价格过高, “兴建‘国宅’是与民争利说”盛行, 以致于“国宅”兴建速度减缓, 并放宽承购资格限制, 开放给一般民众。1982年修正《“国民”住宅条例》, 增加“贷款人民兴建”与“奖励民间兴建”两项, 希望藉由民间资本减轻政府负担, 因此兴建“国宅”主要供低收入户承购或承租; 中等收入住宅由政府奖励民间兴建; 高收入户住宅则由民间自行兴建。至此, 住宅供应的责任由政府转移到民间市场, 都市住宅问题仍

作者简介: 黄长美建筑师事务所主持建筑师  
收稿日期: 2013-01-15

结在土地问题上,造成了1980年代末的“无壳蜗牛运动”。

#### 2.1.4 1990年代

1988、1989年经济复苏、房地产飞涨,导致国宅的需求大幅提高,因而实施“辅助人民贷款自购住宅办法”,并开放银行30年房贷,希望藉以解决人民住宅需求。1990年台湾开始全面实施容积率管制,建商大量抢建,因政府实施“选择性信用管制”,房屋建筑业开始低迷,复因经济影响,建筑投资业亦受波及,此时都市地区房价不再飙涨,但仍与一般家庭所得有相当的差距。

#### 2.1.5 2000年代

1990年初起,世界各地陆续引发金融风暴,台湾当局以协助、介入甚至干预市场的手段,藉由提振产业景气以避免国内经济衰败,其中“振兴建筑投资业措施方案”针对引发财务危机的公司、财团进行营救,持续扶持高房价,甚至利用全民纳税图利特定建商,因而爆发第二次无住屋运动,促使政府开始全面研拟整体住宅政策,2007年公布整体住宅实施方案。

#### 2.2 台湾近10年的住宅变化

台湾近10年来的住宅变化大致呈现:每户面积增加、居住人数减少、房间数减少、住宅自有率减少的趋势,每户面积从1993年的 $108.56\text{m}^2/\text{户}$ 到2012年增加为 $143.75\text{m}^2/\text{户}$ ,每户居住人数从2005年的4.1人/户到2012年减少为3.2人/户,每人居住面积从2006年的 $41.45\text{m}^2/\text{人}$ 到2011年增加为 $44.92\text{m}^2/\text{人}$ ,住宅自有率从2006年的87.83%到2011年减少至84.58%,其中2009至2010年因为房价飙高,房价所得比由7.08突增至8.9、自有住宅率也由87.89%陡降至84.89%,是变化较大的一年。<sup>[2]</sup>

若以曲线代表发展过程,台湾在1970年代开始经济起飞,住宅发展呈往上抛物线般,到1990年代开始停滞,至近几年才又上升,这个上升的曲线,代表了更进一步对住宅规划的要求:更人性化、精致化、多样化,讲究满足生活的各项机能,与不同市场的需求。

因为住宅商品化的缘故,住宅的外观成为建商起初着力的重点,因此欧陆风、北欧风、现代风、本土风都各领风骚一阵,“左岸”与“后街”、“维多利亚”与“温莎城堡”,都在复制一种异国情调,让人产生高格调的价值感。其实,这都是缺乏文化自主性的思考能力,价值感的自我肯定不足所致。

因应时代潮流,住宅智慧化、绿建筑化也已经

成为房地产开发的诉求:网络、光纤、安全监控系统、门禁对讲系统,健康、节能、低污染,最大化利用本地材料和资源,最小化废物排放等。可以这么说:寻求自然、建筑和人三者之间的和谐,将是今后城市住宅发展的主题。

住宅问题不仅是单纯的居住问题,也不仅仅是城市经济的发展问题,而是更高层次上的社会问题、住宅供需平衡的问题:国外则常用“高低收入混合的小区”,规定新建住区中必须有至少一定比例的低收入者住宅,来改善贫富差距过大的现象,以期达到社会融合。住宅真正内涵应当是居住区的空间组合形态、使用模式、邻里构成,居住区住宅形式的社会阶层对应等问题的探索,过去对这些住宅本质的问题都没有深层的研究与突破。

#### 2.3 台湾住宅发展的特性<sup>[3]</sup>

综观台湾的住宅发展,有着高房价、高住宅自有率、高空屋率与低住宅质量三高一低的特性(华昌宜,2011),就住宅房价所得比率而言,2013年台北市与全台湾已分别达到14.7与9.0,也就是说一般中产阶级必须不吃不喝14.7年才能在台北市买房子,而这种情势仍在恶化中;反常的是,在房价逐年攀高之时,空屋率却也逐年升高,1990年为13.3%,2000年为17.6%,2010年为19.4%,与一般房价走向与空屋率成反比的通则相反;更吊诡的是,家户共住率也同时上升,1990年为16.4%,2000年为17.4%,2010年为20.5%,显示财富分配不均与居住质量不佳的情况有愈加严重的趋势。

根据2011年统计数据显示,台湾的住宅自有率超过80%,高于美加的67%,德国的42%,甚至也高于日本(59%)与香港(60%),但在高住宅自有率的同时,人们却不在乎居住质量,因为以住宅为投资(机)财,所以房地产有一句口号:“地点!地点!地点!(LOCATION! LOCATION! LOCATION!)”,意为只要地点好,其他都不重要,在此观念引领下,台湾住宅居住质量的低落也有目共睹,尤其早期所建国宅,面积狭小、居住者缺乏公德心,又无管理,造成脏乱窳陋,而一般住宅则是缺乏设计质量,所幸近年来情况已有所改善,而政府也在大力推展都市更新,希望藉由重建,将都市居住生活质量有所提升。

#### 2.4 台湾住宅发展中的风潮纪录

##### 2.4.1 无壳蜗牛运动

台湾房地产早期因为供应不足而价高,然1987年政府放宽外汇管制,国外资金流入,股价带动房地产市场大涨,加上政府的多项利多措施:调整公

告地价、释放千亿的公共设施保留地征收款,以及台北市宣布兴建捷运等,造成住宅价格一路狂飙,台北市1988年平均房价为1987年的2倍,1989年更上涨为1987年的3.5倍。此时,台北市平均每户住宅价格上涨到家庭平均收入的7倍,引发了1980年代末“无壳蜗牛运动”,上演万人夜宿台北市最精华路段忠孝东路街头的活动,然而在房地产及金融市场狂涨形成的强大泡沫经济作用下,第一次无住屋运动对台湾整体住宅政策而言并无太具体的影响,仅留下“崔妈妈租屋中心”及OURs“专业者都市改革组织”,成为台湾住宅与都市政策民间重要的监督与改革组织。

##### 2.4.2 宜兰经验——宜兰厝<sup>[4]</sup>

宜兰是台湾地方自治史上很特别的一个地方,从1981年非国民党籍陈定南当选县长开始,即以长远的眼光和过人的坚持,征收大量私有地、全盘规划区域蓝图,确立公共工程质量,为宜兰的发展打下很好的基础。加上历任的县长游锡堃、刘守成、吕国华,确立了“宜兰经验”的治理特色,包括:重视生态环境、休闲观光旅游、文化传统产业、小区营造经验,也就是强调经济繁荣之外,更重视环境生态与民众生活质量;因为目标正确、政府清廉有效率,成为“优质治理”的代名词,也造就宜兰居民的光荣感。

因为注重生态与居民生活质量,所以县政府一方面以都市计划和大型绿地公园等公共建设打造良好的都市环境,一方面以行政的手段,如斜屋顶的规定与补助来塑造区域特色,并利用论述、奖励诱发的方式,凝聚居民共识,告知宜兰住居发展思考的可能,产生一种以永续与朴素为主的环境美学观。

从1994年开始,仰山文教基金会举办“宜兰厝”的活动,公开征选有意愿的业主与建筑师进行配对,希望建构一个适应兰阳平原地理、地质、气候,属于宜兰人、符合他们生活需求,表现宜兰人的生活文化,心目中理想的家。同时,邀请学者专家组成委员会,研讨“宜兰厝”的共同课题,归纳各方对宜兰多雨潮湿气候的设计共识,提出包括斜屋顶、半户外空间、自然朴素的建材等11项准则,作为建立宜兰地方建筑风格的起步,到今天,宜兰厝仍在进行中,虽然实际成果不算太多,但其目标:“发展出兰阳平原现代民居的原型与风格,形成一个理性而有深度的居住文化”却是影响深远。

##### 2.4.3 台中经验——理想国的私人造镇<sup>[5]</sup>

台中“理想国”小区在1987年前称为“国际城”和“远东城”,是在1979—1980年间非都市土地



使用规则公布前抢建完成的，小区总户数约 2000 户，多为 2~3 层透天店铺、2 层别墅和部分 4 楼公寓，当时虽然道路系统已开辟完成，交通仍然不便，且原规划的公共设施多未兴建，又因工程赶工，施工质量不佳，早期住屋率仅有三成，许多空屋成为青少年跷家和黑道分子躲藏的地方，造成极大的治安问题。

理想国的经营团队认为此处位于台中市与台中港之间，有很大的发展潜力，也期盼能以企业的力量来解决部分的社会问题，因而进行“小区更新”的实验与实践，希望以提升小区有机的生命力来经营小区。团队起初利用大度山的自然条件和未来区域发展的优势，配合东海大学的人文环境，定位此处为高质量、庭园环境、中等价位以及全国唯一的艺术人文小区为号召，将旧建筑物整修或重建，改变整个小区的外观和街景；在 1987 年推出第一期，迅速获得市场极大的回响。

自 1988 年起，理想国团队取得 12 家国际街二巷旧建筑物一楼的所有权，并向部分临路的住家租得建筑物的一楼，开始进行有计划的造街活动，经过道路整修、装设新路灯、两侧种植行道树、建筑物外观整体设计后，街区焕然一新，充满生气与绿意，由于设计得当、宣传成功，成为都市居民假日休闲的重要去处。

1989 年 9 月起，艺术街坊开放外店加盟，新店

家的投入，更丰富了其艺术人文特色；许多认同街坊发展小区再造的居民，也开始与店家有进一步的生活互动与友谊。经过“理想国村庆”和“厝边你好”系列活动，街坊有了定期举办的跳蚤市场，之后更演变为“理想国假日生活雅集”，包括生活艺术品展览、儿童彩绘、街道环境清洁、节庆晚会、艺品义卖拍卖、小区发展讲座、演唱会等活动，塑造了全台湾独一无二的小区文化活动典范。

1993 年，理想国售出艺术街坊店面，希望街坊自主发展，初期部分店家产生疑虑而迁出，但多数则集结成立艺术街坊自治会，利用垃圾联合托运、轮班站岗（避免第一包垃圾落地）、清洁维护值日生等，解决了当时严重的垃圾问题；许多店面也开始大幅度重新装修，街坊景观再次更新，此时虽不像以往具有统一风格，却使整条街变得更丰富，逐渐形成了咖啡、艺术文化精品集中的特色街道。

整个艺术街坊的发展，是一大群人共同努力的成果；由理想国经营团队开始，揭示了一个具有相当价值和高度的理想，因此感动了许多小区内的有心人士共同参与，大家齐心协力，才有今天的成功模式。

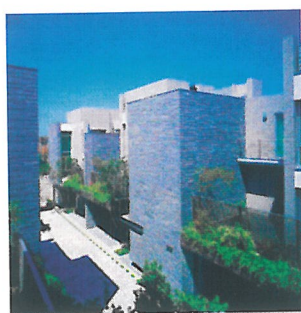
#### 2.4.4 自力造屋<sup>[6]</sup>

921 地震后，谢英俊率领“921 重建工作队”进入南投日月潭灾区邵族部落，进行“自力造屋”的重建计划，教灾民自己动手盖房子；在当地经济条件和气候环境的考虑下，谢英俊把建筑技术的工

法简化，使用轻型钢和连接板以自攻螺丝或螺栓结合做主构架，一般人就能轻易上手，材料也使用黏土、木材、竹子、水泥混木屑、草料等经济、天然、环保的建材；他组织了当地居民的劳动力，用极少的成本，在 6 年内，于日月潭、南投县仁爱乡中正村以及信义乡的潭南村，作“自力造屋”的实践与推广，完成了 300 多套坚固、环保，而且冬暖夏凉的绿色房屋。

自力造屋是将设计者、施工者、使用者结合为一体，让非专业者都能参与施工，不仅考虑经济、美观、安全、环保，还要考虑工作权的因素，例如内外墙使用竹材，妇女老人都能参与劳动，提供更多的工作机会。在日月潭邵族、台中县松鹤部落、南投县仁爱乡中正村的自力造屋，其实是整个部落既有势力组织、人际关系的重新洗牌，在“要有房子住”的目标下，个人不得不摸索与他人相处之道，因而建立部落意识与小区互助的基础。

谢英俊的“自力造屋”在 88 风灾后也在高雄率当地布农族建立勤和避难屋，得到“台湾建筑奖”。南亚海啸后的印度尼西亚亚齐、汶川地震后的四川，他持续以“常民建筑”的理念推动“自力造屋”，打破了由专业垄断建筑而造成的“房屋 = 专业工程 + 大量资金”的主流逻辑，将庞大的农村剩余劳动力与互助换工的优良传统结合，降低对主流营建市场和货币的依赖，使弱势的人也能住得起房子，具有



1



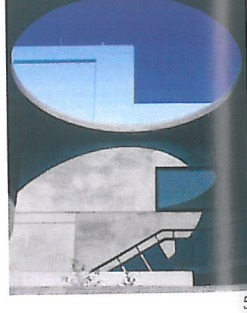
2



3



4



5



6



7



8



9



10

- 1 “碧波飞”质朴低调的外观
- 2 隆大“凤凰菩提”
- 3 “先得月”
- 4 “墅花园”
- 5 “阿莲乡郑宅”
- 6 “何必馆”

- 7 高层集合住宅“泰安连云接云楼”
- 8 “平均律”
- 9 “探悠探远的长屋”
- 10 “墅建筑”

（1、4、5、10图片来源：参考文献[7]）





11



12



13



14

高度环保概念和社会意识。

### 3 从“台湾住宅建筑奖”谈住宅设计<sup>[7]</sup>

#### 3.1 “台湾住宅建筑奖”的起源与目的

住宅虽然是与所有人关系最密切的建筑类型，其数量数倍甚至数 10 倍于其他类建筑，但一直以来，所获得的专业关注、论述与投入却相对稀少；住宅建筑长久以来被归类为房地产商品，几乎都由建设公司主导，商业利益色彩浓厚，在经济政策上的辩论往往多过生活美学上的探究。好的开发商在好的产品、成本与销售量之间犹疑，建筑师的理想在建商的利益考虑下消失无踪；而多数欲购屋者在房价的压力下也无暇对居住质量有更多要求。

因此，台湾建筑从 2006 年开始举办两年一次的“台湾住宅建筑奖”，在评选宣言中的一段话揭示了奖项的目的：“特别鼓励两种方向：其一是居住行为的根本性思考，其二是对现状有前瞻性、突破性的贡献。”

居住行为的根本性思考，就是回归住宅的本质，它是家，是个人心灵情感寄托所在，更是每个人及家庭的庇护所，家庭情感交流与关系提升的容器，生活、社会、都市、环境、自然、生态等各方面的考虑与结合，都能让住宅的生命更加丰富与多姿。集合住宅是家的群体，它是都市组成的基质，邻里小区关系交流的发生器，代替了传统社会宗族的作用，成为现代社会维系的力量，因此集合住宅的设计须兼顾居住共通性与小区自明性，同时又对邻里社会性与都市环境做出贡献。

#### 3.2 历届作品中值得嘉许的尝试

“台湾住宅建筑奖”至今已举办了 4 届，在历届作品中，我们很高兴看到了许多开发商与建筑师的努力与成效，除了基本生活的舒适与方便外，有化腐朽为神奇、努力克服基地限制的，有突破传统制式平面框架的，有友善地与周围环境对话的，有对小区人与人关系交流在空间上去引导的，有简

单而令人惊艳的空间质量，有用很好的细部跨越预算表现出质感的，有对施工技术近乎宗教般热情的，更多是兢兢业业努力跨出超越过去专业一小步的，因此，初步已达成我们原先认为不可能的任务：提升住宅设计的专业思考与生活美学，以下即对诸多在设计中值得赞美的方面来举例说明。

##### 3.2.1 人本精神与空间的各种可能性

第一届获得首奖的“碧波飞”就是因为在本精神方面的突破与尝试而获奖：其格局跳脱既有框架局限，封闭的高墙为了对外在不佳的环境做区隔，塑造了质朴低调的外观；刻意留出的中庭却颇富于变化，所有的空间向它环绕聚合，消除了室内外的隔阂，创造出内聚而亲密的居家空间感受；对生活深刻而细腻的思考，增加了空间的可能性，让楼梯、平台、廊道空间成为生活停留的逗点，增加了空间的质感和层次，甚至开发者也成为生活在其中的小区一份子，将车库变为开放的邻里互动空间，以示范的使用来带领居住者，形成邻里之间进一步良性发展的基础（图 1）。

第一届因“碧波飞”得奖后而受到瞩目的“元根”建筑团队，在第二届住宅奖也以庞大“凤凰菩提”获奖，在此案中，于联栋住宅的设计上做了一个切缝处理，不但获得形式的突破，对通风采光与空间层次都有所帮助，创造了街屋难得的阳光、空气、天窗水池与呼吸的健康住宅（图 2）。

其他值得一提的案例包括：

“先得月”与周边环境充分的对话，并说服业主采取不同于一般集合住宅产品的形态与梯厅空间（图 3）。

“墅花园”巧妙地将形状不佳、配置不易的 T 形基地作了甚为高明的处理，其中间巷道花园空间的质量甚佳，尤其厨房面向花园的大片玻璃，虽然只是其中几户，对邻里关系增温的意图仍博得大家的赞赏（图 4）。

##### 3.2.2 对过去生活传统的延续与追求

传统与现代的融合，台湾在舞蹈方面因为云门舞集而有耀眼的成绩，其他服饰甚至室内设计都有不错的表现，唯独建筑方面一直找不出方向，从以下的案例尝试，或许可走出一条又传统又现代的光明前途！

“阿莲乡郑宅”以中庭顶部圆洞、光影变化，对合院意象有着不落俗套的诠释与呈现（图 5）。

“何必馆”采用合院的架构与配置，并将其转化为小区凝聚向心力和与环境相合的精神（图 6）。

##### 3.2.3 都市与环境涵构的反应与对话

建筑师多有着舍我其谁的英雄主义，企图以一举成名天下知的作品获得傲视群雄的名声，然而都市毕竟不是建筑的超级市场或展示台，建筑过于突出而变成突兀，可能反造成都市景观的混乱，很高兴对于周边环境的考虑已经愈来愈为业界所重视，这些对都市、自然环境的对应举例说明如下：

高层集合住宅“泰安连接云楼”对周边都市纹理的反应，在立面阳台上种植大树（图 7）。

“平均律”从对都市友善的角度出发，中间留设虚体与对面兰心巷产生对话（图 8）。

“探悠探远的长屋”赋予乡镇中传统长型街屋内部良好的通风、采光及空间丰富的新生命，同时又照顾到外部立面的质感及与周边的和谐（图 9）。

“墅建筑”是传统街屋的再生进化版，对基地外部的转角与路冲作出不同的格局反映，以轻盈的空间美学、盎然生机的绿意，将街屋处理成别墅的质量（图 10）。

“何必馆”基地旁临河，业者努力把脏乱的周边变成宜人的河景，更把握了这个自然的优势将绿意引入，成为自家舒适的空中庭园，居住者也充分享受这样的追求与呈现。

“野房子”在台东纵谷的山与海中自处，悠然自在的展现（图 11）。

11 “野房子”

12 “平均律”

13 “太平窝村”的自然农园、大灶、生态池

14 “太平窝村”的树屋