

第六章 租隙論述應用於台北都會區之檢討與分析

租隙夠大啟動資本的再投入，並造成仕紳階級重回都市中心，為租隙論述之主要內容。在國外相關實證工作中，均選定已發生仕紳化地區為測試範圍，並驗證出資本投入的啟動先於人口回流都市中心。但台灣目前並未有具體的研究成果顯示有仕紳化現象的發生。在以往租隙實證地區的選定上僅能以實證範圍之都市空間發展歷程為判斷依據，結合影響租隙變動相關因素（區位、土地使用、法令等）進行租隙大小的討論。

台北都會區中仕紳化現象不明顯或尚未發生，使本研究在租隙論述之驗證程序上無法完全依國外相關實證案例模式進行。因此，本研究在實證工作的內容上先進行租隙假設命題的檢驗，在第四章中資本移動的測試結果顯示台北都會區資本投入與人口成長均呈現空間不均衡分布狀態，但近二十年的發展大致仍呈現由都會中心往外擴散的情形，而由資本投入的分布情形觀察，台北都會區應較符合多核心之都會發展型態。

本研究藉由共積檢定針對台北都會區內 36 個行政區（市鄉鎮）進行測試，結果顯示在人口與資本投入的變化上，20 個行政區（市鄉鎮）呈現長期穩定的互動關係，但進一步利用誤差修正模型測試，並無法驗證資本與人口變動間之因果關係。而以台北市為測試地區之相關實證研究均已指稱租隙存在的現象，但並未針對其存在的意涵進行分析。因此，本研究在租隙實證地區的選定上，係考量相關實證研究之延續性及區域性資本投入的差異，進行吳興街沿線、迪化街沿線與大安森林公園週邊各里之租隙測試分析，在租隙實證的分析中（第五章）發現，實證區域各里均有租隙的產生，且潛在地與租隙的變動呈現一致性，而屋齡對潛在地租與資本化地租的影響並不顯著，此一結果與 Clark 的實證研究發現一致。但在大安森林公園週邊各里的測試結果與其他二區之測試結果不盡相同（未能看出潛在地租的大小與都市計畫分區和公共設施用地劃設面積直接相關，也未觀察出資本化地租大小與現行土地（建物）使用型態有關），然此項差異的產生係起因於 Smith 所提及資本移動所造成的空間不均衡？還是法令機制的影響？抑或是實證方法上的限制？前章的分析內容並未就資本投入的型態與空間差異進行討論。再者，除都市計畫之相關規定外，各實證分區的租隙變動還有可能受到何種法令規定之影響亦未有進一步的分析討論。

爰此，本研究在完成前述各項租隙測試工作後，嘗試將租隙論述應用於台北都會區之相關實證結果，由資本投入型態與空間差異分析、相關法令機制的討論及實證方法的檢討等面向進行租隙論述適用性之討論。

第一節 租隙變動與都市資本投入關係之探討

依 Smith 的論述，租隙的產生為資本向都市移動的主要原因。雖然台北都會區之資本投入歷程未如 Smith 所論述，已由都會區之中心都市向外移動後重回都市中心。但台北都會區人口與資本移動的測試歷程充分顯現出資本在空間投入上不均衡的特性。故本研究考量台北都會中各行政區（市鄉鎮）近二十年之資本投入量⁶⁸選定了台北市區內大安森林公園週邊、吳興街沿線及迪化街沿線等地區，分別代表資本投入高、中、低等三個地區，為租隙大小與變動歷程之測試區域，分別測試民國 85 年至 90 年各地區租隙的變動情形。在測試分析中，發現吳興街、迪化街沿線各里潛在地租與資本化地租的大小，與各里資本投入高低的互動具有一致性，但大安森林公園週邊各里此一情形並不顯著。若由區域性資本投入（以各行政區或市鄉鎮之資本投入總額計算）的觀點進行檢視，則實證區各里之潛在地租與資本化地租的大小與區域性資本投入高低具有較明顯的相關性。

產生此種差異的原因在於以鄰里為基礎量測資本投入大小時，所測試資本投入的考慮內容大多為地區性公共設施之資本投入⁶⁹，而地區性公共設施對整體建成環境的改善效果遠不及區域性或全市型公共設施之資本投入效果。此一部份的實證結果應可與住宅價格（租金）之相關實證研究進行比較，特別是以特徵價格為理論依據進行測試之相關實證研究，這些研究驗證了住宅區位、公共設施可及性與到中心商業區（CBD）的距離對居住者的實用性有較大的影響，且均為住宅價格與租金的影響因素（李如君，1997：64）。換言之，前述各影響因素即決定本研究各實證里之潛在地租（因其由住宅交易價格推求土地市場價格）與資本化地租（因其由住宅租賃價格推求土地租賃價格）的大小。故以下將就各影響因素的資本投入型態進行討論，期能釐清不同型態資本投入對租隙的影響。

一、影響區位條件（包含到 CBD 距離部份）的資本投入型態

⁶⁸ 以各行政區使用執照面積核發總數量為計算依據

⁶⁹ 依影響不動產市場價格與租金價格之鄰里特徵相關測試變數進行轉換，因無法以距離設施之遠近代表資本投入情形，故將測試變數修正為鄰里公園、市場、國中、國小及其他鄰里性設施之劃設面積。

對於住宅價格與租金而言，相同品質的住宅，位於市區的價值必定高於郊區，故在衡量此一影響因素時，大多的實證研究者多將台北都會區劃分為市中心至郊區等空間範圍（包含到 CBD 距離的測試），進行區位條件對住宅價格與租金的測試。若將區位條件（包含到 CBD 距離的部份）轉換為資本投入量分析對租隙的影響時，首先面臨的即是都市與郊區劃分上的問題，目前相關法令僅規定都市地區的界定範圍，並未針對郊區範圍進行界定，在台北市或台北都會區之多數實證研究雖以行政分區為劃分上的考量標準⁷⁰，但台北市與台北都會區之實際發展型態並未符合單核心之空間發展型態（本研究第四章實證結果亦同），故前述界定方式仍有再考慮的空間，但若以此定義進行測試時，區位條件較嚴謹的定義應為距離都會發展中心的遠近。再者跨行政區域的重大建設（如北二高、捷運系統等），雖可明確計算其資本投入量，但較難將總資本投入量按影響區位改變程度多寡分派至各行政區（市鄉鎮）內。

即影響區位條件的資本投入型態，在本研究的實證過程中並未明確衡量，但若須將該資本投入型態納入影響租隙的因素時，應考慮的空間範圍則宜調整為都會區的尺度。

二、影響公共設施可及性之資本投入型態

在公共設施可及性的測試上，大多實證研究者通常以距離為衡量可及性的主要指標，分別測試學校（國中、國小）、公園、市場等地區性公共設施對住宅價格與租金的影響，亦有部份研究者針對鄰避（NIMBY, Not-In-My-Back-Yard）設施進行討論，如焚化場、垃圾掩埋場與殯儀館等設施的設置，應會對住宅價格與租金產生負面影響。若將公共設施可及性轉換為資本投入量探討對租隙的影響時，可及性的部份將無法有效反應（因本研究租隙的計算係以各里之平均價格為指標，無法逐一檢測各棟與戶建物的差異性），故在資本投入量檢視的工具上係利用公共設施用地劃設面積為衡量依據，但若該里內之公共設施用地的劃設為區域性或全市性的服務性設施（如捷運車站、都會公園等）時，應與前述區位條件的資本投入型態一併考量，否則即會產生本研究大安森林公園週邊各里之實證結果——潛在地租與資本化地租和資本投入大小之互動關係並不明顯。

⁷⁰ 多數實證研究視中山區、大同區、中正區與萬華區為台北市之都市中心，其餘行政區則為新興發展地區，而以台北都會區為實證地區的劃分方式多將台北市視為市中心區，台北縣則為郊區。

產生前述測試結果的原因在於，第一，測試資本投入量時並無法有效分派大安森林公園的資本投入於週邊各里；第二，實證區域內共設有二個捷運車站，捷運車站的設置面積雖不大，但卻可同時改變週邊各里的區位條件；第三，實證區域內公共設施用地的劃設包含部份鄰避設施（如加油站、變電所用地等），將削減公設用地面積劃設對潛在地租與資本化地租的影響。

故在評估影響公共設施可及性之資本投入型態時，宜針對鄰里性公共設施用地的劃設面積進行估算，避免區域性、全市型公共設施用地的估算。方可有效驗證出以鄰里為測試單元時，資本投入與租隙變動的關係。

三、影響房屋維修水準之資本投入型態

此一部份的討論基礎在於 Smith 以不動產貶值循環的概念闡釋租隙的形成，其中第二階段的論述——租賃及自住房屋的變動部份，係認為房屋以租賃為主要使用型態。經本研究整理民國 79 年戶口及住宅普查資料發現，三個實證地區之住宅仍以保有所有權及自住（含自購國宅、自購住宅及繼承或贈與）為主要類型，各里住宅自有率均在 60% 以上（表 6-1-1），即在各實證地區中並未產生 Smith 所論述不動產貶值循環的第二階段——租賃及自住房屋的變動歷程。另外，由資本在空間投入的分析中亦發現，台北市區內並未產生資本抽離的具體現象，即 Smith 指稱不動產貶值循環的歷程將不會或尚未發生。但各實證區內平均屋齡較高的里，資本化地租也較高，除了土地使用現況與建成環境改善的資本投入外，屋主對房屋的維修也是一項非常重要的因素。

本研究彙整民國 85 年—90 年台北市平均每戶住宅裝修費（每年總額）與每月須支付租用房地實付租金進行比較，民國 85 年至 90 年間住宅修理總費用佔每月房地租比例係逐年降低。在實證地區是否也產生房東不願進行房屋維修的資本投入，因資料問題並無法進一步分析，即該項資本的投入效果，在本研究租隙的實證測試中並無法驗證，因各里住宅並非完全為出租市場，且依實際彙整每年平均住宅修理費發現，該項資本投入金額較小，且屬於住宅價格形成中戶或棟的影響特徵，對整體資本化地租或租隙變動的測試分析結果，影響並不顯著。但由各實證區住宅仍維持高自有率的情形看來，一般房東或房屋持有人應會花一定額度經費進行自有或出租房屋的維護。

綜而言之，資本投入對租隙變動的影響，會隨著資本投入的大小、型態與

對建成環境的改善效果（區位的改善）等差異而有所不同，若以鄰里單元為租隙實證地區時，里內已存在跨鄰里資本投入或影響區位條件之資本投入，地區性資本投入效果將無法彰顯，此一論述結果與 Hammel（1999）認為潛在地租實證範圍應界定為都會區之觀念相似。若將此觀念應用於租隙論述的修正，則可將 Smith 的租隙論述視為是一封閉系統，在現實都市發展歷程中，若欲使租隙論述成立，資本持續抽離應是資本化地租降低的重要條件。但以台北都會區的都市空間發展型態進行觀察，租隙的存在均導因於潛在地租的上漲或下降，資本化地租雖未下跌，但對租隙變動的影響效果有限。即資本化地租較不具影響力，究其原因在於：實證的測試分析發現影響住宅價格與租金的共同因素部份，對住宅價格的影響性大於對住宅租金的影響性，產生此實證結果的原因為我國房價預期增值率較高，房東（屋主）預期日後出售價格之增值部份將可有效彌補租金不足的損失，因此較不重視房租是否合乎市場收益水準。

表 6-1-1 實證分區各里住戶住宅權屬分類一覽表

實證分區	行政區	村里	自購住宅	自購國宅	贈與或繼承	租公有國宅	租私有國宅	租一般住宅	配住	其他
大安森林 公園週邊 地區	大安區	福住里	64.53%	0.06%	2.62%	0.24%	1.46%	21.88%	5.00%	4.20%
		龍生里	67.26%	1.05%	8.52%	0.20%	1.44%	12.31%	4.14%	5.08%
		新龍里	20.56%	57.86%	2.74%	0.54%	8.71%	5.78%	1.17%	2.64%
		民炤里	76.92%	0.04%	2.13%	0.15%	2.54%	8.71%	5.40%	4.12%
		龍安里	75.62%	1.30%	1.18%	0.18%	2.83%	10.72%	4.42%	3.77%
		龍坡里	61.17%	14.64%	0.84%	1.45%	2.35%	10.06%	3.35%	6.15%
		龍門里	62.43%	5.04%	6.49%	0.60%	0.93%	14.58%	5.90%	4.04%
		和安里	58.83%	6.91%	2.18%	0.69%	4.08%	16.36%	5.13%	5.82%
		龍圖里	71.48%	0.05%	1.38%	1.05%	0.55%	12.15%	4.22%	9.12%
	中正區	三愛里	71.04%	0.23%	1.68%	0.76%	1.22%	13.24%	3.70%	8.13%
	小計	63.42%	8.43%	2.85%	0.58%	2.65%	12.38%	4.23%	5.45%	
迪化街沿 線	大同區	大有里	55.50%	0.05%	7.95%	0.05%	2.32%	29.91%	0.68%	3.53%
		南芳里	54.26%	5.60%	13.22%	1.14%	1.95%	18.82%	2.51%	2.51%
		永樂里	56.49%	0.09%	5.07%	0.14%	1.35%	32.08%	0.74%	4.04%
		小計	55.61%	1.36%	8.01%	0.34%	1.84%	28.20%	1.14%	3.50%
吳興街沿 線	信義區	惠安里	61.89%	9.39%	3.98%	0.00%	2.40%	14.59%	2.76%	5.00%
		景新里	52.90%	1.03%	3.02%	1.39%	2.60%	9.66%	24.21%	5.19%
		景聯里	72.78%	0.13%	2.81%	0.00%	1.34%	12.51%	1.34%	9.10%

續表 6-1-1 實證分區各里住戶住宅權屬分類一覽表

實證分區	行政區	村里	自購住宅	自購國宅	贈與或繼承	租公有國宅	租私有國宅	租一般住宅	配住	其他
		景勤里	57.66%	8.86%	1.16%	1.02%	1.89%	20.55%	1.31%	7.55%
		雙和里	67.45%	0.36%	2.20%	0.18%	0.81%	22.44%	0.18%	6.38%
		三張里	65.35%	0.62%	4.22%	0.33%	3.53%	21.27%	1.35%	3.35%
	小計		63.41%	3.05%	3.06%	0.44%	2.19%	17.45%	4.66%	5.74%

資料來源：1.民國 79 年戶口及住宅普查
2.本研究整理

表 6-1-2 民國 85 年 民國 90 年台北市每戶平均房地租與住宅修理費彙整表

單位：元

年度	85	86	87	88	89	90
每月平均房地租	15,448	16,109	16,561	18,989	19,184	19,846
每年平均住宅修理費	16,200	15,204	12,828	12,876	9,552	7,032
住宅修理總費佔每月房地租比例	104.87%	94.38%	77.46%	67.81%	49.79%	35.43%

資料來源：1.台北市家庭收支調查報告
2.本研究整理

第二節 租隙變動與法令機制關係之探討

台北都會區之資本投入情形與 Smith 論述租隙成立之要件並不一致，但租隙的變動與資本投入卻息息相關，前一節已針對資本投入的類型進行討論分析，本節將討論影響租隙變動的另一項重要因素——法令機制，針對實證期間內可能影響不動產市場之法令機制進行討論與分析，此外還將針對現行土地使用管制內容與租隙大小的關係進行討論，俾利與相關實證結果進行比較。

一、都市更新條例及其相關規定

民國八十七年十一月十一日「都市更新條例」發佈實施之後，都市更新及相關子法陸續發佈⁷¹。而依都市更新地區劃設準則的規定，該地區得優先劃定更新地區之情形，一是基於促進公共利益的考量。因當地之建物狀況妨礙公共交通與公共安全、或居住環境惡劣至妨害公共衛生與社會治安時；二是當建物未能與都市發展或重大建設相配合時或當建物具有保存性價值時，亦需劃為更新地區予以整體保護。最後則是依據地方政策與避免災害，得由地方政府逕行劃定更新地區。

此外，依「都市更新條例」相關規定劃設都市更新地區後，即可依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請至多 1.5 倍法定容積的獎勵，即都市更新地區因容積獎勵的申請規定，將使更新地區之最高及最佳使用狀態提昇⁷²，應可促成更新地區或更新單元潛在地租的提昇。

在本研究所測試租隙大小的三個實證區域中（吳興街沿線、迪化街沿線與大安森林公園週邊），共劃設有四個都市更新地區。各更新地區的劃設理由，多為土地（建物）使用現況無法符合土地使用計畫強度或都市發展應有機能所致（表 6-2-1）。本研究彙整各都市更新地區規模發現，各實證地區內都市更新地區的劃設規模較小（更新地區面積僅在 0.22—1.67 公頃之間），且本研究測試租隙之實證範圍以鄰里為基礎，縱使容積獎勵的申請可改善更新地區的潛在地租，但就整

⁷¹ 包括「都市更新條例施行細則」、「都市更新權利變換實施辦法」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「都市更新團體設立管理及解散辦法」、「都市更新事業接管辦法」、「都市更新審議委員會組織準則」、「都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法」、「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」、「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」等。

⁷² 僅就法令規範土地使用強度部份進行考量，並未針對財務可行、地主更新整合意願等進行考量。

個鄰里的角度檢視，更新地區的劃設對提昇潛再地租的能力有限。

表 6-2-1 各實證地區都市更新地區劃設情形

行政里	更新地區	更新面積 (公頃)	劃定理由	公告時間	實證分區
和安里	師大附中東側更新地區	1.1	建築物未符合都市應有之機能	民國 89 年	大安森林公園週邊
龍坡里	新生南路三段八六巷南側更新地區	0.22	建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨礙公共交通或公共安全	民國 89 年	大安森林公園週邊
惠安里	吳興街公車停車場南側更新地區	1.67	建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨礙公共安全之虞	民國 89 年	吳興街沿線
南芳里	延平北路、民權西路東北側更新地區	0.22	建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨礙公共交通或公共安全	民國 89 年	迪化街沿線

資料來源：1.台北市政府都市發展局

2.本研究整理

二、容積移轉相關規定

容積移轉之觀念基礎乃是將土地所有權視為一束由個別權利所組成的財產權，包含使用權、採礦權及空中權等。每一個別的權利可自該所有權中分離出來移轉至其他土地，而原土地所有權人則仍保有其他剩餘的權利。發展權亦為一束權利中之一項，自土地所有權中分離出來，允許其單獨作處份，或移轉至他宗土地上發展。出售發展權可以補償土地所有權人其土地發展受限的成本。想要在其宗地上以特許密度建築的地主，可以經由公開市場的交易購得發展權。如此一來，買者得到額外的發展密度，賣者亦可從出售中得到利益；社會整體則從對開放空間、農田、歷史古蹟或環境敏感地的保護發展限制中獲益（Rose，1975）。

容積移轉的觀念源自於英國發展權移轉的制度，而於美國施行；因美國實施土地使用分區管制造成不同使用分區土地所有權人間的利益分配不均，基於政府長期投入大量人力物力進行土地使用的規劃與管制，卻無法得到土地所有權人

的認同與支持，而致法令推行不易，因此由政府與民間共同想出容積移轉的彈性措施。

本研究實證地區迪化街沿線，受制於「台北市大稻埕歷史風貌特定專用區」之規定，區內部份建築物劃為歷史性建物。雖產生了重新開發上的限制，但也促成本區域容積移轉辦法的形成。

「台北市大稻埕歷史風貌特定專用區」計畫公布實施後，「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」也一併實施，即本區未能建築的容積，可藉由容積移轉方式，移出至其他可建築地區（容積接受基地⁷³），而可建築容積的增加，將使得可建築地區之「最高及最佳使用」狀態改變。即容積移轉的實施並不會造成迪化街沿線潛在地租的改變，因迪化街沿線各里之容積並未調整，使得各里在法令許可條件下之「最高及最佳使用」狀態不變。

換言之，Smith 租隙論述中潛在地租持續上昇的論述，將因容積移轉制度的實施而有所調整，即迪化街沿線各里中部份歷史性建物可透過容積（發展潛力）的移出，而使本區潛在地租維持既有水準。但此一容積移轉操作執行情序中含有相當程度之交易成本⁷⁴，首先面臨的是容積移轉制度相關資料的蒐集部份，對容積接受基地與容積移出基地的地主，均面臨著資訊不完整的情形，亦不清楚申請容積移轉之相關作業程序，再就容積接受地而言，基地與容積移出基地的地主必須能有相互溝通的管道，即在容積移出的過程中尚須有一段媒合的作業時程⁷⁵，之後的訂約、執行與監督成本等，將與訂約雙方之財務狀況及各種申請資訊透明度有關，即容積移轉制度的實行，雖可使申請基地之發展容積外移，且容積移出時，必須先將既有建築拆除重建或整建，也將使地區之資本投入增加，但作業程序部份須面臨較高之交易成本，使得容積移轉制度實施後對迪化街空間發展型態的轉變，效果不顯著。

三、土地使用管制相關規定

本研究第五章已針對影響租隙變動之都市計畫土地使用分區內容進行討論，發現各實證分區之土地使用分區劃設內容對潛在地租與資本化地租應有一定程度的影響。而土地使用分區的劃設除影響土地（建物）之使用性質外，更重要

⁷³ 大稻埕歷史風貌特定區計畫為容積移出基地，並指定台北市內五處為容積接受基地。

⁷⁴ 交易成本包含資訊成本、蒐尋成本、訂約成本、執行成本與監督成本等（韓乾，2001：320-321）

⁷⁵ 大稻埕歷史風貌特定區計畫於民國 89 年 2 月實施，至民國 91 年 9 月方通過第一件容積移轉申請個案。

的部份為土地使用強度的管制，即本研究第五章在探討潛在地租時，即以實證區各里內土地使用分區之法定容積視為最高最佳使用原則下的開發強度，並計算住宅區與商業區劃設之比例，作為分析潛在地租變化的討論依據。

由 Smith 對租隙的界定，本研究選定各實證區，利用各里平均市場價格及租金價格等測試指標進行潛在地租與資本化地租的估算，其所反應租隙的大小，即為地價形成因素中的未來期望價值部分。而前節討論資本投入的分析時亦發現該期望價值的大小在台灣不動產市場有偏高的趨勢，且資本化地租所反應的平均租金價格無法完全代表土地收益能力的大小。為使土地界定再開發的基礎具有一致性，本研究嘗試僅利用實證分區各里內住宅區之法定容積與現有建築面積之差額比例，視為住宅市場重新開發的潛力指標，並彙整如表 6-2-2 表 6-2-4。

整體而言，吳興街沿線在現行土地使用管制強度與既有建物使用強度較低的優勢下，具有較大住宅重建能量的積蓄。迪化街沿線各里僅南芳里具有較高住宅市場重新開發的潛力（因南芳里住宅區劃設面積最高，且本實證區建物平均屋齡均在 20 年以上，既有建物開發使用強度較低）。在大安森林公園週邊各里，有三個里（新龍里、龍門里及三愛里）之住宅市場重新開發潛力為負值，即目前土地（建物）使用樓地板面積已超過目前法定容積之規定內容⁷⁶，而此種估算方式所得出結果係將資本化地租以目前土地（建物）使用面積取代，即假設各里內土地收益能力相等，但在分析概念上則包含了對市場投資財務可行性之初步評估，不過與租隙的計算結果相比較仍有一定程度的差異，即法定容積與現有建築面積之差額比例並無法完全代表租隙的實證意義。

即就最高最佳使用分析的考慮因素而言，除了法律上的許可因素（土地使用分區）外，本研究也針對資本投入之區位因素（公共設施用地劃設面積）進行分析，最後也初步納入財務上可行性分析（法定容積與現有建築面積之差額比例）進行與租隙變動的討論。

⁷⁶ 因台北市於民國 72 年正式實施「台北市土地使用分區管制規則」後，各種土地使用分區的強度才進行管制，之前建築物之使用強度則依建築法系進行管制，故會造成既有建物使用強度高於管制強度之情形。

表 6-2-2 吳興街沿線各里住宅市場重新開發潛力評估表 單位：平方公尺

里名	住宅區	住二	住三	住宅區法定容積量	現有住宅區建築容積	尚可建築容積量	住宅市場重新開發的潛力
景新里	62,185		18,308	165,563	65,636	99,927	152.24%
景聯里			54,744	123,174	168,932	-45,758	-27.09%
景勤里			130,333	293,249	143,715	149,534	104.05%
惠安里			114,860	258,435	209,688	48,747	23.25%
雙和里		3565	164,228	373,791	301,711	72,080	23.89%
三張里	63,182		51,674	242,630	202,948	39,683	19.55%
小計	125,367	3565	534,147	1456,842	1092,630	364,213	33.33%

資料來源：本研究整理

表 6-2-3 迪化街沿線各里住宅市場重新開發潛力評估表 單位：平方公尺

里名	住 4	住 4-1	住宅區法定容積量	現有住宅區建築容積	尚可建築容積量	住宅市場重新開發的潛力
南芳里	4,659	8,175	38,502	26,662	11,840	44.41%
大有里	22,879	9,117	95,988	87,346	8,642	9.89%
永樂里	32,606	7,921	121,581	178,249	-56,668	-31.79%
總計	60,144	25,213	256,071	292,257	-36,186	-12.38%

資料來源：本研究整理

表 6-2-4 大安森林公園週邊各里住宅市場重新開發潛力評估表 單位：平方公尺

里名	住 3	住 3-1	住 3-2	住宅區法定容積量	現有住宅區建築容積	尚可建築容積量	住宅市場重新開發的潛力
民炤里	97,110		25,687	368,391	355,583	12,808	3.60%
和安里	60,312		21,239	244,653	241,413	3,240	1.34%
龍圖里	60,778		5,407	198,555	187,249	11,306	5.69%
新龍里	56,319		6,072	187,173	203,045	-15,872	-7.82%
龍生里	52,559		6,352	176,733	148,105	28,628	19.33%
龍門里	23,585	3,200	15,300	126,255	152,877	-26,622	-17.41%
龍坡里	64,678	4,751	3,645	219,222	180,707	38,515	21.31%
龍安里	79,273		7,592	260,595	205,198	55,397	27.00%
福住里	61,504		4,150	196,962	163,019	33,943	20.82%
三愛里	67,860		7,171	225,093	318,678	-93,585	-29.37%
總計	623,978	7,951	102,615	2203,632	2155,874	47,758	2.17%

資料來源：本研究整理

綜而言之，法令機制對租隙的影響可分為特定地區（如都市更新地區、容積接受基地、容積移出基地等）與一般性地區（如都市計畫規定各種土地使用分區）兩種情形，針對特定地區法令機制的規定，其影響範圍有限，因特殊或單一的規定，無法全面提昇實證分區各里之潛在地租或資本化地租，而法令機制若針對一般性規定進行調整時，將造成區域性地價的提昇，即潛在地租的變動。此外，法令機制對於潛在地租最高最佳使用原則的界定，可分為法律上的許可因素（土地使用分區）、資本投入之區位因素（公共設施用地劃設面積）與財務上的可行性（法定容積與現有建築面積之差額比例）等面向與租隙的變動進行討論，發現法律上的許可因素、資本投入之區位因素對潛在地租的影響效果較明顯，而財務上的可行性對潛在地租的影響較不明顯。

第三節 租隙論述與實證方法的檢討

本研究在測試台北都會區都市空間發展歷程、租隙歷年變動、租隙變動與資本投入相關分析及法規分析等一系列之討論後發現，國內外相關的實證分析結果並不一致。其係導因於租隙的適用性，還是實證指標選取的問題，抑或為實證方法上的問題？本研究在各項測試完成後嘗試由以下幾點進行說明：

一、租隙論述應用於台北都會區適用性的討論：

（一）資本移轉假設命題未成立

Smith 租隙形成的第一項假設命題係為資本移動先於人口移動，經本研究測試的結果發現，台北都會區至民國 89 年人口與資本大致呈現向外擴散的郊區化現象，且為空間資本投入分布不均衡的狀態。由建築投資的領先指標（建築執照核發數量）與落後指標（使用執照核發面積）的測試與分析後發現，台北都會區 20 個行政區（市鄉鎮）的資本投入與人口成長間存在著長期穩定的共積關係，但資本先於人口移動的因果關係並未成立。

（二）資本化地租下降的情形不明顯

資本化地租的持續降低為 Smith 提出不動產貶值循環概念的重要論述，但 Clark（1987）的實證結果首先提出不同的看法，本研究測試各實證地區資本化地租的下降趨勢亦不明顯。進一步討論其意涵發現，台灣的不動產市場係強調「有土斯有財」，即土地持有的重要性，故各實證區之自有住宅率均高於 60%，且屋主在住宅維修的經費上並未中斷，故各實證地區並未明確發生不動產貶值循環的歷程，故各實證地區之資本化地租下降情形不明顯。

（三）潛在地租的變動與資本投入互動關係明顯

資本投入的型態可分為影響區位之跨區域資本投入、影響公共設施可及性之資本投入及房屋維修之資本投入型態，其中影響區位與公共設施之資本投入對潛在地租的影響較明顯，而房屋維修之資本投入較小，對潛在地租的影響成效不明顯。

（四）租隙變化的歷程與潛在地租的變動具有一致性

本研究三個地區的測試結果均為潛在地租變動引發租隙變動的歷程，即租隙的變化與潛在地租具有一致性。資本化地租代表各里平均租金的水準，而房屋租金在台灣房地產市場有偏低的趨勢，且因租賃期間的限制，使資本化地租變動趨勢不大，亦使潛在地租（代表各里平均市場價格水準）即可代表租隙所欲表彰

資本是否有機會再投入之指標。

(五) 以鄰里單元進行租隙大小的實證無法比較單一建物之特徵屬性

以鄰里單元為租隙測試結果，得出潛在地租即為各里平均地價的代表，資本化地租即為各里平均租金的代表，兩者之間的差額應代表地價形成因素中的預期增值部份，故整體而言應為持續上漲的變動趨勢。但就不動產價格形成的特徵進行分析，應包含戶的特徵、棟的特徵與鄰里特徵等三個主要內涵。本研究以鄰里單元測試租隙大小，雖無法有效反應出鄰里內各建物之個別特徵差異，但對於資本投入於鄰里造成租隙變動的反應，則可藉由潛在地租的變化進行比較測試。

二、租隙變動與都市空間發展歷程的關係

由租隙命題與實證之測試結果發現，台北都會區都市空間發展歷程與歐美都市空間發展歷程不盡相同，且台北市內並未有明顯的仕紳化現象，故在租隙相關命題的測試上並未完全符合 Smith 的論述。

依 Smith 對租隙形成的論述概念，一個地區租隙夠大時，主要係起因於資本化地租的下降，即該地區之不動產或建物應處於衰敗且急須更新的階段。但此一概念先經由 Clark 的修正，並獲得實證上的支持 (Clark, 1987), 李承嘉 (1997) 的實證結果亦同。本研究的實證結果發現，不同資本投入之實證地區，其屋齡大小與資本化地租並未呈反向變動關係，即平均屋齡較高地區之建物不一定處於衰敗或急須更新的階段，因本研究選定各實證區仍持續有資本的投入，且由台北都會區之資本投入區位進行分析時，資本並未由都會中心或衛星市鎮中心地區抽離，即資本仍持續對各都市地區進行投入，亦使資本化地租不易降低，並使潛在地租 (預期增值) 提昇效果明顯。

由前述的分析可以發現，若直接引用租隙的概念解釋台北市或台北都會區之都市空間發展歷程，因資本投入於空間型態的差異，將會產生與租隙論述不符的情形，但藉由各實證地區租隙命題與變化型態之完整的測試，並充分探討資本投入型態、相關法令機制與都市計畫權限等因素對租隙的影響層面，應可作為台北都會區都市發展規劃時之參考依據。

三、本研究實證方法上的檢討

(一) 測試資料的選取及測試方法的檢討

本研究在資本移動的測試上選取了建築執照數量與使用執照面積等指標進行測試，與國外相關研究的指標選取方式大致相同。但在租隙的實證工作上，原

本擬以 Clark 之稅捐資料進行測試，但因台灣地價採「兩價分離」⁷⁷政策，會使地價稅的稅基 公告地價偏低，且不同區位與型態的房屋契約地租的訂定應有不同，故仍選定具有市場性的契約地租作為測試資本化地租（實質地租）的標準。但此一資料是否能完全代表土地（建物）的實質收益能力，還有進一步的討論空間，因利用收益還原法進行土地（建物）價格的估算，係該不動產應全部以租賃為使用性質時較為準確，否則將可能產生低估租金水準的情形。

潛在地租的評估亦希望明確反應 Smith 的論點，故以各里平均區段地價乘上公告現值與市價的差異比例為代表性指標。估算的過程中另發現台灣土地持分面積過小，利用土地殘餘法進行資本化地租的估算時，有可能產生高估的情形。若由單純為商業使用的契約租金進行資本化地租的推估時，甚至會產生高於潛在地租的情形，因商業行為尚受到商品類型、品牌與商業區位等其他因素的影響，故並不符合 Smith 所主張單一土地使用的假設前題。此外，由於台灣都市土地（建物）使用型態並非單一使用，故潛在地租的變化往往也會受現行土地使用情形的影響。

（二）時間上的評估

本研究因資料取得的問題僅能針對民國 85 民國 90 年間的租隙大小進行測試及實證分析，並無法完整看出租隙變動的長期趨勢，而不動產貶值循環的歷程至少約在 50 60 年間，故如何再找出相關的替代指標或分析方法，為租隙研究上的另一項挑戰。

（三）租隙解釋能力的限制

依 Smith 的論述，租隙的產生應限於都市之建成環境，且應發生在資本持續抽離的都市中心地區，故對於都市擴張階段之新市鎮與新社區的開發，將無法引用其概念進行說明。台北都會區之都市空間發展型態較符合都市擴張階段，資本並未由都會中心或衛星市鎮持續抽離，故其發生之前題條件並不存在，此一實證結果應可適度解釋仕紳化不存在於台北都會區的原因。

近 20 年來，台北市各實證地區之建成環境改善資本均持續投入，故資本化

⁷⁷ 目前我國土地稅之課徵係採兩價分離方式辦理，地價稅之課稅基礎為公告地價，土地增值稅之課稅基礎為公告現值，公告地價每三年公告一次，公告現值則每年公告一次。

地租的降低情形不明顯，卻引發資本投入最高地區潛在地租的提昇，因此本研究認為 Smith 租隙論述的成立要件必須修正為在資本持續抽離地區，單一土地使用（住宅）之建物或鄰里，在不動產貶值循環條件成立下，方可有效解釋仕紳化的發生。本研究完成租隙命題與變化型態之各項測試分析後，認為租隙論述雖無法放諸四海皆準，但有關資本投入變動、潛在地租及資本化地租之變化分析過程，也使研究者更充分了解台北都會區之都市空間發展型態與歷程。

