

第七章 結論與建議及後續研究

本研究係由租隙的討論出發，對租隙實證工作中資本回流都市的概念進行大範圍（台北都會區）的測試分析，並藉由資本投入分析的觀點討論租隙的形成及變動原因，提出該論述在台北都會區的適用性問題，以下分為研究結論及建議和後續研究兩大部份進行說明：

第一節 結論

- 一、Smith將租隙定義為：「潛在地租水準與在現行使用下實際地租資本化的差異」。其中「潛在地租」意指：「土地在"最高及最佳使用"下資本化的總量」，而「資本化地租」則為：「現行土地使用下實際總量」。即Smith不論對潛在地租或資本化地租均採直接資本化之定義，使得潛在地租較接近於土地市場價格的概念，而資本化地租則較接近於土地收益價格的觀念。即租隙中對地租之定義並不等於新古典經濟理論中土地（或生產要素）之超額利潤的概念。實證概念上，資本化地租所強調的是現行土地使用收益能力的大小，潛在地租則界定為未來最大可達收益能力的大小，兩者間的差額即為租隙。
- 二、Smith及其擁護者採用歷史演進的觀點，以不動產貶值循環作為解釋租隙產生的基礎，並提出不動產貶值循環的五個階段模式，替租隙的形成建構一套論述基礎。在租隙變化情形的討論上，Smith認為建物衰敗為資本化地租降低的主因，但仍有其爭議性。因為影響資本化地租（土地收益價格）高低的因素有許多種，且Clark與本研究之實證結果均顯示，資本化地租（實際地租）並非一定隨建物的老舊而下降，其大小係隨時間的推移而變動，但下降的趨勢並不顯著，且常有上升的情況發生。
- 三、在租隙形成命題上，本研究整理租隙相關論述及實證分析內容後發現，資本移轉（資金由郊區回流都市）的命題為多數租隙論述及實證者所支持。反循環投資（經濟危機造成資本移向建成環境）的命題並不容易驗證，且相關實證之效果亦不明顯。有關資本移動先於人口移動的命題，在仕紳化已發生之實證地區，驗證方式較簡單，僅須檢驗仕紳化發生前資本的移動情形。但在未有明顯仕紳化現象的地區，則須先檢驗資本與人口互動之因果關係是否存在，方能確認本項命題是否為真。

- 四、雖然租隙的論述已有二十餘年的歷史，但相關的實證研究並不是非常普遍，在國外的研究多限於北美的加拿大、歐洲的瑞典及澳洲的部份城市，包括Ley (1986)對加拿大都市的研究、Clark(1987)就瑞典Malmö市所進行的長期觀察、Badcock(1989)在澳洲Adeaide市的驗證及Yung&king (1996)在澳洲墨爾本 (Melbourne) 的實證工作等。在國內的驗證方面，廖家顯(1996)曾對台北市迪化街是否有租隙進行實證，李承嘉 (1997) 則以台北市為範圍驗證租隙發生的二項基本命題 (資本回流都市與資本反循環投資至不動產市場)，同時針對台北市吳興街進行租隙大小的驗證工作，實證地區中大多發現有租隙的存在，但對於租隙成立的假設命題並未獲一致性的結果，且對於租隙存在之實證意涵並未有進一步的討論。
- 五、台北都會區郊區化過程與歐美的經驗現象並不相符，因為衛星市鎮的形成並不完全由郊區化現象所啟動，台北都會區內的衛星市鎮常是台灣島內移民遷徙過程的中繼站，中心都市 (台北市) 才是遷移的終點。其次，衛星市鎮雖然急速地發展，但是其都市機能並未能隨著人口的增加而轉型，反而更加依賴中心都市 (台北市)，致使中心都市的中心性機能不斷地集中與增強，也使中心都市之資本投入量並未減少。此外，就遷徙人口特性及遷徙方向來看，和歐美的經驗也有相當大的差異。所以台北都會區雖有表現上看起來類似於美國郊區化的形式，但是郊區化的原因及過程並不相同。
- 六、台北都會區都市空間發展歷程測試結果發現，人口與資本投入在空間中的分布仍呈現由都會中心往外擴散的趨勢；以共積檢定測試資本投入與人口成長之變動關係時，共有20個行政區 (市鄉鎮) 之人口變動與資本投入間存在長期穩定的共積關係，再利用誤差修正模型進行檢測時，各行政區 (市鄉鎮) 之人口與資本投入間並未如Smith所宣稱存在著資本先於人口移動之因果關係。
- 七、台灣以往有關租隙的實證研究，多利用估價方法中之收益還原價格視為資本化地租的測試指標，以買賣市場價格為潛在地租的分析工具，實證結果均測試出租隙的確存在，但並未針對租隙形成的原因及意涵進行討論，故在租隙測試分析上，本研究以資本投入為衡量工具，進行台北市區內三處資本投入差異明顯區域之測試。

- 八、本研究發現大安森林公園週邊各里的平均潛在地租最高，其次為吳興街沿線，迪化街沿線最低，此一排序正好與各實證區選定時，其行政區資本投入量高低具有一致性。但各實證分區的測試結果，僅吳興街與迪化街沿線部份之各里潛在地租的變動（即各里土地平均市價推估值）明顯受到土地使用分區管制內容與資本投入（公共設施面積劃設比例）的影響，大安森林公園之測試結果並不明顯。三個實證地區資本化地租（即各里土地平均租金推估值）與屋齡間的變動關係並未如Smith預期呈反向變動，而土地使用的現況（土地（建物）之住商混合比例）僅對吳興街與迪化街沿線之資本化地租有明顯的影響。
- 九、藉由資本投入型態探討對租隙變動的影響時，發現若以鄰里單元為租隙實證地區時，鄰里內已存在跨區域或影響區位條件之資本投入（如捷運車站、全市性公園等），地區性資本投入（鄰里性公共設施資本投入）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！應用此一觀念，應可視Smith的租隙論述為一封閉系統，在現實都市發展歷程中，若欲使租隙成立，資本持續抽離為資本化地租降低的重要條件，但在台北都會區的資本投入並未抽離都會中心地區的條件下，租隙的形成與變動多起因於潛在地租的上漲或下降。
- 十、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修正時，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之最高及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）等三方面與租隙的變動進行討論。法律許可因素及資本投入區位因素在土地價格與租金形成之特徵屬性上均屬於鄰里或區域性的影響因子，故其分析結果均符合與地價及租隙相關實證研究的推論，而在財務之可行性部份，影響其主要因素多為形成價格之戶或棟之個別特徵，故其分析結果與租隙相關實證研究推論並不一致。

十一、Smith對租隙的界定方式並未考慮到土地權屬及土地混合使用等問題，在台灣之不動產市場更面臨著租金偏低與市場交易價格偏高（因預期增值較高）等問題，故在實證測試上不論建物是否老舊、或者該地區為新興地區，均會有租隙的存在（因資本化地租無法完全反應土地收益能力的大小），而潛在地租與資本化地租在測試時均為市場的價格，故影響其特徵因素並無差異，測試成果也顯示出租隙與潛在地租（土地市場平均交易價格）間具有一致性的變動關係。即在台北都會區之空間發展歷程中，租隙之解釋力與形成背景（假設命題）並無法完全符合，但若僅以地價為指標進行討論時，也無法完整探討不同資本對不同空間的影響情形。

綜而言之，本研究完成租隙各項測試與分析後，發現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等測試過程，應可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，並對都市空間規劃基本思維有所啟發。

第二節 建議及後續研究

一、建議部份

- (一) 以單純商業使用的契約租金進行資本化地租的推估時，往往會產生高於潛在地租的情形，係起因於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，故在各實證地區住商混合比例極高的情形下（約 20%），是否能準確衡量出 Smith 所界定現行土地使用下（住宅使用）之收益能力，在估價方法的選定上應還有討論的空間。
- (二) 在資本化地租的推求上，本研究係以收益資本化（收益還原）法之方式進行推估，但收益資本化法之適用時機為該不動產全部均以出租或營收為標的時，其估算租金或收益能力大小方較符合市場期望，但台灣不動產市場較易形成低估租金的現象，使得資本化地租推估結果未能符合土地收益能力，建議未來以設算租金方式進行推估，或許可反應出較準確之土地收益情形。
- (三) 租隙大小的測試及分析有賴於完整資料系統的建立，故未來在人口及住宅普查的調查內容中建議增列租金或房屋價格等相關調查內容，以利相關研究工作的進行。
- (四) 部份國外實證研究在測試資本投入變動歷程時，係利用實證區內不動產貸款額度為資本投入指標，該資料之優點在於買賣不動產時，買方仍多會以貸款方式購屋，即資本之投入與移轉仍多能被真實反應，但目前國內相關資料並未公開，故建議未來應將住宅貸款額度建制於不動產資訊系統內，以利相關研究與政策的研擬。
- (五) 都市空間發展歷程基礎資料庫的建立，應為都市發展與規劃研究的基礎工作，但本研究在進行實證工作仍須花費大量時間人力建制基礎資料庫，此亦為日後相關基礎研究努力的目標。

二、後續研究部份

- (一) 資本投入與都市空間發展歷程的驗證，除本研究所利用之測試指標外，在資料取得許可的情形下，尚可利用建物總造價、不動產貸款額度等視為資本投入於空間的指標，並與相關研究之測試結果進行比較。
- (二) 租隙實證範圍以行政里進行測試，仍面臨著各里並非均質發展的困境，故

在未來測試租隙實證地區的選定上，可考慮同一時期開發的國宅社區、都市開發中以市地重劃或區段徵收之開發地區，進行租隙大小的測試與變動型態分析。

- (三) 台北都會區之都市空間發展歷程，除了本研究所測試之總體性指標外，產業部門的投入也為重要的影響因素，如何與租隙的相關實證研究結合進行對話亦為未來研究方向之一。