

章節目錄

	頁次
謝誌	I
中文摘要	III
英文摘要 (Abstract)	V
章節目錄	VII
圖目錄	XI
表目錄	XIII
第一章 緒論	1
第一節 問題意識與研究取向	1
第二節 研究內容與研究限制	3
第三節 研究目的與範圍	7
第四節 研究方法與研究流程	10
第二章 租隙的相關評述	13
第一節 租隙的意涵	13
第二節 租隙的爭議與假設命題	17
第三節 租隙實證的分析與探討	30
第四節 小結	44
第三章 都市空間發展歷程的論述與分析	47
第一節 都市空間發展歷程的論述基礎	47
第二節 都市空間發展歷程的測度方法分析	56
第三節 都市空間發展歷程之實證與檢討	62
第四節 小結	67
第四章 台北都會區都市空間發展歷程的驗證與討論	71
第一節 台北都會區都市空間發展歷程之歷史分析	71
第二節 台北都會區人口成長之測度分析	76
第三節 台北都會區資本投入變動分析	85
第四節 資本與人口移動之因果關係	99
第五節 小結	102

	頁次
第五章 租隙之實證分析與討論	105
第一節 租隙實證地區的選定與現況分析	106
第二節 實證地區租隙推估模式說明	114
第三節 各實證區租隙大小之分析與探討	123
第四節 小結	149
第六章 租隙論述應用於台北都會區之檢討與分析	151
第一節 租隙變動與都市資本投入關係之探討	152
第二節 租隙變動與法令機制關係之探討	158
第三節 租隙論述與實證方法的檢討	164
第七章 結論與建議及後續研究	169
第一節 結論	169
第二節 建議及後續研究	173
參考文獻	175
附錄 I 民國 70 89 年台北都會區人口與資本投入變化情形	183
表 1 民國 70 89 年台北都會區每五年平均人口成長率彙整表	183
表 2 民國 70 89 年台北都會區每五年間人口密度變動情形	184
表 3 民國 70 89 年台北都會區每五年建築執照核發平均數彙整表	185
表 4 民國 70 89 年台北都會區每五年平均使用執照（未分類）核發面積彙整表	186
表 5 民國 70 89 台北都會區每五年平均住宅用途使用執照核發面積彙整表	187
圖 1 民國 70 89 年台北都會區每五年平均人口成長率變動情形	188
圖 2 民國 70 89 年台北都會區每五年人口密度變動情形	189
圖 3 民國 70 89 年台北都會區每五年建築執照核發平均數變動情形	190
圖 4 民國 70 89 年台北都會區每五年平均使用執照（未分類）核發面積變動	191
圖 5 民國 70 89 年台北都會區每五年平均住宅用途使用執照核發面積變動情形	192

	頁次
附錄 共積檢定（誤差修正模型）相關說明	193
表 1 人口成長變動與資本投入變動之相關係數	195
表 2 人口成長變動與資本投入變動測試變數之單根統計結果	198
表 3 人口成長變動與資本投入變動測試變數之共積檢定結果	200
附錄 契約租金調查問卷	202

圖目錄

	頁次
圖 1-2-1 研究架構圖	4
圖 1-4-1 研究流程圖	12
圖 2-1-1 Smith 租隙圖	14
圖 2-1-2 值差概念圖	15
圖 2-2-1 修正後之租隙概念圖	21
圖 2-2-2 第一類型租隙	24
圖 2-2-3 第二類型租隙	25
圖 2-2-4 第三類型租隙	25
圖 2-2-5 資本第一、第二及第三迴路循環結構圖	27
圖 2-3-1 Adelaide 市租隙變動圖	33
圖 2-3-2 墨爾本土地價值凹槽	35
圖 2-3-3 墨爾本資本移轉分析圖	36
圖 2-3-4 Malmö 市 1960 年租隙分布情形	40
圖 2-3-5 Malmö 市 1960 年潛在地租大小	40
圖 3-1-1 地價構成因素圖	51
圖 3-1-2 土地未來價值與資本投資價值變動關係	54
圖 4-2-1 台北都會區行政區界示意圖	78
圖 4-2-2 民國 70 年 89 年台北都會區人口變動趨勢相似之市鄉鎮組合（第一類型）	82
圖 4-2-3 民國 70 年 89 年台北都會區人口變動趨勢相似之市鄉鎮組合（第二類型）	83
圖 4-2-4 民國 70 年 89 年台北都會區人口變動趨勢相似之市鄉鎮組合（第三類型）	84
圖 4-3-1 民國 70 年 89 年台北都會區建築執照核發數量趨勢相似之市鄉鎮組合（第一類型）	89
圖 4-3-2 民國 70 年 89 年台北都會區建築執照核發數量趨勢相似之市鄉鎮組合（第二類型）	90
圖 4-3-3 民國 70 年 89 年台北都會區使用執照（未分類）核發面積趨勢相似之市鄉鎮組合（第一類型）	92
圖 4-3-4 民國 70 年 89 年台北都會區使用執照（未分類）核發面積趨勢相似之市鄉鎮組合（第二類型）	93
圖 4-3-5 民國 70 年 89 年台北都會區住宅用途使用執照核發面積趨勢相似之市鄉鎮組合（第一類型）	97

	頁次
圖 4-3-6 民國 70 年 89 年台北都會區住宅用途使用執照核發面積 趨勢相似之市鄉鎮組合（第二類型）	98
圖 5-1-1 吳興街里界圖	108
圖 5-1-2 迪化街里界圖	109
圖 5-1-3 大安森林公園週邊里界圖	109
圖 5-2-1 實證區域各里租隙推算流程圖	115
圖 5-3-1 景新里歷年租隙變動情形	129
圖 5-3-2 景聯里歷年租隙變動情形	129
圖 5-3-3 景勤里歷年租隙變動情形	130
圖 5-3-4 三張里歷年租隙變動情形	130
圖 5-3-5 雙和里歷年租隙變動情形	131
圖 5-3-6 惠安里歷年租隙變動情形	131
圖 5-3-7 南芳里歷年租隙變動情形	136
圖 5-3-8 大有里歷年租隙變動情形	136
圖 5-3-9 永樂里歷年租隙變動情形	137
圖 5-3-10 民炤里歷年租隙變動情形	144
圖 5-3-11 和安里歷年租隙變動情形	144
圖 5-3-12 龍圖里歷年租隙變動情形	145
圖 5-3-13 新龍里歷年租隙變動情形	145
圖 5-3-14 龍生里歷年租隙變動情形	146
圖 5-3-15 龍門里歷年租隙變動情形	146
圖 5-3-16 龍坡里歷年租隙變動情形	147
圖 5-3-17 龍安里歷年租隙變動情形	147
圖 5-3-18 福住里歷年租隙變動情形	148
圖 5-3-19 三愛里歷年租隙變動情形	148

表目錄

	頁次
表 2-2-1 會計與經濟學對地租用詞的分類	19
表 2-3-1 國內外進行租隙相關實證案例彙整表	43
表 3-1-1 都市空間發展論述與租隙之關係	55
表 4-2-1 台北都會區市鄉鎮區一覽表	77
表 5-1-1 吳興街沿線里名、地段與地價區段彙整表	107
表 5-1-2 迪化街沿線里名、地段與地價區段彙整表	107
表 5-1-3 大安森林公園週邊里名、地段與地價區段彙整表	108
表 5-2-1 景勤里歷年地價區段之區段地價	116
表 5-2-2 景勤里歷年買賣實例價格與公告現值的差異比例	117
表 5-2-3 景勤里歷年地潛在地租	117
表 5-2-4 景勤里歷年租金水準	119
表 5-2-5 景勤里各地段不同建物結構重置成本推算結果	120
表 5-2-6 景勤里各有效樣本歷年歸屬於土地之租金	121
表 5-2-7 景勤里歷年資本化地租	122
表 5-2-8 景勤里歷年租隙大小	122
表 5-3-1 吳興街各里租隙變動情形	123
表 5-3-2 吳興街沿線各里土地使用分區彙整表	126
表 5-3-3 吳興街沿線各里土地（建物）使用現況比例彙整表	127
表 5-3-4 吳興街沿線各里建物平均屋齡與資本化地租彙整表	128
表 5-3-5 迪化街沿線各里租隙變動情形	132
表 5-3-6 迪化街沿線各里土地使用分區彙整表	133
表 5-3-7 迪化街沿線各里土地（建物）使用現況比例彙整表	134
表 5-3-8 迪化街沿線各里建物平均屋齡與資本化地租彙整表	135
表 5-3-9 大安森林公園週邊各里租隙變動情形	138
表 5-3-10 大安森林公園週邊各里土地使用分區彙整表	141
表 5-3-11 大安森林公園週邊各里土地（建物）使用現況比例彙整表	142
表 5-3-12 大安森林公園週邊各里建物平均屋齡與資本化地租彙整表	143
表 6-1-1 實證分區各里住戶住宅權屬分類一覽表	156
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	157
表 6-2-1 各實證地區都市更新地區劃設情形	159
表 6-2-2 吳興街沿線各里住宅市場重新開發潛力評估表	162

	頁次
表 6-2-3 迪化街沿線各里住宅市場重新開發潛力評估表	162
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	162