

第一章 緒論

第一節 問題意識與研究取向

Smith 於 1979 年提出租隙¹ (rent gap) 的概念，並試以其做為解釋仕紳化² (gentrification) 形成的原因，之後租隙引起了廣泛的討論。這些討論包括租隙的驗證及其命題條件³的測試。這些相關研究論述與實證工作，多以曾發生仕紳化地區進行租隙是否存在的測試及討論 (Badcock, 1989; Ley, 1986; Clark, 1987; Yung & King, 1998)，有關租隙產生的假設命題 (資本回流都市與資本反循環投資⁴) 的條件是否均已達成，僅有部份實證研究者進行測試 (Badcock, 1989; Yung & King, 1998) 但並未獲得一致的結論。在台灣的實證研究結果亦同 (李承嘉, 1997)。

Smith 視都市空間發展歷程⁵為資本在空間不均衡的投入所造成，亦為其提出租隙假設命題中資本回流都市之重要基礎。雖然都市社會學派中討論都市空間發展歷程的論述已由傳統人文區位轉向政治經濟分析，但在測試都市空間發展歷程的都市化及郊區化等現象時，測試指標仍常以人口及人口密度的變化為重要之分析工具 (Davis, 1965; Duncan, 1967; Hall, 1984; Muth, 1969; Winsborough, 1963; 陳寬政, 1997)，對於資本在都市移動的情形則少有實證與討論。國外大多数的租隙實證研究者多以住宅興建面積為資本投入的測試指標 (Badcock, 1989; Yung & King, 1998)，並觀察其在空間區位上的變化，多數的實證研究均驗證出資本由都市中心外移再重回都市中心 (Badcock, 1989; Yung & King, 1997)，但其實證地區多為仕紳化已發生之城市，故在資本先於人口移動的論述則不須進行驗證。在台灣以仕紳化為主題的研究工作部份，李承嘉 (1997) 也針對租隙的相關命題進行測試，測試結果亦未完全符合 Smith 之命題，但對於人口、資本投

¹ 本研究租隙的定義依 Smith (1979) 之定義，指潛在地租與資本化 (實際) 地租間的落差 (有關租隙的討論詳見第二章第一節)。

² 仕紳化可泛指中上階層人士移入市內，致排擠原居住低所得 (工人) 者、老舊市區環境品質的提昇或高級化 (upgrading)、住宅的翻修 (rehabilitation) 等現象、以及回歸都市運動 (back-to-the-city movement) 等 (李承嘉, 1997: 14)。

³ 租隙假設命題的測試包含資本先於人口回流都市中心、資本反循環投資 (資本由製造業流向不動產市場)、市中心地價凹槽等 (有關租隙假設命題的說明詳見第二章第二節)。

⁴ 資本反循環投資，指資本投資標的因利潤率的差異，將由製造業部門轉向不動產市場 (有關資本反循環投資的說明詳見第二章第二節)。

⁵ 本研究所稱都市空間發展歷程係指都市中建成環境開發 (資本投入) 與人口遷移變動的過程。

入間的互動關係並未進行討論。

故本研究將以 Smith(1979)提出租隙論述中資本回流都市的命題為出發點，先以人口與人口密度等指標測試都市空間發展歷程的變化情形，再以建築執照及使用執照核發數量與面積等資本投入指標進行台北都會區都市空間發展歷程的檢視，並以時間序列中之共積檢定方式檢視資本投入與人口變動間的因果關係，以確認在目前尚未有明確發生仕紳化現象的台灣都市，其都市空間發展歷程是否符合租隙的假設命題？

而不論實證結果中所呈現的租隙各項命題是否成立，國內外大多數租隙的實證研究者均宣稱已成功驗證租隙的存在，但由其選定的實證區域中進行檢視，又會發現計算基礎不一致的問題（Badcock，1989；Clark，1987；李承嘉，1997；廖家顯，1996）。Hammel(1999)由估價與地租理論的基本論述中，提出實證工作上對資本化地租的選擇性觀點⁶，並強調計算資本化地租與潛在地租應有不同的思考「範圍」(scale)，該論點的提出也為實證工作者發現具有理論性的基礎。租隙實證工作的另一項觀察重點為租隙的變動情形，以往台灣的經驗研究多以單一時點與特定街區進行測試與比較分析（李承嘉，1997；廖家顯，1996），一是缺乏連續性的租隙變動分析，再者，實證研究雖有效證明租隙的存在，卻忽略都市空間發展歷程中資本投入的變化情形，無法有效分析租隙變化的型態與意涵。

基於上述，本研究第二部份實證論述係以租隙大小的實證範圍為思考起點，以 Hammel(1999) 提出實證思考範圍為依據，修正以往實證工作範圍，以鄰里單元為租隙大小的驗證區域，俾使驗證過程能較符合估價與地租理論之相關論述。此外，進一步探討租隙與都市空間發展歷程的關係，本研究將依資本投入與都市計畫權利界定的差異，選定台北市⁷區內不同實證地區進行租隙大小變化的測試，利用租隙變動過程進行比較分析，方能完整探討租隙在都市空間發展歷程上的解釋力與應用限制。

⁶ Hammel 認為租隙的實證工作，應與新古典地租理論、估價理論結合，並建議測試租隙之資本化地租時，應以鄰里單元為實證範圍。

⁷ 選定台北市為實證範圍，係考量台北市全市均為都市地區，較符合 Smith 租隙論述之形成條件。

第二節 研究內容與研究限制

本研究係對租隙實證方法與假設命題進行調整與再驗證的過程。為完整且有效進行租隙之實證工作，除將針對租隙相關論述及實證研究進行分析外，研究之思考點將以租隙前題是否存在及租隙應用於都市空間發展之意涵為兩大主軸。在租隙前題的驗證上，不論歐美或台灣都市之租隙研究，對於都市空間發展歷程，大多已視其為歷經郊區化及再都市化等過程，各實證都市或地區之都市空間發展歷程是否符合其研究命題實證的假設，往往未有進一步的說明。為彌補此一實證工作上的不足，本研究先針對台北都會區之都市空間發展的歷程進行分析，以確認租隙假設命題中資本先於人口移動之論述是否成立。

再者歐美各國在租隙的實證工作上，大多能進行租隙變動測試的分析，而台灣在相關的實證工作上，僅能以單一年度或地區的資料進行租隙大小的測試，對於租隙變化的情形無法有效進行驗證。為突破研究空間及時間上的限制，本研究將針對三個不同的地區（台北市迪化街沿線、吳興街沿線及大安森林公園週邊⁸）進行租隙大小的測試分析，期能比較不同資本投入與都市計畫權利界定差異下之租隙變動情形。

為補強台灣以往租隙研究未有效分析租隙變動的缺憾，本研究將以二手資料⁹與問卷調查方式取得各實證地區民國 85 - 90 年間住宅不動產租金變動情形，作為各實證地區推估資本化地租變動之依據，潛在地租部份則以台北市政府地政處提供之實際買賣案例進行推估，並分析其租隙的變化情形，最後則藉由資本投入與都市計畫權利界定等差異，分析實證地區租隙產生的意涵，並釐清其解釋台灣都市空間發展歷程的適用性。

有關租隙變動測試分析的研究重點部份，將由租隙實證範圍的修正出發，以鄰里為租隙大小的測試基礎，使其驗證過程能符合新古典地租理論與估價理論之相關論述。

選定台北市不同都市發展地區（吳興街、迪化街及大安森林公園週邊地區）進行租隙大小變化的分析，其考量的因素為：1. 吳興街為緊鄰信義計畫區之街

⁸ 實證地區選定的考量係以國內相關研究實證地區為基礎（廖家顯，1996；李承嘉，1997；何佩穎，1998），進行實證範圍與時間之修訂。

⁹ 信義房屋與崔媽媽租屋中心之租金資料。

區，在都市空間發展歷程上，近年來政府及民間投入的資本均大（李承嘉，1997：91），此是否會影響租隙變動，應可進行討論分析；2.迪化街為台北市早期都市發展歷程中資本投入較大的地區（廖家顯，1996：94），建築物的屋齡較高，但受到都市計畫及相關法令的規範，一直未有整體的改建計畫，在都市更新條例及容積移轉實施辦法等相關法令公布後，租隙是否會變動，也是本研究關心的重點；3.最後，大安森林公園的開闢，為政府資本及公權利介入造成都市地景改變的地區，何佩穎（1998）的研究中論及此地區產生地景高級化現象，此一現象是否會牽動租隙改變，也為本研究選定此一地區的重要理由。

總合前述各項說明，本研究架構可以下圖表示：

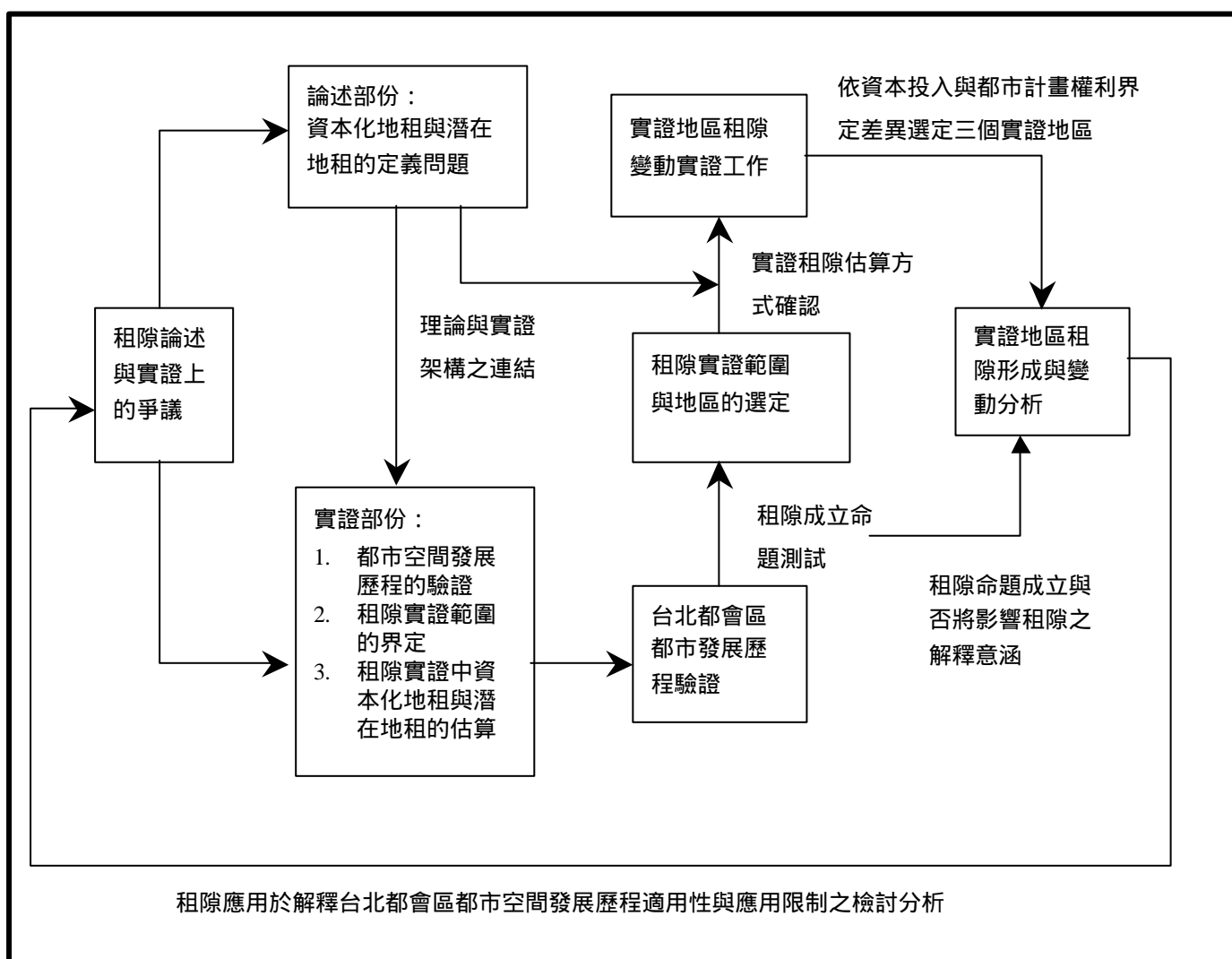


圖 1-2-1 研究架構圖

依前述研究架構內容，本研究預計完成的研究項目有：

一、理論部份

- (一) 租隙與台北都會區都市空間發展歷程相關文獻之蒐集、整理、分析；
- (二) 由租隙相關實證研究及論述，建構租隙可操作之實證命題與變動分析之實證架構。

二、實證部份

- (一) 從人口與建築資本投入變動檢視台北都會區的都市空間發展歷程；
- (二) 利用時間序列之共積檢定方法測試人口與資本投入之因果關係；
- (三) 推算台北市各實證地區租隙變動情形；
- (四) 分析租隙形成、變動與資本投入的互動關係。

本研究限於資料取得因素，而有下列研究限制說明：

一、都市空間發展歷程驗證的時程

係以台北都會區（含台北市 12 個行政區及台北縣內 24 個市鄉鎮）的人口、人口密度變動等資料為分析都市空間發展歷程的第一部份指標，而有關資本變動的部份則是以台北都會區各市鄉鎮（區）之建築執照、使用執照核發數量及面積為主要測試指標¹⁰（該指標亦為國外租隙實證研究者所採用，其在實證過程中雖有可能因建築造價的差異產生資本價值估算的偏誤，但就整體統計資料而言，仍應具有一定程度之代表性）因部份資料保存不完整，故驗證的時間以 1981—2000 年（民國 70—89 年）間之都市空間發展歷程為主，而有關都市空間發展歷程的驗證部份，將採用時間序列中共積檢定模式來測試資本與人口變動間的因果關係，以增加實證研究的完整性。

二、實證空間範圍的選定

本研究進行租隙命題測試時，係以台北都會區為實證之空間單元，因實證資

¹⁰ 資本的移動在全球化的發展趨勢下，往往無法以單一指標進行移動或變化趨勢的分析，但本研究之思考起點為資本對建成環境的影響，故選定相關建築資本投入指標進行測試分析。

料取得限制，僅能以行政區界為測試單元之劃分依據¹¹，並希望能以村里為空間分析單元，以符合後續租隙實證單元的設定，但台北都會區之村里界調整範圍資料無法完全取得，故有關資本與人口移動因果關係的驗證仍以市鄉鎮(或行政區)為測試分析單元(國外相關實證研究亦多以此範圍進行實證測試)。在租隙大小測試方面，則以市鄉鎮(區)之資本投入大小為分析基礎，並加入都市計畫權利界定的考量，選定三處實證地區進行租隙的推估，並以行政里的範圍進行租隙大小的測試。

三、租隙大小的驗證

係以台北市相關實證研究為基礎，考量資本投入與都市計畫(土地使用管制)內容的差異，選定迪化街、吳興街及大安森林公園週邊之里為實證範圍，期能驗證不同區域在資本投入變化與都市計畫權利界定差異下的租隙變動情形，但因地價及地租相關資料建構不全，本研究係以崔媽媽租屋中心、信義房屋等租賃成交資料，加上自行訪問調查的數據，期能確實反應實證地區之租金水準，以進行實證年期間租隙大小的推估與分析。

四、租隙大小的驗證時程

由國外實證工作中發現，地價與租金相關資料的建構為成功驗證租隙大小的首要條件，但目前國內所保存實證區之地價資料僅能供本研究進行民國 85-90 年租隙大小的驗證，就租隙驗證的時程而言，略微偏短。

五、鄰里單元的界定

本研究係以行政區的鄰里單元為驗證租隙變化的基礎空間單元，因其為目前相關都市發展資料統計建置的最小單元，其與生活鄰里單元的概念雖有出入，但仍為許多實證研究者所採用。

¹¹ 本研究亦考慮以都市計畫範圍為測試對象，但相關資料無法取得，且部份都市計畫區的劃定有其特殊目的(如水源特定區)，並不符合本研究所指稱建成環境的意涵。雖行政區的劃分仍有前述問題存在，但在相關實證資料的取得上則較為可行，故本研究採用之。

第三節 研究目的與範圍

一、研究目的

租隙雖在實證概念及方法上仍有許多修正討論的空間，但依 Smith 的論點，仕紳化地區租隙發生的前題為資本回流都市中心，歐美各國以此為前題的相關實證研究亦支持 Smith 的論點。但歐美各實證地區均為已產生仕紳化現象的地區，人口回流均已產生，故研究者僅須針對資本的回流現象進行驗證，即可有效驗證資本先於人口移動的假設命題。以往台灣租隙的經驗研究，在實證地區的選定上無法找到已產生仕紳化現象的地區，故在租隙命題的驗證上僅進行資本在空間投入上的相關性分析，並未針對資本的移動進行討論。

台灣有關都市空間發展歷程的研究，除了以人口變動或人口密度為主要的測試指標外，亦有研究者以戶口普查資料之職業、所得、教育程度與省籍等社會經濟背景差異情形進行空間區位分化的討論，並未有以資本投入數量或密度為測試都市發展歷程的實證研究。

目前台灣有關租隙的驗證工作，對於資本移動的測試僅完成資本投入與空間區位移動的相關分析（李承嘉，1997：73-84），並未有效驗證資本與人口變動的因果關係。為有效突破此一實證研究上的限制，本研究嘗試由都市空間發展歷程中人口變動及建築資本投入變動進行分析與比較的工作，並以時間序列中共積檢定模式測定人口變動與建築資本投入的因果關係，以釐清租隙論述中資本先於人口移動之假設命題是否適用於台灣都市之空間發展歷程。

再就租隙大小的實證工作來看，歐美各國之仕紳化地區在資本移入前的確有明顯的租隙存在，更有以整個都市為實證地區進行租隙長時間測試的實證研究，並歸納出影響租隙變動的相關因素。反觀台灣都市地區的租隙實證研究，在實證地區的選定上並無法找出已發生仕紳化的地區，已完成的實證研究均是以單一時間點與特定街區進行橫斷面的測試與比較分析，雖驗證出租隙的存在，但並無法對租隙變動的情形與意涵進行說明。

為了使租隙之實證工作與理論接軌，本研究將以 Hammel (1999) 提出的論點為基礎，修正以往台灣測試租隙大小的實證範圍，以鄰里為測試單元進行不同實證地區租隙變動的分析，以彌補台灣租隙研究僅進行橫斷面分析的缺憾。而租隙的變動是否和都市空間發展歷程中資本投入的大小有關？抑或受到其他法令

機制因素的影響？僅以單一時點的測試過程中並無法進行探討，故本研究亦針對此部份進行研究設計的修正，期能對租隙應用於解釋台灣都市空間發展歷程的適用性有完整的說明。因此，本研究之主要目的有：

- (一) 彙整租隙相關論述，以釐清租隙在不同理論學派上之應用範疇；
- (二) 整理國內外租隙相關實證研究，以確立租隙論述含蓋之實證內容；
- (三) 利用時間序列之共積檢定模式檢驗台北都會區人口成長與資本投入之因果關係，探討租隙論述假設命題於台北都會區是否成立；
- (四) 選定台北市內發展時期不同、資本投入情形不同且都市計畫權利界定有明顯差異之實證區域進行租隙變動測試，並分析其租隙變化的型態；
- (五) 藉由租隙論述的評述、租隙假設命題的測試，並針對實證結果中租隙存在與變動的意涵進行討論，釐清租隙解釋台北都會區都市空間發展歷程之適用性及應用限制。

二．研究範圍

本研究在測試租隙發生前題與租隙變動時，本應統一使用鄰里單位（村里）之資料進行測試分析，但因行政里界調整頻繁，且因資料保存及取得限制，本研究實證範圍的選定如下：

- (一) 測試租隙發生前題：人口成長與資本投入之因果關係部份。
 - 1. 時間範圍：民國 70 年至民國 89 年。
 - 2. 空間範圍：台北都會區（台北市 12 個行政區及台北縣 24 個市鄉鎮）。
- (二) 測試租隙變動型態：以鄰里單元為租隙大小的測試基礎。
 - 1. 時間範圍：民國 85 年至民國 90 年。
 - 2. 空間範圍：台北市內三個實證地區（由資本投入存在明顯差異之行政區內選定）

- (1) 近二十年台北都會區中資本投入最大的行政區¹² 大安區中大安森林公園週邊各里 (相關實證研究並指稱該地區已產生地景高級化¹³的現象)
- (2) 近二十年台北都會區中資本投入中等的行政區¹⁴ 信義區中吳興街沿線各里。
- (3) 近二十年台北都會區中資本投入較低的行政區¹⁵ 大同區中迪化街沿線各里 (為三個實證測試地區中平均屋齡最大者¹⁶)。

¹² 資本投入的計算標準係以各行政區近 20 年使用執照核發總面積為計算依據，本研究測試 36 個行政區 (市鄉鎮) 中大安區排名第一。

¹³ 仕紳化現象中，除了遷移人口造成階級的變動外，建築物的翻新與地區景觀的改善亦為仕紳化現象的重要觀察指標。何佩穎 (1998) 選定台北市大安森林公園為研究對象，並將其開關視為地景高級化現象 (或仕紳化現象) 的原因，但該研究並未強調社會階級的變動過程。

¹⁴ 同註 7，信義區排名第十。

¹⁵ 同註 7，大同區排名第二十一。

¹⁶ 迪化街沿線平均屋齡均在 20 年以上。

第四節 研究方法與研究流程

租隙為近二十年所發展之研究論述，在定義、實證方法及適用範圍上仍有爭議¹⁷，因此，本研究將研究方法分為理論與實證兩方面敘述之。

一、理論方面

(一) 文獻之蒐集、整理、分析

在理論上主要透過蒐集國、內外相關文獻，彙整現有租隙相關解釋理論，其中包括租隙的基本意涵、計算的基礎、租隙大小的衡量標準等。另外亦將針對都市空間發展相關的論述進行彙整，並分析其與租隙的關係。

(二) 演繹法

Smith以資本的移動為基礎進行都市空間發展歷程的闡述。並以不動產貶值循環 (depreciation cycle) 來解釋市中心鄰里不動產價值下降的過程及原因。貶值循環理論主要由下列數個程序構成：新建及第一次使用循環 (new construction and the first cycle of use)；租賃使用轉變為單純佔用 (landlordism and homeownership)；房屋的移轉及破壞 (blockbusting and blowout)；融資機構的拒絕往來戶 (redlining)；放棄 (abandonment)。而此循環在最後會產生租隙，由於租隙 (即剩餘價值或利潤) 的存在，將創造衰敗地區的再投資機會，進而產生仕紳化。Smith認為仕紳化是一種不均衡發展的現象，且普遍存在國家或國際間。因為當工業部門獲利率逐漸降低時，將使資本流向利率高、風險低的都市建成環境¹⁸ (built environment) 中。此種推論方式是否符合台灣都市的空間發展歷程？在以往的相關論述及實證工作中並未有太多的探討分析，且貶值循環係假設資本化地租 (實際地租) 為逐漸降低的變動趨勢，此一推論在 Clark (1987) 的實證研究結果中已遭反駁，該項實證研究更進一步說明資本化地租可能的變動類型與租隙形成的種類，即強調實證結果中租隙存在的意涵為何。此一部份的演繹過程亦是本研究關切的主題。故本研究將對台北市不同區域進行租隙大小的驗證，並進一步探討資本投入與都市計畫權利界定差異對租隙變化的影響，期能有效解釋

¹⁷ 租隙觀點的差異，一是支持 Smith 論述之相關研究者，一是以 Bourassa 論述為主的論點。有關租隙論點的差異詳見第二章第二節。

¹⁸ 建成環境是一個總體簡化的概念，其包含了生產、交換及消費等過程，其也具有長期存在、空間不可移動與大量資本投入等特性 (Harvey, 1985: 16)。

租隙在台灣都市形成與變化的意涵。

二、實證部份

(一) 統計分析

在探討都市空間發展歷程的實證區域上，本研究選定台北都會區之市（區）鄉鎮為研究範圍。首先建立 1981—2000 年（民國 70 年—89 年）之各市鄉鎮人口、人口密度、建築執照核發數量及（住宅用途）使用執照核發數量與面積等資料庫，並計算每五年間之成長率、平均核發數量與平均面積等資料，以分析人口、建築資本投入變動的相互關係。

(二) GIS 軟體的應用

以往從事都市空間發展歷程分析的實證研究多以統計圖表來呈現時間變動對都市空間發展的影響，而 GIS 軟體的應用則可使統計圖表與空間資訊進一步結合，使本研究在分析台北都會區或台北市都市空間發展歷程（如人口或建築資本集中的情形）時，能以更完整的方式展現。

(三) 時間序列共積檢定模式之應用

由於台灣各都市之發展歷程並未產生明顯仕紳化的現象，故在本研究所提資本先於人口移動之假設命題上，宜有更進一步的分析討論。故本研究將利用時間序列分析之應用軟體（RATS），進行人口變動與建築資本投入之共積檢定，並以誤差修正模型確立人口變動與資本投入間的因果關係。

(四) 租隙大小的計算

台灣有關租隙的驗證過程，大多採用估價理論中收益還原法進行資本化地租的估算，潛在地租的求取則應用估價原則之「最高及最佳使用原則」中已有改良物不動產之概念進行分析¹⁹，資料的取得係以台北市政府地政處買賣實例調查表之買賣成交案例為依據進行估算。本研究為取得連續之租金資料，在實證地區租金的推算上採用崔媽媽租屋中心、信義房屋等租賃成交資料與自行訪問等方式取得契約地租，期能確實反應實證地區之租金水準。

¹⁹ 最高及最佳使用原則一般而言分為空地與已有改良物不動產等二種估價方式（宏大不動產等譯美國不動產估價協會著，1999：379-407）本研究之實證範圍並非單純的建築空地，故將以有改良物不動產之最高及最佳使用原則進行潛在地租的推估。

綜合前述各節內容，彙整本研究流程如下圖所示（圖 1-4-1）：

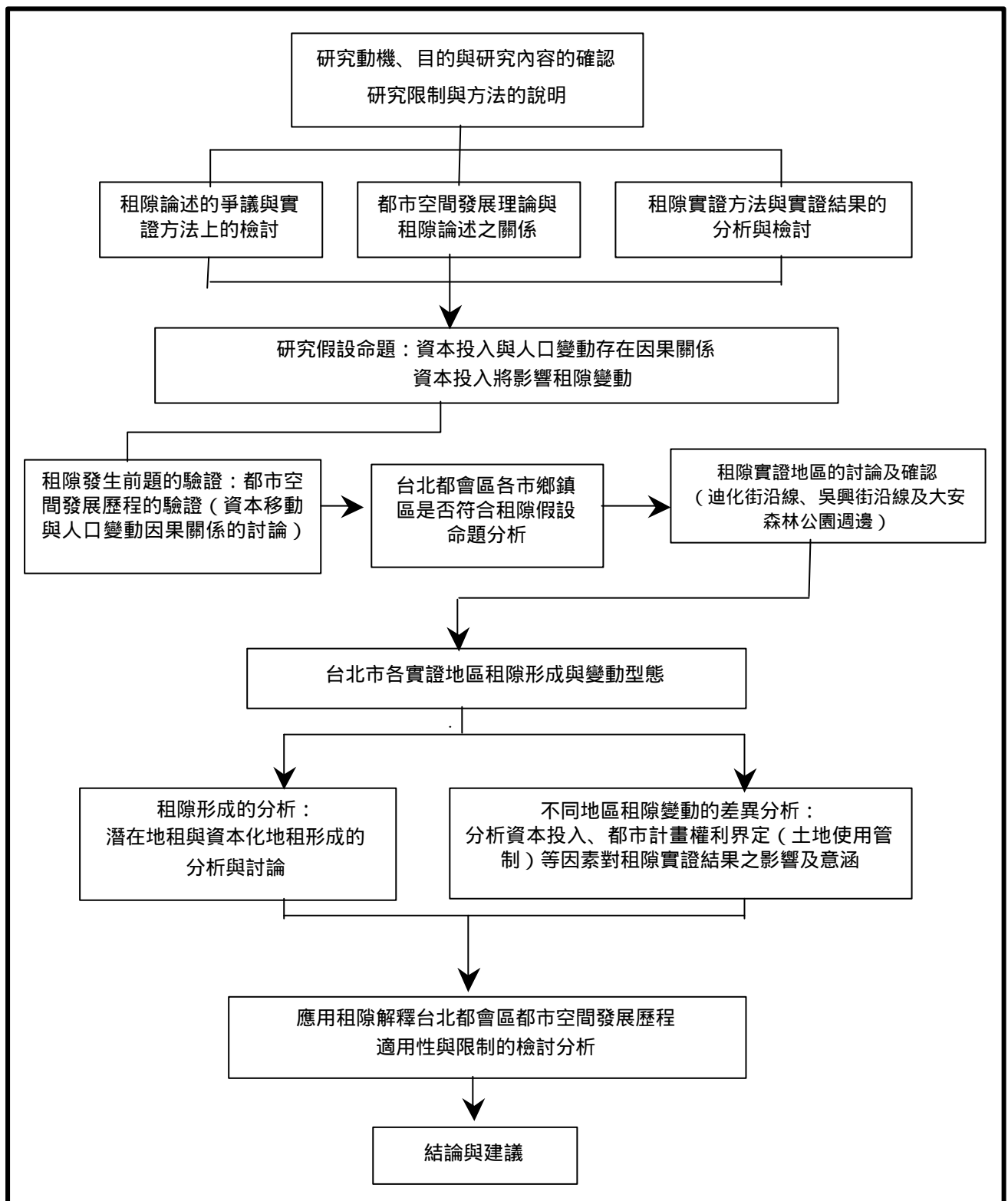


圖 1-4-1 研究流程圖