

## 第二章 租隙的相關評述

租隙的提出與論證，約經歷了二十餘年的時間，該論述的提出者 Smith 及之後的追隨著 Badcock、Bourassa、Clark、Hamnett 及 Yung & King 等人在此期間亦針對租隙在理論基礎、基本名詞界定及實證方法上提出不同的辯證與討論。故本研究以下將分別就租隙的意涵、假設命題與應用範疇進行論述及整理，再就國內外租隙實證工作進行方法與實證結果的檢討分析，期能作為本研究在理論分析與實證工作架構建立的基礎。

### 第一節 租隙的意涵

都市化及郊區化代表人類活動在地理空間上集中與分散之過程，同時也呈現出資本累積方式的改變。由地域的觀點而言，都市化是市中心區力量的展現，藉由資本在空間上的不斷投資，造成一波波的發展契機，有助於小城市發展為大都市或都會帶；而郊區化則代表著市中心區力量的削減，資本向外移出，造成都市中心區快速衰退，越來越少的資金投入於市中心區的建設、不動產的維修等，並形成市中心的衰敗。由政治經濟學的角度來看，資本的累積並非以線性方式運作，而是與經濟景氣及危機階段循環而成（李承嘉，1995：14）。郊區的繁榮相對地突顯出市中心區的不景氣及發展危機，亦造成都市土地之不均衡發展，而當郊區化發展至一定程度後，郊區土地價格又會隨著設施的增設而提高，市中心地價則相對下降，隨著都市持續擴張，市中心的建成環境因減少投資或資金抽離而陷於發展困難，隨著土地利用度的逐漸下降而形成「租隙」。

雖然Mashall（1936）及Engle（1955）均曾提出類似租隙的概念，但未有進一步理論的闡述及說明，Smith則於1979年將租隙賦予為解釋仕紳化的理論基礎，並進一步闡述都市空間發展的歷程應為資本移動的過程。

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（the disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use）」（Smith，1979：545）。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（the amount that could be capitalized under the land's "highest and best use"）」，而「實際地租」則為：「現行

土地使用下實際總量<sup>20</sup> (the actual amount appropriated "given the present land use")」。

Smith 認為，在一個擴張中的都市，長期而言，一土地的潛在地租將會持續增加（參見圖 2-1-1）。土地開發完成初期，固定資本的投資（即地上建築物）應符合當時土地使用所預期能產生的地租（潛在地租），即實際地租等於潛在地租，亦即 Marshall 所言「基地的全部資源（the full resources of the site）已被開發」。在往後的發展中，由於都市擴張或成長，或土地使用性質的改變，預期能產生的地租（潛在地租）將再次逐漸增高，但建物因破敗而產生降低實際地租的效果，致使潛在地租與實際地租的間隙加大。在此種狀況下，地主的唯一「理性（rational）」行為即減少投資（disinvestment），對建物的維持僅保持最低程度，因此建物的衰敗將加速，此更導致租隙的擴張，而租隙的擴張將使取得該土地從事再開發工作的公司有投機性利潤（the speculative interest）。最後，再開發將使該區域符合潛在地租的土地使用，而開始另一循環。此種對資本投入變動的基礎論述，使得 Smith 認為仕紳化的產生係起因於資本而非人的移動，並倡導此一論述，並試圖替歐美地區的仕紳化現象找出理論基礎。

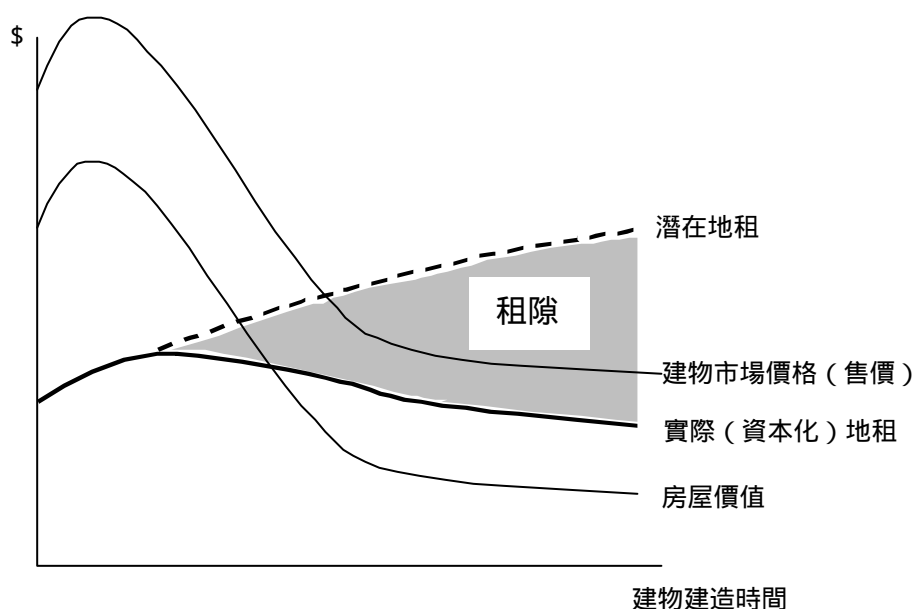


圖 2-1-1 Smith 租隙圖

資料來源：Smith, 1979：544

<sup>20</sup> Smith 對潛在地租與實際地租的界定，均界定為資本化後總量的概念，與新古典界定地租（經濟租）的概念並不相同，較接近於地價的概念。

Smith 認為，在都市成長的條件下，租隙能有效掌握多變且互相關連的諸多現象，如衰敗（depreciation）再投資（reinvestment）土地使用變更（land use change）以及居民遷移模式（patterns of residential mobility）等的有力分析工具（Clark，1987：78）。

租隙的簡化概念，係 Smith 解釋二種不動產資本化價值（地租）的應用，因時間與資本投入變化將使二種地租產生差距，若能有效掌握並計算此差距，應可適當反應出資本投入於都市空間所產生的影響效果。而 Smith 所界定地租的概念（資本化的總量）更具體的呈現方式應為土地或不動產的價值，故有學者引用此觀念提出值差（value gap）的論述（Hamnett，1984），其主要的論點為房屋或不動產的價值可分為兩種形式，一是空屋持有價值（vacant possession value），一是租賃投資價值（tenanted investment value），前者指房屋未來出售時的獲利，後者則為房屋每年的出租收益。而房屋持有價值與租賃投資價值在市場運作的機制下其價值的差異應該不大，但若考量政策性的租金管制或其他因素（如戰後嬰兒潮成年後對房屋的需求）等影響時，空屋的持有價值將與租賃投資價值開始產生落差（圖 2-1-2）。

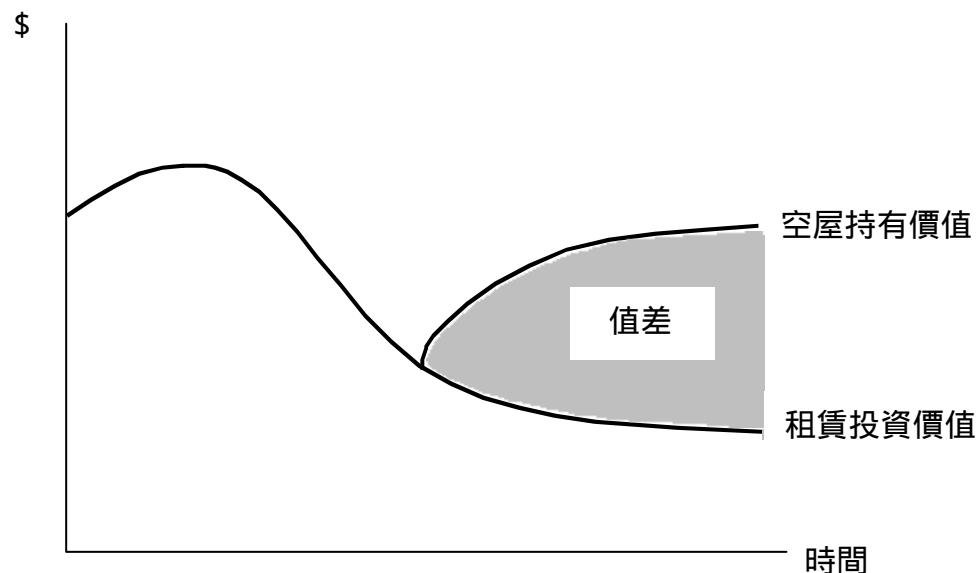


圖 2-1-2 值差概念圖

資料來源：Clark，1992：18

租隙與值差的關連性較受到租隙實證論者的支持，如 Dangschat（1989）以

德國的仕紳化為驗證對象，說明租隙與值差應有其關連性（Dangschat，1989：21）；Clark（1992）則以瑞典首都斯德哥爾摩的實證研究說明租隙與值差應是相互伴隨發生的（Clark，1992：19）。

## 第二節 租隙的爭議與假設命題

Smith (1979) 希望建立一套國際通用的理論來解釋仕紳化的社會現象，因為仕紳化不僅是代表單純的「上濾效果」或「回濾效果<sup>21</sup>」，且若視民眾對不動產的購買為一種消費行為時（因不動產同時具有投資與消費雙重特性），每一個民眾的消費習慣並不會完全相同，故由個體的消費行為進行仕紳化的解釋仍有許多個別差異性，因此 Smith 提出租隙論述的前題即在引導仕紳化的研究應以集體社會偏好（collective social preference）為思考起點，而非侷限於個體偏好（individual preference）的研究（Smith, 1979: 540）。在此基礎上，本研究將就 Smith 及其相關論述者對租隙在觀念的釐清、與不動產貶值循環的關係及租隙的型態等進行評述，最後並彙整租隙假設命題要件進行時空背景闡述：

### 一、租隙觀念的釐清 名詞的界定（參閱圖 2-1-1）

- （一）房屋價值（house value）：因資本與勞務的投入，所形成的地上物改良價值，不含任何的「地租」<sup>22</sup>（ground rent）。
- （二）售價（sale price）：房屋的售價反應部份土地利益在內，故房屋售價為房屋價值加上地租。
- （三）資本化地租（capitalized ground rent）：土地在現時使用狀態下所呈現的地租，亦可解釋為現行土地使用下實際資本化的總量，即實際地租（actual rent）。
- （四）潛在地租（potential ground rent）：土地在「最高及最佳使用」狀態下所呈現的地租。

依 Smith (1979) 的解釋，土地的價值因其改良物的完成（資本與勞務的投入）而提升，在資本主義的社會中，土地與房屋因不動產市場的運作而成為商品，就新古典主義經濟理論的觀點，各類商品的售價係決定於供需兩股力量的運作。事實上，都市不動產市場運作絕非僅止於單純的供需問題，故要清楚地呈現租隙論述的全貌，應先對 Smith 考量租隙中各項基本名詞界定有清楚的認識，以下茲就 Smith 在租隙名詞界定上的論述進行分析：

<sup>21</sup> 中上階層的社會人士重新移入較低社會階層人士居住的鄰里。

<sup>22</sup> 租地進行建築前付給土地擁有者的租金（在英國一般為九十九年），且為一次性支付。

- (一) 地租概念的界定：租隙說明房屋的售價應包含房屋本身價值與房屋所在基地的地租，此為現實世界的真實反應與土地經濟學的真理之一，但地租是地主對土地使用者的一項「聲明」，實際上地租是很籠統的概念。
- (二) 資本化地租的應用：地主依據該筆土地之現時使用狀態所估定的地租數量，為一種還原地租<sup>23</sup>的概念，所以在不動產交易市場中，地租即以資本化的型式成為售價中的一部份，即售價為房屋價值加上資本化地租的概念。
- (三) 潛在地租的提出與說明：土地在「最高及最佳使用」狀態下，可獲得的最大地租，即為潛在地租。在資本移動快速的資本主義社會中，土地的潛在地租並非固定不變，而是隨著時勢與區位的改變同步變動。但土地利用型態並無法立即變動，而 Smith 視房屋屬耐久性消費財，故土地的資本化地租與其潛在地租在一段極長的歷史時空中，是相互分離的，此即租隙產生的緣由。

但針對前述名詞的界定上，亦引發許多理論及實證概念上的爭論，茲分別整理如下：

(一) 不同學派上的爭論

在 Smith 及 Clark 等人所使用實際地租 (actual rent) 及潛在地租 (potential rent) 等名詞時，係選擇性的由馬克思與新古典主義地租理論進行思考及闡釋。而 Bourassa 認為由新古典地租理論進行租隙的思考時，容易使人產生迷惑與誤解，因其認為實際地租具有會計上現金流量 (accounting cash flow) 的概念<sup>24</sup>，潛在地租則為經濟學上機會成本 (economic opportunity cost) 的概念 (Bourassa, 1993: 1732-1733)。因此，Bourassa 建議實際地租宜以慣用的契約地租 (contract rent) 來替代應較妥切；有關經濟與會計學在地租之專有名詞界定上的差異，彙整如表 2-2-1。

---

<sup>23</sup> 即將土地收益以直接資本化法之方式轉換為地價。

<sup>24</sup> 即將土地未來收益分別折現，以報酬資本化法使未來收益轉換為地價 (宏大不動產等譯，1999: 592)。

表2-2-1：會計與經濟學對地租用詞的分類

	意 義	
	會計學	經濟學
使用者	會計學	經濟學
Bourassa	Contract rent	Land rent
Smith	Actual rent	Potential rent
Marx	—	Ground rent
Marshall	—	Ground rent
Gaffney	Contract rent	Land or Ground rent

資料來源：Bourassa ， 1993：1733

### (二) 地租 (ground rent) 不應等於土地價值 (land value)

Bourassa 認為 Smith 租隙的論述以地租 (ground rent) 替代地價 (land value) (Smith, 1979: 542-543), 是有疑義的。因 (地) 租 (rent) 在經濟意義上為固定性、循環性的支付, 但價值 (value) 所代表者為一次性之支付 (once only payment), 因此, 地價基本上可定義為: 「未來預期地租流量的現在價值<sup>25</sup> (present value of an expected stream of future land rents)」 (Bourassa, 1993: 1733)。

### (三) 資本化地租已涵蓋未來的預期價值

Bourassa 批評 Smith 將資本化地租定義為: 「現行土地使用下, 支付給地主的實際地租量 (the actual quantity of ground rent that is appropriated by the landowner, given the present land use)」 (Smith, 1979: 543), 又將其稱為實際地租, 是一項定義上的錯誤。因自古典及新古典學派以下, 所謂「資本化」 (capitalization) 已有明確且一致的定義, 即未來預期地租流量轉換為現在價值

<sup>25</sup> 採估價方法中報酬資本化觀點。

的過程 ( the process of converting an expected of future rents in to a present value ) , 亦即等於土地價值 ( Bourassa , 1993 : 1733-1734 ) 。

#### (四) 租隙在實證上應考慮的基礎

##### 1. 資本化地租 ( 或實際地租 )

依Smith闡述租隙的成因，租隙應僅在地上已有建築物之土地 ( 或地區 ) 發生，如屬未建築之空地，則不會有租隙的存在，因空地隨時都有成為「最高及最佳使用」的可能。一旦地上有建築物，在一定時間內資本化地租與潛在地租間將有差異，如圖2-1-1所示。

在實證工作上，若依照Smith的定義逐年檢視「資本化地租」( 或「實際地租」) 時，大多以「契約地租」等於「資本化地租」( 或「實際地租」) 方式計算各年「現行土地使用」的使用收益報酬 ( Bourassa , 1993:1733-1734 ) 。在這種認知之下，租隙的產生必須以各年資本化地租 ( 或實際地租 ) 逐年下降為前提條件。

但將資本化地租下降的主因歸結於建物的老舊，也有論述上的風險。從理論上來看，影響地租高低的因素有許多種 ( 李承嘉，1996：2-1以下 ) ，資本化地租 ( 實際地租 ) 的多寡亦會受諸多因素影響，地上建物僅為影響實際地租的一項因素而已。單獨建物衰敗一項，是否有足夠的力量使資本化地租 ( 實際地租 ) 下降，尚須視其他因素的影響力量而定。就實證結果而言，資本化地租 ( 實際地租 ) 亦非一定隨建物的老舊而下降 ( Clark , 1987 : 94以下 ) 。

##### 2. 潛在地租

「潛在地租」為「土地在"最高及最佳使用"下資本化的總計」，這種定義下的潛在地租，概念上頗為模糊，且在實際驗證上極難認定，問題的癥結在於「土地"最高及最佳使用"」因人而異，且極不容易確定。

在實證上，潛在地租常以空地的交易價格來取代 ( Badcock , 1989 ) 。但把潛在地租視為空地交易價格的作法，多數研究者並未建立起可以被接受的理論關係。李承嘉 ( 2000 ) 認為要彌補這方面的不足，應可借用新馬克思主義地租論者的看法來加以解釋，並提出以「未來最大可達地租」的概念來替代「潛在地租」 ( 李承嘉，2000：77 ) 。所謂未來最大可達地租，即欲取得土地者，衡量該土地



之客觀條件，並考量個人能力後，願意支付的價格。因此，在土地買賣移轉中即指土地的實際交易價格，也就是說，土地價格的決定以土地的未來可達最大地租為導向。這種土地價格的形成，在都市土地的市場具有極佳的解釋能力，並且會一直迫使土地作最大收益的使用（Krätke，1991：162-170）。

換言之，租隙在實證概念上應可修正為下列較簡化的說明：「租隙為未來最大可達地租高於契約地租的部分」，依此定義可將Smith及Clark用以解釋租隙的基本圖形修正如下（圖2-2-1）（李承嘉，2000：78）。

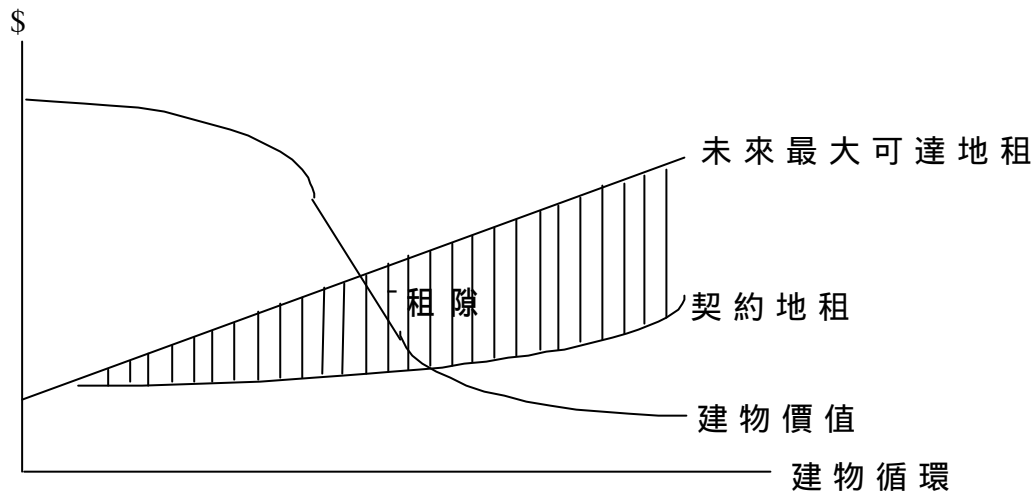


圖2-2-1 修正後之租隙概念圖

資料來源：李承嘉，2000：78

## 二、租隙與不動產貶值循環的關係

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，提出不動產貶值循環共可分成下列五個階段（Smith，1979：543-544）：

- （一）新建及首次使用循環（New construction and first cycle of use）：地上房屋初興建完成階段，此時建物型式、品質、使用等應符合時代潮流與地方環境的需要，資本化地租與潛在地租應視為相同。但隨著都市持續向外擴張且市中心土地價格（潛在地租）日漸上升的假設前題下，地上建築物可能因：1.工人及生產技術的提昇，使得同樣品質的建物，以較少資金與勞務即可重置；2.與鄰近新建的住宅比較，原有房屋的樣式不合時宜，使其失去競爭力；3.房屋因年久老舊，日漸損壞衰敗，而使其折舊貶值等，

使都市中心地區之資本化地租日益下降，與潛在地租相較，兩者遂有差距。

- (二) 租賃及自住房屋 (Landlordism and homeownership) 的變動：當房屋已相當破敗，屋主對房屋的維修將無法獲致應有預期成果，因此屋主將遷離此地，而將房屋出租，然因房屋狀況不佳，其租金收入相對微薄，致原屋主無心進行修繕，而使其房屋迅速破敗。
- (三) 加速衰敗及資金外流 (Blockbursting and blow out)：當衰敗地區的資金開始抽離時，部份屋主逐漸遷離原地，雖有部分屋主仍有意投資其不動產，然因此一地區整體建成環境嚴重衰敗，個人投資不僅無法獲得預定的回收效益，亦無法挽回此一地區的發展頹勢，於是形成類似六十年代美國城市中心區黑人移入而白人慌張移出且賤售房屋的恐慌現象，終至資金開始大量撤離外流，此地區的衰敗益為明顯。
- (四) 金融機構拒絕往來的危險地區 (Redlining)：由於都市郊區發展迅速，各大行庫願意以較低的貸款利率資助郊區的不動產發展，以求在穩定的低風險考量中，獲得固定的本息回收；相反的由於市中心地區的建物破敗，原屋主的遷離、資金外流、不動產交易停滯、整體發展更為衰敗及犯罪率提昇等原因，相對於其他新發展地區，此區域成為投資發展不安全地區，因此各行庫及金融機構，遂將此一區域劃作拒絕來往區，此時，發展此區域的資金更難籌措。
- (五) 廢棄 (Abandonment)：地上建築物的逐漸破敗及資金的缺乏，雖公共部門有時會有若干復甦地區計劃，然因缺乏實際誘因，無法有效吸引資金回流，最後唯有放棄此一地區。

而前述不動產貶值循環的論述基礎，似乎是將資本化地租視為因地上建築物的逐漸老舊而日益下降。從理論上來看，此一論述仍有強化的空間，因為影響地租高低的因素有許多種，實際地租的多寡亦會受諸多因素影響，地上建物僅為影響實際地租的一項因素而已。單獨建物衰敗一項，是否有足夠的力量使實際地租下降，尚須視其他因素的影響力量而定。就實證結果顯示，資本化地租（實際地租）亦非一定隨建物的老舊而下降，如Clark（1987）於瑞典所進行的驗證顯示，資本化地租（實際地租）的大小係隨時間的推移而變動，但下降的趨勢並不

顯著，且常有上昇的情況發生。若觀察資本化地租（實際地租）與潛在地租間的變動關係，似乎存有正相關的關係，亦即潛在地租高時，資本化地租（實際地租）亦高，潛在地租低時，資本化地租（實際地租）亦低，但是值得注意的是，資本化地租（實際地租）常低於潛在地租（Clark, 1987: 94以下）。因此，要使資本化地租（實際地租）的變動更合實際，宜把資本化地租隨建築物不合時宜或老舊而下降的命題去除，若要堅持其為真，則需有進一步實證來支持其說法（李承嘉，2000: 77）。

就都市發展的實際情形而言，實際地租非單由地上建築物之新舊與合於地方發展等條件所決定，而是由土地需用人依據現有之主、客觀條件決定之，且以土地的客觀條件為主。潛在地租的概念則含有「預期」未來一土地或一區域可能實現的地租，因此其考量的不僅為「現有」狀況，而是包括個人所能展現的實力，即不僅為客觀土地因素，尚包含有個人的政治權力與資本財力，換言之，此時個人的政、商關係將較土地的現有客觀條件為重要，蓋因利用個人的權力及資本財力可以改變現有土地的客觀條件，而容易讓土地達到最高地租收益的使用狀態。所以實際地租與前述影響潛在地租拉升的動力因素，應可視為租隙產生的主要來源（李承嘉，2000: 79）。

### 三、租隙的不同發展型態

依 Clark (1987) 的研究發現，租隙的應用範疇應不限於住宅區或因建物毀壞重建之區域，而可以適用於商業區或建物並未衰敗至極的都市空間，Clark 更進一步指出租隙應包含三大類型，此三大類的共通現象為資本化地租均呈快速降低的趨勢，但潛在地租則依區位因素與地區發展情形而有不同的上升、下降或持平等型態，茲將三種不同的租隙型態分述如后：

- (一) 第一類型租隙（潛在地租逐漸上升）：如圖 2-2-2 所示，潛在地租朝右上方逐漸上升，代表該地區發展潛力極佳，週邊環境品質優良，極易與該區位土地利用不佳的土地形成明顯對比，同時也反應出該土地利用轉變需求的壓力較大，尋求土地最高與最佳使用的期待亦越強烈，是最易發生仕紳化的地區，該區不動產循環的週期也較短。此一類型的租隙係 Smith 所提出的類型，但 Clark 認為僅討論第一類型租隙並不能呈現租隙的全貌，對仕紳化的解釋亦有缺憾（Clark, 1987: 144-145）。

- (二) 第二類型租隙 ( 潛在地租逐漸下降 ): 如圖 2-2-3 所示, 潛在地租朝右下方逐漸下降, 代表該地區發展機會逐漸喪失, 係因土地利用法令的限制或鄰避設施的設置 ... 等各種因素所致, 較明顯的例子為商業區因都市發展重心移轉或其他等因素, 造成商機流失、資金外流, 其潛在地租即呈現下降趨勢。第二種類型租隙係中心商業區因都市發展中心外移, 在時空環境轉變下常見的情形, 此類型租隙因資本化地租與潛在地租的差距擴大較慢, 須長時間的觀察, 否則不易發現其顯著性 ( Clark, 1987 : 145-146 )。
- (三) 第三類型租隙 ( 潛在地租維持不變 ): 如圖 2-2-4 所示, 潛在地租維持水平發展, 代表該地區呈現發展停滯狀態, 通常代表該地區的發展已達飽和, 缺乏投資誘因, 但不動產循環週期尚未出現衰退現象; 即在不動產興建初期, 資本化地租與潛在地租保持著密切契合的狀態, 其資本化地租不易下降, 但隨著時間的推移與房屋維修費用的不斷上漲, 資本化地租終將偏離潛在地租的水準, 租隙仍將逐漸形成 ( Clark, 1987 : 147-149 )。

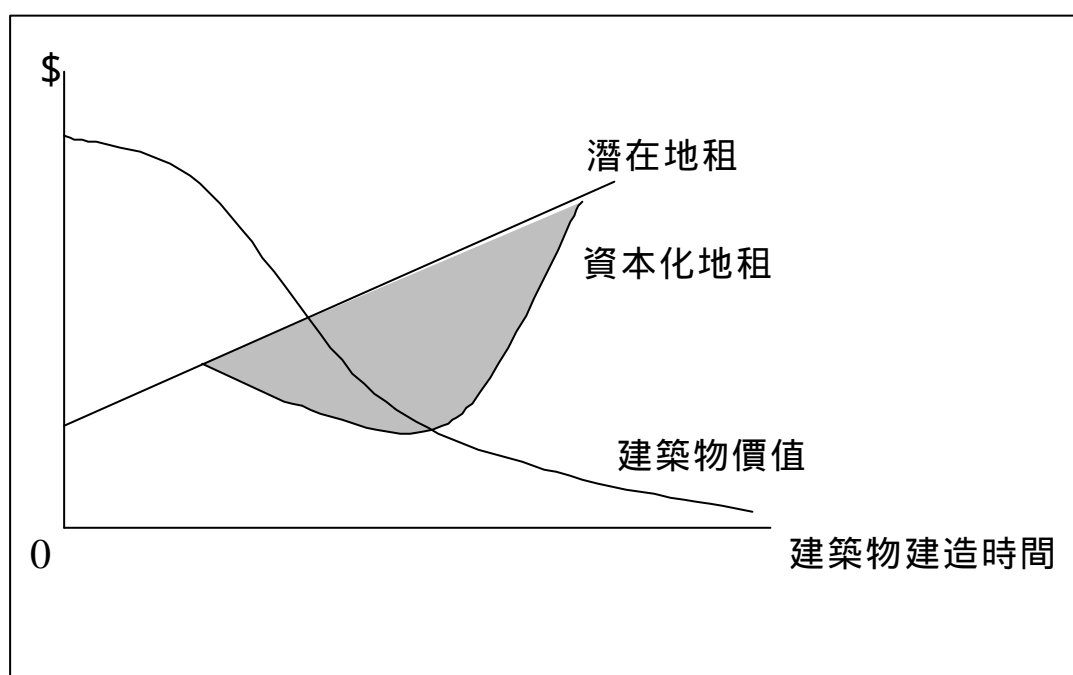


圖 2-2-2 第一類型租隙  
資料來源：Clark, 1987 : 145

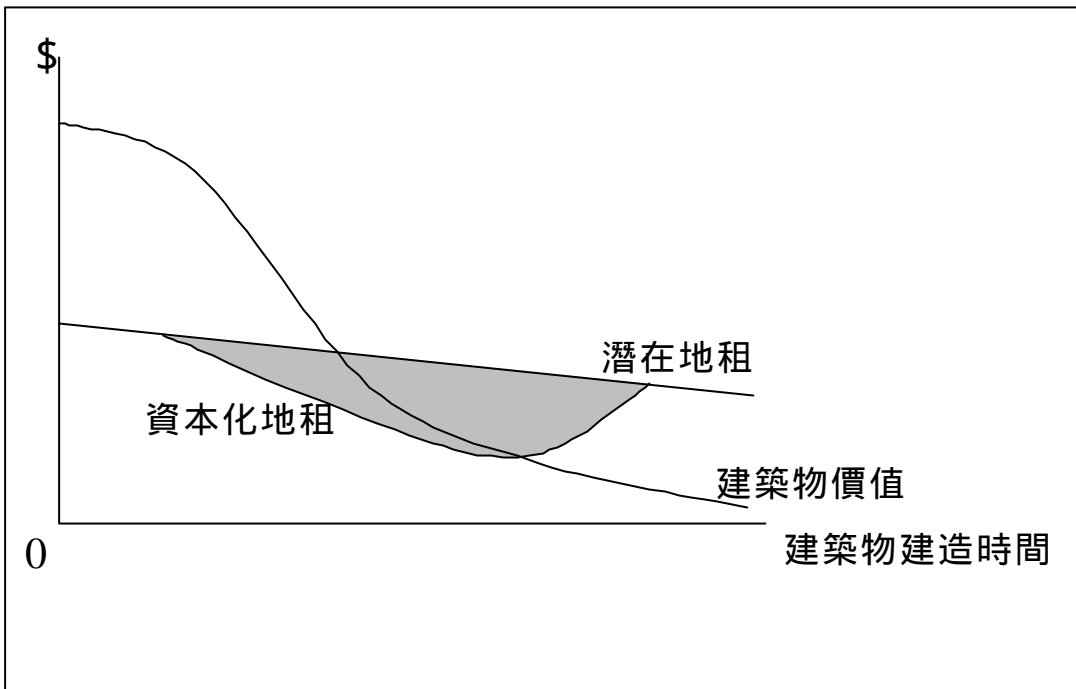


圖 2-2-3 第二類型租隙  
資料來源：Clark, 1987 : 146

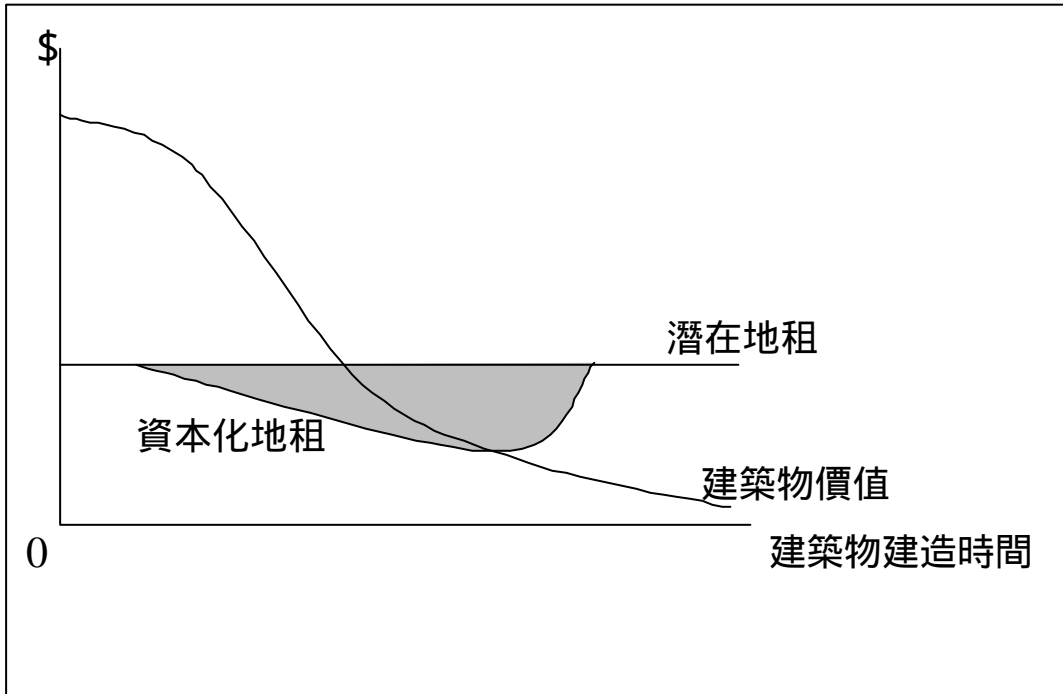


圖 2-2-4 第三類型租隙  
資料來源：Clark, 1987 : 147

#### 四、租隙論述的假設命題

Smith 在提出租隙論述之時空背景為 1970 年代末期<sup>26</sup>的美國都市，之後大多數之實證研究亦多選定於已產生仕紳化之歐美城市，故本研究所整理租隙論述之假設命題，係針對相關實證研究者之實證工作內容與 Smith 論述成立之時空背景進行彙整，分述如后：

##### (一) 資本移轉（資金由郊區回流都市）現象的出現

Badcock (1989) 以澳洲 Adelaide 市為實證區域時，曾明確指出 Smith 租隙論述的重點之一在於資本移轉的假設命題，並認為此一觀念係導因於 Harvey (1985) 對於資本主義下都市資本積累過程的描述，Harvey 提出一個在資本主義下都市發展的分析架構，根據此一架構，資本積累過程中必然會面臨危機，當初級資本迴路 (the primary circuit of capital) 產生過剩資本時，為尋找流通的管道解決過度資本積累的問題，而發展出二級與三級資本迴路。在轉換初級迴路的資本進入後兩種迴路時，國家就扮演極為重要的角色，因為在二級資本迴路中是以形塑土地或空間，來滿足生產與消費的需求並進一步為資本家獲取利潤。故對於環境初步的建構必須有大量的資金投入（例如，交通網路的建設），就一般的資本家而言，籌集如此龐大的資金是不容易的。

除此之外，許多對建成環境的投資有所謂的外部效應，當一條新的道路建立之後，即使未曾參與投資的人仍然可以享有交通的便利，因為搭便車的心理，造成資本階級對這方面的投資意願降低，而國家必須藉由稅收來取得資金以發展在環境與土地的建設。一方面，這些空間設施是使資本持續積累所必需的條件；另一方面，國家的干預有助於吸收過剩的資本再轉進資本迴路中。在轉入二級迴路時，另外一個主要的中介者是金融資本家，金融財務機構吸納民間游資，放款給營建工程、土地開發集團，或者直接投入硬體環境建設與消費的行列，對於空間的開發金融資本扮演主要推動者的角色 (Harvey, 1985: 2-31) (圖 2-2-5)。

資本積累迴路的論點對於空間形構的影響，也具體呈現在不同歷史階段的都市發展形式。Harvey 將一九二〇年代的都市稱為工業城市，都市的主要功能是透過生產效率的提升來增加資本家的利潤。一九二〇年代因為過度生產及消費

---

<sup>26</sup> 美國都市發展已完整歷經都市化、郊區化之資本投資與減少投資等過程，而 1970 年代初期正好面臨全球性之經濟不景氣，在此時空條件下，亦成就 Smith 論述租隙形成的時空背景。

不足 (under consumption) 造成全球性經濟大恐慌。為了解決這個資本積累危機的問題，都市由強調工業生產的福特主義都市轉向消費取向的凱因斯主義都市，同時資本由初級迴路轉向二級與三級迴路。國家以政府公債或其他方式籌措不足的資金大舉投入公共設施的建設與集體消費的提供，並在金融制度上建立信用消費與貸款制度，使得一般民眾可以預先消費。最典型的例子就是使每個家庭負擔龐大而長期的貸款以購買郊區化的獨門獨院住宅，這種居住的生活方式是昂貴的，卻是促進高度消費的極佳策略。在整個空間塑造的過程中，不僅原來的工業生產資本可以獲利，新興的金融資本、土地開發資本也開發出新的利潤積累立基 (Harvey, 1985 : 202-211)。

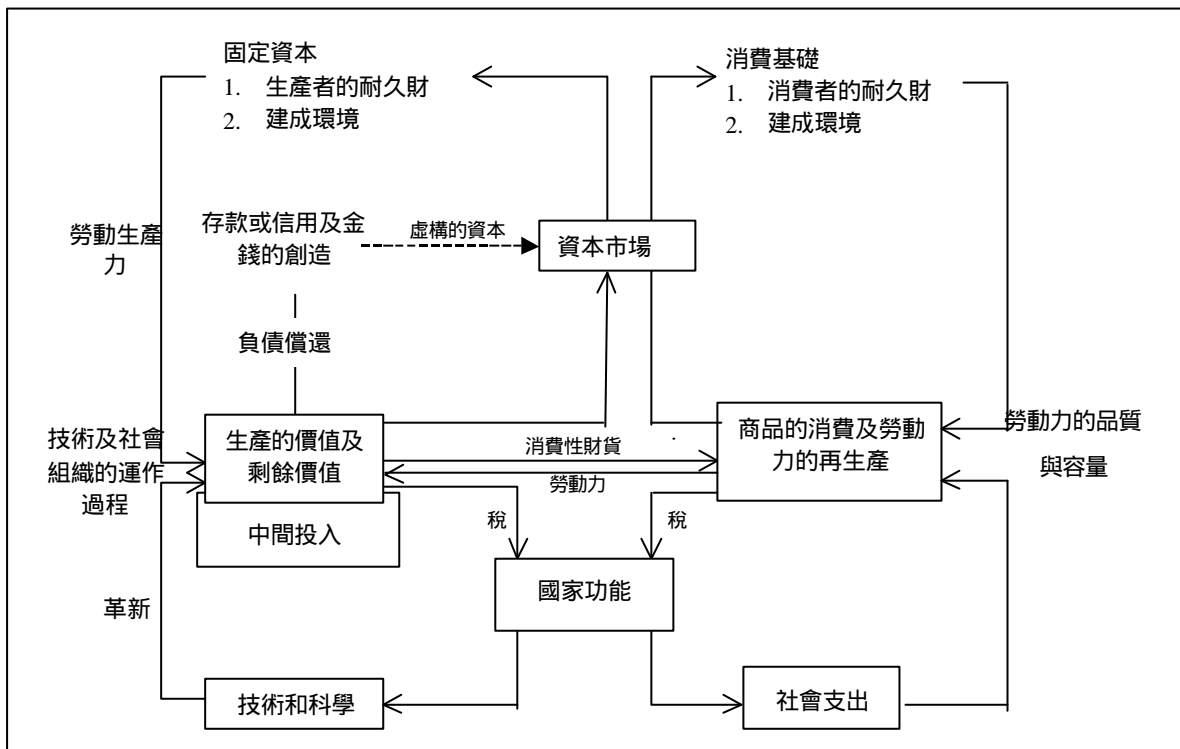


圖 2-2-5 資本第一、第二及第三迴路循環結構圖

資料來源：Harvey, 1985 : 9

Smith 由資本迴路循環為思考起始，並認同國家對基礎建設的投入會造成郊區化的都市擴張現象，但當郊區化發展至一定程度後亦會面臨與都市化市中心區相同的課題——資金抽離。Smith (1982) 的研究論述中也說明了當市中心的衰敗持續加深，藉由資本迴路的循環與市中心區租隙逐漸擴大的效應（空間不均衡發展），都市其他經濟部門與住宅部門應可明顯意識到市中心住宅市場的投資潛

力，資金回流都市將為必然之現象（Smith, 1982：139-155）。

### （二）反循環投資（經濟危機造成資本移向建成環境）現象的出現

Smith 提出租隙論述之時代背景為 1970 年代，整體世界經濟發展危機出現於 1970 年代初期，隨著主要工業部門的獲利逐年降低，大部份的資金即轉向不動產市場以尋求保值的機會。即已歷經資本抽離（或減少投資）過程的建成環境，將成為資本回流與重新投資的新場域。

而就 Smith 的觀察與推論，仕紳化、租隙產生的時機、都市空間發展與經濟危機具有密切的關連性。但此一命題係時空環境所成就，且各地區的都市空間發展歷程與美國都市空間發展模式並不一致，故欲精確測量此項命題（或時空背景的成因說明）並非易事（Williams & Smith, 1986：213；Badcock, 1989：134）。

### （三）資本移動的現象應先出現（資本先於人口移動）

Smith 認為仕紳化的發生起因於資本，人口回流是最終的結果。即在都市持續成長的條件下，市中心的資金將外流至郊區，將使市中心破敗的鄰里（因資本抽離、建物老舊）產生租隙，當租隙夠大時，資金則會透過資本迴路的循環流向市中心的不動產市場。

國外相關租隙實證工作者多致力於驗證資本是否已回流都市的假設命題，對於人口是否先於資本回流並未進行說明（Badcock, 1989：136-137；Yung & King, 1998：537-539），此一現象應與國外實證地區均為已發生仕紳化的地區，部份仕紳階級已回流都市或實證地區有關；但國內有關此部份命題的實證工作僅有李承嘉（1997）利用台北市各行政區建築執照申請建築之總造價進行驗證，獲致之實證結果並未發現有資本回流都市中心的現象（李承嘉, 1997：77-84）；但此一實證工作僅針對台北市進行測試，就都市空間發展的範圍來說似有不足，因台北市的都市體系並非單獨存在，其週圍的小型衛星都市在歷史沿革或都市機能的合作上與台北市的關聯均密不可分（章英華, 1995：537-540），故在測試範圍上應以台北都會區的尺度進行測試較為合適。此外台北都會區歷年資本投入變化情形，在各相關實證中亦未進行說明。而台灣有關此命題之實證，因未有明顯仕紳化地區的前題存在，故在租隙相關實證工作的研究上，應更小心謹慎，並考慮台灣都市空間發展歷程與歐美都市的差異。



## 五、租隙實證範圍上的界定

Smith在論述租隙的形成時，對於實際地租與潛在地租成立的範圍，並未有明確的界定。但由不動產貶值循環的論述中可以發現，Smith在租隙形成的討論過程中並非僅以單一建物為對象，而係以鄰里空間為論述基礎。

為了使租隙驗證與地租理論具有一致性的理論基礎，Hammel (1999) 藉由對Bourassa及Smith相關論述的分析後發現：就Bourassa的觀點而言，土地價值即等於市場價值，而Smith則是致力於Marx傳統的勞動價值論述，在思考土地價值時係由剩餘價值進行推論而非由市場價值決定；同時Hammel也發現Smith從歷史脈絡的分析提出鄰里衰退模式（不動產貶值循環歷程）概念去闡釋資本化地租逐漸降低的過程，其出發點由個人建物的新建（決定了該筆土地當時的資本化地租），之後歷經了租賃、加速衰敗與資金外流、金融機構拒絕往來的危險地區及廢棄等階段，除了第一階段可由個人的決策決定資本化地租的情形外，其餘的各個階段，鄰里的整體環境往往才是資本化地租的決定關鍵。即Hammel認為不動產價值的變動，並非僅由建築物本身的衰敗而導致，整體鄰里環境的因素才是影響不動產是否貶值的主要原因（Hammel, 1999：1283-1293）。

Hammel為晚近由估價、地租理論及實證工作等三方面進行租隙論述假說調整的學者，其提出的論點雖未修正租隙論述的內容，但在思考方向上提供了不同的觀念，而就國內外的實證經驗與範圍來看，國外的實證範圍大多以戶口普查區或地方政府行政轄區為基礎進行研究（類似於台灣市鄉鎮之尺度），而國內目前的實證範圍均以一條街區之沿街面為實證空間（李承嘉，1997：116；廖家顯，1996：134），故在租隙實證範圍的界定上還有重新討論修訂的空間。

### 第三節 租隙實證的分析與討論

在對租隙的意涵與爭論焦點有基本的了解後，本研究以下將就國內外租隙實證工作之實證案例進行介紹與比較分析。Smith在建構租隙解釋仕紳化時，認為：「仕紳化確實是一種回歸都市運動，但回歸對象為資本而非人（gentrification is a back to the city movement all right, but of capital rather than people）」（Smith, 1979: 547）。換言之，Smith認為仕紳化的原因係為資本的移動，人的移動為資本移動所產生的結果。此一論述是否完全成立，也成為Smith之後租隙實證工作致力於驗證的部份：一、租隙是否存在；二、不動產資本的流向（是否由新發展地區移向舊市區的不動產市場）；三、資本移動是否會發生在生產過剩的資本主義危機（capitalist crises of overproduction）期間，因一般產業部門的利潤下降，資本產生反循環投資（counter cyclical investment），流向不動產市場<sup>27</sup>（Williams and Smith, 1986: 213-214）。

雖然租隙的論述已有二十餘年的歷程，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市所進行的觀察、Badcock（1989）在澳洲Adeaide市的驗證及Yung&king（1998）在澳洲墨爾本的實證工作等。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。本節先就租隙已有的實證，依序介紹並檢討其內容，以作為本研究租隙實證的參考，及將來成果比較的基礎。

#### 一、加拿大的驗證

Ley（1986）在房屋市場變動的變數中，選取了（1）價格差距（price gap）：市中心至都會帶的房屋價格指數及（2）租金差距（rent gap）：市中心至都會帶的房屋租金指數等兩項指標，證明出「市中心區凹槽」（the inner-city valley）的現象，同時符合Hoyt（1933）在芝加哥市的實證結果。

---

<sup>27</sup> 此項租隙形成的命題（時空背景因素），係有特定時空環境的考量，故在實證操作上較難有精確的測量方式，歐美地區之實證研究者亦未全數進行此項驗證。

而Ley (1986) 試圖利用加拿大22個Census Metropolitan Areas (CMAs) 1971-1981年的相關資料，來驗明四種解釋仕紳化的主要原因 - 人口改變 (Demographic Change) 因素、住宅市場動態性 (Housing Market Dynamics) 因素、都市舒適價值 (The Value of Urban Amenity) 因素、以及經濟基礎 (The Economic Base) 等因素之主要變項在實際仕紳化過程中所扮演的重要程度。在研究中一共匯集了35個變項 (其中人口改變因素10項，住宅市場變動因素11項，都市舒適性因素6項，經濟基礎因素8項)。其中有關租隙部份，被劃分在住宅變動因素中。其驗證結果顯示，租隙與仕紳化間的關係並不顯著。蓋其所獲結果為市內 (inner city) 地價較高者，越容易仕紳化，這種關係與租隙解釋仕紳化的命題恰好相反。

但此項實證結果應為研究設計不當所導致，Ley認為租隙的命題為：「中心市區土地市場愈不景氣，其進行再投資及仕紳化的可能性愈高。但是這種投資只有在郊區市場價格相對較高，及其供給相對於中心市區而言有所不足時才會發生，否則投資者不會為中心市區的高風險而放棄郊區之安全報酬 (safe returns)。當投資者在競爭區位間做選擇時，中心市區-郊區土地價值梯度的相對情況 (relative status of inner-city-suburban land value gradient)，與中心市區土地價值的絕對狀況將會對其很重要。因此，對於租隙命題而言，在 $t$ 時 (1971年) 都會的土地價值坡度形狀可成為 $t+1$ 時 (1971-1981) 仕紳化情況的預測指標。...故市內與CMA地租及地價水準的比例所代表者為租隙的有效衡量。」(Ley, 1986: 533 Notes 11) 若從這項敘述來了解，Ley係以某一特定時點中心市區土地價格與CMA的土地價格比值作為影響後一段時期仕紳化的自變項，而該項比值愈低者，愈容易仕紳化。依前述方法所取得之比值與原租隙形成的論述，有下列兩項差異：

- (一) 按Smith所言，租隙的產生係因資本化地租與潛在地租不同所致，不動產的價格應為建物價值與資本化地租之和。故Smith所稱之租隙指的是同一土地 (或地區) 上兩個不同地租 (即資本化地租及潛在地租) 間的差異。Ley在實證中用以檢定租隙的指標，係以中心市區的地價與其在CMA之地價比例為準，換句話說，Ley是以不同區域土地價值的差異來比較。
- (二) Ley用到的概念是Smith所指的不動產價格，或者說只用到資本化地租一項，並沒有涉及潛在地租。因此，Ley所進行的是中心市區不動產價格與其在CMA不動產價格比的差異而已。中心市區不動產價格 (資本化地

租)高者,在不知潛在地租高低的情況下,並不能確定租隙一定較小。然而,Ley以此來判定租隙較小,並以其迴歸方程式中,建立了市中心地價相對較高地區不容易發生仕紳化的解釋關係。因此,Ley在租隙的實證工作上,似忽乎犯了一些錯誤。

有關加拿大的實證研究還包括Kary(1989)以多倫多市的相對房屋價格資料為基礎,驗證出該市的「房屋價格凹槽」(land price valley)。在租隙之實證工作上其以Cabbage town及Donvale兩地區房屋價格的演變趨勢推論租隙形成的可能性,但未有效說明中心市區租隙的大小(Kary,1989:53-72)。

綜而言之,Kary及Ley在缺乏適當資料的支持下,並未成功地測試實證地區租隙的大小,也無法對潛在地租及資本化地租的差別進行分析討論,但驗證出「土地價格凹槽」(land price valley)現象,對後續的實證研究亦有啟發性的意義。

## 二、澳洲的驗證

Badcock(1989)在澳洲Adelaide市進行租隙相關命題的驗證,其驗證的內容主要有三項:(一)租隙是否存在,及其存在期間;(二)資本移動(capital switch);以及(三)仕紳化與經濟發展間的關係。整個研究觀察期間為1970-1985年,其研究方式及獲得主要結果如下。

### (一) 租隙的確認

Smith的租隙指的是潛在地租水準與現行使用下所產生的實際地租間之差額,雖然這兩種觀念在實證上極難操作,但Badcock認為在Adelaide市應能找到用以說明租隙存在的土地及住宅價格資料(Badcock,1989:127)。Badcock以未建築使用之土地的價格(the price of an undeveloped plot of land)代表土地未來使用所得的市場評估值,亦即潛在收益或地租。在研究中以分佈於30個地方政府區域(Local Government Area(LGA))小於1500平方公尺空地(for serviced vacant allotments)的平均市場價格來衡量潛在地租;資本化地租則以Adelaide市各種型態房屋(包括separate houses、home units、flats、and marionettes or duplexes)的聯合銷售資料(consolidated sales data)為準(Badcock,1989:127-129)。在研究中統計了1970、1975、1980及1985年土地及房屋的價格資料,這些資料按其所

在LGA區域中心與中心商業區（CBD）的距離來區隔租隙發生所在地與市中心的距離關係，其統計結果如圖2-3-1所示。

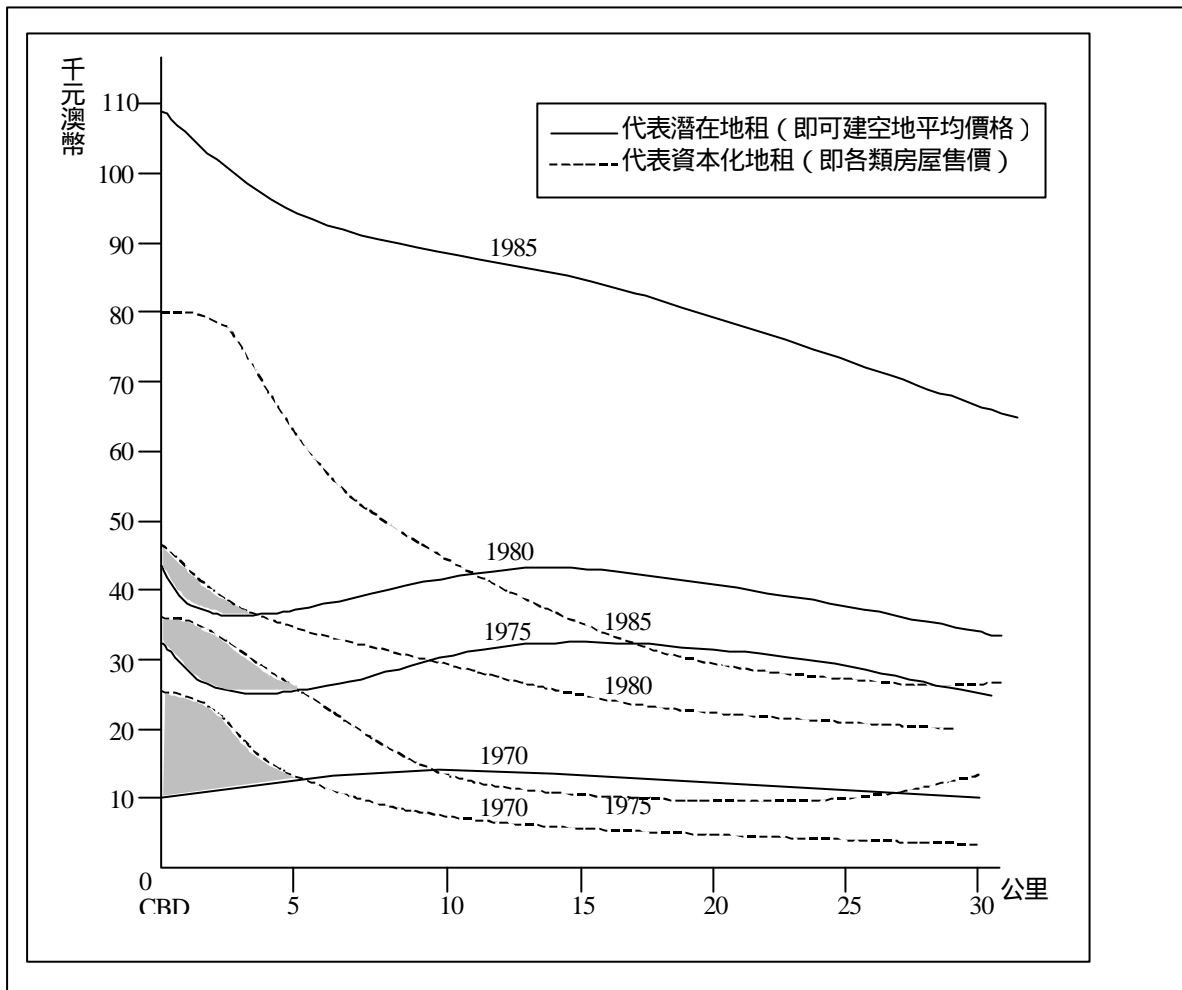


圖 2-3-1 Adelaide 市租隙變動圖

資料來源：Badcock，1989：131

從圖中土地價格（虛線，同時代表潛在的地租）及房屋價格（實線，同時代表實際地租）的變動關係，可以發現1970年時，在Adelaide市及其周圍Victorian郊區的不動產市場曾經有相當大的租隙。Adelaide市土地價格高於房屋價格的情況一直到1975及1980年仍舊持續著，直到1985年租隙才消失（Badcock，1989：127）。

## （二）資本轉移（switching of capital）

根據Smith的說法，當不動產價值下降（devalorization）且租隙夠大時，資本將從都市經濟的產業部門，或自郊區住宅部門轉移至較具投資吸引力的市內住宅

市場。然而這種現象在美國都市並不普遍，其中部份原因是很難自全國性實質及經濟住宅資料中，把仕紳化的原因分離出來（Badcock，1989：133-134）。為進行資本轉移的研究，Badcock 將Adelaide統計分區（Adelaide Statistical Division（ASD），包括30個地方政府區）依距Adelaide市中心近遠分成內部區域、中間區域及外部區域。在驗證中，分別觀察各區域住宅生產的資本投入情形及住宅消費的情況。結果顯示：

- 1.在住宅生產資本方面，1950年代及1960年代，內部邊緣（inner suburban）住宅市場的減少投資（disinvestment）現象，在1970年代初期已經停止。1967—1986年間，市內區域佔整個ASD住宅建造總價值的百分比分佈在4%至11%之間，或者計算此20年間之平均值為6.9%。由此證明「資本回歸都市運動」的命題為一項事實（Badcock，1989：136）。
- 2.內部區域住宅生產方面，整個內部區域的住宅生產中，公共部門扮演極為重要的角色。1980年代初期，公共部門在內部區域進行大量公共住宅的投資興建與整建，亦大量購買內部區域的住宅，1973年Housing Trust僅擁有三個dwellings，十年以後即取得399個，同時建造了220個dwellings。這些公共投入產生了正的外部性，並減少私人投資者及開發者的風險。因此，都市再生的早期，公共住宅機構具有催化劑的作用，並誘導私部門的進入，刺激仕紳化更進一步的發生。這種內部區域投資增加的現象（資本轉移），在1980年以後，與整個ASD相比較更是有增無減（Badcock，1989：136-137）。

### （三）仕紳化與經濟發展的關係

依Smith針對美國都市發生仕紳化的時空背景分析，在經濟不景氣時，其他生產部門的報酬率下降，此時，資本將會移向風險較低，報酬較高的不動產市場。若市內地區的租隙夠大時，租隙即為吸引資本進入的誘因，資本的進入，將使原屬破舊的地區獲得改造，仕紳化因而發生。但此項時空環境因素的成立時機並非一直存在，且各地區都市空間發展與產業互動關係不同，要精確證明此兩者之間的關係，連Smith本人都認為相當困難（Williams and Smith，1986：213-214）。Badcock曾藉由前述資本轉移的資料與澳洲經濟發展的資料比對結果發現，仕紳化與經濟危機間的關係並不顯著，即在澳洲實證地區中雖嘗試驗證Smith此項以特定時空環境為論述基礎的命題，但成果並不顯著（Badcock，1989：139-141）。

另外Yung & King (1998)亦針對澳洲墨爾本進行租隙的測試，其測試的內容包含三項：(一)「土地價值凹槽」(land value valley)是否存在；(二)租隙是否存在；(三)資本移轉(capital switching)的情形。

#### (一)「土地價值凹槽」是否存在

Yung & King利用墨爾本22個CMAs (Census Metropolitan Areas) 1967-1968年間小於2000平方公尺A級住宅區的空地平均價格，計算其與中心商業區的距離後，驗證出「土地價值凹槽」的存在 (Yung & King, 1998: 527) (圖2-3-2)

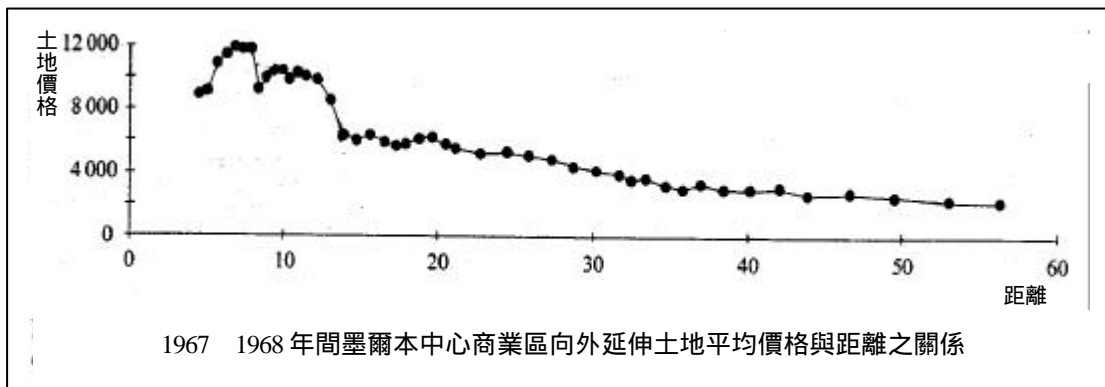


圖2-3-2 墨爾本土地價值凹槽

資料來源：Yung & King, 1998: 527

由於Yung & King測試租隙時，墨爾本已發生仕紳化現象(1970年初期)，故其測試「土地價值凹槽」存在的結果，不但符合Hoyt (1933)在芝加哥市的實證結果，也符合Smith (1979)所論述租隙存在的假設命題。

#### (二)租隙是否存在

在租隙求取的工作上，Yung & King亦認同Badcock所採行的方法，但其並未進行租隙大小的驗證，而僅是利用A級住宅區的空地價格及住宅的出售價格，經過物價指數的調整後，分析1967-1992年間兩者的變動情形，在房屋價格(house price)等於實際土地價值(actual land value)加上折舊後的建物價值(depreciated building value)的假設前題下，Yung & King認為租隙存在的時機有二：(1)土地價值高於房屋價值的期間；(2)土地價值低於房屋價值，兩者的差距不大，且兩者產生差距係在仕紳化開始之後。經實證的結果發現，墨爾本的八個地方政府

轄區( local government area ), 有六個轄區應有租隙的存在 , 有二個則不明顯( Yung & King , 1998 : 530-537 )。

(三) 資本移轉 ( capital switching ) 的情形

Yung & King套用Badcock的概念及方法, 利用1967 - 1992年墨爾本新建及增建住宅建物的比例, 將墨爾本依地方政府行政轄區劃分為中心市區及外圍市區兩部份, 檢視其資本移轉的情形, 實證結果發現, 在1970年以前, 外圍市區資本的投入明顯增加, 而在1970年後 ( 墨爾本開始產生仕紳化現象 ) 中心市區之資本投入明顯增加 ( 圖2-3-3 )

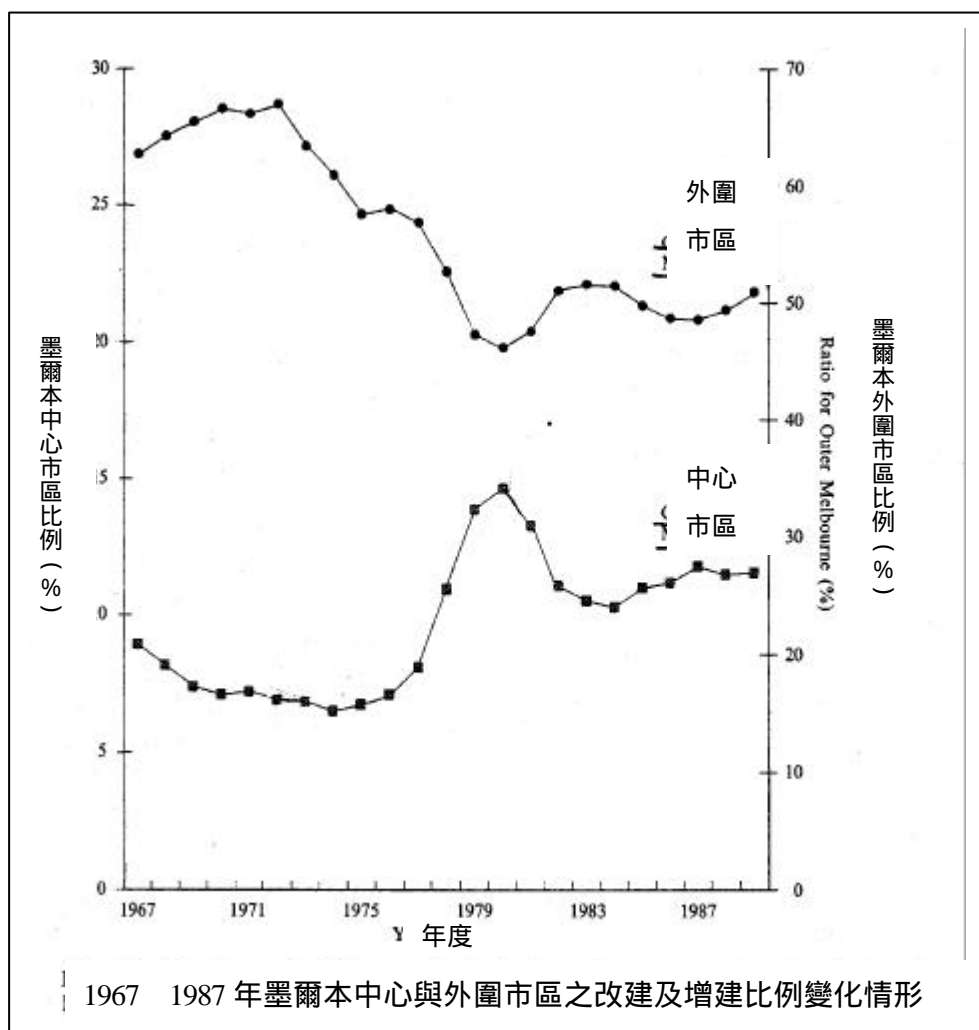


圖2-3-3 墨爾本資本移轉分析圖

資料來源：Yung & King , 1998 : 539



Badcock在澳洲所進行的租隙實證，可以說是到目前為止驗證項目最為完整的研究，因為在整個研究中，將租隙用以解釋仕紳化原因的命題——包括租隙的大小、資本轉移及經濟危機與仕紳化的關聯性等，均逐一驗證，實證的結果，雖未能完全符合租隙論述的各項假設命題，但此研究之實證方法及過程可供後續實證研究者參考及討論。但在驗證中仍有下列限制，即Badcock在資本轉移的驗證中，為了要驗證資本是否從新發展地區，回歸到舊有的都市市中心，Badcock將Adelaide劃分市內、中間、外部區域，而此項劃分的標準係依據Adelaide各統計區至市中心的距離來劃分。這項依「距離」來劃分的內、中、外區域，除非與Adelaide的都市發展順序完全相同，否則此種劃分式，極可能與理論中所說的資本從新發展地區轉移至舊市區的情形有所出入。

另外，在Yung & King於墨爾本的實證研究中，大多引用Badcock的操作概念，且僅針對租隙發生的前題與存在時機進行測試與驗證，在三項主要操作的實證結果上，並未有特殊的發現。而在租隙是否存在的驗證上，僅以房屋價值與土地價值的落差推測租隙的存在時機，並未有效地進行租隙大小的測試。

### 三、瑞典的驗證

Clark可謂為租隙之極端擁護者，在前述租隙的相關討論中已可看出其對租隙的深入研究，他亦在瑞典Malmö市進行租隙的驗證（Clark，1987：89-150）。在驗證中利用大量資料觀察該市四個街廓（分成六個研究單元）1860—1985年租隙的變動情況（Clark，1987：96-98），選擇這些研究單元的原因為這些地區：1. 開發的時間大致相同、2. 再開發的時間亦相近及3. 在空間上分配合理（Clark，1987：97）。

計算租隙最重要者為能取得資本化地租及潛在地租，Clark取得這兩項資料的方法如下：

#### （一）資本化地租

資本化地租所需基本資料來源有土地購買價格（purchase prices）、租金額度（rent figures）以及課稅評估值（tax assessment values），Clark認為其中租金常包括地上物的租金在內，因為資料並不齊全，不能劃分出正確的土地租金額度，故實際使用的資料僅有購買價格及課稅評估值。此兩項資料各有其優缺點，就購買價格而言，土地出售不可能經常發生，亦不易劃分土地價格（land prices）及

地上建築物的價格 ( building prices ) , 另一方面 , 在當作總資本化價值的指標 ( indicators of total capitalized value ) 上 , 它比課稅價值來得好 , 因為某些土地的課稅價值幾年都未變動。課稅評估值的優點 , 則在於每年都有資料 , 且明確劃分土地及建物價值。為取得兩者資料的優點 , 彌補其缺點 , Clark利用課稅評估價值的記錄取得每年土地價格的資料 , 再以售價改善課稅評估價值無法反映"市場價值 ( market value )"的缺點 ( Clark , 1987 : 99-103 )。

Clark設計取得資本化地租的程序為 ( Clark , 1987 : 99-103 ) :

- ( 1 ) 取得名目課稅評估價值 ( nominal tax assessment values ) ;
- ( 2 ) 名目課稅評估價值的通貨緊縮校正 ( deflation of nominal values ) ;
- ( 3 ) 經由售價與課稅評估價值間的比例關係校正通貨緊縮值以求取所需的資料。

## ( 二 ) 潛在地租

潛在地租依Smith ( 1979 ) 的定義為 : 土地在 "最高及最佳使用" 時能資本化的總額 ( the amount that could be capitalized under the land's "highest and best use" ) ( Smith , 1979 : 543 ) 。此項資料的最佳來源應為 , 土地開發前的出售價格 , 或其再開發前的出售價格。但在開發與再開發之間 , 並無從知道土地不含建物的售價或最高及最佳使用的地租總量。這種情況發生主要是假定 , 開發當時土地係作為最高及最佳的使用 , 但隨著環境的變遷 例如五十年以後 該土地所謂「最高及最佳使用」也許完全不同。為估計開發與再開發間的潛在地租 , Clark採用Marx及Engels的觀念 , 認為人口的變動及城市的總財產變動是影響潛在地租的主要因素 , 並利用兩者的變動來推估每年潛在地租 ( Clark , 1987 : 104 ) 。整個潛在地租求取的過程如下 ( Clark , 1987 : 105-110 ) :

- ( 1 ) 開發與再開發時潛在地租的資料取得 ;
- ( 2 ) 人口改變及Malmö市總財產價值變動率時間序列的建立 ;
- ( 3 ) 總體潛在地租曲線的建立 , 其係以下列關係式建立不同的潛在地租曲線 :

$$PCR_t = PLR_{t-1} + ( PLR_{t-1} * RPLRC ) , \text{ 其中}$$

$$RPLRC = \{ ( a * RPC ) + ( b * RTPVC ) \} / c , \text{ 而式中符號的含義如下 :}$$

$PLR_t = t$ 年的潛在地租

$PLR_{t-1} = t-1$ 年的潛在地租

RPLRC = 潛在地租的改變率

RPC = 人口改變率

RTPVC = 總財產價值改變率

a、b、c = 參數

不同的a、b、c會有不同的潛在地租變動率值，最後獲得不同的潛在地租。在四種不同的潛在地租變動率（RPLRC）中<sup>28</sup>，Clark認為以「 $RPLRC = (RTPVC + 2 * RPC) / 3$ 」最為合適。

利用前述取得的資本化地租及潛在地租的資料，Clark成功的證明出Malmö市研究地區的租隙，其結果以圖2-3-4來表示1960年時橫斷面的租隙分佈情形，及圖2-3-5表示Malmö市1960年潛在地租之大小。

最後，Clark歸納潛在地租與資本化地租的影響因素，可分為一般因素及特殊因素兩類，其中一般因素包括：人口密度、固定資產密度、利潤率、與土地和建物有關的國家及地方政策。特別因素則包括：相對區位、物理特性、臨近的外部性以及都市計畫的權利等。此外，資本化地租尚特別受下列兩項因素影響：1. 附著於土地上建物資本的狀況及可使用情形；2. 地方團體利益衝突的結果（Clark, 1987：149-150）。

Clark對於租隙的發生與租隙的大小，可說已經進行詳細的分析與驗證，結果亦令人滿意。但是在探討租隙的實證工作上，不能夠對租隙論述進行全盤的驗證，遺漏資本轉移及經濟危機與仕紳化關係的部份，為其實證工作尚可補強的部份。

---

28 其他三式分別為：1.RPLRC=總財產變動率； 2.RPLRC= ( RTPVC+RPC ) /2；  
3.RPLRC=人口變動率。

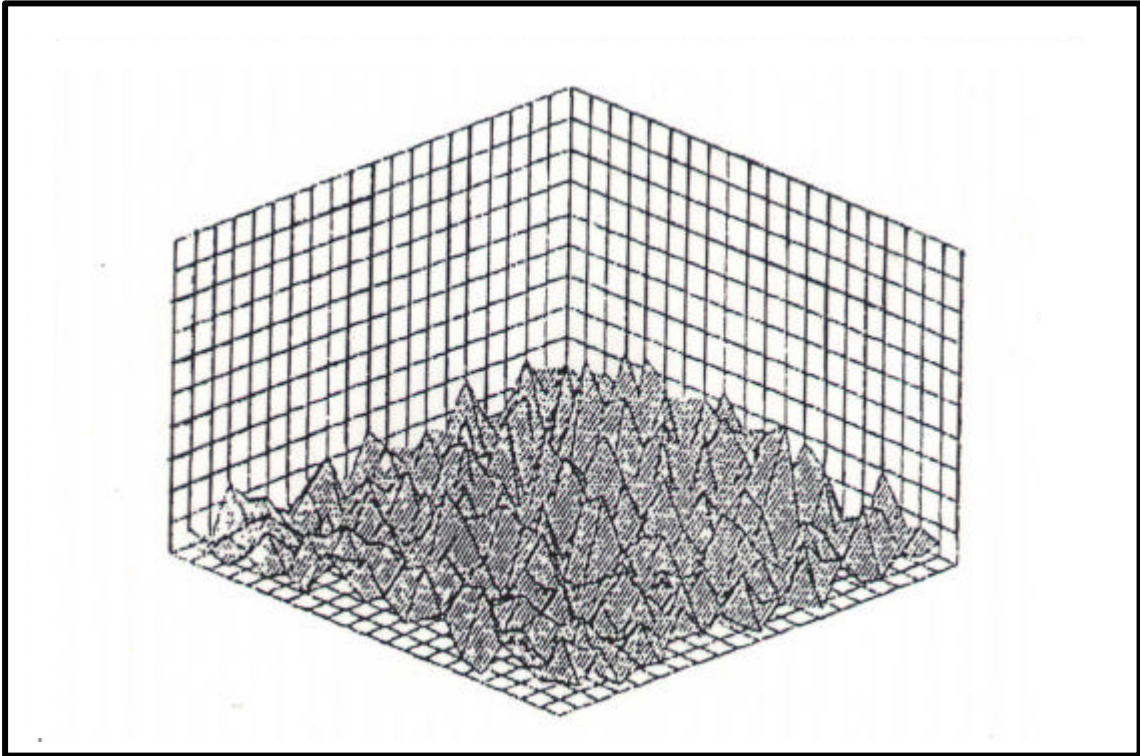


圖2-3-4：Malmö市1960年租隙分布情形

資料來源：Clark，1987：148

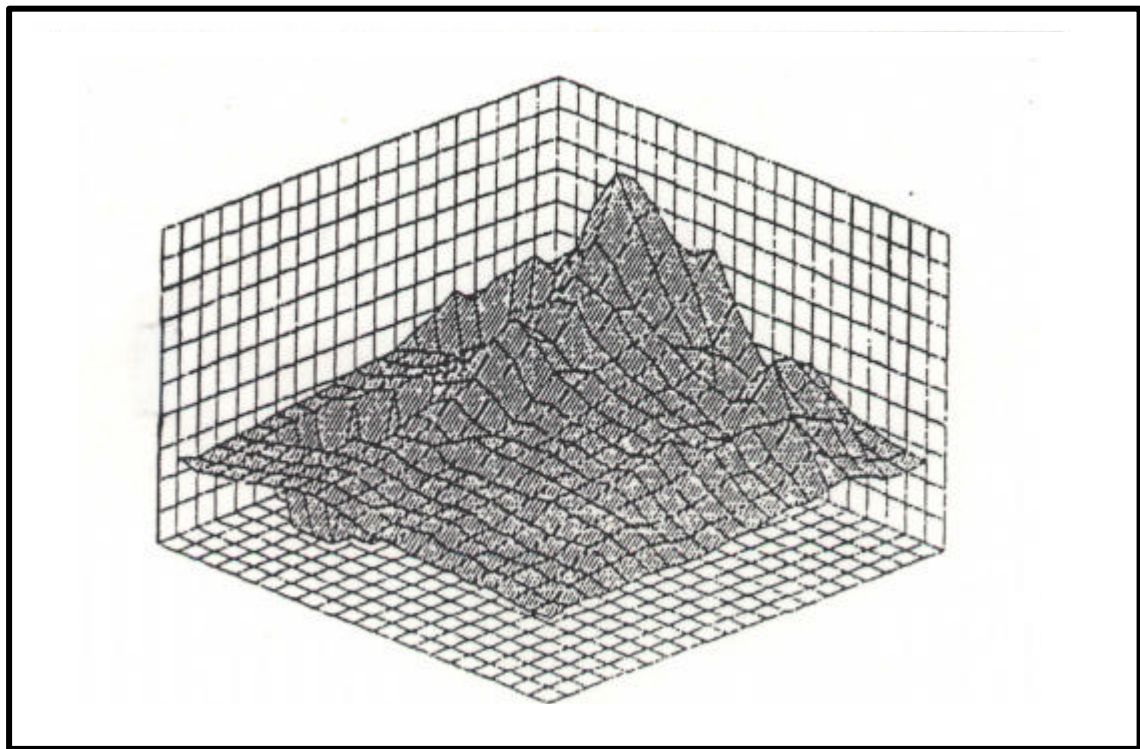


圖2-3-5：Malmö市1960年潛在地租大小

資料來源：Clark，1987：148

#### 四、台灣地區的租隙大小驗證

台灣地區研究租隙相對較晚，第一篇的實證研究為廖家顯（1996）對台北市迪化街所進行的觀察。在進行實證時，將迪化街分為南段、中段及北段，以地價資料驗證民國八十四年的租隙大小。其所採用的資料及結果如下：

- （一）在資本化地租方面，採用Bourassa的觀點，將契約地租視為資本化地租，契約地租的取得，採問卷方式進行迪化街沿街租金調查，然所取得之資料包括土地及房屋共同的租金，故再以原價法（扣除建物成本）、土地殘餘法（扣除歸屬建物租金）及收益還原法等求得土地收益還原價格，視為資本化地租。結果迪化街南段的資本化地租為150,542（元/平方公尺）、中段為103,981（元/平方公尺）、北段為117,595（元/平方公尺）（廖家顯，1996：134）。
- （二）潛在地租方面，將土地買賣價格視為潛在地租，以台北市政府地政處提供之「買賣實例調查估價表」為實證資料來源，但因該地區實際交易案件甚少，故以歷年之交易資料，以迪化街路線價格資料修正推估八十四年交易價格。結果迪化街南段的潛在地租328,776（元/平方公尺）、中段為294,848（元/平方公尺）、北段為284,916（元/平方公尺）（廖家顯，1996：133）。

租隙即為前述潛在地租與資本化地租之差，故迪化街南段的租隙為178,233（元/平方公尺）、中段為190,867（元/平方公尺）、北段為167,321（元/平方公尺）（廖家顯，1996：134）。

第二篇相關的實證為李承嘉（1997）針對台灣地區及台北市之發展情況，分別檢定是否符合Smith租隙之各項假設命題，以地價稅、增值稅的稅收與經濟成長率進行相關分析，實證結果發現台灣地區資本流向大致符合Smith所提出反循環投資的命題；而在台北市內的資本移轉的驗證部份，則是以建築執照核發申請時之總造價的變動情形進行分析（李承嘉，1997：73-84），其實證結果並未符合資本移轉的假設命題；最後在租隙驗證的部份，其選取台北市新興發展的街區（吳興街）進行租隙的實證，將吳興街由東往西分為 個區段，各段均有租隙存在，租隙大小分別為第一區408,596元 / 平方公尺，第二區328,500.5元 / 平方公

尺，第一區332,150元 / 平方公尺，第二區336,482元 / 平方公尺，而吳興街沿街之平均租隙為351,432元 / 平方公尺（李承嘉，1997：116）。

李承嘉（1997）並進一步比較台灣之實證結果發現，吳興街與迪化街均有租隙的存在，而吳興街之租隙平均高於迪化街約為十七萬元 / 平方公尺，若依兩條街之發展背景加以分類，將迪化街視為舊市區代表，吳興街視為新市區代表時，則與Smith之反循環投資命題不符，但卻說明了不同區位、土地使用型態及法令機制等對租隙大小的影響（李承嘉，1997：117-119）。

國內有關租隙的研究，重點仍置於租隙是否存在，對於租隙假設前題的驗證則顯得較為薄弱，雖然李承嘉（1997）已提出資本反循環投資與資本移轉等假設命題之驗證模式，但就與租隙論述的關係上仍有部份疑點：一是國外驗證資本反循環投資的假設命題時，均是已發生仕紳化的地區，但李承嘉（1997）及廖家顯（1996）所進行的實證範圍並未有明顯的仕紳化現象，二是其利用增值稅稅收、土地稅稅收及建築執照總造價等資料進行台北市資本反循環投資與資本移轉等假設命題的驗證，與國外之實證方法進行比較時，即會發現該分析方法的實證範圍過小（僅以台北市為例，忽略台北市鄰近市鄉鎮之都市發展情形），且資料以整合性資料進行分析，無法看出資本移轉的方向及動態！

本研究綜合前述國內外進行租隙實證的相關案例，彙整其結果如表2-3-1所示：

表2-3-1 國內外進行租隙相關實證案例彙整表

實證地區 (實證者)	實證範圍 (實證時間)	實證結果			
		經濟景氣與反 循環投資	經濟景氣與資 本移轉	租隙是否存在	備考
加拿大 (Ley)	22個CMSs (1971-1981年)	未實證(其實證 內容為土地市 場與仕紳化及 再投資之關係)	未實證	未明顯提及(其 實證結果顯示 租隙是否存在 與仕紳化關係 不明顯)	實證方法錯 誤,僅比較出 不同CMS間資 本化地租的差 異,但成功驗證 了「市中心區 凹槽」的現象
澳洲 (Badcock)	Adelaide市 (1970-1985年)	不顯著	證明資本有回 歸都市之現象	1970-1980年 間 Adelaide 市 的確有租隙存 在	較完整之實證 研究
澳洲 (Yung & King)	墨爾本 (1967-1992年)	未實證	證明資本有回 歸都市之現象	推論有租隙存 在,但未進行租 隙大小的驗證	大多進行租隙 假設命題的驗 證,並成功驗證 「土地價值凹 槽」存在
瑞典 (Clark)	Malmö市 (1860-1985年)	未實證	未實證	成功地證明 Malmö租隙的 存在並顯示其 分布情形	提出影響租隙 大小的一般因 素及特別因素
台灣 (廖家顯)	台北市迪化街 (1996年)	未實證	未實證	證明迪化街的 確有租隙存在	僅進行橫斷面 的觀察,且未與 其他地區進行 比較
台灣 (李承嘉)	台北市全市 台北市吳興街 (1970-1996)	符合	不顯著	證明吳興街的 確有租隙存在 且高於迪化街	僅進行局部地 區單一時點租 隙大小之測試 比較,未能進行 斷面與全面 性的調查

資料來源：本研究整理

## 第四節 小結

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」換言之，Smith採直接資本化的觀點，分別界定資本化地租與潛在地租的定義，與新古典對地租之定義完全不同，較接近估價理論中以收益資本化法求取收益價格的概念。

租隙的簡化概念係由兩種不同的資本化價值（地租）去解釋仕紳化或都市再發展的歷程，此種地租的概念更具體的呈現方式即為土地或不動產的價值；故有一群學者引用此一觀念提出值差論述，認為房屋或不動產的價值可分為兩種形式，一是空屋持有價值，一是租賃投資價值，前者指房屋未來出售時的獲利，後者則為房屋每年的出租收益。房屋持有價值與租賃投資價值在市場運作的機制下其價值的差異應該不大，但若考量政策性的租金管制或其他因素等影響時，空屋的持有價值將與租賃投資價值開始產生落差。相關的實證研究亦證明租隙與值差有一定的關連程度。

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：

- (一) 新建及首次使用循環
- (二) 租賃及自住房屋的變動
- (三) 加速衰敗及資金外流
- (四) 金融機構拒絕往來的危險地區
- (五) 廢棄

該論述中心視建物衰敗為資本化地租降低的主因，但影響地租高低的因素有許多種，資本化地租（實際地租）的多寡亦會受諸多因素影響，且就實證結果顯示，資本化地租亦非一定隨建物的老舊而下降，如Clark於瑞典所進行的驗證顯示，資本化地租的大小係隨時間的推移而變動，但其下降的趨勢並不顯著，且常有上昇的情況發生。

Clark 認為 Smith 並未指出租隙發展的全貌，依其實證結果認為租隙變動的



主因係潛在地租按區位因素與地區發展情形差異，而有上升、下降或持平等型態，即 Clark 主張租隙類型係起因於潛在地租的改變。

有關租隙的假設命題部份，相關實證工作者均認為有以下二個條件，一是資本移轉（資金由郊區回流都市）現象的確立，一是反循環投資（經濟危機造成資本移向建成環境）現象的出現。兩者的概念係起源於資本三種迴路循環的論述，但反循環投資的驗證工作不易進行測試，故在實證上往往僅進行資本移轉（資金由郊區回流都市）現象的驗證；但國內的測試並未有明顯仕紳化地區發生的前題存在，故在租隙成立的要件上本研究認為須先納入資本先於人口回流都市因果關係的討論，方可確立租隙命題是否存在。此外，為了符合新古典地租理論及估價在實證上等考量因素，本研究在租隙大小驗證的範圍上認為以里鄰為實證範圍，才能與地租理論有較好的銜接。

雖然租隙的論述已有二十餘年的歷程，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 Adelaide 市的驗證及 Yung & King（1998）在澳洲墨爾本的實證工作等。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，在實證地區中均發現有租隙的存在，但對於租隙成立的假設命題則並未獲一致性的結果。

Smith 於 1979 年提出租隙的論點後，其追隨者 Badcock、Bourassa、Clark、Hamnett 及 Yung & King 等人在之後二十餘年間針對租隙在理論基礎、基本名詞界定及實證方法上提出不同的辨證與討論，以馬克思歷史觀點及不動產貶值循環為主要論述之租隙擁護者認為租隙是具有充分理論基礎的；而以新古典主義進行批判的 Bourassa 則認為租隙缺乏完備的理論基礎及可驗證工具。在實證的結果及論述中發現，租隙的存在並非單純導因於資本化地租（實際地租）的減損，且部份實證研究結果顯示資本化地租（實際地租）並非持續下降，潛在地租的變化才是租隙擴張重要的影響因素，此一研究論述亦為本研究在後續租隙大小實證工作上欲進行測試的重要項目之一。

在租隙成立的假設命題上，目前台灣的實證工作並未完整驗證人口與資本

回流關係的分析，且在租隙大小測試的實證區域上存在著未具共同理論基礎的爭議，故本研究將針對前述兩者缺失進行研究設計之修正，首先將對都市空間發展歷程中有關都市化、郊區化等歷程進行探討及相關實證的分析，並作為本研究測試資本先於人口回流都市概念的參考依據。在空間範圍的考量上，將選定台北都會區為測試範圍，期能獲得完整的都市空間發展歷程分析。