

## 第五章 租隙之實證分析與討論

本研究在前一部份已針對台北都會區的都市空間發展歷程進行人口成長與資本投入變動的測試，並發現資本投入變動趨勢各行政區(市鄉鎮)間差異頗大，且位於台北都會區中心(台北市各行政區)或各衛星市鎮(台北縣各地區中心)之資本投入並未持續減少，即台北都會區在都市空間發展歷程上並未符合資本外移、減少投資等資本移轉歷程。

在因果關係測試上，台北都會區各行政區(市鄉鎮)之人口成長與資本投入變化也未有明顯的因果關係，但相關研究中已證實台北市部份地區單一時點租隙的存在(李承嘉，1997；廖家顯，1996)。在台北都會區之仕紳化尚未明確獲得實證前，台北市部份地區租隙存在的意義為何？又租隙的變動型態與仕紳化發生地區(歐美實證地區)或與Smith的論述有何差異？以往台灣租隙實證研究中並未提及。故本研究將對相關研究之實證地區進行較完整之實證測試<sup>46</sup>。此外，本研究將新增一實證地區——大安森林公園週邊地區為租隙變動之測試範圍，因何佩穎(1998)曾以該地區為研究範圍，討論該地區地景高級化現象所引發之社會問題。而由區域性條件觀察時，本範圍所屬之行政區——台北市大安區為台北都會區近二十年來資本投入最高的地區<sup>47</sup>，故選定該區域為租隙實證之第三測試地區。

目前台灣有關租隙的實證研究部份，廖家顯(1996)曾以迪化街為例，將該條街劃為三個研究區，並以各區平均路線價乘上各區實際交易案例之土地市價與公告現值之差異比例為潛在地租的指標。再以問卷調查方式求取沿街之租金，轉換為各研究區之土地純收益(利用估價理論中收益還原法、土地殘餘法等估價方法求得)，視為資本化地租的指標，其證實結果發現迪化街確實有租隙存在。李承嘉(1997)亦以該方式進行吳興街租隙大小的測試分析，並針對相關研究成果進行比較分析。目前國內租隙實證研究均為單一年度的測試，無法說明租隙變動的過程，在實證地區的選定方面，國內以往租隙實證地區並未有明顯的仕紳化

---

<sup>46</sup> 將以李承嘉(1997)測試之吳興街沿線與廖家顯(1996)測試之迪化街沿線為實證地區，而本研究在實證測試範圍、時間與方法上將有所調整。

<sup>47</sup> 資本測試指標以民國70年—民國89年台北都會區各行政區(市鄉鎮)之使用執照核發面積總量為計算依據。

現象，即使測試租隙結果的分析上，已驗證出租隙的存在，卻無法進一步說明租隙存在的意涵。

為有效解決前述實證上的困境，本研究將以目前相關實證分析為基礎，延長租隙的測試時間，進行歷年租隙變動型態之實證工作。在實證地區的選定上，將涵蓋李承嘉（1997）、廖家顯（1996）之實證區域，並考量台北都會區中資本投入量最高地區（大安區）中之大安森林公園週邊地區<sup>48</sup>，希望填補以往研究中僅測試單一年度的課題，並藉由不同資本投入地區租隙的驗證，期能對租隙變動與資本投入關係有更深入之討論與分析。以下茲分別就實證地區的選定、租隙大小的推估模式與各實證區租隙測試結果等分別加以說明。

## 第一節 租隙實證地區的選定與現況分析

### 一、實證地區之選定說明

#### （一）實證地區：

吳興街沿線：景新里、景聯里、景勤里、雙和里、三張里及惠安里（表 5-1-1、圖 5-1-1）。

迪化街沿線：南芳里、大有里及永樂里（表 5-1-2、圖 5-1-2）。

大安森林公園週邊地區（地景高級化地區）：和安里、龍圖里、新龍里、龍生里、龍門里、龍坡里、龍安里、福住里、三愛里及民炤里（表 5-1-3、圖 5-1-3）。

---

<sup>48</sup> 本研究所選定之大安森林公園週邊地區之行政區大安區為台北都會區近 20 年資本投入之最大地區，吳興街沿線之行政區信義區為台北都會區近 20 年資本投入量排名第 11 的地區，而迪化街沿線之行政區大同區為台北都會區近 20 年資本投入量排名第 24 的地區，故在資本投入量的部份本研究所選定的地區分屬台北都會區近 20 年資本投入高、中、低等三個地區。

表 5-1-1 吳興街沿線里名、地段與地價區段彙整表

里名	地價區段編號	地段
景新里	43、43-1、45、61、62、62-1、63、214、215	三興段一小段 三興段二小段 信義段五小段 祥和段二小段
景聯里	3、61、65、168	三興段一小段 信義段五小段
景勤里	45、45-1、71、73、188-1	三興段一小段 三興段二小段
雙和里	78、77、73、76、83	吳興段一小段 三興段二小段
三張里	44、62-2、9-1、214	信義段五小段 祥和段二小段
惠安里	118、47、48、85、86、87	吳興段一小段 吳興段二小段

資料來源：1.台北市地政處

2.本研究整理

表 5-1-2 迪化街沿線里名、地段與地價區段彙整表

里名	地價區段編號	地段
南芳里	43、66、78、90、109、135、139、140、147、148、 149、150、279、281、282	延平段一小段 延平段二小段
大有里	68、82、91、92、93、110、159、160、169、170、 171、281、282	延平段二小段 延平段三小段
永樂里	70、71、74、83、84、85、94、95、102、105、 106、111、175、183、185、198、199、87、293、 294、296	迪化段二小段 迪化段三小段

資料來源：1.台北市地政處

2.本研究整理

表 5-1-3 大安森林公園週邊里名、地段與地價區段彙整表

里名	地價區段編號	地段
民炤里	44、49、96、168	懷生段四小段
和安里	35、44、97、176	懷生段二小段
福住里	55、56、105、163、256	金華段一小段
龍圖里	36、44、97、110、176	瑞安段一小段 瑞安段二小段
龍安里	51、54、105、117、164	金華段二小段
新龍里	44、108	瑞安段一小段 瑞安段三小段
龍生里	44、119	瑞安段二小段 瑞安段三小段
龍坡里	52、59、60、117、165	龍泉段一小段
龍門里	46、52、118、124、171	學府段三小段 學府段四小段
三愛里	4、7、10、199、201、253	臨沂段三小段 臨沂段四小段

資料來源：1.台北市地政處

2.本研究整理

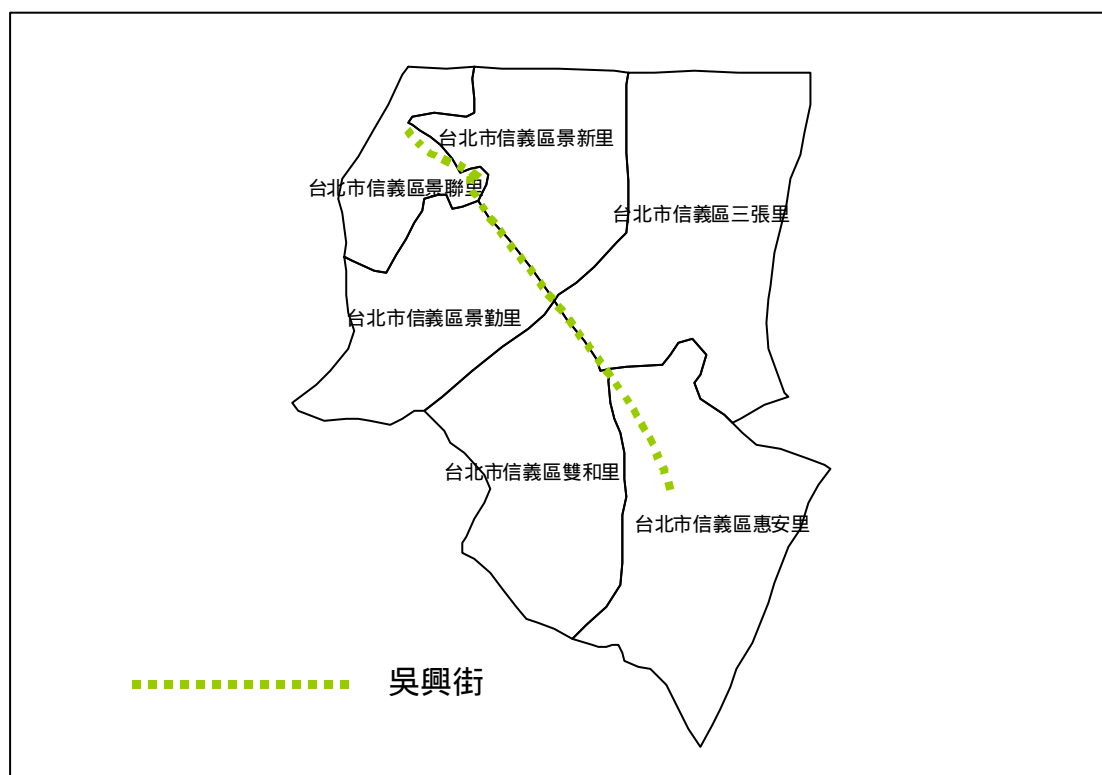


圖 5-1-1 吳興街里界圖

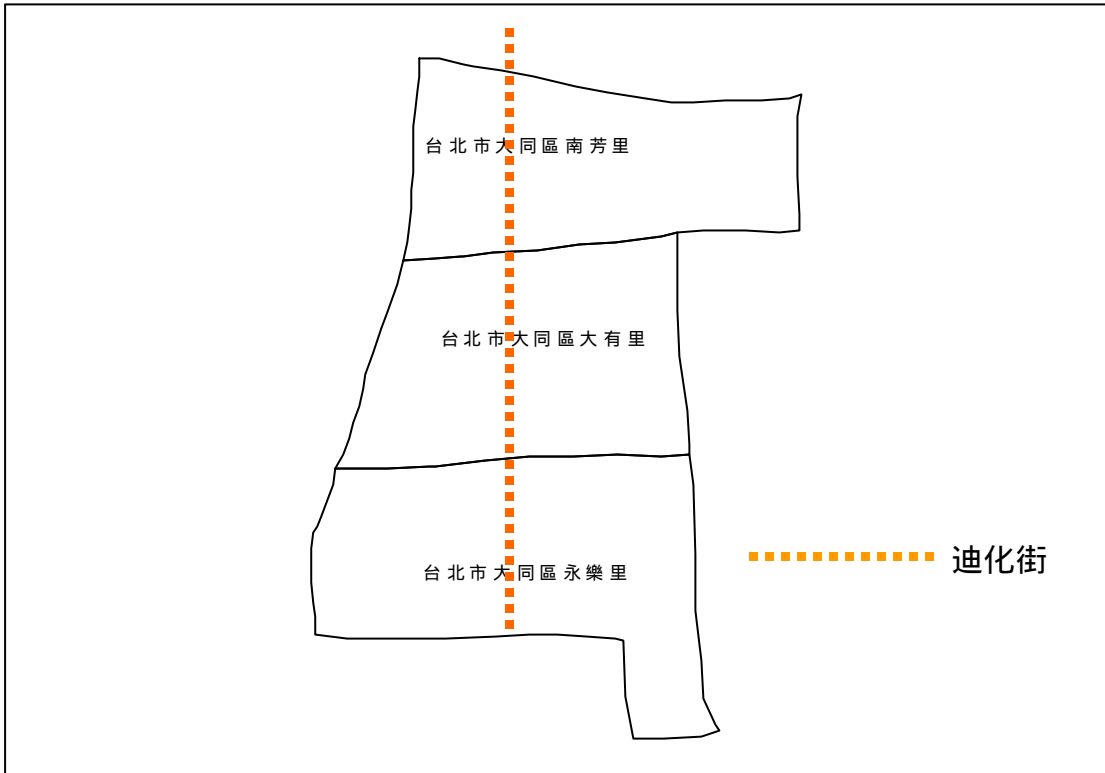


圖 5-1-2 迪化街里界圖



圖 5-1-3 大安森林公園週邊里界圖

## (二) 選定理由

依 Smith 租隙論述的概念，租隙的發生應於建成環境中，隨著資本投入量的變化產生資本化地租的下降與潛在地租的上升而形成。本研究選定實證地區時亦以 Smith 之論述為基礎，分別選定台北市最早發展且聚集大量資本之迪化街沿線（但近二十年該地區之行政區內資本投入量為台北都會區中偏低者<sup>49</sup>），為第一個實證測試地區，早期資本的投入使迪化街沿線各里建築物密度極高，平均屋齡亦為各實證地區中最高者，但受制於相關法令的規範，本實證區並未有大规模資本投入之建物增建或改建計畫，此一現象是否可利用租隙進行討論為實證分析討論的重點。第二個選定的實證地區為台北市都市空間發展歷程較晚形成街區的吳興街沿線，該行政區內資本投入量，近二十年來排名第 11，屬中等者，該地區平均屋齡均低於迪化街沿線，且近年陸續興建各種建築物，在租隙的形成與變動過程中與迪化街之差異性為何？為實證討論上的另一項重點。第三選定之地區為大安森林公園週邊地區，選定此區域除係為對相關研究工作的再檢視外<sup>50</sup>，也從資本的投入<sup>51</sup>、屋齡、都市計畫權利界定與土地使用現況等條件進行比較，發現本區與吳興街及迪化街在前述各項評估指標上均有差異，有利於三個地區租隙形成意涵及變動過程之比較與討論。

## (三) 測試租隙變動期間：民國 85 年 民國 90 年

租隙變動的歷程原須經長時間的觀測與驗證，方能有較好的成效（Badcock, 1989）。但本研究實證工作因相關地價資料取得及保存等問題，僅能就目前保存較完整之資料系統進行租隙大小的測試。

## 二、實證區發展沿革及現況說明

### (一) 吳興街之發展沿革及現況說明

吳興街在民國 79 年新編定的台北市行政轄區中，隸屬於信義區，其區位緊鄰市中心區的松山區。本身為東西走向的吳興街，西起基隆路口東至吳興街公車

---

<sup>49</sup> 同註 48

<sup>50</sup> 因何佩穎（1998）曾以大安森林公園週邊進行地景高級化的論文研究，並說明該地區已有所謂地景高級化的現象

<sup>51</sup> 同註 48

總站全長約 1.5 公里，道路寬度分為 8 公尺與 11 公尺兩部份，與迪化街（街道寬度為 7.8 公尺）同屬較狹窄之道路系統。

吳興街東行至底即為象山與四獸山，而其沿街之腹地主要包含了中陂及三張犁兩大部份，位於象山山腳旁之中陂，其地名源於該地有一自然形成的陂池，清代時為鄰近地區的主要灌溉水源，後因山上開採煤礦而逐漸淤積。鄰近基隆路口且在清代即已開墾的三張犁，其地名源於先民以三頭牛、三張犁拓殖的土地，當時每一張犁以五甲計算，總計十五甲。而民國八、九年間，吳興街底松山商職附近發現煤礦，曾造成一窩蜂開採的盛況，為了將煤礦外銷，須先以台車運至松山車站，當時主要運送路線即沿吳興街修築而成。此外，日據時代日人修築自新店、景美、公館至台北市區的圳道，其分支亦沿吳興街修築。除了煤礦以外，三張犁在日據時代亦是台北、基隆地區的花卉主要產地，位於吳興街之台北醫學院及週邊土地早期均為花園（趙莒玲，1993）。

由吳興街的發展沿革觀之，該條街道早期並非如迪化街具有繁盛的商業活動與聚集資本的功能，但 Clark（1987）所作的研究結果顯示，影響一個地區租隙大小的因素，除了資本聚集的考慮外，尚包括該地區的相對區位、鄰近的外部性、以及都市計畫的權利等。吳興街鄰近信義計畫區，加上世界貿易中心、國際會議中心、凱悅飯店、台北市政府市政中心與台北市議會等大型具有經濟與政治功能之各項建築相繼完工啟用，且與緊鄰之國父紀念館等文教設施相結合，不但使信義區成為台北市之政經與文化重心，同時也造成鄰近地區之地價上漲。由台北市政府地政處所提供民國 84 年買賣實例為依據，發現吳興街沿街買賣實例中三興段二小段部分地號，近十年公告現值每年平均漲幅約為 24%。此外，吳興街位處於該行政中心之腹地，加上其原屬狹窄之街道，若能與週邊地區進行整體規劃，應有再發展之空間，故本研究選取其為實證區域，期能針對 Clark 所主張之相對區位與鄰近的外部性等特別因素對資本化地租、潛在地租及租隙大小等影響進行探討。

## （二）迪化街之發展沿革及現況說明：

大稻埕原為平埔族「奇武卒社」的居住地，在清代中期以前只有極少數的大陸移民與平埔族在此耕種，其命名由來，相傳乃當時墾殖移民曾公設一曝稻之大埕，供收穫時期曬穀之用，而晨間則作為農產物之交易場所（趙莒玲，1993）：

52；莊展鵬，1995：76）。廣義的大稻埕範圍涵蓋舊市區之延平區、建成區全部，城中區北門里及大同區西南角一部分；狹義的大稻埕範圍約指延平北路以西至淡水河沿岸的長方形區域。民國 79 年 3 月 12 日，台北市行政區重新調整成十二區，大稻埕則劃歸為大同區。

迪化街位於台北市大同區內，為一縱向狹長街道，北起重慶北路，向南經延平北路，穿越台北大橋，直抵南京西路，全長計二公里餘。街道發展順序最先奠基於民生西路與歸綏街間的「中街」，繼而向南發展成「南街」（今民生西路至南京西路間），向北延伸成「中北街」（今歸綏街至涼州街間）、「普願街」、「杜厝街」及「益保裕街」等（邱奕松，1989：80），逐漸形成大稻埕的核心區。一般所稱的迪化街老街區，主要是指台北大橋以南的迪化街一段，也為台北市民集體記憶的重要匯集地。台灣光復後，台北市的街道命名多取自大陸上的地名，本區以新疆省會「迪化」稱之，多少喪失了一些古意。

廖家顯（1996）以資本流動的衡量方法，自 1850 年起，劃分迪化街的發展歷程為「草創時期」、「資本累積期」、「資本發達期」與「資本外流期」等四大階段。該區域歷經資本發達的繁華期，一度成為台北市時空舞台的主角，但現因資本抽離陷於發展困難，急待新活力的注入以求生機再現。目前本區刻正進行迪化街再發展計畫，但多強調歷史性建物的維護與街區再造等非開發投資性策略，對 Smith 所提租隙夠大與潛在地租上升等現象，是否會在本區發生，值得探討。

（三）大安森林公園週邊地區發展沿革及現況說明（何佩穎，1998：19-22）：

清光緒 21 年（西元 1895 年）日據之後，今大安區隸屬台北縣大加納堡，為台北市郊的農業地帶，馬路僅有兩條，三張犁與六張犁路，三張犁即今信義路，又名陸軍路，是當時日軍前往靶場演習而開闢的；六張犁路即今和平東路，是當初民國初年搬運錫口（松山區）煤礦的台車道路，這兩條路正是包圍著龍安陂（今大安森林公園）的主要幹道。

日據晚期，西元 1932 年（民國 21 年）《台北州第五十四號告示》公布了大台北市區計畫，將此地劃為台北市第七號公園，仍沿襲清朝的舊地名，稱之龍安陂。

1949 年光復後，國民政府遷台，當時的空軍通信大隊選擇了這塊人煙稀少的公園預定地，重新建立軍用基地，當時也將隨行的家眷安頓於此。當時大隊長



吳建華的名字便成了新村落的名稱，「建華新村」就此產生。整個眷村的住戶若以房舍為單位來計算，共 439 間。至 1956 年 5 月，台北都市計畫公告此地為「七號公園預定地」時，這裡仍然是人口聚居的小型社區。

1957 年，公園預定地的北角出現了國際學舍。國際學舍屬美國紐約總會的分會，該總會於世界五十餘個國家均設有分會。其設立的主要目的在促進當地學識及世界文化交流，當時的台北市長高玉樹對此案極為關切，遂同意以撥用市地的方式興建，國際學舍佔地一百六十餘坪，附設有餐廳、文化廳、網球場及一座可容納 1500 人的體育館。不但具有住宿功能，也是當時熱門的表演場、展覽場，素有小型國際村之稱。

1971 年初，政府見此地人口雜居、環境窳陋，對都市景觀的破壞產生極大影響。為落實公共建設的開發，遂由行政院於 1974 年正式函示台北市政府速予規劃闢建七號公園。但直到 1987 年市政府成立「籌建大安公園專案小組」，方才著手進行七號公園的闢建計畫。1988 年台北市第一期公共設施保留地取得時完成徵收作業。1992 年 4 月 1 日正式展開地上物的拆除。於 1992 年 12 月 12 日破土動工，整個工程的進度包含高程整地、管路埋設、排水設施、園路工程、綠化工程的進土與換土、植栽及地下停車場(總計可停放 1452 部小客車與 608 輛的機車)。經過漫長的過程，從先前政策公告開闢、初步規劃、土地徵收、拆遷補償、抗爭事件、施工設計到完工，台北市大安森林公園終於在 1994 年 3 月 29 日正式開放啟用。

此一大型公園開發啟用後，對於週邊整體環境造成某種程度上的地景變化，同時也造成房地產價格的變動等影響（何佩穎，1998：100-101），若以租隙大小進行測試時，本區租隙的變化又會如何？與前述兩個實證地區的測試結果有何差別？將於後續的實證分析中進行討論。

## 第二節 實證地區租隙推估模式說明

為符合 Hammel(1999) 對租隙論述中地租應具理論基礎的概念，本研究之實證工作係選定鄰里為實證範圍，但實證區域之鄰里共計十九個，為清楚說明租隙實證之推估模式，本研究僅將吳興街景勤里由民國 85 年至民國 90 年間之租隙求取過程彙整如圖 5-2-1，並依圖逐一說明如下：

### 一、實證範圍的確立

信義區吳興街景勤里的里界北至吳興街，西達三興國小圍牆邊與吳興街 136 號旁，東抵吳興街 220 巷，南至信安街及信安街 95 巷；其所含蓋的土地區段共計有三興一小段、三興二小段，而該里之地價區段共計有 45、45-1、71、73 及 188-1 等五個地價區段。里界範圍的確立係用於彙整適用本里之買賣實例，土地區段的確立係用於彙整本里地價上漲幅度與建物重置成本的推算，而地價區段的確立係用以彙整本里潛在地租計算的基礎（區段地價的平均值）。

### 二、潛在地租的求取

在國內外有關租隙的實證案例中，對潛在地租的求取有的以研究區內即將開發利用的素地或已開發土地之市場售價為主（Clark, 1987；廖家顯, 1996；李承嘉, 1997），或以市區內可建空地之平均市場售價為準（Badcock, 1989），其立論基礎均在於市場售價即代表了該土地未來導向之最佳預期價值，故亦為潛在地租之較佳代表。

但鑑於土地之市場交易價格不易獲得，且將土地公告現值視為交易價格之實證結果往往會產生一定程度的誤差（王允中、趙美蓉, 1992；張梅英, 1992；林倩玫, 1994），因而有部份學者以「買賣實例調查估價表」之地價查估資料，作為實證分析的依據，其效果均優於公告現值資料（李承嘉, 1997；廖家顯, 1996；陳明燦, 1995；張杏端, 1995）。故本研究在探求潛在地租時，係以該里中歷年所有地價區段之公告區段地價平均值為主，並輔以台北市政府地政處所提供「買賣實例調查估價表」之資料<sup>52</sup>，計算該里歷年買賣實例調查案例中實際成交價格

---

<sup>52</sup> 由於實證範圍為行政里，無法全面取得各筆土地實際成交情形，故僅以各里中買賣成交案例為推估標準。

與公告現值之差異比例，以推算研究範圍內土地平均市場交易價格。

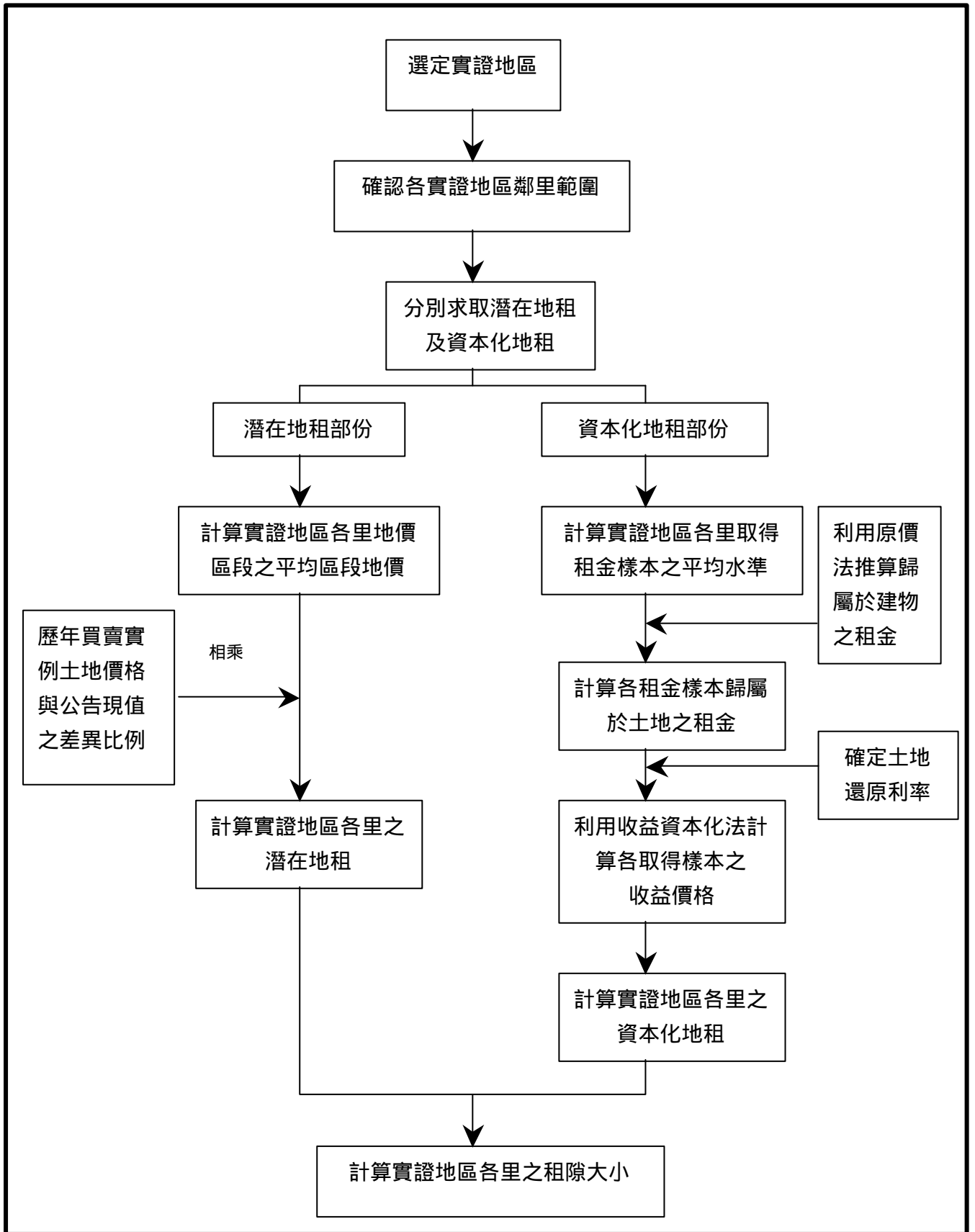


圖 5-2-1 實證區域各里租隙推算流程圖

茲將本研究求取景勤里潛在地租的過程說明如下：

(一) 確定景勤里各地價區段之區段地價

地價區段為該區段各筆土地歷年公告現值之參考標準。區段內各筆土地因臨街情形、深度、形狀等考量將依區段地價進行公告現值之修正。本研究在推算各里之潛在地租時，將以各里地價區段之平均區段地價為基礎。景勤里之地價區段共計有 45、45-1、71、73 及 188-1 等五個，民國九十年各區段之公告區段地價分別為 238,200 元 / 平方公尺、133,600 元 / 平方公尺、102,400 元 / 平方公尺、78,200 元 / 平方公尺及 93,000 元 / 平方公尺。再進一步分析後發現，45-1、71、73 及 188-1 等地價區段係分屬於道路、學校及軍事單位等設施，在未來最高及最佳使用上，若未能進行土地使用分區的調整，則難有增值空間，且其近六年之區段價亦明顯偏低(表 5-2-1)，故本研究在計算潛在地租基礎時將其部份忽略不計。

表 5-2-1 景勤里歷年地價區段之區段地價 單位：元 / 平方公尺

年度 地價區段	85	86	87	88	89	90	備考
45	238,200	236,000	237,000	230,000	230,000	223,800	
45-1	133,600	135,000	140,000	140,000	143,000	143,000	道路
71	102,400	102,400	106,000	105,000	105,000	101,300	學校
73	78,200	78,200	82,000	81,500	81,500	78,650	學校
188-1	93,000	93,000	93,000	93,000	90,000	84,900	軍營
歷年平均 區段地價	238,200	236,000	237,000	230,000	230,000	223,800	該區段全部為道路、學校或軍營者忽略不計

資料來源：1.台北市政府地政處 2.本研究整理

(二) 計算景勤里歷年買賣實例個案之土地交易價格與公告現值差異比例

景勤里分屬於三興段一小段及三興段二小段，故在推算出本里之平均區段地價後，本研究依台北市政府所提供民國 86 年至 90 年「買賣實例調查估價表」

之個案資料扣除建物之建造成本，並採定額法<sup>53</sup>計算折舊後，推估出各買賣實例之土地交易價格，利用其計算各案例土地實際成交價格與公告現值之差異比例，並依各地段在景勤里所占面積比例推算出景勤里買賣實例土地價格與公告現值的差異比例（表 5-2-2）。

表 5-2-2 景勤里歷年買賣實例土地價格與公告現值的差異比例

年度	85	86	87	88	89	90
買賣價格 / 公告現值	1.30	1.31	1.33	1.44	1.46	1.37

資料來源：1.台北市政府地政處 2.本研究整理

### （三）景勤里潛在地租的推估結果

經由前述的調查及推求過程，本研究分別求出景勤里之平均區段地價及買賣實例土地價格與公告現值的差異比例等資料。故在潛在地租（未來最佳使用狀態價值或市場交易價格）的推定上，本研究將以景勤里歷年平均區段地價乘上各里買賣實例土地價格與公告現值之差異比例作為潛在地租的指標（表 5-2-3）。

表 5-2-3 景勤里歷年地潛在地租 單位：元 / 平方公尺

年度	85	86	87	88	89	90
地價區段						
歷年平均區段地價	238,200	236,000	237,000	230,000	230,000	223,800
買賣實例土地價格與公告現值差異比例	1.30	1.31	1.33	1.44	1.46	1.37
潛在地租	309,184	310,322	315,618	330,777	334,950	307,315

資料來源：1.台北市政府地政處 2.本研究整理

### 三、資本化地租的求取

林森田（1996）將土地估價中有關資本化（Capitalization）之觀念定義為：「對土地未來能產生之期待純收益折算為資本價值總額的過程。」（林森田，1996：246）資本化的過程又可因時間變動及資料取得等因素分為「動態資本化」

<sup>53</sup> 所謂定額法（straight line method）是假定不動產在耐用期間內，每年減價額度一定，因此每年減價累計額，是與歷經年數成正比例增加，如以圖示表示，則減價累計額與重新建造原價扣除減價累計之積算價格，成為一直線，故又稱直線法或平分法（林英彥，1989：100）。

與「靜態資本化」等兩種資本轉換的過程（林森田、陳荔芬，1993）。依據 Smith 對租隙的解釋，其將資本化地租定義為地主與承租人間依該筆土地現時使用狀態所估定的地租數額。此定義雖清楚說明何謂資本化地租，但因含有地主與承租人間認定標準的不確定性及轉換過程利率決定等不確定因素，故在租隙的實證工作上，資本化地租的取得仍沒有一致的標準。例如 Clark（1987）以稅務機關之資料為基礎進行資本化地租的探求，而 Badcock（1989）、Ley（1986）以不動產市場之房屋出售價格作為資本化地租的標準，李承嘉（1997）、廖家顯（1996）則是以問卷調查方式取得契約地租標準，再以殘餘法分離土地及建物之租金，最後再以還原利率求得資本化地租。

本研究在資本化地租的推求方法上，將以李承嘉（1997）與廖家顯（1996）的實證方法為基礎。利用問卷調查方式<sup>54</sup>（問卷內容詳見附錄）取得所有權人與承租人間對（特定期間內）契約地租（租金）之認定標準（至少六年以上的租約）外，亦透過信義房屋與崔媽媽租屋中心的協助取得各實證區的租金樣本，再依土地殘餘法求出各樣本土地租金之數額，最後以收益還原法求得資本化地租。茲將各項步驟分述如下：

#### （一）確定景勤里之契約地租（租金）水準

為求取景勤里之契約地租概況，本研究主要透過問卷調查之方式探求近六年的房屋租金高低，並輔以信義房屋與崔媽媽租屋中心的租金資料進行測試分析。在進行資本化地租的估算過程中必須先確認承租樣本的建物結構及重置成本，該項資料係於調查完成後利用地政事務所的登記資料進行查詢。故本研究在確立景勤里之租金水準前，必須先將未進行建物第一次登記之受訪承租戶刪除，因該樣本無法明確估算其重置成本的大小，即無法進行後續資本化地租的推算。依前述程序彙整出景勤里租金水準的有效樣本如表 5-2-4 所示。

---

<sup>54</sup> 本研究實證分區各里承租戶並無完整統計或登記資料，無法確定各里承租戶之區位及租金大小，為有效取得各里住宅區內民國 85 民國 90 年實際契約租金大小，係以各里現有地價區段為契約租金調查地區（因地價區段的劃分已考量土地收益與市場價格形成等因素），並先詢問各里之鄰長確認各調查區內現有住戶為承租戶者為調查對象（不含套房、分租與學校宿舍），實際訪問取得契約租金後，扣除租期未滿六年之調查對象，彙整各年期契約租金為分析標的。

表 5-2-4 景勤里歷年租金水準

單元：元

地址	租金 坪數	年度					
		85	86	87	88	89	90
吳興街 220 巷 23 號 1 樓	30	31,000	32,000	33,000	34,000	35,000	36,000
吳興街 220 巷 25 號 1 樓	30	35,000	36,000	37,000	38,000	39,000	40,000
吳興街 220 巷 27 號 1 樓	25	32,000	32,000	33,000	33,000	34,000	35,000
吳興街 220 巷 15 號 1 樓	15	35,000	34,000	34,000	33,000	33,000	32,000
吳興街 220 巷 7 號 1 樓	20	53,000	53,000	52,000	52,000	51,000	50,000
吳興街 3 號 1 樓	50	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
吳興街 180 號 1 樓	16	48,000	53,000	53,000	58,000	58,000	63,000

資料來源：本研究整理

註：租金為月租金

## (二) 利用原價法推求景勤里不同建物結構之重置成本

依問卷調查與相關資料所獲得之租金包含建物及土地使用等兩部份，在推算屬於土地之資本化地租前，必須先將歸屬於建物之租金扣除，故應先計算出各樣本建物之重置成本。本研究依台北市政府地政處「買賣實例調查估價表」中的房屋估算資料（建築單價）為基礎及台北市不動產評議委員會所擬定台北市房屋折舊標準，利用原價法及定額折舊法擬定本研究推算建物重置成本之公式如下：

$$D = C(1 - R) \div N$$

$$M = C - m \times D$$

其中 D：建物每年平均折舊額

C：建物之重置成本

R：殘價率（耐用年數期滿時之殘餘價格對重新建造原價的比率，其中加強磚造為 37.6%，鋼筋混凝土為 40%）

N：建物之耐用年數（加強磚造為 52 年，鋼筋混凝土為 60 年）

M：建物歷經 m 年後之現值（以「買賣實例調查估價表」中之建築單價為推算依據）

m：建物歷經年數

經前述公式推算後可得出景勤里各地段建物結構之重置成本如表 5-2-5 所示。

表 5-2-5 景勤里各地段不同建物結構重置成本推算結果 單位：元/平方公尺

地段	建物結構	重置成本
三興段一小段	鋼筋混凝土	24,819
三興段二小段	鋼筋混凝土	21,521
	加強磚造	22,887

資料來源：1.台北市政府地政處 2.本研究整理

### (三) 景勤里各樣本歷年歸屬於建物及土地租金之推算

利用原價法推求出建物之重建價格後，本研究再利用土地殘餘法<sup>55</sup>搭配定額法，將歸屬於建物之收益(租金)從總收益(租金)中分離出來。並依林英彥(1989)之建議，擬定建物之還原利率為 6%，建構歸屬於建物租金的計算公式如下：

$$E = D \times (r + 1 \div N)$$

其中 E：歸屬於建物租金

D：房屋之重置成本(依表 5-2-5 之單價 × 建物承租面積)

r：建物之還原利率(6%)

N：建物之耐用年數

將總租金扣除歸屬於建物之租金即為歸屬於土地的租金。並將歸屬於土地租金為負值之案例刪除，使誤差的產生降至最低。依前述公式計算景勤里各有效樣本歸屬於土地租金如表 5-2-6 所示。

<sup>55</sup> 所謂土地殘餘法(The Land residual technique)，是依收益還原法以外之方法求得不動產(含建物及基地)價格時，從建物及其基地所產生之純收益，扣除歸屬於建物部份，即可得到歸屬於土地之純收益，再以還原利率還原，即可求得土地之收益價格(林英彥，1989：158)。



表 5-2-6 景勤里各有效樣本歷年歸屬於土地之租金

單位：元

地址	土地租金					
	年 度					
	85	86	87	88	89	90
吳興街 220 巷 23 號 1 樓	208,406	220,406	232,406	244,406	256,406	268,406
吳興街 220 巷 25 號 1 樓	256,406	268,406	280,406	292,406	304,406	316,406
吳興街 220 巷 27 號 1 樓	247,672	247,672	259,672	259,672	271,672	283,672
吳興街 220 巷 15 號 1 樓	338,203	326,203	326,203	314,203	314,203	302,203
吳興街 220 巷 7 號 1 樓	526,937	526,937	514,937	514,937	502,937	490,937
吳興街 3 號 1 樓	285,562	285,562	285,562	285,562	285,562	285,562
吳興街 180 號 1 樓	483,212	543,212	543,212	603,212	603,212	663,212

資料來源：本研究整理

## (四) 景勤里資本化地租之探求

由於本研究以土地收益租金為基礎，利用收益還原法探求各資本化地租。故須先確定土地收益價格的還原利率，並進一步了解調查樣本承租土地的面積大小，方能進行資本化地租的推算工作。收益還原法的成功與否往往決定於還原利率是否適當。依「不動產估價技術規則」第三十八條的規定，還原利率的決定應以一般性財貨之投資報酬率或相似不動產之價格與實際收益比例為準，而國內在進行相關實證時，大多第一種方式決定還原利率的大小，即以實質利率<sup>56</sup>為計算標準（林慧琬，1984；林英彥，1989；廖家顯，1996；李承嘉，1997），均獲得具解釋力之實證結果。故本研究採相關研究之建議（依近十年一年期定存利率以物價指數平減後進行平均，扣除一成的稅金後，得出實質利率為 5.49%），擬定土地之還原利率為 5.5%。欲計算資本化地租的大小，還須進一步了解其承租土地面積的大小，但此部份資料無法從承租戶中獲得，經由台北市政府地政處之協助，本研究以地籍資料為依據，以建物所有權人所佔土地持份面積為承租土地面積計算的標準。並依下列公式估算土地收益還原價格為資本化地租之指標。

$$P = (S - E) \div i$$

$$X = P \div a$$

其中 P：土地收益還原價格

<sup>56</sup> 以銀行一年期定存利率為基礎，並用物價指數調整後，再扣除一成之所得稅，即為「實質利率」（林英彥，1989：142）。

- S：總收益（年租金）
- E：歸屬建物租金
- i：土地還原利率（5.5%）
- X：資本化地租
- a：承租土地面積

經計算後得出景勤里歷年之資本化地租如表 5-2-7 所示。

表 5-2-7 景勤里歷年資本化地租 單位：元/平方公尺

年 度	85	86	87	88	89	90
資本化地租	223,998	228,124	230,222	234,348	236,446	240,378

資料來源：本研究整理

#### 四、景勤里租隙大小的推估

在經過前述各項步驟的計算後，可分別探求出景勤里潛在地租及資本化地租的大小，而潛在地租與資本化地租之差額即為租隙（表 5-2-8）。

表 5-2-8 景勤里歷年租隙大小 單位：元/平方公尺

年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	309,184	310,322	315,618	330,777	334,950	307,315
資本化地租	223,998	228,124	230,222	234,348	236,446	240,378
租 隙	85,186	82,198	85,396	96,429	98,504	66,937

資料來源：本研究整理

### 第三節 各實證區租隙大小之分析與探討

按前節租隙推估模式的運作，本研究分別針對三大實證區十九個行政里進行歷年（民國 85 年～90 年）租隙變動的估算與分析，以下分別就吳興街、迪化街及大安森林公園附近地區（地景高級化地區）的租隙估算結果與變動過程分述如后：

#### 一、吳興街租隙的變動情形

由民國 85 年～90 年各里的潛在地租變動情形來看（表 5-3-1），鄰近世貿中心與國際會議中心的景聯里與景新里，其潛在地租為吳興街沿線各里之冠，分居第一及第二位，景聯里潛在地租的變動範圍約在 460,000 元／平方公尺至 680,000 元／平方公尺之間，景新里潛在地租的變動範圍則在 410,000 元／平方公尺至 520,000 元／平方公尺之間。其次為里內設有信義國中，且緊鄰信義計畫區的三張里，潛在地租的變動範圍約在 400,000 元／平方公尺至 430,000 元／平方公尺之間。位於吳興街內側的雙和里、惠安里與景勤里，其潛在地租則明顯較前三里為低，雙和里潛在地租的變動範圍約在 100,000 元／平方公尺到 120,000 元／平方公尺之間，惠安里約在 190,000 元／平方公尺到 250,000 元／平方公尺之間，景勤里的潛在地租則約在 300,000 元／平方公尺至 330,000 元／平方公尺間變動。

表 5-3-1 吳興街沿線各里租隙變動情形 單位：元/平方公尺

景新里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	418,586	435,503	487,693	518,004	525,849	454,865
資本化地租	268,865	265,432	270,519	267,086	267,565	264,132
租 隙	149,721	170,071	217,174	250,919	258,283	190,733
景聯里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	464,167	491,001	595,202	683,347	659,040	509,463
資本化地租	187,747	188,090	192,881	193,224	201,363	201,706
租 隙	276,420	302,912	402,321	490,124	457,676	307,757

續表 5-3-1 吳興街沿線各里租隙變動情形 單位：元/平方公尺

景勤里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	309,184	310,322	315,618	330,777	334,950	307,315
資本化地租	223,998	228,124	230,222	234,348	236,446	240,378
租 隙	85,186	82,198	85,396	96,429	98,504	66,937
三張里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	406,980	415,694	434,421	428,256	434,081	414,353
資本化地租	162,718	166,914	172,271	174,871	180,229	175,315
租 隙	244,262	248,780	262,150	253,385	253,852	239,038
雙和里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	106,560	114,026	119,258	117,781	116,374	113,564
資本化地租	67,479	70,388	74,706	76,161	76,206	77,660
租 隙	39,081	43,638	44,552	41,621	40,168	35,903
惠安里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	193,060	200,646	254,349	225,686	223,267	213,480
資本化地租	70,803	67,931	68,014	66,050	63,643	61,680
租 隙	122,257	132,715	186,336	159,636	159,624	151,800

資料來源：本研究整理

本研究潛在地租的推算結果係反應出在現行土地使用分區下<sup>57</sup>各里內住宅區所形成交易市場之平均交易價格。而由影響不動產價格之相關實證研究發現，

<sup>57</sup> 依 Smith 的界定潛在地租係考量土地在「最高及最佳使用」下的資本化總量，而最高及最佳使用依土地估價原則的定義分為兩種情形，一是假設為空地之基地，一是已有改良物之不動產（宏大不動產，1999：379）。本研究選定各實證單元均非空地，故在考量最高及最佳使用時，係以法律上許可為首要考慮因素（宏大不動產，1999：386-387）。台北市全市均在民國 72 年 4 月依「台北市土地使用分區管制規則」進行土地使用分區的管制，本研究選定各實證分區在測試期間內土地使用分區並未進行都市計畫檢討變更程序，故各實證區推定法律上許可之「最高及最佳使用」狀態係固定不變。

住宅市場價格的主要影響因素可分為戶的特徵、棟的特徵與鄰里特徵等三大類<sup>58</sup>（張杏端，1995；洪得洋，1998）。但潛在地租的估算結果並無法反應各里單一建物的特徵，僅能代表實證區各里住宅區鄰里特徵之平均狀況。

故在討論潛在地租的變動時，為真實反應各里鄰里特徵的差異，本研究將由各里之土地使用分區劃設情形視為該里土地在法律許可上之「最高及最佳使用」之平均狀態，並將各里公共設施用地的劃設視為公部門投入建成環境資本的指標，分別探討都市計畫權利界定與資本投入對潛在地租的影響。

表 5-3-2 為吳興街沿線各里都市計畫分區劃設情形，景勤里、惠安里及雙和里均係以住宅區之劃設為主，地區並未劃設鄰里性商業中心，而景新里、景聯里與三張里除了住宅區的劃設外，均有商業區的劃設，且劃設比例分別佔各里分區面積總合之 14.74%、24.68% 及 14.38%，即在吳興街沿線的測試結果發現，住商混合分區比例較高的里，其潛在地租較高。

各里之區位條件除了週邊現有的條件（如世貿中心等）外，本研究也考量前述最高及最佳使用之法律許可原則下，各里公共設施用地面積的劃設比例，因該項指標除可進行里內區位條件的評估外，亦可視為公部門改善建成環境之資本投入指標。由表 5-3-2 所彙整出各里的公共設施用地比例結果發現，公共設施用地劃設面積比例最高者為三張里，其次則為潛在地租最高的二個里（景聯里與景新里），此三里之公共設施用地劃設面積比例（即公部門應投入建成環境改善資本比例）均較其他三里為高。即在吳興街沿線潛在地租的測試結果，係驗證了土地使用分區劃設與公部門投入建成環境資本對潛在地租的影響。

在資本化地租部份，民國 85 年 90 年吳興街沿線各里的資本化地租變動情形如后，景新里之資本化地租為吳興街沿線各里之冠，資本化地租的變動範圍約在 260,000 元 / 平方公尺至 270,000 元 / 平方公尺之間，其次則為景勤里，資本化地租的變動範圍約在 220,000 元 / 平方公尺至 240,000 元 / 平方公尺之間，排名第三的景聯里資本化地租的變動範圍約在 180,000 元 / 平方公尺至 200,000 元 / 平方公尺之間，緊接著為三張里，其資本化地租的變動範圍在 160,000 元 / 平

---

<sup>58</sup> 戶的特徵通常包含住宅面積、房間數、廳數及衛浴數等變項，棟的特徵通常包含樓層、住宅類型與屋齡等變項，鄰里特徵則多以區位變項（距離市中心商業區、小學、市場等實際距離）表示。

方公尺至 180,000 元 / 平方公尺之間。排名最後的雙和里與惠安里，資本化地租均較前述各里為低，變動範圍約在 60,000 元 / 平方公尺至 77,000 元 / 平方公尺之間。

表 5-3-2 吳興街沿線各里土地使用分區彙整表 單位：平方公尺

里別	住宅區	商業區	公共設施用地	總計
景新里	80,493 ( 56.64% )	20,952 ( 14.74% )	40,657 ( 28.61% )	142,102 ( 100% )
景聯里	54,744 ( 51.06% )	26,457 ( 24.68% )	26,014 ( 24.26% )	107,215 ( 100% )
景勤里	130,333 ( 100% )	0 ( 0% )	0 ( 0% )	130,333 ( 100% )
惠安里	114,860 ( 98.44% )	0 ( 0% )	1,816 ( 1.56% )	116,676 ( 100% )
雙和里	167,793 ( 93.99% )	0 ( 0% )	10,726 ( 6.01% )	178,519 ( 100% )
三張里	114,856 ( 53.21% )	31,032 ( 14.38% )	69,986 ( 32.42% )	215,874 ( 100% )

資料來源：本研究整理

- 註：1.住宅區包含住宅區、第二種住宅區及第三種住宅區，商業區包含商業區、第二種特定商業區、第三種商業區及第三種特定商業區，公共設施用地包含機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、國小用地及國中用地等。
2. ( ) 內代表各土地使用分區佔全部土地使用分區加總之百分比。
- 3.都市計畫道路用地部份未列入計算。

本研究資本化地租的實證結果係反應現行土地使用下<sup>59</sup>各里內住宅區所形成租賃市場之平均租金價格。由影響不動產價格之相關實證研究發現，住宅租賃市場價格的主要影響因素與買賣市場部份大致相同，均可分為戶的特徵、棟的

<sup>59</sup> 依 Smith 的界定資本化地租係考量土地在現行土地使用下的資本化總量，若將現行土地使用視為土地使用分區劃定情形，將與潛在地租在實證上的界定重覆，故本研究將以各里內地上建物實際使用的狀況為考慮因素，利用民國 89 年戶口及住宅普查資料推算各里之現有建築物各種用途之比例，並假定該比例在測試期間內為固定。

特徵與鄰里特徵等三大類<sup>60</sup>（李如君，1997；林秋瑾，1996）。但資本化地租的估算結果亦無法反應各里單一建物的特徵，與潛在地租的估算結果相同，即實證測試的資本化地租僅能代表實證區各里住宅區鄰里特徵之平均狀況。

在討論資本化地租的變動部份時，鄰里特徵的差異性亦為比較分析的重點。本研究所關切的是現行土地使用狀態是否會影響資本化地租的大小，又資本化地租是否會隨著屋齡的增加而降低？即由土地使用現況與各里平均屋齡檢視其對資本化地租的影響。

表 5-3-3 為吳興街沿線各里土地（建物）各種使用比例的彙總表，各里住宅用途的比例均在 60% 以上，住商混合的比例最少亦達到 18.42%，也充分顯示出台北市土地混合使用的情形。且土地（建物）混合使用比例較高的前三里（景新里、三張里與景聯里），資本化地租多高於混合使用比例較低的里（如惠安里與雙和里），但景勤里部份因未設商業區，且區內土地使用分區全數為住宅區，使得該里土地混合使用情形較有劃設商業區之地區為低（僅 18.63%），但該里之資本化地租卻為吳興街沿線的測試結果中第二高者，此是否與該地區之屋齡有關？為下一部份討論的重點。

表 5-3-3 吳興街沿線各里土地（建物）使用現況比例彙整表

里別	住宅使用	住工混合	住商混合	兼農業	總計
景新里	68.44%	0.21%	31.34%	0.00%	100.00%
惠安里	73.03%	0.56%	26.41%	0.00%	100.00%
三張里	66.53%	0.68%	32.79%	0.00%	100.00%
景聯里	61.79%	0.41%	36.59%	1.22%	100.00%
景勤里	81.12%	0.25%	18.63%	0.00%	100.00%
雙和里	80.33%	0.00%	18.42%	1.25%	100.00%

資料來源：1.民國 89 年戶口普查

## 2.本研究整理

依 Smith 的論述，資本化地租應會隨著屋齡的增加而降低，本研究針對此一命題，利用民國 79 年戶口普查資料計算各里現有建物之平均屋齡<sup>61</sup>彙整成表

<sup>60</sup> 同註 58。

<sup>61</sup> 本研究原預定以民國 89 年之戶口普查資料進行計算，但民國 89 年並未針對調查戶進行屋齡的調查，故本研究仍以民國 79 年之戶口普查資料為主。

5-3-4。平均屋齡最高的景新里（18.33 年），其資本化地租也最高（約 260,000 270,000 元 / 平方公尺），即吳興街在資本化地租的測試上並未符合 Smith 的論述。但若由前述各里之公部門投入建成環境資本比例與資本化地租進行比較，則發現景新里、景聯里與三張里，公部門投入建成環境資本比例均較高，其資本化地租亦高，三張里與雙和里公部門投入建成環境資本比例較低，故資本化地租也偏低。惟一的例外係景勤里部份，景勤里內設有台北醫學大學，但其土地使用分區的劃設為住三，故無法反應醫學院的設置（私人大型資本投入）對資本化地租的影響。即在吳興街沿線潛在地租的測試結果，驗證了土地（建物）使用現況對潛在地租影響較大，屋齡的多少對資本化地租的影響程度不明顯，但公部門投入建成環境資本與私部門大型資本的投入對資本化地租均有明顯的影響。

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

里別	平均屋齡（年）	資本化地租（元 / 平方公尺）
景新里	18.33	約 260,000 270,000
惠安里	9.38	約 61,000 70,000
三張里	13.47	約 162,000 180,000
景聯里	11.46	約 187,000 201,000
景勤里	14.61	約 223,000 240,000
雙和里	11.25	約 67,000 77,000

資料來源：1.民國 79 年戶口普查

## 2.本研究整理

最後，進行吳興街沿線各里租隙變動的分析，可以發現各里租隙的變化情形約與潛在地租的變動呈現一致性的變化趨勢（圖 5-3-1 圖 5-3-6）。此一研究發現應可與 Clark（1987）所提出的論述相印證，即資本化地租雖未如預期呈現下降的趨勢，但實證過程中求取之資本化地租，本身並不包含對未來的預期價值，故其變動度較小且型態較穩定，使吳興街沿線租隙的變動類型及大小多取決於潛在地租的變化幅度。



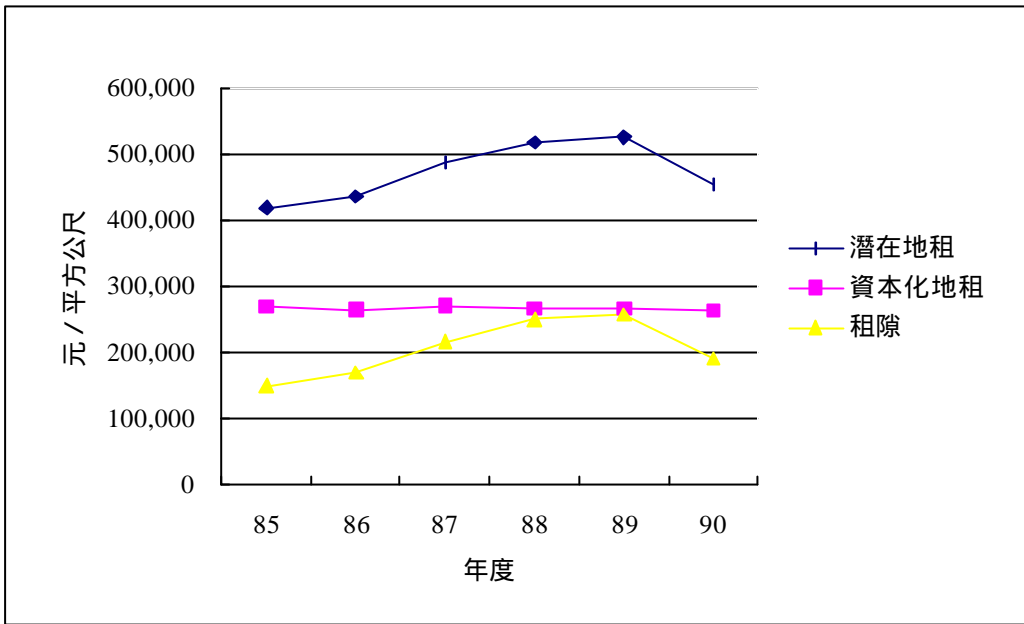


圖 5-3-1 景新里歷年租隙變動情形

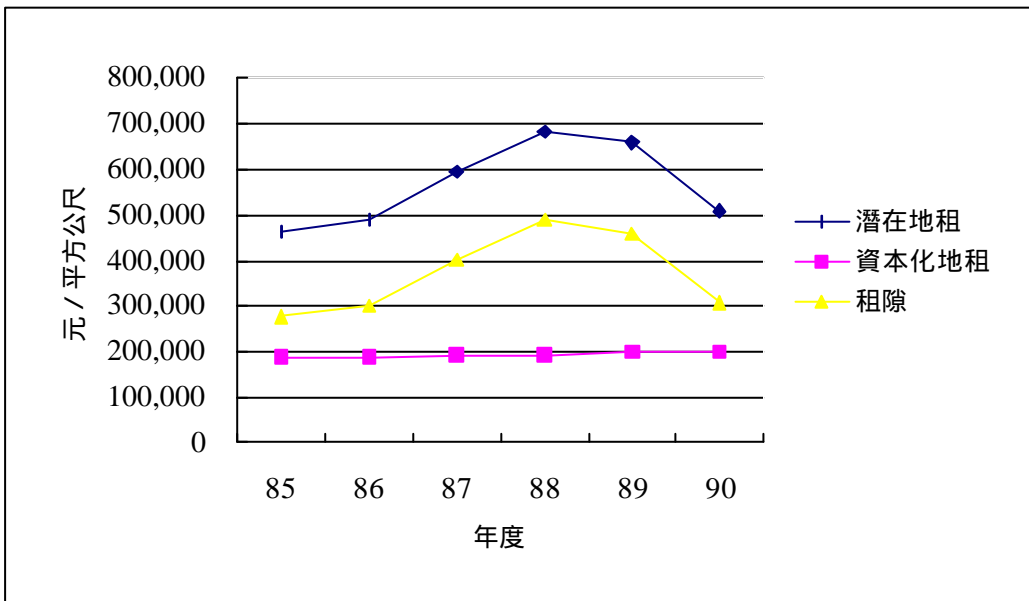


圖 5-3-2 景聯里歷年租隙變動情形

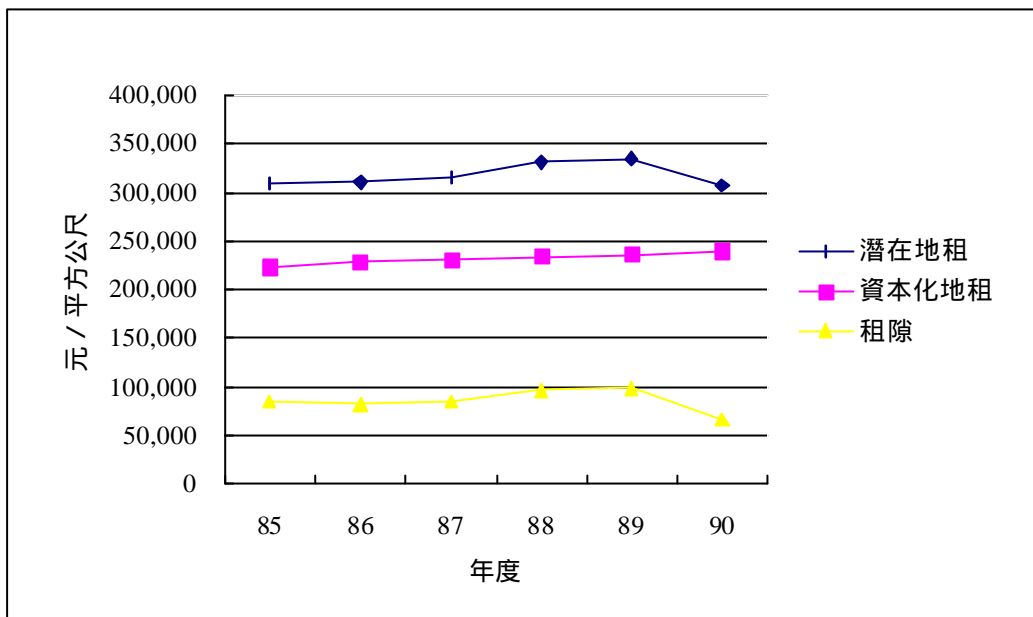


圖 5-3-3 景勤里歷年租隙變動情形

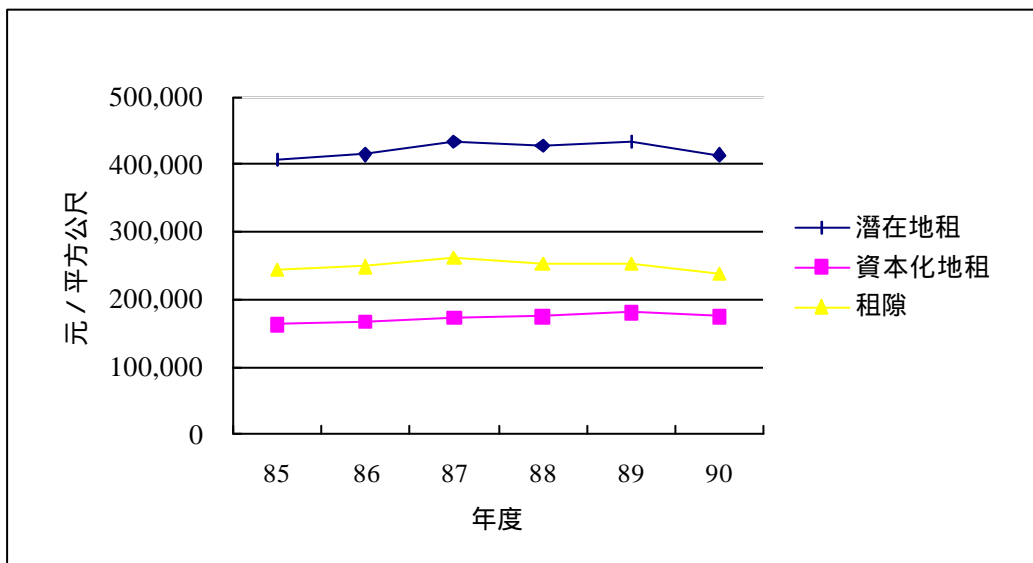


圖 5-3-4 三張里歷年租隙變動情形

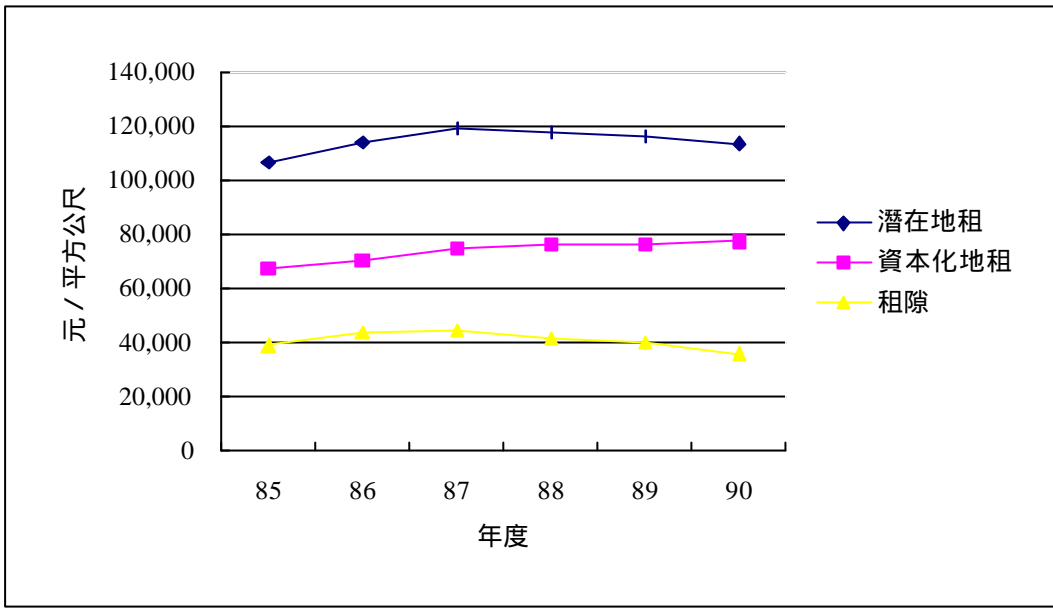


圖 5-3-5 雙和里歷年租隙變動情形

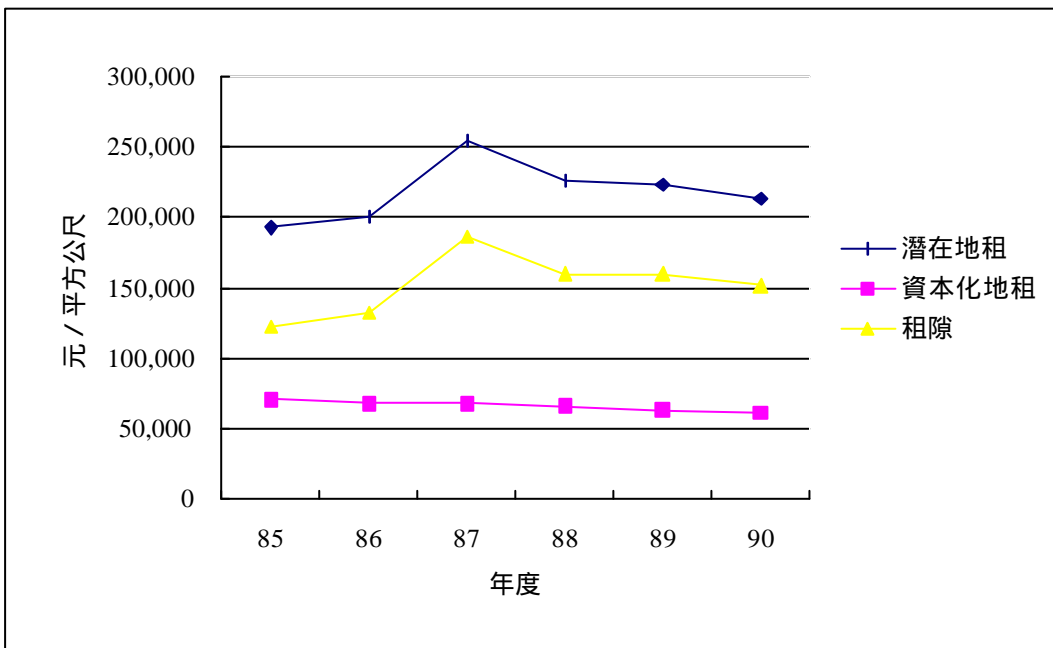


圖 5-3-6 惠安里歷年租隙變動情形

## 二、迪化街租隙的變動情形

由民國 85 年 90 年各里的潛在地租變動情形來看（表 5-3-5），迪化街沿線潛在地租最高者為大有里，變動範圍約在 210,000 元 / 平方公尺至 260,000 元 / 平方公尺之間，其次為永樂里，該里潛在地租的變動範圍則在 200,000 元 / 平方公尺至 240,000 元 / 平方公尺之間。三個行政里中潛在地租最低者為南芳里，變動範圍約在 180,000 元 / 平方公尺至 230,000 元 / 平方公尺之間。

表 5-3-5 迪化街沿線各里租隙變動情形 單位：元 / 平方公尺

南芳里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	230,062	181,391	196,233	181,616	185,166	200,081
資本化地租	60,178	62,499	67,141	69,297	76,095	78,251
租 隙	169,884	118,892	129,092	112,319	109,071	121,830
大有里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	260,290	212,253	227,102	208,229	214,171	235,962
資本化地租	162,306	162,919	167,217	167,830	168,443	169,056
租 隙	97,984	49,334	59,885	40,399	45,729	66,906
永樂里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	245,623	217,993	229,490	201,552	240,186	226,768
資本化地租	134,965	135,450	135,522	136,445	136,902	138,210
租 隙	110,658	82,542	93,968	65,107	103,283	88,557

資料來源：本研究整理

迪化街沿線潛在地租的推算結果係反應出在現行土地使用分區<sup>62</sup>各里內住宅區所形成交易市場之平均交易價格，且僅能代表實證區各里住宅區鄰里特徵之平均狀況。故在討論潛在地租的變動時，為真實反應各里鄰里特徵的差異，與前述吳興街之討論過程相同，將利用都市計畫分區的權利界定與公共設施用地的劃設等指標，分析其對潛在地租的影響。

表 5-3-6 為迪化街沿線各里都市計畫分區劃設情形，大有里及永樂里均以商業區之劃設為主，分別佔各里分區面積總合之 59% 及 58.55%，而南芳里商業

<sup>62</sup> 同註 57。

區的劃設面積則明顯較低，僅佔該里分區面積總合之 38.33%，由土地使用分區劃設之測試結果發現，迪化街沿線各里商業區劃設比例較高者，其潛在地租較高。

第二部份的測試，係以各里劃設之公共設施用地面積為討論依據。表 5-3-6 所彙整出各里的公共設施用地比例結果發現，公共設施用地劃設面積比例最高者為南芳里，其次則為潛在地租較高的二個里（大有里與永樂里），此三里之公共設施用地劃設面積比例，除南芳里外，其他二里公共設施用地劃設面積比例均不及各里分區面積總合之 10%。但南芳里因大量公部門的建設資本投入，使其在商業區面積劃設比例較低的條件下，潛在地租的測試結果，與大有里及永樂里的差異不大，即在迪化街沿線各里，亦驗證出土地使用分區劃設與公部門應投入建成環境改善資本對潛在地租的影響。

表 5-3-6 迪化街沿線各里土地使用分區彙整表

單位：平方公尺

里別	住宅區	商業區	公共設施 用地	保存區	總計
南芳里	12,834 ( 13.15% )	37,419 ( 38.33% )	47,378 ( 48.53% )	0 ( 0% )	97,631 ( 100% )
大有里	31,996 ( 35.26% )	53,532 ( 59% )	5,210 ( 5.74% )	0 ( 0% )	90,738 ( 100% )
永樂里	40,527 ( 34.03% )	69,720 ( 58.55% )	8,522 ( 7.16% )	314 ( 0.26% )	119,083 ( 100% )

資料來源：本研究整理

註：1.住宅區包含第四種住宅區及第四之一種住宅區，商業區僅有第三種商業區，公共設施用地包含機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、國小用地、郵政用地及停車場用地等。

2. ( ) 內代表各土地使用分區佔全部土地使用分區加總之百分比。

3.都市計畫道路用地部份未列入計算。

在資本化地租部份，民國 85 年 90 年迪化街沿線各里的資本化地租變動情形如后，大有里之資本化地租為迪化街沿線各里之首，資本化地租的變動範圍約在 162,000 元 / 平方公尺至 169,000 元 / 平方公尺之間，其次為永樂里，資本化地租的變動範圍約在 134,000 元 / 平方公尺至 138,000 元 / 平方公尺之間，排名第三的南芳里資本化地租的變動範圍約在 60,000 元 / 平方公尺至 78,000 元 / 平方公尺之間。

而資本化地租的推算結果可反應出在現行土地使用下<sup>63</sup>各里內住宅區所形成租賃市場之平均租金價格。在資本化地租的變動部份，與前述吳興街之論述方式相同，關心的重點在於現行的土地使用狀態是否會影響資本化地租的大小，且資本化地租是否會隨著屋齡的增加而降低？故以下將由土地使用的現況與屋齡的差異檢視對資本化地租的影響。

表 5-3-7 為迪化街沿線各里土地（建物）各種使用比例的彙總表，各里住宅用途的比例約在 40% 50%之間，住商混合的比例均超過 40%，也充分顯示迪化街沿線各里商業機能的活絡！而土地（建物）混合使用比例較高的大有里及永樂里，資本化地租也較高，土地（建物）使用中住宅使用比例較高的南芳里（住商混合比例較低），資本化地租則較低。

表 5-3-7 迪化街沿線各里土地（建物）使用現況比例彙整表

里別	住宅使用	住工混合	住商混合	兼農業	總計
南芳里	57.08%	1.10%	41.82%	0.00%	100.00%
永樂里	40.61%	0.15%	58.35%	0.89%	100.00%
大有里	41.91%	1.31%	56.78%	0.00%	100.00%

資料來源：1.民國 89 年戶口普查

2.本研究整理

Smith 認為，資本化地租應會隨著屋齡的增加而降低，為驗證此一關係，本研究利用民國 79 年戶口普查資料計算各里現有建物之平均屋齡<sup>64</sup>彙整成表 5-3-8。平均屋 最高的永樂里（23.73 年），其資本化地租並非三里中最低者，（約 134,000 138,000 元 / 平方公尺），即迪化街在資本化地租的測試上亦未符合 Smith 的論述（屋齡較高者，其資本化地租較低）。且在迪化街沿線的測試結果顯示現行土地（建物）使用中商業機能較強的里，其資本化地租較高，商業機能較弱的里，資本化地租較低，整體而言，屋齡大小對資本化地租的影響不明顯。

但若與吳興街各里之土地混合使用情形及都市計畫分區劃設情形進行比較，可以發現迪化街不論在使用現況或都市計畫分區界定上，混合使用情形均高於吳興街，依前述推論，其潛在地租與資本化地租均應高於吳興街沿線各里，但

<sup>63</sup> 同註 59。

<sup>64</sup> 同註 61。

實際上迪化街沿線各里之潛在地租大多低於吳興街沿線各里。此一現象的發生應與下列二個原因有關，一是迪化街土地使用分區上雖為商業區的劃設，但受制度法令的限制因素（古蹟及歷史性建物保存等規定），使得本區在潛在地租的部份較低。第二個原因係由較大範圍的行政分區進行考量，由前章之資本投入比較分析中發現，迪化街所在行政區（大同區）之資本投入量為各實證區中最低者，而吳興街所在行政區（信義區）之資本投入量較高，故反應在潛在地租上亦使吳興街沿線之潛在地租較大。

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

里別	平均屋齡（年）	資本化地租（元 / 平方公尺）
南芳里	21.01	約 60,000 78,000
永樂里	23.73	約 134,000 138,000
大有里	21.94	約 162,00 169,000

資料來源：1.民國 79 年戶口普查

#### 2.本研究整理

最後進行迪化街沿線各里租隙變動的分析，也發現各里租隙的變化情形約與潛在地租的變動具一致性的變化趨勢（圖 5-3-7 圖 5-3-9）。與 Clark（1987）在瑞典的實證結果相近，資本化地租並未如預期呈現下降的趨勢。但與使用現況關係密切的資本化地租，因實證資料本身並不包含對未來的預期價值，故其變動幅度較小且較穩定，亦使迪化街沿線租隙的變動類型及大小多取決於潛在地租的變化情形。

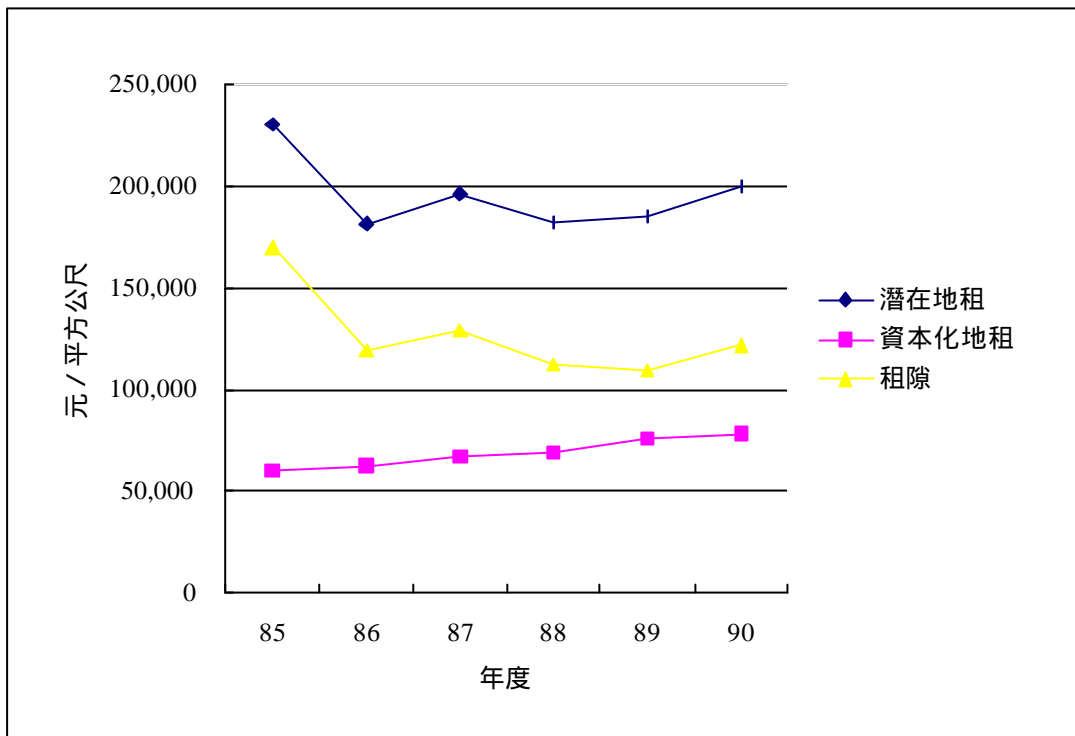


圖 5-3-7 南芳里歷年租隙變動情形

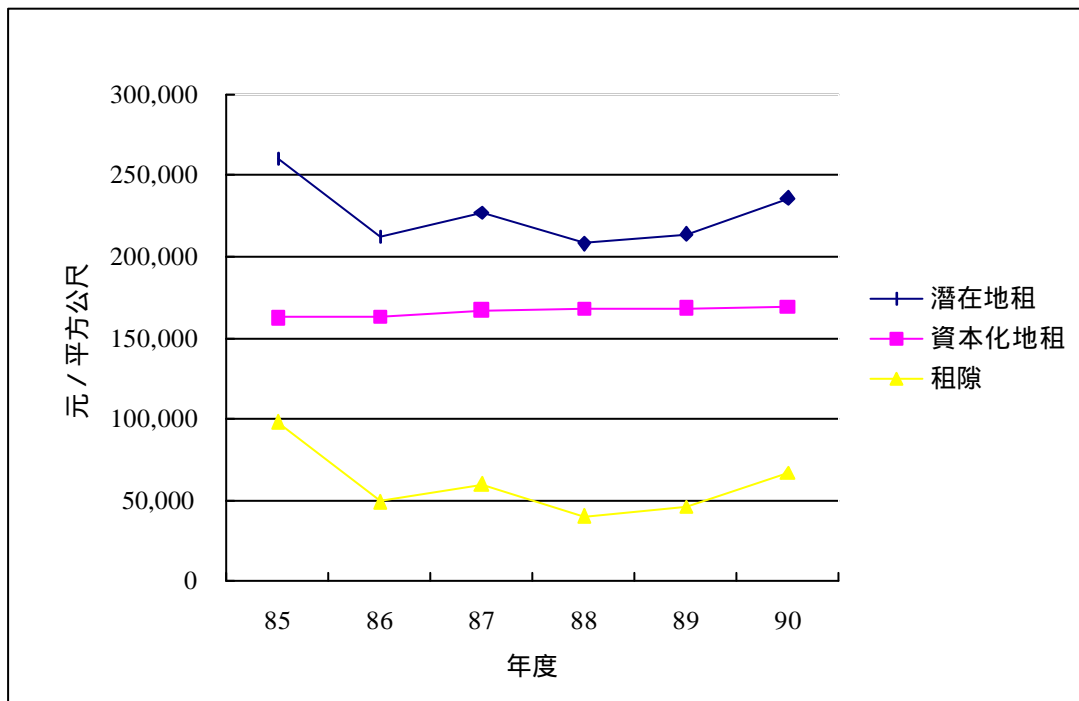


圖 5-3-8 大有里歷年租隙變動情形



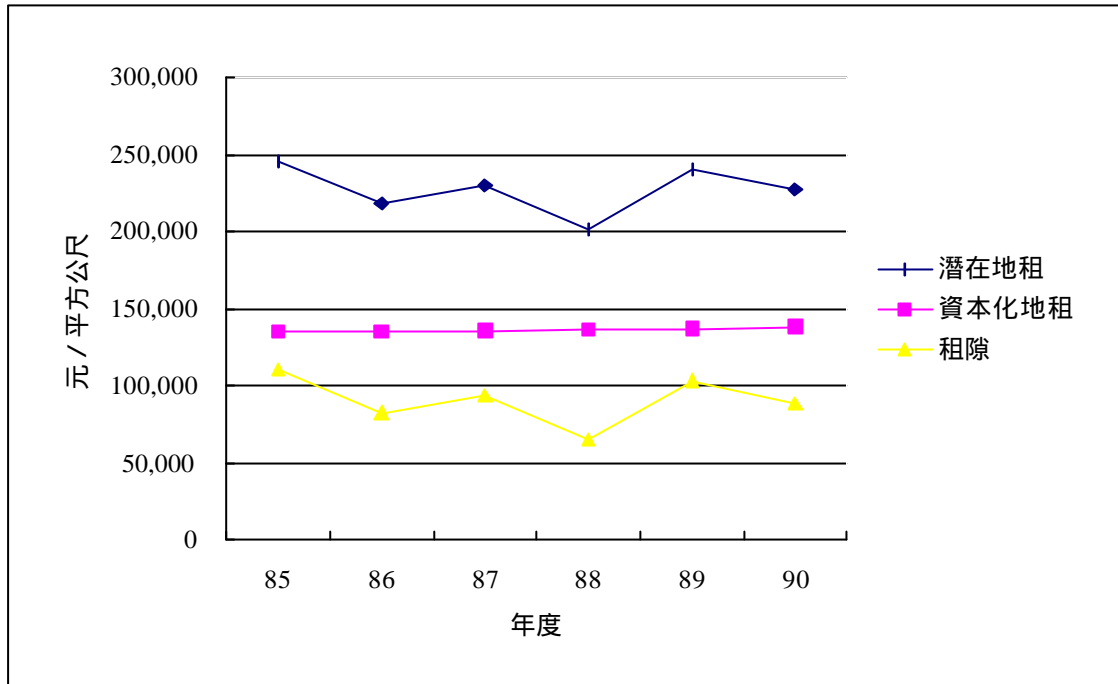


圖 5-3-9 永樂里歷年租隙變動情形

### 三、大安森林公園週邊各里租隙的變動情形

由民國 85 年 90 年各里的潛在地租變動情形來看 (表 5-3-9), 位於仁愛路、信義路、建國南路與復興南路間的和安里為本區十個行政里中潛在地租最高者, 潛在地租近六年的變動範圍約在 500,000 元 / 平方公尺至 550,000 元 / 平方公尺之間, 排名第二、三、四位的里分別為民炤里、龍門里及龍生里, 潛在地租的變動範圍均在 400,000 元 / 平方公尺以上, 最高約至 470,000 元 / 平方公尺。之後各里 (依潛在地租大小依序為三愛里、龍安里、龍圖里、龍坡里、新龍里與福住里) 之潛在地租變動範圍約在 290,000 元 / 平方公尺至 400,000 元 / 平方公尺之間。

表 5-3-9 大安森林公園週邊各里租隙變動情形 單位：元/ 平方公尺

民炤里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	435,045	438,828	446,394	442,146	472,573	438,510
資本化地租	162,016	162,968	165,192	169,617	171,608	176,033
租 隙	273,029	275,860	281,202	272,529	300,966	262,477
和安里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	542,025	502,068	574,096	534,240	559,491	531,414
資本化地租	157,917	159,297	161,376	162,755	164,834	166,213
租 隙	384,108	342,771	412,720	371,485	394,657	365,200
龍圖里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	325,250	328,000	333,750	333,750	331,500	327,925
資本化地租	181,215	182,014	183,099	183,898	185,387	185,791
租 隙	144,035	145,986	150,651	149,852	146,113	142,134
新龍里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	309,913	336,460	323,112	306,517	318,517	297,125
資本化地租	99,590	98,070	96,549	95,142	93,734	106,283
租 隙	210,323	238,390	226,562	211,376	224,783	190,842
龍生里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	418,488	436,248	443,965	428,244	460,429	406,594
資本化地租	169,785	172,080	172,502	174,796	175,218	177,512
租 隙	248,703	264,168	271,464	253,448	285,212	229,082
龍門里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	398,155	400,355	431,977	442,453	456,535	450,297
資本化地租	165,815	167,269	168,276	172,269	173,276	174,731
租 隙	232,340	233,085	263,701	270,183	283,259	275,566
龍坡里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	293,921	305,059	330,996	320,852	317,638	306,597
資本化地租	117,662	119,369	125,915	127,125	134,987	135,905
租 隙	176,259	185,690	205,080	193,727	182,651	170,692

續表 5-3-9 大安森林公園週邊各里租隙變動情形 單位：元/ 平方公尺

龍安里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	306,471	297,840	354,817	306,990	364,582	309,979
資本化地租	110,316	125,077	139,731	146,581	158,857	173,319
租隙	196,155	172,763	215,086	160,409	205,725	136,660
福住里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	297,976	316,475	312,854	327,338	313,579	298,706
資本化地租	130,241	139,708	151,994	163,157	170,947	182,109
租隙	167,735	176,767	160,860	164,181	142,632	116,597
三愛里歷年租隙變動情形						
年 度	85	86	87	88	89	90
潛在地租	348,878	326,498	352,065	391,753	404,160	376,263
資本化地租	111,244	127,890	131,463	132,482	135,036	136,055
租隙	237,634	198,608	220,602	259,270	269,124	240,207

資料來源：本研究整理

潛在地租的實證結果係反應出在現行土地使用分區下<sup>65</sup>各里內住宅區所形成交易市場之平均交易價格。而在討論有關潛在地租的變動時，與前述二個實證分區討論模式相同，本研究將分別探討都市計畫權利界定與資本投入的影響。

表 5-3-10 為大安森林公園週邊各里都市計畫分區劃設情形，商業區劃設比例最高的里為龍生里，佔全里各分區面積總合之 25.11%，該里潛在地租在各里中排名第四，而未劃設鄰里商業中心的新龍里，其潛在地租在各里的排名依年度不同為第八至第十名之間，而本實證區中潛在地租最高的和安里，其商業區面積劃設比例佔該里分區面積總合之 9.26%，潛在地租第二高者為民炤里，商業區面積亦僅佔該里分區面積總合之 8.96%。即在大安森林公園週邊的測試發現與吳興街及迪化街的測試結果有些差異，即住商混合分區比例較高的里，其潛在地租不一定較高。

表 5-3-10 彙整出各里的公共設施用地比例結果發現，公共設施用地劃設面積比例最高者為龍門里，該里之潛在地租為本實證區內潛在地租排名第三位，公共設施用地劃設面積第二高者，為本區內潛在地租最高之和安里。但公共設施

<sup>65</sup> 同註 57。

用地面積劃設比例第三高的龍圖里（住商分區混合比例排名第二），其潛在地租的排名僅為本實證區之第七順位，此外，福住里之公共設施用地面積劃設比例雖高達 28.74%，但其潛在地租的排序卻為本實證區各里之末（第十名），即在大安森林公園週邊的測試發現與吳興街及迪化街的測試結果不完全相同，因公共設施用地面積劃設比例較高的里，其潛在地租不一定較高。

綜而言之，本研究探討影響潛在地租的因素——土地使用分區的混合情形與公共設施用地面積的劃設比例等，在大安森林公園週邊地區效果並不明顯，但在吳興街沿線及迪化街沿線之測試效果較好。

在資本化地租部份，民國 85 年—90 年大安森林公園週邊各里的資本化地租變動情形如后（表 5-3-9），龍圖里之資本化地租為大安森林公園週邊各里之冠，資本化地租的變動範圍約在 181,000 元 / 平方公尺至 186,000 元 / 平方公尺之間，其次則為福住里，資本化地租的變動範圍約在 130,000 元 / 平方公尺至 182,000 元 / 平方公尺之間，排名第三的龍生里資本化地租的變動範圍約在 169,000 元 / 平方公尺至 177,000 元 / 平方公尺之間，緊接著為民炤里，其資本化地租的變動範圍在 162,000 元 / 平方公尺至 176,000 元 / 平方公尺之間。之後的排名順序分別為龍安里、龍門里、和安里、三愛里及龍坡里，各里資本化地租變動範圍約在 110,000 元 / 平方公尺至 173,000 元 / 平方公尺之間，本實證區資本化地租最低的新龍里，資本化地租變動範圍僅約在 93,000 元 / 平方公尺至 106,000 元 / 平方公尺之間。

資本化地租的推算結果係為反應現行土地使用下<sup>66</sup>各里內住宅區所形成租賃市場之平均租金價格。與前述二個實證分區討論模式相同，本研究將分別探討土地使用現況與屋齡的差異是否會對資本化地租造成影響。

---

<sup>66</sup> 依 Smith 的界定資本化地租係考量土地在現行土地使用下的資本化總量，若將現行土地使用視為土地使用分區將與潛在地租在實證上的界定重覆，故本研究將以各里內地上建物實際使用的狀況為考慮因素，利用民國 89 年戶口及住宅普查資料推算各里之現有建築物各種用途之比例，並假定該比例在測試期間內為固定。

表 5-3-10 大安森林公園週邊各里土地使用分區彙整表 單位：平方公尺

里別	住宅區	商業區	公共設施用地	總計
民炤里	122,797 ( 73.88% )	14,894 ( 8.96% )	28,529 ( 17.16% )	166,220 ( 100% )
和安里	81,551 ( 41.02% )	18,417 ( 9.26% )	98,861 ( 49.72% )	198,829 ( 100% )
龍圖里	66,185 ( 40.81% )	25,499 ( 15.72% )	70,499 ( 43.47% )	162,183 ( 100% )
新龍里	62,391 ( 91.38% )	0 ( 0% )	5,886 ( 8.62% )	68,277 ( 100% )
龍生里	58,911 ( 70.31% )	21,042 ( 25.11% )	3,837 ( 4.58% )	83,790 ( 100% )
龍門里	42,085 ( 36.24% )	12,335 ( 10.62% )	61,694 ( 53.13% )	116,114 ( 100% )
龍坡里	73,074 ( 73.69% )	9,374 ( 9.45% )	16,713 ( 16.85% )	99,161 ( 100% )
龍安里	86,865 ( 67.20% )	9,294 ( 7.19% )	33,101 ( 25.61% )	129,260 ( 100% )
福住里	65,654 ( 62.72% )	8,944 ( 8.54% )	30,088 ( 28.74% )	104,686 ( 100% )
三愛里	75,031 ( 82.62% )	13,265 ( 14.61% )	2,516 ( 2.77% )	90,812 ( 100% )

資料來源：本研究整理

- 註：1.住宅區包含第三種住宅區、第三之一種住宅區及第三之二種住宅區，商業區包含第一種商業區、第二種商業區及第三種特定商業區，公共設施用地包含機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、國小用地、國中用地、大學用地、加油站用地、變電所用地及停車場用地等。
2. ( ) 內代表各土地使用分區佔全部土地使用分區加總之百分比。
- 3.都市計畫道路用地部份未列入計算。

表 5-3-11 為大安森林公園週邊各里土地（建物）各種使用比例的彙總表，各里住宅用途的比例均在 60% 以上，住商混合的比例最少亦達到 16.99%，實證中各分區均充分顯示出台北市土地混合使用的情形。而土地（建物）混合使用比例較高的前三里（三愛里、龍生里與龍圖里），其資本化地租並非為本實證區中資本化地租最高的前三里，但較有趣的發現為新龍里部份因未劃設商業區，且土

地（建物）混合使用比例最小（住商混合比例為 16.99%），故使得該里資本化地租為大安森林公園週邊各里中最低者。其餘各里內均有商業區的劃設，且土地（建物）的混合使用比例均高於 20%，也使得其餘各里資本化地租均在 110,000 元 / 平方公尺以上。而前述土使用混合使用情形與資本化地租變動關係不一致的鄰里，在屋齡上是否較能符合 Smith 租隙論述的命題？則為下一部份討論的重點。

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

里別	住宅使用	住工混合	住商混合	兼農業	總計
民炤里	72.63%	0.00%	27.37%	0.00%	100.00%
和安里	74.17%	0.00%	25.83%	0.00%	100.00%
龍圖里	71.47%	0.00%	28.53%	0.00%	100.00%
新龍里	83.01%	0.00%	16.99%	0.00%	100.00%
龍生里	70.19%	0.00%	29.81%	0.00%	100.00%
龍門里	76.39%	0.28%	23.33%	0.00%	100.00%
龍坡里	77.10%	0.21%	22.69%	0.00%	100.00%
龍安里	77.33%	0.45%	22.22%	0.00%	100.00%
福住里	73.67%	0.23%	26.10%	0.00%	100.00%
三愛里	68.29%	0.17%	31.54%	0.00%	100.00%

資料來源：1.民國 89 年戶口普查

2.本研究整理

表 5-3-12 為大安森林公園週邊各里建物平均屋與齡與資本化地租彙整表。平均屋齡最高的三愛里（19.21 年），其資本化地租在各里中排名第八，而屋齡第二高的民炤里（18.17 年），資本化地租在本實證區各里中排名第四，平均屋齡達 17 年左右的鄰里（龍安里與福住里），其資本化地租在各里的排名分別為第五與第二順位。即大安森林公園各里在資本化地租的測試上亦未符合 Smith 對資本化地租之論述。本實證區內的新龍里為各里中資本化地租最低者，其資本化地租約在 93,000 元 / 平方公尺 106,000 元 / 平方公尺之間，而潛在地租的排名亦僅為各里中之第八順位（約在 290,000 元 / 平方公尺 330,000 元 / 平方公尺之間），此一現象應為該里內住宅區多為國宅，必須受制「國民住宅條例」相關規

範<sup>67</sup>所導致的情形。

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

里別	平均屋齡 (年)	資本化地租 (元 / 平方公尺)
民炤里	18.17	約 162,000 176,000
和安里	12.16	約 157,000 166,000
龍圖里	11.86	約 181,000 185,000
新龍里	10.18	約 93,000 106,000
龍生里	14.52	約 169,000 177,000
龍門里	14.68	約 165,000 174,000
龍坡里	13.41	約 117,000 1350,000
龍安里	17.36	約 110,000 173,000
福住里	16.97	約 130,000 182,000
三愛里	19.21	約 111,000 136,000

資料來源：1.民國 79 年戶口普查

#### 2.本研究整理

最後係進行大安森林公園週邊各里租隙變動的分析，與前述吳興街及迪化街沿線之測試結果相近，即各里租隙的變化情形約與潛在地租的變動呈現一致性（圖 5-3-10 圖 5-3-19）。且本實證區中之資本化地租的變化亦小，與前述兩個實證區之測試結果相似。

<sup>67</sup> 國民住宅條例第 19 條、21 條及 23 條分別針對國民住宅處份限制、政府回收時機與終止租約等條件等進行規範。

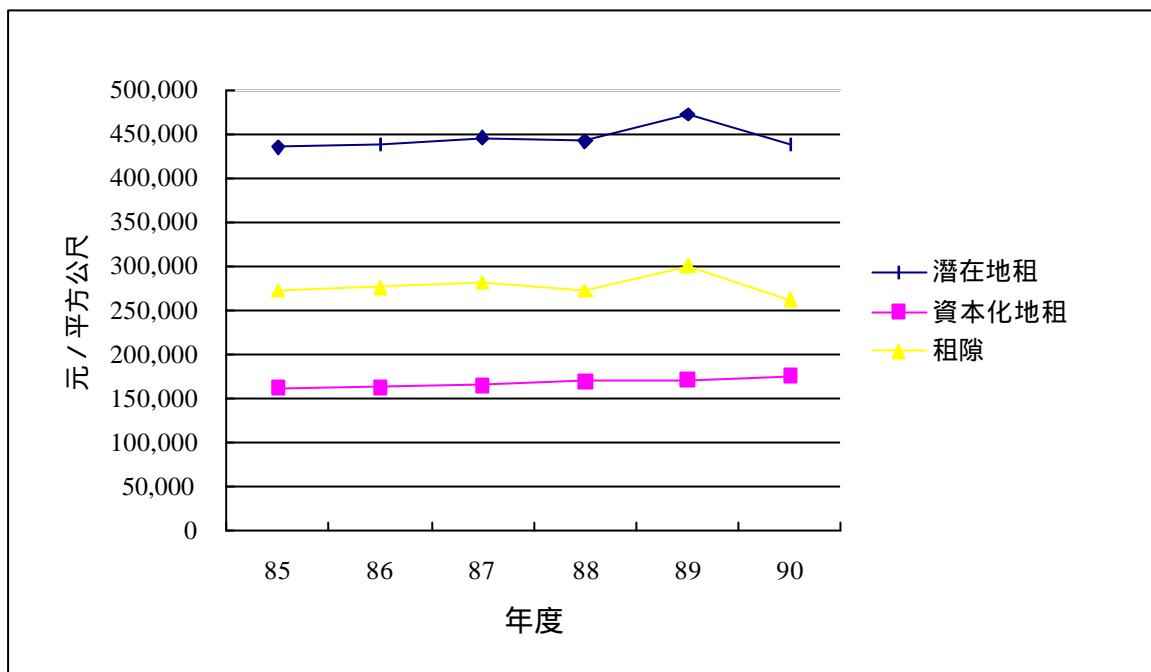


圖 5-3-10 民炤里歷年租隙變動情形

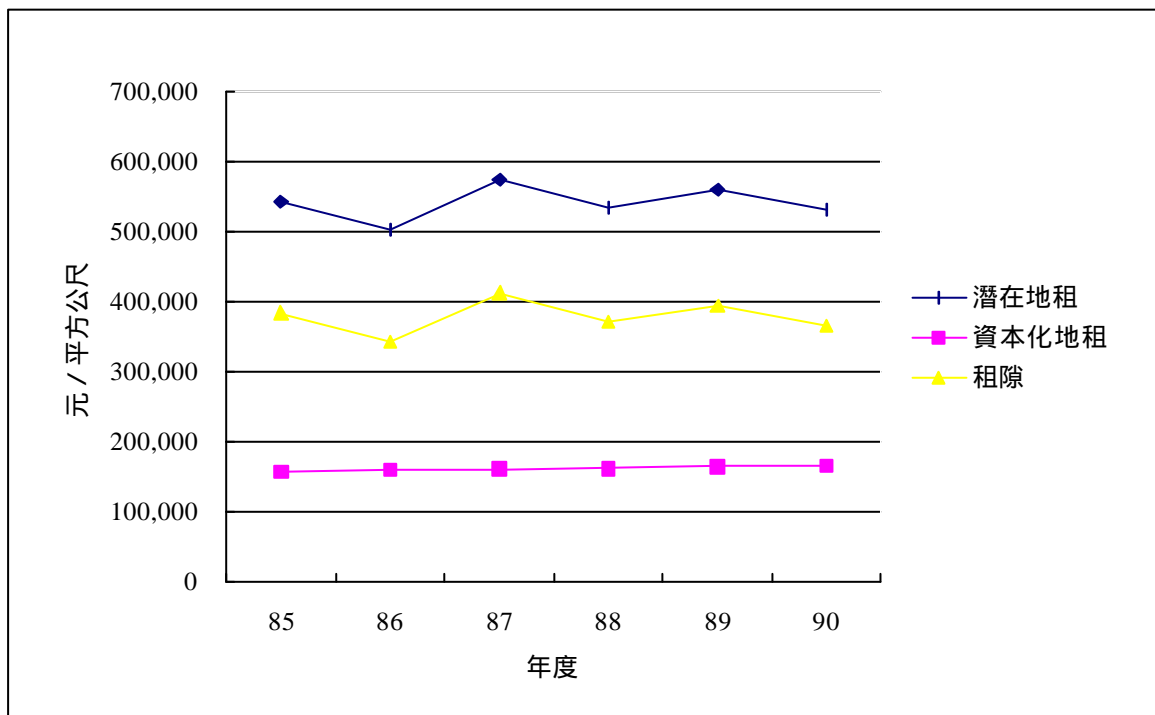


圖 5-3-11 和安里歷年租隙變動情形



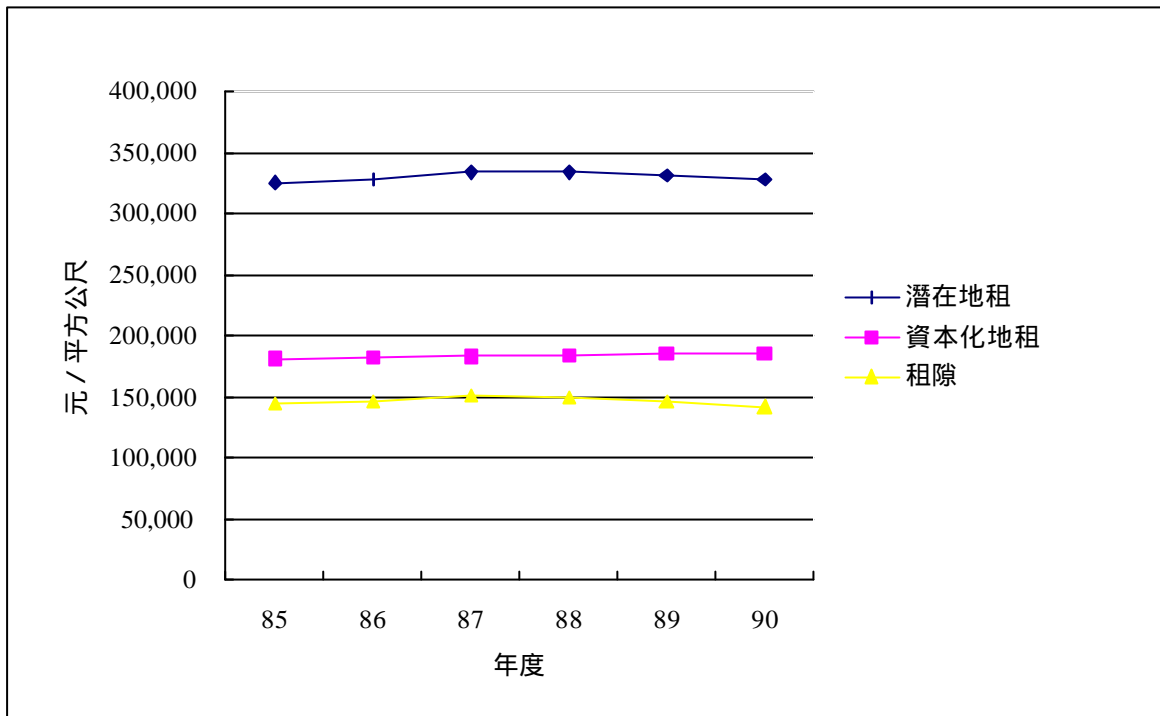


圖 5-3-12 龍圖里歷年租隙變動情形

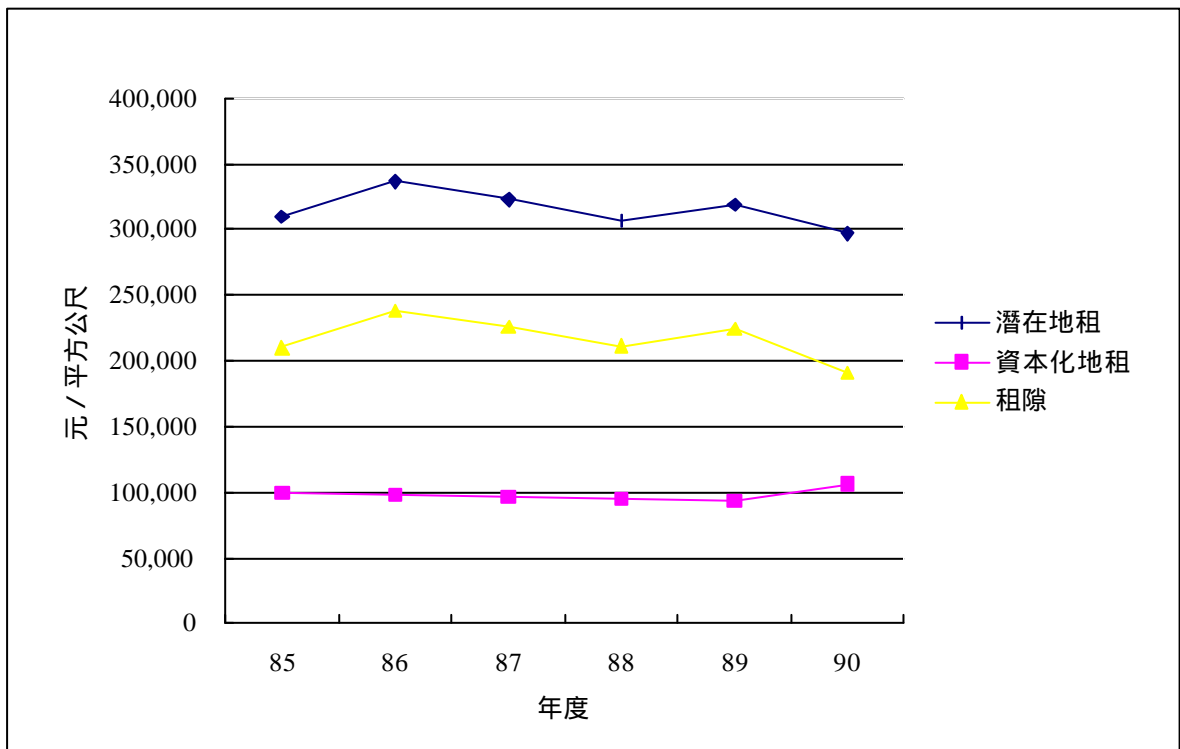


圖 5-3-13 新龍里歷年租隙變動情形

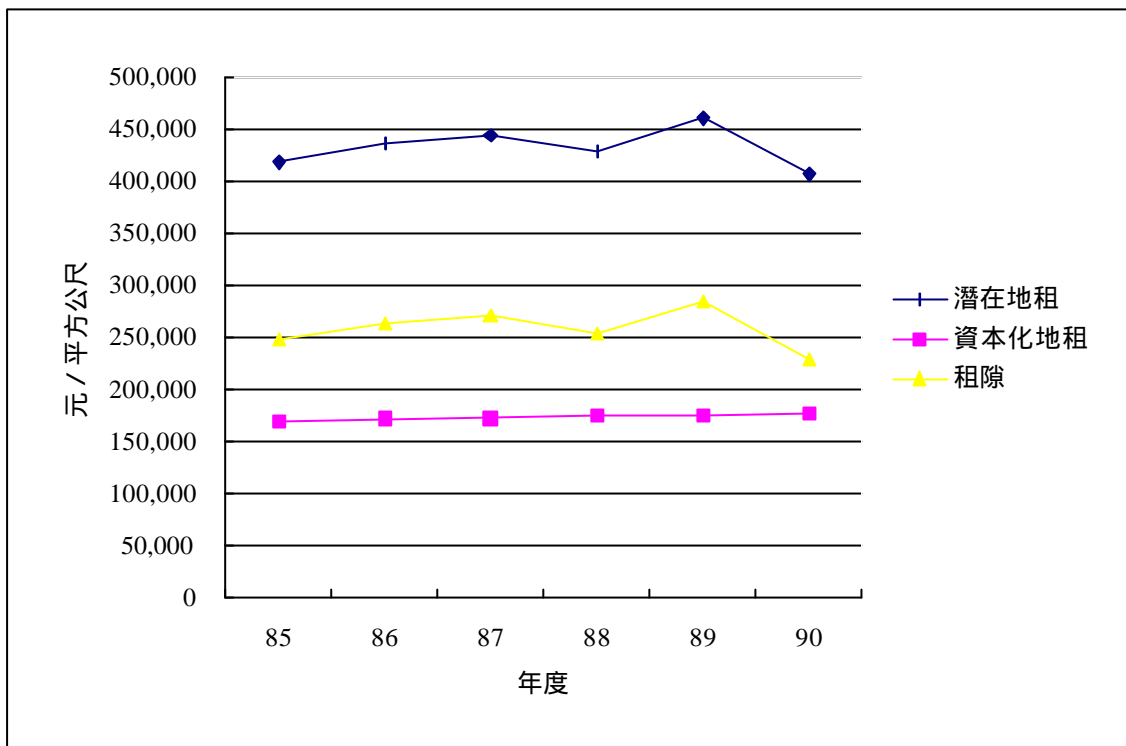


圖 5-3-14 龍生里歷年租隙變動情形

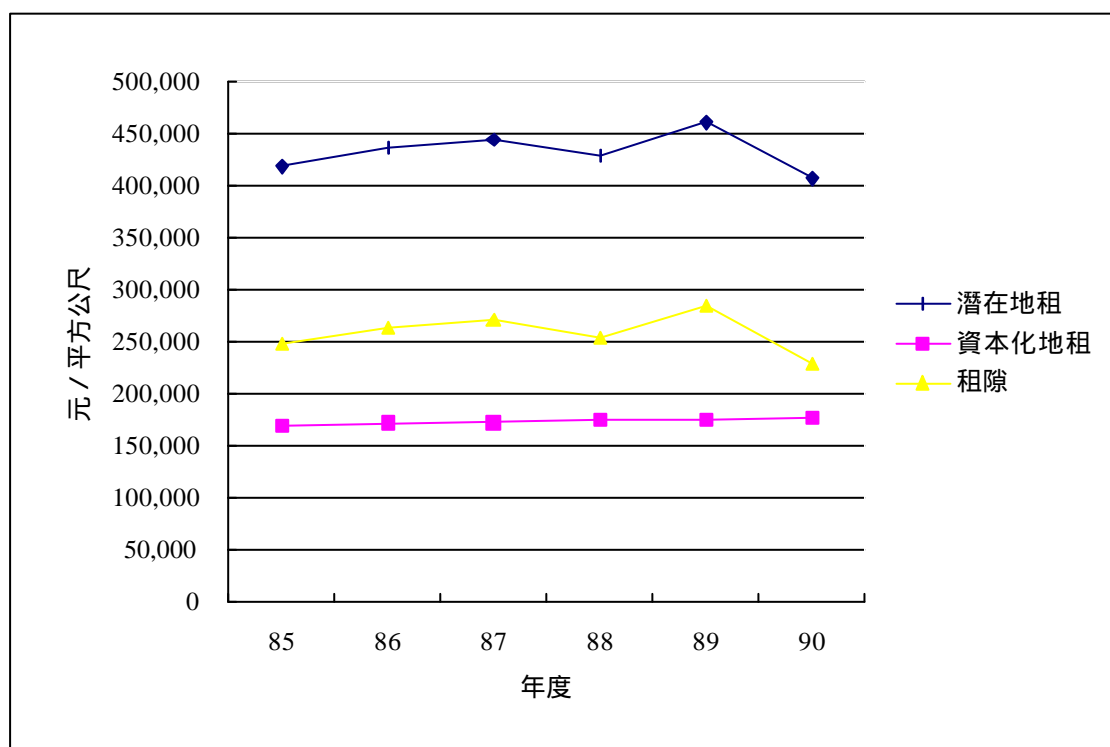


圖 5-3-15 龍門里歷年租隙變動情形

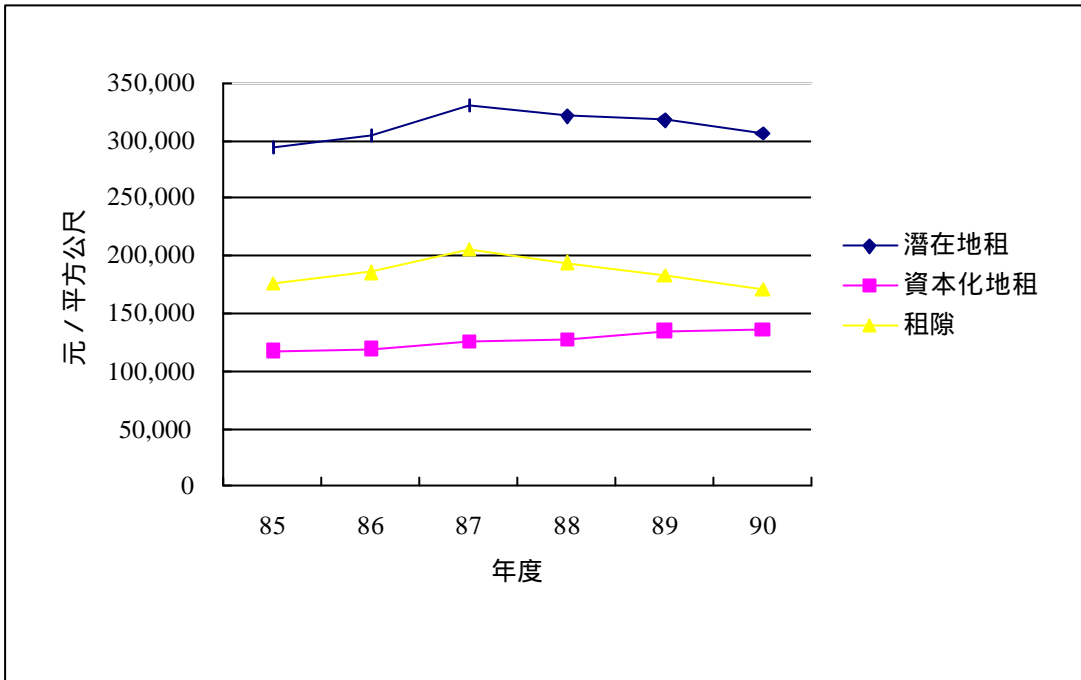


圖 5-3-16 龍坡里歷年租隙變動情形

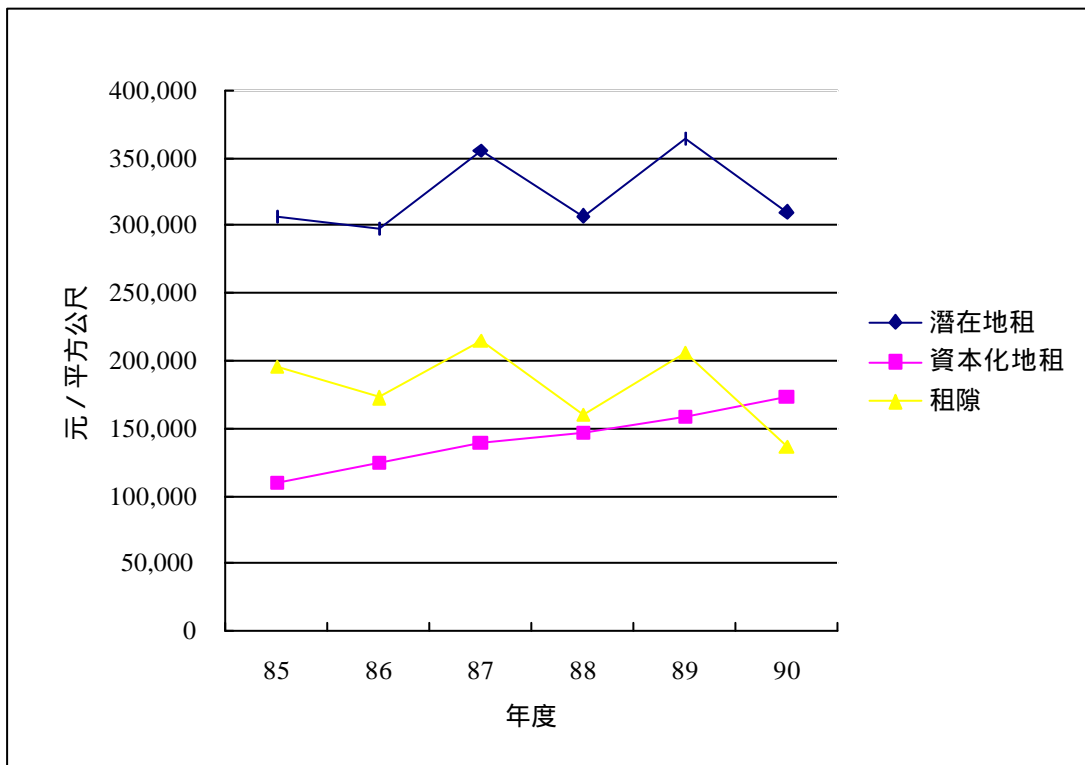


圖 5-3-17 龍安里歷年租隙變動情形

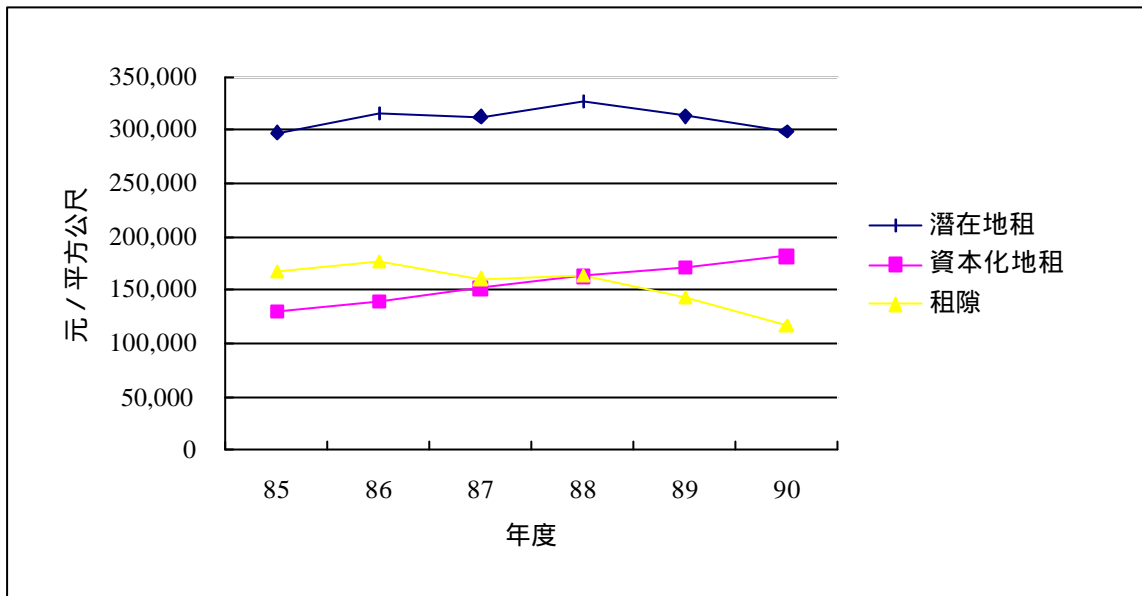


圖 5-3-18 福住里歷年租隙變動情形

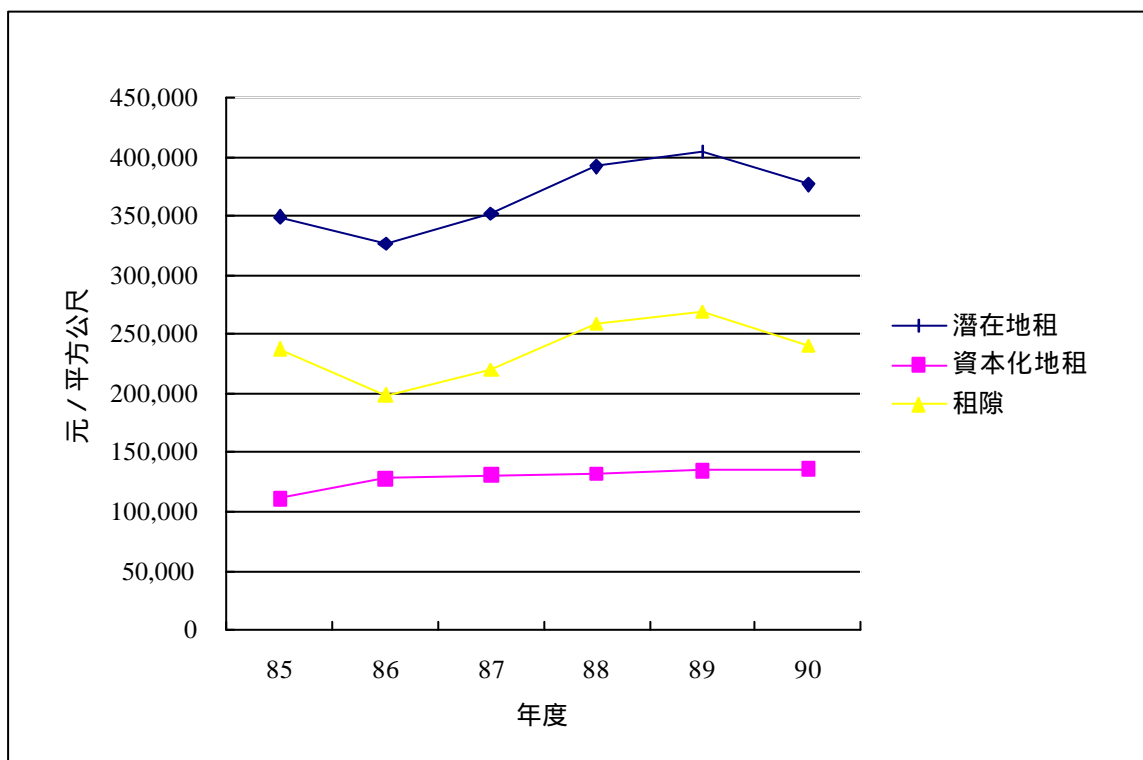


圖 5-3-19 三愛里歷年租隙變動情形

#### 第四節 小結

台灣以往有關租隙的實證研究部份，多以收益還原價格視資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，並視其差額為租隙，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，且各實證均為單一年度的測試結果，無法說明租隙變動的過程。

為有效解決實證工作上的缺失，本研究將延續以往相關研究的實證案例(吳興街與迪化街沿線)，並以資本投入為衡量工具，新增一實證地區——大安森林公園週邊，進行台北市區內三處資本投入差異明顯區域之租隙變動測試分析。希望填補以往研究中僅測試單一年度不足的缺失外，亦希望藉由不同分區的驗證對租隙變動的成因有更深入的討論與分析。

本研究潛在地租的測試值係以實證區域各里之平均區段地價為基礎，以各年度各里內可獲得之買賣實例合理土地價格與公告現值差異比例為調整指標進行估算。資本化地租的部份則採用契約地租調查的方式進行推算，資料的來源取自於信義房屋、崔媽媽租屋中心與本研究自行調查等部份。

在各里資本化地租求取的過程中發現，因目前建築型態多為公寓大廈的型式，在土地的持分上採共有持分方式登記，本研究在計算資本化地租時亦以該數據資料進行測試。此外，純商業使用的契約地租樣本往往造成資本化地租高達3,000,000元/平方公尺以上，容易產生估算上的偏誤，故本研究最後所採計的資本化地租係僅針對各實證區住宅區內住宅與住商混合使用的部份進行資本化地租的估算。

本研究在進行三個不同實證區租隙大小的測試分析後發現，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，其行政區之資本投入量多少具有一致性。即區域性資本投入量的多少，應和潛在地租的大小成正相關。

但就各實證分區的測試結果而言，吳興街與迪化街沿線部份，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，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)對吳興街與迪化街沿線之資本化地租有明顯的影響。但在大安森林公園週邊各里，潛在地租的變動(即各里土地平均市價推估值)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)的影響並不如其他二實證地區明顯，土地使用的現況(土地(建物)之住商混合比例)的影響情況亦同。

三個實證分區的同樣發現為屋齡對資本化地租及潛在地租的影響均不明顯，但租隙的變化與潛在地租的變動具有一致性。整體而言，在進行各實證區租隙討論後發現，利用各里平均市場之土地交易價格(潛在地租)與平均市場之土地契約租金差額視為租隙時，因市場價格中存在預期增值空間等因素，使得租隙不論在房屋新或舊時均會存在。雖然本研究目前進行租隙的相關測試，與 Smith 觀念中租隙的界定不完全一致，或有部份結果與租隙論述背道而馳，但卻提供租隙論述應用於台北都會區適用程度的討論空間，此一部份將於下一章進行說明與檢討，俾利對租隙的應用與意涵有更進一步的認識。