

章節目錄

	頁次
第一章 緒論	1
第一節 研究背景、目的與重要性	1
第二節 研究方法與步驟	4
第三節 仕紳化之研究 () 租隙理論及其實際應用之研究綱要	10
第二章 仕紳化及其形成條件	13
第一節 仕紳化的意義	13
第二節 仕紳化的原因	18
第三節 仕紳化在臺灣形成的可能	28
第四節 小結	37
第三章 租隙理論及其問題	39
第一節 租隙的基本意義	39
第二節 租隙理論的擴充	42
第三節 既有的論戰	46
第四節 租隙的另類爭議	51
第五節 小結	59
第四章 租隙理論之實證研究	61
第一節 相關實證研究	61
第二節 臺灣地區租隙理論的驗證	73
第三節 小結	86

	頁次
第五章 台灣地區租隙大小之實證與比較	90
第一節 實證地區的選定及現況	90
第二節 租隙大小之實證	102
第三節 與相關實證之比較	117
第四節 小結	120
第六章 結論與建議及後續研究	123
第一節 結論與建議	123
第二節 後續（第二年）研究方向	129
參考文獻	130
附錄	136
附錄	137
附錄	146
附錄	148
附錄	150

圖目錄

	頁次
圖 1-1 研究流程圖	8
圖 1-2 「租隙理論及其實際應用之研究」研究流程	12
圖 2-1 租隙的發生	23
圖 2-2 價差圖	24
圖 2-3 仕紳化原因體系	32
圖 2-4 各時期市內與市郊相對發展趨勢比較	37
圖 3-1 Smith 租隙圖	40
圖 3-2 潛在地租變化情況 (逐漸上昇)	44
圖 3-3 潛在地租變化情況 (逐漸下降)	44
圖 3-4 潛在地租固定不變	45
圖 3-5 修正後之租隙示意圖	53
圖 4-1 澳洲 Adelaide 市租隙圖	65
圖 4-2 Malmö 市 1960 年租隙分佈情形	70
圖 4-3 Malmö 市五個研究單位租隙變動 (自開發至再開發) 情況	70
圖 4-4 經濟成長率與土地增值稅收入及土地移轉筆數相關程度圖	75
圖 4-5 歷年經濟成長率與土地增值稅收入及土地移轉筆數趨勢圖	76
圖 4-6 台北市行政區界圖 (行政區調整前)	80
圖 4-7 台北市行政區界圖 (行政區調整後)	81
圖 4-8 經濟成長率與新、舊市區建造成本佔全市比例相關程度圖	83
圖 4-9 經濟成長率與新、舊市區建物成本佔全市比例趨勢圖	84
圖 5-1 吳興街研究分區範圍圖	93

圖 5-2	吳興街研究分區	交通現況	94
圖 5-3	吳興街研究分區	土地使用現況	94
圖 5-4	吳興街研究分區	交通現況	94
圖 5-5	吳興街研究分區	土地使用現況	96
圖 5-6	吳興街研究分區	交通現況 1	96
圖 5-7	吳興街研究分區	交通現況 2	96
圖 5-8	吳興街研究分區	土地使用現況 1	97
圖 5-9	吳興街研究分區	土地使用現況 2	97
圖 5-10	吳興街研究分區	交通現況 1	98
圖 5-11	吳興街研究分區	交通現況 2	98
圖 5-12	吳興街研究分區	土地使用現況 1	99
圖 5-13	吳興街研究分區	土地使用現況 2	99
圖 5-14	吳興街各研究分區	租隙大小實證流程圖	103

表目錄

	頁次
表 2-1 臺灣地區民國 36 50 年嬰兒出生率	31
表 2-2 臺灣地區仕紳化條件達成情形	36
表 3-1 地租術語、	46
表 3-2 不同時間期下的四種抽象及具象之地租觀念	47
表 3-3 租隙理論的適用情況	58
表 4-1 國內外進行租隙理論實證案例 ()	72
表 5-1 受訪者對居住環境的滿意程度	100
表 5-2 受訪者未整修且不想整修目前房屋的原因	100
表 5-3 受訪者職業	101
表 5-4 受訪者教育程度	101
表 5-5 研究區範圍劃分及現況	104
表 5-6 吳興街各研究區平均公告現值	105
表 5-7 吳興街各研究區買賣實例價格與公告現值價差比例	106
表 5-8 吳興街各研究區之潛在地租	107
表 5-9 吳興街各研究區調查樣本之租金水準	108
表 5-10 吳興街各研究區歷年買賣實例及建物重置成本推算表	110
表 5-11 吳興街各研究區建物重置成本	111
表 5-12 吳興街各研究區調查樣本歸屬於建物及土地租金之推算結果	112
表 5-13 吳興街各研究區調查樣本資本化地租推算結果	114
表 5-14 吳興街各研究區資本化地租	116
表 5-15 吳興街各研究區之租隙大小	116
表 5-16 迪化街與吳興街租隙大小之差異	117
表 5-17 國內外進行租隙理論實證案例 ()	121

第一章 緒 論

本章主要敘述本研究背景、目的、重要性、研究步驟、方法及預期成果等。由於本研究可分成三大部分(即預計分三個年期完成)，第一部分(第一年)著重的是整體理論的探討及小部份的實證。然為整體之銜接，本章相關內容包括整體計畫之研究主要構想。第一部分(第一年期)主要研究內容及架構等，於本章最後部分有扼要的說明。

第一節 研究背景、目的與重要性

壹、研究背景

自十九世紀初期，即產生世界性的都市化現象(urbanization)，都市化意味著居住於都市地區的人口在比例上急速增加、都市本身的成長及數量的增加、因人口集中所提高的都市用地需求、越來越多遠離自然及初級產業的人口百分比，以及因都市生活型態而改變的社會接觸和價值觀等【Hoffmeister 1993：58】。但至第一次世界大戰後，在工業國家業發生郊區化(suburbanization)的現象，則是指因所得提高、期待擁有自有住宅、接近大自然、及交通工具改善等所引起向原都市外圍擴張的運動。1970年代工業國家又產生新的都市發展，即 Van den Berg(1982)所稱的“reurbanizaion and inter-urban decentralization”或 Berry (1976)所稱的“counterurbanization”他是指工作地點及人口自大都市及其衛星都市中移向中小型都市，使中心都市及其周圍都市緩慢成長，甚至出現停滯、衰退的情形。最近，歐美國家在都市發展上又有更新的進展，過去往郊區發展、或大都市停滯成長，乃至衰敗的現象，已有部份被所謂的「仕紳化(gentrification)」(Van den Berg 稱之為 reurbanization)所取代，亦即在都市內部的遷移過程中，有一部份的遷移方向為市中心，而促使已衰敗的部份市中心的再發展(redevelopment)。

上述都市發展的各種現象，雖係以歐美已開發國家為觀察對象所得到的結果，但都市原本屬人為之巨大區位體系【Harvey 1973：68】，東西方在都市發展上應有共同之處。況且台灣地區在過去的數十年中，由於經濟突飛猛進，國民所得的快速增加等，亦促使都市化、郊區化、counterurbanizations 乃至於有

往市中心「回填」的情形。【王大立 等 1995 pp.2-13-2-22】台灣之都市發展可能與國外都市具有相類似的發展過程，但是否已經具有「仕紳化」的現象？目前國內極少進行類似研究，並以台灣的都市發展為觀察對象者，因此，以台灣「仕紳化」為對象的研究乃有必要。

貳、研究目的

都市內部仕紳化現象，雖被學者視為一國際性的現象(an international phenomenon【Carpenter and Lee 1995：286】或後工業都市經濟極明顯的空間必然現象【陳茂泰 1994:2】，此一現象是否真為國際性的現象？如果真為國際性的現象，為何在相關文獻中所述的均為美、歐、澳洲都市的觀察結果？亞洲地區國家似尚未對此一現象發生興趣，故少見對亞洲城市進行仕紳化的相關觀察研究。因此本研究的目的主要有：

- 一、 從台灣現有發展情況，自紳士化理論及諸解釋仕紳化的原因中，分析台灣在理論上是否會有仕紳化的可能；
- 二、 了解台灣地區是否已有這種國際性的現象，以及已有這種後工業都市經濟的必然結果（空間結構發展階段參閱 Friedmann 1966：34-36）；
- 三、 若台灣已經發生仕紳化的現象，其原因在那裡？
- 四、 研究那些情況可劃歸仕紳化的現象，如台灣地區行政當局所鼓勵的「民間自辦市地重劃」或「獎勵私部門參與都市更新」等措施，可否歸屬仕紳化的現象。
- 五、 若台灣地區未有仕紳化的現象，那麼其未發生仕紳化的實質因素有哪些？
- 六、 仕紳化有那些正面及負面效果，在都市發展上有那些影響？在都市發展政策上需有那些對應措施等。

參、研究的重要性

仕紳化的研究其所涉及的層面包括人類文明進展中的土地利用、社會價值觀的變遷、以及政經分析等，為歐、美國家都市、社會、政治經濟學家積極研究的都市（結構）發展現象，我國在這方面的研究並不多見。尤其，台灣政治、經濟、乃至於都市土地利用規劃之方法、策略等多沿襲自歐、美，且利用過去短短的五十年，在各項發展中已有多項達到已開發國家花費二、三百年才能獲致的結果，在這種追求急速成長的策略下，以及在我國傳統對於土地的特有認知下，台灣都市結構發展是否亦已有如歐、美、澳洲國家的仕紳化現象？本研究的重要性可分

述如下：

一、 在學術上：

- (一)可以彌補我國在這方面研究的不足；
- (二)可以補足仕紳化研究只限於歐、美、澳洲都市為研究對象的缺憾；
- (三)在我國追求快速經濟發展策略及傳統對土地的觀念等特有條件下，本研究的结果，對仕紳化或可有新發現。

二、 在台灣都市發展上：

- (一)如果台灣已有仕紳化發生，即或可說明台灣都市已達到工業時期的發展階段，這可提醒未來在都市發展及土地利用策略上，應注意此一都市發展的特性。
- (二)仕紳化有其優點及缺點，不管台灣地區是否已有仕紳化的發生，本研究之分析，可提供：
 - 1.了解產生仕紳化的基本原因有那些；
 - 2.仕紳化所帶來的負面影響，宜如何紓解。

第二節 研究方法與步驟

壹、研究方法

如前所述，仕紳化為新近的都市發展現象，故仕紳化在定義、發生的原因、發生的地點、由何人所主導等多有爭議，因此，本研究之研究方法可分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仕紳化相關解釋理論，其中包括仕紳化發生的必要條件及充分條件（原因）的爭論、仕紳化可能發生的地點、仕紳化的結果等。

(二)演譯法

透過仕紳化相關文獻的回顧，及我國都市發展現況的觀察，從理論上推演台灣地區是否已有仕紳化的發生，發生地點何在？在推演的角度上學者間亦有不同看法，其中以 Munt(1987)分法較周全，本研究從之，即分成三方向：

1. 政治經濟學的方法或稱馬克思學派方法(Marxist approach)

馬克思學派對仕紳化的解釋，是以資本的移動為基石。其主要代表人物為 Smith。他以貶值循環(devalorisation cycle)去解釋市中心鄰里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(reding)；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的機會，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。蓋因主要工業部門獲利率逐漸降低，使資本流向利率高、風險低的都市已興建環境中(built environment)。

2. 以機關（制度）的角度(the institutionalist approach)

從機關制度的角度來看，仕紳化的發生主要是經過中央、地方政府、不動產代理人、建築工會等之政策及措施催化所致。對仕紳化產生影響的機構包括：各級政府、不動產投資人、不動產代理人、銀行、建築工會、或所有提供修繕、不動產交易、貸款的相關機構。而不動產代理人(Estate agents)是仕紳化過程中

最具代表極積極的角色，尤其它聯合不動產投資人將產生更大的影響。以機構制度角度來解釋，隱含“仕紳化是各機構制度聯合創造出來的現象”。因此，各種機構制度對仕紳化就極為重要，亦即各機構是積極的角色而非馬克斯學派認為只是資本引導的反應者。但機構制度的解釋未考量新新人類的需求，只考量管制，強調供給。就機構制度學派的觀點而言，個人就如同馬克思學派所強調的被視為外在因素的反應者，所不同的是其外在因素為貸款、獎勵金(grants)、不動產交易等，而非馬克思學派所強調的資本。

3. 以個人主義或利己主義的角度(the individualist approach)：

以個人主義(individualist)的角度解釋仕紳化，係強調仕紳化地區住宅的需求特性，即新新人類對市中心區位選擇個人偏好，其意味沒有需求則沒有仕紳化。個人主義的方法又可分成三種面向：

A. 經濟面：

經濟面的因素是考量市中心與郊區居住的相對成本。若郊區房價上升，市中心住宅相對地較具吸引力。此外，燃料價格及運輸費率的上漲，增加通勤成本，使市中心的生活成本與郊區比較相對便宜，此遂促使仕紳化的發生。

B. 人口學：

主要以人口及家庭結構的變動來解釋仕紳化，特別是戰後嬰兒潮時出生者，已長大成年，其對市內住宅市場產生極大壓力，此乃導致仕紳化的重要因素；其次為家庭結構的轉變，如單身家庭、晚婚人口之增加、戶量減少及家庭兒童數目的減少及同性戀族群的產生，使在住家選擇上，轉向都市內部區位。

C. 文化面：

以文化偏好解釋仕紳化可反應出社會與文化的轉變。如中產階層對文化表達上的爭論，空間觀感的偏好，對歷史的認知、或認為市中心可提供相對於郊區文化的單調與同質性的各式各樣的文化等，而湧入市內。由此可知，若無新新人類，將無仕紳化產生。

二、實證部份

以前述三種理論的推演為基礎，本研究在實證上，將分三部份(三年)逐步驗證之。

(一) 政治經濟學的方法(第一年研究重點)

1. 按其理論仕紳化的發生主要在於地區的潛在地租與實際地租的差異，或出租

住宅用地與自用住宅間的價值差異來解釋，故部份實證，需調查觀察不同地區的地租及地價的情況。

2. 觀察區初步選定台北市之老舊市區（迪化街）及晚近發展之新興市區（吳興街）等兩處，蓋仕紳化應主要在大都會之舊市區進行。臺北市為臺灣地區發展較早都市之一，在發展過程中，台北市向外擴張極為迅速，此可能造成中心區的衰敗，但舊市區是否已由衰敗走向復甦(仕紳化)，或新市區之開發（再開發）的利益仍高於舊市區再發展之利益，而使得仕紳化現象不顯著，頗值驗證。
3. 政治經濟學的方法主要從地價及地租的變動著手，在資料整理的方法上，預計利用個人電腦及統計軟體分析統計之。

(二)從利己主義的角度實證（第二年研究重點）

主要將對居住於不同地區之居民，進行問卷調查，以了解其社經背景(所得、教育程度、年齡)，以及其居住於此區域的動機，預計請十位在學同學對不同研究地區之民眾進行二至三百份的問卷抽樣調查。並利用電腦及統計方法分析調查結果。

(三)從機關（制度）的角度實證

機關包括各級政府與住宅相關的行業、公會，如不動產投資人、不動產代理、銀行、建築工會等，對此部份的實證除針對我國現有相關法令部分及體制進行分析以外，亦將透過問卷調查方式，了解相關機構的行為對台灣地區仕紳化的影響情況（包括正面及負面）及深度。

貳、研究步驟

總合前述各項，本研究步驟可以流程圖(見次頁圖 1-1)表示如下。

各部份(年期)預計完成的工作項目及可能之貢獻約有：

一、期限內預期完成的工作項目

第一部份(第一年)：

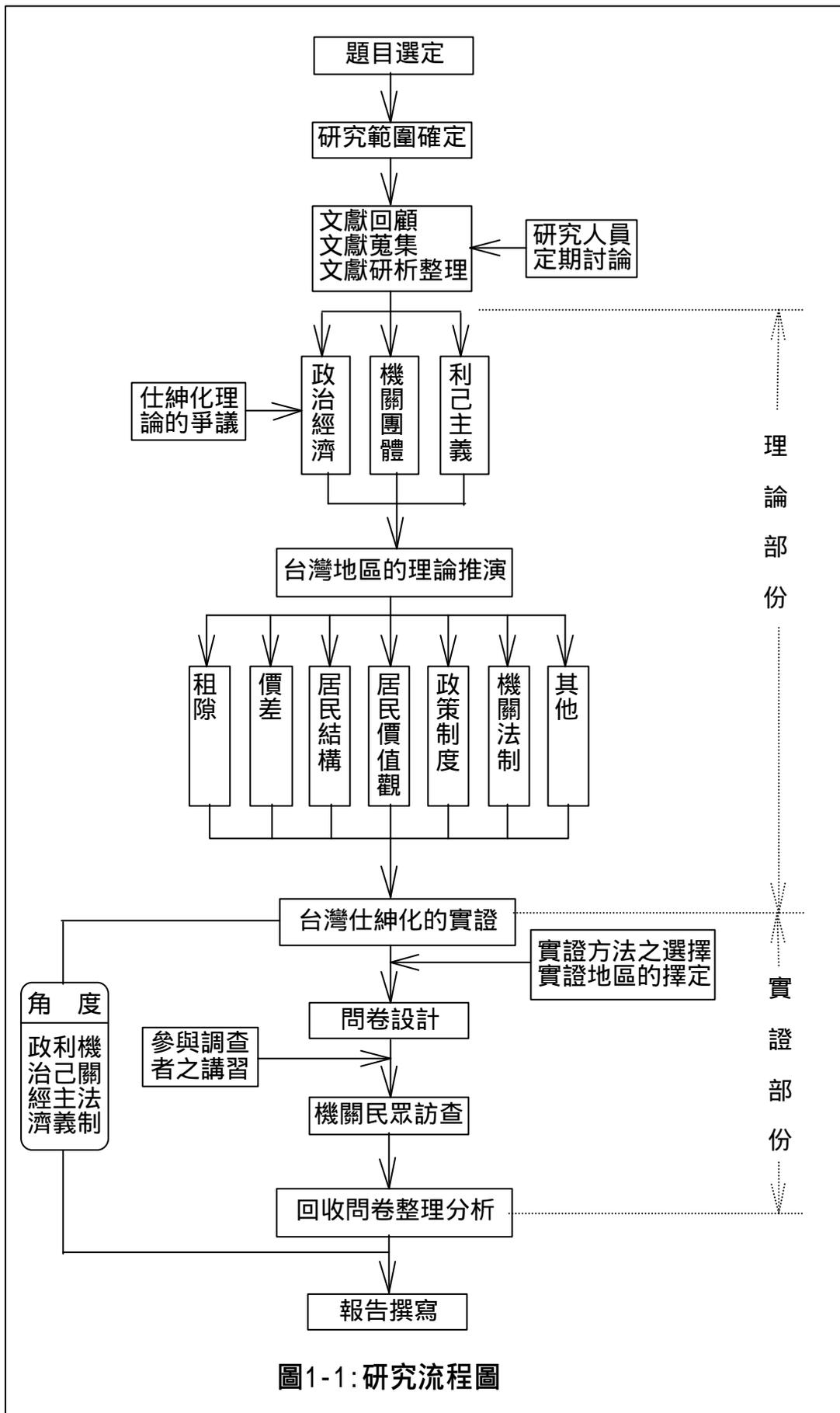
- (一)相關文獻之蒐集、整理、分析；
- (二)從理論分析、推演台灣地區發生仕紳化的可能性；
- (三)從政治經濟學的角度（即租隙理論）實地驗證台灣地區有無仕紳化的發生；
- (四)與其他地區實證結果進行比較。

第二部份(第二年)：

- (一)從利己主義的角度進行實地驗證台灣地區是否已有仕紳化的現象；
- (二)在從事實證前，需再利用此一方法驗證的相關方法及因子進行進一步的研析探討；
- (三)與各地進行之類似實證進行比較。

第三部份(第三年)：

- (一)從制度面向進實地驗證台灣地區是否已有仕紳化的現象；
- (二)從法令、制度等方面，探討我國機關組織及制度對仕紳化的影響情形；
- (三)與他國所做結果進行綜合比較。



二、預期貢獻

本研究預期之貢獻已在研究的重要性中提及，主要有：

(一)在學術上：

1. 可以彌補我國在這方面研究的不足；
2. 可以補足仕紳化研究只限於歐、美、澳洲都市為研究對象的缺憾；
3. 在我國追求快速經濟發展策略及傳統對土地的觀念等特有條件下，本研究的結果，對仕紳化或許可有新發現。

(二)在台灣都市發展上：

1. 如果台灣已有仕紳化發生，即可說明台灣都市已達到後工業時期的發展階段，這可提醒，未來在都市發展及土地利用策略上，應注意此一都市發展的特性。
2. 仕紳化有其優點及缺點，不管台灣地區是否已有仕紳化的發生，透過本研究之分析，可提供
 - A. 若要促使台灣進行仕紳化，需有那些基本措施；
 - B. 仕紳化所帶來的負面影響，宜如何抒解等。

除前述共通可能之貢獻以外，根據前述計畫步驟及內容等所述，本研究各年期預計其貢獻如下：

第一部份(第一年)：在學術上，透過仕紳化相關文獻的整理、分析，可在理論上了解其內容，彌補台灣在這方面研究的不足。又透過政治經濟角度的實證，可更進一步檢定，政治經濟解釋仕紳化的適用廣度，及其是否能跨越太平洋及世界屋脊，而及於東亞，並可藉此了解台灣都市地價及地租的結構特性。

第二部份(第二年)：利用問卷對觀察區進行調查，可以驗證利己主義解釋仕紳化是否合適於台灣，檢定其適用性的大小，且可了解觀察區之社會結構、價值觀等，可作為未來都市建設及住宅規劃的參考。

第三部份(第三年)：研究台灣地區機關組織對仕紳化的影響情形，除可檢定其理論適用的普及性外，其結果可做為台灣地區相關制度、法令等在都市發展變動中的調整方向的參考。

第三節 仕紳化之研究(I) - 租隙理論及其實際應用之研究綱要

在仕紳化的研究方法上，基本上可劃分為：一、政治經濟學的角度，二、機關制度的角度、以及三、社會文化的角度來分析。本研究首先從政治經濟學的角度進行研究，其原因有二：

- 一、承續前一年的研究計畫 都市地租理論之研究（李承嘉，1996）。仕紳化的政治經濟角度分析，其主要內容為租隙理論之建構與運用，基本上，租隙理論上可含括在地租理論之內，或可視為地租理論的最新應用。因此，本研究首先從租隙理論來探討仕紳化，可將前一年的研究成果延續應用在本研究上。
- 二、若按仕紳化的因果關係來分，其研究方法大致可分為重果輕因(emphasizes effect over causation)及重因輕果(emphasizes causation over effect)兩類，前者著重的是仕紳化地區的社會結構變遷，乃至景觀及地價的變動情況等，亦即仕紳化對仕紳化地區社會、不動產市場、景觀的影響；後者則從政治、經濟、社會變動等不同的原因，來解釋仕紳化何以發生。就對仕紳化的整體研究而言，本研究認為宜從建立仕紳化何以發生的理論體系著手，次再觀察仕紳化的影響層面較為合理。在仕紳化的諸多解釋原因之中，租隙被視為最具綜合性的理論解釋依據，且可為國際共通適用的理論，蓋因租隙所涉及的集體社會偏好(collective social preference)-即投資者(或投機者)追求最大資本報酬的過程，其與其他解釋原因多僅限於個體偏好(individual preference)，所顧及的層面全然不同。故本研究首先以此為研究對象。

在決定研究對象之後，本研究即對租隙進行理論之研究與分析，但因租隙理論僅為諸多解釋仕紳化的可能原因之一，對於仕紳化之意義內涵及其相關研究方法等，無論如何需先有概括性全盤認知，因此在租隙理論分析之前，即有專章就此進行描述，以為整體研究之綱領，其內容包括：仕紳化的意義、仕紳化的解釋原因、研究方法、臺灣發生仕紳化的基礎條件等。

在租隙的理論分析方面，主要從地租理論來檢定租隙理論的合理性，及其適用的廣度，其內容包括租隙理論的建立、擴充、既有的爭議、以及本研究的一些

評論，根據對租隙理論的評析辯證，本研究即可據以進行實證分析。

在實證方面，首先回顧租隙相關驗證，並分析各驗證案例之優缺點，再分別就租隙理論的命題逐一進行驗證，其包括經濟景氣循環與不動產市場的關係、資本轉移、以及租隙是否形成及其大小等，其次再進行結果分析。

最後，本研究將針對研究成果與國外的相關研究進行比較分析，以便從租隙理論中分辨，台灣的都市發展歷程與國外有何異同。本部分研究步驟以流程圖(圖 1-2)表示如下頁。

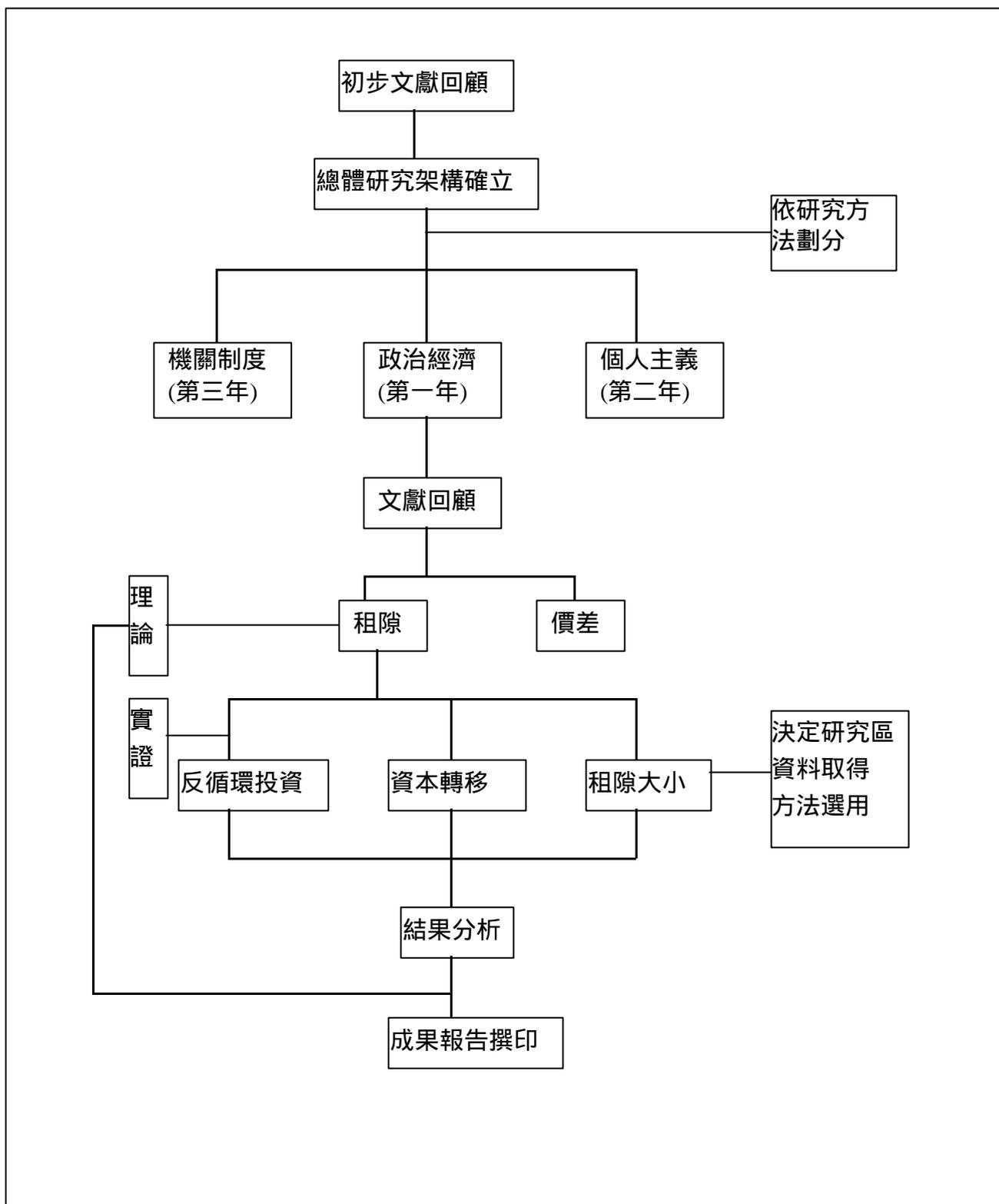


圖 1-2 「租隙理論及其實際應用之研究」研究流程

第二章 仕紳化及其形成條件

仕紳化意味著「侵入-繼承過程的一種逆轉 (a reversal of the invasion - succession process) 」【 Bourne 1993: 189 】，同時代表對正統都市理論 (orthodox urban theory) 的一種挑戰。【 Engels 1994:629 】但在定義及觀念上，「仕紳化」仍然不一致，且用來解釋仕紳化的原因亦不相同。本章試圖從各種仕紳化理論中，從臺灣發展的歷程，推演臺灣是否在理論上已具仕紳化的可能與條件，其目的在於將所謂世界共通的現象 仕紳化的相關理論研究，進行一總綱式的整理，在形成條件上以台灣本土發展的現況來加以佐證，以作為後續研究之基礎。

第一節 仕紳化的意義

“gentrification” 與 “back-to-the-city-movement”、“urban reinvasion”、“inner-city-revitalization”、“middle-class-resettlement”、“neighborhood renewal”、“private market revitation”、“private market housing renovation”、“neighborhood reinvestment”，“revitalization”及“residential revitalization”等的意義相近，但又不完全相同。【 Blasius 1993:13 】「仕紳化 (gentrification)」的概念最早由 Ruth Glass於 1966年 自英文中的 “gentry” 引申而來，他所指的是，中產階級逐漸侵入原先由工人階層居住地區，而使該地區的建築物獲得整修，美化外觀，原先破落的地區得以復甦，社會特性因居民階層結構的改變而改變的一種現象。【 Schaffer and Smith 1986:347-248 】雖有部份學者認為 “gentrification” 一詞並不合於前述意義，但由於報章雜誌及學術圈的大量引用及研究，加上部分大型字典也收列入此一新詞，如 “American Heritage Dictionary” (1982) 把它解釋為：「中產及上層階級對已破敗的都市財產 (特別是在勞工居住的里鄰) 所進行的復原工作」【 Hofmeister 1991:181 】，“Oxford American Dictionary” (1980) 則定義為「中產

階級家庭移入都市範圍，使得財產價值提昇且引起排擠貧困家庭的負效果」。【Smith and Williams 1986 :1】，故大部分的研究均沿用之。前述意義的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。Schaffer 及 Smith (1986:348)認為，雖然仕紳化並不是有關住宅建築物的整修及改善品質現象的第一次發生時期，且實際上，許多歐洲城市十九世紀已零星發生過這種現象。只不過當時的研究者以英文的"The Improvements"及法文"embourgeoisement"來替代。早期的住宅修整與現稱的仕紳化主要的差別在於，後者較有系統且範圍較廣，其不僅為國家性的，而為國際性的程序，而其同時發生大規模的經濟、政治、及社會上的變動。上述"仕紳化"雖常被使用，但其內涵仍未有一致的見解，即仍屬混沌的觀念(chaotic conception)【Warde 1991:223】，由於對仕紳化觀念的不一致，而不同的仕紳化定義關係到一地區是否已有仕紳化的認定標準，故有進一步分析其差異的必要。這些差異歸納起來約有：發生區位、內容範圍、仕紳者的來處、以及仕紳化的主導者的不同等幾項，茲分別分析整理如下。

一、仕紳化的區位

究竟仕紳化會在何處發生？仕紳化最常被解釋為，中上階層的居民移入"市內(inner city)"工人階級居住區域的現象【Munt 1987 1175; London 、 Lee and Lipton1986:369; Covington and Taylor1989:143】，也就是說，仕紳化的發生最常被侷限於"市內"，此"市內"地區相當於芝加哥學派(Chicago School)及都市結構生態模型的過渡區(zone of transition)。【Schaffer and Smith 1986:348】但有些學者認為仕紳化並不一定限於市內，而應包括都市的其他地區，如Williams(1984)即力主，包括市中心外圍(outside the city)的仕紳化。

二、仕紳化的內容範圍

此所謂內容範圍，是以仕紳化所產生的結果來看。在諸多的定義中，大部分的學者均視仕紳化為中上階層家計單元遷入工人(低下階層)居住區域的一種現象，結果造成都市內部區域(仕紳化地區)人口、及社會結構的改變，故在市內的仕紳化為導至極化(polarisation)的過程之一。【Munt 1987 :1175】亦即，在仕紳化地區，年輕、中等甚或上等階層的家計(仕紳者 (gentrifer))會逐漸取代(replace or displace)原有工人階層，此即所謂「上濾作用 (upward-filtering)」。【Covington and Taylor 1989:143】而Engels(1994 629)亦認為仕紳化可大致定義為中產階級的家計移入低所得的市內區域、整修破舊的住宅及替代原先工人階層占有者的居住行為過程，更清楚的說，即仕紳化所代表的是與正統都市理論所稱的下濾作用(downward-filtering)完全相反的邏輯。

除此以外，隨著居民結構的改變，中高所得者所占的比例越來越多，對於其居住的環境品質，乃至於建物的外在等多有所改善及整修。故Clark(1991:16)認為仕紳或可定義為具回濾作用(backward filtering)的住宅市場過程。仕紳化與濾過作用兩項過程都涉及居住者的移動(residential mobility)。如果一個地區移入者的社會經濟地位(socio-economic status)低於移出者時，即發生濾過效果；若一地區的移入者的社會經濟地位高於移出者時，則發生仕紳化的現象。Clark同時也注意到，其實這兩種過程不僅只為單純的居住者的遷移而已，同時還涉及到建成環境(built enviroment)的改變。濾過作用連帶著的是建物價值的下降，而仕紳化所帶來的則是經由整修及再發展等措施，所引起的建築資本的再投資。

針對上述不同的觀點，可將仕紳化的結果分成不同的層次，即有的學者僅以觀察區的居民的社經階層，由低轉變為高為足已；但有的學者認為尚應包括建築及居住品質的提昇，乃至於建物及土地價格的增高等。

三、中上階層或仕紳者來自何處

仕紳化與居民的遷移有密切的關係，這些遷移者究係來自何處？大部分的研究者均認為，移入仕紳化地區的中上階層係來自郊區，故仕紳化有為「回歸都市運動」下的產物，與郊區化的反都市化情結為相對立的概

念。在古典空間結構模型中，中產階級住宅區位的外移，就是一種郊區化的現象，而仕紳化所指的是再都市化(reurbanization)【Van den Berg 1982;章英華 1995:17】。尤其是 Gale(1980:108)及 Zukin(1987)特別強調，中產階級的移入者主要來自郊區，而非來自都市內的其他里鄰。

【Kernstein 1990:622】但Covington及Taylor(1989:143)則認為，這些仕紳者並非從郊區移回的郊區居住者(suburbanites)，而是從不同的都市部分遷入的年輕都市居住者(young urbanites)。

四、誰主導仕紳化的發生

雖然有部分研究者不以為然，Covington及Taylor(1989:143)仍然認為，仕紳化仍然主要為私部門的開發行為。但Hofmeister (1993:181)卻認為所謂「仕紳化(gentrification)」是指一項非由市場促成且非管制性的，但確是意外的經由國家的手段，如取得房、地所有權時的租稅減免，對隔熱設備或古蹟保護計劃費用的補助等所引起的都市內部增值。特別是採機構制度研究方法(institutionalist approach)者，更認為中央、地方政府、官方或半官方的機構如銀行、不動產公司、建築公會等為主要的仕紳化的鼓勵者。【Munt 1987:1177-1178，詳參閱下述仕紳化的原因】

五、其他差異

除了上述不同以外，在認知上，仕紳化尚有下列兩項重要差異：

(一)在仕紳化的實質過程上亦包括有兩種不同的觀點，第一個觀點為，仕紳化只發生在先前的"遺棄"區("abandoned" areas)，或亦包括"新設立"地區("establishes" areas)。第二個觀點為，仕紳化係只包括"整修" ("rehabilitation" 指對現存建物的改善)及"再開發" ("redevelopment" 指在先前開發的土地上建造新建物)的一項，或兩均包括在內。【Munt :1987 1176】

(二)在使用分區的區別上，仕紳化雖然經常被指為在工人階層居住地區的住宅里鄰發生的修復程序，但其亦可能發生在其他非住宅區內，這些地區在經濟上屬於荒廢區，但可察覺到復甦的跡象，例如屬工業區的

紐約蘇荷區(New York's SoHo)。仕紳化的發生雖主要以住宅區為起始，但近來已有擴大趨勢，而包括市中心及市內土地使用的根本再結構(fundamental restructuring)。隨著居民的再結構(residential restructuring)亦連帶著包括商業的再發展(如食品、傢俱、寵物和服裝店等)及休閒業的新發展(如酒吧、舞廳、散步道、旅遊區等)。在不同區位的仕紳化有著不同的風貌型態，但無論如何其都與舊市區及市中心的建物整新使用及中產階級有關。【Schaffer and Smith 1986:347-248】

第二節 仕紳化的原因

前述對仕紳化的定義的差異，基本上可以視為對仕紳化結果為觀察重點，而實際上，都市結構的改變不只重視其結果，更重要的是嘗試尋找出產生此一結果的原因。在解釋仕紳化發生的原因方面，研究者或從政治經濟學的角度、或從社會文化的角度、或從機關法制的觀點等各衍生出其解釋的道理。

一、原因分類

在解仕紳仕化的理論分類上，學者的劃分方法各有不同。Munt(1987: 1176-1179)將之分為馬克思主義的方法(Marxist approach)、機關制度的方法(the institutionalist approach)及個人主義的方法(the individualist approach)等三類。馬克思主義的方法主要認為，仕紳化的發生是基於經濟的範疇(economic sphere)，其所涉及的是投資者或投機者追求最大的利潤，而這些利潤則是來自土地的投資或投機，在這方面尚涉及一些專有的概念，如租隙(rent gap)及值差(value gap)等；機關制度的方法主要以為，公、私部門的機關及一些措施是促使仕紳化的主要原因；個人主義的方法主要考慮仕紳者對仕紳化地區住宅的需求特性，亦即仕紳個人對市內區位的偏好，其又分成三種類型：經濟、人口及文化因素。

1. 經濟因素考慮的是市內及郊區生活的相對成本。當郊區的住宅價格增加，市內的生活將越吸引人。再者，燃料費及交通費用的增加，也隱含著通勤往返成本的增加，而使得市內易於仕紳化。
2. 人口學上的解釋主要有兩種情況，由於市內職業的結構偏愛專業及經理人才，其遂成為仕紳化的中樞。此外，戰後嬰兒出生潮(baby boom)中出生者已都成長，其對住宅的需求遽急的增加。再者，這些具專業及屬經理人的人士的價值觀亦有所改變，包括有更多的持單身主義者、晚婚、或只有小家庭，乃至於無小孩的家庭等。

3. 最後，文化的偏好將仕紳化解釋為對社會及文化改變的回應。其解釋的範圍從中產階級文化的擴張、對空間美學的偏好、以及歷史的知覺 (sense of history) 等，至烏托邦式的追求相對於郊區單調生活而言，較為多樣化的市內文化生活。

London、Lee 及 Lipton(1986:371-375) 則劃分為人口學的 (demographic)、生態學的 (ecological)、社會文化的 (sociocultural) 以及政治經濟的 (political economic) 等四種解釋仕紳化的原因。人口學的解釋與 Munt 的劃分方法一致，主要來自人口組合 (population composition) 及基本人口統計學方法 (basic demographic processes) 的改變，如戰後嬰兒潮的長大成年，需要較多的住宅；單身、晚婚、無子女負擔、雙薪家庭等，其與戰後的「家庭主義 (familism)」大異其趣。換言之，這些富裕的、年輕的、無子女的雙薪家庭，並不擔心市內學校的品質及缺乏兒童活動的空間，他們所關心的是能夠較接近工作及從事休閒娛樂的地點。生態學的解釋，主要從 Gibbs 及 Martin(1959) 所發現的「生計組織 (sustenance organization)」的變動 (如第一級、第二級和第三級的生計活動的數量、混合度、及顯著程度等) 影響群集型態的改變 (patterns of population change) 的觀點來解釋仕紳化的原因。在都市生活中，有一部分白領階級活動的生計組織較其他為高，而嫌棄與製造業及有害工業混合使用住宅，在近年的工業反集中 (decentralization of industry) 化的潮流下，生態學的解釋成為仕紳化的有力註腳。社會文化的解釋主要從價值的改變來解釋仕紳化。在戰後的郊區化，是一種追求鄉村生活價值觀。但由於市內能提供較多樣化的文化、休閒活動及其他舒適的服務，在價值觀念的改變中，群眾大多追求時髦，如果有足夠的都市先鋒 (urban pioneer) 認定市內適於居住，其他人將蜂擁而至，其結果產生「市內酷勁 (inner-city chic)」熱，此遂產生仕紳化。政治經濟的解釋，其又分為傳統及馬克思主義的方法。傳統的經濟學的方法主要依據個人的經濟因素考慮之，如郊區居住成本的提高、運輸成本的增加，相對於此市內的居住成本下降，因而產生仕紳化。馬克思主義的方法則把重點置於經濟利益及政治力量上，如有權力的利益團體 (powerful interest groups)

尋找租隙等屬之。其次為機關團體，如政府部門、金融機關、開發機構等所採取的政策亦影響仕紳化的發生。

Zukin(1987:131 以下) 以供給面(supply-side)、需求面(demand-side)、住宅制度(housing tenure)、以及地方政策(local political context)等四方面來區隔。供給面的解釋強調經濟及社會的因素，在市中心創造具吸引力的住宅吸引中產階級的遷入。需求面的解釋則強調消費者的偏好，如基於人口及文化的原因等促使建築及區域的仕紳化。而住宅制度的解釋係以自有住宅與承租人之間的利益為考量基礎，蓋仕紳化對兩者所產生的財產價格的增加並不相同，即所謂的值差的解釋。最後，地方政策如土地使用分區管制、歷史保護區的劃定、財政政策等，對仕紳化均會有所影響。

Ley(1986:522-525) 把仕紳化的原因分為下列四項：人口統計學上的改變(demographic change)、住宅市場動態(housing market dynamics)、都市舒適價值(the value of urban amenity)、以及經濟基礎(economic base)。人口統計學上的改變主要視戰後嬰兒潮時期出生者已長大成人，其需較多的住宅，住宅價格提昇，促使首次購屋者蜂湧至其不熟悉的市內市場(unfamiliar inner-city market)。其次，這一群族的增加，在家庭人口結構上亦有所改變，如家庭規模較小，不需大的住宅面積；無兒童家庭則不須考慮學校的品質及其活動空間；婦女就業增加，使其考慮市內至就業地區的便利性。最後為人口的集中都市，使都市急速擴張的結果，當交通成本及燃料費用增加時，居住於市內即可顯現其優勢。在住宅市場動態性上，係以郊區住宅價格的上漲，加上相關機關及媒體的鼓吹，使得許多購屋者，特別是首次購屋者拋棄過去以郊區住宅為其最佳選擇對象，而改以市內的住宅為最加選擇；另外為市內租隙吸引投資者在市內投資，促使仕紳化的產生。在都市舒適價值方面，主要認為都市能提供較多的休閒及文化活動、較多的就業機會及較高的工資；市內地區若具有優美的景觀及文化古蹟，往往更能引起仕紳化的發生。經濟基礎則以"後工業都會(postindustrial metropolitan)"經濟結構，主要以服務業及白領就業機會為主，市內社會階層的提高對於仕紳化有正面的貢獻。

二、解釋的原因

上述對仕紳化原因的解釋方法雖不一致，但總合而言，其所包括的解釋的原因不外下列幾項：

(一) 經濟原因的解釋

其中又可分為：

1. 政治經濟學的解釋：其包括利用資本流動方向的「租隙」及住宅制度的「價差」等觀念。
2. 個體經濟的解釋，係從居住者本身的居住成本來解釋。

(二) 社會文化角度的解釋

社會文化的解釋可再分成不同的解釋因素：

1. 人口結構的變動。
2. 經濟(所得)結構的變動。
3. 價值觀念的改變，其中包括對歷史古蹟的關懷、對居住品質及景觀要求的提高、享受較多樣化的休閒活動等。

(三) 機關制度的解釋，其有可分為成：

1. 法律的規定。
2. 地方政府所採的政策。
3. 相關機構的措施。

仕紳化的解釋雖有多種，但值得一提的是，沒有任何一種解釋可以單獨完全解釋仕紳化的發生【Clark 1991:16 ; Beaugard 1986:35】茲分別進一步分析說明其內容如下。

(一) 租隙(rent gap)

從政治經濟學的角度來看，資本積累的方式不是以線型的方式來進行，而是以經濟景氣與危機階段循環而成。在經過長期經濟擴張之後產生租隙，並且經濟的擴張會轉移到其他地區進行。而景氣下的資本積累將會導至利潤率的下降，利潤率的下降首先在工業部門產生，終將接近危機。最後為暫時逃避危機，資本將自工業部門中轉出，並如 Harvey(1978, 1982)所言，這些資本將轉入仍保有高利潤率及不須生產而經由投機即可

獲得地租的建成環境 (built environment) 中。接近經濟擴張階段的末期時，租隙即已經產生且提供再投資的機會。【Smith 1988:29-30】也就是說，經濟危機最終得到的結果使資本投資從生產層面移轉到建成環境，最佳的建成環境即為資本化地租 (capitalized ground rent) 明顯的低於潛在地租 (potential ground rent) 的里鄰。所謂資本化地租指的是，土地在目前使用狀態下所呈現的超額利潤，而潛在地租為土地在最佳使用 (highest and best use) 狀態下所能產生的超額利潤。資本化地租與潛在地租之間的差異即為「租隙」，其概念可以下圖 (圖2-1) 表示之【Clark 1991:17】這兩種地租的差異則是基於所謂的「都會土地市場的不平衡發展 (uneven development of metropolitan land markets)」而來。【Beauregard 1988:38】「都會土地市場的不平衡發展」的基本論點為，隨著經濟的發展，在一些中心都市地區的投資減少，而同時在郊區的投資則增加，這種情況則因建築金融的動態性及土地產生的利益而加甚。

資本外移，且將之用於發展郊區之工業、住宅相關事項、商業、及再生產等活動，使得郊區及市內之地租水準呈相反變動，亦即郊區的地價因新設施的建設而上升，但市內地區的相對地價卻下降。越來越少量的資本集中在維修市中心的建築物上，此即導致前述所謂市內 (inner city) 現行 (降低的) 土地使用所生之地租與最高度最佳使用所產生的潛在地租間的租隙。租隙促使市中心區有再重建的經濟機會 (economic opportunity)。

【Smith 1988:23】當租隙夠大時，資本將再度回到市中心區的不動產上。所謂「租隙夠大」是指當開發者 (developers) 1. 可以低廉的價格取得所需之住宅；2. 認為購買房屋自住可獲得利潤；3. 負擔得起開發建設所承貸資金之利息；4. 可自開發完成之住宅出售利潤中獲得滿足【Smith 1979:545】。

圖2-1:租隙的發生

而前述開發者又分成三類：1. 以開發出售為主的專業型開發者 (professional developers)，其以購買不動產，重新開發並以出售獲利為目的；2. 占有型開發者 (occupier developers)，其以自用為目的，購買不動產開發以後，供自行居住使用為主；3. 以出租為主的開發者 (landlord developers)，於所購得之不動產開發完成已後，以將不動產出租獲利為目的者。【Smith 1979:546】

(二)價差或值差(Value gap)

值差與租隙一樣均係以不動產經濟的角度來解釋仕紳化。租隙的解釋重點在實際與潛在地租間的差異，值差則把焦點放在出租住宅與自有住宅價值間的差別上。【Clark 1991:16】值差解釋首由 Hammet 及 Randolph (1984; 1986) 提出，其強調「財產空間占有價值 (vacant possession value of a property)」及其「出租投資價值 (tenanted investment value)」間的差異。「財產空間占有價值」係以將其出售給

自用住宅者的價格來衡量，而「出租投資價值」則以財產出租的年租金所得的乘數(倍數)計算之。如果地主努力獲取地租，則未來租金收入的現在價值與財產的現有空間占有價值將會極為相近。但若於自用住宅實質價格上漲時期，以及住宅政策有利於自有住宅者而壓抑租金水準時，地租水準將下降，而使得空間占有價值逐漸高於出租投資價值。此時，即產生出售土地不動產給自用者的潛在資本利得(potential capital gain)，若地主不能提高其租金，將會嘗試著出售不動產以實現其資本利得。此為促使出租不動產轉換為自用不動產的背後基本機制，且亦為仕紳化的基本原因。【Clark 1991:17】

價差的觀念可以圖2-2表示之。在建造住宅時，建物空間占有價值應至少相當於出租投資價值，甚或出租投資價值較空間占有價值大，否則住宅建造完成時，即將建物出售，或根遙不興建出租住宅。當環境條件改變，如租金管制或為與公共部門提供之出租住宅競爭，而壓低租金，以及自有住宅實際價格之增加等，將使兩者產生差異。價差越大，不動產所有人透過出售其不動產給自用住宅者，且將其資本置於較高利得的投資上，以實現潛在資本利得的經濟壓力就越大。【Clark 1991:17】

圖2-2 價差圖

(三) 社會經濟條件之變動

與前述不動產市場變動不同，部分學者以社會經濟結構改變為產生仕紳化的基本原因，並且認為租隙及價差只是仕紳化的必要條件，而非充份條件【Beauregard 1988:39】。他們認為在仕紳化的過程中，"gentrifiers" 佔有舉足輕重的地位。"gentrifiers"是指具特定生活方式，對工作、家庭及休閒有一定看法的年輕群眾。這一族群增加的原因，主要是能提供較高工資且經常位於城市中心附近的三級產業活動的增加，越來越多的婦女在其生產中獨立就業，越來越多的單身貴族，以及越來越多的因生育延後甚或不願生兒育女的二人家庭等。這一族群居住於大而寬敞且接近市中心工作地點的住宅社區，主要原因為交通便利，且鄰近購買及休閒設施。同時此一族群亦經常在高級商店購買名牌用品，經常在外用餐，晚間常在劇院、電影院、酒店或Disco舞廳等消磨渡過，這些行為模式 Beauregard (1988:43-45) 稱為「鋒頭消費 (conspicuous consumption)」。他們亦進行家庭財務計劃，此時不動產就成為確保其財務安全的重要標的。而與不動產有關的都市計劃、建築型式、內外部整修維護、及其周遭環境品質等均成為其關心的中心點。"gentrifiers"帶來的消費型態及其對居住品值的要求，使得資本又重新對市中心區進行投資。

歸納這些"gentrifiers"的特色，約有下列幾項：

1. 在教育上，他們都有一定的教育水準並具有專業知識。
2. 在職業上，他們因具有相當的教育水準及專業知識，故以白領階級、服務業及經理人才居多。
3. 在所得上，因為職業上的收入頗為豐富，故就所得來分，其可屬中產階級甚或高所得階層。
4. 在自我認知上，由於所得頗高及對社會文化的認同或追求，故其所追求者為具一定水準的居住環境，如建築物的外觀型式、居住地區的景觀，以及對特定歷史意義建築物的維護，乃至於對其居住地區之公共設施、休閒場所、消費供給、交往對象及機會等都有一定的要求。

5. 在家庭人口結構上，由於家庭觀念的不同，戰後高出生率的情況完全改變，代之而起的是，低出生率、雙薪家庭、甚或單人家庭，故在家庭的負擔上急驟減輕。
6. 在財務處理方面，所得提高及雙薪的家庭增加，使得其在支出更為闊綽，並有取得或投資不動產的能力，此外且更兼具關懷社會文化方面的能力。

在社會經濟的變革中，除了上述所提"gentrifiers"以外，另有一類仕紳化者係基於都市結構改變而遷入或留在市內。由於人口集中都市，使得都市急速向外擴張，都市範圍擴大，其結果使都市內部與外圍間的交通路線延長，因而起之通勤成本及時間隨之增加。另一方面，燃料費用的增加及交通費率的調漲，亦使得一般往返市內及市郊所需的成本增加，這些屬於個人經濟因素的考量，亦使得部分人士留在市內居住，此亦為仕紳化的重要原因之一。

(四) 法律制度功能

法律、制度乃至於地方政府及相關機構所採取的政策，對地區的發展會有深遠影響。法律的規定，如地區性的土地開發管制及限制，可能使投資者在開發區位的選擇上及開發的意願上產生巨大衝擊，例如對都市外圍的土地開發進行較多的限制，相對的，對市內土地的開發或再開採取較自由的態度，將有利於市內仕紳化的進行，反之則將阻礙仕紳化之發生。其他行政措施，如政府直接從事市內衰敗地區之再開發工作，如都市更新措施等，在某些層面上亦可有利於仕紳化的進行。如果地方政府採取鼓勵住者有其屋的政策，並對租金採行管制措施，或提供便宜之出租住宅，則出租住宅之投資將無利可圖，而自有住宅將較為有利，此若以前述價差的概念解釋，將較有利於仕紳化之進行。其他機構，如銀行及其他金融機構，如對市內進行之再開發工作提供較低利率貸款或其他便利的金融措施，則仕紳化無疑較容易進行。

上述各種仕紳化的解釋原因，雖各有其一定的適用性，但仕紳化的實際形成絕非僅其中一種原因即可解釋，而為各種原因的組合。在這些原因當中，那些或已經在臺灣形成？有進一步論述的必要。

第三節 仕紳化在臺灣形成的可能

從上述分析中，可以了解仕紳化的界定範圍與用來解釋仕紳化形成的原因都有分歧。在不同的仕紳化界定上，可能會形成對仕紳化認知的差異，進而對一地區是否存有仕紳化現象的認定有所影響。因此，本節首先從不同的仕紳化定義上來檢視臺灣地區是否可能有仕紳化的產生。其次，嘗試就臺灣現況，分析各種解釋仕紳化發生原因在臺灣適用的可能。

一、仕紳化的界定與臺灣是否仕紳化的關係

依前述仕紳化界定的範圍的差異，可將其簡要歸整如下列七項主要區分：

- (一) 仕紳化地區：1. 僅限於市中心(city)；2. 包括市中心及市郊。
- (二) 仕紳化的推動者：1. 僅限於私人；2. 包括公部門與私部門。
- (三) 仕紳化的結果：1. 僅有社會階層(如所得、職業、教育等)的改善提昇；2. 也包括建成環境的改善(如建築物的型式、公共設施等)；3. 其最後更含有仕紳化地區地價上漲的型態。
- (四) 仕紳化地區居民的來處：1. 指限於從市郊遷入者；2. 包括市內其他地區的遷入者。
- (五) 土地區分：1. 只限於住宅區；2. 亦包含工、商業地區的仕紳化。
- (六) 建設開發地區的新舊：1. 只包括對老舊市區的再生工作；2. 亦包含新市區的興建工作在內。
- (七) 地上物的改善：1. 僅包括對建物的翻修或整建；2. 包括新建在內。

從上述的區分中，即可看出仕紳化界定的差異頗大，其考慮的範圍各有不同，一一交互分析劃分界限實有困難，而實際上亦無此必要。從上述

七種主要差異中，可看出每一差異主要在於範圍廣狹之差別而已。如果將上述七項範圍差異，按其極小範圍及極大範圍分別定義仕紳化時，可得如下不同定義：

1. 最小範圍之仕紳化定義：在市中心區，因私部門對舊有市區住宅區進行再生工作，使得此一地區社會結構改變(上瀘)、建成環境提昇、以及地價提高，且此地區之遷入者均來自市郊地區的一種現象。
2. 最大範圍之仕紳化定義：都市中某一地區之社會結構改變(上瀘)、建成環境提昇、或地價提高現象。

最大範圍與最小範圍所界定仕紳化差異極大，仕紳化如採最大範圍之定義則顯然過於籠統，無法突顯仕紳化的特性；如採最小範圍之定義，又過於狹隘。蓋以此這種仕紳化定義，而把仕紳化認定為一種世界共同的趨勢，似乎頗不切實際。以臺灣地區的都市發展而言，如採最大範圍的仕紳化界定，則似乎仕紳化的現象無所不在，這些包括公部門與私部門的市地重劃、都市更新，乃至於稍具規模之都市內部建設事業(如市內之國宅興建、眷村改建、私人之建築物整修、新建等)均可屬之。但如採用最小範圍之定義，臺灣就無仕紳化現象，蓋諸如僅指在舊市區建物之整修，且係自發性的、區內社會結構上瀘作用、且居民係從市郊遷回等條件，在臺灣現有制度及發展情況都不易達成。

基於此，本研究將仕紳化界定為：都市中，舊有市區內，因私人間自發性的進行整建或新建等工作，而使得地區環境改善，並使居民結構發生局部改變，最後使得地價上漲的現象。這種定義的仕紳化特點約有三項：第一，進行仕紳化的主體為私部門，而非公共部門。第二，仕紳化的發生地區限制在舊有市區中，新開發地區則予除外。第三，仕紳化地區需產生下列效果：環境改善、居民結構改變及地價提昇等。而此項定義與Glass最初所觀察的仕紳化最大區別在於仕紳化的程序不同，Glass所觀察者為居民結構改變(中上階層取代勞工階級)首先發生，因中上階層的遷入，環境乃逐漸由其加以改善或維護，最後才產生地價變動，而本研究所定之

仕紳化，則可能為首先有環境的改善，使地價上昇，而後才有中上階層的遷入，最後乃有取代過程的發生。

按照前述定義，則臺灣地區符合仕紳化過程者可能有下列兩項：

(一) 自辦市地重劃

自辦市地重劃屬於私人間自發性的工作，且依平均地權條例第五十六條第一項規定：舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通、或促進土地合理利用之需要者，得辦理市地重劃。因此，市地重劃的實施必然改善區內環境，但目前實際已進行之自辦市地重劃，似乎顯少在舊市區者¹。而且，市地重劃之後，居民結構是否發生取代性的變動，亦需進一步觀察。唯按市地重劃的性質來看，其原有居民仍大部份可繼續居住於重劃區內，因此，取代的過程，在市地重劃地區可能不易發生。

(二) 私辦都市更新

就上述定義的仕紳化而言，台灣地區的私辦都市更新可能為最符合仕紳化的定義要件者。第一，此種都市更新事業的主體為私部門；第二，都市更新主要在舊市區進行；第三，都市更新的結果無疑的會使原屬破舊的建物與環境獲得改善，而在更新之後，原居住於此地區的居民並不必然仍居住於此，同時，由於更新後不動產價值（包括土地與地上建築物）的大幅提高，使得只有中、上社會階層有能力進駐於此。因此，其產生取代過程的機率頗大。私部門辦理都市更新的案例，將來將成為台灣地區舊都市再開發的重要手段，此種手段最有可能促成台灣仕紳化的發生，其結果值得進一步觀察。

二、各仕紳化原因在臺灣適用的可能

在仕紳化的原因上，因學者看法不同，形成多重的解釋可能，其已如上述，如將這些原因，依 Zukin(1987:131以下)供給及需求面劃分方法為

¹依臺灣地區目前已進行之自辦市地重劃的案例來看，似無在舊市區進行者。【參見李鴻毅 1995】

主軸，供給面為仕紳化的必要條件，需求面為仕紳化充份條件，綜合其他學者的解釋角度整理其體系圖如下(圖2-3)。

從供給面來看，其主要為都市硬體、環境及政策所產生的作用，政府的決策是否合於或有助於都市落後地區的改善，落後地區是否已累積有足夠之租隙，以吸引權力追逐者及追求利潤者的重視，成為一都市是否形成仕紳化的必要條件，如果一地區已具有此必要條件，則此一地區即具有仕紳化的潛力。

從需求面來看，其所涉及的多為人類價值觀念、社會結構的改變。由於年輕一代的價值觀念的改變，以及所得的提高，使得其在居住區位、外在環境品質、以及住宅外型設計上的選擇標準，與以往迥然不同。如果在都市範圍內有合適其品味(即從個人主義的觀點來看，其包括個人經濟的考量及對歷史文化的知覺與維護)之地區時(如前述已具備仕紳化潛力的地區)，極易吸引其遷入，並產生仕紳化的現象。故仕紳化的形成，同時需滿足屬於供給面的必要條件及需求面的充份條件。臺灣是否可能發生仕紳化，亦可依據前述條件作觀察的基礎，茲逐一分析如下。

(一)需求面的條件

1. 首先為戰後嬰兒的出生率，即嬰兒潮是否在臺灣出現。臺灣地區自戰後(民國36年)至民國50年15間之嬰兒出生率如表2-1。由資料顯示，臺灣地區戰後五年的嬰兒出生率有逐步提高之勢，至民國40年達最高峰(49.97%)，之後即逐年降低。從此一統計數字顯示，臺灣地區於戰後與其他主要世界國家相類似，有所謂的戰後嬰兒潮的現象發生。【內政部人口政策委員會1994:21】

表2-1：臺灣地區民國36-50年嬰兒出生率

年度	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
嬰兒出生率‰	38.31	39.67	42.36	43.29	49.97	46.62	45.22	44.63	45.29	44.84	41.39	41.65	41.18	39.53	38.31

(資料來源：內政部人口政策委員會1994:58表十三改製)

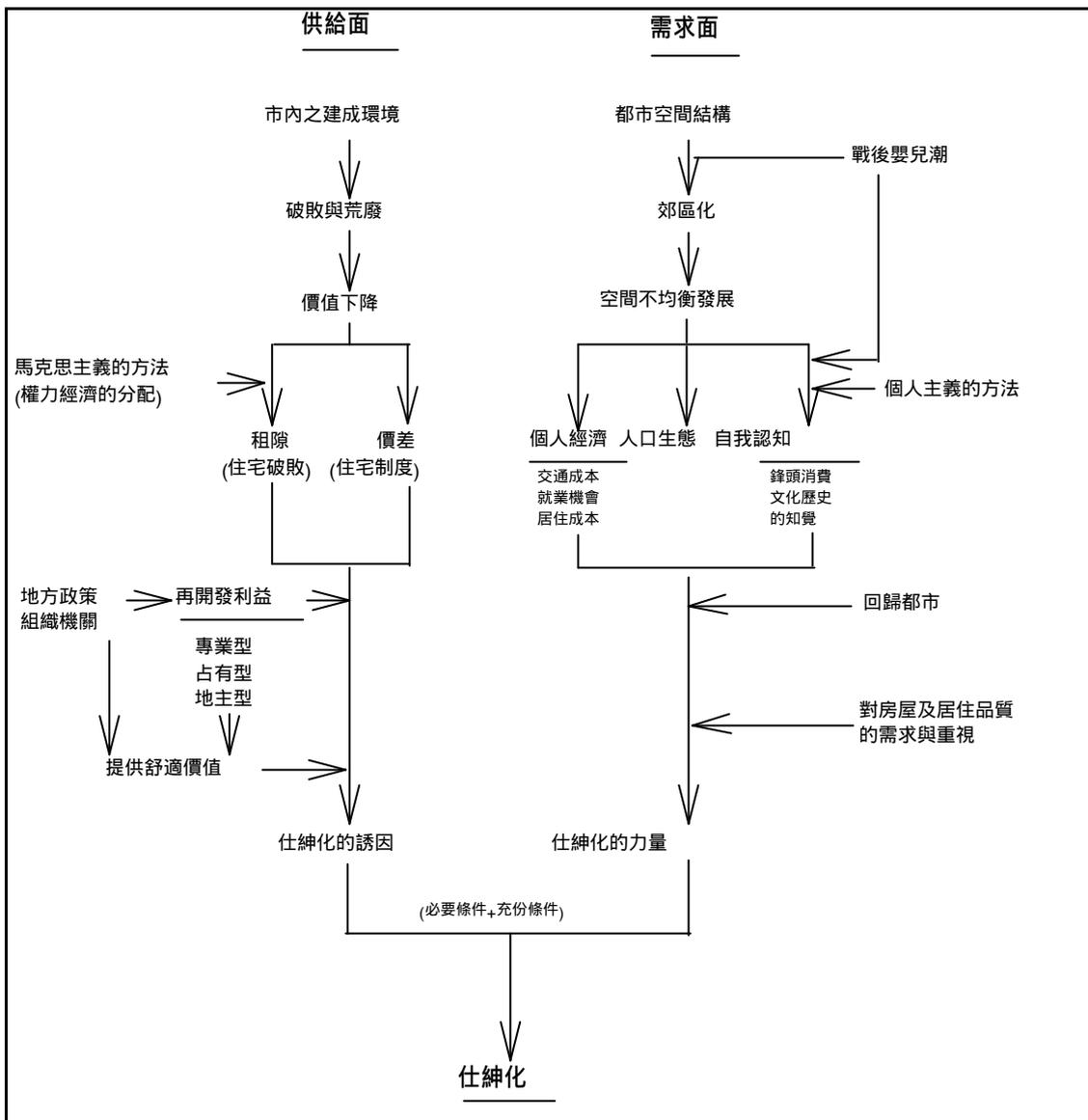


圖2-3：仕紳化原因體系（資料來源：本研究整理）

2. 郊區化現象基本上可看作是，原先居住於都市中心之居民，遷往都市外圍的一種人口遷移運動。以臺北都會區為例，從民國66年至76年在舊都市中心區的人口減幅（雙園 6.29%、龍山 13.29%、城中 14.91%、建成 25.96%、延平 23.74%、大同 18.86%），而同期間都市內周圍地區的人口增幅（內湖 242.45%、南港 44.12%、木柵 55.52%、北投 48.33%）以及台北市外圍市鎮人口數亦顯著增加來看【以上資料參見內政部營建署 1990:2-23表 2-2-3】，這種人口遷移的現象極為明顯，亦說明台北市之郊區化現象，以及空間上不均衡的發展實已存在。

3. 都市郊區化之後及戰後嬰兒潮中出生者已長大成人，是否在經濟的發展中及價值觀念的改變過程中，有部分居民一方面因為交通成本、就業機會、以及居住成本的考慮，以及另一方面因對市中心較易產生及傳達的時髦事物和對市中心原具歷史文物的關懷等而遷入，其為仕紳化形成的重要因素，這方面臺灣似乎頗難有確切的資料可供判定。但從部分原先居住於郊區的民眾，在累積了足夠資金以後，加上近年來市中心區中古屋房價下跌，郊區換屋族，乃考慮「明星學校多」、「辦公商圈集中」、「購物消費便利」的市中心地區遷入。【中國時報1995.12.3 15版】對這些區位的選擇，基本上可將之視為一種「個人經濟因素」的考量，其包括居民對旅途成本的考慮及對「鋒頭消費」之重視。其次，在對歷史文化的認知上，臺灣似乎不易判別，雖有部分對市中心具歷史化價值地區的行動，如台北市之迪化街，但對歷史文化之認知，只限於少數的團體，而非如仕紳化過程中，所強調的一種因歷史文化情愫，而遷入具歷史文化意義區域並加以維護的過程。最後，將生態學方面的解釋用於臺灣似乎極為不易，蓋因最近臺灣地區因種族、宗教、所得、及教育等差異，而出現居住排擠社會衝突的情況，並不顯著。

(二) 供給面的條件

供給面的解釋，主要在於都市某一破敗地區能提供仕紳化的條件，這些條件主要包括投資(或投機)所能帶來的資本利潤、政府及其他相關機構所提供的優待條件、以及該破敗地區所能給予的環境改善及便利性。所謂的破敗地區並無一明確定義，這些地區通常建物破舊、居住環境惡劣、資金不易進入(即金融機關拒絕借貸的 redlining 地區【Williams 1986:59】)。在臺灣地區或可以都市計劃法第六十三條所指窳陋或髒亂地區界定之。如此，就臺灣地區的都市而言，其中似乎存有許多破敗地區，如臺北市即指定若干此類區域，進行都市更新。【參閱台北市政府都發局印製 1995 臺北市獎勵都市更新實施地區範圍圖】

就供給面解釋而言，租隙為促成仕紳化的重要條件，就租隙理論來看，其亦可為判定一地區是否為發展落後地區，即前述 Smith(1979:545)所指，一地區如果租隙夠大時，其可能屬於發展落後地區。臺灣地區是否

存有租隙，且租隙是否夠大頗堪研究，同時，以租隙來判斷臺灣地區的都市是否具有仕紳化潛力亦頗為恰當，其亦可能為所有解釋原因最易顯著的一項，蓋因臺灣過去資本用於土地投資(或投機)的情況極為普遍【李承嘉 1995:14-15、27-28】，對於一土地的投資(或投機)所隱含的意義為，此土地具有一定的利潤(或暴利)--即租隙，但把租隙的運用驗證臺灣都市有無仕紳化潛力上，卻有下列值得探討處：

蓋Clark用以解釋租隙的圖(參見圖2-1)並不能完全適用於臺灣，在圖2-1中所顯示的為，在建築物初建時，建築物之價格高於建築物所在土地之價格，此種情況大致符合世界的實際狀況，特別是在瑞典，土地價格占土地與建物總價的比例更低(土地價格有僅占房地價格的1%者)【Duncan 1988:】(Clark 曾以瑞典Malmö市為例，以驗證租隙是否存在【Clark 1987】)，但在臺灣地區若以台北市為例，土地價格占房地總價格的比在新建者為61%，既有者約在70%-80%之間，【邊泰明1991:288】臺灣這種土地價格的高百分比，可能會影響租隙的存在。換句話說，如照租隙形成的理論來看，土地價格占房地總價格的比例愈高，如果地價上漲亦極速時，租隙的形成將極為容易，可能圍處處皆有租隙的情況，且租隙將隨者地上建築物的老舊而快速擴大。這種情況在臺灣極為明顯，蓋臺灣都市地區以房地出租租金(實際地租的還原)，利用收益還原法所求得之地價，與實際交易價格相較(潛在地租的還原)，低出甚多，這中間的差距，可視為租隙。如果租隙普遍存在，那麼用租隙來解釋仕紳化的現象，就有待斟酌，或至少需驗證，於仕紳化地區的租隙大於其他未仕紳化的地區。針對此部分，於下一章將有進一步的分析。

以價差來解釋臺灣是否具有仕紳化，可能不恰當，因為臺灣地區在過去的政策都偏向所謂「住者有其屋」，亦即積極鼓勵民眾擁有住宅，而臺灣地區的自用住宅持有率亦在80%以上【經建會 1994】。相對於擁有自用住宅政策，住宅出租政策在臺灣並未獲得重視，故價差似不適用於臺灣。

在機關制度上，影響仕紳化者可簡單歸納為下列三項：土地使用管制及建築物管制措施、金融機關的措施、以及政府的政策。臺灣地區目前仍採取土地使用分區管制措施，在建築物之建造及整修等均需經過建管單位

許可，故在這方面，對仕紳化的進行可能會有不利影響，因為各種管制措施必須增加仕紳化的成本及延緩仕紳化的腳步。而在金融機關的相關措施上，對於老舊建物的整修借貸等都未有明顯的特別獎助措施，故其對提供促成仕紳化的有利條件上，應無裨益。在政府的政策上可分為中央政策及地方政策兩種，以目前對仕紳化的形成有關的法規政策來看，其屬中央者主要為自辦市地重劃方面之獎勵措施，包括：「平均地權條例」中有關鼓勵自辦市地重劃的相關規定、「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」、「民間團體辦理市地重劃貸款要點」等，其主要透過低利貸款、減免稅捐、優先配合興建公共設施等措施，獎勵重劃之進行。在有助於仕紳化進行的地方政府政策上，主要有省及直轄市之獎勵私部門興辦都市更新事業規定(如台北市之「台北市都市更新實施辦法」第八章「獎勵私人或團體興辦都市更新建設事業」)等。

綜合前述臺灣地區達成仕紳化條件分析，可將其整理如表2-2，從表中可知臺灣地區在仕紳化條件上，有些已初具雛型，但這些條件所說明者，亦僅能說明臺灣可能會進行仕紳化，實際情形，卻有待進一步擇定合適地區，進行實證分析。

表2-2：臺灣地區仕紳化條件達成情形

供給面		需求面	
理論條件	臺灣地區實際情況	理論條件	臺灣地區實際情況
都市中產生破敗地區	臺灣地區的都市已有許多原先屬市中心地區者現為發展落後地區，如台北市迪化街等是	戰後嬰兒潮	臺灣戰後亦曾有較高的嬰兒出生率，其可視為標準的嬰兒潮
租隙	租隙可能隨地都存在，但因臺灣都市土地市場的特性，租隙理論在臺灣應用時應予適當修正	郊區化	已有此種現象，其可以台北70年代臺北市外圍各區人口增加較市中心諸區域為高來說明
價差	由於臺灣過去推行的住宅政策(住者有其屋)，使得價差不容易在臺灣產生	歷史文化認知	戰後嬰兒潮中出生者雖已長大成人，但在這方面的認知與身體力行似未顯著
法制機關	臺灣一些措施，諸如獎勵私人辦理市地重劃及參與都市更新等，可視為一種有利於仕紳化的法制機關措施	個人便利考量	以個人消費、休閒及上班方便的經濟因素為出發點的考量，已有部分回歸都市的現象

(資料來源：本研究整理)

第四節 小 結

如前所述，許多學者認為仕紳化為一種世界共通的現象，在都市空間結構的變遷中，仕紳化從1960年代發生的初期，被視為一種異端，到90年代被肯定為一種主流，其被包括學者、新聞從業人員、開發者等廣泛而深入的研究。【Lees 1996】但這類的研究並未在臺灣進行，本文試圖從已有論述仕紳化的定義及原因的文獻中，對照臺灣都市的發展軌跡和現況，探討臺灣仕紳化的條件，以使仕紳化本土化。在探討的過程中，本文發現在定義上，仕紳化有多種的見解，但基本上仕紳化可以視為是一種都市結構的改變，若以市內(inner city)與市郊(suburban)之發展比較，可簡單以圖型(圖2-4)表示如下。



圖中(1)為都市發展初期，人口大量集中於都市，且大多集中於市內，郊區的發展因受到市內發展的的反吸效果，故其發展相對於市內發展而言，較為緩慢；圖中(2)表示郊區化或反集中化現象的發生，其結果為市內的空動化，人口及產業自市內外移至市郊，故此時期市郊的發展較市內快速；圖中(3)表示都市回歸運動的展開，亦即仕紳化使得市內部分原已荒蕪

頹敗地區，因郊區人口或都市其他地區的遷入及再投資，使其再度發展。圖中(1)、(2)及(3)中細斜線所表示者為都市的總體發展情形，一般來說，其係隨時間而有較高度的發展。

此外，在台灣的都市發展歷程與國外的發展情況有許多雷同處，這些雷同的都市發展，可能為臺灣都市仕紳化帶來契機。但必需指出者為，本章僅屬對仕紳化在臺灣發生條件的探討，並得出臺灣在若干方面已具備仕紳化條件，至臺灣地區是否已具有，或仕紳化以發展到何種程度，仍待進一步實證研究之。而本研究中所指，獎勵私人進行都市更新等可能為一種仕紳化的現象，但其並非指所有私人所進行之都市更新就一定為仕紳化，特別是已有學者指出都市更新與仕紳化的差異所在【參閱Hening, J.R. 1980】。而這些都有待進一步分析驗證。

第三章 租隙理論及其問題

為了要解釋都市中發生仕紳化的原因，學者提出不同的觀點，前章中已述及。前述各種解釋原因，如果依產生仕紳化的供給面(supply-side)及需求面(demand-side)來劃分【Zukin 1987:131】，則租隙為促成一地區發生仕紳化的必要條件，並且劃屬供給面。而其他原因如個人經濟、生態觀點及自我認知等均屬需求面的解釋，其為仕紳化的必要條件。在原本極端混亂與複雜(chaos and complexity)的仕紳化概念中【Beauregard 1986】，沒有任何一種解釋可以單獨完全解釋仕紳化的發生【Clark 1991:16；Beauregard 1986:35】，租隙被視為諸多解釋原因中，為最精密的理論發展解釋依據【Hamnett 1984:298】，且為國際通用的理論，蓋租隙研究所涉及者為集體社會偏好(collective social preference)與其他解釋原因多僅侷限於個體偏好(individual preference)，所顧及的層面迥然不同。【Smith 1979:540】故其所引起的理論研究遠較其他解釋仕紳化的原因為多，本文試圖從都市地租的本質來探討租隙的形成，及其用作解釋仕紳化的可能性與使用限制。

第一節、租隙的基本意義

「租隙(rent gap)」的概念首先由Smith提出，它的基本定義為：「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】。所謂「潛在地租」指的是：「土地在"最高及最佳使用"下資本化的總計(the amount that could be capitalized under the land's "highest and best use")」，而「資本化地租」則為：「現行土地使用下實際總量(the actual amount appropriated "given the present land use")」。準此，一不動產的售價即等於建物價值加上資本化地租。Smith認為，在都市成長的條件下，租隙為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】



圖3-1：Smith 租隙圖

Smith認為，在一個擴張中的都市中，長期而言，一土地的潛在地租將會持續增加(參見圖3-1)。土地之初次開發時，固定資本的投資密度(即地上建築物)將符合當時潛在地租的土地使用，即實際地租等於潛在地租，亦即馬歇爾(Marshall)所言「位置的全部資源(the full resources of the site)已被開發」。在往後的發展中，由於都市擴張，潛在地租逐漸增高，但建物因破敗而具降低實際地租的作用，致使潛在地租與實際地租之間的間隙加大。在此種狀況下，地主的唯一「理性(rational)」行為為減少投資(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。

第二節、租隙理論的擴充

Smith提出租隙理論以後，有許多實證上及理論上的研究，一方面用以檢定租隙是否存在，另一方面，則依地租理論從頭檢視租隙理論的妥當性。

Clark(1987)在對瑞典Malmö市進行實證觀察後，發現建築資本一旦與土地結合後，如果對建物進行合理的維護，則建物與其位置(site)的適切性，將可維持一段相當的時間，而潛在地租與資本化地租將相差無幾，租隙不易顯現。但在環境的變遷逐漸增大時，地上建築物將逐漸不符合時代的需要，現存的建築資本將無法實現其潛在地租，而相對的，其他型態的建物資本將較易實現其逐漸增長的潛在地租，租隙將出現。在這種情況下，地主將採取的行動為，嘗試投資更多的資本來維護建物，以使其合於其位置，或者減少投資，僅維持最低建物維護費，此舉將擴大租隙。在檢視相關資料後發現，在循環的前期及中期尚有少部份資本投入建物中，但到循環的末期則投資大量減少。而當租隙達到一定水準以後，開發公司開始對該財產產生興趣。從此，資本化地租又趨上升，導致租隙的減少，而此一循環所需的時間約在75年到115年。故Clark認為Smith的主張大部份屬正確。但在實證過程中，Clark亦產生部份不同於Smith的觀念，其包括下列幾項：

- 一、在潛在地租與資本化地租差異極小時，即使經過一段相對長的期間，租隙仍不會顯現。租隙究竟會在建物老舊至何種情形時發生，並沒有一定的規則，但基本上主要視下列二項範疇決定：(一)經由持續適當投資使建物合適其位置，及(二)因地方特殊改變，而促使潛在地租的速度及方向改變。實證結果顯示，在Smith的原觀點中，過度強調潛在地租的快速增加，而忽視維護建物使其適應環境改變的努力，故在Smith的觀點下，租隙在不動產循環發展中，將較早產生。
- 二、從再發展的觀點來看，在循環的末期不動產成為投機的對象時，資本化地租提昇快速，租隙將快速縮小。在Smith觀點中，資本化地租之所以會持續減少，主因在於其所使用的資本化一詞不明確所致。首先，他敘述資本化地租為支付給地主合於其土地現在使用的實際地租量(actual quantity of ground rent)。【Smith 1979:543】這與一般資本化地租的意義並不相

同，蓋一般土地的售價指的是未來地租的還原。Smith所指的現在土地使用的實際地租量更明確的說應是實際實現的年地租(actual realized annual land rent)，此種地租一般來說在循環的最終幾年應會減少，而當再發展時地主才有可能獲取較高的年租金。但Smith同時又說，當建物出售時其所獲價格即為地租的資本化。此時，其所指資本化地租又像是一般意義的資本化地租，此時其增高，如實證所示，將在再發展之前發生。【以上Clark 1987:143-144】

建物衰敗的時期、租隙的擴張、資本化地租的提高、以及最後的再發展等，顯然的受許多習慣及決策的影響，但是仍可歸納出合適建物資本投資的都市土地使用改變的標準模式，亦即在都市擴張及潛在地租市上升的條件下，潛在地租與資本化地租之間隙將較Smith所推測者晚發生，且在循環的末期資本化地租將迅速爬昇(如圖3-2所示)。圖3-2所示為潛在地租逐步上昇的情況，其所表示者為此地區充滿著發展潛力，在土地使用密度上可再加深，亦意謂現行使用未達到最適密度。

除了上昇的潛在地租以外，Clark還提出潛在地租下降(圖3-3)及潛在地租不變(圖3-4)的情況。前者之所以發生，導因於現行建築密度過高。潛在地租的下降並不表示，潛在地租不會高於資本化地租，因為資本化地租不僅與現行建的密度有關，且主要與建物的新舊、型態等有關，故資本化地租仍經常低於潛在地租。因此，在此一地區仍有產生仕紳化的機會，但其仕紳化會朝向土地更低度使用的方向進行之，例如由原先的商業使用改住宅使用等。【Clark 1987 146-147】

在潛在地租固定的情況，主要是指現行土地使用密度頗為恰當。潛在地租與資本化地租差異化的原因，主要來自建物的老舊不合時宜等，與土地使用密度是否恰當無關。此類情況一但發生仕紳化時，土地使用密度與建物資本的型態會與原來極為類似。【Clark 1987 146-147】



圖3-2 潛在地租變化情況（逐漸上昇）



圖3-3 潛在地租變化情況（逐漸下降）



圖3-4 潛在地租固定不變

第三節 既有的論戰

自Smith提出租隙的概念並用之以解釋仕紳化的原因之後，即有許多這方面的研究出現，在租隙理論上的爭議亦頗為常見(如Hamnett 1984、1991；Beauregard 1986, Clark 1991、1995；Bourassa 1993)，他們在租隙理論的爭論主要可歸納為：專業用語上的問題、租隙與正統地租理論的關係、租隙有無理論價值等，茲扼要其內容如下。

一、專有名詞的使用

在Smith及Clark等人所使用的 "actual rent"及"potential rent"用語上，Bourassa(1993:1732-1733)認為前者具有會計上現金流量(accounting cash flow)的概念，後者則為經濟學上機會成本(economic opportunity cost)的概念。因此，實際地租(actual rent)以慣用的契約地租(contract rent)來替代應較妥切。有關於地租用語，雖然在古典及新古典學派學者間的用法不盡一致，但可約略歸類如下表。

表3-1：地租術語

使用	意 義	
	Accounting	Economic
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)

除此以外，在租隙理論中的用語，尚有兩項錯誤。其中之一為，Smith (1979:542-543) 將 "ground rent" 用來替代 "land value"，但實際上rent為固定性、循環性的支付，但 "land value" 所代表者為一次性之支付(once only payment)，因此，"land value" 基本上可定義為：「未來預期地租流量的現在價值(present value of an expected stream of future land rents)」。另一項誤謬為，Smith將資本化地租(capitalised ground rent)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】，故又將其稱為實際地租。但是自古典及新古典學派以下，所謂「資本化(capitalization)」已有一致的定義，即未來預期地租流量轉換為現在價值的過程(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】

針對上述的批評，Clark頗不以為然，並認為Bourassa之所以有此種看法，完全是因為對租隙理論認識不清所至。Bourassa最大錯誤在於把實際地租看作是契約地租，而在租隙理論中所指的實際地租是一種抽象的理論概念，與契約地租的意義並不相同。在整個租隙理論中所使用的名詞概念或可以表3-2示之。

表3-2：不同時間期下的四種抽象及具象之地租觀念

分類	定義	時間方面	
		定期	不定期
抽象觀念	現在使用	實際地租	資本化地租
	"最高及最佳"使用	潛在地租(p)	潛在地租(i)
具象觀念	粗淺的觀察	契約地租	土地價格

(資料來源：Clark 1995:1492)

上表將地租分成六種不同的範疇，其中四種為抽象，兩種為具象。四種抽象的地租係依據時間期(定期(periodic)及不定期(infinite))和土地使用(密度和型態，即"現在(current)"及"最高與最佳(highest and best)"使用)的差異來劃分。依此劃分即可了解：1. 實際地租為在一定期間(如一年)內，現在土地使用與型態下的土地使用價值；潛在地租(p)為土地"最高及最佳"使用時的年地租；資本化地租為限制在現有建築使用型態與密度下，未來年地租的現在價值；潛在地租(i)為土地在"最高及最佳"使用下，所有未來年地租的現在價值。至於其他兩項不屬於抽象意義的用語，根本不適合拿來與前述四項概念做比較，具象的概念為粗淺的觀察結果，其為單一事件，特別是實際地租與契約地租，前者為固定存在，後者可能隨時改變，例如，一塊土地在自行使用時，其

即無契約地租，但若其出租則將產生契約地租，且契約地租的大小，可能因出租人與承租人間的關係，而有所不同。【Clark 1995:1492-1493】

前述兩人的看法，從理論上而言，Clark的說法或許可以接受，特別是他解決了Smith把實際地租與資本化地租視為一體的問題。但若從實際驗證的可行性來看，Clark特別強調租隙的理論層面，而使得其可驗證性大為下降，特別是他過份強調實際地租與契約地租的不可互換性，這使得實際地租幾乎無法在實證中求得。因此，在實際驗證上所求得的租隙大小都非為真正正確的值，這無疑限制租隙理論的實用性。

二、租隙在都市開發上應用的問題

Smith等人提出租隙理論的主要目的在於用其解釋仕紳化，如前所述仕紳化所指者為都市再結構的一種過程，其所含蓋者為舊都市地區的再開發利用，因此，租隙理論若要能夠適切的用於解釋仕紳化，則租隙應與都市開發的區位與時機有密切關係。在這方面Bourassa (1993:1734-1735)分別在理論上及例證上提出有趣的批判。

(一) 在Smith的理論當中，形成租隙的兩種地租之中，只有潛在地租(因可將之視為機會成本)具有經濟的意義。地租的經濟意義形式與一土地(site)的現行使用無關，蓋因其應為該土地最高及最佳使用的方程式，而最高及最佳使用則為周遭土地(surrounding sites)使用的方程式。如照 Gaffney(1969:141)把地租定義作土地的最高潛在機會成本(the highest latent opportunity cost of land)來看，Smith 所謂潛在地租實際上就是一般經濟學上的地租(land rent)。至於實際地租通常應等於潛在地租，蓋地主會要求取得至少為一土地機會成本的地租，而租地人必願意支付相當數量之地租才能獲得該土地。如果潛在地租與實際地租不相同，可能意謂著：(1) 該用地屬於投機性預期未來開發或出售；(2) 有一些補貼(subside)或調適(adjustment)措施存在；或(3) 出租者錯估一土地的潛在地租(此情況在長期租賃的情況、或急速改變、不可預期的時期，特別容易發生)。

(二)在例證上，Bourassa分別就租隙與開發區位和開發時機無關加以說明。首先，在開發的區位上，他認為空地及在土地價值相對較高地域(area)應為優先發展區位，且根據定義其租隙應較大，蓋因其無實際地租。另一方面，在發展中的都市邊緣空地，因預期轉變成都市土地，其亦將產生大量租隙。然而，與周圍土地相較，使用密度相對較低的土地，常被選為開發地區亦為事實，而在這些地區，其租隙可能相對較小。又例如，在土地價值較高地區的租金並非都為地上老舊或廢棄建築物的支付，而常常為使用土地的支付。如此，若計算其實際地租，則其與潛在地租的差異可能不大。在此種情況下，雖然有一些不動產在開發前確會成為空地，但是大部分會快速的轉變為他種使用。由於在土地價值較高的區位而被誤用的土地，具有較高的租隙，另一方面，位在使用密度較低區位的土地，其租隙會較低甚或為零，但在兩區位的土地可能會同時被開發，此說明租隙在決定開發區位上並不具意義。舉一例或有助於瞭解，設一大都市中有兩筆不同使用的土地，一為瀕臨河邊，景色優美，現地上仍無建物的空地，其最佳使用為建築一高級觀光旅館，可獲得最大收益；另一為現地上建有老舊倉庫的土地，其地上建築物現亦作倉庫使用，若將土地開發興建，供作出租住宅使用，可獲最大收益。第一筆土地的租隙應大於第二筆土地，這是因為，一方面第一筆土地現在沒有收益，另一方面濱河土地的景觀能提供較高的潛在地租。但在此卻沒有理由假定，瀕河的土地會比倉庫用地先開發，濱河土地的潛在地租雖持續存在，但興建旅館的最佳時機或許在未來數年以後，而建造出租公寓的時機，則可能以現在為最佳。另外的例子，可以假定在同一大都市的中心商業區內，留有空地期待未來最佳的開發。在未使用的情況下，該土地沒有實際地租，但持續有潛在地租；但相對的，該土地在開發前亦可出租當作停車場使用，此時其實際地租必大於零。兩相比較，前一情況的租隙必然大於後一情況，但該土地租隙的大小並不影響其開發時機，該土地的開發時機實僅為其潛在地租的函數。另一案例或更能說明租隙大小與開發時機無關，設現有兩筆相鄰同在一仕紳化地區且屬同一開發者所有的土地，其中一筆為空地，另一筆為地上有建築物並供出租的土地，根據租隙理論，前者之租隙應大於後者，但開發者基於最低成本的考慮，將會同時開發此兩土地，由此亦說明土地的開發時機，成本為重要考慮因素，租隙的大小，尚在其次。

從上述的敘述中，可知Bourassa確提出了許多租隙在理論上及實用上的盲點，但亦患了一些認知上的錯誤。他認為空地及在土地價值相對較高地域(area)應為優先發展區位，蓋因其無實際地租，所以租隙較大。實際上，按照租隙理論而言，在空地因其隨時都能達到"最高及最佳"的使用，故其應無租隙。土地價值相對較高的地區，其租隙並不一定較大，租隙的大小，若依租隙理論來解釋，租隙的大小與土地的價格高低無關，而只與地上建築物是否與能符合土地使用有關。因此，Bourassa所舉的例證有部份並不正確。

三、租隙理論與傳統地租的關係

Smith本人並未強調，租隙理論與傳統地租的傳承關係，但是Clark(1987:56以下)則企圖將租隙理論與傳統地租理論建立起傳承關係，特別是Marx及Marshall兩者地租理論與實際地租的關係，但Bourassa (1993:1936-1937)則認為租隙的概念，並不存於古典及新古典學派的地租理論中。關於此一爭論，對租隙理論的有無學術貢獻並無關聯，與租隙理論的是否具實用性及正確性更是無關，其討論似無多大意義，故本文不擬予以進一步探討，而轉入本研究所發現的一些租隙問題上。

第四節 租隙的另類爭議

在上述意義下的租隙及用其來解釋仕紳化的原因上，除了上述已有之爭議外，本研究另提出下列三項問題：一、租隙的計算；二、以不動產循環作為解釋形成租隙原因的解釋能力；三、以及以租隙解釋仕紳化的適用範圍等三大問題值得深入分析，而實際上，此三項問題又互有關聯，茲逐一分析如次。

一、租隙計算的基礎

按照前Smith的說法，潛在地租與資本化地租之間的差距為租隙，而所謂「潛在地租」指的是：「土地在"最高及最佳使用"下資本化的總計」；「資本化地租」則為：「現行土地使用下實際總量」，或稱為「實際地租」。但Smith對潛在地租與資本化地租的進一步解釋，對概念釐清似無多大益處，因此導致諸多在實際驗證上的誤謬，諸如Ley(1986)在加拿大所進行的租隙驗證，即犯了認知上的錯誤，蓋其等均將不同地區(特別是市中心區與市郊間)的房地產價格或租金差異當作檢驗租隙的指標，以致驗證失敗【Smith 1987:462；Bourassa 1993:1740】。

1. 資本化地租

依照Smith所指，租隙的產生應只在地上已有建築物土地(或地區)，如屬未建築之空地，則不會有租隙的存在，蓋空地隨時都有為「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，如圖一所示。如照Smith的定義並逐年檢視「資本化地租」，則其應可解釋為各年「現行土地使用」的使用收益報酬(該即等於「實際地租」或「契約地租」【Bourassa 1993:1733-1734】)。在這種認知之下，租隙的產生必需以各年的實際地租(或資本化地租)逐年下降為前提條件。因此，要確立租隙是否存在就須先檢驗此一前提條件是否為真，這一點研究者似都未加注意。

前述把資本化地租設想為因地上建築物的逐漸老舊而日益下降，而推導致資本化地租(即實際地租)逐年下降，可能是一種嚴重的錯誤。從理論上看，影響地租的高低的因素有許多種【參見Haasis 1987:33以下】，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以。單獨建

物衰敗一項，是否有足夠的力量使實際地租下降，理論上，尚須視其他因素的影響力量而定。就實證結果顯示，資本化地租亦非一定隨建物的老舊而下降，如Clark(1987:94以下)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，且常有上昇的情況的發生。若觀察資本化地租與潛在地間的變動關係，似乎存有正相關的關係，亦即潛在地租高時，資本化地租亦高；潛在地租低時，資本化地租亦低，但是值得注意的是，資本化地租常低於潛在地租。因此，要使資本化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，或若要堅持其為真，則需有進一步實證來支持其說法。

2. 潛在地租

在租隙理論中，第二個要確定者為「潛在地租」，其為「土地在"最高及最佳使用"下資本化的總計」，在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，其問題的癥節在於「土地"最高及最佳使用"」因人而異，故極不容易確定。在實證上，潛在地租常以空地的交易價格來取代之【如Clark 1987；Badcock 1989】。但把潛在地租視為空地交易價格的作法，研究者並未建立起可以被接受的理論關係。如要彌補這方面的不足，似可借用新馬克思主義地租論者的看法來加以解釋【李承嘉 1996:157】，亦即「潛在地租」可由「未來最大可達地租」的概念來替代。未來最大可達地租，為土地取得者於取得土地時，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，在土地買賣移轉中其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【參見Massey and Cantalanon 1978:139-166；Krätke 1991:162-170】。綜合前述，租隙的產生需建立在下列較簡化的命題上：「租隙為未來最大可達地租高於契約地租的部分」，若如此，則Smith及Clark所用以解釋租隙的基本圖型即需加以修正如下（圖3-5）。

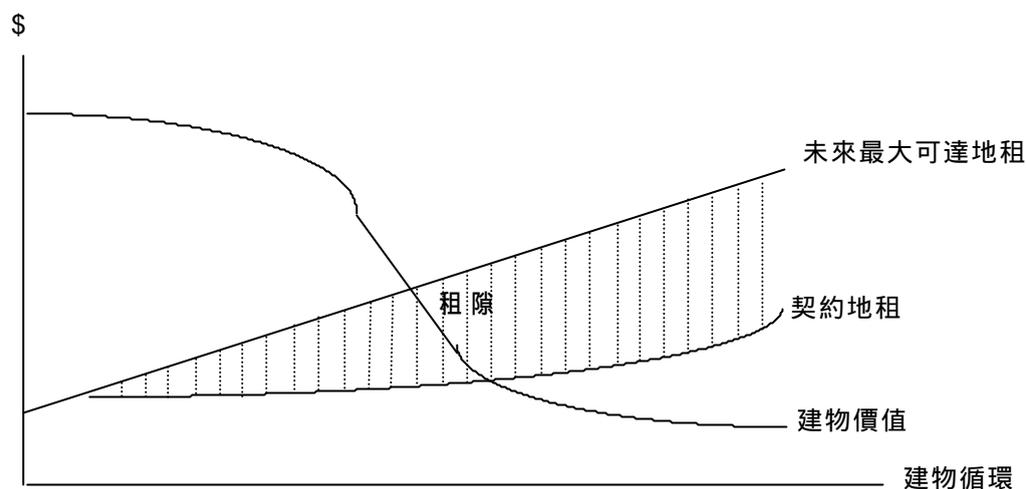


圖3-5：修正後之租隙示意圖
(資料來源：本研究繪製)

如上圖所示，租隙的發生在於未來最大可達地租高於契約地租。本圖所顯示的為地價持續上漲地區，如為地價不變地區，租隙的產生的前提條件為，契約地租逐漸下降；而在地價下降地區，租隙的存在以契約地租下降的速度大於未來最大可達地租為前提要件。

二、以不動產循環解釋租隙原因的解釋能力

Smith及其擁護者以不動產循環作為解釋租隙產生的基礎，不動產循環，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)：地上房屋興建完成階段，此時建物型式、品質、使用等大致符合時代潮流與地方環境的需要，資本化地租與潛在地租無甚差異。但在隨後的發展中，地上建築物因：1. 工人及生產技術的提昇，使得同樣品質的老舊建物，以較少資金與勞務即可重現；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，與土地價格的日漸上昇(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之預期成果，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，至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)：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，個人投資不僅無法或獲得預定的回收效益，亦無法挽回此一地區的發展頹勢，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)：由於此一地區的地上建物極為破敗，原屋主的遷離，資金外流的，不動產交易停滯，整體發展更為衰敗，犯罪率提昇等原因，相對於其他新發展地區，其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。

上述五個不同階段，基本上可視為一地區走向衰敗的步驟，其係以地上建築物的破敗及資金的抽離為主軸，亦為租隙逐漸擴大的基本原因。當一地區的資租隙夠大時，為一地區再發展的實際誘因，而所謂的租隙夠大是指當開發者(1)可以低廉的價格購取所需的住屋；(2)認為購買住屋自住可從中獲得滿足；(3)負擔得起開發所需資本之承貸利息；(4)可自出售開發建造完成的房屋中獲得相當利潤時。【Smith 1979:545】這些條件若存在，則謂地區仕紳化的契機亦已成熟。

一地區的走向衰敗，大致會經過這幾個時期應無疑問。問題在於是否所有地區一定會走向衰敗，且衰敗地區的產生皆因地上建築物的破敗所引起，如照Smith的看法，建物完成後則必逐漸破舊，此種看法對於單一建築物而言，應毋庸置疑，但對一街廓、一小區域而言，並不定然如此，蓋一街廓或一區域內之建物不一定建於同一時期，且建築型態、結構等均有差異，而最重要的在於建物所有人或使用人對於建築物的維修投資情況，因此一區域的建物破敗並不一定同時形成，故單一土地之實際地租與Smith主張的潛在地租間的差異，或可能

由不動產循環來作解釋，但對一街廓或一區域之實際地租與潛在地租間的差異，並不能純由不動產循環理論來解釋，蓋影響街廓或區域性地租高低的因素，決非單由建物本身的新舊或好壞所決定，區域性的決定因素可能遠較重要。因此，如要以不動產循環來瞭解租隙的產生，首先須確定不動產循環為影響實際地租的唯一因素，至少須為決定性因素，這一點研究者似未見有進一步的實際驗證。

實際地租非單由地上建築物之新舊、以及是否合於地方發展等所決定，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。未來最大可達地租則含有「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。所以實際地租與未來最大可達地租間常有差距，此可視為租隙的主要泉源。

不管租隙的產生係因於Smith或本研究所主張，如其為構成仕紳化的因素，則租隙即須有一定的額度，才足以吸引資本的再進入，此乃Smith之所以解釋當租隙「夠大」時才會發生仕紳化的原因。然所謂的租隙「夠大」應非絕對觀念，而為相對觀念。蓋資本於尋求投資區位時，應尋找於租隙相對較高的地區投入，因此，Smith前述所指四項地租夠大的四項情況似非必要。同時，由於租隙夠大為相對概念，故每一時期及每一土地市場區域發生仕紳化的租隙門檻並不相同，因此，不能以某一土地市場的租隙已造成仕紳化，而推論另一土地市場在同一租隙水準下，亦產生仕紳化。造成此種不能比較的原因，在於土地市場的基本特性，包括土地市場的獨占性及土地市場資訊的非完全透明性。因此，於論證一土地市場區域是否因租隙的夠大而促成仕紳化時，應對該土地市場區域進行全面性租隙的調查，以避免因觀察樣本過小，致造成觀察樣本中，雖已有產生極高的租隙的地區，卻仍無仕紳化的跡象。

三、Smith等人租隙解釋仕紳化的適用範圍

租隙為產生仕紳化的必要條件，租隙的產生隱含仕紳化的潛力浮現，為Smith及其追隨者所力主，其並且以不動產循環作為解釋實際地租變動的基礎，

已如前述。在其所有論述租隙的形成的過程中，都認定在不動產價格(地上物價格+土地價格)中，地上建築物的價格在新建初期高於土地的價格(參見本研究圖3-1至圖3-4)，Clark(1995:1491)更強調，在都市範疇內，資本投資在土地的數量為土地價值的若干倍。這種認定或許合適大部分的都市不動產市場，但對於不動產價格中，土地價格百分比高於地上建築物的都市或地區(例如台北市土地價格佔房地總價格的比，在新建者為61%，在既有者為70%-80%之間【邊泰明1991:288】)，則前述的認定即可能有疑義，值得進一步分析之。

為了便於說明，將分成兩種不同基本考慮：(一)Smith的原始主張，即實際地租的高低主受地上建築物條件影響；另一種為本研究的主張，即實際地租不完全受地上建築物條件影響，且潛在地租由未來最大可達地租替代的情況。

(一)實際地租完全由地上建物的條件決定(Smith主張的情況下)

依Smith的主張，實際地租之高低主要受到地上建築物條件的影響，在此種條件限制下，若在地上建築物的價格佔房地產價格的百分比較高的都市，則因地租的高低僅占不動產價格的少部分，即使租隙產生，對地區之仕紳化亦無多大幫助，蓋此時即使土地不使用其所產生之損失相對較小(與土地價格占房地產價格比例較高的地區比較)。相對於此，土地價格占房地產價格比例較高的都市，依照前述條件，如果地上房屋已破敗，則實際地租將急速下降，其所產生的租隙較大，因土地不充份利用所生之地租損失相對較大，故在其他條件相同下，於此地區理論上較易產生仕紳化。所以，就Smith所主張的租隙來看，其在土地價格占不動產價格比例較高地區之適用性，應優於在地上房屋價格占房地產價格比例較高的地區。

(二)實際地租不完全由地上建築物的條件決定時

如實際地租不完全受地上建築物條件影響，而是尚受其他因素影響時，此時，地上房屋價格占不動產價格比例的高低，對於實際地租的影響將具有決定性作用。在地上房屋價格占不動產價格比例較高的都市，實際地租的高低將主要依繫於地上房屋條件的好壞，因為此時其地價所占比例較低，其他影響因素即使地價或實際地租有所影響，其影響將相對微不足道。換言之，在地上房屋價格占不動產價格比例較高的都市，地上房屋的條件具有影響實際地租的絕對

作用，因此房屋的破敗，代表實際地租的降低，租隙將持續擴大，仕紳化的契機將現。

在土地價格占不動產價格比例較高的都市，因地上房屋所占的價值比例相對較少，故地上房屋的條件對於實際地租影響力相對較低，而其他影響實際地租的因素即具有較多的影響力。在此種情形下，就不能僅以一地區地上建築物的條件來判斷實際地租，亦即不能確定租隙的大小，也就無從認定仕紳化與地上建築物條件的因果關係。由此，亦可說明，許多高地價都市內部地區的再生，並不發生在建築物最破敗的地區，而是在其他區位上或有特殊條件的地區發生。

在從上述分析中可知，若純以Smith等人的租隙理論來解釋仕紳化的成因，其於土地價格占不動產價格比例較高的都市，應較建築物價格占不動產價格比例高的都市為適用。但若排除Smith等人的基本假設 - 實際地租由地上建築物的條件決定，而以實際地租由各種地租的影響因素共同決定時，則租隙理論的適用情形，應以地上建築物價格占不動產價格比例較高的都市為佳，其條件關係可列如表3-3。在過去實證租隙與仕紳化關係的實證研究中(如Clark 1987及Badcock 1989)，其驗證的國家如瑞典與澳洲均屬土地價格占房地產價格比例甚低者，故以Smith的租隙來解釋仕紳化，如依本研究分析來看，實有疑問，蓋其均未能驗證該地區之實際地租主要受地上建築物條件影響，而直接驗證租隙與仕紳化的關係。除此以外，對於土地價格占房地產價格比例較高地區的都市，如東京、臺北等，都未曾有過類似的驗證分析，在租隙理論完整性的檢定上及其適用的範圍上，都有不足。

表3-3：租隙理論的適用情況

實際地租的決定條件	建物與土地價格的比重	租隙的形成決定情況	租隙適用的情況(易否顯著)
實際地租純由地上建築物的條件決定	地價占房地產價格的比例較高地區	R由建物情況決定 P由土地條件決定	高(易顯著)
	地價占房地產價格的比例較低地區	R由建物情況決定 P由建物條件決定	低(不易顯著)

實際地租由各種地租影響因素決定	地價占房地產價格的比例較高地區	R不由建物情況決定 P由土地條件決定	低(不易顯著)
	地價占房地產價格的比例較低地區	R不由建物情況決定 P由土地條件決定	高(易顯著)

說明：R=實際地租；P=潛在地租
(資料來源：本研究整理)

第五節 小 結

租隙理論提出的目的主要在於，替仕紳化提供一放諸四海皆準的解釋原因。自從租隙理論提出以後，許多學者即嘗試從理論或實證來檢驗租隙理論的妥當性。從本文分析中可發現，如果要將租隙理論用在解釋仕紳化的發生，在理論與驗證上都有一些瓶頸待解決。

- 一、在理論上，租隙理論中所謂的租隙，指的是實際地租(或資本化地租)與潛在地租之間的差距。在此，「實際地租」定義為：「現行土地使用下實際總量」，而「潛在地租」為：「土地在"最高及最佳使用"下資本化的總計」。潛在地租的定義，可看作是一般的經濟地租，亦即等於土地的最高潛藏機會成本(the highest latent opportunity cost of land)【Gaffney 1969:141】、屠能的潛在淨生產(potential net product)或純租(pure rent)【Clark 1995:1493】，這部份比較沒有爭議。但在實際地租的上，在租隙理論中有一項基本命題，即實際地租(等於現行土地使用下實際總量)完全由地上建築物的條件來決定，由於這項命題的存在，租隙理論才能以不動產循環解釋之，亦才能夠建構出以租隙理論解釋仕紳化的基底。但是，從地租理論來看，影響都市地租高低的因素，絕對不僅單純的一項原因，而為多項因素的複合體，這些包括土地市場的型態、一地區的社會法制、土地所在區位的發展狀況、土地使用者的主觀意識等。【李承嘉 1996】實際地租的影響因素，從其定義來看，其除受一般影響因素影響外，尚會受地方交易習慣、土地使用人與土地所權人的關係所影響，故其影響的因素尚較理論上的為複雜，絕不僅只受地上建築物的條件所影響。
- 二、在實證上，承續上述在理論上的問題，如果決定實際地租因素只有地上建築物一項的命題要確立，則需有足夠的實際驗證來支持，但是就有關的實證研究來看，這一點不僅尚未有驗證提出，在理論上也未曾有人質疑，此為未來在租隙理論的驗證中須加強的部份。在未來的驗證中，可就一地區中對一定數量建物連同基地的使用收益或租金額度進行長期觀察(時間序列的驗證)，以確定實際地租係受地上建物條件影響。

其次在實證上，租隙理論的擁護者一直強調，實際地租值為一理論上的值，因此，拒絕實際地租即為契約地租的主張，這使得租隙理論在驗證上不易進行。但在實際的驗證中，卻不得不妥協的把實際地租利用契約地租來求取，或用其他可替代的租金及土地收益額度來代表【Clark 1987】。租隙理論過度強調理論性，以至缺乏可驗證性，此為租隙理論未來最急迫應尋求突破的地方。

三、在適用的範圍上，由於租隙理論的發展起源地，係在土地價格相對於地上建物成本較低的美國都市，且其後的若干驗證都市地區，其土地價格常低於其地上建築物價格甚多。換句話說，租隙理論並沒有考慮到在不動產價格中，土地價格的比例高於地上建築物的情況，例如台北市，其地上建築物的成本價格往往低於其基地價格，在這種情況下，租隙理論仍否適用，就頗值懷疑。因此，租隙理論，在實際的適用上，可能會受到地域的限制，而失去其原為解釋仕紳化而尋求一放諸四海皆準的原意。

四、最後，在都市發展全球化(globalization)的過程中，土地市場資訊越來越開放，資本越來越具彈性(flexibility)，再加上土地逐漸成為金融資本(financial capital, Krätke 1991:162以下)，跨國投資的情況因而越來越普遍【Carpenter and Lees 1995】。因此，一土地市場的範圍將越來越為擴大，土地市場的範圍越來越難確定，在檢定租隙何時夠大，而足以促成仕紳化的發生時，所遭遇的問題將越來越複雜，此為未來研究亟應突破解決的問題。

第四章 租隙理論之實證研究

本章首先回顧國內外租隙的實證案例，再對台灣地區都市進行實證分析。Smith在建構以租隙理論來解釋仕紳化時，得到的終結論之一為：「仕紳化為回歸都市運動是正確的，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揚棄了以人的移動為仕紳化產生的論調，而把仕紳化的發生完全訴諸於資本的移動，因此，在驗證以租隙理論來解釋仕紳化時，其應包括：一、租隙的存在；二、不動產資本的流向是由新發展地區移向舊市區的不動產市場；三、前項資本移動與仕紳化會發生在生產過剩的資本主義危機(capitalist crise of overproduction)期間，而使一般產業部門的利潤下降，資本遂產生反循環投資(contercyclical investment)，流向不動產市場。【Williams and Smith 1986:213-214】本章將分別就國內外已有之相關案例檢視其是否符合Smith所提出的三項論點，再進行本研究之實際驗證。

第一節 相關實證研究

仕紳化實證研究的地區，主要集中在少數全球都市(global cities)如紐約、倫敦、舊金山，以及一些較小的地方性中心如Boston、Adelaide、Stockholm、Vancouver、Toronto等，這些地方都具有獨特及成長的服務性經濟，並富於環境及文化的舒適性，以及具有歷史核心和高水準的公共投資及私人財富。【Bourne 1993:96】在租隙方面的驗證則更為少見，在國外的研究僅限於下列三個區域，包括Ley (1986)對加拿大都市的研究、Clark(1987、1992)就瑞典Malmö市所進行的常期觀察，以及Badcock(1989)在澳洲Adelaide的驗證。在國內的驗證方面，廖家顯(1996)曾對迪化街的租隙進行實證，而游秀琳(1996)則從社會結構檢驗迪化街是否發生仕紳化。本部分先就租隙已有的實證，依序介紹並檢討其內容，以作為本研究租隙理論實證的參考，及將來成果比較的基礎。

一、加拿大的驗證

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)、住宅市場動態性(Housing Market Dynamics)、都市舒適價值(The Value of Urban Amenity)、以及經濟基礎(The Economic Base)，在實際仕紳化過程中所扮演的重要程度。在此項驗證過程中，最先要解決的為仕紳化的認定標準問題。礙於其他資料取得的困難，Ley乃採用社會階層變動(changing social status)為仕紳化的指標，而社會階層指標係由下列兩項的平均值來決定：即(1)從事專業(professional)、經理(manegerial)、技術(technical)及行政工作(administrative jobs)等四項職業占就業人口的百分比 + (2)具大學學歷的百分比。1971年及1981年之間社會階層指標的差異即為「仕紳化指數(gentrification index)」，同時用這項指數為研究分析的依變項。【Ley 1986:526】

在自變項方面，依據前述四種解釋仕紳化的原因，在研究中一共匯集了35個變項(其中人口改變10項，住宅市場變動11項，都市舒適性6項，經濟基礎8項)。其中有關租隙變項，被劃分在住宅變動原因下，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，越為容易仕紳化，這種關係與租隙理論解釋仕紳化的命題恰為相反。蓋依照租隙理論，在市內地價較低的地區，仕紳化才易發生。【Ley 1986:528、533】跟據這項實證結果，Ley聲稱租隙的命題並不適合於加拿大的都市。【Ley 1986:531】

從整個驗證過程來看，Ley會得到這樣的結果，似乎並不意外。因為，從驗證中的依變項來看，依變項係以職業別(專門技術、經理人、及行政管理人員等)的百分比，加上受高等教育(完成大學教育者)的百分比，做為解釋仕紳化的指標，這兩種社會階層當中，應都屬中上階層，其亦應屬中高所得群，在選擇居住區位的競爭過程中，他們基於所得優勢，可將低所得者排除在外，而佔據地價較高，區位較優的地區。【Harvey 1979:55以下】因此，在驗證中所得到的：市中心地價愈高的CMAs，其仕紳化程度愈高(即前述中上階層的比例愈高)的結論，為理所當然的結果。【參閱 Smith 1987:462-463】

其次，Ley解釋租隙的概念似乎亦有不當。他認為租隙的命題為：「市內土地市場愈不景氣，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，以及其供給相對於市內而言有所不足時才會發生，否則投資者不會為市內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，市內-郊區土地價值坡度的相對情況(relativ status of inner-city-suburban land value gradient)，以及市內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，則Ley係以某一定時點市內土地價格與CMA的土地價格比值作為影響後一段時期仕紳化的自變項，而其關係為，前項比值愈低愈低者，愈應仕紳化。依前述方法所取得之比值與原租隙形成的理論(Smith 1979)，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，不動產的價格為建物價值與資本化地租之和(詳請參閱前章)。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是否與仕紳化有關者，係以市中心的地價與其在CMA之地價之比例為準，換句話說，Ley是以不同土地區域範圍的差異來比較。
- (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所進行的是市中心不動產價格與其在CMA不動產價格比的差異而已。市中心不動產價格(或其中之資本化地租)高者，在不知其潛在地租高低的情況下，並不能確定其租隙就一定較小，然而，Ley即以此來判定其租隙較小，所以在其迴歸方程式中，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在租隙的認知上，似忽乎犯了一些錯誤。

二、澳洲的驗證

Badcock(1989)在澳洲Adelaide市進行租隙理論相關命題的驗證，其驗證的內容主要有三項：(一)租隙是否存在，及其存在的期間；(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年的相關資料，其研究方式及獲得主要結果如下。

(一) 租隙的確認

如前所述，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異，雖然這兩種觀念在實證上極難操作，但Badcock認為在Adelaide市能找到可以說明租隙應該存在的土地及住宅價格資料。【Badcock 1989:127】他以未建築使用之土地的價格(the price of an undeveloped plot of land)來代表土地未來使用所得的市場評估，亦即潛在收益或地租。在研究中則以支付給分佈於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、ands maisonettes or duplexes)的聯合銷售資料(consolidated sales data)為準。【Badcock 1989:127-129】在研究中一共統計了1970、1975、1980、1985年的土地及房屋的價格資料，這些資料按其所在之LGA區域之中心與CBD的距離來區隔發租隙發生所在地與市中心的距離關係，其統計結果如圖4-1所示。

從圖中土地價格(虛線，同時代表潛在地租)及房屋價格(實線，同時代表實際地租)的變動，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。這種土地價格高於房屋價的的情況一直到1975及1980年仍舊持續著，而到1985年租隙才消失。【Badcock 1989:127】

圖4-1:澳洲Adelaide市租隙圖

(二)資本轉移(switching of capital)

根據Smith的說法，當價值下降(devalorization)進行夠深且租隙夠大時，資本將從都市經濟的產業部門，或自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仍有存疑，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。【Badock 1989:133-134】為進行資本轉移的研究，Badcock 將Adelaide統計分區(Adelaide Statistical Division (ASD)，其共包括30個地方政府區)依距Adelaide市中心之近遠分成內部區域、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(1976-1986)、1975-1986年內部區域住宅生產、及1970-1985年住宅消費的情況。結果顯示：

1. 在住宅生產資本方面，1950年代及1960年代，在內部邊緣(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%。而由此證明「資本回歸都市運動」的命題為一項事實。【Badock 1989:136】
2. 內部區域住宅生產方面，在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，除了1980年代初期，公共部門在內部區域進行大量公共住宅

的投資興建與整建以外，政府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，在都市再生的早期，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。【Badock 1989:136-137】

3. 住宅消費方面，仕紳化及住宅消費樣式改變的背後因素為都市勞力的逐漸再結構，1966-1986年間Adelaide市內勞力結構發生了逆轉現象，亦即上層的白領階級比例提高，而中下藍領階級比例下降¹。中上階級的增加，代表其在住宅消費可能增加，而亦只有高所得者才能魚與熊掌兼得(best of both worlds)，即在住宅上同時擁有可及性及空間(access and space)。【Badock 1989:137】而在觀察期間，資料亦顯出，在逐漸增加的住宅消費中，市中心都能維持一定比例的資本投入。【Badock 1989:138】

另外，自1970年代中期起，有關機關對於住宅消費貸款的內容亦有所不同，如1976-1977年此類貸款中，約有27%用作新建住宅，51%用作已建的住宅（其於用作契約住宅），但以後，用作新建住宅的比例越來越低（1985-1986年降到只有4.7%），而用在新建的住宅百分比逐漸升高（1985-1986年有76.2%）。在一般金融機構對於衰敗地區（即前述的redline zone）的融資管制方面，1970年以後亦逐漸放鬆。【Badock 1989:138-139】這些都使得資本有機會回流至就市中心區。

（三）仕紳化與經濟發展的關係

按照Smith的說法，仕紳化的發生應只在經濟危機時才可能，因為在經濟不景氣時，其他生產部門的報酬率下降，此時，資本將會移向風險較低，而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。要證明此

1. 1966年整個都會區之上層白領階層之比例為20.53%，藍領階層為36.80%，同一時期市內區域的上層白領階層之比例為22.60%，藍領階層為34.94%；至1986年整個都會區之上層白領階層之比例

兩者之間的關係，連Smith本人都認為相當困難。【Williams and Smith 1986:213-214】Badock藉助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，亦即Smith所主張：仕紳化的發生應以經濟發生不景氣為前提的命題，並不能此獲得實際驗證的支持。

【Badock 1989:139-141】

Badock在澳洲所進行的租隙理論與仕紳化關係的實證，可以說是到目前為止最為完整的一項研究，因為在整個研究中，他把租隙理論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，均加以逐一驗證，而在驗證中亦沒有太大的瑕疵。如果要強調的話，只有一項，即在資本轉移的驗證中，為要驗證資本是否從新發展地區，回歸到市中心的舊市區，Badock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Adelaide的都市發展順序完全依據前述的距離遠近進行，否則他這種劃分式，極可能與理論中所說的資本從新發展地區轉移舊市區有所出入。

三、瑞典的驗證

Clark可謂為租隙理論之極端擁護者，除了在前述理論中已可看出其對租隙理論的深入研究及分析外，他亦在瑞典Malmö市進行租隙的驗證(Clark 1987)。在驗證中利用大量資料觀察該市四個街廓(但分成六個研究單元)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. 開發的時間大致相當、2. 再開發的時間亦相當、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分別如下：

(一)資本化地租

為29.10%，藍領階層為23.66%，但同一時期市內區域的上層白領階層之比例上昇為41.50%，藍領階層則下降為15.30%。【Badock 1989:130表1】

資本化地租所需基本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, 它比課稅價值來得佳, 因為某些土地的課稅價值幾年都未變動。課稅價值的優點, 則在於每年都有, 且劃分土地及建物價值。為要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。【以上Clark 1987:99-103】

整個取得資本化地租的程序步驟為：

- (一)取得名目課稅評估價值(nominal tax assessment values)；
- (二)名目課稅評估價值的通貨緊縮校正(deflation of nominal values)；
- (三)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(1979:543)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")。此項資料的最佳來源應為, 土地開發前的出售價格, 及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佳及最高的使用, 但隨著環境的變遷 例如五十年以後 該土地的所謂最佳及最高使用也許完全不同。為要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】

(一)開發與再開發時潛在地租的資料取得；

(二)人口改變及Malmö市總財產價質變動率時間序列的建立；

(三)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：

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

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

$$PLR_t = \text{t年的潛在地租}$$

$$PLR_{t-1} = \text{t-1年的潛在地租}$$

$$RPLRC = \text{潛在地租的改變率}$$

$$RPC = \text{人口改變率}$$

$$RTPVC = \text{總財產價值改變率}$$

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²，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，其結果可分別以圖4-2來表示1960年時縱斷面的租隙分佈情形，及圖4-3表示六個研究單元中的五個單元之時間序列租隙變動情況。

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

圖4-2：Malmö市1960年租隙分佈情形
(資料來源：Clark 1987:148, fig. 16.6)

圖4-3：Malmö市五個研究單元租隙變動(自開發至再開發)情況
(資料來源：Clark 1987:143, fig. 16.1)

最後，Clark結論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、建物、及計畫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、以及都市計劃的權利等。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】

本研究對於租隙的發生與租隙的大小，可說已經進行最詳細的分析與驗證，結果亦令人滿意。但是做為一個租隙理論的擁護者，不能夠對租隙理論進行全盤的驗證，而漏去資本轉移及經濟危機與仕紳化關係的驗證，為其最大不足。

四、臺灣地區的租隙大小驗證

臺灣地區研究租隙理論相對較晚，第一篇的實證研究為廖家顯(1996)對臺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，把契約地租視為資本化地租，契約地租的取得方法，係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、土地殘餘法及收益還元法等求得土地收益還元價格，即為資本化地租。結果迪化街南段的資本化地租為150542.62(元/平方公尺)、中段為103981.53(元/平方公尺)、北段為117595.45(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，以臺北市政府地政處提供之「買賣實例調查估價表」為實證資料之來源，但因該地區實際交易案件甚少，故以歷年該地區之交易資料，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328776.26(元/平方公尺)、中段為294848.8(元/平方公尺)、北段為284916.77(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178233.38(元/平方公尺)、中段為1906867.27(元/平方公尺)、北段為167321.32(元/平方公尺)。【廖家顯 1996:134】

前述研究雖已初步驗證迪化街可能已存有租隙，然因受資料限制，其僅計算租隙大小且僅表現出橫段面的結果，無法顯示研究地區時間序列之租隙變動，複以未能與其他地區進行租隙大小的比較，特別是市郊新發展地區的租隙，故無法確定迪化街之租隙已經夠大，而足吸引資本進入，成為該地區仕紳化的誘因。

本研究綜合前述國內外進行租隙理論各項命題實證的相關案例，彙整其結果如表4-1所示：

表4-1 國內外進行租隙理論實證案例 ()

(實證者)	(實證時間)	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之關係不明顯)	實證方法錯誤, 僅比較出不同CMS間資本化地租的差異
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	租隙理論較完整之實證研究
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 (1984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

資料來源：本研究整理

第二節 臺灣地區租隙理論的驗證

如前節所述，如欲利用租隙理論來解釋仕紳化，則有三項命題需予驗證，即：一、經濟不景氣與資本反循環投資；二、資本轉移；三、租隙發生且已夠大。本節先就「經濟不景氣與資本反循環投資」及「資本移轉」兩項命題進行驗證，「租隙發生且已夠大」則留待下章擇定地區進行驗證。茲依上述順序分別進行驗證如下。

一、經濟不景氣與資本反循環投資

在此，基本上可將一般生產部門及不動產市場部門(或稱為非實質生產部門)分開。在經濟景氣時期，一般生產部門之資本報酬會相對較高，因此資本會停留在生產部門或自其他部門流向生產部門。但若經濟不景氣時，一般生產部門的資本報酬將相對較低，風險較大，因此，資本多不願留在生產部門，而會流向報酬相對較高，風險較低的不動產市場。此種資本追求最大利息的準則，自新古典經濟學派以下，被視為資本移動的原動力。【Schätzl 1988:104-105】根據此種準則，Smith(1982)提出了反循環投資命題(Countercyclical

Investment)，亦即，隨著在主要產業部門利潤率的下降，資本會轉向不動產市場，特別是轉向能提供較優報酬的低度資本化區位 (undercapitalized location)。而市內的舊中心區，由於地上建物的老舊與不合時宜，與其他新開發地區比較，往往屬低度資本化地區，此即為資本匯集的理想處所，仕紳化此時此地即可發生。

(一) 資料使用及驗證方法

就經濟的長期發展而言，其向前發展並不是直線式的，而是以起伏循環的方式向前邁進。【Schätzl 1988:135】這種起伏循環依其每一週期循環所需時間來分，可分成三種，即：短期循環，其循環時間在40個月以下者；中期循環，其循環時間在9-10年之間；長期循環，其循環時間則在48-60年之間。

【Schumpeter 1939】這種循環表現的即為經濟的榮枯。這種循環週期不僅發生在一般經濟活動上，亦發生在不動產市場，就不動產的景氣循環而言，其週期應在7-10年之間，如按前述標準來看，應屬中期循環。如果將不動產市場景氣的循環與一般經濟活動的景氣循環比較，即可看出資本的流動方向。

在一般經濟景氣循環方面，本研究係以臺灣每年經濟成長率為指標【行政院經濟建設委員會，1996】；而在不動產景氣循環方面，則以臺灣地區各年土地交易筆數及土地增值稅課徵額數兩項資料為指標【台灣省政府地政處，1996】。這兩種景氣循環的指標並不是完全理想的資料，因為經濟成長率係前後兩年經濟成長的比值，前一期的高度成長，在與下一期的成長比較時，會使下一期的成長率變小，反之則會變大。因此，作為景氣循環的的指標並非十分恰當，但有關景氣尋循環的指標，除此一資料外，似無其他時間序列的資料可供運用。在使用該項資料時本研究係假定，經濟成長率愈高，則景氣愈佳，反之則愈不景氣。有關不動產的景氣循環，最理想的資料應當是土地之投資報酬率，其次為實際在土地上之投資額，但因這兩項資料在臺灣都未建立足供採用的數據，因此乃分別以臺灣地區各年土地的交易筆數及各年土地增值稅總徵收額資料替代之，其意義為當年不動產市場愈景氣，則同年的土地交易數量或土地增值稅額較多，反之則愈少。因受資料限制，本研究僅進行民國59年至84年間的 analysis (詳細資料見附錄)。按反循環投資命題，這兩者之間的關係應為：

『當經濟成長率愈高時，土地交易數量或增值稅的稅收額將愈少；當經濟成長率愈低，則土地交易數量或增值稅的稅收額將愈多。』

為使容易辯證本研究採用兩種方法，一為簡單相關分析，另一為利用兩者每年的數據繪成趨勢圖以為比較。

(二) 驗證結果

1. 在簡單相關分析中，係分別計算經濟成長率與土地移轉筆數的相關係數，及經濟成長率與土地增值稅收入的相關係數，由計算的結果發現（圖4-4），經濟成長率與土地移轉筆數的相關係數為-0.42，經濟成長率與土地增值稅收入的相關係數為-0.3389，即在民國59年至84年間，不論是土地交易筆數或土地增值稅收入均與經濟成長率呈負相關（即當經濟成長率愈高時，土地交易筆數或增值稅的收入愈少；當經濟成長率愈低，則土地交易筆數或增值稅的收入將愈多）。此一實證結果同時也說明了台灣地區資金的流動大致符合Smith所提出資本反循環流動的命題。

圖4-4 經濟成長率與土地增值稅收入及土地移轉筆數相關程度圖

2. 在經濟成長率與不動產移轉筆數或土地增值稅收入實際變動比較方面，可透過圖4-5說明之。

圖4-5 歷年經濟成長率、土地增值稅收入及土地移轉筆數趨勢圖

(1) 經濟成長率與不動產移轉筆數實際變動方面：

由前一部份相關係數的分析已知兩者的相關係數為-0.4200，即兩者為負相關，而由民國59年至民國84年的實際資料可以看出，在民國61至65年、民國65至68年、民國68至74年及民國73至77年各期間，經濟成長率與不動產移轉筆數間大致均呈現反向變動的狀態，但自民國78年以後，兩者之間反向變動的情況則不明顯，此一現象也反應在相關係數的結果上。

(2) 經濟成長率與土地增值稅收入實際變動方面：

由前一部份相關係數的分析已知兩者的相關係數為-0.3389，即兩者為負相關，而由民國59年至民國84年的實際資料可以看出，土地增值稅收入在民國75年以前大致呈持續增加的狀態，與經濟成長率的關係不明顯，但在民國76至80年及民國81至84年間，則可發現兩者間存在反向變動的情形，而由於經濟成長率與土地增值稅收入兩者間呈反向變動的期間不若與土地移轉筆數呈現反向變動的期間為長，故在相關強度（係數）上亦偏低。

二、資本轉移

Smith第二個命題「資本轉移」，主要來自Harvey(1978)對資本主義都市進程的解釋。跟據Smith(1982)的解釋，一旦貶值(devalorization)開始發生且夠深時，以及租隙夠大時，資本將自都市經濟的部門，或自住宅部門移至較具吸

引投資機會的市內住宅市場。【Badock 1989:133-134】同時，資本轉移之前提條件，仍為前述之經濟不景氣。

(一) 資料使用及驗證方法

本部份實證研究將以台北市為驗證觀察區，其原因為，台北市都市規模為臺灣地區之最，且其亦為臺灣地區發展較早之都市，所謂「一府，二鹿，三艋舺」，艋舺指的即為台北萬華，其在臺灣地區的都市發展上，排名第三。此外，由於臺北市為臺灣地區之最大都市，過去發展相當快速，因此新舊市區雜陳，尤其過去臺北市的都市擴張現象頗為顯著，在劃分新舊市區上也較為便利，故其為一理想的研究區。

在劃分新舊市區上，由於臺北市最早發展的地區為萬華附近【莊永明，1996】，故在舊市區的劃分上將以鄰近萬華的行政區為主，而由於都市的擴張現象，使得都市邊緣地區得以發展，故在新市區的劃分標準上，將以開發較晚且位於都市邊緣的行政區為主，但由於民國80年臺北市曾經調整合併行政區範圍，故在新舊市區劃分上則隨行政區的調整稍有變動，但大致仍符合原劃定範圍內，茲將本研究新舊市區劃分的標準分述如下：

(一) 行政區調整前（民國80年以前）（圖4-6）：

1. 新市區範圍：內湖區、南港區、木柵區、景美區、士林區、北投區。
2. 舊市區範圍：古亭區、雙園區、龍山區、城中區、建成區、延平區、大同區。

(二) 行政區調整後（民國80年以後）（圖4-7）：

1. 新市區範圍：內湖區、南港區、文山區、士林區、北投區。
2. 舊市區範圍：萬華區、中正區、大同區。

在資料的選用上，本應以新舊市區內實際投資於住宅市場的投資總額（包括地上建築成本與土地取得成本）為依據，但因臺北市並未建立該項統計資料，故本研究將採用新舊市區內之建物建造總成本來替代投入之資本為實證資料（台北市政府，1970 1996），本研究採用此項資料係假定住宅市場的總投

資額與建物建造成本呈正相關，而受於資料限制，本研究僅進行民國59年至84年間的分析（詳細資料見附錄 ）。按資本移轉命題，這兩者的關係應為：

『當經濟成長率愈高時，新舊市區的建物建造成本將減少，而在舊市區更少；當經濟成長愈低時，則新舊市區的建物建造總成本將增加，且在舊市區增加更為顯著。』

為了使容易辨證經濟成長率與新舊市區間的建物建造總成本兩者之間的關係，本研究仍將採用前述的簡單相關分析及繪圖進行實際比較兩種方法進行驗證工作，茲將驗證結果分述如下：

(二) 驗證結果

為了便於比較各年經濟成長率與新舊市區建物建造成本的變動情況，本研究先將新舊市區建物之建造總成本，轉換為與經濟成長率相同的比例單位，即把新舊市區建物建造成本轉換為佔全台北市建物建造成本的比例後，再進行實證工作。

1. 在簡單相關分析中，係分別計算經濟成長率與新市區建物造價佔全市比例的相關係數，及經濟成長率與舊市區建物造價佔全市比例的相關係數，由計算的結果發現（圖4-8），經濟成長率與新市區建物造價佔全市比例的相關係數為-0.2208，經濟成長率與舊市區建物造價佔全市比例的相關係數為0.2375，即在民國59年至84年間，新市區建物建造成本與經濟成長率呈負相關（即當經濟成長率愈高時，投資於新市區的建物建造成本的愈少；當經濟成長率愈低，則投資於新市區的建物建造成本的愈多）。但此一實證結果同時也顯示，舊市區建物建造總成本與經濟成長率呈正相關（即當經濟成長率愈高時，投資於舊市區的建物建造總成本的愈多；當經濟成長率愈低，則投資於舊市區的建物建造成本愈少），此一現象也說明了臺北市內建築資本的移轉並非完全符合Smith所提出資本移轉的命題。
2. 在經濟成長率與新、舊市區建物造價佔全市比例比較方面，可透過圖4-9說明之。

(1) 經濟成長率與新市區建物造價佔全市比例關係方面：

由前一部份相關係數的分析已知兩者的相關係數為-0.2208，即兩者為負相關，而由民國59年至民國84年的實際資料可以看出，在民國65至69年、民國69至73年及民國77至81年間，可看出經濟成長率與新市區建物造價佔全市比例間大致均呈現反向變動的狀態，但自民國81年以後，兩者之間反向變動的情況則不明顯，此一現象也反應在相關係數的結果上，兩者相關強度不高。

(2) 經濟成長率與舊市區建物造價佔全市比例關係方面：

由前一部份相關係數的分析已知兩者的相關係數為0.2375，即兩者為正相關，而由民國59年至民國84年的實際資料可以看出，在民國61至64年、民國64至67年及民國69至72年間，經濟成長率與舊市區建物造價佔全市比例間大致呈現反向變動，但其他時間則與經濟成長率呈一致性的變動，且民國75年以後在舊市區的建築投資金額大致呈持續減少增加的狀態，而由相關係數的分析仍可發現其與經濟成長率的相關程度不明顯。

圖4-8 經濟成長率與新、舊市區建造成本佔全市比例相關程度圖

圖4-9 歷年經濟成長率與新、舊市區建物成本佔全市比例趨勢圖

經由前述之實驗結果，大略可說明台北市資金的流動大致符合Smith所提出租隙理論資本反循環流動的命題，但台北市內建築資本的移轉並非完全符合Smith所提出租隙理論資本移轉的命題。至於Smith所提出租隙理論的第三項基本命題：租隙發生且已夠大，廖家顯（1996），曾將迪化街劃為北、中、南三段，並以民國84年之地價資料推求該地區之租隙大小，但未與其他地區（已達都市更新獎勵標準地區或市郊新發展地區）進行比較，故無法確定租隙的發生

已夠大，而能吸引資本進入，成為該地區仕紳化的誘因，故本研究將於下一章，針對台北市其他地區（吳興街）之租隙大小進行探求，並與迪化街之租隙大小進行比較，同時也可檢定Smith所提出租隙理論的第三項基本命題是否成立，同時並以此為基礎探究台灣地區發生仕紳化的可能性。

第三節 小結

本章主要係對國內外仕紳化與租隙理論相關案例進行檢視工作，並以台灣地區進行租隙理論有關景氣循環與資本流向等命題之初步實證，祈能對本研究後續的研究方向有所助益，以下僅就前述國內外有關仕紳化之研究與租隙理論的實證等兩部份加以彙整說明：

一、仕紳化之相關研究【Bourne 1993】

Bourne (1993) 依仕紳化發生的原因及相關之研究案例等，歸納出仕紳化可能發生的地區及其特性如下：

(一) 仕紳化發生的地區：

- 1、全球都市 (global city)：如紐約、倫敦、舊金山等。
- 2、地方性中心：如Boston、Adelaide等。

(二) 仕紳化發生地區的特性：

- 1、具有高度的服務性經濟比例。
- 2、富於環境及文化的舒適性。
- 3、具有歷史核心意義、高水準的公共投資及私人財富之聚集。

二、租隙理論之實證研究

(一) 加拿大的實證研究

Ley(1986) 首先利用加拿大22個Census Metropolitan Areas(CMAs)1971-1981年的相關資料，並以人口改變、住宅市場動態性、都市舒適價值及經濟基礎等四個因子共35個變項，分析各因子在實際仕紳化過程中所扮演的重要程度。

而有關租隙部份的實證，其驗證結果顯示，租隙與仕紳化間的關係並不顯著，且實證結果為市內地價較高者，越為容易仕紳化，這種關係與租隙理論解釋仕紳化的命題恰為相反。

但此項實證結果，係Ley在租隙的認知上犯了以下兩種誤謬：

- 1、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。而Ley在實證中是以市中心的地價與其所在CMA之地價之比例為準，即是以不同區域土地範圍的差異來比較。
- 2、Ley在實證中用到的概念僅是Smith所指的不動產價格，意即只含蓋資本化地租一項（僅比較不同地區間資本化地租的差額），並沒有涉及潛在地租，因此，並無法正確判定潛在地租的大小與租隙是否存在。

（二）澳洲的驗證

Badcock(1989)利用澳洲Adelaide市1970-1985年的相關資料進行租隙理論的驗證，其驗證的結果如下：

- 1、在1970 1980年間Adelaide市的確有租隙的存在。
- 2、在租隙發生的同時，亦有資本轉移現象的發生，且Badcock並以實證之結果說明以下兩種有關仕紳化推論的正確性：
 - （1）資本回歸都市運動的發生。
 - （2）公部門的投資有利於仕紳化的發生。
- 3、Badock藉助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Smith主張仕紳化的發生應以經濟發生不景氣為前提的命題，並不能獲得實際驗證的支持。

Badock在澳洲所進行的租隙理論與仕紳化關係的實證，可以說是到目前為止最為完整的一項研究，亦沒有太大的暇疵。

（三）瑞典的驗證

Clark (1987) 以瑞典Malmö市的四個街廓為實證範圍，並以1860-1985年各年資料的進行租隙的驗證。Clark成功地證明出Malmö市四個研究地區各年存在的租隙大小，同時Clark認為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、建物、及計畫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、以及都市計劃的權利等。此外，資本化地租尚特別受下列兩項因素影響：一是附著於土地上建物資本的狀況及可使用情形；二是地方團體利益衝突的結果。

Clark對於租隙的發生與租隙的大小，可說已經進行最詳細的分析與驗證，結果亦令人滿意。但未對資本轉移及經濟危機與仕紳化間的關係進行驗證，為其最大不足。

(四) 臺灣地區的租隙驗證

臺灣地區研究租隙理論相對較晚，第一篇的實證研究為廖家顯(1996)對臺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。

雖然初步驗證迪化街可能已存有租隙，然因受資料限，其僅表現出橫段面的結果，無法顯示研究地區時間序列之租隙變動，且未能與其他地區進行租隙大小的比較，特別是市郊新發展地區的租隙，故無法確定迪化街之租隙已經夠大，而足以吸引資本進入，促使該地區發生仕紳化。

最後，Smith建構租隙理論的目的主要是將其用來解釋仕紳化發生的必要條件，而在以租隙理論解釋仕紳化時，至少需進行以下三項命題的驗證：

- 1、仕紳化發生的時機往往在資本主義危機期間（工業生產過剩），因一般產業之利潤下降，資本遂產生反循環投資，流向不動產市場。
- 2、資本移轉指的是，不動產資本由新發展地區之不動產市場移向舊發展地區的不動產市場。
- 3、租隙的存在並且夠大（潛在地租與資本化地租的差額）。

而在前述三項命題中，第一及第二項命題的實證大多可由經濟景氣循環指標、不動產景氣循環指標、一般產業投資比例與不動產市場投資比例等之間的關係，獲得景氣循環、資本的移轉與反循環投資的間的互動關係。但第三項命題租隙的存在，主要決定因素在於潛在地租與資本化地租的差額，雖然Smith對於潛在地租與資本化地租均有明確的定義，但在進行實證的過程中，因各地區之地價結構及對土地利用觀念的差異，往往造成實證資料取得不易，抑或產生與租隙理論命題不同的實證結果，因此在國內外進行相關的租隙理論實證中，幾乎無法同時達成前述三項命題的假設。

而本研究針對台灣地區及台北市之發展情況，分別檢定是否符合Smith租隙理論第一及第二項的假設命題，經實證的結果發現台灣地區之資本流向大致符合Smith所提出反循環投資的命題，但台北市內的資本移轉情形則不盡符合Smith所提出資本移轉的命題。

第五章 台灣地區租隙大小之實證與比較

依據 Smith 所建構租隙理論的三項命題，國內外曾有許多學者針對不同地區或城市進行驗證工作，已如前述，但由於研究方法不盡相同，並未獲致與租隙理論命題相同的結果。本研究於前一章針對台灣地區與台北市進行不景氣與反循環投資及不景氣與資本移轉等兩項命題的實證工作，並獲得初步的結果，而依 Smith 之推論，租隙是否存在、是否夠大（即租隙理論的第三項命題），往往是仕紳化是否會發生的重要關鍵，故本章主要將針對租隙理論的第三項命題進行實證的工作，檢視台灣地區是否具有仕紳化之潛力，並以此結果與相關實證進行比較，同時探討差異產生的原因為何。

第一節 實證地區的選定及現況

一、實證地區的選定

Bourne (1993) 認為仕紳化的發生主要集中在少數全球都市，以及一些較小的地方性中心，且其應具有獨特或高成長的服務性經濟、富於環境及文化的舒適性及具有歷史核心意義和高水準的公共投資與私人財富聚集之地。台灣地區較符合前述條件之城市應以台北市為首，且廖家顯 (1996) 對租隙理論進行實證時，亦以臺北市迪化街為驗證對象，並將迪化街分為南段、中段、及北段，以地價資料驗證民國八十四年的租隙大小。經由實證結果求出迪化街南段的租隙為 178233.38(元/平方公尺)、中段為 190867.27(元/平方公尺)、北段為 167321.32(元/平方公尺)。【廖家顯 1996:134】此一結果雖已初步驗證迪化街可能已存有租隙，但並未與其他地區進行租隙大小的比較，故無法確定迪化街之租隙已經夠大，能吸引資本進入，促成該地區的仕紳化。

本研究之實證工作，除前一章已進行第一、二項命題的實證外，有關第三項命題 租隙是否發生或夠大，將以此為基礎，在台北市內選取另一較週邊的地區 吳興街，進行租隙大小的實證工作，並與迪化街之租隙大小進行比較，以檢視不同發展條件下，是否會造成租隙大小的差異或仕紳化潛力的不同。

二、實證地區之發展簡介

(一) 吳興街之發展沿革

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，雖其區名在十二個行政轄區中屬最年輕者，然從歷史的發展沿革觀之，本區亦應屬老舊市區，但並不在市中心區。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，位於象山山腳旁的中陂，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。而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，曾造成一窩峰開採的盛況，而為了將煤礦外銷，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，1994】。

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，但誠如 Clark (1987) 所作的研究結果顯示，影響一個地區租隙大小的因素，除了資本聚集等一般因素外，尚包括該地區的相對區位、鄰近的外部性、以及都市計劃的權利等。而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的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 232 及 244 等地號，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。除前述原因外，本研究區之實證結果不但能與其他地區（迪化街）進行租隙大小的比較，同時亦能檢定 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的影響。

在台北市政府公告的獎勵都市更新實施辦法中，對私人欲辦理都市更新且位於公告獎勵之都市更新地區內，將給予容積獎勵措施，目前依該獎勵辦法實施更新之地區已有三處（內湖區康寧段、中山區詔安段與大安區金華段等）通過審核，並已著手進行實質之更新工作，而吳興街公車場站附近亦列入都市更新獎勵範圍內【台北市政府都市發展局，1996】，此種以法令機制方式提高土地利用強度，是否即能提高土地潛在地租並增加租隙之差額，進而造成該地區有更多的資本流入或促成仕紳化的發生，亦為本研究實證部份所關心的重點。

（二）吳興街之現況分析

本研究區之街道長度西起基隆路口東至吳興街公車總站總計長約為 1.5 公里，街道寬度受沿街建築開發先後之影響，主要分為 8 公尺與 11 公尺兩種寬度之道路系統，沿街之都市計畫土地使用分區以第三種住宅區為主。

由前述發展沿革可知，本區早期為運煤之交通幹道及輸水渠道，台灣光復後現今的台北醫學院附近又成為花卉生產之農業用地，故本區之建物發展情形大多為光復後所興建，復因建築結構的差異，已有部份建物進行拆除重建的工作，但仍有部份建物已歷經 40 餘年，故本研究區基本上並存著不同的建物發展型態，因此在研究分區的規劃上，本研究將以該區沿街之已辦妥物第一次登記樓下建物之地籍資料為主（詳見附錄 ）、並輔以交通狀況、土地使用情況等，將吳興街自西至東劃分為 區（圖 5-1），分別說明如下：

第 區：本區西起基隆路，東至吳興街 156 巷，街道寬度分為 8 公尺及 11 公尺兩部份，且僅供單向行車（圖 5-2），在建物發展情形方面，鄰近基隆路之建物大多已完成改建，但仍有約四分之一的建物未達法令規定可使用的強度標準，而沿街多為商業使用（圖 5-3）。

第 區：本區西起吳興街 156 巷，東至吳興街 284 巷，街道寬度為 11 公尺，可供雙向行車（圖 5-4），在建物發展情形方面，除鄰近台北醫學院

附近之建物較為老舊外，沿街之建物大多在近五年內完成改建，本區沿街亦多為商業使用（圖 5-5）。

第 區：本區分為吳興街 285 號 334 號之沿街路段及吳興街 281 巷之路段等兩部份，因都市計畫計畫道路用地劃設的因素，吳興街 285 號 334 號間之路段主要幹道之連續性並不明顯，街道寬度僅為 4.6 公尺，部份路段僅能供單向車輛通過（圖 5-6），而吳興街 281 巷之路段為主要幹道之連續道路，都市計畫道路用地亦以此路段為主，街道寬度為 8 公尺，可供雙向行車（圖 5-7）。在建物發展情形方面，吳興街沿街多為一、二層磚造或加強磚造之老舊建築，並有閒置用地之情形產生，在土地使用上以住宅為主（圖 5-8）。而在吳興街 281 巷部份，其中一側為一、二層磚造或加強磚造之老舊建築，另一側則為公寓式之四層建築，在土地使用方面則以住商混合為主（圖 5-9）。

第 區：本區西起吳興街 334 號，東至吳興街公車總站，街道寬度分為 8 公尺及 11 公尺兩部份，可供雙向行車（圖 5-10、圖 5-11），在建物發展情形方面，本區僅從 334 號至吳興國小之間仍有部份建物為二、三層之老舊建物（圖 5-12），並未達法令規定可使用的強度標準，其餘多已完成改建之工程，而沿街則以住商混合使用為主（圖 5-13）。

二、實證資料的取得

為進一步了解吳興街的發展現況及租金高低等資料，本研究以等比例抽樣方式（每五號抽一戶訪問，並以 20 歲以上之住戶或戶長為受訪對象），委託中興大學地政系之工讀生進行沿街居民的問卷調查工作，希望得出居民對居住環境的滿意程度、沿街租金的大小等資料（問卷內容詳見附錄 ），以作為評估本區仕紳化潛力的參考依據。

在回收的 106 份有效問卷中，可以看出吳興街居民對其居住環境品質滿意程度並不高，從非常不滿意至普通等級共佔全部受訪者的 72.6%（表 5-1），而當地居民認為造成居住環境品質不良的主要因素前三項分別是：1.停車不便、2.街道狹窄、3.道路零亂等。

而由於對居住環境的不滿意及新舊建物混雜的結果，使得本區居民花費在維修自住房屋的比例及經費並不高，受訪者曾經整修目前居住房屋的人次僅 26 人次，佔全部受訪者比例為 24.5%，且平均花費僅為 53680 元

表 5-1 受訪者對居住環境的滿意程度

選項_非常滿意_滿意_普通_不滿意_非常不滿意_總計_人次_3_26_50_24_3_106_ 佔全部受訪者%
_2.8_24.5_47.2_22.6_2.8_100_ 資料來源：本研究整理

在受訪者中未曾整修目前居住房屋的共計 80 人次，其中從未想要進行整修的人數為 66 人，佔前述受訪者的 82.5%，而其不想進行房屋整修的因素，除其為承租戶外（建物所有權非自己所有），以資金不足所佔比例最高，其次則為居住環境不良（表 5-2），由此一調查結果發現，本區之實質環境因街道狹窄與規劃設計不良等因素，應有再改善的空間，若有足夠的誘因（租隙夠大、政府獎勵等），將可吸引資金的流入。

表 5-2 受訪者未整修且不想整修目前房屋的原因

選項_次數_佔未整修且不想整修受訪者的比例%_資金不足_17_25.8_有搬家的計畫_4_6.1_居住環境不良_7_10.6_建物所有權非自己所有_29_43.9_其他_9_13.6_總計_66_100_ 資料來源：本研究整理

最後，由本區受訪者從事的工作及教育程度及來看，依 Ley 的分類，擔任行政主管、專門技術人員、監督及佐理人員等的回流比例越高，應代表仕紳化的情形越明顯，而本區之受訪者中，擔任前述行政主管、專門技術人員、監督及佐理人員等職務的比例僅佔全部受訪者的 29.2%（表 5-3），而在游秀琳（1996）針對迪化街所作之調查發現，行政主管等白領階級約佔該區人口的 30%，即由職業分類觀之，吳興街與迪化街可能均未發生仕紳化的現象。另外在教育程度方面，因仕紳的回流亦將造成該區平均教育水準的提升，但由吳興街受訪者中國中及國中程度以下仍佔全部受訪 21.7%（表 5-3）的現象觀之，本區應尚未發生仕紳化的現象或已發生但並不明顯，又游秀琳（1996）針對迪化街所作之調查發現，國中及國中以下人口約佔全區人的 30%，即由教育程度觀之，迪化街則尚未發生仕紳化的現象。由於本區（吳興街）居民花費於整修房屋的平均經費並不多，加上各分區（區）之建物發展情形並不盡相同，故吳興街是否已具備發生仕紳化的條件或潛力呢？有賴租隙理論中仕紳化發生的必要條件——租隙的產生及大小來實證。

表 5-3 受訪者職業

職業類別_人數_佔全部受訪者比例%_行政主管_4_3.8_專門技術人員_26_24.5_監督及佐理人員
_1_0.9_服務工作者_38_35.8_買賣工作者_34_32.1_其他_3_2.8_ 資料來源：本研究整理

表 5-4 受訪者教育程度

教育程度_人數_佔全部受訪者比例%_國中以下_12_11.3_國中_11_10.4_高中(職)_59_55.7_大學

(專) _23_21.7_ 研究所_1_0.9_總計_106_100_資料來源：本研究整理

第二節 租隙大小之實證

Smith 認為仕紳化的發生是源於資本回流都市運動，而資本重回都市再投資的重要因素則為都市內部再投資能夠產生夠大的利潤，租隙理論即為該項利潤產生的來源作了最佳的詮釋。在台灣地區之相關實證部份，廖家顯（1996）曾以迪化街為例，將該條街劃為三個研究區，並以各區路線價水準乘上公告現值與買賣實例的價差比例作為潛在地租的標準；再以問卷調查方式求取沿街之租金後，輔以估價理論中收益還原法、土地殘餘法等應用估價法，求得各研究區之純收益地價作為資本化地租的標準，其證實結果發現迪化街確實有租隙的存在。

但迪化街產生的租隙是否夠大，足以引吸資本的回流，在前述實證過程中並未提及，且未對其他因素（如特殊區位、相關獎勵措施等）的影響加以說明，故本研究將以此為基礎，對台北市內另一條街道

吳興街，進行租隙大小的探求，並將實證結果與迪化街進行比較，同時亦可驗證區位的差異及政府的機制是否會對租隙大小產生影響。

本研究實證地區 吳興街之租隙求取過程如下圖（圖 5-14），並依圖逐一說明如下：

一、研究區之劃分

吳興街全長約 1.5 公里（西起基隆路口，東至吳興街公車總站），沿街新舊建物參雜，且街道系統之規劃並非完全一致，加上部份地區位於台北市政府都市更新獎勵地區內，故在計算租隙時本研究分別依建物狀況、街道寬度（交通狀況）及其他法令因素等考量，將吳興街劃分為五區（圖 5-1、表 5-5），各分區之發展現況請參考前節說明。

表 5-5 研究區範圍劃分及現況

研究區_範圍_建物發展情形_街道寬度_交通動線規劃_沿街土地使用情形_是否位於容積獎勵範圍內__

區_西起：基隆路口

東至：吳興街 156 巷_多數已完成改建_8 11 公尺_單向行車_商業為主_否__ 區_西起：吳興街 156 巷

東至：吳興街 284 巷_多數已完成改建_11 公尺_雙向行車_商業為主_否__ 區_西起：吳興街 285 號 & 吳興街 281 巷 1 號

東至：吳興街 334 號 & 吳興街 281 巷 72 號_老舊建物 區_4 6 公尺 &

8 公尺_單向行車 &

雙向行車_住宅為主 &

住商混合_否__ 區_西起：吳興街 334 號

東至：吳興街公車總站_多數已完成改建_8 11 公尺_雙向行車_住商混合_是__資料來源：本研究整理

二、各分區潛在地租的求取

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即將重新投資已開發土地之市場售價為主（Clark, 1987；廖家顯, 1996），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，故亦為潛在地租之最佳代表。

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」等地價查估資料，作為實證分析的依據，其效果均優於公告現值資料（廖家顯, 1996；陳明燦, 1995；張杏端, 1995）。故本研究在探求潛在地租時，將以各研究分區沿街之平均公告現值為主，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，計算沿街土地實際成交價格與公告現值之差距，以推定研究範圍內之市場交易價格。

茲將本研究求取吳興街潛在地租的過程說明如下：

（一）確定各研究區沿街之平均公告現值

本研究係以吳興街沿街已辦妥建物登記之樓下建物為主，並進一步查出沿街建物座落之地號及各地號民國 85 年之公告現值（附錄 ），再依各研究區求出 區之平均公告現值（表 5-6）。

表 5-6 吳興街各研究區平均公告現值

研究分區_街路門牌_平均公告現值（元 / 平方公尺）__ 區_吳興街 1 號 吳興街 154 號_217507__

區_吳興街 155 號 吳興街 284 號_225482__ 區_吳興街 285 號 吳興街 334 號

&

吳興街 281 巷 1 號 72 號_159386__ 區_吳興街 335 488 號_153047__資料來源：1.松山地政事務所

2.台北市政府地政處

3.本研究整理

(二) 計算各研究區買賣實例價格與公告現值價差比例

由於吳興街全長約 1.5 公里，沿街建物之基地座落（地號）分屬於三興段一小段、三興段二小段、吳興段一小段及吳興段二小段等四個地段，故在推算出各區之平均公告現值後，本研究依台北市政府所提供民國 84 年「買賣實例調查估價表」之估價資料發現，該年沿街房地買賣情況並不熱絡（僅三筆），再由歷年（民國 71 年 - 84 年）之買賣實例觀之（約十餘筆），其交易情況亦不頻繁。為了彌補沿街買賣案例不足的缺失，本研究將以民國 84 年各地段之買賣實例，扣除建物之建造成本，並採定額法₁計算折舊後，推求各地段沿街土地實際成交價格與公告現值之差距（附錄 ），並依各地段在各研究區所占面積比例推算出各研究區買賣實例價格與公告現值價差比例（表 5-7）。

表 5-7 吳興街各研究區買賣實例價格與公告現值價差比例

研究分區_沿街所屬地段_買賣實例價格與公告現值價差比例__ 區_三興一小段_2.416__ 區_三興二小段_1.828__ 區_吳興一小_2.311__ 區_吳興一小段、吳興二小段_2.547__資料來源：1.台北市政府地政處

2.本研究整理

(三) 計算各研究區潛在地租

經由前述的調查及推求過程，本研究已分別求出吳興街各研究分區之平均公告現值及買賣實例與公告現值的價差比例等資料，故在潛在地租（即未來最佳使用狀態價值或市場交易價格）的推定上，本研究將以吳興街各研究區平均公告現值乘上各研究區買賣實例與公告現值之價差比例作為潛在地租的標準。經計算之結果得出吳興街第 區之潛在地租為 525496.91 元 / 平方公尺、第 區之潛在地租為 412181.10 元 / 平方公尺、第 區之潛在地租為 368341.05 元 / 平方公尺、第 區之潛在地租為 389810.71 元 / 平方公尺（表 5-8），此一結果亦顯示吳興街發展的部份特性，第 區因有部份建物未完成改建，尚有再發展的空間，加上鄰近世貿中心與台北市行政中心等區位影響因素，潛在地租最大，第 區則因多數建物已完成改建而有最高之平均公告現值，但其區位發展潛力不若第 區大，故其潛在地租亦小於第 區。第 區因屬老舊建物區，且土地低度使用情況普遍，加上商業活動不若第 、 區頻繁及區位等因素，其潛在地租為四個分區中最低者。第 區之建物亦多已完成改建，雖其沿街土地使用並非以商業為主（與第 區相似），但因本區位於都市更新容積獎勵範圍內，故其潛在地租仍高於第 區，但小於以商業活動為主的 、 區，此一結果與 Clark 之論點相符，即潛在地租受到區位因素及建物發展情形、法令規範等其他因素的影響。

表 5-8 吳興街各研究區之潛在地租

分區_平均現值

(元 / 平方公尺) _與公告現值差距_潛在地租

(元 / 平方公尺) __ 區_217507_2.416_525496.91__ 區_225482_1.828_412181.10__ 區

₁ 所謂定額法 (straight line method) 是假定不動產之耐用期間，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】。

三、各分區資本化地租的求取

林森田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】而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」與「靜態資本化」等兩種資本轉換的過程【林森田、陳荔芬，1993】。而依據 Smith 對租隙理論的解釋，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，此一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。故在租隙理論的實證工作上，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，廖家顯 (1996) 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。

由於本研究之實證區域為台北市，且實證結果將與台北市其他實證地區進行比較，故在資本化地租的推求方法上，亦將以問卷調查方式取得地主與承租人間對 (特定期間內) 契約地租 (租金) 之認定標準，再依土地殘餘法求出土地租金之數額，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) 確定各研究區之契約地租 (租金) 水準

為求取吳興街沿線之契約地租概況，本研究以問卷調查之方式探求各研究分區之租金高低。另為能正確反應實際的收益情況，本研究先將受訪的承租戶中部份特殊案例刪除 (如親屬間之承租關係造成租金偏低的現象)，而為進一步了解各研究區之建物構造及重置成本，又將未完成建物第一次登記之受訪承租戶予以刪除，最後於吳興街四個研究分區內共得到 36 個有效樣本，且其租金高低依使用性質各有不同 (表 5-9)。

表 5-9 吳興街各研究區調查樣本之租金水準

研究分區	街路門牌	地號	構造	樓層數	完工時間 (年)	承租面積(M2)	承租租金 (年)	使用性質
區	吳興街 3 號	三興段一小段 89 號	鋼筋混凝土	4	61	89.24	288000	商業
區	吳興街 23 號	三興段一小段 100 號	鋼筋混凝土	7	70	66.10	300000	商業
區	吳興街 35 號	三興段一小段 114 號	鋼筋混凝土	4	62	99.15	132000	商業
區	吳興街 37 號	三興段一小段 113 號	鋼筋混凝土	4	62	99.15	144000	商業
區	吳興街 38 號	三興段一小段 480 號	鋼筋混凝土	6	83	165.25	120000	住商混合
區	吳興街 44 號	三興段一小段 473 號	鋼筋混凝土	5	73	59.49	132000	商業
區	吳興街 52 號	三興段一小段 398 號	鋼筋混凝土	5	75	66.10	216000	商業
區	吳興街 63 號	三興段一小段 135 號	鋼筋混凝土	7	71	39.66	156000	商業
區	吳興街 87 號	三興段一小段 147 號	鋼筋混凝土	6	78	36.36	228000	住商混合
區	吳興街 88 號	三興段一小段 370 號	鋼筋混凝土	4	63	13.22	300000	商業
區	吳興街 102 號	三興段一小段 363 號	鋼筋混凝土	4	67	92.54	132000	住商混合
區	吳興街 139 號	三興段一小段 216 號	鋼筋混凝土	7	71	66.10	264000	商業
區	吳興街 152 號	三興段一小段 232 號	鋼筋混凝土	4	64	99.15	180000	商業
區	吳興街 153 號	三興段二小段 7 號	加強磚造	2	59	89.24	228000	商業
區	吳興街 160 號	三興段二小段 236 號	鋼筋混凝土	4	64	198.30	120000	住商混合
區	吳興街 196 號	三興段二小段 434 號	加強磚造					

_2_52_99.15_120000_商業__ 區_吳興街 197 號_三興段二小段 75 號_鋼筋混凝土_7_81_66.10_288000_商業__ 區_吳興街 199 號_三興段二小段 75 號_鋼筋混凝土_7_81_66.10_120000_商業__ 區_吳興街 202 號_三興段二小段 437 號_鋼筋混凝土_4_62_66.10_240000_商業__ 區_吳興街 211 號_三興段二小段 75 號_鋼筋混凝土_7_81_66.10_180000_商業__ 區_吳興街 221 號_三興段二小段 75 號_鋼筋混凝土_7_81_66.10_216000_商業__ 區_吳興街 229 號_三興段二小段 191 號_鋼筋混凝土_7_79_33.05_180000_商業__ 區_吳興街 277 號_吳興段一小段 283 號_鋼筋混凝土_4_62_49.58_240000_商業__ 區_吳興街 372 號_吳興段一小段 675 號_鋼筋混凝土_6_80_33.05_360000_商業__ 區_吳興街 444 號_吳興段二小段 170 號_鋼筋混凝土_6_77_85.93_132000_商業__ 區_吳興街 446 號_吳興段二小段 170 號_鋼筋混凝土_6_77_132.20_96000_商業__ 區_吳興街 457 號_吳興段二小段 140 號_鋼筋混凝土_6_78_132.20_120000_商業__ 區_吳興街 478 號_吳興段二小段 202 號_鋼筋混凝土_6_79_66.10_216000_商業__ 區_吳興街 281 巷 5 號_吳興段一小段 298 號_鋼筋混凝土_4_62_82.63_144000_商業__ 區_吳興街 281 巷 7 號_吳興段一小段 297 號_鋼筋混凝土_4_62_66.10_180000_住商混合__ 區_吳興街 281 巷 16 號_吳興段一小段 351 號_加強磚造_2_62_49.58_204000_商業__ 區_吳興街 281 巷 26 號_吳興段一小段 345 號_加強磚造_2_62_46.27_168000_商業__ 區_吳興街 281 巷 37 號_吳興段一小段 328 號_加強磚造_2_57_66.10_120000_住宅__ 區_吳興街 281 巷 42 號_吳興段一小段 337 號_加強磚造_2_62_132.20_96000_住商混合__ 區_吳興街 281 巷 52 號_吳興段一小段 364 號_加強磚造_2_59_132.20_96000_住宅__ 區_吳興街 281 巷 53 號_吳興段一小段 187 號_鋼筋混凝土_4_66_82.63_120000_商業__

資料來源：1.台北市政府地政處

2.本研究整理

(二) 利用原價法推求各研究分區建物之重置成本

依問卷調查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，故應先計算出各受訪樣本建物之重置成本，而由表 5-9 可看出本研究區內建物構造主要可分為鋼筋混凝土造與加強磚造等兩部份。故本研究對於建物重置成本的求取，將以台北市政府地政處所提供各分區沿街從民國 71 年至民國 84 年之「買賣實例調查估價表」中的房屋估算資料（建築單價）為基礎（表 5-10），並依台北市不動產評議委員會所擬定台北市房屋折舊標準（附錄 ），按照「土地建築改良物估價規則」第十三條至第十五條的規定，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：建物每年平均折舊率（加強磚造為 1.2%，鋼筋混凝土為 1.0%）

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建建造原價的比率，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：建物歷年後之現值（以「買賣實例調查估價表」中之建築單價為依據）

m：建物歷經年數

但第 區在近十四年中依台北市政府地政處之查估料並無實際買賣案例，故本究以鄰近地區相同地段（非沿街）之買賣實例代替，經前述公式計算後，得出各買賣實例建物之重置成本（表 5-10），而各研究分區建物重置成本的推算，則以該區相同構造建物重置成本之平均值為之，經計算後，得出吳興街第 區加強磚造建物的重置成本為 8411.0 元 / 平方公尺，鋼筋混凝土建物的重置成本為 17948.7 元 / 平方公尺，第 區加強磚造建物的重置成本為 8421.1 元 / 平方公尺，鋼筋混凝土建物的重置成本為 17721.5 元 / 平方公尺，第 區加強磚造建物的重置成本為 8167.2 元 / 平方公尺，鋼筋混凝土建物的重置成本為 13274.0 元 / 平方公尺，第 區之鋼筋混凝土建物的重置成本為 20127.7 元 / 平方公尺（表 5-11）

表 5-10 吳興街各研究區歷年買賣實例及建物重置成本推算表

分區	街路門牌	地號	建物構造	建物面積 (M ₂)	建築單價 (元)	完工年度	折舊率 (%)	買賣年度	歷經年數	重置成本 (元)																																																																																																																																																																											
區	吳興街 117-2 號	三興段一小段 196 號	加強磚造	92.6500	63.1.2.73	22	8831.5	區	吳興街 129 號	三興段一小段 210 號	加強磚造	150.5662	61.1.2.71	24	7952.2	區	吳興街 104 號	三興段一小段 361 號	加強磚造	73.6400	63.1.2.71	22	8695.7	區	吳興街 26 號之 3	三興段一小段 489 號	加強磚造	120.6400	65.1.2.72	20	8421.1	區	吳興街 24 號 3 樓	三興段一小段 491 號	加強磚造	69.01	5904.62	1.2.77	23	8154.7	區	吳興街 154 號 4 樓	三興段一小段 231 號	鋼筋混凝土	70.62	14000	63.1.84	22	17948.7	區	吳興街 176-1 號	三興段二小段 285 號	加強磚造	88.6400	65.1.2.71	20	8421.1	區	吳興街 166 號	三興段二小段 244、232 號	鋼筋混凝土	81.06	14000	64.1.84	21	17721.5	區	吳興街 284 巷 22 弄 76-3 號	三興段二小段 622 號	加強磚造	158.6400	67.1.2.72	18	8163.3	區	吳興街 284 巷 22 弄 51 號	三興段二小段 693 號	加強磚造	110.88	6500	69.1.2.74	16	8044.6	區	吳興街 284 巷 24 弄 78-1 號 4 樓	三興段二小段 855 號	加強磚造	67.6400	66.1.2.71	19	8290.2	區	吳興街 284 巷 20 弄 52 號	三興段二小段 870 號	加強磚造	79.86	6700	70.1.2.74	15	8170.7	區	吳興街 284 巷 30 弄 75 號 5 樓	三興段二小段 568 號	鋼筋混凝土	99.89	9000	66.1.79	19	11111.1	區	吳興街 284 巷 24 弄 24 號 1 樓	三興段二小段 755 號	鋼筋混凝土	97.4	14000	64.1.84	21	17721.5	區	吳興街 284 巷 24 弄 29 號 4 樓	三興段二小段 786 號	鋼筋混凝土	115.92	8820	75.1.77	10	9800.0	區	吳興街 284 巷 28 弄 16 號 2 樓	三興段二小段 793 號	鋼筋混凝土	97.62	14000	63.1.84	22	17948.7	區	吳興街 284 巷 22 弄 89 號 5 樓	三興段二小段 843 號	鋼筋混凝土	68.85	11000	66.1.79	19	13580.2	區	吳興街 284 巷 24 弄 80-1 號 5 樓	三興段二小段 856 號	鋼筋混凝土	57.66	11000	66.1.79	19	13580.2	區	吳興街 284 巷 28 弄 54 號 2 樓	三興段二小段 869 號	鋼筋混凝土	81.2	8075	73.1.77	12	9176.1	區	吳興街 363-5 號 2 樓	吳興段一小段 22 號	鋼筋混凝土	71.39	15000	65.1.84	20	18750.0	區	吳興街 455 號 3 樓	吳興段二小段 140 號	鋼筋混凝土	111.45	20000	78.1.84	7	21505.4

2.本研究整理

表 5-11 吳興街各研究區建物重置成本

_研究分區_加強磚造

(元/平方公尺)_鋼筋混凝土

(元/平方公尺)___區_8411.0_17948.7___區_8421.1_17721.5___區_8167.2_13274.0___區

_20127.7_資料來源：本研究整理

(三) 歸屬於建物租金之推算

利用原價法推求出建物之重建價格後，本研究將再利用土地殘餘法_搭配定額法，欲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5-11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

經由前述公式的推算，可分別得出本研究調查之36個有效樣本其歸屬於建物租金的多寡，而由計算結果發現，部份受訪案例中歸屬於建物的租金甚至高於租金之總額，導致將總租金減去歸屬於建物的租金後，其歸屬於土地之租金為負值。此種現象的產生，可能起因於建物之承租使用面積大於實際登記之建築面積，即有違章建築的情形產生，而造成高估建物重建成本的情形，另外因特殊動機造成承租租金偏低亦是原因之一，故本研究將把歸屬於土地之租金為負值之案例加以刪除，以使前述原因所產生的誤差降至最低，最後共得出30個土地租金為正值之有效樣本(表5-12)。

表 5-12 吳興街各研究區調查樣本歸屬於建物及土地租金之推算結果

分區	街路門牌	構造	重置成本(元)	建築面積(M2)	承租租金(元)	承租面積(M2)	年租金(元)	耐用年數	重置價格(元)	建物租金(元)	土地租金(元)	備考
區	吳興街 3 號	鋼筋混凝土	17948.7	59.57	24000	89.24	288000	60	1601652.2	122793.3	165206.7	有效樣本
區	吳興街 23 號	鋼筋混凝土	17948.7	38.18	25000	66.10	300000	60	1186409.1	90958.0	209042.0	有效樣本
區	吳興街 35 號	鋼筋混凝土	17948.7	87.52	11000	99.15	132000	60	1779613.6	136437.0	-4437.0	無效樣本
區	吳興街 37 號	鋼筋混凝土	17948.7	87.85	12000	99.15	144000	60	1779613.6	136437.0	7563.0	有效樣本
區	吳興街 38 號	鋼筋混凝土	17948.7	45.26	10000	165.25	120000	60	2966022.7	227395.1	-107395.1	無效樣本
區	吳興街 44 號	鋼筋混凝土	17948.7	23.03	11000	59.49	132000	60	1067768.2	81862.2	50137.8	有效樣本
區	吳興街 52 號	鋼筋										

_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】。

混凝土_17948.7_41.59_18000_66.10_216000_60_1186409.1_90958.0_125042.0_有效樣本__ 區_吳興街 63 號_鋼筋混凝土_17948.7_29.93_13000_39.66_156000_60_711845.4_54574.8_101425.2_有效樣本__ 區_吳興街 87 號_鋼筋混凝土_17948.7_30.12_19000_36.36_228000_60_652525.0_50026.9_177973.1_有效樣本__ 區_吳興街 88 號_鋼筋混凝土_17948.7_35.59_25000_13.22_300000_60_237281.8_18191.6_281808.4_有效樣本__ 區_吳興街 102 號_鋼筋混凝土_17948.7_76.81_11000_92.54_132000_60_1660972.7_127341.2_4658.8_有效樣本__ 區_吳興街 139 號_鋼筋混凝土_17948.7_64.14_22000_66.10_264000_60_1186409.1_90958.0_173042.0_有效樣本__ 區_吳興街 152 號_鋼筋混凝土_17948.7_72.76_15000_99.15_180000_60_1779613.6_136437.0_43563.0_有效樣本__ 區_吳興街 153 號_加強磚造_8411_41.45_19000_89.24_228000_52_750555.6_59467.1_168532.9_有效樣本__ 區_吳興街 160 號_鋼筋混凝土_17721.5_67.6_10000_198.30_120000_60_3514173.5_269420.0_-149420.0_無效樣本__ 區_吳興街 196 號_加強磚造_8421.1_84.78_10000_99.15_120000_52_834952.1_66153.9_53846.1_有效樣本__ 區_吳興街 197 號_鋼筋混凝土_17721.5_41.66_24000_66.10_288000_60_1171391.2_89806.7_198193.3_有效樣本__ 區_吳興街 199 號_鋼筋混凝土_17721.5_41.66_10000_66.10_120000_60_1171391.2_89806.7_30193.3_有效樣本__ 區_吳興街 202 號_鋼筋混凝土_17721.5_107.25_20000_66.10_240000_60_1171391.2_89806.7_150193.3_有效樣本__ 區_吳興街 211 號_鋼筋混凝土_17721.5_41.44_15000_66.10_180000_60_1171391.2_89806.7_90193.3_有效樣本__ 區_吳興街 221 號_鋼筋混凝土_17721.5_42.22_18000_66.10_216000_60_1171391.2_89806.7_126193.3_有效樣本__ 區_吳興街 229 號_鋼筋混凝土_17721.5_44.89_15000_33.05_180000_60_585695.6_44903.3_135096.7_有效樣本__ 區_吳興街 277 號_鋼筋混凝土_17721.5_78_20000_49.58_240000_60_878543.4_67355.0_172645.0_有效樣本__ 區_吳興街 281 巷 5 號_鋼筋混凝土_13274_78_12000_82.63_144000_60_1096764.3_84085.3_59914.7_有效樣本__ 區_吳興街 281 巷 7 號_鋼筋混凝土_13274_78_15000_66.10_180000_60_877411.4_67268.2_112731.8_有效樣本__ 區_吳興街 281 巷 16 號_加強磚造_8167.2_44.55_17000_49.58_204000_52_404888.9_32079.7_171920.3_有效樣本__ 區_吳興街 281 巷 26 號_加強磚造_8167.2_44.55_14000_46.27_168000_52_377896.3_29941.0_138059.0_有效樣本__ 區_吳興街 281 巷 37 號_加強磚造_8167.2_79.98_10000_66.10_120000_52_539851.9_42772.9_77227.1_有效樣本__ 區_吳興街 281 巷 42 號_加強磚造_8167.2_41.1_8000_132.20_96000_52_1079703.8_85545.8_10454.2_有效樣本__ 區_吳興街 281 巷 52 號_加強磚造_8167.2_47.71_8000_132.20_96000_52_1079703.8_85545.8_10454.2_有效樣本__ 區_吳興街 281 巷 53 號_鋼筋混凝土_13274_83.05_10000_82.63_120000_60_1096764.3_84085.3_35914.7_有效樣本__ 區_吳興街 372 號_鋼筋混凝土_20127.7_40.43_30000_33.05_360000_60_665220.5_51000.2_308999.8_有效樣本__ 區_吳興街 444 號_鋼筋混凝土_20127.7_46.14_11000_85.93_132000_60_1729573.3_132600.6_-600.6_無效樣本__ 區_吳興街 446 號_鋼筋混凝土_20127.7_46.14_8000_132.20_96000_60_2660881.9_204000.9_-108000.9_無效樣本__ 區_吳興街 457 號_鋼筋混凝土_20127.7_42.93_10000_132.20_120000_60_2660881.9_204000.9_-84000.9_無效樣本__ 區_吳興街 478 號_鋼筋混凝土_20127.7_40.43_18000_66.10_216000_60_1330441.0_102000.5_113999.5_無效樣本__ 資料來源：本研究整理

(四) 各分區資本化地租之探求

由於本研究以土地收益租金為基礎，以收益還原法探求各分區之土地價格及資本化地租，故須先確定土地收益價格的還原利率，並進一步了解前述土地租金為正值的 30 個有效樣本其承租土地的面積大小，方能進行土地收益價格及資本化地租的推算工作。而收益還原法的成功與否往往決定於還原利率是否適當，依「地價查估規則」第十二條的規定，還原利率是以通行投資年利率為標準，但依此計算標準卻易產生估定價格偏低的情形，故國內在進行相關實證時，大多以實質利率為計算標準（林慧琬，1984；林英彥，1989；廖家顯，1996），均獲得較佳之實證結果。故本研究將採前述相關研究之建議，擬定土地之還原利率為 5.5%。在獲得土地之收益價格後，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，本研究乃以地籍資料為依據，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，並依下列公式計算資本化地租：

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

$$X = P \div a$$

其中 P：土地收益還原價格

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

經前述公式的計算結果，可得出各調查樣本之資本化地租大小（表 5-13），再將各區樣本之資本化地租予以平均，則得出各區之資本化地租大小如下：區資本化地租為 116900.2 元 / 平方公尺、區資本化地租為 83680.6 元 / 平方公尺、區資本化地租為 36190.3 元 / 平方公尺、區資本化地租為 53328.5 元 / 平方公尺（表 5-14），而由各區之資本化地租（即收益還原價格）的計算結果不但可了解各區土地收益能力的高低，還可進一步反應及土地利用之情形，由於第、區沿街多為商業用途，土地利用所能產生之收益較高，故其資本化地租較高，第區雖建物多已完成改建，但並沿街土地利用非以商業為主（多為住宅），故其資本化地租較、區為低，第區為老舊建物區，加上有部份土地閒置，且土地利用亦非以商業活動為主，造成本區土地收益能力偏低，故其資本化地租為四個研究分區中最低者。

表 5-13 吳興街各研究區調查樣本資本化地租推算結果

分區_街路門牌_建物構造_年租金（元）_租地面積（M2）_建物租金（元）_土地租金（元）_土地價格（元）_資本化地租

（元 / M2）__ 區_吳興街 3 號_鋼筋混凝土_288000_86_81972.3_206027.7_3745958.0_43557.7__ 區_吳興街 23 號_鋼筋混凝土_300000_9.49_52538.2_247461.8_4499304.8_474110.1__ 區_吳興街 35 號_鋼筋

以銀行一年期定存利率為基礎，並用物價指數調整以後，再扣除一成之所得稅，即為「實質利率」。

【林英彥，1989】

混凝土_132000_126.33_120433.4_11566.6_210302.1_1664.7__ 區_吳興街 37 號_鋼筋混凝土
 _144000_63.17_120887.5_23112.5_420227.5_6652.3__ 區_吳興街 38 號_鋼筋混凝土
 _120000_46.89_62280.8_57719.2_1049440.1_22380.9__ 區_吳興街 44 號_鋼筋混凝土
 _132000_7.33_31690.8_100309.2_1823803.2_248813.5__ 區_吳興街 52 號_鋼筋混凝土
 _216000_62.86_57230.6_158769.4_2886715.9_45922.9__ 區_吳興街 63 號_鋼筋混凝土
 _156000_7.76_41185.7_114814.3_2087533.0_269012.0__ 區_吳興街 87 號_鋼筋混凝土
 _228000_44.86_41447.1_186552.9_3391870.2_75610.1__ 區_吳興街 88 號_鋼筋混凝土
 _300000_26.5_48974.2_251025.8_4564105.0_172230.4__ 區_吳興街 102 號_鋼筋混凝土
 _132000_21_105695.7_26304.3_478259.9_22774.3__ 區_吳興街 139 號_鋼筋混凝土
 _264000_20.02_88260.9_175739.1_3195255.7_159603.2__ 區_吳興街 152 號_鋼筋混凝土
 _180000_28.25_100122.6_79877.4_1452315.7_51409.4__ 區_吳興街 153 號_加強磚造
 _228000_85_27622.7_200377.3_3643223.7_42861.5__ 區_吳興街 160 號_鋼筋混凝土
 _120000_25_91844.6_28155.4_511915.9_20476.6__ 區_吳興街 196 號_加強磚造
 _120000_95_56566.1_63433.9_1153343.9_12140.5__ 區_吳興街 197 號_鋼筋混凝土
 _288000_50_56601.3_231398.7_4207249.3_84145.0__ 區_吳興街 199 號_鋼筋混凝土
 _120000_12.32_56601.3_63398.7_1152703.8_93563.6__ 區_吳興街 202 號_鋼筋混凝土
 _240000_35.75_145715.0_94285.0_1714272.1_47951.7__ 區_吳興街 211 號_鋼筋混凝土
 _180000_12.32_56302.4_123697.6_2249047.5_182552.6__ 區_吳興街 221 號_鋼筋混凝土
 _216000_12.32_57362.1_158637.9_2884324.9_234117.3__ 區_吳興街 229 號_鋼筋混凝土
 _180000_37.39_60989.7_119010.3_2163823.2_57871.7__ 區_吳興街 277 號_鋼筋混凝土
 _240000_120_105974.6_134025.4_2436826.0_20306.9__ 區_吳興街 281 巷 5 號_鋼筋混凝土
 _144000_30_79378.5_64621.5_1174936.0_39164.5__ 區_吳興街 281 巷 7 號_鋼筋混凝土
 _180000_30_79378.5_100621.5_1829481.5_60982.7__ 區_吳興街 281 巷 16 號_加強磚造
 _204000_63_28828.0_175172.0_3184945.1_50554.7__ 區_吳興街 281 巷 26 號_加強磚造
 _168000_59_28828.0_139172.0_2530399.7_42888.1__ 區_吳興街 281 巷 37 號_加強磚造
 _120000_115_51754.5_68245.5_1240826.5_10789.8__ 區_吳興街 281 巷 42 號_加強磚造
 _96000_65_26595.5_69404.5_1261899.2_19413.8__ 區_吳興街 281 巷 52 號_加強磚造
 _96000_26_30872.8_65127.2_1184130.3_45543.5__ 區_吳興街 281 巷 53 號_鋼筋混凝土
 _120000_31.96_84517.8_35482.2_645131.4_20185.6__ 區_吳興街 372 號_鋼筋混凝土
 _360000_85.85_62388.5_297611.5_5411118.4_63029.9__ 區_吳興街 444 號_鋼筋混凝土
 _132000_39.96_71199.7_60800.3_1105459.5_27664.2__ 區_吳興街 446 號_鋼筋混凝土
 _96000_39.39_71199.7_24800.3_450914.1_11447.4__ 區_吳興街 457 號_鋼筋混凝土
 _120000_11.63_66246.3_53753.7_977340.0_84036.1__ 區_吳興街 478 號_鋼筋混凝土
 _216000_34.71_62388.5_153611.5_2792936.5_80464.9__ 資料來源：本研究整理表 5-14 吳興街各研究區資
 本化地租研究分區_資本化地租(元/平方公尺)__ 區_116900.2__ 區_83680.6__ 區_36190.3__

區_53328.5__ 資料來源：本研究整理四、租隙的大小在經過前述各項步驟的計算後，本研究已分別探求
 PAGE 108_

出吳興街各研究區內潛在地租及資本化地租的大小，而潛在地租與資本化地租間之差額即為租隙，經計算結果得出第一區之租隙為 408596.7 元 / 平方公尺，第二區之租隙為 328500.5 元 / 平方公尺，第三區之租隙為 332150.8 元 / 平方公尺，第四區之租隙為 336482.2 元 / 平方公尺（表 5-15），此一實證結果亦說明了吳興街的確有租隙的存在，而依 Smith 的論點，租隙的大小將決定仕紳化的潛力，故吳興街發生仕紳化潛力最大的地區為鄰近世界貿易中心與市政中心的第一區，其次為台北市都市發展局所公布都市更新容積獎勵範圍的第四區，及土地大多為低度利用的第三區，最後才是大多建物已完成改建的第二區。表 5-15 吳興街各研究區之租隙大小分區_潛在地租（元 / 平方公尺）_資本化地租（元 / 平方公尺）_租隙大小（元 / 平方公尺）

分區	潛在地租 (元 / 平方公尺)	資本化地租 (元 / 平方公尺)	租隙大小 (元 / 平方公尺)
第一區	525496.9	116900.2	408596.7
第二區	412181.1	83680.6	328500.5
第三區	368341.1	36190.3	332150.8
第四區	389810.7	53328.5	336482.2

資料來源：本研究整理

第三節 與相關實證之比較根據 Smith 的推論，租隙是否存在、是否夠大，往往是仕紳化是否會發生的重要關鍵，而在國內往的相關研究中僅證明了租隙的存在（廖家顯，1996），但該租隙是否夠大足以吸引資金回流至都市內則未進行探討，故本研究將以吳興街之租隙實證結果與台北市其他地區之實證結果（迪化街）進行比較分析，並探求其差異產生的原因。一、租隙大小的差異依廖家顯（1996）所作之實證調查，共將迪化街分為北、中、南三段，分別探求其潛在地租、資本化地租後，求得迪化街北段租隙為 167321.3 元 / 平方公尺，中段租隙為 190867.3 元 / 平方公尺，南段租隙為 178233.4 元 / 平方公尺（表 5-16），而整條街之平均租隙大小為 178807.3 元 / 平方公尺。另外依本研究對吳興街所進行的實證調查，則將吳興街由東往西分為 三 個區段，其租隙大小分別為第一區之 408596.7 元 / 平方公尺，第二區之 328500.5 元 / 平方公尺，第三區之 332150.8 元 / 平方公尺，第四區之 336482.2 元 / 平方公尺（表 5-16），而吳興街沿街之平均租隙為 351432.6 元 / 平方公尺。即吳興街沿街之租隙大於迪化街所產生的租隙為 172625.3 元 / 平方公尺。表 5-16 迪化街與吳興街租隙大小之差異

研究分區	範圍	潛在地租	資本化地租	租隙
迪化街	北段	歸綏街	民權西路	284916.8
迪化街	中段	民生西路	歸綏街	294848.8
迪化街	南段	南京西路	民生西路	178233.4
吳興街	第一區	吳興街 156 巷	吳興街 284 號	412181.1
吳興街	第二區	吳興街 284 號	吳興街 334 號 & 吳興街 281 巷 1 72 號	368341.1
吳興街	第三區	吳興街 334 號	吳興街 488 號	389810.7
吳興街	第四區	吳興街 488 號	吳興街 334 號	336482.2

資料來源：本研究整理

二、產生租隙差異的原因由吳興街租隙之實證結果與迪化街租隙之大小進行比較後，可以知道該兩條街道均有租隙的存在，且吳興街之租隙每平方公尺平均高於迪化街約為十七萬元，此意味著，若照 Smith 的租隙理論來看，就此兩街道而言，吳興街應較迪化街易產生市紳化的現象，此或可用以說明，迪化街迄今仍不能經由私部門進行再生的原因，但本研究之實證並不能說明吳興街已有仕紳化的情形，蓋因，台北市其他地區或有更大的租隙者，要解決此一研究困境，唯有透過對台北市進行全面性的租隙實證，然此需更多人力、經費及時間，此有待他日研究。但經由本研究實證結果，可進一步說明產生租隙差異的原因如下：（一）潛在地租的差異由前述兩個不同街道的實證結果來看，迪化街本身之潛在地租，即未來土地最佳使用狀態下之預期價值約在三十萬元 / 平方公尺，而吳興街之潛在地租平均約在四十萬 / 平方公尺，且其潛在地租最低的區段（第一區）尚高於迪化街潛在地租最高的區段（南段）來看，此一現象再次反應出不同的區位對潛在地租與土地價格的影響力。再者，由吳興街之實證結果發現，閒置空地本應有較高的潛在地租，但在部份土地低度利用的區段，若有相關的獎勵措施（台北市實施都市更新地區容積獎勵施），將可明顯提高該區之潛在地租（吳興街第一區），而就迪化街而言，因有維護古蹟完整的法令限制，使得該區之潛在地租明顯低於吳興街之潛在地租。（二）資本化地租的差異在資本化地租方面，迪化街道路寬度雖僅有 7.8 公尺，因沿街主要為商業使用，故其沿街之資本化地租約為十二萬 / 平方公尺，而吳興街則因沿街土地使用的差異，使不同區段產生了不同的資本化地租，其中以鄰近世界貿易中心之第一區其資本化地租最高（116900.2 元 / 平方公尺），而以住宅使用為主的第四區資本化地租最低（36190.3 元 / 平方公尺），整條街平均資本化地租約為七萬元 / 平方公尺，即迪化街沿街之資本化地租高於吳興街沿街之資本化地租約五萬元 / 平方公尺，此一實證結果亦證明資本化地租深受土地利用型態的影響。此外，在迪化街之租隙實證及本

研究探求資本化地租的實證過程中，均以問卷調查方式取得不動產租用之收益地租，再將歸屬於建物之租金分離後，求得土地之收益地租，但由吳興街之實證過程中發現大部份案例均有建物登記面積與承租使用面積不符的情形產生，即有違章建築的產生而造成高估建物重置成本與租金之情形，加上不動產所有權人與承租戶多以建物實際使用面積決定契約地租的多寡，而較少考慮使用土地面積所須負擔的租金，使得歸屬於土地的租金偏低甚或為負值，造成資本化地租偏低的現象。綜而言之，造成租隙大小差異的主因為潛在地租與資本化地租的差異，而造成前述兩種地租產生差距的原因如下：1、相對區位的差異：鄰近政經中心或交通要道，往往會有較高的潛在地租。2、土地利用密度的高低：閒置的空地，往往會有較高的潛在地租。3、法令的規範與限制：若透過法令獎勵措施，可提高該地區之潛在地租，如由法令限制其發展型態，則會降低其潛在地租。4、土地利用的型態：一般而言，土地之利用型態以商業為主會有較高之資本化地租。5、計算的偏誤：因違章建築的興建，將導致建物之重置成本偏高，而降低土地之收益能力及影響資本化地租的大小。

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(1995)_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、台北市吳興街

(1996)_符合_不顯著_證明吳興街的確有租隙存在且高於迪化街_僅能進行局部地區租隙大小之比較,未能進行全面性的調查__資料來源:本研究整理

第六章 結論與建議及後續研究

有關仕紳化之研究向度極為廣泛，包仕紳化的意義、成因、現象、理論基礎及對社會的衝擊面等，而本研究第一年的研究內容主要係針對仕紳化進行相關文獻的整理、分析，以了解仕紳化發生之理論基礎、成因及現象，並從仕紳化發生的各種原因討台灣否具有仕紳化的基本條件？最後則以政治經濟學的觀點，將仕紳化發生的理論基礎——租隙理論，以台北市為實證對象，進行租隙理論三項假設命題的驗證。

第一節 結論與建議

本節係針對第一年之研究成果分結論與建議兩部份加以說明；

一、結論部份：

(一)「仕紳化(gentrification)」的概念最早由 Ruth Glass於1966年自英文中的 "gentry" 引申而來，他所指的是，中產階級逐漸侵入原先由工人階層居住地區，而使該地區的建築物獲得整修，美化外觀，原先破落的地區得以復甦，社會特性因居民階層結構的改變而改變的一種現象。而仕紳化的發生主要集中在少數全球都市，以及一些較小的地方性中心，且其應具有獨特或高成長的服務性經濟、富於環境及文化的舒適性及具有歷史核心意義和高水準的公共投資與私人財富聚集之地。

(二)由於各派學者對仕紳化觀念的不一致，導致有不同仕紳化的認定標準的差異，這些差異包括：

1、仕紳化地區：(1)僅限於市中心。

(2)包括市中心及市郊。

2、仕紳化的推動者：(1)僅限於私人。

(2)包括公部門與私部門。

3、仕紳化的結果：(1)僅有社會階層(如所得、職業、教育等)的改變。

(2)包括建成環境的改善(如建築物的型式、公共設施等)。

(3)包含地價上漲的型態。

4、仕紳化地區居民的來處：(1)限於從市郊遷入者。

(2)包括市內其他地區的遷入者。

5土地區分：(1)只限於住宅區。

(2)包含工、商業地區的仕紳化。

6、建設開發地區的新舊：(1)對老舊市區的再生工作。

(2)包含新市區的興建工作在內。

7、地上物的改善：(1)對建物的翻修或整建。

(2)包括新建在內。

根據上述的差異，本研究認為將仕紳化定義為：「都市中、舊有市區內，因私人間自發性的進行整建或新建工作，而使得地區環境改善，並使居民結構產生局部改變，最後獲得地價上漲的現象。」較妥。

(三)仕紳化發生的原因，經本研究整理有下列幾項：

1、經濟原因

(1)政治經濟學的解釋：其包括利用資本流動方向的「租隙」及住宅制度的「價差」等觀念。

(2)個體經濟的解釋，係從居住者本身的居住成本來解釋。

2、社會文化原因

(1)人口結構的變動。

(2)經濟(所得)結構的變動。

(3)價值觀念的改變，其中包括對歷史古蹟的關懷、對居住品質及景觀要求的提高、享受較多樣化的休閒活動等。

3、法制制度原因

(1)法律的規定。

(2)地方政府所採的政策。

(3)相關機構的措施。

仕紳化的解釋雖有多種，但沒有任何一種解釋可以單獨完全解釋仕紳化的發生

(四)租隙理論中所謂的租隙，指的是實際地租(或資本化地租)與潛在地租之間的差距。但在租隙理論中有一項基本命題，即實際地租(等於現行土地使用下實際總量)完全由地上建築物的條件來決定，由於這項命題的存在，租隙理論才能以不動產循環解釋之，亦才能夠建構出以租隙理論解釋仕紳化的基底。但從地租理論來看，影響都市地租高低的因素，些包括土地市場的型態、法制條件、土地所在區位的發展狀況及土地使用者的主觀意識等，除一般影響因素外，尚會受地方交易習慣、土地使用者與土地所權人的關係所影響，故其影響的

因素尚較理論上的為複雜，絕不僅只受地上建築物的條件所影響。此外，在適用的範圍上，由於租隙理論並未考慮到在不動產價格中，土地價格的比例高於地上建築物的情況。因此租隙理論在實際的應用上，可能會受到地域的限制，而失去其原為解釋仕紳化而尋求一放諸四海皆準的原意。

(五) Smith 建構租隙理論作為仕紳化發生的必要條件，且檢定一地區是否已發生仕紳化時，至少須進行以下三項命題的實證：

- 1、仕紳化發生的時機往往在於資本主義危機期間（工業生產過剩），而使一般產業之利潤下降，資本因而產生反循環投資，流向不動產市場。
- 2、不動產資本的流向是由新發展地區之不動產市場移向舊發展地區的不動產市場。
- 3、租隙的存在（潛在地租與資本化地租的差額）且夠大。

(六) 本研究針對台灣地區及台北市之發展情況，分別檢定是否符合 Smith 租隙理論各項的假設命題，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，但台北市內的資本移轉情形則不盡相符，而本研究之實證地區確實有租隙的存在，即在台灣地區亦能未完全符合租隙理論之三項假設命題。

(七) 本研究對吳興街所進行租隙的實證，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 408596.7 元 / 平方公尺，第二區 328500.5 元 / 平方公尺，第三區 332150.8 元 / 平方公尺，第四區 336482.2 元 / 平方公尺，而吳興街沿街之平均租隙為 351432.6 元 / 平方公尺。另依廖家顯（1996）所作迪化街租隙的實證調查，求得迪化街北段租隙為 167321.3 元 / 平方公尺，中段租隙為 190867.3 元 / 平方公尺，南段租隙為 178233.4 元 / 平方公尺，沿街平均租隙大小為 178807.3 元 / 平方公尺，即吳興街沿街之租隙大於迪化街所產生的租隙為 172625.3 元 / 平方公尺。

(八) 由本研究之實證結果發現，吳興街與迪化街均有租隙的存在，且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，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。再依租隙理論的命題條件加以比較，吳興街再發展的潛力應較迪化街大。

(九) 造成租隙大小差異的主因為潛在地租與資本化地租的差異，而造成前述兩種地租產生差距的原因為：

- 1、相對區位的差異：鄰近政經中心或交通要道，往往會有較高的潛在地租。
- 2、法令的規範與限制：若透過法令獎勵措施，可提高該地區之潛在地租，如由法令限制其發展型態，則會降低其潛在地租。
- 3、土地利用的型態：一般而言，土地之利用型態以商業為主會有較高之資本化地租。
- 4、土地利用密度的高低：閒置的空地，往往會有較高的潛在地租。

5、計算的偏誤：因違章建築的興建，將導致建物之重置成本偏高，而降低土地之收益能力及影響資本化地租的大小。

二、建議部份：

- (一) 在台灣的都市發展歷程與國外的發展情況有許多雷同處，這些雷同的都市發展，可能為臺灣都市仕紳化帶來契機。且依供給面與需求面對仕紳化在臺灣發生條件的探討，得出臺灣在若干方面已具備仕紳化條件，至於臺灣地區是否已具有仕紳化，或仕紳化以發展到何種程度，仍待進一步實證研究之。至於自辦市地重劃及獎勵私人進行都市更新等可能是一種仕紳化的現象，但其並非所有自辦市地重劃及私人進行之都市更新就一定為仕紳化。而這些課題都有待進一步分析驗證。
- (二) 在實證工作上，如果決定實際地租因素只有地上建築物一項的命題要確立，則需有足夠的實際驗證來支持，但是就有關的實證研究來看，這一點不僅尚未有驗證提出，在理論上也未曾有人質疑，此為未來在租隙理論的驗證中須加強的部份。故在未來的驗證中，可就一地區中對一定數量建物連同基地的使用收益或租金額度進行長期觀察(時間序列的驗證)，以確定實際地租係受地上建物條件影響，台灣地區因為地價資料取得困難，特別是時間序列的地價資料，更是難以取得，故應及早建立地價相關資料系統。
- (三) 租隙理論的擁護者一直強調，實際地租值為一理論上的值，因此，拒絕實際地租即為契約地租的主張，這使得租隙理論在驗證上不易進行。但在實際的驗證中，卻不得不妥協的把實際地租利用契約地租來求取，或用其他可替代的租金及土地收益額度來代表。如此過度強調理論性，以至缺乏可驗證性，實為租隙理論未來最急迫應尋求突破的地方。
- (四) 租隙理論之第三項命題 租隙已發生且夠大，方能促使仕紳化的進行，但如何才算是租隙夠大，至今仍無定論。故未來進行租隙的實證工作時，應儘量對該城市進行全盤性及持性的實證工作，以求得全市各分區之歷年之租隙資料，即可得出該市之資本流向及各區之仕紳化潛力。
- (五) 依本研究之實證結果發現，由於不動產交易價格取得不易、土地及建物持有成本難以劃分，加上違章建築的興建，使得台灣地區進行租隙大小的實證工作更加困難，故在未來政府宜儘速完成地籍及建管資料的清查及建檔管理，方能使土地利用管制落實，健全都市發展，俾利於各項研究工作的進行。

第二節 後續（第二年）研究方向

由於本研究第一年主要是針對仕紳化的相關文獻進整理、分析的工作，並進行租隙理論三項命題的檢定工作，對於仕紳化的主導團體、仕紳化發生的過程及發生後所可能產生的影響及可能促成仕紳化發生的政府法令機制等均未進行探討，故本研究擬定第二年之究方向如下：

- 一、沿續第一年的研究成果，台北市經過租隙理論各項命題的實驗後，並未完全符合 Smith 所提的三項假設命題，不論新（吳興街）、舊（迪化街）市區均有租隙的存在，故第二年之研究方向，首先將進行都市的更新或開發工作（即廣義仕紳化的發生）是否主要取決於租隙的大小？抑或有其他的影響因素？
- 二、在仕紳化的定義中即包含有社會階層結構變動的現象，其謂著中產階級逐漸侵入原先由工人階層居住地區，而使該地區的建築物獲得整修，美化外觀，並讓原先破落的地區得以復甦。在台灣地區之市地重劃及都市更新或許都可能造成仕紳化的部份現象。故本研究第二年的另一研究方向，將針對公、私部門進行市地重劃或都市更新時可能對社會階層變動所造成的影響為主。
- 三、由於仕紳化的發生並非單一因素所造成，故本究在未來的研究方向上，將分別針對政府機制、私部門的組織、法令規定及社會文化因素等進行分析，並透過問卷調查方式，取得公、私部門於進行都市更新或開發（廣義仕紳化的發生）時，其運作過程之經驗及可能發生的困難為何？同時對仕紳化可能衍生的負面效果提出對策。

參考文獻

中文部份：

1. 內政部人口政策委員會編印（1994），人口政策資料彙集。
2. 王大立 等（1995），「台中市都市擴張現象之探討」，中華民國都市計劃學會，一九九五年年會及論文發表會論文集，pp.2-13-2-22。
3. 王允中、趙美蓉（1992），生活品質對住宅區地價影響之研究，「土地問題與土地管理國際研討會論文集」。
4. 台北市政府（1970 1996），「台北市統計要覽」。
5. 台北市政府都市發展局（1996），獎勵都市更新實施地區範圍摺頁資料。
6. 台灣省政府地政處（1996），「台灣省地政處統計年報」
7. 行政院經濟建設委員會（1996），「經濟景氣指標」。
8. 李承嘉（1995），土地增值稅之課徵及其改進方向，「平均地權土地稅制學術研討會論文集」，中國地政研究所主辦。
9. 李承嘉（1996），「都市地租理論之研究」，國科會研究計畫(NSC 84-2415-H-005A-003)。
10. 李鴻毅（1995），「民間自辦市地重劃績效之評估」，臺灣省政府地政處委託研究報告。
11. 林英彥（1989），「不動產估價」，台北：文笙書局。
12. 林倩玫（1994），「多核心都市地價空間型態之研究 以台北市為例」，國立政治大學地政研究所碩士論文。
13. 林森田，陳荔芬（1993），地方公共設施效益與土地稅負擔資本化之研究，「國立政治大學學報第六十七期抽印本」。
14. 林森田（1996），「土地經濟理論與分析」，台北：三民書局。

15. 林慧琬（1984），「農地收益價格之研究」，國立政治大學地政研究所碩士論文。
16. 張杏端（1995），「土地特徵組合估價模式之研究」，國立政治大學地政研究所博士論文。
17. 張梅英（1992），「建立土地大量估價方法之研究」，國立政治大學地政研究所博士論文。
18. 莊永明（1996），「台灣鳥瞰圖」，台北：遠流出版社。
19. 陳坤宏（1994），「空間結構--理論、方法論與計劃」，台北：明文書局出版。
20. 陳明燦（1995），「農地價格與農地利用問題之研究」，行政院農業委員會委託研究報告。
21. 陳茂泰（1994），美國首都華府中國城的紳士化，「空間、家與社會研討會論文集」，中央研究院民族學研究所主辦。
22. 章英華（1995），「台灣都市的內部結構：社會生態的與歷史的探討」，台北：巨流圖書司印行。
23. 游秀琳（1996），「迪化街(大有里)仕紳化與再發展的研究」，國立中興大學都市計劃研究所碩士論文。
24. 經建會（1994），「都市及區域發展統計彙編」。
25. 廖家顯（1996），「迪化街租隙之研究」，國立中興大學都市計劃研究所碩士論文。
26. 趙莒玲（1994），「台北城的故事」，台北市政府新聞處。
27. 邊泰明（1991），都市土地利用強度與土地需求價格彈性，「經社法制論叢」，第八期，pp.261-199。

外文部份：

1. Badcock, B.(1989), "An Australian View of the Rent Gap Hypothesis", Annals of the Association of American Geographers, 79. pp.125-45.
2. Badcock, B.(1993), "Review of J. van Weesep and S. Musterd(eds), Urban Housing for the Better-off: Gentrification in Europe", Urban Studies, 30. pp.457-459.
3. Beauregard, R.A.(1986), "The Chaos and Complexity of Gentrification", in Gentrification of the City, Smith, N. and Williams, P.(eds.) Boston pp.35-55.
4. Berg, van den. etc. (eds)(1982), A Study of Growth and Decline, Urban Europe vol.1, Oxford.
5. Berry, B. J. L.(eds) (1976), "Urbanization and Counterurbanization", Urban Affairs Annual Review, vol, 11.
6. Blasius, J.(1993), Gentrification und Lebensstile, Eine empirische Untersuchung, Wiesbaden.
7. Bourassa, S.C.(1990), "Another Australian View of the Rent Gap Hypothesis", Annals of the Association of American Geographers, 80. pp.458-9.
8. Bourassa,S.C.(1993), "The Rent Gap Debunked", Urban Studies, 30. pp.1731-1744.
9. Bourne, L.S.(1993): The Demise of Gentrification? A Commentary and Prospective View, Urban Geography, 14,1. pp.95-107.
10. Bourne,L.S.(1993), "The Myth and Reality of Gentrification:A Commentary on Emerging Urban Forms", Urban Studies, 30. pp.183-189.
11. Carpenter,J. and Lees, L.(1995), "Gentrification in New York, London and Paris: An International Comparison", International Journal of Urban and Regional Research,19.2 pp.286-303.
12. Clark, E.(1987), The Rent Gap and Urban Chang, Case Studies in Malmö 1860-1985, Lund, Sweden.
13. Clark, E.(1995), "The Rent Gap Re-examined", Urban Studies, 32. pp.1489-1503.

14. Convington, J. and Taylor, R. (1989), "gentrification and Crime, Robbery and Larceny Changes in Appreciating Baltimore Neihborhoods during 1970s" Urban Affairs Quarterly, vol.25 No.1, pp.142-172.
15. Duncan, S.(1988), "Land policy in Schweden: separating ownership from development", in Lnd policy: problems and altenatives(edited by Barrett, S.M. and Healey, P.),Gower.
16. Engels, B. (1994), "Capital Flows, Redling and Gentrification: The Pattern of Mortgage Lending and Social Change in Glebe, Sydney,1960-1984", Inter-national Journal of Urban and Regional Reserch, vol.18, pp.628-653.
17. Gaffney, M. (1969), "Land Rent, Taxation, and Public Policy", Papers of Regional Science Association, 23. pp. 141-153.
18. Gale,D.E.(1984), Neighborhood Revitalization and the Postindustrial City: A Multi-national Perspective , Lexington Books, Lexington, M.A.
19. Gelb,J. and Lyons,M.(1993), "A Tale of Two Cities:Housing Policy and Gentrification in London and New York", Journal of Urban Affairs, 15.4 pp.345-366.
20. Goldfield,D.R.(1980), "Private Neighborhood Redevelopment and Displacement: The Case of Washington,D.C. ",Urban Affairs, 15.4 pp.453-468.
21. Hamnett, C. (1984), "Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment, D. T. Herbert and R. J. Johnston (Eds) Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications, vol. 6. pp. 283-319.
22. Hamnett,S. and Randolph,B.(1984), "The Role of Landlord Disinvestment in Housing Market Transformation:An Analysis of the Flat Break-up Market in Central London", Transactions of the Institute of British Geographers, 9. pp.259-79.
23. Hamnett,S. and Randolph,B.(1984), "The Role of Landlord Disinvestment in Housing Market Transformation:An Analysis of the Flat Break-up Market in Central London", Transactions of the Institute of British Geographers, 9. pp.259-79.
24. Harvey, D.(1973), Social Justice and the City, London.

25. Hassis, H.-A. (1987), Bodenpreise, Bodenmarkt und Stadtentwicklung: Eine Studie zur sozialräumlichen Differenzierung städtischer Gebiete am Beispiel von Freiburg/Br., München.
26. Hening, J. R.(1980), "Gentrification and Displacement within Cities: A Comparative Analysis", Social Science Quarterly, vol. 61, No.3, pp.639-652.
27. Hofmeister, B.(1993), Stadtgeographie, 6. neubearbeitete Auflage, Braunschweig.
28. Kerstein, R. (1990), "Stage Models of Gentrification, An Examination", Urban Affairs Quarterly, vol. 25 No.4, pp.620-639.
29. Krätke, S.(1991), Strukturwandel der Städte: Städtesystem und Grundstücksmarkt in der >Postfordistischen< Ära, Frankfurt/M.
30. Lees, L.(1996), "In the pursuit of difference: representations of gentrification", Environment and Planning A, vol. 28, pp.453-370.
31. Ley, D.(1986), "Alternative Explanation for Inner-city Gentrification :A Canadian Assessment", Annals of the Association of American Geographers, 76.4 pp.521-35.
32. London, B. & Lee, B.A. & Lipton, S.G.(1986), "The Determinants of Gentrification in the United States: A City-level Analysis", Urban Affairs Quarterly, 21.3., pp.369-387.
33. Massey, D. and Catalano, A.(1978), Capital and Land, Landownership by Capital in Great Britain, London.
34. Munt, I.(1987), "Economic Restructuring, Culture and Gentrification: A Casestudy in Battersea, London", Environment and Planning A, 19 pp.1175-97.
35. Robinson, T.(1995), "Gentrification and Grassroots Resistance in San Francisco's Tenderloin", Urban Affairs Review, 30.4. pp.483-513.
36. Schaffer, R. and Smith, N.(1986), "The Gentrification of Harlem ? ", Annals of the Association of American Geographers, 76.3. pp.347-365.
37. Schätzl, L.(1988): Wirtschaftgeographie 1: Theorie, 3. Auflage, Paderborn, München, Wien, Zürich.

38. Schumpeter, J. A. (1939): *Business Cycles*, New York, London.
39. Smith, N. (1979), "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People", Journal of the American Planning Association, 45.4 pp.538-548.
40. Smith, N. and Williams, P. (eds.) (1986), Gentrification of the City, Boston.
41. Warde, A. (1991), "Gentrification as consumption: issues of class and gender", Environment and Planning D: Society and Space, 1991, 9. pp. 223-232.
42. Williams, P. (1984), "Gentrification in Britain and Europe", in Gentrification, Displacement and Neighbourhood Revitalization, Eds. J. Palen and B. London, State University of New York Press.
43. Williams, P. and Smith, N. (1986): From "renaissance" to restructuring: The dynamics of contemporary urban development. in *Gentrification of the City*, ed. N. Smith and P. Williams, pp. 204-224. Boston: Allen & Unwin.
44. Zukin, S. (1987), "Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core", Annual Review of Sociology, 13. pp.129-147.

附錄

年度	經濟成長率 (%)	台北市建物總造價 (千元)	新市區建物總造價 (千元)	舊市區建物總造價 (千元)	新市區建物造價佔全市比例 (%)	舊市區建物造價佔全市比例 (%)	土地移轉筆數	土地增值稅收入 (千元)
59	11.32	3764194	7686575	1020011	20.42	27.10	453452	51734
60	13.01	7069173	1702437	1570239	24.08	22.21	544253	71499
61	13.38	4916009	1612916	1041653	32.81	21.19	626413	96123
62	12.78	7052818	2689884	1377081	38.14	19.53	1279843	139830
63	1.16	3694647	1142607	990867	30.39	26.82	1714549	163889
64	4.44	13850773	3192781	2517887	23.05	18.18	1772595	132506
65	13.7	15268884	4514708	3562848	29.57	23.33	3864716	167850
66	10.25	10342886	3477842	2498746	33.63	24.16	3893643	158365
67	13.99	12916415	4803293	2556672	37.19	19.79	5383811	305940
68	8.45	15355122	5221080	3137203	34.00	20.43	9970891	379495
69	7.12	22097698	7707852	2874108	34.88	13.01	8806260	379485
70	5.76	38290206	10644887	5209697	27.80	13.61	1393284	425580
71	4.05	24891329	9601227	5007781	38.57	20.12	17900423	453475
72	8.65	27518801	8240859	4123413	29.95	14.98	16177140	360587
73	11.59	24736237	7268622	5514901	29.38	22.29	19098137	305445
74	5.55	26607002	5276670	5157339	19.83	19.38	78239462	276613
75	11.64	15826420	5242923	3615323	33.13	22.84	18777623	268324
76	12.74	16312023	5995477	3168922	36.75	19.43	31089574	311542
77	7.84	26626623	12713733	4815369	47.75	18.08	47663154	404315
78	8.23	20677294	7074271	3256488	34.21	15.75	67655984	884801
79	5.39	25697009	12169053	2913972	47.36	11.43	52991515	587912
80	7.55	25925524	11897589	3433005	45.89	13.24	55934677	596107
81	6.76	35701997	17873776	5274977	50.06	14.48	138508417	687293
82	6.32	48993959	27505962	7209430	56.14	14.71	140618740	636923
83	6.54	23946834	13206917	3287766	55.15	13.73	126866188	552407
84	6.06	23778858	10637617	3037764	44.74	12.78	116935112	546891

資料來源：1. 台北市政府主計處（1970—1996），「台北市統計要覽」。

2. 內政部地政處（1996），「中華民國地政統計年報」。

3. 行政院經濟建設委員會（1996），經濟景氣指標。

4. 本研究整理。

附錄

街路門牌	地號	公告現值 (元)	構造	樓層數	完工時間 (年)	建築面積
吳興街1號	三興段一小段88號	238200	鋼筋混凝土	4	61	74.61
吳興街3號	三興段一小段89號	238200	鋼筋混凝土	4	61	311.44
吳興街5號	三興段一小段90號	238200	鋼筋混凝土	4	61	107.43
吳興街7號	三興段一小段96號	211955	加強磚造	2		182.6
吳興街9號	三興段一小段97號	205515	加強磚造	3		103.3
吳興街11號	三興段一小段98號	207970	鋼筋混凝土	5		91.28
吳興街12號	三興段一小段494號	186983	鋼筋混凝土	5	73	77.84
吳興街14號	三興段一小段494號	186983	鋼筋混凝土	5	73	66.54
吳興街15號	三興段一小段98號	207970	鋼筋混凝土	5		100.73
吳興街16號	三興段二小段494號	186983	鋼筋混凝土	5	73	66.54
吳興街17號	三興段一小段100號	181978	鋼筋混凝土	7	70	39.81
吳興街18號	三興段一小段494號	186983	鋼筋混凝土	5	73	71.11
吳興街19號	三興段一小段100號	181987	鋼筋混凝土	7	70	43.46
吳興街21號	三興段一小段100號	181987	鋼筋混凝土	7	70	35.48
吳興街23號	三興段一小段100號	181987	鋼筋混凝土	7	70	38.18
吳興街24-1號	三興段一小段491號	185382	鋼筋混凝土	4	64	81.52
吳興街24號	三興段一小段492號	238200	鋼筋混凝土	4	64	81.52
吳興街25號	三興段一小段104號	190625	加強磚造	2		188.26
吳興街27號	三興段一小段106號	190625	加強磚造	2		188.26
吳興街28號	三興段一小段488號	185382	鋼筋混凝土	4	61	101.17
吳興街29號	三興段一小段109號	165932	加強磚造	2		188.26
吳興街29號	三興段一小段110號	238200	加強磚造	2		188.26
吳興街30號	三興段一小段485號	175293	鋼筋混凝土	5	67	61.48
吳興街32號	三興段一小段485號	175293	鋼筋混凝土	5	67	72.5
吳興街33號	三興段一小段114號	220153	鋼筋混凝土	4	62	92.17
吳興街35號	三興段一小段114號	220153	鋼筋混凝土	4	62	87.52
吳興街36號	三興段一小段480號	167529	鋼筋混凝土	6	83	24.91
吳興街37號	三興段一小段113號	124200	鋼筋混凝土	4	62	87.85
吳興街38-1號	三興段一小段480號	167529	鋼筋混凝土	6	83	40.15
吳興街38號	三興段一小段480號	167529	鋼筋混凝土	6	83	45.26
吳興街40號	三興段一小段478號	190405	鋼筋混凝土	5	68	89.14
吳興街42號	三興段一小段479號	238200	鋼筋混凝土	5	68	89.14
吳興街44-1號	三興段一小段473號	205991	鋼筋混凝土	5	73	45.26
吳興街44號	三興段一小段473號	205991	鋼筋混凝土	5	73	23.03
吳興街46號	三興段一小段473號	205991	鋼筋混凝土	5	73	28.68
吳興街48-1號	三興段一小段473號	205991	鋼筋混凝土	5	73	69.68
吳興街48號	三興段一小段473號	205991	鋼筋混凝土	5	73	29.55
吳興街49號	三興段一小段130號	238200	加強磚造	2		117.52
吳興街51號	三興段一小段131號	236499	加強磚造	2		119.74
吳興街52-1號	三興段一小段393號	238200	鋼筋混凝土	5	75	51.42

街路門牌	地號	公告現值 (元)	構造	樓層數	完工時間 (年)	建築面積
吳興街52號	三興段一小段398號	177042	鋼筋混凝土	5	75	100.35
吳興街53號	三興段一小段132號	224298	加強磚造	2		95.92
吳興街53號	三興段一小段133號	124200	加強磚造	2		95.92
吳興街54號	三興段一小段401號	176912	鋼筋混凝土	6	78	83.37
吳興街55號	三興段一小段134號	230797	加強磚造	2		95.92
吳興街56號	三興段一小段401號	176912	鋼筋混凝土	6	78	66.74
吳興街57號	三興段一小段135號	190158	鋼筋混凝土	7	71	36.08
吳興街58號	三興段一小段403號	177042	加強磚造	2		166.68
吳興街59號	三興段一小段135號	190158	鋼筋混凝土	7	71	35.49
吳興街60號	三興段一小段394號	238200	鋼筋混凝土	5	67	43.88
吳興街61號	三興段一小段135號	190158	鋼筋混凝土	7	71	40.47
吳興街62號	三興段一小段392號	238200	鋼筋混凝土	5	67	118.61
吳興街63號	三興段一小段135號	190158	鋼筋混凝土	7	71	29.93
吳興街64號	三興段一小段390號	238200	鋼筋混凝土	5	67	65.52
吳興街65號	三興段一小段135號	190158	鋼筋混凝土	7	71	33.89
吳興街66號	三興段一小段388號	238200	鋼筋混凝土	5	67	95.96
吳興街67號	三興段一小段135號	190158	鋼筋混凝土	7	71	34.43
吳興街68號	三興段一小段386號	238200	鋼筋混凝土	5	67	87.56
吳興街69號	三興段一小段135號	190158	鋼筋混凝土	7	71	38.81
吳興街70號	三興段一小段385號	238200	鋼筋混凝土	5	67	70.2
吳興街71號	三興段一小段135號	190158	鋼筋混凝土	7	71	66.74
吳興街73號	三興段一小段135號	190158	鋼筋混凝土	7	71	77.21
吳興街74號	三興段一小段382號	238200	鋼筋混凝土	4		55.38
吳興街76號	三興段一小段380號	238200	磚造	1		58.19
吳興街80號	三興段一小段371號	238200	鋼筋混凝土	5	71	53.67
吳興街81號	三興段一小段144號	238200	鋼筋混凝土	6	80	115.08
吳興街82號	三興段一小段371號	238200	鋼筋混凝土	5	71	74.33
吳興街83號	三興段一小段147號	238200	鋼筋混凝土	6	78	38.35
吳興街84號	三興段一小段371號	238200	鋼筋混凝土	5	71	38.17
吳興街85號	三興段一小段147號	238200	鋼筋混凝土	6	78	29.52
吳興街86號	三興段一小段371號	238200	鋼筋混凝土	5	71	36.71
吳興街87號	三興段一小段147號	238200	鋼筋混凝土	6	78	30.12
吳興街88號	三興段一小段370號	238200	鋼筋混凝土	4		35.59
吳興街90號	三興段一小段368號	238200	鋼筋混凝土	4		45.82
吳興街92號	三興段一小段368號	238200	鋼筋混凝土	4		192.8
吳興街93號	三興段一小段152號	238200	加強磚造	2	43	116.95
吳興街96號	三興段一小段366號	238200	加強磚造	2		115.06
吳興街98號	三興段一小段365號	238200	鋼筋混凝土	4		76.81
吳興街100號	三興段一小段364號	238200	鋼筋混凝土	4		76.81
吳興街102號	三興段一小段363號	238200	鋼筋混凝土	4		76.81
吳興街103號	三興段一小段175號	233609	鋼筋混凝土	4		12.95
吳興街104號	三興段一小段361號	238200	鋼筋混凝土	4		84.83

街路門牌	地號	公告現值 (元)	構造	樓層數	完工時間 (年)	建築面積
吳興街105號	三興段一小段177號	216632	鋼筋混凝土	4		70.95
吳興街107號	三興段一小段178號	217051	鋼筋混凝土	4		71.66
吳興街109號	三興段一小段179號	216632	鋼筋混凝土	4		82.19
吳興街110號	三興段一小段297號	238200	鋼筋混凝土	4		111.11
吳興街111號	三興段一小段182號	217473	鋼筋混凝土	4		82.9
吳興街112號	三興段一小段292號	238200	鋼筋混凝土	5	67	49.19
吳興街113號	三興段一小段184號	217473	鋼筋混凝土	4		82.9
吳興街114號	三興段一小段291號	238200	鋼筋混凝土	5	67	47.78
吳興街115號	三興段一小段194號	220088	鋼筋混凝土	4		79.86
吳興街117號	三興段一小段196號	220088	鋼筋混凝土	4		79.86
吳興街118號	三興段一小段277號	238200	加強磚造	3		142.26
吳興街119號	三興段一小段199號	215252	鋼筋混凝土	4		81.07
吳興街120號	三興段一小段271號	238200	加強磚造	4	58	201.88
吳興街121號	三興段一小段201號	226800	加強磚造	4		88
吳興街122號	三興段一小段269號	238200	加強磚造	4		193.96
吳興街123號	三興段一小段203號	221914	加強磚造	4		88
吳興街124號	三興段一小段267號	238200	加強磚造	4		193.96
吳興街125號	三興段一小段205號	222854	加強磚造	4		88
吳興街126號	三興段一小段265號	238200	加強磚造	4	58	193.96
吳興街127號	三興段一小段209號	222854	加強磚造	4		55.27
吳興街128號	三興段一小段263號	238200	加強磚造	4	58	193.96
吳興街129號	三興段一小段210號	226800	加強磚造	2		117.98
吳興街130號	三興段一小段261號	238200	加強磚造	4	58	193.96
吳興街131號	三興段一小段211號	226800	加強磚造	2		103.94
吳興街132號	三興段一小段259號	238200	加強磚造	4	58	193.96
吳興街133號	三興段一小段214號	226800	加強磚造	2		94.64
吳興街134號	三興段一小段259號	238200	加強磚造	4	58	193.96
吳興街135號	三興段一小段215號	226800	加強磚造	2	55	76.28
吳興街136號	三興段一小段255號	238200	鋼筋混凝土	4		52.2
吳興街137號	三興段一小段216號	234369	鋼筋混凝土	7	71	64.3
吳興街138號	三興段一小段251號	238200	鋼筋混凝土	4		64.8
吳興街139號	三興段一小段216號	234369	鋼筋混凝土	7		64.14
吳興街140號	三興段一小段249號	238200	鋼筋混凝土	4		64.8
吳興街141號	三興段一小段216號	234369	鋼筋混凝土	7		64.14
吳興街142號	三興段一小段245號	238200	鋼筋混凝土	4		50.4
吳興街143號	三興段一小段216號	234369	鋼筋混凝土	7		88.36
吳興街144號	三興段一小段242號	238200	鋼筋混凝土	4		64.8
吳興街146號	三興段一小段240號	238200	鋼筋混凝土	4		66.6
吳興街147號	三興段二小段2號	232200	加強磚造	3		52.33
吳興街148號	三興段一小段237號	238200	鋼筋混凝土	4		74.4
吳興街149號	三興段二小段3號	232200	加強磚造	2		76.28
吳興街150號	三興段一小段235號	237258	鋼筋混凝土	4		72.76

街路門牌	地號	公告現值 (元)	構造	樓層數	完工時間 (年)	建築面積
吳興街151號	三興段二小段6號	232200	加強磚造	2		87.77
吳興街152號	三興段一小段232號	237274	鋼筋混凝土	4		72.76
吳興街153號	三興段二小段7號	232200	加強磚造	2		76.28
吳興街154號	三興段一小段231號	237321	鋼筋混凝土	4	63	70.62
吳興街155號	三興段二小段10號	232200	加強磚造	2		107.06
吳興街157號	三興段二小段11號	232200	加強磚造	2	55	76.28
吳興街158號	三興段二小段239號	238200	鋼筋混凝土	4		63.3
吳興街159號	三興段二小段14號	232200	加強磚造	2	55	83.9
吳興街160號	三興段二小段236號	238200	鋼筋混凝土	4		67.6
吳興街161號	三興段二小段15號	232200	加強磚造	3		115.99
吳興街162號	三興段二小段235號	238200	鋼筋混凝土	4		67.6
吳興街163號	三興段二小段19號	232200	加強磚造	3		76.08
吳興街164號	三興段二小段234號	238200	鋼筋混凝土	4		74.44
吳興街165號	三興段二小段20號	232200	加強磚造	3		76.08
吳興街166號	三興段二小段232號	238200	鋼筋混凝土	4		67.6
吳興街167號	三興段二小段23號	232200	加強磚造	3		76.07
吳興街168號	三興段二小段229號	173033	鋼筋混凝土	7	81	39.36
吳興街169號	三興段二小段24號	232200	加強磚造	3		79.25
吳興街170號	三興段二小段270號	238200	鋼筋混凝土	3		138.39
吳興街172號	三興段二小段280號	205976	鋼筋混凝土	4		70.27
吳興街173號	三興段二小段30號	238200	加強磚造	2		66.26
吳興街174號	三興段二小段281號	205976	鋼筋混凝土	4		68.77
吳興街175號	三興段二小段32號	238200	加強磚造	2		44.33
吳興街176號	三興段二小段282號	205976	鋼筋混凝土	4		63.54
吳興街179號	三興段二小段40號	231572	鋼筋混凝土	7	81	25.26
吳興街180號	三興段二小段286號	238200	加強磚造	3		163.24
吳興街181號	三興段二小段40號	231572	鋼筋混凝土	7	81	43.09
吳興街182號	三興段二小段287號	238200	加強磚造	3		170.94
吳興街183號	三興段二小段40號	231572	鋼筋混凝土	5	69	83.21
吳興街185號	三興段二小段40號	231572	鋼筋混凝土	7	81	44.24
吳興街186號	三興段二小段288號	238200	加強磚造	3		187.06
吳興街187號	三興段二小段40號	231572	鋼筋混凝土	7	81	44.48
吳興街188號	三興段二小段289號	238200	加強磚造	3		178.66
吳興街189號	三興段二小段40號	231572	鋼筋混凝土	7	81	44.48
吳興街191號	三興段二小段40號	231572	鋼筋混凝土	7	81	62.91
吳興街192號	三興段二小段433號	164264	鋼筋混凝土	7	81	104.17
吳興街193號	三興段二小段91號	231075	鋼筋混凝土	5	70	68.5
吳興街194號	三興段二小段433號	164264	鋼筋混凝土	7	81	110.2
吳興街195號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	42.11
吳興街196號	三興段二小段434號	216758	加強磚造	2		169.56
吳興街197號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.66
吳興街198號	三興段二小段435號	216758	加強磚造	2		169.56

街路門牌	地號	公告現值 (元)	構造	樓層數	完工時間 (年)	建築面積
吳興街199號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.66
吳興街200號	三興段二小段436號	211573	鋼筋混凝土	4		107.25
吳興街201號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	97.33
吳興街202號	三興段二小段437號	211573	鋼筋混凝土	4		107.25
吳興街203號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.44
吳興街204號	三興段二小段456號	230484	鋼筋混凝土	4		60.52
吳興街205號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.66
吳興街207號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.66
吳興街208號	三興段二小段458號	203654	加強磚造	2		130.84
吳興街209號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.44
吳興街210號	三興段二小段461號	166768	鋼筋混凝土	4	68	55.62
吳興街211號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.44
吳興街212號	三興段二小段462號	164795	加強磚造	2	56	340.74
吳興街213號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.64
吳興街214號	三興段二小段463號	164795	加強磚造	1		159.84
吳興街215號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.66
吳興街217號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.44
吳興街218號	三興段二小段503號	238200	加強磚造	2		134.48
吳興街219號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.44
吳興街221號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	42.22
吳興街223號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	41.66
吳興街225號	三興段二小段75號	231513	鋼筋混凝土	7	81	82.77
吳興街227號	三興段二小段190號	230892	加強磚造	2		178.08
吳興街229號	三興段二小段191號	231075	鋼筋混凝土	7	79	44.89
吳興街231號	三興段二小段191號	231075	鋼筋混凝土	7	79	44.22
吳興街233號	三興段二小段191號	231075	鋼筋混凝土	7	79	44.22
吳興街235號	三興段二小段191號	231075	鋼筋混凝土	7	79	44.22
吳興街237號	三興段二小段191號	231075	鋼筋混凝土	7	79	42.69
吳興街239號	三興段二小段191號	231075	鋼筋混凝土	7	79	42.69
吳興街241號	三興段二小段191號	231075	鋼筋混凝土	7	79	44.05
吳興街243號	三興段二小段198號	231075	鋼筋混凝土	4	61	65.82
吳興街245號	三興段二小段199號	229431	鋼筋混凝土	4	63	85.74
吳興街247號	三興段二小段200號	228894	鋼筋混凝土	4	63	84.22
吳興街249號	三興段二小段201號	228894	鋼筋混凝土	4	63	84.22
吳興街251號	三興段二小段202號	228894	鋼筋混凝土	4		84.22
吳興街253號	三興段二小段203號	228894	鋼筋混凝土	4	63	78.47
吳興街255號	三興段二小段204號	228894	鋼筋混凝土	4	63	78.47
吳興街257號	三興段二小段205號	228894	鋼筋混凝土	4	63	78.47
吳興街259號	三興段二小段206號	228894	鋼筋混凝土	4	63	79.8
吳興街265號	三興段二小段211號	235722	鋼筋混凝土	4		94.13
吳興街267號	三興段二小段214號	235722	鋼筋混凝土	4		95.27
吳興街271號	吳興段一小段280號	223830	鋼筋混凝土	4		73.97

街路門牌	地號	公告現值 (元)	構造	樓層數	完工時間 (年)	建築面積
吳興街273號	吳興段一小段281號	226800	鋼筋混凝土	4		78
吳興街275號	吳興段一小段282號	226800	鋼筋混凝土	4		78
吳興街277號	吳興段一小段283號	226800	鋼筋混凝土	4		78
吳興街279號	吳興段一小段301號	236527	鋼筋混凝土	4		134.66
吳興街321號	吳興段一小段357號	107372	未記載	1		76.18
吳興街325-1號	吳興段一小段388號	105136	加強磚造	2		92.82
吳興街327號	吳興段一小段387號	106042	加強磚造	2		92.82
吳興街328號	吳興段一小段488號	99100	鋼筋混凝土	4		83.43
吳興街329號	吳興段一小段384號	102775	加強磚造	2		92.82
吳興街330號	吳興段一小段490號	99100	鋼筋混凝土	4		83.78
吳興街331號	吳興段一小段383號	100444	加強磚造	2		92.82
吳興街332號	吳興段一小段496號	99100	加強磚造	4		71.88
吳興街333號	吳興段一小段380號	111386	鋼筋混凝土	5		76.95
吳興街334號	吳興段一小段499號	457600	加強磚造	4		102.98
吳興街338號	吳興段一小段503號	151822	加強磚造	4		98.12
吳興街342號	吳興段一小段505號	156138	鋼筋混凝土	5		96.32
吳興街344號	吳興段一小段531號	142975	加強磚造	3		212.27
吳興街345號	吳興段一小段183號	152829	鋼筋混凝土	4	68	85.6
吳興街346號	吳興段一小段532號	142975	加強磚造	3		212.27
吳興街347號	吳興段一小段177號	157600	鋼筋混凝土	4		41.48
吳興街348號	吳興段一小段533號	141645	加強磚造	2		207.72
吳興街349號	吳興段一小段176號	157600	鋼筋混凝土	4		53.3
吳興街351號	吳興段一小段174號	157600	鋼筋混凝土	4		53.3
吳興街352號	吳興段一小段537號	139863	鋼筋混凝土	7	71	76.95
吳興街353號	吳興段一小段173號	157600	鋼筋混凝土	4		40.47
吳興街354號	吳興段一小段537號	139863	鋼筋混凝土	7	71	76.11
吳興街355號	吳興段一小段172號	157600	鋼筋混凝土	4		40.47
吳興街356號	吳興段一小段537號	139893	鋼筋混凝土	7	71	76.11
吳興街357號	吳興段一小段169號	157600	鋼筋混凝土	4		40.47
吳興街358號	吳興段一小段537號	139863	鋼筋混凝土	7	71	76.11
吳興街359號	吳興段一小段168號	157600	鋼筋混凝土	4		53.3
吳興街362號	吳興段一小段537號	139863	鋼筋混凝土	7	71	76.11
吳興街363號	吳興段一小段27號	154529	鋼筋混凝土	4		69.17
吳興街370號	吳興段一小段675號	113013	鋼筋混凝土	6	80	48.24
吳興街372號	吳興段一小段675號	113013	鋼筋混凝土	6	80	40.43
吳興街376號	吳興段一小段676號	157600	鋼筋混凝土	4		68.66
吳興街378號	吳興段一小段676號	157600	鋼筋混凝土	4		68.66
吳興街380號	吳興段一小段678號	157600	鋼筋混凝土	4		74.44
吳興街382號	吳興段一小段679號	154699	鋼筋混凝土	4		82.22
吳興街384號	吳興段一小段680號	151100	鋼筋混凝土	4		84.74
吳興街386號	吳興段一小段681號	149725	加強磚造	4	59	95.59
吳興街388號	吳興段一小段682號	149725	加強磚造	4	59	92.8

街路門牌	地號	公告現值 (元)	構造	樓層數	完工時間 (年)	建築面積
吳興街390號	吳興段一小段683號	149725	加強磚造	4		97.05
吳興街392號	吳興段一小段684號	153042	加強磚造	4		99.85
吳興街428號	吳興段二小段161號	113335	鋼筋混凝土	7	74	223.61
吳興街430號	吳興段二小段161號	113335	鋼筋混凝土	7	80	90.41
吳興街437號	吳興段二小段158號	157600	加強磚造	2	54	43.78
吳興街438號	吳興段二小段166號	157600	鋼筋混凝土	6	78	41.12
吳興街439號	吳興段二小段156號	157600	加強磚造	2		42.9
吳興街440號	吳興段二小段166號	157600	鋼筋混凝土	1		41.46
吳興街441號	吳興段二小段148號	157600	鋼筋混凝土	6	77	44.59
吳興街442號	吳興段二小段170號	157600	鋼筋混凝土	6	77	46.22
吳興街443號	吳興段二小段148號	157600	鋼筋混凝土	6	77	45.56
吳興街444號	吳興段二小段170號	157600	鋼筋混凝土	6	77	46.14
吳興街445號	吳興段二小段148號	157600	鋼筋混凝土	6	77	45.56
吳興街446號	吳興段二小段170號	157600	鋼筋混凝土	6	77	46.14
吳興街447號	吳興段二小段148號	157600	鋼筋混凝土	6	77	60.19
吳興街448號	吳興段二小段170號	157600	鋼筋混凝土	6	77	58.59
吳興街451號	吳興段二小段140號	157600	鋼筋混凝土	6	78	58.36
吳興街452號	吳興段二小段178號	157600	鋼筋混凝土	6	79	56.84
吳興街453號	吳興段二小段140號	157600	鋼筋混凝土	6	78	45.44
吳興街454號	吳興段二小段178號	157600	鋼筋混凝土	6	79	44.45
吳興街455號	吳興段二小段140號	157600	鋼筋混凝土	6	78	45.7
吳興街456號	吳興段二小段178號	157600	鋼筋混凝土	6	79	44.45
吳興街457號	吳興段二小段140號	157600	鋼筋混凝土	6	78	42.93
吳興街458號	吳興段二小段178號	157600	鋼筋混凝土	6	79	44.92
吳興街459號	吳興段二小段132號	157600	鋼筋混凝土	6	79	48.98
吳興街460號	吳興段二小段186號	157600	鋼筋混凝土	6	78	46.33
吳興街461號	吳興段二小段132號	157600	鋼筋混凝土	6	79	48.74
吳興街462號	吳興段二小段186號	157600	鋼筋混凝土	6	78	40.56
吳興街463號	吳興段二小段132號	157600	鋼筋混凝土	6	79	48.74
吳興街464號	吳興段二小段186號	157600	鋼筋混凝土	6	78	40.56
吳興街465號	吳興段二小段132號	157600	鋼筋混凝土	6	79	48.98
吳興街466號	吳興段二小段186號	157600	鋼筋混凝土	6	78	92.66
吳興街469號	吳興段二小段128號	157600	鋼筋混凝土	6	79	56.27
吳興街470號	吳興段二小段194號	157600	鋼筋混凝土	6	78	57.83
吳興街471號	吳興段二小段128號	157600	鋼筋混凝土	6	79	40.7
吳興街472號	吳興段二小段194號	157600	鋼筋混凝土	6	78	43.51
吳興街473號	吳興段二小段120號	157600	鋼筋混凝土	6	78	45.81
吳興街474號	吳興段二小段194號	157600	鋼筋混凝土	6	78	43.51
吳興街475號	吳興段二小段120號	157600	鋼筋混凝土	6	78	45.34
吳興街476號	吳興段二小段194號	157600	鋼筋混凝土	6	78	87.92
吳興街477號	吳興段二小段120號	157600	鋼筋混凝土	6	78	99.17
吳興街478號	吳興段二小段202號	157600	鋼筋混凝土	6	79	80.86

街路門牌	地號	公告現值 (元)	構造	樓層數	完工時間 (年)	建築面積
吳興街479號	吳興段二小段120號	157600	鋼筋混凝土	6	78	45.81
吳興街480號	吳興段二小段204號	157600	鋼筋混凝土	6	74	82.89
吳興街481號	吳興段二小段108號	157600	鋼筋混凝土	7	78	43.79
吳興街482號	吳興段二小段206號	157600	鋼筋混凝土	7	78	42.76
吳興街483號	吳興段二小段108號	157600	鋼筋混凝土	7	78	43.89
吳興街484號	吳興段二小段206號	157600	鋼筋混凝土	7	78	42.45
吳興街485號	吳興段二小段108號	157600	鋼筋混凝土	7	78	43.89
吳興街486號	吳興段二小段206號	157600	鋼筋混凝土	7	78	42.62
吳興街487號	吳興段二小段108號	157600	鋼筋混凝土	7	78	56.76
吳興街488號	吳興段二小段206號	157600	鋼筋混凝土	7	78	53.17
吳興街281巷1號	吳興段一小段301號	236527	鋼筋混凝土	4		78
吳興街281巷3號	吳興段一小段299號	188225	鋼筋混凝土	4		78
吳興街281巷5號	吳興段一小段298號	177109	鋼筋混凝土	4		78
吳興街281巷7號	吳興段一小段297號	177109	鋼筋混凝土	4		78
吳興街281巷9號	吳興段一小段296號	176531	鋼筋混凝土	4		73.97
吳興街281巷12號	吳興段一小段353號	182400	加強磚造	2	62	91.54
吳興街281巷13號	吳興段一小段304號	181196	鋼筋混凝土	4		84.88
吳興街281巷14號	吳興段一小段352號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷15號	吳興段一小段305號	179337	鋼筋混凝土	4		78
吳興街281巷16號	吳興段一小段351號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷17號	吳興段一小段306號	179337	鋼筋混凝土	4		78
吳興街281巷18號	吳興段一小段350號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷19號	吳興段一小段307號	179337	鋼筋混凝土	4		78
吳興街281巷20號	吳興段一小段349號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷21號	吳興段一小段308號	178386	鋼筋混凝土	4		78
吳興街281巷22號	吳興段一小段347號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷23號	吳興段一小段309號	176580	鋼筋混凝土	4		78
吳興街281巷24號	吳興段一小段346號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷25號	吳興段一小段310號	176580	鋼筋混凝土	4		79.56
吳興街281巷26號	吳興段一小段345號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷28號	吳興段一小段344號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷30號	吳興段一小段343號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷32號	吳興段一小段342號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷34號	吳興段一小段341號	182400	加強磚造	2	62	89.1
吳興街281巷37號	吳興段一小段328號	170554	加強磚造	2	57	197.96
吳興街281巷38號	吳興段一小段339號	182400	加強磚造	2	62	91.54
吳興街281巷39號	吳興段一小段327號	170554	鋼筋混凝土	4	62	72.78
吳興街281巷42-1號	吳興段一小段336號	182400	加強磚造	2		80.84
吳興街281巷42號	吳興段一小段337號	182400	加強磚造	2		82.2
吳興街281巷43號	吳興段一小段325號	181760	鋼筋混凝土	4		87.54
吳興街281巷44-1號	吳興段一小段334號	182400	加強磚造	2		86.32
吳興街281巷44號	吳興段一小段335號	182400	加強磚造	2		85.5

街路門牌	地號	公告現值 (元)	構造	樓層數	完工時間 (年)	建築面積
吳興街281巷45號	吳興段一小段324號	181760	鋼筋混凝土	4		87.49
吳興街281巷46-1號	吳興段一小段330號	182400	加強磚造	2		85.26
吳興街281巷46號	吳興段一小段333號	182400	加強磚造	2		82.66
吳興街281巷49號	吳興段一小段187號	182400	鋼筋混凝土	4		79.12
吳興街281巷50-1號	吳興段一小段363號	182400	加強磚造	3		45.34
吳興街281巷50-2號	吳興段一小段363號	182400	加強磚造	3		48.34
吳興街281巷50號	吳興段一小段363號	182400	加強磚造	3		48.34
吳興街281巷51號	吳興段一小段187號	182400	鋼筋混凝土	4		78.38
吳興街281巷52-1號	吳興段一小段364號	182400	加強磚造	2		47.71
吳興街281巷52-2號	吳興段一小段364號	182400	加強磚造	2		47.71
吳興街281巷52號	吳興段一小段364號	182400	加強磚造	2		47.71
吳興街281巷53號	吳興段一小段187號	182400	鋼筋混凝土	4		83.05
吳興街281巷54-1號	吳興段一小段365號	182400	加強磚造	3		47.71
吳興街281巷54-2號	吳興段一小段365號	182400	加強磚造	3		47.71
吳興街281巷54號	吳興段一小段365號	182400	加強磚造	3		47.71
吳興街281巷55號	吳興段一小段187號	182400	鋼筋混凝土	4		83.05
吳興街281巷56-1號	吳興段一小段366號	182400	加強磚造	3		47.71
吳興街281巷56-2號	吳興段一小段366號	182400	加強磚造	3		47.71
吳興街281巷56號	吳興段一小段366號	182400	加強磚造	3		47.71
吳興街281巷57號	吳興段一小段186號	168549	鋼筋混凝土	4		99.82
吳興街281巷58-1號	吳興段一小段367號	182400	加強磚造	3		47.71
吳興街281巷58-2號	吳興段一小段367號	182400	加強磚造	3		47.71
吳興街281巷58號	吳興段一小段367號	182400	加強磚造	3		47.71
吳興街281巷59號	吳興段一小段186號	168549	鋼筋混凝土	4		99.82
吳興街281巷60-1號	吳興段一小段368號	182400	加強磚造	3		46.89
吳興街281巷60-2號	吳興段一小段368號	182400	加強磚造	3		46.89
吳興街281巷61號	吳興段一小段187號	182400	鋼筋混凝土	4		120.08
吳興街281巷62-1號	吳興段一小段369號	181600	加強磚造	3		40
吳興街281巷62-2號	吳興段一小段369號	181600	加強磚造	3		40
吳興街281巷62號	吳興段一小段369號	181600	加強磚造	3		40
吳興街281巷64號	吳興段一小段370號	168873	鋼筋混凝土	5	80	44.05
吳興街281巷66號	吳興段一小段373號	156669	鋼筋混凝土	2		132.3
吳興街281巷68號	吳興段一小段374號	152966	鋼筋混凝土	6	79	58.9
吳興街281巷70號	吳興段一小段375號	150425	鋼筋混凝土	6	79	56.6
吳興街281巷72號	吳興段一小段377號	157600	鋼筋混凝土	4		50.96

附錄

仕紳化之研究問卷調查

問卷編號：

親愛的受訪者：

您好！這是一份由行政院國科會委託國立中興大學地政系進行的研究計畫，主要是針對「都市更新」相關理論的探討，希望藉由您提供寶貴的意見，確實反應出您居住地區的實質環境。煩請您花費三五分鐘回答下列問題，您所回答的資料僅供學術研究，您的身份亦不會顯露出來，請安心作答。謝謝您的協助，祝您萬事如意。

計畫主持人：李承嘉 敬上

一、住居實質環境

1、請問您對目前的居住環境是否滿意？

非常滿意 滿意（選此兩選項者，請跳至第3題作答）

普通 不滿意 非常不滿意（選此三選項者，請接續第2題作答）

2、請問您對居住環境不滿意的原因為何？（請依序選出三項）

公共運輸系統不足 街道狹窄 開放空間不足 道路零亂

治安不佳 停車不便 排水系統不佳 缺乏兒童遊戲場地

居住空間太小 其他（請說明）

3、請問您是否曾經整修（或重建）目前居住的房屋？

是，最近一次在 年前，約花費 元。（選此選項者，跳至第7題作答）

否（選此選項者，接續第4題作答）

4、請問您是否想過要整修（或重建）目前居住的房屋？

是（選此選項者，接續第5題作答）

否（選此選項者，跳至第6題作答）

5、您曾經想過要進行現住房屋的整修，但未能實行的原因為何？

資金不足 建物其他所有人不同意 土地所有權人反對

鄰居反對 法令限制 其他（請說明）

6、請問您不想整修（或重建）目前居住房屋的原因為何？

資金不足 有搬家的計畫 居住環境不良 建物權屬非自己所有

其他（請說明）

7、請問您是：

房屋所有權人（選此選項者，跳至第10題作答）

承租戶（選此選項者，接續第8題作答）

8、如您為承租戶，請問您承租的範圍：

整棟房子 僅承租一樓店面 其他（請說明）

9、如您為承租戶，請問您承租的用途及租金分別為：

僅作住宅使用：面積 坪、每月租金約 元

僅作商業使用：面積 坪、每月租金約 元

其他使用：面積 坪、每月租金約 元

10、請問您現住房屋的類型：

獨棟式 連棟式 五樓以下公寓 六層以上公寓

其他（請說明）

11、請問您現住的房屋狀況：

良好 房屋老舊 租金太高 街道狹窄 其他（請說明）

12、請問您現住房屋購入的時間：民國 年，價格約 元/坪（本題承租戶免填）

二、受訪者基本資料

1、教育程度：

國中以下 國中 高中（職） 大學（專） 研究所

2、請問貴戶每月所得約為：（本項資料僅作學術分析，請安心作答）

五萬元以下 五萬至十萬元 十萬至十五萬元
十五萬至二十萬元 二十萬元以上

3、職業：

行政及主管人員 專門技術性人員 監督及佐理人員
服務工作者 買賣工作者 工人
農林漁牧狩獵者 其他（請說明）

4、請問您此地居住的時間： 年

5、年齡：

20歲以下 20 30歲 30 40歲 40 50歲
50 60歲 60歲以上

6、請問貴戶之居住人口： 人

7、請問您的住址：吳興街 巷 號

《再次感謝您的熱心參與及協助》

附錄

街路門牌	地號	成交價格	建物構造	建物面積	建築單價	歷經年數	折舊率	買賣年度	土地移轉面積	土地移轉單價	土地公告現值	土地移轉單價與公告現值之差距
光復南路 561號9樓	三興段一 小段1107 號	6660000	RC	55.71	28000	7	1%	84	8.780 4	593289	312290	190.0%
莊敬路 178巷15 號2樓之3	三興段一 小段135號	8460000	RC	107.79	17000	13	1%	84	28.11 55	244199	191115	127.8%
莊敬路 206號1樓	三興段一 小段185號	1870000 0	RC	82.01	14000	22	1%	84	29	613947	230531	266.3%
吳興街 118巷26 弄8號2樓	三興段一 小段343號	7800000	RC	86.69	22000	10	1%	84	20.51 14	296593	116000	255.7%
基隆路二 段39巷1 號1樓	三興段一 小段 549-1、 548號	1700000 0	RC	118.08	15000	15	1%	84	36.25	427434	116000	368.5%

街路門牌	地號	成交價格	建物構造	建物面積	建築單價	歷經年數	折舊率	買賣年度	土地移轉面積	土地移轉單價	土地公告現值	土地移轉單價與公告現值之差距
吳興街 156巷16 弄7號4樓	三興段一 小段762號	3800000	RC	45.39	21000	3	1%	84	7.445	386220	127336	303.3%
吳興街 156巷22 弄5號2樓	三興段一 小段784號	7800000	RC	118.56	14000	20	1%	84	43	150515	116000	129.8%
光復南路 505號12 樓之7	三興段一 小段999號	4220000	RC	36.8	28000	16	1%	84	4.022 7	833884	285805	291.8%
吳興街 166號	三興段二 小段244、 232號	1850000 0	RC	81.06	14000	20	1%	84	30	586404	216000	271.5%
吳興街 156巷65 弄19號3 樓	三興段二 小段395號	5550000	RC	79.92	15000	20	1%	84	29	158309	100000	158.3%
吳興街 220巷59 弄9號3樓	三興段二 小段 428-16號	9080000	RC	103.2	15000	15	1%	84	47.61 75	163053	100000	163.1%
吳興街 284巷28 弄16號2 樓	三興段二 小段793號	6750000	RC	97.62	14000	21	1%	84	41	138301	100000	138.3%
吳興街 361巷23 弄1-2號	吳興段一 小段132號	5800000	RC	72.7	15000	23	1%	84	32.5	152625	124000	123.1%
莊敬路 416號5樓	吳興段一 小段207號	6600000	RC	72.26	21000	15	1%	84	17.68 75	300221	224000	134.0%
吳興街 363-5號 2樓	吳興段一 小段22號	5000000	RC	71.39	15000	19	1%	84	21	196791	149200	131.9%
吳興街 320巷61 號6樓	吳興段一 小段411號	1000000 0	RC	98.66	20000	5	1%	84	34.06 59	238522	70000	340.7%
吳興街 320巷 10-3號2 樓之1	吳興段一 小段464號	5150000	RC	41.63	16000	4	1%	84	12.63 8	356905	95000	375.7%
吳興街 368巷 1-1號3樓	吳興段一 小段675號	9700000	RC	87.05	20000	4	1%	84	26.80 32	299540	106650	280.9%
吳興街 455號3樓	吳興段二 小段140號	9200000	RC	96.81	20000	6	1%	84	27.86	264895	144000	184.0%
吳興街 432巷 118-8號 3樓	吳興段二 小段397號	7280000	RC	83.48	17000	1	1%	84	25.1	234065	65000	360.1%
吳興街 284巷59 弄12號6 樓之1	吳興段二 小段599號	6500000	RC	74.62	32000	1	1%	84	14.06 16	294137	95000	309.6%
吳興街 284巷73 號6樓	吳興段二 小段606號	1340000 0	RC	126.12	21000	6	1%	84	37.39 26	291779	95000	307.1%

附錄

台北市房屋折舊率及耐用年限表

房屋構造種類	每年折舊率	耐用年限	殘值
鋼骨混凝土造（包括鋼骨鋼筋混凝土造）	1.0%	60	40
鋼筋混凝土造及預鑄混凝土	1.0%	60	40%
加強磚造	1.2%	52	37.6%
鋼鐵造	1.2%	52	40%
石造	1.4%	46	40%
磚造	1.4%	46	40%
木造（雜木以外）	2.0%	35	40%
木造（雜木）	2.5%	30	40%
土磚造	5.0%	18	40%
竹造	8.05	11	40%

資料來源：台北市不動產（房屋）評議委員會，台北市不動產（房屋）標準價格評定表