

租隙理論之發展及其限制**

李承嘉*

論文接受日期：八十九年一月六日

摘 要

仕紳化為歐美大都市發展的新現象，其可簡單定義為中上階層遷入原先已經破敗都市地區的一種現象。但仕紳化仍然是一個混沌且複雜的觀念，因此，研究者嘗試以不同的角度來解釋他，在諸多解釋中，以租隙理論為最具綜合性的解釋依據。自從 Smith 於 1979 年提出租隙理論以後，雖有許多追隨者，但租隙理論仍然受到許多批評，本文旨在敘明租隙理論的發展，並從地租理論的觀點及相關實證結果，對租隙理論進行檢驗。經本文分析發現，租隙理論用在解釋仕紳化上的一些命題需再予驗證，且其適用性亦頗受限制。

關鍵詞：租隙、仕紳化、地租

** 本文為國科會補助研究計劃 (NSC 86-2415-H-005A-003) 之部分成果。

* 國立台北大學公共事務學院地政系教授。

聯絡方式：臺北市民生東路三段六十七號，(02)25009148

E-MAIL：audio@mail.ntpu.edu.tw

感謝兩位匿名評審賜予本文諸多寶貴意見，使作者有進一步檢討及省思未來研究空間的機會。

The Development of Rent Gap Theory and its Limitation

Chen-Jai Lee*

Abstract

Gentrification is a new phenomenon of urban development in many large cities. Gentrification can be defined briefly as the widespread emergence of middle- and upper middle-class enclaves in formerly deteriorated, inner-city neighborhoods. But the concept of the gentrification is still in chaos and complexity, and so there are many explanations why the gentrification exists in a city. Under the differential explanations is the rent gap theory by far the most sophisticated theoretically developed explanation available to date. Smith's rent gap theory of gentrification has received a substantial amount of attention since it appeared in 1979. This paper reviews the rent gap theory and re-examines it from the view of point of ground rent theory, and finds that the existed rent gap theory could not completely be applied to explanation of gentrification in Taipei City.

Keywords: rent gap, gentrification, ground rent

一、前言

廿世紀七十年代，部分都市研究者發現並開始觀察一種歐美大都市結構的新現象，即所謂的「仕紳化(gentrification)」。若從都市結構變遷的歷程來看，仕紳化為都市運動過程中，繼都市化(urbanization) — 郊區化(suburbanization) — 反都市化(counterurbanization)之後，最新都市內部結構改變的重要工程。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) 的挑戰(Engels 1994:629)。

「仕紳化(gentrification)」的概念首由 Ruth Glass(1964) 自英文中的 "gentry" 引申而來，意指中產階級逐漸侵入工人階層居住地區，而使該地區的建築物獲得整修及美化外觀，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 1986:347-348)。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，這些不同的觀點可歸納成下列幾項

* Professor of Department of Land Economics & Administration, National Taipei University

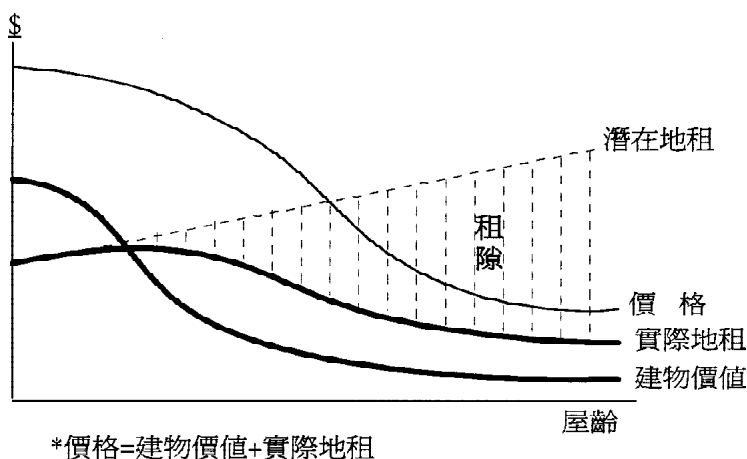
(Munt 1987: 1176-1179 ; Ley 1986:522-525 ; London、Lee and Lipton 1986:371-375 ; Zukin 1987:131)：(一)屬於經濟原因的解釋，其中又可分為：1.政治經濟學的解釋，包括利用資本流動方向的「租隙」及住宅制度的「價差」等觀念；2.個體經濟的解釋，係從居住者本身的居住成本來解釋。(二)社會文化角度的解釋，可再分成：1.人口結構的變動；2.所得結構的變動；3.價值觀念的改變，其中包括對歷史古蹟的關懷、對居住品質及景觀要求的提高、享受較多樣化的休閒活動等。(三)法制機關的解釋，又可分為：1.法律的規定；2.地方政府所採的政策；3.相關機構的措施等三項。

上述各種解釋原因，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)，租隙屬於從供給面來解釋仕紳化原因的一種，其為促成一地區發生仕紳化的必要條件(李承嘉 1996:235)。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，則為仕紳化的充份條件。在原本極端“混亂與複雜(chaos and complexity)”的仕紳化概念中(Beauregard 1986)，雖然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)，但租隙理論被視為諸多解釋原因中，最具綜合性的理論發展解釋依據 (Hamnett 1984:298)，且為國際通用的理論，蓋租隙理論所研究者，涉及集體社會偏好 (collective social preference)，與其他解釋原因多僅侷限於個體偏好 (individual preference)，顧及的層面迥然不同 (Smith 1979:540)。故租隙理論所引起的理論研究，遠較其他解釋仕紳化的原因為多。但是，這些研究係以歐美都市為著眼點，且未曾從地租的本質對租隙理論加以分析。因此，本文試圖從都市地租的本質來探討租隙的形成、租隙用作解釋仕紳化的可能性與使用限制，並且分析其在臺灣都市土地市場的適用性。

二、租隙的基本意義

「租隙(rent gap)」的概念最先由Smith提出，它的基本定義為：「潛在地租水準與在現行土地使用下實際資本化地租的差異(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”下資本化的總合(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")」(參見圖一)。準此，一不動產的售價即等於建物價值加上資本化地租 (Smith 1979:543)。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)。

Smith(1979:541-543)認為，就長期而言，在一個擴張的都市中，土地的潛在地租將會持續增加 (參見圖一)。土地在初次開發時，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「基地的全部資源(the full resources of the site)已被開發」。在往後的發展中，由於都市擴張，潛在地租逐漸增高，但建物因破敗而具降低



圖一 Smith的租隙圖

(資料來源：Smith 1979:544，圖2)

實際地租的作用，致使潛在租與實際地租之間間隙加大。在此種狀況下，地主的唯一「理性(rational)」行為為減少投資(disinvestment)，僅對建物進行最低程度的維護工作。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租的土地使用，而開始另一循環。租隙雖為仕紳化的必要條件，但是何時資本才會流向具租隙的地區？Smith 進一步提出其需符合下列二項時機的說法：

1. 根據Smith(1982)的說法，一旦貶值(devalorization)開始發生且夠深，以及租隙夠大時，資本將自都市經濟部門，或自住宅部門移至較具吸引投資機會的市內住宅市場 (Baddock 1989:133-134)，此即所謂資本轉移。
2. 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，由於一般產業部門的利潤下降，資本遂產生反循環投資(countercyclical investment)，流向不動產市場(Williams and Smith 1986:213-214)。

至此，Smith已經奠定以租隙理論解釋仕紳化的基礎，換言之，仕紳化的發生需具三條件：租隙夠大、資本發生轉移、以及產生反循環投資。

三、租隙理論的擴充

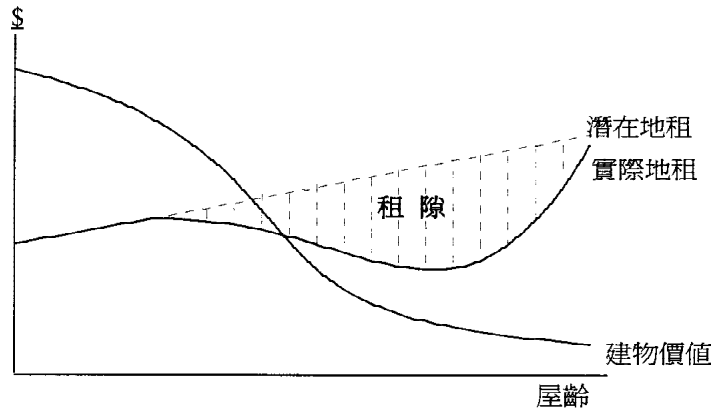
Smith提出租隙理論以後，有許多實證上及理論上的研究，一方面用以檢定租隙是否存在，另一方面，則依地租理論從頭檢視租隙理論的妥當性，而其代表人物即為 Clark。

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，則建物與其基地 (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，相對地，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，地主將嘗試投資更多的資本來維護建物，以使其合於其基地，此舉可延緩租隙的擴大；或者，地主亦可能減少投資，僅支出最低建物維護費，此則會擴大租隙。Clark 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，投資即大量減少。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 年之間。故 Clark 認為 Smith 的主張大部份屬正確，但在實證中 (參閱下述實證分析)，Clark 亦產生下列不同於 Smith 的概念：

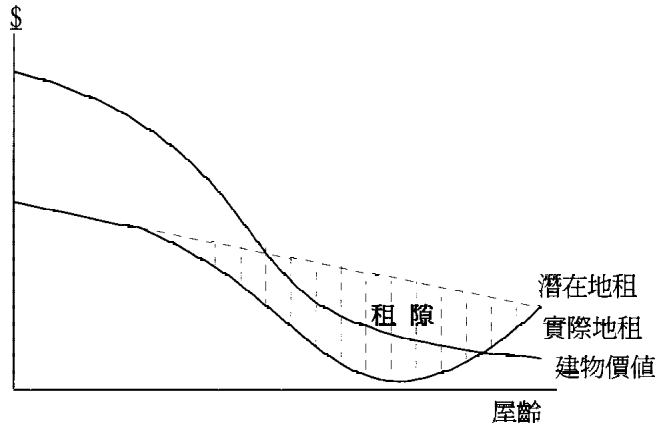
- (一) 在潛在地租與資本化地租差異極小時，即使經過一段相對長的期間，租隙仍不會顯現。租隙究竟會在建物老舊至何種情形時發生，並沒有一定的規則，但基本上主要由下列二項範疇決定：1. 經由持續適當投資使建物合適其基地，及 2. 因地方特殊改變，而促使潛在地租的速度及方向改變。實證結果顯示，在 Smith 的原觀點中，過度強調潛在地租的快速增加，而忽視維護建物使其適應環境改變的努力，故在 Smith 的觀點下，租隙在不動產循環發展中，將較早產生。
- (二) 從再發展的觀點來看，於循環的末期不動產成為投機的對象時，資本化地租提昇快速，租隙將快速縮小。在 Smith 觀點中，資本化地租之所以會持續減少，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元。Smith 所指的現在土地使用的實際地租量，更明確的說，就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，只有在再發展時，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 (Clark 1987:143-144)。
- (三) 建物衰敗的時期、租隙的擴張、實際地租的提高、以及最後的再發展等，顯然地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為上升的條件下，潛在地租與實際地租之間隙將較 Smith 所推測者晚發生，且在循環的末期實際地租將迅速爬昇 (如圖二所示)。圖二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，亦意味著現行使用未達到最適密度。

除上昇的潛在地租以外，Clark 還提出潛在地租下降 (圖三) 及潛在地租不變 (圖四) 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，因為實際地租不僅與現行建物的密度有關，且主要與建物的新舊、型態等有關，故實際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較低度使用的方



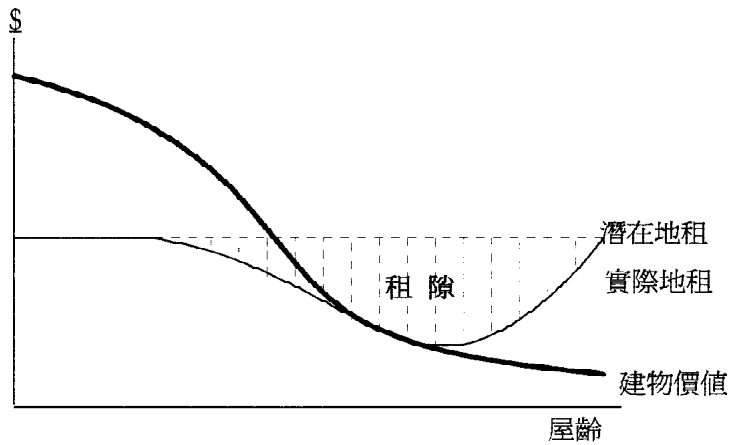
圖二 潛在地租上升時的發展循環圖

(資料來源：Clark 1987:145)



圖三 潛在地租下降時的發展循環圖

(資料來源：Clark 1987:146)



圖四 潛在地租固定時的發展循環圖

(資料來源：Clark 1987:146)

向進行，例如，由原先的商業使用改為住宅使用等 (Clark 1987:146-147)。

潛在地租固定的情況，是指現行土地使用密度頗為恰當。潛在地租與實際地租差異的原因，主要來自於建物老舊不合時宜，與土地使用密度是否恰當無關。此類情況一旦發生仕紳化時，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)。

四、既有租隙理論的爭議

自Smith提出租隙的概念並用之以解釋仕紳化的原因之後，除了前述Clark的補充解釋以外，尚有許多學者對租隙理論提出其看法，諸如 Hamnett 1984、1991；Beauregard 1986；Clark 1991、1995；Bourassa 1993。他們在租隙理論的爭論可歸納為：專業用語上的問題、租隙有無實用價值、租隙與正統地租理論的關係等，茲將其主要內容分述如下。

(一) 專有名詞使用的問題

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^{註1}。

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 為定性、循環性的支付，而 "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 into a

註1. 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，但可約略歸類如附表一。

附表一 地租術語

	意	義
使用者	會計(Accounting)	經濟(Economics)
Bourassa	契約地租(Contract rent)	地租(Land rent)
Smith	實際地租(Actual rent)	潛在地租(Potential rent)
Marx	—	地租(Ground rent)
Marshall	—	地租(Ground rent)
Gaffney	契約地租(Contract rent)	地租(Land or Ground rent)

(資料來源：Bourassa 1993:1733)

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致。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可以表一表示。

表一將地租分成六種不同的範疇，其中四種為抽象(abstract)，兩種為具象(concrete)。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，土地現行使用下產生的使用價值；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，由於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，這無疑限制了租隙理論的實用性。

(二) 租隙在都市開發上應用的問題

Smith等人提出租隙理論的目的主要在解釋仕紳化的形成，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土地的再開發利用，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)

表一 不同時間期下的四種抽象與兩種具象地租觀念

	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		
粗淺觀察	契約地租	土地價格

(資料來源：Clark 1995:1492)

分別在理論上及例證上提出有趣的批判。

1. 在Smith的租隙理論當中，用以決定租隙的兩種地租 - 潛在地租及實際地租，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基地的現行使用無關，蓋因其應為該基地"最高及最佳使用"的函數(function)，而"最高及最佳使用"則為周遭基地(surrounding sites)使用情形的函數。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，可能意味著：(1) 該用地的開發與出售具有投機性質；(2) 有一些補貼(subsidies)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)。
2. 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，他認為空地及土地價值相對較高地域(area)應為優先發展區，蓋因其無實際地租，所以，根據定義其租隙應較大。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，其租隙會較低甚至為零，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。茲舉一例以助瞭解，設一大都市中有兩筆不同使用的土地，一為濱臨河邊，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，濱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。

Bourassa雖然提出了許多租隙在理論上及實用上的盲點，但亦犯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，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，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兩者之地租理論與實際地租的關係；相對地，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，而轉入本文所發現的一些租隙問題上。

五、租隙理論問題的進一步分析

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，本文另提出三項問題：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、以租隙解釋仕紳化的適用範圍等。實際上，此三項問題互有關聯，茲逐一分析如次。

(一) 租隙計算的基礎

按照前述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」，則其應可解釋為各該年「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，租隙的產生必須以各該年的實際地租(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，而推論資本化地租（即實際地租）逐年下降，可能是一種嚴重的錯誤。從理論上來看，影響地租高低的因素有許多種（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已。建物衰敗單一項，是否具有足夠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。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，且常有上昇的情況發生。若觀察資本化地租與潛在地租間的變動關係，似乎存有正相關的關係，亦即潛在地租高時，資本化地租亦高；潛在地租低時，資本化地租亦低，但值得注意的是，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，則需有進一步以實證來支持。

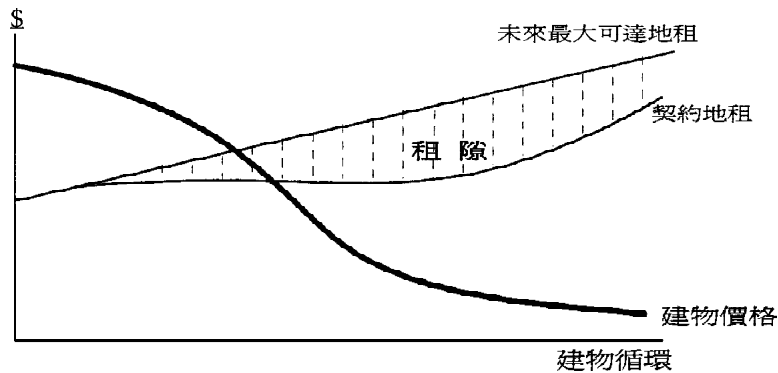
2. 潛在地租

在租隙理論中，第二個需確定者為「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，其問題的癥結在於「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 1996b: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（Massey and Cantalano 1978:139-166；Krätke 1991:162-170）。綜合前述，則租隙的產生需建立在下列較簡化的命題上：「租隙為未來可達最大地租高於契約地租的部分」。在上述命題下，Smith及Clark所用以解釋租隙的基本圖型即須加以修正。如圖五所示，租隙的發生在於未來最大可達地租高於契約地租。圖五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）：

1. 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)勞力及生產技術的提昇，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



圖五 修正後之租隙示意圖

(資料來源：本文繪製)

- 爭力；(3)房屋因年久老舊，日漸損壞衰敗，而折舊貶值，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。
2. 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，致原屋主無心進行修繕，而使其房屋迅速破敗。
 3. 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。
 4. 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，致使原屋主遷離，資金外流，不動產交易停滯，整體發展更為衰敗，加上犯罪率提昇等原因，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。
 5. 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地區復甦計劃，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，大致會經過上述幾個時期應無疑問。問題在於，是否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，但對一個街廓、一個區域而言，並不一定然如此。因為，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，如此一區域的建物破敗並不一定同時形成。所以，單一土地之實際地租與Smith主張的潛在地租間的差異，或許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解釋租隙的產生，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、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土地現有的客觀條件，而有利於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。

不管租隙的產生係由於Smith或本文所主張，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，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及其追隨者的基本主張，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。在其所有論述租隙形成的過程中，都認定在不動產價格(地上建築物價格+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(參見本文圖一至圖四)，Clark(1995:1491)更強調，在都市範疇內，投資於土地的資本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：1.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；2.為本文的主張：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分述如下：

1.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比較高的都市，則因地租的高低僅佔不動產價格的小部分，即使租隙產生，對地區仕紳化之產生亦無多大影響，蓋此時即使土地不使用其所產生之損失相對較小(與土地價格佔房地產價格比例較高的地區比較)。相對於此，土地價格佔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，此係因土地未充份利用所生之地租損失相對較大所致，故在其他條件相同下，理論上，於此地區較易產生仕紳化。所以，就 Smith 所主張的租隙來看，其在土地價格佔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佔房地產價格比例較高的地區。

2.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，而尚受其他因素影響時，此時，地上房屋價格佔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。在地上房屋價格佔不動產價格比例較高的都市，實際地租的高低將主要由地上房屋條件的好壞決定，因為此時其地價所佔比例較低，其他影響因素即使對地價或實際地租有所影響，其影響將相對微不足道。換言之，在地上房屋價格佔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。

在土地價格佔不動產價格比例較高的都市，因地上房屋所佔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。

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，其於土地價格佔不動產價格比例較高的都市，應較建築物價格佔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佔不動產價格比例較高的都市為佳，其條件關係可列如表二。

另外，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佔房地產價格比例甚低者，故以 Smith 的租隙來解釋仕紳化，如依本文分析來看，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，對於土地價格佔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。

表二 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由土地條件決定	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：本文整理)

六、租隙之相關實證研究分析

租隙理論雖有若干爭議，但研究者仍不斷嘗試進行驗證，國外有關租隙理論實證的研究主要有Ley (1986)對加拿大都市的研究、Clark(1987)就瑞典Malmö市所進行的長期觀察，以及Badcock (1989)在澳洲Adeaide的驗證。在國內則有廖家顯 (1996)曾對台北市迪化街的租隙大小進行實證以及李承嘉(1997)對台北市吳興街租隙及台灣地區資本流動與景氣循環關係的驗證。茲將前述各實證案例內容及結果簡介並評述如下：

(一) 加拿大的實證研究

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：(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，及(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(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)根據這項實證結果，Ley聲稱租隙的命題並不適合於加拿大的都市(Ley 1986:531)。

此項與租隙理論命題相反的實證結果，本文認為係Ley在租隙的認知上，犯了以下兩種謬誤所生：

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CMAs(Census Metropolitan Areas)之地價比例為準，即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，亦即只有資本化地租一項(僅比較不同地區間資本化地租的差額)，並未涉及潛在地租。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)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：1. 租隙是否存在及其存在的期間；2. 資本移動(capital switch)；以及3. 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，其研究主要結果如下：

1. 實證發現，在1970年時，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格的情況一直到1975及1980年仍舊持續著，且直到1985年租隙才消失(Badcock 1989:127)。
2. 在租隙發生的同時，亦產生資本轉移的現象。
3. Badcock利用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主張仕紳化的產生應以經濟發生不景氣為前提的論點，在澳洲Adelaide市並不能獲得實際驗證的支持。

Badcock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。然其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，Badcock將Adelaide劃分市內、中間、外部區域，而此項劃分的標準係依據Adelaide各統計區至市中心的距離來劃分。這項依「距離」來劃分的內、中、外區域，除非Adelaide的都市發展順序完全依據前述的距離遠近進行，否則這種劃分方式，即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(1987)以瑞典Malmö市的四個街廓(分為六個研究單元)為實證範圍，並以1860-1985年各年資料進行租隙的驗證。Clark成功的證明出Malmö市研究地區各年租隙的大小。同時，Clark認為

影響潛在地租與資本化地租的因素，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 1987:149-150)。

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都市再發展間的關係進行驗證，為其最大不足。

(四) 迪化街租隙大小的驗證

臺灣地區針對租隙理論的研究相對較晚，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：

1. 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，然因其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)。
2. 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，以迪化街路綫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，其僅計算一地區租隙大小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，而足吸引資本進入，成為該地區再發展的誘因。又未能對租隙理論的另外兩項命題進行驗證，為其主要缺憾。

針對上述不足，作者曾對台灣經濟景氣與反循環投資關係、經濟景氣與資本轉移關係，以及台北市吳興街租隙大小進行驗證(李承嘉1997:73-85)。對這三項命題同時驗證的原因是，Smith建構租隙理論的目的，主要在用其作為解釋都市再發展或仕紳化的必要條件，而由理論的本身來看，其驗證需含蓋以下三個命題：

1. 都市中心仕紳化的時機往往發生在資本主義危機期間(工業生產過剩)，這時因一般產業之利潤下降，資本遂產生反循環投資 (countercyclical Investment)，流向不動產市場(Smith1982)。
2. 資本移轉(capital switch)的發生，指的是一旦貶值 (devalorization)開始發生且夠大時，資本將自都市經濟的部門，或自一般住宅部門移至較具吸引力的市內住宅市場 (Badock 1989:133-134)。

3. 一地區的租隙存在並且夠大(潛在地租與資本化地租的差額),方能吸引資本回流。

研究中,在資本產生反循環投資方面,其係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,以看出資本的流動方向。在驗證中,一般經濟景氣循環以台灣每年經濟成長率為指標;不動產景氣循環方面,則以台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。驗證結果發現,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。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。

在「資本轉移」驗證上,則以台北市為實證觀察區,將台北市依發展先後劃分為新市區與舊市區。在資料的選用上,除景氣循環以一般經濟景氣指標為準外,在新舊市區投入之住宅市場投資額,則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。驗證結果發現,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。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,此一現象也說明了台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。

在租隙是否存在及夠大上,依據 Smith 的推論,在三項命題中,租隙是否夠大,為仕紳化的主要決定因素,而廖家顯(1996)在迪化街進行的驗證中,雖已初步驗證迪化街已存有租隙,但租隙是否夠大為相對觀念,不能僅由一地之租隙大小來判定之。基於此,李承嘉另在台北市內選取一較週邊的地區 吳興街,進行租隙大小的實證工作。在實證中,依建物狀況、街道寬度(交通狀況)及其他法令因素等考量,將吳興街劃分為四個研究區(表三),之後以各區沿街民國85年平均公告現值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;並於民國85年12月間以問卷調查方式求取沿街之租金水準後,再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,據以推求出吳興街各研究區租隙的大小。實證結果分別如下:

- (1) 各分區潛在地租的大小:經由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。
- (2) 各分區資本化地租: 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。
- (3) 租隙的大小:潛在地租與資本化地租間之差額即為租隙,故由前兩部份的計算結果可得出第 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 區之租隙為332150.8元 / 平方公尺,第 區之租隙為 336482.2元 / 平方公尺(表四)。此一實證結果說明吳興街的確有租隙的存在,而依 Smith 的論點,租隙的大小將決定地區仕紳化的潛力,故吳興街仕紳化的潛力最大的地區為鄰近世界貿易中心與市政中心的第 區,其次為台北市都市發

表三 吳興街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：李承嘉 1997:105 表5-6)

表四 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)
區	525496.9	116900.2	408596.7
區	412181.1	83680.6	328500.5
區	368341.1	36190.3	332150.8
區	389810.7	53328.5	336482.2

(資料來源：李承嘉 1997:116 表5-15)

展局所公布都市更新容積獎勵範圍的第 區，及土地大多為低度利用的第 區，最後才是大多建物已完成改建的第 區。

若將此實證結果與廖家顯實證研究加以比較，可以發現吳興街的租隙遠大於迪化街。這樣的結果，一方面，依租隙理論來看，吳興街發生仕紳化的潛力應遠大於迪化街，此或許可以解釋迪化街在發展計畫遲遲無法實現的原因。另一方面，依都市發展的角度來看，迪化街為台北市發展較早的舊市區，其地上建物亦較吳興街老舊許多，理論上其租隙應較吳興街高，仕紳化亦應較易浮現。但實證結果顯非如此，此說明租隙大小應非地上建物是否合宜一項因素所決定，而是尚有其他影響因素。

綜合前述國內外進行租隙理論各項命題實證的相關案例，彙整其結果如表五所示：

表五 國內外進行租隙理論實證案例成果比較

實證地區 (實證者)	實證範圍 (實證時間)	實 證		結 果	
		經濟景氣與反循環投資	經濟景氣與資本移轉	租隙是否存在	備考
加拿大 (Ley)	22個CMSs (1971-1981年)	未實證(其實證內容為土地市場與都市再發展及再投資之關係)	未實證	未明顯提及(其實證結果顯示租隙是否存在與都市再發展之關係不明顯)	實證方法偏差, 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
台灣 (李承嘉)	台灣地區、台北市吳興街 (1970-1995、1996年)	台灣地區存有反循環投資的現象	實證結果不能確定	吳興街存有租隙, 租隙大小與區位有密切關係	驗證租隙形成的三項命題, 租隙亦僅進行橫斷面的驗證

資料來源：本文整理

七、結 論

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。但在實際地租方面，在租隙理論中有一項基本命題，即實際地租(= 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，絕對不僅只有單純一項原因 - 地上建築物的條件，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 1996b）。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有權人的關係等因素影響，故其影響的因素遠較理論所述者為複雜，絕不僅只受地上建築物的條件所影響而已，此從Clark(1987)及台北市迪化街與吳興街的驗證比較，都可獲得證明。

- (二) 在實證上，承續理論上的問題，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），以確定實際地租主要受地上建物條件的影響，但這部分需有足夠的資料，這些資料都需長期建立。
- (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，卻不得不妥協地把實際地租利用契約地租來取代，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，使租隙理論在實際應用上頗受限制。
- (四) 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（邊泰明 1991:288），在這種情況下，租隙理論仍否適用，就頗值懷疑。經過在台北市的租隙相關驗證顯示，台北市各地存在租隙應極為普遍，而在一個租隙普遍存在的城市中，就不能僅以租隙夠大的模糊概念來作為仕紳化形成的必要條件，而需進一步探討租隙在大到如何的界線，才能促成仕紳化的產生。而這樣的一個界線，在不同的都市中可能相異。因此，現有租隙理論，在實際的適用上，可能會受到地域的限制，而失去其原為尋求一放諸四海皆準的理論以解釋仕紳化的原意。同時，於未來觀察租隙對於解釋仕紳化的適用性時，或應對觀察區再予適度分類，諸如公有土地、私有土地之租隙的差異；計劃開發區與非計劃開發區，以及交通發展狀況對仕紳化與租隙的影響等。
- (五) 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，此為未來亟應突破解決的問題。

參考文獻

- 李承嘉(1996a), < 仕紳化意涵之研究 > ,《96海峽兩岸土地學術研討會論文集》, 中國土地學會主辦, 大連, 1996, 8, pp.223-237。
- (1996b), < 都市地租理論之研究 > ,《國科會專題研究計畫成果報告書》(NSC84-2415-H-005A-003)。
- (1997), < 仕紳化之研究(I) > ,《國科會專題研究計畫成果報告書》(NSC 86-2415-H-005A-003)。
- 廖家顯(1996), < 迪化街租隙之研究 > , 國立中興大學法商學院都市計劃研究所, 碩士論文。
- 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.261-299。
- Badcock, B.(1989), An Australian View of the Rent Gap Hypothesis, *Annals of the Association of American Geographers*, **79**:125-45.
- Beauregard, R.A.(1986), The Chaos and Complexity of Gentrification, *Gentrification of the City*, Boston, pp.35-55.
- Bourassa, S.C.(1990), Another Australian View of the Rent Gap Hypothesis, *Annals of the Association of American Geographers*, **80**:458-9.
- Bourassa,S.C.(1993), The Rent Gap Debunked, *Urban Studies*, **30**:1731-1744.
- Bourne,L.S.(1993), The Myth and Reality of Gentrification: A Commentary on Emerging Urban Forms, *Urban Studies*, **30**:183-9.
- 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):286-303.
- Clark, E.(1987), The Rent Gap and Urban Change, Case Studies in Malmö 1860-1985, Lund, Sweden.
- (1992), On Gaps in Gentrification Theory, *Housing Studies*, **7**(1):16-26.
- (1995), The Rent Gap Re-examined, *Urban Studies*, **32**:1489-503.
- Duncan, S.(1988), Land policy in Sweden: separating ownership from development, in *Land policy: problems and alternatives* (edited by Barrett, S.M. and Healey, P.), Gower.
- Engels, B. (1994), Capital Flows, Redlining and Gentrification: The Pattern of Mortgage Lending and Social Change in Glebe, Sydney,1960-1984, *International Journal of Urban and Regional Reserch*, **18**:628-53.
- Gaffney, M. (1969), Land Rent, Taxation, and Public Policy, *Papers of Regional Science Association*, **23**:141-53.
- 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*, 6:283-319.
- (1991), The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification, *Transaction of the Institute of British Geographer*, n. s. 16:173-89.
- 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*, 9:259-79.
- Harvey, D. (1973), *Social Justice and the City*, London.
- Hassis, H.-A. (1987), *Bodenpreise, Bodenmarkt und Stadtentwicklung: Eine Studie zur sozialräumlichen Differenzierung städtischer Gebiete am Beispiel von Freiburg/Br., München*.
- Hofmeister, B. (1993), *Stadtgeographie, 6. neubearbeitete Auflage*, Braunschweig.
- Krätke, S. (1991), *Strukturwandel der Städte: Städtesystem und Grundstücksmarkt in der >Postfordistischen< ra, Frankfurt/M.*
- Ley, D. (1986), Alternative Explanation for Inner-city Gentrification: A Canadian Assessment, *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4):521-35.
- 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):369-87.
- Massey, D. and Catalano, A. (1978), *Capital and Land, Landownership by Capital in Great Britain*, London.
- Munt, I. (1987), "Economic Restructuring, Culture and Gentrification: A Case Study in Battersea, London", *Environment and Planning A*, 19:1175-97.
- Schaffer, R. and Smith, N. (1986), The Gentrification of Harlem?, *Annals of the Association of American Geographers*, 76(3):347-65.
- 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):538-48.
- (1982), Gentrification and uneven development, *Economic Geography*, 58:139-55.
- (1987), Gentrification and the Rent Gap, *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3):462-5.
- Smith, N. and Williams, P. (Eds.) (1986), *Gentrification of the City*, Boston.
- 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, Boston: Allen & Unwin. pp. 204-24.
- Zukin, S. (1987), Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core, *Annual Review of Sociology*, 13:129-47.