

研究論文

# 「老房子文化運動計畫」 與仕紳化之研究 以榕錦時光生活園區為例\*

王佳煌\*\*

收稿日期：2025 年 5 月 12 日

接受日期：2025 年 11 月 10 日

---

\* DOI:10.6164/JNDS.202512\_25(1).0003

衷心感謝諸位評審的建設性審查意見與指正。

\*\* 元智大學社會暨政策科學學系專任教授。

E-mail: wanghcia@saturn.yzu.edu.tw

## 摘 要

本文以臺北市政府文化局「老房子文化運動計畫」之「榕錦時光生活園區」為例，探討企業型城市的發展策略與仕紳化之間的關係。首先，面對全球化與後工業化帶來的挑戰，許多城市依循新自由主義與都市企業主義的思維，積極推動都市再生與文化資產活化，重整城市產業結構，再造城市品牌，以提升城市競爭力，卻往往造成空間不均衡發展與社會不平等惡化的問題。其次，臺灣研究仕紳化與文資保存政策不在少數，但研究襲產化（heritagization）與仕紳化之論著並不多見。

有鑑於此，本文提出問題意識，以文獻檔案回顧與次級資料分析之研究法，勾勒大安區及中正區高學歷居民比例、低收入戶比例等統計數據，並依據「臺北地政找房+」與房仲網站之房價資料，建立住宅大樓房價資料庫，據以分析園區周邊人口特徵之樣態與變化，檢視西方仕紳化供給面與需求面理論之描述力與解釋力。

主要研究發現有三：其一，「華光社區」的迫遷可謂直接的社會取代，社宅的規劃興建並未根本解決此區仕紳化之問題。其二，榕錦園區的發展與周遭地區社會空間之轉變，包括某些里博碩士高學歷人口比例的增加、低收入戶數比例變動不大、豪宅數量與比例增加造成的城市地景的重構，反映出某種程度的間接社會取代。其三，西方之仕紳化理論對本案例之描述力、解釋力有限，這顯示在地脈絡的重要性與國家機關的關鍵角色。最後，本文說明研究限制與未來可能的研究方向。

關鍵詞：老房子文化運動、榕錦時光生活園區、仕紳化、都市再生、租  
隙、資本轉移

## 壹、導言

面對新自由主義全球化 (neoliberal globalization)、後工業化的產業結構轉型與全球日益激烈的城際競爭，許多國家與城市依循都市企業主義 (urban entrepreneurialism) 的政策思維，採用企業型城市 (entrepreneurial city) 的發展策略，積極推動都市再發展、都市再生 (urban regeneration)、都市創生 (urban revitalization)。常見的策略之一，就是將工廠遺址與文化資產 (紀念碑、名人故居、歷史場景) 包裝為觀光旅遊的景點，形塑新的產業結構，製造觀光旅遊、餐飲、交通運輸等產業部門的就業機會，強化城市的全國與全球競爭力 (Harvey, 1989; Jessop & Sun, 2000; Jessop, 2019)。

從工具價值的角度來看，這種襲產化 (heritagization) 的策略主軸，既可發展觀光旅遊產業，重振城市的經濟發展，創造新的就業機會，解決去工業化造成的失業問題，又可保存歷史文化的資產，重塑城市的品牌形象，政治人物亦可藉此爭取選票，可謂一舉數得。然而，這種都市再生或創生的策略，往往造成空間的不均衡發展與社會階級、種族與族群的不平等日益惡化。許多學者嘗試探討襲產化與仕紳化 (gentrification) 之間的關係，論述此種社會空間發展不均衡與社會階級不平等的演進過程、動態、機制、問題與影響 (Bobic & Akhavan, 2022; de Cesari & Dimova, 2019; Gotham, 2005; Hammami et al., 2022; Mascaro, 2024; Salemin, 2021; Sigler & Wachsmuth, 2020)。相形之下，臺灣探討都市再生的著作，重點多為文資保存與活化使用政策對都市發展的成效與影響，鮮少援引仕紳化的概念與理論，如台南小南門段 (Chen, 2009)、鹿港 (湯國榮等, 2012)、臺北市大稻埕 (殷寶寧, 2016)、尖峰都市 (林漢良等, 2019)、臺中舊城區 (陳玉萃, 2024) 等。

另一方面，臺灣的仕紳化研究頗多，早期有租隙理論及其量化分析 (李承嘉、陳柏廷, 1998; 李承嘉, 2000)，近年來的案例研究，則

有宜蘭個別鄉村的仕紳化(李承嘉等, 2010; 王文誠、李崇恩, 2010)、臺北都會區與水岸仕紳化(王志弘等, 2013; 王志弘、李涵茹, 2015)、第三波仕紳化之下國家引導的臺南中國城更新計畫(簡博秀, 2015)、臺北市之商業仕紳化(*commercial gentrification*)(Chen & Zhang, 2024)、大眾運輸導向型之仕紳化(*transient-oriented gentrification*)(Chen & Chang, 2025), 以及學仕化(*studentification*)(吳貞儀、簡博秀, 2009; 簡博秀, 2016; 簡博秀, 2019)等, 其中探討都市企業主義、企業型城市之襲產化策略與仕紳化、社會空間發展不均衡的研究並不多見。少數研究文化資產與城市空間發展不均衡議題的著作, 則集中在迪化街, 如迪化街地區發展與都市保存的市民認同政治(顏亮一, 2006)、迪化街文化創意導向都市再生的批判性分析(林文一, 2015)、迪化街保存特區的「全球南方」(*Global South*)治理性(*governmentality*)特殊性分析、迪化街保存與再生的新治理裝置(*dispositive*)分析(張家睿、林文一, 2025)。

有鑑於此, 本文擬以「老房子文化運動計畫」之中的「榕錦時光生活園區」(以下簡稱榕錦園區)為案例, 研究襲產化(文化資產保存政策)與仕紳化(社會空間發展不均衡)之間的關係, 填補相關研究的缺漏。選擇「老房子文化運動計畫」, 乃因此一政策是台北市政府推動襲產化的主軸, 計畫所涵蓋之文化資產遍佈全市, 其中榕錦園區獲獎甚多, 可謂此一計畫之代表作。研究襲產化與仕紳化之間的關係, 旨在強調襲產化之發展策略與相關政策, 不能只是考慮城市競爭力、觀光旅遊產業, 更須基於社會學的想像(*sociological imagination*), 考慮空間發展不均衡與社會發展不平等之問題。

本文的問題意識如下: 從「華光社區」到榕錦園區, 該區域周遭的人口結構與社會空間有何轉變? 從「華光社區」、金融商業特區規劃到榕錦園區的整修活用, 周遭地區的社會人口特徵與城市地景有何重大轉變? 國家機關(*the state*)在這種仕紳化的過程中扮演何種角色?

從「華光社區」的拆除到榕錦園區的整修與活化、周遭地區人口特徵與社會空間的轉變，究竟是新自由主義全球化力量在臺灣臺北市此區尺度的展現，還是在地政策脈絡與社會動態形塑的結果？抑或是兩者交叉作用的結果？

仕紳化的概念與定義，學界頗多論辯，本文會在第二節綜述，在此先說明本文研究仕紳化所用的操作型定義，作為本文論證分析的依據。社會群體的空間取代與城市地景大幅轉變，是仕紳化的概念核心。居住仕紳化（residential gentrification）所言之空間取代，是指（白人）中產階級與上層階級（upper class）、白領階級、專業技術人員（律師、會計師、醫師、藝術家等）大量遷入原為勞工階級、藍領階級、社會弱勢、少數族裔（黑人或拉丁裔）居住的地區，如內城（inner city）、下城或市中心（downtown）、特定的城市周邊地區，造成房價、房租與物價上漲，迫使中下階層的原居民遷至房價與房租較為低廉的地區，也造成城市地景的空間轉型（Clark, 2010: 25; Glass, 1964: xviii-xxxi; Marcuse, 1985: 198-199）。

本文之研究方法以文獻檔案回顧與次級資料分析為主。文獻檔案的部分，我們在網路上蒐集「老房子文化運動計畫」與榕錦園區的資料，包括電子檔導覽手冊、相關新聞報導。次級資料的部分，學界判斷一個地區或街區是否正在經歷仕紳化的過程，採用的統計數據與指標種類繁多，且各有優缺點。本文參酌國外文獻常用之次級資料，考量臺灣是否有適當與可用之統計資料來源，最後選擇高學歷（博碩士學位）與低收入戶之數據（數量及比例），搭配房屋大樓之資料（一段期間內興建的大樓棟數、房價與大樓戶數），作為本文的論證依據。高學歷與低收入戶的資料，反映出一個地區人口特徵的轉變（是否「升級」？）。區域內房屋大樓的資料，則反映出開發商、建商對該區域發展（特別是房價）的市場預期、投資規模與城市地景的轉變幅度。

次級資料的來源，首為「政府資料開放平台」。作者透過此一網站，

蒐集、整理臺北市大安區各里教育程度的資料（103、112 年度各村里教育程度資料），計算園區周邊大安區、中正區各里研究所以上學歷人口（博碩士畢業）占各里人口的比例，整理製成圖表。<sup>1</sup> 所得部分，我們以低收入戶的資料為反向指標，整理大安區、中正區《區務統計年報》與《統計年報》的資料，蒐集並計算低收入戶在各里的數量與各里戶數占比的變化。作者並以步行距離 1,000 公尺左右為界，於「臺北地政找房+」網站與房仲網站上搜尋大樓物件資料，建立園區周邊 2000-2025 年間住宅大樓物件的資料庫（完工年份、建商、建商資本額、近一年均價、歷史均價等），作為本文討論社會人口分布與社會空間轉變的資料依據。

採用上述的研究方法，特別是自行蒐集臺北市大安區、中正區等地之教育程度、低收入戶與房價等資料，乃因本文研究的對象與地區，很難在既有的政府資料庫之中找到充足或適合之資料。事實上，國外諸多仕紳化的量化分析，雖有精彩的或有趣的研究發現，但他們仰賴的資料來源，包括全國普查與各類調查，各有優缺點（Easton et al., 2020; Finio, 2022）。仕紳化的概念定義不同，研究的仕紳化類型不同，需要的或可用的資料也往往有相當的出入與不同的使用方法（Smith et al., 2024）。關於仕紳化研究方法的運用及其問題，本文第二節會綜述。

本文組織結構如下。第一節為導言，說明本文的研究動機、研究目的、問題意識與研究方法。第二節論述仕紳化的研究議程（概念、發展階段與類型，理論觀點、研究方法）。第三節介紹台北市政府「老房子文化運動計畫」的政策內涵，盤點該運動的案例，簡介榕錦園區的發展與現況，呈現研究案例的整體圖像。第四節論述「華光社區」遭遇的推土機式都市更新與直接的社會取代。第五節依據作者蒐集的次級資料與文獻檔案，描述園區周邊各里人口特徵與社會空間近年來

---

<sup>1</sup> 「政府資料開放平台」各村里教育程度資料：<https://data.gov.tw/dataset/8409>。

的轉變，包括最高學歷（博碩士畢業）、低收入戶、房屋大樓之數量與比例，呈現榕錦園區周遭地區可能顯現的間接社會取代。第六節結論，綜述本文重點、研究局限與未來的研究方向。

## 貳、仕紳化之研究議程

### 一、仕紳化的概念、發展階段與類型

古典的仕紳化概念聚焦於居住的仕紳化，但隨著全球各國、各個區域與各個城市的都市發展，仕紳化概念指涉的現象愈來愈廣泛，不再只是特定地區居民社會階級的取代與轉換，更強調社會經濟空間、城市地景的不均衡發展與社會的不正義（Smith, 2002; Slater, 2009）。

社會取代（social displacement）是仕紳化概念與理論的核心，包括直接的與間接的社會取代兩種。直接的社會取代（direct social displacement）是指政府、開發商推動都市更新，強拆貧民窟、棚戶區或者「違建」，迫使在地的中下階層、少數族裔群體遷至他處，也可能是因為房價與房租大漲，迫使前述群體與傳統商店遷離。間接的社會取代（indirect social displacement）則指未被迫遷的弱勢居民因為房價、房租上漲，經濟負擔日益沉重，社區意識瓦解，社會紐帶斷裂，讓人感到家園氛圍面目全非（Elliott-Cooper et al., 2020）。

城市地景的轉變，是指中上階級偏好遷入有特定建築風格住宅（褐砂岩 Brownstone、維多利亞式 Victorian、豪宅）與居住環境（水岸、森林公園、百貨公司、購物中心、精品店、連鎖店、文化設施）的地區，或者因為這些社會群體的消費能力、生活風格，吸引資本案、開發商在這些仕紳化地區大舉投資，造成空間地景的大幅轉變，如傳統店家遷出或倒閉，購物中心、百貨公司、連鎖店、精品店大舉進入社區，豪宅、水岸、森林公園共同構成的新地景與天際線，中上階級住戶遷入所展現的消費行為與生活風格（如健身房、精品消費、高級

餐飲)，與在地中下階層、弱勢居民形成強烈對比 (Davidson & Lees, 2005: 1170; Davidson & Lees, 2010; He, 2007: 171-172; He, 2010: 346-347; Hubbard, 2018: 302; Zhu et al., 2022: 2)。

自二十世紀中期至今，仕紳化的過程已經過數波發展階段。(美國)第一波(1950年代至1970年代經濟衰退之前)的特徵為零星出現，政府透過土地徵收、稅收優惠等方式推動重建，以對抗城市衰退。第二波(1970年代初期至1980年代末期)的規模快速擴張，特徵為政府讓市場主導，透過區域振興計畫和激勵措施促進投資。第三波(1990年代初經濟衰退至二十世紀末)的規模更加擴大，從市中心進入都市邊緣與高風險地區，企業與開發商投入大量資金，推動房地產的發展。地方政府制定貸款保證與稅賦優惠支持等政策 (Hackworth & Smith, 2001)。第四波是第三波的持續與強化。第五波在亞洲金融危機與網路泡沫之後興起，其特徵為金融引導的資本主義 (financial-led capitalism) 與國家機關更主動的規劃與支持 (黃幸、劉玉亭, 2021: 9; Aalbers, 2019; Sigler & Wachsmuth, 2020: 3193)。仕紳化的全球發展，成為新自由主義資本主義全球化之下國家機關與資本共同推動的全球都市策略 (global urban strategy) (Smith, 2002)。

中國的都市發展，也有三波仕紳化之說。第一波(1990年代)的零星仕紳化是國家與私人開發商初步合作的市場實驗，重點為改造老舊社區，改善住房條件和基礎設施，類似推土機都市更新與直接的社會取代。第二波(2000年代)配合市場導向改革的深化與現代化全球城市的建設，大規模推動基礎設施投資與城市美化，引發諸多社會抗爭。第三波(2010年以後)的特徵為國家推動棚戶區改造與可負擔之住房計畫，緩和社會的緊張。這三波仕紳化的機制則是以國家為中心的三角鑲嵌機制 (state-centered triangular embedment) (He, 2018)。不過，也有人批評仕紳化的波段說有西方中心論 (Western-centric) 與發展主義邏輯 (developmentalist logic) 之嫌 (Philips & Smith, 2018: 6-7)。

仕紳化的發展衍生出許多類型。古典仕紳化研究以居住面為主，特徵為弱勢與少數族群因都市更新與房價、租金高漲而被迫遷離。商業或零售仕紳化 (commercial or retail gentrification) 聚焦於商業地景轉變，連鎖餐飲、精品店、大型超市與酒吧等取代小店與在地零售，改變土地使用方式，造成地景精品化與社會不平等，衝擊社區經濟、環境與生活品質 (Forouhar et al., 2022; Hubbard, 2017; Hubbard, 2018; Zukin et al., 2009)。襲產仕紳化 (heritagization gentrification) 是透過歷史建物與文化資產的價值再造，推動都市再生與觀光化，卻造成直接與間接的社會取代 (de Cesari & Dimova, 2019)。襲產化與商業化促成觀光仕紳化 (文化節慶、迪士尼化地景)，帶動房價上升、資本炒作、短租市場擴張，破壞在地社會紋理 (Gotham, 2005; Sequera & Nofre, 2018)。旅遊仕紳化 (tourism gentrification) 是指一個中產階級街區轉變為更富裕的「飛地」(enclave)，其中充斥各類娛樂事業與旅遊景點 (Gotham, 2005)。新建築仕紳化 (new-build gentrification) 之特色為國家機關主導大規模房地產投資與再開發，改造市中心與水岸地景，興建豪宅、公園、購物中心與文化設施，造成直接、間接的社會取代 (Davidson & Lees, 2005; Davidson & Lees, 2010)。

各類型仕紳化常互相影響，形成連帶關係。居住仕紳化常引發商業仕紳化，商業仕紳化則與襲產、觀光仕紳化並行，強化城市品牌與「創意城市」建構。連鎖商店與高消費事業進駐，吸引遊客卻排擠在地經濟活動。老屋整修、新大樓與娛樂設施重塑社區地景，推升房價、店租，直接與間接的社會取代更為嚴重 (Cocola-Gant, 2018; Gotham, 2005; Kim & Holifield, 2022; Wen et al., 2023)。

仕紳化的現象與過程，究竟是新自由主義全球化在各個城市、區域或郊區各種尺度的展現，還是深受地方歷史脈絡、地理空間與人文生態的影響，Laurita Lees 等人與 Thomas Maloutas 之間曾有精彩的論辯。Lees 及其同儕依循史密斯租隙理論 (Rent Gap Theory) 與仕紳化

作為全球都市策略的論證，強調資本主義普世化力量造成的階級取代、街區「升級」、文化風格轉型。Maloutas 反對以英美的理論觀點直接且簡化地套用在各國各地的都市發展，強調不同城市的時空脈絡會制約都市再結構化與仕紳化（空間發展不均衡）的機制、過程與面貌（Lees et al., 2015; Maloutas, 2012; Maloutas, 2017; Philips & Smith, 2018: 6）。透過本文的研究，我們可檢視何者比較貼近臺北市此一案例的發展狀況。

## 二、仕紳化的理論觀點

仕紳化的理論觀點，可從供給面與需求面的因果解釋來看。供給面的理論，主張社會經濟因素（內城房地產貶值與閒置，政府政策推動歷史保存，提供稅賦優惠），在市中心產生「可仕紳化」(gentrifiable) 的房屋供給，吸引新中產階級遷入。哈維 (David Harvey) 的資本轉移理論 (Capital Switch Theory) 與史密斯 (Neil Smith) 的租隙理論，都是供給面理論觀點的代表，屬於宏觀、結構性、馬克思主義理論的解釋。需求面的理論觀點則認為，消費者個人或同質社經群體（白領階級、單身家戶）偏好的消費模式、生活風格（便利的都市生活）、建築美學觀（紐約的褐砂岩住宅、英國的維多利亞式或喬治式 Georgian 建築），促使他們遷至市中心或內城。這種微觀導向的理論解釋偏向新古典經濟學 (Neoclassical Economics) 的個人理性主義預設，進而結合新韋伯學派的觀點 (Neo-Weberian School) 與布迪厄 (Pierre Bourdieu) 的文化資本論題 (cultural capital)，刻劃、分析個人選擇如何形成階級群體的行爲模式與空間分布樣態 (Boulay, 2022; Finio, 2022: 251; Zukin, 1987: 131)。

不論是供給面，還是需求面的理論觀點，都有許多學者嘗試驗證其因果關係的解釋力，但至今尚無定論。資本轉移理論認為，資本利潤率滑落，促使資本家將資本從工業部門或製造業部門轉移到房地產

部門，以維持一定的利潤率 (Harvey, 1978; Harvey, 1985: 6-7)。肯定資本轉移論的量化分析，包括休士頓辦公大樓營建的分析 (Feagin, 1987)、西班牙資本轉移對都市發展不均衡的影響 (Kutz, 2016)。質疑者則指出，1970-1989 年間美國的建成環境 (built environment) 與資本流動的關係並不明確 (Beauregard, 1994)。King (1989a; 1989b; 1989c) 對墨爾本 (1930-1980 年代) 的研究，結合資本轉移理論與地租理論 (Ground Rent Theory)、哈伯瑪斯的現代性理論 (危機類型、生活世界被殖民)、社會階級結構轉變 (傳統與新興階級群體)，同時肯定、質疑與補充資本轉移論。後續的研究包括全球退休金資本 (pension capital) 大量流向英美房地產市場與股市 (2000-2007 年間) 的影響 (Christophers, 2011)，地方政府 (中國鄂爾多斯市) 在資本循環、轉換與空間修補的主導角色 (Yin et al., 2018)，西班牙二級資本迴路的絕對轉換 (流向新建房地產) 與相對轉換 (流向既有房地產) (Yrigoy, 2023)，以及 (鄂爾多斯市) 地方政府 (政策、基礎設施投資等) 引導的都市發展與一、二、三級資本迴路的關係 (He & Zhang, 2024)。

租隙理論之驗證分析，同樣引發各方長期與熱烈的辯論。Bourassa (1993) 列舉許多學者的經驗性研究與量化分析，強烈批判租隙理論。Clark (1995) 則反駁批評者 (如 Bourassa) 的指控，強調租隙理論不是單純的公式驗證，而是聚焦於不均衡的都市發展，發掘社會的權力關係與資本積累的過程。租隙理論的各種驗證與修正研究不一而足，亦無定論，如馬爾默六個區 (Clark, 1988)、墨爾本 (Yung & King, 1998)、上海太平橋地區舊城 (楊友仁、張智惠, 2003)、不動產市場與租隙 (Boulay, 2022)、香港劏房 (Sub-divided Units, SDUs) (Leung et al., 2022)、美國投資公司在歐美各國城市投資策略的分析 (Christophers, 2022)、維也納租賃市場的指數分析 (Banabak, 2023)、奧斯陸 (Nordahl & Sommervoll, 2023)、西安城中村 (Xiao & Dong, 2025) 等。

供給面的理論著重宏觀與結構層面，需求面則偏好微觀與個人施

為作用 (agency)，若能結合這兩者，解釋與分析可更完整。例如，Zukin (1987) 整合供給面與需求面的理論觀點，納入布迪厄的品味與習性 (habitus) 概念，將仕紳化視為經濟結構變遷 (宏觀、結構) 與文化習性 (微觀、個人) 交互作用的結果。Hwang (2019) 則是聚焦於西雅圖，透過「移民補充」(immigrant replenishment) 的概念 (新移民的中介作用)，論析供需面整合的研究。不過，仕紳化的理論觀點，逐漸從供給面與需求面的整合研究、因果關係的分析轉向仕紳化後果與現象的研究，凸顯供給面、需求面與國家機關或政府政策共構而造成的仕紳化現象與問題 (Finio, 2022: 251-252)。

### 三、仕紳化的研究方法

仕紳化的研究，包括量化分析、質性研究與質量混合法三大類，各有其優缺點。量化分析倚賴政府普查與問卷調查蒐集的資料，精密地描述、分析，甚至預測仕紳化的發展 (如早期預警系統)。亦可結合地理資訊系統 (geographic information system, GIS)、谷歌街景 (Google Street View) 之空間分析 (Babin & Doucet, 2024; Easton et al., 2020)。近年來，為克服傳統或主流量化研究的缺點與局限，大數據分析 (Big Data) 與機器學習 (machine learning) 的論著方興未艾，試圖強化仕紳化研究的描述、解釋與預測力 (Chen & Chang, 2025; Maya et al., 2024; Mirzakhani et al., 2025; Thackway et al., 2023)。質性研究包括文獻檔案分析、(深度) 訪談、參與觀察或民族誌等。考量到量化分析與質性研究法各有局限，採用混合研究法的論著也逐漸增加，以期截長補短 (Loukaitou-Sideris et al., 2019; Preis et al., 2021)。

政府資料庫有助於學者描繪或特定城市、地區、街區仕紳化的過程、模式與特質，精密分析各種變項的相關性，甚至因果關係，分析的尺度可涵蓋宏觀與中觀 (meso perspective) 尺度。然而，歐美學者常用的次級資料，包括普查、特定項目的調查，都有相當的局限，如資

料不足或變項不夠全面，(英美) 普查資料缺乏家戶所得與房租資料，貫時資料 (longitudinal data) 不足、缺乏直接社會取代 (迫遷) 的資料 (原居民去向不明難查)、變項的選擇影響量化分析的結果，分析的顆粒尺度不夠微細，時間年限的決斷基礎不明 (為何是 10 年而非 20 年) 與分析尺度的不一致 (普查區 tract、街區、單一城市、行政區域等)，以及普查區邊界變動，阻礙長期追蹤與前後比較之研究等。不僅如此，仕紳化、直接或間接社會取代，乃至於排除性取代、取代 (心理) 壓力的因果關係非常複雜 (尺度、變項數量、遭迫遷之居民去處不明)，現有的資料庫未必能提供足夠的資料讓學者分析，甚至需要搭配各種調查與質性研究法，才可能梳理出部分的因果關係。因此，近年來的量化研究已從因果關係轉向相關性與後果的分析 (Easton et al., 2020; Finio, 2022; Lees et al., 2015; Smith et al., 2024)。大數據與機器學習的研究，雖可強化描述與分析，建構預測的模型，但也需要大量研究資源、研究團隊與相關的研究技能。大數據的分析，也有資料偏誤 (bias) 或不足、過適 (overfitting) 與演算法黑箱 (black box) 等問題，未必是萬靈丹 (Maya et al., 2024; Mirzakhani et al., 2025; Thackway et al., 2023)。再者，從知識論的角度來看，量化分析看似比質性研究更接近科學，但有限的變項與次級資料，是否真能掌握複雜的、多維度的、因脈絡而異的真實，也是一大問題 (Philips & Smith, 2018)。

質性研究，如深度訪談與民族誌、參與觀察法，適合微觀尺度的研究，可深入了解與分析小街區或社區的歷史發展、空間脈絡、人際網絡及連結，缺點則是耗時耗力，研究發現與成果很難推論到其他街區、社區或城市。相關性與因果關係的推斷，要靠研究者對訪談稿、田野筆記的詮釋或編碼分析，可能受到研究者自覺或不自覺的主觀意識影響 (Easton et al., 2020; Finio, 2022; Slater, 2009)。

混合研究法結合理化分析與質性研究，如 Loukaitou-Sideris et al. (2019) 結合次級資料分析、系統性觀察建成環境、訪問社區利害關係

人，研究洛杉磯四個公共轉運街區的仕紳化；Preis et al. (2021) 用四種方法研究美國 4 座城市的仕紳化與遷離壓力，比較其研究發現；Philips et al. (2021) 混合問卷調查與訪談法，研究英國 6 個村莊的仕紳化與取代現象。混合研究法的優點是既有宏觀的模式描繪，也有微觀的深入了解，彼此可以相互對照與映證。缺點則是耗時耗力，通常需要大量研究經費與研究團隊，因此混合研究的數量不像量化分析或質性研究那麼多。前述量化資料與質性研究的缺點，若無系統性地改善與調整，其局限仍可能延伸到混合研究之中（Finio, 2022; Slater, 2009）。

綜上所述，研究仕紳化，無論是量化分析、質性研究，還是混合研究法，各有其優缺點。採用哪種研究法，端看學者如何定義仕紳化（狹義或廣義、直接或間接的社會取代），有多少資源與預算，如何決定分析單元或尺度，選擇哪些變項，有哪些資料庫可用，專長哪些研究技術等。綜合這些考量，本文決定自行蒐集可用之資料，研究榕錦園區及其周遭地區空間發展不均衡的過程與問題。

## 參、「老房子文化運動計畫」 與榕錦時光生活園區概況

「老房子文化運動計畫」為臺北市政府文化局自 2013 年起推動之政策，政策主軸為公部門釋出老舊閒置房地，文化局負責媒合，經由公開招標與評選，委託民間團體修復老屋，活化老屋資產，作為藝文展區、餐飲空間與劇場使用。之後文化局依據文化部 2016 年 7 月公布的《出資修復公有文化資產租金減免辦法》，推出「老房子文化運動計畫 2.0」的優惠政策（修復期間不收使用費或租金；修復工程與日常管理維護費用可減免使用費，最高可全額減免；鼓勵多元使用；每年定期考核；以及共享行銷與媒體資源）（臺北市文化局，2017）。截至 2022 年為止，台北市已有 20 座老屋活化再生，老屋群所獲獎項包括都更處

主辦之「老屋新生大獎」，文化部文化資產局主辦之「國家文化資產保存獎」與「古蹟歷史建築紀念建築管理維護評鑑」優良獎、米其林「餐盤獎」、「必比登推薦」名單（臺北市文化局，2022b：5）。<sup>2</sup>

「老房子文化運動計畫」26處成果的資料，如表1所示。除了暫未使用者之外，多數案例的經營以觀光旅遊與高端餐飲消費（咖啡、茶飲、美食、糕點）為主。大安區7處集中在錦泰里與龍安里。其次是士林區5處（集中在陽明山）、大同區3處。北投區1處（草山行館）。<sup>3</sup>

表1 「老房子文化運動」案例

老房子與經營項目	文化資產名稱	地 址	經 營 者
聲音光年（留聲機、黑膠唱片展覽）	大安區和平東路一段187號（契約終止，招商中）	大安區和平東路一段187號（龍安里）	磐石國際股份有限公司
樂埔町（Leputing）（餐廳）	錦町日式宿舍	大安區杭州南路二段67號（錦泰里）	時藝多媒體（立偕文化生活股份有限公司修復）
樂埔薈所（Lepu Lounge）（餐廳）	台北刑務所高階官舍	大安區愛國東路3號（光明里）	時藝多媒體
榕錦時光生活園區（餐飲為主）	台北刑務所官舍	大安區金華街135-177號、金山南路二段112號（錦泰里）	逸居股份有限公司（文化局投資修復）
錦町日式宿舍群		大安區金華街84及86號、金華街90號、杭州南路2段61巷33、35號。杭州南路2段61巷37、39號、杭州南路2段61巷43號、杭州南路2段61巷49、51號（錦泰里）	整修中

<sup>2</sup> 根據「臺北老屋探險隊」摺頁資料（2023年8月至2023年12月），「老房子文化運動」據點已有26所。

<sup>3</sup> 迪化街一段的貝殼好室與稻舍，前身為都市再生前進基地（urban regeneration site, URS），前者以經營群募、文創商品為主，後者為餐廳；鐵路局北淡線圓山站宿舍暫未使用。

老房子與經營項目	文化資產名稱	地 址	經 營 者
金錦町 (Jin Jin Ding) (金箔蜂蜜蛋糕、琥珀糖、鳳梨酥等)	錦町日式宿舍群－ 金華街 84、86 號	大安區金華街 84、86 號 (錦泰里)	金鉑國際股份有限公司 (齊民股份有限公司修復)
和合青田 (茶文化體驗：茶席、茶宴)	青田街 8 巷 10 號 (台電日式宿舍)	大安區青田街 8 巷 10 號 (龍安里)	香港商百福藏倉有限公司
文房－文化閱讀空間 (預約導覽)	幸町日式宿舍	中正區臨沂街 27 巷 1 號 (幸市里)	頂新和德文教基金會
杭州南路一段 75 號日 式宿舍	歷史建築	中正區杭州南路一段 75 號 (文北里)	經濟部標準檢驗局管理
戴炎輝寓所 (輝室 pān-toh)	現狀保存完整 (新 臺菜×餐酒辦桌； 在地食材×烹飪藝術)	中正區南昌路二段 1 巷 2 號 (南福里)	臺灣大學管理
廈川玖肆 (一樓義大利 純手工家常菜，二樓川 端藝會所、體驗活動)	舊廈門街派出所 (川端町派出所)	中正區廈門街 94 號(螢 圍里)	Vice Versa Wineshop & Kitchen、曾士綱團隊
一號糧倉 (一樓樂埔匯 農、二樓餐廳)	一號糧倉、BEMO Café	松山區八德路二段 346 巷 3 弄 2 號、4 號 (中 崙里)	時藝多媒體 (立偕生活 文化股份有限公司修復)
CEO 1950 總裁藝文空 間 (法式料理)	央行第一任總裁徐 柏園官邸	中山區新生北路三段 62 巷 24 號 (晴光里)	話雨人文生活公司
ACME 北美館 (咖啡與 早午餐、展演空間、選 品商店)	圓山別莊	中山區中山北路三段 181-1 號 (圓山里)	ACME (生活風格暨餐 飲品牌) (文化局修復 古蹟本體)
Brick Yard 33 1/3 美軍 俱樂部 (景觀餐廳)	陽明山美軍俱樂部	士林區凱旋路 49 號(陽 明里)	鈺德科技股份有限公司
亞尼克夢想村一號店 (派塔)	美軍宿舍群 C481	士林區長春街 6 巷 5 號 (原為長春街 4 巷 481 號)(陽明里)	亞尼克
亞尼克夢想村二號店 (生乳捲)	美軍宿舍群 C274	士林區長春街 6 巷 3 號 (原為長春街 4 巷 274 號)(陽明里)	亞尼克
戲咖啡 Cine Café (電 影元素之特色咖啡館、 義大利麵、鍋物)	美軍宿舍群 C273	士林區長春街 12 號(原 為長春街 273 號)(陽 明里)	文化大學影劇系校友
CAMA COFFEE ROASTERS 豆留森林	台灣省農業試驗所 分所長宿舍	士林區格致路 70 號(陽 明里)	cama café

「老房子文化運動計畫」與仕紳化之研究  
—以榕錦時光生活園區為例

老房子與經營項目	文化資產名稱	地 址	經 營 者
北投賴氏祖厝（藝文、食農）	北投賴氏祖厝	北投區文林北路 221 巷 18-1 號（建民里）	影拾文創股份有限公司（文化局投資修復）
草山行館（餐廳、藝廊）	前總統官邸	北投區湖底路 89 號（湖山里）	香港商百福藏倉有限公司
貝殼好室（群眾集資選物咖啡店）	URS 155	大同區迪化街一段 155 號（大有里）	貝殼放大
稻舍食館 Rice & Shine 迪化店（餐廳）	URS 329（益興碾米工廠）	大同迪化街一段 329 號（南芳里）	葉守倫
鐵路局北淡線圓山站宿舍	暫無使用	大同區酒泉街 9 巷 13 號（至聖里）	臺北市公共運輸處管理
臺糖臺北倉庫（萬座曉劇場）	臺糖臺北倉庫	萬華區大理街 132-9 號（糖廊里）	萬華在地劇團曉劇場
八拾捌茶輪番所	西本願寺輪番所	萬華區中華路一段 174 號（新起里）	八拾捌茶（周杏羽）

資料來源：參照臺北市文化局（2017；2021；2022）、新聞報導、網路資料與「臺北老屋探險隊」摺頁資料（2023/8~2023/12），作者自行彙整。

說 明：1. 聲音光年之招牌已撤除。市府文化局於市長信箱上回覆（2024 年 5 月 23 日）：因與該團隊之契約已終止，目前正展開委外招商作業。  
2. 臺北市文化局（2017）原稿「廈川玖肆」誤植為「夏」。  
3. 一號糧倉於 2024 年 1 月 3 日重新登錄為歷史建築「北市一號倉庫」。民間企業出資 3,900 萬重新整修，於 2024 月 11 月 23 日重新開幕，推廣飲食文化，結合藝文展演（林佳苙，2024 年 11 月 23 日）。BEMO Salon 於 2025 年初進駐一號糧倉 4 號 1 樓，營業項目請瀏覽網址：<https://www.bella.tw/articles/design&gadget/50242>。  
4. 金錦町原位於錦町日式宿舍群，因宿舍群整修，暫遷至榕錦園區營業。

榕錦園區原為刑務所官舍，位於愛國東路 21 巷、愛國東路、金山南路二段、金華街之間，由逸居股份有限公司經營（羅建怡，2023 年 5 月 11 日），乃臺北市政府文化局「老房子文化運動計畫」的重要成果之一。選擇榕錦園區的考量有四：其一，榕錦園區的前身及其周圍地區，原為「華光社區」。此一「違建社區」的拆遷，曾引發重大的社運抗爭（蔡敏真，2013；林雨佑，2022；黃得城，2013），學界研究的相關議題，包括都更的社會排除（social exclusion）與仕紳化（楊玉仁等，2012；朱世雲，2013；王志弘，2015：96-99）、不當得利之財產訴訟問題（邱瑛琪，2013）等，均與本文之研究主題息息相關，其他「老房

子文化運動計畫」案例，鮮有類似的迫遷問題。其二，學界對臺北刑務所官舍轉型為榕錦園區的批評頗為強烈，如仕紳化與文化資產活用目的與方式的扭曲 (Jou et al., 2016；黃舒楣，2016；蕭文杰，2022a；蕭文杰，2022b)。其三，其他老屋案例多為單一歷史建築或文化資產之整修與活化使用 (如高價餐廳、咖啡廳)，不像榕錦園區有完整的商店街區規劃與商業活動，又緊鄰大安區、中正區人口社經地位較高、人口較為密集與商業繁華的地區 (迪化街兩處是例外)。其四，榕錦園區榮獲「第 22 屆公共工程金質獎」(張芷瑜，2022) 與「2023 台北老屋新生大獎」(臺北市政府，2023)，文化局宣稱此案為「獄政建築的華麗轉身」(臺北市文化局，2022b：35-36) 與「老房子文化運動」的政策典範 (臺北市文化局，2022a)，可謂「老房子文化運動計畫」的典範。從這四個考量來看，榕錦園區與周圍地區社會經濟空間轉變的關係，可以作為仕紳化研究的對象。

圖 1 顯示榕錦園區的店家與空間配置。初期店家以日式餐飲 (京町山本屋、臺虎居餃屋、九州瓦芙、吉屋日式居酒屋、日日禾日彩糰便當)、高級餐飲 (老優雅、興波咖啡，已停業)、服飾店 (PaliPali)、糕點麵包 (好丘、金錦町鳳梨酥，但金錦町已遷回對面錦町宿舍群)、風格消費 (吉品養生、寵物點子、花筏亭和服租借拍攝) 居多。之後店家多有異動，目前以餐飲 (金華苑暫停營業，九寨十鍋進駐營業)、酒吧 (居餃屋、Quest Taipei Listening Bar、Tutu Face 嘟嘟臉、法米莉亞，但法米莉亞已停業)、咖啡屋 (打卡咖啡) 與茶館 (自慢茶館)、心齋坐忘草堂書法研究工作室 (原金錦町店面空間)、和服租借拍攝 (山玥雲，原為花筏亭) 為主。園區北鄰為金山公園，南側為正在整修興建的「錦町日式宿舍群」。

榕錦園區服務中心介於店家之間，服務中心內部與園區戶外均有園區歷史與文化的圖文展示。一樓的常設展主題為台北刑務所、台灣獄政歷史、華光社區的敘述與居民回憶。具體展示內容包括「臺北刑

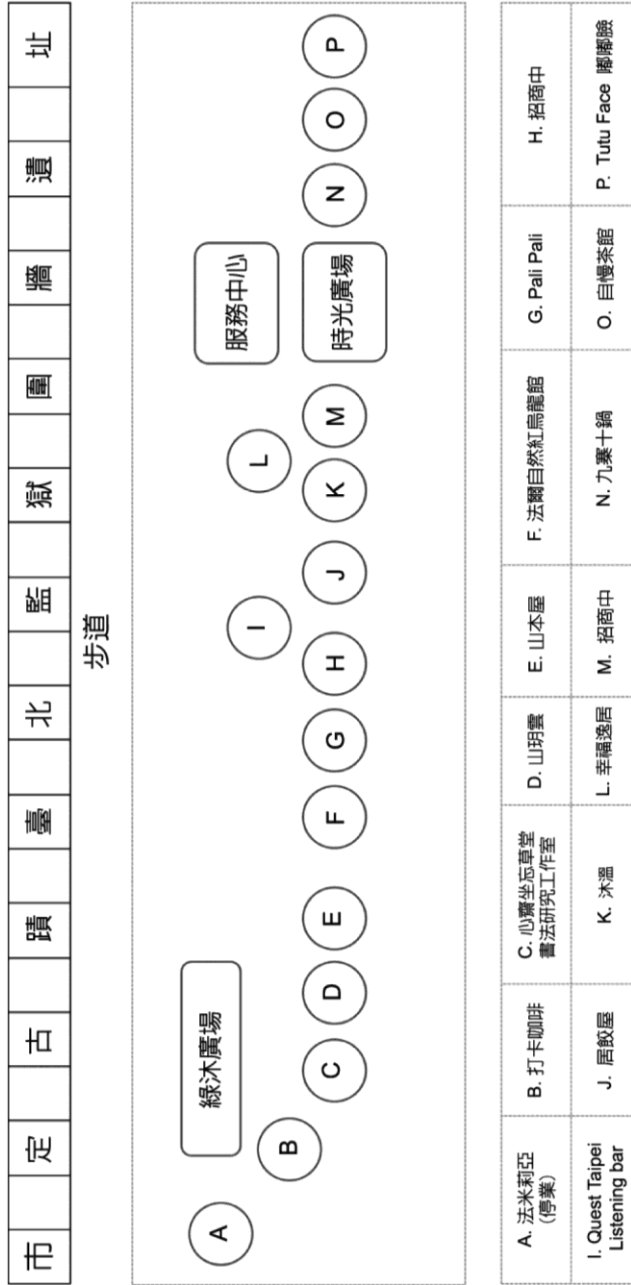


圖 1 榕錦時光生活園區平面圖

資料來源：作者依據園區平面配置圖與田野觀察自行繪製。

務所區域發展大事紀念」、「臺灣刑務近代化濫觴」、「原臺北刑務所官舍修復與再利用」、「補白城市歷史暗角：老房子文化運動計畫－原臺北刑務所官舍金華街 135 號至 177 號，金山南路二段 112 號修復及再利用計畫」、「比鄰監獄而居－記憶中的監獄群落地景」、「關於華光社區的兩三事」、「文化」、「跳蚤市場」跳蚤市場與「監獄口」的日常生活。二樓則為講座與活動、展覽空間，以「大安學」(Daantology) 為主題，定期舉辦「大安學榕錦學堂」公益講座與主題展覽。戶外的圖文展示則包括園區整修的建築設計解說、刑務所關押過的政治犯（蔣渭水、羅福星等）、「華光社區」聚落的生活點滴、城牆遺跡等。

整體而言，服務中心內部與園區的展示內容，呈現刑務所的歷史與建築構想、園區建築整修與設計的理念，以及「監獄口」與「華光社區」住民的日常生活點滴。這些照片與圖文解說、實體展示（牆壁遺跡）看似涵蓋園區在二次大戰之前與之後的社區歷史，但多為片段的圖文再現，訪客不易充分地、深入地了解台北刑務所在日據殖民壓迫，「華光社區」的社會經濟脈絡，以及拆除「華光社區」，驅逐「非法佔用公產」的居民牽涉到的社會不平等問題。

## 肆、直接的社會取代：推土機式都市更新

榕錦園區所在位置，原為日據時期設置的臺北刑務所官舍。殖民政府於 1895 年在清朝參府衙門舊址之上興建臺北刑務所，之後在東門城外建設新式現代監獄，臺北監獄於 1924 年遷建於此，改稱臺北刑務所。國民政府遷台之後，臺北刑務所改為臺北第一監獄（1945 年），後改稱臺灣臺北監獄（1948 年）。臺北監獄周邊衍生出的社會底層聚落，俗稱「華光社區」或「監獄口」。聚落居民的營生多以餐飲攤販、小生意為主。房舍不是日據時代的宿舍，就是居民自行搭建。因居民多為社經弱勢，收入不高，房舍多年久失修，破舊不堪（卞鳳奎等，

2011：151；文化部國家記憶庫，2024）。

1960 至 1970 年代，司法行政部於桃園縣龜山購地蓋新式監獄，拆除臺北監獄，原址土地公開標售，規劃建設新型市街，並拓寬金山街為金山南路，以紓解日益壅塞的交通（聯合報，1961；聯合報，1971；聯合報記者，1997；法務部矯正署臺北監獄，2025）。1994 年 4 月，黃大洲市長指示將「華光社區」優先選為都更實施地區（祈止戈，1991）。之後政府依據「加強推動都市更新方案」，於 2006 年研擬「臺北市華光社區都市更新旗艦計畫」，計畫概要指出：「華光社區」位於台北市首都核心區周邊，鄰近自由廣場與大安森林公園，為國內外遊客必訪之重要景點，範圍內包括中華郵政與中華電信兩大國營事業辦公建築。為配合國營事業民營化之政策，「未來透過更新開發將可促進土地資源活化運用，帶動地區周邊發展」（內政部營建署，2020）。發展的主軸是建設金融管理與數位通訊中心（「四大金磚」都更案之一），帶動觀光旅遊與豪宅、旅館、商辦群聚，建構「台北華爾街」、「台北六本木」、「觀光不夜城」（黃啓菱，2007；華視新聞，2012；何醒邦，2012；楊湘鈞、林政忠，2012；呂雪慧，2016）。

政府對違法佔地的居民提出訴訟，要求返還不當得利，居民則要求政府先安置再拆遷（郭安家，2012；周志豪、邱瓊玉，2012）。儘管居民與學生、社運團體強力抗爭，但「違法佔地」居民仍被迫遷離（袁志豪等，2013）。「華光社區」有 739 戶，拆遷的戶數包括法務部職務宿舍 293 戶、眷屬住戶 308 戶，違建戶 192 戶（王彩鸞，2007；侯百千，2019）。法務部編列 8 億 6 千萬預算向當地 175 戶提告，經多次衝突後，拆除 174 戶（剩 1 戶為廟宇）（賴品瑀，2014）。

「華光社區」拆遷之後，「台北六本木」與「台北華爾街」之政策願景並未落實。2013 年 8 月，市政府指定官舍為歷史建築，財政部於 11 月 4 日提出「臺北市華光特區開發構想」，研擬在此一特區推動彈性與多元之土地開發，採國有土地辦理招標設定地上權方式，不受土

地開發利益與高度商業使用之局限，結合民間資源與土地活化，以開發帶動經濟活絡。市政府於 2016 年 12 月 12 日公告實施都更旗艦計畫的主要計畫案，2017 年 1 月 9 日公告實施細部計畫案（內政部營建署，2020）。圖 2 呈現「華光社區」暨周邊都市計畫圖，榕錦園區位在 3 號區域，1 號區域左側為樂埔蒼所，2 號區域的草地與老樹原為演武場與口字型宿舍所在地，7、8 號區域原為臺北監獄所在地（中華電信與中華郵政辦公大樓所在地）。其餘區域為草地、老樹、金華特五社宅預定基地、公園、停車格。

然而，回顧「華光社區」、「監獄口」聚落的歷史，當初為建立「台北華爾街」、「台北六本木」，遭到政府以公權力迫遷的居民，至今身在何處？下場如何？除了少數原來住在該區的居民與臺灣大學城鄉所的師生之外，似已無人關心，新聞界亦鮮有持續的追蹤報導，僅網路上有零星的記述（林雨佑，2022；黃怡菁，2023）。但值得注意的是，市政府規劃在園區東側土地（鄰接金山南路二段），興建社會住宅。該基地面積為 10,076 平方公尺，規劃 515 戶，公共服務空間包括區民活動中心、開放式廣場、多功能會議室與「田園綠屋頂」。為吸引廠商參與興建，政府調降契約中履約保證金（10% 調降為 5%）、發還履約保證金、工程採購物價指數調整計算的百分比（臺北市政府，2022）。此一社會住宅案的規劃與建設，是否象徵居住仕紳化過程的反轉？或者說是否能促進社會混居（social mixing）？

答案很難確定。其一，該案僅能容納弱勢住戶 515 戶，平衡園區週邊地區仕紳化的作用有限。其二，根據《內政部興辦社會住宅出租辦法》第 11 條第 2 項的規定：「社會住宅租賃及續租期限，合計最長不得超過六年。但符合經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。」社會住宅租約到期，弱勢住戶還是得進入一般房屋租賃市場，承受租房市場的財務壓力。弱勢居民也很難在幾年之內迅速向上社會流動，擺脫貧窮，在市中心購屋置產。其三，對社會住宅與周遭收入較低的

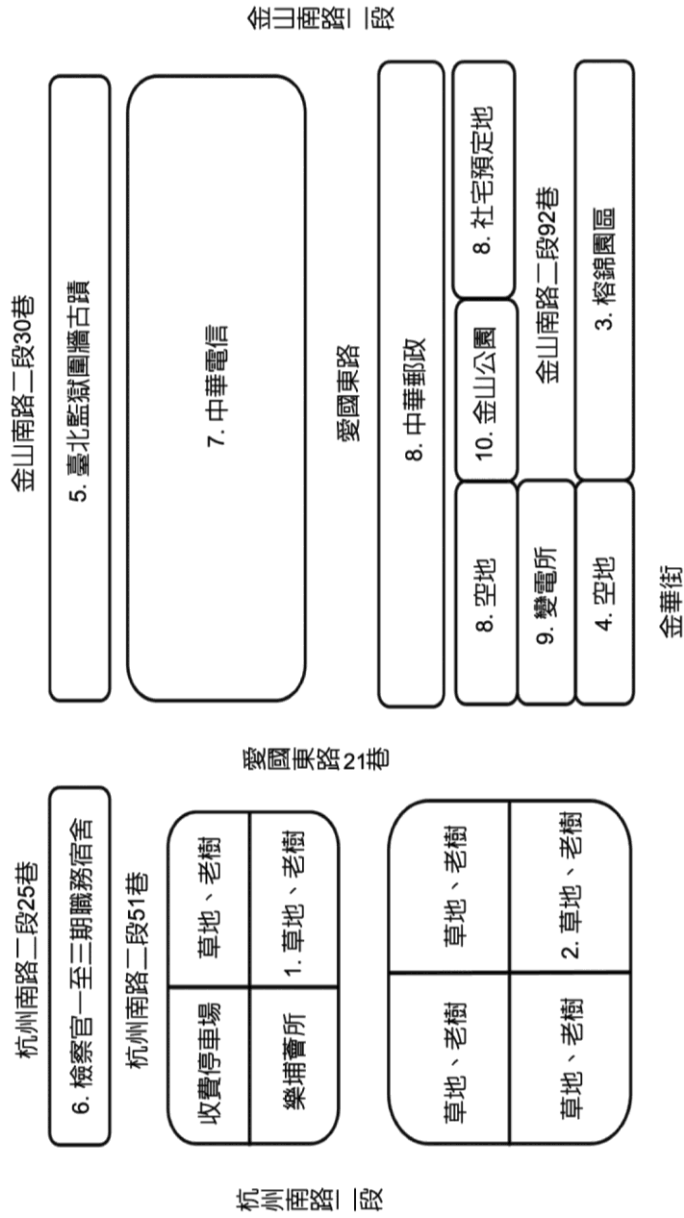


圖 2 華光社區暨周邊地區都市計畫圖

資料來源：參照臺北市政府（2016：2）作者自行繪製。

住戶而言，園區餐飲的價格偏高，遠遠超出他們的消費能力，可能產生相對剝奪感。其四，歐美許多社會混居的研究指出，拆除老舊社區或族裔飛地的破舊房舍或公營房屋，改建為嶄新的公寓大樓，看似鼓勵高中低所得的居民住在同一社區或大樓，但歧視、社會不平等與居住隔離 (residential segregations) 並未有效緩和。居住空間鄰近與否，只是居住隔離的主因之一，人群的心理反應、生活風格、社會網絡與互動，乃至於收入水平與消費能力，也是居住隔離形成的主因。社會混居的政策只看到實體空間的隔離，卻未注意到社會經濟與社會心理有更大的隔閡 (Arrigoitia, 2018; Addie & Fraser, 2019; Lees, 2008; Davidson, 2010; Davidson, 2011)。其五，此一社宅基地在挖掘時發現有清代「尖底明溝」遺址與史前陶片，並於 2023 年登錄為歷史建築，文資大會擬擴大試掘，金華社宅特五基地的建築暫停，復工日期未定 (鍾維軒, 2024)。「特伍基地擴大試掘計畫」(作業期間：113 年 6 月 4 日至 114 年 5 月 31 日) 已完成，<sup>4</sup> 試掘成果已通過「臺北市府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 182 次會議」之審查。<sup>5</sup> 但社會住宅何時動工，市政府至今雖已舉辦兩次說明會，動工日期仍未定。<sup>6</sup>

<sup>4</sup> 作者於 2024 年 7 月 26 日田調時發現公告並拍照。

<sup>5</sup> 瀏覽台北市政府相關網址：<https://www-ws.gov.taipei/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvNjg2L3JlbGZpbGUvNTUzNDQvOTQyOTI3Ni82ZWUyN2M1ZS1lMz M2LTRjOGQtODY2Yy02ZDNiMmE2ZjhiMmMucGRm&n=56ysMTgy5qyh5paH6L OH5pyD57SA6YyEKOWAi%2Bizh%2BmBrue9qSkucGRm&icon=.pdf>。

<sup>6</sup> 都發局於 2025 年 8 月 3 日舉辦「臺北市大安區社會住宅第二次說明會」。瀏覽都發局公告，網址：<https://udd.gov.taipei/phhearing/download/1140803%E8%87%BA%E5%8C%97%E5%B8%82%E5%A4%A7%E5%AE%89%E5%8D%80%E9%87%91%E8%8F%AF%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AC%AC%E4%BA%8C%E6%AC%A1%E8%AA%AA%E6%98%8E%E6%9C%83%E5%85%AC%E5%91%8A.pdf>。

從企業型城市的發展規劃（金融、觀光旅遊產業、電信數位中心）到強力拆除「華光社區」，國家機關驅動推土機式都市更新，是造成此區直接社會取代的主力。後續的社宅規劃興建，則顯示企業型城市發展策略的微調，以回應居住正義的要求，但從社宅規模、戶數與租賃時間設限的法規來看，成效尚待觀察。

## 伍、間接的社會取代？

圖 3 呈現園區周邊大安區、中正區部分里在 102 與 112 年度人口具博碩士學歷占各里人口的比例。首先，園區周邊各里在這十餘年間均有大幅成長。增幅在 6% 以上的有大安區的錦泰里、光明里、錦華里、龍安里，中正區的新營里、南福里。增幅在 5%~6% 之間的，則有大安區龍泉里、古莊里、永康里，中正區的東門里、文祥里、三愛里。園區周邊大安區 10 個里的比例，均高於大安區 102、112 年度的中位數 14.46%、19.14%。同樣地，中正區 102 與 112 年度博碩士比例的中位數分別為 12.03% 與 16.20%，這 5 個里的博碩士比例均高於所屬行政區各里之中位數，且排名都在前 5~6 名。

相關研究與所得之統計數據顯示，學歷與職業、所得有密切相關：研究所學歷平均一年的金錢報酬率比大學畢業多出 7.5%~11% 之間（研究所修業年限 2 年）（劉家樺，2020）。111 年度每人可支配所得資料顯示，研究所以上的可支配所得為 1,078,293 元，大學為 780,276 元，國小及以下則為 417,272 元。<sup>7</sup> 111 年度大安區所得收入者的可支配所得最高（844,267 元），最低的為萬華區（606,657 元）。<sup>8</sup> 園區周邊高學歷住戶比例增加，反映出高收入住戶的數量與比例隨之增加。這

<sup>7</sup> 臺北市所得收入者每人所得—教育程度別按年別：<https://data.gov.tw/dataset/134498>。

<sup>8</sup> 臺北市所得收入者每人所得—行政區別按年別：<https://data.gov.tw/dataset/133193>。

種現象與過程可能符合需求面理論觀點的假設：高學歷、高收入群體在此區購屋置產，係著眼於園區周遭地區的居住環境、公共建設、生活設施，也有能力負擔此區的消費水準。然而，若無進一步的問卷調查與統計數據，需求面理論觀點的假設仍為假設。再者，戶籍登記與實際居住地點未必相同，兩者的差異有多少，尚無資料可供參考。根據研究，六都中設籍縣市與常住縣市一致性比例最低的是臺北市，設籍人口之中只有 74.4% 常住在臺北市（廖培珊等，2018）。但這已經是七年前的調查與統計分析，七年來有無大幅增減，尚無資料可供研究。即使有較新的調查，我們也無從查對各里七年來的變化。

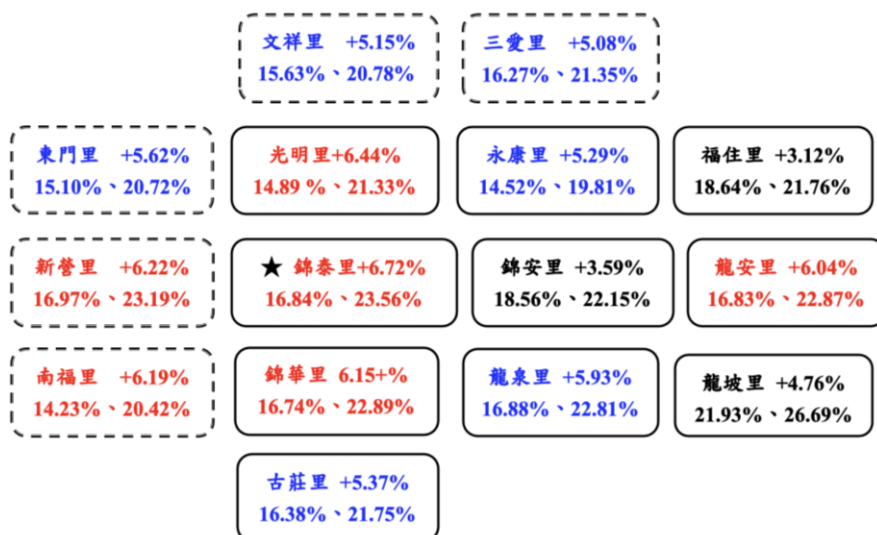


圖 3 園區周邊各里博碩士學歷人口比例（102 年度 vs. 112 年度）

資料來源：參照政府資料開放平台（<https://data.gov.tw/dataset/8409>），作者自行整理繪製。  
說明：實線方塊為大安區之里，虛線方塊為中正區之里。

圖 4 顯示：園區周邊大安區 10 個里（100 年底 vs. 113 年底）的低收入戶數比例變化。整體而言，增減幅度有限。比較突出的是龍安里，從 100 年底的 0.52% 大增至 113 年底的 2.72%，增幅達 2.20%。100 年

底大安區 10 個里之中，僅光明里（1.28%）與錦泰里（0.84%）高於大安區所有里之中位數 0.75%。113 年底，僅光明里（0.93%）、龍安里（2.72%）高於大安區所有里之中位數 0.75%。

園區周邊中正區 5 個里（105 年底 vs.113 年底），東門里的低收入戶比例減少最多（-0.65%），其次為文祥里（-0.30%），南福里增幅最高（0.20%），其餘 2 里微減。105 年底中正區 5 個里，僅東門里（1.45%）高於中位數 1.27%。113 年底 5 個里的比例均遠低於中位數 1.14%。整體而言，各里低收入戶比例不高，增加者有限，但這無法讓我們斷定園區周邊各里的房價與生活環境構成一種間接的社會取代或排除性取代，因為低收入戶戶籍登記在 A 里，實際卻可能工作所需而住在 B 里。兩者之間差異有多大，目前無資料可供參考。

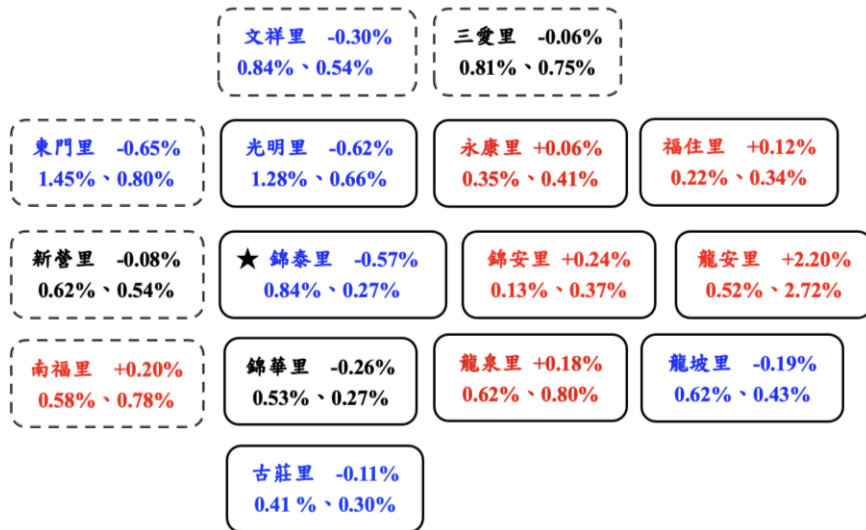


圖 4 園區周邊各里低收入戶占各里人口比例  
 （大安區為 100 年底 vs.113 年底，中正區為 105 年底 vs.113 年底）

資料來源：參照大安區公所（2011：2025）、中正區公所（2017：2025），作者自行參考繪製。  
 說明：實線方塊為大安區之里，虛線方塊為中正區之里。

圖 5 呈現園區周邊 1,000 公尺以內各里房屋大樓概況（2000-2026 年）。園區周邊大安區各里之房屋大樓有 145 棟、3,324 戶。棟數增加最多者為錦安里（29）、古莊里（26），園區所在之錦泰里僅增加 12 棟。戶數增加最多與比例較高者為錦安里、古莊里、永康里（永康商圈核心）。中正區各里棟數增加最多者為三愛里（27）。位在東門里的公家機關與用地居多（中正紀念堂、中華電信、青少年育樂中心等），故東門里戶數較少。

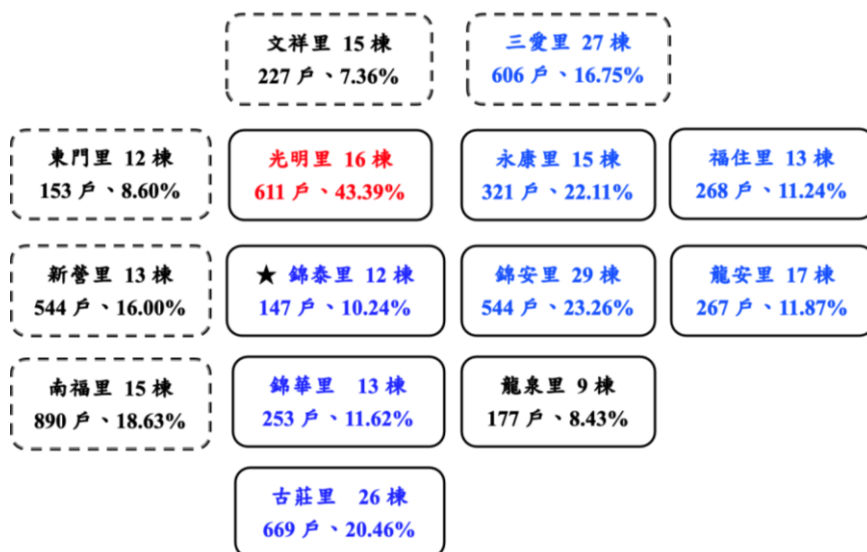


圖 5 園區周邊各里房屋大樓概況  
(2000-2026 年興建完成，棟數、戶數及所占各里戶數比例)

資料來源：參照「臺北地政找房+」網站、各大房仲網站，作者自行參考繪製。  
說明：實線方塊為大安區之里，虛線方塊為中正區之里。

根據《中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定修正規定》，「高價住宅」是指「座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。」（行政院公報資訊網，2020）。依據財政部《113 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定》，「豪宅稅」的課徵依據

是：「臺北市房地總成交金額（含車位）達 6,000 萬元以上，或每坪單價（以不含車位房地總成交金額除以不含車位房屋所有權登記總坪數計算）120 萬元以上」（財政部，2025）。《臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點》第 15 條認定的「高級住宅」，則是房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在新臺幣 8,000 萬元以上者。由此觀之，在本文蒐集到的 145 棟交易資料之中，園區周邊大安區 10 個里，至少有 59 棟、40.68% 可稱為「豪宅」。園區周邊中正區 5 個里，至少 33 棟、40.24% 可稱為「豪宅」，這反映出在此區購屋置產或自住者的高階社會經濟地位。高房價也構成一種轉換居住空間與遷移的壁壘，相當於 Marcuse 所說的間接社會取代、排除性的取代（*exclusionary displacement*）（Marcuse, 1985: 206-208; Zuk et al., 2018: 35）。不過，戶籍居住地與實際居住地未必相同，在此地區購屋者，未必實際住在此區。住在此區的住戶可能是租戶，未必是屋主。我們無法找到各里租戶的數量資料，無從進一步論斷。

從圖 5 與本研究蒐集的房屋大樓資料來看，資本轉移理論與租隙理論的描述力、解釋力如何？在 145 棟大樓之中，扣掉臺灣土地銀行、國防部與無資料者（私人自建 6 棟），資本額最高之建設公司為力麒建設（101 億），其次為冠德建設（65 億），資本額 10 億及以上的建商僅 11 筆。其中雖頗多知名建商，但中小型建商更多。結束營業、永久歇業或解散者有 11 家。大型建商或有製造業者投資持股，如力麗、力鵬等紡織廠為力麒大股東，璞真建設屬於勤美集團（金屬工業、建設住宅及生活創新三大事業群），但這多為台灣企業集團多角化經營之策略，難謂係資本在一級迴路遭遇利潤率下降危機後，轉至二級迴路尋求利潤之結果。

臺北市房價本就有逐年上漲之勢，租隙模型之中的房價逐年下降曲線並不適用。園區周邊地區本就地狹人稠，可供新建房屋大樓之用地或重劃區不多，加上臺灣都市更新（特別是整棟拆除後重建）牽涉

到諸多變數，包括都計審議與施工興建時間冗長（平均約 4.49 年或 5.91 年）、地主同意比例門檻限制（釘子戶、條件協商困難），以及都更案件增加，導致核定速度放緩，核定案數減少，核定比例降低等（游筱燕，2023，7 月 20 日）。潛在地租（potential rent）與資本化地租（capitalized rent）之間的差距是可能逐漸擴大，但潛在地租曲線上揚之勢可能進入高原期，也可能因為政府的都更政策（如危老改建之政策誘因與行政流程簡化），上升更快。資本化地租未必持續下降，反而可能因地段、都更題材炒作（老舊公寓改建為高價住宅）、交通建設等因素而持平或緩升。租隙模型在此之描述力與解釋力似乎不強。

總之，此區高學歷、高收入人口數量及比例之增加，低收入戶數量及比例相對較低，高級住宅或「豪宅」林立，加上周邊的高消費環境，可能構成間接的社會取代，但這還需要更多調查資料，方可驗證。資本轉移論與租隙理論在此區應用解釋之空間頗有局限，因為台灣在地的政策脈絡影響更大。國家機關的角色從之前的強力拆除迫遷，轉向襲產化的發展策略與常態城市管理為主（都市計畫審議、營建管理、交通運輸建設、生活設施等），對間接社會取代的影響，不像拆除「華光社區」那麼直接而明顯。

## 陸、結論

本文以「老房子文化運動計畫」的榕錦園區為例，探討企業型城市的襲產化發展策略與仕紳化、文化資產活化使用與社會取代之間的關係。研究方法以文獻檔案回顧與次級資料分析為主。國內研究文資活化使用與都市再生（創生）之論著頗多，但鮮少從仕紳化的概念切入，分析襲產化與社會空間發展不均衡的問題。國內研究仕紳化的論著亦不在少數，但除了迪化街一段的案例之外，聚焦於文資保存活化使用與仕紳化之研究，亦不多見。本文期望以此一研究拋磚引玉，

嘗試探討襲產化與仕紳化之相互關係，凸顯文化政策應考慮對社會階級與社會空間發展之影響。

本文第一節說明研究動機、研究目的、問題意識與研究方法，第二節精簡論述仕紳化研究之概念論辯（社會取代、仕紳化發展階段、類型學）、理論觀點（供給面、需求面之因果關係研究到現象與後果之論述）、仕紳化研究方法。第三節簡介「老房子文化運動計畫」內涵與榕錦園區概況。此一計畫者有 26 處成果，涵蓋面廣，其中榕錦園區得獎頗多，堪稱計畫之代表性成果，故選擇榕錦園區為本文之研究案例。第四節論述園區及周遭地區的前身—「華光社區」遭到迫遷的過程。國家機關為強化臺北市的全球競爭力，積極規劃金融產業、觀光旅遊產業與豪宅、高級商辦之興建，強力拆除該區域內之合法眷舍與「非法」違建，並對「佔地」居民提告。此一過程清除區域內之違建及窳陋建築，重構「整齊潔淨」的空間，可謂推土機式之都市更新，亦為仕紳化典型的直接社會取代。精心設計與整修的園區，鄰近的金山公園、金杭公園，新建之高級住宅、豪宅，以及捷運系統，共同形塑中產階級、「文青」消費遊憩之空間與城市地景。第五節勾勒原「華光社區」與園區周邊地區人口特徵之變化，包括各里居民博碩士、低收入戶之數量、比例、中位數比較，以及二十五年來新增之房屋大樓棟數、戶數、房價資料，推論間接社會取代之可能跡象。園區周遭各里的高學歷居民數量及比例均高於大安區或中正區其他各里，低收入戶數量及比例則多比其他各里低。園區周遭的高學歷、高所得與高房價樣態，可能反映出間接的社會取代。在拆除「華光社區」與規劃金融、觀光旅遊產業的階段，國家機關強力主導直接的社會取代。從拆除之後到園區的規劃整修、活化使用與經營管理，國家機關的施政重點轉向常態之城市管理（交通運輸、公園綠地、營建管理等），房地產開發與建築業則為市場主導，高學歷、高所得居民增加，高價住宅林立，構成無形的居住藩籬。

本文之研究區域本為人口稠密與工商發達之區，並非歐美仕紳化經常聚焦之內城、棕地 (brownfield site)，但仕紳化之概念仍可適用於本研究。仕紳化概念的核心是社會不平等與社會空間發展的不均衡：社會階級的取代 (所謂「社會升級」) 與城市地景的轉變 (消費行為、生活風格、高級住宅、新的商業類型與活動)。「華光社區」的迫遷，類似多數國家與城市貧民窟與棚戶區的歷史經驗，不過，歐美的供給面理論，未必能適用於本文的研究區域，一因相關經驗性研究並無定論；二因既有之統計資料庫或數據來源各有其特色與局限，知識論上亦有爭論；三因供給面理論未必能掌握在地政治經濟體制與社會脈絡之獨特性，需求面理論則待更進一步量化分析或質性研究之驗證。

本研究資源有限，作者只能仰賴自行蒐集之文獻檔案與次級資料。未來可進一步加入深度訪談，瞭解「華光社區」原居民與在地居民對社會空間發展的主觀感知。其次，榕錦園區或有其特殊性，其他「老房子文化運動計畫」之成果案例，乃至於其他文化資產保存案例，是否也有仕紳化與直接、間接社會取代的問題，是否產生不同類型之仕紳化 (商業或零售仕紳化、旅遊仕紳化)，尚待方家投入研究。

## 參考文獻

### 一、中文部分

- 大安區公所 (2011)。《大安區區務統計要覽》。臺北市大安區公所。
- 大安區公所 (2025)。《大安區統計年報》。臺北市大安區公所。
- 中正區公所 (2017)。《大安區區務統計要覽》。臺北市中正區公所。
- 中正區公所 (2025)。《中正區統計年報》。臺北市中正區公所。
- 內政部營建署 (2020)。〈臺北市華光社區都市更新旗艦計畫〉。都市更新入口網：<https://twur.cpami.gov.tw/zh/urban/govplan/view/12>。
- 卞鳳奎、吳進喜、游維真、黃文德、張震鐘、宋美珍 (2011)。《臺北市大安區志》。臺北市大安區公所。
- 文化部國家記憶庫 (2024)。〈臺灣臺北監獄〉。[https://tcmb.culture.tw/zh-tw/detail?indexCode=Culture\\_Place&id=128339&keyword=%E8%87%BA%E7%81%A3%E8%87%BA%E5%8C%97&limit=10&offset=0&sort=relevance&order=desc&isFuzzyMode=false&query=%7B%7D&recOffset=0](https://tcmb.culture.tw/zh-tw/detail?indexCode=Culture_Place&id=128339&keyword=%E8%87%BA%E7%81%A3%E8%87%BA%E5%8C%97&limit=10&offset=0&sort=relevance&order=desc&isFuzzyMode=false&query=%7B%7D&recOffset=0)。
- 王文誠、李崇恩 (2010)。〈從「仕紳化」到「仕紳化想像」：員山鄉七賢村的個案研究〉，《臺灣土地研究》21(1)：23-59。
- 王志弘、李涵茹 (2015)。〈綠色縉紳化？台北都會區水岸住宅的發展〉，《社會科學論叢》9(2)：31-88。
- 王志弘、李涵茹、黃若慈 (2013)。〈縉紳化或便利城市升級？新北市三重區都市生活支持系統再結構〉，《國家發展研究》12(2)：179-229。
- 王志弘主編 (2015)。《叛民城市：臺北暗黑旅誌》。前衛出版社。
- 王彩鸞 (2007, 11月9日)。〈郝龍斌：只要中央給足回饋金……華光更新北市 OK〉，聯合晚報，版 1。
- 朱世雲 (2013)。〈公權力的迷失：都市規劃的烏托邦：論臺北市華光社區之都更強制拆除〉，《環境與藝術學刊》14(6)：102-116。

- 行政院公報資訊網 (2020)。〈中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定〉。 [https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg026236/ch04/type1/gov32/num9/Eg.htm](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg026236/ch04/type1/gov32/num9/Eg.htm)。
- 李承嘉、陳柏廷 (1998)。〈租隙與都市再發展之研究：以臺北市為例〉，《法商學報》34：175-207。
- 李承嘉 (2000)。〈租隙理論之發展及其限制〉，《臺灣土地科學學報》1：67-89。
- 李承嘉、戴政新、廖麗敏、廖本全、林欣雨 (2010)。〈鄉村仕紳化：以宜蘭縣三星鄉三個村為例〉，《臺灣土地研究》13(2)：101-147。
- 吳貞儀、簡博秀 (2009)。〈學仕化與臺灣的大學空間政策〉，《土地問題研究季刊》8(4)：91-107。
- 何醒邦 (2012, 10 月 13 日)。〈老城區翻轉 多元摩登添風貌〉，聯合報，版 AA3。
- 呂雪慧 (2016, 10 月 31 日)。〈打造台北華爾街 華光社區重啟規劃〉，工商時報，版 A5。
- 周志豪、邱瓊玉 (2012, 12 月 29 日)。〈華光社區居民 要求安置計畫〉，聯合報，版 B1。
- 林文一 (2015)。〈文化創意導向都市再生、「新」都市治理的實踐及缺憾：以迪化街區為例〉，《都市與計劃》42(2)：423-454。
- 林佳苙 (2024, 11 月 23 日)。〈歷史建築「北市一號糧倉」老房子耗資 3,900 萬整修全新回歸〉。聯合報：<http://news.housefun.com.tw/news/article/198178445616.html>。
- 林雨佑 (2022, 11 月 3 日)。〈沒有我們辛苦抗爭，後人也沒景點打卡：在華光社區和榕錦園區之間，那些被空白的聲音〉。報導者：<https://www.twreporter.org/a/huakuang-community-become-rongjin-gorgeous-time>。
- 林漢良、古淑薰、趙子元、洪于婷、林思玲、陳坤宏 (2019)。〈尖峰都市在地理空間發展上的體現：台灣 22 縣市個案與理論意義〉，《中國地理學會會刊》64：1-32。

- 法務部矯正署臺北監獄 (2025)。〈機關沿革〉。https://www.tpp.moj.gov.tw/296713/296715/296717/927773/post。
- 邱瑛琪 (2013)。〈華光社區法律考〉，《司法改革雜誌》96：51-53。
- 祈止戈 (1991)。〈華光社區可望優先進行都市更新 市長指示在建城百十週年慶之前看更新成果〉，中國時報，版 14。
- 侯百千 (2019, 3 月 14 日)。〈沒有了家的人，你們好嗎？〉。焦點事件：<https://www.eventsinfocus.org/news/2997>。
- 殷寶寧 (2016)。〈創意街區、飲食文化與都市再生：臺北市大稻埕迪化街美食地景與文創轉向〉，《文資學報》10：29-66。
- 袁志豪、王宏舜、劉峻谷 (2013, 4 月 25 日)。〈華光 12 戶拆除 14 人抗爭被捕……〉，聯合報，版 B1。
- 財政部 (2025, 2 月 19 日)。〈訂定 113 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定〉。https://www.mof.gov.tw/singlehtml/384fb3077bb349ea973e7fc6f13b6974?cntId=46728d5f13474704937354de5b4bae49。
- 張芷瑜 (2022, 12 月 3 日)。〈原台北刑務所官舍拿下公共工程金質獎〉。中時電子報：<https://www.chinatimes.com/realtimenews/20221203002339-260421?chdtv>。
- 張家睿、林文一 (2025)。〈迪化街區保存、再生過程中，新治理裝置的萌發〉，《都市與計劃》52(2)：228-264。
- 郭安家 (2012, 12 月 17 日)。〈華光社區年底拆 居民苦等安置〉，聯合報，版 B1。
- 陳玉萃 (2024)。〈「街區博物館」作為介入舊城再生的方法：臺中舊城區的例子〉，《國立臺灣博物館學刊》77(4)：31-61。
- 湯國榮、曾宇良、莊翰華 (2012)。〈鄉鎮型地方文化產業發展之研究：以鹿港為例〉，《農業推廣文彙》57：137-157。
- 游筱燕 (2023)。〈雙北都更好難 6 年核定率不到兩成！都更需求明顯提高 地方政府核定速度卻跟不上……〉，《財訊》690：60-62。
- 華視新聞 (2012, 10 月 8 日)。〈打造台灣六本木!台北觀光不夜城〉。

- <https://news.cts.com.tw/cts/general/201210/201210081113398.html>。
- 黃幸、劉玉亭 (2021)。〈中國紳士化研究的本土實踐：特徵、議題與展望〉，《人文地理》179：5-36。
- 黃怡菁 (2023, 4月19日)。〈文青景點？拆遷傷心地？華光社區迫遷10年 #後來怎麼了〉。新聞實驗室：<https://newslab.pts.org.tw/video/252>。
- 黃啓菱 (2007, 7月8日)。〈華光社區 變身金融重鎮〉，經濟日報，版A5。
- 黃得城 (2013)。〈遺忘在歷史長河中的嘆息：華光社區的歷史與居住脈絡〉，《司法改革雜誌》96：54-57。
- 黃舒楣 (2016)。〈不只是文化資產保存：由華光社區文化資產保存運動探討如何「賦形」規劃理論〉，《都市與計劃》43(3)：229-260。
- 楊友仁、張智惠 (2003)。〈後社會主義城市空間再結構：上海太平橋地區舊城改造個案研究〉，《都市與計劃》30(2)：109-144。
- 楊玉仁、王墨林、高俊宏、龔卓軍、蔣伯欣、林暉鈞、藝術觀點編輯 (2012)。〈華光社區為座標：看國土商品化及新自由主義在臺灣〉，《藝術觀點》49(1)：144\_1-144\_9。
- 楊湘鈞、林政忠 (2012, 10月8日)。〈政院 打造台北六本木 觀光不夜城〉，聯合報，版A4。
- 廖培珊、蕭錦炎、楊雅惠 (2018)。〈以大型抽樣調查評估戶籍人口與常住人口之可能差異〉，《人口學刊》57：1-39。
- 臺北市文化局 (2017)。〈老房子文化運動計畫說明〉。<https://oldhouse.taipei/home/zh-tw/Project>。
- 臺北市文化局 (2021, 1月7日)。〈2021老屋開張|導覽手冊〉。<https://oldhouse.taipei/home/zh-tw/handbook/696885>。
- 臺北市文化局 (2022a, 9月7日)。〈老房子文化運動計畫最大文資標的金華街原臺北刑務所宿舍群「榕錦時光生活園區」北市再添全齡休憩新去處〉。[https://culture.gov.taipei/News\\_Content.aspx?n=63F36AA6E434AD08&sms=78D644F2755ACCAA&s=C938A4F9EC7C308E](https://culture.gov.taipei/News_Content.aspx?n=63F36AA6E434AD08&sms=78D644F2755ACCAA&s=C938A4F9EC7C308E)。

- 臺北市文化局 (2022b, 10 月 20 日)。〈2022 老房子時光隧道導覽手冊：老屋漫遊季節—秋日的老屋散策〉。<https://oldhouse.taipei/home/zh-tw/handbook/722072>。
- 臺北市政府 (2016, 12 月 12 日)。〈臺北市都市計畫書：變更臺北市華光社區暨周邊地區(不含中華電信及中華郵政部分)住宅區及變電所用土地為特定專用區、公園用地及道路用地主要計畫案〉。<http://www.v523.tw/upload/fileUrl/2017-01/12/bf7a0afc-b459-4966-8279-50804c94895b.pdf>。
- 臺北市政府 (2022, 8 月 8 日)。〈面對疫情挑戰,「信義區松信社會住宅」、「大安區金華特五基地暨中山區力行社會住宅」放寬履保金、工程物價指數漲跌幅門檻,上網招標中〉。[https://housingjustice.gov.taipei/News\\_Content.aspx?n=E18F9EFD8CCBCEB9&sms=72544237BBE4C5F6&s=16AE09690A594754](https://housingjustice.gov.taipei/News_Content.aspx?n=E18F9EFD8CCBCEB9&sms=72544237BBE4C5F6&s=16AE09690A594754)。
- 臺北市政府 (2023, 8 月 8 日)。〈「2023 台北老屋新生大獎」得獎名單出爐〉。<https://www.travel.taipei/zh-tw/news/details/48256>。
- 劉家樺 (2020)。〈學歷和主修領域對薪資的影響：以「台灣青少年計畫」為例〉,《經濟論文叢刊》48(4): 611-669。
- 蔡敏真 (2013)。〈「違章」建築與「合法」迫遷?: 華光社區的一分田野觀察〉,《共誌》6: 62-67。
- 蕭文杰 (2022a, 9 月 20 日)。〈「榕錦園區」成文化災難? 偽京都風情與遭抹滅的殖民反抗地景〉。鳴人堂: <https://opinion.udn.com/opinion/story/11472/662540120>。
- 蕭文杰 (2022b, 10 月 4 日)。〈失敗的文化運動: 台北市老房子運動〉。典藏 ARTTOUCH 專欄: <https://artouch.com/artouch-column/hsiaowenchieh/content-83353.html>。
- 賴品瑀 (2014, 4 月 9 日)。〈細部計畫不見安置承諾 華光居民轟都發局「莊孝維」〉。環境資訊中心: <https://e-info.org.tw/node/98518>。
- 聯合報 (1961, 10 月 12 日)。〈台北新監獄 在龜山奠基〉, 版 3。
- 聯合報 (1971, 2 月 17 日)。〈金山街將再拓寬 使達到三十公尺寬〉, 版 6。

- 聯合報記者 (1997, 10 月 3 日)。〈台北監獄百年後 只剩兩道牆〉, 聯合報, 版 5。
- 鍾維軒 (2024, 4 月 30 日)。〈清代遺址 挖出 8 成 尖底明溝擴大試掘 金華社宅卡關〉, 聯合報, 版 B2。
- 簡博秀 (2015)。〈第三波的仕紳化與再層域競爭的國家政權：臺南中國城更新計畫〉, 《城市學學刊》6(1): 63-92。
- 簡博秀 (2016)。〈學仕化與社會隔離〉, 《人口學刊》53: 139-182。
- 簡博秀 (2019)。〈臺灣的學仕化議題：建構在仕紳化三個世代的研究〉, 《臺灣教育社會學研究》19(1): 91-143。
- 顏亮一 (2006)。〈市民認同、地區發展與都市保存：迪化街個案分析〉, 《都市與計劃》33(2): 93-109。
- 羅建怡 (2023, 5 月 11 日)。〈極秘境樂埔薈所開門 16 日起開放訂位〉, 聯合報, 版 C4。

## 二、英文部分

- Aalbers, M. B. (2019). Introduction to the forum: From third to fifth-wave gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 110(1): 1-11.
- Addie, J.-P. D., & Fraser, J. C. (2019). After gentrification: Social mix, settler colonialism, and cruel optimism in the transformation of neighbourhood space. *Antipode* 51(5): 1369-1394.
- Arrigoitia, M. D. (2018). The gentrification of social housing. In L. Lees & M. Philips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 262-280). Edward Elgar Publishing.
- Babin, C., & Doucet, B. (2024). Gentrification and changing visual landscapes: A Google Street View analysis of residential upgrading and class aesthetics in Hamilton's Lower City. *Visual Studies* 39(1-2): 127-143.
- Banabak, S. (2023). Closing the rent index gap: A quantitative approach to rental-sector gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 115(1): 64-80.

- Beauregard, R. A. (1994). Capital switching and the built environment: United States, 1970-89. *Environment and Planning A: Economy and Space* 26(5): 715-732.
- Bobic, S., & Akhavan, M. (2022). Tourism gentrification in Mediterranean heritage cities: The necessity for multidisciplinary planning. *Cities* 124: 1-6.
- Boulay, G. (2022). Gentrification and the Real Estate Market: What Can We Learn from the Rent Gap Theory? In C. Cottineau, & D. Pumain (Eds.), *Cities at the Heart of Inequalities* (pp. 105-135). Wiley.
- Bourassa, S. C. (1993). The rent gap debunked. *Urban Studies* 30(10): 1731-1744.
- Chen, K.-H. (2009). Culture-led urban regeneration strategy and its urban hierarchy: A case study of Tainan City's Secondary Southern-Gate Wall Relics Area. *City and Planning* 36(3): 201-229.
- Chen, T.-L., & Chang, P.-C. (2025). Applying machine learning to analyze the key features of transit-oriented gentrification: A case study of Taipei metropolitan area. *Cities* 166: 1-17.
- Chen, T.-L., & Zhang, Y.-E. (2024). Exploring the composition features of commercial gentrification: A case study of Taipei City. *Cities* 154: 1-16.
- Christophers, B. (2011). Revisiting the urbanization of capital. *Annals of Association of American Geographers* 101(6): 1347-1364.
- Christophers, B. (2022). Mind the rent gap: Blackstone, housing investment and the reordering of urban rent surfaces. *Urban Studies* 59(4): 1-19.
- Clark, E. (1988). The rent gap and transformation of the built environment: Case studies in Malmö 1860-1985. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 70(2): 241-254.
- Clark, E. (1995). The rent gap re-examined. *Urban Studies* 32(9): 1489-1503.
- Clark, E. (2010). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. From *Gentrification in a Global Context* (2005). In L. Lees, T. Slater, & E. Wyly (Eds.), *The Gentrification Reader* (pp. 24-29). Routledge.
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. In L. Lees, & M. Philips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 281-293). Edward

Elgar Publishing.

- Davidson, M. (2010). Love thy neighbor?: Social mixing in London's gentrification frontiers. *Environment and Planning A: Economy and Space* 42(3): 524-544.
- Davidson, M. (2011). The impossibility of gentrification and social mixing. In G. Bridge, T. Butler, & L. Lees (Eds.), *Mixed Communities* (pp. 233-250). Policy Press.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A* 37(7): 1165-1190.
- Davidson, M., & Lees, L. (2010). New-build 'gentrification: Its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space, and Place* 16: 395-411.
- De Cesari, C., & Dimova, R. (2019). Heritage, gentrification, participation: Remaking urban landscapes in the name of culture and historic preservation. *International Journal of Heritage Studies* 25(9): 1-7.
- Easton, S., Lees, L., Hubbard, P., & Tate, N. (2020). Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban Studies* 57(2): 286-306.
- Elliott-Cooper, A., Hubbard, P., & Lees, L. (2020). Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. *Progress in Human Geography* 44(3): 492-509.
- Feagin, J. R. (1987). The secondary circuit of capital: Office construction in Houston, Texas. *International Journal of Urban and Regional Research* 11(2): 172-192.
- Finio, N. (2022). Measurement and definition of gentrification in urban studies and planning. *Journal of Planning Literature* 37(2): 249-264.
- Forouhar, N., Forouhar, A., & Hasankhani, M. (2022). Commercial gentrification and neighborhood change: A dynamic view on local residents' quality of life in Tehran. *Land Use Policy* 112: 1-10.
- Glass, R. (1964). Aspects of Change. In Centre for Urban Studies (Ed.), *London: Aspects of Change* (pp. xiii-xlii). MacGibbon & Kee.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies* 42(7): 1099-1121.

- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 92(4): 464-477.
- Hammami, F., Jewesbury, D., & Valli, C. (2022). Exploring Injustices through Heritage in the Neoliberal City. In F. Hammami, D. Jewesbury, & C. Valli (Eds.), *Heritage, Gentrification, and Resistance in the Neoliberal City* (pp. 1-23). Berghahn Books.
- Harvey, D. (1978). The urban process under capitalism: a framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research* 2(1-3): 101-131.
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History Theory of Capitalist Urbanization*. Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 71(1): 3-17.
- He, L., & Zhang, X. (2024). Three circuits of capital and urbanization transformation from the perspective of capital in China. *Cities* 146(1): 1-21.
- He, S. (2007). State-sponsored gentrification under market transition: The case of Shanghai. *Urban Affairs Review* 43(2): 171-198.
- He, S. (2010). New-build gentrification in central Shanghai: Demographic changes and socioeconomic implications. *Population, Space and Place* 16(5): 345-361.
- He, S. (2018). Three waves of state-led gentrification in China. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 110(1): 26-34.
- Hubbard, P. (2017). *The Battle for the High Street*. Palgrave Macmillan.
- Hubbard, P. (2018). Retail gentrification. In L. Lees, & M. Philips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 294-309). Edward Elgar Publishing.
- Hwang, J. (2019). Gentrification without segregation? Race, immigration, and renewal in a diversifying city. *City Community* 19(3): 538-572.
- Jessop, B. (2019). Entrepreneurial city. In A. M. Orum (Ed.), *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies* (pp. 1-10). Wiley-Blackwell.

- Jessop, B., & Sum, N.-L. (2000). An Entrepreneurial City in Action: Hong Kong's Emerging Strategies in and for (Inter) Urban Competition. *Urban Studies* 37(12): 2287-2313.
- Jou, S.-C., Clark, E., & Chen, H.-W. (2016). Gentrification and revanchist urbanism in Taipei?. *Urban Studies* 53(3): 560-576.
- Kim, M., & Holifield, R. (2022). Touristification, commercialization, and experiences of displacement in a disadvantaged neighborhood in Busan, South Korea. *Journal of Urban Affairs* 46(3): 1-19.
- King, R. J. (1989a). Capital switching and the ground rent: 1 Theoretical problems. *Environment and Planning A: Economy and Space* 21(4): 445-462.
- King, R. J. (1989b). Capital switching and the ground rent: 2 Switching between circuits and switching submarkets. *Environment and Planning A: Economy and Space* 21(6): 711-738.
- King, R. J. (1989c). Capital switching and the ground rent: 3 Switching between submarkets and social change. *Environment and Planning A: Economy and Space* 21(7): 853-880.
- Kutz, W. (2016). The Eurozone Crisis and emerging-market expansion: Capital switching and the uneven geographies of Spanish urbanization. *International Journal of Urban and Regional Research* 40(6): 1075-1093.
- Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: Towards an inclusive urban renaissance. *Urban Studies* 45(12): 2449-2470.
- Lees, L., Shin, H. B., & Maloutas, T. (2015). Introduction: 'gentrification' – a global urban process?. In L. Lees, H. B. Shin, & E. López-Morales (Eds.), *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement* (pp. 1-18). Policy Press.
- Leung, K. M., Yiu, C. Y., & Lai, K.-K. (2022). Responsiveness of sub-divided unit tenants' housing consumption to income: A study of Hong Kong informal housing. *Housing Studies* 37(1): 50-72.
- Loukaitou-Sideris, A., Gonzalez, S., & Ong, P. (2019). Triangulating neighborhood knowledge to understand neighborhood change: Methods to study gentrification. *Planning Research* 39(2): 227-242.

- Maloutas, T. (2012). Contextual Diversity in Gentrification Research. *Critical Sociology* 38(1): 33-48.
- Maloutas, T. (2017). Travelling concepts and universal particularisms: A reappraisal of gentrification's global reach. *European Urban and Regional Studies* 25(3): 250-265.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Urban Law Annual: Journal of Urban and Contemporary Law* 28: 195-240.
- Mascaro, G. (2024). Heritagization as a authoritarian urban practice in China: Insights from Lijiang: Insights from Lijiang. *International Journal of Urban and Regional Research* 48(4): 708-720.
- Maya, M., Simi, H., & Pearsall, H. (2024). Machine learning to model gentrification: A synthesis of emerging forms. *Computers, Environment and Urban Systems* 111: 1-15.
- Mirzakhani, N., Soltani, A. M., & Hedayatifard, M. (2025). Application of machine learning in understanding urban neighborhood gentrification: A meta-synthesis review. *Cities* 162: 1-18.
- Nordahl, B. I., & Sommervoll, D. E. (2023). Reaping the premium in urban redevelopment. *Cities* 141(3): 1-10.
- Philips, M., & Smith, D. (2018). Comparative approaches to gentrification: Lessons from the rural. *Dialogues in Human Geography* 8(1): 3-25.
- Philips, M., Smith, D., Brookings, H., & Duer, M. (2021). Re-placing displacement in gentrification studies: Temporality and multi-dimensionality in rural gentrification displacement. *Geoforum* 118: 66-82.
- Preis, B., Janakiraman, A., Bob, A., & Steil, J. (2021). Mapping gentrification and displacement pressure: An exploration of four distinct methodologies. *Urban Studies* 58(2): 405-424.
- Salemink, O. (2021). Introduction: Heritagizing Asian cities: space, memory, and vernacular heritage practices. *International Journal of Heritage Studies* 27(8): 769-776.
- Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Urban activism and touristification in southern Europe: Barcelona, Madrid and Lisbon. In J. Ibrahim, & J. Roberts (Eds.), *Contemporary Left-Wing Activism Vol 2: Democracy*,

- Participation and Dissent in a Global Context* (pp. 88-105). Routledge.
- Sigler, T., & Wachsmuth, D. (2020). New directions in transnational gentrification: Tourism-led, state-led and lifestyle-led urban transformations. *Urban Studies* 57(15): 3190-3201.
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City* 13(2-3): 292-311.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode* 34(3): 427-450.
- Smith, S., Gilani, O., Massaro, V., McGann, C., & Moore, G. (2024). Mapping gentrification: A methodology for measuring neighborhood change. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 26(1): 377-393.
- Thackway, W., Ng, M., Lee, C.-L., & Pettit, C. (2023). Building a predictive machine learning model of gentrification in Sydney. *Cities* 134: 1-17.
- Wen, X., Fu, D., Diao, Y., Wang, B., & Gao, X. (2023). Exploring the relationship between touristification and commercial gentrification from the perspective of tourist flow networks: A Case Study of Yuzhong District, Chongqing. *Sustainability* 15(16): 1-16.
- Xiao, J. & Dong, F. (2025). Research on the urban village renewal mechanism based on Rent Gap Theory: A case study in Xi'an, China. *Land* 14(1): 1-21.
- Yin, G., Liu, Y., & Wang, F. (2018). Emerging Chinese new towns: Local government-directed capital switching in inland China. *Cities* 79: 102-112.
- Yrigoy, I. (2023). Unpacking capital switching: Rentierism and displacement in absolute and relative forms of switching. *International Journal of Urban and Regional Research* 47(6): 877-1051.
- Yun, C. F., & King, R. J. (1998). Some tests for the Rent Gap Theory. *Environment and Planning A* 30(3): 523-542.
- Zhu, Y., Fu, Q. and Ye, C. (2022). State-led embedded gentrification in China. *Cities* 131(1): 1-13.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chappel, K., Gorska, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, displacement, and the role of public investment.

*Journal of Planning Literature* 33(1): 31-44.

Zukin, S. (1987). Gentrification: Culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology* 13: 129-147.

Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T., & Walker, A. (2009). New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York City. *City & Community* 8(1): 47-64.

# A Study of Heritagization and Urban Regeneration: Rongjin Park as an Example

*Chia-Huang Wang\**

## Abstract

This paper focuses on the “Rongjin Gorgeous Times,” a project under the Taipei City Government Department of Cultural Affairs’ “Old House Cultural Movement Project,” to explore the relationship between entrepreneurial urban development strategies and gentrification. Facing the challenges of globalization and post-industrialization, many cities—shaped by Neoliberalism and urban entrepreneurialism—actively promote urban regeneration and cultural heritage revitalization, restructure industrial patterns, and rebrand themselves to enhance competitiveness. However, these efforts often result in spatially uneven development and the deepening of social class inequalities. While there is abundant research on gentrification and cultural heritage policies, studies specifically addressing the relationship between heritagization and gentrification remain relatively scarce.

Therefore, this paper formulates research questions, conducts a literature review and secondary data analysis, and examines the explanatory power of supply-side and demand-side gentrification theories.

---

\*Professor, Institute of Health Policy and Management, Department of Public Health,  
College of Public Health, National Taiwan University.  
E-mail: ycheng@ntu.edu.tw

The findings suggest that: (1) there was direct social displacement when the “Huaguang Community” was demolished by the government; (2) there may have been indirect social displacement, as indicated by signs of socio-demographic “upgrading” and a high proportion of luxury buildings; (3) Western gentrification theories offer limited descriptive and explanatory power in this case; and (4) local contexts and the role of state institutions are crucial. Finally, the paper discusses research limitations and potential directions for future study.

**Keywords:** Old House Cultural Movement Project, Taipei Prison, Rongjin Gorgeous Time Park, Gentrification, Urban Regeneration

