

從「仕紳化」到「仕紳化想像」： 員山鄉七賢村的個案研究

王文誠* 李崇恩**

論文收件日期：105年02月01日
論文修訂日期：106年08月15日
論文接受日期：106年08月23日

摘 要

關於「仕紳化」的定義，最早見於英國社會學者露絲·格拉斯（Ruth Glass）的文章。惟，仕紳化的意義在階級涇渭分明的西方國家有其嚴謹的社會脈絡，臺灣以中小企業發展、中產階級為中堅的社會脈絡，所對應之空間發展或許並不完全符合其定義與辯論。然而，當下不少地區正經歷著巨大變遷，包括建成環境改變、不動產價格上漲、仕紳遷入跡象明顯、遷入家戶人口較少、原居民和移居者之間的人際關係疏離、土地利用轉趨為複雜的消費空間等。這些現象似乎都歸因於仕紳的遷入與佔領，所導致土地使用上劇烈改變，它帶來的影響似乎不亞於所謂的仕紳化衝擊。然而兩者存在與其定義上最根本的不同，臺灣案例並沒有如同文獻中所謂「階級替代」或「上瀆作用」跡象。這種特殊的現象，本研究不認為是與西方文獻「仕紳化」對話的社會背景，而是學術界邁向某種「仕紳化想像」的關懷。本文以宜蘭縣員山鄉七賢村為例，透過現地問卷與面對面訪談，仔細地檢驗當地的現況是否符合仕紳化的社會關係與過程。最後，從個案研究證據中，我們提出異於西方對於仕紳化想像，及其與仕紳化理論差異。期許能透過這篇文章討論，反思西方理論在臺灣社會的應用。

關鍵詞：上瀆作用、仕紳化、仕紳化想像、佔領、階級替代

* 教授，國立臺灣師範大學地理學系，TEL：(02)77341632，E-mail：wwang@ntnu.edu.tw。

** 研究生，國立臺灣師範大學地理學系。特別感謝陳韋伶及林冠亨協助田野調查，以及二位匿名審查者細緻的洞見與建議。

From “Gentrification” to “Imaginary of Gentrification”: A Case Study of Qixian Village, Yuanshan Township, Yilan County

Wen-Cheng Wang*, Chong-En Li**

ABSTRACT

The term ‘gentrification’ was initially coined by the British sociologist, Ruth Glass, in 1964. Based on the class displacement, she exerted it to investigate the process of urban changes that were beginning to affect inner London. However, the social background differs from the Western situations that make the conceptual application problematic in Taiwan. Nevertheless, nowadays regions are facing tremendous changes, such as built environment changing, property price surging, invasion of gentries, less members in household, old- and new-comers aliening, land use complicating and transforming into consuming space and so on. These phenomena seem to be attributed to the occupying process by gentries. These impacts on the society and the environment could not be neglected. However, the former is not acknowledged as the results of gentrification with the class replacement or upward filtering, which is the fundamental definition for gentrification. This paper attempts to explore this particular phenomenon in our society. The Qixian Village in Yuanshan Township, Yilan County, is a suitable and applicable investigation as a case study, followed by a series of critical reviews on gentrification and gentries. We collected data via questionnaire and face-to-face interviews to the locals of the Qixian Village. Finally, evidence from the case study, we find there is no significant ‘gentrification’ happened here but an imaginary to ‘gentrification’ discussed in Taiwan. We propose that it is towards an “imaginary of gentrification” to differ from the Western concept. Expectations according to our results and discussions in this paper reflect on the application of Western theory in the context of Taiwanese societies.

Key words: Displacement, Gentrification, Imaginary of gentrification, Occupation, Upward-filtering

* Corresponding author, Professor, Department of Geography, National Taiwan Normal University.
TEL: +886-2-77341632. E-mail: wwang@ntnu.edu.tw.

** Master Researcher, Department of Geography, National Taiwan Normal University.

一、緒論

就土地研究來說，「仕紳化」這個專有名詞最早發表於1964年，英國社會學家露絲·格拉斯（Ruth Glass）所提出，用來分析某些新的而且獨特的都市變化過程。按照她的分析，這些變化已經開始影響倫敦內部，她將發生在研究區的種種變化加以理論化，成果即是我們所熟知的「仕紳化」：

……一個接著一個，倫敦許多原本住著工人階級的貧民區，已經被中產階級所侵入。當他們的租約到期時，寒酸、卑微的馬廄和兩房上下的小屋，就被接管，並轉變為高雅、昂貴的住宅。過去用來做為住宿或其他行業用途所降級的房屋，在較早或近一段時間中，已再次升級成維多利亞式的新厝。……一但「仕紳化」這個過程開始於某地區，將如此迅速地持續下去，直到所有工人階級流離失所，以及該地區的社會性質發生變化（Glass, 1964: xiii）。

就土地、住宅、城市、區域、或社會發展，從這段文字裡，Glass（1964）對「仕紳化」的核心關懷有三：第一，由於「工人階級的貧民區已經被中產階級所侵入」之階級置換；其二，中低階級的住宅「被接管」並轉化為高級住宅；其三，其所導致的社會影響是「無產階級的流離失所」。亦即，仕紳化是透過階級侵入、置換的社會過程，表現在住宅建築從寒酸、卑微的小屋，轉變到高雅、昂貴之住宅的空間過程，以及工人階級流離失所的社會結構改變。換言之，仕紳化即是某種空間的階級置換，引發流離失所的過程。

今日，仕紳化所指涉社會結構改變，已經是南北國家的城市都會遇到的問題（Carpenter and Lees, 1995；夏鑄九，2006）。但是，如同Slater（2006）指出，為理論而理論的「仕紳化」研究，已陷入某種套套邏輯式的迷戀（tautological infatuation）；並且，仕紳化變成一種需求的議題，Redfern（2003）則詢問究竟「什麼造成仕紳化『仕紳化』」？自從Glass的文章發表至今，歷經半個世紀在空間意義上的演替轉變，不同學者根據不同社會背景與區域脈絡，賦予仕紳化不同解釋。而對臺灣來說，大部份臺灣人民的土地文化中有安土重遷、勤力農畝的傳統觀念（尹章義，1989），並且以中小企業發展為主、中產階級為中堅的社會脈絡¹，所對應之空間發展，對於西方仕紳化的定義與辯論，或許有待進一步商榷。因此我們懷疑：「即使面對大量仕紳遷入，原居民會因此搬離而流離失所者，應當極為有

1 中小企業是臺灣產業的主體，根據2016年度《中小企業白皮書》發布資料顯示，2015年臺灣中小企業有138萬3,981家，占全體企業97.69%；中小企業就業人數有875萬9千人，占全國就業人數78.22%。

限；尤其，在鄉村地區更是如此²，『仕紳化』在臺灣多數鄉村的適用性，有待嚴峻的考驗」。過去亦曾有研究者指出，臺灣在面臨仕紳化之後階級替代或上瀆作用的現象不明顯（王志弘、李涵茹、黃若慈，2013；林欣雨，2008），研究者也有對其原因發表論述，認為真實現象與理論移植的關係存在出入：

三重地域轉型的呈現，也有單純階級替換³之外的複雜面貌。西方，尤其美國，郊區化導致的居住與工作分離，以及階級居住分隔，替後繼的內城縉紳化⁴階級替換提供了對照。臺灣則缺乏這種初始條件，城市密集發展且功能混雜，沒有明顯的分離式郊區化。（王志弘等，2013：215）

在這種傳統觀念、社會環境、以及愈來愈多都市人口被鄉村拉力所吸引的趨勢下，在臺灣許多廣泛分布被認為是「鄉村仕紳化」的村落，或許並不存在顯著的階級替代或上瀆作用的社會過程。也就是說，並非新的建築就是仕紳化，就是Neil Smith（1996）所謂「髒字眼（dirty word）」所產生的流離失所者。我們懷疑在這片土地，對於階級替代或上瀆作用等社會影響的存在性，只是一種對西方文獻挪用的地理想象。地理想象（imaginary of geography）指的是被認為世界是某種理所當然的空間秩序。換言之，我們對仕紳化的理解與理論應用，即一種邁向「仕紳化想像（imaginary of gentrification）」。⁵爰此，本文提出研究假說：「諸多『仕紳化』的研究，某些程度都是邁向某種仕紳化的『想像』，我們以邁向『仕紳化想像』這個詞彙概念來指稱這類在臺灣農村發展的特殊現象」。所以，下一節我們先回顧仕紳化在文獻上的辯論（debates）。第三節則說明我們田野資料收集及分析架構之研究方法。接下來第四節，以員山鄉七賢村為個案研究的田野調查結果與討論來檢驗這個假說。最後，結論與建議，我們辯證地與理論對話，期待此研究成果能提供後續研究反思理論移植的適用性，與一個能與文獻相互溝通的理論。

2 過去在都市更新的個案研究中，仕紳化似乎比較明顯：張維修（2012）認為，都市更新會造成仕紳化以及階級替代的結果，對承租戶雙向排除的效果也是顯而易見；蔡孟芳（2005）援引數據指稱因為都市更新而離開原有社區的比例約占四成，他們離開的原因在於——都更前商人用高價買屋以減少不同意戶、興建期間在外購屋所以乾脆賣掉正在都更的原有住宅、對於未來生活費用的增加而感到壓力倍增、門禁社區（gated community）的管理方式讓老朋友不易進入、生活方式的改變造成鄰里之間的衝突增加等原因而選擇搬離。

3 即，本文所謂「階級替代」。

4 即，本文所謂「仕紳化」。

二、仕紳化的辯論

自從Ruth Glass文章發表至今，在北美與西歐城市，仕紳化研究歷經半個世紀的演變，大致可以區分為三波發展階段，回應當代資本主義生產的不同過程（Hackworth & Smith, 2001）。第一波是1960年代到1970年代早期，該時期是凱因斯主義的旗幟下，國家領導城中心再發展，基本上發生在美國及西歐主要城市。第二波則是1970年代末至1980年代，在新自由主義風潮中，企業主義所引導的大型空間仕紳化計畫，當時支配美國主要都市景觀的是豪華摩天辦公大樓（佔領去工業化區域），港灣水岸重建再生（趕走寄居的勞工），及市中心豪華的門禁社區。雖然有許多抵抗仕紳化的組織，但國家仍是積極讓位給企業推動仕紳化發展。新自由主義下企業主義仕紳化模式，隨著全球化，不限於第一波發展的城市，擴散到許多階級分明的城市，同時衝擊著許多後進工業化區域。第三波發展則在90年代中，工業化國家持續十年的經濟成長，直到2001年網路泡沫化危機時期。這波仕紳化發展時間持續更長，擴張範圍更廣，甚至到工業化世界以外的城市。一方面，工業化城市不同於以往所爆發激烈的仕紳化運動，隨著經濟金融危機浮現，房地產貸款低利率，導致空間仕紳化進程的趨緩。另一方面，非工業化城市致力於創造大型仕紳化旗艦計畫，仕紳化建築與景觀慢慢浮現在城市中心。

就研究仕紳化定義上的方法論可以區分為三個領域。首先，是格拉斯（Glassian）傳統的階級鬥爭觀點。資本主義制度下的經濟和社會發展在某特定時間上、不同區域，不均系統中，不均衡地理發展是資本生產方式一個基本特徵。格拉斯階級鬥爭觀點，在不均地理發展的意義與社會轉化脈絡涉及階級置換；所以，仕紳化為舉凡租金大幅上漲、可負擔的房地產價格危機、階級衝突、社區動盪、投資與撤離、土地掠奪（land grabbing）（Geisler, 2015）、佔領、驅逐和流離失所等仕紳（gentrifiers）侵入所引發的社會現象（e.g. Hartman, *et al.*, 1982; Lee and Hodge, 1984; Ley, 1986; Schill, *et al.*, 1983）。根據 Butler and Lees（2006）所述，倫敦伊斯靈頓區的邦斯伯利地區（Barnsbury, London Borough of Islington）曾發生過兩次仕紳化：第一次發生在第二次世界大戰戰勝之後（1961-1975年），當時引進了建築師、規劃師、大學講師、綜合學校教師、社會工作者與醫療技術人員等仕紳，然而都只有分布在零星地區；第二次仕紳化則發生於1980至1990年左右，這次的仕紳化和上次有著明顯不同，因為這回的影響遍布整個邦斯伯利，社會階層（social stratification）較高的人們持續移入該地區，到了2001年時，仕紳所擁有的土地所有權已經占了全區的34%，這些改變使得當地物價水準水漲船高，不動產價格也急遽攀升，原居住在當地的農民和勞工因為無法負荷經濟壓力，最終只能選擇離開。

第二，史密斯及其追隨者（Smithian）的主張。Neil Smith從政治經濟學角度，強調某一個地方投資與撤資而引發的仕紳化過程。他聲稱，衡量一個地方的區位租，當租金的觀察值與預測值不一致，並發生一定的差距時，過大租隙（rent gap）就會導致都市更新，產生仕紳化現象（Smith, 1987; 1996）。通常透過政府政策所激發，無論城市任何地區的改善或窳陋地區的復興，租金高於該區域公眾可接受水準，導至無產階級的空間被中產階級取代。這種復興（都市更新）依賴於來自政府動力、資源、實施和改善，以及成長機器的營造，採取多種形式能動作用，仕紳化相關課題涉及社區功能、公私協力、社區營造、公眾參與、成長機器、都市企業主義及新自由主義化空間等。然而，許多經驗研究卻無法顯示租隙是造成都市更新、乃至於仕紳化的動力。例如，在臺北，理論上萬華區是臺北市租隙最高的區域，而最多都市更新的實施案件卻發生在大安區；Eric Clark在瑞典第三大城Malmö的調查結果，也顯示了這個結果（Clark, 1988; 2014）；李承嘉及其夥伴（2010）在宜蘭仕紳化研究亦「凸顯租隙理論應用在鄉村仕紳化上的侷限性（p. 135）」。Smith（1996）甚至運用十九世紀法國政治運動的復仇主義（Revanchism）⁵，用來分析仕紳化；他爰以針對貧困和少數族群城市人口進行一系列新自由主義政策，以確保城市中心更適中產階級居住和消費的空間，試圖應用於並解釋仕紳化；即「中產階級試圖收復為低下階級所佔領的城市，並且讓城市更符合中產階級消費習慣的報復行為」。

第三，則是朱津（Zukinian）對仕紳化的界定方法。Sharon Zukin考察都市發展過程的「道地性」（authenticity，又譯為「本真性」、或「純正性」）做為仕紳化的解釋。在某種程度上，受到全球化影響，壓迫地方、改變地方的本真性，她稱之為仕紳化。在紐約街上，一家家櫛比鱗次的咖啡館，整個城市彷彿就像Zukin（1995, p. 28）所說，需要由「卡布奇諾帶來鎮靜（pacification by cappuccino）」。連鎖咖啡店、或者是具經營規模、管理能力好、裝潢花費高的店家，趕走了原本提供日常生活所需的小店；以全球為尺度較大資本取代了地方的小資本家；原本具地方文化脈絡街區，成為全球連鎖共構的符號、象徵，道地的東西不見了；另一方面環繞著異國各式各樣的麵包、咖啡、英式鬆餅、紐約貝果、哥本哈根焦糖方塊土司、印度咖哩異國式店家崛起；以及，IG建築⁶取代了地方風味的建築。某

5 復仇主義從1870年代開始被廣泛使用，意指透過政治運動，向一個國家收復於戰爭後所失去的領土之行為。一般而言，復仇主義的萌芽，是基於挽回民族尊嚴、重建報復者地緣政治之影響，或是藉助打敗敵人獲得經濟利益。復仇主義與民族統一主義有非常複雜的關聯。後者的意思，是某個民族的文化與人口在他們的民族國家之國界以外。

6 Harvey（2009）稱之為「簽名式建築」，指的是造型奇特，適合作為自拍（selfie）的背景，然後即時地（real-time）放在網社群或網站中分享，稱之為IG（Instagram）建築。這樣的建

種程度上，無所不在消費地方（consuming places）成為都市仕紳化新模式（Urry, 1995）。用臺灣的城市經驗來說，就是連鎖便利商店取代了雜貨店，麥當勞取代了樓下的燒餅油條店，更進一步，咖啡與奶油麵包味道建構城市成為「卡布奇諾所馴養（domestication by cappuccino）」的地方（Zukin, 2010, p. 4）。全球化的動能下，消逝道地性的都市地方，即Zukinian所謂的仕紳化。

無論是那一個學派的概念、方法與辯論，大致上仕紳化研究旨在回應資本主義透過不均地理發展，反應社會發展脈絡，以及地景的創造性破壞（creative destruction）；包含資本主義發展的內在課題，在發展和不發展的過程中，結合既相互對立又彼此聯繫的關係。仕紳化可以從不均地理發展而理解，諸如南北差異、城鄉差距、文明進程、勞資關係等，即不同地點、時間、空間、或不同尺度（時常描述為地方、區域、國族和全球），無論在本質上、觀察上、相對上、甚至認知上的差異。某種程度上，不均地理發展導致分配正義下滑和所得不均上升，造就的相對剝奪感。爰此，仕紳化結果為資本空間化，國家權力對資源不均分配，成為諸多社會問題根源，如隔離（segregation）、排除（exclusion）、復仇主義、和城市權（right to the cities）等社會發展問題。

部分學者認為鄉村也會如同都市一樣發生仕紳化；例如，北愛爾蘭對於都市周圍的綠帶（green belt）管制相對寬鬆，吸引許多仕紳侵入，造成階級置換。大衛·帕爾森斯（David Parsons）即在1980年，根據英國鄉村觀察成果，開啟對「鄉村仕紳化（rural gentrification）」研究，吸引其他學者相繼在西班牙、英國、美國、加拿大等地，投入驗證鄉村仕紳化（i.g. Cloke and Little, 1990; Little, 1987; Robinson, 1990; Philips, 1993, 2002, 2005; Smith and Philips, 2001; Solana-Solana, 2010; Stockdale, 2010）。

鄉村仕紳化代表著一個浮現的議程；但是，我們卻不能將之視為都市仕紳化的副本抄送。如我們前面所提及，都市仕紳化的定義大致在資本投資與撒資的過程，購買特殊生活方式的工具，再生產工作與服務提供的角色，仕紳與仕紳化過程的不同形式與差異。而鄉村仕紳化的界定，則至少可以歸納有以下四個領域⁷。第一、格拉斯（Glassian）「階級」的面向。Philips（1993）指出，鄉村仕紳化是一種階

築，通常不需要任何的道地性，如嘉義的高跟鞋教堂。

7 這四個領域的歸納，與都市仕紳化的觀點有些重覆，由於概念上類似，所以採取沿用Glassian、Smithian、及Zukinian的部份分類方法。然而，農村仕紳化不能界定為都市仕紳化的副本抄送，所以本文將進一步詳細討論其差異，借用的分類方法也不再是原始Ruth Glass、Neil Smith、或Sharon Zukin對農村的主張，本文借用其空間上的宣稱，旨在與仕紳化文獻脈絡扣連，以做為類型學上的隱喻。

級殖民化的過程，外來的中產階級取代了原居地的工人階級；這個概念則是與都市仕紳化的定義與批判來自一個共同根源，並且是核心根源，也就是我們前面所歸納的格拉斯（Glassian）階級觀點。事實上，仕紳化在「都市研究中提出的許多論點有很明顯的農村相似之處（Phillips, 2004, p. 7）」。也就是說，在這個意義下，鄉村仕紳化被理解為中產階級對工人階級的置換，強調「階級」議題。Cloke and Little（1990, p. 164）提出同樣看法，定義鄉村仕紳化是「階級支配的人口移動」到可及的鄉村地區，並且「中產階級居民的遷入，以較低階級的犧牲為代價」。然而，「階級」置換所支配的鄉村仕紳化定義，可能會妨礙對鄉村區域社會重組過程的解釋，這些解釋雖然蘊含某個特殊階級群體對一個區域的殖民化，但不必然牽涉純粹藉由中產階級置換工人階級居民。Phillips（1993）強調，階級關係仍然是極端與對立，但是階級位置並非如此；用Giddens（1984）的話說，稱為「結構化歷程」。亦即，當代的社會階級結構的複雜性，無法二元區分，是個結構化歷程。所以，對鄉村來說，仕紳化在意義上是複雜的階層化現象，而非單一的定義，所以衍生更複雜的觀點。

第二、史密斯（Smithian）「仕紳做為資本家」的觀點。由於鄉村仕紳化意義上是複雜的階層化現象，而非單一的定義；從政治經濟學的角度，關於鄉村仕紳化的概念化，與Phillips（2005）和Smith（2002）的共同點相似，「大部分文獻強調消費是鄉村仕紳化的動力（Darling, 2005, p. 1017）」。亦即，仕紳作為結構的能動者（即，資本家），鄉村仕紳化是資本不均循環的表現，減少再生產性的勞動的策略，購買某特定生活方式的策略，以及文本特定過程的矛盾與複雜堆放（Beauregard, 1990; Ley, 1994; Phillips, 1993, 2010; Rose, 1984, 2010）。與都市辯論一樣，Phillips（2002, 2004）從具體的鄉村角度討論了對仕紳化的補充性解釋，認為從仕紳綜合消費和生產方式可以最好地理解這一概念。如果假設不同或組合的方法處於工作狀態，那麼仕紳化的性質（和相關結果）也可能會有所不同。並且，這個仕紳化過程，鄉村的職業結構改變，鄉村仕紳化的邊緣與專業者，勞動力再生產的社會關係；鄉村仕紳化被延伸至村莊保護政策及中產階級利益的關懷（Cloke and Little, 1990）。Phillips（1993）建議，家屋擁有者的階級地位不對稱可能構成鄉村仕紳化；然而，仕紳化必然與作為資本家開發商的房屋擁有者關聯，或者出現了新興服務階級是有問題的。

第三、朱津（Zukinian）「道地性」的看法。鄉村研究者一般亦接受，鄉村生活的階級層面，取代對地方道地性提昇至仕紳的核心偏好是鄉村仕紳化（Cloke and Little, 1990; Cloke and Thrift, 1987）。Smith and Phillips（2001）認為，鄉村仕紳

化可能被綠紳化（greenification）術語所取代，突出了移民者對綠色空間的需求，挪用自然（Bryson and Wyckoff, 2010; Phillips, *et al.*, 2008; Sandberg and Wekerle, 2010），與道地性貌合神離，建構一種自我與階級認同意義（Skeggs, 2004）。然而，Darling（2005）認為，農村地區充分區分，使鄉村仕紳化的同質性的觀念被懷疑，雖然Phillips（2005）表明，與不同的行動者和行動機構，鄉村仕紳化是「部分由過去行為和關係的遺產所限制的（p. 487）」。近年，對鄉村仕紳化的關懷則延伸至鄉村空間「新戰場」，即由觀光活動與文化經濟所驅動不均地理發展（Gant, 2016; Ghose, 2004; Marsden, 2016），生產出缺乏本真性與缺乏地方性的地方（placeless authenticity）。

第四、鄉村地景變遷的觀點。要比較性研究鄉村和鄉村仕紳化的共同點和差異，鄉村仕紳化建構在有爭議的鄉村地景變遷中。這個看法，Darling（2005）提供了有關鄉村仕紳化文獻的有用總結，涉及四個主要轉變，包括第一、鄉村階級結構轉變，第二、鄉村後生產的資本積累過程，第三、鄉村住房構成，以及第四、鄉村變遷的施為者。Redfern（2003）把施為者分為仕紳（gentrifiers）、郊區居民（suburbanites）、流離失所者（displacees），三者間的在空間上的社會關係。Phillips（2005）指出許多鄉村研究間接地考察了仕紳化，他們在更廣泛的辯論中，表達他們的觀點，包括：逆都市化（counterurbanisation）、鄉村人口變化、鄉村重構和鄉村再生（i.g. Murdoch, 2005; Phillips, 2010; Stockdale, 2006, 2010; Stockdale, *et al.*, 2000）。近幾年來，愈來愈多文獻尤其針對「鄉村仕紳化」與「逆都市化」進行比較（Phillips, 2005, 2010; Spencer, 1997; Stockdale, 2010）。這些觀點指出，鄉村仕紳化某些程度上與鄉村地理面對都市蔓延（urban sprawl）、郊區化（suburbanisation）、逆都市化、都市綠帶、與鄉村移民，乃至於，就東亞都市化的脈絡來說，「城鄉混合型都市化（desakota）」等有關的文獻。這些觀點，的確更可以釐清鄉村仕紳化研究，但需要進一步疏理。

首先，「逆都市化」是人口從主要大都市區向小的都市區，甚至非都市區或鄉村遷移過程。與郊區化不同的是，逆都市化並不是指人口從城市中心向周圍的郊區和鄉村地區的遷移，而是指人口從大城市區域向較小的城市和城鎮、鄉村的移動。

「逆（counter-）」並不是指城市人口的鄉村化，更不是指城市文明和生活方式的鄉村化，而是指大城市人口向衛星城遷移的傾向。「逆都市化」不是都市化的反向運動，而是都市化發展的一個新階段，是另一種層面的都市化（Berry, 1976; Cloke, 1985; Halfacree, 2008; Mitchell, 2004; Nefedova, *et al.*, 2016; Spencer, 1995）。針對西方大城市1970年代以來發展的這種現象，美國地理學者 Berry（1976）提出了逆都

市化概念，指的是西方國家「都市化」發展到一定階段之後，人口增多、交通擁擠、環境污染等都市問題愈來愈嚴重之後，大量城市人口開始往郊區或者鄉村流動。根據 Berry (1976) 的觀察，美國「逆都市化」運動，第一階段，富人先搬出去，因為他們很有能力，可以把自己照顧得很好。第二階段，中產階級搬出去，因為富人搬出去之後，相關基礎與生產配套設施慢慢建立。第三階段，更多政策配合後，一些工廠也搬出去了，到最後形成一個具有多項功能的小城鎮。第四階段，這小城鎮交通不擁擠，環境優雅，工廠、公司又都在附近，慢慢就形成為一個相對獨立的、依附於大城市的小城鎮。都市化發展是一個有序的、由低到高的發展過程，一般要經歷都市化、郊區化、逆都市化和再都市化這四個階段 (Mitchell, 2004; Spencer, 1995)。

Philips (2010) 提出了四個鄉村仕紳化與逆都市化的關係。包括，第一、二者概念都具有相當高的可以同單位度量性 (commensurable)，以及更有效的結合。第二、鄉村仕紳化擁有政治與批評的面向，為逆都市化所缺乏的概念，爰以鄉村仕紳化或許可以取代逆都市化做為研究的焦點。第三、比起鄉村仕紳化，逆都市化是一個較少化約的概念。第四、二者的概念都有許多問題，以及混淆不清的概念。所以，他向後結構主義者借用理論，提出「轉譯的循環社會學 (circulatory sociologies of translation)」對於連結鄉村仕紳化與逆都市化的研究目標，以及連結學術、政府組織及公共意見與價值。然而，轉譯的循環社會學的概念複雜與混亂，操作型定義不易界定，所以至今仍缺乏相關的經驗研究。

其次，關於城鄉發展的「城鄉混合型都市化 (desakota)」。亞洲許多國家，都市化過程中，在空間結構產生一種獨特類型區域，這區域農業與非農業的生產活動並存，使得這個區域既非鄉村，也非都市；但又既是鄉村，也是都市。這種城鄉結合的區域，加拿大地理學者 Terry McGee (1991) 命名為 desakota，其中「desa」是印尼語的鄉村，「kota」則是都市，社會學學者石計生 (1998) 將之譯為「城鄉混合型都市化」，是某種衍生的都會區 (the Extended Metropolis) (Ginsburg, et al., 1991)。在歐美大都市帶的中間通常分佈的是一些環境優美的居住和休憩用地，如英國的綠帶；而亞洲相當密集的人口、分散的農戶經營方式和以水稻種植為傳統產業。在歐美大都市帶的空隙地區，人口散居造成密度往往較低。但在亞洲的 desakota 區域，高密度的人口長期定居在一起，從事以水稻種植為主的農業活動。亞洲地區 desakota 區域是由原中心城市的工業向外擴散和鄉村地區非農產業的發展而逐步形成的，西方的大都市帶是市中心地區的居民不斷向外遷居而形成的都市蔓延。究竟臺灣社會條件狀況，是鄉村仕紳化的過程，還只是 McGee 所謂 desakota 的

都市化 (desakotasi)？石計生 (1998) 認為宜蘭平原的土地開發地景即是「城鄉混合型都市化」的新典範。十年後，他繼續探查宜蘭的人文地景指出：

……宜蘭縣desakota都市化繼續朝向第一類型轉換，從1996年後迄今這個趨勢逐漸明朗而被強化著，特別是2006年蔣渭水高速公路開通後經濟與文化上的推力與拉力，和2005年地方政黨輪替由國民黨在在宜蘭再度執政後的執行其「工業化宜蘭」的意識型態，宜蘭整體都市化發展，已逐漸轉移至麥吉所說的呈現農業人口增加遷徙至城市中心，其鄉村地景上的的經濟活動主要是非農業的勞動的desakota第一類類型都市化……（石計生、紀建良，2008）

在臺灣的研究文獻中，亦可見到不少研究者嘗試致力闡述仕紳化概念，並且運用在臺灣的個案研究（例如：王志弘等，2013；張維修，2012；戴伯芬，2014；鍾若晴，2015；簡博秀，2015）。同時，部分研究者則選擇「鄉村仕紳化」在研究個案的調查、進行驗證（李承嘉等，2010；林欣雨，2008；施尹琪，2006）。王文誠（2011）就曾提出散佈在臺灣鄉村，或許具有仕紳化跡象的村落，他的觀察：

臺灣的縉紳化⁸……現象，並非僵固想像中的只有都市問題或者僅為都市的發展現象，臺灣的鄉村地區同樣面臨：例如新竹縣寶山與芎林；又如屏東縣大武山下的隘寮，如果從南二高麟洛下轉繁華到三和，三和是原住民區，早期瑪家鄉遷村到此，或由繁華轉黎明，或者由內埔經龍泉到黎明會到達龍泉與隘寮，縉紳化……在這些沿路地區激烈地改造鄉村地理。（王文誠，2011：15）

然而，各個學者對於仕紳化的真實定義 (real definition) 眾說紛紜，鄉村仕紳化亦然。我們不禁懷疑，不同的社會脈絡，特別是臺灣以中小型企業發展、及中產階級為中堅的社會發展模式，是否個一個研究的個案都可以冠上「仕紳化」的界定方式？即，階級是否及如何置換？中低階級的住宅如何被接管？以及，其社會結果，是否流離失所者增加？其中，眾人又特別針對仕紳化是否存在階級替代或上濾作用這個名目定義 (nominal definition) 意見分歧：一些學者將它納入仕紳化的結果之一（李承嘉等，2010；Engel, 1994; Marcuse, 1985; Munt, 1987; Slater, 2006; Smith, 1982; Covington and Taylor, 1989），一些學者僅以空間上的階級侵入 (class invasion) 為其名目定義（夏鑄九，2006；張維修，2012），但也有另一些學者認為，階級替代並不是仕紳化必然的結果（Freeman, 2005; De Verteuil, 2011）。這些文獻顯示仕紳化這個詞雖然常被使用，但在學術上的真實定義仍舊莫衷一是，便有論述者道：

晉紳化本身是重要的理論概念但卻不是好的理論措辭，……在最根源處，晉紳

8 即，本文所譯之仕紳化。

化暴露了理論套用的困境。（夏鑄九，2006：103）

這個理解上的困境，甚至讓地理學系學生「感到萬念俱灰、無所適從甚至精神衰弱」：

長久以來關於縉紳化觀點上的歧異主要在於研究尺度以及方法論的取徑的不同，一直無法取得共識與平衡，也因此造成縉紳化的討論如此混亂、雜亂無章，甚至使得許多研究都市發展的社會學家或地理學家在釐清這些概念時，感到萬念俱灰、無所適從甚至精神衰弱。（鍾若晴，2015：21）

本文試圖回到支持階級替代或上濾作用應當是屬於仕紳化現象的核心概念，並且值得以它作為仕紳化是否發生的證據，這才符合上述無論是格拉斯（Glassian）、史密斯（Smithian）、或朱津（Zukinian）的理論主張，乃至於鄉村地景變遷的內涵，抑或這僅僅是逆都市化還是城鄉混合型都市化。僅管，Slater（2006; 2017）指出仕紳化的研究應該把重心放在社會變遷，而不在於定義上打轉，尤其是無產階級或流離失所者的處境。然而，社會變遷的核心即是階級置換，若是任意地、便宜地使用理論化概念，是Harvey所謂的一種「過於簡單和絕對明顯的」研究（引自 Slater, 2017）。所以，本研究除了透過檢驗仕紳化的社會變化之外，也回到理論定義本身的討論，回應文獻上爭議。同時反省是否針對西方理論便宜地套用，變成每一個研究區域都是「流行仕紳化（vulgar gentrification）」的學術正確結果？或者，只是我們對於社會邁向「仕紳化」過程的「地理學想像（geographical imagination）」⁹，所引發的「仕紳化想像（imaginary of gentrification）」？

三、研究方法

宜蘭縣自從國道五號蔣渭水高速公路通車之後，納入臺北都會區的一日生活圈中，大量資金流入房市，連帶使得縣境內的土地變得奇貨可居，「近3個月漲10%，宜蘭農舍超搶手」¹⁰、「想在宜蘭當農夫，平均農舍總價1487萬」¹¹、「游資

9 「地理學想像」指是在地表上，在生活的構成和行為中，敏感度地思考對於地方和空間、景觀和自然的意義（見Gregory, 1994; Harvey, 1973, 2005）。

10 林信男（2013）〈近3個月漲10% 宜蘭農舍超搶手〉，《東森新聞雲》，見 <http://www.ettoday.net/news/20131009/280053.htm>，瀏覽於2015.07.20。

11 曹逸雯（2014）〈想在宜蘭當農夫 平均農舍總價1487萬〉，《鉅亨網》，見 <http://news.cnyes.com/Content/20140602/KIVY0XXD2WNII.shtml>，瀏覽於2015.07.20。

搶地，宜蘭、花蓮年賣795萬坪」¹²等新聞皆有針對近年宜蘭全縣的土地買賣移轉量比率、價格、漲幅做過報導。爰此，宜蘭縣似乎是發展仕紳化最有潛力的地區，但由於無法確定這裡發生的現象是否真的符合仕紳化定義，故成為檢驗的有代表性個案。

就宜蘭縣來說，根據李承嘉等人（2010）的研究結果，三星鄉有「仕紳化」的現象；然而，我們卻認為那應該是某種邁向仕紳化「想像」¹³的過程。為了研究上具有更高的效度，我們捨棄三星鄉而選擇員山鄉七賢村為田野調查的標的。選擇此處的原因有三。首先，它和三星鄉三個村相比，交通區位更優良，距離國道五號宜蘭交流道以及宜蘭市市區都不遠，區位上可謂「離塵不離城」¹⁴。而且，無論是要進城或是連結高速公路，皆不需要經過容易堵塞的路段，可謂擁有優異的地理位置。再者，七賢村除了砂石場之外，並沒有其他鄉村常見的養豬場、屠宰場等嫌惡設施，農忙時節還有偌大的稻浪隨風婆娑，稻香滿溢，頗受仕紳青睞，創造出極高的不動產需求。其三，且自2000年以降，七賢村也剛好因為《農業發展條例（「089年01月26日」放寬農地農有，落實農地農用。）》修改、高速公路通車、道路重劃等因素，農地出售踴躍，不動產供給量亦十分可觀，因而促成本研究區中一幢幢農舍拔地而起。對此，村長即表示：

在這裡歐式、日式、阿拉伯式，甚至童話故事造型的房子都看得到，在地人不會蓋這樣……，七賢村是擁有最多農舍的地方！（訪談，2015.5.15.）

這些都顯示，七賢村作為本文的研究區具有極高的代表性，某種程度上是最佳的個案選擇之一。而且在我們深入了解該村之後也發現，七賢村的確有許多階級侵略的跡象，因此最終決定捨棄三星鄉的三個村，改以選定這個地點作為本文的研究範圍。

資料收集有三種來源。第一、有鑑於政府開放資料（open data）已成為當今的潮流，相關資料的蒐集較過去來說都容易許多，且統計分析與單純的田野調查相比，更能確保研究的客觀性，因此決定運用計量地理的方法，將調查搜集到的大量資料進行分析、比較、歸納與整理。第二、問卷調查：若無法取得官方統計資料，就採用「李克特五點尺度衡量法（Likert scale）」來設計量表，並考量到問卷的問

12 于靜芳（2015）〈游資搶地 宜蘭、花蓮年賣795萬坪〉，《蘋果新聞》，見 <http://www.appledaily.com.tw/realtimenews/article/new/20150402/585939/>，瀏覽於2015.07.20。

13 即，被認為理所當然之空間秩序的世界。

14 「離塵不離城」是田野訪談時，移居者的措詞；受訪者指出，意指離開城市的喧囂，卻可以在十分鐘內車程抵達城市，利用城市的服務機能（訪談H，2015.5.20）。

題牽涉到十年前、十年後的比較，需要當地耆老或是關心地方事務的熱心居民才能夠回答，故以「判斷抽樣法」抽取37樣本。第三、面對面訪談：倘若還有使用問卷仍舊無法蒐集到的資料，就親自現地田野面對面訪查取得，以期確保量化資料的效度與信度，並綜合運用數據分析、訪談內容來建構以個案研究法為基礎的本文。

由於田野資料取得的侷限，我們將以理論架構中的各個辯論裡，關於鄉村仕紳化的界定所歸納有以下四個領域，包括格拉斯的「階級」面向、史密斯的「仕紳做為資本家」觀點、朱津的「道地性」解釋、及鄉村地景變遷領域，列出如表1分析架構中可驗證的操作型定義。首先，就格拉斯的「階級」層面，探討「仕紳遷入跡象明顯」及「階級替代或上瀆作用」；其次，針對史密斯的「仕紳做為資本家」討論「遷入家戶人口較少」及「土地利用轉趨為複雜性的消費空間」；再者，就朱津的「道地性」以「原居民和移居者之間的人際關係疏離」做為探討；最後，在「鄉村地景變遷」中，則分析「不動產價格上漲」及「建成環境改變」。

表1 鄉村仕紳化分析架構

格拉斯的「階級」	史密斯的「仕紳做為資本家」	朱津的「道地性」	鄉村地景變遷
<ul style="list-style-type: none"> • 仕紳遷入跡象明顯 • 階級替代或上瀆作用 	<ul style="list-style-type: none"> • 遷入家戶人口較少 • 土地利用轉趨為複雜性的消費空間 	<ul style="list-style-type: none"> • 原居民和移居者之間的人際關係疏離 	<ul style="list-style-type: none"> • 不動產價格上漲 • 建成環境改變

我們就上述這些變項作為衡量仕紳化的操作型定義（operational definition），並據此對員山鄉七賢村一一檢視。並且，最後與「逆都市化」及「城鄉混合型都市化（desakota）」進行辯證地對話。

四、員山鄉七賢村的仕紳化？

檢驗本文研究區宜蘭員山鄉七賢村是否為鄉村仕紳化現象，我們採取「仕紳遷入跡象明顯」、「階級替代或上瀆作用」、「遷入家戶人口較少」、「土地利用轉趨為複雜性的消費空間」、「原居民和移居者之間的人際關係疏離」、「不動產價格上漲」、以及「建成環境改變」等檢驗作為變項。我們就上述這些變項作為衡量仕紳化的操作型定義，並據此對員山鄉七賢村一一檢視。

(一)「仕紳遷入跡象明顯」

探討「仕紳遷入跡象明顯」這種現象是否存在，可用遷出率與遷入率¹⁵的成長趨勢折線圖判斷，如圖1所示。在圖1中可以看到，雖然迴歸直線大致呈現水平，但誠如在前頭曾提過的一樣，新成建物愈來愈多，通常代表著同時也有愈來愈多仕紳搬進來，況且遷入率在大多數的時候都比遷出率更高，每年幾乎都佔有一成，十分可觀，確實有移居者明顯遷入的跡象。

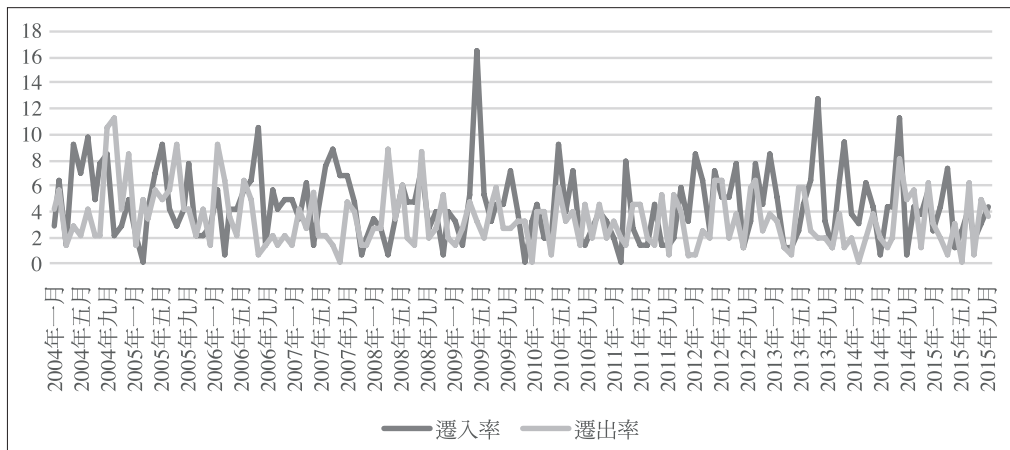


圖1 2004年1月至2015年6月之「遷入率」暨「遷出率」變化趨勢折線圖

資料來源：宜蘭縣政府戶政資訊網，2015，<http://hrs.e-land.gov.tw>。

然而戶籍人口並不等於常駐人口，且「仕紳化」發生的熱區通常有個特殊的現象。那就是除了平常會住在村子裡的移居者之外，還有一些房屋平常根本沒有住人，只有在假日時偶爾會有人過來度假，甚至還有已建好但是待出售的房屋，在找到新買主之前無論平日或假日都不會有人住。其中，後兩者個案，為了避免被課徵更重的稅金或利息，只會將家中幾個（通常為了方便起見、爭取自用住宅優惠¹⁶或是首購優惠¹⁷等原因只會遷入一個）人頭的戶口移轉過來。這些「居民」按照本

15 遷入率=當期遷入人口/當期總人口；遷出率=當期遷出人口/當期總人口。

16 根據《平均地權條例》第41條規定，若「出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋」等條件成立時，准用自有住宅用地優惠稅率，「都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之」（平均地權條例，民國 100 年 12 月 30 日）。

17 根據《青年安心成家作業規定》，符合相關條件者，家庭成員中的其中一人得提出首購優惠

文對仕紳化的定義來說，是屬於佔領而非遷入。為了瞭解七賢村存在多少這樣的家戶，會不會圖1中「遷入」的仕紳都只是來這裡「佔領」（蓋農舍待售或度假），而沒有實際住在這邊呢？這的確有可能，因此必須算出究竟這個比例有多高，因為倘若研究區中的房子都沒有住人，只是仕紳們假日時前來旅遊而已，這就和本文針對仕紳化現象中「仕紳遷入」的定義不相同，得否定這個假設。為了得出這個比例，本文提出四個證據來加以佐證，將詳列於以下各段落中。

首先，如圖2所示，若將七賢村的家戶結構和其他空間尺度的研究區相比之下，單人成戶的比例並沒有顯著差異，這說明單純購屋供度假用的比例其實沒有異常差異，代表假設某種程度上不成立。

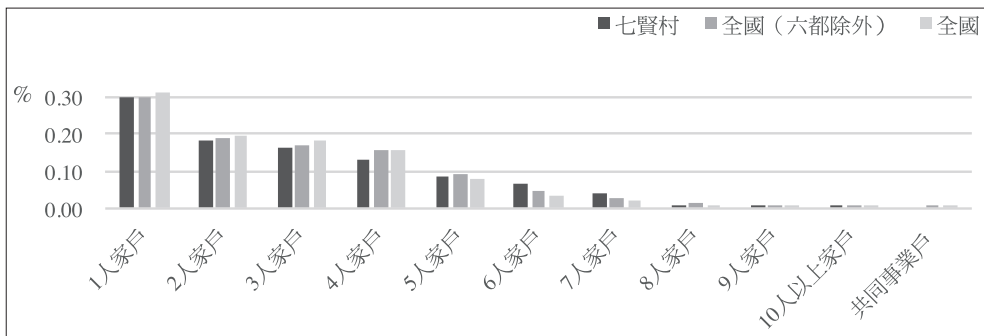


圖2 2014年家戶結構之比較

資料來源：內政部政府資料開放平臺，2015，<http://data.moi.gov.tw/>。

其次，針對七賢村居民37位樣本的問卷中，請教其「您認為這些農舍的主人，每天都住在裡面嗎？」，1至5分別代表「幾乎沒有」、「大多沒有」、「一半一半」、「大部分有」和「幾乎都有」。調查結果製成圖3，顯示當地人認為這些農舍每天都有人住的比率約是「一半一半（33.33%）」，中位數為3、四分位距為2，雖然樣本回答多集中在2、3、4，但是四分位距很大。

申請，通過者可獲得購屋前二年零利率購置住宅貸款利息補貼等優惠（青年安心成家作業規定，民國104年03月18日）。

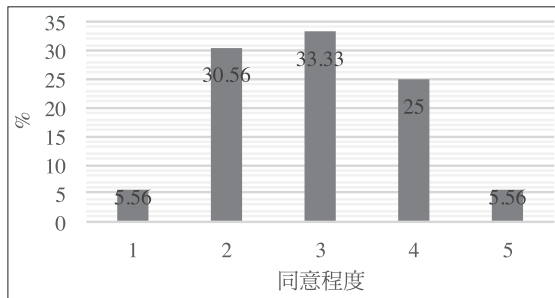


圖3 居民對於農舍主人是否每天都住在裡面的主觀認定之調查結果

資料來源：作者2015年田野調查資料

由於四分位距頗大，為了更進一步調查，遂以圖11（2006年至2011年間新建之「純住宅」分布圖）作為母體名冊普查，結果如表2所示¹⁸。訪查資料顯示，平常有住人的農舍比例為73.68%，和村長（每天都有住人的農舍約佔有六成至七成左右）與受訪者D（比例為大約六成）表示的數據相近但偏高，可能原因在於：訪查時研究者係採用寬鬆認定原則，凡有人跡的屋子皆視為每日皆有住人，因此可能會使得結果被高估。不過無論如何，都證明了假設一定程度上不成立。

表2 2006至2011年新增純住宅之實際用途與利用情況調查結果

編號	平日住人	假日住人	編號	平日住人	假日住人	編號	平日住人	假日住人
1	V	V	14	V	V	27	V	V
2	V	V	15	V	V	28	-	V
3	V	V	16	-	V	29	-	V
4	V	V	17	V	V	30	-	V
5	V	V	18	-	-	31	V	V
6	V	V	19	V	V	32	V	V
7	-	V	20	V	V	33	V	V
8	-	V	21	V	V	34	V	V
9	V	V	22	V	V	35	-	V
10	V	V	23	V	V	36	-	V
11	V	V	24	V	V	37	V	V
12	-	-	25	V	V	38	V	V
13	V	V	26	V	V			

說明：“V”有住人，“-”無住人。資料來源：作者田野調查整理，2015.5.15-18。

18 在38塊基地中，有分屬於兩塊基地上的兩戶做為商業使用（民宿），因此加以剔除；另有分屬於兩塊基地的六戶分開計算；再加上一塊基地在民國95年之前就已經是作為住宅使用，因此也不加以計算；一塊基地並沒有住宅存在，也予以剔除。加總起來，共計38戶。

最後，有鑑於當地人對於高速公路通車後是否有移居者搬進七賢村，有最直接的觀察與經驗，37位居民作為樣本，請教受訪者「高速公路通車後有多少外地人搬進來？」1~5按照程度大小依序表示「非常少」、「少」、「普通」、「多」、「非常多」；此問卷結果如圖4所示，中位數為4、四分位距為1，意即當地人對於在高速公路通車以後，移居者有搬遷進來的現象，也是持同意的態度，表示「多」及「非常多」的樣本分別佔44.12%及17.65%。

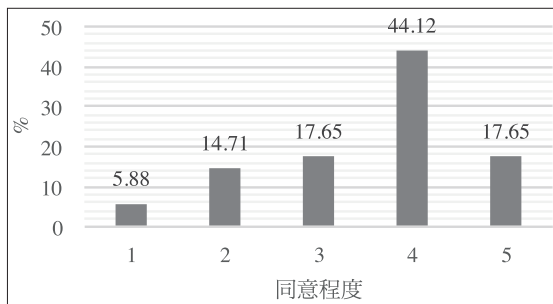


圖4 居民對高速公路通車後移居者遷入的看法問卷結果
資料來源：作者2015年田野調查資料

以上四個證據均顯示，「仕紳只是來這裡蓋房子，而沒有實際住在這邊」的說法雖然存在，但是有實際住人的比例比較多（約六至七成），因此不能夠支持上述的假設。

總結而言，雖然從圖1中可以發現遷入率並沒有逐年向上的趨勢，但因為每一個月的遷入人數幾乎都比遷出人數更高，仕紳遷入的跡象明顯，再加上「仕紳只是來這裡蓋房子，而沒有實際住在這邊」的假設不成立，可推斷仕紳確實是有搬進來，因此，七賢村在這方面符合仕紳化的定義。

（二）「出現階級替代或上濾作用」

為了要瞭解七賢村是否有在國道五號通車前後，出現當地社會階層較低之原居民紛紛移出的現象，最有公信力的資料便是該村近年「遷出率」的成長趨勢折線圖。圖5為根據宜蘭縣政府戶政資訊網的開放資料所繪製出的統計圖，可以看出近年七賢村並沒有因為高速公路的開通，而有遷出率逐年攀升的現象，迴歸曲線大致呈現水平。

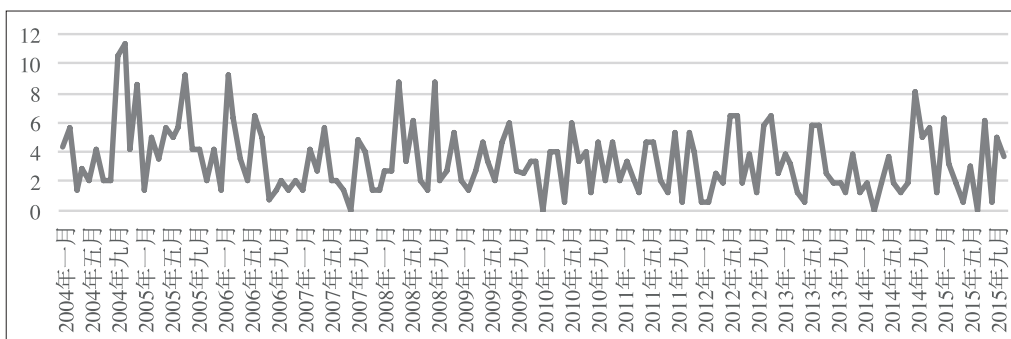


圖5 2004年1月至2015年6月之「遷出率」的成長趨勢折線圖

資料來源：宜蘭縣政府戶政資訊網，2015，<http://hrs.e-land.gov.tw>。

此外，本研究亦針對七賢村民進行問卷與訪談，來了解在當地民眾的主觀體認中，高速公路通車前後是否有社會階層較低之原居民搬走的現象。圖6即為問卷結果的次數分配圖，其中1~5係為了讓受訪者可以有更具體的依據來選取答案，故根據李克特的五點尺度來衡量結果顯示「非常少（42.86%）」、「少（45.71%）」、「普通（5.71%）」、「多（5.71%）」與「非常多（0%）」，問卷結果中位數為2、四分位距等於1，可見當地人認為在高速公路通車以後，原居民遷出的案例並不多，而從樣本的四分位距來看，答案亦頗為集中，故無論是政府開放資料或是當地居民的問卷結果皆表示不接受該假設，在這個層面上，七賢村就和仕紳化的定義不相吻合。也就是說，只有仕紳侵入，原居民仍在這個區域，騰出農作空間作為仕紳的新住房，這個過程並沒有所謂階級置換。

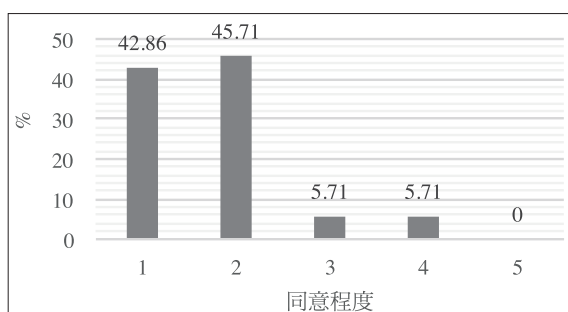


圖6 村民對於高速公路通車後有多少當地人遷離七賢村的主觀認定調查結果

資料來源：作者2015年田野調查資料

階級替代是仕紳化最重要的現象之一，係指當地居民的階級結構出現改變。雖然在圖1可以看見，近幾年遷入率與遷出率沒有提升的趨勢，所以這裡可以確定仕

紳化不存在的現象。不過，值得注意的是，在大部分的月份，遷入七賢村的人數皆比遷出的人更多，會不會從國道五號通車以降，移入的人當中幾乎都是仕紳，而移出的人當中也幾乎都是社會階層較低之原居民呢？若這個假設成真，在每年大約100人遷入與遷出的基礎之下，十年內就能達到完全仕紳化。

為了推翻這個假設，在此援引內政部政府資料開放平臺上找到的「各村里教育程度表」之資料，對七賢村的居民做教育程度的分析，結果如圖7所示，可以看到七賢村的教育程度並不若全國高，且其「國中以下」與「不識字者」的比率皆高於全國平均值。

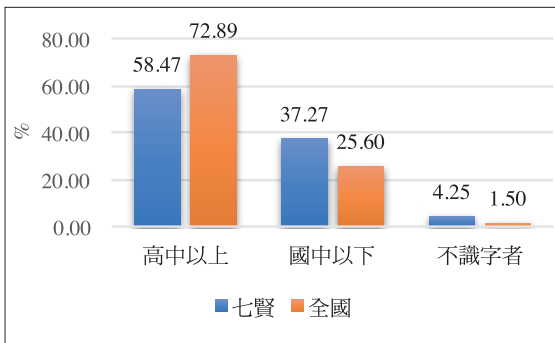


圖7 七賢村與全國教育程度比較
資料來源：內政部政府資料開放平臺，
2015，<http://data.moi.gov.tw/>

至於專業知識、以白領階級居多、所得上屬於中高階層等指標，則因為政府不再提供相關資料，而無法得知。雖然在個人資料保護法的保障之下，現階段無法掌握直接有利的證據來推翻之，但是按照常理來說，這個假設也淪於太過極端。以七賢村的案例而言，村長表示：

宜蘭的氣候又冷又濕，一年只能種一次稻子，最多就是在冬天種種蔥而已。…所以在民國六、七〇年代時機正好的時候，很多年輕人就都到臺北去了。（訪談村長，2015.5.15.）

或許，而現在正值這些遊子退休的年紀，遷入的人口可能正是回到家鄉的遊子，並不一定全部都是仕紳；同樣的，遷出的人口可能是到外地打拚、搬遷學區的年輕人，或是應子女邀約搬去都市住的老年人，這也不盡然都是社會階層較低之原居民，惟，這是研究者的推論，畢竟這方面的統計資料難以取得，需要更進一步的調查。

另外還有一個間接的證據在於，七賢地區的農舍分布有著一套特殊的型態——新成建物和原有建物的範圍幾乎不相重疊。這個原因有兩個：第一、淹水考量，七賢村依照地形起伏可以分為較低窪地區與地勢較高兩區，大致以賢德路一段為界，

受訪者E說：

這裡【指賢德路以東】淹水有沒有很大我不知道啦！大概淹到這裡【約一公尺高】「而已」。……，所以沒人會把農舍蓋在這裡。（訪談E，2015.5.15.）

可知，仕紳確實會考量是否會淹水而評估農舍座落的地點，但是當地的原居民迫於現實並無法做選擇，因此才出現明顯的間隔；第二、已蓋農舍，根據受訪者A的回答：

農舍幾乎都在舊社區之外的農地上，因為他們【仕紳】都是買農地蓋房子的，不可能去買一間已經蓋過房子的土地，這樣還要先拆掉再蓋新的，不划算。（訪談A，2015.5.15.）

更是直接的證據，既然農舍幾乎都是從農田中拔地而起，自然也不會取代原居民生活地域。

總結而言，在發生仕紳化的地區，會有大量仕紳移入，而後使得社會階層較低之原居民被迫離開，進而達到階級替代的效果；但是從圖3可以看見，近幾年遷入率與遷出率沒有提升的趨勢，並無法提供該村存在仕紳化的證據。不過，雖然遷出率與遷入率因為高速公路通車而上漲的關係並不明顯，但因為遷出入的狀況很頻繁，平均而言到達每年100餘人的規模，幾乎占了全村總人口的一成，得要確保搬出去的人口不盡然都是社會階層較低之原居民，而搬進來的人口也不盡然全是仕紳，如此才能保證本研究區並不符合仕紳化定義，因此利用七賢村民的教育程度官方統計圖，以及訪談資料來佐證之，並以農舍的分布型態作為證據，最後在有限資料中決定不接受假設，故七賢村並沒有「因為仕紳的遷入而有明顯階級替代或上濾作用」之現象，與仕紳化的定義不吻合。

（三）「遷入家戶人口較少」

在仕紳化的案例當中，遷入住戶的家庭人口數通常都會較少。圖8為根據宜蘭縣政府戶政資訊網的開放資料，將各月的戶數、戶籍人口數以2004年1月為基期予以標準化（標準化戶數、標準化人數）¹⁹，加上逐月每戶平均人口數構成的折線圖。

從圖8來看，近十餘年內每戶平均人口數的確有隨著仕紳移入而下降，且在2006年6月之後，當標準化戶數開始提升時，標準化人口數卻只有小幅度上升，前者的迴歸直線之斜率大於後者，也就是標準化戶數成長的速度較標準化人口數增加

¹⁹ 標準化戶數=當期戶數/基期戶數，標準化人數=當期人數/基期人數。2004年則是根據高速公路2006年6月16日通車前後影響的觀察。

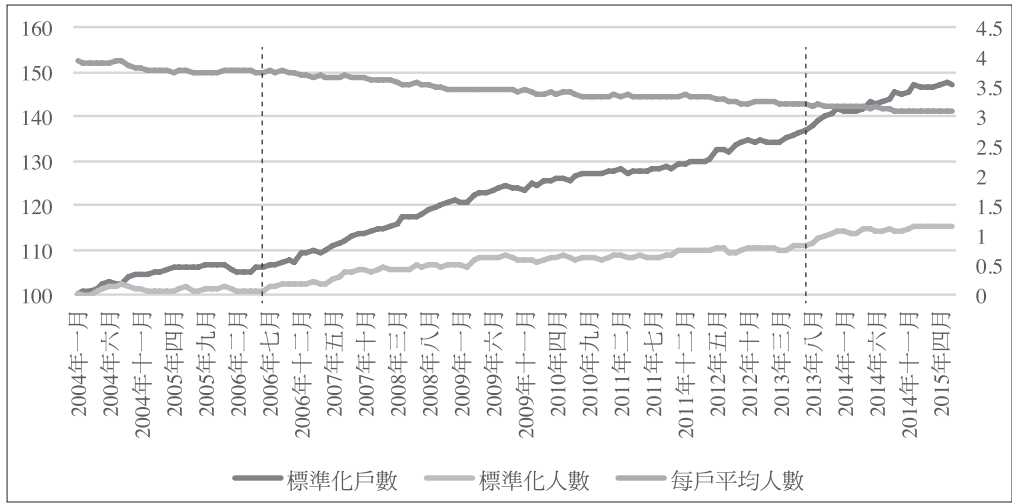


圖8 2004年1月至2015年6月之標準化戶數、標準化人口數暨每戶平均人口數變化趨勢折線圖

資料來源：宜蘭縣政府戶政資訊網，2015，<http://hrs.e-land.gov.tw>。

的速度為快。亦即，新的家戶人口通常較原本的家戶人口數量更少，才會有這種結果發生，此現象在2013年6月以後又更加明顯，迴歸直線斜率之差前所未見。其中，就2013年6月至2015年6月為止這段期間來看，戶數增加39戶、人口增加58人，在假設所有人口均遷入新的家戶的前提之下，每戶的平均人口約有1.5人，可以得知整體而言仍然有每天都有人居住的房屋出現。不過，畢竟「所有人口均遷入新的家戶」之假設不切實際，但從圖8來看，每戶平均人口數的確有在下降，也就是確實有仕紳遷入。在這個方面，七賢村的案例也符合仕紳化。不過，這個推論有其侷限，因為與此同時，臺灣整個社會環境面對少子化及不婚趨勢下，也影響每戶平均人口數。

(四)「土地利用轉趨為複雜性的消費空間」

消費空間可以用觀光人潮的湧進和服務仕紳的設施與商家出現兩部分檢視。首先，觀光人潮的湧進在七賢村境內究竟明不明顯，並沒有官方資料佐證之，故只能從其他資料旁敲側擊。由於七賢村與西部都市之間的往來主要得依靠國道五號的運輸，圖9是由交通部高速公路局發布之國道五號的日交通量參考值，從圖中除了可以看到週末的車流量明顯多於平日之外，還能看到週六都是以南下的輸運為主，到了週日又紛紛北上，這是因為很多汽車行駛國道五號的目的在於趁著週末來回北、

宜之間，而週末的這些車流量，有很多是過來宜蘭旅遊的人，若將尺度拉高為全縣來看，仕紳「佔領」的現象就又更明顯了。雖然無法得知有多少遊客的目的地是七賢村，但能夠確定的是，在小小的宜蘭縣，即使觀光客的目的地是員山鄉的其他地方，甚至是外鄉鎮的景點，對於當地人的影響仍然存在，根據村長所言：

今年元旦連假，從七賢到宜蘭市竟然要四十分鐘！（訪談G，2015.5.15.）

第二，就服務仕紳的設施與商家出現的部分，經過清查，七賢村陸續出現服務仕紳的商店與民宿，包括華清園、七賢小棧、翠堤春曉、涵舍、御君臨、惠欣綠花園一館等六家民宿，以及噶瑪蘭馬術俱樂部、埃及白宮、香草田（馬爾濟斯花園）、香料廚房等商家，皆為服務仕紳的商店或設施；其中年代最久的是香料廚房，也是在國道五號高速公路通車前不久才開幕，換句話說就是，在仕紳進入之前可以算是都不存在。仕紳化所引進的仕紳，很大部分是以休閒為目的入住研究區

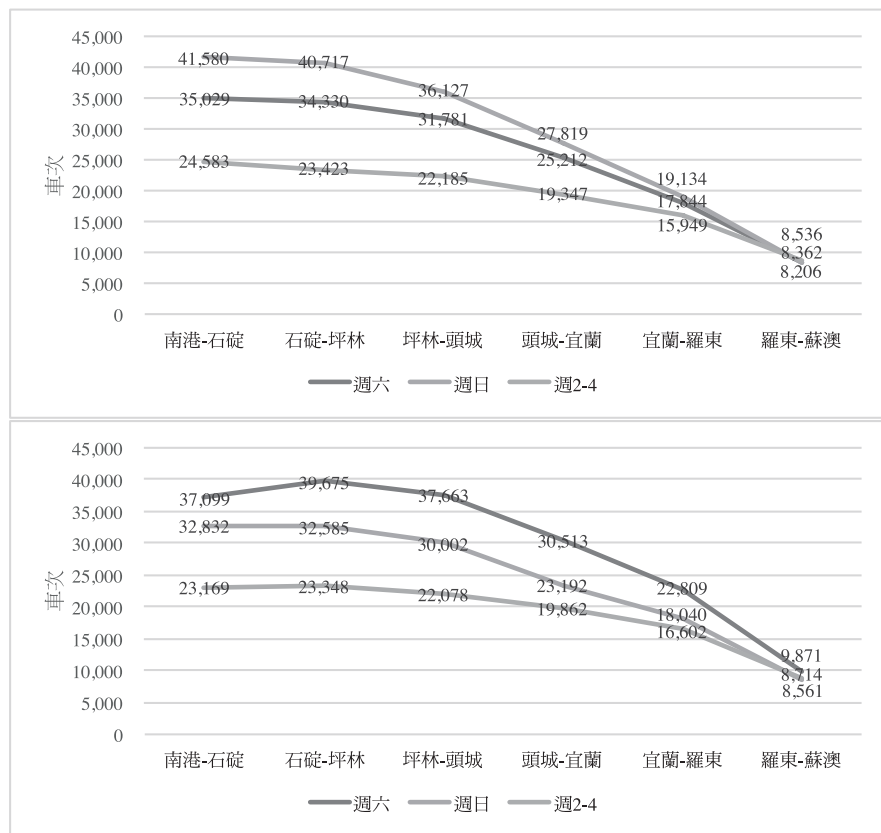


圖9 2014年國道五號北向與南向日交通量參考值
資料來源：交通部高速公路局，2015，<http://www.freeway.gov.tw>。

中，隨之而生的商機自然會帶來相關的產業，這也是市場機制下的結果，和仕紳化的定義吻合。

(五)「原居民和移居者之間的人際關係疏離」

關於原居民和移居者之間的人際關係疏離，首先受訪者F表示：

住在裡面的人喔【指移居者】，我也不認識，偶爾看他們周日拿東西往山邊「tshit-thô」【玩耍、旅行之意】這樣而已。（訪談F，2015.5.15.）

之後的受訪者亦有類似的回答，對於研究者提出的「這些房子平常有住人嗎？」之問題多表示不知道、不清楚，平常沒在接觸的回覆，甚至受訪者C更直接了當地說：

那些新房子裡面的人和我們沒有關係，我們住我們的，他們住他們的，村子的活動他們也都沒有參加。（訪談C，2015.5.15.）

足可見到仕紳化中的仕紳雖然有遷入的事實，但是並沒有參與村子裏面的活動，且與原本就居住在當地的居民形成隔閡，造成村中的人際網絡逐漸分崩離析，新舊居民之間宛若存在一圈高聳的圍牆，將原居民鎖在外面、移居者關在中間。

(六)「不動產價格上漲」

不動產價格上漲也是仕紳化的徵象之一。根據內政部「不動產交易實價查詢服務網」自2011年8月起至2014年6月為止的資料顯示²⁰，七賢村的房屋交易標的以農舍和透天厝為主，其中，農舍平均單價不超過2,000萬元，這樣的價格對於仕紳而言有極大的吸引力²¹，對於達官顯要而言甚至是「便宜」，再加上前述之原因——自2000年以降，七賢村剛好因為《農業發展條例》修改、高速公路通車、土地與道路重劃、當地農地出售踴躍，且村境中有廣大的稻田婆娑起舞，亦沒有鄉村常見的養豬場、屠宰場等嫌惡設施——因此在國道五號通車前後，有仕紳²²零星地來到該村興建農舍；之後慢慢地，仲介商認為販賣該村的土地有利可圖，遂引進更多人前來購置房產，是為第二批人；對此，受訪者A就表示：

宜蘭也不是每個地方都有農舍，有些地方沒有就是沒有，有的地方就會「kui

20 內政部，（2015），不動產交易實價查詢服務網，<http://lvr.land.moi.gov.tw/>。

21 新臺幣2,000萬元雖然看似一筆龐大的數目，但如果承購人本身住在臺北市，假設原有中古屋一坪可賣40萬元，只要「割地」50坪，就能換得坐落在宜蘭縣的500坪莊園，吸引力十足。

22 根據七賢村村長表示，第一批來到該村建造農舍的人，多是臺北市、新北市的議員，或是中央政府的官員，符合本文對於「仕紳」的定義；惟因為購買人的資料難以取得，故無法證實之。

kuänn--ê」【成串的】，這跟仲介有很大的關係。（訪談A，2015.5.15.）

當農舍數量達到一定規模時，除了房仲業者之外，已經置產的家戶也會推薦親朋好友前來購買，使得農舍數量呈現指數成長，頗為符合格拉斯女士的論述。針對此觀點，受訪者B也支持這個看法：

農舍在林聰賢第一任縣長任期內增加的數量，比呂國華、劉守成執政的12年裡加起來更多。（訪談B，2015.5.15.）

可惜的是，由於政府直到2011年底才規定「自隔年八月起強制實價登錄」，資料橫跨的時間過短，無法將它作為支持「農舍的增加將會造成不動產售價提高」的直接證據，但在上述所提及的發展脈絡之下，仕紳對於不動產的需求量之大，若以自由市場機制下的需求法則來看，價格上漲是可被預期的。為了更進一步提供房價成長的證據，我們深入七賢村內的每一個聚落進行訪談，儘管多數受訪者認為房價漲跌與自身沒有關係而不願回答，但是也有少數幾位居民對於房價的波動有很深的體會，受訪者D就表示：

巷口一間8,000多萬的，我生眼睛第一次看到這種房子，廚房都是全自動的，不用洗碗擦桌子，以前這裡哪有這種房子？（訪談D，2015.5.15.）

為了得到量化數據，研究員對於全村人口採用「判斷抽樣法」，針對較年長、較了解當地或較常參與社區活動者，共計37位居民做為樣本進行個人問卷調查與面對面訪談，其中回收35個有效樣本。請教七賢村的不動產售價是否在國道五號通車之後「下跌非常多」、「跌一點點」、「沒有差別」、「漲一點點」或是「漲非常多」，分別對應同意程度之1至5。統計結果如圖10所示。首先，沒有一位受訪者表示房價下跌。第二，有四分之一的受訪者認為「沒有差別（25%）」。第三，幾乎七成五的受訪者的主觀感受都認為國道五號通車後房價上漲；其中「漲一點點」有33.3%受訪者，41.7%的受訪者認為「漲非常多」。由統計結果來看，居民對於這個問題的集中程度頗高、呈現左偏態，因此可做為不動產價格上漲的證據之一。

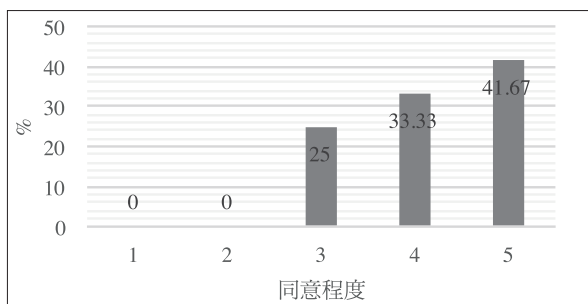


圖10 村民對於不動產售價在國道五號通車以後的價格變化主觀體認

資料來源：作者2015年田野調查資料

總結而言，單就2011年8月至2014年6月之不動產交易實價查詢服務網的開放資料來看，七賢村的房價對於仕紳來說是有極大的吸引力存在，再加上該村本身即匯聚眾多優點區位環境，不動產的供給、需求都很高，在此發展脈絡與需求的驅動，價格上漲是合理的。雖說，若要證明不動產售價的確水漲船高，最簡單的方法就是看不動產交易實價查詢服務網提供的歷年資料，但因為直到2012年8月以後政府才強制實價登錄，資料時間橫跨過短，因此無法用政府資料統計作為直接證據，故針對地方人士製作問卷調查之，結果為傾向支持房價上漲的假設。因此在這方面可以推定，七賢村亦符合仕紳化中「不動產價格上漲」的特徵。

(七)「建成環境改變」

無論是在現正或已經發生仕紳化的地區之中，人們用肉眼就能觀察到的特色便是當地建成環境出現極大的改變，這在邦斯伯利的例子裡，就能非常清楚地看到此結果。圖11為根據2006和2011年國土測繪中心發布的「土地利用調查成果圖」數化而來的「純住宅²³」分布圖，將這兩張圖利用地理資訊系統（Geographic Information System, GIS）進行疊圖分析之後，可以取得自2006年至2011年間純住宅用地增加的位置與範圍；根據分析結果可以知道，在短短五年之間共新增38塊基地，住宅用地的面積從182,387平方公尺上升為242,548平方公尺，前後面積相差60,161平方公尺，大約增加33%，房屋數量的上升顯而易見，且新增的房屋皆是坐落在農業用地上的「農舍」。

從圖1的增加情形可以發現：第一、近年來有大量的純住宅（也就是農舍）在短期間被興建起來，第二、農田也因為農舍的增加而被取代。村長便表示：

七賢村最近蓋的農舍不是多而已，而是「tsìn tsē」【非常多】！（訪談村長，2015.5.15.）

比較其差異，由於新的農舍與傳統住宅樣貌大相逕庭。就樓高而言，傳統農舍多為一層樓，而新建農舍多為二至三樓以上。傳統農舍外觀及建築特色是具有很大的曬穀場或是騎樓並且主要是透天厝或是鐵皮屋；而新建農舍則四周圍牆很高，有些還有保全，並有各式各樣如歐式、日式、阿拉伯式、童話造型等。傳統農舍座落的位置主要在石頭厝聚落、浮洲聚落；而新建農舍則座落在傳統聚落之外的農地上，其差異比較如表3所示。農田也因為要興建農舍而被蠶食鯨吞，同時代表了景觀有所改變，在這個層面的意義上，七賢村的案例與仕紳化的定義相符。

23 根據「土地利用調查成果圖」的分類，住宅類可以分作純住宅、兼工業使用住宅、兼商業使用住宅、兼其它使用住宅等次分類，本文僅就屬於「純住宅」的不動產來加以探討。

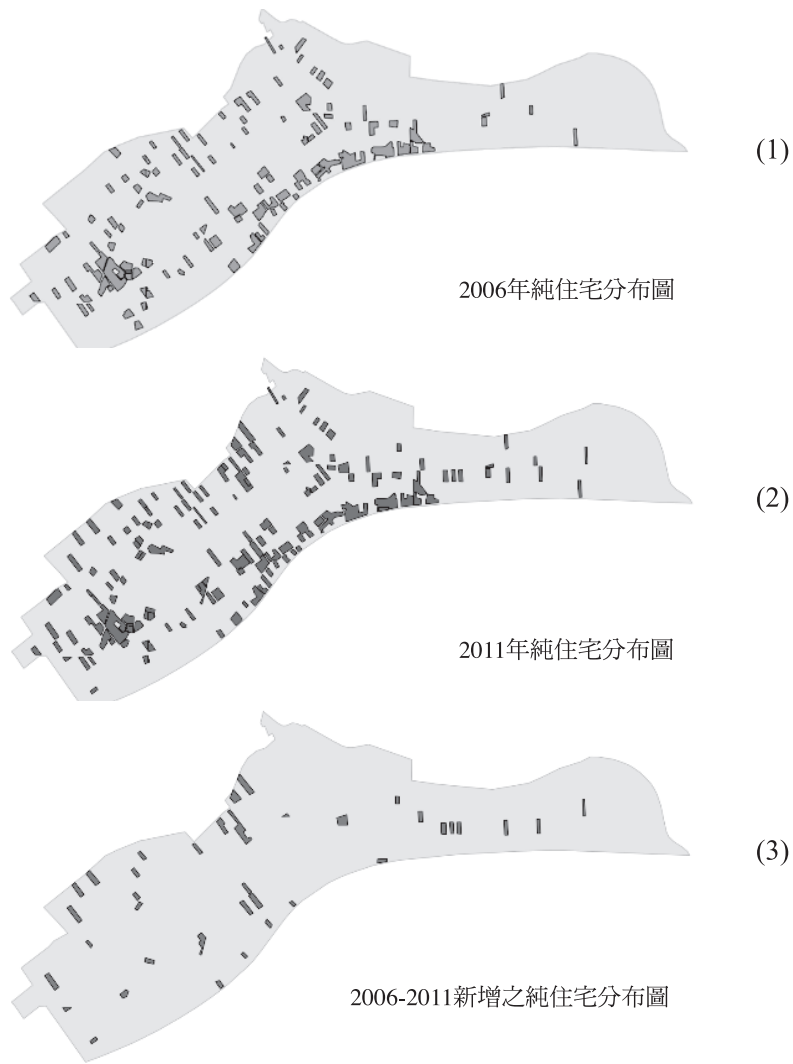


圖11 七賢村於2006年至2011年間新增之純住宅用地分布圖

資料來源：作者改繪自國土測繪中心國土利用調查成果圖，2015，<http://lui.nlsc.gov.tw/>。

五、結論與建議

本文從多重變項來檢驗七賢村特色與鄉村仕紳化，整體田野調查的結果摘要如下圖12。研究發現七賢村個案「似乎」符合仕紳化，但是，就這個田野調查經驗與西方文獻辯論，需要進一步討論。

表3 新建農舍與傳統住宅的樣貌比較

	傳統農舍	新建農舍
樓高	多為一層樓	多為二至三樓以上
外觀特徵	有很大的曬穀場或是騎樓	四周圍牆很高，有些還有保全
建築特色	主要是透天厝或是鐵皮屋	歐式、日式、阿拉伯式、童話造型
座落位置	石頭厝聚落、浮洲聚落	在傳統聚落之外的農地上

資料來源：作者2015年田野調查整理

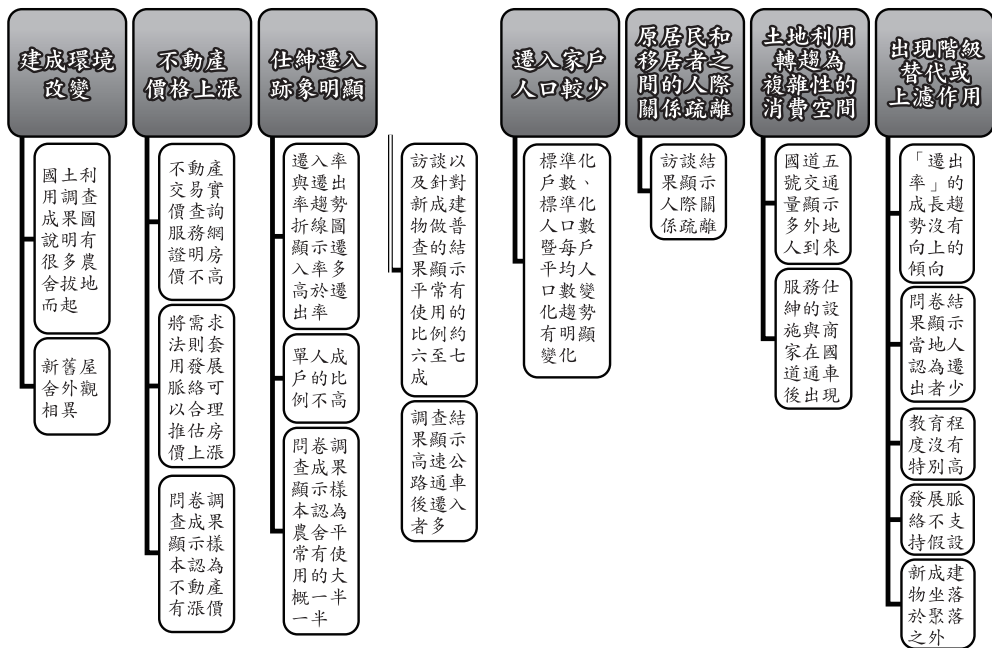


圖12 研究結果摘要一覽圖

從「鄉村地景變遷」觀察中，毫無疑問的，「不動產價格上漲」及「建成環境改變」都顯示七賢村的仕紳化現象。在「建成環境改變」中，無論是我們從國土利用調查成果圖說明有很多農舍拔地而起，或者是目睹新舊屋舍外觀相異，都顯示符合鄉村仕紳化的概念。在「不動產價格上漲」的據證顯示，雖然實價登錄時間不長，不動產交易實價查詢服務網證明房價不高，將需求法則套用發展脈絡可以合理推估房價上漲，然而上漲的推估會受到政策等其他因素的影響，但是我們透過問卷詢問在地居民的生活經驗，樣本顯示居民認為不動產有漲價。再者，就朱津的「道

地性」以「原居民和移居者之間的人際關係疏離」做為探討，顯然在變遷的鄉村地景中，建成的新建築與在地的文化、產業甚至宜蘭厝的語彙毫無關係，缺乏地方道地性，訪談結果顯示人際關係疏離，這即是鄉村仕紳化。從史密斯的仕紳空間消費觀點，從我們的資料顯示，標準化戶數、標準化人口數暨每戶平均人口數變化趨勢有明顯變化，國道五號交通量顯示多外地人到來，以及服務仕紳的設施與商家在國道通車後出現，顯示仕紳的消費型態及「土地利用轉趨為複雜性的消費空間」。並且，從遷入率與遷出率趨勢折線圖顯示遷入率多高於遷出率，單人成戶比例相對全國不高，問卷認為農舍平常有使用大概一半，針對新成建物做普查的結果顯示平常有使用的比例約六至七成，以及高速公路通車後遷入者多的證據顯示「仕紳遷入的跡象明顯」。

然而，到這裡，我們不禁要反思，是否對宜蘭來說，或者具體地就七賢村而言，從仕紳遷入的跡象明顯，除了是仕紳化的解釋之外，是否是某種程度的都市化（urbanisation）現象而已？或者具體一點地說，是臺北市仕紳疏散的郊區化、逆都市化、還是更加鞏固石計生的說法「城鄉混合型都市化」？首先，宜蘭的個案的確特殊，位於城鄉混合型的土地發展中，人口的遷入，七賢村都市化加速度，這個的狀況，的確是城鄉混合型都市化（desakotasi）。另一方面，仕紳在不經常性使用的新建築中，是否為如同 Adamiak, *et al.* (2016) 所謂的「季節性的逆都市化」？畢竟是季節性的逆都市化也是一種逆都市化的現象，也是一種都市化的形式，也就是宜蘭成為臺北市居民疏散的郊區化、進一步地促進宜蘭都市化，而產生的逆都市化，尤其隨著交通建設及像高速公路、科學園區（產業）等政策導入，逆都市化的情況亦勢必明朗。以上，我們都無法拒絕「逆都市化」及「城鄉混合型都市化」二個觀點。

會如此懷疑宜蘭（七賢村）的鄉村仕紳化不是沒有根據的。跟倫敦的邦斯伯利一樣，在建成環境改變、不動產價格上漲、仕紳遷入跡象明顯、遷入家戶人口較少、原居民和移居者之間的人際關係疏離、及土地利用轉趨為複雜性的消費空間都有顯著的改變。然而，我們的證據顯示，跟邦斯伯利一樣，七賢村出現階級替代或上瀆作用則不顯著。無論是遷出率的成長趨勢沒有向上的傾向，問卷結果顯示當地人認為遷出者少，教育程度沒有改變得特別高，發展脈絡不支持假設，以及新成建物坐落於聚落之外，都顯示七賢村「出現階級替代或上瀆作用」不顯著。所以，我們必須反思七賢村的鄉村仕紳化。

簡言之，七賢村沒有階級置換的結果，沒有階級取代現象，重點是沒有流離失所者（displacees）。如同前面我們文獻的分析，「階級」位於仕紳化的核心位

置，無論都市仕紳化或者是鄉村仕紳化的學者所認定的共同根源。亦即，七賢村的個案研究中，沒有格拉斯（Glassian）觀察中所謂的階級置換、空間被接管、及無產階級的流離失所，或是Slater（2017）所關懷仕紳化所導致的社會影響，更不是史密斯（Smithian）所謂髒字眼的社會情境。對宜蘭地理的特殊社會條件以及鄉村仕紳化的懷疑，並非讓我們簡單地轉向擁抱Philips（2010）所批評「逆都市化」及「城鄉混合型都市化」這二個缺乏政治與地理批判的觀點。

在本研究區這種看似有初步仕紳化跡象解釋，卻並未改變居民社會階層的現象，前面我們提到王文誠（2011）對鄉村仕紳化的觀察，僅止初步的鄉村景觀的再現（rural representation）缺乏仔細調查；而，李承嘉等學者（2010）就三星鄉三個村進行鄉村仕紳化的仔細調查，建議：「後現代鄉村性的觀點、農業後生產論與鄉村仕紳化之間的連結研究，將有助於根本解釋鄉村仕紳化的成因（p. 140-141）」。但是本研究基於七賢村不存在社會階層較低之原居民遷出、階級置換、上瀆作用現象，跟前二者的結論不同的是，我們認為如同我們的假說一般，我們的鄉村空間生產都是某種邁向「仕紳化想像」的過程；因為，我們必須閱讀國內外社會脈絡與環境差異的內涵與文本之中。

宜蘭縣這幾個村子居民則是早就世居於此，房子是使用價值因此沒有房租變貴的問題，部份拿來做為交換價值的土地，則是資本的空間固著，都市化促進的結果。仕紳的移入，還不至促使物價上漲到當地人負擔不起的程度，加上新進仕紳居住的基地在過去多為空地、荒地或農田，並非透過取代原居民的住宅而進到這個地區，因此階級置換不顯著。這個結果，顯示理論移植時，會因為世界各地的異質性造成不同的結果。換句話說，鄉村仕紳化這反倒是臺灣學者對於臺灣土地研究與社會問題的關懷，而從「仕紳化」邁向「仕紳化想像」，藉以對當代鄉村發展提出警鐘。

愈多的資料能夠替一個現象帶來愈清晰的輪廓，雖然現今政府資料開放已經是個為人重視的議題，但還是有許多資料沒有公布，因此不能完全仿效Butler and Lees（2006）發表的文章那樣的研究方法，直接列出當地居民的職業類別、年收入成長趨勢等，為仕紳化的存在做出直接的再現。而本文中的問卷問題因為礙於時間因素，樣本數只有37個，且沒有辦法做到交叉分析來確保問卷結果的品質，雖然在文中還有援引開放資料或其他相關證據來彌補這個部份，但在後續研究中還是有必要做到完整的問卷調查。此外，雖然本文的結論和先前臺灣研究的觀點不同，但畢竟隨著仕紳愈來愈多，即使當地人沒有房租問題，但是水漲船高的房價、地價，也是對不動產交易市場上的供給者非常大的誘因，且鄉村地區高齡化嚴重，當垂垂老

矣的村民百年以後，年輕人更容易去販賣鄉村土地以換取在都市的一間蝸居；不過這些都需要長時間的觀察與追蹤。這些也都涉及「鄉村仕紳化」研究在時間尺度上的課題，值得後續研究。

最後，本研究僅針對員山鄉七賢村為例，我們相信在臺灣的大多數例子都是「仕紳化想像」；若是要接合國際的定義，無論是格拉斯、史密斯、或朱津的主張，還是鄉村後結構後生產的景觀變遷中，期待在可知的未來中，隨著愈來愈多資料的出現，會有更多的研究者在臺灣各個角落探究其仕紳化的成因與後果與差異。地理學理論中主要範疇是差異，引用理論則是一個透過隱喻的轉換和轉喻的結合的潛在地無限的過程而發生作用的差異的體系。Deleuze（1968）指出，意義總是產生於那些本身並不是有意義的要素的結合之中，而要素的結合則是由差異構成的。這種差異強調多樣性的首要性，而否認在事物的本質上有一個簡單本質的可能性。即，他認為，「真正實質性的實體本身是『多樣性』（Deleuze, 1968, p. 236）」。

爰以，任何把現實歸結為一種同質的總體性的企圖，或把現實歸結為某個單一的統一原則的表現，都必須以抵制。所以，我們採用「仕紳化」這個專有名詞時，必需瞭解其社會與地理脈絡上的差異，才能適當地與「仕紳化」理論對話；更何況，鄉村仕紳化是動態的（dynamics），而不是事先假定的（presumption）。

參考文獻

- 王文誠，2011，反身性的社區營造：實踐性的地理學想像，都市與計畫，第 38 卷，第 1 期，頁 1-29。
- 王志弘、沈孟穎，2009，疆域化，縫隙介面與跨國空間，臺北市安康市場“越南街”族裔化地方研究，臺灣社會研究季刊，第 73 期，頁 119-166。
- 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，第 12 卷，第 2 期，頁 179-230。
- 石計生、紀建良，2008，Desakotasi 依然在？宜蘭都市化型態的社會空間研究（1996-2007），2008 年台灣社會學會，2008.12.14，台北，中央研究院。
- 石計生，1998，一個亞洲中心的新思考 -- 宜蘭，大步邁向城鄉混合型都市化的道路，宜蘭文獻雜誌，第 32 卷，頁 53-78。
- 尹章義，1989，臺灣開發史研究，台北：聯經出版公司。
- 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，台灣土地研究，第 13 卷，第 2 期，頁 1-147。

- 林欣雨，2008，鄉村仕紳化及其構成因素之研究—以「後生產論」觀點，新北：國立臺北大學碩士學位論文。
- 施尹琪，2006，鄉村仕紳化之空間衝擊研究，新北：國立臺北大學碩士學位論文。
- 夏鑄九，2006，對臺灣當前工業遺產保存的初期觀察：一點批判性反思，國立臺灣大學建築與城鄉研究學報，第 13 期，頁 91-106。
- 張維修，2012，都市更新不曾發生：臺北市的上流化政策分析，國立臺灣大學建築與城鄉研究學報，第 20 期，頁 63-92。
- 蔡孟芳，2005，弱勢社區民眾參與都市更新的迷思：臺北市林口社區水源路一期整建住宅之個案研究，臺北：國立臺灣大學碩士學位論文。
- 戴伯芬，2014，縉紳化與新消費主義的興起—以國立臺灣大學為例，城市與設計學報，第 21 期，頁 181-203。
- 鍾若晴，2015，捷運對縉紳化的影響，臺北：國立臺灣大學碩士學位論文。
- 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，第 6 卷，第 1 期，頁 63-92。
- Adamiak, C., Pitkänen, K., and Lehtonen, O., 2016, Seasonal residence and counterurbanization: the role of second homes in population redistribution in Finland. *GeoJournal*, pp. 1-16.
- Beauregard, R. A., 1990, Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification. *Environment and Planning A*, 22(7), pp. 855-874.
- Berry, B. J. L., 1976, *Urbanization and counter-urbanization*, Sage Publications.
- Bryson, J., and Wyckoff, W., 2010, Rural gentrification and nature in the Old and New Wests. *Journal of cultural geography*, 27(1), pp. 53-75.
- Butler, T., and Lees, L., 2006, Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(4), pp. 467-487.
- 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.
- Clark, E., 1988, The rent gap and transformation of the built environment: Case studies in Malmö 1860-1985. *Geografiska Annaler. Series B. Human Geography*, pp. 241-254.
- Clark, E., 1992, On gaps in gentrification theory. *Housing Studies*, 7(1), pp. 16-26.

- Clark, E., 2014, Good urban governance: making rent gap theory not true. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 96(4), pp. 392-395.
- Cloke, P., 1985, Counterurbanisation: a Rural Perspective. *Geography*, 70(1), pp. 13-23.
- Cloke, P. and Little, J., 1990, *The rural state? Limits to planning in rural society*. Oxford: Clarendon Press.
- Cloke, P., and Little, J., 1990, *The Rural State? Limits to Planning in Rural Society*. Oxford: Oxford University Press.
- Cloke, P., and Thrift, N., 1987, Intra-Class Conflict in Rural Areas. *Journal of rural studies*, 3(4), pp. 321-333.
- Covington, J., and Taylor, R. B., 1989, Gentrification and Crime: Robbery and Larceny Changes in Appreciating Baltimore Neighborhoods during the 1970s. *Urban Affairs Review*, 25(1), pp. 142-172.
- Darling, E., 2005, The city in the country: wilderness gentrification and the rent gap. *Environment and Planning A*, 37(6), pp. 1015-1032.
- De Verteuil, G., 2011, Evidence of Gentrification-induced Displacement among Social Services in London and Los Angeles. *Urban Studies*, 48(8), pp. 1563-1580.
- Deleuze, G., 1968, *Difference and repetition*. New York: Columbia University Press (trans by Paul Patton, 1994).
- 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 Research*, 18(4), pp. 628-657.
- Freeman, L., 2005, Displacement or succession?: residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), pp. 463-491.
- Gant, A. C., 2016, Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 10.
- Geisler, C., 2015, New Terra Nullius Narratives and the Gentrification of Africa's "Empty Lands". *Journal of World-Systems Research*, 18(1), pp. 15-29.
- Ghose, R., 2004, Big sky or big sprawl? Rural gentrification and the changing cultural landscape of Missoula, Montana. *Urban geography*, 25(6), pp. 528-549.
- Giddens, A., 1984, *The Constitution of Society: Outline of the Theory of Structuration*. Berkeley: University of California Press.

- Ginsburg, N. S., Koppel, B., and McGee, T. G., 1991, *The extended metropolis: Settlement transition in Asia*: University of Hawaii Press.
- Glass, R., 1964, Introduction: aspects of change. In Centre for Urban Studies (ed.), *London: Aspects of Change* (pp. xiii-xlii). London: MacKibbon and Kee.
- Gregory, D., 1994, *Geographical imaginations*. Oxford: Blackwell.
- Hackworth, J., and Smith, N., 2001, The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), pp. 464-477.
- Halfacree, K., 2008, To revitalise counterurbanisation research? Recognising an international and fuller picture. *Population, Space and Place*, 14(6), pp. 479-495.
- Hartman, C. W., Keating, W. D., and LeGates, R. T., 1982, *Displacement, How to Fight It*: Natl Housing Law Project.
- Harvey, D., 1973, *Social Justice and the City*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D., 2005, The Sociological and Geographical Imaginations. *International Journal of Politics, Culture, and Society*, 18(3-4), pp. 211-255.
- Harvey, D., 2009, The art of rent: globalisation, monopoly and the commodification of culture. *Socialist register*, 38, pp. 93-110.
- Lee, B. A., and Hodge, D. C., 1984, Spatial differentials in residential displacement. *Urban Studies*, 21(3), pp. 219-231.
- Ley, D., 1986, Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), pp. 521-535.
- Ley, D., 1994, Gentrification and the politics of the new middle class. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12(1), pp. 53-74.
- Little, J., 1987, Rural gentrification and the influence of local-level planning, in P. Cloke (ed.), *Rural Planning: Policy into Action?* (pp.185-99). London: Harper & Row.
- Marcuse, P., 1985, Gentrification, abandonment, and displacement: connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, pp. 195-240.
- Marsden, T., 2016, *Metropolitan ruralities*: Emerald Group Publishing.
- McGee, T. G., 1991, The Emergence of Desakota Regions in Asia: Expanding a Hypothesis The Extended Metropolis Settlement Transition in Asia (pp. 3-26). Honolulu: University of Hawaii.

- Mitchell, C. J. A., 2004, Making sense of counterurbanization. *Journal of rural studies*, 20(1), pp. 15-34.
- Munt, I., 1987, Economics restructuring, culture and gentrification: a case study in Battersea, London. *Environment and Planning A*, 19(9), pp. 1175-1197.
- Murdoch, J., 2005, *Post-structuralist geography: a guide to relational space*: Sage Publications.
- Nefedova, T., Pokrovskii, N., and Treivish, A., 2016, Urbanization, Counterurbanization, and Rural-Urban Communities Facing Growing Horizontal Mobility. *Sociological Research*, 55(3), pp. 195-210.
- Parsons, D., 1980, *Rural gentrification: the influence of rural settlement planning policies*, Brighton: University of Sussex.
- Phillips, M., 1993, Rural gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of rural studies*, 9(2), pp. 123-140.
- Phillips, M., 2002, The production, symbolization and socialization of gentrification: impressions from two Berkshire villages. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 27(3), pp. 282-308.
- Phillips, M., 2004, Other geographies of gentrification. *Progress in Human Geography*, 28(1), pp. 5-30.
- Phillips, M., 2005, Differential productions of rural gentrification: illustrations from North and South Norfolk. *Geoforum*, 36(4), pp. 477-494.
- Phillips, M., 2010, Counterurbanisation and rural gentrification: an exploration of the terms. *Population, Space and Place*, 16(6), pp. 539-558.
- Phillips, M., Page, S., Saratsi, E., Tansey, K., and Moore, K., 2008, Diversity, scale and green landscapes in the gentrification process: Traversing ecological and social science perspectives. *Applied Geography*, 28(1), pp. 54-76.
- Redfern, P. A., 2003, What makes gentrification 'gentrification'? *Urban Studies*, 40(12), pp. 2351-2366.
- Robinson, G. M., 1990, *Conflict and change in the countryside: rural society, economy and planning in the developed world*. Chichester: John Wiley & Sons.
- Rose, D., 1984, Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2(1), pp. 47-74.

- Rose, D., 2010, Local state policy and 'new-build gentrification' in Montreal: the role of the 'population factor' in a fragmented governance context. *Population, Space and Place*, 16(5), pp. 413-428.
- Sandberg, L. A., and Wekerle, G. R., 2010, Reaping nature's dividends: The neoliberalization and gentrification of nature on the oak ridges moraine. *Journal of Environmental Policy & Planning*, 12(1), pp. 41-57.
- Schill, M. H., Nathan, R. P., and Persaud, H., 1983, *Revitalizing America's cities: Neighborhood reinvestment and displacement*: Sunny Press.
- Skeggs, B., 2004, *Class, Self, Culture*. London and New York: Routledge.
- Slater, T., 2006, The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), pp. 737-757.
- Slater, T., 2017). Planetary Rent Gaps. *Antipode*, 49(S1), pp. 114-137.
- Smith, D. P., 2002, Extending the temporal and spatial limits of gentrification: a research agenda for population geographers. *Population, Space and Place*, 8(6), pp. 385-394.
- Smith, D. P., and Phillips, D. A., 2001, Socio-cultural representations of greentrified Pennine rurality. *Journal of rural studies*, 17(4), pp. 457-469.
- Smith, N., 1982, Gentrification and Uneven Development, *Economic Geography*, 58(2), pp. 139-155.
- Smith, N., 1987, Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American geographers*, 77(3), pp. 462-465.
- Smith, N., 1996, *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- Solana-Solana, M., 2010, Rural gentrification in Catalonia, Spain: A case study of migration, social change and conflicts in the Empordanet area. *Geoforum*, 41(3), pp. 508-517.
- Spencer, D., 1995, Counterurbanisation: the local dimension. *Geoforum*, 26(2), pp. 153-173.
- Spencer, D., 1997, Counterurbanisation and rural depopulation revisited: landowners, planners and the rural development process. *Journal of rural studies*, 13(1), pp. 75-92.

- Stockdale, A., 2006, Migration: Pre-requisite for rural economic regeneration? *Journal of rural studies*, 22(3), pp. 354-366.
- Stockdale, A., 2010, The diverse geographies of rural gentrification in Scotland. *Journal of rural studies*, 26(1), pp. 31-40.
- Stockdale, A., Findlay, A., and Short, D., 2000, The repopulation of rural Scotland: opportunity and threat. *Journal of rural studies*, 16(2), pp. 243-257.
- Urry, J., 1995, *Consuming places*. London; New York: Routledge.
- Zukin, S., 1987, Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology*, 13, pp. 129-147.
- Zukin, S., 1995, *The cultures of cities*. Oxford: Blackwell.
- Zukin, S., 2010, *Naked city: the death and life of authentic urban places*. Oxford: Oxford.

