

臺灣教育社會學研究 十九卷一期

2019年6月，頁91~143



臺灣的學仕化議題：建構在仕紳化 三個世代的研究*

簡博秀

摘 要

學仕化近年來成為一個重要的學術名詞，它主要是被用來描繪在許多國家高等教育擴張後，大量學生進入大學社區所帶來的都市空間結構改變與衝擊。這個起源於第三波仕紳化研究延伸與擴充的研究議題，一方面透過原有仕紳化的研究典範建立了三世代研究領域的視野，另一方面則藉由學生作為空間變遷的媒介，連結長久以來以學生為族群的社會與行為研究，再次提起「城鎮—畢業袍」的辯證關係。對同樣在20年經歷高等教育擴張政策的臺灣而言，這個具有跨空間研究意義的主題更值得被提出具有地方性的比較研究成果。因此，本研究透過仕紳化三個世代的研究脈絡，以臺灣既有研究經驗的分享，架構未來臺灣學仕化的研究議題，分別為：一、臺灣學仕化的地方性；二、學仕化中的生產者與消費者；三、學生的不動產市場；四、學生在社區；五、學生與社區；六、國家調節與高等教育政策；七、土地開發與地方政權形式。

* 本文部分內容曾於2011年12月2日以「學仕化與它的研究議題：以臺灣為例」為標題，發表於臺北市立教育大學社會科教育學系所舉辦之2011年歷史與地理學術研討會。

關鍵詞：學仕化、仕紳化、高等教育機構、臺灣、研究議題

- 本文作者：簡博秀 世新大學管理學院觀光學系副教授。
- 投稿日期：107年5月28日，修改日期：108年2月17日，接受刊登日期：
108年6月28日
- DOI：10.3966/168020042019061901003

*The Agendas on Studentification in Taiwan:
Based on the Three Research Waves of
Gentrification*

Titan Bo-Xiu Jian
Associate Professor
Department of Tourism
College of Management
Shih Hsin University

Abstract

Recently, the term “studentification” has attracted the attention of scholars; it has been described as the process by which established neighborhoods increasingly became dominated by student residential occupation after the expansion of higher education institutions (HEIs) in many Western countries. Stemming from the third wave of research on “gentrification,” this new research field is integrated with issues from the previous research on gentrification to construct a new framework; it is also linked with research on social performance and the personal behavior of young people with regard to university students as agents of gentrification, and recaps the dialectical debate on the relationship between “town and gown”. Given Taiwan’s similar experience with the expansion of HEIs, this paper traces the research trajectory of “gentrification” and verifies local conditions to suggest research agendas on studentification in Taiwan, including: (1) the localities of Taiwan’s studentification; (2) the role of consumers and producers in Taiwan’s studentification; (3) the student housing market; (4) university students in the local community; (5) the relationship between university students and the local community; (6) state regulation and higher education policy; and (7) land development regime and

local governance.

Keywords: studentification, gentrification, high education institutes (HEIs),
Taiwan, agenda

壹、定義學仕化與其內容

「學仕化」(studentification)近年來被廣泛地描述在大學生與對當地大學社區影響的分析上,而且逐漸地擴展在一些不同領域的研究之中,如地理學、社會學、人口研究與都市計劃(Calvo, 2018; Garmendia, Coronado, & Urena, 2012; Hubbard, 2008, 2009; Kenna, 2011; Kinton, Smith, & Harrison, 2016; Munro & Livingston, 2012; Sage, Smith, & Hubbard, 2012a, 2012b, 2013; Smith, 2005, 2008, 2009, 2012; Smith & Holt, 2007; Smith & Hubbard, 2014; Wattis, 2013)。這個新名詞最早是由Smith(2002)所提出的概念,主要目的是用來描繪高等教育機構在地方化的過程中所形成的學生高度集中現象,而伴隨這個集中的現象所產生「多重家戶的住宅」(houses in multiple occupation, HMO)¹則是許多研究者所聚焦的特殊不動產操作型式(Hubbard, 2008, 2009; Kinton et al., 2016; Sage et al., 2012a, 2012b, 2013; Smith, 2005)。其中,這個定義最具特色的現象是「來自於學生所居住的鄰里社區中所產生矛盾的社會、文化、經濟和實體的變遷」(Smith, 2002)。而這個研究創意與仕紳化論述的演化過程是有關的,尤其學仕化是建立在同一個論述基礎下,不同的「仕紳者」(gentrifer)——學生,所產生的結果(Smith, 2005),它的理論依據最主要是來自於「第三波仕紳化」(the third-wave gentrification)研究新浪潮所帶來的新主題(簡博秀, 2015),

¹ 在英國2004年的住宅法案中規定,任何一間住宅如果包括兩個以上相互無關係的居住者,這間住宅的型式將被視為「多重家戶的住宅」。因此,大多數私人部門所提供給學生租賃的住宅,即屬於這類型的住宅型式,而很明顯地,學生則是提供住宿者的目標市場。私人所有權人和投資者藉由各種不同所有權的出借型式提供不動產給學生居住,包括分租和合租等。在這些不同的型式中,甚至於部分的私人不動產擁有者選擇一次出租給4~5個學生,亦遠比出租給一個家庭的租金來得優渥,這意味著透過住宅的轉換和細分所產生的多重家戶住宅,刺激了住宅做最適當的所有權轉換,完全符合了利潤極大化的投資模式。

它除了藉由仕紳化的理論架構新的空間誘因之外，並且試圖重新詮釋長久以來「城鎮—畢業袍」(town-gown)的辯證關係(Bruning, McGrew, & Cooper, 2006; Martin, Smith, & Philips, 2005)。

事實上，在北美和歐洲的都市發展歷史軌道中，大致可以將仕紳化區分為三個世代的研究潮流(Hackworth, 2000; Hackworth & Smith, 2001)(如圖1)：首先，在1950年代是有關仕紳化的研究開始發生的年代，它是由Glass(1964)對倫敦都市內破敗的街區觀察所得到的心得，重點在於描述仕紳化的發生現象、成因與結果；第二個世代的研究則在緊接的1970和1980年代，研究的焦點則開始與都市及經濟的再結構過程對話，並且開始定義相關的議題(Ley, 1996; Smith, 1996)、發生的機制(Hamnett, 1991)和可能所帶來的正面與負面影響(Caulfield, 1994; Ley, 1996)，由於這個階段大量案例的展開，以及透過社會結構理論的辯證，使得這個時期的研究被描繪為仕紳化的「定錨階段」(Hackworth, 2000)；之後，1990年代後期發生的第三階段，則是將研究的重點放在強調仕紳化的一般性論述，而這個主要的論述是藉由仕紳化的機制與過程被定義在公共政策的研究領域內，另外賦予了新的政策意涵與空間意義(Hackworth & Smith, 2001; Lees, Slater, & Wyly, 2008; Murphy, 2008; Uitermark, Duyvendak, & Kleinhans, 2007; Visser & Kotze, 2008)。此外，第三波仕紳化研究移轉的另一個趨勢則是許多學者試圖擴張或延伸仕紳化的理論架構與內涵，提出不同的研究闡釋，說明地理空間上的變革與成因：如「超級仕紳化」(super-gentrification)(Lees, 2000, 2003)、「新建的仕紳化」(new-build gentrification)(Davidson & Lees, 2005, 2009)、「鄉村仕紳化」(rural gentrification)(Ghose, 2004; Phillips, 1993)、「綠地仕紳化」(greentrification)(Smith & Phillips, 2001)或「事件仕紳化」(eventification)(Jakob, 2012)，以及包括本研究所謂的「學仕化」等²。因此，衍生自第三世代仕紳化的「學仕化」，不

² 譬如，仕紳化的空間焦點不再受限於一些低投資報酬的地區，有些經歷仕紳化的地區已經歷過前一輪的仕紳化結果，如今面臨的是再投資所帶動的

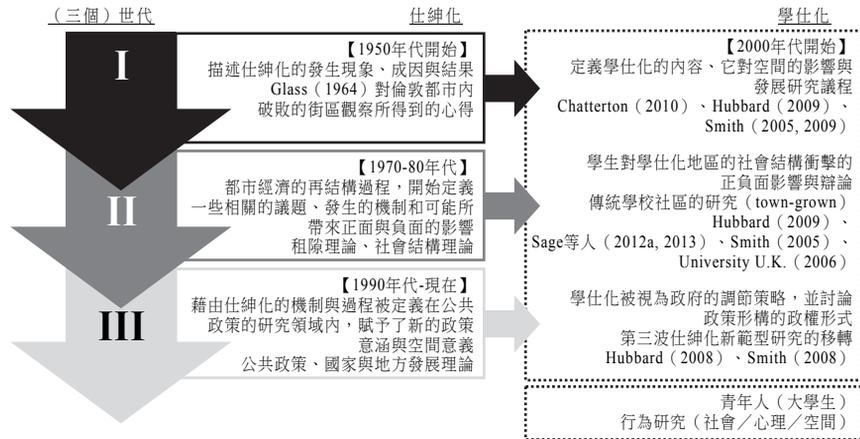


圖1 各世代仕紳化研究與學仕化議程比較說明

註：左側仕紳化部分請比較 Hackworth 與 Smith (2001) 文章。學仕化表內作者與年期為代表性的論文作品。

資料來源：本研究整理繪製。

只是被視為一個新的研究領域逐漸地被發掘，它同時融合了三個不同世代仕紳化的研究議題，一方面討論了社會空間再結構的發生與正／負面影響 (Hubbard, 2008; Smith, 2005)；另一方面，則暗示了結構學仕化最主要的

再仕紳化 (re-gentrification) 或所謂的「超級仕紳化」(super-gentrification) 的過程 (Lees, 2000, 2003)。另一個較多爭議性的議題轉移則是所謂的「新建的仕紳化」(new-build gentrification) (Davidson & Lees, 2005, 2009)，其認為仕紳化不必發生在已有建成的住宅區，它可以發生在荒廢的或是城市內閒置的空間，因為透過這些空間的改良與規劃，不僅重新結構新的都市空間，同時帶動城市內經濟與產業的發展，以及塑造城市內重要的發展策略區位。其他如以鄉村的不動產投資為研究範疇的，則被命名為「鄉村仕紳化」(rural gentrification) (Ghose, 2004; Phillips, 1993)；以綠地和農業條件等規劃為仕紳化的動力，且形構不同地景的研究，則被研究的學者取名為「綠地仕紳化」(Smith & Phillips, 2001)，而以舉辦重大活動事件為帶動地方發展與促進地方不動產發展的研究，則定義這類型的仕紳化為「事件仕紳化」(Jakob, 2012)。最後，以大學或高等研究機構為投資為目的，並且透過這些設施帶動地方社區繁榮與復興的仕紳化現象，則被定義為「學仕化」(Smith, 2005)。

政策背景與國家角色的重要性（Smith, 2008）。

「高等教育機構」（high education institutes, HEIs）在學仕化的研究中扮演了重要角色，它的焦點是放在國家投資對地方發展的效果與影響，以及強調國家在這個空間過程中的必要性。其實，高等教育的投資是一個跨「後工業」（post-industrial）國家的共同議題，且這個議題和在全球城市及大都會等地區職業與工作結構的專業化是相連結的（Hamnett, 2000）。Watson（2007）的研究說明自1990年代開始，藉由國家引導而急速擴張的高等教育制度經歷相當明顯且深刻的社會空間轉換過程，而這個轉變與國家追求知識基礎的經濟發展目標是有關的。在英國的經驗中，高等教育推動的社會趨勢是受到《高等教育的未來》（*The Future of Higher Education*）白皮書（White Paper）所影響，這本政策報告主要在宣揚：在一個快速變遷與競爭力提升的世界，高等教育的角色對勞力市場的幫助是非常重要的，因為它可培養勞動人口適當且相關的技藝，並且刺激創新與支持生產力的提升（Department for Education and Skills, 2003: 10）。在英國，高等教育擴張的主要基本理由之一便是建立在1999年至2010年之間，將增加有80%新工作的預測基礎上。如此高比例的職業提供，預測將極有可能是藉由高等教育未來的學生填補（Department for Education and Skills, 2003: 58）。在英國高等教育統計機構（Higher Education Statistics Agency, HESA）的統計數據中發現，在1997~2007年之間，英國全職的大學生人口快速地成長了將近三倍多——從52萬人上升至167萬人口（引自Hubbard, 2008）。這些人數的增加最主要是來自英國政府對於國內大學教育市場的開放與人力資源擴張所引起的，在提升國人勞動力素質與面對全球化挑戰的考量下，他們透過不同教育制度的改革與鼓勵地方新大學的成立達到擴張政策所設定的目標。然而，在有限的政府財政挹注下，各類學校無法完全有效地提供居住的條件給所有學生使用，促使短時間內所創造的學生大量需求必須交付由大學所位於的地方單位達成，這個條件於是刺激地方不同投資部門紛紛轉換不動產所有權的模式與再商品化的過程以符合市場的需要，並且保證了地方不動產的投資高報

酬率與低空置率的發生 (Rugg, Ford, & Burrows, 2004)。

不同於仕紳化透過中產階級的「下瀘」(trickle down)效果重新啟動舊社區的發展，學仕化則是藉由學生扮演所謂的「仕紳者」(gentrifer)的條件討論學生與社區的互動關係，以及如何平衡學校對地方發展所帶來的衝擊 (Hubbard, 2008, 2009; Smith, 2005, 2008)。它所帶來的不只是不動產市場的蓬勃發展與所有權的形式轉換而已，學生的大量移入與成長所帶給地方的衝擊與影響是難以預估的，配合大量學生的進駐而引導的地方經濟繁盛發展是既明顯又巨大的地方改變，它不只影響了地方的實質景觀與產業結構，甚至影響了原有地方的社會結構與文化涵養，而這個影響是地方的且具體的。一些學者都支持，英國高等教育的擴張是近年來學仕化加速且加深影響英國區域與地方的最重要原因 (Hubbard, 2008, 2009; Smith & Holt, 2007)。為了扮演衝擊影響管理者的角色，英國大學 (University U.K., 2006) 為了有效地掌握學仕化與社區之間變遷的脈絡，建議學習如何去調節與管理這些內容，其中詳細地描繪學生生活與活動對於地方或社區的正負面具體影響，包括社會的、文化的、經濟的與實體的 (請參考附錄)。在他們的調查經驗中還發現，對學生社區特殊利益的認識，以及他們如何去「滋養」社區仍是未開展的議題，因此，英國大學建議未來將有必要更深化這個議題，並且嘗試去瞭解社區如何分享這方面的利益。

部分學者認為，學仕化其實可以解釋為發生在多數西方城市仕紳化的一部分，或是擴張過程的一種型式 (Lees et al., 2008; Smith, 2005)，同時學生也被視為仕紳者的一個次群體 (Kenna, 2011)。從仕紳化者的角度看來，學生只是一個「學習仕紳者」(‘apprentice’ gentrifier) 的角色 (Smith & Holt, 2007)，與中產階級之於仕紳化是明顯不同的。一些社會學、心理學或人口研究的學者，都不約而同地將學生的人口特質與其對空間的影響——不論是白天或夜晚，視為一個重要的研究主題 (Demant & Landolt, 2015; Robinson, 2009; van Liempt, van Aalst, & Schwanen, 2015)。因此，從青年人視為仕紳者的研究面向下手 (如圖1)，是擴張學仕化研究的一項嘗

試，它連結了「城鎮—畢業袍」之間長期來的辯論，也說明從不同的仕紳者—學仕者（*studentrifier*）解讀不同的仕紳化—學仕化結果與影響。因此，近年來學仕化的研究發展大多都是從社區融合或隔離的第二波仕紳化觀點所提出討論（如圖1）：Sage等人（2012a）從Bevendean的「社會出租住宅」（*social-rented housing*）調查中發現，由於學生對成本與方便性的考量，形成學生「侵入」這些地區的現象，建立所謂的「學生地區」（*student area*）；Garmendia等人（2012）則從不同的空間視角——垂直學仕化，看待發生在住宅大樓內學生與居民的衝突；Smith與Hubbard（2014）引用英國官方的數據，說明學生空間集中的現象，並且發展了許多有圍籬的學生飛地（*the gated 'student-enclaves'*），實際地與社區居民產生隔離；Boersma、Langen與Smets（2013）則從阿姆斯特丹（*Amsterdam*）的學生住宅社區為例子，說明學仕化所形成的社會隔離並非藉由學生住宅公共設施的公開提供便可以淡化的；另外從國際學生在城市的空間分布作為例子，Fincher與Shaw（2009）、Collins（2010）則明顯地描繪了在奧克蘭（*Auckland*）與墨爾本（*Melbourne*）學生空間分化的明顯現象。然而，Chatterton（2010）則認為學術界給予學生的關注仍是有限的，他認為藉由更多「學生地理學」（*student geography*）的角度，以及對青年人的人格與行為研究，區別或重新闡釋學仕化的空間表徵與內容，是值得未來更多的關注。

近年來，這個以西方優勢為主要的研究開始吸引了不同背景國家與學者的注意，並且得到不少的研究結果與理論貢獻³，尤其近年來在都市研究討論中所強調的「都市性」（*urbanity*）比較研究（Lees, 2011; Robinson, 2006; Ward, 2010），更加說明以「臺灣」作為學仕化研究主題的必要性。不同於

³ 如馬來西亞（Sabri & Ludin, 2009）、紐西蘭（Collins, 2010）、南非（Order, Cattell, Michell & Bowen, 2010）、愛爾蘭（Kenna, 2011）、西班牙（Garmendia et al., 2012）、荷蘭（Boersma et al., 2013）、中國（He, 2015）、匈牙利（Fabula, Horvath, Boros & Kovacs, 2015）、波蘭（Grabkowka & Frankowski, 2016; Murzyn-Kupisz & Szymkowska, 2015）等不同國家案例的研究。

臺灣已有的相關研究成果⁴，本研究認為來自於仕紳化概念擴充的學仕化研究，必須將議題研究回歸到仕紳化的研究範疇，在理論演化的架構下，呈現學仕化有價值的論述基礎（請試比較吳貞儀與簡博秀（2009）內容中的提議不同），而這個堅持是回應當初提倡者的原始初衷（Smith, 2005）所在。因此，本研究嘗試從仕紳化三個世代研究議題的架構切入，提出具有地方性（locality）研究的想法，並回顧臺灣既有相關議題的研究。然而，在研究之前，必須做出比較的是：以臺灣高等教育經驗而言，「少子女化」（the trend of fewer babies born）是近年來臺灣高等教育發展上的重要課題，但它所要描述的議題是與學仕化全然不同的。最主要的差別在於少子女化被視為一個社會與文化的現象趨勢，它影響了臺灣現今大學政策的實質與內涵，而學仕化則是來自於臺灣大學政策的真實結果，而非成因⁵。本研究一開始除了勾勒仕紳化與學仕化的理論系譜之外，並針對現今對學仕化的研究成果回顧與研究方向的定位，接著從仕紳化的三個不同世代的議程中建立每個對臺灣學仕化研究可能的不同議題，作為未來拓展臺灣地方性研究的建議——即三個探究的主要議程：「定義臺灣的學仕化」、「學仕化地區與社區融合」、「國家／地方與高等教育機構」，其中包括以下議題：一、臺灣學仕

⁴ 如吳貞儀與簡博秀（2009）應是臺灣最早引用學仕化概念在臺灣研究的學者，他們透過學仕化的論文分析與整理，提出學仕化已有的研究成果與貢獻，並且適當地結合臺灣的政策現實。然而受限於當時學仕化有限的成果，以及偏重於導向空間政策的研究，他們所提供的議題大多僅呈現臺灣部分的議題連結，卻缺少有理論脈絡的追循和有系統地劃分研究類型與主題。因此，本研究嘗試摒除上述缺陷，藉由回溯仕紳化的三個世代研究主題，配合臺灣已有的相關研究，擴充與詳細對臺灣學仕化研究的未來。

⁵ 儘管「少子女化」的問題大量開啟了一些對1990年代中期臺灣大學擴張政策的爭辯，也掀起了檢討廣設大學與高等教育機構制度的政策迷思，但是這個斟酌於未來人口變化趨勢的議題，無法像學仕化如此有理論性地導入制度性的角色，也無法廣泛性地陳述以學生為中心的空間生產模式。這個較為狹窄的事實內容畢竟較少落入地方層面的觀察，或者只是反省臺灣人口變遷對社會或文化整體層面上的衝擊，缺乏連結在空間的公共政策原始初衷的回應與批判（戴伯芬等人，2015）。因此，藉由學仕化的空間效果嘗試說明臺灣高等教育機構與國家，以及與地方社區之間辯證關係，是有其必要的。

化的地方性；二、學仕化中的生產者與消費者；三、學生的不動產市場；四、學生在社區；五、學生與社區；六、國家調節與高等教育政策；七、土地開發與地方政權形式。

貳、定義臺灣的學仕化

本研究一開始啟動所好奇的是——臺灣是否有經歷學仕化的過程？或者屬於臺灣學仕化所表現的特徵或地方性的特色是什麼？這個起始議程中所提供的討論，最主要是聚焦在於定義臺灣的學仕化內容與特徵，以及與這些定義有關的重要學術論辯：包括從政策觀點所區分的不同學校制度與它的不同學仕化影響、延伸自仕化有關消費者與生產者的結構性討論，以及學仕化所帶來的特殊不動產市場產品與組成。

一、臺灣學仕化的地方性

近20年來臺灣高等教育擴招政策的成果，是不爭的事實：政府一方面開放設立私校，鼓勵專科學校改制大學，另一方面則擴充國立大學的規模與數量，使得這20年來的學校數量增加至164所，這一階段的大學數量成長率高達3倍以上。其次，大量的高等教育機構的設置同時提高了學生的就學率，自1980年至2004年止，高等教育的就學人數由342,528人上升至1,285,867人，成長將近3.75倍（吳昭芳，2001；張芳全，2006）。然而，近年來由於少子女化的影響，大學就學人數急遽下降，嚴重影響大學招生的條件，同時過高的入學率，招致大學生素質與訓練不足的詬病，一方面衝擊全國勞動力人口與社會薪資結構的互動，另一方面則產生高等教育機構過多所衍生的市場機制調節失控問題。然而，當年臺灣推動高等教育擴張的理由，卻不同於西方國家所著重在面對全球人力資本的挑戰，而是透過擴招政策回應臺灣當時教育的環境與條件，特別是與1990年代初期的「教育改革運動」，是影響日後高等教育擴招政策產生的重要因素。這個運動主要是來自於對臺灣過於

嚴苛的教條式教育環境與狹窄限制的升學管道所產生的反彈與不滿意情緒，試圖透過底層民主的聲音進行臺灣教育的改革，形成了當時來自於民間一連串的教育改革建議與實際舉措。之後，在臺灣教育部放鬆對於私立學校設置的管制與扶植私立技職院校轉型的政策指引下，有了近20年來的高等教育機構大量蓬勃發展的光景，這便是臺灣近年來高等教育機構廣設與擴充的基本濫觴。因此，在這個背景條件下，臺灣的學仕化過程，伴隨著1990年代政府所推動的高等教育擴招政策，而實現在今日臺灣不同的地方空間形式上，不論是都市化地區或鄉村、市中心或郊區、甚至新建的或是分支機構的。

在英國高等教育政策擴張的經驗中，將1992年之後設置的大學歸類為「新建大學」（new-build university）與「後1992大學」（post-1992 university）（Read, Archer, & Leathwood, 2003; Wattis, 2013），藉此以比較這些來自於學仕化啟動後新的政策形構與空間紋理。在這類型的學校研究中發現：地區性就學的學生與在職進修的學生是主要擴充學生的代表，他們被定義為「非傳統的學生」（non-tradition students）。一些研究者區別英國舊有學校的定義，認為現代化的大學設施對地方和區域經濟的發展是有相當的裨益，傳統已存在的大學則不會花費太多的思考去滿足地方和區域的需求（Glasson, 2003: 23），如同Chatterton（2000: 177）所認為的——傳統的、紅磚牆的（red-brick），且重視家長作風（paternalistic）是舊式學校的特徵，它與現今新建的且提供大量社會服務的大學，最大的區別在於後者在設置時經常被賦予為區域平衡或地方發的重要使命，以及滿足國家政策的需要⁶。

⁶ 多數舊制的大學與地方的發展條件保持分離的超然立場，同時大多聚焦在國際研究的發展傾向，而非提供社區教育為首要的目的。然而，並非所有的大學都分類在這兩個極端的模式之中，有不少新建的大學仍兼顧這兩種不同的趨勢，這說明藉由現今新建大學所具備的「複雜空間性」（complex spatialities）（Chatterton, 2000）。因此，部分的高等教育機構會試圖尋找一個與城市發展共生且應對的正常關係，但有些機構則切斷他們大學與所居在城鎮之間的連繫。這方面不同經營的操作模式將使得地方之間的差異愈來愈大，也將使得一些「精英與傳統大學」（elite and red-brick

這個兩類細分的世代對臺灣高等教育機構發展而言是明顯的，但是兩者的比較尚未有具體的學術論證。事實上，這兩類臺灣高等學校的分類有助於分析現今發生的學仕化的內容與現象，特別是對1990年代後的「新建大學」而言，它們代表臺灣學仕化政策的最新產物，結合了地方發展的需要，收納了一群新的非傳統學生，以及為臺灣城市郊區或鄉村塑造了不同的地景與文化（如圖2）。值得提醒的是，本文認為並非所有世代的高等教育機構所呈現的學仕化成因、過程和結果皆一致（Hubbard, 2009），同時學仕化對當地社群與社區的影響亦將有不同的描述（如表1）。



圖2 臺灣新建學仕化地區的大學

註：左圖為臺南市安南區興國管理學院（現為中信金融管理學院），為臺灣高等教育擴招政策後的新建大學，近年來受到少子女化的衝擊，試圖推動不同的轉型策略以維持學校的營運。右圖為宜蘭縣礁溪鄉淡江大學蘭陽校區（當時興建中），為傳統大學，在臺灣高等教育擴招政策後擴增科系並且遠離舊校區（淡水）建立新的分校校區。

資料來源：研究者於2010.08.24（左圖）、2005.10.16（右圖）攝製。

university) 繼續為一些有能力遷移且較為富裕的學生族群服務，相對於新設置的大學則偏向於服務地方導向市場的功能，而且對象多為「非傳統的學生」（Chatterton, 2000）。此外，這個對新建學校的假設，同時延伸了之後本研究的第三議程，將於後續討論。

表1 臺灣新建大學與傳統大學（概況）的研究假設比較

項目	新建大學	傳統大學
成立時間	1990 年代以後	臺灣高等教育擴大招生之前
成立方式	政府新投資或私人企業投資	大陸遷移來臺、日治時期政府建設、教會和少部分私人投資
空間區位	郊區、鄉村或偏遠地區	都市或都市擴張地區
校地取得	學校擁有自有土地資產較少，或以國有土地租用為策略	國有或自有校地，或具有長期租用的事實
學生描述	地方型的「非傳統學生」	較有能力遷移且富裕的學生族群
社區地景	增加的學生服務部門 提高土地的使用密度與效益（尤其是非都市地區）	強化的學生服務部門與當地已有的開發強度融合（尤其是都市土地）
整體評價	較少優勢，市場排名較後	市場排名較佳，名列較前

資料來源：本研究整理。

二、學仕化中的生產者與消費者

Smith (2005) 認為學仕化與長久存在的仕紳者發生的理論是一致的——高等教育的提升與之後大量增加的高等教育學生，一方面是緊密地與後工業服務基礎的社會經濟 (post-industrial service-based socio-economies) 連結在一起的，另一方面則與透過取得高等教育文憑的總體數量和國家勞動市場百分比的大幅成長相關聯 (Hamnett, 2000)。然而，仕紳化與學仕化兩者之間的關係仍暗示了在特定的時間階段與生產基礎是有分別的，尤其是仕紳化過程中以所有權移轉為主的住宅情況和學仕化階段中絕大多數的出租住宅有著明顯的差異：相對於傳統代表性的仕紳者而言，學仕化中的消費者——大學生，唯有在學期時期或求學習的時間階段，且藉由居住在大學當地的多重家戶住宅型式，才有可能發揮絕對的重要性。因此，Smith (2005) 認為，唯有學仕化被觀念化成為仕紳化的一種，研究的關鍵才會聚焦在居住者的條件與「學仕者」的概念意義之上。

學生在這個學仕化過程中完全地扮演了消費者，而且成為學仕化地區主要形塑空間與地景的角色；地方商業單位、服務這些學生的團體或族群，包

括不動產投資商、零售業者等，則扮演了地方生產者的角色。與仕紳化有所不同的是，學生與不動產投資商兩者所建立的關係是租賃的行為，並非產權的移轉或替代，這即是所謂的「多重家戶住宅」模式操作之下的結果。因為投資商與學生兩者之間的關係是較為脆弱的，投資商非學仕化的主導者，而是跟隨者，沒有大額的經費投資在新建不動產的標的上，也因此不如仕紳化中生產與消費之間積極主動的態度。特別的是，學生帶來大量的租屋市場，使得原有地方一些個別不動產擁有者，藉由「再商品化」（recommodification）的過程達到投資不動產市場的目的，成為另一類型的不動產生產者⁷。在部分學者的研究中都發現，學生的居住模式刺激了不動產的投資，最主要理由在於學生住宅市場的地理集中（geographical concentration）現象，特別是朝向高等教育機構的集中，這個群聚的學生地理學現象其實是端賴學生的空間偏好所形成的（Murno & Livingston, 2012; Munro, Turok, & Livingston, 2009）。這些所有的制度行動者共同地形構的實質空間，有了較為具體的空間範圍，被稱作是「學生領地」（studentland），即為被定義的「學仕化地區」（studentified area）⁸。

以臺灣的經驗為例，生產與消費的結構並沒有太大的不同——學生仍是這個地區最主要影響的角色，不動產投資者仍為這些影響者提供他們的需求。高等學校進駐地區，生產供應者或多或少都有配合學生的需要而有不同的實質空間改變，這是由於學校與學生有關團體都不約而同的注意到校園外相當高比例的學生消費能力（Chatterton, 2010）。這個改變，一是大量興建學生住宿需求的出租學生宿舍，即所謂的「有目的興建的學生住宅」

⁷ 學仕化所帶動的「再商品化」項目並未受限特殊的住宅型式，如同 Beauregard (1986: 41) 所提醒的，住宅存量的各種不同型式都將會被再使用，而「多重家戶住宅」的發生則包括了不動產所有權內部空間的細分與轉換，這些不動產是專為學生提供居住空間使用的。

⁸ 大量學生住宅出現在相鄰高等教育機構的鄰近地區便是這個道理：一方面，學生需求的推力讓學校附近的住宅投資產生了極大的誘因；另一方面，鄰近學校的住宅所有權人和開發者大量的改換住宅型式和投資則吸引了學生高度地集中在這個區域內。

(purpose-built student accommodation, PBSA) (Hubbard, 2009)；二是配合學生生活與休閒需要的服務部門改變了地方的經濟結構，這即是Smith (2005)所好奇的「學生的城市服務部門」(student urban service sector)的發展。這兩項改變則是建議臺灣學仕化觀察的面向：前者明顯地改變了臺灣高等教育機構鄰近地區的建築地景與不動產市場結構，並且由於這些具有持續性的收益不動產(income property)煽動了當地不動產投資商的興趣，促使他們在學仕化地區投資大量符合學生需要的建築，以追逐龐大的利潤(如圖3)；後者代表的是為提供學生一般性生活需求而產生的地方零售業與特定服務業，它們伴隨高等教育機構的設置開始扮演活動支援者的角色，如同不動產投資商一樣，這些轉換或增加的經濟目標是從原始的社區居民逐漸地移轉到大量遷入的學生，並且成為當地服務性產業的多數與優勢⁹。然而，值得推究的是，這些新的住民平時所享受的娛樂消費與生產活動是非常有特色的，並且明顯與原始居民有所不同，這與都市的景觀在程度上是有差異的¹⁰。

三、學生的不動產市場

依據英國大學學生房屋市場的規範經驗，大學住宿的需求是藉由校園型的學生宿舍管理制度來滿足，其次才是藉由學校附近的住家與私人投資的

⁹ 簡博秀與吳貞儀(2013)對臺灣新建大學附近地區的調查中證實，大學入駐所帶來的大量大學生人口，刺激地方的商業活動有明顯的成長與提升。許多因應大學生生活與娛樂消費需求的商業活動逐漸取代原有傳統的商業活動，社區空間地景也隨之改變，不只是商業經營活動的增加而已，更明顯的是，一些專為學生服務的商業店面開始出現在原始社區空間地景中，如便利商店、餐飲店、冷飲店、影印店、文具店、機車行等。

¹⁰ 相對於都市地區的地景變化而言，學仕化所帶來的景觀衝擊是較少的。以研究者調查的臺南市成功大學校區附近地區與新北市臺北大學特定區為例，當地「有目的興建的學生住宅」(purpose-built student accommodation, PBSA)散布於學校附近的社區之內，從外觀是不容易辨別的(陽臺是外觀區別的重點)，而鄰近商家亦如是。一方面這些較高與新設計的住宿型式與都市的建築相差無幾；另一方面熱絡的都市商業活動部門不只專門以學生為目標市場，同時也為都市的中產階級提供部分的服務功能。



圖3 學仕化地區的新的消費地景

註：左圖為臺南市安南區興國管理學院（現為中信金融管理學院）鄰近的學生社區，由於這個地區仍保留農業為主的生活型態與建築景觀，使得新建型式的住宅大樓與當地傳統農業聚落景觀產生非常對比的畫面，左圖中中央的高樓即為新建有目的興建的學生住宿。右圖為花蓮縣壽豐鄉國立東華大學校門前商店街，為專門學生而設立的綜合性商店，這類型大賣場是學校設立後才有的，消費的目標客層也是以學生為主要對象。

資料來源：研究者分別於 2013.08.24（左圖）、2012.08.22（右圖）攝製。

不動產項目，提供短暫的租屋服務填補學生所創造的需求市場，這個市場原則很明顯地是與臺灣高等教育機構的制度條件相似。由於高等教育就學機會的大量增加所帶來的空間衝擊，點燃的便是學生住宅市場的大量需求，但受限於臺灣高等教育機構本身的執行限制與財務條件，不論是國立或私立的，這個來自於學校提供住宿的制度性機制已無法回應實際的需要，尤其是對於一些沒有土地與財力可以擴充的私立學校而言，又更加地困難。據估計，現今臺灣的大學生預估大約至少有四分之一的人數是住在學校宿舍，而將近一半的學生仍只能租賃學校附近的私人住宅¹¹。這個大量外移的租賃情況，吸

¹¹ 依據新聞媒體的報導，預估臺灣約有30萬名校外租賃的學生，各學校所提供的學校宿舍數量明顯無法符合招收學生人數的需要（蔡孟好，2009）。依教育部106學年（2017~2018年）的調查統計資料得知，「校外租屋人數」預估為30萬人，占總學生人數的比例約為四分之一，若加入學生在內的「住宿人數」，則大專學生需要提供住宿學生的比例則為45%（教育部統計處，2019）。依本研究實際調查臺南市一所郊區的大學為例，住宿生、外宿生和居住當地家中的學生各占三分之一，但如果扣除學校要求一年級

引了許多不同的投資群體投入這個具有豐厚利潤的不動產市場¹²，同時刻劃臺灣學仕化發生的具體事實——臺灣高等教育機構對地方社區的影響，將藉由這個有限的大學治理能力與學生居住需求外溢的情況被描繪出來，以至於成為影響地方社區在實質環境、文化、社會與經濟的結果。

在這些新興的學生住宅不動產市場研究分析中，研究學者的定義兩種不同投資型式（Hubbard, 2009）：「單一住家式出租住宅」（single family house）與「有目的興建的學生住宅」兩種投資模式。在臺灣，這兩者亦是學仕化地區最明顯的大學生租賃住宅的型式，也是這個地區學生不動產投資的主要的模式（如圖4）。前者投資的標的是原先屬於一個家庭居住的空間，主要是房東透過住宅內原有閒置空間的整理與調整，將其中的部分或整棟出租¹³；後者則是為學生量身訂做的居住型式，通常以集體住宅的量體為地景，這類型的投資者主要是來自於地方的大型建商，或非本地的投資客，他們明顯是配合地方學仕化之後的利潤追求者，目標客層即是鎖定學生

新生必須住校的規定考量，學生則大多數以在外租屋為多，比例甚至高達二分之一以上。然而，這個租屋比例亦會因為學校的區位而有分別，如位於郊區的學校租屋比例會大於城市內的學校，南部學校的比例會高於北部的學校等。

¹² 學生租屋市場一直被視為利潤豐厚的投資項目之一，這類收益性的不動產主要在於它既保留了不動產所有權，又維持了長期不斷的收益，對投資者而言，是一項兼具所有權的保障與固定報酬的穩健投資。依業界的估計，這種投資方式，依所在的區位與當地市場的不動產總體價格而有不同（估計愈往南部城市，投資報酬愈好），每年約可以取得9%~12%不等的投資報酬率（吳苡辰，2015；林姍婷，2015）。這個投資報酬說明了高利潤投資的行為。儘管如此，上述這些數字仍受到臺灣不動產市場景氣週期與近年來學生市場面對的「少子女化」所挑戰，投資報酬率則有不同的變動，另一個較為新近的投資推估資料則以臺灣學生人數較多的幾所北部學校為依據，推估投資報酬率則介於2%~3%左右（徐觴，2018）。

¹³ 學生的居住空間則仍維持原有的建築格局，建築外觀並無改變，學生的居住服務則皆由房東負責。這類型的標的非常吸引學生進駐，主要是由於它同時提供了多數相互熟悉學生以群聚的方式承租，大部分感情較好的同學可以選擇共同居住以維持生活的共同步調，減少與其他不熟悉者的生活摩擦，同時這種租賃方式所支付的平均租金遠比個人承租「有目的興建的學生住宅」的價格要來得便宜。



圖4 學仕化地區兩類不動產投資類型的比較說明

註：左圖為花蓮縣壽豐鄉國立東華大學鄰近社區有目的興建的學生宿舍，這棟集體宿舍明顯位於土地管理制度的非都市土地，是採以農舍方式興建後（三樓加蓋一層）自行變更為學生宿舍分租使用；右圖為臺南市安南區康寧大學（原為立德大學）鄰近學生社區，此為都市計畫住宅區土地，因遠離市中心，可以採以雙併低密度住宅型式興建，由於該地區大多仍以農村生活為主，人口外移，家戶人口稀少，大多數的屋主則調整內部住宅的格局，提供部分或全部給學生居住，符合「單一家庭再商品化住宅」的條件。

資料來源：研究者分別於 2012.08.22（左圖）、2013.08.24（右圖）攝製。

族群¹⁴。雖然前述兩者都被定義為「多重家戶的住宅」型式，但是從類型所在的區位與投資的策略來看，兩者仍是有所區別的（如表2）：特別是後者，由於開發行為中土地取得較為不易，通常在區位是較不具吸引力的，甚至遠離學生社區中心，然而在產品的設計上卻較易吸引消費者的青睞，符合學生市場的需要¹⁵，但是在臺灣，這型類型的投資方式必須面對近年來

¹⁴ 由於這類型不動產動輒提供約數十人次的住宅總量，它所提供的大量學生居住空間便成為各學仕化地區容納學生居住需求的主要來源。它的出現不僅說明了學仕化現象中絕對排他性的代表地景之外，同時也強調了學生與社區之間糾葛的複雜情緒（Hubbard, 2009）。

¹⁵ 在英國近幾年的經驗中，許多大型開發商為了強化私有、圍牆的都市學生住宅市場，而相繼的出現，包括Downing、Unite、Opal等著名的開發商。這些開發商有趣的共同面向是，他們全部來自如利物浦（Liverpool）、曼徹斯特（Manchester）和布里斯托（Bristol）等中小型城市，同時他們都是以較小的經營規模開始投入市場在其所屬的家鄉，而且近年來朝向英國其他區域延伸並成長快速（Chatterton, 2010）。在臺灣的調查經驗中發現，大

表2 兩類學仕化地區不動產投資類型的比較假設

項目	有目的興建的學生宿舍	單一家庭再商品化住宅 ^a
開發者	當地不動產投資商	個別投資者（房東）
形式內容	興建住宅大樓，區分其中個別使用權	透過住宅內原有閒置空間的調整，將其中的部分或整棟出租
投資條件	投資金額高，進入市場門檻較高	投資金額較低，進入市場門檻較易
空間區位	因土地或建物取得容易程度而有不同	較不受區位上的影響，依當地的住宅型態而有不同
投資轉換	替代性低，較不具投資的彈性	替代性高，較具投資的彈性
空間格局	新設計建築空間，面積一致套房為主	維持原有建築空間 雅房居多，少部分是套房 ^b
物業管理	由專業公司負責管理	由房東負責
公共空間	擁有學生聚居的公共空間 如會客室、洗衣間、交誼室等	依住宅的型態提供服務內容 如客廳或餐廳

註：^a是指投資者利用原有居住住宅的閒置空間，經過重新整理或規劃，提供作為出租；^b以房間是否有專用廁所為區分：套房有專屬廁所，雅房則共用廁所。

資料來源：本研究整理。

學生市場需求萎縮的嚴峻挑戰，不像單一住宅可以輕鬆地進入市場或退出市場，因此，以更多的經營策略面對臺灣市場的變革是有其必要的¹⁶。另外，

多數的投資仍是以在地的不動產建築商為主，而且投資的數量是有限的。在臺灣，唯一較具代表性的全國投資者應是台灣糖業公司，他們配合國家政策出租土地給新建大學的同時，亦有部分在鄰近地區興建集體的學生宿舍提供給當地的學生租賃（如臺南的臺南學苑和歸仁學苑、嘉義朴子的祥和學苑等）。另一個例子則是由學校採用「公私合作」方式興建學生住宿，即俗稱的BOT模式，學校挪出校地提供投資商興建學生宿舍與綜合性商業使用，就目前臺灣學生市場萎縮的現況來看，這類型的例子必須具有較高的投資誘因才易達成，如國立臺灣大學位於公館夜市鄰近的太子宿舍。

¹⁶ 學生少子女化對地方學生住宅市場的影響是明顯的。在研究者對臺南一所郊區大學的調查經驗中發現，一些學生集體住宅大樓在衝擊來臨之後都面臨了學生減少的窘境，同時不得不採取降低開銷與減少成本的方式因應，如調整居住空間的樓層配置與公共設施項目的刪減等。在近年來（2013年以後）的調查中發現，由於鄰近工業區的成長且吸引了大量的工作人口，這些「有目的興建的學生住宅」逐漸轉型成為這些工作人口的租賃標的，甚至一些工廠或公司會以合約的方式大量租用這些集體住宅作為員工宿舍

近年來由於英國經歷學仕化的城市吸引了大量「有目的興建的學生住宅」的興建，它們挾帶了新穎的產品設計與對學生社區較少的影響，逐漸吸引學生從「單一住家式出租住宅」移轉到集體宿舍而來，這個現象被一些學者視為「去學仕化」（de-studentification）的轉向（Kinton et al., 2016），甚至有可能被檢視是否成為消弭學仕化對學生社區負面影響的政府策略（Sage et al., 2013）。

參、學仕化地區與社區融合

長久以來，學生與社區之間的辯論一直圍繞在大學對於鄰近影響地區所帶來經濟與社會變遷的主題上（Hall, 1997）。近年來，學仕化的議題則支持長期以來與仕紳化所爭議的焦點——「社會融合」相關的主題（Davidson, 2008; Lees, 2008）。首先，現今的都市政策和學術討論都期待仕紳化可以增加地方的社會融合，並且透過產生更多同質性的階層結構，減少社會衝突的可能性（Bulter & Robson, 2001）；然而，另外一些學者卻認為，仕紳化及其所產生的取代（displacement）現象，促成了發生在現今都會區空間極化的結果（Ley, 1996; Smith, 1996; Walks, 2001）。當然，相較於仕紳化大量的辯論，對於成為一個新的議題而言，學仕化這方面的研究目前是相當有限的（Smith & Holt, 2007）。事實上，這方面的研究建議應回歸到有關學生地理學的研究開端（Chatterton, 2010; Smith, 2009），包括：大學生在社區（或是城市中心）之內扮演的角色定位、大學生的特定行為對社區的影響等。

一、學生在社區

學生在社區中所扮演的角色，近年來吸引了許多學術研究的目光：一方

面學生空間聚集的特性，以及它所帶來的經濟與社會影響，包括公共空間（public space）的安全性或是夜間經濟的（evening/night-time economies, NTEs）城市貢獻（Bianchini, 1995; van Liempt et al., 2015），使得城市或社區的治理者不得不關注在這方面政策的影響與效果（Chatterton, 1999, 2000）；另一方面，從學生所具備的文化特質而激發的文化創意與藝術設計，為城市和社區帶來更多的生活朝氣與藝術活力，提高城市成為「創意城市」（creative city）的可能（Florida, 2003, 2004; Shaw & Fincher, 2010; Woldoff, DeCola, & Litchfield, 2011）。整體而言，學生人數的增加所帶來的利益，如提升地方經濟消費的層級、展現地方的聲望與認識度、創造終生學習的機會、提高對社區整體經濟的貢獻、附加校園所衍生的副產品收益、提供有關教育、音樂和藝術節慶的表演、增加運動競賽活動與相關設施等，這些都是由高等教育機構來到地方或社區之後所塑造的契機與可能性。然而，Smith（2005）認為，就學仕化本身而論，利益是廣泛且明顯地影響當地的發展情形，且無法很清楚地被定義。

在臺灣的一些實例之中，位於城市商業中心的學生與城市之間的互動是研究值得討論的內容。以臺南市為例，該市擁有13所大專院校，每一年常態性活動在市內的大學生約有10萬人，碩士生約1萬3千多人，博士生則有2千多人¹⁷。這些新的城市住民，大多數是來自於不同城市的移民，加上這個年齡世代獨特的消費文化與行為特質，平時所享受的娛樂消費與生產活動非常明顯且有特色的：一方面，在都市內呈現了具有豐富內涵的商業空間、平價消費水準與多樣化的活動模式——如夜市、學生專屬的娛樂場所、或以具有特色的異國餐飲和商店等¹⁸；另一方面，他們所代表的臨時性勞動人力資源

¹⁷ 推估資料是依教育部106學年（2017~2018年）統計大學生就學人數為依據。在《悠活臺南》臺南市政府刊物創刊號內文，其中訪談時任臺南市副市長的林欽榮先生在內容中提到，臺南市所擁有的大學條件，並且認為這些豐富的資源是城市文化創意產業的基礎，「如何把人才資本化約為都市發展的動力，是市政府必須去思考的」（楊貞霞，2011）。

¹⁸ 如夜市、學生專屬娛樂場所或以外籍學生為主的異國餐飲和商店等。在臺

和彈性的兼職工作調配，則成為城市內非正式部門或短期人力需求的主要來源。此外，另一個明顯的例子則是臺灣北部的淡水，這座市鎮擁有全臺灣四所大專院校在此設置¹⁹，一直以來便被視為「大學城」（university park）的空間看待，其中學生的生活與這個城鎮的市民生活是息息相關的，初步預估有3~4萬學生人口白天在這個緊密發展的地區生活（黃敏禎，1995）²⁰。長久以來，學生人口在這個市鎮生活居住、購物與休閒娛樂等的消費活動，和這個城鎮的發展與成長是無法分割的。然而，學生族群在這個城鎮中卻未必受到應有的重視，很少有積極與正面態度處理學生存在社區的問題與他們對於社區甚至是城市內所呈現的不同空間地景，而僅是將視野放在學生強大的消費能力與他們所帶來的經濟成果之上²¹。

灣，緊臨臺中逢甲大學和臺北國立臺灣師範大學的夜市是獨特空間屬性的代表，它一方面是由學生的消費文化所帶動的地方型商業活動空間，另一方面，它的消費規模和水準模式又吸引了當地城市人口前來消費，已不只是從大學影響的層面便可描繪與解釋的。尤其是後者，加上國立臺灣師範大學一直以來都是國際學生研習中文的重要場域，這也使得師大夜市商圈所呈現的多元性異國風味氣氛是其他臺灣各個大學所無法比擬的。

¹⁹ 包括具有正式臺灣學制的淡江大學、真理大學、臺北海洋科技大學（淡水校本部）和聖約翰大學與非正式學制的臺北基督書院。

²⁰ 儘管當時臺灣尚未有具體化學仕化這方面的研究架構，亦未嘗試以「學仕化」為研究命名，但是，黃敏禎（1995）是最早與此議題內容關聯的研究案例代表。她以臺灣北部的淡水鎮為例子，說明淡江大學從建校到配合國家發展需要的學校擴張，這些變化對淡水地區的都市空間與不動產發展的影響。然而，因為近年來少子女化的影響，她推估的學生人口已從4~5萬人下降為3~4萬人（依教育部106學年2017~2018年統計學生人數推估）。黃敏禎的研究焦點偏向於對當地私有不動產部門的投資活動，較少談論學生的社會活動對空間的影響。不過，從她所研究的都市發展地區而言，她的研究成果與現今國外研究的對話較多，包括「多重家戶住宅」的興建與投資等。在她的研究中呈現，這些地區（如淡水）學生對地方空間上的衝擊，甚至已從街道延伸至如同Garmendia等人（2012）所述的垂直學仕化。

²¹ 大學與城鎮之間的發展一直是臺灣地方發展的一種特殊空間結構，但卻較少被談論。最多的研究焦點便是從學生的行為解釋鄰近不動產租屋的動態，或是從學生的消費行為看待地方商業的活動，這些研究都缺乏從整體都市的視野分析與解讀，學仕化的研究正好彌補這方面的不足。學生為社區甚至為都市所帶來的消費能量是不容小覷的，最起碼臺灣許多知名的觀光夜市都發生在大學鄰近的區域，如逢甲夜市、師大夜市和臺南東大夜市

另外，高等教育機構學生的創造力存在都市中的重要性是不可輕忽的，特別的是，他們被Florida（2004）視為城市中的「創意階層」（creative class）²²，這個階層的存在是決定一個城市是否可以成就為創意城市的重要關鍵之一。大學生在都市或城鎮中所扮演了文化推動者的角色，尤其是學生所營造的藝術創新氛圍明顯地與城市主流文化有所區隔，而這項獨特的次文化管理甚至可以轉換成為高等教育機構與社區之間重要的溝通橋梁（Chatterton, 1999）。在臺灣對文化創意的研究經驗中，學生的文藝創作活動對城市的貢獻是較少被提及的。一如Shaw與Fincher（2010）對墨爾本城市內大學生的創意活動調查中所發現的結論近似：大學生並未受到城市的發展政策重視，同時他們在社區創意活動的重要性亦未完全發揮。明顯地，從學仕化的角度來看待創意城市的發生，這方面的議題仍值得深入研究²³。

等，這些都說明了學生聚集所產生的消費空間正逐步改變城市的空間輪廓。

²² 事實上，R. Florida早期所提出的「創意階層」概念，即是以卡內基梅隆大學（Carnegie Mellon）的學生為研究藍本的。在某種程度上，他亦同意城市的創意是集中在學生群體的（引自Woldoff et al., 2011）。

²³ 大學經營者對於大學在社區或都市所應角色扮演經常被忽略，尤其是對於學生創意的管理與推動是不具體的。早期對這方面的學術都著重在學生透過參與社區服務的過程培養對公共事務的熱忱，但卻忽略學校與社區之間的互動與關係的維持，使得兩者之間的維繫是在公共利益與學生學習的調節上。然而，近年來，一方面由於在學校經營競爭的趨使下，一些學校開始透過各種不同的廣告手段與行銷策略提高學校的知名度，並且累積社會資源，目的是為了維持學校永續經營的能力。因此，整合學校內外部資源，並且藉由舉辦活動方式是受到廣泛同意的作法，如國立臺南大學整合學校舊宿舍成立柏陽文學館，以及每年六月底舉辦的阿勃勒節。而另一方面，在臺灣社區營造模式的推導下，鼓勵大學生主動進入社區從事社區服務，並且藉此提升學生自我表述的機會，是現今大多數學校與政府部門（如農委會的洄游計畫、文化部的駐村計畫與教育部的壯遊計畫等）的主要合作政策，如國立臺南藝術大學學生協助臺南後壁土溝村藝術館的建設等，便是由於創作的平臺，使得學生的創意活動有了較具體發揮的場域與成果。

二、學生與社區

Smith與Holt（2007）認為，不同於中產階級，學生的心智年齡與環境條件本身便是一個具有獨特文化與特性的族群，尤其相對於仕紳者而言，他們所扮演的地方仕紳者角色是年輕的、季節性的和短暫的²⁴。便是由於學生的這些特質，對一個接受大量學生「入侵」的社區而言，學生明顯地在社區裡進行許多不同方式的消費活動，但卻對社區的一切公共事務是相當隔離與冷漠的，且缺乏對地方的認同，更不需提及他們在社區所具有的政治參與權利（Smith, 2008）。在一些國外研究中發現，社會階級基礎的轉換或社會地位提升，都沒有支持學仕化的發生（Smith, 2002）²⁵，因為比較仕紳化之於仕紳者——中產階級而言，在學仕化的過程中扮演「學習仕紳者」的學生，相對於對原始地區的影響，明顯是較少的。

從英國大學聯盟（University U.K., 2006）的經驗中發現（參見附錄），大學生儘管為這些學仕化地區帶來大量的經濟機會與文化多樣性，然而卻也不容忽視負面的影響，包括學生的反社會行為與產權認知的差異都破壞了原有社區的生活環境，尤其是發生在夜間公共空間的恐懼與威脅，都一再地挑動原始社區與新住民之間的永續平衡（Brown, 2013; Demant &

²⁴ 不同於中產階級，學生的心智年齡與環境條件本身便是一個具有獨特文化與特性的族群，尤其相對於仕紳者而言，他們是年輕的、季節性的和短暫的。「年輕的」是指他們年齡大約介於19~25歲之間（10幾歲世代的後期與20幾歲世代的初期）；「季節性的」係指大約只有約一年有三分之二的時間會留在居住的社區裡，不包括寒暑假，而且一年分別有兩次約5個月的停留；「短暫的」則是說明這些學生普遍僅只會在地方的社區停留約4年左右的時間，甚至於每年移動。重點是，這些特性不只是形塑學生的具體特徵之外，同時也影響以學生為主的住宅社區的空間結構與地景風貌。

²⁵ 學仕化包括了個人群體的短暫移入，而這些個人通常是在他們生命週期過程的早期階段便遭遇學仕化的歷程，與慣例的仕紳者不同。像這些移入者的表徵大多是單身且無子女的年輕人，擁有有限的經濟資本且未參與在勞力市場的工作分配之中，嘗試尋求暫時的居住空間，並且藉著有限的住宅條件與學仕化地區產生關聯（儘管有些高等教育學生在畢業後仍會留在當地）。



圖5 臺灣學生的創意活動對鄰近社區的影響

註：左圖為臺南市官田區國立臺南藝術大學鄰近的社區空地，現已被學生設計為社區的兒童遊戲場。右圖為國立臺灣大學，圖中為學生於該校所舉辦的「臺大杜鵑花節」節慶活動中的表演，該項節慶活動不只吸引學生與家長前來觀賞花卉的展出，也成為社區與都市民眾共同參與的休閒遊憩活動。

資料來源：研究者分別於 2010.04.20（左圖）、2013.03.17（右圖）攝製。

Landolt, 2013; Roberts & Eldridge, 2007)²⁶。而這方面的議題正逐漸在臺灣的學術領域中展開：以臺灣臺南一所新建大學的鄰近社區作為例子，簡博秀（2016）的研究中發現²⁷，學生在社區中的生活是相當獨立的，是具有排

²⁶ 依據英國官方的一項調查中發現：在英國，超過45歲以上的成年人僅有15%的比例人口會在一星期內一次造訪夜晚的城鎮中心；而這個數字比較於16~34歲的年輕人而言，他們的比則高達45%（Office of Deputy Prime Minister, 2005）。同樣地，在一些研究顯示，成年人與年輕人對夜間空間的感受是截然不同的：年紀稍長的觀光客會遠離酒吧、小酒館和夜店俱樂部這些以飲酒為主要消費活動所集中的地區，然而這些所謂的「飲酒街」（drinking street）卻強力地吸引年輕族群，特別是在夜晚的時段（Bromley, Tallon, & Thomas, 2003; Bromley, Thomas, & Millie, 2001）。這些飲酒文化與年輕人的享樂主義所伴隨而來的，常常是一些反社會行為、暴力和沒有秩序的舉止，使得年紀稍長的成年人盡量避而遠之，相對較少接近這些容易肇生事端的地區，而許多英國城市中心的夜晚便被這些酒醉的年輕人所占領，且愈到深夜問題愈加嚴重（Roberts & Eldridge, 2007: 253）。

²⁷ 簡博秀（2016）的研究與黃敏禎（1995）的研究是不同的，他的研究範圍屬於都市郊區，且以大部分仍保留農村的生活型態，研究的學校屬於1990年代後擴充而新設置的學校，學生與當地社區的社會衝擊偏向水平的，影響是鮮明的，但對都市結構的衝擊較小。兩者的舉例正好說明臺灣不同典

他性地 (exclusively)，學生的生活作息與原始社區居民的生活習慣明顯不同，有時學生的任意行為對當地具有濃厚純樸色彩的地方社區會產生社會的焦慮與安全的威脅。比較一些的西方研究中所發現的：學生對於酒精與藥品的依賴所引發的脫序行為，經常造成學校鄰近社區公共的危險、髒亂與居民的恐懼 (Roberts & Eldridge, 2007: 253)。而Wu與Jian (2010) 則指出在臺灣，學生騎 (乘) 機車行為是最受社區居民爭議的問題，尤其是急速的行駛、隨意的停車與呼嘯而過的噪音，為社區的安全與寧靜帶來極大的威脅與破壞。

最後，社會和文化衝突始終無法避免地發生在大學社區之中，特別是對未受社會禮俗制約的未成年學生而言，許多反社會的行為與大量林立的「多重家戶住宅」則成為社區永續發展的威脅，社區的居民則必須忍受學生自由又放任的行為，以及消化彼此之間族群牴觸的交易成本²⁸。事實上，如何調節這個社會空間的秩序是有跡可循的——有關土地使用的規劃與調整即是一例，在Hubbard (2008) 與Smith (2008) 的研究中便說明了政府如何透過法令的調節與設置，以及如政治團體如何藉由活動與遊說，減少學仕化帶給地方和社會的衝突，而這方面的研究在臺灣目前仍付諸闕如²⁹。

型高等教育機構所凝聚不同學仕化的代表：「菁英和紅磚式的傳統學校」與「新建 (郊區) 學校」。

²⁸ 不同於「有目的興建的學生住宅」，是否在「單一住家式出租住宅」同樣呈現社會隔離的雙元模式呢？這是可以探究的議題，這個議題與「去學仕化」現象假設明顯是違背的。在研究者的調查經驗中，少部分「單一住家式出租住宅」的房東與住戶保持非常緊密的關係，如部分學生經常受邀一起與房東家人共進晚餐，或學生家長會央請房東代為照顧學生等。但這個關係也可能僅被視為房東與房客之間的契約關係，如果以社區與學生的尺度觀察，似乎還不足以反對社區與學生之間的雙元關係。

²⁹ 本研究認為，有關這個議題的貧乏是來自於：一方面對於學仕化影響的評估既未被重視亦無法有效地預期；另一方面則很明顯的是因政府部門有限的政策工具無法有效地向下層域化 (down-scaling) 至鄰里的空間層級所導致的結果。

肆、國家／地方與高等教育機構

臺灣如同其他先進國家一樣，經歷了高等教育大量擴張的時代，政府將高等教育機構的提升與擴充視為國家發展與促進地方繁榮的重要政策與工具。很明顯地，臺灣的學仕化是在國家面對全球化競爭下，地方與中央交織的政治情緒及權力網絡中所塑造出來。這個藉由「國家再層域化」（state rescaling）的策略，目的脫離不了國家資本再累積的邏輯（簡博秀，2015）：國家，包括中央與地方政府，一方面（向上）藉由高等教育政策擴張合理化國家人力品質提升與提高國家競爭力的目標；另一方面，在這個目標追求下，（向下）放鬆土地開發的管制限制與調節既有法令的規範合理化土地開發與投資的投機行為。這個模式正好說明了臺灣政府近20年來藉由高等教育擴張政策與國土空間變遷的主要關係。透過這兩個空間領域化的角度——中央與地方，建議分別從「國家調節研究」（regulation approach）與「地方政權治理」（local regime governance）的理論架構為基礎，具體理論化第三波仕紳化的論述內容。

一、國家調節與高等教育政策

被視為高等教育機構主體的大學，在近年來有關空間與地理的學術研究中被視為重要的網絡作用者角色（Benneworth & Hospers, 2007; Huggins & Johnston, 2009）。在這個對大學重新定位的理論論述支持下，臺灣大學近年來大量的擴張與高等教育的普及是明顯的事實，這個事實與國家鼓勵人才的培育以符合社會與企業的需要及期待是有關聯的。但不可諱言的是，「國家」在這個高等教育的發展過程中扮演了一個極為重要的角色（周威同，2003；薛曉華，1996）：它一方面調整臺灣原有的教育體制與措施，以符合高等教育人力數量上的需要；另一方面放鬆設立高等教育機構的管制，企圖影響市場機制達到普及教育的目標。現今大多數的研究對國家高等教育擴張

的原因、過程與影響，尤其是對擴張政策降低的教育品質與少子女化的衝擊提出嚴正的質疑與批判，但卻較少提及政府政策調節的手段與如何透過政策鬆綁的方式達到高等教育擴張的目的（戴伯芬等，2015）（如表3）。

表3 臺灣近30年以來（1981～2014年）高等教育重要政策摘要

年	高等教育重要大事及其政策影響
1994	◎ 教育部公布《高級中等以上學校學生就學貸款作業要點》
1996	◎ 教育部公布《教育部遴選專科學校改制技術學院並核准專科部實施辦法》，輔導績優專科學校改制技術學院 ◎ 總統令修正公布《私立學校法》 ◎ 教育部發布《大學及分部設立標準》
1997	◎ 教育部公布《私立學校申請承租經濟部所屬國營事業土地及設定地上權審核作業處理要點》，以興建重大教育建設計畫設施 ◎ 教育部發布《鼓勵新設私立學校處理要點》
1998	◎ 教育部公布《中華民國教育發展指標——邁向廿一世紀教育願景》預定91學年度高等教育淨在學率由86學年度30.61%提高到37.81%，粗在學率由46.11%提高到66.78%
1999	◎ 教育部發布《私立學校分校分部設立標準程序及管理辦法》 ◎ 教育部發布《國立大學申請設立分部共同注意事項》 ◎ 教育部公布《技術學院改名科技大學審核作業規定》
2000	◎ 教育部通過《私立社會教育機構符合承租經濟部所屬國營事業土地及設定地上權審核處理要點》，私立社教機構可承租國有土地
2003	◎ 行政院會通過教育部《高級中等以上學校學生就學貸款利率調整案》，自當年2月1日起大幅調降學生貸款利率，將現行的6.25%降為3.175% ◎ 教育部研議暫緩公私立大學新設、籌設、改名與升格，直到我國大專學生淨在學率或大學錄取率大幅下降，以及有評鑑不合格的學校被教育部強制解散、合併為止
2004	◎ 教育部邀集學者專家及相關單位代表組成「大學校院整併推動委員會」
2011	◎ 教育部發布《大陸地區人民來臺就讀專科以上學校辦法》，訂定《教育部大陸地區學生來臺就學審議會運作要點》、《教育部審查專科以上學校招收大陸地區人民來臺就學招生計畫作業要點》

資料來源：整理自重大教育政策發展歷程（教育大事年表），教育部，2019，2019年6月10日，取自 http://history.moe.gov.tw/policy_list.asp

在這些政策與法令的調節中，政府利用「開放許可」的方式，藉由私立學校設置條件的調降與國有土地租賃的開放，降低私人設置學校的門檻，鼓勵私人興學且投資學生市場，彌補當時大學規劃數量不足與就學率偏低的困境。前者如《各級各類學校私立學校設立標準》等相關規定等，後者則包括《國有非公用土地設定地上權實施要點》、《經濟部所屬國營事業提供土地出租及設定地上權辦法》（現已廢除）、《私立學校申請承租經濟部所屬國營事業土地及設定地上權審核作業處理要點》等相關法令，這些法令的機制給予了私人興辦高等教育機構的誘因，包括在申請程序上土地取得的便捷與較低的貨款利率等，刺激了當時許多私人部門投資新設與擴充私立院校，造就了1990年代後臺灣的學仕化風潮。其次，需求面的提升也是臺灣高等教育擴張政策的重要面向，主要的目標便是提高學生的就學意願與降低學生的入學門檻，其中提供學生優惠的就學貸款協助是對學生就學的重要誘因³⁰。在政府前後幾次修正《高級中等以上學校學生就學貸款辦法》與新修訂《高級中等以上學校學生就學貸款作業要點》之後，整合與協商金融單位及學校機構的學生就學貸款制度，不只是簡化申請的程序與調整適用的標準，同時也放寬就學貸款的額度與降低資款的利率，這對目前臺灣家庭收支結構與學生就學負擔而言，不啻是一項便捷的措施與優惠的政策，同時也提升高等教育學生的就學機會與意願³¹。

總體而言，這個代表第三波仕紳化研究的主軸，標示屬於臺灣所特有的

³⁰ 依教育部圓夢助學網（2019）大學生貸款統計，106學年大學生申請貸款人數約為26萬人（103學年為30萬人），佔所有學生的比例約五分之一，然而私立大專院校申請貸款人數為公立大學人數的4倍，可知就學貸款的學生以私立學校為主。以公立大學的學費2~3萬元初估，4年就學期間的總貸款額度約為24萬元，私立大學因為學費約高於公立大學的2倍，因此私立學校學生的4年學貸壓力約40萬元（簡淑慧，2007）。這筆費用大多數都在畢業後與工作開始之後，分期償還。

³¹ 2003年2月1日公布的《高級中等以上學校學生就學貸款利率調整方案》，將學生就學貸款利率從6.25%調降為3.175%，同時增加採用信用保證制度，放寬學生就學期間貸款利息的認定標準。依當時教育部的估算，受惠的學生增加2萬多人。

學仕化研究議題。它不同於從教育政策上的討論，而更著重於國土規劃與空間結構上的變革，最主要原因在於學仕化本身是一個空間轉化與再結構的過程，長期以來即是透過政府的行政程序與土地使用的調節及轉換刺激地方學仕化的發展³²。然而，過度輕率的國土管制去中心化與民粹政治效率的追求，使得土地的公平正義受到忽視。即使臺灣的學仕化政策歷程有可能被後續的研究所詮釋，但目前臺灣供過於求的高等教育機構數量，以及偏高的大學就學率已成為現今無法拒絕的公共議題，這個現象甚至在「少子女化」的浪潮腐蝕下，讓嚴重供過於求的市場情況更加地挑戰高等學校管理層級的策略智慧，以及回應一般社會民眾的社會正義期待。

二、土地開發與地方政權形式

依規定辦理「臺北大學特定區計畫」，以作為……其目的計有以下三項：一、配合國立臺北大學之成立，**規劃大學城社區帶動地方繁榮**；二、藉由都市計畫程序結合三峽都市計畫規劃設計一個**具有獨特風格暨高居住品質**的大學城特區；三、提供本計畫區合理社區發展模式。（臺北縣政府，1998：1）（文中粗體字與底線為研究者自行補充說明）

由於肩負國家整體人力素質的提升與符合產業轉型的期待（Tomaney & Wray, 2011），高等教育機構的設置一向被視為國家空間發展上「成長極（growth pole）」的策略（Harlore & Perry, 2004）。因此，「大學城」（或

³² 為了推動國家高等教育的發展，政府針對現今都市與非都市的兩元管理制度分別制定了土地使用管制變更的行政條件與程序，如利用《都市計畫法》第27條為土地管則變更提供法源依據，或依《非都市土地開發審議作業規範》為高等學校的設置提供必要的程序。這些舉措，一方面放鬆原有土地管理上的限制，另一方面則鼓勵變更提高土地使用的密度與價值，但是卻忽略了對社會公平與國土規劃合理性的考量，尤其在少子女化後，這些土地的轉型與再利用又再次衝擊土地價值與社會正義，並且再次成為國土規劃的重要議題。

大學園區)的構想,如同科學園區一樣,便成為這個邏輯最具代表性的空間策略,這個整合高等教育機構與鄰近影響地區的地方發展模式,不只成為國家裝飾地方成長與產業轉型的重要策略,也形構地方空間再結構與地方成長聯盟的政權關係。在臺灣的研究經驗已經指出,這個形構策略的地方成長聯盟,無疑地是來自於國家政府官僚體制與政治權力交疊的結果(楊友仁、蘇一智,2005;鍾麗娜、徐世榮,2013):在地方,政治代理者憑藉地方的政治資本向中央索取公共建設,目的為了地方發展的需要;在中央,為了調節地方平衡的發展與刺激地方的經濟成長,以建設高等教育機構作為支持威權的政治酬庸,成為建立中央與地方的政治結盟的一項保證。甚者,在一些研究中指出,強而有力的地方政治網絡遠遠超越中央的「治理性」(governmentality)³³,成為形塑地方發展政策的主要力量(李承嘉、廖本全、戴政新,2010)。

一個很具體的說明則來自於國家對於資源分配公平性的考量,以及建立在區域均衡發展的基礎上。當初這個催促中央政府廣設大學的明顯舉措則完全地依賴在地方發展的引導,其中,資源公平的必要性是奠基於國土計畫與區域均衡發展的治理性,而且是很明確地連結在促進地方政權發展的形構內容之中,這目的與前述來自於民間團體建議的內容是不相違背的。於是一些新的大學,在政府「一縣市一大學」的口號下,便在全國各縣市,尤其是經濟發展較為遲緩的縣市,均衡地且普遍地設立³⁴;同時配合這些新建大學的建設,結合地方政府的推動,透過都市計畫擬訂或變更的程序與強力藉由公權力執行土地徵收的手段,達到設置所謂「大學城」特定區的目的。然而,

³³ 「治理性」是指治理組織或機構如何透過不同的方法將被治理者塑造成良好公民,以及在推動這些方法時所必需動員與應用的一切機構、知識、意識形態的整體。另有臺灣學者將此文字翻釋為「治理術」或「治理體」等不同名詞。

³⁴ 國立臺東大學和國立宜蘭大學則是極具代表性的例子,兩者分別是由臺東師範學院和宜蘭技術學院兩所學校升格成立的。在2003年這兩所大學的成立對當時政府政策而言,是特別標示了臺灣整理教育資源平衡分配的歷史意義,也讓臺灣的每一地方縣市政府轄區內都正式擁有一所以上的大學。

過多的專案項目與過高的開發面積，在有限的需求之下，造成現今臺灣高等教育機構開發區域投資的浪費與土地的閒置³⁵。這些大學城的「圈地運動」，長期荒廢這些被視為激勵地方發展的土地，凸顯了臺灣土地發展政權中，中央與地方複雜糾纏的政治氛圍及所呈現的治理赤字（如表4及圖6）。

表4 臺灣高等教育擴張後代表性的大學城

特定區名稱	面積 (公頃)	學校(校地面積/公頃)
國立中正大學特定區	540	國立中正大學(131)
國立東華大學特定區	3,983	國立東華大學(250)
國立臺北大學特定區	185	國立臺北大學(54)
國立聯合大學特定區	432	國立聯合大學八甲校區(64)
國立高雄大學特定區	310	國立高雄大學(86)
(國立臺東大學)知本校區	568	國立臺東大學(60)
燕巢大學城特定區	12,00	國立高雄第一科技大學、國立高雄師範大學、國立高雄應用科技大學等

資料來源：整理自【大學圈地運動】(4)錯誤的政策比貪污還可怕，陳香蘭，2011a，2012年1月20日，取自<http://e-info.org.tw/node/68864>。

更有甚者，部分例子則是透過政府輔導原有高等教育機構的提升與擴張，提供許多校地不足的高等學校在一些城市邊偏遠或新開發地區設置分校或第二校地，以回應地方政府的需要，並且藉此帶動當地的地方與社區發展（如表5）。但在臺灣近年來的經驗中發現，受限於城鄉發展的差距與政府部門財政經費的窘態，大多數新設校地的開發卻是遙遙無期的，這不只是摒棄了國土與區域均衡發展的原則，也違背了地方長久以來的發展期待³⁶。

³⁵ 位於臺灣東部花蓮的國立東華大學即是一個具有代表性的例子，這所號稱全亞洲校地面積最大的校園，由於學校與地方政府強力的主導開發的工作，使得一所新的國立大學在臺灣的東部地區成立。然而，受限於學校開發的龐大財務壓力，政府對強制徵收國立東華大學校地的行程作為，一直成為近20年來的地方和中央選舉的「騙票政策」（謝明訓，2013）

³⁶ 在臺灣各縣市內，為了地方發展的需要而浪擲的大學空間發展計畫是相當眾多的，除了國立大學設校的原始動力之外，其中亦包括了國立大學設立分校與研究中心的計畫。這些計畫都與當時中央與地方政府之間的政治合



圖6 臺灣高等教育政策擴張後代表性的大學城

註：左圖為新北三峽區的國立臺北大學特定區，該區是為了國立臺北大學而劃設的一個都市計畫特定區計畫，目的即是為了配合大學的發展而規劃的一個以住宅開發為主的社區，由於聯絡市中心交通建設完成，近年來臺灣北部區域房地產的成長，吸引了中產階級人口大量進駐。右圖為國立臺東大學新建的知本分校區，位置離臺東市中心約半小時車程，原屬國營事業用地，提供該校設置分校使用，開發進度緩慢，鄰近皆屬農牧用地，較少開發。

資料來源：研究者分別於 2014.12.02（左圖）、2010.12.10（右圖）攝製。

伍、結論

近年來仕紳概念被多樣性地引用在其他的空間發展與都市政策的論述內容之中，學仕化便是其中的一類型代表。這類型研究主要的討論內容在於高

謀行為是有關的。重要的是，這些計畫都曾給予當地民眾一些發展的想像與願景，但這些計畫卻由於政府與學校之間的行政糾葛、設校經費籌措困難或師生遷校意願低落等原因而遲遲未見動靜。然而，多年來已徵收的土地卻在當地閒置荒廢，嚴重限制地方的發展機會，成為臺灣現今空間普遍的治理問題，甚至引發地方與社會的不滿情緒，其中「反璞玉計畫」運動便是一件具有代表的案例。然而，其中亦包含了地方威脅中央實現政策承諾的舉動。這些由政府所主導的「炒地皮」模式，被比擬是「大學圍地」的運動。直到2010年，監察院正式對教育部提出糾正，包括國立臺灣科技大學、國立臺北科技大學、臺中護專、臺北商業技術學院和國立宜蘭大學等第二校區閒置未開發等的事件，而這些土地約246.7公頃，相當於十座大安森林公園，土地市值則約150億元（陳香蘭，2011b）。

表5 臺灣高等教育擴張後閒置中的大學校地

學校校名	面積（公頃）	需要經費	閒置情形
國立臺北科技大學萬里校區	193	80.0 億元	27 年
臺中護專南屯校區	7.72	16.6 億元	22 年
臺北商業學院平鎮校區	7.59	27.0 億元	19 年
國立宜蘭大學利澤校區	14.9	5.2 億元	18 年
國立臺灣科技大學基隆校區	9.89	21.5 億元	12 年

註：此閒置情形係依分析基本資料出版的年期（2011年）基礎，再多推估8~9年。

資料來源：整理自【大學圈地運動】前言：調查報導揭亂相，陳香蘭，2011b，2012年1月20日，取自 <http://e-info.org.tw/node/68776>。

等教育機構的投資對地方發展的效果與影響，以及強調國家在這個空間過程所扮演的重要角色。不同於仕紳化透過中產階級的下濾效果重新啟動舊社區的發展，學仕化則是藉由學生扮演所謂的仕紳者的條件討論學生與社區的互動關係，以及如何平衡學校對地方發展所帶來的衝擊。儘管學仕化近年來逐漸嶄露在研究與實務上的價值，但重要的是，學仕化發生、起源及其所帶來的社區融合與衝突，甚至是被視為一個具有空間意涵的公共政策等議題，都值得不同研究領域研究者付出更多的關注；不僅如此，這個來自於英國大學實際發展經驗的主題，更多的討論需要不同研究標的的驗證，這也是本研究將研究標的移轉到臺灣作為主題的一個理由。於是，本研究首先說明了學仕化的研究起源與定義，並藉由仕紳化三個階段的研究軌跡支持學仕化的研究基礎與相關議題。本研究最主要的部分是透過這個相關議題的闡釋，與臺灣既有研究的經驗分享，提議未來臺灣學仕化的研究議題為：一、臺灣學仕化的地方性；二、學仕化中的生產者與消費者；三、學生的不動產市場；四、學生在社區；五、學生與社區；六、國家調節與高等教育政策；七、土地開發與地方政權形式（如圖7）。

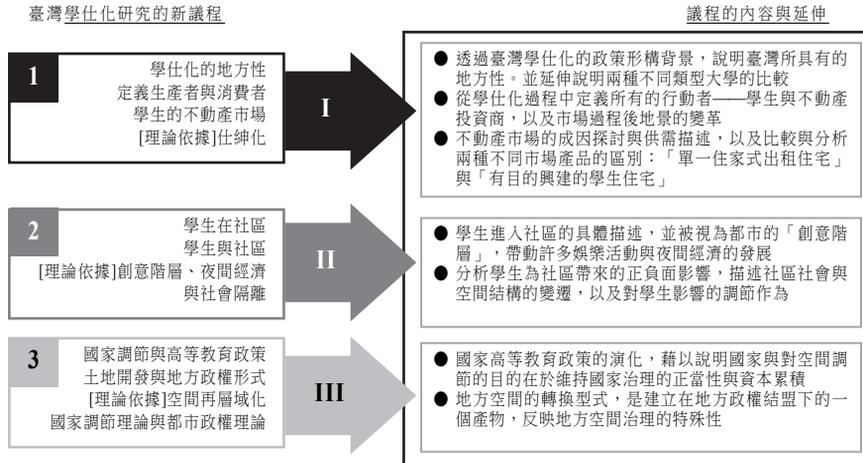


圖7 本研究建議臺灣學仕化議題的內容與理論依據

誌謝：感謝科技部（國科會）所提供的研究補助獎勵，計畫案名為「臺灣：學仕化與它的研究議題」（NSC 101-2410-H-128-042-），以及以下幾位研究助理的協助與資料整理：許嘉榮，胡培真和吳貞儀，她們是重要的貢獻者，加上期刊匿名評審人的建議，是本研究更臻完善的原因，在此一併致謝。

附錄 學仕化四個面向的正面影響與負面挑戰

面向	正面影響	負面挑戰
社會	<ul style="list-style-type: none"> 學生的志願服務行為為對社會的許多面向，形成重要的貢獻 在許多城市內部地區，學生住宅需求防止嚴重去人口化的現象 有便利於城／鎮人口的商品、服務與景點的範圍，會因此而擴大 學生大量的移入，確保了公共交通的連結，可以有利於整個社區的發展 學生社群的加入，促使社會醫療體系的建構與多元信仰中心的成立 	<ul style="list-style-type: none"> 低社會層級的反社會行為增加 學生的警覺性較低又擁有高吸引力的財產，容易引誘犯罪行為增加。這可能導致需要更高的保險費（例如：房子、屋內私人的財產、車） 對一些地方服務的需求減少而導致關閉，特別是教育服務 居民感受到壓力而遷移，壓力是為了避免被邊緣化或孤立。這可能引發既有居民的道德消沉 私人租賃部門競爭的提升。學生的壞習慣引起道德敗壞或行為墮落，影響居民的意識降低 大量建立迎合學生的夜間娛樂，以致於間接對居民住宅寧適性的負面衝擊，形成社區壓力 一些零售業和服務業因學生季節性的消費——發展成渡假村經濟的一種類型
文化	<ul style="list-style-type: none"> 對文化事件活動的多元範圍而言，學生的數量與需求將可以達成這個目的 將城／鎮視為一個有活力、動態的區位，和視為一個有吸引力的景點，如夜間俱樂部、夜間經濟或旅遊，這些都有助於城／鎮名譽的提升 創造發展一個國際性的／都會動態感的／有展望的氣氛 	<ul style="list-style-type: none"> 在傳統自有與居住的家戶地區內，「多重家戶住宅」（HMOs）的擴展導致社區的本質隨之改變 供學生租賃的家戶的區域愈來愈不受歡迎 房子轉換為學生住所之後，想轉回到原本的家庭形式普遍很困難 短期居住的占用造成社區整合的缺乏，同時較少產生對當地環境品質維護的責任 住所轉換和短暫停留是自我警戒和犯罪防護的障礙 藉由不同社會族群所認為可接受的行為和共同義務的認知是不盡相同 生活方式摩擦，如學生的夜間文化打擾了當地孩子和白天工作者
實體	<ul style="list-style-type: none"> 上升的不動產價格誘因，將刺激當地不動產品質的提升。尤其是對地理範圍內一些閒置、衰敗或不適合居住的房地產而言 大多更舊的房地產因為私有投資者 	<ul style="list-style-type: none"> 由於房東不在此居住，缺乏投入資金而忽視一些建築品質的需求，以及對住宅的外部品質維護，如庭院 房地產的更換和房地產租賃租金的優勢（每年重覆的發生）從街景逐漸地

面向	正面影響	負面挑戰
	<p>可預測的利益，而延續他們的建築生命</p> <ul style="list-style-type: none"> 大量年輕人的存在使市中心的社群和零售空間更具有吸引力 零售和娛樂服務業在使用方式上的改變，如當地商店轉換為咖啡館、書店、現場音樂場所等 	<p>貶抑開始</p> <ul style="list-style-type: none"> 增加人口密度與公共服務壓力（治安、清潔、高速公路、規劃、公共交通工具等） 因居住人口增加所造成的路邊停車位不足，與季節性的交通壅塞增加（即在學習期和期末放假） 環境衝擊（如雜亂／垃圾）的發生，主要是因為基礎設施當初是提供為低密度人口使用的，垃圾收集是較低標準的，且不同於當地居民所可以容受的程度 學生的住宅區域吵鬧，特別是在晚上與音樂的播放——成群結黨聚集喧鬧和夜間街道噪音干擾
經濟	<ul style="list-style-type: none"> 學生住宿的高度需求和對私有租賃部門的刺激，導致房價上升 在「買到租」的市場和私有投資的機會有成長的空間 學生構成彈性兼職勞動力，有利於季節性的就業 學生的出現能幫助刺激都市再生 學生購買當地物品，對地方經濟有重大貢獻 學生的存在確保一些零售業的生存 學生宿舍的維修、翻新或擴充，對建築業和服務業等相關部門具有直接經濟效益 畢業生在當地工作的可能性 	<ul style="list-style-type: none"> 學生住房的高需求和私有租賃的區段刺激，導致房價上升，影響鄰近住戶其他目的使用途徑 在特別的區位，學生的集中對當地房東是一項誘因，它可以為私人房東增加較高的獲利優勢 零售業和娛樂業服務需求改變，如外帶飲食店和咖啡店取代地方商店，並且許多商店的定位會重新導向市場的方向 對私有租賃的需求變動 季節性就業（如商店和酒吧）與零售、休閒服務的提供

資料來源：整理自 *Studentification: A Guide to Opportunities, Challenges & Practice* (pp. 13, 16), by Universities U.K., 2006, London: Author.

參考文獻

(一)中文部分

吳昭芳（2001）。教育擴張與教育機會之關係。國立政治大學教育研究所碩士論文，未出版，臺北市。

[Wu, Z.-F. (2001). *The relationship between education expansion and opportunity of education*. Unpublished master's thesis, National Chengchi University, Taipei, Taiwan.]

吳苡辰（2015，6月7日）。大學房套房投報率，成大9.2%最高。聯合報，財經A1版。

[Wu, Y.-Z. (2015, June 7). The return rate of investment on the Cheng Kung university student rental accommodation is highest around Taiwan, is 9.2%. *United Daily News*, Financial Management A1.]

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。

[Wu, J.-I., & Jian, T. B.-X. (2009). Studentification and the spatial policy of Taiwan university. *Land Issues Research Quarterly*, 8(4), 91-107.]

李承嘉、廖本全、戴政新（2010）。地方發展的權力與行動分析：治理性與行動者網絡理論觀點的比較。臺灣土地研究，13（1），95-133。

[Lee, C.-J., Liao, B.-C., & Dai, C.-H. (2010). An analysis of power and action in the context of local development: A comparison of governmentality and actor-network theory. *Journal of Taiwan Land Research*, 13(1), 95-133.]

周威同（2003）。臺灣的大學做為一個國家機器——政治經濟學的觀點。國立中山大學政治學研究所碩士論文，未出版，高雄市。

[Zhou, W.-T. (2003). *University in Taiwan as a state apparatus: A viewpoint of political economy*. Unpublished master's thesis, National Sun Yat-sen University, Kaohsiung, Taiwan.]

林珊婷（2015，7月4日）。大學城租屋，秒殺地段。蘋果日報，Super好屋王H1版。

[Lin, S.-T. (2015, July 4). Best choice on location of rental student room in university town. *Apple Daily*, Super Good Housing H1.]

徐觴（2018）。學生最多卻賺輸？國內外大學城投報差很大。臺灣搜房網。2019年6月10日，取自http://www.soufun.com.tw/netc/news_23_6225.html

[Xu, S. (2018). *Xue sheng zhui duo que zhuan shu? Guo nei wai da xue xheng tou bao lu cha hen duo*. Retrieved June 10, 2019, from http://www.soufun.com.tw/netc/news_23_6225.html]

張芳全（2006）。高等教育在學率擴充的因素、類型與差異分析。思與言，44（2），133-187。

[Zhang, C.-C. (2006). Exploring the factors involved in higher education expanding and in the ratio pattern of higher education and their different influences. *Thought and Words: Journal of the Humanities and Social Science*, 44(2), 133-187.]

教育部（2019）。重大教育政策發展歷程（教育大事年表）。2019年6月10日，取自http://history.moe.gov.tw/policy_list.asp

[Ministry of Education. (2019). *The historical process of important education policy (chronology of main education event)*. Retrieved June 10, 2019, from http://history.moe.gov.tw/policy_list.asp]

教育部統計處（2019）。各級學校統計資料（107學年度）。2019年6月10日，取自https://depart.moe.edu.tw/ed4500/News_Content.aspx?n=5A930C32CC6C3818&sms=91B3AAE8C6388B96&s=9D1CE6578E3592D7

[Department of Statistic, Ministry of Education. (2019). *Statistic data about all school (2018 academic year)*. Retrieved June 10, 2019, from https://depart.moe.edu.tw/ed4500/News_Content.aspx?n=5A930C32CC6C3818&sms=91B3AAE8C6388B96&s=9D1CE6578E3592D7]

- 教育部圓夢助學網 (2019)。就學貸款統計資料。2019年6月10日，取自 http://helpdreams.moe.edu.tw/hd/upload/20190125_1.pdf
- [Web of Help Dreams, Ministry of Education. (2019). *Statistic data about student loan*. Retrieved June 10, 2019, from http://helpdreams.moe.edu.tw/hd/upload/20190125_1.pdf]
- 陳香蘭 (2011a)。【大學圈地運動】(4) 錯誤的政策比貪污還可怕。2012年1月20日，取自 <http://e-info.org.tw/node/68864>
- [Chan, X.-L. (2011a). *[Enclosure Movement of University](4) The wrong policy is horrible, more than corruption*. Retrieved January 20, 2012, from <http://e-info.org.tw/node/68864>]
- 陳香蘭 (2011b)。【大學圈地運動】前言：調查報導揭亂相。2012年1月20日，取自 <http://e-info.org.tw/node/68776>
- [Chan, X.-L. (2011b). *[Enclosure Movement of University] Introduction: The exposure report about chaotic*. Retrieved January 20, 2012, from <http://e-info.org.tw/node/68776>]
- 黃敏禎 (1995)。臺灣私立大學學生住宿問題之政治經濟學分析——淡江大學個案。臺灣社會研究季刊，19，61-123。
- [Hwang, M.-J. (1995). A political economic analysis of student housing of private university in Taiwan: The case of Tam Kang University. *Taiwan: A Radical Quarterly in Social Studies*, 19, 61-123.]
- 楊友仁、蘇一志 (2005)。地方成長聯盟與空間治理策略：以台南科學城為例。都市與計劃，32 (1)，1-23。
- [Yang, Y.-R., & Su, I.-J. (2005). The growth coalitions & spatial governance: A Case study of Tainan technopolis. *City & Planning*, 32(1), 1-23.]
- 楊貞霞 (2011)。創意治理新臺南——專訪副市長林欽榮。悠活臺南，1，16-17。
- [Yang, Z.-X. (2011). A special interview to Vice-Mayor Ching-Rong Lin—The

- creative governance at New Tainan. *LOHOS at Tainan, 1*, 16-17.]
- 臺北縣政府（1998）。臺北大學特定區都市計畫書。未出版。
- [Taipei County Government. (1998). *The urban plan of Taipei University Special District*. Unpublished.]
- 蔡孟好（2009，11月7日）。臺南4大學學生套房投資術。蘋果日報，地產王 P1版。
- [Cai, M.-Y. (2009, November 7). The investment skill for student accommodation at 4 universities of Tainan. *Apple Daily*, The King of Real Estate P1.]
- 戴伯芬、吳燕秋、林宗宏、陳思仁、林凱衡、揮塵子（2015）。高教崩壞：市場化、官僚化與少子女化的危機。臺北市：群學。
- [Dai, B.-F., Wu, Y.-Q., Lin, Z.-H., Cheng, S.-R., Lin, K.-H., & Hui, C.-Z. (2015). *The coming collapse of Taiwan's higher education: Crises of marketization, bureaucratization & sub-replacement fertility*. Taipei, Taiwan: Socio.]
- 薛曉華（1996）。臺灣民間教育改革運動——「國家與社會」的分析。臺北市：前衛。
- [Xue, X.-H. (1996). *The education reform movement—From an analysis point of state & society*. Taipei, Taiwan: Qian Wei Book Store.]
- 謝明訓（2013）。東華大學城計畫已成空頭支票。2015年2月28日，取自 <https://www.facebook.com/mingzhenx1/posts/582419618477919>
- [Xie, M.-X. (2013). *The plan of Dong Hua University town was a short check*. Retrieved February 28, 2015, from <https://www.facebook.com/mingzhenx1/posts/582419618477919>]
- 鍾麗娜、徐世榮（2013）。都市政治與都市計畫之政經結構分析——以南科樹谷園區為例。臺灣土地研究，16（2），63-87。
- [Chung, L.-N., & Shih, S.-J. (2013). The political & economic structural

- analysis of urban politics & urban planning—case study of the tree valley estate of the Tainan science-based industrial park. *Journal of Taiwan L & Research*, 16(2), 63-87.]
- 簡淑慧（2007）。錢從那裡來？！課徵企業紅利稅，專款專用於教育。載於國立政治大學（主編），*高教育學雜費政策與改革會議手冊*（頁31-35）。臺北市：編者。
- [Chien, S.-H. (2007). Where the money comes from? Levying corporate dividend tax for the special purpose on education expenditure. In National Cheng Chi University (Ed.), *Meeting H&book of the high education policy & reform on tuition & incidental fees* (pp. 31-35). Taipei, Taiwan: Editor.]
- 簡博秀（2015）。第三波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），63-91。
- [Jian, T. B.-X. (2015). Chinatown redevelopment plan in Tainan: The third-wave gentrification & the rescaled competition state regime. *Journal of Urbanology*, 6(1), 63-91.]
- 簡博秀（2016）。學仕化與社會隔離。人口學刊，53，139-182。
- [Jian, T. B.-X. (2016). Studentification & social segregation: Students in higher education & local residents. *Journal of Population Studies*, 53, 139-182.]
- 簡博秀、吳貞儀（2013，5月）。見習仕紳者：學仕化與社會融合。論文發表於臺北大學不動產與城鄉環境系舉辦之「第十一屆土地研究學術研討會」，臺北市。
- [Jian, T. B.-X., & Wu, J.-I. (2013, May). *Studentification & social mix: Apprentice'gentrifer*. Paper present at the academic meeting of "11th Taiwan L& Research." held by Department of Real Estate & Build Environment, Taipei University, Taipei, Taiwan.]

(二)英文部分

- Beauregard, R. (1986). The chaos and complexity of gentrification. In N. Smith

- & P. Williams (Eds.), *Gentrification of the city* (pp. 35-55). London: Unwin Hyman.
- Benneworth, P., & Hospers, G.-J. (2007). The new economic geography of old industrial regions: Universities as global-local pipelines. *Environment and Planning C*, 25(6), 779-802.
- Bianchini, F. (1995). Night cultures, night economies. *Planning Practice and Research*, 10(1), 121-126.
- Boersma, K., Langen, H., & Smets, P. (2013). Paradoxes of studentification: Social mix versus gentrification in a disadvantaged neighborhood in Amsterdam East. *The Open Urban Studies Journal*, 6, 40-49.
- Bromley, R., Tallon, A. R., & Thomas, C. J. (2003). Disaggregating the space-time layers of city centre activities and their users. *Environment and Planning A*, 35(10), 1381-1401.
- Bromley, R., Thomas, C., & Millie, A. (2001). Exploring safety concerns in the night-time city. *Town Planning Review*, 71(1), 71-96.
- Brown, D. M. (2013). Young people, anti-social behavior and public space: The role of community wardens in policing the 'ASBO generation.' *Urban Studies*, 50(3), 538-555.
- Bruning, S. D., McGrew, S., & Cooper, M. (2006). Town-gown relationship: Exploring university-community engagement from the perspective of the community members. *Public Relations Review*, 32(2), 125-130.
- Bulter, T., & Robson, G. (2001). *London calling: The middle class and the re-making of inner London*. Oxford: Berg.
- Calvo, D. M. (2018). Understanding international students beyond studentification: A new class of transnational urban consumers. The example of Erasmus students in Lisbon (Portugal). *Urban Studies*, 55(10), 2142-2158.

- Caulfield, J. (1994). *City form and everyday life: Toronto's gentrification and critical social practice*. Toronto, Canada: University of Toronto Press.
- Chatterton, P. (1999). University student and the city centres – The formation of exclusive geographies. *Geoforum*, 30(2), 117-133.
- Chatterton, P. (2000). The culture role of universities in the community: Revisiting the university-community debates. *Environment and Planning A*, 32(1), 165-181.
- Chatterton, P. (2010). The student city: An ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification. *Environment and Planning A*, 42(3), 509-514.
- Collins, F. L. (2010). International students as urban agents: International education and urban transformation in Auckland, New Zealand. *Geoforum*, 41(6), 940-950.
- Davidson, M. (2008). Spoiled mixture: Where does state-led 'positive' gentrification end? *Urban Studies*, 45(12), 2385-2405.
- 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. (2009). New-build gentrification: Its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16(5), 395-411.
- Demant, J., & Landolt, S. (2013). Youth drinking in public places: The production of drinking spaces in and outside nightlife areas. *Urban Studies*, 51(1), 170-184.
- Department for Education and Skills. (2003). *The future of higher education*. London: Her Majesty's Stationery Office.
- Fabula, S., Horvath, D., Boros, L., & Kovacs, Z. (2015, November). *The contradictory effects of studentification and social diversification on the*

- social cohesion of Jozsefvaros/Budapest (Draft Paper)*. Paper present at Young Divercities: Encountering and Living with Hyper-Diversity – Young People’s Urban Experiences, organized by Utrecht University, Utrecht.
- Fincher, R., & Shaw, K. (2009). The unintended segregation of transnational students in central Melbourne. *Environment and Planning A*, 41(8), 1884-1902.
- Florida, F. L. (2003). *The rise of the creative class*. Melbourne: Pluto Press.
- Florida, F. L. (2004). *Cities and the creative class*. New York: Roulledge.
- Garmendia, M., Coronado, J. M., & Urena, J. M. (2012). University students sharing flats: When studentification becomes vertical. *Urban Studies*, 49(12), 2651-2668.
- Ghose, R. (2004). Big sky of sprawl? Rural gentrification and the changing cultural landscape of Missoula, Montana. *Urban Geography*, 25(6), 528-549.
- Glass, R. (1964). *Introduction to London: Aspects of change*. London: Centre for Urban Studies.
- Glasson, J. (2003). The widening local and regional development impacts of the modern universities – A tale of two cities (and North- South perspectives). *Local Economy*, 18, 21-37.
- Grabkowka, M., & Frankowski, J. (2016). ‘Close to the city centre, close to the university.’ Are there symptoms of studentification in Gdansk, Poland? *Bulletin of Geography: Socio-Economic Series*, 32, 73-83.
- Hackworth, J. (2000). *The third wave*. Unpublished doctoral dissertation, Rutgers University, U.S.A.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464-477.
- Hall, P. (1997). The university and the city. *GeoJournal*, 41(4), 301-309.

- Hamnett, C. (1991). The blind man and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189.
- Hamnett, C. (2000). Gentrification, postindustrialism, and industrial and occupational restructuring in global cities. In G. Bridge & S. Watson (Eds.), *A companion to the city* (pp. 231-241). New York: Blackwell.
- Harlore, M., & Perry, B. (2004). Universities, localities and regional development: The emergence of the 'mode 2' university? *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(1), 212-223.
- He, S. (2015). Consuming urban living in 'villages in the city': Studentification in Guangzhou, China. *Urban Studies*, 52(15), 2849-2873.
- Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. *Environment and Planning A*, 40(2), 323-341.
- Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: Leading separate lives? *Environment and Planning A*, 41(8), 1903-1923.
- Huggins, R., & Johnston, A. (2009). The economic and innovation contribution of universities: A regional perspective. *Environment and Planning C*, 27(6), 1088-1106.
- Jakob, D. (2012). The eventification of place: Urban development and experience consumption in Berlin and New York City. *European Urban and Regional Studies*, 20(4), 447-459.
- Kenna, T. (2011). Studentification in Ireland? Analysing the impacts of students and student accommodation on Cork City. *Irish Geography*, 44(2-3), 191-213.
- Kinton, C., Smith, D., & Harrison, J. (2016). De-studentification: Emptying housing and neighbourhoods of student population. *Environment and*

- Planning A*, 48(8), 1617-1635.
- Lees, L. (2000). A re-appraisal of gentrification: Towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, 24(3), 389-408.
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.
- Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: Towards an inclusive urban renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449-2470.
- Lees, L. (2011). The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 35(1), 1-17.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.
- Ley, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press.
- Martin, L., Smith, H., & Philips, W. (2005). Bridging 'town and gown' through innovative university-community partnerships. *The Innovation Journal: The Public Sector Innovation Journal*, 10(2), 1-16.
- Munro, M., & Livingston, M. (2012). Student impacts on urban neighbourhoods: Policy approaches, discourses and dilemmas. *Urban Studies*, 49(8), 1679-1694.
- Munro, M., Turok, I., & Livingston, M. (2009). Students in cities: A preliminary analysis of their patterns and effects. *Environment and Planning A*, 41(8), 1805-1825.
- Murphy, L. (2008). Third-wave gentrification in New Zealand: The case of Auckland. *Urban Studies*, 45(12), 2521-2540.
- Murzyn-Kupisz, M., & Szmytkowska, M. (2015). Studentification in the post-socialist context: The case of Cracow and the Tri-city (Gdansk, Gdynia and Sopot). *Geografie*, 120(2), 188-209.
- Office of the Deputy Prime Minister. (2005). *How to manage town centres*.

- London: The Stationery Office.
- Order, U., Cattell, K., Michell, K., & Bowen, P. (2010). The effects of studentification on the residential neighbourhood of a university suburb: A study of the University of Cape Town in Rondebosch. *FM in the experience economy*. Retrieved April 3, 2015, from <https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB21568.pdf>
- Phillips, M. (1993). Rural gentrification and the processes of class colonization. *Journal of Rural Studies*, 9(2), 123-140.
- Read, B., Archer, L., & Leathwood, C. (2003). Challenging culture? Student conceptions of 'belonging' and 'isolation' at a Post-1992 University. *Studies in Higher Education*, 28(3), 261-277.
- Roberts, M., & Eldridge, A. (2007). Quieter, safer, cheaper: Planning for a more inclusive evening and night-time economy. *Planning Practice and Research*, 22(2), 253-266.
- Robinson, C. (2009). 'Nightscape and leisure spaces': An ethnographic study of young people's use of free space. *Journal of Youth Studies*, 12(5), 501-514.
- Robinson, J. (2006). *Ordinary cities: Between modernity and development*. Abingdon: Routledge.
- Rugg, J., Ford, J., & Burrows, R. (2004). Housing advantage? The role of student renting in the constitution of housing biographies in the United Kingdom. *Journal of Youth Studies*, 7(1), 19-34.
- Sabri, S., & Ludin, A. N. M. (2009, February). "Studentification" is it a key factor within the residential decision-making process in Kuala Lumpur? Paper present at 3rd SEATUC Symposium Proceeding, organized by South East Asian Technical Universities Consortium, Johor Bahru, Malaysia.
- Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2012a). The diverse geographies of

- studentification: Living alongside people not like us. *Housing Studies*, 27(8), 1057-1078.
- Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2012b). The rapidity of studentification and population change: There goes the (student) hood. *Population, Space and Place*, 18(5), 597-613.
- Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2013). New-build studentification: A panacea for balanced communities? *Urban Studies*, 50(13), 2623-2641.
- Shaw, K., & Fincher, R. (2010). University students and the 'creative city.' *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events*, 2(3), 199-220.
- Smith, D. P. (2002). Patterns and processes of 'studentification' in Leeds. *Regional Review*, 11, 17-19.
- Smith, D. P. (2005). Studentification: The gentrification factory. In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: The new urban colonialism* (pp. 72-89). London: Routledge.
- Smith, D. P. (2008). The politics of studentification and '(un)balanced' urban populations: Lessons for gentrification and sustainable communities? *Urban Studies*, 45(12), 2541-2564.
- Smith, D. P. (2009). Guest editorial: 'Student geographies,' urban restructuring, and the expansion of higher education. *Environment and Planning A*, 41(8), 1795-1804.
- Smith, D. P. (2012). The social and economic consequences of housing in multiple occupation (HMO) in UK coastal towns: Geographies of segregation. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 37(3), 461-476.
- Smith, D. P., & Holt, L. (2007). Studentification and 'apprentice' gentrifiers with Britain's provincial towns and cities: Extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning A*, 39(1), 142-161.

- Smith, D. P., & Hubbard, P. (2014). The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. *Area*, 46(1), 92-100.
- Smith, D. P., & Phillips, D. A. (2001). Socio-cultural representations of greentrified Pennine rurality. *Journal of Rural Studies*, 17(4), 457-469.
- Smith, N. (1996). *New urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- Tomaney, J., & Wray, F. (2011). The university and the region: An Australian perspective. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(5), 913-931.
- Uitermark, J., Duyvendak, J., & Kleinhans, R. (2007). Gentrification as a governmental strategy: Social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. *Environment and Planning A*, 39(1), 125-141.
- University U.K. (2006). *Studentification: A guide to opportunities, challenges and practice*. London: Author.
- van Liempt, I., van Aalst, I., & Schwanen, T. (2015). Introduction: Geographies of the urban night. *Urban Studies*, 52(3), 407-421.
- Visser, G., & Kotze, N. (2008). The state and new-build gentrification in Central Cape Town, South Africa. *Urban Studies*, 45(12), 2565-2593.
- Walks, R. A. (2001). The social ecology of the post-fordist/global city? Economic restructuring and socio-spatial polarization in the Toronto urban region. *Urban Studies*, 38(3), 407-448.
- Ward, K. (2010). Towards a relational comparative approach to the study of cities. *Progress in Human Geography*, 34(4), 471-487.
- Watson, D. (2007). Does higher education need a hippocratic oath? *Higher Education Quarterly*, 61(3), 362-374.
- Wattis, L. (2013). Class, students and place: Encountering locality in a post-industrial landscape. *Urban Studies*, 50(12), 2435-2440.

- Woldoff, R. A., DeCola, T., & Litchfield, R. C. (2011). The aspirational creative class: Urban residential preferences of college students in creative majors. *City, Culture and Society*, 2(1), 75-83.
- Wu, C.-Y., & Jian, B.-X. (2010, December). *Studentification: Social, cultural and spatial regulation*. Paper presented at the First International Conference on Sustainable Urbanization (ICSU 2010), organized by the Hong Kong Polytechnic University, Hong Kong.