



【新聞稿】

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 98 年 3 月 2 日

民生、復興與松江區 — 未來飯店業者必爭之地

交通部民航局日前宣布將松山機場定位為「商務機場」，明年計劃與日本東京、大陸上海與南韓首爾等首都有對飛班機，再加上連接松山機場的捷運內湖線將於今年六月通車，再配合政府將觀光旅遊列為未來六大關鍵產業之一等利多因素，未來臨近松山機場的辦公室及旅館之需求將大為增加，為商用不動產市場帶來無限商機。

最接近松山機場的民生敦北辦公商圈因辦公環境優良以及優質的辦公大樓，一直是許多外商企業的聚集地，與信義區、敦南區並列為台北市最重要的三大辦公商圈。雖然近來因信義計畫區的崛起，吸引了許多區內重量級外商如微軟、KPMG等企業遷出民生敦北區，而一度有空置率增加的趨勢，但是自去年底兩岸包機直航後，民生敦北辦公商圈反而成為陸資企業的主要詢問區域，目前已有廈門航空及南方航空搶先進駐，應該也是著眼於松山機場的便利性。因此未來如果增加日本東京及南韓首爾的航班，預計屆時會吸引更多日商及韓商遷入民生敦北區。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，在松山機場恢復國際航線成為首都機場後，周邊辦公商圈如南京復興區與松江區等也將因鄰近機場而受惠。基於對商辦需求的增加，相信民生敦北、復興等商圈的 A 級辦公室之租金率和空置率因經濟不景氣而有所調整的調幅將會比台北市平均 A 級辦公室的調幅來得少。

劉美華表示，基於歷史關係，過去數十年，松江、復興及民生辦公商圈均為日商的大本營(例如日立、東芝、富士通等)，雖然過去數年開始有日系公司搬遷到信義區，但未來松山機場能直飛東京，相信會更鞏固這三個區域在日商心中做為台北根據地的重要地位。同時做為兩岸直航及未來直飛南韓首爾機場，相信松山機場的鄰近辦公商圈將成為陸資及韓商登陸台灣的優先考量辦公地點。

附表 1: 民生、復興及松山辦公商圈內，知名日商據點

日商企業	所處辦公大樓
日商瑞穗銀行	宏國大樓
日立 (Hitachi)	宏國大樓
東芝 (Toshiba)	民生金融大樓
野村綜合研究所 (Nomura Research Institute)	宏泰世紀大樓
野村證券 (Nomura)	聯邦商業大樓
富士通亞太 (Fujitsu Taiwan)	敦北商業大樓
台灣東電化 (TDK Taiwan)	住友商事福陞大樓

資料來源: 瑞普國際物業整理

瑞普國際物業總裁曾東茂也表示，除對商辦的需求將增加，商務旅館及觀光旅館也將是商用不動產市場需求的另一主力。在松山機場新增國際航線以及馬政府推動觀光旅遊為六大新興產業之一的利多因素下，商務及觀光旅客往返台北市的便利性提高，對旅館的需求也將大增。而一般國際商務旅客都喜歡入住鄰近機場或其訪視公司附近的優質飯店，而目前民生、復興與松江辦公商圈的優質觀光旅館及商務旅館僅有數間(如西華飯店與六福皇宮等)，而房間數也僅有約一千間，因此在需求增加的情況下，相信未來會有更多飯店業者會準備在這些商圈設立旅館。但由於開發觀光旅館需要之基地面積較大，而現在除了敦化北路興建中的文華酒店外，在這個區域不容易找到適合開發為觀光旅館的基地，因此相信飯店業者會以設立精品商務旅館(Boutique Hotel)為主，由於這種飯店的房間數目均為50-100間，所需基地較小。因此相信未來松山機場附近應會有一些飯店投資者會考慮在面積不大的基地開發精品商務飯店，同時改建現有老舊辦公大樓為商務飯店也是飯店投資者考慮的範圍之內。

附表 2: 民生、復興及松山辦公商圈內之觀光旅館及優質商務旅館

觀光旅館及優質商務旅館	房間數
六福皇宮	288
西華大飯店	343
兄弟大飯店	250
六福客棧	230
台北馥敦飯店(復北館)	75
怡亨酒店	62
小計	1248

資料來源: 瑞普國際物業整理