

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 98 年 12 月 7 日

---

## 台北商用不動產市場新聞稿

### 【土地少、老樓多 商辦大樓都市更新商機無限】

即將在 12 月 10 日由 CCIM 台灣聯誼會、台北市不動產仲介經紀公會、台北市不動產經紀人協會合作舉辦的【2009 CCIM 台灣不動產論壇】將討論三個議題，分別是台北住宅不動產市場、台北商用不動產市場與近來最為熱門的都市更新議題。

CCIM 台灣聯誼會會長暨瑞普國際物業董事長曾東茂表示，近來都市更新的議題很夯，尤其是新舊房價差很大的住宅區域，但是其實對於商用不動產來說，也是很重要的取得新開發用地的方式。尤其是北市精華區的土地是漸趨稀少，而優質的地段是無法取代的，在不動產上總是說最重要的三個因素是：「Location, Location 與 Location」，因此優質地段的老樓拉皮或拆除重建，是達到大樓最高最有效使用的方法，也能提高收益。例如上海商業儲蓄銀行總部大樓（位於中山北路與民權東路交叉口），即是將美琪飯店改裝成辦公大樓，是屬於大樓整建/拉皮的方式。而台新金控總部大樓（位於仁愛路圓環）則是將財神酒店拆除重建，並且也是台北市首宗依照都市更新條例程序申辦之都市更新案。

由於近幾年來台北市新完工的辦公大樓並不多，並且多集中在信義計劃區或北市東區，相信主要因素當然是因為辦公商圈逐漸東移，在市場需求的考量下，當然是以東區為主要開發區域，而且還有副都心-信義計劃區的規劃，當然使得商圈的重心往東變遷，但是相信推動商圈東移的另外一個因素則是因西區的辦公大樓開發較早，使得現有大樓的屋齡較為老舊、辦公機能（例如樓板高度、電梯數量、網路系統與通訊設備等）已不符合市場需求，以及附近環境較為雜亂，因此對於許多要求較佳辦公環境的外商而言，是較不考慮的區域，目前較為熱門的三個辦公商圈則是信義計劃區、敦南商圈與敦北商圈。

曾東茂表示，不是大樓舊了就表示沒有價值了，在國外不乏有數十年屋齡的 A 級辦公大樓仍然維持的很好（例如紐約的帝國大廈，則是在 1931 年就落成），當然需要定期的維護，在一段時間後還需要進行大型的維修或更換設備，才能維持辦公大樓應有的狀況與功能。

而大樓的更新程度，將會有更新時間與增值的差異。例如時間最短的大樓拉皮，可能僅需要數個月，則可完成大樓的外牆更新與管線的更換，但可能提高的收益

也有限；第二種的重建，則可因應市場需求，重新開發成全新大樓，增值幅度大；而都市更新可因結合附近區塊，共同開發，可作更完善的規劃與複合使用，則創造的增值更是可觀。除了現有已完工的或改建中的個案，相信還有許多極具潛力的區域，例如台北車站商圈、松江路、南京東/西路都因為交通便捷而有改建的潛力。

曾東茂又表示，雖然都市更新可創造的增值最大，但是也可能因為牽涉範圍較廣、所有權人眾多而有整合上的困難，因此就一般投資者來說，選擇區位好的辦公大樓，再以大樓拉皮方式提高價值，也是可以考慮的方式。

附表：舊大樓更新案例

大樓更新方式	大樓使用用途	更新
大樓拉皮/整修	更新後維持原大樓使用用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>國泰寰宇商業大樓</li> <li>國長大樓</li> </ul>
	更新後變更大樓使用用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>美琪飯店 → 上海商業儲蓄銀行總部大樓</li> <li>台糖的舊總部大樓 → 麗寶福容大飯店</li> <li>台產館前路員工宿舍 → 福泰桔子商旅-館前店</li> <li>國華人壽中華路大樓 → 萬事達旅店</li> <li>舊錢櫃環亞店 → 華泰王子飯店</li> </ul>
大樓重建	更新後維持原大樓使用用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>國際金融大樓</li> </ul>
	更新後變更大樓使用用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>財神酒店 → 台新金控總部大樓</li> <li>美麗華飯店 → 美麗華辦公大樓</li> <li>敦南金銀星大樓 → 住宅大樓</li> <li>富都飯店 → 豪宅大樓</li> </ul>
區塊都市更新		<ul style="list-style-type: none"> <li>台產總部更新案 → 辦公、商場與住宅開發案</li> </ul>

資料來源：瑞普國際物業整理