



瑞普國際物業股份有限公司  
瑞普國際不動產估價師事務所

REPro International

台北市110松仁路89號13樓之2  
13F-2, No. 89, SongRen Road,  
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.  
Tel: 886-2-2758-6000  
Fax: 886-2-2758-1000  
<http://www.repro.com.tw>

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 99 年 8 月 13 日

## 台北商用不動產市場新聞稿

### 【有創意的使用方式 再造商用不動產的春天】

今年(99年)上半年的陸客來台觀光的人次統計約 63 萬人次，已超過 98 年整年度(約 60 萬人次)，並且在目前尚未開放自由行的狀況下，熱門商圈與景點的平價旅館已成現不太好訂房的情況，可預見的當開放陸客自由行之後，旅館的需求將會更為增加。

瑞普國際物業副總經理蘇銳強表示，以香港的經驗來看，在開放大陸客自由行之後，觀光人數由每年約 200 萬人次，大幅成長到 2009 年的 1800 萬人次，其大幅增加的陸客的確帶動香港的旅館與零售業的營收，進一步推升旅館與零售物業的不動產價值。

瑞普國際物業總經理劉美華也表示，雖然在 98 年還未大幅放寬陸客觀光人數時，許多平價旅館或舊辦公大樓還因收益不佳，在市場上兜售，但在 98 年的時候就已經預期商務/精品/平價旅館會成為舊商用大樓的重要出路。

隨著陸客來台人數的提升，台北市區受限於土地取得不易與土地價格高，因此舊旅館改建、改裝舊辦公大樓或小型基地開發為旅館在近幾年來已成為在台北市區內新旅館成立的方式，看中捷運的便捷性，符合商務及自由行的需求，因此許多捷運延線或購物商圈附近的舊大樓，已經轉型為最時尚的精品旅館，例如位於南京東路三段的「Hotel Quote Taipei」就是由錢櫃 KVT 環亞店大樓改建而成、晶華酒店集團旗下的「捷絲旅-西門町館」是進駐位於中華路的辦公大樓-萬企大樓、「晶璽商旅@世貿館(AT Boutique)」進駐基隆路與信義路口的「世貿 Tower」等，顯示出精品旅館已成為商用不動產市場的黑馬。

除了平價/精品旅館的如雨後春筍般冒出，信義計畫區也是五星級旅館的發展重鎮，在今年就有兩間五星級旅館開幕 (W Hotel & 台北艾美酒店)，之後還有晶英酒店與四季飯店興建中。

劉美華表示，辦公室、商場與旅館都是有收益性的商用不動產，但是因應市場狀況，有創意的使用方式才能創造商用不動產的最高效用，再造商用不動產的春天。

附表 1：已完工或改建中的改建的平價旅館

開發者	區位	原建物	開發方式	改建後飯店
麗寶建設	大安區建國南路	台糖的舊總部大樓	承租	麗寶福容大飯店
晶華飯店集團	萬華區中華路	萬企大樓 5-9 樓	承租	捷絲旅 (西門町館)
	中山區林森北路	林森北路 V-Mix 旁商業大樓	承租	捷絲旅 (林森館)
福華飯店集團	中正區館前路	台產的員工宿舍	承租	福泰桔子商旅-館前店
	中正區開封街	台產的員工宿舍	承租	福泰桔子商旅-開封店
萬事達旅店	萬華區中華路	國華人壽的辦公大樓	承租	萬事達務店
	中正區重慶南路	辦公大樓	承租	喜苑旅店
台北旅店集團	中山區長安東路	辦公大樓	承租	喜瑞飯店
	中山區天津街	原王子飯店	承租	丹迪旅店-天津店
	大安區信義路	商用大樓	承租	丹迪旅店-大安森林公園店
	中正區懷寧街	旅館	承租	新驛旅店-台北車站前站店 (懷寧店)
	大同區長安西路	大樓	承租	新驛旅店-台北車站後站店 (長安店)
	大安區信義路	旅館	承租	新尚旅店
海霸王餐飲集團	大同區南京西路	商用大樓	自有	城市商旅-台北館
	松山區南京東路	商用大樓	自有	未完工
N/A	中正區金山南路	互助營造的辦公大樓	承租	八方美學商旅
華泰王子飯店	松山區南京東路	舊錢櫃環亞店	承租	Hotel Quote Taipei
國賓飯店	萬華區武昌街	誠品武昌店 6-10 樓	承租	未完工

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理

附表 2: 近來舊大樓的買賣狀況

交易時間	區位	大樓	買方	交易金額
99年8月	中正區城中區	慶豐銀行總部大樓	台壽保	25.6 億元
99年7月	中山區南京東路	和成欣業大樓	皇家季節酒店	約 10 億元
99年7月	萬華區西門町	力福商業大樓	新華開發	2.32 億元
99年7月	萬華區西門町	西寧大樓	華夏資	9.70 億元
99年7月	萬華區西門町	萬國百貨大樓	亞太置地	30.50 億元
99年5月	士林區士林夜市	金雞廣場	興富發	35.55 億元
99年5月	萬華區西門町	幸福百貨大樓(部分)	海霸王集團	10.29 億元
99年4月	中山區中山北路	三光惟達大樓	台產	15.39 億元
99年1月	大安區忠孝商圈	中和羊毛大樓	蛻奇有限公司	25.2 億元

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理

附表 3: 信義計畫區內旅館進駐狀況

基地編號	開發者	經營者	飯店名稱	完工時間
統一 BOT	統一集團		W Hotel	預計 2010 年 10 月
A3	國泰集團		四季酒店	未定
A10	富邦集團	晶華酒店	晶英酒店	預計 2013 年
A12	新光集團	寒舍集團	台北艾美酒店	預計 2010 年 10 月
--	--	--	君悅酒店	營運中

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理