

# 都會區老舊建築再利用可行性分析：以台中市區旅館建築為例 = A feasibility study on the city of old building reuse : by..

陳振訓、黃俊熹

E-mail: 9901160@mail.dyu.edu.tw

## 摘要

因為交通結構的改變及台中市政府推動「雙核心發展策略」的影響，導致中區商圈快速沒落，火車站前500公尺內的旅館數量，近10年來減少了50%以上。尚存之老舊旅館建築大多數因為經營效益偏低，面臨嚴峻的經營困境而呈現衰退或閒置狀態。2007年，高鐵通車、台鐵區間車的高架捷運化及中部捷運綠線的動工興建「三鐵共構系統」形塑台中車站成為中台灣的交通樞紐；為中區的商圈發展，帶來新的發展機會。而至2008年，政府為降低金融危機帶來的不景氣衝擊，積極提出都市更新計劃及利率優惠政策，有利地產相關業者以較低的價格購置、養地或與政府合作等不同的投資模式，進行多元老舊旅館再利用投資。本論文透過文獻回顧及案例分析，以國內、外相關案例，做為老舊建築再利用投資模式的研究架構依據；並進行實際經營業者訪談及舉辦中區商圈發展座談會，藉以收集實際案例相關資料。本研究進行舊有建築再利用可行性分析及老舊旅館投資效益的議題探討。針對不同的案例，進行個案的實證比較、分析。包括個案的投資報酬率及敏感度分析等，探討不同投資模式之效益與風險。研究發現不同的投資策略，將產生不同的投資效益。以租賃方式的投資模式其短期的投資報酬率最高；以購買地產物業的投資模式其投資報酬率偏低，但可獲得中區商圈再發展後之地產增值效益，這可以由投資者自行選擇或者決定。

關鍵詞：老舊建築再利用；旅館；投資報酬率；敏感度分析

## 目錄

封面內頁 簽名頁 授權書iii 中文摘要iv 英文摘要v 誌謝vii 目錄viii 圖目錄xii 表目錄xiii 照片目錄xv 第一章緒論 第一節 研究動機1 第二節 研究目的3 第三節 研究範圍4 一、時間範圍為界定5 二、空間範圍為界定5 三、案例選擇6 第四節 研究流程9 第五節 研究限制12 第二章 文獻回顧 第一節 都市發展過程13 一、台中市的發展軌跡13 二、台中市的歷史建築17 三、中區商圈發展20 第二節 再利用課題探討26 一、老舊建築再利用26 二、都會區老舊旅館建築再利用案例27 三、都市他項建築物改建旅館案例整理28 第三節 老舊旅館建築再利用31 一、國內老舊旅館建築再利用案例31 二、國外老舊旅館建築再利用案例34 三、其他建築物改建旅館案例35 第四節 都市計畫法規40 一、台中市的都市計畫40 二、都市更新計畫41 三、都市更新法規41 四、都市建築更新獎勵43 第三章 研究方法 第一節 文獻蒐集44 第二節 市場調查45 一、實地訪談45 二、座談會46 第三節 實證案例研究47 一、案例選擇47 二、投資經營模式47 第四節 投資效益評估47 一、投資報酬率48 二、敏感度分析48 三、風險分析 49 第四章 台中市區的發展歷程 第一節 發展背景51 一、歷史脈絡51 二、地理位置51 三、歷史沿革52 第二節 房地產物業概況54 第三節 旅館產業概況55 一、中區旅館產業現況55 二、中區旅館經營概況58 第四節 台中市老舊旅館建築現況調查58 一、中區旅館現況說明58 二、中區閒置旅館建築分佈調查59 第五章 舊有建築再利用可行性分析 第一節 台中市區老舊建築再利用61 一、仙旅飯店案例實證分析62 二、敬華飯店案例實證分析69 三、奇異果快捷旅店案例實證分析73 四、假日快捷飯店案例實證分析77 第二節 實證案例的投資效益86 一、實證案例的投資效益綜合比較86 二、實證案例的敏感度分析87 第三節 投資模式建議91 一、轉型平價旅館93 二、舊有建築改建94 第四節 小結95 第六章 結論及建議 第一節 研究結論96 第二節 後續研究建議97 參考文獻99 附錄一 相關都市更新法令101 附錄二 商辦改建商務旅館相關報導109 附錄三 座談會開會通知及內容111 附錄四 座談會會議記錄114 附錄五 都市更新事業優惠貸款要點135 附錄六 圖片資料139

## 參考文獻

一、中文文獻：1、林惠文(2005)。城市的潛力。訪台中市都發處黃崇典處長談台中都市發展。2、傅朝卿(2001)。再利用（歷史建築台中州廳及台中市役所保存修復之調查研究、修復、再利用規劃）3、傅朝卿(2001)。建築再利用（國立成功大學建築研究所傅朝卿教授-建築再利用專題討論）Colin Mercer(2008)。Ruth Rentschler，2003指出：「就歷史的角度而言，文化規劃始終攸關一個城市環境的動力、生命力與生存力」。4、胡鈞維(2007)。二等地（Secondary Location）立地策略。商業周刊第1027期。5、侯淑姿(2005)。摘錄自建築師雜誌『空間的原始特性與機能，經由人的活動與作為，重新賦予空間新的生命，觸動一種新的對話機制的開啟。』。6、楊德華(1995)。大台中都會區規劃與發展策略：《文化通訊》期6，版9，文建會發行文化通訊。7、王惠君(2001)。舊建築再利用之未來定位與軟體內容。8、徐莉玲(2008)。摘錄自建築與環境Architecture And Environment 76期-讓台中市在全球創意都市地圖上露出。(文/劉毓雯)二、網路資料1、台中州廳 <http://zh.wikipedia.org/w/index.php?title=%E5%8F%B0%E4%B8%AD%E5%B7%9E&variant=zh-tw> 2、台中電子街 <http://tw.knowledge.yahoo.com> 3、自由路商圈 <http://freest.emmm.tw/> 4、台中市旅館商業同業公會

<http://WWW.THOTER.ORG..MAIN.ASP?CITY> 5、歷史建築 <http://www.tccgc.gov.tw/report/taichung/travel/historic/historic-48.htm> 6  
、henry Jones Art Hotel <http://www.ettoday.com/2008/01/03/114252211113.htm> 7、台中都會區大眾捷運系統路網檢討規劃案公聽會  
<http://www.dors.gov.tw/> <http://traffic.tccg.gov.tw/> 8、投資報酬率 = 淨利 / 投資額 <http://ais.idv.tw/channel/q194.htm>