

A Feasibility Study on the City of Old Building Reuse-By Cases of the Hotel Building Tape of Taichung City township

陳振訓、黃俊熹

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

ABSTRACT

The business circle in central area declined fast because of the change of the transportation structure and “ the double core development strategy ” that impelled by Taichung municipal government. The quantity of the hotels around the train station within 500 meters reduced above 50% in the recent decade. The remaining obsolete hotel face the stern management difficulties and present the decline or the idle condition because of the low management benefit. In 2007, the Taiwan high speed rail road was open to traffic, Taiwan Railways became Mass Rapid Transit, and Taiwan Mass Rapid Transit the green line was under construction; “ Three rail road construction system ” makes the Taichung train station a key position of transportation in central Taiwan; it also brings the new opportunity for the business development in central area. In 2008, the government proposed the metropolis renewal plan and the interest rate preferential policy positively to reduce the financial crisis. They benefit the real estate entrepreneurs to invest the obsolete hotels multi-dimensionally by purchasing them with the lower price, raising lands, or cooperating with the government. This thesis takes the Old Building Reuse and the case study of international and domestic cases as a research basis of investment patterns of the obsolete hotels; it also collects the actual case data by the entrepreneur interviews and conferences regarding the business development in central area. This research includes the Old Building Reuse of exploitation and investment benefit of the obsolete hotels. In view of different cases, it also includes the real diagnosis comparison and analysis. It discusses the benefit and risk of different investment models containing the investment return rate and sensitivity analysis of cases and so on. The research discovered that different investment strategies bring the different investment benefits. The investment return is the highest by lease in short-term and lower by purchasing the real estate property, but the latter may obtain the increment benefit after the development of the business circle in central area, it can be decided by the choice of the investment.

Keywords : the old building reuse ; hotel ; investment return ; sensitivity analysis

Table of Contents

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、時間範為界定5 二、空間範為界定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

REFERENCES

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、胡釗維(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>