

4 件危老案 容獎拿好拿滿

2019-10-06 05:30

記者徐義平／專題報導 <https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1322893>



六福客棧改建，最遲明年 4 月申請建照。（記者王憶紅攝）

根據北市建管處公告資訊，北市 4 件旅館危老案取得的容積獎勵均相當高，其中馥敦飯店南京館、六福客棧均取得原容積 1.15 倍，加上 10% 的時程容積獎勵，後 2 者均獲得 40% 的危老「足額」容獎，其中也包括 10% 時程容獎，對比都更案規定容積獎勵上限 50%，相當於取得 8 成滿的容獎。

且 4 案打掉重建後，已有 2 案確定不單僅維持旅館經營，甚至還增加住宅或是商辦規劃，讓新建物價值能夠提升到最高，甚至賣掉換現金。

以馥敦飯店南京館為例，未來將改建成飯店、住宅各一棟，並選擇與上市建商欣陸投控旗下的大陸建設合建，其中住宅部分未來將會對外銷售，屆時回收的資金將可挹注飯店經營，甚至成為改建後的獲利。

六福客棧未來則傾向飯店、商辦等複合式商業開發，未來不排除商辦部分租賃與銷售 2 部分進行。至於 9 月甫通過的 2 案是否仍維持飯店經營，台北市建管處發言人洪德豪指出，因 2 案目前僅通過審議，尚未申請建照，並無法進一步確定未來的用途。

第一太平戴維斯研究部協理丁玟甄指出，在這波觀光市場寒冬之中，危老條例成為飯店經營者另一條資產活化出路，加上觀光業回溫的時程難以捉摸，部分飯店



中國建築經理股份有限公司

地址：臺北市光復南路35號11樓之1 電話：(02)27602202

業者朝向複合型開發，選擇在新開發案中加入住宅與辦公，僅保留部分旅館元素，利用飯店所提供的服務，提升為住宅或辦公的價值。

瑞普萊坊市場研究暨顧問部總監黃舒衛表示，以各類型不動產來說，飯店產權單一，且當初請領執照時對於鄰接道路寬度也設有一定條件，例如台北市住三土地設一般旅館，鄰接道路寬度至少要 12 公尺，國際觀光旅館至少要 20 公尺，對於重建來說，不但易於整合、施工，也具有強烈地標意象，因此有很強的誘因。

