Asian Cities - 2025年下半年

SPOTLIGHT
Savills Research

臺灣酒店

savills
第一太平戴維斯



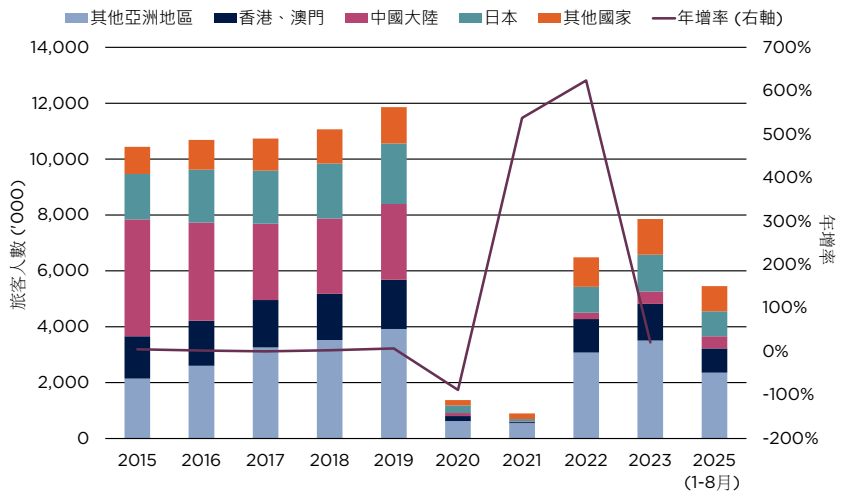
國際頂級飯店拓點，挑戰高價市場

觀光人數回流速度緩慢 不如預期

疫情解封兩年，國際觀光客的回流速度和規模仍低於市場預期，根據觀光署統計，2024年全年來臺旅客人數為785萬人次，規模僅為疫情前的8成。2025年前8月，來臺旅客人數為545萬人，年增率為10%，觀光署將今年度來臺旅客人數目標設定為850萬人次，與疫情前每年千萬人次的水準，仍存在明顯差距；此外，國人出國意願大增，同期出國人數達1,261萬人次，增幅達一成，觀光人次的逆差對於國內觀光旅遊市場帶來不少挑戰。

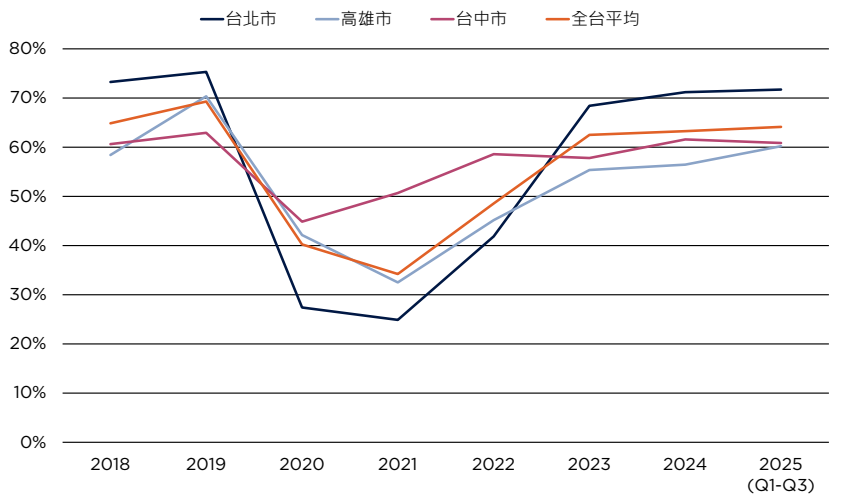
來臺旅客之中，日本及香港仍是臺灣的兩大主要市場，分別占觀光人數的16.3%及15.9%。然而過往最大宗的日籍旅客數量，與疫情前每年200萬人次相比，規模明顯減少，主要因為臺灣近年天災頻傳及日幣貶值等影響。疫情前，中國旅客曾是外籍旅客主要來源，貢獻逾2成的觀光人次，然而疫情後截至目前為止，臺灣政府仍尚未開放陸客團體來臺旅遊，因此陸客人數由200萬人萎縮到50萬人。雖然過往多個主要來臺旅客市場出現萎縮，但政府積極拓展東南亞旅客來臺，透過提供免簽證的措施，使東南亞旅客佔比達到3成，主要客源來自菲律賓與越南，這將使一般旅館或商務旅館受惠。

圖1: 2015年-2025年(1-8月)來臺旅客人數



來源 觀光局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖2: 2018年-2025年前9月主要都會區國際觀光飯店平均住房率



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

觀光旅館營運概況

臺灣觀光旅館住房率在2023年起明顯回升，2025年前9月全臺平均住房率為64.1%，相較前一年度增長0.9個百分點，已恢復至疫情前的水準。臺北市觀光旅館住房率明顯優於其他都會區，平均住房率達到71.7%，與疫情前相比僅小幅減少3.6個百分點；每晚房價高價區的國際連鎖知名飯店之中，臺北W飯店的住房率達75.9%，寒舍艾美酒店為84.2%，兩者的住房率已完全回升；位於大直的臺北萬豪酒店住房率則是臺北市最高，達到85.6%。同期間，高雄市受惠大型演唱會活動的帶動，平均住房率為60.2%，較前一年度增長3.7個百分點，增長幅度為主要都會區之首，但住房率與疫情前相比仍有明顯落差。

平均房價方面，相較於2023年疫情解封的報復性旅遊潮以及旅宿業缺工等因素，全臺及主要都會區的房價漲幅快速，其後房價緩步修正，2025年前9月平均房價為4,747元，並未突破2023年之表現，主要受到來臺旅客增長速度不如預期，以及國人熱衷海外旅遊的影響，住宿需求降低導致對平均房價拉抬能力受限。

臺北市的平均房價為5,168元，已連續3年站穩5,000元關卡，其中，房價最高的臺北W飯店，平均房價為9,483元，較2019年上漲約8%，其次為臺北寒舍艾美酒店，平均房價為9,322元，較2019年上漲約4%。而嘉佩樂集團在臺灣首間插旗的飯店於今年4月在臺北開幕，配置86間客房，房價定價從2萬元起，將挑戰高價飯店市場。

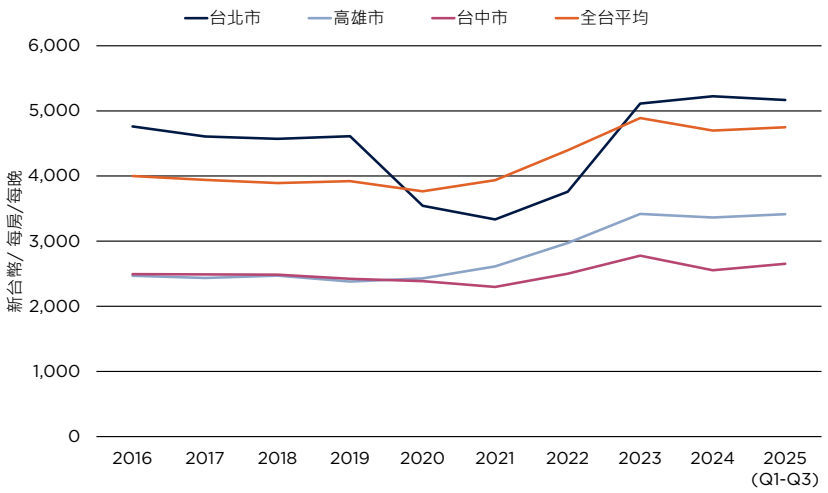
高雄的平均房價為3,415元，在全臺主要都會區中排名第二。高雄的觀光旅館多由國內飯店品牌經營，少數國際飯店品牌，例如高雄萬豪飯店的房價達4,940元，較高雄市平均高出44%，且其住房率為63.9%，表現在平均之上。

國際頂級品牌積極拓點

疫情期間，許多飯店改建為飯店或住宅使用，導致供給量下滑，截至2025年9月，全臺旅館家數為3,407家，總房間數為199,044間，相較於2020年家數減少了109家，而總房間數則是增加了787間。進一步觀察各類型旅館房間數，目前市場上以一般旅館為大宗，占比86.5%，疫情後新增加的房間數也幾乎皆來自一般旅館，新增主要集中在臺南市及臺中市。國際觀光旅館的供給量未增加，家數與房間數皆呈現減少的趨勢，主要因為國際觀光旅館在硬體設施要求高，新增供給主要來自重建，無法像一般旅館透過改裝舊大樓的方式。

2025年的住房率恢復至疫情前的水準，臺北市平均房價則較 2022年上漲 37%。

圖3:：2016年-2025年前9月主要都會區國際觀光飯店平均房價



來源 觀光局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表1: 2025年前9月臺北市國際觀光飯店住房率與房價

物業	房間數	平均每晚房價 (新台幣)	住房率 (%)
臺北W飯店	405	9,192	75.90%
臺北寒舍艾美酒店	160	9,175	84.28%
晶華酒店	538	6,069	78.40%
臺北遠東香格里拉	420	6.214	71.83%
臺北萬豪酒店	318	6.519	85.66%
臺北市平均		5.008	69.85%

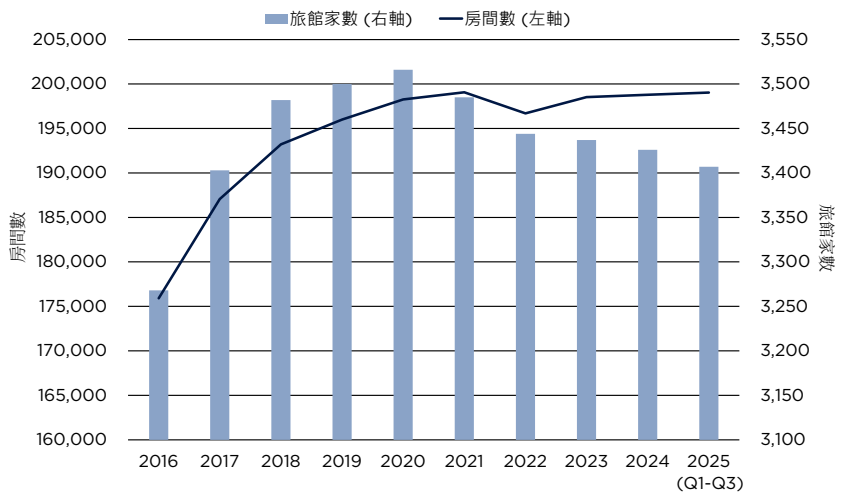
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據第一太平戴維斯的統計，2025年至2027年間預計將有26家飯店完工，合計新增約4,650間客房，約為目前觀光旅館總量的17%，集中在臺北市、臺中市及新北市三個主要都會區，未來完工後，主要地區將分別新增約1,900間、944間及677間客房，供給量增加20%、56%及51%。其中超過半數的新飯店為國際連鎖酒店集團，包括凱悅集團、洲際集團和萬豪集團等，其中最積極的為凱悅集團，預計有5家飯店開幕。

臺北市信義計畫區為國際觀光旅館品牌主要拓點的地區，目前該區域有5家觀光旅館， 總房間數為1,771間，2026年預計將有3間國際觀光飯店開幕，合計房間數達到681間房，推升信義計畫區總供給增加3成，並且皆為首次在臺北拓點的酒店品牌。其中，凱悅旗下的柏悅酒店和安達仕酒店將以雙品牌五星級觀光旅館的模式進駐臺北市信義區新建的「The Sky Taipei」大樓，總共提供421間客房。而由元利建設興建，四季酒店集團經營的臺北四季酒店，將基地選在臺北101的正對面，總共提供260間客房。三個頂級酒店的新開幕，將鎖定金字塔頂端的消費者，也為此區域的住宿價格帶來新的競爭與挑戰。

不少即將開幕的國際觀光旅館，都是由建商興建後，透過加盟國際連鎖酒店集團或委託經營管理，包括興富發建設與洲際酒店集團合作的金山的新北北海溫泉洲際酒店，已於今年11月開幕，提供211間客房；而興富發與凱悅酒店旗下的安達仕合作的臺中安達仕飯店，將於明年第二季開幕，將提供354間客房；遠雄建設引進洲際酒店集團旗下高檔酒店品牌

圖4：2016年-2025年前九月全臺旅館家數跟房間數



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表2：2024年-2025年知名飯店交易案例

交易年期	飯店	城市	交易金額(新台幣億元)	房間數	平均房間價格(新台幣萬元)	買方
2024年3月	安和精品旅館	台北市	9.1	42	2,187	志榮開發集團
2024年4月	天津大飯店	台北市	4.1	55	745	吉緻生活
2024年9月	承攜行旅	台北市	8.4	76	1,076	力麒建設
2024年10月	歐遊精品旅館	桃園市	11.0	40	2,750	皇普建設
2024年2月	永豐棧大墩館	台中市	8.5	84	965	兆喆建設
2024年6月	太子行旅	宜蘭縣	6.3	98	556	福客家企業
2024年7月	麗尊酒店	高雄市	14.7	188	785	元盛國際興業(股)公司

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

「InterContinental洲際酒店」插旗臺北大巨蛋，預計在明年開幕，將提供400間客房。

飯店交易集中在小型商務旅館

過往飯店交易主要投資者為建商，主要目的為購置土地資產，再開發為住宅或商辦，單純由飯店業者或專業投資人收購飯店經營或收租的案例較少見。因近期無大型觀光飯店釋出至市場，加上房貸利率上升與政府打房政策的影響，建商擴大土地庫存的動能放緩，連帶使得老舊飯店交易減少。根據第一太平戴維斯統計，2024年至2025年飯店交易總金額為66.4億元，僅達疫情兩年間約1成的水準，主要集中在小型的商務旅館。

在近期的飯店交易中，超過10億元的僅有兩筆，包括皇普建設以11億元購入桃園市的汽車旅館，客房數為40個，換算客房單價約2,750萬元；興富發旗下的元盛國際則是以14.7億購入高雄市的麗尊酒店，客房數為188個，換算客房單價約785萬元，將持續經營飯店，無立即重建的計劃。

展望

國際旅客回流至疫情前的千萬人次水準仍需時間，且中國市場短期內難以開放，將持續壓抑來台旅客人次。隨著眾多國際連鎖飯店陸續完工開幕，既有飯店將面臨客源的競爭以外，產業人才的延攬將成為另一挑戰；另外，國際頂級飯店的加入，將提供金字塔頂端的消費者們更多的選擇。

savills

請聯繫我們獲取更多資訊

第一太平戴維斯臺灣
黃瑞楠 (Ricky Huang)
董事長
+886 2 8789 5828
rhuang@savills.com.tw

研究及顧問諮詢
丁玟甄 (Erin Ting)
資深協理
臺灣
+886 2 8789 5828
eting@savills.com.tw

Simon Smith
亞太區研究及顧問諮詢
區域主管
+852 2842 4573
ssmith@savills.asia

第一太平戴維斯：第一太平戴維斯是一家在倫敦股票交易所上市的全球領先房地產服務提供者。公司于1855年創立，具有悠久的歷史傳承以及無可匹敵的增長態勢。第一太平戴維斯是行業引領者而非跟隨者，在全球設有600多家分公司與聯營機構，廣泛分佈于美洲、歐洲、亞太、非洲和中東地區。本報告僅作一般資訊用途。未經事先許可，任何人不得對其相關內容或全部內容進行出版、複製或引用。同時本報告亦不構成任何合同、計畫書、協議或其他文檔的依據。第一太平戴維斯已盡全力確保報告內容的準確性，但對於該報告的使用而導致直接或間接的相關損失不承擔任何責任。本報告版權所有，未經第一太平戴維斯研究部書面許可，不得以任何形式對該報告的部分或全部內容進行複製。