

私人招待所、生態民宿 中部休閒不動產新趨勢

刊登日期：106 年 2 月 8 日

採訪記者：大紀元時報 文/謝平平；圖/龔安妮、謝平平攝影，久樅開發提供



中部建商投入的休閒不動產不只有飯店業，例如立穩營建董事長陳舜智在苗栗鯉魚潭邊開發的「山林鳥日子」露營區佔地 3000 坪，含有建地、農地。(記者龔安妮 / 攝影)

面對房市盤整，許多大型建商轉向投入開發休閒不動產，讓台灣東部十分熱鬧。6 年前即投資休閒不動產的萊特休閒事業總經理、立穩營建董事長陳舜智獨樹一幟收購湖潭邊土地，準備開發為企業主的高級私人招待所。而台中老字號建商久樅開發投入休閒不動產有成，成功建造品牌力。

2001 年，台灣週休二日實施後，開始有建商規劃休閒不動產，知名者如台北「佛朗明哥」、「太平洋翡翠灣」等，具備有 5 要件 (5S)：陽光、海洋、沙灘、美景與寧靜，十分吸引人，適合成為有閒錢者的第二間房。但多年下來，因為交通關係，市場逐漸發現該種產品難以轉手，獲利空間不大。

而在這一波房市盤整之際，正心不動產估價師聯合事務所長黃昭閔分析，建商除了更改產品規劃之外，亦有許多開發商投入休閒不動產業，多為飯店或溫泉旅館等，如：鄉林、興富發、華固、力麒等，選擇在新北市海邊或是東部的宜蘭、

花蓮等地投資興建飯店，台中大毅建設也與老爺酒店集團在國美館附近合資興建飯店。此外，亦有建商投向購物中心或投資海外房地產等，試圖減少衝擊。

新趨勢：湖水面上的私人招待所

陳舜智從事營建業長達 1/4 個世紀，去過一趟大陸九寨溝後，對休閒不動產有了更新的想法。飯店的硬體、服務固然可以不斷往向高級邁進，但「天然、無法複製的美景」更讓其具備特殊性，其中又以湖潭為最佳選擇。

一塊土地位在湖邊或海邊，差異性有多大？陳舜智表示，湖邊土地景色秀麗、海拔較高氣候涼爽，雲霧穿透變化多端，不只能蓋露營區、飯店，相較於只圖熱鬧的海邊，湖邊土地更有潛力能打造企業家招待會館。

「富人資產只會往獨特的產品流動。」陳舜智分析，商圈會移轉、新建材可以被模仿，只有無法複製的美景才能創造獨特性，距離市區有點距離卻不會太遠，是打造企業家接待會所的上選。陳舜智手上現在就有超過 10 塊聚落屬性不同、地貌各異的湖邊土地，包括船屋、被湖水包圍的半島等，且距離市區不超過 60 分鐘車程。

「企業有私人招待會所，朋友能從收藏陳設、建築、家具等，知道主人的實力與品味在哪裡。」陳舜智表示，私人招待所無法以一般市場上的收益還原法來估算收益，但藉由建築、收藏陳設、家具等，能結交到不一樣的朋友，進而發展進一步的合作關係。

但他也表示，湖邊建築無須太過複雜，愈簡單愈好，能引入湖光山色，才能彰顯其特色，以他自己的私人招待所為例，千坪土地僅有室內 18 坪的二層樓建築，卻讓許多朋友駐足流連，不願離去。

為了追求不同型態的土地，陳舜智最多曾經為一塊土地整合 5 年，跑了快 500 趟，終於整合成功。而 6 年前，休閒不動產的土地價格仍以距離馬路的遠近為據，陳舜智手上獨一無二的面湖 270 度露營區就是當初仲介口中「很偏僻、沒人要、最裡面」的那塊地，現已是苗栗知名露營區。

休閒不動產跨距大，陳舜智專心經營湖邊土地，至今已成台灣最大買家與賣家，因為有特色的湖邊土地幾乎已被收羅一空，現正待價而沽。



萊特休閒事業總經理、立穩營建董事長陳舜智成為台灣湖潭土地最大買家。(記者謝平平 / 攝影)



萊特休閒事業「山林鳥日子」當初是仲介最看不上的土地。(記者謝平平 / 攝影)

為保留生態而開發休閒民宿

在台中經營建築業 46 年的久樅開發董事長陳梓旺經歷多次房地產起伏，深感企業要永續經營，還是需要有固定資產收益。於是在 2004 年跨足休閒不動產，其中最為民眾所熟知的就是藝術旅館「文華道」與頂級民宿「樹也」。

特助李晉豪表示，逢甲商圈「文華道」是久樅開發的第一間飯店，原本規劃學生套房，幾經評估發現租屋糾紛多、且須有一批專人管理。「如果我們要建立管理

團隊，那是否正規來做？也同時成為我們的物業？」

當時台中盛行汽車旅館，一般飯店因不敵大坪數奢華設計、設備新穎、人事費少的汽車旅館，業績直落。久槿開發的投入十分冒險，團隊為了突圍，從陳梓旺重視的藝術為出發點，讓藝術家如王俠軍、余燈銓等人為不同的房間設計彩繪。2007 年開幕，2008 年即獲 HotelClub Award (最佳旅館獎) 評為亞洲前 5 大飯店，與香港半島酒店同台受獎，直接肯定了久槿開發選擇的藝術之路。

2012 年，久槿開發另外打造了頂級民宿「樹也 (ChooArt Villa)」，不僅在打造久槿的品牌力，也是該集團在測試如何與環境、生態共存。

不同建物分別錯落在不同位置，民宿中還保留了大量樹木與原生植物，並運用大面玻璃窗在側牆，讓屋裡屋外融成一景，還能享受不同的觀景效果與生態造景。

晚上可觀星的天窗、拾階而下的衛生淋浴間、房間中的大樹等，相對帶有濃厚的實驗性質。雖然價位屬於金字塔頂端，但推出後，不僅民眾反應很好，2014 年即獲得 CNN 評比亞洲民宿的第一名。

李晉豪表示，這間民宿雖然僅有 4 間房間，但每坪營造成本耗費更大，因為不想破壞環境，沒有大面積整地，建物沿著地形上下起伏，也因此大型機具無法進入，純靠人工攜帶工具或小型機具進入慢慢打造。

在設計、水保法規上，必須不斷來回調整修改、送件，以至於「樹也」二期歷經 9 年，尚未完工。「有人問，什麼時候回收？」李晉豪表示，這要看用什麼角度來看，久槿開發從營建起家，只會默默蓋房子，「樹也」對公司來說，不只是一間民宿，還背負了帶領久槿開發建立品牌的功用，其實無法用帳目上的數字來計算回收與否。



久檯開發「樹也」頂級民宿希望融合環境共生而打造。(久檯開發提供)



久檯開發依地形規劃民宿主體建築，採人車分道。(久檯開發提供)