

參、研究計畫書

一、研究主題與背景分析

(一)、研究主題：

【以城鄉互賴觀點探討休閒不動產開發經營策略之研究

- 以六福南村開發案為例】

(二)、研究背景

自我國政府施行週休二日制度以來，台灣的休閒不動產業也因應了這項政策而設計出不同的經營管理策略。政府已於2001 年正式實施週休二日，使個人每週平均休閒時間大幅增加，對於休閒活動的需求也日益殷切，同時也反映出民眾對於休閒遊憩的殷切需求。與過去相較，國人的休閒動機、休閒消費行為、休閒型態與休閒種類也產生了轉變。

然而台灣過去皆以不動產的景氣信號程度作為一項重要的經濟指標，休閒不動產業提供的相關業務和範圍，絕大部分是服務產業的環境之一，因此未來觀察休閒不動產業的經濟環境分析，勢必會成為台灣在邁向已開發國家之路程的重要指標和方向指引。

然而在北台灣擁有一座主題樂園、一間五星級飯店和平價飯店的六福開發，即將進軍南台灣，搶攻南台灣的觀光市場，看好觀光飯店類股未來商機，斥資36億鉅在屏東南州打造一個以動物為主的六福南村，而在墾丁耗資6億5千萬元的六福莊度假旅館也即將對外營業，而六福南村預定在今年(2007年)開幕，六福南村

也將希望能藉由這項開發，能夠吸引大量且廣大的中國大陸觀光客。然而六福南村在開發過程中對於城鄉發展狀況和對於社會文化會有什麼重要影響？六福南村在經營策略和管理上應該如何制定企業政策與策略管理？成為了學生想要積極研究的重點和動機。

二、研究動機與目的

(一)、研究動機

由於現代人追求產品的差異化，過去大量行銷的手法已不足以應付大多數的顧客，同時休閒和不動產相結合產品的興起，正符合了這種需要，並促成此一市場的蓬勃發展，但也使得業者相互間面臨了競爭的壓力。然而休閒不動產業的開發經營策略，不但會對於城鄉休閒文化環境之發展造成許多正面與負面的效應，同時更有可能由於整體經濟、社會、文化等因素造成影響該企業是否能永續經營的變數，因此學生興起了此主題的研究動機。

(二)、研究目的

而本研究希望將分析的重點放在以城鄉互賴觀點探討城鄉界線日漸模糊化及開放市場競爭的情況之下，休閒不動產業的開發是否具備完善的整體經營策略模式，足以面對競爭激烈的環境，藉由其與都市環境特質的差異性結合永續經營的思維，謀求與都市互惠的整體開發策略，非但有助於平衡城鄉發展，也提升了其在地化經營的優勢。

針對休閒不動產業之開發與管理策略，探討其與城鄉發展之間的影響因素與關

係。舉凡投資模式、投資意願、內部經營管理策略、外部環境分析、等，探討其與城鄉社會文化之發展有無顯著之影響關係存在，同時針對其後續效益做評估與分析。

因此本研究的目的可歸納如下：

- 一、概略描述目前國內休閒不動產的歷史發展與分佈概況。
- 二、藉由本研究了解六福南村開發案的發展過程及各階段所面臨之問題。
- 三、藉由本研究設定之分析構面提出六福南村未來整體經營發展狀況，進而提出一些建議。

三、研究方法與設計

研究方法參考國內外相關文獻，整合有關城鄉互動觀點與企業永續經營基準，以經濟因素(如：經濟成長率)、社會因素(如：社會現象)、管理因素(如：企業行銷策略)、空間因素(如：設施與環境規劃)、法令政策因素(如：環保)為四大評估群體，依據各項因素評估架構，建立其評估項目、評估標準。本研究方法以下圖來表示



STAGE .1

模糊德爾菲 (FDM) 專家訪談問卷

獲取專家群對評估架構的建議及評估因子選擇之意見，再修正評估架構



STAGE .2

因子間的相關性與獨立性，完成第二次篩選，確認評估架構與層級



STAGE .3

第三階段依據群體專家問卷決策分析建構之評估模式

研究分為三階段，第一階段藉由模糊德爾菲(FDM)專家訪談問卷方式，獲取專家群對評估架構的建議及評估因子選擇之意見，再修正評估架構；第二次進行因子間的相關性與獨立性，完成第二次篩選，確認評估架構與層級，第三階段依據群體專家問卷決策分析建構之評估模式

四、預期成果與貢獻

(一)、在城鄉互賴觀點下，了解六福南村開發案對於城鄉發展之影響因素。