第四章　休閒不動產市場分析

黃名義[1]

壹、前言

休閒不動產指以「休閒」為名目所涉及的不動產開發、投資與交易等，都是其範疇；休閒不動產按其主要的功能與消費目的，可以分成三大類：即住宅類、遊憩類及購物類。住宅類包含休閒式住宅、民宿等；遊憩類包含飯店、渡假村、主題遊樂園與觀光農場等；購物類則包含購物中心、百貨公司及商圈等（黃勝雄，2000）。

近年來經濟發展、國民所得提高、交通便利等因素，帶動觀光旅遊產業成長，依世界觀光旅遊委員會 (WTTC) 所發布之「2014 年觀光旅遊經濟研究」報告指出，臺灣在觀光 GDP 總額及觀光投資上，均較 2013 年有 6% 到 10% 的成長率，而世界觀光組織（UNWTO）最新發布之全球觀光預測表示，2014 年 1-10 月份全球觀光成長率為 4.8%，亞太地區成長率為 6.8%，但臺灣 1-10 月份成長率卻高達 24.68%，高於全球及亞太，顯示近年臺灣觀光在政府及民間觀光業者的合作下，已有穩健之成長。

本文對於休閒不動產的探討，將針對我國觀光遊憩事業做深入的分析與討論，全文概分為五大部份，第二節探討觀光休閒市場現況分析，包括：來臺旅遊人數及目的分析、來臺旅客國籍及目的分析；第三節討論觀光休閒產業發展，包括：國內重要景點旅遊人次、百貨公司與購物中心發展、溫泉產業發展、觀光旅館產業發展、民宿產業發展、休閒農業區與農場產業發展、國家公園發展與主題遊樂區產業發展等；第四節為休閒不動產未來發展趨勢；最後一節為結論。

貳、觀光休閒市場現況分析

一、來臺旅客人數及目的分析

從 2005 年至 2014 年為止，過去十年之間，來臺旅客及國民出國人次變化

國立屏東大學不動產經學營系副教授，email：mingyi@mail.nptu.edu.tw

均呈現逐年遞增之現象，詳見圖 4-4-1 所示；其中，2014 年來臺旅遊及國民出國的人次均雙雙達到最高峰，來臺旅客從 2005 年的 3,378,118 人次，逐年上升，到了 2014 年達到 9,910,204 人次，這十年間的成長幅度為 193.4%，2014 年較 2013 年更成長了 23.63%；其次，國民出國人次則由 2005 年的 8,208,125 人次，逐年上升，到了 2014 年達到 11,844,635 人次，這十年間的成長幅度為 44.3%，2014 年較 2013 年成長了 7.16%；由此可知，臺灣的觀光產業大致以穩健的速度在增加，出國人次穩定成長，而來臺的旅客人數更是大幅度的增加，此對臺灣觀光休閒市場而言可謂利多訊息。

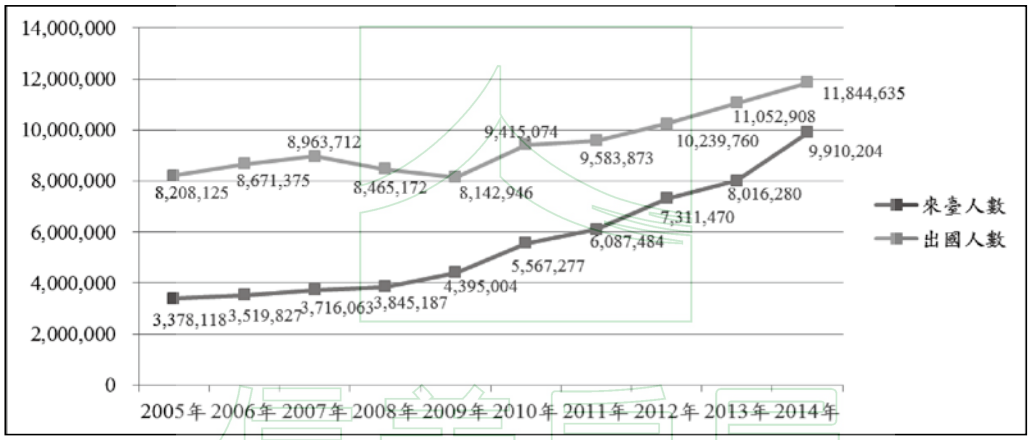

圖 4-4-1 2005-2014 年來臺旅客及國民出國人次變化

資料來源：交通部觀光局（2015），http://recreation.tbroc.gov.tw/aspl/statistics/year/INIT.ASP

其次，根據交通部觀光局統計資料分析顯示，將來臺旅客細分為觀光類及業務類，從 2009 年至 2014 年來臺旅客目的人數統計，來臺觀光人數從 2009 年的 2,298,334 人次，逐年增加至 2014 年達到 7,192,095 人次，這六年間的成長幅度為 212.9%，2014 年較 2013 年成長了 31.26%；來臺業務人數從 2009 年的 795,669 人次，呈現小幅度減少，至 2014 年為 769,665 人次，這六年間的減少幅度約為 3.27%，2014 年較 2013 年約減少 17%；綜上可知，來臺觀光人數比來臺業務人數占了絕大多數的比例，且兩者足足相差了九倍之多的人次，且近六年來，來臺觀光人次成長了 2 倍，顯示來臺旅客之目的大多數為觀光休閒，僅

有少部分的人是因為業務而來，此說明了臺灣在觀光產值發展上正逐年上升，但在來臺業務方面，呈現小幅度減少，值得重視，詳見圖 4-4-2。

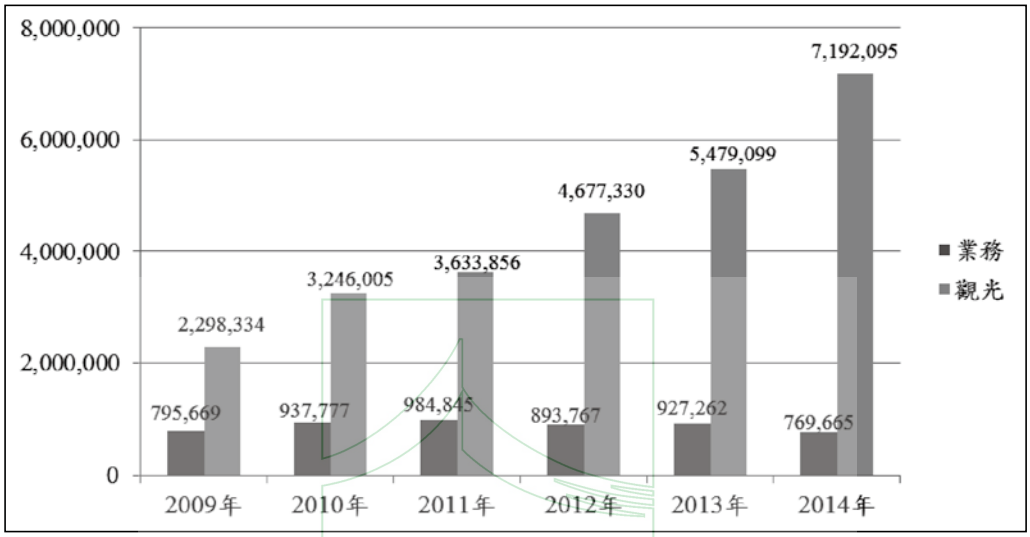

圖 4-4-2 2009-2014 年來臺旅客目的人數統計

資料來源：交通部觀光局（2015），http://recreation.tbroc.gov.tw/aspl/statistics/year/INIT.ASP

信義房屋

二、來臺旅客國籍及目的分析

圖 4-4-3 為近十年來臺主要客源國旅客成長趨勢圖，由圖中可以清楚地看見，來臺旅遊的客源國人數皆為成長；其中，美洲國家旅客呈現持平且穩定趨勢，表示來臺旅客就現況而言，並沒有太大的改變，2014 年來臺的美洲國家遊客為 618,669 人次；其次，韓國遊客過去十年間呈現穩定緩步成長趨勢，在 2014 年有明顯的成長，2014 年韓國遊客為 531,703 人次，較 2013 年成長了 49.58%，屬於大幅度的增加。

其次，與臺灣鄰近的日本及東南亞旅客人次，長期呈現穩定上揚的趨勢，2014 年來臺旅遊人次分別為 1,637,264 人次與 1,377,584 人次，相較於 2013 年，日本旅客成長了 14.15%，東南亞旅客則是成長了 8.96%；至於中國大陸與港澳地區來臺旅客，近年來有明顯大幅上升現象，尤其以中國大陸來臺旅客人次，

從 2008 年的 329,204 人次，到了 2014 年增加為 3,987,152 人次，增加了近 366 萬的觀光人次，顯示兩岸關係密切的發展，也相對帶動旅遊人次，促進觀光產業的推動，相較於 2013 年，中國大陸旅客成長了 38.7%，港澳旅客則成長了 16.26%。

圖 4-4-4 為 2014 年來臺旅客的國籍人數統計，其中以中國旅客 3,987,152 人次占最多數，占了 39.36%；其次是日本旅客計有 1,637,264 人次，占了 16.52%，以及香港旅客計有 1,276,039 人次，占了 15.46%；其他如美洲國家旅客 618,669 人次，占了 6.24%、歐洲旅客 340,359 人次，占了 3.43%；而亞洲國家如馬來西亞旅客為 439,240 人次，占了 4.43%；新加坡旅客為 376,235 人次，占了 3.8%；韓國旅客為 531,703 人次，占了 5.37%。

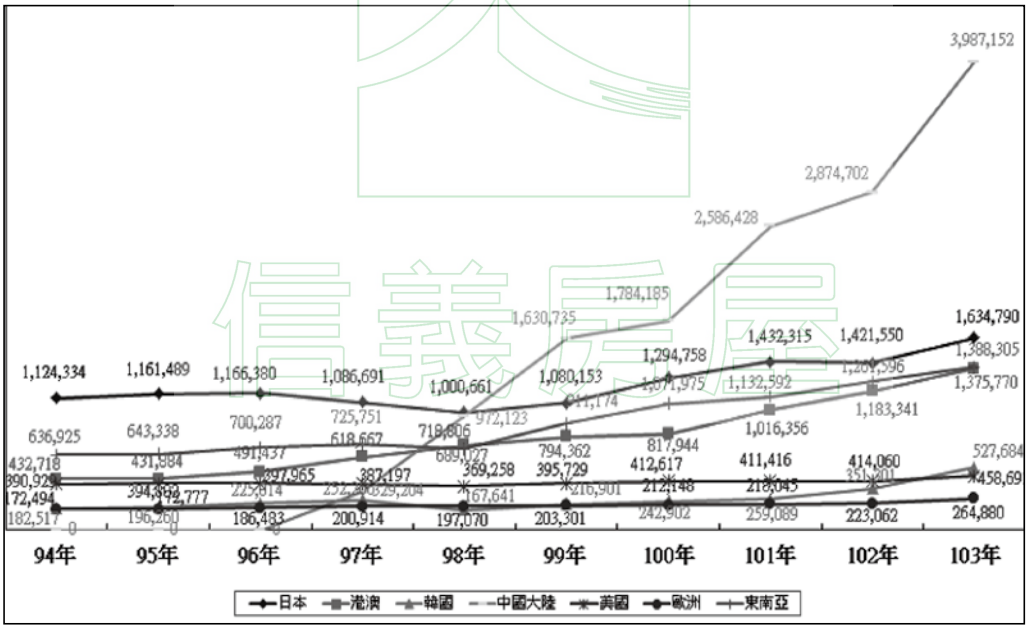

圖 4-4-3 近十年來臺主要客源國旅客成長趨勢

資料來源：交通部觀光局（2015），http://recreation.tbroc.gov.tw/aspl/statistics/year/INIT.ASP

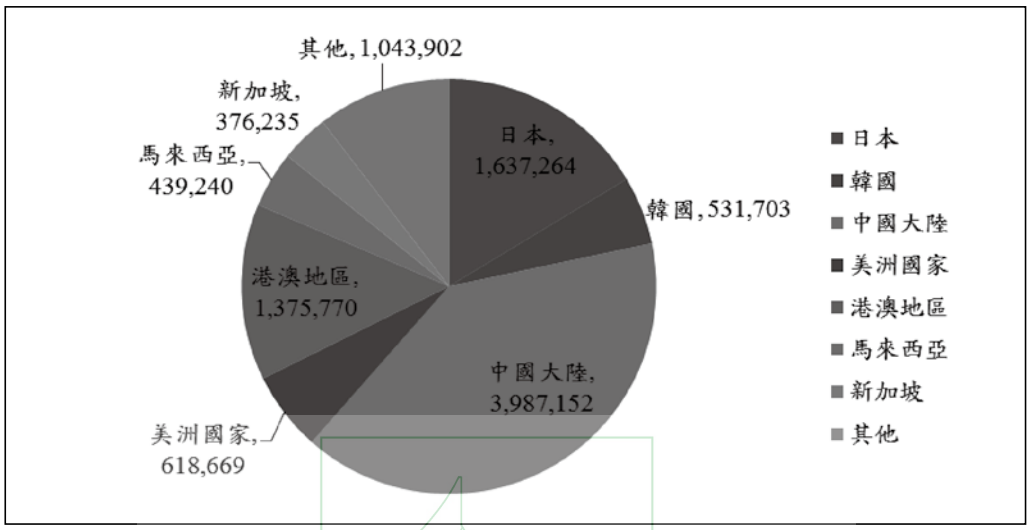

圖 4-4-4 2014 年來臺旅客按國籍人數統計

資料來源：交通部觀光局（2015），http://recreation.tbroc.gov.tw/aspl/statistics/year/INIT.ASP

從上述分析顯示，2014 年來臺旅客中有將近四成是中國旅客，而其他鄰近國家如日本及港澳地區，來臺觀光的意願也持續穩定成長，上述三個地區的旅客來臺人次就佔了全部來臺旅客的 70%左右，說明了這三個地區的旅客對於臺灣的觀光發展有一定的影響力，其中兩岸三通及直航，對於香港及中國的來臺旅客數量皆有明顯大幅增加；其次，東南亞地區國家和韓國的來臺旅客數量近年穩定或快速成長，未來應更多的投入行銷宣傳，吸引遊客成長。

近年來兩岸交流密切，由於開放陸客來臺旅遊，使觀光旅遊方面絡繹不絕，因此來臺旅遊的中國大陸旅客人次逐年攀升，圖 4-4-5 顯示，從 2009 年至 2014 年，中國大陸來臺觀光的旅客人次，由 539,106 人次，增加至 3,393,346 人次，成長了 6.3 倍，相較於 2013 年成長了 50%；但在業務人次方面較少，2014 年僅 20,470 人次；由此可知，中國大陸旅客仍以來臺觀光居多，且來臺觀光人次與來臺的業務人次有著巨幅的差距。

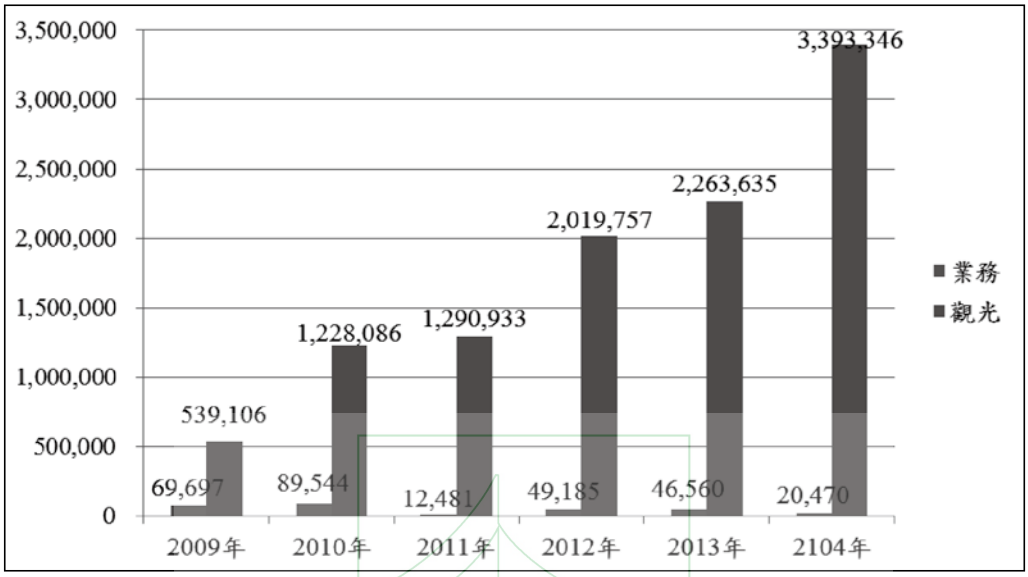

圖 4-4-5 2009-2014 年中國大陸來臺旅客累計人次

資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/statistics/year.aspx?no=134

參、觀光休閒產業發展

觀光旅遊業發展，能帶動經濟與就業市場的穩定發展。隨著交通運輸的便捷、國民所得的提高，以及休閒時間及商務旅遊的增加等因素，臺灣觀光事業持續穩定成長；其次，外國旅客、陸客和港澳地區人民來臺觀光，使得我國的觀光休閒產業充滿潛力，未來朝向多樣化發展，並提升軟體及硬體品質，無論是國內旅遊或者吸引國外旅客來臺觀光，預期都能有大幅度的成長，如下分析說明我國重要的觀光休閒景點與觀光休閒產業。

一、國內重要景點旅遊人次

表 4-4-1 為 2008 年至 2013 年臺灣重要景點旅客人次分析，表列的十九個項目都是具有相當臺灣特色的景點與地區，其中最獲旅客青睞的前三名景點，依序分別是夜市、台北 101 及故宮博物院；故宮博物院為全世界著名的歷史博物館，裡面典藏許多中國歷代珍貴之文物與作品，隨著不同的節期變換豐富的展覽內容，是提供來臺旅客一個洞悉中國歷史與認識歷史的好去處；其次，台北 101 大樓則是能夠代表臺灣走向國際現代化的新地標，台北 101 大樓的結構

構造運用的建築技術與其大樓的高度，以及創造多元豐富的零售娛樂與遊憩活動及觀景台，使台北 101 成為世界著名的地表建築觀光景點；至於夜市，則是國外旅客最愛的第一名景點，除了各式臺灣美食小吃，更能享受道地臺灣文化，此為國外旅客必遊景點之一，透過美食的傳遞、國人的熱情，皆能帶給旅客不一樣的新鮮感，因此夜市成為最佳的觀光休閒遊憩景點。

根據「中華民國 102 年來臺旅客消費及動向調查」分析顯示，102 年受訪旅客主要遊覽景點排名，依旅次排序為「夜市」（每百人次有 77 人次）、「台北 101」（每百人次有 57 人次）、「故宮博物院」（每百人次有 47 人次）、「中正紀念堂」（每百人次有 35 人次）及「日月潭」（每百人次有 32 人次）等 (詳見表 4-4-2)。

表 4-4-3 為 2013 年受訪旅客最喜歡熱門景點排名，第一名的熱門景點為「九份」最獲喜愛，喜歡的比例為 28.75%，其次為「日月潭」，喜歡的比例為 22.08%，第三名是「太魯閣 / 天祥」，喜歡的比例是 23.65%，第四名是「墾丁國家公園」，喜歡的比例是 18.33%，第五名是「阿里山」，喜歡的比例是 18.29%；第六至第十名依序則是野柳、故宮博物院、淡水、西門町與台北 101。

信義房屋

表 4-4-1 2007-2013 年臺灣重要景點旅客人次　　單位：人次 / 每百人次

年別 / 景點	2013 年名次相對次數	2012 年名次相對次數	2011 年名次相對次數	2010 年名次相對次數	2009 年名次相對次數	2008 年名次相對次數
夜市	1（76.95）	1（77.76）	1（74.06）	1（76.76）	1（72.77）	1（67.29）
台北 101	2（57.41）	2（61.71）	2（58.46）	2（59.34）	2（58.23）	2（50.4）
故宮博物院	3（47.63）	3（52.90）	3（52.39）	3（53.86）	3（51.57）	3（39.19）
日月潭	5（32.58）	5（37.12）	4（34.71）	4（36.52）	4（28.65）	
中正紀念堂	4（35.58）	4（38.57）	5（34.22）	8（27.61）	5（25.69）	4（30.86）
野柳	8（27.15）	6（31.09）	6（27.82）	5（30.37）	10（19.29）	
國父紀念館	6（28.27）	7（30.22）	7（27.33）	6（29.40）	6（21.84）	
太魯閣天祥			8（24.50）	7（27.99）	9（19.69）	
西子灣		10（28.23）	9（22.60）	9（26.99）		
阿里山		8（28.55）	10（22.87）			
中台禪寺				10（24.77）		
淡水					7（21.72）	6（26.21）
九份	10（26.40）				8（21.33）	8（21.39）
信義區						5（27.81）
西門町	9（26.48）					7（24.14）
台北東區						9（18.03）
忠烈祠						10（17.91）
龍山寺						
墾丁國家公園	7（27.84）	9（28.46）				

資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/statistics/year.aspx?no=134

信義房屋

表 4-4-2 2013 年受訪旅客主要遊覽景點排名

單位：人次 / 每百人次

名次	遊覽景點	相對次數	名次	遊覽景點	相對次數
1	夜市	76.95	6	國父紀念館	28.27
2	台北101	57.41	7	墾丁國家公園	27.84
3	故宮博物院	47.63	8	野柳	27.15
4	中正紀念堂	35.58	9	西門町	26.48
5	日月潭	32.58	10	九份	26.40

註：本題「受訪旅客遊覽主要景點」為複選題。
資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/statistics/market.aspx?no=133

表 4-4-3 2013 年受訪旅客最喜歡熱門景點排名

名次	最喜歡熱門景點	到訪相對次數(人次/	喜歡比例	名次	最喜歡熱門景點	到訪相對次數(人次/	喜歡比例
1	九份	26.40	28.75%	6	野柳	27.15	17.64%
2	日月潭	32.58	22.08%	7	故宮博物院	47.63	17.19%
3	太魯閣.天祥	26.00	18.80%	8	淡水	21.16	14.02%
4	墾丁國家公園	27.84	18.33%	9	西門町	26.48	12.77%
5	阿里山	24.20	18.29%	10	台北101	57.41	11.35%

註：1. 本題「最喜歡景點」僅能就曾遊覽過的景點中選一個。
2. 喜歡比例 =（最喜歡該景點人數 / 曾遊覽過該景點人數）×100%。
3. 喜歡比例之排序以景點到訪相對次數達 10（人次 / 每百人次）以上者計算。
資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/statistics/market.aspx?no=133

二、百貨公司與購物中心發展

根據「中華民國 102 年來臺旅客消費及動向調查」分析顯示，來臺旅客在臺灣期間活動依序為購物（每百人次有 88 人次）、逛夜市（每百人次有 77 人次）、參觀古蹟（每百人次有 48 人次）（詳表 4-4-4）。由此可見，購物與逛夜市成為來臺旅客們重要行程之一。

表 4-4-5 與 4-4-6 為臺灣多店經營百貨公司與購物中心，臺灣百貨公司與購物中心大多分布在臺北、桃園、臺中、高雄等地。購物類之休閒不動產也成為來臺旅客景點之一，如台北 101 等。

表 4-4-4　2013 年受訪旅客在臺期間參加活動排名

名次	項目	相對次數	名次	項目	相對次數
1	購物	87.64	10	卡拉 OK 或唱 KTV	1.54
2	逛夜市	76.95	11	參觀節慶活動	1.46
3	參觀古蹟	47.56	12	生態旅遊	1.28
4	遊湖	29.48	13	SPA.三溫暖	1.23
5	泡溫泉浴	13.76	14	參觀藝文表演活動	0.86
6	按摩.指壓	9.28	15	護膚.美容.彩繪指甲	0.8
7	主題樂園	5.97	16	拍婚紗或個人藝術照	0.63
8	參觀展覽	5.27	17	運動或賽事	0.6
9	夜總會.PUB 活動	3.75	18	保健醫療	0.46

註：本題「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題
資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/statistics/market.aspx?no=133

信義房屋

表 4-4-5 臺灣地區多店經營百貨公司

名　　稱	分店數	位　　置
遠東百貨	10	臺北、新北、桃園、臺中、臺南、高雄等地
新光三越	13	臺北、桃園、臺中、嘉義、臺南、高雄等地
太平洋崇光百貨	8	臺北、桃園、新竹、高雄等地
大統百貨	2	高雄
太平洋百貨	2	臺中、屏東
統一阪急百貨	2	臺北、高雄

資料來源：本研究整理。

表 4-4-6 臺灣地區購物中心

地　區	家　數	名　　稱
臺　北	7	京站時尚廣場、微風廣場、台北 101 等
新　北	4	麗寶百貨廣場、環球購物中心、威力購物廣場
桃　園	2	台茂購物中心、大江國際購物中心
新　竹	2	Big City 遠東巨城購物中心、環球購物中心
臺　中	10	老虎城購物中心、新時代購物中心、勤美天地等
臺　南	1	南紡夢時代購物中心
高　雄	3	統一夢時代購物中心、漢神巨蛋購物廣場、義大世界購物廣場
屏　東	1	環球購物中心
宜　蘭	1	蘭城新月

資料來源：本研究整理。

三、溫泉產業發展

日據時期日本人對溫泉使用經驗影響臺灣，日據時期最負盛名的四大溫泉為北投、陽明山、關子嶺與四重溪，不過，在 1945 年後臺灣溫泉由盛轉衰，近年來又在相關單位推動下，逐漸掀起溫泉熱潮。

臺灣地區北中南東皆有溫泉，其中北部著名的溫泉有北投溫泉，依所在位置的差異，而有白磺、青磺及鐵磺三種泉質，從過去的簡單泡湯所到今天觀光級溫泉旅館、溫泉度假山莊櫛比林立；烏來溫泉具有軟化角質、潤膚的功效，故又有「美人湯」之稱，泉質為碳酸氫鈉泉；金山溫泉，這種跟海砂岩層混合過的海底溫泉，屬於世界級罕見的硫磺鹽泉。中部地區著名溫泉有谷關溫泉，由於泉水清澈無硫磺味，深受遊客喜愛，泉質為碳酸泉；東埔溫泉緊鄰玉山國家公園，高山環繞，風景優美，附近有八通關古道、彩虹瀑布等著名景色，吸引不少登山者健行，健行後泡湯，泉質為碳酸泉。南部地區著名溫泉有關仔嶺溫泉，以泥漿溫泉聞名，是世界上少數泥漿溫泉之一，更是全臺唯一的泥漿溫泉，泉質為碳酸泉；四重溪溫泉其源頭來自於虱目山麓，挾著四周群山環繞的地理優勢，泉水源源不絕，水質含有多種礦物質，泉質為碳酸氫納泉。東部著名溫泉為知本溫泉，日據時代被大量開發，知本溫泉屬於弱鹼性碳酸氫鈉泉，清澈無色，富含礦物質；礁溪溫泉是臺灣少見的平地溫泉，泉質為碳酸氫鈉泉。

交通部觀光局為辦理認可溫泉標章，鼓勵業者取得溫泉認證標章，每三個月至六個月辦理一次檢驗，全台溫泉業者目前通過交通部觀光局認可，並且取得溫泉標章的業者，共計有 311 家，詳見表 4-4-7；各地區取得溫泉標章的家數分別是，北部地區計有 90 家、中部地區計有 39 家、南部地區計有 47 家、東部地區則有 135 家；全國各縣市以宜蘭縣獲得溫泉認證的業者家數最多，總共有 107 家，其次是台北市與新北市。

表 4-4-7 交通部觀光局認可溫泉標章業者

地區別	縣市別	溫泉業者數
北部	台北市	41
	新北市	42
	桃園縣	4
	新竹縣	3
	小計	90
中部	苗栗縣	13
	台中市	13
	南投縣	13
	小計	39
南部	嘉義縣	2
	台南市	32
	高雄市	1
	屏東縣	12
	小計	47
東部	宜蘭縣	107
	花蓮縣	15
	台東縣	13
	小計	135

資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=272

信義房屋

四、觀光旅館產業發展

臺灣觀光休閒產業的發展與觀光旅館業的發展有著密不可分的重要關係，由於觀光旅館在觀光國際化扮演重要角色，掌握未來人才職能與發展需求、經營管理系統與服務需求及評估可承載的服務容量，有助於產業未來競爭發展規劃，也能使服務品質維持穩定水準。

根據表4-4-8觀光旅館家數及房間數統計資料顯示，2008年至2014年為止，國內的國際觀光旅館家數由63家增加至72家，房間數則由18,396間，增加至2014年的20,715間，顯示我國的國際觀光旅館的家數及房間數，在最近六年內有著明顯的增加趨勢；但就每家觀光旅館的平均房間數而言，則是呈現遞減之情形，2008年國際觀光旅館平均房間數為292間，但是到了2014年，平均房間數只剩下288間；綜上可知，國內的國際觀光旅館在現有觀光法規所規定的淨面積之下，家數和房間數都有增加的現象，但是就每家國際觀光旅館的平均房間數來說，則是有遞減的現象。

其次，國內一般觀光旅館的家數由2008年的31家，至2014年增加為42家，房間數由2008年的3,679間，至2014年增加為6,049間，平均房間數也從2008年的119間，至2014年增加為144間；是以國內一般觀光旅館的市場，正穩定持續增加中，家數、房間數與平均房間數都有增加，對於國內發展觀光產業而言是一大利多訊息。

信義房屋

表 4-4-8 觀光旅館家數及房間數統計 單位：家、間

項　　目	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
國際觀光旅館							
家　數	63	65	68	70	70	71	72
房間數	18,396	18,876	19,894	20,382	20,339	20,461	20,715
每家平均房間數	292	290	293	291	291	288	288
一般觀光旅館							
家　數	31	31	36	36	39	40	42
房間數	3,679	3,750	5,006	4,951	5,378	5,613	6, 049
每家平均房間數	119	121	139	138	138	140	144
合　　計							
家　數	94	96	104	106	109	111	114
房間數	22,075	22,626	24,900	25,333	25,717	26,074	26,764
每家平均房間數	235	236	239	239	236	235	235

資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month.aspx?no=135

表 4-4-9 為全臺各縣市的觀光旅館及房間數統計，在國際觀光旅館方面，以台北市的國際觀光旅館家數最多，計有 25 家，房間數則有 8,403 間，由於台北市是我國首都，集政治、經濟與文化等中心，因此對於國際觀光客來說，台北市是來臺必遊的都市，且台北市為國際性城市，交通便捷且其所具備的相對條件，比起其他縣市來的優渥，故國際觀光旅館匯集於此；其次，高雄市的國際觀光旅館計有 10 家，房間數計有 3,616 間，雖然家數與房間數皆遠遠落後於台北市，但高雄市做為全台第二大都市，近年來也積極的在推動觀光產業發展，結合地方特色與人文地景，規劃多元化主題旅遊路線，透過都市設計形塑了美麗的市容，對於後續觀光休閒的發展極富潛力，因此積極推動國際觀光旅館在高雄設立，將對於未來南部地區觀光產值的提升有著極大效益。

至於東部地區的國際觀光旅館發展歷程，近年來亦是逐年成長，最主要的原因是受惠於近幾年大陸旅客來臺人數激增，由於東部擁有豐富的地形、地貌景觀，成為大陸旅客來臺喜愛的遊憩景點，因此目前花蓮縣擁有 6 家國際觀光旅館，房間數 1,530 間，居於全台第三名，臺東縣則有 2 家國際觀光旅館，房間數 459 間；至於其他縣市國際觀光旅館的分布情形，主要依座落在都會區或是觀光風景區來加以區分，在主要都會地區中，臺中市有 5 家國際觀光旅館，房間數 1,135 間；臺南市也有 5 家國際觀光旅館，房間數 1,201 間；桃園縣有 4 家國際觀光旅館，房間數 1,110 間；新竹縣有 1 家國際觀光旅館，房間數 386 間；而以觀光風景名勝著稱的宜蘭縣則有 3 家國際觀光旅館，房間數 622 間；南投縣有 3 家國際觀光旅館，房間數 399 間；屏東縣也有 3 家國際觀光旅館，房間數 851 間。

信義房屋

表 4-4-9 全台各縣市觀光旅館及房間數統計

地　　區	國際觀光旅館		一般觀光旅館		合計	
	家數	房間數	家數	房間數	家數	房間數
新北市	2	293	4	274	6	567
臺北市	25	8,403	16	2,330	41	10,733
桃園市	4	1,110	4	817	8	1,927
臺中市	5	1,135	3	538	8	1,673
臺南市	5	1,201	1	40	6	1,241
高雄市	10	3,616	1	250	11	3,866
宜蘭縣	3	622	2	201	5	823
新竹縣	1	386	1	384	2	770
苗栗縣	0	0	1	191	1	191
南投縣	3	399	1	54	4	453
嘉義縣	0	0	3	236	3	236
屏東縣	3	851	1	105	4	956
臺東縣	2	459	1	290	3	749
花蓮縣	6	1,530	0	0	6	1,530
澎湖縣	0	0	1	78	1	78
基隆市	0	0	1	141	1	141
新竹市	2	465	0	0	2	465
嘉義市	1	245	1	120	2	365
合　計	72	20,715	42	6,049	114	26,764

資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month.aspx?no=135

信義房屋

在一般觀光旅館方面，主要也是分布在臺北市，計有 16 家一般觀光旅館，房間數 2,330 間；其次則是新北市與桃園縣，各有 4 家一般觀光旅館，房間數各有 274 間與 817 間。

表 4-4-10 與表 4-4-11 為截至 2015 年 3 月底為止，各縣市旅館新建及擴建案一覽表，表 4-4-10 為各縣市國際觀光旅館新建及擴建案統計，表 4-4-11 為一般觀光旅館新建及擴建案統計；在國際觀光旅館方面，未來共計有 28 個國際觀光旅館興建案，總房間數為 7,212 間，總投資金額為 711.6 億元；其中，臺北市有 3 家，總房間數為 672 間，總投資金額為 132.7 億元；新北市有 3 家，總房間數為 1,029 間，總投資金額為 103.1 億元；宜蘭縣有 4 家，總房間數為 612 間，總投資金額為 58.9 億元；臺東縣有 4 家，總房間數為 1,538 間，總投資金額為 81.7 億元；澎湖縣有 3 家，總房間數為 786 間，總投資金額為 52.7 億元；花蓮縣有 3 家，總房間數為 676 間，總投資金額為 35.7 億元；其他縣市中，臺中市與高雄市各有 2 家，臺南市與嘉義縣各有 1 家；綜上所述，大多數規劃興建之國際觀光旅館集中於北宜、花東和澎湖離島地區。

在一般觀光旅館方面，未來共計有 19 個一般觀光旅館興建案，總房間數為 3,221 間，總投資金額為 248.3 億元；其中，新北市有 4 家，總房間數為 1,527 間，總投資金額為 73.5 億元；宜蘭縣有 3 家，總房間數為 184 間，總投資金額為 23.7 億；臺北市、臺中市和金門縣各有 2 家，臺北市總房間數為 83 間，投資總金額為 3.7 億；臺中市總房間數為 380 間，總投資金額為 27.1 億元；金門縣總房間數為 184 間，總投資金額為 7 億元；至於臺南市、高雄市、嘉義縣、屏東縣、花蓮縣和澎湖縣則各有 1 家。

表 4-4-10 2014 年 3 月止各縣市國際觀光旅館新建及擴建案一覽表

縣　市	觀光旅館名稱	房間數	預計完工日	計畫投資金額
新北市	國裕大飯店	400	2016/2/29	3,480,000,000
	板橋凱撒大飯店	400	2016/2/29	4,480,000,000
	桃禧左岸酒店	229	2017/6/30	2,351,000,000
臺北市	美福國際觀光旅館	153	2015/12/31	5,000,000,000
	台北慶城福華大飯店	199	2015/6/30	300,000,000
	宜華國際觀光旅館	320	2015/2/1	7,972,599,000
臺中市	霧峰花園大酒店	110	2017/12/31	600,000,000
	台中凱悅大飯店	250	2017/12/29	3,830,000,000
臺南市	台南大員皇冠假日酒店	193	2015/7/1	2,000,000,000
高雄市	鼎鼎大飯店	308	2017/12/29	4,400,000,000
	義大華悅酒店	806	2016/9/30	10,900,000,000
宜蘭縣	喜來登宜蘭渡假酒店	193	2015/12/31	1,800,000,000
	礁溪麒麟大飯店	168	2016/3/1	1,400,000,000
	香格里拉渡假村	146	2016/12/31	1,316,810,000
	綠舞莊園觀光飯店	105	2015/1/31	1,380,000,000
桃園市	桃禧航空城酒店	187	2013/12/31	1,550,000,000
嘉義縣	棕梠湖國際觀光旅館	45	2017/12/31	1,380,000,000
臺東縣	日暉池上渡假會館	402	2017/12/31	1,200,000,000
	鹿鳴溫泉酒店	192	2017/12/31	1,278,000,000
	森之風知本渡假村	135	2016/6/30	707,000,000
	綠島大飯店	809	2017/12/31	4,990,000,000
花蓮縣	銀山莊渡假會館	218	2017/12/30	1,000,000,000
	瑞穗春天國際觀光酒店	198	2016/12/31	1,487,324,980
	花蓮國際大飯店	260	2017/12/29	1,090,000,000
澎湖縣	澎湖福朋酒店	311	2015/6/30	2,660,000,000
	澎湖群島國際渡假大酒店	206	2017/12/29	1,300,000,000
	大澎湖國際渡假村	269	2017/12/29	1,310,000,000

資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=247
臺灣旅宿網（2015），
http://taiwanstay.net.tw/Directory/Prepare

表 4-4-11　2014 年 3 月止各縣市一般旅館新建及擴建案一覽表

縣　市	觀光旅館名稱	房間數	預計完工日	計畫投資金額
新北市	亞昕國際大飯店	165	2016/12/31	900,000,000
	北海休閒大飯店 A 區	480	2017/12/29	2,200,000,000
	北海休閒大飯店 B 區	708	2017/12/29	3,900,000,000
	福容大飯店 福隆	174	2015/12/31	350,000,000
臺北市	九昱建設中山設計旅館	83	2015/7/19	227,350,000
	有園酒店		2015/1/31	150,000,000
臺中市	風林酒店	80	2016/6/30	400,000,000
	台中國聯大飯店	300	2017/2/1	2,314,360,000
臺南市	台南晶英酒店		2014/4/23	6,938,260,000
高雄市	御盟晶英酒店	196	2017/1/31	1,488,370,000
宜蘭縣	礁溪兆品酒店		2016/12/31	630,000,000
	悅川酒店	100	2015/10/30	625,000,000
	礁溪遠雄悅來大飯店(原春秋礁溪渡假酒店)	84	2016/1/30	1,120,000,000
嘉義縣	崧園陽光酒店	223	2015/12/31	1,200,000,000
屏東縣	御華飯店	242	2016/12/31	990,000,000
花蓮縣	黃家觀光旅館	172	2017/6/30	377,694,152
澎湖縣	澎湖灣海上樂園渡假旅館	30	2017/12/31	310,000,000
金門縣	陸島酒店	64	2016/2/29	320,000,000
	浯江大飯店	120	2015/6/30	389,320,896

資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=247
臺灣旅宿網（2015），
http://taiwanstay.net.tw/Directory/Prepare

五、民宿產業發展

國內民宿產業的發展中，截至 2015 年 1 月底止，全台民宿業總計有 5,722 家，房間數則有 23,814 間；其中，合法民宿業計有 5,299 家，房間數 21,326 間；未合法民宿業計有 423 家，房間數 2,488 間，詳見表 4-4-12；其次，目前民宿業之發展以東部地區最為密集，花蓮縣有民宿 1,277 家，房間數 4,743 間，位居第一名；第二名是宜蘭縣，民宿家數 1,081 家，房間數 4,271 間；第三名是臺東縣，民宿家數 743 家，房間數 3,082 間；第四名是南投縣，民宿家數 615 家，房間數 3,012 間；第五名是屏東縣，民宿家數 379 家，房間數 1,873 間；整體而言，民宿產業集中在觀光資源豐富之縣市，而未合法的民宿目前仍占了 7.39%，政府應鼓勵輔導未合法民宿業者儘快改善其不合格的部分，以便通過檢測後成為合法的民宿業者，如此方能提升整個休閒住宿之安全與品質。

信義房屋

表 4-4-12　2015 年 1 月底全台民宿家數及房間數

縣市別	合法民宿		未合法民宿				小　計		
	家　數	房間數	經營人數	家　數	房間數	經營人數	家　數	房間數	經營人數
新北市	175	628	177	56	279	105	231	907	282
桃園市	23	101	26	16	75	17	39	176	43
臺中市	71	258	72	9	81	9	80	339	81
臺南市	78	316	78	1	10	1	79	326	79
高雄市	60	244	61	0	0	0	60	244	61
宜蘭縣	1,060	4,157	1,079	21	114	32	1,081	4,271	1,111
新竹縣	57	218	57	15	55	15	72	273	72
苗栗縣	231	799	232	2	5	2	233	804	234
彰化縣	21	83	21	1	5	1	22	88	22
南投縣	524	2,466	528	91	546	91	615	3,012	619
雲林縣	62	274	62	7	15	7	69	289	69
嘉義縣	117	411	119	46	251	46	163	662	165
屏東縣	290	1,257	300	89	616	89	379	1,873	389
臺東縣	732	3,022	751	11	60	11	743	3,082	762
花蓮縣	1,267	4,693	1,287	10	50	10	1,277	4,743	1,297
澎湖縣	314	1,482	319	34	248	34	348	1,730	353
基隆市	1	5	1	0	0	0	1	5	1
金門縣	141	613	147	0	0	0	141	613	147
連江縣	75	299	84	14	78	26	89	377	110
總　計	5,299	21,326	5,401	423	2,488	496	5,722	23,814	5,897

資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month.aspx?no=135
臺灣旅宿網（2015），
http://taiwanstay.net.tw/Directory/Prepare

六、休閒農業區與農場產業

休閒農場為休閒農業衍生出來的旅遊型態，臺灣的休閒農場結合臺灣農村文化、生態保育、生活體驗、農業生產及鄉村美食等，提供遊客多樣化的選擇與體驗農村生活等樂趣。依行政院農委會許可認證的角度，將其區分為「已取得休閒農場許可證」和「已劃定休閒農業區」兩類，分析說明如後：

表 4-4-13 為截至 2015 年已取得休閒農場許可登記家數統計，全台目前取得許可證之休閒農場數總計有 313 家，主要分布在苗栗縣，計有 62 家，其次是宜蘭縣，計有 45 家，第三名則是南投縣的 38 家；在已劃定休閒農業區方面，詳見表 4-4-14，截至 2012 年 7 月為止，經行政院農委會許可劃定設立之休閒農業區共計 71 處，其中以宜蘭縣和南投縣各有 13 處休閒農業區家數最多，次之則是苗栗縣的 9 處。

表 4-4-13　2015 年已取得休閒農場許可登記家數

縣　市	家　數
台北市	12
新北市	6
臺中市	22
臺南市	10
高雄市	17
宜蘭縣	45
桃園縣	13
新竹縣	9
苗栗縣	62
彰化縣	23
南投縣	38
雲林縣	8
嘉義縣	9
屏東縣	26
臺東縣	5
花蓮縣	2
基隆市	6
總　計	313

資料來源：休閒農業旅遊網（2015），http://www.taiwanfarm.org.tw/com/index.php/tw/farmgps/farm-license.html

信義房屋

表 4-4-14　2012 年已許可劃定設立之休閒農業區

縣　市	家　數
新北市	1
臺中市	5
臺南市	3
高雄市	3
宜蘭縣	13
新竹縣	5
苗栗縣	9
彰化縣	2
南投縣	13
雲林縣	2
嘉義縣	2
屏東縣	2
臺東縣	6
花蓮縣	4
基隆市	1
總　計	71

資料來源：休閒農業旅遊網（2015），http://www.taiwanfarm.org.tw/com/index.php/tw/farmgps/casual-agricultural-area.html?start=60

由於國人對於觀光休閒和生態資源的保育日漸重視，使得八大休閒農場除了一方面從事農業蔬果生產外，且蘊涵豐富的生態景觀。表 4-4-15 為行政院退輔會所經營的八大休閒農場重點特色，休閒農場是提供遊憩及戶外教學的好選擇，目前由行政院退輔會所經營的八大休閒農場，致力於寓教於樂的本質，以及觀光休閒的特點，提供遊客有更多樣化選擇。

表 4-4-15 退輔會八大休閒農場

臺灣八大休閒農場	農場特色
棲蘭森林遊樂區	景色天成及優美的棲蘭林
明池森林遊樂區	原始生態盎然充沛及豐富的森林景觀
武陵農場	春之花海、夏之果蔬、秋之楓紅、冬之瑞雪
福壽山農場	擁有獨特的田園景觀，有臺灣小瑞士之稱
清境農場	百花繽紛、牛羊成群的高山牧野景象
高雄休閒農場	充滿知性與感性的田園樂趣
嘉義農場	大型露營場所，農場幽靜、綠草如茵
東河休閒農場	具有熱帶雨林的原始風貌

資料來源：交通部觀光局（2015），http://taiwan.net.tw/ml.aspx?sNo=0018359

七、國家公園發展

臺灣由於地形氣候的獨特性，因此孕育了物種豐富且多樣性的動植物，而臺灣的國家公園主要分布如表 4-4-16 所示，其中南部的墾丁國家公園為熱門觀光景點之一，所蘊含的珊瑚礁地形及海洋生態，帶動了周邊的觀光商機；東部的太魯閣 / 天祥國家公園近幾年也成為受歡迎的觀光景點，除了有大理石峽谷、高山地形及生態以外，更有豐富的人文史蹟，適合生態旅遊觀光；而澎湖南方四島國家公園於 103 年 6 月 8 日公告設立，有珍貴珊瑚礁生態與獨特梯田式菜宅人文地景等多樣化的資源。壽山國家自然公園，是我國第 1 座國家自然公園，100 年 12 月 6 日正式開園，此為第一座由下而上，經由地方民間保育團體發起推動而成立的國家自然公園。

表 4-4-17 為 2002 年至 2013 年臺灣各國家公園遊憩據點客人數統計，由表中分析可知，過去 12 年到過國家公園的遊客總數是 20.8 億人，年平均人數為 32.14 百萬人，其中每年平均遊客數最多的是墾丁國家公園，年平均人數為 4,944,181 人；其次則是太魯閣國家公園，年平均人數為 4,611,408 人；第三名是陽明山國家公園，年平均人數為 4,195,025 人；若以 2010 年至 2013 年資料分析顯示，墾丁國家公園近年來遊客數大幅成長，每年都有 6 百萬人以上之遊客數，相較於陽明山國家公園和太魯閣國家公園遊客數長期維持在 3、4 百萬人數之間，墾丁國家公園已成為旅客最愛的國家公園首選。

表 4-4-16 臺灣國家公園一覽表

區域	國家公園名稱	主要保育資源	面積（公頃）
南部	墾丁國家公園	珊瑚礁地形、海岸林、熱帶季林、史前遺址海洋生態	18,083.50（陸域） 15,206.09（海域） 33,289.59（全區）
南部	台江國家公園	自然濕地生態、台江地區重要文化、歷史、生態資源、黑水溝及古航道	4,905（陸域） 34,405（海域） 39,310（全區）
北部	玉山國家公園	高山地形、生態、奇峰、林相變化、動物相豐富、古道遺跡	103,121
北部	陽明山國家公園	火山地質、溫泉、瀑布、草原、闊葉林、蝴蝶、鳥類	11,338
東部	太魯閣國家公園	大理石峽谷、斷崖、高山地形、高山生態、林相及動物相豐富、古道遺址	92,000
中部	雪霸國家公園	高山生態、地質地形、河谷溪流、稀有動植物、林相富變化	76,850
離島	金門國家公園	戰役紀念地、歷史古蹟、傳統聚落、湖泊濕地、海岸地形、島嶼形動植物	3,528.74
離島	東沙環礁國家公園	東沙環礁為完整之珊瑚礁、海洋生態獨具特色、生物多樣性高、為南海及臺灣海洋資源之關鍵棲地	168.97（陸域） 353,498.98（海域） 53,667.95（全區）
離島	澎湖南方四島國家公園	玄武岩地質、特有種植物、保育類野生動物、珍貴珊瑚礁生態與獨特梯田式菜宅人文地景等多樣化的資源	370.29（陸域） 35,473.339（海域） 35,843.62（全區）
南部	壽山國家自然公園	珊瑚礁石灰岩地形、史蹟保存、生態保育、產業遊憩	1,122.65

資料來源：內政部營建署（2015），http://np.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1&gp=1

信義房屋

表 4-4-17 臺灣各國家公園遊憩據點遊客人數統計 單位：人

年度	合計	墾丁	玉山	陽明山	太魯閣	雪霸	金門	海洋	台江	壽山
2002	15,115,155	4,564,798	1,335,454	4,317,096	2,906,370	554,484	1,436,953			
2003	14,968,187	3,665,953	1,534,104	4,559,489	3,332,000	787,781	1,088,860			
2004	15,785,561	4,416,243	1,254,867	4,859,703	3,551,037	608,475	1,095,236			
2005	16,364,623	4,075,861	1,349,281	3,915,307	5,598,963	423,146	1,002,065			
2006	18,203,069	4,298,546	1,387,161	4,823,394	6,279,061	456,531	958,376			
2007	15,817,833	3,605,196	1,349,311	4,619,109	4,812,614	473,496	958,107			
2008	16,528,471	3,770,775	1,707,968	4,180,636	5,370,497	611,126	887,469			
2009	18,239,377	4,489,635	1,428,731	4,205,795	6,501,603	794,766	806,657	12,190		
2010	16,658,391	6,349,733	718,879	3,779,349	3,702,083	829,981	1,020,861	9,526	247,979	
2011	17,304,834	6,163,823	973,821	3,367,445	3,687,050	916,095	1,319,263	9,657	867,680	
2012	19,434,925	6,865,652	1,002,090	3,625,756	4,819,139	826,703	1,479,779	7,325	808,481	
2013	24,489,884	7,063,958	1,121,303	4,087,216	4,776,482	1,343,443	1,389,216	14,294	823,972	3,870,000
合計	208,910,274	59,330,173	15,162,970	50,340,295	55,336,899	8,626,027	13,442,806	52,992	2,748,112	3,870,000
年平均	32,140,042	4,944,181	1,263,581	4,195,025	4,611,408	718,836	1,120,234	10,598	687,028	3,870,000

資料來源：內政部營建署（2015）http://np.cpami.gov.tw/chinese/index.php?year=101&option=com_statistics&view=statistics&Itemid=182

八、主題遊樂園產業發展

主題遊樂園提供了民眾假日休閒的另一個好去處，表 4-4-18 為歷年八大主題樂園的遊客人數，從 2009 到 2014 年的統計資料顯示，2014 年這一年當中，有三家主題遊樂園的遊園人數達到一百萬人次以上；2014 年遊客數最多的主題遊樂園是六福村主題遊樂園，全年遊客數是 1,564,754 人，第二名是劍湖山世界，全年遊客數是 1,121,634 人，第三名是麗寶樂園，全年遊客數是 1,081,300 人，上述三個主題遊樂園 2014 年遊客人數均超過百萬人，由此可知，以主題遊樂園為號召類型的休閒不動產，已經越來越受到觀光客的青睞。

主題遊樂園除了提供遊樂設施與遊樂器材外，透過主題活動與優惠活動等行銷手段增加遊客人數，因此臺灣主題遊樂園來客數持續的穩定成長中。國內旅遊品質逐漸提升，因此讓旅客能安心享受主題遊樂區內的軟、硬體設備，考量安全的標準及優良的服務品質，都是未來臺灣觀光產業的重要發展指標，由於觀光客的旅遊動機是多元的，期盼能夠體驗到更多類型的觀光資源，將能更容易滿足觀光客的需求。

表 4-4-18 歷年八大主題樂園遊客人數　　單位：人數

地點＼年別	2009	2010	2011	2012	2013	2014
六福村主題遊樂園	1,225,235	1,136,533	1,193,885	1,189,250	1,083,798	1,564,754
劍湖山世界	1,133,176	1,272,558	1,284,988	1,154,586	1,130,235	1,121,634
麗寶樂園	705,268	827,337	804,785	734,073	1,081,300	1,098,279
八仙海岸	369,590	403,966	351,745	335,694	326,713	326,654
九族文化村	768,610	2,017,316	1,559,764	1,343,060	1,021,743	937,480
小叮噹科學遊樂園	163,181	166,146	175,860	233,319	311,026	209,842
小人國主題樂園	983,042	933,352	750,092	706,467	742,970	791,190
花蓮海洋公園	515,754	529,580	497,233	488,346	535,166	613,674

資料來源：交通部觀光局（2014），http://recreation.tbroc.gov.tw/aspl/statistics/year/INIT.ASP

表 4-4-19 是國內籌建中的遊樂事業一覽表，由於國內主題遊樂園的遊客數穩定成長，因此在臺南市與臺東縣共有四處主題遊樂園籌設中，其所申請的總面積計有 203.86 公頃，總投資金額為 178.76 億元，期盼遊樂園興建完成後，能帶動所在縣市地區之觀光人潮。其次，全臺灣目前有 15 處遊樂業申請變更籌建，增加投資金額，由此可見臺灣的遊樂事業日益活絡，休閒不動產市場穩定成長中。

表 4-4-19 國內籌設中遊樂事業一覽表

縣市別	案件名稱	申請總面積（公頃）	投資金額（億元）
臺南市	統一夢世界園區	152.16	136.73
臺東縣	寶盛水族生態遊樂區	7.29	7.78
臺東縣	布雅馬極限遊樂園	18.65	17.03
臺東縣	杉原棕櫚濱海渡假村	25.76	17.22
合　　計		203.86	178.76

資料來源：交通部觀光局（2015），http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=247

肆、休閒不動產未來發展趨勢

綜合上述觀光休閒市場現況分析與觀光休閒產業發展，本研究提出如下四項休閒不動產未來發展趨勢：

一、觀光行銷

隨著近年來國內外觀光旅遊人次的逐年增加，透過跨域、整合、串接、結盟等手法，針對各類型旅客規畫適合之行程，並結合臺灣特色提出開發主題旅遊行程，透過臺灣在地文化、文創，提供旅客多樣化旅遊行程，讓國內外旅客更認識臺灣，對臺灣留下深刻印象，擴大臺灣觀光市場規模。

二、重視服務與品質

觀光市場穩定成長，應秉持著質量並進的理念，服務與品質的提升是推動臺灣觀光永續發展的重點。為了吸引更多旅客來臺，以「多元開放、全球布局」為核心理念，行銷臺灣與吸引日、韓、港星馬及歐美等各地旅客，對於中國大陸市場推動大陸觀光團優質行程，提升臺灣國際觀光競爭力。

三、體驗在地文化

推廣臺灣觀光，未來以提升觀光品質為主要發展目標，透過便利的交通，

以樂活、生態、文化、美食等旅遊面向，包含騎單車、體驗在地文化等旅遊方式，透過認識臺灣、體驗在地節慶及民俗風情，讓旅客留下深刻難忘的印象。

四、違反農地農用之休閒不動產

農業發展條例自民國八十九年修正施行後，宣告自然人可以購買農地農用，且為了自有農地農民之方便，得以興建農舍；然實務上，卻有許多人購買農舍來當作別墅、民宿渡假村與休閒住宅，嚴重影響農地農用之政策，政府應針對此一現象進行積極的監督、管理與整頓。日前，宜蘭縣政府宣布暫停發放農舍建造執照，不再受理偏遠地區農舍申請，且對於違法業者開罰，希望能將農地回歸農用。

伍、結論

臺灣的觀光遊憩資源充足，包含有自然風景、人文特色、觀光產業、休閒娛樂與良好的服務等；聯合國世界觀光組織 (UNWTO) 指出，未來全球觀光發展的重心在亞洲，而臺灣處於亞太地理位置的中心點，有著整合亞太區域發展觀光的潛力，其中發展的關鍵就是「品質」，除了對硬體的不斷提升外，也應該更重視軟體服務的升級，更積極地讓國內外的旅客都能感受到高品質的旅遊服務，留給國內外的觀光客熱情親切與服務態度良好的印象，將臺灣打造成為旅客心目中的最佳旅遊目的地。

臺灣觀光遊憩資源的發展，以「優質、特色、智慧、永續」為策略，全面提升臺灣國際觀光競爭力。結合臺灣特色而非只是藉由參觀遊覽，讓遊客了解臺灣在地文化與特色並留下深刻印象；妥善的維護及管理，使觀光產業成為永續發展的產業，若政府能夠在觀光產業上提供更多樣化的資源，或者藉由交通部觀光局等相關部門來進行輔導業者轉型，透過公部門與私部門的合作，才能真正讓臺灣的觀光產業具有投資性與收益性，為觀光產業創造更多之利基。

臺灣的觀光產業未來除了積極開拓新興客源外，也必須同時兼顧國內市場，提供配套措施及創新策略，建置完善旅遊資訊系統，提升導覽服務品質，創造更多樣化的服務及旅遊組合，必定能增加來臺的旅客並帶來商機。未來觀光業人才職能與發展及人才培訓作業程序，將是產業之重要基礎；由於觀光人數持續成長，因此評估可承載的服務容量，使服務品質維持穩定之水準。

觀光旅遊業伴隨著休閒不動產市場發展，從遊憩類之休閒不動產如觀光農