

第四章 休閒不動產市場分析

林俊昇¹

第一節 觀光休閒產業市場分析

根據行政院主計處資料指出，在2010年我國服務業名目國內生產毛額占國民所得比例已達七成二以上，顯示國內服務業已成為經濟發展之主流。因此政府在「2015年經濟發展願景計畫」中便針對商業服務業研擬出未來發展方向，冀望商業服務成為支援製造業廠商通路與運輸服務之重要角色；同時，繼續提升商業占GDP之比重為台灣經濟成長奠定厚實的基礎。未來新的服務產業發展模式，須朝向強化跨領域之服務產業的合作模式，因此諸如觀光與文化創意之整合、以及觀光與國際醫療等之整合，將成為擴大市場規模之利基。其次，台灣由於內需市場有限，因此，促進我國商業服務業的國際化，開展海外市場也是經濟成長最主要的動力之一。

至於國內在2009年觀光旅遊市場之表現，根據觀光局之2009年觀光年報資料顯示，2009年全年來台旅客累計439萬5,004人次，與2008年同期相較成長14.30%。主要客源市場人次除日本、新加坡、美國、紐澳及歐洲等地區呈減少外，其它地區則呈成長。由於全球金融風暴在2009年下半年已趨緩，在國際旅遊市場復甦時期，我國積極爭取國際觀光客來台，因此來台旅客市場全年達14.30%成長相當不容易；其中以觀光目的來台成長29.47%居最高，旅客人數為229萬8,334人次；其次為以「業務」目的旅客，為79萬5,669人次，則呈9.73%之負成長。

自2009年來台觀光人次仍穩定上升，使原先預測可能會因H1N1新流感確診病例，以及因全球景氣衰退等因素，而導致商務客戶因而減少，但因來台觀光旅客增加，使國內觀光旅館業並未受明顯影響，所以在2009年一般或國際觀光旅館住房率僅呈現小幅衰退；尤其國際觀光旅館因消費者預算限

¹ 作者為國立屏東商業技術學院 行銷與流通管理系（所）專任教授。

制，其平均房價有大幅的下跌。但在政府面臨金融海嘯衝擊下，仍不斷持續推動多項觀光政策，讓旅館業在有利環境下推動發展，例如「一般旅館品質提升計畫」即輔導補助旅館業者改善客房設施；同時政府亦於2009年4月9日啟動「六大新興產業發展規劃」，其中有「觀光領航拔尖方案」，該方案中提及至2012年將招商10個以上國際知名連鎖旅館進駐台灣，推動旅館業者引進國際和本土品牌經營制度；另外也持續推動星級旅館評鑑及民宿認證制度，提供了住宿品質的保障等措施，冀望藉由此多項認證措施，增加旅客的住宿消費信心。

除此，在2009年8月7日雖面臨莫拉克颱風登陸台灣，造成多人死亡與產業嚴重的經濟損失，尤其在部分地區旅館業更深受慘重損失，政府為對受災較嚴重地區的旅館業者關切，提供房屋稅補貼與紓困貸款的利息補貼，以及頒布相關紓困辦法等，以協助觀光業者盡速恢復重建。

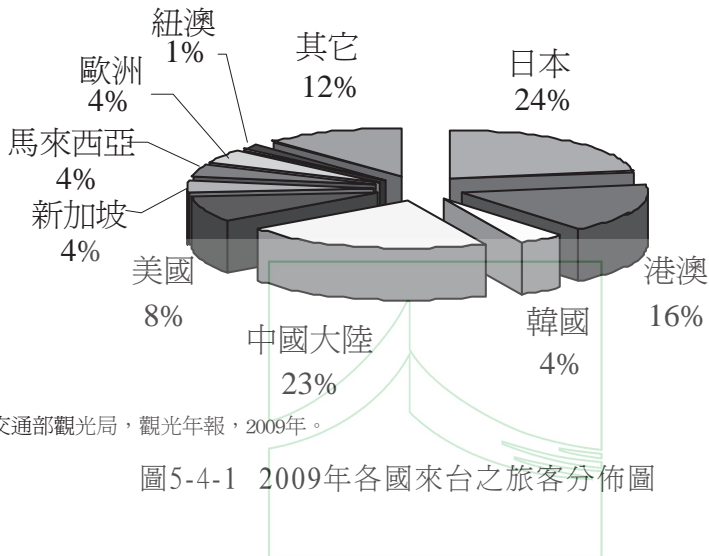
自政府啟動兩岸大三通政策之後，包括開放海空通航及全面通郵等措施；在空運方面，採截彎取直之直航新航線，使兩岸漸形成一日生活圈；而海運部份，台灣和大陸則分別各開放11及63個港口。對此兩岸官方正式會晤以來，對兩岸包機直航、兩岸海運直航、以及全面通郵等協商談判似已達成共識，使未來國人在大陸從事工作或旅遊活動時，加上某些航線機票降價，將使國人前往大陸洽商觀光更便利與頻繁。至於旅遊業期望中國來台觀光議題，進而帶動國內地方產業經濟繁榮，也是目前多數旅館業者關注之重點。但從2009年6和7月間數據顯示，中國旅客來台人數有呈下降趨勢，主要原因是國內莫拉克風災，9月新流感疫情升溫、達賴來台、以及播放熱比婭影片等各項因素影響，中國旅客來台人數受到些微影響。

第二節 休閒相關產業市場概況分析

一、外國遊客來台之市場概況分析

分析2009年外國遊客來台之各主要旅客市場，如圖5-4-1。在各國人數比例來看，日本遊客至台灣之比例最高，約為24%，比去年之28%減少約4%人數；其次依序為中國大陸為23%，港澳地區為16%，美國為8%，韓國、

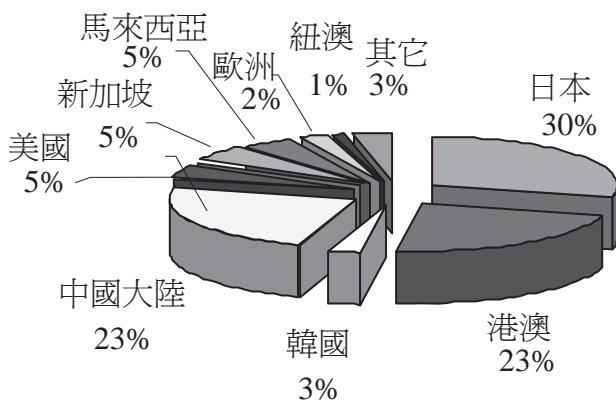
新加坡及馬來西亞和歐洲等地區則各為4%，顯示多數遊客還是來自東亞國家居多，歐美國家因距離較遠，因此至台灣旅遊之旅客較少；有鑑於此，觀光局於2009年擬針對歐洲國家推出一元遊台灣之促銷活動，希望透過大力推銷之策略，吸引更多歐洲國家遊客，在行程中能將台灣規劃為重要旅遊地點之一。



資料來源：交通部觀光局，觀光年報，2009年。

圖5-4-1 2009年各國來台之旅客分佈圖

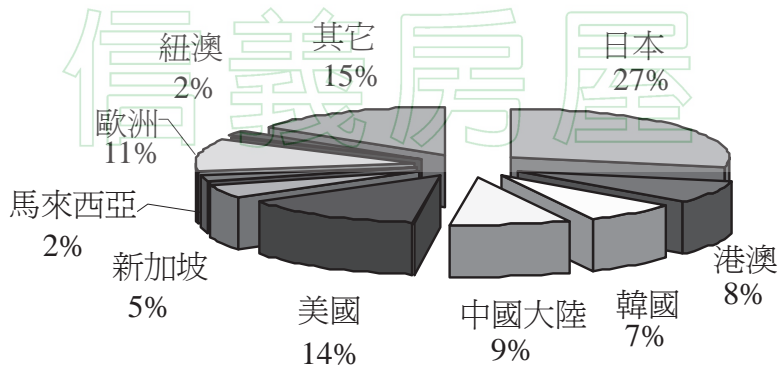
若分析遊客來台之目的，約可區分為「觀光」及「業務」等兩種。首先以「觀光」為目的旅客分析，該旅客約為230萬人次，比2009年成長29.47%，佔總外國來台旅客人次約為52.29%；就地區別而言，以中國大陸成長468.89%最高。在圖5-4-2利用圓形圖呈現各國分佈情形；其中旅客中以日本遊客至台觀光為目的之30%比例最大；其次依序為港澳和中國大陸之23%，美國、馬來西亞及新加坡等國各為5%，以及韓國之3%等，顯示多數亞洲國家仍以觀光為目的到國內從事旅遊活動，因此鼓勵歐美國家遊客來台觀光仍有很大增展空間。



資料來源：交通部觀光局，觀光年報，2009年。

圖5-4-2 2009年以「觀光」為目的之各國旅客來源分佈圖

至於以「業務」為目的之旅客，約為80萬人次，則呈-9.73%之衰減，佔總外國來台旅客人次之18.10%。在圖5-4-3利用圓形圖呈現各國以業務為目的遊客之分佈情形；其中旅客中以日本遊客以業務為目的之27%比例最高；其次依序為美國之14%、歐洲之11%、中國大陸之9%、港澳之8%及韓國之7%等，顯示多數歐美國家至國內主要是以接洽業務活動為目的。



資料來源：交通部觀光局，觀光年報，2009年。

圖5-4-3 2009年以「業務」為目的之各國旅客來源分佈圖

二、國內觀光旅館產業之分析

為瞭解觀光產業的發展現況，若從觀光旅館相關指標加以說明。自2005年至2009年歷年觀光旅館業家數及房間數規模方面，如表5-4-1所示，交通部觀光局統計資料顯示，2009年觀光旅館總家數相較於2008年呈現增加現象；其中

表5-4-1 觀光旅館家數及房間數統計

單位：家、間

項 目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
國際觀光旅館					
家 數	60	59	60	63	65
房間數	18,385	18,140	17,733	18,396	18,876
每家平均房間數	306	307	296	292	290.4
一般觀光旅館					
家 數	27	28	30	31	31
房間數	3,049	3,254	3,438	3,679	3,750
每家平均房間數	113	116	115	119	121
合 計					
家 數	87	87	90	94	96
房間數	21,434	21,394	21,171	22,075	22,626
每家平均房間數	246	246	235	235	236

資料來源：交通部觀光局，2010年04月，摘自網站：<http://admin.taiwan.net.tw/index.asp>，2010/04/12。

在2009年之國際觀光旅館數目增加2間，現為65家；而一般觀光旅館業家數則未增加，仍為31家。至於房間數目變動方面，四年間觀光旅館業的總房間數呈現增加趨勢，從2005年21,434間遞增到2009年的22,626間，整體的房間數成長5.56%；其中國際觀光旅館房間數增加約2.67%，即自2005年之18,385間，增加至2009年之18,876間。而2009年之一般觀光旅館房間數相較於2005年則約成長23.0%，即自2005年之3,049間增加至2009年之3,750間；綜合成長可能因素是部分業者看好大陸觀光客開放之預期心理等，而致使旅館市場擴張成長。若從平均每家觀光旅館房間數來看，以旅館業平均每家房間數則由2005年的246間下降至2009年的236間，衰退約4.06%；可能是因金融風暴導致經營衰退而關門者，新加入本產業之業者，強調旅館

本身的休閒相關設施及附近景點等為營運訴求重點，不同於以往業者特色，以大規模房間數為經營特色所致，至於國際觀光旅館及其房間數的衰退，也可能是受民宿的增加而產生競爭的影響。

表5-4-2 2010年1月台灣地區觀光旅館及房間數統計表之一覽表

縣市別	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
台北市	23	7,738	10	1,357	33	9,169
高雄市	8	2,853	0	0	8	2,853
基隆市	0	0	1	141	1	141
台北縣	0	0	4	274	4	274
桃園縣	5	1,320	4	802	9	1,612
新竹市	2	465	1	121	3	586
苗栗縣	0	0	1	107	1	107
台中市	5	1,361	1	149	6	1,510
台中縣	0	0	1	189	1	189
南投縣	2	307	1	54	3	361
嘉義縣	0	0	2	132	2	132
嘉義市	1	245	0	0	1	245
台南市	4	1,000	0	0	4	1,000
台南縣	1	201	1	40	2	241
高雄縣	1	107	0	0	1	107
屏東縣	2	655	1	105	3	760
台東縣	2	459	0	0	2	459
花蓮縣	6	1,543	0	0	6	1,543
宜蘭縣	3	622	2	201	5	823
澎湖縣	0	0	1	78	1	78
總計	65	18,876	31	3,750	96	22,626

資料來源：摘自 <http://admin.taiwan.net.tw/hotel/statisticsA.asp>，2010/2/14。

三、目前興建中旅館概況之分析

早期國內觀光旅館以外國觀光旅客為主要客源，但隨著國內經濟衰退、國民所得的增加、國人生活水平的提升、以及旅遊活動盛行等因素影響，同時國人對於旅遊住宿的品質要求也愈高，雖然對於國內觀光旅館具發展具潛力，但也充滿挑戰性，對新加入者的增加使旅館業市場更為競爭。觀光旅館業者除積極開發觀光資源，吸收更多遊客來增加收入外，在內部管理方面也尋求調整，旅館力求在整體經營績效能明顯的提升。配合近來網際網路迅速的進步及經濟環境國際化後，未來國內的旅館經營將更朝向國際化，以吸引更多外國遊客至國內從事旅遊。觀光局曾估計2008年來台旅客與國民旅遊之需求，當時估計觀光旅館需再興建15,100間客房，如表5-4-3。在2010年觀光局未針對此需求有進一步更新預估值，但該數據仍具有參考意義，唯可惜在當時並未對離島地區之需求量作預估。因此在統計數字上，以來台旅客對客房需求量方面，以北部地區之20,900最多，東部地區最少，僅需800間，此方面之需求約25,600間。至於國人旅遊對客房需求量，仍以北部地區最多，約為5,100間，但以中部地區之1,400間最少，在此需求共12,300間。若從國內房間供給量來看，以北部地區提供最多客房間，約為13,100間，而中部地區最少，約為2,200間，總供給量為22,800間。若計算供不應求之需求缺額，是以北部地區之需求最殷切，為12,900間；其次為南部地區之1,200間；中部地區為400間最少，而觀光需求房間數不足總量約為15,100間。

表5-4-3 2008年國內客房需求量之估計量表

單位：間

項目 \ 地區別	北部地區	中部地區	南部地區	東部地區	合計
來台旅客對客房需求量	20,900	1,200	2,700	800	25,600
國人旅遊對客房需求量	5,100	1,400	3,300	2,500	12,300
總供給量	13,100	2,200	4,800	2,700	22,800
客房需求不足量	12,900	400	1,200	600	15,100

資料來源：摘自觀光局網站<http://admin.taiwan.net.tw/indexc.asp>；2010/4/15。

近年來由於大陸觀光客陸續開放，加上經濟呈復甦現象，漸引起旅館業者的投資意願，目前國內也推動多件旅館興建案，如表5-4-4。至2010年3月觀光局統計資料顯示，預計未來之興建中觀光旅館共48間，較2009年之57

間減少，總計房間數約11,875間，比去年之15,200間減少，總投資金額約為87.3億元，少於去年之103億元；目前以北區興建旅館案數最多，房間數約有4,821間，投資金額約為37.5億元；其次為東區興建旅館案數，暫居第二位，房間數預計為2,990間，投資金額約為19.7億元；至於離島地區案數則為第三位，房間數預計約1,858間，投資金額約為13.9億元；而南區興建旅館數之房間數約1,459間，但其投資金額則約為9.2億元。

表5-4-4 2010年4月止國內各地區旅館興建數目之一覽表

地 區	觀 光 旅 館 名 稱	房 間 數	預 定 完 工 日	計 畫 投 資 (百萬元)
北 區	統一國際大飯店	361	2010/12/31	3,097
	加賀屋 北投	99	2010/12/31	359
	美福國際觀光旅館	126	2012/12/28	5,000
	台北四季酒店	516	2011/10/31	1,731
	台北寒舍艾美酒店	160	2010/09/08	1,137
	台北晶英酒店	296	2013/02/01	2,782
	台北慶城福華大飯店	180	2011/11/30	300
	宜華國際觀光旅館	580	2013/06/30	8,585
	台北花園大酒店	241	2010/05/31	983
	福隆貝悅渡假酒店	129	2010/1/30	350
	大板根國際觀光飯店	93	2013/06/30	842
	北海休閒大飯店A區	480	2013/06/30	2,200
	北海休閒大飯店B區	708	2013/06/30	3,900
	桃禧航空城酒店	187	2010/03/04	1,550
	豐邑尊榮飯店	389	2010/05/10	2,383
雍聯大酒店	276	2011/06/30	2,300	
小 計	4,821	--	37,499	
中 區	風林酒店	98	2011/12/31	600
	台中凱悅大飯店	250	2012/12/1	3,830
	上福台中港酒店	202	2012/2/28	930
	霧峰麗緻酒店	110	2012/6/30	600
	日月行館	92	2010/4/10	2,000
	溪頭米堤大飯店	245	2010/3/5	850
	小 計	997	--	8,810

地 區	觀 光 旅 館 名 稱	房 間 數	預 定 完 工 日	計 畫 投 資 (百萬元)
南 區	朝麗阿里山賓館	106	2012/12/28	500
	棕枙湖國際觀光旅館	45	2011/12/31	1,380
	安平別館	193	2012/12/28	200
	永保安康大酒店	229	2011/9/30	980
	陽光大飯店	86	2010/10/30	483
	福容大飯店高雄	250	2010/9/30	286
	鼎鼎大飯店	308	2012/9/29	4,400
	御華飯店	242	2012/12/29	990
	小 計	1,459	--	9,219
東 區	鹿鳴溫泉酒店	192	2012/12/28	1,278
	日暉池上渡假會館	402	2011/12/31	1,200
	娜路彎杉原海濱大酒店	272	2013/12/31	2,400
	知本富野國際渡假飯店	112	2011/12/30	1,400
	綠島大飯店	809	2012/06/30	4,990
	銀山莊渡假會館	218	2011/03/03	1,000
	兆豐大飯店	146	2012/08/31	1,010
	花蓮國際大飯店	260	2011/12/31	1,090
	春秋礁溪渡假酒店	84	2012/12/28	1,120
	香格里拉渡假村	146	2012/10/31	1,317
	宜蘭海洋國際觀光旅館	156	2011/05/31	1,144
	喜來登宜蘭渡假酒店	193	2011/03/04	1,800
	小 計	2,990	--	19,749
離 島 地 區	澎湖福朋酒店	311	2010/12/30	1,800
	澎湖群島國際渡假大酒店	206	2010/12/31	1,300
	藍海渡假大酒店	250	2012/02/27	1,800
	涓京澎湖風櫃國際觀光旅館	490	2011/03/31	3,857
	澎湖灣海上樂園渡假旅館	32	2011/12/30	116
	大澎湖國際渡假村	269	2012/12/29	1,400
	料羅灣國際觀光旅館	300	2011/03/29	3,633
	小 計	1,858	--	13,906

資料來源：摘自網站<http://t-hotel.tbrc.gov.tw/prepare/List.asp>，2010/4/19。

第三節 民宿市場概況之分析

在2010年由國內各項經濟指標顯示，景氣已呈成長現象，因此國人的旅遊活動亦抱持樂觀，根據行政院主計處2010年3月數據顯示，2009年與2008年的餐飲業大約在3,218億元，而餐飲業在2010年1-2月則與2009年同期增加2.1%，均證明國內經濟有復甦現象。國內具鄉土特色的民宿為因應經濟興起，積極調整動態的經營環境，民宿的發展同時也帶動地方的房地產交易，再結合休閒農業發展，讓民宿更具有吸引力，力圖創造國內休閒之主流之一。在表5-4-5列出2010年3月止，各縣市民宿申請及合法家數之概況。

從表5-4-5顯示目前國內民宿分布情形，以花蓮縣合法民宿家數增加最快且家數最多，約為757家，比2009年之717家，增加41家，房間數約為2,658間；其次為宜蘭縣的合法民宿家數為475家，合法房間數為1,846間；若考量其它縣市民宿數目的總量，則較以往呈增加趨勢。截至2010年3月止全台合法民宿為2,976家，尚未申請合法之家數有399家，民宿數目總計有3,375家，總房間數達14,209間，近年經過政府的輔導下，合法家數已漸增加。由於觀光局已建構民宿管理辦法，納入管理機制，因此民宿將朝利用地方資源與特色方向發展，建立別於一般旅館的經營方式，未來民宿經營更要加強行銷管理，強調親切體驗及差異性之住宿方式漸為國人休閒活動中所接受。

表5-4-5 2010年3月民宿數目及房間數之一覽表

縣市別	合 法 民 宿		未 合 法 民 宿		小 計	
	家 數	房間數	家 數	房間數	家 數	房間數
台北縣	99	390	43	310	142	700
桃園縣	22	97	16	66	38	163
新竹縣	42	172	27	89	69	261
苗栗縣	181	648	3	3	184	651
台中縣	54	186	6	21	60	207
南投縣	455	2198	104	772	559	2,920
彰化縣	18	72	1	14	19	86
雲林縣	49	210	14	42	63	252
嘉義縣	88	303	61	317	149	620
台南縣	48	201	0	0	48	201

高雄縣	57	233	15	76	72	309
屏東縣	85	385	52	394	137	779
宜蘭縣	475	1,846	24	144	449	1,990
花蓮縣	757	2,658	17	67	774	2,725
台東縣	317	1,263	4	5	321	1,268
澎湖縣	160	674	3	14	163	688
金門縣	49	230	0	0	49	230
連江縣	20	88	9	71	29	159
總計	2,976	11,854	399	2,355	3,375	14,209

資料來源：摘自<http://admin.taiwan.net.tw/indexc.asp>，2010/4/23。

第四節 溫泉之市場概況分析

溫泉具有自然療效功能，通常吸引國人泡溫泉的興趣，上班族民眾亦常藉由泡湯中，成為消除疲勞的最佳休閒方式。由於大部份溫泉的化學物質，會沉澱在人體皮膚上，進而改變皮膚酸鹼度，對身體健康具有不少的益處。當前休閒活動中漸佔重要的地位，而溫泉的發展也直接帶動附近觀光飯店的興建，配合舉辦各項溫泉祭的活動，企業適時掌握溫泉地點觀光商機，由表5-4-6顯示，由2009年國內各地的溫泉分佈情形並未有太大變動，目前溫泉分佈是與地形相關，以北部及東部分佈居多，分別各約為11及12處；其中東部又以台東縣市的溫泉分佈地點6處最多。其次為中部的南投縣，約有5處。而其它縣市的分佈較零散，既使知名度較低的溫泉地點，仍吸引相當多溫泉愛好者前往。至於溫泉附近的飯店分佈情形，如表5-4-6所示，若依地區飯店家數多寡而言，以北部的台北市最多，約有50家；其次為北部的台北縣及中部的南投縣，分別有45及43家溫泉飯店。

541

表5-4-6 全國溫泉地點及其相關飯店分佈之一覽表

地區別	縣市別	飯店家數	溫泉數
北部	台北市	50	4
	台北縣	45	4
	桃園縣	16	1
	新竹縣	24	2
	小計	135	11

中 部	苗栗縣	24	2
	台中縣	13	2
	南投縣	43	5
	小 計	80	9
南 部	台南縣	27	3
	高雄縣	30	3
	屏東縣	13	2
	小 計	70	8
東 部	宜蘭縣	33	3
	花蓮縣	16	3
	台東縣	32	6
	小 計	81	12
總 計		366	40

資料來源：摘自網站：<http://www.twem.idv.tw/d5.htm>，2010年4月23日。

第五節 休閒農場概況之分析

休閒農業為近年來發展的農業經營型態，屬於農業遊憩活動，是結合農業生產、生態和生活等三項特質，增加國人對農業及農村之體驗為目的。許多農民將其農地轉型為休閒農場經營，利用該農場具有之核心資源，除提供遊客在農業基本的自然資源、景觀資源及文化資源等外，農場亦強調體驗式（experience）的消費，讓消費者享受自然風光之外，同時塑造舒適和諧的情境融入環境，創造高品質的休閒活動。而為因應休閒產業的蓬勃發展，休閒農場亦如雨後春筍紛紛成立，以台灣目前休閒農場數目約有1,102家左右，至2010年農委會准予籌設的休閒農場，已經有454家；其中有218家已通過正式評鑑、成功取得了許可登記證（休閒農業服務網，2010/03/31）。表5-4-7為2010年3月止國內各地區合法休閒農場之家數及百分比，全國合法休閒農場以南投縣佔最多數，即南投縣之74家最多，約佔總數之16.37%。在北區以苗栗縣之62家合法休閒農場為最多；至於南部地區以屏東縣之35家居多；東部地區以66家最多。在這些休閒農場的廣義定義中，若依特性差異可分為休閒農場、休閒林場、休閒牧場及休閒漁場等型態，因應國人旅遊需求的多元化；若從休閒農場的經營特色來看，則可區隔成生態體驗型、農業體驗型、

渡假農莊型及農村旅遊型等四類不同農場類型。透過農場類型劃分之目的，主要是讓遊客較容易區分其特色，滿足遊客的休閒需求，在提供國人的休閒活動上已明顯表現其貢獻。

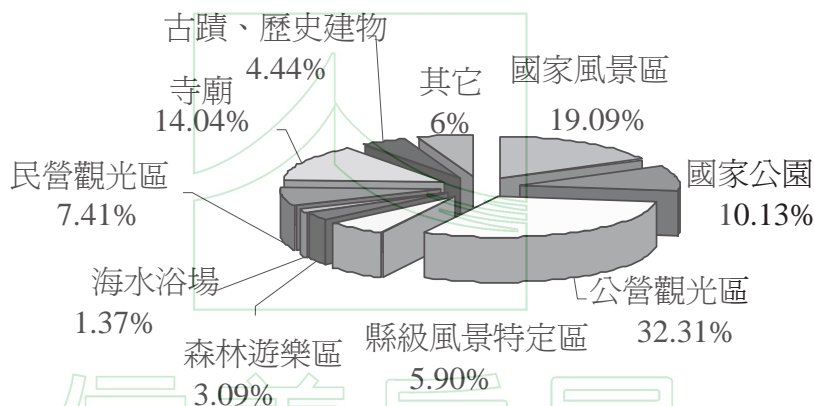
表5-4-7 2010年3月全國合法休閒農業家數及比例一覽表

地區別	縣市	農場數	百分比(%)
北區	基隆市	7	1.55
	台北市	10	2.21
	台北縣	12	2.65
	桃園縣	18	3.98
	新竹縣	10	2.21
	新竹市	3	0.66
	苗栗縣	62	13.72
	小計	122	26.99
中區	台中縣	43	9.51
	台中市	5	1.11
	南投縣	74	16.37
	彰化縣	28	6.19
	雲林縣	11	2.43
	小計	161	35.62
南區	嘉義縣	11	2.43
	嘉義市	1	0.22
	台南縣	16	3.54
	高雄市	6	1.33
	高雄縣	10	2.21
	屏東縣	35	7.74
	小計	79	17.48
	東區	宜蘭縣	66
花蓮縣		16	3.54
台東縣		8	1.77
小計		90	19.91
總計		452	100.00

資料來源：休閒農業服務網，摘自：<http://ezgo.imita.com.tw/>，2010/4/27。

第六節 主題樂園市場之分析

國內主要遊憩地點比例與往年所佔比例變化不大，主題樂園仍屬於較大眾化的遊樂場所，每年均可吸引許多不同年齡層之遊客前往旅遊，雖然過去面對景氣衰退的影響，各種不同主題樂園參與的遊客人數各有增減程度不同現象。圖5-4-4為國內主要觀光遊憩遊客人次統計圖分析，國人在2009年前往觀光遊憩地點以「公營觀光區」居最多比例，約為32.31%；其次為「國家風景區」，佔19.09%，而在「寺廟」地點則佔14.04%，此比例與往年相同，佔第三位；至於民營觀光區則有7.41%遊客人數前往，與2008年之8.0%則有些微下降；縣級地方風景特定區或其它風景區等兩者則約有6%遊客參與。



資料來源：交通部觀光局，觀光年報，2009年。

圖5-4-4 2009年國內主要觀光遊憩遊客人次統計圖

若以人數變化趨勢來看，列舉國內幾個重要觀光遊憩地點，如表5-4-8顯示。自2005年至2009年列出八大主題樂園的遊客人數資料，僅有劍湖山世界歷年的全年遊客人數均超過100萬人次；至於六福村主題遊樂園在2007年和2008年人數稍低於百萬人數外，其它年亦有超過百萬人的遊客數紀錄。若與2008年進行比較，遊客人數減少之主題樂園，以劍湖山世界、月眉育樂世界、九族文化村及花蓮海洋公園等四個地點，其它主題樂園地點則未受經濟景氣影響，遊客人數反而呈成長現象，顯示若主題樂園能努力經營，仍可吸引更多遊客參與，尤其是主題樂園之服務創新及多元變化，相信能提高遊客重遊意願，成為永續經營思考方向。

表5-4-8 歷年八大主題樂園遊客人數一覽表

單位：人數

地點	年別				
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
劍湖山世界	1,441,298	1,407,364	1,253,291	1,237,413	1,133,176
六福村主題遊樂園	1,118,100	1,069,279	940,577	947,217	1,225,235
月眉育樂世界	1,480,412	1,063,573	910,080	782,544	705,268
八仙海岸	383,382	317,751	282,554	319,739	369,590
九族文化村	907,574	919,767	717,640	804,609	768,610
小叮噹科學遊樂區	145,629	131,350	122,965	135,028	163,181
小人國主題樂園	852,855	809,989	718,351	727,689	983,042
花蓮海洋公園	819,191	743,810	674,953	622,352	515,754

資料來源：交通部觀光局，網站<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/>；2010/4/23。

在政府積極扶植觀光事業下，國內仍持續籌建新的遊樂場所，在2009年9月止國內仍籌建中的遊樂場投資案，約有十二處，如表5-4-9所示；其中申請面積最小為宜蘭縣「宜蘭海洋生態科技遊樂館」之約5.74公頃；而最大面積則如台南縣玉井鄉「統一夢世界園區」之152.16公頃。若以投資金額來看，以台南縣玉井鄉之「統一夢世界園區」為最多，約13.673億元；投資金額最少者，則以桃園縣「小人國主題樂園」約6千5百萬元最高投資案。

表5-4-9 2009年9月國內籌建申遊樂業之一覽表

案件名稱	申請面積 (公頃)	面積排名	投資金額 (百萬元)	金額排名
桃園縣小人國主題樂園	36.09	2	65.00	12
南投縣埔里赤崁頂遊樂區	27.62	4	923.61	8
台南縣統一夢世界園區	152.16	1	13,673.00	1
宜蘭縣宜蘭海洋生態科技遊樂館	5.74	12	2,267.00	3
花蓮縣林田山休閒渡假園區	28.85	3	5,767.97	2
花蓮縣怡園渡假村	12.72	7	569.00	10
花蓮縣花蓮海洋公園擴大	22.50	6	1,600.00	5
花蓮縣光隆遊樂區	9.95	10	1,035.48	7
台東縣杉原棕櫚濱海渡假村	25.76	5	1,722.00	4
台東縣滿地富遊樂區	10.51	9	1,272.50	6

台東縣寶盛水族生態遊樂區	7.29	11	777.81	9
台東縣布雅馬極限遊樂園區	10.86	8	152.60	11

資料來源：交通部觀光局，摘自<http://admin.taiwan.net.tw/indexc.asp>；2010/4/25。

第七節 休閒觀光產業之願景與挑戰

從國內官方或研究機構之預測，國內景氣漸呈復甦現象，國人出國意願預估將提升，旅行業者在出國旅遊的業務亦可望增加，至於中國觀光客來台人次是否成長，在兩岸關係發展穩定中呈樂觀願景，因此對整體旅遊業的願景評估，2010年國內外經濟將呈緩慢成長局面，如果經濟環境如所預料，亦將影響整體來台旅客人次，國內觀光旅館之平均房價及住房率將較2009年表現更佳。至於民營遊樂園方面，2010年可望在景氣復甦之帶動下，營收可望出現成長；整體而言，2010年旅遊業者之收益表現也將較2009年為好。

在2010年第一季國內許多觀光景點營運表現亮麗，主要得利於來台觀光旅客人次增加，但由於目前中國觀光客來台仍採團進團出管理方式，僅能帶動觀光景點周邊發展，未來若政府能推出深度旅遊行程，甚至開放陸客自由行，將對觀光業朝更正向影響；同時旅行社業者為因應遊客自主性日益增加，將面臨更為多元且客製化之套裝行程，成為各旅行社在經營發展上努力的方向。至於2010年因有多家國際觀光旅館陸續加入經營，競爭將更為激烈，因此可望帶動當地不動產房價上漲。

在觀光休閒國際化方面，為適應全球化之趨勢，國際觀光旅館應及早建構國內連鎖系統，並與亞洲地區知名旅館集團結盟，成立亞洲旅館聯盟，提供消費者便利的服務與多樣化的選擇。除此，以區域聯盟的合作關係，結合附近著名的旅遊景點，旅館與異業合作推出優惠的行程，使成為業者的重要收入來源；而飯店在旺季期間結合多數主題樂園，推出含住房、主題樂園門票及餐券等套裝行程；同時針對商務旅客對住宿及航空運輸的需求，共同推出國內多樣化的套裝行程，更能符合遊客的休閒需求。

政府觀光相關單位通過2010年約2.5億美元觀光預算之「觀光領航拔尖計畫」，再加以舉辦國際活動，預估來台觀光旅客人次可望突破創高，但在目前政府推動觀光發展，台灣國際形象仍嫌不足，仍須進行行銷宣傳，尤其面對

全球景氣尚未復甦，對觀光市場未來更加競爭，業者應思索如何增取主要客源市場（日本及美國等國家）外，拓展新興市場的客源，使國內觀光產業能持續蓬勃成長。

參考文獻

交通部觀光局，2009，「觀光年報」，網站摘自：<http://admin.taiwan.net.tw/indexc.asp>，2010/4/12。

交通部觀光局，2008，「交通重要觀光景點建設中程計劃（民國97-100年）」，第3至6頁。

黃珩青，2009，旅遊業之現況與展望，台灣經濟研究院資料庫，網站摘自：http://tie.tier.org.tw/tie/index.jsp?data_base_id=DB001，2009/03/11。

休閒農業服務網，網站摘自：<http://ezgo.coa.gov.tw/web/farm.php>，2010/04/27。

臺灣溫泉探勘服務網，網站摘自：<http://www.twem.idv.tw/>，2010/04/23。

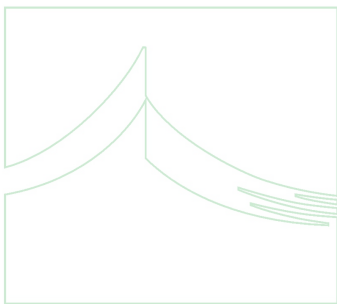
信義房屋

2010

Taiwan Real

台灣地區房地產年鑑

Taiwan Real Estate Almanac



信義房屋