

## 第四章 休閒不動產市場

黃名義<sup>1</sup> 薛宇敏<sup>2</sup>

### 壹、休閒不動產定義

關於休閒不動產，本文首先針對「休閒」兩字來加以定義，廣義的休閒大致包含休閒（leisure）、休閒活動（leisure activity）、遊憩（recreation），以及休閒運動等（recreational sport）；其次，休閒產業依照其性質分類，又可以分為「一般娛樂事業」與「觀光遊憩事業」二大類（李銘輝、郭建興，2000；吳坤熙，2001）。

若進一步針對「觀光遊憩」來加以分析，則係指人們在從事觀光旅遊的過程中，凡環境中能滿足觀光遊憩需求者，皆可稱之，如山水名勝自然風光、人工設施建物、歷史古蹟、文化遺址等人文資源，以及提供觀光客遊覽、觀賞、知識、樂趣、度假美好感受的一切自然、人文景觀或勞務及商品（李銘輝、郭建興，2000；吳坤熙，2001）。

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：來台旅遊人數及目的分析、來台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、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。

<sup>1</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授，email：mingyi@npic.edu.tw。

<sup>2</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系碩士班研究生。



## 貳、觀光休閒市場現況分析

### 一、來台旅客人數及目的分析

從2004年至2013年為止，過去十年之間，來台旅客及國民出國人次變化均呈現逐年遞增之現象，詳見圖4-4-1所示；其中，2013年的來台旅遊及國民出國的人次均雙雙達到最高峰，來台旅客從2004年的2,950,342人次，逐年上升，到了2013年達到8,016,280人次，這十年間的成長幅度為171.7%，2013年較2012年成長了9.63%；其次，國民出國人次則由2004年的7,780,652人次，逐年上升，到了2013年達到11,052,908人次，這十年間的成長幅度為42.05%，2013年較2012年成長了7.94%；由此可知，台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，而來台的旅客人數更是大幅度的倍數遞增，此對台灣觀光休閒市場而言可謂利多訊息。

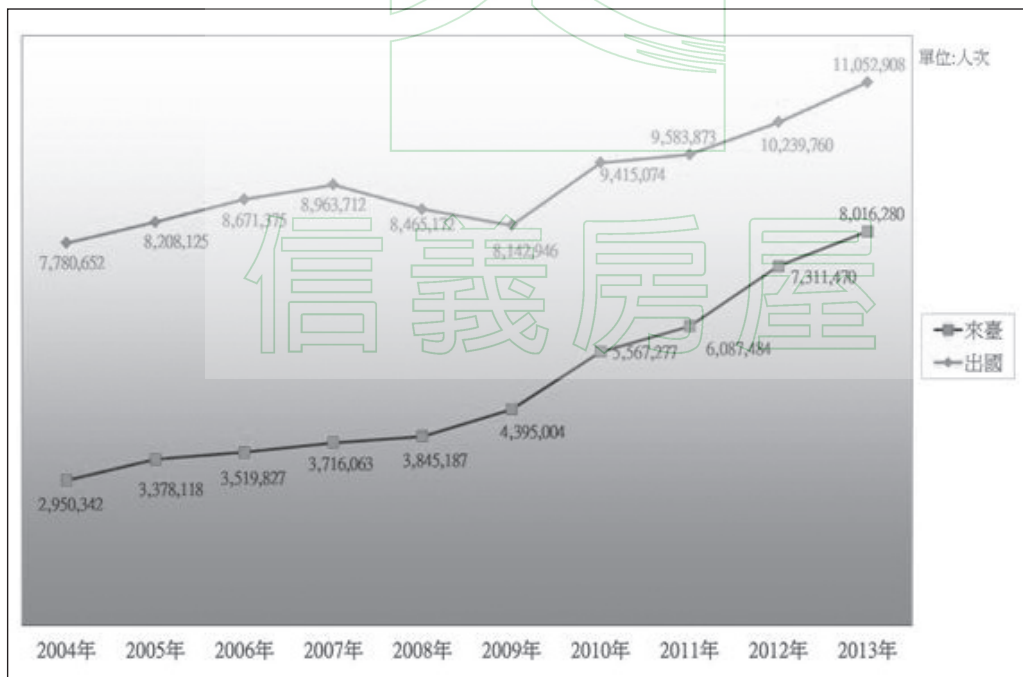


圖4-4-1 2004~2013年來台旅客及國民出國人次變化

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>。

其次，根據交通部觀光局統計資料分析顯示，將來台旅客細分為觀光類及業務類，從2008年至2013年來台旅客目的的人數統計，來台觀光人數從

2008年的1,775,229人次，逐年增加至2013年達到5,479,099人次，這五年間的成長幅度為208.6%，2013年較2012年成長了17.14%；來台業務人數從2008年的881,431人次，逐年呈現緩慢增加，至2013年達到927,262人次，這五年間的成長幅度約為5.19%，2013年較2012年的成長只有3.74%；綜上可知，來台觀光人數比較來台業務人數占了大幅度的比率，且兩者足足相差了六倍之多的人次，且近五年來，來台觀光人次成長了近2倍，顯示來台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，此說明了台灣在觀光產值發展上正逐年上升，但在來台業務方面，雖是微幅成長，但成長的趨勢更形萎縮，值得重視，詳見圖4-4-2。

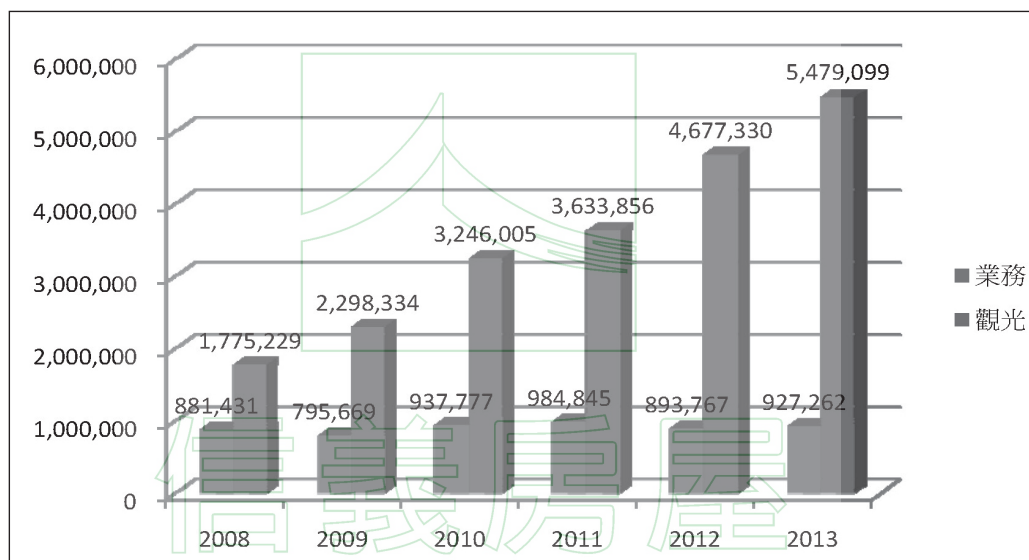
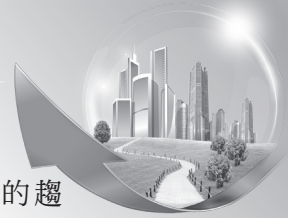


圖4-4-2 2008-2013年來臺旅客目的人數統計

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>。

## 二、來台旅客國籍及目的分析

圖4-4-3為近十年來台主要客源國旅客成長趨勢圖，由圖中可以清楚地指出，來台旅遊的客源國人數是否成長，還是下跌；其中，美國、歐洲是呈現持平且穩定趨勢，表示來台旅客就現況而言，並沒有太大的改變，2013年來台的歐洲旅客有223,062人次、美國遊客為414,060人次；其次，韓國遊客過去十年間呈現穩定緩步成長趨勢，但在2013年開始有明顯的成長，2013年韓國遊客為351,301人次，較2012年成長了35.59%，屬於大幅度的增加。



其次，與台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，2013年來台旅遊人次分別為1,421,550人次與1,261,596人次，相較於2012年，日本旅客略為下滑了-0.75%，東南亞旅客則是成長了11.39%；至於中國大陸與港澳地區來台旅客，近年來有明顯大幅上升現象，尤其以中國大陸來台旅客人次，從2008年的329,204人次，到了2013年增加為2,874,702人次，增加了近250萬的觀光人次，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2012年，中國大陸旅客成長了11.14%，港澳旅客則是成長了16.42%。

圖4-4-4為2013年來台旅客的國籍人數統計，其中以中國旅客2,874,702人次占最多數，占了39.36%；其次是日本旅客計有1,421,550人次，占了19.46%，以及港澳地區旅客計有1,183,341人次，占了16.20%；其他國家如美國旅客414,060人次，占了5.67%、歐洲旅客223,062人次，占了3.05%；紐澳旅客76,471人次，占了1.05%；而亞洲國家如馬來西亞旅客為394,326人次，占了5.40%；新加坡旅客為364,733人次，占了4.99%；韓國旅客為351,301人次，占了4.81%。

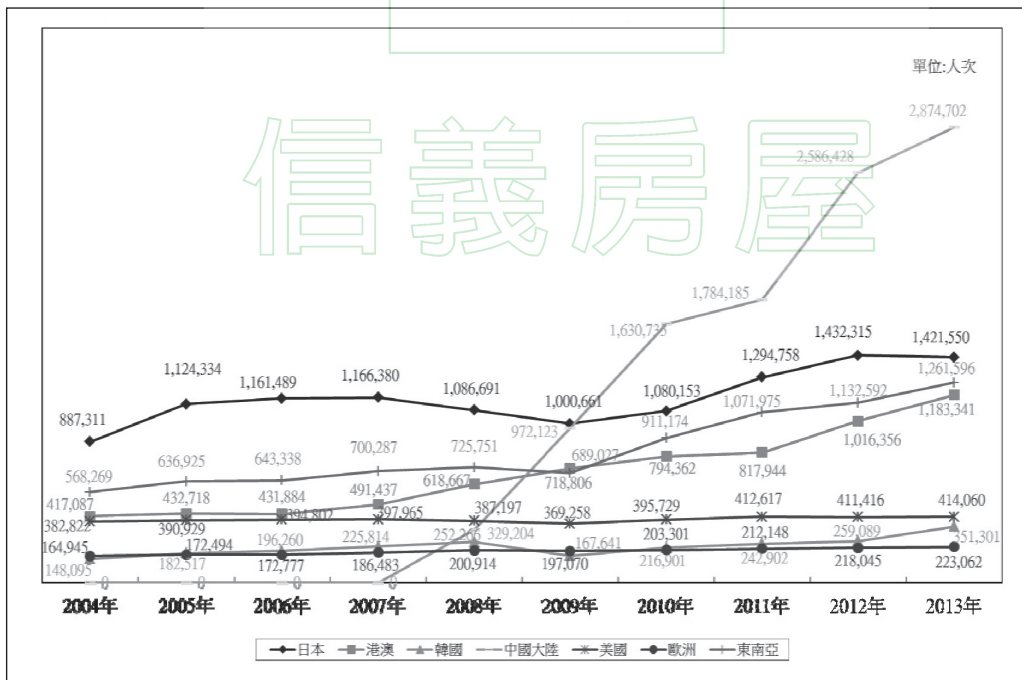


圖4-4-3 近十年來台主要客源國旅客成長趨勢

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>。

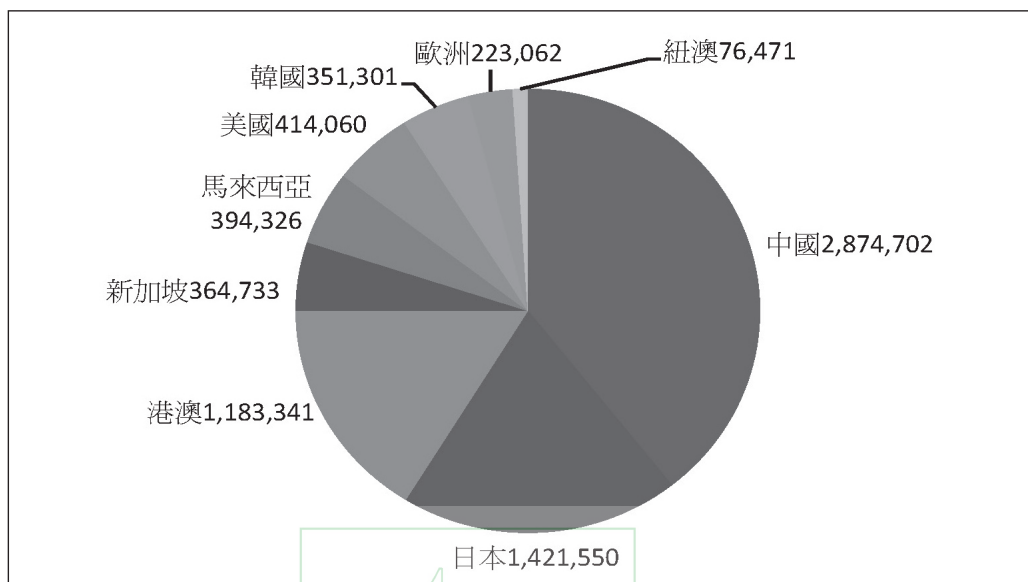


圖4-4-4 2013年來臺旅客按國籍人數統計

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>。

從上述分析顯示，2013年來台旅客中有將近四成是中國旅客，而其他國家如日本及港澳地區，則因地理位置因素關係，來台觀光的意願也持續穩定增加，上述四個地區的旅客來台人次就佔了全部來台旅客的75%以上，說明了這四個地區的旅客對於台灣的觀光發展有十足的影響力，其中兩岸三通及直航，對於中國及港澳旅客來台意願皆有明顯大幅增加；其次，東南亞地區國家和韓國則是近年穩定或快速成長的來台旅客地區，未來應更多的投入行銷宣傳，以吸引此地區之遊客成長。

其次，近年來兩岸交流頻繁，除了經濟上的合作之餘，在觀光旅遊方面也是絡繹不絕，因此來台旅遊的中國大陸旅客人次逐年攀升，圖4-4-5顯示從2008年至2013年，中國大陸來台觀光的旅客人次，由94,765人次，增加至2,263,635人次，成長了22.8倍，相較於2012年成長了12.07%；但在業務人次方面，則極為稀少，2013年僅46,560人次；由此可知，中國大陸旅客仍以來台觀光居多，且來台觀光人次與來台的業務人次有著巨幅的差距。

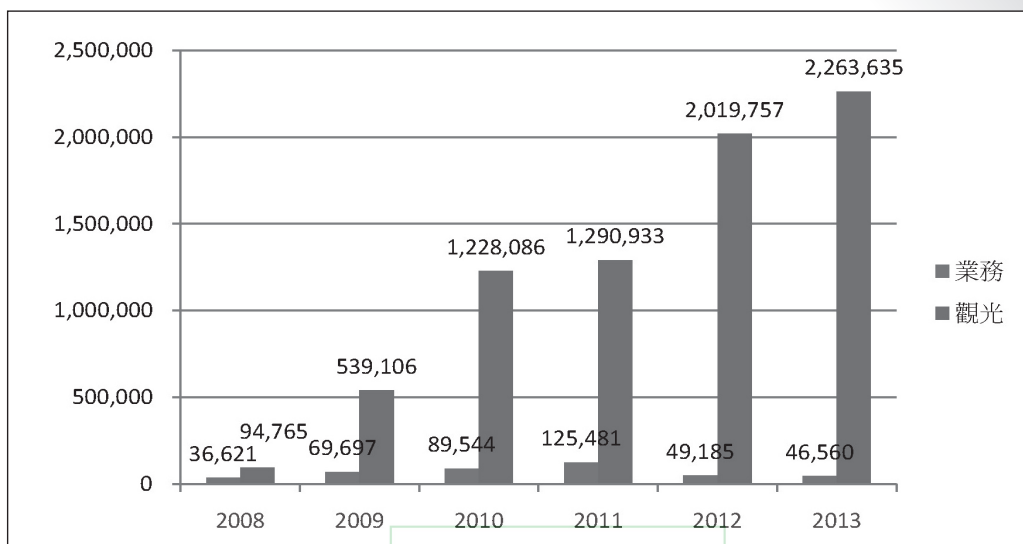


圖4-4-5 2008-2013年中國大陸來台旅客累計人次

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>。

## 參、觀光休閒產業發展

目前我國觀光事業的發展，除了隨著農、工、商業經濟的快速發展、國民所得的提高、休閒時間及商務旅遊的增加，以及交通運輸的便捷等因素外，旅遊事業亦跟著蓬勃發展起來；國人可以享受觀光休閒旅遊，欣賞山川之景、體驗人文之美，以及縱情海洋之趣，以紓解生活和工作的壓力，並從中獲得健康快樂的身心；其次，再加上大量的國際人士、陸客和港澳地區人民來台觀光，使得我國的觀光休閒產業充滿著活力與潛力，未來朝向多樣化與複合性的發展，無論是出國觀光或者吸引國外旅客來台觀光，預期皆能有大幅度的成長，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2007年至2012年台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台灣特色的景點與地區，其中最獲旅客青睞的前三名景點，依序分別是國立故宮博物院、台北101及夜市；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，是提供來台旅客一個洞悉中國歷史與認識歷史的好去處；其次，台北101大樓則是能夠代表台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，跨年的煙火秀，都使台北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，除了台灣人也欲罷不能的各式台灣美食小吃，更能享受道地台灣文化，不一樣的庶民夜生活，此為國外旅客津津樂道的必遊景點，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101年來台旅客消費及動向調查」分析顯示，2012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78人次）、「台北101」（每百人次有62人次）、「故宮博物院」（每百人次有53人次）、「中正紀念堂」（每百人次有39人次）及「日月潭」（每百人次有37人次）等；其中旅客遊覽之觀光夜市排名，以到訪士林夜市者最多（每百人次有45人次），高雄六合夜市次之（每百人次有24人次），詳見表4-4-2。

表4-4-3為2012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33.04%，其次為「太魯閣/天祥」，喜歡的比例為27.63%，第三名是「日月潭」，喜歡的比例是23.65%，第四名是「阿里山」，喜歡的比例是21.90%，第五名是「野柳」，喜歡的比例是18.56%；第六至第十名依序則是淡水、故宮博物院、艋舺龍山寺、夜市與西門町。

若進一步由來台主要目的分析，觀光目的旅客最喜歡的熱門景點是「九份」；業務目的旅客最喜歡的熱門景點是「台北101」；而國際會議或展覽目的旅客最喜歡的熱門景點則是「故宮博物院」。



表4-4-1 2007-2012年台灣重要景點旅客人次

單位：人次/每百人次

年別 景點	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	2007年 名次 相對次數
夜市	1 (77.76)	1 (74.06)	1 (76.76)	1 (72.77)	1 (67.29)	1 (62.72)
台北101	2 (61.71)	2 (58.46)	2 (59.34)	2 (58.23)	2 (50.4)	3 (38.68)
故宮博物院	3 (52.90)	3 (52.39)	3 (53.86)	3 (51.57)	3 (39.19)	2 (44.88)
日月潭	5 (37.12)	4 (34.71)	4 (36.52)	4 (28.65)		
中正紀念堂	4 (38.57)	5 (34.22)	8 (27.61)	5 (25.69)	4 (30.86)	4 (35.34)
野柳	6 (31.09)	6 (27.82)	5 (30.37)	10 (19.29)		
國父紀念館	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)		10 (14.17)
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)	9 (15.43)
九份				8 (21.33)	8 (21.39)	7 (18.88)
信義區					5 (27.81)	
西門町					7 (24.14)	6 (21.98)
台北東區					9 (18.03)	
忠烈祠					10 (17.91)	5 (28.52)
龍山寺						8 (18.66)
墾丁國家公園	9 (28.46)					

 資料來源：交通部觀光局（2014），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>。



表4-4-2 2012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	77.76	6	野柳	31.09
2	臺北101	61.71	7	國父紀念館	30.22
3	故宮博物院	52.90	8	阿里山	28.55
4	中正紀念堂	38.57	9	墾丁國家公園	28.46
5	日月潭	37.12	10	西子灣	28.23

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（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/market.aspx?no=133>。

表4-4-3 2012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/每百人次）	喜歡比例	名次	最喜歡熱門景點	到訪相對次數（人次/每百人次）	喜歡比例
1	九份	22.84	33.04%	6	淡水	15.73	17.97%
2	太魯閣.天祥	27.38	27.63%	7	故宮博物院	52.90	15.65%
3	日月潭	37.12	23.65%	8	艋舺龍山寺	14.33	12.53%
4	阿里山	28.55	21.90%	9	夜市	77.76	11.14%
5	野柳	31.09	18.56%	10	西門町	19.25	10.54%

註：1.本題「最喜歡景點」僅能就曾經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（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/market.aspx?no=133>。

## 二、溫泉產業發展

由於台灣地屬亞熱帶及熱帶，除了冬季以外，其他季節實非浸泡溫泉的好時機；溫泉雖可溯源至清代漢人即已發現，但當年漢人誤以為溫泉是一種有毒的水，因此不敢貿然接近，使得整個中國華南地區與台灣地區皆未有浸泡溫泉的風俗；直到日據時期，熱愛泡湯文化的日本人，將台灣的溫泉視為珍寶，因此溫泉文化主要是在日治時期引進。

由於氣候的關係，一年中多數的時間都不是溫泉的旺季，使得台灣的溫泉業者除了提供溫泉外，尚需提供養生、美容，或以賓館型態經營，甚至必須結合SPA與美食餐廳，或者以休閒渡假中心方式經營，此與日本溫泉經



營方向有著極大不同。目前台灣北、中、南、東各地皆有溫泉區，可謂是近幾年台灣發展觀光產業的熱門產業，除了偏遠山區、交通不便的部分未開發外，大多已開發興建頗多設備新穎的溫泉會館，因此也吸引不少觀光客前來朝聖。

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268家，詳見表4-4-4；各地區取得溫泉標章的家數分別是，北部地區計有73家、中部地區計有29家、南部地區計有43家、東部地區則有123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97家，其次是台北市與台南市。

台灣地區的溫泉產業目前正迅速蓬勃的發展，除了因應國內觀光熱潮以外，更能吸引到國外的觀光客前來朝聖，豐富的溫泉泉質類別，以及良好的服務品質，更是帶動了溫泉旅遊這股風潮，因此以往必須出國泡湯的場景，現在在台灣就可以享受到更悠閒更舒適的環境品質。

表4-4-4 交通部觀光局認可溫泉標章業者

地區別	縣市別	溫泉業者家數
北部	台北市	39
	新北市	27
	桃園縣	4
	新竹縣	3
	小計	73
中部	苗栗縣	12
	台中市	11
	南投縣	6
	小計	29
南部	台南市	31
	嘉義縣	2
	屏東縣	10
	小計	43
東部	宜蘭縣	97
	花蓮縣	15
	台東縣	11
	小計	123

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=272>。

台灣地區的溫泉水質類別大抵分為5種類型，硫磺泉、單純泉、食鹽泉、碳酸氫鈉泉與碳酸泉等；其中佔最多數的是碳酸氫鈉泉，碳酸氫鈉泉的主要代表溫泉以新北市的烏來溫泉、宜蘭縣的礁溪溫泉和台東縣的知本溫泉為名；單純泉的主要代表溫泉則是以新北市的金山溫泉為名；而硫磺泉主要代表溫泉則以台北市的陽明山溫泉及北投溫泉為名；食鹽泉則以台南市的關子嶺溫泉及屏東縣的四重溪溫泉為名；碳酸泉則以南投縣的廬山溫泉及台中市的谷關溫泉為名。

### 三、觀光旅館產業發展

台灣觀光休閒產業的發展中，觀光旅館業的發展有著密不可分的重要關係，目前交通部觀光局觀光法規所規定的觀光旅館建築及設備標準中，所稱之觀光旅館係指國際觀光旅館及一般觀光旅館，而國際觀光旅館與一般觀光旅館的最大差異性在於房間數、客房、浴廁，以及廚房之淨面積不同。

根據表4-4-5觀光旅館家數及房間數統計資料顯示，2007年至2013年為止，國內的國際觀光旅館家數由60家增加至71家，房間數則由17,733間，增加至2013年的20,461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，2007年國際觀光旅館平均房間數為296間，但是到了2013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2007年的30家，至2013年增加為40家，房間數由2007年的3,488間，至2013年增加為5,613間，平均房間數也從2007年的115間，至2013年增加為140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。



表4-4-5 觀光旅館家數及房間數統計

單位：家、間

項目	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
國際觀光旅館							
家數	60	63	65	68	70	70	71
房間數	17,733	18,396	18,876	19,894	20,382	20,339	20,461
每家平均房間數	296	292	290	293	291	291	288
一般觀光旅館							
家數	30	31	31	36	36	39	40
房間數	3,438	3,679	3,750	5,006	4,951	5,378	5,613
每家平均房間數	115	119	121	139	138	138	140
合計							
家數	90	94	96	104	106	109	111
房間數	21,171	22,075	22,626	24,900	25,333	25,717	26,074
每家平均房間數	235	235	236	239	239	236	235

 資料來源：交通部觀光局（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month.aspx?no=135>。

表4-4-6為全台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8,313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，台北市是來台必遊的都市，且台北市為國際性城市，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理所當然；其次，高雄市的國際觀光旅館計有10家，房間數計有3,604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，近幾年以來也都積極的在推動觀光產業發展，以其擁有海洋首都之名，近年逐步放寬對海岸空間的管制，加上透過都市設計形塑了美麗的市容，此外南部鄉親熱情好客的特有民風，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的設立，將對於未來南部地區觀光產值的提升有著極大的助益。

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台人數激增，由於東部擁有豐富的地形、地貌景觀，成為大陸旅客來台喜愛的遊憩景點，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，台東縣則有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，台中市有5家國際觀光

旅館，房間數1,135間；台南市也有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；新竹市有2家國際觀光旅館，房間數465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2家國際觀光旅館，房間數699間。

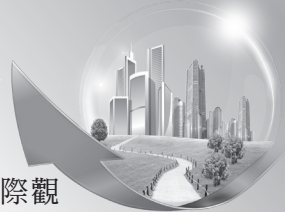
表4-4-6 全台各縣市觀光旅館及房間數統計

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
新北市	2	293	4	274	6	567
台北市	25	8,313	15	2,275	40	10,588
台中市	5	1,135	3	538	8	1,673
台南市	5	1,201	1	40	6	1,241
高雄市	10	3,604	1	250	11	3,854
宜蘭縣	3	622	2	201	5	823
桃園縣	4	1,110	4	805	8	1,915
新竹縣	1	386	1	389	2	775
苗栗縣	0	0	1	107	1	107
南投縣	3	399	1	54	4	453
嘉義縣	0	0	3	236	3	236
屏東縣	2	699	1	105	3	804
台東縣	2	459	0	0	2	459
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
總計	71	20,461	40	5,613	111	26,074

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month.aspx?no=135>

在一般觀光旅館方面，主要也是分布在台北市，計有15家一般觀光旅館，房間數2,275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805間。

表4-4-7與表4-4-8為截至2014年3月底為止，各縣市旅館新建及擴建案一覽表，表4-4-7為各縣市國際觀光旅館新建及擴建案統計，表4-4-8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31個國際觀光旅館興建案，總房間數為7,638間，總投資金額為724.2億元；其中，台北市有4家，總房間數為880間，總投資金額為162.9億元；宜蘭縣有4家，總房間數為612間，總投資金額為58.9億元；台東縣有4家，總房間數為1,538間，總投資金額為81.7億元；澎湖縣有4家，總房間數為1,276間，總投資金額為91.2億元；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，台中市與高雄市各有2家，新北市、桃園縣、台南市、南投縣、嘉義縣與屏東縣各有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15個一般觀光旅館興建案，總房間數為3,043間，總投資金額為164億元；其中，新北市有4家，總房間數為1,482間，總投資金額為73.5億元；台中市和金門縣各有2家，台中市總房間數為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；至於台北市、高雄市、宜蘭縣、嘉義縣、屏東縣、花蓮縣和澎湖縣則各有1家。

#### 四、民宿產業發展

國內民宿產業的發展中，截至2014年1月底止，全台民宿業總計有4,869家，房間數則有20,288間；其中，合法民宿業計有4,434家，房間數17,678間；未合法民宿業計有435家，房間數2,610間，詳見表4-4-9；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1,052家，房間數3,838間，位居第一名；第二名是宜蘭縣，民宿家數877家，房間數3,412間；第三名是南投縣，民宿家數624家，房間數3,083間；第四名是台東縣，民宿家數589家，房間數2,424間；第五名是澎湖縣，民宿家數285家，房間數1,390間；整體而言，民宿產業集中在觀光資源豐富之縣市，至於未合法的民宿目前仍占了8.93%，政府應該要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。

表4-4-7 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
台北市	大倉久和大飯店	208	2014/3/31	3,025,074,050
	美福國際觀光旅館	153	2016/12/31	5,000,000,000
	台北慶城福華大飯店	199	2014/12/31	300,000,000
	宜華國際觀光旅館	320	2015/2/1	7,972,599,000
新北市	國裕大飯店	400	2016/2/29	3,480,000,000
桃園縣	桃禧航空城酒店	187	2013/12/31	1,550,000,000
台中市	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
台南市	台南大員皇冠假日酒店	193	2015/7/1	2,000,000,000
高雄市	義大華悅酒店	806	2016/9/30	10,900,000,000
	鼎鼎大飯店	308	2017/12/29	4,400,000,000
宜蘭縣	香格里拉渡假村	146	2016/12/31	1,316,810,000
	礁溪麒麟大飯店	168	2016/3/1	1,400,000,000
	綠舞莊園觀光飯店	105	2015/1/31	1,380,000,000
	喜來登宜蘭渡假酒店	193	2015/12/31	1,800,000,000
南投縣	溪頭米堤大飯店	245	2013/12/31	850,000,000
嘉義縣	棕柮湖國際觀光旅館	45	2017/12/31	1,380,000,000
屏東縣	東方渡假酒店	112	2013/12/31	359,000,000
台東縣	森之風知本渡假村	135	無期	707,000,000
	鹿鳴溫泉酒店	192	2017/12/31	1,278,000,000
	日暉池上渡假會館	402	2017/12/31	1,200,000,000
	綠島大飯店	809	2017/12/31	4,990,000,000
花蓮縣	銀山莊渡假會館	218	2016/12/31	1,000,000,000
	瑞穗春天國際觀光酒店	198	2015/12/31	1,487,324,980
	花蓮國際大飯店	260	2017/12/29	1,090,000,000
澎湖縣	澎湖群島國際渡假大酒店	206	2017/12/29	1,300,000,000
	湄京澎湖風櫃國際觀光旅館	490	2017/12/29	3,856,860,000
	澎湖福朋酒店	311	2014/06/30	2,660,000,000
	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（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=247>。

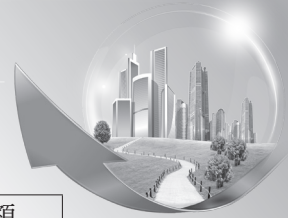


表4-4-8 2014年3月止各縣市一般旅館新建及擴建案一覽表

縣市	觀光旅館名稱	房間數	預計完工日	計畫投資金額
台北市	老爺榮康大酒店	50	2013/12/31	143,000,000
新北市	福容大飯店 福隆	129	2014/12/31	350,000,000
	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
	台中中國聯大飯店	300	2017/2/1	2,314,360,000
台中市	風林酒店	80	2014/6/30	400,000,000
高雄市	御盟晶英酒店	196	2017/1/31	1,488,370,000
宜蘭縣	礁溪遠雄悅來大飯店	84	2016/1/30	1,120,000,000
嘉義縣	崧園陽光酒店	223	2013/12/31	1,200,000,000
屏東縣	御華飯店	242	2013/12/31	990,000,000
花蓮縣	黃家觀光旅館	172	2016/12/31	377,694,152
澎湖縣	澎湖灣海上樂園渡假旅館	30	2016/12/30	310,000,000
金門縣	陸島酒店	64	2014/10/31	320,000,000
	浯江大飯店	120	2014/12/31	389,320,896

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=247>。

表4-4-9 2014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	家數	房間數	家數	房間數
新北市	154	557	34	237	188	794
臺中市	62	220	4	40	66	260
臺南市	74	296	1	10	75	306
高雄市	57	230	0	0	57	230
宜蘭縣	854	3292	23	120	877	3412
桃園縣	23	97	11	45	34	142
新竹縣	56	211	27	93	83	304
苗栗縣	226	787	3	6	229	793
彰化縣	20	79	1	5	21	84
南投縣	519	2439	105	644	624	3083
雲林縣	61	263	7	22	68	285
嘉義縣	115	396	49	266	164	662
屏東縣	168	748	83	580	251	1328
臺東縣	583	2387	6	37	589	2424
花蓮縣	1035	3774	17	64	1052	3838
基隆市	1	5	0	0	1	5
金門縣	125	549	0	0	125	549
連江縣	52	226	28	173	80	399
總計	4434	17678	435	2610	4869	20288

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month.aspx?no=135>



## 五、休閒農業區與農場產業

依「農業發展條例」第三條第5款條文的定義，所謂「休閒農業」指利用田園景觀、自然生態及環境資源、結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活、提供國民休閒、增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營；同條例第6款定義「休閒農場」是指經營休閒農業之場地；另依「休閒農業區設置管理辦法」第三條規定，「休閒農業區」是指經中央主管機關核准設置為供休閒農業使用之地區；從經營型態上而言，二者應無太大差異，然從行政院農委會許可認證的角度，本文將其區分為「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4-4-10為截至2014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302家，主要分布在苗栗縣，計有64家，其次是宜蘭縣，計有45家，第三名則是南投縣的39家；在已劃定休閒農業區方

表4-4-10 2014年已取得休閒農場許可登記家數

區域	家數
台北市	12
新北市	6
臺中市	22
臺南市	11
高雄市	13
宜蘭縣	45
桃園縣	8
新竹縣	6
苗栗縣	64
彰化縣	22
南投縣	39
雲林縣	8
嘉義縣	9
屏東縣	23
臺東縣	5
花蓮縣	3
基隆市	6
總計	302

資料來源：休閒農業旅遊網（2014），  
<http://www.taiwanfarm.org.tw/com/index.php/tw/farmgps/farm-license.html>。



面，詳見表4-4-11，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4-4-11 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（2014），  
<http://www.taiwanfarm.org.tw/com/index.php/tw/farmgps/casual-agricultural-area.html?start=60>

其次，由行政院退輔會所經營的休閒農場目前計有八處，包括北部的棲蘭林場和明池林場，轉型為森林遊樂區，從事生態保護和提供觀光休閒遊憩之用；中部有武陵農場、福壽山農場和清境農場等三大農場；南部則有美濃高雄休閒農場與嘉義農場生態渡假王國，東部則有東河休閒農場等。

由於時代環境的變遷，國人對於生態資源的保護和觀光休閒的日漸重視，使得八大休閒農場除了一方面從事農業蔬果生產外，也由於自然環境優美，且蘊涵著豐富的生態景觀，因此這八大休閒農場已成為台灣非常理想的觀光休閒景點。

表4-4-12為八大休閒農場的重點特色，由於休閒農場是提供遊憩及戶外教學的好去處，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，在景點上做了許多不同的巧思，除了規劃

成大型露營區外，更提供遊客住宿、餐飲、烤肉、焗土窯及農業導覽遊憩等多項服務，讓遊客能夠更貼近大自然，認識樹木花草，體驗農家的純樸，享受親子同樂，以及回味無窮的田野風光。

表4-4-12 退輔會八大休閒農場

台灣八大休閒農場	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，有台灣小瑞士之稱
清境農場	百花繽紛、牛羊成群的高山牧野景象
美濃高雄休閒農場	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（2014），<http://taiwan.net.tw/ml.aspx?sNo=0018359>。

## 六、國家公園發展

台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，是為一處絕佳的自然博物館，而台灣的國家公園主要分布如表4-4-13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，更是帶動了周邊的觀光商機；另外東部的太魯閣/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。

表4-4-14為1999年至2011年台灣各國家公園遊憩據點遊客人數統計，由表中分析可知，過去13年到過國家公園的遊客總數是1.98億人，年平均人數為15.24百萬人，其中每年平均遊客數最多的是陽明山國家公園，年平均人數為4,258,775人；其次則是墾丁國家公園，年平均人數為4,142,418人；第三名是太魯閣國家公園，年平均人數為3,985,718人；若以2010年至2011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4-4-13 台灣國家公園一覽表

區域	國家公園名稱	主要保育資源	面積
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、為南海及台灣海洋資源之關鍵棲地	168.97 (陸域) 353,498.98 (海域) 53,667.95 (全區)

資料來源：內政部營建署（2014），[http://np.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com\\_content&view=frontpage&Itemid=1&gp=1](http://np.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1&gp=1)。

表4-4-14 台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
1999	9,747,596	2,114,204	1,286,478	3,767,838	1,702,000	292,284	584,792		
2000	11,276,789	4,303,246	510,245	4,406,374	1,228,061	182,441	646,422		
2001	12,133,980	2,033,423	1,109,816	4,562,546	3,143,000	300,278	984,917		
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
合計	198,143,866	47,687,613	4,972,295	51,996,636	48,127,289	6,314,789	11,470,715	31,373	1,115,659
年平均	15,241,836	4,142,418	1,226,624	4,258,775	3,985,718	556,222	983,844	10,458	557,830

資料來源：內政部營建署（2014），[http://np.cpami.gov.tw/chinese/index.php?year=101&option=com\\_statistics&view=statistics&Itemid=182](http://np.cpami.gov.tw/chinese/index.php?year=101&option=com_statistics&view=statistics&Itemid=182)。

## 七、主題遊樂園產業發展

國內的休閒不動產除了上述休閒農場、國家公園等自然景觀風貌、動物園區和生態園區之外，主題遊樂園提供了民眾假日休閒的另一個好去處，表4-4-15為歷年八大主題樂園的遊客人數，從2008年到2013年的統計資料顯示，2013年這一年當中，有四家主題遊樂園的遊園人數達到一百萬人次以上，是歷年來人數最多的一年；2013年遊客數最多的主題遊樂園是劍湖山世界，全年遊客數是1,130,235人，第二名是六福村主題遊樂園，全年遊客數是1,083,798人，第三名是麗寶樂園，全年遊客數是1,081,300人，第四名是九族文化村，全年遊客數是1,021,743人，上述四個主題遊樂園2013年遊客人數均超過百萬人，且只有些微之人數差距，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，其適合全家大小一同出遊，能同時滿足全家人的需求，且主題館內隨時舉辦大型活動可以吸引觀光客的到來，在籌備活動上面是非常具有市場性，其可以透過行銷手段來增加遊客人數，因此台灣的主題遊樂園來客數才能持續的穩定成長。

主題遊樂園的未來趨勢及成長著重在於設備的更新、園區管理維護作

表4-4-15 歷年八大主題樂園遊客人數

單位：人數

地點	2008	2009	2010	2011	2012	2013
劍湖山世界	1,237,413	1,133,176	1,272,558	1,284,988	1,154,586	1,130,235
六福村主題遊樂園	947,217	1,225,235	1,136,533	1,193,885	1,189,250	1,083,798
麗寶樂園	782,544	705,268	827,337	804,785	734,073	1,081,300
八仙海岸	319,739	369,590	403,966	351,745	335,694	326,713
九族文化村	804,609	768,610	2,017,316	1,559,764	1,343,060	1,021,743
小叮嚀科學遊樂園	135,028	163,181	166,146	175,860	233,319	311,026
小人國主題樂園	727,689	983,042	933,352	750,092	706,467	742,970
花蓮海洋公園	622,352	515,754	529,580	497,233	488,346	535,166

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/indexc.asp>。



業、遊樂設施的保養等，為了維持穩定的旅客人數需要不斷的改進與創新；其次，國內旅遊品質逐漸提升，對於旅遊的質感越來越要求，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，都是未來台灣觀光產業的重要發展指標，另外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，所以觀光資源的綜合性及多變性，將能更容易滿足觀光客的需求，這也是觀光產業與其他類型產業差異之所在，同時這也是觀光遊憩產業開發運用時的優勢所在，應善加應用。

表4-4-16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日益增加，因此在宜蘭縣、南投縣、台南市、花蓮縣與台東縣各有一處主題遊樂園正陸續籌備中，其所申請的總面積計有205.55公頃，總投資金額為186.01億元，期盼上述樂園興建完成後，能帶動主題遊樂園所在縣市地區之觀光人潮，達到互助互益的效果，此外交通部觀光局也應該會同相關單位進行協助，加速主題遊樂區開發作業流程的進展，以達到休閒不動產市場的活絡。

表4-4-16 國內籌建中遊樂事業一覽

單位：人數

縣市別	案件名稱	申請總面積（公頃）	投資金額（億元）
宜蘭縣	綠舞莊園日式主題遊樂園	5.75	26.58
南投縣	埔里赤崁頂遊樂區	27.62	9.23
台南市	統一夢世界園區	152.16	136.73
花蓮縣	怡園渡假村	12.72	5.69
台東縣	寶盛水族生態遊樂區	7.29	7.78
合計		205.55	186.01

資料來源：交通部觀光局（2014），<http://admin.taiwan.net.tw/indexc.asp>。

## 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、整體觀光行銷的整合

隨著近年來國內外觀光旅遊人次的逐年增加，應更多的著墨於行銷整合宣傳，創造更多的觀光旅遊人次，特別是針對鄰近的中國大陸、港澳地區、東北亞與東南亞國家進行行銷宣傳；其次針對日益增加的自助背包客旅遊，在各式套裝行程，從食宿與交通上應提供更便利的導覽，設計更多的一日券、三日券與週遊券套票，以及優惠券，提供一泊二食，結合動態旅遊、靜態欣賞、舒適住宿、風味饗宴，以及多種載具之多樣化旅遊體驗。

## 二、民宿的輔導與軟硬體提升

近年來國內的民宿業者在數量的提供上已趨於飽和，但在合法的經營管理上卻仍有許多進步的空間，如何輔導未合法的民宿業者成為合法，政府應更積極的介入有效管理，以提升民宿整體合法安全之住宿要求；其次，加強民宿業者導入更多的軟體服務，從硬體的提供到遊憩體驗的導覽解說，強化旅遊的深度與品質。

## 三、觀光旅館供需預測

隨著近年來國內外觀光旅遊人次的逐年增加，國際觀光旅館與一般旅館的興建數目也逐年遞增，但是對於供給和需求之間的資訊卻是資訊不對稱，除了硬體數量和旅客數之外，住宿率的多寡亦不清楚，因此實有必要由政府提供詳細之資訊，以供業者針對市場供需來做出正確的休閒不動產投資開發之依據。

## 四、以農舍做為休閒不動產之迷思

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，基於農地做為農用之本質，興建農舍係為方便農民從事農業活動之用，但在農發條例修法之後，全台都市



邊緣地區大量出現了許多真農舍，但卻是違規作非農業用途之使用，嚴重影響農地農用之政策，以此種農舍做為休閒不動產實為土地利用之一大浩劫，亦非休閒不動產該有之型態，政府應針對此一現象進行積極的監督、管理與整頓。

## 伍、結論

台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；美麗寶島實在是一個非常適合觀光休閒的地點，且近年來有越來越多的遊客願意在台灣從事觀光遊憩行為，因此除了對硬體的不斷提升外，也應該更重視軟體服務這一方面的升級，更積極地讓國內外的觀光客都能感受到高品質的旅遊服務，留給國內外觀光客熱情親切與服務態度良好的印象，讓旅客們留下美好的回憶，下次出遊時會再次選擇台灣，強化我們的優勢與契機。

針對台灣觀光遊憩資源的發展，除了讓現有的觀光資源能永續利用，而非只是藉由參觀遊覽，只帶走僅有的印象及觀感，仍有賴我們妥善的維護及經營，使觀光產業成為一種永不枯竭的產業，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或取得合格證書等，皆能提升台灣在觀光休閒產業上的地位及競爭性，唯有透過公部門與私部門的通力合作，才能真正讓台灣的觀光產業具有投資性、成效性、收益性，以及可利用性，也才能為觀光產業創造更多之利基。

台灣的觀光產業目標除了國外的觀光旅客之外，也必須同時兼顧國內市場，以往有連續假期的時間點，全台熱門景點總是人潮洶湧、大排長龍，因此短期評估要針對國外觀光旅客來做加強，但是長遠來看國內市場也是不容小覷的潛力市場，對於國內外市場的配套措施，以及如何增加來台遊玩的可及性，除了觀光性質的再開發，以及提供創新策略外，創造更多元化的服務與更豐富的旅遊組合，必定能提升來台旅遊的人潮及錢潮，對於現階段的台灣市場而言，多樣性能創造許多經濟效益，以及透過附加價值加成，將使台灣在觀光產業上能有更大的益處，也會繼續創造休閒不動產的蓬勃發展。

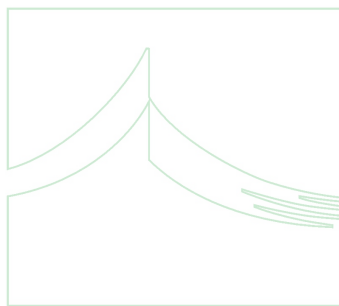
觀光的發展伴隨著大量的休閒不動產開發，從國家公園、風景特定區、觀光農場、主題遊樂園，到相關的觀光旅館與民宿產業，甚至結合零售不動



產的開發，都是未來休閒不動產的發展趨勢，整合觀光、娛樂、零售與住宿，結合交通運具，以及主題活動與行銷，將能創造休閒不動產更大的市場商機。

參考資料

1. 內政部營建署（2014），台灣國家公園，網址：<http://np.cpami.gov.tw/>。
2. 交通部觀光局（2014），網址：<http://admin.taiwan.net.tw/index.aspx>。
3. 休閒農業旅遊網（2014），<http://www.taiwanfarm.org.tw/com/index.php/tw/farmgps/farm-license.html>。
4. 李銘輝、郭建興（2000），觀光遊憩資源規劃，揚智文化。
5. 吳坤熙（2001），觀光遊憩資源實務，揚智文化。



信義房屋