

# 第四章 休閒不動產市場分析

黃名義<sup>1</sup>

## 一、前言

近年來隨著全球貿易自由化、旅客自由行、消費力提升、以及廉價航空盛行，依照交通部觀光局（2017）預估 2020 年時，全球觀光市場將穩定成長，達到 13.6 億人次，年成長率約為 3.8%；亞太地區市場的成長更是強勁，預估 2020 年，達到 3.55 億人次，年成長率約為 5.7%；未來旅遊之型態，旅客將傾向縮減旅遊消費，選擇短程、短天數之旅遊方式；其次，2016 年入境台灣觀光之旅客為 1043 萬人次，停留夜數為 6.65 天，觀光外匯收入達 144 億美元；韓國和日本觀光客仍是呈兩位數成長，中國遊客則是衰減 16.1%，未來仍應加強特定地區之宣傳，簡化簽證，吸引更多東南亞地區之觀光客，以便創造更多之觀光效益。

## 二、觀光休閒市場現況分析

### （一）來台旅客人數及目的分析

從 2007 年至 2016 年為止，過去十年期間，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，2016 年的來台旅遊及國民出國的人次均雙雙逐步成長，來台旅客從 2007 年的 3,716,063 人次，逐年上升，到了 2016 年達到 10,690,279 人次，這十年間的成長幅度為 187.7%，2016 年較 2015 年成長了 2.4%，自 2014 年後，成長趨勢明顯趨緩；其次，國民出國人次則由 2007 年的 8,963,712 人次，逐年上升，到了 2016 年達到 14,588,923 人次，這十年間的成長幅度為

<sup>1</sup> 國立屏東大學不動產經營學系副教授兼系所主任，email：mingyi@mail.nptu.edu.tw



62.7%，2016年較2015年成長了10.7%，出國成長幅度明顯；由此可知，台灣的觀光產業在來台人數上，受到中國觀光客的遞減影響，成長幅度趨緩，宜強化雙邊之和平互信，以便擴大中國觀光客來源，其次，針對成長明顯的韓國和東南亞觀光客，應再投入更多的觀光行銷，以創造更多的來台遊客；其次，台灣出國人次仍是穩定成長，顯示國內旅遊市場仍具有持續進步之空間，以吸引更多國人在國內旅遊消費。

其次，根據交通部觀光局（2016）統計資料分析顯示，將來台旅客細分為觀光類及業務類，從2006年至2015年來台旅客目的人數統計，來台觀光人數從2006年的1,510,207人次，逐年增加至2015年達到7,560,753人次，這十年間的成長幅度為400.6%，2015年較2014年成長了5.13%；來台業務人數從2006年的949,836人次，呈現大幅度減少，至2015年為732,968人次，這十年間的減少幅度約為22.8%，2015年較2014年減少4.77%，以業務目的來台的人次逐年遞減；綜上可知，來台觀光人數比較來台觀光人次占了較大的比例，以2015年為例，兩者足足相差了10.3倍之多的人次，且近十年來，來台觀光人次成長了4倍，而業務人次則是減少2成，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目的而來，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，呈現長期萎縮之態勢，顯示經濟方面之表現仍待突破。若進一步以2006年、2011年和2015年相比較，2006年來台觀光佔了42.19%，業務佔了26.99%，2011年來台觀光佔了59.69%，業務佔了16.18%，到了2016年，來台觀光佔了70.73%，業務佔了6.86%，顯示觀光的比重愈來愈高，而業務的比重則是持續降低。

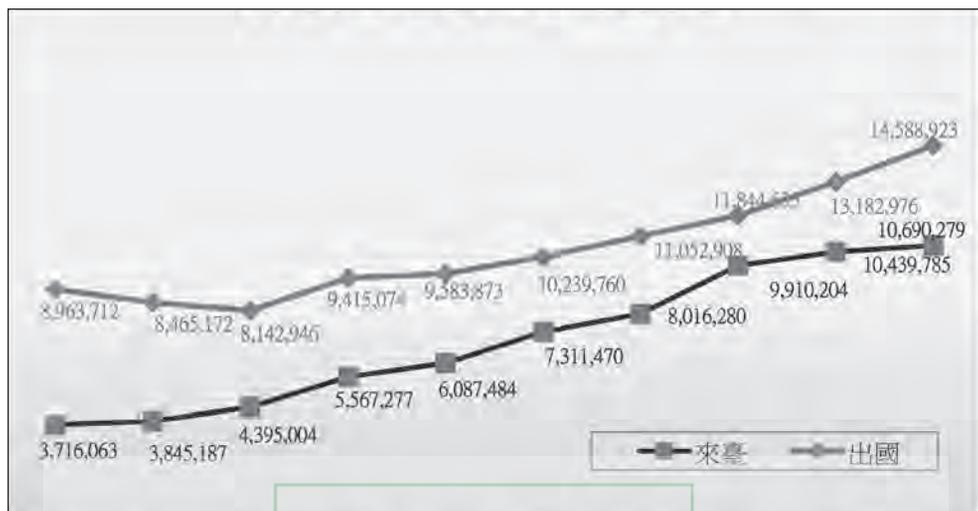


圖 4-4-1 2007 ~ 2016 年來台旅客及國民出國人次變化

資料來源：交通部觀光局（2017），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>

## （二）來台旅客國籍及目的分析

圖 4-4-6 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皆為成長；其中，歐洲國家是呈現穩定成長趨勢，2016 年來台的歐洲國家遊客為 299,756 人次，相較於 2007 年的 186,483 人次，成長了 60.7%；其次，美國 2016 年來台的遊客為 523,888 人次，相較於 2007 年的 397,265 人次，成長了 31.9%；韓國遊客自 2012 年起呈現快速成長趨勢，2016 年韓國遊客為 884,397 人次，較 2007 年的 225,814 人次，成長了 291.6%，屬於大幅度的增加，且較前一年成長了 34.3%。

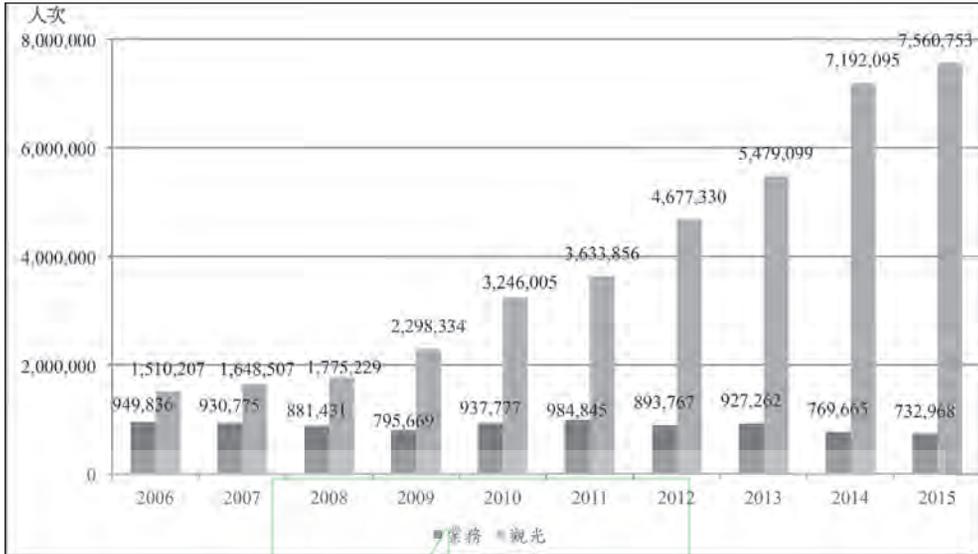


圖 4-4-2 2006 ~ 2015 年來台旅客目的人次變化

資料來源：交通部觀光局 (2016) · <http://recreation.tboc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>

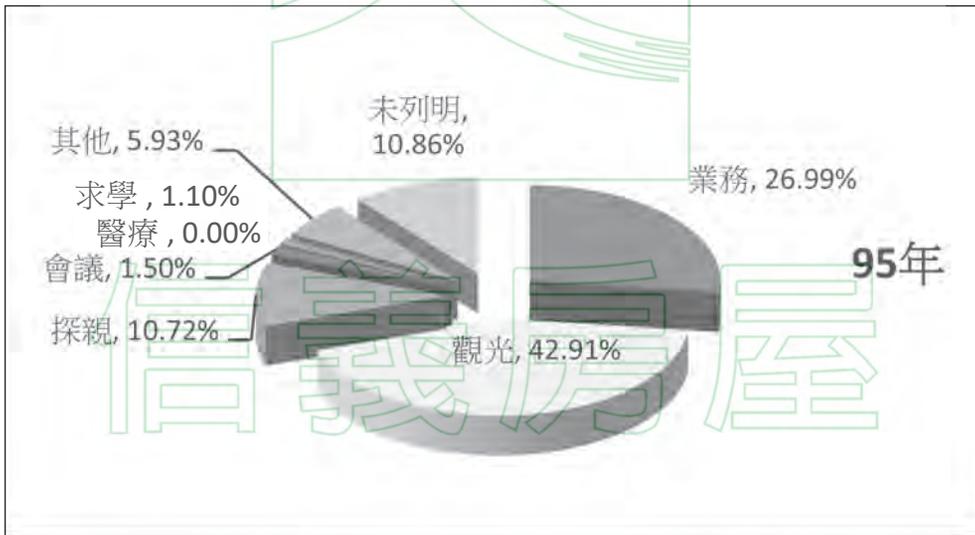


圖 4-4-3 2006 年來台旅客目的人數百分比

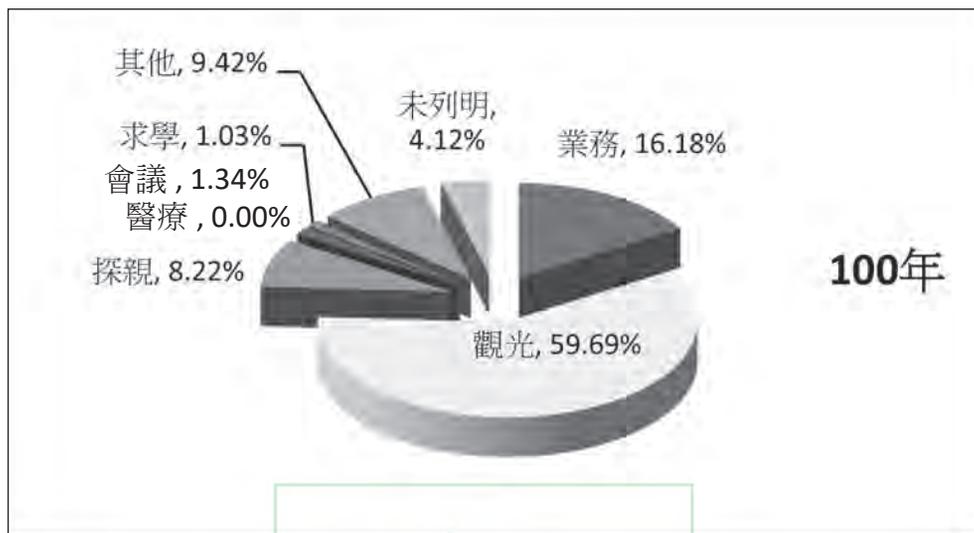


圖 4-4-4 2011 年來台旅客目的人數百分比

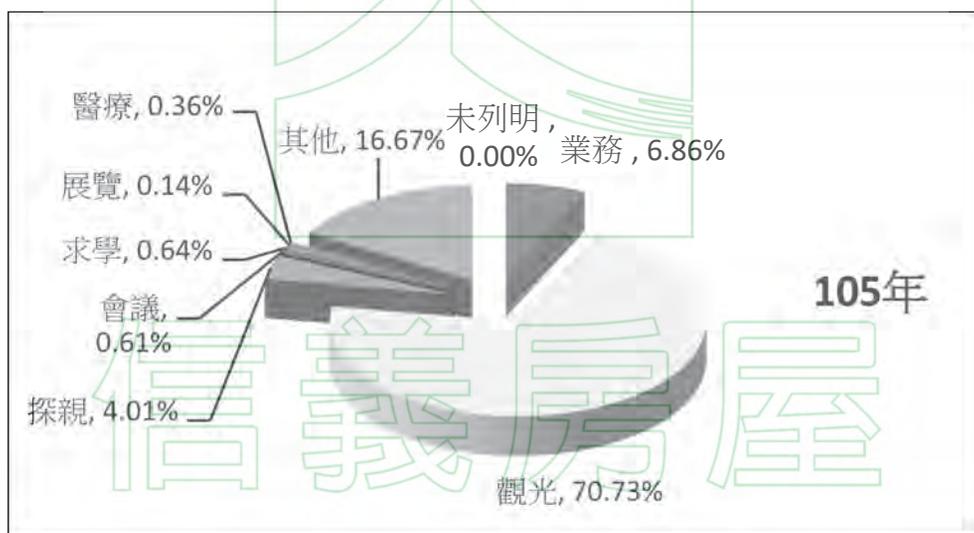


圖 4-4-5 2016 年來台旅客目的人數百分比

其次，鄰近的日本、港澳及東南亞旅客人次，長期呈現穩定上揚的趨勢，2016 年來台旅遊人次分別為 1,895,702 人次、1,614,803 人次與 1,653,908 人次，相較於 2007 年，日本旅客成長了 62.5%，港澳旅客成長了 228.5%，東南亞旅客則是成長了 136.1%；相較於 2015 年，日本旅客成長了 16.5%，港澳旅客成長了 6.7%，東南亞旅客則是成長了 16%；至於中國大陸旅客，2016 年來台旅遊人次為 3,511,734 人次，居各國之冠，惟相較於 2015 年 4,184,102 人次，則是下滑了 16.1%；



以來台旅客前幾名的中國、日本、港澳及東南亞國家，除中國受到兩岸關係緊張導致遊客數減少外，其餘國家或地區都有持續成長，而韓國旅客更是強勢成長，惟來宜加強對日韓、港澳和東南亞地區之觀光宣傳。

2016年來台旅客的國籍人數統計，其中以中國旅客 3,511,734 人次占最多數，占了 33.82%；其次是日本旅客計有 1,895,702 人次，占了 18.26%，第三名為東南亞旅客計有 1,653,908 人次，占了 15.93%，港澳旅客 1,614,803 人次，占了 15.55%；其他如韓國旅客為 884,397 人次，占了 8.52%；美國旅客 523,888 人次，占了 5.05%、歐洲旅客 299,756 人次，占了 2.89%。

從上述分析顯示，2016年來台旅客中有三成以上是中國旅客，而其他鄰近國家如日本、港澳和東南亞地區，來台觀光的意願也持續穩定成長，韓國更是近幾年來大幅度成長，上述這些地區的旅客來台人次就佔了全部來台旅客的 90% 以上，近期由於兩岸關係冷淡，連帶使得來台中國觀光客人次銳減，為降低對觀光旅遊相關產業之衝擊，應對於日韓、港澳和東南亞地區國家旅客招手，透過政府行銷宣傳、與當地旅遊業者、航空公司之合作，吸引更多的觀光遊客人次。近年來兩岸關係趨緊，從 2016 年起，中國大陸來台觀光的旅客人次，由前一年的 4,184,102 人次，減少為 3,511,734 人次，下滑了 16.1%，此一嚴峻之考驗，仍有待雙方政府釋出善意、化解僵局、攜手創造更優質的觀光交流與體驗。

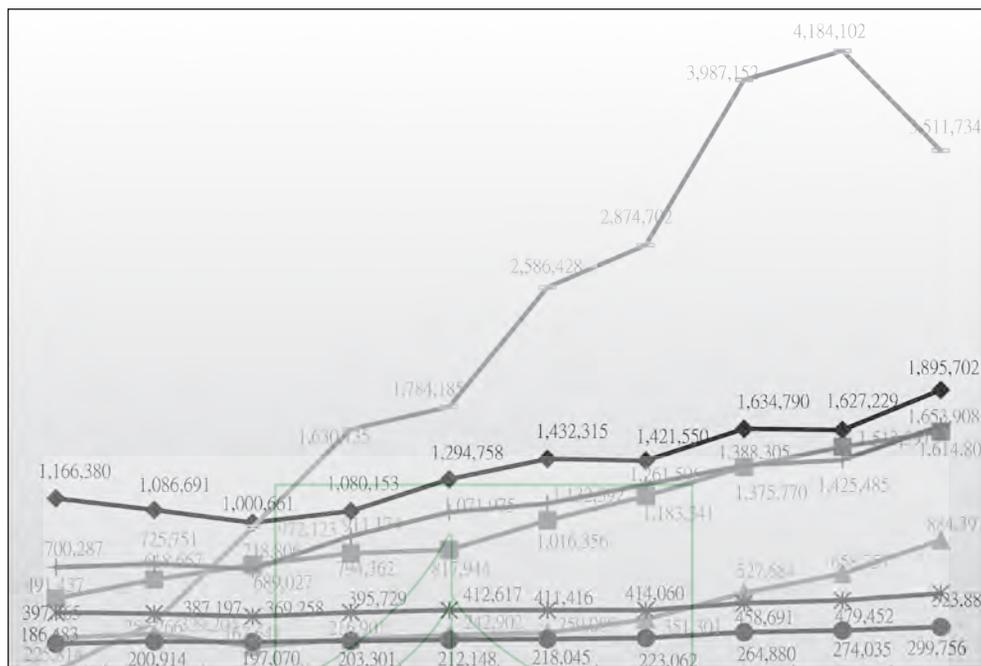


圖 4-4-6 近十年來來台主要客源國旅客成長趨勢

資料來源：交通部觀光局（2017），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>

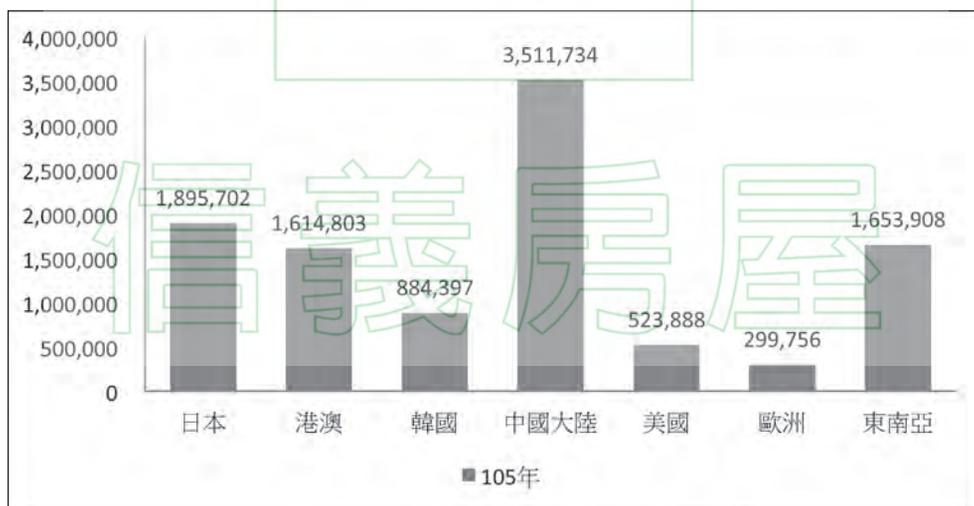


圖 4-4-7 2016 年來台旅客按國籍人數統計

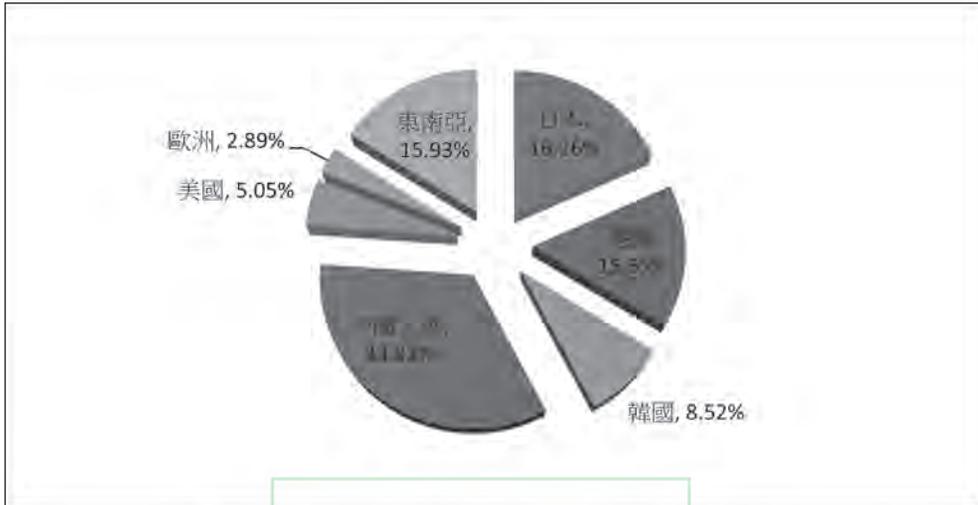


圖 4-4-8 2016 年來台旅客按國籍人數統計百分比

資料來源：交通部觀光局（2017），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>

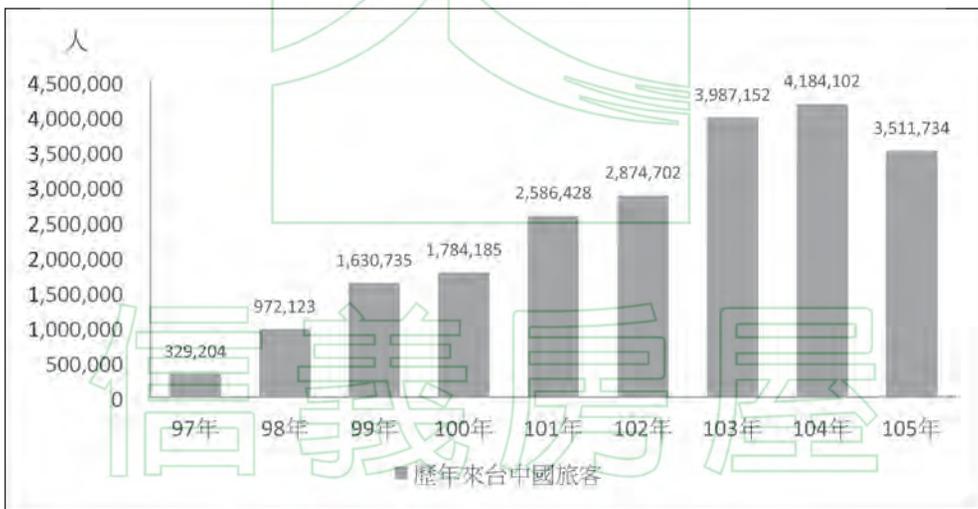


圖 4-4-9 2008-2016 年中國大陸來台旅客人次

資料來源：交通部觀光局（2017），<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/year.aspx?no=134>

### （三）來台旅客平均每人每日在台消費分析

2015 年來台旅客平均每人每日在台消費金額約為 307.87 美元，相較於 2011 年平均每人每日消費 357.82 美元，減少了 49.95 美元，每天約少消費台幣 1,500 元左右；2015 年中，來台旅客平均每人每日在台消費金額中以購物費 72.1 美元最高，佔平均每人每日消費金額的 34.69%；其次，旅館內支出費 67.02 美元居次，佔平均每人每日消費

金額的 32.24%；再來則是旅館外餐飲費 32.77 美元，佔平均每人每日消費金額的 15.76%；由此可知，購物、住宿和餐飲費為支出大宗。其次，在 2011 年至 2015 年之間，來台旅客除了在旅館外餐飲費和來台境內交通費增加，並分別成長了 3.32% 和 4.4%，其餘項目消費支出均減少，特別是娛樂費減少了 5.44%，旅館內支出費減少了 2.82%；未來應強化來台旅客的消費支出，對於娛樂活動的體驗行程，以及旅館內的餐飲、娛樂活動與購物支出給予適度的改善。

表 4-4-1 2011 年～2015 年來台旅客平均每人每日在台消費金額(單位:美元)

年別	旅館內支出費	旅館外餐飲費	來台境內交通費	娛樂費	雜費	購物費	合計
2011	90.39	32.08	22.92	22.07	4.01	86.35	357.82
2012	74.24	30.74	23.17	17.81	3.23	85.12	334.31
2013	72.07	33.04	29.15	7.65	2.08	80.08	324.07
2014	72.6	33.34	30.14	7.9	2.6	75.18	321.75
2015	67.02	32.77	27.62	6.49	1.87	72.1	307.87

資料來源：交通部觀光局(2016)

表 4-4-2 2011 年～2015 年年來台旅客平均每人每日在台消費金額百分比

年別	旅館內支出費	旅館外餐飲費	來台境內交通費	娛樂費	雜費	購物費	合計
2011	35.06	12.44	8.89	8.56	1.56	33.49	100
2012	31.68	13.12	9.89	7.6	1.38	36.33	100
2013	32.16	14.75	13.01	3.41	0.93	35.74	100
2014	32.74	15.03	13.59	3.56	1.17	33.9	100
2015	32.24	15.76	13.29	3.12	0.9	34.69	100

資料來源：交通部觀光局(2016)



圖 4-4-10 2011 年~ 2015 年來台旅客平均每人每日在台消費金額

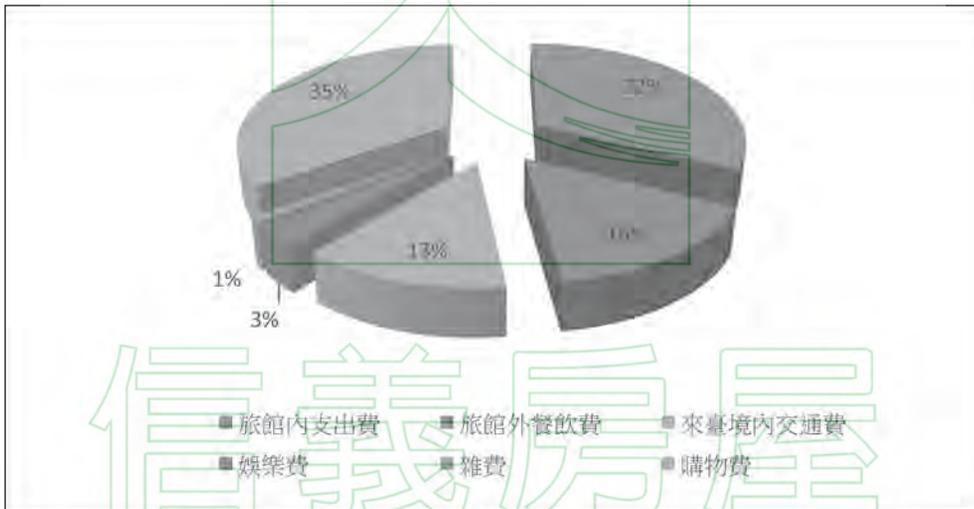


圖 4-4-11 2011 年~ 2015 年來台旅客平均每人每日在台消費金額百分比

#### (四) 國人國內旅遊分析

2015 年國人國內旅遊總旅次為 178,524,000 次，較 2012 年的 142,069,000 次，成長了 25.67%，國人在國內旅遊的比率近四年來都在 93% 上下；2015 年國人國內旅遊總費為用 3,601 億元，較 2012 年的 2,699 億元，成長了 33.42%；其次，2015 年國人國內旅遊平均旅遊次數一年為 8.5 次，較 2012 年的 6.87 次，增加了 1.63 次；2015 年國人國內旅遊平均停留天數為 1.44 天，平均每日花費為 1,401 元，較 2012 年平均

信義房屋

每日花費 1,293 元，增加了 108 元；約七成左右的旅遊是在假日進行，每次旅遊費用平均是 2,017 元；整體而言，國人在國內旅遊的次數和花費上都是成長。

表 4-4-3 2012 年～2015 年國人國內旅遊總旅次、總費用

年度	旅遊總旅次	國內旅遊比率	國人國內旅遊總費用
2012	142,069,000	92.20%	2,699 億元
2013	142,615,000	90.80%	2,721 億元
2014	156,260,000	92.90%	3,092 億元
2015	178,524,000	93.20%	3,601 億元

資料來源：交通部觀光局（2016）

表 4-4-4 2012 年～2015 年國人國內旅遊平均次數、費用（每人）

年度	平均旅遊次數	平均停留天數	假日旅遊比例	旅遊費用 / 每日	旅遊費用 / 每次
2012	6.87 次	1.47 天	71.20%	1,293	1,900
2013	6.85 次	1.47 天	70.50%	1,298	1,908
2014	7.47 次	1.45 天	69.40%	1,365	1,979
2015	8.50 次	1.44 天	68.70%	1,401	2,017

資料來源：交通部觀光局（2016）



圖 4-4-12 2008 年～2015 年國人國內旅遊總次數



### 三、觀光休閒產業發展

交通部觀光局（2017）研訂「Tourism 2020- 台灣永續觀光發展策略」，以「創新永續打造在地幸福產業」、「多元開拓創造觀光附加價值」為目標，透過「開拓多元市場、推動國民旅遊、輔導產業轉型、發展智慧觀光及推廣體驗觀光」等 5 大發展策略，落實相關執行計畫，期藉由整合觀光資源，發揮台灣獨有的在地產業優勢，讓觀光旅遊不只帶來產值，也能發揮社會力、就業力及國際競爭力。在開拓多元市場方面，採取日韓主攻、歐美深化、南進佈局、大陸為守等戰略；在國民旅遊方面，包裝國內深度、特色和高品質旅遊行程；在產業轉型方面，加強韓語和東南亞國家語系之導遊培訓；在發展智慧觀光方面，提供完善自由行旅遊資訊服務、票證系統及旅運服務；並推廣體驗觀光，輔導地方政府營造國際觀光遊憩亮點，發展地方旅遊亮點特色遊程。

#### （一）國內重要景點旅遊人次

2010 年至 2015 年台灣重要景點旅客人次分析，在十九個台灣特色的景點與地區中，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；透過旅遊介紹、書籍導覽、旅遊行銷，上述景點排名屹立不搖，為國外旅客必遊之景點，根據「中華民國 104 年來台旅客消費及動向調查」分析顯示，2015 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 83 人次）、「台北 101」（每百人次有 60 人次）、「故宮博物院」（每百人次有 48 人次）、「中正紀念堂」（每百人次有 37 人次）及「日月潭」（每百人次有 33 人次）等。

表 4-4-5 2010-2015 年台灣重要景點旅客人次 單位：人次 / 每百人次

年別 \ 景點	2015 年 名次 相對次數	2014 年 名次 相對次數	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
夜市	1 (83.26)	1 (79.00)	1 (76.95)	1 (77.76)	1 (74.06)	1 (76.76)
台北 101	2 (59.72)	2 (57.95)	2 (57.41)	2 (61.71)	2 (58.46)	2 (59.34)
故宮博物院	3 (48.47)	3 (49.03)	3 (47.63)	3 (52.90)	3 (52.39)	3 (53.86)

日月潭	5 (32.89)	5 (31.97)	5 (32.58)	5 (37.12)	4 (34.71)	4 (36.52)
中正紀念堂	4 (37.12)	4 (37.94)	4 (35.58)	4 (38.57)	5 (34.22)	8 (27.61)
野柳			8 (27.15)	6 (31.09)	6 (27.82)	5 (30.37)
國父紀念館	8 (29.89)	8 (28.16)	6 (28.27)	7 (30.22)	7 (27.33)	6 (29.40)
太魯閣、天祥	9 (29.42)	9 (26.22)			8 (24.50)	7 (27.99)
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						
九份	7 (30.58)	6 (30.47)	10 (26.40)			
信義區						
西門町	10 (26.04)	10 (24.80)	9 (26.48)			
台北東區						
忠烈祠						
龍山寺						
墾丁國家公園	6 (32.32)	7 (29.72)	7 (27.84)	9 (28.46)		

資料來源：交通部觀光局（2016），<http://recreation.tbrc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>

表 4-4-6 2015 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	83.26	6	墾丁國家公園	32.32
2	台北 101	59.72	7	九份	30.58
3	故宮博物院	48.47	8	國父紀念館	29.89
4	中正紀念堂	37.12	9	太魯閣、天祥	29.42
5	日月潭	32.89	10	西門町	26.04

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（2016），<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/market.aspx?no=133>

2015 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 27.91%，其次為「日月潭」，喜歡的比例為 26.54%，第三名是「墾丁國家公園」，喜歡的比例是 23.93%，第四名是「太魯閣 / 天祥」，喜歡的比例是 23.19%，第五名是「阿里山」，喜歡的比例是 22.56%；第六至第十名依序則是淡水、野柳、西門町、故宮博物院與台北 101，歷年來受訪旅客最喜歡熱門景點排名變



化不大。

表 4-4-7 2015 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	30.58	27.91%	6	淡水	23.46	17.61%
2	日月潭	32.89	26.54%	7	野柳	25.14	16.21%
3	墾丁國家公園	32.32	23.93%	8	西門町	26.04	14.38%
4	太魯閣·天祥	29.42	23.19%	9	故宮博物院	48.47	13.48%
5	阿里山	25.22	22.56%	10	台北 101	59.72	9.88%

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 (2016)，<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/market.aspx?no=133>

根據「中華民國 104 年來台旅客消費及動向調查」分析顯示，來台旅客在台期間之活動，第一名為購物（每百人次有 92 人次）、逛夜市（每百人次有 83 人次）、參觀古蹟（每百人次有 46 人次）。顯示購物與逛夜市一直都是來台旅客觀光的主要行程。

表 4-4-8 2015 年受訪旅客在台期間參加活動排名

名次	項目	相對次數	名次	項目	相對次數
1	購物	91.92	10	夜總會、PUB 活動	3.05
2	逛夜市	83.30	11	卡拉 OK 或唱 KTV	1.27
3	參觀古蹟	46.07	12	參觀節慶活動	1.05
4	遊湖	28.51	13	運動或賽事	0.82
5	泡溫泉浴	17.42	14	參觀藝文表演活動	0.73
6	參觀展覽	9.61	15	SPA、三溫暖	0.62
7	按摩、指壓	8.16	16	護膚、美容彩繪指甲	0.40
8	主題樂園	4.79	17	保健醫療	0.39
9	生態旅遊	3.19	18	拍婚紗或個人藝術照	0.25

註：本題「受訪旅客在台期間參加活動」為複選題

資料來源：交通部觀光局 (2016)，<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/market.aspx?no=133>

## (二) 溫泉產業發展

全台灣各地擁有豐富的溫泉資源，總計有 90 處，其中以宜蘭縣 16 處佔最多，佔了 17.78%，其次為南投縣 15 處，佔了 16.67%，第三名為台東縣 13 處，佔了 14.44%，高雄市與花蓮縣則並列第四名，各有 9 處溫泉觀光資源。其次，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 2017 年 3 月通過交通部觀光局認可，並且取得溫泉標章的業者，共計有 368 家，相較於 2015 年的 311 家，成長了 18.32%；2017 年各地區取得溫泉標章的家數分別是，北部地區計有 104 家，成長 15.56%；中部地區計有 46 家，成長 17.95%；南部地區計有 51 家，成長 8.5%；東部地區則有 167 家，成長 23.7%居冠；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 120 家，其次則是新北市與台北市。

表 4-4-9 全台溫泉觀光資源

縣市	溫泉資源	數量
台北市	七星山、大油坑、陽明山、新北投	4
新北市	加空、石碇子坪、金山、烏來	4
宜蘭縣	大濁水、五區、仁澤、天狗溪、四區、茂邊、圓山、烏帽、排骨溪、梵梵、清水、寒溪、硬骨、興乾、龜山島、礁溪	16
新竹縣	他開心、秀巒、金化、清泉	4
桃園市	四稜、新興、榮華	3
苗栗縣	虎山、雪見	2
台中市	谷關、馬陵、達見	3
南投縣	十八重溪、丹大、咖啡園、易把猴、東埔、後萬大北溪、後萬大南溪、後萬大、春陽、紅香、馬路他崙、瑞岩、精英、樂樂、廬山	15
嘉義縣	中崙	1
台南市	六重溪、龜丹、關子嶺	3
高雄市	石洞、多納、桃源、高中、梅山、復興、勤和、不老、寶來	9
屏東縣	大武、四重溪、旭海、雙流	4
台東縣	比魯、利吉、知本、金峰一號、金峰二號、金崙一號、金崙二號、金崙三號、紅葉谷、桃林、新武、朝日、霧鹿	13
花蓮縣	二子、文山、安通、東里一號、東里二號、紅葉、富源、富萬、瑞穗	9
合計		90

資料來源：交通部觀光局（2017），<http://admin.taiwan.net.tw/source/source.aspx?no=142>



表 4-4-10 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	
		2015 年	2017 年
北部	台北市	41	42
	新北市	42	53
	桃園市	4	5
	新竹縣	3	4
	小計	90	104
中部	苗栗縣	13	14
	台中市	13	15
	南投縣	13	16
	彰化縣	0	1
	小計	39	46
南部	嘉義縣	2	2
	台南市	32	35
	高雄市	1	1
	屏東縣	12	13
	小計	47	51
東部	宜蘭縣	107	120
	花蓮縣	15	20
	台東縣	13	27
	小計	135	167
總計		311	368

資料來源：交通部觀光局（2017），<http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=272>

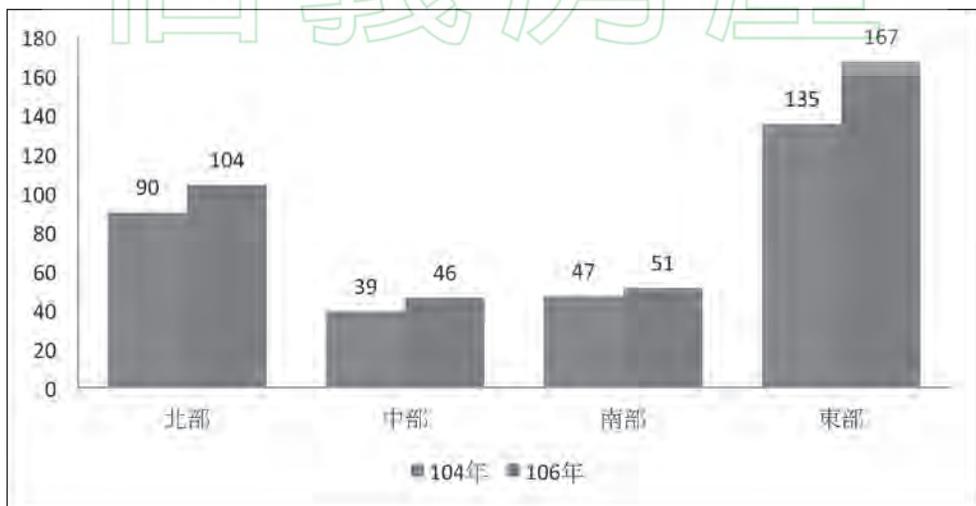


圖 4-4-13 2015 年與 2017 年交通部觀光局認可溫泉標章業者各地區別家數比較

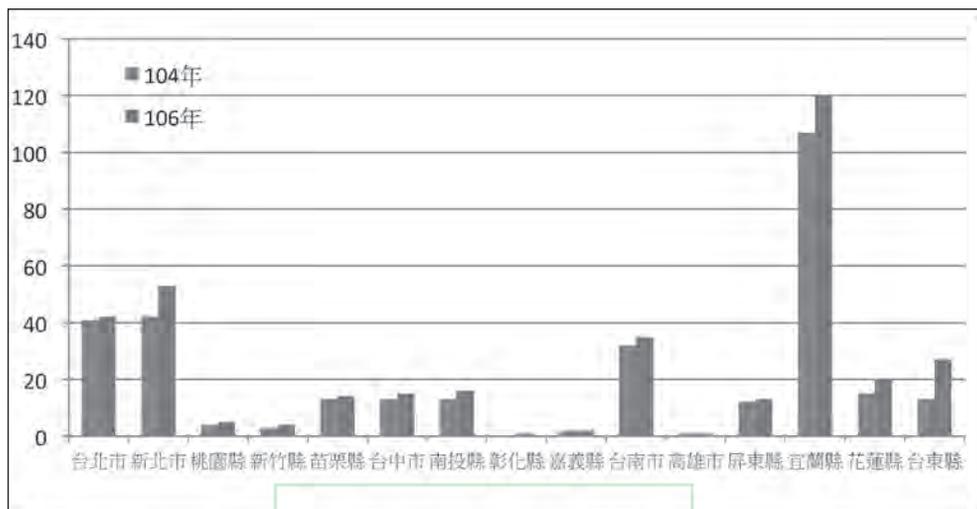


圖 4-4-14 2015 年與 2017 年交通部觀光局認可溫泉標章業者各縣市家數比較

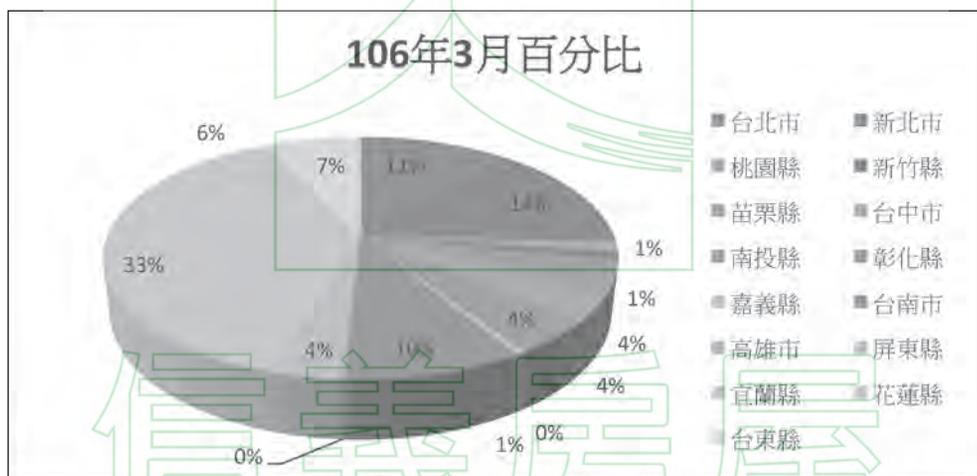


圖 4-4-15 2017 年交通部觀光局認可溫泉標章業者各縣市家數百分比

### (三) 觀光旅館產業發展

由 2010 年至 2016 年為止，國內的國際觀光旅館家數由 68 家增加至 76 家，計增加 8 家，成長 11.76%；房間數則由 19,894 間，增加至 2016 年的 21,632 間，計增加 1,738 間房間，成長 8.73%；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，2010 年國際觀光旅館平均房間數為 293 間，但是到了 2016 年，平均房間數只剩下 284 間，平均房間數減少 9 間，下滑率為 3.07%；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 2010 年的 36 家，至 2016 年增加為 45 家，計增加 9 家，成長 25%；房間數由 2010 年的 5,006 間，至 2016 年增加為 6,504 間，計增加 1,498 間房間，成長 29.92%；平均房間數也從 2010 年的 139 間，至 2016 年增加為 145 間，平均房間數增加 6 間，成長率為 4.32%；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，且優於國際觀光旅館之增長。2016 年國際觀光旅館和一般觀光旅館合計之總家數為 121 家，總房間數為 28,136 間，每家平均房間數為 232 間。

表 4-4-11 觀光旅館家數及房間數統計 單位：家、間

項目	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
國際觀光旅館							
家數	68	70	70	71	72	75	76
房間數	19,894	20,382	20,339	20,461	20,715	21,466	21,632
每家平均房間數	293	291	291	288	288	286	284
一般觀光旅館							
家數	36	36	39	40	42	43	45
房間數	5,006	4,951	5,378	5,613	6,049	6,225	6,504
每家平均房間數	139	138	138	140	144	145	145
合計							
家數	104	106	109	111	114	118	121
房間數	24,900	25,333	25,717	26,074	26,764	27,691	28,136
每家平均房間數	239	239	236	235	235	235	232

資料來源：交通部觀光局（2017），<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month.aspx?no=135>

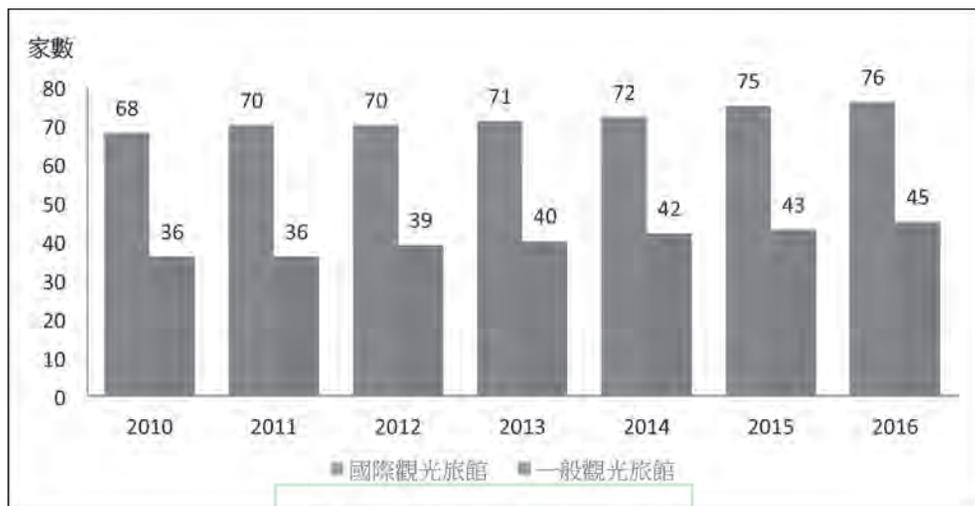


圖 4-4-16 2010 年～ 2016 年國際觀光旅館與一般觀光旅館家數

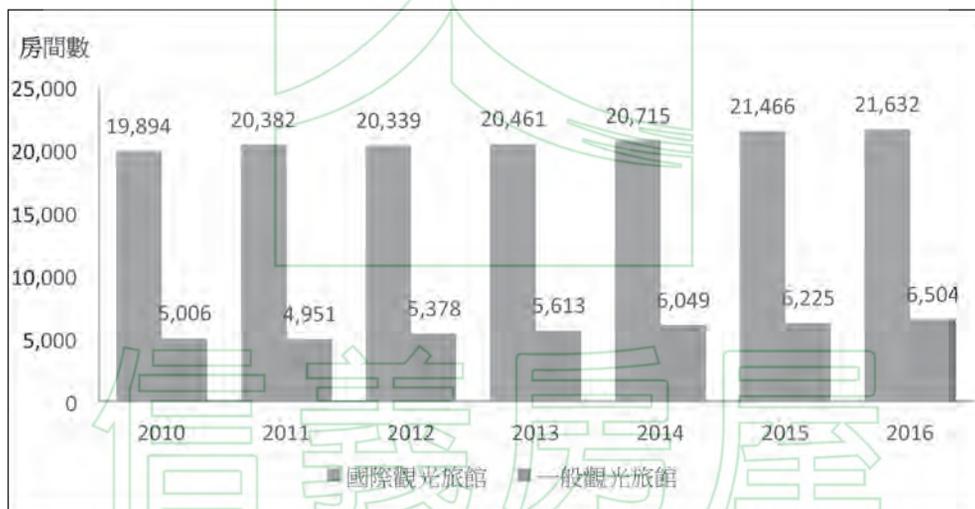


圖 4-4-17 2010 年～ 2016 年國際觀光旅館與一般觀光旅館房間數

2017 年全台灣國際觀光旅館平均住用率為 59.82%，相較於 2016 年平均住用率 64.89%，減少了 5.07%；其中，又以高雄和花蓮減少幅度最大，分別遞減了 13.67% 和 11.18%；全台灣各地區國際觀光旅館住用率最高的是桃竹苗地區的 66.61%，其次則是台北市的 65.89%，第三名則是台中市的 62.74%；2017 年國際觀光旅館平均房價為 4,335 元，較 2016 年的 3,905 元，增加了 430 元，房價成長率為 11.01%；其中又以花蓮地區的房價漲幅最多，由 2016 年的 2,245 元，到了 2017 年成長為 3,121 元，增加了 876 元，漲幅達 39.02%；在各地區國際觀光旅



館的平均房價方面，以風景區的平均房價水準最高，2017年風景區平均房價水準為6,265元，其次則是其他地區的4,824元，第三名是台北市的4,790元；整體而言，國際觀光旅館的平均住房率約下降了5%，此與中國觀光客人數下滑明顯有關，但在平均房價方面，則是上升了1成左右，國際觀光旅館的質量仍是持續上升。

表 4-4-12 2017 年與 2016 年國際觀光旅館住用率比較 單位：%

年度	台北	高雄	台中	花蓮	風景區	桃竹苗	其他	合計
2017	65.89	55.53	62.74	39.19	58.54	66.61	48.73	59.82
2016	70.42	69.2	61.12	50.37	58.39	73.14	50.78	64.89
增減數	-4.53	-13.67	1.62	-11.18	0.15	-6.53	-2.05	-5.07

資料來源：台灣旅宿網（2017），<http://taiwanstay.net.tw/TouristStatistics>

表 4-4-13 2017 年與 2016 年國際觀光旅館平均房價比較 單位：元

年度	台北	高雄	台中	花蓮	風景區	桃竹苗	其他	合計
2017	4,790	2,817	2,855	3,121	6,265	3,003	4,824	4,335
2016	4,740	2,359	2,521	2,245	5,331	2,818	3,938	3,905
增減數	50	458	334	876	934	185	886	430
增減率	1.05%	19.42%	13.25%	39.02%	17.52%	6.56%	22.50%	11.01%

資料來源：台灣旅宿網（2017），<http://taiwanstay.net.tw/TouristStatistics>



圖 4-4-18 國際觀光旅館住用率百分比

資料來源：台灣旅宿網（2017），<http://taiwanstay.net.tw/TouristStatistics>



圖 4-4-19 國際觀光旅館平均房價水準

資料來源：台灣旅宿網（2017），<http://taiwanstay.net.tw/TouristStatistics>

在全台各縣市的觀光旅館及房間數統計分析，國際觀光旅館方面，全台計有 75 家，房間數則有 21,454 間；其中以台北市的國際觀光旅館家數最多，計有 25 家，佔了 33.33%，房間數則有 8,834 間，佔了 41.18%，為國際觀光旅館最聚集之地區；其次，高雄市的國際觀光旅館計有 10 家，佔了 13.33%，房間數計有 3,604 間，佔了 16.80%，為全台第二名；第三名則是東部地區的花蓮縣，擁有 6 家國際觀光旅館，房間數 1,519 間；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；桃園市有 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。

在一般觀光旅館方面，全台計有 44 家，房間數則有 6,270 間；主要也是集中在台北市，計有 17 家一般觀光旅館，佔了 38.64%，房間數 2,386 間，佔了 38.05%；其次則是新北市，計有 5 家一般觀光旅館，佔了 11.36%，房間數 448 間，佔了 7.15%；第三名則是桃園市，計有 4 家一般觀光旅館，房間數 817 間，一般觀光旅館主要集中在北部都會區。



表 4-4-14 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	5	448	7	741
台北市	27	8,834	17	2,386	44	11,220
桃園市	4	1,110	4	817	8	1,927
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	3	304	6	926
新竹縣	1	386	1	384	2	770
苗栗縣	0	0	1	191	1	191
南投縣	3	399	0	0	3	399
嘉義縣	0	0	3	236	3	236
屏東縣	3	851	0	0	3	851
台東縣	2	459	1	290	3	749
花蓮縣	6	1,519	0	0	6	1,519
澎湖縣	1	331	1	78	2	409
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
金門縣	0	0	1	47	1	47
合計	75	21,454	44	6,270	119	27,724

資料來源：交通部觀光局（2016），<http://admin.taiwan.net.tw/statistics/month.aspx?no=135>

截至 2017 年 3 月底為止，各縣市籌設中的國際觀光旅館新建及擴建案，共計有 23 個，總房間數為 9,596 間，總投資金額為 635.75 億元；其中，新北市有 2 家，總房間數為 629 間，總投資金額為 68.3 億元；台北市有 2 家，總房間數為 502 間，總投資金額為 129 億元；高雄市有 2 家，總房間數為 1,114 間，總投資金額為 153 億元；宜蘭縣有 3 家，總房間數為 507 間，總投資金額為 45 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；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、桃園市與澎湖縣各有 2 家，台南市有 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與花東地區。

表 4-4-15 2017 年 3 月止各縣市籌設中國際觀光旅館一覽表

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	板橋凱撒大飯店	400	2017/06/30	4,480,000,000
	桃禧左岸酒店	229	2018/01/31	2,351,000,000
台北市	台北文華東方酒店	303	2017/12/31	12,600,000,000
	台北慶城福華大飯店	199	2017/12/31	300,000,000
台中市	霧峰花園大酒店	110	2018/12/31	600,000,000
	台中凱悅大飯店	250	2018/12/31	3,830,000,000
台南市	台南大員皇冠假日酒店	231	2017/12/31	2,000,000,000
高雄市	鼎鼎大飯店	308	2018/12/31	4,400,000,000
	義大華悅酒店	806	2018/12/31	10,900,000,000
宜蘭縣	喜來登宜蘭渡假酒店	193	2017/12/31	1,800,000,000
	麒麟大飯店	168	2017/03/31	1,400,000,000
	香格里拉渡假村	146	2017/06/30	1,316,810,000
桃園市	桃禧航空城酒店	187	2017/06/30	1,550,000,000
	名人堂花園大飯店	128	2018/12/31	1,685,000,000
台東縣	日暉池上國際觀光旅館	402	2017/12/31	1,200,000,000
	綠島大飯店	809	2020/12/31	4,990,000,000
	鹿鳴溫泉酒店	192	2017/12/31	1,278,000,000
	森之風知本渡假村	135	2017/12/31	707,000,000
	花蓮國際大飯店	260	2020/12/31	1,090,000,000
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	2017/12/31	1,487,324,980
	花蓮國際大飯店	260	2020/12/31	1,090,000,000
澎湖縣	澎湖群島國際渡假大酒店	206	2020/12/31	1,300,000,000
	大澎湖國際渡假村	269	2020/12/31	1,310,000,000
總計	23 家	9,596		63,575,134,980

資料來源：台灣旅宿網（2017），<http://taiwanstay.net.tw/Directory/Prepare>

在一般觀光旅館方面，各縣市未來籌設中的計有 16 家，總房間數為 4,036 間，總投資金額為 281.5 億元；其中，台北市有 4 家，總房間數為 1,139 間，總投資金額為 89.2 億元；宜蘭縣有 2 家，總房間數為 266 間，總投資金額為 17.5 億元；台中市有 2 家，總房間數為 380 間，



總投資金額為 27.1 億元；至於新北市、台南市、高雄市、南投縣、金門縣和澎湖縣則各有 1 家籌設中。

表 4-4-16 2017 年 3 月止各縣市一般旅館籌設中一覽表

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	2017/08/31	900,000,000
台北市	台北漢來大飯店	420	2018/12/12	4,000,000,000
	南港凱薩大飯店	530	2020/12/31	4,350,000,000
	量子酒店	101	2017/08/31	357,500,000
	台北中山雅樂軒酒店 (一般旅館營運中)	88	2015/08/31	208,960,000
台中市	風林酒店	80	2018/12/31	400,000,000
	台中國聯大飯店	300	2018/12/31	2,314,360,000
台南市	台南晶英酒店 (一般旅館營運中)	255	2016/12/31	6,938,260,000
高雄市	御盟晶英酒店	196	2017/06/30	1,488,370,000
宜蘭縣	礁溪兆品酒店	182	2017/12/31	630,000,000
	礁溪遠雄悅來大飯店 (原春秋礁溪渡假酒店)	84	2018/12/31	1,120,000,000
南投縣	力麗酒店	287	2018/07/31	3,545,414,800
嘉義縣	天度阿里山渡假觀光旅館		2020/12/31	
	崧園陽光酒店	223	2017/12/31	1,200,000,000
澎湖縣	澎湖灣海上樂園渡假旅館	30	2020/12/31	310,000,000
金門縣	浯江大飯店	120	2018/12/31	389,320,896
總計	16 家	4,036		28,152,185,696

資料來源：台灣旅宿網（2017），<http://taiwanstay.net.tw/Directory/Prepare>

#### （四）民宿產業發展

國內民宿產業的發展中，截至 2017 年 3 月底止，全台民宿業總計有 7,681 家，房間數則有 31,805 間；其中，合法民宿業計有 7,227 家，佔了 94.09%，房間數 29,212 間，佔了 91.85%；未合法民宿業計有 454 家，房間數 2,593 間；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 1,715 家，佔了 22.33%，房間數 6,559 間，佔了 20.62%，位居第一名；第二名是宜蘭縣，民宿家數為 1,388 家，佔了 18.07%，房間數 5,527 間，佔了 17.38%；第三名是台東縣，民宿家數為 1,121 家，佔了 14.59%，房間數 4,300 間佔了 13.52%；第四名是南投縣，民宿家數為 694 家，房間數 3,341 間；第五名是屏東縣，民宿家數為 682 家，房間數 3,008 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約佔了 5.91%，比例較高的縣市是南投縣、屏東縣、宜蘭縣和嘉義縣，相較過去幾年確有遞減之趨勢，政府應再鼓勵輔導未合法民宿業者成為合法的民宿業者。

表 4-4-17 2017 年 3 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	220	762	277	29	169	72	249	931	349
台北市	1	5	1	0	0	0	1	5	1
桃園市	31	138	43	26	114	35	57	252	78
台中市	81	295	92	16	118	12	97	413	104
台南市	105	406	140	1	10	1	106	416	141
高雄市	59	246	67	2	9	2	61	255	69
宜蘭縣	1,330	5,197	1,605	58	330	50	1,388	5,527	1,655
新竹縣	70	257	83	13	66	13	83	323	96
苗栗縣	259	924	304	1	4	1	260	928	305
彰化縣	36	143	48	9	38	8	45	181	56
南投縣	590	2,750	669	104	591	107	694	3,341	776
雲林縣	67	298	71	6	21	6	73	319	77
嘉義縣	160	529	258	38	190	39	198	719	297
屏東縣	600	2,457	748	82	551	65	682	3,008	813
台東縣	1,094	4,582	1,374	27	118	22	1,121	4,700	1,396
花蓮縣	1,706	6,515	1,770	9	44	7	1,715	6,559	1,777
澎湖縣	483	2,291	547	27	194	25	510	2,485	572
基隆市	1	5	1	0	0	0	1	5	1
金門縣	225	1,005	310	0	0	0	225	1,005	310
連江縣	109	407	141	6	26	10	115	433	151
總 計	7,227	29,212	8,549	454	2,593	475	7,681	31,805	9,024

資料來源：台灣旅宿網（2017），<http://taiwanstay.net.tw/Directory/Prepare>

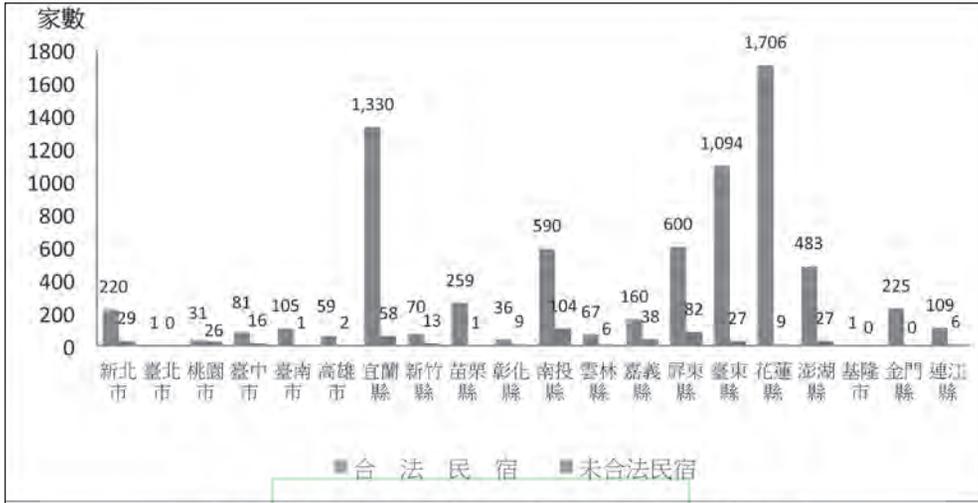


圖 4-4-20 2017 年 3 月各縣市合法與未合法民宿家數

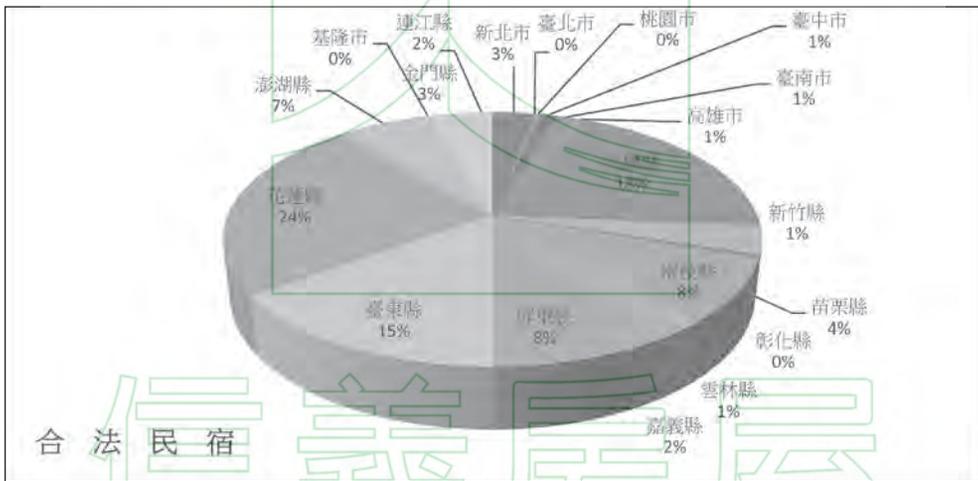


圖 4-4-21 2017 年 3 月各縣市合法民宿百分比

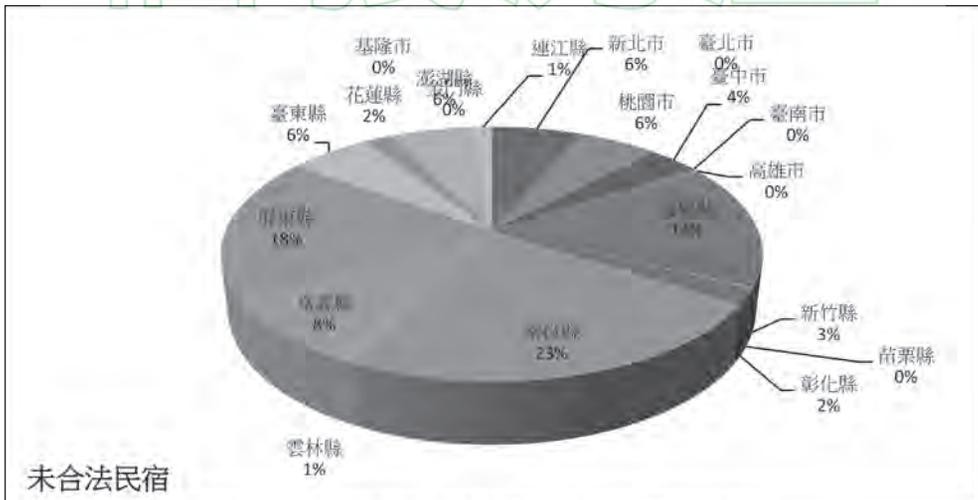


圖 4-4-22 2017 年 3 月各縣市未合法民宿百分比

## (五) 休閒農業區與農場產業

依行政院農委會許可認證的角度，分為「已取得休閒農場許可證」和「已劃定休閒農業區」兩類，截至 2017 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 270 家，主要分布在苗栗縣，計有 52 家，佔了 19.26%；其次是宜蘭縣，計有 39 家，佔了 14.44%；第三名則是屏東縣的 31 家，佔了 11.48%，近年來休閒農場家數呈現遞減之趨勢；在已劃定休閒農業區方面，截至 2017 年 3 月為止，經行政院農委會許可劃定設立之休閒農業區共計 79 處，其中以宜蘭縣 14 處最多，佔了 17.72%；其次是南投縣 13 處，佔了 16.46%；第三名是苗栗縣 10 處，佔了 12.66%。

表 4-4-18 2017 年已取得休閒農場許可證家數

縣市	休閒農場數	休閒農業區數
台北市	10	1
新北市	7	1
台中市	19	8
台南市	4	3
高雄市	15	4
嘉義市	1	0
宜蘭縣	39	14
桃園市	11	0
新竹縣	11	5
苗栗縣	52	10
彰化縣	19	2
南投縣	24	13
雲林縣	6	2
嘉義縣	11	3
屏東縣	31	2
台東縣	3	6
花蓮縣	1	4
基隆市	6	1
總計	270	79

資料來源：農業易遊網（2017），<https://ezgo.coa.gov.tw/zh-TW/Front/AgriDistrict/Index>



## (六) 國家公園發展

「國家公園」，是指具有國家代表性之自然區域或人文史蹟。自 1872 年美國設立世界上第一座國家公園—黃石國家公園（Yellowstone National Park）起，迄今全球已超過 3,800 座的國家公園。台灣自 1961 年開始推動國家公園與自然保育工作，1972 年制定「國家公園法」之後，相繼成立墾丁、玉山、陽明山、太魯閣、雪霸、金門、東沙環礁、台江與澎湖南方四島共計 9 座國家公園及一處國家自然公園。

表 4-4-19 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（公頃）	成立日期
南區	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）	73/01/01
中區	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	74/04/10
北區	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	74/09/16
東區	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	75/11/28
中區	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	81/07/01
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	84/10/18
離島	東沙環礁國家公園	東沙環礁為完整之珊瑚礁、海洋生態獨特、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）	96/01/17
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）	98/10/15
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）	103/06/08
南區	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	100/12/06

資料來源：台灣國家公園（2017），<http://np.cpami.gov.tw/>

自 2002 年至 2016 年，過去 15 年到過國家公園的遊客總數是 2.89 億人，年平均人數為 19 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 543 萬人；其次則是太魯閣國家公園，年平均人數為 485 萬人；第三名是陽明山國家公園，年平均人數為 423 萬人；第四名是新設的壽山國家自然公園，年平均人數為 397 萬人；若以 2016 年和 2015 年資料比較分析，國家公園的遊客總數減少了約 580 萬人，降幅為 20.22%；各國家公園遊客數，成長的是玉山和金門國家公園，分別成長了 11.7% 和 6.98%；遊客數下滑的國家公園中，最多的是澎湖南方四島，下降了 64.25%，其次，太魯閣國家公園、壽山國家自然公園和墾丁國家公園也都下滑了近 3 成，此與中國觀光客的銳減有關。



信義房屋

表 4-4-20 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	壽山	澎湖南方四島
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	
2014	28,278,536	8,161,878	1,008,746	4,106,840	6,279,617	1,195,222	1,842,914	15,431	973,013	4,694,965	
2015	28,715,726	8,054,971	1,044,994	4,695,454	6,605,985	1,255,406	2,029,898	10,680	881,842	4,286,891	7,278
2016	22,908,739	5,834,777	1,167,264	4,321,864	4,523,653	1,179,578	2,171,554	8,560	688,549	3,010,338	2,602
合計	288,813,311	81,381,799	18,383,974	63,464,453	72,746,154	12,256,233	19,487,208	87,663	5,291,516	15,862,194	9,880
年平均	19,254,221	5,425,453	1,225,598	4,230,964	4,849,744	817,082	1,299,147	10,958	755,931	3,965,549	4,940

資料來源：內政部營建署（2017），<http://mp.cpbami.gov.tw/chinese/>



# 台灣地區房地產年鑑

## 2017

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

## (七) 主題遊樂園產業發展

觀光遊樂業係指經主管機關核准經營觀光遊樂業設施之營利事業，目前領有執照且經營中業者計有 24 家，分別為「雲仙樂園」、「野柳海洋世界」、「小人國主題樂園」、「六福村主題遊樂園」、「小叮噹科學主題樂園」、「萬瑞森林樂園」、「西湖渡假村」、「香格里拉樂園」、「火炎山溫泉度假村」、「麗寶樂園」、「東勢林場遊樂區」、「九族文化村」、「泰雅渡假村」、「杉林溪森林生態渡假園區」、「劍湖山世界」、「頑皮世界」、「尖山埤江南渡假村」、「8 大森林樂園」、「大路觀主題樂園」、「小墾丁渡假村」、「遠雄海洋公園」、「義大世界」、「怡園渡假村」及「綠舞莊園日式主題遊樂區」等。

上述主題遊樂園中，前八大主題樂園的遊客人數，2016 年有二家主題遊樂園的遊園人數達到一百萬人次以上，分別是六福村主題遊樂園，全年遊客數是 1,438,172 人，第二名是劍湖山世界，全年遊客數是 1,000,515 人，第三名是麗寶樂園，全年遊客數是 914,578 人，第四名為九族文化村，全年遊客數是 882,803 人，第五名為小人國主題樂園，全年遊客數是 665,718 人；2016 年各大主題遊樂園遊客數相較於 2015 年，除了麗寶樂園遊客人數成長以外，成長 10%，其餘遊樂園遊客數皆遞減，其中小人國主題樂園遞減 14%，六福村主題遊樂園遞減 12%，劍湖山世界主題遊樂園遞減 11%；由於受到中國觀光客銳減三成，也普遍反映在各大主題遊樂區之中。

表 4-4-21 歷年八大主題樂園遊客人數

單位：人數

地點 \ 年別	2011	2012	2013	2014	2015	2016
六福村主題遊樂園	1,193,885	1,189,250	1,083,798	1,564,754	1,630,245	1,438,172
劍湖山世界	1,284,988	1,154,586	1,130,235	1,121,634	1,123,954	1,000,515
麗寶樂園	804,785	734,073	1,081,300	1,098,279	829,838	914,578
八仙海岸	351,745	335,694	326,713	326,654	75,032	0
九族文化村	1,559,764	1,343,060	1,021,743	937,480	906,855	882,803
小叮噹科學遊樂園	175,860	233,319	311,026	209,842	238,128	218,307
小人國主題樂園	750,092	706,467	742,970	791,190	777,878	665,718
花蓮海洋公園	497,233	488,346	535,166	613,674	577,255	538,795

資料來源：交通部觀光局（2017），<http://recreation.tboc.gov.tw/asp1/statistics/year/INIT.ASP>



國內興、籌建中的遊樂事業共計有 18 處，申請的總面積計有 921.4289 公頃，總投資金額為 780.57 億元；其中，以台東縣和花蓮縣各有四處主題遊樂園籌設中，數目最多；其次，桃園市和台中市也各有 2 處，新北市、苗栗縣、南投縣、嘉義縣、台南市和高雄市各有 1 處籌建中，休閒不動產市場穩定成長。

表 4-4-22 國內興、籌建中遊樂事業一覽

縣市別	案件名稱	申請總面積(公頃)	投資金額(億元)
新北市	達樂花園	22.6592	2.21
桃園市	桃源仙谷遊樂區	163.7772	12.68
桃園市	小人國主題樂園	2.1338	3.50
台中市	月眉育樂世界	199.2208	141.89
台中市	東勢林場遊樂區	39.9925	15.59
苗栗縣	香格里拉樂園	29.6948	58.26
南投縣	埔里赤崁頂遊樂區	27.7193	22.47
嘉義縣	石棹旅遊休憩中心	15.5495	29.42
台南市	統一夢世界園區	152.1632	136.73
高雄市	義大科幻樂園	16.4438	56.20
花蓮縣	遠雄海洋公園	22.5003	19.50
花蓮縣	怡園渡假村	12.7183	5.69
花蓮縣	理想渡假村	133.2163	186.00
花蓮縣	林田山休閒渡假園區	28.8491	17.68
台東縣	寶盛水族生態遊樂區	7.29	7.78
台東縣	滿地富遊樂區	10.4200	26.34
台東縣	杉原棕櫚濱海渡假村	25.76	17.22
台東縣	黃金海都蘭灣休閒渡假村	11.3208	21.41
合計		921.4289	780.57

資料來源：交通部觀光局（2017），<http://admin.taiwan.net.tw/public/public.aspx?no=247>

## 肆、結論

整體而言，全球觀光旅遊產業仍是蓬勃發展，每年以 3%~5% 成長，受惠於油價下跌造成交通成本遞減，以及自助旅遊、廉價航空與網路訂房比價系統節省旅遊成本，都刺激旅遊產業的發展；但就國內旅遊市場而言，兩岸互信程度不足，造成 2016 年中國觀光客人數下滑幅度達到 16%，連帶影響上中下游觀光相關產業，此一政治上之不確定風險，仍有待雙方政府以智慧來解決，惟為降低分散風險，政府仍應持續行銷宣傳吸引日本、港澳、韓國與東南亞地區之觀光客，藉以填補中國觀光客之缺口。

其次，來台旅客的消費支出亦有遞減之趨勢，未來應針對娛樂活動的體驗行程，以及旅館內的餐飲、娛樂活動與購物支出給予套裝或一泊二食之組合行程，規劃具有附加價值之包裝遊程設計體驗；至於國內旅遊頻率、平均天數與平均消費金額皆有成長趨勢，針對周休二日、一例一休，以及國人休閒觀念逐步成熟，應加強國內套裝旅遊行程，提供食宿交通與體驗活動整體之規劃，特別是多樣性旅遊活動的串聯，搭配多樣性之交通運具體驗與住宿餐飲結合，將可創造更大之利基。

在觀光休閒產業發展方面，購物與逛街仍是觀光客的最愛，夜市與古蹟則是必遊景點，隨著國內各大購物中心與暢貨中心（Outlet Mall）的設立，在購物消費上仍將持續成長，而觀光夜市的再升級，以及古蹟體驗所帶來的文創商機仍是值得開發。

在各觀光產業方面，溫泉業的標章認證仍是持續成長，合法業者家數增加，將持續提升溫泉業的品質；在觀光旅館業方面，未來國際觀光旅館和一般觀光旅館規劃家數仍是持續增加中，顯示業者仍是看好未來觀光產業之發展，惟受限於中國觀光客人數遞減，以及目前旅館住房率約六成之影響，觀光旅館之開發仍應審慎評估；在民宿業者方面，合法業者達 94%，未來仍應繼續加強輔導未合法民宿業者取得合法經營執照；在休閒農場方面，「取得休閒農場許可證」和「劃定休閒農業區」之家數雖然減少，但也代表休閒農場正朝向精緻化與專



業化的經營，未來將可以提供更優質的農場體驗；至於國家公園和主題遊樂區的遊客數則是雙雙下滑，此與中國觀光客減少或有直接關聯，但就國家公園的遊憩體驗行銷略顯被動，遊程規劃活動不足，仍是以靜態和行政管理為主，未來應提供更積極性、主動性與服務導向之規劃；主題樂園多數都有相當之歷史，如何更新設備，提供新式創意活動體驗，例如虛擬實境互動，設計新的主題樂園，結合更多元互動之娛樂體驗，將能開創更多之遊客數。

## 參考資料

1. 交通部觀光局（2017），永續觀光發展策略。
2. 內政部營建署（2017），台灣國家公園，<http://np.cpami.gov.tw/>
3. 交通部觀光局行政資訊系統（2017），<http://admin.taiwan.net.tw/>
4. 台灣休閒農業旅遊網（2017），<https://www.taiwanfarm.com.tw/>
5. 台灣旅宿網（2017），<http://taiwanstay.net.tw/>

信義房屋



信義房屋