



台灣民宿

Taiwan B&B
年·刊

第四期



台灣民宿協會 編印
中華民國九十九年一月十一日



台灣民宿年刊

台灣民宿 年刊 第四期 / 2010年01月

目錄

栗田莊的故事

- 台灣民宿協會理事長／栗田庄 庄主／陳智夫 1

民宿產業定位與歸屬高峰論壇會議紀實

- 台灣民宿協會專員／林劭潔 3

2009臺中夏季國際旅展

- 台灣民宿協會專員／林佑蓉 5

回顧台灣民宿經營並預知未來趨勢

- 台灣民宿協會副理事長／宜蘭縣庄腳所在民宿／吳明一 6

漫談民宿生活與生意的分際

- 台灣民宿協會監事／宜興園民宿／呂增興 8

漫談台灣休閒民宿

- 池畔驛站主人／賴永松 10

浙江、杭州兩岸休閒農業論壇

- 台灣民宿協會監事／119溫馨咖啡民宿／陳錦秀 13

中國農村發展與民宿

- 五里坡民宿／陳添明 14

最新消息—「台灣微型住宿產業」議程

- 15

- 2009台灣民宿協會執行活動一覽表 16

發行人：陳智夫

總編輯：鄭健雄

主編：林劭潔

編輯秘書：王寶慧

會址：台中縣霧峰鄉柳豐路500號(亞洲大學休憩系轉)

秘書處：南投縣埔里鎮大學路1號(暨南大學觀光學系轉)

電話：(049)2910960#3729、4485 傳真：(049)2916924

專線：0922-385311

網址：<http://www.taiwanbnb.com.tw>

E-mail：twbnb@yahoo.com.tw

設計承印：農世股份有限公司 電話：(04)22932036

栗田莊的故事

栗田莊

栗田莊 庄主 陳智夫

■ 幸運與巧合

從民國81年到南庄購地、整地及栽種庭園植栽，86年從台北教職退休，到南庄開始歸隱山林的生活；88年政府實施週休二日，90年民宿開放，美麗的庭園、花草樹木翠綠，栗田莊一步一步的成長…，這是一種「時光際遇」的幸運與巧合。

庄主的投入，原本只是為了滿足自己的規劃，實現夢想的退休生活。週休二日及民宿開放，帶來全民休閒意識的高漲，栗田莊也因此廣受大眾的喜愛。庄主自己掃地、種花、剪草、整枝、雕塑清水池…，為了提升興趣和生活品質，喜愛畫作收藏、古典樂曲及音響設備的充實…舉辦音樂活動或藝術活動，生活無時無刻皆可陶醉在木雕畫作或莫札特名曲中…。民宿特色的呈現換來媒體的紛紛報導，也吸引志同道合的遊客們及聲聲讚美，主人和遊客之間的互動，這是一種「築夢」與「尋夢」的幸運與巧合。

數十年如一日的態度，原本只是以興趣為導向而學習日文，從初級班、高級班至沒班可讀，到如今的觀賞NHK。想不到還有來自日本的遊客，都可以由庄主充當翻譯；而來自英語

系國家的客人，則由輔大畢業遊學美國的孩子來擔綱，當初只怕「書到用時，方恨少」的鞭策而學習，如今卻能實際運用在生活中。隨著南庄的知名度大增，帶來了如潮水般的人潮，加上香港、新加坡和馬來西亞的參展，國外觀光客，也紛紛進住，栗田莊因為這些「巧合」，得以「幸運」的與好友、同好分享民宿的生活…。

■ 婚紗與婚禮

栗田莊歷經十七個年頭的努力，如今所築的夢境，充滿了我日常生活的內容，當然離不開庭園設計，植栽花卉，造型藝術，歲月帶來了歡樂和喜氣，因為不時的看到成雙成對的情侶，或一家人老少大小，在小橋流水邊與庭園景觀中，取景拍照，這些對我心血付出的肯



定，內心的成就不在話下。尤其拍攝婚紗照的也不少，美麗新娘手挽英俊新郎，在栗田庄取景走動，不只成為遊客注目欣賞焦點，更增添迷人美景，除免收門票及場地租金外，我還會讓準新人喝咖啡，藉此欣賞俊男美女，並充滿對婚期及寶寶誕生，吃喜餅紅蛋的期待，希望能彼此分享層層樂趣。臨走時，因栗田庄感染了他們的喜氣，都會給個紅包，藉此代表滿心的祝福。

因常體驗如此幸福的場景，於是兒子的婚禮喜宴，也不假他處，全家人討論規劃，把庭園佈置得浪漫、美麗，紅地毯、火把、步道，投射燈、霓虹燈，五顏六色的氣球飄盪、弦樂團演奏…，寧靜清爽的山林中，一場別緻浪漫的喜宴，享用中西式的佳餚，與浪漫氛圍的紅白酒交錯，這是一個永難忘懷的溫馨迷人婚禮。

■ 栗田的三代同堂

十七年來，栗田庄在堅持及期待中成長，遇見不少的「幸運與巧合」，2008年媳婦誕生了一個愛的結晶—我的金孫小彥甫，現在一歲十個月的小男生「阿嬤抱抱」和阿公攜手在庭園散步，在草地上打滾，撿石子丟池中，或在室

內外玩小汽車…可愛逗趣的模樣，聰明活潑的外表，人見人愛，三代同堂和樂融融之餘，我想到傳承的喜悅，也想起民宿管理辦法中「民宿不得轉售、託辦，不得轉移的相關規定」，因為民宿只能以副業經營…，此時的我，面臨的只有希望在政府輔導、推動觀光下及我們對土地的一份熱愛中，能擁有更多的「幸運與巧合」帶給我們更多動人、精彩的故事，也期待民宿業者，民宿協會會員都共同來迎接及分享「幸運與巧合」的美好期待。§



民宿產業定位與歸屬高峰論壇

會議紀實

台灣民宿協會專員 林劭潔



由於近年來台灣地區民宿產業蓬勃發展，民宿的籌設及興建數量與日遽增，就交通部觀光局統計資料顯示，截至97年底合法民宿統計共計2,636家，加上許多未申請合法登記之民宿數量，全台民宿粗估超過3,500家，成長速度十分的驚人。因此台灣民宿產業面臨了許多發展上的問題，如規模大小、財務、人力不足、資源須突破、以及如何更有效的包裝和整合行銷等。

而交通部觀光局於2001年12公佈並開始實施《民宿管理辦法》，但由於產業的發展迅

速，在發展過程中亦衍生了許多各級公部門對民宿管理議題的實務上衝突，並且民宿本身所屬的角色定位及歸屬無法明確等，皆是需迫切討論及面對的議題。

因此本會藉由98年2月26日假景文科技大學舉辦『民宿產業定位與歸屬高峰論壇』的機會，特別邀請了台灣公共治理研究中心與本會共同主辦，論壇中邀請相關的學者、業者分享國內外民宿產業的經驗，並與全國民宿相關業者、協會及產、官、學各界齊聚一堂，共同探討未來民宿產業走向、定位及發展。

本會將此次論壇結果及結論歸納如下幾點，盼對未來民宿業者、相關輔導與指導機關能有更明確之發展與推動方向：

- 民宿已為一個成熟之觀光產業，對於民宿應該有更明確之重新定位。
- 民宿產業應可發展定位為「主業經營」與「家庭副業」兩種，以「主業經營」為主、「家庭副業」為輔之微型企業。
- 民宿應劃歸合適之主管機關。
- 運用網絡治理概念，釐清與民宿相關之公、私與第三部門所能扮演的適當角色、界定彼此的互動關係，促進資源與意見的互補與交流。

- 針對「以民宿為主業者」給予合適的規範；「副業經營民宿」提供適切與良性的輔導。
- 政策網絡與行政程序應保持高度彈性。
- 創造民宿網絡治理平台，垂直面溝通整體政策與地方施政，水平面推動各部會間的專業協調與各縣市間跨域整合；公私協力應積極引進民間企業與第三部門各種可用資源，藉以建構「多元」、「全觀」的民宿網絡。

§ 詳細論壇會議資料，可至本協會網站下載 (PDF檔) §



2009 台中夏季國際旅展暨 鄉村旅遊創意行程設計競賽

台灣民宿協會專員 林佑蓉



本會與台灣鄉村旅遊協會、博斯達國際展覽公司、千禧龍青年基金會於98年度06月05日至06月08日，在台中世貿中心共同舉辦「2009台中夏季國際旅展暨鄉村旅遊創意行程設計競賽」活動。

本次旅展並結合鄉村旅遊創意行程設計競賽決賽活動，決賽隊伍無不卯足全力上台宣傳各自設計之行程。活動除提供本會會員和相關民宿業者參展之外，並針對單車、女性運動等主題旅遊提供相關旅遊業者參展，展出廠商家數多達150家共250格攤位，包括台灣、美國、西班牙、中美洲七國(巴拿馬、薩爾瓦多、尼加拉瓜、貝里斯...等)共10國參展，活動期間約吸引10萬1千人次參觀。

本次旅展不僅刺激中部地區經濟成長，帶動旅遊買氣，更將鄉村旅遊地推廣讓國人知道，未來本會將不定期舉辦相關旅展，除提供民宿

業者行銷及推廣平台之外，亦能提供民眾更認識優質民宿和鄉村旅遊的機會。§



回顧台灣民宿經營

並預知未來趨勢

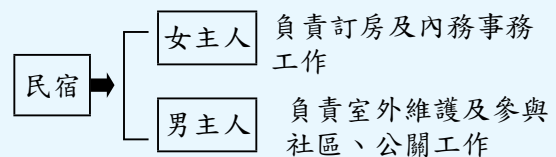
宜蘭縣庄腳所在民宿 吳明一

一、前言：

台灣1970年代的農村結構百分之八十以上皆從事農作型的生產，以致農民靠農產或飼養家禽、家畜作為經濟來源的主要收入。到了1980年代台灣工商業迅速擴展發達，帶動整個台灣經濟起飛，農村人口受就業的影響大量外移到城市或工業區，農村結構也因工廠或商業的蠶食，而逐漸消失原有風貌。1990年代e時代開始，高科技高競爭的壓力下，生活步調變得緊張，繁忙，人們鮮有時間從事休閒活動，因而形成身心疲憊，甚至影響到健康問題。正因此，近十幾年來休閒行業極為被重視，其間接觸大自然認識生態的活動廣受上班族喜愛，所以走進農村、體驗農村、生活在農村，除了讓人們重新發現台灣之美，也促進國民旅遊身心健康最佳好去處，頓時，農村在一夕之間如烏鴉變鳳凰似的展現出風華。

二、初期狀況：

1980年代台灣地區旅遊處於萌芽時期，在旅館住宿房間並無相對成長之下，導致有名風景區如：日月潭、阿里山、墾丁等地，造成假日偶而一房難求，在自然因應下「借宿」民宅的行業應景誕生。到了1990年代國民旅遊的興起，正好台灣農業受到WTO重大衝擊，農業經營方式必須轉變，從原來的勞力生產，紛紛轉型到經營休閒產業，其中農舍民宅改變經營民宿是最佳途徑之一。



1、初期階段經營模式：

大多數為現有農舍住宅，由主人兼職的性質佔大多數，其架構如下：

2、主要客源通路：

由(1)雜誌 (2)報紙 (3)電視 (4)口碑 為最多。

農業政策的急轉彎之下，所有農業訓練，針對休閒農業三生推廣，以及各大專院校休閒事業學系的設立，台灣「民宿」變成當時最竄紅的課題。在各種有利於投資條件下「民宿」在鄉間、在高山、在海濱，一家一家林立經營起來。現況之下觀光局在2001年間制訂一套「民宿管理辦法」，使台灣地區民宿業者有法可循，許多稅捐或與旅館業頗有爭議的問題迎刃而解。

三、中期發展：

「民宿管理辦法」頒佈以後(2002年)，民宿的設立須遵循管理辦法，除了在特定地區的特色民宿准予設立15間房間外，其餘皆設限於5間之內，並以副業方式為經營形態，此為發展民宿的綁腳石。主要原因：1.特色民宿沒有一定標準規範，無法取得合法證照。2.五間副業都不能符合經濟規模和產業認定。所幸民宿業者經營努力經過階段性自力更生，台灣民宿很

快得到消費者的肯定，市場逐日蓬勃發展主要原因，中期發展階段元素簡列如下：

1、民宿的產生地區分佈：

一般農村、都市邊緣區、高山地區、海濱地區、觀光風景區、名勝地區、離島地區。

2、民宿的經營管理：

(1) 觀摩學習：國內外參訪 (2) 建立制度：人力、財務、行銷、廣告、服務 (3) 企業化的經營 (4) 硬體更新與創新 (5) 策略聯盟

3、民宿的成長期：

因民宿不同於旅店，主人是最大宣傳員，民宿很快成為旅遊市場主要選擇。

4、民宿的需求量增加：

因市場需求量的增加，同時也遭到旅館業者的反彈和關注，反而成為民宿爭取生存的原動力。

四、成熟期：

民宿發展到了2008年後最大問題是平常日客人稀少，很難擴充經營，假日客人太多無法提供更多房間，民宿業大部分都以價格來做供需平衡點。至於硬體建設、軟體設施，有上述限制和困難，經營管理者各自有一套經營方式，普遍性的經營，綜合歸納幾點：

1、經營型別

特色餐飲、庭園造景、客房特色、體驗DIY、文化背景、機能差異、理念主軸。

2、革新經營

核心價值提升、美學重視、求新.求知.求真.求進步、網路倚重應用與專業、重視團隊行銷及置入性行銷、開拓國際市場。

3、差異性不同

新舊區分、價格區分、地域區分、品質區分、專副業區分、環境區分、規模區分。

五、民宿未來的預測：

短期性

1、管理上的調整與改變

- 創業者凋零(年齡高)。
- 新生業者繼承或增加。
- 導致企業型態的興起。
- 委外，分紅制的管理相對採用。

2、設備上重大轉變

- 建築物更新與創意。
- 峇里島Villa、歐州式普羅旺斯或地中海型英國式花園等。
- 空間的改革。
- 床具及備品：壁畫、飾品、窗簾、桌椅、飲食用具、革新。

3、服務的堅持

- 民宿經營在客人的服務上應該是經營成敗的主要關鍵。

長期性

經營的模式：

- 台灣全國一致性文化背景統一窗口行銷。
- 政府將台灣民宿管理授權民間團體負責，提昇自治另一途徑。
- 超越網路、航空、車輛、餐飲，置入性行銷。
- 民宿與民宿聯結，區域聯結，行銷聯結，客源聯結。
- 新管理經營模式：
- 無人服務、全部DIY或1對1的超級服務。

另外跨國聯盟：

- 最終市場應該是良幣驅逐劣幣優質民宿。

結語：

民宿是一種生活，也是一種藝術。§

漫談

民宿生活與生意的分際

台灣民宿協會監事 呂增興

經營民宿是現代人非常羨慕的一種生活方式，其中有民宿的生活與民宿的生意兩種內容被融合在一起，但不可忽略的，生活與生意在質性上是有所區隔的。(生活)是一種私密、自由、隨心所欲而主觀適意的安排。生活的本身不一定要有目的，其環境雖然可能經過設計，但卻是一種主觀的擺設佈置，往往並不需要遷就客觀的認同。

而相對的(生意)卻是要取得認同，鼓勵購買；所以在環境上是客觀誘導的設計，增進視覺誘因與觸動消費者的動機為其主要的重點。(民宿)把生活轉化為生意，就會有私密性被透視及侵入的機會；尤其當生活被變成商品的一部分以吸引消費者的體驗動機時，這生活的本身往往不足以直接當作生意的商品，因為他不夠客觀，在型式上與內容上都不容易引起他人





的認同與興趣，反而需要在某些生活元素上去加以強化與包裝，才能顯露出生活質素的美學與市場價值。

生意的目的地為的是一種生計，也是一種謀生的計畫；其設計的目的在獲得交易的促成。當生活被當成了生意的商品與內容時，有些衝突是不可避免的：1.生活私密性的降低2.私密空間的限縮3.生活機能與生意機能的矛盾與優先順序的衝突。

生活的目的與生意的目的都是為了追求幸福的人生，但是在追求幸福的過程中，生意變成是一種手段，生活則是一種體現。當生活與生意同時疊放在一起的時候，往往生活被要求暫時委屈的退縮一些，以獲得生意上的最大可能。可是當生意逐漸的形成了規模以後，生活

與生意就形成需要被切割開來，才有生意繼續發展的可能，這也就是為什麼台灣的民宿發展會形成需要專業經營的原因之一。

民宿在他的原始發展過程中，居家的空間環境為了接待住宿的遊客，總是需要經過一番的整理整修；而在整修的過程中就已經把自己的私密空間作了一些調整，甚至把私密空間作了一些限縮，以增加公共空間的可能需求。而公共空間的布置也大多跳脫了民宿主人自己的使用習慣，轉而以揣摩遊客的空間需求而做調整。在這樣的改變過程中生活的空間必須被重新定義，而生活的內涵也已經開始有了質變。在物質條件上，生活的質感因為遷就不特定顧客的喜好而做了綠美化與調整，所以物質條件是進化了，並且依附著外在觀看者的客觀評價，生活環境的整體質感也獲得了有力的提升。

(幸福)所追求的是一個沒有壓力的、坦適的、自我滿足的生活樣態；但是在與遊客互動的過程中，生活的部分其實是被分享的，因此，生活要有他自己的活力才有繼續被分享的可能。生活不可能永遠都是生意上的配角，所以如何照顧好生活，倒是民宿業者所應該好好思考的問題。有些設計是把民宿主人的生活與旅客活動空間做一個明確的切割，但問題仍是在整體空間上：因為遊客已經是一個必要元素，所以整個空間就不可能是民宿主人的完整生活空間。多多少少總聽聞有些民宿業者準備出租或出售已經經營一段時間的民宿，除了經濟上的考慮我們在此暫時不予討論外，其實已經是對原有生活空間的放棄與讓步，這點提供給有意經營民宿的朋友們在追求幸福生活的理想時一個自我檢視的機會。

漫談

台灣休閒民宿

池畔驛站主人 賴永松

一、台灣民宿發展過程

台灣民宿最初的型態是80年代原住民地區『部落民宿』，墾丁風區的民宿，只提供住宿空間—基本型產品，90年代後台灣各地陸續發展『山居民宿』，『田野民宿』，『農莊民宿』，『風格民宿』，『歐風民宿』等不同型態。2002年首次由23家台灣各地民宿組成的『台灣鄉村之家民宿聯誼會』。每年三至四次不定期到各家民宿觀摩學習，分享經營心得，也是有關民宿業者最早的組織之一。首任會長由吳乾正先生擔任，該組織運作一直延續至今。

每個民宿市場區塊的主題不同，再加上各個民宿主人的策略不同又發展不同類型的民宿。像清境強調歐洲風的旅遊主題，加上綿羊秀、聖誕節…等等異國旅遊主題。宜蘭民宿強調田園鄉村主題，墾丁則以南洋異國的休閒風為主題，早期鄉村民宿協會則強調「綠色休閒度假」，生態農場強調田園DIY，農村生活體驗等等不同主題。花東民宿強調自然景觀地質、地景、海洋、原住民文化。九份民宿強調礦山小鎮，澎湖強調夏日水上娛樂活動或離島度假之旅主題，埔里桃米生態村強調生態旅遊主題「青蛙」。各地民宿主人都有一共同點就是主人熱愛鄉土自然，有熱忱，熟悉當地文化，可解說當地的風景人物，對台灣土地有份濃厚的感情。

二、民宿市場的需求及民宿的功能

台灣經濟成長後，發展為步調緊湊的工商社會，許多人利用週末與假日來逃避工作的壓力與緊張，他們有一種放鬆情緒的需求。民宿之所以能快速成長發展，有別於一般走馬看花式的觀光旅遊活動，它強調市場區隔的觀念，以吸引遊客前往民宿農場休閒渡假，放鬆心情、舒解壓力。正符合目前台灣工商社會的需求。

如今台灣的民宿形同遊客在鄉村地區或是風景區的家，本身也是觀光遊憩的特色之一。除了提供潔淨的住宿環境，還營造一種溫馨家園的感覺，和主人共餐，話家常、等富人情味的活動，這些是一般具有替代性的飯店、旅館無法提供的特殊服務。即改變或是切換遊客生活型態和步調的場所。這就是民宿最大的功能。

三、民宿的定義與價值

在台灣民宿是指屋主利用自有房間或農舍空間，提供旅遊者住宿，並且是在非都市地區或風景區或偏遠地區內，必須由屋主自行經營，房間數不得超過5間，特色民宿在5~15間，以家庭副業方式經營的一種休閒渡假產業。

台灣鄉村旅遊以農家民宿為中心，成為農家的副業或兼業，使「鄉村民宿」所產生社會與經濟的效益可與農業生產的效益相輔相成。在旅遊中，農家開放一部分房間提供都市住民停

留在農村住宿，享受農村的自然、人文、景觀及品嚐當地美食。

因為經營民宿的概念，包含環境保護、風土民情、解說教育、自然生態、永續經營、低度環境衝擊等。在重視旅遊發展對地方經濟的促進作用的同時，也更加關注它可能帶來的環境、生態、社會文化方面的負面影響。所以民宿主人經營的理念關係到民宿產業的永續發展。

四、民宿主人經營理念

優質的民宿主人必須具備良好的經營理念和服務態度，好的經營理念是成就優質民宿的基本條件，而民宿本身主人必須要有終身學習的概念，唯有不斷的學習，才能夠提昇自己的能力和民宿特色與魅力。

在台灣地方的永續發展是民宿經營的基礎，優質的民宿主人，必須對地方有清楚的願景，因為地方資源是屬於大家的，必須兼顧生態保育，資源要保護，文化也要保存下來才能讓地方得以永續經營。

主人對地方資源不僅要充分了解，更要投入許多的心力保護和關懷社區，讓客人，體驗當地人的生活，了解當地的文化，認識當地的產業，更感受當地暖暖的人情味。清楚知道都會人的需求，加上貼心的服務，營造舒適的住宿空間和美好的社區環境是民宿主人必須努力的方向。

所以對於空間規劃，環境的設計，及對生活的品味和用心更是主人必須努力學習追求的。

小而美是民宿經營的基本觀念，精緻而有特色的更是民宿生存的不二法門。民宿經營的是小眾市場，不可能滿足適合所有的人，主人有自己的方向與堅持，努力滿足你想要的那一群

人，選對適合的客人，才能創造民宿本身的魅力與價值。

新建的民宿建築要有美感，建築是民宿經營的主體也反應出主人的品味，觀念，風格和內涵。符合當地環境的建築，加上優美的自然景觀，絕對是魅力民宿的基本條件。經由民宿業者的終身學習，配合地方的永續發展，是民宿主人一定要具備的理念。

所以經營民宿不僅要熱愛鄉土文化、對地方有認同感，也是生活態度的實踐。

每個優質民宿的主人，都是一個『品味生活家』，從庭園建築設計、拈花惹草，品茗、咖啡、廚藝、生態到藝術創作，皆可見民宿主人想要傳達的人生觀及生活哲學。

五、民宿經營方式

第一：打造優質的環境空間

在空間的營造上必須細心打造溫馨舒適的渡假空間，並創造出具主人特質的環境空間，才能留住懂得彼此欣賞，互相分享的客人。環境是會說話的，絕對不能忽視環境中的任何細節，你的用心打造顧客一定可以感受得到，打造會說的空間，將使主客間的互動更自然，更容易令人滿意。因為任何的顧客都希望可以在美好的環境中消費，一個優美舒適的空間，可提高互動的價值，當顧客覺得被尊重的時候，互動的基礎不但穩固的，而且事半功倍。

第二：用分享的心情，把客人當成朋友

工商發達的時代，人與人的關係總是冷漠與疏離，過度的商業化是現代人不喜歡的感受。主客之間的關係如果像是朋友，讓客人放心而且安心就可拉近距離，建立良好的互動模式，

通常老顧客會成為好朋友。記住人性化不要太商業化是大部份喜愛民宿客人的共同認知。

第三：誠實和信用是互動的基礎

有了誠信的基礎，才會有良好的互動的結果。顧客最不能接受的是一種受騙的感覺，要讓顧客滿意是要有物超所值，超乎他期待的感受，一但相信了主人的品格，其他的都好談。所以好的經營者必須具備良好的品德基礎，以誠實的態度和守信用精神，才能贏得更多顧客的愛護與支持。

第四：察言觀色，將心比心

優秀的民宿主人必須具備高度的感受能力，而且很清楚的知道顧客的需要。善於溝通能在很短的時間解決問題，讓顧客滿意。對顧客聽其言觀其行，將心比心，這種同理心與能力是必須長時間訓練培養。

第五：有一顆熱情，積極，快樂的心

經營者必須經常保持這樣的心情，才能讓顧客感受到愉悅的假期。

六、台灣民宿市場趨勢

民宿消費發展跟任何商品發展一樣，有不同階段生命週期之發展，民宿業主如閉門造車，未查察民宿之消費發展與經營趨勢，運用相關資源，充實自己加強經營功夫，將造成被淘汰的命運。

台灣民宿熱潮不斷延燒，民宿形式多變豐富的同時，民宿業經營已漸由過去純賣房間或量化競爭，轉向質化競爭。漸避開抄襲複製經營模式，有一批人開始跳脫賣房間、賣風景的模式，轉而分享生活態度，提供悠閒空間給旅客體驗樂活、慢活的生活滋味。邁向精緻化、專業化、主題化、美學化、市場區隔化。在台灣

各地不管在曲境通幽的小巷弄還是山林野地，都可以尋覓到這類創意民宿。

今日現代民宿經營者的新定義：民宿經營者是營造生活空間樂趣的專家，其具「民宿風格」是民宿產品進化到高階競爭的「差異化」、「精緻化」、「概念化」的市場區隔與定位經營經營策略理念，了解不同層次的遊客會到不同層次的民宿居住，來規劃制定自己的民宿經營要接納、服務那一種類型的客層。

七、結語

民宿最終產品趨勢，販賣的是人類生命與生活哲學，它不是比豪華比奢侈比價錢，民宿空間最後的競爭將會落在「文化美感」、「生活哲學」、「生命意境」等等的經營內涵層次。

以經濟層面來看『民宿不只是民宿』，而是重新檢視在地生活及資源，鼓勵青年返鄉的最好出路。因為經營民宿要有特色，經營者他必需更加關心地方社區的發展，更懂得保護及珍惜地方人文及自然生態的可貴，更能享受鄉村原味簡單生活的滋味。

在台灣住民宿同樣可以享受到優質的休閒度假品質，並充分體驗台灣生活型態的旅遊方式。台灣是一個華人世界中的幸福島嶼。

池畔驛站 <http://www.chpn.idv.tw>

cell phone:0932-327148

E-mail: ysonlai@yahoo.com.tw

參考文獻：

- 黃穎捷 20060312 《台灣休閒民宿產業經營攻略全集(四)》
- 鄭健雄、吳乾正 《渡假民宿管理》
- 季子弘《窮小子開民宿 創意民宿的輕生活》

浙江·杭州 兩岸休閒農業論壇

台灣民宿協會監事 陳錦秀

很高興應吳校長建國光先生之邀約，參加了杭州西湖邊舉辦的第三屆兩岸發展研討會雖然去年暑假在大陸的好友以帶領我及兩個女兒旅遊過美麗的浪漫的杭州西湖，但這次能因參加研討會再次探訪被中國國家旅遊局評定為最佳旅遊城市—杭州，當然要把握機會參加這趟學習交流及回味之旅。

這次在杭州舉辦的兩岸發展研討會，雖然民宿的議題並不是主要重點，甚至大陸的許多領導及官員並不是很瞭解什麼是民宿，但他們卻很大方的接受來自各個領域的聲音甚至開放分組座談，更近距離的想了解我們民宿是如何經營與發展，態度是那麼誠懇認真面對我們來自台灣的民宿業者，又是那麼熱情與尊重，當然我們也希望透過交流也能讓台灣民宿，一步一步的走出來。

雖然研討會是這次到杭州的重點，但會後可走訪一些古蹟及特別的村莊，應該是我們一行人更感興趣的吧，主辦單位在會議結束後馬上安排我們來到南潯區古蹟，古蹟具有獨特的水鄉風貌，更有普中西合璧的精美建築，但古蹟雖有味道，卻缺乏內容，感覺吸引力不足，再來我們來到了荻凌古材，漁庄雖美，但很髒亂覺得很可惜，不過值得一提的事，我們人才踏進湖州市，每人手上便拿到一張由人民政府印製的旅遊地圖，內容早已把我們一行人的名單給秀進去囉！看他們公務人員的辦事效率可真快，值得我們學習，看了古老的荻凌材，吃了成四名的陳家菜，和主人交流了意見，我

們一行人繼續前往湖州市的行政中心，由湖州市副市長親自主持我們兩岸的交流座談，席間不難發現，大陸他們領導官員及公務人員的態度是那麼積極認真，用心，極有魄力在推動觀光反觀台灣政府在發展觀光的政策上卻在合不合法的議題上打轉，卻忽略推展觀光的意義及價值，當然合法固然重要，但合法也需要合理及公平，才能順應時代的變遷，不能幾十年前的法律，通用到現今的環境，根本就不時宜，卻要將舊法令，甚至拿法當成無法推動的擋箭牌，真是令人對台灣政府在發展觀光的態度感到失望。

離開了杭州市來到了景色優美的平島湖參觀在千島湖下游第一家的民宿名叫蘆土屋，土屋是由一對年輕夫妻在自己的家鄉打造民宿，外觀還令人蠻驚艷的幾間房間也各有特色，不過可能學習的對象有限才經營一年多的時間，民宿已呈現著舊腐敗的民宿主人相當肯定對家鄉的發展貢獻，已指派讓年輕的民宿主人提計劃，希望大力推展當地觀光，看到這景象，我們不禁感嘆，台灣政府何時也能重視我們這些民宿業者在地方苦心經營的貢獻，而不是再合不合法上著墨，我相信這就是兩岸很不同的地方。

不過還是很慶幸因為經營民宿而有機會走訪國內外很多地方，因為參加民宿協會認識這麼多的好朋友，學習很多寶貴的經驗，不僅在經營的態度有所提昇更豐富了人生的視野及精采度，這是我多年來經營民宿很豐碩的收穫。

中國農村發展與民宿

五里坡 民宿 陳添明

中國快速經濟成長，造成農村與都市貧富差距，當農村與都市貧富造成巨大的差距，必定衍生出來許多政治問題，例如：農民不滿所得太低，容易引發農民抗爭，都市人扣快速成長造成治安等等問題，所以大陸積極想改善農村生活，故有三農政策，（新農民，新農業，新農村），新三農的政策是對的，但是否能產生效益，卻是相當令人質疑？原因有：

一、大陸的農村土地政策是採保護農地觀念，頗似台灣早期的農地法令，非農民不得購買農地，因此農村土地不易集約使用，更無法多元利用。

二、農民教育程度低，絕大部分農民仍依傳統農作方式使用農地，精緻農業尚未萌芽。

三、農業科技落後，農業改良場尚未發揮功能。

四、農民缺乏環境生態保育永續經營的觀念。

目前大陸農村政策雖然乏善可陳，但在集權的政府領導之下，行動力是很強大的，由這次研討會，官方對民宿業者的發言報告極端重視，最近頻頻派員來台觀察參訪台灣休閒農業及民宿，如果大陸能修改農地政策，積極輔導農民，再加上原本生長在農村，到都市創業有成就榮歸故鄉，預估十年後大陸民宿必然蓬勃發展。§



最新消息

【本會訊】本會與台灣鄉村旅遊協會共同主辦，中華民國民宿協會全國聯合會及國立暨南國際大學合辦，「台灣微型住宿產業高峰論壇」，期藉由產、官、學的溝通平台，共商台灣民宿未來的走向，及台灣微型住宿產業未來推動發展的可行性與配套措施。相關議程如下，歡迎踴躍報名：

「台灣微型住宿產業高峰論壇」議程

- ◆時間：99年1月19日(星期二) 13:30報到
- ◆地點：國立暨南國際大學管理學院三樓寇斯廳

時間	內容
13:30~14:00	報到
14:00~14:10 開幕致詞	交通部觀光局 長官 國立暨南國際大學 許和鈞校長 台灣民宿協會 陳智夫理事長 台灣鄉村旅遊協會 鄭健雄理事長 中華民國民宿協會全國聯合會 陳汝濱理事長 貴賓致詞
14:20~16:00 主題演講	論壇主題：台灣民宿產業未來可能走向 ■ 主持人：台灣民宿協會 陳智夫理事長 ■ 主講人： 德國簡易民宿與Pension的關係 — 國立台灣大學生物產業傳播暨發展學系 王俊豪教授 紐西蘭B&B與Lodge的關係 — 國立台灣大學生物產業傳播暨發展學系 闕河嘉教授 日本民宿與Pension的關係 — 國立台中技術學院休閒事業管理系 陳元陽教授 從民宿到家庭旅館 — 國立暨南國際大學觀光系 鄭健雄主任
16:00~16:20	茶敘
16:20~17:30 主題座談	座談主題：微型住宿產業的相關配套措施 ■ 主持人：中華民國民宿協會全國聯合會 陳汝濱理事長 ■ 與談人： 1. 交通部觀光局旅館業查報督導中心 2. 內政部中部辦公室編定管制科 3. 南投縣政府觀光處 洪文能處長 4. 台灣民宿協會 曾喜鵬副秘書長 5. 中華民國民宿協會全國聯合會 黃正聰秘書長（靜宜大學觀光系） 6. 國立暨南國際大學公共行政系 江大樹教授 ■ 綜合座談
17:30~	會後餐敘

- ◆指導單位：交通部觀光局
- ◆主辦單位：台灣民宿協會、台灣鄉村旅遊協會
- ◆合辦單位：中華民國民宿協會全國聯合會、國立暨南國際大學

2009台灣民宿協會執行活動一覽表

(相關活動記錄與資料可自協會網站 <http://www.taiwanbnb.com.tw> 下載)

類別	日期	工作項目	執行單位、主/承辦單位
會議	2009.01.20 亞洲大學	第二屆第六次 理、監事聯席會議	台灣民宿協會理監事會、台灣民宿協會秘書處
	2009.02.26 景文科技大學	第二屆第三次 會員大會	台灣民宿協會秘書處
	2009.09.30 福軒養生館	第二屆第七次 理、監事聯席會議	台灣民宿協會理監事會、台灣民宿協會秘書處
	2010.01.19 國立暨南國際 大學	第二屆第四次(預定舉 辦)會員大會	台灣民宿協會秘書處
活動 專案	2009.02.26 景文科技大學	民宿產業定位與歸屬高峰 論壇	指導單位：交通部觀光局 主辦單位：台灣民宿協會 協辦單位：行政院研考會、台灣公共治理研究中心、景文景文科技大學旅運管理系
	2009.06.08 臺中世貿中心	2009臺中夏季國際旅遊展 暨2009鄉村旅遊創意行程 設計競賽	指導單位：交通部觀光局、行政院農業委員會 主辦單位：千禧龍青年基金會、台灣鄉村旅遊協會、博思達國際展覽有限公司 協辦單位：台灣民宿協會、國際創新創業發展協會、台灣區觀光協會聯合會、中華民國自行車騎士協會、自行車研發中心 承辦單位：亞洲大學休閒與遊憩管理學系、逢甲大學創業教育發展中心
	2009.07.15~ 2009.	YAMAHA 機車·民宿試乘 活動	主辦單位：台灣山葉(YAMAHA)機車 協辦單位：U-FUN、台灣民宿協會
	2009.08.17	莫拉克颱風、88水災發起 捐款活動	發起單位：台灣鄉村旅遊協會、台灣民宿協會
	2009.11.03	「台灣民宿簡介」手冊 (中英文版)	指導單位：交通部觀光局 主辦單位：台灣民宿協會、中華民國民宿協會全國聯誼會 合辦單位：台灣鄉村旅遊協會 協辦單位：台中縣民宿發展促進協會、台東縣休閒度假民宿協會、社團法人嘉義縣民宿發展協會、金門縣民宿旅遊發展協會、花蓮縣優質民宿事業發展協會、宜蘭縣鄉村民宿發展協會、南投縣日月潭民宿發展協會、苗栗縣民宿發展協會、新竹縣觀光民宿協會、雲林縣民宿發展協會、澎湖縣民宿發展協會

活動 專案	2009.07.01～ 2010.07.30	行政院青青年輔導委員會 大專畢業生至非營利組織 職場實習方案	主辦單位：行政院青年輔導委員會 申請單位：台灣民宿協會、台灣鄉村旅遊協會
參加 相關 會議	2009.01.23	觀光旅館業、旅館業、民 宿旅客直接訂房定型化契 約範本第8次審查會	陳智夫理事長出席
	2009.04.14	修正兩會民宿辦法	陳智夫理事長出席
	2009.05.10	台灣公治中心(研考會)	陳智夫理事長出席
	2009.08.04	觀光旅館業、旅館業、民 宿旅客直接訂房定型化契 約範本第9次審查會	陳智夫理事長出席
	2009.08.10	浙江、杭州兩岸休閒農業 論壇	陳智夫理事長及本協會理監事相偕出席
	2009.08.24	拜會黃主、爭取DM	陳智夫理事長出席
	2009.08.25	98年度第2次南投縣旅館業 及民宿法規宣導講習暨走 進南投觀光導覽網站之住 宿全覽商家網頁維護訓練	王寶慧秘書處出席
	2009.09.03	研商莫拉克颱風災害提振 觀光產業事宜	陳智夫理事長、曾喜鵬副秘書長出席
	2009.09.10	研商民宿認證推動相關事 宜第一次會議	陳智夫理事長出席
	2009.09.15	圓山、首屆兩岸酒店業高 峰論壇	陳智夫理事長出席
	2009.10.27	觀光旅館業、旅館業、民 宿旅客直接訂房定型化契 約範本第10次審查會	陳智夫理事長出席
	2009.11.17	研商設置微型住宿產業之 可行性及其相關事宜會議	鄭健雄秘書長、林劭潔專員出席
	2009.12.01	參加2009年新加坡採訪活 動	陳智夫理事長出席
	2009.12.09	研商民宿認證推動相關事 宜第二次會議	陳智夫理事長、張瑋麟專員、陳宥蓉專員出席



TAIWAN B&B · HAPPY TO TRAVEL

台灣民宿協會

- ▶ 會 址 : 台中縣霧峰鄉柳豐路500號 (亞洲大學休憩系)
- ▶ 秘 書 處 : 南投縣埔里鎮大學路1號 (暨南大學觀光學系)
- ▶ 電 話 : (049)2910960#3729、4485 傳真 : (049)2916924
- ▶ 秘書處專線 : 0922-385311
- ▶ 網 址 : <http://www.taiwanbnb.com.tw>
- ▶ E - m a i l : twbnb@yahoo.com.tw