



第6/7期

台灣民宿

TRAAC Highlights

評·論

本期封面所刊載照片，係14家參與本會辦理「真善美·台灣民宿印象」明信片出版活動的民宿，為台灣首次聯合發行之民宿專屬明信片。為感謝這14家民宿朋友的熱情參與，特以其民宿照片來設計本期封面。





目錄

政策領航

- 2 2012民宿政策展望 ■文/ 陳煜川
3 觀光拔尖領航方案 – 好客民宿遴選計畫 ■文/ 楊永盛

產業動態

- 4 2011台灣民宿產業概況 ■文/ 曾喜鵬
5 專訪縣市民宿協會新任理事長 ■文/ 吳盈瑩 林玉茹 陳宥蓉
8 全台民宿房價超級比一比 文/ 呂佳茹

兩岸國際

- 9 台灣民宿印象？國際學者觀點 ■文/ 馬君萊
10 北京觀點 – 民宿 還你一個真正的台灣 ■文/ 陳奕捷

經營管理

- 12 民宿如何轉型為長宿休閒 (Long Stay)? ■文/ 顏建賢
14 我的打工換宿經驗與在台灣的實踐 ■文/ 許麗華
16 民宿產業國際化的推手 – 打工換宿趣台灣 ■文/ 白志棠
18 讓民宿成為開拓國際青年旅遊市場的要角 ■文/ 蘇成田

產業評論

- 19 錯把Pension當民宿 ■文/ 鄭健雄

產業短訊

- 21 做一日民宿主人 – 民宿管家培訓課程 ■文/ 蕭登元
22 民宿主人與學術對話 – 台灣民宿研究論文金獎評選 ■文/ 童秋霞
24 創意品牌行銷 – 2011第一屆宜蘭民宿節 ■文/ 胡春美

發行單位 台灣民宿協會
(台內社字第0960199193號函核准立案)

發行人 陳智夫
I S S N 2223-9391

編輯顧問 鄭健雄 / 林玥秀 / 林士彥

總編輯 曾喜鵬

副總編輯 童秋霞 / 呂佳茹 / 陳崇吳

執行編輯 陳宥蓉、林玉茹

聯絡地址 台中市霧峰區柳豐路500號 (亞洲大學休憩系轉)

電話 (04)2339-8300 傳真：(04)2339-9190

手機專線 0972-920912

網址 <http://www.traa.org.tw>

E - m a i l traa.2010@ymail.com

設計承印 農世股份有限公司 電話：(04)22932036



2012

台灣民宿政策展望



交通部觀光局旅館業

查報督導中心 **陳煜川**主任

台灣民宿百花齊放，一則以喜一則以憂，喜的是，台灣民宿多樣的形貌乃世界奇觀，具備吸引國內外旅客的條件；憂的是，許多人見獵心喜，未衡量自身條件是否適合經營民宿，即貿然投資，甚至興建豪華型民宿，不僅違反法規，陷自己於險境，亦擾亂整個旅遊市場。

站在觀光主管機關的立場，當然期待所有經營者不忘初衷，以副業經營的方式，作快樂的民宿主人，如今，民宿已然是國內外旅客旅行臺灣，期待落腳並且深度體驗當地文化生活的住宿所在；因此，我們希望提供一個讓國內外旅客都能安心住宿，並且認識美好臺灣的住宿點。

基於安心、安全的基本原則，交通部觀光局今年的民宿政策方向是以宣傳行銷為主軸，推動「好客民宿」，就是希望吸引大家加入好客民宿行列，協助大家行銷民宿。雖然包括貴協會會員在內，很多口碑不錯的民宿，基於房間數，甚至其他種種因素考量而未報名「好客民宿遴選」，未來，我們一方面希望透過宣導及修訂法令，一方面將建置一個實用性的旅宿網站，做為遊客搜尋住宿點及行銷資訊的入口網站。

希望大家都能在合法體制內經營民宿，而本局以「好客民宿」為主力推廣的政策已經定調，期待未來的民宿都是符合親切、清潔、友善、安心的基本條件，觀光局才能放手將民宿推向國際旅遊平台。



觀光拔尖領航方案一

好客民宿遴選計畫



交通部觀光局業務組 組長

前任旅館業查報督導中心主任 **楊永盛**

近年來民宿產業蓬勃發展，合法民宿家數已逾3000餘家，成為旅遊住宿的重要選擇，然民宿經營品質參差不齊，再加上少數投機客加入民宿產業市場，屢屢造成負面印象，影響了消費者對民宿的觀感。為提升台灣民宿品質形象，輔導合法民宿全面提升服務品質、經營理念及國際接軌，觀光局決定辦理「好客民宿遴選活動」。先於98年7月1日完成「編製民宿認證訓練課程教材、民宿評核標準及其操作手冊」研究報告，邀請產官學界代表籌組「推動小組」研商釐訂「民宿認證計畫」，再委託專業團體辦理「試評」，以審慎態度嚴格檢視民宿認證計畫及相關表格內容之客觀性與適宜性，最後修正計劃內容，並更名為「好客民宿遴選活動」以符合本活動內涵。

「好客民宿遴選活動」是為遴選出能夠代表我國民宿產業友善特質的「觀光大使」，不僅是合法民宿，而且也是為導正合法民宿回歸法制面經營，除必須通過專業輔導課程訓練課程，且須經地方主管機關確認無擴大經營或其他違規行為，以及3位專業委員至民宿實地訪查，嚴格把關民宿確實符合乾淨、衛生、安全、親切及服務良好等基本要件。凡通過好客民宿遴選的民宿，觀光局將頒發好客民宿標章，進行整體品牌形象行銷，透過建置專屬宣傳網站（中、英、日語）及國際旅展推廣等方式，讓好客民宿之設備設施、服務項目及經營

特色等多樣資訊，完整呈現給消費大眾，提供具體明確的住宿資訊。

目前「好客民宿遴選活動」於99年12月依採購法委託中華民國全國工業總會辦理中，已完成全國11場次民宿輔導訓練課程，共有711家民宿、939位民宿經營者參與；後續即將進行實地訪查部分，除進行實地訪查委員的6場次培訓，以使實地訪查委員能有一致性標準，同時於100年7月15日開始民宿實地訪查的報名，報名期限則至100年8月22日止（報名資訊可至本局網站：<http://hotelhomestay.tboc.gov.tw/>，或工總網站：<http://taiwanhost.cnfi.org.tw/>查詢），請各位優秀民宿經營者，把握機會，參加好客民宿遴選，成為首批民宿界的觀光大使。

至於今(2011)年未能參與民宿輔導訓練課程，而無法報名實地訪查的民宿經營者，也不要氣餒，明年觀光局仍將持續辦理好客民宿相關活動；而通過的好客民宿也要秉持維護本身民宿及好客民宿品質之立場，確實遵守相關規定，如有違規行為經查證屬實，依好客民宿遴選活動退場機制之規定，將被撤銷「好客民宿」資格。

觀光局希望藉由好客民宿遴選活動，提升民宿整體經營品質，透過各種國際行銷，讓民宿與國際接軌，以引導民宿正向發展，鼓勵民宿經營者合法經營，減少違規經營情事，提供消費者優質住宿環境，塑造民宿優良形象。



2011 民宿產業概況

台灣民宿協會秘書長 曾喜鵬

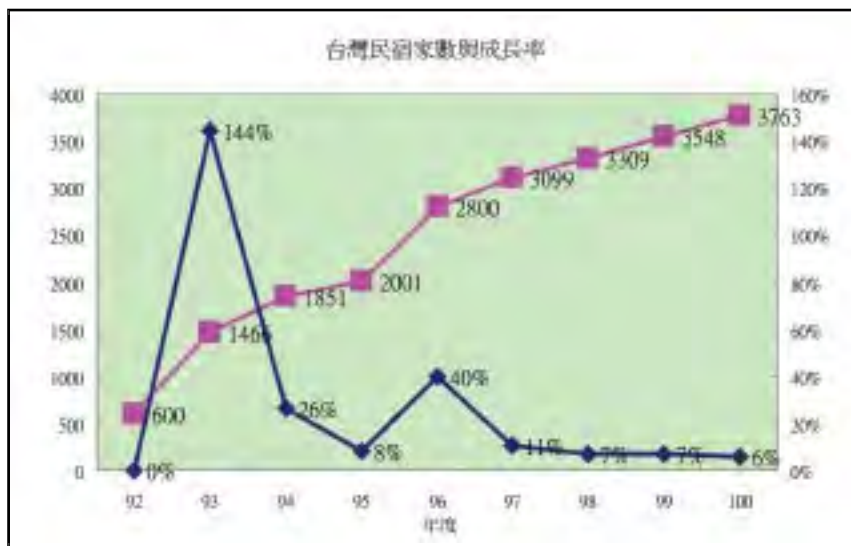
全台民宿持續增加，但成長率已趨緩

依據交通部觀光局統計顯示，截至2011年12月底止，全臺共有3,763家民宿，較2010年成長約6%，自2008年以來民宿家數成長率已連續三年下降，此現象顯示台灣民宿產業已經進入成熟發展期。

屏東成長最快速，高雄、桃園呈現負成長

從各別縣市來看，花蓮、宜蘭、南投、台東、苗栗仍為台灣民宿數量最多的前五個縣市，合計約佔全台民宿數量之72.4%。從成長率來看則有不同的結果，在18個有民宿設置的縣市中，有14個縣市於2011年皆呈現正成長，

以屏東成長速度最快，成長率近20%，其次為宜蘭(13.6%)及金門(12.5%)，高雄與桃園兩個縣市的民宿數量則呈現微幅下降趨勢。



全台民宿住房率微幅成長，但仍低於兩成

2011年上半年台灣民宿平均住房率為18.09%，較前一年微幅增加0.62%，自2007以來平均年住房率皆未超過兩成。以各縣市來看，有五個縣市的住房率超過兩成，依序為連江縣(31.77%)、金門縣(27.77%)、彰化縣(23.42%)、屏東縣(22.79%)及南投縣(22.42%)；住房率最低者為桃園縣，2011年上半年約僅10%。



資料來源：交通部觀光局/ 本文製圖。



專訪 縣市民宿協會新任理事長

文 / 吳盈瑩、林玉茹、陳宥蓉

隨著台灣民宿產業的蓬勃發展，各縣市大都已成立民宿協會，每個縣市的民宿發展因所擁有的資源條件不同而呈現出不同的風貌，此外，每個縣市民宿面臨的問題與協會的政策方向亦有所差異。本期特別訪問新成立的新北市民宿發展協會首屆理事長，以及屬於台灣一級戰區的宜蘭縣與嘉義縣兩位新上任的理事長，瞭解他們對於民宿產業發展的政策理念。

專訪 新北市民宿發展協會理事長

永續發展為願景，推動節能減碳做出差異化

2011年2月，在新北市政府觀光旅遊局及合法民宿經營者的努力下，正式成立「新北市民宿發展協會」，第一屆理事長由八番坑&舊道口民宿主人何維恭當選。

何理事長表示，新北市環繞於首都周圍，具有包山、包海、景觀美、溫泉多、歷史文化背景等多元特色，是優勢亦是劣勢。因轄區大且各旅遊地皆有其特色，較無法展現新北市民宿多元品牌形象，期望藉由協會來整合新北市民宿特色，並提升在地資源。

目前協會會員數約為40家民宿業者，為了建立新北市民宿與其他業者、政府機關溝通的橋樑，於6月19、20日舉辦聯誼交流，搭配新北市政府創意樂活活動，除了讓新北市民宿業者互相認識外，並設法串連各旅遊地路線，規劃活絡區域發展之深度旅遊，以提供國內外遊客最佳的旅遊行程。

協會以產業永續發展為主要願景，以學習、

永續、差異化為目標，結合文化、歷史、產業，永續提升在地經濟發展，提倡環保、節能減碳，與其他旅

遊地做出差異化，以幸福的概念、幸福的角落傳承。未來預計於10月舉辦民宿節，透過協會去教育、宣導環保概念（如清潔液...等），也藉由大眾交通工具來提倡永續旅行。

最後，何理事長提及目前政府以投資科技產業為主，以便利國人於日常生活各方面需求，但科技產業相較於其他產業的生命周期較短，反觀服務業及旅遊業持續性較高，較能提升就業機會，期望相關的政府單位可以注意到其他產業的機會。（吳盈瑩採訪報導）



新北市民宿發展協會
何維恭理事長



專訪 嘉義縣民宿發展協會理事長

土地問題是最大發展障礙

目前嘉義縣市領有民宿登記證的民宿將近100家，大致分佈在東石鄉、竹崎鄉、梅山鄉、阿里山鄉…等等，這些民宿大多數分佈在海邊和山上，海邊的部分有美麗的海景，山上海拔高又有茶園環繞景觀優美，不管山上或海邊民宿都各具特色。這裡的民宿主人都很用心學習，每個鄉都採取策略聯盟，策略聯盟分為同業結盟和異業結盟，同業結盟就是當某家民宿客滿時，會把遊客介紹到其他民宿，不會讓客人流失。異業結盟就是以合作互惠的方式，有的種植蔬果、有的經營餐廳、有的接待客人，有效運用既有資源，創造雙方最大收益。

在接待外國遊客方面，有專業的英、日文導覽解說人員專門接待歐美人士，為遊客介紹嘉義之美，也替政府做國民外交。要是山上有崎嶇的路段，大遊覽車無法到達的地方就會出動四輪傳動車隊，方便遊客更深入的了解當地。

目前嘉義的民宿面臨的問題，首先，是土地問題，很多民宿都建築在林務局的暫准建地上，林務局不允許百姓在那邊經營民宿。再來，是資金上的問題，民宿精神就是要創新的體驗，所以民宿要創新需要整修、升級、改建，民宿主人得再次投入資金，尤其在山坡地的整建更為困難，這些因素造成民宿主人財務負擔。

嘉義縣民宿發展協會是由一群分佈在嘉義縣各鄉鎮民宿經營者所發起的組社活動，目前總會會員人數有151人，劉理事長於二月份接任後，即舉辦外縣市觀摩，與新北市及宜蘭縣的民宿

做交流。之後也拜訪了廈門及鼓浪嶼，希望建立網路連結與旅客服務網，把嘉義縣的農產品銷售到廈門及鼓浪嶼。在7月份嘉義縣民宿協會也拜訪了金門民宿發展協會。之後會與大同科技大學合辦短期烘培班，為會員爭取訓練課程，作為既定的訓練計畫。

劉理事長說，擔任民間團體負責人必須對會員有所貢獻，在任職期間舉辦相關的國內外民宿業者高峰論壇，與其他縣市的民宿做交流吸取新知，未來也將積極爭取各項訓練課程、舉辦各種活動，期望對嘉義縣的民宿經營者有所幫助，以上就是對嘉義縣民宿協會未來發展的規劃。

若民宿業者不用心的話，是無法長期經營的，理事長對台灣民宿經營者的建言：「經營民宿是一條不歸路，養成對客人微笑，隨時準備服務客人的心態。」另外，也要進修、增廣見聞，增加創新的理念，3~5年就要改建整修，隨時要準備投入資金，所以要有心理準備。也建議地方主管機關應以經營私人公司的立場，為百姓謀取最大的利益，理事長就非常欣賞花蓮縣和苗栗縣縣長他們拼觀光的狠勁，作為政府走在業者前端帶領觀光，輔助業者。也希望林務局能釋放暫准建地，讓人民承租，讓百姓能安居樂業。（林玉茹採訪報導）



嘉義縣民宿發展協會
劉寧源理事長



專訪 宜蘭縣鄉村民宿發展協會理事長

積極開拓民宿國際市場新藍海

宜蘭縣鄉村民宿發展協會成立於民國94年1月，迄今已約6個年頭，目前會員數約有180家民宿。接受本會專訪之胡春美女士為現任第四屆理事長，該協會中另外有兩位會務的重要幫手，一位是總幹事哲均、另一位為珈合女士。

現階段宜蘭地區民宿經營的現況，大多為非委託經營，即主人親自接待遊客的民宿居多，因此遊客在民宿中活動，皆有機會見得著民宿主人；在建築軟硬體設備方面，各民宿也多呈現主人的個人風格，除了外觀、室內擺設漂亮、精緻之外，還帶了點民宿主人吸引遊客的自我風采。因此，除了讓遊客有許多與民宿主人接觸的機會，也拉近了主人與客人之間的距離！

對胡理事長而言，擔任協會的理事長一職是身負重要使命的一份責任。談起對協會的這份

責任，胡理事長認為，對於會員服務部分，若是單純地只安排教育訓練課程，已略嫌不足；面對競爭激烈的環境下，胡理事長也不諱言地指出，以2011年而言，日租套房的比例已高於民宿家數約2倍，且正不斷地持續成長中；因此，除了定期舉辦教育訓練、會員自強活動外，亦帶領會員前往海外參加香港、新加坡等國際旅展，同時期許會員能夠充實自我，不論是在經營管理、或是技能方面都能不斷地自我精進。



宜蘭縣鄉村民宿發展協會
胡春美理事長

對於觀光局訂定之相關政策，胡理事長亦是持支持態度，認為觀光局是促使台灣觀光旅遊蓬勃發展的最大推手，她也特別提出對於宜蘭縣政府旅遊局處長所給予的支持與協助，非常的感謝！胡理事長也將盡己所能，期帶領宜蘭縣鄉村民宿發展協會的會員，共同為台灣的民宿產業能夠發光發熱有所貢獻。（陳宥蓉採訪報導）





全台民宿房價 超級比一比

平均房價是以某期間住房總收入除以該期間客房總出租數計算而得，可做為民宿經營績效的指標之一。有許多因素會因素影響一個地區的民宿房價，包含市場需求、民宿供給、民宿品質等，本期比較2011年上半年與2010年同期的各縣市平均房價，以更進一步瞭解各縣市民宿的營運狀況。

亞洲大學休閒與遊憩管理學系

副教授 呂佳茹

全台民宿平均房價2172元，微幅成長3%

2011年上半年全台民宿平均房價約2172元，2010年同期的平均房價約2100元，微幅增加72元，成長率約3%。

苗栗平均房價最高，金門及馬祖最低

從觀光局的統計資料可以看出，全台民宿平均房價的差異很大，最高者為苗栗縣，平均房價2,732元，其次為南投的2,640元，宜蘭、新北

市、台中市三個縣市的民宿平均房價相當，約為2,400元；花蓮及台東兩個民宿數量較多的地區，平均房價約1,700元，平均房價最低者為馬祖與金門，約僅1,300元。

2010與2011年上半年全台民宿平均房價比較 (單位：元)

縣市	2010平均房價	2011平均房價	2010-2011成長率
新北市	2,123	2,419	14%
臺中市	2,357	2,418	3%
臺南市	1,999	1,978	-1%
高雄市	1,469	1,630	11%
宜蘭縣	2,238	2,444	9%
桃園縣	2,220	2,240	1%
新竹縣	2,562	2,112	-18%
苗栗縣	3,088	2,732	-12%
彰化縣	1,835	1,904	4%
南投縣	2,679	2,640	-1%
雲林縣	1,777	1,864	5%
嘉義縣	1,921	2,044	6%
屏東縣	1,954	2,271	16%
臺東縣	1,588	1,729	9%
花蓮縣	1,825	1,790	-2%
澎湖縣	1,809	1,912	6%
金門縣	1,224	1,298	6%
連江縣	1,401	1,246	-11%
總計	2,100	2,172	3%

註：兩個年度的平均房價皆以上半年(1-6月)統計資料為比較基礎。
資料來源：交通部觀光局/ 本文整理製表。

屏東平均房價上漲幅度全國最高，六個縣市下滑

全台平均房價呈微幅上漲趨勢，各縣市有很大的差異，其中有六個縣市的平均房價是下滑的，下滑最多者為新竹縣、苗栗縣與連江縣，台南、南投與花蓮則呈現微幅下滑趨勢。成長的縣市有12個，其中屏東縣、新北市與高雄市的上漲幅度皆達兩位數，宜蘭、台東表現也不錯，有將近10%的成長。



台灣民宿印象？

— 國際學者觀點

文 / 馬君彙 採訪報導



紐西蘭懷卡托大學觀光系教授
、台灣民宿協會顧問
Chris Ryan

台灣有著為數可觀的民宿和參差不齊的水準，風格從精品別墅至儉樸農莊，是異質性相當高的產品，讓人無法定位民宿到底提供什麼。因此，提供給消費者的部分必須分類的更仔細，依照分類成不同風格提供給消費者做選擇。我認為近期的歐洲、美國及澳洲的旅客對於民宿提供的類別會感到困惑而或者又驚又喜。在國際市場中，民宿 (B&B) 的概念包含許多種分類，如精品旅店、小木屋、農莊、寄宿家庭、渡假別墅、汽車旅館，但在台灣這些皆統稱為民宿，這對於國際觀光客來說是很不確定的，必須加以明確分類才能與國際接軌。

我覺得民宿在發展和設施維護，建立了良好的標準與品質。許多民宿具有“鄉村”風格或者是刻意表現“古早”樣貌。我相信這麼做是為了讓客人能夠更接近大自然與環境。我曾經在台灣住過幾間民宿並且發現他們的工作人員都非常的友善以及樂於助人。許多民宿都坐落在非常優美的環境中而這也是五星級飯店所無法模仿的部分。

我並不認為一個國際觀光客會為了享受台灣的民宿而來到台灣。然而，當國際觀光客來到旅遊的國家時無疑地應該被告知推薦的以及有空房的民宿，提供做參考選擇他們所想要的。



美國俄亥俄州立大學教授、
亞洲大學客座教授
Larry Miller



北京 觀點

民宿，還你一個真正的台灣

—寫在開放大陸居民赴台自由行之際

北京觀光休閒農業企業協會
副秘書長 **陳奕捷**



近幾年，蜂擁而入的大陸旅行團，為臺灣這個只有2300萬人口的島嶼帶來巨大商機的

同時，也帶來了巨大的挑戰。拉練式的“團隊環島遊”使得阿里山、日月潭這些“標誌性景點”人滿為患，不但旅遊品質得不到保障，人身安全有時候都成了問題，毀了我們的假期，也毀了寶島的名聲。自由行的開放，使得這一切都有了轉機。臺灣的友人，也一再申明：“過來到臺灣的民宿住一住，才能體驗真實的臺灣啦！”

那麼，什麼是民宿？臺灣的民宿又有什麼特點呢？

其實，所謂的“民宿”就是居民利用自家空間房屋開辦經營的家庭旅館（大多開在風景優美、充滿野趣而又寧靜的鄉間），與我們大陸的“農家樂”相似，只是臺灣借來一個日文的漢字辭彙，稱之為“民宿”。據臺灣旅遊主管部門統計，目前，登記在冊的臺灣民宿已經有2600多家，加上其他一些未登記的民宿，全台

的民宿數量超過3000家，住宿價格從一晚四百新臺幣到六七千新臺幣都有。

與大陸的“農家樂”一樣，臺灣民宿最早也是作為景區接待的補充，提供廉價的食宿。其後，許多城市退休人士、或是想“創業築夢”的年輕一族創業民宿市場，帶來都市人的生活美學、經營理念，經過30多年的市場洗禮，使得臺灣民宿發展得越來越成熟。

以地方特色來說，像宜蘭的民宿強調田園鄉村主題，墾丁則以南洋異國休閒風為主題，花東民宿強調原住民文化的奔放與山海相遇的激情，臺北九份的民宿以礦山小鎮懷舊為主題，澎湖民宿以離島度假、水上娛樂為特色，苗栗縣南莊鄉的民宿則散發著濃郁的客家風情。

以主人的旨趣來說，有異國風情主題、家庭溫馨主題、懷舊復古主題、原住民風情主題、田園鄉村主題、人文藝術主題等等。每個優質的民宿主人都是“品味生活家”，奉行“小而美”的經營哲學。正如台東池畔驛站主人賴永松說的，民宿不是比豪華比奢侈比值錢，民宿最後的競爭必然落在“文化美感”、“生活哲學”、“生命意境”這樣的層次。他們將自己的志趣融入到自己的民宿中去，樂於與客人分



享。民宿，也變成了主人個性的最佳秀場和吸引志趣相投之人的最佳平臺。在花蓮海邊，你會遇到一個張曉風和三毛的超級粉絲，聲稱如果你能拿出這兩位作家的全集，便免費招待你度假三天。在苗栗的栗田莊，你能分享到臺北的退休教師陳莊主從“尋夢”山林到“築夢”山林的幸運，運氣好的話，還能欣賞到莊主小女兒的小提琴獨奏音樂會。在南投縣的仁愛鄉，你能在歐式的雅築中遇到祖籍雲南的傣族老闆，晚餐端出豐盛地道的雲南菜。還有那些如醉如癡的藏家、精通養生的大叔、廚藝了得的阿嬤、原住民的好獵手、歸隱田園的金領等等等等五花八門、有血有肉有故事的臺灣人，在他們的民宿等著你。民宿是一種經營，也是一種生活，更是一種藝術。

依據臺灣民宿管理辦法，合法民宿的房間數最少5間，最多15間。大多數民宿規模都在5到10間之間。雖然房間的數量限制了民宿接待團體遊客的能力，卻促進了主人與客人間的親密接觸，“把客人當朋友”，也便於主人對房間佈置的創意和發揮，更增加了其吸引獨特消費習慣客源的魅力。因此，對於自由行來說，民宿簡直就是必然的選擇。想要真正體驗寶島之美，達到知性、感性、趣味與學習境界的，我想，只有到臺灣廣闊的鄉間，只有去那間為你而開的民宿。

(本文原刊載於2011.6.15北京《新京報》D3)

【補記】

這是剛剛開放自由行的時候，應北京《新京報》旅遊版之邀，為大陸讀者寫



的，參考了很多臺灣民宿協會的資料，在此向臺灣民宿協會的同仁們致謝！有不妥之處，敬請海涵、指教。

報社命了民宿的題目，說明編輯先生們也覺得民宿與自由行有著某種天然的、不可分割的關係。從之前團隊遊的經驗來看，樂觀情緒來得太草率——也許是“一母同胞”給大家帶來“好打交道”的幻覺，一來就是粗放型的團進團出。真正開放之後，才發現相互之間的隔膜是那麼深。臺灣的業者覺得抓不住陸客需求的重點，陸客也覺得“這不是我想像中的臺灣”。臺灣的魅力，在焦躁的氛圍中損耗殆盡！這是難以挽回的損失。自由行使得“粗放型”向“精緻型”的轉化成為必然趨勢，但是相伴的市場定位、文化溝通、心靈彌合，還有太多的工作要做，正所謂“大膽假設，小心求證”。祝願臺灣的民宿業者，堅守“小而美”的理念，在兩岸旅遊的大發展中，贏得自己應有的一席之地。



民宿如何轉型為長宿休閒 (Long Stay)

台灣長宿休閒發展協會

理事長 顏建賢



近年台灣的民宿在鄉村旅遊扮演了重要的角色，許多人捨棄投宿五星級飯店選擇住進民

宿，民宿也提供一些返鄉者或尋夢客的終點，許多感動的真實故事或浪漫的偶像劇也都在上演。

但是台灣目前已是全世界民宿密度是最高的地方，合法民宿就達三千家，包括未合法的民宿已高達一萬多家，出現了量供過於求，即一些重金投資的豪華版民宿(單價過高)扭曲民宿的原始意涵，民宿的經營管理須再有新對策。

長宿休閒(long stay)是西元2000年後，日本發明的一個月式英文，從需求面來看有「候鳥式休閒」、「異地養老」的意涵，從供給面來看「社區活化」及「深度旅遊地」的企圖。以客源而言，台灣希望能夠吸引有每個月台幣六至七萬老人年金的日本銀髮族夫婦，台灣旅外的僑民以及新觀念的台灣銀髮族。

從經營管理角度而言，民宿要轉型為長宿休閒的居所，首先要考量的是地理區位(location)，因為「異地生活」意涵重於「旅遊」，亦是須在當地居住超過兩個星期以上，

民宿所在「生活機能」條件要夠好，例如：交通移動的方便性、當地的治安、醫療設施、食材市場及社區的接受度與支持度…等。接著是住宿的設施，應由民宿原先只能提供一、二日居住的單一房間及衛浴設備而已，長宿休閒須民宿二星期至六個月，所以住宿空間應比原有民宿大一些，最好多個小客廳，多個小廚房，(或者增加一個料理台)，衛浴間能與馬桶間與林宇間單獨分開，並能提供泡澡浴缸。除此之外要能附設所有的家具設備。

在台灣長宿休閒發展協會的研究與觀察，整理出NHK，4S及ABC的口訣，可提供參考，NHK(即能看見NHK電視台節目，Hospital當地醫療設施良好，Kitchen要有廚房設備)，4S(即Security社區治安良好，Support社區支援系統





佳，Surprise經常有令人驚奇的活動，Skype 有網路系統)。而ABC(即有Agriculture experirnce 農業體驗場域可種花種菜，Bath tub有浴缸，及 Chamber pat 俗稱的免治馬桶或稱為電腦洗淨式馬桶)。

另外因目前台灣能夠吸引長宿休閒的客源以日本銀髮族為大宗，所以日本團塊世代銀髮族的嗜好須兼顧，他們認為長宿休閒地以能吃到「生魚片」，泡到「溫泉」和打「高爾夫球」為首選，如果民宿所在地提供這三項則佳。

以台灣目前狀況而言，民宿座落區以鄉間及風景優美區為多，但相對生活機能條件就較不完備，所以地方政府要能積極充實當地的生活

機能條件外，民宿業這就要考量是本身在地是否有足夠條件轉型為長宿休閒居所。若民宿所在地的生活機能目前尚無法滿足長宿休閒者的需求，可以考慮與都會型的長宿休閒居所策略聯盟（例如：台中振英會館），日本長宿休閒客以都會生活機能良好處為長宿的中心點，再移至鄉村成民宿居住二至三天並慢遊當地的景點，如此民宿業者也不必大費周章的去整修房舍。

當然有條件轉型為長宿休閒的居所的民宿，可以不必很辛苦的每天營送客人並整理清掃房舍，並能深度結交異國好朋友，那是最令人羨慕的模式。



我的打工換宿經驗 與在台灣的實踐

宜蘭逢春園民宿主人
許麗華

我的打工換宿假期

佐賀

Nov.1 陌生的國度 不陌生的溫度

一張博多到武雄溫泉的車票，領我踏進入了日本打工換宿的第一站..

車緩緩的駛入佐賀武雄，粉藍色的天空掛著幾朵捲雲，一片油綠的田園在我眼前展開，幾戶白瓦的農家點綴著，我的眼底是一幅用色飽和的水彩畫…

今天開始，我是左賀有機農家的志工

我第一個採收的不是蔬果，而是到豪斯登堡採收美景，

Host的溫馨接待使我安心許多 我對佐賀人的第一印象，樸實 客氣、友善

傍晚我毫不猶豫的走入廚房，一桌好菜是我的回報及道地烏龍茶，讓他淺嘗了台灣的文化

對於一個連五十音都記不全的我，

一張白板，簡單的漢字跟塗鴉，溝通了我所有跟佐賀武雄的情感





換宿的農家他種黃豆，交給豆腐店作有機豆腐
他到學校教小孩子有機蔬菜栽種 到佐賀幼稚園，教的是烤地瓜
到佐賀鎮上的生鮮超市推廣有機蔬菜
而我，是跟班，我幫著搬豆腐送貨，也跟學校
孩子在田裡種有機蔬菜
幼稚園的小朋友教我123數數
每一件工作都好有趣不知我是在工作還是在旅遊
一個意外的插曲，我的勞力換宿宣告結束
拖拉桑<HOST>的朋友們對我的台灣菜跟茶席趨之若鶩

於是，才藝換宿開始
我是台灣菜師傅，開始分享我的廚藝及茶藝
他們吃一口芋圓
那眼睛笑的眯成一條線的弧度 我覺得好有成就感
有一天幼稚園園長邀請我到他的寺院用餐
我當然是擺茶席回禮 一整天的下午我都在幼稚園與老師們分享台灣烏龍茶
因為人數太多還分6個席次喝茶 我看到在台灣被視為普遍的烏龍茶
在他們每一個人的眼中 閃閃發光
晚上我還要趕場次我要教鄰居包水餃
快快到佐賀超級市場看準了的搜刮買齊ㄉ材料
飛奔的往拖拉桑家
道道地地真真切切的台灣味



蒸餃 煎餃 水煮餃 湯餃 讓他們佩服的五體投地
我的水餃4吃
最後的兩天收拾行囊 拖拉桑與我還有他的好朋友出發旅行
你問我大分縣九醉溪的風景像什麼 我會說 那是台灣奧萬大與太魯閣的結合
你問我大分縣庵九住高原看得到什麼 我會說
就像站在擎天崗的大草原
玩累了隨身一躺，路邊綠地就是我休息的搖籃
莎啞娜拉，佐賀，這靜謐的淨土
這一次的志工體驗加添ㄉ我人生的色彩



民宿產業國際化的推手一

打工換宿趣台灣

趣遊網股份有限公司

總經理 白志棠

「旅行是年輕人的導師」，法國俗諺如是說，不知鼓舞了多少歐美青年跨越邊界，探索世界。法國文豪普魯斯特 (Marcel Proust) 說，「真正探索的旅行不在於尋找新的風景，而是培養新的眼光」。

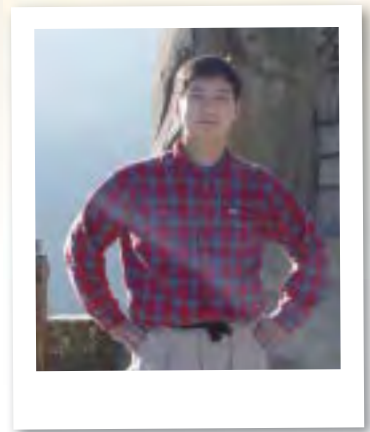
透過打工渡假，到異地生活、旅遊來認識一個國家的風貌，正是吸引人之處。由於全球化及網路普及，近年來傳統的年輕人旅行及各年齡層均適合的打工渡假文化，已經由歐美國家傳統文化擴散成全球的運動！

台灣近年來由於區域性國外旅客的帶動，國際來台人數已達五百萬目標，在亞洲地區成長領先各國。其中香港的旅客台人數履創新高，單月常可超過10萬人次。加上廉價航空如捷星及亞航的經常性低價航班，讓新加坡及馬來西亞來台旅客的成長更是可觀，達百分之一百以上的成長。

本公司從去年起注意到此未來趨勢，開始實驗性地成立「打工換宿遊台灣」臉書粉絲團服務現有民宿客戶上傳徵人需求。由於該社群平台的擴散力和議題經營得當，在短短一年內，「打工換宿遊台灣」臉書粉絲團已經達6,300人，粉絲團不只是本國人、香港、新加坡、馬來西亞的華人都透過臉書的蒐尋引擎找到而加入，進而透過本公司協助而促成多項成功的打工換宿案例。包括：台灣研究生以藝術創作至宜蘭民宿交換住宿；香港大學生以一個半月的打工換宿方式完成單車環島夢想；馬來西亞僑生透過打工換宿至新竹及花蓮協助民宿拍攝週邊景點及整理單車；新加坡五十歲的媽媽至花蓮民

宿打工換宿等等。

由一開始義務協助到透過經濟部專案補助，我們成立了打工換宿趣台灣的換宿媒合平台網站 <http://www.KiTaiwan.com>。



推出KiTaiwan 之後，國內外旅友和媒體都頻頻叫好，網友常留言在Facebook粉絲團說：台灣有這種服務，太酷了！而香港雜誌更是主動派出採訪團直擊報導專題，可見這個創新服務產生的影響力！

“沒錢也可去台灣！”是馬來西亞最大的旅遊雜誌吃風(Let's Travel)幫KiTaiwan下的報導標題，讓馬來西亞年輕人絡繹不絕地在KiTaiwan登錄履歷，成為KiTaiwan網站會員最大國。

而“出走台灣！打工換住宿”則成為香港最夯的旅遊雜誌-新假期雜誌在六月雜誌封面故事；“打工換來的幸福”則是排名在後的U Magazine所推崇的價值，香港會員成為KiTaiwan的會員第三大國，幾乎和台灣會員數相當。



是幫手不是人手、是行銷主題不是行銷民宿房間

我們很開心，在兩階段台灣本島及外島走透透的巡迴說明會之後，以異花授粉的方式告知民宿農場主人各種工作的可能性和實際案例，逐步激發主人的想像力和執行意願；隨著國外媒體報導一一曝光，台灣各地的民宿主人更加速了換宿工作的提供，並大膽嘗試各種工作機會的提供。接下來，我們將透過網站報導更多換宿成功的主人案例，讓台灣的民宿和農場主人能更敞開心胸嘗試透過平台找到好的幫手，獲得各種有形無形的資源，也幫台灣各地做更多的國際推廣！

「以物易物」早已是前人在無標準交易媒介及基準之前習慣使用的方式，在現代的語言叫做「價值交換」。當傳統的金錢交易已經不足以讓文化交流及專業交流順暢媒合發生，「價值交換」已經成為世界潮流！我們在執行計畫中驗證了「價值交換」不但是打工換宿遊台灣的特色，也是主軸。

「價值交換」協助香港旅展台灣館攤位多了近10位熱心的香港朋友，喜歡台灣、出自內心熱情幫忙，也開心能換到下一次去墾丁免費住宿的機會。也讓花蓮馬太鞍濕地、台東太麻里金針山、外島馬祖北竿等地的民宿主人，終於等到專家來協助文史、生態調查的機會。「價值交換」讓換宿主人和換宿旅友越換越開心，越換越多的價值被創造出來！香港的年輕人來到花蓮怡然居民宿一週，就能剪輯出動人的阿美族豐年季畫面，在Youtube被廣為流傳。

善用打工換宿平台，既是文化交流又是走向國際

“一張地圖、親切友善、熱誠用心，臺灣、開始憧憬：)” 思濤@馬來西亞

“喜歡自由熱愛旅遊所以常背起背包到處走，尤其是喜歡台灣這個國家。身邊的人都說我瘋了每一兩年就到台灣趴趴走…” Cecilia @ 馬來西亞

“在台灣出生長大，但這十幾年卻一直旅居香港。定期回台，發覺台灣一天比一天迷人…” Louisa@台灣

打工換宿已經在多個國家被媒體大幅報導，其中報導案例遍及全台灣，尤其是澎湖及宜蘭、南投等地不但幾家代表民宿及其主人都被深度介紹，也幫所在區域的景色大大地行銷，讓台灣各地的能見度提昇。同時，由於換宿旅友帶來了本國文化內涵，也提昇了民宿產業對於他國文化交流的能力！

以屏東萬巒沿山休閒農業區的達伶的家民宿為例，加入此平台二個月內就媒合成功香港等地的青年到該民宿從事藝術創作、音樂表演等；墾丁牧場旅棧民宿更是手繪了” 打工換宿遊墾丁NO.1, …” 創意T-Shirt。

KiTaiwan 成功讓許多原本就嚮往台灣美麗風景和人情的旅友，找到更好的旅遊模式。不但帶動換宿旅友停留時間更長(一般規劃30天左右)，也帶動更多人前來！藉由我們的帶動，已經成功將「打工換宿遊墾丁」、「打工換宿遊台東」等區域推廣行銷模式帶到屏東民宿協會、台東觀光協會、南庄觀光協會等地區，爭相與KiTaiwan合作藉由打工換宿模式行銷海外，KiTaiwan讓原本無法在短時間內接觸大量國際遊客的民宿，快速走向國際化的路！



讓民宿成為**開拓國際青年** **旅遊市場的要角**



中華大學觀光學院
院長 **蘇成田**

我國民宿自民國90年12月12日
民宿管理辦法公告實施之後，
即如雨後春筍

紛紛各地發展起來，至今已達三千七百餘家，提供之房間數達一萬五千個之多，雖然其中尚有約四百家是屬未登記之不合法民宿，但民宿已在台灣的旅宿體系中佔有之一席之地，成為一項觀光產業，則是無庸置疑之事實。民宿之興起係緣於人們從事鄉村旅遊之需要而來，而民宿能夠突破我國繁複之土地、建管等法制框架訂定管理辦法，也是為了讓居住城市之人們能夠有機會體驗鄉野生活之考量下所獲致之結果。經過十餘年來之發展，民宿雖然產生一些管理上問題，但在不少民宿業主發揮創意、用心經營之結果，台灣之民宿已發展成一項特色產業，不但國內民眾趨之若鶩，連港澳星馬等國之旅客也慕名而來，現在已有不少外國旅客是為了體驗台灣鄉村之美、民宿之妙，而來台旅遊，民宿已成為吸引外國人來台觀光的一項魅力(attractiveness)。實在說，筆者當年在觀光局推動建立民宿管理法制時，也期待民宿能具

有這種效果，只是在當時之時空背景下，不容我們以此理由來推動民宿之發展。

民宿能成為遊客的住宿選擇之一，除了體驗鄉居生活的因素之外，另一項重要之誘因是有不少人喜歡這種能夠與當地人互動，可深入瞭解在地文化的旅遊經驗，歐美之青年背包客更是如此。根據 International Student Travel Confederation (ISTC) 與 Association of Tourism and Leisure Education 在2008年發布之調查研究「New Horizon II」報告，青年旅者之旅遊目的中，以探訪異國文化佔的比例最高，達34%之多，他們「期望有多元的旅遊體驗，尤其喜歡與當地人接觸，參與他們的日常生活及文化活動」。台灣目前正在致力拓展國際青年旅遊市場，民宿是可以讓外國背包客體驗台灣文化的最佳場所，筆者身兼中華民國國際青年之家協會之理事長，也致力推動國際青年旅遊之工作，非常期待有興趣接待外國青年旅客，經營國外客源的民宿經營者，可以投注一些心思在這個市場，當然也可以申請加入國際青年旅舍(international youth hostel)之行列。

有意者請洽中華民國國際青年之家協會
電話：02-23311102



錯把Pension當民宿

國立暨南國際大學觀光系

教授兼系主任 **鄭健雄**



自2001年12月12日公布實施《民宿管理辦法》迄今，台灣民宿產業蓬勃發展，各地風景區與農村皆可見其蹤影。因設立門檻低，又具備不同於旅館的多样化服務，民宿帶給觀光客全新的體驗，同時也帶動農村的轉型，並吸引離鄉工作者返鄉建設，儼然成為一種新興行業。但我們也發現，取得合法登記證後加蓋增建等違規情事極為普遍，此種現象已違反民宿定位為「家庭副業」之立法意旨，致衍生諸多爭議，交通部觀光局旋於2009年9月8日再次邀集專家學者、中央相關主管機關及民宿協會等單位，召開修正《民宿管理辦法》會議，獲致結論，略為：「……先由觀光局邀集專家學者、民宿協會及相關單位，建議介於民宿及旅館業間設置微型產業（鄉村旅館），研商其可行性……。」故，交通部觀光局嗣於2009年11月24日召開「研商設置微型住宿產業之可行性及其相關事宜」會議，會中結論指出：「微型住宿產業屬於另一種住宿產業，為一營利事業，應比照旅館業辦理營利事業登記，…，將目前較小規模之旅館與規模較大之民宿，整合成為家庭旅館（當初係使用「鄉村旅館」一詞），同時修正《旅館業管理規則》及《民宿管理辦法》相關規定，

並明定其定義及設立要件。」在此一時空背景下，本人乃於2010年接受交通部觀光局委託執行「微型住宿產業可行性之研究」，此所稱之「微型住宿產業」，並非現行法律規範用語，主要考量將較大規模之民宿納入旅館業管理規則規範之適法性與可行性，以協助輔導將較大規模之民宿合法化。換言之，此一委託計畫所指「微型住宿產業」係指「非採副業經營模式之民宿」而言，並不包括日租套房、出租套房、商務套房在內。



❶ 錯把pension當民宿的專書



❷ 錯把pension當民宿的雜誌



多數國家的旅店產業，除大家熟知的旅館業外，有家庭式經營之住宿產業，例如商業經營型的pension、家庭旅館、莊園民宿、鄉村酒店等住宿型態；亦有副業經營的民宿，如英國的B B、德國的Gästezimmer（簡易民宿）、Bauernbett（農家民宿）等。奧地利是全球微型住宿產業最為發達的國家，其微型住宿業常被冠予「民宿」、「家庭旅館」或是「鄉村旅館」等名稱，追根究底，之所以出現這種轉變，主因是歷史演化的結果，而不是來自現有法律的明確規範。同時，我們也發現，多數國家的旅店產業皆有連貫且完整的分類界定：對於商業經營的微型住宿產業，皆有別於民宿名稱命名，例如日本稱之為Pension，以旅館型態經營；德國的鄉村旅館（Landhotels, Landhäuser, Pensionen）、奧地利的家庭旅館(Pension)；紐西蘭的Lodge及美國的B B Inns及Country Inns等用語，皆將較為微型住宿產業區分為需取得商業營業許可的家庭旅館及副業經營的民宿。

遙想當初《民宿管理辦法》之所以排除萬難、終獲通過，就是將民宿定位為「家庭副業」，將民宿排除在「業別」之外，如此，始獲財政、建管、消防等相關主管機關同意，對民宿得以免辦營利事業登記、商業登記及免課營業稅，並在建管、消防上，無須如「旅館業」受到土地使用、建管及消防法令之嚴格規範，如此民宿經營者始得以自用住宅空間房間申請設置民宿，並在上開原則及相關規範下，民宿得以蓬勃發展。但是，本研究也發現，當初之所以會在《民宿管理辦法》第6條出現「允許特色民宿經營15間客房，客房樓地板面積以200m²以下的商業型家庭旅館（Pension）之規範條文。」明顯就是在制訂《民宿管理辦



法》之初，已錯把德、奧、日本的商業型家庭旅館（Pension）當作副業型民宿看待，在這種「Pension就是民宿」的心態主導下，才會在《民宿管理辦法》留下「特色民宿」的想像空間，導致之後，在媒體大肆報導、推波助瀾之下，全台各地所處可見許多打著民宿招牌，房間數動輒超過10間、20間的Pension業者，這種遍地打著民宿旗幟、「假借民宿之名、行旅館之實」增建、擴建、濫建的現象，應與當時訂法之初，錯把Pension當作民宿有關。

這種陰錯陽差的結果，卻也有了不可預期的發展，姑且暫將民宿違規違法營業之事擺在一旁，不可否認的事實，台灣的民宿發展至今，已成為台灣另類的旅遊吸引力，連今年五月《遠見》雜誌發布的「陸客赴台自行大調查」報告，有31.4%的陸客赴台時希望住民宿，顯示民宿已成為陸客赴台個人遊祈盼的住宿體驗，為了讓民宿可以名正言順地成為台灣的驕傲，營建、土地、消防等主管機關宜先排除本位思維、放寬管制，站在促進民宿健全發展的觀點，一起來面對與解決因過去錯把Pension當作民宿的後遺症，共同尋求民宿優質治理的對策。



做一日民宿主人— 民宿管家培訓課程

國立高雄餐旅大學

■ 休閒暨遊憩管理系主任 **蕭登元**



2011年民宿管家人才培訓計畫於100年5月24~26日在金瓜石山里三安社區活動中心舉辦，本活動由教育部主辦，國

立高雄餐旅大學休閒暨遊憩管理

系、餐旅技術研發暨創新育成中心、itour愛旅行台灣創遊國際股份有限公司與台灣民宿協會共同承辦，並有緩慢民宿、雲山水民宿、119民宿、我們的家等多家民宿業者共同參與擔任授課講師。在三天兩夜的培訓課程中，共計有約40位大專院校的學生參與。

參與學生皆認為親身體驗過總是比聽過更令人印象深刻，因此，大家千里迢迢來到金瓜石參加培訓。在一開始先讓學員了解目前全球民宿發展，並認識綠色民宿的概念，並安排了當地掏金體驗活動，讓學員認識金瓜石當地的傳統產業、歷史與文化；119民宿業者講授靠



著自己的力量，結合咖啡與民宿的夢想，一磚一瓦努力地堆砌完成想像藍圖，雖然遇到許多的難題，但也都一一克服，只要有勇氣就一定能撐過去的經營理念；我們的家民宿業者打造有浪漫的公主房、古典的中國風房、地中海希臘風等，每一種房型都令人驚艷，民宿的空間設計與裝置藝術都很有品味：「許多東西其實只要花點巧思，不需要花大錢也能打造獨特風格」；緩慢民宿業者也顛覆了大家對民宿的想法，就像是私人招待所一樣有嚴謹的制度，但就如同民宿名字一樣，「不要急，慢慢來～」給入住的旅客完全放鬆的感覺，沒有電視與現實都市生活隔絕，從抽房卡與選味道等服務流程，追求令客人感動的服務！

在三天的培訓課程中學員深入瞭解了不同類型的民宿，每一位民宿主人就像無所不能一樣，十八般武藝樣樣都會，除了經營自家民宿外，甚至還需參與社區活動，有社區營造的總體概念，才能讓這塊土地被看見，並且永續經營當地的文化與美。研習課程讓學員重新定義了民宿：民宿不是只有一把鑰匙，一個住宿的地方而已，呈現真正的價值感與在地文化才是經營關鍵。

學員感動的是在地人服務的堅持、分享的經驗與故事與最自然的淳樸，這些是選擇休閒民宿才能體會到的。下一梯次的活動將於下半年於墾丁地區舉辦。



民宿主人與學術對話一

台灣民宿研究論文金獎評選

台灣民宿協會

■ 副秘書長 **童秋霞**

台灣民宿產業的蓬勃發展，帶動民宿相關議題研究的風氣。2001年起至今已累計近600篇相關主題之碩博士及期刊論文，研究成果相當豐富，然而相關缺乏與民宿經營者直接溝通對話的管道，民宿經營者也因此失去一個吸取新知的管道。有鑑於此，台灣民宿協會自2011年起，與國立暨南國際大學及亞洲大學合作舉辦「台灣民宿研究論文金獎評選」(TRAA Research

Award)活動，至今年止已成功舉辦兩屆，共有來自全國近20所公私立大學合計40篇碩士論文報名參賽，每年評選前三名頒發獎金，另選取若干名佳作頒發獎狀；台灣民宿協會並於評選完成後舉辦成果發表會，會中除頒發獎金獎狀外，前三名得主並親自進行論文研究結果之口頭發表，與民宿經營者進行雙向交流互動。（詳細活動內容報導詳www.traa.org.tw）

2011首屆台灣民宿研究論文金獎獲獎名單

獎項	獲獎者	指導老師	校院系所	得獎論文題目
第一名	林淑芬	王國欽	國立台灣師範大學 餐旅管理與教育研究所	省多付少-綠色民宿之願付價格
第二名	辛怡佳	蕭登元	國立高雄餐旅大學 旅遊管理研究所	探討未來大陸旅客來台自助旅行之民宿接待 供需研究
第三名	林韋廷	丘昌泰	國立台北大學公共行政 暨政策學系研究所	台灣民宿國際行銷策略規劃之研究
佳作	龍玉琳	吳明雲	逢甲大學景觀與遊憩 碩士學位學程	遊客對知本溫泉民宿及遊憩需求、期望、服 務品質及滿意度之研究
佳作	林珮莉	蔡敦浩	國立中山大學企研所	墾丁特色民宿的創業本質
佳作	朱蘭平	許順旺	輔仁大學 餐旅管理研究所	南庄地區民宿之旅遊意象、滿意度與顧客忠 誠度之相關研究-以實際體驗為干擾變項
佳作	曾鈺雯	何武璋	國立宜蘭大學 建築與永續規劃研究所	宜蘭縣觀光遊憩區帶對民宿發展影響之 研究
佳作	龔庭千	林俊昇	國立屏東商業技術學院 行銷與流通管理研究所	民宿服務創新影響遊客評價認知之分析 -以墾丁地區為例



陳智夫理事長頒獎給第一屆第一名得主



本會顧問跟獲獎同學及指導教授合影



得獎者發表成果與民宿主人交流

2012第二屆台灣民宿研究論文金獎獲獎名單

獎項	獲獎者	指導老師	校院系所	得獎論文題目
第一名	鄭皓文	劉元安	國立臺灣師範大學 餐旅管理研究所	民宿旅客新奇追求市場區隔之研究
第二名	李宗恩	林宗賢	逢甲大學 土地管理系(所)	民宿住宿旅客之關係強度及其前置變項與忠誠度之關係－以日月潭國家風景區為例
第三名	蔡君佩	陳貞吟	南華大學旅遊事業管理學 系暨研究所	從符碼理論探討民宿網站之設計要素
佳作	蕭尚華	林炎旦	國立台北教育大學 文化創意產業經營學系	顧客對花蓮民宿網站內涵需求調查之研究
佳作	林正雄	黃佑安	國立暨南國際大學 國際企業學系	關係行銷歷程之研究－以民宿為例
佳作	張瑋婷	梅國忠	中國科技大學 企業管理研究所	運用多層次分析模型探討影響民宿顧客滿意度與再宿意願之因素
佳作	陳佳玟	林舜涓	南台科技大學 休閒事業管理系所	民宿消費者情意素養對綠色住宿行為意向之研究



創意品牌行銷一

2011第一屆宜蘭民宿節

宜蘭縣鄉村民宿發展協會

理事長 **胡春美**



五月中夜晚的冬山河畔，微涼的河風伴著強烈節奏的樂團齊尬音樂，而壓軸的是現場遊客與民宿主人一個個隨著搖滾樂擺動身體，現場氣氛high翻，看到最後一晚如此熱鬧的Happy Ending，這幾個月來的心理壓力頓時解放，也讓平時不喝酒的我跟著貪了幾杯，釋放一下辦活動所承擔的風險與成敗的壓力。

「民宿節」原本是前任理事長與理監事同仁的一個發想，希望宜蘭的美、民宿的好有更多人來深入體驗，同時結合縣內的觀光工廠與休閒農場，把宜蘭觀光的特色一次呈現給遊客，能給予深刻的旅遊經驗。這項活動立意發想真的很棒，不過經費在哪裡？支援人力在哪裡？能

統合幾家民宿？太多的疑慮讓「民宿節」的舉辦充滿不確定性，不過為了宜蘭民宿，我們協會的理監事還是一致通過，把「第一屆宜蘭民宿節」定調，並在短短四個月的期間內推出人氣熱烈響應的「2011第一屆宜蘭民宿節」活動。

宜蘭鄉村民宿協會的收入來源主要是會費的收入，所以在辦大型活動上似乎力有未逮，在行銷廣告費用尤其需要龐大的支出，很開心我們民宿節的企劃受到宜蘭縣政府的大力支





持，所以在縣府有限的預算裡還是給予這項活動注入一些經費，還有在場地租借上也大力支持，活動內容規劃上更提出一些不錯的見解與建議。另外，觀光局也很欣賞「民宿節」的發想，所以在資源上也給予本會支持，真的很感謝。

再者，當初以為辦大型活動協會的人力上會不足，但是在籌備期間發現民宿界的人才實在很多，我們協會更把這些人才發揮到「淋漓盡致」一個人當三個人用。新聞廣宣組、活動規劃組、場地器材組、…，直到秘書處每組人員在短短的三個月的籌備期要將多如牛毛的「民宿節」細節從發想到流程規劃一直到細部模擬，都花了很多腦力與體力，因為這是關乎於「宜蘭民宿」的大事，所以這次的活動真的意義重大，在只許成功的前提，宜蘭鄉村民宿協會的每個理監事都動起來，透過熟識的媒體以及網路上旅遊客達人的踩線，做先期的廣宣。再者，國外媒體的部分也安排在活動期間做踩線，希望開拓國外市場，讓「宜蘭民宿」做出

品牌與口碑。另外，民宿節河畔音樂晚宴的活動安排、場地規劃，也有許多細部事項考驗著我們，在大家同心協力下，讓我們得以關關難過關關過，終於敲定樂團與場地的安排，並發現主唱原來也是民宿人！不得不說民宿業真是臥虎藏龍！

當初在思考如何讓「2011宜蘭民宿節」吸引消費者的注意，本會的理監事也是經過幾次激烈討論之後才定調，雖然「平日價五折」對消費者而言很誘人，但對民宿業者卻是極大的犧牲。很感謝相挺「2011宜蘭民宿節」的這61家民宿，有大家的熱烈參與，這項活動才會如此成功。雖然犧牲了房價卻換得把「宜蘭民宿」推出去的助力。

為期五天的「2011宜蘭民宿節」雖然活動期不長，但是相信已經是台灣民宿界的一項創舉。雖然是有一些瑕疵需要修正，但是我們已經把「宜蘭民宿」這個品牌給推廣出去，期望「宜蘭民宿」整個質感提高，更寄望往後這個活動能一次比一次成功、盛大。

Easy 跟著故事去旅行



夢想旅行社



台灣優質民宿聯盟

- 一家民宿 A Pension
- 一個故事的開端 The outset of a story
- 一個在地生活的體驗 An experience of local life

一、「台灣優質民宿聯盟」的緣起

「台灣優質民宿聯盟」成立於97年9月台灣中部的鄉下。
一開始僅有13位理念相同；用生活說故事的民宿主人，帶著熱忱的心情迎接各地的旅人。
給旅客一趟深刻的旅程--是民宿主人們一致的願望。
我們相信，旅行該是一種滲入、一種參與、一種視野的擴大
而選擇住民宿的精采，就在於體驗一種活生生的氣息
住進民宿，您看到的，是一個家園的開放，是一種當地生活樣貌的展現，
即便同樣的一塊土地，有了不同的風景、不同的主人，便有了不同的生活可能。
至今，34家民宿，皆是主人日常生活的場域，
具有在地生活的瑣碎氣質，扮演主人自身的生命故事文本，就像一則則平淡而難忘的故事

二、「夢想旅行社」的成立

為了讓國內外的旅客看見台灣的民宿之美，夢想旅行社在99年9月成立，是台灣『唯一』由民宿主人所組成的旅行社；是全台『唯一』最懂民宿之美的旅行社；是全台『唯一』最會行銷民宿產品的旅行社！

從『台灣優質民宿聯盟』的興起，不到短短的3年，『夢想旅行社』就在大家的期盼中誕生，目前我們已經聯盟來自全台灣本島及外島許多共同理念的民宿，夢想旅行社帶領著我們的夥伴，在國內參加許多大型的旅展，藉由販售平日住宿，提升民宿平日住房率；每年、每季皆參加新加坡、馬來西亞、香港、中國的各大型旅展，藉由國外密集的行銷、曝光，目前已經吸引超過數千名的旅客來台灣體驗民宿！

您有著與我們共同的理念嗎？您願意與國外旅客分享您的故事嗎？歡迎您與我們聯繫

SGS 集團四個主要核心業務 - 檢驗、測試、鑑定及驗證服務

測試

SGS建立全球服務網，以最先進的實驗室及設備，依據不同的安全規範及法標準檢測產品，服務滿足客戶需求。例如：目前最常接觸的塑化劑、三聚氫氨…等等測試。

檢驗

針對貿易物資執行品質及數量的檢驗。

鑑定

確定產品及相關服務符合國際標準及產地法規。

驗證

針對產品、系統及服務，以政府機構、國際性組織或客戶所自定的標準進行相關驗證服務。對於提昇企業服務品質及企業競爭力方面，是全球最受認可的驗證模式。例如：亞都麗緻飯店、味全埔心牧場、連鎖餐飲-陶板屋、美樂家、首都客運、遠傳電信、中華電信北區分公司、玉山銀行、信義房屋…等的驗證服務。

SGS瑞士通用檢驗公證集團，是目前全世界最大的檢驗、測試、鑑定及驗證服務組織。自1878年在瑞士日內瓦成立以來，分支機構已遍及全世界140個國家。目前全球計有1千多個辦公室及各式實驗室，員工超過6萬2千人，形成了一個獨一無二的國際性服務網路。SGS於台灣服務已將近60年，擁有2100位以上專業員工，提供專業檢驗、測試、鑑定及驗證服務。SGS長久以來一直伴隨著國內廠商順利拓展外銷及提升品質。見證台灣經濟的起飛、成長與茁壯。

目前SGS與台灣民宿協會所辦理的”台灣民宿國際認證行銷計劃”，共同推動台灣民宿產業之優質永續發展，經由台灣民宿協會與SGS對民宿業者特色、產業文化的結合、與服務品質等構建一公正評核機制，在政府積極推展國內旅遊市場的政策下，經由SGS超然獨立的第三者驗證，讓民宿業者的服務、特色更具可信度，並將消費者所關心的品質議題納入服務認證的評核，以提昇民宿業者的競爭力，吸引更多的國際旅客及國內的消費者，以期達到台灣民宿產業的永續發展。

台灣檢驗科技股份有限公司台灣分公司

消費品檢驗部
新北市新北產業園區五權路31號
電話: (02) 22993279 分機: 5130

傳真: (02) 22993440
電郵: nancy.chen@sgs.com
網址: www.tw.sgs.com



回email給客人



上網路銀行對帳



客人來電詢問空房及房價



客人來電訂房



客人來電告知已匯款



主人回電確認匯款成功



主人回電行前確認及提醒住房須知

民宿主人時間
永遠不夠用...

導入民宿管家軟體

讓您 **省時** 又 **省力** !!



台灣最早成立的全國性民宿團體
提供您最專業的民宿產業服務
www.traa.org.tw

本刊創刊於2008年，原名為台灣民宿會刊，自本期起改名為「台灣民宿評論」，同時申請了國際標準序號(ISSN)，為台灣唯一報導民宿產業之專業刊物，每年二、八月出刊，歡迎讀者投稿。



台灣民宿協會 發行 | 2012年2月