

臺北縣政府

97 年度自行研究案

淡水地區興建觀光旅館之可行性研究

研究單位：經濟發展局

研究人員：陳志孟

研究期程：97 年 1 月 1 日-97 年 12 月 31 日

中華民國 98 年 1 月 15 日

臺北縣政府 97 年度自行研究成果摘要表

| | |
|---------------|---|
| 計 畫 名 稱 | 淡水地區興建觀光旅館之可行性研究 |
| 期 程 | 97/01/01-97/12/31 |
| 經 費 | 0 元 |
| 緣 起 及 目 的 | 國際觀光旅館，不僅能推動漁港功能多元化之發展，並可帶動地方經濟發展，創造居民就業機會。本研究將藉由供給面與需求面的資訊蒐集、調查及政府次級資料等進行調查整理，評估設置國際觀光旅館之必要性及可行性。 |
| 方 法 與 過 程 | <ul style="list-style-type: none"> 一、資料彙整收集。 二、資料分析 三、實地查訪 四、歸納結論 |
| 研 究 發 現 及 建 議 | <ul style="list-style-type: none"> 一、淡水位處北部海岸旅遊線一環，就興建國際觀光旅館規劃而言，已具有相當之區位與觀光市場優勢，未來著重於針對主要客層旅客規劃多元之套裝行程，結合淡水水岸山城的觀光資源，以吸引更多遊客來台觀光，提高重遊意願。 二、國內旅客之旅遊率呈現逐年上升之趨勢，且旅遊目的以「觀光、遊憩、度假」為主，顯示未來本基地發展觀光遊憩事業時，國內旅客客源之拓展具有一定之潛力，未來除持續善用地方特色資源外，應開拓其他多元遊憩活動，增加客源。 三、淡水開發招國際觀光旅館，可提升「經濟效益」及「社會效益」 四、依據市場分析結果，旅館設置可以國民旅遊的市場為主，而旅館最適規模以提供客房300間以下為主，為克服休閒旅館經營明顯淡旺季之難題，提供或結合多種遊憩活動型態是必要的。 |
| 備 註 | |

第一章 研究背景與動機

第一節 觀光產業的重要性

根據世界觀光組織（World Tourism Organization，以下簡稱WTO）指出，「觀光」已成為許多國家賺取外匯的首要來源。依據WTO資料顯示，觀光業占全球生產毛額11%，全球生產總值達三兆四千億美金，是全球最大產業之一。WTO及世界旅行及觀光委員會(World Travel & Tourism Council，以下簡稱WTTC)指出，近年來觀光產業，與科技產業共同被視為是21世紀的明星產業，在創造就業機會及賺取外匯的功能上具有明顯效益。至2006年，旅行及觀光產業占世界GDP的10.3%、占世界總就業的8.2%。近10年來，國際市場觀光旅客人次持續成長，2006年已達八億四千二百人次，WTO更進一步預估，至2020年，全球觀光人數將成長至十六億二百萬人次，全球觀光收益亦將達到二兆美元。

台灣因地理環境特殊，擁有豐富而多樣化的人文與自然資源，發展觀光具有雄厚的潛力。世界經濟論壇(World Economic Forum, WEF)首度公布「2007年觀光旅遊經濟研究」報告，台灣今年的觀光事業將創造新台幣一兆一千八百億元（約三百七十九億美元）的經濟行為，絕對規模居全球第三十，未來十年的平均成長率為5.2%，到2017年將可達新台幣兩兆三千五百五十四億元（約七百五十八億美元）。台灣於2006年個人及商業觀光旅遊，消費為新台幣四千六百八十億元，而外國觀光客來台旅遊人次為三百五十二萬(圖1-1-2)，位居世界第二十七名。2006年台灣的觀光出口、也就是外國旅客在台灣的消費及相關產品出口，為新台幣三千三百四十二億元，2005為新台幣三千兩百六十億元，更加顯示了台灣觀光旅遊業是入超國。

第二節 我國國際觀光旅館現況

我國的觀光事業從1956年起開始發展，觀光旅館業也在這個時期開始興起。而根據國際觀光旅館建築及設備標準（2006）之規定，國際觀光旅館是指申請核准籌建，以接待國際及國內觀光旅客住宿及提供服務之旅館。截至交通部觀光局2007年7月底止灣地區國際觀光旅館共計59家，客房數17,529間，而正在興建中的國際觀光旅館共計32家，客房數8,834間。由於一般觀光旅館在營運規模等相關競爭方面無法達到預期營收標準，因此旅館家數持續減少；而國際觀光旅館則在國民所得與生活水準不斷提升以及跨國投資與國際貿易的蓬勃發展，在政府在推動週休二日後，休閒旅遊風氣日盛，使得國際觀光旅館住宿率逐年提昇，旅館業者為掌握其在旅遊市場之利基，紛紛擴展營運據點，在市場之供給與需求俱增之情形下，市場競爭勢必更趨白熱化，更促使國內觀光旅館業的發展愈形重要，並成為發展觀光事業與商旅市場不可或缺的角色。

第三節 臺北縣觀光產業發展重鎮-淡水

不管什麼時刻，當您漫步於淡水河邊時，「淡水」都給了您不一樣卻又都讓您驚豔的感受：朝陽映照的淡水河、波光粼粼的淡水河、帶著薄霧充滿清新的淡水河、瀰漫著浪漫懷想黃昏的淡水河、夜幕中燈火輝煌的淡水河...等，地處於淡水河出海口的小鎮--「淡水」，在歷史及多元文化的洗禮中走過了數個世紀，在建築景觀多樣性的風貌、各種族文化性的衝擊與融合與蛻變中有著「它」獨特且吸引人的風貌，其歷史文化風格，自不言可喻；遊客拜訪歷史文化場所，主要包括懷舊的心理、文化根源及歸屬感、對過去人的生活方式及使用物品等等的好奇心，和無特殊目的之

純粹旅遊等原因(Aldersonetal.,1985)。因此為了滿足一般人對於想瞭解具歷史文化重要意義場所的各種需求，歷史文化場所通常會提供各種解說服務連結場域與遊客的情感經驗，一方面寄望藉由解說服務與遊客的互動中，讓遊客產生對歷史場所的「地方感」(sense of place)，另一方面也建立當地居民對場域的認同感和自信心(陳儒璋，2005)。而在後現代時期高低文化層次之間或不同的許多文化形式(如觀光、藝術、建築等)的界線得以解除。觀眾在欣賞藝術或與物的互動過程中，從過去靜態欣賞的方式演變成為透過娛樂、消遣的親身體驗來參與，並採用劇場化和符號化的展示方式(John,1990)。就如同淡水河給您的多樣面貌，「淡水鎮」這個充滿歷史人文、建築風華、自然環境甚至是多樣性的飲食風格，都值得一再體會。

在自然生態方面，淡水自是以紅樹林及大屯山系的自然生態旅遊為主軸延伸。茂密生長在海邊的紅樹林，形成一道天然屏障，抵擋海浪對海岸的侵蝕，紅樹林從開花、發芽、成熟、掉落、著根到成長的奇特過程，可以體會它在河口沼澤地這惡劣環境中巧妙的生存方式。是很好的觀光資源，也是學生最好的戶外教室，更是學者專家研究大自然的好題材。在生態環境旅遊上，擴大生態社區的參與機制、加強導覽功能與旅遊品質、提供多樣化的遊程體驗、強化旅遊服務技能、教育正確生態旅遊的理念(劉瓊如，2007)等，這也是淡水要能提供給遊客良好的生態旅遊環境。

而對於淡水的飲食來說，結合豐富的漁港特色美食與在地小吃，更是休閒遊憩的一大特色；它不但與當地的風土民情相契合，更造就了許許多多的旅遊商機，讓在地居民可以創造更大的地區認同價值。飲食是一個地區特色呈現的「圖象」(picture)之一，是深入認識一地區域特性的最佳「媒體」，特別是一個地區的「小

吃」，更是所有食物中將地方性色彩表現最豐富的象徵，這是因為「小吃」是專指市井村野的味道而言，它具有一地的自然環境、區域發展、地方資源、民族文化等因素的交互影響而產生的獨特味道，是所有生活感官經驗綜合體的最前線，也因而最毫無掩飾的反映出在地的特質，所以可說是民間文化的結晶、民俗內涵的呈現，因此要發掘區域特色，「小吃」無疑地是最佳切入點（葉小慧，2002）。且由於淡水距離台北市區較近，又有著極豐富的觀光資源，再加上縣府大力推銷觀光，因此匯聚了非常多的觀光人潮；但是到淡水遊覽的觀光客，大部分的人都屬於「走馬看花」似的旅遊方式，充其量只能說是來過淡水，卻未能真正的去了解與感受『淡水』最佳性與多樣性的面貌，實為可惜。因此，對於這個人文與歷史薈萃的淡水鎮，如能適當的引入觀光休憩設施及相關的商業活動，例如本研究之標的：國際觀光旅館，不僅能推動漁港功能多元化之發展，並可帶動地方經濟發展，創造居民就業機會。本研究將藉由供給面與需求面的資訊蒐集、調查及政府次級資料等進行調查整理，評估設置國際觀光旅館之必要性及可行性。

第二章 文獻探討

第一節 國際觀光旅館定義與分類

「發展觀光條例」係國內發展觀光產業之母法，為因應我國觀光產業發展之潮流，立法院特於 2001 年 10 月底會期通過新修正發展觀光條例。該條例除了對觀光產業名詞定義解釋之外，還加以對觀光旅館業與民宿作了明確的解釋。而目前我國的相關條文，根據台灣交通部觀光局（2006）對旅館的定義如下：

（一）根據發展觀光條例第二條第一項明確定義

觀光產業係指有關觀光資源之開發、建設與維護，觀光設施之興建、改善，為觀光旅客旅遊、食宿提供服務與便利及提供舉辦各類型國際會議、展覽相關之旅遊服務產業。而在第二條第七項中指出，所謂觀光旅館業：「指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。」

（二）「觀光旅館建築及設備標準條例」第十二條中規定其業務範圍包括：

- 1、客房出租；
- 2、附設餐廳、咖啡廳、酒吧間；
- 3、國際會議廳；
- 5、其他經交通部核准與觀光旅館有關之業務。

然而在觀光旅館依交通部觀光局的「觀光旅館業管理規則」中規定之「國際觀光旅館建築及設備標準」，區分為一般觀光旅館(TouristHotel)及國際觀光旅館(International Tourist Hotel)，在專用標誌上屬於一至三朵梅花；而後者之「國際觀光旅館」則為四、

五朵梅花，其建築及設備標準有不同之處。

第二節 我國國際觀光旅館歷史沿革

我國的觀光事業從 1956 年起開始發展，觀光旅館業也在這個時期開始興起。經歷發軔時期、奠定基礎時期和國際觀光旅館時期。1990 年後，挾著國外新穎經營管理技術之新興國際觀光旅館，如雨後春筍陸續開幕。本研究參考詹益政(2001)、鈕先鉞(2005)文獻中之我國觀光旅館發展經過，及交通部觀光局 2007 年台灣地區國際觀光旅館營運分析報告資料，對於各階段的重要事項分述如下：

1、傳統式旅館時期（1945~1955 年）

此時全省旅館大約有 483 家，多為客棧、招待所與傳統旅社型態，僅供住宿之用，少數幾家提供餐飲。圓山飯店可視為現代化旅館的先鋒。當時可供外賓住宿的旅館只有圓山飯店、中國之友社、自由之家、及台灣鐵路飯店等四家官方旅館，客房數只有 154 間。

2、觀光旅館發軔初期（1956~1963 年）

此時台灣觀光事業委員會、省（市）衛生處、警察局共同訂定客房數在 40 間以上者就可稱為「觀光旅館」，此為觀光旅館業之由來。此時共有 26 家觀光旅館興建，以高雄圓山與華園較著名。在這一階段中，由於政府的帶動，使得我國國際觀光旅館開始受到重視，民間也開始積極投入這個產業，造成整個產業的蓬勃發展。

3、國際觀光旅館時期（1964~1976 年）

1954 年統一大飯店、台北國賓大飯店、中泰賓館相繼開幕，台灣出現了大型旅館，且把

業界帶進經營與管理的新觀念。台北希爾頓大飯店於 1973 年開幕，我國的觀光旅館業進入了國際觀光旅館連鎖性經營的時代。從這個階段開始，國際觀光旅館中的企業經營策略開始慢慢改變，朝向國際化的方向發展，此時期成立的觀光旅館家數眾多，同業間的競爭也漸趨激烈。

4.大型國際觀光旅館時期（1977~1981 年）政府於 1977 年所頒布的（興建國際觀光旅館申請貸款要點）中除了提供新台幣 28 億元的貸款外，更有條件的開放住宅區興建國際觀光旅館。在突破建築基地難求及興建資金不足的瓶頸後，大型旅館的興建便如雨後春筍般的冒出。兄弟、來來、亞都、美麗華等，可說是此時期的代表。

5、整頓時期（1981~1983 年）1981 年的第二次能源危機，造成經濟衰退，台華旅客的成長幾乎為零，但大型旅館仍舊持續增加，使得競爭更形激烈。除此之外，稅賦的增加，人員待遇的高漲，地下旅館的氾濫，住房率一蹶不振，使得業者的負擔加重，更迫使老舊、經營不善的旅館進入整頓時期。此時開幕的觀光旅館包括了環亞、富都、京王等。1982 年，喜來登來來大飯店與喜來登集團簽訂世界性連鎖業務及技術合作契約。政府不斷的加強推展觀光事業，並向國內外宣傳推廣本國的旅遊活動，以帶動需求。

6、重視餐飲時期（1984~1989 年）由於客房供過於求，來華旅客成長甚微，觀光旅館遂逐漸改變以客房為主的營業方向，轉而加強推廣餐飲業務，以求取更多的收入，維持營運。此舉亦帶動整個產業及其相關產業的發展。1984 年，台北老爺成為日航管理系統之一員。1986 年由於歐洲恐怖組織活動頻繁，指使旅

客轉向亞洲觀光。再加上後來的景氣復甦，商務旅客增加。此時成立的觀光旅館有福華、老爺等。

- 7、國際連鎖時期（1990 年迄今）1990 年後，凱悅與漢來等國際知名連鎖飯店相繼成立，再加上 8 家「世界傑出旅館」訂房系統一員的亞都及西華、威斯丁連鎖旅館的凱撒大飯店等，這些旅館引進歐美的管理技術與人才，為我國觀光旅館業帶來強烈衝擊，使得台灣的旅館經營更朝向國際化的方向邁進。截至交通部觀光局 2007 年 7 月底止(表 2-2-1)，台灣地區國際觀光旅館共計 59 家，客房數 17,422 間，而正在興建中的國際觀光旅館共計 32 家，客房數 8,834 間。

第三節 國際觀光旅館服務的特性

觀光旅館所提供之產品與服務，符合觀光產業特性且不同於一般傳統產業，根據梁雯玟（2001）以及本研究整理，其特性如下：

- 1、受地理位置影響大：旅館建築業興建後，即附著在土地上，無法隨著住宿人數多寡或住宿需求增減而有所調整。旅客要投宿，就必須至有旅館的地方，受到地理位置的限制頗大。
- 2、進入障礙高：觀光旅館多興建於交通便利的地區，地價昂貴加上整體裝潢與設備費用，這些固定資產的投入通常要佔總投資額的八成至九成，此巨額的資金需求一般企業無法負擔，故形成此產業相當高的進入障礙。
- 3、產業技術易被模仿：經營技術普遍可在各家同級或不同級的旅館中學到，即使有創新的產品或服務以及經營方式，很容易被同業所模仿，因此創新的產品或服務必須要能夠為所在地區的顧客需求量身訂做，才能有所區隔。
- 4、短期供給無彈性：成立一家國際觀光旅館需要相當長的一段時間與龐大的資金，所以短期內的客房供應量無法快速因應需求而有所調整，彈性相當的差。
- 5、先進入市場者無法因經驗累積而大量降低成本：國際觀光旅館業為人力密集之服務業，所有品質的維繫皆繫於與顧客接觸的第一線員工，但是由於此產業的員工流動率相當嚴重，很難藉由經驗的累積而大量降低成本。
- 6、無先投資即獲產能之規模經濟：旅館落成後，產能即告固定，無法再擴大規模。而旅館是以人力密集作為品質的保證，所以規模越大，旅館要維持既定品質所需增加的相對人力就越多，故規模經濟性不大。

- 7、需求具多樣性：至國際觀光旅館住宿的包括本國與外籍旅客，其經濟、文化、社會、心理背景各不相同，旅遊動機差異性也很大，故需求具多樣性且複雜。
- 8、從業人員的專業服務素養：服務業的特性是所有的活動都是藉由第一線的服務人員與客人的互動來完成，在過程中互動的好壞可以直接影響客人消費的意願，所以第一線服務人員對服務的成功與否，扮演決定性的關鍵角色。國際觀光旅館隸屬服務業，故其主要職責就是提供顧客完善的服務，故除了需要培訓從業人員具備專業素養之外，更需要培訓從業人員具有服務的熱忱與態度。

觀光產業發展與政府政策息息相關，政府於民國 90 年全面開放週休二日後，國人的旅遊風氣更加盛行，過去幾年政府推動與觀光相關的政策像是「二十一世紀台灣發展觀光新戰略」、「挑戰 2008-觀光客倍增計劃」、「推行國民旅遊卡」，甚至是「開放兩岸三通」與「離島設置觀光賭場」等政策議題，更是讓位居觀光旅遊體系中重要一環的國際觀光旅館，面臨更為激烈的競爭態勢，因此國際觀光旅館如何擴張既有的市場佔有率、進入新市場並且整合提升與客戶之間的關係，讓服務不再只是強調品質，更要創新，是目前落實面臨的重要課題。

第四節 淡水鎮歷史沿革與觀光導覽

淡水因為其特有的條件，在捷運通車之後，觀光產業已經成為事實。多年來經過許多的在地文化工作者對於淡水的文化推廣，淡水已經累積了相當豐富的文化資源，當然也包括了行動過程中所揭露的地方文化歷史經驗，以及對時勢所建構的新的文化行動力量與認知。這些屬於文化產業面的觀光資源，對於淡水居民而言，隨著發生於自己生活的環境空間中，其中更包含了許多共同的與個人的文化歷史經驗，這樣一點一滴的生活與歷史文化的演進歷程，慢慢的將淡水推昇建構成為一個能夠呈現出地方文化經驗的自然生活景觀。

在這樣一個既特殊又迷人的歷史記憶與自然風格中，研究者就以淡水的文化多樣性為基礎，結合相關的資料與個人，並參考淡水鎮志、淡水研究相關論文（卓姿旻，1998）、（蔡明學，2003）、（張文龍，2004）及淡水地區相關休閒遊憩專書（周治平，2001）、（馮文星，2001）等，進行實地調查與資料搜集。讓淡水的豐富資源，從原來紙本資料等的二手資訊，經由研究者直接探索式的調查研究，真正顯示出的一手資訊，用最新及最真實的面貌，來呈現在本文研究中，更加強本研究的實用性。

200萬年前，大屯火山群噴發，熔岩向四周流去，凝結後形成了一條條低緩的餘坡，看起來像是在安撫、照顧著淡水這片土地的大手（淡水古蹟園區，2007）。這五條如手指般的丘陵，就是淡水俗稱的「五虎崗」。五虎崗其實並不高，但平鋪於淡水河岸邊，就具備了制高點的優勢，當然也因此賦與了它們重要的軍事價值。您可以把左手伸出指向觀音山，手背向上，淡水河從小指指尖流向大姆指，大姆指就是第一崗，滬尾砲台位在指尖處；食指

是第二崗，以紅毛城為其所在；中指指的是第三崗於重建街、清水街一帶，最高處就在清水祖師廟；第四崗是無名指，就位於淡江大學處；最後小指指的是第五崗，就是淡水的聖本篤修道院。淡水河沿岸狹小的平地，使得淡水只好往五虎崗的山丘和谷地發展，這樣的地形優勢，除了帶給淡水多樣的人文與歷史風情，還有極具空間變化的聚落型態和多層次的自然生態表現，讓淡水有了「東方威尼斯」和「東方拿坡里」的美譽。

台北縣淡水鎮，地處於東經 121.16 度，北緯 25.10 度，在台灣의 西北方；北鄰三芝鄉，南以關渡和台北相接，西瀕台灣海峽，並與八里一水之隔。東西長 11.138 公里，總面積 70.6565 平方公里。淡水鎮行政區域劃分為 33 里，計有 562 鄰，民國 95 年 12 月底人口數十二萬九仟八佰九十八人（淡水鎮公所網站，2007）。淡水鎮境內除淡水河口狹小平原外，大屯山陵被覆淡水泰半，形成山城河港。河光山水，風景秀麗，自古為台灣八景之一，近日已成北台灣著名的觀光勝地。

四百多年前，在台灣這塊土地上的原住民族，他們過著農漁業並重、自給自足的簡單生活，直至 17 世紀初期，隨著新航線的發現，開啟了西方海上霸權國家競逐亞洲的領地，台灣因為地處亞洲大陸邊緣的海陸要衝，因此就登上了世界舞台，也使得海上霸權國家爭相競逐的寶地；西元 1626 年，西班牙人為了確保對東南亞的經營，最先佔領北台灣，並於 1629 年，選擇淡水做為帆船的中繼站及搜括物資的殖民地，且於淡水河口興建「聖多明哥城」（今紅毛城的前身）；1642 年荷蘭人為防止貿易路線被截斷，故北上擊退西班牙人，於 1644 年將聖多明哥城重建為更堅固的城堡，即現今的紅毛城（淡水鎮公所網站，2007）。

西元 1661 年，鄭成功登陸台南，驅逐荷蘭人，在淡水、基隆的荷蘭人見勢不可為，也陸續撤離台灣。總之，西、荷兩國在台統治了三十六年之久，當時駐兵約 500 人，常滿載貨物的西班牙船二十餘艘，同時進出基隆港，淡水和基隆一時成為華南和馬尼拉間的通商中心（淡水古蹟園區網站，2007）。

西元 1842 年鴉片戰爭之後，台灣的戰略地位及所蘊藏的自然資源又再度引起西方列強的重視，而淡水以其豐富的物產和廣大的市場更是西方列強注意的焦點；1858 年英法聯軍之役，清廷戰敗遂與各國簽訂天津條約，台灣開放通商及內河航運權，淡水港已成為國際通商口岸。1862 年 6 月 22 日正式開關徵稅。茶、樟腦、硫磺、煤、染料等土產的輸出和鴉片、日常用品的進口，不只使淡水成為全台最大之貿易港，也讓淡水躍升國際舞台（淡水古蹟園區網站，2007）。不僅英國人在紅毛城設領事館，各國洋行也都到淡水設行貿易，因此「年年夾板帆檣林立，洋樓客棧闐闐喧囂」，淡水進入黃金時代。淡水不但在貿易上獨佔鰲頭，也成為西方文化的登陸台灣的門戶。到了 1864 年淡水港更因為地理位置優異而躍升為主要通商口岸，綜理全台關務。至此各國商船紛來攘往，碼頭、商行、洋樓..等處處林立，淡水進入了最輝煌的時代。

1872 年馬偕博士也抵達淡水，六月一日即在其自寓開始醫療施診，馬偕博士首先倡導公共衛生，鼓勵民眾除草，通水溝，以減少傳染性蚊蟲的繁殖。並以此為其宣教、醫療和教育的根據地（滬尾文史工作室，1991）。西式醫院和新式教育得在淡水創設，對早期的台灣開通思想、啟迪民智均有深遠的影響。

1895 年中日甲午戰爭後清廷戰敗，日本正式統治台灣，此時淡水仍為重要的港口；後因日人大量開發淡水河上游的台北盆

地，以致淡水河道日漸淤積，大型商船進出不易，雖日人時加疏濬，強化港埠設施，也有重新築港的計劃，但終究無法挽回其命運，地位終於還是被基隆港所取代。淡水的經濟轉向以附近腹地的農漁業為主。雖然淡水商港繁華不在，但經過了這麼多種族的光輝洗禮，淡水這個充滿多元文化的小鎮，其文化地位自無法抹滅；在現今這個以文化觀光為導向的旅遊環境，淡水自當佔有相當重要的地位。

古時候「淡水」是一個地方的總稱，使用於淡水河口與淡水港，更早以前甚至是指整個台灣北部-『淡水廳』。淡水廳在福建布政司東南大海中水程五百餘里（竹塹之南嵌社福建閩安鎮遙對），水程計七、八更，六十里一更，約五百里（陳培桂，1984）。而「滬尾」即是村落名稱，後來「淡水」與「滬尾」並用，日本時代「淡水」才正式取代「滬尾」的名稱，而延用至今。但是日本時代的淡水郡，包含今之三芝、石門、八里等鄉鎮。「滬尾」一說為原住民「滬尾社」所在之地而得名，一說「滬尾」，即八里岔口，在淡廳北二百里，『府志』所云，淡水港是也；以碎石築圍海坪中曰「滬」，為漁民捕魚之所，村處其尾故以為名（陳培桂，1984）。

淡水的發展與台灣的歷史密不可分，來到淡水，不妨換個心情，以探索台灣的角度來遊玩淡水。那淡水要怎麼玩？可就有許多的說法了！有提出「古蹟、生態、河岸之旅」，也有「發現淡水之旅」，還有針對馬偕博士的「馬偕之旅」（台北縣政府文化局，2003），當然有許多值得我們探討的。

但是，就淡水本身獨特的多元文化與風格，古蹟、傳奇故事、淡水河自然生態、創意、藝術家、咖啡文化...，正如同您體驗淡水河的驚奇般，「淡水」隨時隨地給人不同的感覺與驚豔，「它」

是紓解與放鬆心情最佳的地點，更是方便親子共遊休憩的空間。
淡水的點點滴滴，不是一個阿給或是滿滿的晚霞就可以道盡說完
的，小鎮的魅力有時就藏在街道流動的氛圍中，有時就飄散在你
我擦肩的一瞬間，這些都需要您細細的品味咀嚼才能深刻感受到。

第五節 淡水地區觀光遊客遊憩需求類型

對於觀光遊憩的資料分類而言，為顧及旅客對於遊憩方向與內容的喜好不同，與來自不同地區旅客對於遊憩的需求方式...等，各有其對一趟旅程有不同之期待與想像，遊客們便依其心中的喜好，來選擇他所要去的休閒旅遊地區；依據交通部觀光局近年來對於外國來台旅客的調查資料顯示（見附表）：吸引旅客來台觀光因素依序為菜餚(62%)、風光景色(51%)、台灣民情風俗和文化(27%)、歷史文物(23%)、物品價格(21%)、距離居住地近(18%)、水果(17%)及夜間休閒活動(12%)（交通部觀光局，2005）。

本研究特別針對遊憩相關事項，依照遊客對於觀光遊憩的需求與方向，將運用各種方式所蒐集到的資料，將其區分為文化（配合台灣民情風俗和文化、歷史文物）、自然（配合風光景色）及美食（配合菜餚）三個類別以進行分類。

一、文化需求：

文化類別係以淡水多樣性的古蹟與歷史遺址（跡）...等，進行項目的區別與規劃。文化是不斷的累積與發展，在淡水河流域的環境生態中，不同時代人們的生活、聚落與產業逐漸交織成特殊的自然人文景觀，孕育出豐富多元的文化。

歷代祖先與過客留下的足跡以遺址、古蹟、歷史建築、古物、民俗與傳統藝術.....等形式留給我們，這些是珍貴的文化資產。古蹟的存在，不但成為歷史見證，增加我們的精神生活內容，它也可以活化、配合現代人的居住、休憩、展演及社區活動提供極優良的空間（李乾朗，2004）。淡水的歷史文化古蹟豐富，例如在淡水的國家一級古蹟—「紅毛城」；1629年以菲律賓群島為亞洲基地的西班牙人入據淡水，於河口北岸山丘上建一礮臺，稱「聖多明哥城」，做為臺北盆地貿易、傳教的據點（周宗賢，2005）。1641年，原先在台南一帶的荷蘭人北上，打敗西班牙人，接收「聖多明哥城」。荷蘭人從南洋運來大量石灰，挖出很深的地基，重新建成非常堅固的城堡，城名「安東尼堡」，就是今天「紅毛城」的主體（淡水深度旅遊，遠流臺灣館，2001）。由於當時台灣人普遍稱呼紅頭髮的荷蘭人為「紅毛」、「紅夷」，此城因而被民間稱為「紅毛城」迄今。座落於淡水埔頂的「紅毛城」，經歷過西班牙人與荷蘭人（荷西時期）的統治時期紅毛城綻放著耀眼的光芒；再來到明鄭時期，淡水是處犯人流放的地方，紅毛城也

連帶成了一座廢城。到了清領初期，台灣正式納入清朝版圖，紅毛城再度成為淡水河口防禦要塞，只是，清軍對它無過多經營。清末英法聯軍之役後，淡水開港，英國人租借紅毛城作為英國領事館使用，來到了英國領事館時期，英國人並在主堡東側興建領事官邸，紅毛城再度熱絡起來，成為和各國人士交流的地方。之後二次大戰爆發，日軍向英、美宣戰，台灣當時為日本人所統治，紅毛城的主人又換成日本人，又來到了日本統治時期，英國領事館因而封閉。戰後英國人重返紅毛城，直至中英斷交。爾後紅毛城又歷經許多波折，還曾經委託澳洲、美國代管，最終在 1980 年正式收歸中華民國（台灣）所有（淡水古蹟園區網站）。這樣多的國家歷史與文化，就這樣一點一滴的融入台灣淡水的「紅毛城」中；近四百年來台灣與世界的交流史，所呈現出來多元文化的風貌，就在淡水紅毛城的見證下，如舞台劇般一幕幕的上演著。

淡水在多年來的在地文化運動，許多關心歷史文化、暢議保存歷史文物的民間團體紛紛成立（如滬尾文史工作室、淡水文化基金會、淡水史田野工作室、淡水鄉土研究室...等），它們從早期的搶救小白宮（前清關稅總稅務司官邸）、穀牌倉庫（原英商嘉士洋行）古蹟指定、淡水街長多田榮吉故居（第一間裝設自來水管線的民宅）的歷史建築指定...等，均為淡水的歷史文化資產保存的重要推手；現再加上政府機構的用心耕耘（如台北縣政府文化局淡水古蹟博物館、淡水鎮公所...等），也將在淡水的歷史文化方面，留下重要的一頁。只是，這樣一個具有豐富歷史文化的小鎮，要如何將其推廣、發展，就有賴於遊憩資訊的整合與方便取得，才能真正的達到文化觀光、深度旅遊的目的。

二、自然需求：

淡水春天給人的感受是「風和日麗」，「大屯春色」或「觀音吐霧」等美景多半出現在此季，但春天的天氣變化無常，有時還會發生大寒現象，再來便進入雨量豐沛的梅雨季，梅雨季的氣溫較涼。到了夏天，西南氣流增強，而夏天特有的「午後雷陣雨」多半下在台北盆地，每至關渡一帶即止。夏季多颱風，淡水河流域因河口朝西北，每遇西北向的颱風，海水倒灌而入，造成嚴重水災。接著就進入「秋高氣爽」的秋季，但常有「秋老虎」現象。最後來到冬季，東北季風蒞臨大屯山系時，位於迎風區的淡水首當其衝，雨天雨量均多，因而較台北盆地為寒，冬季全台最低溫常出現在淡水。

遊憩地理要將觀光地域作完整的分析，屬於自然景觀的地景、地貌、地質、水文土壤、動植物分布所形成的生態...等；再加上自然地理環境的地形、氣候、生物等要素，完美的進行連結，能使遊客者產生許多的想像空間及環境美學；進而獲得精神上的享受與滿足。自然類別，就以淡水的自然環境為基礎，包括地形、地理、動植物、風光景色、交通、休閒農園...等，作為主要的區分。

在地理環境上淡水所處之地，正是大河奔流入海處的優越位置，使淡水擁有得天獨厚的自然資源，美景觀賞不盡，特別是紅樹林奇境：水筆仔、招潮蟹、彈塗魚、水鳥...等，以及附近水域悠遊來去的豐富漁類。淡水真是個既有趣又容易親近的自然景觀教室（遠流臺灣館，2001）。因此，淡水的自然生態環境，自是以紅樹林為主軸延伸；茂密生長在海邊的紅樹林，形成一道天然屏障，抵擋海浪對海岸的侵蝕，也可以阻擋強勁的海風，或把泥沙擋下，使海埔地擴大。紅樹林的根系可以淨化水質，也因此主要

生長及棲息地點幾乎都在鹹水與淡水的交會處（大海與河川交會）；紅樹林翠綠優美的樣子，以及棲息其中的鷺鷥、各式各樣的螃蟹、彈塗魚等，是很好的觀光資源，也是學生最好的戶外教室，更是學者專家研究大自然的好題材。

淡水竹圍至紅樹林地區的紅樹林，由水筆仔、彈塗魚、招潮蟹、水鳥等構成了典型的河口生態系。本區域於漲潮時約有三分之二的面積為半鹹水所淹沒，因水質鹽度呈週期性變化，以水筆仔為主要樹種。水筆仔(Kandeliacandel(L.)Druce)是紅樹科加藤樹屬的常綠喬木，基部膨大成板根，幹基又長出許多氣根成支持根，為胎生植物，具固土、防潮、護土等功效。水筆仔矮叢林佔全區40%，為此區主要之樹種。水筆仔為世界知名的紅樹科胎生植物之一，水筆仔的得名便因幼苗像是一枝枝懸掛的筆。從水筆仔開花、發芽、成熟、掉落、著根到成長的奇特過程，可以體會它在河口沼澤地這惡劣環境中巧妙的生存方式。本區域之水筆仔純林面積廣大，為水筆仔分布最北界全世界面積最大的一塊，河海交會口之紅樹林具有固土防潮等國土保安功能，而在此區由水筆仔、彈塗魚、招潮蟹、水鳥等構成之典型河口生態體系，更為生態教育與科學研究上極珍貴的資源。因此於民國74年中央明令編入「保安林」依據保安林管理辦法保護之，又於民國75年由農委會依文資法公告為自然保留區，予以更嚴密的法律保護（農委會林務局網站）。

淡水有著最豐富與多面向的自然環境景觀，包括大家熟悉的紅樹林自然生態景觀、漁人碼頭美麗的海岸景觀、淡水渡船頭周邊的河光山色...等，還有近年來休閒遊憩所流行的休閒農莊（如大屯花卉農場、興福寮生態綜合農場...等）；這些美麗迷人的自然

景觀也必需要進行資訊的傳遞、整合，近期也有許多關心淡水自然景觀的民間團體成立（如淡水河岸觀光發展協會、淡水鎮休閒農業協會...等），辦理了許多關於淡水自然環境及觀光產業的活動（如 2007 滬尾蘿蔔祭—淡水好彩頭、淡水櫻花大道...等），再加上政府機構的協助（如林務局紅樹林展示館、淡水鎮公所...等），也在淡水的自然生態景觀方面，增加了更多遊憩的可能性。這樣一個具有美麗景觀、自然生態的小鎮，更需要藉助於遊憩資訊的整合與旅遊路線的連結，才能達到淡水自然生態旅遊的目的。

三、美食需求：

「民以食為天」，這表示人民的生活離不開飲食；台灣의 飲食種類多樣且豐富，是非常具有特色及代表性的。不管是針對國內或國外的觀光客，台灣的美食，絕對是最佳選擇。依據交通部觀光局近五年的數據顯示，吸引旅客來台觀光因素，菜餚（美食）每年調查都名列第一，分別是 2001 年的 58%、2002 年的 51%、2003 年的 58%、2004 年的 48% 以及 2005 年的 62%（交通部觀光局，2005）。這充分顯示出「美食」在休閒遊憩這個範疇中所不可或缺的。對於淡水而言，美食（小吃）更是豐富的不勝枚舉，有以油豆腐配合著魚漿封口的著名小吃--淡水阿給，也有魯的不能在小，又 Q 又香的—阿婆鐵蛋，更有著配合漁港漁獲的—淡水魚丸、淡水魚酥、淡水蝦卷...等，都是著名又吸引人的小吃。因此本研究在飲食類別方面，先以淡水著名小吃及一些傳統名店做為第一階段的資料收集，之後再以廣面的方式進行資料收集，以確實分類，利於之後系統進行相關查詢之使用。淡水和基隆港都是台灣北部最早的通商口岸，在地理位置來說，由於淡水港主控臺北盆

地航運的主要出入口，因此地位較為重要；不過自從港口淤積，淡水港航運日漸凋零，於是淡水逐漸從第一大港變成了漁港。但也因位於河流入海處，水質鹹淡參半，非常適合魚類繁殖，再加上附近沿岸地形曲折多變又有洋流交會，自古就是漁獲豐富的水域，也是台灣重要漁場之一（張尊禎，1999）。淡水漁港漁獲量大，以致於供過於求，捕來的漁貨除了在市場販賣外，更延伸出許多附加產品，如魚乾、魚酥、魚丸等。魚丸要做得好吃，主要食材要新鮮；如要有又Q又脆的口感，必需維持在低溫下製作(0~5度)，早期皆是純手工製作，所以魚丸的製作過程是非常艱苦的，即使在寒冷的冬天中，雙手仍需埋在冰冷的魚漿內，才能揉捏出一顆顆飽滿又厚實的魚丸。在冰冷的寒冬，喝上一碗淡水道地的魚丸湯是最好的享受，餡料紮實、多汁味美是淡水魚丸的特點，咬下去的那種口感與嚼勁是一般魚丸所無法比擬的；若再配上一個剛出爐熱騰騰的包子，這是到淡水另一種不同飲食文化的體驗，真會令人回味無窮。淡水有著最豐富與多元的美食與小吃，再加上因為觀光業發達而從各地到淡水來經營的連鎖加盟飲食店...等，淡水的美食可以說是達到空前的迷人，自然也吸引了許多饕客來到淡水一遊。特別又因為大眾捷運系統，更方便往來淡水，因此淡水的小吃可說是聲名遠播。但是淡水的觀光要的是更能吸引人的東西，除了將現有淡水小吃、食物...等，強化其觀光宣傳的行銷包裝之外，另一方面也更要注重觀光整合及遊憩的連結性，這樣才能讓這一個具有豐富美食、地方小吃的小鎮，更能達到來淡水吃小吃的遊憩目的。

第三章 市場可行性分析

就像許多歷史城鎮與老街一樣，「觀光產業」是一種普遍的期待，希望藉由「觀光」目標的設定，將在地文化資產發展成為新地方產業，讓文化資產可以成為生活世界中可以享用的資源。淡水因為特有的條件，在捷運通車之後，觀光產業已經成為事實。歷經多年來的在地文化運動，淡水已經累積豐富的文化經驗，包括行動過程中所揭露的地方文化歷史經驗，以及對時勢所建構的新的文化行動力量與認知。對於淡水居民而言，隨著發生於生活空間中的文化歷程，這些個別的都市空間中的文化歷史經驗，已經建構成為一個呈現地方經驗的都市文化地景。因此，關注於在地文化經驗的在地運動不只是為了成就觀光產業，而是整個地域社會活化的一部份，但也讓觀光產業因此而受惠。對於淡水而言，發展觀光已是既定的事實與趨勢，要結合淡水各面向的觀光資源，就必須依靠足夠的觀光遊憩設施；將淡水最豐富的人文景觀、自然生態風貌及著名的在地美食結合在一起，充分運用其觀光優勢進行遊憩點的互相連結，讓遊客在淡水可以多留半天，甚至多留一、二天，來進行相關的遊憩活動。讓到淡水的遊客可以充分的觀光旅館的休憩設施，進行一日以上的行程規劃，來讓他們的旅遊行程充滿知識、充滿快樂及充滿回憶。達到推廣遊客到淡水來進行觀光遊憩的目的。本章將根據前揭文獻研究成果及淡水觀光遊憩功能多元化發展趨勢，透過對觀光遊憩及住宿等市場分析後，預估未來產業發展趨勢與本案競爭優勢，探討於淡水地區設置國際觀光旅館之市場可行性。

第一節 旅遊市場分析

一、國外來台旅遊遊客屬性與旅遊型態分析

1、來台旅客人數：在來台旅遊人次部分，依交通部觀光局「觀光統計年報」檢視自 83 年起至 95 年來台旅客狀況，由 83 年的 2,127,249 人次，增加到 91 年的 2,977,692 人，92 年因為發生 SARS 的原因，降至 2,248,1171 人次，但是 93 年又回升至 2,950,342 人次，94 年突破 300 萬人次，95 年更達到 3,519,827 人次。可知國際觀光旅客來台人數，是維持成長的趨勢，平均成長率約 5.04%。

2、來台旅客國家：95 年國外主要來台客源仍以亞洲地區國家為主，總計 2,821,920 人次，占 80.17%。依序為被日本(1,161,489 人次)、港澳地區(431,884 人次)、美國(394,802 人次)、韓國淡水鎮漁人碼頭公有土地(196,260 人次)、新加坡(184,160 人次)、馬來西亞(115,202 人次)；以成長率分析，亞洲地區(+5.33%)為最高，其次為美洲(+0.85%)及歐洲(+0.16%)有小幅成長。

- 3、來台旅客目的：在來台旅遊目的部分，依據 95 年來台旅客目的統計，最主要目的為觀光約占 42.91%，其次為以業務為目的約占 26.99%，相差約 15.92%。來台旅客中男性旅客人數占 58.98%，女性人數占 41.02%。就主要目的而言，觀光目的旅客以「參加旅行社規劃的行程，由旅行社包辦」者為主，占 49.55%(較 94 年減少 10 個百分點)；而業務目的旅客以「請旅行社代訂機票及安排住宿」者為主，占 47.76%(較 94 年增加 32 個百分點)；國際會議或展覽目的旅客則以「自行來台灣，抵達後未曾請本地旅行社安排活動」者為主，占 45.97%(較 94 年減少 34 個百分點)。
- 4、來台旅客住宿偏好旅客以住宿「國際觀光旅館」為主，對投宿旅館的整體滿意度為七成五。受訪旅客在臺主要住宿於旅館(每百人次有 87 人次)，其中住宿旅館類型依序為國際觀光旅館(每百人次有 59 人次)、一般旅館(每百人次有 34 人次)、觀光旅館(每百人次有 13 人次)；住宿地點依序為臺北(每百人次有 77 人次)、高雄(每百人次有 12 人次)等，而住宿旅館每日房價以「45-未滿 90 美元」(占 38.00%)最多，其次為「90-未滿 135 美元」(占 32.59%)、「135 美元以上」(占 19.89%)。
- 5、來台旅客停留天數與消費：根據觀光局之統計顯示，國外來台旅客在台平均停留天數從民國 80 年之後，一直維持在每一旅客 7~8 日左右，民國 95 年為 6.92

夜(較上年減少 0.18 夜)。另外，台灣之觀光外匯收入大致上呈現成長的趨勢，在民國 91 年為 45 億 8,400 萬美元，92 年因為 SARS 的關係降為 29 億 7,600 萬美元，93 年又回升至 40 億 5,300 萬美元，94 年為 49 億 7700 萬美元，95 年為 51 億 3,600 萬美元。95 年受訪旅客在臺平均每人每日消費為 210.87 美元，較上年同期成長 1.62%，其中以旅館內消費所占比例最高(占 44.74%)，其次為購物費(占 23.02%)、旅館外餐飲費(占 12.67%)等。以目的別分析，觀光目的旅客(每人每日 245.47 美元)高於業務目的旅客(每人每日 194.10 美元)與國際會議或展覽目的旅客(每人每日 197.45 美元)。由主要市場分析，以日本旅客(每人每日 264.83 美元)在臺消費為最高；進一步由購物費觀察，則依序以日本(每人每日 65.44 美元)、韓國(每人每日 56.46 美元)、香港.澳門(每人每日 48.62 美元)、馬來西亞(每人每日 37.11 美元)及新加坡(每人每日 31.79 美元)在臺購物花費較多。另 95 年大陸觀光團體旅客在臺平均每人每日消費為 243.95 美元，其中以旅館內消費所占比例最高(占 41.80%)，其次為購物費(占 32.77%)。

6、台旅館觀光主要因素：「菜餚」與「風光景色」為吸引旅客來臺觀光主要因素。吸引旅客來臺觀光因素依序為菜餚(每百人次有 54 人次)、風光景色(每百人次有 49 人次)、距離居住地近(每百人次有 20 人次)、歷史文物(每百人次有 17 人次)及臺灣民情風俗和文化(每百人次有 17 人次)。由主要客源市場觀察，吸引日

本、香港、澳門旅客來臺觀光主因為「菜餚」；吸引美國、新加坡、韓國、馬來西亞、歐洲、紐澳及大陸觀光團體旅客來臺觀光主因為「風光景色」。

7、來台旅客旅遊動向分析調查中顯示，「臺北」為旅客最主要遊覽及喜愛的縣市。主要遊覽縣市依序為臺北(每百人次有 63 人次)、花蓮(每百人次有 8 人次)、高雄(每百人次有 8 人次)等。「夜市」、「故宮博物院」、「臺北 101」及「臺灣民主紀念館」為旅客主要遊覽景點。主要遊覽景點依序為「夜市」(每百人次有 41 人次)、「故宮博物院」(每百人次有 27 人次)、「臺北 101」(每百人次有 25 人次)及「臺灣民主紀念館(中正紀念堂)」(每百人次有 21 人次)等。其中，「淡水」亦在主要景點排名前 10 名之內(每百人次有 5.56 人)。到訪觀光客倍增計畫旅遊線旅客則以遊覽「北部海岸旅遊線 1」(每百人次有 26 人次)最多，「花東旅遊線」(每百人次有 8 人次)次之。受訪旅客遊覽景點中以「太魯閣、天祥」(喜歡比例為 62.24%)最獲喜愛，其次依序為「墾丁國家公園」、「阿里山」及「九份」，喜歡比例在 41% 以上。由來臺目的及主要市場觀察，觀光、業務目的及美國、新加坡、韓國、歐洲旅客最喜歡景點為「太魯閣、天祥」，景點「淡水」亦在排名 10 名之內。受訪旅客在我國期間參加活動以購物(每百人次有 60 人次)者最多，其次依序為逛夜市(每百人次有 49 人次)、參觀古蹟(每百人次有 38 人次)、按摩指壓(每百人次有 17 人次)、泡溫泉浴(每百人次有 17 人次)、冒險旅

遊或生態旅遊(每百人次有 11 人次)及「夜總會、PUB 活動」(每百人次有 11 人次)等。



二、國外來台旅遊遊客屬性與旅遊型態分析

1、國民旅遊特性分析：綜合歷年國人旅遊狀況調查結果，分析國內觀光旅遊業市場需求概況摘要如下：

(1)國內旅遊人次分析：依據「94年國人旅遊狀況調查」得知94年國人國民旅遊(12歲以上)次數計達92,610,100旅次，較93年下降15.3%。94年12歲以上國民至少曾從事1次國內旅遊的比例為91.3%，較93年增加1個百分點。94年各季平均每人國內旅遊次數均較93年為低，進一步觀察可能係因2、3月寒流接連來襲、3月份在嘉義發生屏東大同國小畢業旅行車禍事件、612水災、7-9月份颱風災害及物價上漲(94年消費者物價漲2.30%)等影響所致。94年全年平均每人國內旅遊次數為4.78次(低於與93年的5.70次)。

(2)遊客屬性分析：依據調查結果顯示，以年齡觀察，旅客之平均年齡為37歲；以職業觀察，國內旅客以學生(17.0%)、服務及售貨人員(14.2%)、家庭管理(13.5%)較多。

(3)旅遊方式：民眾在國內的旅遊方式大多數採「自行規劃行程旅遊」(占89%)，以其他旅遊方式旅遊者則均低於5%。

(4)旅遊型態分析：94年國人以利用週末、星期日從事國內旅遊者(占58%)最多，利用平常日者(占26%)次之。顯示民眾多利用既有之假日進行國內旅遊。另以旅遊目的觀察，民眾出遊大多以「觀光、休憩、度假」(占71%)為目的，其中因「純觀光旅遊」(占56%)目的出遊者最多，其次依序為「探訪親友」、「健身運動度假」、「宗教性旅行」、「生態旅遊」等。

(5)停留時間(旅遊天數)：國內旅遊天數以1天者(占64%)最多，較93年增加3個百分點；94年平均每人每次旅遊天數為1.64

天，和93年的1.65天無顯著差異。

(6)遊客來源與旅遊地分析：依觀光局所做的調查，國人選擇旅遊地區會比較偏向於距離近的地方，以台灣本島而言(金馬地區除外)，居住地與所從事的旅遊地點為同一區域的比例較高，如北部地區往北部地區的比例為64.2%。

(7)旅遊時交通工具：依調查結果顯示，旅客旅遊時主要利用交通工具為自用汽車，其次依序為遊覽車、機車、火車及公(民)營客運等。

(8)住宿與消費型態：據調查顯示，94年國內旅次以當日來回者(占64%)最多，其次依序為住宿旅館(占17%)、親友家(占13%)及民宿(占4%)，而選擇其他住宿方式的比例均低於2%。94年國人國內旅遊支出為新台幣1,926億元，占GDP1.7%，依據調查估算結果，94年國人國內旅遊每人每次平均花費為新台幣2,080元，各項花費支出由高至低依序是餐飲、交通、購物、住宿及娛樂費用。另94年國人在國內旅遊(有過夜且有支付住宿費的旅客)平均每人每日旅遊花費為3,262元；而有過夜且有支付住宿費的旅客每人每次國內旅遊費用為新台幣4,908元。

(9)遊憩活動型態：而民眾喜歡的遊憩活動在各旅遊地區亦顯現其區域特色：北部地區遊客以喜歡「逛街、購物」及「品嚐當地美食、茗茶、喝咖啡」活動為主；中部地區遊客以喜歡「露營、登山、森林步道健行」及「觀賞動、植物」活動為主；南部地區遊客以喜歡「觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布」及「露營、登山、森林步道健行」活動為主；東部地區遊客則以喜歡「觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布」及「泡溫泉、做spa」活動為主。

(10)旅遊據點、各類型國家風景區及旅遊線到訪比例就到訪景點排名，則以淡水的到訪比例(5%)最高，其次是墾丁海水浴場(2%)及國立海洋生物博物館(2%)；平均每旅次到訪據點數為1.56個。國家風景區以參山、日月潭及東部海岸國家風景區到訪比例(4%及3%)最高；套裝旅遊路線以北部海岸旅遊線到訪比例(8%)最高。

(11)北海岸地區及淡水漁人碼頭遊客人次分析：根據臺北縣統計要覽，顯示臺北縣觀光遊客從93年遊客人數為13,631,243人次，增加至95年的14,029,272人次，成長了1.029倍。由交通部觀光局近五年(民國91~95年)所發布之台閩地區主要觀光遊憩區旅遊人次統計數字觀之，近五年間北海岸地區鄉鎮的主要觀光遊憩區中，海岸型風景遊憩區的遊客人次呈現持續蓬勃發展中。另根據觀光局國人旅遊狀態調查資料顯示，淡水自89年起一直名列全國觀光10大熱門景點之前2名，可見其為民眾嚮往之休閒度假勝地，相對也帶動漁港功能多元化後的淡水漁人碼頭發展，從遊客數量方面來看，在跨港大橋及魚貨直銷中心落成後，依據統計資料可看出92~95年遊客量，每年觀光人次

從67萬人次大幅成長至154~220萬人次。而95年整個淡水鎮境內的主要觀光遊憩據點之遊客人次總計為4,745,729人次，淡水漁人碼頭遊客人次即占淡水鎮境內主要觀光遊憩據點遊客人次的32.44%，亦即占有臺北縣主要觀光遊憩區遊客人次的10.97%。淡水漁人碼頭的淡旺季區別並不明顯，主要集中於4~11月，平均旺季約為6個月，截至95年為止，遊客人次約為154萬人次，惟近年來成長趨勢緩慢，略有下滑之現象。

三、淡水漁人碼頭遊客之遊憩行為分析

為瞭解淡水漁人碼頭之遊客遊憩行為特質，本研究參考張文

龍(2005)「淡水漁人碼頭遊憩行為與效益之分析」研究成果，其針對到淡水漁人碼頭遊玩的遊客為主要對象，進行實地問卷調查，調查日期為民國94年1月至3月間，共發出234份問卷，回收有效問卷208份(有效回收率88.89%)，研究成果歸納如下：

(1)遊客特性

- A. 居住地區：受訪遊客以臺北縣最多，為25.48%，其次為台北市及基隆市，分別為21.15%及12.50%。顯示前來淡水漁人碼頭旅遊之遊客以北部區域為主。
- B. 性別年齡與婚姻狀況：受訪遊客中以男性比例稍多：(51.44%)，女性為48.56%；年齡以21~30歲最多，占35.58%，其次為20歲以下及31~40歲者，分別占21.63%及19.71%，41~50歲的亦占有18.27%，平均年齡為31.13歲，可知到淡水漁人碼頭遊玩的遊客以壯年居多，且遊客的年齡層分佈很廣。受訪者家庭狀況以未婚最多(占63.94%)，已婚，而其中已婚最小子女年紀在6~18歲最多，占已婚人數50.7%。
- C. 教育程度與職業；受訪遊客之教育程度以大學/大專最多(占51.92%)，其次為高中(職)(占28.37%)、碩士/博士(占10.10%)。職業類別以學生與商業最多(分別占30.77%及17.79%)，其次則為服務業(占12.50%)、教師(8.65%)與工業(8.17%)，由此可知到淡水漁人碼頭遊玩遊客的性別與職業分佈得很平均。
- D. 家庭月收入：受訪者每月收入以1.5萬元最多，為33.17%；其次為2.5萬~3.5萬元及4.5萬~6萬，一樣占16.35%。全家每月總收入以5~7萬元最多，為23.08%，其次是10~20萬元、4~5萬元及7~10萬元，分別為

19.23%、15.38%及13.94%。

(2)遊客旅遊經驗

- A. 旅遊頻度：在208位受訪遊客中，其中在過去一年平均到淡水漁人碼頭次數以一次最多為49.04%，其次為兩次為23.56%，一年旅遊三次以上合計亦有27.4%，平均年旅遊次數為1.94次。顯示淡水漁人碼頭在休閒旅遊上仍有成長的空間。
- B. 旅遊型式：遊客安排至淡水漁人碼頭旅遊之型態，多為與家庭成員同行居多為44.36%(其中配偶及子女占25.29%，父母或親戚19.07%)，其次是男、女朋友為22.57%。
- C. 旅遊目的：旅遊目的以專程度假最多為67.31%，次為順道為23.08%，顯示前往淡水漁人碼頭遊玩的遊客多以專程從出發地到此遊玩為主。
- D. 旅遊之交通工具：受訪者所前往本區旅遊所使用之交通工具以家用汽車占半數以上為54.33%，其次為大眾運輸為25.96%，再次為遊覽車為12.02%，顯示淡水漁人碼頭為北海岸旅遊線中之一個節點，多數遊玩北海岸旅遊線的遊客仍以自用車為主要到訪交通工具，此亦容易形成假日交通堵塞、停車需求增加等課題，未來於各項旅遊設施規劃建設之際亦需同時考量大眾運輸系統之安排與推廣。
- E. 車程時間及停留時間：受訪者到淡水漁人碼頭所花的平均交通時間為2.69小時，所花交通費用平均為445.3元，顯示到淡水鎮淡水漁人碼頭遊玩的遊客目前仍以北部地區民眾為主。受訪者在淡水漁人碼頭內平均停

留時間為3.2小時，且在當地消費金額為510.3元，顯示多數受訪者到淡水漁人碼頭主要是吃海鮮與欣賞美麗風景，其相對於搭乘娛樂漁船釣魚的興趣較低。

F. 旅遊動機與體驗分析：此次調查結果顯示，至淡水漁人碼頭遊憩之遊客旅遊動機之平均值以「為了放鬆心情，減輕工作壓力」為最高(4.23)，其次「為了遠離嘈雜的都市，享受寧靜的大自然環境」平均為4.13，第三為「為了度假休息，改變自己的生活步調」平均為4.10。另外，平均值在4以上尚有「為了與朋友分享感情，加深友誼」、「為了接近大自然，欣賞到海濱及夕陽優美的風景」及「可提供自然佈道、悠閒的休憩空間」等。來遊後滿意度之平均值仍以「為了放鬆心情，減輕工作壓力」為最高(4.17)，其次「可提供自然步道、悠閒的休憩空間」平均為(4.16)，第三為「有提供寬敞的戶外活動場所」平均為(4.12)。另外，平均值在4以上尚有「為了與朋友分享情感，加深友誼」、「為了遠離嘈雜的都市，享受寧靜的大自然環境」、「為了接近大自然，欣賞到海濱及夕陽優美的風景」、「為了度假休息，改變自己的生活步調」及「有特殊的自然景觀」等。

第二節 旅館市場分析

台灣地區旅館可分為觀光旅館與一般旅館，依照「觀光旅館業管理規則」規定，觀光旅館又可分為國際觀光旅館與一般觀

光旅館。為瞭解基地未來開發旅館之可行性，以下針對台北地區觀光旅館之市場狀況、台北地區相關競爭旅館案例及未來可能發展趨勢加以分析，以作為未來本基地開發規劃之依據。

一、台北地區觀光旅館市場分析

1. 觀光旅館規模

(1) 臺北市：根據觀光局統計資料，截止96年7月為止，臺北市之觀光旅館屬國際級觀光旅館共有25家，屬一般觀光旅館者則有9家，合計觀光旅館共有34家。國際級觀光旅館提供客房數8,286間，一般觀光旅館則有1,268間客房，合計共有9,554間客房供旅客使用。以旅館規模分析時，台北市國際觀光旅館以小型規模(提供客房數300間以下)國際觀光旅館為主，計有15家，中型規模(提供客房數300~600間)國際觀光旅館居次，計有7家，大型規模(提供客房數600間以上)國際觀光旅館則屬少數，計有台北君悅大飯店、台北寒舍喜來登大飯店及福華大飯店3家。而在觀光旅館方面，均以提供客房數300間以下的觀光旅館為主。由觀光旅館所在區位而言，目前以台北市中山區為旅館主要分布所在，此似乎與國際觀光客(特別是日本觀光客)來台觀光活動之偏好有關。

(2) 臺北縣：臺北縣目前並無國際觀光旅館，僅有4家一般觀光旅館，共提供客房數計有274間。臺北縣的一般觀光旅館均為小型規模，其中，位於風景區的觀光旅館以提供60間以下為主。由所在區位而言，以新店市為觀光旅館主要分布所在，此與北縣景點碧潭風景特定區有關。

2. 住用率及平均房價

(1) 臺北市：由台北地區國際觀光旅館客房住用率分析時，

則在民國95年整體而言，臺北市國際觀光旅館平均住房率為74.96%、平均實收房價約為3,801元；一般觀光旅館的平均住房率為76.68%、平均實收房價約為1,986元。整體觀光旅館平均住房率為75.18%、平均實收房價約為3,565元。

(2)臺北縣：臺北縣一般觀光旅館平均住房率為54.89%、平均實收房價約為2,710元。

3. 客源分析

- (1) 臺北市：根據民國95年觀光局的統計資料，臺北市國際觀光旅館的全年住宿旅客達3,200,421人次，一般觀光旅館全年住宿旅客有599,623人次，總計臺北市觀光旅館的全年住宿旅客共達3,800,044人次。以台北君悅大飯店、台北喜來登大飯店、福華大飯店、圓山大飯店、晶華酒店依次為住宿人次最多的前五名，其年住宿旅客人次皆超過21萬人次。臺北市的國際觀光旅館住宿旅客中，個別旅客性質者高於團體旅客，其人次占比分別為58.17%及41.83%；而一般觀光旅館住宿旅客中，以團體旅客性質者比重較高，個別旅客與團體旅客人次占比分別為

29.58%及70.42%。整體觀光旅館個別旅客與團體旅客人次占比則分別為53.66%及46.34%。如下表所列，台北老爺大酒店、亞都麗緻大飯店、西華大飯店、福華大飯店、六福皇宮、神旺大飯店、歐華酒店等旅館較偏向個別旅客的經營，其占比皆在80%以上。而麒麟大飯店、豪景大酒店、第一大飯店、三德大飯店、台北凱撒大飯店、天成大飯店等旅館則以團體旅客的經營為主，占比皆在75%以上。臺北市的國際觀光旅館客源經營相當仰賴外籍旅客，平均外籍客可達84.67%，本國籍僅占15.33%；一般觀光旅館客源經營亦仰賴外籍旅客，平均外籍客亦可達82.13%，本國籍僅占17.87%。其中，國際觀光旅館尤以日本籍旅客的34.89%最多，次之的為亞洲籍旅客，占18.71%；一般觀光旅館亦以日本籍旅客的35.86%最多，次之為華僑，占23.88%。各家旅館的目標客源規劃不盡相同，台北老爺大酒店、國王大飯店、三德大飯店、富都大飯店、華泰王子大飯店、國賓大飯店、亞士都飯店、慶泰大飯店等著重日本籍旅客的經營；六福皇宮、遠東國際大飯店、台北君悅大飯店以亞洲籍及北美籍旅客為主；華華大飯店、國聯大飯店其住宿旅客中有六成以上為本國籍旅客；另外，美麗信花園酒店為配合「觀光客倍增計畫」之新加入的平價旅館BOT案，住宿旅客中以日本籍、本國籍及亞洲籍旅客為主。

- (2)臺北縣：臺北縣一般觀光旅館的全年住宿旅客有60,784人次。以位於中和市的福朋喜來登飯店的住宿人次最多，年住宿旅客人次約為4萬人次。臺北縣的一般觀光旅館住宿旅客中，以個別旅客性質者比重較高，個別旅

客與團體旅客人次占比分別為82.05%及17.95%。臺北縣的一般觀光旅館客源經營相當仰賴本國籍旅客，平均本國籍旅客達53.33%，外國籍占46.67%。其中，國際觀光旅館以亞洲籍旅客15.87%最多，次之為北美籍旅客，占11.67%。

4.住宿與餐飲收入分析

(1)臺北市：旅館住宿收入與旅館客房數、住用率、平均實收房價有關，觀察臺北市的國際觀光旅館客房數多介於200~450間，其中以台北君悅大飯店856間最多，其房租收入亦居台北地區之冠；一般觀光旅館客房數多介於

100~200間，其中以六福客棧230間最多。總體而言，臺北市各國際觀光旅館的房租收入約占總收入的27%~78%，其間之差異頗大，平均值約為42.54%；一般觀光旅館的房租收入約占總收入的24%~97%，平均值約為46.23%。餐飲收入一向為擁有高知名度的國際觀光旅館的重要收入項目之一，營運較佳者，其收入甚至可大於住房收入的1.5倍以上，如兄弟大飯店、國賓大飯店等，整體而言，國際觀光旅館的餐飲收入約為住房收入的1.03倍，一般觀光旅館餐飲收入則略低於住房收入，僅0.60倍，全體觀光旅館的餐飲收入與住房收入比重則為1:1。顯示餐飲收入已成為臺北市國際觀光旅館除住房收入外之最重要的收入項。

(2)臺北縣：臺北縣的一般觀光旅館客房數以60間以下居多，其與位於風景區有關，僅一家位於中和市屬商務型觀光旅館為126間最多，房租收入亦居臺北縣之冠。總體而言，臺北縣一般觀光旅館的營收以房租收入為主，約占總收入的46%~96%，平均值約為56.50%。

二、台北地區一般旅館及民宿市場概況

根據民國96年8月觀光局的統計資料，台北市合法營業中的一般旅館共有306家，房間數約提供12,286間，臺北縣合法營運中的一般旅館共有217家，房間數約提供7,844間，總計台北地區合法營運中的一般旅館共有523家，房間數總計有20,130間。在民宿經營方面，台北市區無合法營運民宿業者登

記，臺北縣合法營運民宿業者計有51家，房間數約207間，總樓地板面積為1,314.16平方公尺。

三、淡水、八里暨北海岸地區旅館市場分析

本研究標的位於淡水鎮境內，位處北海岸旅遊線上，為瞭解住宿市場於北海岸地區的競爭態勢，茲針對淡水鎮及其周邊鄉鎮(包括八里鄉、三芝鄉、石門鄉、金山鄉及萬里鄉)的一般旅館及民宿供給之數量、價位進行整理，以作為本計畫進行未來市場定位之參考。依表統計結果，一般旅館部分，淡水鎮計有13家，699間客房，為北海岸地區一般旅館家數最多之鄉鎮，多設置於省道台2線沿線，房價分佈從700~11,250元不等，次多一般旅館分布之區域為萬里鄉，計有6家，424間客房，房價分佈從1,280~29,700元不等。旅館設置地點可能與北海岸主要遊憩景點分布區位有關，如淡水老街、淡水漁人碼頭、翡翠灣海水浴場及野柳風景區等。在民宿經營方面，淡水鎮境內僅有1家，5間客房，非主要北海岸地區民宿供給市場，主要民宿供給市場為三芝鄉，計有8家，24間客房，總樓地板面積為482.33平方公尺，房價分佈從1,300~11,000元不等，次為萬里鄉，計有6家，17間客房，總樓地板面積為488.67平方公尺，房價分佈從1,000~2,500元不等。民宿供給主要與大屯山的自然景致、櫻花、農產筴白筍有關。

第四章結論與建議

- 一、外國旅客來台人數呈現成長趨勢，且以觀光比例最高(占42.91%)；平均停留夜數約為6.92夜；來台觀光旅客以住宿「國際觀光旅館」為主，每人每日旅館消費支出為94.34美元/日；五成觀光目的旅客來台旅行方式為「參加旅行社規劃的行程，由旅行社包辦」；來台觀光的主要因素為菜餚、風光景色；臺北為旅客最主要遊覽及喜愛的縣市；主要遊覽景點依序為夜市、故宮博物院、臺北101及台灣民主紀念館(中正紀念堂)；到訪觀光客倍增計畫旅遊線旅客則以遊覽「北部海岸旅遊線」最多，顯示淡水位處北部海岸旅遊線一環，就興建國際觀光旅館規劃而言，已具有相當之區位與觀光市場優勢，未來著重於針對主要客層旅客規劃多元之套裝行程，結合淡水水岸山城的觀光資源，以吸引更多遊客來台觀光，提高重遊意願。
- 二、國內旅客之旅遊率呈現逐年上升之趨勢，且旅遊目的以「觀光、遊憩、度假」為主，顯示未來本基地發展觀光遊憩事業時，國內旅客客源之拓展具有一定之潛力。此外，由於國內旅客之年齡以20~39歲之比例最高，且在職業部份以學生為主，最喜歡的遊憩活動北部地區遊客以喜歡「逛街、購物」及「品嚐當地美食、茗茶、喝咖啡」活動為主，未來除持續善用地方特色資源外，應開拓其他多元遊憩活動，增加客源。國內旅客於國內旅遊中選擇旅遊地會比較偏向距離近的地方，且以當日來回者最多，占64%，其次為住宿旅館占17%。國內旅客平均每次旅遊天數為1.64天。以到訪據點分析，由於臺北縣具有山林景觀、海洋遊憩與淡水河流域等自然觀光遊憩資源，及豐富的人文(古蹟、藝術文化、原住民、民俗節慶)、

觀光休閒產業、公民營風景區及遊樂區，加上可與台北市都市型觀光相輔相成，自實施周休二日以來，已成為最具觀光發展潛力的地區，其中，以海岸型風景遊憩區遊客人次成長最快，淡水更是自89年起一直名列全國觀光10大熱門景點前2名，可見其為民眾嚮往之休閒度假勝地，相對也帶動漁港功能多元化後的淡水漁人碼頭發展。旅遊支出中，國內旅客於國內旅遊每人每次平均花費為新台幣2,080元，另有在過夜且有支付住宿費的旅客中，平均每人每次平均花費為新台幣4,908元，以住宿、餐飲及交通支出比例較高，平均花費在住宿方面約為新台幣1,673元。另根據張文龍(2005)調查研究成果，顯示淡水漁人碼頭基於其所處淡水河口區位特性，遊客以專程度假者為最多，約占六成七，且旅遊型式多為與家庭成員同行居多。淡水漁人碼頭以提供自然步道、悠閒的休憩空間、寬敞的戶外活動為主，遊客平均停留時間約為3.2小時，在當地消費的金額為510.3元，未來除應持續美化漁港基礎設施外，增加多元活動或夜間活動，以延長遊客停留時間與增加遊客願付價格。

三、淡水開發招國際觀光旅館，可提升之「經濟效益」及「社會效益」如下：

1、經濟效益分析：經濟效益係指公共建設之產出及使用，對整體社會產生之效益。

(1)就業機會增加：興建期間將提供營建業、商業、服務業等工作機會，而於營運期間，亦將帶來許多直接及間接的就業機會。

(2)創造國民所得。

(3)其他就業效益：建設興建及營運期間，相關投資、消

費等經濟活動，可增加工作機會，產生就業效益。預期除公共建設本身衍生的就業機會，另淡水漁人碼頭的遊客可增加搭乘淡水河藍色公路及娛樂漁業漁船旅遊消費，預期可帶動淡水地方經濟發展，創造漁民與居民的就業機會。

(4)土地價值提升效益：促進鄰近地區的土地使用與價值，拉近區域經濟之差距，促進地方繁榮，提振觀光事業，使淡水第二漁港於觀光遊憩市場中更具競爭力。

(5)擴大內需帶動經濟成長：公共投資增加係透過經濟學上所謂的「乘數效果」使產出增加。政府公共投資支出增加一塊錢，將使得國家整體產出獲得1.17元的成長。預估本開發案(以方案一為例)之民間投資總額以總興建成本(不含利息資本化前)而言，約新台幣15億元。因此，未來本開發案投資所增加之社會總產出金額將可望對總體經濟發展產生一乘數效果，而使投資效益成現倍數成長，將有助於國民所得水準的提升，並創造地方繁榮與發展。

(6)增加稅收：就政府而言，稅賦收入將是本開發案所帶來的經濟效益之一；基本上，開發國際觀光旅館所直接產生之賦稅包括地價稅、房屋稅、營業稅等稅收，又因本開發案可刺激新的經濟活動產生，創造就業機會，提升國民所得，進而可更增加政府於所得稅上之稅收。

2、社會效益分析：公共建設對生產者之產出效率及消費者之

效用產生有利之影響，此即為社會效益。

(1)漁港功能多元化效益之提升—觀光休閒漁港：藉由在淡水第二漁港「休閒專用區」開發遊客住宿設施、藝文會館、藝術街及餐飲服務等，可強化淡水第二漁港之觀光休閒漁港功能，另透過多元遊憩活動之導入，及引進民間經營創意，預期有助延長遊客停留時間及提高遊客願付價格，提升漁港功能多元化之效益，主要顯現在觀光旅遊者對運輸、住宿、餐飲、購物、藝文表演等服務的直接消費及輸出以及門票的收入。

(2)遊憩服務品質與經營效益之提升：導入民間資金、經營創意與管理效率，提供多樣的服務與設施，可提供遊客更好的服務品質，另開發計畫由民間負擔興建暨營運等相關成本，可減少政府額員及相關預算。

四、依據市場分析結果，旅館設置可以國民旅遊的市場為主。由需求分析得知，民國100年分配至淡水漁人碼頭之假日尖峰遊客量潛在住宿需求約為579~836間，隨著休閒度假風氣日盛及休閒度假市場的發展成熟，預估假日於淡水及北海岸地區的休閒度假旅館住宿供給將呈現明顯不足，本住宿設施之開發符合市場需求。本案的旅館開發，應善用位於淡水漁人碼頭之資源，發展結合當地漁港風情及音樂藝術的海濱型度假旅館(Seaside Resort Hotel)。因此，未來旅館可鎖定目標客層可分三部分：

(1)淡水及北海岸地區的國民旅遊市場，以家庭成員共同出遊型態、年輕族群為主。

(2)配合賽季、音樂會等大型活動舉辦吸引之住宿旅客(如

參賽者、藝人及觀眾等)。

(3)部分大台北都會區之商務客源(如會議假期專案)。而旅館最適規模以提供客房300間以下為主，為克服休閒旅館經營明顯淡旺季之難題，提供或結合多種遊憩活動型態是必要的。

參考文獻

一、 中文部份：

- 1、 史濟增 (1973),「生產函數的理論發展」,中研院經濟研究所經濟論文,第一卷,台北。
- 2、 張笠雲 (1986),組織社會學,三民書局,台北,第 201-210 頁。
- 3、 賴永梁 (1986),「生產效率之衡量與應用」,碩士論文,國立政治大學研究所,台北。
- 4、 余聲海 (1987),「我國觀光旅館業行銷策略之研究」,碩士論文,中原大學企業管理研究所,中壢。
- 5、 巫立宇 (1991),「台灣觀光旅館業之關鍵成功因素分析」碩士論文,國立政治大學國際貿易研究所,台北。
- 6、 詹益政 (1992),現代旅館實務,中國文化大學觀光叢書 39 號,台北。
- 7、 吳勉勤 (1992),「觀光旅館業服務品質改善策略之研究」,碩士論文,中國文化大學觀光事業研究所,台北。
- 8、 黃旭男 (1993),「資料包絡分析法使用程序之研究及其在外非營利組織效率評估上之應用」,博士論文,交通大學管理研究所,新竹。
- 9、 陳學先 (1993),「新、港、台三地國際觀光旅館經營策略之比較研究」,碩士論文,國立中正大學企業管理研究所,嘉義。
- 10、 鄭玉惠 (1993),「國際觀光旅館業服務品質之研究」,碩士論文,國立中山大學企業管理研究所,高雄。
- 11、 阮承宗 (1994),「國際觀光旅館管理型態與績效之研究—以

- 中、美、日系在台灣觀光旅館為例」，碩士論文，中國文化大學觀光事業研究所，台北。
- 12、司徒達賢（1995），策略管理，遠流出版社，台北。
 - 13、尤國彬（1994），「高雄地區觀光旅館經營策略之研究」，碩士論文，國立中山大學企業管理研究所，高雄。
 - 14、黃應豪（1995），「台灣國際觀光旅館經營策略之研究-策略矩陣分析法之應用」，碩士論文，國立政治大學企業管理研究所，台北。
 - 15、謝宗權（1995），「台灣地區農會信用部經營效率分析－資料包絡分析法之應用」
 - 16、詹森（1996），「台灣國際商務旅館經營管理之研究」，碩士論文，國立政治大學企業管理研究所，台北。
 - 17、翁興利（1996），「相對效率之衡量：DEA 之運用」，中國行政評論第五卷第四期，第 63-105 頁。
 - 18、鄭秀娟（1996），「台灣地區壽險業經營績效之研究」，碩士論文，銘傳管理學院，台北。
 - 19、傅德（1996），「台灣雞蛋洗選包裝廠經營效率之研究－資料包絡分析法之應用」，碩士論文，國立中興大學經濟研究所，台北。
 - 20、蔡倩雯（1996），「台灣地區國際觀光旅館業成本結構之研究」，碩士論文，中國文化大學觀光事業研究所，台北。
 - 21、榮泰生（1997），策略管理學，華泰書局，台北，第 94-105 頁。
 - 22、林信誠（1997），「企業文化與全面性品質管理推動及員工績效關係之探討－以台灣為例」，碩士論文，東海大學管理研

- 究所，台中。
- 23、顏昌華 (1997)，「針對台灣地區國際觀光旅館經營績效評估研究」，碩士論文，中國文化大學觀光事業研究所，台北。
 - 24、楊超然 (1997)，企業組織與管理，中華電視公司教學部，第 243-246 頁。
 - 25、李再長譯 (1997)，組織理論與管理，華泰書局，台北，第 76-77 頁。
 - 26、陳銘堯 (1997)，「區域條件對非國際觀光旅館經營績效之影響—以台中為例」，碩士論文，東海大學管理研究所，台中。
 - 27、John C. Crossley & Lynn M. Jamieson 原著，杜淑芬譯 (1998)，「休閒遊憩事業的企業化經營」，品度圖書股份有限公司，台北，第 336 頁。
 - 28、魏肇廷 (1998)，「台灣觀光旅館產能管理模式之探討」，碩士論文，中原大學企業管理研究所，桃園。
 - 29、王惠霞 (1998)，「我國國際觀光旅館人力資源發展現況之探討」，碩士論文，國立東華大學企業管理研究所，花蓮。
 - 30、李欽明 (1998)，旅館客房管理實務，揚智文化，台北。
 - 31、吳勉勤 (1998)，旅館管理—理論與實務，揚智文化，台北，第 4 頁。
 - 32、蔡雪紅 (1999)，「企業文化、領導型態與企業績效關係之研究」，碩士論文，逢甲大學企業管理研究所，台中。
 - 33、黃正峰 (1999)，「台灣地區觀光旅館所有權結構領導風格與經營績效關係之研究」，碩士論文，中國文化大學觀光事業研究所，台北。
 - 34、陳鴻宜 (2000)，「台灣地區休閒度假旅館經營績效之研究」，

- 碩士論文，朝陽科技大學休閒事業管理研究所，台中。
- 35、施瑞峰（2000），「台灣地區國際觀光旅館國人住宿預測之研究」，碩士論文，朝陽科技大學休閒事業管理研究所，台中。
- 36、鄭敏玉（2000），「台灣觀光旅館服務品質與經營績效之研究—以台北地區國際觀光旅館為例」，碩士論文，銘傳大學管理科學研究所，台北。
- 37、謝銘原（2000），「我國旅館經營績效影響因素之研究」，碩士論文，大葉大學事業經營研究所，彰化。
- 38、邱超群（2000），「台北市國際觀光旅館從業人員服務品質之研究」，碩士論文，台北科技大學生產系統工程與管理研究所，台北。
- 39、黃坤祥（2000），政經環境變動下之人力培訓新思維，大葉大學工關所第二屆工業關係管理本質與趨勢學術研討會論文集，彰化，第 89-92 頁。
- 40、邊雲花（2001），「台灣國際觀光旅館經營型態與效率之研究」，碩士論文，朝陽科技大學休閒事業管理研究所，台中。
- 41、談心怡（2001），「台灣國際觀光旅館業員工考績制度之探討」，碩士論文，世新大學觀光學系，台北。
- 42、王婷穎（2001），「高雄地區國際觀光旅館之關係品質與顧客再宿意願之相關性研究」，碩士論文，南華大學旅遊事業管理研究所，嘉義。
- 43、交通部觀光局（2001），中華民國九十年觀光年報。
- 44、交通部觀光局（2001），台灣地區國際觀光旅館營運分析報告。
- 45、陳炳欽（2001），「台灣地區連鎖國際觀光旅館經營效率之研

- 究」。碩士論文，南華大學旅遊事業管理研究所，嘉義。
- 46、劉威昌（2002），「資訊科技應用對國際觀光旅館經營效率影響之探討」，碩士論文，朝陽科技大學休閒事業管理研究所，台中。
- 47、龔聖雄（2002），「國際觀光旅館服務失誤關鍵影響失誤之研究」，碩士論文，朝陽科技大學休閒事業管理研究所，台中。

二、英文部份：

- 1、Andrews, David (1971), Reduction of Development Cost Uncertainty - Part1, Management Accounting; London; September.5.Angel,.
- 2、Banker, R.D., Charnes, A., and Cooper, W. W. (1984) , “Some model forEstimating technical and scale inefficiencies in data envelopment analysis,”Management Science Vol. 30, No.9 , pp.1087~1092.
- 3、Charnes, a., Clark, C. T., Cooper, W.W. and Golany, B. (1985) , “Adevelopmental study of data envelopment analysis in measuring theefficiency of maintenance units in the U.S. air forces,” Annals ofOperations Research, Vol.2, pp.95~122
- 4、Charnes, A., Cooper, W.W., and Rhodes, E. (1978) , “Measuring theefficiency of decision making units,” European Journal of OperationalResearch, Vol. 2, No.6, pp.429~444
- 5、Duncan, R. B. (1972) , “Characteristics of Organizational environmentsand perceived environmental uncertainty”, Administrative ScienceQuarterly, 17, pp.313-327.
- 6、Drucker, P. F.(1974), Management:Task, Responsibility, Practices, NewYork : Harper & Row 。
- 7、Farrell, M.K. (1957) , “The measurement of productiveefficiency , ”Journal of Royal Statistical Society, Series A, General,120,Part 3, pp.253~281
- 8、Golany, B., & Roll, A. (1989) . An Application Procedure for DEA.OMEGA, 17 (3) , pp.237~250
- 9、Glueck, W. F. (1976), Business Policy: Strategy Formulation

and Management Action, 2nd ed., N.Y.: McGraw Hill.

- 10、 Jayashree, M. (1991) . A Data Envelopment Analytic Model for Assessing the Relative Efficiency of the Selling Function. European Journal of Operational Research, 53, pp.189-205
- 11、 Kast F.E. & Rosenzweig J.E.(1974) , Organization and Management : A Systems Approach. 2nd ed.(N.Y. : McGraw-Hill Company).
- 12、 Koopmans, T.C. (1951), ed., Activity analysis of production and allocation, Cowles commission for research in economics, Monograph No. 13. New York, John Wiley and Sons, Inc.
- 13、 Lewin, A. Y., Morey, R. C. and Cook, T. J. (1986) “Evaluating the Administrative Efficiency of Court,” OMEGA, Vol.10, pp.401-411
- 14、 Mundlak, Y. (1978), “On the Pooling of Time Series and Cross Sectional Data,” Econometrica, Vol. 56, pp. 69-86.
- 15、 Ray, S. C. (1991), “Resource-Use Efficiency in Public Schools: A Study of Connecticut Data,” Management Science, Vol. 37, No. 12, pp.1620-1628.
- 16、 Robbins , S. P., Organization Theory: Structure, Design, and Application (3rd ed.) Englewood Cliffs, New York: Prentice-Hall, pp.49, 439~450 .
- 17、 Seiford, L.M., and Thrall, R.M. (1990) , “Recent development in DEA: The mathematical programming approach to frontier analysis,” Journal of Economics, Vol. 46, pp.7~38
- 18、 Szilagyi, A. D. (1981) , Management and performance, New Jersey : Scott Foresman and Co. .

- 19、 Thanassoulis, E., Boussofiene, A. & Dyson, R, G. (1996) . A comparison of Data Envelopment Analysis and Ratio Analysis as Tools for Performance Assessment. OMEGA. 24(3)PP.229~244
- 20、 Varian, H. R. (1978) , Microeconomic Analysis, 2nd ed., New York : Norton & Company .