第二節　觀光遊憩市場供給與競爭分析

一、旅館市場分析

日月潭的獨特地理景色、原住民文化與歷史地位，長久以來吸引著無數國人到訪，也一直是國外旅客來台必然遊覽的景點之一，尤其是開放大陸人士來台交流後，更是來台大陸人士必遊的景點。然而在九二一大地震過後，南投縣各地受創甚深，日月潭地區亦是百廢待舉，使得遊客量銳減，幸而在政府與民間多方支持下，日月潭得以順利重建、重生，目前遊客量已逐漸恢復至地震前水準，隨著 94 年來台旅客突破 300 萬人次加上預計開放大陸旅客來台等因素下，預期將有更多旅客前來，進而帶動創造出日月潭地區旅館業另一波利多。

為瞭解基地未來開發旅館之可行性，以下將針對風景區觀光旅館之市場狀況、日月潭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)風景區觀光旅館市場分析

1.觀光旅館規模

截至 94 年 11 月為止，風景區內旅館屬國際級觀光旅館者共有 9 家，屬一般觀光旅館者則有 5 家，合計觀光旅館共有 14 家。國際級觀光旅館提供客房數 1,546 間，一般觀光旅館則有 448 間客房，合計共有 1,994 間客房供旅客使用。

以觀光旅館規模分析時，日月潭旅遊線觀光旅館家數為 2 家，與花東旅遊線相同，少於恆春半島旅遊線之 4 家，但在提供客房數方面合計提供客房 150 間低於花東旅遊線的 385 間與恆春半島旅遊線的 685 間。

表 2-9　風景區觀光旅館客房數統計（至 94 年 11 月底止）

旅館類型	旅館名稱	客房數	所位旅遊線
國際觀光旅館	陽明山中國麗緻大飯店	47	
	高雄圓山大飯店	107	高屏山麓旅遊線
	凱撒大飯店	107	恆春半島旅遊線
	知本老爺大酒店	182	花東旅遊線
	天祥晶華度假酒店	203	花東旅遊線
	墾丁福華渡假飯店	405	恆春半島旅遊線
	曾文.山芙蓉渡假大酒店	201	

旅館類型	旅館名稱	客房數	所位旅遊線
國際觀光旅館	涵碧樓大飯店	96	日月潭旅遊線
	礁溪老爺大酒店	198	蘭陽北橫旅遊線
	國際觀光旅館小計(9 家)	1,546	
一般觀光旅館	阿里山賓館	35	阿里山旅遊線
	墾丁賓館	68	恆春半島旅遊線
	龍谷大飯店	186	
	南臺灣大飯店	105	恆春半島旅遊線
	水沙蓮大飯店	54	日月潭旅遊線
	一般觀光旅館小計(5 家)	448	
	國際及一般觀光旅館總計(14 家)	1,994	

資料來源：交通部觀光局

2.住房率

(1)國際觀光旅館

由風景區國際觀光旅館客房住用率分析時，則在民國 91 年國際觀光旅館住房率在 921 震災後回升至 64.35%達到最高點，但隔年國際觀光旅館住房率便因 SARS 疫情影響使得住房率減少為 61.54%，但仍為全台第二高住房率，而較無 SARS 疫情傳出之花蓮地區，其住房率為 64.89%，較 91 年度增加 14.55%居全台之冠。

若以 95 年觀光旅館住房率分析時，則風景區住房率為 61.19%，與 85 年度相比較時增加 2.64%，高於台灣地區觀光旅館 7%。

因此若在正常情況下，95 年至今風景區國際觀光旅館住房率歷年來住房率雖有些微增減，然而均能維持在 6 成以上，由此說明，在來台旅客與大陸人士來台觀光榮景可期下，因此對旅館住宿市場需求仍相當大。

表 2-10　國際觀光旅館客房住用率統計

年度	國際級觀光旅館							
	台北市	高雄市	台中市	花蓮地區	風景區	桃竹苗地區	其他地區	台灣地區
85	69.36%	59.06%	48.47%	47.36%	58.55%	53.00%	64.29%	63.39%
86	68.96%	60.67%	55.98%	52.95%	57.55%	46.78%	59.74%	63.75%
87	68.28%	54.09%	59.91%	51.25%	61.62%	44.71%	60.75%	62.51%
88	66.88%	53.99%	56.43%	43.56%	63.45%	47.81%	66.07%	61.29%
89	72.60%	57.77%	56.12%	41.09%	58.50%	56.33%	68.92%	64.85%
90	69.65%	56.39%	53.57%	47.75%	57.90%	49.32%	45.62%	62.02%
91	69.12%	53.65%	54.39%	50.34%	64.35%	48.90%	49.33%	61.62%
92	52.75%	53.10%	54.79%	64.89%	61.54%	36.21%	54.67%	53.46%

年度	國際級觀光旅館							
	台北市	高雄市	台中市	花蓮地區	風景區	桃竹苗地區	其他地區	台灣地區
93	69.30%	62.64%	68.10%	59.12%	62.70%	56.78%	71.19%	66.22%
94	76.96%	71.66%	83.56%	60.80%	62.53%	70.32%	70.87%	73.33%
95	74.96%	68.92%	78.17%	57.07%	61.19%	68.58%	60.98%	70.39%
85-95 年變動率	5.6%	9.86%	29.7%	9.71%	2.64%	15.58%	-3.31%	7%

資料來源：交通部觀光局

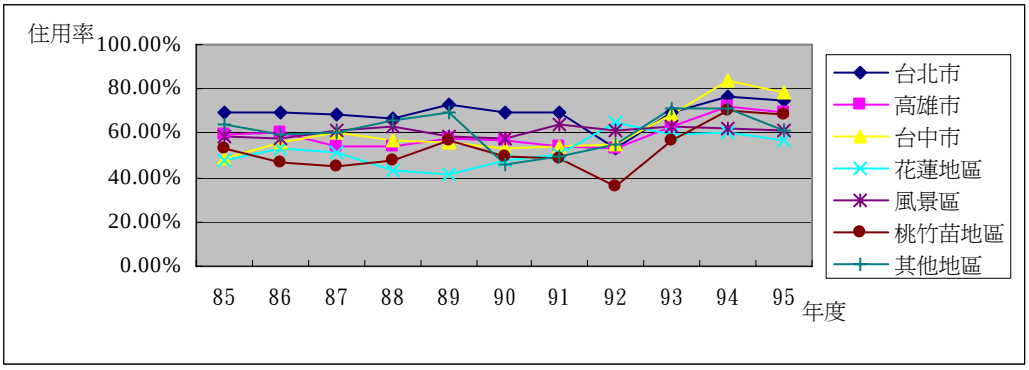


圖 2-3　國際觀光旅館住房率變動趨勢

(2)一般觀光旅館

一般觀光旅館住房率變動趨勢方面，風景區一般觀光旅館維持在 35%左右，然而同樣受到 921 大地震衝擊下，於 89 年度時台北市一般觀光旅館住房率僅剩下 28.04%，較 88 年度減少 36.66%住房率。而在 92 年 SARS 疫情衝擊下，於 92 年度時雖以桃竹苗地區一般觀光館 60.5%之住房率為最高，但較 91 年度 77.36%之住房率相比較，其住房率已衰退 16.86%。較為特殊的是，花蓮地區與風景區一般觀光旅館住房率呈現增加情形，其中花蓮地區為 41.76%，比 91 年度增加 19.48%，風景區為 40.69%，比 91 年度增加 2.48%。

若取 85-95 年度資料分析時，除在 89 年度受 921 大地震後重建影響使一般觀光旅館住房率跌落至 28.04%外，其餘年度皆以住房率皆高於 35%，且呈現逐年成長趨勢。

表 2-11　一般觀光旅館客房住用率統計

年度	一般觀光旅館							
	台北市	高雄市	台中市	花蓮地區	風景區	桃竹苗地區	其他地區	台灣地區
85	63.17%	46.63%	--	42.70%	35.64%	--	38.33%	55.65%
86	72.92%	52.60%	--	43.21%	35.45%	--	41.71%	61.76%
87	74.59%	36.17%	--	44.78%	35.24%	--	38.95%	59.78%
88	71.14%	33.53%	--	28.83%	38.32%	-	35.08%	55.98%
89	75.72%	43.93%	--	20.39%	28.04%	51.35%	39.05%	57.37%
90	74.02%	--	--	21.16%	39.12%	63.60%	36.14%	58.97%
91	70.06%	--	--	22.28%	39.75%	77.36%	43.21%	59.11%
92	48.31%	--	--	41.76%	40.69%	60.50%	36.87%	49.99%
93	72.02%	--	--	30.25%	43.08%	81.84%	45.15%	61.76%
94	77.22%	--	--	23.65%	35.54%	85.49%	49.56%	64.05%
95	76.68%	--	45.65%	41.61%	37.66%	84.14%	60.98%	62.51%
85-95 年變動率	13.51%	--	--	-1.09%	2.02%	--	22.65%	6.86%

資料來源：交通部觀光局

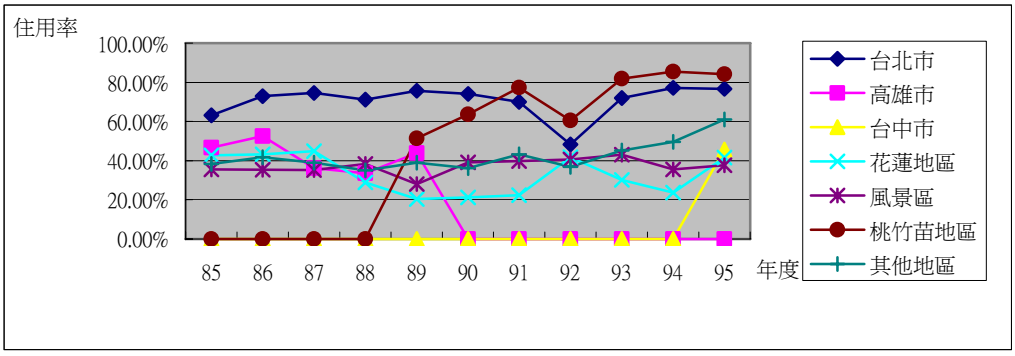


圖 2-4　一般觀光旅館住房率變動趨勢

3.平均房價

(1)國際觀光旅館

依客房收入來看台灣各地區國際觀光旅館營運情形時，則在 94 年 9 月時以風景區內國際觀光旅館平均房價為高，平均可達 3,974 元之房價水準。其次是台北市的平均房價水準達 3,538 元，上述均高於台灣地區平均房價為 3,113 元，其餘地區之平均房價均未達 3,000 元。

以歷年平均房價變動趨勢觀察時（參照圖 2-5），85 年至 93 年台灣地區際觀光旅館平均房價為提高趨勢，僅台中市呈現下跌情形，而以 90 年至 93 年變動趨勢觀察時，台灣地區平均房價

略降 0.93%，同時期下跌的尚有台北市與台中市兩個都會區，相反的，風景區卻成長 12.88%，成長最大的地區則為花蓮地區。

表 2-12　國際觀光旅館平均房價統計　　單位：元

年度	國際級觀光旅館							
	台北市	高雄市	台中市	花蓮地區	風景區	桃竹苗地區	其他地區	台灣地區
85	3,093	2,045	2,716	2,093	3,623	1,787	2,008	2,846
86	3,319	1,974	2,483	2,225	3,613	1,841	2,081	2,964
87	3,449	2,112	2,424	2,198	3,297	1,748	2,143	3,046
88	3,378	2,186	2,398	2,242	3,366	1,892	2,211	3,025
89	3,451	2,145	2,501	2,255	3,450	2,045	2,257	3,070
90	3,528	2,063	2,415	2,143	3,248	2,355	2,378	3,072
91	3,438	2,025	2,282	2,154	3,462	2,616	2,668	3,025
92	3,122	2,032	2,158	2,850	3,655	2,585	2,468	2,855
93	3,411	2,123	2,303	2,969	3,694	2,656	2,446	3,044
94	3,565	2,134	2,389	2,789	3,931	2,357	2,664	3,114
95	3,801	2,174	2,387	2,757	4,326	2,385	2,750	3,272
85-95	22.9%	6.3%	-12.1%	31.7%	19.4%	33.5%	37%	15%
90-95	7.7%	5.4%	-1.2%	28.7%	33.2%	1.3%	15.6%	6.5%

資料來源：交通部觀光局

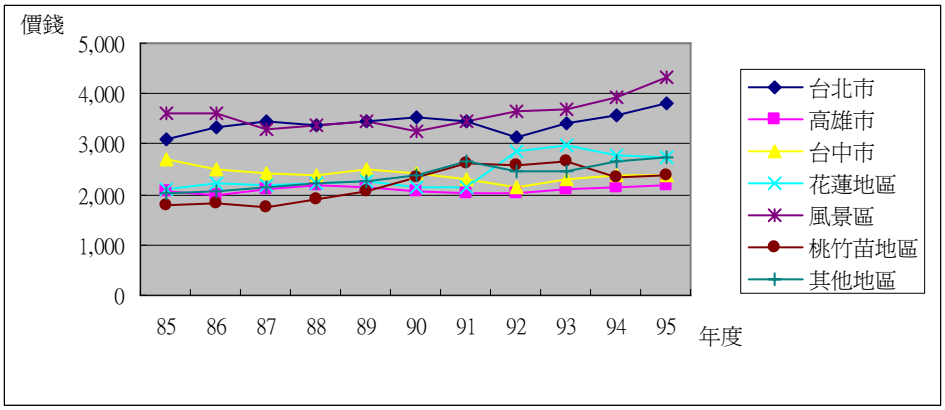


圖 2-5　國際觀光旅館平均房價變動趨勢

(2)一般觀光旅館

在一般觀光旅館方面，94 年度至 9 月止以風景區內一般觀光旅館平均房價水準 2,501 元為最高，其次依序為桃竹苗地區及其他地區，而台灣地區平均房價則為 2,113 元，僅台北市與花蓮地區一般觀光旅館平均房價低於此一水準。

若取 85-93 年度資料觀察各年度一般觀光旅館平均房價變動趨

勢時，台灣地區全面呈現平均房價走高之趨勢，其中以其他地區成長達 196.39%為最高，風景區則成長 10.82%；再觀察 90-93 年資料發現近 4 年之平均房價呈現下跌趨勢，其中以台北市下跌 7.33%為跌幅最大之地區，風景區內一般觀光旅館平均房價則下跌 5.98%次之，僅其他地區一般觀光旅館平均房價呈現上漲趨勢，幅度為 16.82%。

表 2-13　一般觀光旅館平均房價統計　　單位：元

年度	一般級觀光旅館						
	台北市	高雄市	花蓮	風景區	桃竹苗	其他	台灣
85	1,633	1,049	902	2,043	--	775	1,560
86	1,782	1,067	1,050	1,991	--	608	1,711
87	1,883	1,103	1,214	2,318	--	1,088	1,830
88	1,890	1,063	1,223	2,494	--	1,781	1,903
89	1,964	1,038	1,047	2,394	2,808	1,876	1,995
90	1,994	--	1,040	2,419	2,434	1,949	2,070
91	1,993	--	1,082	2,593	2,259	2,069	2,101
92	1,888	--	1,335	2,598	2,141	2,253	2,087
93	1,848	--	1,044	2,264	2,342	2,297	2,054
94	1,893	--	1,005	2,482	2,445	2,293	2,117
95	1,986	--	950	2,247	2,523	2,334	2,185
85-95	21.6%	--	5.3%	10%	--	201.2%	40.1%
90-95	-0.4%	--	-8.7%	-7.1%	3.7%	-4.1%	5.6%

資料來源：交通部觀光局

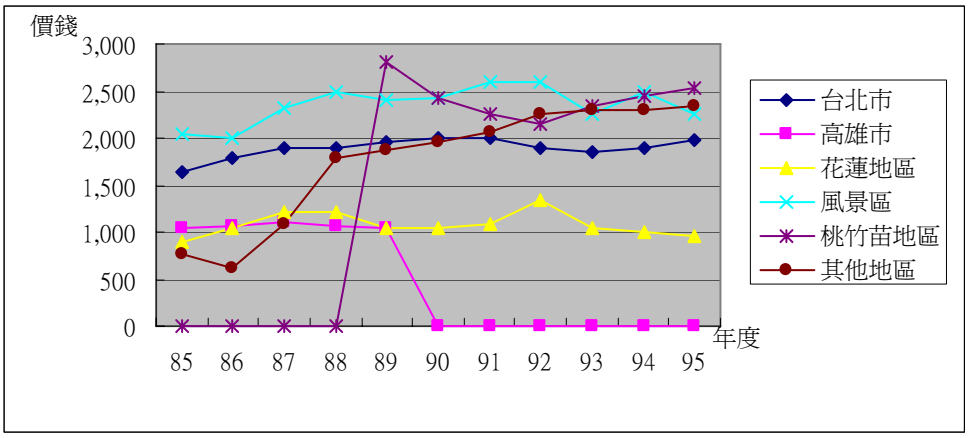


圖 2-6　一般觀光旅館平均房價變動趨勢

4.旅館住宿與餐飲收入分析

(1)國際觀光旅館部份

在瞭解日月潭觀光旅館營運概況後，以下將就觀光旅館內住房與餐飲兩大收入部分加以分析，藉以瞭解觀光旅館營運情形與收入狀況之關係。

以風景區國際觀光旅館收入變動情形觀察，由住宿與餐飲收入佔總收入比例來看，可以發現 91-95 年度內住宿收入與餐飲收入有逐年增加情形，而住宿收入與餐飲收入部分佔總收入比例略為增加，但仍維持在 56%與 31%左右之比例水準。

表 2-14　歷年風景區國際觀光旅館收入變動情形　　單位：元

年度	住宿	變動率%	佔總收入比例	餐飲	變動率%	佔總收入比例	總收入
91	1,009,081,241	-	55.69%	552,267,803	-	30.48%	1,811,849,145
92	1,214,483,428	20.36	56.24%	668,858,292	21.11	30.97%	2,159,511,849
93	1,255,842,494	3.41	56.34%	700,308,292	4.70	31.42%	2,228,916,440
94	1,429,358,956	13.82	56.37%	796,850,477	13.79	31.43%	2,535,568,841
95	1,576,165,304	10.27	56.69%	878,632,481	10.26	31.60%	2,780,101,993

資料來源：交通部觀光局

(2)一般觀光旅館部分

在一般觀光旅館部分則以住宿收入所佔總收入比例較大，通常住宿收入佔總收入比例約在 60%上下，而餐飲收入部分所佔比例則約在 2 成左右。然而觀察 91-94 年收入變動率，住宿收入呈現減少情形，餐飲收入則在 92 年減少 5 成後，在 93 年呈現小幅增加 6%的餐飲收入。此外，住宿收入佔總收入比例亦逐年下降，直至 95 年攀升 13.06%，餐飲收入佔總收入比例則日漸上升。

表 2-15　一般觀光旅館收入變動情形　　單位:元

年度	住宿	變動率	佔總收入比例	餐飲	變動率	佔總收入比例	總收入
91	349,154,730	-	61.42%	111,151,029	-	19.55%	568,516,448
92	180,751,022	-48.23%	66.33%	50,953,778	-54.16%	18.70%	272,503,162
93	158,350,439	-12.39%	59.67%	54,226,034	6.42%	20.43%	265,386,152
94	144,289,877	-8.88%	60.08%	56,241,855	3.72%	23.42%	240,177,679
95	163,133,875	13.06%	54.54%	101,337,363	80.18%	33.88%	299,091,046

資料來源：交通部觀光局

對照觀光旅館客房與餐飲收入狀況，則可發現國際級觀光旅館在餐飲部分收入比重超過客房部分之收入比重甚多，而在一般觀光旅館客房部分仍為收入主要來源。因此配合觀光旅館在住房率與平均房價之營運狀況時，便可發現國際級觀光旅館由於有餐飲部分收入做支撐，因此可調低較多客房價格來吸引旅客前來住宿，進而維持相當住房率水準。

5.旅館住宿與餐飲成本分析

(1)國際觀光旅館部份

旅館業之營業支出項目以薪資、餐飲費用為主要營業支出，其他尚有水電燃料費、保險費、修繕費等，以 93 年國際觀光旅館營業支出結構分析，以薪資及相關費用佔 34.35%為最高，其次為餐飲費用與其他費用，分佔 17.99%與 15.92%，再其次為折舊的 9.90%。

觀察獲利情形，93 年風景區客房部獲利率為 46.52%略低於整體國際旅館客房獲利率的 46.64%，而風景區餐飲部獲利率則為 12.32%，低於整體國際觀光旅館餐飲部的 13.79%。另外，平均員工年薪以台北地區 592,222 元最高，台中地區次之為 574,566 元，次為桃竹苗地區 556,106 元，風景區則為 511,689 元。

表 2-16　93 年風景區國際觀光旅館營業支出比例表

科目	佔營業支出比例	佔營業收入比例
營業支出（收入）合計	100%	100%
薪資及相關費用	34.35%	31.00%
餐飲成本	17.99%	16.24%
洗衣成本	0.23%	0.21%
其它營業成本	3.67%	3.31%
電費	2.65%	2.39%
水費	0.35%	0.32%
燃料費	1.16%	1.05%
保險費	1.25%	1.13%
折舊	9.90%	8.93%
租金	6.50%	5.87%
稅捐	2.08%	1.88%
廣告宣傳	1.49%	1.35%
修繕維護	1.87%	1.69%
其他費用	15.92%	14.37%
各項攤提	0.58%	0.53%
營業外收入	-	4.62%
營業利潤	-	5.12%

資料來源：交通部觀光局

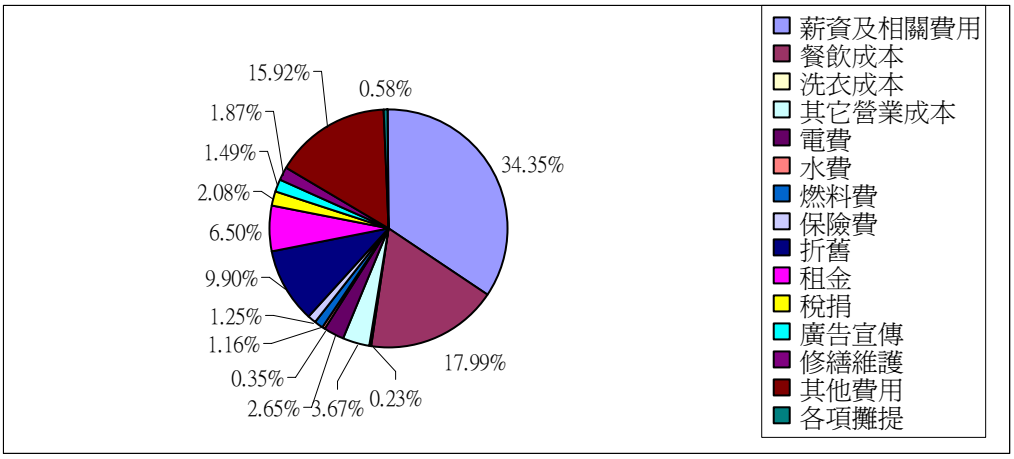


圖 2-7　國際觀光旅館營業支出比例(佔總營業支出)

(二)日月潭旅館市場分析

目前日月潭所在地的南投縣境內多山，造就許多美麗的山林風光與特有遊憩資源，相關遊憩關聯產業如餐飲業、旅館業也應運而生，然而在早期以國人旅遊為主的旅遊型態下，南投縣境內屬國際觀光飯店等級目前僅涵碧樓大飯店一家以及屬一般觀光旅館等級的水沙蓮大飯店一家，目前興建中之國際觀光飯店則有中信酒店(預計 96 年完工)，而屬於一般旅館等級(含非法旅館)的旅館達 168 家，民宿更達近 300 家，佔南投縣旅館業大多數，詳如下表所示。

表 2-17　南投縣旅館與民宿家數、房間數統計表

家數 / 旅館	家數	房間數	備註
國際觀光旅館	2	96	涵碧樓大飯店
		212	中信酒店(興建中，預計 96 年完工)
一般觀光旅館	1	54	水沙連大飯店
佔全體比例	0.85%	7.48%	
一般旅館(合法)	82	4,139	南投大飯店等
一般旅館(非法)	86	2,745	
佔全體比例	35.81%	76.63%	
民宿(核准)	267	1,278	
民宿(未核准)	30	150	以每家民宿 5 間房推估
佔全體比例	63.32%	15.89%	
合計	469	8,984	

資料來源：交通部觀光局

在進行日月潭旅館市場分析時，將分別以國際及一般觀光旅館與一般旅館與民宿進行旅館市場分析。然而囿於相關統計資料之不足，

一般旅館與民宿之分析將輔以現況調查與相關風景區研究資料進行分析，以瞭解市場供給現況。

1.國際及一般觀光旅館分析

(1)日月潭個別旅館住房率分析

由於目前日月潭旅遊線僅有屬國際觀光飯店的涵碧樓大飯店與一般觀光旅館的水沙蓮大飯店有相關統計，以下先就觀光局統計資料分析住房率；國際觀光飯店住房率來看，涵碧樓大飯店自 91 年開始營運即有 74.37%的住房率，營運至今均維持 7 成以上的住房率，在 94 年住房率甚至高達 83.55%。而在一般觀光旅館方面，水沙蓮大飯店則呈現低住房率且住房率衰退之趨勢，91 年至 95 年間，僅 92 年有約 23%的住房率，其餘年度住房率均在 2 成以下。

表 2-18　日月潭個別觀光飯店住房率統計

年度 / 旅館	91	92	93	94	95	成長
涵碧樓大飯店	74.37%	70.78%	76.95%	83.55%	82.95%	+11.5%
水沙蓮大飯店	17.03%	22.98%	13.21%	17.15%	14.46%	-15.1%

資料來源：交通部觀光局

(2)日月潭個別旅館平均房價分析

由於目前日月潭旅遊線僅有屬國際觀光飯店的涵碧樓大飯店與一般觀光旅館的水沙蓮大飯店有相關統計，以下先就觀光局統計資料分析各年度平均房價變動趨勢，如表 2-19，涵碧樓大飯店自 91 年開始營運即創全台最高平均房價 7,986 元，且營運至今之平均房價持續成長，至 95 年平均房價達 10,250 元，成長幅度達 28.3%，且低於台灣地區的 30.6%。而在一般觀光旅館方面，對照風景區一般觀光旅館之平均房價下降 3.5%，水沙蓮大飯店平均房價在 95 年達 3,558 元，大幅成長近 3 成，成長幅度與涵碧樓大飯店相差不遠，研判可能與涵碧樓大飯店的高房價帶動日月潭地區整體住宿房價有關。

表 2-19　日月潭個別觀光飯店平均房價統計

年度 / 旅館	91	92	93	94	95	成長
涵碧樓大飯店	7,986	8,381	8,842	9,454	10,250	28.3%
風景區國際觀光旅館	3,462	3,655	3,694	4,523	4,523	30.6%
水沙蓮大飯店	2,818	3,311	3,463	3,628	3,558	26.3%
風景區一般觀光旅館	2,593	2,598	2,264	2,793	2,503	-3.5%

資料來源：交通部觀光局

2.一般旅館與民宿分析

計畫區緊鄰省道台 21 線，位在日月潭西緣水域，為瞭解本計畫之旅館市場定位，故針對日月潭國家風景特定區及其周邊魚池鄉、埔里鎮與水里鄉目前與未來預期提供住宿供給之等級、數量、價位及內容做一詳實調查，以探討本計畫區未來市場定位。由於目前並無相關數量(家數、房間數)、住房率與平均房價之統計資料，故本團隊透過相關旅遊網站、旅館、民宿網站先進行旅館業之基本資料收集並整理如表 2-20、表 2-21，再透過現地訪查與相關研究整理分析住房率。

依表統計結果，一般旅館部份，魚池鄉計有 28 家旅館，1053 間客房，水里鄉計有 8 家旅館，134 間客房，埔里鎮計有 23 家旅館 1467 間客房，共計 59 家旅館 2,654 間客房；民宿部份，魚池鄉計有 56 家民宿，359 間客房，水里鄉計有 10 家民宿，53 間客房，埔里鎮計有 38 家民宿，182 間客房，共計 104 家旅館 594 間客房；另環潭地區則包括 33 家旅館(包括魚池鄉境內現有及興建中旅館)，1,835 間客房及 56 家民宿，359 間客房。

價格因各家旅館依所在區位與住宿品質而異，環潭區約在 3,000-5,000 元之間，非環潭區則約在 1,000-3,000 元；民宿約 104 家提供 584 間客房，價格約在 1,500-4,000 之間。據柏特工程顧問公司(2001)針對宜蘭縣觀光旅館與台灣大學空間資訊研究中心(2005)針對日月潭地區觀光產業研究分析發現，風景區旅館住房率假日可達 8 成以上甚至一房難求，平日則在 4 成以下，而旅館業旺季大多在學生寒暑假即二月、七月與八月，淡季通常在寒暑假前後一個月，如三月、六月與九月。

表 2-20　日月潭地區觀光旅館及一般旅館供給分析

行政轄區	名稱	客房數量	價格	交通	備註
魚池鄉	涵碧樓	96	15000 起		
	水沙蓮觀光飯店	54	4500-6500	鄰省道台 21	
	蜜月樓別館	19	800-2000	鄰省道台 21	
	名人大飯店	20	900-3240	鄰台 21 線	
	日月潭教師會館	111	1250-3200	鄰台 21 線	
	鴻賓大飯店	41	2100-5200	鄰台 21 線	
	名勝大飯店	12	500-1800	鄰省道台 21	
	景聖樓大飯店	70	1500-4200	鄰台 21 線	
	大溼閣	88	4260-8800	鄰台 21 線	原天廬飯店
	哲園名流會館	44	3999-26000	鄰省道台 21 甲	
	翠湖休閒渡假中心	10		鄰省道台 21 甲	
	映涵渡假飯店	64	7000-48000	省道 21 甲 7 公里處日月村	

行政轄區	名稱	客房數量	價格	交通	備註
魚池鄉	救國團日月潭青年活動中心	102	1800-10000	鄰省道台 21 甲	
	寶華旅社	10	300-800		
	富一大飯店	6	400-600		
	富豪群渡假別墅	10	3250-4950	由省道台 21 甲轉聚落道路	
	秀水渡假別館	13	2450-4800	近台 21 線	
	SPA HOME	10	4000-5800		
	碼頭休閒大飯店	33	1500-4200		
	松鶴園大飲店	18	1750-2800		
	晶園中信渡假村	96	4000-6500	經魚池往九族文化村旁	
	邵族度假木屋	15	2200-4000		
	泰湖樓	21	3000-8000		
	大統飯店	20	1200-4000		
	明月湖品味湖畔旅店	10	2500-4300		
	LOVE HOME 旅店	10	1800-4000		
	潭暉渡假旅店	10	1200-5000		
	水岸休閒飯店	40	2500-8800		
	小計	1053			共 28 家
水里鄉	東方大旅社	12	300-600		
	水里旅社	4	200-300		
	建成旅社	7	250-600		
	鴻賓大旅社	12	400-1000		
	龍江大飯店	52	400 - 600	水里火車站正前方 30 公尺	
	東海旅社	14	650-1000		
	環泰大旅社	25	200-800		
	中明旅社	8	400-800		
	小計	134			共 8 家
埔里鎮	箱根溫泉生活館	78	2000 - 19500	位於埔霧公路之起端，距埔里鎮十分鐘車程	
	山王大飯店	177	1900-4800	位埔里市中心	
	東美旅社	21	500-800		
	照陽旅社	4	500-800		
	永樂園旅社	13	400-600		
	天一大飯店	82	1700-1900		
	鎮寶大飯店	350	2900-10000	位於埔里市區	
	東峰大旅社	36	500-800		
	東京旅社	21	600-1200		
	金山大飯店	30	400-800	位埔里市區	
	亞締大飯店	105	1500-4500	近台 14 線	

行政轄區	名稱	客房數量	價格	交通	備註
埔里鎮	金谷豐別館	29	500-3500		
	金獅閣賓館	14	500-800		
	天水蓮大飯店	70	3600-10000	台 14 線接鯉魚路	
	櫻花村汽車旅館	38	1500-4500		
	牛耳藝術渡假村	77	2800-6480	近台 14 線	
	埔里大飯店	170			
	林中林汽車旅館	2	1260		
	阿波羅大飯店	60	2800-10000	近台 14 線	
	金孔雀商務汽車旅館	3			
	埔岳大飯店	36	3200-4200		
	鯉魚潭渡假旅店	46			
	合歡大飯店	5			
	小計	1467			共 23 家
合計		2654			共 59 家

資料來源：交通部觀光局、各旅館網站及本研究整理

表 2-21　日月潭地區民宿供給分析

行政轄區	名稱	客房數量	價格	交通	備註
魚池鄉	月伴農莊	3	1500-2000		
	稻香亭民宿	5	1200-2500		
	彩虹民宿	5	1200-2800		
	九族民宿	4	1800-2000		
	晶美民宿	7	1300-3000		
	晶后民宿	7	1500-3000		
	翠巒山莊	5	1200-6000		
	綠野鄉居	5	1400-4200	近台 21 線	
	盧園民宿	5	1440-2800	近投 66 線	
	古舍古鄉民宿	6	1800-3200		
	山泉水民宿	5	2500-2800	近台 21 線	
	石家莊	5	1500-4000		
	膨鼠紅茶	3	2000-2500		
	澀水山林	11	1500-2200		
	條子的家	5	3000-5000		
	Stone family	5	1800-3200		
	新城民宿	10	1500-3000		
	文山民宿	5	1200-2500	近台 21 線	
	歐風松居民宿	19	1960-6000		
	山水雅筑民宿	4	1600-3600	近台 21 線	
	大自然生態農莊	8	1600-2800		
	魚雅築	7	2800-4800		
	新山味民宿	8	2000-6500		
	招茗民宿	5	2500-4000		

行政轄區	名稱	客房數量	價格	交通	備註
魚池鄉	楓尚雅居	4	500-600/人		
	建成民宿	4	1200-2800		
	山中湖民宿	5	2200-4800		
	尚品民宿	5	2500-4000		
	一斗夢民宿	7	1800-2200		
	柯尼卡民宿	3	1500-3500		
	親手窯民宿	23	1200-2400		
	日月鼐	5	1800-5200	近台 21 線	
	槐石園	5	1800-3200		
	水社海渡假民宿	5	1800-2800		
	潔坊琳居	12	2000-3500		
	東光知性	4	1600-3000	近台 21 線	
	船長的家	5	-		
	榮哥之家	10	1800-4000		
	星語	5	2200-4500		
	頭社民宿	5	1500-3500	近台 21 線	
	朝霧渡假民宿	6	3360-4800		
	三合院民宿	5	1500-1800		
	頭社望高瞭	5	1800-4000		
	大佑	11	1500-3500		
	姑姑的家	4	1500-3500		
	國昌	6	1500-3500		
	楊家莊	約 10	2000-2500		
	國蘭觀光農場	5	450/人		
	國慶	2	1500-3500		
	秘密花園	1	-		
	晶緻	8	1500-3500		
	故鄉	9	1200-2500		
	全家休閒	9	1500-3500		
	漁村	11	1500-3500		
	大同	6	1500-3500		
	素綾休閒	2	1500-3500		
	小計	359			共 56 家
埔里鎮	傳尋善宿民宿	4	2880-3600		
	忘憂居	5	3500-5000	近台 14 線	
	怡園休閒民宿	5	3000-3600	近埔里市區	
	戲綠川	5	2500-4200	近台 14 線	
	小城故事	5	2200-3600	近埔里市區	
	水田衣藝術家	3	1700-2400	近埔里市區	
	松園山莊	9	2100-7600	台 14 線 59.9 公里左邊	
	如心園民宿	4	2240-3800	台 14 線往埔里方向，接外環道	
	眉溪曉莊	5	2600-9000	近台 14 線	
	生蕃空民宿	3	2500-3200		
	提摩太山莊	7	1200-7500	近台 14 線、觀音三號隧道	
	上林園生態民宿	5	2600-6000		

行政轄區	名稱	客房數量	價格	交通	備註
埔里鎮	水月山莊	5	2500-4800		
	紅瓦厝山居	5	1350-2400	近台 21 線	
	歡喜園	4	3000-5000	近台 21 線	
	三茅屋民宿	4	1800-3000		
	佳園渡假民宿	6	3000-5000	近台 21 線	
	挑米農莊	3	1200-1500		
	石上清泉	3	2100-4000	近台 21 線	
	綠屋民宿	5	1400-1800	近台 21 線	
	宏觀山居	5	1600-5000	近台 21 線	
	別有天地民宿	5	2500	近台 21 線	
	水之香	5	1400-1800		
	星光月語	5	2000-2200	近台 21 線	
	松峰民宿	3	2500-6000	近台 21 線	
	智佳緣	5	3000-5000		
	歐香渡假民宿	6	2400-3500	近台 21 線	
	豪舖雅宿	6	1000-4800	近台 21 線	
	溫欣園	3	2000-3600		
	松濤園	5	2000-9000	近台 21 線	
	湖濱小棧	2	2500-4400	近台 14 線	
	埔里花園	8	2000-4000	近台 14 線	
	台一花卉驛棧	8	4000-6600		
	錦吉昆蟲館	5	1200-2000	近台 14 線	
	忘憂谷民宿	3	1500-3000	近台 14 線	
	老師的家民宿	4	1700-7200	近台 21 線	
	成龍山莊	5	3000-3500	近台 21 線	
	微風川岳民宿	4	2500-4000		
	小計	182			共 38 家
水里鄉	老五民宿	6	2800-6000	近台 21 線	
	九芎坪	5	2700-3200	近台 21 線	
	右昇民宿	5	1200-1500		
	楊陳銀花	2	900-1200		
	車埕酒莊民宿	13	1000-2700	近水里 131 線	
	峰林民宿	4	600-1200		
	檜木林民宿	7	1840-4500		
	采荷莊	4	1760-3200		
	理事長的家	2	2000-3200	近投 27 號	
	二坪山莊	5	3000-5000		
	小計	53			共 10 家
合計		594			共 104 家

資料來源：交通部觀光局、各旅館網站及本研究整理

3.新建旅館分析

近來國外來台旅客逐年增加，並於 94 年正式突破 300 萬人次大關下，許多旅館業者看好日月潭地區未來團體旅遊市場發展潛力，將

有相當的團體住宿需求市場，加上國際觀光旅館平均房價與住房率持續上漲趨勢下，許多旅館業者積極開發日月潭觀光旅館市場。如表 2-22 所示，目前正積極興建中的國際觀光旅館有連鎖旅館品牌的日月潭汎麗雅酒店，其房間數有 212 間，預計在 96 年完工；而屬一般觀光旅館水準的水沙蓮休閒大酒店則規劃有 170 間客房，亦預計 96 年開館營運。

表 2-22　日月潭新建旅館一覽表

旅館名稱	旅館等級	房間數	預計完工日期
日月潭汎麗雅酒店	國際觀光旅館	212	96 年
水沙蓮休閒大酒店	一般觀光旅館	170	96 年
九龍大飯店	一般旅館	30	96 年
鼎泰旅館	觀光旅館	120	96 年
向山觀光旅館	觀光旅館	250	計畫中

資料來源：交通部觀光局

綜整上述日月潭環潭區旅館如圖 2-8 所示。

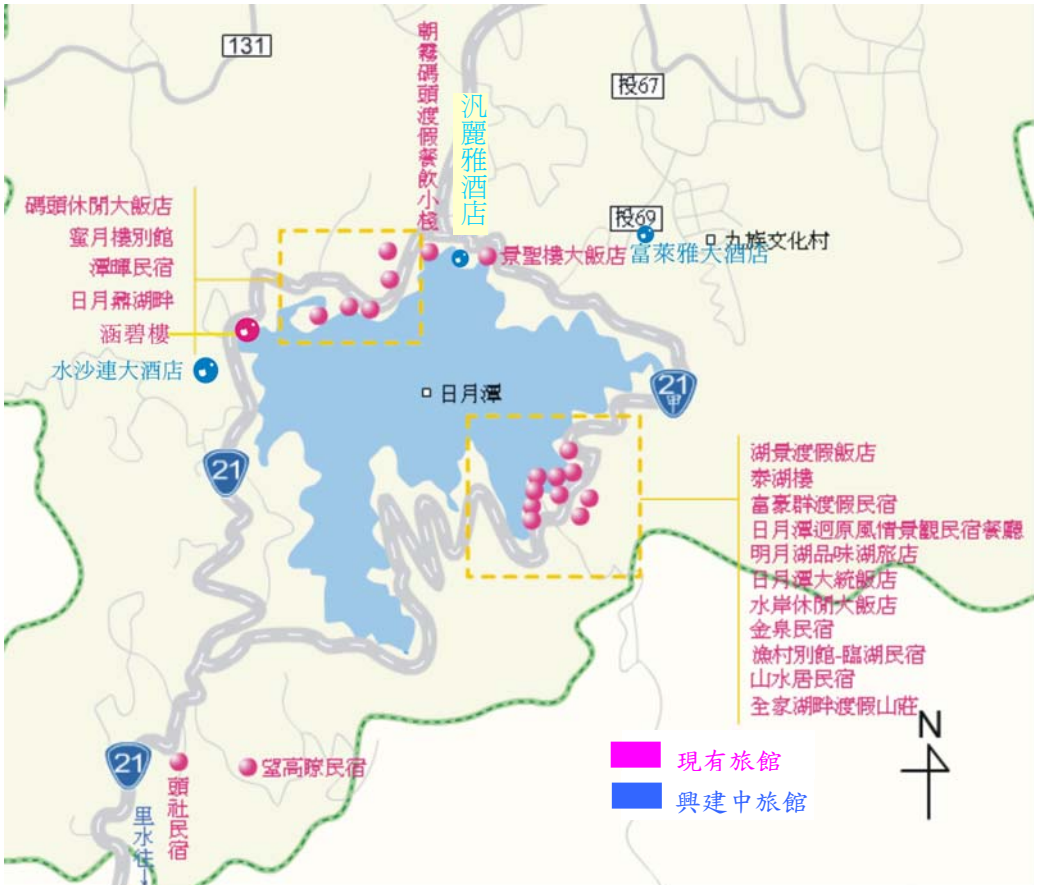


圖 2-8　日月潭環潭區旅館分布示意圖

二、會議產業市場分析

(一)國際會議之國際產業市場概況

根據國際會議協會 (International Congress & Convention Association，ICCA)統計報告結果，2004 年共舉辦 4,424 場國際會議，預估與會人士約 314 萬人，其中最大市場在歐洲，約佔 60%（2,654 場）；其次為亞洲，約佔 18%（796 場）；再其次為北美洲，約佔 10%（442 場）。整體而言，除了歐洲地區之外，亞洲地區國際會議市場的比重已超越北美洲地區，具有十足的發展潛力。

表 2-23 2004 年國際會議區域分佈情況一覽表

排名	地區	場次（百分比）	預估與會人數
1	歐洲	2,654（ 60%）	1,668,985
2	亞洲	796（ 18%）	574,918
3	北美洲	442（ 10%）	535,549
4	南美洲	265（ 6%）	194,193
5	澳洲	177（ 4%）	103,948
6	非洲	88（ 2%）	60,956
總 計		4,424（100%）	3,138,549

資料來源：ICCA Statistics Report 2004

美國由於占聯合國之地利，一直以來都是國際會議產業最發達的國家，其餘 2004 年國際會議主要舉辦國家分別為：德國、西班牙、法國、英國、紐西蘭、義大利、澳大利亞、日本及澳地利。中國、韓國及我國分別排行第 15 名、第 20 名及第 34 名。綜而觀之，我國 2004 年僅舉辦 40 場國際會議，預估與會人士僅 14,062 人，與鄰近的中國、韓國仍有一段不小的差距，市場的開發仍有待加強。

表 2-24　2004 年國際會議主要舉辦國家一覽表

場次排名	國家	場次	預估與會人數
1	美國	288	365,609
2	德國	272	221,004
3	西班牙	267	152,269
4	法國	204	268,091
5	英國	196	164,578
6	紐西蘭	181	72,888
7	義大利	170	170,741
8	澳大利亞	145	91,877
9	日本	132	166,633
10	澳地利	129	92,235
15	中國	104	70,771
20	韓國	93	61,881
34	中華民國	40	14,062

資料來源：ICCA Statistics Report 2004

2004 年前十大主要國際會議都市分別為：巴塞隆納、維也納、新加坡、柏林、香港、哥本哈根、巴黎、里斯本、布達佩斯及斯德哥爾摩。北京、首爾及台北分別排行第 11 名、第 13 名及第 34 名。（詳見表 3）亞洲地區的新加坡及香港憑借著發達的基礎設施、較高的服務業發展水準、較高的國際開放度以及較為有利的地理優勢，而成為會議旅遊市場近年來發展最快速的都市。此外，北京亦憑其廣闊的市場與經濟發展潛力，逐漸成為亞洲地區的新秀，反觀我國台北市則仍處於起步階段。再深入觀察，可發現 2004 年整年度舉辦 40 場國際會議中，在台北市舉辦者有 27 場，比例高達 68%。易言之，我國國際會議舉辦地點除了台北市之外，其餘地區的國際能見度則稍顯不足。

表 2-25　2004 年主要國際會議都市一覽表

場次排名	城市（國家）	場次	預估與會人數
1	巴塞隆納（西班牙）	105	73,900
2	維也納(奧地利)	101	77,710
3	新加坡(新加坡)	99	41,492
4	柏林(德國)	90	69,987
5	香港(中國)	86	42,283
6	哥本哈根(丹麥)	76	39,636
7	巴黎(法國)	75	153,386
8	里斯本(葡萄牙)	67	44,560
9	布達佩斯(匈牙利) 斯德哥爾摩（瑞典）	64 64	25,496 34,595
11	北京（中國）	58	53,839
13	首爾（韓國）	53	33,558
34	台北（中華民國）	27	12,183

資料來源：ICCA Statistics Report 2004

ICCA 由 2004 年 4,424 場國際會議中，隨機抽樣 1,592 場觀察，發現大多數國際會議仍喜愛使用大型會議/展覽中心，約佔樣本數 48%；其次為飯店旅館之會議廳，約佔樣本數 39%；再其次為大學之會議廳，約佔樣本數 13%。因此，我國如欲開發國際會議產業市場，應多加注意大型會議/展覽中心、飯店旅館會議廳之設施及服務水準。

表 2-26　2004 年國際會議使用場地類型一覽表

場地類型	場次	百分比
大型會議/展覽中心	772	48%
飯店旅館之會議廳	620	39%
大學之會議廳	200	13%
其他	146	9%
總計	1,592	100%

資料來源：ICCA Statistics Report 2004

ICCA 由 2004 年 4,424 場國際會議中，隨機抽樣 2,666 場觀察，發現國際會議參與人數大多在 1,000 人以下，其中以 50 人-249 人最多，約佔樣本數 37%；250 人-499 人次之，約佔樣本數 26%；500 人-999 人再次之，約佔樣本數 20%。由此可知，國際會議參與人數多半在 50-499 人之間，約佔樣本數 63%。（詳見表 5）

表 2-27　2004 年國際會議參與人數一覽表

場地類型	場次	百分比
50 人-249 人	997	37%
250 人-499 人	683	26%
500 人-999 人	529	20%
1,000 人-1,999 人	271	10%
2,000 人-2,999 人	75	3%
3,000 人以上	111	4%
總計	2,666	100%

由下表得知，國內大型會議中心提供會議廳間數 79 間，可容納 6,999 人。其主要分佈於台北市，會議廳間數約佔 89%，可容納人數約佔 93%，呈現高度集中的極化趨勢，顯示其他地區的大型會議中心市場性偏低、國際能見度不足。

表 2-28　國內大型會議中心供給量一覽表

區域	地點	場館名稱	會議廳間數	可容納人數	客房數	休閒設施
北部	台北縣	卡莎米亞溫泉館	1	120	59	有
	台北市	文化大學曉峰紀念館	5	195	無	無
		台北矽谷國際會議廳	1	200	無	有
		公務人力發展中心(福華會館)	23	728	375	有
		天母國際會議中心	10	348	150	有
		台大醫院國際會議中心	13	768	無	有
		台北國際會議中心	13	3,100	無	有
		國父紀念館陽明山中山樓	5	1200	無	無
南部	高雄市	長谷世貿會議中心	8	340	無	有
總計			79	6,999	584	--

資料來源：台灣會展網

(二)一般會議市場概況

依國內風景區之觀光飯店，目前位於觀光遊憩區之國際觀光旅館有 9 間，一般觀光旅館有 5 間，總計 14 間，其附設會議市調結果，目前 14 間國際與一般觀光旅館中「專用會議廳」共 28 間，可容納人數約 1,085 人；「宴會廳（兼會議廳使用）」共 25 間，可容納人數約 4,150 人。此部分觀光旅館「專用會議廳」多鎖定在 120 人以下的中小型會議市場，目前可容納空間多在 20-100 人之間；而「宴會廳」部分則原來多為餐廳或宴會等使用，如遇人數較多之會議才變更為會議用途（或

將大型空間區隔為數個小區塊使用），因此可容納人數普遍較多，如墾丁福華渡假飯店之福華廳最大可容納 950 人之多，詳如下表所示。

表 2-29　國內遊憩區觀光飯店會議廳供給量一覽表

觀光旅館名稱（旅館分類）	專用會議廳間數	可容納人數	宴會廳間數	可容納人數
陽明山中國麗緻大飯店（國際觀光旅館）	4 間	約 120 人	--	--
美麗春天大飯店（一般觀光旅館）	3 間	大型： 120 人 中型： 70 人 小型： 25 人	--	--
麗景四季飯店（一般觀光旅館）	1 間	60 人	--	--
礁溪老爺大酒店（國際觀光旅館）	--	--	2 間	明月宴會廳：500 人 清泉會議廳：320 人
涵碧樓大飯店（國際觀光旅館）	1 間	30 人	4 間	宴會廳：200 人
水沙蓮大飯店（一般觀光旅館）	1 間	50 人	--	--
阿里山賓館（一般觀光旅館）	--	--	1 間	中餐廳：200 人
墾丁凱撒大飯店（國際觀光旅館）	--	--	3 間	凱撒廳： 144 人 排灣廳： 36 人 鵝鑾鼻廳： 16 人
墾丁福華渡假飯店（國際觀光旅館）	--	--	7 間 (但可隔至 10 間以上使用)	M101： 24 人 M102： 24 人 M103： 51 人 M104： 30 人 M105： 51 人 M106： 24 人 福華廳：950 人
墾丁賓館（一般觀光旅館）	1 間	100 人	1 間	200 人
山芙蓉渡假大酒店（國際觀光旅館）	5 間	會議室 A：39 人 會議室 B：39 人 會議室 C：15 人 會議室 D：15 人 會議室 E：15 人	2 間	國際宴會廳：120 人 勃地廳：120 人
高雄澄清湖圓山大飯店（國際觀光旅館）	3 間	75 人	3 間 (但可隔至 3 間以上使用)	400～900 人
天祥晶華渡假酒店（國際觀光旅館）	4 間	會議室 1：40 人 會議室 2：40 人 會議室 3：24 人 階梯會議廳：58 人	2 間	晶華廳 A：140 人 晶華廳 B：100 人
知本老爺大酒店（國際觀光旅館）	5 間	150 人	--	--
總計	28 間	1,085 人	25 間	4,150 人

資料來源：本研究整理

三、市場供給與競爭分析

(一)觀光旅遊區住宿需求與消費能力增加，服務品質影響住房率

涵碧樓大飯店自開館營運以來即為平均房價最高之旅館，近年來平均房價與住房率更是逐年成長，95 年平均房價高達 10,250 元，較 91 年成長近 3 成，高於風景區平均房價 4,523 元，且同一期間住房率亦是年年成長，至 95 年住房率更高達 82.95%，顯示日月潭地區住宿需求與住宿消費能力增加，然而觀察 91 年至 95 年間，在平均房價均增加的情形下，涵碧樓住房率成長 11.5%，而水沙蓮飯店則衰退 15.1%的現象，可了解住房率高低則取決於服務品質的優劣。

(二)旅館家數多、單一旅館房間數少、住宿房價差異大，不利發展團體型遊客

日月潭周邊(含魚池、水里、埔里地區)一般旅館 59 家，提供 2,654 間客房，單一旅館房間數超過 30 間者僅 26 間左右，具一般觀光旅館水準的寥寥無幾，而屬國際觀光旅館的更僅有涵碧樓大飯店一間，然而這類旅館房價普偏高昂，團體型遊客接受度不高。

(三)會議市場潛力高，供給量明顯不足

由上述國際會議之國際產業市場概況分析，可了解目前我國仍有相當大的努力空間，且僅台北市具有較高的國際能見度，未來如欲投資國際會議市場，量體規劃方面應以可容納 300 人之中型會議場所為主，較符合一般多數國際會議市場主流人數。

依 91-94 年之國人旅遊狀況調查報告顯示，「會議或學習型渡假」目的旅客自 1.3%下降至 0.5%，但由於國內擁有 117 萬家企業，依據 IBM 統計調查顯示目前企業教育訓練市場規模約 44 億至 50 億元，每年成長 3-4%，因此教育訓練與各類型會議之需求仍與日俱增，其中部份企業之員工教育訓練會結合休閒渡假，故選擇於觀光遊憩區辦理，使得本計畫區極具發展會議市場之潛力。

目前國內遊憩區觀光飯店會議廳供給量為 28 間，可容納 1,085 人，若加上各觀光飯店之宴會廳則可容納 5,235 人，對於國際會議展覽及企業員工教育訓練之服務供給仍明顯不足，尤其在日月潭國家風景區目前僅能容納 280 人進行會議活動，會議之供給量明顯不足，若考量我國會議展覽服務業仍屬於起步階段，且絕大部分國際會議多選擇在台北市舉辦，台北市以外之地區顯得更加難以分食國際會議產業市場，爰此未來可採宴會廳與會議廳兼用彈性型方式設置，以提高其使用率。