第四節　目標市場定位分析

一、日月潭地區旅館未來發展趨勢

隨著來台旅客增加與大陸人士來台觀光，日月潭的遊客結構比例產生變化，且國人旅遊之比例將逐步下降，意味著日月潭將從國民旅遊型態轉變為國際旅遊型態。面對此一趨勢，現有住宿、餐飲乃至特產販售型態都將面臨改變，透過上述市場的供給與需求分析，以下將就日月潭地區旅館未來發展加以說明：

(一)團體型旅客將大幅成長，中價、中大型觀光旅館深具市場潛力

以觀光目的來台旅客有近 5 成由旅行社安排行程，大陸人士來台則全部為團體型式進行相關觀光或參訪活動，故未來日月潭地區團體型旅客隨著來台旅客與大陸人士到訪人次增加，團體型住宿需求在現況供給已不足，未來隨著需求顯著增加，中等價位、能提供觀光團、參訪團住宿之旅館則深具市場潛力。

(二)搭配民族文化特色表演之用餐環境具市場潛力

日月潭地區的用餐環境適合人數少的散客，面對團體型旅客的用餐需求則無法供應，面對日月潭遊客結構的變化，未來能提供團體旅客用餐環境的餐廳將具有較佳之市場競爭力，此外，大陸人士偏愛欣賞民族文化表演，在行程緊湊的旅行團中，結合民族文化表演於用餐時間將更能吸引團體旅客前往消費。

(三)夜間活動的規劃與具日月潭標誌之當地特產將再帶動觀光產業成長

購物與夜間活動乃國外旅客與大陸人士來台最常參與的活動項目，在消費金額與來台人數持續成長下，預期將可帶來可觀的觀光收入。而其中以日本與港澳(含中國大陸)的消費能力居於前二位，尤其大陸人士喜愛採購有景點名稱之特產，故發展日月潭之意象識別標誌，將有助於帶動地區觀光收入。此外，日月潭地區缺乏夜間活動，若能導入夜市型態或是夜晚環湖行程將能提高旅客留宿日月潭的意願。

二、目標市場分析

(一)住宿市場分析

依據上述之調查與分析得知國民旅遊集中於假日，住宿則以一般旅館及民宿為主，而國際觀光客與大陸旅客則以非假日居多，住宿則以國際觀光旅館及觀光旅館為主；目前日月潭、埔里、水里地區住宿供給量(不含民宿)為 2,558 間，日月潭環潭地區住宿供給量(不含民宿)為 1,777 間，由上述需求分析得知日月潭國家風景區民國 101 年之住宿需求為 3,336 間，至本旅館區開始營運時，住宿供給量明顯不足，本旅館區之設置符於市場之需求。

而日月潭周邊住宿旅館約 58 間，房間數約 2,558 間，單一旅館房間數超過 30 間者僅 25 間左右，具一般觀光旅館水準的寥寥無幾，而屬國際觀光旅館僅有 2 間(涵碧樓、中信)，然而其房價高昂，團體型遊客接受度不高，致使大陸旅客選擇住宿於埔里鎮，留宿日月潭之比例僅有 13%，故日月潭地區缺乏大型、服務品質佳之中價位觀光旅館來服務團體遊客。

(二)餐飲市場分析

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，因此可調低房價來吸引旅客前來住宿，進而維持住房率水準。

依據 94 年來台旅客每日在外餐飲費約 800 元(24.34 美元)，大陸來台旅客於日月潭用餐費用約為每餐 150 元，而國人於日月潭地區餐飲平均付費意願為每餐 100-200 元，因此本旅館之餐飲費用可訂為 100-300 元間。

三、市場產品定位

(一)市場層級定位--觀光旅館等級

依據上述住宿市場分析得知日月潭國家風景區內有國際觀光旅館二家(日月潭汎麗雅酒店興建中)，觀光旅館僅有一家，其餘屬一般旅館，缺乏大型、服務品質佳之中價位觀光旅館來服務團體遊客，且住宿之供給明顯不足，並依據 94 年來台旅客消費及動向調查報告顯示國際觀光客 66%住宿在國際觀光旅館及一般觀光旅館，故本旅館市場層級定位為符合觀光旅館業管理規則所訂觀光旅館之等級，以滿足國際觀光客、大陸旅客及國人之需求。

(二)產品主題與魅力--精緻住宿品質

計畫區毗鄰向山，故在產品主題發展上應極力發揮其環境特質，結合週邊服務設施與環境性活動之導入，塑造日月潭湖畔完善且寧靜、獨特的休閒渡假旅館，充分發揮日月潭之魅力，讓遊客在本旅館亦能體驗日月潭所有的活動與湖光山色。

住宿型態以原住民文化主題為訴求配合 SPA 等之市場流行元素之功能性規劃，將文化導入生活住宿，樓層以中高樓層為主。

(三)旅館規模

就觀光旅館之營運規模而言，一般以 200 至 250 個客房數較易達到其營運之經濟規模，綜觀國內之觀光旅館，其客房數在 200 至 300 間者約佔總數之 32%，另本計畫基地面積約為 2.8 公頃，足可開發為一中型旅館之規模，故本案建議未來旅館之房間數在 250 間左右。

(四)定價策略

按交通部觀光局公佈 94 年風景區之國際觀光旅館平均房價為 3,931 元，一般觀光旅館平均房價為 2,482 元，，83 年至 94 年平均房價成長率約 2%，依此推算本案營運第一年(民國 101 年)時風景區之一般觀光旅館平均房價約 2,800 元，另參考大陸人士與來台旅客之住房價格資訊如下：

1.大陸人士每夜房價為 2,200 元，兩人房之房間支出為 4,400 元/日。

2.來台旅客每人旅館消費支出為 85.87 美元/日約 2,919 元，故兩人房之房間支出為 5,147 元/日。

綜合上述旅館房價資訊並考量本旅館市場定位以旅行團團客為主，以大陸來台人士為主要客層，台灣旅客為次要客層。故本案建議旅館之平均房價之價格區間為 2,800 元左右為宜。

四、發展定位

本旅館客層定位以國際觀光客與大陸旅客為主，提供別於日月潭其他遊憩區之商業氣息，以日月潭寧靜湖之環境特質為主軸，發展具多樣化遊憩活動與住宿服務之完善的渡假基地，讓遊客至此可以體驗日月潭不同之風貌。因此本旅館區之發展定位為--

～自然・悠適・活動多元化之

寧靜湖畔渡假基地～