

觀光首都，旅宿復甦

南投縣 112 年前 3 季旅宿業研析

摘 要

- ◎本縣旅遊住宿每晚平均房價在近 5 年高峰，觀光旅館居全國各縣市首位，一般旅館第 5，民宿第 4。
- ◎房價向下僵固性，導致住用率下降。與 108 年疫情前住用率水準相較，觀光旅館未追上，一般旅館已接近，民宿則已追上，在全國各縣市居中後段班。
- ◎集中季節性或特定節日旅遊，旅遊屬性集中，平日假日的住宿價格差異產生明顯落差。
- ◎每晚平均房價較高，住用率卻較低，建議可考慮分散全縣大型活動舉辦時間、規劃全縣各住宿業者房價查詢平台、鼓勵業者提供相對平易近人的住宿房價、2 日以上套裝旅遊行程結合住宿行銷等方式。



目 次

壹、前言	1
貳、旅宿業現況描述及統計分析	1
一、每晚平均房價	1
二、住用率	8
參、結論	14
肆、施政作為與建議	16
附表	18

圖目次

圖 1 全國 112 年 1-9 月觀光旅館每晚平均房價	2
圖 2 本縣 112 年 1-9 月觀光旅館每晚平均房價	3
圖 3 本縣近 5 年觀光旅館每晚平均房價	3
圖 4 全國 112 年 1-9 月一般旅館每晚平均房價	4
圖 5 本縣 112 年 1-9 月一般旅館每晚平均房價	5
圖 6 本縣近 5 年一般旅館每晚平均房價	5
圖 7 全國 112 年 1-6 月民宿每晚平均房價	6
圖 8 本縣 112 年 1-6 月民宿每晚平均房價	7
圖 9 本縣近 5 年民宿每晚平均房價	7
圖 10 全國 112 年 1-9 月觀光旅館平均住用率	8
圖 11 本縣 112 年 1-9 月觀光旅館平均住用率	9
圖 12 本縣近 5 年觀光旅館平均住用率	9
圖 13 全國 112 年 1-9 月一般旅館平均住用率	10
圖 14 本縣 112 年 1-9 月一般旅館平均住用率	11
圖 15 本縣近 5 年一般旅館平均住用率	11
圖 16 全國 112 年 1-6 月民宿平均住用率	12

圖 17 本縣 112 年 1-6 月民宿平均住用率13

圖 18 本縣近 5 年民宿平均住用率13



壹、前言

南投素以觀光著稱，日月潭享譽國際，本縣觀光發展獲得大家肯定，吸引國內外民眾蒞臨，在走向後疫情時代，各界無不期盼可以重整旗鼓再出發。而近年若談及國旅、觀光住宿房價，本縣必屢屢躍上媒體版面，本文將對本縣觀光旅館、旅館業(以下簡稱一般旅館)、民宿等 3 種旅宿業別的每晚平均房價及住用率做分析，並在最後提出幾點建議，供做未來觀光行銷策略之參據。

貳、旅宿業現況描述及統計分析

旅宿業泛指旅館及民宿，一般調查範圍包含觀光旅館、一般旅館及民宿業者，若依行政院主計總處「行業統計分類」，屬於從事以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務之行業，本類可附帶提供餐飲、洗衣、會議室、休閒設施、停車等服務。

一、每晚平均房價

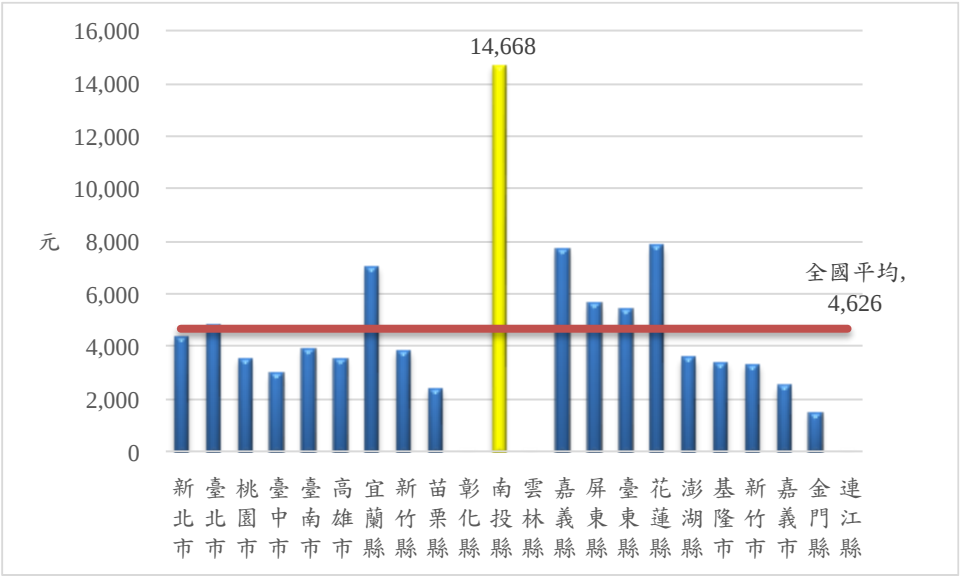
平均房價為計算一定期間每單位客房之實際房價，即一定期間之客房總收入除以實際客房出租數所得之值。

(一)觀光旅館

依據交通部觀光署統計，112 年 1-9 月全國觀光旅館每晚平均房價 4,626 元，較去年全年平均 4,195 元增加 431 元或 10.27 %；本縣 112 年 1-9 月觀光旅館每晚平均房價 1 萬 4,668 元，是全國平均 4,626 元的 3.17 倍，居全國各縣市首位，是第 2 順位花蓮縣 7,793 元的近 2 倍，再其次依序為嘉義縣、宜蘭縣及屏東縣。本縣觀光旅館截至 112 年 9 月底有 4 家，占全國 118 家之 3.39%，房間數 592 間，占全國 2 萬 6,904 間之 2.20%。4 家觀光旅館分別為 3 家國際觀光旅館及 1 家一般觀光旅館(其中 112 年 8 月一般觀光旅館納入統計)，均位於國際知名的日月潭國家風景區，居湖畔飽覽日月潭湖光山色，疫情解封後更是吸

引國內外遊客參訪，因此每晚住房單價與平均房價才會大幅度高於全國平均值。

圖 1 全國 112 年 1-9 月觀光旅館每晚平均房價



註：彰化縣、雲林縣及連江縣無觀光旅館。

進一步探究本縣，截至 112 年 9 月，本縣 112 年觀光旅館每晚平均房價最高月份出現在 1 月份農曆春節連假期間，達 1 萬 8 千餘元，最低出現在 9 月，亦將近 1 萬 3 千元，112 年每晚平均房價目前在近 5 年高峰。

圖 2 本縣 112 年 1-9 月觀光旅館每晚平均房價

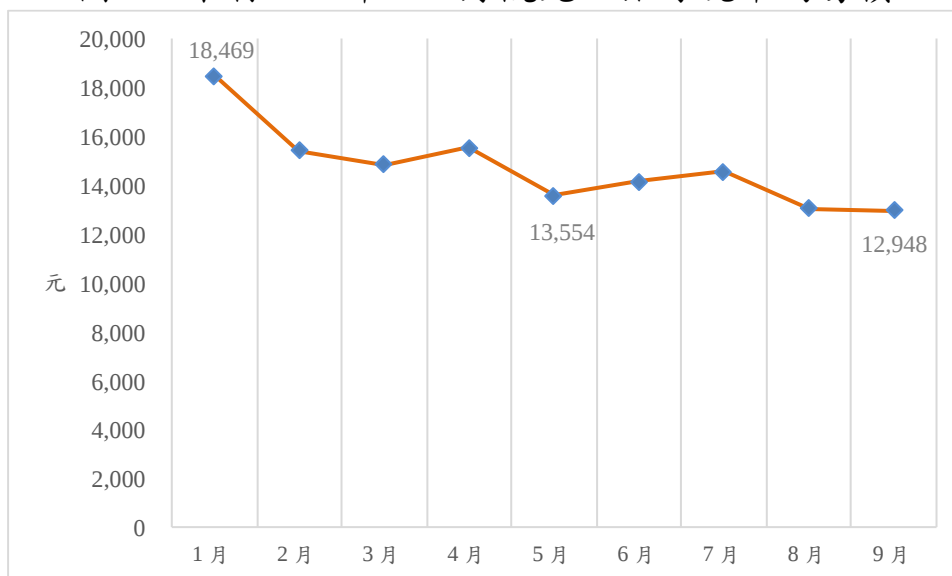
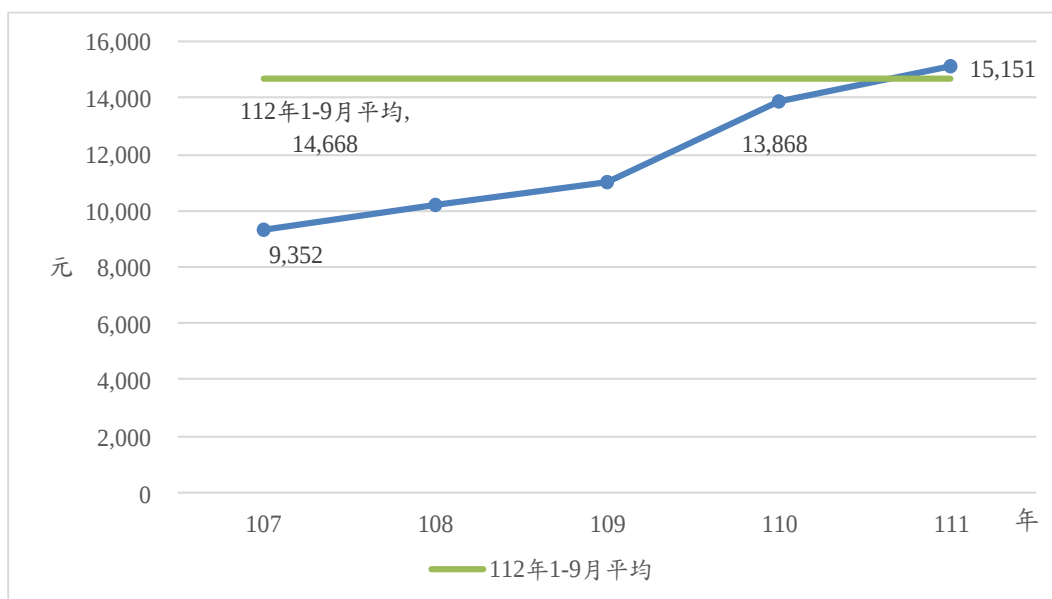


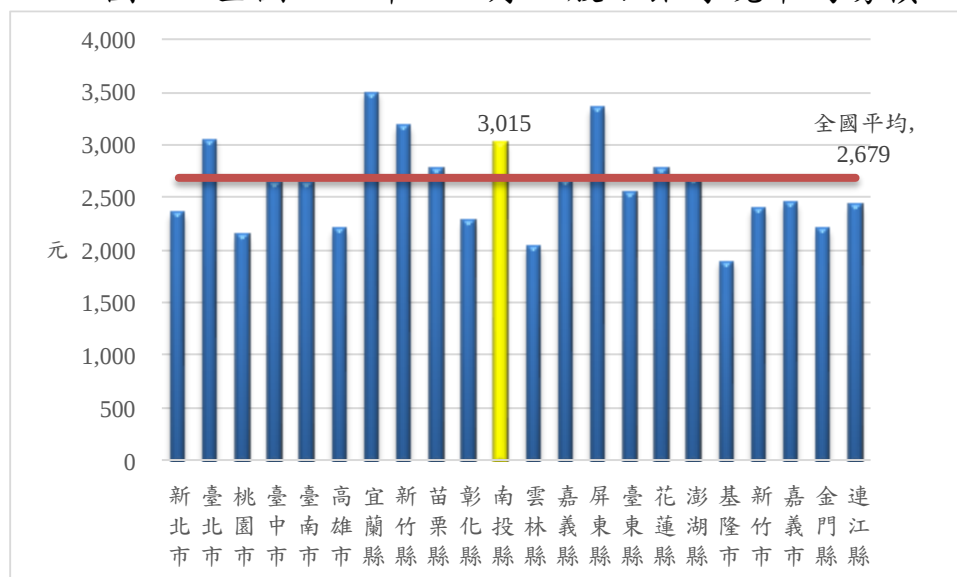
圖 3 本縣近 5 年觀光旅館每晚平均房價



(二)一般旅館

112 年 1-9 月全國一般旅館每晚平均房價 2,679 元，較去年全年平均 2,479 元增加 200 元或 8.07%；本縣 112 年 1-9 月一般旅館每晚平均房價 3,015 元，是全國平均 2,679 元的 1.13 倍，居全國各縣市第 5 位，前 4 位依序為宜蘭縣、屏東縣、新竹縣及臺北市。本縣一般旅館截至 112 年 9 月底有 118 家，占全國 3,315 家之 3.56%，房間數 6,352 間，占全國 17 萬 562 間之 3.72 %。

圖 4 全國 112 年 1-9 月一般旅館每晚平均房價



進一步探究本縣，截至 112 年 9 月，本縣 112 年一般旅館每晚平均房價最高月份出現在 1 月份農曆春節連假期間，達 5,854 元，最低則為 5 月 2,549 元，112 年每晚平均房價目前亦在近 5 年高峰。

圖 5 本縣 112 年 1-9 月一般旅館每晚平均房價

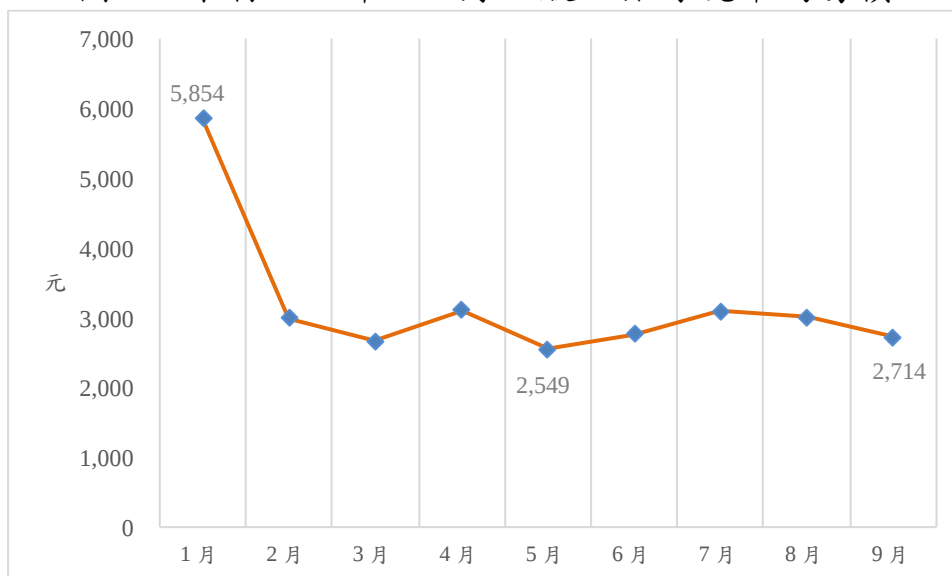
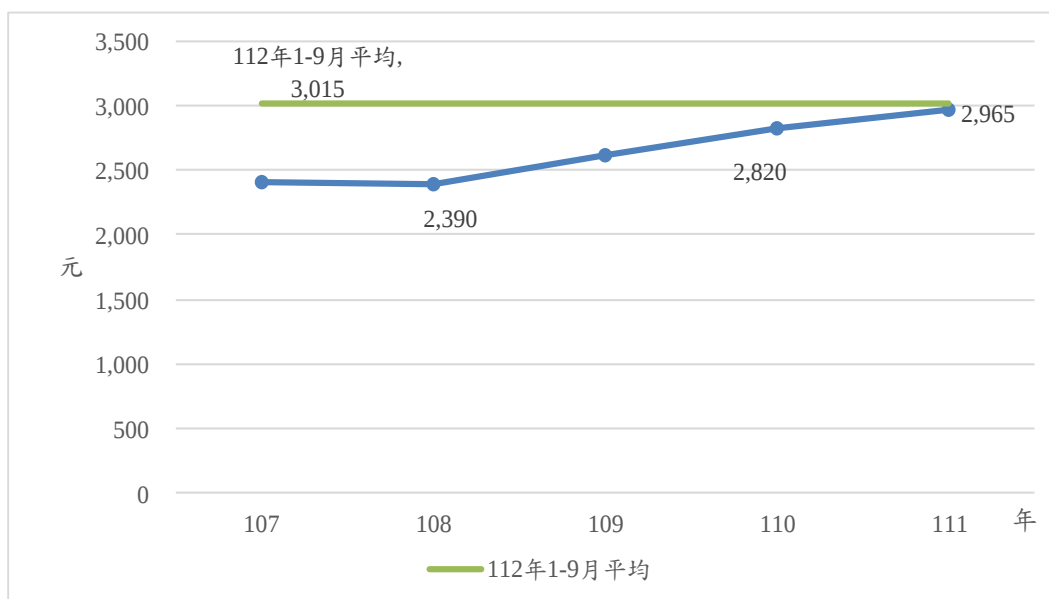


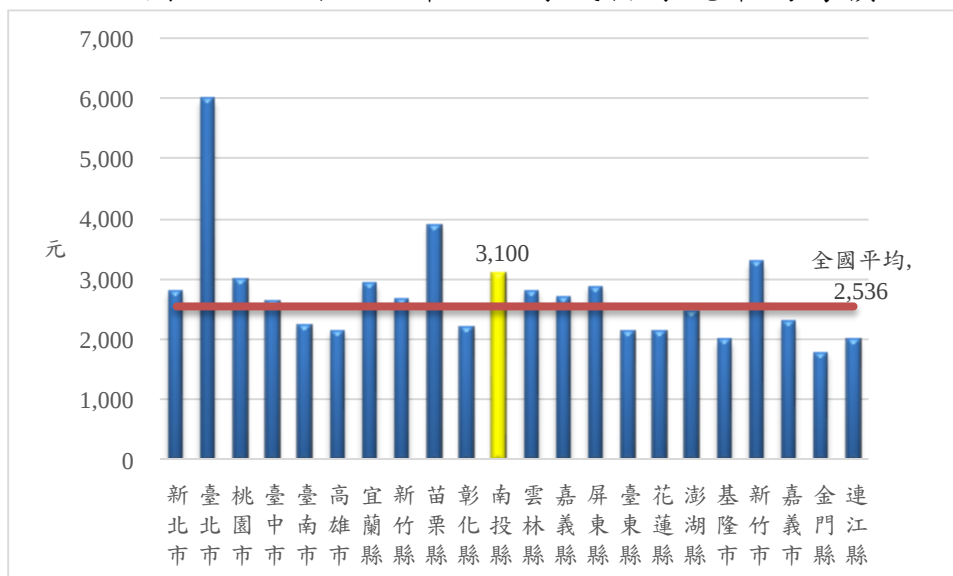
圖 6 本縣近 5 年一般旅館每晚平均房價



(三) 民宿

112 年 1-6 月全國民宿每晚平均房價 2,536 元，較去年全年平均 2,487 元增加 49 元或 1.97%；本縣 112 年 1-6 月民宿每晚平均房價 3,100 元，是全國平均 2,536 元的 1.22 倍，居全國各縣市第 4 位，前 3 位依序為臺北市、苗栗縣及新竹市。本縣民宿截至 112 年 6 月底有 891 家，占全國 1 萬 1,139 家之 8.00%，房間數 4,358 間，占全國 4 萬 7,691 間之 9.14%。(註：民宿最新資料公布至 112 年 6 月)

圖 7 全國 112 年 1-6 月民宿每晚平均房價



進一步探究本縣，截至 112 年 6 月，本縣 112 年民宿每晚平均房價最高月份出現在 1 月份農曆春節連假期間，達 3,259 元，最低則為 5 月 2,946 元，112 年每晚平均房價目前亦在近 5 年高峰。

圖 8 本縣 112 年 1-6 月民宿每晚平均房價

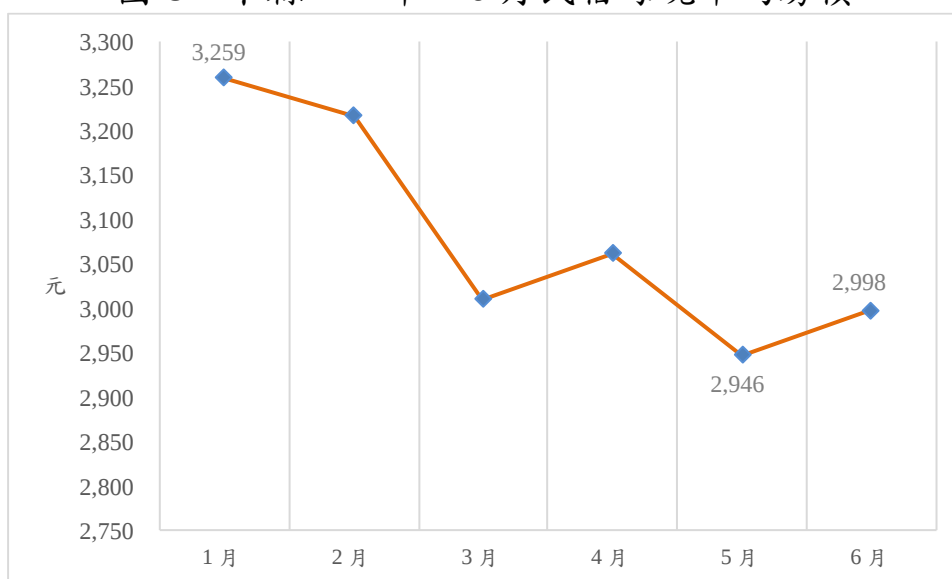
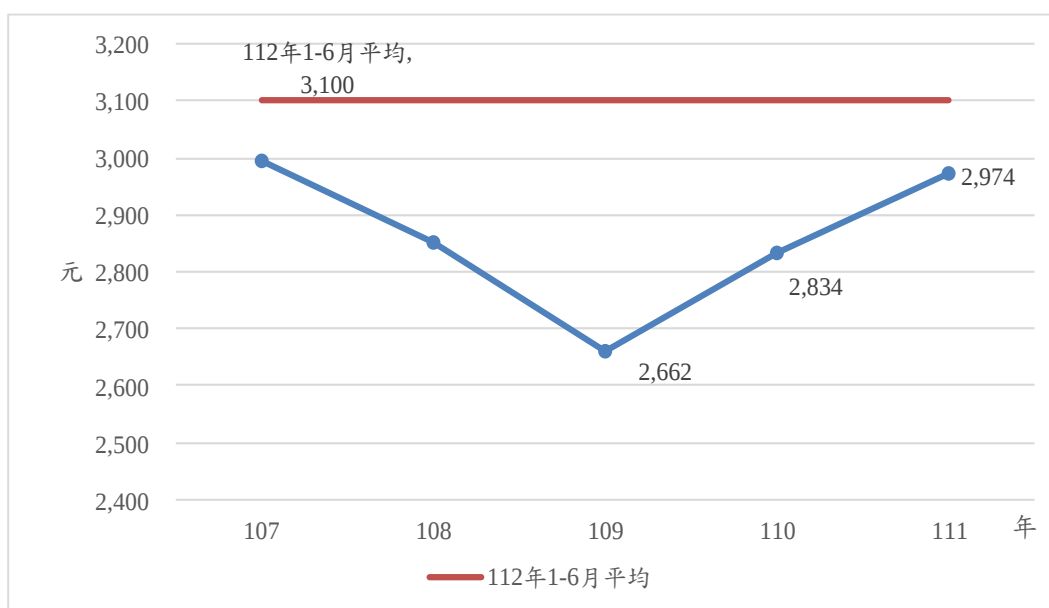


圖 9 本縣近 5 年民宿每晚平均房價



無論是以全國或本縣角度，疫後復甦將觀光旅館、一般旅館及民宿的每晚平均房價帶來不同程度的提升。截至目前，本縣 112 年 3 種旅宿業別每晚平均房價最高月份均出現在 1 月份農曆春節連假期間，5 月份回檔落底，觀光旅館及一般旅館接續暑假旺季再次上升，每晚平均房價目前均在近 5 年高峰。在全國各縣市每晚平均房價排名方面，觀光旅館居各縣市首位，一般旅館居各縣市第 5，民宿居各縣市第 4。

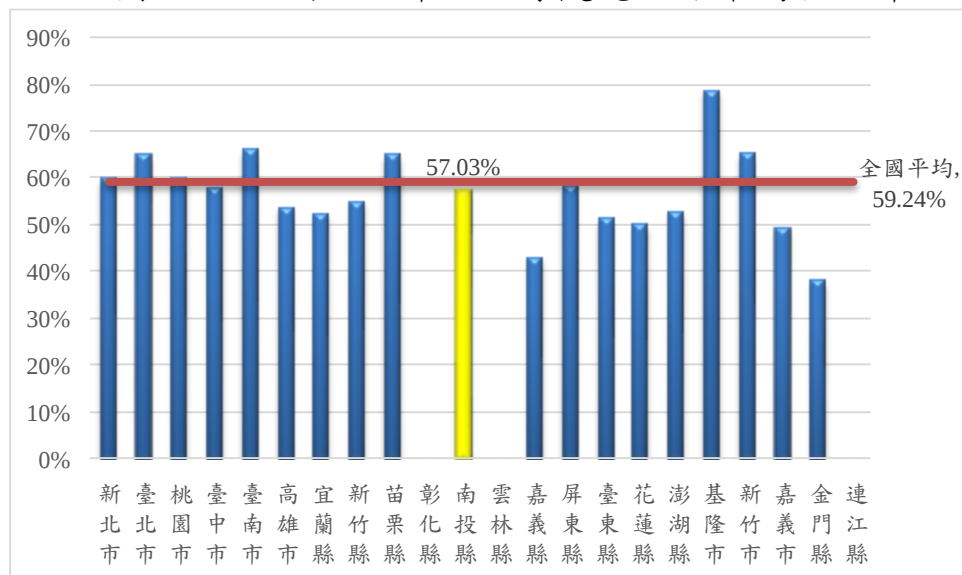
二、住用率

為計算某一段期間的客房住用率，可將實際住用的客房數除以實際可供出租之客房數之百分比，換句話說，即該期間實際住用客房數與可供出租客房數之比率。

(一)觀光旅館

截至 112 年 9 月底本縣觀光旅館有 4 家，占全國 118 家之 3.39%，房間數 592 間，占全國 2 萬 6,904 間之 2.20%。全國 112 年 1-9 月觀光旅館平均住用率 59.24%，較去年全年平均 48.06% 增加 11.18 個百分點；本縣 112 年 1-9 月觀光旅館平均住用率 57.03%，相較全國平均 59.24% 減少 2.21 個百分點，居全國各縣市第 10 位，全國前 3 順位依序為基隆市 78.68%、臺南市 65.98% 及新竹市 65.15%。

圖 10 全國 112 年 1-9 月觀光旅館平均住用率



註：彰化縣、雲林縣及連江縣無觀光旅館。

進一步探究本縣，截至 112 年 9 月，本縣 112 年觀光旅館平均住用率最高月份出現在 2 月份農曆春節連假過後，達 74.57%，最低出現在 3 月 44.68%，但 112 年平均住用率仍未追上 108 年疫情前水準。

圖 11 本縣 112 年 1-9 月觀光旅館平均住用率

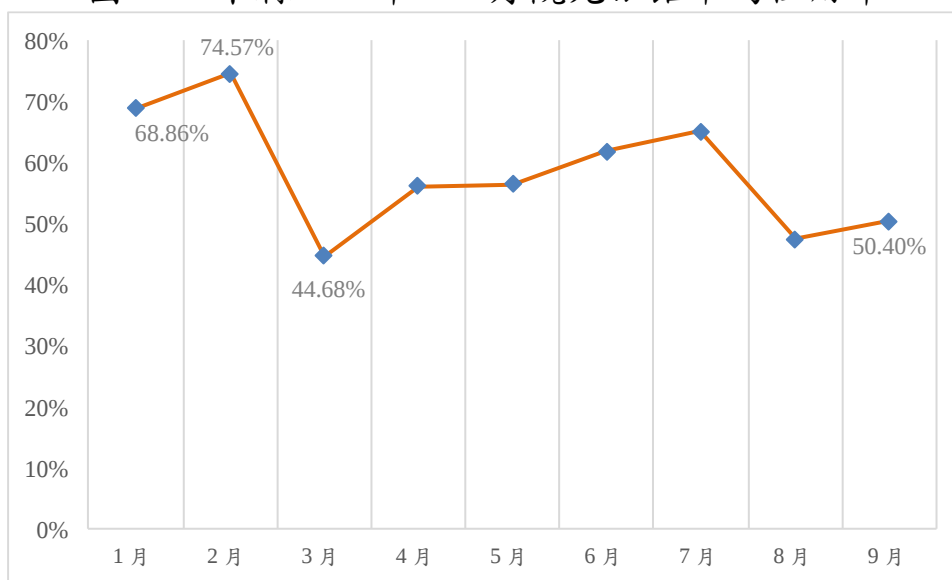
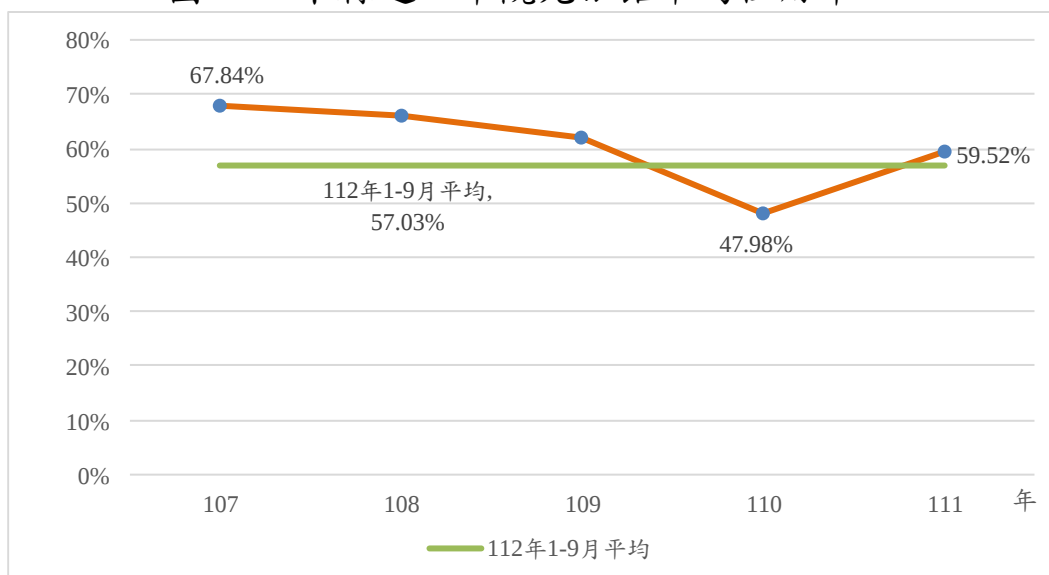


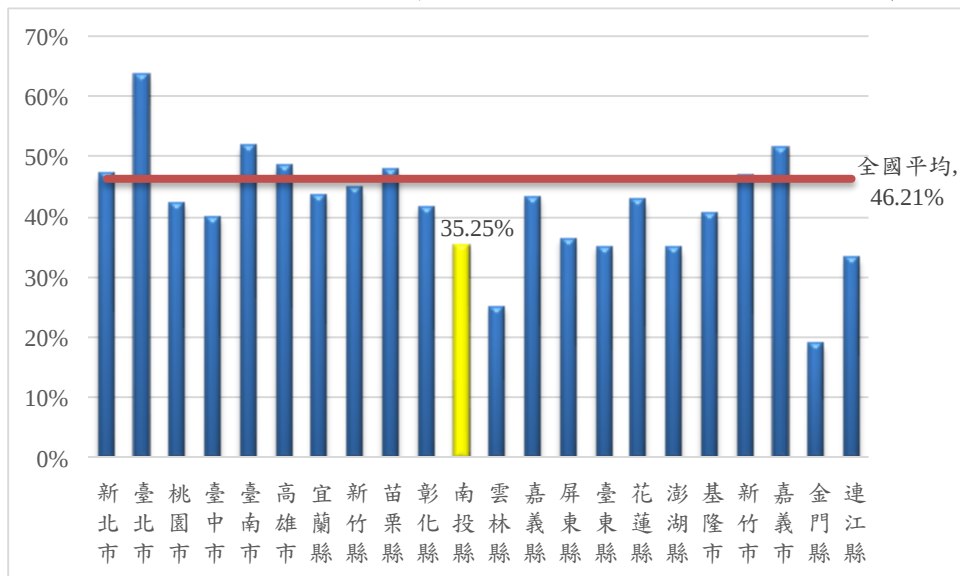
圖 12 本縣近 5 年觀光旅館平均住用率



(二)一般旅館

截至 112 年 9 月底本縣一般旅館有 118 家，占全國 3,315 家之 3.56%，房間數 6,352 間，占全國 17 萬 562 間之 3.72%。全國 112 年 1-9 月一般旅館平均住用率 46.21%，較去年全年平均 41.63% 增加 4.58 個百分點；本縣 112 年 1-9 月一般旅館平均住用率 35.25%，相較全國平均 46.21% 減少 10.96 個百分點，居全國各縣市第 17 位，全國前 3 順位依序為臺北市 63.70%、臺南市 51.68% 及嘉義市 51.41%。

圖 13 全國 112 年 1-9 月一般旅館平均住用率



進一步探究本縣，截至 112 年 9 月，本縣 112 年一般旅館平均住用率最高月份出現在 2 月份農曆春節連假過後，達 40.50%，最低出現在 5 月 30.36%，112 年平均住用率已接近 108 年疫情前水準。

圖 14 本縣 112 年 1-9 月一般旅館平均住用率

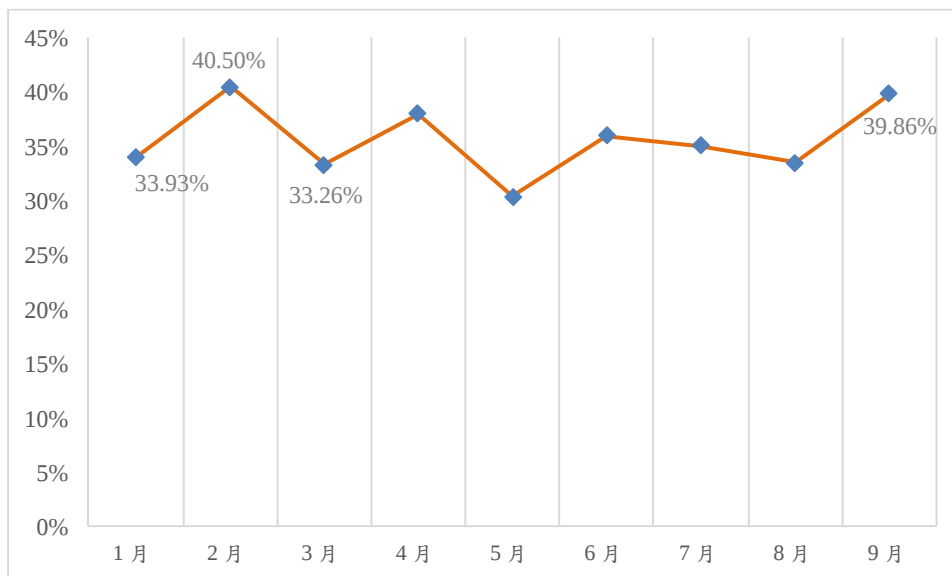
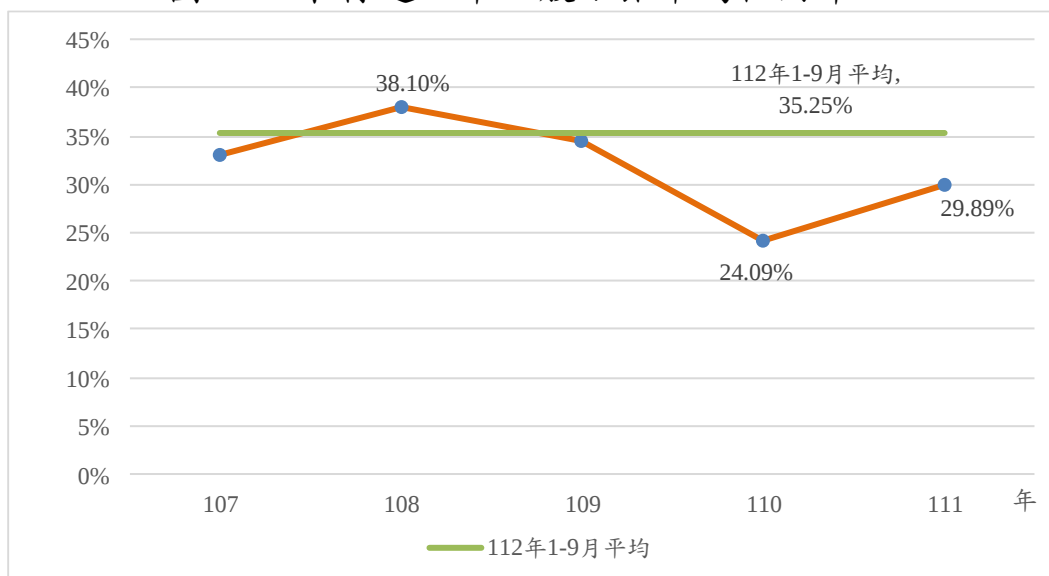


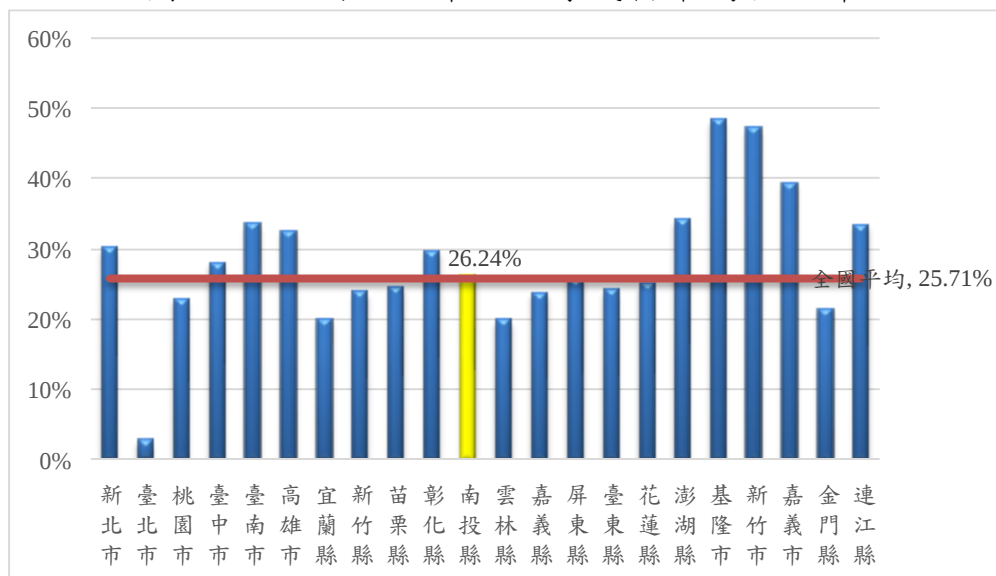
圖 15 本縣近 5 年一般旅館平均住用率



(三) 民宿

截至 112 年 6 月底本縣民宿有 891 家，占全國 1 萬 1,139 家之 8.00%，房間數 4,358 間，占全國 4 萬 7,691 間之 9.14%。全國 112 年 1-6 月民宿平均住用率 25.71%，較去年全年平均 26.66%減少 0.95 個百分點；本縣 112 年 1-6 月民宿平均住用率 26.24%，相較全國平均 25.71%增加 0.53 個百分點，居全國各縣市第 11 位，全國前 3 順位依序為基隆市 48.32%、新竹市 47.24%及嘉義市 39.38%。

圖 16 全國 112 年 1-6 月民宿平均住用率



進一步探究本縣，截至 112 年 6 月，本縣 112 年民宿平均住用率最高月份出現在 1 月份農曆春節連假期間，達 32.16%，最低出現在 5 月 20.67%，112 年平均住用率已追上 108 年疫情前水準。

圖 17 本縣 112 年 1-6 月民宿平均住用率

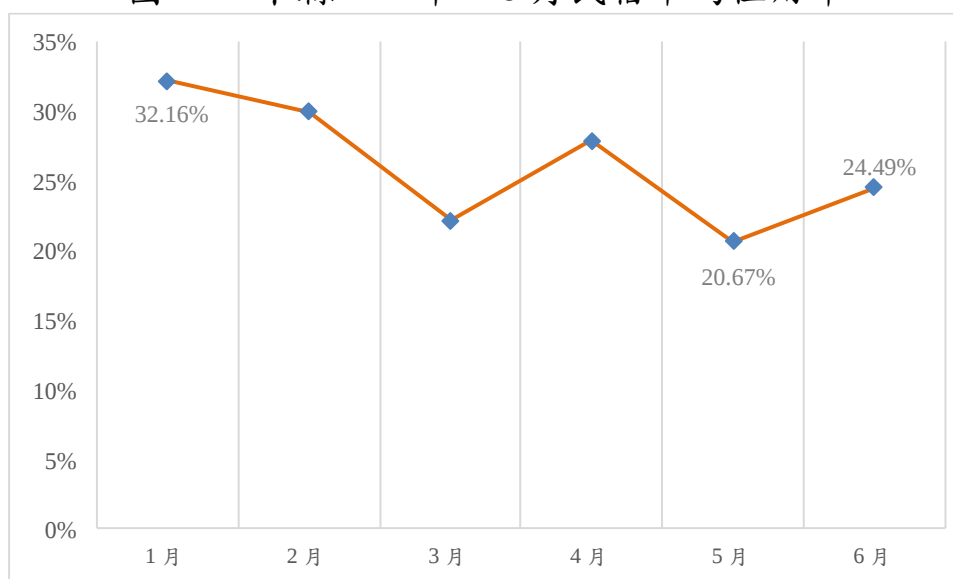
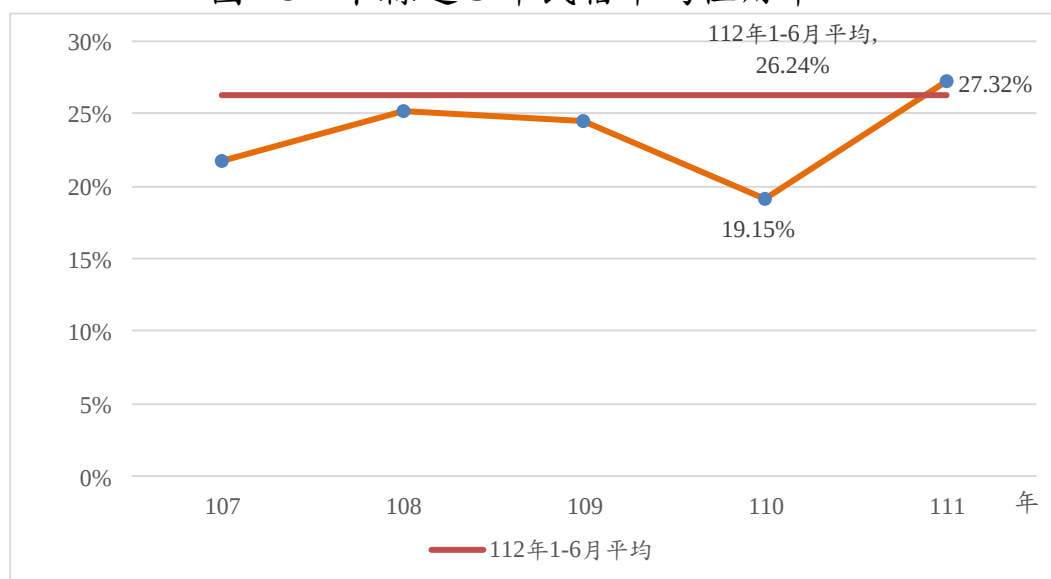


圖 18 本縣近 5 年民宿平均住用率



截至目前，本縣 112 年 3 種旅宿業別住用率高峰月份出現在 1-2 月份農曆春節連假期間，之後回檔落底，觀光旅館接續暑假旺季再次上升。但不同於疫後復甦將 3 種旅宿業別每晚平均房價帶來不同程度的提升，住用率在各業別間目前恢復力道不盡相同，觀光旅館 112 年平均住用率仍未追上本縣 108 年疫情前水準，一般旅館已接近 108 年疫情前水準，民宿則已追上 108 年疫情前水準。在全國各縣市住用率排名方面，觀光旅館居各縣市第 10，一般旅館居各縣市第 14，民宿居各縣市第 11。

參、結論

綜觀學界及業界所提出觀點，配合前面章節現況統計數據，歸納以下幾點結論。

一、每晚平均房價在近 5 年高峰，觀光旅館居全國各縣市首位，一般旅館第 5，民宿第 4。

每晚平均房價與消費者住宿需求呈正相關，疫情期間防疫優先，住宿需求大幅減少，此時即使降價促銷也無力回天，一段時間過後，體質較不佳的業者便開始減少人力投入及房間供給數，以減少支出開銷，嚴重者甚至退出市場。當疫情逐漸緩和，消費者陸續出門旅遊，住宿需求開始明顯提升，但由於企業招募、訓練人員非短期即可完成，加上近年物價上漲，人工成本上漲，產生缺工問題，導致住宿房間供給速度跟不上住宿需求，業者為維持一定的服務品質，平均房價便逐漸攀升。截至目前，本縣 112 年 3 種旅宿業別每晚平均房價最高月份均出現在 1 月份農曆春節連假期間，5 月份回檔落底，觀光旅館及一般旅館接續暑假旺季再次上升，每晚平均房價目前均在近 5 年高峰。在全國各縣市每晚平均房價排名方面，觀光旅館居各縣市首位，一般旅館居各縣市第 5，民宿居各縣市第 4。

二、房價向下僵固性，導致住用率下降。與 108 年疫情前住用率水準相較，觀光旅館未追上，一般旅館已接近，民宿則已追上，在全國各縣市居中後段班。

物價通常易漲跌難，一旦上漲了，便不易跌下來。亦有部分業者覺得，削價搶客，壓低房價會讓消費者感覺住宿等級下降，服務品質降低，於是在經營策略上採取，在可忍受的經營困難下，即使空房甚多，亦不願降價求售，甚或反向調高價格，以維持高檔的形象。房價定錨在高價位，將使得部分消費者覺得支出增加，減少高價住宿之需求，轉往較平易近人價位的住宿，高價位住宿之住用率將因此下降。截至目前，本縣 112 年 3 種

旅宿業別住用率高峰月份出現在 1-2 月份農曆春節連假期間，之後回檔落底，觀光旅館接續暑假旺季再次上升。住用率在各業別間目前恢復力道不盡相同，觀光旅館 112 年平均住用率仍未追上本縣 108 年疫情前水準，一般旅館已接近 108 年疫情前水準，民宿則已追上 108 年疫情前水準。在全國各縣市住用率排名方面，觀光旅館居各縣市第 10，一般旅館居各縣市第 14，民宿居各縣市第 11。

三、集中季節性或特定節日旅遊，旅遊屬性集中

一般消費者選擇利用休假日旅遊，假日旅遊則讓住宿需求集中於假日，在市場自由機制下，假日住宿房價更因此加乘的上漲，平日假日的住宿價格差異產生明顯落差。若長期過於集中，旺季太旺，淡季太淡，將使得業者不易穩定經營，甚或需以旺季盈餘彌補淡季的虧損，業者與消費者難以達成雙贏。

肆、施政作為與建議

南投燈會一直是全國農曆春節期間受矚目的焦點，「2023 南投燈會」除布置主燈區、花海及商品節以外，活動結合「卡納赫拉的小動物」設置主題燈區，辦理無人機展演並首次嘗試數位轉型，推動數位導覽及集章服務，深獲好評；燈會期間吸引近 497 萬名遊客前來，活動期間保守估計帶來 33 億以上衍生的經濟消費。

而邁入第 41 屆的日月潭國際萬人泳渡嘉年華活動 9 月 24 日盛大登場，共有國內外 1,935 隊報名參加，2 萬 4 千多名泳士依序下水挑戰 3,000 公尺橫渡日月潭，其中國際泳者計有來自美國等 33 國家 317 人參加，而率先下水挑戰的身障泳隊則有 61 隊，共有 195 位泳士參加。

此外為期 9 天的「南投世界茶業博覽會」今年主題定為「兔韻享茶」，自 10 月 7 日串連雙十國慶連假及周六日舉辦，千人擂茶、邦尼奉茶、千人封茶、民歌之夜等等視覺、聽覺、嗅覺大型活動，吸引逾 90 萬人次，展售金額達 1.7 億元，更刷新歷年人次紀錄及銷售業績。

接著自 10 月 27 日到 11 月 7 日為期 12 天，於埔里福興溫泉區舉行第三屆南投巧克力咖啡節「巧遇好咖」，匯聚超過 50 家在地精品級與台灣知名咖啡、巧克力與伴手禮品牌共同展售，場面壯觀的千人手沖與烘豆，卡娜赫拉的小動物無人機煙火秀與大咖歌手演唱會，搭配 2 公頃花海建置，展期共吸金 3 億觀光產值，累積參展人潮近 45 萬人次，成功帶動週邊食宿遊購行商機。

由上述舉例本年度本縣所辦理大型活動，不難發現本縣觀光產業之蓬勃發展，配合本縣眾多觀光旅遊景點，當地及鄰近鄉鎮市相關旅宿需求一直源源不斷產生，但目前大部分大型活動舉辦在下半年，每晚平均房價較高，住用率卻較低，建議可考慮下述方式：

- 一、分散全縣大型活動舉辦時間；
- 二、規劃全縣各住宿業者房價查詢平台；
- 三、鼓勵業者提供相對平易近人的住宿房價；
- 四、2 日以上套裝旅遊行程結合住宿行銷。

將全縣大型活動舉辦時間分散，讓南投全年都有大型主題活動，降低淡旺季之落差，讓業者可以更穩定經營，另規劃全縣各住宿業者房價查詢平台，增加消費者媒合便利性，鼓勵業者舉辦促銷活動，提供相對平易近人的住宿房價，或推出平日優惠方案，吸引旅客入住，讓消費者也可以多選擇非尖峰時段出門旅遊，而現行 2 日以上套裝旅遊行程除了更多樣性之外，可結合住宿行銷，使得業者與消費者邁向雙贏。

附表

南投縣旅宿業近年平均房價及住用率

單位：元

地區名稱	觀光旅館		一般旅館		民宿	
	平均房價	住用率	平均房價	住用率	平均房價	住用率
107	9,352	67.84%	2,409	33.13%	2,995	21.73%
108	10,186	66.10%	2,390	38.10%	2,853	25.26%
109	11,031	62.12%	2,613	34.59%	2,662	24.53%
110	13,868	47.98%	2,820	24.09%	2,834	19.15%
111	15,151	59.52%	2,965	29.89%	2,974	27.32%
112年1-6月	15,449	60.17%	3,026	35.13%	3,100	26.24%
112年1-9月	14,668	57.03%	3,015	35.25%	...	...
1月	18,469	68.86%	5,854	33.93%	3,259	32.16%
2月	15,416	74.57%	2,984	40.50%	3,217	29.94%
3月	14,839	44.68%	2,662	33.26%	3,010	22.15%
4月	15,544	56.09%	3,106	37.99%	3,061	27.87%
5月	13,554	56.33%	2,549	30.36%	2,946	20.67%
6月	14,163	61.78%	2,761	35.97%	2,998	24.49%
7月	14,533	65.13%	3,096	35.05%	...	...
8月	13,023	47.37%	2,996	33.47%	...	...
9月	12,948	50.40%	2,714	39.86%	...	...
歷年						
112年各月						

資料來源：交通部觀光署。

說明：觀光旅館、旅館業(一般旅館)最新資料公布至112年9月，民宿最新資料公布至112年6月。