



「民宿經營管理」最終章

法令、產業、趨勢

民宿法規與產業現況



2001年民宿納入管理

■ 法令依據

» 母法: 發展觀光條例

» 子法: 民宿管理辦法 (2001年訂定/2017年11月修訂)

■ 主管機關

» 中央

- 交通部觀光局

» 地方

- 各縣市政府觀光主管單位

■ 申請經營

» 特許行業，需向地方政府申請「**民宿登記證**」及「**專用標識**」始可經營

台灣民宿-登記證、專用標識



台灣民宿專用標識

民宿經營的規模

■ 以房間數及樓地板面積規範

» 房間數8間以下，且客房總面積在240平方公尺以下

■ 特定地區

» 房間數15間以下，且客房總面積400平方公尺以下

» 特定地區：原住民保留地、休閒農場、休閒農業區、觀光地區、偏遠地區、離島地區

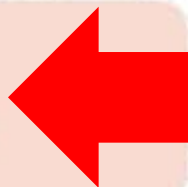
» 以農舍做民宿之樓地板面積為300平方公尺

台灣民宿相關認證

台灣民宿認證

好客民宿

- 交通部觀光局
- 工業總會/商研院



3S民宿

- 台灣民宿協會/SGS研發
- SGS執行及發證

其他認證

- 苗栗縣政府星級民宿
- 花蓮縣政府標竿民宿
- 南投縣政府好食民宿



好客民宿指標



Taiwan

THE HEART OF ASIA

- ▶ 「好客民宿遴選基本標準表」每一項訪查重點均須符合

	訪查項目	訪查重點
實體環境	建築環境	環境外觀整潔
	客房設施	客房與浴室設備良好整潔、充分隱私、通風及照明良好、無異味
	安全衛生	客廳、餐廳及周圍公共區域整潔、消防安全設備正常運作、備有急救箱、床單被單枕頭套等寢具於住客退房後有更換清洗等
服務品質	接待服務	服裝儀容整潔、服務態度良好(含電話測試)
	資訊服務	提供旅遊資訊、資訊公開
	餐飲服務	提供早餐服務或未供餐之替代方案

好客民宿標章



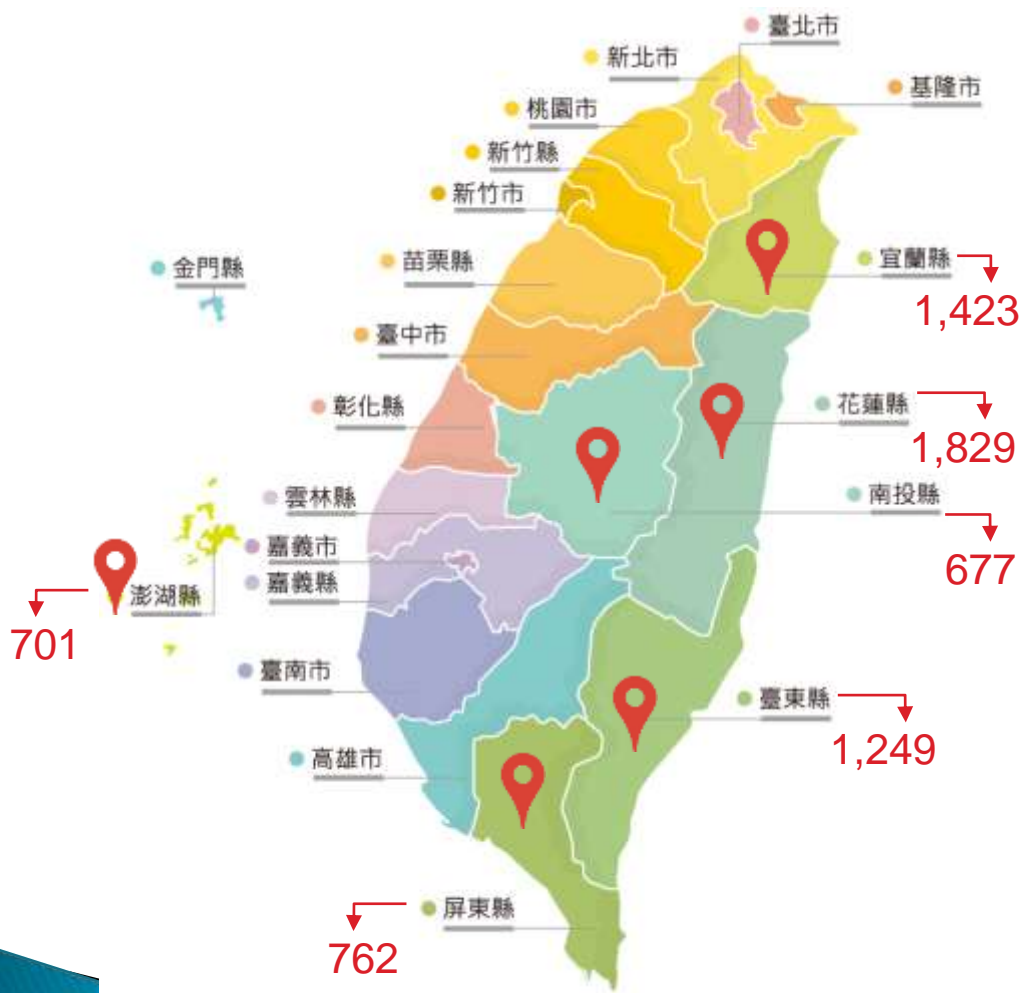
Taiwan
THE HEART OF ASIA



標章意涵：

- 綠色樹屋代表民宿主人
- 民宿主人以自己的房屋，結合自然生態景觀，親切接待旅客
- 每一家好客民宿，都是我們台灣的觀光大使

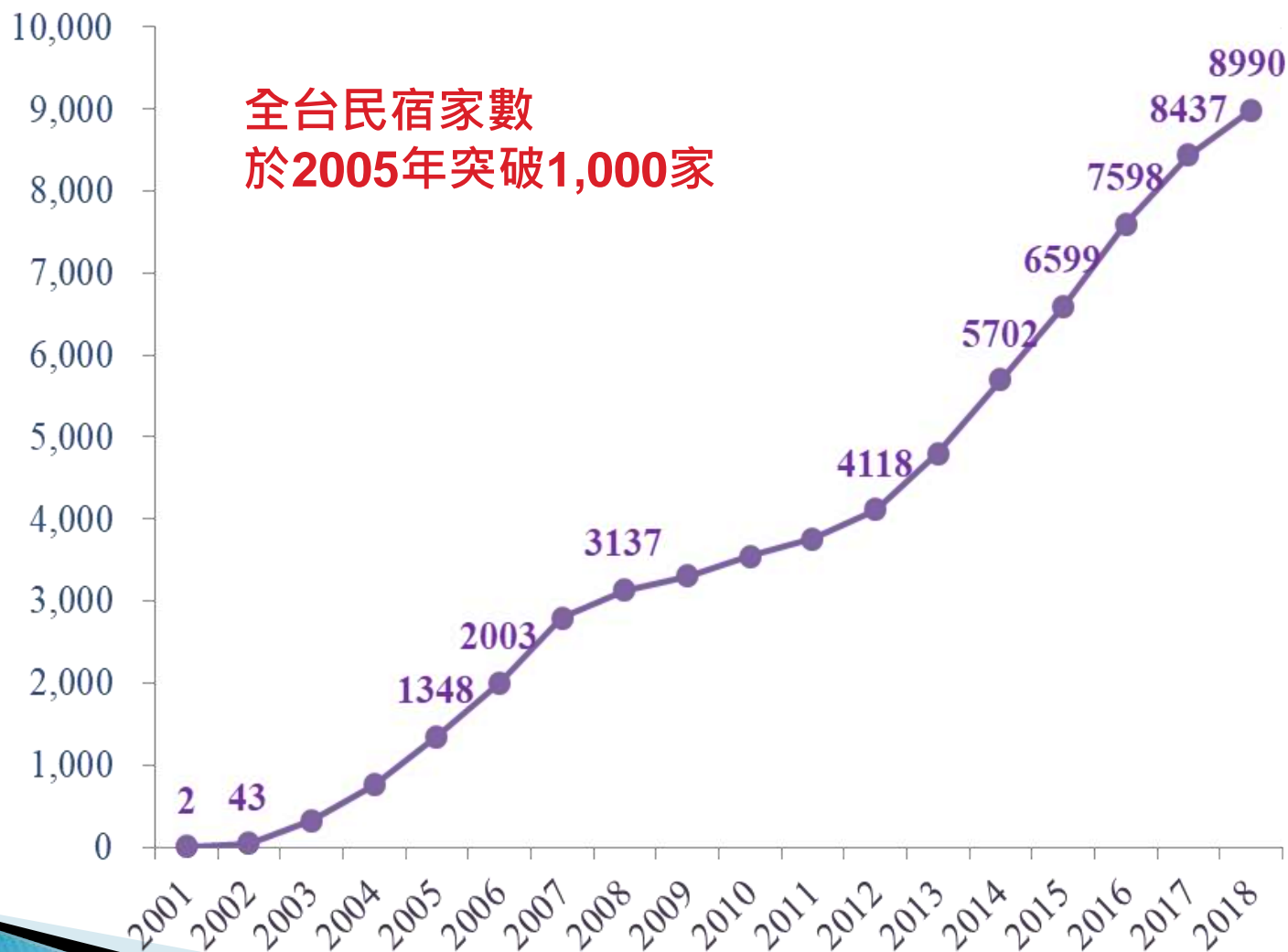
台灣民宿產業重要指標



項目	統計結果
總家數	8,555家
總房間數	35,525間
平均房價	2,422元

*家數及房間數為2019.1月數值
*平均房價為2018年數值

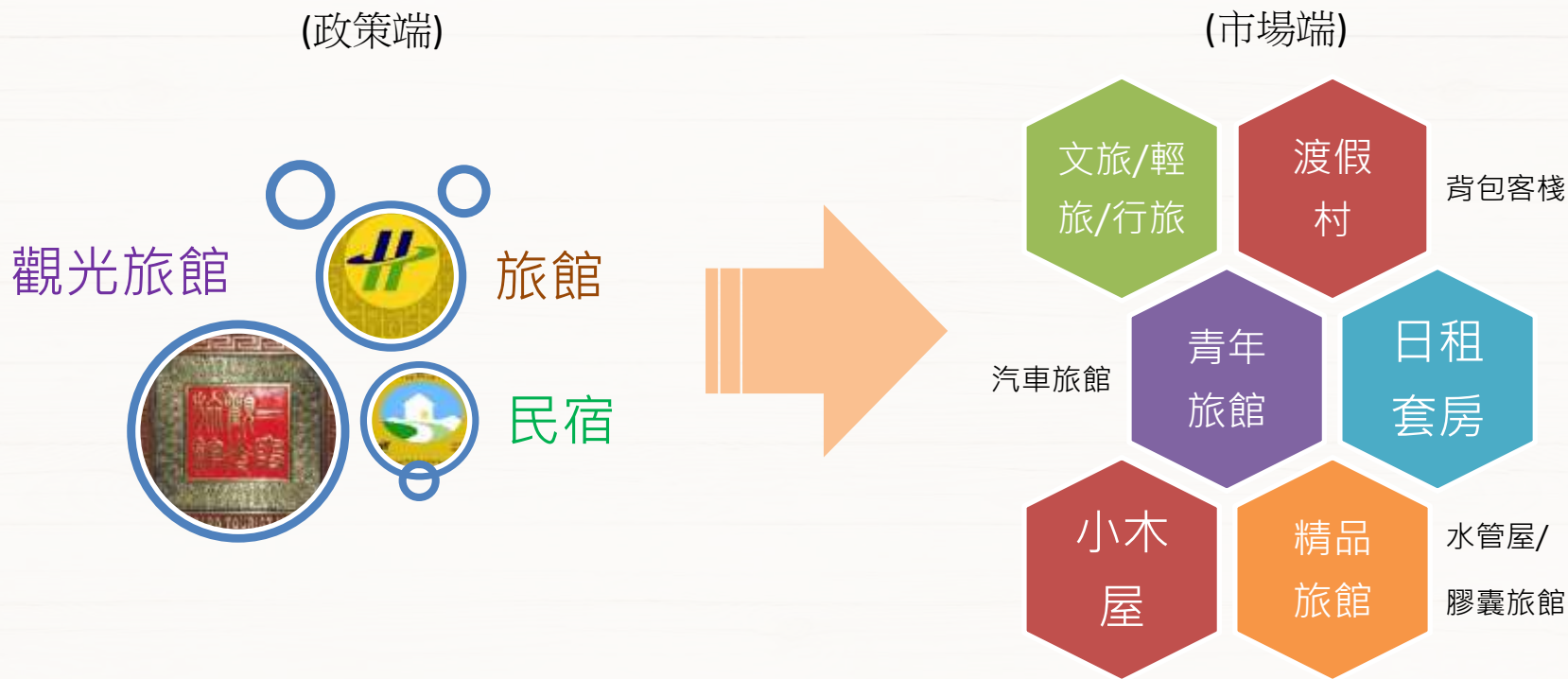
台灣民宿家數歷年變化



民宿產業趨勢



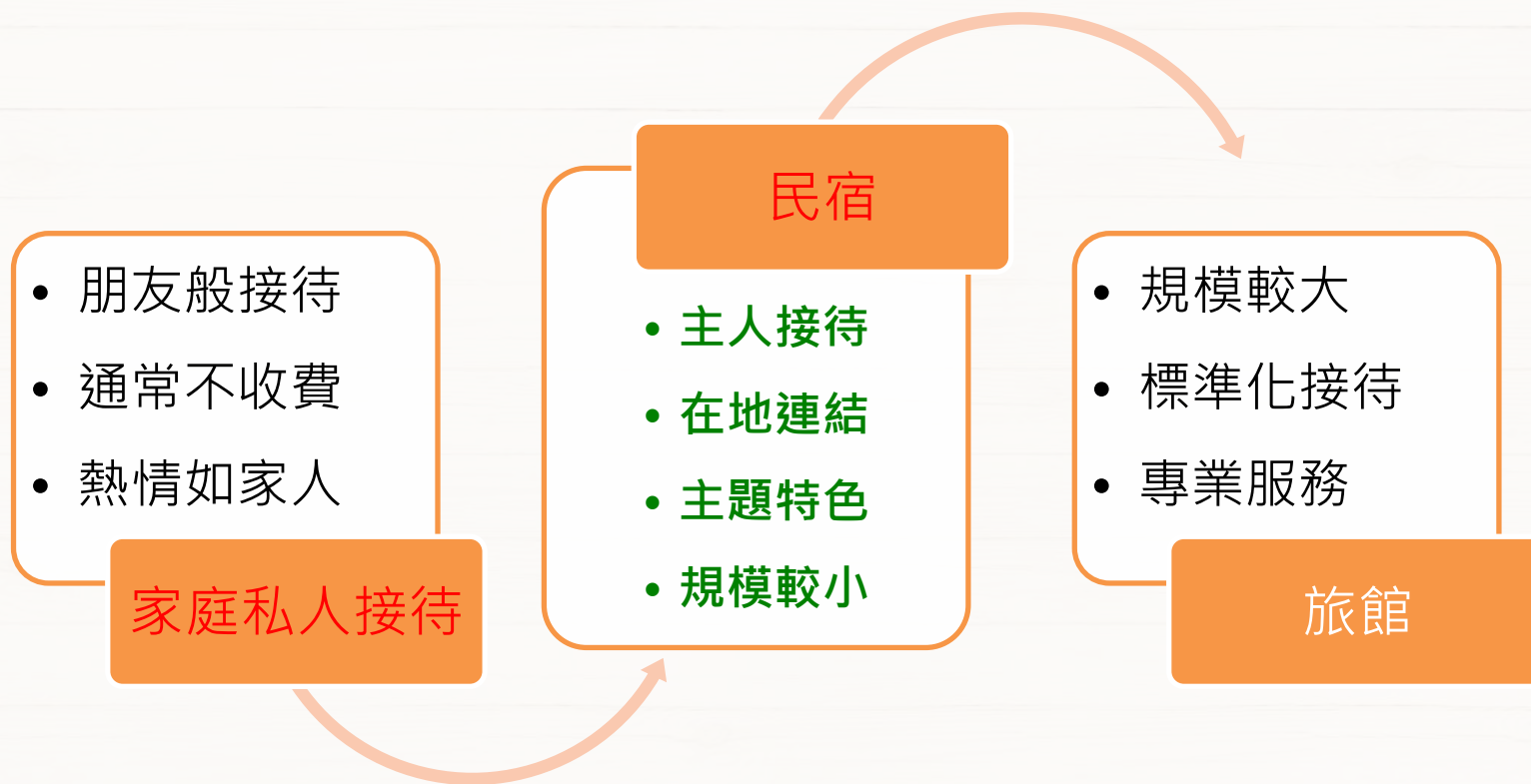
多樣化? 政策引導 v.s.市場力量?



多樣化? 原生 v.s. 變形



台灣民宿的概念



介於家庭私人接待與專業旅館間的一種住宿設施

第一種變形 ▶▶ 行旅/文旅

■ 行旅/文旅

- » 把旅館當民宿經營
- » 旅館民宿化的特徵
 - 規模縮小
 - 置入當地文化
 - 導入文創設計
 - 非標準化服務

■ Case1/ 緩慢文旅

- » 探索台南城市文化入口
- » 老屋改建，50個房間



第一種變形 ▶▶ 行旅/文旅

■ Case2/ 承億文旅

- » 位於台灣嘉義
- » 以阿里山烏龍茶為主題
- » 品茶、茶湯泡澡、茶染DIY



第一種變形 ▶▶ 行旅/文旅

■ Case3/ 老爺行旅

- » 台南藝術家作品展售
- » 台南藝文團體表演
- » 傳統房間樣貌再現主題



第二種變形 ▶▶ 日租套房

■ 日租套房(未合法)

» 把民宿當旅館經營

» 民宿元素

- 規模小
- 客房布置主題化

» 旅館元素

- 較少接待服務
- 滿足居住功能



原有傳統露營

■ 另種原生住宿設施

- » 自己搭建帳篷
- » 餐食自理
- » 家人朋友交流
- » 親近土地自然
- » 住宿成本低
- » 需要優美風景
- » 準備器材較多



最近出現 ▶▶ 勤美學(山那村)



勤美璞真文化藝術基金會
執行長何承育：
「好設計是一種共鳴」

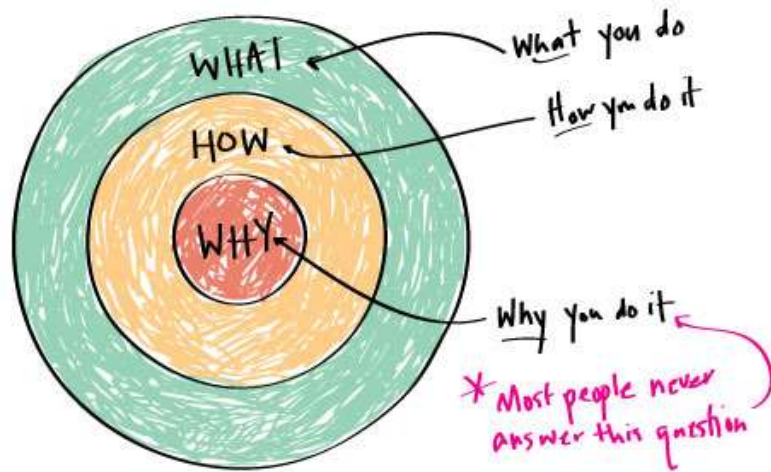
第三種變形 ▶▶ ? (在地美學實驗計畫)

■ 勤美學

- » 把露營當文旅/行旅經營
- » 這叫住宿形式應該叫什麼?



黃金圈理論-台灣民宿產業之興起?



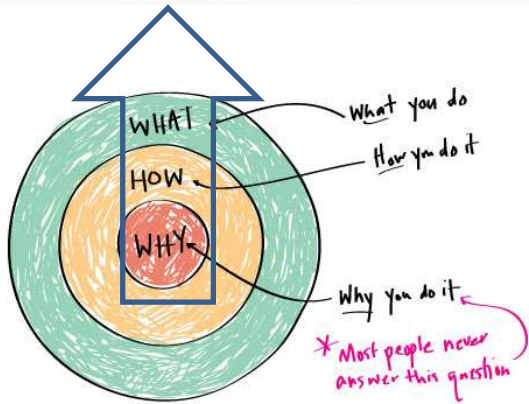
The Golden Circle, Simon Sinek
Illustration by Alice Ratterree

大多數行銷者outside-in
What->how->why?

打動人心的行銷inside-out
Why->how->what

*價值創新Value Innovation
從增加顧客價值的角度思考創新

價值創新~ 緩慢民宿如何引起消費者共鳴?



The Golden Circle, Simon Sinek
Illustration by Alice Ratterree

Why? (價值主張)

緩慢不只是民宿，更是一種旅行的節奏，還有生活的態度。

慢下來，才能看見生活中真正美麗的風景，人生中真正重要的價值。



How?

在一片優美的鄉村地區
透過具有美感的庭園建築設計
與小農漁夫共創，當地食材與在地故事，
變成餐桌上的美味...



What?

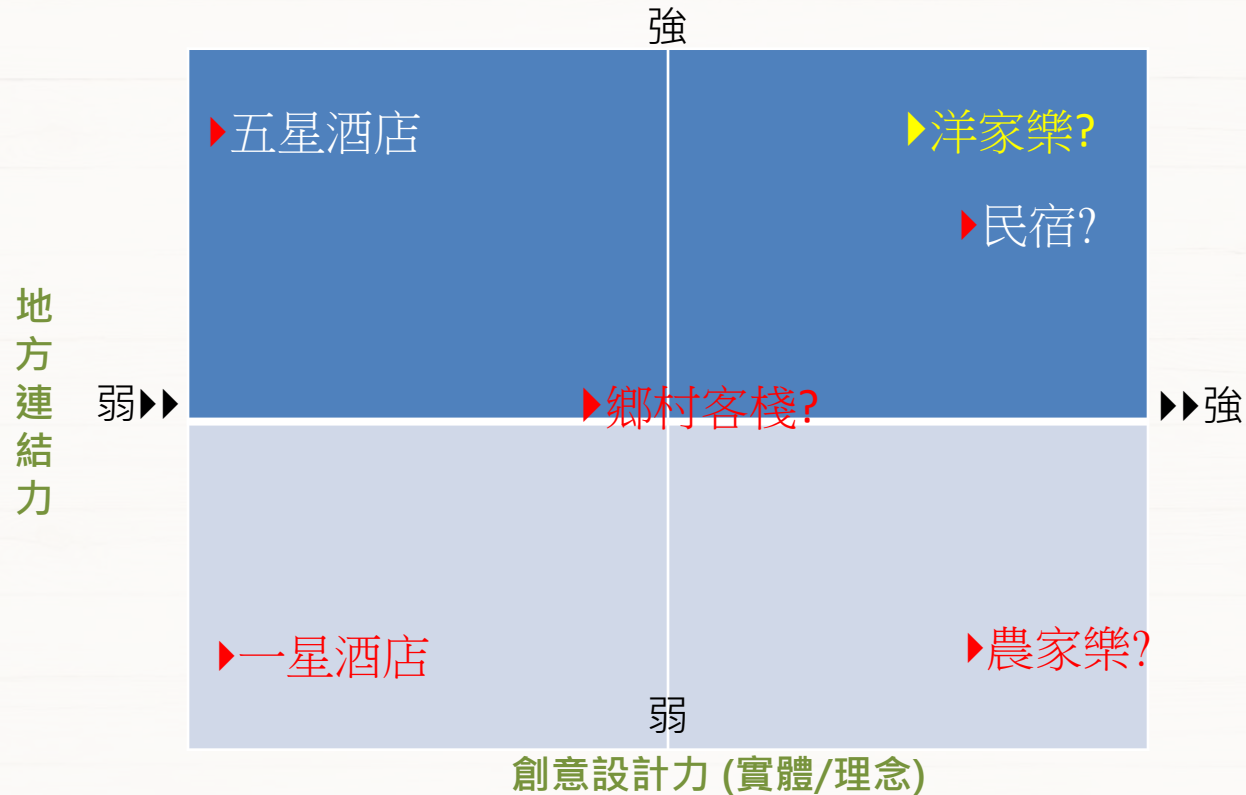
我們叫做 “緩慢民宿”



結語

- 台灣民宿是1980年代在一群返鄉圓夢者的驅動下，所產生的一種**原生鄉村住宿設施**，是當時住宿產業之一種價值創新(並非源自日本)；其後並在與旅館產業交互作用下，形成鄉村多樣的住宿業態
- 觀察台灣住宿業態之演化過程，可以歸納出促使住宿產業變形形成新業態之兩大支柱：**地方連結力、創意設計力**。

鄉村住宿業態多樣化的發展架構



民宿的挑戰與趨勢





民宿產業未來挑戰與趨勢

- ❖ 如何吸引更多國際觀光客? (自由行/深度旅遊)
- ❖ 分享經濟風潮下，日租套房的競爭?
- ❖ 民宿經營模式的創新?
- ❖ 大數據、人工智慧(AI)的應用?
- ❖ 與大陸旅宿業的競合? (農家樂/民宿/洋家樂...)





感謝聆聽。

Q&A