

「金門國家公園傳統建築活化利用委託民宿經營案」成效評估

委託單位：內政部營建署金門
國家公園管理處
執行單位：國立金門技術學院

中華民國九十五年十一月三十日

目 錄

第壹章 緒論

- 第一節 計畫緣起與工作內容 1-1
- 第二節 計畫評估範圍 1-4
- 第三節 執行團隊與計畫程序 1-5

第貳章 計畫背景分析

- 第一節 民宿政策及發展現況分析 2-1
- 第二節 相關法令分析 2-5
- 第三節 相關案例分析 2-14

第參章 金門國家公園傳統建築經營民宿之建築空間檢討

- 第一節 民宿風格類型分析 3-1
- 第二節 民宿建築空間使用調查評估 3-7
- 第三節 民宿建築空間經營管理評估 3-77

第肆章 金門國家公園傳統建築民宿經營管理顧客滿意度分析

- 第一節 民宿經營者滿意度調查 4-1
- 第二節 遊客滿意度問卷設計說明 4-7
- 第三節 遊客滿意度問卷分析 4-9

第伍章 金門國家公園傳統建築委託民間經營民宿經營管理效益評估

- 第一節 國家公園民宿評估指標及作業檢討 5-1
- 第二節 國家公園民宿營運成效現況分析 5-7
- 第三節 社會文化及周邊經濟效益 5-14
- 第四節 國家公園民宿總體效益評估 5-39

第陸章 結論與建議

- 第一節 結論 6-1
- 第二節 後續工作建議 6-4

參考文獻

附錄

附錄一 金門國家公園古厝民宿遊客滿意度調查問卷

附錄二 金門國家公園管理處內部審查意見回覆

表目錄

表 2-1	民宿申請設置之基本條件	2-7
表 2-2	各國民宿經營型態比較	2-17
表 2-3	民宿經營型態	2-19
表 2-4	法國民宿等級評分表	2-27
表 2-5	英國民宿評定等級分類表	2-27
表 3-1	民宿型態	3-2
表 3-2	古厝民宿風格類型	3-5
表 3-3	台北市公有民營古蹟或歷史建築再利用個案	3-79
表 4-1	國家公園古厝民宿建築空間使用問題一覽表	4-4
表 4-2	國家公園古厝民宿空間設備課題一覽表	4-4
表 4-3	國家公園古厝民宿住宿空間滿意度調查表	4-5
表 4-4	國家公園古厝民宿旅遊導覽服務調查表	4-6
表 4-5	民宿遊客之基本屬性表	4-9
表 4-6	民宿遊客之旅遊型式表	4-11
表 4-7	遊客對民宿再宿意願評價	4-12
表 4-8	民宿軟硬體設施滿意度評價次數（針對設施、服務、環境景觀等）	4-13
表 4-9	各別民宿軟硬體設施滿意度評值總和	4-16
表 4-10	遊客屬性、旅遊型式與民宿評價因子之組成構面變異數分析	4-17
表 5-1	原評鑑標準表	5-1
表 5-2	評鑑標準	5-2
表 5-3	94 年金門國家公園委託經營 15 棟古厝民宿評鑑結果	5-3
表 5-4	南山 5-1 號營運報表	5-7
表 5-5	瓊林 153 號營運報表	5-8
表 5-6	瓊林 159 號營運報表	5-10
表 5-7	珠山 82 號營運報表	5-11
表 5-8	珠山 75 號營運報表	5-13
表 5-9	水頭 29 號營運報表	5-14
表 5-10	水頭 33 號營運報表	5-15
表 5-11	水頭 34 號營運報表	5-17
表 5-12	水頭 37 號營運報表	5-18
表 5-13	水頭 40 號營運報表	5-20
表 5-14	水頭 44 號營運報表	5-21
表 5-15	水頭 63 號營運報表	5-23
表 5-16	水頭 85 號營運報表	5-24
表 5-17	水頭 121 號營運報表	5-25

表 5-18	民宿各季營運報表	5-27
表 5-19	總體營運成效統計表	5-29
表 5-20	各民宿營運收入平均值	5-30
表 5-21	民宿經營的招標文件滿意度	5-31
表 5-22	民宿房間收費狀況	5-31
表 5-23	民宿個人投入資源	5-32
表 5-24	社區互動及回饋計畫執行度調查	5-34
表 5-25	國家公園古厝民宿社區意見領袖訪談記錄表	5-37
表 5-26	95 年來金觀光旅客統計表	5-39
表 5-27	旅行社訪談名單	5-40
表 5-28	旅行業者訪談問卷記錄表	5-41
表 5-29	旅館業者訪談名單及房間數統計表	5-46
表 5-30	旅館及民宿業者訪談問卷記錄表	5-47
表 6-1	民宿業者行銷方式訪談記錄表	6-14

圖目錄

圖 1-1	金門國家公園古厝民宿分布區位圖	1-4
圖 1-2	工作計畫流程圖	1-7
圖 5-1	民宿評鑑建議流程	5-4

第壹章、緒論

第壹章 緒論

第一節 計畫緣起與工作內容

一、計畫緣起

金門國家公園管理處基於保存金門特有建築風貌與人文風采，及促進國民旅遊休憩體驗，乃依金門國家公園計畫，將已取得地上權且完成修復之傳統建築委託民間經營民宿使其活化再利用，期能增加聚落內就業機會與經濟活力並減少政府財政支出，且使古厝保護、觀光遊憩及地方經濟共得發展。

94 年開始辦理古厝委託民間經營，並定試辦期間一年，俟完成效評估後再適修未來傳統建築活化再利用方向。今為瞭解傳統建築再利用作為民宿之適合性暨委託民間經營之成效，以作為未來推動傳統建築活化工作之參考，故委託國立金門技術學院辦理「金門國家公園傳統建築活化利用委託民宿經營案」之成效評估。

二、工作內容

本計畫將有以下四大項的工作內容：

(一)金門國家公園傳統建築經營民宿之建築空間檢討

以聚落尺度宏觀的角度，去研判現行國家公園修繕之傳統建築是否適合作為民宿之經營。從民眾使用及專家研判的角度，來進行民宿建築空間之檢討。研究計畫之執行先以使用者問卷的方式，藉由使用者的反應與行為模式的分析，瞭解民宿空間機能的接受度。由於民宿的使用者非一般空間專業者，並不具備空間專業知識及空間評鑑之能力，因此無法藉由使用者達到空間設備上、環境控制上、修復使用上之建議與評估。因此，這個部分的內容以訪談民宿業者及專家研判的方式進行分析，分析內容包括空間設備毀損狀況、空間特色營造、資源分配（經營團隊）、空間使用狀況（樓層、室內、室外空間、中介空間）、空間設備維護狀況、建築空間基本資料（土地面積、建築物面積、房間數）。

(二)金門國家公園傳統建築委託民間經營民宿之效益評估

透過民宿相關研究論文資料的收集，瞭解民宿的成效評估所需建立的基本資料、相關案例及研究方法，藉此提出國家公園民宿評估指標修正的意見（評估指標修正意見已獲得國家公園民宿評鑑委員的同意，相關內容詳見本報告表 5-2）。

民宿之效益評估將分為四個不同的層面來探討，包括所帶來實際的經濟效益、地方週邊效益、社會效益（社區營造）、文化效益等四個不同的層面來進行分析。

就實際的經濟效益部分，將依照各民宿業者所提供的營運報表，進行直接的數據統計，可看出直接的營運成效。地方週邊效益的部分，將探討因為民宿產業的導入社區聚落，所帶來的周邊經濟效益。社會效益的部分，將從社區營造的角度來看民宿經營所帶動的居民自發性的運作、民宿自我成長意識、社區活力、生態維護及古蹟保存觀念推廣的狀況。文化效益的部分，將從民宿業者本身的文化素養及對金門在地文化的瞭解，在民宿經營的過程中，如何向住宿的遊客進行推廣，有哪些具有創意作法，可帶來的文化教育及遊客對金門文化的另一種體驗向度。

(三)金門國家公園傳統建築民宿之地方效益分析

目前國內的旅遊市場日益熱絡，各縣市政府無不用盡心力籌畫一連串的大型慶典及藝術文化活動，來帶動縣境內的觀光產業的成長。這種由英國愛丁堡因二次大戰後，因休養生息撫慰人心所舉辦的藝術節活動，進而演變成具有極大觀光價值的活動潮流，不斷的拷貝而衍生在其他的城市及國家，國際旅遊市場的競爭已趨向白熱化，國內各縣市之間的旅遊大戰也是一波接著一波。

金門的旅遊市場，對於國家公園民宿投入住宿市場所帶來的影響，是帶來新的活力，還是造成負面過度競爭的窘境。這必須針對金門旅館及民宿與地方旅遊業者的訪談及營運狀況進行瞭解。一般旅館業者與旅行業者的合作模式，這些合法的旅館及民宿業者房價狀況、經營行銷策略、經營成效及遊客入住狀況，以及這種旅行團的遊客客層及客源的概況，以及是否出現與金管處的民宿業者合作的情況。以他們的角度，對於國家公園民宿的出現，是正面影響多於負面，還是相反的情況。

就歐洲的民宿經營案例來看，民宿的出現都是因應地方觀光旅館供不應求的情況，或是有中長期住宿的民眾需求，想要體驗農村環境的閒適因運而生。就時代背景來說，以它的收費及設備來說，它不因該會造成地方旅遊住宿市場競爭的負面因素。大部分客源散客多於團客的狀況，應不會造成地方旅館的競爭壓力。就金門的觀光市場需求而言，國家公園的民宿也可以解決旅遊旺季一房難求的窘境，同時對於提振地方經濟具有一定程度效益。

因此，必須先從國家公園範圍以外一般合法的旅館業者、民宿及旅遊業者瞭解金門遊客的客層分布及客源情況進行瞭解，是否與金門國家公園的民宿間存在競合關係。也試圖瞭解其經營狀況是否受到影響，而降低其住房率及經營效益，比較九十四年七月以後的營收是否比同期來的低。

(四)金門國家公園傳統建築民宿經營管理意見調查及顧客滿意度分析

經由民宿業者之訪談及遊客問卷統計結果，瞭解顧客滿意度及民宿經營者對於國家公園民宿經營及遴選機制的建議。從民宿經營者的訪談中，可瞭解民宿經營者對於國家公園所提供的

民宿軟體設備、經營理念、行銷策略、社區關係、環境解說的用心程度及參考意見。而從遊客滿意度問卷調查當中，可以瞭解遊客對國家公園古厝民宿的整體滿意度及環境景觀、空間特色及服務品質上的滿意程度，藉此對金門旅遊市場開闢新的客源，提供一些建議。並作為民宿業者調整修正的參考意見。

第二節 計畫評估範圍

本次計畫評估的範圍，將以第一梯次與金門國家公園管理處簽訂合約之古厝民宿為對象，這些民宿的簽約時間陸續自民國 94 年 7 月開始至 95 年 1 月與國家公園簽約完成。第二梯次自民國 95 年 7 月後簽約的民宿，由於剛開始經營，許多經營者都還在準備階段，因此，不納入本次的成效評估範圍。第一梯次納入評估的民宿共涵蓋於金門國家公園範圍內的四個聚落（水頭、珠山、瓊林、南山），共計 15 間的民宿納入本次的成效評估作業。但由於瓊林 80 號（原瓊林 1 號）之經營者在短暫經營 1 個月後已無經營意願，內部空間完全呈現閒置狀態，因此不納入本次的評估範圍。其他納入本次評估的 14 間民宿，分別為水頭聚落的水頭 29、33、34、37、40、44、63、85、121 號等共計 9 間民宿。珠山聚落的珠山 82、75 號等 2 間民宿。瓊林聚落的瓊林 153、159 號等 2 間民宿。南山聚落的南山 5-1 號民宿。

圖1-1 金門國家公園古厝民宿分布區位圖



第三節 執行團隊與計畫程序

一、執行團隊

職稱	姓名	學經歷	現職
計畫主持人	江柏煒	台灣大學建築與城鄉所博士，曾任教於淡江建築系、華梵建築系、暨南國際大學歷史系，亦擔任公共工程委員會造冊委員、金門縣都市計畫委員會委員、澎湖縣都市計畫委員會委員、古蹟修復工程勞務主持人，主持多項金門研究計畫。92-93年度金門縣環境景觀總顧問	國立金門技術學院建築與文化資產保存系主任
專案總執行	張守剛	成功大學都市計畫所碩士，皓宇工程顧問公司規劃師、中山大學環境規劃中心第三社造中心專案總執行、92-95年金門縣環境景觀總顧問專案總執行。	國立金門技術學院兼任講師
計畫顧問	林美吟	日本三重大學都市計畫博士	國立金門技術學院建築與文化資產保存系助理教授
計畫兼任助理	陳書毅	淡江大學建築研究所設計組碩士，中冶環境造形顧問有限公司建築景觀設計師、三芝資源資料社區工作室專案執行、92-95年金門縣環境景觀總顧問專案執行。	國立金門技術學院兼任講師
計畫兼任助理	詹智匡	華梵大學建築系學士，曾參與 92-95 年金門縣環境景觀總顧問專案秘書、金門縣烏坵鄉歷史建築清查計畫、金門縣歷史建築登錄審查計畫、台北市艋舺謝宅修復調查與研究案、金門歷史建築調查研究計畫等。	國立金門技術學院專任研究助理
計畫兼任助理	翁芬蘭	金門技術學院觀光管理系學士，曾參與金門縣範圍建築物基本資料調查專案執行、八二三戰史館解說員、國家公園甲級解說員、信冠股份有限公司人資部副主任。	國立金門技術學院專案助理
計畫兼任助理	謝宛婷	金門技術學院觀光管理系學士，曾任 92 年金門縣環境景觀總顧問專案秘書、金門城古城牆遺址調查、金門縣烏坵鄉歷史建築清查計畫、金門縣歷史建築登錄審查計畫等。	國立金門技術學院行政助理

資料來源：本計畫整理

二、計畫程序

時間	6月	7月	8月	9月	10月	11月
工作項目						
金門國家公園傳統建築經營民宿之建築空間檢討						
民宿建築空間現況調查	■	■				
民宿風格判定		■				
民宿建築空間品質評估			■			
金門國家公園傳統建築委託民間經營民宿之效益評估						
文獻回顧	■					
建立國家公園民宿評估指標		■				
國家公園民宿評估作業			■	■	■	
民宿契約內容執行之後續建議						■
民宿評鑑小組會議					■	■
金門國家公園傳統建築民宿之地方效益分析						
合法旅館與民宿資料收集及調查	■					
金門旅遊業者訪談		■	■			
園區內外民宿之競合關係評估工作				■	■	
金門國家公園傳統建築民宿經營管理意見調查及顧客滿意度分析						
經營者訪談	■	■	■			
民宿遴選行政作業之建議						■
遊客滿意度調查		■	■	■	■	

資料來源：本計畫規劃

三、計畫流程

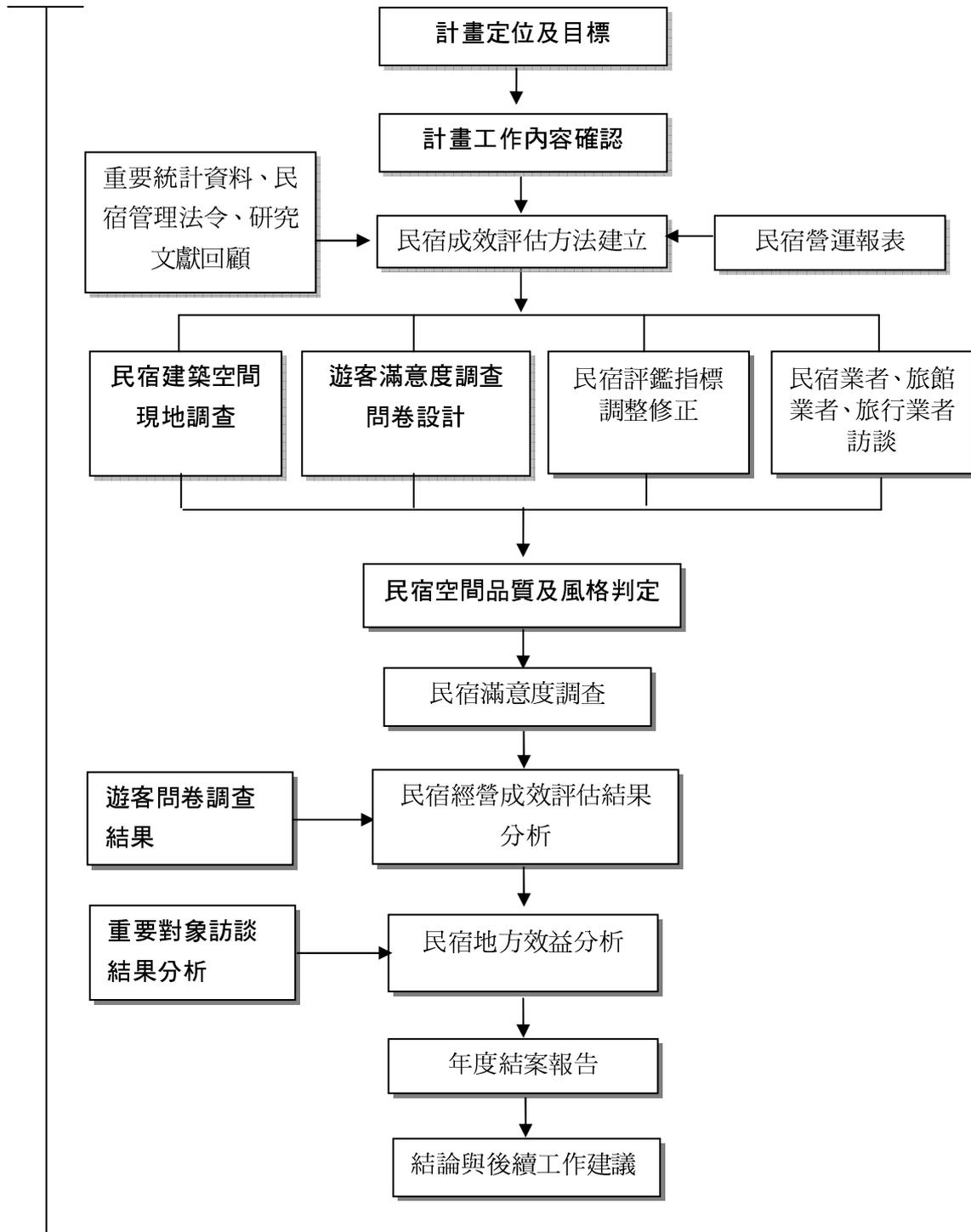


圖 1-2 工作計畫流程圖

第貳章、計畫背景分析

第貳章 計畫背景分析

第一節 民宿政策及發展現況分析

一、交通部觀光局的民宿發展政策分析

交通部觀光局研擬管理法規，「民宿管理辦法」於民國 90 年 12 月正式公佈實施，至此民宿發展確定法定地位。根據交通部觀光局調查統計表顯示，至 2005 年 5 月指台灣地區計有 1,800 於家的民宿，其中向政府申請設立者以達 1,100 家以上，已獲核准之家數共有 958 家。

而我國民宿設立的特色，包括：

1.採許可制

依據民宿管理辦法我國民宿之經營傾向當地縣市政府申請並經審查核准後始可經營。規模上以客房數 5 間以下，且客房總樓地板面積 150 平方公尺以下為原則，但位於原住民保留區、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之特色民宿，得以客房數 15 間以下，且客房總樓地板面積 200 平方公尺以下之規模經營。

2.限定設置區域

我國民宿管理辦法規定民宿需設置於風景特定區、觀光地區、國家公園區、原住民地區、偏遠地區、離島地區、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場或經農業主管機關劃定之休閒農業區、金門特定區計畫自然村與非都市土地等地區。

3.發展多集中主要風景區鄰近地區

依交通部觀光局統計資料顯示，民宿現有家數為 1,800 餘家，超過 200 家以上者為觀光業較為興盛的南投縣、宜蘭縣和花蓮縣，且多集中於各風景據點之沿線地區。而金門民宿合法登記家數原本為 40 家，已有 3 歇業，目前有 37 家民宿業者經營中（金門縣政府交通旅遊局所提供資料）。

二、國內民宿發展現況分析

台灣目前民宿活動的推展，尚屬新興的事業，從台灣農業的推廣來看，是近六、七年來開始的，為配合農委會所推動的休閒農業政策環節。以現階段研究台灣民宿活動的推廣而言，應從休閒農業的發展，來瞭解台灣民宿活動的現況。

根據農委會之休閒農業輔導辦法中第三條第一款釋意「休閒農業：指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營。」台灣休閒農業的發展可推至民國五十年代森林遊樂區之開發。

由於觀光農園的性質以作物生產為主，且僅提供短時間（一天內）之入園活動，無法滿足國人渡假休閒的需要，加以農委會有意將農業之傳統初級產業的角色，導向提供休閒服務的三級產業，以突破農業發展瓶頸，提高農民所得。

目前休閒農業有幾種不同的型態：分為觀光農園、休閒農場（休閒農業區）、民宿、市民農園（體驗農園），其中民宿是包含休閒農場之中。

國內民宿非正式發展，是從幾個吸引力較大的觀光勝地開始，如墾丁、阿里山與鄰近的豐山以及北部的九份等觀光旅遊的勝地。概括來說，台灣民宿發展的成因，大多數為當地的旅館無法消化遊客量，使得民宿逐漸風行。而九份在近年來媒體的強勢傳播下，以體驗當地生活方式的觀光活動，亦造就了當地民宿的文化。

根據交通部觀光局民國 94 年 4 月的資料顯示，全台民宿業者（包括離島的澎湖、金門、馬祖）皆屬於營利的方式在經營。依民宿管理辦法的定義，民宿是指利用自用住宅空間房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。民宿之經營規模，以客房數 5 間以下，且客房總樓地板面積 150 平方公尺以下為原則。但位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之特色民宿，得以客房數 15 間以下，且客房總樓地板面積 200 平方公尺以下規模經營。有鑑於此將介紹「休閒農業」、「原住民山村」、「自行營業」這三大類民宿，並說明台灣民宿的發展過程。

（一）民宿的發展歷程

台灣休閒農業型態非常多，像是市民農園、觀光果園、休閒農場、休閒林場、生態教育農園...等，有些有提供住宿場所，有些則無。其中有無提供住宿的服務是遊客選擇的重要因素之一，而其住宿設施均可泛稱為民宿。民宿在政府尚未立法管理之前，其實就已存在。在民國 80 年初，台灣省政府時代，雖然並沒有政府在政策上的輔導，但位於特色、風景區均有民宿的經營（林梓聯，2001）。歷經不同時期的發展，這些民宿不僅提供遊客一個休憩場所，更帶動當地經濟的發展，使得鄉村與都市居民有相互交流的機會。

原住民山村民宿的特色是以原住民居住的社區為中心，地點通常位於山間，其優點除了能讓遊客深切體認原住民的居住環境外，更能感受他們特有的山地生活。屬於個人經營的民宿非常多，且分布於全省各風景區、觀光地，其型態與種類眾多。最早有個人民宿的出現大約是在民國 70 年前後，地點位於墾丁國家公園附近，緊接著是阿里山的豐山村一帶，台北縣瑞芳鎮九份地區、南投縣鹿谷鄉產茶區與溪頭遊樂區附近，接續推展到中橫清境農場、宜蘭、花東民宿（含綠島民宿）、烏來及白河等地，之後發展到外島的澎湖、馬祖及金門的風景名勝、觀光旅遊地區，由於當地的飯店旅館或旅行社無法容納假日大批湧進的遊客，因而附近的住戶陸續發起在地型的民宿。早期的民宿是因應市場的需求而生，在設計與規劃上，並沒有從消費者的層面詳加考量，因此許多消費者對民宿的印象，仍是處於不舒適、設備簡陋、次級的住宿選擇，要扭轉消費者對民宿的刻板映象就必須提供滿意的民宿產品，改變長久以來消費者對民宿負面的評價。

(二) 民宿的功能

1. 經營者的功能（陳秋玲，2004）

- (1) 增加收入：充分利用自家剩餘的房屋以增加收入，尤其是農村人口的外流及老化，觀光收入可改善其生活品質並吸引青年人口留在農村。
- (2) 人文及自然環境的保存：民宿的發展讓居民對自有的古式建築，自然環境的清潔維護及當地文化的保存更為用心。
- (3) 解決農業生產及運銷之問題：農村所生產之農特產品可透過旅客之到訪而直接銷售，一方面可節省運銷成本，另一方面可提高農業生產之利潤。
- (4) 提升產業之發展：以民宿的發展為基礎，投入相關的餐飲服務、特產製作販售，其他休閒體驗種類的結合，可由原來一級產業的農業生產提升到三、四級產業的服務及體驗。

2. 消費者的功能（陳秋玲，2004）

- (1) 選擇的多樣性：就旅客而言，民宿除解決其住宿問題之外，亦可選擇位於山中、海濱、農村等各類型的民宿；對價格的選擇亦具多樣性，不用將就於高價位之旅館。
- (2) 融入當地生活：投訴民宿可體驗當地不同生活方式，如農家日出而作日落而息的生活形態及耕種的體驗，並可品嚐當地的農特產品及風味餐。
- (3) 學習與體驗：透過民宿主人的解說可對當地自然資源、文化特色、歷史背景，有更深入的瞭解及體驗。

(三) 民宿類型的分類

1. 空間型態分類（東管處，1990；鄭詩華，1996）

空間型態可分為套房、一般家庭式隔間和通舖三種。

- (1)套房：比較完整的客房，或是小型旅店的房間。每一個房間均具有衛浴設備，收費較高，亦較強調個人主義，重視個人隱私與使用之方便。
- (2)一般式家庭隔間：接待家庭或農舍提供的房間，通常無裝潢可言，但可完全融入當地居民生活當中，體驗當地生活習慣並深入瞭解其風俗文物。
- (3)通舖的最大優點即在於其價格便宜且容納人數較不受限制，可解決團體住宿的問題。

2.經營管理分類

- (1)獨力經營較沒有太重的商業氣息，但是收費沒有一定標準可循。費用的標準可能會因季節性而調漲，其調漲的幅度因經營者而異；而經營者有權力選擇他的顧客。
- (2)聯合加盟經營的情形就不同，業者不能自由選擇客人，因為聯絡站在事先就已向旅客收費了，主人沒有理由拒絕聯絡站介紹的客人。此種方式較常出現在日本，其他各地仍是以獨立經營為主，最多成立一處處理旅客預定房間時業務單位。

3.地區及特色分類

- (1)農園民宿：採菜、採水果（草莓、蘋果、柑橘）、採茶、採集昆蟲及自然教育。
- (2)海濱民宿：海水浴、海草採集、釣魚、舟遊。
- (3)溫泉民宿：砂溫泉浴、岩石溫泉浴、天然瓦斯利用等。
- (4)運動民宿：滑雪場、滑草場、自行車運動場、桌球、登山、健行、射箭、柔道、劍道、槌球等。
- (5)傳統建築民宿：古代建築遺址、古街道、古代驛站、古牧場、谷關家、古民宅、古城、古都等。
- (6)料理民宿：河川魚料理、自然料理、火鍋料理、海鮮料理、特殊產品料理（蓮藕、蓮子...）等。

4.設置區域分類（劉清雄，2002）

- (1)景觀特色民宿：風景特定區、觀光地區、國家公園區。
- (2)文化體驗特色民宿：原住民地區、金門特定區計畫自然村。
- (3)鄉野體驗民宿：偏遠地區、離島地區。
- (4)產業特色民宿：休閒農場或休閒農業區。

第二節 相關法令分析

被列為全國經濟發展會議優先推動法案的「發展觀光條例」修正案，已於民國 90 年底通過，使我國觀光事業的發展，邁向一個全新的里程。而在取得法源依據後，行政院交通部草擬多時的「民宿管理辦法」也在民國 90 年 12 月 12 日發布實施，對於過去民宿定位不明，管理單位包括：農政、原住民委員會等單位，形成觀光發展及管理上的死角，近年已在各旅遊景點日漸普及的「民宿」，將可正式納入管理。

經由讓農村轉型以經營民宿為副業，是因應加入 WTO 後，落實農業就地行銷的作法之一，也符合當前強調體驗人文及自然景觀的旅遊趨勢。在「民宿管理辦法」所稱之「民宿」，係指利用自用住宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。

為使民宿管理步上軌道，在中央各部會相關主管機關皆研擬或修訂相關法令，並確認由地方政府主管的基調，使民宿成為國內發展觀光重要的環節。

一、民宿管理辦法

交通部所研擬的「民宿管理辦法」，規範宿服務的設置範圍、客房數量等規定。並修訂「發展觀光條例」，將民宿比照旅館業等納入管理。未來民宿將由地方政府主管，管理辦法可使全國統一標準，交通部觀光局亦邀集各縣市研商有關現有民宿業者消防、安檢合格後就地合法的期限。

民宿管理辦法的條文內容可分為三個部分，分別是民宿申請流程(第 1 至第 19 項)；特色民宿簡介及申請流程(第 20 至第 24 項)；民宿的管理及未經申請即經營民宿之處理(第 25 至第 30 項)。

(一)「民宿」的定義

指利用自用住宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。(民宿管理辦法第三條)

(二)經營民宿登記程序

經營民宿不需要辦理營利事業登記證，但須向縣（市）政府主管機關申請「民宿登記證」及

「專用標識」。(民宿管理辦法第十三條)

(三) 民宿之設置地區、經營規模等基本條件

可以申請設置民宿的地區包括風景特定區、觀光地區、國家公園區、原住民地區、偏遠地區、離島地區、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場或經農業主管機關劃定之休閒農業區、金門特定區計畫自然村、非都市土地。(民宿管理辦法第五條)

只要依法向國有財產局承租，檢具相關土地使用證明文件，領有建築物使用執照或實施建築管理前合法房屋證明文件之住宅或農舍，符合民宿管理辦法相關規定區域，均可提出民宿登記申請。都市計畫農業區及保護區之建地，其允許作自用住宅使用，並能符合民宿管理辦法相關規定者，可提供作民宿使用。

符合民宿管理辦法規定之地區內「住宅」及位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之「農舍」都可以經營民宿。(民宿管理辦法第十條)

以客房數五間以下，且客房總樓地板面積 150 平方公尺以下為原則。但位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之特色民宿，得以客房數 15 間以下，且客房總樓地板面積 200 平方公尺以下之規模經營之。(民宿管理辦法第六條)

(五) 經營民宿相關稅賦規定

1. 所得稅

客房數在 5 間以下，客房總面積不超過 150 平方公尺，及未雇用員工，自行經營情形下，視為家庭副業，得免辦營業登記，惟經營者仍應將經營民宿之收入減除成本及必要費用後之餘額，併計其綜合所得總額，課徵綜合所得稅。

2. 房屋稅

符合前項規定之民宿，其房屋稅按住家用稅率課徵，如未符合上開要件者，則應依營業用稅率課徵。

3. 地價稅

因民宿提供客人住宿有收取房租情形，未符合土地稅法第九條有關自用住宅用地之規定，仍應按一般用地稅率計課地價稅。

4. 田賦

原依規定課徵田賦之農舍，如改作民宿使用，因其已非作農業使用，故不得繼續課徵田賦，應依法改課地價稅。

5. 土地增值稅

農業用地如改作民宿用地，因已不合作農業使用之農業用地要件，故其移轉時，應無土地稅法第三十九條之二第一項規定：「作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。」之適用，故仍應課徵土地增值稅。（財政部賦稅署 92.06.19 台稅三發字第 0920454252 號函）

(六) 民宿之建築物規定

1. 第一類民宿建築

- (1) 內部牆面及天花板之裝修材料、分間牆之構造、走廊構造及淨寬應分別符合舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法第 9 條、第 10 條及第 12 條規定。
- (2) 地面層以上每層之居室樓地板面積超過 200 平方公尺或地下層面積超過 200 平方公尺者，其樓梯及平台淨寬為 1.2 公尺以上；該樓層之樓地板面積超過 240 平方公尺者，應自各該層設置 2 座以上之直通樓梯。未符合上開規定者，依前款改善辦法第 13 條規定辦理。

2. 第二類民宿建築

- (1) 不須適用第一類民宿建築的規定，且得以農舍供作民宿，但仍應符合辦法中對於衛生安全方面的各項要求。
- (2) 在消防安全設備上(第 8 條)應符合下列規定：
 - A. 每間客房及樓梯間、走廊應裝置緊急照明設備。
 - B. 設置火警自動警報設備，或於每間客房內設置住宅用火災警報器。
 - C. 配置滅火器兩具以上，分別固定放置於取用方便之明顯處所；有樓層建築物者，每層應至少配置一具以上。

3. 民宿經營設備(第 9 條)

- A. 客房及浴室應具良好通風、有直接採光或有充足光線。
- B. 須供應冷、熱水及清潔用品，且熱水器具設備應放置於室外。
- C. 經常維護場所環境清潔及衛生，避免蚊、蠅、蟑螂、老鼠及其他妨害衛生之病媒及孳生源。
- D. 飲用水水質應符合飲用水水質標準。

表 2-1 民宿申請設置之基本條件

民宿設置地區		民宿之經營規模	民宿申請登記應符合規定
第一類	1. 風景特定區	客房數 5 間以下，且客房總樓地板面積 150 平方公尺以下。	1. 建築物使用用途以住宅為限。但第二類地區，並得以農舍供作民宿使用。 2. 由建築物實際使用人自行經營。離島地
	2. 國家公園區		
	3. 金門特定區自然村		

	4. 非都市土地		
第二類	1. 原住民保留地 2. 經核發經營許可登記證之休閒農場 3. 經劃定之休閒農業區 4. 觀光地區 5. 偏遠地區 6. 離島地區	客房數 15 間以下，且客房總樓地板面積 200 平方公尺以下。	區經當地政府委託經營者不在此限。 3. 不得設於集合住宅。 4. 不得設於地下樓層。 註：設置地區須符合相關土地使用管制法令之規定。

資料來源：整理自交通部觀光局「民宿管理辦法」

(七) 民宿經營者規範(第 28 條)

1. 確保飲食衛生安全。
2. 維護民宿場所與四週環境整潔及安寧。
3. 供旅客使用之寢具，應於每位客人使用後換洗，並保持清潔。
4. 辦理鄉土文化認識活動時應注重自然生態保護、環境清潔、安寧及公共安全。

(八) 民宿合法申請程序

1. 縣政府受理時將邀集衛生、消防、建管等相關單位進行實地勘查。俟核發民宿登記證及專用標識後，始得開始經營。
2. 經營者訂定房價，需先報請縣府備查；而房間價格、旅客住宿須知及緊急避難逃生位置圖，應置於客房明顯處；民宿登記證置於門廳，專用標識則置於建築物外部明顯易見之處，以供辨認。經營者另應備置旅客資料登記簿，並將每日住宿旅客資料登記後傳送該管派出所。
3. 按民宿消防安全之設備應依民宿管理辦法第八條規定辦理，為民宿經營之規模（面積、客房數）如逾越該辦法第六條規定，而具旅（賓）館之使用性質時，則依各類場所消防安全設備設置標準第十二條第一款第三目有關旅(賓)館之規定設置消防安全設備，並應依消防法相關規定，辦理檢修申報、防火管理及防焰等事項」。內政部 91 年 8 月 21 日內授消字第○九一○○八九三三○號令頒之消防安全法令執法疑義研討會會議紀錄提案二決議業有明定，故民宿實際經營之規模，逾申請核准登記面積、客房數、用途，如具旅（賓）館之使用性質時，則應依各類場所消防安全設備設置標準第十二條第一款第三目有關旅(賓)館之規定設置消防安全設備。（內政部消防署九十一年十月七日消署預字第○○九一○○一六二二六號函）

(九) 民宿監督管理機制

為了落實民宿之管理監督工作，辦法中亦明訂各級主管機關應實施定期或不定期之督導查核，對於違反規定者，將依發展觀光條例之規定處罰。

二、其他重要條文規定

(一)消防安全查核辦法

- 1.按民宿消防安全之設備應依民宿管理辦法第八條規定辦理，為民宿經營之規模（面積、客房數）如逾越該辦法第六條規定，而具旅（賓）館之使用性質時，則依各類場所消防安全設備設置標準第十二條第一款第三目有關旅(賓)館之規定設置消防安全設備，並應依消防法相關規定，辦理檢修申報、防火管理及防焰等事項」內政部 91 年 8 月 21 日內授消字第○九一○○八九三三○號令頒之消防安全法令執法疑義研討會會議紀錄提案二決議業有明定，故民宿實際經營之規模，逾申請核准登記面積、客房數、用途，如具旅（賓）館之使用性質時，則應依各類場所消防安全設備設置標準第十二條第一款第三目有關旅(賓)館之規定設置消防安全設備。（內政部消防署民國 91 年 10 月 7 日消署預字第○九一○○一六二二六號函）
- 2.按建築物室內裝修管理辦法第二條明定：「領有使用執照之供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。」又上開供公眾使用建築物之範圍，本部民國 64 年 8 月 20 日內政部台內營字第六四二九一五號函業有明定，應依規定辦理。本署參酌民國 91 年 8 月 22 日營署建管字第○九一二九一三○九五號函檢送之會議紀錄案由三決議明示：有關民宿（及 6 間至 15 間之特色民宿）均列歸屬為 H2 類組，其建築物設施依 H2 類組有關規定辦理。又查 H2 類組係屬住宅、集合住宅等，其為六層樓以上者，屬供公眾使用建築物之範圍，自應依建築物室內裝修管理辦法規定辦理。（內政部民國 91 年 9 月 17 日內授營建管字第○九一○○八六四七六號函）
- 3.按「依各類場所消防安全設備設置標準設置之消防安全設備，其設計、監造應由消防設備師為之；其裝置、檢修應由消防設備師或消防設備士為之。」消防法第七條訂有明文。惟依民宿管理辦法申請設立之民宿，其消防安全設備之設置係依同辦法第八條規定辦理，並無各類場所消防安全設備設置標準之適用，故申請人辦理民宿登記所檢附之消防安全設備圖說，得以自行設置完成之圖說送消防機關審查，免依消防法第七條規定辦理。（內政部消防署民國 91 年 9 月 9 日消署預字第○九一○○一三六七四號函）

(二)再利用與委外經營管理相關法令

1.文化資產保存法

(1)第二十條 古蹟之管理維護係指以下事項：

- A.日常保養及定期維修
- B.使用與再利用經營管理
- C.防盜、防災、保險
- D.緊急應變計畫之擬定

E.其他管理維護事項

- (2)第二十一條 古蹟應保存原有形貌及工法，如因故毀損，而主要構造與建材仍存在者，應依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。
- (3)第二十五條 政府機關辦理古蹟、歷史建築及聚落之修復或再利用有關之採購，應依中央主管機關訂定之採購辦法辦理，不受政策採購法限制。但不得違反我國締結條約及協定。
- (4)第二十六條 私有古蹟、歷史建築，其保存、維護、再利用及維護管理等，準用第二十條及第二十一條之規定。
- (5)第二十八條 對於管理維護之規定，一般原則以古蹟所在地直轄市、縣（市）政府管理維護，但依古蹟權屬之不同，可細分兩個部分來看，其法定管理維護對象：
 - A.公有古蹟：管理使用之政府機關、自然人、登記有案之公益性法人。
 - B.私有古蹟：古蹟所有人、受託人或登記有案之公益性法人。

2.文化資產保存法施行細則

- (1)第五十一條 古蹟主管機關對曾接受政府補助經費整修之私有古蹟，得通知其管理維護機關、團體或個人，於整修完成後三個月內開放供大眾參觀。

3.促進民間參與公共建設法

第八條 第四項由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整建後並為營造權歸還政府。

3.台北市市有財產委託經營管理自治條例

- (1)第二條 本自治條例所稱委託經營管理，係指市政府委託機關（以下簡稱委託機關）將市有財產以現況委託受託人營運，受託人應負市有財產保管維護責任，並得依產品消費或服務內容對外收取相關費用。本自治條例所稱回饋金，係指受託人採回饋方式由經營利潤中提撥之金額，以作為回饋委託業務建設財源。
- (2)第五條 受託人對於受託業務需獨立設帳並自負盈虧，委託機關得就其業務性質或個案給予補助。
- (3)第八條 市有財產委託經營管理除法令規定應收取租金或使用費者外，應依相關規定計算回饋金或權利金底價。
- (4)第十條 市有財產委託經營管理應以公開方式為之。就以下方式擇一辦理：公開競標、公開徵選。
- (5)第十一條 市有財產委託經營管理時，委託機關應予受託人簽定委託契約，該契約應報請市政符合准並經法院公告。
- (6)第十五條 受託人在委託期間屆滿時如欲續約，應於契約屆滿前三個月，將經營管理成效擬具工作報告送委託機關審議，經審議確屬營運績效良好者，報市府核定後為之。其委託

期間合計以九年為限。

- (7)第十六條 委託期滿不再續約或終止、解除契約時，受託人應將受託財產與委託經營期間增加之所有財產、資料及全部經營權反還及點交委託機關，不得要求任何補償。但委託機關於許可增、改建或添購時，同意受託人取回者，不在此限。

4.促進民間參與公共建設法

第三十九條 經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃等相關事項，公告徵求民間參與。

5.古蹟委託管理維護辦法

- (1)第七條 古蹟委託管理維護應訂定書面契約。
- (2)第五條 委託期間每次不得超過四年，其管理維護績效優良者，得延長委託之。
- (3)第九條 公有古蹟管理使用機關應於年度預算中編列古蹟管理維護經費。
- (4)第八條 受託人應於每年二月底前將上半年度管理維護收支及成果報告，送交古蹟管理維護之委託機關備查；國定、第一級及第二級古蹟並應曾報中央古蹟主管機關備查。此條文為監督機制的開始，指示委託機關擁有監督其受託人的權力，並受託人必須主動定期的檢送年度經營報告予委託機關備查。內容亦已規定關於管理維護收支和其他相關成果報告，實為建立了歷史建築在利用委外經營機制的重要法則。

6.行政院及所屬各機關推動業務委託民間辦理實施要點

- (1)第六條 第四項訂定委託或外包契約。
- (2)第九條 第二項各機關依據本要點推動業務委託民間辦理，如有編列委託外包經費之需求，得提報推動委員會審查通過後，優先編列。

7.台北市古蹟管理維護要點

第四條 各古蹟管理機關或管理人員，應是古蹟特性訂定相關之管理維護注意事項，及編列管理維護經費。

(三)定期監督及獎勵

1.台北市市有財產委託經營管理辦法(台北市市有財產委託經營管理自治條例)

- (1)第十二條 第十項受託人對於委託機關每年實施定期或不定期之查核，不得拒絕。
- (2)第十七條 委託機關得訂定獎勵措施，對辦理受託業務績效卓越之受託人以獎勵。

2.行政院及所屬機關推動業務委託民間辦理實施要點

第六條 第五項監督管理：各機關對於受託辦理業務者，應於契約規定，得對受託者經營情形進行瞭解，並實施定期或不定期之監督考核，以確保受託者能確實履約，並妥適對民眾提供服務，作為日後是否繼續委託之依據。監督方法分為兩部分：

(1)靜態之監督：要求受託者提供相關書面事項，包括經營狀況、財務報表等。

(2)動態之監督：由委託之行政機關到場視察，進行抽查或對受服務者進行訪談。

關於靜態監督之內容，並無對契約中受託者必須負擔的責任和承諾部分表示，字面中所指「經營狀況」涵蓋範圍也並未規定。且財務運作良好和歷史建築是否管理得當更無絕對關係，因而實際成立監督委員會的目的可能實質監督效果不大。

現行法規只能成為委外之相關法源，卻無法制定一套歷史建築委外經營爭實行細則來提供委託機關與受託人的範本依據。

三、小結

針對經營管理模式、委託經營期限及相關中央法令的限制，以現有古蹟及歷史建築再利用經驗最豐富，經營方式最多元化的台北市為例，將現行中央與地方相關法令進行檢討後，獲得以下結論。

(一)古蹟及歷史建築再利用的期限

在經台北市中山樓公有建築委外事件有一番討論，依文資法子法古蹟管理維護辦法中規定，古蹟委外經營期限不得超過 4 年的規定，已在促參法制訂之後廢除。以台北市市有財產管理自治條例的規定，基本上市府委託經營的期限為 4 年一約，並可續約一次，視其表現狀況可再延續一年。因此，一個經營成效良好的團隊，最多可獲得共計 9 年延續性的合約關係。但在 9 年之後，市府必須再行公開招標適合團隊經營，但並未限制前一個經營團隊不得投標的限制。

(二)古蹟及歷史建築再利用法令制訂背景

古蹟及歷史建築再利用目前在台北市是循台北市市有財產委託經營管理辦法來進行管理。這個辦法制訂前兩年為管理規則，後來將其制訂為台北市的自治條例（在 94 年經議會通過，獲得行政院備查）。而該市針對歷史建築的管理部分，已多次函請中央文化主管機關文建會儘速讓地方參照地方所訂定的古蹟管理辦法來進行管理。若未來金門縣歷史建築要朝向更為多元的委託民間經營方式，則必須先行於縣府內完成相關委託經營的管理規則，並逐步朝向自治條例的目標邁進。

(三)古蹟與歷史建築再利用之經營管理並未受到採購法限制

採購法乃為中央規定選擇經營對象的一種評選流程辦法，它是一個篩選機制的平台。採購法並無法針對委託經營管理方式或契約書內容進行相關規範。

(四)地方古蹟及歷史建築再利用的法令與中央的相關法令關係

以台北市為例，台北市市有財產委託經營管理辦法的前身是管理規則，後來朝向自治條例的

方式調整。現有文化資產保存法僅針對古蹟發展及再利用進行相關規範，並無法針對歷史建築的部分進行規範。這個部分各直轄市及各縣(市)府持續向中央文化主管機關文建會建議各地方政府針對歷史建築在利用的部分，應比照地方古蹟維護管理辦法的模式，自行訂定管理規則或自治條例進行管理。

(五)古蹟或歷史建築再利用委託民間單位經營模式

這類建築分為公有及私有兩個部分來處理。以台北市為例，私有建築多為廟宇、民宅，修復後多為宗教或自用。公有建築修復後參與競標的廠商必須要擬具日常管理維護計畫或委託再利用計畫，交由市府主管機關訂定回饋金的比例。旅館、博物館或名人故居多為標租的狀況。若直接委外的方式，商業利益的考量較不重視，可交由 NPO、NGO 團隊來經營，回饋的項目則由市府訂定舉辦社區參與活動的檔次來決定。

第三節 相關案例分析

一、國外民宿案例

民宿起源，最早應為 18 世紀時，部分歐洲國家貴族流行到農村休閒渡假。後來由於社會結構與經濟的改變，觀光旅遊足見平民化，興起綠色旅遊的休閒風潮，一般民眾才開始走向田園鄉野、體驗農村生活（張彩芸，2002）

(一)英國民宿

1. 民宿發展沿革

1960 年代期間，英國溪南部與中部人口較稀疏的農家，為了增加收入開始出現民宿，它以 Bed & Breakfast (B & B) 及家庭招待的經營方式，形成英國最初的民宿。（林秋雄，2001）

大多數民宿所出租的坊間，是屋主的小孩在外地工作或唸書所空出不使用的房間，屋主將這些不使用的房間出租出去，對他們來說可增加一筆而外的收入。

到了 1970 年後期，民宿經營的範圍擴大並運用集體行銷的方式，聯合當地的農家組成自治會，共同推動民宿發展。在 1983 年由民間設立「農假日協會」，並獲得農業主管團體與英國政府觀光局支持。

2. 民宿經營特色

英國加農家民宿設施比照旅館分級認證，它是由觀光局制定審查標準，共分為五冠六級，依序為登錄 (listed)、1 冠 (1 crown)、2 冠 (2 crown)、3 冠 (3 crown)；每年並由觀光局以不預先告知的方式進行查核。這種分級制的評分認定標準，包括地毯質地、窗簾及房間色調、起居室空間、服務等項目來評定等級。其中四冠以上已屬旅館等級。從 1989 年起軟體設備納入審查項目中，例如：房間地毯的品質、客廳氣氛及各項服務品質。

英國為了規範民宿的經營，政府主管部門也訂定各種法規加以規範，包括消防設施、室內改裝之許可程度、食品衛生查核、稅額標準等，並採行住宿人數兩段標準設定，6 人以下較為寬鬆，7 人以上則較趨於嚴格。

英國政府為了協助農家適應農村變動，主動提供有關農家民宿經營方面的諮詢，以及訓練課程，內容包括農場住宿設施、農場四周安全維護、農場附設運動與遊憩設施。

(二)德國民宿

德國民宿起源於高官借用農家房舍避暑，1950 年代農村人口外流，勞動力不足，農宅空物甚多，因而用於提供觀光客住宿，增加收入。期間經過 1970 年代，歐洲共同體統合，並實施共同農業政策，及 1990 年歐盟形成，導致農業生產過剩。因應農家所得低落，農民尋求不同所

得來源。(林豐瑞, 2003)

德國位處歐洲大陸中心, 鄰近荷蘭、瑞士、比利時、奧地利、波蘭等國, 氣候舒適宜人, 境內有舉世聞名的阿爾卑斯山, 因此外來旅客眾多, 觀光地區周圍常一房難求, 為解決住宿問題, 阿爾卑斯山附近風景區的住家便開始提供自家房間提供這些觀光客暫住, 收取住宿費。

現今德國民宿經營主要以經營度加農場為主, 偏向提供遊客較多天的住宿, 希望能引領遊客深入農村生活, 通常農家是利用空餘的農舍或房間為民宿之用(嚴如鈺, 2003)。

德國民宿的種類可分為:

1. 單房式民宿 (Ferien-Zimmer)

類似一班旅館住宿空間, 僅有臥室一間及衛浴、電視等設備。

2. 套房式民宿 (Ferien-Appartment) :

含有客廳、廚房、餐廳與衛浴, 其客廳亦兼做臥室使用, 面積一般約在 15 平左右。

3. 公寓式民宿 (Ferien-Wohnung) :

這類民宿大多由古老的大穀倉或農莊改建而成。每個樓曾有幾戶家庭式民宿, 室內設備幾乎與一般家庭沒有兩樣。這類集合式民宿多附設有餐廳共應鄉村式飲食, 也對外開放營業。所以住宿者可以在自己燒飯與外食間作選擇。

4. 別墅型民宿 (Ferien-Haus) :

將整棟花園別墅出租, 包括庭園中所有的休憩設施如游泳池、鞦韆、沙坑等, 這類民宿房間數目多, 加上庭園寬敞, 多出租給人數眾多的家庭。

德國民宿均由政府依據其「座落之週邊環境」、「休閒設施項目」、「住宿品質」、「客房服務」等項目評估而分為五的等級, 並以一顆星代表一個等級。一般兩星到三星的住宿每人每天約 30 馬克左右, 四星到五星的約在 50-60 馬克之間(韓選棠、謝旻成, 1999)

德國度加農場是由農民與旅遊業者自己發展出來的農業觀光事業。德國度加農場中, 農家利用剩餘的房間整理潔淨衛生作為民宿, 提供遊客住宿。有些農場也供應實務, 滿足遊客需求, 同時也在農場展售生鮮農產品。德國渡假農場(民宿)大部分係提供家庭遊憩渡假, 享受綠色與清靜環境及健康實務為主要的目的。(林豐瑞, 2003)

德國推動「在農家休假」政策, 農家提供之住宿型態包括: 農家內客室農場中休閒用公寓/渡假屋、農場露營區、無保護者參與的兒童住宿等。

(三)美國民宿

美國民宿通常在鄉村農莊較為常見。美國 B&B 與英國的 B&B 最大的不同在於英國民宿匯集中在某一區, 而美國則屬於分散式的, 這些民宿房間數目平均在四間以下, 其內部裝潢比英國農村家庭式的民宿精緻些, 民宿通常是由屋主自己經營。一般外地的遊客若想事先得民

宿的資料，可向當地的旅遊服務中心索取與預定房間。美國網路資訊發達，未方便旅客前來消費，民宿大多會在網路上刊登照片及資訊，並提供網路訂房，遊客可上網尋找和式的民宿。

美國民宿的特色：

1.品保協會的監督

美國有專門的協會 AAIS (American Association of Insurance Services) 負責管理 Hotel、Motel、Inn、B&B 等提供旅客住宿的場所，除了訂定不同標準來區分彼此房間數與經營方式的差異外，也負責協調並解決彼此所產生的問題。

2.R.S.O.組織

一般外地去的遊客若想事先獲得當地民宿的相關資訊，可向當地旅遊服務中心或 R.S.O (Reservation Service Organization) 索取。R.S.O.是屬於私人的旅遊服務組織，遊客可以透過他們選擇並預約住宿場所，除了自行設立的福務處外，R.S.O.在各旅遊服務中心也會設置服務站供遊客諮詢。

(四)紐西蘭及澳洲

紐澳的渡假農場主要可分為兩種，一種是住宿於農家，與農家成員共同生活；一種是自助式民宿和農家分開來居住，炊事自理。紐西蘭及澳洲兩國在其機場、車站等許多地方均設有旅遊資訊站，免費提供折頁、手冊等旅遊資訊，休閒農場、渡假農莊可將有關自己農場的交通、費用等各項資訊列在上面，供遊客取閱，遊客可以清楚的知道每一農場的內容。

1.B&B 觀光農場

大多是農家利用空出來或多餘的房間稍加整理而開放經營，設備沒有旅館或飯店豪華，但價格便宜且可深入體驗農莊生活，近年來 B&B 農莊已形成完整休閒渡假區。

2.澳洲的農業旅遊公司與紐西蘭農場渡假公司

這是紐澳為展示其農村風貌，協助遊客安排參觀農業、訪問農村及其他旅遊行程，所成立的法人營利組織。這些農場與各農莊或農場皆有合約關係，可為遊客規劃各樣農村旅遊行程，包括食、宿、交通及各項農村體驗活動等，為遊客與農場間串起最佳聯繫。

(五)日本民宿

在日本民宿通常是指家族經營，工作人員不超過 5 人，客房時間，容納 25 人左右，且價位並不貴之住宿設施 (歐聖榮、姜惠娟，1997)。

日本休閒活動大約出現於西元 1959-1960 年，最初的活動包括夏季的海水浴場及冬季滑雪活動。因海濱活動聖地「伊豆」的旅館無法容納過多的旅客，旅客只好投訴民家，久而久之兩地的居民漸以此為副業，進而專業化經營起民宿事業 (交通部觀光局，2003)。1970 年代日本洋式民宿 (Pension) 達到全盛，多達二萬多家。1989 年北海道的農場因農業收入不足，需

藉由提供遊客住宿空間來增加副業收入因而有農場旅社 (Farm Inn) 的住宿型態產生。(林秋雄, 2001)

根據日本農林水省(日本農業部)在 2000 年時所做的調查統計,全日本有 5,054 加農家民宿,共有 46,497 個房間,可容納 192,557 人,平均每一家民宿有 9.2 個房間,可容納 38 人,平均住宿率為 12.4%,與旅館業相較,其利用率不算高。

日本民宿可分為「洋式民宿」與「農舍民宿」兩種,兩者除建築構造上不同外,分屬的主管單位與經營方式、特色亦有所差異。

1. 民宿的種類

- (1)洋式民宿 (Pension)：洋式民宿是由日本觀光部門主管,其建築型態是以西洋式造型為特色,房間數在 10 間以內,屬家庭式經營,部分為白領階級轉業投資,屬專業經營(非復業)且大部分式民宿經營者與其家竹成員共痛經營,分別擔任住宿的食、住、樂、體驗活動與四周環境、房務、行政室物所等工作;日本 pension 是仿自英國的 B&B,但日本的 Pension 通常是一宿兩餐(早、晚餐)的收費單位。
- (2)農家體驗民宿：農家民宿則是由日本農業部門主管,它的發展是因農業收入不足開銷,必須藉由提供觀光住宿的副業收入來補足而產生,主要供遊客體驗當地農村活動與介紹當地地方特色。農家民宿的經營權有宮瑩、農民經營、農協(農會)經營、准公營和第三部門(公、民營單位合資)經營等五種型式。

2. 日本經營的的兩大特色,分為許可制與體驗型：

- (1)許可制：日本與歐美先進開發國家一樣重視法治,安全風險及環境維護,因此即使偏遠地區的簡易民宿都採取許可制,營業需先取得執照,禁止非法經營,故都有各種立法條款來規範。
- (2)體驗型：為西及顧客,每每創造或提供各種特定體驗「菜單」,體驗項目均係以特定農作業或地方生活技術及資源為設計主題。(林豐瑞, 2003)

表 2-2 各國民宿經營型態比較

國家	起初發展區域	發展原因	營運特色
日本	1.濱海的伊豆半島 2.滑雪勝地白馬山麓	1.溫泉地帶 2.山尖住宅的需求	以北海道和本州的北部最多,又可分為和室與歐室,經營上分有組織與無組織兩種,有些民宿旅客需自行鋪床疊被。
北歐	散佈的農莊	地廣人稀、天候因素,有永晝永夜的現象	喜歡住宿較久的旅客約 3-5 日為佳,不歡迎只停留一日的遊客。
英國	鄉間	1.政府政策 2.民間因素	房間最多 4 間, B&B 通常相鄰同一條街上屬於集中式民宿
德國	阿爾卑斯山區	天候因素,山中民宅成為登山客之避難所	由於近 15 年來湧入了大量觀光客,使當地皆有組織化經營的民宿業者

美國	多分佈於美國中部與美國西部，為美國拓荒下的產物，又稱為 Inn	多為解決鄉間過多的觀光客住宿所需	以北加州的農舍鄉村宅院最著名，是屬分散式民宿，房間數在 4 間以下，通常由屋主自行經營，行銷上專門介紹屋主屋內設施，聯絡方式等的手冊或圖書發行。
澳洲	無一特別區域，現已發展至全澳洲	--	無統一管理機構，經營者自行加入組織，有手冊供遊客參考民宿以西澳為最多，也有為遊客提供休閒活動如騎馬。

資料來源：潘正華，1993

二、國內民宿案例

早期大規模的民宿地區除了墾丁國家公園外，還有阿里山的豐山一帶、台北縣瑞芳鎮九份地區、南投縣鹿谷鄉茶區、溪頭森林遊樂區、外島的澎湖、乃至於全國各地著名的景點。

(一) 民宿的定義

1. 以民宅內套房出租給予遊客而未辦理營利事業登記又實際從事旅館業務者（何郁如、湯秋玲，1989）。
2. 民宿之主體係指農民利用其農宅空餘之部分房間將整棟或分棟之農宅出租與旅客暫時居留的行為，而民宿之客體，及指旅客投宿於民宅的行為（潘正華，1993）。
3. 在海濱、山村或觀光地，可供特定或多數旅行者住宿之設施且有執照者，提供當地特產自製料理有家庭氣氛、其勞動力以家族為主（姜惠娟，1997）。
4. 民宿是一種藉助於一般民眾住宅的方式，所以他不是專業化和商業化的旅館（台灣省旅遊局，1998）。
5. 民宿管理辦法第三條，對民宿的定義為「利用自用住宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。」另第六條規定：「民宿之經營規模，以客房間數五間以下，且客房總樓地板面積一百五十平方公尺以下為原則。但未於原住民保留地、國家公園、觀光地區...等之特色民宿，得以客房數十五間以下，且客房總樓地板面積兩百平方公尺以下的規模經營之。」

(二) 民宿通常具有三種特質

1. 與主人有某一程度上的交流。
2. 具有特殊的機會或優勢去認識當地環境或建物特質。
3. 特別的活動提供給遊客，給予遊客特殊體驗。

表 2-3 民宿經營型態

類型	細目	活動性質	停留型態	空間型態	人口屬性
生活體驗型	農園	參與生產農作過程	居民打成一片	家庭隔間	家庭
	牧場	參與生產農作過程	居民打成一片	家庭隔間	家庭
	遊樂園	到遊樂區遊玩	停留一段期間	套房	團體
遊憩活動型	海濱	戲水、浮潛	停留一段期間	套房	個人或團體
	山林	森林浴	停留一段期間	套房	個人或團體
特殊目	考驗型	登山、健行	只住一晚	套房或通鋪	個人或團體

的型	特定活動型	參觀節慶博覽會或運動會	停留一段期間	套房或通鋪	個人或團體
	運動型	滑雪、划水、打球	停留一段期間	套房	個人或團體

資料來源：陳土犀吉、掌慶琳、談心怡，2001，國內民宿之經營及發現狀況之探討—以久份風箏博物館為例

三、小結

我國民宿處於「民宿管理辦法」剛通過階段，尚有許多方面還未上軌道，若要有一套完善的監督及管理查核機制，必須上有一段時間研擬及思考。而金門國家公園管理處所推展的古厝民宿，也必須經由長期的觀察及研究，才能獲得實質效益的合理評估結果。在今年度所進型的成效評估研究，先針對國內相關文獻對於本研究有幫助的各項重點進行摘要整理，並試圖理出相關研究方法的方向。

(一) 民宿投宿動機

人們之所以會決定前往某些地區進行觀光遊憩活動，主要是因為人們有遊憩的基本需求，而這樣的需求進一步產生遊憩動機，接著才有行動而產生遊憩之外顯行為（李銘輝，1991）。

1. 旅客投宿民宿動機

民宿較為親切、樸實。民宿的環境遠離都市與人群。民宿的環境讓人有鬆弛身心的感覺。民宿的地點周邊有美麗的風景與視野。享受不同於日常生活體驗（姜惠娟，1997）。

2. 旅客投宿民宿動機（交通部觀光局，2002）

(1) 賞景及交通、地理區位因素

投宿地點鄰近主要風景區。民宿之交通便利。民宿地點周邊有美麗的風景與視野。旅遊目的地鄰近無法找到住宿空間。住民宿較能配合本次旅行的方式。

(2) 新體驗

以前沒有住過，想體驗一下。民宿較親切樸實。民宿店家本身的名氣。享受不同於日常生活的體驗。民宿環境讓人有家的感覺。

(3) 美食

民宿提供地區性料理特產。

(4) 鄉村體驗

民宿較為不吵雜擁擠。民宿的環境讓我遠離都市與人群。

(5) 滿足個人遊憩因素

喜歡民宿建築的方式。民宿的消費符合我的預算。民宿的環境讓我有鬆弛身心的感覺。住民宿能瞭解當地文化。可獲得民宿附近自然環境資源的知識。民宿環境喚起的成長記憶。

(6) 其他

過去住宿的印象不錯。能認識新的朋友，與主人有較高的互動機會。

3. 選擇民宿動機

十一個選擇民宿的理由，其排名依序為：選定路線/地理位置、親切的服務、喜歡 B&B 的體

驗、膳食、指引介紹、此地區有住宿的需求、價格及價值、有效的廣告、地方性的吸引力、對 B&B 有特殊興趣、想嘗試有交流的寄宿 (Dawson & Brown, 1988)。

(二) 民宿市場區隔及消費行為

1. 地方效益中旅館與民宿之市場之區隔

民宿乃住宿產業之一環，但又與旅館定位不同，與旅館相較，民宿可視為另類的住宿產業，他所提供住宿功能與旅館較為相近，但又加入類似休閒農業的鄉野生活體驗，如觀光旅館主要乃供給商務、觀光旅客及一般旅客住宿，較注重住宿環境的「基礎設施」與人員的「服務品質」(陳詩惠, 2002)。

2. 宜蘭之民宿旅遊市場及消費者行為

住宿客層以中青年為主，學歷以大專居多，工作以服務業居多數，以住宿北部者居多。消費者認為民宿房間乾淨、室內空間擺設溫馨舒適及民宿安全有保障等變項是滿意的，但與期望相比又不夠，顯見乾淨、舒適、安全、價格屬基本需求面。另消費者覺得比期望更滿意的部分均屬附加的體驗、學習、解說、設施等，一旦增加這個部分變項的提供，則可增加消費者滿意度(陳秋玲, 2004)。

3. 花蓮之民宿旅遊市場及消費行為

住宿客層以女性居多，約為 5 成 3 的比例。民宿遊客多以 21-40 歲為主(約佔 8 成)，學歷多為大專以上，職業以服務業、學生及自由業為主。遊客居住地區以北部為主，旅遊天數以 3 天 2 夜居多，個人所得在 2-4 萬元居多。因此，年輕及收入中等的族群對於民宿的接受度較高，故開拓年輕族群、親子活動及學生族群是主要的目標市場。其旅遊動機以「情感交流與民宿價值」、「享受自然與生活體驗」、「追求新穎與自我成長」居多。在消費行為上，主要依據房價合理、親友推薦或人員服務態度為主，此部分應以投宿過旅客資料進行區隔行銷，並持續保持人員服務品質，透過顧客關係管理開拓市場。另外，在旅遊資訊獲得管道上，以網路所佔比例最高(6 成以上)，故民宿業者應結合當地旅遊網站進行策略聯盟，方能有效擴大客源(葉陳錦, 2005)。

4. 美國中西部民宿之市場區隔研究

旅遊的理由以「浪漫的停留」、「運動活動」為最多；遊客選擇民宿的理由以「自然的山林」為居多；B&B 應提供的設施則以「自然景色」、「安靜的氣氛」的比例最高；房間設施以「空間寬敞」、「壁爐」居多；服務則以「隱私權」、「有家的氣氛」的比例居多；B&B 時的偏愛活動以「遊憩活動」為多(Arimond & Elfessi, 2001)。

5. 台灣民宿市場區隔之研究

將民宿遊客分為五個區隔群集，分別是民宿之房間設施型、民宿之餐食料理型、體驗與安全性型、旅遊訊息與個人隱私空間型、民宿之個人化服務型。而針對這些市場區隔之特性所擬的經營策略如下(陳詩惠, 2003)。

表 2-4 各區隔市場適宜之經營策略

區隔市場	行銷策略
民宿之房間設施型	<ul style="list-style-type: none"> * 房間內寢具用品之乾淨度。 * 房間內的舒適感。 * 提供一般備品與房間硬體設施，如：電視、第四台、冷氣...
民宿之餐食料理型	<ul style="list-style-type: none"> * 設計出具特殊性的風味料理。 * 隨季節更換供應之料理。
體驗與安全型	<ul style="list-style-type: none"> * 主動地和遊客互動。 * 帶領遊客熟悉四周環境與住宿環境。 * 讓遊客產生充分的安全感。
旅遊訊息與個人隱私空間型	<ul style="list-style-type: none"> * 給予豐富景點資訊。 * 具有深度的地方自然知識與人文背景。 * 提供個人的隱私與寧靜的空間。
民宿之個人化服務型	<ul style="list-style-type: none"> * 對於 50 歲以上遊客與小朋友，應特別注意設施與活動上的安排。 * 配合國民旅遊卡。 * 應定期更換其藝品 DIY 內容、收藏品展示。 * 主人親自參與接駁服務。 * 小朋友的戶外活動安排應具多元化及可選擇性。

資料來源：陳詩惠，2005，*民宿遊客市場區隔之研究*

(三)歷史建築再利用及經營模式

除了作為民宿之外，歷史建築再利用，以及成功經營模式的回顧，找出幾處具有潛力的古厝空間，思考幾種可能的再利用模式。

1. 經營管理經驗（郭依蓓，2005）

- (1) 牯嶺街小劇場：因空間量與座落區位的關係導致招商失敗。
- (2) 台北故事館：與其分包團隊「亞都麗緻」有良好的合作關係，共同舉辦的「媽媽故事下午茶」活動，讓曾為大稻埕茶商的別墅能夠藉由現代的詮釋延續歷史的意涵。出現了一個新模式『資源共用、利益分享模式』，發揮各自的專業能力，以歷史建築的故事為背景作為活動設計的構想。
- (3) 台北之家：分包團隊高達三組人馬，除誠品書店在主題設計上以城市旅遊和影像藝文來配合電影院機能外，第六大道酒吧、C25 度咖啡與台灣電影文化協會實質互動較少。未來應讓各種不同領域與專業的團隊伙伴關係，創造更多的合作模式，善加利用人力資源來建立良好契機。

2. 歷史建築的再利用模式（中華民國建築學會，2005）

歷史建築的再利用方案絕非僅限於文化、展示、觀光等層面，在保存既有建築與文化價值的

原則下，再利用同時也可以作為商業、社會福利、地方核心等考量，以滿足個人、群體之實質或情感需求。再利用方式正是文化創意產業的一部份，有無限的可能性。

國內外已有下列各種使用類型：

(1)社區中心

只要地點適合，無論倉庫、街屋、民宅、工廠都可作為居民活動、聚會地點。

(2)體驗型空間設施

使用參觀或使用的人，體驗不同的生活經驗。例如：農宅作為民宿，工廠與博物館結合等。

(3)文化設施

只要原有空間保存足夠的展示品或以實際操作方式作為展示，稍加整理即可成為最好的主題博物館，例如：碾米機具的展示，台北水源地作為自來水博物館再利用。

(4)教育設施

做為學校建築、學習中心，例如：剝皮寮的街屋作為老松國小的鄉土文化教室，龍門國中內的合院建築與校舍並存。

(5)商業與觀光使用

繼續營業的老店和倉庫或工廠改成的餐廳等，例如：北海道的小樽和函館的倉庫作為餐廳、商店和啤酒屋等商業使用，國內之紫藤廬、台北市長官邸做為餐廳。

(6)辦公空間

使用延續原有銀行、郵局等，還有國外電腦公司買下農莊做為可以享受田園風光的辦公室，或使用廢校的小學校舍做為建築師事務所等之實例。

(7)其他

日本有買下傳統茅草屋做為醫院的一部份，提供產婦產前運動之處，或以倉庫做為教堂等之實例。

3.擬定經營管理方式

思考閒置歷史空間的再利用，一方面要探討造成閒置的因素，設法移除或尋求改善之道；另一方面，挖掘歷史建築潛藏已久的魅力與吸引力，使以活化再生，還必須在現有產權、管理制度下思考出一套適合可行的經營策略，才能促進閒置空間管理之再利用。

閒置公有建築在經營上常涉及經費預算不足與人員編制問題，因此可引入民間力量來參與經營，無論由公家經營或由民間團體為經營主體，都應制定管理守則，以確保歷史建築的價值不因在利用而受到影響（中華民國建築學會，2005）。

以下四種經營模式：

(1)公辦公營

從規劃設計到使用，進而至管理維護階段等流程，由公部門一手包辦所有活化相關事項之

軟體與硬體資源，缺乏民間主動參與之作為。

(2)公辦民營

由公部門修復及改善環境後，委託民間團體經營，由所屬機關進行監督之責。其優點在於既使委託民營，政府機關仍易於監督，所以即使有不適當的情形發生，也可以改變經營團體。缺點在於民間團體亦需接受議會質詢，並且每一次簽約的經營期限為一至三年不等，民間團體難以對歷史建築長期發展著力，這些都可能影響有心團體參與的意願。

(3)公產民營

即所謂「BOT」的方式，由民間投資修復，改善環境，並且進行經營管理。優點在於政府可以減輕投資負擔，民間得到較長時間的經營權。缺點在於政府較難監督控制，並且在投資團體難免於以利益為考量前提時，歷史建築的文化意義、精神價值與生態環境可能會受到某種程度的影響。

(4)設立財團法人

以經費獨立之財團法人進行經營管理。優點在於可以不受政治情勢變化的影響，能實現長期延續性之經營管理計畫。但是其前提必須先有捐助人，並且捐助的財產金額必須達到可滿足創設之目的。

4.古蹟再利用推動模式（林華苑，2002）

(1)文史工作室之在地化模式

(2)社區總體營造模式

(3)文化產業化模式

(4)閒置空間再利用模式

(四)民宿建築用後評估

克服經營困境後，監督機制之實行更為重要。評估準則的內容可根據個案的特質做出微調，以此作為歷史建築委外經營監督機制的參考（郭依蓓，2005）。

1.招標文件

(1)公部門需制訂歷史建築委外經營短、中、長程計畫，並根據現階段計畫所需經宜團隊條件擬定廠商資格，與作為檢視競標者檢附之經營計畫書之依據。

(2)公部門對於委託經營項目及範圍之規定應明確指示，需包括歷史建築本體式樣的維護、開放使用計畫與辦理相關藝文活動。

(3)公部門制訂委託經營項目應保留空間規劃之彈性，但應包含對附屬空間強制留設之需求，要求競標者檢附經營計畫書裡提出空間想法與落實方式。

(4)在規範企畫書之編撰方面，具體經營計畫的部分公部門應明文表示活動設計應以歷史建築推廣為主，文化藝術推廣為輔並同時著重社區謀和與認同的工作。

- (5)競標者檢附之經營計畫書，在經營構想部分需契合歷史建築之歷史特徵，經營計畫需針對委託項目提出具體經營方式與時程規劃，並以傷害建築體最低程度考量來經營。
- (6)競標者檢附之經營計畫書需包含以下兩項，一為需說明歷史建築開放形式與時間限制，二需說明空間使用方式及使用對象。

2.契約書

- (1)公部門依不同個案特性需確實提出可提供資源項目與申請經費補助方式與金額上限。
- (2)公部門制訂之修復維護機制應包含兩個部分：一般修復、緊急修復。並根據歷史建築之現況來規範兩種不同程度修復之項目與內容。
- (3)分包之經營團體需編寫經營計畫書供公部門備查，檢視其適宜性，並規範數量。
- (4)對於經營者與小包對外收費項目及金額範圍必須確實規範，避免過高的收費影響民眾進入與使用的機會。

3.營運督導管理委員會

- (1)對委託經營管理計畫書執行監督權力。
- (2)有關各項收費標準之審議事項。
- (3)歷史建築開放與使用現況監督。
- (4)委員會職責應包含歷史建築委外經營成果報告書資料制度化之建立。

4.再利用機能

- (1)公部門需根據歷史建築特性擬定再利用機能與方式，再行招標。
- (2)歷史建築再利用不以商業使用作為主要空間規劃。
- (3)商業使用之收費標準須經公部門備查。

5.公共性中的開放性

- (1)需開放給民眾進入，開放面積依據承載限制及活動設計而制訂。
- (2)開放形式不以商業使用為主要規劃。
- (3)空間規劃需有公共開放空間的留設。

6.公共性中的使用性

- (1)不限定某團體使用，一般民眾均享有可使用的權力。
- (2)使用形式必須符合歷史建築意涵。

7.委託計畫：回饋方案、歷史及文化推廣（回饋機制、歷史建築與文化之推廣）

- (1)教育推廣活動：主題性推廣、常態性推廣、節慶關懷活動
- (2)社區資源整合：與媒體串連（平面刊物、電台合作）、公益活動結合、配合台北藝遊網策略聯盟行銷方案、企業、社區、學校的推動鄉土教育參訪古蹟、義工、電影藝術推廣、藝文教育講座、藝文展演活動、國際友好活動、古蹟保存維護導覽

(五) 民宿評鑑

民宿評鑑除了重要論文的研究結論，建立適當的評見指標之外，亦針對法國、英國的民宿評估明確指標，亦可作為檢視目前國家公園古厝民宿的品質的參考依據。

表 2-5 法國民宿等級評分表

評分項目與內容	一枝麥穗	二枝麥穗	三枝麥穗	四枝麥穗
環境面與服務面（滿分：32 分） 1.交通是否便利 2.公害之有無 3.應對能力與服務態度	12 分	16 分	20 分	26 分
舒適面（滿分：32 分） 1.客房的佈置 2.裝潢與設備 3.早餐的品質 4.提供的服務	12 分	16 分	20 分	26 分
客房的狀態（滿分：32 分） 1.寢具 2.暖氣設備 3.照明設備	12 分	16 分	20 分	26 分
衛生設施（滿分：32 分） 1.浴室、廁所、洗手台 2.衛生狀況	12 分	16 分	20 分	26 分
【滿分：128 分】合計得分	48 分	64 分	80 分	104 分

資料來源：交通部觀光局，2002，南庄地區民宿概況之調查與分析期末報告，155

表 2-6 英國民宿評定等級分類表

等級	評定項目	評定內容
登記	客房	1.從房間內側可上鎖。 2.有足夠的空間。 3.床尺寸在最低標準以上。 4.軟墊狀況良好。 5.寢具需清潔且多樣化，每個客人床單最少更換一次。 6.每天整理床並且清掃。 7.客房內放置清潔的毛巾，洗手台上要有肥皂。若客人有需要浴巾則需予以提供。 8.客房內通風良好，面向外側的窗戶至少要有一個（含窗簾，非透明） 9.客房內鋪有地毯。 10.客房內有化妝台和鏡子；床頭櫃（有足夠的抽屜）；垃圾筒（若非禁煙則不可燃材質）；煙灰缸（若非吸煙的客房）。 11.符合當地氣候的空調設備。
	浴室	1.從浴室門內可上鎖。 2.每 15 人至少有一間浴室。 4.適量的熱水供應。 5.免費提供洗澡或沐浴。

		3.適度的暖房設備。	
	廁所	1.每 12 人至少有一間洗手間。	2.提供衛生紙、垃圾桶。
	其他	1.提供早餐。 2.有餐廳或用餐室。 3.依季節提供適度的空調。	4.提供可讓客人感到安全感與舒適度兼顧的照明設備。 5.每日清掃客房。
一冠	客房	1.提供較大張的床。 2.床單非尼龍製材質。 3.每次出租客房肥皂必須更新。 4.洗手台尺寸足以讓客人洗髮。 5.可在床頭調節照明設備。 6.洗手台附近有鏡子和照明。	7.13 安培的燈罩。 8.電刮鬍刀的插座。 9.足夠的客椅數。 10.暖氣設備 11.客房可隨時進出寢室。
	浴室	1.有浴缸，淋浴設備（10 人 1 間） 2.客房緊鄰浴室，無須通過公共區域。	3.至少一間是客人共用浴室。
	廁所	1.每 8 人至少有 1 間廁所。	2.若只有 1 間，必須設在浴室外，且為客人專用。
	其他	1.設有接待櫃與服務鈴。 2.大廳或通風乘涼處有足夠的座椅數。 3.房客可自由盡出大廳。	4.房客可使用電話。 5.提供觀光導覽之相關資訊及活動。
二冠	客房	1.床的兩側都要有床頭燈。 2.若單人床則兩側或上方要有一盞燈（兩小床則可共用一盞燈）	3.雙人床兩側要有床頭櫃。 4.鏡子附近需有電插座。
	浴室	--	
	廁所	--	
	其他	1.有獨立的餐廳（不與大廳設立於同一空間） 2.提供熱茶與咖啡。	3.提供晚餐後茶水或咖啡。 4.提供晨喚服務。 5.大廳設有影音設備。 6.提供行李搬運服務。
三冠	客房	1.客房總數的 1/3 以上需附有衛浴設備。 2.提供全身鏡。 3.提供休閒椅。	4.提供行李放置架。 5.有個別的空調設備，可自動或手動調節溫度。
	浴室	--	
	廁所	--	
	其他	1.主管或主要幹部免費提供 24 小時全天候服務。 2.獨立的大廳（與吧台或影音間隔離） 3.提供鞋刷拋光設備。	4.提供熨斗和燙板。 5.提供吹風機。 6.提供公用電話。

資料來源：交通部觀光局，2002，南庄地區民宿概況之調查與分析期末報告，155

第參章、金門國家公園傳統建築經營 民宿之建築空間檢討

第參章 金門國家公園傳統建築經營民宿之建築空間檢討

第一節 民宿風格類型分析

本研究針對金門國家公園古厝民宿所進行的建築空間使用現況調查工作中，大致上可獲得目前正在經營的 14 間古厝民宿的使用現況，而由經營者所打理出來的古厝民宿樣貌，也有著各式各樣的不同的經營風格。為了使優良具示範意義的民宿風格，能逐漸地被建立下來。也試圖找出國家公園古厝民宿最適的空間使用模式，因而進行民宿風格類型的探討。

一、民宿風格類型分類

以下分別針對民宿空間型態、經營管理型態以及旅客的停留型態進行民宿類型的分類（東管處，1990；鄭詩華，1996）：

（一）空間型態

空間型態可分為套房、一般家庭式隔間和通舖三種。金門國家公園古厝民宿的空間型態可涵蓋套房、通舖房、含閣樓及小客廳的家庭房、雅房等空間類型，無一般家庭式隔間般簡陋的空間類型。

- 1.套房為比較完整的客房，或是小型旅店的房間。每一個房間均具有衛浴設備，收費較高，亦較強調個人主義，重視個人隱私與使用之方便。
- 2.一般式家庭隔間通常為接待家庭或農舍提供的房間，內部空間無裝潢可言，但可完全融入當地居民生活當中，體驗當地生活習慣並深入瞭解其風俗文物。
- 3.通舖的最大優點即在於其價格便宜且容納人數較不受限制，可解決團體住宿的問題。

（二）遊憩體驗型態

若以民宿所能帶來的遊憩體驗型態來區分民宿，大致尚可分为三大類型（詳見表 3-1）：

1.生活體驗型：

- (1)農園民宿：採菜、採水果（草莓、蘋果、柑橘）、採茶、採集昆蟲及自然教育。
- (2)傳統建築民宿：古代建築遺址、古街道、古代驛站、古牧場、谷關家、古民宅、古城、古都等。

(3)料理民宿：河川魚料理、自然料理、火鍋料理、海鮮料理、特殊產品料理（蓮藕、蓮子...）等。

2.遊憩活動型：

- (1)海濱民宿：海水浴、海草採集、釣魚、舟遊。
- (2)溫泉民宿：砂溫泉浴、岩石溫泉浴、天然瓦斯利用等。
- (3)山林民宿：森林浴、登山、健行、攀岩、野外訓練活動。

3.特殊目的型：

金門國家公園古厝民宿的遊憩活動體驗，主要是傳統建築的民宿活動體驗類型，但也涵蓋了農園民宿、海濱民宿、運動民宿、料理民宿的遊憩活動型態。這樣的古厝體驗所連帶的旅遊活動可說極具遊憩潛力。

- (1)運動民宿：滑雪場、滑草場、自行車運動場、桌球、登山、健行、射箭、柔道、劍道、槌球等。
- (2)特定活動：參觀年度節慶、博覽會、運動會、文化藝術季等活動。

表 3-1 民宿型態

類型	細目	活動性質	停留型態	空間型態	人口屬性
生活體驗型	農園	參與生產農作過程	居民打成一片	家庭隔間	家庭
	牧場	參與生產農作過程	居民打成一片	家庭隔間	家庭
	遊樂園	到遊樂區遊玩	停留一段期間	套房	團體
遊憩活動型	海濱	戲水、浮潛	停留一段期間	套房	個人或團體
	山林	森林浴	停留一段期間	套房	個人或團體
特殊目的型	考驗型	登山、健行	只住一晚	套房或通舖	個人或團體
	特定活動型	參觀節慶博覽會或運動會	停留一段期間	套房或通舖	個人或團體
	運動型	滑雪、划水、打球	停留一段期間	套房	個人或團體

資料來源：陳土犀吉、掌慶琳、談心怡，2001，國內民宿之經營及發現狀況之探討—以九份風箏博物館為例

(三)經營型態

可分為獨力經營及加盟經營兩種方式。前者較沒有太重的商業氣息，但是收費沒有一定標準可循。費用的標準可能會因季節性而調漲，其調漲的幅度因經營者而異；而經營者有權力選擇他的顧客。而聯合加盟的情形就不同，業者不能自由選擇客人，因為聯絡站在事先就已向旅客收費了，主人沒有理由拒絕聯絡站介紹的客人。此種方式較常出現在日本，其他各地仍是以獨立經營為主，最多成立一處處理旅客預定房間時業務單位。

目前金門國家公園古厝民宿主要還是獨立經營的部分。但部分民宿業者遇到客滿的狀況，會以策略聯盟的方式，與同一個聚落其他的民宿經營者協調住房上的問題。但這樣的問題已遇到房價調整不均，或是管理上的問題。沒有一個如日本民宿聯絡站的機構，或是處理旅客預

定房間的中介管控單位，將引發一些目前於合約上無法可管的爭議。

二、金門國家公園古厝民宿風格類型設定

金門國家公園管理處所推廣的古厝民宿，自民國 94 年 7 月 20 日開始與民間合作，以設定地上權及繳交權利金的方式，嘗試將幾個聚落的古厝交由民間來經營民宿，至今已獲得許多的寶貴的經營經驗。而每一位與國家公園簽約的經營者，亦搭配古厝不同的建築形式及空間格局，發揮不同自我品味及生活創意，將古厝民宿塑造出不同的民宿風格類型，呈現出多樣化的風情（詳見表 3-2）。

參照相關文獻所瞭解的民宿風格類型分類方式，在配合金門國家公園古厝民宿經營特色及佈置風格，大致可分為以下不同的民宿風格特色，分別是裝置藝術、環境導覽、田園鄉村、傳統民族風、地方文史展示、攝影藝術、社區文化活動、休閒度假、餐飲、自然簡樸、建築藝術體驗等 11 種類型。以下為各種類型所著重的佈置內容：

（一）古厝民宿風格特色

1. 裝置藝術類型

空間佈置較為重視壁飾、木工藝展現、布料裝飾所呈現出不同的空間氣氛營造。南山 5-1 號、瓊林 159 號、珠山 82 號、水頭 40 號、水頭 44 號都是此一類型的代表。

2. 環境導覽類型

民宿業者本身具有旅遊導覽經驗，並受過相關訓練，或是熱愛金門自然環境體驗，瞭解金門歷史文化、風景名勝、環境生態資源。南山 5-1 號民宿、珠山 75 號民宿、水頭 40 號民宿都是此一類型的代表。

3. 田園鄉村類型

重視庭園及戶外休憩空間綠美化，以植栽塑造古厝田園風情。南山 5-1 號民宿、瓊林 153 號民宿、瓊林 159 號民宿、珠山 75 號民宿、水頭 40 號民宿、水頭 121 號民宿都是此一類型的代表。

4. 傳統民族風類型

在空間佈置中，特別重視裝飾細節，並在一些細部裝飾上（桌巾、燈具、床具、椅墊、餐具、茶具），呈現特殊而一致的民俗氣息。南山 5-1 號民宿、水頭 40 號民宿是此一類型的代表。

5. 地方文史展示類型

民宿業者本身是地方文史工作者或藝術家，特別會有專屬空間介紹地方文史、文化特色、介紹。瓊林 153 號民宿、水頭 63 號民宿是此一類型的代表。

6. 攝影藝術類型

民宿業者為影像工作者，在一些休憩空間及住宿空間的佈置上，融入自己的作品或特別呈現出戰地氣氛的佈置，期望民宿遊客能體驗不同的戰地風情。瓊林 153 號民宿是此一類型的代表。

7. 社區文化活動類型

民宿業者為聚落社區發展協會的一份子，或是居住在社區中，對社區事務熱衷的民宿業者，籌畫或舉辦一些社區活動，或是會陪著民宿遊客泡茶聊天，推廣金門閩南文化特色。瓊林 153 號民宿、珠山 75 號民宿、水頭 29 號民宿、水頭 33 號民宿、水頭 34 號民宿、水頭 37 號民宿、水頭 44 號民宿、水頭 63 號民宿、水頭 121 號民宿都是此一類型的代表。

8. 休閒渡假類型

在住宿空間佈置上已有者休閒渡假旅館的水準，相關設備、床組寢具、備品、佈置風格都能讓人體會到民宿主人的用心。南山 5-1 號民宿、瓊林 159 號民宿、水頭 40 號民宿是此一類型的代表。

9. 餐飲類型

在早餐及點心的提供上，會特別與金門餐飲店合作，提供地方風味小吃。或是民宿主人會親自下廚，讓遊客能享受到金門的地方風味菜。瓊林 159 號民宿、珠山 75 號民宿、水頭 40 號民宿是此一類型的代表。

10. 自然簡樸類型

在戶外及庭園空間佈置上力求簡單，呈現閩南傳統建築特色的原貌。珠山 82 號民宿、水頭 29 號民宿、水頭 33 號民宿、水頭 34 號民宿、水頭 37 號民宿、水頭 85 號民宿都是此一類型的代表。

11. 建築藝術體驗類型

民宿業者為地方文史工作者，又對建築工藝有深入的瞭解，也願意對民宿遊客進行詳細的解說。再加上本身傳統建築的風格、形式、雕刻藝術呈現特殊的文化意涵。水頭 63 號為此一類型的代表。

而因各家民宿經營業者經營古厝民宿的時間多為 1 年的時間，許多民宿空間佈置還在找尋最適合的風格類型，有些藝術及文化的展示，也還不斷的再收集及整理當中，因此尚未定型。

(二) 民宿類型歸類

由以上的民宿風格特色分析及民宿所在地理區位、環境特色，來看目前國家公園民宿可將其歸為生活體驗型的民宿，再進一步以經營者目前的經營風格進行區分，大致上

可分為三種類型。

1. 休閒渡假風

這一類的民宿經營者多數為外地人經營，只有少數經營者為當地社區民眾。這類經營者都期望在其民宿經營的特色，展現個人風格的空間佈置，並在相關設備上，力求與高級渡假飯店有相同的住房設備、空間佈置精緻程度及空間氣氛營造都有一定的水準。目前，將南山 5-1 號民宿、瓊林 159 號民宿、水頭 40 號民宿、水頭 85 號民宿歸類為此一類型的民宿。

2. 文化體驗風

這類的民宿多數是在地文化工作者、或具有環境解說背景的經營者，他們傾向於讓來住宿的遊客，體驗金門在地文化及先人生活的經驗，也希望讓遊客體驗不同的金門原野風情。他們不見得會在住房空間進行精美的佈置，但絕對可以讓遊客體驗過去祖先們的生活情境。這類的民宿包括瓊林 153 號民宿、珠山 82 號民宿、水頭 63 號民宿等。

3. 社區生活風

這類的民宿皆位於水頭聚落，由社區發展協會的社區媽媽們所共同經營管理，這群社區媽媽非常熱心，但不見得如前兩類民宿有精緻的佈置，或是豐富的解說能力，但是他們可以直接讓來訪遊客體驗現在社區民眾的生活模式，而房間的佈置也如同這群社區媽媽們平常為家裡的佈置風格。這類的民宿包括水頭 29 號民宿、水頭 33 號民宿、水頭 34 號民宿、水頭 37 號民宿、水頭 44 號民宿、水頭 121 號民宿。

表 3-2 古厝民宿風格類型

民宿編號	民宿風格類型	地理區位/環境特色	總體類型
南山 5-1 號	■裝置藝術■環境導覽■田園鄉村■傳統民族風■休閒度假	古寧頭原野風貌體驗	休閒渡假風
瓊林 153 號	■社區文化活動■地方文史展示■攝影藝術■田園鄉村	瓊林書香門第人文體驗	文化體驗風
瓊林 159 號	■裝置藝術■田園鄉村■休閒度假■餐飲	瓊林書香門第人文體驗	休閒渡假風
珠山 82 號	■裝置藝術■自然簡樸	珠山世外桃源聚落文化體驗	文化體驗風
珠山 75 號	■社區文化活動■居家休閒■環境導覽■餐飲	珠山世外桃源聚落文化體驗	休閒渡假風
水頭 29 號	■社區文化活動■自然簡樸	水頭建築藝術聚落文化體驗	社區生活風
水頭 33 號	■社區文化活動■自然簡樸	水頭建築藝術聚落文化體驗	社區生活風
水頭 34 號	■社區文化活動■自然簡樸■餐飲	水頭建築藝術聚落文化體驗	社區生活風
水頭 37 號	■社區文化活動■自然簡樸■餐飲	水頭建築藝術聚落文化體驗	社區生活風
水頭 40 號	■裝置藝術■休閒度假■環境導覽■傳統民族風■餐飲■田園鄉	水頭建築藝術聚落文化體驗	休閒渡假風

	村		
水頭 44 號	■社區文化活動■裝置藝術	水頭建築藝術聚落文化體驗	社區生活風
水頭 63 號	■建築藝術體驗■地方文史展示 ■社區文化活動	水頭建築藝術聚落文化體驗	文化體驗風
水頭 85 號	■休閒度假■自然簡樸	水頭建築藝術聚落文化體驗	休閒渡假風
水頭 121 號	■社區文化活動■田園鄉村	水頭建築藝術聚落文化體驗	社區生活風

資料來源：本研究調查

	<p>□廂房 間；■自住 1 間雅房】 / 入住容量：11 人 只有中落兩間房狀況良好可正常營運，其他都受屋頂漏水所苦！</p>
<p>空間機能（平面圖）</p>	
<p>民宿主題</p>	<p>■裝置藝術 ■環境導覽 ■田園鄉村 ■傳統民族風</p>
<p>空間規劃設計特質</p>	<p>1.建築空間佈局：三落大厝的空間結構空間層次分明，傳統民宅的佈局結構，適合居住空間的規劃佈置。</p> <p>2.戶外空間：前落寬闊的天井空間，極為適合作為具有傳統中國風味的庭園植栽及盆景的展示。屋主在植栽的選材上，以具線條感及中國傳統風味的竹子搭在庭園兩側紅磚牆之前，展現出古代文人庭園的意境。幾處陶甕及植摘的搭配，亦能增添些許庭園古意風。</p> <p>3.室內空間：花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，極易塑造出傳統民俗風味的空間風格。尤其在具設計感的壁飾及民族風味的桌巾上，展現屋主的巧思，空間佈置極為用心。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <p>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</p> <p>■優良 □佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</p> <p>■優良 □佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</p> <p>■優良 □佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</p> <p>□優良 ■佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</p> <p>□優良 ■佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）</p> <p>□優良 ■佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>總分：27 分</p>

<p>環境品質</p>	<p>住宿空間</p> <p>優點：■環境寧適安靜■燈具氣氛佳■電器設備正常■被品舒適■通風良好■空間私密性佳■茶具設備足</p> <p>缺點：■前落套房空間屋頂漏水■前落套房空間地板發霉■後落雅房通舖床板滲水</p> <p>緩衝休憩空間</p> <p>優點：■環境寧適安靜■庭園空間充滿綠意■植栽搭配良好■通風良好■有適當的休憩桌椅</p> <p>解說展示空間</p> <p>優點：■架設旅遊資訊查詢設備■便利易取的旅遊資訊平台</p> <p>餐飲空間</p> <p>優點：■與戶外休憩空間結合</p> <p>缺點：■未有獨立的餐飲空間</p> <p>衛浴空間</p> <p>優點：■採光充足■照明設備充足■通風良好■清潔度高</p> <p>空間動線</p> <p>優點：■動線暢通</p>	
<p>設備維護</p>	<p>茶几座椅</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>櫥櫃</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>寢具</p> <p>□良好■尚可□不佳</p> <p>牆面</p> <p>□良好■尚可□不佳</p> <p>彩繪木門</p> <p>■良好□尚可□不佳</p>	<p>安全設施</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>熱水器</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...）</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>廚具（未提供廚具）</p> <p>□良好□尚可□不佳</p> <p>冷氣除濕設備</p> <p>■良好□尚可□不佳</p>
<p>民宿空間 記錄照片</p>	<p>■住宿空間</p>  <p>住宿空間佈置</p> <p>■緩衝休憩空間</p>	



中庭休憩空間



中庭休憩空間



中庭空間綠化



空間綠化樣式



空間綠化設計樣式

■展示空間



祖先廳空間佈置



接待大廳佈置

■空間佈置



壁面裝置 1



壁面裝置 2



壁面裝置 3

■建築藝術



建築立面細部 1



建築立面細部 2

■空間及設備混損狀況



屋頂漏水狀況



後落客房牆壁粉塵掉落



後落廁所外牆壁面毀損



地板發霉



屋頂漏水臨時截水設施



後落廁所屋頂漏水



後落雅房地板滲水



前落套房屋頂漏水臨時處理設施

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

二、瓊林 153 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（瓊林二號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金湖鎮	瓊林村	瓊林	153 號
位置圖				
周邊景點	太武山公墓、步道、蘭湖、社教館、國家公園中山林遊客中心、瓊林戰鬥坑道、瓊林蔡氏家廟、古厝			
建物特色	<p>■蔡氏古厝 ■二落大厝+左右護龍+左右凸規 ■傳統木構架</p> <p>牆面：特殊彩繪、剪粘、筒瓦、軍事標語、厭勝物、照壁、石敢當</p> <p>鋪面：傳統尺磚、磨石子、石條</p> <p>室內：神龕</p> <p>脊飾：彩繪、彩繪磁磚</p>			
興建年代及歷史沿革	興建年代不詳（判斷為清代建物），民國八十八年國家公園補助整修			
經營人	蔡顯國			
營運時間	94.12.16 至今			
調查時間	95.6.23、95.7.20			
建築面積	1.建築本體（含天井）：610.35m ² 2.樓地板面積：610.35 m ² 3.基地面積：549.00 m ²			
房間數	■雙人房 7 間；□單人房 1 間；【■閣樓 1 間（不營業）；□套房 1 間；□雅房間；■通鋪房 1 間；□家庭房 1 間；□廂房 1 間；□自住 1 間】 / 入住容量：24-25 人			

<p>空間機能（平面圖）</p>	
<p>民宿主題</p>	<p>■社區活動■地方文史展示■攝影藝術■田園鄉村</p>
<p>空間規劃設計特質</p>	<p>1.建築空間布局：二落大厝加左右護龍的空間結構，擁有極為寬廣而多元的空間運用方式，傳統民宅的布局結構，適合居住空間的規劃佈置。</p> <p>2.戶外空間：寬闊而多處的天井空間，亟需思考室內延伸出戶外的休憩空間使用方式。在主廳之前的天井空間，寬廣而通風，兩側建築高度可提供上下午一段時間的遮蔭，極為適合作為戶外休憩空間。屋主以自製的組合石桌，搭配竹編座椅，以及石白蓄水種植水生植物，展現傳統民居的休憩風情。其他護龍天井空間，屋主以戰地映象為主體，搭配椰子類的庭園植栽，以及屋主的戰地攝影作品，營造出特殊的民宿戰地空間氣氛體驗。</p> <p>3.室內空間：室內空間以簡單為原則，壁面裝飾以簡單幾幅戰地攝影作品，塑造戰地民宿空間體驗的氣氛。其中一間通舖房更刻意營造出軍事空間的佈置風格，在古厝民宿中堪稱特殊的構思。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <p>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）</p> <p><input type="checkbox"/>很好 <input type="checkbox"/>好 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不好 <input type="checkbox"/>非常不好</p> <p>總分：26分</p>

<p>環境品質</p>	<p>住宿空間</p> <p>優點：■環境寧適安靜■採光充足■電器設備運作正常■體驗戰地風情</p> <p>缺點：■空間較不具私密性（門有縫，閤不上）■被品清洗不佳</p> <p>緩衝休憩空間</p> <p>優點：■環境寧適安靜■庭園充滿綠意■有充足的休憩空間設施</p> <p>解說展示空間</p> <p>優點：■清楚的解說指示標誌■架設旅遊資訊查詢設備■便利易取的旅遊資訊平台■影像展示館介紹戰地金門■舉辦影像生活營隊</p> <p>餐飲空間</p> <p>優點：■與戶外休憩空間結合</p> <p>缺點：■未有獨立的餐飲空間</p> <p>衛浴空間</p> <p>優點：■採光充足■照明設備充足■通風良好■清潔度高</p> <p>空間動線</p> <p>優點：■動線暢通</p>	
<p>設備維護</p>	<p>茶几座椅</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>櫥櫃</p> <p>□良好■尚可□不佳</p> <p>寢具</p> <p>□良好■尚可□不佳</p> <p>牆面</p> <p>□良好□尚可■不佳</p> <p>彩繪木門</p> <p>■良好□尚可□不佳</p>	<p>安全設施</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>熱水器</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...）</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>廚具（無）</p> <p>□良好□尚可□不佳</p> <p>冷氣除濕設備</p> <p>■良好□尚可□不佳</p>
<p>民宿空間 記錄照片</p>	<p>■住宿空間</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>住宿空間佈置</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>住宿空間茶具</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>住宿空間門牌</p> </div> </div>	



通舖房佈置



通舖房戰地佈置風格

■ 緩衝休憩空間



戶外休憩空間



戶外休憩空間



護龍庭園空間佈置 1



護龍庭園空間佈置 2



護龍庭園空間佈置 3



戶外影像展出



中庭休憩座椅



中庭休憩空間佈置

■ 展示空間



接待大廳佈置



接待大廳活動資訊



祖先廳旅遊資訊展示狀況

		
戰地影像展示館	戰地影像戶外空間展示	戰地影像室內空間展示
■衛浴空間	■餐飲空間	
		
浴廁空間佈置	廚房空間佈置	
■空間及設備混損狀況		
		
右側廂房屋頂漏水	外牆底漆剝落	自製屋頂洩水口
		
通舖房床板腐蝕	屋頂四方樑銜接瑕疵	屋頂洩水口設置不當
		
屋頂漏水木料腐爛	屋頂木條腐蝕	磚牆立面受損

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

三、瓊林159號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（瓊林三號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金湖鎮	瓊林村	瓊林	159號
位置圖				
周邊景點	太武山公墓、步道、蘭湖、社教館、國家公園中山林遊客中心、瓊林戰鬥坑道、瓊林蔡氏家廟、古厝			
建物特色	<p>■蔡氏古厝 ■一落四櫺頭（+右護龍） ■傳統木構架</p> <p>牆面：特殊彩繪、花崗石亂石砌</p> <p>鋪面：石條、紅磚</p>			
興建年代及歷史沿革	1900年以前興建，由國家公園補助整修			
經營人	蔡佩嵩			
營運時間	94.10.07 至今			
調查時間	95.6.23、95.6.30			
建築面積	<p>1.建築本體（含天井）：244.32m²</p> <p>2.樓地板面積：244.32 m²</p> <p>3.基地面積：381.00 m²</p>			
房間數	<p>■雙人房 5 間；□單人房 間；【□閣樓 間；■套房 1 間；■雅房 2 間；■通鋪房 2 間；□家庭房 間；</p> <p>□廂房 間；□自住 間】 / 入住容量：12 人</p>			

<p>空間機能 (平面圖)</p>	
<p>民宿主題</p>	<p>■木工裝置藝術 ■休閒度假 ■田園鄉村</p>
<p>空間規劃 設計特質</p>	<p>1.建築空間佈局：一落四樑頭加突出的左側護龍格局，空間呈現 L 型走勢，2 處天井提供適當的緩衝休憩空間。傳統民宅的佈局結構，適合居住空間的規劃佈置。</p> <p>2.戶外空間：前落的天井空間，白牆、花格窗、花崗石牆及木窗、紅磚鋪面，極具中國風味的特色，可進行中國式戶外庭園的造景佈置。但除了木窗空間搭配主人自製壁面裝飾及盆景綠化外，並未進行適度的發揮。半戶外餐廳空間，擁有紅瓦屋頂作為遮陽之用，對於戶外休憩餐飲的空間想像並未進行任何佈置。在民宿右側的植栽槽，屋主種植金露花在搭配上自製的木製的民宿招牌，以及護龍休憩空間自製木桌，彰顯了工藝主題民宿特色的風格。</p> <p>3.室內空間：花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，極易塑造出傳統民俗風味的空間風格。利用小壁畫讓浴廁空間更為溫馨典雅，在主臥室的空間佈置極為用心，窗簾、床組都擁有屋主的巧思，尤其以海濱取材所自製的桌面裝飾品，使整個空間佈置呈現出休閒度假風情。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <p>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</p> <p>■優良 □佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</p> <p>□優良 ■佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</p> <p>■優良 □佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</p> <p>□優良 □佳 ■普通 □不佳 □不適合</p> <p>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</p>

	<input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合 衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具） <input type="checkbox"/> 很好 <input checked="" type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不好 <input type="checkbox"/> 非常不好 總分：24 分	
環境品質	住宿空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 環境寧適安靜 <input checked="" type="checkbox"/> 採光充足 <input checked="" type="checkbox"/> 電器設備正常 <input checked="" type="checkbox"/> 空間私密性 <input checked="" type="checkbox"/> 被品舒適 <input checked="" type="checkbox"/> 茶具設備足 緩衝休憩空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 自製裝置藝術 <input checked="" type="checkbox"/> 庭園及戶外空間用心綠化 <input checked="" type="checkbox"/> 有適當的休憩空間設施 解說展示空間 缺點： <input checked="" type="checkbox"/> 缺解說指示設施 <input checked="" type="checkbox"/> 未提供旅遊資訊查詢設備 餐飲空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 與戶外休憩空間結合 缺點： <input checked="" type="checkbox"/> 未有獨立的餐飲空間 衛浴空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 溫馨小飾品 <input checked="" type="checkbox"/> 採光充足 <input checked="" type="checkbox"/> 照明設備充足 <input checked="" type="checkbox"/> 通風良好 <input checked="" type="checkbox"/> 清潔度高 空間動線 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 動線暢通	
設備維護	茶几座椅 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 櫥櫃 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 寢具 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 牆面 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳	安全設施 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 熱水器 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...） <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 冷氣除濕設備 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳
民宿空間 記錄照片	<input checked="" type="checkbox"/> 住宿空間    小通舖佈置 廂房佈置 高級套房佈置    臥房門簾 套房客廳佈置 套房客廳佈置	



室內茶具組



通舖房狀況



客廳擺飾



主客房床組擺設



主客房客廳擺設



主客房門簾

■緩衝休憩空間



戶外休憩空間



中庭休憩空間



中庭植栽



中庭植栽吊飾



中庭角落植栽擺飾



中庭植栽綠化狀況



民宿主人自製休憩座椅



戶外綠化



民宿主人自製招牌

■展示空間



祖先廳



資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

四、珠山 82 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（珠山一號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金城鎮	珠沙里	珠山	82 號
位置圖	<p>The map shows the Zhushan area with several landmarks. A yellow star marks the location of '珠山 82 號民宿'. Other landmarks include '原珠山小學', '大潭', '大道宮', '薛氏家廟', and '珠山公園涼亭'. Roads are labeled '往金城', '往歐厝', and '往山仔頂'. A north arrow is in the top right corner.</p>			
周邊景點	珠山海岸、歐厝聚落、古崗湖、翟山坑道、漢影雲根、梁山、魯王墓			
建物特色	<p>■薛永南兄弟洋樓 ■番仔厝 ■承重牆結構：硬山攔檁</p> <p>牆面：厭勝物</p> <p>鋪面：傳統尺二磚、六角磚</p> <p>室內：門窗木雕</p>			
興建年代及歷史沿革	1928 年建，薛永南兄弟至菲國經商致富建此洋樓，民國九十一年由國家公園補助整修。			
經營人	林正璽			
營運時間	94.10.22 至今			
調查時間	95.6.23、95.7.01			
建築面積	<p>1.建築本體（含天井）：381.10m²</p> <p>2.樓地板面積：762.20 m²</p> <p>3.基地面積：394.00 m²</p>			
房間數	<p>■雙人房 8 間；□單人房 ___ 間；【□閣樓 ___ 間；□套房 ___ 間；□雅房 ___ 間；■通鋪房 4 間；□家庭房 ___ 間；</p> <p>□廂房 ___ 間；□自住 ___ 間】 / 入住容量：20 人</p>			

<p>空間機能（平面圖）</p>	<p>1 樓平面</p> <p>二樓平面</p>
<p>民宿主題</p>	<p>■裝置藝術 ■自然簡樸</p>
<p>空間規劃設計特質</p>	<p>1.建築空間佈局：二層樓洋樓的格局，又位於聚落北側的制高點，擁有寬廣的前庭空間，二樓陽台可眺望聚落全景，洋樓後側水井還擁有供水的功能，洋樓後側槍樓空間除了具有瞭望功能外，亦可作為過去聚落防盜空間展示的功能。一樓及二樓都擁有寬廣的廳堂作為休憩聚會之用。</p> <p>2.戶外空間：前庭空間寬敞，搭配洋樓磚牆建築立面，可進行一些庭園造景佈置。但目前的前庭空間空置，未進行任何裝飾及改變。後院空間有一處還能汲水的水井，以及洋樓底層的半開放空間，水井空間擁有一些小空間綠化營造的潛力，洋樓底層的開放空間亦可作為戶外休憩及展示空間的可能性，但目前也都完全閒置。二樓陽台為眺望聚落全景及休憩的極佳場所，但在陽台兩處有大型冷氣機具運轉，而影響此一空間眺望休憩的潛力。</p> <p>3.室內空間：一、二樓都有大的會客空間，空間兩側為花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，易塑造出傳統民俗風味的空間佈置風格。並善用空間作為金門旅遊導覽資訊的展示平台。但由於空間寬廣，夜間內部燈具光度若不足，將使得此空間減少明亮的安全感及溫暖的親切感，是可再進行改善的部分。主人善於利用角落空間進行小型空間裝置藝術展示。一樓臥室的空間佈置極為用心，能將舊時的洗臉盆架融入空間佈置中，呈現出傳統復古風味。但在二樓通舖空間便顯簡陋，僅有幾處小紋帳，空間內空無一物，甚為可惜。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <p>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p>

	<p>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>總分：22 分</p>	
<p>環境品質</p>	<p>住宿空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>環境寧適安靜<input checked="" type="checkbox"/>照明設備充足<input checked="" type="checkbox"/>電器設備正常<input checked="" type="checkbox"/>空間私密性</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>茶具設備不足<input checked="" type="checkbox"/>部分通鋪空間佈置簡陋<input checked="" type="checkbox"/>鼠害嚴重<input checked="" type="checkbox"/>通風不良有霉味<input checked="" type="checkbox"/>木窗無支架，無法完全開啟</p> <p>緩衝休憩空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>環境寧適安靜<input checked="" type="checkbox"/>自製裝置藝術<input checked="" type="checkbox"/>有適當的休憩空間設施</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>庭園空間單調<input checked="" type="checkbox"/>缺少適當的休憩空間設施（二樓陽台受冷氣設備影響，而無法作為眺景休憩空間）</p> <p>解說展示空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>便利易取的旅遊資訊平台</p> <p>餐飲空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>與戶外休憩空間結合</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>未有獨立的餐飲空間</p> <p>衛浴空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>照明設備充足<input checked="" type="checkbox"/>通風良好<input checked="" type="checkbox"/>清潔度高</p> <p>空間動線</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>動線暢通</p>	
<p>設備維護</p>	<p>茶几座椅</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>櫥櫃</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>寢具</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input checked="" type="checkbox"/>不佳</p> <p>牆面</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>彩繪木門</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>木梯</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p>	<p>安全設施</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>冰箱</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input checked="" type="checkbox"/>不佳（2 台故障）</p> <p>熱水器</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>廚具</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>冷氣除濕設備</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input checked="" type="checkbox"/>不佳(遙控器故障)</p>

民宿空間
記錄照片

■ 住宿空間



通舖空間 1



1 樓後側廂房復古傢俱



衣廚門易脫落



通舖空間蚊帳



一樓後側廂房空間佈置



住宿須知

■ 緩衝休憩空間



二樓陽台空間



二樓陽台冷氣設備



二樓陽台眺望聚落



洋樓前庭空間



洋樓空間大門



洋樓後庭空間



洋樓入口



屋內水井空間



冰箱飲水機

■ 展示空間



大廳導覽資訊



大廳後方空間佈置



二樓陽台空間裝置藝術



二樓大廳休憩空間 1



1 樓大廳休憩空間



大廳座椅



消防設備及裝飾

■ 衛浴空間



套裝浴廁空間佈置 2



傳統廚房灶具設備展示

■ 廚房空間



套裝浴廁空間佈置 1

■ 空間毀損狀況



窗邊老鼠糞便



木窗縫隙



木窗旁牆壁漏水狀態



資料來源：本計畫調查

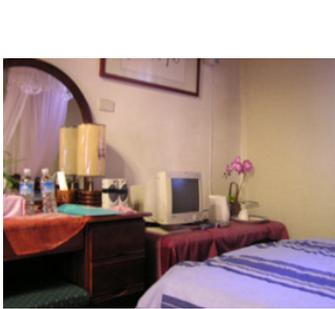
備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

五、珠山 75 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（珠山二號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金城鎮	珠沙理	珠山	75 號
位置圖	<p>珠山</p> <p>往金城</p> <p>原珠山小學</p> <p>珠山 82 號民宿</p> <p>珠山 75 號民宿</p> <p>往歐厝</p> <p>大道公宮</p> <p>薛氏家廟</p> <p>珠山公園涼亭</p> <p>大潭</p> <p>★ 民宿位置</p>			
周邊景點	珠山海岸、歐厝聚落、古崗湖、翟山坑道、漢影雲根、梁山、魯王墓			
建物特色	<p>■薛氏古厝 ■二落大厝+右護龍 ■傳統木構架</p> <p>牆面：特殊彩繪、剪粘、厭勝物、雕花</p> <p>鋪面：石條</p> <p>室內：對聯、門窗木雕</p> <p>脊飾：剪粘</p>			
興建年代及歷史沿革	約 1900 年建，歷經民宅/理髮廳，由國家公園補助整修			
經營人	黃美玲			
營運時間	94.10.13 至今			
調查時間	95.6.23、95.7.1			
建築面積	<p>1.建築本體（含天井）：360.69m²</p> <p>2.樓地板面積：360.69m²</p> <p>3.基地面積：362.72 m²</p>			
房間數	<p>■雙人房 6 間；□單人房 ___ 間；【■閣樓 4 間（■雅房 4 間）；■套房 2 間（通舖房 2 間）】；■自住 2 間/ 入住容量：22 人</p>			

<p>空間機能（平面圖）</p>	
<p>民宿主題</p>	<p>■社區文化■居家休閒■環境導覽</p>
<p>空間規劃設計特質</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.建築空間佈局：二落大厝加右護龍的空間結構，空間層次分明，傳統民宅的佈局結構，並有多處天井緩衝空間，適合作為民宿空間不同單元的規劃佈置。 2.戶外空間：除了院內的3處天井空間之外，在建築南側及西側有寬廣的戶外休憩廣場及兒童遊戲場，適合與社區發展多元化的活動空間。前落寬闊的天井空間，適合作為具有傳統中國風味的庭園植栽及盆景的展示。屋主在植栽的選材上，以具線條感的觀葉植物朱蕉搭在主廳前巷道空間上，襯托傳統建築的中國風味。幾處陶甕的水生植物及週邊佈置搭配略顯單調薄弱。進入護龍的天井空間為民宿主人的生活空間，若主人不想與民宿客人於此空間產生互動，建議置入一些區隔性強的植物及隔離屏風設施。 3.室內空間：花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，極易塑造出傳統民俗風味的空間風格。前廳空間屋主將其作為餐飲空間及藝品展示空間，雖然也放置傳統布料花樣的桌巾，以及具設計感的燈具作為裝飾，但太過擁擠混雜的置入，反而使得空間風格無法凸顯主人的佈置意圖。大廳壽堂空間運用作為旅遊資訊展示空間極為適合，但亦可作為此傳統建築歷史發展的解說展示空間，此為民宿主人可再加強之處。住宿空間佈置典雅，燈具安排亦為妥適，但於梳妝台置入電腦設備略顯擁擠，並與周邊傳統家具不搭，建議在旅遊資訊間統一設置即可，不需每一間住宿空間都要擺設這類設施。閣樓空間目前作為預備住宿空間，空間佈置僅有簡單床墊，建議可再進行較為親切的住宿空間佈置。餐飲設備空間略顯凌亂，應再行改善。 <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p>

	傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））	
	<input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	
	壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）	
	<input checked="" type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	
	空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）	
	<input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	
	燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）	
	<input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	
	餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）	
	<input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	
	衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）	
	<input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	
	總分：24 分	
環境品質	<p>住宿空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>環境寧適安靜<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>電器設備正常<input checked="" type="checkbox"/>空間私密性<input checked="" type="checkbox"/>茶具設備足<input checked="" type="checkbox"/>牆面布料裝飾用心</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>屋內電器設備略顯凌亂</p> <p>緩衝休憩空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>庭園及戶外空間用心綠化<input checked="" type="checkbox"/>有適當的休憩空間設施</p> <p>解說展示空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>架設旅遊資訊查詢設備<input checked="" type="checkbox"/>便利易取的旅遊資訊平台</p> <p>餐飲空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>與戶外休憩空間結合</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>未有獨立的餐飲空間</p> <p>衛浴空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>照明設備充足<input checked="" type="checkbox"/>通風良好<input checked="" type="checkbox"/>清潔度高</p> <p>空間動線</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>動線暢通</p>	
設備維護	<p>茶几座椅</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>櫥櫃</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>寢具</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>牆面</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input checked="" type="checkbox"/>不佳</p> <p>彩繪木門</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input checked="" type="checkbox"/>不佳</p> <p>木梯</p>	<p>安全設施</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>飲水機</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>熱水器</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>廚具</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input checked="" type="checkbox"/>不佳</p> <p>冷氣除濕設備</p>

	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳	
民宿空間 記錄照片	<input checked="" type="checkbox"/> 住宿空間		
			
	住房空間佈置	住房小客廳	住房中國式床組
			
	住房小客廳	住房被品佈置	住房內部空間佈置
			
	住房內佈設備	住房閣樓狀況	住房門簾及門牌
	<input checked="" type="checkbox"/> 緩衝休憩空間		
			
	護龍庭園空間綠化佈置 1	護龍庭園休憩空間	護龍庭園空間綠化佈置 2
			
	民宿外側休憩空間	外側兒童遊戲場	前庭休憩空間



庭園空間綠化

■ 展示空間



大廳空間佈置 1

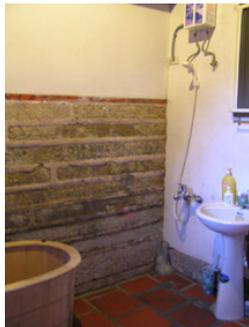


大廳空間佈置 2



大廳導覽資訊空間

■ 衛浴空間



護龍衛浴設備



■ 廚房空間

廚房準備空間

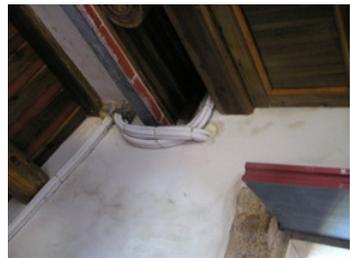
■ 空間毀損狀況



白牆水痕



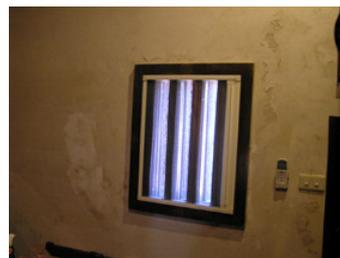
石牆滲水



冷氣管線凌亂 1



牆壁水痕



牆壁剝蝕



冷氣管線凌亂 2



資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

六、水頭 29 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（水頭一號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金城鎮	金水里	前水頭	29 號
位置圖				
周邊景點	茅山塔、吳稚暉海濱公園、莒光樓、莒光湖、建功嶼、延平郡王祠紀念公園、浯江溪口、金城海濱公園			
建物特色	<p>■黃濟古厝 ■一落四櫺頭 ■傳統木構架</p> <p>牆面：出磚入石</p> <p>鋪面：水泥粉光</p>			
興建年代及歷史沿革	清乾隆 1768-1789 興建，此屋原為二落大厝加前二櫺，於九十一年國家公園設定地上權，民國九十三年由國家公園補助整修。			
經營人	周尤美			
調查時間	95.7.3			
營運時間	94.10.16 至今			
建築面積	<p>1.建築本體（含天井）：161.10m²</p> <p>2.樓地板面積：161.10m²</p> <p>3.基地面積：195.00 m²</p>			
房間數	<p>■雙人房 4 間；□單人房 ___ 間；【□閣樓 ___ 間；□套房 ___ 間；□雅房 ___ 間；□通舖房 ___ 間；□家庭房 ___ 間；</p>			

	衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）	
	<input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	
	總分：22 分	
環境品質	<p>住宿空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>環境寧適安靜<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>電器設備正常<input checked="" type="checkbox"/>空間私密性</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>棉被氣味不佳</p> <p>緩衝休憩空間</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>庭園空間綠化及休憩設施不足</p> <p>解說展示空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>便利易取的旅遊資訊平台</p> <p>餐飲空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>與戶外休憩空間結合</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>未有獨立的餐飲空間</p> <p>衛浴空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>照明設備充足<input checked="" type="checkbox"/>通風良好</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>捲筒衛生紙未處理妥當</p> <p>空間動線</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>動線暢通</p>	
設備維護	<p>茶几座椅</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>櫥櫃</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>寢具</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>牆面</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>彩繪木門</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>木梯</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p>	<p>安全設施</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>飲水機</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>熱水器</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>廚具</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>冷氣除濕設備</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p>
<p>民宿空間 記錄照片</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>住宿空間</p>  <p>住宿空間佈置</p>	

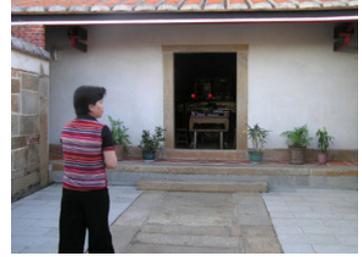
■ 緩衝休憩空間



入口民宿介紹牌



室內庭園空間一角



室內庭園空間綠化狀況

■ 展示空間



客廳擺設



祖先廳擺設

■ 衛浴空間



浴廁空間擺設

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

七、水頭 33 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（水頭二號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金城鎮	金水里	前水頭	33 號
位置圖				
周邊景點	茅山塔、吳稚暉海濱公園、莒光樓、莒光湖、建功嶼、延平郡王祠紀念公園、浯江溪口、金城海濱公園			
建物特色	■黃俊（黃百萬）書房 ■一落四櫺頭 ■傳統木構架 牆面：磚砌牆面工法用料十分細膩			
興建年代及歷史沿革	清嘉慶期間興建，又稱黃俊（黃百萬）書房，民國九十三年由國家公園補助整修。			
經營人	楊招珠			
營運時間	94.10.16 至今			
調查時間	95.7.3			
建築面積	1.建築本體（含天井）：152.68m ² 2.樓地板面積：152.68m ² 3.基地面積：171.00 m ²			
房間數	■雙人房 3 間；■單人房 1 間；【□閣樓 間；□套房 間；□雅房 間；■通鋪房 1 間；□家庭房 間； □廂房 間；□自住 間】 / 入住容量：11 人			

<p>空間機能（平面圖）</p>	
<p>民宿主題</p>	<p>■社區文化 ■自然簡樸</p>
<p>空間規劃設計特質</p>	<p>1.建築空間佈局：一落四櫺頭的方整空間格局，天井處提供適當的緩衝休憩空間。傳統民宅的佈局結構，適合居住空間的規劃佈置。</p> <p>2.戶外空間：前落的天井空間，白灰牆、花崗石牆及鋪面，可進行中國式戶外觀賞性的庭園造景佈置。目前空間有簡單的盆景展示，使空間佈置過於單調。</p> <p>3.室內空間：花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，極易塑造出傳統民俗風味的空間風格。所有傢俱都具中國傳統風味，因此很容易便塑造出傳統民宿的空間特色。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <p>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>總分：22 分</p>

<p>環境品質</p>	<p>住宿空間 優點：■環境寧適安靜■採光充足■電器設備正常■空間私密性</p> <p>緩衝休憩空間 優點：■庭園空間綠化</p> <p>解說展示空間 優點：■便利易取的旅遊資訊平台</p> <p>餐飲空間 優點：■與戶外休憩空間結合 缺點：■未有獨立的餐飲空間</p> <p>衛浴空間 優點：■採光充足■照明設備充足■通風良好■清潔度高</p> <p>空間動線 優點：■動線暢通</p>	
<p>設備維護</p>	<p>茶几座椅 ■良好□尚可□不佳</p> <p>櫥櫃 ■良好□尚可□不佳</p> <p>寢具 ■良好□尚可□不佳</p> <p>牆面 ■良好□尚可□不佳</p>	<p>安全設施 ■良好□尚可□不佳</p> <p>熱水器 ■良好□尚可□不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...） ■良好□尚可□不佳</p> <p>冷氣除濕設備 ■良好□尚可□不佳</p>
<p>民宿空間 記錄照片</p>	<p>■住宿空間</p>  <p>住宿空間擺設</p> <p>■緩衝休憩空間</p>  <p>庭園空間綠化狀況 1</p>  <p>庭園空間綠化狀況 2</p>  <p>冷氣設備擺設位置</p>	

■ 展示空間



祖先廳擺設狀況



入口民宿介紹牌

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

八、水頭 34 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（水頭三號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金城鎮	金水里	前水頭	34 號
位置圖				
周邊景點	茅山塔、吳稚暉海濱公園、莒光樓、莒光湖、建功嶼、延平郡王祠紀念公園、浯江溪口、金城海濱公園			
建物特色	<p>■黃廷宙銃樓■二落大厝+左右護龍（大九架+迴向+右側銃樓+左側疊樓）■傳統木構架</p> <p>牆面：銃樓</p> <p>鋪面：石條</p> <p>室內：門窗木雕、神龕</p> <p>脊飾：彩繪磁磚</p>			
興建年代及歷史沿革	黃廷宙至印尼經商致富而於清乾隆興建此古厝，銃樓為 1934 增建，民國九十三年由國家公園補助整修。			
經營人	黃福崇			
營運時間	94.10.16 至今			
調查時間	95.7.3			
建築面積	<p>1.建築本體（含天井）：261.39m²</p> <p>2.樓地板面積：266.20m²</p> <p>3.基地面積：420.00 m²</p>			

<p>房間數</p>	<p>■雙人房 6 間；□單人房__間；【□閣樓 間；■套房 4 間；■雅房 1 間；■通鋪房 1 間；□家庭房 間； □廂房 間；□自住 間】 / 入住容量： 14 人</p>									
<p>空間機能（平面圖）</p>										
<p>民宿主題</p>	<p>■社區文化■自然簡樸</p>									
<p>空間規劃設計特質</p>	<p>1.建築空間佈局：建築空間較為複雜，其空間包括以二落大厝之大九架為主體，右側有銃樓而左側則有疊樓，登銃樓可由聚落核心位置俯瞰聚落南側景觀，擁有前後兩側庭園空間，後側庭園還有一處水井。庭園空間結合銃樓空間及相關防阻設施，可作為過去聚落防盜空間展示的功能。一樓擁有寬廣的廳堂作為休憩聚會之用。擁有獨立的廚房及餐飲空間，為各民宿唯一的獨立用餐空間。</p> <p>2.戶外空間：兩側庭院空間，可進行一些庭園造景佈置。目前兩側庭院空間，擺設許多半日照的闊葉盆景，可以在一些角落空間營造傳統式庭園的氣氛。後院空間的水井空間亦擁有一些小空間綠化營造的潛力。銃樓空間可作為戶外休憩及展示空間的可能性，但由於登高木梯相當難爬行，若要往展示及眺望空間發展，必須加以改善。銃樓空間有一些素描繪畫展示，讓空間擁有不同的氣氛，可再行思考對於當時銃樓防禦性功能模擬的一些圖片展示。</p> <p>3.室內空間：一樓有寬廣的會客空間，空間兩側為花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，易塑造出傳統民俗風味的空間佈置風格。並善用空間作為金門旅遊導覽資訊的展示平台。但由於空間寬廣，夜間內部燈具光度若不足，將使得此空間減少明亮的安全感及溫暖的親切感。臥室的空間佈置簡單具傳統復古風味，一些增添溫馨氣氛的燈具及裝飾品，可再加以強化讓空間不至於過於單調。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr style="background-color: #f8d7da;"> <td>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</td> </tr> <tr style="background-color: #fff3cd;"> <td>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</td> </tr> <tr style="background-color: #d4edda;"> <td>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</td> </tr> <tr style="background-color: #fff3cd;"> <td>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</td> </tr> <tr style="background-color: #d1ecf1;"> <td>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</td> </tr> </table>	傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））	<input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）	<input checked="" type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）	<input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）	<input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）
傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））										
<input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合										
壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）										
<input checked="" type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合										
空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）										
<input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合										
燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）										
<input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合										
餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）										

	<p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>總分：22 分</p>	
<p>環境品質</p>	<p>住宿空間 優點：<input checked="" type="checkbox"/>環境寧適安靜<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>電器設備正常<input checked="" type="checkbox"/>空間私密性 緩衝休憩空間 優點：<input checked="" type="checkbox"/>庭園空間綠化 解說展示空間 優點：<input checked="" type="checkbox"/>便利易取的旅遊資訊平台<input checked="" type="checkbox"/>檣樓展示及觀景效果佳 餐飲空間 優點：<input checked="" type="checkbox"/>獨立具特色的餐飲空間 衛浴空間 優點：<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>照明設備充足<input checked="" type="checkbox"/>通風良好<input checked="" type="checkbox"/>清潔度高 空間動線 優點：<input checked="" type="checkbox"/>動線暢通</p>	
<p>設備維護</p>	<p>茶几座椅 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳 櫥櫃 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳 寢具 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳 牆面 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳 木梯 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p>	<p>安全設施 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳 熱水器 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳 衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...） <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳 廚具 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳 冷氣除濕設備 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p>
<p>民宿空間 記錄照片</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>住宿空間</p>  <p>住宿空間寢具佈置</p>	

■緩衝休憩空間



戶外休憩空間 1



戶外休憩空間 2



中庭空間綠化狀況

■展示空間



室內客廳書報架



過去治安防護設備



入口民宿介紹牌



客廳擺設佈置



祖先廳



槍樓俯瞰聚落 1



槍樓俯瞰聚落 2



俯瞰槍樓木梯



窗樓木梯及內部空間



槍樓鐵窗

■ 廚房空間



廚房餐桌擺置



廚房傳統廚具



廚房餐具

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

九、水頭 37 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（水頭四號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金城鎮	金水里	前水頭	37 號
位置圖				
周邊景點	茅山塔、吳稚暉海濱公園、莒光樓、莒光湖、建功嶼、延平郡王祠紀念公園、浯江溪口、金城海濱公園			
建物特色	■黃順圖洋樓 ■番仔厝（+後落） ■傳統木構架 牆面：特殊彩繪、彩釉磁磚 鋪面：水泥壓花			
興建年代及歷史沿革	1921 年黃順圖至南洋經商賺錢而建此古厝（光前欲後匯款），民國九十三年由國家公園補助整修。			
經營人	吳麗淑			
營運時間	94.8.3 至今			
調查時間	95.7.3			
建築面積	1. 建築本體（含天井）：205.15m ² 2. 樓地板面積：128.00m ² 3. 基地面積：366.00 m ²			
房間數	■雙人房 5 間；□單人房 間；【□閣樓 間；□套房 間；□雅房 間；□通鋪房間；□家庭房 間；			

	<p>☐廂房 間；☐自住 間】 / 入住容量：10 人</p>
<p>空間機能（平面圖）</p>	
<p>民宿主題</p>	<p>■社區文化 ■自然簡樸</p>
<p>空間規劃設計特質</p>	<p>1. 建築空間佈局：建築空間為洋樓的番仔厝形式加上後落空間，後落庭園空間，結合吧台的餐飲空間設計，可作為極佳的戶外餐飲休憩空間。一樓擁有寬廣的廳堂作為休憩聚會之用。</p> <p>2. 戶外空間：庭院空間可朝向具特色的戶外餐飲空間進行佈置，可擺設材質輕巧的小型庭園休憩座椅，若能在角落佈置一些小型綠化庭園造景空間，將有機會發展出聚落中特色餐飲空間。</p> <p>3. 室內空間：一樓有寬廣的會客空間，空間兩側為花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，易塑造出傳統民俗風味的空間佈置風格。並善用空間作為金門旅遊導覽資訊的展示平台。但由於空間寬廣，夜間內部燈具光度若不足，將使得此空間減少明亮的安全感及溫暖的親切感。臥室的空間佈置簡單具傳統復古風味，一些增添溫馨氣氛的燈具及裝飾品，可再加以強化讓空間不至於過於單調。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <p>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>總分：24 分</p>

<p>環境品質</p>	<p>住宿空間</p> <p>優點：■環境寧適安靜■採光充足■電器設備正常■空間私密性</p> <p>缺點：■被品氣味不佳</p> <p>緩衝休憩空間</p> <p>優點：■庭園空間簡單綠化</p> <p>解說展示空間</p> <p>優點：■便利易取的旅遊資訊平台</p> <p>餐飲空間</p> <p>優點：■獨立具特色的戶外吧台餐飲空間</p> <p>衛浴空間</p> <p>優點：■採光充足■照明設備充足■通風良好■清潔度高</p> <p>空間動線</p> <p>優點：■動線暢通</p>	
<p>設備維護</p>	<p>茶几座椅</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>櫥櫃</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>寢具</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>牆面</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>木梯</p> <p>■良好□尚可□不佳</p>	<p>安全設施</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>飲水機</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>熱水器</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...）</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>廚具</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>冷氣除濕設備</p> <p>■良好□尚可□不佳</p>
<p>民宿空間 記錄照片</p>	<p>■住宿空間</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>住宿空間擺置</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>住宿空間梳妝台</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>住宿空間傳統床具</p> </div> </div>	

■ 緩衝休憩空間

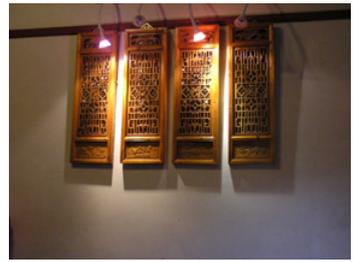


後側巷道緩衝空間

■ 展示空間



客廳傢俱擺置



客廳壁飾



客廳休憩座椅



建築立面式樣



入口民宿介紹牌

■ 衛浴空間



浴廁空間

■ 廚房空間



吧台後方空間設備



吧台外貌 1



吧台外貌 2

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

十、水頭 40 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（水頭五號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金城鎮	金水里	前水頭	40-41 號
位置圖				
周邊景點	茅山塔、吳稚暉海濱公園、莒光樓、莒光湖、建功嶼、延平郡王祠紀念公園、浯江溪口、金城海濱公園			
建物特色	<p>■黃文川昆仲祖厝 ■二落大厝（+左右護龍） ■傳統木構架</p> <p>牆面：特殊彩繪 鋪面：石條 室內：對聯 脊飾：彩繪、厭勝物</p>			
興建年代及歷史沿革	清乾隆期間興建，距今約 300 年。古厝使用歷經民宅→雜貨店→撞球間，民國九十年由國家公園補助整修。			
經營人	顏湘芬			
營運時間	94.7.20 至今			
調查時間	95.6.23、95.7.3			
建築面積	1.建築本體（含天井）：322.10m ² 2.樓地板面積：322.10m ² 3.基地面積：851.00 m ²			

<p>房間數</p>	<p>■雙人房 8 間；□單人房 1 間；【■閣樓 2 間；□套房 1 間；□雅房 1 間；■通舖房 2 間；□家庭房 1 間；□廂房 1 間；■自住 1 間】 / 入住容量：18 人</p>
<p>空間機能（平面圖）</p>	
<p>民宿主題</p>	<p>■裝置藝術 ■餐飲 ■休閒度假 ■傳統民族風 ■環境導覽</p>
<p>空間規劃設計特質</p>	<p>1. 建築空間布局：二落大厝加護龍的空間結構，空間層次分明，傳統民宅的布局結構，適合居住空間的規劃佈置。多處天井緩衝空間，適合作為民宿空間不同單元的規劃佈置。</p> <p>2. 戶外空間：在建築南側有寬廣的戶外廣場，適合與社區發展多元化的活動空間。前落寬闊的天井空間，適合作為具有傳統中國風味的庭園植栽及盆景的展示。屋主在植栽的選材上，以中小型的觀葉植物在主廳前巷道空間上，襯托傳統建築的中國風味。進入護龍的天井空間，屋主以回收傢俱再輔以植栽造景，塑造角落端景的裝置藝術，相當適合傳統建築的空間擺置。屋主並利用巷道空間，作為旅遊資訊展示及心情留言收集的場所，為其他民宿所沒有的構思，也相當善用屋內穿越空間滿足遊客的需求。</p> <p>3. 室內空間：花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，極易塑造出傳統民俗風味的空間風格。尤其在具中國風的國畫壁飾、民族風味的桌巾、小客廳椅墊及茶具組，在在展現屋主的巧思，空間佈置極為用心。燈光氣氛的營造也覺得溫馨親切。已具有一般觀光旅館及渡假飯店的佈置水準。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <p>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</p> <p>■優良 □佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</p> <p>■優良 □佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</p> <p>■優良 □佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</p>

	<input checked="" type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合 餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度） <input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合 衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具） <input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合 總分：28 分	
環境品質	住宿空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 環境寧適安靜 <input checked="" type="checkbox"/> 燈具氣氛佳 <input checked="" type="checkbox"/> 電器設備正常 <input checked="" type="checkbox"/> 備品準備完善 <input checked="" type="checkbox"/> 通風良好 <input checked="" type="checkbox"/> 空間私密性佳 <input checked="" type="checkbox"/> 茶具設備足 缺點： <input checked="" type="checkbox"/> 床腳突出亦造成遊客受傷 緩衝休憩空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 大廳空間佈置優良 <input checked="" type="checkbox"/> 環境寧適安靜 <input checked="" type="checkbox"/> 庭園空間簡單綠化 <input checked="" type="checkbox"/> 通風良好 <input checked="" type="checkbox"/> 有適當的休憩桌椅 解說展示空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 架設旅遊資訊查詢設備 <input checked="" type="checkbox"/> 便利易取的旅遊資訊平台 <input checked="" type="checkbox"/> 提供旅遊資訊簡報佈告欄 餐飲空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 與戶外休憩空間結合 缺點： <input checked="" type="checkbox"/> 未有獨立的餐飲空間 衛浴空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 採光充足 <input checked="" type="checkbox"/> 照明設備充足 <input checked="" type="checkbox"/> 通風良好 <input checked="" type="checkbox"/> 清潔度高 空間動線 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 動線暢通	
設備維護	茶几座椅 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 櫥櫃 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 寢具 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 牆面 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 彩繪木門 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 木梯 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳	安全設施 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 熱水器 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...） <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 廚具 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 冷氣除濕設備 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳
民宿空間 記錄照片		

■ 住宿空間



住宿空間擺設 1



住宿空間小客廳擺設



房號門牌



住宿空間擺設 2



床組寢具及室內床頭燈

■ 緩衝休憩空間



入口廣場空間



主廳前庭園空間擺設 1



主廳前庭園空間擺設 2



庭園空間綠化裝置藝術



護龍休憩空間綠化狀況



庭園空間綠化狀況



護龍空間綠化狀況



主廳前休憩空間擺設 3



庭園空間綠化狀況

■ 展示空間



客廳空間佈置



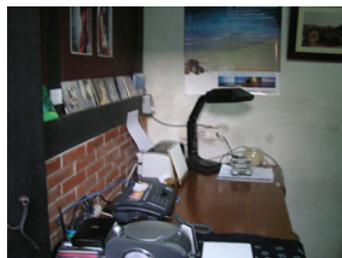
客廳茶具及地方美食介紹



客廳壁面佈置



客廳祖先廳佈置



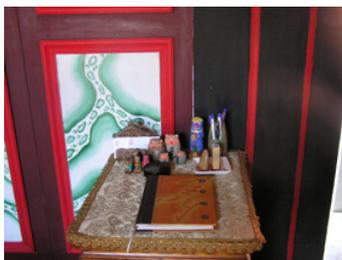
旅遊資訊簡報室



旅遊資訊室



入口廣場



遊客留言紀念簿

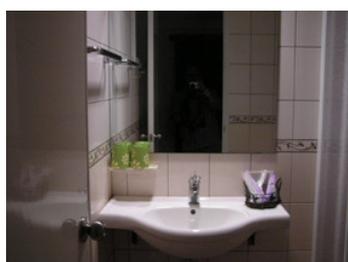


旅遊資訊佈告欄



建築花窗立面

■ 衛浴空間



浴廁空間

■ 廚房空間



廚房空間

■ 空間毀損狀況



床腳亦造成客人受傷

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

	間； <input type="checkbox"/> 家庭房 間； <input type="checkbox"/> 廂房 間； <input type="checkbox"/> 自住 間】 / 入住容量：_____人									
空間機能（平面圖）										
民宿主題	■裝置藝術■社區文化									
空間規劃設計特質	<p>1.建築空間佈局：建築空間為洋樓的番仔厝三塌壽形式加上後落空間，寬廣的廳堂適合作為休憩聚會之用。</p> <p>2.戶外空間：庭院空間狹長，可考慮擺置小型庭園休憩座椅或是於角落空間進行空間綠化營造。</p> <p>3.室內空間：有寬廣的會客空間，空間兩側為花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，易塑造出傳統民俗風味的空間佈置風格。並善用空間作為金門旅遊導覽資訊的展示平台。內部燈具光度充足，並安排展示燈照射空間壁飾，讓空間感覺明亮而溫馨。臥室的空間佈置簡單具傳統復古風味，一些增添溫馨氣氛的燈具及裝飾品，可再加以強化讓空間不至於過於單調。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr style="background-color: #FFDAB9;"> <td>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</td> </tr> <tr> <td> <input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合 </td> </tr> <tr style="background-color: #FFFF00;"> <td>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</td> </tr> <tr> <td> <input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合 </td> </tr> <tr style="background-color: #90EE90;"> <td>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</td> </tr> <tr> <td> <input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合 </td> </tr> <tr style="background-color: #FFDAB9;"> <td>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</td> </tr> <tr> <td> <input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合 </td> </tr> <tr style="background-color: #ADD8E6;"> <td>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</td> </tr> </table>	傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））	<input checked="" type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）	<input checked="" type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）	<input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）	<input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合	餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）
傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））										
<input checked="" type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合										
壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）										
<input checked="" type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合										
空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）										
<input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合										
燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）										
<input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合										
餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）										

	<p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>總分：22 分</p>	
<p>環境品質</p>	<p>住宿空間 優點：<input checked="" type="checkbox"/>環境寧適安靜<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>電器設備正常<input checked="" type="checkbox"/>空間私密性</p> <p>緩衝休憩空間 解說展示空間 優點：<input checked="" type="checkbox"/>便利易取的旅遊資訊平台</p> <p>餐飲空間 優點：<input checked="" type="checkbox"/>與戶外休憩空間結合 缺點：<input checked="" type="checkbox"/>未有獨立的餐飲空間</p> <p>衛浴空間 優點：<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>照明設備充足<input checked="" type="checkbox"/>通風良好<input checked="" type="checkbox"/>清潔度高</p> <p>空間動線 優點：<input checked="" type="checkbox"/>動線暢通</p>	
<p>設備維護</p>	<p>茶几座椅 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>櫥櫃 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>寢具 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>牆面 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>彩繪木門 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p>	<p>安全設施 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>熱水器 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...） <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>冷氣除濕設備 <input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p>
<p>民宿空間 記錄照片</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>住宿空間 <input checked="" type="checkbox"/>緩衝休憩空間</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>室內梳妝台</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>室內中國式床組</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>中庭緩衝空間</p> </div> </div>	

■ 展示空間



民宿入口



客廳壁面裝飾



客廳佈置



客會空間



客廳祖先牌位後壁佈置



導覽資訊及旅遊書籍



客廳冰箱茶几



祖先廳佈置狀況

■ 衛浴空間



浴廁空間 1



浴廁空間 2



浴廁空間 3

■ 廚房空間



飲水設備

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

十二、水頭 63 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（水頭七號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金城鎮	金水里	前水頭	63 號
位置圖				
周邊景點	茅山塔、吳稚暉海濱公園、莒光樓、莒光湖、建功嶼、延平郡王祠紀念公園、浯江溪口、金城海濱公園			
建物特色	<p>■黃開盛、蔡開國兄弟洋樓 ■二落大厝（+後起疊樓） ■傳統木構架</p> <p>牆面：特殊彩繪、彩釉磁磚、剪粘、特殊構法</p> <p>鋪面：傳統尺磚、水泥壓花</p> <p>室內：對聯、門窗木雕、神龕</p> <p>脊飾：彩繪、剪粘</p>			
興建年代及歷史沿革	1926 年興建，由蔡開國、蔡清竹叔姪在印尼經商致富匯錢給蔡開盛所建。民國九十二年由國家公園補助整修。			
經營人	蔡祖求			
營運時間	94.10.16 至今			
調查時間	95.6.23、95.8.8			
建築面積	<p>1.建築本體（含天井）：314.94m²</p> <p>2.樓地板面積：256.50m²</p> <p>3.基地面積：476.00 m²</p>			

	<p>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>總分：22 分</p>	
<p>環境品質</p>	<p>住宿空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>環境寧適安靜<input checked="" type="checkbox"/>電器設備正常</p> <p>緩衝休憩空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>環境寧適安靜<input checked="" type="checkbox"/>庭園空間簡單綠化<input checked="" type="checkbox"/>通風良好</p> <p>解說展示空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>便利易取的旅遊資訊平台</p> <p>餐飲空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>與戶外休憩空間結合</p> <p>缺點：<input checked="" type="checkbox"/>未有獨立的餐飲空間</p> <p>衛浴空間</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>採光充足<input checked="" type="checkbox"/>照明設備充足<input checked="" type="checkbox"/>通風良好<input checked="" type="checkbox"/>清潔度高</p> <p>空間動線</p> <p>優點：<input checked="" type="checkbox"/>動線暢通</p>	
<p>設備維護</p>	<p>茶几座椅</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>櫥櫃</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>寢具</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>牆面</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>彩繪木門</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>木梯</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p>	<p>安全設施</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>飲水機</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input checked="" type="checkbox"/>不佳</p> <p>熱水器</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p> <p>冷氣除濕設備</p> <p><input type="checkbox"/>良好<input checked="" type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>不佳</p>
<p>民宿空間 記錄照片</p>		

■ 住宿空間



住宿空間佈置 1



住宿空間佈置 2

■ 緩衝休憩空間



空間綠化狀況



戶外浴盆

■ 展示空間



中西合璧的洋樓建築樣式



中庭導水系統



主廳雕樑畫棟



洋樓俯瞰聚落



精美木雕



正廳雙面木雕門



主廳刻字金箔



花杆博古圖木雕



展示空間



入口



客廳及解說資料



三重門



舉辦社區活動或授課間

■ 衛浴空間



■ 空間毀損狀況



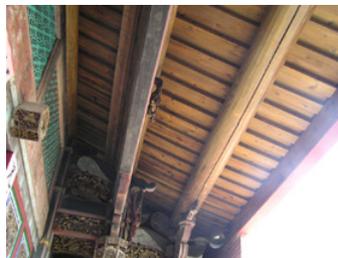
地板潮濕



木窗上漆後無法開啟



原本為往外推開的木窗



木樑裂痕



屋頂曬物平台被封死



粗糙彩繪 1



資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

	間； <input type="checkbox"/> 家庭房 間； <input type="checkbox"/> 廂房 間； <input checked="" type="checkbox"/> 自住 1 間】 / 入住容量：12 人（含閣樓可住 6 人）
空間機能（平面圖）	
民宿主題	<input checked="" type="checkbox"/> 休閒度假 <input checked="" type="checkbox"/> 自然簡樸
空間規劃設計特質	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築空間佈局：二落大厝的空間層次分明而單純，傳統民宅的佈局結構，適合居住空間的規劃佈置。 2. 戶外空間：寬闊的前院及大廳前的天井空間，極適合作為具有傳統中國風味的庭園植栽及盆景的展示。前院空間中屋主在植栽的選材上，以小型盆景搭配在庭園的兩側，但由於庭園空間寬廣，因此出現過於空曠而單調的感覺。建議可於角落空間擺設密集的觀葉植栽，並結合一些休憩設施進行庭園造景的安排來改善這樣的問題。主廳前的天井空間也有同樣的問題。 3. 室內空間：花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，極易塑造出傳統民俗風味的空間風格。屋主在傢俱及茶具的擺置，讓空間感覺舒適單純，並未做任何的佈置及裝飾。住宿空間以素雅的寢具，在搭配具設計感的燈具組，讓空間感覺溫馨親切。 <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <p>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input type="checkbox"/>佳 <input checked="" type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具）</p> <p><input type="checkbox"/>優良 <input checked="" type="checkbox"/>佳 <input type="checkbox"/>普通 <input type="checkbox"/>不佳 <input type="checkbox"/>不適合</p> <p>總分：24 分</p>

<p>環境品質</p>	<p>住宿空間</p> <p>優點：■環境寧適安靜■燈具氣氛佳■電器設備正常■被品舒適■通風良好■空間私密性佳■茶具設備足</p> <p>缺點：■牆壁易潮濕發霉</p> <p>緩衝休憩空間</p> <p>優點：■環境寧適安靜■庭園空間簡單綠化■通風良好</p> <p>缺點：■無擺置適當的休憩設施</p> <p>解說展示空間</p> <p>優點：■便利易取的旅遊資訊平台</p> <p>餐飲空間</p> <p>優點：■與戶外休憩空間結合</p> <p>缺點：■未有獨立的餐飲空間</p> <p>衛浴空間</p> <p>優點：■採光充足■照明設備充足■通風良好■清潔度高</p> <p>空間動線</p> <p>優點：■動線暢通</p>	
<p>設備維護</p>	<p>茶几座椅</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>櫥櫃</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>寢具</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>牆面</p> <p>□良好■尚可□不佳</p> <p>彩繪木門</p> <p>□良好■尚可□不佳</p>	<p>木梯</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>安全設施</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>熱水器</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...）</p> <p>■良好□尚可□不佳</p> <p>冷氣除濕設備</p> <p>■良好□尚可□不佳</p>
<p>民宿空間 記錄照片</p>	<p>■住宿空間</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="373 1487 719 1744">  </div> <div data-bbox="727 1487 1074 1744">  </div> <div data-bbox="1082 1487 1428 1744">  </div> </div> <p>住宿空間佈置 住宿空間燈具 住宿空間紗窗</p>	



後側廂房空間佈置



後側廂房門簾吊飾

■ 緩衝休憩空間



民宿大廳入口



前庭綠化狀況 1



庭園裝置藝術



前庭綠化狀況 2



中庭綠化狀況

■ 展示空間



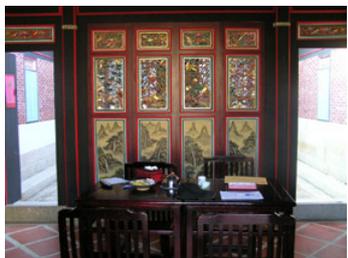
客廳傢俱擺置狀況



祖先廳擺置狀況 1



民宿入口招牌及信箱



客廳傢俱擺置與建築木門彩繪



前落建築立面磚造彩繪樣式



祖先廳燈飾



祖先廳擺置狀況 2



建築樑柱斗拱彩繪狀況

■ 衛浴空間



衛浴空間擺設 1



衛浴空間擺設 2



衛浴空間擺設 3

■ 空間毀損狀況



住房空間白牆發霉

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

十四、水頭 121 號民宿古厝空間使用現況調查

金門國家公園民宿內部空間紀錄表（水頭九號民宿）				
地理位置	鄉鎮	行政村	聚落	門牌
	金城鎮	金水里	前水頭	121 號
位置圖				
周邊景點	茅山塔、吳稚暉海濱公園、莒光樓、莒光湖、建功嶼、延平郡王祠紀念公園、沿江溪口、金城海濱公園			
建物特色	<p>■李氏古厝■二落大厝■傳統木構架</p> <p>牆面：特殊彩繪、磚砌窗工法細緻</p> <p>室內：對聯、門窗木雕</p>			
興建年代及歷史沿革	1900 年興建，由國家公園補助整修。			
經營人	李碧珍			
營運時間	94.8.3 至今			
調查時間	95.6.23			
建築面積	<p>1. 建築本體（含天井）：178.09m²</p> <p>2. 樓地板面積：178.09m²</p> <p>3. 基地面積：514.56m²</p>			
房間數	<p>■雙人房 4 間；□單人房 ___ 間；【■閣樓 2 間；□套房 ___ 間；□雅房 ___ 間；□通鋪房間；□家庭房 ___ 間；□廂房 ___ 間；□自住 ___ 間】 / 入住容量：___ 人</p>			

<p>空間機能（平面圖）</p>	
<p>民宿主題</p>	<p>■社區文化■田園鄉村</p>
<p>空間規劃設計特質</p>	<p>1.建築空間佈局：二落大厝的空間結構，空間層次分明，傳統民宅的佈局結構，適合居住空間的規劃佈置。天井緩衝空間，適合作為民宿休憩觀景駐足空間。</p> <p>2.戶外空間：在建築南側有小型廣場，適合與社區發展多元化的活動空間，主人並在此空間種植桂花等小型灌木及其他觀葉植物，營造民宿充滿綠意的入口意象。前落的天井空間，適合作為具有傳統中國風味的庭園植栽及盆景的展示。屋主在植栽的選材上，以小型的觀葉植物在主廳前巷道空間上，襯托傳統建築的中國風味。</p> <p>3.室內空間：花崗石磚牆底座及白灰牆，搭配暖色系、具中國風味及原木材質的傢俱、雕刻、畫作，極易塑造出傳統民俗風味的空間風格。尤其在具中國風的國畫壁飾、傳統桌巾形式、室內盆栽，空間佈置相當用心。善用空間作為金門旅遊導覽資訊的展示平台。臥室的空間佈置簡單具傳統復古風味，一些增添溫馨氣氛的燈具及裝飾品，可再加以強化讓空間不至於過於單調。</p> <p>以下為本研究針對該民宿空間佈置的評價：</p> <p>傢俱擺置（空間位置、材質、相關附件搭配（桌巾））</p> <p>■優良 □佳 □普通 □不佳 □不適合</p> <p>壁面裝飾（壁畫、遮瑕、空間風格搭配、創意風格營造）</p>

	<input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合 空間綠化（盆景擺置、古厝風格營造、植栽選取、維護狀況） <input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合 燈光氣氛營造（燈具選擇、古厝風格營造、氣氛營造、適度照明） <input type="checkbox"/> 優良 <input checked="" type="checkbox"/> 佳 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合 餐飲空間組合（獨立餐飲空間、用餐氣氛、空間舒適度） <input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合 衛浴設備附屬設施（清潔度、通風、適度照明、盥洗用具） <input type="checkbox"/> 優良 <input type="checkbox"/> 佳 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 不佳 <input type="checkbox"/> 不適合 總分：23 分	
環境品質	住宿空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 環境寧適安靜 <input checked="" type="checkbox"/> 採光充足 <input checked="" type="checkbox"/> 電器設備正常 <input checked="" type="checkbox"/> 空間私密性 緩衝休憩空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 庭園空間綠化良好 解說展示空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 便利易取的旅遊資訊平台 餐飲空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 與戶外休憩空間結合 缺點： <input checked="" type="checkbox"/> 未有獨立的餐飲空間 衛浴空間 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 採光充足 <input checked="" type="checkbox"/> 照明設備充足 <input checked="" type="checkbox"/> 通風良好 <input checked="" type="checkbox"/> 清潔度高 空間動線 優點： <input checked="" type="checkbox"/> 動線暢通	
設備維護	茶几座椅 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 櫥櫃 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 寢具 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 牆面 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 彩繪木門 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳	安全設施 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 熱水器 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 衛浴設備（吹風機、蓮蓬頭...） <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳 冷氣除濕設備 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不佳
民宿空間 記錄照片		

■ 住宿空間



住房床組一景 1



住房床組一景 2



住房電視擺置



住房床組一景 3



住房梳妝台

■ 緩衝休憩空間



戶外綠地空間



中庭庭園佈置



庭園佈置植栽

■ 展示空間



入口空間



後廳



前廳



後廳休憩座椅



後廳旅遊資訊架



後廳旅遊圖書櫃

■ 衛浴空間



浴廁空間一景



浴廁空間一景

■ 廚房空間



廚房清掃工具間

資料來源：本計畫調查

備註：有關空間規劃設計特質的評分，乃依據本研究團隊實地調查後，依照傢俱擺置、壁面裝飾、空間綠化、燈光氣氛營造、餐飲空間組合、衛浴設備等評分項目，依據 1-5 分的評值等級，給予適當的評分。

第三節 民宿建築空間經營管理評估

一、歷史建築再利用空間利用案例及檢討方向

以歷史建築再利用的案例而言，在全國各縣市中以台北市擁有最多的實際操作經驗，同時也獲得市府文化主管機關的重視。因此，將以檢討台北市府過去的相關經驗，做為本計畫案空間使用評估所應參考的案例。

在今年台北市文化局甫完成的「台北市文化產業發展現況與振興政策調查研究」報告中，提及文化產業觀點再利用與活化歷史建築與古蹟的政策建議，以專家學者的立場，對於歷史建築再利用應有五個原則作為審查綱領，分別為文化本身生命力的延續、公益與私利要有平衡點、古蹟與歷史建築的空間要揭露出建物本身的意義、經營管理與財務計畫（行銷方面）應事先審查、對未來城市生活與市民活動有向上提升的機會等原則。

而以經營者的角度來看，則有以下觀點：

- 1.補助款方面，在一定範圍可以自主運用，不必事事件件都要報備、申請、核准。
- 2.針對「公辦民營」召開檢討會及研討會。
- 3.館際合作與聯合造勢。例如整個陽明山與士林地區有林雨堂、張大千、錢穆故居與故宮，在文、史、哲、藝術上可說非常完備，可以做整體的規劃。
- 4.針對再利用的 know-how 方面，舉辦研習或教育訓練活動。
- 5.處理有關經費問題以及法規上的限制，比如將最低標制改成最有利標。
- 6.利用文化替代役以減低人事成本。
- 7.文化傳承問題如專業人才、表演團體（孔廟祭典）等出現斷層，需要加強人才培育。

從專家學者及經營管理者的角度來看古蹟與歷史建築的再利用方式，可看出專家學者關心經營管理的公平性與建築歷史價值的層面居多。而經營者本身則從經營成本、行政程序及營運經驗分享的角度，期望主管機關給予最多政策上的協助。在台北市的歷史建築再利用個案中，商業空間出現「公辦民營」案例的比例近 95%。以此觀點來檢視既有台北市古蹟及歷史建築再利用的案例，有哪些使用方式是可供檢討之處。

以台北市林語堂故居、草山行館為例，兩處建築均座落於陽明山上，建築特色擁有建築形式與名人故居的特色，俯瞰山景的建築景觀優勢，作為商業空間的配置地點，是否為考量私利而未顧及公益的狀況。

對比與林雨堂故居及草山行館的再利用案例，台北故事館的商業空間規劃上，將故事茶坊設置於歷史建築外，經營者同樣將室外空間分包收取租金減輕壓力，卻無礙歷史建築的可及性及公共性，以歷史建築為主體，商業空間為次體，或許是兼顧公益與私利的示範案例。

台北故事館在經費及資源分配上均由經營團隊自行負擔，包含修復經費及後續所有經營管理所需費用，公部門並無任何補助。在廠商資格設定上，亦開放為自然人招標之案例。自然人無論在財力、經營管理能力上都與擁有健全人事組織之財團法人或社團法人有一段差距，因此，在經營上有著人事成本壓力。

台北之家空間使用上可明顯看出缺乏文化本身生命力的延續。台北之家原為美國大使館官邸，現由台灣電影文化協會經營，再利用規劃為電影推廣中心；在空間使用上以商業空間為主（超過總樓地板面積 50% 以上），分包經營的空間數量亦為所有案例之最。

牯嶺街小劇場的再利用模式，亦未顧及對一般民眾開放的公益考量。牯嶺街小劇場原為中正二分局派出所，現由如果兒童劇團經營，空間使用現況為提供劇團長、短期租賃練習場所與表演場地。空間的使用者侷限於劇場界人士，一般民眾僅能藉由劇團公開表演的機會才能使用。另外，在空間使用上仍有再度閒置或不符使用者需求的相關課題。

相關案例執行經驗及經營管理委外操作方式整理如下表：

表 3-3 台北市公有民營古蹟或歷史建築再利用個案

招標時間	原建物性質與名稱	再利用方式	歷史空間定位	空間組成	基地/建築/總樓地板面積	所有權屬與經營團體	經營管理/模式
1981	中級官員宿舍 (日) 財政部官員宿舍	紫藤廬餐飲空間	市定古蹟 1997 年指定	商業使用：1-2 樓 茶藝館 租借空間：2 樓餐飲	基地面積約 200-300 坪	隸屬： 台北市文化局 經營： 中華紫藤文化協會	2003 年由社團法人中華紫藤文化協會經公開招標取得取得 3 年經營權。
1997	中廣舊社/公園處路燈管理處辦公室	228 紀念館	市定古蹟	商業使用(小包承租)：戶外餐廳 展示空間：紀念館 1-2 樓、主題特展區 地下 1 樓。 視聽媒體室 1 間， 會議室 1 間。	總樓地板面積約 930.59m ² (約 700 坪)	隸屬： 台北市文化局 經營： 台灣和平基金會	第一座公辦民營博物館。
1998	中正二分局派出所	牯嶺街小劇場	歷史建築	商業使用：咖啡廳 (現已改為器材室) 展演空間：實驗劇場、排練室 藝文空間：書坊 租借空間：視聽室	基地面積：590.76m ² 總樓地板面積： 1,476.9m ²	隸屬： 台北市文化局 經營： 如果兒童劇場	經營管理項目： 1.舉辦藝術相關活動(含演出、排練、藝術教育推廣、藝術交流活動，以具前衛、實驗、探索及開創性的劇場藝術為主) 2.規劃表演藝術出版品及附帶延伸商品之展售及藝文沙龍經營管理(營業樓地板面積不得超過 100m ²)
2000	市長官邸	官邸藝文沙龍	歷史建築	商業使用：陽光書閣、雅致咖啡 租借空間：表演廳、和室講堂、前後庭廣場、生活藝術館	基地面積：800 坪 建築面積：300 坪	隸屬： 台北市文化局 經營： 時報育樂股份有限公司	第一個公有民資民營的案例。 市府財政局在多次流標的情況下，同意將營利面積限制提高 30%，而回饋也不再限制只能以有形的金錢，而以藝文中心來刺激北市藝文發展。
2001	舊市政府大樓	台北當代藝	市定古蹟	商業空間：藝術書	總樓地板面積：	隸屬：	第一個古蹟化身的美術館。

招標時間	原建物性質與名稱	再利用方式	歷史空間定位	空間組成	基地/建築/總樓地板面積	所有權屬與經營團體	經營管理/模式
	(正面前棟)	術館		店、MOCA coffee (小包承租) 展演空間：藝術館 1-2 樓	3,672 m ²	台北市文化局 經營： 財團法人當代藝術基金會	四年的經營期限。49%的經費是來自文化局每年補助。
2002	草山行館	草山行館	歷史建築	商業使用：紀念品販售、飲和堂(小包承租) 租借空間：講座會議空間、主展廳、展廳一、二、三、紀念品販售	基地面積：4,275 m ² 建築面積：584 m ² (約 180 坪)	隸屬： 台北市公園路燈管理處 經營： 佛光人文社會學院	91 年 12 月 31 日至 95 年底止，委託佛光人文社會學院經營管理，辦理主題性展覽、藝文活動外，提供簡易餐飲及場地租借等活動。依據台北市政府文化局與佛光人文社會學院簽訂之「草山行館委託經營管理契約書」第十七條辦理藝術家工作室經營管理實施計畫。
2002	錢穆故居	素書樓	市定古蹟	商業使用：人文茶坊 展示空間：文物陳列室、書房、臥室 藝文空間：文史哲沙龍	--	隸屬： 台北市文化局 經營： 東吳大學錢穆故居管理處	錢穆故居經多年籌劃後，推出「人文茶坊」，於 95 年 2 月 19 日開始營運。在外觀型制上，基於維護故居原建築型制之考量，素書樓本體不作任何更動，而是利用屋後空地(昔日育苗之花圃)興建茶坊。不定期舉辦座談、講座等活動，使茶坊兼具藝文沙龍功能。
2002	林語堂故居	林語堂紀念圖書館	市定古蹟	商業使用：有不為齋餐飲(小包承租) 展示空間：文物展覽室、書房、臥室 藝文空間：文史哲沙龍	基地面積：200 坪 樓地板面積：88 坪	隸屬： 台北市文化局 經營： 佛光人文社會學院	經過公開招標，宜蘭的佛光人文社會學院取得經營管理權，於 2002 年 3 月以“林語堂故居”之名全新登場，成為結合展示參觀、文藝講座、餐飲休憩的多元化空間。
2002	市場八角堂	紅樓劇場	市定古蹟 1997 年指定	商業使用：紙風車咖啡 展示空間：1 樓展示館	八角堂總樓地板面積約 254 坪(不含夾層)	隸屬： 台北市文化局 經營：	電影文化展示空間、說唱藝術館、點心提供，成為台北市文化觀光重點。

招標時間	原建物性質與名稱	再利用方式	歷史空間定位	空間組成	基地/建築/總樓地板面積	所有權屬與經營團體	經營管理/模式
				租借空間：2 樓劇場		財團法人紙風車文教金經會	
2002	美國大使館官邸	主體：台北之家 車庫：光點台北	市定古蹟	商業使用：誠品書店、C25 咖啡廳、第六大道酒吧（小包承租） 租借空間：多功能會議室、展覽館、庭園 藝文空間：光點電影院	基地面積：1,893m ² 樓地板面積：1,271.82m ²	隸屬：台北市文化局 經營：台灣電影文化協會	經營管理項目： 1.提供所有與台北有關的資訊及諮詢、查詢服務。 2.規劃國際交流的服務。 3.辦理國內外會議、展演等交流活動，並可規劃出版品展售閱覽。 4.有關藝術電影使用空間之規劃管理。 5.提供中西式餐飲服務。
2003	圓山別莊	台北故事館	市定古蹟	商業使用：故事茶坊（小包承租）、小藝坊 展示空間：1-2 樓展示館	基地面積：1,311.2m ² 樓地板面積：414.99m ² 古蹟本體（2 樓）建築面積：285.45m ² 附屬建築（1 樓）建築面積：129.45 m ²	隸屬：台北市文化局 經營：陳國慈律師	營業面積不得超過總樓地板面積的百分之三十。

資料來源：整理自郭依禎（2005）由歷史建築再利用之使用後評估檢視委外經營機制研究論文，以及各經營團隊網站內容。

二、金門國家公園管理處古厝民宿空間使用檢討分析

金門國家公園管理處古厝民宿再利用方式之使用評估的檢討面向，就以上各案例的檢討後，分別針對空間使用（古蹟與歷史建築的空間要揭露出建物本身的意義）、歷史建築的公共性（文化本身生命力的延續、公益與私利要有平衡點）、經營管理與財務計畫（行銷方面）的合理性、社區生活提升性等四大面向進行檢討。

以顧及公益、商業利益、社區生活，以及本身建築空間佈局的特色來看，金門古厝民宿空間使用的方式，尚存在一些可供討論的空間。就建築空間佈局一些細部因素的考量，還包括建築所在聚落特殊位置（觀景點）、建築空間機能、建築面積、聚落所在區位、聚落產業狀況、民宿住宿空間妥適性、民眾滿意度、歷史建築價值、建築解說豐富度、文史資料豐富度等因素。

在檢討之後，就空間使用優勢及潛在民宿空間使用模式進行以下分析。

（一）民宿空間使用優勢

若以台北故事館的空間使用為例，商業空間設置於歷史建築之外，在商業利益與歷史建築的公共性取得平衡，亦可減低餐飲空間用火需要而危及歷史建築的安全性。未來應思考具有類似條件的民宿空間，包括擁有較大的庭園休憩空間，以及與主建築區隔的餐飲服務空間，具備發展商業環境的基本條件，並能與整體聚落環境資源搭配的上，未來空間使用上都可朝向具在地風味或特殊建築風格的餐飲空間發展。

而在現有金門國家公園古厝民宿空間優勢發揮妥適的民宿，在傳統庭園空間的表現上，以南山 5-1 號民宿、水頭 40 號民宿及瓊林 159 號民宿最能凸顯中國式庭園風貌，並擁有充足的戶外休憩設施，以及善加在地植物材料的運用。客廳空間的佈置，則以水頭 40 號民宿、南山 5-1 號民宿最能展現幽雅及精緻的民宿客廳特質。在壁面裝飾的風格展現，則以南山 5-1 號民宿、水頭 40 號民宿、水頭 44 號民宿，擁有與傳統建築空間互為搭配的裝飾配置。

在住房氣氛及備品的準備佈置上，則以水頭 40 號民宿、水頭 85 號民宿、瓊林 159 號民宿最為用心，讓人擁有休閒渡假的高優質空間體驗。在結合社區資源及導覽活動的用心程度上，則以珠山 75 號民宿的主人最令人印象深刻。而文化藝術及傳統建築工藝的推廣上，瓊林 153 號民宿、水頭 63 號民宿主人本身文史工作經歷，讓他們的民宿最能做為金門文化工藝推廣的典範。

在浴廁空間的潔淨及佈置上，則以瓊林 159 號民宿、水頭 40 號民宿及水頭 85 號民宿，給人最為舒適的感受。旅遊導覽資訊的準備上，水頭 40 號民宿本身從事旅遊業的民宿主人有其先天發展的優勢。戶外空間綠化上，瓊林 159 號民宿及水頭 121 號民宿將社區戶外公共空間，進行空間綠美化工作。擁有較為獨立的廚房餐飲空間，則以水頭 34 號民宿及水頭 37 號民宿最為特殊。

(二) 民宿空間佈置風格檢討

1. 南山 5-1 號民宿

空間佈置是此間民宿主人的強項，對於環境佈置及空間氣氛的掌握，由於本身具服裝設計的背景，在住房燈光佈置及飾品裝置的色彩、色溫、質感、線條的掌握，床組被套的選擇，以及燈光氣氛的展現上，都有值得學習之處。緩衝休憩空間的植栽選材上，也有別於其他民宿的空間佈置。在中庭選用細長的金絲竹，搭配背景磚牆的質感，展現出具有中國傳統庭園的意境。同時配合情境音樂的播放，讓遊客於閩南式古厝體驗另一種不同的文化意境。

衛浴空間可添加溫馨擺飾。在客廳接待空間的展示與佈置，應須加強對此一傳統建築歷史背景的介绍，或可考量四季上展現不同的佈置風格。

2. 瓊林 153 號民宿

以獨立的影像展示空間及特殊的住宿空間影像佈置風格見長，住宿空間佈置簡單，善用戶外空間，以豐富的植栽盆景營造舒適的緩衝休憩空間，能提供充分的旅遊資訊給遊客。

衛浴空間可添加溫馨擺飾。由於屋內空間複雜，應有適當的指示牌，告知遊客客房、展示及休憩空間相關的位置，亦須加強對此一傳統建築歷史背景的介绍，或可考量四季上展現不同的佈置風格。

3. 瓊林 159 號民宿

此民宿以主客房的住宿及客廳空間佈置最為精緻用心，善用在地材料自製裝飾藝術品及休憩設施，並且擁有自製木雕民宿招牌，對於特色民宿空間的佈置極具潛力。廁所空間佈置有溫馨的小壁畫。戶外植栽槽綠化做得很好。

中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。中庭空間佈置可再添加觀葉或觀花的庭園植栽，以豐富庭園景觀。

入口的客廳空間未提供相關的旅遊資訊，若戶外中庭空間未提供適當的休憩設施，主客廳的內部空間，應加強這方面的佈置，讓客人有賓至如歸之感，並須加強對此一傳統建築歷史背景的介绍，或可考量四季上展現不同的佈置風格。

4. 珠山 82 號民宿

2 樓陽台擁有極佳的聚落眺望位置，廣大舒適的中庭空間，有多元空間利用潛力。一樓及二樓都有相當寬敞的客廳，是否適合作為民宿使用，應再行評估。

民宿住宿空間有鼠患問題，2 樓兩側窗台空間的木窗未能閉合，因此造成經營管理上的死角。住房空間雖有置入復古傢俱，但空間過小的情況下，部分空間並不適合作為住宿空間使用。在一樓客廳有提供充足的旅遊資訊，主客廳的佈置溫馨而友善，須加強對此一傳統建築歷史背景的介绍，或可考量四季上展現不同的佈置風格。餐飲特色可再加強風味餐及特色茶點的提供。衛浴空間可增加溫馨飾品。戶外庭園綠化及休憩設施不足，可再加強。

5.珠山 75 號民宿

周邊擁有及寬敞的戶外休憩空間，又位於社區風水池旁，為與社區互動最佳的場所。民宿主人亦提供完善的休憩設施及舉辦社區活動，使得其與社區民眾互動良好。左側護龍為主人住宿及服務、洗衣整備空間，應與民宿遊客住宿空間進行區隔。住宿空間內梳妝台放置過多物品，使得遊客無法作為擺放私人物品空間，相關物品宜應再簡化。空間佈置相當用心，空間氣氛頗佳，未來若閣樓空間提供住宿，應再加以整理佈置。

入口客廳擺放介紹民宿主人的相關資訊及收藏，宜再簡化相關物品的擺置，亦須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹，或可考量四季上展現不同的佈置風格。戶外空間綠化宜針對空間特性，擺放適當的植栽，以增添古厝庭園精緻度。

6.水頭 29 號民宿

室內傢俱都是中國式的設計，相關的飾品及茶具也應該搭配類似的風格。庭園空間為應加強的部分，中庭的兩側應搭配兩側磚牆，進行傳統庭園的植栽及裝飾佈置。客廳整體空間佈置良好，唯可再考量四季上展現不同的佈置風格。客廳展示充足的旅遊資訊，但須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹。衛浴空間的清理及溫馨小擺飾宜再加強。

7.水頭 33 號民宿

中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。庭園空間可再添加具中國庭園的植栽，開花植物可豐富庭園色彩。

室內傢俱擺置簡單清爽，相關的燈具、飾品及茶具應精緻化。客廳整體空間佈置良好，唯可再考量四季上展現不同的佈置風格。客廳展示充足的旅遊資訊，但須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

8.水頭 34 號民宿

室內傢俱擺置簡單清爽，相關的燈具、飾品及茶具應精緻化。庭園空間可再添加具中國庭園的植栽，開花植物可豐富庭園色彩。客廳整體空間佈置良好，唯可再考量四季上展現不同的佈置風格。客廳亦展示充足的旅遊資訊，針對建築空間具有特殊的銃樓及相關防禦性的設施，須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

9.水頭 37 號民宿

室內傢俱都是中國式的設計，相關的飾品及茶具也應該搭配類似的風格。庭園空間可再添加具中國庭園的植栽，開花植物可豐富庭園色彩。客廳空間佈置良好，以中國式的木窗雕刻作為壁飾，展現傳統風貌的裝飾風格，唯可再考量四季上展現不同的佈置風格。雖提供充足的旅遊資訊，但須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。有戶外獨立的餐飲吧台空間及中庭休憩空間，適合提供具地方風味的餐飲服務。

10.水頭 40 號民宿

與南山 5-1 號民宿一樣在空間佈置上，展現優質的空間品質，對於環境佈置及空間氣氛的掌握，由於本身從事旅遊業背景，在住房燈光佈置及飾品裝置的色彩、色溫、質感、線條的掌握，床組被套的選擇，以及燈光氣氛的展現上，都有值得學習之處。緩衝休憩空間的佈置上，亦能掌握重點。在適當的轉角及中介空間，選用竹編座椅及中國圖案造型的花瓶，展現傳統民宿空間的休閒風。庭園植栽選用精巧的盆栽造景，亦能展現出中國庭園的氣氛。

利用廊道空間的壁面，民宿主人將相關旅遊資訊及相關報導簡報供來往遊客參考，乃為遊客旅遊諮詢提供一種親切的服務的方式。在客廳接待空間的展示與佈置，應須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹，或可考量四季上展現不同的佈置風格。

11.水頭 44 號民宿

室內傢俱都是中國式的設計，相關的飾品及茶具也應該搭配類似的風格。狹長型的中庭園空間可再添加具中國風味的戶外壁飾，入口廣場區中國庭園植栽應在花盆及葉面的觀賞性、植栽尺度上選用較為搭配的盆景。客廳整體空間佈置良好，中國繪畫壁飾、鸞的標本、簑衣擺置能展現地方特色，但應考量在四季上展現不同的佈置風格。客廳亦提供充足的旅遊資訊，須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

12.水頭 63 號民宿

此棟民宿的經營者同時具有屋主的身分，為國家公園歷史建築修繕原貌維持狀況最好的建築。民宿經營者同時對傳統建築的工藝有相當的研究及瞭解，因此，此民宿發展為對傳統民宅歷史背景介紹及建築工藝資源解說館，具有相當的發展潛力。傳統建築歷史背景的介紹及建築工藝解說資訊，宜發展出適當的書面資料及解說展示設施，讓遊客可細心體會。

中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。

應加強對客廳接待空間及住宿空間佈置的精緻度，添加一些具中國風味的飾品、桌布、燈飾、茶具，營造舒適溫馨具有特色的民宿空間。旅遊簡報及相關報導應在特定空間展出，不宜直接連貼在牆上。空間佈置上可考量在四季上展現不同的佈置風格。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

13.水頭 85 號民宿

對於環境佈置及空間氣氛的掌握，在住房燈光佈置及飾品裝置的色彩、色溫、質感、線條的掌握，床組被套的選擇，以及燈光氣氛的展現上，都有值得學習之處。

庭園空間佈置是必須再加強之處，中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。

客廳空間佈置簡單，亦提供充足的旅遊資訊，相關旅遊資訊簡報不宜直接黏貼於牆壁上，應與相關旅遊資訊以佈告或是表框的方式，與相關旅遊資訊一同展示在客廳接待空間中。須加

強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。此外，民宿主人是來自於澎湖，亦可在佈置風格上，展現澎湖海島原鄉風味，讓遊客能體會民宿主人故鄉風情及來到金門的心情點滴。衛浴空間以明亮的燈光、溫馨的小飾品佈置相當溫馨，並保持相當乾爽潔淨。

14.水頭 121 號民宿

入口廣場區選用盆景適當，戶外空間綠化狀況良好。中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。

室內傢俱為中國式的設計，相關的飾品及茶具也應該搭配類似的風格。客廳整體空間佈置良好，中國繪畫壁飾搭配適當，但應考量在四季上展現不同的佈置風格。客廳亦提供充足的旅遊資訊，須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

(三) 民宿空間潛在空間使用模式檢討

1.瓊林 153 號民宿

十三間的大型閩南傳統建築，傳統木構架的二落大厝，除了作為民宿住宿體驗空間之外，亦可作為金門古時在地民居的生活空間展示空間。結合經營者對戰地金門的影像展示，在傳統與現代金門映象之間形成對比。庭園空間常作為民宿主人邀請藝文人士舉辦講演、簽名會或展出活動的場所。

2.水頭 63 號民宿

中西合璧的建築模式，精雕細琢的閩南傳統建築細部，極適合做為閩南傳統建築解說空間。再加上部分空間極適合進行展示及教學空間，因此閩南傳統建築解說教育館為此空間發展的可能方向之一。

3.水頭 34 號民宿

擁有聚落中的防禦性檜樓建築，具有水頭聚落發展歷史展示空間，以及觀賞聚落全景的眺望空間的發展潛力。

4.水頭 37 號民宿

擁有獨立的餐飲空間，半戶外與中庭結合的吧台空間，可朝向特色餐飲空間方向發展。

5.珠山 82 號民宿

位於珠山另一處高點，兩層樓的洋樓空間，可眺望整個珠山聚落全貌，極適合作為聚落洋樓僑鄉發展歷史的展示空間。

第肆章、金門國家公園傳統建築民宿 經營管理顧客滿意度分析

第肆章 金門國家公園傳統建築民宿經營管理 顧客滿意度分析

第一節 民宿經營者滿意度調查

一、民宿經營者訪談紀錄

每一位民宿主人都是經國家公園徵選出來的佼佼者，也都非常用心投入該民宿的經營。以下透過對經營者的訪談，一方面對各民宿主人經營個性進行觀察，一方面瞭解其對經營民宿的滿意程度。透過這樣的紀錄，可進一步瞭解民宿主人的個人風格，與該民宿經營的各種發展潛力。

(一) 南山 5-1 號民宿經營者經營特質

經營者本身學服裝設計，對於空間佈置有一套自己的想法，營造出的庭園空間及屋內空間氣氛相當優質，同時也會提供好聽的情境音樂，讓人在古厝內享有輕鬆的心情。

民宿主人來自九份，對於自己家鄉過度開發失去原有面貌及風味非常失望。喜愛金門樸實的環境，有一套自己的想法，也以誠摯的心對待每一位來訪的客人。

自我要求很高，對於 95 年 3-5 月的業績只有 9,000 元耿耿於懷，也給自己很大的壓力，也希望國家公園能早日解決住房漏水及雅房床組的問題。

(二) 瓊林 153 號民宿經營者經營特質

經營者為金門在地的文史工作者，希望從經營故鄉聚落的古厝民宿，將金門在地文化推廣給每一位來民宿居住的外地人。定期地在民宿舉辦演講、影像展覽、攝影營隊及影像紀錄播放。希望國家公園或地方政府文化主管機關能夠思考研擬邀請藝文人士免費住在古厝民宿的辦法，讓這些知名的藝文人士提供一些藝文演講活動的回饋，來提振地方文化活動的熱度。

他認為古厝的維修，主管機關應建立一套榮譽匠師的制度以及雇工不雇料的制度，將金門過去精湛的建築技藝，歷經三到四代的建築精神，能夠宣導傳承下去，讓所有金門人都能瞭解他們所繼承的祖先的文化遺產的可貴之處，讓每一位金門人都能以擁有祖先的建築文化遺產為傲。

(三) 瓊林 159 號民宿經營者經營特質

經營者為本身主要從事家族傳統建築營造修繕事業，而把民宿當副業來經營，投入民宿時間較少。這間民宿鄰近的瓊林 153 號民宿古厝（十三間），位於聚落的邊緣地帶。主人本身從

事古厝修復營造業，又善於木工製作，因此如民宿招牌，以及中庭休憩桌椅（裁縫車改造），以及房間由海邊所收集來的小飾品，都是自己製造，相當具個人特色，對庭園環境的綠化極為用心。

民宿中有一間特別的雙人套房，傢俱佈置、床組及室內空間裝飾相當典雅、精緻，具有一般度假飯店的水準。

(四) 珠山 82 號民宿經營者經營特質

經營者目前將民宿的管理交給弟弟的女友來管理，對於民宿空間使用上及機能上的問題相當瞭解，也對金門在地文化及傳統建築有濃厚興趣。由於將近入金門技術學院閩南文化研究所就讀，在民宿住房率不佳的情況下，不敢投入太多成本，經營上轉趨保守，也即將在今年 11 月與國家公園終止經營合約。

但在行銷策略上主動與立榮假期合作，並與珠山 75 號主人策略聯盟，為行銷上較為積極的作法。但在經營狀況一直未有起色的情形下，於今年 10 月份終止與國家公園的合約關係，暫停營業。

(五) 珠山 75 號民宿經營者經營特質

經營者具國家公園解說員資歷。極其熱心地積極投入民宿的經營。由於民宿空間寬敞，又位於聚落核心位置，地理位置條件良好，讓民宿經營的方式出現不同的可能性。

民宿主人相當熱心，平常與社區互動良好，時常舉辦社區活動或協助社區節慶活動的舉行。也投入相當多的成本，添購相當多的民生、寢具及電器用品，希望能夠提升民宿居住的品質。平常時也會為客人設計旅遊行程，甚至親自導覽解說，可說是相當投入民宿的經營。

(六) 水頭 29、33、34、37、44、121 號民宿經營者經營特質

經營者為水頭社區發展協會，在縣議員許華玉女士的帶領下，由一群社區媽媽負責經營管理及清掃的工作。本著回饋鄉里及帶動社區活力的精神，經營這些民宿。也是最瞭解聚落發展及社區需求的人。這些人各司其職，許議員負責對外的公關，許秀寶女士著力最多，從打掃、接待客人、提供餐點大小事無一不包。另外，還有像楊麗娟女士、周尤美女士、李碧君女士...等社區媽媽們也熱心參與。

在水頭 34 號民宿有廚房設備，社區媽媽們會準備風味餐提供給客人，水頭 37 號民宿有吧台、銃樓等設備，適合用餐觀景。也請一位專人負責會計、總務、文宣事務。也自組了民宿策略聯盟委員會。由於民宿客源無法開拓，收入有限的情況下，這些人的投入多半是半義務性質。許議員特別表示，民宿的經營成效不能只以營業績效標的，應考量古厝再利用的價值及社區文化推廣及社區輔導就業等，都是應該考量的因素。認為由社區民眾負責民宿經營是最好的選擇，畢竟這些古厝的所有權人都是社區民眾，社區民眾也最瞭解聚落發展的脈絡及文化，最適合扮演古厝維護及文化再生的角色。

目前，由於社區媽媽們較無經營上的經驗，因此客源一直無法開拓。也很感謝水頭 40 號民宿顏湘芬小姐時常推薦客人來住。希望未來的經營社區聚落中的民宿都可以互相支援。不過長遠來看，希望從社區參訪及與旅遊活動結合，企圖打開民宿的客源，目前也與相關單位合作，希望能在促銷活動及套裝行程的設計上，為水頭民宿拓展更多的客源。

(七) 水頭 40 號民宿經營者經營特質

經營者本身為旅行社業者，對於民宿經營有自己的一套標準。也認為民宿所因具有的基準，應達到一般的渡假飯店的水準。因此，個人投入相當的資本，也把它當成是自己的事業在經營。對於目前的獲利，雖為國家公園各家民宿之冠，除了負擔 20% 的權利金之外，還必須負擔水電、清潔及維修的費用考量，認為目前的經營成效還可再提升。雖對於全天接聽電話接待客人感覺很疲憊，但認為還沒達到自己想要的境界風格，因此還是會繼續努力下去。

(八) 水頭 63 號民宿經營者經營特質

經營者對於水頭聚落及閩南傳統建築瞭解相當深入，也熱心參與社區規劃師的培訓，自身也投入地方文史工作，許多人都尊稱他為蔡老師。同時也是屋主的他，對於家族歷史非常瞭解，也以能承繼祖先建築為榮。而原本交給社區發展協會經營，但發覺自己會做的更好，而將其收回自己經營。雖然表示自己投入的時間有限，但只要是客人來，就會陪客人泡茶聊天，介紹水頭發展歷史，並詳細介紹這棟珍貴精美的傳統建築可貴之處。而許多媒體雜誌也曾報導金門的這棟民宿，而許多名人亦曾經在此駐足，譬如詩人鄭愁予就曾經留言贈屋主。而許多在台灣工作的日本遊客，亦非常喜歡體驗古厝民宿，不斷地介紹給日本親友，來造訪這棟特別的民宿。

(九) 水頭 85 號經營者經營特質

經營者遠從另一個台灣離島而來。從大廳的簡報，還有民宿主人的專訪，這位遠從澎湖飄洋過海而來的民宿主人，會將金門古厝經營成什麼樣特色的民宿，主人微笑著不知道如何回答，與鄰居的互相照應及應對，親切隨緣悠閒的態度，似乎感覺主人已融入金門的生活情境。

總是帶著微笑，親切的態度，有自己的想法，為該民宿主人給人的第一印象。有個可愛的稚齡女兒，偶爾會幫媽媽接待客人。庭園空間並沒有太多的佈置，大廳旅遊資訊略顯凌亂。但每個住房每天擦拭，細心整理，部分不適合的燈具被更換，更加感覺溫馨而舒適。

二、民宿主人陪住民宿情況

與民宿客人同住的民宿，包括南山 5-1 號民宿、珠山 75 號民宿、水頭 40 號民宿、水頭 85 號民宿。有客人入住時，也會陪同入住的民宿主人，包括瓊林 153 號民宿、珠山 82 號民宿。晚餐後會陪同聊天及熟悉社區環境為瓊林 159 號民宿、水頭 63 號民宿。水頭 29、33、34、37、44、121 號民宿的民宿主人則表示都住在民宿附近，會隨時照料客人的需求。

三、民宿房間使用機能滿意度

古厝民宿在經國家公園修善後，交由一般民宿經營業者來經營。而民宿業者所反映出來的問題，並無法靠民宿業者自行解決。尤其是古蹟歷史建築的維修工法，較一般民宅修繕工法不同，而修繕的過程又必須經過專家學者仔細的鑑定，始能完成。相關辦法在公有古蹟管理使用機關應於年度預算中編列古蹟管理維護經費。未來國家公園古厝民宿也應編列相關預算，進行定期古厝的保養維護工作，部分經費來源則建議由古厝民宿所收取的權利金專款專用的方式，來進行相關的維護工作。

表 4-1 國家公園古厝民宿建築空間使用問題一覽表

南山 5-1 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 漏水 ■ 牆壁潮濕 (前落 2 間套房屋頂 2 處嚴重漏水、後落兩間廁所屋頂漏水、後落雅房牆壁粉塵掉落、木地板與石牆接縫不密合，議會產生滲水狀況—導致經營者只有兩間房是正常營業，其他都因漏水狀況而不敢讓客人入住)
瓊林 153 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 漏水 ■ 蟲蛀 ■ 管線設計不良 ■ 牆壁潮濕 ■ 油漆粉刷剝落 ■ 門縫太大，無法閉合 ■ 7 間房--有 1 間通舖房出現床板快塌陷，另一間出現屋頂漏水，屋頂粉塵時常掉落的狀況，只剩 5 間可正常營運
瓊林 159 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 屋頂漏水 (廁所旁儲藏室) ■ 牆壁潮濕 (粉刷及牆用料的關係，在部分牆角容易掉漆)
珠山 82 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 漏水 (廚房煙囪) ■ 鼠害 (窗台及後院銃樓庭園常見老鼠屎) ■ 牆壁潮濕 (白漆剝落，牆壁發霉，以樓上及樓下後兩間較為嚴重) ■ 空調、飲水等相關設備故障率高 (冷氣機遙控器、冰箱 2 台於霧季、雨季潮濕、容易故障)
珠山 75 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 漏水 ■ 冷氣管線設計不良 ■ 牆壁潮濕 (白漆剝落，牆壁發霉，尤以護龍 4 間房為最，原本 2 間可營業的房間，也因此不敢讓客人住)
水頭 40 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 沒有問題 (古厝所有人時常來監工，民宿經營者也會參與)
水頭 29、33、34、37、44、121 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 漏水 (水頭 4 號部分房間在雨季時都會漏水) ■ 牆壁潮濕 (部分房間霉味重)
水頭 63 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 牆壁潮濕 ■ 房屋修繕多處為遵循古法舊貌，部分牆面彩繪粗糙 ■ 木窗油漆突出起泡
水頭 85 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 牆壁粉塵時常掉落

資料來源：本研究調查

四、提供民宿周邊配備滿意度

表 4-2 國家公園古厝民宿空間設備課題一覽表

南山 5-1 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 配備不足 ■ 可再增添休憩傢俱、洗衣機、飲水機。
瓊林 153 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 配備充足

	<ul style="list-style-type: none"> ■可再增添傢俱（中國式古典傢俱）及廚具。
瓊林 159 號	<ul style="list-style-type: none"> ■配備不足 ■可再增添飲水機、洗衣機（第一批簽約的民宿，因此缺少許多民生設備）。
珠山 82 號	<ul style="list-style-type: none"> ■配備不足 ■戶外照明設備、男女廁所不足。 ■部分套裝衛浴遮蔽窗戶，造成通風及觀景的不便。 ■窗戶紗窗不齊、窗板缺少支架。
珠山 75 號	<ul style="list-style-type: none"> ■配備不足 ■可再增添廚具、飲水機。 ■水龍頭管線應在修正。
水頭 40 號	<ul style="list-style-type: none"> ■配備充足 ■床具床腳突出，易使客人行走因碰撞而受傷。
水頭 29、33、34、37、44、121 號	<ul style="list-style-type: none"> ■配備充足 ■可再增添電器設備（水頭 3 號冷氣機應更改位置，不應放置明顯前庭空間兩側）。
水頭 63 號	<ul style="list-style-type: none"> ■配備不足（為國家公園早期修繕完畢，因此許多家電都未提供） ■可再增添飲水機、冰箱。
水頭 85 號	<ul style="list-style-type: none"> ■配備充足 ■可再增添防潮設備（希望能增加除濕機）。

資料來源：本研究調查

五、民宿傢俱床組及寢具滿意度

表 4-3 國家公園古厝民宿住宿空間滿意度調查表

南山 5-1 號	<ul style="list-style-type: none"> ■不滿意 <p>2 間雅房粉塵掉落，希望提供床組，以防止冬季寒冷，春季潮濕的狀況。</p>
瓊林 153 號	<ul style="list-style-type: none"> ■滿意 <p>建議將傢俱床具更換為中國式更適合古厝風貌。建議國家公園能研擬藝文人士免費體驗古厝民宿辦法，提供古厝免費住宿及交通費補助，但藝文人士可在古厝舉辦簽書會、演講、作品展示，需將古厝空間與藝文活動結合在一起。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■不滿意 <p>古厝民宿不應該有套房，這會造成房間潮濕，氣味不佳，同時簡短古厝維修後的壽命。建議以足量的男女獨立的衛浴，取代現在在房間擺置的衛浴設備。</p>
瓊林 159 號	<ul style="list-style-type: none"> ■不滿意 <p>枕頭睡久了會產生不佳氣味！</p>
珠山 82 號	<ul style="list-style-type: none"> ■不滿意 <p>傢俱太簡陋，雙人床沒有床頭櫃，衣櫥的門容易掉下來！</p>
珠山 75 號	<ul style="list-style-type: none"> ■不滿意
水頭 40 號	<ul style="list-style-type: none"> ■滿意 <p>大致滿意，但床腳時常讓人受傷！</p>

水頭 29、33、34、37、44、121 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 滿意
水頭 63 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不滿意 希望能提供較為精緻中國古典傢俱、床組，以搭配古厝風貌！
水頭 85 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 滿意 自己更換一些不適合的燈具！

資料來源：本研究調查

六、旅遊導覽服務狀況

表 4-4 國家公園古厝民宿旅遊導覽服務調查表

南山 5-1 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 會帶客人導覽民宿社區環境景點。 ■ 會先提供客人紙上導覽，若客人有興趣，並且住的久，才會帶客人導覽金門 2-3 天。
瓊林 153 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 會帶客人導覽民宿社區環境景點。 ■ 會提供旅遊地圖，並設置介紹書籍的專櫃。
瓊林 159 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 會帶客人導覽民宿社區環境景點。 ■ 若客人提出，會提供旅遊導覽地圖。
珠山 82 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不會帶客人導覽民宿社區環境景點。 ■ 會提供旅遊地圖，並設置介紹書籍的專櫃。
珠山 75 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 會帶客人導覽民宿社區環境景點。 ■ 會為客人主動設計行程。
水頭 40 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 會帶客人導覽民宿社區環境景點。 ■ 自製網頁、親自帶遊客進行一日遊、提供地圖、將金門景點整理在佈告欄。
水頭 29、33、34、37、44、121 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不會帶客人導覽民宿社區環境景點。 ■ 提供自製社區的 DM，以及金門旅遊地圖。
水頭 63 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 會帶客人導覽民宿社區環境景點。 ■ 有專門的客廳提供旅遊資訊。已添購書櫃，待交通旅遊局提供相關旅遊資訊及叢書。
水頭 85 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 會帶客人導覽民宿社區環境景點。 ■ 會收集旅遊資訊提供給客人。

資料來源：本研究調查

第二節 遊客滿意度問卷設計說明

一、問卷內容

主要為封閉式之結構問卷，採取不具名受訪方式進行。問卷設計有四大部分：

- 1.遊客社經背景屬性
- 2.民宿遊客旅遊型與經驗
- 3.民宿軟硬體項目評價內容
- 4.再宿意願問項內容

二、抽樣方法與地點選擇

本研究首先於民國 95 年 6~10 月對住宿過金門地區民宿之遊客進行問卷的前測程序，以做為未來問卷編排格式、日後遊客對問卷題項是否能清晰地瞭解；該問卷回收後經適當的修正及調整，擬出本研究正式施測的調查問卷。

調查執行時間於民國 95 年 6 月 24 日至 10 月 15 日，主要針對金門國家公園 14 家民宿業者，且已經營半年以上的民宿來發放。在抽樣方式採取分層便利抽樣方式，於個民宿內進行受訪遊客自行填答問卷；總計發放 440 份問卷，扣除無效及填寫不完整問卷 102 份，實際有效問卷為 338 份，有效回收率為 76.8%。

三、樣本對象與數量

從事遊客問卷調查時，問卷抽樣大小會直接影響研究成本、時間和準確性。本研究適時記人漏、時間、財力等來源狀況問題，並參考黃俊英（2000）之樣本數決定公式，以決定實際樣本大小。

$$N=p(1-p)(z/e)^2$$

N：樣本數

P：樣本比率

E：可容忍的誤差值

Z：標準化常態變值

由於機率值 (p) 是未知數，並考慮到民宿住宿量很低，故保守估計值 0.4，要求之信賴度為 90%，可容忍之誤差值為 0.05，由於設定標準常態值 Z 之 α 為 0.1，則 Z 值為 1.65，帶入公式，得出有效樣本。

$$N=0.4(1-0.4)(1.65/0.05)^2$$

由以上結果得知，本研究有效問卷為 261 份有效樣本即可。

四、問卷設計與資料分析

問卷內容設計乃參照國內相關研究的問卷問項，再加上本研究所需達成的調查重點進行研擬（詳見附錄一）。有關民宿軟硬體項目評價內容，乃進一步驗證民宿空間遊客使用後評估進行瞭解

利用 spss 套裝軟體作為分析工具，採用敘述性統計與推論統計等分析方法，以次數分配與百分比方式分析受訪者特徵。係利用頻次分配、百分比、標準差既行受訪者人口統計變數與問卷變相之敘述分析。

(一)受訪者基本資料

針對基本資料的調查部分，包括性別、年齡、職業、居住地、居住民宿等調查項目。

(二)問卷內容

針對民宿遊客旅遊型式與經驗的調查部分，包括旅遊目的、來金門次數、頻率、是否跟團、來金門消費、停留天數、交通工具、訊息獲取方式、再宿意願。

有關民宿評價內容問項均採用李克特衡量尺度 (Likert Scale)，以 5 點尺度計分，依序為 1 分（意願很低）至 5 分意願很高。問項包括環境清潔維護、住宿環境舒適度、早餐服務、安全措施（消防、指示、保管、緊急聯繫...）、接待態度、解說資訊提供、古厝空間佈置特色。而在該問項之後，則進行不滿意的意見調查。

最後，則是針對整體古厝民宿的滿意度進行確認，並期望遊客能提供一些改善的實質建議。

第三節 遊客滿意度問卷分析

利用頻次分配、百分比、標準差既行受訪者人口統計變數與問卷變相之敘述分析。描述受訪民宿遊客社經背景屬性、旅遊型式、民宿評價及再宿意願。

一、遊客社經背景屬性分析

- (一)性別：男性與女性受訪者比例，調查結果顯示女性較男性的住宿比例為高。
- (二)年齡：選擇民宿住宿的年齡層。調查結果顯示「20-29 歲」為主要客層，其次為「30-39 歲」與「40-49 歲」；最少的是「60 歲以上」的客層。
- (三)職業：調查結果顯示「公司職員」居多數，其次依序為「軍公教」與「學生」；最少的是「SOHO」族群。
- (四)現居地：以來自北部的遊客居多，未填寫此欄的民眾居次，其次是來自南部的遊客，再來是中部。來自東部的遊客最少。而若以各縣的的遊客來看，有四成的民眾來自於台北縣市，其次是台南市、台中市、高雄市。
- (五)住宿地點：

表 4-5 民宿遊客之基本屬性表

變項名稱		次數	百分比(%)	變項名稱		次數	百分比(%)
性別	男	153	45.3	職業	公司職員	105	31.1
	女	171	50.6		軍公教人員	71	21.0
	未填	14	4.1		個人開業	37	10.9
	總和	338	100.0		主婦	18	5.3
年齡	10-19 歲	26	7.7		SOHO 族	5	1.5
	20-29 歲	118	34.9		學生	47	13.9
	30-39 歲	90	26.6		其他	11	3.3
	40-49 歲	52	15.4		未填	44	13.0
	50-59 歲	35	10.4		總和	338	100.0
	60 歲以上	12	3.6		居住民 宿	南山 5-1 號	15
	未填	5	1.5	瓊林 153 號		10	3.0
	總和	338	100.0	瓊林 159 號		14	4.1
			珠山 82 號	30		8.9	

居住地	北部(基北桃竹苗)	155	45.9	珠山 75 號	50	14.8
				水頭 29 號	10	3.0
	中部(中彰雲投)	37	11.5	水頭 33 號	12	3.6
				水頭 34 號	19	5.6
	南部(嘉南高屏)	62	18.3	水頭 37 號	21	6.2
				水頭 40 號	50	14.8
	東部(宜花東)	7	2.1	水頭 44 號	12	3.6
				水頭 63 號	30	8.9
	本地	3	0.9	水頭 85 號	50	14.8
未填	72	21.3	水頭 121 號	15	4.4	
總和	338	100.0	總和	338	100.0	

資料來源：本研究調查

二、旅遊型式

採取敘述統計方式，說明受測者的旅遊次數、住宿天數、選擇民宿原因、平均消費金額、民宿資訊來源等次數分布狀況；調查結果如下：

(一)旅遊的目的

來國家公園古厝民宿住宿的民眾，有 7 成以上是以「觀光」為主要目的，其次依序為「業務」及「探親」，各佔 10.7%及 6.8%，但所佔比例與觀光人口有極大的差距。

(二)旅遊次數

有 7 成以上的民眾為第一次訪金，其次依序為「第二次」及「第三次」。而來兩次以上的民眾，來金的頻率以「一年一次」的比例為多，佔 7.7%。其次以「2 年以上」及「半年內」訪金的次數為多，皆僅佔 5.9%的比例。

(三)旅遊方式及消費狀況

受訪者有近 8 成的比例是未跟團的狀態，其他 2 成的民眾是採跟團的旅行方式。而跟團的受訪者表示團費大約是在「4,000-6,000 元」居多，而來金消費的金額，以「1,000-3,000 元」居多，都是偏低的狀況。

(四)停留天數

調查結果顯示受訪者以「3 天 2 夜」的答案居多數，佔有 49.1%的比例。其次為「2 天 1 夜」的民眾，佔有 34.9%，再其次是「4 天 3 夜」的民眾，佔有 10.1%的比例。而其他的停留天數，民眾人數所佔有的比例都非常低。

(五)主要交通工具

調查結果顯示受訪者以「租借機車」的答案居多數，佔有 37.9% 的比例。其次為「租借轎車」的民眾，佔有 35.8%，再其次為選擇「遊覽車」的民眾，佔有 22.2% 的比例。而其他的交通工具選擇，民眾人數所佔有的比例都非常低。

(六)獲得資訊來源

調查結果顯示受訪者來住古厝民宿的資料來源以「民宿網站」的答案居多數，佔有 49.4% 的比例。其次為「親朋好友介紹」的答案，佔有 24.3%，再其次為「報章雜誌」的民眾，佔有 12.4% 的比例。而其他的資訊來源選擇，民眾人數所佔有的比例都非常低。

表 4-6 民宿遊客之旅遊型式表

變項名稱		次數	百分比%	變項名稱		次數	百分比%
旅遊的目的	觀光	246	72.8	來金消費	1,000 元以下	24	7.1
	探親	23	6.8		1,000-3,000 元	64	18.9
	業務	36	10.7		3,000-6,000 元	34	10.1
	學術活動	20	2.7		6,000-10,000 元	20	5.9
	其他	13	3.9		10,000 元以上	7	2.1
					未填	189	100.0
第幾次來金	第 1 次	243	71.9	停留天數	2 天 1 夜	118	34.9
	第 2 次	50	14.8		3 天 2 夜	166	49.1
	第 3 次	21	6.2		4 天 3 夜	34	10.1
	第 4 次	4	1.2		5 天 4 夜	9	2.7
	第 5 次以上	17	5.0		6 天 5 夜	5	1.5
	未填	3	0.9		7 天 6 夜以上	4	1.2
上次來金時	半年以內	20	5.9		交通工具	未填	2
	半年~1 年以內	26	7.7	遊覽車		75	22.2
	1 年~2 年以內	17	5.0	公共汽車		8	2.4
	2 年~5 年以內	20	5.9	租借轎車		121	35.8
	5 年以上	11	3.3	租借機車		128	37.9
	未填	244	72.2	租借腳踏車		1	0.3
跟團	參加	66	19.5	相關訊息來源		未填	5
	沒參加	270	79.9		電視廣播介紹	13	3.8
	未填	2	0.6		報章雜誌	42	12.4
團費	2,000-4,000 元	2	0.6		旅行社	19	5.6
	4,000-6000 元	64	18.9		親朋好友介紹	82	24.3
	6,000-8,000 元	8	2.4		民宿網站	167	49.4
	8,000-10,000 元	6	1.8				

	10,000 以上	3	0.9		其他	11	3.3
	未填	255	75.4		未填	4	1.2

資料來源：本研究調查

三、再宿意願調查

調查結果顯示，有 9 成以上的受訪者表示還會想要再來古厝民宿住宿，對照他們所認定最適合來金門的住宿設施有接近 9 成的民眾選擇古厝民宿的回答是近似的。因此，再宿意願的比例，佔多數的受訪者都顯示願意再來住古厝民宿。

表 4-7 遊客對民宿再宿意願評價

變項名稱		次數	百分比%	變項名稱		次數	百分比%
再宿意願	一定來	194	57.4	理想住宿設施	飯店	9	2.7
	有機會還想來	138	40.8		觀光旅館	13	3.8
	也許不來	3	0.9		親友住宅	3	0.9
	不會來	1	0.3		古厝民宿	303	89.6
	未填	2	0.6		現代民宿	7	2.1
					其他	1	0.3
					未填	2	0.6

資料來源：本研究調查

四、民宿軟硬體項目評價內容

針對環境清潔維護、住宿環境舒適度、早餐服務、安全措施（消防、指示、保管、緊急聯繫…）、接待態度、解說資訊提供、古厝空間佈置特色等項目，進行受訪者的滿意度調查，最後則針對整體滿意度，瞭解最終整體表現受訪者對各家民宿的喜好。

針對總體評估項目的評估來看，調查結果顯示受訪者所進行的評分，採用李克特衡量尺度（Likert Scale），以 5 點尺度計分，依序為 1 分（意願很低）至 5 分意願很高來看。所有評值總和及平均值來看，幾乎所有受訪者在各評估項目的滿意度來看，都在平均水準之上，幾乎所有受訪者都勾選普通級以上的滿意度。這代表本次接受調查評估的各家民宿都受到民眾較高的滿意度。

而各別來看各項評估因子的總和，受訪者給予「民宿主人的接待態度」的滿意度最高；其次則是「空間佈置」及「解說資訊的提供」。而分數最低的「安全措施（消防、指示、保管、緊急聯繫…）」，在平均評值來看，也有「滿意」等級以上的水準。

若以各家民宿的比較，由於部分民宿所做出的問卷份數偏低。因此，恐怕影響問卷誤差範圍水準。但若僅就其平均值來看各家民宿對受訪者的滿意程度，若與民宿空間調

查結果進行比對，還是可以觀察出一些現象。就第三章所進行民宿空間規劃設計特質的調查評分結果顯示，多數民宿都在水準之上，而其中「南山 5-1 號」民宿、「水頭 40 號」民宿及「瓊林 153 號」民宿較為突出，在民宿業者多半能就建築空間特質發揮出屬於自己的民宿風格特色。

而以各評估因子分項來看各家民宿遊客滿意度的狀況，針對環境清潔程度的評估項目來看，平均值最高的三家民宿業者依序為「南山 5-1 號民宿」、「水頭 33 號民宿」、「水頭 40 號民宿」。針對住宿環境舒適度的評估項目來看，平均值最高的三家民宿業者依序為「南山 5-1 號民宿」、「水頭 33 號民宿」、「水頭 40 號民宿」、「水頭 29 號民宿」，其中「水頭 40 號民宿」與「水頭 29 號民宿」平均值相同。針對早餐服務的評估項目來看，平均值最高的三家民宿業者依序為「水頭 33 號民宿」、「南山 5-1 號民宿」、「水頭 29 號民宿」、「水頭 121 號民宿」，其中「水頭 29 號民宿」與「水頭 121 號民宿」平均值相同。針對安全措施的評估項目來看，平均值最高的三家民宿業者依序為「水頭 33 號民宿」、「南山 5-1 號民宿」、「水頭 40 號民宿」。針對接待態度的評估項目來看，平均值最高的三家民宿業者依序為「南山 5-1 號民宿」、「水頭 63 號民宿」、「水頭 33 號民宿」、「珠山 82 號民宿」，其中「水頭 33 號民宿」與「珠山 75 號民宿」平均值相同。針對解說資訊提供的評估項目來看，平均值最高的三家民宿業者依序為「南山 5-1 號民宿」、「水頭 33 號民宿」、「水頭 63 號民宿」。針對空間佈置特色的評估項目來看，平均值最高的三家民宿業者依序為「水頭 33 號民宿」、「水頭 40 號民宿」、「南山 5-1 號民宿」、「水頭 29 號民宿」，其中「南山 5-1 號民宿」與「水頭 29 號民宿」平均值相同。這樣的結果與民宿空間規劃設計特質的評分結果類似，不同之處在於「水頭 29 號民宿」、「水頭 33 號民宿」、「瓊林 153 號民宿」的受訪者與專家團隊的評估結果。

最後，針對受訪者的整體滿意程度來看，平均值最高的三家民宿業者依序為「南山 5-1 號民宿」、「水頭 40 號民宿」、「珠山 82 號民宿」。

表 4-8 民宿軟硬體設施滿意度評價次數（針對設施、服務、環境景觀等）

變項名稱	變項名稱	南山 5-1 號	瓊林 153 號	瓊林 159 號	珠山 82 號	珠山 75 號	水頭 29 號	水頭 33 號	水頭 34 號	水頭 37 號	水頭 40 號	水頭 44 號	水頭 63 號	水頭 85 號	水頭 121 號	合計
環境清潔維護	非常滿意	13	2	3	18	33	9	10	14	15	40	5	2	26	11	201
	滿意	2	6	11	12	14	0	1	2	5	10	4	21	18	3	109
	普通	0	2	0	0	3	1	0	3	1	0	3	7	2	1	23
	較不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

變項名稱	變項名稱	南山 5-1 號	瓊林 153 號	瓊林 159 號	珠山 82 號	珠山 75 號	水頭 29 號	水頭 33 號	水頭 34 號	水頭 37 號	水頭 40 號	水頭 44 號	水頭 63 號	水頭 85 號	水頭 121 號	合計
	非常不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4	0	5
住宿環境舒適度	非常滿意	13	3	5	16	40	9	10	14	15	39	4	7	28	11	214
	滿意	1	6	9	14	8	0	1	2	5	10	5	23	16	3	103
	普通	0	1	0	0	2	1	0	3	1	0	3	0	2	1	14
	較不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非常不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	4	0	7
早餐服務	非常滿意	13	3	8	18	35	9	10	14	14	39	5	10	14	13	205
	滿意	2	5	6	11	14	0	1	1	6	8	5	18	22	1	100
	普通	0	2	0	0	1	1	0	4	1	3	2	0	6	1	21
	較不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非常不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	2	8	0	12
安全措施(消防、指示、保管、緊急聯繫...)	非常滿意	11	2	3	11	27	8	10	13	15	38	5	0	13	13	169
	滿意	2	6	10	19	14	1	1	3	5	9	5	13	26	0	114
	普通	1	1	1	0	9	1	0	3	1	3	2	17	5	2	46
	較不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非常不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	6	0	9
接待態度	非常滿意	15	3	6	27	42	9	10	14	16	41	4	28	37	13	265
	滿意	0	7	8	3	8	0	1	3	5	8	5	2	8	1	59
	普通	0	0	0	0	0	1	0	2	0	1	3	0	1	1	9
	較不	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5

變項名稱	變項名稱	南山 5-1 號	瓊 林 153 號	瓊 林 159 號	珠 山 82 號	珠 山 75 號	水 頭 29 號	水 頭 33 號	水 頭 34 號	水 頭 37 號	水 頭 40 號	水 頭 44 號	水 頭 63 號	水 頭 85 號	水 頭 121 號	合計
	滿意															
	非常 不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4	0	5
解說資 訊提供	非常 滿意	13	1	4	22	38	9	10	14	16	40	4	27	28	6	232
	滿意	1	7	9	7	11	0	1	2	4	9	5	3	15	5	79
	普通	0	2	1	1	1	1	0	3	1	1	3	0	3	4	21
	較不 滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非常 不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4	0	6
古厝空 間佈置 特色	非常 滿意	12	6	5	18	41	9	10	14	16	42	5	25	33	11	247
	滿意	3	4	9	12	8	0	1	3	4	8	3	5	10	2	72
	普通	0	0	0	0	1	1	0	2	1	0	4	0	3	2	14
	較不 滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非常 不滿意	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	5

資料來源：本研究調查

表 4-9 各別民宿軟硬體設施滿意度評值總和

評值統計	南山 5-1 號	瓊 林 153 號	瓊 林 159 號	珠 山 82 號	珠 山 75 號	水 頭 29 號	水 頭 33 號	水 頭 34 號	水 頭 37 號	水 頭 40 號	水 頭 44 號	水 頭 63 號	水 頭 85 號	水 頭 121 號	總和	
問卷份數	15	10	14	30	50	10	11	19	21	50	12	30	46	15	333	
境清 潔	總分	73	40	59	138	230	48	54	87	98	240	50	115	208	70	1,510
	平均 值	4.86	4.00	4.21	4.60	4.60	4.80	4.90	4.58	4.67	4.80	4.2	3.83	4.52	4.67	4.47
住宿 舒適	總分	69	42	60	136	238	48	54	87	98	235	49	127	210	70	1,523
	平均 值	4.93	4.20	4.29	4.53	4.76	4.80	4.90	4.58	4.67	4.80	4.08	4.23	4.57	4.67	4.51
早餐 服務	總分	73	41	64	134	234	48	54	91	97	228	53	122	176	72	1,488
	平均 值	4.86	4.10	4.57	4.62	4.68	4.80	4.91	4.79	4.62	4.56	4.42	4.36	4.19	4.80	4.40
安全 措施	總分	66	37	58	131	218	47	54	86	98	235	51	103	184	71	1,439
	平均 值	4.71	4.11	4.14	4.37	4.36	4.70	4.90	4.53	4.67	4.80	4.25	3.43	4.18	4.73	4.26
接待 態度	總分	75	43	62	147	242	48	54	88	100	240	49	148	220	72	1,588
	平均 值	5.00	4.3	4.43	4.90	4.84	4.80	4.90	4.63	4.76	4.80	4.08	4.93	4.78	4.80	4.70
解說 資訊	總分	69	39	59	141	236	48	54	87	99	239	49	147	209	62	1,538
	平均 值	4.93	3.90	4.21	4.70	4.72	4.80	4.90	4.58	4.71	4.78	4.08	4.90	4.54	4.13	4.55
空間 佈置	總分	72	46	61	138	240	48	54	88	99	242	49	145	214	69	1,565
	平均 值	4.80	4.60	4.36	4.60	4.80	4.80	4.90	4.63	4.71	4.84	4.08	4.83	4.65	4.60	4.63
整體 滿意 度	總分	75	41	59	140	229	36	46	74	88	235	47	137	199	63	1,469
	平均 值	5.00	4.10	4.21	4.67	4.58	4.00	4.18	4.11	4.19	4.80	3.92	4.57	4.42	4.20	4.35

資料來源：本研究調查

五、後續研究分析

研究結果顯示在遊客的屬性（社經背景）中，遊客會因為「居住地」及「性別」的不同，而對金門古厝民宿評價因子組成構面有不同的看法（詳見表 4-10）。相關較為深入的研究，應有更深入及更長時間的探討，始能獲得更準確的分析及預測結果。

由於今年度國家公園古厝民宿開始營運的第一年。因此，有關遊客滿意度調查的相關研究若能持續進行，將可獲得更為準確的分析數據供國家公園進行各項研究調查。而

第一年的問卷調查有需多需要再行修正調整的部分，待下年度執行相關研究時，可作為問項內容調整的參考。

表 4-10 遊客屬性、旅遊型式與民宿評價因子之組成構面變異數分析

		環境清潔度	住宿空間舒適度	早餐服務	安全措施	接待態度	解說資訊提供	空間佈置特色
性別	F 檢定	1.300	2.142	1.951	1.586	2.546	1.882	5.187
	顯著性	0.274	0.095	0.121	0.193	0.056	0.132	*0.002
年齡	F 檢定	1.448	0.403	0.533	1.353	0.113	1.316	0.372
	顯著性	0.229	0.751	0.660	0.257	0.953	0.269	0.773
職業	F 檢定	1.382	1.315	0.361	0.810	2.256	2.432	2.202
	顯著性	0.248	0.269	0.781	0.489	0.082	0.065	0.088
居住地	F 檢定	0.705	1.634	3.361	1.903	4.614	1.900	3.017
	顯著性	0.549	0.181	*0.019	0.129	*0.004	0.129	*0.030

資料來源：本研究調查 註：*表顯著水準 0.05

第五章、金門國家公園傳統建築委託 民間經營民宿經營管理效益評估

第五章 金門國家公園傳統建築委託民間經營 民宿經營管理效益評估

第一節 國家公園民宿評估指標及作業檢討

一、評估指標修正方向

(一) 國家公園民宿原評鑑標準

表 5-1 原評鑑標準表

評分項目	評分依據	權重	分數	備註
一、環境清潔維護 (室內及屋外)	1.管理處不定期檢查 2.評鑑委員現勘	10%		
		10%		
二、服務設施定期維護保養	1.本處不定期檢查 2.評鑑委員現勘	5%		
		5%		
三、整體環境舒適度	評鑑委員現勘	10%		
四、旅客滿意度	問卷調查資料	10%		
五、遊憩資訊提供	評鑑委員現勘	10%		
六、與管理處行政配合	由管理處提供資料供委員評分	10%		
七、與社區互動	由社區發展協會提供資料供委員評分	10%		
八、旅客住宿率	由管理處提供資料	10%		
九、營運計畫書的執行	評鑑委員現勘	10%		
總分		100%		

資料來源：金門國家公園管理處

(二) 修正後評鑑標準

評鑑小組每年應安排二至三次之委託經營標地物現地評鑑，評鑑結果將以書面通知經營者作為改進之參考，年度評鑑分數達八十分以上經營者得依契約第三條規定申請續約。

表 5-2 評鑑標準（管理處自評，佔總分 30%）：

管理處評分(佔 30 分)：

評分項目	評分依據	權重	分數	備註
一、環境清潔維護 (室內及屋外)	管理處不定期檢查	10 分		
二、服務、安全設施定期維護保養	管理處不定期檢查	5 分		
三、經營成效	營運報表資料研判	10 分		
四、與管理處行政配合	管理處業管單位研判	5 分		
總分		30 分		

評鑑小組評分(佔 70 分)：

評分項目	評分依據	權重	分數	備註
一、整體環境舒適度	評鑑委員現勘	10 分		
二、個人風格展現 (空間佈置、風味早餐...)	評鑑委員現勘	10 分		
三、遊憩資訊提供	評鑑委員現勘	10 分		
四、服務品質 (接送、解說、餐飲、緊急事件服務)	評鑑委員現勘	10 分		
五、民宿主人投入程度 (是否入住民宿)	評鑑委員現勘	5 分		
六、民宿行銷經營企圖心	評鑑委員現勘	5 分		
七、與社區互動	由社區發展協會及業者提供資料供委員評分	10 分		
八、營運計畫書執行度	評鑑委員現勘	10 分		
總分		70 分		

備註：評鑑委員加分(最高 10 分)：請委員敘明加分理由

註一：評比等級分優（90 分以上）、甲等（80-89 分）、乙等（80 分以下）。

註二：評比結果為優及甲等者列入明年續約對象，乙等者則不予續約。

二、金門古厝民宿評鑑結果

古厝民宿評估作業評鑑結果如下表所述。

表 5-3 94 年金門國家公園委託經營 15 棟古厝民宿評鑑結果

民宿登記名稱	姓名	門牌號碼	開始營業日	總分	等級
南山 1 號民宿	洪玉堂	南山 5-1 號	94.12.16	92	優等
珠山 1 號民宿	林正璽	珠山 82 號	94.10.22	84	甲等
珠山 2 號民宿	黃美玲	珠山 75 號	94.10.13	93	優等
瓊林 1 號民宿	蔡希興	瓊林 79 號	94.12.16	65	乙等
瓊林 2 號民宿	蔡顯國	瓊林 153 號	94.12.16	90	優等
瓊林 3 號民宿	蔡佩嵩	瓊林 159 號	94.10.07	86	甲等
水頭 1 號民宿	周尤美	前水頭 29 號	94.10.16	87	甲等
水頭 2 號民宿	楊招珠	前水頭 33 號	94.10.16	87	甲等
水頭 3 號民宿	黃福崇	前水頭 34 號	94.10.16	86	甲等
水頭 4 號民宿	吳麗淑	前水頭 37 號	94.10.16	89	甲等
水頭 5 號民宿	顏湘芬	前水頭 40、41 號	94.07.20	96	優等
水頭 6 號民宿	黃國龍	前水頭 44 號	94.10.16	86	甲等
水頭 7 號民宿	蔡祖求	前水頭 63 號	94.10.16	87	甲等
水頭 8 號民宿	張慧玲	前水頭 85 號	94.07.20	92	優等
水頭 9 號民宿	李碧珍	前水頭 121 號	94.08.03	88	甲等

資料來源：金門國家公園管理處

三、民宿評鑑修正建議

(一) 評鑑流程建議

目前的民宿評鑑辦法，由國家公園所籌組的民宿評鑑委員進行一階段審查工作，審查天數為一天的時間，進行現地勘查工作，並實際進行民宿住宿體驗，之後將評鑑結果交由國家公園主管課室進行確認後而做出結論。這樣一階段的審查流程，建議可再增加幾個部分的流程。首先，評鑑委員在進行現地考核之前，建議先由另外聘任的專家評鑑小組，以不定期體驗民宿的方式，進行民宿各項評鑑項目的先期評估，這樣的評估結果將較現地評估的方式更為客觀，而民宿業者也不需刻意準備，而將最真實的狀況呈現出來。其次，應再加入經營業者與國家公園之間的座談會，由目前的民宿業者的訪談結論中，發現許多經營業者對於收費方式有許多不同的看法。而在同一個聚落中的民宿經營者，彼此策略聯盟的合作方式，也有不同的標準及看法。許多需要協調的內容，都應該接由座談會的召開來進行溝通協調。或是能邀請旅遊方面的專家，以進行專題演講的方式來影響民宿業者的經營行銷的新觀念。而在現地考核之後，也應該將考核結論進行彙整後，再一次請考核委員確認，並召開審查會議，必要時請民宿業者與會，對其經營方式及空間運用方式給予意見，並期望在下一年度能進行修正。

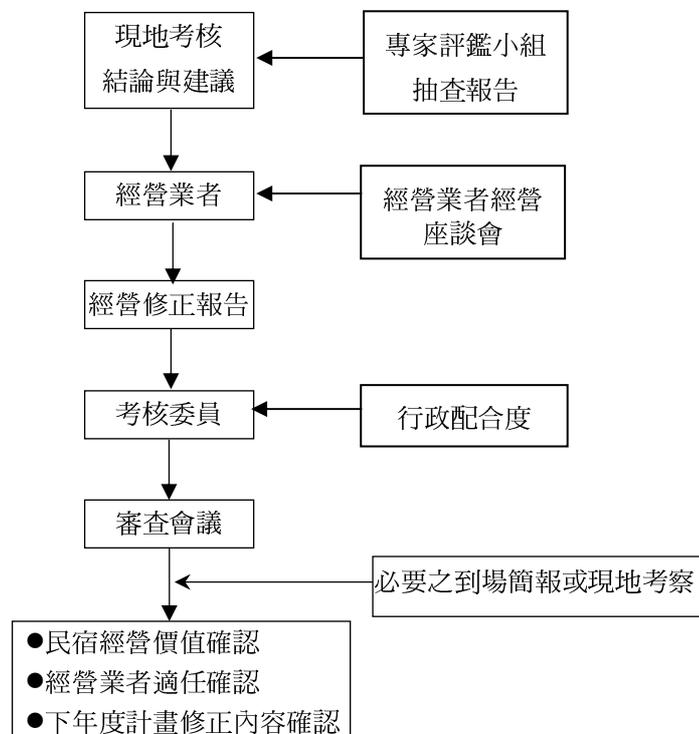


圖 5-1 民宿評鑑建議流程

(二) 評鑑審查時程建議

1. 現地考核：建議在進入旺季之前，進行一次的現地考核。
2. 經營業者的座談會：在現地考核做出結論後，提供給民宿經營業者，而在旺季即將結束之前，進行一場民宿經營業者的座談會。
3. 經營計畫修正報告提送：當初各民宿經營業者所提送的營運計畫，經現地考核結論出爐後，讓所有民宿業者瞭解考核結果後，提送當初的營運計畫在明年度的營運計畫修正報告。進行第一階段審查。
4. 考核委員審查會議：針對民宿經營業者所提送營運計畫修正報告進行審查，必要時請民宿業者來會場進行說明簡報。而委員針對業者的說明內容，以及先前的考核結果，決定民宿經營者的續約結果。並確認修正計畫書的相關修正內容，作為下一階段考核評估的重要指標。進行第二階段審查。

(三) 評分方式

1. 經營者經營管理成效

(1) 現地考核結論

(2) 提出時間：年中之前

(3) 提出方式

- 目的：依據個案特殊性自定計畫成效指標。
- 呈現方式：量化指標與質化指標。
- 確認：經考核委員及承辦人根據考核指標設定於期中現地考核後修正。

(4) 計分方式：

- 指標達成率：由實際執行結果換算
- 指標執行品質：由考核委員根據現地考核與營運計畫修正報告評分。

2. 行政配合度

包括現地考核等行政作業配合度、協調座談會出席情形、營運報表送交情形等。

3. 評鑑因子權重設定

各項評鑑因子經考核委員討論，可進行局部修正調整。

4. 融入社區程度

目前這個部分的評分方式，乃於考核委員中邀請村里長或社區發展協會理事長，這個部分的評分乃顧及社區觀感，以及民宿主人與社區互動關係是否良好。因此，建議在與社區互動表現上，由經營者針對該社區的狀況，於年度營運計畫中自行提出所欲達成的實際的社區互動或回饋計畫，由考核委員由業者所提出的成果資料進行評分。

(四) 綜合評估及建議事項

1. 總分與排名計算

由考核委員決定年度評核結果。

2. 綜合建議

本項由考核委員做評鑑，提供委託單位作為行政裁量之依據。

- (1) 民宿客觀條件與計畫主旨符合度檢查：由考核委員提供營運計畫執行工作，是否與預期目標吻合，值得繼續交由該民宿業者繼續執行，或是改換經營者。
- (2) 績效良好配套措施：若經由考核委員評鑑結果列為優等者，除了做為經營者續約評鑑的參考依據外，應研擬相關的獎勵措施，譬如檢討日後做為民宿經營權公開評選時的加分項目，以及權利金繳交比例調整等措施。
- (3) 建議事項：由考核委員提供 1-3 則開放式建議。

第二節 國家公園民宿營運成效現況分析

一、各別民宿營運狀況

(一)南山 5-1 號民宿營運狀況

南山 5-1 號民宿的營運狀況呈現穩定成長的情形，尤其在民國 95 年第三季的營運收入，明顯比前兩季業績成長一倍以上。自民國 95 年 1 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，三季總營運收入為 347,300 元。繳交給國家公園的權利金為 69,460 元，住宿人數累積到 519 人。平均住房率為 19.77%，平日平均住房率為 16.02%，假日平均住房率為 29.29%。營運狀況最好的月份為 95 年 7 月，為暑假來金旅客的旺季，平均住房率達 47.10%，當月假日住房率高達 70.00%。營運狀況最差的月份為 95 年 3 月，受金門霧季影響，平均住房率僅 5.81%，平日住房率更降到 3.48%。

表 5-4 南山 5-1 號營運報表

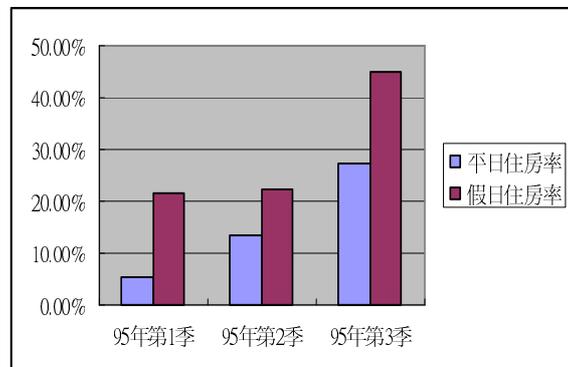
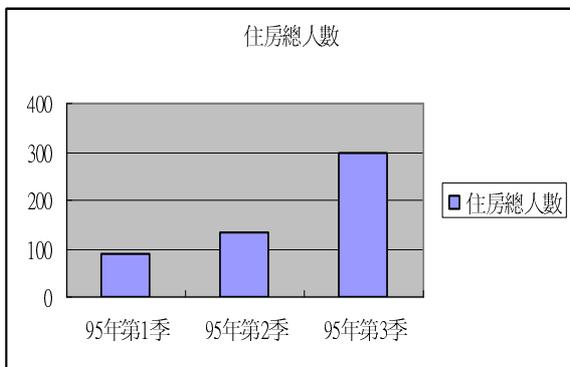
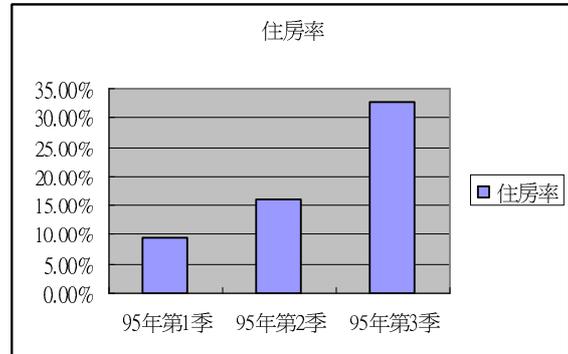
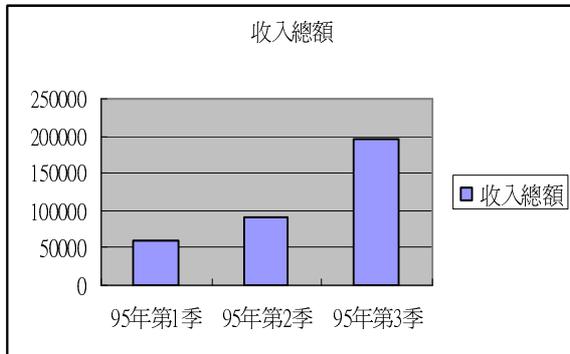
95 年 1-6 月							
項目	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月
收入總額	28,100	21,400	9,000	58,500	40,700	24,800	26,400
權利金	5,620	4,280	1,800	11,700	8,140	4,960	5,280
日房間數	5	5	5	--	5	5	5
月房間數	115	140	155	410	150	155	150
住房人數	43	33	13	89	60	36	38
住房日	14	16	9	39	31	19	23
住房率	17.39%	11.43%	5.81%	9.51%	20.67%	12.26%	15.33%
平日住房率	8.00%	5.33%	3.48%	5.28%	14.74%	9.09%	16.36%
假日住房率	35.00%	18.46%	12.50%	21.38%	30.91%	20.00%	12.50%

資料來源：金門國家公園管理處

95 年 7-9 月及總計							
項目	4-6 月小計	1-6 月合計 (淡季)	7 月	8 月	9 月	7-9 月小計 (旺季)	總計
收入總額	91,900	150,400	94,600	78,500	23,800	196,900	347,300
權利金	18,380	30,080	18,920	15,700	4,760	39,380	69,460
日房間數	--	--	5	5	5	--	--
月房間數	455	865	155	155	150	460	1325
住房人數	134	223	143	119	34	296	519
住房日	73	112	73	60	17	150	262
住房率	16.04%	12.95%	47.10%	38.71%	11.33%	32.61%	19.77%

平日住房率	13.33%	9.66%	36.19%	37.39%	7.62%	27.38%	16.02%
假日住房率	22.14%	21.75%	70.00%	42.50%	20.00%	45.19%	29.29%

資料來源：金門國家公園管理處



(二) 瓊林 153 號民宿營運狀況

瓊林 153 號民宿的營運狀況呈現穩定成長的情形，尤其在 95 年第三季的營運收入，明顯比前兩季業績高。自民國 95 年 1 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，三季總營運收入為 248,800 元。繳交給國家公園的權利金為 49,160 元，住宿人數累積到 273 人。平均住房率為 7.92%，平日平均住房率為 8.87%，假日平均住房率為 12.50%。營運狀況最好的月份為 95 年 7 月，為暑假來金旅客的旺季，平均住房率達 16.13%，當月假日住房率達 21.67%。營運狀況最差的月份為 95 年 1 月，由於剛開始營運，業者於籌畫期間許多設備尚未到位，平均住房率僅 1.08%。

表 5-5 瓊林 153 號營運報表

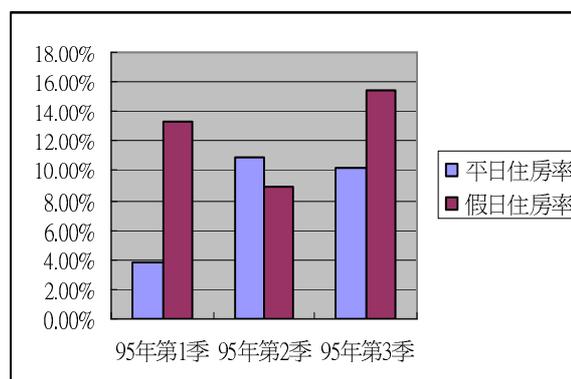
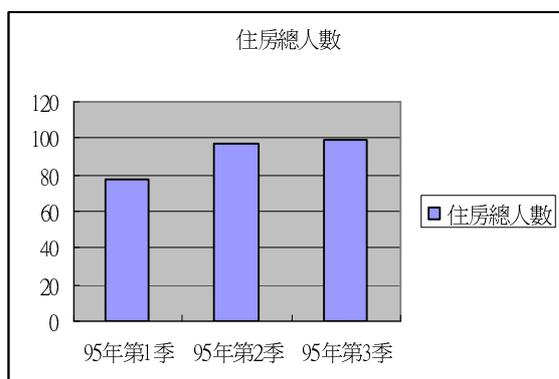
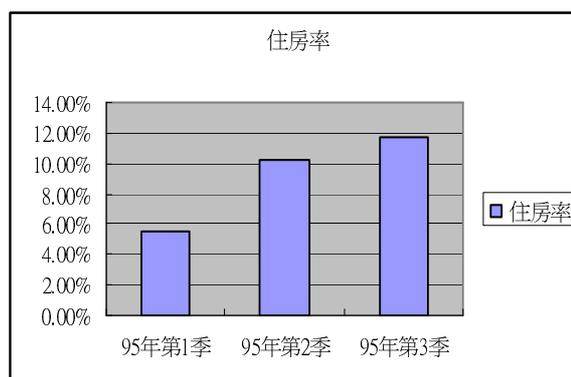
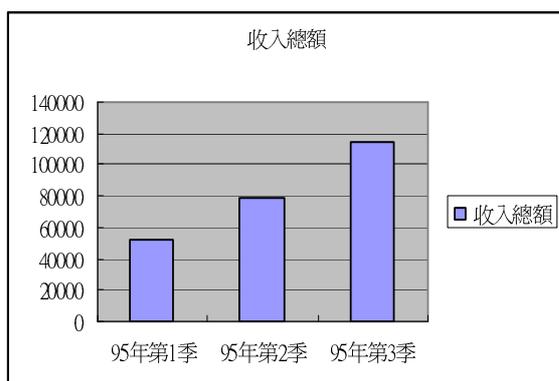
95 年 1-6 月 (淡季 11-6 月)									
項目	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月	4-6 月小計	1-6 月合計
收入總額	2,400	36,800	13,200	52,400	24,400	25,600	29,000	79,000	131,400
權利金	480	7,360	2,640	10,480	4,880	5,120	5,800	15,800	26,280
日房間數	6	6	6	--	6	6	6	--	--
月房間數	186	168	186	540	180	186	180	546	1,086
住房人數	4	54	19	77	30	36	31	97	174
住房日	2	20	8	30	20	17	19	56	86

住房率	1.08%	11.90%	4.30%	5.56%	11.11%	9.14%	10.56%	10.26%	7.92%
平日住房率	0.00%	8.89%	1.45%	3.88%	14.04%	8.33%	10.61%	10.85%	8.02%
假日住房率	8.33%	15.38%	12.50%	13.33%	6.06%	11.11%	10.42%	8.93%	11.01%

資料來源：金門國家公園管理處

項目	淡季	7月	8月	9月	7-9月小計 (旺季)	總計
收入總額	131,400	59,000	23,000	32,400	114,400	245,800
權利金	26,280	11,800	4,600	6,480	22,880	49,160
房間數	--	6	6	6	--	--
月房間數	1086	186	186	180	552	1638
住房人數	174	43	31	25	99	273
住房日	86	30	20	15	65	151
住房率	7.92%	16.13%	10.75%	8.33%	11.78%	9.22%
平日住房率	8.02%	13.49%	13.04%	3.97%	10.26%	8.87%
假日住房率	11.01%	21.67%	4.17%	18.52%	15.43%	12.50%

資料來源：金門國家公園管理處



(三)瓊林 159 號民宿營運狀況

瓊林 159 號民宿的營運狀況呈現微幅成長的情形，尤其在 95 年第一～三季的營運收入，幾乎呈現持平狀態，無法成功開拓民宿住宿市場。自民國 94 年 12 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，四季總營運收入僅為 54,800 元。繳交給國家公園的權利金為 10,960 元，住宿人數累積到 85 人。平均住房率僅 2.96%，平日平均住房率為 2.13%，假日平均住房率為 4.69%。營運狀況最好的月份為 95 年 9 月，為暑假來金旅客的旺季，平均住房率為 5.33%，當月假日住房率為 6.67%。營運狀況最差的月份為 95 年 3 及 8 月，平均住房率僅 0.65%。

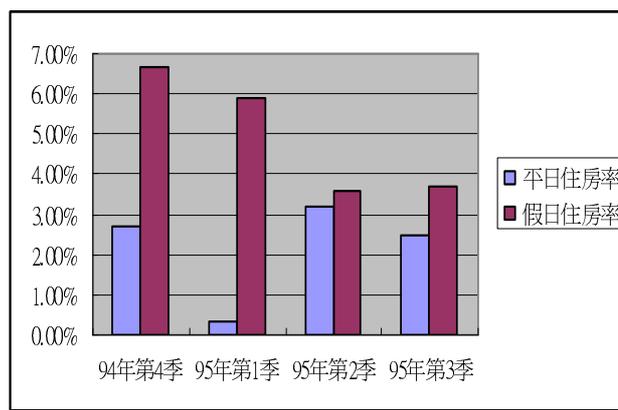
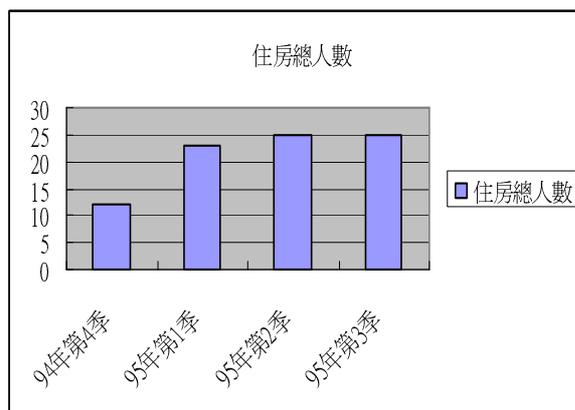
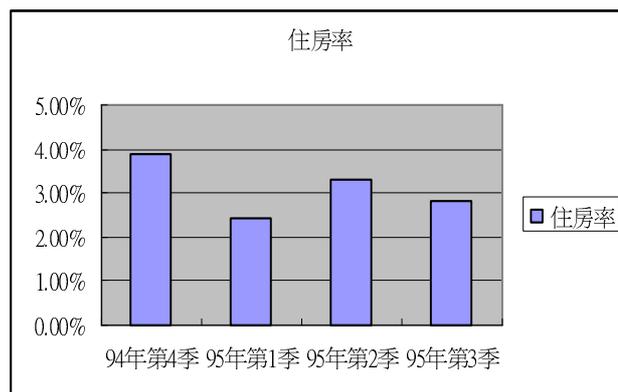
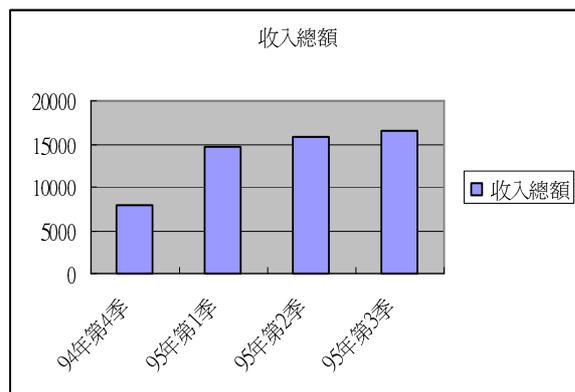
表 5-6 瓊林 159 號營運報表

94 年 12 月		95 年 1-3 月 (淡季 11-6 月)							
細項	12 月	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月	4-6 月小計
收入總額	8,000	4,200	9,200	1,200	14,600	9,200	3,200	3,400	15,800
權利金	1,600	840	1,840	240	2,920	1,840	640	680	3,160
日房間數	5	5	5	5	--	5	5	5	--
月房間數	155	155	140	155	450	150	155	150	455
住房人數	12	7	14	2	23	15	5	5	25
住房日	6	3	7	1	11	8	4	3	15
住房率	3.87%	1.94%	5.00%	0.65%	2.44%	5.33%	2.58%	2.00%	3.30%
平日住房率	2.73%	0.00%	0.00%	0.87%	0.35%	4.21%	2.73%	2.73%	3.17%
假日住房率	6.67%	13.64%	9.33%	0.00%	5.88%	7.27%	2.22%	0.00%	3.57%

資料來源：金門國家公園管理處

95 年 7-9 月及總計							
項目	1-6 月合計	淡季	7 月	8 月	9 月	7-9 月小計 (旺季)	總計
收入總額	30,400	38,400	4,000	800	11,600	16,400	54,800
權利金	6,080	7,680	800	160	2,320	3,280	10,960
房間數	--	--	5	5	5		
月房間數	905	1,060	155	155	150	460	1,520
住房人數	48	60	6	1	18	25	85
住房日	26	32	4	1	8	13	45
住房率	2.87%	3.02%	2.58%	0.65%	5.33%	2.83%	2.96%
平日住房率	1.83%	1.97%	2.86%	0.00%	4.76%	2.46%	2.13%
假日住房率	4.84%	5.07%	2.00%	2.50%	6.67%	3.70%	4.69%

資料來源：金門國家公園管理處



(四)珠山 82 號民宿營運狀況

珠山 82 號民宿的營運狀況急速衰退的情形，尤其在 95 年第一～三季的營運收入持平而無法攀升到 94 年第四季的水準。自民國 94 年 10 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，四季總營運收入僅為 70,000 元。繳交給國家公園的權利金為 7,120 元，住宿人數累積到 109 人。平均住房率僅 2.40%。平日平均住房率為 1.85%，假日平均住房率為 3.61%。營運狀況最好的月份為 94 年 12 月，平均住房率為 11.69%，當月假日住房率為 25.00%。營運狀況最差的月份出現好幾個月營運收入為 0 的狀況，包括為 94 年 10 月、95 年 1 月、95 年 8 月。

表 5-7 珠山 82 號營運報表

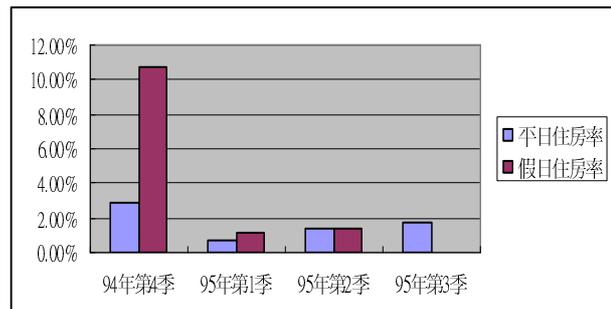
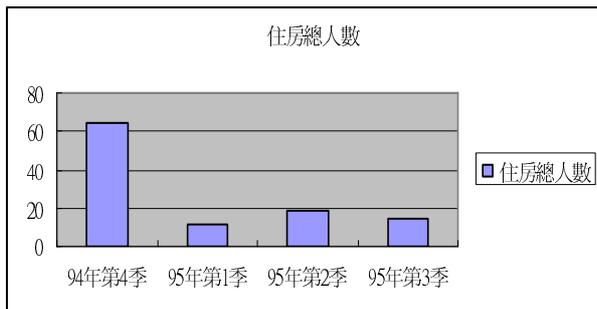
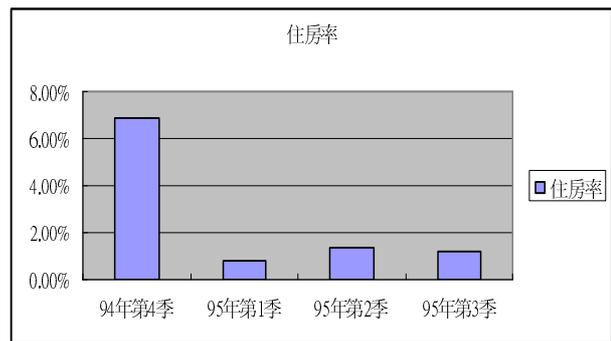
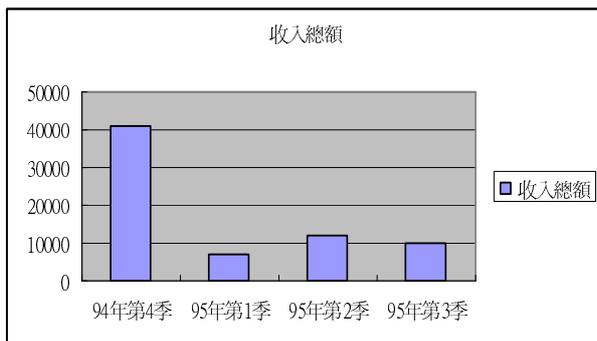
細項	94 年 10-12 月				95 年 1-6 月 (淡季 11-6 月)						
	10 月	11 月	12 月	10-12 月小計	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月
收入總額	0	11,400	29,400	40,800	0	2,400	4,600	7,000	7,200	1,400	3,600
權利金	0	1,280	0	1,280	0	480	920	1,400	1,440	280	720
日房間數	8	8	8	--	8	8	8	--	8	8	8
月房間數	80	240	248	568	248	224	248	720	240	248	240
住房人數	0	8	56	64	0	4	7	11	11	2	6
住房日	0	10	29	39	0	2	4	6	6	1	3
住房率	0.00%	4.17%	11.69%	16.25%	0%	0.89%	1.61%	0.83%	2.50%	0.40%	1.25%

平日住房率	0.00%	2.27%	6.25%	2.93%	0.00%	1.67%	0.54%	0.65%	2.63%	0%	1.70%
假日住房率	0.00%	9.38%	25.00%	10.71%	0.00%	0.00%	4.69%	1.17%	2.27%	1.39%	0.00%

資料來源：金門國家公園管理處

95年7-9月							
細項	4-6月小計	1-6月合計	7月	8月	9月	7-9月小計	總計
收入總額	12,200	19,200	5,800	0	4,200	10,000	70,000
權利金	2,440	3,840	1,160	0	840	2,000	7,120
房間數	--	--	8	8	8	--	--
月房間數	728	1,448	248	248	240	736	2,672
住房人數	19	30	9	0	6	15	109
住房日	10	16	6	0	3	9	64
住房率	1.37%	1.10%	2.42%	0.00%	1.25%	1.22%	2.40%
平日住房率	1.39%	1.03%	3.57%	0.00%	1.79%	1.73%	1.85%
假日住房率	1.34%	1.25%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.61%

資料來源：金門國家公園管理處



(五)珠山 75 號民宿營運狀況

珠山 75 號民宿的營運狀況呈現不穩定的狀態，在 95 年第二季淡季的營運收入較其他季節來的為高。自民國 94 年 10 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，四季總營運收入為 249,400 元。繳交給國家公園的權利金為 40,970 元，住宿人數累積到 343 人。平均住房率為 9.27%，平日平均住房率為 8.06%，假日平均住房率為 11.01%。營運狀況最好的月份為 95 年 7 月，為暑假來金旅客的旺季，平均住房率達 12.90%，當月假日住房率達 21.67%。營運狀況最差的月

份為 95 年 1 月，報表數字呈現未營業狀態。

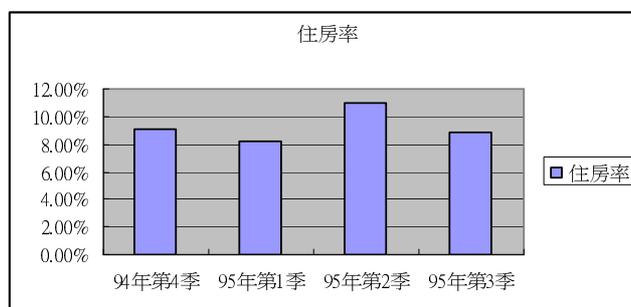
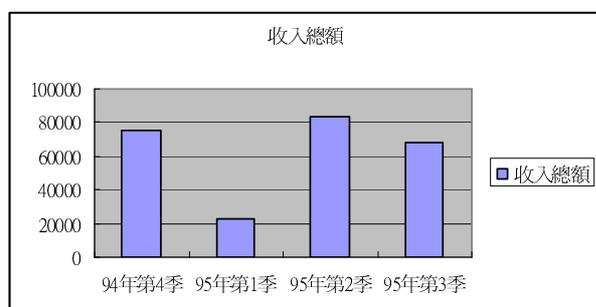
表 5-8 珠山 75 號營運報表

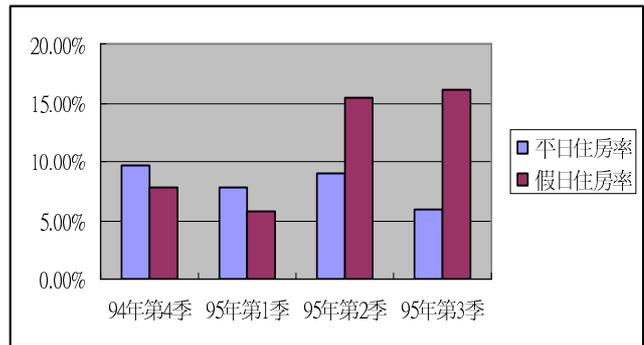
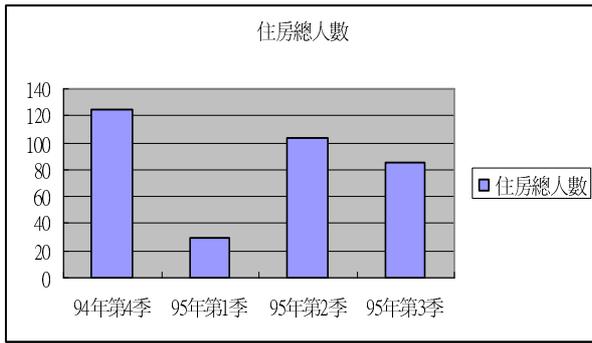
94 年 10-12 月					95 年 1-6 月 (淡季 11-6 月)						
細項	10 月	11 月	12 月	10-12 月計	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月
收入總額	18,400	19,200	38,000	75,600	0	18,200	4,800	23,000	21,600	33,600	28,000
權利金	3,680	2,210	320	6,210	0	3,640	960	4,600	4,320	6,720	5,600
房間數	6	6	6	--	6	6	6	--	6	6	6
月房間數	186	180	186	552	186	168	186	540	180	186	180
住房人數	23	30	72	125	0	23	6	29	27	42	35
住房日	12	8	30	50	0	11	33	44	14	22	24
住房率	6.45%	4.44%	16.13%	9.06%	0.00%	6.55%	17.74%	8.15%	7.78%	11.83%	13.33%
平日住房率	3.33%	2.27%	22.73%	9.64%	0.00%	0.00%	17.93%	7.78%	7.02%	7.58%	12.12%
假日住房率	12.12%	10.42%	0.00%	7.74%	0.00%	14.10%	0.00%	5.73%	9.09%	22.22%	16.67%

資料來源：金門國家公園管理處

95 年 7-9 月及總計									
細項	4-6 月小計	1-6 月合計	7 月	8 月	9 月	7-9 月小計	淡季	旺季	總計
收入總額	83,200	106,200	34,800	19,200	13,600	67,600	163,400	86,000	249,400
權利金	16,640	21,240	6,960	3,840	2,720	13,520	23,770	17,200	40,970
房間數	--	--	6	6	6	--	--	--	--
月房間數	546	1,086	186	186	180	552	1,452	738	2,190
住房人數	104	133	44	24	17	85	235	108	343
住房日	60	104	24	14	11	49	142	61	203
住房率	10.99%	9.58%	12.90%	7.53%	6.11%	8.88%	9.78%	8.27%	9.27%
平日住房率	8.99%	8.35%	8.73%	3.62%	5.56%	5.90%	9.38%	5.29%	8.06%
假日住房率	15.48%	10.28%	21.67%	18.75%	7.41%	16.05%	9.09%	14.91%	11.01%

資料來源：金門國家公園管理處





(六)水頭 29 號民宿營運狀況

水頭 29 號民宿的營運狀況呈現穩定成長的情形，明顯地在 95 年第二、三季的營運收入高於前兩季的營運收入。自民國 95 年 12 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，三季總營運收入為 61,800 元。繳交給國家公園的權利金為 11,520 元，住宿人數累積到 99 人。平均住房率為 4.61%，平日平均住房率為 3.85%，假日平均住房率為 5.99%。營運狀況最好的月份為 95 年 5 月，平均住房率達 8.06%，當月假日住房率為 13.89%。營運狀況最差的月份為 95 年 1 月，由於剛開始營運，業者於籌畫期間許多設備尚未到位，平均住房率僅 0.81%。

表 5-9 水頭 29 號營運報表

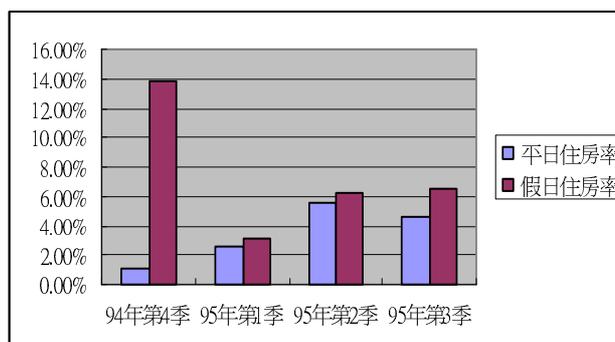
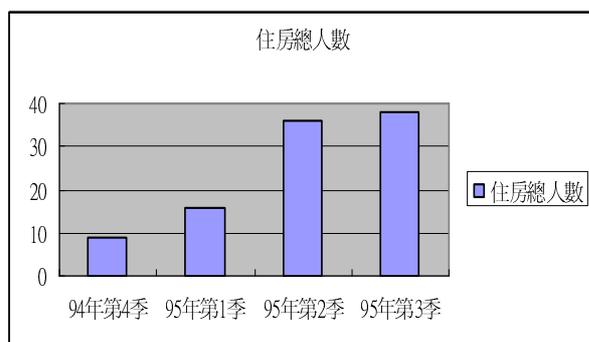
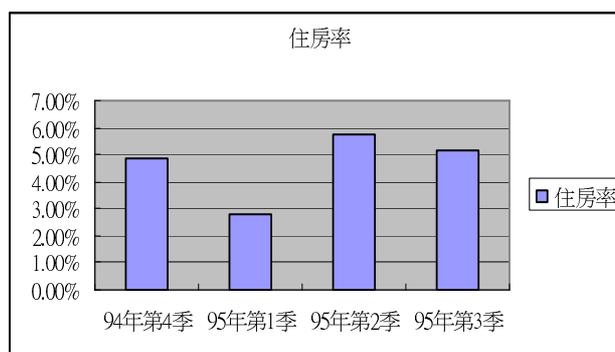
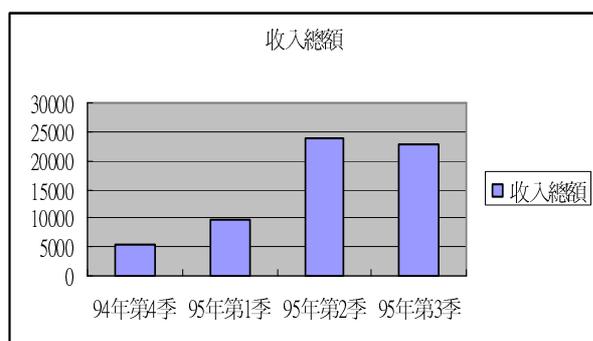
94 年 12 月		95 年 1-6 月 (淡季 11-6 月)						
細項	12 月	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月
收入總額	5,400	600	3,000	6,000	9,600	1,800	11,400	10,800
權利金	240	120	600	1,200	1,920	360	2,280	2,160
日房間數	4	4	4	4	--	4	4	4
月房間數	124	124	112	124	360	120	124	120
入住人數	9	1	5	10	16	3	15	18
住房日	6	1	3	6	10	2	10	9
住房率	4.84%	0.81%	2.68%	4.84%	2.78%	1.67%	8.06%	7.50%
平日住房率	1.14%	0.00%	5.00%	3.26%	2.59%	0.00%	5.68%	10.23%
假日住房率	13.89%	2.27%	0.00%	9.38%	3.13%	4.55%	13.89%	0.00%

資料來源：金門國家公園管理處

95 年 7-9 月及總計								
細項	4-6 月小計	1-6 月合計	淡季	7 月	8 月	9 月	7-9 月小計 (旺季)	總計
收入總額	24,000	33,600	39,000	4,800	9,600	8,400	22,800	61,800
權利金	4,800	6,720	6,960	960	1,920	1,680	4,560	11,520
房間數	--	--	--	4	4	4	--	--
月房間數	364	724	848	124	124	120	368	1,216

入住人數	36	52	61	8	16	14	38	99
住房日	21	31	37	4	8	7	19	56
住房率	5.77%	4.28%	4.36%	3.23%	6.45%	5.83%	5.16%	4.61%
平日住房率	5.56%	4.13%	3.50%	4.76%	4.35%	4.76%	4.62%	3.85%
假日住房率	6.25%	4.58%	5.80%	0.00%	12.50%	8.33%	6.48%	5.99%

資料來源：金門國家公園管理處



(七)水頭 33 號民宿營運狀況

水頭 33 號民宿的營運狀況呈現穩定成長的情形，明顯地在 95 年第三季的營運收入高於前三季的營運收入。自民國 95 年 12 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，三季總營運收入為 76,200 元。繳交給國家公園的權利金為 13,320 元，住宿人數累積到 129 人。平均住房率為 6.41%，平日平均住房率為 5.29%，假日平均住房率為 8.85%。營運狀況最好的月份為 95 年 6 月，平均住房率達 12.50%，當月假日住房率為 12.50%。營運狀況最差的月份為 95 年 1 月，報表數字呈現未營業狀態。

表 5-10 水頭 33 號營運報表

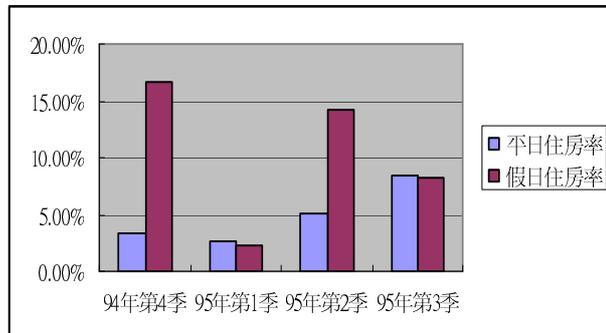
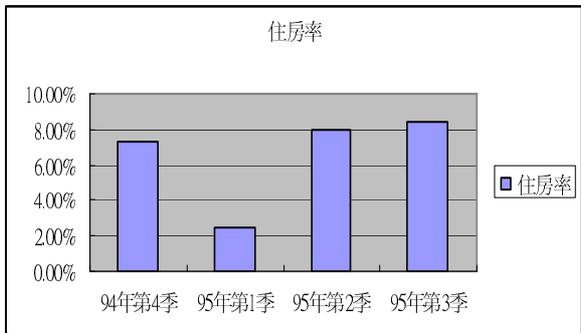
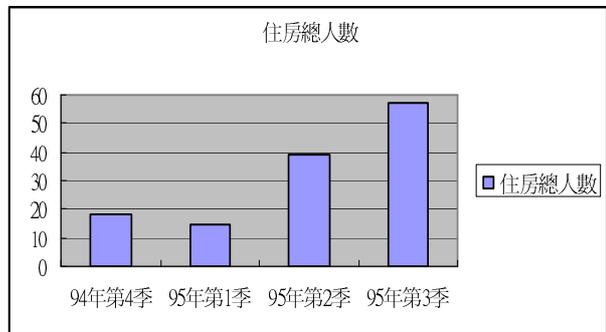
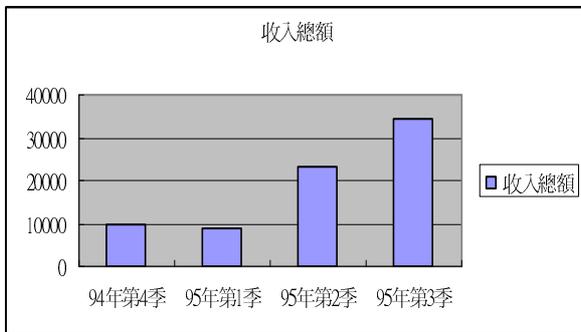
94 年 12 月		95 年 1-6 月 (淡季 11-6 月)							
細項	12 月	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月	4-6 月小計
收入總額	9,600	0	6,000	3,000	9,000	8,400	3,600	11,400	23,400
權利金	0	0	1,200	600	1,800	1,680	720	2,280	4,680
日間數	4	4	4	4	--	4	4	4	--

月房間數	124	124	112	124	360	120	124	120	364
住房人數	18	0	10	5	15	14	6	19	39
住房日	9	0	6	3	9	10	4	15	29
住房率	7.26%	0.00%	5.36%	2.42%	2.50%	8.33%	3.23%	12.50%	7.97%
平日住房率	3.41%	0.00%	5.00%	3.26%	2.59%	2.63%	0.00%	12.50%	5.16%
假日住房率	16.67%	0.00%	5.77%	0.00%	2.34%	18.18%	11.11%	12.50%	14.29%

資料來源：金門國家公園管理處

95年7-9月及總計							
細項	1-6月合計	淡季	7月	8月	9月	7-9月小計	總計
收入總額	32,400	42,000	11,400	12,600	10,200	34,200	76,200
權利金	6,480	6,480	2,280	2,520	2,040	6,840	13,320
房間數	--	--	4	4	4	--	--
月房間數	724	848	124	124	120	368	1,216
住房人數	54	72	19	21	17	57	129
住房日	38	47	12	9	10	31	78
住房率	5.25%	5.54%	9.68%	7.26%	8.33%	8.42%	6.41%
平日住房率	3.93%	3.85%	10.71%	6.52%	8.33%	8.46%	5.29%
假日住房率	7.92%	9.06%	7.50%	9.38%	8.33%	8.33%	8.85%

資料來源：金門國家公園管理處



(八)水頭 34 號民宿營運狀況

水頭 34 號民宿的營運狀況呈現穩定成長的情形，明顯地在 95 年第三季的營運收入高於前三季的營運收入。自民國 95 年 11 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，三季總營運收入為 58,800 元。繳交給國家公園的權利金為 11,760 元，住宿人數累積到 98 人。平均住房率為 2.59%，平日平均住房率為 2.40%，假日平均住房率為 2.72%。營運狀況最好的月份為 95 年 7 月，平均住房率達 5.91%，當月假日住房率為 15.00%。營運狀況最差的月份為 95 年 1 月，報表數字呈現未營業狀態。

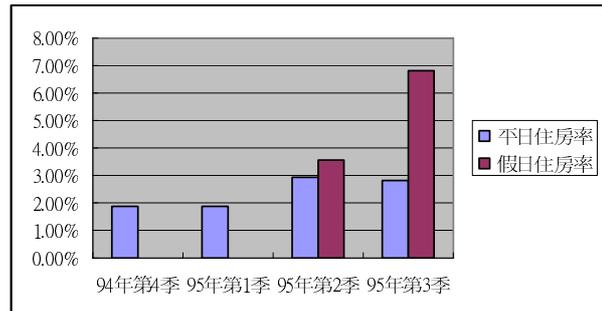
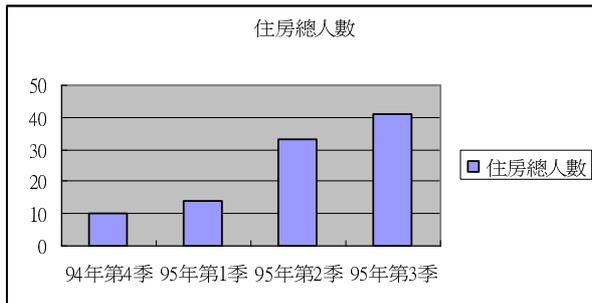
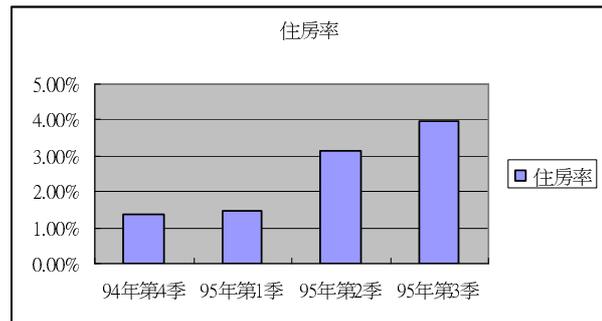
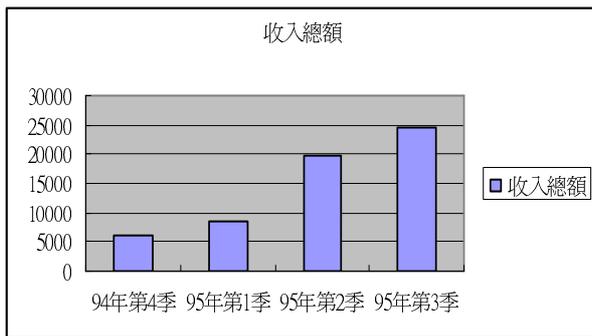
表 5-11 水頭 34 號營運報表

94 年 11-12 月				95 年 1-3 (淡季 11-6 月)						
細項	11 月	12 月	11-12 月小計	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月
收入總額	3,600	2,400	6,000	0	5,400	3,000	8,400	7,800	0	12,000
權利金	720	480	1,200	0	1,080	600	1,680	1,560	0	2,400
日房間數	6	6	--	6	6	6	--	6	6	6
月房間數	180	186	366	186	168	186	540	180	186	180
住房人數	6	4	10	0	9	5	14	13	0	20
住房日	3	2	5	0	5	3	8	7	0	10
住房率	1.67%	1.08%	1.37%	0.00%	2.98%	1.61%	1.48%	3.89%	0.00%	5.56%
平日住房率	2.27%	1.52%	1.89%	0.00%	4.17%	1.63%	1.89%	0.88%	0.00%	7.58%
假日住房率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	9.09%	0.00%	0.00%

資料來源：金門國家公園管理處

95 年 7-9 月及總計								
細項	4-6 月小計	1-6 月合計	淡季	7 月	8 月	9 月	7-9 月小計	總計
收入總額	19,800	28,200	34,200	12,600	10,800	1,200	24,600	58,800
權利金	3,960	5,640	6,840	2,520	2,160	240	4,920	11,760
房間數	--	--	--	6	6	6	--	--
月房間數	546	1,086	1,452	186	186	180	552	2,004
住房人數	33	47	57	21	18	2	41	98
住房日	17	25	30	11	10	1	22	52
住房率	3.11%	2.30%	2.07%	5.91%	5.38%	0.56%	3.99%	2.59%
平日住房率	2.91%	2.37%	2.25%	1.59%	5.80%	0.79%	2.82%	2.40%
假日住房率	3.57%	1.67%	1.30%	15.00%	4.17%	0.00%	6.79%	2.72%

資料來源：金門國家公園管理處



(九)水頭 37 號民宿營運狀況

水頭 37 號民宿的營運狀況呈現較為起伏波動的狀態，但在 95 年第三季的營運收入是高於前四季的營運收入。自民國 95 年 8 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，五季總營運收入為 242,200 元。繳交給國家公園的權利金為 41,840 元，住宿人數累積到 401 人。平均住房率為 10.19%，平日平均住房率為 8.94%，假日平均住房率為 11.45%。營運狀況最好的月份為 95 年 9 月，平均住房率達 20.00%，當月假日住房率為 31.11%。營運狀況最差的月份為 94 年 10 月，由於剛開始營運，業者於籌畫期間許多設備尚未到位，平均住房率僅 1.94%。

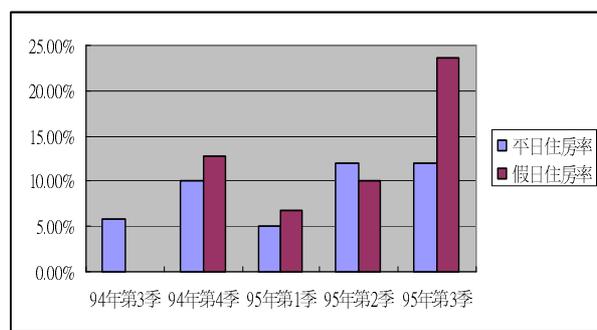
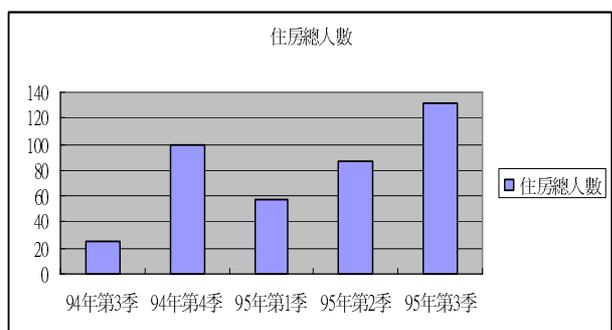
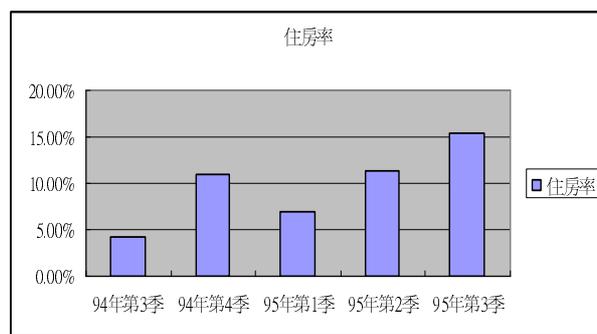
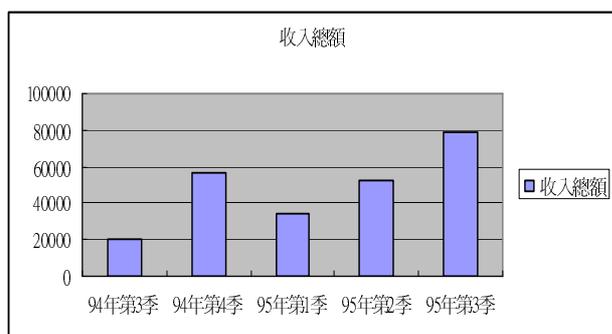
表 5-12 水頭 37 號營運報表

94 年 8-12 月、95 年 1-3 月											
細項	8 月	9 月	8-9 月小計	10 月	11 月	12 月	10-12 月小計	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計
收入總額	12,800	7,200	20,000	4,000	23,000	29,600	56,600	5,400	19,200	9,600	34,200
權利金	2,560	1,440	4,000	800	2,000	1,920	4,720	1,080	3,840	1,920	6,840
日房間數	5	5	--	5	5	5	--	5	5	5	--
月房間數	155	150	305	155	150	155	460	155	140	155	450
住房人數	16	9	25	5	41	54	100	9	32	16	57
住房日	8	5	13	3	22	25	50	5	17	9	31
住房率	5.16%	3.33%	4.26%	1.94%	14.67%	16.13%	10.87%	3.23%	12.14%	5.81%	6.89%
平日住房率	6.96%	4.55%	5.78%	0.00%	13.64%	15.45%	10.00%	3.00%	9.17%	3.26%	4.95%
假日住房率	0.00%	0.00%	0.00%	5.45%	17.50%	17.78%	12.86%	3.64%	9.23%	7.50%	6.88%

資料來源：金門國家公園管理處

95年4-9月(淡季11-6月)												
細項	4月	5月	6月	4-6月小計	1-6月合計	淡季	7月	8月	9月	7-9月小計	旺季	總計
收入總額	20,400	1,200	30,600	52,200	86,400	139,000	25,200	20,400	33,600	79,200	103,200	242,200
權利金	4,080	240	6,120	10,440	17,280	21,200	5,040	4,080	6,720	15,840	20,640	41,840
日房間數	5	5	5	--	--	--	5	5	5	--	--	--
月房間數	150	155	150	455	905	1,210	155	155	150	460	920	2,130
住房人數	34	2	51	87	144	239	42	34	56	132	162	401
住房日	21	2	29	52	83	130	23	18	30	71	87	217
住房率	14.00%	1.29%	19.33%	11.43%	9.17%	10.74%	14.84%	11.61%	20.00%	15.43%	9.46%	10.19%
平日住房率	13.68%	0.91%	21.82%	12.06%	8.07%	9.58%	11.43%	9.57%	15.24%	12.00%	8.00%	8.94%
假日住房率	14.55%	2.22%	12.50%	10.00%	8.33%	10.39%	22.00%	17.50%	31.11%	23.70%	12.96%	11.45%

資料來源：金門國家公園管理處



(十)水頭 40 號民宿營運狀況

水頭 40 號民宿的營運狀況呈現穩定成長的狀態，目前已達到營運高峰的狀態，也是所有國家公園古厝民宿營運狀況最好的民宿。在 95 年第三季的營運收入為最多的狀況，但也僅比前一季多 12,400 元，成長 2.9%。自民國 94 年 7 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，五季總營運收入高達 1,741,750 元。繳交給國家公園的權利金為 336,170 元，住宿人數累積到 2,604 人。平均住房率為 42.33%，平日平均住房率為 37.96%，假日平均住房率為 52.31%。營運狀況最好的月份為 95 年 7 月，為暑假來金旅客的旺季，平均住房率達 62.86%，當月假日住房率高達

85.71%。營運狀況最差的月份為 94 年 7 月，由於剛開始營運，業者於籌畫期間許多設備尚未到位，平均住房率為 12.90%。

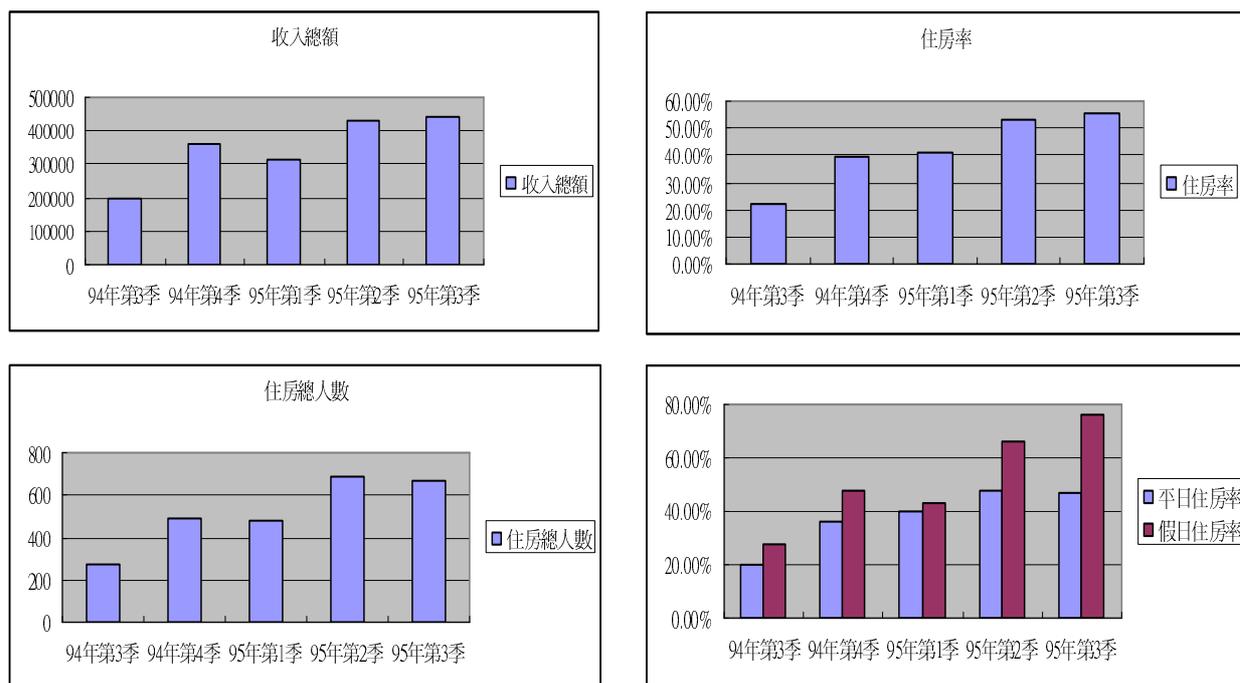
表 5-13 水頭 40 號營運報表

94 年 7-12 月、95 年 1-3 月												
細項	7 月	8 月	9 月	7-9 月 小計	10 月	11 月	12 月	10-12 月小計	1 月	2 月	3 月	1-3 月 小計
收入總額	47,100	98,550	52,600	198,250	104,550	127,500	129,600	361,650	72,950	104,500	136,600	314,050
權利金	9,420	19,710	10,520	39,650	20,910	20,700	18,920	60,530	14,590	20,900	27,320	62,810
日房間數	7	7	7	--	7	7	7	--	7	7	7	--
月房間數	217	217	210	644	217	210	217	644	217	196	217	630
住房人數	51	139	84	274	180	165	148	493	116	161	203	480
住房日	28	66	49	143	95	82	78	255	63	87	107	257
住房率	12.90%	30.41%	23.33%	22.20%	43.78%	39.05%	35.94%	39.60%	29.03%	44.39%	49.31%	40.79%
平日住房率	4.97%	28.57%	27.92%	20.38%	33.57%	33.77%	40.91%	36.16%	32.14%	41.90%	44.72%	39.66%
假日住房率	35.71%	35.71%	10.71%	27.38%	62.34%	53.57%	23.81%	47.45%	23.38%	47.25%	62.50%	42.86%

資料來源：金門國家公園管理處

95.1-6 月 (11-6 月淡季)												
細項	4 月	5 月	6 月	4-6 月 小計	1-6 月 小計	淡季	7 月	8 月	9 月	7-9 月 小計	旺季	總計
收入總額	167,900	125,900	133,900	427,700	741,750	998,850	167,350	136,400	136,350	440,100	742,900	1,741,750
權利金	33,580	25,180	26,780	85,540	148,350	187,970	33,030	27,000	27,610	87,640	148,200	336,170
日房間數	7	7	7	--	--	--	7	7	7	--	--	--
月房間數	210	217	210	637	1,267	1,694	210	217	217	644	1,505	3,199
住房人數	266	209	213	688	1,168	1,481	260	201	208	669	1,123	2,604
住房日	117	107	117	341	598	758	132	108	118	358	596	1,354
住房率	55.71%	49.31%	55.71%	53.53%	47.20%	44.75%	62.86%	49.77%	54.38%	55.59%	39.60%	42.33%
平日住房率	50.38%	42.86%	50.65%	47.85%	43.92%	42.16%	48.98%	47.83%	44.22%	47.03%	33.43%	37.96%
假日住房率	64.94%	65.08%	69.64%	66.33%	53.81%	50.28%	85.71%	55.36%	84.13%	76.19%	54.84%	52.31%

資料來源：金門國家公園管理處



(十一)水頭 44 號民宿營運狀況

水頭 44 號民宿的營運狀況呈現穩定成長的狀態，在 95 年第三季的營運收入高於前三季的營運收入。自民國 95 年 11 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，四季總營運收入為 69,600 元。繳交給國家公園的權利金為 14,160 元，住宿人數累積到 132 人。平均住房率為 5.69%，平日平均住房率為 4.35%，假日平均住房率為 8.65%。營運狀況最好的月份為 95 年 7 月，平均住房率達 12.10%，當月假日住房率為 20.00%。營運狀況最差的月份為 95 年 5 月，營運報表顯示為未營運狀態。

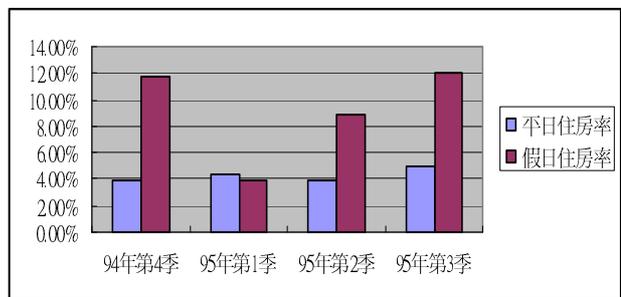
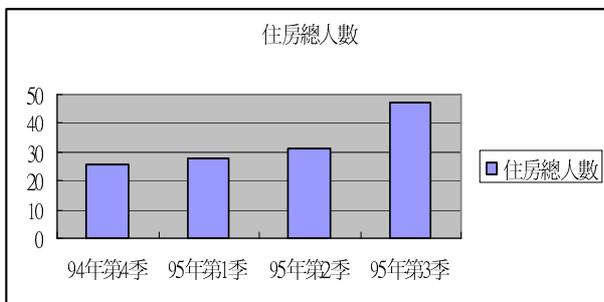
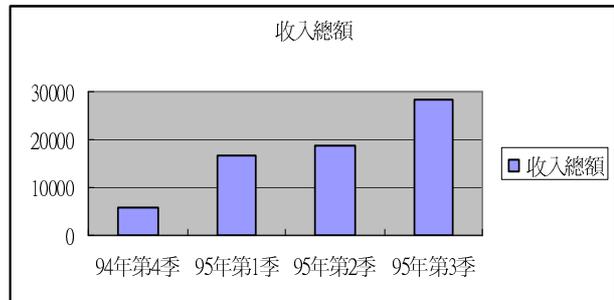
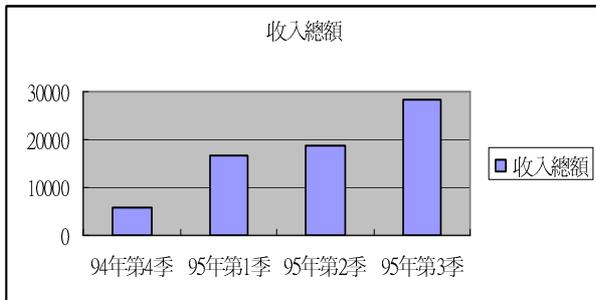
表 5-14 水頭 44 號營運報表

94 年 11-12 月				95 年 1-6 月 (淡季 11-6 月)						
細項	11 月	12 月	11-12 月小計	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月
收入總額	1,200	4,800	6,000	2,400	7,200	7,200	16,800	6,600	0	12,000
權利金	480	960	1,440	480	1,440	1,440	3,360	1,320	0	2,400
日房間數	4	4	--	4	4	4	--	4	4	4
月房間數	120	124	244	124	112	124	360	120	124	120
住房人數	2	24	26	4	12	12	28	11	0	20
住房日	1	14	15	2	7	6	15	8	0	12
住房率	0.83%	11.29%	6.15%	1.61%	6.25%	4.84%	4.17%	6.67%	0.00%	10.00%
平日住房率	0.00%	7.95%	3.98%	0.00%	5.83%	1.63%	2.60%	5.26%	0.00%	6.82%
假日住房率	3.13%	19.44%	11.76%	4.55%	0.00%	9.38%	3.91%	9.09%	0.00%	18.75%

資料來源：金門國家公園管理處

95年7-9月								
細項	4-6月小計	1-6月合計	淡季	7月	8月	9月	7-9月小計 (旺季)	總計
收入總額	18,600	35,400	41,400	15,600	7,800	4,800	28,200	69,600
權利金	3,720	7,080	8,520	3,120	1,560	960	5,640	14,160
房間數	--	--	--	4	4	4	--	--
月房間數	364	724	968	124	124	120	368	1,336
住房人數	31	59	85	26	13	8	47	132
住房日	20	35	50	15	7	4	26	76
住房率	5.49%	4.83%	5.17%	12.10%	5.65%	3.33%	7.07%	5.69%
平日住房率	3.97%	3.14%	3.33%	8.33%	4.35%	2.38%	5.00%	4.35%
假日住房率	8.93%	6.25%	7.47%	20.00%	9.38%	5.56%	12.04%	8.65%

資料來源：金門國家公園管理處



(十二)水頭 63 號民宿營運狀況

水頭 63 號民宿的營運狀況呈現後兩季高於前兩季的狀況，在 95 年第二季的營運收入高於其他季節的營運收入，但第三季卻開始下滑 9% 達 3,800 元。自民國 95 年 10 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，四季總營運收入為 112,400 元。繳交給國家公園的權利金為 22,000 元，住宿人數累積到 98 人。平均住房率為 5.48%，平日平均住房率為 4.40%，假日平均住房率為 6.73%。營運狀況最好的月份為 95 年 6 月，平均住房率達 14.00%，當月假日住房率為 15.00%。營運狀況最差的月份為 95 年 1 月，平均住房率為 1.29%。

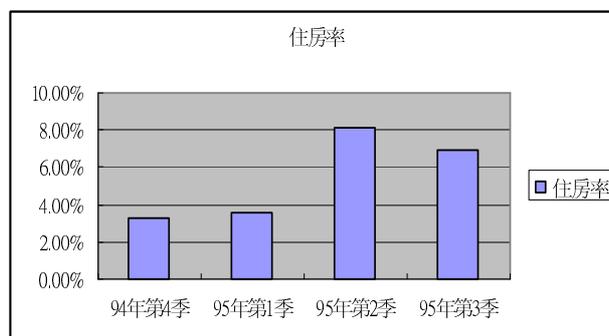
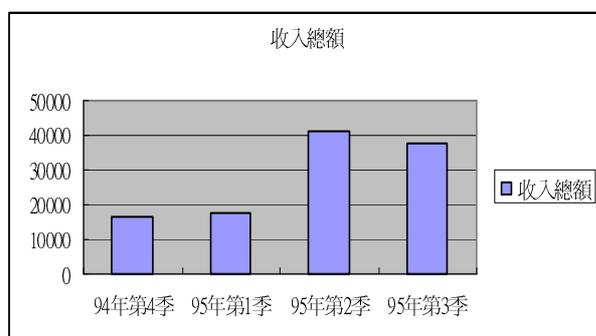
表 5-15 水頭 63 號營運報表

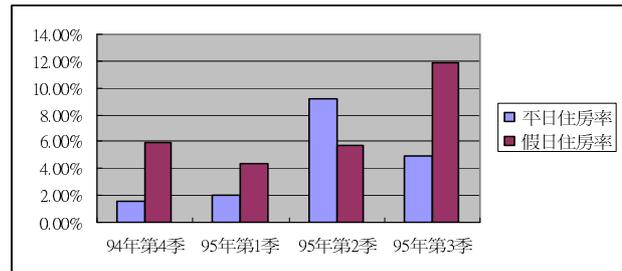
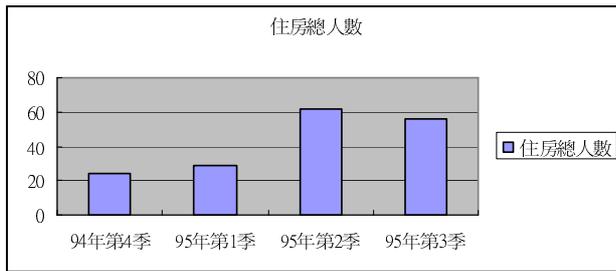
94 年 10-12 月					95 年 1-3 月 (淡季 11-6 月)								
細項	10 月	11 月	12 月	10-12 月小計	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計	4 月	5 月	6 月	4-6 月小計	1-6 月合計
收入總額	4,000	7,400	4,800	16,200	2,400	7,800	7,200	17,400	7,800	8,200	25,300	41,300	58,700
權利金	800	1,480	480	2,760	480	1,560	1,440	3,480	1,560	1,640	5,060	8,260	11,740
日房間數	5	5	5	--	5	5	5	--	5	5	5	--	--
月房間數	155	150	155	460	155	140	155	450	150	155	150	455	905
住房人數	5	11	8	24	4	13	12	29	11	13	38	62	74
住房日	3	7	5	15	2	8	6	16	8	8	21	37	53
住房率	1.94%	4.67%	3.23%	3.26%	1.29%	5.71%	3.87%	3.56%	5.33%	5.16%	14.00%	8.13%	5.86%
平日住房率	0.00%	2.73%	1.82%	1.56%	0.00%	2.50%	2.72%	1.98%	6.32%	7.27%	13.64%	9.21%	5.15%
假日住房率	4.55%	8.33%	5.56%	5.95%	3.64%	6.41%	2.08%	4.42%	3.64%	0.00%	15.00%	5.71%	4.98%

資料來源：金門國家公園管理處

95 年 7-9 月									
細項	淡季	旺季	總計	7 月	8 月	9 月	7-9 月小計	旺季	總計
收入總額	70,900	4,000	74,900	20,000	11,400	6,100	37,500	41,500	112,400
權利金	13,700	800	14,500	4,000	2,280	1,220	7,500	8,300	22,000
房間數	--	--	--	5	5	5	--	--	--
月房間數	1,210	155	1,365	155	155	150	460	615	1,825
住房人數	93	5	98	30	18	8	56	61	154
住房日	65	3	68	16	9	7	32	35	100
住房率	5.37%	1.94%	4.98%	10.32%	5.81%	4.67%	6.96%	5.69%	5.48%
平日住房率	4.69%	0.00%	4.23%	5.71%	5.22%	3.81%	4.92%	3.76%	4.40%
假日住房率	5.44%	4.55%	5.32%	20.00%	7.50%	6.67%	11.85%	9.45%	6.73%

資料來源：金門國家公園管理處





(十三)水頭 85 號民宿營運狀況

水頭 85 號民宿的營運狀況呈現波動的狀態。在 95 年第一季的營運收入為最多的狀況，第二季下滑約 2 成 4，第三季再微幅成長 6.5%。自民國 94 年 7 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，五季總營運收入高達 567,400 元。繳交給國家公園的權利金為 119,540 元，住宿人數累積到 668 人。平均住房率為 26.04%，平日平均住房率為 18.34%，假日平均住房率為 43.65%。營運狀況最好的月份為 95 年 6 月，為暑假來金旅客的旺季，平均住房率達 44.44%，當月假日住房率達 45.83%。營運狀況最差的月份為 94 年 7 月，由於剛開始營運，業者於籌畫期間許多設備尚未到位，平均住房率為 2.15%。

表 5-16 水頭 85 號營運報表

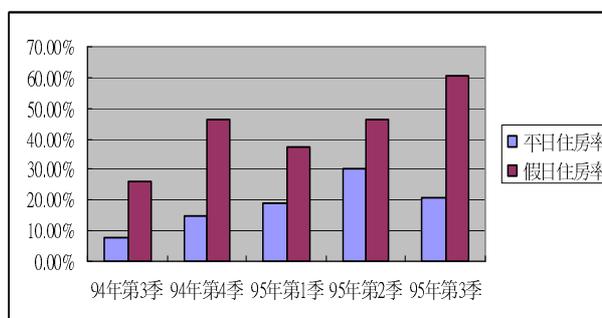
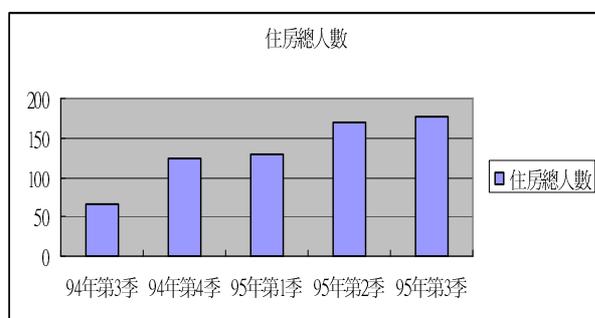
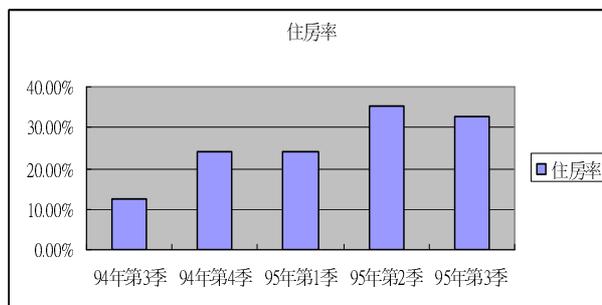
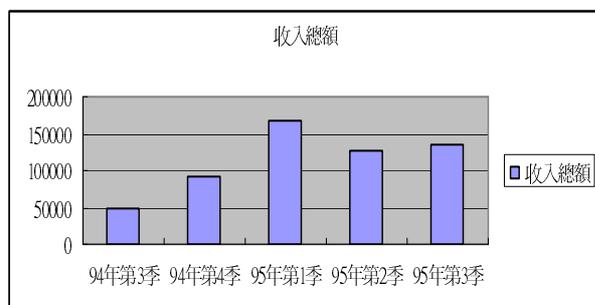
94 年 7-12 月、95 年 1-3 月												
細項	7 月	8 月	9 月	7-9 月小計	10 月	11 月	12 月	10-12 月小計	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計
收入總額	1,500	17,300	30,400	49,200	27,600	30,550	33,450	91,600	38,950	36,250	32,300	166,800
權利金	300	3,460	6,080	9,840	5,520	6,110	6,690	18,320	7,790	7,250	6,460	33,360
日房間數	3	3	3	--	3	3	3	--	3	3	3	--
月房間數	93	93	90	276	93	90	93	276	93	84	93	270
住房人數	2	24	40	66	37	41	46	124	46	44	40	130
住房日	2	13	20	35	18	23	26	67	26	23	20	69
住房率	2.15%	13.98%	22.22%	12.68%	19.35%	25.56%	27.96%	24.28%	27.96%	27.38%	21.51%	25.56%
平日住房率	0.00%	10.14%	13.64%	7.84%	10.00%	16.67%	16.67%	14.58%	16.67%	24.44%	17.39%	18.97%
假日住房率	8.33%	25.00%	45.83%	26.39%	36.36%	50.00%	55.56%	46.43%	48.48%	30.77%	33.33%	37.50%

資料來源：金門國家公園管理處

95 年 4-9 月 (11-6 月淡季)												
細項	4 月	5 月	6 月	4-6 月小計	1-6 月合計	淡季	7 月	8 月	9 月	7-9 月小計	旺季	總計
收入總額	33,600	39,400	52,800	125,800	292,600	356,600	55,000	44,700	34,300	134,000	210,800	567,400
權利金	7,620	8,820	11,740	28,180	61,540	74,340	12,370	10,610	6,860	29,840	45,200	119,540
日房間數	3	3	3	--	--	--	3	3	3			
月房間數	90	93	90	273	543	726	93	93	90	276	645	1,371
住房人數	45	54	71	170	300	387	77	61	40	178	281	668

住房日	24	32	40	96	165	214	38	31	21	90	143	357
住房率	26.67%	34.41%	44.44%	35.16%	30.39%	29.48%	40.86%	33.33%	23.33%	32.61%	22.17%	26.04%
平日住房率	17.54%	27.27%	43.94%	30.16%	24.79%	22.63%	26.98%	26.09%	9.52%	21.03%	13.73%	18.34%
假日住房率	42.42%	51.85%	45.83%	46.43%	41.67%	44.16%	70.00%	54.17%	55.56%	60.49%	43.01%	43.65%

資料來源：金門國家公園管理處



(十四)水頭 121 號民宿營運狀況

水頭 121 號民宿的營運狀況呈現第三季急速成長的狀態，95 年第三季的營運收入明顯高於前三季的營運收入。自民國 95 年 7 月開始營運，截至 95 年 9 月底止，五季總營運收入為 97,200 元，繳交給國家公園的權利金為 18,480 元，住宿人數累積到 181 人。平均住房率為 4.70%，平日平均住房率為 4.63%，假日平均住房率為 3.06%。營運狀況最好的月份為 95 年 8 月，平均住房率達 15.32%，當月平日住房率為 18.48%。營運狀況最差的月份為 95 年 10 月，營運報表顯示為未營運狀態。

表 5-17 水頭 121 號營運報表

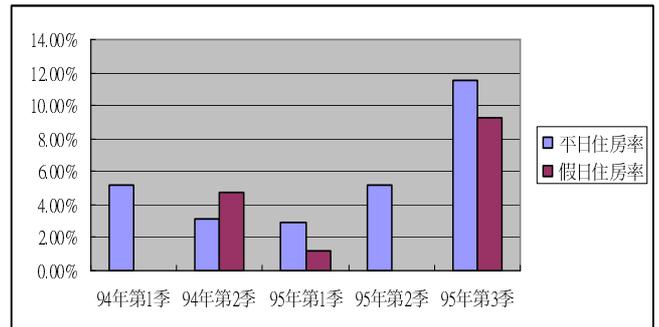
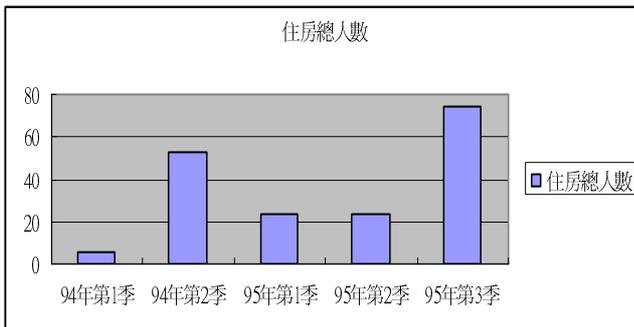
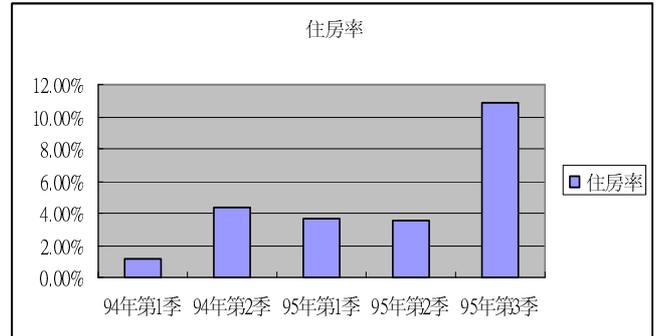
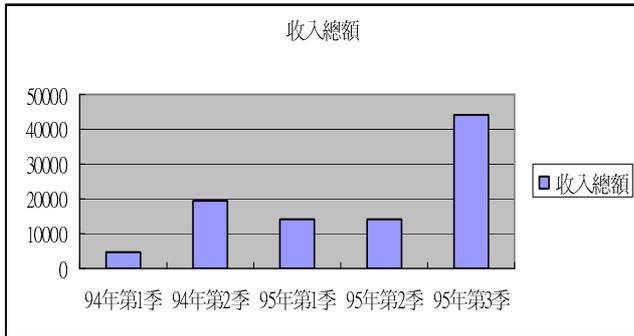
94 年 7-12 月、95 年 1-3 月												
細項	7 月	8 月	9 月	7-9 月小計	10 月	11 月	12 月	10-12 月小計	1 月	2 月	3 月	1-3 月小計
收入總額	2,400	0	2,400	4,800	0	14,400	4,800	19,200	5,400	7,800	1,200	14,400
權利金	480	0	480	960	0	2,880	0	2,880	1,080	1,560	240	2,880
日房間數	4	4	4	--	4	4	4	--	4	4	4	--
月房間數	124	124	120	368	124	120	124	368	124	112	124	360
住房人數	3	0	3	6	23	22	8	53	9	13	2	24
住房日	2	0	2	4	0	12	4	16	5	7	1	13

住房率	1.61%	0.00%	1.67%	1.09%	0.00%	10.00%	3.23%	4.35%	4.03%	6.25%	0.81%	3.61%
平日住房率	2.17%	0.00%	2.27%	1.47%	0.00%	9.09%	0.00%	3.13%	5.00%	5.83%	0.00%	2.86%
假日住房率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.33%	7.41%	4.76%	2.27%	0.00%	2.08%	1.18%

資料來源：金門國家公園管理處

細項	4月	5月	6月	4-6月小計	1-6月合計	淡季	7月	8月	9月	7-9月小計	旺季	總計
收入總額	0	2,400	12,000	14,400	28,800	48,000	19,200	21,000	4,200	44,400	49,200	97,200
權利金	0	480	2,400	2,880	5,760	8,640	3,840	4,200	840	8,880	9,840	18,480
日房間數	4	4	4	--	--	--	4	4	4	--	--	--
月房間數	120	124	120	364	724	968	124	124	120	368	860	1,828
住房人數	0	4	20	24	48	78	32	35	7	74	103	181
住房日	0	3	10	13	26	42	17	19	4	40	44	86
住房率	0.00%	2.42%	8.33%	3.57%	3.59%	4.34%	13.71%	15.32%	3.33%	10.87%	5.12%	4.70%
平日住房率	0.00%	3.41%	11.36%	5.16%	3.77%	3.94%	15.48%	18.48%	0.00%	11.54%	5.56%	4.63%
假日住房率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.71%	2.60%	10.00%	6.25%	11.11%	9.26%	3.70%	3.06%

資料來源：金門國家公園管理處



二、各民宿總營運成效統計及比較

從各家民宿總營運成果統計數據及相關圖表來看，目前營業績效最好的三處民宿，分別為水頭 40 號（約 174 萬元）、水頭 85 號（約 56 萬元）、南山 5-1 號民宿（約 34 萬元）。而這三家民宿在金門國家公園管理處所做的年度評鑑分數上，也取得一、二名的成績。某種程度而言營運績效對於民宿整體評鑑而言，還是具有很大的關連性。

其中，南山 5-1 號民宿營運狀況呈現持續成長的現象，而水頭 40 號及水頭 85 號似乎開始出現持平的狀態。而其他民宿於營運成效上可再觀察的民宿，包括瓊林 153 號民宿、水頭 29、33、34、37、44、63、121 號民宿。而珠山 75 號民宿的營業狀況與其他各家民宿比較，維持中上的水準。但是從各季的營業狀況來看，呈現不穩定的狀態。而一直呈現低住房率而沒有起色的民宿業者，包括珠山 82 號民宿、瓊林 159 號民宿。

（一）各季營運成效比較

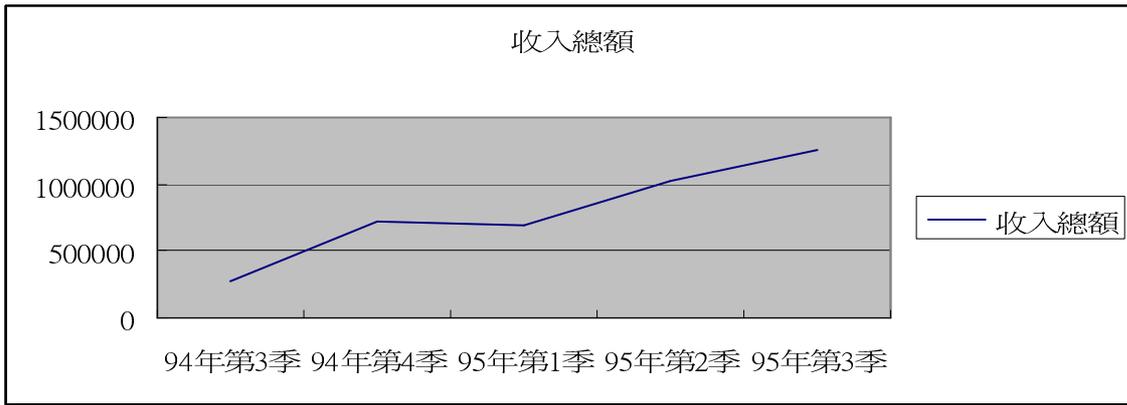
從民國 94 年 7 月到 95 年 6 月國家公園古厝民宿的營運收入及住房率的狀況來看，是呈現持續成長的態勢，就整體住房率的狀況來看，國家公園古厝民宿的住宿市場是有成長的空間。而在民國 95 年的旺季（7-10 月）比 94 年的旺季的營運收入還要高，也可看出國家公園古厝民宿市場是維持持續成長的狀況。

表 5-18 民宿各季營運報表

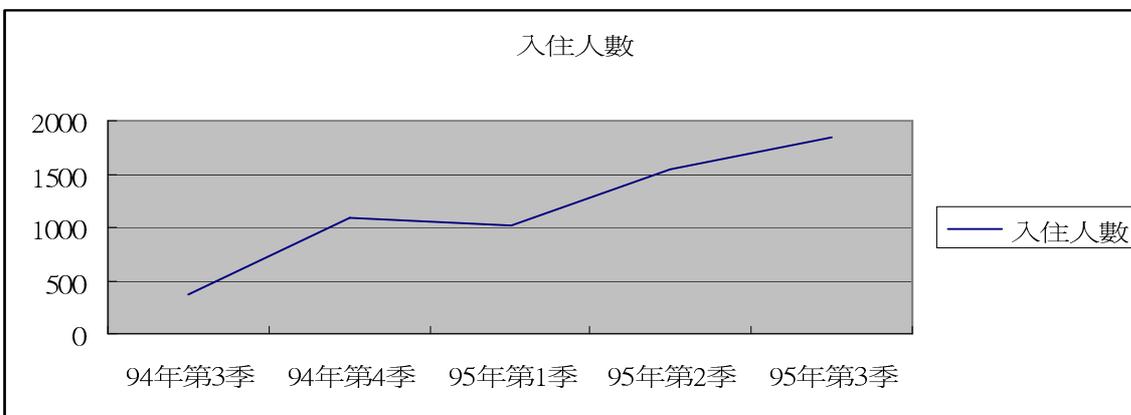
	94 年第 3 季	94 年第 4 季	95 年第 1 季	95 年第 2 季	95 年第 3 季
收入總額	272,250	715,850	686,850	1,029,300	1,250,300
成長幅度	--	162.94%	-4.05%	49.86%	21.47%
入住人數	371	1082	1022	1549	1842
住房率	10.97%	11.97%	7.67%	12.82%	14.72%
平日住房率	8.87%	7.48%	6.99%	11.41%	11.80%
假日住房率	13.44%	14.79%	10.84%	15.21%	21.11%

資料來源：金門國家公園管理處

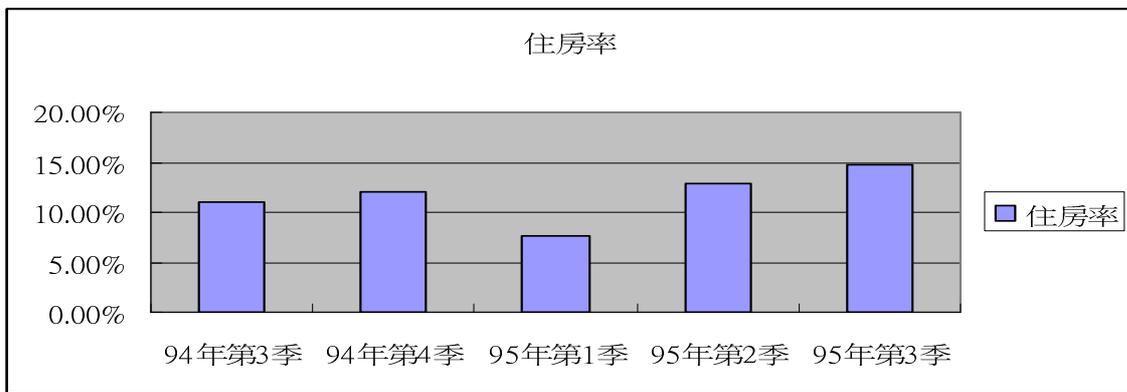
收入總額各季統計圖表



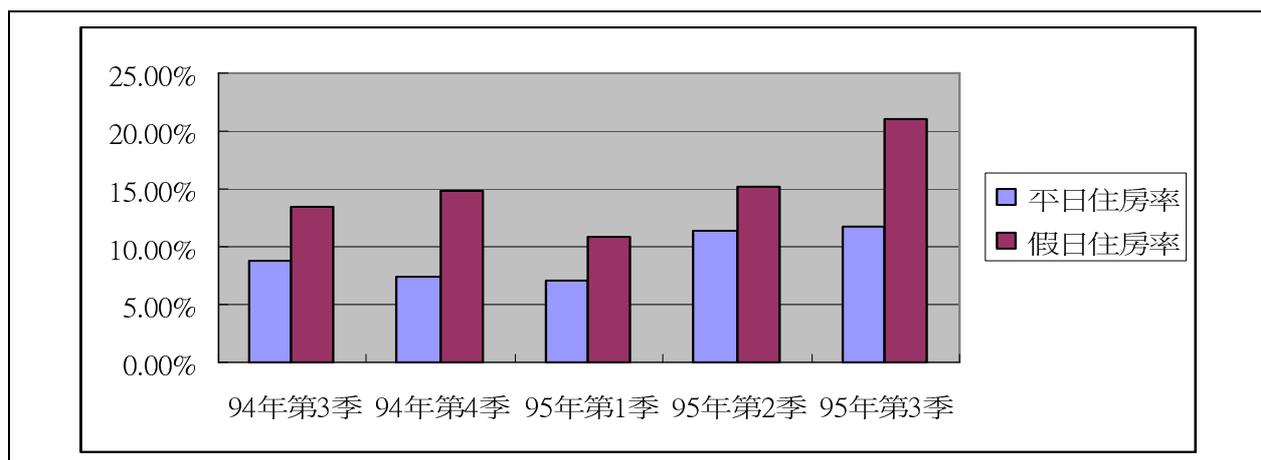
入住人數各季統計圖表



住房率各季統計圖表



平日與假日住房率各季統計圖表



(二) 總體營運成效統計

而就國家公園目前古厝修繕後，主要是委由自然人經營民宿的作法，作為歷史空間再利用的方式。從民國 94 年 7 月開始委託民間經營民宿開始，截至民國 95 年 9 月為止，國家公園古厝民宿所帶來的實質經濟效益，在營運收入的部分為 4,013,850 元，其中繳回給國家公園的權利金為 770,300 元，也已經累積 5,795 人次來體驗金門的古厝民宿。

表 5-19 總體營運成效統計表

收入總額	權利金	收入淨額	入住人數	住房數	平均住房率	平日住房率	假日住房率
4,013,850	770,300	3,243,550	5795	3101	12.18%	9.59%	15.45%

資料來源：金門國家公園管理處

三、民宿契約續約期限建議

對國家公園古厝民宿經營者的訪談中，在簽約的續約 1 年的時間，普遍都覺得太短（詳見表三十）。以台北市市有財產委託經營管理自治條例來看，委託期間以九年為限。以中央的古蹟委託管理維護辦法來看，委託期間每次不得超過四年，其管理維護績效優良者，得延長委託之。而對於目前國家公園古厝民宿每年一約，可續約三次的狀況來看。就相關法令的期限來說，無論簽約 1 年的時間的確過短。

而就顧及民宿業者的投資報酬率來看，如何能取決一個適當的合約續約期限。若以國家公園營運狀況最佳的水頭 40 號民宿為例，其目前總營運總收入佔整個國家公園民宿營運總收入的 44.16%。它每月營業收入的平均值約為 120,000 元，水電清潔費約佔平均營收的一成，約佔 12,000 元，國家公園權利金為二成，約佔 24,000 元，平均每月收入淨值為 84,000 元，每年投入的相關設備裝飾費用為 20 萬元（含每年社區回饋 2 萬元）。

若以行政院主計處所公佈資料，民國 95 年 8 月底工業及服務業受雇員工民國 95 年 1 至 8 月平均薪資為 45,590 元（資料來源：行政院主計處 95 年公布統計資訊）。而年

收入若以 13.5 個月來計算，要達到平均薪資的水準，每人一年年收入推估約為 615,465 元。水頭 40 號年收入可達 1,008,000 元，扣除年投資相關設備費用為 20 萬元，為 808,000 元，已達到行政院主計處所公佈的平均薪資水準以上。

但其他民宿的營運狀況並不如水頭 40 號的水準，若以平均水準來看國家公園的民宿收入，以各家總營收去推算出每月平均收入約為 22,183 元，扣除水電清潔費一成及權利金二成的費用支出約為 6,654 元，每月平均淨收入約為 15,529 元，每年淨收入為 186,348 元。若以水頭五號的空間佈置水準，所在第一年投入的相關設備費用為 20 萬元來看，是入不敷出的狀況。若要能回收也必須在第二年開始回收，而要達到行政院主計處所公布的平均薪資水準來看，也要累積 3 年以上的營運收入才能達成這樣的目標水準以上。

而再與經營業者訪談的過程中，某種程度也反應者多數的經營者不敢花太多錢在空間營造及佈置上。因此，以現有的營運水準來推估，建議金門國家公園管理處未來在民宿經營步上軌道後，與民宿業者的議約的時間可延長到 2-3 年，並以台北市市有財產委託經營管理自治條例中委託期間以九年為限，作為合約續約最長期限的標準，或許可以讓經營業者能進行充分的投資及佈置，來提升國家公園古厝民宿的經營成效。

表 5-20 各民宿營運收入平均值

民宿名稱 項目	南山 5-1 號	瓊林 153 號	瓊林 159 號	珠山 83 號	珠山 75 號	水頭 29 號	水頭 33 號
總收入 (元)	347,300	245,800	54,800	70,000	249,400	61,800	76,200
營運月數 (月)	9	9	10	12	12	10	10
平均月收入 (元)	38,589	27,311	5,480	5,833	20,783	6,180	7,620
民宿名稱 項目	水頭 34 號	水頭 37 號	水頭 40 號	水頭 44 號	水頭 63 號	水頭 85 號	水頭 121 號
總收入 (元)	58,800	242,200	1,741,750	69,600	112,400	567,400	97,200
營運月數 (月)	11	14	15	11	12	15	15
平均月收入 (元)	5,345	17,300	116,117	6,327	9,367	37,827	6,480

資料來源：金門國家公園管理處

表 5-21 民宿經營的招標文件滿意度

南山 5-1 號	<p>■權利金比例</p> <p>房間狀況不佳，霧季 3-5 月更是慘淡經營，2 成權利金繳交感覺受委屈。已反應給工務課及觀光課。</p>
瓊林 153 號	<p>■續約時間 ■房價訂定</p> <p>評鑑後，應以 5 年較適合經營者投入設備成本的回收。</p> <p>房價建議以房間收費，不要以人頭收費，不符成本。</p>
瓊林 159 號	<p>■配備不足</p> <p>■可再增添飲水機、洗衣機（第一批簽約的民宿，因此缺少許多民生設備）。</p>
珠山 82 號	<p>■續約時間</p> <p>續約時間建議 3 年一約（1 年 1 約不敢下太多成本）</p>
珠山 75 號	<p>■續約時間 ■房價訂定</p> <p>續約時間建議 3 年一約。房價建議提高。贊成評鑑成績佳，有優先續約權。</p>
水頭 40 號	<p>■續約時間 ■經營評鑑檢查</p> <p>續約時間第 1 年對國家公園及民宿主人而言是嘗試期。第 2 年之後再訂約時，希望能續約 2-3 年。</p> <p>認為民宿評鑑有關社區發展協會代表評分佔 10 分太高，建議這個項目可由訪問附近鄰居的感受而獲得。</p> <p>建議評鑑時，不要感覺受到一群人檢視的感覺，感受上好像管理員。建議日後民宿評鑑改採根據口碑、業績，由評鑑委員直接打分數。</p>
水頭 29、33、34、37、44、121 號	<p>■評選標準</p> <p>建議納入社區民眾經營的優先權。</p>
水頭 63 號	<p>■續約時間</p> <p>針對屋主若有意願經營民宿，應鼓勵其經營，並有優先經營權。不應訂定經營 1 年，續約 3 次的規定。</p>
水頭 85 號	<p>■續約時間</p> <p>建議 2 年一約，並可續約一次（現在是一年一約，可續約 2 次）</p>

資料來源：本計畫調查

表 5-22 民宿房間收費狀況

南山 5-1 號	<p>■假日旺季收費為每人 700 元，非假日非旺季每人為 600 元。</p> <p>■單人入住為 1,000 元。</p>
瓊林 153 號	<p>■應該以房間價格為收費標準才合理</p> <p>■假日旺季收費為每人 800 元，非假日非旺季每人為 600 元。</p>
瓊林 159 號	<p>■以人頭收費，一般雅房每間 600 元為合理價位</p> <p>■高級的雙人房 1 間希望未來可將價格提高到每間 2,000 元。</p>
珠山 82 號	<p>■希望提高房價到每人 1,000 元，但市場上已有些旅館業者將價格降到 600-800 元。考慮入住人數不多的狀況下，還是維持國家公園所訂定的原價，每人 600 元，單人入住為 700 元。</p> <p>■暑假期間調整價位 7/1-8/31 收費標準為假日旺季收費為每人 800 元，單人入住為 900 元。非假日非旺季每人為 700 元，單人入住為 800 元。</p>

珠山 75 號	<p>■暑假旺季（7-10 月）單人 2 歲以下不用錢；120cm 以下孩童半價；成人每人 800 元(2 人以上)。</p> <p>■本村莊人入住 6 折，金門籍 8 折。</p> <p>■單人收費 1,000 元。</p>
水頭 40 號	<p>■認為現在房價是符合市場價格。每人 600 元，單人入住為 800 元。</p> <p>■假日旺季收費為每人 700 元，單人入住為 800 元。</p> <p>■非假日非旺季每人為 600 元，單人入住為 700 元。</p> <p>■過年該棟古厝的子孫，提供兩間免費居住，但還是要繳權利金給國家公園。</p> <p>■熟客則不分平日、假日一律每人 600 元。</p>
水頭 29、33、34、37、44、121 號	<p>■收費標準為每人 600 元</p> <p>■兩人入住為 1,200 元。</p>
水頭 63 號	<p>■假日旺季收費為每人 700 元，單人入住為 900 元。</p> <p>■非假日非旺季每人為 600 元，單人入住為 800 元。</p>
水頭 85 號	<p>■假日旺季收費為每人 800 元，非假日非旺季每人為 700 元。</p> <p>■第三及第四人半價。</p>

資料來源：本計畫調查

表 5-23 民宿個人投入資源

南山 5-1 號	<p>■綠化盆景■其他洗衣機、傢俱、飲水機</p> <p>耗資 NT \$ 10 多萬元；水電費 NT \$ 3,000-4,000 元/月、第四台 NT \$ 600 元/月；寬頻 NT \$ 1,000 元/月。</p> <p>自己負責早餐及清洗工作。</p>
瓊林 153 號	<p>■傢俱■燈具■綠化盆景■其他休憩桌椅（桌面強化玻璃）、小冰箱、洗衣機、咖啡機</p> <p>耗資 NT \$ 30 多萬元；未接寬頻。</p> <p>早餐及棉被清洗都是自己作。</p>
瓊林 159 號	<p>■裝飾品■綠化盆景</p> <p>耗資 NT \$ 7-8 萬元。</p> <p>早餐及棉被清洗都是自己作。</p>
珠山 82 號	<p>耗資 NT \$ 2 萬元。</p> <p>部分飾品從家裡搬來；水電費每月 NT \$ 2,000-3,000 元第四台 600 元/元；寬頻 1,000 元（因使用率低，已取消）。</p>
珠山 75 號	<p>■寢具■餐具■綠化盆景■飲水機</p> <p>耗資 NT \$ 近百萬元，包括 8 台除濕機、空氣清淨機 2 台、8 台捕蚊燈、24 組床罩組、洗衣機 1 台、大廈扇 12 台、開飲機 3 台、煮茶器 6 台、電腦 4 台、列表機 2 台、傳真機 1 台、房間無線上網、盆栽 8 萬、8 組室外遮陽傘桌椅組、雀巢咖啡機 1 台、4 台單煮咖啡機、生飲機 1 台。</p> <p>4000 元/月環境清潔費。</p>
水頭 40 號	<p>■廚具■電腦、傳真機、耗材類（茶墊、插花、茶葉...）。</p> <p>耗資 NT \$ 20 萬元；</p> <p>水電費 NT \$ 7,000 元/月、電話費 NT \$ 3,000 元、第四台 NT \$ 600 元/月；早餐</p>

	NT \$ 70 元/人；洗床單 NT \$ 3,000 元/月等支出佔總收入的一成（不包括保證金及權利金）
水頭 29、33、34、37、44、121 號	耗資 NT \$ 20 萬元添購相關設備及裝飾品（向社區發展協會預支 40 萬元，支付保證金、保險及相關設備的添購。為此，使得議員在選舉上受到爭議） 負責早餐及清洗工作。
水頭 63 號	■寢具 ■綠化盆景 屋主表示水電費支出很多，但不確定是多少。
水頭 85 號	■寢具 ■裝飾品 ■燈具 ■綠化盆景 耗資 NT \$ 10 萬多元；水電費 NT \$ 3,500 元/月、未接第四台；電話費（含 ADSL）NT \$ 1000-2000 元/月；清潔費 NT \$ 6500 元/月；早餐 NT \$ 50 元/人（清洗棉被；打掃房間）

資料來源：本計畫調查

第三節 社會文化及周邊經濟效益

一、地方社會文化效益

各家民宿業者除了就實質經濟上所帶來的效益之外，尚能帶來社會及文化上的效益。

就社會效益而言，可增加金門的就業人口，同時並可藉此機會，拉近社區住戶彼此之間的關係。許多民宿業者他們會在金門傳統節慶上，積極的參與社區祭典活動，譬如珠山 75 號、瓊林 153 號、水頭 40 號及水頭 85 號的業者。而由水頭社區發展協會的社區媽媽們所經營的水頭的六間民宿，不但可藉此活絡社區組織的活力及動能，帶給社區另一筆的收入，同時這群社區媽媽把社區生活及文化，直接帶給來居住的遊客，讓遊客擁有直接地體驗金門傳統聚落生活的機會。而藉由社區民眾自發性的經營管理古厝民宿，無疑也是維護古厝民宿，讓社區民眾體認古厝的保存工作對他們所產生的價值及意義，最好最直接的一種方式。

就文化效益而言，民宿業者參與或舉辦社區活動有舉辦社區活動（紙黏土、陶瓷彩繪）。舉辦社區小朋友攝影體驗營，定期每個月舉辦一次古厝藝文活動，包括攝影展、筆友會、演講會、影像展…等活動（70-80 人）。帶領遊客進行社區導覽，瞭解社區環境。舉辦社區蚊子電影院，向文化局申請經費培訓社區小朋友傳統陣頭活動經費。三節社區文化活動費用支助（詳見表 5-24）。

表 5-24 社區互動及回饋計畫執行度調查

	社區互動狀況	社區回饋計畫	建議回饋計畫最佳方式
南山 5-1 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 互動良好 ■ 左鄰右舍都熟悉，但對社區組織不熟悉。會付費請鄰居搭載住宿遊客。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 尚未執行 ■ 捐款 1 萬元給野鳥學會、捐款 1 萬元給南山村。尚未執行。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 提供當地民眾住宿優惠價。
瓊林 153 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 互動良好 ■ 計畫：參與或舉辦社區活動，秋天舉辦社區小朋友攝影體驗營（當成是影像教育，而不是社區回饋），並定期每個月舉辦一次古厝藝文活動，包括攝影展、筆友會、演講會、影像展…等活動（70-80 人）。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有 ■ 姜伊涵教授書法講座、余如季攝影家光影 50 年活動、澎湖影像會、張火木、呂榮和新書發表會、兒童攝影夏令營、中秋節活動贊助摸彩 5000 元腳踏車。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 認養社區活動
瓊林 159 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 互動良好 ■ 會帶遊客進行社區導覽 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 尚未執行 ■ 原本以發行禮券的方式，但商家少而且配合度低。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 訂定一定營業利潤比例的回饋金額。

		之後希望帶客人導覽社區週邊環境，並收取導覽費希望貢獻給社區發展協會。但客人認為這項費用應包含在住宿費中，之後若有客人要求便不收導覽費，便無法提供社區回饋的經費。	
珠山 82 號	■ 普通	<ul style="list-style-type: none"> ■ 尚未執行（未滿 1 年，時間未到） ■ 住宿率未達 25%，為 2 萬元 	■ 訂定一定營業利潤比例的回饋金額。
珠山 75 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 互動良好 ■ 時常舉辦社區蚊子電影院，並向文化局申請經費培訓社區小朋友傳統陣頭活動經費。元宵節及中秋節的烤肉活動元宵節大型蠟燭、鞭炮、10 公斤的香。但是這些活動的單據已交給社區發展協會，無法當場研判確切數字。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有 ■ 元宵節大型蠟燭、保生大帝誕 5000-10000 元。 	■ 認養社區活動
水頭 40 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 互動良好 ■ 舉辦過社區一日遊導覽訓練。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有 ■ 淡季 20%、旺季 50% 捐款 2 萬給社區發展協會。 	■ 認養社區活動（直接回饋在當地人身上）。
水頭 29、33、34、37、44、121 號	■ 互動良好	<ul style="list-style-type: none"> ■ 尚未執行（時間未到，營業額尚未達到可支付的標準）。 ■ 淡季 20%、旺季 50% 捐款 2 萬給社區發展協會。 	■ 訂定一定營業利潤比例的回饋金額。
水頭 63 號	<ul style="list-style-type: none"> ■ 互動良好 ■ 計畫：參與或舉辦社區活動有舉辦社區活動（紙黏土、陶瓷彩繪）。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 尚未執行（今年四月才收回自己經營，待營收狀況較佳時，會提供社區回饋）。 ■ 超過預計利潤提撥 5% 給社區發展協會。 	■ 認養社區活動
水頭 85 號	■ 互動良好	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有 ■ 捐款 5,000 元給社區球場整地、捐款 5,000 元給社區協會、捐款 5,000 原給野鳥學會。 	■ 認養社區活動（三節社區活動定額補助）。

註：社區回饋計畫的執行，以受訪時間民宿主人的執行狀況為主。

二、地方周邊經濟效益

就古厝民宿所帶來的周邊效益，包括付費請鄰居搭載住宿遊客。打掃清潔的外包服務工作。棉被寢具清洗工作。並與金門小吃特產店合作，增加金門特產品販售的通路，這些服務皆對地方經濟帶來額外收益。

三、社區營造整體效益

透過與金門國家公園古厝民宿所分布的村里聚落，與社區意見領袖進行訪談，進一步瞭解這幾個民宿業者所經營的民宿，對社區帶來的是活化社區活力的觸媒，抑或是帶來過度生活上的干擾。民宿業者所研擬的社區回饋計畫，是否能夠落實於社區中，讓社區也能在這一波古厝民宿再利用的過程中獲得實際的效益。

訪談對象包括水頭社區發展協會理事長、珠山社區發展協會理事長及瓊林社區發展協會理事長，訪談結果大致上可以看出社區對國家公園古厝民宿進駐社區都抱持正面的看法，認為透過這種方式可促使古厝能夠保存維護下來，並能帶動社區產業發展及就業機會的增加。而在社區回饋的部分，水頭及瓊林聚落的國家公園古厝民宿大部分做到了社區回饋，而珠山民宿則是只要珠山 75 號有回饋給廟宇，但是社區活動的部分則是沒有給予實際的回饋。

而在民宿經營業者與社區互動關係，多數的社區都與社區關係良好，尤其是瓊林及水頭許多民宿經營者多為當地居民，因此在社區互動上都維繫比較好的關係。但在珠山聚落除了珠山 75 號及新的民宿珠山大夫地與社區關係良好之外，其他民宿較未與社區互動。對社區產業提升及就業機會的提供上，水頭及瓊林民宿有較高的認同度，而珠山民宿在這部分的表現上，並未帶來民眾這方面的效益。

在社區回饋這件事上，多數的社區代表表示希望民宿業者能持續對社區實質的金錢的回饋，而水頭社區的社區代表則希望亦可以用舉辦社區活動或參與社區活動的方式來做為社區回饋的方式。而關於對於個社區的民宿評鑑方式，則是希望能調整為社區代表僅需針對該社區聚落民宿表現給分，會較為客觀。而針對整個民宿經營的策略，水頭社區的代表希望未來能朝向社區聯合訂房窗口的合作機制，思考其可行性。訪談內容如下（詳見表 5-25）：

表 5-25 國家公園古厝民宿社區意見領袖訪談記錄表

問項	利	弊
一、您認為國家公園古厝民宿對社區是利或弊？		
水頭社區發展協會理事長黃耿駿 具有古厝保存、社區環境整理、帶動民宿觀光業發展、帶來就業機會等好處。但必須保留一定比例的員額，給有興趣經營的當地社區民眾，才能發揮社區總體營造的精神。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
珠山社區發展協會理事長薛黎明 住民宿的客人水準比較高，不會隨處亂丟垃圾。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
瓊林社區發展協會理事長蔡顯明 聚落古厝維護保存，提供就業機會。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	有	沒有
二、您認為目前聚落內的古厝民宿是否有做到社區回饋？		
水頭社區發展協會理事長黃耿駿 水頭 29、33、34、37、44、121 號民宿已完成社區回饋，重陽節老人聚餐支付 44,800 元。水頭 40 號民宿支付 95 年社區發展協會 2 萬元。水頭 85 號民宿支付 94 年 7 月-96 年 7 月社區發展協會 2 萬元。水頭 63 號民宿未支付。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
珠山社區發展協會理事長薛黎明 只有珠山 75 號民宿經營者有捐錢給廟方，但未捐給社區發展協會。珠山 82 號則未做到社區回饋。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
瓊林社區發展協會理事長蔡顯明 都有舉辦社區活動，捐獻給社區回饋金，也參與社區活動。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	良好	不良
三、您認為目前哪些民宿與社區互動良好？哪些不好？		
水頭社區發展協會理事長黃耿駿 社區民眾友善，主動提供民宿業者協助。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
珠山社區發展協會理事長薛黎明 專業經營者與社區互動較好，例如珠山大夫地、珠山 75 號。較未與社區互動的民宿為珠山 82 號及珠山 28。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
瓊林社區發展協會理事長蔡顯明 經營者皆是本村人，與社區互動良好。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	有	沒有
四、您認為目前古厝民宿是否帶來社區產業的發達，或促進地方產業的發展？		
水頭社區發展協會理事長黃耿駿 有互相策略聯盟支援住宿。但水頭 40 號介紹到其他水頭民宿居住要抽成。水頭 85-1 號便沒有抽成。民宿帶動社區媽媽就業機會。水頭 40、85 號民宿並提供清潔服務工作給當地廠商。並與餐飲業者合作，提供住宿民眾好的餐點。水頭 40 號目前自己帶團 3 天 2 夜的行程，每人費用為 6,500 元。所以可提供來住宿的民眾很好的餐飲品質。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
珠山社區發展協會理事長薛黎明 只有珠山觀天下有聘請社區民眾，提供就業機會。其他民宿業者並沒有提供	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

社區就業機會，以及帶動社區產業的發展。建議未來能在聚落中有所謂具特色的餐飲服務空間，提供相關服務給來住宿的民眾。		
瓊林社區發展協會理事長蔡顯明 帶民宿客人在聚落中消費，購買貢糖...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	改善	不需改善
五、您會如何建議民宿經營者應對社區互動及回饋進行何種改善措施？		
水頭社區發展協會理事長黃耿駿 不一定要回饋金錢，但希望多參與社區活動。若回饋社區金錢，可視其營運狀況，訂定回饋金的比例（營收的 2-5%）。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
珠山社區發展協會理事長薛黎明 希望業者能做到承諾社區回饋的事項。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
瓊林社區發展協會理事長蔡顯明 若營業狀況好，希望能持續回饋社區。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
問項	是	否
六、國家公園民宿評鑑的方式是否需加以改善？		
水頭社區發展協會理事長黃耿駿 應訂定民宿之間策略聯盟的管理辦法，期望能夠整合成一個社區訂房窗口。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
珠山社區發展協會理事長薛黎明 未來評鑑時，各鄉鎮聚落的社區代表，應僅需評鑑該社區民宿的部分，對其他社區民宿經營狀況不瞭解，評分上較不客觀。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
瓊林社區發展協會理事長蔡顯明 認為民宿評鑑評分方式很公正，不需要改變什麼。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

資料來源：本計畫調查

第四節 國家公園民宿總體效益評估

一、金門國家公園古厝民宿之整體觀光效益分析

金門旅遊市場對於金門國家公園古厝民宿的加入，是否能帶來正面的經濟效益，亦或是內部旅遊住宿市場過度的競爭，在本研究中將從與旅行業者、旅館民宿業者的訪談中，獲得這些專業觀光業者所認為的觀點，以及國家公園古厝民宿的客源客層，並瞭解它們所帶來的觀光旅遊活動類型，以及未來觀光行銷的重點方向。

目前金門擁有 26 家合法旅館，其房間總數為 1,220 間。而現有 37 家合法民宿業者，房間約為 190 間。至 95 年 9 月為止，本研究所評估的國家公園古厝民宿共計有 14 家，房間數為 66 間（不含 95 年 7 月以後與國家公園簽約之民宿，以及在年前與國家公園終止合約的瓊林 79 號民宿）。而在金門合法的旅行社，甲種旅行社有 11 家，乙種旅行社有 1 家。

針對目前尚在經營台灣至金門的觀光行程的旅行社為優先訪談對象，另對於目前積極經營大陸對金觀光行程的旅行社，也希望能納入訪談的名單中。

(一) 金門觀光旅遊市場趨勢

由目前金門的旅遊市場來看，從相關統計數據及訪談內容來看，有明顯衰退趨勢。以今年的旅遊人口現況來看，11 月及 12 月尚未有統計數據，但取其平均值推估今年度旅遊人次，約為 127,344 人次（詳見表 5-26），這樣的數據旅行業者表示多數呈現下滑現象。但由於大陸觀光人口有明顯的成長，由過去每天 600 人，增加到每日 2,000-3,000 人次。因此，在一消一長的狀態下，其實是呈現微幅衰退的現象。但就整體經濟產值來看是下降的趨勢，因為大陸來金觀光客的消費能力及團費，都比台灣觀光人次來的低。

表 5-26 95 年來金觀光旅客統計表

單位：人次

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月
旅遊人次	3,561	5,126	10,023	15,091	11,290	10,808	15,087	11,608	10,713	12,813
總計	106,120									

資料來源：聖祖貢糖股份有限公司

1.訪談名單規劃（挑選五家目前經營台灣金門旅遊團的業者）

表 5-27 旅行社訪談名單

旅行社名稱	電話	傳真	地址
巨祥旅行社有限公司	082-324491	082-320540	金門縣金城鎮民生路 9-1 號
安全旅行社有限公司	082-326334	082-372980	金門縣金城鎮珠浦北路 5 巷 12 弄 5-1 號
金吉祥旅行社有限公司	082-328855	082-324291	金門縣金城鎮民權路 144 號
金馬旅行社股份有限公司 金門分公司	082-312348	082-312511	金門縣金城鎮光前路 97 號
環遊國際旅行社有限公司 金門分公司	082-311298	082-320529	金門縣金城鎮環島北路 32 號

資料來源：本計畫調查

2.旅行業者訪談內容規劃

- (1)您認為最近一年來（94 年 7 月至今），來金門觀光人口是否有增加？
- (2)您認為國內旅遊市場的競爭，金門是否受到影響？
- (3)您所接待的旅客是否會指定住宿地點？
- (4)您認為金門的旅遊住宿市場，國家公園民宿投入是帶來新的活力，還是造成負面過度競爭的窘境？
- (5)您所任職或開設的旅行社與金門一般旅館業者的合作模式為何？
- (6)旅遊旺季是否出現一房難求的窘境？國家公園古厝民宿能否解決困境？
- (7)是否有與國家公園古厝民宿業者合作的經驗？合作模式為何？與金門國家公園古厝民宿合作後的感想？
- (8)您對於想來金門有中長期住宿（Long stay）的旅客，想要體驗農村環境的閒適感受，會有何建議？您認為金門旅遊市場是否有此潛力？

3.旅行業者之國家公園民宿市場分析

各家旅行業者普遍認為今年的金門觀光人口有下降的趨勢。有部分旅行業者認為金門的旅遊市場受到交通成本及房間數有限的影響，並不會因受到島內旅遊風氣的興盛，而受到影響。部分旅遊業者認為旅遊市場為市場機制決定一切，並且有波段性的變化。有部分的旅行業者會尊重旅客的指示，決定其住宿地點。而有部分的旅行業者認為住宿價格高低決定一切，旅客沒有太多選擇的權利。

多數受訪者認為金門國家公園古厝民宿，並不會帶來過度的旅館住宿市場的競爭。因民宿有 7-8 成為接待自助旅行的散客。因此，與一般旅館住宿的團客不同。而也有受訪者表示，民宿將會帶來金門旅遊活力，而讓有興趣的年輕人來經營民宿，也能某種程度地帶來新的觀光活力。

在與旅館業者的合作上，多數受訪者都表示有多年的合作經驗，也都培養良好的合作默契。

但對於與國家公園古厝民宿合作的意願，部分受到完整旅遊服務的限制，是抱持負面的看法。但也有極希望與國家公園民宿合作的業者，甚至是投入民宿經營的工作。而多數受訪者也認為國家公園民宿將可抒解旅遊旺季一般旅館一房難求的狀況。

最後，提到國家公園古厝民宿發展長期住宿（Long-stay）的機會，大部分的受訪者皆認為是有發展潛力，只要相關配套的服務人口及服務機能能更加健全，並反應合理的價格。包括發展養生村、渡假村及藝術村都有其發展潛力。

表 5-28 旅行業者訪談問卷記錄表

問項	增加	減少
一、最近一年來（94 年 7 月至今），來金門觀光人口是否有增加？		
金馬旅行社 高淑貞/董事長 就統計數據來看以往每年約 40-50 萬人，現在每年約 20 多萬人。這 20 萬人到金門的旅遊人口，約在 5-10 萬人次。其他多為小三通台商中轉人次。而大陸來金的旅遊人口從原本每日 600 人次，已提升到每日 2,000-3,000 人次。從原本的來金旅客量的 1/10，提升到 1/5。（為旅行業者開會討論，或由小金門航班概算結果）	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
金吉祥旅行社 王添洲/董事長 明顯減少，大陸團有增加。（為旅行業者開會討論，或由小金門航班概算結果）。主要原因為台灣來過金門的旅客已經很多，不想再來金門，主要原因為金門觀光設施建設的欠缺，再加上景氣不好而導致。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
環遊國際旅行社 許俊湧先生 每個月約有 4 萬人次搭機來金，其中 2 萬人次為台商，旅遊人口約佔 1-2 萬人次之間，金門旅遊市場約佔台灣旅遊市場的 2%。（為旅行業者開會討論，或由小金門航班概算結果）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
巨祥旅行社 林有鳳總經理 景氣不好。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
安全旅行社 邵維強總經理 台灣來金旅客減少，但大陸來金旅客持續成長中，一來一往便持平，但總體經濟產值是下降的狀況。金門的 5-9 月為旺季，過去最多的狀況為每個月來金人次為 15,000-18,000 人。而大陸來金觀光每個月約有 2000-3000 人。（大致的人數統計，由聖祖貢糖機場及小金門站的統計資料獲得） 金門的觀光旅遊之所以會逐漸衰退，主要在於縣府、國家公園及民間力量未充分整合，官方活動的舉辦，往往在活動辦完後，所有的事情也就停止下來，並無法激起旅客想要再來的期待，也不會將活動舉辦的資源永續發展或再生。譬如碉堡藝術節的舉辦，藝術家們在各地碉堡完成他們的作品，活動舉辦完之後，這些碉堡並無法作為再利用的動能，更無法為金門產業或民眾帶來何種的經濟效益，這實在是非常可惜的事。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
問項	有	沒有
二、您認為國內旅遊市場的競爭，金門是否受到影響？		
金馬旅行社 高淑貞/董事長 目前來金的台灣旅客，90%是跟團。散客所佔的比例約 1-2 成。而就金門每日的住房設施最大容量，大約在 3,000-4,000 人。受到先天條件影響，金門的旅遊市場本身就受到價格及房間數的限制，對國內旅遊市場較不受影響。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<p>金吉祥旅行社 王添洲/董事長</p> <p>金門的旅遊市場，旅客的客層多為中老年人。年輕人有體力比較喜歡往國外跑。也不會因為各縣市舉辦大型活動而影響台灣旅客來金的市場。</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>環遊國際旅行社 許俊湧先生</p> <p>台灣總體經濟景氣 3-5 年為一個波段，因此旅遊市場而是呈現這樣的局面。</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>巨祥旅行社 林有鳳總經理</p> <p>跟團以老年人口為主，民宿多吸引自由行的年輕人口。</p> <p>價格決定一切，島內旅遊價格因交通成本低，通常 1,000 元左右的價格也有人做。金門旅遊市場因交通成本的原因，因此絕對會受到國內旅遊市場的影響。除非在特殊時間點，譬如選舉時的參訪團，就會比較不受影響。</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>安全旅行社 邵維強總經理</p> <p>受到週休二日的國人觀光休閒活動習慣改變，再加上政府推動觀光客倍增計畫，以及地方人士產業自覺，大家都努力提升觀光環境品質。但在旅行社競爭激烈的狀況下，以及金門本身交通成本高（機票票價居高不下），業者皆以削價競爭的方式來經營。接待大陸觀光客更是如此，平均每接 1 人，就會虧 200 元，有 400 元是要繳交給縣府作為公基金，目前約累積到 300 萬元，前一陣子縣府的國際包機的費用便是來自於此。但在「退庸再補」及「FOC」的情況下，還是必須要繼續推展大陸旅客的服務。</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	是	否
三、您所接待的旅客是否會指定住宿地點？		
<p>金馬旅行社 高淑貞/董事長</p> <p>多以鄰近市區環境的旅館為主，本旅行社主推金沙的行程，因此會往金沙住宿。而小眾自助旅行會指定要住民宿。</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>金吉祥旅行社 王添洲/董事長</p> <p>看旅客的經濟條件而決定（可接受團費的高低），團費高可住 A 檔的旅館，團費低可住 B 檔的旅館。旅客不可能指定住民宿，民宿通常是自助型的散客才會選擇的住宿標的。</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>環遊國際旅行社 許俊湧先生</p> <p>北部散客多喜歡鄉村或僻靜的住宿環境，但南部團應該比較想住市區的住宿環境。但不見得旅客指定就一定住的到，要看其他團的狀況。</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>巨祥旅行社 林有鳳總經理</p> <p>視其經濟條件而定。A 檔的住房為 1,000-1,600 元之間。B 檔的住房為 800-1,200 元之間。</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>安全旅行社 邵維強總經理</p> <p>看團體需求，散客比較會指定住宿地點。但住宿地點有分 A 檔、B 檔、C 檔，旅行社會為旅客進行單價分析或報價，讓旅客自己衡量決定住宿地點。</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	帶來活力	市場競爭
四、您認為金門的旅遊住宿市場，國家公園民宿投入是帶來新的活力，還是造成負面過度競爭的窘境？		
<p>金馬旅行社 高淑貞/董事長</p> <p>會住民宿的旅客多半為散客，而且多半是自己找的。主要客源多半為公司行號或是親子家庭，如果能針對這些客源繼續推展行銷，會長遠發展下去。並不會造成目前金門住宿市場的競爭。</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

水調歌頭的民宿之所以能維持這麼好的成績，是因為本身業者亦為台灣旅行社業者，可有管道引介顧客入住。此外，社區遭遇環境資源及民宿住房支援的緣故，所以才能有此一成績。		
金吉祥旅行社 王添洲/董事長 不同客源，古厝民宿並不會造成住宿市場的競爭。古厝民宿可推廣閩南文化的特色。金門飯店住房總數在旺季時會出現住房空間不足的狀況。來金的散客，會因為國家公園的民宿，而影響原有的住宿選擇。金瑞飯店本身以商務旅客為主要對象，亦以散客為主，屬於 A 檔旅館，不以接待團體旅遊的客人為主，或許國家公園民宿會影響這個部分的住宿市場。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
環遊國際旅行社 許俊湧先生 國家公園民宿位置有的太過偏僻，房間數較少，聚落資源又尚未整合。因此目前古厝民宿尚未成氣候，自己會跟自己競爭，但不會影響到其他旅館住宿業者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
巨祥旅行社 林有鳳總經理 吸引的多為年輕的旅客，因此可帶來活力。但民宿經營管理上，業者較缺乏接待熱誠。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
安全旅行社 邵維強總經理 不會造成住宿市場過度競爭，民宿業者主要接散客。住宿環境的不同，吸引的旅客客源亦不同。旅行社亦接受機加酒、或幫旅客訂房的服務，只要民宿業者與旅行社彼此間有合作默契即可。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	有合作	沒有合作
五、您所任職或開設的旅行社與金門一般旅館業者的合作模式為何？		
金馬旅行社 高淑貞/董事長 關係很好，每個月會向旅館作一次訪價。如果旅客有早一點訂團，住宿的需求都可獲得滿足。並未與旅館業者簽訂合約，靠彼此多年合作的默契。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
金吉祥旅行社 王添洲/董事長 本身旅行業與旅館業者有市場供需的關係，因此是靠彼此的默契。以前遊客多時，每個月會留給旅行社 20-30 間房。甚至若有支付訂金而不去住，將沒收訂金。但現在住宿人數銳減，來金旅客也減少，許多飯店旅館業者都降價求售。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
環遊國際旅行社 許俊湧先生 合作靠商業默契，浯江、金寶來、金城山莊都是常合作的對象，也會有一定的量提供給旅行社。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
巨祥旅行社 林有鳳總經理 靠商業默契及旅客選擇。以前團客量大時，是客人配合日期。現在量少，是旅行社配合客人的時間。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
安全旅行社 邵維強總經理 靠商業默契。在旺季時旅客並沒有選擇性，在淡季時，則要看公司操作策略、客人屬性及旅館位置而定。A 檔常合作的旅館包括浯江、金瑞、金沙假期都是常合作的對象。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	是	否
六、旅遊旺季是否出現一房難求的窘境？國家公園古厝民宿能否解決困境？		
金馬旅行社 高淑貞/董事長	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

機位有限，並不會出現此一狀況。		
金吉祥旅行社 王添洲/董事長 房間不足就帶旅客住民宿。但民宿房間也太少，幫助有限。	■	□
環遊國際旅行社 許俊湧先生 這是市場機制的問題，逢週五、六，A 檔旅館勢必會出現一房難求的狀況。這時會有其他旅館以降價或改善住宿環境的方式，來招攬客人。光靠國家公園古厝民宿並不能紓解旅遊旺季一房難求的狀況。	■	□
巨祥旅行社 林有鳳總經理 有多的房間可提供旅客住宿。	■	□
安全旅行社 邵維強總經理 民宿有多的房間可紓解其他旅館供不應求的住宿壓力。	■	□
問項	已合作	尚未合作
七、是否有與國家公園古厝民宿業者合作的經驗？合作模式為何？與金門國家公園古厝民宿合作後的感想？		
金馬旅行社 高淑貞/董事長 合作模式不固定。 已帶客人住過水調歌頭、水頭邀月、珠山二號（大展步）、珠山觀天下、珠山大夫地。 有些問題尚須協調，原因為： 1.若引介旅客進住民宿，旅行社所能提供的相關服務無法持續。 2.民宿硬體設施不足，有些民宿主人接待客人態度並不理想。以水頭社區為例，部分民宿的服務尚未到位，譬如社區媽媽們可提供泡茶、融洽生活體驗的機會較為缺乏。 3.老客人住過民宿者，會再推薦入住民宿，但新客人就不確定。	■	□
金吉祥旅行社 王添洲/董事長 住過一次，房間數實在太少。合作感想為不會再合作。原因為： 1.住市區對旅客來說比較方便。 2.金門民宿不提供餐飲，對旅客非常不便。 3.旅館沒有住房時，才會推薦旅客去住民宿。 4.古厝民宿要經營的好，全看經營者的狀況。若是退休人員，不缺錢，不介意投資，將會經營的好。若指示把他當成一份工作收入，較難經營的好。 5.許多台灣深山裡的生態農場，都會提供住宿客人風味餐的體驗，讓人近來住宿不需再到其他地方購買民生消費用品。 6.民宿經營者若是自己村內的居民，可在民宿旁找一塊地，將田園體驗帶入民宿活動中，再研發一些風味餐飲，將更有吸引力。或是想辦法在古厝民宿找到一處空間當作廚房，有充足的消防設施，並通過消防檢驗，來提供住宿旅客餐飲服務。 7.民宿旅客是否會在夜間吵到社區周邊的民眾，這也是一個應關注的問題。	■	□
環遊國際旅行社 許俊湧先生 房間數實在太少。合作感想為不會再合作。原因為： 1.民宿房間數太少。	□	■

<p>2.沒有業者來與旅行業者招商。</p> <p>3.跟團的旅客不住民宿，散客不會跟團。民宿為散客的主要住宿選擇。</p> <p>4.民宿業者的業績，70-80%為自己招攬而來，另外，20%將會影響其他飯店原有的散客住宿市場。</p> <p>5.不贊成國家公園將所有修繕好的民宅作為民宿，也認為民宿經營業者應該要自行負擔內部傢俱裝飾的部分，否則會使得其他民宿旅館業者有不公平競爭之感。可思考部分古厝做為大學城學生宿舍或分部的考量。</p>		
<p>巨祥旅行社 林有鳳總經理</p> <p>房間數實在太少。</p> <p>合作感想為有些問題尚須協調，原因為：</p> <p>1.床型（一大床）的設施需改善，有些不熟悉的人要住在同一張大床，較不可行。</p> <p>2.社區夜間的活動可以再強化。就較放心讓旅客去住民宿。</p> <p>3.民宿美食體驗活動應整合進入。</p>	□	■
<p>安全旅行社 邵維強總經理</p> <p>有家人在經營珠山大夫地國家公園民宿。</p> <p>合作感想為合作愉快。原因為：</p> <p>1.目前與民宿業者合作包括，微風海戀（現代民宿—有衛浴不足的問題）、珠山大夫地（閩南式建築），兩種不同風格可視旅客需求交互操作。並與立榮假期合作，針對網路訂票的方式，提供民宿住宿的服務。</p> <p>2.民宿可主打大陸團、親子團及類似公司行號或年輕族群的小眾旅遊。</p> <p>3.未來民宿應結合社區力量及社區活動的舉辦，豐富民宿住宿旅遊體驗的內涵，但這個部分必須靠社區自覺，社區風味餐研發、藝術村的構想，都是可以發揮的地方。</p>	■	□
問項	有潛力	無潛力
八、您對於想來金門有中、長期住宿（Long stay）的旅客，想要體驗農村環境的閒適感受，會有何建議？您認為金門旅遊市場是否有此潛力？		
<p>金馬旅行社 高淑貞/董事長</p> <p>建議可供選擇的民宿名單。期望未來能有更多有興趣的年輕人，一起投入經營民宿，或以群體輪值的方式來進行。將會帶來更多的活力，也會吸引更多年輕人來金門觀光。若將涉及交通、餐飲及住家服務（引入社區資源）等因素，能準備妥當，金門是有這樣的潛力。</p>	■	□
<p>金吉祥旅行社 王添洲/董事長</p> <p>未處理此一業務。短期商務住宿的民眾，通常都會選擇小套房來住，價格較便宜。</p>	□	■
<p>環遊國際旅行社 許俊湧先生</p> <p>未處理此一業務。對於退休的銀髮養生村有此發展潛力，但必須有配套的服務，也要有足夠的服務業人口，譬如幫傭服務、合理的租金、其他食衣住行的消費配套措施等。必須與菲律賓 Long Stay 的價格競爭，除了吸引國內人口外，必須把目標鎖定在國外市場，譬如日本。</p>	■	□
<p>巨祥旅行社 林有鳳總經理</p> <p>未處理此一業務。可作整體性長壽村的規劃，若價格合理、週邊環境資源、軟硬體設施完善，是具有潛力的。</p>	■	□

安全旅行社 邵維強總經理 未處理此一業務。目前金沙假期大飯店老闆有藝術村長期住宿(Long stay)的合作構想，希望塑造像九份或其他台灣藝術村的模式。國家公園民宿有些條件可以發展藝術村，像水頭及珠山聚落都有這樣的條件，未來可與立榮假期合作，來發展這樣的構想，但先決條件是必須獲得國家公園的支持。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

資料來源：本計畫調查

(二) 旅館業者之市場分析

1. 金門旅館民宿業者訪談規劃名單

表 5-29 旅館業者訪談名單及房間數統計表

旅館名稱	電話	地址	房間數	住房人數
金沙鎮 合法 3 家				--
金沙假日大飯店	082-354536	金門縣金沙鎮后浦頭 135 號	75	200
金城鎮 合法 12 家				--
金瑞大飯店	082-323777	金門縣金城鎮民權路 166 號 1-7 樓	100	225
海福大飯店	082-322538	金門縣金城鎮民權路 85 號	12	28
微風海戀民宿	082-323580	金門縣金寧鄉湖埔下埔下 303 號		
金寧鄉 合法 3 家				--
金寶來大飯店	082-320048	金門縣金寧鄉湖埔村下埔下 90 號	61	135
金湖鎮 合法 7 家				--
合計：26 家合法旅館、4 家非法、4 家停業			1,327	3,414

資料來源：金門縣政府交通旅遊局

2. 金門旅館業者訪談內容規劃

- (1) 您認為 貴館假日與非假日平均住房率狀況？
- (2) 您認為從民國 94 年 7 月以後的營收是否比同期來的低，營運狀況如何？
- (3) 您認為來您所經營的旅館或民宿住宿的遊客客層及客源分布的狀況？
- (4) 您覺得國家公園古厝民宿的出現，對 貴旅館或民宿的經營是否受到影響？受影響的原因為？
- (5) 您是否與旅行業者有合作關係？合作模式為何？
- (6) 您所經營的旅館或民宿房價狀況、經營行銷策略？
- (7) 您所經營的旅館或民宿是否在觀光旺季所造成的住宿空間一房難求的現象？是否有其他旅館業者進行策略聯盟的合作？

3.旅館業者住宿市場分析

就旅館業者的訪談結果來看，這次的訪談對象是經過篩選的，包括微風海戀的現代民宿，市區商務旅館，專門接團的觀光飯店（以 A 檔及 B 檔為主，區位上金沙鎮及金城鎮各挑選一個 A 檔飯店做訪談）。

訪談結果可看出，所有的旅館民宿業者，都認為金門的觀光旅遊市場是在下滑當中，在假日住房率都是較高的狀況，B 檔有部分飯店接待散客的客人，住宿率平均都下滑了 2-3 成，也認為與國家公園古厝民宿進入觀光住宿市場有關。而現代民宿、以商務為主或是 A 檔的飯店不受影響。大陸的團體開始增加，可彌補原本流失的台灣觀光客，但因為兩岸政策的限制，所以開放的量有限，而使得整體觀光效益還是無法提升上來。

在客源的部分，若跟團的客層以中老年或青壯年人口為主，散客以自住旅行為主的多半是年輕族群。現代民宿吸引的亦為年輕族群。商務客多半還是選擇市區的旅館，而不會選擇國家公園古厝民宿。認為受到國家公園古厝民宿影響的飯店住宿業者，多半認為國家公園古厝民宿在價格及空間特色上是具競爭優勢。而現在旅館業者的營運狀況，某種程度必須仰賴旅行社所帶來的團體，因此，某種程度上都與旅行業者保持一定成度的聯繫。

多數的業者的行銷策略，會與航空公司進行策略聯盟，包括立榮假期及遠航易遊網，每日都會保留固定的房間數給這類的旅客，而也推廣淡季的促銷活動。旺季的時後，住房客滿的狀況，也會與其他旅館業者合作，幫忙代訂或引介到其他旅館住宿。

對於政府部門的觀光政策推動，都希望能整合縣府、國家公園及民間團體的資源舉辦大型動態的活動，吸引觀光客來金門消費，來帶動低靡許久的金門觀光市場。

表 5-30 旅館及民宿業者訪談問卷記錄表

問項	假日高	非假日高
一、您認為 貴館假日與非假日平均住房率狀況？		
金沙假日大飯店 假日較高，約 8-9 成；非假日較低，約 2-3 成（平均住房率約為 5 成）。 假日以團客較多，非假日以散客居多。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
海福大飯店 莊小姐 假日較高，約 8 成；非假日約為 3 成（平均住房率約為 5 成） 假日以團客較多，非假日以散客洽公居多。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
微風海戀民宿 黃店長 假日較高，約 9 成；非假日約為 5 成。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
金寶來大飯店 王副總及陳小姐 假日較高，約 9 成；非假日約為 5 成（平均住房率約為 6 成）	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	較高	較低
二、您認為從民國 94 年 7 月以後的營收是否比同期來的低，營運狀況如何？		
金沙假日大飯店	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p>整體營運狀況呈現停滯的狀況。</p> <p>整體大環境的影響。去年住宿客人有許多是選舉團，今年大陸團增加，整體而言維持平的狀況。</p>		
<p>海福大飯店 莊小姐</p> <p>今年比去年營收狀況較去年低 1-2 成。整體營運狀況呈現下滑的現象。</p> <p>受到整體大環境不景氣的影響。大陸客人的品質不佳，尚未考量接大陸團客。</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>微風海戀民宿 黃店長</p> <p>整體營運狀況持續成長。</p> <p>住宿人口增加，但消費能力降低，可提供其他旅館住宿客滿的替代選擇。</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>金寶來大飯店 王副總及陳小姐</p> <p>整體營運狀況下滑。</p> <p>機票價格不斷上漲，團費增加。相對提高金門旅遊團的團費。</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
問項	客源分布	
三、您認為來您所經營的旅館或民宿住宿的遊客客層及客源分布的狀況？		
<p>金沙假日大飯店</p> <p>團體為中高年級青壯年較多，年輕族群許多是透過網路訂票而來住宿。</p> <p>北部、中部、南部都有旅客來住宿。</p>		
<p>海福大飯店 莊小姐</p> <p>青壯年較多（30-40 歲較多）。</p> <p>北部較多以散客為主；南部較多以跟團方式為主。</p>		
<p>微風海戀民宿 黃店長</p> <p>年輕族群較多。北部、中部、南部都有。</p>		
<p>金寶來大飯店 王副總及陳小姐</p> <p>團體為主，年齡層大約 45-65 歲；散客為輔，以年輕族群為主。</p> <p>今年以南部團較多，有可能受颱風或其他氣候因素、紅衫軍運動影響，今年北部的客人較少。</p>		
問項	是	否
四、您覺得國家公園古厝民宿的出現，對 貴旅館或民宿的經營是否受到影響？		
<p>金沙假日大飯店</p> <p>受影響的原因為古厝民宿價格具競爭力。</p> <p>本飯店因區位不同，周邊並無古厝民宿。</p> <p>古厝民宿對旅館住宿市場的影響，因為價格的關係，只會影響到 B 檔及 C 檔的旅館業者，A 檔的旅館業者較不受影響。</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>海福大飯店 莊小姐</p> <p>受影響的原因為古厝民宿價格低具競爭力、空間特色。</p> <p>年輕的散客 1-2 成會去改住國家公園民宿。到市區洽公的商務客人則不會轉住。</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>微風海戀民宿 黃店長</p> <p>受影響的原因為古厝民宿價格低具競爭、空間特色。</p> <p>會影響其他的旅館，也會造成傳統古厝民宿的惡性競爭，但不會影響到微風海戀民宿，因為它是現代民宿，同時擁有優質景觀、海岸景觀、騎馬場、高</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

爾夫練習場、高品質餐飲空間，因此在市場上與其他民宿有所區隔。 今年民宿數量呈現倍增狀態，就要看哪家服務較好，而產生良性的競爭。		
金寶來大飯店 王副總及陳小姐 受影響的原因為古厝民宿的空間特色，散客量約少了 3 成。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	是	否
五、您是否與旅行業者有合作關係？合作模式為何？		
金沙假日大飯店 合作模式為有就接的狀況。 過去會留部分房間給旅行社，但最近觀光發展衰退，為有就接的狀況。不過還是會定期電訪及親自拜訪旅行業者，希望能有較好的業績。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
海福大飯店 莊小姐 合作模式有就接的狀況。 金馬、育昇為常合作的對象。總房間數現為 51 間，未來未增加 16 間，到 66 間的規模。一般來說會將 40% 的房間留給散客；60% 則留給旅行社所接待的團客，這個部分的客人必須要很積極的跟旅行社接洽。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
微風海戀民宿 黃店長 合作模式為有就接。 旅行社有多出的客人，會介紹到微風海戀民宿。有相關的特惠資訊會傳給旅行社。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
金寶來大飯店 王副總及陳小姐 合作模式有就接的狀況。 與旅行社多半以口頭約定。跟各大航空公司簽約，機+酒的房間每月保留約 1 成的空房。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問項	房價及行銷策略	
六、您所經營的旅館或民宿房價狀況、經營行銷策略？		
金沙假日大飯店 <input checked="" type="checkbox"/> 1,500-2,000 元 <input checked="" type="checkbox"/> 2,000-2,500 元（平日 1,890 元；假日 2,260 元） 與立榮假期或旅遊網站結盟合作（與立榮及遠航合作，每天保留 5 間房，視情況調整增加或減少）		
海福大飯店 莊小姐 <input checked="" type="checkbox"/> 1,000-1,500 元（平日 1,380 元；假日 1,580 元） <input checked="" type="checkbox"/> 與立榮假期或旅遊網站結盟合作（每天保留 3 間房） <input checked="" type="checkbox"/> 固定期間推優惠房價（淡季會送高粱醋給客人） 因為散客多半為來金洽公，所以不會主動聯繫或提供優惠活動訊息。		
微風海戀民宿 黃店長 <input checked="" type="checkbox"/> 800-1,000 元 <input checked="" type="checkbox"/> 1,000-1500 元 <input checked="" type="checkbox"/> 1,500-2,000 元 <input checked="" type="checkbox"/> 2,000-2,500 元 <input checked="" type="checkbox"/> 與立榮假期或旅遊網站結盟合作（保留 1 成的房間數） <input checked="" type="checkbox"/> 固定期間推優惠房價（開始思考於 11-4 月淡季時住宿價格調降）。		
金寶來大飯店 王副總及陳小姐 <input checked="" type="checkbox"/> 1000-1500 元（平日 1,380 元；假日 1,580 元） <input checked="" type="checkbox"/> 與立榮假期或旅遊網站結盟合作（保留 1 成的房間數）		

<p>■固定期間推優惠房價（12-2 月淡季持國民旅遊卡將給予半價、提供特產高粱醋做為贈品、提供報紙）</p> <p>■定時提供旅遊訊息給客戶（每年會提供旅行社及常客一次相關住宿活動資訊）。</p>		
問項	是	否
<p>七、您所經營的旅館或民宿是否在觀光旺季所造成的住宿空間一房難求的現象？是否有其他旅館業者進行策略聯盟的合作？</p>		
<p>金沙假日大飯店</p> <p>如果是旅行社的問題，就由旅行社處理。如果是飯店業務疏失，會透過讓客人升等 VIP 房，或引介到台金或警光去住。</p>	■	<input type="checkbox"/>
<p>海福大飯店 莊小姐</p> <p>與其他旅館業者合作，會介紹到金瑞或金寶來去住。</p>	■	<input type="checkbox"/>
<p>微風海戀民宿 黃店長</p> <p>與其他旅館業者合作，會提供代訂民宿或旅館的服務。</p>	■	<input type="checkbox"/>
<p>金寶來大飯店 王副總及陳小姐</p> <p>與其他旅館業者合作，會提供代訂民宿或旅館的服務。</p>	■	<input type="checkbox"/>
問項	建議	
<p>八、您建議何種政府的政策或辦法能夠解決目前觀光市場下滑的情形？</p>		
<p>金沙假日大飯店</p> <p>本飯店在今年 11 月 13-28 日舉辦 2006 金門藝術禮讚的活動，邀請近 20 為國內外知名藝術家（台灣、金門、愛爾蘭、澳門）來金門，提供免費住宿，讓他們在金門從事藝術創作，他們也會留下 1-2 件作品給飯店，希望讓金門的觀光旅遊與藝術結合，藉此提升金門觀光事業的藝文氣息。這項活動也會在近期，將這些畫作在金門縣文化局展覽。這項活動期望未來能夠繼續推動，或是每個月提供不同的藝術家來金門創作，藉此打響金門觀光旅遊品質的特色。</p> <p>過去縣府所舉辦的活動多半是靜態的展示活動，是否能思考較為動態的活動，譬如墾丁音樂祭、澎湖花火節、宜蘭童玩節，類似的大型活動，將縣府、國家公園及民間資源整合起來，相信能讓金門的觀光產業更有活力。</p> <p>陸委會目前限制大陸團每團不得超過 25 人，期望能將此限制放寬，才能帶來更多的觀光消費。</p> <p>受政府的鼓勵，民宿在近期大量的設立，但是否會造成過度發展，以及準備不周詳的狀況，使得民宿的品質無法提升上來，是否應有相關的政府輔導的措施，來讓民宿業者的服務品質及空間配置能夠全面提升，成為高品質的特色民宿。</p>		
<p>海福大飯店 莊小姐</p> <p>無意見。</p>		
<p>微風海戀民宿 黃店長</p> <p>建議相關的整府資源進行整合，舉辦如同宜蘭童玩節類似大型觀光旅遊活動。以實際的推廣及遊憩設施的投資，帶動金門觀光事業的發展。</p>		
<p>金寶來大飯店 王副總及陳小姐</p> <p>給予旅館業者低利貸款，進行旅館內部空間的整修，提升整體住宿質感。</p>		

資料來源：本計畫調查

(三) 金門旅館業者與國家公園古厝民宿住宿市場之比較

金門整體旅館民宿服務業在近年來的營運狀況，呈現出些微下滑狀況。（詳見表 5-28、5-29）。

而國家公園古厝民宿總體營運成效為 4,013,850 元（民國 94 年 7 月-95 年 9 月），平均住房率為 1 成 2（最高 40.79%，最低 2.4%），每日房間數為 66 間，其空間規模僅佔金門住宿市場 4.74%。

就旅遊業者的訪談結果來看，金門國家公園古厝民宿約有 7-8 成都是以接待散客為主，多數住民宿的旅客亦都是透過網路資訊直接與民宿業者訂房。而金門旅館多半是接待團客較多，這個部分的住宿市場，是與古厝民宿所接待的散客有所區隔的。少數接待商務及散客的飯店，因為近金城市區，周邊商業服務機能較為發達，房價水準又在公務住宿的核銷金額範圍內，在住宿市場上是可與國家公園古厝民宿作一區隔，並不會造成過度的競爭。

有部分旅館及民宿業者其價位、空間特色及地理位置上與古厝民宿接近的旅館（B 檔、C 檔），在散客的部分，的確會有 2-3 成的客源流失，流失的原因部分旅館業者認為國家公園古厝民宿是有部分影響的。

因此，就這個部分許多認為金門國家公園古厝民宿是會造成觀光旅遊住宿市場過度競爭的疑慮，以散客佔住宿市場比例不高的情況下，影響的程度有限。但最後還是要回歸到市場機制，讓旅館及民宿經營業者進行良性的競爭，藉此可提升整體觀光住宿品質。

而許多旅行業者表示國家公園古厝民宿對於金門旅遊旺季住房不足的壓力，可提供一定程度的抒解，這一點多數的業者都持較為正面的看法。針對國家公園古厝民宿的空間運用，許多業者認為主要服務設施配套措施條件成熟，是有機會部分朝向長期住宿（Long-stay）的模式來發展。但是國家公園古厝民宿之間，由於房價相同，空間體驗近似，會隨者民宿業者所提供服務的完整性及地理區位條件的不同，而彼此構成競爭關係，位於同一個聚落不同民宿的營業狀況，差異相當大，這點可由第五章各民宿的營運狀況統計數據中進行瞭解。

二、金門古厝民宿影響地方文化推廣之效益

金門閩南式傳統建築保存的完整性，為台灣少見。而本身所蘊含傳統建築工藝，以及金門到南洋發展的橋匯時期的歷史背景，皆為金門在地文化豐富的素材。金門國家公園為國內僅有以人文景觀資源保護為重點的國家公園，而古厝民宿的住宿經驗，可使國內民眾可最直接體驗金門在地文化的方式，同時亦可符合這一波文化旅遊觀光熱潮的需求。

在金門國家公園遴選民宿經營業者時，評選結果亦將具有文史工作背景的人納入。這位國家公園文化資源推廣的解說上，是可帶來相當的效益。從民國 94 年 7 月開始與民宿業者簽約至今，許多各樣的文化藝文活動的舉辦場地，帶到了地方聚落之內。包括兒童紙黏土、陶瓷彩繪的社區活動、社區小朋友攝影體驗營、古厝藝文活動講座、地方影像攝影展、知名作家筆友會、蚊子電影院、社區人文環境生態資源導覽…等活動，這些都是國家公園古厝民宿經營上所帶來額外的文化推廣效益。

三、金門古厝民宿影響社區營造之效益

過去金門的社區聚落，受傳統宗族力量的影響，雖然擁有傳統節慶活動自發性動員的力量，但普遍對於公共事務參與活力不足，年輕人較沒有參與及發言的機會。這樣的情況，隨著地方朝向觀光發展的態勢，勢必會在聚落內進行調整。而金門國家公園古厝民宿部分集中分布於幾個傳統聚落，在聚落內似乎開始出現社區媽媽們共同的事業，雖然在剛開始在服務態度上可能需要進行調整。但這樣的方式，不但可藉此活絡社區組織的活力及動能，帶給社區另一筆的收入，同時也可讓來住宿的遊客，能夠融入金門在地的生活，體驗不同台灣的聚落風情。而藉由社區民眾自發性的經營管理古厝民宿，無疑也是維護古厝民宿，讓社區民眾體認古厝的保存工作對他們所產生的價值及意義，最好最直接的一種方式。

四、古厝建築空間再利用之空間使用成效評估

在金門談到古厝保存，無論是公部門或是民眾都非常支持，金門縣政府每年更投入將近八千萬的預算，鼓勵民眾進行歷史建築的修繕工作。這些修繕好的歷史建築（多為傳統民宅），尤其是閩南式的傳統建築若久未使用，極易造成建築結構體毀損的狀況。

金門國家公園針對古蹟及歷史建築的修繕，在修繕完成後針對建築所在聚落特殊位置、建築空間機能、面積、聚落人口結構、歷史價值、解說資源及文史資料豐富度來決定這些建築的使用方式，有一些便朝向古厝民宿的再利用模式。

歷史建築的再利用方案絕非僅限於文化、展示、觀光等層面，在保存既有建築與文化價值的

原則下，再利用同時也可以作為商業、社會福利、地方核心等考量，以滿足個人、群體之實質或情感需求（王惠君，2005）。因此，古厝民宿再利用的成效評估應就空間特性、維護管理狀況、文化推展、遊客滿意度、營運成效、社區互動關係進行檢討。除了作為民宿體驗型空間設施使用之外，經長期追蹤評估後，亦可思考部分的古厝空間的再利用，做為其他再利用之空間使用模式，包括社區中心、文化設施、教育設施、商業與觀光使用、辦公空間...等使用方式。

譬如水頭 34、37 號民宿有較大的及與主建築區隔的餐飲服務空間，具備發展商業環境的基本條件。以台北故事館為例，其商業空間設置於歷史建築之外，在商業利益與歷史建築的公共性取得平衡，亦可減低餐飲空間用火需要而危及歷史建築的安全性。珠山 82 號民宿由於位於聚落制高點，有觀景的優勢，同時具備寬敞的客廳空間，因此，具有發展商業與觀光使用及展示館的文化設施的潛力。水頭 63 號民宿本身保存下來珍貴的木雕及壁飾裝置，部分空間可作為展示館的文化設施，以及社區教育設施空間的潛力。

第陸章、結論與建議

第陸章 結論與建議

第一節 結論

整體而言，內政部營建署金門國家公園管理處針對區內修繕完成的傳統建築再利用的民宿經營作法，於在地文化推廣、凝聚社區活力、歷史空間維護、遊客滿意度、實質經濟效益上，都有具體可見的成效。對於傳統建築再利用的模式，建立了另一種可行的保存再利用經驗。但這樣的再利用模式，是否經得起時間的考驗，而將珍貴的傳統建築保存維護下來，並賦予現代民眾所認同的空間意涵，必須要在經過長時間的評估及觀察，才能做出更為明確的研判。

一、遊客民宿使用滿意度調查結果

從問卷調查的結果，可明顯看出遊客對這樣的住宿體驗，是具有很高的評價。分項來看遊客對於「民宿主人的接待態度」、「民宿住宿空間佈置」、「解說資訊的提供」都有很高的滿意度。而「安全措施（消防、指示、保管、緊急聯繫...）」，雖然也在「滿意」等級之上，但評值最低的情況下，應該為民宿業者應該加強之處，讓來住宿的遊客能擁有充足的安全感。遊客對古厝民宿體驗的整體滿意度，以「南山 5-1 號民宿」、「水頭 40 號民宿」、「珠山 82 號民宿」擁有較高的評價。但整體而言，各家民宿的滿意度也都在滿意的水準之上。

二、民宿空間佈置規劃評估結果

本研究團隊就民宿空間規劃設計特質的調查評估意見上，則以「南山 5-1 號民宿」、「水頭 40 號民宿」及「瓊林 153 號民宿」的表現較為突出，這與遊客滿意度調查所反應的意見部分是一致的。這些民宿業者就建築空間佈置規劃的特質上，展現出屬於自己民宿經營的風格特色。

以南山 5-1 號民宿為例，在緩衝休憩空間的植栽選材上，有別於其他民宿的空間佈置。在中庭選用細長的金絲竹，搭配背景磚牆的質感，展現出具有中國傳統庭園的意境。同時配合情境音樂的播放，讓遊客於閩南式古厝體驗另一種不同的文化意境。

以瓊林 153 號民宿為例，住宿空間佈置簡單，透過長年投注金門影像的拍攝工作，將這些影像與傳統古厝空間結合所形成的特殊空間意象，便是民宿業者所營造出特殊的空間風格。戶外空間亦以豐富的植栽營造舒適的緩衝休憩空間，為另一種成功佈置的

典型。

以水頭 40 號民宿為例，這間民宿無論是內部的住宿空間，或是客廳休憩空間的佈置，都堪稱是國家公園古厝民宿的典範，在住房燈光佈置及飾品裝置的色彩、色溫、質感、線條的掌握，床組被套的選擇，以及燈光氣氛的展現上，都有值得學習之處。緩衝休憩空間的佈置上，在適當的轉角及中介空間，選用竹編座椅及中國圖案造型的花瓶，展現傳統民宿空間的休閒風。

三、民宿總體營運成效統計結果

從民國 94 年 7 月開始委託民間經營民宿開始，截至民國 95 年 9 月為止，國家公園古厝民宿所帶來的實質經濟效益，在營運收入的部分為 4,013,850 元，其中繳回給國家公園的權利金為 770,300 元，住宿人次也已經累積 5,795 人來體驗金門的古厝民宿。

從各家民宿總營運報表統計結果來看，目前營業績效最好的三處民宿，分別為水頭 40 號（約 174 萬元）、水頭 85-1 號（約 56 萬元）、南山 5-1 號民宿（約 34 萬元）。而整體觀察國家公園古厝民宿的住宿市場，從民國 94 年 7 月到 95 年 6 月的營收及住房總量的狀況來看，而民國 95 年的旺季（7-10 月）營收，比起前一年同期旺季的營收，是有明顯的成長。若能鎖定部分客源或是在旺季時，擬定較為積極的行銷策略，並加以推動執行，如此金門國家公園古厝民宿的住宿市場將會有成長的空間。

四、古厝民宿對地方住宿市場之影響

金門旅館多半是接待團客較多，這個部分的住宿市場與國家公園古厝民宿主要以接待散客為主的情況是有所區隔的。少數接待商務及散客的飯店，因為近金城市區，周邊商業服務機能較為發達，房價水準又在公務住宿的核銷金額範圍內，在住宿市場上是可與國家公園古厝民宿作一區隔，並不會造成過度的競爭。

因此，就這個部分許多認為金門國家公園古厝民宿是會造成觀光旅遊住宿市場過度競爭的疑慮是不存在的，反而許多旅行業者表示國家公園古厝民宿對於金門旅遊旺季住房不足的壓力，可提供一定程度的抒解。針對國家公園古厝民宿的空間運用，許多業者認為主要服務設施配套措施條件成熟，是有機會部分朝向長期住宿（Long-stay）的模式來發展。但是國家公園古厝民宿與民宿之間，由於房價相同，空間體驗近似，會隨者民宿業者所提供服務的完整性及地理區位條件的不同，而彼此構成競爭關係。

五、地方文化推廣及社區營造成效

金門閩南式傳統建築保存的完整性，為台灣少見。而本身所蘊含傳統建築工藝，以及金門到南洋發展的橋匯時期的歷史背景，皆為金門在地文化豐富的素材。自民國 94 年 7 月開始以來，許多地方文化藝文活動的活動據點，皆以國家公園古厝民宿為核心。譬如兒童夏令營學習活動、藝文活動講座、地方影像攝影展、筆友會、社區蚊子電影院、社區人文環境生態資源導覽…等活動，這些都是國家公園古厝民宿經營上所帶來額外的文化推廣效益。國家公園古厝民宿的住宿經驗，能夠使得金門旅遊市場迎領這一波文化旅遊觀光熱潮。

而社區營造的熱力，也受到古厝民宿經營的影響，而改變原本社區老化以及人口外移的狀況。在聚落內出現社區媽媽共同經營民宿事業，這不僅活絡社區的動能，帶給社區另一筆實質的收益。藉由社區民眾自發性的經營管理古厝民宿，無疑讓維護聚落內的古厝，成為新的社區運動。

六、傳統建築空間再利用成效

金門縣政府與國家公園管理處皆鼓勵並支持傳統建築的保存工作，但於修繕後再利用的方式，除了作為原有住宅居住空間的使用外，多數的傳統建築的再利用模式，對金門來說，還在初階的試驗階段。因此，透過金門國家公園古厝民宿的經營模式，似乎可從中找出這些古厝空間再利用的現代意義及價值。

透過自然人的公開評選過程，為這些國家公園古厝民宿所找到不同的經營者，隨著他們的美學素養、經營理念、投入熱誠及對在地環境瞭解程度的不同，看到國家公園古厝民宿不同的面貌。譬如針對古厝中庭空間的佈置，許多民宿主人運用在地的原生植物，以及傳統庭園佈置的元素，將金門傳統建築之美表現的淋漓盡致。而對於古厝民宿住宿空間的佈置，更有許多優良的案例，透過他們對於傳統建築空間氣氛的想像，以及精心選購或自製的裝飾品，展現出民宿主人的美學素養，更使傳統建築空間意涵賦予不同的生命，這些都可作為金門傳統建築再利用模式寶貴的經驗。

第二節 後續工作建議

一、傳統建築再利用管理辦法的訂定

目前金門國家公園管理處正積極研擬古厝民宿委外經營的管理辦法，這個方向是正確的。必須要有一套的管理辦法規範委託民宿業者的經營管理的方式，並訂定相關的古蹟及歷史建築維護機制，這樣才能永續推動傳統建築的再利用，其中亦包括國家公園古厝民宿的經營。

以台北市古蹟及歷史建築再利用的經驗來看，有一套積極的管理辦法，做為地方歷史建築再利用的管理機制。使得台北市古蹟及歷史建築再利用的模式，充分受到管理及監督。其所研擬出的市有財產委託經營管理辦法，將古蹟及歷史建築再利用的經營管理納入法令體系進行管控，並發展成自治條例而有具制度的相關獎勵及罰則，使得管理維護能步上軌道。這套辦法必須包括續約期程、委外經營、遴選方式、權利金的調整、維護管理計畫都有完整的規定。維護管理計畫必須配合定期檢查、管理維護及修繕配套機制，才能將古厝民宿的維護機制做好。除了作為民宿體驗型空間設施使用之外，也必須進行長期追蹤評估，思考部分的古厝空間其他可行的再利用使用模式，包括社區中心、文化設施、教育設施、商業與觀光使用、辦公空間...等使用方式。

民宿契約續約期限建議，建議在經過三年的評估期後，若認為這樣的再利用模式是可行的，建議可參考台北市政府的經驗，以及目前本研究對國家公園古厝民宿營運成效試算結果，建議國家公園與民宿業者簽約時間可延長到 2-3 年，並以台北市市有財產委託經營管理自治條例中委託期間的九年期限，作為合約續約最長期限的標準，或許可以讓經營業者能進行充分的投資及提升空間佈置品質，來提升國家公園古厝民宿的經營成效。

再利用計畫與修復計畫的整合有其必要性，應使經營團隊加入古厝修復工程階段的監督工作，再利用計畫的擬定在傳統建築委託專家進行修復研究時就應開始。修復工程與委外經營招標應同時進行。如果在不確定再利用構想與委外團隊的情況下，先行修復傳統建築，在為來經營上的相關設備與空間使用上，必然產生一定程度的落差。

有關傳統建築修復維護機制之建立，政府在進行招標前未能提供最佳硬體狀態（建築體修復與空間設備），致使經營者在開始營業後所衍生的各種問題，都會造成經營者在經營上的壓力。為防止此現象的發生，在經營者進駐前應與相關主管機關做好修復維護的共同認知。傳統建築每一個細節（門把、窗框...）都可能涉及專業維護及鑑定，

公部門在委外前應建立一套修復維護規則，根據不同狀況來決定修復程序。一般性維護狀況（換燈泡、植栽養護），可由經營者自行進行，不但可以節省在行政程序上耗費的時間，以減低使用層面上的不便。緊急之維護（漏水、結構體方面的問題），報經主管機關後，尤其請專家進行檢定，可避免缺乏專業知識的經營團隊在維護上對歷史建築造成二次傷害。關於這些共同認知的部分，可在委託經營管理契約書中明訂。

在台北市委外經營的個案中，委外期限以3年為多數，但3年的時間對於經營團隊來說，可能僅處於人事、社區謀和的階段，對於尋求企業投資而言，短促的時間降低了利益回收的可能性，因此在面對經營績效優良的團隊而言，可在續約二次的前提下，直接給予續約的權利，或是在公開評選時，有給予加分的配套機制。此外，增加單次委外期限是有其實質上的必要。期限約滿後，若要更換經營團隊，在時間上則必須充分給予原經營團隊撤資的彈性，並製造兩個團隊在交接上達到和諧的氣氛。

二、營運督導管理考核方向調整

對委託經營管理計畫書執行監督的權力，必須加以落實。除了有所謂評選委員會對古厝民宿的經營進行評鑑外，必須加入匿名查核的機制進入年度考核的內容中。在評核的重點項目中，除了可由評鑑委員的評分中獲得的質化、量化的評估結果。此外，在國家公園處例行性的查核工作上，各管理站必須不定期確實執行相關的查驗工作，包括空間設施維護狀況、社區回饋計畫的紀錄、住宿備品及環境清潔度等項目，必須整理成完整的書面資料，提供給評鑑委員進行充分的瞭解。與社區關係的評分項目，透過這方面的資料，也可以瞭解由社區村里長及社區發展協會理事長所評定的分數是否具客觀性。

三、民宿空間規劃與經營管理之實質建議

以環境規劃設計的角度，從聚落保存的角度來看古厝民宿的再利用方式，國家公園的作法是受到肯定。而再進一步去比較不同經營者的經營模式，包括有社區組織的投入、文史工作者、專業的經營業者、家庭主婦、解說員、環境規劃者...等等，去比較民宿再利用的模式，可以看出不同的空間經營典型。這些典型，將可以歸納出未來歷史建築空間再利用的發展模式，進一步歸納出相關的空間計畫準則，提供之後相關委外單位或個人，在空間佈置上的參考。

(一) 南山 5-1 號民宿

1. 空間規劃

空間佈置是此間民宿主人的強項，對於環境佈置及空間氣氛的掌握，由於本身具服裝設計的背景，在住房燈光佈置及飾品裝置的色彩、色溫、質感、線條的掌握，床組被套的選擇，以及燈光氣氛的展現上，都有值得學習之處。緩衝休憩空間的植栽選材上，也有別於其他民宿的空間佈置。在中庭選用細長的金絲竹，搭配背景磚牆的質感，展現出具有中國傳統庭園的意境。同時配合情境音樂的播放，讓遊客於閩南式古厝體驗另一種不同的文化意境。

可以改善的部分，只要能解決漏水及地板滲水等建築結構上問題，住宿空間便可提升整體環境品質。衛浴空間可添加溫馨擺飾。在客廳接待空間的展示與佈置，應須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹，或可考量四季上展現不同的佈置風格。

2. 經營管理

目前營運狀況呈現持續成長的狀況，應思考這樣的狀況能維持下去的作法。可針對前來住宿的遊客，建立他們的聯繫資料，定期與其聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。並進一步思考如何拓展客源，針對可掌握的公司行號、親子家庭及學生三個族群，發送相關的民宿住宿體驗訊息。並進一步充實網頁資訊，增加一些為住宿遊客提供帶團服務的照片。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。由於地處偏僻，可思考研發一些風味餐點及小點心，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。

(二) 瓊林 153 號民宿

1. 空間規劃

以獨立的影像展示空間及特殊的住宿空間影像佈置風格，使其不同於其他民宿空間的佈置方式。內部住宿空間佈置簡單清爽。中庭空間以豐富的植栽、在地影像展示，營造舒適而具在地風情的緩衝休憩空間，並能提供充分的旅遊資訊給遊客。

可以改善的部分，因儘速解決屋頂漏水及建築結構上問題。餐飲特色上可研發風味餐點及小點心。衛浴空間可添加溫馨擺飾。由於屋內空間複雜，應有適當的指示牌，告知遊客客房、展示及休憩空間相關的位置，亦須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹，或可考量四季上展現不同的佈置風格。

2. 經營管理

目前營運狀況呈現持續成長的狀況，應思考這樣的狀況能維持下去的作法。可針對前來住宿的遊客，建立他們的聯繫資料，定期與其聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。此民宿位於金門位置的核心地區，可進一步思考其與旅行業者合作的機會。另外，

由於業者為金門在地的文史工作者，因此，時常在民宿內舉辦一些藝文活動，未來應與地方文化主管機關，舉辦特定的藝文活動，並吸引藝文團體及人士前來住宿，以作為此民宿的主要經營的方向。可充實網頁資訊，增加一些為住宿遊客提供帶團服務的照片。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。

(三) 瓊林 159 號民宿

1. 空間規劃

此民宿以主客房的住宿及客廳空間佈置最為精緻用心，善用在地材料自製裝飾藝術品及休憩設施，並且擁有自製木雕民宿招牌，對於特色民宿空間的佈置極具潛力。廁所空間佈置有溫馨的小壁畫。戶外植栽槽綠化做得很好。

中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。中庭空間佈置可再添加觀葉或觀花的庭園植栽，以豐富庭園景觀。

入口的客廳空間未提供相關的旅遊資訊，若戶外中庭空間未提供適當的休憩設施，主客廳的內部空間，應加強這方面的佈置，讓客人有賓至如歸之感，並須加強對此一傳統建築歷史背景的介绍，或可考量四季上展現不同的佈置風格。

2. 經營管理

營運狀況一直無起色。除了針對已前來住宿的遊客，與他們定期保持聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會，儘量由此管道穩定民宿的營運狀況。而此民宿位於金門位置的核心地區，可進一步思考其與旅行業者或其他民宿業者合作的機會。此外，應在民宿網頁上，多充實相關住宿及服務資訊，增加一些民宿介紹照片。民宿主人平時忙於工作時，亦應請專人負責民宿訂房服務之相關事宜。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。

(四) 珠山 82 號民宿

1. 空間規劃

2 樓陽台擁有極佳的聚落眺望位置，廣大舒適的中庭空間，有多元空間利用潛力。一樓及二樓都有相當寬敞的客廳，是否適合作為民宿使用，應再行評估。

民宿住宿空間有鼠患問題，2 樓兩側窗台空間的木窗未能閉合，因此造成經營管理上的死角。住房空間雖有置入復古傢俱，但空間過小的情況下，部分空間並不適合作為住宿空間使用。在一樓客廳有提供充足的旅遊資訊，主客廳的佈置溫馨而友善，須加強對此一傳統建築歷史

背景的介紹，或可考量四季上展現不同的佈置風格。衛浴空間可增加溫馨飾品。戶外庭園綠化及休憩設施不足，可再加強。

2. 經營管理

營運狀況一直無起色。除了針對已前來住宿的遊客，與他們定期保持聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。而此民宿的經營，可進一步思考其與旅行業者或其他民宿業者合作的機會。此外，應在民宿網頁上，多充實相關住宿及服務資訊，增加一些民宿介紹照片，以及提供一些周邊景點遊程的建議。若還是無法打開住宿市場，應對於其他再利用方式加以評估，朝向社區中心、文化設施、教育設施、商業與觀光使用、辦公空間等方向思考。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。

(五) 珠山 75 號民宿

1. 空間規劃

周邊擁有及寬敞的戶外休憩空間，又位於社區風水池旁，為與社區互動最佳的場所。民宿主人亦提供完善的休憩設施及舉辦社區活動，使得其與社區民眾互動良好。左側護龍為主人住宿及服務、洗衣整備空間，應與民宿遊客住宿空間進行區隔。住宿空間內梳妝台放置過多物品，使得遊客無法作為擺放私人物品空間，相關物品宜應再簡化。空間佈置相當用心，空間氣氛頗佳，未來若閣樓空間提供住宿，應再加以整理佈置。

入口客廳擺放介紹民宿主人的相關資訊及收藏，宜再簡化相關物品的擺置，亦須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹，或可考量四季上展現不同的佈置風格。戶外空間綠化宜針對空間特性，擺放適當的植栽，以增添古厝庭園精緻度。旅遊資訊相當充足，應對於民宿主人導覽解說專長加以發揮，將相關資訊整理成易於觀看及瞭解的簡報，或是提供心情留言簿，使得民宿主人熱情款待遊客及環境導覽解說的用心，能被大家所感受的到。

2. 經營管理

目前營運狀況呈現不穩定的狀態，應思考比較穩健的經營方式。可針對前來住宿的遊客，建立他們的聯繫資料，定期與其聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。可進一步思考其與旅行業者合作的機會，或將住宿服務活動，以合理的收費方式，擴及周邊遊憩景點的短期遊程導覽服務。另外，由於業者時常在民宿內舉辦一些藝文活動，未來應與地方文化主管機關，舉辦特定的藝文活動，並吸引藝文團體及人士前來住宿，以作為此民宿的主要經營的方向。可充實網頁資訊，增加一些為住宿遊客提供帶團服務的照片。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。

(六) 水頭 29 號民宿

1. 空間規劃

室內傢俱都是中國式的設計，相關的飾品及茶具也應該搭配類似的風格。庭園空間為應加強的部分，中庭的兩側應搭配兩側磚牆，進行傳統庭園的植栽及裝飾佈置。客廳整體空間佈置良好，唯可再考量四季上展現不同的佈置風格。客廳展示充足的旅遊資訊，但須加強對此一傳統建築歷史背景的介绍。衛浴空間的清理及溫馨小擺飾宜再加強。

2. 經營管理

營運狀況開始好轉，需對已前來住宿的遊客，與他們定期保持聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。而此民宿的經營，擁有水頭聚落民宿群聚的優勢，未來應思考與其他民宿業者更有效的策略聯盟方式。此外，應在民宿網頁上，多充實相關住宿及服務資訊，增加一些民宿介紹照片，以及提供一些周邊景點遊程的建議。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介绍。可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。透過社區媽媽對美食的強項，研發具在地風味的餐飲及小點心，讓客人能夠品嚐別處吃不到的地方美食，將更具吸引力。

(七) 水頭 33 號民宿

1. 空間規劃

室內傢俱擺置簡單清爽，相關的燈具、飾品及茶具應精緻化。

中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。庭園空間可再添加具中國庭園的植栽，開花植物可豐富庭園色彩。

客廳整體空間佈置良好，唯可再考量四季上展現不同的佈置風格。客廳展示充足的旅遊資訊，但須加強對此一傳統建築歷史背景的介绍。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

2. 經營管理

營運狀況開始好轉，需對已前來住宿的遊客，與他們定期保持聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。而此民宿的經營，擁有水頭聚落民宿群聚的優勢，未來應思考與其他民宿業者更有效的策略聯盟方式。此外，應在民宿網頁上，多充實相關住宿及服務資訊，增加一些民宿介紹照片，以及提供一些周邊景點遊程的建議。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介绍。可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。透過社區媽媽對美食的強項，研發具在地風味的餐飲及小點心，讓客人能夠品嚐別處吃不到的地方美食，將更具吸引力。

(八) 水頭 34 號民宿

1. 空間規劃

室內傢俱擺置簡單清爽，相關的燈具、飾品及茶具應精緻化。庭園空間可再添加具中國庭園的植栽，開花植物可豐富庭園色彩。客廳整體空間佈置良好，唯可再考量四季上展現不同的佈置風格。客廳亦展示充足的旅遊資訊，針對建築空間具有特殊的銃樓及相關防禦性的設施，須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

2. 經營管理

營運狀況開始好轉，需對已前來住宿的遊客，與他們定期保持聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。而此民宿的經營，擁有水頭聚落民宿群聚的優勢，未來應思考與其他民宿業者更有效的策略聯盟方式。此外，應在民宿網頁上，多充實相關住宿及服務資訊，增加一些民宿介紹照片，以及提供一些周邊景點遊程的建議。

此棟民宿具過去作為聚落防禦之用的一些設施，也是水頭聚落唯一擁有銃樓的民宿，因此，在空間解說上可在加強這部分的內容，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。透過社區媽媽對美食的強項，研發具在地風味的餐飲及小點心，讓客人能夠品嚐別處吃不到的地方美食，將更具吸引力。

(九) 水頭 37 號民宿

1. 空間規劃

室內傢俱都是中國式的設計，相關的飾品及茶具也應該搭配類似的風格。庭園空間可再添加具中國庭園的植栽，開花植物可豐富庭園色彩。客廳空間佈置良好，以中國式的木窗雕刻作為壁飾，展現傳統風貌的裝飾風格，唯可再考量四季上展現不同的佈置風格。雖提供充足的旅遊資訊，但須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。

衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。有戶外獨立的餐飲吧台空間及中庭休憩空間，適合提供具地方風味的餐飲服務。

2. 經營管理

營運狀況開始好轉，需對已前來住宿的遊客，與他們定期保持聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。而此民宿的經營，擁有水頭聚落民宿群聚的優勢，未來應思考與其他民宿業者更有效的策略聯盟方式。此外，應在民宿網頁上，多充實相關住宿及服務資訊，增加一些民宿介紹照片，以及提供一些周邊景點遊程的建議。

解說空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。此棟民宿擁有吧台餐飲準備空間，可朝向美食民宿的方向發展。透過社區媽媽對美食的強項，研發具在地風味的餐飲及小點心，讓客人能夠品嚐別處吃不到的地方美食，將更

具吸引力。

(十) 水頭 40 號民宿

1. 空間規劃

與南山 5-1 號民宿一樣在空間佈置上，展現優質的空間品質，對於環境佈置及空間氣氛的掌握，由於本身從事旅遊業背景，在住房燈光佈置及飾品裝置的色彩、色溫、質感、線條的掌握，床組被套的選擇，以及燈光氣氛的展現上，都有值得學習之處。緩衝休憩空間的佈置上，亦能掌握重點。在適當的轉角及中介空間，選用竹編座椅及中國圖案造型的花瓶，展現傳統民宿空間的休閒風。庭園植栽選用精巧的盆栽造景，亦能展現出中國庭園的氣氛。

利用廊道空間的壁面，民宿主人將相關旅遊資訊及相關報導簡報供來往遊客參考，乃為遊客旅遊諮詢提供一種親切的服務的方式。餐飲特色上提供遊客風味餐點及小點心的服務，值得作為其他民宿經營業者的參考。在客廳接待空間的展示與佈置，應須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹，或可考量四季上展現不同的佈置風格。

2. 經營管理

此民宿的經營一直維持高營收的狀況，相關的行銷及配套遊程的規劃，亦相當完整，可做為其他民宿經營管理上的典範。由於民宿主人從事旅遊業，因此相關客源及操作手法都相當成熟。唯對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹，較為缺乏，是未來可再加強的部分。

目前，此棟民宿由於知名度已開，在旺季時常出現一房難求的狀況，針對此情況民宿業者亦引介相關的遊客，到周邊的民宿居住，但抽成的收費方式引發爭議。未來，建議管理處擬定相關策略結盟的管理辦法，訂定一套標準，使得各民宿業者可以在公平的水準上彼此合作，共同拓展前來民宿居住的客源。

(十一) 水頭 44 號民宿

1. 空間規劃

室內傢俱都是中國式的設計，相關的飾品及茶具也應該搭配類似的風格。狹長型的中庭園空間可再添加具中國風味的戶外壁飾，入口廣場區中國庭園植栽應在花盆及葉面的觀賞性、植栽尺度上選用較為搭配的盆景。客廳整體空間佈置良好，中國繪畫壁飾、鸞的標本、蓑衣擺置能展現地方特色，但應考量在四季上展現不同的佈置風格。客廳亦提供充足的旅遊資訊，須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

2. 經營管理

營運狀況開始好轉，需對已前來住宿的遊客，與他們定期保持聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。而此民宿的經營，擁有水頭聚落民宿群聚的優勢，未來應思考與其他民宿業者更有效的策略聯盟方式。此外，應在民宿網頁上，多充實相關住宿及服務

資訊，增加一些民宿介紹照片，以及提供一些周邊景點遊程的建議。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。透過社區媽媽對美食的強項，研發具在地風味的餐飲及小點心，讓客人能夠品嚐別處吃不到的地方美食，將更具吸引力。

(十二) 水頭 63 號民宿

1. 空間規劃

此棟民宿的經營者同時具有屋主的身分，為國家公園歷史建築修繕原貌維持狀況最好的建築。民宿經營者同時對傳統建築的工藝有相當的研究及瞭解，因此，此民宿發展為對傳統民宅歷史背景介紹及建築工藝資源解說館，具有相當的發展潛力。傳統建築歷史背景的介绍及建築工藝解說資訊，宜發展出適當的書面資料及解說展示設施，讓遊客可細心體會。

中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。

應加強對客廳接待空間及住宿空間佈置的精緻度，添加一些具中國風味的飾品、桌布、燈飾、茶具，營造舒適溫馨具有特色的民宿空間。旅遊剪報及相關報導應在特定空間展出，不宜直接黏貼在牆上。空間佈置上可考量在四季上展現不同的佈置風格。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

2. 經營管理

營運狀況開始好轉，需對已前來住宿的遊客，與他們定期保持聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。而此民宿的經營，擁有水頭聚落民宿群聚的優勢，未來應思考與其他民宿業者更有效的策略聯盟方式。此民宿的優勢，為保存良好的建築細部（門窗木雕、金箔書法壁飾），同時經營者對相關建築工藝及技術都非常瞭解，也有獨立的展示空間將民宿主人過去家族發展的歷史，進行完整的介紹。類此這樣的活動，應能吸引相關的學者前來觀摩。因此，未來此民宿鎖定的客源，可以學術團體為主要的目標。此外，在民宿網頁上，應多充實相關住宿及服務資訊，增加一些民宿介紹照片，以及提供一些建築工藝導覽介紹的內容。

可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。可考慮研發具在地風味的餐飲及小點心，讓客人能夠品嚐別處吃不到的地方美食，將更具吸引力。

(十三) 水頭 85 號民宿

1. 空間規劃

對於環境佈置及空間氣氛的掌握，在住房燈光佈置及飾品裝置的色彩、色溫、質感、線條的掌握，床組被套的選擇，以及燈光氣氛的展現上，都有值得學習之處。

庭園空間佈置是必須再加強之處，中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。

客廳空間佈置簡單，亦提供充足的旅遊資訊，相關旅遊資訊簡報不宜直接黏貼於牆壁上，應與相關旅遊資訊以佈告或是表框的方式，與相關旅遊資訊一同展示在客廳接待空間中。須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。此外，民宿主人是來自於澎湖，亦可在佈置風格上，展現澎湖海島原鄉風味，讓遊客能體會民宿主人故鄉風情及來到金門的心情點滴。衛浴空間佈置相當溫馨。

2.經營管理

目前營運狀況應已達到飽和的狀況，雖然房間數少，但營運成效卻是排名第二。因此，民宿主人的經營方式是成功的。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。未來可研發具在地風味的餐飲及小點心，讓客人能夠品嚐別處吃不到的地方美食，將更具吸引力。

(十四) 水頭 121 號民宿

1.空間規劃

入口廣場區選用盆景適當，戶外空間綠化狀況良好。中庭空間在石架上的盆栽應以展現精巧細緻的盆景為主，其他觀葉或觀花的大型盆景，宜在適當的觀景空間，或搭配相關戶外休閒設施及藝品展示。

室內傢俱為中國式的設計，相關的飾品及茶具也應該搭配類似的風格。客廳整體空間佈置良好，中國繪畫壁飾搭配適當，但應考量在四季上展現不同的佈置風格。客廳亦提供充足的旅遊資訊，須加強對此一傳統建築歷史背景的介紹及解說資訊的提供。衛浴空間可再添加溫馨小擺飾。

2.經營管理

營運狀況開始好轉，需對已前來住宿的遊客，與他們定期保持聯繫，提供相關觀光遊憩活動的訊息，以提升其再宿的機會。而此民宿的經營，擁有水頭聚落民宿群聚的優勢，未來應思考與其他民宿業者更有效的策略聯盟方式。此外，應在民宿網頁上，多充實相關住宿及服務資訊，增加一些民宿介紹照片，以及提供一些周邊景點遊程的建議。

解說展示空間上可在加強旅遊資訊剪報的部分，以及對此一傳統建築歷史背景及閩南式建築工藝的介紹。可準備一些茶點，提供給客人品嚐，解決遊客夜間宵夜需求的問題。透過社區媽媽對美食的強項，研發具在地風味的餐飲及小點心，讓客人能夠品嚐別處吃不到的地方美食，將更具吸引力。

四、提升住宿率之行銷手法及策略擬定

從問卷調查的結果可瞭解，國家公園古厝民宿的客層與客源多為未跟團的散客為多。年齡層以 20-29 歲為多，職業別以「公司職員」居多數，其次依序為「軍公教」與「學生」族群，北部遊客居多。因此，未來目標市場的客源宜鎖定親子家庭、公司行號及學生等三個族群，來進行相關的行銷推廣工作。

- (一) 為達最佳的配置行銷，應配合政府發展文化觀光體驗策略，對北部之居民行銷及廣告。
- (二) 由於學習體驗、配套服務等屬性為消費者達到滿意的重要因子，故民宿應對其本身及環境資源有深刻的認識，配合自有資源規劃設計良好有趣的體驗活動、解說導覽行程及具風味的餐點等，好讓消費者於基本的住宿外，亦能留下有趣深刻而難忘的經驗。
- (三) 民宿業者需特別重視環境設施的安全、乾淨、舒適、價格等因子，這些變項一旦做的不好亦引起消費者的不滿意。
- (四) 民宿業者對體驗、遊憩資源、旅遊行程等變項應詳加規劃，這些因子一旦做的好，亦產生消費者很大的滿足感，亦為其再宿的重要原因。
- (五) 民宿若想以吸引小孩為主要區隔者，對體驗學習及配套活動的規劃就變的特別重要。
- (六) 民宿除了可透過自身良好經營而產生的口碑行銷外，最主要的行銷管道還可透過網路來行銷，與其他的廣告行銷方式比起來，網路屬較便宜且持續者，並可以達到雙向溝通互動的效果。民宿業者應加強網頁的製作及處理能力。
- (七) 若以產業特色體驗為主的民宿，腹地大但較為偏僻，故自行發展田園生活體驗及遊憩解說活動為其競爭優勢。若為近市區較近的景觀民宿，因腹地小發展農耕體驗活動不易，故可以規劃接受部分的商務旅客，或研究適合室內製作體驗的活動，以增加消費者的滿意度。

表 6-1 民宿業者行銷方式訪談記錄表

南山 5-1 號	■自製網站■主動導覽或設計旅遊行程（許多旅遊雜誌記者來訪，會帶他們到古寧頭景點逛逛，並藉此打響金門古厝民宿的知名度。）
瓊林 153 號	■自製網站 ■主動導覽或設計旅遊行程
瓊林 159 號	■與同聚落民宿策略聯盟■提供自製風味早餐

珠山 82 號	<p>■與航空公司合作（立榮假期）■機場擺放民宿 DM</p> <p>目前金門民宿有微風海戀、水頭 5 號、珠山 1 號與立榮假期合作機加酒的套票服務，每日會把 1 間房間空下來（3 天前 e-mail 預定）。</p>
珠山 75 號	<p>■主動導覽或設計旅遊行程。</p>
水頭 40 號	<p>■親自接送 ■自製網站 ■與同聚落民宿策略聯盟■與航空公司合作（立榮假期）打算取消，因為來住的客人因為是立榮假期的客人，所以較不尊重民宿主人■定期聯繫老客人（有活動會通知）■主動導覽或設計旅遊行程（為遊客設計一日遊的行程）■時常擺放金門特產小點心，藉此刺激遊客在金門的消費</p>
水頭 29、33、34、37、44、121 號	<p>■親自接送■與同聚落民宿策略聯盟■自己設計 DM</p>
水頭 63 號	<p>■製作網站■主動導覽或設計旅遊行程 ■製作民宿 DM</p> <p>希望規劃爬茅山塔活動、待技術學院觀光系的網站成立會提供充足的住宿資訊。已經要開始印製宣傳 DM，寄給國內文史團體、民宿業者及學校團體、藝文團體，希望能吸引他們來住宿。</p>
水頭 85 號	<p>■親自接送■自製網站■與同聚落民宿策略聯盟■定期聯繫老客人（發簡訊通知客人金門活動）</p>

資料來源：本研究調查

五、民宿經營輔導各項建議

民宿經營者與管理處之間的聯繫介面，除雙方簽訂委託經營契約外，管理處的不定期查核亦為聯繫介面的一環。這些查核資料應儘量整理成制式化的表格，供評鑑委員審查時的參考資料。除現有評鑑標準的查核項目之外，建議將社區互動回饋方式也能以表格記錄的方式，供管理處進行查核，並提供給評鑑委員進行審查。此外，針對民宿經營業者之間，以管理處的立場考量，建議應積極扮演協調溝通及輔導的平台。

(一)成立健全的評等機制

在一開始可以每年一次的評鑑，進行安全、乾淨、舒適、價格等基本硬體設備作為重點評比的項目。待民宿經營步上軌道後，可思考更完整而全面的評等機制，如軟體活動規劃、服務品質...等項目加以整體評比，且評等後每 2-3 年持續重複考核，可避免業者取得執照後更改設備及安全配置，以維持民宿的良好品質。未來政府部門應與學術界結合，發展出以民間專業團體為主的民宿評鑑組織，研擬適當的評比標準，定時對民宿考核評等，以增進國內民宿發展之水準。

(二)促進觀光發展配套的大型推廣活動

政府部門與民間團體的資源應進一步整合。民宿假日與非假日的遊客量相差懸殊，假日或是暑假遊客量較多的情況下，政府部門或相關民間旅遊團體可思考於不同季節規劃不同的活動慶典及觀光季活動，發展不同主題的觀光活動以吸引遊客前來體驗民宿。政府部門舉辦藝文及慶典活動，應有相關住宿配套措施，這類活動若能充分與旅館及民宿業者充分結合，彼此可達到雙贏甚至三贏的狀況。想要體會古厝民宿及閩南文化，可到國家公園民宿網站選擇這

樣的機會，資源整合方式。

(三)策略聯盟的推展

民宿業者可考慮與旅行社、民宿業者、餐飲業者、景點業者、解說人員、交通業者等聯盟，讓消費者於食、宿、交通及各項農村體驗及景點遊憩等活動能串起最佳的聯繫。

(四)特色民宿的空間營造

民宿經營者這幾年不斷地快速成長，大多數的民宿的投入門檻不高，造成大部分民宿均無特色。雖然，古厝民宿的建築空間特色不同於其他地區的民宿，但若要促使旅客再宿意願增加，除了要更加用心營造古厝空間氣氛外，配合不同季節的轉變，而營造出民宿的不同風格，才是民宿永續經營的關鍵因素。導覽解說活動應考慮正式納入國家公園民宿收入之一。而行程則由民宿業者推薦特殊體驗行程。

(五)輔導民宿業者的經營方式，並舉辦協調座談會

由本次的研究調查結果，可以看出在經營管理及民宿空間佈置上，多數民宿業者是第一次經營這樣的古厝民宿，對於相關的服務，以及經營管理方式，部分民宿業者尚在摸索階段，僅有少數民宿業者已經經營出自己的風格。因此，建議管理處站在輔導民宿業者的立場上，邀請相關專業人士，實地的到各家民宿內部舉行小型的座談會，實際指出其在經營管理上及空間佈置上的問題，或是民宿業者之間針對各家的經營經驗，彼此交換意見及心得，並思考更積極的經營方式，以思共同提升經營品質及服務水準之道。

(六)加強網站服務的功能

目前國內許多經營民宿業者，透過地區網站資源的整合，以及網站功能的強化，不但提升了住宿率，同時可吸引更多來自世界各地的遊客前來居住，譬如宜蘭民宿網的線上訂房系統。各家民宿可已有各自的獨立網站，介紹自己的民宿，但在網路訂房的部分，則是整合各家民宿業者，形成一個共同的訂房作業系統，讓訂房手續更便捷，並藉此建立遊客資料庫，作為相關行銷策略研擬的依據。

六、建構好的社區互助關係

(一)與社區營造結合

民宿為結合當地自然人文等資源，以提供旅客住宿及體驗之處所，而社區總體營造的目標之一為促進社區環境永續經營。民宿將是社區生活文化產業化的一種方式。若能將民宿的經營與社區營造結合，以民宿為社區營造的火車頭，為社區帶來新的經濟收入，社區居民便能有更多的收入投入自然、產業、景觀等環境之維護與經營。

(二)與農業旅遊結合

在農業旅遊的推動中，強調維護傳統農村景觀風貌，此策略性作法與民宿的經營作法是一致的，農業旅遊的發展可帶動民宿的經營，而民宿的良好經營亦可帶動農業旅遊的高度發展。

(三)與解說導覽結合

民宿與一般旅館之間最大的不同在於住宿者不僅是過客，透過民宿經營者消費者得分享當地人的生活體驗，體驗當地環境歷史文化的內涵。民宿業者所提供的住宿服務，若能透過解說讓消費者能探索與培養親子間的感情、增加人文和自然的知識等。不但讓遊客願意繼續再來體驗民宿，也能活絡當地的經濟產業發展。

七、民宿經營之永續發展方向

金門國家公園管理處所修繕的傳統建築，其空間再利用模式是否皆作為民宿使用，宜再進行詳細評估。以管理處現有古厝民宿的經營使用狀況，未來若要能永續經營發展，必須有完整的維護管理配套措施，以及擬定適當的傳統建築再利用管理辦法，作為傳統建築維護管控機制。此外，在民宿經營管理的策略上，管理處亦應提供相關的輔導諮詢，適時舉辦民宿經營的研習及輔導工作，並針對管理處的古厝民宿的經營使用狀況進行長期的調查評估，讓這些民宿經營者能儘快步上穩健經營的軌道。那麼金門國家公園古厝民宿的永續發展是可被期待的。

參考文獻

參考文獻

- 1.簡玲玲（2005），民宿評鑑指標之研究，朝洋科技大學休閒事業管理系碩士論文。
- 2.林靜芳（2004），清境地區民宿旅客再宿意願之研究，朝洋科技大學休閒事業管理系碩士論文。
- 3.孫仁馨（2005），民宿品牌定位之研究，南華大學旅遊事業管理研究所碩士論文。
- 4.楊永盛（2003），遊客對宜蘭地區民宿評價之研究，世新大學觀光學系碩士學位論文。
- 5.謝吉輝（2005），台灣民眾旅遊行為與民宿消費意願之研究，國立中山大學企業管理學系。
- 6.嚴如鈺（2003），民宿使用者消費型態之研究，天主教輔仁大學生活應用科學所碩士論文。
- 7.郭依蓓（2005），由歷史建築再利用之使用後評估檢視委外經營機制，私立中原大學建築學系碩士學位論文。
- 8.何健銘（2003），都市廣場開放空間使用後評估之研究—以台北市信義計畫區為例，國立台北科技大學建築與都市設計研究所碩士學位論文。
- 9.陳詩惠（2003），民宿遊客市場區隔之研究，私立文化大學觀光事業研究所碩士論文。
- 10.林華苑（2002），古蹟保存政策與再利用策略之研究，國立政治大學地政學系碩士班碩士論文。
- 11.葉陳錦（2005），民宿旅客之消費行為探討-以花蓮地區為例，國立東華大學企業管理學系碩士在職專班碩士論文。
- 12.黃素絹（2000），古蹟保存之經營管理—國民信託之應用，國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 13.陳秋伶（2004），民宿旅客消費行為之研究—以宜蘭地區民宿為例，南華大學管理科學研究所碩士論文。
- 14.林契文（2005），民宿法規之研究—探討業者與遊客對法規的認同，國立嘉義大學管理研究所碩士論文。
- 15.歷史建築保存、維護、再利用執行手冊，中華民國建築學會，屏東縣政府，2004.12。
- 16.金門國家公園範圍建築物基本資料調查，江柏煒，內政部營建署金門國家公園管理處，2004.12。

附錄

附錄一、金門國家公園古厝民宿遊客滿意度調查問卷

您好！

內政部營建署金門國家公園管理處從 94 年 7 月開始推出金門古厝民宿以來，承蒙各位朋友的支持。為求民宿品質能更提升，我們需要您的建議。麻煩各位針對以下問題，在您認為適合的答案前，勾選答案後方若出現()，請填入您認為理想的答案。感謝您的配合！！

金門國家公園民宿經營評鑑小組敬啓

一、受訪者基本資料：

- 1.性別：男性 女性
- 2.年齡：10-19 歲 20-29 歲 30-39 歲 40-49 歲 50-59 歲 60 歲以上
- 3.職業：公司職員 軍公教人員 個人開業 主婦 SOHO 族 學生 其他(_____)
- 4.居住地(僅需寫出居住縣市):(_____)
- 5.居住民宿：南山一號瓊林一號瓊林二號瓊林三號珠山一號珠山二號水頭一號水頭二號水頭三號水頭四號水頭五號水頭六號水頭七號水頭八號水頭九號

二、問卷內容

- 1.本次**旅遊的目的**是什麼？
觀光 探親 業務 學術活動 其他(_____)
- 2.本次是**第幾次來金門**？
第 1 次 第 2 次 第 3 次 第 4 次 第 5 次以上
- 3.回答問題二 2 次以上的遊客，請問**上次來金門**是什麼時候？
半年以內 半年~1 年以內 1 年~2 年以內 2 年~5 年以內 5 年以上
- 4.本次旅行是否參加**旅行團**？
參加 沒參加
- 5.請問本次旅行來金門的**消費狀況**？
①來金門的團費約為(新台幣 NT \$ _____ 元)【於第 4 題回答沒參加，不需回答本題】
②除去團費或機票費用，您個人在金門內的消費金額約為(新台幣 NT \$ _____ 元)
- 6.在金門**停留天數**是多少？
2 天 1 夜 3 天 2 夜 4 天 3 夜 5 天 4 夜 6 天 5 夜 7 天 6 夜以上
- 7.在金門主要的**交通工具**是什麼？
遊覽車 公共汽車 租借轎車 租借機車 租借腳踏車
- 8.如何獲得金門國家公園民宿之**相關訊息**？
電視廣播介紹 報章雜誌 旅行社 親朋好友介紹 民宿網站 其他(_____)
- 9.您下次來金門還想再來住金門國家公園的古厝民宿嗎？
一定來 有機會還想來 也許不來 不會來
- 10.請問您到金門認為理想的住宿設施是什麼？
飯店 觀光旅館 親友住宅 古厝民宿 現代民宿 其他(_____)

～ 下頁接續 ～

11. 本次來對金門國家公園古厝民宿的感受？

內容	非常滿意	滿意	普通	較不滿意	非常不滿意
1. 環境清潔維護	<input type="checkbox"/>				
2. 住宿環境舒適度	<input type="checkbox"/>				
3. 早餐服務	<input type="checkbox"/>				
4. 安全措施 (消防、指示、保管、緊急聯繫...)	<input type="checkbox"/>				
5. 接待態度	<input type="checkbox"/>				
6. 解說資訊提供	<input type="checkbox"/>				
7. 古厝空間佈置特色	<input type="checkbox"/>				

12. 請在問題 10 的 1-7 項內容選擇「較不滿意」、「非常不滿意」者回答感到不滿意之處？

1. 整體清潔維護 <input type="checkbox"/> 社區環境不佳 <input type="checkbox"/> 住宿空間不佳 <input type="checkbox"/> 庭園休憩空間不佳 <input type="checkbox"/> 浴廁環境不佳 <input type="checkbox"/> 餐飲環境不佳 <input type="checkbox"/> 其他 ()
2. 住宿環境舒適度 <input type="checkbox"/> 寢具不舒適 <input type="checkbox"/> 傢俱不適 <input type="checkbox"/> 空氣不流通 <input type="checkbox"/> 不具隱私性 <input type="checkbox"/> 照明設備不佳 <input type="checkbox"/> 環境吵雜 <input type="checkbox"/> 其他 ()
3. 早餐服務 <input type="checkbox"/> 不合胃口 <input type="checkbox"/> 飲食不具地方特色 <input type="checkbox"/> 不美味 <input type="checkbox"/> 餐具不美觀 <input type="checkbox"/> 餐飲不衛生 <input type="checkbox"/> 用餐氣氛不佳 <input type="checkbox"/> 其他 ()
4. 安全措施 <input type="checkbox"/> 消防設施不足 <input type="checkbox"/> 安全指示告示不足 <input type="checkbox"/> 緊急事件處理不佳 <input type="checkbox"/> 其他 ()
5. 接待態度 <input type="checkbox"/> 接待應對不佳 <input type="checkbox"/> 機場接送人員態度不佳 <input type="checkbox"/> 接駁不便 <input type="checkbox"/> 早餐服務態度不佳 <input type="checkbox"/> 電話詢問態度不佳 <input type="checkbox"/> 其他 ()
6. 解說資訊提供 <input type="checkbox"/> 民宿介紹 DM 不足 <input type="checkbox"/> 社區導覽資訊不足 <input type="checkbox"/> 旅遊資訊不足 <input type="checkbox"/> 網站設備不足 <input type="checkbox"/> 民宿網站資訊不足 <input type="checkbox"/> 其他 ()
7. 空間佈置特色 <input type="checkbox"/> 未能反應民宿主人個人風格 <input type="checkbox"/> 缺少在地文化藝術氣息 <input type="checkbox"/> 空間佈置風格雜亂 <input type="checkbox"/> 未能展現古厝魅力 <input type="checkbox"/> 其他 ()

13. 整體來說，您對於本次來金門國家公園古厝民宿的住宿感受為何？

非常滿意 滿意 普通 較不滿意 非常不滿意

14. 您認為本次所住的國家公園古厝民宿要再加強什麼會更好？(自由發揮)

～ 歡迎您再度光臨，感謝您的支持 ～

附錄二 「金門國家公園傳統建築活化利用委託民宿經營案」成效評估內審意見回覆表

內審意見	更正內容	備註
觀光課：		
1.未編列目錄頁碼。	已進行修正。	詳見首頁章節及圖表目錄。
2.效益評估可加註對地方文化、生活及傳統導覽與提升住宿率之建議。	已進行修正。	詳見第五章第三節 p.5-34~p.5-38、第陸章 p.6-14~p.6-15。
3.應加個案經營優缺點建議及總結檢討。	已進行修正。	詳見第參章 p.3-82~p.3-86、第陸章 p.6-5~p.6-13。
西區管理站：		
1.調查資料中未包括 95 年下半年開始營運之珠山 28、41 號、水頭 6、42、64、84 號等民宿，該批民宿有其與現有資料忠民素不同的特色，可否考量補調查，或另行提案研究，以期使資料更具完整性。	本案合約規定之工作期程為民國 95 年 6 月-11 月。由於評估時程有限，而這些民宿與 貴處簽約後實際開始營運時間，已至今年 10 月。在營運時間不適宜做成其使用評估，以及遊客滿意度調查的情況下，建議往後能有較長時間的提案研究計畫，進行完整的評估。	
2.遊客滿意度問卷調查時間為 95 年 6 月-10 月，該時段為酷暑夏季時段，未有寒冷之冬季時段，在金門冬夏天候及人文、景觀均有所不同特色下，受訪旅客層面未普及大眾，資料正確性值得評估，可否延長調查或另行調查以補實。	本案合約規定之工作期程為民國 95 年 6 月-11 月。因此，在問卷調查的部分未及涵蓋冬季的旅客意見調查，建議往後能有較長時間的提案研究計畫，進行完整的評估。	
東區管理站：		
1.現況調查之空間規劃設計特質評分依據及標準為何？未予說明備註。	已進行修正。	詳見第參章 p.3-7~p.3-76
2.針對民宿經營者與主管單位（國家公園）間之聯繫介面之模式組態，未有具體建議分析。（例如：表格化、條列式...）	已進行修正。	詳見第陸章 p.6-15~p.6-16。
3.未來民宿經營之永續發展方向著墨稍嫌不足。	已進行修正。	詳見第陸章 p.6-4~p.6-5、p.6-17。

