

112 年度新北市淡水、新店、板橋住宿人次成長與旅館業發展現況分析

新北市政府觀光旅遊局

臺灣本島北端的新北市，總面積達 2,000 多平方公里，幅員遼闊，與臺北市、桃園市、基隆市及宜蘭縣比鄰；本市的東北、北部、西北部均臨海，市內北海岸與東北角海岸擁有豐富的海景奇觀及海岸風光，市內南端則為中央山脈北端雪山山脈的支稜，壯麗山川，清新溪流，為新北市內陸地景的一大特色，也是重要的觀光資源。

近年來大臺北地區交通建設逐漸完善，包括環狀線、大臺北捷運、機場捷運、臺灣高鐵、臺鐵、相關接駁公車及高速公路等交通網絡，加上新北觀光三環六線以及新北市擁有豐富的旅遊特色、人文風情與在地文化，吸引國內外遊客前來觀光旅遊，如充滿人文歷史動感的浪漫淡水，可欣賞精雕細琢的雕藝作品及早期留下來的古蹟文化，沿路上一座座西班牙式、荷蘭式、閩式、日式的古老建築，相當值得細細品嚐這古色古香的風情；若想體驗都會風情，可前往以新北市政府為中心的板橋商圈，除了擁有發達便利的交通系統及本市最多的旅館，住宿人口也是本市之冠；漫步在新店的碧潭吊橋上，沉浸在碧潭的翡翠美景、湖光山色，亦或划船、釣魚，清幽又愜意令人流連忘返，加上 105 年底開辦的碧潭水舞及鄰近的烏來溫泉風景區，依山傍水的環境，使得新店區住房率持續成長。

本報告所擇淡水、新店及板橋三個行政區皆為本市旅館家數及住宿旅客人次前幾名之行政區，因此本研究先藉由分析疫情導致外國旅客人數縮減後對旅宿業之影響，進而探討該三個行政區的旅客人次、團體與個別旅客比例、區域平均住宿房價等數據，了解旅客喜好的住宿類型、遊玩方式及旅館營運狀況，以作為日後新北市觀光旅遊局推廣不同類型遊憩主題之參考。

壹、疫情發生後對旅宿業之影響

據交通部觀光局 107 年至 111 年因觀光目的入境之各國旅客總人數統計表(表一)，因 COVID-19 疫情影響，自 110 年 3 月 19 日起，限制所有非本國籍人士入境，各國來臺觀光人次均呈現大幅減少趨勢，其中中國、義大利及非洲地區更低至 0 人。而 111 年下半年疫情逐漸趨緩，各國國門陸續開放，我國亦有限度開放入境，各國來臺觀光人次呈現復甦之勢。

表一 因觀光目的入境之各國旅客人次(自 107-111 年度)

	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	111 年較 107 年成長率
中國大陸	2,045,644	2,052,401	38,554	0	68	-100.00%
日本	1,439,450	1,680,682	183,770	35	30,985	-97.85%
南韓	823,620	1,040,352	117,840	11	30,355	-96.31%
印尼	49,597	59,428	3,599	2	5,320	-89.27%
菲律賓	211,138	306,660	29,494	2	10,646	-94.96%
泰國	214,725	300,352	29,890	4	37,445	-82.56%
馬來西亞	378,371	402,392	9,582	6	31,463	-91.68%
新加坡	314,229	352,510	36,031	5	51,082	-83.74%
越南	193,793	144,589	9,582	9	9,450	-95.12%
大洋洲地區	59,055	68,720	10,775	2	4,433	-92.49%
香港、澳門	1,432,062	1,527,072	138,675	2	5,895	-99.59%
加拿大	67,146	76,769	8,656	6	4,208	-93.73%
美國	198,761	231,156	26,634	21	20,628	-89.62%
法國	17,954	22,616	2,878	15	1,350	-92.48%
德國	23,887	28,137	3,548	2	2,279	-90.46%
義大利	4,493	5,470	596	0	431	-90.41%
荷蘭	10,079	11,734	1,543	4	821	-91.85%
英國	26,888	32,262	4,002	8	2,001	-92.56%
非洲地區	1,746	1,829	205	0	99	-94.33%
其他	81,613	98,893	38,538	22	25	-99.97%
總計	7,594,251	8,444,024	694,187	156	248,984	-96.72%

資料來源：交通部觀光局行政資訊系統。

一、新北市住宿旅客國別分析

由表二分析本市住宿旅客之國別情形如下：

1. 本國住宿人次：111年較107年增加32萬7,369人次(增加14%)，住宿人次比例，占整體住宿人次90.96%。
2. 陸客住宿人次：108年度為近5年最高(約75萬人次)，111年減少為1.1萬人次，111年較107年減少72.5萬人次，減少98%。
3. 其他國別住宿人次：自107年至111年止，日本、南韓、港澳、新加坡、馬來西亞、菲律賓、泰國、越南、北美、歐洲、紐澳、其他地區，住宿人次因疫情影響大幅減少；111年較107年共減少約69萬人次。
4. 整體住宿人次：本市107年至111年整體住宿人次減少約109萬人次(下降27%)，本國住宿人次大幅提升，外國人次則是受疫情影響，自109年後大幅減少。

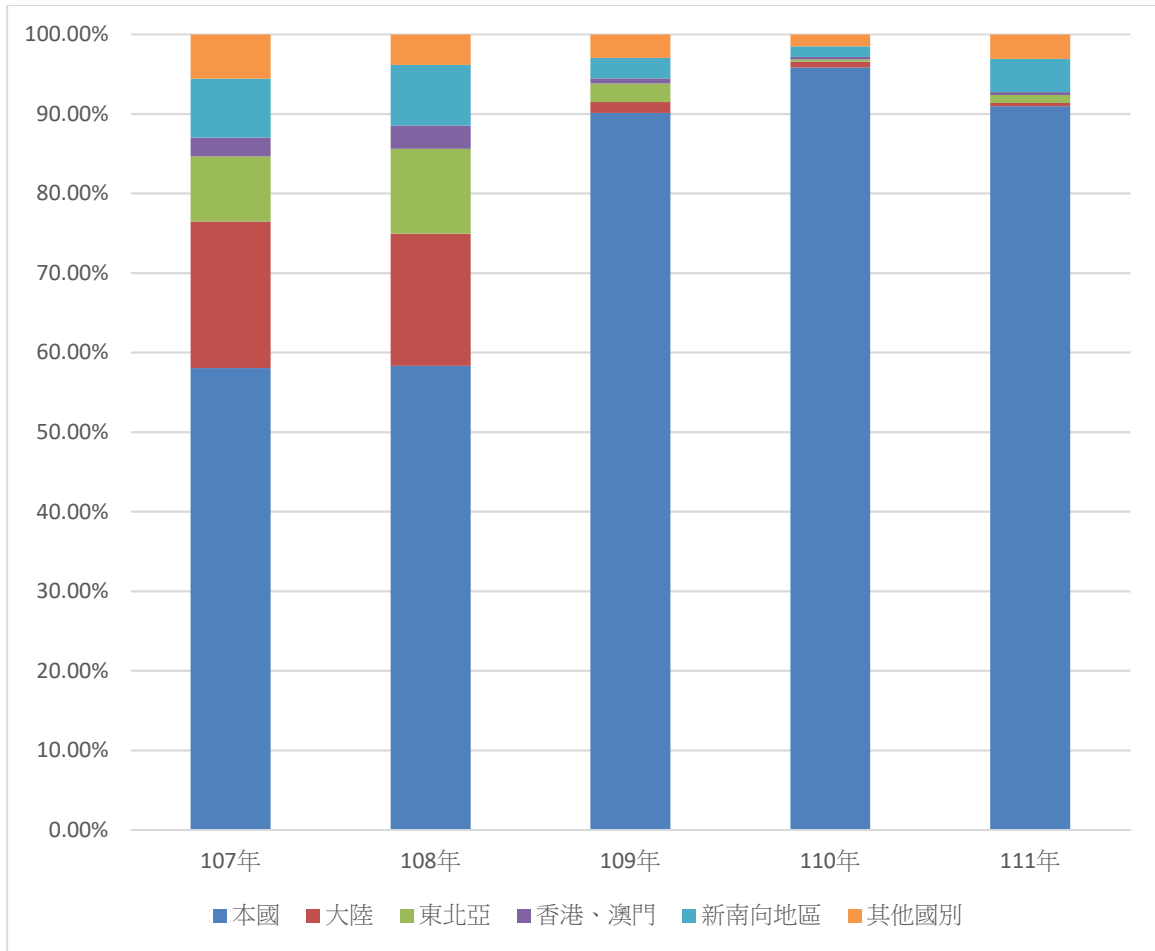
表二 新北市旅館之各國別區域住宿人次(自107-111年度)

		107年	108年	109年	110年	111年	111年較107年增減比例
本國	住宿人次	2,323,024	2,637,289	2,460,891	2,127,476	2,650,393	增加 327,369
	總比例	58.00%	58.40%	90.12%	95.85%	90.96%	(↑14%)
大陸	住宿人次	737,317	749,623	37,927	16,062	11,973	減少 725,344
	總比例	18.40%	16.60%	1.39%	0.72%	0.41%	(↓98%)
東北亞	住宿人次	327,599	482,065	63,066	6,131	28,846	減少 298,753
	總比例	8.20%	10.70%	2.31%	0.28%	0.99%	(↓91%)
香港、澳門	住宿人次	94,175	133,591	18,156	7,370	10,889	減少 83,286
	總比例	2.40%	3.00%	0.66%	0.33%	0.37%	(↓88%)
新南向地區	住宿人次	297,302	344,066	69,434	29,149	122,214	減少 175,088
	總比例	7.40%	7.60%	2.54%	1.31%	4.19%	(↓59%)
其他國別	住宿人次	222,758	173,349	81,252	33,433	89,485	減少 133,273
	總比例	5.60%	3.80%	2.98%	1.51%	3.07%	(↓60%)
整體	住宿人次	4,002,175	4,519,983	2,730,726	2,219,621	2,913,827	減少 1,088,348
							(↓27%)

資料來源：臺灣旅宿網。

二、住宿人次變化

將表二以百分比圖表示，如下圖一，可明顯發現從 107 年至 111 年，大陸旅客入住本市旅館人次百分比因疫情於 109 年大幅減少，但本國旅客入住本市旅館人次百分比呈現成長趨勢，且東北亞、新南向國家及其他國別之旅客亦均於 109 年大幅減少，可以藉此了解各國為防範疫情進行鎖國政策，本國亦同樣限制國外旅客來台，後續將探討本市東北亞住宿人數之趨勢。



圖一 新北市旅館之各國別住宿人次百分比分布圖(自 107-111 年度)圖表

資料來源：臺灣旅宿網。

由上表可得知，其中大陸旅客入住本市旅館人次百分比逐年減少，取本市淡水區、新店區及板橋區 111 年度陸客住宿人次(表三)分析如下：

淡水區 111 年陸客住宿 53 人次，與 107 年相較之下，減少約 7.6 萬人次。

新店區 111 年陸客住宿 448 人次，與 107 年相較之下，減少約 7.9 萬人次。

板橋區 111 年陸客住宿 2,956 人次，與 107 年相較之下，減少約 2.2 萬人次。

表三 新北市旅館之陸客住宿人次排名前 9 名轄區(以 107 年度之數據排序)

行政區	107 年			111 年			111 年較 107 年增減		
	本國	陸客	整體	本國	陸客	整體	本國	陸客	整體
淡水區	161,546	141,092	356,280	276,612	53	280,112	115,066	-141,039	-76,168
萬里區	161,550	137,223	338,287	181,886	77	188,080	20,336	-137,146	-150,207
三峽區	111,885	89,480	234,928	52,991	233	58,632	-58,894	-89,247	-176,296
汐止區	103,285	71,328	268,332	129,467	137	134,575	26,182	-71,191	-133,757
三重區	287,718	56,395	398,313	282,945	395	294,764	-4,773	-56,000	-103,549
板橋區	470,245	45,195	682,773	594,348	2,956	660,359	124,103	-42,239	-22,414
泰山區	51,641	40,671	139,694	23,543	119	25,511	-28,098	-40,552	-114,183
中和區	148,780	31,266	198,751	138,561	4,544	177,653	-10,219	-26,722	-21,098
新店區	121,179	30,121	252,097	142,594	448	173,030	21,415	-29,673	-79,067
深坑區	57,451	22,811	237,716	39,507	521	71,492	-17,944	-22,290	-166,224

資料來源：臺灣旅宿網。

三、東北亞住宿人數大幅減少

由表四分析本市之東北亞地區(日韓)旅客住宿人次，111年較107年增減狀況：

1. 日本住宿人次：111年較107年減少8.8萬人(下降88%)。
2. 韓國住宿人次：111年較107年減少21.1萬人(下降92.6%)。
3. 107至108年來東北亞地區來臺住宿人次明顯成長，可略為彌補陸客之客源，預期東北亞旅客能持續成長，109至110年受全球疫情影響，入境旅客大幅減少，111年下半年進入後疫情時代，各國陸續解封，入境旅客亦略為提升，惟相較107年仍是大幅減少。

表四 新北市旅館之東北亞旅客住宿人次(自107-111年度)

		107年	108年	109年	110年	111年	111年較107年增減比例
日本	住宿人次	99,857	116,519	14,529	3,771	11,941	減少 87,916
	總比例	2.50%	2.60%	0.50%	0.17%	0.41%	(↓ 88.0%)
韓國	住宿人次	227,742	365,546	48,537	2,360	16,932	減少 210,810
	總比例	5.70%	8.10%	1.80%	0.11%	0.58%	(↓ 92.6%)
整體 (國內外旅客)	住宿人次	4,000,312	4,519,983	2,730,726	2,219,621	2,913,827	減少 1,086,485
							(↓ 27.2%)

資料來源：臺灣旅宿網。

由前表可得知 111 年東北亞地區來臺入住本市之旅客人次明顯減少，進一步探討本市淡水區、新店區及板橋區之東北亞旅客住宿人次變化(表五)，詳細分析如下：

1. 淡水區 111 年東北亞旅客住宿人次(502 人)，與 107 年相較之下，減少約 1.9 萬人次。
2. 新店區 111 年東北亞旅客住宿人次(956 人)，與 107 年相較之下，減少約 0.4 萬人次。
3. 板橋區 111 年東北亞旅客住宿人次(6,051 人)，與 107 年相較之下，減少約 3.6 萬人次。

表五 新北市旅館之東北亞旅客住宿人次排名前 11 名轄區(以 107 年度之數據排序)

行政區	107 年			111 年			111 年較 107 年增減		
	日本	韓國	小計	日本	韓國	小計	日本	韓國	小計
汐止區	4,210	72,859	77,069	164	2,521	2,685	-4,046	-70,338	-74384
深坑區	14,662	29,942	44,604	833	6,036	6,869	-13,829	-23,906	-37735
板橋區	21,645	21,153	42,798	4,285	1,766	6,051	-17,360	-19,387	-36747
泰山區	5,955	22,815	28,770	40	51	91	-5,915	-22,764	-28679
萬里區	19,301	7,354	26,655	452	872	1,324	-18,849	-6,482	-25331
蘆洲區	10,036	14,917	24,953	714	353	1,067	-9,322	-14,564	-23886
三峽區	4,992	16,331	21,323	489	143	632	-4,503	-16,188	-20,691
淡水區	2,257	18,118	20,375	385	117	502	-1,872	-18,001	-19,873
新莊區	5,412	8,320	13,732	2,120	1,955	4,075	-3,292	-6,365	-9,657
三重區	4,620	4,272	8,892	768	283	1,051	-3,852	-3,989	-7,841
新店區	1,239	3,660	4,899	479	477	956	-760	-3,183	-3,943

資料來源：臺灣旅宿網。

貳、淡水區

一、淡水區旅館業住房率及住宿人數

近年來受到大環境觀光人潮變動影響，由表六及表七可得知，111 年客房住用率為 38%，較 107 年減少 9.4%，淡水客房住用率亦逐年下降(圖二)，惟 111 年因為進入後疫情時代有回升的趨勢，致使本市 111 年住房率提高，住宿需求大幅提升。

表六 新北市旅館業業者家數及其客房數成長率(自 107-111 年度)

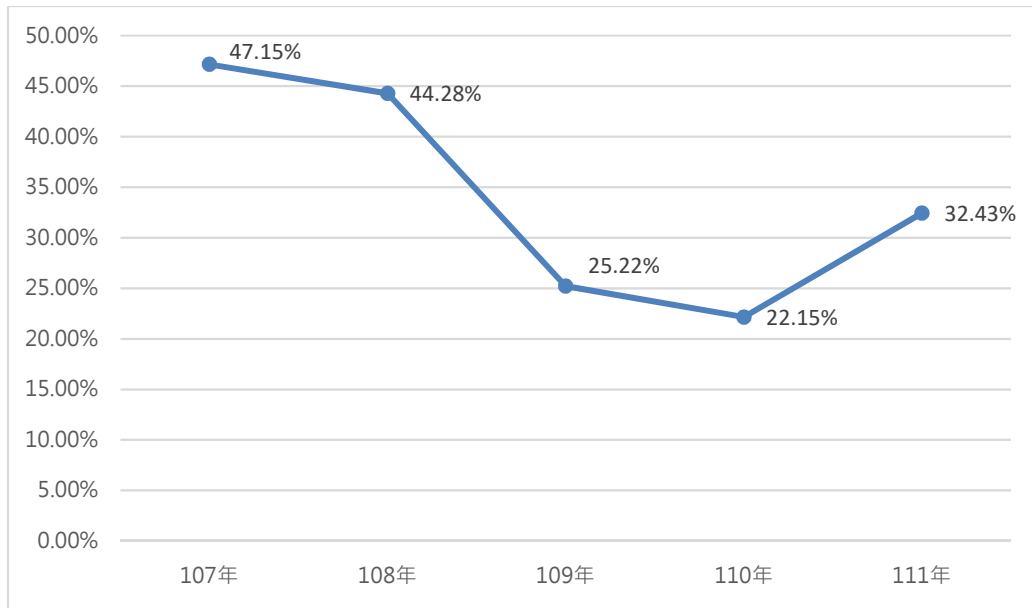
新北市	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	111 年較 107 年增減比例
業者家數	223 家	228 家	231 家	233 家	233 家	↑ 10 家 (↑ 4.4%)
客房間數	11,696 間	12,092 間	12,371 間	12,682 間	13,006 間	↑ 1,310 間 (↑ 11.2%)
客房住用率	46.93%	50.56%	33.02%	28.19%	37.52%	↓ 9.4%

資料來源：臺灣旅宿網。

表七 淡水區旅館業者住宿成長比例表(自 107-111 年度)

淡水區	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	111 年較 107 年增減比例
業者家數	17 家	19 家	19 家	20 家	20 家	↑ 17.6%
客房住用率	47.15%	44.28%	25.22%	22.15%	32.43%	↓ 14.7%
客房房間數	847 間	1,044 間	1,044 間	1,227 間	1,227 間	↑ 44.9%

資料來源：臺灣旅宿網。

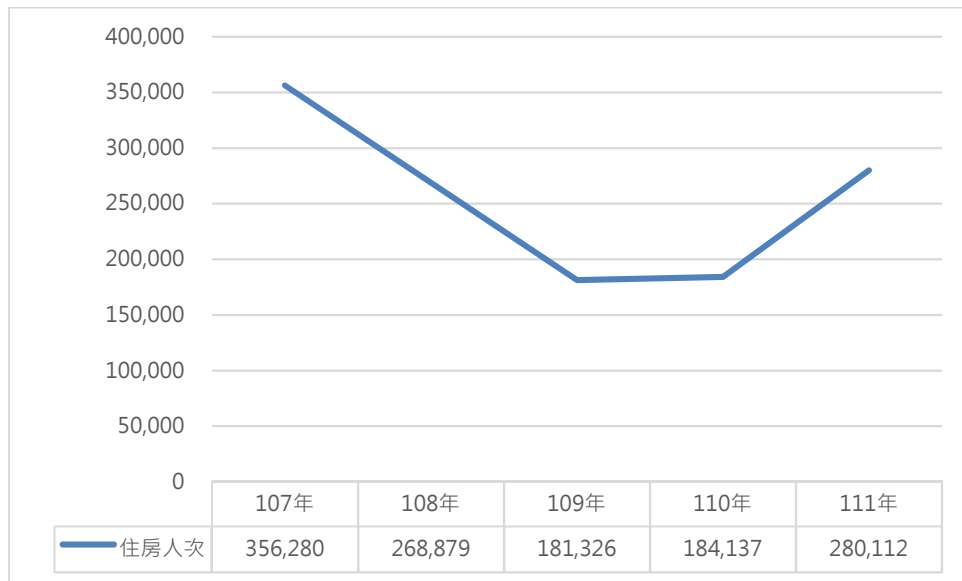


圖二 淡水區旅館客房住用率趨勢圖(自 107-111 年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

二、淡水區旅館住房人次

從圖三可得知淡水區 107 年住房人次為 35 萬，111 年住房人次為 28 萬，減少約 7 萬人次。



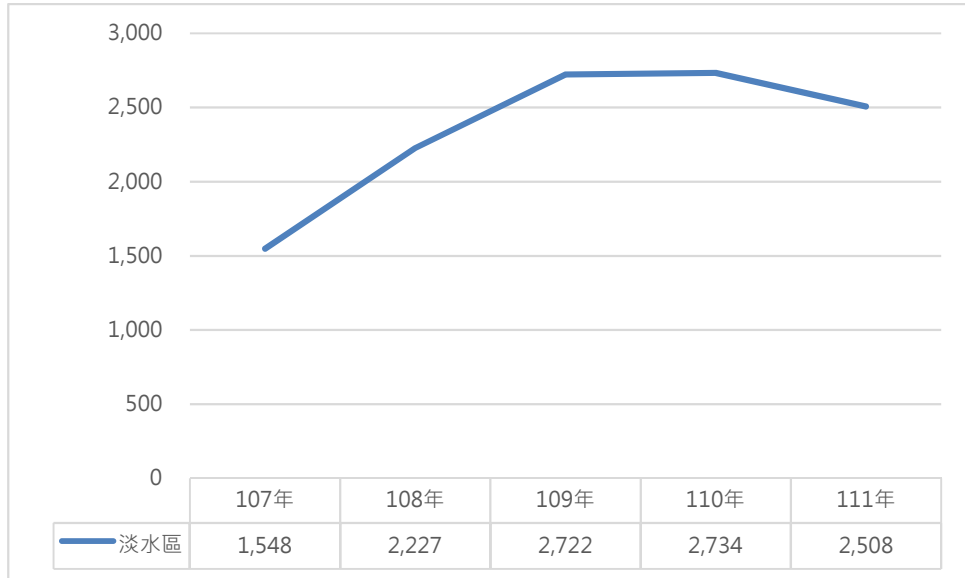
圖三 淡水區旅館住房人次趨勢圖(自 106-110 年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

三、淡水區旅館平均房價

111年本市全年平均住宿房價為每日每間新臺幣（以下同）2,273元，本市最高平均住宿房5,594元，位於烏來區；第二高平均住宿房價為3,747元，位於金山區。近期疫情影響已少外國遊客，烏來區及金山區為本市主要原民或鄉村型觀光地區，對國內旅客吸引力較強，故平均住宿房價上比其他區稍高；而旅館最低平均住宿房價位於三重區，為1,551元，次之為蘆洲區平均住宿房價為1,675元。

淡水區旅館111年平均住宿房價為2,508元，較110年些微下降，比本市平均住宿房價高235元，另相較該區107年平均住宿房價，亦增加960元（歷年平均房價趨勢如圖四）。



圖四 淡水區住宿平均房價趨勢圖(自107-111年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

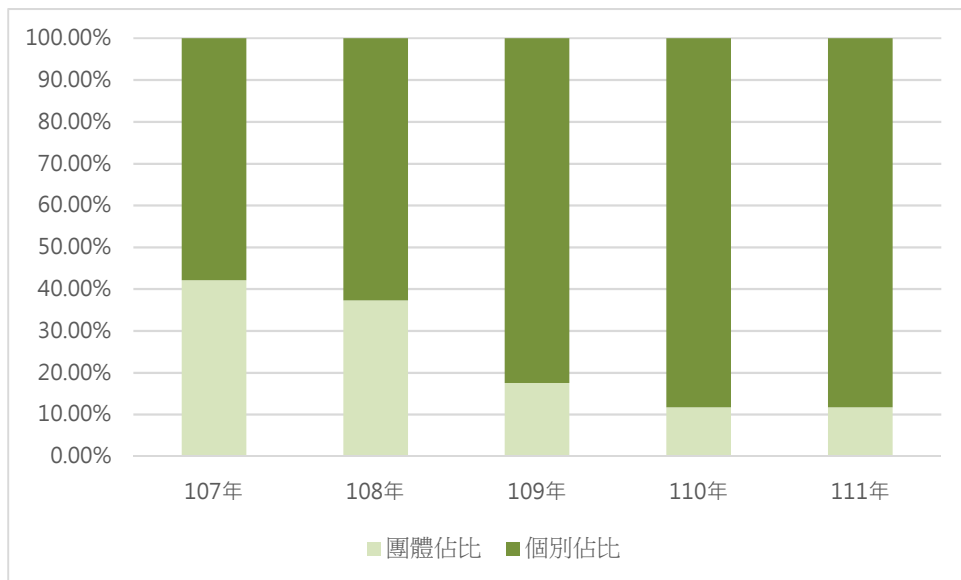
四、淡水區團體與個別旅客分析

由表八及圖五可得知，淡水區團體與個別旅客發展趨勢，從 107 年團體與個別旅客之住房比例 3.7:6.3，為平均型的觀光型態，逐步發展至 111 年之團體與個別旅客住房比例 1.2:8.8，成為個別旅客為大宗之情形。除因受疫情影響團體客源外，另推測淡水區周邊觀光景點多且各景點密集，如漁人碼頭、滬尾砲臺公園、紅毛城、淡水老街...等名勝的歷史古蹟與勝景，具有深度旅遊之觀光吸引力，是影響該區旅遊型態改變的原因之一。

表八 淡水區團體與個別旅客住房比例表(自 107-111 年度)

淡水區	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
團體	100,910 人次	100,146 人次	33,719 人次	21,512 人次	32,745 人次
團體佔比	42.12%	37.25%	17.55%	11.68%	11.69%
個別旅客	138,662 人次	168,733 人次	158,454 人次	162,625 人次	247,367 人次
個別佔比	57.88%	62.75%	82.45%	88.32%	88.31%

資料來源：臺灣旅宿網。



圖五 淡水區個別旅客與團體住房人次百分比圖(自 107-111 年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

參、新店區

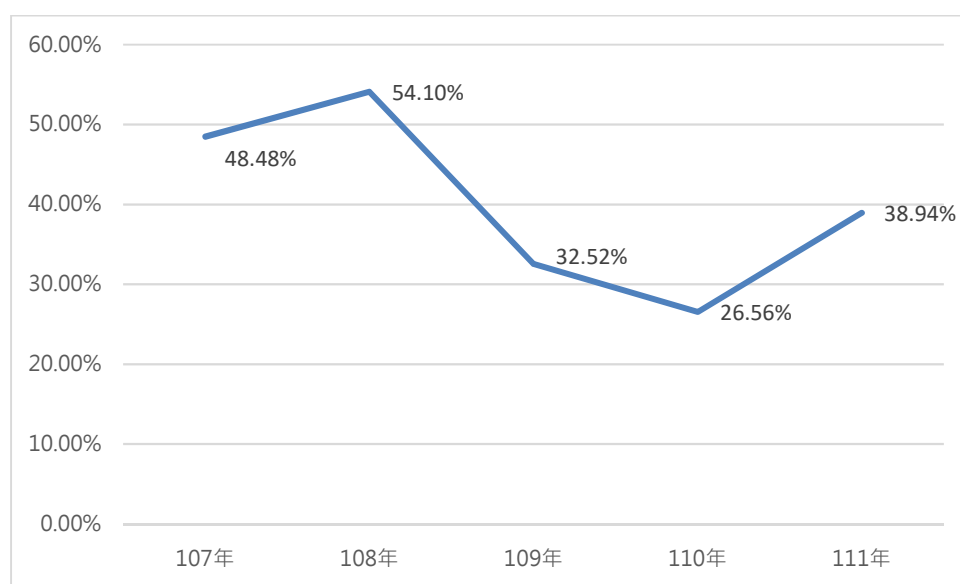
一、新店區旅館業住房率及住宿人數

由表九及圖六可看出新店區旅館業發展趨勢，其中 111 年客房房間數較 107 年減少 0.95%、客房住用率下降 9.54%，仍不及疫情發生前水準。

表九 新店區旅館業者住宿成長比例表(自 107-111 年度)

	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	111 年較 107 年 增減比例
業者家數	15 家	15 家	16 家	15 家	14 家	↓ 6.67%
客房住用率	48.48%	54.10%	32.52%	26.56%	38.94%	↓ 9.54%
客房房間數	842	842	870	853	834	↓ 0.95%

資料來源：臺灣旅宿網。

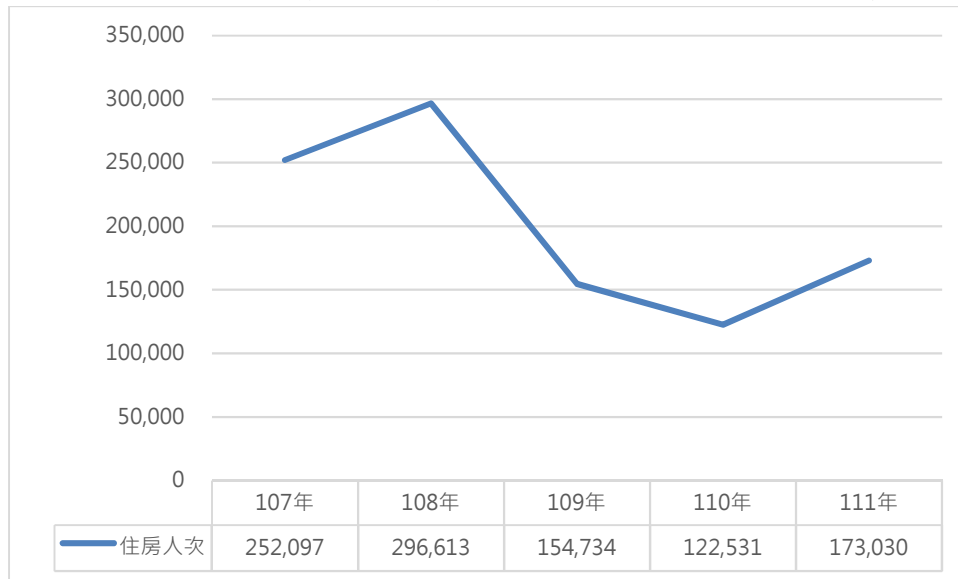


圖六 新店區旅館客房住用率趨勢圖(自 107-111 年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

二、新店區旅館住房人次

從圖七可得知新店區近 5 年的旅館住房人次，以 108 年的 29.6 萬人次居冠，自 109 年起明顯下滑，另將 111 年與 107 年相較減少了約 23.4 萬旅館住房人次。

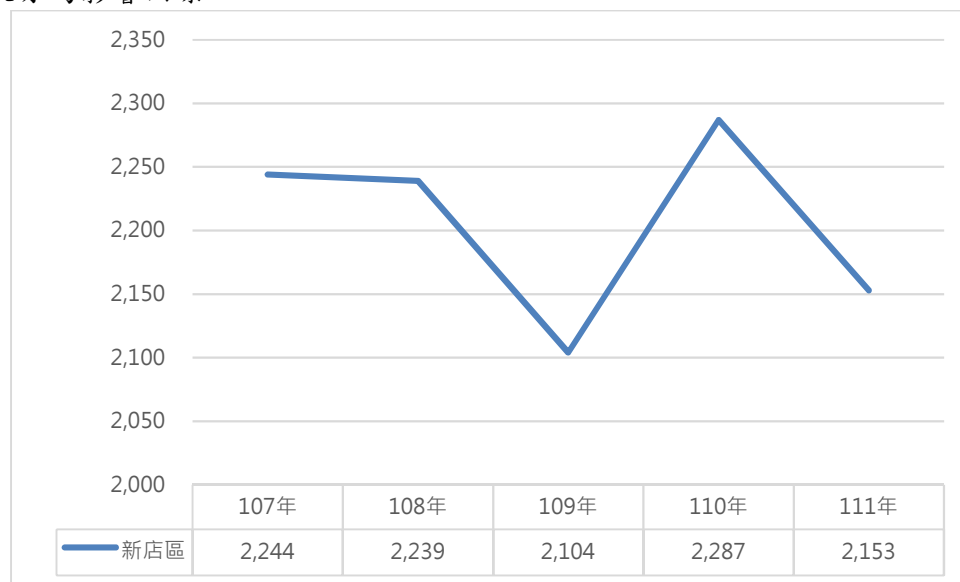


圖七 新店區旅館住房人次趨勢圖(自 107-111 年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

三、新店區旅館平均房價

111年本市全年平均住宿房價為每日每間2,273元，由圖八可看出111年新店區旅館平均房價低於本市平均房價120元，而與107年該區旅館平均房價相比亦減少91元，且可明顯看出110年度為近5年最高，房價上漲原因除為營運成本提高外，內需市場擴大亦為影響因素。



圖八 新店區住宿平均房價趨勢圖(自107-111年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

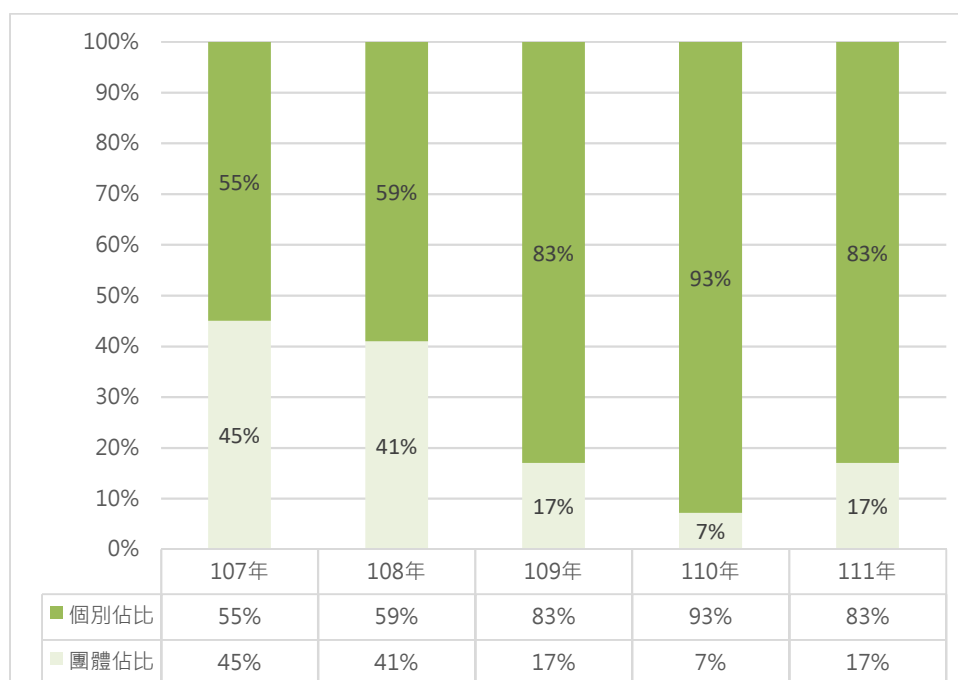
四、新店區團體與個別旅客分析

111年與107年相較，新店區團體旅客減少約8.4萬人次，個別旅客則增加約0.5萬人次。由表十及圖九可得前2年新店區的團體與個別旅客呈現平均型，推測因此區保有許多珍貴的自然資產及人文聚落，周邊觀光景點豐富且集中，且鄰近大臺北都會圈中心，對於無論是個別旅客或是團體旅客皆是旅遊地區的好選擇，惟109年起因疫情影響國外團客大幅減少，但國內旅遊尚有支撐，而轉變為以個別旅客為主，111年團體旅客與個別旅客受疫情趨緩影響，住房比例皆有提升。

表十 新店區團體與個別旅客住房比例表(自107-111年度)

新店區	107年	108年	109年	110年	111年
團體	112,823 人次	121,210 人次	26,292 人次	8,764 人次	29,089 人次
團體佔比	45%	41%	17%	7%	17%
個別旅客	139,274 人次	175,403 人次	127,946 人次	113,767 人次	143,941 人次
個別佔比	55%	59%	83%	93%	83%

資料來源：臺灣旅宿網。



圖九 新店區團體與個別旅客住房人次百分比圖(自107-111年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

肆、板橋區

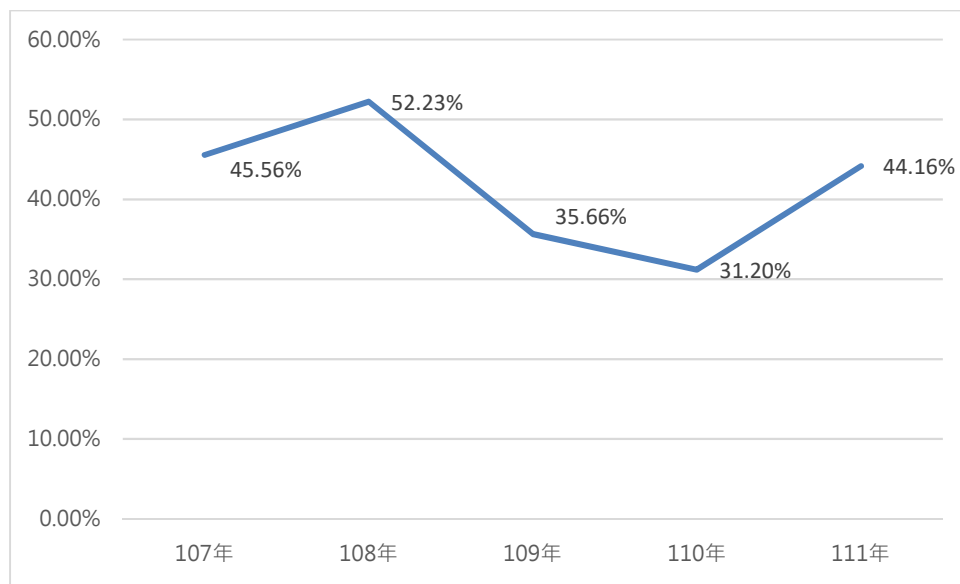
一、板橋區旅館業住房率及住宿人數

由表十一及圖十可得知板橋區業者家數略微減少，惟 111 年客房房間數較 107 年增加 4.4%，然而受疫情影響，致客房住用率下降 1.4%。

表十一 板橋區旅館業者住宿成長比例表(自 107-111 年度)

年度	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	111 年較 107 年 增減比例
業者家數	48 家	48 家	49 家	47 家	45 家	↓ 6.2%
客房住用率	45.56%	52.23%	35.66%	31.20%	44.16%	↓ 1.4%
客房房間數	2,440 間	2,440 間	2,627 間	2,613 間	2,547 間	↑ 4.4%

資料來源：臺灣旅宿網。

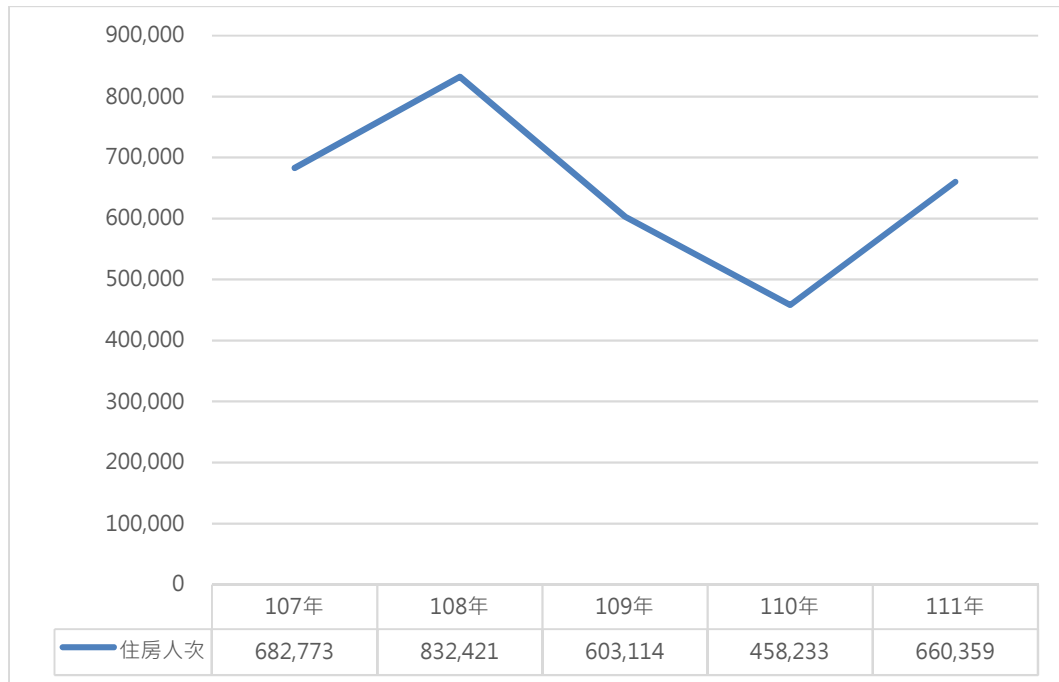


圖十 板橋區旅館客房住用率趨勢圖(自 107-111 年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

二、板橋區旅館住房人次

由圖十一可知 111 年板橋區旅館住房人次較 107 年減少約 2.2 萬人次，成長率約為-3.3%。

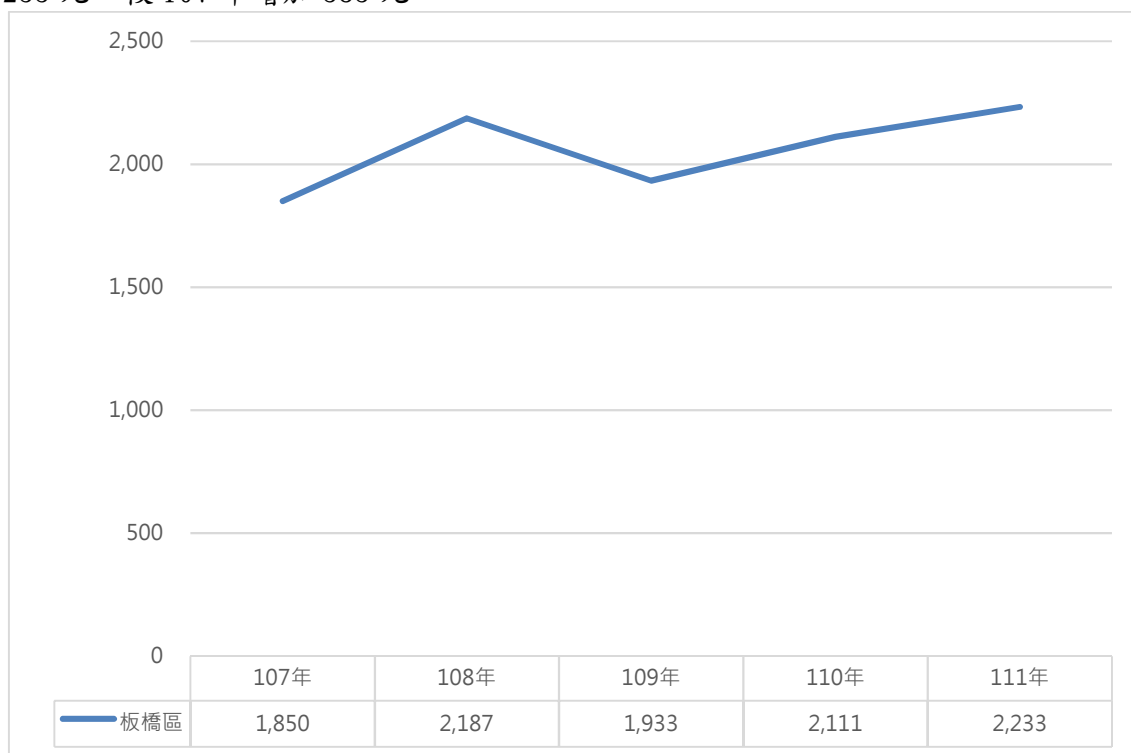


圖十一 板橋區旅館住房人次趨勢圖(自 107-111 年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

三、板橋區旅館平均房價

由圖十二可得知板橋區 107 年至 111 年間旅館平均房價呈現略微上升之趨勢，僅於 109 年因疫情影響略為下跌，為國內旅遊人次增加，住宿需求提高導致。111 年為 2,233 元，較 107 年增加 383 元。



圖十二 板橋區住宿平均房價趨勢圖(自 107-111 年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

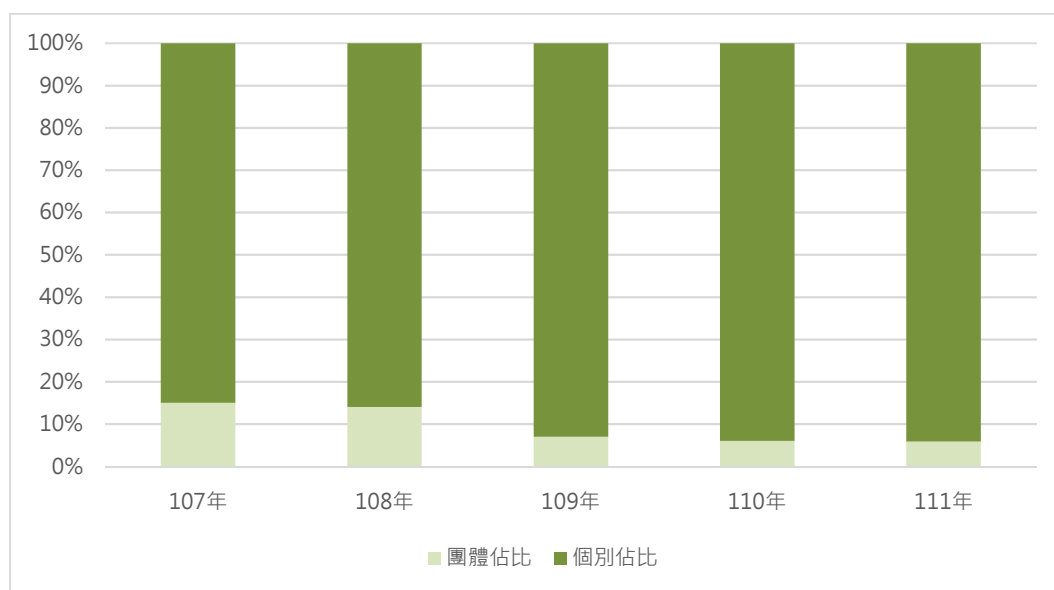
四、板橋區團體與個別旅客分析

板橋區是本市最繁榮地區之一，在交通方面，板橋車站為板橋新興商圈，集結臺鐵、高鐵、捷運、公車之大眾交通運輸，交通極為便利，且板橋周邊擁有許多歷史古蹟、如林本源宅邸、滷雅夜市、板橋石雕公園、板橋 435 藝文特區等觀光景點，非常適合個別旅客到此遊玩；在住宿方面，板橋區擁有本市最多的旅館業者 47 家(111 年之數據)，由表十二及圖十三可得知板橋區的旅客類型以個別旅客佔最多數，此外，每年年底本局在市府廣場舉辦之歡樂耶誕城活動，已成為本市遊客必來的觀光活動之一，亦是使個別旅客選擇入住板橋機率提高的原因，惟 109 年後因疫情國外旅客大減，個別旅客比例於 110 年及 111 年皆高達 9.4 成。

表十二 板橋區團體與個別旅客住房比例表(自 107-111 年度)

板橋區	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
團體	97,413 人次	121,055 人次	40,467 人次	28,128 人次	38,716 人次
團體佔比	15%	14%	7%	6%	6%
個別旅客	565,815 人次	732,039 人次	562,125 人次	430,105 人次	621,643 人次
個別佔比	85%	86%	93%	94%	94%

資料來源：臺灣旅宿網。



圖十三 板橋區團體與個別旅客住房人次百分比圖(自 107-111 年度)

資料來源：臺灣旅宿網。

伍、結論與建議

一、陸客人數逐年減少且受到疫情影響，淡水、新店及板橋區住宿旅客人數都有下降，此外因疫情邊境管制 110 年度僅有近 156 人次以觀光為目的旅客入境，東北亞、新南向國家及其他國別之住宿人次均呈現大幅下降趨勢。惟 111 年度下半年起因各國國門漸開，以觀光為目的之旅客入境達到 248,984 人次，但仍不及 107 年度。為因應疫情趨緩後觀光產業復甦及目前市場趨勢，建議本市旅館業者之營運策略如下：

1. 持續針對國內外等目標市場採精準行銷。
2. 有效結合數位科技，積極推動數位轉型。
3. 進行軟硬體設施強化，提高設施之穩定性。
4. 精進員工內部自主訓練，提供國際化能力。

二、板橋區近年團體旅客比例約占 1 成左右，自 109 年起則因疫情團客略為下降，其旅客來源以國旅旅客為多數，且住客人數仍較其他區域多上許多；新店區 107 年至 108 年為個別旅客略微占多數，109 年起個別旅客因疫情影響比例大幅增加，其旅客主要以本國旅客為主，至 111 年團體旅客比例較 110 年些許回升，推測為疫情趨緩各國陸續開放邊境；淡水區之旅客類型主要以個別旅客為主，比例超過 8 成。近年來本局一年四季於新店、淡水及板橋舉行一系列的活動，如春天的新店碧潭水舞、夏天的河海音樂季及冬天的歡樂耶誕城，皆吸引了不少國內外旅客前來本市觀光旅遊。隨著邊境開放及境內防疫措施放寬，為能迎接疫後觀光復甦，創造旅遊新商機，本局持續輔導業者精進相關軟硬體實力，針對旅宿業者舉辦相關訓練研習，加強旅館從業人員服務品質與專業職能，推動「優良旅館及魅力民宿」評選，打造新北住宿品牌，增加旅宿業行銷機會，期許疫情過後能提高旅客選擇前來本市觀光消費住宿之機會。