

114 年度新北市淡水、八里及三芝區 住宿人次成長與旅館業發展現況分析

114 年度新北市淡水、八里及三芝區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

前言

新北市幅員遼闊，坐擁豐富的山海景觀與多元文化資源，其中淡水區、八里區及三芝區位處北海岸及淡水河口重要區域，不僅擁有優越的自然環境與交通條件，更是國內外旅客造訪新北市的重要觀光據點。

淡水、八里及三芝地區觀光資源豐富多元，兼具歷史人文、自然生態及休閒遊憩特色。淡水區擁有深厚的歷史文化底蘊，包括紅毛城、滬尾礮臺及淡水老街等知名景點，並以夕陽美景、河岸風光及豐富的藝文活動聞名；八里區擁有左岸自行車道、渡船頭及十三行博物館等特色景點，結合河岸休憩、親子旅遊與生態觀光資源；三芝區則以淺水灣海岸景觀、芝蘭公園海上觀景平台及優美的田園風貌聞名，兼具海濱遊憩與慢活旅遊特色。三區共同形成兼具山海景觀、人文歷史及休閒娛樂功能之觀光廊帶，吸引大量國內外旅客前來觀光旅遊。

近年來，隨著北海岸觀光發展及各項重大建設持續推動，區域觀光潛力持續提升。其中，連結淡水與八里的淡江大橋預計完工通車後，將有效改善淡水河口兩岸交通壅塞情形，縮短區域間交通時間，並串聯淡海新市鎮、八里左岸及北海岸觀光資源，提升旅客移動便利性。未來可望帶動觀光人潮成長、延長旅客停留時間，並促進住宿、餐飲及相關觀光產業發展，進一步強化淡水、八里及三芝地區之觀光競爭力。

本報告選擇淡水區、八里區及三芝區作為研究範圍，分析近年住宿人次成長及旅館業發展現況，探討旅客來源、住宿需求、區域觀光特色及重大交通建設對旅宿產業之影響，並評估淡江大橋通車後可能帶來之觀光效益與發展契機，以作為未來新北市推動觀光旅遊及旅宿產業發展政策之參考。

壹、國際觀光客來臺趨勢分析

依據交通部觀光署統計資料(表一)，114 年因觀光目的來臺國際旅客達 857 萬 4,547 人，較 113 年成長 9.12%，顯示我國入境觀光市場持續穩定成長。日本仍為最大客源市場，來臺旅客 148 萬 3,176 人，其次為香港 120 萬 3,733 人及南韓 101 萬 6,520 人。主要客源市場中，中國大陸旅客較 113 年成長 45.38%，菲律賓成長 34.28%，越南成長 15.00%；歐美市場方面，美國、英國、德國及荷蘭等旅客人數亦持續成長。整體而言，主要客源市場維持成長趨勢，顯示臺灣觀光吸引力持續提升，有助帶動各地旅宿產業發展。

表一 歷年因觀光目的入境之各國旅客人次

	111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 113 年成長率
總計	895,962	6,486,951	7,857,686	8,574,547	9.12%
中國大陸	24,378	226,269	438,212	637,060	45.38%
日本	87,616	928,235	1,319,592	1,483,176	12.40%
南韓	51,748	744,727	1,003,086	1,016,520	1.34%
印尼	78,162	201,980	224,477	235,148	4.75%
菲律賓	64,038	350,487	467,157	627,286	34.28%
泰國	74,434	394,688	400,038	411,646	2.90%
馬來西亞	59,035	437,491	429,727	385,787	-10.23%
新加坡	69,507	463,893	447,841	446,281	-0.35%
越南	134,818	382,529	370,548	426,114	15.00%
香港	31,009	1,104,519	1,198,217	1,203,733	0.46%
澳門	1,612	95,053	112,760	106,406	-5.63%
大洋洲地區	14,920	104,205	131,720	146,451	11.18%
加拿大	13,244	92,404	112,137	118,252	5.45%
美國	90,614	529,532	651,264	715,481	9.86%
法國	8,349	42,852	49,853	53,818	7.95%
德國	10,811	60,704	73,680	83,394	13.18%
義大利	3,011	14,330	16,752	21,914	30.81%
荷蘭	6,190	21,571	24,602	28,075	14.12%
英國	13,723	60,779	67,882	77,958	14.84%
非洲地區	3,410	9,354	11,540	12,968	12.37%
其他	55,333	221,349	306,601	337,079	9.94%

資料來源：交通部觀光署行政資訊系統。

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：

（一）本國住宿人次：

114 年較 113 年本國旅客至本市住宿減少 1 萬 5,229 人次（下降 0.45%），住宿人次占整體住宿人次 74.13%，仍為本市主要客源，惟住宿需求較前一年略為下滑。

(二)中國大陸旅客住宿人次：

114 年較 113 年增加 6,029 人次（增加 13.98%），住宿人次占整體住宿人次 1.07%，雖有成長，惟占比仍低，尚未恢復疫情前規模。

(三)東北亞住宿人次：

114 年住宿人次為 47 萬 4,681 人次，較 113 年增加 464 人次（增加 0.1%），住宿人次占整體住宿人次 10.37%，顯示東北亞市場維持穩定，為本市重要國際客源市場。

(四)香港、澳門、新南向地區及其他國別住宿人次：

114 年住宿人次合計 65 萬 9,758 人次，較 113 年減少 1 萬 767 人次（減少 1.61%），港澳旅客住宿人次減少較為明顯，新南向地區旅客大致持平，其他國別旅客則呈現小幅成長。整體而言，國際旅客市場維持穩定發展，惟部分客源市場仍有波動情形。

(五)整體住宿人次：

114 年本市整體住宿人次為 457 萬 5,403 人次，較 113 年減少 1 萬 9,503 人次（減少 0.42%）。整體而言，本市住宿市場維持穩定，本國旅客仍為主要客源，國際旅客市場則以東北亞地區表現較為穩定。

表二 歷年新北市觀光旅館、旅館、民宿之各國別區域住宿人次

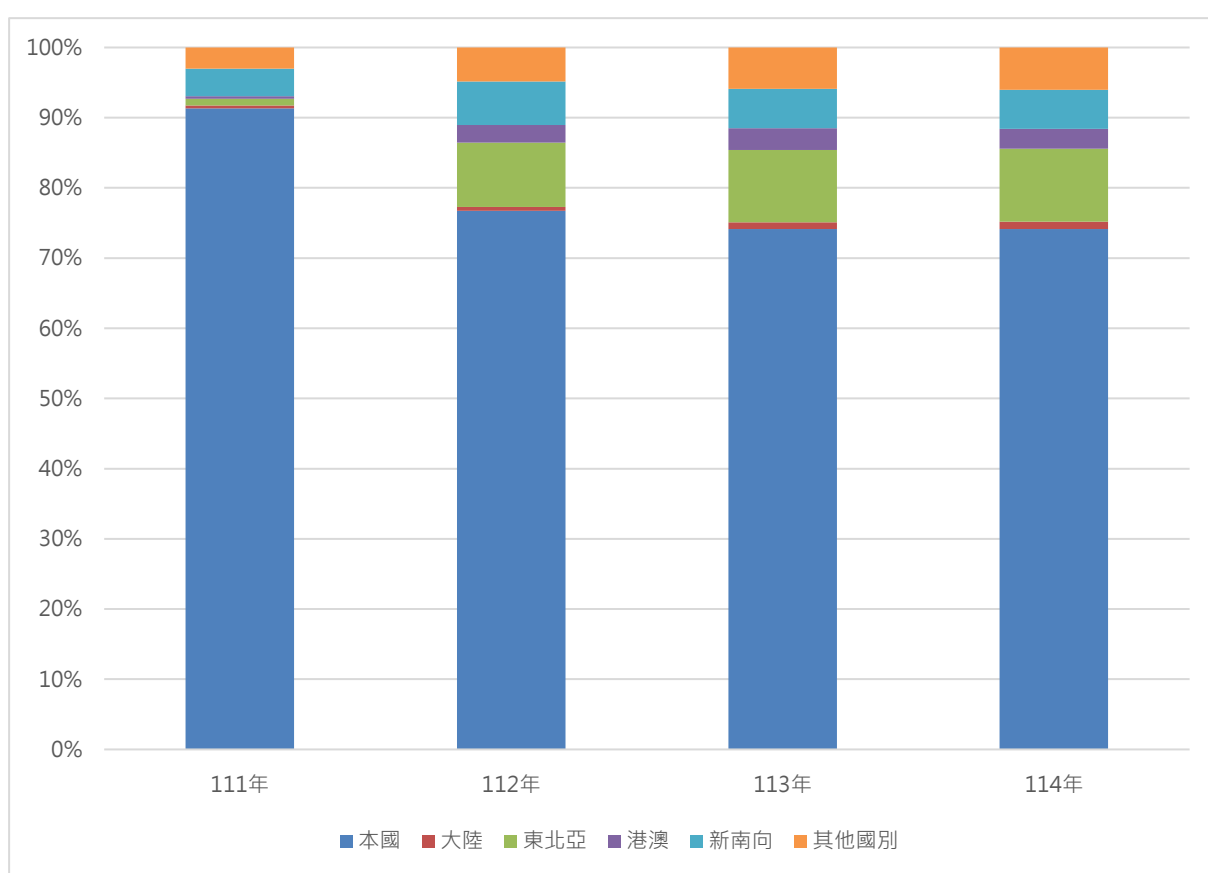
		111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 113 年增減比例	
整體		住宿人次	3,070,864	4,559,299	4,594,906	4,575,403	減少 19,503
							(↓ 0.42%)
本國		住宿人次	2,805,089	3,497,898	3,407,024	3,391,795	減少 15,229
		總比例	91.35%	76.72%	74.15%	74.13%	(↓ 0.45%)
外國	大陸	住宿人次	11,998	25,946	43,140	49,169	增加 6,029
		總比例	0.39%	0.57%	0.94%	1.07%	(↑ 13.98%)
	東北亞	住宿人次	29,482	416,941	474,217	474,681	464
		總比例	0.96%	9.14%	10.32%	10.37%	(↑ 0.1%)
	香港、澳門	住宿人次	10,934	115,374	142,737	128,613	減少 14,124
		總比例	0.36%	2.53%	3.11%	2.81%	(↓ 9.9%)
	新南向地區	住宿人次	121,132	282,090	257,284	255,680	減少 1,604
		總比例	3.94%	6.19%	5.6%	5.59%	(↓ 0.62%)
	其他國別	住宿人次	92,229	221,050	270,504	275,465	增加 4,961
		總比例	3.00%	4.85%	5.89%	6.02%	(↑ 1.83%)

資料來源：交通部觀光署行政資訊系統。

二、住宿國別人次變化

由（表二）可發現，自 111 年 10 月我國解除邊境管制並逐步開放國門後，112 年國內外旅客住宿人次均呈現明顯成長趨勢，顯示疫後觀光市場快速復甦，整體住宿旅客人數亦已恢復至疫情前水準。

另將（表二）資料以百分比圖（如圖一）呈現後可進一步觀察旅客來源結構變化。雖然 112 年本國旅客住宿人次由 280 萬人次增加至 349 萬人次，增加 69 萬人次，惟其占整體住宿人次比例反而由 91.35% 下降至 76.72%，顯示外國旅客住宿人次之成長幅度高於本國旅客。其中東北亞旅客住宿人次由 3 萬人次增加至 41 萬人次，港澳旅客由 1 萬人次增加至 11 萬人次，新南向地區旅客亦由 12 萬人次增加至 28 萬人次，反映國際旅遊市場於國門開放後快速回溫。



圖一 歷年新北市旅館之各國別住宿人次百分比分布圖

資料來源：臺灣旅宿網。

由上表及上圖可得知，112 年至 114 年各國觀光市場結構變化不大，顯示本市觀光市場已由疫後快速復甦階段轉為穩定發展階段。其中新南向地區旅客住宿人次雖已明顯回升，惟仍未完全恢復至疫情前水準；中國旅客則因政策自 2019 年 8 月起暫停核發赴臺自由行通行證，且相關政策迄今持續執行，致來臺及至本市住宿人次維持低檔。本國旅客住宿人次於 112 年大幅成長後，近年維持穩定水準，已大致填補中國旅客減少所造成之缺口；另東北亞及其他國別旅客住宿人次持續增加，顯示本市客源結構逐漸趨向多元化，並朝國際化方向穩定發展。

三、東北亞市場成為本市重要國際客源

由下表三分析本市之東北亞地區(日韓)旅客住宿人次，114 年較 111 年增減狀況：

1. 日本住宿人次：114 年較 111 年增加 12.4 萬人（上升 1,023%）。
2. 韓國住宿人次：114 年較 111 年增加 32 萬人（上升 1,854%）。

111 年下半年邊境開放後，東北亞市場於疫後快速回升後，近兩年維持高檔穩定發展。其中韓國市場恢復情形尤為顯著，已逐步回復疫情前水準，成為本市重要國際客源之一。另 114 年韓國旅客住宿人次較 113 年略有減少，研判與日圓貶值提高赴日旅遊吸引力，致部分旅遊需求轉移有關。整體而言，東北亞市場發展趨勢仍屬穩定發展，日、韓旅客來訪意願持續熱絡，顯示本市對東北亞旅客仍具相當吸引力。

表三 歷年新北市旅館之東北亞旅客住宿人次

		111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 111 年增減比例
整體 (國內外旅客)	住宿人次	3,070,864	4,559,299	4,594,906	4,575,403	增加 1,504,539
						(↑ 48.99%)
日本	住宿人次	12,204	71,779	93,746	136,993	增加 124,789
	總比例	0.40%	1.57%	2.04%	2.99%	(↑ 1,023%)
韓國	住宿人次	17,278	345,162	380,471	337,688	增加 320,410
	總比例	0.56%	7.57%	8.28%	7.38%	(↑ 1,854%)

資料來源：臺灣旅館網。

四、東北亞旅客住宿區位分布分析

以下表四分析新北市旅館之東北亞旅客 111 年至 114 年住宿人次排名前 15 名轄區。觀察東北亞旅客住宿分布情形，主要集中於板橋、新店、深坑及新莊等交通便利且旅宿量能較高之區域，反映交通可及性及旅宿供給規模仍為影響旅客住宿選擇之重要因素。

相較之下，淡水、八里及三芝地區雖非本市東北亞旅客住宿人次主要集中區域，惟其觀光發展特性與板橋、新店等商務及交通樞紐型區域有所不同。區域旅遊市場長期以休閒度假、自然景觀及文化遊憩為主，且因鄰近臺北都會區，部分旅客傾向選擇於市區住宿後安排當日往返行程，致住宿需求未完全反映其觀光吸引力。

然而，淡水、八里及三芝地區擁有豐富之山海景觀、人文歷史及休閒遊憩資源，具備發展特色旅宿及度假型住宿市場之良好條件。未來隨淡江大橋等重大交通建設陸續完工，以及北海岸觀光廊帶整合發展與行銷推廣，可望提升旅客停留時間及留宿意願，進一步帶動住宿需求成長，強化區域旅宿產業發展動能。

表四 歷年新北市旅館之東北亞旅客住宿人次排名前 15 名轄區(以 114 年度之數據排序)

行政區	111 年			112 年			113 年			114 年		
	日本	韓國	小計	日本	韓國	小計	日本	韓國	小計	日本	韓國	小計
板橋區	4,277	1,766	6,043	28,542	35,247	63,789	33,595	49,269	82,864	51,870	47,851	99,721
深坑區	833	6,036	6,869	4,364	94,469	98,833	4,556	103,257	107,813	13,221	84,141	97,362
新莊區	2,120	1,955	4,075	8,157	68,877	77,034	10,495	80,445	90,940	10,122	61,959	72,081
新店區	479	477	956	661	41,835	42,496	6,051	57,046	63,097	9,884	43,265	53,149
汐止區	88	316	404	863	6,253	7,116	776	12,652	13,428	7,193	29,536	36,729
三重區	768	281	1,049	4,130	5,071	9,201	7,105	6,530	13,635	7,236	12,169	19,405
萬里區	454	880	1,334	5,634	15,874	21,508	5,050	13,098	18,148	5,301	13,665	18,966
泰山區	40	51	91	2,359	10,988	13,347	2,578	15,179	17,757	5,006	10,834	15,840
中和區	254	33	287	792	4,937	5,729	1,303	6,944	8,247	4,693	8,125	12,818
林口區	388	1,988	2,376	2,133	5,729	7,862	2,642	7,042	9,684	4,050	7,645	11,695
瑞芳區	249	303	552	4,177	4,291	8,468	6,931	5,986	12,917	6,572	4,790	11,362
蘆洲區	714	353	1,067	3,782	5,503	9,285	6,074	6,880	12,954	5,773	4,553	10,326
淡水區	399	113	512	2,686	4,985	7,671	4,769	10,524	15,293	4,230	3,949	8,179
烏來區	31	77	108	152	1,373	1,525	272	2,871	3,143	290	2,940	3,230
金山區	88	134	222	244	1,482	1,726	166	1,344	1,510	160	1,113	1,273

資料來源：臺灣旅宿網。

貳、淡水區

一、淡水區旅館業客房住用率

近年隨疫情解封，國內旅遊市場逐步恢復，淡水區旅館業客房住用率自 111 年 32.43% 提升至 113 年 45.84%，兩年間增加 13.41 個百分點，顯示疫後觀光需求快速回升，並帶動旅館住房表現明顯成長。惟 113 年至 114 年間客房住用率僅由 45.84% 微幅提升至 46.28%，成長幅度趨緩，顯示疫後報復性旅遊效應逐漸消退，旅遊市場已由快速復甦階段轉為穩定發展階段。

近年國旅市場亦面臨多項挑戰，包括國內住宿、餐飲及交通等旅遊成本持續上升，降低民眾選擇國內旅遊之意願；加上新北市大型商場、親子遊憩設施及新興景點陸續發展，分散部分原本前往淡水之遊憩人潮。此外，淡水地區多以戶外景點為主，近年受氣候高溫影響，以及假日交通壅塞與停車空間不足等因素，亦對遊客停留意願及旅遊需求造成影響。

展望未來，淡江大橋完工啟用後，除可有效改善淡水地區交通壅塞問題外，其獨特橋體設計及國際級地標意象，亦可望成為淡水新的觀光亮點，提升區域整體觀光吸引力。未來在交通便利性提升及地標效益帶動下，預期將吸引更多國內外旅客到訪，進而帶動區域住宿需求成長。

表五 歷年新北市旅館業業者家數、客房數及客房住用率統計表

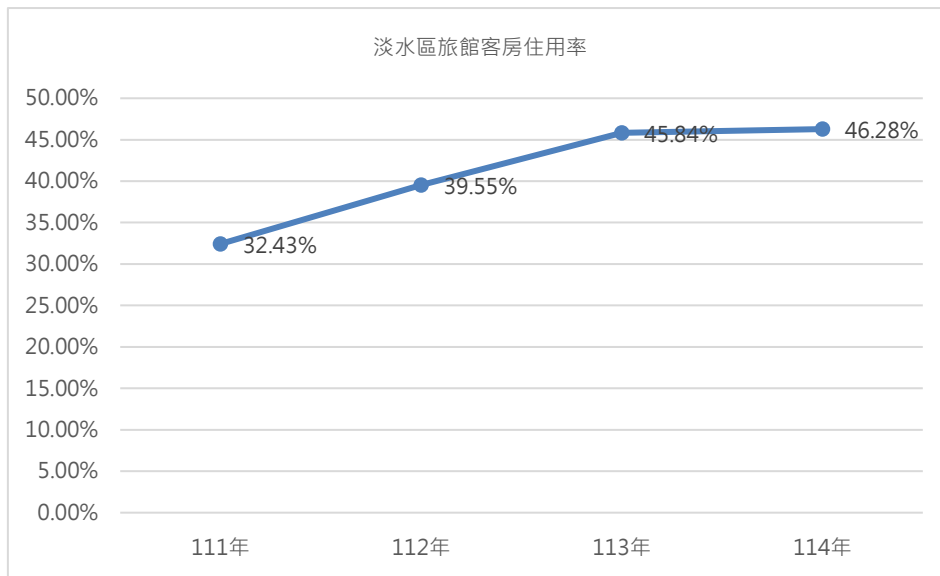
新北市	111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 111 年增減比例
業者家數	233 家	230 家	225 家	220 家	↓ 13 家 (↓ 5.58%)
客房間數	13,028 間	12,874 間	12,711 間	12,796 間	↓ 232 間 (↓ 1.78%)
客房住用率	39.27%	49.12%	51.24%	52.38%	↑ 13.11%

資料來源：臺灣旅宿網。

表六 歷年淡水區旅館業者住宿成長比例表

淡水區	111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 111 年增減比例
業者家數	18 家	18 家	18 家	18 家	-持平
客房房間數	1,113 間	1,107 間	1,107 間	1,107 間	↓ 0.54%
客房住用率	32.43%	39.55%	45.84%	46.28%	↑ 13.85%

資料來源：臺灣旅宿網。

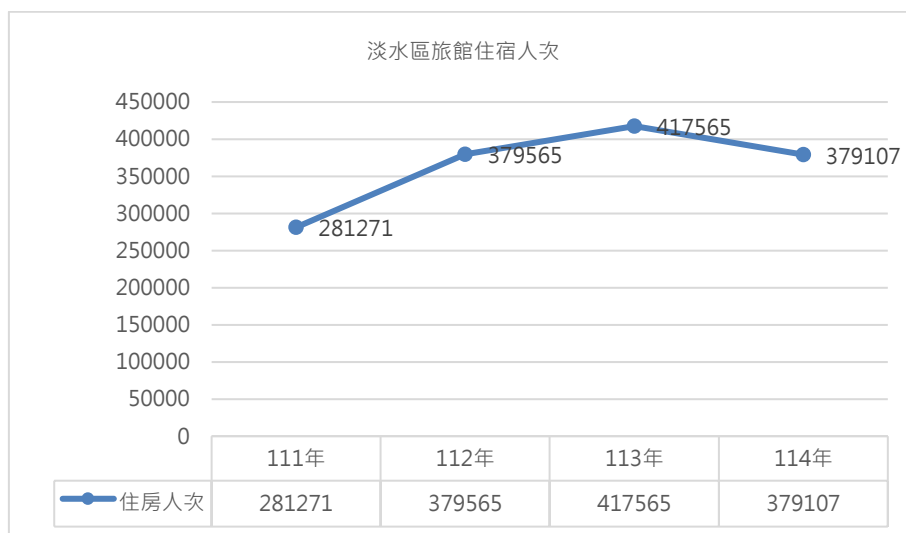


圖二 歷年淡水區旅館客房住用率趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

二、淡水區旅館住宿人次

從（圖三）可知，淡水區旅館住宿人次由 111 年約 28 萬人次成長至 113 年約 41 萬人次，增加約 13 萬人次，顯示疫後旅遊需求快速回升，帶動旅館住宿市場明顯成長。惟 114 年住宿人次因疫後報復性旅遊效應逐漸消退，略降至約 37 萬人次，較 113 年減少約 3.8 萬人次，但整體住宿人次仍維持於 111 年之上，顯示淡水區旅館住宿需求仍具一定規模。

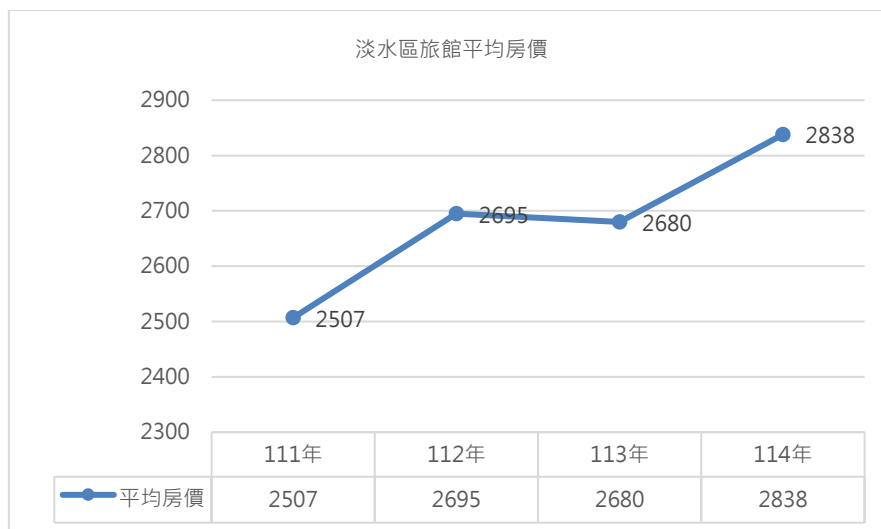


圖三 歷年淡水區旅館住宿人次趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

三、淡水區旅館平均房價

由（圖四）可知，淡水區旅館平均房價由 111 年 2,507 元提升至 114 年 2,838 元，增加 331 元，增幅約 13%，其中 112 年及 113 年平均房價均維持於 2,600 元以上，114 年更達近年最高水準。另依 114 年新北市旅館營運統計資料顯示，全市平均房價為 2,472 元，而淡水區平均房價為 2,838 元，高於全市平均約 366 元，反映淡水區旅館房價水準相對較高。惟近年國內旅遊成本持續攀升，旅宿價格上漲可能影響部分旅客住宿意願。



圖四 歷年淡水區旅館平均房價趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

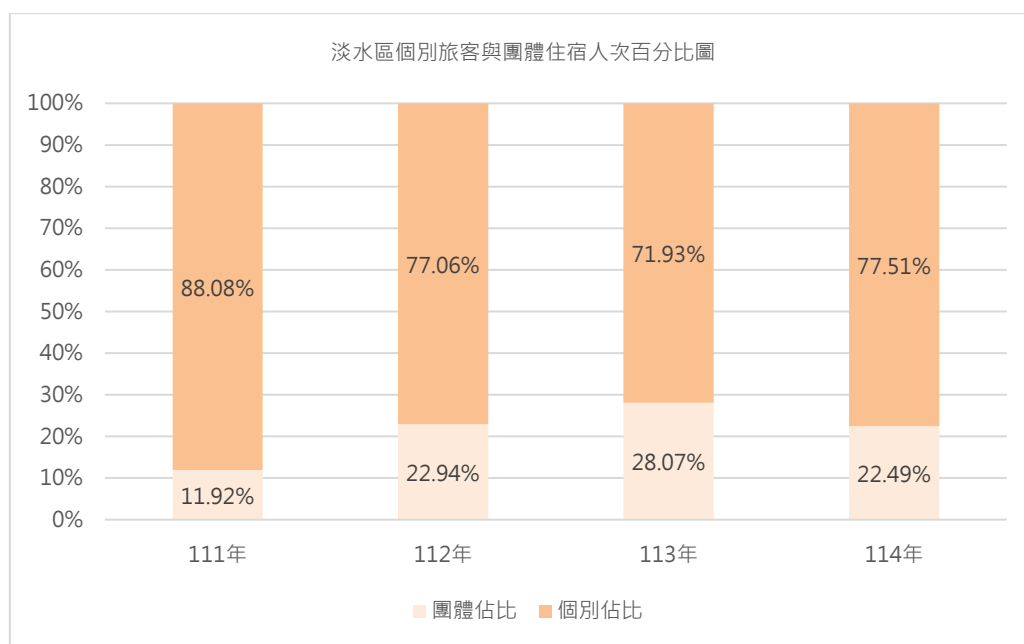
四、淡水區旅館團體與個別旅客分析

由（表七及圖五）可知，淡水區旅館住宿市場以個別旅客為主要客源，111 年至 114 年間個別旅客住宿比例均維持 7 成以上。111 年至 113 年間，團體旅客住宿人次由 3 萬 3 千餘人增加至 11 萬 7 千餘人，增幅明顯高於個別旅客，使團體旅客占比由 11.92% 提升至 28.07%，顯示疫後旅遊市場復甦期間，團體旅遊需求明顯回升。惟 114 年團體旅客住宿人次下降至 8 萬 5 千餘人，占比回落至 22.49%，致整體住宿人次較 113 年略為減少；而個別旅客住宿人次仍維持 29 萬人次以上，顯示淡水區旅館市場仍以自由行及自主規劃旅遊型態為主。

表七 歷年淡水區團體與個別旅客住房比例統計表

淡水區	111 年	112 年	113 年	114 年
團體	33,520 人次	87,084 人次	117,227 人次	85,268 人次
團體佔比	11.92%	22.94%	28.07%	22.49%
個別旅客	247,751 人次	292,481 人次	300,338 人次	293,839 人次
個別佔比	88.08%	77.06%	71.93%	77.51%

資料來源：臺灣旅宿網。



圖五 歷年淡水區個別旅客與團體住宿人次百分比圖

資料來源：臺灣旅宿網。

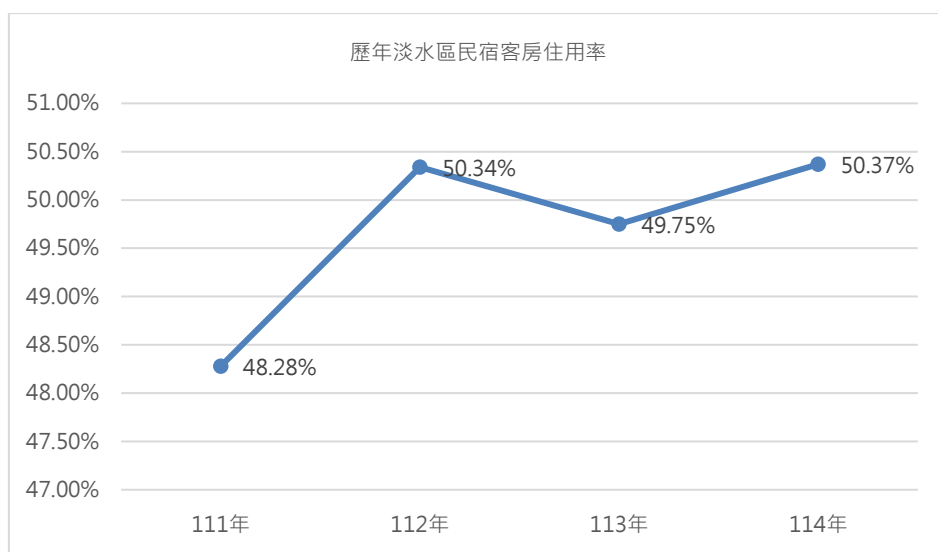
五、淡水區民宿業客房住用率

由（表八）可知，淡水區民宿業者家數由 111 年 16 家增加至 114 年 18 家，客房數亦由 60 間增加至 73 間，分別成長 12.5%及 21.67%。在業者家數及客房供給持續增加情形下，客房住用率仍由 111 年 48.28%提升至 114 年 50.37%，維持約 5 成水準，顯示新增供給未對客房利用情形造成明顯影響，整體營運表現維持穩定。

表八 歷年淡水區民宿業者住宿成長比例表

淡水區	111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 111 年增減比例
業者家數	16 家	16 家	18 家	18 家	↑ 12.5%
客房房間數	60 間	60 間	69 間	73 間	↑ 21.67%
客房住用率	48.28%	50.34%	49.75%	50.37%	↑ 2.09%

資料來源：臺灣旅宿網。

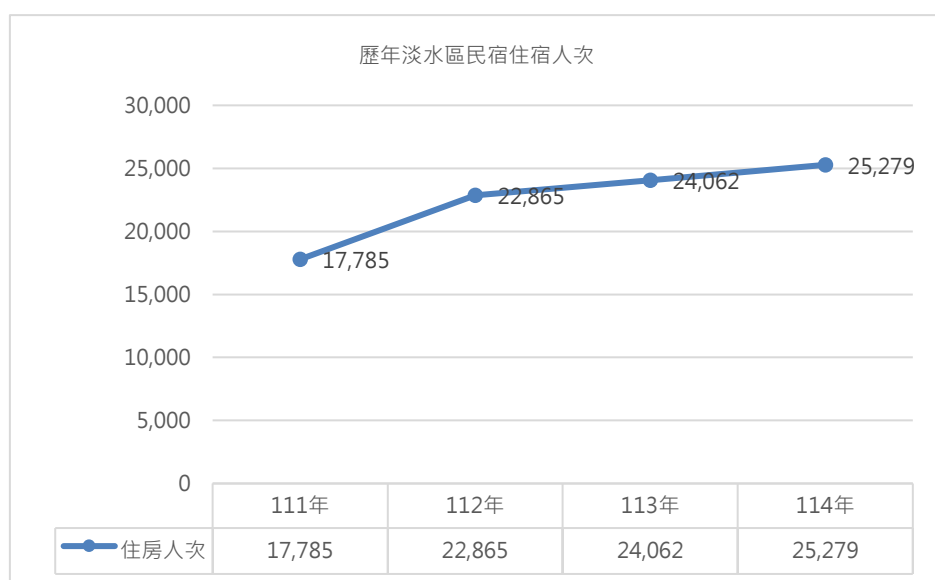


圖六 歷年淡水區民宿客房住用率趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

六、淡水區民宿住宿人次

從（圖七）可知，淡水區民宿住宿人次由 111 年 1 萬 7,785 人次成長至 114 年 2 萬 5,279 人次，增加 7,494 人次，增幅約 42.13%。比較（表八及圖七）可發現，在民宿業者家數由 16 家增加至 18 家、客房數由 60 間增加至 73 間情形下，住宿人次仍逐年成長，顯示市場需求持續增加。整體而言，淡水區民宿市場近年呈現穩定成長趨勢，新增供給與住宿需求同步擴張，顯示民宿產業發展具成長潛力。

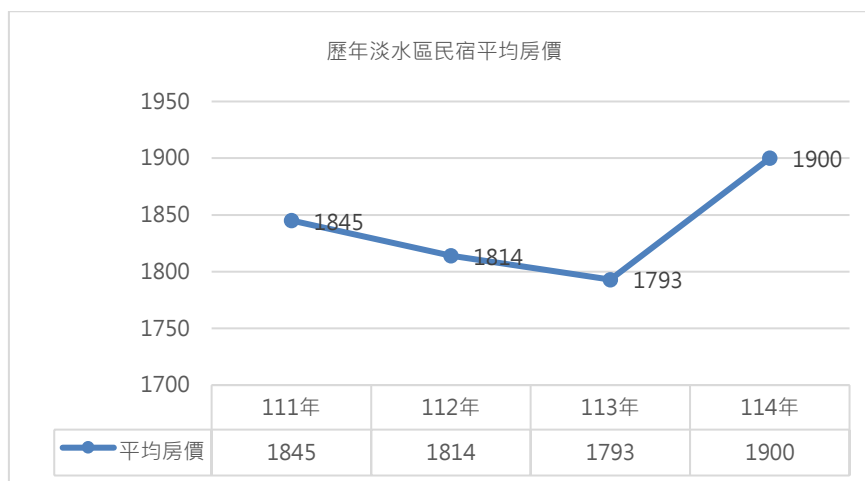


圖七 歷年淡水區民宿住宿人次趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

七、淡水區民宿平均房價

由（圖八）可知，淡水區民宿平均房價於 111 年至 113 年間由 1,845 元逐年下降至 1,793 元，114 年則回升至 1,900 元，較 111 年增加 55 元，增幅約 3%。另依 114 年新北市旅館營運統計資料顯示，全台民宿平均房價為 2,820 元，而淡水區民宿平均房價為 1,900 元，低於全台平均 920 元。比較（表八、圖七及圖八）可發現，淡水區民宿房價仍維持相對親民水準，對旅客具一定吸引力，亦有助於住宿需求持續成長。



圖八 歷年淡水區民宿平均房價趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

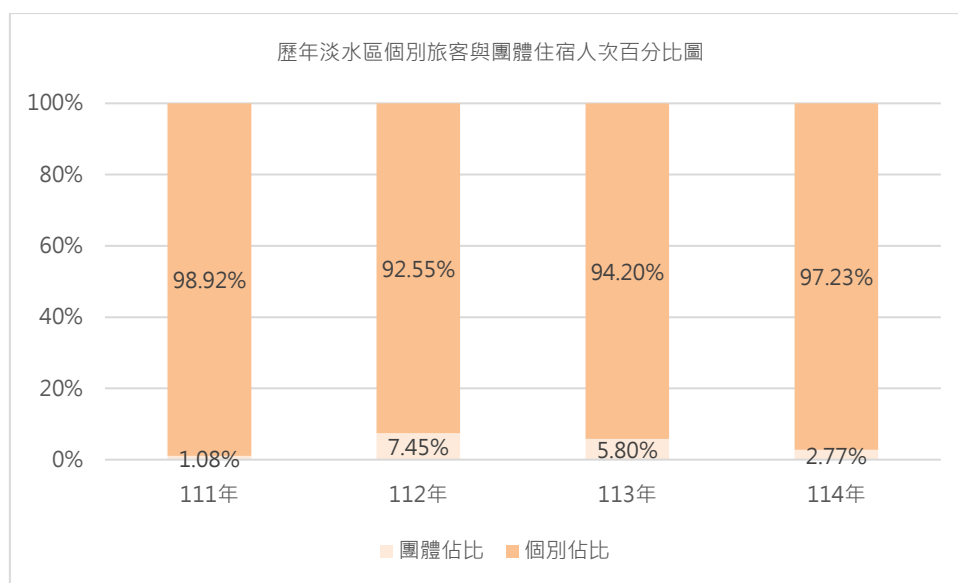
八、淡水區民宿團體與個別旅客分析

由（表九及圖九）可知，淡水區民宿市場 111 年至 114 年間均以個別旅客為主要客源，住宿比例維持 9 成以上，團體旅客占比相對較低。期間個別旅客住宿人次由 1 萬 7,000 餘人增加至 2 萬 4,000 餘人，呈現穩定成長趨勢。整體而言，淡水區民宿市場主要以自由行及小型旅遊客群為主，客源穩定並隨市場需求成長而持續擴大。

表九 歷年淡水區團體與個別旅客住房比例統計表

淡水區	111 年	112 年	113 年	114 年
團體	192 人次	1,703 人次	1,396 人次	699 人次
團體佔比	1.08%	7.45%	5.80%	2.77%
個別旅客	17,593 人次	21,162 人次	22,666 人次	24,580 人次
個別佔比	98.92%	92.55%	94.20%	97.23%

資料來源：臺灣旅宿網。



圖九 歷年淡水區個別旅客與團體住宿人次百分比圖

資料來源：臺灣旅宿網。

九、淡水區國際旅館業客房住用率

由（表十）可知，淡水區國際旅館客房住用率由 111 年 46.55%大幅提升至 112 年 61.90%，增加 15.35 個百分點，顯示疫情解封後旅遊市場快速復甦，帶動住宿需求明顯成長。113 年至 114 年間客房住用率則分別為 59.69%及 60.20%，維持於約 6 成水準，顯示市場需求趨於穩定。

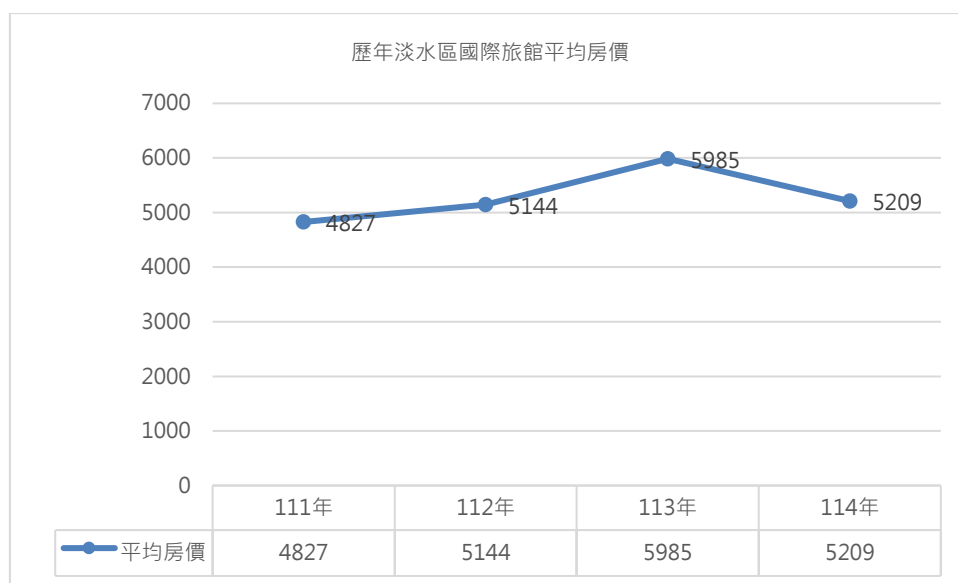
表十 歷年淡水區國際旅館業者住宿成長比例表

淡水區	111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 111 年增減比例
客房住用率	46.55%	61.90%	59.69%	60.20%	↑ 13.65%

資料來源：臺灣旅宿網。

十、淡水區國際旅館平均房價

由（圖十）可知，淡水區國際旅館平均房價由 111 年 4,827 元提升至 113 年 5,985 元後，114 年回落至 5,209 元。相較房價變動幅度，113 年至 114 年間客房住用率均維持於約 6 成水準，顯示國際旅館市場已逐步脫離疫後快速復甦階段，轉為較為穩定之營運模式，住宿需求未因房價調整而出現明顯波動。

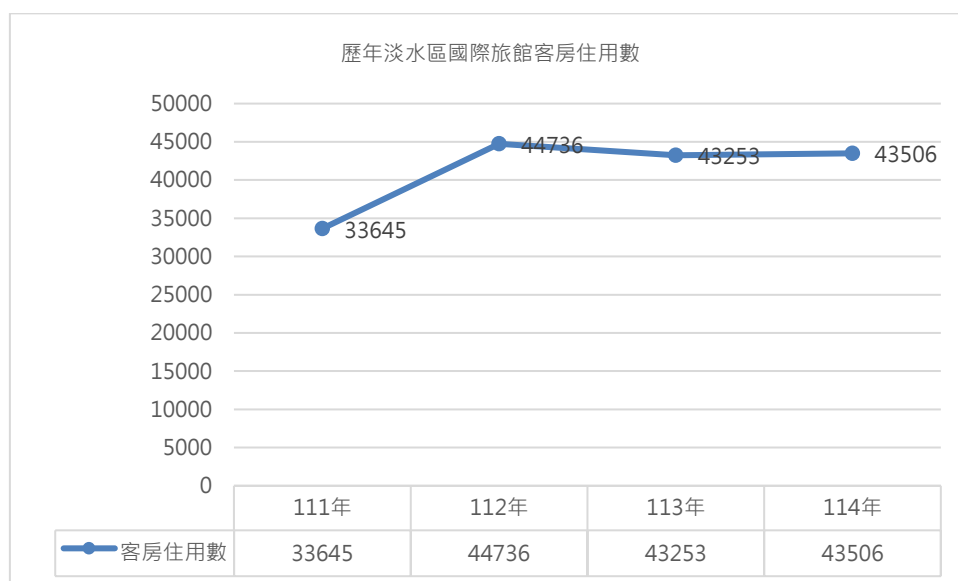


圖十 歷年淡水區國際旅館平均房價趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

十一、淡水區國際旅館住用數

由(圖十一)可知，淡水區國際旅館客房住用數由111年3萬3千餘間次提升至112年4萬4千餘間次，增加約1萬1千間次，顯示疫情解封後住宿需求明顯回升。113年及114年客房住用數則分別維持於4萬3千餘間次，略低於112年高峰，顯示國際旅館市場在疫後快速復甦後已逐漸趨於穩定，客房利用情形維持於較高水準。展望未來，淡江大橋完工後可望提升區域交通便利性及觀光可及性，對帶動淡水地區觀光發展及旅宿需求具有正面效益，後續影響仍有待持續觀察。



圖十一 歷年淡水區國際旅館客房住用數趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

參、八里區

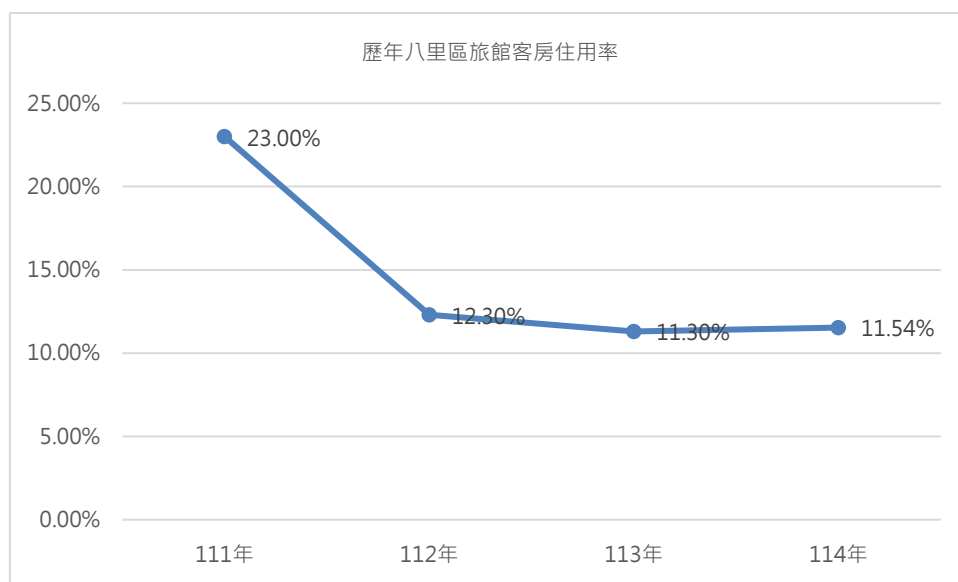
一、八里區旅館業客房住用率

由（表十一及圖十二）所示，八里區旅館業者家數及客房數於 111 年至 114 年間均維持不變，惟客房住用率由 111 年 23.00% 下降至 114 年 11.54%。比較（表十二及圖十三）可發現，住宿人次仍維持於 8,000 人次以上水準，顯示區域仍具基本住宿需求。惟八里區觀光型態以個別旅客及當日往返旅遊為主，旅客留宿需求相對有限，使客房住用率長期維持較低水準。

表十一 歷年八里區旅館業者住宿成長比例表

八里區	111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 111 年增減比例
業者家數	1 家	1 家	1 家	1 家	-持平
客房房間數	47 間	47 間	47 間	47 間	-持平
客房住用率	23%	12.3%	11.3%	11.54%	↓ 11.46%

資料來源：臺灣旅宿網。

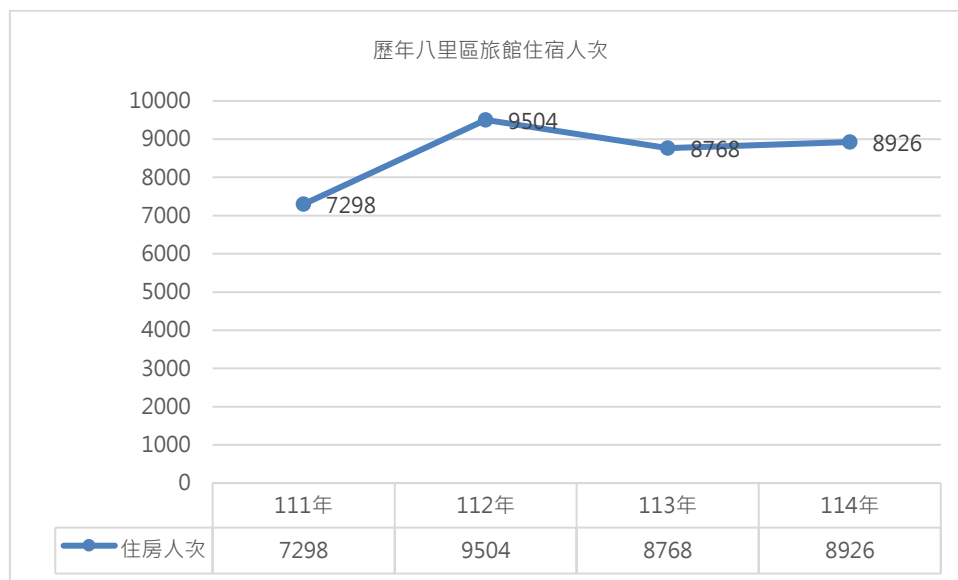


圖十二 歷年八里區旅館客房住用率趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

二、八里區旅館住宿人次

從（圖十三）可得知八里區近年旅館住宿人次變化情形，112 年住宿人次較 111 年明顯增加，113 年及 114 年雖略有波動，但整體仍維持在 8,000 人次以上水準。

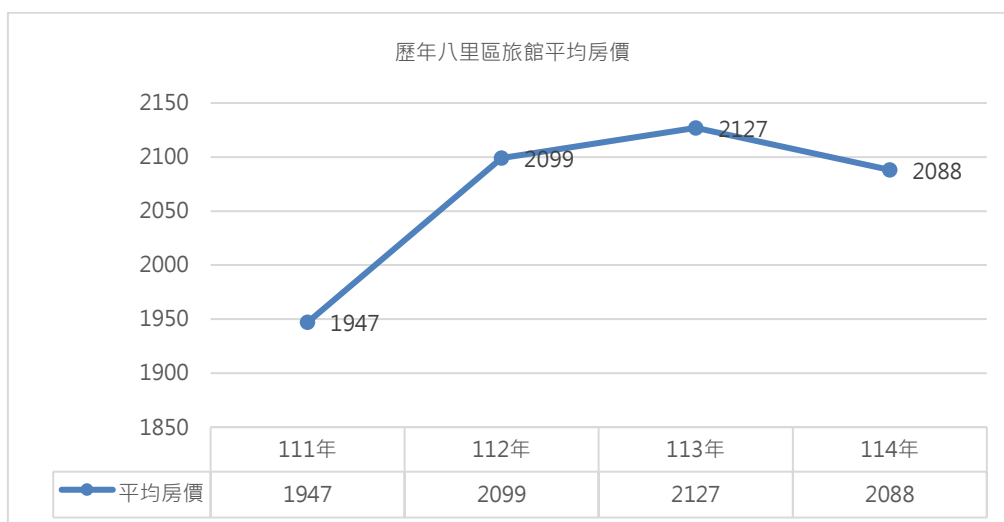


圖十三 歷年八里區旅館住宿人次趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

三、八里區旅館平均房價

由（圖十四）可知，八里區旅館平均房價由 111 年 1,947 元提升至 113 年 2,127 元，114 年則微幅下降至 2,088 元，整體維持於 2,000 元左右水準。由於八里區觀光型態以個別旅客及近程休閒旅遊為主，住宿需求相對有限，因此旅館房價長期維持穩定，未出現明顯上漲趨勢。



圖十四 歷年八里區旅館平均房價趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

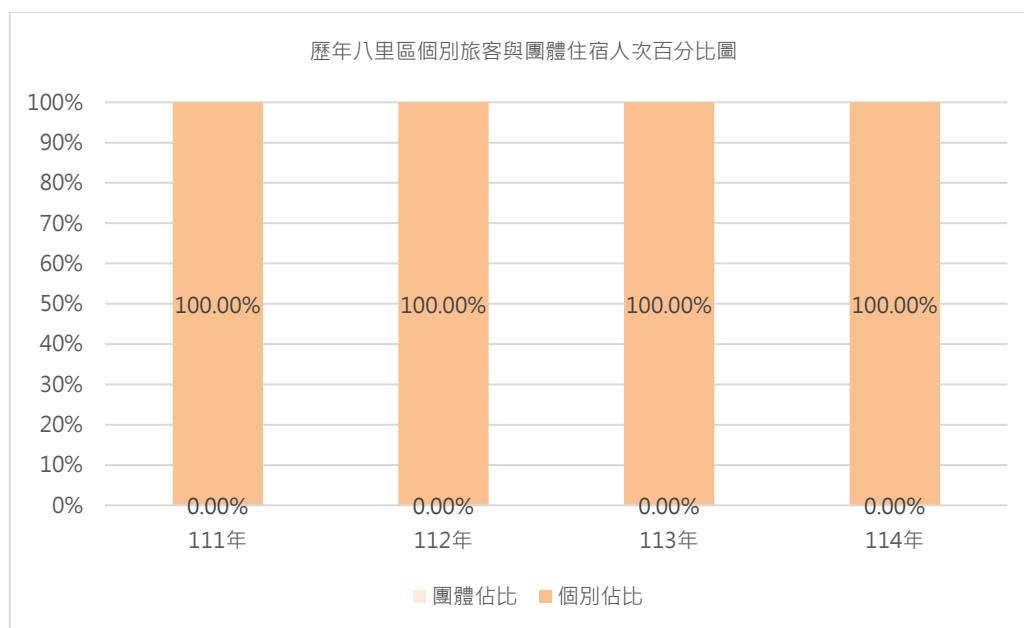
四、八里區團體與個別旅客分析

由（表十二及圖十五）所示，八里區旅宿市場於 111 年至 114 年間皆以個別旅客為主要客源，個別旅客住宿比例維持 100%，未有團體旅客住宿紀錄，顯示八里區觀光型態以自由行、自助旅行及家庭旅遊為主。推測其原因與八里區觀光資源特性有關，八里左岸自行車道、十三行博物館、渡船頭及觀音山等景點多適合安排半日或一日遊行程，加上鄰近雙北都會區，旅客多以自行規劃行程方式前往。

表十二 歷年八里區團體與個別旅客住房比例統計表

八里區	111 年	112 年	113 年	114 年
團體	0 人次	0 人次	0 人次	0 人次
團體佔比	0%	0%	0%	0%
個別旅客	7,298 人次	9,504 人次	8,768 人次	8,926 人次
個別佔比	100%	100%	100%	100%

資料來源：臺灣旅宿網。



圖十五 歷年八里區團體與個別旅客住宿人次百分比圖

資料來源：臺灣旅宿網。

五、八里區國際旅館業客房住用率

由(表十三)所示,八里區國際旅館客房住用率由 112 年 39.23%提升至 113 年 44.56%,增加 5.33 個百分點,114 年則微幅下降至 42.19%,惟仍維持 4 成以上水準。顯示開幕初期客房利用情形逐步提升,近兩年則維持相對穩定,反映住宿需求已建立一定基礎。

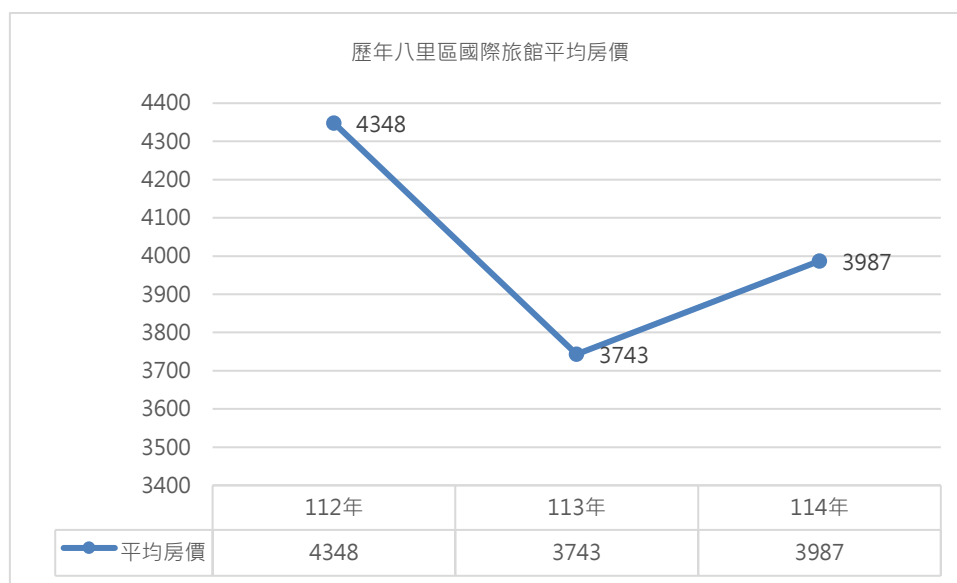
表十三 歷年八里區旅館業者住宿成長比例表

八里區	112 年	113 年	114 年	114 年較 112 年增減比例
客房住用率	39.23%	44.56%	42.19%	↑ 2.96%

資料來源：臺灣旅宿網。

六、八里區國際旅館平均房價

由(圖十六)所示,八里區國際旅館平均房價於 112 年至 114 年間呈現先降後升趨勢,由 112 年 4,348 元下降至 113 年 3,743 元,114 年再回升至 3,987 元。其平均房價維持於約 4,000 元左右水準,價格變動幅度尚屬有限,顯示八里區國際旅館市場營運情形相對穩定。

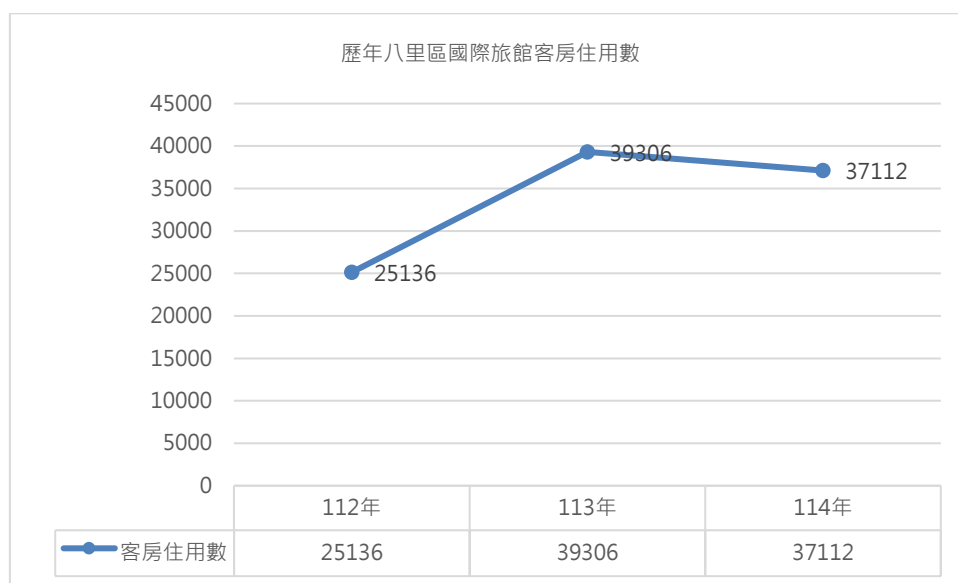


圖十六 歷年八里區國際旅館平均房價趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

七、八里區國際旅館住用數

由(圖十七)可知，八里區國際旅館客房住用數由 112 年 2 萬 5 千餘間次成長至 113 年 3 萬 9 千餘間次，114 年雖略有下降，仍維持於 3 萬 7 千餘間次水準。未來隨淡江大橋完工通車及區域觀光發展，可望帶動旅宿需求成長，後續效益仍有待持續觀察。



圖十七 歷年八里區國際旅館客房住用數趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

肆、三芝區

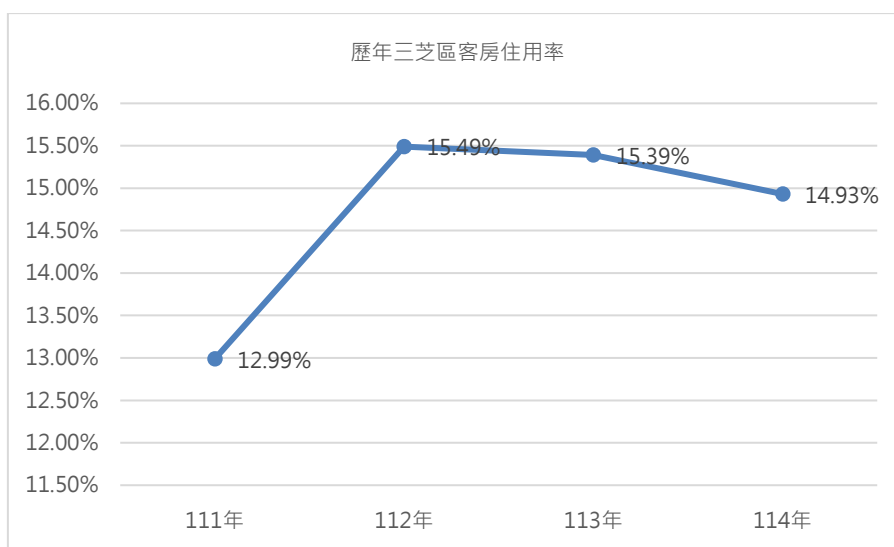
一、三芝區民宿業客房住用率

由(表十四及圖十八)可知，三芝區民宿業者家數及客房數較 111 年略有減少，惟客房住用率由 12.99% 提升至 14.93%，增加 1.94 個百分點。顯示民宿供給規模雖未擴張，客房利用情形仍較 111 年改善。

表十四 歷年三芝區民宿業者住宿成長比例表

三芝區	111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 111 年增減比例
業者家數	17 家	15 家	15 家	16 家	↓ 5.88%
客房房間數	51 間	43 間	43 間	48 間	↓ 5.88%
客房住用率	12.99%	15.49%	15.39%	14.93%	↑ 1.94%

資料來源：臺灣旅宿網。

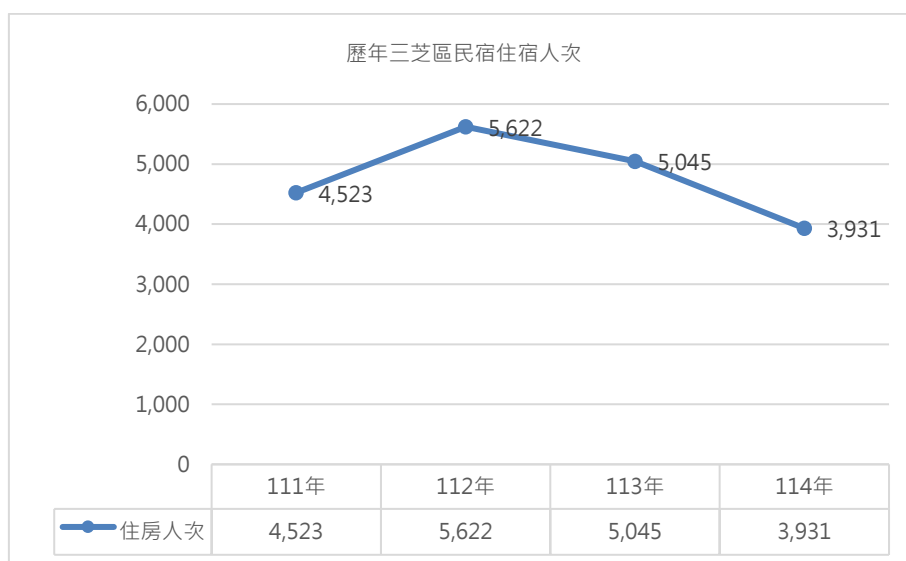


圖十八 歷年三芝區民宿客房住用率趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

二、三芝區民宿住宿人次

從（圖十九）可得知三芝區近年民宿住宿人次變化情形，112 年住宿人次達 5,622 人次，為近年最高點，顯示疫後旅遊市場回溫帶動住宿需求成長；113 年及 114 年則逐年下降，114 年為 3,931 人次，較 112 年減少約 1,700 人次。整體而言，三芝區民宿住宿人次於 112 年達高峰後趨於下降，與客房住用率變化趨勢大致相符。推測係受北海岸地區旅遊市場競爭加劇及旅客住宿需求變化影響所致。

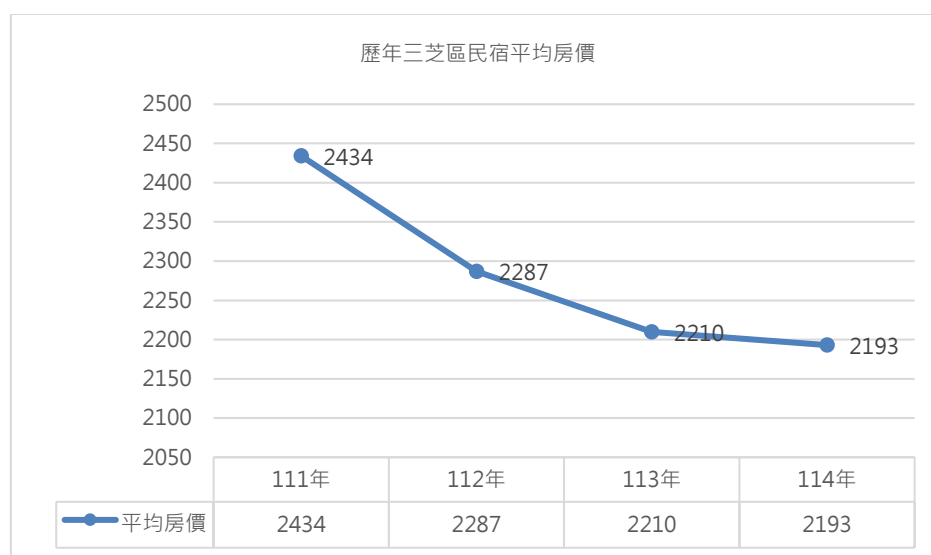


圖十九 歷年三芝區民宿住宿人次趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

三、三芝區民宿平均房價

由（圖二十）所示，三芝區民宿平均房價由 111 年 2,434 元逐年下降至 114 年 2,193 元，減少 241 元，降幅約 9.9%。惟比較（圖十九及圖二十）可發現，在平均房價下降情形下，住宿人次仍由 111 年 4,523 人次下降至 114 年 3,931 人次，顯示房價並非影響住宿需求之唯一因素。



圖二十 歷年三芝區民宿平均房價趨勢圖

資料來源：臺灣旅宿網。

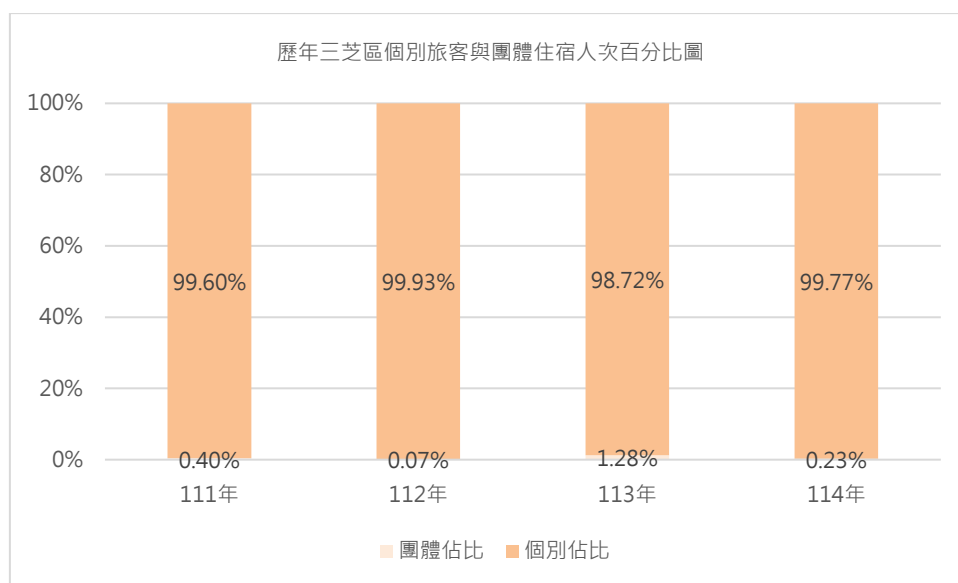
四、三芝區團體與個別旅客分析

由（表十五及圖二十一）所示，三芝區民宿市場 111 年至 114 年間均以個別旅客為主要客源，住宿比例維持 98%以上，團體旅客占比則均低於 2%。民宿規模普遍較小，較符合自由行、家庭旅遊及散客住宿需求，因此團體旅客占比較低。

表十五 歷年三芝區團體與個別旅客住房比例統計表

三芝區	111 年	112 年	113 年	114 年
團體	18 人次	4 人次	64 人次	9 人次
團體佔比	0.40%	0.07%	1.28%	0.23%
個別旅客	4,501 人次	5,524 人次	4,947 人次	3,922 人次
個別佔比	99.60%	99.93%	98.72%	99.77%

資料來源：臺灣旅宿網。



圖二十一 歷年三芝區團體與個別旅客住宿人次百分比圖

資料來源：臺灣旅宿網。

伍、結論與建議

一、結論

本報告分析淡水區、八里區及三芝區近年住宿人次及旅宿產業發展情形，整體而言，三區住宿市場已逐步擺脫疫情影響並趨於穩定發展。其中淡水區旅館、民宿及國際旅館之住宿人次、客房住用率及平均房價均呈現成長趨勢，顯示區域旅宿市場發展成熟且具規模優勢；八里區住宿市場規模雖較小，但國際旅館營運表現穩定，並以個別旅客為主要客源；三芝區則以民宿市場為主，旅遊型態偏向休閒度假及慢活旅遊，惟住宿規模及住宿需求仍有提升空間。

另由旅客結構分析可知，三區住宿旅客皆以個別旅客為主，顯示自由行已成為區域主要旅遊型態；國際旅客市場則以東北亞旅客成長最為明顯，未來可作為重點開發客源市場。

二、建議

（一）結合淡江大橋通車契機，推動區域旅遊廊帶發展

淡江大橋完工後將有效縮短淡水與八里兩地交通時間，建議結合淡水老街、漁人碼頭、八里左岸、十三行博物館及三芝淺水灣等觀光資源，規劃跨區旅遊路線及套裝遊程，鼓勵旅客由一日遊轉為二日以上深度旅遊，以提升旅客停留時間及住宿需求。

(二) 強化自由行市場及特色旅宿發展

由分析結果可知，三區住宿旅客均以個別旅客為主，建議輔導旅宿業者結合在地文化、河岸景觀、海岸風光及特色餐飲，發展主題式及特色化住宿產品，提升旅客住宿體驗及市場區隔性，增加自由行旅客留宿意願。

(三) 持續拓展東北亞國際旅客市場

東北亞市場已成為本市重要國際客源，建議結合觀光署海外行銷資源及旅行業合作機制，持續推廣淡水、八里及三芝地區特色景點與旅宿產品，並鼓勵旅宿業者提升多語服務環境，以增加國際旅客住宿比例及提升國際市場能見度。

(四) 提升三芝地區住宿吸引力及旅宿量能

三芝區目前仍以民宿市場為主，住宿規模相對有限，建議結合北海岸景觀資源、芝蘭公園海上觀景平台及周邊觀光景點，加強區域觀光行銷及活動辦理，並鼓勵特色民宿發展，以提升旅客留宿意願及帶動住宿人次成長。

(五) 建立北海岸旅宿合作與聯合行銷機制

建議整合淡水、八里及三芝地區旅宿業者、觀光景點及商圈資源，共同推動住宿優惠、交通接駁、觀光活動及套票行銷措施，提升區域整體觀光競爭力，並帶動旅宿產業永續發展。