

114 年瑞芳民宿發展現況：從九份山城看觀光復甦與轉型

瑞芳區位於新北市東北角，擁有山海交織的自然景觀與深厚的礦業歷史文化，其中九份及金瓜石等地更以獨特山城風貌聞名，長年吸引國內外旅客前往探訪，已成為北臺灣重要且具代表性的觀光據點。近年來，隨著交通便利性提升及社群媒體推波助瀾，瑞芳地區逐步從傳統觀光景點轉型為結合文化體驗、自然景觀與慢活旅遊之熱門旅遊目的地。

回顧 108 年至 114 年間，全球觀光產業受 COVID-19 疫情衝擊，旅遊活動一度停滯，惟隨著各國逐步開放邊境及觀光政策推動，整體旅遊市場已逐漸回溫。114 年全臺觀光入境人次達 8,574,547 人次，雖較 108 年仍有差距，但已呈現穩定復甦趨勢，顯示觀光產業正逐步重返成長軌道。在此背景下，瑞芳區作為北臺灣具高度知名度之山城型觀光區域，其旅宿產業發展情形不僅反映地方觀光熱度，也可作為觀察疫後旅遊市場轉型的重要指標。爰透過 108 年至 114 年相關統計資料分析瑞芳區旅宿發展現況，以掌握整體趨勢並作為後續管理與政策推動之參考。

一、整體觀光市場復甦情形

依據交通部觀光署統計資料(表一)顯示，114 年各洲地區來臺觀光旅客量均呈現回升趨勢，其中美洲地區 114 年旅客人次達 859,463 人次，較 108 年成長 12.16%；大洋洲地區達 146,451 人次，較 108 年成長 8.59%。顯示除亞洲地區受特定市場因素影響外，其餘地區旅客量已逐步回升。

整體而言，國際觀光市場已從疫情低谷逐步走向穩定復甦階段，旅遊需求逐漸回溫，觀光產業信心亦隨之回升。此一趨勢亦反映於國內各主要觀光區之住宿與旅遊活動中，瑞芳區亦不例外。

表一 歷年因觀光目的入境之各洲地區旅客人次

年度 各洲地區	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	114 年較 108 年成長率
總計	11,864,105	1,377,861	140,479	895,962	6,486,951	7,857,686	8,574,547	-27.73%
亞洲地區	10,561,699	1,183,987	105,996	696,792	5,432,055	6,577,539	7,150,606	-32.30%
美洲地區	766,254	106,117	14,642	108,842	639,976	784,855	859,463	12.16%
歐洲地區	386,752	59,512	16,413	65,990	298,986	349,981	403,499	4.33%
大洋洲地區	134,860	22,606	1,358	14,920	104,205	131,720	146,451	8.59%
非洲地區	12,537	2,502	901	3,410	9,354	11,540	12,968	3.44%
其他未列明	2,003	3,137	1,169	6,008	2,375	2,051	1,560	-22.12%

資訊來源:交通部觀光署行政資訊網。

二、瑞芳區旅客結構分析

(一)本國旅客為主要客源，市場表現穩定

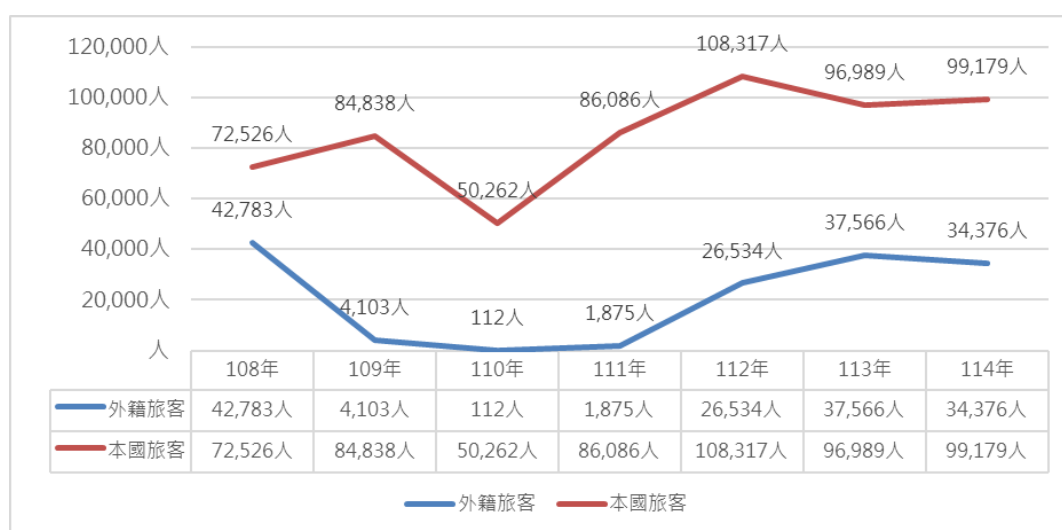
觀察瑞芳區旅客來源結構(圖一)，整體仍以本國旅客為主要市場來源。本國旅客於112年創下高峰後，114年仍維持在99,179人次，顯示國人旅遊需求持續穩定，瑞芳已成為北部地區重要之短期旅遊與週末旅遊選擇之一。

近年來，隨著生活型態改變及休閒觀念轉型，旅客逐漸偏好具文化特色與自然景觀之旅遊地點。瑞芳區兼具山海景觀、歷史文化及特色街區等多元元素，使其在國內旅遊市場中具有高度吸引力，亦促使旅客回訪率持續提升。

(二)外籍旅客逐步回流，接近疫情前水準

在外籍旅客方面，隨著國門開放及國際航班逐步恢復，114年瑞芳區外籍旅客入住人次達34,376人次，已接近疫情前水準。觀察實際旅遊情形，來自美洲、歐洲及大洋洲等地區之自由行旅客明顯增加，顯示瑞芳區於國際旅遊市場仍具相當知名度與吸引力。

外籍旅客多以深度旅遊方式進行行程安排，例如漫步老街、品嚐在地美食、欣賞山海景觀及探索歷史文化景點等，停留時間相對較長，對當地觀光產業與民宿經營亦具正面效益。

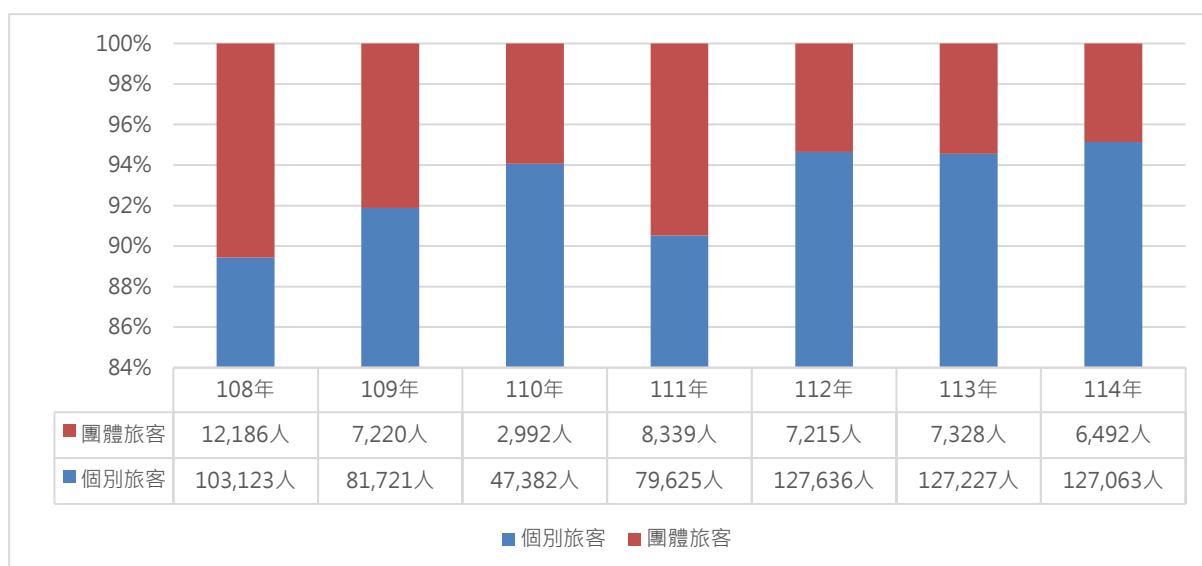


圖一 歷年瑞芳區外籍旅客與本國旅客人數成長圖

資料來源:台灣旅宿網。

(三)自由行成為主流旅遊型態

觀察(圖二)統計資料顯示，瑞芳區旅客類型以個別旅客為主，連續多年占比高達9成以上，顯示自由行已成為該區主要旅遊型態。相較過去以團體旅遊為主之模式，現今旅客更重視旅遊品質與個人化體驗，傾向以小型旅遊或自行規劃行程方式進行旅遊活動。此一趨勢亦促使旅宿業者逐步調整經營模式，朝向精緻化、特色化與體驗化方向發展，以滿足旅客多元需求並提升整體服務品質。



圖二 歷年瑞芳區團體旅客與個人旅客住房人數百分比圖

資料來源:台灣旅宿網。

三、瑞芳區民宿供給與市場發展情形

(一) 民宿業者家數持續成長，市場信心穩定

瑞芳區住宿型態以民宿為主要形式，現階段已成為當地旅宿市場之核心。依據(表二)，114年瑞芳區民宿業者家數達181家，較108年127家增加54家，成長幅度達42.52%，顯示即便整體觀光市場尚未完全回復至疫情前水準，業者仍持續投入經營，對瑞芳觀光發展前景具有高度信心。此外，客房數亦由108年406間增加至114年566間，增加160間，成長幅度達39.41%，反映住宿供給量持續擴大，市場競爭亦逐步加劇。

表二 歷年瑞芳民宿業者住宿成長比例表

年度	108年	109年	110年	111年	112年	113年	114年	114年較108年增減比例
業者家數	127	137	140	144	146	164	181	↑ 54家(↑ 42.52%)
客房數	406	432	441	449	466	506	566	↑ 160間(↑ 39.41%)
總出租客房數	138,935	151,053	143,858	140,593	161,907	166,419	179,013	↑ 40,078間 (↑ 28.85%)
客房住用數	47,871	39,464	23,300	39,387	59,774	59,552	59,078	↑ 11,207間 (↑ 23.41%)
客房住用率(%)	34.46	26.13	16.20	28.01	36.92	35.78	33	↓ 1.46%(↓ 4.24%)
客房平均房價	2,294	2,224	2,251	2,598	2,921	2,998	2,846	↑ 552元(↑ 24.06%)

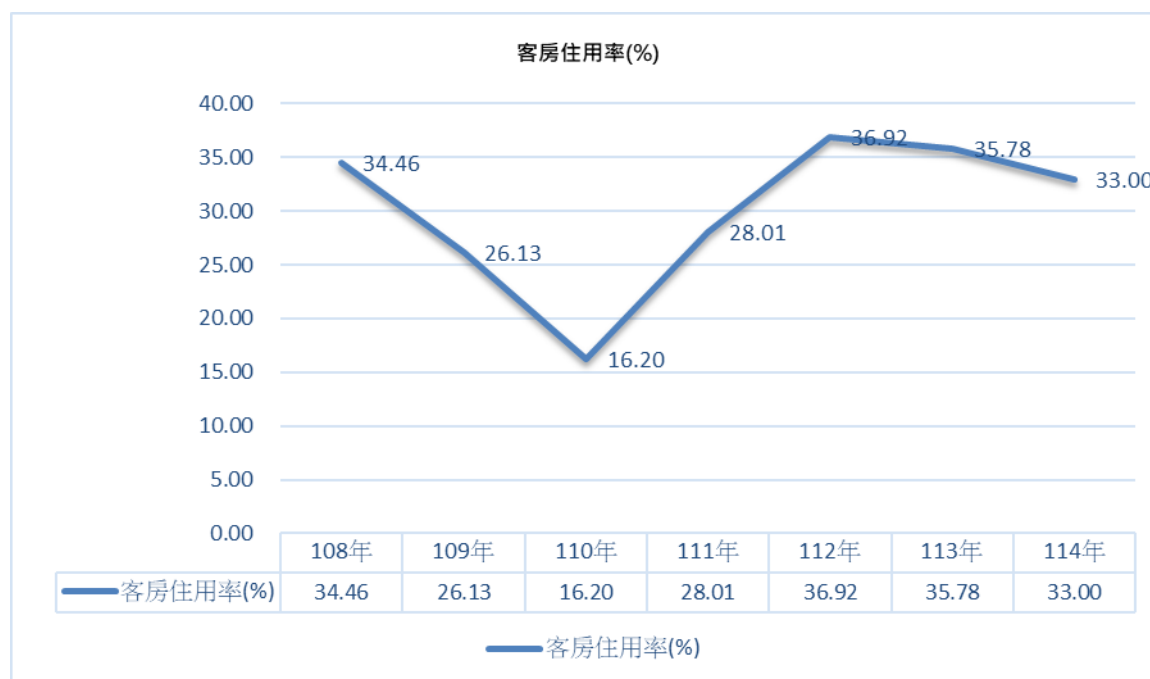
資訊來源:台灣旅宿網。

(二)客房住用率回升，整體需求逐步恢復

在住宿需求方面，114 年瑞芳區總出租客房數為 179,013 間，較 108 年 138,935 間增加 40,078 間 (↑28.85%)；客房住用數為 59,078 間，較 108 年 47,871 間增 11,207 間 (↑23.41%)，顯示旅客住宿需求已逐步回升並超越疫情前水準。然而，由於業者家數與客房供給量成長速度較快，客房住用率由 108 年 34.46%略降至 114 年 33%，下降 1.46% (↓4.24%)，顯示市場供給端擴張速度略快於需求端成長，產業已逐步進入調整與競爭階段。

(三)平均房價上升，反映經營成本與品質提升

114 年瑞芳區客房平均房價為 2,846 元，較 108 年 2,294 元增加 552 元 (↑24.06%)。此一變化除反映整體物價上漲外，亦與業者投入設施改善、環境優化及服務品質提升等因素有關。近年來，部分民宿業者積極進行老屋翻修、空間設計及主題化經營，透過打造具特色之住宿環境，吸引旅客停留並提升整體旅遊體驗，使瑞芳旅宿市場逐步朝向品質導向之發展模式邁進。



圖三 歷年瑞芳客房住用率百分比圖

資料來源:台灣旅宿網。

四、綜合觀察

綜合 108 年至 114 年各項統計資料觀察，瑞芳區旅宿產業發展呈現以下幾項重要趨勢：

- (一) 觀光市場逐步回溫，旅客量穩定成長。
- (二) 本國旅客為主要客源，市場基礎穩固。
- (三) 外籍旅客逐步回流，國際能見度持續維持。
- (四) 自由行成為主要旅遊型態，旅遊模式趨向深度化與個人化。
- (五) 民宿供給持續擴張，市場競爭逐步增加。
- (六) 住宿品質與經營型態逐步升級，朝向特色化與精緻化發展。

整體而言，瑞芳區觀光發展已從疫情期間之低潮逐步邁向復甦與轉型階段，展現出相當程度之市場韌性與成長潛力。

五、結論

在 114 年觀光市場持續復甦之際，透過新北市瑞芳區民宿相關統計數據之分析，可清楚觀察到瑞芳區旅宿產業已逐步走出疫情陰影，並展現穩定發展態勢。瑞芳憑藉其獨特山城景觀、歷史文化與自然資源，持續吸引國內外旅客前往旅遊與住宿，成為北臺灣具代表性之觀光熱點之一。114 年統計結果顯示，瑞芳區民宿業者家數及客房數分別成長 37.80%及 33.25%，顯示市場對當地觀光發展仍具高度信心；國內入住旅客維持在 99,179 人次之穩定水準，外籍旅客亦回升至 34,376 人次，接近疫情前表現，整體旅遊需求呈現穩定回溫趨勢。

另一方面，隨著民宿供給量持續增加，客房住用率略降至 33%，反映市場逐步進入供給調整與競爭階段。此一情形顯示未來除持續吸引旅客外，亦需重視產業品質提升與差異化經營，以維持市場競爭力並促進永續發展。

展望未來，隨著國際觀光逐步復甦及國民旅遊需求持續存在，瑞芳區觀光產業仍具相當成長潛力。本局將持續推動旅宿管理與輔導措施，透過宣導、稽查及教育訓練等方式，協助業者強化經營管理能力並提升服務品質；同時鼓勵業者發展具地方特色之住宿體驗，打造優質且安全之旅宿環境。期透過持續努力，使瑞芳區旅宿產業在維持市場競爭力之同時，亦能兼顧品質與永續發展，讓每一位到訪山城的旅客皆能留下良好旅遊印象，並促進地方觀光穩定成長。