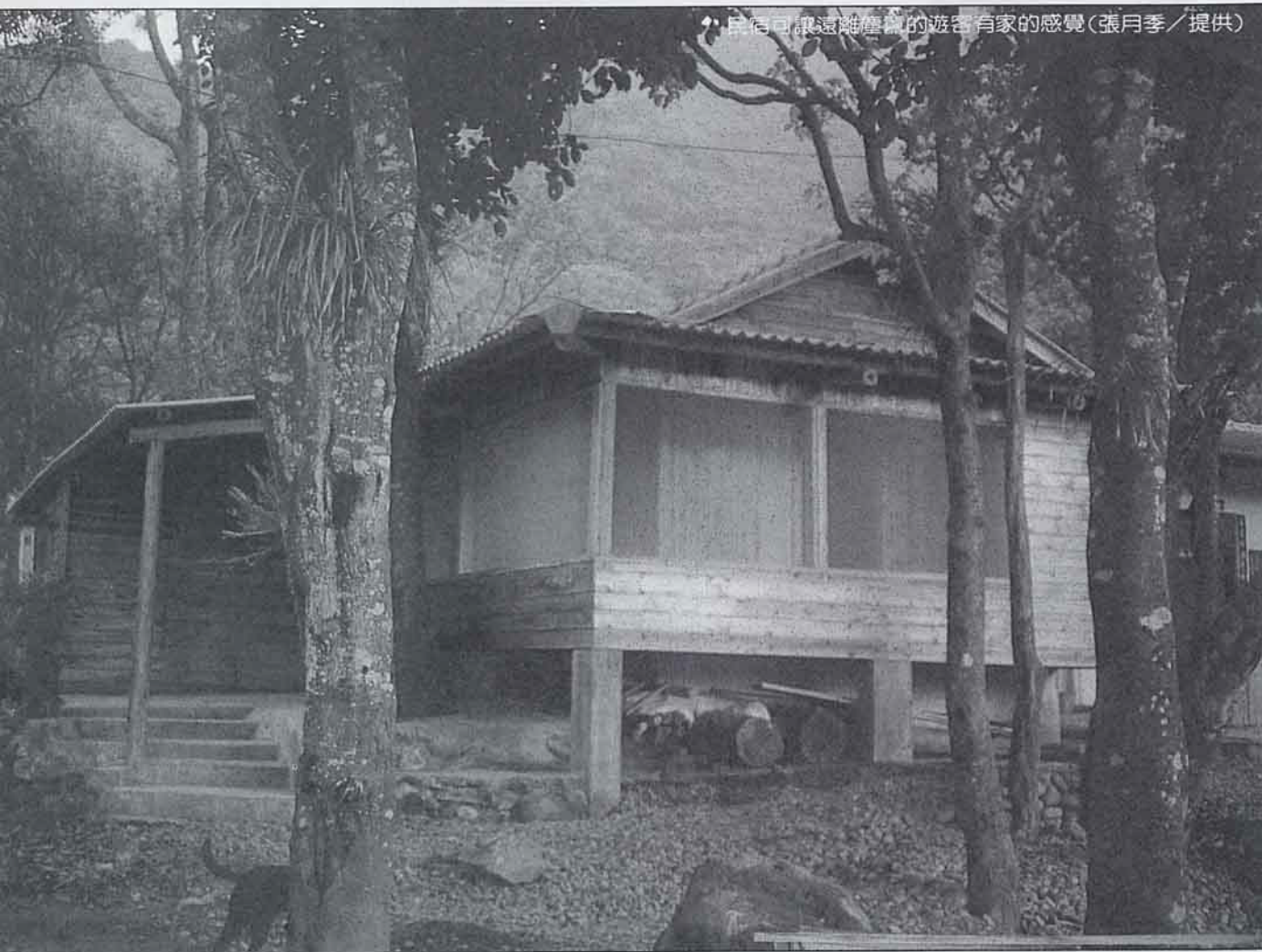


台灣山地民宿農莊 之經營管理

國立屏東技術學院農村規劃利用系教授／戴旭如

◆ 民宿可讓遠離塵囂的遊客有家的感覺(張月季／提供)



隨著社會經濟蓬勃發展，國人之價值觀、生活形態及休閒方向也朝向多元化發展。因此，休閒事業如春筍般紛紛成立。由此可見，休閒活動已成為現代人日常生活中不可或缺的一部分。是故，台灣省山胞行政局有鑒於此，為因應發展趨勢，於民國78年度起至80年度止在全省山地選定8個農、林、漁、牧、人文及觀光資源豐富之山村發展民宿事業，希望以「產業帶動觀光」及「以觀光發展背景以外，還有假日露營、烤肉、研修會議、高冷農產、觀光果園、民俗、歌舞、文物技藝及土窯製作等設備及設施做為旅遊休閒場所及提升休閒品質和內涵之場所。

民宿農莊之特色與功能

(一)特色

民宿農莊為一般個人住宅將其一部份居室，以「副業方式」所經營的住宿設施。其性質與一般飯店、旅館不同，除了能與「遊客交流」認識之外，更可享受經營者所提供價格低廉之當地「鄉土味覺」及有如在「家」之感覺。

(二)功能

民宿農莊之發展具有下列之功能：

1. 民宿農莊是充份利用農村豐富的自然、地理景觀及各項產業資源以發展國民觀光旅遊及休閒事業。因此民宿農莊之發展乃為結合自然、觀光、休閒及產業發展之事業。

2. 民宿農莊之發展不但能為遠離塵囂的觀光旅遊或休閒的國民提供價格低廉之住處，且能讓遊客享受「家」的感覺，品嚐可口且無污染、手製、別富風味的農村特產。同時也能讓住宿者在觀光旅遊的同時，充份認識各種農村文化、風俗習慣及增加農業生產知識及技能，並增進農村及都市之交流，寓教育及文化交流於娛樂。

3. 民宿農莊的發展，可為農村居民提供兼業收入，尤其是能為目前人口嚴重外流的

農村，給留村之老年人及婦幼提供一良好兼業機會，增加其收入，安定其生活。

4. 民宿農莊的發展，不但能解決部份農業生產及運銷的問題，增加農特產品直接銷售給來住客人之機會，提高農業經營者之所得。同時也能藉著民宿農莊的發展，改善農村居住環境，並由於農村休閒農業的發展，維護了農村的生態環境，使農業的生產、生活、生態等功能得以一體發展。

民宿農莊之經營管理

民宿農莊之經營管理旨在將民宿區內的遊憩資源適切地分配於遊憩活動，並可確保資源之永續與提供良好環境品質與遊憩經驗。其主要項目如下：

(一)資源之經營管理

1. 區域內自然生態及人文資源應做定期之調查及登錄。

2. 特殊資源地區應擬定個別之經營管理計畫。

(二)遊憩活動之經營管理

1. 發揮以區內特有之遊憩資源為基礎之遊憩活動。

2. 建立資源對各種主要遊憩活動可容許之活動量之經營管理辦法。或是建立各種所造成對環境改變之可接受程度之指標，以為經營管理之依據。此即將最佳遊憩容納量（Optimum Recreation Carrying Capacity）和可接受改變之限度（limits of Acceptable Change）等理論應用於經營管理上，這亦是近10年來歐美休憩經營管理之趨勢。

3. 依據上項之結果，建立完善之休憩及相關設施，公共及服務設施等各項設施之興建、增建、維修和更新之計畫。

4. 訂定民間投資獎勵辦法，並擬定民宿住戶申請資格，以提高民宿住宿休憩體驗品質。

(三)遊客解說服務及宣傳

- 研擬服性、教育性之解說計畫，包括：
1. 解說媒體、方式及有關技術之利用。
 2. 針對民宿內特有之資源與人文資源解說節目之策劃及人員之教育訓練。
 3. 建立解說系統及強調宣傳主題，特別是教育功能，以收寓教於樂之效。
 4. 提供國內外經營管理資訊，編印休閒農業經營管理手冊，派員出國考察研習，邀請專家來台指導，以提升經營管理能力。
 5. 宣傳策略的規劃與運作採行銷的4P策略：(1)產品 (Product)，(2)價格 (Price)，(3)通路 (place) 及促銷 (promotion) 等策略，尤應適時運作。
 6. 就全省各地區之民宿農莊以連鎖經營方式在各重要都市中心設置「民宿中心」，以為宣傳及辦理各項有關民宿事業發展之樞紐。

(四) 環境品質之經營管理

1. 建立環境品質監測系統，以保障環境不受惡性影響，且可儘早防治或補救。
2. 任何坡地開發建設計畫，宜事先擬定水土保持計畫，以確保區內環境之品質及安全。
3. 垃圾、污水及環境中各種可能造成環



桂竹林步道的涼意，洗盡來自都市的煩勞。(張月琴／提供)

境污染之因子，應訂立管制及處理辦法。

4. 強調民宿單位空間之環境與衛生品質，研擬管理辦法與管理人員之訓練，做定期之考核與督促。

別讓寄生蟲分享您的利潤

唯一對家禽寄生蟲具有廣效的驅蟲劑
——**嘑蟲靈**

- 強效驅蟲劑，包括蟯蟲亦能有效地驅除。
- 安全性佳，不影響產蛋率、攝食量、受精率及孵化率。
- 三重效果，同時對成蟲、仔蟲及蟲卵有殺滅作用。
- 一次投藥同時驅除蛔蟲、毛樣線蟲、盲腸蟲、胃蟲、開胃蟲及蟯蟲。

動物藥製字第4158號

世界驅蟲劑的權威——

比利時 JANSSEN 大藥廠最新驅蟲劑

嘑蟲靈 5%
FLUBENOL 5%



- 41年優良製藥經驗，全國首座GMP廠。
- 國內藥界製造權威，開發良藥外銷國內外。



比利時 JANSSEN 大藥廠進口製品



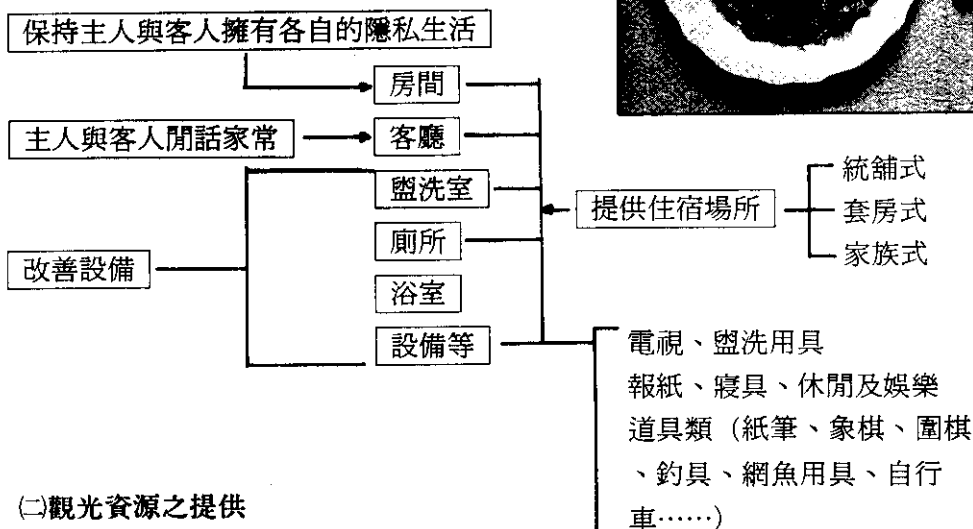
中國化學製藥股份有限公司
CHINA CHEMICAL & PHARMACEUTICAL CO., LTD.

總公司	台北市中正區寶興路23號	TEL: (02) 511-14200
分公司	台北市羅斯福路一段2號1樓	TEL: (02) 511-14202
分公司	台北市松山區民生路二段24號	TEL: (04) 415-1282
分公司	高雄市中區民生路一段249號	TEL: (07) 221-4936
分公司	台南市安南區安南路40號	TEL: (06) 598-6041

民宿農莊經營管理之配合措施

(一)提供服務與設備 (如圖所示)

民宿戶必須提供之服務與設備如下：



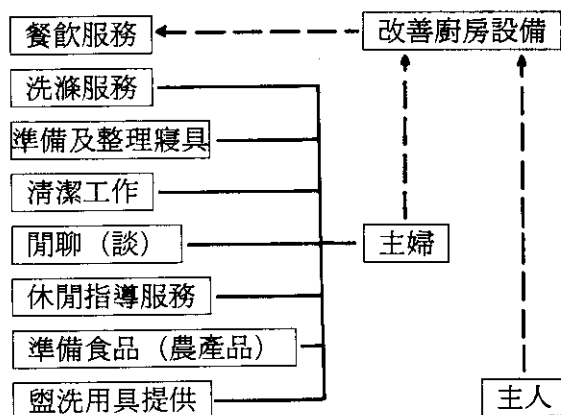
民宿農莊提供可口、無污染的鄉土特產。
(張月季/提供)

(二)觀光資源之提供

- (1)瀑布
- (2)植物園
- (3)溪谷景觀
- (4)自然保護區
- (5)湖
- (6)水庫
- (7)蝙蝠洞
- (8)巨木
- (9)觀音木
- (10)文物展售中心
- (11)矮靈祭
- (12)觀光果園
- (13)山鹿放牧區
- (14)觀光墓園區
- (15)觀光茶園
- (16)奇岩怪石之欣賞等

(三)休閒資源之提供

- (1)登山健行步道
- (2)露營
- (3)烤肉



- (4)森林浴
- (5)森林公園區
- (6)溫泉、瀑布區
- (7)歌舞場
- (8)觀光果菜園
- (9)原野活動
- (10)溪邊捉蝦

→ (11)野餐區

(12)泛舟休憩

(13)豐年季活動

(14)賞櫻

(15)觀光牧場

(16)傳統住屋景觀等

(四)產業資源之提供

(1)福山魚

(2)飛鼠

(3)鱒魚、香魚

(4)桂竹林、油桐、楓香

(5)野香菇、高冷蔬菜

(6)雕刻木材之種植

(7)花卉

(8)土雞養殖場

(9)獼猴桃

(10)小耳豬、家畜、羊

(11)茶油、麻竹筍、桂竹筍

(12)梅、李、愛玉子

(13)無農藥現採水果

(14)水牛模範飼養模式

(15)銀合歡、麵包樹

(五)民宿戶之配合事項

1.內部擺設儘量以傳統的日常生活用具為主，並且加以示範解說。

2.內外部塵經常保持整潔樸素。

3.外出時鑰匙交由服務中心保管。

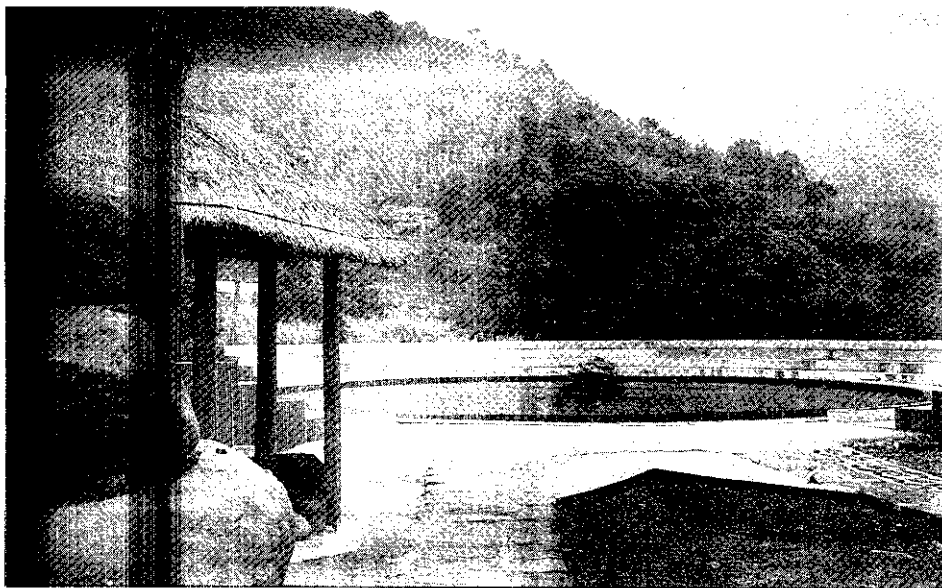
4.空屋交由服務中心代管，並須繳付管理費用（打掃費用）。

5.教授簡易當地語言及禮節

6.住宿價格原則：

將民宿房間分為雙人套房、團體統鋪及家族團體房三類，相同類型之房間收費價格可一致，但若民宿房間優劣差異太大，可考慮按維護情形分為中、上之房間設定合理收費標準，但需經民宿服務中心核定。

(1)雙人套房以房間收費，設備較佳者斟酌情形加收若干，設備較差者酌減若干。



南庄山角休閒中心「豐年季文化廣場」帶給遊客另一種文化體驗（張月季／提供）

(2)統鋪以人計費，但若有房間僅一人住宿者，可訂定最低收費額，餐飲另計。

(3)家族室亦分別以成人及小孩人數計費，但一家伙可訂定最低消費額，可利用廚房及餐廳。

7.台灣山地民宿住宿價格實例

(1)高雄縣三民鄉民生民宿村

套房300元，統鋪每人150元

屏東縣三地鄉霧台村

套房600元，統鋪每人200元

花蓮縣瑞穗鄉奇美村

套房300元，統鋪每人150元

苗栗縣南庄鄉蓬萊村

(1)套房400元，統鋪每人150元，團體式每日1500元

(2)早餐每人30元，晚餐每人100元

8.民宿預約方法

預約方式有兩種，一為用電話直接向民宿服務中心接洽。二為用明信片將預定到達日期、人數、住宿類別及使用日數填寫清楚，並附上連絡地址與電話，以便與你連絡預約情況。預約確定後必需在一星期內將上述使用款項之50%做為訂金，掛號郵寄至各鄉公所或民宿服務中心。為了避免假日擁擠可在二個月前預約，至於使用費用請詳見各地資料。



遊客參與山地歌舞，既新鮮，又增進彼此認同感。
(張月季／提供)

9.山地觀光須知

(1)山地鄉之民俗極為樸實，務請遵照民宿住宿使用規則。

(2)爲了促進雙向交流，用餐或住宿可使用各地山地母語與住民溝通。

10.住宿使用規則

[1] 民宿以自助方式爲原則。

[2] 住宿時間爲當日上午11:00至翌日上午9:00止，以外時間另行收費。

[3] 除非同一家族，男、女應分別住宿。

[4] 入浴時間爲下午5:00至10:00止，並請按順序使用。

[5] 早、晚用餐時間，請事先告之。

[6] 貴重物品請放服務中心保管。

[7] 住宿時請勿喝酒，打牌或過份喧嚷，以免妨害他人就寢。

[8] 務必遵守門禁、熄燈時間。

[9] 就寢時，注意門窗、火源安全。

展望

1. 民宿農莊是既古老又新穎之服務事業，說它古老是因早在旅館客棧出現前便已有之，說它新穎，是因台灣從未將它當作一番事業來經營。今後宜以增益農民，造福遊客爲著眼來提倡、規劃與推展。

2. 以台灣目前之情形而言，民宿農莊之開發只能算是播種階段，所以如果有意推廣，不僅仍要有專家學者之大力提倡，還要政府有計畫的推廣，包括人才培養，機構充實，以及經費預算的投入，而地方基層與農民方面，更要熱忱參與。最好多考察歐洲與日本，看看人家是如何經營管理，以便樹立發展的目標。

3. 我們希望民宿在大家的不斷指導及支持下，能有更美好的發展空間，不僅能補助目前之旅遊活動，且亦能帶給農村活力。✿

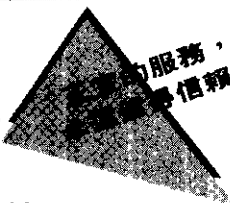
主要產品：

1. 抗農藥劑、防霧、安全護目鏡。
2. 農藥專業防毒口罩及濾毒罐。
3. 防護農業專營防護衣、防護手套。
4. 農藥專業防護衣、防護手套。五官防護具。

重視農友安全 延續農業生命

本公司代理／經銷—安全衛生防護器材

1. 美國SIEBE NORTH防毒口罩及濾毒罐
2. 個人五官安全防護具
3. 日本藤井電工(Fujii Denko)—防墜落安全系統，安全帶符合NIOSH/MSHA標準



免費服務項目

1. 農業、勞工安全衛生法規諮詢。
2. 個人安全衛生防護具、農藥防毒面具、農藥專用濾毒罐正確選擇與使用指導。

電話：(02)7084321 傳真：(02)7084322

電話：(06)2503221 傳真：(06)2503222