

南 華 大 學

旅遊事業管理研究所

碩士論文

休閒旅館發展潛力評估模式之建立



研 究 生：王鈞平

指導教授：沈進成 博士

中華民國 九十三年 六月 二十五 日

南 華 大 學

旅遊事業管理研究所

碩士學位論文

休閒旅館發展潛力評估模式之建立

研究生：王鈞平

經考試合格特此證明

口試委員：

萬金生

沈相成

陳村和

指導教授：沈相成

所 長：沈相成

口試日期：中華民國 93 年 5 月 25 日

南華大學旅遊事業管理研究所九十二學年度第二學期碩士論文摘要

論文題目：休閒旅館發展潛力評估模式之建立

研究生：王鈞平

指導教授：沈進成 博士

論文摘要內容：

本研究主要目的在建立休閒旅館發展潛力評估指標及評估方式。經由文獻回顧與參酌本國旅館產業特性研擬訂定基地因素、資源與潛力與基礎設施等三項評估構面以及 13 項次評估準則，並以層級分析法 (Analytic Hierarchy Process, AHP) 求出各準則之權重。研究結果發現，在主準則部份以「資源與潛力」最受專家學者重視，其次為、「基地因素」與「基礎設施」。在次準則部份，「資源與潛力」主準則內應以「人文景觀吸引力」為重；「基地因素」以「法令限制與法律」佔相對權重值最高；最後在「基礎設施」方面，則以「交通可及性」為發展成功休閒旅館不可或缺之重要評估因素。研究成果除提供相關單位在發展休閒旅館之評估參考基礎外，其所建立之發展潛力評估模式架構，亦可供後續相關研究之參考。

關鍵字：休閒旅館、AHP、評估、發展潛力

Title of Thesis : The Evaluation Model for Resort Hotel

Name of Institute : Graduate Institute of Tourism Management ,
Nan Hua University

Graduate date : June 2004

Degree Conferred : M.S.

Name of student : WANG CHUN-PING Advisor : Shen-Ching Cheng,Ph.D

Abstract

The major purpose of this researching is to create evaluation index and method on development potential of leisure hotel and resort. According to historical documents and characteristics of hotel industry, we make three evaluation phases , such as Basic factors, Resources and potential, and Basic equipments; and thirteen evaluation rules. Furthermore, we also used AHP (Analytic Hierarchy Process) to get the weights on each rules. From the research result, we found “Resource and Potential” on major rules is most important to scholars and experts, the second important factor is “Basic factor” and “Basic equipments”. On the secondary rules, “Resource and Potential” of major rules should be paid attention on “Attraction of Cultural Landscape” factor; “Code limitation and Law” should weigh highest degree on “Basic factor”; Finally, on “Basic equipment” phase, the “Traffic reaching ability” is necessary important evaluation factors to successfully develop leisure hotels and resorts. The research result not only provides reference basis to relative institutes on developing leisure hotels and resorts, but also provides reference on development potential evaluation model for future relative researching.

[Keywords] : Resort Hotel , Analytic Hierarchy Process (AHP) , The Evaluation Model , Development Potential

目 錄

目錄	i
表目錄	ii
圖目錄	iii
第一章 緒論	1
1-1 研究背景與動機	1
1-2 研究目的	2
1-3 研究範圍介定	3
1-4 研究流程	3
第二章 文獻回顧	5
2-1 我國觀光旅館產業定義	5
2-2 我國觀光旅館現況分析	6
2-3 休閒旅館的定義	8
2-4 產業特性探討	11
2-5 資源潛力評估	12
2-6 競爭優勢與基礎資源	19
2-7 休閒旅發展潛力評估準則的建立	25
第三章 研究方法	28
3-1 層級建立	28
3-2 研究架構	28
3-3 休閒旅館發展潛力評估模式架構	31
3-4 問卷設計	33
3-5 研究樣本之選取	33
第四章 實證分析	35
4-1 專家意見分析	35
4-2 各背景專家問卷分析	41
第五章 結論與建議	46
5-1 結論	46
5-2 後續研究建議	48
第六章 參考文獻	49
附表 1.1 休閒旅館發展潛力評估模式之建立	55
附表 1.2 專家學者分析表	61
附表 1.3 各背景專家權重值分析表	62
附表 1.4 各構面準則百分比重量表	62

表目錄

表 2.1	台灣觀光地區觀光旅館及客房數統計	7
表 2.2	觀光資源分類表	15
表 2.3	休閒旅館發展潛力評估模式採用相關研究指標統計表	26
表 3.1	評估模式準則說明表	32
表 3.2	問卷發放回收統計表	34
表 4.1	AHP 問卷全體專家學者一致性檢定表	35
表 4.2	休閒旅館發展潛力評估主構面權值分析表	36
表 4.3	休閒旅館於資源與潛力構面權重分析表	39
表 4.4	休閒旅館於基地因素構面權重分析表	40
表 4.5	休閒旅館於基礎建設構面權重分析表	41
表 4.6	各背景專家於問卷一致性檢定表	42
表 4.7	各背景專家評估主構面權重分析表	43
表 4.8	各專家學者之次準則權重分析表	45

圖目錄

圖 1.1	研究流程圖	4
圖 3.1	研究架構圖	29
圖 3.2	休閒旅館發展潛力評估模式建構圖	30

第一章 緒論

1-1 研究背景與動機

根據世界觀光組織 (World Tourism Organization) 2000 年版的分析，全球觀光人數自 1960 年的 0.69 億人次至 1999 年的 6.44 億人次，成長了 9.6 倍，估計至 2020 年全球觀光人數將成長至 16.02 億人次。而台灣於 2002 年國民旅遊統計 (交通部行政資源網)，1 至 12 月台灣 252 處主要觀光遊憩區遊客，達 102,717,932 人次，較去年同期成長 3.84%。2002 年全年來台旅客 2,726,411 人次，與 2001 年相較，成長 4.18%。2003 年其間雖受 SARS 疫情之衝擊而導致來台旅客數降低，但國民旅遊統計部分自 1 月至 11 月間，台閩地區 279 處主要觀光遊憩區遊客數，達 108,730,027 人次，以具代表性之 100 處累計人數計算，較去年同期成長 5.67%，顯示了旅遊人次的增加以及未來觀光市場的潛力之巨。

而旅館業方面，則因國民旅遊市場的持續成長、來台旅客及國民旅遊的顯著增加、政府全力推動觀光產業的多項市場利多下，除顯示了國人對休閒遊憩的需求，各旅館業者無不卯足全力的投入這極具潛力的市場中。而休閒飯店之開發亦成為近年來觀光發展中重要的一環 (李慧珊，2002)。也因此，許多保守的傳統產業財團們也競相投入休閒旅館業的領域，更吸引著不少財團陸續加入投資新休閒旅館的行列，顯示休閒旅館仍然是最具

投資潛力的商用不動產（臧家宜，2001）。根據交通觀光局統計於 2004 年 2 月的統計，目前全台共有 46 家的旅館興建中，總計房數為 10639 間，另加上目前已營運之旅館 87 家，房間數 21877 間；而至 91 年 12 月底止共 62 家國際觀光旅館，全年總營業收入約為新台幣 296.8 億元（觀光局，2002），可見其市場競爭之激烈。在面臨高度產業競爭下，休閒旅館如何創造競爭優勢、提升經營績效、研擬並選擇適當的競爭策略實為生存之道。選擇在對企業體最有利的跑道，贏在起點也勝在終點。

企業以獲利為目的（中國生產力中心，2003），觀光產業以永續發展為目標（APEC，2001）。休閒旅館市場的未來充滿遠景，卻也因為各新型旅館的不斷加入而更加白熱化。在休閒旅館產業的投資中，土地與建物是極大的支出，其固定資本極大，再加上該產業的特殊性，各業者如何於高獲利與永續發展間維持平衡？如何透過投資前相關發展潛力的評估了解大環境，進而成功的贏得競爭優勢與地位？是各業者所共同面臨的課題。

1-2 研究目的

本研究之目的，盼能以經營者的角度建立一休閒旅館評估模式，以了解該環境之發展潛力。該模式為業者面對未來投資規劃前的一項前置作業，其作業程序置於敏感性分析或其它相關財務分析之前，藉由評估結果的分析，瞭解該經營單位是否適合該環境的開發作業以及未來相關規劃是

否能夠順利執行，儘量避免其它不良的副作用產生。面對大環境的變化及複雜的不確定性，掌握任何可能的狀況，配合經營者自身的優點，發展出獨特的競爭優勢。基於上述的研究動機，研擬本研究之研究目的如下：

1. 研擬休閒旅館發展潛力評估因素，建立各因素之層級架構並探討各因素間之重要程度關係，以之架構評估模式。
2. 針對分析結果，研提休閒旅館於規劃發展之各項邏輯參考。

1-3 研究範圍界定

基於企業的永續發展、對社會之道德責任，也降低企業投資風險、了解市場，本研究將休閒旅館評估模式定位於該休閒旅館規劃發展之前置作業。評估作業的時間點將設於企業進行財務或投資之可行性分析之前，藉其目標之評估，了解未來各種發展規劃之可行性。

1-4 研究流程

綜前所述本研究之流程如圖 1.1 所示。

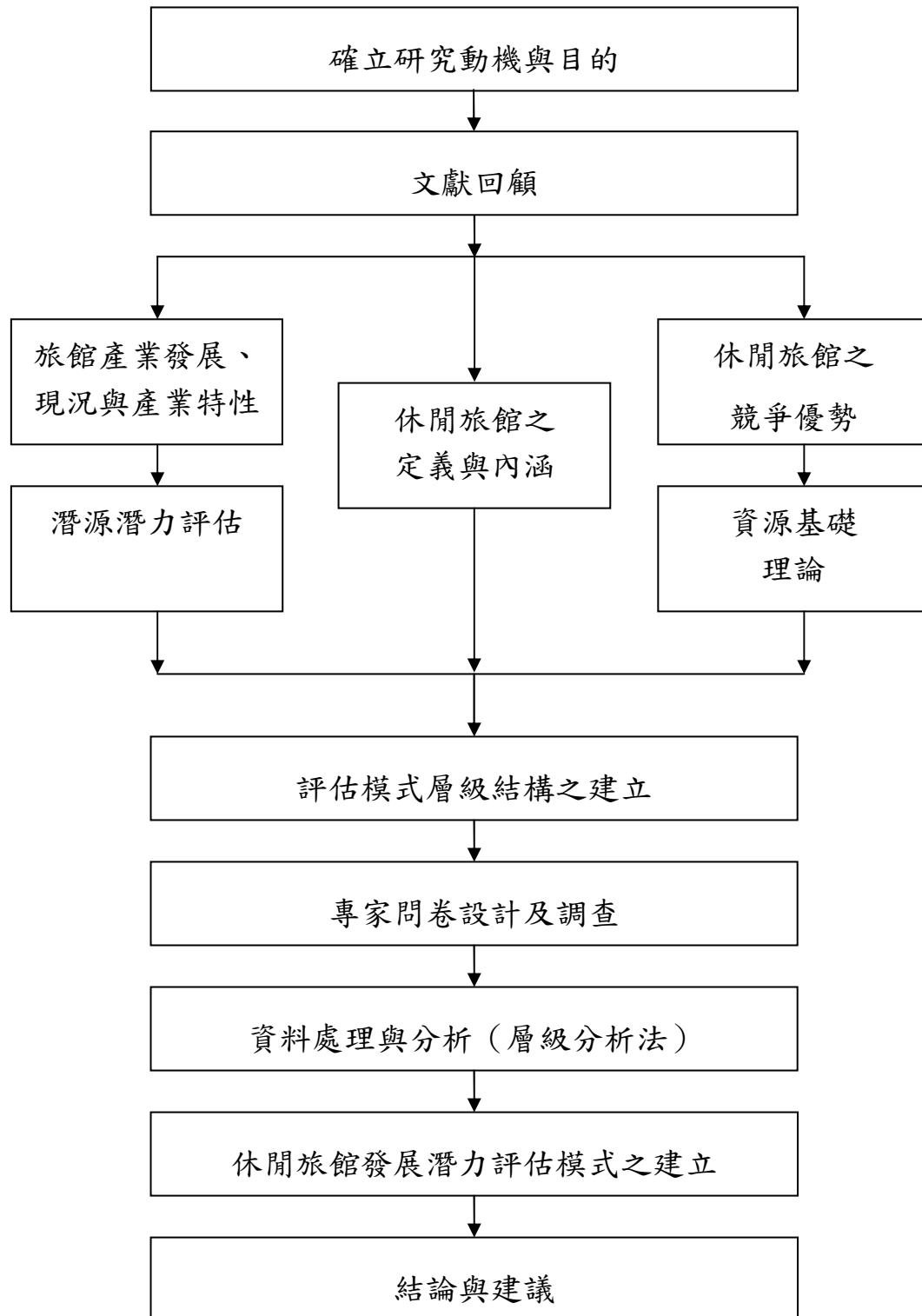


圖 1.1 研究流程圖

第二章 文獻回顧

2-1 我國觀光旅館產業定義

『觀光旅館』可分為廣義與狹義二種解釋。依據我國發展觀光條例（2001）第二條第七款之規定：指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。而觀光旅館業又依發展觀光條例第六十六條第二項規定訂定觀光旅館管理規則，於第二條中將觀光旅館分為『國際觀光旅館』及『一般觀光旅館』二種，為狹義之觀光旅館業。另外，發展觀光條例也於第二條第八款中規定：旅館業：指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。也說明了其包括：賓館、旅店、旅社、國民旅舍、汽車旅館、休閒旅館…等各種不同型式卻同樣提供住宿、休息等地方皆為旅館業之範疇，並一併納入觀光事業管理體系管理與輔導，可為廣義的觀光旅館。

後來，雖經多位不同國家的學者對旅館提出不同的定義，但其精神與方向卻是一致的，綜合國內外專家學者的闡釋，「旅館」可定義為：「提供旅客住宿、餐飲及其他相關服務，並以營利為目的的一種公共設施。」

近來，在都市之觀光旅館，營業內容已擴大到可供機關、團體之宴會及私人之結婚典禮、商品展覽會或國際性會議等之場所。而旅館的型態依所在地、特殊的立地條件、特殊目的、旅客的停留時間，仍可分為許多不同的

種類。

2-2 我國觀光旅館現況分析

根據交通觀光局統計，截至 2001 年 12 月底止，全台灣地區 83 家觀光旅館，其總營業收入為新台幣 285.25 億元。而 2004 年 5 月的統計，目前全台共有觀光旅館 62 家，一般觀光旅館 25 家，合計 87 家(表 2.1)。另外，目前全台共有 46 家的旅館興建中，國際觀光旅館共 33 家，一般觀光旅館共 13 家，但並不完全包含賓館、旅店、旅社、國民旅舍、汽車旅館、休閒旅館…等，可見其市場競爭之激烈。

表 2.1 台灣觀光地區觀光旅館及客房數統計

台灣地區觀光旅館及客房數統計表															
地區 \ 客房數	國際觀光旅館					一般觀光旅館					合計				
	家數	客房數				家數	客房數				家數	客房數			
		單人房	雙人房	套房	小計		單人房	雙人房	套房	小計		單人房	雙人房	套房	小計
台北市	26	2822	5281	1099	9202	9	437	725	144	1306					
小計	26	2822	5281	1099	9202	9	437	725	144	1306	35	3259	6006	1243	10508
高雄市	7	1127	1285	198	2610	0	0	0	0	0					
小計	7	1127	1285	198	2610	0	0	0	0	0	7	1127	1285	198	2610
台灣省															
台北縣	0	0	0	0	0	1	84	40	2	126	1	84	40	2	126
桃園縣	3	222	613	40	875	2	221	65	48	334	5	443	678	88	1209
基隆市	0	0	0	0	0	1	73	64	4	141	1	73	64	4	141
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	2	208	203	41	452	1	76	41	4	121	3	284	244	45	573
台中市	6	818	570	80	1468	0	0	0	0	0	6	818	570	80	1468
台中縣	0	0	0	0	0	1	45	139	9	193	1	45	139	9	193
南投縣	3	118	248	91	457	1	28	24	2	54	4	146	272	93	511
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
嘉義縣	0	0	0	0	0	2	51	46	3	100	2	51	46	3	100
嘉義市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
台南市	3	318	261	76	655	0	0	0	0	0	3	318	261	76	655
台南縣	1	34	158	9	201	1	17	21	2	40	2	51	179	11	241
高雄縣	1	9	87	11	107	0	0	0	0	0	1	9	87	11	107
屏東縣	2	122	519	14	655	2	78	224	6	308	4	200	743	20	963
台東縣	2	143	247	69	459	0	0	0	0	0	2	143	247	69	459
花蓮縣	6	524	995	67	1586	1	15	86	8	109	7	539	1081	75	1695
宜蘭縣	0	0	0	0	0	2	102	77	31	210	2	102	77	31	210
澎湖縣	0	0	0	0	0	1	44	17	17	78	1	44	17	17	78
小計	29	2516	3901	498	6915	16	834	844	136	1814	45	3350	4745	634	8729
合計	62	6465	10467	1795	18727	25	1271	1569	280	3120	87	7736	12036	2075	21847

資源來源：交通部觀光局行政資源網 2004 年 5 月

2-3 休閒旅館的定義

隨著休閒渡假成為人們調節生活的重要活動，以自然環境為主的休閒旅館也逐漸發行成發展，然大多以健康及娛樂為主要目的，也因此產生各式的建築設計及餐飲服務，目前已成為一種結合住宿、餐飲及遊憩設施的休閒據點（李慧珊，2002）。

在美國旅館乃依據地點、價格、服務水準、設備等標準對旅館進行區分。其中將休閒旅館（Resort Hotel）定義為『位於郊區且交通便捷之處提供客人特殊的休閒活動（高爾夫、溫泉等）的地方』。根據《澳門組織章程》第十三條第一款之規定，制定澳門地區具有法律效力之條文中第二章，第一節，第五條，第五款：『旅遊綜合體：五星級及四星級為一系列以整體旅遊經營為目的之相輔相成並相鄰之設施組成，旨在向使用者提供住宿及輔助服務，並設有娛樂及運動設施之場所，尤其係指國際上通稱為渡假村（Resort）之場所。』在國外『Resort』表示其型式為渡假村，該區域各種旅遊相關設施具相當等級以上，除住宿外，也提供其它類型的休閒娛樂設施的場所才能稱之。

學者專家常依據不同之標準對休閒旅館予以區隔。潘朝達（1979）、徐享宏（1984）認為休閒旅館一般位在交通方便、風景優美的渡假勝地，為渡假旅客提供住宿的旅館，並配合旅客興趣提供渡假休閒的基本設施，故應依旅館經營性質為區隔之標準；詹益政（1992）也指出休閒渡假飯店

位置大多位於海濱、山林、溫泉、賭場的名勝地區，除了建物週邊景觀怡人外。館內大多設置各項休閒度假的設施。其設立是以活動設施之質與活動項目為其考量重點；黃應豪（1994）則認為休閒旅館大多鄰近或位於山間、鄉間或海邊等風景名勝區且交通便捷之處，為結合餐飲、住宿、遊樂園及室內、外遊憩設施等數種設施，所以可依經營對象為區隔標準；詹森（1996）將其界定在「與周圍自然資源如海濱、溫泉、山岳等搭配的休閒據點；姚德雄（1997）則認為應將「休閒性」的度假旅館再詳細劃分為：

1. 休閒性溫泉度假旅館（spa resort hotel），以溫泉為訴求，設置許多配合溫泉浴的週邊設施。
2. 海濱休閒旅館（marine resort hotel），以海濱沙灘及礁石的自然環境，創造出海灘休閒活動及其週邊設施的旅館。
3. 賭場遊樂休閒旅館（casino and entertainment resort hotel），無自然環境資源，利用人文環境資源或獨立創造原創性的資源，例如遊樂場、高爾夫球場及賭場等之休閒市場訴求」，並以地理位置為區隔標準。可發現休閒旅館比一般旅館偏重遊憩設施或休閒活動的提供，且休閒旅館通常也是旅客的目的地。同時亦可依區位或特色再細分為山岳旅館（mountain hotel）、湖畔旅館（lakeside hotel）、海濱旅館（seaside hotel）及溫泉旅館（hot spring hotel）等。休閒旅館的對象也多以健康休養與育樂目的的旅客為主，因此在旅館意象上首重塑造休閒度假的氣氛。黃應豪（1996）則提出『休閒度假旅館大多位於交通便捷之處，山間、鄉間或海

邊等風景名勝區，為一結合住宿、餐飲、遊樂園以及室內外遊憩設施。並依經營對象為區隔標準』。另有『鄰近或位於自然風景區內，提供住宿設施之場所謂之』（張雅惠，1997）。

大多休閒旅館所處區域均位於觀光區或鄰近四週，主要以從事休閒性住宿活動為訴求，各休閒度假飯店中所提供的各項基本設施，大體而言是相似的，消費方式會因旅客停留的時間、旅館的所在地、旅館的等級、特殊的地理環境及特殊的前往目的而有所區分。而休閒度假飯店是為了使人們達到輕鬆及娛樂之地方，每個人對休閒娛樂的需求都不盡相同。因此William（1978）又將休閒度假飯店區分為封閉式及開放式兩種。所謂封閉式休閒度假旅館是指旅館所提供的遊憩設施，包含室內、室外游泳池、網球場、高爾夫球場及其他類型的娛樂活動給顧客，房價採用美式計價方式，房價中含三餐、下午茶或點心。讓顧客於停留期間完全於旅館區內活動而不離開旅館區。另一類則是為開放式的休閒度假飯店，通常此類型的飯店大多鄰近或本身及位於自然遊憩區內，如海岸、湖泊、公園或溫泉區中。其旅館內仍有游泳池、餐廳及其他形式的娛樂設施。在此種型態中，地區本身的特性吸引消費者前來的首要條件及理由，其房價多採歐式或折衷美式之計價方式。休閒度假飯店之旅遊方式有別於傳統式的旅遊方式，傳統式的旅遊方式是以走馬看花型而休閒度假飯店則鼓勵已停流行的旅遊方式進行旅遊活動，可避免旅途奔波之苦，盡情享受山林田園之美，

達到放鬆身心之效果。

消費者到休閒渡假飯店主要的目的是休閒，對滿足基本休閒渡假功能的多元化設施與服務較重視（李忠星，1993）。位於風景區或觀光遊憩景點之休閒渡假飯店，不但可以提供娛樂設施供渡假者使用，也因其鄰近地點遊憩資源而提高資源之可及性，並提供遊客該住宿設施的遊憩地點從事各種多為定點式的旅遊活動休閒活動。有關消費者特性的研究顯示，休閒渡假旅館的消費對象大多是追求育樂與休養為主，因此旅館意象上需重視塑造休閒度假的氣氛。

綜合相關文獻，我們可以了解休閒旅館與一般旅館最大的差異在於其對而休閒旅館與其它旅館產業最大的差異便在於其對休閒相關設施的重視與環境、文化的結合。

本研究所討論之休閒旅館，將定義為『位於國家公園、風景特定區、國家風景區內並依觀光發展條例規定之合法一般旅館屬之，並結合當地觀光遊憩資源，另外旅館內部本身也具備休閒設施，可提供遊客使用並達到休閒目的，且旅客的旅遊動機大多以渡假休閒為目的。』

2-4 產業特性探討

黃應豪（1994）、楊慧華（2002）關於國際觀光旅館的產業特性，並從產業分析的角度，將國際觀光旅館的產業特性歸納整理，共十項：1. 受地

理位置影響大。2. 市場進入障礙度高。3. 經營技術易被模仿，外溢性高。4. 短期供給無彈性。5. 先進者並無必然有累積經驗而大量降低成本之優勢。6. 先進者無法藉由先投資於產能設備而先獲規模經濟。7. 需求具多樣性、易受外在因素的影響。8. 有明顯淡、旺季。9. 產品不可儲存及高廢棄性。10. 顧客品牌忠誠度高。李銘輝、楊長輝（1996）於『旅館經營管理實務』中將旅館的特性區分為一般特性及經濟特性兩種，一般特性分為服務性、公共性、豪華性、全天候性，而商品無儲存性、無彈性、立地性、投資性、季節波動性、客房部毛利、社會地位性、綜合用電等八項為經濟特性。李銘輝、郭建興（觀光遊憩資源觀劃，2000）將觀光遊憩資源以三大構面來討論：1. 空間層面探討包括地域差異的特性、多樣組合的特性、不可移動的特性、不可復原的特性。2. 從時間層面探討分為季節變化的特性、時代變異的特性。3. 從經濟層面探討中分為不可再生的特性、相對稀少的特性、價值不確定的特性。

綜合上述之各項探討，說明旅館產業是一種高投資、高成本、產品屬性非常特別的產品。一旦進入開發程序或投入該產業後都難以在短時間內脫離，對環境的已造的改變也無法復原，如此高投入的開發不止對企業來說是件大事，對該地區而言也是另一種型式的開發與破壞。所以經營者必須要以長期目標為考量（游國謙，2002），衡量該地區資源的特殊屬性暨適地商用合理管制度及強調自然環境保護和永續利用。

2-5 資源潛力評估

一、 觀光遊憩資源的定義與分類

由休閒旅館的相關文獻中得知，休閒旅館會與當地觀光遊憩資源相關組，且旅客的旅遊動機大多以渡假休閒為目的。也因此我們將透過觀光遊憩資源的了解來尋找出休閒的動機與目的，粹選出休閒旅館的發展潛力因素。

Sessa (1983) 認為觀光的供給是所有包含於提供觀光需求的商品與服務的生產性活動之結果，由觀光資源、一般觀光基礎建設、接待（住宿）設備、娛樂與運動設施、觀光資訊服務等構成整體產業。觀光遊憩是屬於休閒的資源，其目的是在滿足遊客的精神需要、填補欠缺的慾望，並進而調節身心、鬆弛緊張生活，達成充滿活力，得以再衝刺的最佳狀態（黃昆祥，2002）。而觀光（Tourism）二字根據世界觀光組織（WTO）的定義為「一種利用休閒時間所作之旅遊活動」。而觀光與遊憩一樣是一種在休閒時間所進行的活動，遊憩資源也常因提供觀光旅遊機會而成為觀光資源。因此任何能滿足這些觀光活動的遊憩資源皆可定義為觀光資源（Tourism Resources）（鍾溫清、王昭正、高俊雄，1999）。而觀光遊憩資源則表示在環境中皆能滿足觀光遊憩需求稱之（李銘輝、郭建興，

2000)。

一般觀光資源的分類基準有從吸引力、資源特性（見表2.2），Dr. Chubb（1981）將其分類為五項，包括：1. 未開發之遊憩資源、2. 私人所有的遊憩資源、3. 商業性私人遊憩資源、4. 公有遊憩設施、5. 文化資源。內政部營建署（1983）在區域計畫中的分類，將遊憩資源分成：1. 植物資源、2. 動物資源、3. 地質、地形資源、4. 水資源、5. 人文資源。另外，世界觀光發展組織也於1980年將環境資源分為九大類：1. 自然資源、2. 考古的、歷史性的、文化的資源、3. 特別吸引力類型、4. 氣候、5. 環境品質、6. 基礎設施、7. 觀光設施與服務、8. 人為資源發展、9. 觀光發展影響因子等。透過這些資源的調查與評估，可作為發展觀光的價值參考。

表 2.2 觀光資源分類表

作者、年份	分類基準	分類方式
Peter (1969)	吸引力	1. 文化的、2. 傳統、3. 景色、4. 娛樂、5. 其它具有 引力之項目
葉英正 (1994)	資源特性	1. 自然資源、2. 人文資源
日本東工業大學鈴木 研究室 (1987)	資源特性	1. 自然資源、2. 人文資源、3. 觀光對象設施
蘇芳基 (1999)	資源特性	1. 自然資源、2. 人文資源、3. 意識資源
Dr. Chubb (1981)	資源特性	1. 未開發之遊憩資源、2. 私人所有的遊憩資源、3. 商業性私人遊憩資源、4. 公有遊憩設施、5. 文化資 源
內政部營建署 (1983)	資源特性	1. 植物資源 2. 動物資源 3. 地質、地形資源 4. 水資 源 5. 人文資源
WTO (1980)	吸引力	1. 自然資源、2. 考古的、歷史性的、文化的資源、 3. 特別吸引力類型、4. 氣候、5. 環境品質、6. 基礎 設施、7. 觀光設施與服務、8. 人為資源發展、9. 觀光發展影響因子
林連聰 (1995)	資源特性	1. 自然觀光資源、2. 人文觀光資源、3. 意境觀光資 源
陳思倫、宋秉明、林 連聰 (1995)	資源特性	1. 人、2. 空間、3. 時間

本研究自行整理

二、資源調查與評估

觀光資源是為旅遊者提供娛樂、休息、觀賞、知識、渡假、療養、探險、獵奇、研究等的客體（盧雲亭，1988）。所在休閒旅館相關發展中，首先要了解觀光資源的現狀，各種資源的類型、數量、規模、質量、特點及開發利用情況、價值功能等。因為只有清楚各種資源條件及狀況，才能制定出全面的、合乎客觀實際的發展規劃，並更客觀的評估該地區之潛力。李銘輝、郭建興（2000）認為觀光資源調查方法，可依據搜集資料的範圍與種類採取如田野調查法、相關文獻及檔案資料收集法、問卷調查法方法等方式。另外，觀光資源調查也分為實質環境與非質環境調查，分由四類表現之（鐘溫清、王昭正、高俊雄，1999）：

（一）觀光資源所在地之外在影響因素：如交通、地理區位。

（二）觀光資源所在地之內在影響因素：1. 自然條件：氣象資料、地形、地質、土壤河川水文、動植物資源、含塵量、自然景觀、生態景觀。2. 人文環境條件：歷史沿革、人口結構、經濟條件、產業結構。3. 土地使用現況調查。4. 社會經濟條件：居民社會結構、所得、遊憩型態、意願等。5. 區域內遊憩資源及區域外遊憩資源的調查分析與比較。

（三）觀光資源的市場需求：旅遊人口、遊客偏好。

（四）觀光資源的景觀環境：景觀空間、景觀資源。

吳信忠（1990）則認為旅館產業投資時應了解現階段觀光旅館相關制度、法律、政策，並合理取得土地，以有效降低投資成本。

觀光資源評估是一項極其複雜的工作。其原因一是資源本身包羅萬象，難有統一的評估標準；二是受人的主觀因素影響，不同民族、職業和文化背景的人往往具有不同的審美標準。儘管如此，我們仍可尋求、訂定一範圍的評估大類或項目，研究和制訂優化的評估方法，依據規劃發展者的條件與需求，透過完整的評估範圍來充分了解該區之各種主客觀條件與資源潛力。

盧雲亭（1998）認觀光資源評估的內容一般包括以下內容：

（一）旅遊密度：旅遊密度是用來量度旅遊資源的特質、規模和旅遊接待的社會經濟條件的重要指標之一，也是旅遊地開發建設的科學依據。

包含：

1. 資源密度：地域上旅遊資源的集中程度。
2. 旅遊空間（面積）密度：一定時間內旅遊接待旅客量與其空間面積的比值。
3. 旅遊人口密度：接待旅客活動量與接待地人口的比值。
4. 旅遊經濟密度：接待遊客活動量與接待地社會經濟條件和旅遊開發水準之間的比值。

（二）旅遊容許量：旅遊容許量又稱旅遊承載力。是指在一定的時間條件下，一定空間範圍內的旅遊活動容納能力。

（三）旅遊季節性

(四) 衡量客體景點的藝術特色、科學價值和文化價值

(五) 評價旅遊景點的地域組合：即景點的布局和組合，作最好的動線規劃。

而有關觀光資源評估相關方法，各學者則以不同方面切入。以評估內容而言，有單因素評估，如氣候因子對加拿大西北部的旅遊資源進行的評估，(R. B. Crowe, 1998)；自然要素的綜合評估，如對森林的旅遊潛力進行的評估(B. Goodal & J. B. Whittaw, 1978)；旅遊容量的評估，如加拿大土地清查處對南加拿大兩億多公頃的土地進行的以容量為指標的旅遊資源評估；有旅遊需求的評估，對南非旅遊資源的供需評估等(林沅漢, 1990)。而從上述評估中不難發現皆有一個共同特點，就是儘可能地將其指標化定量化，再以定性作為輔助因素。觀光資源的評估盡管類型很多，但從總體來看，其方法無非二種：主觀評估和客觀評估。主觀評估就是指評估者在考察之後根據自己的印象和好惡所作的評估，一般多用定性描述的方法，由於個人意見的侷限，常常帶有主觀色彩。客觀評估又分為供給評估和供給需求評估。前者指對觀光資源的實際情況進行深入細緻的調查和分析後作出的評估；後者指在觀光市場的基礎上，對現實的和潛在的需求作調查，然後就供給和需求結合起來作出的評估。

綜上回顧之文獻中發現，就整體而言，觀光資源的評估範圍可由環境、

市場、法律、社經等構面所組成。

2-6 競爭優勢與基礎資源

一、競爭優勢的概念與定義

競爭優勢 (Competitive Advantage) 於 1965 年由 Ansoff 提出，是指企業在產業中相對於競爭者所擁有之獨特且優越之競爭地位，大多也表示該企業具高度的市場佔有率或較佳的獲利能力，因此企業之成敗端視競爭優勢之建立與維持。精於策略思考的企業，其策略分析必需藉競爭優勢的分析建構其經營的策略，並以競爭優勢的觀念來分配有限的資源，所以這些企業在市場競爭中亦較易脫穎而出。因此，競爭優勢的觀念乃是策略規劃人員在面對競爭的環境時擬定經營策略所必須具備的核心觀念。Ansoff & McDonnell (1965) 認為企業在其產品市場範疇中所擁有的特質，且這特質為企業帶來較其他競爭者為強的競爭地位。Hofer & Schende (1978) 則認為組織由其資源的配置型態而獲得與競爭者不同的地位。South (1981) 主張企業應在與競爭者競爭的領域內，形成確實而可保存的經營優勢。Aaker (1984) 較主要競爭者佔有優勢地位的一項或多項的資產或技術領域。George S. Day (1984) 認為企業掌有較佳的技術、資源及定位上的優勢，易產生較佳的獲利表現。

David A. Aaker (1984) 提出企業欲建立競爭優勢，則需要擁有持久性的

競爭優勢方有實質之意義，所謂「持久性競爭優勢」(Sustainable Competitive Advantages: SCAs) 是指具有下述三個特徵：1. 持久性競爭優勢必須涵蓋產業的關鍵性成功因素。2. 持久性競爭優勢是一種與競爭者有顯著差異的競爭優勢。3. 持久性競爭優勢必須能因應環境之變動與抵抗競爭者的行動。Michael E. Porter (1985) 認為競爭優勢就是企業在產業中相對於競爭者而言，長期擁有之獨特且優越的競爭地位，而此競爭優勢則導源於企業為顧客所創造之價值。企業可以兩種方式來為顧客創造價值：第一種方式是以較競爭者為低的價格來提供與競爭者具有相等的價值利益之產品或服務，而較低的價格乃是源自於企業較低的成本地位。第二種方式則是以相等或較高的價格來提供給能被顧客認同具有特殊價值利益之產品或服務，而這種特殊價值利益乃導源於企業的差異化之產品或服務。因此成本領導 (Cost leadership) 和差異化 (Differentiation) 乃是構成競爭優勢的基礎。所以成本優勢 (Cost advantage) 是指擁有相對的低成本地位而言，且是一種長期的相對低成本地位，及在產業中運作的整體成本優勢。差異化優勢 (Differentiation advantage) 則指企業在產業能提供被顧客認為與競爭者有差異的產品或服務，即擁有能被顧客認知且接受的產品或服務的特殊利益，而此種特殊利益地位是競爭者的產品或服務所無法取代的。

綜上述，以休閒旅館的高投成本的特性，確實掌握資源及運用是很重

要的，永續的經營也不只是單純的利他行為，對休閒旅館的發展與經營來說，有了長期的規劃，才有經得起環境變化的能力，亦是企業永保獲利的長久之道。

二、資源基礎觀點

資源基礎觀點 (Resource-Based View; RBV) 一詞首先由 Wernerfelt (1984) 依循 Penrose 的論點提出。強調應以「資源面」取代「產品面」的觀點。多數產品的完成需借助資源的投入與服務，而大部份資源亦使用在產品上，兩者一體兩面，故企業須創造與把握資源的優勢情境，在管理上強化資源效率，使其所累積及培養的資源優勢，為競爭者無法直接或間接取得，而形成長期且持續的競爭優勢，故一般也稱之為「資源基礎理論」(Resource-based theory)。企業未來的發展方向及個別事業部的競爭優勢，決定於整個企業所擁有的核心競爭力或核心資源。透過其理論來辨識、澄清、培植、發展與保護組織的核心或獨特資源。其邏輯為企業的資源乃是維持競爭優勢的根本基礎。也因此其思考架構的因素中也包括了：各公司間之獨特能力之研究、組織經濟學與產業組織分析 (industrial organization analysis) 等。

1. 核心資源

「核心資源」既然對企業競爭力的提升有關鍵的影響，然而要辨識及澄清企業中那些「資源」足以構成「核心」，必須對其特性有所分析與瞭解，也才能加以運用。Prahalad & Hamel (1990) 指出核心能力的特色如下：(1) 整合性技能：完整組合的技術與能力。(2) 它不是資產：非會計帳上的資產項目，是動態的活動，累積性的學習以及無形與有形兼具的知識。(3) 能與顧客價值結合：產品或服務，必須彰顯顧客在使用後之價值或利益。(4) 與競爭者有所差異：獨特且短期內不易模仿的。(5) 提供進入新市場的路徑：以順利進入新市場為目的。(6) 不容易被競爭者模仿：例如內部跨部門技術協調、以組織學習創造技術的有價值 know-how 及公司整套系統運作，均非短期所能模仿或學習到的。Barney (1991) 指出核心資源的特色如：(1) 價值 (valuable)：能使公司在執行特定策略時，增進效率與效能。(2) 稀有性 (rare)：現有或潛在競爭者未擁有之資源，或具有價值之資源擁有者少於需求者。(3) 無法完全複製或模仿 (imperfectly replicable/imitable) (4) 專屬性：資源因獨特歷史因素，如時空所形成的組織文化。(5) 模糊性：資源持有者與持續性競爭優勢的創造兩者間的關係無法去清楚釐清，即因果關係模糊。(6) 複雜性：源自社會性非常複雜現象，無法系統化的管理與控制，如組織人際關係、商譽；或資源與持久競爭優勢間的連結非常清楚與具體，但因非常複雜而難以複製。不可替代性：無法以相似資源執行相同策略、或以完全不同的資源達成策略替代

的效果，使競爭者無法完全複製或模仿。

國內學者吳思華（1996）提出核心資源有（1）獨特性、（2）專屬性、（3）模糊性三大特色。司徒達賢（1995）認為核心資源特性應可分為資源本質、資源建構特性、競爭取向特性、競爭成果特性等四個層次討論 Hamel and Heene（1994）則總結核心能力所具備的特性應有：1. 提供顧客認知價值。2. 該能力必須優於競爭者而且不易被模仿。3. 可以應用在多種產品或服務。核心能力是屬“差異性的專長”，而非“必要性的專長”。而發掘核心能力的目的就是要建立持久性的競爭優勢，也就是要求持久的差異化，所以必須要難以模仿才有意義。瞭解市場，與競爭者比較是不二法門。

2. 競爭優勢環境模式與資源基礎模式

競爭優勢環境模式（environmental model of competitive advantage），以外部環境對企業競爭的影響力為闡述，以 Porter（1980）的五力分析模式為代表，在市場上除了競爭者外、消費者、潛在進入者及替代性產品皆為競爭力的來源，企業需要瞭解各種機會與威脅才能制訂適當的策略。其基本假設有二：

（1）在同一產業或策略群組中，廠商所能控制的策略與所掌握的相關資源大致是相同的。

（2）廠商握有異質性（heterogeneous）資源，但因為異質性資源可以在

要素市場買賣，所以資源會因為其可取得性與移動性，很快在廠商內消失，表示資源不再具有獨特性和專屬性。

資源基礎模式（resource based model）此模式說明在於辨識、澄清、培植、發展組織獨特的資源，並強調企業的內部特質與績效的連結，但資源基礎的累積必須付出長時間的努力才能蓄積並轉實力，可是一旦養成，這種組織能耐是無法自由流通及買賣的。Barney（1991）則將1960年代以來學者所著重的SWOT分析及其他相關研究歸納成為兩個思考方向，整合了SWOT分析、資源基礎模式與產業吸引力模式。其所提出之相對環境模式的假設說明如下：

- （1）在同一產業或策略群組中，廠商可能掌握異質性資源。
- （2）資源無法在廠商之間完全移動，因此異質性資源能長久存在。

3. 資源基礎與競爭優勢關係

George S. Day（1984）認為可由較佳的技術、資源配置和企業定位上的優勢來形成競爭優勢。而企業擁有競爭優勢後，可創造出較佳的利潤表現，此利潤又可強化企業獲取較佳的人員技術、資源和定位的優勢，又產生作用形成一個循環，使企業擁有持久性的競爭優勢。對照著休閒旅館的特性即是服務、資源及市場，再透過其差異化來吸引不同的顧客。Hill & Jones（1992），指出促進企業達到較佳效率、品質、創新與顧客回應的特

異能力，以運用在差異化、成本化策略上，完成價值創造，其特異能力主要緣自於組織資源（Resources）和運用資源的潛能（Capabilities）。從學者研究中可發覺，資源是企業維持競爭優勢的基礎，這些核心資源，使企業有較佳的價值創造活動及利潤。因此Porter（1980）、Bain（1956）、Robinson and Fornell（1985）等學者，不論從競爭策略及先占優勢觀點，均主張企業應儘早佔有稀少資源，在市場上建立聲譽、顧客的認同、口碑、高產品品質及強有力的通路…等。以取得高市場佔有率的競爭優勢。

學者在探討廠商之可維持競爭優勢（sustainable competition advantages，SCAs）之來源時，發現廠商可藉由本身資源與能力的累積與培養，形成長期且持續性的競爭優勢，也就是所稱的「資源基礎模式」。Aaker（1989）指出雖然事業策略的兩個重點為「競爭的方式」與「競爭的場合」，但是長期競爭優勢與經營績效的競爭基礎卻是存在於公司內部的資產與能力，而競爭的方式與競爭的場合選擇必須與公司的資產與能力適切配合，才能產生較佳的競爭優勢與經營績效。

綜觀各學者對競爭優勢的見解，充分說了與競爭者的比較是競爭優勢的觀念，企業要在競爭激烈的環境中獲得成功，就必須在產業中長期取得相對獨特且優越的競爭地位，形之在外的便是長期高於平均水準的市場佔有率或獲利率。

2-7 休閒旅館發展潛力評估準則的建立

本研究依據上述文獻回顧所得，將各喻義相近之準則予以納編歸類(見表 2.3)，並以旅館產業關鍵成功因素、觀光規劃與規劃與評估等三大方向整理並收集相關文獻。依各文獻中所提及之各觀點加以納，共得 13 項之研究方向與重點。再依其重點之特性分為三大類，並命名為基地因素、資源與潛力、基礎設施。後續研究並依三大構面與十三項次準則為研究架構。

表 2.3 休閒旅館發展潛力評估模式採用相關研究指標統計表

研究範圍	學者/來源	時間	文獻	研究範圍												
				基地因素				資源與潛力				基礎設施				
				法令限制與法律	規劃設計的合法性	環境衝擊的容忍程度	土地取得及應用	自然環境現況	自然環境資源潛力	人文環境狀況	人文資源潛力	人文景觀吸引力	交通可及性	設施合理性	設施效用性	其它經營機制
旅館產業關鍵成功因素	李欽明	1996	都市旅館區位選擇關鍵因素之研究—以台中市為例	V	V	V	V	V		V			V			V
	林書漢	2001	國際觀光旅館業關鍵成功因素與績效評估指標設計之研究—平衡計分卡之應用													

旅館 產業 關鍵 成功 因素	黃鳳綺	2003	應用風險值於休閒 產業投資風險評估 之研究—以開發休 閒旅館為例																V
觀光 規劃	左顯能	1999	觀光地區永續發展 規劃之研究—以東 北角海岸風景特定 區為例					V	V	V	V	V							V
	葉泰民	2000	台北市發展國際會 議觀光之潛力研究	V	V									V	V	V			V
	張益壽	2002	產業觀光發展規劃 與策略之研究	V	V		V						V						V
	游國謙	2002	都是為了一場精彩 的演出		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V			
	郭高標	2003	基隆市海岸遊憩發 展之評析與發展規 劃—以大武崙地區 為重點範圍		V		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V			V
規劃 與評 估研 究	繆琪	2001	創投產業對知識創 新及製程創新產業 投資評估與管理之 差異性探討					V	V	V	V	V							V
	王勝利	2003	台灣中小企業全球 化產銷策略西進大 陸投資規劃評估— 案例：朝鯨（印刷設 備）企業	V	V	V		V		V									V
規劃 與評 估研 究	促進民 間參與 公共建 設法	2003		V	V	V	V	V		V				V			V	V	

資源來源：本研究自行整理

第三章 研究方法

3-1 層級建立

本研主要目的乃是研提休閒旅館發展潛力評估之構面，以及探討各垂直及橫向構面間之權重，故採用分析階層程序法（AHP）法達到本次研究目的。

分析階層程序法（AHP）法，是由 T. L. Saaty 於 1972 年提出，首先建立一垂直與橫向關聯之階層，藉由專家學者的專業經驗、直覺或價值的判斷，將所得資料計算不同層級中相關元素之相對權重或優先比率，最後再檢定其一致性得出其特徵量。適用於多目標決策及最適決策選擇使用，是一種常見的專家決策法則。

3-2 研究架構

而經由文獻回顧與產官學界的指導修正下，本研究將從基地因素、資源與潛力、基礎設施三方面來考量其各自的影響因素（見圖 3.1），在基地因素方面，分別從法令限制與法律、規劃設計的合法性、環境衝擊的容忍程度、土地取得及應用可塑性等五大方向探討影響其改變的因素；在資源與潛力方面，就休閒旅館而言，當地自然及人文資源的豐富性及深度性為其於日後吸引顧戶前來的成功

要件。因此就自然環境現況、自然資源潛力、人文環境狀況、人文資源潛力、人文景觀吸引力等五項因素加以探討；而在基礎設施方面，本研究將其分為交通可及性、設施合理性、設施合理性、其他經營機制。本研究將層級建立如圖 3.2 所示。

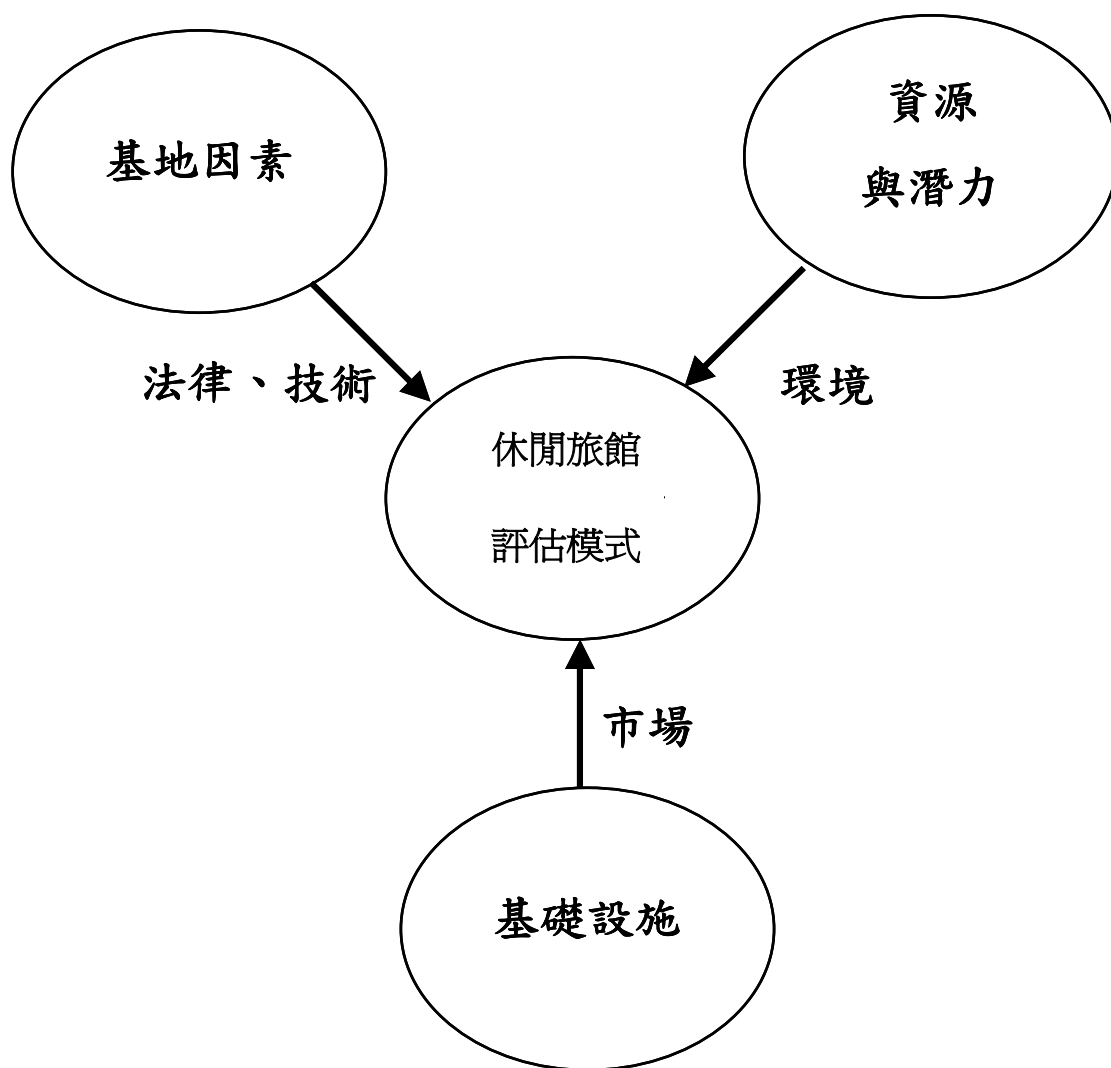


圖 3.1 研究架構圖

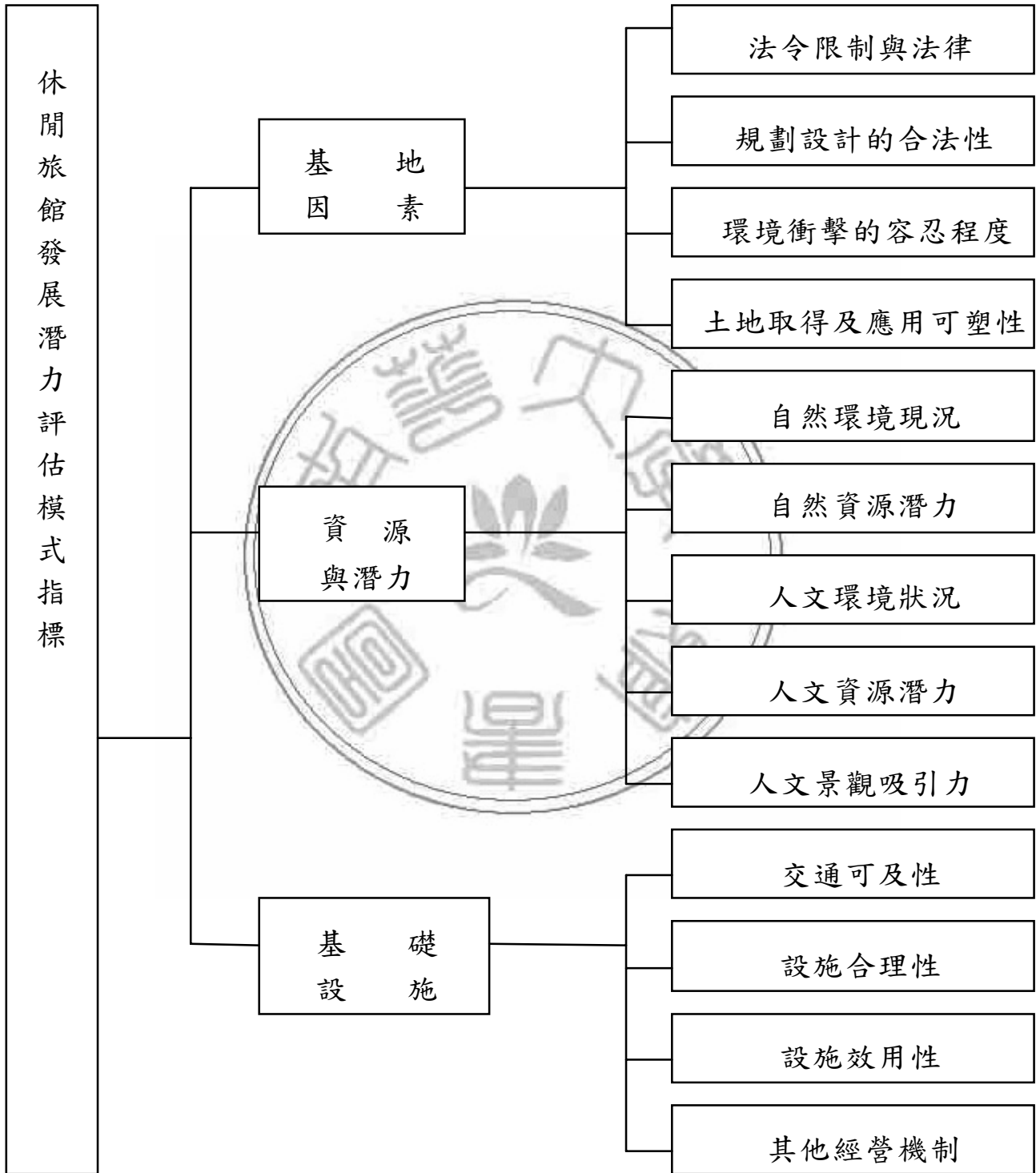


圖 3.2 休閒旅館發展潛力評估模式建構圖

3-3 休閒旅館發展潛力評估模式架構

由基地因素、資源與潛力、基礎建設等三構面組成休閒旅館發展潛力評估架構。在基地因素部份，以法令限制與法律、規劃設計的合法性、環境衝擊的容忍程度、土地取得及應用可塑性四項因素探討其是否具備未來基地條件；在資源與潛力部份，將以自然環境現況、自然資源潛力、人文環境狀況、人文資源潛力、人文景觀吸引力等五因素加以探究；就休閒旅館而言，能否有高獲利的創造、具吸引力之商品，此條件及休閒旅館成功所必須具備要件，因此本構面設計將觀光休閒產品以自然與人文兩大基礎為區隔，再以各別條件之現況與潛力加以研究。另外，將可規劃建設部份以人文景觀吸引力囊括討論。最後，該區之交通可及性、設施合理性、設施合理性等硬體環境條件分析，而以其他經營機制了解市場競爭狀況及其他軟體環境。整體環境相關之各種設施及市場的了解，本研究以基礎建設構面予以研討（如表 3.1）。

表 3.1 評估模式準則說明表

主準則	定 義	次準則	定 義
基地因素	預計發展區之各種非實質性的了解。包含法律及技術二大構面。	法令限制與法律	該地或該區域各種相關法令的限制與規定。
		規劃設計的合法性	預計的規劃設計或使用方式是否符合相關法規或法條。
		環境衝擊的容忍程度	1. 包括該區域及鄰近區域之環境、文化及民眾對開發所造成各種改變之可接受度。 2. 目前大環境及未來該區域、鄰近區域的發展與公部門之政策。
		土地取得及應用可塑性	規劃目標之相關土地取得的方式及複雜度與日後該土地建設之困難性。
資源與潛力	預計發展區之各種自然、人文的了解。其構面為環境的影響。	自然環境現況	該區域及鄰近區域內各種自然環境之狀況及相關生態鏈。
		自然資源潛力	該區域及鄰近區域內各種自然環境之可開發性及可運用性之潛力。
		人文環境狀況	該區域及鄰近區域內各種人口統計變數、人文環境之狀況及相關建設。
		人文資源潛力	該區各種人文環境之深度及豐富性。
		人文景觀吸引力	該區於外力或各種資源投入後的吸引力。
基礎設施	預計發展區現有之各種設施及市場的了解。其構面為市場	交通可及性	該區及鄰近區域之各種交通狀況與負荷量。
		設施合理性	該區域及鄰近區域之現有設施與未來預計規劃之發展是否合宜。
		設施合理性	該區域及鄰近區域之現有設施於未來預計規劃後之效用性。
		其他經營機制	1. 該區域及鄰近區域之競爭狀況。 2. 該區域及鄰近區域目前及未來的市場狀況。 3. 其它

資料來源：本研究整理

3-4 問卷設計

本問卷之目的在於確定休閒旅館發展潛力評估指標之相對權重。將採層級分析法（AHP）加以研究，故以衡量尺形式加以設計，此方法是在同一層級作兩因素間重要性之比較。衡量尺度基本上可劃分為五個等級—同等重要、稍為重要、頗為重要、極為重要與絕對重要，分別賦予 1:1, 1:3, 1:5, 1:7, 1:9 的衡量值，另外介於五個衡量尺度間有四個等級，賦予 1:2, 1:4, 1:6, 1:8 的衡量值（請參附錄一問卷）。靠左之尺度表示左列因素重要於右列因素；反之，靠右之尺度表示右列因素重要於左列因素。依所獲得的資料，依衡量值換算，並利用 EXCEL-XP 電腦軟體建立 AHP 運算架構及程式模型，最後獲得各因素之權重值，建立休閒旅館發展潛力評估之權重系統。

3-5 專家描述

由於休閒旅館發展潛力評估，並非所有人員都能夠參與，因此，本研究問卷之調查對象為：在此一領域內有深入研究之學者、專業人士、顧問與公單位之主管人員，以專家方式建立之。

本研究將專家定義為：1. 在觀光休閒事業相關領域有深入研究或實務經驗之學者。2. 曾實際參與相關休閒旅館評估、投資或經營者，且其職位在

總部至少為副理級以上之階層。3. 有深入研究或實務經驗十五以上之專業人士或顧問。4. 公單位其業務內容有關觀光休閒產業，且職務為科長以上之職級。擬以 12 位相關專家進行問卷的發放。

本次研究中，依專家之限制，於產、官、學界中，共舉 12 位專家為此次研究問卷之受訪對象，人數分配如下，見表 3.2：

表 3.2 問卷發放回收統計表

專家背景	專家人數	發放問卷數	回收數	回收率
產業	4	4	4	100%
官方	2	2	2	100%
學術	4	6	4	66.7%
統計	10	12	10	83.3%

在採的過程中，各問卷構面均需符合一致性，否則需請受訪人修正回答，以符合多目標決策（AHP 法）之採樣標準。

產業界 4 位、官方代表 2 位、學術代表 4 位。由於 AHP 法施測時各問卷構面均需符合一致性之原則（ $CR < 0.1$ ），故在採樣的過程中，採以親自拜訪的方式發放問卷，並於受訪者填妥後立即測以一致性，若無法通過一

致性時，則需請受訪人就該構面問題進行修正，以符合多目標決策（AHP 法）之採樣標準。問卷發放時間為 2003 年 3 月 1 日至 4 月 8 日，共發放 12 份問卷，回收問卷 10 份，有效問卷 10 份，問卷回收率 83.3%。

第四章 實證分析

4-1 專家議建分析

一、各構面一致性檢定

將全體受訪後之數值依各構面問項，分別求出其權重值，數值以算數平均數表示，再求算出其一致性指標（Consistency Index, C. I.）以及一致性比率（Consistency Ratio, C. R.）來檢定配對比較矩陣的一致性。所得結果見表 4.1 所示。相關檢定顯示回收問卷之所有層級一致性比率數值皆 ≤ 0.10 ，表示全體受訪者之評估值均達可接受之一致性標準。

表 4.1 AHP 問卷全體專家學者一致性檢定表

層級名稱		C. R. 值	一致性檢定
主準則		0.016	符合
次準則	基地因素	0.087	符合
	資源與潛力	0.024	符合
	基礎設施	0.033	符合

資料來源：本研究整理。

二、休閒旅館發展潛力評估之主要構面分析

此構面為基地因素、資源與潛力及基礎設施三個因素組成，將十位學者的問卷整合如下，見表 4.2：

表 4.2 休閒旅館發展潛力評估主構面權重值分析表

構面名稱	影響因素	權重值	排序	一致性
休閒旅館發展潛力評估主要構面	基地因素	0.31	2	0.016
	資源與潛力	0.47	1	
	基礎設施	0.22	3	
CR<0.1 具一致性				

資料來源：本研究整理

一致性 (CR) 為 0.016，小於 0.10，表示於十位專家中對此一構面有一致的看法。

(一) 資源與潛力

以『資源與潛力』權重值最高，佔 0.47，表示於休閒旅館之預計發展區之環境的影響包括各種自然、人文的類的資源與其潛力深度最為重要

。當在地擁有其特有的種種自然風景、人文歷史的潛力與吸引力，才可創造更大的經營空間及商機，“有潛力才有商機”為是否值得投資或發展之指標因素。以觀光與經營的角度而言，資源與潛力代表商品的吸引力。而有潛力的商品可透過良好的規劃、精緻的塑造成為具特色的觀光產品。資源的擁有與掌握，將更有益於未來拓展觀光市場深度與廣度。

（二）基地因素

再者為『基地因素』，其權重值佔 0.31，表示休閒旅館預計發展區之各種非實質性的了解也相當重要，包含了法律及技術兩大部份。畢竟，所有的發展都必須依循著法律的規範下發展才有保障。然而開發不單是法律面的問題，日後如資金、經營、居民等相關技術問題，更要於事前詳加考量。各地區的法令、政策、居民間之特性皆不盡相同，而以企業經營而言卻是缺一不可。法律是所有經營的保護傘，以其為基礎，再加上與當地居民的互動、交流才能使企業體於未來順利融入當地並穩定發展。規劃不能只有個體的成功，而是全面性的提升。觀光是面的塑造，而非點的創造。

。

（三）基礎設施

『基礎設施』，表示於預計發展區現有之各種設施及市場的了解，其

構面為市場。其權重值佔 0.22，雖權重值較低，也代表了休閒旅館整體在發展潛力評估時於整體考量上的邏輯順序，首先會考量該發展區觀光資源是否充足，未來發展區的法律規定是限制或是開放，最後再依市場的角度來評估，投資者可以掌握的程度為何？現有環境四週之設施為何？整體環境如何？一旦進入市場中即是業者間短兵相間的情況，只有當所有經營者自身能力能確實了解，才不會錯估市場的發展與競爭。

三、 休閒旅館發展潛力評估之次準則權重分析

(一) 資源與潛力構面

由主準則之排序可知受訪專家於休閒旅館評估時應優先考量該區域之資源與潛力，其相對權重值高達 0.47（見表 4.3），表示區域內的自然環境與人文文化是最重要的。而獨特性、連結性及多樣性優勢之觀光資源，是休閒旅館是否具備發展潛力之最重要的評估因素。其中以人文景觀吸引力之權重值 0.30 為最高，原區域內之自然與人文的規劃發展後即為人文景觀，也表示未來在開發時，能否配合該區域之整體環境加以規劃建設來達成其吸引力非常重要；而自然、人文潛力之權重值加總後為 0.47，顯示了若自然與人文資源的深度、廣度水準相當，都可以透過適當的開發來創造商機。而自然資源現況與潛力權重值的加總與人文環境的總合相同，也顯示了休閒旅館於資源與潛力的評估選擇上自然與人文是同等重要的

。另外，資源現況與潛力的權重加總與人文景觀的比值為 7：3，說明了若該環境需耗費太大的人力、物力來改善，則投資者應注意。

表 4.3 休閒旅館於資源與潛力構面權重分析表

主準則名稱	次準則名稱	權重值	各構面排序
資源與潛力	自然環境現況	0.10	5
	自然資源潛力	0.25	2
	人文環境狀況	0.14	4
	人文資源潛力	0.22	3
	人文景觀吸引力	0.30	1

資料來源：本研究整理。

(二) 基地因素

發展潛力評估時基地因素之權重值佔第二順位 0.31（見表 4.4）。又以法令限制與法律與規劃設計的合法性佔權重值較高。表示在旅館產業裡，高資金的投入，需和法令規範相配合，合法的環境下才能永續的發展，穩定的環境是發展的不二法門。而在環境的容忍度及土地取得及應用可塑性的權重值也各佔 0.17，對於整體的環境營造和區域內天時、地利、人合三者的整合都是缺一不可。在現代休閒旅館的經營開發中，若能有效促進經營區內的民眾、國家與非政府組織間的交流溝通與合作，亦為評估休

閒旅館區是否具備發展潛力中不可忽視之一環。面的營造，才能永續經營

。

表 4.4 休閒旅館於基地因素構面權重分析表

主準則名稱	次準則名稱	權重值	各構面排序
基地因素	法令限制與法律	0.36	1
	規劃設計的合法性	0.30	2
	環境衝擊的容忍程度	0.17	3
	土地取得及應用可塑性	0.17	3

資料來源：本研究整理。

(三) 基礎設施

基礎設施於相對權重值佔第三位，但仍佔 0.22（見表 4.5），充分表現出三個構面於發展潛力評估時之思考邏輯。其中又以交通的可及性的權重值為最高（權重值 0.33），交通的成本對旅客而言，常在休閒旅行中佔據大多數的花費，也是開發者在未來開發時最難著力之處。而設施效用性之權重值（0.28）大於設施合理性的權重值（0.16），表示區域內設施的堪用與否較為重要。也許對整體而言有衝突性，但若能有現有設施的支援，則在發展上可節省可觀的投入。而其他經營機制的權重值佔 0.23，

也表示評估的最後，仍要回歸市場機制，思考和競爭對手於市場上彼此的客層或衝突性，以免投入大量成本後，卻不免流於價格戰之苦。

表 4.5 休閒旅館於基礎建設構面權重分析表

主準則名稱	次準則名稱	權重值	各構面排序
基礎建設	文通可及性	0.33	1
	設施合理性	0.16	4
	設施效用性	0.28	2
	其它經營機制	0.23	3

資料來源：本研究整理。

4-2 各背景專家問卷分析

一、一致性檢定

本研究依受訪者背景分為產業、政府及學術等三類，各類數值以算數平均數表示，再求算出其一致性指標（Consistency Index, C.I.）以及一致性比率（Consistency Ratio, C.R.）以檢定配對比較矩陣的一致性。所得結果如表 4.6 所示。相關檢定顯示各類受訪者其回收問卷之所有層級一致性比率數值皆 ≤ 0.1 ，表示各類受訪者之評估值均達可接受之一致性標準。

表 4.6 各背景專家於問卷一致性檢定表

層級名稱/背景		C. R. 值			一致性 檢定
		產業	官方	學術	
主準則		0.085	0.100	0.001	均符合
次準則	基地因素	0.090	0.089	0.100	均符合
	資源與潛力	0.061	0.067	0.031	均符合
	基礎設施	0.097	0.531	0.016	均符合
CR<0.1 具一致性					

資料來源：本研究整理

二、準則權重分析

以下將針對有關不同背景專家，對休閒旅館發展潛力評估因素之主準則及次準則相對權重結果予以分析探討：

(一) 各背景專家於評估主準則分析

主準則權重分析顯示產業及學術背景專家最重視資源與潛力構面，而官方背景專家最重視基地因素構面。

學術背景專家於主準則權重分佈較其於專家差異小，表示該類專家對於休閒旅館之發展潛力評估主準則部份持較均衡的發展態度；而產業背景

專家對於休閒旅館是否具有資源潛力優勢呈現相當的重視程度，佔權重值 0.62，受訪學者表示休閒旅館發展時應擁有其不可替代的獨特性魅力資源，在休憩方式、類型愈趨於同質性的市場競爭中能獨樹一格，建立豐沛的競爭優勢。

另官方背景專家非常重視發展之法令與技術能力部份，在基地因素權重值為 0.72，與第三順位之主準則權重值均相差 0.40 以上，據受訪專家表示，在休閒旅館相關實務經驗中，政策面、法規面的大環境，著實影響著觀光事務的推展進度與經營成果，並且指出唯有確實的融入在地，以一個具有高度發展共識的區域共榮共生。就企業而言，法律的保護與在地的融合，才能擁有高度成功機會（如表 4.7 所示）。

表 4.7 各背景專家評估主構面權重分析表

主準則名稱	產業	官方	學術
基地因素	0.13	0.72	0.24
資源與潛力	0.62	0.21	0.43
基礎設施	0.25	0.07	0.33

資料來源：本研究整理。

（二）各背景專家於各構面之分析

基地因素構面中，各專家學者均一致認為在法令限制與法律、規劃設計的合法性以及土地取得及應用可塑性上給予高程度的重視，分佔 0.34

至 0.23 間。而值得注意的是各背景專家反而將環境衝突的容忍度之因素考量置於本評估構面之末，顯示企業若能於合法的情況下發展，相較於環境的衝擊上亦會降低。一個具有營業之合法性的休閒旅館，方才表示其對顧客的安全性與大環境的重視，而非短視謀利。不但能給予顧客安心滿意的休憩環境，更能讓業者擁有永續的經營機會與發展空間，進而創造供需的雙贏局面（如表 4.8）。

次準則名稱	產業	官方	學術
法令限制與法律	0.34	0.27	0.27
規劃設計的合法性	0.25	0.29	0.29
環境衝擊的容忍度	0.18	0.16	0.16
土地取得及應用可塑性	0.23	0.28	0.28
自然環境現況	0.16	0.14	0.04
自然資源潛力	0.30	0.19	0.24
人文環境狀況	0.11	0.15	0.19
人文資源潛力	0.19	0.23	0.19
人文景觀吸引力	0.24	0.29	0.34
交通可及性	0.41	0.37	0.27
設施合理性	0.18	0.15	0.16
設施效用性	0.26	0.15	0.33
其他經營機制	0.15	0.33	0.24

資料來源：本研究自行整理

在評估預計發展區之資源潛力構面中，各背景專家一致認為未來在透過重新規劃的人文景觀吸引力應高度重視。而產業背景專家則認為自然資源潛力為最重要的部份，自然資源亦是實務上最為需要大量投入成本的部份，若在自然與人文資源環境中掌有自然源潛力，將可透過開發來創造品。而由分析數據可見，各背景專家一致認為潛力的重要性。產業背景專家認為自然環境資源較重要，其權重值佔 0.46；而學術背景專家則認為

人文境資源應重視，顯示其認為人文環境資源的培養不易。

基礎設施部份，各背景專家一致認為交通可及性相當重要，尤其以產業背景專家為最，其權重值佔 0.41。但於代表市場之其他經營機制方面權重值則相對較低。其主因為若發展區在交通可及性良好的範圍內，而市場因素尚可，則仍有可為的空間，但亦須重視，並且謹慎的制定其遠景藍圖；官方則認為應在均衡的發展下，才可減少負面問題，須以台灣整體環境加以考量；而學術背景專家則認為應重視設施的合理性與效用性，只有融入在地環境與特色才能永立於市場上，亦是休閒旅館發展與經營之道。

第五章 結論與建議

5-1 結論

休閒旅館已如雨後春筍般的百家爭鳴，在這股觀光休閒風潮中，欲投入者或再開發者又該從何種面向再次省思自身競爭優勢所在？但究竟何種環境才具備發展潛力並值得開發？根據本研究結果提出以下建議：

- (一) 休閒旅館在評估其發展潛力時，其評估準則的重要性可依據「資源與潛力」、「基地因素」及「基礎設施」之順序為評估時之邏輯參考。
- (二) 「資源吸引力」之主準則內應以「人文景觀吸引力」及「自然資源潛力」、「人文資源潛力」為評估發展成功休閒旅館不可或缺之重

要因素。

- (三)「基地因素」以「法令限制與法律」、「規劃設計的合法」性佔相對權重值為最高，也顯示了合法性的重要。
- (四)「基礎設施」則以「交通的可及性」、「設施的合理性」及「其它經營機制」等三評估因素應予高度重視。
- (五)休閒旅館產業應以續發展為目的，以達成成本優勢；而透過有效的評估作業，可確實的了解自身條件與環境狀況，掌握差異化優勢。
- (六)經由良好的評估，確實掌握與運用資源，對休閒旅館的發展而言，擁有長期的規劃，才有經得起環境變化的能力，也是其永保獲利之道。
- (七)評估的過程可以檢討或發掘出休閒旅館自身的核心能力，建立持久性的競爭優勢。

觀光休閒是一個大環境的感受，如何於發展前了解該區之自然環境與歷史文化的廣度和深度，透過事前對大環境的妥善規劃，營造出一個能讓人充分放鬆的休閒環境及創造自身獨特性的資源，是休閒旅館發展潛力評估的首要關鍵點。然而在發展的過程中，積極的形塑在地觀光發展共識，絕對是永續休閒觀光的保持劑，除了對當地社會、經濟、文化、生態都有相當程度的加分外，也是一種整體的營造。然而建設也是一種破壞，大地的資源有限，在現今倡導顧客導向、體驗導向的行銷時代裡，休閒旅館的

經營者應摒棄以往僅注重於自身的建設或營利，以永續觀光為基礎，保護地方、配合法令，才能更積極的聚焦於顧客需求、滿足顧客所需之休閒生活與旅遊期望，自然更能創造獲利，成就為成功的休閒旅館服務產業。

綜上而言，若能將於發展前適當評估，有形、無形資源能互相結合應用，找尋自身資源之獨特性魅力與深度，再積極開發多樣性之休閒資源，除了可以於事前做有效規劃、有效節省成本，更可以避免於日後發展時各種問題發生，而休閒旅館事業可望朝永續經營與優質發展的方向前進。

5-2 後續研究建議

本研究為針對休閒旅館業在發展評估上建立三大構面作為評估指標建立之研究，雖力求嚴謹完整，然仍有不足之虞，值得後續研究者加以注意及探討。

- (一) 本研究僅休閒旅館業部分做評估指標之建立，至於實施之成效如何並未探討，建議後續研究者可採用個案研究之方式，實際去驗證其實施成效如何。
- (二) 本研究於指標的設計上，較偏重於大環境的相關評估，因此指標的設計上仍有許多設計與研究的空間，可作為後續研究的發揮方向。
- (三) 本研究於發展潛力評估上旨在對於預計之開發環境作深入了解與評估，後續仍需考量實際投入資金等成本相關問題，並未將其做結合，

建議後續研究者可進一步。將財務與相關指標結合，建立環環相扣之連結關係。

(四) 本研究僅針對休閒旅館部分做研究，建議後續研究者可擴大研究對象至台灣整個旅館產業，除了建立起旅館業之評估指標外，亦可比較各單位對評估指標看法之差異或可供官方作為一監測之模式。

(五) 本研究僅針對指標量化方面作研究，建議後續研究者可進一步以質化的角度來探討，休閒旅館發展潛力評估指標架構更臻完善。

(六) 本研究引用的構面指標可能有遺珠之憾，造成評估模型的分析受影響。因此建議後續研究者可蒐集更完善的評估方法或指標以減少研究偏差的機會。

第六章 參考文獻

中文文獻

1. 王勝利 (2003)，台灣中小企業全球化產銷策略西進大陸投資規劃評估-案例：朝鯨印刷設備企業，國立清華大學高階經營管理碩士班碩士論文。
2. 左顯能 (1999)，觀光地區永續發展規劃之研究—以東北角海岸風景特定區為例，國立臺灣大學地理學研究所博士論文。
3. 司徒賢達 (1995)，策略管理，台北：遠流出版。
4. 李欽明 (1996)，都市旅館區位選擇關鍵因素之研究—以台中市為例，文

化大學觀光事業研究所碩士論文。

5. 李銘輝、楊長輝（1996），旅館經營管理實務，台北：揚智文化事業。
6. 李銘輝、郭建興（2000），觀光遊憩資源規劃，台北：揚智文化事業股份有限公司，15-22頁。
7. 林連聰（1995），觀光學概論，台北：國立空中大學，138-141頁。
8. 李慧珊（2002），台灣地區國際觀光休閒旅館網際網路通路運用研究，世新大學觀光學系碩士論文。
9. 李忠星（1993），休閒渡假中心經營成功統計因素之研究，中國文化大學觀光事業研究所碩士論文。
10. 吳信忠（1990），改進觀光旅館開發管理之研究，淡江大學建築工程研究所碩士論文。
11. 林沅漢（1990），觀光旅遊事業概論，台北：桂冠圖書股份有限公司
12. 林書漢（2001），國際觀光旅館業關鍵成功因素與績效評估指標設計之研究—平衡計分卡之應用，南華大學旅遊事業管理研究所碩士論文。
13. 吳思華（1996），策略九說：策略思考的本質，台北：臉譜文化公司。
14. 徐享宏（1984），旅館的經營與管理，台北：徐享宏印行，22-39頁。
15. 姚德雄（1997），旅館產業的開發與規劃，台北：揚智文化。
16. 郭高標（2003），基隆市海岸遊憩發展之評析與發展規劃—以大武崙地區為重點範圍，國立海洋大學應用經濟研究所博士論文。

17. 詹森 (1996), 台灣國際商務旅館經營管理研究, 政治大學企業管理研究所碩士論文。
18. 詹益政 (1994), 旅館經營實務, 台北: 國立空中大學, 2-13 頁。
19. 黃應豪 (1994), 我國國際觀光旅館業經營策略之研究--策略矩陣分析法之應用, 國立政治大學企業管理研究所碩士論文。
20. 葉泰民 (2000), 台北市發展國際會議觀光之潛力研究, 中國文化大學觀光事業研究所碩士論文。
21. 葉英正 (1994), 觀光術語, 台北: 新學仁出版社。
22. 黃鳳綺 (2003), 應用風險值於休閒產業投資風險評估之研究—以開發休閒旅館為例, 朝陽科技大學建築及都市設計研究所碩士論文
23. 黃昆祥 (2002), 時代趨勢與企業縮短工時之探討, 勞資關係月刊, 第 19 卷第 4 期。
24. 黃營杉 (2000) 譯, Charles W. L. Hill Gareth R. JONES 著, 策略管理, 台北: 新陸書局股份有限公司。
25. 黃應豪 (1996), 台灣國際觀光旅館業經營策略之研究, 國立台灣大學商研所碩士論文。
26. 詹益政 (1992), 現代旅館實務, 台北: 揚智出版社。
27. 楊慧華 (2002), 企業文化、企業願景、經營策略與經營績效之關係研究—以台灣國際觀光旅館為實證, 國立成功大學企業管理學碩士論文。

28. 張益壽 (2002), 產業觀光發展規劃與策略之研究, 中華大學建築與都市計畫學系碩士班碩士論文。
29. 張雅惠 (1997), 消費者對休閒渡假旅館偏好之研究, 中國文化大學觀光事業研究所碩士論文。
30. 游國謙 (2002), 都是為了一演精彩的演出, 嘉義: 游國謙印行, 8-12。
31. 潘朝達 (1979), 旅館管理基本作業, 台北: 潘朝達印行, 11-55 頁。
32. 臧家宜 (2001), 商業時代, 第五十期, 臺灣: 臺灣英文雜誌社股份有限公司。
33. 澳門組織章程 (1997), 澳門組織章程, 香港: 澳門政府印刷署。
34. 鍾溫清、王昭正、高俊雄 (1999), 觀光資源規劃與管理, 台北: 空中大學。
35. 盧雲亭 (1988), 現代旅遊地理學, 台灣: 地景企業股份有限公司。
36. 繆琪 (2001), 創投產業對知識創新及製程創新產業投資評估與管理之差異性探討, 國立政治大學經營管理碩士學程碩士論文。
37. 蘇芳基 (1999), 觀光學概要, 台北: 明翔文化。

英文文獻

1. Aaker, D. A., 1984. Developing Business Strategies, N.Y.: John Willey and Sons.
2. Ansoff, H.I. and E. McDonnell, 1990. Implanting Strategic Management,

N.Y.:Prentice Hall Ltd., 2nd edition.

3. Aaker, D.A., 1989. Managing assets and skills: the key to a sustainable competitive advantage, California Management Review 31 (Fall): 91-106.
4. Belton, V.; Crowe, D.V.; Matthews, R.; Scott, S, 1994. A Survey of Public Attitudes to Recycling in Glasgow (U.K.), Waste Management & Research. (DEC): 351-367.
5. B. Goodal & J. B. Whittaw, 1978. Numerical classification. In: Whittaker, R. H. (eds.) classification of plant communities. Boston: The Hague, 247-286.
6. Barney, J. B., 1991. Firm Resources and Sustained Competitive Advantage, Journal of Management (17), P. 99-120.
7. Bain, J.S. , 1956. Industrial Organization, New York: Wiley.
8. Carroll, Archie B., 1981. Business and Society: Ethics and Stakeholder Management, 2nd, Cincinnati, OH: South-Western.
9. Hamel, G., and Heene, A. 1994. The Concept of Core Competence, Competence- based Competition, NY: John Wiley & Sons, p. 11-34.
10. Hofer, C. W. and D. Schende, 1978. Strategy Formulation: Analytical Concepts. Min: West Publishing Co.
11. Murphy, Peter E., 1969. Tourism-A Community Approach. London & N.Y.: Routledge.
12. M. E. Porter, 1980. Competitive Strategy: Techniques for Analyzing Industries and Competitors, N.Y: Free Press, p. 4.
13. Porter, M. E., 1985. Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance, N.Y: Free Press.
14. Porter, M. E., 1990. The Competitive Advantage of Nations, N.Y: The Free Press.
15. Prahalad, C. K. and Hamel, G., 1990. The Core Competence of the Corporation, Harvard Business Review (May/Jun): P.79-91.
16. Robinson, W. T., and Fornell, C., 1985. Sources of Market Pioneer Advantages in Consumer Goods Industries, Journal of Marketing Research (22): 305-317.
17. Saaty, T. L. , 1980. The Analytic Hierarchy Process , N. Y. :McGraw-Hill
18. Wind, Y. H. & Green, P. E., 1978. Lifestyle and Psychographics. William D. Wells ed., Chicago AMA Archer, B & Cooper, C., 1998. The Positive And Negative Impacts Of Tourism, N.Y: The Free Press.

1. APEC : www.apec2003.org
2. OECD : www.oecd.org
3. 天下雜誌網站 : <http://www.cw.com.tw/index.htm>
4. 中國生產力中心 : <http://www.cpc.org.tw/>
5. 全國法規資料庫 : <http://law.moj.gov.tw/>
6. 世界觀光發展組織 : <http://www.world-tourism.org/>
7. 內政部營建署 : <http://www.cpami.gov.tw/>
8. 澳門特別行政區房屋局網頁 : <http://www.ihm.gov.mo>
9. 觀光局網站 : <http://taiwan.net.tw/lan/Cht/search/index.asp>

附表 1.1

休閒旅館發展潛力評估模式之建立

敬愛的受訪者，您好：

首先感謝您參與本研究因素相對權重調查問卷，本研究調查問卷之目的在瞭解您對休閒旅館發展潛力評估模式建立之意見，誠摯地希望藉由您的專業與參與推動休閒旅館發展的經驗，提供您寶貴的意見。調查的結果僅供學術研究之用，絕對保密。

衷心企盼您協助與支持本問卷。再次萬分感謝您的協助與支持。

嘉義南華大學旅遊事業管理研究所

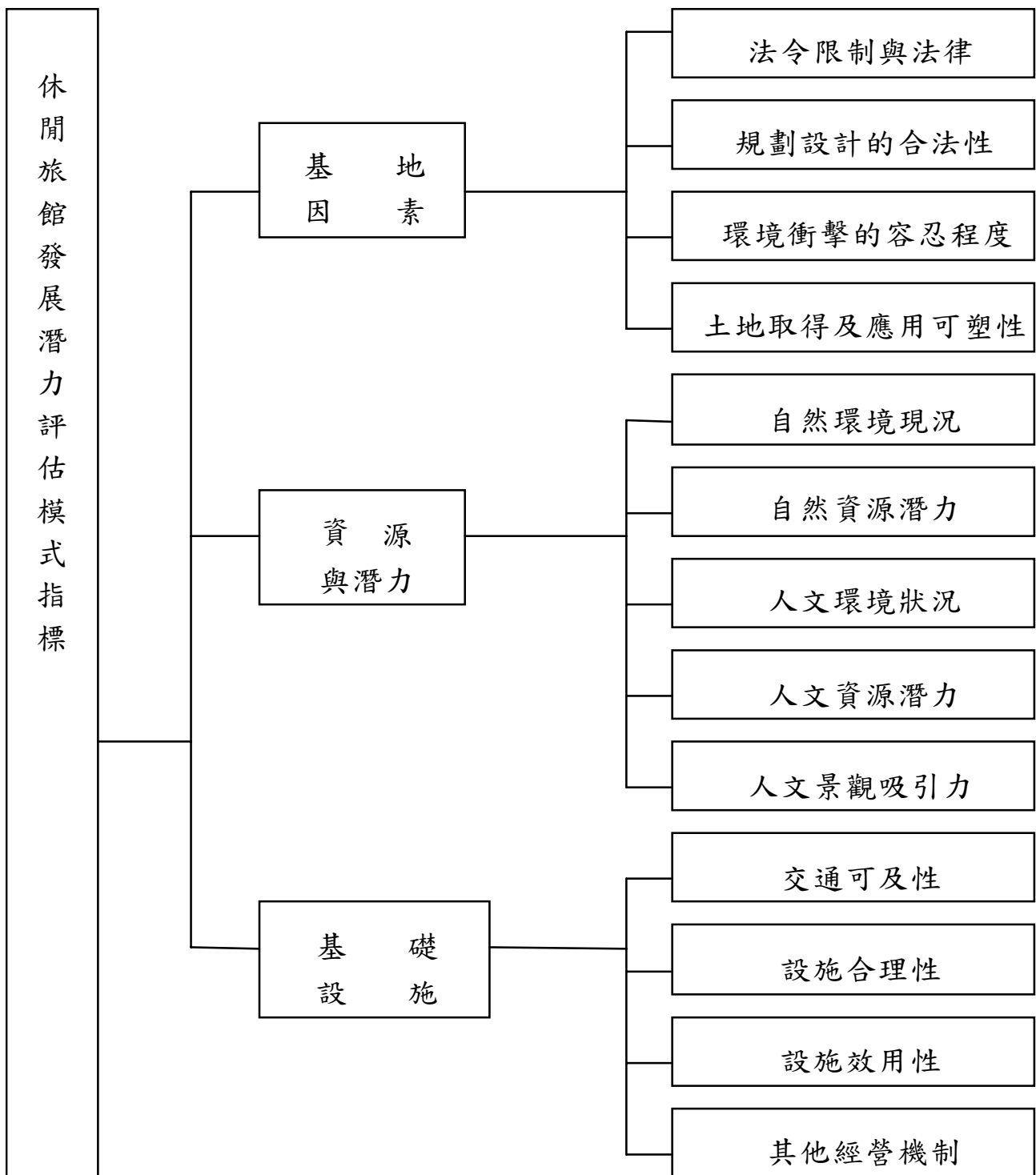
指導教授：沈進成 博士

研究生：王鈞平 敬啓

中華民國九十三年三月

【填答說明】

- 一、本問卷共有二部份，第一部份為為經文獻回顧法及專家意見之分析與評論之「休閒旅館發展潛力評估模式」初步體系建構圖，第二部份為相對權重調查問卷。
- 二、相對權重係應用階層分析法 (Analytic Hierarchy Process, AHP)，藉由各層級指標間之兩兩比較而決定。每一題將針對同一層級中，各評估指標間的重要性進行兩兩比較，以決定其相對權重，亦即其相對重要性。



休閒旅館發展潛力評估模式建構圖

相對權重調查問卷

【填答範例】

例題：就「休閒旅館發展潛力評估模式」建立而言，您認為「基地因素」、「資源與潛力」、「基礎設施」三者的相對重要性。

左邊指標	左邊指標重要性大於右邊指標								兩邊指標	右邊指標重要性大於左邊指標								右邊指標
	程度																	
	絕對重要		極為重要		頗為重要		稍為重要		同等重要		稍為重要		頗為重要		極為重要		絕對重要	
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9	
基地因素					√													資源與潛力
基地因素								√										基礎設施
資源與潛力										√								基礎設施

- 一、如範例所示，在「休閒旅館發展潛力評估模式」之建立其考慮構面有「基地因素」、「資源與潛力」及「基礎設施」。如果您認為左邊「基地因素」構面相對於右邊「資源與潛力」構面，其重要程度是左邊「頗為重要」時，則在左邊「頗為重要」(5:1)下之空格打勾。
- 二、如果認為左邊「基地因素」構面相對於右邊「基礎設施」構面，兩邊「同等重要」時，則在「同等重要」(1:1)下之空格打勾。
- 三、如果您認為左邊「資源與潛力」和右邊「基礎設施」兩個構面相較之下，「資源與潛力」比「基礎設施」重要，即右邊的「基礎設施」「稍為重要」時，則在「右邊稍為重要」(1:3)下之空格打勾。

主要構面權重分析問卷

	絕對重要		極為重要		頗為重要		稍為重要		同等重要		稍為重要		頗為重要		極為重要		絕對重要	
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9	
基地因素																		資源與潛力
基地因素																		基礎設施
資源與潛力																		基礎設施

次構面權重分析問卷（基地因素構面）

	絕對重要		極為重要		頗為重要		稍為重要		同等重要		稍為重要		頗為重要		極為重要		絕對重要	
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9	
法令限制與法律																		規劃設計的合法性
法令限制與法律																		環境衝擊的容忍程度
法令限制與法律																		土地取得及應用可塑性
規劃設計的合法性																		環境衝擊的容忍程度
規劃設計的合法性																		土地取得及應用可塑性
環境衝擊的容忍程度																		土地取得及應用可塑性

次構面權重分析問卷（資源與潛力構面）

	絕對重要		極為重要		頗為重要		稍為重要		同等重要		稍為重要		頗為重要		極為重要		絕對重要	
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9	
自然環境現況																		自然資源潛力
自然環境現況																		人文環境狀況
自然環境現況																		人文資源潛力
自然環境現況																		人文景觀吸引力
自然資源潛力																		人文環境狀況
自然資源潛力																		人文資源潛力
自然資源潛力																		人文景觀吸引力
人文環境狀況																		人文資源潛力
人文環境狀況																		人文景觀吸引力
人文資源潛力																		人文景觀吸引力

次構面權重分析問卷（基礎設施構面）																		
	絕對重要		極為重要		頗為重要		稍為重要		同等重要		稍為重要		頗為重要		極為重要		絕對重要	
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9	
交通 可及性																		設施 合理性
交通 可及性																		設施 效用性
交通 可及性																		其他 經營機制
合理性																		設施 效用性
設施 合理性																		其他 經營機制
效用性																		其他 經營機制



～問卷到此結束 謝謝您的參與～

附表 1.2

專家學者分析表			
主構面	權重值	次準則名稱	權重值
基地因素	0.31	法令限制與法律	0.36
		規劃設計的合法性	0.30
		環境衝擊的容忍程度	0.17
		土地取得及應用可塑性	0.17
資源與潛力	0.47	自然環境現況	0.10
		自然資源潛力	0.25
		人文環境狀況	0.14
		人文資源潛力	0.22
		人文景觀引力	0.30
基礎設施	0.22	文通可及性	0.33
		設施合理性	0.16
		設施效用性	0.28
		其它經營機制	0.23

資料來源：本研究自行整理

附表 1.3

各背景專家權重值分析表

主構面				次準則			
主準則名稱	產業	官方	學術	次準則名稱	產業	官方	學術
基地因素	0.13	0.72	0.24	法令限制與法律	0.34	0.27	0.27
				規劃設計的合法性	0.25	0.29	0.29
				環境衝擊的容忍度	0.18	0.16	0.16
				土地取得及應用可塑性	0.23	0.28	0.28
資源與潛力	0.62	0.21	0.43	自然環境現況	0.16	0.14	0.04
				自然資源潛力	0.30	0.19	0.24
				人文環境狀況	0.11	0.15	0.19
				人文資源潛力	0.19	0.23	0.19
				人文景觀吸引力	0.24	0.29	0.34
基礎設施	0.25	0.07	0.33	交通可及性	0.41	0.37	0.27
				設施合理性	0.18	0.15	0.16
				設施效用性	0.26	0.15	0.33
				其他經營機制	0.15	0.33	0.24

資料來源：本研究自行整理

附表 1.4

各構面準則百分比重表				
主構面	百分比重值	次準則名稱	百分比重值	排序
基地因素	31.00%	法令限制與法律	11.16%	3
		規劃設計的合法性	9.30%	5
		環境衝擊的容忍程度	5.27%	9
		土地取得及應用可塑性	5.27%	9
資源與潛力	47.00%	自然環境現況	4.70%	12
		自然資源潛力	11.75%	2
		人文環境狀況	6.58%	7
		人文資源潛力	10.34%	4
		人文景觀引力	14.10%	1
基礎設施	22.00%	文通可及性	7.26%	6
		設施合理性	3.52%	13
		設施效用性	6.16%	8
		其它經營機制	5.06%	11

依權重值換算百分比重

資料來源：本研究自行整理