

指導老師：鄭淑勻

題目：民宿經營的成功關鍵因素之研究

組員：曾品樺 497K0047 賴永昇 497M0057 黃鈺棻 497M0069 林佩妤 497M0072 林彥宇 497M0076

摘要：近年來台灣民宿蓬勃發展，各地方的民宿型態也大不相同，在競爭激烈的環境裡有些民宿屹立不搖，有些則血本無歸，決定民宿成功與否不僅在於消費者，經營者也是一大重點。現今民宿多以特色民宿為主，傳統的民宿已無法滿足顧客需求，經營者必須要考慮目前市場需求，隨著時代的進步而更新自己的想法，並參考顧客意見使其民宿更受遊客青睞，而非一成不變，忽視顧客需求。過去許多學者從消費者角度探討民宿經營成功的因素，較少有從經營者的角度去探討問題。本研究試圖以經營者的論點，透過參與觀察及深度訪談四個不同地區之資深民宿經營者並參考文獻並歸納出四個成功關鍵因素：有形資產、景觀環境、推廣行銷、服務品質，針對這四個成功關鍵因素，擬定以下研究目的：

1. 探討民宿經營現況。2. 探討民宿經營關鍵成功之因素。

研究結果顯示，經營者在民宿經營管理上以「有形資產」及「景觀環境」為影響民宿經營成功最大的兩個因素。經營者會因生活背景、民宿地理位置及遊客需求的不同，在認知上會有顯著的差異，經過參考文獻資料與深度訪談後，發現「景觀環境」此一構面為民宿經營者視為重要的因素，建立具有特色的民宿亦為民宿業者經營管理的關鍵成功因素。

關鍵詞：民宿、關鍵成功因素、有形資產、景觀環境、推廣行銷、服務品質