

東海大學

景觀學系

碩士論文

Thesis for the Degree of Master
Department of Landscape Architecture
Tunghai University

指導教授：黃宜瑜 博士
Advisor：Huang, Yi-Yu Ph.D.

民宿特徵與民宿價格間關係之研究
-以宜蘭縣冬山鄉為例

On the relationship between the attributes of bed and breakfasts
and their room rates：A study of Dong-Shan township in Yilan
County.

研究生：洪子涵

Graduate Student：Hung,Tzu-Han

中華民國 106 年 8 月

2017, Aug

摘要

本研究目的為探討民宿特徵與民宿房價間之關係，並進一步對各民宿特徵進行邊際隱含價格的估計。本研究選擇邊際特徵價格模型作為分析工具。研究自變項為民宿特徵，應變項為民宿房價。民宿特徵共分為民宿本身特徵（21 個變項）與民宿周邊條件特徵（共 10 個變項）。研究對象為宜蘭縣冬山鄉合法民宿，樣本數總共有 190 個。絕大多數民宿特徵與房價資料均來自於民宿的官方網頁。研究結果顯示，整體模型可以解釋高達 64.5% 民宿房價的變異量。空間設計與周圍風景的品質、擁有高規格寢具、設施設備提供程度與娛樂空間提供程度對於民宿房價具有促進效果，但至警察局距離越近與體驗活動提供程度則對民宿房價具有抑制效果。因此，民宿特徵對民宿房價具有顯著的影響效果。

【關鍵字】 民宿房價、民宿特徵、特徵價格模型

Abstract

The purpose of study was to explore the relationship between the attributes of bed and breakfasts (B&Bs) and B&B room rates, and to estimate the marginal implicit prices for B&B attributes. This study used the hedonic price model as an analysis tool. The independent variables were attributes of B&Bs, and the dependent variable was B&B room rates. Attributes of B&Bs were divided into attributes to B&B itself (a total of 21 variables) and attributes to peripheral conditions of B&Bs (a total of 10 variables). The objects of study were legal B&Bs in Dongshan Township in Yilan County, of which a sample size of 190 was collected. The vast majority of attributes of B&Bs and their room rates were obtained from the official website of the B&Bs. The results showed that the overall model was able to explain the variance of up to 64.5% in B&B room rates. Quality of spatial design and surrounding landscaping, high-end bedding, equipment and facilities, degree of provision of entertainment spaces exerted positive effects on B&Bs room rates; however, being closer to the police station and degree of provision of experimental activities exerted negative effect on B&B room rates. Consequently, attributes of B&Bs had significant impacts on B&B room rates.

【Keywords】 Bed and breakfast room rates, Bed and breakfast attributes, Hedonic price model

謝誌

東海大學是我嚮往的學府，有幸成為東海大學景觀學系研究生，且能完成一本論文，對我有非凡的意義。首先感謝指導恩師——黃宜瑜老師，謝謝老師願意包容我這個反應思考慢的學生，讓老師付出更費心的一切真的很感謝！在研究過程中感謝老師不厭其煩的悉心指導、循循善誘、多方面啟發我，與老師的相處時間裡，老師總是耐心地回答我的問題，並給予我最大的支持與幫助，使論文得以如期完成。並感謝口試委員逢甲大學景觀與遊憩碩士學位學程林宗賢教授與國立政治大學經濟學系陳鎮洲副教授，在論文口試期間，惠賜寶貴的專業建議，使我覺獲益良多，讓論文更趨完整嚴謹，更具學術與實務參考價值。

三年前在家人的鼓勵，經幾番積極準備，方得以進入學術深奧之殿堂。在東海大學景觀學系碩士就學期間，曾擔任系辦公室的助教及大一基本設計課的助教，謝謝師長們、系辦的素華學姐、系圖阿美學姐及系電阿祥學長的教導，也認識了一群朋友及可愛的學弟妹們，讓我在碩士期間過得很精采；另外謝謝江博瑜學長在我擔任助教及論文諮詢上給予協助及建議，也謝謝馬天日學弟、朱雅雯學妹及林含冰學妹在最後論文考試期間感謝你們的陪伴讓我如願的度過碩士論文考試，順利取得學位，在此謹致本人最誠摯的謝意。

此外，謝謝我的好友大頭、小白、筱慧、曾欣、曾怡我們都一直互相鼓勵彼此，也在我論文考試期間給予最大的幫助，讓我能專注在準備口試上，謝謝妳們；也謝謝我的男友偉誠在我就讀碩士期間的陪伴，並不斷給我鼓勵及建議，謝謝你。最後更感謝我的爸媽在求學期間，給予精神上及各方面的支持、體諒與鼓勵，特別是我親愛的媽媽，在我寫論文期間，再挫折時能默默給予我精神上的打氣與包容，讓我能更有信心完成學業，謝謝家人為我所做的一切。

洪子涵 謹誌於

東海大學景觀學系

2017 年 8 月

目錄

摘要.....	I
ABSTRACT.....	II
謝誌.....	III
目錄.....	IV
圖次.....	V
表次.....	VI
第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機及目的.....	1
第二章 文獻回顧.....	2
第一節 民宿價格與民宿特徵.....	2
第二節 特徵價格的發展脈絡與過去的應用.....	9
第三章 研究設計.....	15
第一節 研究架構.....	15
第二節 特徵價格模型.....	17
第三節 研究變項.....	17
第四節 研究工具與資料.....	23
第四章 研究結果.....	25
第一節 民宿屬性描敘性統計分析.....	25
第二節 影響因素估計結果.....	34
第五章 結論與建議.....	43
第一節 結論.....	43
第二節 建議.....	44
參考文獻.....	46
附錄(一) 民宿資料.....	51
附錄(二) 正式研究問卷- 民宿調查問卷.....	58
附錄(三) 正式研究問卷(請學弟妹填的問卷).....	59

圖次

圖一 研究架構.....	16
圖二 民宿空間設計氛圍評分圖片.....	20
圖三 民宿周圍景緻評分圖片.....	20

表次

表 2-1 民宿特徵影響力整理，按文獻分類.....	6
表 2-1 民宿特徵影響力整理，按文獻分類(續).....	7
表 2-2 民宿特徵影響力整理，按特徵變項分類.....	7
表 2-2 民宿特徵影響力整理，按特徵變項分類(續).....	8
表 2-3 特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻.....	11
表 2-3 特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻(續).....	12
表 2-3 特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻(續).....	13
表 2-3 特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻(續).....	14
表 3-1 民宿特徵變項分類架構表	16
表 3-2 民宿特徵變項分類、定義、描述性統計分析、資料來源與變項屬性表.....	17
表 3-2 民宿特徵變項分類、定義、描述性統計分析、資料來源與變項屬性表(續)..	18
表 3-2 民宿特徵變項分類、定義、描述性統計分析、資料來源與變項屬性表(續)..	19
表 3-3 民宿空間設計氛圍評估表	20
表 3-4 民宿周風圍景評估表	20
表 3-5 連續性變項評分範圍	22
表 3-5 連續性變項評分範圍(續).....	23
表 3-6 變項資料蒐尋之網址.....	23
表 3-6 變項資料蒐尋之網址(續).....	24
表 4-1 雙人房訂價次數與百分比(N=190)	25
表 4-2 虛擬變項之民宿特徵描述性統計分析表(N=190)	26
表 4-3 氛圍與風景類型變項的描述性統計分析.....	26
表 4-3 氛圍與風景類型變項的描述性統計分析(續).....	27
表 4-4 娛樂類型變項的描述性統計分析.....	27
表 4-5 尊貴類型變項的描述性統計分析.....	28
表 4-6 設施設備類型變項的描述性統計分析.....	28
表 4-6 設施設備類型變項的描述性統計分析(續).....	29
表 4-7 服務提供程度的描述性統計分析.....	29
表 4-8-1 到交流道距離變項的描述性統計分析	29
表 4-8-1 到交流道距離變項的描述性統計分析(續).....	30
表 4-8-2 到羅東鎮距離的描述性統計分析	30
表 4-8-2 到羅東鎮距離的描述性統計分析(續).....	31
表 4-9 周圍住宿房間數目的描述性統計分析.....	31
表 4-9 周圍住宿房間數目的描述性統計分析(續).....	32
表 4-10 民宿規模與遊憩吸引力變項的描述性統計分析.....	32
表 4-11 民宿到超商距離與的描述性統計分析.....	33
表 4-12 餐廳飲店數目與加油站數目的描述性統計分析.....	33
表 4-12 餐廳飲店數目與加油站數目的描述性統計分析(續).....	34

表 4-13 民宿特徵對房間價格之自然對數迴歸分析結果表(N=190)	34
表 4-13 民宿特徵對房間價格之自然對數迴歸分析結果表(N=190)(續).....	35
表 4-14 民宿特徵對房間價格之自然對數迴歸分析結果表(N=190)	36
表 4-14 民宿特徵對房間價格之自然對數迴歸分析結果表(N=190)(續).....	37
表 4-15 民宿特徵邊際隱含價格之估計.....	40
表 4-15 民宿特徵邊際隱含價格之估計(續).....	41
表 4-15 民宿特徵邊際隱含價格之估計(續).....	42

第一章 緒論

第一節 研究動機及目的

在週休二日政策的推動下，二日隔宿旅遊需求大幅提高，在所有的住宿產品中，民宿產業深受消費者的青睞。有別於傳統旅館，民宿業者除了提供消費者一般住宿服務外，有特色的建築風格與獨特的房間氣氛營造，更影響消費者的消費選擇。業者需透過不同民宿特徵的操作來吸引消費者的目光，才能從眾多的民宿中脫穎而出。宜蘭冬山鄉因擁有冬山河親子樂園及梅花湖等特色風景，再加上每年童玩節的舉辦、雪隧的開通與民宿的設立，更是吸引大量遊客到此旅遊。具有特色的民宿，每到假日往往一房難求。市場上民宿形式多元，各有不同的特色與價位，什麼樣的特色能促進民宿價格？什麼樣的特色反而會導致民宿價格下跌，值得研究。

研究過去文獻，民宿相關研究多偏重在經營管理、評鑑、服務、體驗與消費行為上。過去國內外有關民宿特徵與房間價格間關係的研究結果，如 David et al.(2010)發現飯店服務質量會影響飯店的房間價格。Lee et al.(2011)的研究顯示機場酒店房價會受到區位的影響。José et al.(2014)研究發現房間的價格會受到空間設計品質與區位影響。林佳慧(2010)發現飯店的位置、LED 電視和會議設施會對房價有顯著的影響。于健、魏棋(2013)的研究結果顯示，民宿房價格會受到假日或非假日、房間氣氛、房間坪數、民宿景觀、景點吸引力、房間窗景所影響。

本研究綜合整理發現，在民宿本身特徵方面，過去文獻對民宿提供優美的風景或愉悅空間氛圍的描述，不曾以圖片方式進行等級評分；過去文獻也未探討尊貴特徵對民宿房價的影響。另外，過去文獻並未對寵物服務、銀髮族友善設施加以探討。也少有研究針對民宿規模（房間數量）對民宿房價影響進行探討。民宿一般都會提供體驗活動來吸引遊客，這對民宿價格上的影響正向或是負向，也少有文獻探討。在民宿周邊條件特徵方面，過去探討的文獻也不多。例如市場競爭性（周圍民宿房間總數目）、生活機能方面如與最近超商和最近警察局的距離、周圍餐廳與加油站數目；區位方面至鄰近城鎮與至交流道距離的相關研究亦不多。因此，民宿房價與民宿本身特徵與周邊條件特徵的相關性就非常值得探討。

有關研究地區，本研究選擇 2017 年 6 月全台灣單一地區合法民宿數量多的宜蘭縣冬山鄉作為研究地區。冬山鄉因區位關係，鄰近台灣人口最稠密的台北市且交通便利，為北部地區民眾休閒度假的主要旅遊目的地之一。因此近年來民宿數量成長快速、密集度高。在研究方法部份，回顧過去文獻，在民宿研究領域上使用特徵價格模型，找出特徵與定價關係的有 Graziano et al., (2011)；Abrate et al.,(2013)；闕雅文、鄧秋玲(2007)；葉允棋(2007)；王宗珍(2008)；黃仁宗等(2014)。本研究採用特徵價格模型進行探討，此方法為目前最多學者使用、得以探討商品或服務特徵與商品價格間關係以及估計各特徵邊際價格之方式。綜合上述，本研究目的為探討民宿特徵對民宿價格之影響，並估計各民宿特徵之邊際隱含價格。

第二章 文獻回顧

第一節 民宿價格與民宿特徵

透過文獻回顧與研究缺口的指認，本研究先將民宿特徵分為民宿本身特徵與民宿周邊條件等二大類特徵。再將民宿本身特徵細分為六大項：氛圍與風景、娛樂、尊貴、服務、設施設備與規模等特徵；將民宿周邊條件特徵細分為四大項：區位、市場競爭性、遊憩吸引力與生活機能等特徵。以下文獻依這十項分類分別進行回顧。

一、民宿本身特徵

(一) 氛圍與風景特徵

本研究民宿氛圍與風景特徵的操作型定義是指民宿所提供的空間設計與周圍風景，空間設計為民宿整體環境設計氛圍包括民宿建築外觀設計、房間內部裝潢設計、民宿公共空間設計（如客廳、餐廳、廚房...）。周圍風景為民宿周圍的風景品質包括民宿本身或房間內所能眺望四周的風景與民宿庭園設計。畫面的資料來源為google map、宜蘭民宿網與宜蘭民宿入口網。

Zemke & Pullman (2008)以 30 間旅館為研究樣本，針對旅館員工以及顧客來詢問對於飯店設計的感受，其中高度投資在建築與室內設計之旅館，有助於在競爭激烈的市場中收取較高房價。Aliza Fleischer (2012)研究指出位於地中海的酒店，有海景的房間比沒有海景的房間取價更高。

陳宗玄、林靜芳(2006)考量本研究之民宿特性指出民宿獨特性包含建築風格。陳稚暉(2008)消費者在評估階段選擇民宿時所考量的因素，包括民宿的內部設備、氣氛、周邊景點與景觀。林銘鴻(2007)民宿業者認同經營民宿需要注重具備「民宿週遭環境、造景及建築外觀」、「業者經常規劃室內設計及空間規劃」等因素。廖榮聰(2003)民宿投宿選擇動機分成五個構面，發現「環境因素」最為強烈，其中包括民宿附近有優美的景色。于健、魏棋(2013)研究結果顯示房間內所營造的氣氛，例如燈光、裝潢是否有獨特性、地中海型或日式和風主題式的擺設和裝潢，傳達給消費者視覺上的享受的民宿房間會影響業者的定價。

過去文獻對民宿提供優美的風景或愉悅空間氛圍的描述不多，本研究經由民宿官方網站下載足以代表民宿氛圍及民宿風景的圖片，分為二大類，空間設計類 3-4 張照片和周圍風景類 2-3 張照片，分開陳列並請受測者進行五等級的品質評估。

(二) 娛樂特徵

娛樂是透過感覺而被動地吸收，娛樂可能是最古老的形式經驗之一，通常涉及個人的被動捲入(Sameer Hosany and Mark Witham 2010)。娛樂是旅遊體驗重要的組成部分 (Hughes and Benn 1995)。

Patrick et al. (2010)研究 1998 年美國四個州的經濟型酒店和汽車旅館的房價，結果顯示泡湯池，SPA 會影響房價。徐仲德(2005)研究指出，溫泉、三溫暖與 SPA 等對定價影響較為顯著。闕雅文、鄧秋玲(2007)研究發現，三溫暖是旅館價格的重要影響因子之一。王宗珍(2008)研究結果顯示附屬設施的提供(咖啡廳、品茗區、KTV、烤肉區、露營場)與民宿房價呈負向相關。于健、魏棋(2013)研究結果顯示遊樂設施與房價並無顯著相關。

回顧過去文獻有關娛樂特徵探討的並不多，冬山鄉屬鄉村田園或以湖畔潭邊等農業及休閒旅遊產業為主，民宿或有提供泡茶用具、自行車租借、兒童攀爬遊具、或提供 DIY 創作、採果、控窯或烤肉...等各項娛樂活動，因此本研究將民宿娛樂相關特徵分別由下列六個變項進行測量：泡澡大浴缸、娛樂設備提供程度、娛樂空間提供程度、體驗活動提供程度、烤肉服務、免費套裝行程。

(三) 尊貴特徵

本研究尊貴特徵的操作型定義為民宿提供高規格寢具、獨立客廳和餐廳和精緻料理服務。高規格寢具指民宿提供獨立筒床墊和電毯等寢具。獨立客廳和餐廳指民宿房間內提供獨立的客廳和餐廳。精緻料理服務指民宿有提供需額外付費的精緻午餐或晚餐料理服務。

Monty & Skidmore(2003)的研究發現，面積大的房間可顯著提升房間價格。闕雅文、鄧秋玲(2007)的研究發現，精緻雅床對於房價的提升有促進的效果。于健、魏棋(2013)研究結果顯示民宿坪數對於民宿房價有正向影響。

(四) 服務特徵

本研究服務特徵的操作定義為民宿有提供服務、寵物允許服務、綠活專案服務等各項服務。服務包括早餐服務、無線網路服務、信用卡服務、代辦服務、諮詢服務(含英、日文接待語言)、代購附近景點門票或船票優惠卷的服務和交通接送服務。寵物允許服務操作定義指民宿允許寵物入房。綠活專案服務操作定義指民宿有參加環保綠活優惠專案，若住客不需民宿提供盥洗用具(毛巾、浴巾、牙刷、牙膏、刮鬍刀、香皂、浴帽、棉花棒...等)則可獲得優惠房價。

Monty & Skidmore(2003)與 White & Mulligan(2002)的研究發現，服務(早餐)可有效影響民宿房價。Kuminoff et al.(2010)以旅館與遊客為對象，發現網路服務可有效提升房間價格。Patrick et al.(2010)研究 1998 年美國四個州的經濟型酒店和汽車旅館房價，發現免費早餐會顯著影響房價。David et al.(2010)利用特徵價格模型研究新加坡旅館時發現，服務質量會顯著影響飯店房間價格。闕雅文、鄧秋玲(2007)與闕雅文等(2013)研究結果發現，信用卡服務是房價的重要影響因子之一。王宗珍(2008)研究結果顯示，提供刷卡服務的民宿，其房價可因此提高約 158 元。

(五) 設施設備特徵

本研究設施設備的操作型定義為民宿房間內有提供電視、冰箱、沙發、乾濕分離設施、熱水壺等，民宿房間外有提供飲水機、停車場，其他項目如會議室、公用客廳、公用餐廳、公用廚房的提供，或是銀髮族友善設施(如無障礙設施、高齡房、電梯等)的提供。

White & Mulligan(2002)研究指出設施設備(如獨立衛浴、游泳池)可有效影響民宿房價。Monty & Skidmore(2003)的研究發現，設施設備(如熱水浴缸，私人浴室)顯著影響房價。Espinet et al.(2003)研究不同特徵對價格的影響，結果顯示對價格的影響是停車位。García-Pozo et al.(2011)應用特徵模型對西班牙露營場地價格進行分析，發現對價格影響最大的變項之一是設施的質量。Glauber et al.(2016)以特徵價格分析不同特徵對旅館價格的影響。結果顯示最相關的旅館特徵之一便是設施水準。林佳慧(2010)探討台北飯店房價，發現飯店的LED電視和會議設施對房價有顯著的影響。徐仲德(2006)在 57 家國際觀光旅館特徵價格研究中，發現國際觀光旅館價格會受到附屬設施變數所影響。林曉君(2007)研究 208 間汽車旅館價格時發現，基本設施、附屬設備等皆會影響汽車旅館的價格。

回顧過去文獻，過去文獻並未將設施設備中的洗衣機、飲水機與公用空間提供程度對民宿房間價格的影響做探討。另外台灣近幾年來已逐漸邁入老年化趨勢，民宿提供銀髮族的友善設施(如無障礙設施、高齡房、電梯等)是否會影響民宿價格也值得探討。因此本研究以設施設備特徵為主，將可能會影響民宿房間價格的設施設備特徵分為六個變項：設施設備提供程度、洗衣設備、飲水機、停車場、公用空間提供程度、銀髮設施。

(六) 民宿規模特徵

根據民宿管理辦法規定的民宿經營規模，以客房數 5 間以下，且客房總樓地板面積 150 平方公尺以下為原則(交通部觀光局，2016)。本研究民宿經營規模的操作型定義為民宿房間總數。參考國內外相關文獻，鮮少研究探討民宿規模對民宿價格的影響。Espinet et al.(2003)研究不同特徵對價格的影響，結果顯示對價格有顯著的影響是酒店規模。王宗珍(2008)研究指出房間總數的多寡代表該民宿房間類型之多樣性，房間總數量越多之民宿，代表消費者可選擇之機會越多，因此預期對民宿房價應有正向影響。然而估計結果顯示，該變數不顯著，與預期結果不符。

民宿規模指所調查民宿之房間總數。本研究透過台灣旅宿網、宜蘭民宿網與宜蘭民宿入口網逐家搜尋宜蘭冬山鄉境內 190 家合法民宿所提供的雙人房資料中的房間總數，將資料中所記錄之民宿房間總數納入模式中估計，因此，房間總數的多寡代表該民宿房間類型之多樣性，房間總數量越多之民宿，代表消費者可選擇之機會越多，因此本研究預期民宿規模對民宿房價應有正向影響，並藉由特徵係數估算其隱含價格以估計民宿規模特徵對民宿價格的影響。

二、民宿周邊條件特徵

(一) 區位特徵

區位特徵的操作型定義為民宿至交流道與市中心的距離。至交流道距離指民宿至五結交流道或蔣渭水交流道的距離。至中心市的距離為民宿到宜蘭市中心點或至羅東鎮中心點的距離。王宗珍(2008)研究指出宜蘭民宿大都與自然、人文、生態或地方產業結合，因此大多位處較偏遠地區。換言之，距離交流道越遠，隱含該民宿可能越具有優美的景觀視野，以及悠閒的度假氣氛。因此，預期該變數對民宿房價具有正向影響。該研究分析結果顯示，當民宿地點距離交流道每增加一公里，民宿房價可增加約加 5 元。另在交通便利性的影響方面，由於大多數民宿位於較偏遠之地區，因此，到達該民宿的交通是否便利，通常也為遊客選擇民宿時之考量因素之一，預期到達該民宿之交通越便利，房價會越高。然而估計結果顯示，該變數並不顯著，與預期結果不符。

Lee et al.(2011)用特徵價格法估算區位對房價的影響。研究結果顯示，機場酒店價格受到其靠近中央商務區以及機場的影響。Kuminoff et al.(2010)以旅館與遊客為對象發現到海灘距離越短越可有效提升房間價格。García-Pozo et al.(2011)應用特徵模型分析西班牙露營場地價格時發現，露營場在沿海的位置會影響其價格。Glauber et al.(2016)以全球 8000 多家旅館的住宿價格為應變項，旅館特徵為自變項，發現位置與住宿價格顯著相關。徐仲德(2006)研究 57 家國際與館時發現，國際觀光旅館價格會被旅館區位所影響。林曉君(2007)研究 208 家汽車旅館時發現，區位會影響汽車旅館價格。林佳慧(2010)探討台北飯店房價時發現，飯店位置對房價有顯著的影響。

(二) 市場競爭性特徵

市場競爭性特徵的操作型定義為民宿方圓 500 公尺內其他住宿設施房間的總數。總房間數越高代表市場競爭性越大。國內外民宿特徵相關文獻鮮少探討此類變項。

根據交通部觀光局統計資料(觀光局,2017)顯示，宜蘭縣立案民宿高達 1,289 家，特色民宿不斷新建開張。冬山鄉更因擁有冬山河親子樂園及梅花湖等特色風景，再加上童玩節和雪隧開通，民宿的成立更是吸引大量遊客到此旅遊，在增加民宿住宿率的同時，也形成激烈的競爭。

(三) 遊憩吸引力特徵

遊憩吸引力的操作型定義為民宿周圍景點的數目。本研究中民宿周圍景點數目係透過觀光局網站上的 Google map，搜尋該民宿方圓 10 公里內的遊景點總數。

于健、魏棋(2013)的研究結果顯示，假日時民宿的房間價格會受到至熱門景點距離的影響。王宗珍(2008)研究結果指出，周邊景點豐富性會影響民宿房價。當民宿所在地區之周邊景點越豐富時，房價可因此提高 285 元。

根據過去文獻指出，遊憩吸引力對民宿房價有正向促進的效果。本研究係透過 Google 及相關網址搜尋民宿之方圓 10 公里內的遊憩景點之數目量，遊憩景點數越多，代表民宿的遊憩吸引力越高。

(四) 生活機能特徵

生活機能特徵的操作型定義為民宿能提供遊客在住宿期間生活上的便利性與生活服務，故擬以民宿至最近超商距離、周圍餐廳數目、周圍加油站數目與至最近警察局距離進行測量。其中至最近超商距離指該民宿至最近一家超商的距離，單位為公里。周圍餐廳數目指該民宿方圓 10 公里內的餐飲店總數。周圍加油站數目指該民宿方圓 10 公里內的加油站總數。至最近警察局距離指該民宿至最近一間警察局的距離，單位為公里。

根據過去研究不動產的座落區位與銷售關係，Chen & Ho(2010)採用不動產區塊研究發現，購物中心越近的住宅，銷售期間越短。蘇偉強等(2013)探討房地產中各特徵變數變動對房價之影響，研究實證結果顯示生活機能越完善者，其房價越高。

根據過去民宿特徵價格相關文獻，探討民宿生活機能與民宿房價間關係的文獻並不多，但在不動產研究中，生活機能越佳，銷售愈快且房價也越高。

以下根據特徵變項之影響力，進行二種分類。第一種為按照文獻分類，第二種為按照特徵變項分類。

表 2-1 民宿特徵影響力整理，按文獻分類

作者(年)	民宿特徵文獻
White & Mulligan(2002)	設施設備(+)、服務(+)
Espinet et al.(2003)	城鎮(+)、酒店規模(+)、到海灘的距離(+)、停車位(+)
Monty & Skidmore(2003)	設施設備(+)、服務(+)、空間氛圍(-)、位置特徵(+)，入住時間(+)
關雅文、鄧秋玲(2007)	湯屋特徵(+)、旅館基本特徵(+)、泡湯感受(+) 與信用卡服務(+)、精緻雅床(+) 及三溫暖(+)
Zemke & Pullman(2008)	情感因素(+)、個人特質(+)、環境的互動性(+) 、性別對顧客滿意(+) 、建築(+) 與室內設計(+)
王宗珍(2008)	房間舒適度(+)、距離交流道距離(+) 、周邊景點豐富性(+) 、地價(+) 、有附屬設施(+) 、提供刷卡服務(+) 及合法(+)
Kuminoff et al.(2010)	綠色標章(+)、星級(+) 、休閒設施(+) 、網路服務(+) 、到海灘距離越短(+) 、優勢區位(+)
David et al.(2010)	房間的質量特性(+) 、共享設施(+) 、服務質量(+) 、飯店本身以外的設施(+)

表 2-1 民宿特徵影響力整理，按文獻分類(續)

林佳慧(2010)	飯店的位置(+)、LED電視(+和會議設施(+)
Patrick et al.(2010)	泡湯池(+)、SPA(+)、免費早餐(+)
Lee et al.(2011)	機場酒店位置(+)、價格(+和機場(+)
García-Pozo et al.(2011)	沿海的位置(+)、設施的質量(+)
Stankus (2011)	早餐(+)、具備或結合在地資源(+主人親自接待(+)
Aliza (2012)	有海景的房間(+)
蘇偉強等(2013)	距公園(+)、捷運站的遠近(+有無變電所等設施(+)、游泳池(+)、車庫空間(+)、停車位(+)
于健、魏棋(2013)	價差(+)、房間氣氛(+)、房間坪數(+)、民宿景觀(+)、景點吸引力(+)、房間窗景(+)
闕雅文等(2013)	區位(+)、旅館設施(+)、溫泉水質特徵(+)、信用卡(+)
José et al.(2014)	結構(+), 位置(+和環境(+酒店實施環保措施(+)
Mario et al.(2016)	國際連鎖酒店成員(+), 高品質報價(+), 多元化房間(+)
Glauber(2016)	清潔(+), 位置(+和設施(+)

表 2-2 民宿特徵影響力整理，按特徵變項分類

概念	操作型定義	文獻的作者
氛圍與風景	空間設計評價(+)	闕雅文、鄧秋玲(2007)；王宗珍(2008)；Zemke & Pullman(2008)；Aliza Fleischer (2012)；于健、魏棋(2013)；José et al., (2014)；Mario et al.(2016)；Raúl et al.(2016)
	空間設計評價(-)	Monty & Skidmore(2003)
	周圍風景評價(+)	于健、魏棋(2013)；José et al.(2014)
娛樂	泡澡大浴缸(+) 娛樂設備提供程度(+)、娛樂空間提供程度(+)、體驗活動提供程度、烤肉服務、免費套裝行程	闕雅文、鄧秋玲(2007)；蘇偉強等(2013)；David et al.(2010)；Patrick et al.(2010)
尊貴	高規格寢具、獨立客廳和餐廳(+)、精緻料理服務	于健、魏棋(2013)；闕雅文、鄧秋玲(2007)

表 2-2 民宿特徵影響力整理，按特徵變項分類(續)

概念	操作型定義	文獻的作者
設施 設備	設備提供程度(+)	White & Mulligan(2002)；Monty & Skidmore(2003)；闕雅文、鄧秋玲(2007)；蘇偉強等(2013)；王宗珍(2008)；García-Pozo et al.(2011)；Kuminoff et al. (2010)；David et al.(2010)；林佳慧(2010)；闕雅文等(2013)；Glauber (2016)
	飲水機、停車場	蘇偉強等(2013)；Espinete et al.(2003)
	公用空間提供程度(+)	闕雅文、鄧秋玲(2007)；David et al., (2010)；林佳慧(2010)
	銀髮設施	--
民宿 規模	房間總數	Espinete et al.(2003)
服務	服務提供程度(+)	White & Mulligan(2002)；Monty & Skidmore(2003)；Zemke & Pullman(2008)；Kuminoff et al. (2010)；David et al., (2010)；Stankus (2011)；Patrick et al., (2010)；闕雅文、鄧秋玲(2007)；王宗珍(2008)；闕雅文等(2013)
	寵物服務	--
	綠活專案服務(+)	Kuminoff et al.(2010)；Nicolai et al.(2010)；José et al.(2014)
區位	至五結交流道距離 至蔣渭水交流道距離 至宜蘭市距離 至羅東鎮距離	Monty & Skidmore (2003)；Espinete et al.(2003)；王宗珍(2008)；Kuminoff et al.(2010)；林佳慧(2010)；García-Pozo et al.(2011)；蘇偉強等(2013)；闕雅文等(2013)；Lee et al.(2011)；José et al.(2014)；Glauber(2016)
市場競 爭性	周圍住宿房間數目	--
遊憩吸 引力	周圍景點數目(+)	于健、魏棋(2013)；王宗珍(2008)
生活 機能	至超商距離、周圍餐廳數目、周圍加油站數目	蘇偉強等(2013)；Kuminoff et al. (2010)
	至警察局距離	Chen & Ho(2010)

第二節 特徵價格的發展脈絡與過去的應用

一、特徵價格(Hedonic price)

特徵價格法，又稱 Hedonic 模型法和效用估價法。特徵價格理論係由羅森(Rosen)在 1974 年透過效用理論之應用，結合競價理論(Bid Price Theory) 所建立之模型。Rosen 主張消費者在追求效用極大化的過程中，每增加一單位某種產品或服務屬性(特徵)的消費時，消費者所願意額外支付的費用，此即為該屬性的邊際付款意願(marginal WTP)，又稱為該屬性的邊際特徵價格(闕雅文等，2007)。特徵價格模型通常以半對數迴歸方程式進行分析，以民宿價格的對數值為應變項，產品的各種特徵為自變項，利用各特徵的坡度係數值，即可求得各特徵之邊際隱含價格(洪鉛財等 2013)。

特徵價格理論主張，消費者選擇商品時主要的考量因素是，此項商品所隱含之各項特徵是否能滿足需求。特徵價格理論會因為財貨組成特徵的數量及品質不同，而使財貨具有不同價格(王宗珍，2008)。傳統的消費需求理論都是在供需均衡的前提下決定市場價格，但現實環境並非如此。Lancaster(1965)提出消費者係為達到效用的滿足而購買商品；商品是由不同特徵組合而成的差異性商品，消費者購買商品係因商品特徵差異而產生需求。滿足人們需求的特徵數量越多，其財貨的價格也越高。

二、特徵價格模型的發展脈絡

關於特徵價格之研究，Waugh(1928)曾應用特徵價格的概念來研究蔬菜品質改變對於價格的影響。然後 Court 於 1939 年用此理論來研究汽車的價格。之後 Adelman 與 Griliches 於 1961 年更首先將住宅價格視為住宅各種屬性之隱含特徵價格的總和，他們認為住宅是由許多住宅特徵所組成，而且會因為住宅屬性的不同而導致價格的不同。過去研究文獻，特徵價格法被廣泛運用在房地產評估之研究。如 Palmquist(1983)探討住房價格與其特徵屬性的關聯性。但特徵價格法應用的範圍並不局限在住房價格。Neill et al.(2007)使用特徵價格法評估空氣品質改善效益之研究指出，MLE 方法較傳統 OLS 方法更能去除自我相關性的問題。Day(2007)以特徵價格法推估噪音對房地產價格影響時，使用兩階段迴歸找出重要特徵屬性之邊際隱含價格。Abrate et al.(2013)利用特徵價格函數分析品質訊號(quality signals)和定價之間的關係，研究結果顯示品質訊號對價格具有影響。

特徵價格理論的應用範圍相當廣泛。例如應用特徵價格法研究蔬菜價格、數位相機價格、葡萄酒價格與房地產價格方面之研究。國內學者運用特徵價格法評估房地產價格(林秋瑾等，1996；洪鉛財等，2013；董呈煌等，2016)。另有學者應用特徵價格法推估農產品的特徵價格，例如胡士文(1997)以特徵隱含價格及需求函數之推估，分析肉類及魚類等產品之價格。研究中發現利用特徵價格函數來推估營養素之需求函數是可行的。彭克仲、陳姿萍(2004)應用特徵價格法來推估各特徵的邊際隱含價格，進而分析台灣即飲咖啡市售價格與消費者願付價格間之差異。在實證上，

採用Box-Cox函數來推估特徵價格函數，發現以未受限制模型為最適的函數型態，並由此型態進行OLS分析，並推估各變項之參數值及各特徵之隱含價格。

陳章瑞(2013)研究目的係運用地理加權迴歸模型進行分析，在空間自相關與空間異質性診斷及空間迴歸分析方面改進傳統特徵價格法。研究結果發現公園面積越大，房地產價格增加率越大。洪鉛財等(2013)從都市更新相關法令及特徵價格理論之觀點，探討各特徵對都市更新房動產價格之影響。研究結果顯示，建物人數、土地座落、獎勵容積率、總容積率對都市更新房動產價格有顯著正向影響。李文傑等(2014)應用特徵價格法研究內、外部特徵對房價泡沫的影響。研究結果顯示集合式住宅渴望在繁榮的鬧區保有安靜的生活環境，即「鬧中取靜」，換言之與公園綠地等休閒設施距離越近房價泡沫便越大。

三、休閒遊憩領域特徵價格模型過去的應用

在休閒遊憩領域方面，國外學者早已使用特徵價格模型，Sinclair et al.(1990)與Aguilo et al.(2001)應用特徵價格法來探討套裝旅遊行程。White & Mulligan(2002)、Monty & Skidmore(2003)使用特徵價格模型，嘗試找出旅館/民宿特徵與房價間的關係，結果發現設施設備(如獨立衛浴、游泳池、健身中心)、服務(早餐、第四台、刷卡服務)、空間氛圍(設計風格)可有效預測旅館/民宿房價。David et al.(2010)利用特徵價格模型研究新加坡酒店房間屬性和享樂特性的關係並估計其邊際隱含價格，研究結果顯示，房間的質量特性、共享設施、服務質量等都會影響酒店房價。Nicolai et al.(2010)以特徵價格模型來估算飯店客房價格的差異，研究結果顯示，旅客願意為綠色飯店多付出額外的費用。Kuminoff et al.(2010)利用特徵價格模型研究旅館特徵與房價間關係，發現綠色標章、星級、休閒設施、網路服務、到海灘距離越短、優勢區位均可有效提升房間價格。

Graziano et al.(2011)利用特徵價格函數分析新興城市大飯店的品質與價格的關係。研究結果顯示大飯店的品質對價格具有影響力。Lee et al.(2011)利用特徵價格法估算機場酒店特徵對客房價格的影響，研究結果發現，機場酒店客房價格同時受到其靠近中央商務區以及機場的影響。Glauber et al.(2016)應用特徵價格法分析不同特徵對旅館價格的影響。分析結果顯示，對旅館價格最具影響力的包括清潔，位置和設施。

國內過去有一些研究文獻嘗試在旅館/民宿研究領域上使用特徵價格模型，找出旅館/民宿特徵與房價間的關係。徐仲德(2006)運用特徵價格理論，建立台灣國際觀光旅館特徵價格函數，進而推估邊際特徵隱含價格。研究結果發現員工比、房間數、溫泉、三溫暖、SPA與品牌等對價格影響較為顯著，其中員工比是所有特徵模型中唯一於每季均呈現明顯且正相關的變項。林曉君(2007)依所蒐集之資料建立汽車旅館特徵價格模型。結果顯示房間面積、基本設施、附屬設備、情趣椅、區位、私密性等六項特徵皆會影響汽車旅館價格。闕雅文、鄧秋玲(2007)以溫泉旅館為對象，發現遊客願意為三溫暖、精緻雅床、刷卡服務、雙人浴池、南洋峇里島風格、石砌

與檜木浴池等特徵額外付出更高的房價。王宗珍(2008)依特徵價格理論對民宿價格進行分析。以逐步迴歸法估計的結果發現，影響民宿房間價格的因素主要有七，分別為房間舒適度、至交流道距離、周邊景點豐富性、地價、附屬設施、刷卡服務及合法性。模式估計結果之判定係數高達約 0.72，顯示特徵價格模型，可解釋 72%之台灣中部民宿房價差異。

林佳慧(2010)進行旅館特徵價格之研究，發現飯店位置、LED 電視和會議設施對房價有顯著的影響。于健、魏棋(2013)利用特徵價格理論來找出影響民宿房價的特徵變項，研究結果顯示，民宿假日房價會受到房間氣氛、房間坪數、民宿景觀、景點吸引力與房間窗景的影響。闕雅文、鄧秋玲、鄧雁文(2013)蒐集台灣烏來及礁溪、日本關東及九州之溫泉旅館資料進行實證研究，找出台灣烏來及日本關東地區溫泉旅館之特徵屬性與隱含價格。研究結果發現，區位、旅館設施及溫泉水質屬性為顯著影響溫泉旅館價格之因素。根據上敘文獻回顧，整理特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻如表 2-3。特徵價格法為目前最多學者採用，得以探討商品或服務特徵與商品價格間關係以及估計各特徵邊際價格之方式。綜合上述，本研究以特徵價格法探討民宿特徵對民宿價格之影響。

表 2-3 特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻

作者(年)	特徵價格模型相關文獻
Waugh(1928)	應用特徵價格的概念來研究蔬菜品質改變對價格的影響。
Court(1939)	應用特徵價格理論分析汽車屬性與價格間的相關性。
Adelman(1961) ; Griliches(1961)	首先將住宅價格視為住宅各種屬性邊際隱含價格之總和，認為住宅是由許多住宅特徵所組成，而且會因為住宅屬性的不同而導致價格的不同。
Palmquist(1983)	特徵價格法廣泛用於房地產價格之研究，探討住房價格與其特徵屬性間的關聯性。
胡士文(1997)	以特徵隱含價格及需求函數分析肉類及魚類產品價格，利用二次 Box-Cox 函數來推估特徵價格函數，研究結果估算出各種營養素之邊際隱含價格。
蕭代基等(2002)	應用特徵價格法來推估價格上的環境品質改善的經濟效益，研究結果估算出消費者對於環境品質改善的願付價格。
彭克仲等(2004)	應用特徵價格法來推估各特徵的隱含價格，進而分析台灣即飲咖啡市售價格與消費者之願付價格間之差異。採用Box-Cox函數來推估特徵價格函數，研究結果發現以未受限制模型為最適函數型態，並由此型態來做OLS推估各變數之參數值及各特徵之邊際隱含價格。
Neill et al.(2007)	使用特徵價格法評估空氣品質改善效益，研究結果指出，MLE方法較傳統OLS方法能去除自我相關問題。

表 2-3 特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻(續)

作者(年)	特徵價格模型相關文獻
Day(2007)	以特徵價格法推估噪音對房地產價格之影響，研究結果使用兩階段迴歸找出重要特徵屬性之特徵價格。
Abrate et al.(2013)	利用特徵價格函數分析品質訊號(quality signals)和定價之間的關係，研究結果顯示品質訊號對價格具有影響。
洪鉛財等(2013)	利用特徵價格法探討台北市容積獎勵對都更房地產價格之影響。實證結果顯示建物人數、土地座落、獎勵容積率、總容積率對都市更新房地產價格有顯著影響。
陳章瑞(2013)	研究目的運用地理加權迴歸模型進行分析，在空間自相關與空間異質性之診斷及空間迴歸分析進行改善。研究結果發現公園面積越大，房地產價格增加率越大。
李文傑等(2014)	利用特徵價格法研究內部與外部特徵對房價泡沫的影響。研究成果顯示集合式住宅渴望在繁榮的鬧區保有安靜的生活環境，即「鬧中取靜」，換言之與公園綠地等休閒設施距離越近，房價泡沫便越大。
董呈煌等(2016)	運用迴歸方法進行預測並探討住宅屬性對於住宅價格之影響。實證結果顯示，支撐向量迴歸之預測正確率高於普通最小平方法且預測誤差小於普通最小平方法，表示支撐向量迴歸的預測績效較佳。
休閒遊憩領域	
White, Mulligan(2002)	使用特徵價格模型找出旅館/民宿特徵與房價間的關係，結果發現設施設備(如獨立衛浴、游泳池)、服務(早餐)可有效影響民宿房價。
Monty, Skidmore, (2003)	使用特徵價格模型探討民宿特徵與房價間的關係，結果發現設施設備(如熱水浴缸，私人浴室和較大的房間)、服務(早餐)是統計上顯著的價格決定因素。空間氛圍(設計風格、壁爐，主題，景觀和客房服務)不是統計上顯著的價格決定因素。位置特徵，入住時間也被認為是重要的。
Espinet et al.(2003)	研究不同特徵對酒店價格的影響，結果顯示影響因素為：所在的城鎮、酒店規模、星級、到海灘的距離、可用的停車位。
徐仲德(2005)	運用特徵價格理論發現，國際觀光旅館價格會隨季節變化而有所差異，各季間不存在一條共通之特徵價格方程式。員工比、房間數、溫泉、三溫暖、SPA與品牌等對旅館價格影響較為顯著。

表 2-3 特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻(續)

林曉君(2007)	依所蒐集之資料建立汽車旅館特徵價格模式，探討各個特徵屬性與旅館價格之的相關性。結果顯示房間面積、基本設施、附屬設備、情趣椅、區位、私密性等六項皆會影響汽車旅館之價格。
王宗珍(2008)	依據特徵價格理論觀點發現，歸納出影響民宿房價三大類共計18個特徵變項。研究結果發現，影響民宿房間價格的特徵包括：房間舒適度、至交流道距離、周邊景點豐富性、地價、附屬設施、刷卡服務及合法性。
關雅文、鄧秋玲(2007)	利用特徵價格理論為基礎，將溫泉旅館的特徵分為湯屋特徵、旅館基本特徵與泡湯感受等三構面，結果發現旅館基本特徵是最重要的價格影響因子。
David et al.(2010)	利用特徵價格方法研究新加坡酒店房間屬性和房價的關係，並估計隱含價格。研究結果發現房間的質量特性、共享設施、服務質量與飯店本身以外的設施皆會影響房價。
林佳慧(2010)	利用特徵價格探討台北飯店房間價格，研究結果發現，飯店的位置、LED電視和會議設施對房價有顯著的影響。
Nicolai et al.(2010)	以特徵價格模型來探討飯店客房價格的差異。研究結果發現，旅客願意為綠色飯店支付額外的費用。
Patrick et al.(2010)	用特徵價格研究了1998年美國四個州的四個西南部經濟型酒店和汽車旅館的房價，結果顯示泡湯池，SPA和免費早餐的屬性會影響房價。
Kuminoff et al.(2010)	用特徵價格模型研究旅館房價，研究發現綠色標章、星級、休閒設施、網路服務、至海灘距離越短、優勢區位均可有效提升房間價格。
García-Pozo et al., (2011)	應用特徵模型對西班牙露營場地價格進行分析，研究結果發現，對場地價格影響最大的變項是沿海的位置與設施的質量。
Graziano et al.(2011)	利用特徵價格函數分析新興城市大飯店的品質與價格的關係。研究結果顯示，大飯店的品質對價格具有影響力。
Lee et al.,(2011)	利用特徵價格法估算對客房價格的影響，結果發現，機場酒店的客房價格同時受到其靠近中央商務區以及機場的影響。
José et al.,(2014)	運用特徵價格模型進行酒店客房價格分析。研究結果顯示，房間的價格由企業的一組特徵(例如，結構，位置和環境)決定。
于健、魏棋(2013)	使用特徵價格理論來找出影響民宿房間價格的特徵變項。研究結果顯示，假日時，民宿房間價格會受到房間氣氛、房間坪數、民宿景觀、景點吸引力、房間窗景的影響。

表 2-3 特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻(續)

<p>闕雅文等(2013)</p>	<p>蒐集台灣烏來及礁溪、日本關東及九州之溫泉旅館資料進行實證研究，找出台灣烏來及日本關東地區溫泉旅館之特徵屬性與隱含價格。研究結果發現，區位、旅館設施、及溫泉水質均為影響溫泉旅館房價的重要因素。</p>
<p>黃仁宗等(2014)</p>	<p>利用特徵價格研究觀光旅館房價。實證結果觀光旅館房價會影響諸如觀光旅館的選擇、住房率與旅客滿意度，並以建構一套評估觀光旅館合理訂價的方法，運用本法能大幅提升分類的正確率，由58.1%提升至87.1%。</p>
<p>Glauber et al.(2016)</p>	<p>應用特徵價格理論分析不同特徵對旅館價格的影響。研究結果顯示，影響旅館價格的重要因素包括清潔，位置和設施。</p>

第三章 研究設計

第一節 研究架構

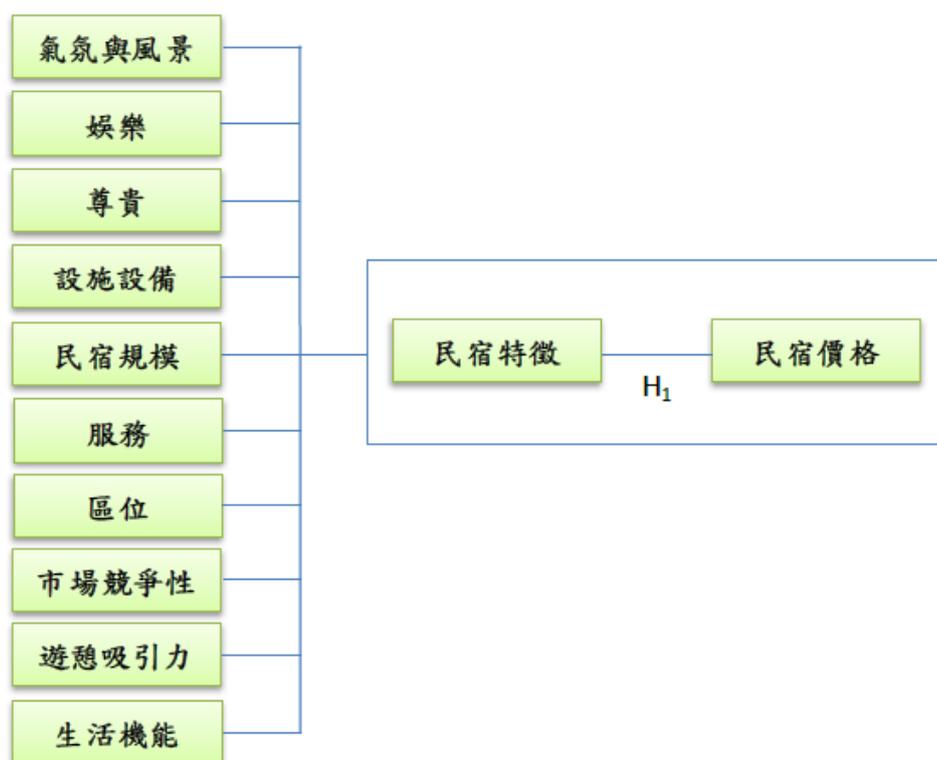
特徵價格理論係由羅森(Sherwin Rosen, 1974)透過效用理論之應用，並結合競價理論(Bid Price Theory) 所建立之模型，其意義為遊客在追求效用極大的過程中，每增加一單位某種產品的屬性其所願意額外支付的費用，此即為該屬性的邊際特徵價格(闕雅文、鄧秋玲，2007)。特徵價格法假設商品或服務能被拆解成各種滿足消費者效用的特徵，模型的操作可將個別特徵所貢獻的價值予以量化(Rosen, 1974: 35)。特徵價格法的優點是它係根據實際的市場價格進行探討，因此最能真實地反映市場消費者的偏好。特徵價格模型的發展，外國學者 Waugh(1928)首先運用蔬菜特徵探討其對蔬菜價格之影響。隨後 Court (1939)應用特徵價格理論分析汽車屬性與價格間的相關性。特徵價格法亦廣泛應用於房地產估價之研究，例如 Palmquist(1983)探討住房特徵對房價之影響。

近年來更多相關文獻應用特徵價格模型探討特徵對價格之影響。陳郁蕙等(2011)將特徵價格模型應用於台灣的黃豆、黃豆油與黃豆粉等三項商品。李文傑等(2014)應用特徵價格模型研究內外部特徵對房價泡沫化的影響。在休閒遊憩領域方面，如 Espinet et al. (2003)使用特徵價格模型，嘗試找出住宿設備特徵與房價間的關係。Lee et al.(2011)利用特徵價格法估算特徵對客房價格的影響。José et al. (2014)運用特徵價格模型研究酒店客房價格與酒店實施環保措施間的關係。闕雅文、鄧秋玲(2007)應用特徵價格法與資料挖礦技術研究溫泉旅館特徵對房價的影響。林佳慧(2010)利用特徵價格研究各種特徵對於飯店客房的價格。闕雅文等(2013)蒐集台灣烏來及礁溪、日本關東及九州溫泉旅館資料進行實證研究，找出台灣烏來及日本關東地區溫泉旅館之特徵屬性與其邊際隱含價格。于健、魏棋(2013)藉由特徵價格理論來找出影響民宿房間價格的特徵變項。特徵價格模型在各領域的發展脈絡相關文獻如表 2-3。

本研究以宜蘭縣冬山鄉民宿為研究對象，使用特徵價格理論探討民宿特徵對民宿價格之影響。本研究參考民宿特徵相關文獻(詳表 2-1)，將影響民宿價格因素的特徵分為二大面向，分別為民宿本身特徵與民宿周邊條件特徵(詳表 3-1)。第一個面向包含六大類型特徵，共 21 個變項。第二個面向包含四大類型特徵，共 10 個變項。各類型特徵所包含的變項內容詳表 3-1。依據上述特徵分類原則，建構本研究的架構如下(詳圖一)。

表 3-1 民宿特徵變項分類架構表

特徵面向	特徵類型	特徵變項
民宿本身特徵	氛圍與風景	空間設計評價、周圍風景評價
	娛樂	泡澡大浴缸、娛樂設備提供程度、娛樂空間提供程度、體驗活動提供程度、烤肉服務、免費套裝行程
	尊貴	高規格寢具、獨立客廳和餐廳、精緻料理服務
	設施設備	設備提供程度、洗衣設備、飲水機、停車場、公用空間提供程度、銀髮設施
	民宿規模	房間總數
	服務	服務提供程度、寵物服務、綠活專案服務
民宿周邊條件特徵	區位	至五結交流道距離、至蔣渭水交流道距離、至宜蘭市距離、至羅東鎮距離
	市場競爭性	周圍住宿房間數目
	遊憩吸引力	周圍景點數目
	生活機能	至最近超商距離、周圍餐廳數目、周圍加油站數目、至最近警察局距離



圖一 研究架構

依上述研究架構，本研究之假設為：
假設一：民宿特徵會影響民宿價格。

第二節 特徵價格模型

特徵價格迴歸模型的函數形式，大多數學者均遵循 Rosen(1974)的建議，使用半對數線性迴歸形式而非線性迴歸形式。與線性迴歸相比，半對數線性迴歸形式的優點是解釋容易(Thrane, 2005)。不同特徵之組合具有連續性與不可分割性，無法單獨從財貨中獨立出來，因此市場價格和財貨中各項特徵的質與量要素之間形成了函數關係。

本研究參考過去文獻(Nicolai et al., 2010)，將特徵價格模型設定如下：

$$\text{LN}(\text{PRICE})_i = \beta_0 + \beta(\text{民宿本身特徵})_i + \gamma(\text{民宿周邊條件特徵})_i + \varepsilon_i \quad (1)$$

其中 $\text{LN}(\text{PRICE})_i$ 是民宿兩人房每晚每間最低訂價(即未折扣之價格)的自然對數； β 和 γ 為民宿特徵的迴歸係數； ε_i 為誤差項。民宿各特徵的定義和描述性統計詳表 3-2。

本研究採用 SPSS17.0 電腦軟體進行描述性統計分析和半對數迴歸分析。

第三節 研究變項

根據回顧文獻綜合歸納出影響民宿房價的各類自變項，包括虛擬變項、名義變項、連續變項等，共分為十大類共三十一個變項，十大類別為：氛圍與風景、娛樂、尊貴、設施設備、民宿規模、服務、區位、市場競爭性、遊憩吸引力、生活機能。將各變項之名稱與定義，最小值、最大值、平均數、標準差、資料來源與變項屬性詳述如下(表 3-2)。

表 3-2 民宿特徵變項分類、定義、描述性統計分析、資料來源與變項屬性表

分類	變項名稱	變項定義	最小值	最大值	平均數	標準差	資料來源	變項屬性
依變項								
房價	房間價格	雙人房每晚每間訂價	1,200	7,000	3,687.88	1,151.56	宜蘭民宿網	次序尺度
自變項								
一、 氛圍 與風 景	空間設計評價	民宿整體環境設計氛圍(民宿外觀、房間內部、衛浴、民宿公共空間(客廳、餐廳、廚房...))	2	5	3.14	.610	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度
	周圍風景評價	民宿四周景緻品質	2	4	3.05	.665	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度
二、 娛樂	泡澡大浴缸	1=房間內有提供泡澡大浴缸，0 則無。	0	1	.13	.339	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
	娛樂設備提供程度	民宿有提供泡茶用具、麻將桌、音響、KTV、DVD 播放機、自行車租借、咖啡機、兒童攀爬遊具等 8 項設施。	0	5	1.00	1.059	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度

表 3-2 民宿特徵變項分類、定義、描述性統計分析、資料來源與變項屬性表(續)

分類	變項名稱	變項定義	最小值	最大值	平均數	標準差	資料來源	變項屬性
二、娛樂	娛樂空間提供程度	民宿有提供健身房、籃球場、SPA、撞球台、迷你高爾夫球場等 5 項空間。	0	1	.21	.409	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度
	體驗活動提供程度	民宿有提供 DIY 創作、採果、餵食、摸蜆、控窯、採蓮、釣魚、觀查生態等 9 項活動。	0	5	.34	.785	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度
	烤肉服務	1=民宿有提供烤肉服務，0 則無。	0	1	.45	.499	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
	免費套裝行程	1=民宿有提供免費的賞鯨或是泛舟的套裝行程，0 則無。	0	1	.27	.447	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
三、尊貴	高規格寢具	民宿房間內有提供獨立筒床墊和電毯等寢具。	0	2	.85	.720	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度
	獨立客廳和餐廳	民宿房間內有提供獨立餐廳和獨立客廳等空間。	0	2	.07	.273	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度
	精緻料理服務	1=民宿具有高檔精緻的料理服務，0 則無。	0	1	.17	.380	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
四、設施設備	設施設備提供程度	房間內有提供電視、冰箱、沙發、乾濕分離淋浴設備、電熱水壺等 5 項服務。	0	5	2.76	1.277	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度
	洗衣設備	1=民宿有提供洗衣設備，0 則無。	0	1	.17	.375	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
	飲水機	1=民宿有提供公用的飲水機，0 則無。	0	1	.24	.429	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
	停車場	1=民宿有提供停車場，0 則無。	0	1	.65	.477	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
	公用空間提供程度	民宿有提供會議室、公用客廳、公用餐廳和公用廚房	0	4	1.59	1.018	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度
	銀髮設施	1=民宿有提供銀髮族友善設施（如無障礙設施、高齡房、電梯等），0 則無。	0	1	.09	.286	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
五、民宿規模	房間總數	下榻民宿的房間總數	1	5	4.26	.934	台灣旅宿網、觀光局民宿網內部的 google map	次序尺度
六、服務	服務提供程度	民宿有提供早餐服務、無線網路服務、信用卡服務、代辦服務、諮詢服務（含英、日文接待語言）、代購附近景點門票或船票優惠卷的服務和交通接送服務	0	6	2.58	1.377	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	次序尺度
	寵物服務	1=民宿允許寵物入房，0 則無。	0	1	.05	.224	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
	綠活專案服務	1=民宿具有環保綠活優惠專案，0 則無。	0	1	.11	.308	宜蘭民宿網、宜蘭民宿入口網	名義尺度
七、區位	至五結交流道距離	至五結交流道距離 (km)	4.6	14.0	8.184	2.3552	Google map	次序尺度

表 3-2 民宿特徵變項分類、定義、描述性統計分析、資料來源與變項屬性表(續)

分類	變項名稱	變項定義	最小值	最大值	平均數	標準差	資料來源	變項屬性
七、 區位	至蔣渭水交流道距離	至蔣渭水交流道距離 (km)	1.9	15.5	9.953	3.0845	Google map	連續尺度
	至宜蘭市距離	到宜蘭市中心的 google map 最佳行車距離 (km)	10.9	22.1	15.170	2.3756	Google map	連續尺度
	至羅東鎮距離	到羅東鎮中心的 google map 最佳行車距離 (km)	2.0	8.9	4.732	1.4532	Google map	連續尺度
八、 市場 競爭 性	周圍住宿房間數目	民宿半徑 500 公尺內的民宿房間總數	0	237	52.20	55.222	觀光局民宿網內部的 google map	次序尺度
九、 遊 憩 吸 引 力	周圍景點數目	民宿方圓 10 公里內的景點總數	2	9	6.04	1.282	觀光局民宿網內部的 google map	次序尺度
十、 生 活 機 能	至超商距離	至最近超商的距離 (km)	.3	6.5	2.036	1.1664	google map	連續尺度
	周圍餐廳數目	民宿方圓 10 公里內的餐飲店總數	32	80	52.21	7.317	觀光局民宿網內部的 google map	次序尺度
	周圍加油站數目	民宿方圓 10 公里內的加油站總數	18	36	28.65	3.638	觀光局民宿網內部的 google map	次序尺度
	至最近警察局距離	至最近警察局的距離 (km)	.4	6.5	2.469	1.2101	google map	連續尺度

資料來源：本研究室整理

(一) 民宿房價

房間價格指民宿雙人房每晚每間訂價。因為即使同一個房間，不同銷售管道之售價亦不盡相同；且各家民宿採用的折扣又會因使用季節或入住時間而不同，因此常有假日、非假日、淡季、旺季或連續假日、國定假日與春節等各種不同價格。為標準化房價，本研究採用之民宿房價一律指該民宿在官方網頁上所提供的原始訂價。又，若該民宿有數間不同價位之雙人房，本研究一律挑選最低價格之雙人房。

(二) 氛圍與風景

本研究將自 google map、宜蘭民宿網與宜蘭民宿入口網所獲得的相片分為二大類，空間設計類 3-4 張照片和周圍風景類 2-3 張照片，並分開陳列。再請 22 位東海大學景觀系的學生進行評價。評估表內容如下(表 3-3、表 3-4)。評估表上的民宿，總共有 190 家。評估表上民宿的順序係以亂數編碼方式進行排序。以下僅以一間民宿為例進行說明。

(1)空間設計評價：內容包括民宿建築外觀設計、房間內部裝潢設計、民宿公共空間設計（如客廳、餐廳、廚房…）。評價採 5 級分，1 分為最低分，5 分為最高分。

表 3-3 民宿空間設計氛圍評估表

題 項	1	2	3	4	5
	低 分	←————→			高 分
空間設計評價	<input type="checkbox"/>				



圖二 民宿空間設計氛圍評分圖片

(2)周圍風景評價：內容包括民宿本身或房間內所能眺望四周的風景與民宿庭園設計。評價採 5 級分，1 分為最低分，5 分為最高分。

表 3-4 民宿周風圍景評估表

題 項	1	2	3	4	5
	低 分	←————→			高 分
周圍景緻	<input type="checkbox"/>				



圖三 民宿周圍景緻評分圖片

(三) 娛樂

在本研究中娛樂的操作型定義為民宿提供的娛樂相關設施。民宿提供的娛樂設施數量越多則表示該民宿的娛樂程度越高。

本研究將民宿提供的相關娛樂特徵分為泡澡大浴缸、娛樂設施設備提供程度、娛樂空間提供程度、烤肉服務、免費套裝行程等五項。以下說明五項特徵之評分範圍與方式。

不少講究休閒性的民宿會在民宿房間內提供泡澡大浴缸，例如有些民宿會規劃在星光下的泡澡，有些民宿則會提供好的視野來讓泡澡者欣賞，讓住宿者更享有怡然的度假氛圍。1 表示民宿有提供泡澡大浴缸，0 則無。

娛樂設施設備指民宿有提供泡茶用具、麻將桌、音響、KTV、DVD 播放機、自行車租借、咖啡機和兒童攀爬道具。此變數為一連續變項，民宿若有提供上述某項娛樂設施設備則獲得 1 分，因此該變項數值介於 0~8 分。

娛樂空間指民宿有提供健身房、籃球場、SPA 間、撞球室和高爾夫球場。此變數為一連續變項，民宿若有提供上述某項娛樂空間則獲得 1 分，因此該變項數值介於 0~5 分。

體驗活動指民宿有提供 DIY 創作、採果、餵食、摸蜆、控窯、採蓮、釣魚或觀察生態等活動。該變數為一連續變項，民宿若有提供上述某項體驗活動則獲得 1 分，因此該變項數值介於 0~8 分。烤肉服務指民宿有提供烤肉服務。若民宿有提供則該變項便設定為 1，0 則無。免費套裝行程指民宿有提供免費的賞鯨和泛舟的套裝行程，民宿若有提供則該變項便設定為 1，0 則無。

(四) 尊貴

在本研究中尊貴的操作型定義為高規格寢具、獨立客廳和餐廳和精緻料理服務。高規格寢具指民宿提供獨立筒床墊和電毯等寢具，此變項為連續變項，每提供一項便獲得 1 分，該變項數值介於 0~2 分。獨立客廳和餐廳指民宿房間內有提供獨立餐廳和獨立客廳等空間，此變項為連續變項，每提供一項便獲得 1 分，該變項數值介於 0~2 分。精緻料理服務指民宿有提供高檔精緻料理服務，1 表示該民宿有提供此服務，0 則無。

(五) 設施設備

設施設備指民宿房間內提供電視、冰箱、沙發、乾濕分離淋浴設施和電熱水壺等，此變項為連續變項，每提供一項設施設備便獲得 1 分，因此該變項數值介於 0~5 分。公用空間指民宿有提供會議室、公用客廳、公用餐廳和公用廚房等，此變項為連續變項，每提供一項公用空間便獲得 1 分，因此該變項數值介於 0~4 分。洗衣設備指民宿有提供洗衣設備，若有提供則該變項設定為 1，0 則無。停車場指民宿有提供停車空間，若有提供則該變項設定為 1，0 則無。銀髮設施指民宿有提供銀髮族友善的設施，如無障礙設施、高齡房和電梯等。若有提供則該變項設定為 1，0 則無。

(六) 民宿規模

民宿規模指所調查民宿之房間總數，變項評分範圍如表 3-5。

(七) 服務

服務指民宿有提供早餐服務、無線網路服務、信用卡服務、代辦服務、諮詢服務(含英、日文接待語言)、代購附近景點門票或船票優惠卷的服務和交通接送服務。此變項為連續變項，民宿每提供一項服務便獲得 1 分，因此該變項數值介於 0~7 分。寵物允許指民宿允許寵物入房，1 指有提供此項服務，0 則無。綠活專案服務指民宿有參加【環保綠活優惠專案】活動計畫，若住客不需民宿提供盥洗用具(毛巾、浴巾、牙刷、牙膏、刮鬍刀、香皂、浴帽、棉花棒...等)則可獲得房價優惠。1 指有參加此項活動，0 則無。

(八) 區位

至交流道距離隱含該民宿之區位特徵。其操作型定義為該民宿至五結交流道或蔣渭水交流道的距離。為一連續變數，單位為公里。該變項評分範圍如表 3-5 所示。

至宜蘭市距離與至羅東鎮距離指到宜蘭市中心點(24.759083,121.753809 經緯度)與到羅東鎮中心點(24.675605,121.770847 經緯度)的距離。為一連續變項，單位為公里。該變項評分範圍如表 3-5 所示。

(九) 市場競爭性

市場競爭性的操作型定義為周圍民宿房間數目。周圍住宿房間數目指民宿方圓 500 公尺內民宿房間的總數(所有民宿方圓 500 公尺內均無旅館存在)。總數越多表示市場競爭度越高。此變項為連續變數，單位為房間個數總計。該變項評分範圍如表 3-5 所示。

(十) 遊憩吸引力

周圍景點數目指透過觀光局內部的 Google map 搜尋該民宿方圓 10 公里內的遊景點總數。變項數值範圍如表 3-5 所示。數值越高者表示該民宿的遊憩吸引力越高。此變項為連續變數。

(十一) 生活機能

至最近超商距離指該民宿至最近超商的距離，單位為公里。周圍餐廳數目指該民宿方圓 10 公里內的餐飲店總數。周圍加油站數目指該民宿方圓 10 公里內的加油站總數。至最近警察局距離指該民宿至最近警察局的距離，單位為公里。上述變項評分範圍如表 3-5。

表 3-5 連續性變項評分範圍

變項分類	變項名稱	變項數值範圍
區位	至五結交流道的距離	5~14 Km
	至蔣渭水交流道的距離	2~16 Km

表 3-5 連續性變項評分範圍(續)

變項分類	變項名稱	變項數值範圍
	至宜蘭市距離	1~22 Km
	至羅東鎮距離	1~9Km
市場競爭性	周圍住宿房間數目	0~237 間
民宿規模	房間總數	1~16 間
遊憩吸引力	周圍景點數目	2~9 個景點
	至超商距離	0.2~6.5 Km
生活機能	周圍餐廳數目	32~80 家
	周圍加油站數目	18~36 家
	至最近警察局距離	0.4~6.5 Km

第四節 研究工具與資料

研究工具為民宿特徵調查表。所有資料調查日期自 2016 年 5 月 31 日至 9 月 10 日。研究對象包含宜蘭縣冬山鄉所有合法民宿，共 313 間。為標準化房型，本研究刪除無雙人房、只提供包棟房型與房間數超過 5 間以上的民宿，因此本研究對象共包含 190 間民宿，民宿價格調查日期自 2016 年 5 月 31 日至 6 月 5 日。

透過台灣旅宿網(<http://taiwanstay.net.tw/Home/Search>)逐家搜尋宜蘭冬山鄉境內 190 家合法民宿所提供的雙人房資料。對於不在台灣旅宿網上的民宿，本研究則透過宜蘭民宿網(<http://house.ilantravel.com.tw/>)及其他民宿網址如宜蘭民宿入口網(<http://www.yilantravel.com/>)、觀光局民宿網內部的 google map (<http://map.taiwan.net.tw/gmap/gmap.aspx?lang=1&sNo=115>)與 google map (<https://www.google.com.tw/maps?hl=zh-TW>)所提供的資料進行查詢，成為民宿特徵的資料來源。各變項進行資料蒐集之網址如下表 3-6 所示。

表 3-6 變項資料蒐尋之網址

網站名稱	網址	變項名稱
台灣旅宿網	http://taiwanstay.net.tw/Home/Search	房間總數
宜蘭民宿網	http://house.ilantravel.com.tw/	房間價格、空間設計評價、周圍風景評價、泡澡大浴缸、娛樂設備提供程度、娛樂空間提供程度、烤肉服務、免費套裝行程、高規格寢具、獨立客廳和餐廳、精緻料理服務、設備提供程度、飲水機、停車場、公用空間提供程度、銀髮設施、服務提供程度、寵物服務

表 3-6 變項資料蒐尋之網址(續)

網站名稱	網址	變項名稱
宜蘭民宿入口網	http://www.yilantravel.com/	空間設計評價、周圍風景評價、泡澡大浴缸、娛樂設備提供程度、娛樂空間提供程度、烤肉服務、免費套裝行程、高規格寢具、獨立客廳和餐廳、精緻料理服務、綠活專案服務、設備提供程度、飲水機、停車場、公用空間提供程度、銀髮設施、服務提供程度、寵物服務
觀光局民宿網內部的 google map	http://map.taiwan.net.tw/gmap/gmap.aspx?lang=1&sNo=115	周圍住宿房間數目、房間總數、周圍景點數目、周圍餐廳數目、周圍加油站數目
google map	https://www.google.com.tw/maps?hl=zh-TW	至五結交流道距離、至蔣渭水交流道距離、至宜蘭市距離、至羅東鎮距離、至超商距離

第四章 研究結果

第一節 民宿屬性描敘性統計分析

一、民宿價格

本研究分析之 190 家民宿之雙人房訂價如表 4-1 所示。在房間訂價方面，從新臺幣 1,200 元至 7,000 元均有。其中民宿雙人房訂價以新臺幣 3,001 元至 4,000 元的比例為最多，約占 33.7%；其次為新臺幣 2,001 元至 3,000 元的民宿的比例為 32.6%；雙人房訂價介於新臺幣 4,001 元至 5,000 元的民宿的比例為 17.4%。以上結果顯示，雙人房型，訂價介於 2,000 元至 5,000 元的民宿比例為最高，占 83.7%。

表 4-1 雙人房訂價次數與百分比(n=190)

雙人房訂價	次數	百分比
1,000-2,000 元	8	4.2
2,001-3,000 元	62	32.6
3,001-4,000 元	64	33.7
4,001-5,000 元	33	17.4
5,001-6,000 元	16	8.4
6,001-7,000 元	7	3.7
總和	190	100.0

二、非虛擬變項之民宿特徵之簡略描述性統計分析

各民宿特徵變項之最小值、最大值、平均數、標準差整理於表 3-2。

民宿雙人房訂價平均為 3,687.88 元，最低為新台幣 1,200 元，最高為新台幣 7,000 元。在房間總數方面，平均為 4.26 個房間，最少為 1 間，最多為 5 間。空間設計評價平均為 3.14 分、周圍風景評價平均為 3.05 分。民宿平均提供 1.00 個娛樂設備、民宿平均提供 0.21 個娛樂空間。民宿平均提供 0.85 個高規格寢具。民宿平均提供 0.07 個獨立客廳與餐廳空間。民宿平均提供 2.76 個設施設備。民宿平均提供 1.59 個公共空間。民宿平均提供 2.58 項服務。區位變項上，至五結交流道平均距離為 8.18 km、至蔣渭水交流道平均距離為 9.95 km、到宜蘭市平均距離為 15.17 km、到羅東鎮平均距離為 4.73 km。民宿半徑 500m 內的房間數平均為 52.20 間。

民宿方圓 10 公里內的平均景點數為 6.04 個。民宿到最近超商的平均距離約為 2.04 km；民宿方圓 10 公里內的平均餐飲店數目為 52.21 間、民宿方圓 10 公里內平均加油站個數為 28.65 個、民宿到最近警察局的平均距離約為 2.47 km。

三、虛擬變項之民宿特徵描述性統計

分析結果顯示(詳表 4-2)，13.2%的民宿提供休閒泡澡大浴缸的特殊設施；45.3%的民宿提供烤肉服務；27.4%的民宿提供「免費」套裝行程(賞鯨、泛舟，但不包括代購優惠卷)；17.4%的民宿提供高檔精緻的料理服務；16.8%的民宿提供洗衣設備；24.2%的民宿提供公用的飲水機設備；65.3%的民宿提供停車場；8.9%的民宿提供無障礙設施、高齡房或電梯等友善銀髮設施；5.3%的民宿允許寵物入房睡覺；10.5%的民宿提供環保綠活優惠專案。

表 4-2 虛擬變項之民宿特徵描述性統計分析表(n=190)

變項	變項類別	變項名稱	次數	百分比(%)
名 義 變 項	一、娛樂	泡澡大浴缸	25	13.2
		烤肉服務	86	45.3
		免費套裝行程	52	27.4
	二、尊貴	精緻料理服務	33	17.4
		洗衣設備	32	16.8
	三、設施設備	飲水機	46	24.2
		停車場	124	65.3
		銀髮設施	17	8.9
	四、服務	寵物服務	10	5.3
		綠活專案服務	20	10.5

四、非虛擬變項之民宿特徵之詳細描述性統計分析

(一) 氛圍與風景類型

透過 22 位受過設計相關訓練學生的評估，發現在空間設計評價的部分，5 分的民宿比例為 1.6%，4 分的民宿比例為 21.6%，3 分的民宿比例最高為 65.7%，2 分的民宿比例為 11.1%。

在周圍風景評價的部分，4 分的民宿比例為 24.7%，3 分的民宿比例最高為 55.8%，2 分的民宿比例為 19.5%。

表 4-3 氛圍與風景類型變項的描述性統計分析

評估等級	空間設計評價		周圍風景評價	
	次數	百分比	次數	百分比
1 分	-	-	-	-
2 分	21	11.1	37	19.5
3 分	125	65.7	106	55.8

表 4-3 氛圍與風景類型變項的描述性統計分析(續)

評估等級	空間設計評價		周圍風景評價	
	次數	百分比	次數	百分比
4 分	41	21.6	47	24.7
5 分	3	1.6	0	0.0
總計	190	100.0	190	100.0

(二) 娛樂類型

娛樂設備指民宿提供的泡茶用具、麻將桌、音響、KTV、DVD 播放機、自行車租借、咖啡機和兒童攀爬遊具設施等 8 項設施。每項 1 分，該變項數值介於 0~8 分。分析結果顯示(詳表 4-4)，提供 5 項設施的民宿比例為 0.5%；提供 4 項的民宿比例為 2.7%；提供 3 項的民宿比例為 5.7%；提供 2 項的民宿比例為 17.4%；提供 1 項的民宿的比例為 34.8%；完全沒有提供上述任何一項娛樂設備的民宿比例為最高佔 38.9%。

娛樂空間指民宿有提供健身房、籃球場、SPA、撞球台和迷你高爾夫球場等 5 項空間。每項 1 分，該變項數值介於 0~5 分。分析結果顯示(詳表 4-4)，提供 1 項娛樂空間的民宿比例為 21.1%；完全沒有提供上述任何一項休閒空間的民宿佔 78.9%。

體驗活動指民宿有提供 DIY 創作、採果、餵食、摸蜆、控窯、採蓮、釣魚和觀察生態等 8 項活動。每項 1 分，該變項 0~8 分。分析結果顯示(詳表 4-4)，完全沒有提供上述任何一項體驗活動的民宿佔 80.5%；提供 1 項體驗活動的民宿比例為 9.0%，提供 2 項的民宿比例為 7.9%；提供 3 項的民宿比例為 2.1%，提供 5 項的民宿比例為 0.5%。

表 4-4 娛樂類型變項的描述性統計分析

項目數	娛樂設備		娛樂空間		體驗活動	
	次數	百分比	次數	百分比	次數	百分比
0 項	74	38.9	150	78.9	153	80.5
1 項	66	34.8	40	21.1	17	9.0
2 項	33	17.4	-	-	15	7.9
3 項	11	5.7	-	-	4	2.1
4 項	5	2.7	-	-	-	-
5 項	1	0.5	-	-	1	0.5
總和	190	100.0	190	100.0	190	100.0

(三) 尊貴類型

高規格寢具指民宿提供獨立筒床墊和電毯等高規格寢具。每項 1 分，該變項數值介於 0~2 分。分析結果顯示(詳表 4-5)，有提供 2 項高規格寢具民宿的比例為 19.5%；有提供 1 項高規格寢具的民宿比例為 46.3%；34.2%的民宿不提高規格寢具。

獨立客廳和餐廳指民宿房間內有提供獨立餐廳和獨立客廳等空間。每項 1 分，該變項數值介於 0~2 分。分析結果顯示(詳表 4-5)，同時提供獨立餐廳及獨立客廳空間的民宿比例為 0.5%；提供獨立餐廳或獨立客廳空間其中一項的民宿比例為 5.8%。結果顯示 93.7% 民宿無提供獨立客廳。

表 4-5 尊貴類型變項的描述性統計分析

項目數	高規格寢具		獨立客廳和餐廳	
	次數	百分比	次數	百分比
0 項	65	34.2	178	93.7
1 項	88	46.3	11	5.8
2 項	37	19.5	1	0.5
總和	190	100.0	190	100.0

(四) 設施設備類型

設備指民宿房間內提供電視、冰箱、沙發、乾濕分離淋浴設施或電熱水壺等 5 項設施設備。每項 1 分，該變項數值介於 0~5 分。結果顯示(詳表 4-6)，提供 5 項設施設備的民宿比例為 8.9%；提供 4 項設施設備的民宿比例為 20.6%；提供 3 項設施設備的民宿比例為最高 31%；提供 2 項設施設備的民宿比例為 19%；提供 1 項設施設備的民宿比例為 18.4%；2.1%的民宿無提供上述任何一項設施設備。

公用空間指民宿提供會議室、公用客廳、公用餐廳和公用廚房等 4 項空間，每項 1 分。該變項數值介於 0~4 分。分析結果顯示(詳表 4-6)，提供 4 項公用空間的民宿比例為 0.5%；提供 3 項公用空間的民宿比例為 20.5%；提供 2 項公用空間的民宿比例為最高 33.7%；提供 1 項公用空間的民宿比例為 27.9%；17.4%的民宿無提供上述任何一項公用空間。

表 4-6 設施設備類型變項的描述性統計分析

變項名稱	設備		公用空間	
	次數	百分比	次數	百分比
0 項	4	2.1	33	17.4
1 項	35	18.4	53	27.9
2 項	36	19.0	64	33.7

表 4-6 設施設備類型變項的描述性統計分析(續)

3 項	59	31.0	39	20.5
4 項	39	20.6	1	0.5
5 項	17	8.9	-	-
總和	190	100.0	190	100.0

(五) 服務類型

服務指民宿有提供早餐服務、無線網路服務、信用卡服務、代辦服務、諮詢服務(含英、日文接待語言)、代購附近景點門票或船票優惠卷的服務和交通接送服務。每項 1 分，該變項數值介於 0~7 分。分析結果顯示(詳表 4-7)，提供 6 項服務的民宿比例佔 2.6%；提供 5 項服務的民宿比例佔 5.8%；提供 4 項服務的民宿比例佔 16.9%；提供 3 項服務的民宿比例佔 24.2%；提供 2 項服務的民宿比例佔 27.9%；提供 1 項服務的民宿比例佔 17.9%；4.7%的民宿無提供上述任何一項服務。

表 4-7 服務提供程度的描述性統計分析

項目數	次數	百分比
0 項	9	4.7
1 項	34	17.9
2 項	53	27.9
3 項	46	24.2
4 項	32	16.9
5 項	11	5.8
6 項	5	2.6
總和	190	100.0

(六)、區位類型

至交流道距離指民宿至高速公路交流道的距離，其中交流道指五結交流道和蔣渭水交流道。分析結果顯示(詳表 4-8-1)，至五結交流道距離為 5-6 公里的民宿比例為 17.4%；至五結交流道距離為 7-8 公里的民宿比例為 20.5%。分析結果顯示(詳表 4-8-1)，至蔣渭水交流道距離為 7-8 公里的民宿比例為 18.4%；至蔣渭水交流道距離為 12-13 公里的民宿比例為 14.7%。

表 4-8-1 到交流道距離變項的描述性統計分析

變項名稱 距離(Km)	到五結交流道距離		到蔣渭水交流道距離	
	次數	百分比	次數	百分比
0 - 1.00	-	-	-	-
1.01-2.00	-	-	1	0.5

表 4-8-1 到交流道距離變項的描述性統計分析(續)

變項名稱 距離(Km)	到五結交流道距離		到蔣渭水交流道距離	
	次數	百分比	次數	百分比
2.01-3.00	-	-	4	2.1
3.01-4.00	-	-	-	-
4.01-5.00	15	7.9	2	1.1
5.01-6.00	33	17.4	11	5.8
6.01-7.00	12	6.3	13	5.8
7.01-8.00	39	20.5	38	18.4
8.01-9.00	23	12.1	29	12.6
9.01-10.00	21	11.1	13	5.3
10.01-11.00	21	11.0	17	6.8
11.01-12.00	14	7.4	25	11.1
12.01-13.00	8	4.2	34	14.7
13.01-14.00	4	2.1	12	5.8
14.01-15.00	-	-	11	5.3
15.01-16.00	-	-	10	4.7
總和	190	100.0	190	100.0

到宜蘭市距離指民宿到宜蘭市中心的距離。分析結果顯示(詳表 4-8-2)，民宿到宜蘭市中心的距離在 13-14 公里的民宿比例為最高，佔 20.5%；54.7%的民宿到宜蘭市中心在 15 公里內。

到羅東鎮距離指民宿到羅東鎮中心的距離。分析結果顯示(詳表 4-8-2)，民宿到羅東鎮中心的距離在 4-5 公里的民宿比例為最高，佔 32.1%；64.2%的民宿到羅東鎮中心在 5 公里內。此結果顯示冬山鄉民宿在地理位置上離羅東鎮較近，離宜蘭市較遠，且距二個高速公路交流道在 7-8 公里最多。

表 4-8-2 到羅東鎮距離的描述性統計分析

變項名稱 距離地(Km)	到宜蘭市中心距離		到羅東鎮中心距離	
	次數	百分比	次數	百分比
0 - 1.00	-	-	-	-
1.01-2.00	-	-	2	1.1
2.01-3.00	-	-	21	11.0
3.01-4.00	-	-	38	20.0
4.01-5.00	-	-	61	32.1
5.01-6.00	-	-	36	19.0
6.01-7.00	-	-	17	8.9
7.01-8.00	-	-	9	4.7

表 4-8-2 到羅東鎮距離的描述性統計分析(續)

變項名稱 距離地(Km)	到宜蘭市中心距離		到羅東鎮中心距離	
	次數	百分比	次數	百分比
8.01-9.00	-	-	6	3.2
9.01-10.00	-	-	-	-
10.01-11.00	2	1.1	-	-
11.01-12.00	5	2.6	-	-
12.01-13.00	27	14.2	-	-
13.01-14.00	39	20.5	-	-
14.01-15.00	31	16.3	-	-
15.01-16.00	24	12.7	-	-
16.01-17.00	29	15.2	-	-
17.01-18.00	14	7.4	-	-
18.01-19.00	6	3.2	-	-
19.01-20.00	2	1.0	-	-
20.01-21.00	2	1.1	-	-
21.01-22.00	8	4.2	-	-
21.01-22.00	1	0.5	-	-
總和	190	100.0	190	100.0

(七)市場競爭性類型

周圍住宿房間數目指以各民宿為圓心，搜尋其方圓 500 公尺內的住宿設施(旅館及民宿)房間總數。資料查詢中發現方圓 500 公尺內只有民宿類型的住宿設施。分析結果顯示(詳表 4-9)，40.0% 民宿擁有 1-30 個房間總數；35.2% 民宿擁有 31-60 個房間總數；5.3% 民宿擁有 211-240 個房間數房間總數。

表 4-9 周圍住宿房間數目的描述性統計分析

周圍民宿房間數目	次數	百分比
0-1	6	3.2
01 – 30	76	40.0
31 – 60	67	35.2
61 – 90	14	7.4
91 – 120	10	5.3
121 – 150	03	1.5
151 – 180	01	0.6
181 – 210	03	1.5

表 4-9 周圍住宿房間數目的描述性統計分析(續)

周圍民宿房間數目	次數	百分比
211 – 240	10	5.3
總和	190	100.0

(八) 民宿規模類型

民宿規模類型指下榻民宿的房間總數。分析結果顯示(詳表 4-10)，民宿擁有 5 個房間的民宿比例為最高，佔 51.6%；民宿擁有 4 個房間的民宿比例為 30% 佔第二高。

(九) 遊憩吸引力類型

周圍景點數目指在民宿方圓 10 公里以內的景點總數。分析結果顯示(詳表 4-10)，以有 6 個遊憩景點數的民宿比例為最高，佔 52.7%；有 5 個遊憩景點數民宿比例，佔 13.6%。

表 4-10 民宿規模與遊憩吸引力變項的描述性統計分析

變項名稱 房間總數/景點個數	房間總數		周圍景點數目	
	次數	百分比	次數	百分比
1	3	1.6	0	0
2	7	3.7	1	0.5
3	25	13.1	2	1.1
4	57	30.0	18	9.5
5	98	51.6	26	13.6
6	-	-	100	52.7
7	-	-	21	11.0
8	-	-	8	4.2
9	-	-	14	7.4
總和	190	100.0	190	100.0

(十)、生活機能類型

1. 至超商距離

至最近超商距離指民宿到最近一個便利商店的距離。分析結果顯示(詳表 4-11)，距最近超商的距離在 1-2 公里內的比例為最高，佔 36.3%；距最近超商的距離在 2-3 公里內的比例為 26.9%。

表 4-11 民宿到超商距離與的描述性統計分析

變項名稱 距離(Km)	至超商距離		至最近警察局距離	
	次數	百分比	次數	百分比
0.01-1.00	35	18.4	23	16.3
1.01-2.00	69	36.3	49	24.8
2.01-3.00	51	26.9	48	25.2
3.01-4.00	26	13.7	50	26.3
4.01-5.00	6	3.1	13	2.9
5.01-6.00	2	1.1	2	1.0
6.01-7.00	1	0.5	1	0.5
總和	190	100.0	190	100.0

2.至最近警察局距離

至最近警察局距離指民宿到最近警察局的距離。分析結果顯示(詳表 4-11)，民宿與最近警察局的距離為 1-2 公里的民宿佔 24.8%；民宿與最近警察局的距離為 2-3 公里的民宿佔 25.2%；民宿至最近警察局的距離為 3-4 公里的民宿佔 26.3%。

3.周圍餐飲店數目

周圍餐飲店數目指民宿方圓 10 公里內的餐飲店總數。分析結果顯示(詳表 4-12)，方圓 10 公里內餐飲店個數為 51-55 家的民宿比例為最高，佔 40.6%；方圓 10 公里內餐飲店個數為 56-60 家的民宿比例為 14.7%。

4.周圍加油站數目

周圍加油站數目指在民宿方圓 10 公里內加油站的總數。分析結果顯示(詳表 4-12)，方圓 10 公里內加油站總數為 26-30 家的民宿佔 39.4%；方圓 10 公里內加油站總數在 31-35 家以內的民宿佔 34.8%。

表 4-12 餐廳飲店數目與加油站數目的描述性統計分析

變項名稱 家數	周圍餐飲店數目		周圍加油站數目	
	次數	百分比	次數	百分比
15-20	-	-	3	1.6
21-25	-	-	45	23.7
26-30	-	-	75	39.4
31-35	5	2.6	66	34.8
36-40	6	3.2	1	0.5
41-45	25	13.1	-	-
46-50	26	13.7	-	-
51-55	77	40.6	-	-

表 4-12 餐廳飲店數目與加油站數目的描述性統計分析(續)

變項名稱	周圍餐飲店數目		周圍加油站數目	
	家數	次數	百分比	次數
56 – 60	28	14.7	-	-
61 – 65	20	10.5	-	-
66 – 70	-	-	-	-
71 – 75	1	0.5	-	-
76 – 80	2	1.1	-	-
總和	190	100.0	190	100.0

第二節 影響因素估計結果

一、模式估計結果評估

根據文獻回顧結果，本研究採半對數線性迴歸模式建立民宿特徵價格模型，此模式為目前最多特徵價格學者採用之型式(Monty & Skidmore, 2003; Thrane, 2005; Andersson, 2010)。

整體模型顯著性檢定， R^2 值稱為「迴歸模型可解釋 Y 變項變異量的比例」，又稱為迴歸模型的決定係數(coefficient of determination)， R^2 值反應出線性迴歸模式的配適度(goodness of fit)。 R^2 值越大表示模型的配適度越好，模型的預測能力越高。多元共線性假設(multicollinearity)指迴歸模型中 X 變項間的相關性要低於一定程度或不要完全相關。如果 $VIF > 5$ ，則表示該 X 變項與其他 X 變項間具有共線性的問題(邱皓政，2005；林惠玲、陳正倉，2004；黃俊英，2000)。需先進行處理後，再重新檢視。

分析結果顯示(表 4-13)，自變項的變異數波動因素(VIF)值在 1.187-9.672，顯示「至宜蘭市距離」變項與「至羅東鎮距離」變項間，並且「至五結交流道距離」與「至蔣渭水交流道距離」變項間具有共線性問題，故刪除「至宜蘭市距離」變項與「至蔣渭水交流道距離」變項後，再進行分析。

表 4-13 民宿特徵對房間價格之自然對數迴歸分析結果表(n=190)

分類	變項名稱	未標準化係數		標準化係數		共線性統計量		
		B 之估計值	標準誤差	Beta 分配	t	顯著性	允差	VIF
	常數	6.866	.422		16.281	.000		
一、 氛圍與風景	空間設計評價	.094	.031	.182	2.971	.003	.504	1.982
	周圍風景評價	.182	.027	.385	6.819	.000	.596	1.678
二、 娛樂	泡澡大浴缸	.084	.044	.091	1.925	.056	.842	1.187

表 4-13 民宿特徵對房間價格之自然對數迴歸分析結果表(n=190)(續)

分類	變項名稱	未標準化係數		標準化係數		共線性統計量		
		B 之估計值	標準誤差	Beta 分配	t	顯著性	允差	VIF
二、娛樂	娛樂設備提供程度	.015	.015	.050	.973	.332	.718	1.392
	娛樂空間提供程度	.109	.042	.142	2.606	.010	.640	1.563
	體驗活動提供程度	-.056	.020	-.141	-2.862	.005	.780	1.282
	烤肉服務	-.053	.032	-.085	-1.642	.103	.711	1.407
	免費套裝行程	-.020	.035	-.028	-.559	.577	.754	1.325
三、尊貴	高規格寢具	.056	.024	.129	2.382	.018	.651	1.537
	獨立客廳與餐廳	.020	.058	.018	.352	.725	.744	1.344
	精緻料理服務	-.055	.044	-.067	-1.274	.204	.682	1.467
四、設施設備	設施設備提供程度	.028	.014	.115	2.024	.045	.590	1.695
	洗衣設備	-.066	.040	-.079	-1.629	.105	.812	1.231
	飲水機	-.023	.036	-.032	-.635	.526	.763	1.311
	停車場	.013	.035	.019	.359	.720	.656	1.523
	公用空間提供程度	.027	.018	.087	1.517	.131	.572	1.749
五、服務	銀髮設施	.039	.053	.035	.728	.468	.803	1.245
	服務提供程度	.023	.014	.103	1.708	.090	.521	1.918
	寵物服務	.031	.068	.022	.453	.651	.812	1.231
六、區位	綠活專案服務	-.096	.050	-.094	-1.923	.056	.787	1.270
	至五結交流道距離	.004	.016	.030	.251	.802	.135	7.416
	至蔣渭水交流道距離	.009	.012	.084	.722	.471	.141	7.117
	至宜蘭市距離	-.006	.018	-.046	-.339	.735	.103	9.672
七、市場競爭性	至羅東鎮距離	.009	.021	.042	.422	.673	.191	5.234
	周圍民宿房間數目	-9.693E-5	.000	-.017	-.280	.780	.510	1.962
八、民宿規模	房間總數	-.017	.017	-.052	-1.047	.297	.778	1.285
九、遊憩吸引力	景點數目	-.014	.022	-.057	-.618	.538	.225	4.437
	至最近超商距離	-.027	.024	-.101	-1.108	.270	.230	4.344
十、生活機能	周圍餐廳數目	.001	.004	.035	.401	.689	.253	3.955
	周圍加油站數量	.006	.007	.074	.971	.333	.330	3.035
	至最近警察局距離	.054	.020	.208	2.635	.009	.306	3.271

樣本數=190，整體模式顯著性檢定：F=11.879，p-value=0.000<0.05

R²=0.700，Adj. R²=0.641

重新分析後，分析結果顯示(表 4-14)，自變項的變異數波動因素(VIF)值在 1.178-4.197，均小於 5.00，顯示共線性問題已成功排除。整體模型顯著性檢定，F 值為 12.846，顯著性為 0.000 (<0.05) 達非常顯著水準，顯示整體模型預測能力具有統計上的意義。調整後 R² 為 0.645，顯示該迴歸模型可以解釋民宿房價自然對數值中六成以上的變異量。Hair et al. (2006)認為在社會科學研究中，一組變項的總解釋變異量達 60.0%即可接受，甚至更低時也可接受。

表 4-14 民宿特徵對房間價格之自然對數迴歸分析結果表(n=190)

分類	變項名稱	未標準化係數		標準化係數		共線性統計量		
		B 之估計值	標準誤差	Beta分配	t	顯著性	允差	VIF
	常數	6.765	.243		27.798	.000		
一、 氛圍與 風景	空間設計評價	.094	.031	.183	3.012	.003	.508	1.968
	周圍風景評價	.182	.026	.385	6.900	.000	.602	1.661
二、 娛樂 元素	泡澡大浴缸	.086	.043	.093	1.970	.051	.849	1.178
	娛樂設備提供程度	.015	.015	.050	.972	.333	.719	1.392
	娛樂空間提供程度	.109	.041	.143	2.638	.009	.642	1.557
	體驗活動提供程度	-.057	.019	-.143	-2.950	.004	.804	1.243
三、 尊貴	烤肉服務	-.054	.032	-.086	-1.696	.092	.731	1.368
	免費套裝行程	-.020	.035	-.028	-.564	.574	.755	1.325
	高規格寢具	.056	.023	.129	2.417	.017	.658	1.519
	獨立客廳與餐廳	.018	.057	.015	.309	.758	.759	1.317
四、 設施 設備	精緻料理服務	-.056	.043	-.068	-1.297	.197	.683	1.464
	設施設備提供程度	.028	.014	.114	2.034	.044	.593	1.686
	洗衣設備	-.066	.040	-.079	-1.638	.103	.813	1.230
	飲水機	-.023	.036	-.032	-.640	.523	.769	1.300
五、 服務	停車場	.011	.035	.017	.326	.745	.672	1.489
	公用空間提供程度	.028	.017	.091	1.606	.110	.588	1.700
	銀髮族設施	.039	.053	.036	.746	.457	.809	1.236
六、 區位	服務提供程度	.023	.014	.102	1.697	.092	.524	1.907
	寵物服務	.030	.067	.021	.440	.660	.815	1.228
	綠活專業服務	-.097	.049	-.095	-1.968	.051	.799	1.252
七、 市場競 爭性	至蔣渭水交流道距離	.012	.006	.117	1.934	.055	.514	1.946
	至羅東鎮距離	.008	.017	.035	.446	.656	.301	3.323
八、 民宿 規模	周圍民宿房間數目	.000	.000	-.018	-.356	.722	.721	1.387
九、 遊憩吸 引力	房間總數	-.017	.016	-.051	-1.035	.302	.785	1.273
	周圍景點數目	-.013	.022	-.054	-.612	.541	.239	4.180

表 4-14 民宿特徵對房間價格之自然對數迴歸分析結果表(n=190)(續)

分類	變項名稱	未標準化係數		標準化係數			共線性統計量	
		B 之估計值	標準誤差	Beta分配	t	顯著性	允差	VIF
	至最近超商距離	-.028	.024	-.106	-1.194	.234	.238	4.197
十、 生活 機能	周圍餐廳數目	.002	.003	.043	.532	.595	.285	3.504
	周圍加油站數量	.006	.006	.070	.944	.347	.340	2.943
	至最近警察局距離	.055	.018	.212	3.067	.003	.394	2.536

樣本數=190，整體模式顯著性檢定：F=12.846，p-value=0.000<0.05
R²=0.700，Adj. R²=0.645

分析結果顯示29個變數中有7個變數達到顯著水準。這7個變數為「周圍風景評價」、「至最近警察局距離」、「空間設計評價」、「娛樂空間提供程度」、「體驗活動提供程度」、「高規格寢具」、「設施設備提供程度」，茲將各預測變數說明如下。

(一) 民宿本身特徵

1. 周圍風景評價

分析結果顯示，民宿周圍風景評價之未標準化係數值為 0.182，顯著性為 0.000(<0.05)，結果與預期相符。因此估計結果可以解釋為，在其他條件不變下，周圍風景評價每增加一個單位時，房價可提高約 18.2%。以民宿雙人房每晚最低房價平均價格為 3,687.88 元計算，周圍風景評價增加一個單位時，房價可提高約 671.2 元。標準化係數值為 0.385，顯示周圍風景評價對民宿房價具有正向影響，可以為民宿帶來較高的房間價格。周圍風景評價變項為所有民宿特徵變項中對房價影響程度最大之變項。

2. 空間設計評價

分析結果顯示，民宿空間設計氛圍之未標準化係數值為 0.094，顯著性為 0.003(<0.05)，結果與預期相符。因此估計結果可以解釋為，在其他條件不變下，空間設計評價每增加一個單位時，房價可提高約 9.4%。以民宿雙人房每晚最低房價平均價格為 3,687.88 元計算，空間設計評價每增加一單位時，房價可提高約 346.7 元。顯見民宿具有優質的空間設計會對房間價格造成促進的效果。標準化係數值為 0.183，顯示為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度第三大的變項。

3. 娛樂空間提供程度

分析結果顯示，未標準化係數值為 0.109，顯著性為 0.009(<0.05)。因此估計結果可以解釋為，在其他條件不變下，娛樂空間提供程度每增加一項時，房價可提高約 10.9%。以民宿雙人房每晚最低房價平均價格為 3,687.88 元計算，娛樂空間提供程度每增加一項時，房價可提高約 402.0 元。顯示娛樂空間種類與數量越多，便可

以為民宿帶來較高的房間價格。其標準化係數值為 0.143，對民宿房價具有正向影響。顯示為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度第四大的變項。

4. 體驗活動提供程度

分析結果顯示，該變數之未標準化係數值為-0.057，顯著性為 0.004(<0.05)。因此估計結果可以解釋為，在其他條件不變下，體驗活動提供程度每增加一項時，房價可降低約 5.7%。以民宿雙人房每晚最低房價平均價格為 3,687.88 元計算，體驗活動提供程度每增加一項時，房價會減少約 206.5 元。此結果與預期並不相符，究其原因可能因為，部分無意願參與體驗活動的遊客，並不願意為這些免費的體驗活動付出房價所致。標準化係數值為-0.143，顯示為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度第五大的變項。

5. 高規格寢具

分析結果顯示，高規格寢具之未標準化係數估計值為 0.056，顯著性為 0.017(<0.05)，結果與預期相符。因此估計結果可以解釋為，在其他條件不變下，高規格寢具每增加一項時，房價可提高約 10.9%。以民宿雙人房每晚平均最低房價為 3,687.88 元計算，高規格寢具提供程度每增加一項時，房價可提高約 206.5 元。顯示民宿有提供尊貴的高規格寢具如 Queen Size 獨立筒雙人床、安珂絲四季被、雲綿枕等可有效提供房間服務，便可以為民宿帶來較高的房間價格。標準化係數值為 0.129，為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度第六大的變項。

6. 設施設備提供程度

分析結果顯示，設施設備提供程度之未標準化係數值為 0.028，顯著性為 0.044(<0.05)，結果與預期相符。因此估計結果可以解釋為，在其他條件不變下，設施設備提供程度每增加一項時，房價可提高約 2.8%。以民宿雙人房每晚最低平均房價為 3,687.88 元計算，設施設備提供程度每增加一項時，房價可提高約 103.3 元。顯示設施設備提供程度越高者房價便越高。標準化係數值為 0.114，為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度之第七大的變項。

(二) 周邊條件特徵

1. 至最近警察局距離

分析結果顯示，未標準化係數估計值為 0.055，顯著性為 0.003(<0.05)。因此估計結果可以解釋為，在其他條件不變下，顯示民宿距至警察局多增加一公里時，房價可提高約 5.5%。以民宿雙人房每晚最低平均房價為 3,687.88 元計算，民宿距警察局每增加一公里時，房價可提高約 202.8 元。標準化係數值為 0.212，顯示為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度之第二大的變項。究其原因，因警察局大多位在當地較重要、車流量較大、較吵雜的道路上，離警察局遠一點意味著環境較為清幽、安靜，比較適合住宿。

由以上分析結果可見，民宿氛圍與風景對房價影響程度最大，顯示民宿周圍景緻越優良、越漂亮，可為民宿帶來較高的房間價格。宜蘭冬山鄉梅花湖畔的民宿以能坐擁湖光山色為民宿本身特徵，通常民宿訂房率較高而且訂出的價格比面山的房間價格高，推測與民宿本身特徵中的周圍風景有關。另外有民宿將整個民宿外觀與內部建造成宛如一個縮小版的城堡，且獲得宜蘭縣最美麗花園殊榮；又例如民宿提供 VILLA 風格、獨立砂岩壁畫與精緻可愛的休閒小花園與戲水池畔、西班牙風格建築迴廊池畔造景，營造出民宿特色；另有民宿客房內的建材全採用台灣國寶級檜木裝潢而成，或將房間完全以日式風格空間規劃設計，讓民宿猶如國外度假風。因此民宿若能擁有民宿特殊的氛圍與風景，將提高對房價影響程度。

若投宿的民宿能提供尊貴的高規格寢具，例如選用法式皇家傢俱、諾曼帝頂級手工軟彈簧床、Queen Size 雙人床、安珂絲四季被、雲綿枕，讓住宿者睡得一夜好眠，對消費者而言再貴的民宿房間價格也值得住一晚，相對將提高對房價影響程度。

根據所調查的民宿資料中顯見，在其他條件不變下，對設施設備提供程度每增加一項時，房價可提高約 103.26 元。推測設施設備提供程度會對民宿房價造成影響，除了提供基本設施與設備，若能有其專有的特色，例如宮廷的氣派乾濕分離、55 吋液晶電視、吊籃休閒沙發，民宿若能提供愈多項具有特色的設施設備也會對房價造成影響。在娛樂空間提供程度上，根據所調查的民宿資料中顯見，在其他條件不變下，對娛樂空間提供程度每增加一項時，房價可提高約 401.99 元。推測民宿若能提供如健身房、籃球場、按摩 SPA 水柱區、撞球區、迷你高爾夫球場等娛樂空間時，將對民宿房價造成促進的影響。

在民宿周邊條件特徵對民宿房價具有促進效果的只有至最近警察局距離變項，且為民宿特徵變項中對民宿房價影響程度之第二大變項。由於民宿至警察局距離在所有民宿提供的資訊上沒有明確標示，因此各民宿至最近警察局距離是以 Google map 搜尋分別查詢而得知，推測有可能因為民宿至警察局距離越遠，民宿座落的位置便會距離相對車流較為繁忙的重要交通幹道較遠，可避免環境吵雜，也較能提供遊客較高的隱私性與自主的空間，不被打擾，也較安靜、有寧適的住宿環境，因此遊客便願意為此優點多支付房價。同樣情況若至警察局距離越近，這些區域交通通常較為繁忙擁擠、人聲較為吵雜、噪音與空氣污染也較為嚴重，並非優質的住宿地點，因此房價便較低。

體驗活動提供程度指民宿有提供 DIY 創作、採果、餵食、摸蜆、控窯、採蓮、釣魚或觀查生態等活動。分析結果顯示，該變數之未標準化係數值為-0.057，推測可能因為部分無計畫參與體驗活動的遊客，認為這些內含無需額外付費的體驗活動的產品，其房價有被強迫買單的顧慮，反而認為旅館業者應對於無計畫參與體驗活動的遊客進行退費動作。

綜合分析結果，民宿本身特徵的「周圍風景評價」、「空間設計評價」、「娛樂空間提供程度」、「高規格寢具」、「設施設備提供程度」對民宿房價具有促進

效果；「體驗活動提供程度」對民宿房價具有削弱效果；民宿周邊條件特徵的「至最近警察局距離」對民宿房價具有促進效果。整體而言，本研究之估計結果皆尚屬理想，顯示民宿房間價格的差異，可由本研究所建構的模式解釋。

二、各民宿特徵邊際隱含價格之估計

因民宿特徵價格模型中的自變項有三種不同的單位類型，不同單位類型自變項之邊際隱含價格結果並無法互相比較，故將各特徵之邊際隱含價格估計結果，分類敘述(詳表 4-15)如下：

(一)去單位虛擬型變項

去單位虛擬變項，1 代表民宿具有該種特徵，0 則無。

這種類型變項邊際隱含價格的解讀相對最直接。1 代表民宿有提供，0 則無。研究結果顯示，例如「提供泡澡大浴缸」變項之未標準化係數為 0.086，表示有提供泡澡大浴缸之民宿之房價會比沒無提供者高約 317.16 元；「綠活專案服務」變項之未標準化係數為-0.097，表示民宿有提供綠活專案服務時，房價會減少約 357.72 元。

(二)連續累加帶單位型變項

第一種為連續累加型變項，單位為「公里」。研究結果顯示，例如「至警察局距離」變項之未標準化係數為 0.055，代表離警察局距離每多一公里時，房價可提高約 202.83 元。第二種為連續累加型變項，單位為「項/間/個數」。研究結果顯示，例如「娛樂空間程度」變項之未標準化係數為 0.109，代表每增加一間娛樂空間時，房價可提高約 401.99 元；「周圍加油站數目」未標準化係數為 0.006，代表民宿周圍 10 公里內每多增一個加油站時，房價可提高約 22.13 元。

(三)評估分級型變項

評估級分型變項是將變項依評估的分數分為 1-5 級分(等級)。研究結果顯示，例如「周圍風景評價」未標準化係數 0.182，代表每增加一級分(等級)時，房價可提高約 671.19 元。

表 4-15 民宿特徵邊際隱含價格之估計

變項	分類	類型	變項名稱	未標準化係數	民宿特徵的邊際隱含價格
虛擬變項	娛樂	去單位虛擬型	泡澡大浴缸	0.086	民宿提供泡澡大浴缸時，房價可提高約 8.6%(317.16 元)
			烤肉服務	-0.054	民宿提供烤肉服務時，房價會減少約 5.4%(199.15 元)
			免費套裝行程	-0.020	民宿提供免費套裝行程時，房價會減少約 2.0%(73.76 元)
	精緻料理服務		-0.056	民宿提供精緻料理服務時，房價會減少 5.6%(206.52 元)	
	尊貴				

表 4-15 民宿特徵邊際隱含價格之估計(續)

變項	分類	類型	變項名稱	未標準化係數	民宿特徵的邊際隱含價格
虛擬變項	設施設備		洗衣設備	-0.066	民宿提供洗衣設備時，房價會減少約 6.6%(243.40 元)
			飲水機	-0.023	民宿提供飲水機時，房價會減少約 2.3%(84.82 元)
			停車場	0.011	民宿提供停車場時，房價可提高約 1.1% (40.57 元)
			銀髮設施	0.039	民宿提供銀髮設施時，房價可提高約 3.9%(143.82 元)
	服務		寵物服務	0.030	民宿提供寵物服務時，房價可提高約 3.0% (110.64 元)
			綠活專案服務	-0.097	民宿有提供綠活專案服務時，房價會減少 9.7% (357.72 元)
非虛擬變項	氛圍與風景	評估分級型	空間設計評價*	0.094	民宿每增加空間設計評價一個等級時，房價可提高約 9.4%(346.66 元)
			周圍風景評價*	0.182	民宿每增加周圍風景評價一個等級時，房價可提高約 18.2%(671.19 元)
	娛樂	連續累加帶單位型	娛樂設備提供程度	0.015	民宿每增加一項娛樂設備時，房價可提高約 1.5%(55.32 元)
			娛樂空間提供程度*	0.109	民宿每增加一項娛樂空間時，房價可提高約 10.9%(401.98 元)
			體驗活動提供程度*	-0.057	民宿每增加一項體驗活動時，房價會減少約 5.7%(210.21 元)
	設施設備		設施設備提供程度*	0.028	民宿每增加一個設施設備時，房價可提高約 2.8% (103.26 元)
			公用空間提供程度	0.028	民宿每增加一個公用空間時，房價可提高約 2.8%(103.26 元)
	尊貴		高規格寢具*	0.056	民宿每增加一項高規格寢具時，房價可提高約 5.6%(206.52 元)
			獨立客廳和餐廳	0.018	民宿每增加一項獨立客廳或餐廳時，房價可提高約 1.8% (66.38 元)
	服務		服務提供程度	0.023	民宿每增加一項服務時，房價可提高約 2.3%(84.82 元)
	民宿規模		房間總數	-0.017	下榻民宿的房間總數每多一間時，房價會減少約 1.7%(62.69 元)
	區位		至蔣渭水交流道距離	0.012	民宿至蔣渭水交流道距離每增加一公里時，房價可提高約 1.2%(44.25 元)
			至羅東鎮距離	0.008	民宿至羅東鎮距離每增加一公里時，房價可提高約 0.8%(29.50 元)
	遊憩吸引力		周圍景點數目	-0.013	民宿方圓 10 公里內每多一個景點時，房價會減少約 1.3%(47.94 元)

說明：粗體具*號的變項為具有統計顯著性之變項。

表 4-15 民宿特徵邊際隱含價格之估計(續)

非 虛 擬 變 項	生 活 機 能	連 續 累 加 帶 單 位 型	周圍餐廳數目	0.002	民宿方圓 10 公里內每多一間餐廳時，房價可提高約 0.2% (7.38 元)
			周圍加油站數目	0.006	民宿方圓 10 公里內每多一家加油站時，房價可提高約 0.6% (22.13 元)
			至最近超商距離	-0.028	民宿至最近超商距離每增加一公里，房價會減少約 2.8% (103.26 元)
			至最近警察局距離*	0.055	民宿至警察局距離每增加一公里時，房價可提高約 5.5% (202.83 元)

說明：粗體具*號的變項為具有統計顯著性之變項。

第五章 結論與建議

第一節 結論

本研究依據特徵價格理論之觀點，並參照過去民宿特徵價格相關研究，歸納出影響民宿價格之民宿本身特徵與周邊條件特徵特徵等二大類特徵變項，經迴歸分析將所有影響的變項分為十大類三十一個變數，探討其對民宿雙人房訂價的影響。

一、民宿特徵描述性統計分析

(一) 民宿雙人房原始訂價

房間訂價方面從新臺幣 1,200 元至 7,000 元，平均為 3,687.88 元。其中以新臺幣 3,001 元至 4,000 元的比例為最多，約占 33.7%

(二) 民宿特徵

1. 氛圍與風景類型中空間設計評價為 3 分的民宿的比例最高佔 65.7%，周圍風景評價為 3 分的民宿的比例最高佔 55.8%。
2. 娛樂特徵中提供 1 項娛樂設備的民宿比例為最高佔 34.8%；提供 1 項娛樂空間的民宿的比例為最高佔 21.1%。尊貴特徵中 46.3% 民宿至少提供一項高規格寢具；提供獨立餐廳或獨立客廳空間其中一項的民宿比例為 5.8%。提供 3 項設施設備民宿的比例為最高佔 31.0%。
3. 提供 3 項服務的民宿比例佔 24.2%；提供 2 項服務的民宿比例佔 27.9%。
4. 民宿周邊特徵，民宿到蔣渭水交流道距離在 7-8 公里的民宿比例為最高佔 18.4%；64.2% 的民宿到羅東鎮中心點距離在 5 公里之內。民宿方圓 10 公里內遊憩景點數至少有 6 個的比例為最高，佔 52.7%。在生活機能上，36.3% 的民宿至最近超商的距離在 2.0 公里以內；26.3% 的民宿至最近警察局的距離為 3-4 公里。40.6% 的民宿方圓 10 公里內餐廳數目為 51-55 家；39.4% 的民宿方圓 10 公里內的加油站數目為 26-30 家。

二、影響民宿雙人房訂價的變項分析

研究結果說明，31 個變數中有 2 個變數有共線性問題故刪除之，再進行半對數線性迴歸分析。29 個變項中有 7 個變數達到顯著水準，民宿本身特徵與周邊條件特徵均可用來預測民宿房間價格。依自變項對應變項預測能力由大到小排列，7 個變數依序為「周圍風景評價」、「至警察局距離」、「空間設計評價」、「娛樂空間提供程度」、「體驗活動提供程度」、「高規格寢具」與「設施設備提供程度」。

(一) 民宿本身特徵

1. 周圍風景評價：未標準化係數值為 0.182，顯示每增加周圍風景評價一個等級時，房價可提高約 18.2% (671.19 元)。標準化係數值為 0.385，對民宿房價具有促進效果，顯示為所有民宿特徵變項中對房價影響程度最大之變項。
2. 空間設計評價：未標準化係數值為 0.094，顯示每增加空間設計評價一個等級時，房價可提高約 9.4% (346.66 元)。標準化係數值為 0.183，對民宿房價具有促進效果，顯示為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度第三大的變項。
3. 娛樂空間提供程度：未標準化係數值為 0.109，顯示每增加一項娛樂空間時，房價可提高約 10.9% (401.99 元)。標準化係數值為 0.143，對民宿房價具有正向影響。顯示為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度第四大的變項。
4. 體驗活動提供程度：未標準化係數值為-0.057，顯示每增加一項體驗活動時，房價會降低約 5.7% (210.21 元)。標準化係數值為-0.143，顯示為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度第五大的變項。
5. 高規格寢具：未標準化係數估計值為 0.056，顯示每增加一項高規格寢具時，房價可提高約 10.9% (206.52 元)。標準化係數值為 0.129，對民宿房價具有促進效果，為影響變項中對民宿房價影響程度之第六大的變項。
6. 設施設備提供程度：未標準化係數值為 0.028，顯示每增加一項設施設備時，房價可提高約 2.8% (103.26 元)。標準化係數值為 0.114，對民宿房價具有促進效果，為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度之第七大的變項。

(二) 民宿周邊條件特徵

1. 至警察局距離：未標準化係數估計值為 0.055，顯示當民宿地點至警察局距離每增加一公里時，房價可提高約 5.5% (202.83 元)。標準化係數值為 0.212，顯示為所有民宿特徵變項中對民宿房價影響程度之第二大的變項。

分析結果顯示，民宿本身特徵中的「周圍風景評價」、「空間設計評價」、「娛樂空間提供程度」、「設施設備提供程度」、「高規格寢具」與民宿周邊條件特徵中的「至警察局距離」對民宿房價具有促進的效果；民宿本身特徵中的「體驗活動提供程度」對民宿房價有弱化效果。

第二節 建議

本研究利用特徵價格模型估計民宿特徵對民宿房價的影響。研究結果發現民宿特徵會影響民宿價格，以下為本研究之建議。

- 一、本研究結果在於提供民宿業者如何藉由民宿特徵來有效提升民宿房價，其中發現民宿氛圍與風景對房價影響程度最大，因此建議民宿若能塑造特殊的氛圍與

風景則可有效提昇房價，例如坐擁湖光山色的民宿、西班牙風格建築、迴廊池畔造景、日式庭院造景。另外透過景觀、建築、室內規劃設計與佈置，營造出民宿專有的氛圍，設計時將民宿巧妙地融入四周環境與風景，都會帶給消費者視覺上的享受，對消費者而言，再貴也值得住上一晚。

- 二、若民宿業者經營目標希望有效提升民宿房價，則建議可從以下幾個方向思考。如強化設施設備的提供程度，如電視、冰箱、沙發、乾濕分離淋浴設備、電熱水壺；如提供較多的娛樂空間，如健身房、籃球場、SPA、撞球台、迷你高爾夫球場等。另外，本研究也發現民宿本身特徵的尊貴元素（如高規格寢具）、民宿周邊條件特徵如至警察局距離均會對民宿房價造成影響。因為遊客希望避免環境吵雜，能擁有隱私性高、環境清幽的住宿環境。因此建議特別是鎖定在高價位的民宿，在區位選擇上須更慎重考慮。
- 三、宜蘭冬山鄉民宿密集，遊客常利用網址搜尋想下榻的民宿，業者在網頁提供有關民宿本身資訊及特色等相關資料對遊客來說非常重要，因此建議冬山鄉民宿經營者應該要有詳細、清晰呈現民宿特色的圖片介紹，且要讓遊客容易查詢的旅遊民宿住宿資訊，供旅遊者下載及選取欲前往投宿民宿的依據。

參考文獻

中文文獻：

- 1.于健、魏棋，(2013)，影響民宿訂價特徵因素之研究—以宜蘭縣為例。管理資訊計算，2(1)，176-186。
- 2.王宗珍，(2008)，民宿房間價格影響因素探討—以台灣中部地區民宿為例，亞洲大學休閒與遊憩管理學系碩士論文，台中。
- 3.交通部觀光局行政資訊系統，2016年10月各縣市政府輔導民宿登記現況，民宿家數統計，台北：交通部觀光局。<http://taiwanstay.net.tw/Report/Statistics?nid=home>
Report statistics
- 4.李文傑、甯方璽、黃雅祺，(2014)，集合式住宅房價泡沫化形成之研究—以台中市為例，建築與規劃學報，15(2&3)，155-174。
- 5.林秋瑾、楊宗憲、張金鵬，(1996)，住宅價格指數之研究—以台北市為例，住宅學報，(4)，1-30。
- 6.林惠玲、陳正倉，(2003)，應用統計學(二版)，台北：雙葉，第三章~第四章，32-109。
- 7.林曉君(2007)，汽車旅館價格差異之研究，碩士論文，萬能科技大學經營管理研究所碩士論，桃園。
- 8.林銘鴻(2007)，民宿業者經營創新之研究-以宜蘭地區為例，佛光大學管理學研究碩士論文。
- 9.邱皓政，(2005)，量化研究法(二)：統計原理與分析技術(修訂版)，台北：雙葉。(Chap.15~17)
- 10.胡士文，(1997)，特徵隱含價格及需求函數之推估-以台灣豬肉、魚介類為例，台灣土地金融季刊，34(4)，219-239。
- 11.洪鉛財、林永珍、陳松柏，(2013)，台北市容積獎勵對都更房地產價格之影響—特徵價格法之應用，國立空中大學管理與資訊學系，管理與資訊學報，18，55-86。
- 12.徐仲德，(2006)，國際觀光旅館特徵價格之研究，亞洲大學國際企業學系碩士班學位論文，台中。
- 13.黃俊英，(2000)，多變量分析：套裝程式與資料分析(第七版)，台北：中國經企研究所。
- 14.黃仁宗、盧炳志、陳芝伊，(2014)，觀光旅館訂價評估：基於 AHP 先驗機率的貝氏機率網路法，觀光與休閒管理期刊，2(1)，92-107。
- 15.陳宗玄、林靜芳，(2006)，清境地區民宿遊客滿意度與再宿意願之研究，旅遊管理研究，(6)1，21-44。
- 16.陳稚暉(2008)，消費者選擇民宿評估準則之研究。亞洲大學休閒與遊憩管理研究所碩士論文，台中。
- 17.陳郁蕙、詹滿色、莊鈞婷、陳重江，(2011)，異質商品動態特徵價格之研究—以黃豆及其製品為例，農業經濟叢刊，(17)1，109-138。
- 18.陳章瑞，(2013)，以地理加權迴歸模型之空間分析探討都是公園之寧適效益，造園景觀學報，19(1)，17-46。

- 19.董呈煌、李春長、陳俊麟、吳韻玲，(2016)，SVR 與 OLS 在住宅價格預測正確率的比較，住宅學報，25(2)，31-51。
- 20.彭克仲、陳姿萍，(2004)，台灣即飲咖啡特徵價格之研究，農業經濟半年刊，(75)，83-112。
- 21.葉允棋、陳美燕，(2007)，體驗行銷、體驗價值、顧客滿意與行為意圖關係之研究：以自行車休閒運動為例，臺灣體育運動管理學報，(5)，331-364。
- 22.廖榮聰(2003)，民宿旅客投宿體驗之研究。朝陽科技大學休閒事業管理系碩士論文，臺中。
- 23.蘇偉強、劉庭如、黃斐、陳奉瑤(2013)，特徵價格法應用的差異分析，土地問題研究季刊，12(3)，55-68。
- 24.闕雅文、鄧丘玲，(2007)，烏來溫泉旅館之特徵價格分析-特徵價格法與資料挖礦技術之應用，第九屆休閒、遊憩、觀光學術研討會暨國際論壇，台中：靜宜大學。
- 25.闕雅文、鄧秋玲、鄧雁文，(2013)，台灣、日本溫泉旅館特徵屬性與價格分析，臺灣國際研究季刊，9(3)，175-199。
- 26.林佳慧(2010). An application of hedonic pricing analysis to the case of hotel rooms in Taipei, 16(3).

英文文獻：

1. Abrate G., Capriello A., Fraquelli G. (2011). When quality signals talk: Evidence from the Turin hotel industry. *Tourism Management*, 32(2011), 912-921.
2. Aguilo, P. M., Alegre, J., & Riera, A. (2001). Determinants of the Price of German Tourist Packages on the Island of Mallorca. *Tourism Economics*, 7, 59-74
3. Aliza F., (2011). A room with a view: A valuation of the Mediterranean Sea view. *Tourism Management*, 33, 598-602.
4. Court, A. T. (1939). Hedonic price indexes with automotive examples. In C. F. Roos (ed.), *The Dynamics of Automobile Demand*. New York, General Motors Company.
5. Chen, J. H. & C. R. Ho (2010) "The Effect of Time on Market and Location in the Housing Market: A Case Study in Taoyuan Metropolitan Area", *Asia Pacific Management Review*. 15(2), 207-221.
6. David E. A. (2010). Hotel attributes and hedonic prices: an analysis of internet-based transactions in Singapore's market for hotel rooms. *The Annals of Regional Science*, 44, 229-240.
7. Espinet, J. M., Saez, M., Coenders, G., & Fluiva, M. (2003). Effect on prices of the attributes of holiday hotels: A hedonic price approach. *Tourism Economics*, 9(2), 165-177.
8. Eun S. Y., Suna L., Woo G. K. (2014). Determinants of a restaurant average meal price: An application of the hedonic pricing model. *International Journal of Hospitality Management*, 39, 11-20.
9. Griliches, Zvi. (1961), "Hedonic Price Indexes for Automobiles: An Econometric Analysis of Quality Change." *The Price Statistics of the Federal Government*, G. Stigler (Chairman), NBER, 137-196.
10. García-Pozo, A., Sánchez-Ollero, J. L., Marchante-Lara, D. M. (2011). Applying a Hedonic Model to the Analysis of Campsite Pricing in Spain, *Int. J. Environ. Res.*, 5(1), 11-22.
11. Glauber Eduardo de Oliveira Santos (2016). Worldwide hedonic prices of subjective characteristics of hostels. *Tourism Management*, 51, 451-454.
12. Graziano A., Antonella C., Giovanni F. (2011). When quality signals talk-Evidence from the Turin hotel industry. *Tourism Management*, 32, 912-921.
13. Hair J. F., Black W. C., Babin B. J., Anderson R. E., Tatham R. L. (2006). *Multivariate Data Analysis*. New Jersey: Pearson Education.
14. Hughes and Benn. (1995), Entertainment: its role in the tourist experience. *Tourism and leisure: towards the millennium*. Volume 2: tourism and leisure -perspectives on provision. 11-21 ref.34.
15. John W., Donald F., Ellis J., Paul K., Shirley B., William J., Kenneth O., Hassan M., Denise J. (2007). "Restoration of the Mississippi Delta: Lessons from Hurricanes

- Katrina and Rita.”. *Science*, 315(5819), 1679-1684.
16. José L., Alejandro G., Andrés M. (2014) How Does Respect for the Environment Affect Final Prices in the Hospitality Sector? A Hedonic Pricing Approach. *Sustainability and Finance*, 55(1), 31-39.
 17. Kuminoff et al. (2010). Are travelers willing to pay a premium to stay at a "green" hotel? Evidence from an internal meta-analysis of hedonic price premia. *Agricultural and Resource Economics Review*, 39(3), 468-484.
 18. Lancaster, Kelvin J. (1966). “A New Approach to Consumer Theory.” *Journal of Political Economics*, 74(2), 132-57.
 19. Lee S. K., Shawn J. (2011). Room Rates of U.S. Airport Hotels: Examining the Dual Effects of Proximities. *Journal of Travel Research*, 50(2), 186-197.
 20. Luis S., Alejandro G., Andrés M. (2014). How Does Respect for the Environment Affect Final Prices in the Hospitality Sector? Hedonic Pricing Approach. *Cornell Hospitality Quarterly*, 55(1).
 21. Mario R., Juan A., Núñez S., Jaime T., Francisco J. (2016). Are innovations relevant for consumers in the hospitality industry? A hedonic approach for Cuban hotels. *Tourism Management*, 55, 184-196.
 22. Monty, B., Skidmore M. (2003). Hedonic pricing and willingness to pay for bed and breakfast amenities in Southeast Wisconsin. *Journal of Travel Research*, 42(2), 195-199.
 23. Neill, Helen R., David M., Djeto D. (2007). “Estimating the Effect of Air Quality: Spatial versus Traditional Hedonic Price Models”. *Southern Economic Journal*, 73(4), 1088-1111.
 24. Nicolai V. K., Zhang C., Rudi J. (2010). Are Travelers Willing to Pay a Premium to Stay at a “Green” Hotel? Evidence from an Internal Meta-Analysis of Hedonic Price Premia. *Agricultural and Resource Economics Review*, 39(3), 468-484.
 25. Patrick J., Gordon F. (2010). Hedonic Estimates of Lodging Rates in the Four Corners Region. *Journal The Professional Geographer*, 54(4), 533-543.
 26. Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. *The Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
 27. Sameer Hosany and Mark Witham (2010). Dimensions of Cruisers’ Experiences Satisfaction, and Intention to Recommend. *Journal of Travel Research*, 49(3), 351-364.
 28. Seoul Ki., Shawn J. (2011), Room Rates of U.S. Airport Hotels: Examining the Dual Effects of Proximities. *Journal of Travel Research*, 50(2), 186-197.
 29. Sinclair, M. T., Clewer, A., & Pack, A. (1990). Hedonic prices and the marketing of Package holidays: The case of tourism resorts. In G. Ashworth & B. Goodall. (Eds.), *Marketing Tourism Places*, 85-103. London: Routledge.
 30. Stankus J. (2011). *How to Open and Operate a Bed & Breakfast.*, CT: Globe Pequot

Press.

31. Thrane (2005). Hedonic price models and sun-and-beach package tours - the norwegian case. *Journal of Travel Research*, 43(3), 302-308.
32. Waugh, R. V. (1928). Quality factors influencing vegetables prices. *Journal of Farm Economics*, 10(2), 185-196.
33. White, P. J., Mulligan G. F. (2002). Hedonic estimates of lodging rates in the Four Corners Region. *The Professional Geographer*, 54(4), 533-43.
34. Zemke, D. M. V., Pullman, M. (2008). Assessing the value of good design in hotels. *Building Research & Information*, 36(6), 543-556.

附錄(一)民宿資料

	民宿名稱	地址	網址	電話
1	山水民宿	宜蘭縣冬山鄉東城村冬山路一段71號	http://ezhome.org.tw/introduce.asp?bId=G2690047&mode=c	03-9591851
2	武荖坑旁邊	宜蘭縣冬山鄉東城村14鄰冬山路一段37巷7弄9號	http://www.nearwulaokeng.com.tw/	03-9556437
3	富農民宿	宜蘭縣冬山鄉珍珠村富農路一段346巷60號	http://funong.ilanbnb.tw/	03-9595156
4	533house	宜蘭縣冬山鄉冬山路2段533號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/agen.htm	0909-774721
5	格林花園民宿	宜蘭縣冬山鄉群英里八仙二路93號	http://wuga.com.tw/hotel/grimms	03-9500025
6	圓如玉民宿	宜蘭縣冬山鄉鹿埔村松樹路228、230號	http://www.topmall.cc/0956313339/about.php	03-9581911
7	玫瑰莊園	宜蘭縣冬山鄉梅花路742號	http://www.bookingtw.com/minusu.php?ID=039519146	03-9519146
8	新屋民宿	宜蘭縣冬山鄉永美村冬山路3段181巷223弄30號	http://ezhome.org.tw/Service.asp?bId=G2690040&mode=C	03-9589029
9	官邸民宿	宜蘭縣冬山鄉珍珠一路375號	http://ezhome.org.tw/introduce.asp?bId=G2690026&mode=a	03-9532666
10	天荷民宿	宜蘭縣冬山鄉冬山路一段73號	www.skylotus-house.com	0922-828649
11	樂活小屋	宜蘭縣冬山鄉富堵三路52號	lohas.yibnb.com/	09-35573596
12	我們這一家	宜蘭縣冬山鄉廣興村梅花路248號	http://family.yibnb.com/	03-9590695
13	耕居園民宿	宜蘭縣冬山鄉埔城村建進一路17巷25號	http://www.yilan.minsu918.com.tw/home.php?sn=216	03-9599449
14	自遊自在民宿	宜蘭縣冬山鄉永清路5號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/leisurely.htm	0972-805061
15	椿禾園民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵一路6巷63號	http://yilan.fun-taiwan.com/OuterWeb/Container.aspx?hid=001-077	03-9504858
16	筑園民宿	宜蘭縣冬山鄉南興村富農路一段229巷55號	http://lete.yibnb.net/	03-9590554
17	樂笑民宿	宜蘭縣冬山鄉三奇村成興路677號	http://travel.ezding.com.tw/pages/home_stay/home_stay.php?homeStayId=418&campaign_code=blog	03-9594605
18	龍目井民宿	宜蘭縣冬山鄉鹿埔村13鄰永興路二段397-3號	https://plus.google.com/u/0/116973597143794546465/posts	0933-217495
19	遇而歡田園民宿	宜蘭縣冬山鄉永和路800號	http://www.ilantravel.com.tw/realfun/	03-9680682
20	微笑橘子民宿	宜蘭縣冬山鄉群英村珍珠一路73號	http://smile.yilanbnb.tw/	03-9601746
21	綠野仙蹤民宿	宜蘭縣冬山鄉中山村中山三路53號	http://green.eland.org.tw/index1.htm	03-9582975
22	親河民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵二路6號	http://housevilla.yilantravel.net/	03-9504278
23	希奇農莊	宜蘭縣冬山鄉廣興村廣興路529巷2弄51號	http://emmm.tw/L3_content.php?L3_id=30978	03-9514483
24	香菇園	宜蘭縣冬山鄉水源路82號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/mushroom1.htm	0913-765977
25	川園民宿	宜蘭縣冬山鄉珍珠村珍珠五路30號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/chuan Yuan.htm	03-9605770
26	內湖27民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村內湖路203巷27號	http://fushan.ilantravel.com.tw/bnb/neihu.htm	03-9563881
27	內湖29渡假民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村內湖路203巷29號	http://fushan.ilantravel.com.tw/bnb/neihu.htm	03-9563881
28	蘋果家家民宿	宜蘭縣冬山鄉群英村九分三路128號	http://www.easytravel.com.tw/ehotel/default.aspx?n=7602	03-9605152
29	鄉川民宿	宜蘭縣冬山鄉鹿得二路277號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/xiangchuan.htm	0935-552000
30	宜和民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵一路41號	http://yihe.okgo.tw/index.html	0932-193373
31	武荖坑渡假民宿	宜蘭縣冬山鄉東城村冬山路一段37巷9弄28號	http://wulao.eebnb.tw/	03-9591660
32	東呈花園民宿	宜蘭縣冬山鄉三奇村成興路606號	http://dh.eebnb.tw/about.htm	03-9595812
33	休閒家渡	宜蘭縣冬山鄉東城村冬山路一段	lhome.yilanbnb.tw/	03-9595652

	假民宿	37巷9弄3號		
34	吾居吾宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村境安一路 156巷2號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/5754.htm	03-9510158
35	龍鳳居	宜蘭縣冬山鄉丸山村信光路578 號	http://dongshan.yilanminsu.com.tw/bnb/lf.htm	03-9587935
36	境安樂活 民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村境安二路 451號	http://www.jingan-lohas.com.tw/	03-9519052
37	翠堤春曉 風箏民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村富堵五路73 號	http://www.kitefarm.tw/	03-9591794
38	勤禾園民 宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村4鄰柯林路 406號	http://qinhe.goodoks.tw/	03-9513665
39	寬心小站 民宿	宜蘭縣冬山鄉香城路311巷7弄7 號	www.ete.com.tw/BMS/	0919-933324
40	蜜之鄉民 宿	宜蘭縣冬山鄉永美村永美路201 號	blog.sina.com.tw/m9586541/	03-9589446
41	情定珍珠 民宿	宜蘭縣冬山鄉珍珠村富農路一段 383巷37弄16號	http://www.rudy6666.tw/about.htm	03-9591410
42	金谷茶園 民宿	宜蘭縣冬山鄉中山村中山路398 巷18號	www.jingu.com.tw/	03-9580789
43	松舍民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村鹿得二路 222號	http://www.matsusha.com/#section-work	03-9516118
44	星願園	宜蘭縣冬山鄉廣興村21鄰梅花路 896號	starwish.iibnb.com/index.htm	03-9617171
45	中山悠閣 民宿	宜蘭縣冬山鄉中山村10鄰新寮街 408巷69號	http://123.8168.com.tw/	03-9583303
46	克莉絲甜 蜜小屋民 宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵路13號	www.christy.com.tw/	03-9604934
47	快樂休閒 果園	宜蘭縣冬山鄉中山村中山路666 號	http://happy.jhongshan.org.tw/WebMaster/	03-9813386
48	岸棧民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村大埤二路75 巷33號	lakehouse.oks.tw/	0937-881833
49	近水民宿	宜蘭縣冬山鄉順安村20鄰鹿安路 609巷2號	http://hotncool.ilanbnb.tw/	0919-050797
50	晴郁田園 館	宜蘭縣冬山鄉武淵村珍珠一路 287號	http://www.ilantravel.com.tw/qingyu/	03-9605828
51	綠堤民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵綠堤民宿村東 五路75號	http://www.ete.com.tw/gbund/	03-9503958
52	蘭陽風情 民宿	宜蘭縣冬山鄉群英村八仙二路38 號	http://www.9585311.com.tw/	03-9585311
53	柚香園民 宿	宜蘭縣冬山鄉中山村舊寮路131 巷28號	http://www.pomelo888.com.tw/	0937-845429
54	薩雷斯民 宿	宜蘭縣冬山鄉得安村大埤二路75 巷39號	http://salexholiday.com/index.php	03-9613780
55	幸福橘子 民宿	宜蘭縣冬山鄉永美村冬山路三段 181巷272號	999.elandbnb.tw/	03-9601746
56	香草花舞 民宿	宜蘭縣冬山鄉華祥路279巷2號	http://www.flowerdance.tw/room1.php	0985-066098
57	真芯民宿	宜蘭縣冬山鄉廣興路572號	http://top8899.com.tw/about.html	03-9569075
58	浪漫希臘 民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村長春路178 巷26號	http://rg.yibnb.net/	0953-251378
59	地中海休 閒民宿	宜蘭縣冬山鄉廣安村成功路499 號	http://www.medit.com.tw/	03-9615988
60	糖果屋	宜蘭縣冬山鄉群英村富英路77號	http://candy.ilanbnb.tw/about.htm	03-9506084
61	57號民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵二路57 號	http://qinshuiju.yilantravel.net/	03-9546890
62	星賞民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村長春路170 號	http://starburst.okgo.tw/index.html	0931-335368
63	庭民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村梅花路976 號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/garden.htm	03-9510976
64	平安居民 宿	宜蘭縣冬山鄉廣安村復興路166 號	http://453.8168.com.tw/	03-9511387
65	仁山民宿	宜蘭縣冬山鄉中山村中城路30號	http://renshan.goinn.tw/pl.asp	03-9581990
66	和田家	宜蘭縣冬山鄉武淵村武罕三路29 號	www.wang40.url.tw	0989-655121

67	傑克小棧 民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村大埤二路 238 號	http://jackhof.okgo.tw/	0921-811193
68	田中歐寒 集民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵二路 39 號	http://orhangen.okgo.tw/room.html	03-9500388
69	FUN 空民 宿	宜蘭縣冬山鄉武淵二路 55 號	http://www.funsky.com.tw/?mobile=0	0939-824827
70	芸廷民宿	宜蘭縣冬山鄉美和路一段 62 巷 128 號	http://ting.ilc.org.tw/	03-9615999
71	梅花民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村 4 鄰鹿得三 路 322 號	http://www.ete.com.tw/pb/	03-9612619
72	四季水漾 民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵二路 51 號	http://seasons.okgo.tw/	03-9515397
73	逸之鄉民 宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村東五路 87 號	http://yzx.gogobnb.com/about.php	0937-158506
74	溫暖之巢 農莊花園 民宿	宜蘭縣冬山鄉東八路 1 號	http://www.easytravel.com.tw/ehotel/default.aspx?n=9943	0989-132009
75	矜日林鄉 村別墅	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵三路 116 號	http://www.jin168.com.tw/	03-9500236
76	早。稻田民 宿	宜蘭縣冬山鄉保安一路 316 號	http://ohiyofarm.blogspot.tw/	03-9595917
77	宜蘭藍天 麗地渡假 民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武罕三路 58 號	http://blueskybnb.okgo.tw/	03-9585650
78	溫哥華民 宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武罕六路 38 號	https://www.facebook.com/vancouver.inn	03-9508525
79	momo 民宿	宜蘭縣冬山鄉美和路一段 508 巷 5 號	momo16888.weebly.com/	0931-888886
80	四季花園	宜蘭縣冬山鄉廣安村安和路 29 號	http://4seasonsbnb.okgo.tw/	03-9617638
81	小牧人民 宿	宜蘭縣冬山鄉補城村保安二路 26 號	http://1003.8168.com.tw/m1/	03-9591176
82	四季花園 歐風館	宜蘭縣冬山鄉廣安村安和路 29 號	http://4seasonsbnb.okgo.tw/	03-9617638
83	法頌休閒 居	宜蘭縣冬山鄉順安村 35 鄰義成路 二段 203 巷 137 號	http://fason.okgo.tw/	03-9531567
84	阿宏民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村東八路 127 號	http://www.ahong.com.tw/	03-9509543
85	幸福柚子 鄉村民宿	宜蘭縣冬山鄉中山六路 96 號	http://www.playelan.com/pomelo/	03-9581574
86	小埤五路 民宿	宜蘭縣冬山鄉大進村小埤五路 59 巷 15 號	http://5road.hiweb.tw/	03-9613961
87	小熊粉藍 屋民宿	宜蘭縣冬山鄉梅湖路 136 號	http://www.little-bear.com.tw/pinkBlueHouse/website_i/	0978-510658
88	稻民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵一路 56 號	www.kukiki.com.tw/index.asp	03-960-6677
89	香草 Bear	宜蘭縣冬山鄉東八路 150 號	bear.yilantravel.net/index.html	0920-470369
90	湖水映渡 假民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村梅林路 1062 號	http://lake-villa.minsu168.org.tw/index.php	03-9511576
91	清泉民宿	宜蘭縣冬山鄉鹿安路 537 號	http://springs.hyad.tw/about.php	03-9680729
92	觀景樓花 園民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村境安一路 152 號	http://ggl.hotweb.com.tw/	03-9613577
93	粉紅屋民 宿	宜蘭縣冬山鄉得安里 7 鄰梅湖路 73 號	http://www.easytravel.com.tw/ehotel/room.aspx?n=10002	0978-510658
94	緣道舍民 宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村境安二路 156 號	http://yilan.hiweb.tw/0958960912/	03-9617911
95	美好生活	宜蘭縣冬山鄉廣興村 2 鄰水源路 88 號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/beautifulife.htm	0912-280777
96	小熊陽光 屋民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村大埤二路 162 號	http://www.easytravel.com.tw/ehotel/default.aspx?n=10000	0978-510658
97	春成民宿	宜蘭縣冬山鄉中山村 3 鄰中山路 406 號	http://www.lihohouse.com/p2.htm	03-9582196
98	松愛園美 式鄉村風 渡假民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村光華五路 116 號	http://el.okgo.tw/shop/12022.html	03-9519197
99	親水棧民 宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵三路	http://www.riversidebnb.tw/p1.htm	03-9500207

	宿	128 號		
100	艾薇拉民 宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵二路 67 號	www.avila-house.com	03-9288187、 0928-006481
101	京巷花弄 民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村 4 鄰柯林路 568 號	http://fstreet.yilanbnb.tw/	0937-512262
102	上等御民 宿	宜蘭縣冬山鄉三堵一路 30 號	http://shangdeng.gogobnb.com/index.php	03-9595479
103	長月星空 民宿	宜蘭縣冬山鄉補城村補城路 601 號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/starrysky. htm	0932-360573
104	冬山·森 林·鐵道橋	宜蘭縣冬山鄉富農路一段 185 巷 93 弄 10 號	forestrail.hiweb.tw	0975-370950
105	家家民宿	宜蘭縣冬山鄉珍珠村珍珠五路 109 號	http://house.ilantravel.com.tw/b	03-9503828
106	隨園民宿	宜蘭縣冬山鄉補城村保安一路 208 號	http://gentle.iibnb.net/	0933-244391
107	梅花客棧	宜蘭縣冬山鄉得安村梅湖路 59 號	http://www.ete.com.tw/pb/	0970-593298
108	水和風民 宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村富農路二段 182 號	http://www.water-wind.tw/	0927-969501
109	雲天楓泉 民宿	宜蘭縣冬山鄉廣安村水井三路 472 號	http://www.maple-spring.com/about_maple_ spring.html	03-9615511
110	維瑜の家 二館	宜蘭縣冬山鄉武罕五路 201 巷 9 號	http://wyh.yibnb.com/room1.htm	03-9601642
111	湖畔人家 民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村大埤二路 250 號	http://www.ete.com.tw/laker/	03-9610819
112	香戀星空 夢想館民 宿	宜蘭縣冬山鄉梅花路 567 之 1 號	http://www.twstay.com/RWD/index.aspx?B NB=dayinstars2	0978-873997
113	香戀星空	宜蘭縣冬山鄉梅花路 567-1 號	http://www.twstay.com/RWD/index.aspx?B NB=dayinstars2	0978-873997
114	紅磚屋民 宿	宜蘭縣冬山鄉群英村八仙五路 169 號	http://redhouse169.pixnet.net/blog	03-9500079
115	屋中屋民 宿	宜蘭縣冬山鄉得安村梅花路 709 號	http://www.easytravel.com.tw/ehotel/default. aspx?n=9999	0983-941837
116	幸福盒子 民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村大埤二路 216 號	http://www.gigihouse.com.tw/location.htm	0918-801802
117	如風如雲 民宿	宜蘭縣冬山鄉補城村 4 鄰建進一 路 382 號	awac.elanbnb.com/	0922-055911
118	大自然民 宿	宜蘭縣冬山鄉得安村 1 鄰鹿得二 路 275 號	http://nature.gogobnb.com/	0928-562395
119	美滿小窩 渡假民宿	宜蘭縣冬山鄉太和村 6 鄰義成路 一段 519 號	http://www.happybnb.com.tw/	03-9594029
120	新天鵝堡	宜蘭縣冬山鄉珍珠村富農路一段 383 巷 53 號	http://www.595585.com.tw/	03-9595585
121	微風小棧 民宿	宜蘭縣冬山鄉廣安村水井一路 250 巷 36 號	http://www.wfinn.com.tw/	03-9617766
122	雅第三合 院民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村光華一路 459 號	http://www.easytravel.com.tw/ehotel/room_ detail.aspx?n=9923&rn=18722	0933-144189
123	101 民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村安農路 101 號	http://101.eland.org.tw/	03-9546890
124	彩雲湖畔 民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村大埤二路 75 巷 23 號	https://yilan.fun-taiwan.com/HouseDetailVie w.aspx?hid=001-i030	0928-076578
125	鹿兒島休 閒民宿	宜蘭縣冬山鄉順安村 20 鄰鹿安路 585 號	http://kagoshima.yibnb.net/	03-9587655
126	森之茉莉 民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村大埤二路 75 巷 31 號	https://yilan.fun-taiwan.com/HouseDetailVie w.aspx?hid=001-988	0936-639050
127	夜泊梅花 鹿民宿	宜蘭縣冬山鄉鹿埔村 17 鄰梅花路 567-3 號	http://www.twstay.com/RWD1/index.aspx? BNB=deer1289	0933-989098
128	米修 B&B	宜蘭縣冬山鄉柯林村光華一路 415 號	http://www.meishiou.com.tw/	0912-108583
129	天然居民 宿	宜蘭縣冬山鄉廣安村復興路 168 號	http://www.natureh168.com.tw/p4.htm	03-9616207
130	豪雅小築 民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村 14 鄰柯林五 路 8 號	www.haoya11958.com	03-9519210
131	幸福 210	宜蘭縣冬山鄉幸福二路 210 號	http://www.singfu210.com.tw/about.htm	03-9606606
132	嗨斑馬輕	宜蘭縣冬山鄉富農路一段 185 巷	http://hizebra.yibnb.net/	0958-665908

	旅行	93 弄 8 號		
133	冬杉荷民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村東八路 97 號	http://www.dshminsu.com/	03-9500373
134	冬欣民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武罕二路 127 號	http://yinggeyuan.iibnb.com/	0926-718997
135	櫻戀河畔民宿	冬山鄉光明路 324 巷 2 號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/sakura_ds.htm	0921-760056
136	香草森林民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村 8 鄰梅林路 947 號	http://vanillaforest.okgo.tw/dislist.html	03-9614921
137	布朗尼民宿	宜蘭縣冬山鄉水井三路 82 號	http://www.browniebnb.tw/	03-9547266
138	優的民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村安農三路 6 巷 18 號	http://www.yudo520.com.tw/	03-9546839
139	蓮春園(花園雅舍)	宜蘭縣冬山鄉武淵村東八路 123 號	www.springvilla.com.tw	03-9605423
140	微陽花弄民宿	宜蘭縣冬山鄉廣安村水井一路 283 號	bnb.sense-design.com.tw/	03-9514485
141	漂鳥巢	宜蘭縣冬山鄉柯林路 437 號	straybirdhouse.blogspot.tw	0937-072364
142	陋室民宿	宜蘭縣冬山鄉東五路 91 號	http://art.minsu168.org.tw/about.htm	03-9509595
143	河岸微風民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村 9 鄰武罕五路 201 巷 2 號	www.weifong2015.com.tw/	03-9507996
144	沐禾渡假會館	宜蘭縣冬山鄉補城村建進一路 168 號	http://muho.seemi.org/index.html	03-9592688
145	五十天河岸休閒民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村 13 鄰茄苳路 50 號	50days.gogobnb.com/	0918-660077
146	想飛民宿	宜蘭縣冬山鄉補城村 9 鄰進福路 115 號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/thinkfly.htm	0927-388333
147	田園城堡民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村梅林路 1123 號	http://castle.yilantravel.net/about.html	0953-656951
148	井上春樹民宿	宜蘭縣冬山鄉廣安村水井一路 7 號	http://www.easytravel.com.tw/ehotel/room.aspx?n=9516	0931-950780
149	梅花鹿民宿	宜蘭縣冬山鄉鹿埔村 17 鄰梅花路 567-3 號	http://ilandeer.weebly.com/	0933-989098
150	維瑜の家	宜蘭縣冬山鄉武罕五路 201 巷 7 號	www.wyhouse.com.tw	03-9601642
151	圓夢屋渡假民宿	宜蘭縣冬山鄉廣興村梅花路 360 巷 10 弄 9 號	http://dream.goodoks.tw/	03-9615828
152	花香林民宿	宜蘭縣冬山鄉東八路 93 號	http://www.flowerforest.tw/	03-9600038
153	幸運草庭園民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村柯林路 248 號	www.clover248.com.tw	03-9518585
154	貝兒花園民宿	宜蘭縣冬山鄉中山村 8 鄰新寮路 113 號	http://www.bellegarden.tw/	0928-605305
155	跳格子民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村東七路 86 號	http://www.gozu.tw/	0972-920655
156	童話村有機農場民宿	宜蘭縣冬山鄉廣興村梅花路 300 號	www.s888.tw	03-9613385
157	溫欣家園	宜蘭縣冬山鄉得安村鹿得五路 250 號	www.no250.com.tw	0911-222250
158	老公老婆友善民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村 5 鄰境安路 345 號	http://mysweetie.yilantravel.net/	03-9519013
159	歐香園	宜蘭縣冬山鄉珍珠村珍珠二路 333 號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/european.htm	03-9508558
160	閒雲居民宿	宜蘭縣冬山鄉太和村 1 鄰上河路 22 號	http://www.xianyunju.tw/	03-9593879
161	詰園民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村東七路 65 號	http://www.philgarden.com.tw/	03-9500038
162	安緹利亞民宿	宜蘭縣冬山鄉補城村 11 鄰建進一路 159 號	http://www.agoda.com/zh-tw/an-ti-li-ya-homestay/hotel/yilan-tw.html	03-9590557
163	伊彩園民宿	宜蘭縣冬山鄉珍珠村富農路一段 323 巷 48 號	http://www.bookingtw.com/minsu.php?ID=039590119	03-9590119
164	米卡洛民宿	宜蘭縣冬山鄉境安一路 156 巷 51 號	www.micarro.tw	0933-244677
165	蘭陽四季	宜蘭縣冬山鄉太和村美和路一段	http://ly4.okgo.tw/	03-9595701

	會館	62巷190號		
166	神仙灣休閒別館	宜蘭縣冬山鄉廣安村新邦路97號	http://celestial.ilanbnb.tw/	03-9612319
167	布蕾頓法式鄉村民宿	宜蘭縣冬山鄉水源路37巷28號	www.brueesdone.com/rooms.html	0905-377128
168	岸196 Ashore	宜蘭縣冬山鄉武淵村東二路196號	www.ashore196.url.tw	03-9500428
169	花鹿米民宿	宜蘭縣冬山鄉廣興路680巷300號	http://www.flowery.com.tw/	03-9514915
170	河岸景觀民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村境安路281號	http://riverbank.com.tw/	03-9610077
171	光腳丫民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村下湖路11巷131弄112號	barefootbnb.com.tw/	03-9680543
172	風箏小木屋	宜蘭縣冬山鄉武淵村14鄰富堵五路91號	house.ilantravel.com.tw/bnb/kite.htm	03-9591794
173	水筠間民宿	宜蘭縣冬山鄉廣安村水井一路246巷42號	http://www.water2007.com/index.html	03-9610091
174	旅人空間民宿	宜蘭縣冬山鄉清溝村光明路421號	http://yilan.fun-taiwan.com/OuterWeb/Container.aspx?hid=001-989	0921-957078
175	五月天田園民宿	宜蘭縣冬山鄉補城路708號	http://www.mayday708.tw/	0979-703913
176	河岸田苑	宜蘭縣冬山鄉九分一路72號	http://champs70.yilantravel.net/	03-9507829
177	河岸香榭	宜蘭縣冬山鄉九分一路70號	http://champs70.yilantravel.net/	03-9507-829
178	晨露庄	宜蘭縣冬山鄉武淵村武罕五路363號	www.thedew.com.tw	03-9568492
179	貝多芬田園渡假別墅	宜蘭縣冬山鄉群英村九分三路105號	www.beethovenbnb.com	0938-511650
180	北方札特歐風古堡	宜蘭縣冬山鄉廣安村水井路301巷45號	http://www.northzart.com.tw/	0978-916581
181	安農溪民宿	宜蘭縣冬山鄉科林村安農路135號	http://annongriver.pgo.tw/	03-9961126
182	神之島	宜蘭縣冬山鄉珍珠村幸福六路20號	http://www.godisland.tw/	03-9503707
183	合家歡會館	宜蘭縣冬山鄉中山村1鄰中山一路19號	http://hejiahuan.elanbnb.com/	03-9586789
184	川瀨民宿	宜蘭縣冬山鄉八寶村寶修路68號	www.cheerlife.com.tw	03-9891113
185	原宿民宿	宜蘭縣冬山鄉太和村6鄰美和路一段278巷48號	www.yuansu-mh148.com	0966-703868
186	愛麗思	宜蘭縣冬山鄉保安二路467號	http://www.alicebnb.tw/	0937-163341
187	悠閒渡假民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林一路415號	www.youxian.com.tw	0937-911041
188	檜木森林休閒渡假民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村大埤二路223號	www.hinokihouse.tw	03-9515725
189	水岸恬園民宿	宜蘭縣冬山鄉東六路150號	shianggu.com	03-9509533
190	曬日子民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村梅林路1050號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/sunnyday1050.htm	0915-909880 、 0972-162800 、 03-9612686
191	蝶舞境安民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村境安二路176號	http://www.ilanhomestay.com.tw/	0978-956176
192	自然醒民宿	宜蘭縣冬山鄉廣興村18鄰梅花路240號	http://relax.iibnb.net/	0938-370758
193	自然捲民宿	宜蘭縣冬山鄉水井一路250巷12號	http://www.nature-house.com.tw/	03-9612062
194	安農左岸	宜蘭縣三星鄉尾塹村安農北路一段315號	http://www.annongriver.com/	0963-796779
195	水岸森林會館	宜蘭縣冬山鄉柯林村柯林新路90號	http://www.river-forest.com.tw/	03-9610277
196	魚雅築渡假民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村光華一路407號	http://www.fish-house.com.tw/p1.php	03-9516100
197	聖彼得堡	宜蘭縣冬山鄉幸福六路171號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/saint_ds.h	0915-737533

	莊園		tm	
198	伊莎城堡 民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村柯林一路 383 號	http://www.isabnb.tw/	03-9516828
199	泉世界我 的家	宜蘭縣冬山鄉鹿埔村鹿埔路 394 巷 45 號	http://springworld.hiweb.tw/	0935-185575
200	松之墅休 閒民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村安農五路 19 號	http://yilan.fun-taiwan.com/OuterWeb/Conta iner.aspx?hid=001-256	03-9558249
201	水舞間	宜蘭縣冬山鄉水井一路 92 號	www.waterdance.com.tw	03-9612222
202	自由心向- 愛度假庭 園民宿	宜蘭縣冬山鄉武罕一路 63 號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/ffsbnb.ht m	0987-455 018
203	真水蘭陽 白鷺鷥	宜蘭縣冬山鄉武淵村 1 鄰東八路 130 號	http://www.bookingtw.com/minusu.php?ID=0 39606869	03-9606869
204	遇見晨曦	宜蘭縣冬山鄉珍珠村 3 鄰富農路 一段 383 巷 67 號	www.dawmriverside.com	09-39956280
205	風車花園 城堡	宜蘭縣冬山鄉鹿埔路 460 巷 121 號	http://www.lovewgc.tw/	0921-945528
206	竹跡民宿	宜蘭縣冬山鄉三奇村三城路 220 號	http://www.easytravel.com.tw/ehotel/default. aspx?n=9554	03-9595341
207	琉璃仙境 民宿	宜蘭縣冬山鄉信光路 91 號	http://www.liuli-wd.tw/	03-9565988
208	76 親子民 宿	宜蘭縣冬山鄉大進二路 76 號	http://www.76bnb.tw/	0926-940998
209	涵暄精品 民宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武淵二路 69 號	http://www.hanshian.tw/	0911-232781
210	建築師會 館民宿	宜蘭縣冬山鄉廣安村 2 鄰水井三 路 66 號	http://yilan.fun-taiwan.com/OuterWeb/Conta iner.aspx?hid=001-531	0922-365899
211	金普敦鄉 村悠活民 宿	宜蘭縣冬山鄉鹿埔村鹿埔路 460 巷 122 號	http://www.kimptonbnb.com/	03-9518952
212	歐拉民宿	宜蘭縣冬山鄉柯林村 8 鄰光華二 路 73 號	orlabnb.com	03-9614620
213	渥爾夫民 宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村武罕五路 219 號	http://www.wstar.com.tw/	0958-889789
214	湖漾 189	宜蘭縣冬山鄉梅湖路 189 號	http://lakeshining.yilantravel.net/	0927-567857
215	藝景居民 宿	宜蘭縣冬山鄉鹿得三路 161 號	http://www.royalhouse.tw/	0937-033191
216	ROYAL HOUSE	宜蘭縣冬山鄉鹿得三路 159 號	http://www.royalhouse.tw/	0937-033191
217	灣曲時尚 渡假會館	宜蘭縣冬山鄉武淵村富堵三路 101 號	http://www.watchhouse.tw/	0921-821330
218	耐斯庭園 民宿	宜蘭縣冬山鄉得安村鹿得五路 356 號	http://www.nice-lakeresort.tw/	03-9530583
219	索菲亞民 宿	宜蘭縣冬山鄉安農六路 12 號	http://house.ilantravel.com.tw/bnb/sofia.htm	0982-757401
220	T2 會館民 宿	宜蘭縣冬山鄉武淵村 2 鄰東五路 12 號	http://yilan.fun-taiwan.com/OuterWeb/Conta iner.aspx?hid=001-1057	03-9530966
221	水岸楓林 民宿	宜蘭縣冬山鄉群英村八仙一路 22 號	http://www.maplehouse.com.tw/	03-9508333
222	薩爾茨堡 渡假莊園	宜蘭縣冬山鄉柯林村安農二路 10 號	http://salzburghome.com/	03-9532091
223	水畔星墅 時尚會館	宜蘭縣冬山鄉丸山村丸山六路 128 號	http://www.aquastar-villa.com.tw/	03-9580348
224	芯園	宜蘭縣冬山鄉珍珠村富農路一段 312 巷 120 號	www.xin-yuan.tw/	03-9590565
225	我的夢中 城堡民宿	宜蘭縣冬山鄉珍珠村富農路一段 312 巷 92 號	http://www.xinyuan.com.tw/index.htm	03-9590565

附錄(二)正式研究問卷-民宿調查問卷

調查項目		民宿名稱	漂鳥集
	價格		
	空間設計氛圍		
	周圍景緻		
	泡澡大浴缸		
	房間總數		
休閒娛樂設施	泡茶用具		
	麻將桌		
	音響		
	KTV		
	DVD 播放機		
	自行車租借		
	咖啡機		
	兒童攀爬遊具		
娛樂空間	健身房		
	籃球場		
	SPA		
	撞球台		
	高爾夫球場		
體驗活動	DIY 創作		
	採果		
	餵食		
	摸蜆		
	控窯		
	採蓮		
	釣魚		
	觀查生態		
烤肉服務	烤肉服務		
免費套裝行程	賞鯨		
	泛舟		
高規格寢具	獨立筒床墊		
	電毯		
	房間內具有獨立客廳與餐廳		
	高檔精緻料理服務		
設施設備	電視		
	冰箱		
	沙發		
	乾濕分離設施		
	熱水壺		
洗衣設備	洗衣設備		
飲水機	飲水機		
停車場	停車場		
公用空間	會議室		
	公用客廳		
	公用餐廳		
	公用廚房		
銀髮族友善設計	無障礙設施、高齡房、電梯		
服務	含早餐		
	無線網路		
	信用卡服務		
	完善的代辦服務		
	諮詢服務(含英、日文接待語言)		
	代購附近景點門票或船票的優惠卷		
	交通接送		
寵物允許入房睡覺	寵物允許入房睡覺		
環保綠活優惠專案	環保綠活優惠專案		
民宿周邊特徵	距離最近高速公路交流道		
	到宜蘭市的距離		
	到羅東鎮的距離		
	方圓 500 公尺內的「民宿」房間總數		
	方圓 10 公里以內的遊憩景點數目		
	最近超商距離		
	方圓 10 公里內的餐飲店個數		
	方圓 10 公里內的加油站個數		
	最近警察局的距離		

附錄(三) 正式研究問卷(請學弟妹填的問卷)

微笑橘子民宿



題 項	1	2	3	4	5
	低分	←————→			高分
空間設計氛圍(民宿外觀 &房間內部、衛浴民宿公共空間(客廳、餐廚房…)、庭園)	<input type="checkbox"/>				
周圍景緻	<input type="checkbox"/>				