

有機休閒農場之民宿經營

藍明鑑

福華大飯店 開發規劃部 專案經理
農委會 休閒農業輔導計畫 審查委員
農委會 鄉村酒莊輔導小組 輔導委員

壹、民宿的特性

「宿泊」是平常人每日不可少的「生命活動」，是生活中指標性的需求；回到溫暖的家裡總有一間最安穩的床，撫慰辛勞的身軀與沉澱的心靈；旅宿在外，也想有溫馨的住宿環境與舒適的床舖，像家的感覺又多了許多歡悅的享受。

近年來當愈來愈多的人走入農村，步入田園，在感受那份悠閒無慮的翠綠氣氛時，發覺人生可以變得更美好，於是紛紛把休閒的觸角逐漸伸向農園，尋找生活的更高境界。「民宿」，留駐了旅人的腳步，讓遊憩資源有時間提供最完整的旅遊需求，尤其透過「鄉村生活」的體驗，了解休閒農業三生一體之價值，以探索生態之美，珍惜環境資源，啓動地方活力，其角色堪稱小兵立大功，是休閒農業整體發展中重要的一環。

民宿的存在，早非此一世紀才開始，舉凡將自家宅舍提供給外客作短暫歇腳，間或與主人共餐的行爲，就是最簡易的民宿解釋；然而因時代演進，每個區域，每戶人家，每個經營民宿者之環境資源不同，提供旅宿內容多異，且經營理念有差別，形成各式各樣風味不同之民宿，在全球各地如雨後春筍般開張了，而不論是何種民宿，這一股風潮逐漸成爲現代人追求自然享受休閒的新寵，未來將在整體休閒產業界佔有廣大空間並有舉足輕重之地位。

民宿是讓美夢成真的家園

1. 夢想一個人可以完全避開煩囂的都市，置身如山水畫中的大自然，山、水、鳥、魚、日、月、雲、風…好近，好近……
2. 時間不再只屬於工作，豪放的心可任意支配自己的時間；不接電話、不看手錶，大地的鐘就掛在向日葵的臉上，準不準沒關係…….

- 3.想像一幢矮舊的老房子，三兩個五下的整理，美得像秘密花園中的水晶屋，天天有客人來，都在稱羨我的家……
- 4.生活不再是無望的等待，日子因忙著服務而充實，不必遠赴外鄉謀生看人臉色，就在自家門廳內談笑收錢，還對你說謝謝！感恩吶…….

民宿是領域最廣的休閒產業

- 1.展現特有的主題是其風格，主題因地、因人、因文化而各異其趣，可以分別吸引多種各樣人群的喜愛。
- 2.民宿特色呈現的主題有：
 - a.農漁園
 - b.文化
 - c.手工藝術
 - d.餐飲
 - e.溫泉
 - f.森林
 - g.牧場
 - h.運動
 - i.生態
- 3.由於立地性、季節性之獨特因素，除了已有民宿大幅改變困難，外來競爭也不多，故在不同地域發展量上面仍有很大空間。

民宿是人人住得起的「旅館」

- 1.價格反應於成本，人力少、成本低的住宿費用，人人付得起。
- 2.較之於觀光飯店，只有其價格之 1/2~1/3。
- 3.日本民宿一泊二食之普通價格約台幣 2,000 元/人~2,500 元/人，而台灣目前最易被接受的價格約台幣 1,500 元/人。
- 4.舉凡各行各業，各年齡層，只要有收入者，都是可期之顧客。

民宿是不必花大錢的投資事業

- 1.遵循生態法則，善用現地資源，建構材料就地取材，省運費。
- 2.提供自家多餘空間作設施，不必另外買地建房屋。
- 3.維持舊有風格為訴求，自己動手修繕整建，不必花錢作設計。

- 4.規模不大設施簡樸，硬體花費不高，變動成本相對降低。
- 5.自家人經營，時間可充裕調整利用，不必花錢請高手。

民宿是人人可以投入之事業

- 1.只要擁有合適的環境，理想的空間，找得出主題的好地方。
- 2.個人生活有美感，自覺人生有意境，願把這份精緻與人分享。
- 3.樂於自己動手，勤於工作，自家人能同心協力。
- 4.熱心服務，待客如己，會視客人為來陪自己玩的朋友。
- 5.不需大資本，不需找職員，凡事只要願做能做，無所障礙。

營造自我特色的民宿的要件

- 1.融入周遭環境，以大地為師
- 2.善用在地資源，不影響生態平衡
- 3.活化地方文化，昇華有限產品的無形價值
- 4.掌握人性原則，靈活運用服務準則
- 5.適情適性、量力而為，展現經營者特有氣度與魅力

貳、有機休閒農場的特性

「珍惜環境資源、重視健康養生」已然是經濟高度發展後，人們生活的重要課題，此一趨勢中「有機農業」負起重要之任務；有機農業的栽培方式奠定了環境與資源永續利用的基礎，所提供的產品改善人類惡化的體質，滋養生命的健康元素，「有機」將成為生活中最具幸福感的代名詞。

以遵循自然農法厲行有機農業的休閒農場，結合「休閒」與「有機」的主題，貫徹生產、生活、生態「三生一體」的經營目標，堪稱最符合當前休閒農業發展的首要理念，其主要之特性可歸納：

一、自然法生產

依農委會輔導認證定義其栽培方式可為：

- 1、慣行農法：使用一般耕作方式生產之農法。
- 2、準有機栽培：依有機實施準則，允許在一定限制範圍內使用化學肥料和低毒性農藥，但產品不得有任何化學農藥之殘留。

3、純有機栽培：依有機實施準則，完全不使用化學肥料和農藥且必須完全使用未受污染之有機肥料，並採行自然方式防治病蟲害。

在此要求下，為提高有機作物成長之可行性，生產過程中有賴於利用各種作物殘株、禽畜排泄物、綠肥植物、農場內外其他未受污染之有機廢棄物，和富含養份之礦石類等製成堆肥，以改善地利並供應作物所需之養分。

二、純樸化生活

為維護環境資源，避免做不必要之設施造成破壞，只提供農場所生產的有機農產品，體驗自然農法的生產模式，不同一般農場；進而在純淨的農場內透過「愛護大地、尊重自然」的理念，以健康食物、自然美學、人性交流來淨化身心靈。

三、無污染生態

因農場禁絕化學肥料與農藥，對於有害病蟲、動物及雜草則採用栽培防治、物理防治、生物防治與天然資材防治等非化學方法，以維護土壤、水源、物種、與農業生態等環境要素，故農場所營造之優良環境條件中，空氣、土壤、水源與生物鏈都是保持於無污染狀況。

參、有機休閒農場經營民宿的關鍵課題

民宿經營者在投入此類休閒產業時，必然慎重做過市場分析，掌握消費者需求，營造「優質、特色、創意」的產品，透過優良的服務品質吸引更多來客的造訪。其考量之參數有三項：

一、資源參數

1. 資源之內容
2. 資源之價值
3. 資源之自然度
4. 資源之可及性
5. 資源之利用情形
6. 資源之協調與變化

二、人文參數

1. 在地文化
2. 硬體設施
3. 導覽解說
4. 引導標示
5. 餐飲風味
6. 住宿條件
7. 經營者風格

三、消費行為參數

1. 價格內容
2. 交通行程
3. 時間考量
4. 安全衛生
5. 宣傳資訊
6. 心理因素（消費趨勢）

由於民宿與有機農場結合經營，兩者之特性必然關聯，產生共振效應或干擾效應，也可說就是正面效果或負面效果，這之間當然不可變者勢必影響可變性大者，也就是說因為有機農場的設置條件嚴謹，大大左右農場民宿經營的一般參數，至於是相輔相成還是相互牽絆，可歸納幾個課題探討：

一、有機的住宿環境

在倍感自然、健康、安全的有機環境中，有些氣味、蟲蛾…

二、經營者的堅持

珍愛土地、回歸自然的情愫是否感動來訪的每一個人……

三、明確的唯一主題

擺脫都會的塵污，沉浸自然的純淨，多數人自在，有些人…

四、健康取向的生機餐飲

沒有化學食材的生機健康餐，是否滿足每一個心、每一張嘴…

五、反應成本的價格

雖無奢華的設施，卻是更多心力的付出，價格效應大或小…

六、自律的消費行為

放下文明包袱，接近自然萬物，歡欣之餘能否自律與尊重…

七、明顯的區隔化市場

當有許多客源衆多人常往來於此，還有那些不曾謀面的呢…

肆、如何經營有機休閒農場的民宿

- 一、配合自然農法的栽培條件，規劃無障礙有機家園
- 二、認識客源擬定客層，首選有機族群為目標市場
- 三、採生態工法營造綠建築，就地取材融合現地環境景觀
- 四、設施符合主題不宜繁多，要安全且易於維護，尤忌破壞環境
- 五、提供重環保烹調簡易的餐飲，食材以農場自產作物為選項
- 六、除了舒適、潔淨、安全的住宿空間，也應有研習、交談場所
- 七、應安排有機教育、農場體驗的行程，和身心靈研修課程
- 八、滿足消費價值為原則，推銷有機作物為目標，房租不宜過高
- 九、結合網路行銷，建購忠實顧客群，推廣有機農業

伍、民宿的未來

- 「特色、創意、優質」的理念必然根植。
- 缺乏經營價值的民宿無法續存。
- 過度發展的現象勢將中止。
- 精緻民宿可與優良旅館各擁市場、完全區隔。
- 鄉土特性的民宿，開發國際市場指日可待。
- 新生代日式「歐風民宿」、「鄉村旅店」(Pension)，將誘引發展另一模式的「??民宿」。
- 「Green home」會是新寵