

FCU



ePaper

逢甲大學學生報告 ePaper

青年旅館—獨角獸的旅行個案分析

Youth Hostel - Unicorn Hostel Retail Analysis

作者：游斯雅、譚凱欣、陳芷璇、歐詠恩、廖于萱、汪亞歆、吳念澄、程意純、

陳舒敏、陳祖穎、鍾文虎

系級：行銷二乙

學號：D0510262、D0560327、D0537416、D0529014、D0537463、D0537578、
D0586926、D0537309、D0537356、D0510350、D0557352

開課老師：何晉璋

課程名稱：零售與通路經營

開課系所：行銷學系

開課學年：106 學年度第 1 學期

摘要

本組選定**青年旅館**作為目標業種，目標店家是裝飾簡潔，坐落於傳統巷弄間的「**獨角獸的旅行**」。

同樣坐落於西屯區的五間青年旅館，透過**業態分析**的六大方向，劃分彼此不同的業態範疇，接著針對不同目標客群繪製**RF/T 矩陣**，訂定本店主要客群在於「**獨自旅行的冒險家**」和「**朋友出遊的團體**」。同時透過矩陣及**核心能耐**的分析，採取**市場滲透**的成長策略，維持既有開放空間，營造彷彿家人間交流的歸屬感與親切感，最後加強旅店多方溝通策略，增加曝光度等等，作為短期內利潤回報較大的經營方向。

經由多項分析探討後，本組的商店模型內部設計採樓中樓格局，使旅客感受空間的寬敞舒適，另外，位址選定於台中市西區向上北路 100 號，位於勤美商業區域內部。店內的雙面大型落地窗正好面對綠園道，使光線明亮充足的同時，更可讓車潮與人潮看見店家的特色，再配合**勤美**廣場表演以及獨特的藝文活動，吸引為展演前來勤美的旅人駐足臺中，感受臺中的藝文之美。

「旅行的理由不需要闡述太多，一個字就可以概括全部：走。」

我們不只是提供給漫漫流浪者或是輕旅行者一個舒適自然的住宿環境，也提供旅行者彼此交流的空間，讓旅人能放下一切顧忌，拿起背包便能出走，走向夢想，探索未知的世界。

關鍵字：青年旅館、業態分析、RF/T 矩陣、市場滲透、核心能耐、勤美

Abstract

We chose **youth hostel** to be our target business, and our target youth hostel is “**Unicorn Hostel**”. “Unicorn Hostel”, located on tradition alleyway, giving travelers the warmest feeling with the simple interior design.

We used **retail strategy** and **core competence** analysis to analyze the difference between Unicorn Hostel and other five youth hostels which are also located in Xitun District. We also drew a **RF/T matrix** to find out that the main customer bases of Unicorn Hostel are “**explorers who travel alone**” and “**a group of friends**”. Through the matrix and analysis, we decided to increase the market share by **market penetration**. To create the sense of belonging and friendliness, we keep the open-plan room. We also want to add a parking lot and check-in locations. Last but not least, we can increase the promotion budget to increase brand awareness. So that we can have more profit in the short period of time.

After discussing, we created the ideal business model of the youth hotel. With the entresol inside, customers can relax in the broad space. Also, we find a perfect location, which is inside the **Park Lane by CMP**. Customers can feel the sunshine and brightness through the floor-to-ceiling window. Those who want to stay in Taichung can live in our hostel, feel the atmosphere, and find the beauty of Taichung.

“Only one word can explain the reason of traveling: GO!”

We not only provide a convenient living place, but a place for travelers to communicate. They can stay in and let go of worry and anxiety. With the backpacks on the shoulders, they can search for their dreams and explore the whole new world.

Keyword : youth hostel 、 retail strategy 、 core competence 、 RF/T matrix 、 market penetration 、 Park Lane by CMP

目 次

壹 零售個案概述	4
貳 業態分析	5
參 零售策略與成長矩正	7
RF/T 矩陣分析	
7	
核心能耐	
7	
成長策略	
8	
痛苦回報矩陣	
9	
肆 零售風格制定	10
伍 零售立地與商圈分析	16
位址特性分析	
16	
商圈特性分析	
18	
生活型態分析	

19

陸 個人心得	-----	19
柒 附錄	-----	25
表附錄	-----	25
圖附錄	-----	27
參考文獻	-----	31



壹、 零售個案概述

旅店主人至 2012 年出發前往世界旅行，回臺灣後，因為熱愛台灣這塊土地，珍惜此地特有的人情味與生活，決定在台中成立 Unicorn Hostel 獨角獸青年旅舍，把旅行中的感動全部投注在這間夢想中的小旅店，開設一個專屬於旅人的家。曾入住過的旅客，絕大多數認為此旅店性價比高，位置便利，離朝馬轉運站走路不需五分鐘，加上店內營造的氣氛、待人親切體貼的老闆及詳細的周遭旅遊資訊，皆成功滿足顧客所需。

在顧客服務方面得到極高評價的旅店，卻因面臨地點不佳鮮為人知，加上內外觀的不一致性使店家定位並非十分明確，但相信藉由遷址及重新制定的風格，能使旅店成為消費者住宿的第一考量。



貳、業態分析

獨角獸的旅行位於台中西屯區，因此我們以**西屯區**作為劃分的範圍，在既定的範圍內，分別有 4 間的青年旅館以不同的方式經營，下表為 4 間青年旅館的業態分析比較。

[表 1] 4 間青年旅館之業態分析

店名	木之宿	青庭輕旅	潛立方旅館
顧客服務	<ul style="list-style-type: none"> • 迷你吧台 • 烤箱 • 烤麵包機 • 咖啡機 	<ul style="list-style-type: none"> • 每日清潔服務 • 儲物櫃 • 免費腳踏車停放 	<ul style="list-style-type: none"> • 游泳池 • 無障礙停車
店舖設計 商品呈列	<p>旅館外觀為一間小木屋，房間牆壁以深藍色為主色調，家具採用木製家具，讓顧客彷彿進入了森林中的小木屋一樣。</p>	<p>旅館具有工業風的設計特性，旅館的色調主要以黑色和咖啡色為主，採用木地板。每一個角落皆具有特色的小設計，擺放各式各樣的文藝品。大門的挑高天花板藝術吊燈，暖黃的燈光營造溫暖的氛圍，使青庭輕旅讓房客擁有回家的感覺。</p>	<p>潛立方不僅擁有亞洲最深的深潛池，館內設計更是別出心裁。從挑高的大廳，到陽光灑落的舒適餐廳，再到潛水商店及客房設計。處處皆以沈船概念做為設計基礎，將每間客房打造成船艙氛圍。</p>
商品搭配	<ul style="list-style-type: none"> • 烘衣服務 • 停車場 	/	<ul style="list-style-type: none"> • 潛水課程 • 義式餐廳 • 會議/宴會設施
立地	台中西屯區杏林路 93 巷 26 號	台中西屯區青海路二段 193 巷 2 號	台中市西屯區安和西路 69 號
溝通組合	<ul style="list-style-type: none"> • 臉書 	<ul style="list-style-type: none"> • 官方網頁 • 部落客文章推薦 • 臉書 	<ul style="list-style-type: none"> • 官方網頁 • 部落客文章推薦 • 臉書 • 新聞
價格	TWD 668/一個床位	TWD 468/一個床位	TWD 1000/一個床位

店名	獨角獸的旅行
顧客服務	<ul style="list-style-type: none"> • 桌上遊戲／拼圖 • 票務服務
店舖設計 商品呈列	<p>旅館為舊時代民房所改建，因此外觀上不論是高牆鐵門亦或是內部裝潢的磨石子地板及雕花鐵窗，處處可見眷村風格，而公共空間與房間的設計採簡約風格，並在交誼廳放置大型的黑板，房客能在此留言，不只與其他旅人交流更能留下回憶。這些顏色的配置、氛圍希望帶給旅人放鬆、舒適的環境。</p>
商品搭配	<ul style="list-style-type: none"> • 大眾公共運輸車票 • 接駁車服務 • 洗衣服務
立地	台中市西屯區杏林路 83 巷 18 號
溝通組合	<ul style="list-style-type: none"> • 臉書
價格	TWD 450/一個床位

由表 1 中可看出，相較於其三間青年旅館，獨角獸的旅行之價格最便宜，提供的顧客服務和商品搭配豐富多元，立地鄰近朝馬轉運站交通方便，但在店舖設計上過於簡約，從店舖的設計中無法與獨角獸的名字相呼應，識別度不高，也欠缺特色。在重新設計青年旅館的內部空間時，需多凸顯其特點，增加識別度；在溝通組合方面，未來可以透過旅遊節目置入性行銷，增加青年旅館的知名度。

參、 零售策略與成長矩正

一、 RF/T 矩陣分析

縱軸所選擇的各別項目，主要是依照市場取向及具有強烈特色的風格，使得各家的旅店更加有辨識度；而橫軸的選項則以目標客群的出遊形式來做分類。

[表 2] 青旅零售市場之 RF/T 矩陣

	商務旅行者	獨自旅行的冒險家	朋友	親子家庭
工業風		青庭輕旅		
船艙風		潛立方		
溫馨風		木之宿		
眷村風		獨角獸的旅行		
簡約風				

目前獨角獸青年旅館的消費者型態，主要是「獨自旅行的冒險家」和「朋友」，只開放 18 歲以上的成年入住，但對於熱愛旅行的青少年來說，此一限制會造成年輕族群的流失，故此建議未來取消入住的限制年齡，一定能提高青年旅館的入住率。

二、 核心能耐

[表 3] 核心能耐

<p>核心能耐</p> <ul style="list-style-type: none"> • 創造顧客歸屬感的能力 • 讓旅客能夠輕鬆交流的能力
<p>核心產品</p>

- 乾淨舒適的床位
- 提供桌遊腳踏車

最終產品

- 滿足顧客理想的住宿品質

獨角獸青年旅館的經營者本身也是背包客，了解背包客對青年旅館的需求，網絡上累積的好評甚多，口碑良好。在短期競爭優勢中，旅館平價且提供許多貼心的服務，例如：**提供接駁車服務和票務服務**等；在長期競爭優勢中青年旅館**地點鬧中取靜**，旅館**管理人親切且熱情**，並**提供多元的語言服務和旅遊資訊**，讓旅客能夠輕鬆交流的能力，營造溫馨友善的空間，並創造顧客歸屬感的能力。

三、 成長策略

1. 擴大溝通管道

經營 **Faacebook 粉絲專業與旅社網頁**，提升知名度。

2. 改變位址

遷移到醒目處，方便找尋，也增加曝光率（河南路與西屯路口）。

3. 設施增設

專屬停車場或是**特約停車場**、設計室內**可以拍照打卡的布景**，打卡方式也增加宣傳效果。

4. 提供遊玩資訊

針對不同顧客附贈遊玩地，例如：**附近地點**

- 食：逢甲夜市、河南路、屋馬
- 衣：新光三越、大遠百、逢甲商圈
- 行：公車、ibike、朝馬轉運站
- 樂：新光三越、大遠百、秋紅谷、國家歌劇院

5. 與其他商家合作

藉由與**互補商家合作**，達到共利效果，例如：

- 與逢甲燒餅豆漿合作，前往那邊用早餐或宵夜，就享有專屬優惠，或是前一天與旅客確認點餐後，隔天一早在旅店內就能免排隊享用到餐點。
- 好樂迪 KTV 優惠。

6. 多元服務

販售台中景點圖案明信片 and 台中相關紀念品，提供**寄送的服務(另計費)**、**提供小點心、沖泡飲品與小杯溫熱牛奶放在交誼廳供房客食用**。

7. 室內設計

旅館整體呈現**森林風格**，寢室和衛浴設施主體顏色採用綠色、咖啡色和黑色系，採用一些木製家具，就像置身獨角獸身藏的林間一般，大廳與公共空間皆可擺設植株，**大廳可以擺放獨角獸**，與旅館名稱相呼應，吸引路人的目光。

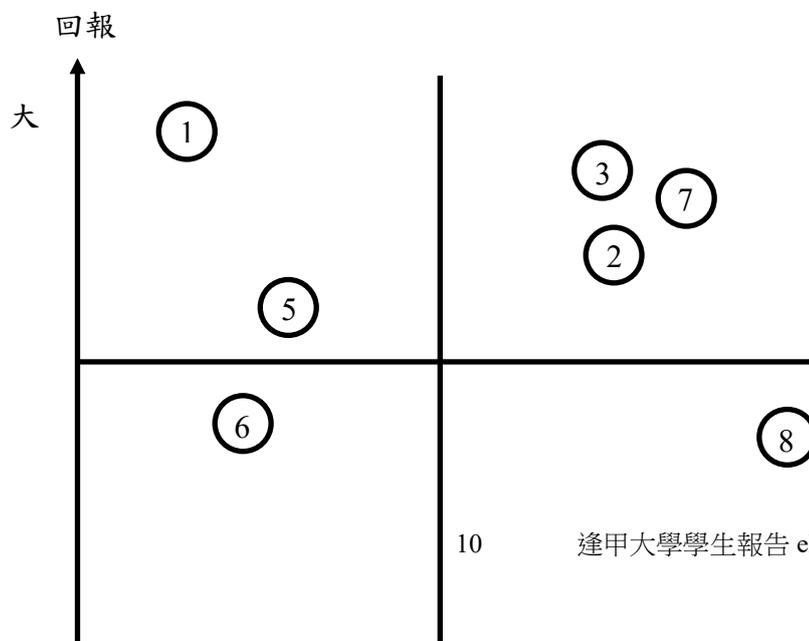
8. 分店增設

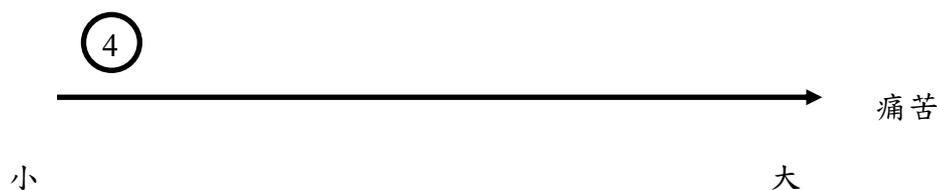
未來坐落的基地穩固後，可以**開放加盟**。

四、痛苦回報矩陣

我們將前段之成長策略以下圖之痛苦報矩陣加以分析。

[圖 1] 痛苦回報矩陣





結論：根據上述分析我們建議**放寬旅客年齡限制**，也提出旅店的改善方法，由痛苦回報矩陣可看出**擴大溝通管道及與其他商家合作為目前最有效率的方案**，這兩項皆以**吸引年輕族群**為導向，尋找能夠使他們感到有興趣的話題、事物，藉此擴大客群。加上我們的核心能力為打造乾淨舒適的居住環境，使旅客有**歸屬感**，有了這項核心能力的穩固後再加上成長策略的改進，藉此發展新的顧客族群即是我們此次分析的最大目標。

肆、零售風格制定

我們為選定的青年旅館重新訂定風格，從原本的眷村風改造成**森林風**，如此一來，更能傳達出店名想給旅人的精神。

色調選以白、棕、綠等自然色來呈現，營造出簡潔、溫暖、與大自然融合的氛圍。而我們的核心精神是希望讓旅客有賓至如歸的感受，所以為這間店所訂定的 **Slogan : Make Yourself at Home**

獨角獸的旅行結構為兩層樓，一樓空間設計是遊戲、交誼、談天，所以主要有交誼廳、開放式廚房以及有著獨角獸佈景的特色打卡區；二樓提供乾淨、簡約、休息的空間，有三間四人房，分別是男房、女房、混合房，讓旅客自由選擇的同時也能安心入住。

- 一樓格局



[圖 2] 戶外的特色打卡區



[圖 3] 一進門就印入眼簾的櫃檯



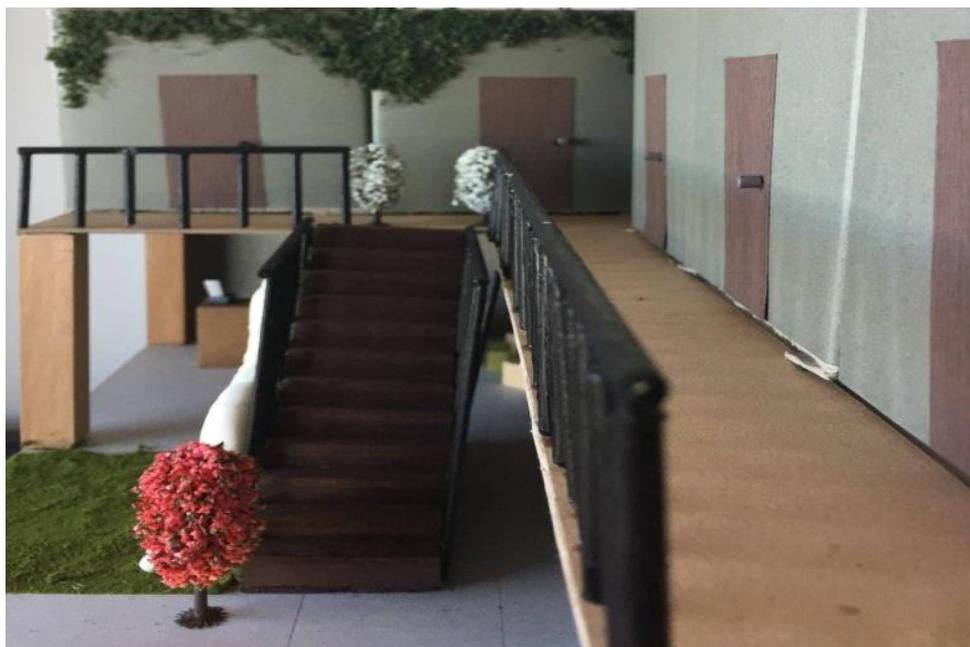
[圖 4] 交誼廳



[圖 5] 交誼廳俯瞰圖

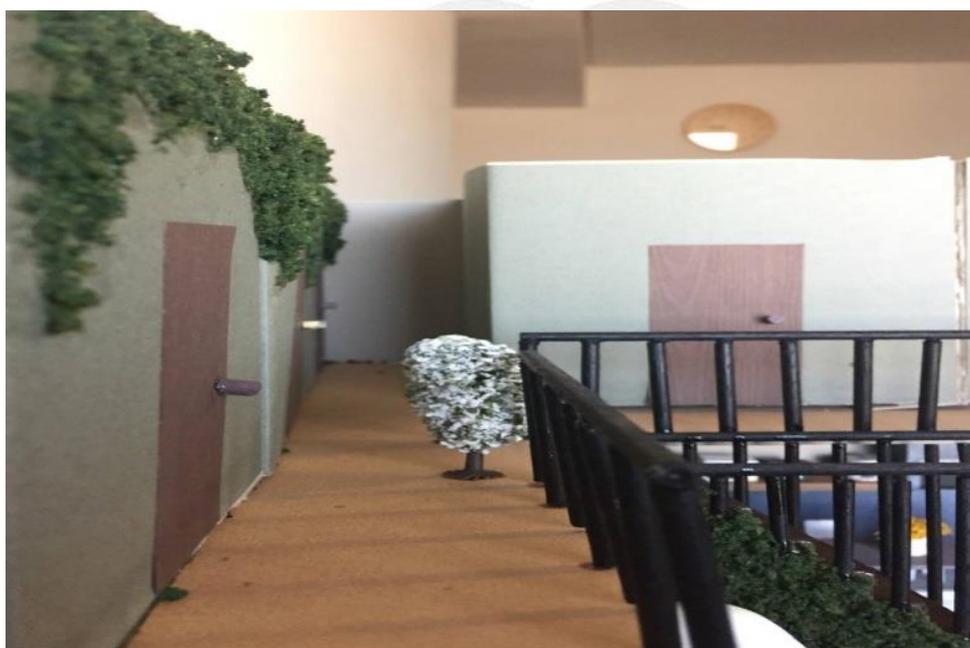


[圖 6] 開放式的公共廚房



[圖 7] 通往二樓的樓梯

- 二樓格局



[圖 8] 長廊



[圖 9] 三間四人房(男房、女房、混合房)





[圖 10][圖 11] 淋浴間



[圖 12] 洗衣間、陽台

伍、零售立地與商圈分析

一、位址特性分析

• 車子流量

勤美商圈位於台中車站與逢甲夜市之間，環境優美清淨且經常有藝文活動在此表演，附近也有購物中心，是台中近年發展迅速的新興商圈，道路為雙向

車道，**車子流量大**。

[圖 13] 台中各商圈之預估車流量

商圈	商圈機能	OOH媒體運用	預估商圈車流量 (尖峰期)
逢甲商圈	文教區、夜市、公車站	看板、公車、數位電視聯播網	約 3,591 輛 / 時
三民 / 太平洋 商圈	文教區、百貨商場、夜市、公車站	看板、公車、計程車、數位電視聯播網	約 3,587 輛 / 時
新光三越商圈	百貨商場、政府行政中心、商辦區、公車站、影城	看板、公車、計程車、影廳、戶外立體創意裝置物	約 6,395 輛 / 時
誠品勤美商圈	百貨商場、商辦區、藝文區、3C購物	看板、公車、書店通路、戶外立體創意裝置物	約 2,621 輛 / 時
中區商圈	火車站、公車站、客運轉運站	看板、公車、計程車、台鐵、數位電視聯播網	約 2,390 輛 / 時
中港商圈	百貨商場、商辦區、公車站	看板、公車	約 6,411 輛 / 時
東海商圈	文教區、夜市、公車站	看板、公車	約 5,175 輛 / 時
後火車站商圈	文教區、火車站	看板、公車、計程車	約 3,475 輛 / 時
豐原廟東商圈	夜市、火車站	看板、公車、台鐵	無官方統計資料

資料來源：台中市政府交通局，交通量調查

- **車子進入容易度**

由於附近無山、川、河等等的天然障礙物遮蔽，且店家位址就位於雙向街道旁，**車輛進出方便、容易**。

- **街道擁擠度**

勤美綠園道周圍購物中心、商店及餐廳林立，吸引許多人前來，**街道擁擠度高**。

- **行人交通**

因位於勤美商業區域，**人口流量眾多**，而旅店位址位於草悟道旁，增加店家曝光的機會。

- **大眾運輸工具**

近**公車站**（3分鐘腳程可到達），方便外地非自行開車的旅客。近台灣大道，台灣大道上的公車與**BRT通火車站**與多個台中知名景點，旅行方便。

- **停車場**

若是自行開車前來的旅客，周圍也有**多處停車場**可以停放車輛。（圖 14 中紅色 P 標誌處）

[圖 14] 勤美商圈周圍停車場位置圖



- **能見度**

店家是玻璃落地窗，能由外看進屋內，且位址位於草悟道旁邊，燈火通明，與巷弄內相比，較易於人們尋找，**能見度高**，也提高人們對住宿的安全感。

- **競爭者**

- N Joy 台中青年旅館：台中市西區中美街 602 號
- 喜遊國際背包客棧：台中市西區美村路一段 83 巷 12 號
- Stray Birds 漂鳥：台中市西區公益路 201 號 8 樓號
- The Space 樂空間：台中市西區樂群街 21 號

[圖 15] 新選址之周圍競爭者位置圖



- 其他立地特性

勤美的表演活動、50 公尺內有便利商店、購物中心與周邊特色風格建築物吸引客群。

二、 商圈特性分析

我們的青年旅館比鄰勤美，而勤美除了小型活動外，大型活動操辦的頻率也相當高，因此吸引的不只是愛拍照打卡的網美、或是對於此地的文藝風有興趣者，更多的是為參與特殊活動的人們，因此我們青年旅館的客群為對勤美這地區有相當關注力的人們。

三、 生活型態分析

- 網美

注重生活，喜好流行事物，容易被新奇事物吸引，也喜歡甜品或是新奇小物。

- 文藝者

喜愛簡約或是文藝物品等，擁有極度個性的生活，喜好市集或是小物。

- 對藝文活動關注者

人群來源不一致，對於展覽或是活動市集等有極大興趣者。

經由以上分析後得出選擇之原由：

勤美綠園道是近年來台中發展最迅速的新興商圈之一，雖建設於台中市區，但經過巧妙的景觀設計及大量栽種綠色植物，使得此區如同獨立的森林，新鮮的大自然環境能吸引想遠離吵雜都市生活的人民前來放鬆身心，於假日時，經常能夠看見綠園道上有許多街頭藝人在此發揮長才、展現自我，有時也會舉辦音樂會如爵士音樂節等，同時也有百貨公司能夠逛街，在購物之餘還能散步談心，放慢腳步享受樂活，且鄰近國立自然科學博物館、國立台灣美術館，蘊含高文藝氣息。獨角獸的旅行的發想概念是希望能夠創造一個舒服、溫暖的空間，而勤美綠園道這一帶的生活氣息與獨角獸風格一致，使得視覺上與心理上都能營造出置身於森林之感。

陸、 個人心得

• 譚凱欣 D0560327

從第一堂課到做每一次的報告還有模型，就覺得這門課很有趣，好喜歡老師的搞笑。感覺老師是非常用心的教育我們，平常老師都會用日常生活作例子，讓我們更有興趣，舉個例子說我以前都不會留意 ikea 的真正想要表達的事物，但從這門課中，會發現他們的推銷是可以代入生活，就像推出廚房可以讓人去真的煮食，這一點很有趣，以真正生活的方式讓我們真的去感受，像住在裡面一樣，更吸引我們。讓我們學習不一樣的行銷方法。另外我記憶最深刻就是做模型！大家一起討論模型，從零開始到完成，從不會到會了一點，最後一天趕工，都很難忘，看著組員被膠水弄到手指頭，大家會一起大笑，那種感覺又好笑又難忘，最後把大家做出來的小寶貝模型放在一起，看到那一刻就覺得很感動。最後要謝謝老師和我的組員們。一個團隊是有大家一起合作和配合，才能做出每一份報告。

- **吳念澄 D0586926**

在這堂課中學習到許多有關零售通路的知識以及專有名詞，讓我從對零售概念一無所知到慢慢了解。除此之外，也是最令我印象深刻的，就是實際做出模型，原本以為很簡單，小東西做一做再架好房子外框，就可以完成，真正在做的時候才發現沒這麼容易，首先是做小物件所花費的時間比想像中的多，進度緩慢，之後要做房屋架構時，因為事前沒先估計好，也花了不少功夫，報告前兩天還大家一起熬夜製作，雖然這是最疲累的時候，但也是回想起來最棒的過程，大家一起歡笑、一起努力做一件事，然後在夜晚互送對方回家，整個過程讓我感到暖心，謝謝我的組員們，沒有大家的合作，就沒有最好的成果。還記得老師上課提到的峰終定律，這能完美呼應整學期的零售課，有了過程中幸福的時刻，以及美好的結束，即使其他時間再辛苦，我也能感受到零售與通路經營這門課的價值。

- **陳祖穎 D0510350**

這堂課程真的是非常有趣和實用呢！老師讓我們看到了一個店面的成長過程以及策略，這是我們平常都在接觸的事情，但是大家卻也鮮少去思考到底一家店是要如何去營運和成長，藉由實際去探討我們自己選出來的主題才能瞭解到這些事物，即使我們還有許多要去學，但相信我們對於零售店面有了基本初步的理解，而我也很想自己開店做生意呢。而在實際操作的過程中，我認真發現我的手真的不是很巧，連縫一個小抱枕都要十幾分鐘，手上還出現了許多新鮮的傷口，但是我知道這是男人光榮的證明。而且在做的時候大家都窩在一個小地方真的很有感覺的，能朝同個目標向前行並且是大家一起努力這種感受真的很讚。很謝謝老師能夠給我們有這個機會去參與討論和做出一個成品。

- **陳舒敏 D0537356**

零售與通路經營課程的分析與店家舉例，我發現我更加了解不同零售店的經營策略，也覺得相當有趣，這堂課，讓我知識收穫良多。但是，最為重要的

還是發現到自己另外的長才，不只是我，我發現組員們各個手藝精巧，在親自手作模型這一關，原以為大家會有點迷茫，但是沒想到大家都發揮能力，每一個小零件都相當精緻，而且大家都提出了豐富的點子，讓我們的商店更加完全美好，讓這看似艱難的難關，很順利的度過了。很謝謝我的每位組員盡心盡力的製作每一次的報告，更謝謝組長用心分配工作，這次一整個課程下來，印象最深的就是與組員一起熬夜的兩天了，一起床到睡前滿滿的模型在腦中打轉，但是，最終的成品我們相當滿意，與組員間也更加親密了。

謝謝老師這學期的教導，下學期的課程，我會選的。

• 鍾文虎 D0557352

外系生來乙班分組很榮幸可以跟一群悍將一起共事，不斷被組長壓榨和逼迫，同時我卻覺得他領導的氣度與上台的英姿，令我相當佩服與嚮往，也謝謝組員們跟我一起討論與製作報告內容，即使我 ppt 做的再醜報告再吃螺絲，大家還是願意給我這個機會嘗試與學習。這學期聽到要做模型簡直一個頭兩個大，我非常不擅長手作，剪紙都會剪歪，家政縫紉拿 B+，雖然跟大家一起做模型時幫不上太多忙但很開心可以跟著一群夥伴完成一個這麼厲害的作品。這門課也讓我學習到一些關於較學術性的一些理論與名詞，並深入了解一些平常所不會觀察的，像是 ikea 賣的不只是傢俱，賣的是對家的一種想像，甚是動線或是擺設等都有各自的學問，身為普通的消費者很難了解這方面的專業知識，獲益良多。

• 汪亞歆 D0537578

我覺得應該有不少系上同學有時也會困惑我們到底是行銷系還是什麼系，大一看學長姐展示出來的成果，覺得自己怎麼可能做得到，但現在輪到我們其實也就激發了自己的潛能吧，為了模型，畫圖，測量，鋸木頭，更別說剪剪貼貼，在細小的東西為了要呈現也是絞盡腦汁，但實質認為零售這堂課的內容可能是入學以來最讓我有我是行銷系的學生感，還記得剛開學老師也說了專有名

詞的重要，不光是要展現自己的專業，會運用才會是自己的能力，經過這學期這麼多次的操作報告，反反覆覆的修改，數不清的臨時討論，謝謝我們第二組所有組員在報告時的辛苦付出，沒有人推拖著不想做，而那些我們一起做報告的夜晚，一起做模型的凌晨可能才是讓我們能真正學習，並且補足自己的不足的時刻。

• 程意純 D0537309

一開始聽到要自己選一間零售店，手做模型屋呈現出改造後的樣子，覺得既新奇又茫然。整個過程都是全新的嘗試。聽老師講解概念、小組自己討論、分工完成報告、老師再給予反饋。一次次紮實的訓練，我們也對各個理論的應用有了更好的理解。而在做模型屋方面，組內各自都有很多事要忙，實際製作物件也不是都跟想像中一樣，尚須修補跟重製，不過大家還是擠出時間，努力趕工出來了。

我在美術方面沒什麼天分跟想法，很謝謝組員都會提供建議及指點。

這門課其實有點類似訓練我們思辨。這到底是在分析品牌還是零售店？業種還是業態？每個觀念細節，我們都要想得很清楚。這真是一門十分實用的課。雖然需要投入不少時間心力在其中，不過我能清楚的感受到：付出了多少，就有多少回報給自己。

• 陳芷璇 D0537416

零售這門課透過多次報告的準備以及課堂學習和練習，讓我瞭解到各個不同層面的事物，更深入明白一間零售店的形成過程。這門學問並非原先所想的表淺，而老師也非常用心的教導，每次都從最基本的概念教起，再舉出各項案例以及利用各組報告的個案講解，讓我們能夠更清楚明白，理論的東西經過解說不再無聊，反而很有趣。雖然做一直報告很麻煩又累，但這門課絕對是大學修過的少數好課之一。印象最深刻的還是製作模型的部分，礙於影展專案的影片也同時進行中，零售模型製作也被壓縮不少時間，但大家還是想把它做到最

好，於是最後四天幾乎沒有睡眠時間，都在拼命趕工，還好有及時完成，雖然有些細節還是來不及修到最完美，但四天能做出這樣的成品也是非常有成就感了！也謝謝組員們願意一起熬夜完成它，大家辛苦了～

最後，謝謝老師，這學期辛苦你了。

• 廖于萱 D0537463

這一門課讓我受益良多，從剛開始業態選擇分析到之後的零售風格與策略制定還有零售立地與商圈分析都讓我們貼近實際業者去做調查，讓我更能體會到社會上的運作而不是枯燥乏味的紙上談兵，其中令我印象最深刻的是模型的製作，期初看到學長姊的成果作品覺得是一項大挑戰，後來親自做時真的花費很大的心思與精神，組員們每天一下課就集合到人言做模型，除了吃飯時間其他時候我們都在趕工，甚至在成果發表前幾天，因為發現比例大小的誤差模型都打掉重做，但是完成後看到成品真的很有成就感，我也更相信只要我們願意嘗試就沒有不可能的事。這門課老師一直希望我們是真的有所收穫有所學習的，雖然報告真的很多但是因為這樣的積極討論報告，一學期下來我發現真的有學到很多有關零售的知識與觀念，因為有報告而會去思考上課所學的，也就讓我印象更深刻了，當每次我們報告完後老師也都認真的講評，有批評也有稱讚，我們也才不會因此自滿而能去發現錯誤並及時改正，這樣的教學模式我很喜歡，以後有機會還想再修習老師的課。

• 歐詠恩 D0529014

每一個章節完結後，都會做一次的小組報告，透過這些的小組報告能讓我們把課堂上學的零售知識（包括業態分析、成長矩陣、風格制定、立地分析等）可以運用在我們選定的業態上，讓我們學過的概論性知識轉為實質性的知識，如果單靠概論性的知識，會很容易忘記，但透過做小組報告會讓我學過的知識記得更穩固，除了分析自己選定的業態外，還能學習到其他 10 組的不同業態，並且能透過老師的評語，可以讓我們改進不足的地方，我認為這是一種很

有效率的學習方法。其中，最讓我難忘的回憶是做青年旅館的模型，我們很多的組員都是第一次做，所以不太熟悉，最開始做的時候室內擺設的比例都有誤差，導致我們在接近要繳交的日期時要重新做，那時每位組員都很擔心進度趕不上，所以最後一天大家 24 小時不休息地拼命把模型做好，雖然我們的模型比不上建築系做的，但我們的心都跟他們一樣想把模型做到最好，在此非常感謝每一位付出的組員和老師。

• 游斯雅 D0510262

這門課在這一學期帶給我的壓力真的是不比專案來的少，曾經聽學長姐提過，零售的課程相當不容易，尤其是需要作出風格制定的成品，對於手工藝不擅長的我來說，簡直是一場惡夢。身為組長，很多次面臨要報告之時，不知道到底從哪裡著手，總是害怕準備方向跑題。討論時間相當難敲定因此我們是採定再分小組指派工作，導致許多組員只了解作的份內事，而非整體 PPT 內容，對於想全面學習的人來說著實抱歉。

唯一許多人聚在一起的時刻便是做模型了，整整一星期，只要是空閒時間便是趕工，卻在快要完成之際，比例尺寸問題全部重做，而那時剩餘時間為三天。一整個周末全部窩在一起從白天做到凌晨，也因此加深彼此間的感情，應當是說大學很少有課程是需要長時間合作完成，而行銷系的特別之處便是在此特點上。

雖然趕工得焦頭爛額，但在最終看到成品之時，滿滿的成就感油然而生，更多的是對自己的感慨，原來不擅長之事，逼不得已要做時，潛力是無窮的。

零售這門課，教的知識相當紮實，加上許多課程是一環扣一環，因此需先把先前的知識複習一遍後，才能跟上新的進度。在大學上了這麼多門的課，可以保證零售是門不可多得的好課，因此對於下學期老師所開設的課程，相當期待。

柒、 附錄

一、 表附錄

[表 1] 4 間青年旅館之業態分析

店名	木之宿	青庭輕旅	潛立方旅館
顧客服務	<ul style="list-style-type: none"> • 迷你吧台 • 烤箱 • 烤麵包機 • 咖啡機 	<ul style="list-style-type: none"> • 每日清潔服務 • 儲物櫃 • 免費腳踏車停放 	<ul style="list-style-type: none"> • 游泳池 • 無障礙停車
店舖設計 商品呈列	<p>旅館外觀為一間小木屋，房間牆壁以深藍色為主色調，家具採用木製家具，讓顧客彷彿進入了森林中的小木屋一樣。</p>	<p>旅館具有工業風的設計特性，旅館的色調主要以黑色和咖啡色為主，採用木地板。每一個角落皆具有特色的小設計，擺放各式各樣的文藝品。大門的挑高天花板藝術吊燈，暖黃的燈光營造溫暖的氛圍，使青庭輕旅讓房客擁有回家的感覺。</p>	<p>潛立方不僅擁有亞洲最深的深潛池，館內設計更是別出心裁。從挑高的大廳，到陽光灑落的舒適餐廳，再到潛水商店及客房設計。處處皆以沈船概念做為設計基礎，將每間客房打造成船艙氛圍。</p>
商品搭配	<ul style="list-style-type: none"> • 烘衣服務 • 停車場 	/	<ul style="list-style-type: none"> • 潛水課程 • 義式餐廳 • 會議/宴會設施
立地	台中西屯區杏林路 93 巷 26 號	台中西屯區青海路二段 193 巷 2 號	台中市西屯區安和西路 69 號
溝通組合	<ul style="list-style-type: none"> • 臉書 	<ul style="list-style-type: none"> • 官方網頁 • 部落客文章推薦 • 臉書 	<ul style="list-style-type: none"> • 官方網頁 • 部落客文章推薦 • 臉書 • 新聞
價格	TWD 668/一個床位	TWD 468/一個床位	TWD 1000/一個床位

店名	獨角獸的旅行
顧客服務	<ul style="list-style-type: none"> • 桌上遊戲／拼圖 • 票務服務
店舖設計 商品呈列	<p>旅館為舊時代民房所改建，因此外觀上不論是高牆鐵門亦或是內部裝潢的磨石子地板及雕花鐵窗，處處可見眷村風格，而公共空間與房間的設計採簡約風格，並在交誼廳放置大型的黑板，房客能在此留言，不只與其他旅人交流更能留下回憶。這些顏色的配置、氛圍希望帶給旅人放鬆、舒適的環境。</p>
商品搭配	<ul style="list-style-type: none"> • 大眾公共運輸車票 • 接駁車服務 • 洗衣服務
立地	台中市西屯區杏林路 83 巷 18 號
溝通組合	<ul style="list-style-type: none"> • 臉書
價格	TWD 450/一個床位

[表 2] 青旅零售市場之 RF/T 矩陣

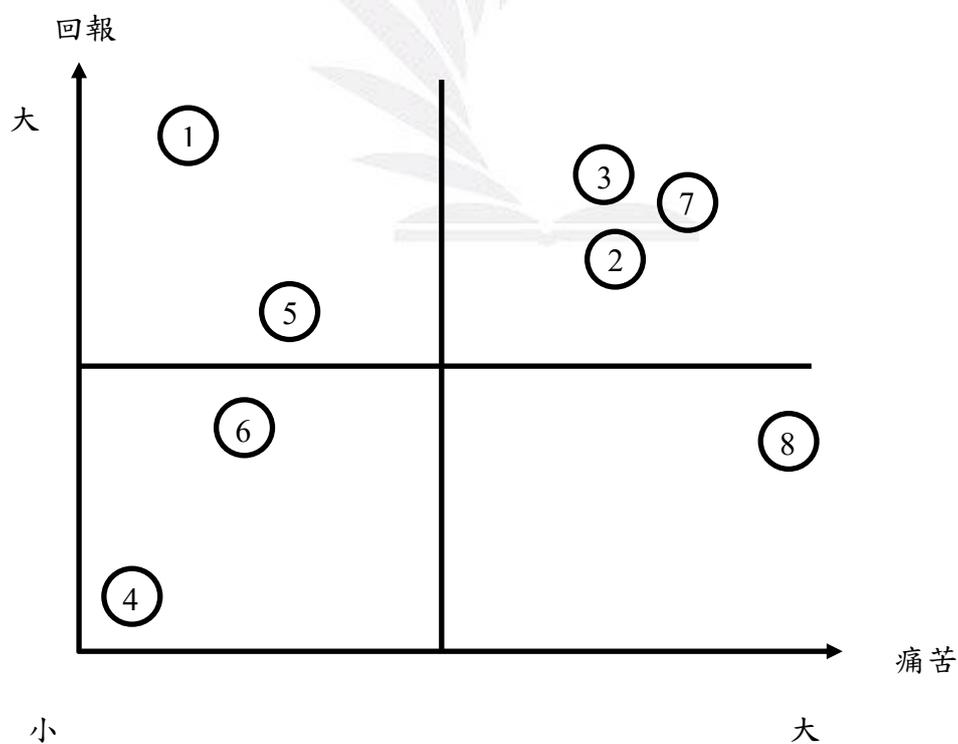
	商務旅行者	獨自旅行的冒險家	朋友	親子家庭
工業風		青庭輕旅		
船艙風		潛立方		
溫馨風		木之宿		
眷村風		獨角獸的旅行		
簡約風				

[表 3] 核心能耐

核心能耐 <ul style="list-style-type: none">• 創造顧客歸屬感的能力• 讓旅客能夠輕鬆交流的能力
核心產品 <ul style="list-style-type: none">• 乾淨舒適的床位• 提供桌遊腳踏車
最終產品 <ul style="list-style-type: none">• 滿足顧客理想的住宿品質

二、 圖附錄

[圖 1] 痛苦回報矩陣



[圖 2] 戶外的特色打卡區



[圖 3] 一進門就印入眼簾的櫃檯



[圖 4] 交誼廳



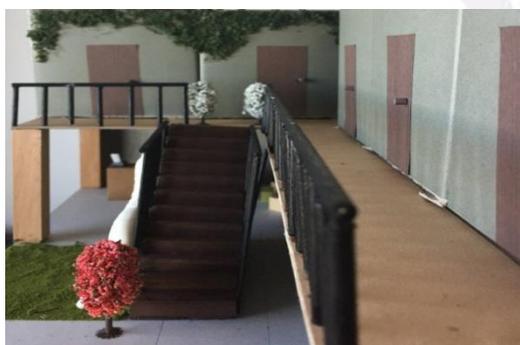
[圖 5] 交誼廳俯瞰圖



[圖 6] 開放式的公共廚房



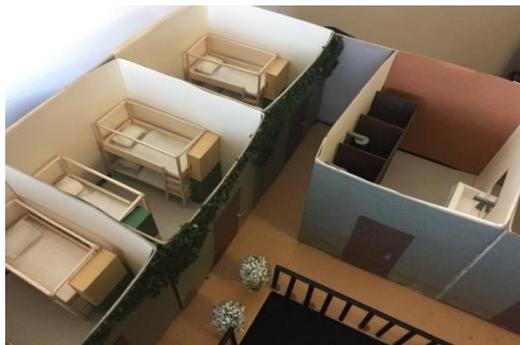
[圖 7] 通往二樓的樓梯



[圖 8] 長廊



[圖 9] 三間四人房(男房、女房、混合房)



[圖 10] 淋浴間



[圖 11] 淋浴間



[圖 12] 洗衣間、陽台

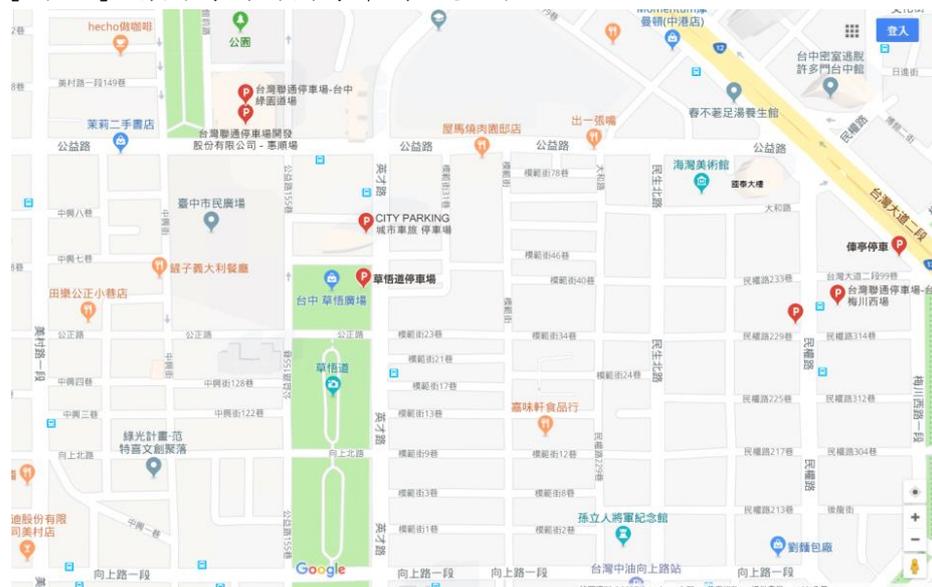


[圖 13] 台中各商圈之預估車流量

商圈	商圈機能	OOH媒體運用	預估商圈車流量 (尖峰期)
逢甲商圈	文教區、夜市、公車站	看板、公車、數位電視聯播網	約 3,591 輛 / 時
三民 / 太平洋 商圈	文教區、百貨商場、夜市、公 車站	看板、公車、計程車、數位電視聯播網	約 3,587 輛 / 時
新光三越商圈	百貨商場、政府行政中心、商 辦區、公車站、影城	看板、公車、計程車、影廳、戶外立體創意裝 置物	約 6,395 輛 / 時
誠品勤美商圈	百貨商場、商辦區、藝文區、 3C購物	看板、公車、書店通路、戶外立體創意裝置物	約 2,621 輛 / 時
中區商圈	火車站、公車站、客運轉運站	看板、公車、計程車、台鐵、數位電視聯播網	約 2,390 輛 / 時

[圖 16] 勤美商圈周圍停車場位置圖

[圖 14] 勤美商圈周圍停車場位置圖



[圖 15] 新選址之周圍競爭者位置圖



三、 參考文獻

- 台中商圈、消費者與家外媒體環境分析-取自台中市政府交通局
<http://www.brain.com.tw/news/articlecontent?sort=&ID=18674#pRB7gEli>
- 路段流量查詢-取自台中市即時交通資訊網 <http://e-traffic.taichung.gov.tw/RoadGrid/Pages/VD/History2.html>
- Booking.com 的獨角獸的旅行 <https://www.booking.com/hotel/tw/du-jiao-shou-de-lu-xing-47-unicorn-hostel.zh-tw.html>
- Booking.com 木之宿
<https://www.booking.com/hotel/tw/chalet-house.zh-tw.html>
- 木の宿臉書粉絲團
<https://www.facebook.com/chalet27/>
- 青庭輕旅官網
<http://www.parkhostel.com.tw/>
- Asiayo! 上的獨角獸的旅行 https://asiayo.com/zh-tw/view/tw/taichung-city/1453/?utm_source=google_adwords&utm_campaign=45218014767&utm_medium=cpc&utm_term=&gclid=EAiaIQobChMI182Ks6az2AIVxCMrCh21Ng4SEAAYASAAEgJIPvD_BwE
- Booking.com 西屯區住宿 https://www.booking.com/searchresults.zh-tw.html?aid=367380;label=du-jiao-shou-de-lu-xing-47-unicorn-hostel-GKIWppOf4aEe8h67FBBaQAS190627414063%3Ap1%3Ata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap1t2%3Aneg%3Afi%3Atikwd-89195419113%3Alp9040380%3Ali%3Adec%3Adm;sid=385fe00f46ed32407f184f28d64bfaac;city=900054432;expand_sb=1;highlighted_hotels=2074431;hlrd=no_dates;keep_landing=1;redirected=1;source=hotel&gclid=EAiaIQobChMI182Ks6az2AIVxCMrCh21Ng4SEAYAiAAEgLhRfD_BwE&
- 潛立方旅館官網
<http://www.divecube.com.tw/>

- 台中勤美誠品綠園道遊客滿意度之探討-取自觀光餐旅論文

<http://www.shs.edu.tw/works/essay/2013/11/2013111222263653.pdf>

- 新店址

<https://evertrust.yungching.com.tw/map?q=&lat=24.1411769857785&lng=120.6>

[71165978252&d=&t=1,2,3&a=&c](https://evertrust.yungching.com.tw/map?q=&lat=24.1411769857785&lng=120.671165978252&d=&t=1,2,3&a=&c)

