

出國報告（出國類別：出席國際會議及考察）

## 出席世界不動產聯合會第 61 屆世界 年會與考察印尼巴里島觀光開發

服務機關：臺中市政府

姓名職稱：陳素秋 新聞處副處長

賴建佑 地政處重劃科科員

派赴國家：印尼（巴里島）

出國期間：中華民國 99 年 5 月 23 日至 29 日

報告日期：中華民國 99 年 6 月 17 日

## 摘要

世界不動產聯合會（FIABCI）成立於西元 1948 年，其是聯合國認可的非政府組織，現有 65 個會員國，120 多個不動產團體會員，代表全球 150 多萬不動產專業人士及 3300 多家的不動產業者。聯合會每年於各會員國間輪流舉辦世界年會，除促進各國不動產專業人士交流，推動不動產業持續健全發展外，同時也頒發全球卓越建設獎，表揚世界各地優秀的建築作品。

世界不動產聯合會第 61 屆世界年會是以「SAVE THE WORLD－GREEN SHOOTS FOR SUSTAINABLE REAL ESTATES」為主題，於西元 2010 年 5 月 24 日至 28 日在印尼巴厘島舉行，會中有來自世界各地的不動產專業人士、政府官員與團體代表，大家共聚一堂就當前所面臨的課題及未來發展的期望進行廣泛探討與深入剖析，同時邀請產、官、學界的傑出人士以論壇方式發表專題演說，以全球化的永續發展觀點共同為「拯救地球－萌生綠芽的不動產」而努力。

# 目錄

壹、 出國目的	1
一、出席世界不動產聯合會第 61 屆世界年會	1
二、考察印尼巴里島觀光開發	2
貳、 會議及考察過程	3
一、會議過程	3
二、考察過程	9
參、 心得	14
一、前言	14
二、永續發展概論	14
三、觀光型態的轉變	16
肆、 建議	18
一、公私分工合作，利益共同分享	18
二、社區總體營造，提升旅遊品質	18
三、建立推廣制度，提昇觀光效益	19
四、訂定規範準則，降低負面衝擊	19
五、開發特色潛力，善用多元行銷	19
伍、 參考文獻	20

## 壹、出國目的

### 一、出席世界不動產聯合會第 61 屆世界年會

自從西元 1972 年聯合國斯德哥爾摩會議，引起世人對於環境破壞的高度重視後，拯救地球的思維與浪潮就未曾止息過。保護我們所生存的地球是一個永續環境的再造志業，多年來在各方努力下，展現十分豐碩的成果，然而這些卓越績效相對於惡化速度仍然顯得微不足道，在這個與時間競賽的環保天秤上，期望藉由良性的環境再造機制，激發出不動產專業領域的有志之士投身尊重自然與善待環境的行列，鼓勵更多的不動產先鋒參與拯救地球的志業。

臺灣是福爾摩沙的美麗島嶼，是一個先民披荆斬棘、戮力改造的幸福家園，一個以海洋為界，獨然而立的豐饒島嶼。自先民開拓迄今，這個自高山至海洋，自寒帶至熱帶僅數十餘公里，南北縱深亦僅數百餘公里的蕞爾島國，在人民的勤奮努力下，一躍而上世界的舞台，成為台上閃耀的巨星。然而在風光發展的背後，卻也犧牲了美麗的環境，雖然造就了高等的生活水準與富裕的物質社會，卻也難掩失去自然的落寞。伴隨著由農村社會蛻變成爲工業社會、服務業社會的成長腳步，回首原本的美麗家園，幾無往日悠遊自在的閒適，取而代之的是惡化的環境品質已至令人不得不深思檢討的哀愁。

本次出席在印尼巴厘島舉行的世界不動產聯合會第 61 屆世界年會，參加以「SAVE THE WORLD—GREEN SHOOTS FOR SUSTAINABLE REAL ESTATES」爲主題的論壇，無非就是期待能夠藉由對於重要國際會議的參與，吸收各國最先進的不動產專業知識，開創「蕃薯島上的新芽—萌生綠芽的不動產」。



## 二、考察印尼巴厘島觀光開發

巴厘島（Bali）東西橫向約 140 公里，南北縱向約 80 公里，總面積約 5,632 平方公里，是印尼群島 17,000 多個島嶼中的一個小島，也是亞洲最漂亮而富有特色的觀光勝地之一，其特有的文化風采與自然景觀每年吸引上百萬名來自全球各地的遊客。

巴厘島的緯度位於赤道以南 8 度，地屬熱帶氣候，一年只有兩個季節（5 至 11 月為乾季，12 月至 4 月為雨季），全年平均溫度約為攝氏 28 度。由於島上佈滿豐厚的火山土壤以及經年吹拂的印度洋季風，使得該島擁有肥沃的土地以及多樣的農作物。島的南邊是廣闊而略為傾斜的區域，也是巴厘島聞名於世的梯田米倉，靠近島的北岸則是咖啡、椰子乾、香料、蔬菜、牲畜與稻米等作物的生產地。

即使近年來島上進行大規模的觀光地區土地開發，但巴厘島的居民仍然保有其特色的傳統文化，並且致力於將文化與觀光相結合，積極發展具有巴厘島特色的文化觀光產業。雖然印尼大部分地區信奉的是回教，但巴厘島上主要的宗教信仰卻是印度教（Agama Hindu Dharma），這是在西元 11 世紀時由蘇門達臘及爪哇兩地的印度教徒所傳入，當地居民並把他們對於神明的崇敬透過工匠的巧手表達於精雕細琢的廟宇建築中，而這也是當地最負盛名的觀光特色之一。

由於地理位置與歷史發展的關係，西元 15 世紀時有許多鄰近國家的朝臣、藝術家、音樂家與雕刻師傅遷徙至巴厘島，經過數個世紀的融合，巴厘島上的建築及藝術作品結合了印度教、佛教、回教、爪哇及當地古老的信仰而具有其獨特的迷人氣質。遊客亦可以透過各種舞蹈與戲劇的表演來領會巴厘島特有的文化精髓，許多奇特而耀眼的宗教儀式以及精緻而富巧思的工藝作品，也充分表露島民與自然之間巧妙維繫的融洽與智慧。

同樣是島嶼地形的臺灣，也同樣具有多元文化融合的特色，巴厘島成功的觀光地區土地開發與文化藝術旅遊體驗方式，確實足資借鏡與學習。



## 貳、會議及考察過程

### 一、會議過程

論壇一（FORUM 1）	
論壇主題	不動產新思維，生存發展與環境平衡的新實現（Innovations Real Estate, Surviving and Balancing New Realities）
引言人	John Rabie
主講人	Budiarsa Sastrawinata
與談人	Brian White
	Tom Wright
內容摘要	<p>人類應該以何種信念與態度來對待環境？人類應該要關懷環境及各類物種，以欣賞和感激的態度來尊重自然環境及其運作系統，進而接納不同的文化、關懷弱勢族群與未來世代的生存發展，所以能真心關切環境、文化、兩性及族群等議題，尊重與澄清環境議題背後的不同價值觀念，且在與其物種互動過程中如產生衝突時，能選擇具有良善的道德標準作為評判。</p> <p>人與自然間互動關係的新走向，提醒人類對於環境的態度與作為，已漸漸由生態環境的保育擴充至整個社會及政治制度的關切，並對科技及經濟發展，由絕對信賴改變為有條件的接受。就時空而言，從現今的環境保護延伸到關切我們下一代的生活環境，進而追求地球的永續發展。對自然的價值觀由人類中心的利我想法，轉化為欣賞自然、接受萬物的新思維，實現環境平衡的新價值。</p>

論壇二（FORUM 2）	
論壇主題	生存資本，創造真價值（Surviving Funding, Real Value-added Creation）
引言人	Arlida Ariff
主講人	James C Park
與談人	James Riady
	Ian Roderick Mackie
內容摘要	<p>慾望的競逐，雖然把人類社會的表面裝飾得五光十色，但物質的氾濫，卻導致個人心性的破敗，心靈的迷失，也造成人性自我的割裂。人類對所共同生活的地球，只知</p>

	<p>予取予求，卻不願貢獻絲毫自我，於是道德心與責任感為之蕩然，人生觀與價值觀因而扭曲。隨著時代巨輪的轉動，人與環境之間的競爭壓力愈趨繁重，加上貪婪慾望的作祟，使得人類只知盲目追求優渥的物質生活，並以此作為迎向未來璀璨人生的重要公式，而忘卻了永續自然的真正價值。</p> <p>人類也許是價值唯一的「衡量者」，但並不因為如此，人類就是價值唯一的「衡量標準」，也不因為「價值感」是人類所經驗的，故人類所賦予環境的價值就只是主觀的。人類主觀地對環境採取擁有或評價的態度，雖然是無可避免的，但環境的客觀性價值問題仍然存在。</p> <p>維護自然環境之所以在當代成為廣泛討論的議題，主要是有鑒於科技進步與工商發展後，對於自然環境造成的嚴重破壞，而亟欲尋求解決之道所致。只有當人類在談及環境時，不光只是想到如何利用環境，而是思考適當的尊重與義務，如此才能談論一種自成一體，而以自然為依歸的真正價值。</p>
--	---

論壇三 (FORUM 3)	
論壇主題	環境資產，永續不動產 (The Eco-Property, Continuous Real Estate)
引言人	Charles Landry
主講人	Rana Yusuf Nasir
與談人	Lee Chuan Seng Hiramayah S Thaib
內容摘要	<p>自古以來，人類由「物競天擇」的基本生存需求，躍進到自行開發地球資源的科技文明，「永續發展」一直都不是當紅的主流價值，直到地球資源面臨耗竭，居安思危的保育人士們極力呼籲後，才成為全球注目的焦點。</p> <p>我們一直相信每一位不動產開發者的天職是隨著環境的現況順勢而為，以自然的設計來規劃，自然的空間來佈局，再至構造、工法與材料的選取，皆為空間的精神性與物理性合而為一，將環境的空氣、風、水與光線作最適合人性的組合與運用。</p> <p>自然環境上的「因地制宜」，是利用地形高程的變化，可覆土或干欄，利用地表排水及地下水位的特性，順勢建構機能景觀。而在內部環境裡，則因季節的變化順導氣流，因光線的角度調整方位，再利用環境內外的平衡形成資源</p>

	<p>能量的合諧轉換。</p> <p>期望「永續不動產」的蓬勃發展，不僅只在實務執行與法令規定，而是融入個人的生活態度。自遠古以來，人類對於建築已歷經數千年的變革與累進，各個文明皆發展出因應時空環境的不同特色。在享受科技文明飛躍成長的同時，也期盼運用人類的智慧，重新思量人與環境的關係，創造可長可久的永續環境。</p>
--	---

論壇四 (FORUM 4)	
論壇主題	綠色觀光，自然環境的限制與機會 (Green Tourism, nature's limits and opportunities)
引言人	David Marks
主講人	I Made Mangku Pastika
與談人	Murlidhar Rao
	Suharso Monoarfa
內容摘要	<p>觀光旅遊是現今世界上最具活力與潛力的產業之一，但隨著大量遊客的湧入，生態環境遭受到嚴重的破壞，各種污染亦隨處可見。隨著環保意識的抬頭與永續發展的推動，綠色觀光亦順勢而起，改革傳統觀光行為已刻不容緩。綠色觀光係指「增進與保護環境以符合人類的基本需求，滿足現代與後代的觀光需要，並維護環境的良好品質」。</p> <p>聯合國世界觀光組織 (UNWTO) 自西元 1980 年以來，一直致力於推動永續觀光發展，扮演綠色觀光的重要先鋒角色，並且陸續制定許多規範，要求觀光旅遊行為符合其規範，以促使觀光產業能夠永續發展。</p> <p>在面臨地球資源日益短缺與環境保護、生態保育觀念的逐漸抬頭，建造一個可再回收、再利用、節約資源的旅館，是觀光住宿業者努力的目標，在這個概念產生後，開始有了綠色旅館 (Green Hotels) 的誕生。綠色旅館係指「對於旅館的管理，積極制定節省水及能源，並減少固體廢棄物，以維護我們的環境」。</p> <p>綠色觀光是在永續發展的精神下所為的一種環境責任旅遊，到未受干擾的自然區域，欣賞並體驗當地的自然及人文特色，並在最低衝擊下落實環境保護，提供當地居民社會及經濟上的利益。透過環境管理系統來減少對環境的衝擊，進而對當地的非營利組織進行回饋，除了帶給當地適當的經濟利益外，也滿足了政治及經濟上的需要。</p>



2101 全球卓越建設獎（2010 FIABCI Prix D'Excellence Award）

世界不動產聯合會每年舉辦全球卓越建設獎競賽活動，有來自世界各地數百件的建築作品角逐，經由全球頂尖、專業、客觀的評審委員共同評選，其權威性素有不動產界的奧斯卡獎之美譽，是不動產界最具權威性及指標性的世界級獎項之一。

臺灣得獎作品 一

獎 項	永續發展類 首獎
案 名	北臺灣光電遊憩城 Northern Taiwan Solar City Project
地 點	臺北縣
業 主	臺北縣政府
設 計 人	林明德建築師事務所
專業團隊	臺灣世曦工程顧問股份有限公司、崇越科技股份有限公司、冠宇宙有限公司、潤記營造有限公司、怡興工程顧問有限公司、光拓彩通照明設計工程股份有限公司、築遠工程顧問有限公司
構造材料	鋼構、光電板、玻璃、LED 燈
基地面積	84,537 平方公尺
建築面積	4,734 平方公尺
造 價	新臺幣 1 億 2,664 萬元
施工期間	西元 2007 年 12 月至西元 2009 年 3 月



臺灣得獎作品 二	
獎 項	商用建築類 首獎
案 名	勤美集團 CMP Group 勤美誠品綠園道 Park Lane by CMP
地 點	臺中市
業 主	勤美集團
設 計 人	立面：郭旭原 室內：陳瑞憲
專業團隊	璞真建設股份有限公司
構造材料	鋼筋混凝土
基地面積	5,586 平方公尺
建築面積	77,668.88 平方公尺
容 積	1,185%
開發期間	設計：西元 2007 年 2 月至西元 2008 年 2 月 建造：西元 2007 年 1 月至西元 2008 年 5 月



臺灣得獎作品 三	
獎 項	公共建設類 銀獎
案 名	高雄捷運 O5R10 車站 建築與環境美學 The Architecture and Environmental Aesthetics of Kaohsiung MRT O5R10 Station
地 點	高雄市
業 主	高雄市政府捷運工程局
建 築 師	中興工程顧問股份有限公司 株式會社高松建築設計事務所
專業團隊	高雄捷運股份有限公司 榮民工程股份有限公司 日裔鹿島營造股份有限公司
構造材料	鋼筋混凝土、鋼構造、玻璃桁架、不銹鋼板
基地面積	26,573 平方公尺
建築面積	69,591 平方公尺
用 途	地下 3 層車站
建築特色	以祈禱為主題勾勒出捷運之心的整體概念 「光之穹頂」玻璃藝術
施工期間	西元 2001 年 11 月至西元 2008 年 8 月



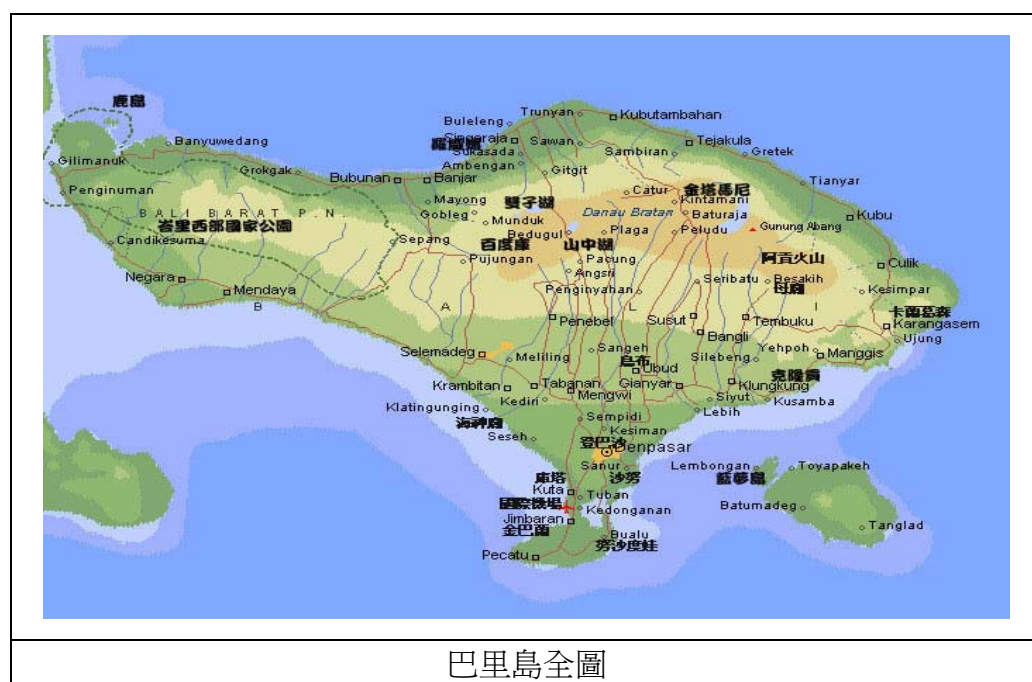
## 二、考察過程


豐富多采的歷史，獨一無二的手工藝，饒富趣味的傳統祭典，友善熱情的人們，如詩如畫的美景，這些都是巴里島給人們的印象。這個與臺灣無時差，搭飛機只要 5 個多小時就可抵達的天堂之島，不論四季交替，總是充滿無窮吸引力。

巴里島本身多變的地理環境，更加深它旅遊的深度與廣度，中心地帶是火山群集，其中最高的亞貢山（Mount Agung）是島上的聖山，另一座孕育巴里島古王國與文明的金塔馬尼火山（Kintamani Volcano），目前只遺留下火山湖與火山壯觀景色，留給後人無限的想像。當然，已列入聯合國教科文組織世界遺產中的梯田景觀，更是巴里島的一大特色，沿著山坡地形起伏的翠綠稻田，不僅是巴里島民日常飲食的來源，更是吸引大批遊客前來駐足欣賞、攝影取景的獨一無二世界奇景。

巴里島最大的魅力就在其珍貴的傳統藝術與文化，大部分的島民都擅長於繪畫或雕刻，穿梭在烏布傳統市場或是馬斯木雕村，每每讓人驚豔於當地藝術家巧奪天工的創作，在珍貴的檀香與黑檀木上呈現出神祇的表情與造型，傳神講究之餘，更揮灑出一個個曲折離奇的神話故事，崇敬之意令人油然而生。


當然，暢遊巴里島的樂趣還不止這樣，四季如春的巴里島，讓水上活動成了不能錯過的行程之一，舒活筋骨的 SPA 療程，頂級奢華的 Villa 體驗，更是與巴里島的旅遊劃上等號，不論上天下海的刺激體驗，或是人文藝術的涵養之旅，巴里島都能滿足所有人的需求。




<p>考察地點 一</p>	<p>海神廟 Pura Tanah Lot</p>
 <p>海神廟</p>	<p>對當地人來說，海神廟是相當重要的信仰中心之一，相傳是 16 世紀時由爪哇高僧 Niratha 所建，是巴里島重要的海岸廟宇，也是保佑巴里島子民平安的神聖地標建築。海神廟正對印度洋，由於建造在海岸邊突出的海蝕岩上，因此擁有許多奇特的海蝕地形。退潮時可見通往海神廟的道路，漲潮時海神廟便孤立於海島上，日落時可在岸邊欣賞海神廟剪影。近年來由於海蝕情形嚴重，因此遊客入內參觀需先經過申請，否則僅能從對面的瞭望台觀賞。巨石下的毒蛇，據說是守護神廟免受鬼怪和入侵者的侵犯。海神廟是到巴里島必訪的景點之一。</p>


<p>考察地點 二</p>	<p>烏布 Ubud Pasar</p>
 <p>烏布梯田</p>  <p>烏布傳統市場</p>	<p>烏布是巴里島的藝術中心，位於島的中部，擁有與庫塔（Kuta）週邊海島渡假勝地完全不同的氣氛，這裡有綠油油的梯田與溪流景緻，有點類似數十年前臺灣的農村景象，也因為這裡的原始與自然，吸引了許多藝術工作者在此駐留。這裡散發著一種慵懶與享受的自由感覺，一本好書一杯飲料就可以渡過午後時光。烏布也是最早發展出獨門獨院 Villa 的渡假點，無人打擾的私人空間，想出去玩可以租腳踏車來個悠閒之旅。</p> <p>烏布唯一的熱鬧地點是傳統市場附近，有著販賣巴里島傳統手工藝品、木雕、蠟染、油畫等世界知名藝術品的商家，寧靜與充滿藝術氣息的特質，讓這裡成為許多藝術家及遊客心中嚮往的天堂，沿著街道兩邊商家所販售的巴里風景油畫，筆觸細膩，可以買來作紀念。當然這一帶還有數間博物館與美術館，展出西元 1930 年起西方文化伴隨著觀光進入巴里島後，所產生獨特風格的藝術作品。此外，如果對剛柔並濟的巴里島傳統舞蹈有興趣的話，也可以找到專門的舞蹈教室，學習這個神話島嶼的舞蹈。</p>

<p>考察地點 三</p>	<p>烏布皇宮 Puri Saren Agung</p>
 <p>烏布皇宮</p>	<p>皇宮是烏布王朝在西元 16 世紀所建造的皇宮，遺址內雖已無國王居住，但據說還有其皇族後裔深居其中，皇宮外觀雄偉的石刻技術堪稱一絕，內部裝潢更是金碧輝煌令人讚嘆不已。目前皇宮前院已整理成旅館供遊客住宿，不過價格不菲，每晚住宿費用在 100 塊美金以上。白天可參觀皇室文物，一窺古代貴族文化和生活情形，到了晚上，皇宮廣場有精彩的傳統戲劇舞蹈演出，每晚的表演都不相同，相當受遊客歡迎，如想觀看表演可向當地觀光旅遊中心索取節目表。</p>

<p>考察地點 四</p>	<p>德戈拉朗 Tegallalang</p>
 <p>德戈拉朗梯田</p>	<p>被聯合國教科文組織列入世界遺產中的德戈拉朗，梯田景色非常壯觀。微微涼風，霧氣繚繞，綠油油的梯田上有著潺潺流水貫穿其中，這裡是最能代表巴里島鄉村景色的地方之一，也是巴里島繪畫藝術裡最常被描繪的風景。德戈拉朗位在烏布近郊往金塔馬尼火山（Kintamani Volcano）的路上，層層相疊的梯田風光，十分細緻美麗，沿路有許多精緻手工藝品店，非常值得一遊。</p>

<p>考察地點 五</p>	<p>庫塔海灘 Kuta Beach</p>
 <p>庫塔海灘</p>	<p>到巴里島不管是要游泳還是衝浪，擁有白細沙灘的庫塔海灘絕對是首選。早期庫塔只是個荒涼的小鎮，不過隨著海洋觀光資源的開發，這裡吸引了全世界的遊客前來，尤其是美國、日本、澳洲和紐西蘭的衝浪好手，都把庫塔海灘當成是競技較量的舞台。庫塔海灘旁的 Legian Street 是另一個超人氣景點，此處匯集了酒吧、舞廳、餐廳、咖啡廳及各式與海洋、衝浪相關的精品店與創意手工藝品店。庫塔海灘最精華的區域，大約是從 Hard Rock 沿著 Raya Pantai Kuta Street 一直到 Melash Street 附近，這裡聚集了許多衝浪的人潮。</p>

<p>考察地點 六</p>	<p>庫塔廣場 Kuta Square</p>
 <p>庫塔廣場</p>	<p>庫塔是集時尚、美食、百貨公司與精品店家的消費天堂，也是最令遊客流連忘返的地方，尤其在庫塔廣場，更是匯集各式各樣時髦的用品店和手工藝品店，其中以洋人街最為熱鬧，這裡有許多的 Live Band 在各式酒吧裡駐唱，當然還有為數不少的 Disco 舞廳與俱樂部，如果想要體驗夜生活，建議最好尋找沿著主要道路的 PUB 或是舞廳，不僅窗明几淨，人潮也比較多，相對比較安全。巴里島上最大的購物中心太陽百貨(Matahari Department Store)在這裡就有分店，提供比免稅店還便宜的精品任君選購。</p>

<p>考察地點 七</p>	<p>水明漾街 Seminyak</p>
 <p>水明漾街</p>	<p>庫塔 (Kuta) 市區往北延伸的水明漾地區，是巴里島新興的觀光區域，這裡有眾多的 Villa 別墅，也有來自世界各地設計師的創意服飾、飾品，是個很好逛街的區域，許多住在巴里島當地的外國居民，都喜歡來水明漾街採買家具或家飾用品。水明漾街的店家從家飾精品到生活藝術品應有盡有，店面不但集中在主要街道上，且具有高度的設計質感，整條大街販售的不只是商品，也是一種優質生活的格調與品味。</p>

<p>考察地點 八</p>	<p>金塔馬尼火山 Kintamani Volcano</p>
 <p>金塔馬尼火山</p>	<p>海拔 1,500 公尺高的金塔馬尼火山，位在巴里島中部偏北地區，是島上最早的古王國和文明所在地。可以欣賞到雄偉的巴杜爾火山 (Mt. Batur) 以及巴杜爾火山湖。如果想造訪另一個原住民村落天葬村 (Trunyan)，也必須經過金塔馬尼，這是一個風俗特異的原住民村落。巴杜爾湖邊的露天溫泉池，可以在這邊與當地人共浴，一邊泡著獨特的火山溫泉，一面欣賞火山湖與火山的壯觀景色，真是難得的享受。</p>

<p>考察地點 九</p>	<p>努沙度瓦 Nusa Dua</p>
 <p>努沙度瓦 Villa</p>	<p>巴里島上另一個戲水天堂努沙度瓦，位於巴里島的南方半島東岸，擁有一大片白色細沙海灘，相較於庫塔海灘的過度開發，經過完善規劃與優質建設的努沙度瓦觀光區域更屬美麗，沿岸盡是著名的頂級五星級飯店，不僅非常國際化，也是個海濱渡假別墅群聚的區域，對於講究住宿品質的人來說，這裡的飯店可說是最佳的選擇。至於購物方面，最著名的是 Nusa Dua Galeria，其專門銷售巴里島的手工藝品、繪畫，另外有鬥雞及舞蹈的表演。努沙度瓦海灘寬廣整齊，海浪平靜，一向是巴里島上水上活動的熱門區域，連全球著名的 Club Med 渡假村，也選此作為在巴里島據點。</p>

<p>考察地點 十</p>	<p>金巴蘭海灘 Jimbaran Beach</p>
 <p>金巴蘭海灘</p>	<p>金巴蘭海灘位於巴里島國際機場的南方，最著名的就是它的世界前十大落日景觀，金巴蘭地勢較高，眺望落日的角度與視野都絕佳，到這裡還可以欣賞金巴蘭海灣、機場飛機起降及巴里島最高峰亞貢山（Mount Agung）。除了視野絕佳外，到金巴蘭海灘更別錯過碳烤海鮮及以椰子殼碳烤的新鮮龍蝦、螃蟹、蝦、魚等，再配上馬鈴薯、蔬果等鮮菜，一邊盡情大啖海鮮，一邊欣賞醉人的落日，這就是巴里島令人流連忘返的魅力。</p>

<p>考察地點 十一</p>	<p>貝都古 Bedugul</p>
 <p>布拉坦湖</p>	<p>終年煙雨朦朧，充滿神秘色彩的貝都古，有個著名的布拉坦湖（Lake Bratan），布拉坦湖是貝都古周邊三個古火山湖中最美的一座，天氣好時無論是要划船、划水或是玩拖曳傘都非常適合。位於布拉坦湖的烏倫答努寺（Pura Ulun Danu），主要祭祀掌管全島灌溉系統的女神 Dewi Danu，是巴里島相當重要的廟宇，烏倫答努寺遠看好像是從湖水中升起，湖的周邊更是絕佳的散步地點。</p>



# 參、心得

## 一、前言

此次奉派出席世界不動產聯合會第 61 屆世界年會，並利用公餘時間進行印尼巴厘島土地開發業務考察，收穫甚深。除吸收不動產專業領域最新知識，洞悉不動產專業領域未來趨勢外，透過和與會各國專業人士的交流，進一步拓展了個人的視野與胸襟，藉由考察國際級觀光聖地的方式，領悟躍升國際的觀光發展願景。

隨著經濟發展所產生的都市化現象加劇，民眾休閒意識普遍覺醒，遊憩需求與日俱增，再加上為因應全球經濟自由化、政治民主化之發展趨勢，政府對於觀光遊憩政策及休閒遊憩產業定位的轉變，使得觀光遊憩產業成為本世紀新興的明星產業。

在教育文化與優質生活的日趨重視下，觀光遊憩產業逐漸從傳統的消費觀念與進香團式的走馬看花，轉變為多元的價值觀念與單一主題式的深度體驗，產生了興趣化與個性化搭配的旅遊行程。面對此一旅遊型態及其產業發展及需求的轉變，公部門也應妥善因應如何於確保經濟持續發展與滿足觀光遊憩需求的同時，能保有旅遊地區生態環境的完整性，又不會對當地傳統人文及自然資源造成不良衝擊的兩難課題。為了因應這樣的難題，以永續發展為本，倡導對地球資源與自然環境負責的新興旅遊型式應運而生，並促使將「永續發展」(Sustainable Development)的觀念導入生活、導入觀光，除了提供學習環境倫理的機會，轉變對於自然環境的認知與價值的取向，改變往昔以人為本的物質化遊憩方式，強調不但不該因觀光發展而過度犧牲環境與資源，還應該從觀光的途徑同時提高當地居民的經濟水準與促進當地的資源保育，達到永續經營的必要條件外，藉由文化與產業層面來構築具文化特色、創意多元、維護環境與自然生態之觀光內涵。

## 二、永續發展概論

永續發展的概念最早運用於農業部門，過去農業發展係以如何在最短時間內達到最大產量為主要目的，直到農地被過度使用，產生地力衰退的現象後，保持農業生態系統持續運作的重要性才被討論（李永展、張曉婷，1999）。聯合國「世界環境及發展委員會」於西元 1987 年發表布蘭特報告（Brundtland Report）：「我們共同的未來(Our Common Future)」(WCED[World Commission of Environment and Development],1987)，將「永續發展」定義為：

「爲了我們這一代的發展及生活品質，不能犧牲下一代，也不能以下一代同樣的生活品質做妥協；就是不可以爲了滿足這一代，而犧牲了下一代。」意指一切人爲的發展都應該在資源得以永續存在的前提下進行，含有一種跨世代的社會責任。而永續發展應包括三個重要的概念（楊城，2000）：

（一）「需要」的概念

人民的基本需要應放在特別優先的地位來考量，永續發展的目的是要滿足所有人的基本需求，向所有人提供實現美好生活願望的機會，因爲一個貧窮的世界，永遠擺脫不了生態及其他的災難。

（二）「限制」的概念

這限制不是絕對的制約，而是由環境資源與生物圈承受人類活動影響的能力所造成的制約，人類能夠透過管理來提高限制的極限值。

（三）「公平」的概念

永續發展強調代際之間的公平、不同國家地區之間的公平以及人類與其他生物族群之間的公平。

永續發展一詞復於西元1992年6月聯合國在巴西里約熱內盧召開之「聯合國環境與發展會議（UNCED[United Nations Commission of Environment and Development]）」中再度受到全球的重視，在會議中通過了「二十一世紀議程（Agenda 21）」，闡明各國家各部門皆應以永續方式去發展，目前世界主要已開發國家無不以追求永續發展爲目標，而臺灣對於推動永續發展的實際需求，也應加快腳步去規劃施行。永續發展的概念已漸被利用至各個領域，如永續生態、永續經濟、永續農業、永續社區發展等，儘管因各領域的專業與著重點不同，所以對永續發展的意涵所持觀點會有差異，但多數專家學者均認爲完整的永續發展應同時包括環境、經濟以及社會三個面向，因爲三者互相依存與影響所以必須同時被考量，而永續發展的最終狀態應是三個體系皆達到持續得以維持的狀態（龐元勳，1999）。所謂環境永續性指的是不論使用何種方法、系統或資財，都不應造成自然資源的枯竭或自然循環系統的破壞；社會永續性則主張在自然維生體系的承載力範圍內，改善人類的生活環境品質；在經濟永續性面向上，則是強調經濟效能對環境、社會的正面影響，而生產效率與分配效率更是促成永續經濟的評估因子；生產效率指的是避免產生廢棄物與達到邊際成本等於邊際效益時之最適生產量，分配效率則指資源的分配至少使某人的處境更佳，但無人因此變得更差（李永展、張曉婷，1999）。

西元1962年「寂靜的春天」強烈警告了環境問題與人類之間的息息相關，「成長的極限」報告也曾悲觀的預測，人類社會的發展終將因爲資源限制的因素而趨於極限，這即道出了永續發展的意涵與迫切性，人爲的發展應在資源得以永續的前提下進行，如此無論是社會發展或經濟利益才能源遠流長。

### 三、觀光型態的轉變

依據世界觀光組織（WTO）統計，自西元 1960 年代後，國際旅客以平均每年 6% 的速度成長，觀光收益以平均每年 12% 的速度成長，觀光產業的快速發展，於西元 20 世紀 50 年代以來，在不到半個世紀的時間裡，一躍成爲發展最快速的產業（左顯能，2000）。

所謂的「大眾觀光」，指的是傳統上由 旅遊業者之間彼此間透過跨區域或跨國的合作來規劃行程，而地方鮮少有機會掌握旅遊行程的設計，以致於對地方發展貢獻相當有限的旅遊方式與型態（劉大和、黃富娟，2003）。

「大眾觀光」的風行造成了全球觀光板塊的大幅移動，諸如寒帶的北歐人，爲了享受豔陽、熱浪與白沙，到氣候溫暖的南歐、亞太地區觀光；先進國家的遊客爲了體驗豐富多彩的土著文化、地區特色，到開發中國家旅遊，因而締造了相當規模經濟效益。但儘管「大眾觀光」帶來了收入的增長、就業機會的增加，然其大規模的遊客量、無限制的開放觀光景點，再加上遊客大啖美食、走馬看花式並以自我爲中心的觀光遊憩行爲，及旅遊業者以賺取最大利潤爲考量的經營方式，導致觀光客無法對於當地環境產生深層的遊憩體驗，與當地居民間的關係亦僅止於非常淺薄的接觸或文化交流，故在改善經濟狀況的同時，也對其自然環境和社會文化產生了結構性的負面衝擊與壓力，進一步導致觀光品質下降，及旅遊市場萎縮的惡果。觀察臺灣自民國 87 年開始實施「週休二日」後的觀光發展，國民旅遊事業於短短的幾年內快速成長，經濟景氣一片慘綠之中，成爲少數持續發展且實質獲利的產業。但在「大眾觀光」的持續蓬勃發展下，並不是所有的相關產業均可獲益，以「原住民觀光」爲例，其不但未對原住民帶來實質利益，反使之遭逢發展觀光後的資源破壞與生活失序，於是原住民開始思索如何在資本主義經濟體系裡夾縫求生。結合「生態旅遊」與「文化觀光」的新型態觀光，似乎成爲部落擺脫經濟弱勢，保存並傳承傳統文化的轉捩點（陳毅峰，2005）。

近年來觀光的內涵隨著人類經濟、文化與生活型態的轉變，已逐漸由原先的團體需求逐漸轉變爲滿足個別需求的觀光型態。人們開始講求有意義的行程與感性的消費，此一概念的興起逐漸顛覆了傳統上以大眾行銷爲主的觀光型態。鑒於過去「大眾觀光」對於整體遊憩環境所帶來的弊害，旅遊型態與觀光風氣亦產生轉變，旅遊需求逐漸轉向以開創新市場爲主。因此，「替代觀光」的思維與浪潮席捲了整體旅遊市場，自西元 1980 年代開始，各類替代型態的觀光模式，諸如柔性觀光、綠色觀光、民族觀光、文化觀光、生態觀光等紛紛興起。「替代觀光」的主要型態可概分爲四類：

- (一) 自然觀光：包括自然觀光、生態觀光、冒險觀光等。
- (二) 文化體驗觀光：包括人類學觀光、鄉村觀光、宗教觀光、種族觀光等。

(三) 事件型觀光：包括運動觀光、嘉年華觀光、慶典觀光等。

(四) 其它觀光：包括鄉村居留觀光、教育觀光等。

「替代觀光」是相對於「大眾觀光」的一種替代方案，其首要目的是建立主客之間直接的個人與文化的交流和理解，是小規模的、低密度的、分散於非城市地區的、滿足那些教育水準和收入水準都較高的特殊群體的旅遊。在有些文獻中則將其譯為「另類觀光」，與「大眾觀光」兩者之間進行區隔。「替代觀光」強調的是和自然、社會以及社區價值觀念相符的旅遊活動，使目的地居民和遊客間建立起融洽的互動關係，共享積極的經歷，遊客必須更高度地融入觀光目的地的文化，而不是保持一個外來者的身分，在停留期間遊客必須過著與當地住民非常相似的生活，即觀光是爲了尋求真實性的理念。

「替代觀光」鼓勵以市場行銷之手法吸引關注環境的旅遊者，讓其尊重進而保護旅遊地的自然和文化，從而達到旅遊的可持續發展。「替代觀光」並不是要取代所有其他的觀光型態，而是要避免超載的遊客數量、索然無味的觀光開發、環境或社會的疏離化及均質化等不良的觀光現象。總之，就是對於「大眾觀光」一些本質上的問題，提供替代的選擇方案，這也是「替代觀光」真正的本質。雖然「替代觀光」受到厭倦大眾旅遊的旅行者、學者、知識菁英之青睞，但也存在著價格高昂等問題。相較於「大眾觀光」，「替代觀光」更爲優越，是一種適宜的旅遊方式，不但可提供遊客一個愉快體驗自然與文化的機會，也爲當地居民來較小的負面影響，同時居民的經濟狀況也可以獲得改善。從廣義的角度來看「替代觀光」就是這樣的旅遊形式，即與自然、社會和當地社區的價值相一致，允許主客享受積極的、有價值的互動，並分享體驗。「替代觀光」所具備之特徵如下（宋瑞、薛怡珍，2004）：

- (一) 保存、維護並提高當地旅遊資源的質量，鞏固其旅遊發展的基礎。
- (二) 支持對於當地具有正面貢獻之開發及改善當地基礎建設、旅遊服務設施，並積極植根與培育於旅遊吸引物及其地方屬性之弘揚，從而增強當地的環境資源和人文史蹟，使其旅遊特色得以彰顯。
- (三) 依托於當地特有之建築特色和發展模式上而發展，使當地獨特的遺產和環境極具敏感性。
- (四) 保證當地基礎設施及社會經濟能健康的、永續性的增長，儘量減少對當地生活環境之影響，並避免於未開發地區進行大規模旅遊，不造成當地民眾生活負面衝擊或超出自然環境承載力和社會環境極限。
- (五) 除了強調生態旅遊對於整體旅遊環境之永續性，並重視文化觀光的優質化，透過解說教育宣導與鼓勵旅遊者尊重、並進以深層體驗當地古往今來的特有人文，享受積極與正面的、主客共享體驗的旅遊型式。

反思「大眾觀光」對於旅遊環境的破壞，「替代觀光」的興起實有其必要，而「生態旅遊」與「文化觀光」即是新一波替代性旅遊的首選。期許於維護自然生態、珍惜自然資源、保存傳統文化的永續發展理念下，避免遊憩行爲對於環境與文化的衝擊，達成社會經濟、生態保育與環境教育兼具之目標。

## 四、建議

「生態旅遊」與「文化觀光」已成為觀光產業發展的關鍵政策，也是觀光永續發展的重要趨勢。「生態旅遊」側重於生態資源的開發與保護，「文化觀光」強調於文化資源的運用與保存，兩者共通的特性就在於永續發展的價值觀。因此，包括政府部門、旅遊業者、民間團體與社區居民都應對於「永續發展」的真諦進行深入的體會與認知，藉此萌生信心，達成目標一致，符合時代潮流。尤其政府部門更應明確定位發展目標，確實落實責任分工，訂定合理管理規範，進行積極輔導與有效管控，貫徹永續發展主張，落實人文關懷精神，深化環境教育活動，維護自然生存環境、呈現真實旅遊樂趣與強化專業服務理念，進而塑造優質的觀光遊憩品質。

### 一、公私分工合作，利益共同分享

當地居民對於在地的自然環境與人文特色瞭如指掌，有關地方典故及形成原因都能略知一二，透過地方人士的生活經驗與情感賦予能使遊客更加融入地方情境，進而留下深刻回憶。為使當地居民認同「生態旅遊」與「文化觀光」的推動，朝生活、生產、生態三生一體的發展目標邁進，建議政府部門應該協助當地居民成立地方觀光資源之管理、協調與整合機制，例如成立觀光促進組織，培養居民觀光導遊能力，或與當地居民合作管理觀光資源並鼓勵擔任解說或教育工作，同時提供當地居民經濟利益之優先機會，使得當地旅遊資源能獲得共同的管理與利益的共享。

### 二、社區總體營造，提升旅遊品質

本次赴印尼巴厘島公務考察的經驗中，對於當地「生態旅遊」與「文化觀光」的印象最為深刻，發現當地居民多半具有旅遊發展的概念，對於當地旅遊的推廣不遺餘力，且多以社區為基礎進而發展完善的旅遊模式，由社區自發性的進行整體旅遊的發展，即是藉由「社區總體營造」的方式來進行旅遊環境的友善呈現。因此，建議可以「社區總體營造」的方式來提升整體旅遊品質，包括發展準備、企劃構想及執行推展等皆可擴大由社區居民參與，藉由政府部門與民間團體專業輔導團隊的協助，使社區居民逐步接受「生態旅遊」與「文化觀光」的觀念，對於各階段發展過程以及後續推廣方式進行推廣，針對當地重點發展區域進行環境保護與教育宣導工作，協助居民進行細部的精緻旅遊活動，加強居民對於社區事務之參與，使之關心社區發展並

愛護社區環境，提升整體旅遊環境品質。此外，觀光發展是屬長期奮鬥的事業，不但需要人力與物力，更有需要具備熱情之參與者或領導者，也就是所謂的社區營造人才與觀光發展志工，藉以提升觀光服務品質，塑造優質觀光形象。

### 三、建立推廣制度，提昇觀光效益

在臺灣一個如此擁有多元文化與生態價值的島嶼，藉由專業的推廣可以更加深刻的呈現事物的美好，不僅可以活絡在地的觀光活動，也能讓居民產生一種對於土地的認同感與榮譽心，透過輔導與訓練的過程讓居民產生對於環境的尊重與熱愛，擁有這樣的情感才能感動到訪的遊客。建議政府部門應該建立專業的旅遊推廣制度，邀請學者專家召開會議或委託研究，以輔導並推廣專業的旅遊推廣制度，透過積極的輔導與專業的推廣，推動有效率的觀光發展政策，提升整體觀光旅遊效益。

### 四、訂定規範準則，降低負面衝擊

能讓環境永續發展的觀光活動實屬未來觀光發展的趨勢，參與觀光旅遊的活動者，不論政府、業者或是遊客都或多或少對於環境帶來衝擊。建議政府部門應該妥善訂定各項觀光開規範發及旅遊活動準則，維護優質旅遊環境，可參考國際間有關觀光永續發展之準則以訂定觀光遊憩之規範，並廣為宣導，更請旅行業者及領隊人員於遊客從事活動時明確宣導注意事項及活動規範，使遊客瞭解並遵守規範內容，提高對於觀光環境的認知與關懷，避免不當危害行為的發生，確保生物棲地及人文環境免於遭受破壞，共同維護觀光永續發展的命脈。

### 五、開發特色潛力，善用多元行銷

建議政府部門應針對地方具有發展潛力之自然或人文特色進行妥善規劃與適度開發，依據當地生態資源與文化特色定位合適的發展策略，以顧客為導向，盡力滿足到訪遊客之需求，積極發展地方觀光潛力產業，加強觀光相關產業間之垂直與水平整合，並將相關觀光資訊建置於全球資訊網上，運用多元行銷管道主動出擊，積極行銷。同時擴大辦理地方行之有年之民俗祭典或藝文盛事，協助社區團體及觀光業者規劃特色行程，提供優惠配套或舉辦造勢活動，積極吸引遊客至當地從事生態旅遊或文化觀光。

## 伍、參考文獻

1. 李永展，張曉婷，(1999)，都市永續性偵測工具之研究—以臺中都會區永續發展指標為例，中大社會文化學報(8)。
2. 楊城，(2000)，大陸自然生態環境永續發展之研究，國立東華大學大陸研究所碩士論文。
3. 龐元勳，(1999)，永續發展的內涵與觀點，應用理論研究通訊(10)。
4. 左顯能，(2000)，觀光地區永續發展規劃之研究—以東北角海岸風景特定區為例，國立臺灣大學地理學研究所博士論文。
5. 劉大和、黃富娟，(2003)，文化觀光的型態及其探討，<http://home.kimo.com.tw/liutaho/articles/elite/LiuTaHo/2003120801.htm>
6. 劉大和、黃富娟，(2003)，國際文化觀光趨勢之探討，<http://home.kimo.com.tw/liutaho/articles/elite/LiuTaHo/2003110601.htm>
7. 陳毅峰，(2005)，國家公園生態 旅遊與部落發展—以太魯閣地區為例，2005年社區保育學術研討會，國立花蓮師範學院。
8. 宋瑞、薛怡珍，(2004)，生態 旅遊的理論與實務，新文京開發出版股份有限公司。