

觀光飯店計畫

投資・規劃・經營・設計

阮仲仁／著

旺

F719
R384



投資・規劃・經營・設計

觀光飯店計畫

阮仲仁著



旺文出版

觀光飯店計畫

ISBN : 957-508-070-X

作 者／阮仲仁

發行人／李錫敏

出版者／旺文社股份有限公司

台北市新生南路一段 126-6 號四樓

郵撥帳號／1131222-2

電 話／(02)3211434・3218340

登記證／行政院新聞局版台業字第 3835 號

執行主編／陳月鳳

美術編輯／洪妙瑛

內文排版／浩翰電腦排版有限公司

印 刷／崇豐印刷企業有限公司

初 版／中華民國八十年九月

法律顧問／吳松枝律師 尤英夫律師

台北市松江路 65 號 12 樓

TEL:(02)506-7197(10 線)

定 價／新台幣 1600 元

《本書如有缺頁或破損，請寄回更換》

版權所有・翻印必究

協助單位：交通部觀光局・中華民國旅館事業協會・台灣地區國際觀光旅館工程師聯誼會・來來・福華・老爺・全國・中信・國賓・凱撒・西華・麗晶・凱悅等各大飯店

序

依據世界觀光組織（W.T.O.）之解析，觀光（tourism）是一種利用閒暇時間所作的旅遊活動。然「旅遊」之英語為 travel，與法語 travail（辛勞、勞動）同源，乃產生以慰藉旅遊之辛勞為目的之旅社。旅社或稱飯店 hotel，在拉丁語是 sospes（無病、息災）。hospes（旅遊者、住宿場所）、hospitallis（款待、慰勉）等語源的延伸，結合了自然、文化、環境、人力等資源開發的意義，因此觀光事業是一種多元性的複合產業。

二次大戰後，世界各國為了振興經濟、大力推行觀光事業以賺取外匯，並用以改善國家基本建設。三十餘年來，我們很高興的看到，在政府及民間密切的合作下銳意經營的結果，國內觀光事業發展已經落實，而且飛躍進步中，因而在國際上得到肯定。在文明先進國家中，觀光事業發展亦是評鑑國家進步等級的指標。

觀光事業蓬勃發展的時代裡，因有飯店，旅遊活動不再辛勞，而飯店同時亦是提供當地住民生活、社交、資訊、休閒之公眾場所。雖然飯店的利用，並非只靠旅遊者的住宿而存在，但是無論古今中外，對於遠離家鄉的遊子，飯店的服務，予人的深刻體驗最難令人忘懷。因為建築物在急難中，提供睡眠及休憩場所者除了醫院，就是飯店。

觀光事業發展與旅遊活動設施相輔相成，原本是分不開的。而住宿設施的安全、品質、服務等是旅遊設施的重要條件。國內這方面專業書籍極少，阮君服務飯店業界多年，蒐集資料悉心研究，所著的《觀光飯店計畫》中，融合投資者、經營者、設計者的觀念，內容精闢，綱目井然有序，我誠摯的希望藉著這本書的發行，引起主管機關及關心業界之共鳴，至於書中的見解自然仍有待讀者多加研討。

國立自然科學博物館館長

蔣志德

序

觀光事業之發展，具有多目標的功能，所涵蓋的範圍極為廣泛，涉及政治、經貿、文教等特性因素，事實上乃是一種複合型的第三產業。是以近代各國莫不悉心提倡及經營。卅餘年來，國內朝野積極推展觀光事業不遺餘力，因應主客觀環境適切提供需要。

近年我國已由開發中國家，步入新興工業國家，朝向先進國家而邁進，然觀光事業之發展，並未伴隨經濟實力的增強而悠然自在。我們深信在政府領導下結合主管機構、學術團體、民間企業的力量來改善經營環境，將來我國觀光事業的發展，必能振興中華並促進國際間的文化交流。

雖然國內旅館業界在觀光事業發展上，扮演重要的地位，也因環境等多元性的變化，確實分別創造有個性的飯店範例，但是旅館事業要永續生存，除了加強企業管理外，更需要提高服務品質及設備水準，因此有關旅館事業的投資、經營、設計等工作的研究，顯得格外的重要。

觀光事業的旅館興建是商業建築中最為繁細的建築之一。阮先生服務於來來大飯店等國際觀光旅館，累積十餘年經驗所著的《觀光飯店計畫》中，首先簡介飯店的演進，而後對投資業者的軟體計畫及設計業者的硬體計畫等整合說明，易於理解。我熱誠的希冀，經由這本書的發行，能帶動國內旅館業界進入更高的層次。

台灣省旅遊事業管理局顧問

中華民國旅館事業協會總幹事

黃溪海

目 錄

序

飯店的歷史及展望

飯店的概況及簡介	P. 2
飯店的動向及展望	P. 6
飯店的特性及種類	P. 9
都市再開發及複合型飯店	P. 15
複合化建築的特徵	P. 17

投資者的規劃

市場調查及立地評估	P. 20
形態計畫及事業主體	P. 25
飯店企畫的提案	P. 35
合理資金及營運計畫	P. 43
企畫小組的編制及設計者的選定	P. 55
企畫報告書的任務及案例	P. 60

設計者的規劃

與業主間的意想之溝通	P. 64
設計步驟的設定及組織	P. 68
設計條件的設定及確認	P. 77
設計成本的計畫	P. 79
設計企畫報告的製作	P. 79
設計作業的具體展開	P. 83

基本計畫的進展方法

環境周邊調查	P. 88
面積構成計畫	P. 91
外圍外界計畫	P. 94
外裝計畫	P. 96
防災計畫	P. 101
樓層高度計畫	P. 106
餐飲廚房計畫	P. 108
電腦計畫	P. 115
其他營業設施	P. 118

基本設計的進展方法

客房樓層部門	P. 120
客房標準樓層	P. 121
客房的設計	P. 127
浴廁的設計	P. 132
實品屋・床鋪	P. 137
家具・鎖鍵	P. 140
遮音・遮光	P. 147
從業人員關係設施	P. 153
櫃檯	P. 157
門廳	P. 161
宴會廳・集會場	P. 163

設備計畫的進展方法

空調設備	P. 170
給水設備	P. 171
熱水設備	P. 173
排水・通氣設備	P. 173
防音・防震對策	P. 173
電氣設備	P. 176
電梯設備	P. 180
其他設備	P. 186
洗衣（布巾）設備	P. 187
器皿設備	P. 189
維護管理計畫	P. 192
來來大飯店	P. 198
福華大飯店	P. 202
老爺大飯店	P. 206
全國大飯店	P. 210
中信大飯店（花蓮）	P. 214
國賓大飯店（高雄）	P. 218
凱撒大飯店（墾丁）	P. 222
西華飯店	P. 226
麗晶酒店	P. 230
凱悅大飯店	P. 234

飯店的歷史及展望

飯店的概況及簡介

飯店的動向及展望

飯店的特性及種類

都市再開發及複合型飯店

複合化建築的特徵

飯店的概況及簡介

首先，我們必須瞭解旅館業的「旅」字就是旅行之意，「館」就是供應餐宿的場所，而以這種設施服務的行業，簡稱為「旅館業」。

在歷史上，我國旅館業的起源，找不到具體的記載。古時的旅館，大多散佈在各地交通要道、隘口、關口或寺廟等地區，以慈善行為提供旅客解決餐宿問題，而不收取任何費用。清末西風東漸從國外回來的鄉紳或留學生紛紛在各名勝古蹟設立旅館，因此，「飯店」之詞陸續出現。

民國四十五年，政府積極振興觀光事業發展及觀光旅館的興建，成立了台灣觀光協會，多年來在政府的開發及民間的投資下持續的成長。而台灣地區的觀光旅館發展，約可分為下列四個階段：

第一階段 民國四十五年到民國五十四年，這是台灣地區觀光旅館業的草創期。提供歐美賓客渡假而興建飯店，大部分為中、小型規模，客房平均約在200間以下，而以50～100間居多。其經營方式大多採家族式觀念的經營，設備方面提供簡單的餐宿。民國五十四年來華觀光客約為十三萬五千人，台灣地區觀光旅館客房間數約有二千七百間供外賓使用，代表性的有統一大飯店及國賓大飯店、華園大飯店等。

第二階段 民國五十五年到六十四年，這十年間，國內歐、美、日觀光客源逐漸增加，亦稱為追隨期。觀光業界陸續興建較大規模的都市商務型飯店，客房約在200間～600間之內。另一方面社會結構產生變化，經濟發展進入開發中國家，飯店的經營形態以企業化出現，各旅館聘請專業人才負責營運，奠定了台灣地區邁向國際化。民國六十四年來華觀光旅客約有八十五萬二千人，台灣地區觀光旅館房間數約有一萬一千餘間供賓客使用，同期代表性的有傳統建築宮殿式的圓山大飯店及第一家國際連鎖性的希爾頓飯店。

第三階段 民國六十五年到七十四年，國內從追隨期的桎梏中獨自創立發展，亦稱成長期。因產業結構不同，大型國際都會級飯店意識抬頭，民國六十五年經濟復甦，景氣好轉，政府鼓勵民間投資興建的意願，飯店開始使用完整電腦管制作業系統。而國外觀光賓客持續成長，民國七十四年來華觀光旅客約有一百四十五萬一千人，台灣地區觀光旅館房間數約有二萬一千餘間提供賓客使用，這期代表性的有來來大飯店、福華大飯店、環亞大飯店、花蓮中信大飯店、全國大飯店等。

第四階段 民國七十五年到現在，這期間因國內需要及國民生活水準提高，

以前飯店立地不適的副都心意識甦醒，在政策上傾向歐美化，而政治、社會、經濟要求複合機能，因而產生複合型的飯店，結合商務、購物、會議、休閒等多元化功能，提供當地住民及外賓社交和資訊之空間。民國七十八年來華觀光旅客約有二百萬四千餘人，台灣地區觀光旅館房間數約一萬九千餘間，提供賓客使用，代表性的有墾丁凱撒大飯店、台北凱悅大飯店、麗晶酒店、西華飯店等。

住宿產業的發展階段

年 代 區 分	主 要 使 用 者	投 資 家 的 關 心	營運方針 的 性 質	組 織	設 施 的 性 格	代 表 性 經 營 者
宿舍的 時 代	因宗教性經濟性的動機而旅行	慈善事業	社會性的義務	獨 立 小規模	確保最低限的必要條件	
大飯店的 時 代 19世紀後半	特權的 富裕階級	社會性的名譽	王公、貴族 趣味志向附加價值的增大	獨 立 大規模	高級豪華 炫耀富貴	利 滋 RIZT
商業時代 20世紀前半	商用旅行者	追求利潤 中小資本	成本觀念 薄利多銷	連鎖性 有計畫的 價值追求	設施、設備 的標準化、 簡易化、重視硬體	希 爾 頓 HILTON
新時代的 飯 店 20世紀後半	商用旅行者、觀光旅行者及當地居民	多樣化的目的(大資本的投入) 國民福祉(公共投資增大)	價值觀念 多角化的經營	連鎖組織及 獨立設施的 並存	設施的廣泛性、即興性，重視用途的開發	

4 觀光飯店計畫

◎歷年台灣地區國際觀光旅館建築記要

西元	民國	重 大 記 事	飯 店 名 稱	來華旅客人數
1956	45	台灣觀光協會成立・(省)觀光事業委員會	圓山大飯店(舊館)	14974
1957	46	台灣建設基本方針・鐵路法		18159
1958	47	勞工保險條例・八二三砲戰・電信法		16709
1959	48	國科會・八七大水災・公路法	華園大飯店	19328
1960	49	獎勵投資條例・(省)勞工保險局		23636
1961	50	證券商管理辦法・遠東觀光年	台北圓山招待所	42205
1962	51	台灣電視公司・技術合作條例		52304
1963	52	行政院經合會・水利法	陽明山中國大飯店	72024
1964	53	都市平均地權條例・中華民國旅館事業協會	統一・國賓(台北店)・ 台南大飯店	95481
1965	54	電業法・美援終止		133666
1966	55	自來水法・(省)觀光事業管理局 工業技術管理規則	中泰賓館	182948
1967	56	台北市升格院轄市・關稅法 中華民國旅館管理協會	華國大飯店	253248
1968	57	證券交易法・中國電視公司 台北市建築師公會	華王大飯店	301770
1969	58	發展觀光條例・中華民國消費者協會・觀光 旅社建築設備標準	日月潭大飯店	371473
1970	59	對外貿易發展協會・中華電視公司・免稅商 店設置管理辦法・信託投資公司管理辦法		472452
1971	60	退出聯合國・建築師法・導遊資格考試・行 政院衛生署・交通部觀光局・經濟部工業安 全委員會・放流水標準・水污染管制辦法・ 工業安全標示設置準則	國王・圓山(高雄店)大 飯店	539755
1972	61	台灣省特定營業管理規則・國家公園法・中 日斷交・新商標法・飲用水管理條例	華泰大飯店	580033
1973	62	第一次石油危機・農業發展條例・台灣省建 築管理規則・營造業管理規則・內政部營建 司・行政院經設會・經濟部工業技術研究院	圓山(新館)・希爾頓・ 亞士都大飯店	824393
1974	63	台灣省自來水公司・勞工安全衛生法・區域 計劃法・廢棄物清理法・建築技術規則・工 業團體法		819821
1975	64	食品衛生管理法・空氣污染防治法・台北市 觀光旅館公會・國宅條例		852140

西元	民國	重 大 記 事	飯 店 名 稱	來華旅客人數
1976	65	10大建設共2567億・山坡地保育利用條例・勞工健康管理規則・平均地權條例・中華民國著作權人協會・廣播電視法		1008126
1977	66	食品藥物檢驗局・土地稅法・觀光旅館業管理規則・行政院經建會	統帥大飯店	1110182
1978	67	12項建設共2180億・科學工業園區管理條例・美、中共建交・國民申請出國觀光原則	美麗華・三德・康華大飯店	1270977
1979	68	中美外交關係中止・第二次石油危機・高雄市升格為院轄市・能源委員會・農委會・風景特定區管理規則・開放國民觀光	名人・兄弟大飯店	1340382
1980	69	殘障福利法・能源管理法・消基會	國聯・碧富邑・亞都・全國・皇統大飯店	1393254
1981	70	文化建設委員會組織條例・航業法・高爾夫球場管理規則・環境保護局組織條例	來來・國賓(高雄店)・桃園大飯店	1409465
1982	71	商品標示法・勞動基準法・文化資產保存法・台灣省建設公債發行條例・觀光旅館等級區分評鑑	中信(花蓮店)・嘉南・京王・南華大飯店	1419178
1983	72	噪音管制法・國際金融業務條例・開放空間獎勵辦法・山坡地開發建築管理辦法	環亞・富都(前中央)大飯店	1457404
1984	73	氣象法・國民體育法・優生保健法・都市垃圾處理方案・(省)農民健康保險・全國觀光事業學術研討會	福華・老爺大飯店	1516138
1985	74	噪音管制標準・台北市文化基金會・消防法・(省)旅遊事業管理局	高山青大飯店	1451659
1986	75	新制營業稅實施・醫療法・台灣省旅館業管理規則	凱撒(墾丁)・力霸(前嘉年華)大飯店	1610385
1987	76	台灣地區解除戒嚴・國家安全法實施・赴大陸探親辦法・愛國獎券終止・放流水管理・環保署	龍普大飯店(前三普)	1760948
1988	77	集會遊行法・開放海釣・省勞工檢查所・大眾捷運法	豪景(前世紀)大飯店	1935134
1989	78	少年福利法・婦女福利法・台灣地區人口2000萬・六四事件・危害治安治罪暫行條例	通豪大飯店	2004126
1990	79	中東波斯灣危機・促進產業升級條例	凱悅・麗晶・西華大飯店	1934081

飯店的動向及展望

前述之項是有關台灣地區觀光旅館業的演進之簡介。因在這文明的時代，經濟的發展，資訊的交換，企業間的接洽交易頻繁，商業出差者的數量逐漸增加，未來人們在飯店之餐宿費用方面負擔極大的經費，所以產生商業型飯店之構想，提供簡單的餐宿及精簡費用的經營方式。雖然配合時代的潮流，但是容易發生服務人手的不足及顧客使用的不滿，因此商業型飯店的經營容易步入中級飯店。而飯店的將來展望，「飯店」本身將以何種姿態出現呢，是極具挑戰的課題。觀光客的喜好隨著年令的增加而向上，飯店之間的競爭激烈，必須互相提供新的企畫及設備。今後都市型飯店是偏向大型化、豪華化及國際化。飯店的營運，並非只重視客房住宿的問題，其他宴會場所、國際會議，種種企畫亦是極為重要的。從客室、會議、宴會的顧客羣來看，使用機能及方法千變萬化，配合飯店清淡期間多作有利促銷，如節目慶典、休暇、慰勞、展示場所及新進職員之研修班、講習研討會、企業間集會等多方面的規劃活動。

歐美的都市型飯店是具有都市住民社交場所之特性，因為飯店本身代表都市的形象，在我國大都市裡亦各見其特色，因此要擁有代表性的飯店，便須具備高格調的設備及提昇服務的品質，才能勝任。

人與人之間的接觸、互相鼓勵安慰、新鮮的事物或往事的回憶等，這就是一種信息傳達（Communication），也是今後飯店發展的重心。

另外，站在飯店經營者的立場而言，今後將以何種形式來經營管理飯店是最重要的課題，如果以企業精神永續，必定引發從業人員的處境待遇及退休金等問題，經營者還是經營者，如不培育第二代，這類飯店的經營方針最後容易陷入習慣性（Manierismus）。而飯店的人事是需要新陳代謝的，因此發展了①大量生產（Massproduction），②大量販賣（Mass sale），③大量旅遊（Mass tours）等提攜飯店的歷史背景及特性，連接支店或加盟店，或為連鎖網。現在北美地區的連鎖店，小者十店，大者超過千店的有二百五十個，在國內有名的則有圓山大飯店、國賓大飯店及福華大飯店、中信大飯店等。

連鎖店的優點如下：

1. 可提昇宣傳，促進販賣的效果。
2. 可有效率的發揮專業配置及養護。
3. 依備品、餐飲、住宿的標準化，降低成本提高品質。

4. 依住宿費用、設備內容、服務的標準化，可獲得顧客的信賴及安全感。
5. 可提供交通運輸及解決餐宿問題。
6. 應用電腦連線作業，可作跨國性有規模同步預約。
7. 因季節的彈性、可相互支援勞務器材，達到節約。

因此爲了取得以上經營管理的技術支援，加入連鎖店或會員制的飯店，每年必須支付總部有關規劃設計、營運指導、或特別技術等費用。

連鎖店的經營方式如下：

1. 正規式的連鎖店（Regular chain）：連絡同一資本關係公司所擁有的飯店，並進而經營之。例：國賓大飯店。
2. 委託式的連鎖店：即是販賣經營管理的技術，例：希爾頓方式。
3. 加盟式的連鎖店（Franchise chain）：商標化的經營管理方式，指導有關品名、什器備品、服務等而支付許可費，例：喜來登方式。
4. 結社式的連鎖店（Rephalange chain）：既存的獨自性飯店之宣傳、預約、備品等有組織性的結合經營管理。

近來社會經濟狀況，因台幣升值，美金貶值，從以前的輸出型產業轉變爲內需型主導，而飯店無形也受波及，因此以大都會爲中心，意圖再開發副都心爲衛星狀，均衡城鄉區域的發展。另因內需擴大及產業結構變化，政府倡導「國建計畫」、「促進產業升級條例」以振興國內景氣，官民對大型購物、遊樂、居住、商務、休閒性等宣導支援不餘心力，所以正規式的休閒型飯店亦將陸續出現。但是同樣的設施，如果大量的出現，也會造成供給過剩的現象。基本上重要的是能讓住民有①更充裕的休閒機會②更經濟的休閒設施③對地域的特性必要有個性的開發。

最近出現的傾向是對都市的再開發，以居住空間結合勞動空間一體化，而發展出來的飯店。以購物、文化、會議、運動之複合機能，在都市及休閒地鄰接的近郊設立飯店、遊園地、運動設施的複合情況，如美國的迪斯耐樂園、日本東京灣飯店羣、新加坡展示議場等顯出社會、經濟、環境等複合開發。各設施間的相輔效果，對生活型態（life style）的創造，產生新價值，對這種發展的傾向之處置，有關高度的複合技術，各專業領域的開發及研究也是極爲重要的課題。如此結合都市及休閒地的環境開發，並非只有環境保護而已，而是爲了意圖與自然共存，發揮地域的特性，創造有價值的生活環境。今後不是追隨、倣效他人，而是依個人意志生活型態而決定。從複數多樣化的設施中選擇有理想、餘暇、休憩的時代，所以飯店要求硬體及軟體兩面有個性化。

雖然今日國內的飯店，依美式的理想主義、日式的管理方法、西歐的機能效率等為背景，但是近年因飯店業界的現代化設施，融合國人經營思想哲學，在國內市場落實生根，便是經濟、社會內需型導向的根據。因此可以看出飯店並非是獨占事業，而是進入以經營能力的差異來決定勝負的新時代。

在通貨膨脹景氣低迷時，雖然提高價格可以增加營業額，但是相對的客源數量降低，收入也可能減少。如此加上人件費及能源等經費，拉高成本，利潤也就減少。所以擁有不動產特性的飯店業，對建物的效率管理關心程度，比一般商業建築大。因為飯店總投資額的80%經費，幾乎固定在建築設備上，所以建物的效率亦為投資效率的準繩。也就是說，在飯店的規模部門及營業方針決定時，可預測將來的營業額、利益及客層等級。而設計詳圖完成的同時，也可預測資金的回收在何時。因為商品（飯店）確認成立時，須持續營業數十年之久，設計的錯誤也是商品計畫的失敗。即使在營業上，努力的補救也會受影響，所以商品計畫的優劣條件，亦是左右飯店經營的安全性。因此最近在飯店業界中對設計品質（商品）的要求，以效率及精緻化為主。

雖然社會環境千變萬化，商品（建物）經過長期的考驗，價值很難維持，但是要興建成功的飯店範例，在這裡有二點強烈要求，商品供需合理計畫（marketing）及建物設計技術的適合性。因為經營者如果不瞭解設計或設計者不明白經營，是無法創造出成功的飯店。運營技術及設計技術在初期取得均衡的整合及共識，對商業建築來說是有效率的開始。如此集合各種設施及運營技術，飯店才能繁榮。

飯店的特性及種類

飯店是提供旅行者之安全、休閒、健康及快樂的活動場所。飯店所販賣的商品，簡單的說明，便是空間、時間、服務等特性。而這些特性必須創造銷售的時機，使飯店保持最高的銷售率，亦賴於飯店的環境，內部的設備及良好的服務。如同 國父孫中山先生常以「人生以服務為目的」勉勵世人。飯店本身是一座無生命的設施，而賦予有生命活力的服務羣體，飯店才有存在的意義。因此必須讓旅行者有賓至如歸的感覺，而經營者對這種哲學須充分的瞭解，是要從飯店的設計開始著手。

飯店的特殊性質

A. 一般性質 B. 經濟性質

A. 一般性質

- a. 服務性：係屬第三產業的服務業之發展。

人爲的服務 } 品質及生活的服務。
商品的服務 }

- b. 綜合性：社交、資訊、文化的活動中心。亦稱〈朋友之家〉或〈另一個家〉。

- c. 豪華性：時尚、舒適、安全、華麗的陳設，永遠保持設備、用品之嶄新。

- d. 公共性：集會、宴會、休閒之公共空間。

- e. 持續性：全天候的提供服務，無間斷性。

B. 經濟性質

- a. 時間性：商品不能庫存，時間一過，形同廢物。

- b. 無彈性：供應及需求之間無彈性。空間、面積無法增加。

- c. 投資性：資本密集、固定成本高。資產比率大、利息、折舊、維護負擔重。

- d. 波動性：經濟景氣、國際情勢影響大。區域及季節的變動。

- e. 複雜性：比一般商品複雜、多重。

上項有關飯店的特殊性質，可歸納於營業政策裡。因此，顧客的需要或集客的手段，可看出飯店的設施，在都市機能中，佔極重要的角色。在這裡，就飯店的設施與都市機能的關連性而言，有下列幾點：

1. 生活機能：客房、各餐廳、商店街、結婚宴、相關設施、美（理）容

院、洗衣、郵訊、兌幣。

2. 情報機能：門廳、宴（集）會設施、會員制聯誼。
3. 休閒運動機能：健身房、三溫暖、療養室、醫務室、游泳池、網球場、回力球場、game center。
4. 文化教養機能：文化教室、畫廊、小劇場、講習研修。
5. 商務機能：租賃辦公室、商務服務中心。

以上概略類似都市設施的通性，從裡面選擇具有代表性的，在計畫階段裡，多加檢討設定。

依照法規的條例，觀光旅館建築的標準客房淨面積（不包括浴廁）每間最低標準為單人房10平方公尺，雙人房15平方公尺，套房為25平方公尺。而國際觀光旅館建築標準客房淨面積（不包括浴廁）每間最低標準單人房13平方公尺，雙人房19平方公尺，套房為32平方公尺的原則。這在交通部發展觀光條例，有關條文內有明確的規定。（參照P.14觀光旅館客房建築及設備標準）

一般飯店如果以立地條件來分類，大致可區分為四種，都市性飯店（City Hotel）、渡假性飯店（Resort Hotel）、長期性飯店（Residential Hotel）、特殊性飯店（Speical Hotel）。

都市性飯店

可分為大都市觀光型、都市象徵型、業務商用型、臨時生活型之飯店。

大都市觀光型：一般的都市飯店均可稱為大都市觀光型飯店，具有宴會、結婚場所、酒會、大集會等設施。交通方便，是專為團體客設立之飯店。例：環亞大飯店、國賓大飯店、麗晶酒店等。

都市象徵型：如圓山大飯店、來來大飯店、凱悅大飯店等代表都市，具有迎賓館型及國際性之會議場所均是。

業務商用型：一般在都市內之飯店多用於商業活動，具有展示商品會場、郵訊、商務中心服務顧客之設備。例：福華、亞都、西華飯店等。

渡假性飯店

可分為觀光型、保養型、別墅型等之飯店。

觀光型：純觀光地區或靠近海濱、湖畔、山岳、溫泉等地區內設立者，建築物本身擁有豐富的個性，具有選擇季節性之觀光地，營業對象是團體客、普通個人或一般家族。例：凱撒大飯店、中信大飯店等。

保養型、別墅型：風和日麗的季節性地區或溫泉的療養地區均屬之，前者別墅型、後者是保養型，兩者都附有簡單的廚房及醫療設備，使利用者能夠充分休憩