

上海中心城区民宿空间分布的集聚模式与影响因素研究

李汶静 邹光勇

上海商学院酒店管理学院, 上海

摘要 | 本文以上海中心城区民宿为研究对象, 基于百度地图的民宿数据, 主要使用文献搜集法、归纳研究法、最邻近分析法、多因素回归分析法、核密度分析法以及 ArcGIS 地理信息系统的可视化表达等, 研究上海中心城区民宿集聚模式及影响因素。该研究发现上海中心城区民宿以黄浦区、静安区、徐汇区为核心区域, 呈内密外疏趋势, 并呈西南—东北方向的锥形分布, 其中西南部民宿数量多于东北部, 外围区域民宿分布不均。本文还发现民宿分布的集聚程度与周边景点、交通枢纽、商圈的距离以及地区经济水平高度相关; 高房价会影响周边配套设施的质量与数量, 提高民宿的发展基础。

关键词 | 上海; 民宿; 集聚模式; 空间分布特征; 影响因素

Copyright © 2021 by author (s) and SciScan Publishing Limited

This article is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/). <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



“民宿”一词从海外欧美地区及我国台湾垦丁地区所引进^[1], 国际上的民宿定义有很多, 但总体来说, 都与家庭和乡村有着密不可分的联系, 因此有时民

基金项目: 该研究为 2021 年度上海商学院校级教育教学改革研究重点项目《< 旅游酒店研究方法 > 课程内容体系设计与教学配套》的部分成果。

作者简介: 李汶静, 上海人, 上海商学院酒店管理专业 17 级本科生; 邹光勇, 江西奉新人, 上海商学院酒店管理学院副教授, 主要研究方向为旅游经济与企业战略。

文章引用: 李汶静, 邹光勇. 上海中心城区民宿空间分布的集聚模式与影响因素研究 [J]. 管理前沿, 2021, 3 (3): 165-182.

<https://doi.org/10.35534/fm.0303014>

宿不仅有“B&B”的说法，“homestay”“family hotels”“farm accommodation”等也是其常见称呼。在我国，民宿发展较晚，定义一直较为模糊，常被称为“农家乐”“家庭旅馆”“家庭旅社”等等。2019年国家发布《旅游民宿基本要求与评价》，这是第一次准确界定民宿定义的国家性文件，该文指出民宿是指当地民众以自己不常用的房屋来经营不超过4层，不超过800 m²建筑面积，且能让游客体验到本地特色自然与人文风情的小户型住宿，该文件也首次将民宿分为城镇民宿和乡村民宿。

上海是长江三角洲核心城市，上海中心城区是指上海外环线境内区域^[2]。2017年，上海被批复为国际金融中心、贸易中心、经济中心、航运中心与科创中心^[3]。2019年全年上海旅游产业增加值2309.43亿元，占据全国增加值的5.67%，其中旅游住宿业增加值为418.15亿元，占全国旅游住宿业增加值的11.6%。本文使用空间数据处理软件ArcGIS系统以及相关计算模型等，来描述上海中心城区民宿的空间集聚差异状况及分析相关影响因素，从而为城区民宿的空间分布与影响因素研究提供借鉴，也为城区民宿经营者的选址提供参考。

1 国内外研究现状

1.1 国外研究现状

国际上民宿研究多为商务经济管理方向，比如财务管理^[4, 5]、企业管理^[6]、经营管理^[7, 8]、经营者行为^[9, 10]、消费者行为^[11, 12]、市场竞争^[13]、营销策略^[14]、营销设计^[15]、营销市场^[16]、商业关系^[17]，也有部分学者研究民宿市场法律法规^[18]、环境保护^[19, 20]、产业研究^[21]、理论模型^[22, 23]以及特定品牌民宿分布特征^[24]，国家整体或者在单一城市内的非特定品牌民宿群空间分布特征与影响因素研究较为少见。

1.2 国内研究现状

国内民宿研究多为乡村振兴^[25]、可持续性发展^[26]、商业关系^[27]、消费者行为^[28, 29]、绩效^[30, 31]、经营策略^[32]、建筑设计^[33, 34]等。近年来，民宿

空间相关研究开始受到重视。

1.2.1 民宿空间布局特征研究

从城市群来看, 民宿有极高的集聚特点^[35], 研究方向可以分为: 第一, 民宿空间分布比较研究, 如湖州、恩施和杭州三个城市进行民宿分布特点比较^[36]。第二, 民宿总体分布特点研究, 如长三角地区的空间分布集聚特点^[37]。

从单一目的地而言, 研究方向有: 第一, 民宿空间演变, 如周庄在商业化影响下的民居空间向民宿空间转变发展^[38]; 广西龙脊寨由于市场化冲击从传统干栏式房型向民宿房型转变^[39]。第二, 民宿空间重构细分探讨, 如深圳官湖村从传统生活生产空间向消费性民宿空间转变中的熟人网络作用^[40]; 广州蒙花布村从自给自足生产空间自发转化为生态民宿空间中的休闲旅游人群需求量关键影响^[41]。除此之外, 一些外来资本介入对民宿空间重构也有重要影响^[42]。第三, 厦门^[43]、南京^[44]等民宿空间布局模式研究。第四, 民宿空间布局影响因素, 包括旅游景点、当地房价与交通因素^[45]、当地国民生产总值、人口密度及当地单位面积旅游收入^[46]等。此外, 不同等级民宿影响因素排名有所不同^[47]。

1.2.2 城区民宿空间布局模式研究

除了国家或城市群视角, 民宿选址也会随着一座城市的结构变化而变化^[48], 目前国内对民宿空间的分布研究较多, 民宿空间布局模式研究有以下几类: 第一, 基于空间世界观^[49]、生态位理论^[50]、社会资本理论^[51]、行动者网络视角、时空生态学、数字足迹^[52]等理论对民宿空间分布的特点加以总结。第二, 从研究工具和方法入手, 如莫兰指数工具用以判断恩施、杭州、湖州三个地区的民宿集聚特点^[37]; 以DBSCAN空间聚类算法来分析民宿集聚特征, 并使用空间变异函数分析差异化情况^[45]。从研究范围来看, 研究多选取自然风景与人文风景混合或自然风景较多的城市, 而北京、上海这样的大都市研究相对不多, 尤其是单纯选择中心城区范围内为研究对象的研究较为少见。

1.2.3 城区民宿空间布局的影响因素研究

单个城市范围内的民宿选址较为复杂, 难用相同指标评测和衡量。从宏观角度来看, 政府的相关政策、民宿资本投入量^[53]、交通设施便利程度、周边房屋价格^[46]、周边景区数量、人口密度、生产总值、旅游消费水平、商业圈数量、

区域品牌影响力^[37]等都是影响当地民宿空间分布的影响因素,也有学者以一定的模型计算出某些地区对民宿布局影响力最大的因素,如多元线性逐步回归模型检验出长三角范围内,单位面积的旅游收入是影响民宿空间特征的最重要因素,其次是A级别旅游景区的数量、当地的人口密度以及民宿所在地区的国民生产总值,而传统的交通发达因素、自然环境因素并没有对民宿数量和分布有明显影响^[38];再如不同级别民宿影响指标计算发现高端民宿社会因素的影响力要高于风景与自然因素、当地发展水平以及区位因素;中端民宿风景因素则高于社会因素,紧接着是地区发展水平、区位因素,最后是自然因素;低端民宿与中端民宿空间分布影响因素排列顺序相似,不过地区发展状况要优先于社会因素^[47]。

2 研究方法与数据来源

本文使用文献搜集法、归纳研究法、最邻近分析法、核密度分析法、缓冲区分析法进行研究,首先通过搜集文献,对研究现状进行归纳提炼;然后对上海中心城区民宿相关数据进行搜集处理,再将处理后的数据导入 ArcGIS 软件,通过对地理坐标图分析和计算结果分析上海中心城区民宿的布局特征和影响因素。本文以位于浦西的七个老城区为主要中心区域进行数据采集,分别是黄浦(包含原 2000 年并入的南市、2011 年并入的卢湾)、静安(包含原 2015 年并入的闸北)、普陀、徐汇、长宁、杨浦、虹口,区域总面积达 289.54 平方公里,常住人口 687.14 万人。上海中心城区对浦东新区外环内城区也有所纳入,但此部分常住人口不便于统计,故未将浦东新区数据计入。上海中心城区面积、常住人口数量、A 级景点数量、地区生产总值、平均房价以及旅游和住宿业数据来自于《2020 年上海统计年鉴》与各区县 2019 年各区县《国民经济和社会发展统计公报》以及链家网 2020 年的数据,上海区划图来自于上海市规划和自然资源局公开的《上海市城市总体规划(2017—2035 年)》图。

上海中心城区民宿坐标数据来源于百度地图开放平台 API,通过键入关键词“家庭公寓”“家庭旅馆”“家庭旅社”“民宿”等,在上海全市范围共搜索到相关数据 348 条,数据源包含民宿名称、详细地址、地址坐标、经营者联系

方式等。通过携程网、高德地图网络搜索及部分实地到访排摸，去除非研究区域和信息重复及不存在的民宿数据，本研究共得到 60 家民宿数据，然后用坐标系转码软件将选定的民宿百度坐标转换为 ArcMap10.2 制图对应坐标系数据（国家 2000 经纬度坐标系）。上海中心城区 A 级景点坐标同样由百度地图 API 获取，并以同样方式转换为可投影数据。ArcGIS 底图采用软件自带的天地图（2000 国家大地坐标系），并将民宿坐标数据投影到底图上。上海轨交分布图源于百度地图，由于底图是百度地图坐标系，因此采用 PhotoshopCC2017 对底图进行变形与天地图（2000 国家大地坐标系）重合，获得与天地图民宿坐标投影坐标相一致的上海地面交通线路分布图。

3 上海市中心城区民宿的时空分布分析

3.1 时序分布特征研究

国内民宿发展起步晚，且以乡村民宿居多，2015 年前，城区民宿发展缓慢且缺乏规范化，之后伴随着国家政策鼓励，上海城区民宿的数量大量增加，但由于政府规范化要求，城区民宿又开始缓慢而稳定的发展。

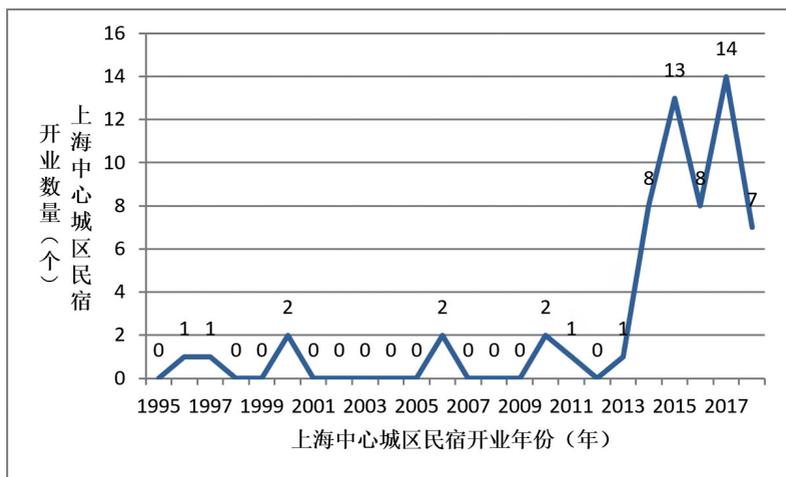


图 1 上海市中心城区民宿 1995 年至 2018 年数量增长情况

Figure 1 Growth of the number of B&B in downtown Shanghai from 1995 to 2018

3.1.1 发展初期

我国大陆地区民宿行业在近几年才有所发展，2015年前，上海中心城区民宿每年开业数量较少，从1995年到2014年一共增加了20家民宿，每年平均增长1家，且集中于上海中心城区的中部，发展较为缓慢。

3.1.2 快速发展期

自2015年到2017年，政府陆续出台相关支持民宿发展的文件与政策，该段时间上海中心城区民宿共增35家，平均每年增11家，民宿在中心地带集聚的同时，也向杨浦、虹口、普陀、长宁等地扩展，且民宿数量迅猛增长。

3.1.3 缓慢发展期

2017年8月，国家开始对民宿出台规范要求，民宿开办需获得当地政府资质与许可，这使得民宿开业数量逐步下跌，每年平均增加7家，但同时因为2018年上海文化旅游局提出的“四大品牌”战略，城区民宿开业量仍保持一定的增加数量。

3.2 上海市中心城区民宿的空间分布集聚模式分析

3.2.1 民宿数量与空间分布特征

根据处理后的统计数据，上海中心地带的城区共有60家民宿。通过各个区划的面积和民宿数量可以计算出各区的民宿密度，具体如表1所示。

表1 上海市中心城区民宿数量分布情况

Table 1 Distribution of the number of B&B in downtown Shanghai

行政区	面积（平方公里）	民宿数量	民宿密度（每平方公里民宿数量）
黄浦区	20.46	18	0.88
徐汇区	54.76	12	0.22
长宁区	38.30	6	0.16
杨浦区	60.73	5	0.08
虹口区	23.48	7	0.30
普陀区	55.83	1	0.02
静安区	36.88	11	0.30

综合数据统计可看出，黄浦民宿数量和密度最高，并逐渐向周边行政区递减。其中，黄浦民宿数量和密度远高于其他区域，平均每10平方公里民宿布局超过

8家；普陀仅1家民宿，密度也最低；杨浦5家民宿，密度倒数第二；长宁6家民宿，密度倒数第三，比普陀区与杨浦区略高；其他行政区民宿密度相差不大。

3.2.2 民宿空间布局集聚特征

处理后的民宿坐标导入 ArcMap 地理信息系统并进行平均最近邻计算分析得出， $R=0.856<1$ ，这表示上海城区民宿空间分布呈集聚状态， $Z=-2.13$ ， $P=0.033$ 表明有集聚特征。

由 ArcMap 上投影的民宿点坐标进行核密度分析，见图 2，颜色越深的区域表明密集程度越高，可看出上海中心城区民宿的整体呈西南—东北走向的锥形分布，靠近黄浦区、静安区、徐汇区的民宿分布呈多组核心团，且由核心点向外逐步递减，虹口区、杨浦区区域内民宿则呈现线性带状分布，总体而言民宿分布越靠近东北走向越细，往西南走向则逐渐加宽。静安区、徐汇区的民宿分布呈多组核心团，且由核心点向外逐步递减，虹口区、杨浦区区域内民宿则呈现线性带状分布，民宿分布越靠近东北走向越细，往西南走向则逐渐加宽。

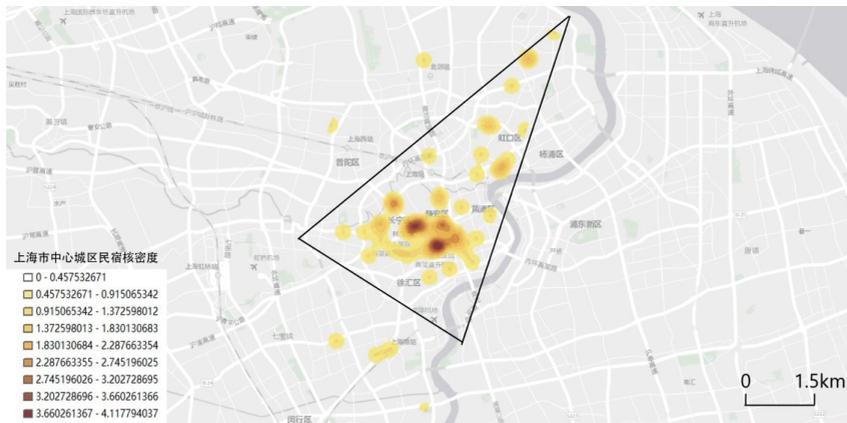


图 2 上海市中心城区民宿核密度分布

Figure 2 Distribution of core density of B&B in downtown Shanghai

多数民宿均集中在静安和黄浦以及与其接壤的徐汇东北角，该区域是上海市中心城的最核心区域，且民宿主要集聚在上海中心地带的城区中部，西部地区数量也明显多于东部。黄浦、静安、徐汇作为有过上海租界历史的城区，不仅留下

了见证百年来上海乃至中国发展变迁的优秀历史建筑，同时它们也是上海初期商业经济的发展核心区域，这些区位上的优势为民宿的发展提供了良好的基础。

从民宿分布上看，虹口与杨浦民宿呈自西南向东北狭长带状分布。虹口毗邻静安，依靠苏州河沿岸留下不少外资建筑，作为二战时期犹太难民临时住所也保留了部分百年老建筑，拥有丰富的历史建筑资源。杨浦将过去的老厂房旧址注入新的活力，具有一定的民宿发展优势。长宁与普陀民宿分布较为零散，但基本位于市区主干道附近，如长宁路、延安西路和南北高架路上，具有交通便利优势。

4 民宿集聚的时空分布影响因素分析

本文参考前人对于乡村与城区民宿的相关空间集聚模式的影响因素研究^[37, 38, 45-47]，根据城区民宿既有普通民宿特色又具城市性住宿的交通便利与经济发展优势，综合可获取的研究数据如表2，城区民宿区位布局与旅游景点资源、配套交通设施、大型商业圈、区域经济发展水平、周边房价、政府政策以及大型事件7个因素有紧密联系。

表2 影响民宿集聚相关数据

Table 2 Relevant data of influencing home stay cluster

行政区	A级景点数量	公交车站密度	地区生产总值(亿元)	平均房价(万元)	平均房价(万元)
黄浦区	7	9.63	2577.97	11.1	11.1
徐汇区	4	10.08	2111	9.6	9.6
长宁区	1	7.94	1649.14	8.9	8.9
杨浦区	3	6.85	2083.19	8.3	8.3
虹口区	5	12.05	1032.97	8.5	8.5
普陀区	2	6.88	1111.62	7.8	7.8
静安区	2	3.88	2298.74	9.1	9.1

4.1 空间影响因素

4.1.1 旅游景点资源

以市中心区域A级景点为中心分别建立1.5 km、2 km、3 km缓冲区，并从缓冲区分析来看，民宿建造数量与距景点距离密切相关。其中，位于1.5 km缓冲区（绿圈）民宿比重很高，占63%；位于1.5 km至2 km缓冲区（粉圈）民宿

占12%，位于2 km至3 km缓冲区（蓝圈）民宿仅占18%，且从2 km开始民宿数量急剧下降，见图3。

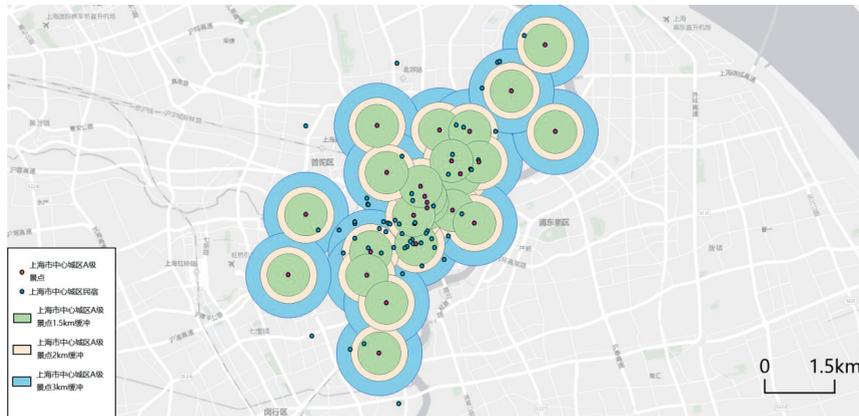


图3 A级景点与民宿的缓冲区分布

Figure 3 Buffer distribution of A-level scenic spots and B&B

可见，A级景点的分布对民宿选址具有一定的影响力，比如在黄浦区范围内的A级景点有8个，像中共二大会址纪念馆、豫园、田子坊、外滩老码头等等老上海风情浓厚的景点都是外来游客的必去旅游目的地。受景点吸引的游客对住宿有需求量，这在上海交通便捷优势下非常易于游客自行前往相关景点，而民宿既能提供游客远离喧嚣的休闲时刻，同时也能为他们带来上海的人文风情与当地特色美食。

4.1.2 配套交通设施

从之前的上海中心地带的城区民宿分布图与核密度图中可以明显看出大部分的民宿选址都选择在了大型交通枢纽主干道附近，尤其以轨道交通枢纽为主。通过公交站点数与各区县面积相除计算出每平方公里内交通站点的密度，可以发现虹口区、徐汇区与黄浦区虽然区域面积有所差异，但是公交站点的密度极高，而在这几个行政区域内的民宿密度也是排名各区前四的。静安区所拥有的公交站点虽然密度不高，但在上海轨道交通民宿分布图上可以看到静安区的民宿大致都与徐汇区、黄浦区、长宁区接壤区域附近，因此会有公交跨区域行驶的可

能性，且静安区地铁站行径路线也穿过了民宿分布点，因此在此民宿选址有交通上的便利。长宁区、普陀区、杨浦区本身景点并不多且较为零散，公交站点密度也相较其他区域较低，因此可能导致范围内的民宿密度不高。

4.1.3 大型商业圈

在徐汇区、黄浦区、静安区几个民宿密度较高的地区，其商业圈不仅分布较广，而且自西南向东北形成一条带状分布，自南京东路、人民广场再到南京西路以及静安公园区域，这正好与该区域内民宿分布较高地区有所重合。而长宁区、虹口区、杨浦区零散的商业圈也有部分民宿分布在其附近。

商业圈在某些程度上反映了周边地区群众的消费能力，城镇民宿游客不可避免的需要有一些餐饮购物娱乐上的休闲，因此区域内的商业圈越多，也更能拉动周边民宿的发展

4.1.4 区域经济发展水平

区域内国内生产总值是衡量一个地区综合经济发展水平的指标。2019年上海城区生产总值达12864.63亿元，中心城区内黄浦区生产总值为2577.97亿元，静安区生产总值为2298.74亿元，徐汇区生产总值为2111亿元，杨浦区生产总值为2083.19亿元，长宁区生产总值为1649.14亿元，普陀区生产总值为1111.62亿元，虹口区生产总值为1032.97亿元。其中黄浦区、静安区、徐汇区拥有上海中心城区前三的生产总值，而相对应的民宿数量与密度也越高。长宁区依靠其排行第四的生产总值水平，也为民宿发展提供了一定的基础。虹口区虽然生产总值并不高，但因为依靠旅游景点优势，加之与黄浦区、静安区接壤有区域互通性和交通便利性，因此也吸引了大批民宿经营者以此作为经营处。而杨浦区尽管经济发展水平较高，但因为本身旅游景点较为零散，多为假日步行观光景点，因此民宿相对较少。

从人均生产总值来看，居于前位分别是黄浦区、长宁区、静安区、徐汇区，这除长宁区外，该排名分别与上海中心城区内民宿密度相对应，因此可以进一步佐证经济发展越高，民宿的空间集聚效应也会越高。

4.1.5 周边房价

上海中心城区的民宿主要分布在各行政区房价较高的地区，且房价高于各

区县平均房价1万左右,尤其以静安区、黄浦区、徐汇区价格较高的老西门、新天地、淮海中路、建国西路、衡山路、静安寺等路段为民宿的集聚区域。同时虹口的北外滩和四川北路房价也较高,但也有大量民宿集聚于此。高房价使得周边消费价格和民宿的成本价格提升,但同时也使得此地的商业圈和经济发展地带比较集中,适合城镇民宿的发展基础。

4.2 时序影响因素

4.2.1 政府政策

政府的政策对民宿的发展有着紧密的联系。2015年之前,政府对于民宿没有出台任何相关政策,在此期间,民宿的增长数量一直较低。2015年11月,国家出台《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》,首次将民宿也纳入了服务性行业,并给予了相关支持。2016年国家提出“促进绿色消费”概念,鼓励民众将闲置房源出租,同时在《上海市旅游业改革发展“十三五”规划》划分出了中心城区旅游圈层背景下,上海中心城区的民宿数量增加了35家,大幅度的变动。2017年8月由国家旅游局出台的《旅游民宿基本要求与评价》开始民宿的营运制定了规则,第二年上海旅游局打响了“四大品牌”战略,对民宿业的发展起了不小的影响,在此期间上海中心城区增加了7家民宿。

4.2.2 大型事件

在公共卫生领域内,2002年11月非典在我国开始大规模爆发,受此影响下2002年到2004年,上海中心城区民宿增长量为0家,2009年至2010年,甲型H1N1在世界范围内肆虐,这段时间里民宿增长量仅为2家。

在生态环境领域内,1998年我国长江流域遭遇了特大洪灾;2008年我国分别遭遇了大范围暴雪天气与汶川大地震;2013年全年我国多地出现雾霾天气,这些生态灾难给我国带来了巨大的经济损失,在这三年中仅有1家民宿开业。

在金融领域内,1997年亚洲发生了金融风暴,包括中国在内亚洲多国收到了波及;2007年美国爆发次贷危机,是21世纪以来全球最大的金融危机之一,对世界各国经济都造成了影响;2009年欧洲主权债务危机,对中国对外贸易造

成了不小的影响，在此几年中，上海中心城区仅增长了1家。

5 总结与建议

5.1 结论

上海中心城区民宿从空间上主要集聚于黄浦区、静安区、徐汇区和虹口区，上海中心城区民宿在体量和密度上呈中心向外逐步减少的趋势，其中以黄浦区的民宿数量为最多，并由中心向外扩散。在上海中心城区的民宿空间分布上总体呈现西南—东北走向的锥形分布特征。民宿空间整体以黄浦区、静安区、徐汇区东北部为核心呈现内紧密外疏松的态势，中心城区中部地带民宿数量最高，而整个西南部地区的民宿多于东北地区，除黄浦区、静安区、徐汇区的外围区域民宿分布不均匀，距离中心城区越是遥远，则民宿分布越呈现零落趋势，而虹口与杨浦民宿则是呈现除一条自西南向东北的狭长分布带，且民宿分布比较平均。市中心民宿集聚于黄浦区的南京西路、人民广场、淮海中路与静安寺区域，其余地区范围内民宿则分布较为零散。

研究发现周边景点区域越密集，则民宿相对也会越集聚；当交通枢纽距离越近时，民宿分布越密集；城镇民宿向商业圈靠近分布；地区经济水平越高，则民宿数量越多也容易产生集聚；高房价会影响周边配套设施的质量与数量，提高民宿的发展基础。

5.2 建议

(1) 随着现有的民宿住宿需求量仍在不断加大，因此经营者可以考虑将民宿的选址选在距离黄浦区、静安区、徐汇区较外围的地区或者像杨浦区、虹口区、长宁区以及普陀区这些地区，虽然从A级景点数量来看，这些地区比不过传统的老租界建筑群的区域，但是在这几个区内也有其各自的历史文化风情和优秀建筑，像杨浦区的杨树浦路滨江老建筑群、虹口区的犹太石库门建筑群、长宁区郅达克建筑群、普陀区澳门路老建筑群，这些地区的房价与周边消费水平也较平稳，交通上因为上海中心城区的轨交便捷性也便于游客出行，同时也可以

跨越其他行政区,因此在此选址可以避免较高的经营与消费成本。

(2)政府可以根据每个行政区域的人文特点,在结合当地的人文景点与历史风情的情况下,出台各区域相关鼓励政策,以鼓励个人将空闲的房屋作为民宿用地,并利用本土区域文化优势打造一条主题民宿区域,统一调控布局以确保民宿的规范化运营。

参考文献

- [1] 贺静. 民宿乡土文化的构建探讨 [J]. 山西经济管理干部学院学报, 2017(4): 22-24.
- [2] 上海市规划和自然资源局网. 上海市城市总体规划(2017-2035) [EB/OL]. [2017-12-25] <http://ghzyj.sh.gov.cn/ghjh/20200110/0032-811864.html>.
- [3] 中国政府网. 国务院关于上海市城市总体规划的批复 [EB/OL]. [2017-12-25]. http://www.gov.cn/zhengce/content/2017-12/25/content_5250134.htm.
- [4] Ali A, Poorani David R, Smith. A Profile of Bed and Breakfast and Inn Operations and Their Financial Characteristics [J]. The Journal of Hospitality Financial Management, 1993, 3(1): 82-83.
- [5] Ali A, Poorani D, Smith. Financial characteristics of bed-and-breakfast inns [J]. The Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly, 1995, 36(5): 57-63.
- [6] Paul A. Demand for Training by Bed and Breakfast Operators [J]. International Journal of Contemporary Hospitality Management, 1994, 6(4): 25-31.
- [7] Bengi Özer. An investment analysis model for small hospitality operations [J]. International Journal of Contemporary Hospitality Management, 1996, 8(5): 20-24.
- [8] Marcia, Richard S. The state of bed and breakfast establishments in rural South Africa [J]. African Journal of Hospitality, Tourism and Leisure, 2017, 6(3): 1-15.

- [9] Ruyi S, Miao L, Xinran L, et al. Work or/and Life? An Exploratory Study of Respite Experience of Bed and Breakfast Innkeepers [J] . *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 2018, 42 (1) : 142-165.
- [10] Yu-Chin (Jerrie) Hsieh, Yueh-Hsiu (Pearl) Lin. Bed and Breakfast operators' work and personal life balance: A cross-cultural comparison [J] . *International Journal of Hospitality Management*, 2009, 29 (4) : 576-581.
- [11] Lubetkin M. Bed-and-breakfasts: Advertising and promotion [J] . *Cornell Hotel & Restaurant Administration Quarterly*, 1999, 40 (4) : 84-90.
- [12] Jordan, Moore. An in-depth exploration of residents' perceived impacts of transient vacation rentals [J] . *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 2018, 35 (1) : 1-12.
- [13] Emir M, Alan C. Threats to brand integrity in the hospitality sector: evidence from a tourist brand [J] . *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 2002, 14 (6) : 286-293.
- [14] Joseph S, Cindy E. The Role of the E-Marketplace as a Marketing Channel for Bed and Breakfast Enterprises in South Africa [J] . *African Journal of Hospitality, Tourism and Leisure*, 2018, 7 (3) : 1-19.
- [15] Evans N, Illbery B. Advertising and farm-based accommodation: a British case study [J] . *Tourism Management*, 1992, 13 (4) : 415-422.
- [16] Aliza F. Rural tourism in Israel [J] . *Tourism Management*, 1997, 18 (6) : 367-372.
- [17] Velan K, Rosazman H. Challenges of community-based homestay programme in Sabah, Malaysia: Hopeful or hopeless? [J] . *Tourism Management Perspectives*, 2017, 21: 1-9.
- [18] John E H, Sherry. The Legal Status of Bed-and-Breakfast Operations [J] . *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 1993, 34 (2) : 12-13.
- [19] Mehri Y, Khairil W B A, Kenny T. Homestay tourism: From the distant past up to present [J] . *International Journal of Social Sciences*, 2017, 3 (2) : 1251-1268.
- [20] Yadav Lava Prakash, O'Neill Stephen. Is there agreement between beneficiaries

- on who should bear the costs of conserving farm landscapes? [J]. *Tourism Management*, 2013, 39: 1-94.
- [21] Hadyn Ingram. Classification and grading of smaller hotels, guesthouses and bed and breakfast accommodation [J]. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 1996, 8 (5): 30-34.
- [22] Haemoon Oh. Measuring Experience Economy Concepts: Tourism Applications [J]. *Journal of Travel Research*, 2007, 46 (2): 119-132.
- [23] Ming-Fong Yu Sally, Rong-Da Liang Austin, Lin Chen-Ju. The effects of relative and referent thinking on tourism product design [J]. *Tourism Management*, 2019, 73: 157-171.
- [24] Eugenio-Martin J L, Cazorla- Artiles J M, Gonz á lez-Martel C. On the determinants of Airbnb location and its spatial distribution [J]. *Tourism Economics*, 2019, 25 (8): 1224-1244.
- [25] 申明锐. 从乡村建设到乡村运营——政府项目市场托管的成效与困境 [J]. *城市规划*, 2020, 4407: 9-17.
- [26] 申明锐, 张京祥. 政府主导型乡村建设中的公共产品供给问题与可持续乡村治理 [J]. *国际城市规划*, 2019, 3401: 1-7.
- [27] 孙婧雯, 马远军, 王振波, 等. 农旅融合视角下新型乡村社会关系架构及提升路径——以浙江金华陈界村为例 [J]. *地理研究*, 2020, 3903: 696-708.
- [28] 刘颖洁. 中美在线民宿短租购买意愿影响因素比较 [J]. *经济地理*, 2020, 4001: 234-240.
- [29] 李文勇, 张广宇, 谭通慧. 基于品牌认知的游客本真性体验对民宿选择意向的影响研究——以甘堡藏寨为例 [J]. *旅游论坛*, 2019, 1205: 63-72.
- [30] 吴琳, 吴文智, 牛嘉仪, 等. 生意还是生活? ——乡村民宿创客的创业动机与创业绩效感知研究 [J]. *旅游学刊*, 2020, 3508: 105-116.
- [31] 陈虎, 喻乐, 王颖超, 等. 民宿消费领域价值共创的机理推导与实证研究 [J]. *旅游学刊*, 2020, 3508: 117-131.
- [32] 吕宁, 韩霄, 赵亚茹. 旅游中小企业经营者创新行为的影响机制: 基于

- 计划行为理论的扎根研究 [J]. 旅游学刊, 1-15.
- [33] 范华, 崔皓. 网红经济下的精品示范型乡村设计策略——以广西田阳县五村镇巴某村加旭屯特色风貌改造为例 [J]. 规划师, 2019, 3519: 78-82.
- [34] 华亦雄, 周浩明. 生态美学视域下“洋家乐”的可持续设计解读 [J]. 生态经济, 2016, 3202: 221-224.
- [35] Long F, Liu J, Zhang S, et al. Development characteristics and evolution mechanism of homestay agglomeration in Mogan Mountain, China [J]. Sustainability, 2018, 10 (9): 1-18.
- [36] 胡小芳, 李小雅, 王天宇, 等. 民宿空间分布的集聚模式与影响因素研究——基于杭州、湖州、恩施的比较 [J]. 地理科学进展, 2020, 3910: 1698-1707.
- [37] 龙飞, 刘家明, 朱鹤, 等. 长三角地区民宿的空间分布及影响因素 [J]. 地理研究, 2019, 3804: 950-960.
- [38] 王勇, 朱雅琴. 行动者网络视角下江南水乡古镇空间演化路径——以周庄古镇为例 [J]. 人文地理, 2020, 3506: 76-84.
- [39] 韦诗誉, 单军. 时空生态学视野下龙脊古壮寨民居空间变迁研究 [J]. 建筑学报, 2018, 11: 84-89.
- [40] 陈燕纯, 杨忍, 王敏. 基于行动者网络和共享经济视角的乡村民宿发展及空间重构——以深圳官湖村为例 [J]. 地理科学进展, 2018, 3705: 718-730.
- [41] 邓海萍, 黎均文, 孟谦, 等. 旅游转向下大都市边缘地区乡村空间重构研究 [J]. 规划师, 2018, 34 (S2): 95-99.
- [42] 陈晨, 耿佳, 陈旭. 民宿产业驱动的乡村聚落重构及规划启示——对莫干山镇劳岭村的案例研究 [J]. 城市规划学刊, 2019 (S1): 67-75.
- [43] 王珺玥, 马妍, 沈振江, 等. 厦门市民宿空间分布特征及空间布局优化思考 [J]. 规划师, 2019, 3501: 71-76.
- [44] 马小宾, 侯国林, 李莉, 等. 基于 DBSCAN 算法的民宿集群识别、分布格局及影响因素——以南京市为例 [J]. 人文地理, 2021, 3601: 84-93.
- [45] 王佳音. 北京二环内历史城区民宿空间分布及影响因素研究 [J]. 建筑

- 与文化, 2019 (10) : 127-129.
- [46] 张海洲, 陆林, 张大鹏, 等. 环莫干山民宿的时空分布特征与成因 [J] . 地理研究, 2019, 3811: 2695-2715.
- [47] Bégin, St é phane. The geography of a tourist business: Hotel distribution and urban development in Xiamen, China [J] . Tourism Geographies, 2000, 2(4): 448-47.
- [48] 张海洲, 徐雨晨, 陆林. 民宿空间的地方表征与建构——网络博客的质性分析 [J] . 旅游学刊, 2020, 3510: 122-134.
- [49] 俞佳俐, 凌理, 李健. 基于生态位理论的临安民宿集聚特征与机制研究 [J] . 旅游研究, 2020, 1202: 74-86.
- [50] 刘传喜, 唐代剑, 常俊杰. 杭州乡村旅游产业集聚的时空演化与机理研究——基于社会资本视角 [J] . 农业经济问题, 201, 3606: 35-43+110-111.
- [51] 王朝辉, 汤陈松, 乔浩浩, 等. 基于数字足迹的乡村旅游流空间结构特征——以浙江省湖州市为例 [J] . 经济地理, 2020, 4003: 225-233+240.
- [52] 龙飞, 民宿集聚发展的特征及动力机制分析 [N] . 中国旅游报, 2018-02-06 (03) .

Spatial Agglomeration Pattern of Homestay Inn and Influencing Factors in Shanghai Central District

Zou Guangyong Li Wenjing

Hotel Management School, Shanghai Business School, Shanghai

Abstract: This article takes homestay in Shanghai's central city as the research

object,, mainly using the literature method, induction method and the adjacent analysis, multiple factors regression analysis, kernel density analysis are studied, based on baidu map data of a home stay facility, research center of Shanghai urban agglomeration mode of a home stay facility, through the visual expression of ArcGIS geographic information system, And through the regression analysis to study the influencing factors of the distribution of B&B, it is found that the distribution of B&B in downtown Shanghai is conical from southwest to northeast. With Huangpu District, Jingan District and Xuhui District as the core areas, B&B has formed a trend of dense inside and sparse outside. The number of star hotels in the southwest is more than that in the northeast, and the distribution of B&B in the periphery is uneven. By analyzing the relationship between the influencing factors and the distribution of B&B, this paper finds that the denser the surrounding scenic spots, the more clustered the B&B will be. When the distance of transportation hub is closer, the distribution of B&B is more intensive. The distribution of B&B in town is close to the commercial circle. The higher the regional economic level, the more the number of home stay is also easy to produce agglomeration; High housing prices will affect the quality and quantity of surrounding supporting facilities and improve the development foundation of B&B.

Key words: Shanghai; Homestay; Space distribution; Agglomeration; Influencing factor