

<https://doi.org/10.52288/mice.27069273.2021.03.12>

揚州民宿產業發展的實證分析 Empirical Analysis on the Development of the Residential Industries in Yangzhou City

張譯心¹ 劉穎^{2*}
Yi-Xin Zhang Ying Liu

摘要

2020年的新冠疫情使人們對生活方式有了更深的思考，越來越多的人更加傾向於生態健康休閒遊。民宿是揚州打造歷史文化名城與生態休閒不可缺少的一部分，本文使用Python收集攜程平臺資料，分析揚州的民宿總量、區域分佈、價格等特徵，目的在於瞭解揚州市當前民宿產業發展現狀，並分析其中存在的問題，其中包括區域分佈不均、淡旺季經營差距大等；接著在實證研究的基礎上，對揚州民宿發展提出建設性建議，目的是希望揚州市民宿產業能夠健康發展，適應疫情後的新消費潮流，塑造民宿品牌化，為經濟建設做出貢獻。

關鍵字：揚州民宿、旅遊、因數分析

Abstract

The COVID-19 in 2020 has made people think deeper about lifestyle, and more and more people prefer ecological and health leisure tourism. Residential is an indispensable part of Yangzhou to create a city of historical, cultural city, and ecological leisure. By using Python to collect the data of Ctrip platform, this paper analyzes the characteristics of total residential quantity, regional distribution and price in Yangzhou to understand the present situation of residential industry in Yangzhou and to analyze the existing problems, which include uneven regional distribution and large operating gap in any off-season and peak seasons. Constructive suggestions are proposed in order to healthily develop residential industries, shape the brand of residential accommodation, contribute to the economic construction, and adapt to the new consumption trend in Yangzhou after COVID-19.

Keywords: Residential Industries in Yangzhou, Tourism, Factor Analysis

1. 前言

2020年春節前夕，新冠疫情突然來襲，使春節旅遊黃金周計畫落幕。原預計2020年春節7天，全國旅遊人數將達到4.5億人次，因疫情影響變成1.52億人次，比上年大幅下降63.9%，僅為原計劃的33.4%（前瞻產業研究院，2020）。從長遠來看，疫情過後會有一波小的出遊潮，5、6月甚至9、10月的出遊率將有所上升，國內整體民宿預訂量已回升至去年同期的91%，其中10月4日的民宿訂單量達到去年同期的150%。

¹ 廈門大學嘉庚學院國際商務學院國際商務專業

² 廈門大學嘉庚學院國際商務學院副教授 yingliu722@163.com*通訊作者

揚州是一座有著 2,500 年歷史文化的古城，黑瓦白牆，煙廊雨巷，有著美麗的江南城市形象；揚州也有著名的風景名勝，如瘦西湖、個園、何園等等，許多遊客來到揚州，想體驗“早上皮包水、晚上水包皮”的正宗揚州生活方式。由於這種需求，近年來揚州民宿發展迅速，成為揚州旅遊發展的新亮點，越來越多的民宿正在逐步建設中；同時疫情的到來，加速揚州民宿產業的洗牌，迎來了優勝劣汰的時代。隨著疫情的好轉，周邊遊也會促進揚州民宿的發展。本文以揚州民宿為研究物件，對揚州民宿發展提出建設性建議，希望揚州民宿產業能夠健康發展，適應疫情後的新消費潮流，為經濟建設做出貢獻。

2. 民宿產業發展現狀

2.1 我國民宿產業發展現狀

國內的民宿發展相對較晚，我國民宿業起源于鄉村，蓬勃於城市。20 世紀 80 年代，民宿在我國臺灣開始興起。1988 年，國家旅遊局推出了“華夏城鄉遊”的旅遊活動，使農家樂由此興起，催生出第一批鄉村民宿（易觀智庫，2020）。2007 年，浙江桐鄉烏鎮對外開放，民宿開始在麗江、大理等以休閒度假為主的古鎮鎮迅速發展起來。從 2011 年到 2015 年，政府政策鼓勵新的住宿形式，給線上短租平臺更多空間，訂票平臺如雨後春筍般湧現。2016 年大力發展共用經濟，民宿產業依託共用經濟不斷壯大，2017 年正式出臺政策加強管理，特別是 2018 年以後，以江蘇、浙江、雲南、廈門為重點區域，形成規模化、連鎖化、高端化趨勢。同時，由於同質化競爭嚴重，洗牌競爭日趨激烈。2019 年，國內民宿增長乏力，進入瓶頸期，面臨入住率持續下降的困境。2020 年疫情加劇，酒店和民宿行業市場不能倖免。隨著疫情的好轉，今年國慶黃金周期間，小豬民宿的整體預訂量也恢復到去年同期的 80%，農村民宿預訂量達到了去年同期 150%。可以看出，一是民宿產業正在復蘇；二是農村民宿在疫情爆發後進入發展的快車道；未來，民宿行業只有優質品牌才有生存的機會，疫情會加快這一輪的改組。

2.2 揚州民宿的發展現狀

2.2.1 揚州民宿的發展歷程

揚州的民宿起步較晚，最早誕生於 2009 年，開始聚集在東關街一帶（表 1）。2014 年，揚州市在南河下古城片區也開發民宿客棧，除了在東關街老城區發展民宿外，2015 年在邵伯湖周圍打造漁家民宿；在唐子城區域，打造民宿文化客棧。目前揚州已形成了汶河街道、東關街歷史街道、南河下歷史文化街區、瘦西湖唐子城民宿文化酒店客棧集群等各具特色的民居客棧集群。

表 1. 揚州民宿發展歷程

階段	時間	地點	風格
第一階段	2009-2013	東關街一帶	民宿客棧、文化
第二階段	2014-2015	瘦西湖景點、南河下一帶	民宿客棧、古鎮
第三階段	2015-2017	萬達、京華城等商圈	主題公寓、小資
第四階段	2017-至今	遍佈全市	城市民宿、農村民宿

資料來源：本文自行整理

除了民宿客棧，還有民房改造的民宿，短租公寓也層出不窮。2015 年至 2017 年，日式風格，現代風，法式風等不斷出現，以及小資主題公寓，且頻頻出現歐式風格的城市民宿。經過 2009 年的起步、2013 年初具規模、2014 年打造成片、2015 年至 2017 年呈現爆發式增長，到目前為止，揚州已經有 3,698 家民宿。

2.2.2 揚州民宿的分佈特徵

揚州民宿產業發展至今，區域發展不平衡（圖 1）。揚州民宿總量為 3,698，其中邗江區共有 1,751 套房、廣陵有 1,509 套房、江都有 296 套、儀征有 89 套、寶應有 27 套、高郵有 26 套。邗江區民宿最為密集，占比 47%，民宿主要分佈在萬達廣場公寓樓、三盛廣場公寓樓及京華城商圈周圍，多為公寓式民宿；其次是廣陵區，占比 41%，民宿主要分佈在老城區及瘦西湖，個園東關街周邊等景點區域；江都區占比 8%，分佈在揚泰機場附近，開元寺等景區或者江都商圈附近；儀征房源靠近儀征的時代廣場商圈附近和天樂湖旅遊度假村等景點，占比 2%；高郵區的民宿也圍繞四星盂城驛景區，大多是農家樂民宿，占比 1%；寶應縣主要圍繞濕地公園，也是經濟型民宿客棧，占比 1%。可見揚州民宿分佈于商圈和景點附近，且城區民宿占總量的 96%，具有絕對優勢。揚州的鄉村民宿總量十分低，地級市民宿少之又少。

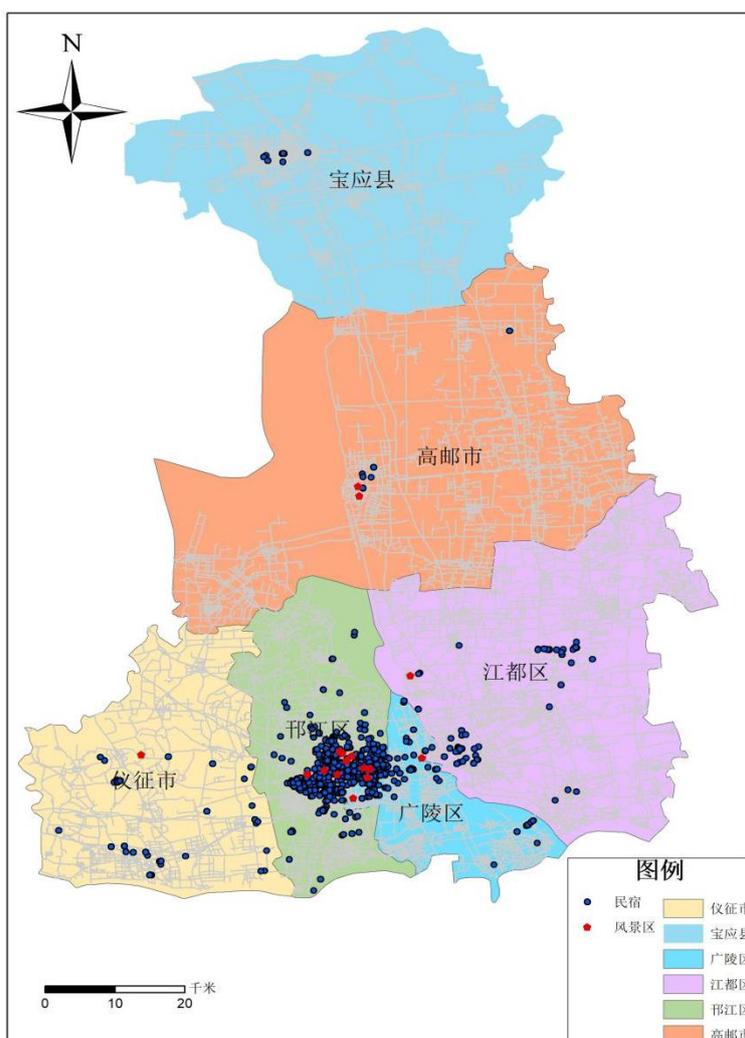


圖 1. 2020 年揚州市各區民宿分佈圖

2.2.3 揚州民宿的價格特徵和房型結構

揚州民宿價格區間在 100-300 占比最多，高達 56%，由此可見揚州以經濟型民宿為主。100 元以下的民宿多為青年旅舍，都是小單間，占比 7.7%；中高檔的民宿在不斷增加，300-500 舒適性型的民宿占比 19%，500-1,000 的中高檔民宿占比 12.7%；高檔民宿 1,000 以上的占比 4.5%，但 500 以上中高檔房型只有在廣陵區、邗江區、儀征區、江都，高郵、寶應，相對都是 200 以下的經濟型民宿客棧農家樂，缺乏高品質的民宿。

揚州民宿的種類相對較多，占比最多的是民居，占比 40%，是房東改造的房屋；其次是酒店式公寓，占比 28%；緊隨其後的是客棧，占比 22%。這三種房型數量占絕對地位，相對競爭比較激烈；其中 loft 複式和別墅都占比 3%，四合院占比 1.5%，分佈在廣陵老城區內，農家樂占比 1.2%，主要分佈在儀征、高郵。

3. 揚州民宿消費者滿意度影響因素實證分析

3.1 問卷設計發放和描述性統計分析

本文主要針對揚州民宿消費者滿意度影響因素進行問卷研究調查，目的是為了給揚州民宿提出更合理的意見。本文研究物件是曾入住過揚州民宿，或對揚州民宿有所瞭解的遊客。問卷第一部分涉及受訪者的基本情況，考慮性別、年齡、入住民宿原因和偏好；第二部分使用滿意度評價指標體系，設置了服務態度、便捷程度、房屋設施等共 12 個因數的評價指標體系，採用李克特式 5 級量表。本次問卷回收較為理想，回收了 359 份，後導入 SPSS 軟體對資料進行分析。

根據性別和住宿偏好交叉分析，得知男性更喜歡居住快捷酒店，占比高達 45.4%，女性更喜愛預定民宿，占比高達 43.88%，得出揚州民宿對女性的吸引力更高；從年齡分佈來看，30 歲以下的消費者占比 50%，是揚州民宿最主要的消費者；31-50 歲占比達到 41.7%，可見中老年的消費者也喜歡體驗揚州生活。根據來揚州目的和住宿偏好的交叉分析進一步得出，揚州民宿產業服務於旅遊業，受訪者在旅遊和聚會中會選擇民宿產業，在出差中更傾向於選擇快捷酒店。受訪者中 39.55% 的人更傾向於居住快捷酒店，34% 的受訪者更傾向於居住民宿。可見揚州民宿產業最大的競爭者還是經濟型的快捷酒店，這與揚州民宿大部分都是經濟型公寓的房型類別相吻合。

3.2 問卷信度及效度檢驗

本次問卷信度係數達到 0.844，說明信度高，即消費者對揚州民宿滿意度的影響因素在信度指標內有較高的內在一致性。本次問卷的 KMO 達到 0.746，且巴特利特球形度統計量顯著性值 0.000，小於 0.05，因此可以得出該問卷的結構效度較好，適合進行因數分析（楊維忠等，2015）。

3.3 因數分析

本次調查問卷選取 12 個變數，作為消費者對揚州民宿滿意度評價的影響因素，依次為 X₁（房東提供特色餐飲）、X₂（房東的服務態度）、X₃（地理位置）、X₄（交通便利）、X₅（周邊有商圈景點資源）、X₆（民宿實施齊全）、X₇（隱私和安全性）、X₈（隔音效果）、X₉（建築風格）、X₁₀（民宿文化）、X₁₁（裝修風格）、X₁₂（性價比）；並採用李克特五級尺度量表測量每個因素，消費者對各個因素的滿意度進行評分，最終賦值後將資料錄入 SPSS 軟體進行分析。為使公因數所包含的資料不產生過多缺少，本次提取四個因數，因數累計方差貢獻率高達 77.593%，可以選取這些因數

作為公因數。針對影響揚州民宿消費者滿意度的各因素進行分析，資料如表 2 所示：

表 2. 總方差解釋表

成分	初始特徵值			提取載荷平方和			旋轉載荷平方和		
	總計	方差百分比	累積 %	總計	方差百分比	累積 %	總計	方差百分比	累積 %
1	4.590	38.253	38.253	4.590	38.253	38.253	3.527	29.390	29.390
2	2.183	18.189	56.442	2.183	18.189	56.442	2.288	19.065	48.455
3	1.407	11.722	68.164	1.407	11.722	68.164	1.839	15.324	63.779
4	1.132	9.429	77.593	1.132	9.429	77.593	1.658	13.815	77.593
5	0.634	5.286	82.880						
6	0.622	5.183	88.063						
7	0.420	3.496	91.559						
8	0.351	2.928	94.487						
9	0.291	2.426	96.913						
10	0.188	1.566	98.479						
11	0.142	1.181	99.661						
12	0.041	0.339	100.000						

提取方法：主成分分析法。

資料來源：本文自行整理

如表 2 所示，在“提取載荷平方和”中，四個公因數的累計貢獻率達到 77.593%。可以看出，這四個因數代表了原始資料的大部分資訊，提取四個因數是合適的。因數載荷矩陣是各個原始變數的因數運算式的係數，本次分析採用了最大方差法及主成分旋轉法對初始因數進行旋轉，得到的因數載荷矩陣如表 3 所示：

表 3. 旋轉成分矩陣表

	成分			
	1	2	3	4
地理位置	0.891	0.052	0.073	0.159
民宿文化	0.857	0.104	0.034	0.054
裝修風格	0.798	0.153	0.116	0.123
建築風格	0.786	0.036	0.157	0.218
性價比	0.766	0.078	0.056	-0.089
民宿設施齊全	0.186	0.945	0.082	0.065
房東提供特色餐飲	0.192	0.933	0.079	0.081
房東的服務態度	-0.054	0.620	0.297	0.200
周邊有商圈	0.150	0.150	0.919	0.110
交通便利	0.143	0.190	0.898	0.165
隔音效果	0.087	0.171	0.085	0.872
隱私和安全性	0.172	0.090	0.182	0.841

提取方法：主成分分析法。

旋轉方法：凱撒正態化最大方差法。

資料來源：本文自行整理

由表 3 可知，第一個因數對方差的總貢獻率為 29.390%，是占比最高的因數。在地理位置、民宿文化、裝修風格、建築風格、性價比等特點有較大的載荷，可見第一因數代表民宿的地理位置文化環境裝修風格等，主要歸類為經營場所問題，是民宿的基本環境，故為民宿環境因數；第二個因數在民宿設施齊全、房東提供給特色餐飲、房東的服務態度上有較大載荷，這與民宿提供的服務有關，故命名為民宿服務品質因數；第三個因數在周邊有商圈、交通便利有較大載荷，故為民宿便捷因數；第四個因數在隔音效果、隱私和安全上有較大載荷，故為民宿安全因數。

3.4 實證結果及評價

民宿環境因數是在四個因數中貢獻最高的主因數，民宿環境因數占方差的總貢獻率為 29.390%，可以看出民宿環境的好壞對揚州民宿消費者滿意度的影響是十分重要的；其中地理位置在民宿環境因數維度中對揚州民宿影響是最大的，可見民宿的選址十分重要，這是民宿的外在環境，是消費者選擇民宿入住的首要原因。民宿文化在環境因數維度中占比也非常大，指的是民宿的內在環境，可見民宿室內的環境有特色才會有更多的人選擇入住。以長樂客棧為例，融入了很多園林元素；以揚州青普行館為例，裡面提供手工製作，茶藝，漆器課程，揚劇體驗等，也提供特色美食和足療服務；誠園民宿客棧也在接待大廳擺放了由揚州廣陵古籍刻印社雕版印刷的線裝書籍，在客房裝飾中也會用到揚州盆景；揚州的玉石也十分有名，這些石材重新加工後，可以運用於民宿室內的地面、牆壁裝飾中，來突出揚州特色和屋主品味，這也是消費者會選擇客棧來體驗當地的民宿的原因（劉慧，2020）。

民宿服務因數，占方差的總貢獻率為 19.065%。在此維度下，房東的服務態度和房東提供特色餐飲，對揚州民宿消費者滿意度是有影響的；可見揚州民宿經營者應該提供更好的服務，提供特色美食，提升民宿的體驗感，要讓住客體驗到“一房一家”的溫馨，但大部分揚州民宿沒有很好的融合文化資源。有些雖然民宿提供廚房，但 75% 的房東任不允許做飯，允許做飯的也需要提供額外的清潔費，也不提供早餐。希望民宿可以早日形成“民宿+美食”的產業鏈，提供更好的服務，讓遊客更好的體驗揚州慢的生活；可以把“揚州早茶+古巷旅遊+剪紙等非遺體驗+古裝旅拍+揚州足道.....”這些特色融入揚州民宿，以民宿為核心，融合打造多元的休閒娛樂度假業，形成更完整的文旅度假綜合模式，這樣早上起來在民宿就能吃到正宗的揚州早茶，學習到鹽商文化，睡覺前還可以捏肩，一站式滿足客人更高層次的需求。

民宿便捷因數占方差的總貢獻率為 15.324%，其中交通便利、附近是否有商圈，對揚州民宿消費者滿意度影響較大，這與揚州現階段民宿發展現狀相對應。雙東歷史街區和南河下街區揚州民宿最具特色的地方，也不可避免老城區街道狹窄，房屋陳舊，難以達到現代消防的標準和要求。揚州老城區的大多民宿都在深巷中，比較分散，外地遊客很難尋找房屋，隔音效果也不是很好。由於民宿靠近市中心和旅遊附近，雖然地理位置優越，但是交通並不便利；加上古城小巷，曲曲折折，寬度較小，停車問題較為嚴重，旅遊高峰期時容易發生交通擁堵。可見揚州市政府需要完善各區基礎設施建設，改善老城區的停車交通問題，關注揚州市底下的縣級市設施的建設。

希望加大儀征高郵等市的旅遊的推廣和宣傳，大力發展鄉村民宿，完善基礎設施，更好的連接市區，為揚州旅遊業及民宿業的平衡發展提供良好的社會環境。最後也可以引入智慧家居，開辦“智慧民宿”讓旅行者在揚州既能享受到老城區的市井氣息，也能體驗智能家居的便利。

民宿安全因數占方差的總貢獻率 13.815%。民宿的隔音效果和隱私安全對揚州民宿消費滿意度的有一定的影響，消費者重視自身安全，因此要加強民宿管理，引入智慧家居保障住客的安全。在疫情期間，人們對食品安全、衛生狀況更高的要求，如果不希望在嚴峻的市場中淘汰，首先應提高民宿的衛生標準，消毒客房內的設備，例如門把手、桌子和椅子、茶杯、廁所等；對公共區域，如對前臺、院落、停車場進行全面消毒，這是民宿生存中最重要，最容易被忽視的一條，也是民宿環境中最基礎的一條，體現了民宿的安全性。

4. 結論

揚州市民宿業依託著旅遊業興起，經過這幾年的發張，揚州民宿已經成為揚州旅遊經濟中的重要組成部分；伴隨著民宿規模的不斷擴大，越來越多投資者入市，引發了一些問題。揚州民宿業需要重新洗牌，這次疫情也加速了這場洗牌。通過研究，揚州民宿業主要存在缺乏政府干預、區域發展不平衡、民宿同質化現象嚴重、受傳統旅遊業影響、淡旺季入住率差距大等問題。城中涉及老城區的改造，城外旅遊業發展不夠，農村民宿發展受限，可見揚州民宿業還有較大的發展空間。

本文認為，促進揚州市民宿業健康發展，首先需要政府進行適當干預。揚州市民宿業需要更好的區域規劃，同時民宿經營者需要認識到民宿並不是單純的住宿產品，更應是一種新的旅遊態度；把揚州特色融入到民宿客棧當中，創辦本土化民宿，不斷提升民宿品質，打造民宿品牌，成為揚州文化新載體。從安全技術層面來看，打造智慧化民宿，讓旅行者在揚州既能享受到老城區的市井氣息，也能體驗智慧家居的便利，成為揚州經濟增長的主動力，更好的契合消費者自由、開放、綠色、休閒的理念，使得揚州民宿產業更加健康的發展。

參考文獻

1. 前瞻產業研究院（2020）。2020年疫情下中國旅遊行業市場分析：各地加快出臺管控政策 未來長期增長趨勢不變。2020-04-02。
2. 易觀智庫。2018中國線上民宿市場四維分析。2018-10-12。
3. 楊維忠、張甜、劉榮（2015）。SPSS統計分析與行業應用案例詳解。北京：清華大學出版社。
4. 劉慧（2020）。淺談揚州民宿室內設計的本土情懷。美術與教育，4，82-83。

收稿日期：2021-01-23
責任編輯、校對：柯郁馨、楊佳華