

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

## 扬州民宿产业发展的实证分析 Empirical Analysis on the Development of the Residential Industries in Yangzhou City

张译心<sup>1</sup>      刘颖<sup>2\*</sup>  
Yi-Xin Zhang      Ying Liu

### 摘要

2020年的新冠疫情使人们对生活方式有了更深的思考，越来越多的人更加倾向于生态健康休闲游。民宿是扬州打造历史文化名城与生态休闲不可缺少的一部分，本文使用Python收集携程平台数据，分析扬州的民宿总量、区域分布、价格等特征，目的在于了解扬州市当前民宿产业发展现状，并分析其中存在的问题，其中包括区域分布不均、淡旺季经营差距大等；接着在实证研究的基础上，对扬州民宿发展提出建设性建议，目的是希望扬州市民宿产业能够健康发展，适应疫情后的新消费潮流，塑造民宿品牌化，为经济建设做出贡献。

**关键词：**扬州民宿、旅游、因子分析

### 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年春节前夕，新冠疫情突然来袭，使春节旅游黄金周计划落幕。原预计2020年春节7天，全国旅游人数将达到4.5亿人次，因疫情影响变成1.52亿人次，比上年大幅下降63.9%，仅为原计划的33.4%（前瞻产业研究院，2020）。从长远来看，疫情过后会有一波小的出游潮，5、6月甚至9、10月的出游率将有所上升，国内整体民宿预订量已回升至去年同期的91%，其中10月4日的民宿订单量达到去年同期的150%。

<sup>1</sup> 厦门大学嘉庚学院国际商务学院国际商务专业

<sup>2</sup> 厦门大学嘉庚学院国际商务学院副教授 yingliu722@163.com\*通讯作者

扬州是一座有着 2,500 年历史文化的古城，黑瓦白墙，烟廊雨巷，有着美丽的江南城市形象；扬州也有著名的风景名胜，如瘦西湖、个园、何园等等，许多游客来到扬州，想体验“早上皮包水、晚上水包皮”的正宗扬州生活方式。由于这种需求，近年来扬州民宿发展迅速，成为扬州旅游发展的新亮点，越来越多的民宿正在逐步建设中；同时疫情的到来，加速扬州民宿产业的洗牌，迎来了优胜劣汰的时代。随着疫情的好转，周边游也会促进扬州民宿的发展。本文以扬州民宿为研究对象，对扬州民宿发展提出建设性建议，希望扬州民宿产业能够健康发展，适应疫情后的新消费潮流，为经济建设做出贡献。

## 2. 民宿产业发展现状

### 2.1 我国民宿产业发展现状

国内的民宿发展相对较晚，我国民宿业起源于乡村，蓬勃于城市。20 世纪 80 年代，民宿在我国台湾开始兴起。1988 年，国家旅游局推出了“华夏城乡游”的旅游活动，使农家乐由此兴起，催生出第一批乡村民宿（易观智库，2020）。2007 年，浙江桐乡乌镇对外开放，民宿开始在丽江、大理等以休闲度假为主的古镇镇迅速发展起来。从 2011 年到 2015 年，政府政策鼓励新的住宿形式，给在线短租平台更多空间，订票平台如雨后春笋般涌现。2016 年大力发展共享经济，民宿产业依托共享经济不断壮大，2017 年正式出台政策加强管理，特别是 2018 年以后，以江苏、浙江、云南、厦门为重点区域，形成规模化、连锁化、高端化趋势。同时，由于同质化竞争严重，洗牌竞争日趋激烈。2019 年，国内民宿增长乏力，进入瓶颈期，面临入住率持续下降的困境。2020 年疫情加剧，酒店和民宿行业市场不能幸免。随着疫情的好转，今年国庆黄金周期间，小猪民宿的整体预订量也恢复到去年同期的 80%，农村民宿预订量达到了去年同期 150%。可以看出，一是民宿产业正在复苏；二是农村民宿在疫情爆发后进入发展的快车道；未来，民宿行业只有优质品牌才有生存的机会，疫情会加快这一轮的改组。

### 2.2 扬州民宿的发展现状

#### 2.2.1 扬州民宿的发展历程

扬州的民宿起步较晚，最早诞生于 2009 年，开始聚集在东关街一带（表 1）。2014 年，扬州市在南河下古城片区也开发民宿客栈，除了在东关街老城区发展民宿外，2015 年在邵伯湖周围打造渔家民宿；在唐子城区域，打造民宿文化客栈。目前扬州已形成了汶河街道、东关街历史街道、南河下历史文化街区、瘦西湖唐子城民宿文化酒店客栈集群等各具特色的民居客栈集群。

表 1. 扬州民宿发展历程

阶段	时间	地点	风格
第一阶段	2009-2013	东关街一带	民宿客栈、文化
第二阶段	2014-2015	瘦西湖景点、南河下一带	民宿客栈、古镇
第三阶段	2015-2017	万达、京华城等商圈	主题公寓、小资
第四阶段	2017-至今	遍布全市	城市民宿、农村民宿

资料来源：本文自行整理

除了民宿客栈,还有民房改造的民宿,短租公寓也层出不穷。2015年至2017年,日式风格,现代风,法式风等不断出现,以及小资主题公寓,且频频出现欧式风格的城市民宿。经过2009年的起步、2013年初具规模、2014年打造成片、2015年至2017年呈现爆发式增长,到目前为止,扬州已经有3,698家民宿。

### 2.2.2 扬州民宿的分布特征

扬州民宿产业发展至今,区域发展不平衡(图1)。扬州民宿总量为3,698,其中邗江区共有1,751套房、广陵有1,509套房、江都有296套、仪征有89套、宝应有27套、高邮有26套。邗江区民宿最为密集,占比47%,民宿主要分布在万达广场公寓楼、三盛广场公寓楼及京华城商圈周围,多为公寓式民宿;其次是广陵区,占比41%,民宿主要分布在老城区及瘦西湖,个园东关街周边等景点区域;江都区占比8%,分布在扬泰机场附近,开元寺等景区或者江都商圈附近;仪征房源靠近仪征的时代广场商圈附近和天乐湖旅游度假村等景点,占比2%;高邮区的民宿也围绕四星盂城驿景区,大多是农家乐民宿,占比1%;宝应县主要围绕湿地公园,也是经济型民宿客栈,占比1%。可见扬州民宿分布于商圈和景点附近,且城区民宿占总量的96%,具有绝对优势。扬州的乡村民宿总量十分低,地级市民宿少之又少。

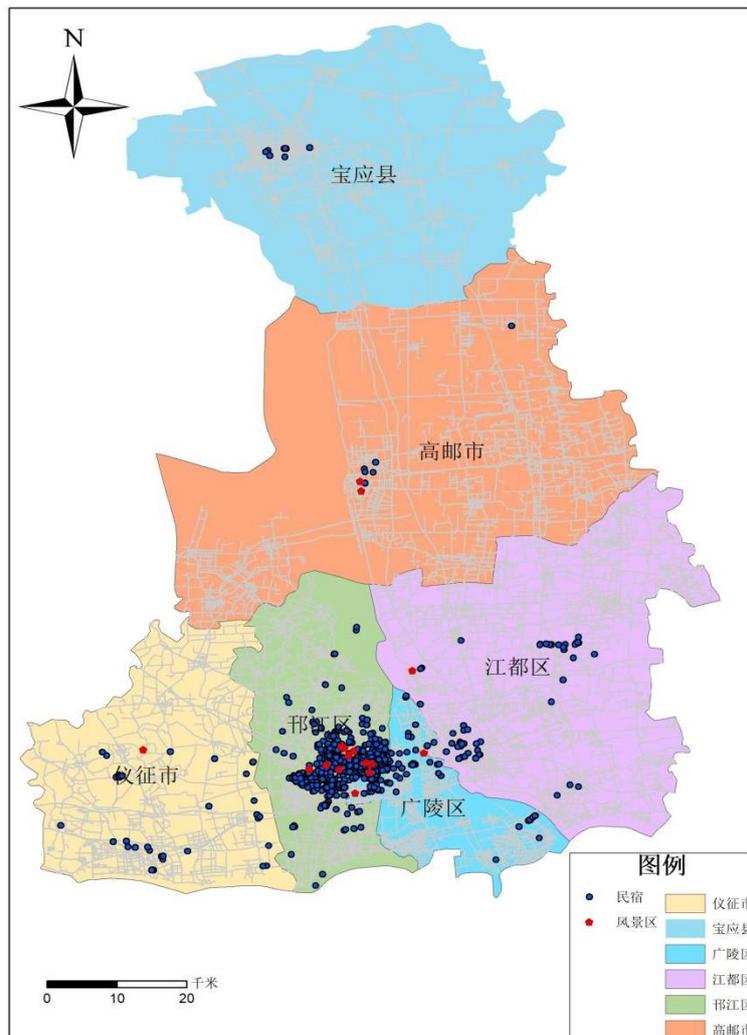


图 1. 2020 年扬州市各区民宿分布图

### 2.2.3 扬州民宿的价格特征和房型结构

扬州民宿价格区间在 100-300 占比最多，高达 56%，由此可见扬州以经济型民宿为主。100 元以下的民宿多为青年旅舍，都是小单间，占比 7.7%；中高档的民宿在不断增加，300-500 舒适性型的民宿占比 19%，500-1,000 的中高档民宿占比 12.7%；高档民宿 1,000 以上的占比 4.5%，但 500 以上中高档房型只有在广陵区、邗江区、仪征区、江都、高邮、宝应，相对都是 200 以下的经济型民宿客栈农家乐，缺乏高品质的民宿。

扬州民宿的种类相对较多，占比最多的是民居，占比 40%，是房东改造的房屋；其次是酒店式公寓，占比 28%；紧随其后的是客栈，占比 22%。这三种房型数量占绝对地位，相对竞争比较激烈；其中 loft 复式和别墅都占比 3%，四合院占比 1.5%，分布在广陵老城区内，农家乐占比 1.2%，主要分布在仪征、高邮。

## 3. 扬州民宿消费者满意度影响因素实证分析

### 3.1 问卷设计发放和描述性统计分析

本文主要针对扬州民宿消费者满意度影响因素进行问卷研究调查，目的是为了给扬州民宿提出更合理的意见。本文研究对象是曾入住过扬州民宿，或对扬州民宿有所了解的游客。问卷第一部分涉及受访者的基本情况，考虑性别、年龄、入住民宿原因和偏好；第二部分使用满意度评价指标体系，设置了服务态度、便捷程度、房屋设施等共 12 个因子的评价指标体系，采用李克特式 5 级量表。本次问卷回收较为理想，回收了 359 份，后导入 SPSS 软件对数据进行分析。

根据性别和住宿偏好交叉分析，得知男性更喜欢居住快捷酒店，占比高达 45.4%，女性更喜爱预定民宿，占比高达 43.88%，得出扬州民宿对女性的吸引力更高；从年龄分布来看，30 岁以下的消费者占比 50%，是扬州民宿最主要的消费者；31-50 岁占比达到 41.7%，可见中老年的消费者也喜欢体验扬州生活。根据来扬州目的和住宿偏好的交叉分析进一步得出，扬州民宿产业服务于旅游业，受访者在旅游和聚会中会选择民宿产业，在出差中更倾向于选择快捷酒店。受访者中 39.55% 的人更倾向于居住快捷酒店，34% 的受访者更倾向于居住民宿。可见扬州民宿产业最大的竞争者还是经济型的快捷酒店，这与扬州民宿大部分都是经济型公寓的房型类别相吻合。

### 3.2 问卷信度及效度检验

本次问卷信度系数达到 0.844，说明信度高，即消费者对扬州民宿满意度的影响因素在信度指标内有较高的内在一致性。本次问卷的 KMO 达到 0.746，且巴特利特球形度统计量显著性值 0.000，小于 0.05，因此可以得出该问卷的结构效度较好，适合进行因子分析（杨维忠等，2015）。

### 3.3 因子分析

本次调查问卷选取 12 个变量，作为消费者对扬州民宿满意度评价的影响因素，依次为 X<sub>1</sub>（房东提供特色餐饮）、X<sub>2</sub>（房东的服务态度）、X<sub>3</sub>（地理位置）、X<sub>4</sub>（交通便利）、X<sub>5</sub>（周边有商圈景点资源）、X<sub>6</sub>（民宿实施齐全）、X<sub>7</sub>（隐私和安全性）、X<sub>8</sub>（隔音效果）、X<sub>9</sub>（建筑风格）、X<sub>10</sub>（民宿文化）、X<sub>11</sub>（装修风格）、X<sub>12</sub>（性价比）；并采用李克特五级尺度量表测量每个因素，消费者对各个因素的满意度进行评分，最终赋值后将数据录入 SPSS 软件进行分析。为使公因子所包含的数据不产生过多缺少，本次提取四个因子，因子累计方差贡献率高达 77.593%，可以选取这些因子

作为公因子。针对影响扬州民宿消费者满意度的各因素进行分析，数据如表 2 所示：

表 2. 总方差解释表

成分	初始特征值			提取载荷平方和			旋转载荷平方和		
	总计	方差百分比	累积 %	总计	方差百分比	累积 %	总计	方差百分比	累积 %
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。

资料来源：本文自行整理

如表 2 所示，在“提取载荷平方和”中，四个公因子的累计贡献率达到 77.593%。可以看出，这四个因子代表了原始数据的大部分信息，提取四个因子是合适的。因子载荷矩阵是各个原始变量的因子表达式的系数，本次分析采用了最大方差法及主成分旋转法对初始因子进行旋转，得到的因子载荷矩阵如表 3 所示：

表 3. 旋转成分矩阵表

	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
装修风格	0.798	0.153	0.116	0.123
建筑风格	0.786	0.036	0.157	0.218
性价比	0.766	0.078	0.056	-0.089
民宿设施齐全	0.186	0.945	0.082	0.065
房东提供特色餐饮	0.192	0.933	0.079	0.081
房东的服务态度	-0.054	0.620	0.297	0.200
周边有商圈	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
隐私和安全性	0.172	0.090	0.182	0.841

提取方法：主成分分析法。

旋转方法：凯撒正态化最大方差法。

资料来源：本文自行整理

由表3可知,第一个因子对方差的总贡献率为29.390%,是占比最高的因子。在地理位置、民宿文化、装修风格、建筑风格、性价比等特点有较大的载荷,可见第一因子代表民宿的地理位置文化环境装修风格等,主要归类为经营场所问题,是民宿的基本环境,故为民宿环境因子;第二个因子在民宿设施齐全、房东提供给特色餐饮、房东的服务态度上有较大载荷,这与民宿提供的服务有关,故命名为民宿服务质量因子;第三个因子在周边有商圈、交通便利有较大载荷,故为民宿便捷因子;第四个因子在隔音效果、隐私和安全上有较大载荷,故为民宿安全因子。

### 3.4 实证结果及评价

民宿环境因子是在四个因子中贡献最高的主因子,民宿环境因子占方差的总贡献率为29.390%,可以看出民宿环境的好坏对扬州民宿消费者满意度的影响是十分重要的;其中地理位置在民宿环境因子维度中对扬州民宿影响是最大的,可见民宿的选址十分重要,这是民宿的外在环境,是消费者选择民宿入住的首要原因。民宿文化在环境因子维度中占比也非常大,指的是民宿的内在环境,可见民宿室内的环境有特色才会有更多的人选择入住。以长乐客栈为例,融入了很多园林元素;以扬州青普行馆为例,里面提供手工制作,茶艺,漆器课程,扬剧体验等,也提供特色美食和足疗服务;诚园民宿客栈也在接待大厅摆放了由扬州广陵古籍刻印社雕版印刷的线装书籍,在客房装饰中也会用到扬州盆景;扬州的玉石也十分有名,这些石材重新加工后,可以运用于民宿室内的地面、墙壁装饰中,来突出扬州特色和屋主品味,这也是消费者会选择客栈来体验当地的民宿的原因(刘慧,2020)。

民宿服务因子,占方差的总贡献率为19.065%。在此维度下,房东的服务态度和房东提供特色餐饮,对扬州民宿消费者满意度是有影响的;可见扬州民宿经营者应该提供更好的服务,提供特色美食,提升民宿的体验感,要让住客体验到“一房一家”的温馨,但大部分扬州民宿没有很好的融合文化资源。有些虽然民宿提供厨房,但75%的房东任不允许做饭,允许做饭的也需要提供额外的清洁费,也不提供早餐。希望民宿可以早日形成“民宿+美食”的产业链,提供更好的服务,让游客更好的体验扬州慢的生活;可以把“扬州早茶+古巷旅游+剪纸等非遗体验+古装旅拍+扬州足道.....”这些特色融入扬州民宿,以民宿为核心,融合打造多元的休闲娱乐度假业,形成更完整的文旅度假综合模式,这样早上起来在民宿就能吃到正宗的扬州早茶,学习到盐商文化,睡觉前还可以捏肩,一站式满足客人更高层次的需求。

民宿便捷因子占方差的总贡献率为15.324%,其中交通便利、附近是否有商圈,对扬州民宿消费者满意度影响较大,这与扬州现阶段民宿发展现状相对应。双东历史街区和南河下街区扬州民宿最具特色的地方,也不可避免老城区街道狭窄,房屋陈旧,难以达到现代消防的标准和要求。扬州老城区的大多民宿都在深巷中,比较分散,外地游客很难寻找房屋,隔音效果也不是很好。由于民宿靠近市中心和旅游附近,虽然地理位置优越,但是交通并不便利;加上古城小巷,曲曲折折,宽度较小,停车问题较为严重,旅游高峰期时容易发生交通拥堵。可见扬州市政府需要完善各区基础设施建设,改善老城区的停车交通问题,关注扬州市底下的县级市设施的建设。

希望加大仪征高邮等市的旅游的推广和宣传,大力发展乡村民宿,完善基础设施,更好的连接市区,为扬州旅游业及民宿业的平衡发展提供良好的社会环境。最后也可以引入智能家居,开办“智能民宿”让旅行者在扬州既能享受到老城区的市井气息,也能体验智能家居的便利。

民宿安全因子占方差的总贡献率 13.815%。民宿的隔音效果和隐私安全对扬州民宿消费满意度的有一定的影响，消费者重视自身安全，因此要加强民宿管理，引入智能家居保障住客的安全。在疫情期间，人们对食品安全、卫生状况更高的要求，如果不希望在严峻的市场中淘汰，首先应提高民宿的卫生标准，消毒客房内的设备，例如门把手、桌子和椅子、茶杯、厕所等；对公共区域，如对前台、院落、停车场进行全面消毒，这是民宿生存中最重要，最容易被忽视的一条，也是民宿环境中最基础的一条，体现了民宿的安全性。

#### 4. 结论

扬州市民宿业依托着旅游业兴起，经过这几年的发张，扬州民宿已经成为扬州旅游经济中的重要组成部分；伴随着民宿规模的不断扩大，越来越多投资者入市，引发了一些问题。扬州民宿业需要重新洗牌，这次疫情也加速了这场洗牌。通过研究，扬州民宿业主要存在缺乏政府干预、区域发展不平衡、民宿同质化现象严重、受传统旅游业影响、淡旺季入住率差距大等问题。城中涉及老城区的改造，城外旅游业发展不够，农村民宿发展受限，可见扬州民宿业还有较大的发展空间。

本文认为，促进扬州市民宿业健康发展，首先需要政府进行适当干预。扬州市民宿业需要更好的区域规划，同时民宿经营者需要认识到民宿并不是单纯的住宿产品，更应是一种新的旅游态度；把扬州特色融入到民宿客栈当中，创办本土化民宿，不断提升民宿质量，打造民宿品牌，成为扬州文化新载体。从安全技术层面来看，打造智能化民宿，让旅行者在扬州既能享受到老城区的市井气息，也能体验智能家居的便利，成为扬州经济增长的主动力，更好的契合消费者自由、开放、绿色、休闲的理念，使得扬州民宿产业更加健康的发展。

#### 参考文献

1. 前瞻产业研究院（2020）。2020 年疫情下中国旅游行业市场分析：各地加快出台管控政策 未来长期增长趋势不变。2020-04-02。
2. 易观智库。2018 中国在线民宿市场四维分析。2018-10-12。
3. 杨维忠、张甜、刘荣（2015）。SPSS 统计分析与行业应用案例详解。北京：清华大学出版社。
4. 刘慧（2020）。浅谈扬州民宿室内设计的本土情怀。美术与教育，4，82-83。

收稿日期：2021-01-23

责任编辑、校对：柯郁馨、杨佳华