

# 地域特征视角下的山区民宿发展研究

## ——以浙江省丽水市为例

陈健平 何永达<sup>1</sup>

**【摘要】**在我国提出乡村振兴战略以及加快形成“双循环”新发展格局的背景下，加快乡村民宿的发展显得越发重要。本文以浙西南山区民宿为研究对象，通过采集丽水数字高程图（DEM）、高等级景区、民宿基本信息、游客评论等多源数据，利用地理信息系统及网络文本分析工具，对丽水山区民宿的宏观空间分布、中观民宿环境、微观民宿个体特征以及游客感知等方面进行了多维刻画，并在此基础上分析了丽水民宿存在的问题。最后，提出横纵双向优化民宿布局，强化民宿产品体验，拓展民宿产业链条，促进省域要素大循环等民宿发展策略。

**【关键词】**山区民宿 特征 旅游发展

**【中图分类号】**F719.2 **【文献标识码】**A **【文章编号】**1006-5024(2021)01-0102-08

### 一、引言

民宿作为一种非标住宿是旅游产业体系中不可或缺的一环，它融合了地方乡土文化与民宿主人特性，兼具观光与度假多种功能，能很好地满足游客吃住等实用需求以及情感诉求。近年来，我国民宿产业蓬勃发展，据《民宿蓝皮书：中国旅游民宿发展报告（2019）》<sup>[1]</sup>数据显示，2019年，中国民宿市场的营业收入达209.4亿元，同比增长了38.92%，截至2019年9月，中国大陆民宿数量达16.95万家，相比2016年增长了217.06%。这一方面是由于游客对旅游产品的情感诉求不断提高，而民宿作为新兴业态，相对传统旅游住宿产品能更好地满足游客个性化、多样化的体验要求。另一方面，民宿能够有效盘活乡村多种资源，促进资源向经济利益转化，受到了国家重视，如我国提出的乡村振兴战略明确要求实施休闲农业和乡村旅游精品工程，鼓励发展民宿、养老等项目。目前，国内国际经济社会环境剧烈变化，习近平总书记提出加快形成“双循环”新发展格局，加快发展乡村民宿，加强民宿研究不仅是满足旅游市场需求和盘活乡村资源的需要，也是在更大的空间范围内加速城乡融合，满足城乡经济发展要素大循环的新需求。

### 二、文献综述

伴随着民宿经济的火爆，我国学者对民宿的关注度也日益加强。截至2020年10月16日，在中国知网数据库（CNKI）以主题词“民宿”可查询到核心文献178篇，其中2015-2017年共计39篇，占文献总数的22.0%；2018-2020年共124篇，占文献总数的69.7%。从研究内容看，已有研究主要集中在民宿发展模式的策略<sup>[2-3]</sup>、规划设计<sup>[4-5]</sup>、发展趋势和影响<sup>[6-7]</sup>、游客的感知和行为<sup>[8-9]</sup>等方面。从研究区域看，研究主要集中在对我国西南<sup>[3][10]</sup>、华南<sup>[11-12]</sup>和华东<sup>[13-14]</sup>等地区。从研究方法看，以往研究以定性分析为主，部分文献采用单一的回归分析<sup>[15-16]</sup>、文本分析<sup>[17-18]</sup>、网络分析<sup>[19-20]</sup>或地理信息系统分析<sup>[21-22]</sup>等方法，较多刻画民宿某方面的问题或特征，较少研究综合利用多种方法对不同形式的数据进行交叉分析。从研究的民宿类型看，研究最多的是乡村民

**基金项目：**国家民族事务委员会科研项目“农村电子商务促进华东地区民族乡村振兴研究”（项目编号：2018-GMG-053）；浙江省哲学社会科学规划重点项目“乡村振兴背景下基于农户福利增长的民宿发展模式和政策研究”（项目编号：20NDJC23Z）；浙江省哲学社会科学规划项目“浙南廊桥空间格局与环境要素耦合研究”（项目编号：21NDJC160YB）

**作者简介：**陈健平，丽水学院商学院讲师，旅游管理硕士，研究方向为旅游资源开发；

何永达，丽水学院商学院教授，经济学博士，研究方向为流通经济理论与应用。（浙江丽水 323000）

宿<sup>[2-3]</sup>，其次是城市民宿<sup>[6][16]</sup>，再者是景区民宿<sup>[20-21]</sup>，未见专门的山区民宿研究。就民宿发展模式的策略而言，虽然学者研究的民宿类型、特点不一，但普遍认为应做好以下几个方面：一是加强政府的引领和规划，加强对民宿的监管<sup>[2-3][16][16]</sup>；二是重视市场宣传，积极开拓市场，努力打造精品民宿品牌<sup>[2-3][10][24]</sup>；三是深入挖掘地方特色文化，提升民宿产品体验<sup>[3][10][23-24]</sup>；四是强化环境保护，提升民宿环境的吸引力<sup>[22-25]</sup>；五是加强跨界分工合作，延伸民宿产业链条<sup>[12][26]</sup>；六是促进民宿管家等人才队伍建设，提升民宿管理及服务人员的能力素质<sup>[3][24][26]</sup>等。

总体而言，现有的民宿研究对于推动民宿的发展具有重要意义。但是，由于我国地形以山地、丘陵为主，对山区民宿的研究具有较大的推广价值。因此，本文尝试以浙江省丽水市为研究区域，利用丰富的空间数据和网络文本数据，借助地理信息系统（GIS）软件以及自然语言处理（NLP）技术，对丽水山区民宿的宏观空间分布、中观民宿环境、微观民宿个体特征以及游客感知等方面进行多维度刻画，以凸显山区民宿特征，提出山区民宿发展的针对性策略。

### 三、研究设计

#### （一）数据来源

丽水市位于浙江省西南部，地形地貌以中山、丘陵为主，山地面积占比近 90%，是个典型的“九山半水半分田”的山区。由于生态环境优良、旅游资源丰富，多年来丽水市坚持“绿水青山就是金山银山”的理念，大力发展旅游民宿产业，着力实现乡村振兴。因此，本文以丽水山区民宿为研究对象。民宿数据主要来源于携程、去哪儿、同程等在线旅行商（OTA）以及丽水市文化旅游局，采集时间截至 2020 年 8 月。民宿数据具体包括民宿的名称、地址、客房数、房价、开业时间、游客评论内容及数量等。剔除无效数据后，得到具有代表性的完整民宿信息数据 479 条，民宿评论 21278 条。为了更好地对民宿进行空间分析，本研究利用百度地图及谷歌卫星影像图解析了民宿地址经纬度。本研究涉及的丽水市行政区划数据来源于浙江省天地图，丽水数字高程模型（DEM）来源于地理空间数据云网站。

#### （二）研究方法

本文采用的研究方法涉及空间分析和文本分析两个方面：空间分析主要利用 ArcGIS10.5 软件进行，包括了平均最近邻指数、标准差椭圆、核密度、坡度坡向、缓冲区等；文本分析主要利用 Python 语言对民宿评论文本进行分词、提取关键词、文本情感分析等操作。核心方法如下：

1. 平均最邻近指数（N）。通过对比平均观测距离和平均预期距离，确定一组点的分布聚集程度，计算公式为：

$$N = \frac{R_0}{R_e} = \frac{R_0}{1/2\sqrt{a/n}} \quad (1)$$

式中，R0 为平均观测距离，Re 为期望观测距离，a 为研究区域面积，n 为要素点的数量。N>1 时，要素均匀分布；N=1 时，要素随机分布；N<1 时，要素集聚分布。

2. 核密度估计（fn）。假设 X1, ..., Xn 为从独立同分布 F 中抽取的样本，概率密度函数为 f，核密度估计如下：

$$f_n(X) = \frac{1}{nh} \sum_{i=1}^n K\left(\frac{X-X_i}{h}\right) \quad (2)$$

式中： $K(\cdot)$  为核函数； $h$  为阈值，且  $h>0$ ； $(X-X_i)$  表示估值点  $X$  到事件  $X_i$  处的距离。

## 四、丽水民宿的特征分析

### （一）丽水民宿的空间分布特征

1. 丽水民宿的空间分布类型。地理要素在空间上的分布可以分为随机分布、集聚分布和离散分布等类型。为了确定丽水民宿的空间分布类型，本研究将采集的民宿数据依据经纬度展布为要素点，计算其平均最近邻指数为 0.283072，小于 1（见表 1），由此可知，丽水民宿的分布呈显著的集聚型分布。丽水民宿在 9 个县市（市辖区、县级市）中都有分布，数量不一，最多的莲都区有 110 家，最少的青田县有 11 家。通过 ArcGIS10.5 计算丽水民宿分布的标准差椭圆可知，丽水民宿的分布方向为东北-西南走向，分布中心的坐标为（E119.6244, N28.3317），位于丽水市中北部的松阳县境内，靠近莲都区和云和县的交界处。

表 1 丽水民宿空间分布指标参数

平均最近邻参数			标准差椭圆参数		
平均最近邻指数	z 得分	P 值	中心点坐标	面积 (KM <sup>2</sup> )	方向 (°)
0.283072	-30.017481	0.000000	E119.6244, N28.3317	7103.93	51.74988

2. 丽水民宿的空间分布热点。计算丽水民宿点分布的核密度图，并利用 ArcGIS10.5 的焦点统计、栅格计算工具对核密度图进行处理，得到了丽水民宿的分布热点共 25 个。对 25 个分布热点编号并计算每个点的民宿分布核密度值发现，前 3 位热点分别位于丽水市莲都区、云和县、缙云县，且 3 个热点所在地皆在丽水高等级景区（5A、4A）附近。

### （二）丽水民宿的区域环境特征

1. 丽水民宿的地理环境特征。民宿海拔高度影响着游客住宿的气候舒适性，坡度和坡向影响着游客的活动空间和光照情况，临水性有利于打造良好的旅游景观和设计参与性旅游活动。本文借助 ArcGIS 相关工具，利用丽水数字高程图（DEM）提取民宿海拔、坡度坡向、临水性等指标（见表 2）。统计发现，丽水民宿大多分布在 300 米以下的低海拔地区，共 316 家，占比 65.97%，随着海拔升高，民宿数量显著下降。丽水民宿大部分分布在坡度为 0-15 度的较平缓区域，数量有 329 家，占比 68.68%。同时，丽水民宿在山体各方向上均有分布，山体东面的民宿数量最多，有 79 家，占比 16.49%，山体西面的民宿最少，只有 25 家，占比 5.22%。研究发现，在河流两侧 500 米以内的缓冲区有民宿 253 家，占比超过了民宿总量的一半，丽水多数民宿具有较好的临水性。

表 2 丽水民宿的海拔、坡度、临河性情况

丽水民宿的海拔分布			丽水民宿的坡度分布			丽水民宿的临河性		
高度 (米)	数量 (家)	比例 (%)	坡度	数量 (家)	比例 (%)	河距 (米)	数量 (家)	比例 (%)
<300	316	65.97	0-5°	293	61.17	100	63	13.5
[300-600]	71	14.82	6-15°	36	7.52	≤300	203	42.5
[600-1000]	57	11.9	16-25°	147	30.69	≤500	253	52.82
[1000-1500]	35	7.31	26-35°	3	0.63	≤1000	334	69.73
>1500	0	0	>36°	0	0	≤5000	443	92.48

2. 丽水民宿的人文环境特征。交通区位决定了游客的进入成本，直接影响着游客的决策。选择具有相对优势的区域是民宿经营成功的关键之一，而依托景区或城市的民宿具有更好的客源市场条件。对于交通区位，本研究利用 ArcGIS10.5 的渔网工具将丽水市划分为 26704 个面积为 1KM<sup>2</sup> 的网格，通过百度地图 API 查询浙江省内及周边主要城市到每个网格的驾车时间，在利用核密度工具生成丽水市交通区位图后，提取抵达每个民宿的交通时间。通过统计发现，丽水主要旅游客源市场到民宿的平均时间是 3.52 个小时，最短的是缙云县的“花筑·丽水亲爱的我们民宿”，时间为 2.79 个小时，最长的是庆元县的“月山逢源客栈”民宿，时间达 5.51 个小时。总体而言，丽水民宿交通条件较差。对于丽水民宿的景区或城市依托性，本研究分别以丽水不同城区以及 24 个高等级景区为圆心生成 10km、5km 的缓冲区，通过统计缓冲区内的民宿数量（见表 3）进行分析。由表 3 可知，丽水民宿对景区或城市的依托有以下特征：一是民宿对于景区的依托性比对城市的依托性高，7 个县景区周围的民宿比城市周边多；二是民宿对景区的依赖程度很高，有些县在景区周边的民宿占到全县民宿量的一半以上；三是部分民宿受到景区和城市的双重辐射，在景区和城区之间集聚了大量的民宿，形成带状分布区，如仙都景区与缙云县城、梯田景区与云和县城、大钧景区与景宁县城等。

表 3 丽水 9 县市区民宿的城市依托与景区依托对比

区县	民宿总量（家）	依托城市量（家）	依托城市比例（%）	依托景区量（家）	依托景区比例（%）
莲都区	110	20	18.18	79	71.82
青田县	11	5	45.45	2	18.18
缙云县	89	76	85.39	78	87.64
遂昌县	47	11	23.40	26	55.32
松阳县	78	24	30.77	34	43.59
云和县	93	8	8.60	61	65.59
庆元县	12	2	16.67	7	58.33
景宁县	25	15	60.00	11	44.00
龙泉市	14	4	28.57	6	42.86

### （三）丽水民宿的经营特征

对于丽水民宿的经营特性，笔者依据 OTA 及丽水市文化和广电旅游体育局提供数据进行统计分析（见表 4）。

表 4 丽水民宿经营特征

民宿体量			丽水民宿档次			丽水民宿发展时间		
客房数（间）	民宿量（家）	比例（%）	价位（元）	民宿量（家）	比例（%）	开业年	民宿量（家）	比例（%）
1-4	66	13.78	0-200	179	37.37	≤2010	9	1.88
5-10	210	43.84	200-500（不含 200）	224	46.76	2011-2014	18	3.76
11-20	170	35.49	500-700（不含 500）	40	8.35	2015-2017	232	48.43
21-30	18	3.76	700-1000（不含 700）	19	3.97	2018-2020	219	45.72
>30	15	3.13	>1000	17	3.55	-	-	-

1. 丽水民宿的体量分析。丽水多数民宿的客房数量在 5-20 间之间，共 380 家，占总数的 79.33%。体量最小的民宿只有 1 间客房，有 32 家，占比 6.68%。通过实地考察得知，此类民宿有些是农民利用现有闲置房开办的价格较低、服务较差的传统民宿，

如“丽水遂昌望辰民宿”，有些是由接受过大学教育的回乡青年开办的装修较好、品味较高的民宿，如“松阳岭源小筑民宿”，还有些是由专业民宿代运营平台，如途家在线信息技术（北京）有限公司等运营的装修各异、服务不同的民宿，如“丽水途掌柜 112202 精品民宿”。丽水民宿体量最大的是客房数量达 65 间的“遂昌魅溪民宿”，严格地说其属于乡村度假酒店，只是客房装修和服务提供上更多乡土特色，周围环境更好。

2. 丽水民宿的档次分析。通过分类统计可知，丽水民宿的价格区间是每间每晚 96-2521 元，平均价格为 343.5 元。其中 200-500 元价位的民宿最多，有 224 家，占比 46.76%；其次为介于 100-200 元的低档民宿，有 179 家，占比 37.37%；700 元以上的民宿为 36 家，占比 7.52%。经实地调研得知，丽水的低档民宿中有一类是集聚在“农家乐综合体”村中的民宿，此类民宿定价低的原因既有竞争因素，也有市场定位因素，如遂昌县高坪村农家乐综合体的民宿主要是为了吸引上海老年人避暑度假，廉价能较好地吸引客人长住。丽水千元以上的高端民宿往往所处环境优美，多由外来投资者租赁当地居民房屋，经专业的设计和装修打造，由专业管家提供种类较齐全的服务，如“松阳飞鸢集民宿”等。

3. 丽水民宿的发展时间分析。丽水民宿蓬勃发展的时间较短。虽然丽水民宿整体的开业时间跨度从 2001 年至 2020 年，有 20 年时间，但前 10 年开业的民宿数不足 10 家，占目前民宿总量的 1.88%。丽水民宿数量实现较快增长是在 2015 年之后，2015-2017 年开业的民宿共有 232 家，2018-2020 年开业的民宿数量为 219 家，占比 45.72%，丽水民宿中的高价位民宿主要也是近 3 年发展起来的。在国家实施乡村振兴、加快形成“双循环”新格局的大背景下，民宿保持旺盛的发展势头，且民宿档次逐渐高端化。

#### （四）丽水民宿的客源市场特性

1. 游客对丽水民宿的关注点。将采集到的 21278 条游客评论按民宿的档次分为 5 类，分别从每类民宿评论中提取出现频率最高的前 10 个词（见表 5）。统计发现，游客较为关注的内容为民宿的房间、服务人员、早餐、卫生、位置和环境等，但不同档次的民宿游客对各方面的关注点有所侧重。在民宿房间方面，高、中档民宿游客比低档民宿游客关注程度更高；服务人员方面，高档民宿游客更关注管家，中、低档的游客更关注老板和老板娘；对于早餐，高档民宿游客十分注重，低档民宿游客不太关心；对于卫生（“干净”），低档民宿游客更关注，高中档民宿游客不关注；对于位置和环境，高档民宿游客较关注，低档民宿游客不太关注。值得注意的是，表 5 中出现频率较高的词还包括“酒店”，特别是高档民宿的游客评论中提到的频率排在第二位，可见在民宿游客的观念中，民宿和酒店有时候差别不大。

表 5 不同档次民宿评论高频词

高档民宿 (价格≥1000元)		较高档民宿 (700元≤价格<1000元)		中档民宿 (500元≤价格<700元)		较低档民宿 (200元≤价格<500元)		低档民宿 (价格<200元)	
词汇	频次	词汇	频次	词汇	频次	词汇	频次	词汇	频次
房间	446	房间	342	房间	512	老板	5922	老板	3389
酒店	363	老板	291	老板	433	房间	4925	房间	3000
早餐	270	环境	212	热情	267	民宿	4843	热情	2416
服务	263	早餐	199	环境	267	干净	3470	老板娘	2211
环境	209	热情	190	早餐	246	不错	3283	干净	2186
位置	200	酒店	185	老板娘	222	热情	3031	景区	1544
管家	192	服务	176	干净	211	老板娘	3030	早餐	1298
适合	151	干净	169	酒店	183	早餐	2561	位置	1018
老板	151	老板娘	142	服务	165	景区	2208	方便	1009
热情	150	景区	124	管家	128	酒店	2044	环境	855

2. 游客对丽水民宿的情感态度。利用 Python 程序对评论进行情感分析并统计结果可知，各档次的民宿游客对丽水民宿总体较为认可，情感值在 0.69-0.74 之间。游客对于民宿的认可程度随着民宿档次的降低而降低（表 6）。通过对评论文本的分类统计，民宿游客认可度较低的方面包括：一是客房的卫生间。越是低档的民宿中卫生间问题越多，包括有异味、不够卫生、房间小、干湿未分离、洗漱用品差等；二是客房本身。如房间太小、装修不好、隔音太差、卫生太差、有味道等；三是客房设施设备。如空调、床被、网络等；四是服务。如服务员服务意识不强、不够热情、清扫阿姨擅自开房门等。同时，本研究将涉及“价格”的评论筛选出来分类统计后发现，不同档次的民宿游客对价格的敏感度不同：高档、较高档民宿游客提到价格的评论占总评论量的 6.53%和 6.18%，中档、较低档民宿游客的比例分别为 9.97%和 9.98%，而低档民宿游客的比例是 12.92%，表明越是高档民宿的游客对价格的敏感度越低，反之越高。

表 6 不同档次民宿游客的情感态度

民宿类型	总情感值	正面评论比例 (%)	中性评论比例 (%)	负面评论比例 (%)
高档	0.74	72.76	6.40	20.84
较高档	0.73	72.12	7.07	20.81
中档	0.71	69.23	8.35	22.42
较低档	0.72	70.24	8.52	21.24
低档	0.69	67.03	8.83	24.13

注：情感值取值在 0-1 之间，1 表示完整认可，0 表示完全不认可。

## 五、丽水民宿发展存在的问题

### （一）自然生长，资源有效利用性不足

习近平总书记指出：“规划科学是最大的效益，规划失误是最大的浪费，规划折腾是最大的忌讳。”好的规划能使民宿产业与当地旅游资源完美结合，使民宿产业具有更强的生命力，也能使当地的旅游资源更好地实现经济转化。然而，由于民宿分布广、形式多、经营主体杂等特点，丽水民宿产业尚未形成统一的顶层规划，目前基本处于自然生长状态。这种自然生长状态在一定程度上能使民宿产业更符合市场规律，适应市场需求，但长期发展也容易导致民宿产业对地方资源利用不足，如丽水南部和高海拔地区的民宿数量少，这使得丽水南部的廊桥、香菇、青瓷、宝剑、石雕等文化资源以及 300 米以上的高山资源都未得到有效利用，一定程度上造成资源的浪费。

### （二）档次较低，产品体验性有待提升

民宿作为新兴的、有情怀的非标住宿，其区别于一般酒店的根本特性在于特殊的体验性。特殊体验性的营造需要民宿业主加大投入，合理统筹区域内的各类资源要素，提升民宿档次。从上文的分析可知，丽水民宿的体量较小、档次不高、发展时间短、体验性依然不足。游客对民宿的情感值不高，对民宿的客房、设施设备、基本服务等方面的满意度还有待提高。丽水民宿发展同时兼具客源市场优势和交通不便劣势，在市场追求更优体验的背景下，只有提升民宿档次和体验性、克服交通不便的阻力，才能增强民宿产业的吸引力。

### （三）孤岛隔离，产业合作薄弱

近年来，丽水民宿在数量上增长迅猛，近 3 年新建的民宿数量约占民宿总数一半。但总体而言，这些新兴的民宿区块分割、

联系松散。一方面，这些民宿功能互补性弱、主题和层次性差异小，彼此之间缺乏合作，竞争激烈，平时的联系往往局限于区、县政府组织的较浅层交流。另一方面，民宿与区域内其他产业的关联度低。民宿从初期的规划设计到后期的经营管理等较少与专业企业开展深度合作，基本处于自我管理、自给自足的状态。这也导致民宿经营管理等方面专业性不足、创新活力不强，致使游客体验不佳，如仙都景区附近、利山农家乐综合体内的民宿。

#### （四）支撑不足，要素基础较差

优质民宿产品的生产是优质资本、人才、技术、管理模式等发展要素综合作用的结果。由于交通区位和地形等原因，丽水山区民宿发展的各类要素相对匮乏，如人才要素方面，丽水民宿的管家数量少，专业的民宿管家招聘困难。这一方面是因为民宿管家工作强度大、上班时间长，需要居住在相对偏僻的农村，另一方面也是由于工资待遇较低。据笔者抽样调查发现，丽水民宿管家的平均工资约 4000 元，难以吸引人才。同时，由于薪资较低，大多数民宿无法对民宿管家的综合素质提出高要求，招聘民宿管家时通常不限专业和学历、不要求工作经验。

## 六、对策建议

### （一）纵横双向优化民宿布局，拓展民宿发展空间

从游客角度看，好的民宿布局能强化旅游体验，降低游客成本，能增强游客对民宿的识别性，形成准确的旅游预期，从而提升旅游满意度。从开发经营角度看，民宿布局应有效利用区域内的自然和人文资源，最大效度地实现资源利用效益，实现绿水青山向金山银山的有效转化。民宿的发展布局应从横向与纵向两个维度着手，拓展民宿发展空间。在横向上，民宿布局要着眼全域，特别是从全域的交通网络、旅游资源分布网络以及现有旅游开发的成熟度出发，实现资源的充分利用、资源开发的差异化等目标。结合丽水实际，应鼓励民宿业主在丽水南部发展具有南部资源特色的主题民宿，并强化营销推广。在纵向上，民宿布局要着眼海拔高度，山体海拔高度差异产生的温差和景观差异对游客有不同的吸引力。可将全域山地按海拔高度划分为不同的层次，依据高、中、低海拔分别开发与环境相适应的民宿产品，形成立体民宿产业带。丽水民宿主要分布在低海拔区域，立体化民宿产业布局尚未形成，可考虑将 300 米以下的民宿开发成大众化民宿产品，中、高海拔开发成中高端的休闲度假民宿或主题民宿。

### （二）立足山区资源、面向区域市场，提升民宿产品的情怀体验

山区民宿产品是山区各项资源变现的载体，是游客与民宿经营者的连接点，也是实现山区绿水青山转化为金山银山的根本抓手。重视民宿产品的创新开发是民宿经营者必须考虑的核心问题。首先，必须立足于山区的特色资源，如高山峡谷、山溪水库、气候气象、老屋古物、风俗民情、风物特产等，让民宿产品有持续的生命力且不易被模仿，减少产品同质化。其次，主动瞄准省内及周边区域市场。由于山区民宿一般较为偏远，若无特殊的资源，通常难以形成全国性的市场吸引力，因此应以周围客源市场为主体，将产品开发卖点集中于满足周边市场的需求。再者，加强游客对民宿的情怀体验。民宿产品的本质是利用民宿的环境、建筑、设施、服务，加上游客的个性特征和情感空洞，共同打造美好体验。民宿对游客而言是否有情怀、是否能打动人、是否独具个性和特点，是游客选择民宿的关键。特别是对于高端民宿的产品开发，只有找到游客的情感诉求点，并以合适的形式迎合其情感需求，才有可能获得经营的成功。如丽水民宿产品的打造首先应明确主题和格调，在生态保护的前提下，围绕特定主题格调，提供品类丰富、品质优良的功能设施以及有温度的服务，并使民宿与民宿主人的生活美学和艺术品味充分融和，营造出文艺、浪漫、有情怀的独特氛围。

### （三）全面拓展民宿产业链条，构建民宿产业生态系统

民宿是区域经济社会发展到一定程度的产物，民宿的发展离不开区域产业链和产业生态系统的物质、能量、信息等输入。

同时，民宿产业发展会反作用于关联的产业链和产业生态系统，影响产业链延伸和产业生态系统完善。民宿产业发展需要加强与上、下游产业间的协调合作。民宿上游产业主要包括相关农业、工业、公共服务业、教育业和规划设计行业等类别，是为民宿提供支持的产业。民宿产业的发展应确保上游产业的产品和服务的优质性，如提供绿色有机农产品、优秀的民宿管家等。民宿的下游产业主要是利用民宿产品进行再生产的产业，包括传统旅行社和携程、去哪儿等 OTA 平台，以及依托民宿的文艺创作、户外运动、影视制作、研学旅游、养生养老、休闲娱乐等产业。下游产业是山区民宿凸显特色和竞争优势的关键环节，山区民宿产业应创新发展思路和形式，加强与具有山区特色的下游产业开展合作，使之能更好地强化主题、完善产品体系、丰富游客体验，从而增加民宿经营者收入，带动周边经济社会发展。

#### （四）着力健全民宿发展要素体系，促进省域要素大循环

从省域角度看，山区民宿往往区位偏僻，是经济社会资源的洼地，面临着资本、人才、技术、管理模式等发展要素匮乏或要素质量不高等问题，与此同时，游客对民宿往往寄予较高的期望，要求民宿提供比一般酒店更有情怀的个性化服务产品。因此，现实供给与市场需求的势差促使民宿发展的配套要素在省域内循环流动成为迫切需要。首先，选好循环节点，加强节点联系。节点的选择可以考虑省会城市、周边特色产业发展高地以及民宿产业集聚区等，如对于丽水来说，杭州是个综合性节点，要素齐全、发展质量较高，周边的温州、义乌、东阳等地工业经济发展良好，能提供较高质量的设施设备要素，湖州莫干山、安吉等地民宿产业集聚，能提供企业家、管理模式、服务人才等要素。其次，民宿发展需要优化路径，提升循环动力，消除循环阻力。一是山区民宿往往具有被市场所追捧的生态环境和自然资源优势，这是山区民宿的核心优势，需要做强；二是山区民宿往往可进入性不高、基础设施建设薄弱，这是循环的阻力，需要消除；三是民宿发展要素的顺畅流动还需要打破常规思维进行制度创新，并在发展政策上给予适度倾斜。

#### 参考文献：

- [1] 过聚荣, 王晨, 邹统钎, 等. 民宿蓝皮书: 中国旅游民宿发展报告 (2019) [M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2020.
- [2] 魏燕妮. 乡村振兴战略背景下北京乡村民宿业可持续发展路径研究[J]. 生态经济, 2020, (9): 135-141.
- [3] 颜政纲, 刘恒, 王东. 贵州乡村民宿发展的现状与建议[J]. 贵州民族研究, 2020, (7): 139-144.
- [4] 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.
- [5] 赵旎娜. 浙江民宿的浸入式设计应用[J]. 美术观察, 2019, (5): 154-155.
- [6] 于凤霞, 高太山, 关乐宁, 等. 共享住宿对城市经济社会发展影响的实证研究[J]. 技术经济, 2019, (7): 109-118.
- [7] 刘光荣. 旅游民宿业对农村剩余劳动力就地转移的影响机制——一项多案例研究[J]. 中国人力资源开发, 2018, (9): 97-105.
- [8] 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, (1): 234-240.
- [9] 张圆刚, 陈希, 余向洋, 等. 旅游者的民宿认同机制及行为差异研究[J]. 人文地理, 2019, (5): 117-125+148.
- [10] 李俊杰, 李云超. 关于民族地区民宿产业高质量发展的思考[J]. 云南民族大学学报(哲学社会科学版), 2019, (3): 70-75.

- 
- [11]刘美新, 蔡晓梅, 麻国庆. 乡村民宿“家”的生产过程与权力博弈: 广东惠州上良村案例[J]. 地理科学, 2019, (12): 1884-1893.
- [12]杨卉. 桂北山区民族特色民宿标准化建设问题与对策研究[J]. 广西民族大学学报(哲学社会科学版), 2018, (3): 70-74.
- [13]孟佳瑜, 李宇阳, 陈姝婧, 等. 浙江省民宿卫生监管现状及对策[J]. 中国公共卫生, 2020, (11): 1611-1614.
- [14]陈瑾. 发展民宿经济与提升乡村旅游品质研究——以江西省为例[J]. 企业经济, 2017, (8): 142-147.
- [15]皮常玲, 殷杰. 民宿众筹成效的影响因素分析——基于有序多分类 Logistic 回归分析[J]. 旅游学刊, 2019, (1): 112-123.
- [16]吴晓隽, 裘佳璐. Airbnb 房源价格影响因素研究——基于中国 36 个城市的数据[J]. 旅游学刊, 2019, (4): 16-28.
- [17]杨鑫, 杨云帆, 焦维, 等. 基于领域词典的民宿评论情感分析[J]. 科学技术与工程, 2020, (7): 2794-2800.
- [18]范欧莉. 顾客感知视角下民宿评价模型构建——基于扎根理论研究方法[J]. 江苏商论, 2011, (10): 37-39.
- [19]汪会玲, 吴梦颖. 基于社会网络分析的我国家庭旅馆评价模型构建[J]. 管理学报, 2015, (3): 443-438.
- [20]邱枫, 干青亚, 张望望. 基于游客感知的四明山民宿意象研究[J]. 华中师范大学学报(自然科学版), 2017, (4): 561-568.
- [21]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, (11): 2695-2715.
- [22]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, (4): 950-960.
- [23]祁崢. 美丽乡村建设下乡村民宿旅游可持续发展策略分析[J]. 农业经济, 2020, (8): 64-65.
- [24]朱晓辉, 黄蔚艳. 基于调查分析的舟山乡村民宿旅游发展研究[J]. 中国农业资源与区划, 2019, (2): 174-180.
- [25]秦立公, 胡娇, 朱可可. 民宿服务供应链集成对民宿集群动态能力的影响机理——价值共创的中介和资源互动的调节作用[J]. 企业经济, 2018, (6): 107-113.
- [26]赵飞, 姜苗苗, 章家恩, 等. 乡村振兴视域下的乡村民宿发展研究——以增城“万家旅舍”为例[J]. 中国生态农业学报(中英文), 2019, (2): 218-226.