

A Study on the Problems and Countermeasures of Homestay Industry Development in Tianjin

Xintong Zha, Qingsheng Wang*

School of Management, Tianjin University of Commerce, Tianjin
Email: 310087472@qq.com, *2861674672@qq.com

Received: Dec. 28th, 2019; accepted: Jan. 10th, 2020; published: Jan. 17th, 2020

Abstract

With the rapid development of China's economy and the improvement of people's living standards, the era of mass tourism is coming. The increase of the demand for in-depth tourism and personalization as well as the sharing economy brought by the internet has promoted the rapid development of homestay industry in China. But what is "homestay", the industry has not yet formed a unified, clear definition. Firstly, through a brief review of the research on the definition of homestay facilities at home and abroad, this paper summarizes three commonalities: (1) the housing ownership of homestay facilities is privately owned and the housing area is limited; (2) in addition to meeting basic accommodation needs, homestay facilities should also reflect the local natural environment and cultural customs; (3) homestays provide more personalized services. Through the analysis of the development status of the homestay industry in China and the SWOT analysis of the development of homestay in Tianjin, it can be seen that the vast market and a large number of tourism resources are the advantages of the development of homestay in Tianjin. The introduction of laws and regulations at the national level brings opportunities to the development of homestay facilities in Tianjin. The development of homestay facilities in surrounding cities poses challenges to homestay facilities in Tianjin. The four major problems in the development of homestay facilities in Tianjin are non-standard industry supervision, many safety risks and problems in development planning and serious environmental damage. Therefore, the author suggests that Tianjin improves supervision, builds brand, highlights characteristics, professional operating, trains professional operation personnel, includes in the government procurement plan, promotes the "homestay+" model, hoping to provide help for the development of the homestay industry in Tianjin.

Keywords

Homestay Industry, SWOT Analysis, Tianjin

*通讯作者。

天津市民宿开发的问题与对策

查欣彤, 王庆生*

天津商业大学管理学院, 天津

Email: 310087472@qq.com, 2861674672@qq.com

收稿日期: 2019年12月28日; 录用日期: 2020年1月10日; 发布日期: 2020年1月17日

摘要

随着中国经济的快速发展, 人民的生活水平日益提高, 大众旅游时代已经到来。深度旅游和个性化需求增多以及互联网带来的共享经济, 催生并推动了民宿业在我国的快速发展。但何为“民宿”, 行业内尚未形成统一、明确的定义。本文首先通过简单梳理国内外对民宿定义的研究, 总结出三点共性: (1) 民宿的房屋所有权为私人所有, 且房屋面积有限; (2) 民宿不仅满足基础性的住宿需求, 还体现所在地的自然环境、人文风俗; (3) 民宿更多提供的是个性化的服务。通过我国民宿行业发展现状分析及天津市民宿发展SWOT分析可以看出, 广阔的市场和数量繁多的旅游资源是天津发展民宿的优势所在; 国家层面法规制度的出台给天津发展民宿带来了机遇; 周边城市民宿发展则对天津民宿形成挑战; 行业监管不规范, 安全隐患多, 开发规划存在问题, 环境破坏严重更是天津民宿开发的四大问题。为此, 笔者建议天津市完善监管机制, 打造品牌, 突出特色, 专业化经营, 培养专业运营人才, 列入政府采购计划, 推进“民宿+”模式, 希望能为天津民宿行业发展提供帮助。

关键词

民宿, SWOT分析, 天津市

Copyright © 2020 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 国内外民宿界定概述

民宿最早起源于欧洲, 英国的 B & B (Bed and Breakfast) 即向客人提供床和早餐的家庭旅馆被视为民宿发展的鼻祖, 随后陆续在日本、美国、法国等出现了相似的住宿形式[1]。由于各地的语言文化有所差异, 除 B & B 外, Family Hotel、Family Inn、House Hotel、Home Stay 等词语也出现在对于这类住宿形式的表述中[2] [3]。20 世纪 80 年代, 随着台湾地区旅游地的不断开发, 大量游客在节假日前往, 当地居民便将自家的闲置客房用来接待游客, 并收取一定的费用, 由日语“みんしゅく”(Minshuku)一词演变而来的“民宿”在中国开始发展[4]。

由于各地对于民宿的标准与要求不同, 民宿的定义也存在一定差别。Jackie Clarke 认为, 民宿是旅游体验的一个组成部分, 除了住宿, 还包括景点、设施、交通和目的地形象[5]。Bobbi Zane 在《The B & B Guest: A Comprehensive View》一文中提到, 民宿的范围较小, 属于私人所有, 具有安静、私密的氛围, 同时提供个性化的服务[6]。南美旅游分级委员会(TGCSA)将民宿定义为: “在家庭(私人)住宅中提供住

宿, 业主/经理住在房屋中或具有房屋所有权。必须提供早餐。浴室可能是套间, 也可能是公共的。一般来说, 客人和寄宿家庭共享公共区域” [7]。瑞士的民宿是私人经营的小型家庭旅馆, 但对于四周环境、居家设备、卫生状况等方面有严格的要求[8]。日本的民宿是由政府批准个人经营的一种都市居民以家庭为单位寄居于农家民宅的新型度假方式[9]。

在我国, 民宿的发展起源于台湾地区。2001年, 台湾出台《民宿管理办法》, 并在2010年进行了修订, 《民宿管理办法》将民宿确定为“利用自有住宅空闲房间, 结合当地人文、自然景观、生态、环境资源及农林渔牧生产活动, 以家庭副业方式经营, 提供旅客乡野生活之住宿处所”。2017年8月, 原国家旅游局提出了《旅游民宿基本要求与评价》, 规定了旅游民宿的定义、评价原则、基本要求、管理规范 and 等级划分条件, 其中对于旅游民宿的定义为“利用当地闲置资源, 民宿主人参与接待, 为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施” [10]。2019年7月, 文化和旅游部对于标准进行了修改, 也更加详细地确定了旅游民宿的建筑面积及大小, 认为其是“利用当地民居等相关闲置资源, 经营用客房不超过4层、建筑面积不超过800 m², 主人参与接待, 为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施”, 根据所处地域的不同可分为城镇民宿和乡村民宿[11]。

虽然目前国内外对于民宿还没有形成统一的定义, 但不难从中总结出共性:

- (1) 民宿的房屋所有权为私人所有, 且房屋面积有限。
- (2) 民宿除满足基础性的住宿需求外, 对于所在地的自然环境、人文风俗还应有所体现。
- (3) 不同于标准化的酒店服务, 民宿更多提供的是个性化的服务。

2. 国内民宿发展现状分析

随着共享经济和大众旅游时代的到来, 民宿发展规模不断扩张, 为游客提供了更多住宿选择, 改变了传统酒店住宿的消费习惯[12]。据不重合统计数据显示, 2019上半年, 全国共享住宿平台应用新增下载量7972.6万次, 以中国13亿人口的数据统计来看, 也就意味着在2019上半年有6%的新用户开始尝试预定民宿。据不完全统计, 经过半年时间, 国内爱彼迎、途家、木鸟、小猪等几大主流民宿预定APP的海内外房源数量也由2018年的894万套增长至970万套, 涨幅超过5%。由此可见, 我国游客对于民宿的接受度逐渐提升, 更多的旅游者有意愿尝试民宿, 体验民宿, 同时也有更多的投资者将资本注入民宿市场, 扩大了民宿市场供给量。

经历了粗放发展的1.0时代, 民宿正面临由高端、特色向大众化转变的2.0时代。1.0时代以云南丽江、大理、香格里拉、腾冲、西双版纳等民族风情旅游目的地民宿为代表, 早期提供单一的餐饮住宿, 后期融入休闲体验的要素, 产品种类单一, 发展规划意识弱, 在相似的产品被大量复制后, 民宿平均房价出现了“过山车”式的急剧下降。云南地区也是国内民宿开发自主经营的代表, 当地居民将自家空闲房屋提供给旅客, 并收取一定的费用, 是民宿最开始的形式。此外自主经营的典型还有依附于鼓浪屿老民宅的厦门民宿, 由于岛上住宿酒店缺乏, 很多岛内居民改造现有老民宅用于特色民宿经营。

2.0时代是以浙江民宿为代表的中国大陆民宿发展第二阶段。2012年浙江德清莫干山、安吉等地出现一批主打高端、奢华的民宿, 揭开引入资本打造民宿的序幕。2018年7月中国旅游饭店业协会公布的“最佳民宿”中, 有一半来自浙江地区, 各具特色的民宿设计和专业化的运营管理为浙江民宿带去巨大收益, 同时也成为大陆民宿发展的标杆。大众旅游的发展和激烈的市场竞争驱使价格高昂的浙江民宿探索大众化精品民宿发展的新路径[13]。浙江莫干山民宿群、江苏昆山的周庄民宿村等在开发模式上选择由政府主导发展形成。当地政府为了促进旅游发展, 大力扶持当地居民进行有特色的旅游项目建设, 形成了一定规模的民宿群, 进行集中管理, 打造以“民宿”为旅游吸引物的新型旅游模式。

除了以云南、厦门为代表的自主经营模式和以莫干山、周庄为代表的政府主导模式, 目前国内部分

民宿由社会资本、财团和政府联合打造开发。当地政府的支持加上外来资本的注入为江西婺源、湖南岳麓地区民宿发展提供了政策支持和资本支撑,形成了江西婺源的篁岭集中经营模式、湖南岳麓黄泥岭集中租赁经营模式、雁南飞模式等,为其他地方民宿发展提供了参考。

目前国内民宿主要分布在南方城市,其中又多集中于景区附近,在经营方式上多为分散经营,部分地区有公司资本进行运营管理,部分民宿开始出现股份制和加盟制。

3. 天津市民宿发展 SWOT 分析

3.1. 优势(Strengths)

作为环渤海地区的经济中心,天津近些年经济得到再一次发展。随着京津城际铁路的通车,“京津冀”一体化的不断推进,天津和北京、河北等周边城市的联系再一次加深。数据显示,2018年天津市接待入境旅游者198.31万人次,接待国内游客2.27亿人次,比2017年增长9.1%,巨大的旅游市场为民宿发展提供了先决条件。

天津市具有数量繁多、种类丰富的旅游资源。“百年中国看天津”,在天津,五大道、意风街、小白楼汇聚着英、法、意、德等各国建筑,展现了丰富多彩的建筑艺术;鼓楼、古文化街、文昌阁、黄崖关长城、大沽口炮台是历史留给天津的宝贵财富;独乐寺、西开教堂、望海楼教堂是各种宗教文化在天津融合、发展的外在表现;杨柳青年画、泥人张、曲艺是天津独有的文化财富,外地无法复制;蓟州有良好的自然环境,远离城市,是放松紧张心情,回归田野生活的绝佳选择;方特欢乐世界、欢乐谷、航母主题公园是主题公园旅游的典范……丰富的旅游类型满足了多人群旅游需要,开阔了旅游市场,为民宿发展提供市场需求,也提供了不同的思路与方向。

天津地理位置优越,交通便利,紧靠北京,可将北京作为强大的度假主要客源市场,挖掘北京的民宿客源消费潜力,将民宿产品推向北京。

天津民宿类型多样,有城市住宅、独栋别墅、老洋房、郊区农家院等等,不同的民宿类型可满足不同人群的需要。在2019年11月召开的2019年第九届海峡两岸旅游观光研讨会暨民宿旅游发展高峰论坛中,首次发布了由国家研究院发布的权威民宿业发展报告。报告显示,2019年天津民宿有717家,民宿好评率为93.7%,在31个省级行政区中占第17位,表现优秀。

3.2. 劣势(Weaknesses)

除携程网外,在爱彼迎、木鸟、小猪短租等国内常用短租平台APP上,天津民宿数量都已形成一定的规模,但由于发展时间较晚,没有鲜明的特色,天津市目前尚未形成知名的民宿品牌。“试睡大师2019中国民宿必住榜TOP50”、“2019中国民宿榜TOP50”等具有权威性的榜单上都没有天津的民宿的身影,对天津民宿的推广造成了一定的难度,天津民宿想在周边及全国范围内产生一定的影响力还需要经过长时间的发展。

目前天津大部分民宿没有将天津特有的文化习俗融入其中,只是简单提供了餐饮及住宿的功能,缺少了“民”的灵魂。在民宿的装修与布置方面,风格大同小异,没有结合所在地环境突出特色,同质化严重[14]。

3.3. 机会(Opportunities)

2015年11月,国务院发布《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》[15],2017年8月原国家旅游局出台了全国性民宿规范性文件《旅游民宿基本要求与评价》并于2019年进行修改,还有《中国民宿客栈经营服务规范》、《农家乐(民宿)建筑防火导则(试行)》、《旅游绿皮书:2016~2017

年中国旅游发展分析与预测》等国家层面规范性文件的先后出台都为民宿发展从范围、基本要求、安全管理等各方面提供了依据,对于民宿行业发展具有指导性意义[16]。

自 2011 年中国人均 GDP 超过 5000 美元,游客已由传统的游览式旅游向多元化的休闲度假游转变。逐渐成为社会消费主力群体的 80、90 后不仅消费观念发生了改变,消费习惯也有所变化。自 2011 年起,中国在线旅游市场交易规模逐渐扩大,移动互联网为在线平台发展提供了条件,“共享”成为新的生活方式。可以体验生活、放松自我的民宿是共享经济的产物,更为当代年轻人追求自我解放提供了环境[15]。

3.4. 威胁(Threats)

天津周边城市如北京、秦皇岛已经形成了一批有特色的民宿,这些民宿经营时间长,风格独特,运营体系完善,已经形成了一定的知名度和口碑,占据了相当的市场份额。如北京地区“姥姥家小院”、“呆住·幽蘭”等网红民宿风格在天津也有所体现,但其知名度远高于天津地区。风格相近,发展早,知名度高的周边民宿对天津民宿发展造成了威胁与挑战。

4. 天津市民宿开发存在的问题

4.1. 行业监管不规范

4.1.1. 立法缺失

迄今为止,国家还未出台与民宿相关的法律,没有以法规条例的形式将民宿经营管理规范化,合法化,很多民宿经营仍处在不合法的灰色地带[17]。很多地方根据国家已出台的相关标准,制定了当地的民宿发展法律规制,如《北京市旅游管理条例》、《浙江省民宿管理办法》等,充分考虑本地民宿发展情况,使法规更有针对性,但天津市目前并没有出台相关的法律规制。虽然国家在 2017 年发布,2019 年修改了《旅游民宿基本要求与评价》,作为首个民宿行业标准从民宿的定义、基本要求、管理规范及等级划分条件等方面对民宿行业发展给出了指导性意见,但其中的规定过于笼统,在实际执行过程中存在很大的难度,所以天津的民宿管理法律依据缺失严重[1]。

4.1.2. 民宿定义宽泛,定位模糊

目前国内外学者对于民宿仍没有明确、统一的定义,导致“民宿”一词被滥用,衍生出各种形式。民宿不仅仅是提供住宿和餐饮,更应带给旅游者当地的生活体验和文化内涵,但目前很多民用住宅打着“民宿”、“客栈”的名号进入市场,实际与传统酒店、家庭旅馆没有差别,模糊不清的定位影响消费者的判断与选择,也影响国家及相关部门对民宿市场的监管[18][19]。

4.1.3. 责任主体不明确,维权难度大

目前国内民宿的运营模式多种多样,但以 C2C(业主自主经营)、B2C(由平台管理)、C2B2C(商户经营)三种为主。C2C(业主自主经营)模式是拥有闲置房源的房主将房屋信息上传到 Airbnb 等在线民宿平台上,待平台审核通过后发布,消费者和房主可直接在平台上交易。B2C(由平台管理)模式是房主将闲置房源出租给在线民宿平台,由平台对房屋进行统一的运营与管理,并对外发布信息,消费者不直接与房东交易,而与平台签署相关的服务合同。C2B2C(商户经营)模式多为精品民宿运营,如大象民宿就是典型代表。房屋所有者将房源租给商户,商户统一运营管理,交由平台发布信息,消费者与在线平台签署服务协议,且商户和在线平台共同管理民宿。由此可见,不同的运营模式对应的责任主体差别很大,但现实生活中,消费者很难区分民宿的具体运营模式,一旦发生侵权行为,消费者难以在第一时间找到对应的责任主体进行维权,极大程度影响了维权效率。难以维权不仅会对消费者选择民宿产生顾虑,还可能影响民宿行业的正常运行[1]。

4.2. 安全隐患多

4.2.1. 卫生、消防安全有隐患

不同于传统酒店的标准化, 民宿的卫生标准和监管存在一定的差异性。且由于房屋所有权归私人所有, 卫生、环保等部门对民宿的建筑卫生和餐饮卫生都难以按商业性建筑的标准进行监督和抽查[20] [21]。

民宿多为住家房屋装修、布置而成, 所选用的建筑材料与商用酒店建筑材料在耐火性能上可能存在差异。对于消防用具、消防通道等的设计、放置与商业性建筑的要求都有区别, 消防部门对于住宅性质的房屋没有行政审批权, 大多数民宿在经营前都未经过消防安全验收与检查, 存在很大的消防安全隐患。

4.2.2. 公共安全隐患突出

民宿没有特定的部门进行监管, 且流动人员数量多, 极易成为违法犯罪人员或在逃人员的目标。在线运营平台只对房源信息和经营人的个人信息进行审核, 无法对预订人及真实入住人员的身份信息进行查验, 国家尚未出台制度规定, 要求民宿经营者将入住人员信息联网上传公安系统, 导致民宿内极易发生违法犯罪活动。尤其是城市民宿, 所处位置具有一定的特殊性, 民宿内一旦发生违法犯罪活动, 还可能影响周边居民的正常生活[22]。

4.3. 开发规划存在问题

4.3.1. 缺乏特色, 可选择性少

当前天津的民宿还是以复制模仿为主, 没有形成独特的“天津特色”。市区的城市民宿装修风格、环境布局大体一致, 与国内其他的城市民宿没有明显区别, 没有在民宿中体现出曲艺、相声、小洋楼文化等独具天津风味的元素。蓟州区的民宿更依赖自然环境, 将自然与农家结合, 但没有根据各乡镇、乡村特点, 加入特有的民俗活动, 游客的参与感较低, 重游意愿不强烈[23]。

4.3.2. 缺乏品牌意识

很多民宿经营者是基于近年民宿快速发展的前提或凭借个人兴趣进入民宿行业, 对民宿管理并没有相关知识积累, 没有发展品牌的意识, 对营销有错误的理解。迈点研究院发布的《2016 年度中国客栈民宿品牌发展报告》数据显示, 仅有不到 10%的民宿关注品牌[19]。通过在线上平台搜索可以发现, 天津市民宿仍以单体经营为主, 不同于传统酒店依靠强大的品牌效应获取关注。

4.3.3. 没有形成联盟合作

在竞争激烈的今天, 一味的单体抗争可能会带来巨大的成本和利益损失, 竞争者之间的相互合作往往能实现利益最大化, 双方实现共赢。天津市的民宿没有采用联盟合作的方式, 而是选择独立经营, 会造成大量的资源浪费。

4.4. 环境破坏严重

4.4.1. 自然资源浪费严重

民宿的快速发展吸引更多的人将资本投入民宿市场, 对现有房屋进行大规模改造或者新建房屋开展民宿经营活动都会对自然环境造成一定的影响。建设与现有民宿类似或同质化程度高的民宿, 不仅不会带来高收益, 还可能因数量的增多而降低现有民宿的平均房价水平, 造成同类型民宿的剩余, 占用自然资源, 变成资源浪费。

4.4.2. 人文资源遭到破坏

对于乡村的民宿而言, 传统民居是原生的人文环境的一部分, 是人文资源的外在表演。在蓟州地区,

有些民宿为了能更满足现代人的生活需要, 对传统民居进行大规模的改造, 用现代的建筑代替了传统民居, 破坏了人文资源的完整性。

5. 促进天津市民宿发展的建议

5.1. 完善监管机制

5.1.1. 完善立法立规

天津市应尽快推出民宿经营相关法律法规, 结合民宿发展现状, 对民宿的范围作出明确的界定, 并根据法律法规, 对不符合要求的民宿及经营者提出整改要求和建议, 使民宿管理经营有据可循。在民宿消防、安全方面尽快出台相关制度, 由政府相关部门(如天津市文化和旅游局、消防、公安)监管, 行业协会引导约束, 消费者评价。

5.1.2. 形成行业联盟

由天津市政府牵头, 鼓励现有的民宿形成行业联盟, 可按照类型或地区分类, 充分发挥协同合作。一方面减少不应必要的竞争而造成的经济损失, 另一方面行业联盟的形成有助于天津民宿行业进行自我监督、自我管理[24]。

5.1.3. 建立惩处机制

由天津市政府相关部门和行业联盟共同制定惩处机制, 并向民宿管理者公示。进行定期和不定期抽检, 发现不合格现象及时根据惩处机制作出处理, 并在全市范围内公示。

5.1.4. 引入保险机制

天津市民宿行业联盟可与大型保险公司合作, 将保险公司纳入监管体系中, 为消费者的每一次民宿体验提供保障。一旦发生需要赔付的行为, 由保险公司先行赔付消费者的损失, 再由保险公司和民宿运行平台或民宿所有者进行核算。同时保险公司的赔付情况作为政府和行业联盟监管民宿经营的有效证据, 真实客观地反映民宿经营的实际情况。

5.2. 打造品牌, 突出特色[25]

5.2.1. 挖掘自然资源

合理挖掘和利用天津特有的自然资源, 将自然资源融入民宿发展中, 在细节处体现独特, 形成令人影响深刻的“天津民宿”。

5.2.2. 深化文化内涵

时刻铭记民宿不仅是提供住宿和餐饮服务, 更需要有文化的渗入。将天津的相声文化、小洋楼文化、民俗文化通过各种方式融入民宿, 让入住民宿的游客有所参与, 有所体验, 形成印象深刻的天津记忆。

5.2.3. 聚焦精品民宿

现阶段, 天津民宿已达到了一定的数量规模, 发展应更加偏重精品化。民宿不仅仅承载着住宿功能, 更是城市的风景线和独特名片, 是向外来游客展现本地生活风貌的舞台。天津市可适当减少民宿数量, 着重发展精品民宿, 以各行政区为单位, 在各区文化和旅游局的帮助下, 发展突出区域特色的民宿, 让外来游客感受到天津与其他城市的不同以及天津市各区域之间的差别, 增加游客的重游意愿。

5.3. 专业化经营, 培养专业运营人才

借鉴国内知名民宿品牌的运营模式, 邀请专业的团队对天津民宿进行统一管理, 针对民宿的特色进

行专业化经营,使其更有针对的面向市场。同时培养民宿专业运营人才,建立智库,为天津民宿发展把握总体方向,出谋划策。

5.4. 列入政府采购计划

选取个别有特色的民宿,列入政府采购计划,承接政府接待、会议等重要活动,使天津市及其他城市的政府工作人员了解天津民宿,形成独特的推广渠道。同时减少旅游淡旺季对于民宿收益的影响,激励天津民宿向特色化经营转变。

5.5. 推进“民宿+”模式

5.5.1. 尝试“民宿+”智慧旅游

将智慧旅游与民宿结合,在民宿中体现科技的现代性,为民宿增加独特吸引力,使其成为新的卖点。智慧旅游的加入,会使民宿更加人性化,旅游更加方便化,满足游客的多元需求,是民宿“以人为本”的另类表现。

5.5.2. 探索产研结合

尝试民宿和学科研究相结合,探究民宿除提供服务外的其他功能。将研究地点由研究院搬到民宿,一方面可以帮助研究人员改变仅依靠理论,不联系实际的现状,使研究成果更具有可行性;另一方面可以让民宿经营者在做中学,在学中做,给民宿经营者提供学习理论知识的机会。

6. 结论

共享经济时代,我国民宿行业发展迅速,涌现了一批具有代表性的民宿。天津民宿行业跟随时代得到发展,同时也暴露出行业监管不规范,安全隐患多,开发规划存在问题,环境破坏严重四大问题。为此,笔者建议天津市完善监管,打造品牌,突出特色,专业化经营,培养专业运营人才,列入政府采购计划,推进“民宿+”模式,以此助力天津市民宿行业更快更好发展。

参考文献

- [1] 何珊,姜天天.天津市在线城市民宿法律规制研究[J].商业经济,2019(9):37-39,62.
- [2] 蒋佳倩,李艳.国内外旅游“民宿”研究综述[J].旅游研究,2014(4):16-22.
- [3] 张广海,孟禺.国内外民宿旅游研究进展[J].资源开发与市场,2017,33(4):503-507.
- [4] 杨柯俭,徐向安,王磊.日本民宿发展研究及对我国的启示[J].中国商论,2019,779(4):80-81.
- [5] Clarke, J. (1996) Farm Accommodation and the Communication Mix. *Tourism Management*, **17**, 611-616. [https://doi.org/10.1016/S0261-5177\(97\)84224-0](https://doi.org/10.1016/S0261-5177(97)84224-0)
- [6] Zane, B. (1997) The B & B Guest: A Comprehensive View. *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, **38**, 69-75. <https://doi.org/10.1177/001088049703800436>
- [7] Darkey, D. and Horn, A. (2009) Homing in(n) on the Economic Benefits of 2010 FIFA World Cup: Opportunities for and Misgivings of Bed-and-Breakfast Operators in Gauteng, South Africa. *Urban Forum*, **20**, 77-91. <https://doi.org/10.1007/s12132-009-9050-4>
- [8] 朱颂瑜.在瑞士体验民宿的乐趣[J].中国乡镇企业,2013(5):87-88.
- [9] 孙明月.基于家庭生命周期的游客乡村精品民宿选择动机研究[D]:[硕士学位论文].上海:上海师范大学,2016.
- [10] 中华人民共和国国家旅游局.LB/T 065-2017,旅游民宿基本要求与评价[S].北京:中国标准出版社,2017.
- [11] 中华人民共和国文化和旅游部.LB/T 065-2019,旅游民宿基本要求与评价[S].北京:中国标准出版社,2019.
- [12] 赵丽泽,赵金纳.我国民宿发展的实践与思考[J].中国商论,2019(19):54-55.
- [13] 舒伯阳.中国民宿3.0时代的新县实践[N].中国旅游报,2019-11-05(003).

- [14] 项子颖, 赵黎明, 陈洁, 曹毓玺. 浅谈民宿现状与发展构思——以温州为例[J]. 中国商论, 2019(21): 205-207.
- [15] 莫燕林, 史小珍, 马丽卿. 共享经济背景下的民宿发展对策研究[J]. 江苏商论, 2017(2): 20-24.
- [16] 冉启云, 刘俊李. 民宿新业态现状及规范研究[J]. 知识经济, 2019, 497(13): 60, 62.
- [17] 梁怡. 浅谈民宿设计标准化与特色化研究[J]. 中国标准化, 2018(10): 148-149.
- [18] 石佳艳, 黄蔚艳. 舟山市民宿发展中存在的问题与对策[J]. 江苏商论, 2019(11): 21-23.
- [19] 戴湘毅, 张鑫. 北京民宿的现状、问题和发展建议[J]. 中国经贸导刊, 2019(14): 100-103.
- [20] 张思嘉, 钱依佩. 共享经济背景下民宿的发展阻碍及其对策研究[J]. 商场现代化, 2018, 879(18): 194-195.
- [21] 刘禹豪, 潘鹏, 张曦文, 等. 天津市蓟州精品民宿模式创新研究[J]. 中国商论, 2019(14): 89-91.
- [22] 高争志, 张泽. 民宿安全管理问题研究[J]. 中国人民公安大学学报(社会科学版), 2019, 35(4): 117-122.
- [23] 孙彤. 天津蓟州区乡村旅游发展问题对策研究[J]. 旅游纵览(下半月), 2019(6): 122-123.
- [24] 方蓓蓓. 中日民宿产业对比及启示[J]. 合作经济与科技, 2019(19): 32-33.
- [25] 孙浩博. 全国二线城市民宿行业发展对策探究[J]. 中小企业管理与科技(中旬刊), 2019(8): 50-51.