

# 基于L-R-D视角下长三角地区民宿旅游集聚区的发展模式

龙飞<sup>1</sup>, 戴学锋<sup>1</sup>, 张书颖<sup>2,3</sup>

(1. 中国社会科学院财经战略研究院, 北京 100006; 2. 北京联合大学应用文理学院, 北京 100191;

3. 中国科学院地理科学与资源研究所, 资源与环境信息系统国家重点实验室, 北京 100101)

**摘要:** 大众休闲时代下, 民宿旅游已经成为统筹城乡发展、盘活旅游经济、助力乡村振兴和旅游扶贫的新动能。而作为产业集聚的特殊类型和表现方式, 民宿旅游集聚区是衡量区域民宿发展水平的重要标志, 但其学术关注明显不足。通过对依托区位(L-Location)、核心旅游资源(R-Resource)、主要动力(D-Dynamic)三要素的内涵提炼, 构建民宿旅游集聚发展的L-R-D理论视角, 并以民宿发展在全国具有引领作用的长三角地区为案例地进行验证, 重点分析了城市景区市场主导型、城郊休闲度假市场主导型、乡村古村落政府主导型、乡村养老市场主导型和乡村景区市场主导型五种典型发展模式, 为民宿旅游集聚区提质增效与整合升级提供坚实支撑和科学参考。

**关键词:** 民宿旅游集聚区; 发展模式; L-R-D; 长三角地区

民宿旅游在全球范围内的快速兴起, 使其成为大众休闲时代个性化乡村旅游发展的重要抓手和前沿阵地<sup>[1,2]</sup>。通过整合城乡闲置住宅资源, 拉动相关旅游产业发展, 盘活乡村经济网络, 助力乡村振兴与旅游扶贫<sup>[2-4]</sup>, 民宿旅游不仅成为城乡统筹发展的实现路径, 也为美丽乡村建设提供了新的理念与视角<sup>[5]</sup>。值得关注的是, 伴随着民宿旅游的日益繁荣, 其产业空间集聚的趋势也逐渐显现, 依托特色民宿资源形成的民宿集聚区成为最具活力的乡村旅游空间组织形态, 对推动区域旅游生产空间扩张、实现区域旅游经济增长及乘数效应具有重要意义<sup>[6-8]</sup>。《2016年民宿发展研究报告》指出, 中国民宿发展呈现极强的地理集聚特征, 而鉴于民宿与休闲旅游的融合发展, 旅游业发达地区对催生民宿产业则具有直接推动作用。因此, 民宿旅游集聚区并不受制于空间尺度的大小<sup>[3,9]</sup>。在大尺度空间范围上, 我国形成了长三角、闽东南、珠三角、京津冀等多个跨省市的民宿旅游集聚区<sup>[10]</sup>; 在小尺度空间范围上, 以旅游景区、传统古镇、古村落等为代表的特色旅游地也出现民宿集聚的态势, 如莫干山、乌镇、西塘等地。

在此背景下, 民宿旅游集聚区的发展已在一定程度上成为衡量区域民宿发展水平的重要标志。很多地方都将鼓励和支持民宿旅游集聚区发展列入民宿发展的重要目标和手段<sup>[11,12]</sup>。2015年, 国家一号文件《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》中强调要把促进乡村旅游产业集聚作为旅游产业的主要任务之一。自2018年至今,

收稿日期: 2020-05-18; 修订日期: 2020-09-03

基金项目: 国家自然科学基金项目(41801139)

作者简介: 龙飞(1983-), 女, 内蒙古赤峰人, 博士, 研究方向为旅游地理, 民宿旅游。

E-mail: jessielongfei@163.com

通讯作者: 戴学锋(1963-), 男, 北京人, 硕士, 硕士生导师, 研究方向为旅游经济、旅游发展战略。

E-mail: 13611138109@163.com

浙江省先后认定了长兴县水口乡、德清莫干山、磐安县台地等12个区域为乡村旅游产业集聚区,积极培育乡村旅游品牌。作为乡村旅游的关键环节和形式载体,民宿是切实保障乡村旅游产业集聚区提档升级的可靠力量<sup>[3]</sup>。宁波市人民政府2018年出台的《关于加快民宿经济发展推动农旅文深度融合的意见》中则明确推动民宿经济集聚化、品牌化、智慧化、规范化发展,进一步表明民宿旅游集聚区在实践中得到初步验证并取得一定成绩。然而,在民宿旅游蓬勃发展的同时,监管薄弱、环境污染、产品同质化、淡旺季明显等问题不断显露<sup>[1]</sup>,民宿发展开始进入整合调整期<sup>[10]</sup>。在此阶段,系统梳理实践问题,明确发展规律,从宏观层面对民宿旅游及产业集聚区进行科学合理规划,对引导和规范行业可持续发展意义重大。

作为目前发展最为成熟的典型范例,长三角民宿旅游集聚区在全国具有引领作用<sup>[5]</sup>。截至2018年12月,去哪儿网数据显示该地区民宿数量达到34753家,占全国民宿总数的17%<sup>[14]</sup>,民宿类型多样,包括高端精品型、乡间野趣型、避暑休闲型、历史文化型等。依托良好的自然环境、人文内涵、经济基础及区位条件,该地区以湖州、杭州、苏州、无锡、南京、上海等城市为中心,向周边辐射形成莫干山、鸬鸟镇、小浦镇等多个民宿特色地区,是中国最具活力的民宿旅游集聚区<sup>[5,10,15]</sup>。因此,长三角地区为民宿旅游的学术研究提供了很好的案例选择,对其发展模式进行的探究与挖掘,将为民宿旅游集聚区提质增效与整合升级提供坚实支撑和科学参考。

## 1 研究方法 with 数据来源

### 1.1 研究进展与相关理论基础

#### 1.1.1 民宿旅游集聚区发展研究进展

关于“产业集群(industry cluster)”“产业集聚(industry agglomeration)”“区域集群(regional cluster)”“产业区(industry district)”“产业综合体(industry complex)”等相似概念,不同学者从不同角度进行了研究,但普遍认为产业集聚区不仅包括企业间相互合作,还包括该产业与地方经济、社会文化、价值观、制度等相互交融<sup>[6]</sup>。企业集中发展能够促进相关联行业的通力合作,有利于劳动力资源共享,促进信息及技术外溢<sup>[17,18]</sup>。同时,产业集聚是产业资本在空间地理范围内的聚集过程<sup>[19]</sup>。早在1920年,Marshall等<sup>[13]</sup>就使用产业集聚来描述相同或相关产业在地理空间上的集聚现象。20世纪末,Porter<sup>[20]</sup>提出旅游业具有明显的集聚效应,倡导采取集群化发展模式。随后,Jackson等<sup>[21]</sup>通过分析旅游产业集聚的演变机制,肯定了集聚化发展对旅游业竞争力的提升作用。

民宿旅游作为一种新兴旅游业态,促使民宿旅游集聚区成为旅游产业集聚的特殊类型和表现方式<sup>[5]</sup>。诚然,目前对旅游产业集聚形成机理<sup>[22-24]</sup>、空间演化<sup>[25,26]</sup>、作用影响<sup>[27,28]</sup>等问题的探讨已取得一定成果,但对于民宿旅游集聚区研究却鲜有提及。区别于集中在旅游度假区的度假酒店及城市中心的商务酒店,民宿作为非标准化住宿设施,在拉动农村地区的经济发展方面发挥重要作用,独特的地域文化和优美的自然环境也更能满足游客的体验需求<sup>[29,30]</sup>。因此,为强调民宿的农村属性,部分学者将民宿旅游集聚区的地理空间范围局限于农村<sup>[24]</sup>,忽视了城市郊区或城市景区周围的民宿产业<sup>[31]</sup>。此外,大部分研究成果在小尺度空间范围内进行探讨,与村落或街区结合紧密,致力于构建开放的社区旅游发展模式<sup>[30]</sup>。

同时,民宿旅游集聚区的空间分布特征及产业经济合作关系也引起学者们的较多关注。对民宿区域性集聚差异的分析可以为判定旅游消费走向、优化功能分区提供依据<sup>[32]</sup>。

现有研究表明民宿旅游集聚区受自然环境、经济发展水平、交通通达性、旅游资源分布、政策条件等因素的影响<sup>[15,24,31-35]</sup>,在空间形态上呈现出多核心组团状<sup>[15]</sup>、多中心等级圈层状<sup>[36]</sup>、多元集聚状态<sup>[37]</sup>等多种类型。而由地理空间的集聚性导致的相关产业的相互作用与合作关系是深入理解民宿旅游集聚区内机理的关键<sup>[24]</sup>。如何调动民宿旅游集聚区内产业链的良性互动与循环<sup>[38]</sup>,保证日常经营、宣传推广、客源共享等方面的健康有序发展,避免同质化产品有待进一步加强<sup>[39]</sup>。

### 1.1.2 民宿旅游集聚发展的L-R-D理论视角

#### (1) 理论内涵解析

产业集聚是产业发展演化过程中呈现出的一种地缘经济现象<sup>[40]</sup>,虽然不同学者在旅游产业集聚模式的认识上存在差异,在依托资源、环境禀赋、经济发展水平、交通条件和政策环境等方面进行了相关探讨,但基本认为集聚现象与模式选择是由内外驱动力共同作用的结果<sup>[41-44]</sup>。例如,谢燕娜等<sup>[45]</sup>主要考量依托物将河南省旅游产业集聚区分为城市依托型、景区依托型、城市—景区依托型和特色产业依托型四种发展模式,同时指出不同模式的核心驱动力不同;刘少和等<sup>[40]</sup>通过对地理区位、核心资源、管理主体等16个因素的综合判断,总结资环依赖程度和产业集聚程度两个维度,将环大珠三角城市群游憩带的旅游产业集聚分为资源景区组团、度假娱憩综合体和旅游产业园区三个阶段。

民宿作为一种特殊的旅游产业,融合市场需求与地域特色,具有分工明确、层次多元、分布广泛等发展趋势<sup>[46]</sup>。以往研究对民宿旅游集聚区模式的区分仅停留在区位选择、空间分布状态等表面特征上<sup>[47]</sup>,欠缺对内在机制异化现象的进一步梳理与思考。本文中的民宿旅游集聚区是指在一定区域内由若干民宿及其上下游服务产业链集聚而形成的具有整体市场竞争优势的民宿群落。它通常以“特色民宿+”的发展模式,与衍生的旅游产业相结合形成旅游吸引力。

鉴于此,本文以耦合协同关系为着眼点,从系统的整体功能视角关注大众休闲时代下民宿旅游集聚区的类型、特征以及路径选择,考察包括区位条件和核心旅游资源的固有条件禀赋与动力机制刺激下的民宿发展模式(图1)。具体来看,民宿旅游集聚所在区位(L-Location)是民宿旅游集聚最主要的判定标签,是民宿旅游集聚发展所依托的地理范畴和物质空间<sup>[34,40,47-49]</sup>;核心旅游资源(R-Resource)是旅游业发展的关键要素<sup>[1,15]</sup>,以景区景点、古镇古村落、特色产业等旅游资源为主,是民宿旅游集聚发展重要基础和核心吸引物,同时也作为集聚核凝聚和扩散品牌影响力,强化民宿旅游的乘数效应<sup>[2,7,9,13,29]</sup>;主要动力(D-Dynamic)是民宿旅游集聚形成、发展、演化的重要驱动力,通常分为政府主导和市场主导两类,决定民宿旅游集聚发展方向,也是最具灵活性、调控性的因素<sup>[10,12,31,34]</sup>。综合以上内容,民宿旅游集聚的发展模式遵循L-R-D发展规律,L、R、D三个因素共同作用、交叉互补,实现多元耦合关系,相互促进,通

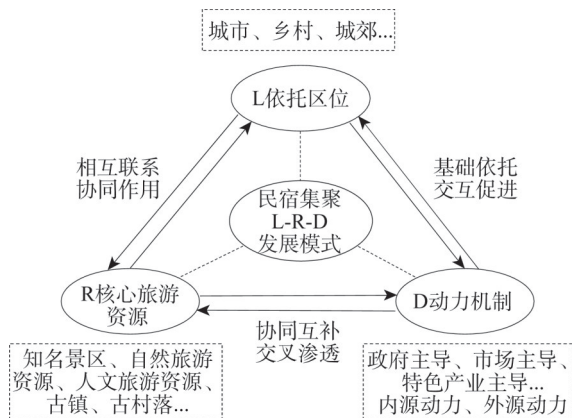


图1 民宿旅游集聚L-R-D理论

Fig. 1 L-R-D theory of homestay tourism agglomeration



过内部系统的组合关系,形成民宿旅游集聚区不同的发展模式。

## (2) L-R-D理论视角下民宿旅游集聚模式分类

民宿旅游集聚L-R-D理论是一个发展模式的组合,L、R、D作为发展模式构成的首层,次层中各自又包含了诸多要素,其中要素根据民宿旅游集聚不同发展特征组合,形成该民宿旅游集聚区发展模式。

根据对L、R、D因素的内涵解析,将民宿集聚的区位条件进一步划分为城市、乡村和城郊三类;核心旅游资源分为景区、古镇古村落、特色产业以及其他;动力机制分为市场主导和政府主导。通过子要素间的耦合交叉,可得12种主要的发展模式类型(图2)。L-R-D分类关注民宿旅游集聚区的系统协调和多元耦合,是对原有产业集聚模式的总结和创新,扩展了民宿产业集聚研究内容的广度和深度,并带有明确的、易辨识的属性特征,为不同地域、不同资源禀赋、不同驱动机制下的民宿旅游集聚发展提供了思路,具有极高的研究价值。

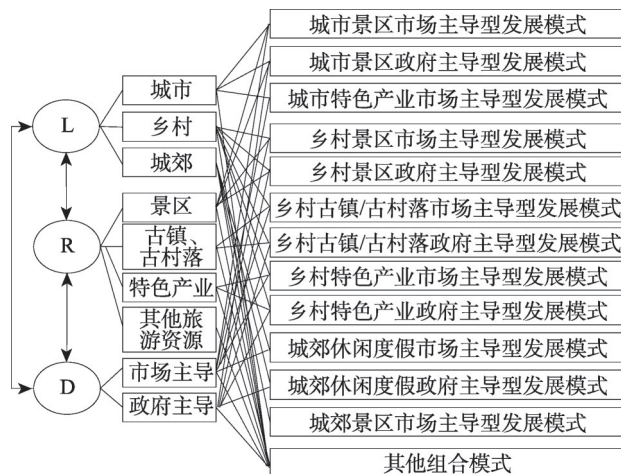


图2 民宿旅游集聚L-R-D发展模式

Fig. 2 Development pattern of L-R-D in homestay tourism agglomeration

## 1.2 研究区概况

长江三角洲地区(以下简称“长三角地区”)的空间范畴随着经济社会发展动态调整。为区分长三角地区的范畴变化,避免时间与空间的不匹配问题,本文根据国务院2010年批准的《长江三角洲地区区域规划》,长江三角洲包括上海市、江苏省和浙江省,区域面积21.07万km<sup>2</sup>,占全国国土面积的2.19%。在反映长三角区域高质量一体化发展的同时,沿用长期稳定的地理空间范围,以凸显民宿旅游产业集聚区的地域特色和成长路径。

## 1.3 数据来源

长三角地区民宿点位数据来源于去哪儿网民宿客栈频道的爬虫数据,数据时间截至2018年12月31日,分别爬虫长三角地区25个城市页面关于民宿类型、名称、地址、价格、评分等数据,记录了长三角地区30244个民宿客栈信息。基于行政区间民宿核密度分布计算,长三角地区共有30个民宿旅游集聚区(图3)。由图3可知,长三角旅游民宿集聚区空间分布并不均衡,基于30个集聚区,进一步分析民宿旅游集聚区的发展模式。

## 2 结果分析

### 2.1 基于L-R-D视角下长三角民宿集聚区发展概况

长三角民宿旅游集聚区具有地理空间集聚性。马歇尔关于产业集聚的外部性理论是产业集聚和发展机理分析的经典代表<sup>[50]</sup>。民宿旅游集聚区内民宿数量众多,基本以拥有3~15间客房的小型民宿企业为主体,投资主体主要是民营主体。少数地区有大型旅游集团或地产集团进行整体开发运营。民宿之间的联系相对较少,但是核心民宿与其他小型

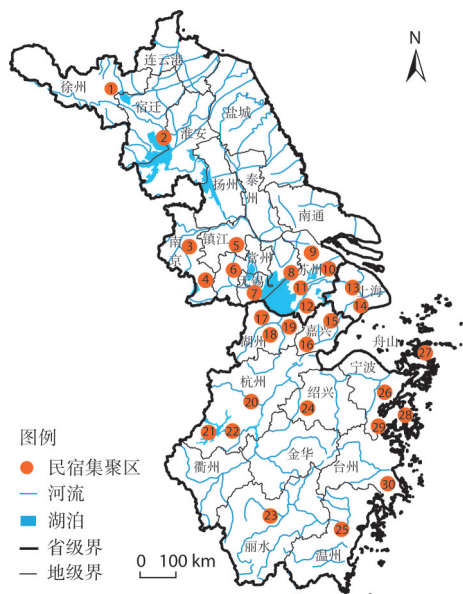
民宿之间也存在客源输送等联系。长三角民宿旅游集聚区的形成和发展都是依托知名旅游资源的核心吸引力,与当地特色的历史人文景观、自然生态景观以及生活生产活动结合起来。民宿旅游集聚区范围内存在一个集聚核心,民宿和相关产业围绕该集聚核心发展。部分民宿旅游集聚区内已形成以产业链条为纽带的专业化分工与协同合作的网络体系,包括民宿建设运营密切相关的建筑材料供应商、设施设备供应商、食品供应商等,还包括民宿所依托的大型旅游景区、旅行社、OTA等,同时还延伸至旅游商品销售、布草清洗、客房保洁、广告策划、技术与技能培训企业等。区域内民宿旅游企业形成正式或非正式的合作网络,在客源共享等方面进行联动,形成区域整体竞争优势<sup>[51]</sup>。

### 2.1.1 L视角下,长三角民宿旅游集聚区区域发展不均衡

长三角民宿集聚区集中分布在长三角地区中部,向南北递减,南部浙江省民宿旅游集聚区分布数量多于北部江苏省。上海、南京、苏州、无锡、湖州、嘉兴、杭州和宁波为民宿旅游集聚区数量较多的城市。长三角地区旅游节点纵横交错,类型丰富。民宿旅游集聚区围绕集聚核心成环状分布、带状分布等不同特征,如莫干山民宿旅游集聚区主要以莫干山风景名胜区为核心成环状分布,苏州环太湖民宿旅游集聚区则依托太湖风景名胜区成带状分布。

### 2.1.2 R视角下,长三角民宿旅游集聚区以旅游资源为重要依托

以水体旅游资源作为重要依托的民宿集聚区占比达53.3%。徐州云龙湖民宿旅游集聚区、洪泽湖民宿旅游集聚区、南京南部民宿旅游集聚区、溧阳天目湖民宿旅游集聚区、宜兴民宿旅游集聚区、无锡民宿旅游集聚区、沙家浜—阳澄湖民宿旅游集聚区、苏州环太湖民宿旅游集聚区、长兴县水口乡民宿旅游集聚区、杭州西湖民宿旅游集聚区、临安民宿旅游集聚区、富春江民宿旅游集聚区、温岭民宿旅游集聚区、舟山民宿旅游集聚区、象山民宿旅游集聚区与宁海民宿旅游集聚区均以湖泊、河流、海洋等作为重要民宿旅游发展的依托资源。太湖、西湖、千岛湖、天目湖、洪泽湖、阳澄湖、云龙湖与富春江本身就极具旅游价值,其周围环境优美,非常适宜民宿旅游这种休闲度假方式的开展,同时丰富的渔业资源、水产品、特产等美食也成为民



注: 1. 徐州云龙湖民宿旅游集聚区; 2. 洪泽湖民宿旅游集聚区; 3. 南京北部民宿旅游集聚区; 4. 南京南部民宿旅游集聚区; 5. 环茅山民宿旅游集聚区; 6. 溧阳天目湖民宿旅游集聚区; 7. 宜兴民宿旅游集聚区; 8. 无锡民宿旅游集聚区; 9. 周庄民宿旅游集聚区; 10. 沙家浜—阳澄湖民宿旅游集聚区; 11. 苏州环太湖民宿旅游集聚区; 12. 同里民宿旅游集聚区; 13. 上海黄浦民宿旅游集聚区; 14. 上海浦东新区民宿旅游集聚区; 15. 西塘民宿旅游集聚区; 16. 乌镇民宿旅游集聚区; 17. 长兴县水口乡民宿旅游集聚区; 18. 安吉民宿旅游集聚区; 19. 莫干山民宿旅游集聚区; 20. 杭州西湖民宿旅游集聚区; 21. 临安民宿旅游集聚区; 22. 富春江民宿旅游集聚区; 23. 丽水松阳县民宿旅游集聚区; 24. 绍兴民宿旅游集聚区; 25. 温岭民宿旅游集聚区; 26. 余姚四明山民宿旅游集聚区; 27. 舟山民宿旅游集聚区; 28. 象山民宿旅游集聚区; 29. 宁海民宿旅游集聚区; 30. 天台山民宿旅游集聚区

图3 长三角民宿旅游集聚区分布

Fig. 3 Distribution of homestay tourism agglomeration area in Yangtze River Delta

宿旅游中不可或缺的吸引物。

以山岳型旅游资源作为主要依托的民宿旅游集聚区占比16.7%。南京北部民宿旅游集聚区、环茅山民宿旅游集聚区、莫干山民宿旅游集聚区、余姚四明山民宿旅游集聚区与天台山民宿旅游集聚区均属该类型。山岳型旅游资源是我国重要的旅游资源,除山岳本身的旅游吸引力外,其生态资源丰富,气象奇观众多。山岳是避暑胜地,又可以开展丰富多样的体育健身项目,非常适合注重体验式的民宿旅游的开展。这些地区基本都是国家级风景名胜区和5A级旅游景区,基础设施与公共服务也相对完备,为民宿旅游发展奠定了良好的基础。

以传统古镇古村落作为主要依托的民宿旅游集聚区占比约23.3%。周庄民宿旅游集聚区、同里民宿旅游集聚区、西塘民宿旅游集聚区、乌镇民宿旅游集聚区、绍兴民宿旅游集聚区、安吉民宿旅游集聚区与丽水松阳县民宿旅游集聚区均属该类型。古镇古村落一般坐落在自然环境优美地区,同时具有深厚的人文底蕴和地方文化特色,传统建筑的活化与更新,更是与民宿旅游发展高度契合。因此古镇古村落也成为民宿旅游集聚的首选地区。

以人文景观为主要依托的民宿旅游集聚区约占6.7%。上海黄浦民宿旅游集聚区和上海浦东新区民宿旅游集聚区借助上海市区位优势,依托外滩、人民广场、南京路步行街、豫园、老城隍庙、迪士尼国际度假区与世博园等重要人文景观,形成城市民宿集聚区。

长三角很多民宿旅游集聚区不仅仅依托单一类型的旅游资源,其中很多是兼具水体旅游资源、山岳旅游资源和传统古村落的复合型资源依托,是多种因素共同作用的结果,形成区域综合竞争优势。

### 2.1.3 D视角下长三角民宿旅游集聚区处于不同发展阶段,发展动力不同

民宿旅游集聚区和旅游地发展一样,也具有生命周期,不同发展阶段动力机制发挥的作用也不同。在萌芽期发展动力启动,开始发挥作用;在成长期发展动力加速,推动民宿旅游集聚区内企业快速发展;成熟期发展动力开始趋于稳定,民宿旅游集聚区内各产业间发展也趋于平衡;当发展动力不足时,民宿旅游集聚区的发展会进入衰退期,但如果该阶段动力能够继续维持,则集聚区还会以优良状态继续发展。

长三角民宿旅游集聚区发展经历了萌芽阶段、快速发展阶段和成熟发展阶段。萌芽阶段的特征是民宿经营时间比较短;经营民宿在整个区域范围占比很小,还没有形成规模效应;民宿提供的产品以简单餐饮和住宿为主;民宿旅游收入在整个区域占比较低。快速发展阶段特征是民宿产业发展已经日益形成规模,吸引大量游客前往;民宿在档次上开始分层,开始特色化经营;民宿旅游产品多样化。成熟发展阶段的特征是民宿产业已经成为该区域的主导产业;民宿旅游集聚区已经具有市场规模和品牌知名度;形成了一定的特色产业链;产业集聚区内企业组织化程度高,产业分工明确;经营管理日益专业化。长三角民宿旅游集聚区经历了以上三个发展阶段演化发展。

但长三角民宿旅游集聚区内不同的集聚区具有不同发展特征,处于不同的发展阶段。比如莫干山民宿旅游集聚区、杭州西湖民宿旅游集聚区、长兴县水口乡民宿旅游集聚区就处于成熟发展阶段;松阳县民宿旅游集聚区、苏州环太湖民宿旅游集聚区处于快速发展阶段;还有很多区域的民宿还处于萌芽阶段,还在实现发展农家乐向发展民宿产业转变的时期。

### 2.1.4 L-R-D视角下,长三角民宿旅游集聚品牌效应凸显

在L-R-D不同组合下,长三角民宿旅游集聚区发展已具有品牌效应。长三角地区民



宿旅游发展在全国都处于领先地位，大尺度的长三角民宿旅游集聚区整体在全国具有品牌知名度，中尺度的长三角各个民宿旅游集聚区也具有不同的品牌知名度。在长三角30个民宿旅游集聚区中，有一些已经形成全国品牌，有一些是区域品牌。很多民宿旅游集聚区本身已经成为重要的旅游吸引物，具有强大的品牌效应，如杭州西湖民宿旅游集聚区、莫干山民宿旅游集聚区、环太湖民宿旅游集聚区等。品牌效应可以集聚更多民宿旅游相关资源，开展专业化经营，不断扩大民宿旅游集聚区的知名度和影响力，也为民宿集聚区内企业对外品牌输出、连锁经营提供了很好的发展契机，民宿旅游集聚区自身做强的同时，边界不断扩大，形成新生的次级民宿旅游集聚区。民宿旅游集聚区的发展产生品牌效应，品牌效应又不断地推动民宿旅游集聚区的转型升级发展<sup>[52]</sup>。

2.2 基于L-R-D视角下主要发展模式解析

长三角民宿旅游集聚L-R-D发展模式中具有代表性的主要有城市景区市场主导型、城郊休闲度假市场主导型、乡村古村落政府主导型、乡村养老市场主导型与乡村景区市场主导型五种发展模式。

2.2.1 城市景区市场主导型发展模式

城市景区市场主导型发展模式的典型代表是杭州市西湖民宿旅游集聚区。城市景区市场主导发展模式，L指区位依托是城市，R指核心依托资源是旅游景区，D指主要动力是市场主导。

杭州市西湖民宿旅游集聚区是浙江省发展较早的城市民宿旅游集聚区，坐落在著名的西湖风景名胜区周边，是城市景区民宿发源地之一。杭州西湖民宿发展开始于2006年。杭州民宿最早发展开始于满觉陇和四眼井。西湖民宿数量呈现快速增长态势，从2010年仅有41家，2015年已经发展到210家，2017年达到483家。成熟的杭州旅游业，为民宿产业发展提供了良好的外部环境和发展基础。丰富的旅游资源为当地民宿发展奠定了基础，民宿经营者可以依托杭州丰富的旅游资源，充分挖掘杭州文化特色，推

表1 基于L-R-D理论视角的民宿旅游集聚区发展模式  
Table 1 Homestay tourism agglomeration development mode of L-R-D theory

模式	典型代表	L (区位)	R (核心 旅游资源)	D (主要动力)	发展特点
城市景区市场主导型发展模式	杭州市西湖民宿旅游集聚区	城市	西湖风景名胜区	市场主导	单体民宿规模较小，面积不大，主要以提供特色住宿体验为主。民宿经营者和经营模式也呈多元化发展态势
城郊休闲度假市场主导型发展模式	苏州市环太湖地区民宿旅游集聚区	城郊	太湖风景名胜区	市场主导	苏州环太湖民宿依托休闲农业，采茶、枇杷、杨梅、黄桃、大闸蟹等农产品丰富，应季采摘活动吸引了很多民宿游客。民宿经营具有很强的季节性
乡村古村落政府主导型发展模式	丽水市松阳县民宿旅游集聚区	乡村	传统古村落	政府主导	松阳县是写生摄影基地，每年都会有数万名美术家、摄影家、高等院校学生前来创作、写生、实习，为民宿旅游发展提供了稳定客源
乡村养老市场主导型发展模式	湖州市长兴县水口民宿旅游集聚区	乡村	养老产业	市场主导	从上海、苏州、无锡、常州、宁波等主要城市接送老年游客，形成了独具特色的“家门口接送”一站式服务模式
乡村景区市场主导型发展模式	莫干山民宿旅游集聚区	乡村	莫干山风景名胜区	市场主导	莫干山“洋家乐”兴起。莫干山民宿产业开始走精品化、高端化的路线。民宿缴纳税金成为当地财政收入的重要组成部分

动民宿产业发展。杭州西湖民宿旅游集聚区内的民宿单体体量不大, 特色鲜明, 主要分布在西湖景区周边, 相对集聚分布在四眼井、白乐桥、青芝坞、茅家埠一带。通过民宿分布与西湖景区的缓冲分析, 分布在景区1 km范围内的民宿占比18.03%, 3 km范围内的民宿占比36.78%, 5 km范围内的民宿占比45.19%。民宿经营者和经营模式也呈多元化发展态势。当民宿从家庭副业变成投资热点后, 民宿经营者已经不仅仅是农民, 房产投资者、建筑设计师、专业酒店管理人员等都成为民宿“主人”。由于投资主体的多元化, 民宿经营模式也多样化, 主要有农户自主经营型、合资经营型、公司(协会)+农户经营型、外资租赁经营型等。

### 2.2.2 城郊休闲度假市场主导型发展模式

城郊休闲度假市场主导型发展模式的代表是苏州市环太湖地区民宿旅游集聚区。城郊休闲度假市场主导发展模式, L指区位依托是城市周边郊区, R指核心依托资源是休闲度假市场, D指主要动力是市场主导。

苏州环太湖地区民宿旅游集聚区依托太湖独特的自然条件和区位优势, 环太湖地区民宿成为休闲度假的选择。苏州环太湖地区民宿旅游集聚区主要坐落在苏州市吴中区, 其中以东山镇、木渎镇、角直镇等最为集中。环太湖地区民宿数量多达600多个, 约占整个苏州民宿的一半<sup>[53]</sup>。苏州环太湖地区占了太湖3/4的水面, 这里的居民房屋邻水而建, 村落成带状分布。通过对苏州环太湖地区民宿与太湖风景区的缓冲分析, 在环太湖5 km范围的民宿占比16.29%, 10 km范围的民宿占比26.74%, 20 km范围的民宿占比56.97%。因为民宿大都由民居改造而成, 民居多为利用自然环境、依山傍水而建。民宿临近太湖, 水网发达, 居民多依靠水系分布进行日常生活, 因此民宿分布出现沿水系带状分布。在环太湖民宿旅游集聚区内, 民宿集聚在东山(三山岛)、金庭、旺山、窟窿山、长沙岛等地。在太湖西山岛, 也出现了一批精品民宿, 如缥缈轩、飞鱼民宿、太湖花床等, 依托西山优越的地理环境, 民宿依山傍水, 贴近自然, 基本以湖景房为主, 为游客提供了舒适休闲的度假居住地。苏州环太湖民宿依托休闲农业, 采茶、枇杷、杨梅、黄桃、大闸蟹等农产品丰富, 应季采摘活动吸引了很多民宿游客。环太湖旅游受季节性影响明显, 民宿经营也具有很强的季节性。同时, 由于该区域民宿客源主要是上海、苏州等附近城市的自驾游客, 出行时间主要集中在周末。

### 2.2.3 乡村古村落政府主导型发展模式

乡村古村落政府主导型发展模式的代表是丽水市松阳县民宿旅游集聚区。乡村古村落政府主导发展模式, L指区位依托是乡村, R指核心依托资源是传统古村落, D指主要动力是政府主导发展。

松阳县位于浙江省丽水市, 自然环境秀美, 至今还保留着“山水—村落—农田”格局, 客家古村落分布在山岳、水边与平原, 不同的民居建筑形式都在此呈现, 有“最后的江南秘境”之称。松阳县有1800多年的历史, 古村落众多, 百余座相对完整的传统村落保留到现在, 被列入中国传统村落名录的高达71个, 是华东地区传统村落最多、保存最完好的县。松阳县盛产茶叶, 茶文化为民宿提供了很好的体验项目; 还是写生摄影基地, 每年都会有数万名美术家、摄影家、高等院校学生前来创作、写生、实习, 为民宿旅游发展提供了稳定客源。松阳县民宿旅游集聚区由县内若干民宿村组成, 县域民宿旅游集聚区又由很多村级民宿旅游集聚区组成, 以西坑村、平田村、关山寮村、四都乡官岭村、麟上村、沿坑岭头、紫草村、上梅村、章山村、李坑村为代表。松阳县民宿旅游



集聚区发展呈现多元化、多层次的格局,不同类型民宿各具特色<sup>[54]</sup>,其民宿旅游集聚区开发模式有国有资本参与开发模式、民间资本参与模式和合作社参与模式。政府高度重视乡村民宿的发展,先后出台了系列政策。2013年松阳县通过出台《关于开展传统民居改造利用工作的实施意见》和《松阳县关于推进农家乐综合体创建推动乡村休闲旅游业发展的实施意见》,2016年出台《松阳县关于推进乡村民宿经济发展实施意见(试行)》,积极鼓励民宿旅游的发展,并提供政府资金支持。同时,松阳县还采用“政府统保+业主投保”的形式购买公众责任险,以市场化手段减少民宿经营者在经营过程中的损失,也为民宿消费者提供了相关保障<sup>[55]</sup>。

#### 2.2.4 乡村养老市场主导型发展模式

乡村养老市场主导型发展模式的典型代表是湖州市长兴县水口民宿旅游集聚区。乡村养老市场主导型发展模式, L指区位依托是乡村, R指核心依托资源是特色产业, D指动力机制是市场主导发展。

长兴县隶属于浙江省湖州市,具有深厚历史底蕴,茶圣陆羽的《茶经》就是在此写就。近年来,长兴县水口民宿旅游产业蓬勃发展,成为浙江省起步早、体量大、业态全、分工协作、带动性强的民宿旅游目的地。水口乡民宿占长兴全县比例高达95.5%,根据《浙江民宿蓝皮书2017》数据显示,水口乡民宿旅游集聚区发展开始于2002年,当年只有18家民宿,到2017年已增加至500余家,床位接近2万张,餐位数2.2万个,直接从业人数2200余人,服务体系完备,是长三角规模最大的乡村民宿旅游集聚区,特色是大城市乡村养老目的地<sup>[56]</sup>。除了旅游民宿外,健康养老民宿业开始成为该集聚区的特色产业。顾渚村已经成为上海老人乡村养老的重要目的地。顾渚村从事旅游相关的劳动力人数达到1800余人,占全村劳动力的90%,同时也带动了农副产品生产加工销售产业链条的发展。长兴县水口乡民宿旅游集聚区的发展,不仅带动了本地区农民致富,还吸引周边乡镇村民到此就业,形成了住宿餐饮服务、农副产品配送、旅游商品销售、游客接送、市场营销等专业化分工协作的合作机制。民宿产业链条打通和带动了区域内交通运输业、建筑业、商业、食品加工业、通讯业、房地产业、金融保险与旅游业的发展。

#### 2.2.5 乡村景区市场主导型发展模式

莫干山民宿旅游集聚区是乡村景区市场主导型发展模式的代表。乡村景区市场主导型模式中, L指区位依托是乡村, R指核心依托资源是景区, D指动力机制是市场主导发展。

莫干山民宿旅游集聚区由于地域特点、地方文化和发展模式的新颖性,又贴近规模庞大、经济发达的长三角旅游客源市场,发展迅速。莫干山风景名胜区是德清旅游的核心吸引物和必到之处,莫干山镇民宿占整个德清县民宿数量的96.4%。莫干山民宿旅游集聚区发展历程可以划分为起步阶段(2007—2011年)、快速发展阶段(2012—2015年)和成熟发展阶段(2016年至今)<sup>[10]</sup>。起步阶段的主要特征是洋家乐的兴起,带动莫干山民宿开始发展;快速发展阶段的主要特征是以莫干山风景名胜区为中心集聚发展,民宿数量以10%~20%的速度增长,民宿品质走精品化和高端化,当地人也参与投资民宿产业;成熟发展阶段的主要特征是民宿收入已成为当地税收的主要来源,民宿产业成为支柱产业。7.1%的民宿分布在莫干山风景名胜区3 km缓冲区范围内。莫干山民宿旅游集聚区发展主要驱动因素包括自然地理条件、交通区位条件、旅游自组织机制、政策因素和社区居民发展意愿。这些因素在资源驱动机制、规模优势机制和分化扩散机制的

不断演进中,通过互相促进、优化协调和彼此消长推动民宿旅游集聚区的发展。

### 3 结论与讨论

#### 3.1 结论

(1) 民宿旅游集聚区发展模式的L-R-D理论强调区位(L)、核心旅游资源(R)和主要动力(D)的多元耦合关系,三者共同作用、交叉互补,通过内部多样的组合方式,形成民宿旅游集聚区不同的发展模式。

(2) L-R-D视角下,长三角民宿旅游集聚品牌效应凸显,在全国范围内处于领先水平,发展特征如下:L方面,长三角民宿旅游集聚区集中程度由中部向南北递减,且南部(浙江省)区的分布数量多于北部(江苏省);R方面,长三角民宿旅游集聚区的依托资源具有复合型特点,兼具水体旅游资源、山岳旅游资源和传统古村落资源等不同类型,综合竞争力突出;D方面,长三角民宿旅游集聚区发展动力差异明显,处于不同发展阶段的集聚区为民宿旅游研究提供了案例库。

(3) 长三角民宿旅游集聚区包括城市景区市场主导型、城郊休闲度假市场主导型、乡村古村落政府主导型、乡村养老市场主导型和乡村休闲度假市场主导型五种典型发展模式,再次印证了长三角地区作为我国民宿发展最为活跃的地区之一,发挥着重要的标杆引领和典型行业示范作用。

#### 3.2 讨论

民宿旅游的集聚式发展可以更好地发挥民宿产业的乘数效应<sup>[9]</sup>,树立地方旅游品牌,形成区域发展的综合竞争力<sup>[39]</sup>。大众休闲时代下,打造“民宿旅游集聚区”、大力培育和发展民宿旅游产业成为很多地区发展的重要方向,特别是在农村地区,民宿旅游集聚区承担着乡村振兴、闲置资源盘活等社会使命<sup>[4,13,30]</sup>。但就中国目前情况而言,处于整合调整期的民宿产业发展并不尽如人意<sup>[10]</sup>,源自国外B&B理念与中国本土农家乐的混合发展理论存在分歧,催生盲目竞争、各自为政、发展模式单一、文化内涵不足等市场乱象频发<sup>[57,58]</sup>。特别是在共享经济时代浪潮的影响下,对游客的需求细分和精准定位将成为民宿经营者和旅游目的地市场难点<sup>[59,60]</sup>,也为政府规范短期租赁市场提出了更高的要求<sup>[61]</sup>。对民宿旅游集聚区发展的探索可以进一步揭示行业运行规律,明确地域特色文化,服务保障生态文明建设,实现政府、民宿经营者、游客与当地居民等旅游利益相关者的多方共赢<sup>[11]</sup>。

通过以上对长三角地区不同民宿旅游集聚区的案例分析可以看出,民宿集聚区在外部结构和内部机制上都具有复杂多变的特点,这与以高新技术产业为代表的产业集聚外部性的动态变化类似<sup>[18,27,50]</sup>。在区域开放条件下,通过竞争与合作的共同作用获取集聚利益,并且实现区域经济结构优化和产业升级<sup>[18]</sup>,将成为民宿旅游集聚区今后发展的重要目标<sup>[40,46]</sup>。因此,民宿旅游发展不能成为旅游地产的开发区,亦不能沿用工业园区的发展思路,不能成为纯粹经济导向的发展产物<sup>[48,49,54]</sup>,民宿旅游集聚区发展模式的选择需要合理规划和深入研究。

L-R-D理论为民宿旅游集聚区发展模式的探索提供了一种新的理论视角,肯定了民宿产业演化过程中的地缘现象,也是对民宿中国化发展模式的理论响应和范式总结。但该理论模型在理论量化应用上还需进一步细化,特别是对二级要素判定标准的制定。例如,就D而言,涵盖的二级要素种类众多,情况复杂多变,本文中仅将其概括为政府和市场两种情况,欠缺对民宿经营者、社区居民和行业协会等利益相关者在不同驱动力下的

具体分析。同时,部分民宿旅游集聚区发展动力最初是市场主导,经过一段时间发展,政府的参与为民宿旅游集聚区发展提供了更好的政策保障和支持,政府主导又成为此阶段的主导动力。动力是动态演化发展的,而对其动力变更产生的影响结果欠缺全面、动态的说明。此外,乡村民宿旅游集聚区的发展与城市核心型旅游集聚区、景区主体型旅游集聚区和特色产业型旅游集聚区的发展相比既有共性,又有不同点。本文只选择了长三角5个典型案例地进行分析,后续还需加强不同集聚区类型间的对比分析。

### 参考文献(References):

- [1] 祁峥. 美丽乡村建设下乡村民宿旅游可持续发展策略分析. 农业经济, 2020, (8): 64-65. [QI Z. Analysis on sustainable development strategy of rural homestay tourism under the construction of beautiful countryside. Agricultural Economy, 2020, (8): 64-65.]
- [2] 张广海, 孟禹. 国内外民宿旅游研究进展. 资源开发与市场, 2017, 33(4): 503-507. [ZHANG G H, MENG Y. Progress of domestic and international research on B&B tourism. Resource Development & Market, 2017, 33(4): 503-507.]
- [3] SOOD J, LYNCH P, ANASTASIADOU C. Community non-participation in homestays in Kullu, Himachal Pradesh, India. Tourism Management, 2017, 60: 332-347.
- [4] KWARAMBA H M, LOVETJ J C, LOUW L, et al. Emotional confidence levels and success of tourism development for poverty reduction: The South African KwameNkomo homestay project. Tourism Management, 2012, 33(4): 885-894.
- [5] 张海洲. 从空间集聚到产业集群: 莫干山民宿旅游的演化与发展. 安徽: 安徽师范大学, 2019. [ZHANG H Z. From spatial agglomeration to industrial cluster: The evolution and development of homestay inn tourism in Moganshan Region. Anhui: Anhui Normal University, 2019.]
- [6] 刘传喜, 唐代剑, 常俊杰. 杭州乡村旅游业集聚的时空演化与机理研究: 基于社会资本视角. 农业经济问题, 2015, 36(6): 35-43. [LIU C X, TANG D J, CHANG J J. Research on space-time evolution and mechanism of the rural tourism industrial aggregation in Hangzhou city: Based on the perspective of social capital. Issues in Agricultural Economy, 2015, 36(6): 35-43.]
- [7] 姚晏, 王婷, 宁志中. 贵州省黔东南州民族村寨旅游集聚空间演变特征与驱动机制. 广西民族大学学报: 哲学社会科学版, 2020, 42(3): 136-143. [YAO Y, WANG T, NING Z Z. Evolution characteristics and driving mechanism of spatial agglomeration in ethnic village tourism in Qiandongnan prefecture of Guizhou province. Journal of Guangxi University for Nationalities: Philosophy and Social Science Edition, 2020, 42(3): 136-143.]
- [8] 张淑文, 陈勤昌, 王凯. 旅游产业集聚与区域旅游经济增长的关系: 基于2001—2017年中国省际面板数据. 热带地理, 2020, 40(1): 154-163. [ZHANG S W, CHEN Q C, WANG K. Relationship between tourism industry agglomeration and regional tourism economic growth: Based on China's provincial panel data during 2001-2017. Tropical Geography, 2020, 40(1): 154-163.]
- [9] KONTOGEORGOPOULOS N, CHURYEN A, DUANGSAENG V. Homestay tourism and the commercialization of the rural home in Thailand. Asia Pacific Journal of Tourism Research, 2015, 20(1): 29-50.
- [10] LONG F, LIU J M, ZHANG S Y, et al. Development characteristics and evolution mechanism of homestay agglomeration in Mogan Mountain, China. Sustainability, 2018, 10(9): 2964.
- [11] GUTTENTAG D. Progress on Airbnb: A literature review. Journal of Hospitality and Tourism Technology, 2019, Doi: 10.1108/JHTT-08-2018-0075.
- [12] LEUNG D. The future of Airbnb and the "sharing economy": The collaborative consumption of our cities. Tourism Management, 2020, 78: 85-92.
- [13] MARSHALL A. Principles of Economics: An Introductory Volume. London: Palgrave Macmillan, 1986.
- [14] 去哪儿旅行. [http://bnb.qunar.com/#QHFP=GHI0\\_16A3B8E](http://bnb.qunar.com/#QHFP=GHI0_16A3B8E), 2018-12-15. [QUNAR. [http://bnb.qunar.com/#QHFP=GHI0\\_16A3B8E](http://bnb.qunar.com/#QHFP=GHI0_16A3B8E), 2018-12-15.]
- [15] 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. 地理研究, 2019, 38(4): 950-960. [LONG F, LIU J M, ZHU H, et al. Analysis of spatial distribution and influencing factors of homestay in the zone of Yangtze River Delta. Geographical Research, 2019, 38(4): 950-960.]
- [16] 朱英明. 产业集聚研究述评. 经济评论, 2003, (3): 117-121. [ZHU Y M. A Review of research on industrial agglomeration.]



- tion. *Economic Review*, 2003, (3): 117-121.]
- [17] 葛立成. 产业集聚与城市化的地域模式: 以浙江省为例. *中国工业经济*, 2004, (1): 56-62. [GE L C. Industrial aggregation and spatial model of urbanization: Take Zhejiang province as example. *China Industrial Economy*, 2004, (1): 56-62.]
- [18] 苗长虹, 崔立华. 产业集聚: 地理学与经济学主流观点的对比. *人文地理*, 2003, 18(3): 42-46. [MIAO C H, CUI L H. Industrial aggregation: A viewpoint comparison between geography and economics. *Human Geography*, 2003, 18(3): 42-46.]
- [19] 高飞. 关于产业聚集的地理学思考. *经济地理*, 2002, 22(2): 134-136. [GAO F. On industry agglomeration in geographic think. *Economic Geography*, 2002, 22(2): 134-136.]
- [20] POTER M. Clusters and new economics of competition. *Harvard Business Review*, 1998, 11: 77-91.
- [21] JACKSON J, MURPHY P. Clusters in regional tourism: An Australian case. *Annals of Tourism Research*, 2006, 33(4): 1018-1035.
- [22] 王坤, 黄震方, 曹芳东, 等. 泛长江三角洲城市旅游绩效空间格局演变及其影响因素. *自然资源学报*, 2016, 31(7): 1149-1163. [WANG K, HUANG Z F, CAO F D, et al. Spatial pattern evolution of urban tourism performance and its influence factors in Pan-Yangtze River Delta. *Journal of Natural Resources*, 2016, 31(7): 1149-1163.]
- [23] 相阵迎, 徐红罡. 国内旅游产业集群研究的争议评述. *旅游科学*, 2007, 21(6): 6-11. [XIANG Z Y, XU H G. Comments on controversial views about Chinese tourism clusters. *Tourism Science*, 2007, 21(6): 6-11.]
- [24] 李涛, 朱鹤, 王钊, 等. 苏南乡村旅游空间集聚特征与结构研究. *地理研究*, 2020, 39(10): 2281-2294. [LI T, ZHU H, WANG Z, et al. The cluster characteristics and structural model about rural tourism in South Jiangsu. *Geographical Research*, 2020, 39(10): 2281-2294.]
- [25] 汪德根, 陆林, 陈田, 等. 基于点—轴理论的旅游地系统空间结构演变研究: 以呼伦贝尔—阿尔山旅游区为例. *经济地理*, 2005, 25(6): 904-909. [WANG D G, LU L, CHEN T, et al. A study on the evolution of resort system spatial structure of the Pole-axis Theory: A case of tourism region of Hulun Buir-Aershan. *Economic Geography*, 2005, 25(6): 904-909.]
- [26] 冯卫红, 苗长虹. 国内外关于旅游产业集群的研究综述. *人文地理*, 2009, 24(1): 16-21. [FENG W H, MIAO C H. A review of researches on tourism cluster at home and abroad. *Human Geography*, 2009, 24(1): 16-21.]
- [27] 张华, 梁进社. 产业空间集聚及其效应的研究进展. *地理科学进展*, 2007, 26(2): 14-24. [ZHANG H, LIANG J S. Progress in industrial agglomeration research. *Progress in Geography*, 2007, 26(2): 14-24.]
- [28] 王兆峰, 刘庆芳. 长江经济带旅游生态效率时空演变及其与旅游经济互动响应. *自然资源学报*, 2019, 34(9): 1945-1961. [WANG Z F, LIU Q F. The spatio-temporal evolution of tourism eco-efficiency in the Yangtze River Economic Belt and its interactive response with tourism economy. *Journal of Natural Resources*, 2019, 34(9): 1945-1961.]
- [29] MURA P. Perceptions of authenticity in a Malaysian homestay: A narrative analysis. *Tourism Management*, 2015, 51: 225-233.
- [30] BIRENDRA K C. Ecotourism for wildlife conservation and sustainable livelihood via community-based homestay: A formula to success or a quagmire?. *Current Issues in tourism*, 2020, <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1772206>.
- [31] GUTIERREZ J, GARCIA-PALOMARES C, ROMANILLOS G, et al. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 2017, 62: 278-291.
- [32] 朱鹤, 唐承财, 王磊, 等. 新时代的旅游资源研究: 保护利用与创新发展的旅游地理青年学者笔谈. *自然资源学报*, 2020, 35(4): 992-1016. [ZHU H, TANG C C, WANG L, et al. Research on tourism resources in the New Era: Protection, utilization and innovative development: Comments of young tourism geographers. *Journal of Natural Resources*, 2020, 35(4): 992-1016.]
- [33] 胡敏. 乡村民宿经营管理核心资源分析. *旅游学刊*, 2007, (9): 64-69. [HU M. An Analysis of the core resources in the management of rural lodgings. *Tourism Tribune*, 2007, (9): 64-69.]
- [34] EUGENIO-MARTIN J L, CAZORLA-ARTILES J M, GONZALEZ-MARTEL C. On the determinants of Airbnb location and its spatial distribution. *Tourism Economics*, 2019, [Doi: 10.1177/1354816618825415](https://doi.org/10.1177/1354816618825415).
- [35] ADAMIAK C. Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 2019, 4: 1-19.
- [36] 郝诗雨, 赵媛, 李可. 厦门市民宿的空间分布特征与影响因素研究. *华中师范大学学报: 自然科学版*, 2018, 52(6): 916-924. [HAO S Y, ZHAO Y, LI K. Spatial distribution characteristics and influencing factors of Bed and Breakfast (B&B) in Xiamen city. *Journal of Central China Normal University: Natural Sciences*, 2018, 52(6): 916-924.]
- [37] 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. *旅游研究*, 2020, 12(2): 74-86. [YU J L,

- LING L, LI J. Analysis on the characteristics and mechanism of Lin'an homestay agglomeration based on Niche Theory. *Tourism Research*, 2020, 12(2): 74-86.]
- [38] 熊国铭. 供应链视角下对民宿集群发展的思考. *物流技术*, 2016, 35(1): 146-148. [XIONG G M. Thoughts on development of B&B cluster: A supply chain perspective. *Logistics Technology*, 2016, 35(1): 146-148.]
- [39] 陈佳洁, 陈静, 林佳玲. 民宿集群对乡村旅游目的地品牌形象构建影响研究: 基于浙江省数据. *农村经济与科技*, 2017, 28(7): 79-82. [CHEN J J, CHEN J, LIN J L. A study on B&B cluster construction influence on rural tourism destination's brand image: Based on the data of Zhejiang province. *Rural Economy and Science-Technology*, 2017, 28(7): 79-82.]
- [40] 刘少和, 梁明珠. 环大珠三角城市群游憩带旅游产业集聚发展路径模式: 以广东山海旅游产业园区建设为例. *经济地理*, 2015, 35(6): 190-197. [LIU S H, LIANG M Z. Development path of tourism agglomeration in recreational belt around Urban Agglomeration of the Greater Pearl River Delta: A case study of tourism section for coastal region and mountain area in Guangdong province. *Economic Geography*, 2015, 35(6): 190-197.]
- [41] 李世杰, 胡国柳, 高健. 转轨期中国的产业集聚演化: 理论回顾、研究进展及探索性思考. *管理世界*, 2014, 247(4): 165-170. [LI S J, HU G L, GAO J. Industrial agglomeration evolution in China during transition period: Theoretical review, research progress and exploratory thinking. *Management World*, 2014, 247(4): 165-170.]
- [42] 王润, 刘家明. 旅游产业集群研究综述. *地理科学进展*, 2012, 31(10): 1407-1412. [WANG R, LIU J M. A review of tourism cluster research. *Progress in Geography*, 2012, 31(10): 1407-1412.]
- [43] 马晓龙, 卢春花. 旅游产业集聚: 概念、动力与实践模式: 嵩县白云山案例. *人文地理*, 2014, 29(2): 138-143. [MA X L, LU C H. Tourism industry cluster: Concept, motivation and practical mode: Tourism mode: A case study of Baiyun Mountain, Song county. *Human Geography*, 2014, 29(2): 138-143.]
- [44] 冯卫红. 旅游产业集聚的动因分析. *经济问题*, 2009, 31(7): 114-116. [FENG W H. An analysis on the motivation of the tourism industry agglomeration. *On Economic Problems*, 2009, 31(7): 114-116.]
- [45] 谢燕娜, 朱连奇, 杨迅周, 等. 河南省旅游产业集聚区发展模式创新研究. *经济地理*, 2013, 33(11): 175-181. [XIE Y N, ZHU L Q, YANG X Z, et al. The development model of tourism industrial agglomeration region in Henan province. *Economic Geography*, 2013, 33(11): 175-181.]
- [46] 詹柴, 徐志豪, 李佳丹. 民宿经济发展新趋势与品牌塑造研究: 基于宁波民宿集聚区的调研. *台湾农业探索*, 2019, 156(1): 25-29. [ZHAN C, XU Z H, LI J D. Researched on the new developing trend and brand building of homestay economic: Based on the investigation of Ningbo Homestay Cluster Area. *Taiwan Agricultural Research*, 2019, 156(1): 25-29.]
- [47] 李跃军, 姜琴君, 林荫. 浙江省乡村民宿业区位选择与空间集聚研究. 见: 浙江省地理学会2019年学术年会暨乡村振兴高峰论坛论文摘要集, 2019. [LI Y J, JIANG Q J, LIN Y. Research on location selection and spatial agglomeration of rural home stay industry in Zhejiang province. In: Abstract Collection of Papers on the 2019 Academic Annual Meeting of Zhejiang Geographical Society and Rural Revitalization Summit Forum, 2019.]
- [48] KAYAT K. Exploring factors influencing individual participation in community-based tourism: The case of Kampung relau homestay program, Malaysia. *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 2002, 7(2): 19-27.
- [49] JIANG H Y, YIN Q F. What affect the demand for homestays: Evidence from Airbnb in China. *Applied Economics Letters*, 2020, <https://doi.org/10.1080/13504851.2020.1725231>.
- [50] 马歇尔. *经济学原理*. 北京: 商务印书馆, 1964. [MARSHALL. *The Principles of Economics*. Beijing: The Commercial Press, 1964.]
- [51] 龙飞, 刘家明. 促进民宿集聚良性循环真正激发乡村发展活力. *中国旅游报*, 2018-08-06(3). [LONG F, LIU J M. Promoting a virtuous cycle of homestay agglomeration, really stimulate the vitality of rural development. *China Tourism News*, 2018-08-06(3).]
- [52] 龙飞. 民宿集聚发展的特征及动力机制分析. *中国旅游报*, 2018-02-06(3). [LONG F. Analysis of the characteristics and dynamic mechanism of homestay agglomeration development. *China Tourism News*, 2018-02-06(3).]
- [53] 史憬. 苏州环太湖地区民宿发展研究. 苏州: 苏州科技大学, 2016. [SHI J. Development of Suzhou Taihu Lake Area B&B. Suzhou: Suzhou University of Science and Technology, 2016.]
- [54] 叶云宽. 市场主体参与传统村落保护性发展问题研究. 南昌: 华东交通大学, 2017. [YE Y K. A study on the protection development of traditional villages by market entity. Nanchang: East China Jiaotong University, 2017.]
- [55] 潘英斌. 县级政府发展乡村民宿经济的对策研究. 湘潭: 湘潭大学, 2017. [PAN Y B. Research on the countermeasure about county rural bed and breakfast economic development of the county government. Xiangtan: Xiangtan University, 2017.]
- [56] 浙江省旅游局. 浙江民宿蓝皮书2017. 北京: 中国旅游出版社, 2018. [Zhejiang Province Tourism Bureau. *The Blue*

- Book of Homestay in Zhejiang 2017. Beijing: China Travel & Tourism Press, 2018.]
- [57] 周林, 王树进. 国外B&B与我国“农家乐”的比较研究. 农业开发与装备, 2008, (5): 3-5. [ZHOU L, WANG S J. A comparative study on B&B abroad and home-stay domestically. Agricultural Development & Equipments, 2008, (5): 3-5.]
- [58] 王敏, 王盈盈, 朱竑. 精英吸纳与空间生产研究: 民宿型乡村案例. 旅游学刊, 2019, 34(12): 75-85. [WANG M, WANG Y Y, ZHU H. Research on elite absorption and space production: The case of homestay inn village. Tourism Tribune, 2019, 34(12): 75-85.]
- [59] KLJUCNIKOV A, KRAJCIK V, VINCUROVA Z. International sharing economy: The case of Airbnb in the Czech Republic. Economics and Sociology, 2018, 11(2): 126-137.
- [60] LUTZ C, NEWLANDS G. Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb. Journal of Business Research, 2018, 88: 187-196.
- [61] NIEUWLAND S, VAN MELIK R. Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. Current Issues in Tourism, 2018, Doi: 10.1080/13683500.2018.1504899.

## The development model of homestay tourism agglomeration in Yangtze River Delta from the L-R-D perspective

LONG Fei<sup>1</sup>, DAI Xue-feng<sup>1</sup>, ZHANG Shu-ying<sup>2,3</sup>

(1. The National Academy of Economic Strategy, Chinese Academy of Social Sciences, Beijing 100006, China;

2. College of Applied Arts and Science of Beijing Union University, Beijing 100191, China; 3. State Key

Laboratory of Resources and Environmental Information System, Institute of Geographic Sciences and Natural Resources Research, CAS, Beijing 100101, China)

**Abstract:** In the era of mass leisure, homestay tourism has become a new driving force for balancing urban and rural development, invigorating the tourism economy, and helping rural revitalization and poverty alleviation. As a special type and manifestation of industrial agglomeration, homestay tourism agglomeration area is an important symbol to measure the development level of homestay tourism. But relevant academic attention is obviously insufficient. Based on the connotation of three elements of L- location, R- resource and D- dynamic, the paper constructs the L- R- D theory of the development of homestay tourism agglomeration. Taking the Yangtze River Delta, where homestay development plays a leading role in China, as a case, this paper mainly analyzes five development models of urban scenic market-oriented mode, suburban leisure market-oriented mode, historic village market-oriented mode, rural aging industry market-oriented mode and rural leisure market-oriented mode. It provides solid support and scientific reference for improving quality and increasing efficiency, and integrating and upgrading in homestay tourism agglomeration areas.

**Keywords:** homestay tourism agglomeration area; development model; L-R-D; Yangtze River Delta