

上海市精品酒店的空间分布及其影响因素研究

郑怡清¹, 徐薛艳²

¹上海旅游高等专科学校酒店与烹饪学院, 上海

²上海商学院旅游管理系, 上海

收稿日期: 2024年4月20日; 录用日期: 2024年5月20日; 发布日期: 2024年5月28日

摘要

目的: 研究上海市符合《精品旅游饭店行业标准》的精品酒店的空间分布及其影响因素。方法: 以上海市52家精品酒店为例, 运用ArcGIS、相关性分析、核密度分析等方法, 探索上海市精品酒店的空间分布特征。结论: 上海市精品酒店以依托旅游资源型居多, 而休闲主题类和依托自然资源类酒店相对较少。其空间分布表现不均衡, 呈现两极分化格局, 即主要分布在内环内和外环外两大区域。上海市符合国家标准的精品酒店数量总体偏少, 基本属于早期自发形成, 空间集聚效应不显著; 区位选择依次与人文、交通、旅游资源禀赋和区域经济因素显著相关。

关键词

精品酒店, 空间分布, 影响因素, 上海市

Study on Spatial Distribution and Influencing Factors of Boutique Hotels in Shanghai

Yiqing Zheng¹, Xueyan Xu²

¹Hotel and Culinary School, Shanghai Institute of Tourism, Shanghai

²Department of Tourism Management, Shanghai Business School, Shanghai

Received: Apr. 20th, 2024; accepted: May 20th, 2024; published: May 28th, 2024

Abstract

Objective: To study spatial distribution and influencing factors of boutique hotels in Shanghai that meet the Industry Standards of Boutique Tourist Hotels. **Methods:** Taking 52 boutique hotels in

Shanghai as examples, the paper analyzed the spatial distribution characteristics of boutique hotels in Shanghai through ArcGIS, correlation analysis, and nuclear density analysis. Conclusion: Boutique hotels in Shanghai are mainly based on tourism resources while the number of leisure-themed hotels and hotels based on natural resources is relatively small. Its spatial distribution is unbalanced, showing a polarization pattern, that is, it is mainly distributed in the inner part of inner ring roads and the outer part of outer ring roads. The number of boutique hotels meeting the national standards in Shanghai is relatively small, which basically belongs to the early spontaneous formation, and the spatial agglomeration effect is not significant. Location selection is significantly correlated with humanities, transportation, tourism resource endowment and regional economic factors.

Keywords

Boutique Hotels, Spatial Distribution, Influencing Factors, Shanghai

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

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



Open Access

1. 引言

产业结构的演进使服务业在社会经济中的作用和地位日益凸显,酒店业作为服务业的重要组成部分,近年来迎来产业结构的新革命。酒店功能从仅满足于游客的基本生理需求或商务需求向审美需求和文化体验转变,美轮美奂的精品酒店逐渐成为吸引游客的旅游目的地。

精品酒店(Boutique Hotel)最早诞生于英国,泛指小而舒适、奢侈豪华且具有独特风格的酒店及其环境,也称“设计酒店”(Design Hotels)或者“生活方式酒店”(Lifestyle Hotels) [1]。世界上最早的精品酒店是1978年由英国演员兼设计师 Anouska Hempel 设计的伦敦 Blakes Hotel [2]。“精品酒店”理念是1984年由 Ian Schrager 和 Rubell 在创建纽约 Morgans Hotel 时首次提出,其核心思想是精品酒店是“与众不同”和“精致的”。21世纪初期,该理念登陆中国,以2000年北京云社和2011年上海88新天地酒店为代表[3]。短短二十年,精品酒店在国内市场快速扩张,诸多一线城市及重点旅游城市尤甚,吸引诸如安缦、悦榕庄等国内外知名精品酒店品牌相继落地。精品酒店虽不说家喻户晓,但也得到了众多消费者的青睐,被誉为“网红酒店”。然而,繁荣市场的背后,是对精品酒店的概念、地理选址和文化属性的模糊界定和苛刻要求。2017年8月,国家旅游局发布了《精品旅游饭店行业标准》(LB/T 066-2017),至此,这一酒店类型被广泛接受并日渐成为学界研究的热点问题。

上海作为中国经济、商贸、旅游的重要城市,本地居民和来往的游客及商务人士众多。据上海市统计局2019年3月1日发布的《2018年上海市国民经济和社会发展统计公报》显示:2018年,上海市人口总数2418万,GDP为32679.87亿元人民币,比上年增长6.6%,增速与全国持平,总量稳居全国城市排名第一;全市居民人均可支配收入64183元,为全国最高;2018年全年上海市共接待入境游客8,937,075人。因此,本文选取上海作为此次研究的案例地。

2. 文献综述

2.1. 关于精品酒店的研究综述

在我国政府部门还未发布行业标准前,国内外学界和业界都未能对其定义达成共识,主要从以下5

方面尝试对精品酒店进行界定:从酒店规模、特点、客户群体等界定[4],从酒店本质、核心要素界定[5],以案例研究的方式得出精品酒店评判标准[6]和以对比法来界定[7]。2017年8月,国家旅游局正式发布了《精品旅游饭店行业标准》,详细界定了精品酒店的概念、基本特征、必备要求、一般要求和评定要求,为精品酒店市场的发展建设提供规范化的指导。《标准》明确了精品酒店的定义,即地理位置优越、设计风格独特、文化内涵丰富、品质精良、运营专业的客房数在15至100间(套)之间的小型精致旅游酒店。

2.2. 关于酒店区位的研究综述

针对酒店区位布局的研究,国外研究起步较早,历经3个阶段:20世纪80年代,多采用定性描述对酒店的空间布局、区位特征及分布模式进行分析[8]。20世纪90年代,集中采用各类模型,如Ashworth模型、模糊多准则决策模型、Alonso模型等,对酒店的区位特征、影响因素、选址等进行研究[9]。21世纪以来,主要针对空间布局特征、空间结构、发展演变等方面进行了经济学、地理学等多学科综合角度的探索[10],研究内容主要集中在旅游者对酒店的区位偏好、目标市场等方面。可见国外学者对于酒店的空间布局及影响因素的研究起步较早且发展较为成熟。国内对酒店空间分布的研究出现在近十年,主要体现在酒店的空间分布特征及影响因素[11]。与此同时,国内外学者们也运用了大量的地理学、经济学、统计学的方法使研究成果更具科学性:运用问卷调查及定性描述的方法发现精品酒店多处于城市中心、时尚优美的街道,受到商务客的青睐,精品酒店选址遵循三大原则,即中心城区、历史文化街区、城市标志性热点区域。在酒店区位布局分析方面,学者们运用ArcGIS软件对开普敦、上海、北京、长沙、兰州等城市的酒店空间布局特征、时空演化等进行了实证研究[12]或运用区位熵、市场集中度指数和市场结构变动指数探讨了我国31个省市区星级酒店市场结构的变化及其空间分异特征[13],或对跨国酒店集团在华区位分布及影响因素作了基于空间计量模型的实证分析[14]。在酒店区位影响因素分析方面,学者们运用了回归模型、泊松面板回归、次序多元Logit模型、SPSS相关性分析等多种模型检验,发现酒店的空间分布受到中国各省份经济发展、房地产发展、旅游发展以及市场竞争等多方面因素的综合影响,并在不同区域存在显著差异[15],也有使用产业空间组织理论和空间计量方法,重新审视城市酒店区位选择中的空间关系及其背后的机制与规律[11]。

2.3. 小结

综上所述,中国关于酒店区位和影响因素的研究成果显著且发展成熟,已经成为旅游地理学、城市地理学的核心内容;经济、地理、交通、旅游资源禀赋这四项条件是构成酒店区位选择的重要影响因素。但由于此前精品酒店的概念缺乏权威部门界定,研究对象多止步于星级酒店、经济型酒店和跨国酒店集团,未能对日益受到国民关注的精品酒店市场进行探究。上海作为我国经济中心,拥有丰富的旅游资源,优秀的历史建筑众多,为精品酒店的研究奠定了良好的基础。笔者以上海16个区的精品酒店作为研究对象,梳理归纳了目前上海精品酒店的种类,采用空间计量模型和相关分析,对其空间分布格局、影响因素和聚集状况进行了实证分析,力图解决以下问题:上海市目前精品酒店类型有哪些?空间分布特征是什么?有哪些因素影响其区位选择?其集聚状况如何?

3. 研究数据与研究方法

3.1. 研究数据

研究于2019年2月下旬开展,根据《精品旅游饭店行业标准》,将上海市内符合其定义、基本特征、必备要求和一般要求的精品酒店作为研究对象。由于多数精品酒店尚未评星,故相关数据只能通过查阅上海各区统计局官网、上海市文化与旅游局官网、携程网、高德地图或酒店官网等渠道获取,并最终结

合实地调研和电话访问对其进行确认, 数据收集工作持续 2 个月, 最终得到 52 家样本酒店。

3.2. 研究方法

首先针对样本酒店的设计风格、文化内涵进行分析, 归纳提炼出上海市精品酒店的主要类型和表现形式, 接着基于 GIS 空间分析和相关性分析, 研究了上海市精品酒店的空间分布格局及其相关影响因素; 为了深入了解上海市精品酒店的空间集聚状况, 采用核密度分析法进行结果检验。将上海精品酒店的空间选择影响因素分为人文因素、经济因素、交通因素、旅游资源禀赋四大类, 将各精品酒店所处环线作为其区位选择的因变量, 并设定为“内环以内 = 1, 内环至中环 = 2, 中环至外环 = 3, 外环以外 = 4”, 选取该区面积、该区人口、该区人口密度、该区人均 GDP、该区 GDP 比去年增长率、一公里以内地铁站数量、五公里以内 3A 景点数量、五公里以内 4A 景点、五公里以内 5A 景点、该区旅游接待人数、该区旅游人数增长率共 11 个指标作为上海市精品酒店区位选择的可能影响变量。

核密度分析法是空间平滑方法的一种, 它用一个滤波窗口来定义近邻对象, 距离较近的对象权重较大, 能够将离散的点数据转化为连续的核密度图, 形成的“波峰”和“波谷”可以直观地显示空间分布的特征, 考察点数据的空间分布趋势, 可以较科学地反映出上海市精品酒店的集聚状况。

4. 数据分析结果

4.1. 上海市精品酒店的类型分析

按照《精品旅游饭店行业标准》, 借鉴《浙江省特色文化主题饭店划分与评定实施细则(试行)》, 将上海市现有的精品酒店分为依托旅游资源为主的酒店和突出休闲文化氛围为主的酒店, 即 2 个一级类和 5 个二级类(表 1)。由此可见, 目前上海市精品酒店以依托旅游资源的酒店占大多数, 数量达 44 个, 占比 84.6%, 反映了目前上海的精品酒店中突出文化休闲主题的酒店占比不高。在 5 个二级类中, 人文资源类的精品酒店数量最多, 达 21 个, 占总数的 40.4%, 这类酒店依靠或利用周边的著名景区、历史文化街区、学校、展馆、体育馆等设施而建, 例如临近迪士尼旅游度假区、衡山路历史文化风貌区、上海交通大学、国际会展中心、源深体育中心等; 其次是人文建筑类的精品酒店, 占 38.5%, 这些精品酒店通过对名人故居、老洋房、石库门、历史建筑、古典园林的改建改造, 通过建筑、历史等展示上海的地域文化特色; 第三位是文化主题类精品酒店, 占总数的 13.5%, 这些精品酒店以异域文化、戏剧艺术、民俗文化和智能设备为特色, 旨在为住客创造一个另类文化空间, 使其留下难忘的住宿体验。总体而言, 上海现有的精品酒店以依托人文建筑、人文资源为主, 总数达 78.9%, 超过半数, 是上海本土建筑、历史、人文及当代城市文化生动的展示场所。

4.2. 上海市精品酒店的空间分布格局

由表 2 可知, 静安区、闵行区、浦东新区、黄浦区、徐汇区、青浦区的精品酒店数量占到全市总数的 80%。其中静安区最多, 共 9 家, 占 17.3%。其次为闵行区和浦东新区, 都有 8 家, 各占 15.4%。静安区作为中心城区只比闵行区、浦东新区多出一家, 并未展现明显市中心优势。嘉定区拥有 2 家精品酒店, 长宁区、虹口区、普陀区、宝山区、崇明区、奉贤区、松江区均只有 1 家。杨浦区和金山区没有一家精品酒店。总体上来讲, 除静安区、闵行区、浦东新区、黄浦区、徐汇区、青浦区 6 个区以外, 其他 10 个区都低于均值 6.3%, 体现出上海市精品酒店数量总体偏少, 业态尚在形成中的特点; 而进一步分析酒店所在环线位置发现, 内环内精品酒店数量达 26 家, 外环外精品酒店数量达 20 家, 而内环至中环只有 2 家, 中环至外环只有 4 家, 呈现出精品酒店主要分布在内环内、外环外的两极分化特点。

Table 1. Classification of boutique hotels in Shanghai
表 1. 上海市精品酒店分类表

一类	二类	表现形式	数量(个)	比重(%)	名称
1. 依托旅游资源为主的酒店(44 个, 84.6%)	1-1 人文建筑类(38.5%)	对名人故居进行改建改造的酒店	7	13.5	上海首席公馆酒店(30)、上海思南公馆酒店(15)、上海绅公馆(17)、上海衡山马勒别墅饭店(53)、上海贝轩大公馆(19)、上海东湖宾馆(110)、上海嘉定宾馆(108)
		对老洋房进行改建改造的酒店	4	7.7	巨鹿花园别墅(22)、上海汾阳花园酒店(70)、苏荷精选花园别墅酒店(40)、上海隐居繁华雅集公馆(15)
		对石库门进行改建改造的酒店	1	1.9	上海建业里嘉佩乐酒店(55)
		对历史建筑进行改建改造的酒店	6	11.5	上海扬子精品酒店(103)、上海宝格丽酒店(82)、上海水舍酒店(19)、上海艾本精品酒店(26)、上海凯世精品酒店(45)、上海养云安缦酒店(67)
		由古典园林进行改建改造的酒店	2	3.9	上海嘉定别墅花园酒店(49)、上海悦麓花园酒店(22)
	1-2 人文资源类(40.4%)	依托周边著名景区而建造的酒店	12	23.1	上海安麓酒店(35)、上海崇明森林漫心度假酒店(59)、上海诺铂酒店(11)、上海斯维登精品公寓(78)、上海几木筱筑酒店(52)、上海百乐门精品酒店(100)、云和夜泊酒店(上海浦东国际机场店) (98)、麦新格精品酒店(浦东机场店) (80)、麦新格精品酒店(上海陆家嘴东方明珠店) (85)、上海城市琪遇酒店(90)、美豪丽致酒店(上海国际旅游度假区川沙店) (97)、上海金地岚韵酒店(29)
		依托周边历史文化街区而建的酒店	3	5.8	上海璞邸精品酒店(52)、上海宝御酒店(86)、上海银廷悦莱精品酒店(96)
		依托学校、展览馆、体育场馆等设施而建的酒店	6	11.5	美豪丽致酒店(上海交大东川路店) (108)、上海诺宝中心酒店(76)、上海玫瑰园度假酒店(19)、上海源深加州酒店(源深店) (100)、上海浦东张江园区亚朵酒店(52)、上海虹桥凯莱逸郡酒店(89)
	1-3 自然资源类(5.8%)	依托湖泊、江海等水资源的酒店	2	3.9	上海东方绿舟酒店(101)、上海旭辉圆石滩精品酒店(57)
		依托山地景观的酒店	1	1.9	上海立诗顿酒店(63)
2. 突出文化休闲主题为主的酒店(8 个, 15.4%)	2-1 休闲主题类(1.9%)	以康复疗养为特色的酒店	1	1.9	上海华医四季养生山庄(75)
	2-2 文化主题类(13.5%)	以异域文化为特色的酒店	2	3.9	上海呆住二更酒店(103)、上海御宿和庭酒店(34)、
		以戏剧、艺术为特色的酒店	2	3.9	上海 The Drama 酒店(26)、上海梵境艺术酒店(20)
		以民俗文化为特色的酒店	1	1.9	云隐行旅酒店(上海国家会展中心店) (90)
		以智能设备为特色的酒店	2	3.9	漫心酒店(上海玲珑致店) (37)、邻江壹号国际邮轮酒店(上海淞宝路精品店) (45)

注: 括号内数字表示酒店客房数。

Table 2. Statistics on the number of boutique hotels in all districts of Shanghai
表 2. 上海各区精品酒店数量统计

所在区	静安区(I)	闵行区(OR)	浦东新区(OR)	黄浦区(I)	徐汇区(M)	青浦区(R)	嘉定区(R)	长宁区(M)
数量	9	8	8	7	6	5	2	1
占比	17.3	15.4	15.4	13.5	11.5	9.6	3.9	1.9
所在区	虹口区(O)	普陀区(OR)	宝山区(R)	崇明区(R)	奉贤区(R)	松江区(R)	杨浦区(OR)	金山区(R)
数量	1	1	1	1	1	1	0	0
占比	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	0.00	0.00

注：字幕所处位置：I：内环内；M：中环内；O：外环内；R：外环外。

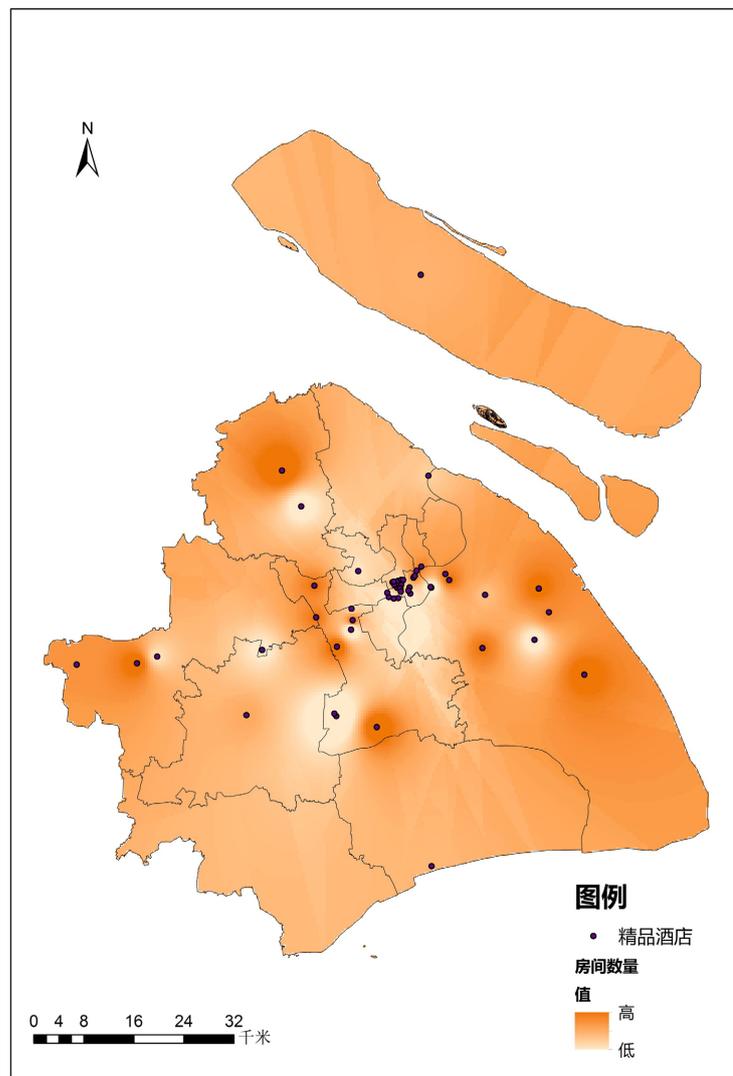


Figure 1. Interpolation map of the room numbers of boutique hotels in Shanghai
图 1. 上海市精品酒店房间数量插值图

此外，上海市精品酒店房间数量插值较高的地区为浦东新区、闵行区、静安区和青浦区。将数据作进一步分析发现，上海市不同地区的精品酒店总客房间数呈现显著差异(图 1)。上海精品酒店总客房间数

最多的是浦东新区, 达 624 间, 其次是闵行区, 共 457 间, 第三是静安区, 共 425 间。第四是青浦区, 共 330 间, 而宝山、崇明、奉贤、普陀、松江、长宁均较少, 呈现强烈的两极化分布。其中, 虹口区的平均客房数最高, 达 86 间, 其次是浦东新区, 78 间, 第三是嘉定区, 共 65 间(图 2)。由于国家标准规定, 本次研究中的精品酒店数量均在 15 间至 100 间左右, 故各区平均客房数差异并不显著(图 3)。总体而言, 浦东新区、青浦区、闵行区精品酒店总房间数较多, 平均客房数也较多。这些区域面积较大, 毗邻浦东机场、虹桥交通枢纽、迪士尼国际旅游度假区、新国际会展中心、国家会展中心等高人流量地区, 对周边酒店形成较大辐射。

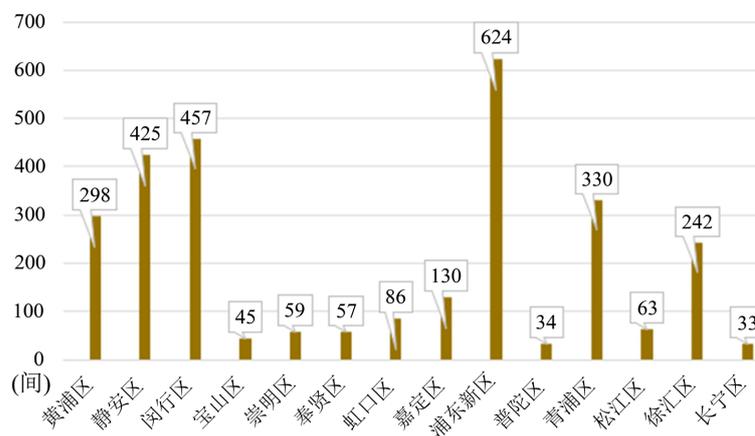


Figure 2. Total room numbers of boutique hotels in all districts of Shanghai

图 2. 上海各区精品酒店总客房间数

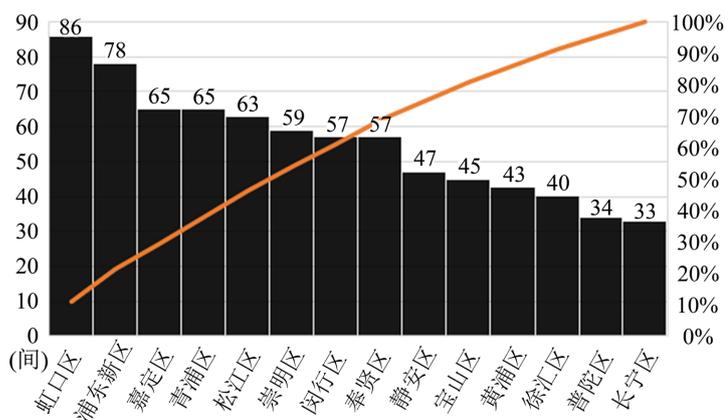


Figure 3. Average room numbers of boutique hotels in all districts of Shanghai

图 3. 上海各区精品酒店平均客房数

Table 3. Grade status of boutique hotels in Shanghai

表 3. 上海市精品酒店等级状况

酒店等级	数量	占比
五钻	15	28.8%
四星	1	1.9%
四钻	36	69.2%

在携程的酒店等级设定中, 星级酒店用“星”表示, 非星级酒店则用“钻”表示。上海符合国家标准的精品酒店绝大多数为四钻酒店, 占 69%; 其次是五钻, 占 29%; 最后是四星, 仅占 2%。四星级的精品酒店仅有 1 家, 五星级酒店空缺, 体现多数精品酒店不像星级酒店那样追求硬性星级标准, 精品酒店评定标准也并不适用于星级酒店(表 3)。

4.3. 上海市精品酒店区位选择的影响因素分析

运用相关性分析对 11 个候选指标数据进行双变量分析, 得出 8 个指标与精品酒店的空间分布位置呈显著相关(表 4)。第一, 精品酒店所处环线位置与该区人口密度呈显著负相关, 相关系数为-0.874, 即人口密度越高的区域, 精品酒店分布越多, 即精品酒店的选址偏好人口规模大、有充足的市场需求的区域; 第二, 精品酒店所处环线位置与一公里内地铁站数呈显著负相关, 相关系数为-0.766, 即周边地铁站数量越多, 越会成为精品酒店的选址位置, 说明交通通达性是影响精品酒店选址的重要因素; 第三, 与五公里内 3A、4A、5A 景点数呈负相关, 相关系数分别为-0.766、-0.668、-0.740, 表明精品酒店周围的旅游资源等级都较高, 具有景点数越多, 精品酒店分布越多的特点, 可以看出精品酒店偏好选择周边有高等级旅游资源的地方; 第四, 精品酒店区位选择与该区人均 GDP 呈显著负相关, 相关系数为-0.694, 表明精品酒店区位选择偏好人均 GDP 较高的地区; 第五, 精品酒店区位选择与该区面积和人口数呈正相关关系, 系数为 0.671 和 0.436。此外, 相关性分析还得出精品酒店的空间选址与该区的旅游人数和旅游人数增长率均无关。总体而言, 上海市精品酒店的区位选择与人文因素、交通因素、旅游资源禀赋、经济因素均呈显著相关。

Table 4. Correlation analysis on location selection of boutique hotels in Shanghai

表 4. 上海市精品酒店区位选择的相关性分析

	HL	DA	DP	DD	DG	GP	SS	TS	FS	GS	TN	TP
HL	1	0.671**	0.436**	-0.874**	-0.694**	0.156	-0.766**	-0.668**	-0.740**	-0.541**	0.158	-0.270
DA	0.671**	1	0.799**	-0.788**	-0.558**	0.322*	-0.535**	-0.451**	-0.463**	-0.261	0.597**	-0.111
DP	0.436**	0.799**	1	-0.546**	-0.486**	-0.104	-0.303*	-0.350*	-0.347*	-0.149	0.727**	-0.028
DD	-0.874**	-0.788**	-0.546**	1	0.784**	-0.177	0.742**	0.739**	0.701**	0.550**	-0.415**	0.009
DG	-0.694**	-0.558**	-0.486**	0.784**	1	-0.136	0.579**	0.717**	0.801**	0.518**	-0.260	0.025
GP	0.156	0.322*	-0.104	-0.177	-0.136	1	-0.157	0.034	-0.120	-0.080	-0.083	-0.010
SS	-0.766**	-0.535**	-0.303*	0.742**	0.579**	-0.157	1	0.755**	0.701**	0.484**	-0.193	0.076
TS	-0.668**	-0.451**	-0.350*	0.739**	0.717**	0.034	0.755**	1	0.757**	0.727**	-0.338*	-0.148
FS	-0.740**	-0.463**	-0.347*	0.701**	0.801**	-0.120	0.701**	0.757**	1	0.568**	-0.211	0.017
GS	-0.541**	-0.261	-0.149	0.550**	0.518**	-0.080	0.484**	0.727**	0.568**	1	-0.235	-0.237
TN	0.158	0.597**	0.727**	-0.415**	-0.260	-0.083	-0.193	-0.338*	-0.211	-0.235	1	0.609**
TP	-0.270	-0.111	-0.028	0.009	0.025	-0.010	0.076	-0.148	0.017	-0.237	0.609**	1

注: *在 0.05 水平(双侧)上显著相关; **在 0.01 水平(双侧)上显著相关。HL: 所处环线; DA: 该区面积; DP: 该区人口; DD: 该区人口密度; DG: 该区人均 GDP; GP: 该区 GDP 比去年增长率; SS: 1 公里以内地铁站数量; TS: 五公里以内 3A 景点数量; FS: 五公里以内 4A 景点; GS: 五公里以内 5A 景点; TN: 该区旅游接待人数; TP: 该区旅游人数增长率。

4.4. 上海市精品酒店的空间集聚状况

上海市目前的精品酒店主要为近 10 年而建, 其总数占全部精品酒店数的 73.1%, 这主要由于一系列重大历史事件的驱动, 如 2010 年世博会、2018 年进出口博览会等, 为上海带来巨大客流, 也激发了精

品酒店这一业态的快速增长。运用核密度分析法进一步检验上海市精品酒店的空间集聚状况(图 4), 发现上海市精品酒店分布主要集中于内环内和外环内两大区域, 与前文的分析结果吻合。

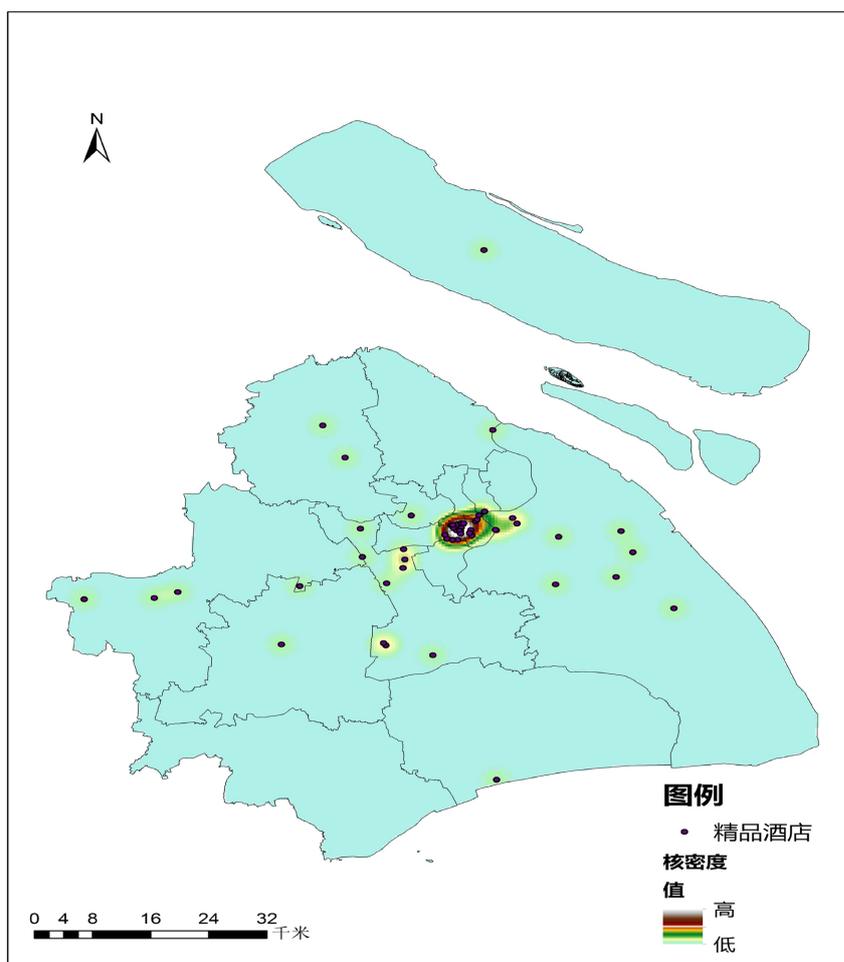


Figure 4. Nuclear density analysis map of boutique hotels in Shanghai
图 4. 上海市精品酒店核密度分析图

5. 结论与展望

5.1. 研究结论

文章基于 GIS 空间分析法、相关性分析、核密度分析法, 研究了目前上海市精品酒店的主要类型及表现形式、空间分布格局、区位选择影响因素及集聚状况, 为我国大都市精品酒店的空间格局与影响因素分析提供了可供参考的典型案例与研究范式。本文的实证结果表明: 1) 上海市精品酒店类型可分为依托旅游资源型和突出休闲文化氛围型, 其中以依托旅游资源型居多, 表现为展现上海人文魅力、传承展示上海地域文化特色的人文资源类精品酒店最多, 但休闲主题类和自然资源类精品酒店相对较少; 2) 上海市精品酒店的空间分布较不均衡, 呈现两极分化, 即主要分布在内环内、外环外两大区域; 静安区、闵行区、浦东新区的精品酒店总数占据半壁江山, 绝大多数精品酒店携程评级均在四钻, 精品酒店的国家标准未能适用于五星级酒店; 3) 上海市精品酒店区位选择与人文因素、交通因素、旅游资源禀赋和区域经济因素相关性非常高, 其中衡量人文因素的人口密度与精品酒店的区位选择相关性

最高; 4) 目前上海市精品酒店的空间格局基本属于早期自发形成, 空间集聚效应并不显著, 空间发展规模有待形成。

5.2. 政策建议

第一, 适度放宽国家标准中对精品酒店房间数量与硬件设施等方面的限制, 为进一步繁荣该市场提供条件。此次研究中, 一些市场公认的精品酒店, 如君亭酒店、桔子水晶酒店、亚朵轻居酒店、悦榕庄酒店、洲际集团英迪格酒店、万豪集团艾迪逊酒店等, 均因客房总数大于 110 而被剔除在外, 也有地理位置优越、设计风格独特、文化内涵丰富、品质精良的酒店由于没有独立运营的餐厅而未被纳入研究范围。未来我国相关部门可适当考虑市场和业界需求, 适度放宽精品酒店达标要求, 拓展精品酒店的数据公开渠道, 丰富和完善研究对象数量, 这将对推动未来研究和城市功能区塑造大有裨益。

第二, 鼓励建造符合国家标准的精品酒店, 形成特色产业布局, 促进酒店业供给侧改革。根据携程网显示, 2007~2010 年期间, 与携程合作的精品酒店数量至少增加了 200% [16]。精品酒店正悄然成为一个重要的细分市场, 但上海目前精品酒店总数偏少, 类型也较少, 主要以依托人文旅游资源型精品酒店为主, 休闲主题和自然资源型精品酒店较少。中国豪华和经济型酒店数量已过剩, 亟需进行供给侧改革, 大量中间档次的旅游住宿机构正面临转型。各区应进一步结合区域特点, 以精品酒店的国家标准为原则, 大力发掘有地域文化特色的城市建筑, 对历史建筑进行再开发, 提高精品酒店的数量和质量。同时, 注重保护自然资源, 进一步开发休闲主题类精品酒店, 例如海滨型、森林型、湖泊型、山地型、酒庄型、田园型、养生型精品酒店, 丰富上海精品酒店的类型, 形成特色产业布局。

第三, 根据国家政策导向, 加强中环内外精品酒店的建造, 形成精品酒店特色集聚区。酒店业是一个与各行业都发生密切联系的综合产业, 酒店业本身就具备了形成集聚的条件与优势[17]。2018 年 12 月, 由中国旅游协会民宿客栈与精品酒店分会主办的第四届全国民宿大会暨国际民宿发展发布的《2018 年全国民宿产业发展研究报告》指出: 会有越来越多的成功民宿, 不再满足于小体量、小规模和小收益, 在资本的助力下走向精品酒店。目前上海市精品酒店还处于早期自发形成阶段, 数量偏少, 主要在内环内和外环外, 内环内的精品酒店主要依托上海城市历史的人文旅游资源, 而外环外的精品酒店主要围绕环城游憩带、古镇、交通枢纽、大型展馆而展开, 车程在 1 至 2 小时之内。然而, 中环内外精品酒店的数量还大大稀缺, 长宁、虹口、普陀、宝山、崇明、奉贤、松江均仅有一家, 杨浦和金山两区尚未发现符合国家标准的精品酒店。各区均拥有良好的人文旅游资源、经济条件和交通可达性, 杨浦区坐拥江湾五角场、复兴生态岛等优秀的人文与自然旅游资源, 金山区拥有良渚文化遗址、金山三岛等旅游资源, 并正在打造滨海休闲度假区, 这些都是精品酒店业发展的良好优势。未来, 随着国家政策进一步引领、酒店业转型逐步升级和消费者需求不断转变, 各区可以根据自身条件建造新型精品酒店, 或者促进成功民宿向精品酒店转型, 促进该产业的集聚, 有效调动休闲旅游相关产业的繁荣。

5.3. 研究不足

从研究对象上来看, 鉴于精品酒店都未评星, 其数据获取有一定难度。文章仅以携程上符合国家标准的精品酒店作为研究对象, 尚未包含其他不在携程上的精品酒店; 与此同时, 部分在业界和市场已被公认为精品酒店、但尚不符合国家标准的精品酒店未被列入此次研究范围, 存在一定的局限性。从研究指标上来看, 仅以精品酒店数量作为基础数据进行计算分析, 虽有一定的合理性, 但指标相对单一, 可能会对研究结论的科学性和准确性产生一定的影响。因此, 未来也可以收集酒店相关属性数据, 例如营业收入、经营利润、出租率、平均房价等, 从而能够更好地分析其空间分布的规律; 从研究内容上看, 尽管针对上海市精品酒店的空间分布特征进行了较为详尽的描述性分析, 但对其原因剖析相对较为浅显, 未来有待继续挖掘精品酒店背后的深层次原因, 进行拓展性研究。

基金项目

教育部人文社科项目(16YJA790021); 国家自然科学基金资助项目(71601082); 上海师范大学旅游学院教改项目(A3025119001j20)。

参考文献

- [1] 上海现代都市建筑设计院项目组. 精品酒店专题研究成果报告[J]. 建筑创作, 2011(5): 28-49.
- [2] Callan, R.J. and Fearon, R. (1997) Town House Hotels—An Emerging Sector. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, **9**, 168-175. <https://doi.org/10.1108/09596119710185855>
- [3] 丁乙欣. 国内精品酒店研究进展综述[J]. 经济师, 2016(11): 30-33+34.
- [4] Aggett, M. (2007) What Has Influenced Growth in the UK's Boutique Hotel Sector? *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, **19**, 169-177. <https://doi.org/10.1108/09596110710729274>
- [5] McIntosh, A.J. and Siggs, A. (2005) An Exploration of the Experiential Nature of Boutique Accommodation. *Journal of Travel Research*, **44**, 7-81. <https://doi.org/10.1177/0047287505276593>
- [6] Rahman, S. (2018) Emerging Built Heritage Commodification of Boutique Hotels in World Heritage Site: Evidence from Gerge Town, Penang, Malaysia. *Planning Malaysia Journal*, **16**, 104-116. <https://doi.org/10.21837/pmjournal.v16.i8.542>
- [7] 侯兵, 陶然, 毛卫东. 文化生态视野下的精品酒店主题文化定位与价值取向[J]. 旅游学刊, 2016, 31(11): 42-54.
- [8] Wall, G., Dudycha, D. and Hutchinson, J. (1985) Point Pattern Analyses of Accommodation in Toronto. *Annals of Tourism Research*, **12**, 603-618. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(85\)90080-5](https://doi.org/10.1016/0160-7383(85)90080-5)
- [9] Egan, D.J. and Nield, K. (2000) Towards a Theory of Intraurban Hotel Location. *Urban Studies*, **37**, 611-621. <https://doi.org/10.1080/0042098002140>
- [10] Shoval, N. and Cohen-Hattab, K. (2001) Urban Hotel Development Patterns in the Face of Political Shifts. *Annals of Tourism Research*, **28**, 908-925. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(00\)00083-9](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(00)00083-9)
- [11] 罗浩, 杨旸. 基于产业空间组织理论和空间计量方法的城市酒店区位研究[J]. 旅游学刊, 2011, 26(12): 71-77.
- [12] 闫丽英, 韩会然, 陈婉婧, 等. 北京市住宿业空间分布格局及影响因素研究[J]. 经济地理, 2014, 34(1): 94-101.
- [13] 侯莲莲, 郑向敏. 中国省域星级酒店市场结构变化的空间差异分析[J]. 重庆工商大学学报(社会科学版), 2017, 34(2): 21-27.
- [14] 王彩萍, 刘方方, 代姗姗. 跨国酒店集团在华区位分布及其影响因素——基于空间计量模型的实证分析[J]. 旅游学刊, 2018, 33(8): 83-95.
- [15] 刘嘉毅, 赵磊. 中国五星级酒店区位布局: 特征与影响因素[J]. 旅游学刊, 2013, 28(8): 87-93.
- [16] 李文希. 议中国精品酒店未来的发展方向[J]. 酒店管理研究, 2014, 9(2): 91-92.
- [17] 方叶林, 黄震方, 王坤, 等. 中国星级酒店相对效率集聚的空间分析及提升策略[J]. 人文地理, 2013, 28(1): 121-127.