

# 分享经济对 Airbnb 房源集聚社区影响的实证研究

吴晓隽, 于兰兰, 胡梅, 沈嘉斌

(东华大学 旭日工商管理学院, 上海 200051)

**摘要:**为了深入探究分享经济给社区带来的影响,在对上海 Airbnb 官网的 5 502 个房源数据进行分析的基础上,归纳了上海 Airbnb 分布特征,在 Airbnb 房源较为集中的社区采取社会调查的方式研究 Airbnb 发展会给社区造成的影响。研究发现, Airbnb 在上海发展迅速,在空间数量和房价方面均呈现出从中心城区向周边递减的趋势,交通便利、具有上海风情的房源受消费者关注显著;在 Airbnb 房源集中社区, Airbnb 对社区造成的影响因素集中在房源所在社区类型、旅游者个人素质、租房目的等方面,目前 Airbnb 给社区带来的影响总体较小,尚未引起社区居民的反对;社区居民对这种分享住宿形式较为关心的是可能带来的在社区冲突、安全和环境方面的消极影响与问题,对提升社区知名度与形象方面持积极态度。研究表明,管理机构和 Airbnb 应该共同建立制度,运用技术手段,避免给社区居民带来潜在的社会风险或环境安全问题。

**关键词:**分享经济; Airbnb; 旅游; 房源集聚社区; 社会调查

**中图分类号:**F719.2; C912 **文献标志码:**A **文章编号:**1671-6248(2017)05-0039-10

## Empirical research on the impact of sharing economy on the Airbnb housing agglomeration community

WU Xiao-jun, YU Lan-lan, HU Mei, SHEN Jia-bin

(The Glorious Sun School of Business and Management, Donghua University, Shanghai 200051, China)

**Abstract:** To explore the impact of sharing economy on the community in depth, a field survey was carried out by taking Airbnb in Shanghai as an example, and the characteristics of the distribution of Airbnb in Shanghai were summarized on the basis on the analysis of the 5502 housing data of Airbnb official network in Shanghai. In the community where Airbnb houses were more concentrated, a social survey was adopted to study the impact of the development of Airbnb on the community. The research

收稿日期:2017-07-15

基金项目:国家自然科学基金项目(71774029)

作者简介:吴晓隽(1974-),女,浙江杭州人,副教授,硕士研究生导师,经济学博士。

found that Airbnb has been developing rapidly in Shanghai, which shows a decreasing trend from the central urban area to the surrounding area. The convenience of transportation and the housing source with Shanghai's style are paid attention to by the consumers; the research on the Airbnb houses centralized community shows that influence factors of Airbnb on the community are concentrated on the types of community where the house is located, the personal qualities of tourists and the purpose of renting, etc. At present, the impact of Airbnb on the community is generally small, and it hasn't yet aroused the opposition of the community residents; for this form of sharing accommodation, community residents are more concerned about the possible negative impacts and problems on community conflict, security and environment, and they have a positive attitude towards promoting community awareness and image; management institutions and Airbnb should jointly establish systems, or use technical means to avoid potential social risks or environmental safety problems for community residents.

**Key words:** sharing economy; Airbnb; tourism; housing agglomeration community; social survey

近几年,我们见证了分享经济的爆炸式增长和其在出行、消费和借贷活动中的受欢迎程度<sup>[1]</sup>。其中,最具代表性的分享经济企业之一就是 Airbnb。Airbnb 是一个以服务为导向的平台型公司,房东通过平台上出租房屋与旅游者建立联系。有数据显示,成立于 2008 年的 Airbnb,其商业王国发展迅速,到 2016 年底,在全球范围内超过 191 个国家,超过 65 000 个城市,拥有超过 2 亿个客房<sup>[2]</sup>。

与快速发展的短租行业相伴而生的是这一新兴产业带来的外部性引发的争议,给监管和政策制定也带来一系列问题。但是,当前缺乏对分享经济创造的价值和负面影响的全面研究,让政府对于如何管理这些新型服务公司没有太多的可参考依据。当前对短租模式的外部性研究多集中在对传统住宿行业带来的影响方面,例如 Zervas 等进行的实证研究证明了分享住宿对德州当地酒店收益的负面影响<sup>[3]</sup>。而对于给社区带来影响的实证研究则存在缺失。正如 Airbnb 的口号“旅行中,像当地人一样生活”所表示的那样,社区的参与是树立并维持 Airbnb 品牌独特性的重要基础。因此,研究社区居民感知的 Airbnb 可能带来的社区影响以及可能做出的反应非常重要。本文以上海为例,试图通过访谈和问卷调查了解 Airbnb 给社区带来的影响,并根

据研究结果提出合理的管理建议。

## 一、文献综述

### (一) 分享经济与 Airbnb

互联网技术的发展推动了分享经济的产生<sup>[4]</sup>,但是当前分享经济理论研究仍处于起步阶段,分享经济的概念仍然存在争议,分享经济(Sharing economy)也被称为协同消费(Collaborative consumption)、协作经济(Collaborative economy)、个人生产经济(Peer-production economy)或者个人对个人经济(Peer-to-peer economy)。Koopman 等将分享经济定义为一个使用互联网的市场,可以将网络内分散的个体连起来分享或者交换未充分使用的资源<sup>[5]</sup>。Hamari 等认为分享经济是基于个人与个人之间的获得、给予或者分享商品和服务,通过社区网络服务进行调节<sup>[4]</sup>。尽管关于分享经济的概念难以达成共识,但是学者对分享经济的提高效率、企业变革、创造价值等优点予以肯定<sup>[6-7]</sup>。

作为分享经济的代表企业之一,Airbnb 的发展一直受到高度重视。当前对于 Airbnb 的研究包括其商业模式、未来发展道路、经济影响、政府管理问题等。王振家认为 Airbnb 之所以受欢迎的一个重要原因是因为它可以帮 Airbnb 房东和用户省钱<sup>[8]</sup>。

Ikkala 发现遇见来自世界各地的人是房东加入 Airbnb 的重要原因,同时经济收益也是原因之一<sup>[9]</sup>。这也符合分享经济创造的经济价值。Tussyadiah 发现可持续性(例如社会经济责任)、社区(例如社区互动)和经济利益(例如更低的成本)是吸引人们参与 Airbnb 的 3 个主要原因<sup>[10]</sup>。

关于 Airbnb 对酒店行业的影响,不同学者的观点不同。Zervas 等以及 Jamie 等的研究都表明 Airbnb 的发展确实对传统酒店业有负面影响<sup>[3,11]</sup>。与 Zervas 等和 Jamie 等研究不同的是,Neuser 和 Choi 等的研究发现 Airbnb 对韩国、挪威、芬兰和瑞典的酒店收益没有什么或没有太大的影响<sup>[12-13]</sup>。尽管对酒店收益的影响较小,Airbnb 进入最多的地区会导致平均每晚房价下降<sup>[14]</sup>。

分享经济的确可以让日常生活更加方便,但是也存在一些不足,例如对长租房屋库存下降给当地居民带来不便,网上评论的信用风险以及对兼职工作者而言不完善的保险系统<sup>[14]</sup>。Airbnb 无论是在经济方面或者在文化领域确实创造了价值,但是快速发展的 Airbnb 确实给其他利益相关者带来不利影响,有成本转移之嫌。尽管对 Airbnb 产生的影响还没有全面了解, Lee 和 Oskam 等都主张采用支持性政策而非禁止性政策来对待 Airbnb 的发展<sup>[15-16]</sup>。Miller 提出可转移共享权利(Transferable sharing rights, TSR)的概念来制定法律,作为规范分享经济发展的替代条例<sup>[17]</sup>。分享经济中有大量的创新行为,由此造成的结果就是政府难以管理。但是,分享经济的健康发展又离不开政府管理。因此,政策制定者应该开始考虑可以被实施于分享经济的特定规则<sup>[18]</sup>。

## (二)社区影响相关理论

社会交换理论(Social exchange theory, SET)是一个试图来解释个体之关系的理论<sup>[19]</sup>,通常被用于研究对旅游的感知和态度<sup>[20-21]</sup>,用于理解互动情景中个体或群体之间的资源交换行为<sup>[22]</sup>。这种资源交换,包括物质材料和象征资源的交换,是定义交换过程的关键点。Sharpley 认为如果旅游者仅与社

区居民共享空间而不与其进行交流或互动,这种交换过程就不存在<sup>[23]</sup>。因此, Airbnb 中的交换过程主要发生在租客和房东之间。但是,这种交换行为也会给社区内其他居民带来一定影响<sup>[21]</sup>。Ikkala 用社会交换理论研究房东的出租行为,发现住宿交换过程中的内含收益对房东控制感和交换过程中的舒适度有推动作用<sup>[9]</sup>。但是,分享经济的独特性也导致其不同于传统研究,直接将社会交换理论的完整框架用于 Airbnb 对社区影响进行研究显然有不妥之处。

旅游会给当地社区带来一定的影响,这些影响可以分为经济、社会文化和环境三大类,已经被研究者广泛且深入地研究过。在所有的影响中,经济增长和发展被高度肯定,随着时间推进经济活动增长呈现出乘数效应<sup>[24-25]</sup>。创造更多的工作、增加税收、改进基础设施、提高生活质量等都是旅游带来的积极影响<sup>[21,26]</sup>。此外,旅游者和社区居民之间的互动也能推动文化交流<sup>[27]</sup>。从环境保护的角度而言,旅游提供了一个环境保护的机制<sup>[21]</sup>。但是,这些积极影响的出现并没有任何成本。研究发现旅游发展也会导致物价和房价上涨、生活成本增加、交通拥堵、停车问题、犯罪率增加、旅游者和当地居民之间的冲突、改变旅游目的国家的生活方式等其他对经济的负面影响<sup>[15,26,28-29]</sup>。与此同时,对当地社区也有可能造成文化冲击,可能破坏社会习俗,分解社会结构并破坏社区个性<sup>[30-31]</sup>。此外,对环境的负面影响更加突出,例如空气污染、水污染、垃圾污染、噪音污染、野生动物灭绝、公物破坏等<sup>[32]</sup>。此外,学者们也发现许多影响社区居民对感知旅游影响的因素,这些因素主要是内部变量和外部变量两类<sup>[23]</sup>,前者主要包括旅游发展阶段、旅游和旅游者类型、国家发展阶段等,后者主要包括经济或就业对旅游的依赖性、社区联系、到旅游区域的距离、与旅游者的互动行为、个人价值观、社会身份或社会地位以及人口统计学特征等。

社区居民感知的旅游带来的成本与收益平衡是旅游得以成功发展的关键因素<sup>[23]</sup>。这也同样适

用于 Airbnb 的发展,尤其是在 Airbnb 发展的早期<sup>[33]</sup>。换句话说,只有当社区居民感知到 Airbnb 带来的好处大于成本时,才会支持其发展,或者最起码不会反对其发展,因为本地社区居民的态度会直接影响旅游规划<sup>[22]</sup>和旅游发展政策<sup>[21]</sup>。而 Airbnb 采用新的商业模式给这一社区影响带来了不确定性<sup>[34]</sup>。可以确定的是 Airbnb 发展必然会给当地社区发展带来一定积极影响,例如推动文化交流、为房东和旅游者创造经济利益等,但是 Airbnb 这种积极影响并非是平等分配的<sup>[15]</sup>。此外, Airbnb 的主要积极影响是对 Airbnb 的参与者房东而言,至于对核心利益相关者而言,即社区居民,他们并未参与 Airbnb 商业模式中,并非直接积极经济利益的受益者,而是被动接受者。而这些社区居民的态度又会影响 Airbnb 未来的发展,因此 Airbnb 发展给社区居民可能带来的影响应该予以高度重视。

### (三) Airbnb 给社区带来的影响

尽管许多学者已经采用了各种方法来测量旅游影响的感知<sup>[28-29,34]</sup>,本文针对 Airbnb 给社区带来的影响,在已有模型基础上进行了调整。

从积极影响来看,毫无疑问 Airbnb 最突出且重要的影响之一是可以推动文化交流。Airbnb 的品牌标语,像本地人一样生活,是 Airbnb 成功原因之一<sup>[16]</sup>。无论是 Airbnb 房东还是用户,他们都希望能遇到来自世界各地的人。通过这种房东、旅游者以及当地居民之间的互动,社区形象提升通常是这一现象背后自然而然的结果。Airbnb 带来的积极社会文化影响意味着提高各种设施的使用机会,包括基础设施、零售商店、娱乐活动等<sup>[16]</sup>。与之类似的是, Kim 等称这些相关内容分别为“形象提升的结果是社区自豪感”“社区兴奋”和“加强社区中的朋友关系”。社区团结主要是指社区精神、身份的认同感等,相关内容也被 Kim 等称之为社区联系和社区自豪感<sup>[28]</sup>。

从消极影响来看,旅游发展会提高当地生活成本,学者已经发现 Airbnb 可以提高长期房租价格,同时还会导致长租市场供应的下降<sup>[3,15,35]</sup>。因此,

Airbnb 的发展也有可能影响到当地社会居民的生活成本和生活质量。由于 Airbnb 依赖于网络上良好行为的人履行双方事先约定好的承诺,当有人不遵守约定时, Airbnb 的发展就有可能给环境带来负面影响。正如 Horton 指出的那样, Airbnb 确实允许房东将成本转嫁给其邻居,尤其是当游客非常吵闹而且具有破坏性的时候<sup>[36]</sup>。此外,大量游客也可能会导致社区现有资源使用的冲突,尽管从积极影响来看有可能会促使社区管理者在现有设施的基础上增加基础设施投入建设<sup>[16]</sup>。如果无法合理地处理房东、旅游者和当地居民之间的矛盾,冲突也会发生。此外, Llop 认为带给公寓邻居的主要负面影响有生活和安全问题<sup>[37]</sup>。结合 Kim 等提出的量表,本文将负面影响因素分为安全风险、经济成本、环境问题和社区冲突,并对这些问题项做适当修改以便更好地适应 Airbnb 的情景。

综上,本文从积极和消极两个角度出发探究 Airbnb 给社区可能带来的影响。积极影响主要包括社区联合、社会文化交流、社区知名度与形象提升 3 个方面;消极影响主要包括经济成本、安全问题、环境问题、社区冲突 4 个方面。

## 二、Airbnb 在上海的发展

为了全面了解 Airbnb 在上海的发展,我们从 Airbnb 上海官网搜取了 2011 年 12 月到 2016 年 3 月的房源数据,共得到 5 502 条有效房源信息,包括房价、标题、地址、房间类型、房屋类型、可出租时间、评分、房源评论等信息。

### (一) 空间分布

通过对 Airbnb 的房源数量和分布进行分析,发现 Airbnb 房源分布较为集中的地区主要为静安区、黄浦区、浦东新区和徐汇区 4 个城区,而且房源数量呈现从中心城区向四周呈递减的趋势。房价基本符合房源空间分布特征,距离中心城区越远的地方房价越便宜。黄浦区、徐汇区和静安区 3 个区房价最高,平均每晚房价超过 401 元;临近中心城区地区

房价在 301 ~ 400 元之间;郊区房价主要在 201 ~ 300 元之间,包括奉贤区和嘉定区。

(二) 关键词分析

对房源描述的关键词进行分析的结果显示,代表上海风情、主要商圈和交通枢纽的 3 类关键词占比最高。代表上海风情的关键词主要是指代表历史文化特征和主要景点的词汇,例如外滩、法租界、田子坊等;商圈主要是指南京东路、南京西路等词汇;交通枢纽类关键词主要是指火车站、地铁站、机场等词汇。上海 Airbnb 房源描述关键词统计分析结果如表 1 所示。

(三) 房源类型分析

对得到的 5 502 个房源中有评论的 2 662 个活跃房源进一步分析,发现整套房子(或公寓)类型的房源数量最多,共 1 506 条,占 56.6%;独立房间次之,共 1 053 条,占 39.6%;合住房间最少,共 103 条,仅占 3.9%。表 2 是上海 Airbnb 活跃房源(有评论房源)类型分析。

表 1 上海 Airbnb 房源描述关键词分析

类型	关键词	数量/个	百分比/%
风情类	外滩	143	4.98
	法租界	519	18.09
	田子坊	80	2.79
	迪斯尼	25	0.87
	豫园	31	1.08
	淮海路	118	4.11
	石库门	45	1.57
	佘山	19	0.66
	共计	980	34.16
商圈类	中山公园	37	1.29
	陆家嘴	172	6.00
	徐家汇	172	6.00
	南京路	240	8.37
	新天地	212	7.39
	五角场	36	1.25
	共计	869	30.29
交通类	火车站	116	4.04
	机场	142	4.95
	地铁	762	26.56
	共计	1 020	35.55

消费者对房屋安全、私密及个性化的需求倾向。

(四) 房源关键词属性与房源活跃度相关性分析

通过 SPSS 22.0 对房源类型和房源描述关键词属性的相关性进行分析,分析结果如表 3 所示,根据 Pearson 检验结果可知,sig 值为 0.00( <0.01 ),房源类型与房源活跃性在 0.01 水平上显著。因而可以得知,房源关键词描述类型与房源活跃性相关。换言之,房源的属性在很大程度上影响房源的入住情况。

综上所述可以发现,上海 Airbnb 房源多集中在中心城区,交通便利、具有上海风情的房源最受关注,而最受欢迎的房源类型为整套房子(或公寓)和独立房间,这些给接下来田野调查的选址提供了研究基础。

三、调查过程与调查结果

(一) 调研过程

为了全面彻底地了解短租给社区居民可能带来的影响,根据本文研究框架设计了调查问卷。问卷主要内容分为 4 个部分:第一部分是对受访者人口统计学特征的调查,包括性别、年龄、受教育程度、家庭收入等;第二部分是受访者对 Airbnb 的了解及类似短租民宿产品经历的调查;第三部分是根据 7 个影响维度的社区影响调查;第四部分为开放式题项,旨在了解受访者对 Airbnb 发展中最关心的问题以及社区影响题项中没有包含在内的内容。本文田野调查选择了两处房源集中地社区开展,以正在锻炼的社区居民和出入小区的社区居民为主要调研目标。调研社区不仅包括以钢筋混凝土为主的现代社区,也包括木结构为主的上海老弄堂。经历两周的实地调研,共获得 238 份调查问卷,以下为调查的主要结果。

表 2 上海 Airbnb 活跃房源(有评论房源)类型分析

房源类型	数量/个	百分比/%
整套房子(或公寓)	1 560	56.6
独立房间	1 053	39.6
合住房屋	103	3.9

(二) 调研结果

1. 受访者人口统计学特征

受访者人口统计学特征结果如表 4 所示,男性受访者 106 人,占总人数的 44.54%;女性受访者 132 人,占总人数的 55.46%,女生稍多于男性,总体相差不大。在受教育程度方面,大专和本科受访者 160 人,占总体的 67.23%,可知受访者整体文化水平较高;在年龄方面,23~29 岁的受访者最多,约占总数的一半;家庭人均月收入的分布情况中以 5 001~15 000 元最多,占总体的 42.02%。

2. 受访者民宿产品体验经历

在 238 位受访者中,162 位受访者住过民宿,76 位受访者没有住过民宿。在住过民宿的受访者中,最近一次入住民宿经历以国内游为主,有 133 人,剩余 29 人为境外游时入住民宿;在这 162 位受访者中,有 112 位直接通过携程、艺龙、去哪儿、Airbnb 等网站直接预订民宿。这说明大部分受访者都体验过相关民宿产品,对民宿较为了解,问卷结果比较可信。

3. 受访者对 Airbnb 的了解情况

受访者对 Airbnb 的了解程度分析结果显示,在 238 位受访者中,以从未听过 Airbnb 人数为主,比例高达总数的一半;对 Airbnb 了解程度在一般以上的有 68 人,仅占 28.57%。这表明,总体而言受访者对 Airbnb 了解程度不深。此外,受访者对所在小区 Airbnb 房源的关注情况也以“没有了解过”为主,占比高达 63.03%;仅有 88 位受访者通过身边的朋友了解过这一情况,其中仅有 12 位受访者知晓所在社

区有 Airbnb 房源。这也从侧面反映出,当前 Airbnb 的快速发展尚未引起大多数社区居民的关注,间接反映出当前 Airbnb 对社区居民的影响比较有限。

4. 社区影响调查结果

对 Airbnb 社区影响的 7 个维度得分情况进行整理,结果如表 5 所示。

(1) 积极影响。在 Airbnb 积极影响的 3 个维度中,社区联合、社会文化交流、社区知名度与形象提升总分分别为 3.11、3.48、3.35,社会文化交流感受最为突出,社区知名度与形象提升次之,社区联合感受较为不明显,这可能与访问小区以电梯房为主、人际关系相对冷漠有关。

在社区联合中,受访者主要认可 Airbnb 能提高社区成员对自己作为是社区一员的归属感;在提升社区自豪感、加强社区精神和社区团结方面,受访者的态度趋于一般。社会文化交流方面总平均分为 3.48 分,表明受访者总体认为 Airbnb 可以促进社会文化的交流,尤其是可以为当地居民提供见到新面孔的机会,可以提高对其他文化和旅游者的认识。此外,受访者对 Airbnb 在提升社区知名度与形象方面是持赞成态度的,尤其赞同可以增加向外地旅游者介绍社区的机会,增加在全世界范围内介绍

表 3 房源关键词属性与房源活跃度相关性检验表

指标		Has Comments
房源关键词 尾性类型	皮尔森(Pearson)相关	0.114 **
	显著性(双尾)	0.000
	平方和及交叉乘积	472.168
	共线性	0.086
	N	5 502.000

注:\*\*表示相关性在 0.01 层上显著(双尾)。

表 4 受访者人口统计学特征

受教育程度	数量/个	百分比/%	家庭人均月收入/元	数量/个	百分比/%	年龄/岁	数量/个	百分比/%
硕士及以上	29	21.97	3 000 以下	19	7.98	22 及以下	48	20.17
大专和本科	160	67.23	3 001~5 000	39	16.39	23~29	120	50.42
高中和中专	24	10.08	5 001~10 000	100	42.02	30~39	39	16.39
初中	18	7.56	10 001~15 000	49	20.59	40~49	11	4.62
其他	7	2.94	15 001~20 000	16	6.72	50 及以上	20	8.40
-	-	-	20 001 以上	15	6.30	-	-	-

社区的机会;而在提高社区地位方面,受访者态度趋于中立。

(2)消极影响。消极影响的 4 个维度经济成本、安全风险、环境问题、社区冲突总分分别为 3.38、3.37、3.26、3.41,表明社区居民认为最有可能带来的消极影响为社区冲突。在开放式问题中也有部分受访者认为即便有外来旅游者入住,但由于小

表 5 Airbnb 社区影响结果表

项目		描述	得分	总分
积极影响	社区联合	提升社区自豪感	3.06	3.11
		加强社区精神	3.10	
		加强社区团结	3.09	
		增强作为社区一员的归属感	3.18	
	社会文化交流	提高对其他文化和旅游者的认识	3.48	3.48
		为保护当地文化提供一种激励	3.43	
		为当地居民提供见到新面孔的机会	3.58	
		增加对出去旅游的兴趣	3.44	
	社区知名度与形象提升	增加在全世界范围内介绍社区的机会	3.44	3.35
		增加向旅游者介绍社区的机会	3.48	
		提高社区的地位	3.15	
		提高社区的国际知名度	3.33	
消极影响	经济成本	社区环境维护费用增加	3.47	3.38
		社区健身设备损耗加剧	3.25	
		房价/租金提高	3.49	
		物业费用增加	3.29	
	安全风险	犯罪行为增加	3.4	3.37
		增加恐怖风险(例如炸弹威胁)	3.13	
		引起恐怖主义者的兴趣	3.00	
		来自游客的干扰增加	3.72	
		由于安全风险导致心理焦虑增加	3.60	
	环境问题	垃圾和浪费数量增加	3.56	3.26
		加重空气污染	3.00	
		提高噪音等级	3.69	
		负向影响社区发展	2.91	
		建设新的基础设施会加剧污染	3.16	
		对当地社区的环境破坏	3.25	
	社区冲突	房东、房客与邻居之间的矛盾	3.57	3.41
		有限社区资源居民与旅游者使用冲突,如健身器材等	3.24	
		干扰当地社区居民的正常作息	3.60	
		游客和当地居民之间的冲突和对抗增加	3.24	

区总体人数相对不变,依旧在社区承载力范围之内,因此,Airbnb 短租模式对社区环境等因素影响相对较小。

经济成本中,受访者认为 Airbnb 有可能导致房价或租金的提高,这主要是由于 Airbnb 可能造成租房市场供不应求,产生卖方市场,有使得房价或租金提高的可能性。另外,短租房源的增多也会导致社区环境维护费用增加。安全风险的总平均分是 3.37,而受访者认为可能导致来自游客的干扰增加(如流氓行为、沟通障碍、基础设施破坏等)这一影响因素的平均分高达 3.72。这说明,受访者认为 Airbnb 很可能存在游客干扰这一不利因素。在环境问题中,受访者认为 Airbnb 很有可能导致噪音等级提高,由于与旅游者作息不同或者房源隔音效果不佳等原因,可能会影响居民的正常生活。在社区冲突方面,受访者认为 Airbnb 可能造成房东、房客与邻居之间的矛盾,以及干扰当地社区居民的正常作息。而在开放式问题中,受访者最为关心安全 and 环境问题;受访者认为只有当 Airbnb 对其产生的消极影响巨大时,才会反对 Airbnb 的发展,当前 Airbnb 对自己造成的影响不大。

(三) 总结

总体看来,社区居民认为 Airbnb 平台能够为其带来与外界交流的机会,提高社区知名度和形象,同时增进其对外地文化的了解,加强文化的多元化发展。但是,也有部分受访者认为由于语言沟通以及外来租客停留时间较短问题,这些积极影响十分有限。Airbnb 短租平台为社区带来积极影响的同时,也会产生一些负面影响。在 Airbnb 发展的过程中,社区居民对安全 and 环境问题表达出了一定程度的担心。Airbnb 可能导致社区房价或房租的提升,这对于长期租住在社区的居民而言,会增加租房压力。此外,许多居民认为 Airbnb 短租平台会加大游客、房东和社区居民之间的冲突,而如何处理好这些利益相关者之间的关系,才是 Airbnb 平台得以长久发展的重要因素。一旦社区居民的利益因此受到了影响,则 Airbnb 短租平台的长期发展将步履维艰。

## 四、结论与发现

### (一) 上海 Airbnb 拥有巨大的发展空间

Airbnb 正式进入中国市场是在 2015 年 8 月,截至 2016 年 3 月上海已有超过 5 500 条房源信息。而同为世界大都市的纽约,其 Airbnb 房源数已达 40 227 条<sup>[38]</sup>,以上海的城市密度和市场深度,Airbnb 应该还有巨大的发展空间。

### (二) 社区居民对 Airbnb 的社区影响呈现出较为理智的态度

当前社区居民虽然对 Airbnb 给社区带来的积极和消极影响都有一定认识,但是这些感知并不十分强烈。以积极影响中得分最高值社会文化交流为例来看,也有部分受访者认为短租旅游者居住时间过短,与外来租客的交流时间机会和时间都比较少;此外,也有一部分受访者表示与外地租客可能存在语言问题,无法进行沟通交流。在消极影响中,社区冲突虽然居于首位,但是在与受访者沟通的过程中,大部分受访者认为这与外地租客个人素质相关,这表明虽然小区居民认识到 Airbnb 可能给社区带来一定的冲突,但是并没有对其完全否定。

### (三) 社区居民对 Airbnb 的认识程度差异以及类似住宿体验影响个体态度

虽然上述研究表明是否住过民宿对 Airbnb 评价影响差别甚微,但是仍有部分社区居民表明相似的住宿经历对他们的态度有一定影响。本身是 Airbnb 的用户,在国外出游时已经在 Airbnb 上获得了良好的住宿体验,更容易接受和支持 Airbnb 的新型短租模式。因而,对上海的 Airbnb 发展持支持的态度。这一结果也同样适用于那些拥有良好短租体验的受访者。

在开放式问题中,有部分受访者也表示经历过 Airbnb 账号被盗或者约定的房主临时拒绝入住这种

不良体验,且事后 Airbnb 也没有对受访者提供合理的解决方案,所以这部分受访者对于 Airbnb 的平台安全和入住持怀疑态度,不赞成 Airbnb 这种住宿方式。

### (四) 可能影响社区居民对 Airbnb 社区影响感知和态度的其他因素

根据在与受访者沟通的过程中以及开放式问题中受访者提到的内容,现将可能影响小区居民对 Airbnb 带来的社区影响认识的因素归纳如下。

#### 1. 房源所处社区类型

在开放式问题的答案中,受访者表明 Airbnb 房源对传统里弄社区居民产生的负面影响明显高于在当代社区中的居民。因此,在考虑 Airbnb 对社区产生的影响时应该把建筑结构和材料考虑在内。正如一部分受访者说的那样,如果是针对在上海传统里弄里的房源,或者隔音效果不佳的房源,很有可能会影响周围居民的正常生活,尤其是当旅游者的生活作息时间可能跟居民的日常生活节奏不一致时。对于独栋房屋或者当代社区中某一套公寓而言,这一影响就十分有限,因为 Airbnb 通常只对上下楼或左右两侧邻居产生影响。因此,房源类型不同或社区居民居住位置不同,所感知的社区影响不同。

#### 2. 短租目的

针对本地短租行为,部分受访者反映由于 Airbnb 价格相对便宜,可以短期租赁(一天或者两天),能够吸引上海本地的年轻人通过 Airbnb 来租赁房屋开展娱乐、聚会、轰趴等活动。对于外地旅游者带来的负面影响,如噪音等问题多出对消费者素质无法确定或房源本身隔音效果的担忧。与外地旅游者相比,本地人租赁带来的噪音问题更加明显,他们多出聚会目的短租房屋,因而在行为方面与在自己常驻社区的日常行为存在较大差异,过于喧嚣吵闹的行为对左右邻居或上下楼邻居的正常作息影响较大。

综上所述,Airbnb 正式进入中国时间尚短,在中国的发展尚处于初期,当前上海 Airbnb 的房源规模



在一定程度上决定了对当地社区的影响有限。而且大城市陌生人的社会属性降低了短租客与社区居民发生摩擦的可能。本文的研究结论仅能用于理解上海 Airbnb 发展初期给社区居民带来的影响,随着 Airbnb 房源规模的不断扩大,对社区的影响必然会加大,未来可以进行追踪研究。

## 五、结语

在对上海 Airbnb 基本分布特征了解的基础上,通过田野调查深入了解 Airbnb 给社区带来的影响,发现社区居民对 Airbnb 的总体了解程度不高,社区居民对 Airbnb 带来的社区影响持相对理智的态度,而且都认识到 Airbnb 带来的积极影响和消极影响。社区居民最为关心的是安全和环境问题。此外, Airbnb 对社区造成的影响受房源所在社区类型、旅游者个人素质、租房目的等因素的影响。政府和 Airbnb 应该共同建立管理框架来避免 Airbnb 可能给社区带来的潜在风险和问题,例如犯罪问题、旅游者对社区居民的干扰等。另外,政府应理性地看待 Airbnb 的管理问题,而非采取极端的措施扼制 Airbnb 在中国的发展。

## 参考文献:

- [1] Koopman C, Mitchell M D, Thierer A D. Thesharing economy and consumer protection regulation: the case for policy change [J]. The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law, 2015(8):528-545.
- [2] Airbnb. 关于我们[EB/OL]. (2012-01-01) [2017-11-10]. <https://zh.airbnb.com/about/about-us>.
- [3] Zervas G, Proserpio D, Byers J W. The rise of the sharing economy:estimating the impact of Airbnb on the hotel industry[EB/OL]. (2016-11-18) [2017-01-17]. <http://people.bu.edu/zg/publications/airbnb.pdf>.
- [4] Hamari J, Sjöklint M, Ukkonen A. The sharing economy: why people participate in collaborative consumption[J]. Journal of the Association for Information Science and Technology, 2016, 67(9):2047-2059.
- [5] Koopman C, Mitchell M D, Thierer A D. The sharing economy: issues facing platforms, participants, and regulators [EB/OL]. (2015-05-27) [2017-01-17]. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2610875](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2610875).
- [6] 吴晓隽,沈嘉斌. 分享经济内涵及其引申[J]. 改革, 2015(12):52-60.
- [7] Sundararajan A. Peer-to-peer businesses and the sharing (collaborative) economy: overview, economic effects and regulatory issues [EB/OL]. (2014-01-15) [2016-12-17]. [http://smallbusiness.house.gov/uploadedfiles/1-15-2014\\_revised\\_sundararajan\\_testimony.pdf](http://smallbusiness.house.gov/uploadedfiles/1-15-2014_revised_sundararajan_testimony.pdf).
- [8] 王振家. 共享经济的商业未来[J]. 光彩, 2011(9):56-57.
- [9] Ikkala T I. Monetary network hospitality and sociability: a study of hospitality exchange in the context of Airbnb [D]. Helsinki: University of Helsinki, 2014.
- [10] Tussyadiah I P. Factors of satisfaction and intention to use peer-to-peer accommodation[J]. International Journal of Hospitality Management, 2016(55):70-80.
- [11] Jamie L, Woodworth R M. The sharing economy checks in: an analysis of Airbnb in the United States [EB/OL]. (2017-02-07) [2017-03-23]. [http://www.hotel-online.com/images/logos/An\\_Analysis\\_of\\_Airbnb\\_in\\_the\\_United\\_States.pdf](http://www.hotel-online.com/images/logos/An_Analysis_of_Airbnb_in_the_United_States.pdf).
- [12] Neeser D. Does Airbnb hurt hotel business: evidence from the Nordic countries [D]. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid, 2015.
- [13] Choi K H, Jung J, Ryu S, et al. The relationship between Airbnb and the hotel revenue: in the case of Korea[J]. Indian Journal of Science and Technology, 2015, 8(26):1-8.
- [14] Malhotra A, Alstyne V M. The dark side of the sharing economy and how to lighten it [J]. Communications of the Acm, 2014, 57(11):24-27.
- [15] Lee D. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: analysis and policy recommendations[J]. Harvard Law & Policy Review, 2016(10):229-253.
- [16] Oskam J, Boswijk A. Airbnb: the future of networked hospitality businesses[J]. Journal of Tourism Futures, 2016, 2(1):22-42.
- [17] Miller S R. Transferable sharing rights: a theoretical

- model for regulating Airbnb and the short-term rental market [ EB/OL ]. ( 2014-10-24 ) [ 2016-01-17 ]. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2514178](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2514178).
- [ 18 ] Ranchordás S. Does sharing mean caring? regulating innovation in the sharing economy [ J ]. Minnesota Journal of Law, Science & Technology, 2015, 16(1): 413-475.
- [ 19 ] Lee J Y, Capella M L, Taylor C R, et al. The financial impact of loyalty programs in the hotel industry: a social exchange theory perspective [ J ]. Journal of Business Research, 2014, 67(10):2139-2146.
- [ 20 ] Coulson A B, Maclaren A C, Mckenzie S, et al. Hospitality codes and social exchange theory: the pashtunwali and tourism in Afghanistan [ J ]. Tourism Management, 2014, 45(1):134-141.
- [ 21 ] Nunkoo R. Toward a more comprehensive use of social exchange theory to study residents' attitudes to tourism [ J ]. Procedia Economics & Finance, 2016 ( 39 ): 588-596.
- [ 22 ] Ap J. Residents' perceptions on tourism impacts [ J ]. Annals of Tourism Research, 1992, 19(4):665-690.
- [ 23 ] Sharpley R. Host perceptions of tourism: a review of the research [ J ]. Tourism Management, 2014, 42 ( 2 ): 37-49.
- [ 24 ] Frechtling D C, Horváth E. Estimating the multiplier effects of tourism expenditures on a local economy through a regional input-output model [ J ]. Journal of Travel Research, 1999, 37(4):324-332.
- [ 25 ] Balaguer J, Cantavellajordá M, Junio P E, et al. Tourism as a long-run economic growth factor: the Spanish case [ J ]. Applied Economics, 2002, 34(7):877-884.
- [ 26 ] Andereck K L, Nyaupane G P. Exploring the nature of tourism and quality of life perceptions among residents [ J ]. Journal of Travel Research, 2011, 50 ( 3 ): 248-260.
- [ 27 ] Besculides A, Lee M E, McCormick P J. Residents' perceptions of the cultural benefits of tourism [ J ]. Annals of Tourism Research, 2002, 29(2):303-319.
- [ 28 ] Kim W, Walker M. Measuring the social impacts associated with super bowl XLIII: preliminary development of a psychic income scale [ J ]. Sport Management Review, 2012, 15(1):91-108.
- [ 29 ] Kim W Y, Homun J, Walker M, et al. Evaluating the perceived social impacts of hosting large-scale sport tourism events: scale development and validation [ J ]. Tourism Management, 2015(48):21-32.
- [ 30 ] Nunkoo R, Ramkissoon H. Developing a community support model for tourism [ J ]. Annals of Tourism Research, 2011, 38(3):964-988.
- [ 31 ] Ramkissoon H, Nunkoo R. City image and perceived tourism impact: evidence from Port Louis, Mauritius [ J ]. International Journal of Hospitality & Tourism Administration, 2011, 12(2):123-143.
- [ 32 ] Andereck K L, Valentine K M, Knopf R C, et al. Residents' perceptions of community tourism impacts [ J ]. Annals of Tourism Research, 2005, 32 ( 4 ): 1056-1076.
- [ 33 ] Stern J. Airbnb benefits from social proof theory [ EB/OL ]. ( 2010-10-15 ) [ 2016-12-24 ]. <http://josephstern.com/wp-content/uploads/2010/10/Social-Proof-Theory-Paper.pdf>.
- [ 34 ] Yu C P, Chancellor H C, Cole S T. Measuring residents' attitudes toward sustainable tourism: a reexamination of the sustainable tourism attitude scale [ J ]. Journal of Travel Research, 2011, 50(1):57-63.
- [ 35 ] Sabatini J. Airbnb rentals cut deep into SF housing stock, report says [ EB/OL ]. ( 2015-05-14 ) [ 2017-05-19 ]. <https://archives.sfxaminer.com/sanfrancisco/sf-report-says-units-rented-for-short-term-reduce-long-term-housing/Content?oid=2929888>.
- [ 36 ] Horton J J. The tragedy of your upstairs neighbors: is the Airbnb negative externality internalized? [ EB/OL ]. ( 2015-12-16 ) [ 2017-01-17 ]. <https://arxiv.org/pdf/1611.05688.pdf>.
- [ 37 ] Llop N L. A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona [ J ]. Urban Research & Practice, 2016, 10 ( 1 ):120-129.
- [ 38 ] InsideAirbnb. InsideAirbnb.com [ EB/OL ]. ( 2012-01-01 ) [ 2017-01-11 ]. <http://insideairbnb.com/new-york-city/>.