

共享短租平台的概念发展、市场影响 和空间交互关系研究综述

周 恺,和琳怡*,张一雯

(湖南大学建筑学院,长沙 410082)

摘 要:基于互联网技术的“共享经济”不仅在众多新兴市场上创造出了经济增长点,还通过潜移默化地改变大众消费行为,对城市经济和空间产生了巨大影响。正如以 Airbnb 为代表的共享短租平台在冲击了传统旅游住宿业与城市住房市场的同时,也引起了城市空间的变化。为了深入了解这一现象,论文首先概述了共享短租平台的发展背景、概念与现状,阐述它所带来的影响和因此引发的争论;接着探讨了共享短租平台(以 Airbnb 为例)与酒店业和住房市场的关系,以及其进一步商业化可能带来的影响与问题;最后,通过分析大量实践案例得出共享短租平台与城市空间存在双向互动关系,即城市空间中的社会经济与物质环境因子决定了共享短租平台房源的空间分布特征,而共享短租平台会以旅游绅士化、商业结构改变和城市设施负担加重的方式逐渐改变城市社会经济和物质环境空间。

关键词:共享经济;共享短租;市场;空间;文献综述

近些年来,信息技术发展、移动通讯设备普及和世界性金融危机,共同催生出一种新的经济模式——共享经济(Sharing Economy)。共享经济的口号是“我的就是你的(What's mine is yours)”,主张利用互联网的便利性,大范围地共享物品、服务、活动甚至知识,以线上众包、众筹的方式进行共同生产、消费或交换活动。它所带来的创新性、社会性和科技感,受到很多管理者、企业家和媒体人的称赞,并认为它是国家和地方经济发展的新兴驱动力。但是,随着大量共享经济案例的涌现,人们逐渐认识到共享经济在创造财富的同时也输出了负外部性,因此越来越多的人开始质疑这一商业模式。

“共享短租平台^①(Sharing Short-term Rental

Platform)”是共享经济最典型的商业范例之一,概念的创新性是其出现和发展的根基。此类平台声称,通过“共享”可以提高闲置空间使用效率,并能帮助中产阶级应对当下的住房危机。然而发展至今,很多批评者指出,共享短租行为既影响了传统的旅游住宿行业,又干扰了住房市场,甚至可能并未有效地提高住房使用率和房东经济收入^[1]。而引起诸多争议与矛盾的主要原因是平台的发展直接或间接影响到了多个传统行业,即市场影响。这样的经济影响随着平台的扩张在城市空间(物质环境空间与社会经济空间)中逐渐累积并开始显现,甚至已经在部分地区引起了社会矛盾。因此,探讨共享短租平台的概念发展、市场影响和空间交互关系

收稿日期:2019-12-04;修订日期:2020-02-26。

基金项目:国家自然科学基金面上项目(52078197) [Foundation: National Natural Science Foundation of China, No. 52078197.]

第一作者简介:周恺(1981—),男,湖南长沙人,副教授,研究方向为城市规划新技术应用和城市与区域分析研究。

E-mail: zhoukai_nju@hotmail.com

*通信作者简介:和琳怡(1996—),女,河南新乡人,硕士生,研究方向为城市与区域规划研究。E-mail: 2475350554@qq.com

① 目前,占据全球共享短租平台最大市场份额的是 Airbnb,其房源数量已经超过全球7大酒店连锁集团的房间总量,覆盖全球10万余个城市,平均每晚入住人数超过200万(数据来自 Airbnb 官方)。中国现有的类似平台还有途家(B2C)、小猪(C2C)和自如(C2B2C)等。综合来看,国内共享住宿龙头企业主要为 Airbnb、途家和小猪。本文综述的文献以 Airbnb 为研究对象,但分析方法和研究结论也适用于其他类似平台系统。

引用格式:周恺,和琳怡,张一雯. 共享短租平台的概念发展、市场影响和空间交互关系研究综述 [J]. 地理科学进展, 2020, 39(11): 1934-1943.
[Zhou Kai, He Linyi, Zhang Yiwen. A review of literature on the concept, impacts, and spatial interactions of sharing short-term rental platform. Progress in Geography, 2020, 39(11): 1934-1943.] DOI: 10.18306/dlkxjz.2020.11.013

将有助于我们更加客观、正确地面对平台带来的各种影响,并为制定更有效的监管方法提供依据。基于此,本文首先概述了“共享短租平台”的发展背景、概念、现状和它所引起的争论;其次,阐述了共享短租平台分别与酒店业和住房市场领域产生交叠的原因、彼此之间的关系与因平台商业化可能带来的影响和产生的问题;最后,探讨了共享短租平台与城市空间的相互影响过程,试图为探究共享经济影响下的城市空间演变提供一个分析视角。

1 共享短租平台概述

1.1 概念发展与现状

2008 年金融危机之后,政府、机构和个人都不得不通过缩减开支来应对严峻的经济形势。此后,通过共享闲置资源来赚取额外收入的需求不断增加,推动了“共享”商业模式的兴起。而共享经济宣传中大量旗帜性的口号,例如,“给普通人谋求利益”“实现共享互利”“增强社会资本”和“减少资源消耗”等^[2],让人们相信,它不仅仅是经济的变革,更将推动社会的发展。在全球经济衰退和社会问题频发的背景下,这种新颖的经济形式让人更加难以抗拒^[3]。因此,21 世纪初,共享经济在全世界范围内快速发展。

作为共享经济的代表之一,借助互联网平台发展的共享短租企业“Airbnb(国内业务名为‘爱彼迎’)”也在这 10 多年间成长为可以与传统酒店业竞争的新兴经营者。Airbnb 于 2007 年在旧金山成立,是一个在线共享短租服务平台,供房东将闲置房屋

短期租赁。它起源于 2 名大学生将公寓内的充气床垫进行出租的想法^[4],至今,该企业已在全球 10 万多个城市中拥有超过 700 万套房源,其规模和覆盖范围已经可以与希尔顿和万豪等全球连锁酒店媲美^[4-5]。

Airbnb 平台的成功之处在于,它降低了参与酒店经营的门槛和获取信息的成本,并借助互联网快速实现了全球范围内的业务覆盖,使得既有的非正规短期租房活动发生了质的转变^[1]。同时,企业依靠金融资本进行大力营销和推广,使其行业潜在影响力远远超越了传统度假租赁市场。经过 10 多年发展,平台除提供普通“房间出租服务”之外,还衍生出了多种产品类型:①“床位出租服务”,房主或租客将自己房间或客厅里的空床位出租;②“空闲时段出租服务”,在外出期间将自己的房屋/房间出租;③“度假房出租”,将不使用度假别墅或公寓租让给他人使用;④“商业房源出租”,掌握大量空置房源的商业机构或房屋中介通过平台来运营和外租整套房屋或单个房间^[6]。

1.2 影响与争论

随着共享短租平台的蓬勃发展,它所产生的影响开始在城市空间中以多种形式呈现,例如,部分城市衰败地区再次发展、商业结构改变、游客大量涌入社区和部分房客流离失所等。平台发展带来了多方面影响,在取得显著经济效益的同时,也造成了一定的社会问题,因此不同利益群体围绕共享短租平台展开了激烈争论。由于在不同城市,平台引起的主要矛盾存在差异,各地区的争论焦点也会有所区别。但总体来说,共享短租平台的支持者与

表 1 支持者与反对者的主要观点比较

Tab.1 A comparison of the views from the supporters and opponents of short-term rental

支持者	反对者
<ul style="list-style-type: none">● 可以充分利用闲置空间,提高住房使用效率,节约空间资源● 房东通过共享闲置资源来获得更多收入,缓解全球金融危机的冲击● 游客像“当地人”一样生活,获得原真性地方体验● 为游客提供更多选择(多种房源类型、各种价格区间)● 延长游客逗留时间,增加旅游消费,提高旅游业整体收入● 扩大可参与旅游服务的社区范围和数量,提供新的就业机会,提高当地人收入● 与酒店客户群体不同,不存在直接竞争,可以解决部分地区的旅游住宿供给不足的问题	<ul style="list-style-type: none">● 中介和机构运营的商业房源已经超出了个体共享的范畴,商业化经营偏离了共享理念● 游客产生噪音并占用社区公共设施,会加剧游客与原居民的矛盾● 减少酒店业收入,导致城市税收减少,甚至相关从业人员失业● 平台进一步推动旅游绅士化,加剧地区收入差异进一步扩大● 平台用户会根据房东的性别和肤色进行选择,带来新的种族歧视问题,引起社会隔离● 共享短租行为脱离现有法律、法规监管,并难以有效征税,与既有酒店业构成不公平竞争● 扰乱住房市场秩序,大量房源会转为短租房,减少房源供给导致二手房价、租金上涨,增加低收入群体的住房负担

资料来源:根据文献整理。

反对者主要持有以下几种观点(表1)。2个阵营针锋相对,一方大力提倡城市应当放松相关政策管控,支持并鼓励共享经济业态的发展;另一方则要求政府加强监管,限制其快速扩张,维护相关者的合法权益。

2 共享短租平台的市场影响

共享短租平台对城市经济产生了深远影响,而现有研究对这种影响的讨论主要集中在酒店业和住房市场领域。且由上文可知,平台与酒店业和住房市场的关系正是当下争论的焦点,因此探讨它们彼此之间的关系可以帮助我们了解此类平台带来的市场影响。

“共享短租平台”在快速扩张过程中逐渐侵入“酒店业”和“住房市场”领域,与这两者出现部分交叠(图1)。Airbnb平台发展初期,主要是利用闲置房屋/房间进行共享,其规模较小且增长缓慢。此时,它对酒店业和住房市场的影响均不大,仅仅依靠其低廉的价格和新颖的概念吸引到一部分乐于尝鲜的年轻人。此后该平台的运营规模在短时间内爆发式地扩张,房源量和预订量在2011—2012年间增长了10倍,并迅速蔓延到全球各大城市^[6]。Airbnb以及类似平台快速扩张:①大量房东加入,平台房源总数量、企业规模和业务覆盖范围成为旅游住宿业中不容忽视的市场力量;②部分房源有悖“共享初衷”,开始在平台上进行长期租赁,并由此侵入了酒店业和住房市场;③逐渐走向商业化、资本化运营。中介机构与商业机构以规模化的经营手段,从住房市场中获取并控制大量房源,借助平台提供短

租或长租服务,这进一步加大了平台对酒店业与住房市场的影响。以上3点变化导致“共享短租平台”与“酒店业”和“住房市场”在经营领域上出现部分交叠。

2.1 酒店业的“挑战”

酒店业是抵制共享短租平台的主要力量。他们常常指责Airbnb是逃避法律规范的投机者,认定此类平台损害了自己的利益。相关研究指出,该平台可以在价格和体验上为游客提供更多样的选择,这可能会分割掉酒店业内中低端、旅游住宿和休闲度假板块的市场份额^[5,7-9]。然而,有关该平台具体如何影响传统酒店行业,又在多大程度上冲击了既有市场,现有研究还没有给出一个确切的结论。

Guttentag^[4]用熊彼得的“破坏性创新(Destructive Innovation)”理论来解释Airbnb的出现,认为共享短租平台将会成为酒店业强有力的竞争对手。此后,该观点也得到了多项研究的支持。首先,Zervas等^[5]发现,Airbnb的确冲击了美国得克萨斯州的酒店行业,特别是低端和非商务型酒店市场,并指出平台房源数量每增加1%,当地酒店季度收入会相应下降0.05%。其次,在瑞士,该平台房源多聚集在酒店市场繁荣的地方,两者在布局选址上表现出相互竞争的态势^[10]。接着,Roma等^[9]发现低端酒店与Airbnb之间存在价格竞争。其用户意向调查也表明,很多顾客主观上会将Airbnb视作中档酒店的替代品。从这些研究看,Airbnb成为了部分酒店的替代产品^[11]。

也有部分学者认为,共享短租对酒店业的总体发展有积极作用,并且可以缓解部分地区酒店供应不足的问题,两者相互“补足”。Coyle等^[12]通过对

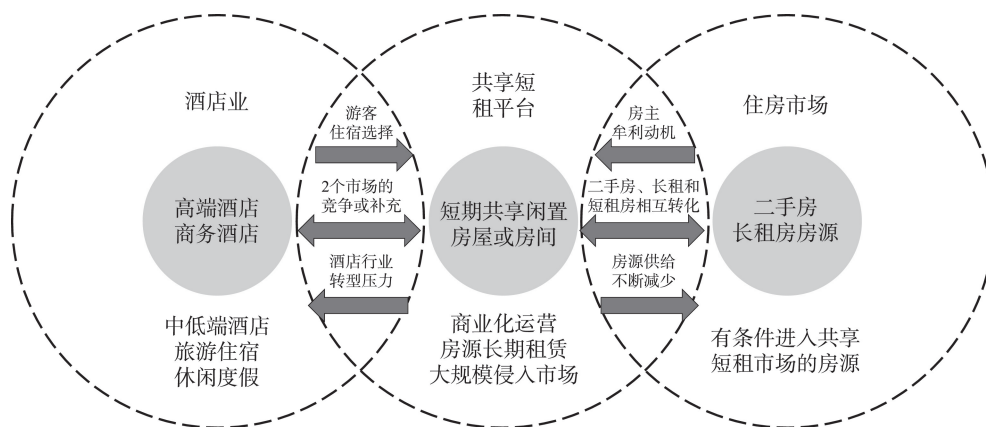


图1 共享短租平台与酒店业和住房市场的关系

Fig.1 Relationship between shared short-term rental platform, hotel industry, and housing market

欧洲14个城市的分析得出,Airbnb虽然对酒店的入住率产生了负面影响,但也同时提高了房间平均单日价格,反而使得酒店业的总收入有所增加。同样,来自挪威的研究指出,由于两者面向的客户群体不同,因此可能并不存在直接的竞争关系,且平台发展在总体上对酒店业产生了积极影响^[13]。不仅如此,西班牙^[14]和维也纳^[15]的城市案例也表明,Airbnb可以为游客在城市中心区提供宽敞、便宜的住宿,补充酒店服务的供应不足。该平台甚至为美国俄勒冈州部分缺乏传统酒店服务覆盖的地区带来新的旅游需求^[16]。

综上可知,共享短租平台和酒店业之间的关系并不能简单地概括为“竞争”或“补足”。随着研究的不断深入,两者之间多样、动态的复杂关系得到了初步论证。巴黎2009—2015年间的数据显示,Airbnb的淡季出现在7月,但酒店业的淡季往往是2月^[17],两者经营状况的季节性波动存在差异。而在意大利,该平台与低端酒店市场的关系会在一周之内发生变化。低端酒店往往会在周末降低价格与其竞争,这可能是因为工作日期间(周一至周五),大部分商务出行者会选择酒店,而休闲和旅游人群则是周末的主要客源^[9]。同样,空间分布状况也会导致两者间的关系变化,当Airbnb房源聚集在酒店周围时,两者必然会是竞争关系;但当其分布在酒店供应不足的地区,两者之间更有可能形成补足关系。并且,这2种情况有时会在城市中共存,例如西班牙加那利群岛上,城镇中的平台房源与酒店分布会在空间上重合,两者相互竞争,但是在自然观光区和滨海地区这一现象并不明显^[18]。平台内不同房源类型与低端酒店的关系也会有差异,Yang等^[8]指出美国28个主要城市中的低端酒店与Airbnb的房间整租服务构成了竞争,但却与床位租赁服务呈现出相互补充的关系。由此可见,不同的时间区段、空间区位和房源类型,都会导致两者呈现出不同的相互关系——“彼此竞争”或“互相促进”。

在当前共享短租平台蓬勃发展的压力之下,传统酒店业也不得不思考进行变革和转型。Lu等^[19]针对英国酒店业的现状提出,面对Airbnb的竞争,酒店业需要提高产品质量和服务水准,并加强顾客忠诚度的培养。同时,要更具创新精神,颠覆一些现有的行业运行惯例,以满足客人多样化的需求,

例如为独自旅行者提供活动设施,为家庭出行者提供餐厨设施。

2.2 住房市场的“危机”

共享短租平台对住房市场的影响主要体现在“房源争夺”和“价格浮动”两方面。城市旅游的兴起与平台用户的激增,加大了市场对Airbnb房源的需求量。而长租与短租之间的租金差距促使房东将本该甚至已在住房市场内(二手房和长租房市场)的房源转移到短租平台上进行运营。不仅如此,共享短租平台还加强了住房的金融属性,吸引了更多的个人与企业对房产进行投资,这进一步加剧了对住房市场的房源掠夺。Lee^[20]统计出2014年洛杉矶共有7316套房源从长租房转为短租,并且有12.5%的滨海公寓都被放在平台上短租。来自不同地区的相关研究也纷纷指出当地房源从住房市场流入共享短租平台的事实^[16,21-23]。

由于城市土地资源有限、开发成本高和住房建设周期长等原因,住房市场的短期供给弹性较弱,因此在短时间内,城市住房市场可能很难在不引起价格波动的情况下消化Airbnb带来的冲击。为了确认共享短租平台对住房市场的具体影响,Horn等^[21]通过纵向对比发现,美国波士顿地区的Airbnb房源密度每增加1个标准差,当地租金就会增加0.4%。同样,在纽约,2009—2016年间,当地社区中的Airbnb房源每增加1%,租金就会上升1.58%^[24]。且有研究通过横向比较指出,巴塞罗那Airbnb渗透率^②较高比渗透率较低社区的长租房租金高4%^[25]。

但随着实证案例的增加,这种影响逐渐表现出差异性。Coyle等^[12]发现在英国,Airbnb会促使房价上涨,但德国却不受影响。其次,2014—2015年间法国8个城市的住房数据显示,平台房源的出租率仅会导致里昂、蒙彼利埃和巴黎的租金上涨,其中商业房源的运营只对巴黎和马赛的租金产生较大的影响^[26]。而来自北京的研究甚至发现,Airbnb不仅会导致地区房价上涨,也存在引起房价下跌的情况^[27]。这说明,在不同城市甚至同一城市中的不同区域,共享短租平台对住房市场价格的影响都可能存在差异。

共享短租平台的扩张必定会导致住房市场内的房源数量不断减少,但其是否会进一步引起价格变动则可能取决于流失房源数量与当地住房市场

② 现有研究常用“渗透”(penetration)来形容短租房源对普通住宅区的侵入过程,并使用多种方法将其量化为“渗透率”,如Airbnb房源总量/住房供应总量。

“承载力”的关系,当房源数量持续减少达到“承载力”上限时,就可能会导致房价与租金波动。

2.3 商业化运营与影响力的扩散

在世界各地,共享短租平台都存在商业化运营的迹象。在瑞士,75%的 Airbnb 房源不属于“共享闲置房屋/房间”^[28]。同样,巴塞罗那、悉尼、柏林和纽约等城市,都存在大量整套房源在平台上长期出租的现象,部分“房东”(或中介机构和物业公司)还会同时运营多个房源^[6,23,29]。且随着此类平台的资本化运营,它对城市经济的影响也将进一步扩大。一方面,受到影响的行业越来越多;另一方面,平台带来的积极与消极影响也会不断增强。

有些旅游公司或地产已经开始将 Airbnb 作为在线销售渠道,着力培养专属的线上市场^[10]。在 Airbnb 不断扩大房源与产品类型的过程中,一部分酒店特别是个体经营的小型酒店,开始借由该平台进行分销。Airbnb 更为低廉的佣金(3%~5%)和世界范围的客户群体,为小型酒店提供了更多的发展机会,但也对酒店市场的规范性、价格稳定性等产生了消极影响。此外, Airbnb 为了进军高端住宿市场,还推出了2个高端服务品牌——Airbnb Plus 和 Beyond by Airbnb。这都意味着随着平台的资本化运营与酒店的不断转型,它们之间的关系可能会更加复杂。同时, Airbnb 对旅游业的影响开始蔓延到其他领域,例如,通过平台上“开展体验”的功能,每个人随时都可以成为“导游”,顾客也可以自由制定极具特色的旅行线路,这可能会对导游业和旅行社业造成与酒店业相似的影响。

Airbnb 与房地产商也展开了更深入的合作,开始共同打造品牌公寓。不仅如此,此类平台促使住房成为了某种投资工具,它给房产投资提供了日常收益手段,并允许房产随时退出租房市场进行转卖流通,使得公寓、住宅对金融投资者的吸引力越来越大^[30]。房地产商、房屋托管中介和相关产品供给商开始形成一个完整产业链,这吸引到更多本地或外国个体投资者购入大量房源,有些企业投资者甚至买下整栋公寓,用于投资增值并运营获利。这一发展趋势意味着,拥有更多资源者正在利用共享短租平台获取更多利益。

此外, Airbnb 的应用也越来越广泛,例如,平台与各地音乐家合作展开特色文化体验活动,甚者结合中国乡村振兴政策,在景区内开展旅游扶贫试点(桂林金江村)。因共享短租平台不断资本化而产生的影响仍然难以预料,它的出现既冲击了很多传统

行业,也带来了新的机遇,甚至推动了行业的转型发展。但平台对于住房市场的影响则可能进一步加强住房的金融属性,削弱居住属性,刺激市场对房地产业进行投资,进而造成更多的社会矛盾。

3 共享短租平台与城市空间

新经济形式的出现势必会影响城市空间,基于互联网的共享经济通过改变大众消费行为来调整市场格局,进而重塑城市的社会经济空间与物质环境空间。共享短租平台与城市空间关系极其紧密,它们呈现出2个方向、多个层面上的空间互动关系(图2)。平台的市场影响正是在这一互动过程中不断重塑城市空间。

3.1 城市空间要素影响下的短租房源空间分布特征

Airbnb 房源是这个网络服务平台的实体可见部分,其空间分布特征与城市空间密切相关。近些年,大量实证案例表明, Airbnb 房源的空间分布特征既有“相似性”,也有“独特性”,而影响其分布的空间因子可以归纳为“社会经济”与“物质环境”2大类别(表2)。

从世界各国的案例来看,平台房源总是大量集聚在城市中心^[14,33]、旅游资源^[7,23,31]和交通便利地区附近^[22,34],借以迎合游客的需求。这些资源与设施是影响其空间分布呈现“相似性”的“物质环境”因子。

在“相似性”的基础上,不同城市中 Airbnb 房源的分布又各具特色。例如,美国少数族裔社区往往会成为 Airbnb 房源的“飞地”。在华盛顿、奥斯汀、波士顿和旧金山^[34],很多距离城市中心5英里(1英里=1.61 km)内的少数族裔社区中(以低收入的非裔美国人为主),几乎不存在短租房源。在布达佩斯部分远离传统旅游资源的衰败城区中,“废墟酒吧”的兴起促使附近 Airbnb 房源迅速增长^[38]。保加利亚为了带动国际旅游而大力支持共享短租平台的发展,在其首都索菲亚, Airbnb 房源多位于商业化、中产阶级和特权人群集中的社区内^[37]。而在韩国首尔,其房源往往分布在靠近大学且单身人群比例较高的地区^[22]。可见,共享短租平台房源的空间分布受到各国不同“社会经济”因子的影响,在单个案例国家/城市中表现出“独特性”。

3.2 共享短租平台带来的空间干扰问题

与传统商业模式不同,共享短租平台并未创造出新的实体空间来直接改造建成环境,而是通过3

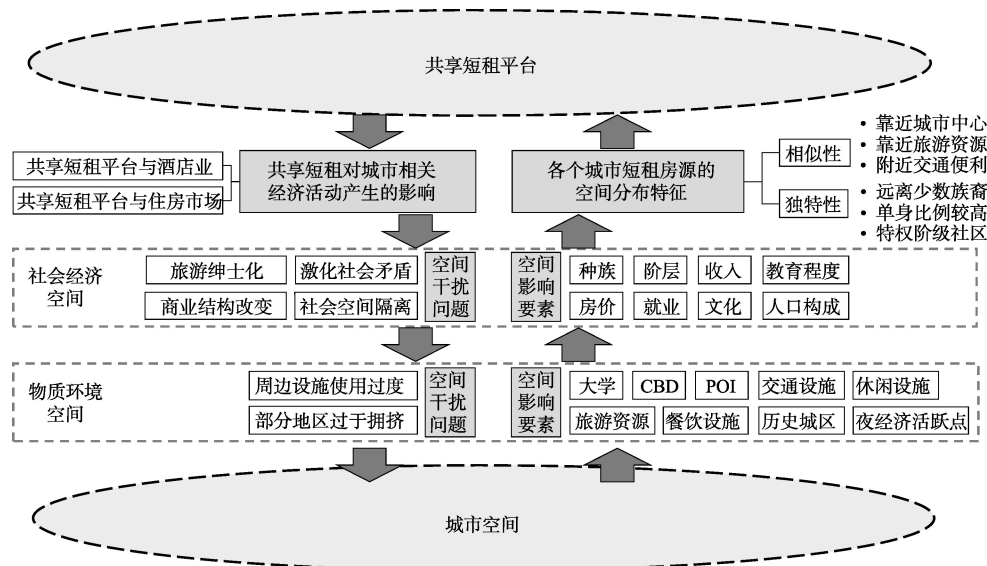


图2 共享短租平台与城市空间的交互关系

Fig.2 Interactions between shared short-term rental platform and urban space

表2 案例城市的短租房源空间分布特征和空间影响因素

Tab.2 Spatial patterns and influencing factors of short-term rental listings in case cities

案例国家/城市	短租房源空间分布特征	主要空间影响因素
英国/伦敦 ^[32]	Airbnb 主要集中于市中心及旅游景点周边区域 ^[31] ,分布范围比酒店更分散,初期出现在城市中心,随后逐渐向周边扩散,但是需求主要分布在人口稠密的城市中心	社会经济:受教育程度、种族、房价 物质环境:水、植被、人文艺术景点、交通、大学、夜经济活跃点
西班牙/巴塞罗那 ^[33]	Airbnb 与酒店的空间分布关系密切, Airbnb 集中在市中心,与周边休闲和餐厅设施数量有关	物质环境:到市中心、海滩、居住区的距离,附近休闲与餐饮设施数量
美国/洛杉矶、旧金山、奥斯汀、芝加哥、波士顿 ^[34]	Airbnb 的空间分布有 3 种模式:中心积聚、远离少数族裔聚居区和沿交通干线放射状分布	社会经济:少数族裔聚集区 物质环境:离 CBD 和景区的距离、交通便利
美国/纽约 ^[23]	Airbnb 主要分布在传统旅游区以及国际认可度高的社区	社会经济:文化认可度 物质环境:旅游资源 物质环境:离市中心和景点的距离
西班牙/马德里、巴塞罗那和帕尔马 ^[14]	Airbnb 集中在城市中心,历史城区影响较大	物质环境:离市中心和景点的距离
奥地利/维也纳 ^[35]	不同 Airbnb 房源类型空间分布有差异,大部分整套房源分布在距离旅游景区近和住房存量丰富的中心城区,其空间分布不均衡	物质环境:离市中心和景点的距离
美国/纽约、洛杉矶、芝加哥 ^[36]	受可达性影响,3 个城市中的 Airbnb 房源主要位于主城区,呈现明显的中心—外围分布模式	社会经济:年轻人数量、就业率、收入、非裔美国人占比、受教育程度 物质环境:住房单元数量、POI 组成、离城市中心的距离
保加利亚/索菲亚 ^[37]	Airbnb 主要聚集在商业化、中产阶级和高收入特权阶级的区域	社会经济:收入、阶级
西班牙/加那利群岛 ^[18]	城市内的 Airbnb 与酒店有明显的空间重合,郊野地区或者海滨附近重叠不明显	物质环境:不同类型的旅游目的地
韩国/首尔 ^[22]	Airbnb 大多由商业运营,会紧邻大学、地铁站以及单身人口比例较多的区域	社会经济:单身人口比例 物质环境:邻近大学、地铁站
中国/北京 ^[27]	高房价地段的 Airbnb 比例更高	社会经济:房价
西班牙 ^[7]	Airbnb 与酒店空间分布高度相关,受空置房源或二套房、传统居住区、海滨区位和国际旅游需求影响, Airbnb 主要分布在热门景区附近	物质环境:酒店位置分布、空置房源或二套房源、传统居住区、海滨区位和国际旅游的需求、离旅游资源的距离
瑞士 ^[10]	Airbnb 的空间分布具有多样性,主要集中在城市和阿尔卑斯山旅游度假区域	物质环境:离市中心的距离、离景区距离
欧洲/432 个城市(人口 10 万以上) ^[12]	Airbnb 在欧洲分布不均衡,主要集中在大城市和重要的旅游城市	社会经济:经济发达 物质环境:离景区距离

资料来源:根据文献整理。

种方式重塑城市空间:① 旅游绅士化(tourism gentrification);② 商业结构转型;③ 城市设施负担加重。

首先,共享短租平台将普通住宅转化为商业用房,使原本供居民使用的居住空间转化为服务外来游客的商旅空间。随着 Airbnb 房源地不断渗透,城市居住空间与旅游空间的界线被打破。在渗透率高的社区,居民要么由于不堪游客干扰而纷纷搬走,要么由于租金上涨或房东终止租约而被迫搬离,居住人口结构出现变化^[39]。原住民与长期租客不断流失,取而代之的是大规模、短期停留的旅游人口,这一现象被称为“旅游绅士化”^[40]。与其他绅士化进程有所不同,因共享短租平台引起的旅游绅士化多发生在中产阶级社区^[22-23]。这一变化几乎不需要靠大量外来资金的推动,即使在没有改造建成环境或翻新房屋的情况下,它也可以提升住房租金的潜在价值。而在此过程中,游客与居民间矛盾的加深和社区感的丧失,会不断加剧原居民的不安和失望^[41]。

其次,游客在住宿地附近花费的时间和金钱占旅游总预算的很大部分^[42],这种消费行为也会发生在 Airbnb 房源聚集区域。当平台房源大量渗透居住社区时,为了迎合游客的消费行为,地区商业结构也会随之变化,其服务人群会由本地居民转变为游客。例如,位于巴塞罗那老城区内的拉瓦尔区(Raval),曾经是当地穷人的聚集地。Airbnb 的渗透导致游客数量剧增,该区涌现出了更多让游客体验“西班牙风情”的餐馆、酒吧和服装店,而那些为本地居民服务的干洗店和裁缝店纷纷关门^[43]。类似的情况也发生在巴黎,屠夫、面包师,这些传统手艺人正在不断消失^[44]。

此外,共享短租平台的蔓延为一些地区带去了超出其承载力的游客数量,这导致了部分城市设施使用过度 and 局部地区过于拥挤的空间干扰问题。城市公园本是市民休闲娱乐的公共空间,但随着观光客数量暴涨,巴塞罗那的桂儿公园不得不限制人流量,即使在淡季,进入公园核心地带依然需要排队数小时^[43]。同样,由于 Airbnb 发展而导致的游客过量,英国康沃尔郡地区在旅游旺季时,停车设施供应不足和交通长时间堵塞成为常态,严重影响了当地居民的日常生活^[45]。

4 结论与讨论

信息时代,共享经济已经成为常见的经济形式

之一。这些基于网络平台商业的模式虽然无形,但对城市经济活动与空间的影响却不容忽视。本文尝试以共享短租平台为例,解析这一共享经济类型对城市经济和城市空间造成的冲击。

目前为止,有关共享短租平台的质疑与争论依然有很多未被证实。就现有研究看来,此类共享经济现象并不完全符合“破坏性创新”理论的解释。一方面,共享短租平台与酒店业之间不能简单地用“竞争”或是“补足”来概括,两者的关系会随着时间、空间和住宿类型的不同而变化。另一方面,共享短租平台对住房市场造成的影响更为复杂,其具体表现取决于地区平台的发展与住房市场的现状。目前仅能确定,各地普遍存在房源从住房市场流入短租平台的现象,但这会引起房价和租金怎样的波动,不同地区有差异。将酒店业、共享短租平台和住房市场三者相比较可以看出(图1),共享短租的最初理念“短期共享闲置空间”原本位于另外两者的市场间隙,对其余两者并无干扰。然而,随着共享短租行为逐渐迈向商业化、房源长期租赁并大规模侵入市场,共享短租平台开始与另外两者的领域发生交叠,并由此引发许多问题。且随着 Airbnb 的资本化运营,平台将可能会对更多传统行业造成与酒店业类似的影响,而它对住房市场的冲击,则可能会引起更棘手的社会问题。

其次,大量城市案例表明,共享短租平台与城市空间存在双向互动(图2)。一方面,游客相似的需求会使得全球的共享短租房源都靠近某些相似的空间要素(即城市中心、旅游资源和交通设施),但每个城市独特的底蕴又会使其表现出各自特点,即城市的物质环境与社会经济因子决定了不同案例中 Airbnb 房源的空间位置特征。另一方面,共享短租的经济影响开始在城市空间中以具体形式呈现,它既冲击了社会经济空间(人口结构变化、旅游绅士化和激化社会矛盾),又改变了部分地区的物质环境(商业空间变化、设施过度使用和拥挤)。此外,平台经济的连锁反应正在显现,在巴黎甚至出现了“亚马逊—爱彼迎效应”,即一些实体零售店铺受网购冲击而关门后,房东将这些原本用作仓储或零售的店铺改造为短租房,在 Airbnb 平台上进行短期租售^[44]。

希望本文可以为城市管理者有效疏导、监管共享短租平台提供部分参考,进而实现对共享经济的精细化治理。2018年11月,中国共享住宿领域发

布了首个行业自律标准《共享住宿服务规范》(简称《规范》),这意味着中国已经开始对短租行业展开政策引导。虽然《规范》的出台有利于通过行业内部缓解负外部性输出,但它并不会改变此类平台逐利的本性,因此,相关部门仍然需要进行必要的监管。然而,监管共享经济有别于传统公共管理领域,其特点及难点在于:互联网经济的发展具有增殖性(proliferative),即细小事物自发地、快速地、大量地增长,并通过逐渐渗透而最终实现规模化影响。因此,如何有效监管由细小的个体商业行为累积而产生的深刻市场变化,这一问题还有待展开进一步探索。

参考文献(References)

- [1] Crommelin L, Troy L, Martin C, et al. Is Airbnb a sharing economy superstar? Evidence from five global cities [J]. *Urban Policy and Research*, 2018, 36(4): 429-444.
- [2] Slee T. What's yours is mine: Against the sharing economy [M]. New York, USA and London, UK: OR Books, 2015.
- [3] Schor J. Debating the sharing economy [J]. *Journal of Self-Governance and Management Economics*, 2016, 4(3): 7-22.
- [4] Guttentag D. Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector [J]. *Current Issues in Tourism*, 2013, 18(12): 1192-1217.
- [5] Zervas G, Proserpio D, Byers J W. The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry [J]. *Journal of Marketing Research*, 2017, 54(5): 687-705.
- [6] Gurran N, Phibbs P. When tourists move in: How should urban planners respond to Airbnb? [J]. *Journal of the American Planning Association*, 2017, 83(1): 80-92.
- [7] Adamiak C, Szyda B, Dubownik A, et al. Airbnb offer in Spain: Spatial analysis of the pattern and determinants of Its distribution [J]. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 2019, 8(3): 155. doi:10.3390/ijgi8030155.
- [8] Yang Y, Mao Z. Welcome to my home! An empirical analysis of Airbnb supply in US cities [J]. *Journal of Travel Research*, 2018, 58(8): 1274-1287.
- [9] Roma P, Panniello U, Lo Nigro G. Sharing economy and incumbents' pricing strategy: The impact of Airbnb on the hospitality industry [J]. *International Journal of Production Economics*, 2019, 214: 17-29.
- [10] Larpin B, Mabillard J, Scaglione M, et al. An analysis of regional developments of Airbnb in Switzerland: Insights into growth patterns of a P2P platform [C]// Pesonen J, Neidhardt J. *Information and Communication Technologies in Tourism*. Cham, Switzerland: Springer, 2019: 92-103.
- [11] Guttentag D, Smith S, Potwarka L, et al. Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study [J]. *Journal of Travel Research*, 2017, 57(3): 342-359.
- [12] Coyle D, Yeung T Y-C. Understanding Airbnb in fourteen European cities [R]. Toulouse, France: Tenth IDEI-TSE-IAS Conference on The Economics of Intellectual Property, Software and the Internet, 2017.
- [13] Strømmen-Bakhtiar A, Vinogradov E. The effects of Airbnb on hotels in Norway [J]. *Society and Economy*, 2019, 41(1): 87-105.
- [14] Garcia-Ayllon S. Urban transformations as an indicator of unsustainability in the P2P mass tourism phenomenon: The Airbnb case in Spain through three case studies [J]. *Sustainability*, 2018, 10(8): 2933. doi: 10.3390/su10082933.
- [15] Gunter U, Önder I. Determinants of Airbnb demand in Vienna and their implications for the traditional accommodation industry [J]. *Tourism Economics*, 2017, 24(3): 270-293.
- [16] DiNatale S, Lewis R, Parker R. Short-term rentals in small cities in Oregon: Impacts and regulations [J]. *Land Use Policy*, 2018, 79: 407-423.
- [17] Heo C Y, Blal I, Choi M. What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study [J]. *Tourism Management*, 2019, 70: 78-88.
- [18] Eugenio-Martin J L, Cazorla-Artiles J M, González-Martel C. On the determinants of Airbnb location and its spatial distribution [J]. *Tourism Economics*, 2019, 25(8): 1224-1244.
- [19] Lu L, Tabari S. Impact of Airbnb on customers' behavior in the UK hotel industry [J]. *Tourism Analysis*, 2019, 24 (1): 13-26.
- [20] Lee D. How airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations [J]. *The Harvard Law & Policy Review*, 2016, 10(1): 229-254.
- [21] Horn K, Merante M. Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston [J]. *Journal of Housing Economics*, 2017, 38: 14-24.
- [22] Ki D, Lee S. Spatial distribution and location characteristics of Airbnb in Seoul, Korea [J]. *Sustainability*, 2019, 11 (15): 4108. doi: 10.3390/su11154108.
- [23] Wachsmuth D, Weisler A. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy [J]. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2018, 50(6): 1147-1170.
- [24] Stringer S M. The impact of Airbnb on NYC rents [R]. New York, USA: New York City Comptroller, 2018.

- [25] Garcia-López M-À, Jofre-Monseny J, Mazza R M, et al. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona [R]. IEB Working paper. Barcelona, Spain: Universitat de Barcelona, 2019.
- [26] Ayoub K, Breuillé M-L, Grivault C, et al. Does Airbnb disrupt the private rental market? An empirical analysis for French cities [J]. *International Regional Science Review*, 2020, 43(1-2): 76-104.
- [27] Li J, Biljecki F. The implementation of big data analysis in regulating online short-term rental business: A case of Airbnb in Beijing [J]. *ISPRS Annals of Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, 2019, IV-4/W9: 79-86.
- [28] Falk M, Larpin B, Scaglione M. The role of specific attributes in determining prices of Airbnb listings in rural and urban locations [J]. *International Journal of Hospitality Management*, 2019, 83: 132-140.
- [29] Schäfer P, Braun N. Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market [J]. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2016, 9(2): 287-311.
- [30] Cocola-Gant A, Gago A. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon [J]. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2019. doi: 10.1177/0308518X19869012.
- [31] Xu F, Hu M, La L, et al. The influence of neighbourhood environment on Airbnb: A geographically weighed regression analysis [J]. *Tourism Geographies*, 2020, 22(1): 192-209.
- [32] Quattrone G, Proserpio D, Quercia D, et al. Who benefits from the "sharing" economy of Airbnb? [C]// *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web - WWW '16*. Republic and Canton of Geneva, Switzerland: Republic and Canton of Geneva International World Wide Web Conferences Steering Committee, 2016: 1385-1394.
- [33] Gutiérrez J, García-Palomares J C, Romanillos G, et al. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona [J]. *Tourism Management*, 2017, 62: 278-291.
- [34] Wegmann J, Jiao J. Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities [J]. *Land Use Policy*, 2017, 69: 494-501.
- [35] Kadi J, Plank L, Seidl R. Airbnb as a tool for inclusive tourism? [J]. *Tourism Geographies*, 2019. doi: 10.1080/14616688.2019.1654541.
- [36] Zhang Z, Chen R J C. Assessing Airbnb logistics in cities: Geographic information system and convenience [J]. *Sustainability*, 2019, 11(9): 2462. doi: 10.3390/su11092462.
- [37] Roelofsen M. Exploring the socio-spatial inequalities of Airbnb in Sofia, Bulgaria [J]. *Erdkunde*, 2018, 72(4): 313-327.
- [38] Smith M K, Sziva I P, Olt G. Overtourism and resident resistance in Budapest [J]. *Tourism Planning & Development*, 2019, 16(4): 376-392.
- [39] Gant A C. Holiday rentals: The new gentrification battlefield [J]. *Sociological Research Online*, 2016, 21(3): 112-120.
- [40] Gant A C. *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement* [D]. Wales, UK: Cardiff University, 2018.
- [41] Pinkster F M, Boterman W R. When the spell is broken: Gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district [J]. *Cultural Geographies*, 2017, 24(3): 457-472.
- [42] Shoval N, McKercher B, Ng E, et al. Hotel location and tourist activity in cities [J]. *Annals of Tourism Research*, 2011, 38(4): 1594-1612.
- [43] Mead R. The Airbnb Invasion of Barcelona [N/OL]. *The New Yorker*, 2019-04-22[2019-12-04]. <https://www.newyorker.com/magazine/2019/04/29/the-airbnb-invasion-of-barcelona>.
- [44] 李魔. 全球城市观察: 爱彼迎结盟奥运, 但它在巴黎的争议仍在继续 [N/OL]. *澎湃新闻*, 2019-11-26 [2019-12-04]. https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_5063222. [Li Ni. Airbnb is allied to the Olympics, but its controversy in Paris continues. *The Paper*, 2019-11-26[2019-12-04]. https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_5063222.]
- [45] Whitelocks S. 'We're nearly full!' Visit Cornwall boss blames Airbnb for gridlocked roads and packed beaches as the number of rental properties spikes to 9000: From just SEVENTEEN two years ago [N/OL]. *MailOnline*, 2018-09-28[2019-12-04]. https://www.dailymail.co.uk/travel/travel_news/article-6219077/Visit-Cornwall-boss-blames-Airbnb-overcrowding-number-rentals-spikes-9000-17.html.

A review of literature on the concept, impacts, and spatial interactions of sharing short-term rental platform

ZHOU Kai, HE Linyi*, ZHANG Yiwen

(School of Architecture, Hunan University, Changsha 410082, China)

Abstract: The concept of sharing economy that is based on the new information and communication technologies has spread all over the world in recent decades. The encounter of technological innovation and the very traditional ideas of sharing has stimulated various forms of new economic growth. By changing the consumers' behavior in massive scale, the sharing economy also has a great impact on the urban economy and space. The rising of sharing economy and its various forms of business will surely impose a great impact on urban development. Being a typical sector of the sharing economy, the sharing short-term rental platform (SSRP), represented by Airbnb, is reshaping the traditional tourism and urban housing market since its early stage of development. To deliver a review of literature on the topic, this article first recalls the emergence and development of the concept SSRP, as well as the controversies caused by it. Second, by placing SSRP in the context of the traditional domains of hotel industry and urban housing market, the article explains the overlapping areas of the three domains, and what the impact of its further commercialization might be. Finally, through the analysis of a large number of empirical cases, the interactive relationship between SSRP and urban space is revealed. On the one hand, the socioeconomic and environmental factors in urban space determine the spatial distribution characteristics of the SSRP listings; on the other hand, the SSRP will gradually change the urban socioeconomic and environment space by tourism gentrification, the change of commercial structure, and the increased burden on urban facilities.

Keywords: sharing economy; short-term rental; market; space; literature review