

DOI:10.13718/j.cnki.xsxb.2018.05.009

# 重庆乡村地区民宿资源开发经营效率研究<sup>①</sup>

杨娟, 骆云中, 谢德体, 张羽

西南大学 资源环境学院, 重庆 400715

**摘要:** 民宿资源开发是农村经济转型时期乡村旅游和农村产业拓展的重要载体, 研究民宿资源开发经营效率对促进乡村资源最优利用、区域民宿产业可持续发展有重要现实意义. 调研重庆市 22 个民宿资源开发案例, 运用数据包络分析法(DEA)与标杆管理定量评价其开发经营效率, 分析效率不足的原因, 并提出效率提升建议. 研究表明: 1) 综合效率、技术效率和规模效率有效的民宿分别占总数的 59.10%, 72.73%, 59.10%, 处于规模收益递减阶段的民宿占比 4.55%; 2) 4 个片区中, 主城区与渝东南片区的综合效率和规模效率较低, 渝西片区的技术效率较低; 3) 以根据超效率值选取的标杆为基准, 27.27% 的民宿存在投入冗余和产出不足等问题. 因此, 重庆民宿资源开发经营整体效率较高, 综合效率和规模效率总体上呈西部与东北部高、主城区与东南部低的分布特征, 技术效率区域分布差异不大, 渝西片区略低, 效率较低的民宿可通过控制资源投入, 提高社会效益, 突出发展特色来改善.

**关键词:** 农村发展; 民宿资源; 经营效率; DEA; 标杆管理; 重庆市

**中图分类号:** F590

**文献标志码:** A

**文章编号:** 1000-5471(2018)05-0049-08

当前农村产业结构已由种植业为主转向三大产业协调发展, 2007 年国务院发布《关于促进休闲农业和乡村旅游发展的意见》之后, 各级政府大力推动农村经济转型, 鼓励农户利用农村闲置土地来发展乡村旅游, 以旅强农, 乡村旅游所占市场份额不断扩大<sup>[1-2]</sup>, 而民宿作为乡村旅游的载体开始兴起. 利用闲置农户住宅, 结合当地人文、自然资源等, 通过自营、联营、租赁等方式来发展民宿, 能够优化乡村资源配置, 满足都市人群的多样化与个性化休闲需求, 促进农民增收, 带动农村经济发展.

面对目前的民宿热潮, 如何科学合理地评价其经营效率, 指导民宿资源健康可持续地开发经营, 是当前民宿发展中较为现实的问题. 国内外学者对民宿相关问题进行了较深入探讨, 国外主要从民宿经营的合法性和规范性<sup>[3]</sup>、游客选择民宿的共性与影响因素<sup>[4]</sup>、民宿经营状况以及发展的限制因素<sup>[5]</sup>等方面展开研究; 国内民宿研究较多集中在发展特点<sup>[6-7]</sup>、竞争优势与风险感知<sup>[8]</sup>、文化传承<sup>[9]</sup>、建筑设计<sup>[10]</sup>以及台湾经验借鉴<sup>[11]</sup>等方面, 研究对象多为沿海一带的民宿资源开发案例.

目前国内外对我国乡村地区民宿资源开发经营效率问题的研究较少. 因此, 本文以作为统筹城乡综合改革试验区的重庆市为研究区, 调研民宿资源开发样本, 测算民宿经营效率, 分析效率现状和成因, 为数据包络分析法下的无效民宿选取管理标杆, 明确效率差距, 提出民宿经营的优化建议, 促进重庆市乡村旅游和民宿可持续发展.

## 1 研究区概况

重庆市位于中国西南部、长江上游地区, 东邻湖南、湖北, 南接贵州, 西靠四川, 北连陕西, 幅员 8.24 万 km<sup>2</sup>, 辖 26 区、8 县、4 自治县, 有土家族、苗族等 54 个少数民族, 地貌以丘陵、山地为主, 具有“山城”

① 收稿日期: 2017-10-31

基金项目: 国家自然科学基金项目(41671291).

作者简介: 杨娟(1992-), 女, 硕士研究生, 主要从事农村土地利用规划研究.

通信作者: 谢德体, 教授, 博士研究生导师.

之称。旅游资源丰富,有长江三峡、大足石刻、南川金佛山、武隆喀斯特等壮丽景观,拥有国家 A 级景区 214 个。据重庆旅游局统计,2016 年接待游客达 4.51 亿人次,旅游总收入 2 645.21 亿元。

在繁荣旅游业的带动下,重庆市迎来了民宿热潮,由于地形、交通、客源等限制因素,其发展具有西部特色,为点状发展模式。目前重庆的民宿主要分布在中西部地区,渝东南和渝东北分布较少,且大多位于风景旅游区周边。政府出台的《重庆市建设国际知名旅游目的地“十三五”规划》提出,到 2020 年,培育 200 个乡村旅游精品民宿。由此可见,民宿资源开发已成为促进重庆市旅游发展的重要推手。

## 2 研究方法

### 2.1 评价方法

#### 2.1.1 DEA 模型

对于有多个投入产出指标的民宿样本比较分析,数据包络分析法具有独特的优势。假设某个决策单元(DMU)在民宿经营活动中的输入向量为  $\mathbf{X} = (x_1, x_2, x_3, x_4, x_5)^T$ , 其中  $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5$  分别为土地、资本、旅游要素、接待能力投入指标; 输出向量为  $\mathbf{Y} = (y_1, y_2, y_3, y_4, y_5)^T$ , 其中  $y_1, y_2, y_3, y_4, y_5$  为经济效益、社会效益指标; 输入、输出的权向量分别为  $\mathbf{V} = (v_1, v_2, v_3, v_4, v_5)^T$ ,  $\mathbf{U} = (u_1, u_2, u_3, u_4, u_5)^T$ , 并且都大于零, 则用  $(x, y)$  表示这个 DMU 的整个经营过程。

现有 22 个 DMU, 其对应的输入、输出向量分别为:

$$\mathbf{X} = (x_{1j}, x_{2j}, x_{3j}, x_{4j}, x_{5j})^T, \mathbf{Y} = (y_{1j}, y_{2j}, y_{3j}, y_{4j}, y_{5j})^T, j = 1, 2, 3, \dots, 22 \quad (1)$$

运用线性规划的对偶变换并引用剩余变量  $S^-$ 、松弛变量  $S^+$ , 构造的模型为:

$$\begin{cases} \min \theta \\ \text{s. t. } \sum_{j=1}^{22} \lambda_j X_j + s^- = \theta X_0 \\ \sum_{j=1}^{22} \lambda_j Y_j - s^+ = Y_0 \\ \lambda_j \geq 0, j = 1, 2, \dots, 22 \\ \theta \in E^1, S^- \geq 0, S^+ \geq 0 \end{cases} \quad (2)$$

式中:  $X_j$  为决策单元  $j$  的输入向量;  $Y_j$  为决策单元  $j$  的输出向量;  $\theta$  为决策单元  $j$  的综合效率;  $\lambda_j$  为决策单元输入输出的权向量;  $S^-$  为投入的冗余量;  $S^+$  为产出的不足量。

根据相关定理求出最优解  $\theta^*, \lambda^*$ , 进而说明 DEA 有效性的经济学意义, 即可运用 DEA 的 CCR 模型评价 DMU 的经营活动是否为 DEA 有效。由于 CCR 模型基于规模报酬不变(CRS), 与现实情况不一定相符, 因此, 1984 年 Banker 等提出了基于规模报酬可变(VRS)的 BCC 模型, 该模型将综合效率分解为规模效率与技术效率的乘积。当  $\theta^* = 1$  且  $S^{*-} = S^{*+} = 0$  时, 决策单元  $j_0$  有效, 此时决策单元  $j_0$  的经营活动同时技术有效和规模有效, 不存在产出不足与投入冗余; 当  $\theta^* = 1$  但  $S^{*-}$  与  $S^{*+}$  至少有一个大于零时, 则决策单元  $j_0$  为弱 DEA 有效, 此时的决策单元  $j_0$  不是同时技术和规模都有效, 表示民宿经营活动在某些产出方面存在不足, 或在某些投入方面存在冗余; 当  $\theta^* < 1$  时, 决策单元  $j_0$  为 DEA 无效, 表明决策单元  $j_0$  的技术效率、规模效率都不是最佳<sup>[12]</sup>。

传统 DEA 模型在对有效 DMU 的效率排序方面存在局限。Andersen 等提出的超效率 DEA 模型(SE-DEA)可解决这个问题(公式 3)。

$$\begin{cases} \min \theta \\ \text{s. t. } \sum_{j=1, j \neq k}^{22} \lambda_j X_j \leq \theta X_k \\ \sum_{j=1, j \neq k}^{22} \lambda_j X_j \geq Y_k \\ \lambda_j \geq 0, j = 1, 2, \dots, 22 \end{cases} \quad (3)$$

运用超效率 DEA 模型对重庆市民宿经营效率进行测度与排序, 具体原理如图 1 所示。假设 A, B, C, D,

E为5个有效DMU,用BCC模型计算的综合效率为1,则ABCDE构成了有效生产前沿面.若要测度C点的超效率值,首先将其排除在外,其投入产出则由其他线性组合来替代,此时有效生产前沿面变成了ABDE,前沿面后移使测算的效率值大于用BCC模型计算的效率值.CC'表示C点投入量依然可增加的幅度,因此C点的超效率值( $OC'/OC$ )大于1,同理可算出A,B,D,E的超效率值.对无效DMU而言,由于其生产前沿面不变,则其超效率值( $OC/OF$ )与BCC模型计算的效率值相同<sup>[13]</sup>.

### 2.1.2 标杆管理

目前关于效率测度方法的研究主要集中在3个方面:参数法、非参数法、参数与非参数结合的方法<sup>[14]</sup>.

近年来,关于效率评价的研究出现了新视角:为效率不高者确定标杆,明确效率提升目标,测度效率差距,一些学者提出了基于标杆管理的效率评价方法.标杆管理是在效率测度基础上的持续改进,使DEA无效民宿无限逼近标杆以提升经营效率.确定合适的标杆是其基础和前提,然而当前许多组织在选择标杆时往往缺乏行之有效的方法,仅靠经验主观地确定标杆,严重影响标杆管理的实施效果,而DEA模型通过对效率的测度科学地选择标杆以确保标杆管理的效果<sup>[15]</sup>.

为DEA无效民宿选择学习标杆时,首先选择一个超效率最高的民宿作为最优标杆,如果最优标杆难以达到,就近选择一些超效率值稍低的次优标杆,依据选定的标杆,测度效率差距,提出改进建议.

## 2.2 指标体系

本文构建民宿资源开发经营的指标体系,用来调研与分析民宿经营效率.民宿资源开发经营的生产投入要素主要是土地、资本、旅游要素和接待能力,产出效益包括经济效益和社会效益.

在生产投入要素方面,民宿资源开发经营受土地约束较大,故选取占地面积指标;资本要素主要用于民宿资源开发改造房屋,完善基础设施等以增加民宿自身吸引力,因而选取民宿改造投资额指标;民宿资源开发丰富的旅游要素也是一个重要投入<sup>[12]</sup>,包括住宿、餐饮、观赏、农事体验、农产品销售、休闲娱乐以及教育7个种类,则选取民宿体验要素种类指标;鉴于住宿是民宿的基本功能,配套设施是民宿的通用要求,因而选取客房数、配套设施完备度指标反映民宿的接待能力<sup>[16]</sup>,其中配套设施完备度是根据《重庆乡村民宿旅游服务质量等级划分(征求意见稿)》从是否配有专用停车场、稳定的供水供电供气与采暖制冷设施、处理垃圾的设施设备、逃生梯与灭火器等必要安全设施、可提供早中晚餐服务的餐厅、独立卫生间、室内休闲公共场所、户外活动设施、外部交通标志、网络营销与预定服务10个方面进行统计.

在产出效益方面,游客体验评价一定程度上会影响民宿的经济效益,而游客再宿率是游客体验评价较理想的表征指标,多数旅游发展效率研究选择旅游接待人次与旅游收入作为经济效益<sup>[17]</sup>,由于民宿接待人次难以统计,故经济效益最终选取年营业收入、游客再宿率等指标;乡村地区民宿资源开发,一方面是一项民间建筑的艺术行为,另一方面可促进当地农民就业增收,且考虑到部分民宿利用闲置农房具有优化乡村资源配置的社会效益,则选取建筑风貌特色、年安置就业人数、减少闲置农房面积作为社会效益指标.

因此,选取占地面积、民宿改造投资额、民宿体验要素种类、客房数、配套设施完备度、年营业收入、游客再宿率、建筑风貌特色、年安置就业人数、减少闲置农房面积10个指标来研究民宿资源开发经营效率,如表1所示.

### 2.3 数据来源

根据重庆市规划局、地理信息中心制作的《重庆民宿地图》,于2016年12月—2017年4月对30余家民宿主人与游客进行访谈与问卷调查,了解周边环境资源、交通道路与配套设施状况,搜集前期成本、收入数据,统计当地固定就业人数、客房数、旅游要素种类并测量房屋面积,征求业界内人士对民宿建筑风貌特色的专业评价,最终获取了22个民宿开发案例的完整资料,将其作为研究样本,在重庆市的分布如图2所示.

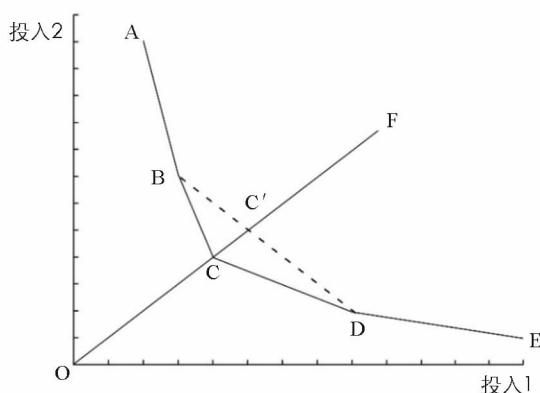


图1 规模报酬不变的超效率DEA模型

表 1 民宿经营效率评价指标体系

一级指标	二级指标	三级指标
生产投入	土地	占地面积( $X_1$ )
	资本	民宿改造投资额( $X_2$ )
	旅游要素	民宿体验要素种类( $X_3$ )
	接待能力	客房数( $X_4$ ) 配套设施完备度( $X_5$ )
产出效益	经济	年营业收入( $Y_1$ ) 游客再宿率( $Y_2$ )
	社会	建筑风貌特色( $Y_3$ )
		年安置就业人数( $Y_4$ )
		减少闲置农房面积( $Y_5$ )

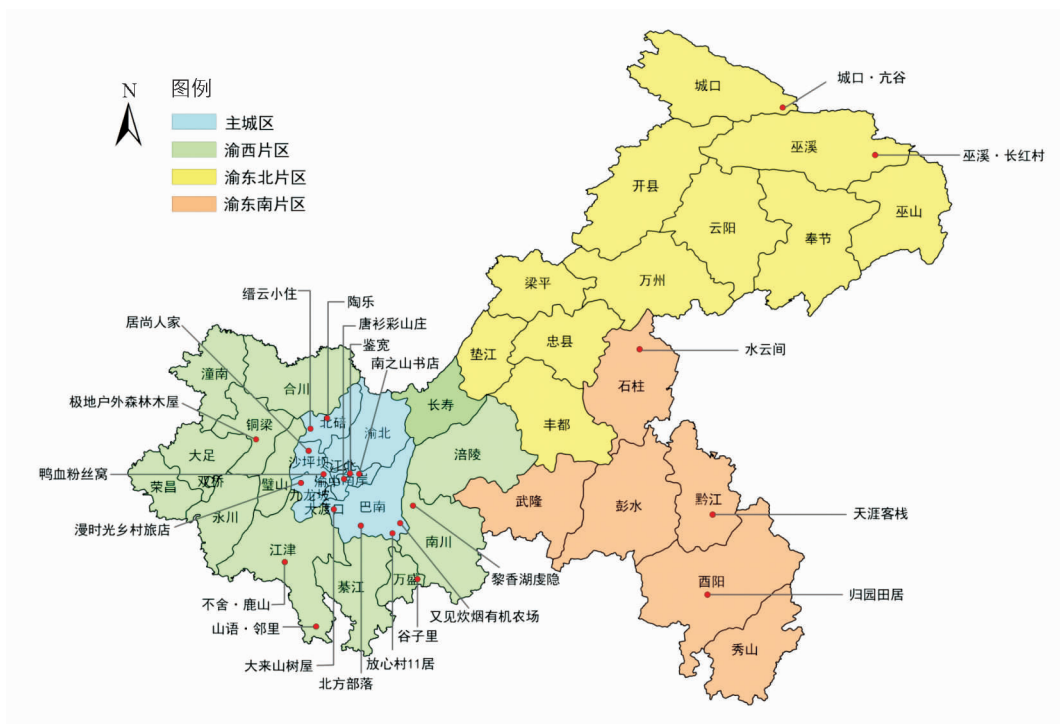


图 2 民宿样本分布

采用 DEA 模型评价民宿经营效率的 DMU 个数与投入产出指标数量应保持恰当的比例关系, 当 DMU 个数大于指标数的 2 倍时, 效率的评价结果有合理的区分度, 从而为效率分析提供充分的依据. 文中民宿样本与指标的数量关系能满足上述要求<sup>[14]</sup>.

## 3 结果与分析

### 3.1 民宿资源开发经营效率现状

将搜集整理的投入产出指标数据输入软件 DEAP 2.1, 采用 DEA 的 BCC 模型, 选择产出主导方法, 得出民宿经营的综合效率、技术效率和规模效率, 并用 Excel-Solver Pro 5.0 计算出民宿经营的超效率值, 结果如表 2 所示.

根据 DEA 测度结果, 重庆市民宿经营的技术效率与规模效率平均水平较高, 均值分别是 0.953, 0.934, 一家民宿处于规模收益递减阶段. 除又见炊烟、漫时光乡村旅店、归园田居、山语·邻里和黎香湖虔隐外, 其他 17 家技术效率都高于平均值, 反映重庆市民宿经营的管理技术和经验逐步趋于成熟; 13 家民宿规模效率有效, 16 家规模效率高于均值, 漫时光乡村旅店、居尚人家的规模效率低于 0.8, 表明这 2 家民宿投入的规模适度性相对较差; 规模效率有效的 13 家民宿规模收益不变, 规模效率无效的民宿中除唐衫

彩山庄处于规模收益递减阶段以外, 都为规模收益递增, 说明唐衫彩山庄在增加投入后, 产出的增长比例会小于投入增加的比例, 即增加投入的产出效率较低。

表 2 重市民宿经营效率测度结果

民宿名称	Crste	Vrste	Scale	Rs	Score	Rank
缙云小住	1.000	1.000	1.000	—	1.141	8
陶乐	1.000	1.000	1.000	—	1.066	11
唐衫彩山庄	0.802	1.000	0.802	drs	0.802	17
南之山书店	0.910	1.000	0.910	irs	0.910	15
鉴宽山房	1.000	1.000	1.000	—	1.287	5
鸭血粉丝窝	1.000	1.000	1.000	—	5.500	1
又见炊烟	0.637	0.745	0.855	irs	0.637	20
放心村 11 居	1.000	1.000	1.000	—	1.559	4
北方部落	1.000	1.000	1.000	—	1.038	12
漫时光乡村旅店	0.593	0.807	0.734	irs	0.593	21
极地户外森林木屋	1.000	1.000	1.000	—	1.024	13
大来山树屋	1.000	1.000	1.000	—	1.129	9
谷子里	1.000	1.000	1.000	—	1.262	6
归园田居	0.678	0.841	0.806	irs	0.678	18
天涯客栈	0.962	1.000	0.962	irs	0.962	14
不舍·鹿山	1.000	1.000	1.000	—	2.337	3
山语·邻里	0.854	0.888	0.962	irs	0.854	16
黎香湖虔隐	0.674	0.698	0.966	irs	0.674	19
水云间	1.000	1.000	1.000	—	1.240	7
居尚人家	0.536	0.986	0.544	irs	0.536	22
亢谷巴渝民宿	1.000	1.000	1.000	—	1.112	10
长红村巴渝民宿	1.000	1.000	1.000	—	2.588	2
均值	0.893	0.953	0.934	—	—	—

注: Crste: 综合效率; Vrste: 技术效率; Scale: 规模效率; Score: 超效率值; Rank: 超效率值排名; Rs: 规模收益; irs: 规模收益递增; drs: 规模收益递减; —: 规模收益不变。

对综合效率分析可知, 重市民宿综合效率较高, 均值为 0.893。其中缙云小住等 13 家民宿的综合效率、技术效率和规模效率都有效, 相对于其他民宿来说, 其各项投入取得经济和社会最佳效益。另 9 家民宿综合效率值小于 1, 其中, 唐衫彩山庄、南之山书店、天涯客栈 3 家民宿技术效率有效, 但规模效率无效, 较低的规模效率导致综合效率不高, 则规模效率对综合效率的影响更大, 同时表明这些民宿规模与投入产出不匹配。又见炊烟、漫时光乡村旅店、归园田居、山语·邻里、黎香湖虔隐、居尚人家 6 家民宿投入产出结构和规模不尽合理造成技术效率与规模效率未达最优。

从分布区域来看(图 3), 综合效率和规模效率总体上呈西部与东北部高、主城区与东南部低的分布特征, 技术效率区域分布差异不大, 渝西片区略低。主城区在经济基础、旅游市场和交通条件等方面占绝对优势, 技术效率较高, 但其综合效率与规模效率较低, 反映主城区的民宿数量虽多, 但投入规模适度性较差; 渝西片区的经济与旅游接待能力仅次于主城区, 拥有大足石刻、金佛山等景点, 距主城近, 覆盖客源广, 但其技术效率较低, 说明管理经验不足或在管理方面存在松懈; 渝东北的长江三峡旅游金三角与“万开云”板块的旅游业发展较好, 民宿客源充足, 资本的投入能带来较高产出, 通过基于精准扶贫的巴渝民宿开发经营模式充分发挥政府、企业和农民 3 个主

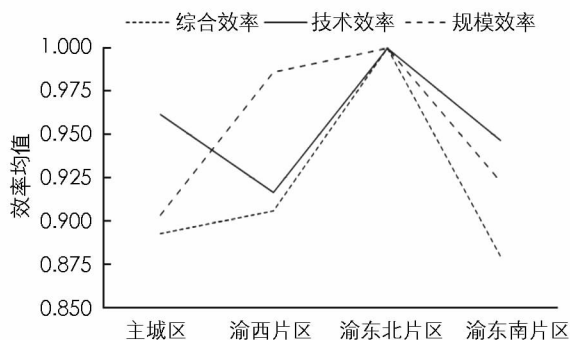


图 3 4 个片区效率均值

体的协同作用,综合效率、技术效率与规模效率均有效;渝东南的经济基础与旅游接待能力较低,导致综合效率偏低。

### 3.2 民宿资源开发经营的超效率与管理标杆

由表 2 可知,将 DEA 有效民宿按超效率大小排序,依次是鸭血粉丝窝(5.500)、长红村巴渝民宿(2.588)、不舍·鹿山(2.337)、放心村 11 居(1.559)、鉴宽山房(1.287)、谷子里(1.262)、水云间(1.240)、缙云小住(1.141)、大来山树屋(1.129)、亢谷巴渝民宿(1.112)、陶乐(1.066)、北方部落(1.038)、极地户外森林木屋(1.024);DEA 无效民宿的超效率值不变,与传统 DEA 模型计算的综合效率值相等。

部分民宿超效率远远高于其他民宿,因为它们是由闲置农房改造而来,在减少前期改造投资成本的同时优化了农村土地资源,增加了建筑风貌特色,社会效益较高。

对于天涯客栈等 9 个 DEA 无效民宿,可从以下方案中选取一个合适的标杆作为学习对象:

1) 选择超效率值排名第一的鸭血粉丝窝作为学习标杆,因为其综合效率、技术效率与规模效率都有效,超效率为 5.500,选择效率值最高的民宿更容易激发自身的积极性;

2) 若 DEA 无效民宿与鸭血粉丝窝的差距太大,可依据地域相邻或者投入规模相近原则选择一个便于交流、容易赶超的民宿作为标杆。比如唐衫彩山庄(0.802)可以选择鉴宽山房(1.287)作为学习标杆,漫时光乡村旅店(0.593)选择北方部落(1.038)作为学习标杆,逐步提高民宿的经营效率。

### 3.3 民宿资源开发经营低效原因

DEA 无效民宿若要达到有效则须减少投入或增加产出,在由缙云小住等 13 家有效民宿构成的标杆前沿面上投影,有一定的偏离,测算效率差距,找到投入产出目标。根据 DEA 投影分析,总体上,6 家民宿存在投入冗余和产出不足,占民宿总数的 27.27%。将决策单元的松弛变量、剩余变量与对应指标分量的比值定义为产出不足率和投入冗余率,便于调整投入产出结构以提升经营效率。

从投入指标来看,重庆市民宿资源开发经营的投入指标控制得不够理想,尤其是资本投入。归园田居与山语·邻里存在占地面积冗余,冗余率分别为 4.53%,44.51%;又见炊烟、归园田居、黎香湖虔隐和居尚人家 4 家民宿改造投资额冗余率分别为 55.93%,24.11%,49.99%和 87.42%,民宿体验要素种类冗余率分别为 31.79%,4.10%,31.64%和 18.33%;又见炊烟、漫时光乡村旅店、归园田居、山语·邻里和黎香湖虔隐 5 家民宿存在客房数冗余,分别达 8.18%,37.94%,4.11%,15.66%和 19.05%;漫时光乡村旅店配套设施完备度存在冗余,冗余率为 7.48%。部分民宿资本投入冗余率偏高,原因在于其房屋为新建,基础设施也需民宿自身完善,导致前期投入成本大;民宿体验要素种类不是越全越好,要实现地区民宿特色发展;若一味追求投入规模,忽略市场实际需求,盲目增加占地面积与客房数则很难实现综合效率有效。

从产出指标来看,重庆市民宿资源开发经营的经济与社会效益均需提升,特别是民宿再宿率与年安置就业人数。归园田居与居尚人家年营业收入存在不足,不足率为 5.15%和 0.41%;又见炊烟、漫时光乡村旅店、归园田居、山语·邻里、黎香湖虔隐和居尚人家 6 家民宿的游客再宿率严重不足,不足率分别高达 86.76%,447.56%,129.77%,13.90%,65.44%和 511.46%;又见炊烟、漫时光乡村旅店、归园田居、黎香湖虔隐和居尚人家 5 家民宿建筑风貌特色不足率为 31.48%,70.48%,4.53%,5.65%与 259.50%;又见炊烟、漫时光乡村旅店和山语·邻里 3 家民宿年安置就业人数存在产出不足现象,不足率分别为 91.27%,261.40%和 350.40%;山语·邻里减少闲置农房面积存在不足,不足率为 60.90%。多数民宿不存在年营业收入产出不足,但 6 家民宿存在游客再宿率不足,表明重庆民宿市场需求旺盛,但部分民宿的游客体验评价不好,服务质量或文化氛围等亟需改进,以提升游客体验品质实现民宿可持续发展;部分民宿建筑风貌特色产出效益未达最佳,反映重庆民宿建筑的地方特色不够鲜明;部分民宿规模较大,但年安置就业人数或利用闲置农房力度不足,社会效益未达最佳状态。

## 4 结论与建议

本文采用 DEA 模型对重庆市 22 个民宿资源开发经营案例的效率进行测度,据此提出 DEA 无效民宿的标杆选择方法,得出以下结论:1)重庆市乡村地区民宿经营效率整体较高,综合效率、技术效率和规模

效率有效的民宿分别占 59.10%, 72.73%, 59.10%, 处于规模收益递减阶段的民宿占 4.55%。综合效率和规模效率总体上呈西部与东北部高、主城区与东南部低的分布特征, 技术效率区域分布差异不大, 渝西片区略低。2) 运用超效率模型对综合效率为 1 的民宿进行排序, 并据此以超效率值最大、地域相邻或者投入规模相近的原则为无效民宿选取标杆学习对象。3) 运用投影分析法探索 DEA 无效民宿与标杆之间的效率差距, 27.27% 的民宿存在土地、资本、旅游要素和接待能力投入冗余与经济、社会效益产出不足现象。

根据研究结论提出以下优化建议:

1) 重庆市 4 个片区的民宿应针对自身短板分别提升规模效率或技术效率以实现综合效率有效。主城区应根据市场需求适当扩大民宿经营规模以提高规模效率, 渝西片区应借鉴主城区的民宿资源开发经营管理技术与经验以提高技术效率, 鉴于渝东南片区在经济与地理条件等方面与渝东北片区较接近, 故渝东南可因地制宜地推行渝东北的巴渝民宿开发经营模式, 而渝东北片区可适当扩大规模注重规模发展, 进而实现民宿经营综合效率大幅提升。

2) 应避免盲目增加土地和客房数, 完善民宿配套设施与提升服务质量, 打造精致民宿产品。若只追求投入规模而忽略市场实际需求, 则很难实现综合效率有效, 应在民宿筹办前期对市场进行深入调研, 严格控制占地面积与客房数投入, 并进一步完善民宿的配套设施, 提升服务质量, 进而提高游客的体验评价以增加游客再宿率, 以期达到总产出的最佳效率。

3) 应适当减少民宿体验要素种类, 实现地区民宿特色发展。部分民宿需减少体验要素种类, 改变体验要素齐全的原有模式突出民宿特色要素, 与周围同行形成特色体验要素的错位发展, 实现竞合共赢。

4) 充分利用闲置农房发展民宿, 减少资本投入并增加社会效益。盘活乡村地区现有闲置农房, 保留地区文化元素, 将其改造为具有乡土气息的民宿房屋, 凸显建筑风貌特色, 优化农村土地资源配置, 同时减少前期资本投入, 达到投入产出的最佳效率。

5) 经营主体不应仅仅满足于增加民宿的经济收益, 也需注重带动当地就业的社会效益, 使民宿健康发展。对于产出效率低下的民宿, 应优化投入产出结构, 提高经济产出效益, 对社会整体效益而言, 民宿在提升经济效益的同时更需提高带动当地就业的社会效益。

## 参考文献:

- [1] 魏颖. 重庆市休闲农业发展的 SWOT 分析 [J]. 中国农业资源与区划, 2017, 38(5): 212-216.
- [2] 赵希勇, 吴鸿燕, 王咏梅, 等. 以乡村旅游推动新型城镇化研究—吉林金州乡为例 [J]. 中国农业资源与区划, 2017, 38(6): 164-169, 177.
- [3] SHERRY J E H. The Legal Status of Bed-and-Breakfast Operations [J]. The Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly, 1993, 34(2): 12-14.
- [4] CHEN C, CHEN S, LEE H T. Interrelationships Between Physical Environment Quality, Personal Interaction Quality, Satisfaction and Behavioral Intentions in Relation to Customer Loyalty: The Case of Kinmen's Bed and Breakfast Industry [J]. Asia Pacific Journal of Tourism Research, 2013, 18(3): 262-287.
- [5] NUNTSU N, TASSIOPOULOS D, HAYDAM N. The Bed and Breakfast Market of Buffalo City (BC), South Africa: Present Status, Constraints and Success Factors [J]. Tourism Management, 2004, 25(4): 515-522.
- [6] 谢雨萍, 李肇荣. 乡村民居旅馆的开发与经营初探——以桂林阳朔为例 [J]. 经济地理, 2005, 25(3): 418-421.
- [7] 蒋佳倩, 李艳. 国内外旅游“民宿”研究综述 [J]. 旅游研究, 2014, 6(4): 16-22.
- [8] 赵越, 黎霞. 乡村民宿经营者经营风险感知研究——基于对重庆市乡村旅游景区的调查 [J]. 西部论坛, 2010, 20(1): 79-86.
- [9] 张希. 乡土文化在民宿中的表达形态: 回归与构建 [J]. 闽江学院学报, 2016, 37(3): 114-121.
- [10] 翟健. 乡建背景下的精品民宿设计研究 [D]. 杭州: 浙江大学, 2016.
- [11] 周琼. 台湾民宿发展态势及其借鉴 [J]. 台湾农业探索, 2014(1): 13-18.
- [12] 孔庆书, 李洪英, 师伟力. 基于 DEA 的河北省休闲农业评价研究——以河北省休闲农业与乡村旅游示范点为例 [J]. 中国生态农业学报, 2013, 21(4): 511-518.
- [13] 夏后学, 陈方, 支玲, 等. 基于超效率 DEA 方法的江苏省城镇化发展差异评价 [J]. 中国农业资源与区划, 2014, 35(2): 6-10.

- [14] 汪文雄, 余利红, 刘凌览, 等. 农地整治效率评价研究——基于标杆管理和 DEA 模型 [J]. 中国人口·资源与环境, 2014, 24(6): 103—113.
- [15] HUANG T H, WANG M H. Comparison of Economic Efficiency Estimation Methods: Parametric and Non-Parametric Techniques [J]. The Manchester School, 2002, 70(5): 682—709.
- [16] 彭宝成. 台湾民宿产业之效率分析——资料包络分析法之应用 [D]. 台湾: 台湾大学, 2015.
- [17] 邓洪波, 陆林. 基于 DEA 模型的安徽省城市旅游效率研究 [J]. 自然资源学报, 2014, 29(2): 313—323.

## Research on Operational Efficiency of Development of B&B Resource in Rural Areas of Chongqing

YANG Juan, LUO Yun-zhong, XIE De-ti, ZHANG Yu

*School of Resources and Environment, Southwest University, Chongqing 400715, China*

**Abstract:** The development of Bed and Breakfast(B&B) resource is an important carrier for rural tourism and rural industrial development in the transition period of rural economy. Studying operational efficiency of the development of B&B resource is of great practical significance to promote the optimum utilization of rural resource and sustainable development of regional B&B industry. This paper took 22 B&B cases in Chongqing as the research object and used DEA model combined with Benchmarking Management to evaluate the efficiency quantitatively and analyzed the reasons for low efficiency, so as to put forward the improvement measures. The results show that, in the 22 cases, the B&B with comprehensive efficiency, technical efficiency and scale efficiency which is effective account for 45.45%, 86.36%, 45.45% of the total samples respectively while the B&B in a diminishing scale profits stage accounts for 4.55%; Among the five functional zones, the comprehensive efficiency and scale efficiency of Chongqing Southeast Ecological Conservation Development Zone are generally low; similarly, the technical efficiency of New City Development Zone is low as well; Based on the benchmarks which was selected according to the super-efficiency values, 13.64% of the B&B have redundant investment and insufficient output. , Consequently, the overall development efficiency of B&B resource in Chongqing is relatively high, and the comprehensive efficiency and scale efficiency are generally high in west and northeast but low in southeast; As for the technical efficiency, it has a balanced distribution. Therefore, the B&B with low efficiency can be improved by investment control, social benefits increase, management technology promotion and higher service quality.

**Key words:** rural development; B&B resource; operational efficiency; DEA; Benchmarking Management; Chongqing

责任编辑 包颖 崔玉洁