

雷博健, 张瑛. 2023. 离与合: 爱彼迎化实践模式研究——以斐济和瓦努阿图华侨民宿为例. 热带地理, 43 (8): 1575-1585.

Lei Bojian, and Zhang Ying. 2023. Alienation and Harmonization-Practice Models of Airbnbification: A Case Study of Overseas Chinese Guesthouses in Fiji and Vanuatu. *Tropical Geography*, 43 (8): 1575-1585.

## 离与合: 爱彼迎化实践模式研究 ——以斐济和瓦努阿图华侨民宿为例

雷博健<sup>1</sup>, 张瑛<sup>2</sup>

(1. 广东科贸职业学院, 广州 510430; 2. 中央民族大学 管理学院, 北京 100081)

**摘要:** 运用质性研究方法, 以斐济和瓦努阿图的华侨民宿为例, 对太平洋小岛屿发展中国家的爱彼迎化实践模式进行探索性研究, 研究发现: 1) 爱彼迎化形成了偏离型、游离型、磨合型和契合型4种实践模式的连续轴, 在群体属性、行为意向和短租实践方面呈现异质性; 2) 跨国民宿主利用资产的所有权或使用权, 维持中产阶层地位甚至实现阶层的向上跃迁, 展现了基于数字平台支持的资产经济民主化进程, 在此进程中没有引致直接最后居民失所; 3) 短租平台在一定程度上实现共享经济, 并逐渐转向非标准在线住宿代理商。

**关键词:** 短租; 民宿; 爱彼迎; 绅士化; 华侨; 斐济; 瓦努阿图; 小岛屿发展中国家

**中图分类号:** F592

**文献标志码:** A

**文章编号:** 1001-5221(2023)08-1575-11

**DOI:** 10.13284/j.cnki.rddl.003717

**开放科学(资源服务)标识码(OSID):**



自20世纪50年代起, 绅士化现象不断演化和迭代, 目前全球已经进入第五波绅士化浪潮——国家与金融力量深度主导的绅士化, 类似爱彼迎(Airbnb)的平台资本主义出现是该阶段的主要特征(Aalbers, 2019), 因而爱彼迎和绅士化被学者有意识地联系起来(Freytag et al., 2018; Cocola-Gant et al., 2021), “爱彼迎化(Airbnbification)”概念随之出现, 即随着爱彼迎等点对点平台的发展, 私人住房永久或暂时转变为短期租赁(以下简称“短租”), 现有住户被更富裕的群体所取代(Cocola-Gant, 2016; Mermet, 2022)。截至2021年, 爱彼迎在全球220多个国家和地区布局房源超过560万(Airbnb, 2021), 以爱彼迎为主导的短租平台成为许多地方旅游系统中的全球杰作(Oskam et al., 2016)。

全球化进程加快和国际迁徙加剧创造新的跨国流动形式。新型旅游和短租被视为21世纪中产阶层

跨国流动的三大驱动要素之一(Sigler et al., 2020)。截至2019年, 中国大陆以1 073.23万输出移民成为世界第三大移民输出国(王辉耀等, 2020)。太平洋岛国地区始终是世界移民活动最活跃、最具流动性的地区之一(倪鹏, 2021), 中国提出的“21世纪海上丝绸之路”建设, 为中国居民向太平洋岛国迁移创造条件, 移民形式包括劳工移民、投资移民、个体移民等(费晟, 2014)。虽然中国移民占太平洋岛国总人口的比例很小, 但他们在该地区拥有较高经济和社会影响力(Zhang, 2007; 梁源, 2019)。

针对爱彼迎化现象, 学者已经在城市中心和旅游热点地区的研究中取得一定进展(Freytag et al., 2018; González-Pérez, 2020; Cheng et al., 2022), 但未能在旅游压力小、经济多元化的情境进行深入探索(Ioannides et al., 2019; Semi et al., 2021)。针对城市的相关研究表明, 爱彼迎的大部分房源是永久

**收稿日期:** 2022-05-22; **修回日期:** 2022-07-16

**基金项目:** 国家社会科学基金项目“中国旅游发展方案与太平洋岛国发展理念、发展战略对接研究”(19BGJ017); 广州市哲学社会科学规划课题“短租驱动型旅游绅士化的过程、格局与机理研究——以广州市为例”(2023GZJ86); 清远市哲学社会科学规划课题“乡村振兴赋能乡村振兴的创新模式与路径选择研究——以清远市为例”(QYSK2023054)

**作者简介:** 雷博健(1994—), 男, 北京人, 硕士, 助教, 主要研究方向为旅游绅士化、旅游移民, (E-mail) 875249737@qq.com;

**通信作者:** 张瑛(1965—), 女, 福建泉州人, 博士, 教授, 主要研究方向为“一带一路”旅游外交、遗产旅游, (E-mail) zhangyingmuc@163.com。

用于短租的整套房源 (entire home), 而不是爱彼迎所倡导的偶尔合租与共享经济 (sharing economy) (Cocola-Gant, 2016; Wachsmuth et al., 2018), 包括中国人在内的国际投资者和专业开发商以先买后租 (buy-to-let) 的方式成为受益者 (Cocola-Gant et al., 2021), 由此造成原住民失所, 住房严重短缺, 租金价格上涨等消极影响 (Cocola-Gant, 2016; Arias-San et al., 2016)。虽然现有研究揭示了爱彼迎化所涉及的行动者, 但没有考虑到短租市场社会结构的异质性和内在逻辑 (Semi et al., 2021), 特别是对跨国行动者主体缺乏更细致的分析。因此, 本文在全球流动和“一带一路”倡议背景下, 从爱彼迎化的概念出发, 以斐济和瓦努阿图的华侨民宿主为研究对象, 基于资产和平台两大因素, 展演太平洋小岛屿发展中国家 (以下简称“小岛屿国家”) 的爱彼迎化实践模式。以期丰富爱彼迎化的相关研究, 为海外华侨参与“一带一路”建设提供借鉴和参考。

## 1 文献综述

### 1.1 爱彼迎化

爱彼迎化是绅士化的新形式和新现象, 符合绅士化的所有标准 (Lees et al., 2008): 1) 外来人口对住房需求的增加; 2) 租差 (rent gap) 的利用; 3) 长期住户的失所。然而, 爱彼迎化与经典绅士化的不同在于, 允许大部分家庭利用住房资产、借助短租平台创造收入。短租平台被视为推动当前资产经济民主化的主要社会技术工具之一 (Adkins et al., 2020), 体现传统经济向平台经济 (使用数字技术实现中介优化和经济交换) 和资产经济 (使用资产, 特别是住房, 来创造收入) 的转变 (Mermert, 2022)。

爱彼迎化频繁发生在正在或已经绅士化的地方, 特别是在城市中心和城市周围、热门旅游地和充满文艺气息的边缘绅士化地区 (Freytag et al., 2018; Wachsmuth et al., 2018; Aalbers, 2019), 诸如: 美国纽约 (Wachsmuth et al., 2018)、法国巴黎 (Freytag et al., 2018)、德国柏林 (Novy, 2018)、葡萄牙里斯本 (Cocola-Gant et al., 2021) 和阿尔法玛旧城区 (Sequera et al., 2020)、西班牙帕尔马古城 (González-Pérez, 2020)、希腊塞萨洛尼基 (Katsinas, 2021)、新西兰皇后镇 (Cheng et al., 2022) 等。但较少对尚未过度旅游化的中小规模城市甚至是边缘化地区展开系统研究 (Ioannides et al., 2019;

Semi et al., 2021), 尤其是没有跳出西方语境, 探索全球和城市不平衡发展状况下爱彼迎化的不同模式。在重视共性、普遍性和地方间相似动因的基础上, 研究个性、差异性和地方特殊动因被认为是更有价值的变化解释 (Aalbers, 2019)。

### 1.2 民宿主

根据学者对短租的评价, 可将民宿主分为两类: 1) 践行共享经济的民宿主, 他们将住房中的闲置房间出租给旅游者, 被认为是失业期间家庭获取收入的资源 (Guttentag et al., 2017)。2) 有悖共享的投资民宿主, 包括投资者、拥有或管理多个房源的物业管理公司、大型房地产投资开发商等 (Arias-Sans et al., 2016; Cocola-Gant, 2016; Wachsmuth et al., 2018)。

短租活动的专业化趋势越来越强 (Adamiak, 2018)。多数学者基于咨询公司 AirDNA 或 Inside Airbnb 及大规模人口数据的定量研究表明, 越来越多的民宿主将整套房源永久性用于游客短租, 但研究忽视了爱彼迎化宏观表象之下民宿主的更多细节。最近, 部分学者运用定性研究回应爱彼迎的行动者到底是谁的疑问。Cocola-Gant 等 (2021) 在里斯本的研究发现, 国际投资者和专业开发商通过先买后租的方式储备资产并取代当地的短租开发商; Semi 等 (2021) 展示了在经济大衰退时期, 短租为都灵当地的边缘化民宿主提供了从住房中获取价值的机会, 他们将边缘化民宿主划分为依赖自有住房的民宿主和已经购买更多房产但在经营规模上仍处于边际的民宿主; Katsinas (2021) 以塞萨洛尼基为个案发现, 小型投资者和物业管理公司在竞争中击败了业余民宿主, 不同类型民宿主之间的竞争导致短租的专业化和收益的集中。

已有定性研究从阶层等维度划分民宿主类型, 探讨他们的经营状况和参与特征等, 但仍需更加广泛的分析。一方面, 为了揭示资金在房地产市场的各种流动方式, 需要考虑民宿主经营规模的差异以及试图秘密从事短租的长期租客的研究 (Wachsmuth et al., 2018)。另一方面, 虽然现有研究指出国际投资者在先买后租的过程中发挥重要作用, 但他们没有真正接触到这些国际投资者, 接触到的线人也不愿透露更多细节 (Montezuma et al., 2019; Cocola-Gant et al., 2021)。因此获得全球投资者的实践对学者而言是个不小的挑战 (Rogers et al., 2017)。

值得关注的是, 太平洋岛国正处于第一波和第二波绅士化的交替时期, 表现为重建和新建绅士化

(Mausio, 2021)。随着爱彼迎等短租平台布局到太平洋岛国，斐济和瓦努阿图无形中也受到第五波绅士化的席卷，出现以跨国绅士为先驱的民宿经营现象。可见，由于全球不平衡发展，全球和本土的绅士化阶段呈现错位状态。因此，本文在西方爱彼迎化相关研究的基础上，基于跨国绅士化视角，从群体属性、行为意向和民宿实践等不同维度展演爱彼迎化实践模式，完善爱彼迎化类型学研究，为全球爱彼迎化研究提供小岛屿国家案例。

## 2 案例地概况与研究方法

### 2.1 案例地概况

斐济和瓦努阿图是南太平洋地区的2个小岛屿国家，属美拉尼西亚群岛。在新冠疫情前，旅游业一直是这2个岛国的支柱性产业（Connell, 2021）。斐济旅游业的发展规模在南太平洋地区处于领先地位，2019年旅游业直接或间接创造就业多达10万人，约占劳动力的45%，对国内生产总值（GDP）贡献率达45%（商务部，2022a）。瓦努阿图旅游业的发展规模相对较小，2018年瓦努阿图旅游业直接或间接带动就业率36.4%，对GDP贡献率为35.8%（World Travel and Tourism Council, 2021）。

中国人已经成为斐济和瓦努阿图重要的跨国商业阶层。21世纪中国的“走出去”战略和斐济鼓励外国投资者进驻的政策，推动了中国人在斐济就业，目前在斐济的华人华侨约8 000人，主要从事旅游、运输、批发零售、农业等工作（商务部，2022a）。旅游业等劳动密集型产业在瓦努阿图被列为外商优先投资产业，2017年第四季度至2018年第四季度中国在所有投资国中投资占比一直保持最高，其中在旅游领域的投资占比超过1/5，目前在瓦努阿图的华人华侨约1 000人，主要从事零售、餐馆、小型酒店的经营（商务部，2022b）。

斐济和瓦努阿图的爱彼迎化现象与Lees（2015）所指出的绅士化的全球性趋势一致，随着越来越多的地区受到全球和地方投资的影响，爱彼迎化也已实现在地理上的扩张，然而在数量、规模、类型和影响等方面依旧不平衡。根据AirDNA的数据，以2020年1月为例，斐济有946个房源至少收到1次预订（不含斐济外岛数据），即所谓的“活跃房源（active listings）”，瓦努阿图有316个房源至少收到1次预订。2个岛国爱彼迎中的整套房源占比均在62%左右，该指标略高于西方大城市，低于热门旅游地。从空间分布看，楠迪、苏瓦和维拉

港的房源最为密集，少数热点出现在丹娜努岛（Denarau Island）、太平洋港（Pacific Harbour）等旅游胜地。从城市民宿经营者看，跨国民宿主无论在规模、档次还是入住率、评分均领先本土民宿主，楠迪的跨国民宿主和本土民宿主房源比约为1:4，维拉港的跨国民宿主和本土民宿主房源比约为4:1，这2座城市的华侨民宿主占跨国民宿主的比例均在25%左右。

2个案例地基本符合“爱彼迎化”的特征和假设：1）短租被视作增加个人利润的工具和新的中产阶级策略；2）从住房的长期使用转向旅游的短期使用，可自动抽取的潜在租金收入增加，符合解释绅士化起因的租差假定；3）经历了以跨国绅士为主导的人口迁入、资本再投资和社会文化景观转型的过程。

### 2.2 研究方法

2.2.1 数据收集方法 本研究旨在探索斐济和瓦努阿图的爱彼迎化是如何运作的？跨国行动者是谁？因而建构主义的定性研究方法更适合对个体经历进行挖掘，以便于对一种现象提出新的见解，在鲜为人知的地方提出理论命题（Charmaz, 2005; Matteucci et al., 2017）。

采取目的性抽样招募受访者，受访者包括斐济和瓦努阿图的华侨民宿主和知情人。目的性抽样是根据预先选定的标准选取受访者的抽样技术（Suen et al., 2014），在制定标准时遵循最大差异的信息饱和法（潘绥铭等，2010），具体标准包括：1）以AirDNA的数据为依据，要求华侨民宿必须是活跃房源，同时充分考虑民宿区位、价格、住客评价和加入爱彼迎时间的差异化；2）受访者必须可以获取，愿意参与这项研究，并且能够描述他们的观点。在选取受访者时，①通过爱彼迎应用程序，向合适的民宿主发消息，征得同意后添加为微信朋友；②通过线人I2寻找受访者，其在维拉港长期从事中国赴瓦努阿图考察团的运营工作，积累了大量斐济和瓦努阿图不同层次的华侨民宿主资源。

通过在线定性调研和深度访谈收集数据。由于新冠疫情影响，斐济和瓦努阿图采取封锁措施，所以采用微信语音或视频的方式对受访者展开调研。当没有在数据中观察到新的信息时，数据收集即结束（Fusch et al., 2015）。通过典型案例比较，确认模型中的类属足够丰富，达到信息饱和。这种在线定性调研的方法具有开放性、灵活性和保密性的优势，提供了一个“广角镜头”（Toerien et al., 2004），



能够捕捉不同视角和经验,具备意义建构的潜力(Braun et al., 2017),有助于信息的披露,提高社会舒适度,进一步保证定性研究的数据质量(Braun et al., 2021)。访谈跨度从2021年5月持续至11月,访谈平均时长49.5 min,转录后的访谈文本共计

17.94万字,访谈对象23人(表1),包括华侨民宿主21人,其他知情者2人,征得受访者同意后录音。访谈内容涉及跨国民宿主的移民动机、创业经历、经营状况、日常生活状态和对社区邻里的影响等。

表1 斐济和瓦努阿图受访华侨民宿主及其他知情者信息

Table 1 The basic information of the interviewed overseas Chinese hosts and other informants in Fiji and Vanuatu

| 编号  | 性别 | 年龄/岁 | 籍贯 | 受教育程度 | 移民时间 | 民宿开业时间 | 民宿区位    | 客房数量/间 |
|-----|----|------|----|-------|------|--------|---------|--------|
| H1  | 男  | 54   | 福建 | 高中及以下 | 2012 | 2018   | 斐济楠迪    | 3      |
| H2  | 女  | 37   | 广东 | 大专    | 2018 | 2019   | 斐济萨乌萨乌  | 5      |
| H3  | 男  | 30   | 辽宁 | 本科    | 2016 | 2017   | 斐济楠迪    | 5      |
| H4  | 女  | 56   | 辽宁 | 本科    | 2010 | 2018   | 斐济楠迪    | 5      |
| H5  | 女  | 40+  | 广东 | 中专    | 2016 | 2016   | 斐济楠迪    | 4      |
| H6  | 男  | 36   | 广东 | 大专    | 2010 | 2017   | 斐济楠迪    | 7      |
| H7  | 女  | 58   | 辽宁 | 高中及以下 | 2008 | 2016   | 瓦努阿图桑托岛 | 23     |
| H8  | 男  | 64   | 北京 | 高中及以下 | 2007 | 2011   | 瓦努阿图维拉港 | 21     |
| H9  | 女  | 30+  | 浙江 | 大专    | 2014 | 2019   | 瓦努阿图埃法特 | 4      |
| H10 | 女  | 50+  | 北京 | 高中及以下 | 2017 | 2019   | 瓦努阿图维拉港 | 18     |
| H11 | 女  | 30   | 辽宁 | 本科    | 2019 | 2019   | 斐济楠迪    | 3      |
| H12 | 男  | 31   | 江苏 | 本科    | 2017 | 2019   | 斐济楠迪    | 13     |
| H13 | 女  | 34   | 福建 | 大专    | 2015 | 2018   | 斐济楠迪    | 3      |
| H14 | 男  | 35   | 江苏 | 本科    | 2008 | 2017   | 斐济苏瓦    | 9      |
| H15 | 男  | 38   | 上海 | 大专    | 2012 | 2018   | 斐济新加托卡  | 6      |
| H16 | 男  | 55   | 北京 | 高中及以下 | 2015 | 2019   | 瓦努阿图维拉港 | 30     |
| H17 | 女  | 35   | 浙江 | 本科    | 2013 | 2018   | 瓦努阿图坦纳岛 | 30     |
| H18 | 女  | 37   | 广东 | 大专    | 2011 | 2021   | 斐济楠迪    | 4      |
| H19 | 女  | 32   | 辽宁 | 中专    | 2017 | 2018   | 斐济苏瓦    | 12     |
| H20 | 女  | 35   | 山东 | 本科    | 2017 | 2021   | 斐济楠迪    | 2      |
| H21 | 女  | 31   | 北京 | 本科    | 2016 | 2018   | 瓦努阿图维拉港 | 24     |
| I1  | 男  | 35   | 辽宁 | 研究生   | 2010 | 无      | 斐济苏瓦    | 无      |
| I2  | 女  | 31   | 北京 | 本科    | 2016 | 无      | 瓦努阿图维拉港 | 无      |

2.2.2 数据分析方法 采用主题分析法(Braun et al., 2006)进行数据分析。主题分析法与自上而下的演绎方法相一致(Shepherd et al., 2011),是一个循环或迭代而非线性的过程,也即,它涉及到在整个研究过程中对数据不断地比较和分析(Braun et al., 2006)。操作步骤包括:1)反复检查访谈等数据,沉浸式回放录音并阅读转录文本,熟悉数据。2)在熟悉爱彼迎化概念的基础上对转录文本进行开放性编码,生成大量概念节点,包括主节点(Principal nodes)和子节点(Child nodes)。3)寻找主题相似性,通过将上一步骤生成的节点链接到关键主题来组织编码信息。4)重新审视主题,合并重叠节点。5)考虑语义相似度和概念相近度,对节点进行精炼,使主题中的节点或主节点内的节点相互排斥,但又可能相互关联。6)查阅相关文献进行更有理论依据的分析后,定义主题、主节点和子节点,再次确认研究结果(Yousaf et al.,

2020)。此外,为了保证编码的系统性,采用质性分析软件Atlas.ti 9作为辅助工具。

### 3 爱彼迎化实践模式

短租作为住房市场中新的潜在收入来源,有可能在世界各城市系统性地依靠增加潜在地租(potential ground rent)来创造租差(Wachsmuth et al., 2018),允许从投资者到普通人的大部分家庭利用资产来创造收益(Adkins et al., 2021)。斐济和瓦努阿图涵盖了不同阶层、不同身份的多元跨国民宿主体,代表从发达地区迁移到欠发达地区的跨国绅士群体(transnational gentrifier)(Hayes, 2017)。成为跨国民宿主意味着在具有吸引力的目的地国拥有房产或土地(所有权或使用权),并将其作为资产投放到数字平台赚取租金。

借鉴Wachsmuth等(2018)提出的基于租差分析短租和绅士化关系的框架和Adkins等(2021)提

出的基于资产的阶级分类,根据租差和资产两大因素,总结小岛屿国家爱彼迎化的实践模式,展演不同模式下行动者主体的群体属性、行为意向和民宿实践(图1)。

首先,依据资产维度识别民宿主体类型。资产维度指民宿主在基于资产的社会等级(asset-based social scale)中的地位,即民宿主拥有的房地产和从持有房地产中受益的能力(Adkins et al., 2021)。Adkins等(2021)依据主体与资产所有权的关系,尤其是与住房用途的房地产的关系,划分出从投资者到无家可归者的5种阶级类型,但这掩盖了利用商业用途的房地产从事爱彼迎化实践的民宿主,该类民宿主在斐济和瓦努阿图语境下占据较高比例。由此,结合小岛屿国家案例,将商业用途的房地产这一视角补充到该阶级模型中。具体分类过程为:1)考虑民宿主房地产使用功能,如果是住房用途,则为业余民宿主,如果是商业用途,则考虑下一条标准;2)考虑自有还是租赁,如果是自有,则为投资民宿主,如果是租赁,则考虑下一条标准;3)考虑是否支付租金,如果依靠收入支付租金,则为自我雇佣民宿主,如果是不支付租金(以某种形式转换),则为职业民宿主。

其次,依据租差维度映射不同跨国民宿主体的爱彼迎化程度。租差维度指民宿主在爱彼迎化实践过程中对租差的改变(潜在地租的实现)。潜在地租由最高和最佳利用条件决定,不同主体可以通过建筑修缮、重建或使用功能的转变来实现潜在地租的差异化(Smith, 1987; 隋馨慧等, 2022)。业余民宿主直接将住房功能转变为短租功能,自我雇佣民宿主承接了原有短租功能并进行室内修缮,投资民宿主采取杂糅性的新建,在一定程度上引发了创造性破坏,职业民宿主采取真实性的重建并带来

租差的外溢效应,反映再开发程度和租差的由小到大,映射偏离型、游离型、磨合型和契合型4种实践模式的连续轴。资产和租差2个维度之间存在交互协作。资产的商业性和处置权越强,再开发的可能性和租差越大,爱彼迎化程度也越强,反之亦然。

### 3.1 偏离型

偏离型爱彼迎化指业余民宿主在短租热潮来临前已经租赁或贷款购买住房,经好友推荐在闲暇时间经营民宿,依靠微信群的人际传播将家庭闲置房间出租给中国住客,赚取的租金属于额外收入,不用于谋生,抽取租金的能力低。

业余民宿主集中在斐济楠迪,隐匿在不为短租平台所知的“角落”,基于人生转折(如:毕业、离异、失业、跳槽等)投身为跨国打工族,属于中间层次的旅游劳工移民(King, 1995)。由于购地建设住房的资金储备不足,所以选择长期租赁或工作多年后贷款购买住房而定居,在选址时尚未萌生经营民宿的想法,而是考虑住房的安全和品质,其中不乏在丹娜努(斐济最高端的别墅社区)的承租者。

为了追求更高的生活质量,业余民宿主通过从事符合自己身份的兼职活动维持中产阶层地位。从客观层面看,楠迪国际机场为他们输送了大量转机客源,准入门槛低、投资成本和风险小的短租业务使他们能够轻易赚取额外收入。从主观层面看,他们多从事旅游行业,乐于与人打交道,利用职位积累的客户资源和太平洋岛国华人华侨关系网,能够轻松获取客源,增强主客互动,形成口碑效应,加之服务转机中国人不需要投入过多经历,因而不会与全职工作产生冲突。“因为我做导游,可以去不同地方,认识不同国家的人,可以获得客户资源

……我喜欢跟人交往,接触不同的人,听听不同的故事,和五湖四海的陌生人成为朋友,所以在经营民宿的过程中,我有了很多新的认知。”(H5)“一般客人都是下午的航班才抵达斐济,然后我下了班接他们回来住一个晚上,第二天也是很早的航班,一大早再把他们送去机场,因为我的工作主要是对接国内组团社,所以正好是斐济时间的12点到16点。”(H6)

对待民宿经营这一兼职活动,业余民宿主自始至终保持佛系心态。在民宿

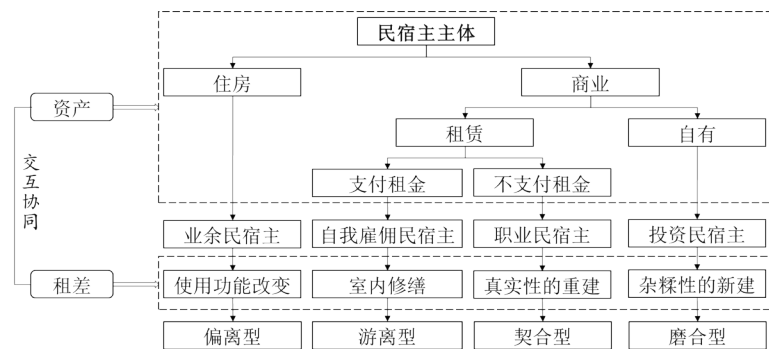


图1 基于资产和租差维度的爱彼迎化实践模式

Fig.1 Practice models of Airbnbification based on asset and rent gap

装修上,仅仅是补充床、床头柜等住宿设施,或者对客厅进行简单间隔增加房间数量;在民宿定位上,倡导简单、安全、干净、高性价比,按床位或房间收费,人均价格在100~150元一晚;在民宿运营上,他们把民宿作为补贴家用和接待“亲朋”的副业,不过分看重民宿收益,“对于收入这块,其实我们心态挺平和,因为我们没有期待依靠民宿能赚多少钱,过上多么好的生活。有多少人能住,我们就当朋友一样来接待,跟他们一起吃饭,一起聊家常。”(H11)此外,此类民宿主没有雇佣正式员工,倡导住客自助服务的理念,形成家庭化生产的运营模式。“目前布草都是我们家人来洗的,我岳母在这里。炒菜也都是我们自己家人在做,就相当于家里来了一帮亲戚,做个饭吃这样子。”(H6)然而,此类民宿主也有在未来专注民宿经营的意愿,正如H20表示:“我去斐济没多长时间,根基还不是很稳,以后也会买地盖房子做民宿出租,但是这可能就得了10多年之后,享受退休的生活吧。”

### 3.2 游离型

游离型爱彼迎化指自我雇佣民宿主在开展民宿活动前偶然租赁到曾用于民宿经营的商业建筑,后将民宿在短租平台上线,但把短租平台视为次要渠道,赚取的租金是用于谋生的必要收入,抽取租金的能力较低。

追求工作和生活平衡推动此类民宿主从原工作中跳脱出来进行自我雇佣。他们不满之前的工作状态,渴望告别所谓的文明和压力,拥有更多可自由支配的时间。“那时候做渔业,一周7天、一天24小时都需要待命,没有自己的时间、社交活动,很不自由,工作了那么久,觉得有点累,想换个轻闲的工作。”(H14)然而,类似于业余民宿主,他们并没有民宿创业计划,也处在资本积累的起步阶段,在创业选址时,机缘巧合地选定了曾经用于民宿经营的商业建筑,顺理成章地开启了民宿经营业务,省去了民宿改建的过程。

“我们其实是想开一个美容美发店,但是想选的这栋房子和民宿是在同一栋房子里面,所以说要租的话就要一起租,既然两个人嘛,那我老婆就做美容美发,我就开后面的民宿,就这样一个机缘巧合吧,当时没想过要做民宿。”(H12)

自我雇佣民宿主拥有自己特定的客群,包括外岛事务性旅客、非政府组织志愿者、家庭寄宿学生、留学生和归侨等,爱彼迎的住客只是次要客群。新冠疫情让旅游业陷入冰点,业务模式由短租

转向长租,据受访者所述,即使疫情结束,也更愿意从事长租,因为“长租相对来说比较省心,我还想做点、学点其他东西,人的心力是有限的,如果你做很多事情就什么都做不好。”(H19)

自我雇佣民宿主已经成长为拥有一定资本的小微企业主,普遍涉猎两到三项业务,他们不会亲自投入到一线运营工作,而是雇佣并培养当地人完成日常接待、经营和维护等工作,这些民宿的经营绩效良好,疫情前两年入住率始终维持在70%左右,并企图在短期内扩大经营规模。

### 3.3 磨合型

磨合型爱彼迎化指投资民宿主为了特定目的购买房地产投资民宿,并视短租平台为主渠道,由于新冠疫情前才投入运营,或遭受自然灾害损失惨重,导致投资和回报不成正比,租金差距的利用并不理想,然而他们对该项收入的依赖程度较低,更看重资本收益。

投资民宿主集中在瓦努阿图,主要是个人或个人合伙,尚未发现西方盛行的企业投资者(Cocola-Gant et al., 2021)。他们对小规模民宿不感兴趣,而是直接购买政府、酋长或个人的商业用地,土地位置一般靠海,面积在5 000~50 000 m<sup>2</sup>不等,然后建设20个左右的独栋小屋。

投资民宿主将短租平台视为轻易提升经济资本的方式。从生意层面看,多数受访者在中国遭遇事业瓶颈和变故,转向国际市场,寻找新的商机,瓦努阿图拥有“避税天堂”之称,地价低廉、市场广阔、回报率高对这些投资者产生较大吸引力。2008年前后,一波投资者先到瓦努阿图买地建厂,从事零售和进出口贸易,中国制造的产品引领了当地的消费潮流,实现了资本积累。随着“一带一路”倡议的提出和瓦努阿图旅游业的快速发展,土地和房屋的潜在价值提升,吸引这些投资者涉足民宿投资。“瓦努阿图旅游比较有前景,要是能把旅游的各个渠道打通,瓦努阿图会是很厉害的,应该说要是没有前景,谁投资这个啊。”(H8)另一波投资者也发现瓦努阿图旅游市场的开发潜力,直接从中国到瓦努阿图投资民宿。投资民宿主具有丰富的创业经验和雄厚的经济实力,怀着对旅游业的热情开启了民宿生意。从生活层面看,城市的高压和紧张环境让这些临近退休的投资者想要逃离,渴望拥有一个工作生活平衡的半退休状态,而民宿是一个合适的创业选择。

投资民宿主往往将中国元素融入到民宿的建设



和营造中。在建筑设计上,聘请中国专业设计师进行规划设计,充分遵循瓦努阿图土著文化和建筑风格。在建筑施工中,雇佣技艺精湛的中国工匠带领当地工人施工,为了控制建设成本,他们没有完全按照图纸施工,而是充分发挥个人创造力,由此造成“中瓦合璧”的建筑杂糅。“有点当地的建筑风格,就是类似中国的别墅,几乎穿插着来,这种东西也没有什么固定的,灵活掌握。”(H16)在室内装修中,中式风格更是体现的淋漓尽致,投资民宿主充分利用当地的原材料,购买大量木材进行加工,用作室内装修和装饰材料,将古典和传统的气息一以贯之。然而,这种“中瓦合璧”的杂糅很难满足住客追求真实的住宿体验,在爱彼迎平台上,住客 Elder 对 H10 的民宿评论道:“Cons: The house is Chinese style (弊端:房子是中式风格)”。究其根源,跨国民宿主主体就不是真实的,即在目的地的第三国民宿主为客源国旅游者创造目的地的体验,这导致主客相遇的过程也变得不真实。因此,对于投资民宿主来说,无论是在硬件设施还是软性服务上,都需要更加本土化。

投资民宿主在民宿运营上表现出 2 种截然不同的领导风格。一种是亲力亲为型,另一种是放任型。亲力亲为型民宿主力图在远离熟悉的文化环境中探索和重建自我,表现出强烈的主导感(sense of agency)(Harrison, 2003),由于担心本地经理人的能力和惰性而亲力亲为。“既然出国来做生意,一是没有回头路,不能像以前在家光顾着享受,再有就是你出来就是想发展,等到你回国让大家觉得你在国外做得还不错……瓦努阿图不管什么产业,最好是自己家人来经营,交给本土人管理也可以,但是他们的能力毕竟有限,还得靠自己盯着效益才能好。”(H7)然而,部分投资民宿主也预想交付他人管理,并试图寻求合作。“我们以前想要和中国的一个养老院合作。去年就签了一个长期合作的战略书,养老院的老人过来旅居,每年 100 天,但是因为疫情没有执行下去。”(H10)放任型民宿主深知自身缺乏旅游行业经验,存在语言障碍,加之更愿意享受半退休后的闲适生活,于是雇佣专业经理人负责打理。“民宿有专业的管理人员,他来给我把所有的事情处理好,比如:与政府部门接洽、办理营业执照、纳税。”(H16)

虽然投资民宿主具有丰富的创业经历,但由于之前从事的行业与民宿业相去甚远,缺乏“走出去”的经验,导致遇到不小的挑战和阻力。正如

H10 表示:“我喜欢这个行业,但是实际经营起来完全两码事儿。”包括:语言交流不畅、运营思路不清晰、营销宣传薄弱、运营成本高昂、自然灾害频发和疫情被迫停业等。“具体我们应该怎么去经营,怎么去宣传,我没有过多去考虑。”(H10)“现在瓦努阿图都封国不让进,所以生意是很差了,几乎到了崩溃的边缘了。”(H8)尽管存在诸多限制和不便,但他们延续了中国人勤劳善良的品性,依旧保持积极乐观的态度并不断增强适应能力,在经营民宿的过程中实现自我价值。“我们现在赶上四五级地震,好像觉得很正常,都已经习惯了。”(H10)“台风(把民宿)给吹了以后,我们还准备再经营,也在打理,准备继续……我一直尽心尽力在经营(民宿),也吃了不少苦,受了不少罪,我也算是比较能干吧,我自己都很佩服我自己。”(H7)

### 3.4 契合型

契合型爱彼迎化是研究发现的特殊类型,指职业民宿主通过与当地酋长构建“家族+专业经理人”的合作模式,利用家族提供的大面积土地和短租平台的高盈利能力赚取用于谋生的必要收入,租金差距的利用能力较强。

职业民宿主位于瓦努阿图旅游资源丰富的外岛,与西方物业公司经理人的差异明显(Semi et al., 2021; Katsinas, 2021; Cocola-Gant et al., 2021),他们往往是年轻的经理人个体,具备旅游和地产行业经验,外语水平高,技能本领强,负责民宿规划设计、产品开发、市场营销、综合管理和日常维护,在充当职业民宿主角色中实现个人甚至家庭转型。当地家族负责提供用于民宿经营的集体土地,不改变土地产权,不涉及土地买卖和租赁,根据职业民宿主的设计方案投资建设民宿及泳池、餐厅等配套设施,并将民宿的管理权让渡给职业民宿主,按经营收入的一定比例进行收益分成。

H17 夫妇是此类民宿主的典型个案,他们原本在斐济工作,H17 是英语专业出身,曾担任导游、翻译,其丈夫是新西兰人,一直深耕于房地产行业,为斐济外岛的富裕阶层设计建设高端住房。2015 年,经朋友介绍,让他们结识了瓦努阿图坦纳岛的一位酋长,他经营了一家民宿近 20 年,但在遭受“3·14 瓦努阿图风灾”后严重损毁,原本其丈夫只是进行民宿的修缮,但出于帮扶济困精神和与酋长的友好洽谈,他们夫妇决定接管该民宿。在 2 年的建设过程中,他们遵循本土化的设计理念,接近自然,就地取材,将茅草、珊瑚石等当地符号与建

筑巧妙结合,而且注重防灾减灾等特殊要求,使原本的几间破败茅草屋发展成为如今拥有30间客房的中高端度假村。

在度假村的运营过程中,客房入住率极高,旺季接近100%,为该家族带来了丰厚的家庭储蓄,即使疫情期间,职业民宿主也成功转战瓦努阿图的国内会议市场,保证了员工工资的正常发放。此外,他们会优先雇佣家族成员及社区成员,解决当地原住民的就业问题。

#### 4 结论与讨论

本文超越了典型欧美语境,选取斐济和瓦努阿图2个小岛屿国家作为案例地,从跨国绅士化视角出发,探讨严重依赖旅游业但尚未过度旅游化地区的爱彼迎化实践模式,证实了西方爱彼迎化的部分研究结论,但也表明小岛屿国家的爱彼迎化具有独特的表征,扩展了爱彼迎化理论,为爱彼迎化理论提供太平洋岛国案例。

根据资产和平台2个维度,划分业余民宿主、自我雇佣民宿主、投资民宿主和职业民宿主4种行动者主体,映射出偏离型、游离型、磨合型和契合型4种爱彼迎化实践模式的连续轴,从住房和商业2种不同使用功能的房地产角度出发,完善了Adkins等(2021)基于资产的阶级分类。磨合型爱彼迎化中的投资民宿主类似西方先买后租的国际投资者(Montezuma et al., 2019; Cocola-Gant et al., 2021),代表了跨国精英阶层,但其可支配资产远高于赴西方的跨国投资者(Rogers et al., 2017),接近跨国富豪,同时投资民宿主没有采取买后离开(buy-to-leave)的投资策略(Fernandez et al., 2016),交由物业公司托管,而是直接或间接参与运营管理,表现出较小的流动性,他们的民宿创业过程坎坷,未达到预期收益。此外,西方国家政府为了缓解金融危机带来的经济衰退,施行多项政策,鼓励外商投资旅游业和房地产业(Mendes, 2018),这些跨国投资者正是在政府财政利益的吸引下从事先买后租活动。而在小岛屿国家,投资民宿主是在中国“一带一路”倡议的政治话语下,基于当地旅游业发展和租差的扩大而从事先买后租活动。

除了磨合型爱彼迎化之外,本文发现契合型爱彼迎化这一新类型,职业民宿主通过与当地酋长建立托管合作模式,在一定程度上带动了周边农户经营民宿,推动当地民宿业发展壮大,实现对资源的优化配置。同时,本文识别了“先长租(贷款买)

再短租”的偏离型爱彼迎化和游离型爱彼迎化,短租业务对业余民宿主和自我雇佣民宿主而言是新的中产阶级策略,通过管理资产在社会分层中维持中间地位以及相应的消费模式。与西方不同的是,这些民宿主不仅可以利用房地产的所有权(Mermet, 2022),也可以利用房地产的使用权,实现潜在地租的增加,进一步反映基于数字平台支持的资产经济民主化。

小岛屿国家没有发生西方盛行的直接最后居民失所(direct last-resident displacement)现象。业余民宿主和自我雇佣民宿主从斐济精英阶层租赁或购买房地产用于居住和短租,这些精英是积极寻租者和自愿失所者,拥有多处房产需要出租或出售。投资民宿主直接购买商业用地或无人居住的棕地进行新建绅士化,职业民宿主既不租赁也不购买土地或房产,质疑了将失所作为爱彼迎化甚至绅士化概念重要内核的观点。

小岛屿国家内部存在爱彼迎化实践模式的相对差异。在斐济,业余民宿主和自我雇佣民宿主占主导,而投资民宿主和职业民宿主主要分布于瓦努阿图。究其原因,一方面在于住宿业的市场竞争强度。斐济拥有诸多国际连锁度假酒店和高端度假村,市场趋于饱和;而瓦努阿图的酒店和度假村仅占16%,其余均是海岛小屋、汽车旅馆、家庭民宿等,市场潜力巨大(Addison, 2020)。另一方面在于政治体制和社会结构。斐济族裔矛盾和4次政变是社会不稳定的重要因素,而瓦努阿图是单一主体民族,政治相对稳定,适宜长期投资。

在非热门旅游目的地,共享经济的实现程度高于西方,短租平台成为非标准住宿在线预订供应商的象征。爱彼迎与缤客(Booking)、安可达(Agoda)等一样,也被经营海岛小屋、度假村的投资民宿主和职业民宿主视为一个重要的在线旅游供应商。爱彼迎拥有大量的个性化用户,他们对非标准住宿的需求推动了短租平台住宿产品的多样化,因此需要对短租平台的转型更加包容,避免对短租平台供应商的污名化(Semi et al., 2021)。此外,小岛屿国家短租的专业化程度较低,没有发现负责营销、预订、接待的物业管理公司,更没有购买整栋公寓用于短租的大型房地产投资开发商,但是有代管当地跨国绅士住房的专业经理人,以及临时或长期从事接待、清扫工作的当地服务人员。

本文基于斐济和瓦努阿图语境,阐述了爱彼迎化在小岛屿国家和欧美发达国家的异同,对爱彼迎



化理论的本土化起推动作用。作为质性的个案研究, 本文存在一定局限和不足, 特别是结论的外推问题。太平洋岛国的14个国家分属美拉尼西亚、波利尼西亚和密克罗尼西亚3个圈层, 不同圈层的爱彼迎化存在一定差异, 因此, 需要进一步研究后2个圈层的爱彼迎化, 以确定研究结论能否在整个小岛屿国家推广。另外, 仍需提供操作工具来量化和识别爱彼迎化的不同类型。

致谢: 在本文写作过程中, 美国加利福尼亚大学伯克利分校 Nelson Graburn 教授和南开大学张妍博士贡献了宝贵意见, 在此一并致谢。

### 参考文献 (References):

- Aalbers M B. 2019. Introduction to the Forum: From Third to Fifth-Wave Gentrification. *Tijds-Chrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110(1): 1-11.
- Adamiak C. 2018. Mapping Airbnb Supply in European Cities. *Annals of Tourism Research*, 71(C): 67-71.
- Addison A. 2020. *Tourist Accommodation Choice and Destination Development: The Case of Vanuatu*. Auckland: Auckland University of Technology.
- Adkins L, Konings M, and Cooper M. 2020. *The Asset Economy: Property Ownership and the New Logic of Inequality*. Medford: Polity Press.
- Adkins L, Cooper M, and Konings M. 2021. Class in the 21st Century: Asset Inflation and the New Logic of Inequality. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(3): 548-572.
- Airbnb. 2021. Airbnb Fast Facts. (2021-11-30) [2022-04-15]. <https://press.airbnb.com/fast-facts>.
- Arias-Sans A, and Quaglieri-Domínguez A. 2016. Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. In: Russo A P, and Richards G. *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*. Bristol: Channel View Publications, 209-228.
- Braun V, and Clarke V. 2006. Using Thematic Analysis in Psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2): 77-101.
- Braun V, Clarke V, and Gray D. 2017. Innovations in Qualitative Methods. In: Gough B. *The Palgrave Handbook of Critical Social Psychology*. London: Palgrave Macmillan, 243-266.
- Braun V, Clarke V, Boulton E, Davey L, and McEvoy C. 2021. The Online Survey as a Qualitative Research Tool. *International Journal of Social Research Methodology*, 24(6): 641-654.
- Charmaz K. 2005. Grounded Theory in the 21st Century: A Qualitative Method for Advancing Social Justice Research. *Handbook of Qualitative Research*, 3(7): 507-535.
- Cheng M, Houge M S, and Degarege G A. 2022. Airbnb Impacts on Host Communities in a Tourism Destination: An Exploratory Study of Stakeholder Perspectives in Queenstown, New Zealand. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5): 1122-1140.
- Cocola-Gant A. 2016. Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3): 112-120.
- Cocola-Gant A, and Gago A. 2021. Airbnb, Buy-to-Let Investment and Tourism-Driven Displacement: A Case Study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1671-1688.
- Connell J. 2021. COVID-19 and Tourism in Pacific SIDS: Lessons from Fiji, Vanuatu and Samoa?. *The Round Table*, 110(1): 149-158.
- 费晟. 2014. 南太平洋岛国华人社会的发展: 历史与现实的认知. 太平洋学报, 22(11): 55-62. [Fei Sheng. 2014. The Chinese Immigrants in the South Pacific Islands: Historical Development and Present Situation. *Pacific Journal*, 22(11): 55-62. ]
- Fernandez R, Hofman A, and Aalbers M B. 2016. London and New York as a Safe Deposit Box for the Transnational Wealth Elite. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 48(12): 2443-2461.
- Freytag T, and Bauder M. 2018. Bottom-up Touristification and Urban Transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3): 443-460.
- Fusch P I, and Ness L R. 2015. Are We There Yet? Data Saturation in Qualitative Research. *The Qualitative Report*, 20(9): 1408-1416.
- González-Pérez J M. 2020. The Dispute over Tourist Cities. Tourism Gentrification in the Historic Centre of Palma (Majorca, Spain). *Tourism Geographies*, 22(1): 171-191.
- Gutentag D A, and Smith S L J. 2017. Assessing Airbnb as a Disruptive Innovation Relative to Hotels: Substitution and Comparative Performance Expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 64: 1-10.
- Harrison J D. 2003. *Being a Tourist: Finding Meaning in Pleasure Travel*. Toronto: University of British Columbia Press.
- Hayes M. 2017. *Gringolandia: Lifestyle Migration under Late Capitalism*. Minneapolis: University of Minnesota.
- King R. 1995. Tourism Labor and International Migration. In: Montanari A, and Williams A M. *European Tourism: Region, Space and Reconstructing*. Chichester: Wiley, 177-190.
- Katsinas P. 2021. Professionalisation of Short-Term Rentals and Emergent Tourism Gentrification in Post-Crisis Thessaloniki. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1652-1670.
- Ioannides D, Röslmaier M, and Van D Z E. 2019. Airbnb as an Instigator of 'Tourism Bubble' Expansion in Utrecht's Lombok Neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21(5): 822-840.
- Lees L, Slater T, and Wyly E K. 2008. *Gentrification*. New York: Routledge.
- Lees L, Shin H B, and López-Morales E. 2015. *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*. Bristol: Policy Press.
- 梁源. 2019. 海上丝绸之路背景下中国与太平洋岛国合作的前景. 南海学刊, 5 (4): 110-118. [Liang Yuan. 2019. Prospects for Cooperation between China and Pacific Island Countries in the Context of the Maritime Silk Road. *The Journal of South China Sea Studies*, 5(4): 110-118. ]
- Matteucci X, and Gnoth J. 2017. Elaborating on Grounded Theory in

- Tourism Research. *Annals of Tourism Research*, 65: 49-59.
- Mausio A. 2021. Spectre of Neoliberal Gentrification in Fiji: The Price Suva's Poor Must Pay. *Asia Pacific Viewpoint*, 62(1): 2-14.
- Mendes L. 2018. Tourism Gentrification in Lisbon: Neoliberal Turn and Financialisation of Real Estate in a Scenario of Austerity Urbanism. In: David I. *Crisis, Austerity and Transformation: How Disciplining Neoliberalism is Changing Portugal*. London: Lexington Books, 25-48.
- Mermet A C. 2022. Can Gentrification Theory Learn from Airbnb? Airbnbification and the Asset Economy in Reykjavik. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(6): 1147-1164.
- Montezuma J, and McGarrigle J. 2019. What Motivates International Homebuyers? Investor to Lifestyle 'Migrants' in a Tourist City. *Tourism Geographies*, 21(2): 214-234.
- 倪鹏. 2021. 太平洋岛国地区移民活动及治理问题析论——以气候移民为中心的考察. *世界民族*, 146 (4): 76-87. [Ni Peng. 2021. A Research on Migration and Its Governance in the Pacific Island Countries: From the Perspective of Climate Migration. *Journal of World Peoples Studies*, 146(4): 76-87. ]
- Oskam J, and Boswijk A. 2016. Airbnb: The Future of Networked Hospitality Businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1): 22-42.
- 潘绥铭, 姚星亮, 黄盈盈. 2010. 论定性调查的人数问题: 是“代表性”还是“代表什么”的问题——“最大差异的信息饱和法”及其方法论意义. *社会科学研究*, (4): 108-115. [Pan Suiming, Yao Xingliang, and Huang Yingying. 2010. On the Question of the Number of Qualitative Surveys: Whether It is "Representative" or "Representative of What": Information Saturation with the Most Difference and Its Methodological Significance. *Social Science Research*, (4): 108-115. ]
- Rogers D, and Koh S Y. 2017. The Globalisation of Real Estate: The Politics and Practice of Foreign Real Estate Investment. *International Journal of Housing Policy*, 17(1): 1-14.
- Semi G, and Tonetta M. 2021. Marginal Hosts: Short-Term Rental Suppliers in Turin, Italy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1630-1651.
- Sequera J, and Nofre J. 2020. Touristification, Transnational Gentrification and Urban Change in Lisbon: The Neighbourhood of Alfama. *Urban Studies*, 57(15): 3169-3189.
- 隋馨慧, 刘卫斌, 龚帅佳. 2022. 租差理论视角的深圳白石洲更新机理演进研究. *南方建筑*, (7): 65-71. [Sui Xinhui, Liu Weibin, and Gong Shuaijia. 2022. Evolution of the Renewal Mechanism in Baishizhou Village, Shenzhen, from the Perspective of Rent-gap Theory. *South Architecture*, (7): 65-71. ]
- 商务部. 2022a. 对外投资合作国别(地区)指南之斐济(2021版). (2022-01-01) [2022-04-15]. <http://www.mofcom.gov.cn/dl/gbdqzn/upload/feiji.pdf>. [Ministry of Commerce. 2022a. Country (Region) Guide for Foreign Investment Cooperation to Fiji (2021). (2022-01-01) [2022-04-15]. <http://www.mofcom.gov.cn/dl/gbdqzn/upload/feiji.pdf>. ]
- 商务部. 2022b. 对外投资合作国别(地区)指南之瓦努阿图(2021版). (2022-01-01) [2021-04-15]. <http://www.mofcom.gov.cn/dl/gbdqzn/upload/wanuat.pdf>. [Ministry of Commerce. 2022b. Country (Region) Guide for Foreign Investment Cooperation to Vanuatu (2021). (2022-01-01) [2022-04-15]. <http://www.mofcom.gov.cn/dl/gbdqzn/-upload/wanuat.pdf>. ]
- Shepherd D A, and Sutcliffe K M. 2011. Inductive Top-Down Theorising: A Source of New Theories of Organisation. *Academy of Management Review*, 36(2): 361-380.
- Sigler T, and Wachsmuth D. 2020. New Directions in Transnational Gentrification: Tourism-Led, State-Led and Lifestyle-Led Urban Transformations. *Urban Studies*, 57(15): 3190-3201.
- Smith N. 1987. Commentary: Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographer*, 77(3): 462-478.
- Suen L J W, Huang H, and Lee H. 2014. A Comparison of Convenience Sampling and Purposive Sampling. *The Journal of Nursing*, 61(3): 105-111.
- Toerien M, and Wilkinson S. 2004. Exploring the Depilation Norm: A Qualitative Questionnaire Study of Women's Body Hair Removal. *Qualitative Research in Psychology*, 1(1): 69-92.
- Wachsmuth D, and Weisler A. 2018. Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6): 1147-1170.
- 王辉耀, 苗绿. 2020. 中国国际移民报告(2020). 北京: 社会科学文献出版社. [Wang Yaohui, and Miao Lyu. 2020. *Annual Report on Chinese International Migration (2020)*. Beijing: Social Sciences Academy Press. ]
- World Travel and Tourism Council. 2021. Economic Impact Reports. (2021-04-06) [2021-10-14]. <https://wtcc.org/Research/Economic-Impact>.
- Yousaf S, and Fan X. 2020. Copysites/Duplitecture as Tourist Attractions: An Exploratory Study on Experiences of Chinese Tourists at Replicas of Foreign Architectural Landmarks in China. *Tourism Management*, 81: 104179.
- Zhang J. 2007. China's Role in the Pacific Islands Region. *Australian Journal of International Affairs*, 61(3): 367-381.

#### 作者贡献声明:

**雷博健:** 确定论文选题, 设计研究框架, 收集处理数据, 撰写及修改论文;

**张 瑛:** 提供基金资助, 协调调研事宜, 论文修改指导。

## **Alienation and Harmonization-Practice Models of Airbnbification: A Case Study of Overseas Chinese Guesthouses in Fiji and Vanuatu**

Lei Bojian<sup>1</sup>, and Zhang Ying<sup>2</sup>

(1. Guangdong Polytechnic of Science and Trade, Guangzhou 510430, China; 2. School of Management, Minzu University of China, Beijing 100081, China)

**Abstract:** Short-term rentals are the primary drivers of transnational mobility for gentrifiers in the 21<sup>st</sup>-century. Airbnbification, pioneered by transnational hosts, has emerged in two Pacific small island developing states: Fiji and Vanuatu. Analyzing Airbnbification models driven by transnational hosts in Fiji and Vanuatu is necessary to explore the heterogeneity and internal logic of the social composition of the short-term rental market in marginal areas. Based on the transnational gentrification perspective, this study explores Airbnbification in Pacific small island developing states through an online survey and in-depth interviews with overseas Chinese hosts in Fiji and Vanuatu. The results show the following: 1) Based on assets (the position of hosts on the asset-based social scale; the function of the property and ability to benefit from holding the property) and rent gap (rising potential ground rent by the redevelopment of property), four actors-the amateur, the self-employed, the investor, and the professional hosts-have been identified. The continuum of deviation, dissociation, adaptation, and integration was mapped, showing heterogeneity in group attributes, behavioral intentions, and practical actions. The amateur and the self-employed hosts maintain an intermediate position within the social stratification system and the related consumption patterns by managing their housing assets in "long-term-let (loans) to short-term-let." Investor hosts are immobile transnational elites under the Belt and Road Initiative. Instead of adopting a buy-to-leave investment strategy, they are directly or indirectly involved in the operation and management of guesthouses, but with unsatisfactory returns. The professional host uses collective land provided by local chiefs for guesthouse development, construction, and operation and management, without changing land property rights or involving land sales and leases; they share the proceeds according to the operating income, drive indigenous people to operate guesthouses, and promote the local short-term rental market. 2) Transnational hosts are dynamic participants of Airbnbification, maintaining middle-class status or even achieving an upward transition by property ownership or usufruct, demonstrating democratization of the asset-based economy supported by digital platforms, which does not induce direct last-resident displacement, questioning the use of direct displacement as an important core concept of Airbnbification or even gentrification. 3) Short-term rentals in the Pacific small island developing states are relatively low, and short-term rental platforms, to some extent, realize the sharing economy and are gradually moving towards non-standard online accommodation agents. This study explores Airbnbification in two highly tourist-dependent economies not yet affected by over-tourism, goes beyond the typical Western context, clarifies the role of transnational hosts in Airbnbification, and improves its study. It elaborates on the similarities and differences in Airbnbification between Pacific small island developing states and developed countries in Europe and the United States, expanding the Airbnbification theory and contributing to its localization.

**Keywords:** short-term rentals; guesthouse; Airbnb; gentrification; overseas Chinese; Fiji; Vanuatu; Small Island Developing States