

# 长租公寓公共空间的功能与面积比例研究

王春雷 任亚森

中国建筑标准设计研究院有限公司 北京 100048

**摘要：**集中式长租公寓的公共空间不仅是居住单元基本生活服务的功能性延伸，更是构建租户社区认同感、满足青年群体社交、健身、学习等多元化需求的核心载体。本文旨在系统性探讨长租公寓公共空间的功能构成逻辑、各功能模块的面积配比原则及精细化设计策略。通过整合行业设计标准、头部品牌成熟产品实践经验与空间规划理论，本研究提炼出一套基于项目规模、区位特征与客群画像的公共空间面积配置框架及模块化设计方法，为长租公寓产品研发与设计优化提供理论依据与实践参考。

**关键词：**长租公寓；公共空间；功能配置；面积比例；模块化设计；设计策略

**引言：**集中式长租公寓需在有限的建筑面积内，实现公共空间配置与项目经济效益的动态平衡——过度配置会导致公摊面积占比升高、租金成本上涨，削弱市场竞争力；配置不足则会降低产品吸引力，影响出租率与用户口碑。因此，基于租户需求对公共空间进行科学功能分类、精准面积测算与合理比例控制，成为长租公寓产品设计的核心课题。本文从公共空间功能体系构建切

入，深入剖析各核心功能模块的面积需求，最终提出一套可适配不同项目条件的动态面积配置模型。<sup>[1]</sup>

## 1 面积比例影响因素与配置标准

长租公寓公共空间面积配置的核心影响因素包括周边城市配套成熟度、项目规模与床位数量、产品定位档次三大维度，具体配置标准与各因素的关联如下表所示：

长租公寓	长租公寓公共空间面积配置标准（N为总套数）			
项目规模	$100 < N \leq 200$	85-170m <sup>2</sup> /100户	建筑面积4-7%	
	$200 < N \leq 600$	70-150m <sup>2</sup> /100户	建筑面积3-5%	
	$600 < N \leq 600$	50-120m <sup>2</sup> /100户	建筑面积2-4%	
周边成熟度	周边待开发	增加建筑面积1%	周边配套成熟	减少建筑面积1%
项目档次	高档项目	增加建筑面积2-3%	低档项目	减少建筑面积1%

## 2 长租公寓公共空间的功能体系

长租公寓公共空间是围绕租户生活需求构建的复合功能系统，依据核心功能属性与使用逻辑，可系统归纳为四大体系：

一是社交娱乐体系，作为激活社区活力的核心，涵盖入口门厅（整合接待服务、快递收发与信息公示功能，构成公寓“形象展示界面”）、会客交流区（以舒适家具组合营造轻松社交氛围）、影音区及主题娱乐区（配置台球等设施），有效增强租户归属感；

二是健康健身体系，以专业健身房为核心载体，配备跑步机、哑铃等有氧与力量训练器械，设计中重点关注器械安全距离、空气流通性与视野通透性，避免空间封闭带来的压抑感；

三是学习办公体系，专为 SOHO 办公人群与有学习需求的租户打造“第二书房”，包含静谧阅读办公区

（配置长桌、人体工学座椅及充足电源接口）与配套水吧，实现“办公-休闲”场景无缝衔接；

四是生活服务体系，作为居住单元功能的补充延伸，整合公共餐厨（满足无厨房户型租户的烹饪需求）、集中就餐区、洗衣晾晒区（配备洗衣机与烘干机）及公共卫生间，全面解决租户日常起居需求。

## 3 功能优先级与模块化组合

在空间面积有限的情况下，需依据功能使用频率与核心价值确定优先级：第一优先级为入口门厅、会客交流区、快递设施与公共卫生间，属于必须保障的基础功能；第二优先级为学习办公区、公共洗衣房、餐厨区，需结合项目定位优先配置；第三优先级为影音区、台球区、会议室等提升性功能，可根据剩余面积灵活调整（功能模块关系框架如下图所示）。<sup>[2]</sup>



万科泊寓的公共空间功能

此外，通过“功能叠加”策略可大幅提升空间效率，例如：将公共餐厅大餐区同时作为集体活动区与临时办公区；水吧与阅读角结合，实现“休闲 - 阅读”场景融合；

#### 4 公共空间配置面积要求与精细化设计

公寓功能	设计面积和数量标准	公寓功能	设计面积和数量标准
社交娱乐	门厅 10—30m <sup>2</sup> /100户，大于15m <sup>2</sup> 服务台长度：2米/100户	公共厨房	13—24m <sup>2</sup> /100户（无厨房户数） 操作台数量：3—3.5台/100户，储物柜数量≥5个/100户
	会客交流 9—21m <sup>2</sup> /100户，不小于12m <sup>2</sup> 座位数量：5—8座/100户		公共餐厅 10—12m <sup>2</sup> /100户 座位数量：2座/100户（无厨房户数），不少于8个
	台球 1—2台，27m <sup>2</sup> /台	洗衣房	5—10m <sup>2</sup> /100户 1—2台/100户，宜设置烘干机，烘干机数量为洗衣机一半
	影音室 7—20m <sup>2</sup> /100户 座位数量：5—6座/100户		公共晾晒 30—40m <sup>2</sup> /100户 晾晒杆长度：30—40米/100户
	乒乓球室 乒乓球区19m <sup>2</sup> /台，乒乓球室42m <sup>2</sup> /台		公共卫生间 6—10m <sup>2</sup> /100户 男大便秘：150人1个，超过300人，300人增加1个，男小便秘：100人1个 女大便秘：75人1个，超过300人，150人增加1个
健康健身	健身房 18—28m <sup>2</sup> /100户，器械数量T<150套，≥2个，150≤T<400套，≥5个，400≤T<1000套，≥8个，1000≤T，≥10个	生活服务	快递收纳间 2—8m <sup>2</sup> /100户，200户1台，350户以上2台
学习办公	学习 12—18m <sup>2</sup> /100户 座位数量：7—8座/100户		超市 不宜超过总建筑面积的10%
	会议室 随实际需求设置		

公共空间面积配置表

公共空间采用“模块化递进”配置逻辑：100 间以下项目配置约 100m<sup>2</sup>最小模块，将会客区与沙发影音区叠合布局，减少空间浪费；200-300 间项目可配置 200m<sup>2</sup>标准模块，考虑使用需求与噪音影响，将后场办公与健身房独立隔间设置，其余功能（如门厅、餐厨区）整合于开放空间内（200m<sup>2</sup>模块布局示意图如下）。<sup>[3]</sup>

200m<sup>2</sup>的公共空间模块

公寓公共空间关系框架

#### 4.1 公共空间配置面积表

我们以《长租公寓综合性能评价标准》的配置要求为基准，结合行业规范与市场调研结果，整理出公共空间核心模块的面积配置标准与精细化设计要点，保障功能落地性与使用体验。

#### 4.2 入口门厅模块

面积配比：结合行业实践经验，门厅面积宜控制在 10-30m<sup>2</sup>/100 户，且最小总面积不低于 15m<sup>2</sup>，满足人流集散与基础功能布局；服务台长度按 2 米 / 100 户配置，保障服务效率。精细化设计：服务台位置需实现“全景监控”，同时观察主要出入口与核心公共区，减少人力成本；公告栏（或电子屏）底部距地高度设为 1200mm，符合人体工学阅读习惯；

#### 4.3 会客交流块

面积配比：作为使用频率最高的模块，面积建议为 9-21m<sup>2</sup>/100 户，且单区最小面积不低于 12m<sup>2</sup>，避免因空间过小导致的使用体验下降；座位数量按 5-8 座 / 100 户配置，满足不同规模交流需求。

精细化设计：空间尺度需遵循人体工学与社交距离理论——单人沙发宽度控制在 860-1010mm，茶几宽度 752-1220mm，座椅间通行距离保证 760-910mm，家具采用模块化组合设计，可通过沙发组、单人椅与茶几的灵活搭配，适应 2-10 人不同规模的交流场景。



门厅接待空间

#### 4.4 健身设施模块

面积配比：健身房面积通常为  $18-28\text{m}^2/100$  户，器械数量与项目规模挂钩：套数  $T < 150$  套时，器械不少于 2 台； $150 \leq T < 400$  套时，不少于 5 台； $400 \leq T < 1000$  套时，不少于 8 台； $T \geq 1000$  套时，不少于 10 台，保障使用效率。

精细化设计：空间布局需考虑器械尺寸与运动轨迹，例如单台跑步机需预留  $3-4\text{m}^2$  使用空间，综合训练器需  $5-6\text{m}^2$  操作面积；墙面需设置通高镜面墙，既便于租户观察动作规范性，又能在视觉上扩大空间；地面采用厚度不小于  $10\text{mm}$  的专业健身地板胶，起到缓冲减震、降低噪音的作用；无直接外窗的健身房需配置排风与新风机组，保证每小时换气次数不低于 6 次，维持空气清新。



健身空间

#### 4.5 学习办公模块

面积配比：安静学习办公区面积建议为  $12-28\text{m}^2/100$  户，座位数按 7-8 座 / 100 户配置，保障人均使用空间。精细化设计：私密性是核心设计原则，可通过家具布局（如面向墙壁的卡座）、半隔断或局部降板处理，营造半围合“气泡空间”，减少外界干扰；每个工位需保证至少  $600\text{mm}$  的桌面进深，满足电脑、书籍摆放需求；电源配置需超前，除常规五孔插座外，集成 USB 充电口，并覆盖高速 Wi-Fi 或预留网络接口，保障办公与学习流畅性。

#### 4.6 公共餐厨与洗衣模块

面积配比：公共厨房面积与无厨房户型数量正相关，建议为  $13-24\text{m}^2/100$  户（按无厨房户数计算），操作台（含烟机、灶台）数量宜为 3-3.5 台 / 100 户；公共餐厅面积约  $10-12\text{m}^2/100$  户，座位数按 2 座 / 100 户（无

厨房户数）配置，且总数不少于 8 个；洗衣房面积约  $5-10\text{m}^2/100$  户，洗衣机数量按 1-2 台 / 100 户设置，配套烘干机提升使用便利性。精细化设计：公共厨房采用“洗涤 - 切配 - 烹饪”工作三角布局，操作台面深度不小于  $600\text{mm}$ ，材质选用防火、耐污、易清洁的石英石或不锈钢；避免噪音干扰相邻空间；晾晒区需选择日照充足、通风良好的区域，晾晒杆长度按 30-40 米 / 100 户配置，满足租户晾晒需求。

### 5 长租公寓公共空间设计策略

#### 5.1 刚性需求与弹性设计结合

优先保障第一优先级功能的基础面积，确保核心需求落地；同时采用灵活设计手法，如可移动隔断、多功能家具（折叠桌、变形沙发），使空间适应不同时段、不同活动的需求变化，

#### 5.2 空间渗透与视觉连通

采用开放式或半开放式布局，通过玻璃隔断、挑空设计等手法，实现各功能区域间的视觉连通。

#### 5.3 场景化与主题化营造

针对细分客群需求打造特色主题空间：面向健身达人配置专业健身角；为创意从业者设计带洞洞板的工作台；为宠物爱好者设置内置猫爬架、狗厕所的宠物友好区，通过精准场景设计触达目标客群，提升产品差异化竞争力。

#### 5.4 运营导向的设计前置

在设计阶段即融入后期运营思维：预留自动售卖机、咖啡机、广告位的墙面点位；优化服务台位置，确保最佳监控视角，减少安保人力投入；选用耐磨、易清洁的地面与墙面材质（如通体砖、乳胶漆），降低后期维护成本。<sup>[4]</sup>

### 6 结束语

本研究通过构建清晰的功能体系，深入剖析各模块的面积配比与精细化设计要点，揭示了基于项目规模、区位特征与产品定位的动态面积配置逻辑，可为长租公寓新建项目设计与存量项目改造提供直接参考。

#### 参考文献

- [1]张伟, 刘晓瑜. 大型城市长租公寓的区位特征与产品配置关联性研究[J]. 地理研究与开发, 2021, 40(3): 89-94.
- [2]万科泊寓研发部. 长租公寓产品设计与运营实践[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2021.
- [3]刘东卫, 李荃, 马涛. 面向青年群体的租赁住房公共空间设计研究[J]. 建筑学报, 2019(5): 88-93.
- [4]李振宇, 陈雪. 从“寓”到“社区”: 深圳长租公寓公共空间使用后评价研究[J]. 南方建筑, 2022, (5): 100-107.