

共享经济模式下城市建筑空间使用的变革与挑战

曾浩轩

新疆兵团勘测设计院集团股份有限公司 新疆 乌鲁木齐 830000

摘要：本文旨在系统探讨共享经济模式对城市建筑空间使用所带来的根本性变革及其伴生的复杂挑战。文章首先从空间功能、空间形态与空间关系三个维度，剖析了共享经济如何催生空间功能的混合化、空间使用的弹性化以及空间关系的社群化；其次，深入分析了这一变革进程中所面临的法律规制滞后、社区治理冲突、空间品质异化以及数据伦理风险等核心挑战；最后，基于包容性治理、韧性设计与数字伦理等理念，提出构建适应共享经济时代的新型城市建筑空间治理体系的路径。研究表明，共享经济并非简单的空间利用效率提升工具，而是一场涉及社会、经济、技术与文化多维度的系统性变革，其健康发展亟需超越技术乐观主义，走向更具人文关怀与制度智慧的协同治理。

关键词：共享经济；城市建筑空间；空间使用；空间变革；城市治理

引言

21世纪的城市化进程正与一场由数字技术驱动的经济范式革命——共享经济——深度交织。共享经济借助数字平台（如Airbnb、Uber等）高效匹配闲置资源供需，实现使用权超越所有权，优化资源配置。该模式起初在交通、住宿领域兴起，后深刻介入城市建筑空间，从住宅到办公楼、从商铺到公共设施，重新定义“空间”，使其成为可灵活调度、即时交易、社群共创的动态服务^[1]。这一变革引发学界与业界广泛关注，但既有研究多聚焦特定行业冲击或经济效率、消费者行为分析，较少从城市空间本体论视角，系统性审视其对建筑空间使用逻辑、物理形态及社会关系的重塑。同时，变革带来社区关系瓦解、住房危机等负面效应，亟待在城市治理框架下反思。因此，本文核心问题是：共享经济如何改变城市建筑空间使用范式？衍生出哪些矛盾挑战？又该如何构建新型治理范式？

1 共享经济驱动下的城市建筑空间使用变革

1.1 空间功能的混合化与模糊化

传统城市规划与建筑设计遵循功能分区（Zoning）原则，将居住、工作、商业、休闲等功能在空间上进行明确区隔，以追求秩序与效率。然而，共享经济的核心逻辑——“一物多用”与“按需使用”——直接挑战了这一刚性分区体系。在共享理念下，单一物理空间被赋予多重、甚至相互交织的功能属性。（1）住宅空间的“酒店化”：Airbnb等短租平台使得普通住宅单元在夜间是私人住所，在白天则可能转变为面向游客的临时酒店。这种功能转换打破了居住区的纯粹性，使住宅空间兼具了商业服务功能。（2）办公空间的“社群化”：WeWork等联合办公空间（Co-workingSpace）将传统封闭、专属

的办公单元，改造为集工作、会议、社交、休闲、甚至小型展览于一体的复合型空间。在这里，工作与生活、正式与非正式的界限变得模糊。（3）零售空间的“体验化”：共享零售（如快闪店、共享展厅）使得商铺不再仅仅是商品交易的场所，更成为品牌故事讲述、用户社群互动和沉浸式体验的空间。空间的功能重心从“售卖”转向了“连接”与“体验”。这种功能的混合化，使得建筑空间的使用边界日益模糊，传统的“用途管制”法规在面对这种动态、复合的空间实践时显得力不从心。

1.2 空间使用的弹性化与即时化

共享经济通过数字平台实现了空间资源的“液化化”（Liquidization），即空间的使用权可以像水一样，根据需求的波动而自由流动和重组。这催生了空间使用的两大新特征：弹性与即时。（1）时间维度的弹性：空间的使用不再被固定的长期租约所锁定。用户可以根据小时、天、周甚至月为单位，按需预订所需空间。例如，一个创业者可以在周一租用会议室，周二租用工位，周末租用活动场地，实现了空间使用的高度定制化与成本优化。（2）物理维度的弹性：许多共享空间（如可变隔断的联合办公空间、模块化家具的共享公寓）在物理设计上就内置了灵活性。墙体可以移动，家具可以重组，空间可以根据不同规模、不同性质的活动需求进行快速调整，实现了“空间即服务”（Space-as-a-Service）的理念。（3）获取的即时性：依托智能手机APP，用户可以随时随地搜索、预订、支付并进入所需空间，整个过程几乎可以实现“零时差”。这种即时性极大地提升了空间资源的周转率，但也对空间的管理、维护和安全保障提出了更高要求。

1.3 空间关系的社群化与网络化

共享经济不仅改变了空间的物理属性，更重构了人与空间、人与人之间的社会关系。平台不仅是交易中介，更是社群构建的催化剂。(1)从“租客-房东”到“社群成员”：在成功的共享空间案例中，用户之间的互动被平台有意设计和鼓励。联合办公空间会组织行业沙龙、创业路演；共享居住社区(Co-living)会安排共餐、电影之夜等活动。空间使用者不再是孤立的个体，而是被编织进一个基于共同兴趣、职业或生活方式的社群网络之中。(2)空间作为社交媒介：建筑空间本身成为社交互动的载体和催化剂。开放的中庭、舒适的公共休息区、共享的厨房，这些设计元素都在促进偶遇和交流，使空间超越了其物理功能，成为社会资本的孵化器^[2]。(3)线上线下的融合：社群的构建始于线上平台的匹配与沟通，最终在线下空间中得以深化和巩固。这种O2O(Online to Offline)的闭环，使得空间的社会价值被极大放大，形成了独特的“在地网络”(Local Network)。

2 共享经济模式下城市建筑空间面临的挑战

2.1 法律规制与产权制度的滞后性

首当其冲的是法律规制与产权制度的严重滞后。现有的城市规划法规、建筑规范和产权制度大多建立在工业时代静态、专属的空间使用逻辑之上，难以适应共享经济带来的动态、混合的使用模式。将住宅用于商业短租，或将工业厂房改造为联合办公空间，在许多城市都处于法律的灰色地带，甚至直接违反了土地使用分区法规。这导致大量共享空间实践面临被取缔的风险，也使得监管者陷入“一管就死，一放就乱”的两难境地。更棘手的是安全与责任的模糊。在共享空间中，一旦发生安全事故，责任主体难以界定。是平台、空间所有者、管理者，还是使用者？现有的保险体系和责任认定机制对此缺乏清晰规定。此外，在共有产权建筑中，个别业主将房屋用于短租，可能损害其他业主的安宁权和房产价值，引发邻里纠纷。现行的《物权法》和《物业管理条例》对此类新型冲突的调解机制尚不完善，使得法律在面对新兴业态时显得捉襟见肘。

2.2 社区治理与邻里关系的冲突

共享经济，尤其是短租模式，对传统社区的稳定性和邻里关系构成了直接冲击。在热门旅游区域，大量住宅被转为短租房，导致社区常住人口比例下降，社区原有的社会网络和邻里守望功能被削弱。街道上充斥着陌生的游客，而非熟悉的邻居，社区安全感和归属感急剧下降，整个社区呈现出一种“游客化”的特征。频繁的

人员进出、聚会活动带来的噪音，以及垃圾处理不当等问题，成为短租房与周边居民矛盾的焦点。更为严重的是，资本大量涌入短租市场，推高了特定区域的租金和房价，挤压了本地居民的住房空间。房东更倾向于将房屋出租给能带来更高收益的短期游客，而非长期租客，这不仅加剧了城市的住房不平等，更引发了关于“空间正义”的深刻讨论——城市空间究竟是为谁而建、为谁所用？当本地居民因无法负担高昂租金而被迫迁离家园时，共享经济所标榜的“共享”便显露出其排他性的一面。

2.3 空间品质的异化与同质化风险

在资本逻辑和平台算法的驱动下，共享空间的设计与运营还出现了空间品质的异化与同质化风险。为了迎合平台用户的普遍审美和快速复制的需求，许多共享空间呈现出高度同质化的“网红”风格：工业风裸露管线、绿植墙、莫兰迪色系、宜家家具……这种标准化设计虽然高效，却抹杀了地方特色和建筑的个性，导致城市空间的“千城一面”，侵蚀了城市的文化多样性与场所精神^[3]。同时，共享经济强调的是“付费使用”，这可能导致真正的公共空间被侵蚀。当人们习惯于为一切便利付费时，对免费、开放、包容的公共空间的需求和维护意愿可能会减弱。共享空间本质上是“俱乐部物品”，其公共性是有限且排他的，这与城市公共空间所应承载的民主、平等与包容的价值背道而驰。此外，高度依赖平台流量的共享空间，其生命周期往往很短。一旦平台策略调整或市场风向变化，空间可能迅速关闭，留下大量闲置或需要重新改造的建筑，造成资源浪费，其临时性与脆弱性也对城市的长期空间规划构成了挑战。

2.4 数据垄断与隐私伦理的隐忧

共享经济平台是典型的数据驱动型企业，其运营深度依赖于对用户行为数据的收集与分析。平台通过掌握海量的空间使用数据，获得了对空间资源前所未有的控制力和定价权。这种数据权力可能演变为一种新型的“数字地租”，使平台成为城市空间的实际“隐形地主”，掌握了城市空间流动的命脉。与此同时，用户在预订和使用共享空间时，会暴露大量敏感的个人位置、行为乃至生物信息。平台的数据安全防护能力和隐私政策透明度，直接关系到用户的切身利益，任何数据泄露都可能带来灾难性后果。更值得警惕的是，平台的推荐算法可能存在偏见，例如优先推荐高消费区域的空间，或对某些用户群体进行隐性排斥，从而在数字层面复制甚至加剧了现实中的空间不平等。数据不再是中立的工具，而成为一种新的权力形式，深刻影响着谁可以进入、使用和塑造城市空间。

3 走向协同治理：应对挑战的路径探索

3.1 构建包容性与适应性的法规框架

首先，法规制度需要从“堵”转向“疏”，从“静态管控”转向“动态引导”。可以推行“负面清单”管理模式，在明确禁止高风险、高扰民行为的前提下，对其他共享空间实践采取包容审慎的态度，允许其在一定条件下试错和发展。同时，应创新产权与使用权制度，探索设立“共享用途”这一新的土地和建筑用途类别，或允许在特定区域、特定条件下进行混合用途开发。此外，建立分级分类监管体系也至关重要，根据共享空间的规模、类型和风险等级，实施差异化的监管措施，既能保障公共安全，又能激发市场活力。

3.2 强化社区参与和在地化治理

其次，必须将社区居民纳入共享空间的治理过程，这是化解冲突、实现共赢的关键。在引入新的共享空间项目前，应强制进行社区听证，充分听取居民意见，并就运营规则达成共识。更进一步，可以探索社区利益共享模式，要求共享空间运营商向社区基金缴纳一定比例的费用，用于改善社区公共设施或支持本地小微企业，让社区能从共享经济中获益，而非仅承担其成本。同时，应赋能社区自治组织，支持业主委员会、居委会等基层组织，利用数字化工具对辖区内的共享空间进行监督和反馈，形成自下而上的治理力量，使社区真正成为共享空间治理的参与者和受益者。

3.3 倡导韧性与人文导向的空间设计

在空间设计层面，应倡导韧性与人文导向。建筑设计应回应共享经济的需求，但不应被其完全裹挟，而应坚守人文关怀和地方特色。在新建或改造建筑时，应前瞻性地考虑空间的灵活性和多功能性，采用大跨度结构、可移动隔断等设计策略，为未来的功能转换预留接口。同时，必须抵制同质化，拥抱地方性，鼓励设计师与本地社区、手工艺人合作，将地方文化元素、材料和工艺融入共享空间的设计中，创造出具有独特场所精神的空间^[4]。此外，应在共享空间内部精心设计高质量的公

共区域，鼓励非交易性的社交互动，并确保城市拥有充足的、真正免费开放的公共空间，作为共享经济的有益补充和制衡，守护城市公共生活的底线。

3.4 加强数据治理与平台责任

最后，必须加强数据治理与平台责任，将数据权力关进制度的笼子。立法应明确平台的数据责任，要求其承担起数据安全保护、算法透明度和用户隐私保障的主体责任。在保护个人隐私的前提下，推动平台向城市规划和管理部 门开放匿名化的聚合数据，用于优化城市公共服务和基础设施布局。长远来看，可以探索发展“平台合作社”模式，由空间使用者、所有者和社区共同拥有和运营共享平台，打破商业平台的垄断，让数据价值回归社区，真正实现空间的民主化治理。

4 结语

共享经济对城市建筑空间的介入带来“空间革命”，打破功能分区限制，赋予空间弹性活力，催生新型社群关系，但也引发法律失序、社区撕裂等严峻挑战，本质是新兴空间生产逻辑与传统治理体系的矛盾。未来城市建筑空间发展，不应非此即彼地选择“拥抱”或“抵制”共享经济，而要构建更具包容性、韧性与智慧的协同治理范式，超越技术效率视角，将空间正义等价值维度置于核心。如此，才能驾驭共享经济浪潮，使其服务于人的发展和城市繁荣，创造高效便捷且有人情味与归属感的城市空间，共享经济的终点应是空间公共福祉的再发现与再创造。

参考文献

- [1]赵蕾.共享经济模式下建筑空间利用与大众效益研究[J].商业2.0,2025,(22):31-33.
- [2]尹焕焕.未来城市中的共享建筑空间设计探索[J].城市开发,2025,(10):42-44.
- [3]谌珂,王慧.城市青年共享居住建筑中公共空间设计研究相关文献综述[J].建筑与文化,2023,(05):37-39.
- [4]黄锦.人性化共享空间营造在建筑设计中的应用研究[D].武汉纺织大学,2023.