

# 长租公寓户型与室内设计标准化体系构建与实践

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：**本文基于长租公寓行业的既有规范与实践案例，从户型模块化设计、室内功能优化、部品标准化配置及成本分级管控四个维度，系统构建了一套适用于长租公寓的户型与室内设计标准化框架。该体系通过建立1.8m至4.5m的面宽梯度、10种卫生间模块组合、7大类家具标准化模块，并实施AB两级成本管控，旨在实现三大目标：在有限空间内保障功能齐全、在标准化基础上实现多样化组合、在成本可控前提下确保品质达标。本研究旨在为长租公寓的户型与室内设计提供一套可复制、可落地的标准化实践范式。

**关键词：**长租公寓；户型模块化；室内功能设计；部品标准化；成本管控

**引言：**在长租公寓行业聚焦高效建造、品质居住与成本平衡的发展诉求下，本文构建了一套以“模块化构建、场景化适配、标准化管控、分级化成本”为核心路径的户型与室内设计标准化体系，该体系以模数化统一为基础，保障模块兼容性与建造效率；以功能精准适配为核心，贴合客群需求与面积梯度配置模块；以分级成本控制为关键，平衡品质与投入，为长租公寓设计的标准化落地提供系统性解决方案，为行业标准化设计实践提供参考。

## 1 长租公寓户型设计的定位

### 1.1 客群需求导向的户型定位

长租公寓的核心客群主要为25至35岁的都市白领、城市奋斗者及新市民。<sup>[1]</sup>因此长租公寓的套内面积宜控制在15至40m<sup>2</sup>之间，并以小开间公寓作为主力产品形态，通过精细化设计实现“小面积、全功能”的目标。同时，户型设计应预留未来快速翻新与功能重组的可能性，以降低后期运营维护与调整的成本。<sup>[2]</sup>

## 2 长租公寓户型模块化设计体系

长租公寓户型设计的核心在于“模块化”，即通过建立统一的尺寸模数、命名规则与组合逻辑，实现户型的标准化生产与多样化适配。

### 2.1 模数控制：面宽与进深的标准化梯度

采用“双模数”控制体系——面宽模数以300mm为基本增量，形成从1.8m（极小开间）到4.5m（舒适开间）共10个梯度；进深模数以600mm为基本增量，形成从4.5m到8.1m共7个梯度，以适配不同的建筑结构柱网与采光条件。

### 2.2 模块命名：三级编码的清晰标识

户型模块采用“三级编码原则”进行标识，以“M3366B”为例：首字母“M”代表产品线；“3366”代表户型的净尺寸，即开间3300mm，进深6600mm；尾字母“B”代表精装修等级（AB两级中，A为高档，B为标准档）。

### 2.3 户型矩阵：10×7的组合覆盖

基于面宽与进深的模数梯度，长租公寓构建了一个10（面宽）×7（进深）的户型矩阵。该矩阵使得户型布局得以模块化、名称固定化，便于查询与管理，并为进一步搭建与精装修、成本、部品库及机电标准的统一联动平台奠定了基础。项目可根据具体地块的结构条件、采光需求与目标客群，灵活选取相应模块，实现“一地一策”的精准化落地。<sup>[3]</sup>

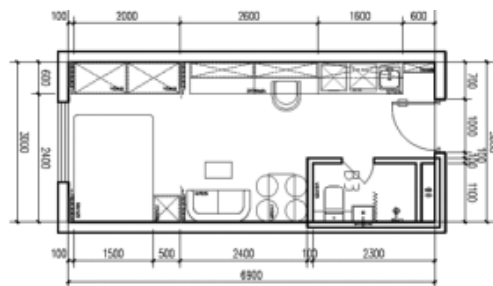
面宽/进深	4.5	5.1	5.7	6.3	6.9	7.5	8.1
1.8	-	-	M1857 (10.29m)	M1863 (11.34m)	M1869 (12.42m)	M1875 (13.5m)	M1881 (14.58m)
2.1	-	M2151 (10.71m)	M2157 (11.97m)	M2163 (13.23m)	M2169 (14.49m)	M2175 (15.75m)	M2181 (17.01m)
2.4	M2445 (10.9m)	M2451 (12.24m)	M2457 (13.69m)	M2463 (15.12m)	M2469 (16.59m)	M2475 (18.06m)	M2481 (19.44m)
2.7	M2745 (12.15m)	M2751 (13.77m)	M2757 (15.39m)	M2763 (17.01m)	M2769 (18.63m)	M2775 (20.25m)	M2781 (21.87m)
3.0	M3045 (13.5m)	M3051 (15.3m)	M3057 (17.1m)	M3063 (18.9m)	M3069 (20.7m)	M3075 (22.5m)	M3081 (24.3m)
3.3	M3345 (14.85m)	M3351 (16.83m)	M3357 (18.81m)	M3363 (20.79m)	M3369 (22.77m)	M3375 (24.75m)	M3381 (26.73m)
3.6	-	M3651 (16.39m)	M3657 (20.52m)	M3663 (22.69m)	M3669 (24.84m)	M3675 (27m)	M3681 (29.16m)
3.9	-	-	M3957 (22.23m)	M3963 (24.53m)	M3969 (26.91m)	M3975 (29.29m)	M3981 (31.66m)
4.2	-	-	-	M4263 (28.49m)	M4269 (30.99m)	M4275 (33.5m)	M4281 (36.06m)
4.5	-	-	-	-	M4569 (31.05m)	M4575 (33.75m)	M4581 (36.45m)



### 3 长租公寓室内功能优化设计

以M3069A户型为例，长租公寓的室内功能布局以“人体工学”与“场景需求”为核心，通过精细化空间

划分与灵活组合，在有限面积内实现“动静分离、干湿分离、公私分离”，重点优化以下四大功能区。



M3069A户型平面图



M3069A户型立面图

#### 3.1 睡眠区：舒适与收纳的平衡

作为使用频率最高的空间，睡眠区的设计核心在于床体布置与周边收纳系统的协同。该区域标准配置1.5m宽双人床，床尾设置2000mm长衣柜，床头集成充电功

能，床下预留收纳空间，从而实现“睡眠+收纳”的一体化平衡。

#### 3.2 卫浴区：10种模块的灵活适配

卫浴区是设计的重点与难点，通过10种标准化模块，可灵活适配不同户型面积与布局限制。

#### 3.3 起居区：多元场景的灵活转换

起居区需兼顾“休闲、办公、用餐”三大场景。设计通过“组合台面”与“灵活家具”实现功能转换：日间可作为“办公+用餐”区，夜间通过移动沙发，即可转换为“沙发+台面”的休闲模式。



M3069A户型效果图

#### 3.4 收纳区：全空间的收纳渗透

针对青年客群旺盛的收纳需求，公寓采用“集中收纳+分散收纳”相结合的策略，将收纳空间渗透至室内各个角落，全面满足衣物、生活用品等的存储需求。

### 4 长租公寓室内部品标准化配置

长租公寓通过“部品模块化”实现设计、采购与施工的标准化，从而降低成本、提升效率。核心部品涵盖卫生间模块、家具模块与硬装模块三大类。

#### 4.1 卫生间模块：整体卫浴与传统卫浴的选型

整体卫浴采用SMC复合材料一体成型，具有防水性能卓越、施工周期短的优点，并统一配置节水马桶、镜柜洗手盆等，管道隐藏于空腔，保证空间方正美观。传统卫浴采用白色哑光瓷砖与防滑地砖，配置与整体卫浴一致，但

现场砌筑周期较长，适用于对尺寸有特殊要求的项目。

#### 4.2 家具模块：7大类的标准化设计

室内家具被归纳为7大类（床具、沙发、柜体、书桌、餐桌、家电、收纳），每类制定1至3种标准化尺寸与材质。模块主色调为“浅原木色+白色”，材质优先选用环保E0级板材与防水布艺，确保健康耐用与风格统一。<sup>[4]</sup>

#### 4.3 主题化装修：客群细分的个性化适配

在标准化基础上，为满足个性化需求，可提供多种主题化装修方案。例如：“个性女王主题”针对年轻女性，配备美颜梳妆桌、超长衣柜，并以纱帘增强睡眠区私密性；“宠物一族主题”针对养宠人群，采用防抓帆布沙发、封闭式床底设计，并将猫爬架、猫窝功能融入柜体，阳台设置宠物清洁区，实现“人宠共生”。<sup>[5]</sup>



家具模块的标准化

5 长租公寓成本分级管控策略

长租公寓室内设计在保证品质的前提下，通过“分级管控、批量采购、工艺优化”实现成本的有效控制。

5.1 两级成本标准

根据A/B两档装修标准，A档（高档）采用装配式整体卫浴，软装家具更为丰富，家电品牌档次更高；B

档（标准档）采用传统卫生间，软装与家电满足基本需求。增值模块成本控制在基础成本的5%以内，A档可增配智能门锁、镜柜等，B档可增配置物架等。

以下为三个典型户型的成本测算对比，数据显示B档造价约为A档的82%-97%，且随着户型面积增大，单方造价呈下降趋势。

户型和项目	单方造价 (元)	总价 (元)	面积 (㎡)	户型和项目	单方造价 (元)	与A档的百分比	总价 (元)	与A档的百分比
M4581A硬装	711	25914	33.5	M4581B硬装	674	95%	24569	95%
M4581A软装	401	13419	33.5	M4581B软装	241	60%	8068	60%
M4581A整体	1112	39333	33.5	M4581B整体	915	82%	32637	83%
M3363A硬装	804	16709	20.79	M3363B硬装	755	94%	15706	94%
M3363A软装	531	11034	20.79	M3363B软装	351	66%	7297	66%
M3363A整体	1335	27743	20.79	M3363B整体	1106	83%	23003	83%
M2157A硬装	965	11566	11.97	M2157B硬装	945	98%	11313	98%
M2157A软装	467	5588	11.97	M2157B软装	448	96%	5361	96%
M2157A整体	1432	17143	11.97	M2157B整体	1393	97%	16674	97%

三个典型户型的成本测算对比表

5.2 成本优化策略

在成本管控方面，项目通过一套组合策略实现降本增效。首先，推行批量采购，与核心家具、家电供应商建立长期战略合作，凭借标准化模块的大规模集中采购，利用规模效应显著降低单位采购成本。在此基础上，大力推广装配式施工，对整体卫浴、组合台面等部品采用工厂预制、现场快速组装的模式，此举大幅减少了现场湿作业与人工投入，从而有效压缩了施工时间与综合成本。此外，贯彻“减少定制”原则，在设计端严格遵循标准化模块体系，坚决避免非标尺寸的定制家具，这不仅缩短了设计与生产周期，也从源头上控制了因定制化带来的额外成本。

6 结束语

本文构建的长租公寓户型与室内设计标准化体系，通过“模块化构建、场景化适配、标准化管控、分级化成本”的路径，成功实现了“小空间大功能、标准化多

样化、成本可控品质达标”的设计目标首先，模数化是基础，统一的尺寸模数确保了模块兼容性与建造效率；其次，功能适配是核心，需根据客群需求与面积梯度，精准配置功能模块；最后，成本控制是关键，需通过分级标准与优化策略，平衡品质与投入。

参考文献

[1]陈喆，胡惠琴.城市青年租赁住宅的居住需求与设计应对[J].建筑学报，2018(03):100-105.  
[2]周燕珉，林婧怡.我国集合住宅中小套型的设计发展趋势探析[J].建筑学报，2012(08):94-99.  
[3]刘东卫，张婧，王瀛.保障性住房建设中的SI住宅体系与内装工业化建造[J].建筑技艺，2013(Z1):112-117.  
[4]李振宇，刘智伟.基于模块化理论的青年长租公寓设计策略研究[J].城市建筑，2019,16(19):32-36.  
[5]林怡.标准化与个性化在长租公寓室内设计中的平衡策略[J].家具与室内装饰，2021(05):108-111.