

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。^[1]因此长租公寓的套内面积宜控制在15至40m²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。^[2]

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。^[3]

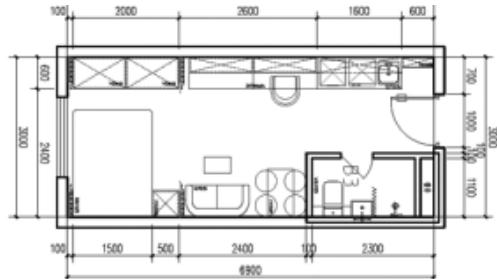
| 面宽\进深 | 4.5 | 5.1 | 5.7 | 6.3 | 6.9 | 7.5 | 8.1 | | |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1.8 | - | - | - | M1857 (10.29m) | M1863 (11.34m) | M1869 (12.42m) | M1875 (13.5m) | M1881 (14.59m) | |
| 2.1 | - | - | - | M2151 (10.71m) | M2157 (11.97m) | M2163 (12.33m) | M2169 (14.4m) | M2175 (15.75m) | M2181 (17.01m) |
| 2.4 | M2445 (10.8m) | M2451 (12.24m) | M2457 (13.69m) | M2463 (15.12m) | M2469 (16.59m) | M2475 (17.9m) | M2481 (19.44m) | | |
| 2.7 | M2745 (12.15m) | M2751 (13.73m) | M2757 (15.39m) | M2763 (17.01m) | M2769 (18.63m) | M2775 (20.25m) | M2781 (21.87m) | | |
| 3.0 | M3045 (13.6m) | M3051 (15.3m) | M3057 (17.1m) | M3063 (18.8m) | M3069 (20.5m) | M3075 (22.5m) | M3081 (24.3m) | | |
| 3.3 | M3345 (14.86m) | M3351 (16.63m) | M3357 (18.81m) | M3363 (20.7m) | M3369 (22.7m) | M3375 (24.75m) | M3381 (26.73m) | | |
| 3.6 | - | M3651 (18.3m) | M3657 (20.52m) | M3663 (22.69m) | M3669 (24.94m) | M3675 (27m) | M3681 (29.19m) | | |
| 3.9 | - | - | - | M3963 (24.57m) | M3969 (26.91m) | M3975 (29.25m) | M3981 (31.59m) | | |
| 4.2 | - | - | - | M4263 (26.49m) | M4269 (29.99m) | M4275 (31.5m) | M4281 (34.02m) | | |
| 4.5 | - | - | - | - | M4569 (31.05m) | M4575 (33.75m) | M4581 (36.45m) | | |

| 面宽\进深 | 4.5 | 5.1 | 5.7 | 6.3 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3.0 | M3045 (13.6m) | M3051 (15.3m) | M3057 (17.1m) | M3063 (18.8m) |
| 3.6 | | | | |
| 4.2 | | | | |
| 4.5 | | | | |

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 长租公寓室内品品标准化配置

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。^[4]

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”。^[5]



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 墙装 | 711 | 25914 | 33.5 | M4581B 墙装 | 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 墙装 | 804 | 16709 | 20.79 | M3363B 墙装 | 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 墙装 | 965 | 11555 | 11.97 | M2157B 墙装 | 945 | 98% | 11313 | 98% |
| M2157A 软装 | 467 | 5688 | 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.