

共享经济背景下共享住宅的设计和运营模式研究

赵浩君

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司, 广东 广州 510000

DOI:10.61369/ADA.2026010024

摘 要： 共享经济的深度渗透正在重塑城市居住形态，共享住宅作为其重要实践，承载着从单一居住功能向复合型社交生态的转型使命。研究提出，共享住宅的设计需在私密性与共享性间建立动态平衡，运营模式则需依托社群资本与资源循环实现价值闭环。通过对空间层级体系、社交策略与可持续理念的系统分析，以及社群营造、参与式治理等多维探讨，旨在为城市居住模式创新提供理论参照，推动共享住宅从边缘探索走向主流实践。

关 键 词： 共享经济；共享住宅；空间设计；运营模式

Research on the Design and Operational Model of Shared Housing in the Context of the Sharing Economy

Zhao Haojun

Guangdong Architectural Design & Research Institute Group Co., Ltd., Guangzhou, Guangdong 510000

Abstract： The deep penetration of the sharing economy is reshaping urban living patterns, with shared housing serving as a crucial practice that undertakes the mission of transitioning from a single residential function to a composite social ecosystem. The study proposes that the design of shared housing should establish a dynamic balance between privacy and sharing, while the operational model should rely on community capital and resource circulation to achieve a closed-loop value system. Through a systematic analysis of spatial hierarchy systems, social strategies, and sustainable concepts, along with multidimensional discussions on community building and participatory governance, the aim is to provide theoretical references for urban living model innovation and promote the transition of shared housing from marginal exploration to mainstream practice.

Keywords： sharing economy; shared housing; spatial design; operational model

引言

共享住宅作为一种新兴的居住形态，将私人居所与公共空间有机融合，试图在满足个体居住需求的同时，重建邻里关系与社群归属。然而，当前关于共享住宅的研究多集中于概念介绍或个案分析，缺乏对其设计逻辑与运营机制的系统性探讨。设计层面如何平衡私密与共享、功能与弹性，运营层面如何构建社群、实现可持续盈利，仍是亟待厘清的问题。

一、共享经济背景下共享住宅风向

（一）共享经济对居住观念的深层重构

共享经济的兴起打破了传统“所有权至上”的消费逻辑，使用权与体验价值逐渐成为核心关注点。在居住领域，这种观念变迁表现为人们对住宅功能的重新理解——住宅不再仅仅是私人领域的物理边界，而开始被视作一种可参与、可交换、可共用的社会资源。年轻一代尤其倾向于以“轻资产、重体验”的方式满足居住需求，这为共享住宅的诞生提供了观念土壤。

（二）共享住宅的概念界定与类型分化

共享住宅并非简单意义上的“多人合租”，而是一种以共享空间、共享资源、共享社交为内核的居住组织方式。根据组织形

态，可将其划分为三类：一是以青年公寓为代表的长租型共享社区，强调标准化服务与社群运营；二是以合作住宅为代表的参与式社区，住户共同参与设计与治理；三是以短租平台为依托的主题型共享空间，突出场景体验与文化交融。三类模式虽路径不同，但均指向居住从“私属”走向“共属”的本质跃迁。

（三）推动共享住宅发展的社会动因

共享住宅的兴起并非偶然，而是多重社会力量交汇的结果。城市房价高企与流动性增强，迫使青年群体寻求更具弹性的居住方式；社会结构原子化趋势加剧，催生人们对邻里关系与归属感的普遍渴望；与此同时，可持续发展理念深入人心，集约化居住被视为降低资源消耗的有效路径。政策层面，部分城市已将共享住宅纳入租赁住房供应体系，为其规模化发展提供了制度通道^[1]。

二、共享经济背景下共享住宅的设计

（一）空间共享层级体系的构建

共享住宅的设计首先面临一个核心命题：如何在不同层级上配置共享资源，既避免资源闲置，又不至于因过度共享而侵犯个体隐私。成功的共享住宅往往建立“私密—半私密—公共”三级空间体系。私密空间即住户的独立居室，为保障基本生活隐私，其设计需在有限面积内满足睡眠、收纳、个人工作等核心功能，通常采用集约化布局与多功能家具；半私密空间如楼层共享厨房、洗衣房、小型客厅，服务于小范围邻里交往，使互动频率适中，避免因人数过多而形成陌生化；公共空间则包括大堂、共享客厅、屋顶花园、联合办公区、健身房等，面向整个社区开放，承载大型活动与跨楼层的社群交流。这一层级体系的关键在于通过空间尺度和可达性的差异设计，让住户能够根据自身需求灵活选择参与共享的程度。同时，各空间之间的过渡需处理得自然流畅。例如，从私密居室到半私密楼层空间，再到公共社区空间，动线设计应有节奏变化，避免因公私边界过于生硬而产生心理排斥。

（二）促进社交与偶遇的空间策略

共享住宅区别于传统住宅的重要特征在于其社交属性。然而，强制性的社群活动往往适得其反，真正有效的社交设计应体现在空间对日常行为的引导之中。设计上需通过动线规划与节点设置，增加住户之间自然碰面的机会，而非依赖刻意组织的活动。常见手法包括：将电梯厅与共享客厅相邻布置，使日常进出成为社交触点，住户在等待电梯时的短暂停留即可转化为寒暄互动；在走廊端头设置小型休息区，打破线性空间的单调感，将单纯的交通空间转化为停留空间；将洗衣、晾晒等家务行为集中布置，使其兼具社交功能，住户在等待洗衣的过程中自然产生交流；将信箱区、公告栏布置在动线交汇处，增加偶发互动的频率。这些策略并不追求刻意组织的社群活动，而是通过空间本身引导人与人之间的日常交往，使社区感在无意间自然生长。

（三）功能复合与空间弹性设计

共享住宅的住户构成多元且流动性较强，这就要求空间具备应对不同使用场景的弹性。设计上可采用“固定功能+可变功能”的组合思路：固定功能如卧室、卫生间保持稳定，确保基本居住需求的确定性；可变区域如共享客厅可通过移动隔断、折叠家具、模块化座椅等方式，在日间作为联合办公区、晚间转为观影区、周末变为活动沙龙空间，甚至可在特定时段开放为临时展厅或手工作坊。功能复合不仅提升了空间利用效率，也降低了运营方需要配置的专用空间面积，从而在有限规模内提供更多元的服务。弹性使共享住宅具备了传统住宅难以实现的适应性，住户无需因生活阶段变化而被迫迁离，社区的稳定性与延续性因此得以增强^[9]。

（四）私密性与共享性的边界处理

在共享住宅中，私密性与共享性并非对立关系，而是需要被精心“管理”的连续光谱。设计实践中，边界处理成为关键：居室与公共区的过渡地带可通过声音缓冲区、视觉遮挡、材质转换

等方式，弱化公私边界带来的生硬感。例如，在入户门与走廊之间设置小型玄关区，既为住户提供心理过渡空间。从公共状态切换为私人状态的缓冲地带，也避免了开门即对公共区域的暴露感，保护了居室内部的私密性。声学设计尤为重要。在共享空间中采用吸音材料、设置白噪音系统，可有效降低因声音干扰产生的邻里摩擦。同时，居室内部的隔音处理需达到高于常规住宅的标准，确保住户在私密空间内的安宁不受打扰。

（五）可持续理念下的资源集约设计

共享经济本身蕴含资源集约的逻辑，共享住宅的设计则需将这一逻辑转化为具体的技术策略，使可持续性从抽象理念落地为可感知的日常实践。在水电能耗方面，可设置分户计量与公共计量相结合的系统，既保障公平性，也激励住户自觉节约，避免因费用均摊而产生的“公地悲剧”。在公共区域采用感应照明与自然通风设计，减少不必要的能耗，同时利用光伏板、雨水收集等被动式技术降低社区运营的碳足迹。此外，共享住宅天然适合推行“共享物资”理念，公用工具箱、共享绿植区、图书漂流架、闲置物品交换角等，既减少了住户重复购置的浪费，也通过物品流动增进了人与人之间的联结。更为系统化的可持续设计还包括：在户型布局上优先考虑自然采光与通风，降低对机械设备的依赖；在材料选择上采用环保可再生材料，减少装修污染；在景观设计上引入可食用景观与社区菜园，既提供新鲜的食材，也成为邻里协作的空间载体。资源集约在这里不仅是技术问题，更成为一种可被共同维护的社区文化^[9]。

三、共享经济背景下共享住宅的运营模式

（一）社群营造：从空间供给到关系运营

共享住宅的运营核心已从传统的“空间管理”转向“社群运营”。这一转变意味着运营方的关注重点从物理空间的维护，延伸至人与人之间关系的培育与维护。优秀的运营方通常会设置“社群主理人”角色，其工作内容远超传统物业管理范畴，包括组织兴趣小组、策划节日活动、调解邻里关系、建立住户公约、发掘社区中的“关键人物”等。运营的目标并非制造热闹，而是培育一种具有自我生长能力的社区生态，当住户之间形成稳定的信任关系与互助网络时，社区的归属感与自治能力便自然形成，运营方的介入可以逐步减少，社区走向自我运转。这种关系运营看似无形，却构成了共享住宅最难以被复制的竞争壁垒。值得注意的是，社群运营需警惕“过度运营”的风险，住户需要的是真实的社交空间，而非被安排的社交任务。

（二）参与式治理与共建机制

与传统住宅“住户—物业”的二元对立关系不同，共享住宅的运营强调住户的深度参与。这一设计源于共享经济的本质逻辑，使用权与参与权相伴而生，使用者同时也是价值的共建者。常见做法是建立“社区议事会”或“住户委员会”，在租金定价、公共空间使用规则、新住户招募、活动经费分配等事项上赋予住户话语权，使社区治理从自上而下的管理转变为多方协商的共治。部分运营方更进一步推行“共建积分制”，住户参与社区服

务、组织活动、承担公共事务管理、维护公共空间可获得积分，用以抵扣租金或兑换服务，将住户的参与行为量化并予以正向激励。这种机制将住户从被动的“消费者”转化为主动的“共建者”，既降低了运营方的人力成本，也增强了住户对社区的认同感与责任感。住户在其中不仅获得居所，还获得了参与公共事务的能力训练与社会资本积累，这对青年群体尤其具有吸引力。

（三）混合收益结构与盈利可持续性

共享住宅的盈利模式与传统长租公寓存在显著差异，其收益来源更为多元，结构更具韧性。基础层仍是租金收入，但通常通过公共区域的高效配置实现高于普通租赁的坪效：在同等建筑面积内，共享住宅通过压缩私密空间、扩大共享空间的方式，使可出租的居住单元数量增加，同时公共区域的品质也成为溢价依据。增值层包括向住户提供付费服务：如家政保洁、餐饮配送、共享办公会员、专业健身课程、社交活动票务等，这些服务既满足了住户的便利性需求，也创造了持续的现金流。延伸层则涉及与外部品牌的合作、场地活动租赁、生活方式内容输出，甚至围绕住户社群开发的定制产品等。这种混合收益结构使共享住宅在经济上更具抗风险能力，单一收入来源的波动不至于危及整体运营。但同时也对运营方的资源整合能力与商业敏感度提出了更高要求^[4]。

（四）标准化与在地化的平衡

共享住宅的运营面临一对固有张力：标准化复制与在地化适配。一方面，运营方需要通过标准化流程来保障服务品质、控制成本、实现规模化扩张：统一的住户筛选标准、标准的服务响应机制、成熟的风险处理流程、可复制的社群活动模板，这些都是规模化发展的必要条件。另一方面，不同城市、不同区位、不同客群的共享住宅，其运营策略需要因地制宜：一线城市与二、三线城市的客群需求存在差异，文创园区周边的项目与商务区周边的项目对空间调性的要求不同，以本地居民为主的社区与以外来

青年为主的社区在社群营造策略上也有所区别。成熟的运营模式通常采取“核心标准化+外围本地化”的策略。

（五）信任机制的构建与风险管理

共享住宅的运营本质上是对“陌生人之间的信任”进行组织化与制度化。在共享住宅中，住户之间共享厨房、客厅、卫生间等私密性较强的空间，彼此的生活习惯、社交边界、价值观念存在差异，若无有效的信任机制作为支撑，冲突与摩擦将难以避免。运营方需要建立一套完整的信任保障体系：在准入环节，通过多轮面试、老住户投票、试用期等方式筛选与社区气质匹配的新住户，确保进入社区的人群在价值观与行为习惯上具备基本的兼容性；在居住期间，通过明确的行为公约与争议处理机制，预防与化解矛盾，公约的制定过程本身也应是住户共同参与的过程，以增强其认同感与执行力；在技术层面，通过智能门禁、公共区域监控、分级权限系统等保障安全，同时明确告知住户监控的范围与目的，避免因隐私顾虑引发的不安。信任机制的建立并非一蹴而就，而是在一次次日常互动与制度兑现中逐渐沉淀——运营方对公约的执行是否公正、对争议的处理是否及时、对住户的承诺是否兑现，都在持续地影响信任的积累或消耗^[5]。

四、结束语

综上所述，共享住宅在设计上，需要通过层级化布局、社交化动线、弹性化功能、私密性边界管理以及资源集约策略，构建既能保障个体尊严又能激发社群活力的空间基础——设计不仅是物理空间的塑造，更是居住关系的预先编排；在运营上，则需以社群营造为核心，通过参与式治理、混合收益、标准化与在地化的平衡以及信任机制建设，形成可持续的运营闭环——运营不仅是服务的提供，更是社区生命力的培育。

参考文献

- [1] 惠杰. BIM技术在建筑设计阶段的应用[J]. 中国勘察设计, 2021(5): 93-96.
- [2] 张昕楠, 班兴华. 日本共享住宅模式与设计策略研究[J]. 新建筑, 2020(5): 50-55.
- [3] 许宇舸. 浅谈共享生活模式对住宅设计的影响[J]. 鞋类工艺与设计, 2025, 5(6): 157-159.
- [4] 牛一凡, 张昕楠, 郑越, 等. 共享居住: 天津大学住宅设计本科教学改革[J]. 住区, 2025(1): 77-83.
- [5] 李慧. 基于中低收入群体需求的共享住宅设计研究[J]. 科技创新与生产力, 2022(2): 65-67, 70.