

上海市存量商办项目改造为长租公寓设计策略分析

唐凌超

上海天祥华侨城投资有限公司

摘要：本文以上海市存量商办项目改造为长租公寓设计为例，对长租公寓的设计策略进行分析。通过对国内外长租公寓特点及借鉴以及上海市商办项目改长租公寓的政策分析，为改造设计提供理论支持和实践参考。论文以存量商办项目的基本信息、外部空间改造设计策略、内部公共空间改造设计策略、套型设计策略和技术改造设计策略为重点进行详细分析，并对改造效果进行评价。

关键词：长租公寓；设计策略；存量商办项目；配套政策；套型设计

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.10.094

一、国内外长租公寓特点及借鉴

（一）国外长租公寓特点及借鉴

国外长租公寓以其独特的特点成了全球住房市场的一大亮点。首先，国外长租公寓注重提供全方位的便利设施和服务，如配备先进的家居设备、高速互联网、公共娱乐设施等，以满足租户的各类需求。其次，租期灵活是国外长租公寓的一大特点，租户可以根据自身需求选择长期租赁或短期租赁，这种弹性租赁模式能够吸引更多租户。此外，国外长租公寓还注重社交性，提供共享空间和社区活动，促进租户之间的交流与互动。

（二）国内长租公寓特点分析

国内长租公寓的目标人群主要是年轻人和城市新移民，他们对于居住环境的舒适度和便利性有较高的要求。同时国内长租公寓通常注重社区建设，提供共享厨房、休闲区等共享设施，以满足租户社交和互动的需求。此外，国内长租公寓也借鉴了共享经济的理念，提供灵活的租期和个性化的服务，以满足租户的多样化需求。

（三）国内外商办项目改造公寓建筑分析

国外的案例中，有些是将老旧的商办项目通过改造和翻新，打造成适应长租公寓需求的现代化住宅。这些改造包括对建筑外立面进行更新、内部空间进行重新规划和装修、设施设备的升级等。一些成功的案例还在商办项目周边创造了社区氛围，引入商业设施和休闲娱乐设施，提升居住质量。在国内，一些项目通过对原有建筑进行空间重塑和功能改造，满足租户对舒适、便利和智能化的需求。一些改造案例注重打造共享公共空间，如健身房、休闲区和社交空间，增加租户的社交互动。同时，还通过技术改造，提供智能化的设施和服务，提升居住体验。

（四）上海市商办项目改长租公寓的政策分析

上海市作为中国经济中心和国际大都市，对于商办项目改成长租公寓有着相应的政策支持和指导。政府出台了一系列政策措施，以鼓励和规范商办项目改成长租公寓。这些政策涉及土地使用、产权转换、建筑

设计、物业管理等方面。同时，对于商办项目改成长租公寓也有一定的规范要求，包括住宅面积、公共设施配置、安全防范等方面。政策分析的结果对于商办项目改成长租公寓的设计和具有重要的指导意义，可以确保项目在政策和法律框架内进行，提高项目的可行性和可持续性。为满足租赁住房的特点和居住需求，我们将按照合理紧凑的建筑布局、简洁美观的外观设计以及节能环保等原则，鼓励创新的房型设计和室内空间规划。通常而言存量商办项目改造为长租公寓不涉及土地性质的转变，将商办项目认定为长租公寓项目的做法更具有可操作性且更为常见，在做改造设计时主要考虑建筑防火规范的执行落实。

表1 上海市政府商办项目改长租公寓的政策

政策方面	内容
土地使用政策	给予土地使用权期限的延长；土地租金减免等优惠政策
建筑设计规范	住宅面积要求；公共设施配置要求；安全防范要求等
物业管理要求	提供长租公寓专门的物业管理服务；提供安全和便利设施等
财务支持	提供金融机构贷款支持；类REITS类优惠政策
政府扶持政策	提供税收优惠政策；提供改造补贴和奖励等
社区建设	鼓励在商办项目周边建设社区设施；提供商业和休闲娱乐设施的支持；增加居住环境的舒适性和便利性

二、存量商办项目改造为长租公寓设计策略

（一）上海地区存量商办项目基本情况

1. 存量商办项目规模

在上海地区，存量商办项目的规模相对较大，涵盖了广泛的商业和办公用途。截至2022年二季度末，上海市商务园区存量1170万平方米，主要集中在张江和漕河泾板块，平均空置率为15.4%；商业营业用房存量超2600万平方米，平均空置率相对更高。在巨大的存量中，传统的进深较小、楼层较少的办公楼和商业用房更适合被用作改造，每间公寓更容易获得自然采光和通风。

2. 周边环境及景观调研

在设计策略分析中，需要进行周边环境和景观的详细排查。针对上海市的存量商办项目，需要考察项目周边的交通便利性、商业设施、教育资源、社区服务设施等。同时，对周边的景观特点进行评估，包括公园、绿地、河流等自然元素，以及城市肌理、建筑风貌等人文元素。这些信息将有助于确定如何融入周边环境和景观，为长租公寓设计提供更好的整体体验。

3. 房屋现状评估

针对上海市的存量商办项目，需要进行详细的建筑情况排查。这包括了解建筑的结构形式、立面特点、内部空间布局、设备设施等。通过对建筑情况的仔细排查，可以评估现有建筑的可改造性和改造难度，为设计策略的制定提供依据。例如，如果原有建筑结构较为复杂，可能需要采取相应的技术手段进行改造，以适应长租公寓的功能需求。

（二）外部空间改造设计策略

1. 外立面改造

在将上海市存量商办项目改造为长租公寓时，外立面改造是一个重要的设计策略。通过对外立面的重新设计和装饰，可以为建筑赋予更加现代、温馨和吸引人的外观。根据项目特点和定位，设计团队可以考虑采用新的外墙材料、立面造型、色彩方案等，以营造出与长租公寓形象相匹配的外观风格。同时，要考虑外墙保温、隔音、防水等功能需求，确保改造后的建筑具备良好的环境适应性和能耗效益。

2. 景观环境改造

景观环境改造是另一个重要的外部空间设计策略。对于上海市的商办项目改造为长租公寓，设计团队可以注重打造舒适、宜人的室外环境，以提升居住者的居住体验和生活品质。通过合理布局绿化景观、休闲空间、步道系统等，创造出宜人的社区氛围和人与自然的互动场所。同时，考虑到长租公寓的居住特点，还可以为景观环境设计配备必要的休闲设施和社交空间，满足居住者的各种需求。

3. 标识系统的完善

标识系统的完善是改造过程中不可忽视的一部分。对于上海市存量商办项目改造为长租公寓，合理、清晰的标识系统可以提升居住者的方向感和归属感，增强社区的整体品牌形象。设计团队可以考虑在建筑外立面、入口处、公共区域等设置统一的标识标词、指示牌、导向系统等，帮助居住者更好地识别和使用各种功能设施。同时，标识系统的设计要符合人性化原则，注重易读性、视觉吸引力和与整体建筑风格的协调性。

（三）内部公共空间改造设计策略

1. 公共空间设计策略

在将上海市存量商办项目改造为长租公寓时，公共空间设计是关键的一环。公共空间是居住者社交互动和活动的场所，设计团队应注重创造功能多样、宜人舒适的公共空间，以满足居住者的不同需求。例如，可以规划设立休闲区、图书角、健身房、儿童游乐区等，以提供丰富的社交和休闲选择。同时，要注意公共空间的布局和流线，使其具备良好的通透性和连贯性，方便居住者的流动和互动。

2. 内部交通空间设计策略

内部交通空间设计是确保居住者出行便利和安全的重要策略。对于上海市存量商办项目改造为长租公寓，设计团队应优化内部交通系统，使居住者能够便捷地进出公寓，同时确保交通流线的安全性。可以考虑合理设置入口、出口、楼梯、电梯等，确保通道宽敞、明亮，并采取适当的安全措施，如紧急疏散指示标识、扶手、

防滑措施等。此外，还可以利用设计手段，如合理的照明、材料选择等，提升交通空间的舒适度和美观度。

（四）套型设计策略

1. 套型设计影响因素分析

在将上海市存量商办项目改造为长租公寓时，套型设计是关键的因素之一。套型设计应考虑多个因素，包括空间利用率、居住者需求、市场需求和功能配置等。设计团队需要对存量商办项目的平面布局和结构特点进行综合分析，以确定适宜的套型设计方案。因素分析包括考虑不同户型的可行性、面积分配的合理性、功能空间的布局等，尽可能让每一间公寓满足“直接采光、自然通风”。

2. 套型功能配置原则

在套型设计中，功能配置是关键的因素之一。设计团队应根据目标用户群体的需求和市场需求，合理配置套型的空间。例如，为适应年轻白领的需求，可以注重工作区域的设置，提供书桌、电脑桌等工作设施；为适应家庭居住的需求，可以注重厨房和客厅的布局，提供宽敞的用餐和休息空间。功能配置原则还包括合理安排卫生间、储物空间、衣柜等生活必需品的设置，以满足居住者的日常生活需求。

3. 套型布局研究

在将上海市存量商办项目改造为长租公寓时，套型布局是一个重要的设计考虑因素。通过合理的套型布局，可以充分利用空间，提供舒适的居住环境，并满足不同居住者的需求。首先，设计团队需要充分研究存量商办项目的平面布局和结构特点，了解不同楼层和房间之间的关系。在套型布局中，应考虑最大限度地减少走廊和浪费空间，使每个套型的使用面积最优化。其次，套型布局要注重私密性和功能性。设计团队可以通过合理的隔断和空间划分，创造出独立的起居空间、卧室和卫生间。此外，应注重厨房和客厅之间的联系，使得居住者在日常生活中可以方便地进行烹饪和休闲活动。

4. 套型模块设计策略

套型模块设计是指在长租公寓项目中使用标准化的套型单元，以提高施工效率和灵活性。在上海市存量商办项目改造中，采用套型模块设计可以简化施工流程，降低成本，并提供多样化的户型选择。设计团队可以根据存量商办项目的结构特点，将套型设计分为不同的模块，例如客厅模块、卧室模块、厨房模块等。每个模块都具有独立的功能和设计特点，可以在项目中灵活组合使用，以满足不同户型需求。套型模块设计还可以提高项目的可持续性和可维护性。通过使用标准化的模块，可以更容易进行维修和更新，同时减少对建筑结构的影响。

（五）技术改造设计策略

1. 建筑设计策略

首先，设计团队应考虑在规划布局方面的调整，在园区内配套设置洗衣房、便利店、快递收发室、健身房、健身房以及其他公共活动空间，从而提升居住品质。在室内空间上，通过合理的平面布局和空间规划，确保每个套型的功能性和私密性。同时，要注意充分利

用自然光和通风，为居住者提供舒适的居住环境。其次，外立面设计是建筑的重要组成部分。在改造过程中，设计团队可以采用现代化的外立面材料和造型，提升整体建筑的形象和品质。同时，要考虑与周边环境的协调，以确保项目与周边建筑的融合。因地制宜采用开放式街区理念，增设邻里交往空间，通过户外连廊和底层架空等方式提供户外活动场地和公共空间，提升租赁住房的适应性，提高社区空间品质，营造良好的邻里交往氛围，满足市场的租赁需求。

2. 给排水设计策略

采用节水设备和技术，如低流量水龙头、节水型厕所等，以减少用水量并提高水资源利用效率。对商办项目进行分区独立的给排水系统设计，以确保不同区域的供水和排水能够独立运行，并提高系统的灵活性和可靠性。通过设置雨水收集系统，将雨水用于植物灌溉、冲厕、地下水补给等非饮用水用途，减轻城市排水系统的负荷，实现水资源的可持续利用。应用智能化技术，如传感器和远程监控系统，实时监测给排水系统的运行状态，及时发现问题并进行调整和修复，提高系统的效率和可靠性。

3. 结构加固策略

第一，结构评估。首先进行结构评估，确定原有结构的承载能力和强度。通过结构检测和分析，确定需要加固的部位和程度。第二，加固材料和技术。选择合适的加固材料和技术，例如钢筋混凝土加固、碳纤维加固等。这些材料和技术可以提高原有结构的抗震性能和承载能力。第三，加固方法。根据结构评估结果，采用适当的加固方法，如增加剪力墙、设置加固梁柱、加固连接节点等。这些方法可以提高结构的整体稳定性和抗震性能。第四，强度提升。针对原有结构的不足，进行局部或整体的强度提升措施，确保建筑的结构安全性。

4. 空调改造策略

首先，设计团队应根据建筑物的使用需求和居住者的舒适要求，重新评估和规划空调系统。考虑到长租公寓的特点，可以采用分户式空调系统，使每个套型都能独立控制温度，提供个性化的舒适环境。其次，空调系统的能效性能也需要考虑。设计团队可以选择高效的空调设备和节能技术，如变频技术和智能控制系统，以降低能耗并提高整体能效。

5. 电气及烟道改造策略

在电气方面，设计团队应根据建筑用途和居住需求，重新规划电力布置和配电系统。确保电力供应的稳定性和安全性，满足居住者对电力的正常使用需求。同时，要合理设置照明系统，提供舒适的室内照明环境。在烟道方面，要根据建筑物的结构和消防要求，在利用建筑内原有烟道的前提下升级改造烟道系统，确保烟雾排放通畅，提供有效的疏散通道和安全的烟雾控制措施。

三、上海存量商办项目改造为长租公寓设计效果评价

表2 存量商办项目改造为长租公寓设计效果评价表

评价指标	描述
功能性	是否满足长租公寓的基本居住需求
	房间布局是否合理，空间利用是否充分
	公共空间是否满足居住者的社交和休闲需求
	套型设计是否符合目标受众的需求和喜好
舒适性	室内空气质量是否良好，通风和采光是否充足
	噪音控制是否有效，居住环境是否安静舒适
	温度和湿度控制是否适宜，提供良好的室内居住体验
设施与设备	公共设施（如电梯、楼梯、停车场）是否便利和易于使用
	家具、电器等设备是否齐全、高品质和易于维护
	给排水设施、空调、电气和照明等系统是否正常运行且安全可靠
可持续性	是否采用环保材料和技术，降低能源消耗和环境影响
	是否提供垃圾分类和可持续的废物处理措施
	是否鼓励居住者采取节能和环保措施，促进可持续生活方式
安全性	建筑结构是否经过合理的加固和安全检查
	火灾安全设施和逃生通道是否符合相关标准
	安保措施是否健全，居住者的人身和财产安全是否得到保障
顾客满意度	居住者对长租公寓的整体满意度和体验感受
	居住者对管理服务质量、维修响应和社区环境的评价
	居住者对价格合理性和价值回报的评价

结束语

在存量商办项目改造为长租公寓的设计策略分析中，我们探讨了各个方面的考虑和实施策略。通过充分了解国内外长租公寓特点、项目基本信息、周边环境以及建筑情况，我们可以制定有效的外部空间改造、内部公共空间设计、套型设计和技术改造策略。这些策略不仅能够满足居住者的需求，提升舒适性和功能性，还能够注重可持续性和安全性。综合评价设计效果时，需要考虑功能性、舒适性、设施与设备、可持续性、安全性以及顾客满意度等指标。通过合理的设计和评价，我们可以为改造项目的成功转型和长期运营奠定基础。

参考文献

[1] 李海芹. 存量商办房改租赁住房的影响因素分析与对策研究[D]. 西安建筑科技大学, 2021.
 [2] 王剑. 住有所居: 存量背景下租赁住房规划建设的实践探讨——上海某商办转型租赁住房建设项目的反思[C]//中国城市规划学会, 杭州市人民政府. 共享与品质——2018中国城市规划年会论文集(20住房建设规划). 共享与品质——2018中国城市规划年会论文集(20住房建设规划), 2018: 563-571.