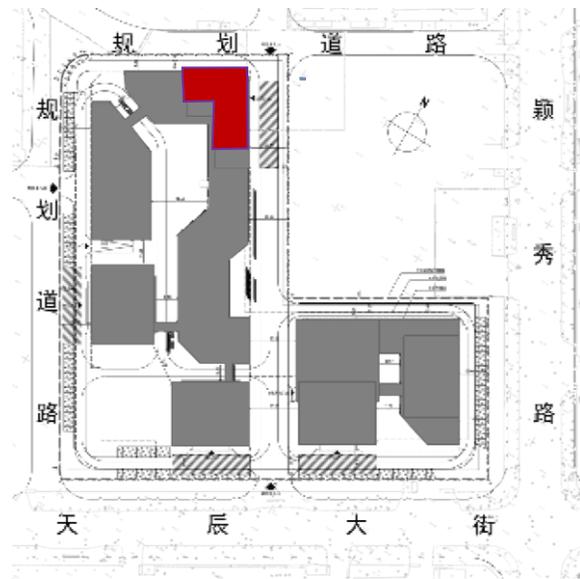


济南量天辰路长租公寓项目 介绍资料 2026/01



基本信息

效果图



外立面



实景



项目	详细指标
公司名称	济南xx有限公司
项目名称	济南天辰路店
土地用途	其他商服用地 (商业商务) / 租赁型公寓
土地年限	40年
房屋用途	租赁型公寓
总建筑面积 (平米)	24798.9㎡
地上建筑面积 (平米)	24798.9㎡
地下建筑面积 (平米)	0
可租建筑面积 (平米)	16754.3㎡
房间数	734间
楼层范围	1#楼 (3-26F) 1层大厅、2层为商铺
层高 (m)	3.5m
车位 (个)	0
其他说明	2024年2月开业

区位情况:

高新区核心区（行政区属历下区），西连CBD，南接奥体，区位优势。城市级商业配套交汇处，各项生活配套齐全、量级高。

至高新会展中心 8min骑行/5min车程

高新会展中心为济南三大会展中心之一，区域从传统制造业转型为以信息技术、总部经济、科技金融等现代服务业为主，聚集了约8万高收入高学历的消费人群。

至齐鲁软件园 15min骑行/8min车程

齐鲁软件园为全国第四软件园，代表企业包含浪潮集团、众阳健康、金现代等，软件园从业人员约20万，客群以年轻高收入、高学历的技术人员及管理人才为主，消费能力和居住品质要求都较高。



配套情况：

本案1km内现状生活配套高度成熟，商场、学校及医院兼具；其中万达+美莲+丁豪广场累计32万m²商业综合体10min内可达；项目距离轨交六号线齐鲁软件园站步行距离仅900米。



配套设施	名称	项目类型	开业年份	商业面积	距离
医院	济南市中心医院（东院区）	综合性医院	/	/	3.5km
	山大齐鲁医院高新区医院	三甲医院	/	/	2.5km
商圈	丁豪广场	购物中心	2014.4	10万m ²	600m
	美莲广场	购物中心	2014.9	5万m ²	900m
	万达广场	购物中心	2016.6	8.8万m ²	400m
	奥体天街	购物中心	2018.11	14万m ²	3.4km
	山姆会员商店	独立百货	2026	8.1万m ²	2.3km
学校	济南电子机械工程学校	中专	/	/	1.2km
	山东大学软件园校区	全日制本科	/	/	1.9km

客群情况： 齐鲁软件园基地雄厚，高新会展中心属性优质，两大产业区人口约28万。



齐鲁软件园工作人口20万

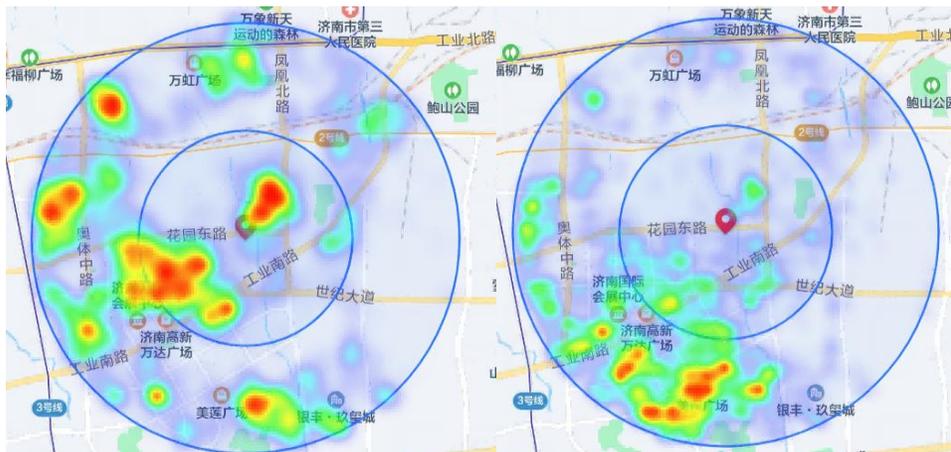
齐鲁软件园目前注册企业已超过7万家，其中软件和信息技术相关企业超过一万家。“大数据与新一代信息技术”为支柱产业。

六大主导产业产业：

大数据与新一代信息技术产业、人工智能产业、集成电路产业、信息技术应用创新产业、量子信息产业、总部与金融服务业

入驻企业代表公司：

浪潮集团、金现代、山大地纬、华天软件、神思电子、瀚高软件、众阳健康、顺能科技、韩都衣舍、中孚信息、三未信安等，以上企业为园区的支柱企业，规模占济南全市的60%。



高新会展中心工作人口8万

展会涉及行业从传统制造业转型为以信息技术、总部经济、科技金融等现代服务业为主，参展企业涵盖了食品饮料、服装纺织、家具家电、生物医药电子信息、机械装备等。

客群分析：承接上游汉峪金谷、会展中心、CBD人口外溢，吸附周边产业人口、学校师生。



地缘产业客群（齐鲁软件园工作人口20万人、会展中心8万人）

地缘企业员工，朝九晚六，工作地就近居住，关注通勤距离

- 需要独立居住空间，排斥与人合租
- 原先住在合租主卧（套）或民宅整租（自用卫生间）
- 地缘上班族，收入0.6-1.2w，整租预算1300-1800元左右

上游产业客群（CBD板块、汉峪金谷板块工作人口17万人，依托地铁6号线导入）

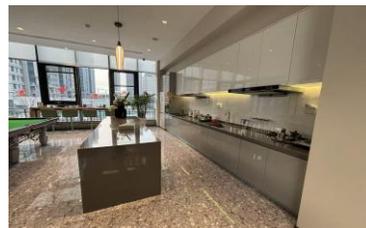
追求居住空间及品质，具备一定支付能力，选择以距离换空间、品质

- **追求居住品质、舒适居住空间**，对功能配置、产品品质、便捷省心服务要求高，关注通勤便利性，**首选近地铁方便通勤房源**，民宅与品质公寓同等价位下，选择品质公寓；
- 1400-1800元同价位在上游租住，只可租品质差、或合租；
- 年轻白领，收入0.8-1.4w，整租预算1600-2000元左右；
- 产业特征：信息技术产业、人工智能产业、集成电路产业、信息技术应用创新产业、量子信息产业、总部与金融服务业

地缘散租学生/地铁导入客群（预估辐射15万人）

大学城在校学生、刚毕业参加工作的学生；或花园路周边偶得客群

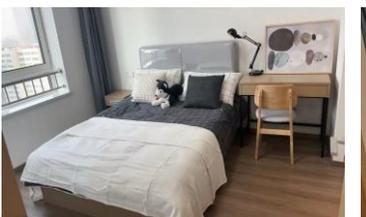
市场分析：本目位于济南高新核心区，周边约有就业人口30万+。量子谷&高新板块核心竞品租金在1300-1500元，坪效35-40左右，项目租金预计1650-1800元左右，坪效55左右，优于竞品。



竞品①：银丰4388间
主力户型：1250-1550元



竞品②：城投/泊寓5434间 (已开3423间)
主力户型：950-1100元



竞品③：城发856间
主力户型：1400-1500元
潜在竞品④：姜家庄1618间 (价格未释放)

①已开业·银丰项目：4388间，33-39平，25年2月入市，价格**1250-1550元**，目前出租率**96%**；

②已开业部分·城投雪山片区 (地铁2号线引流)：5434间，30-90平，今年已开业3423间，陆续入市中，其中**单配/一室价格在950-1100元/间**；

③已开业·城发天环中心项目：856间，37-39㎡开间，25年5月底入市，**1400元-1500元**；

④待开业姜家庄地铁站项目：1618间，量子谷北侧、直线距离1km，历下控股资产，住宅类社区，平均面积60-65㎡，已封顶，室内装修中，预计26年上半年入市，具体时间未公布，当前未释放价格

公区部分



公区



带看动线

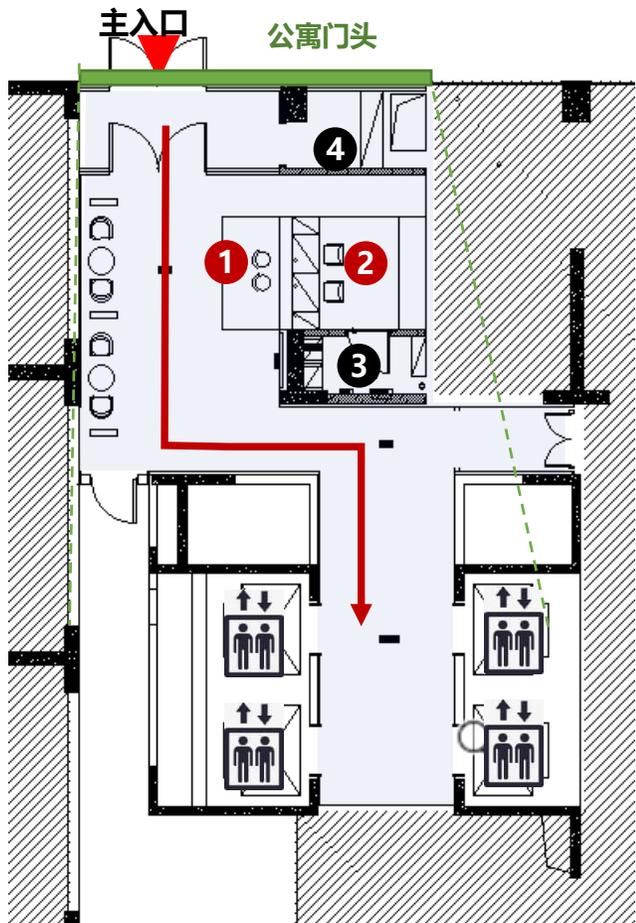


前场模块



后场模块

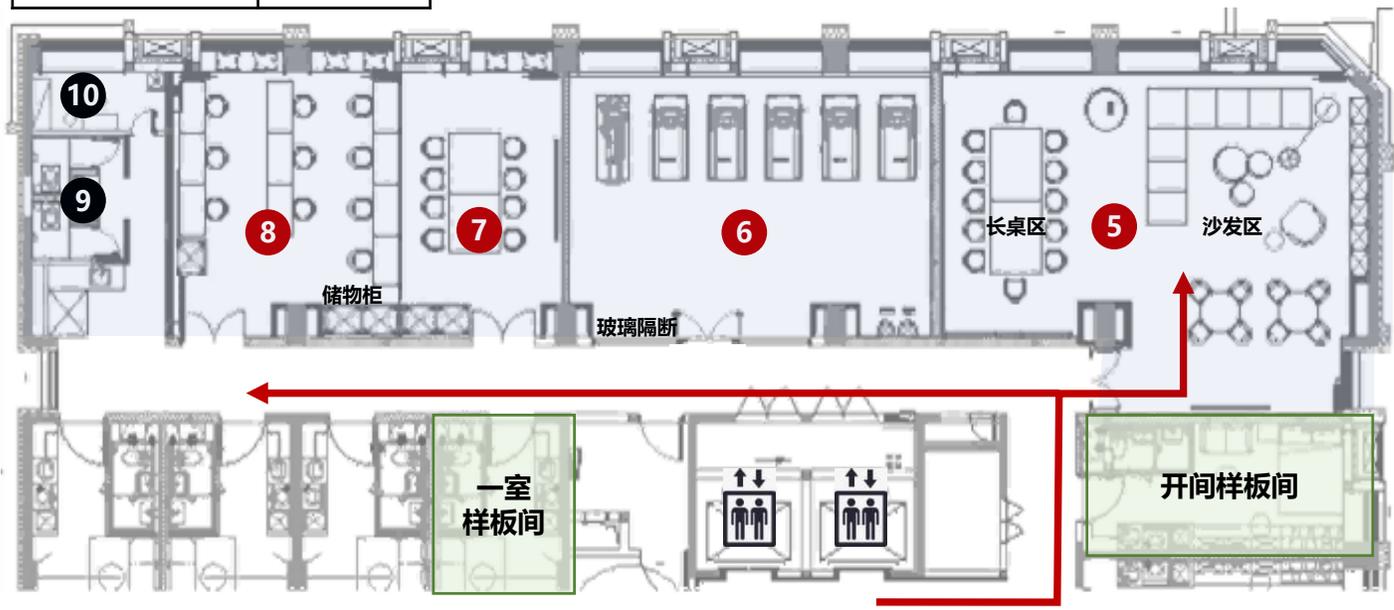
房间数	封装公区面积标准	项目公区总面积	户均公区面积	公区所在楼层	样板间数量	样板间所在楼层
734	250m ²	243.9m ²	0.38m ²	1F、3F	2	3F



1F首层大堂

1F公区面积: 52.5m ²	
1大堂	32.2m ²
2接待台	11.4m ²
3储藏间	3.4m ²
4大件快递间	5.5m ²

3F公区面积: 191.4m ²			
5休闲区	70.8m ²	8自习/会议室 (带储物柜)	20.0m ²
6健身房	53m ²	9卫生间	6.3m ²
7影音室	36.6m ²	10清洁间	4.7m ²



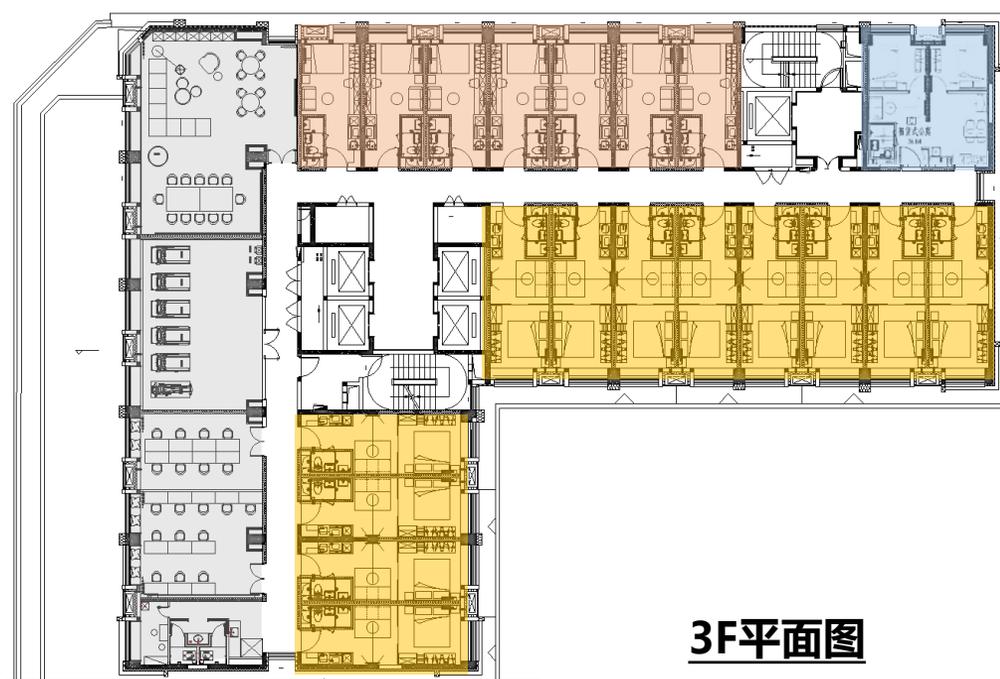
3F公共活动区

公区部分 驱动价值与租金溢价的引擎

围绕租户核心生活需求，战略性规划三大功能型公共空间（开放空间、自习室、健身区）。提升居住体验的设施，更是提升出租率、支撑租金溢价、增强租户粘性及资产整体价值的关键运营资产。



平面图及户型配比



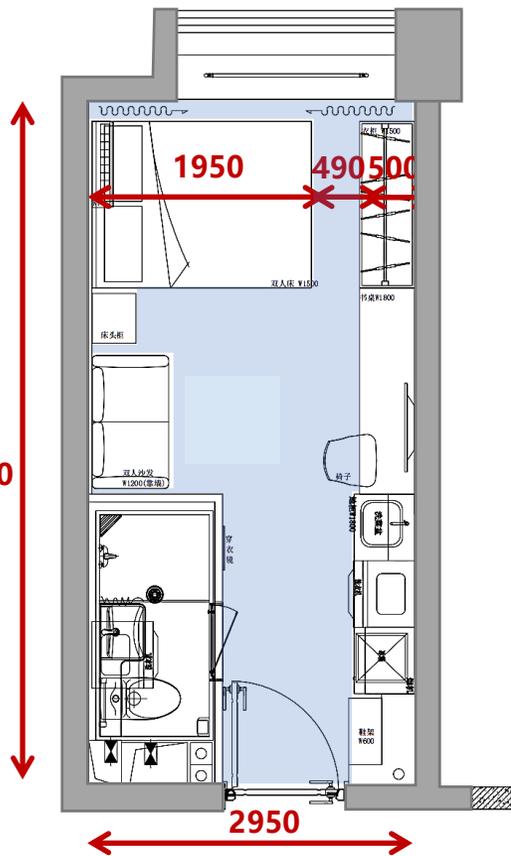
3F平面图



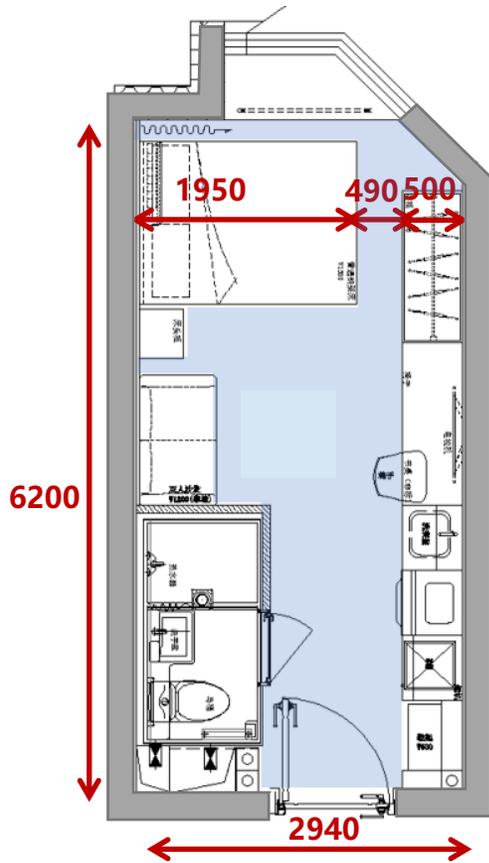
标准层4~26F平面图

颜色	户型编号	房型	套内面积	尺寸	套数	户型配比
	A户型	开间	21m ²	2950X6200	375	52.8%
	A1户型	开间	20m ²	2940X6200	23	3.4%
	B户型	一室一厅	27m ²	2940X8100	288	40.5%
	C户型	两室一厅	41m ²	6200X6140	24	3.4%

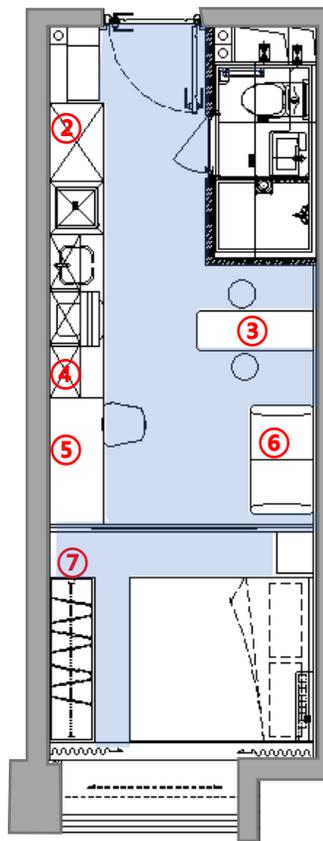
户型



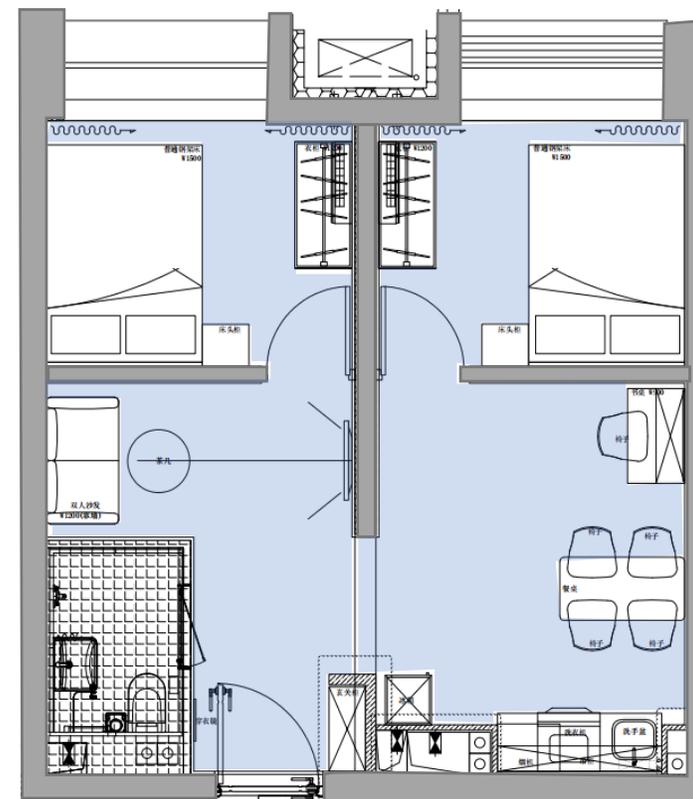
主力开间户型A, 375套, 套内21m²



端部户型A1, 24套, 套内20m²



一室户型B, 288套, 套内27m²



两室户型C, 24套 (48间), 套内41m²

户内部分



户型详情-A

【面积】面积20平

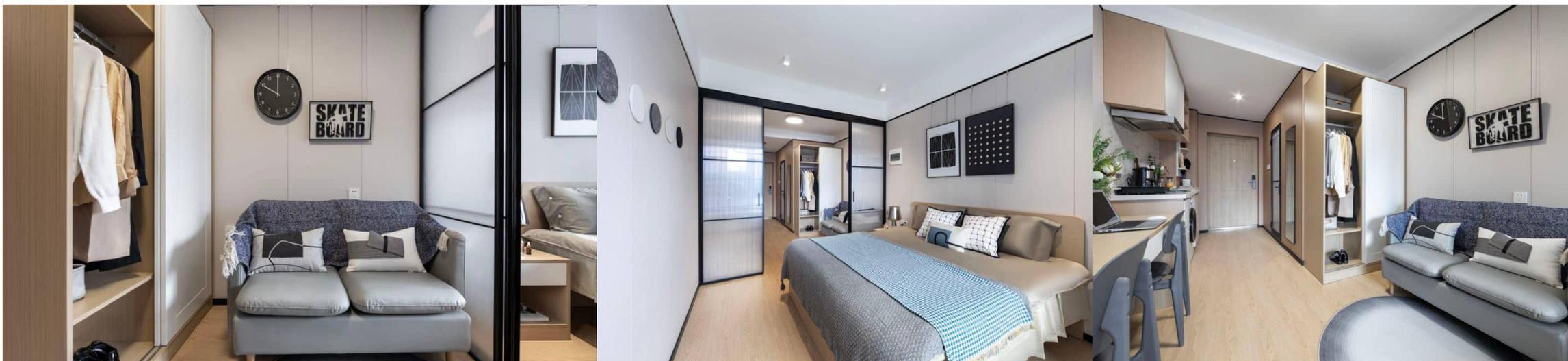
【配置】配置独立卫浴、厨房，全新家具家电（鞋柜，沙发，茶几，衣橱，床和床垫，冰箱，洗衣机，热水器，油烟机）轻松实现拎包入住。

【配套服务】入住之前会安排保洁做深度入住保洁，洗衣机及冰箱回进行深度消毒处理。满足基本入住需求。

【采暖】：地暖

【制冷】：挂式空调制冷

户内部分



户型详情-B

【面积】面积27平 一室一厅

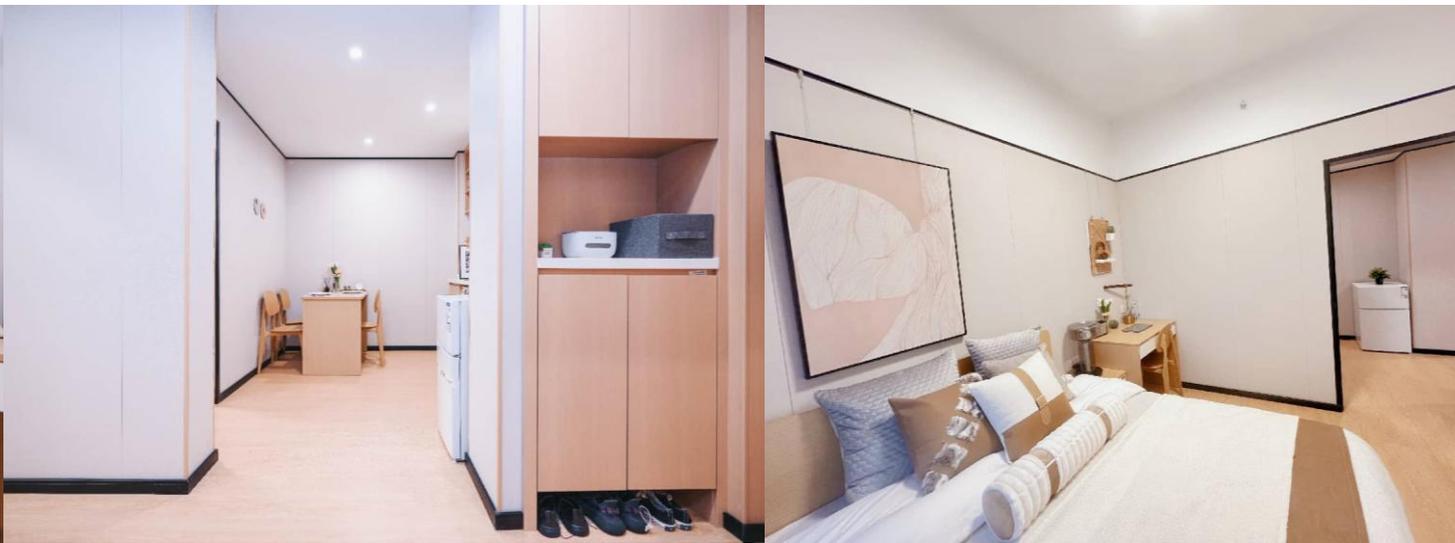
【配置】配置独立卫浴、厨房，全新家具家电（鞋柜，沙发，茶几，衣橱，床和床垫，冰箱，洗衣机，热水器，油烟机）轻松实现拎包入住。

【配套服务】入住之前会安排保洁做深度入住保洁，洗衣机及冰箱回进行深度消毒处理。满足基本入住需求。

【采暖】：地暖

【制冷】：挂式空调制冷

户内部分



户型详情-C

【面积】面积41平 一室一厅

【配置】配置独立卫浴、厨房，全新家具家电（鞋柜，沙发，茶几，衣橱，床和床垫，冰箱，洗衣机，热水器，油烟机）轻松实现拎包入住。

【配套服务】入住之前会安排保洁做深度入住保洁，洗衣机及冰箱回进行深度消毒处理。满足基本入住需求。

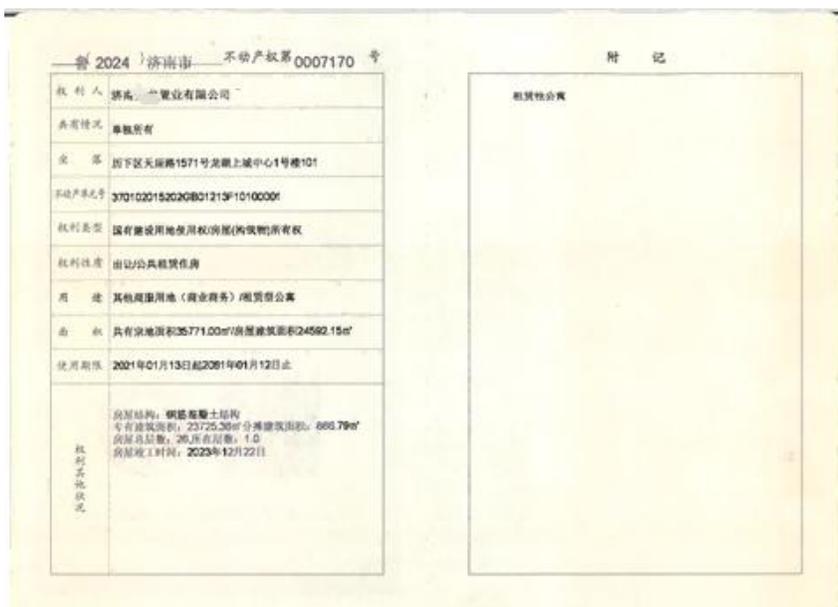
【采暖】：地暖

【制冷】：挂式空调制冷

产证独立性及交易限制性阐述

- 项目公司股权架构清晰，且已办理产权证；
- 项目2023年已纳入保障性租赁住房，享受纳保相关优惠政策，不能分割销售资产；
- 本门店房产已进行抵押融资1.08亿元，利率3.6%；
- 交易路径股权交易。

1、资产已办理产权，权证清晰



2、已纳入保障性租赁住房

