

济南量子谷长租公寓项目 介绍资料 2026/01



基本信息

项目区位



项目外立面



项目	详细指标
项目名称	济南量子谷店
土地用途	商业商务
土地年限	40年 (2021年~2061年)
房屋用途	租赁性公寓
总建筑面积 (平米)	13944m ²
地上建筑面积 (平米)	13944m ²
地下建筑面积 (平米)	0
可租建筑面积 (平米)	10090m ²
房间数	426 (间)
楼层范围	4#楼 (1层大厅、3~15F)
层高 (m)	3 m
车位 (个)	0
开业时间	计划2026年2月门店开业

区位情况：高新会展板块，东部核心区，周边产业聚集，配套丰富。

至高新会展中心 11min骑行/8min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 18min骑行/10min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15min内可达；项目距离轨交六号线徐家庄站步行距离仅900米。



配套设施	名称	项目类型	开业年份	商业面积	距离
医院	历下第三人民医院	综合性医院 医院	/	/	3.6km
	山大齐鲁医院高新区医院	三甲医院	/	/	1.3km
商圈	丁豪广场	购物中心	2014.4	10万m ²	2.2km
	美莲广场	购物中心	2014.9	5万m ²	2.2km
	万达广场	购物中心	2016.6	8.8万平米	1.5km
	万虹广场	购物中心	2018.11	14万平米	2.5km
	山姆会员商店	独立百货	2026	8.1万m ²	263m
学校	济南市历下区星光学校	教培机构	/	/	378m
	山东大学软件园校区	全日制本科	/	/	3.2km
	济南商贸学校	中专	/	/	1.1km

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：

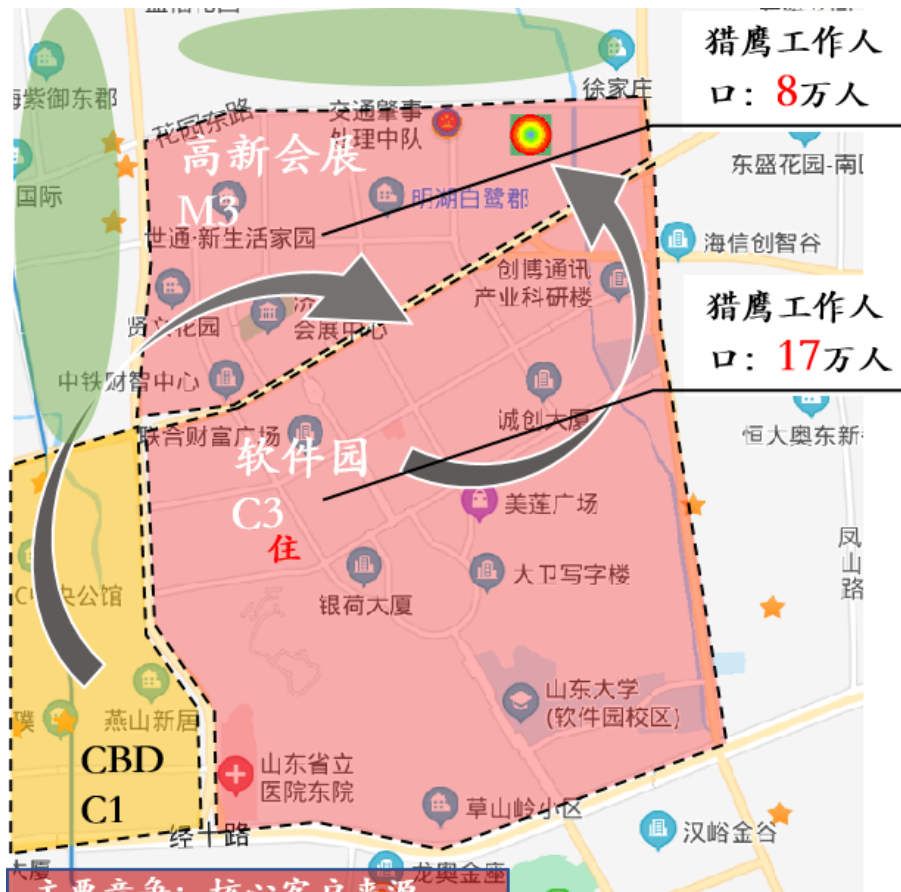
浪潮集团、金现代、山大地纬、华天软件、神思电子、瀚高软件、众阳健康、顺能科技、韩都衣舍、中孚信息、三未信安等，以上企业为园区的支柱企业，规模占济南全市的60%。



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；本项目租金预计1650-1800元左右，整体坪效65，优于竞品。



竞品①：银丰4388间
主力户型：1250-1550元



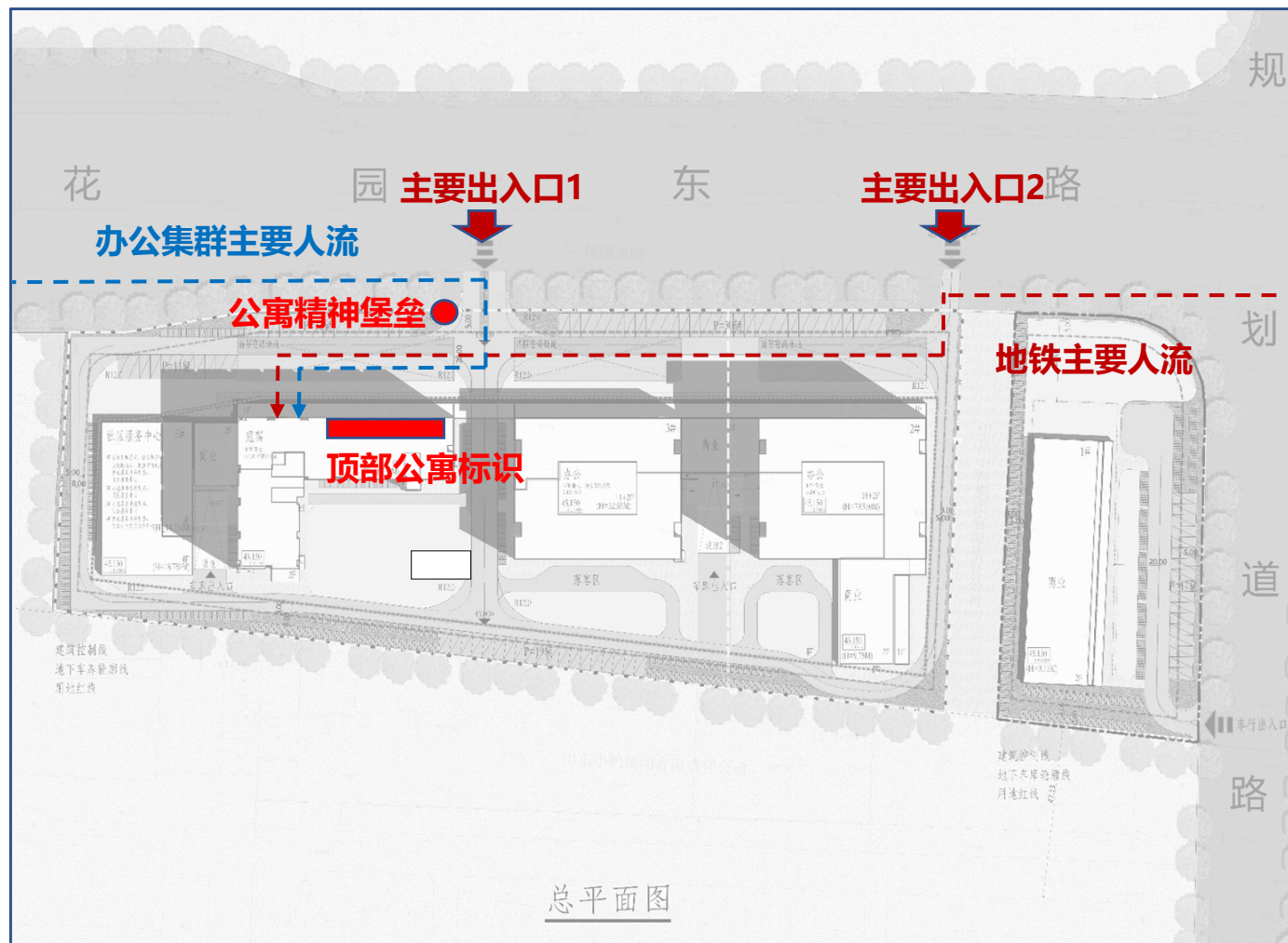
竞品②：城投/泊寓5434间 (已开3423间)
主力户型：950-1100元



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

总规划平面图



总建筑面积: 84663 m²;
项目可建设用地面积: 20521 m²
地上建筑面积: 61563 m²
地下建筑面积: 23100 m²
地上计容面积: 61563 m²
容积率: 3.0 (综合)
限高: 80M
冠 寓: 13945.15 m²

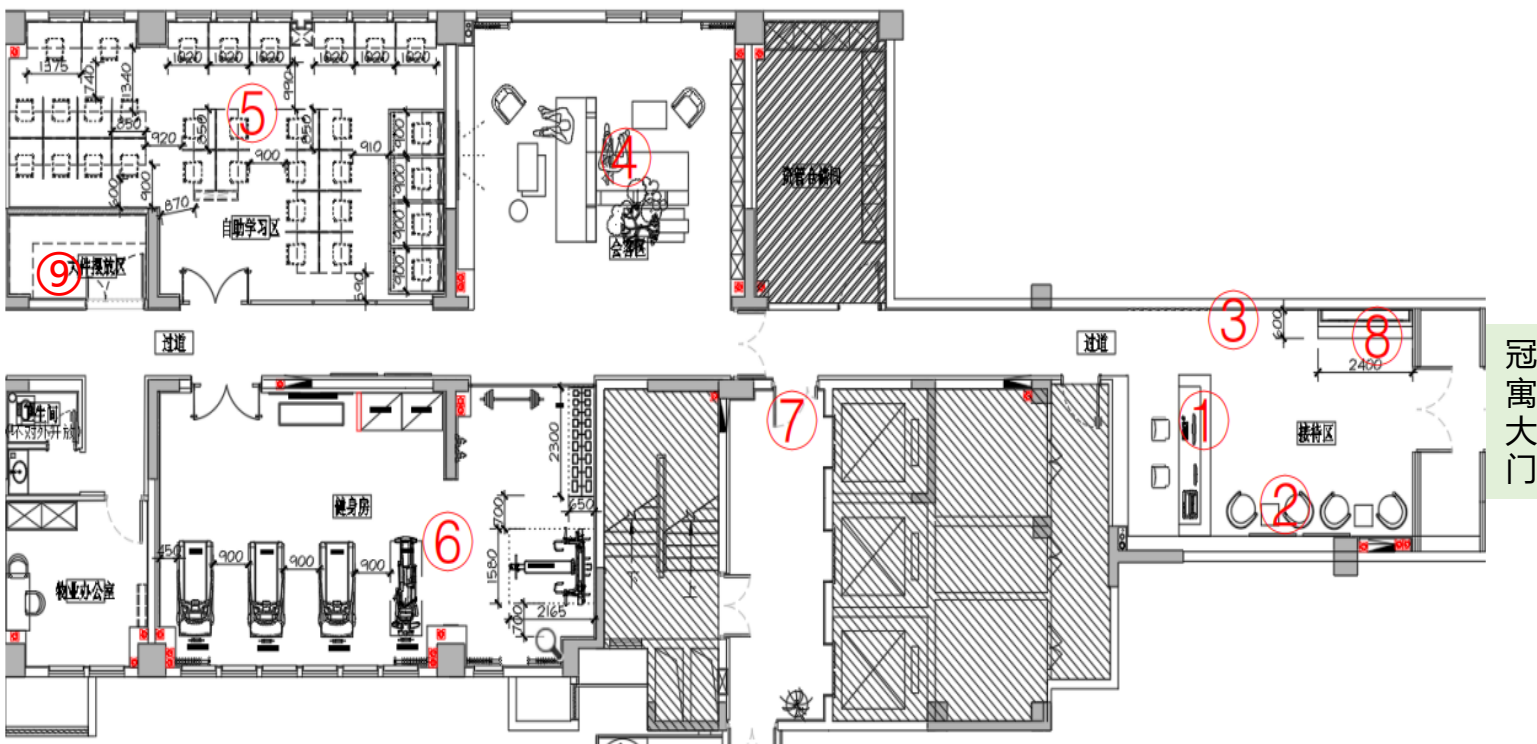
公寓的主要人流来源有两个方向

- 1、2.5公里以内的软件园办公集群, 有大量的办公人口。本项目公寓可作为办公集群的居住配套, 在公共交通及骑行的可达范围内拥有充足的目标客群。
- 2、项目东侧距离轨交六号线徐家庄站仅900米, 交通便利, 可将地铁沿线的办公及商业人口作为目标客群, 解决相应的居住需求。

在主要出入口增加公寓精神堡垒作为指引, 并在楼顶增加公寓楼体标识, 增加辨识度。

公区部分

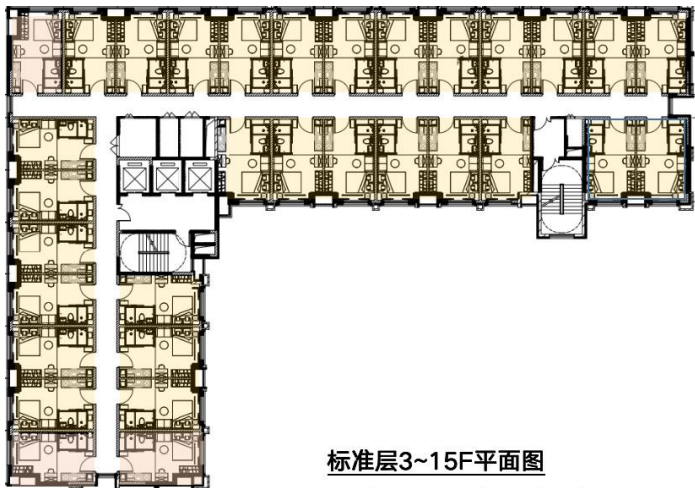
公区标准	公区色系	项目公区总面积	户均公区面积	公区所在楼层	样板间数量	样板间所在楼层
封装	浅色系	241.58m ²	0.56m ² /户	1F	1	1F



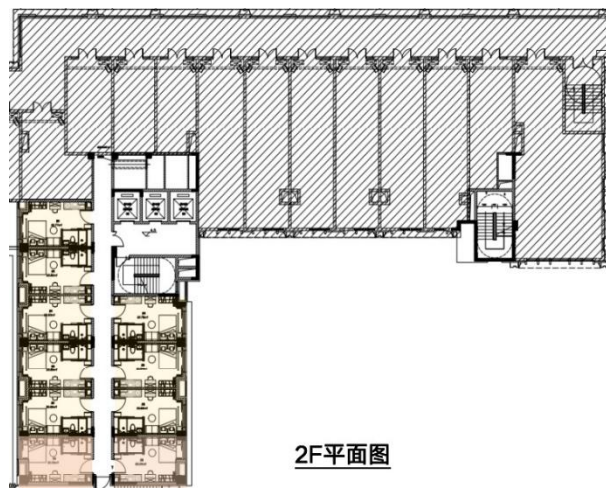
注：①接待前台 ②接待区 ③ 前台电视 ④会客区 ⑤自习室 ⑥健身房 ⑦管道井
⑧大单品展示柜 ⑨大件快递存放区

平面图及户型配比

项目平面图



标准层3~15F平面图



2F平面图

项目户型配比

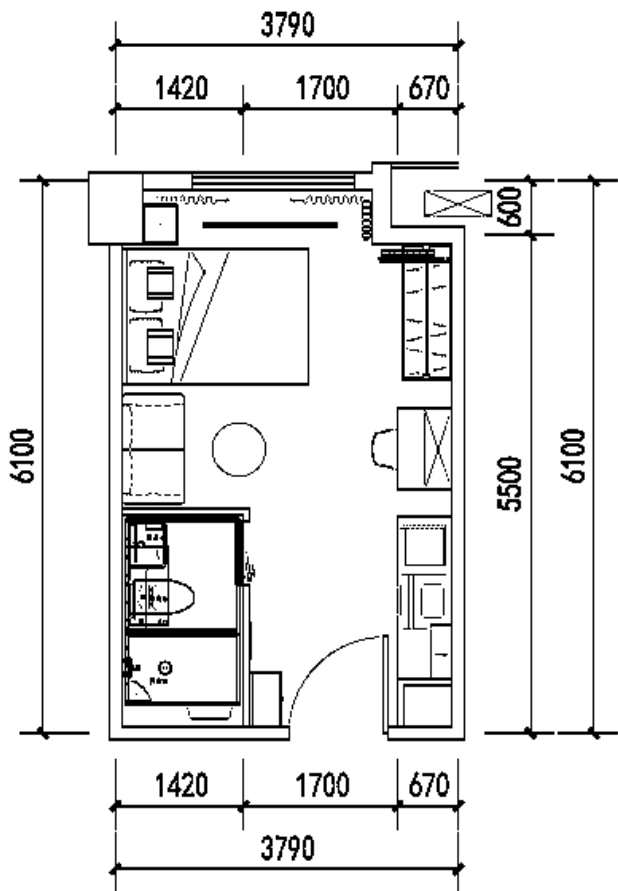
户型平均建面	33 m ²	总体得房率	75%
户型平均套内	24 m ²		
户型类型	朝向	套内面积	房间数量/比例
雅致阳光单间B	西	24 m ²	97间/22.8%
雅致温馨单间B	北	24 m ²	169间/39.7%
精选温馨单间B	东	24 m ²	56间/13.1%
精选阳光单间B	南	24 m ²	104间/24.4%

公区及样板间实景图



户内部分

户型	尺度(轴线尺寸mm)	层高(板中)	套数	套内面积	空间格局	产品选择	装修标准	客群
A	6100mm*3790mm	3.0m	426	23.72	开间	松果	IPD标配	扎根、安居



配置:

集团标准	
家具	1.5m床(带抽屉储物)、床头柜、衣柜、书桌椅(上方带置物架)、双人沙发茶几、晾衣架、穿衣镜、鞋柜
电器	热水器、空调、1.8米厨备模块(滚筒洗衣机、冰箱、电磁炉、抽油烟机)、整体卫浴1220选型

装修:

功能区	部位	乳胶漆
客房	天花	乳胶漆
	墙面	墙板
	地面	强化木地板
厨房	天花	乳胶漆
	墙面	墙板
	地面	强化木地板
卫生间	天花	成品卫浴: 型号
	墙面	
	地面	



产证独立性及交易限制性阐述

- 项目2025年12月已办理产权证（性质租赁性公寓）；
- 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；
- 项目交易路径为股权交易。

已办理房不动产证

鲁 2025) 济南市 不动产权第 0252424 号

权利人	济南房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历下区花园东路1356号盛和中心4号楼101
不动产单元号	370102013202GB01020F10050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/保障性租赁住房
用途	其他商服用地(商业商务)/租赁型公寓
面积	共有宗地面积20521.00㎡/房屋建筑面积13896.12㎡
使用期限	2021年06月04日起2081年06月03日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 13279.47㎡/分摊建筑面积: 616.65㎡ 房屋总层数: 15,所在层数: 1~15,机房屋 房屋竣工时间: 2025年11月21日

已纳入保障性租赁住房

济南市规划建设保障性住房工作领导小组办公室

系统编号: (项) 3701712023001

保障性租赁住房项目认定书

济保租认定: [2023] 53号

济南房地产开发有限公司:
根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)和本省、本市有关规定,现认定济南高新花园东路项目为保障性租赁住房,具体信息如下:

项目名称	济南高新花园东路项目		
项目地址	开拓路以东,花园东路南侧		
建设单位名称	济南房地产开发有限公司	运营单位名称	济南物业管理有限公司
统一社会信用代码	91370102MA3C888888	统一社会信用代码	91370102MA3C888888
土地性质/用途	出让/其他商服用地(商业商务)	土地面积	20521 m ²
建设方式	新供应国有建设用地建设(其他新建)	项目总投资	0.85 亿元
开工(预计)时间	2021年8月	投入使用(预计)时间	2024年5月
项目总建筑面积	13922.11 m ²	保障性租赁住房套(间)数	426
建设内容	1栋单体建筑	保障性租赁住房套型面积	32 m ² , 426套
租金要求	按规范程序评估	保障性租赁住房建筑面积	13922.11 m ²

备注: 凭此认定书, 申请享受保障性租赁住房专项优惠政策。

济南市规划建设保障性住房工作领导小组办公室
(济南市住房和城乡建设局代章)
2023年12月20日

本认定书一式三份, 建设单位、区领导小组办公室、市领导小组办公室各执一份。