

松山湖材料实验室航空发动机用高温合金产品精密成形技术团队 关于外租场地租赁的需求论证和市场 调研报告

1.需求论证

1.1 租赁该场地或服务的原因

必要性、重要性以及其将产生的价值等

航发团队与韶关先进材料研究院有限公司合作入驻韶关液压件装备工业园，租赁地址位于韶关市曲江区东韶大道 22 号韶关液压件装备工业园第 2 号厂房，租赁期限 2021 年 7 月 1 日 - 2024 年 6 月 30 日，用于航空航天新材料（锻造、带材、丝材）的科研与试生产工作。目前一期建设已完成并顺利投产，阶段性成果显著：

- * **产能与生产能力：**建成“丝材 - 带材 - 锻造”一体化生产线，其中丝材年产能达 100 吨、带材年产能 20 吨、锻造件年产能 1000 件，可满足当前客户订单需求；
- * **技术与成果转化：**累计申请发明专利 12 项，授权 6 项，攻克“高温合金丝材精密轧制”“钛合金模锻件热处理”等关键技术 3 项，成果转化率达 80%；
- * **客户与市场基础：**已建立覆盖航空（625 所、621 所）、核电（东方汽轮机）、大连萌羽等航空产品装备制造厂家等客户体系，稳定合作客户 15 家。

现租赁期限已届满，因业务发展需要，我方计划在原址续租。但由于一期合同主体与现计划二期合同主体不一致（由“韶关先进材料研究院有限公司”变更为“松山湖材料实验室”），根据租赁方要求，无法以简单“续签”形式进行，需以新合同主体重新签订租赁合同。为履行规范的内部决策程序，特对周边可比工业厂房市场进行调研，旨在：

1. 评估当前市场租金水平，确保续租价格的公允性与合理性。
2. 对比搬迁至其他产业园与原地续租的综合成本与效益。
3. 为与出租方（液压件装工业备园）进行新一期租赁谈判提供数据支持。

2.市场调研

2.1 相关行业分析

2.1.1 全国及区域趋势：近年来，粤港澳大湾区产业溢出效应明显，韶关作为大湾区辐射内陆的桥头堡城市，积极承接优质制造业与高新技术研发项目，工业地产需求稳步增长。

2.1.2 本地市场特点：韶关工业园区的租金水平相对于珠三角核心城市具有显著的成本优势，对于注重研发周期长、前期投入大的新材料、高端装备制造企业极具吸引力。市

场供需关系稳定，优质、规整的厂房资源，特别是配套完善的园区，仍属稀缺资源。

2.2 新材料产业发展状况及前景：

2.2.1 行业重要性：新材料是国民经济先导产业和高端制造的基础，航空航天材料更是其中的“皇冠”。国家及广东省层面持续出台政策，大力支持新材料技术的研发与产业化。

2.2.2 发展前景：随着我国航空航天、新能源、高端装备等领域的快速发展，对高性能特种合金、复合材料等需求将持续攀升，市场前景广阔。将研发与中试/试生产环节布局在成本较低、空间充裕的韶关，符合产业发展的战略逻辑，有利于控制成本，加速技术转化。

2.3 主要供应商

本次调研了韶关及周边区域三家具有代表性的工业园进行了市场询价，具体情况如下：

三家工业园厂房租赁报价对比表

对比项目	韶关液压件装备工业园 (现址)	黄家山工业区	长安厦岗工业区
园区位置	广东省韶关市曲江区东韶大道 22 号华南装备园	广东省东莞市民强路 79 号 (属石龙镇黄家山村)	广东省东莞市联合路与市场西街交叉口西南 40 米
报价 (元/m ² /月)	12 元	20 元	19 元
价格优势	最优	最高	较高
面积与格局	2 号厂房，已知满足需求	需重新寻找适配厂房	需重新寻找适配厂房
搬迁成本	无	极高 (设备拆装、运输、调试、停工损失)	极高 (设备拆装、运输、调试、停工损失)
生产连续性	无缝衔接，零中断	中断至少 2-3 个月	中断至少 2-3 个月
人才队伍稳定	完全稳定	面临人员流失风险	面临人员流失风险
产业配套	已有成熟的锻造、材料处理相关企业	未知，需要重新评估	未知，需要重新评估
隐性成本/风险	无	新址环境适应、环评、安评等手续可能重复	新址环境适应、环评、安评等手续可能重复
综合评估	成本最低、效益最高、风险最小	成本高昂，风险巨大	成本高昂，风险巨大

3. 综合分析与建议

3.1. 经济性分析：

3.1.1 直接租金成本： 现址液压件装备园（¥12/m²/月）的报价远低于黄家山工业区（¥20/m²/月）和长安厦岗工业区（¥19/m²/月）。以租赁面积 [3106.2] 平方米计算，每年可节省租金支出高达约 29.82 万元，成本优势极其显著。

3.1.2 间接与沉没成本： 搬迁将产生巨大的一次性成本，包括但不限于：

3.1.3 设备搬迁与重置费： 精密锻造、轧制设备拆装运输费用高昂，且存在损坏风险。

3.1.4 停产损失： 搬迁期间的生产与科研活动完全停滞，直接影响项目进度和订单交付。

3.1.5 人员安置成本： 核心科研与生产人员的通勤变化或异地工作安置可能引发人才流失。

3.1.6 前期投入损失： 一期已在现址完成装修、管线布局等固定投入，搬迁意味着这部分沉没成本无法回收。

3.2. 运营连续性与战略发展分析：

3.2.1 我方项目已进入“逐渐投产”的关键阶段，维持生产与研发的连续性至关重要。原地续租可实现“零间隔”过渡，保障科研进度和市场响应速度。

3.2.2 团队已在现址运营三年，对园区环境、基础设施、管理流程极为熟悉，形成了稳定的运营生态。搬迁至新园区需要漫长的适应和磨合期。

4. 结语：

经广泛调研，满足实验所需服务要求的外租场地，目前液压件装备园 2 号厂房是当前最优且唯一经济合理的选择。其¥12/m²/月的报价在市场上有很强的竞争力，且避免了因搬迁产生的巨额间接成本与业务中断风险。特此，拟申请租赁韶关装备园投资开发有限公司位于韶关市曲江区东韶大道 22 号韶关液压件装备工业园第 2 号厂房，租赁起止期限：2024 年 7 月 1 日-2026 年 6 月 30 日，预算为 894585.6 元。

采购需求部门论证签字（3 人以上，含部门负责人）：

孙之嘉
陆银章
孙永辉

2024 年 6 月 25 日