

松山湖材料实验室光电子材料与器件团队关于采购 外租厂房的需求论证和市场调研报告

1. 需求论证

1.1 需求场地的原因

光电子材料与器件团队作为样板工厂板块团队，积极落实实验室关于迁出新园区进行场地调整的工作要求，现有外租场地面积较小无法满足研发需求，因此需要额外场地。

1.2 主要指标和质量要求

对外租场地的具体要求有：

厂房高度大于 6 米，地面承重大于 1.5 吨，电力负荷 800kw, 消防丙类，需要废水处理，厂房有电梯直达楼顶、园区有配套宿舍和食堂优先。

2. 厂房现状

现将意向厂房现状总结如下：

2.1 光达制造大朗智慧谷：整栋面积约 4929 m^2 (租赁面积：5858.5 m^2) 单层面积约 1232 m^2 ；层高：首层 8m，2 层 6m，3-4 层 4.5m；承重：首层 1.5T/ m^2 ，2 层及以上 650kg/ m^2 ；电梯：2 台 3T 货梯，电梯无法直接上楼顶；平均价格 22 元（含有 9%），价格增值：每三年增值 10%（第四年开始递增）；公摊面积较大，建筑面积的基础上 20%公摊；二楼以上承重 650kg/平方、独立的危化品存放处园区目前难以提供。



2.2 松湖智谷：首层面积约 1298.07 m²，二楼面积 3048.96 m²；层高：首层 8m，2 层 6m； 承重：首层 5 吨/m²，2 层及以上 1.5 吨/m²；电梯：2 台 3T 货梯，电梯无法直接上楼顶；1 楼租金单价：39 元/平方米，2 楼租金单价：30 元/平方米。无公摊面积，直接以建筑面积出租，租金及管理费相对较高。



2.3 康华制造公园：首层面积约 3500 m²，二楼面积 3500 m²；层高：首层 7.8m，2 层 6m； 承重：首层 2 吨/m²，2 层及以上 1.5 吨/m²；电梯：2 台 5T+2 台 3T 货梯；租金单价：23 元/平方米，无公摊面积且配套完善。



2.4 满足需求的供应商及服务

对比以上供应商，位于广东省东莞市松山湖园区工业西三路 11 号的康华制造公园厂房，在层高，承重，配套及租金等方面具有优势。

3. 采购方案

3.1 从调研结果来看，择优选择康华制造公园，最终商定采购细节如下：

1、租赁面积：1750 m²，租赁时间：2025 年 9 月 1 日-2027 年 4 月 30 日

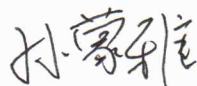
2、每月租金 40250 元（含税），物业费 3500 元/月，履约保证金为三个月房租，水电费按相关单位发布的收费标准收取。

3、20 个月固定费用总额 875000 元（水电费为浮动费用未算在此项内）。

4. 结语

经广泛调研，满足团队研发需求的外租场地，目前有广东中能加速器科技有限公司公司开发的位于广东省东莞市松山湖园区工业西三路 11 号的康华制造公园厂房能满足我方要求，且优势明显。特此，拟申请采购康华制造公园外租厂房，预算为 875000 元。

采购需求部门论证签字（3 人以上，含部门负责人）：



2025 年 9 月 1 日