

关于采购松山湖材料实验室外租厂房的需求论证与市场调研报告

一、需求论证

(一) 采购背景与必要性

根据松山湖材料实验室发展规划，在新园区的创新样板工厂团队需搬离新园区。其中，气体净化材料团队、水系锌基电池团队和人工骨材料团队等多个团队于 2025 年底已从新园区搬迁至双创园区实验室场地进行办公，而光子制造、多孔介质和强磁场等部分团队由于场地原因还未搬迁。

截至 2025 年 12 月底，实验室在双创社区 A1、C1、G2 栋空闲场地合计为 5668 平方米。双创社区作为新园区团队搬迁的备选场地存在三大缺陷：一是场地分布零散，分散于各楼栋不同楼层，无法满足团队集中研发生产需求；二是承重能力不足，仅为 200-500kg/m²，远低于强磁场、多孔陶瓷等团队所需的 1000-2000kg/m²承重标准；三是层高受限，3.6-4.5 米的层高无法适配大型设备安装、调试及运行需求。故双创园区空闲场地无法满足光子制造、多孔介质、强磁场团队入驻需求。

此外，外租厂房需统筹满足项目团队落地需求，兼顾短期搬迁与长期发展，因此采购外租厂房是推动实验室改制工作有序开展、保障团队稳定运行的必要举措。

(二) 核心需求指标

结合发展部对创新样板工厂团队需求调研结果及团队搬迁情况，重点团队核心需求如下：

团队名称	首层面积需求	首层层高要求	承重要求	其他要求
多孔介质	1500	8米	2吨/m ²	1072 m ² 恒温恒湿车间
强磁场团队	1500	10米	2吨/m ²	首层装配 10吨行车
光子制造	3000-3600	7.5米以上	1吨/m ²	无

(三) 通用需求

1、位置要求：优先选择东莞市大岭山镇及松山湖周边区域，临近高速出入口或主要交通干线，距离双创园区实验室较近，确保货物运输及人员通勤便捷。

2、配套要求：具备较为完善的基础配套设施，包括 3t 及以上货梯，配电容量不低于 1200KVA，满足各团队设备集中用电需求。

3、合规要求：厂房产权清晰无纠纷，已完成消防验收，支持根据团队需求办理环评认证。

4、租赁期限：租赁期限 4 个月，租赁期满后给予实验室优先续租权。

二、市场调研

(一) 调研范围与方法

本次调研聚焦东莞市大岭山镇及松山湖周边区域，基于

大岭山镇政府推荐的 9 家闲置厂房资源和松山湖周边的厂房资源，通过实地考察、电话访谈、资料核验等方式，重点核查厂房的面积、层高、承重、配套设施、租金价格、合规性等核心指标，同步对比分析不同厂房与实验室团队需求的匹配度，形成以下调研结果。

(二) 候选厂房详细信息

1、广东松湖之材产业育成中心有限公司租赁的新盛创新科技园



区域位置：东莞市大岭山镇石大路大岭山段 79 号厂房二期厂房，厂房名称：新盛创新科技园。可出租面积 10352 m²，空置楼层数 1-3 层，1 层 3348 m²，2、3 层均为 3502 m²，1 层层高 8 米，2、3 层层高 7 米，1-3 层承重 2t/m²，1 层 25 元/m²，2-3 层 18 元/m²。厂房荷载 3000KVA。

2、中安智能产业园



区域位置：项目位于连平村连环路32号。厂房概况：厂房可出租面积约23000m²，3栋8层工业楼宇、1栋11层员工宿舍，土地权属为村集体。1层层高7米，2-4层层高5.5米，5-8层层高5米。单层面积约3500平左右，租金1层25-26 元/m²，2-3 层18 元/m²。厂房荷载800KVA。

联系人：贺小姐 18029053779

3、东莞市（屏山）新材料产业园



区域位置：位于东莞市松山湖科学城屏山社区，紧邻散裂中子源等重大科研基础设施，与中国科学院东莞材料研究所距离较近。首层层高8米，2-9层高5米，楼上楼层层高 4.5-5.5 米，承重 1-3t/m²。配电总容量 5000KVA。配套设施：配备6 台 3t 货梯、2 台 5t 货梯，满足大型设备运输；独立配电房，部分区域预留燃气、压缩空气等管道接

入条件。

(三) 调研对比总结

厂房名称	核心优势	主要劣势	匹配度等级
新盛创新科技园	层高、承重符合要求，面积充足，合规性强，位置临近实验室。	一楼需搭配楼上出租，可能造成面积闲置；	★★★★☆
中安智能产业园	可分租；配套相对齐全；租金适中。	首层层高不足；配电容量有限；缺乏特殊改造基础。	★★★★☆☆
东莞市（屏山）新材料产业园	交通便利、已有多个实验室团队入驻。	首层已无空闲场地。其它楼层空场地分散，屋高不符合要求。	★★☆☆☆

三、采购方案建议

综合需求匹配度、合规性、配套完善度等因素，推荐选择广东松湖之材产业育成中心有限公司租赁的新盛创新科技园作为外租场地，租赁方案如下：

租赁楼层：1-3 层，总面积 10352 m²（1 层 3348 m²、2-3 层各 3502 m²）；

租赁模式：实验室整体租赁模式，松山湖材料实验室作为唯一承租方，与广东松湖之材产业育成中心有限公司签订整体租赁合同；

租赁期限：4 个月；

费用标准：按月支付，每月212216元(大写:贰拾壹万贰仟贰佰壹拾陆元整)。

四、结论

本次外租厂房采购需求明确，基本上满足强磁场、多孔

陶瓷、光子制造等团队对层高、承重、配套设施的刚性要求，保障实验室搬迁工作与项目研发进程。通过市场调研对比，广东松湖之材产业育成中心有限公司租赁的新盛创新科技园在技术指标、位置便利性等方面均处于最优水平。因此，建议实验室采用推荐方案，与广东松湖之材产业育成中心有限公司签订租赁协议，协议总费用为 848864 元。

采购需求部门论证签字（3人以上，含部门负责人）：

王必山
周志
梁志峰

2026年2月11日