

# 松山湖材料实验室(非晶智芯团队)关于采购(科研办公场地租赁)的需求论证和市场调研报告

## 1. 需求论证

### 1.1 租赁场地的原因

实验室整体搬迁,为便利业务发展及与各部门的沟通,同时结合团队发展情况及项目申请增加,配合研发人员和设备的增加情况,因此租赁新的场地以便提升科研与办公效率。

### 1.2 主要指标和质量要求

为确保搬迁后能够保障团队的科研发展要求,基于各部门需求与行业标准,新址有如下核心要求:

新址需满足团队研发工作的空间与承载需求。建筑面积不低于 500 平方米,其中重型设备安放区域的楼面活荷载标准值须达到 $\geq 1$  吨/平方米,以确保设备安全稳定运行。空间布局应兼顾当前使用需求与未来 3-5 年内的团队扩展可能性,具备灵活分隔与调整的条件。

新址交通应便捷通达,便于团队成员通勤以及与实验室行政部门的工作对接,减少跨区往返的时间成本。周边需配备完善的市政与生活配套设施,包括但不限于通勤接驳、餐饮、银行及商务服务等,以满足日常科研与生活保障需求。

新址所在建筑及场地必须符合国家及地方现行的环保、消防、安全生产等法律法规要求,具备开展相关科研实验活动的合规资质,确保搬迁后能够依法依规开展各项工作。

基于对现址租金、物业管理费及水电费等的综合评估,新址的年度租赁与运营总成本应控制在合理浮动范围内,不宜与原址产生过大偏差,以确保搬迁后运营成本的平稳过渡与可持续性。

## 2. 市场调研

### 2.1 相关行业分析

松山湖被明确定位为综合性国家科学中心的先行阵地和大湾区科技创新中心的核心承载区，已形成目标明确的“1+4+1+X”现代化产业体系。

“1”个支柱产业：新一代信息技术与智能网联汽车，这是松山湖的产业基石，以华为为引领的智能终端产业集群已高度成熟。

“4”大战略性新兴产业：包括机器人与智能装备制造、半导体与集成电路、生物医药与健康、新材料与新能源。这些产业不仅是当前的投资热点，也是松山湖未来增长的核心驱动力。例如，松山湖已集聚全市 90%以上集成电路设计产业资源，半导体产业产值突破 300 亿元。机器人领域以 XbotPark 基地为代表，孵化出多家独角兽企业，形成了强大的“机器人军团”。

“X”未来产业：如低空经济等前瞻性领域也已开始布局，松山湖正在打造全市低空经济综合性示范区，规划建设 100 个以上低空起降点。

## 2.2 产业发展状况

作为扎根东莞松山湖的科研与产业平台，这片土地正经历着从“世界工厂”向“科创名城”的深刻转型。松山湖的产业发展，已不再是简单的企业集聚，而是以材料科学为核，形成了“创新链、产业链、资金链、人才链”深度融合的创新生态。

### 1. 产业发展能级：从“制造基地”迈向“科创高地”

松山湖近年完成了关键性的能级跃升。2024 年，园区成功迈入“千亿园区”俱乐部，并在国家级高新区综合评价中首次跻身全国 20 强。更重要的是，松山湖已成为大湾区内科研院所密度最高的区域之一——中国散裂中子源已向全球开放，先进阿秒激光设施也已动工建设，未来可能汇聚上万名相关行业的研究员。

### 2. 独特的成果转化模式：“松山湖模式”驱动产业升级

松山湖材料实验室探索所形成的科技成果转化“松山湖模式”，本身就是这片区域产业发展活力的最佳注脚。这一模式已形成“并购+技术参股模式”“成果转让模式”“室企攻关模式”“产业集聚模式”四大路径：

### 3. 产业发展配套：金融赋能与空间保障日趋完善

松山湖的产业发展配套正在系统性升级，为企业从研发到产业化提供了

有力支撑：

金融赋能：2026年6月，松山湖科技金融集聚区正式开园，千亿级基金集群发布，已形成“百亿元产业母基金+十亿元创投母基金”双轮驱动体系。以我们实验室为例，创新样板工厂获得财政资金超10亿元，产业化公司累计融资超12亿元，已形成“财政投入+市场融资+成果收益”的良性循环。

人才集聚与产业空间保障：依托大科学装置与创新平台，松山湖已汇聚国家级人才111名，人才总量突破24万人。松山湖国际创新创业社区吸引6000余名创新创业者常驻，形成了高密度的人才生态。

### 2.3 主要供应商

广东华协科技孵化有限公司、国际创新创业社区 A2 栋 332、338、339、340 面积约 720 平方米

东莞市大学创新城建设发展有限公司、松山湖国际创新创业社区 G4 栋 6 楼裙楼套内面积约 800 平方米

东莞市光民产业园管理企业（有限合伙）、松山湖光大 we 谷 A 区 A1 栋 409 室 867.72 平方米

### 2.4 满足需求的场地供应商

#### （1）区位地段优势

坐落松山湖科学城核心腹地，科创氛围浓厚，同时紧靠高校、科研院所、产业园区，商务交流、技术对接便捷；交通路网完善，临近高速、城际轨道，通达东莞全城及广深港澳，通勤、商务出行高效，生态环境优越，湖景宜居，办公环境舒适，留人留业优势突出。

#### （2）办公载体优势

简装独立办公室，硬件配套完善，高速网络、中央空调、水电齐全，公共茶水间、休闲区、商务接待区一应俱全，拎包即可入驻，场地性价比高，租期灵活，创业初期大幅降低场地装修、基建投入成本。

#### （3）人才与圈层优势

周边高校云集，人才供给充足，便于招聘技术、运营、市场各类人才，汇聚海内外高层次创业人才、青年创业者，优质创业圈层，拓宽人脉资源，常态化人才引进、校企合作活动，助力团队搭建与人才储备。

### 3. 非晶智芯团队场地租赁采购方案

#### 3.1 拟选购的设备信息

东莞市大学创新城市建设发展有限公司、松山湖国际创新创业社区 G4 栋 6 楼裙楼套内面积约 800 平方米

#### 3.2 拟采用的供货方案

出租方：东莞市大学创新城市建设发展有限公司

出租物：松山湖国际创新创业社区 G4 栋 6 楼裙楼 605、606、607 室套内面积 783.09 平方米

价格：租金 23.85 元/平方米/月、物业管理费 6.7 元/平方米/月、水费 5.51 元/吨（以东莞市水务公司实际收费账单为准）、电费 0.76 元/度、能耗损失费 0.34 元/度（均以南方电网实际收费账单为准）

供电、供水，配套货梯、客梯，场地停车位充足有地面、地下停车场（地下停车场可配套 5 个车位）

### 4. 结语

经广泛调研，满足实验办公所需要求的场地，目前有东莞市大学创新城市建设发展有限公司提供的场地能满足我方要求，且优势明显。特此，拟申请采购租赁东莞市大学创新城市建设发展有限公司场地，月租金 18676.7 元，物业费 5246.7 元，合计 23923.4 元，租赁时间 36 个月，总预算为 861242.40 元。

采购需求部门论证签字：



附件：调研供应商产品报价单

2026 年 4 月 20 日