

松山湖材料实验室实用高温超导材料及应用研究团队

关于外租实验场地的需求论证和市场调研报告

1. 需求论证

鉴于当前厂房租赁期即将届满，为保障生产运营的连续性与稳定性，特开展本次续租调研。

1.1 外租场地的必要性与合理性

(1) 用于二代高温超导带材和超导磁体研发，需要足够的场地支持；现有松山湖材料实验室园区内实验室面积无法容纳镀膜设备、磁体绕制工装等大型设备，且缺乏独立的高洁净度操作间，难以满足带材制备的粉尘控制要求；随着研发进入小试阶段，需新增带材卷绕、接头焊接等生产线，将生产与实验分区；因此需要额外的场地开展上述相关试验工作。

(2) 承重与空间适配：当前承租厂房(地址：屏山社区屏东路 256 号 2 号楼 101 室、801 室)已完成二代高温超导带材及磁体研发的专项改造；场地面积 1983.64 平方米；磁体研发场地内的空高在 8 米以上，行车在操作时有足够的垂直空间，避免与场地内其他设施或障碍物碰撞，由于场地内需要操作的行车载重较大，承重要求无地下室。带材研发场地高空在 5 米以上，可安装额外水、电、排风管线用于设备运行，承重 1 吨每平方米。

(3) 特殊环境已改造完成：承租厂房已建成洁净操作间、液氮存储与输送管路、办公区域等，若更换场地，重新完成同等标准改造需 6-8 个月，且改造期间研发将全面停滞。

(4) 经过两年的运营，现有生产及研发设备已全面进场并完成调试运行。研发设备与场地的强适配性，搬迁风险高、成本大：适配条件与设备深度绑定，若更换场地，不仅需突破适配性障碍，还将产生高额运输搬运成本。

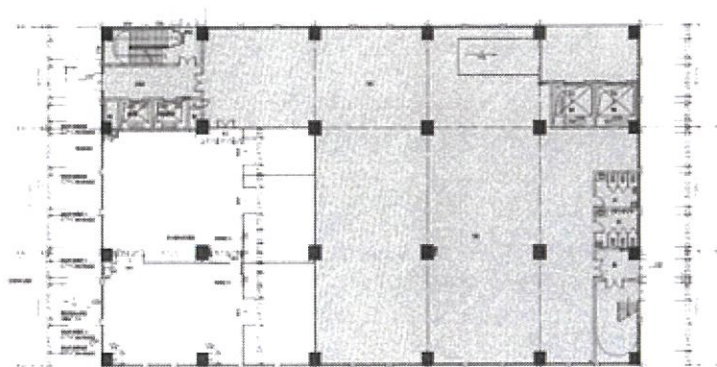
(5) 以厂房园区为圆心，车程约 10 分钟可直达散裂中子源、香港城市大学（东莞）、华为团泊洼实验室等科研平台中心。可就近对接顶尖人才，快速承接创新成果转化，大幅压缩跨区域技术联动成本。屏山整村旧改目前已全面启动，

城市服务配套逐渐完善；未来厂房对面将规划建设其他科学研究院及实验室，将进一步放大这一“创新密度”优势。

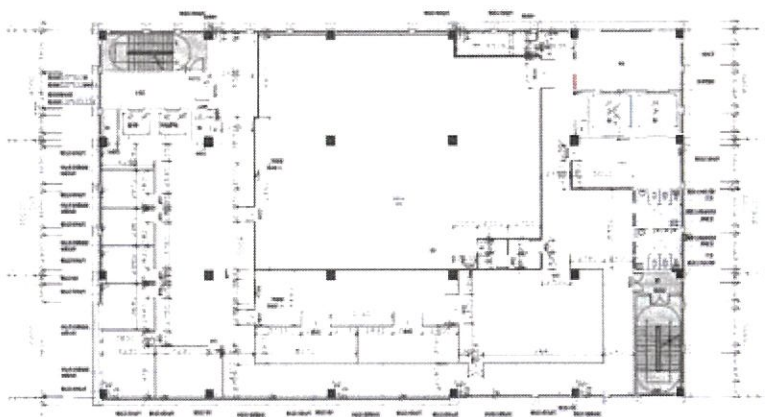
2. 外租实验场地现状

2.1 东莞市(屏山)新材料产业园

2 号楼 101 室、801 室面积共为 1983.64 平方米。每月租金 4.32 万元(含税、含管理费 2 元/平方米/月)，
水电费按相关供水供电部门标准收取。现将厂房图片整理如下：



图一 101 室平面图（白色区域）



图二 801 室平面图



图三 801 室办公区域照片



图四 801 室文化长廊

2.2 厂房租赁可行性分析

(1) 厂房在层高、承重、水电气配套等方面经过前期针对性改造，目前基本符合团队开展二代高温超导带材和超导磁体研发的要求；

(2) 可就近利用实验室的共享仪器平台，大幅提高研发效率，降低设备购置与维护成本。从研发连续性与风险控制角度，续租是当前阶段的最优选择，更换场地将面临成本上升、周期延长、合规风险等多重问题。

3. 结语

综合需求论证与市场调研结果，当前外租厂房在研发适配性、合规安全性、成本性价比等方面均满足二代高温超导带材和超导磁体研发的需求，且续租可避免搬迁与改造带来的研发停滞风险，建议按原租赁条款(或协商合理涨幅)办理续租一年，以保障项目持续推进，预算 53 万元，供应商为东莞市大朗镇屏山股份经济联合社。

采购需求部门论证签字(3 人以上，含部门负责人)：

何平 王维 于名宁

2026年8月12日