

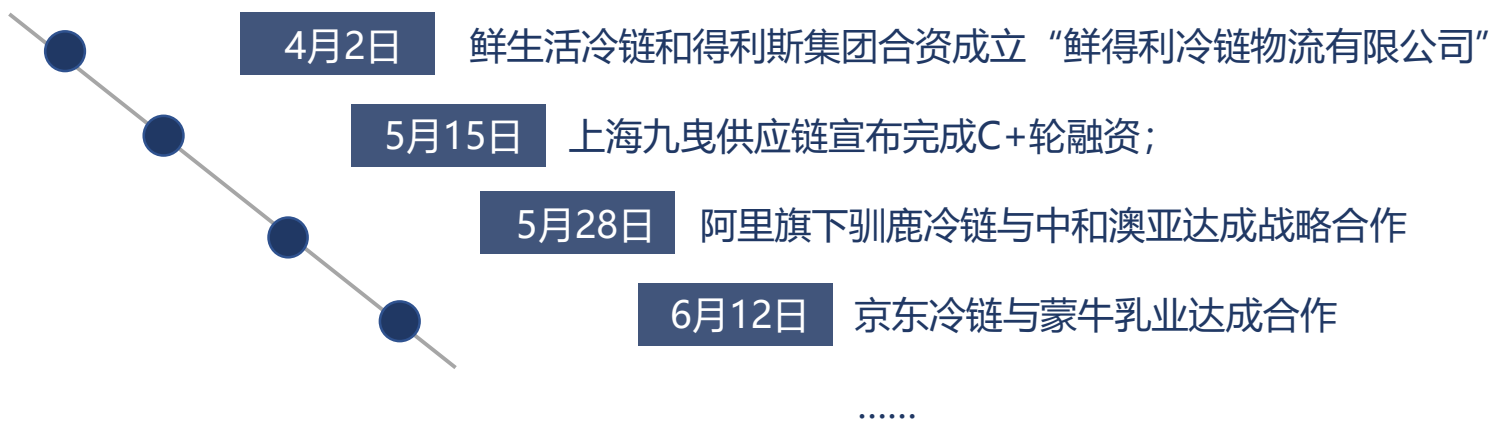
# 2019

---

## 上半年冷库市场报告

经济下行压力大，行业活跃度趋缓

伴随着中美贸易摩擦、新零售的发展、消费标准升级等因素的影响，2019年上半年我国冷链市场的发展环境、市场格局在不断的变化。今年上半年我国冷链市场发生了多起大型企业合作、扩张、升级事件。



政府方面也颁布了《关于深化改革加强食品安全工作的意见》、《餐饮服务食品安全操作规范》等多个文件，支持冷链物流的进一步发展。作为冷链物流重要环节的冷库市场也在这风云诡谲的“冷链蓝海”中有了一些新的变化。



为了让行业人士更好地了解2019年上半年的冷库市场发展情况，物联云仓以**超787万平米**，覆盖全国**26个省65个城市**的在线冷库数据为依据，分析2019年上半年冷库市场的宏观经济环境、冷库租金空置率、冷库市场存在的机遇和挑战、未来发展趋势等详细信息，以作为大家拓展冷库市场新方向的参考。

## 一、宏观经济概况

## 二、冷库市场运行现状

## 三、冷库市场机遇和挑战

## 四、2019年下半年冷库市场发展趋势

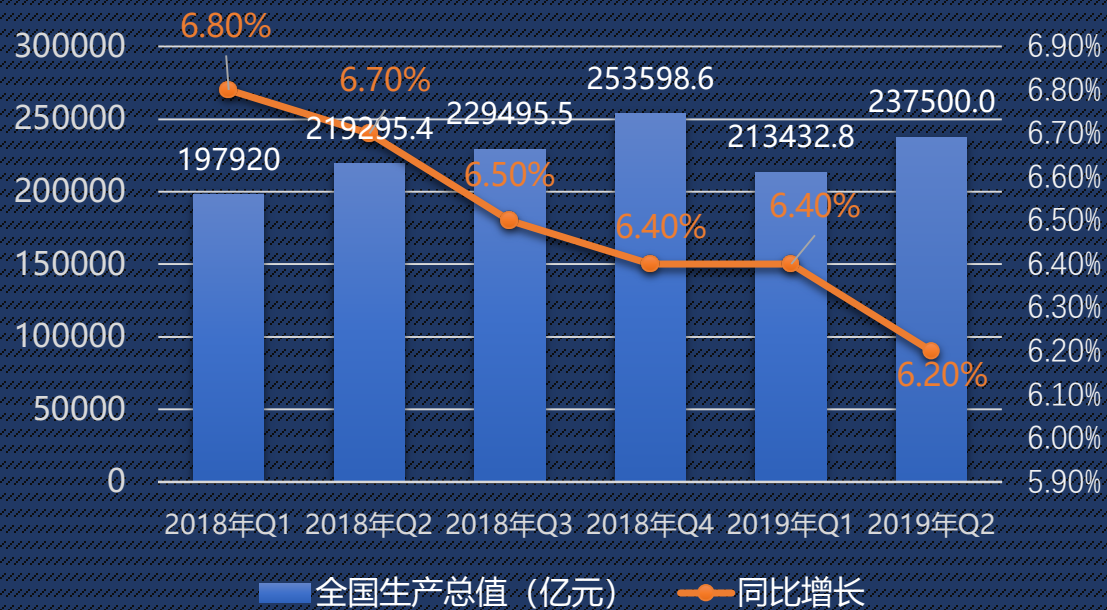
一、

# 宏观经济概况

---

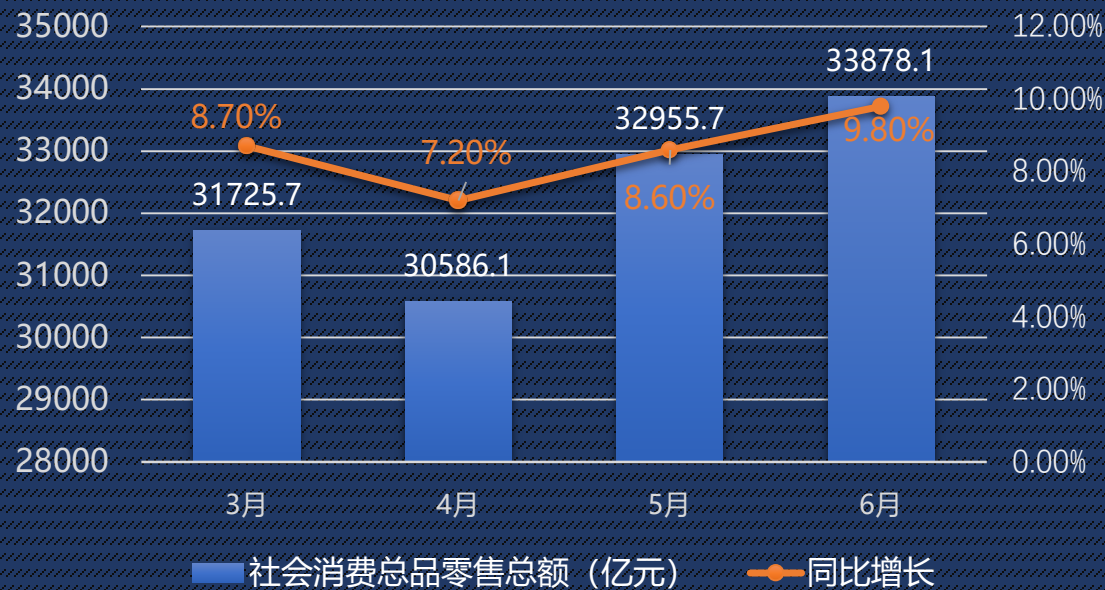


图1:2018年Q1-2019年Q2我国GDP发展情况



\*数据来源: 国家统计局, 物联云仓整理

图2:2019年上半年我国社会消费品零售总额发展情况



\*数据来源: 国家统计局, 物联云仓整理

GDP方面:

2019年第一季度我国GDP为195422.2, 同比增长6.4%; 由于我国投资、消费和出口同比增速均延续回落趋势, 需求全面收缩, 我国第二季度我国GDP的同比增速小幅回落至6.2%。

社会消费品零售总额方面:

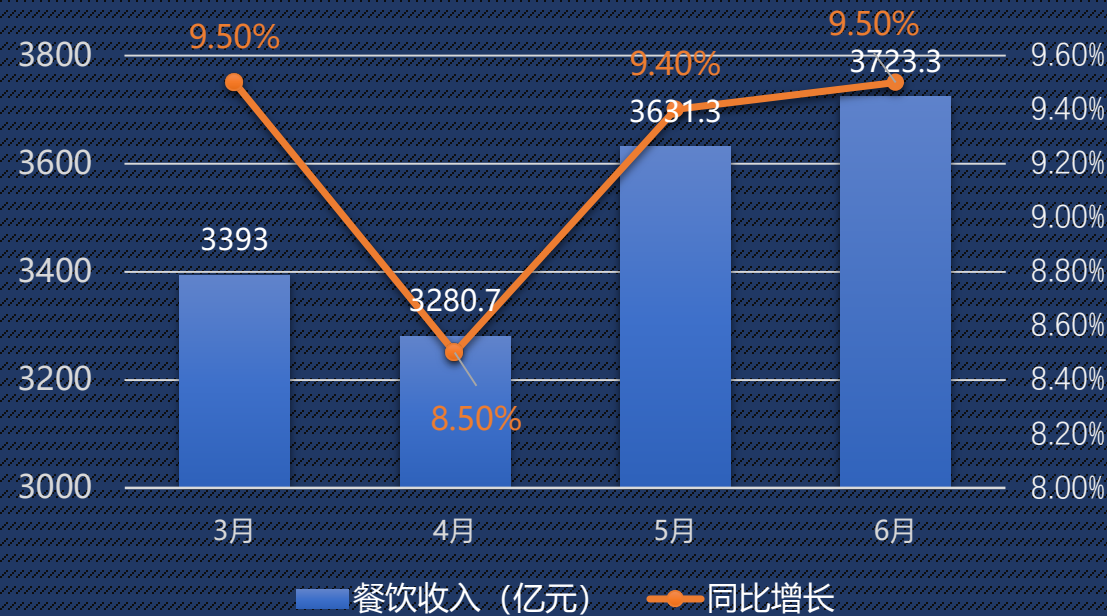
2019年上半年, 社会消费品零售总额195,210亿元, 同比名义增长8.4%, 除4月社会消费品零售总额增速有所回落外, 整体看来, 2019年上半年我国社会消费品零售总额方面, 继续保持快速增长态势。

图3:2019年上半年我国网上零售额发展情况



\*数据来源：国家统计局，物联云仓整理

图4:2019年上半年我国餐饮收入发展情况



\*数据来源：国家统计局，物联云仓整理

网上零售额方面：

一季度零售额为22378.7亿元，累计增长15.3%，增速明显；二季度我国网上零售额为48160.6亿元，增速趋于平稳。

餐饮收入方面：

一季度收入累计为10644.1亿元，同比增长9.5%；二季度收入累计为21279.5亿元，同比增长9.5%。整体看来，除4月外，我国2019年上半年餐饮收入增速基本保持平稳。

——根据以上数据可见，2019年上半年我国经济下行压力进一步增大，但是我国人民的消费需求却并未受此影响，基本保持平稳状态。



二、

## 冷库市场运行现状

---



# 1、冷库资源分布情况

图5：2019年上半年全国冷库分布图



在拥有超2.8亿资源的物联云仓仓库数据中，2019年上半年冷库总面积**超787.60万m²**，占2019年仓库总量的**2.85%**，较2018年冷库总面积**增长9.64% (约69.27万m²)**。虽然我国冷链市场正处于快速发展阶段，冷库规模也在不断的扩大，但相对于庞大的市场需求而言，冷库总量仍然不足，冷库的建设水平也有待进一步提高。

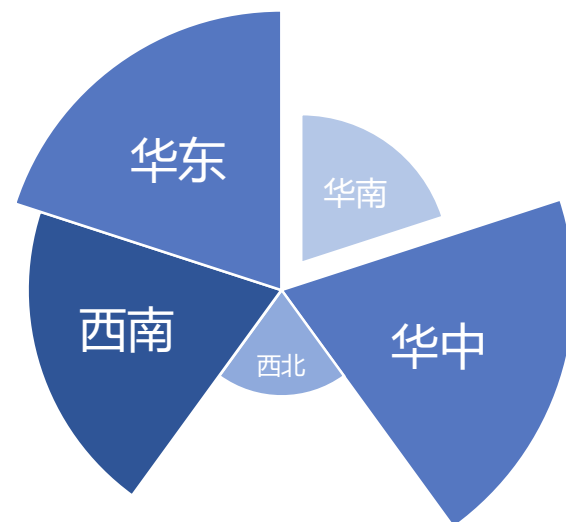
\*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com)



2019年上半年全国冷库资源最多的省份/直辖市前五个分别是辽宁、河南、重庆、四川、广东，冷库面积均**超60万m<sup>2</sup>**，辽宁省更是**超过113万m<sup>2</sup>**。



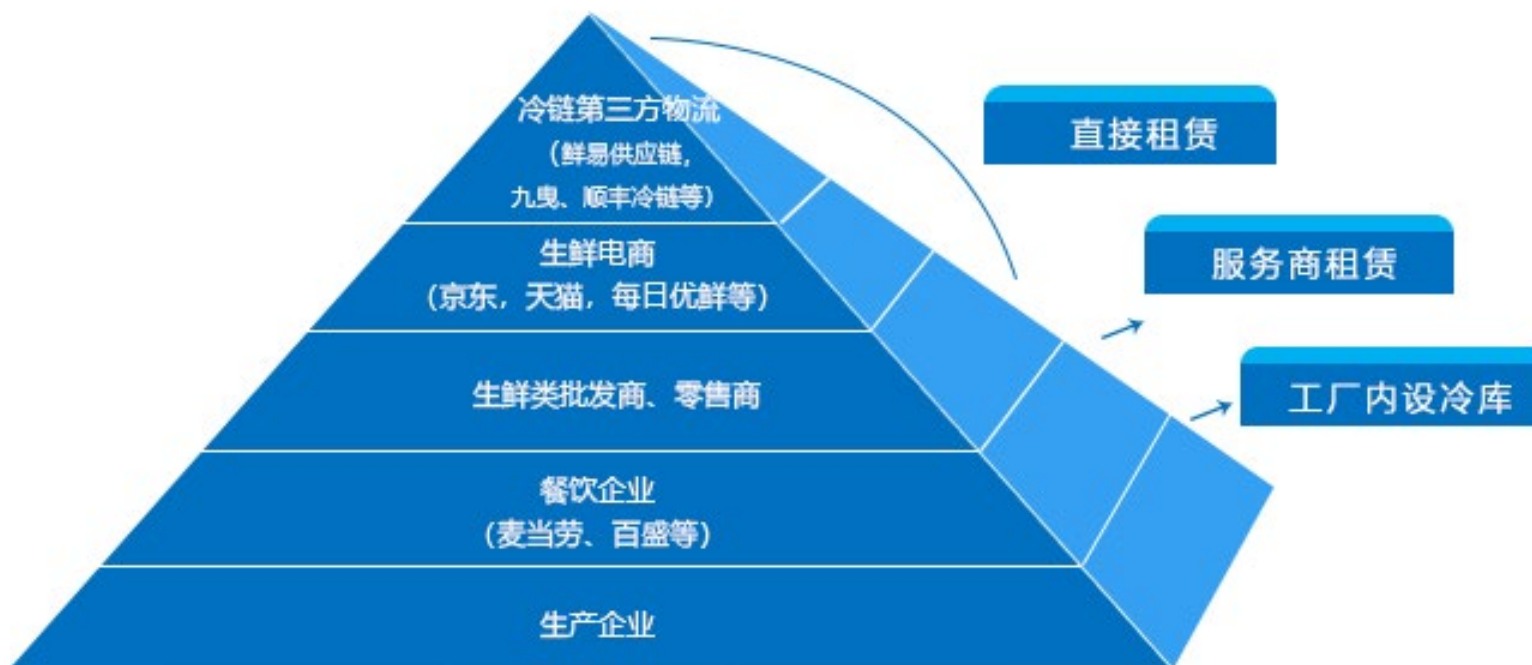
\*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com)



从区域分布来看，2019年上半年我国冷库资源主要集中在**华东、华中、西南**地区，**西北**地区以及**华南**地区冷库资源相对较少。

## 2、冷库租金波动趋势

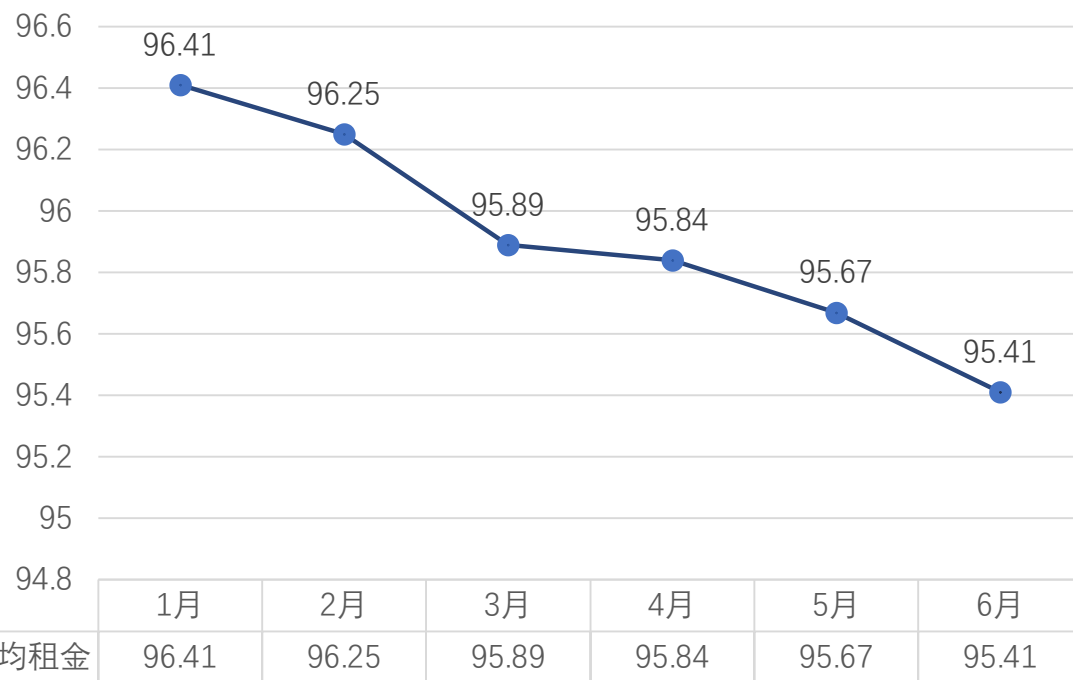
图6：冷库金字塔租户分类



据物联云仓在线冷库数据显示，2019年上半年全国冷库平均租金为**95.41元/m<sup>2</sup>·月**，相较于2018年，冷库平均租金上涨了**3.36%（约3.1元/m<sup>2</sup>·月）**。根据物联云仓城市经理分析，目前冷链第三方物流是冷库租赁的主力军，其次是生鲜电商、生鲜批发商、零售店和餐厅，未来随着冷链第三方物流的市场份额提升、市场进一步集中或将刺激冷库市场保持较快增长。

\*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com)

图7：2019年上半年全国冷库租金走势

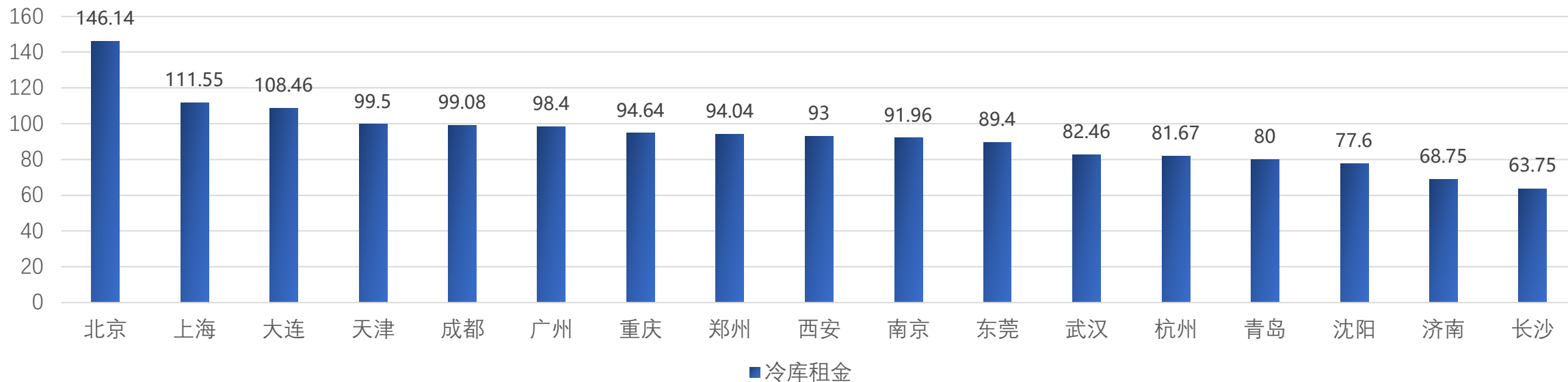


\*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com)

从时间上看，2019年上半年我国冷库平均租金呈现小幅下降趋势，短短半年时间，全国冷库平均租金下降约**1.04% (约1元/m<sup>2</sup>·月)**。

据物联云仓城市经理调查反映，我国冷库全年租金趋势一般呈“**V字型**”波动，6月冷库平均租金到全年最低值，7月份冷库租户开始寻找仓源，8月为每年冷库租仓高峰期，9月冷库市场活跃度趋于平稳。由此推测，2019年下半年我国冷库平均租金将呈上扬趋势。

图8：2019年上半年全国部分地区冷库租金概况

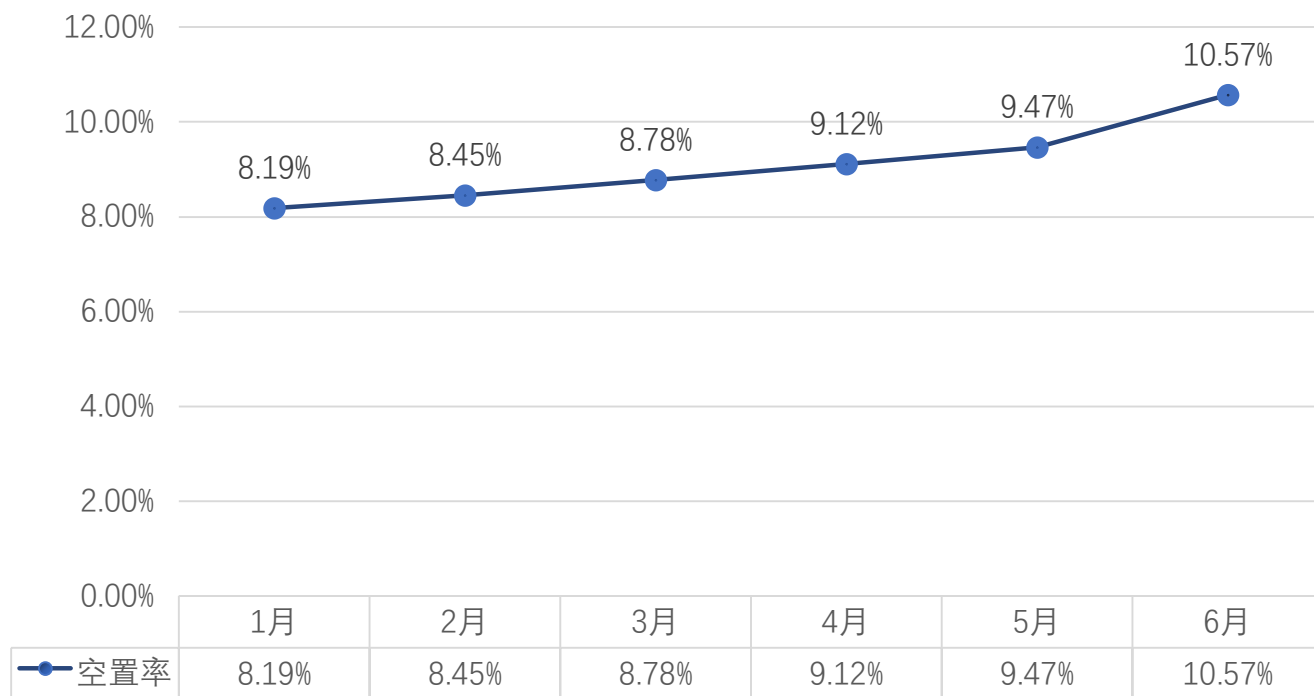


\*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com)

按地域租金比较，地区之间租金差异较大，东高西低，沿海地区高，内陆地区低。其中，北京、上海、大连地区冷库平均租金较高，均**高于100元/㎡·月**；长沙，济南地区冷库平均租金较低，均**低于70元/㎡·月**。据物联云仓城市经理分析，除了价格和位置以外，设施情况，同库存储商品等因素对客户租赁仓库的影响也在不断增加。

### 3、冷库空置率情况

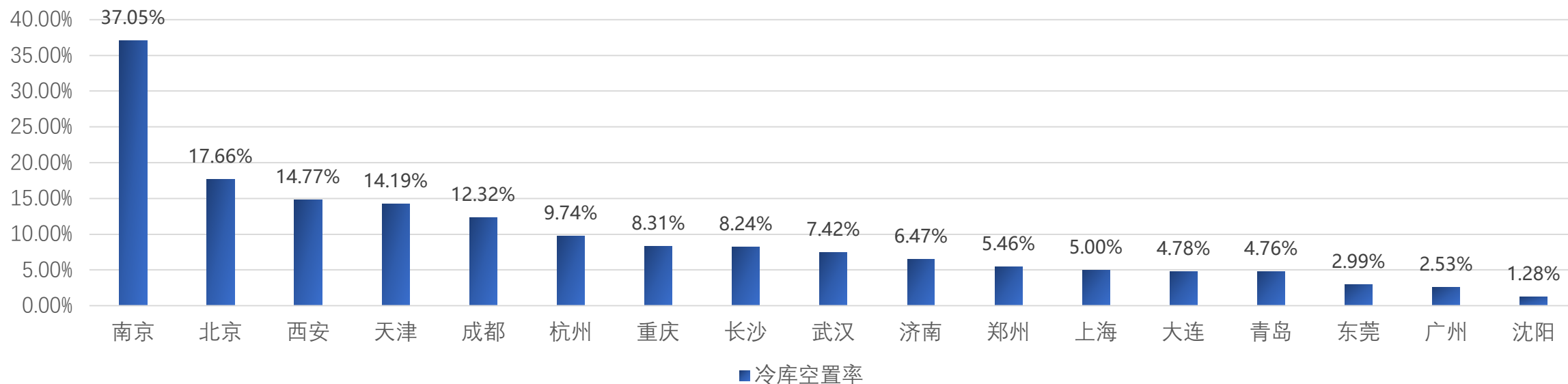
图9：2019年上半年全国冷库空置率走势



据物联云仓在线冷库数据显示，2019年上半年全国冷库平均空置率为**10.56%**。从时间上看，2019年上半年冷库空置率呈**上扬趋势**，冷库需求逐月回落。预计随着下半年8、9月冷库租赁旺季的到来，全国冷库空置率或将有所回落。

\*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com)

图10：2019年上半年全国部分地区冷库空置率情况



\*数据来源：物联云仓 (www.50yc.com)

从区域空置率对比来看，南京冷库空置率较高，**高达37.05%**；沈阳、广州、东莞地区冷库空置率较低，均**低于3%**。



三、

## 冷库市场机遇和挑战



# 1、冷库市场发展机遇

## 机遇一：多个文件出台，冷库市场环境逐步优化

据统计，2019年上半年政府先后出台多个文件，要求加大支持力度促进冷链物流基础设施，严把食品流通销售质量安全关。

例如：

《关于推动农商互联完善农产品供应链的通知》，中央财政资金将向各省市提供2亿元资金，支持农产品供应链体系建设；

《关于推动物流高质量发展 促进形成强大国内市场的意见》，其中涉及多项冷链物流发展意见；

《关于深化改革加强食品安全工作的意见》，要求大力发展冷链物流等。由此可见，冷链以及冷库的建设已经成为政府保障食品安全的重要手段，通过政府的大力支持和引导，冷库市场环境逐步得到优化。

图11：2019年上半年冷链行业相关政策

时 间	政 策	内 容 辑 要	印 发 部 门
1月14日	《道路冷链运输服务规则》	发布4项交通运输行业标准公告涉及冷链运输	交通运输部
3月1日	《关于推动物流高质量发展，促进形成强大国内市场的意见》	其中涉及多项冷链物流发展意见，这对行业发展而言意义重大。	国家发改委、商务部等24个有关部门联合发布
5月9日	《关于深化改革加强食品安全工作的意见》	中共中央、国务院四个“最严”部署食品安全，要求大力发展冷链物流。	国务院
5月14日	《关于推动农商互联完善农产品供应链的通知》	各地中央财政资金支持农产品产后商品化处理设施和冷链物流的比例不得低于70%。对确定支持的每个省（区、市）支持2亿元。	财政部、商务部

## 机遇二：食品消费结构转变，冷库需求得到进一步释放

随着现代生活节奏的日益加快、人民生活水平的提高，80、90后对生鲜、方便食品、速冻食品等新的食品品类接受度和喜爱度日益提升，甚至生鲜消费已经逐步成为人们优质生活的象征之一。据前瞻产业研究院预测，2020年我国生鲜市场规模将达到2.31万亿元，年复合增速达到14.16%。食品消费结构转变，生鲜市场扩大都会进一步促进冷库需求的释放。

### 机遇三：冷库市场集中度进一步提高

2019年上半年，我国冷链物流企业间的合作，扩张事件层出不穷，无论是鲜生活冷链和得利斯集团合资成立“鲜得利冷链物流有限公司”，还是京东物流正式对外发布京东云冷链计划，亦或是阿里旗下驯鹿冷链与中和澳亚(天津)实业有限公司达成战略合作，我们都能看到，各冷链企业为在冷链行业独占鳌头，逐渐走向强强联合，这也无形中促进了冷库资源的进一步集中。

图12：2019年上半年冷链行业大事件

时 间	事 件
1月11日	京东物流武汉亚洲一号生鲜仓日前正式投入使用了一套大型冷库旋转货架系统。
4月2日	鲜生活冷链和得利斯集团合资成立“鲜得利冷链物流有限公司”
4月16日	京东物流正式对外发布京东云冷链计划，6家区域优秀冷链企业签约成为首批城市合伙人。
5月4日	上海九曳供应链管理有限公司宣布完成C+轮融资，资金将主要用于九曳供应链冷链物流平台布局，以及生鲜供应链平台“全直鲜”的发展。
5月6日	由光明地产作为原始权益人的冷链仓储物流资产支持专项计划(CMBS)成功发行，标志着全国首单冷链仓储物流CMBS问世。
5月21日	亚洲地区规模最大的国际冷链农产品进出口集散中心，即将落户梅山，计划9月份动工，2021年09月全面建成。
5月28日	阿里旗下驯鹿冷链与中和澳亚(天津)实业有限公司达成战略合作，并宣布其冷链项目正式落户天津市静海区。
6月4日	世界500强企业广汇集团旗下的广汇物流冷链物流重点项目汇领鲜北站物流基地拟于今年年内完工并投入使用。
6月12日	京东冷链宣布与蒙牛乳业达成合作意向，将为蒙牛冰品开放覆盖全国的冷链仓网布局与冷链B2B核心骨干网，打造从工厂到销地再到餐桌的一体化解决方案。

\*表格来源：物联云仓 (www.50yc.com)

## 2、冷库市场发展存在的挑战

冷库由于设备技术要求高且耗能高，其建设成本相比普通仓库的建设成本高出很多。同时近年来，我国大部分一线城市以及准一线城市由于城市规划需要，仓储用地政策逐渐收紧，仓储企业拿地困难，仓储用地成本上涨，这一定程度上阻碍了我国冷库规模的扩大。

**仓储用地成本等上涨，冷库规模扩大受阻**

**冷库利用率低**

传统的冷库一般设计是高5m左右，但在我国冷库实际应用中，尤其是无隔架层的冷库利用率低于50%，如物品堆码的高度一旦达到3.2m时，外包装为纸箱的食品，因重压变形、吸潮等原因极易出现包装破裂、倒塌等现象，导致食品品质下降，造成较大的经济损失。

**挑战**

由于我国冷库建设起步相对较晚，相比发达国家还存在一定的差距，据物联云仓城市经理分析，目前企业为节约冷库成本，大多采用租旧库改造为主，大部分冷库前期规划和设计不规范，改造冷库不注重细节，冷库设备选择时一味看中价格，忽视设备品质，导致冷库设备功能不全，无法精准控制温度，每年因冷库设备质量问题造成的产品损耗仍然居高不下。在租赁冷库的过程中，因冷库质量良莠不齐，难以满足租户要求，无形中加大了租户寻找合适冷库难度。

**冷库设施水平落后，旧库改造成主流**

**冷库利用率低**

就现阶段来看，我国冷库市场仍然属于劳动密集型产业，但是随着我国人口红利的逐渐下降，租户对冷库智能化水平要求的逐步提高，冷库专业高端人才的需求增大，我国冷库专业人才匮乏。据中物联冷链委《2018冷链行业人力资源报告》中显示，冷链行业既有理论基础又具备实操能力的高级管理人才不足2000人。同时，据物联云仓城市经理分析，目前冷库大多从业人员对于冷库温度区间、温度对库区产品的影响等知识的学习不足，对冷库高效运营产生不利影响。



四、

## 2019年下半年冷库市场发展趋势





上文提到，由于目前大部分发达城市在仓储用地规划方面，都是收紧的状态，企业拿地建仓困难，成本高，且冷库新建周期也相对较长，所以为快速布局冷库市场，多数冷库设施布局商都选择采用优质普通仓库改造成冷库的模式。而且就目前以及未来一段时间来看这种模式不会有很大的改变。

## 普通库改造成冷库是趋势

01

### 用于流通流转、手续齐全的中小型冷库将更受市场欢迎

据物联云仓城市经理调查反映，相比大型全自动立体冷库而言，高度在8m~9m，用于流通流转，手续齐全的冷库，市场需求更大。作为冷库设施布局商，建议尽可能考虑此类冷库建设。

02

### 资本热潮即将到来，冷库市场将迎来更多企业布局

随着生鲜电商、食品餐饮行业的发展，冷库的需求也在进一步扩大，冷库布局成为许多资本眼中的“蓝海”，目前市场除了苏宁、京东、顺丰等“老玩家”之外，越来越多的企业开始进入这个行业。据统计，5月4日上海九曳供应链管理有限公司宣布完成C+轮融资，由招商局资本旗下招商瑞穗基金领投；4月2日鲜生活冷链和得利斯集团合资成立“鲜得利冷链物流有限公司”；6月4日世界500强企业广汇集团旗下的广汇物流冷链物流重点项目汇领鲜北站物流基地拟于今年年内完工并投入使用.....未来冷库市场或将迎来资本热潮。

03

如何提升淡季期间冷库的利用率，一直是政府头疼的问题，比如产地冷库，很多地方为了扶植当地农业，前期投入资金建设冷库，但由于农作物淡旺季明显而导致冷库的闲置和荒废。为改变这一局面，3月1日国家发改委、商务部等24个有关部门联合发布《关于推动物流高质量发展 促进形成强大国内市场的意见》表明，鼓励企业创新冷链物流基础设施经营模式，开展多品种经营和“产销双向合作”，提高淡季期间设施利用率。

## 提高冷库利用率，冷库经营模式或将革新

04

05

06

07

### 冷库节能仍是主题

众所周知冷库是能耗大户，据统计2018年全国冷库耗电总费用超过800亿元，为解决这一问题，3月1日国家发改委、商务部等24个有关部门联合发布《关于推动物流高质量发展 促进形成强大国内市场的意见》提出，将推动地方全面落实冷链物流企业用水、用电、用气与工业同价政策，可见2019年下半年冷库节能或将成为政府工作的重点。

### 农产品产地冷库规模将有所扩大

据3月1日国家发改委、商务部等24个有关部门联合发布《关于推动物流高质量发展 促进形成强大国内市场的意见》指出，将加强农产品物流骨干网络和冷链物流体系建设。聚焦农产品流通“最先一公里”，加强农产品产地冷链物流体系建设，鼓励企业利用产地现有常温仓储设施改造或就近新建产后预冷、贮藏保鲜、分级包装等冷链物流基础设施，开展分拣、包装等流通加工业务。此外，财政部、商务部发布的《关于推动农商互联完善农产品供应链的通知》中提出，中央财政资金将向各省市提供2亿元资金，支持农产品供应链体系建设。在政策的引导支持下，2019年下半年农产品产地冷库规模或将有所扩大。

从市场来看，目前生鲜、速冻食品的保质已经无法满足我国中产阶级对食品的需求，也在关注生鲜、速冻食品的口感。从政策方面看，5月9日国务院发布《关于深化改革加强食品安全工作的意见》，要求大力发展冷链物流保障食品安全。通过政策和市场有形和无形的手相结合严控食品安全，这对冷库的设施设备也标准提出更高的要求，将加速冷库市场的优化升级。

## 人民食品安全意识增强，加速冷库市场优化升级



综上，受我国经济下行压力和季节性因素影响，2019年上半年我国冷库市场总体而言活跃度趋缓，但是随着下半年旺季的到来，冷库市场或将有明显回暖。2019年下半年冷库市场发展如何，我们拭目以待。