



# 全国冷库市场现状及 发展趋势分析报告



2019

# 导读

---

回望已结束的 2019 年，不得不让业界人士感叹，这是物流行业颇为艰难的一年。对于物流企业而言，经济下行压力加大、物流资本退潮、物流企业破产、退出、停摆……这些刺眼的词语在各大物流新闻中层出不穷。

反观我国冷链行业，虽然受到大环境冲击，但整体仍旧保持稳步增长的势头。冷链市场需求不断增长，冷链企业不断增进业务合作、优化网络布局，加强冷链基础设施建设、优化市场环境的政策频频出台……物流行业寒冬已至，冷链行业却逆流而上。

作为冷链物流重要环节的冷库市场在这场“2019 年物流寒冬”中如何起伏跌宕？在即将到来的 2020 年全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年冷库市场又有哪些新信号？

为了让行业人士更好地了解 2019 年我国冷库市场发展情况，物联云仓以在线冷库数据为依据，调研分析 2019 年我国冷库市场的宏观经济环境、冷库租金空置率、冷库市场特点、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。

---

# 目录

## Contents

一

2019 年冷库市场  
宏观发展环境

二

2019 年冷库市场  
运行现状

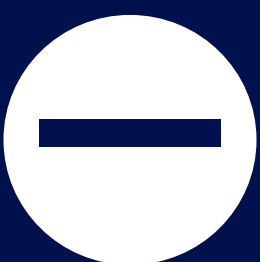
三

2019 年我国冷库  
市场发展特点

四

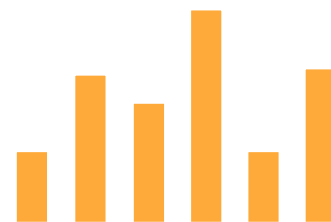
2020 年我国冷库  
市场发展趋势

# 2019 年冷库市场宏观发展环境



## (一) 政策环境:

### 多政策出台, 优化冷库 (冷链) 市场发展环境



冷库是对食品、液体、化工、医药、疫苗、科学试验等物品的恒温恒湿贮藏设备, 是冷链行业发展的基础。国家高度重视冷库 (冷链) 行业发展, 2019 年国务院、商务部、财务部等多个部门发布多项政策, 旨在加强冷链基础设施建设、优化冷链市场环境、严控食品质量。

#### 2019 年中国冷库 (冷链) 行业相关国家政策汇总

\* 信息来源: 网络, 物联云仓整理

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。

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。

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。

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。

6 月 4 日

##### 《冷藏冷冻食品销售质量安全监督管理办法 (征求意见稿)》

要求冷藏车、冷库需依法备案。

6 月 13 日

##### 《绿色高效制冷行动方案》

制修订公共建筑、工业厂房、数据中心、冷链物流、冷热点联供等制冷产品和系统的绿色设计和制造质量、系统优化、经济运行等方面配套的国家标准。

6 月 29 日

##### 《中华人民共和国疫苗管理法》

要求依职责强化储存、运输、配送等的疫苗质量监管, 重点对冷链控制和流向追溯进行监督检查。

7 月 22 日

##### 《食品冷链卫生规范 (征求意见稿)》

规定了食品在冷链物流过程中的设施设备、交接、运输配送、储存、人员和管理制度、产品追溯及召回等方面的基本要求和标准。

8月18日

### 《西部陆海新通道总体规划》

大力推进冷链物流发展，尽快建设冷链物流体系，大力发展铁路冷藏运输、冷藏集装箱多式联运等，保障商品质量安全。

8月27日

### 《关于加快发展流通促进商业消费的意见》

加快发展农产品冷链物流，完善农产品流通体系。

9月11日

### 《关于家庭农场培育计划的指导意见》

支持家庭农场自建或者共建保鲜库、冷链运输。

9月12日

### 《关于稳定生猪生产促进转型升级的意见》

鼓励和支持有条件的社会冷库资源藏于猪肉收储；鼓励生猪产品主销区建设标准化流通型冷库、低温加工处理中心、冷链配送设施，提供终端配送能力。

12月1日

### 《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》

在农产品冷链物流领域先行开展区域统一标准试点。

12月1日

### 《食品安全法实施条例》

进一步细化了对保健食品、网购食品等监管要求，并明确禁止对保健食品制定地方标准。



# 冷库

## (二) 经济环境:

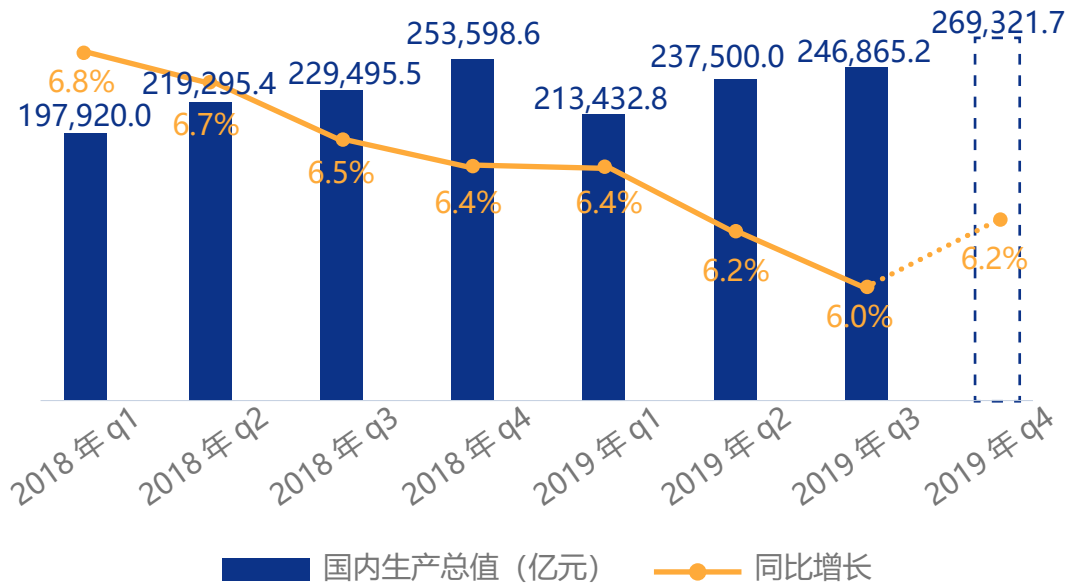
### 经济增速放缓, 11 月经济有所回暖

2019 年我国宏观经济环境对冷库市场造成了一定的冲击: 一方面我国 2019 年经济增速放缓, 下行压力增大, 导致社会物流总额增速放缓, 冷库甚至整个物流行业盈利水平趋弱; 另一方面, 随着经济增速放缓, 资本市场退潮, 企业投资更为谨慎, 导致企业租赁、建设冷库等活跃度有所降低。

但是从 11 月我国 GDP、社会零售总额、网上零售额、餐饮收入数据来看, 我国国内需求扩张, 各项数据增速有所回升, 宏观经济环境保持较好态势。

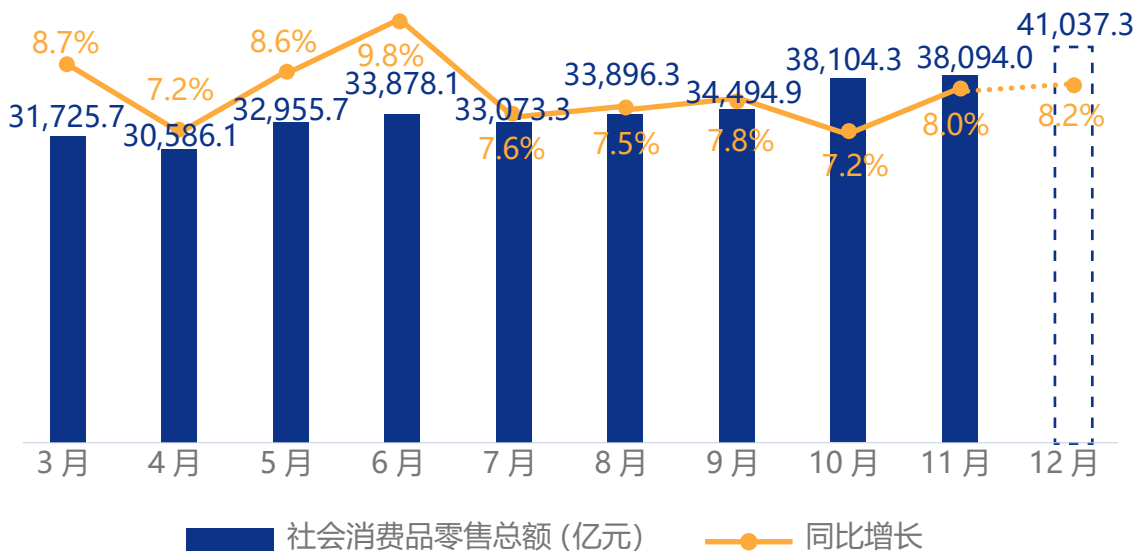
#### 2018 年 Q1-2019 年 Q4 我国 GDP 发展情况

\* 信息来源: 国家统计局, 物联云仓整理



#### 2019 年我国社会消费品零售总额发展情况

\* 信息来源: 国家统计局, 物联云仓整理

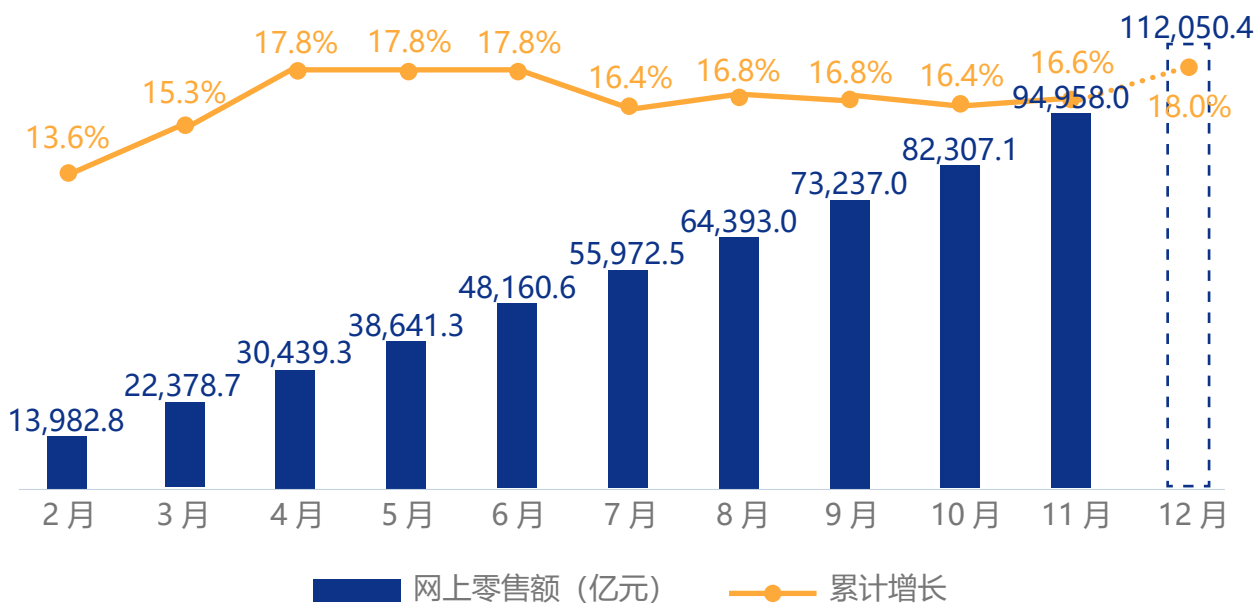


备注: 因当前国家统计局未公布官方数据, 图表虚线处数据为预估, 仅供参考, 实际以国家统计局公布数据为准。



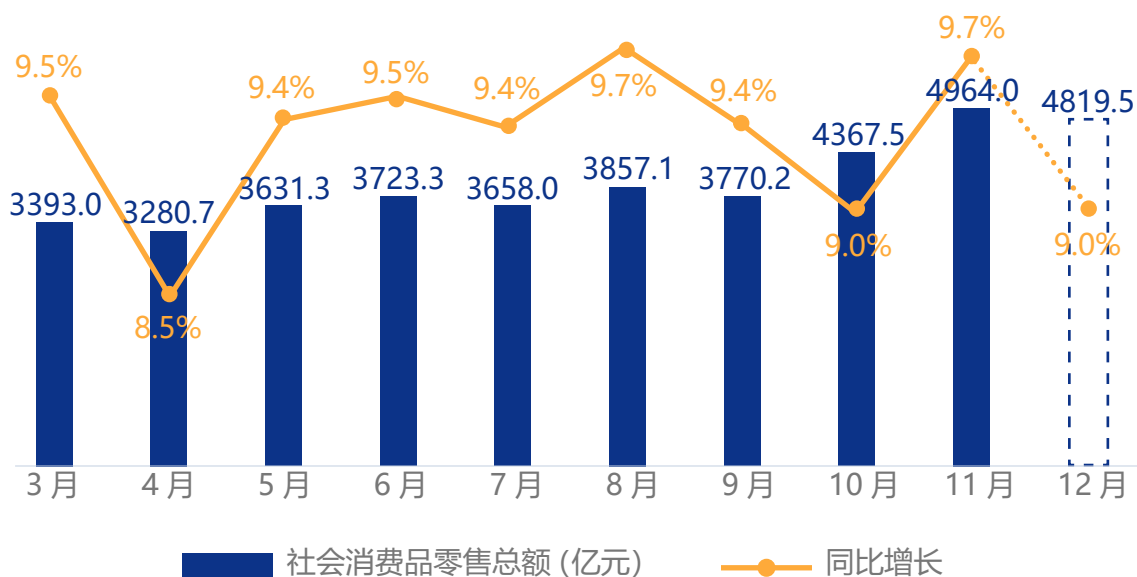
## 2019 年我国网上零售额发展情况

\* 信息来源：国家统计局，物联云仓整理



## 2019 年我国餐饮行业收入发展情况

\* 信息来源：国家统计局，物联云仓整理



备注：因当前国家统计局未公布官方数据，图表虚线处数据为预估，仅供参考，实际以国家统计局公布数据为准。





### (三) 技术环境:

## 冷库技术新突破，信息化智能化成趋势

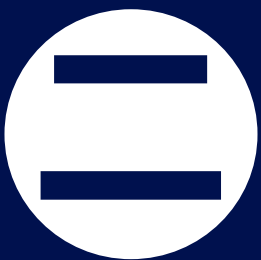
从技术环境来看，冷库要求安全实时监控，对于信息技术要求较高，因此技术成为推动冷库行业发展的根本驱动力。

2019 年我国冷库技术也有了新的突破，主要集中在更高效的制冷技术及节能环保技术大规模应用，仓库管理过程高度自动化、智能化和信息化，超低温制冷技术的产业化应用等方面。

### 2019 年冷库新技术

\* 图片来源：物联云仓





# 2019年冷库市场运行现状

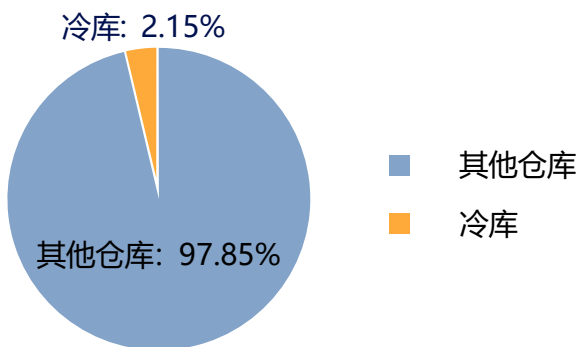


## （一）冷库资源分布情况

在拥有超 3 亿 m<sup>2</sup> 资源的物联云仓仓库数据中，2019 年冷库总面积超 656.42 万 m<sup>2</sup>，占 2019 年仓库总量的 2.15%。从冷库仓储形态来看，楼库占冷库总量的 49.71%、平库占冷库总量的 47.49%、坡道库占冷库总量的 2.80%。

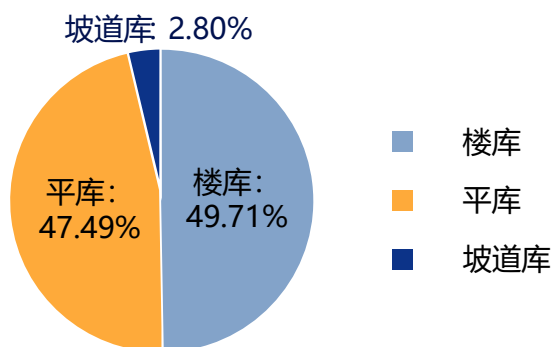
### 2019 年冷库与其他仓库占比情况

\* 数据来源：物联云仓



### 2019 年冷库与其他仓库占比情况

\* 数据来源：物联云仓

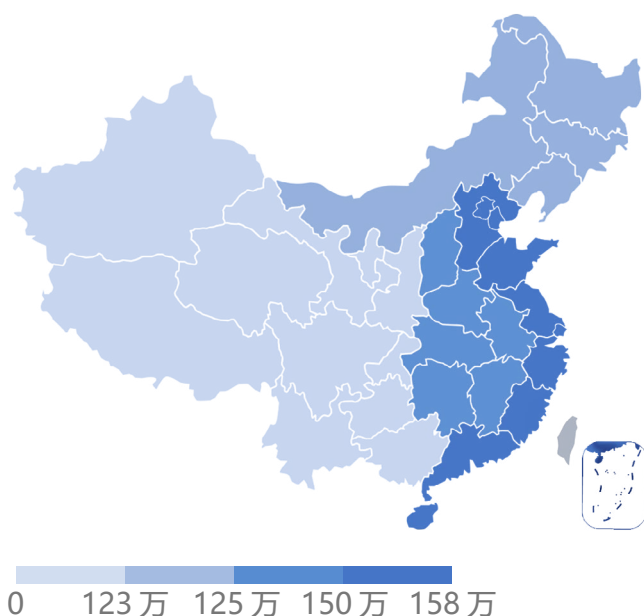


从区域分布来看，2019 年我国冷库资源主要集中在东部、中部地区，东北、西部地区冷库资源相对较少。

据统计，2019 年物联云仓在线冷库资源最多的省份 / 直辖市前五个分别是辽宁、河南、四川、江苏、广东，冷库面积均超 39 万 m<sup>2</sup>，辽宁省更是超过 106 万 m<sup>2</sup>。

### 2019 年物联云仓在线冷库资源分布情况

\* 数据来源：物联云仓



地区	冷库面积 (m <sup>2</sup> )
辽宁	1,065,340
河南	1,059,100
四川	684,988
江苏	567,567
广东	399,267
山东	387,380
陕西	373,000
天津	363,500
北京	282,950
湖北	258,590
上海	235,060
黑龙江	150,000
河北	132,000
海南	81,764
浙江	80,000
湖南	75,000
重庆	72,600
福建	58,680
广西	49,850
安徽	49,218
江西	40,000
云南	36,000
山西	25,300
贵州	12,000

## (二) 冷库租金情况

据物联云仓在线冷库数据显示，2019年全国冷库平均租金为91.16元/㎡·月，相较2018年，冷库平均租金有小幅下降，降幅为1.25%（约1.15元/㎡·月）。

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、广州、大连地区冷库平均租金较高，均高于100元/㎡·月；济南地区冷库平均租金较低，低于70元/㎡·月。

### 2019年全国代表性城市冷库租金概况

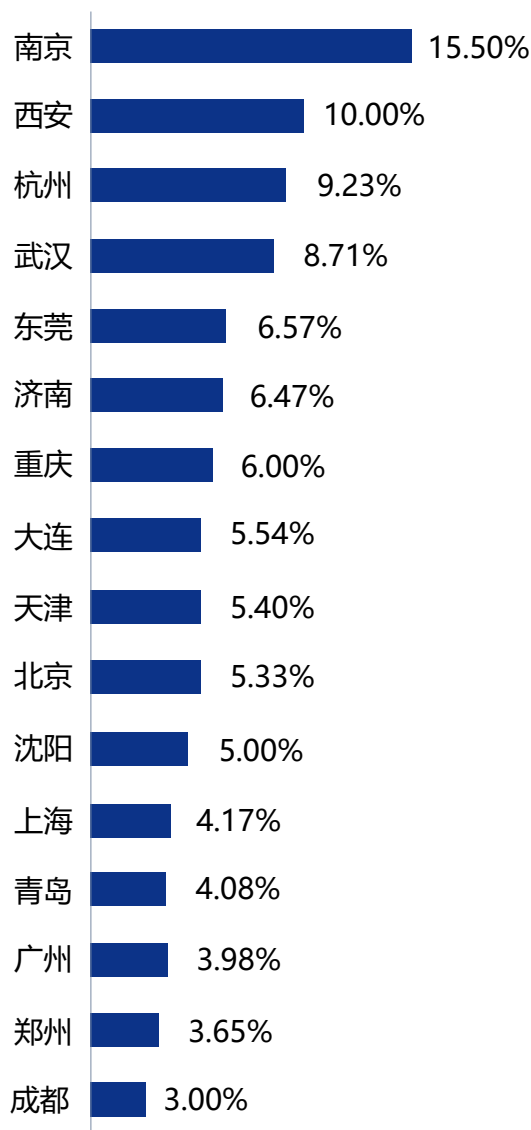
\* 数据来源：物联云仓 (单位：元/㎡·月)



## (三) 冷库空置率情况

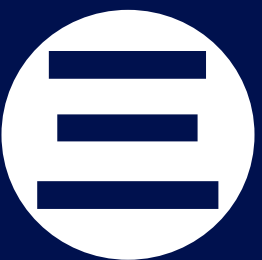
### 2019年全国代表性城市冷库空置率情况

\* 数据来源：物联云仓



据物联云仓在线冷库数据显示，2019年全国冷库平均空置率为10.87%，相较2018年，冷库平均空置率基本保持平稳。

2019年我国冷库市场相对稳定，现有冷库一般都是满租状态，同时还存在部分租户租赁普通仓自行改造成冷库的现象。从区域空置率对比来看，南京冷库空置率较高，高达15.50%；成都、郑州、广州地区冷库空置率较低，均低于4%。



# 2019年我国冷库市场发展特点



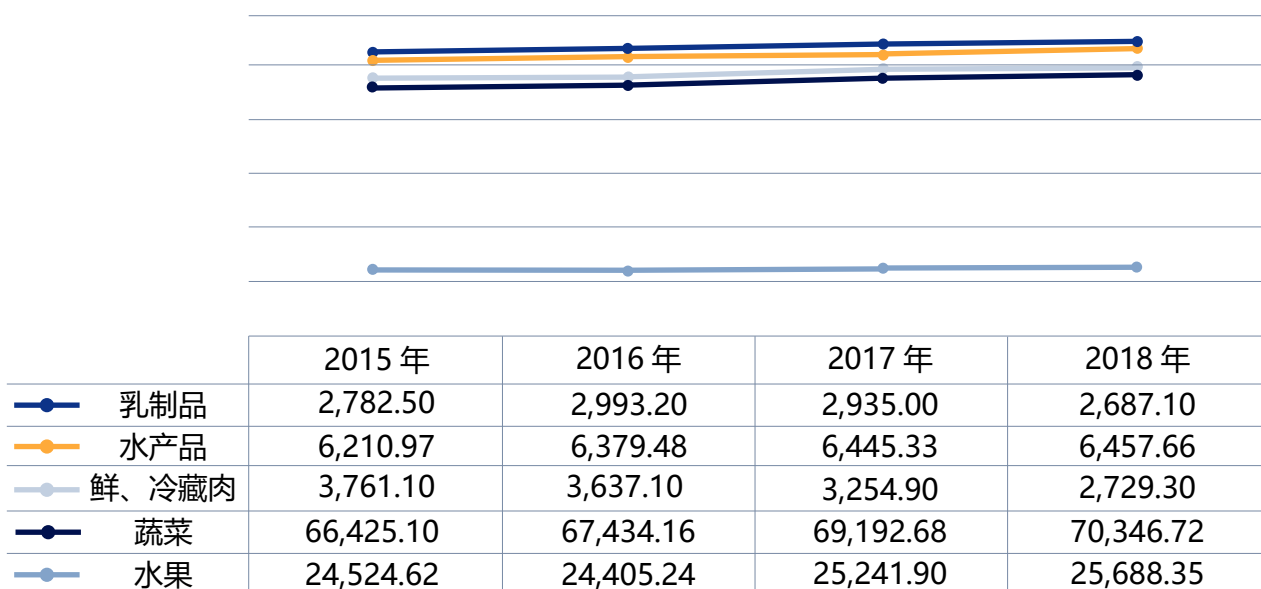
## （一）农副产品产量稳定增长，冷库市场需求进一步扩大

据国家统计局数据显示，2015年-2018年我国水果、蔬菜、（鲜）冷藏肉、水产品、乳制品五大类食品产量呈现稳步增长，有专家预测2019年果蔬、肉制品、水产品、乳制品产量将继续延续稳步增长趋势，总产量预计将突破13亿吨。农副产品产量的稳定增长，势必需要更多的冷库资源作为支撑，推动了2019年冷库市场需求的进一步扩大。

### 2015年-2018年五大类食品产量统计

\* 数据来源：国家统计局

(单位：万吨)



## （二）食品监管力度加强，冷库市场环境有所改善

从上文统计来看，2019年我国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建设，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。



### (三) 企业热度不减，冷库市场集中度进一步提高

“合作、扩张、融资”成为2019年我国冷链企业活动的关键词，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，亦或是唯捷城配、九曳供应链、餐北斗、信良记等先后获得融资，我们都能看到，各冷链企业为在冷链行业独占鳌头，逐渐走向自强与强强联合结合的道路，这也无形中促进了冷库资源的进一步集中。

#### 2019年我国冷链行业大事件汇总

\* 信息来源：网络，物联云仓整理

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。

3月15日

唯捷城配获得数千万元债券融资，投资方为浦发硅谷银行。

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。

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。

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。

6月19日

“沃尔玛成都生鲜配送中心”开仓仪式在万纬成都新津冷链物流园顺利举行。

6月25日

物联网科技公司G7与日本丸红株式会社合资成立“天津吉红融资租赁有限公司”，合资公司将为物流公司提供冷链车队资产服务，主要业务涉及智能冷链挂车的融资租赁和车队运营管理。

10月18日

餐饮物流供应链品牌餐北斗宣布获得数千万元A+轮融资，由顺丰领投，老股东黑马基金、启创资本、险峰长青、毅德投资跟投。

9月16日

双汇和冷王、开利、东风、解放、中集、红宇等六家企业达成战略合作，计划3年时间投入3亿元新增850台运输车，打造冷链版的“滴滴”。

9月10日

鲜生活冷链携手东启物流致力打造冷链物流第一品牌。

7月20日

餐饮供应链企业“信良记”宣布完成3亿元再融资，由远洋资本独家领投，钟鼎资本、峰瑞资本跟投。

10月28日

农业农村部拟全面摸底农产品冷链物流基础设施建设情况。

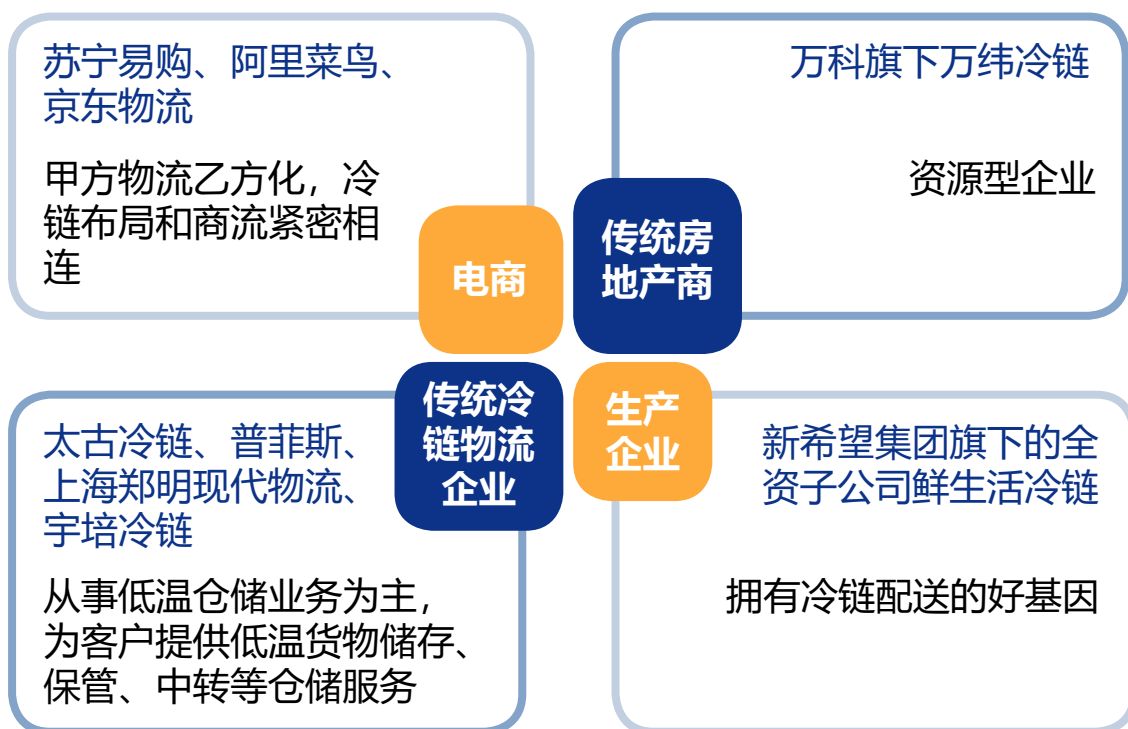
#### (四) 企业跨界进入冷链行业，冷库市场竞争多元化

2019年冷链行业涌入了不少新竞争者，除了传统的冷链物流、冷链设备制造企业外，一些有实力快递、电商、地产商等已经高调进入冷链行业。

随着企业跨界进入冷链行业，冷库的重要性也被众多跨界企业所关注，不少跨界企业开始致力于冷库市场，使得冷库市场竞争也呈现多元化竞争态势。

##### 2019年冷库市场部分企业竞争示意图

\* 信息来源：物联云仓



## (五) 冷库火灾事故减少，安全问题有所改善

据不完全统计，2019年有权威媒体报道的冷库事故约5起（具体事故如下表）。从各重大事故中不难看出，冷库火灾事故，究其原因多是因为废弃冷库常年失检失修、违规操作等。但是相较2018年，2019年冷库火灾事故明显减少，可见政府消防安全工作得到了明显成效，企业在对冷库安全防范方面意识有所增强。

### 2018年冷库事故不完全统计表

\* 信息来源：网络，物联云仓整理

4月28日	<p>无锡市梁溪区</p> <p>一家冷库发生氨气泄漏事故，未造成人员受伤。</p>
5月22日	<p>深圳市南山区</p> <p>曙光冷链物流仓库10号冷库因相关责任人违规操作导致仓库起火。</p>
6月1日	<p>四川达州市</p> <p>起火位置位于地下冷冻库，聚氨酯泡沫燃烧。</p>
7月18日	<p>福州市马尾区</p> <p>福兴冷库突然失火，火灾是由内部的电线脱落引起的，无人员伤亡。</p>
7月21日	<p>西安市北二环西段</p> <p>一废弃冷库在拆除设备时操作不当，导致外墙夹层保温材料（聚氨酯泡沫）起火，未造成人员伤亡。</p>
8月1日	<p>海南海口市椰海大道</p> <p>农业示范园亚蔬高科种业一仓库发生火灾，着火物质为仓库内储存的冷冻食品及包装材料等杂物。</p>
8月8日	<p>哈尔滨市松北区</p> <p>一冷冻食品厂内安全阀出现回弹故障导致氨气泄漏，11名工人出现头疼恶心症状被送往医院。</p>

9月2日



济宁市金乡县鱼山镇

一冷库因安全阀未及时更换导致氨气泄漏，无人员伤亡。

10月2日



福建福州市闽侯县

一座废弃工厂内冰库泡沫堆突然起火。

10月25日



上海武威东路

一个待拆的冷库突然发生火灾，火灾中一人受伤。

## 2019年冷库事故不完全统计表

\* 信息来源：网络，物联云仓整理

1月14日



滕州市

滕州市大同北路某废弃冷库由于相关人员操作不慎导致火灾

4月4日



海阳市

海阳市徐家店一冷库发生火灾

5月3日



濮阳市

濮阳市清丰县大屯乡一冷库发生火灾

朝阳市

朝阳吴家洼冷冻厂突发大火

11月28日



乐山市

嘉兴肉联厂废弃冷冻库发生火灾，无人员伤亡





2020年我国冷库市场发展趋势

12月10日至12日中央经济工作会议（以下简称“会议”）在北京举行，在总结回顾2019年经济工作的同时，也分析研究了2020年经济工作的形式任务。此次会议也透露出2020年我国冷库市场发展新信号：

## 2020年我国冷库市场新趋势

\* 图片来源：物联云仓



### （一）政府工作“稳”字当头，冷库市场大环境趋于平稳

纵观中央经济工作会议，通篇29次提到“稳”字，可见明年工作重心“要坚持稳字当头”。同时，2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，为实现圆满收官，国家必须确保经济、社会等各领域都平稳运行。而经济、社会作为冷库市场发展大环境，对冷库市场发展有重要的作用。2020年政府工作“稳”字当头，冷库市场大环境也将趋于稳定。

### （二）猪肉供给将逐步增加，冷库市场需求或将有所提升

2019年以来水果、猪肉涨幅逐月加快，会议指出明年猪肉供给将逐步增加，预计明年CPI目标仍将确定为增长3%左右。由此可见，随着明年猪肉供给的增加，2020年冷库的需求也或将因此有所提升。

### （三）加强冷链物流建设，冷库市场成本或将有所下降

会议指出要落实减税降费政策，降低企业用电、用气、物流等成本，同时着眼国家长远发展，加强战略性、网络型基础设施建设，推进川藏铁路等重大项目建设，稳步推进通信网络建设，加快冷链物流等建设。由此可见政府加强冷链物流建设，减税降费，冷库市场成本或将有所下降。

### （四）信贷资金流向小微企业，民营和中小微冷链企业融资问题或将缓解

会议指出降低社会融资成本；疏通货币政策传导机制，增加制造业中长期融资，更好缓解民营和中小微企业融资难融资贵问题的要求，也意味着货币政策要承担更多“社会责任”，信贷资金流向小微企业，民营和中小微冷链企业融资问题或将缓解。





以上就是对 2019 年冷库市场的总结以及 2020 年发展趋势解读，不难看出在政策和企业、资本的支持下，虽然经济下行压力大，国际环境动荡，但是 2019 年我国冷库市场仍然热度不减。2020 年我国政府也将延续 2019 年支持冷链发展的基调，同时稳定经济、社会发展环境，可见明年冷库市场发展总体向好。

声明：文中的一切资料及数据，仅作参考之用，物联云仓保留一切权利，转载请保留原文链接或注明出处。