

2018年

全国冷库市场总结分析报告

“数”说冷库——2018年全国冷库市场总结分析

2018年是我国冷链市场开始走向集群、联合的一年，这一年冷链行业发生了多起大型企业收购、并购、重组、升级，例如：3月13日顺丰与夏晖正式推出合资公司新夏晖；6月12日招商美冷、中外运上海冷链等4家企业成立中外运冷链物流有限公司；7月9日万科物流并购太古冷链.....伴随着冷链物流的发展，作为冷链物流基础的冷库市场也顺势而上。据相关数据显示，“十三五”期间我国冷链物流产业还将保持每年15-20%的增长率快速增长，预计到2020年，我国冷库保有量将突破5,000万吨。

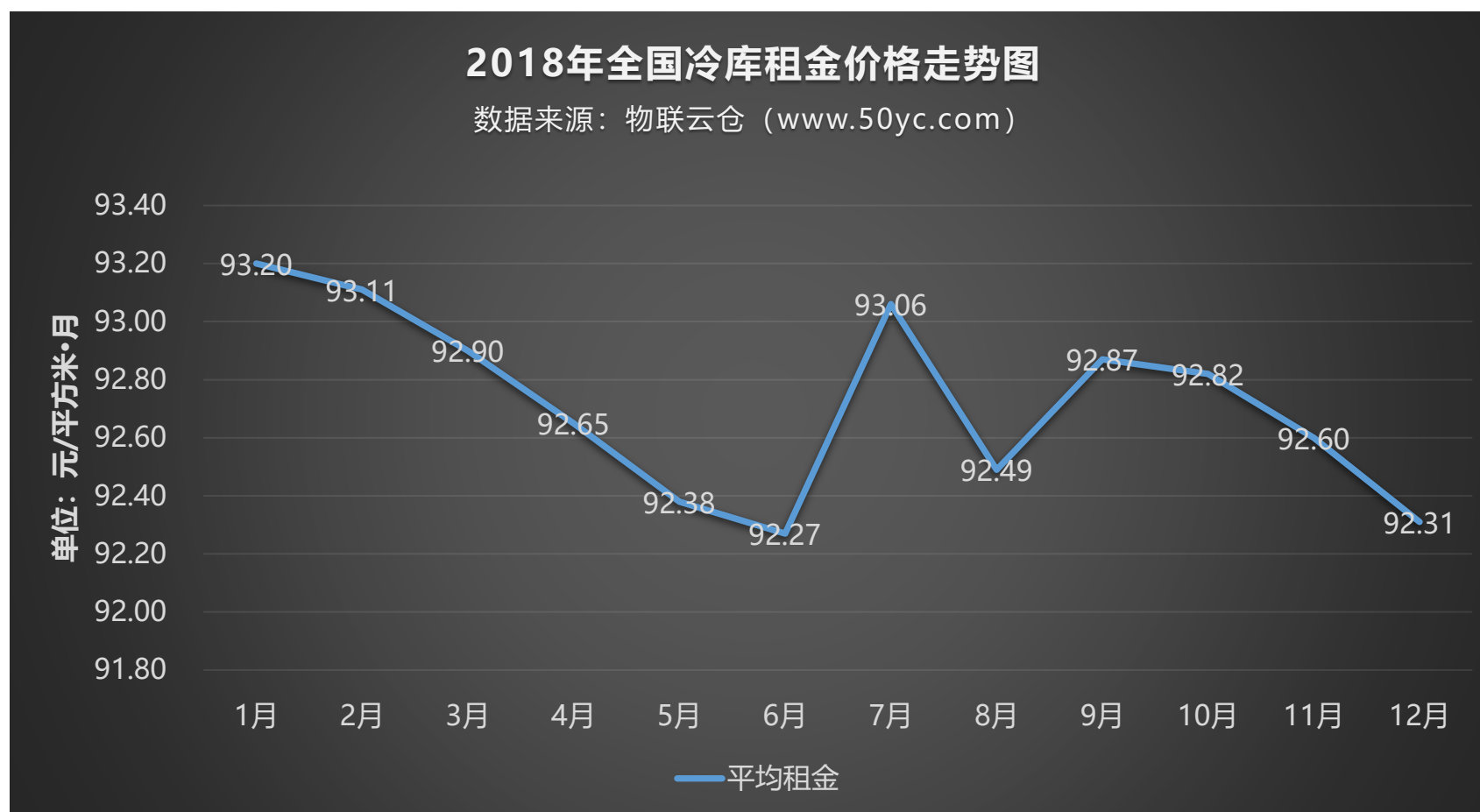
本文小编将以物联云仓冷库数据为依据，从全国概况、变化特点、发展趋势等维度对2018年冷库市场进行分析，希望能给业内的朋友提供一些参考。

一、2018 年冷库市场概况——地区、规模、租金、供需情况

1、全国总体数据

在拥有超 2.5 亿资源的物联网云仓仓库数据中，2018 年冷库总面积超 696 万 m^2 ，较 2017 年冷库总面积增长约 410 万平米，冷库面积占 2018 年仓库总量的 2.73%。冷库面积在持续增长，但是总量仍然不足。

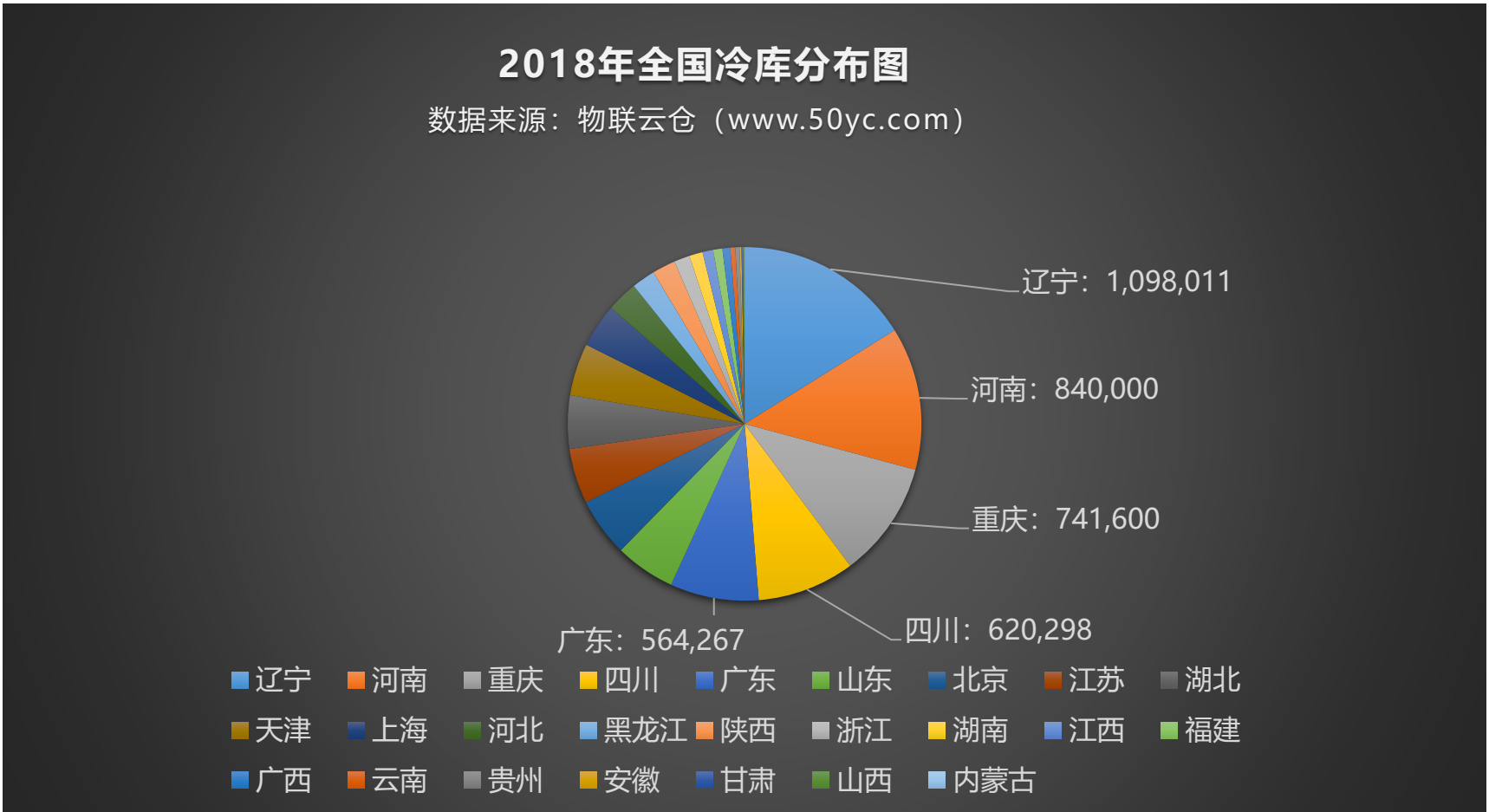
近年来我国居民收入水平的稳步提高，对于食品、医药等消费品的需求稳步提升。同时，在互联网消费、配送方式升级支持下生鲜电商迅速成长。这些因素都在推动冷库的需求持续走高。所以今年冷库市场依然紧俏，租金高、空置率较低。据物联网云仓冷库数据显示，2018 年全国冷库平均租金为 92.31 元/ m^2 ·月，全国冷库平均空置率为 13.23%。



数据来源：物联网云仓

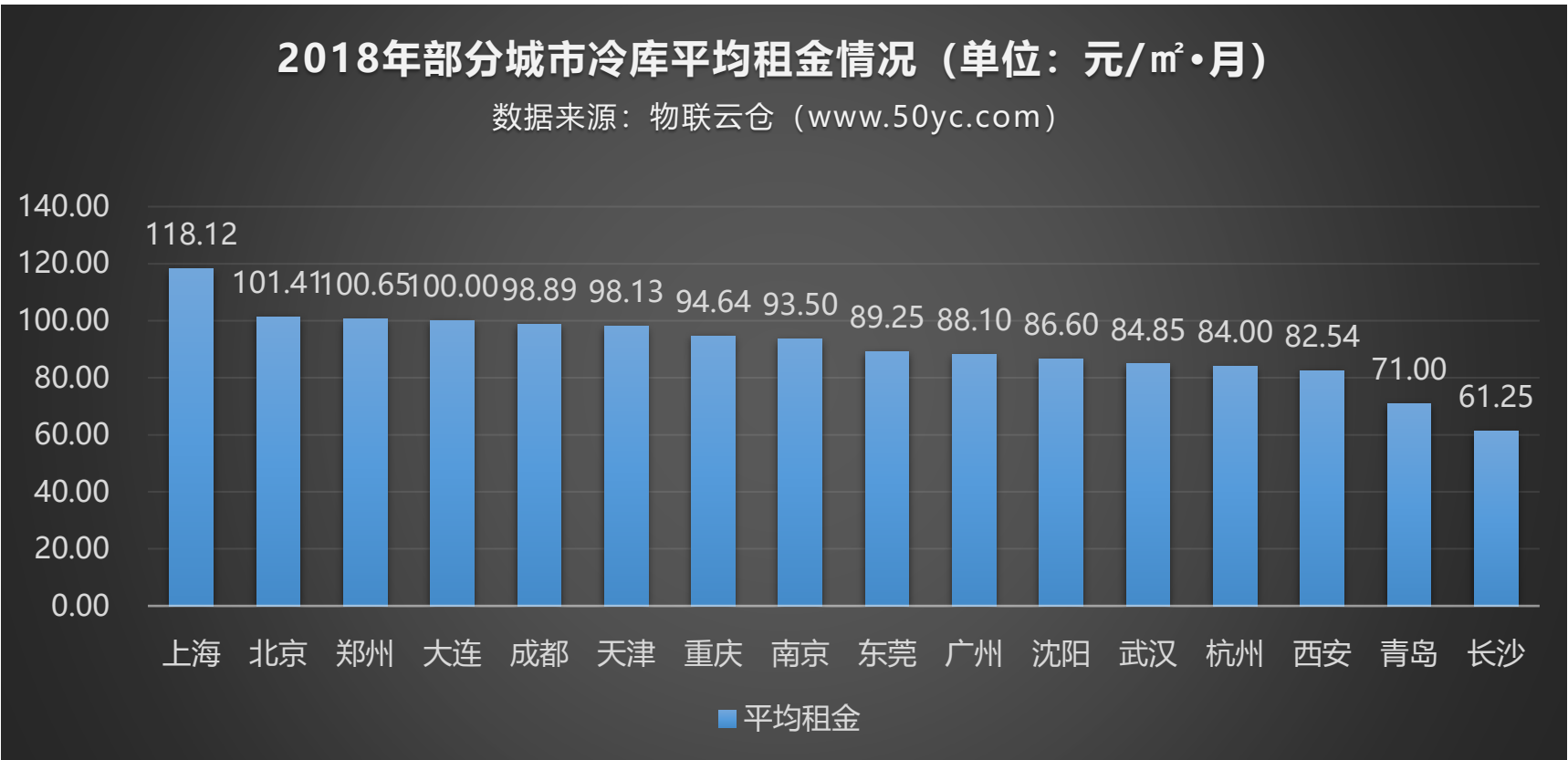
2、区域数据

(1) 按冷库资源分布来看，我国冷库资源主要集中在华东、华中、华南地区，东北地区以及西部地区冷库资源相对较少。2018 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 56 万 m^2 ，辽宁省更是超过 100 万 m^2 。



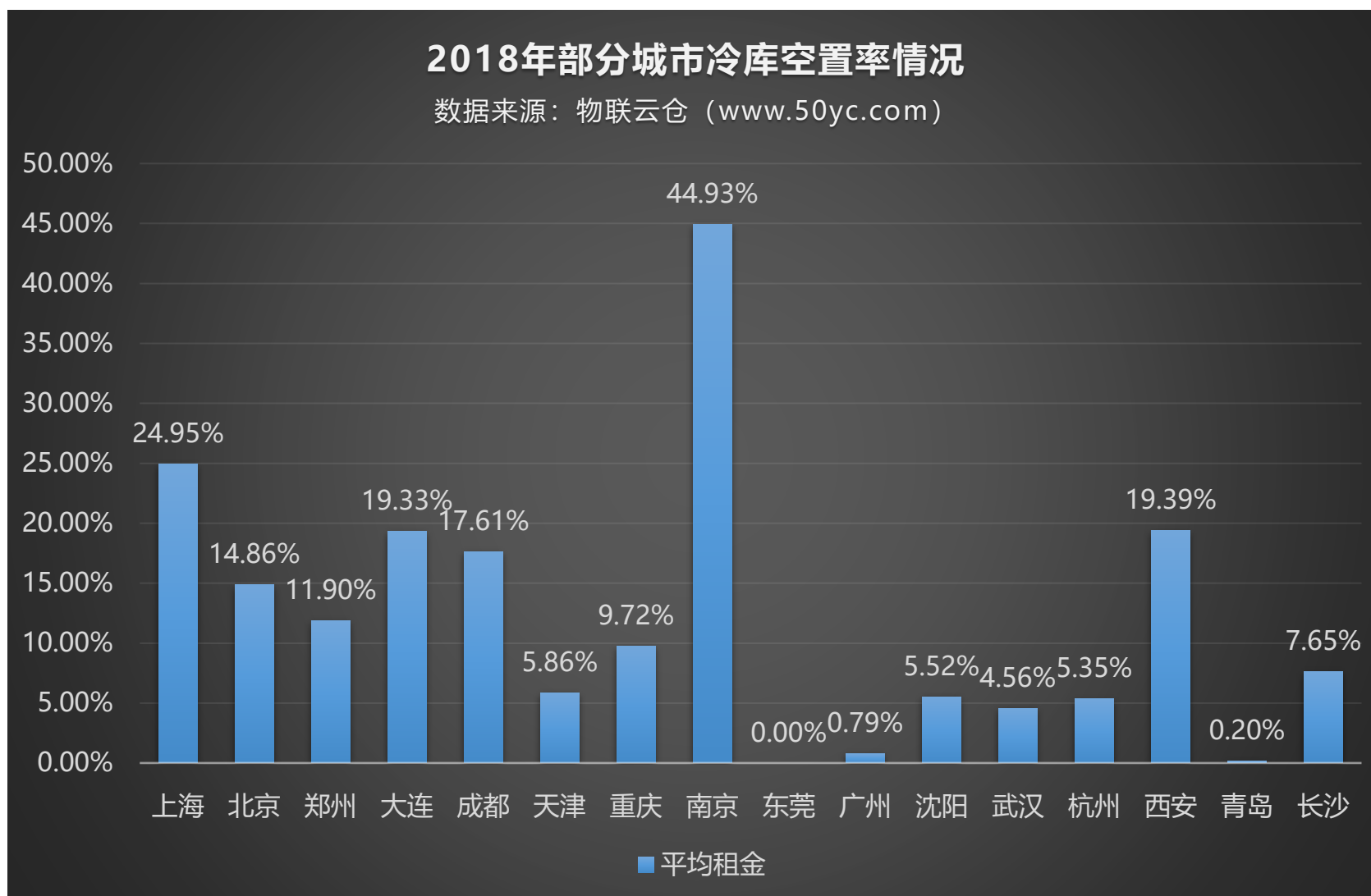
数据来源：物联网云仓

(2) 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。例如，上海冷库平均租金高达 118.12 元/m²·月；长沙冷库平均租金却低至 61.25 元/m²·月。



数据来源：物联网云仓

(3) 就空置率来看，地区供需不匹配，需要冷库的地方，一库难求；有冷库的地方找不到客户。供需不匹配也是导致规模和价格地区差异巨大的主要原因。华中、西南、西北等地仓库空置率较高，而在华北、华东，一库难求。



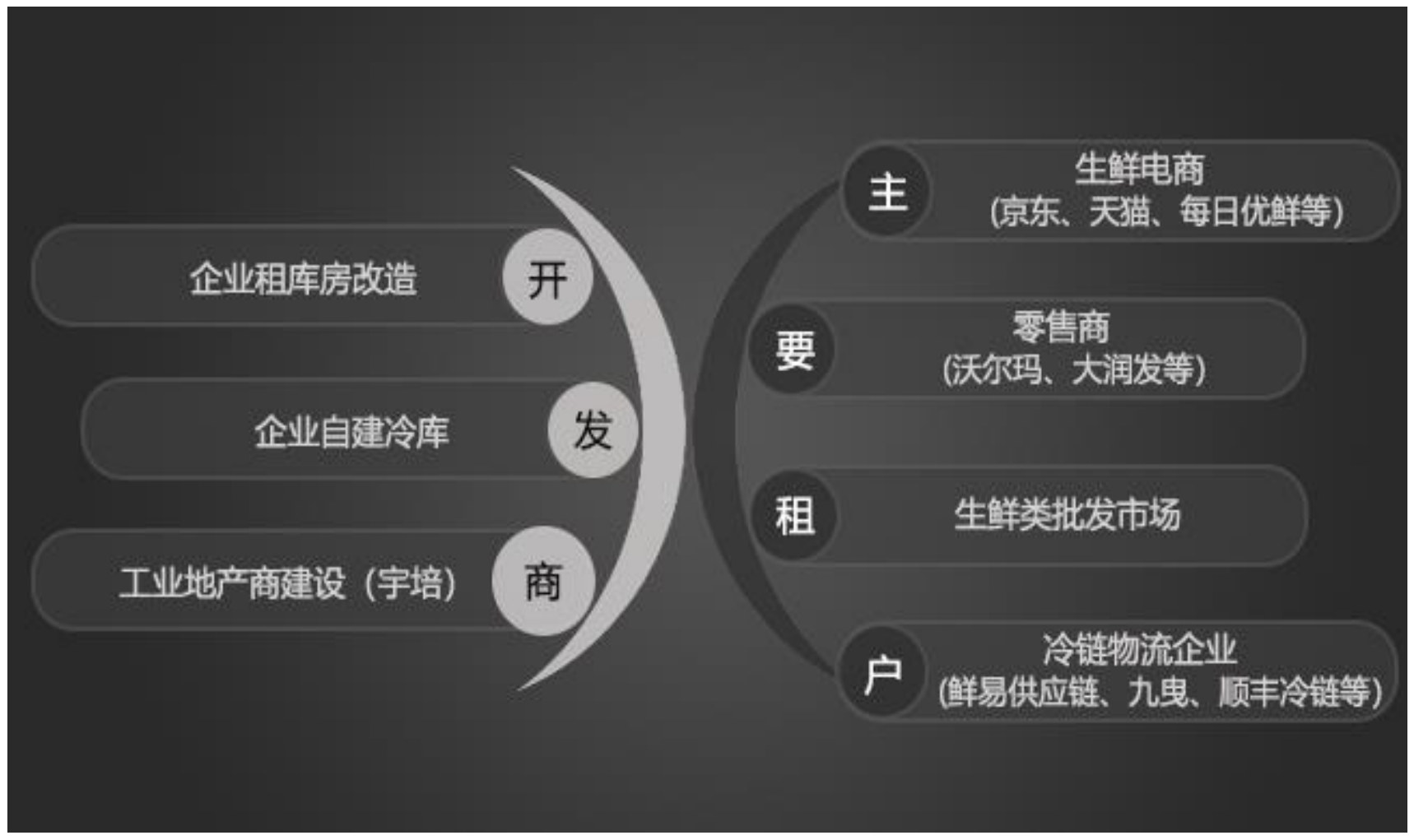
数据来源：物联网云仓

二、2018年冷库市场特点变化

1、利用旧仓改建冷库增多，冷链物流企业成冷库租赁主力军

据物联网云仓城市经理介绍，目前国内冷库开发商中，企业租库房后改造情况比较多，部分企业也会自建自用一些大型冷库，而工业地产商直接建设冷库的情况并不多。利用旧仓改建冷库增多的原因是随着城市扩容改造，部分城市地价昂贵，加之冷库建设周期较长、成本高，即使初期资金充足，选择一个无视地价的理想地块建设冷库也不是一个明智选择，而旧仓改造省投资且周期短。

物联网云仓城市经理还表示，2018年冷库的主要租户分为四大类：其一，生鲜电商，京东、天猫、每日优鲜等电商平台企业有直接租赁行为；其二，零售商，比如沃尔玛、大润发等；其三，生鲜类批发市场里的批发商；其四，冷链物流企业，比如鲜易供应链、九曳、顺丰冷链等。其中，冷链物流企业对于冷库需求巨大，是租赁冷库的主力军。



2、冷库需求标准不断提高

据不完全统计，除了价格、仓库地址、面积之外，2018年国内冷库租户最关注的问题有：冷库资质证照是否健全；同仓库存储的物品种类（不同物品可能导致窜味的问题）；冷库是否可以分割；仓库硬件设施情况（制冷设备是否良好、有没有卸货平台、能通多大的车辆、消防逃生设备怎么样、有没有排水设施下雨会不会积水倒灌等等）；冷库温度是否达标；在冷库仓配方面，还要求冷库方可提供简单的拆零、贴标、分拣等增值服务……

3、冷库事故频发，安全问题凸显

2018年有权威媒体报道的冷库事故就超过10起（具体事故如下表）。从表中不难看出，多起冷库火灾事故，究其原因多是因为氨气泄露、废弃物堆放起火、电线脱落、冷库常年失检失修、违规操作等，而这些原因都反映了企业在对冷库安全防范方面意识淡薄，缺乏有效的手段。

2018 年冷库事故不完全统计表

时间	地址	事故情况
4月28日	无锡市梁溪区	一家冷库发生氨气泄漏事故，未造成人员受伤。
5月22日	深圳市南山区	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。
6月1日	四川达州市	起火位置位于地下冷冻库，聚氨酯泡沫燃烧。
7月18日	福州市马尾区	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。
7月21日	西安市北二环西段	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
8月1日	海南海口市椰海大道	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
8月8日	哈尔滨市松北区	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
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。
.....		

4、政策推动冷库的扩张升级之路

2018 年年初，各地都陆续出台了冷链物流发展规划(2018-2020 年)，多个政策文件中提及完善冷库及冷链设施规划与布局的结构调整，提高冷库总容量以满足新增需求。预测在未来的 3 年内我国的冷库总容量会进一步增长。与此同时，由于今年多起冷库事故以及 2017 年 11 月北京大兴冷库事件的发生，各地政府也不断加强冷库的监管力度，对于一些不达标或废旧冷库进行拆迁整顿，未来冷库市场会在政策的引导下转型升级。

5、冷库市场开始走向集群

上文小编提到 2018 年冷链市场出现多起大型企业收购、并购、重组、升级事件。冷库作为冷链的基础设施，随着冷链企业的走向整合，冷库资源也会随之集群，未来冷库市场或将出现新的格局。



三、2019 年冷库市场发展趋势

1、技术有限、缺乏行业统一标准等痛点仍存，科技化、标准化是趋势

由于我国冷链行业发展起步晚，在技术方面距离国际水平还有很大差距，而冷库行业各方面的标准的不统一导致了冷链仓储环节整体效率低下、企业的运营成本高等。为解决行业痛点，2018 年政府颁布了一系列的政策，比如，2018 年 4 月，商务部市场建设司、国家标准委服务业部联合推广农产品冷链流通标准化示范工作；2018 年 3 月，中国民主促进会中央委员会发布的《关于加快果蔬产地商品化加工与冷链物流科技创新助推现代果蔬产业发展的提案》，提出加强科技队伍和支撑条件建设，提升果蔬产地商品化加工与冷链物流科技创新能力等等。“罗马不是一天建成的”，相信 2019 年冷库行业的技术发展以及标准化工作仍然是政府工作的重点之一。

2、产品质量要求严苛，综合性冷库是趋势

在食品生鲜行业，有一个明显的大趋势是，除了生鲜食品能够安全完好的送达消费者手中之外，消费者对于食品生鲜的保鲜程度、营养的流失、口感和质地的变化等都越来越敏感和苛刻，这反向驱使整个食品冷链源头的冷库由单一温区向保持多个温区的综合性冷库发展。

3、冷库能耗加大，节能、环保是趋势

众所周知，冷库属于耗能大户。有数据表明：蒸发器内油膜增加 0.1 mm，会使蒸发温度下降 2.5℃，电耗增加 11%。冷凝器中若存在油膜、水垢，蒸发器外表结霜等均会导致蒸发温度下降，耗电增加。近年来，国家在各个领域推行节能环保政策，同时随着人民的思想意识不断提高，对于“节能”“绿色”等的观念日渐重视。所以冷库的节能环保也将成为冷库行业发展的必然趋势。

4、行业利润低，未来资本是主导

就目前整个冷库市场来看，由于拿地越来越困难，冷库建设成本高，政府对冷库硬件设施要求不断提高，同时冷库行业透明度高，最终导致我国冷库行业利润很低，目前我国冷库市场还并未出现行业“独角兽”，但是专业人士表示，未来谁能坚持到最后，主要还是资本主导。

以上就是对 2018 年冷库市场的解读，不难看出随着生鲜电商，冷链物流行业的发展，2018 年我国冷库规模在不断的扩大，而各个地区也在发展冷链行业上卯足了劲儿，但是我国冷库市场仍然存在冷库存量不足，地区价格差异大，冷库资源分布不平衡，冷库设施设备建设不完善等痛点。未来我国冷库市场如何发展我们拭目以待。