

2020年

# 上半年中国冷库市场报告

# 目录

## CONTENTS

01

2020年上半年中国冷库市场发展宏观环境

02

2020年上半年中国冷库市场发展现状分析

03

2020年上半年中国冷库市场发展特点总结

03

2020年下半年中国冷库市场发展展望

01

---

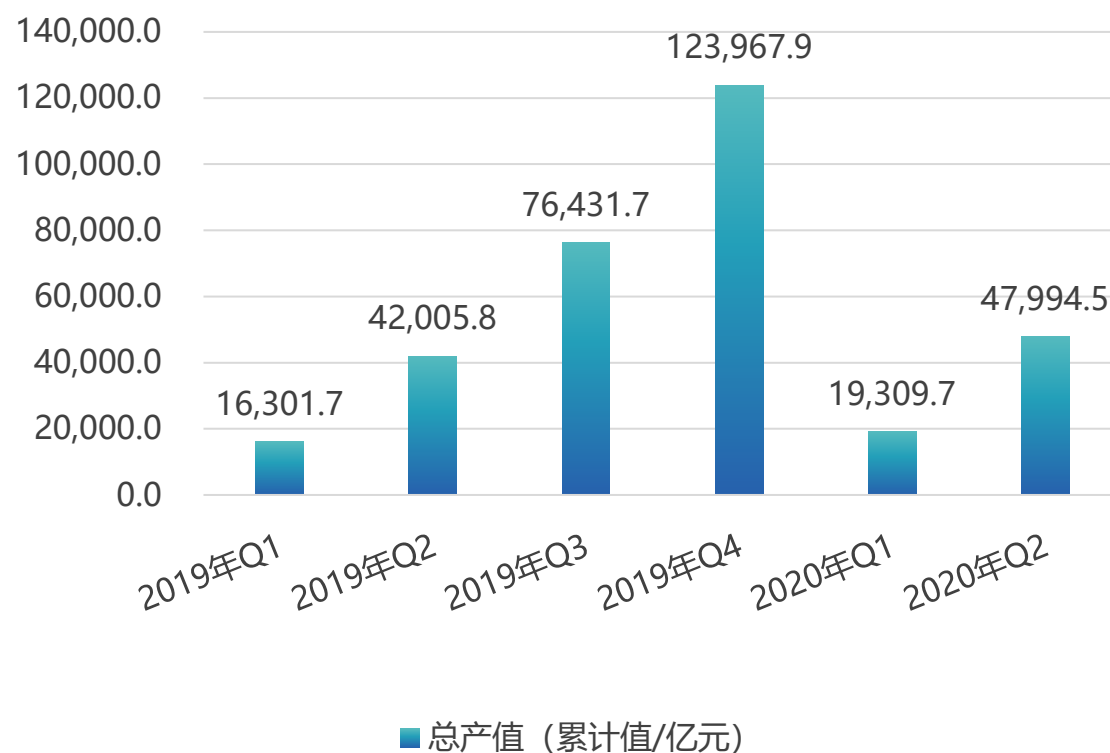
**2020年上半年  
中国冷库市场发展宏观环境**

## 1.1 农业环境：农业经济运行总体平稳，涉农企业经营秩序基本恢复

2020  
年上  
半年

- 2020年初受新冠疫情影响，各行各业都受到不同程度的冲击，但是农业属于人员流动性较小的产业，疫情对农户直接参与生产的影响较小。同时面对疫情，各级农业农村部门全力以赴做好“菜篮子”产品稳产保供工作；针对涉农企业遇到的运销受阻、资金紧张等难题，及时向企业提供专项再贷款、优惠再贷款、延期还本付息等政策支持，助力加快复工复产。
- 2020年上半年我国农产品总体供应充足、市场稳定，农村生产生活秩序逐渐恢复，农业农村经济运行总体平稳、稳中向好。农业环境的稳定发展，为2020年冷库发展提供了一个相对稳定的发展环境。


## 2019年-2020年上半年农林牧渔业总产值



 全国夏粮总产量**14,281万吨**，比上年 **↑121万吨**

 牛奶产量同比 **↑7.9%**

 禽蛋产量同比 **↑7.1%**

 猪牛羊禽肉产量同比 **↓10.8%**

 生猪存栏**33,996万头**

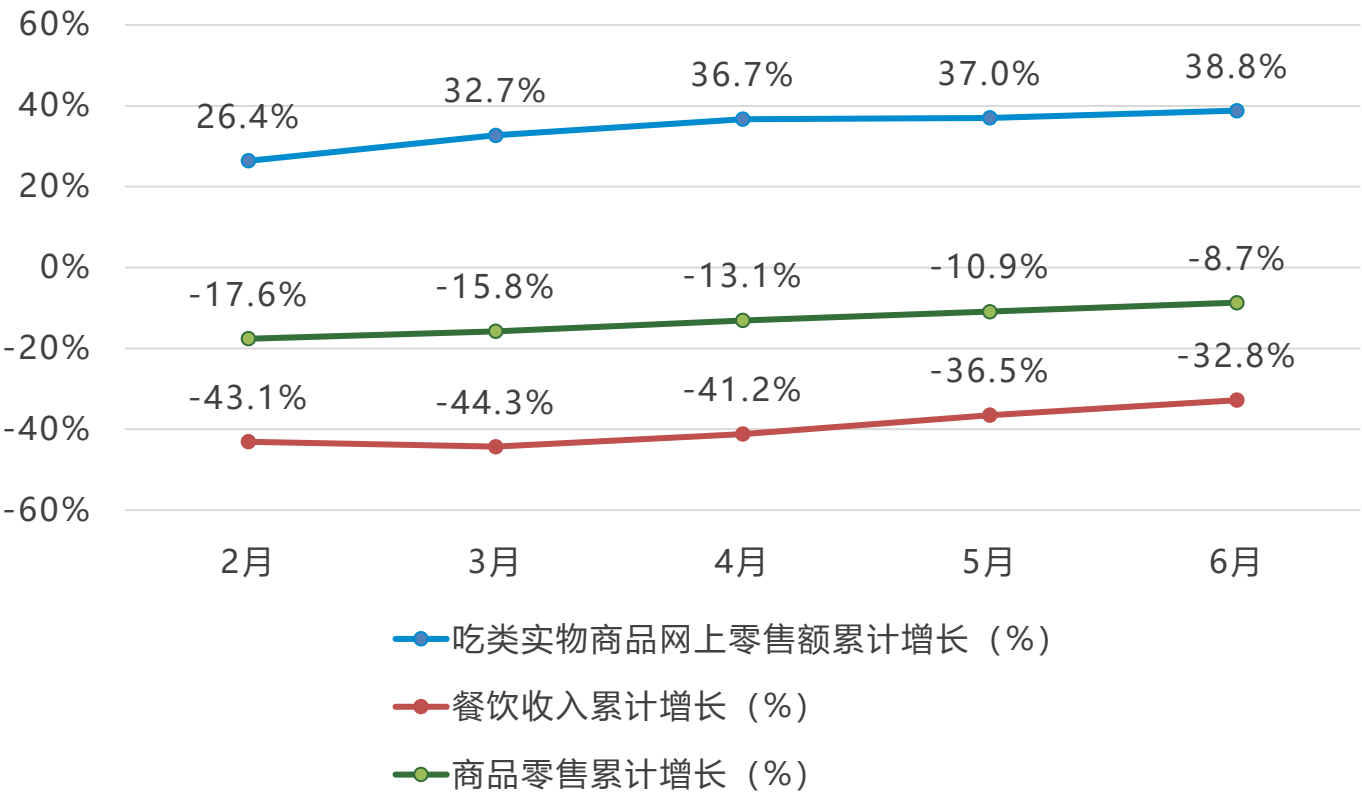
数据来源：国家统计局，物联网云仓数据研究院整理



## 1.2 消费环境：线下餐厅、零售普遍受挫，生鲜电商逆势上升

受疫情影响，2020年上半年中国居民消费需求受到一定冲击。从重点消费领域来看，线下餐厅、零售业普遍遭遇挫折，但生鲜电商领域却因居民被迫“宅”在家而逆势上升，线上生鲜消费增长或将反推冷链企业加大对冷库、冷链运输的投入。同时，生鲜电商平台在疫情期期间暴露的问题，也将倒逼冷库升级。

2020年上半年中国部分消费领域走势



数据来源：国家统计局，物联云仓数据研究院整理

### 1.3 政策环境：冷链行业发展受重视，农产品冷链物流体系建设成焦点

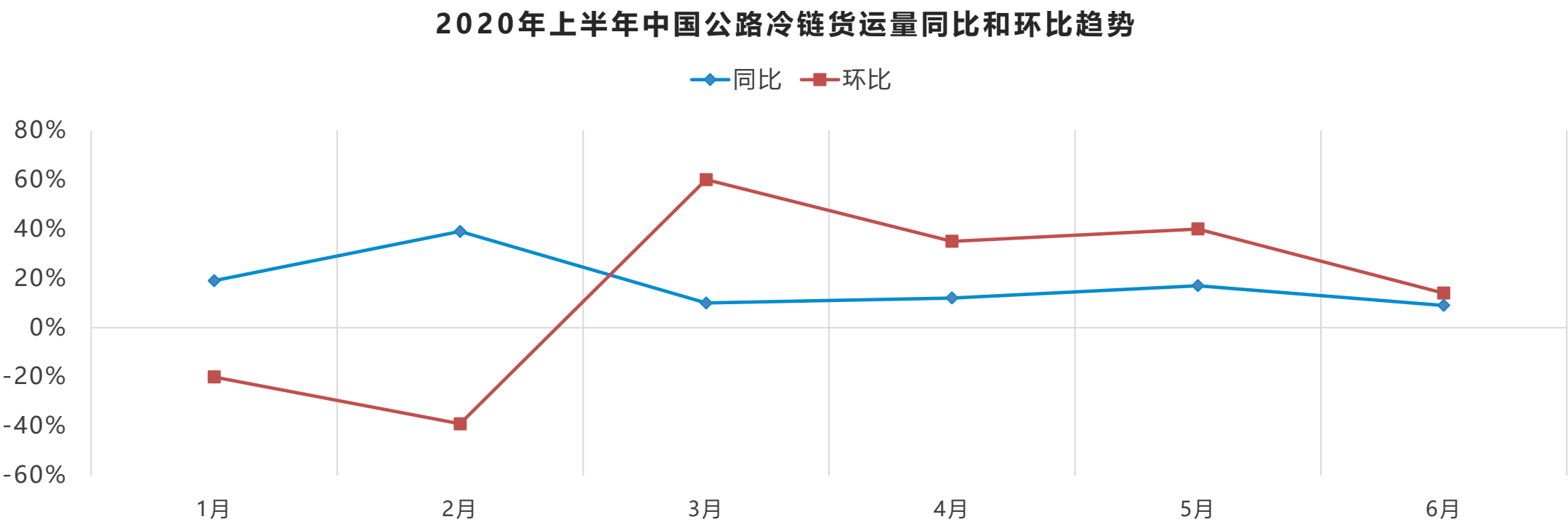
2020年上半年国家对于冷链行业发展一如既往的高度重视，国务院、商务部、财务部、农业部等多个部门发布多项政策，旨在加强冷链基础设施建设，优化冷链市场环境、严控食品质量。其中农产品冷链物流体系建设更是被多个文件重点提出，成为2020年上半年政府关注重点。

2020年上半年中国冷链行业相关国家政策汇总

时间	政策	内容概要
1月10日	《关于实施“互联网+”农产品出村进城工程的指导意见》	《意见》提出要将强产地冷链基础设施建设，加强农产品物流体系建设。
2月5日	《中共中央 国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》	2020中央一号文件明确冷链物流鼓励投资与支持发展方向，明确开展国家骨干冷链基地建设。
3月13日	《2020年农业农村绿色发展工作要点》	《要点》指出要启动实施农产品仓储保鲜冷链物流设施建设工程，减少农产品流通损耗。
3月16日	《关于加强冷藏冷冻食品质量安全管理公告》	《公告》旨在加强冷藏冷冻食品在贮存运输过程中质量安全管理。
4月21日	《关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》	《意见》提出支持新型农业经营主体建设仓储保鲜冷链设施，从源头加快解决农产品进城“最初一公里”问题。
6月1日	《关于做好2020年电子商务进农村综合示范工作的通知》	《通知》指出，大力发展农村电商，重点支持县乡村三级物流配送体系。
6月6日	《关于进一步优化发展环境促进生鲜农产品流通的实施意见》	《意见》围绕农产品流通企业发展过程中遇到的问题，从“经营成本、金融支持、用地用房、营商环境、企业做大做强”等5方面提出应对措施。
6月13日	《关于进一步加强农产品仓储保鲜冷链设施建设工作通知》	《通知》进一步推进农产品仓储保鲜冷链设施建设工作，规范过程管理，加大政策支持，注重监督管理。

## 1.4 物流环境：冷链物流需求增多，短板亟待解决

- 在政府和市场的双重推动下，近年我国冷链物流需求增多。据有关机构调查，2020年上半年冷链货运量同比上涨12%，除春节常规低谷外，冷链货运量无论是同比，还是环比均为上升状态。今年年初疫情爆发，虽然给冷链物流带来了机遇，但是期间暴露的短板如基础薄弱、一体化程度不足、第三方物流缺位等亟待解决。



数据来源：满帮大数据，物联云仓数据研究院整理



02

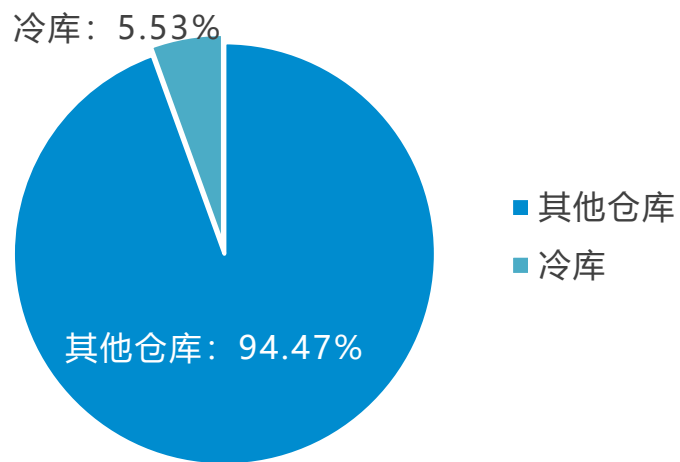
---

**2020年上半年  
中国冷库市场发展现状分析**

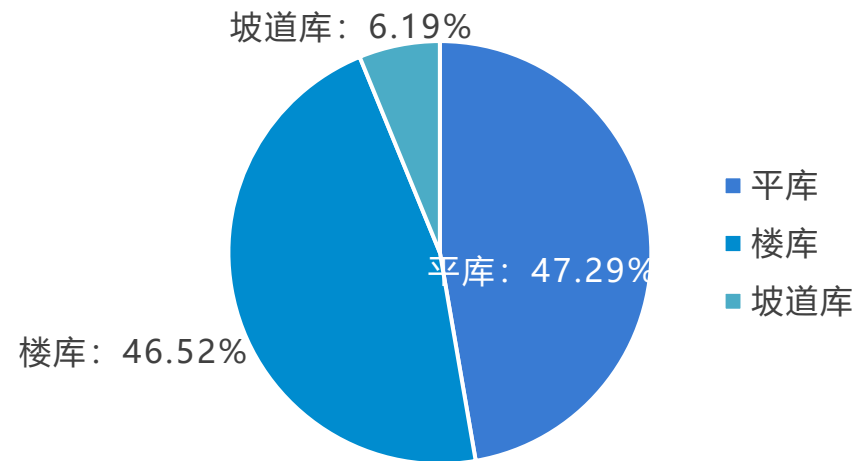
## 2.1 资源分布：冷库总量稳步增长，资源聚集华东、西南地区

据物联云仓平台冷库数据显示，2020年上半年中国冷库总面积超952.26万 $\text{m}^2$ ，占2020年上半年仓库总量的5.53%，较2019年底冷库总面积增长45.88%（约299.47万 $\text{m}^2$ ）。从冷库仓储形态来看，平库占冷库总量的47.29%，楼库占冷库总量的46.52%、坡道库占冷库总量的6.19%。

2020年上半年中国冷库与其他仓库占比



2020年上半年中国冷库各仓储形态占比

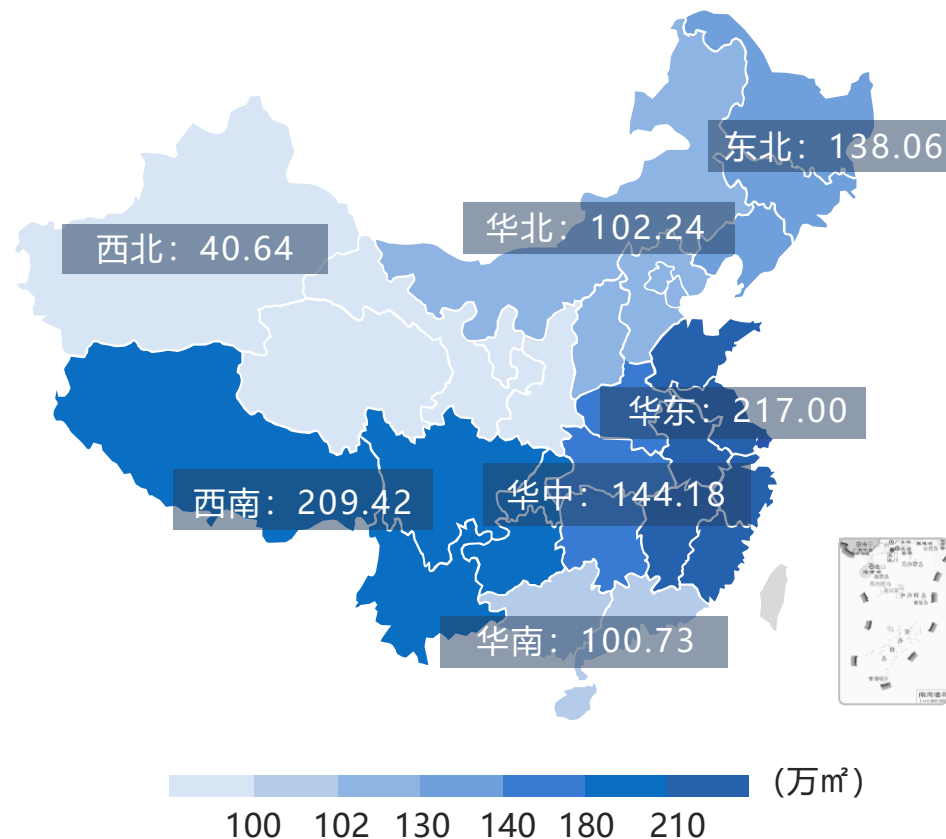


数据来源：物联云仓平台

## ● 从区域分布来看

据物联云仓平台冷库数据显示，2020年上半年我国冷库资源主要集中在华东、西南地区，西北地区冷库资源相对较少。2020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、四川、河南、广东、重庆，冷库面积均超70万m<sup>2</sup>，辽宁省、四川省、河南省更是超过100万m<sup>2</sup>。

2020年上半年全国冷库资源分布情况



省市	冷库面积 (万 m <sup>2</sup> )
辽 宁	109.06
四 川	107.84
河 南	104.66
广 东	74.81
重 庆	74.18
山 东	60.76
江 苏	55.33
北 京	40.98
陕 西	38.22
天 津	37.67
浙 江	32.59
上 海	32.49
湖 北	30.02
黑 龙 江	29.00
云 南	24.70
安 徽	19.92
河 北	19.02
海 南	16.18

数据来源：物联云仓平台

● 从新增供应看

上半年共收录到全国新增供应冷库面积超36.07万㎡，新增供应主要集中于华东、华中和西南地区。当前由于冷库造价与租仓成本过高，租户将常温库改建为冷库的现象比比皆是，冷库建设“降本”迫在眉睫。

2020年上半年部分新交付冷库项目统计

城市	项目名称	交付面积（㎡）	交付时间
长沙	长沙宇培物流园	100,000	2020年1月
成都	成都青白江普冷物流园	6,300	2020年3月
昆明	昆明宇培物流园	14,000	2020年4月
青岛	央联万贸国际冷链食品集散中心	107,000	2020年6月
嘉兴	嘉兴南湖区双层坡道高标仓	63,257	2020年6月
	嘉兴秀洲区王店镇综合性高标仓园区	17,000	2020年6月
东莞	东莞麻涌物流园	53,242	2020年Q2

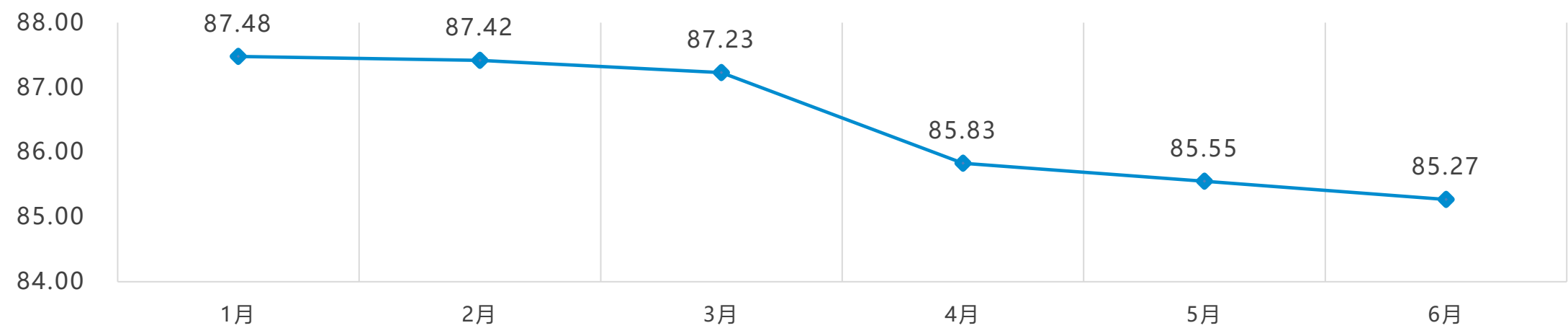
数据来源：物联云仓平台

## 2.2 租金情况：平均租金小幅下降，东莞、北京平均租金居高位

据物联云仓平台冷库数据显示，2020年上半年全国冷库平均租金为85.27元/㎡·月。相较2019年，冷库平均租金下降约6.46%。从租金走势上看，2020年上半年我国冷库平均租金呈现小幅下降趋势，上半年全国冷库平均租金下降约2.53%（约2.21元/㎡·月）。

2020年上半年全国冷库平均租金走势

平均租金(元/㎡·月)



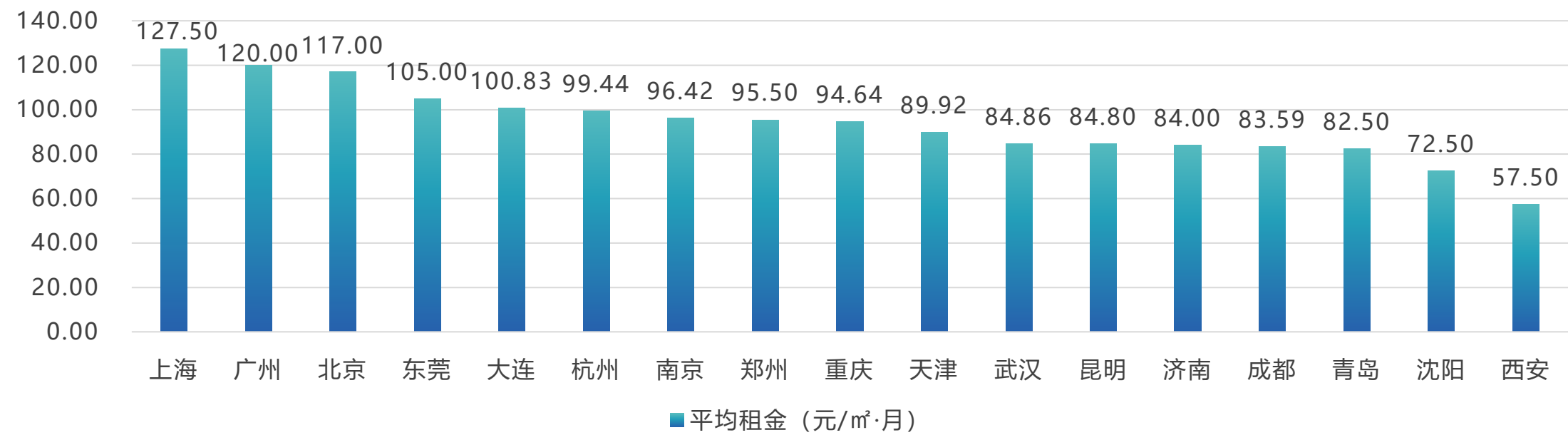
数据来源：物联云仓平台



● 从区域对比看

地区之间租金差异较大，东高西低，沿海地区高，内陆地区低。据物联云仓平台冷库数据显示，2020年上半年一线城市冷库供不应求，租金维持小幅上涨；二、三线城市冷库租赁需求不足，租金有小幅下降。其中，上海、广州、北京地区冷库平均租金较高，均高于110元/㎡·月；西安、沈阳地区冷库平均租金较低，均低于80元/㎡·月。

2020年上半年全国部分地区冷库平均租金

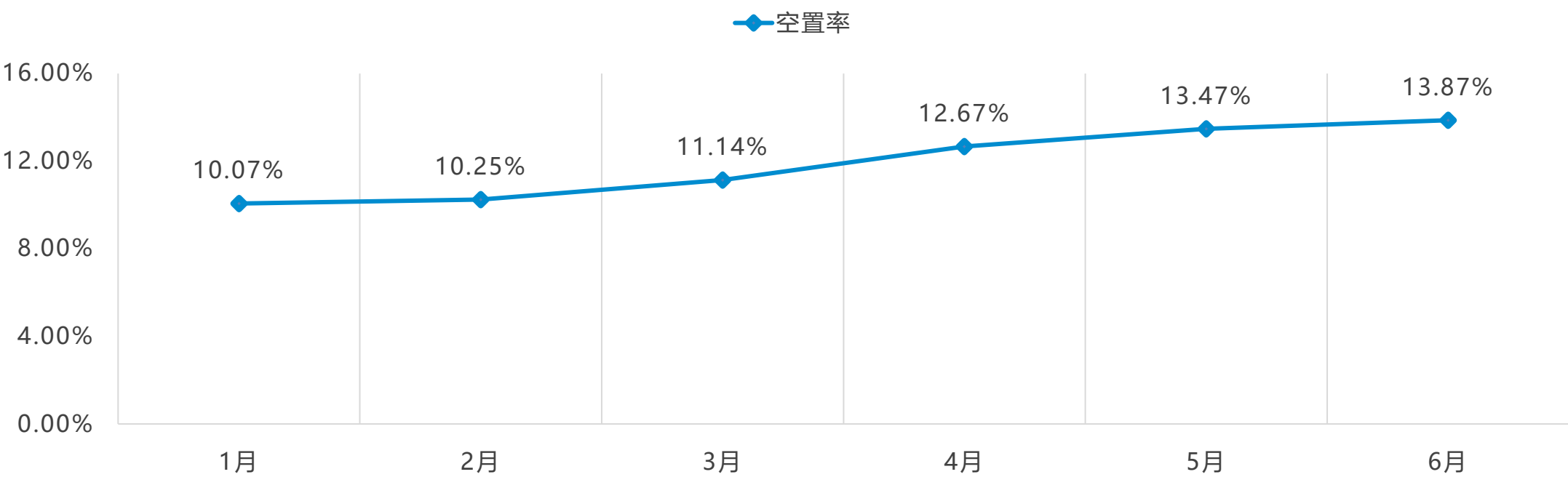


数据来源：物联云仓平台

## 2.3 空置情况：空置率呈上升趋势，冷库需求逐月回落

- 据物联云仓平台冷库数据显示，2020年上半年全国冷库平均空置率为13.87%，相较2019年，冷库平均空置率上升约3个百分点。从空置率走势上看，2020年上半年冷库空置率呈上升趋势，主要受疫情蔓延和经济下行压力影响，部分城市出现冷库租赁企业业务收缩、撤仓、退仓等现象。

2020年上半年全国冷库平均空置率走势

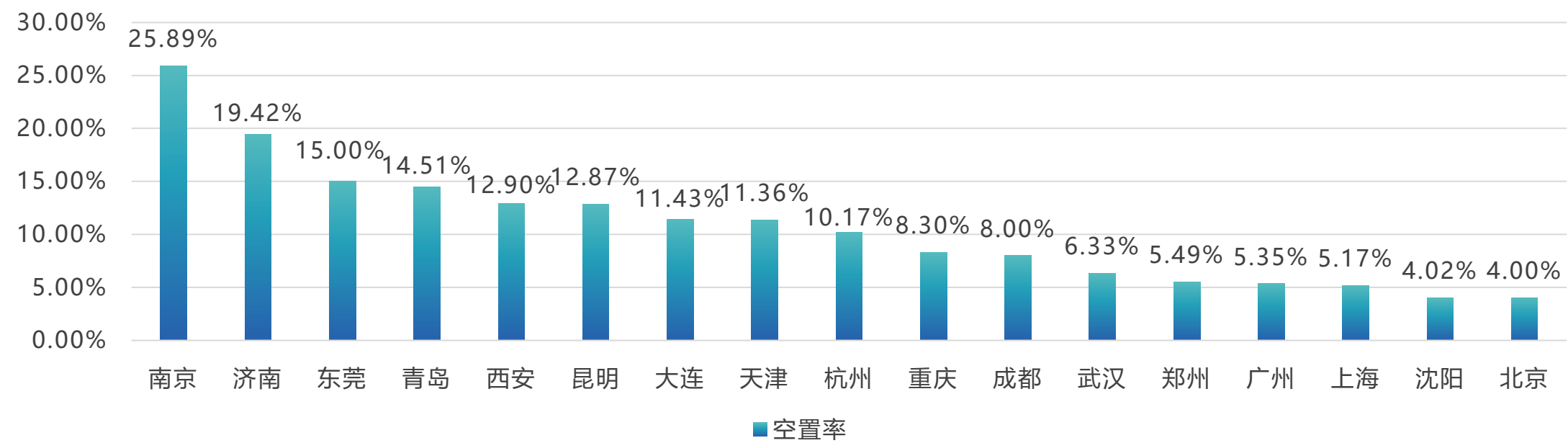


数据来源：物联云仓平台

● 从区域对比看

据物联云仓平台冷库数据显示，2020年上半年一线城市冷库整体供应有限，市场保持供不应求的局面；二、三线城市由于冷库租赁需求相对较少，加之上半年冷库供应增多，部分城市去化压力增大，仓库空置率有小幅上涨。其中，南京冷库空置率较高，超20%；北京、沈阳地区冷库空置率较低，均低于5%。社区生鲜连锁、电商、生鲜配送、线下食品经销商在上半年冷库租赁市场上表现相对亮眼。

2020年上半年全国部分地区冷库平均空置率



数据来源：物联云仓平台

03

---

**2020年上半年  
中国冷库市场发展特点总结**

### 3.1 冷库新增供应持续增加，常温库改造成冷库“风气”持续

- 虽然2020年上半年不少地区都有新增高质量冷库项目交付，但是由于冷库设备技术要求高且耗能高，其建设成本相比普通仓库较高且冷库新建周期也相对较长，同时冷库租金相对较高，企业为节约冷库成本，大多采用租常温库改造为主。每年因常温库改造成冷库出现的设备质量问题造成产品损耗居高不下。当前常温库改造成冷库“风气”仍然持续，改变这一现象任重道远。

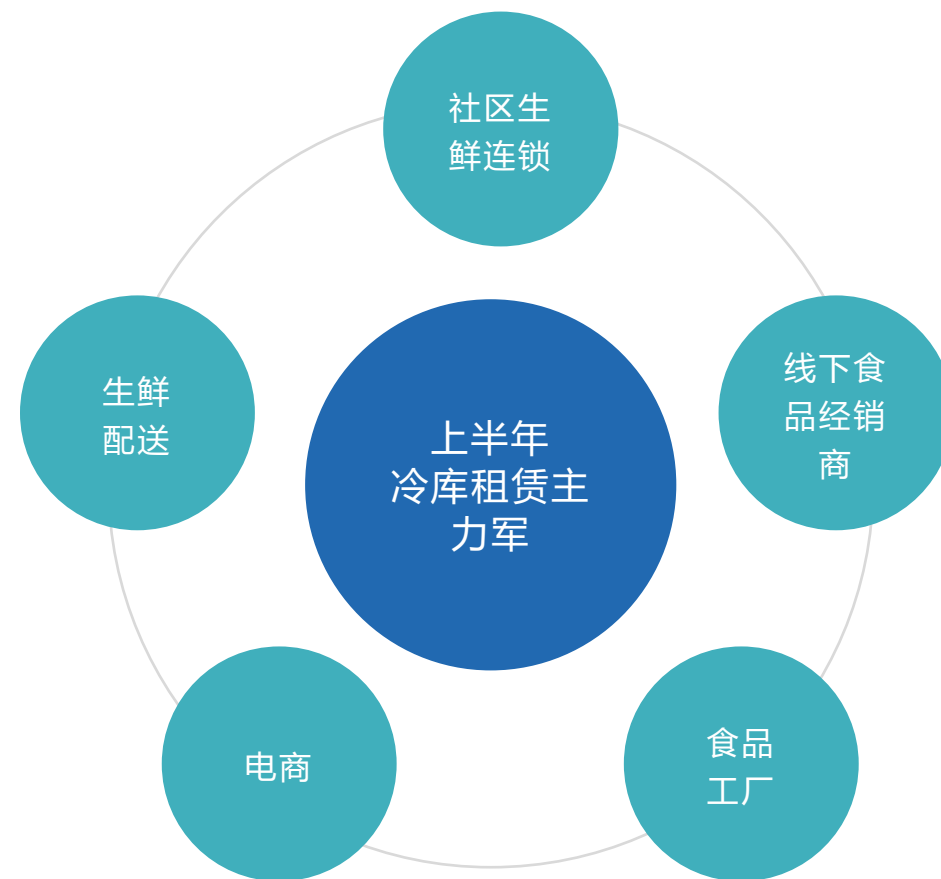
### 3.2 冷库租赁市场表现欠佳，下半年市场将有所回暖

- 2020年上半年虽然我国北、上、广、深地区冷库供不应求，租金小幅上涨，空置率有所下降。但是这并没有改变全国整体冷库平均租金下降，空置率上涨的颓势，甚至部分城市受疫情和经济下行压力的影响，出现冷库租户业务收缩、撤仓、退仓的现象。但是根据我国往年冷库租赁市场规律：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，推测2020年下半年我国冷库市场或将有所回暖。



### 3.3 社区生鲜连锁、电商、生鲜配送、线下食品经销商及食品工厂是上半年冷库租赁主力军

- 2020年上半年社区生鲜连锁、电商、生鲜配送、线下食品经销商及食品工厂对冷库租赁需求较大，是我国冷库租赁主力军。



图片来源：物联云仓数据研究院

### 3.4 巨头加码冷链物流基础设施建设，冷库规模未来将迎高增长

- 虽然我国各行各业都不同程度受疫情冲击，但是从2020年上半年我国冷链企业活动来看，疫情并没有影响其在冷链物流方面的布局和扩张。“融资、建设”成为2020年上半年我国冷链企业活动的关键词，无论是万纬嘉兴平湖冷链产业园开工，还是广州南沙国际冷链项目正式封顶，亦或是九曳供应链获得来自远洋资本的战略投资，我们都能看到，各冷链企业为成为冷链行业巨头，都在加强自身在冷链物流基础方面的建设，冷库规模未来也将顺势迎来高增长。

2020年上半年我国冷链行业大事件汇总

时间	事件
3月9日	望家欢农产品集团宣布完成6亿元B轮融资，本轮投资由美团点评战略领投，现有股东隐山资本继续跟投，泰合资本担任独家财务顾问，本轮融资是我国团餐供应链行业近年来最大的单笔融资。
3月31日	万纬嘉兴平湖冷链产业园开工，进一步完善长三角布局。
4月24日	新农利合（如东）农产品市场发展有限公司投资南通市如东县洋口镇中国如东（国际）冷链物流基地。
4月29日	九曳供应链获得来自远洋资本的战略投资，在此次增资的加持下，九曳供应链将加大智慧冷链物流骨干网的建设。
5月15日	上海市首家盒马村建成，数字农业新模式辐射周边地区。
6月18日	顺丰旗下公司在上海成立上海顺丰冷运供应链有限公司。
6月28日	广州港股份规划投资35亿元，全力建设仓容46万吨的全国最大临港冷链仓库群及综合性冷链物流分拨基地——广州南沙国际冷链项目正式封顶。

04

---

**2020年下半年  
中国冷库市场发展展望**

## 4.1 风口之下，冷库市场规模将进一步增长

- 2020年上半年疫情爆发，但生鲜电商平台订单却逆势上升，平台爆单新闻层出不穷。

### 一方面

得益于疫情的催化，不少消费者在生鲜电商平台下单的消费习惯已经形成，这将进一步拉动我国冷链需求的增长。

### 另一方面

由于疫情期间生鲜迎来销量高峰，让不少投资者再次看到了冷链市场巨大的市场需求，未来将会有更多玩家入局冷链物流市场。

冷库是冷链物流发展的重要基础，在“消费”和“资本”的双重加持下，冷链物流的发展也会带动冷库市场规模的进一步增长。

## 4.2 政策助推，17个地区冷库市场将迎爆发式发展

3月16日国家发展改革委办公厅印发《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》，总体目标是以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地扩展，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地，整合集聚冷链物流市场供需、存量设施以及农产品流通、生产加工等上下游产业资源，提高冷链物流发展。

紧随其后，国家公布了2020年17个地区国家骨干冷链物流基地建设名单，这17个地区未来将得到国家政策和资金渠道支持。在“政策”和“资金”的加持下，这17个地区冷库市场前景也将变得更加广阔，未来冷库市场或将迎来爆发式发展。流通、生产加工等上下游产业资源，提高冷链物流发展。




信息来源：网络，物联云仓数据研究院整理



## 2020年17个地区国家骨干冷链物流基地建设名单



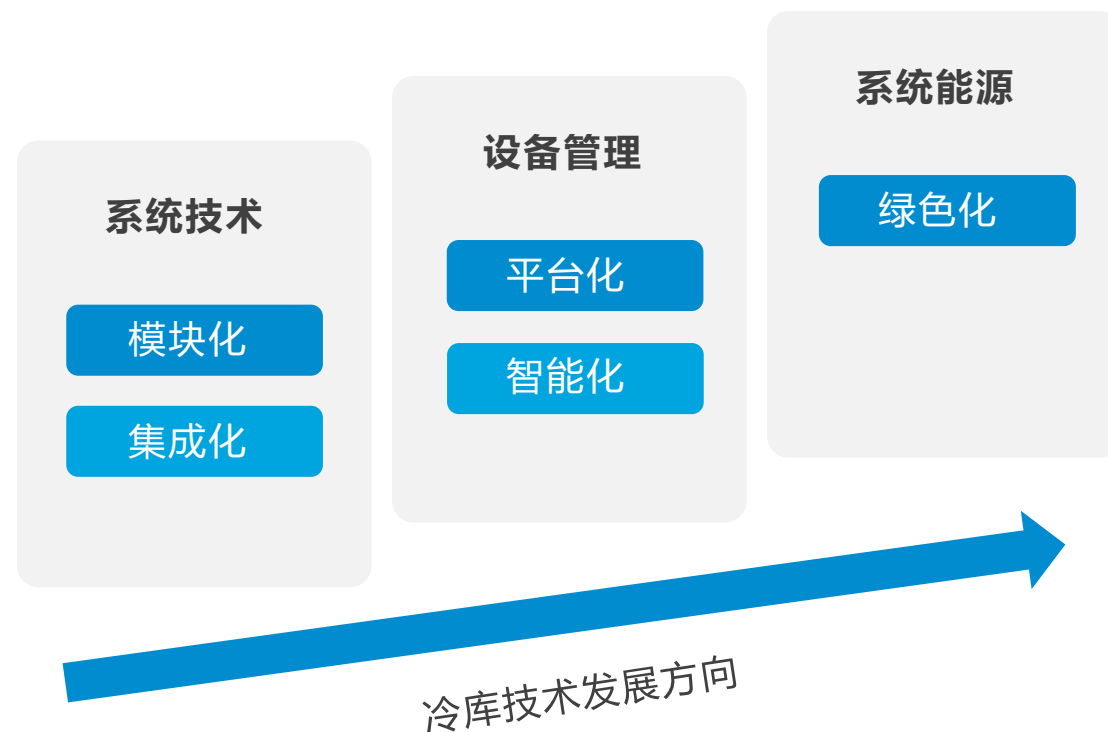
### ● 骨干冷链物流基地建设目标：

-  进一步加强冷链物流设施设备改造，促进业务流程和经营模式创新，不断提高冷链物流服务能力和效率。
-  发挥好示范引领作用，结合实际先行先试，为以后年度国家骨干冷链物流基地建设探索经验。
-  重点从能力提升、资源整合、互联互通、规范发展、食品安全等方面做好国家骨干冷链物流基地建设。

图片来源：物联云仓数据研究院

## 4.3 冷库技术不断突破，绿色化、智能化成趋势

- 近年来我国冷库技术取得了明显的进步与发展，例如小型一体机、移动式冷站、撬块机组、制冷装置、运行管理云平台等等，为我国冷库建设奠定了良好的技术基础。未来我国冷库技术将进一步朝着系统技术模块化、集成化，设备管理平台化、智能化，系统能源利用绿色化方向进一步发展。



## 物联云仓数据研究院

专注于中国仓储市场数据洞察及研究咨询，依托物联云仓平台海量数据、强大的数据挖掘能力和丰富的仓储物流行业研究经验，围绕仓储市场、物流地产、行业发展、竞争分析等研究方向，不断推出深度洞察报告，提供定制数据、定向研究和咨询服务，助力行业发展和企业升级。如有需要，请与我们联系。

### 冷库市场报告调研员

- |   |   |
|---|---|
| ➤ <b>詹璐</b> 研究员<br>邮 件: zhanlu@50yc.com           | ➤ <b>李小芳</b> 研究员<br>邮 件: lixiaofang@50yc.com    |
| ➤ <b>蒋琴</b> 研究员<br>邮 件: jiangqin@50yc.com         | ➤ <b>隋超</b> 区域总监<br>邮 件: suichao@50yc.com       |
| ➤ <b>辛成宽</b> 区域总监<br>邮 件: xinchengkuan@50yc.com   | ➤ <b>李晨</b> 区域总监<br>邮 件: lichen@50yc.com        |
| ➤ <b>黄天将</b> 区域总监<br>邮 件: huangtianjiang@50yc.com | ➤ <b>沈建锋</b> 区域总监<br>邮 件: shenjianfeng@50yc.com |
| ➤ <b>谭伟</b> 区域总监<br>邮 件: tanwei@50yc.com          |   |

### 合作咨询

**朱柏全** 数据运营部负责人  
电 话: 183 8028 4317  
邮 件: zhubaiquan@50yc.com



在线客服  
4008-567-150



关注官方微信公众号  
Follow us on WeChat

## 版权声明 COPYRIGHT NOTICE

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。