



# 2022中国高标冷库市场投资机会报 告

2022年8月

## 市场前景广阔



- 冷库需求规模持续增长，主要来自经济发展、城镇化推进和政策支持
- 高标冷库占冷库总量比例较低，但其需求规模增长更为迅速
- 驱动因素一：流通及消费端客户是拉动高标库需求的主力
- 驱动因素二：下游行业对冷库的需求升级，大量需求或将从传统冷库向高标冷库迁移

## 长三角和大湾区是投资热点



- 五大城市群人口密集，经济相对发达，生鲜消费量和进口量在全国占比较高，是高标冷库需求集中区域
- 我们认为，长三角和大湾区高标冷库投资机会优于其他城市群，主要是由于其消费力更强，人口更集中，且生鲜进口量较高

## “大房东+自运营”经营模式的开发商更具投资价值



- 高标冷库供给市场较为分散，“大房东+自运营”经营模式的开发商更具投资价值
- 建造成本分析：冷库主要建造成本中，保温系统与制冷系统约占八成，这两部分建设较为完备的高标冷库对外租赁价格也较高
- 收益分析：
  - 对于大房东+自运营模式的高标冷库，操作费用为主要收入来源，而成本中人工占比最高。根据服务客户类型不同，典型高标冷库EBITDA可达11%-21%
  - 大房东模式的库方只提供租赁服务，不提供其他增值服务，收入模式较为单一。典型高标冷库EBITDA约为5%-7%

高标冷库是一个相对概念，目前并没有绝对标准作为参考依据。这类冷库更受投资人青睐，它们主要集中在消费型城市，供头部客户长期使用，其建造标准符合头部客户要求以及ESG评价体系。这类型库通常具备以下4种特征（包括但不限于），本报告中将符合以下4种特征的冷库姑且称为高标准冷库，其余冷库称为传统冷库

## 库内净高

通常7.5米及以上

## 柱距

土建结构柱距通常为8米以上  
钢架结构柱距通常为10米以上

## 保温材料

保温材料通常为B1级及以上，冷冻保温材料厚度200MM及以上，冷藏保温材料厚度150MM及以上

## 装卸货

卸货码头能进行无缝对接，保证冷链不断链



# 目录

一. 冷库市场高速发展

二. 高标冷库是未来投资热点

三. 投资机会分析

# 一. 冷库市场高速发展

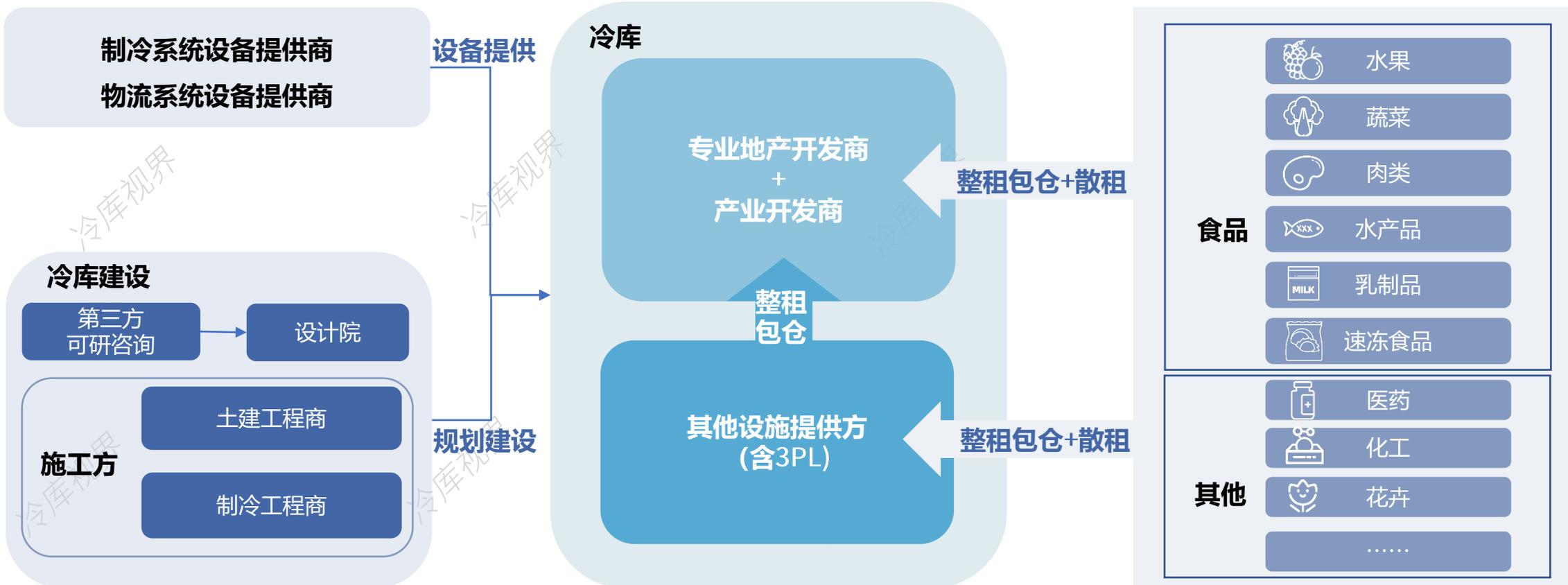


# 冷库上下游产业链示意

## 上游

## 中游

## 下游



## 在经济和政策的的双重推动下，我国冷库需求规模逐年增长

### 冷库租赁需求规模测算及预测

单位：亿元



## 经济和政策共同拉动冷库需求规模增长

### 经济稳定发展，居民饮食中生鲜占比增加

- 经济稳定发展带动居民消费水平提高与居民饮食结构升级。随着生鲜类食品消费量逐年增加，将进一步推动冷库市场发展

### 城镇化推动生鲜消费总量增加

- 城镇居民人均生鲜消费量高于农村居民，城镇化稳步推进，我国生鲜消费总量逐年提升，推动冷库需求发展

### 政策高度支持

- 《“十四五”冷链物流发展规划》为当前和今后一个时期冷链物流高质量发展提供顶层设计和系统指引
- 多部门发文，从多方面对冷库行业进行政策支持，冷库行业迎来黄金机遇期

备注：需求规模测算模型为冷库视界自主搭建

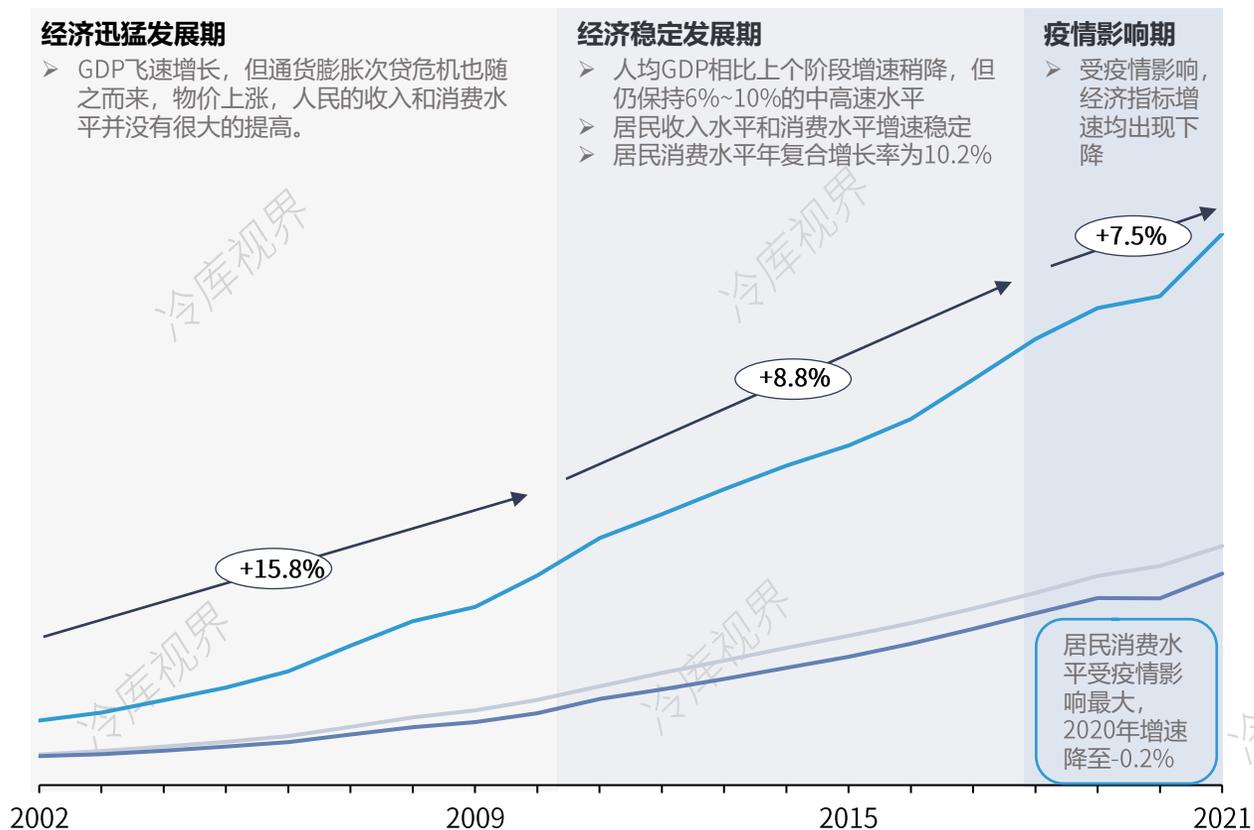
数据来源：国家统计局、海关总署、trade map、专家访谈 (NO.=20, 专家类型：食品加工、零售、餐饮等物流与供应链负责人)

# 驱动因素一：经济稳定发展，居民饮食中的生鲜类食品增加

## 经济稳定发展带动居民消费水平提高

### 近20年GDP和居民消费水平对比

— 人均GDP (元) — 人均可支配收入 (元) — 居民消费水平 (元)

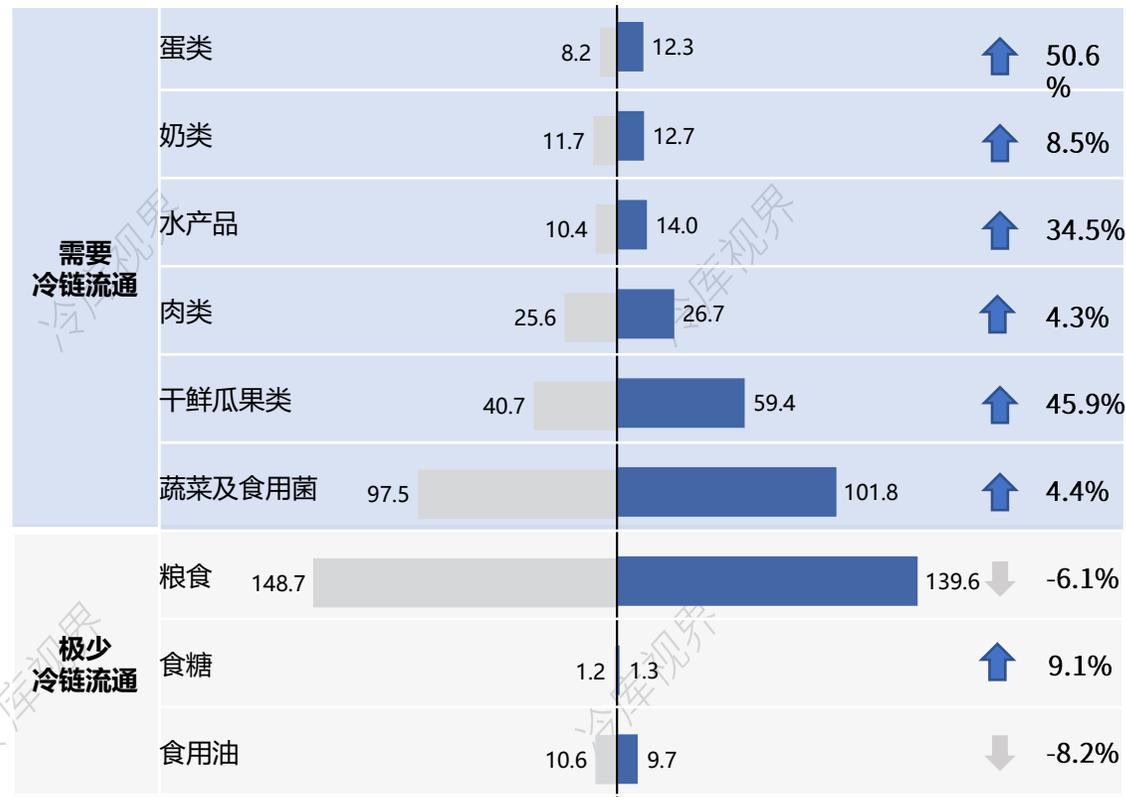


数据来源：国家统计局、冷库视界整理

## 消费水平提升使居民饮食结构升级，需要冷链流通的生鲜类食品消费增加，粮油类消费减少，推动冷库市场发展

2013年居民人均消费量 (千克)

2021年居民人均消费量 (千克)



数据来源：国家统计局、冷库视界整理

# 驱动因素二：城镇居民人均生鲜消费量高于农村，城镇化进程带动生鲜消费量增长

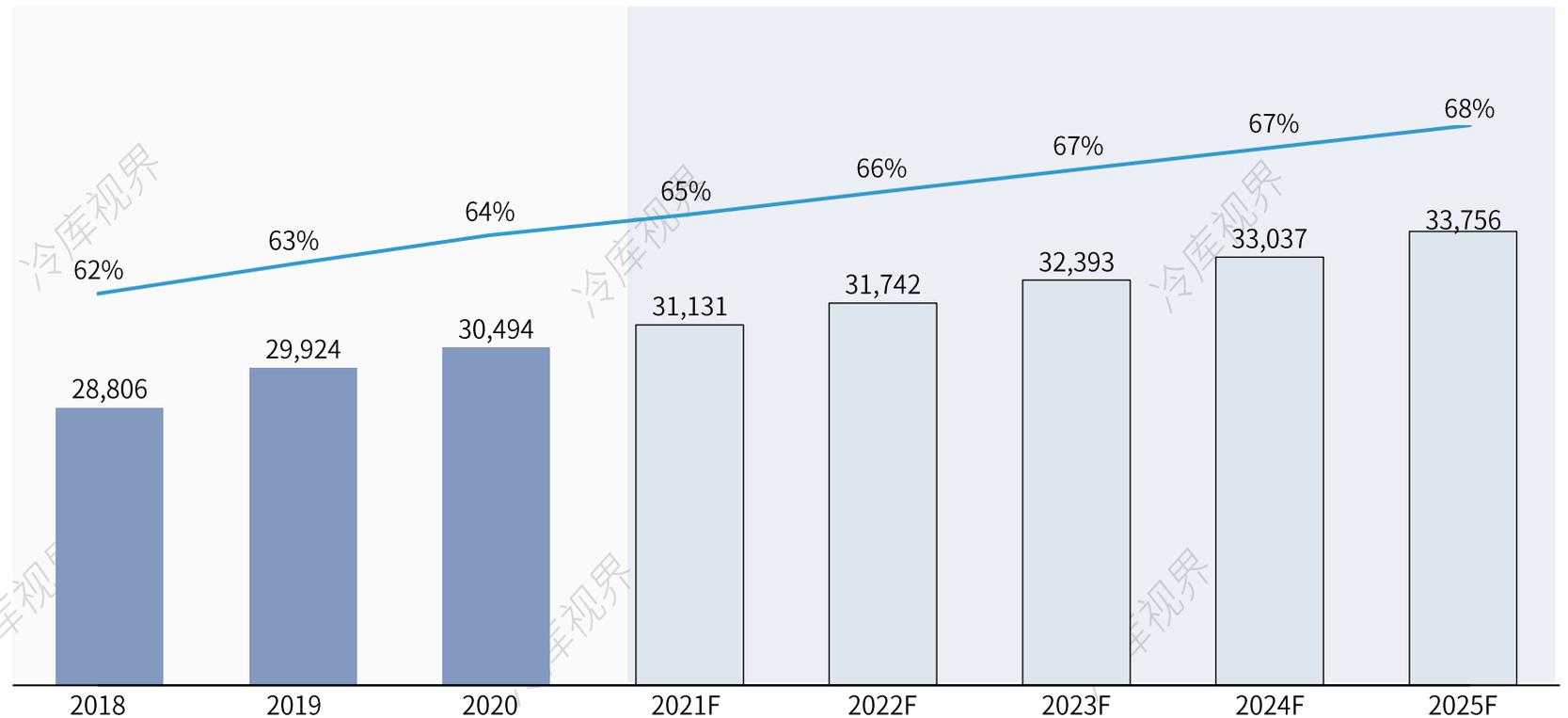
## 城镇居民人均生鲜消费量高于农村居民

## 城镇化稳步推进，我国生鲜消费总量逐年提升，推动冷库需求发展

以2020年为例



— 城镇化率    ■ 生鲜消费总量 (万吨)



# 驱动因素三：政策机遇让冷库行业迎来黄金机遇期

2021年12月国务院办公厅印发《“十四五”冷链物流发展规划》，为当前和今后一个时期冷链物流高质量发展提供顶层设计和系统指引

## 突出冷链物流的战略地位和作用

《规划》以国务院文件印发，既反映了对冷链物流在产品生产和消费产业链供应链层面重大引领作用的新认识，又体现了冷链物流在新发展阶段构建新发展格局中的战略地位。

## 打造三级节点，带来冷库增量需求

国家骨干冷链物流基地、产销冷链集配中心、两端冷链物流设施

## 5大保障措施

- 1.加强组织协调
- 2.强化政策支持
- 3.优化营商环境
- 4.发挥协会作用
- 5.营造舆论环境

## 多部门对冷库发展提供政策支持

国家层面与各地方必将加快冷链物流设施的发展支持，企业与资本也将加快投资布局，冷库行业迎来黄金增长机遇期。

多部门发文，从降低物流成本、融资成本、税费成本等多方面对冷库行业进行政策支持，冷库行业迎来黄金机遇期

政策名称	发文机关	发布时间	政策概要
《关于进一步降低物流成本的实施意见》	农业农村部	2020年4月	要降低物流企业用地成本，对物流重大项目建设用地指标予以重点保障。要降低融资成本，加大政府资金投入和信贷服务力度。要持续降低企业税费成本，研究出台继续实施大宗商品仓储用地城镇土地使用税减半征收政策的细则、持续降低交通运输领域收费。
《关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》	国务院	2020年5月	进一步推进农产品仓储保鲜冷链设施建设，规范过程管理，政策支持，注重监督管理，优化指导服务，最大限度发挥政策效益。
《进一步优化发展环境促进生鲜农产品流通的实施意见》	发改委等12个部门	2020年5月	运用中央预算内投资等积极支持城乡冷链物流基础设施建设。
《关于进一步加强农产品仓储保鲜冷链设施建设的通知》	农业农村部	2020年6月	统筹推进冷链设施建设，加大对农产品仓储冷链设施建设的政策扶持力度。
《城乡冷链和国家物流枢纽建设中央预算内投资专项管理办法》	发改委	2021年6月	支持服务于肉类屠宰加工及流通的冷链物流设施项目（不含屠宰加工线等生产设施）、公共冷库新建、改扩建、智能化改造及相关配套设施项目
《国务院办公厅关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》	国务院	2022年4月	在各大中城市科学规划建设一批集仓储、分拣、加工、包装等功能于一体的城郊大仓基地



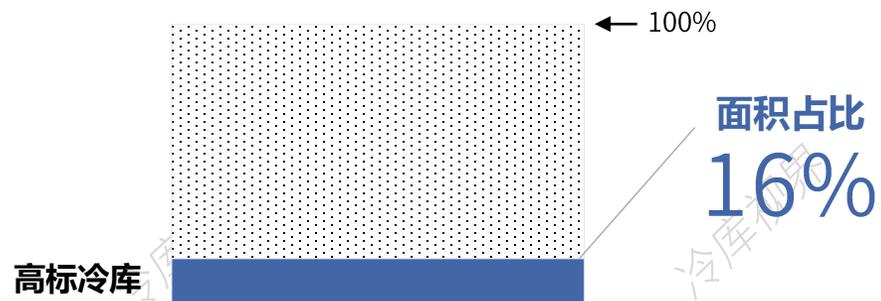
## 二. 高标冷库是未来投资热点

# 我国高标冷库占冷库总量比例较低，但其未来需求规模增长更为迅速

## 高标冷库在面积与市场规模上，仍远低于传统冷库

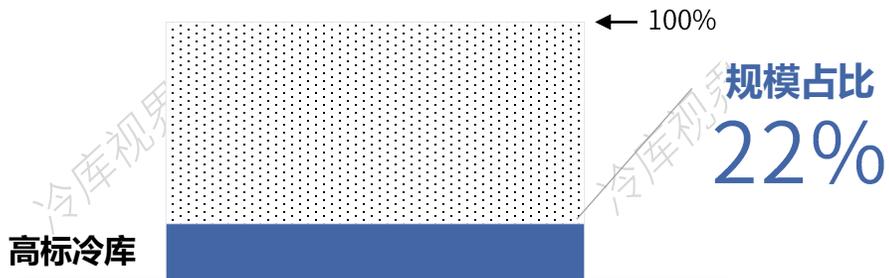
### 传统冷库及高标冷库面积占比（以2020年为例）

单位：%



### 传统冷库及高标冷库市场规模占比（以2020年为例）

单位：%

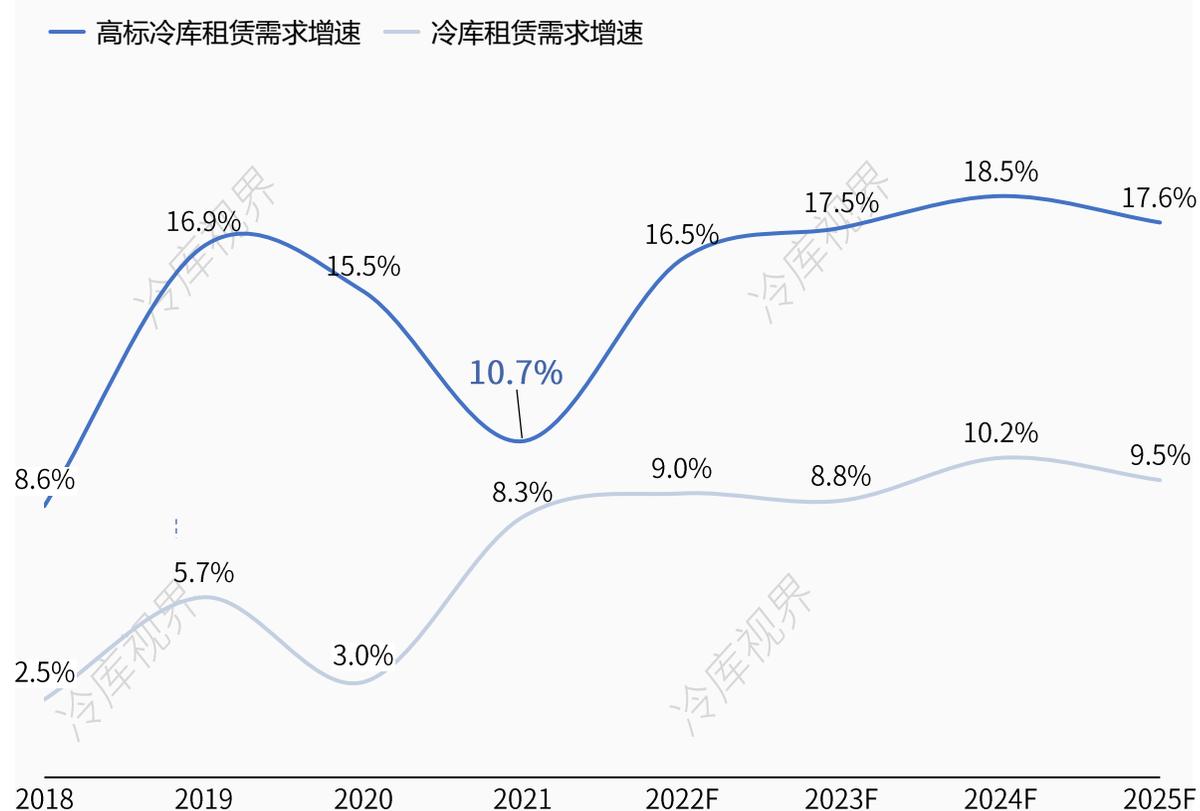


备注：需求规模测算模型为冷库视界搭建  
数据来源：国家统计局、海关总署、地方统计局、专家访谈、冷库视界

## 高标冷库租赁需求增速明显高于传统冷库

### 高标冷库租赁需求增速与传统冷库租赁需求增速对比

单位：%



备注：需求规模测算模型为冷库视界搭建  
数据来源：国家统计局、海关总署、地方统计局、专家访谈、冷库视界

# 高标冷库需求规模逐年增长，未来增速加快

## 在多重因素推动下，我国高标冷库租赁需求规模逐年增长，未来加速增长

### 高标冷库租赁需求规模测算及预测

单位：亿元



备注：需求规模测算模型为冷库视界搭建  
其中生鲜线上零售包括纯线上电商以及传统线下零售的线上化业务  
数据来源：国家统计局、海关总署、地方统计局、相关公司财务数据、专家访谈、冷库视界

## 下游需求“质”和“量”双重升级推动市场增长

### 流通及消费端客户是拉动高标库需求的主力

- 生鲜线上零售是高标冷库租赁需求中占比最大的行业，约占高标冷库总需求的1/3
- 近年来生鲜线上零售行业进入高速发展阶段，拉动高标冷库需求增长

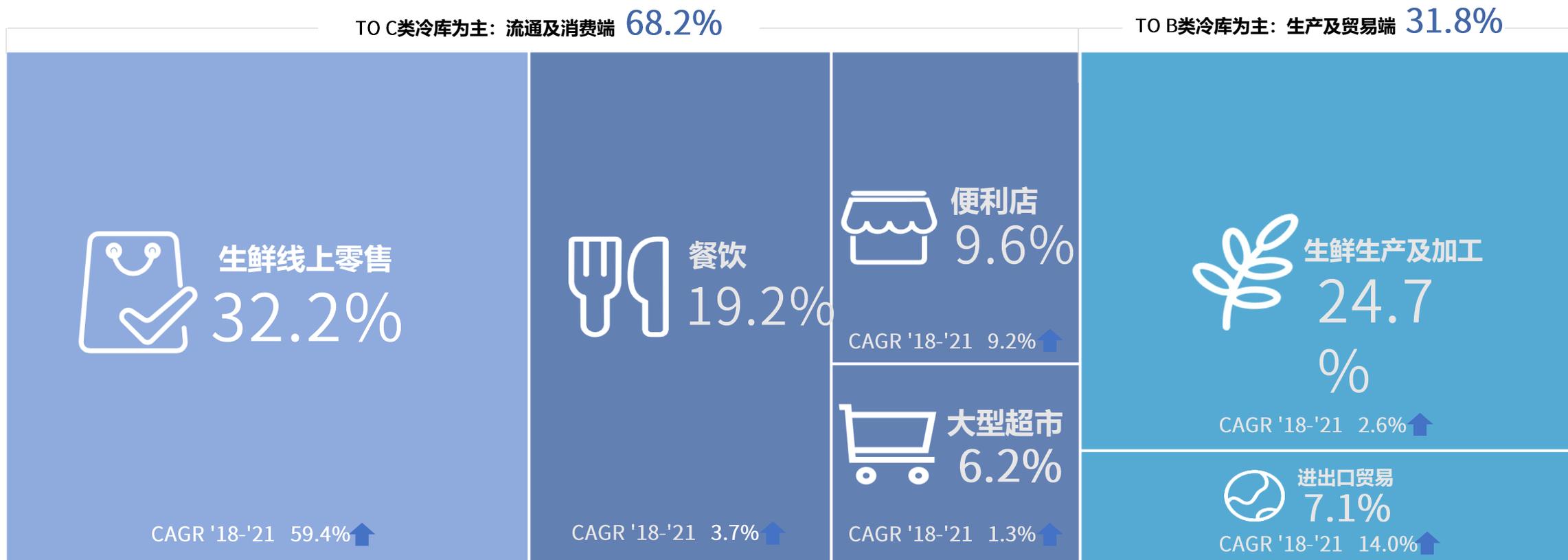
### 下游用户对冷库的需求升级，大量需求或将从传统冷库向高标冷库迁移

- 下游用户对冷库周转和操作要求高
- 下游用户对冷库节能要求高
- 新食安法出台，下游用户对食品安全要求高

# 驱动因素一：流通及消费端客户是拉动高标库需求的主力

生鲜线上零售是高标冷库租赁需求中占比最大的行业，约占高标冷库总需求的1/3  
近年来，我国生鲜线上渗透率逐年增加，生鲜线上零售进入高速发展阶段，拉动高标冷库需求增长

## 2021年高标冷库租赁需求组成



备注：需求规模测算模型为冷库视界自主搭建  
其中生鲜线上零售包括纯线上电商以及传统线下零售的线上化业务  
数据来源：国家统计局、海关总署、地方统计局、相关公司财务数据、专家访谈、冷库视界

# 驱动因素二：下游用户对冷库的需求升级，大量需求或将从传统冷库向高标冷库迁移

## 下游用户对冷库需求升级，传统冷库难以充分满足用户需求

### 传统冷库普遍存在以下问题

#### 操作和周转效率低下

- 传统冷库普遍建成较早，设计进深不足，分拣区域过小，导致操作和周转效率低下

#### 单位能耗较高

- 传统冷库普遍保温材料较差，设备较为老旧，单位能耗较高，也较少进行节能改造

#### 存在安全隐患

- 传统冷库在装卸货时有断冷风险，食品易变质
- 传统冷库难以做到精细的温度控制

#### 下游用户对冷库周转和操作要求高

- 电商、零售和食品类SKU较多，业务需求较复杂，操作较精细化，对冷库的温度控制、穿堂面积、分拣效率等有较高要求

#### 下游用户对冷库节能要求高

- 更节能的冷库可以为下游用户降低能耗费用
- “双碳”目标下，众多下游用户将碳排放作为筛选供应商的重要指标之一

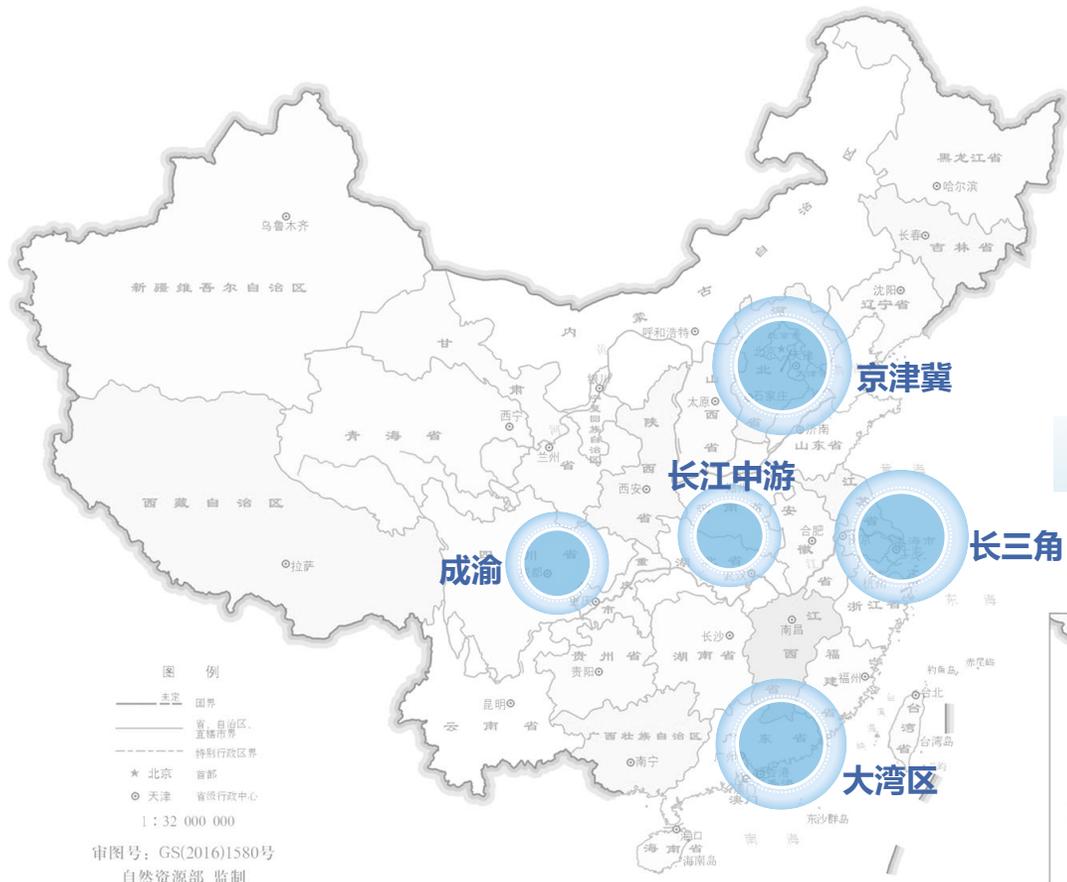
#### 新食安法出台，下游用户对食品安全要求高

- 《食品安全国家标准食品冷链物流卫生规范》强制性国家标准，提出食品出厂、运输、中转、配送不断冷
- 强调了温度的连续监控，运输状态的温控间隔不宜超过10分钟、储存状态的温控间隔不宜超过30分钟

### 三. 投资机会分析

# 投资区域选择：五大城市群人口密集，经济相对发达，生鲜消费量和进口量在全国占比较高，是高标冷库需求集中区域

中国地图



人口密度对比  
 (五大城市群vs国内其余城市)

**3.2倍**



五大城市群各项指标总量占全国比例  
 单位: %



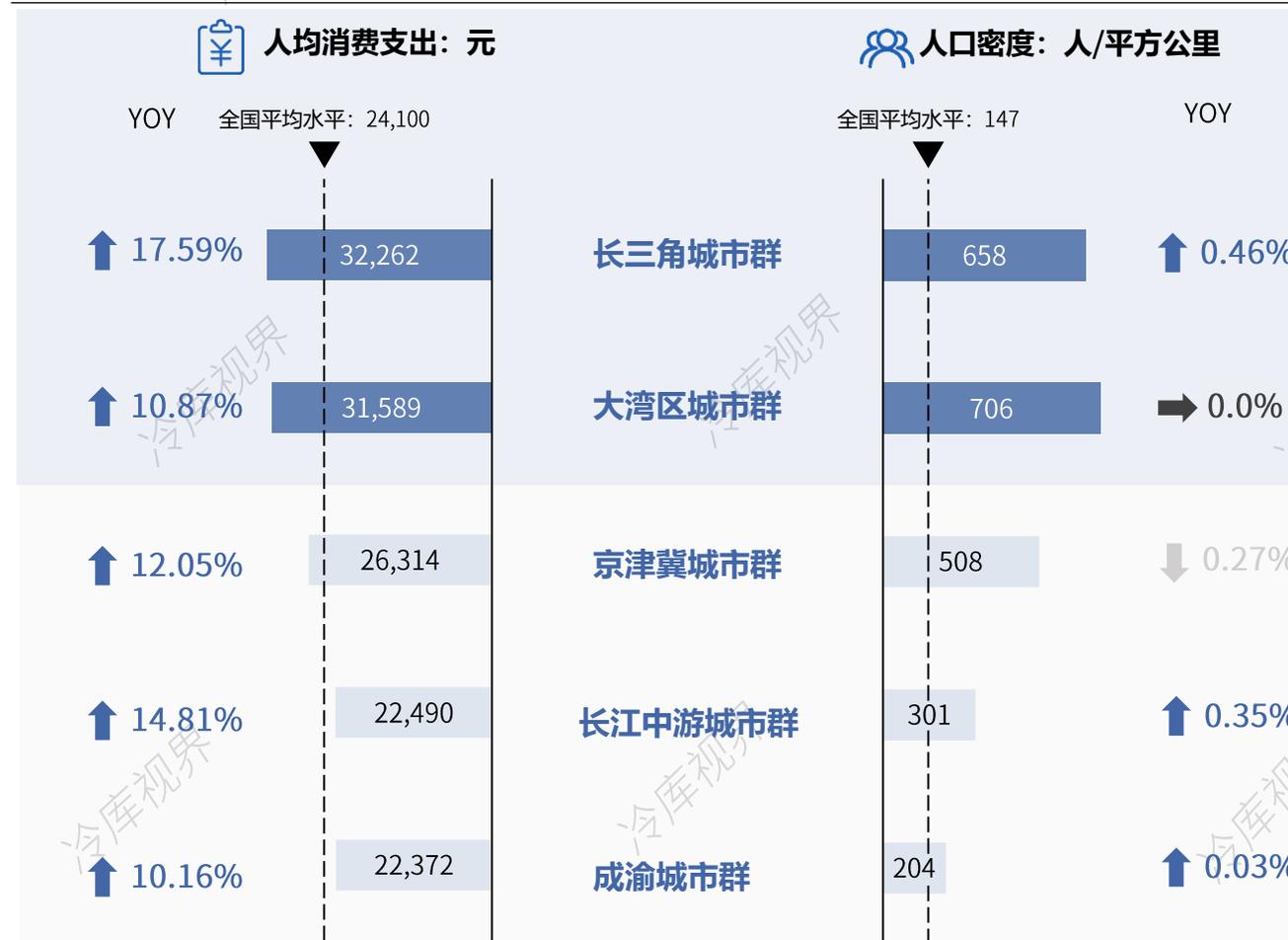
备注： 生鲜消费包括蔬菜及食用菌、肉类、水产品、奶类、瓜果、蛋类  
 由于统计口径不同，本报告中大湾区数据不包括香港、澳门数据

数据来源：国家统计局、冷库视界整理

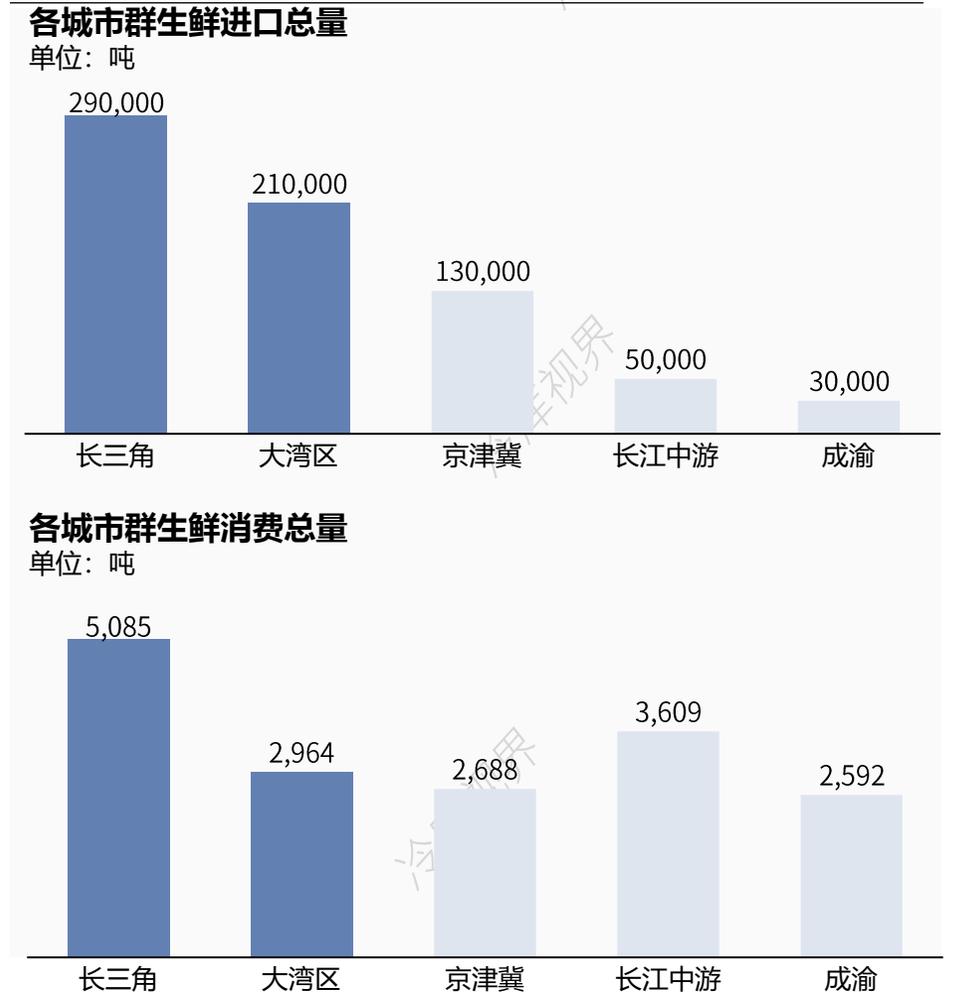
数据年份：2021年

# 投资区域选择：我们认为，长三角和大湾区高标冷库投资机会优于其他城市群，主要是由于其消费力更强，人口更集中，且生鲜进口量较高

## 长三角和大湾区消费力更强，人口更集中



## 长三角和大湾区的生鲜进口总量和消费总量较高



备注： 生鲜消费包括蔬菜及食用菌、肉类、水产品、奶类、瓜果、蛋类  
由于统计口径不同，本报告中大湾区数据不包括香港、澳门数据

数据来源：国家统计局、冷库视界整理

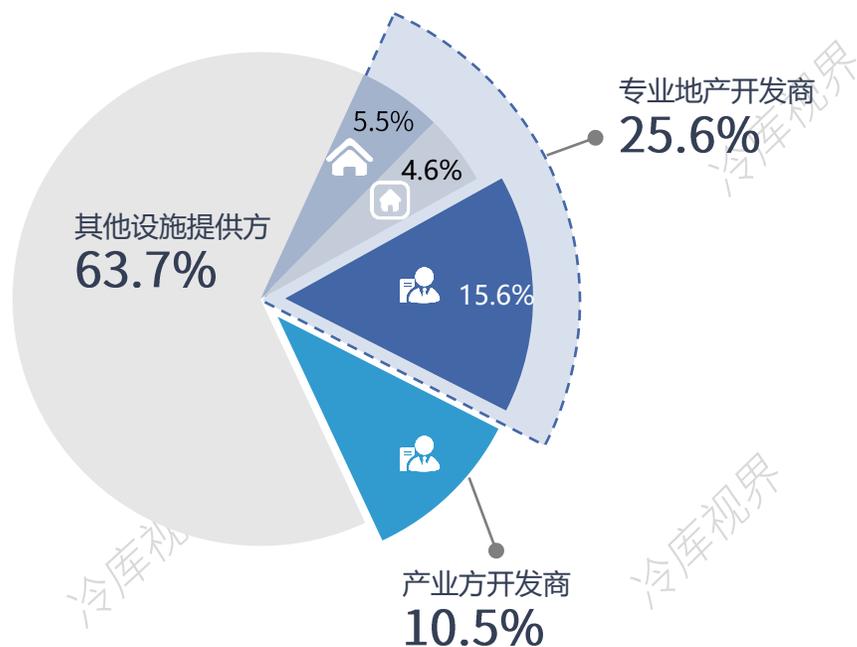
数据年份：2021年

## 市场上专业地产开发商占比较小

### 我国高标冷库市场份额

单位：%

- 大房东模式
- 二房东模式
- 大房东+自运营



## “大房东+自运营”模式的专业地产开发商和产业开发商更具投资价值

投资标的	运营模式	推荐程度	收入结构	推荐理由	代表企业
专业地产开发商			<ul style="list-style-type: none"> <li>按平米租金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持有产权，未来可享受有土地增值红利</li> <li>具有高标准设施开发能力，资金实力有保障</li> </ul>	美库 易商 远洋
			<ul style="list-style-type: none"> <li>按平米租金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>轻资产运营为主，正逐步转向重资产运营</li> <li>有利于快速扩张</li> </ul>	亚冷 宁华 启橙
			<ul style="list-style-type: none"> <li>按流量租金为主</li> <li>物流操作费用</li> <li>供应链金融</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持有产权，未来可享受有土地增值红利</li> <li>收入结构多样</li> <li>更好的满足用户的用库需求</li> <li>与客户粘性高</li> </ul>	万纬 普冷 宇培
产业方开发商			<ul style="list-style-type: none"> <li>按流量租金为主</li> <li>物流操作费用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持有产权，未来可享受有土地增值红利</li> <li>自带商流，更容易受到地方政府欢迎</li> </ul>	京东 传胜 双汇 优合
其他设施提供方			<ul style="list-style-type: none"> <li>按流量与平米租金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持有产权，未来可享受有土地增值红利</li> <li>开发形式灵活</li> <li>服务与设施标准较为灵活</li> </ul>	二三线城市 区域性业主
			<ul style="list-style-type: none"> <li>按流量租金</li> <li>物流操作费用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仓网能力较强</li> <li>拥有专业物流运营管理团队</li> <li>自带物流服务与客户基础，可满足“填库”需求</li> </ul>	中外运 郑明 荣庆

推荐程度说明： —————   
低 ————— 高

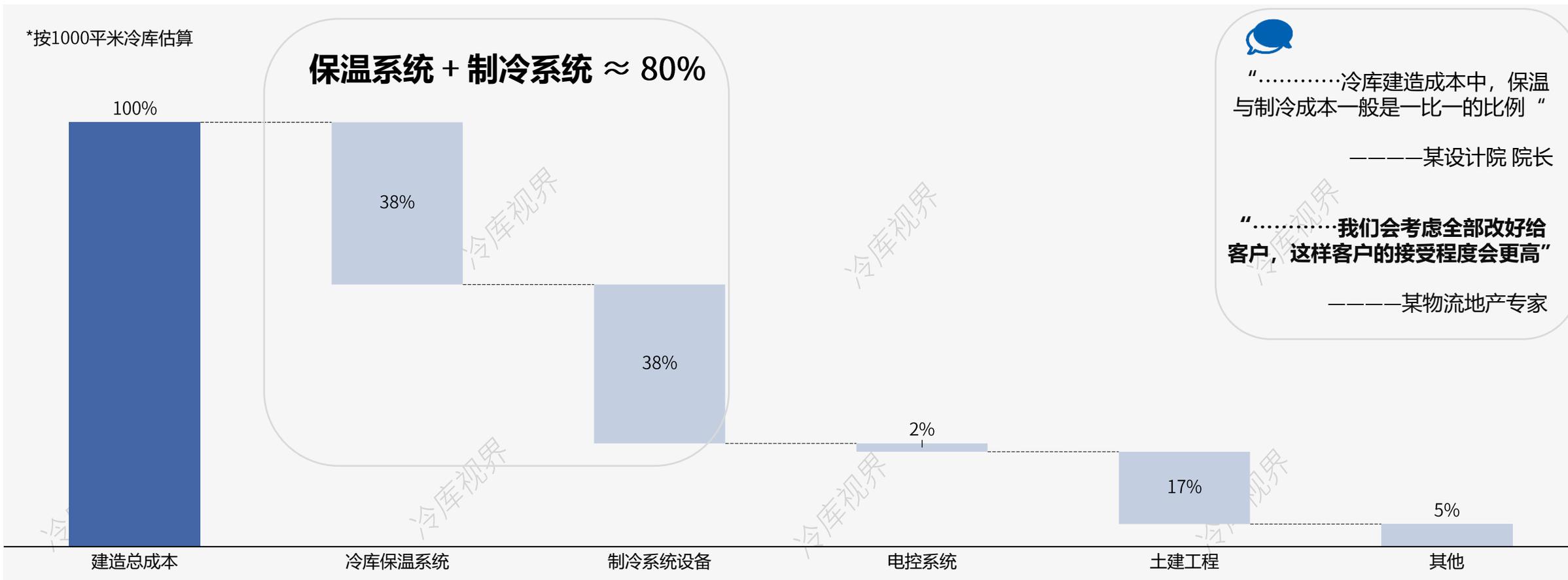
数据来源：冷库视界

备注：综合普冷与普洛斯的关系，将普冷归类为重资产持有方

备注：其他设施提供方包括区域性开发商、3PL，小业主  
数据来源：冷库视界、相关公司财务数据  
数据年份：2021年

# 拿地新建库：冷库保温系统与制冷系统成本投入在冷库中约占八成，物流地产商可因此拉高对外租金

冷库主要建造成本中，保温系统与制冷系统约占八成，这两部分建设较为完备的高标冷库对外租赁价格也较高



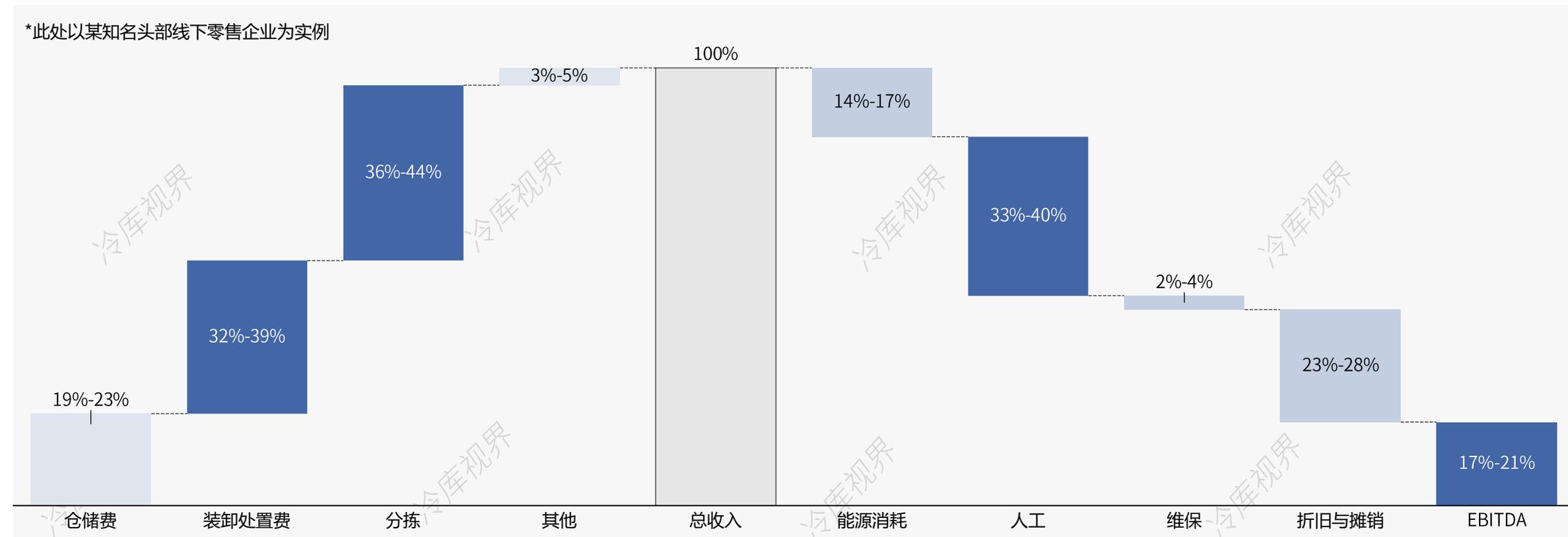
备注： 不含拿地及临电临水费用，（开机调试前施工水电费，不含在内）

不包括叉车、货架等设备费用

数据来源：专家访谈、冷库视界

# 以服务某零售企业为例：典型大房东+自运营模式高标冷库项目收入与运营成本分析

零售类客户的货物周转率和进出频次较高，有拆零到件需求。因此对于库方来说，装卸和分拣费用为主要收入来源，而成本中人工占比最高。典型高标冷库EBITDA可达17%-21%

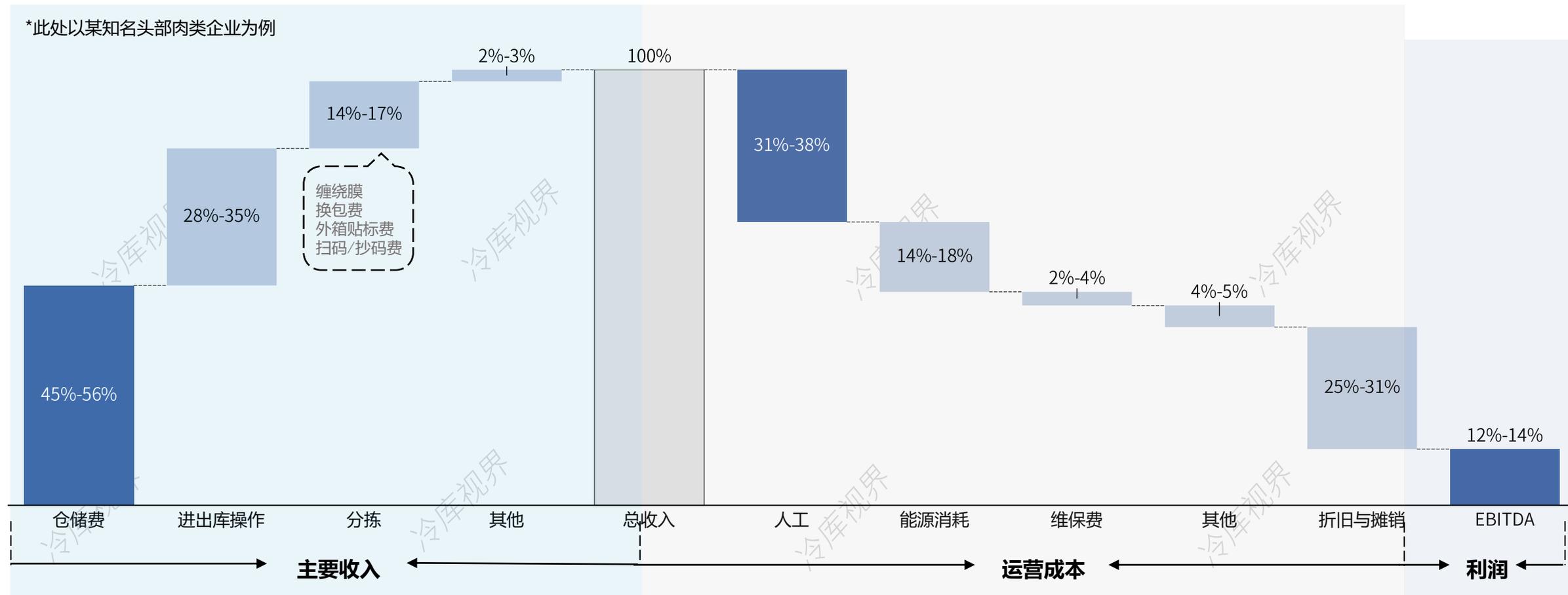


备注：  
 折旧与摊销包括建筑和设备折旧，以20年期折旧  
 只计算正常周转，不计算压货、囤货、积货等特殊情况  
 收入中“其他”包括货转费、翻托费、倒车费、重复上下架、降温费等，不是必须费用，用户有需要时才会收取

数据来源：专家访谈、冷库视界

# 以服务某贸易类企业为例：典型大房东+自运营模式高标冷库项目收入与运营成本分析

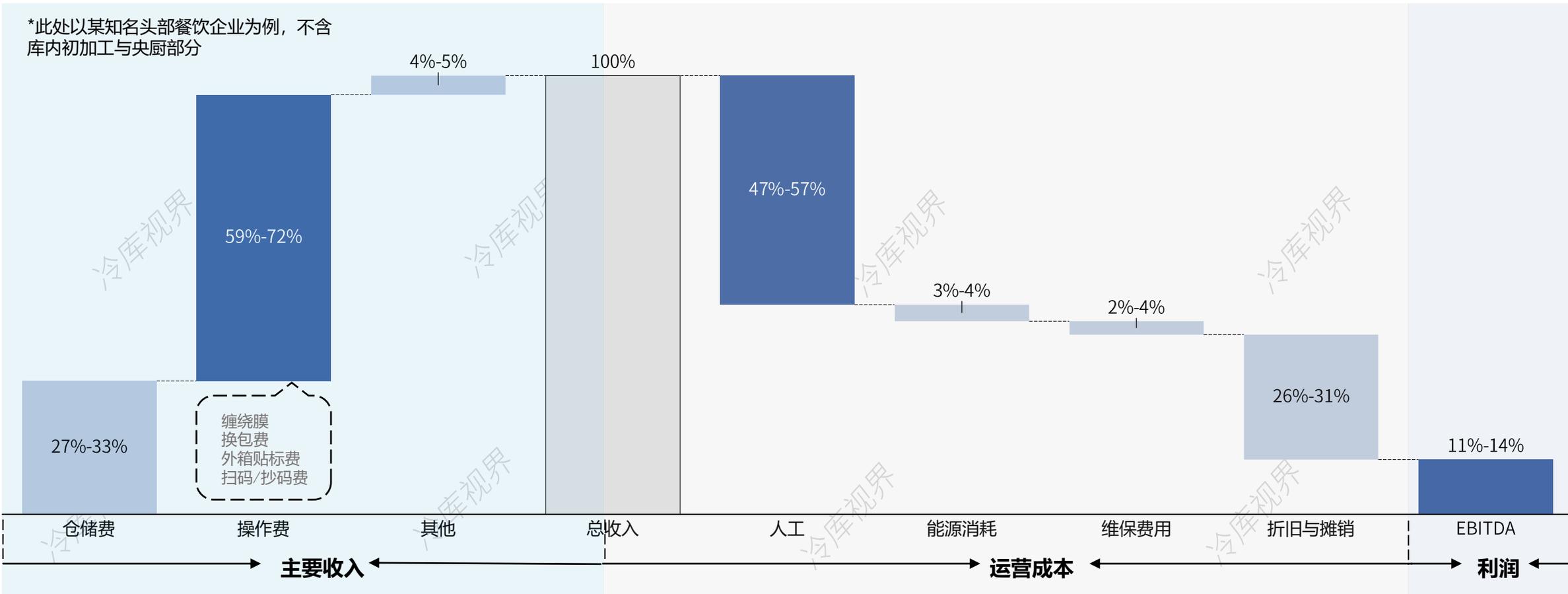
贸易类客户的货物通常为大批量整进整出，周转率和进出频次相对较低。因此，对于库方来说，仓储费为主要收入来源，而成本中人工占比最高。典型高标冷库EBITDA可达12%-14%



备注： 折旧与摊销包括建筑和设备折旧，以20年期折旧  
只计算正常周转，不计算压货、囤货、积货等特殊情况  
收入中“其他”包括称重费、越库费、装车费、动检费等，不是必须费用，用户有需要时才会收取  
数据来源：专家访谈、冷库视界

# 以服务某餐饮企业为例：典型大房东+自运营模式高标冷库项目收入与运营成本分析

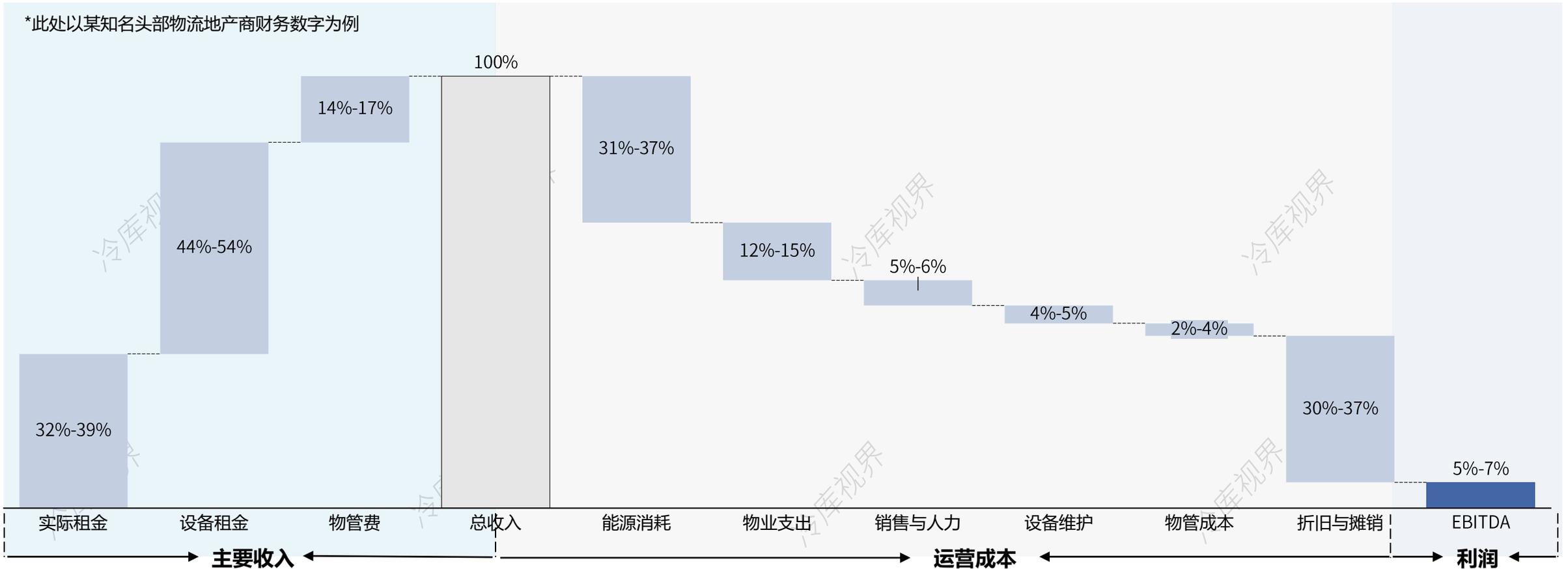
餐饮类客户的货物周转率和进出频次较高。因此，对于库方来说，操作费为主要收入来源，而成本中人工占比最高。典型高标冷库EBITDA可达11%-14%



备注： 折旧与摊销包括建筑和设备折旧，以20年期折旧  
只计算正常周转，不计算压货、囤货、积货等特殊情况  
收入中“其他”包括货转费、翻托费、倒车费、重复上下架、降温费等，不是必须费用，用户有需要时才会收取  
数据来源：专家访谈、冷库视界

# 典型大房东模式高标冷库项目收入与运营成本分析

大房东模式只提供租赁服务，不提供其他增值服务，收入模式较为单一。典型高标冷库EBITDA约为5%-7%



备注： 折旧与摊销包括建筑和设备折旧，以20年期折旧  
只计算正常周转，不计算压货、囤货、积货等特殊情况  
数据来源：专家访谈、冷库视界

## 推荐投资方向

### 高标冷库

- 冷库投资处于黄金机遇期

冷链在新经济格局下有着重要战略意义，在国家政策的大力扶持之下，冷库投资处于黄金机遇期

- 高标冷库是投资热点

高标冷库目前占冷库比例较低，未来增长空间较大。高标冷库更满足下游用户的精细化用库要求，且其下游行业增长迅速，是投资热点。当前高标冷库市场集中度较低，未来或将加快整合

## 推荐投资标的

### 大房东+自运营模式的开发商

- 收入结构多样

相比于其他经营模式，“大房东+自运营”经营模式的收入结构多样，不仅有租金收入和运营收入，还持有产权，未来可享有土地增值红利

- 与客户粘性高

由于向用户提供了租赁以外的增值服务，可以更好满足用户的需求，与用户粘性高

- 大房东+自运营模式的专业地产开发商和产业开发商是推荐投资标的

专业地产开发商正积极进行全国布局，扩大市场占有率，强化自身仓网能力；此外，产业方开发商自带商流，也是优质投资标的

## 推荐投资区域

### 长三角城市群+大湾区城市群

- 五大城市群是高标冷库需求集中地区

高标冷库需求主要集中在消费地，五大城市群是我国人口聚集、消费集中的地区，高标冷库的需求集中在五大城市群

- 长三角和大湾区是高标冷库投资的热点区域

五大城市群中长三角和大湾区人口密度更高，消费力更强；由于大量港口分布在这两个城市群，其生鲜进口量也很高；长三角和大湾区有大量的高标冷库需求，是高标冷库投资的热点区域

# 冷库投资需要结合子市场的经济政策发展、供需状况和竞争格局等因素进行综合分析

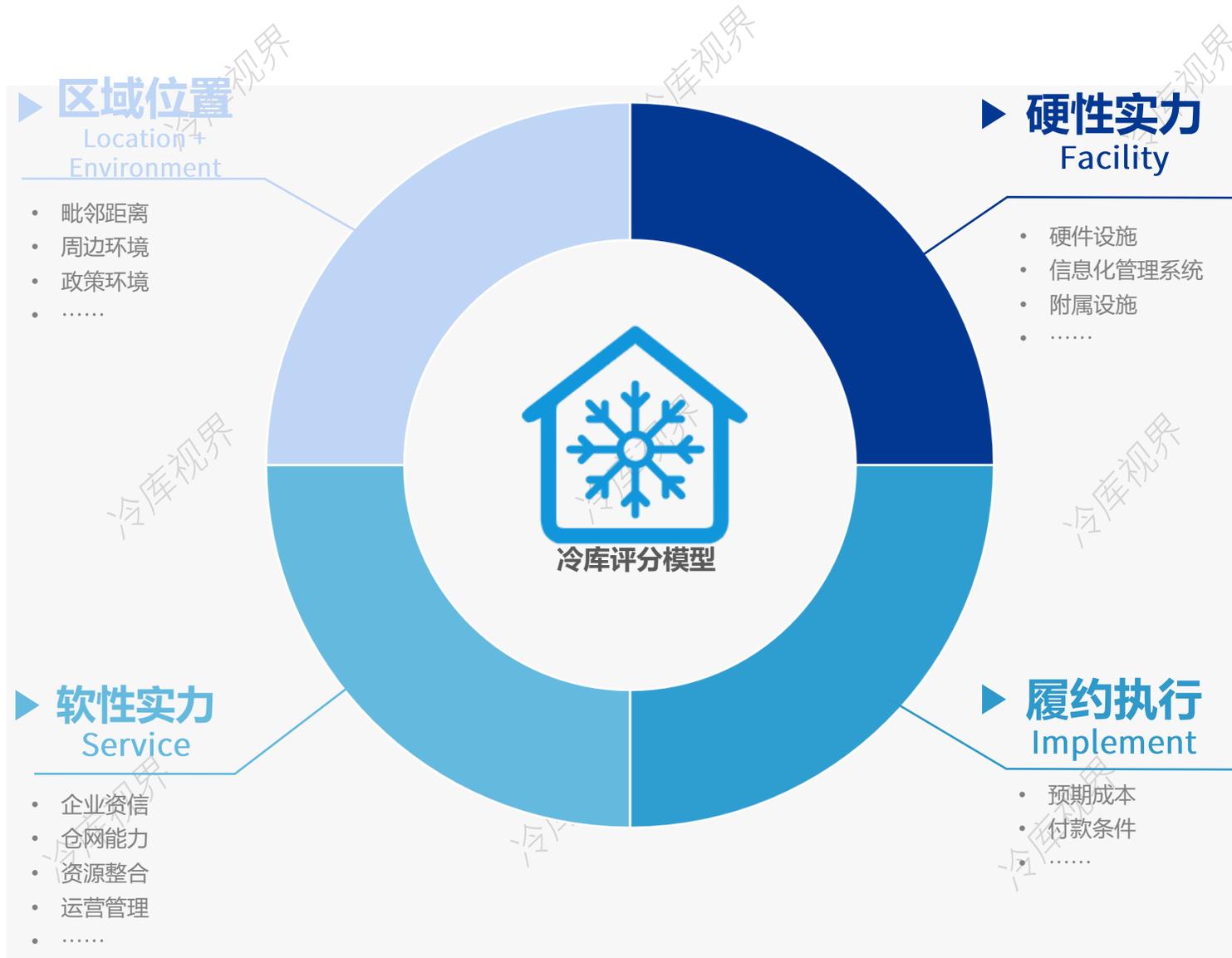
冷库视界

冷库视界

冷库视界

冷库视界





## 全方位评价体系

4大模块  
14大维度  
300+指标  
为冷库提供全面评价



## 定制化赋权

根据用户行业不同、冷库结构不同、冷库功能定位不同，我们提供定制化赋权，精准触达用户需求



## 模块化组合

用户可以自由选择模块进行组合评分，满足用户个性化偏好

冷库视界是一家专注于冷链仓储与恒温空间的行业专业媒体，关注冷库从规划建设到运营的全生命周期过程。

## 01 我们的使命

成为备受客户信任的市场营销咨询顾问。

## 02 核心价值观

01 专业  
Professional

02 严谨  
Rigorous

03 诚实  
Honest

冷库视界专注于服务食品、生鲜、农批、零售、电商及围绕终端服务的冷链物流及冷库设施提供商等冷库行业上线游企业。拥有10000+冷库用户相关圈层，并持续为行业输出价值观点、洞察、行业报告及专业资讯。

## 03 我们的业务

行业  
媒体

冷链行业  
垂直媒体

研究  
咨询

市场可研  
分析报告

营销  
传播

全案营销  
品牌升级

联系我们  
Contact us

+86 13564839216



冷库视界订阅号



**赵峰**  
研究总监

赵先生拥有超过二十年的市场研究专业经验，曾担任美国IRI市场研究上海地区CEO。拥有丰富的全国性大型项目研究和管理经验；同时有着丰富的营销与咨询经验，对企业调研结果落地与应用有着丰富地实践经验。



**龚建凤**  
研究经理

龚小姐有近6年的研究与相关工作，她专长于行业专家访谈、数据分析与处理，与团队共同服务了启橙中国、远洋资本、安博中国、大福中国、锋馥集团等知名客户。



**张煜雯**  
市场研究

张小姐毕业于伊利诺伊大学，获得了商业管理硕士学位，主攻商数据分析方向，擅长运用商业分析理论与计量模型，为企业提供包括品种优化、经营优化战略优化等多层次需求的解决方案。



**陈涛**  
市场研究

陈先生，曾获数学建模国奖与数学竞赛省奖，擅长数据分析、数学建模等运用历史数据分析商业报告。曾先后在某知名券商做二级市场研究，某大型会计师事务所总部服务一级市场客户，与团队一起服务了远洋等知名地产基金公司。

## 版权声明

- 本报告为冷库视界制作，其版权归属冷库视界，没有经过冷库视界的书面许可，任何组织和个人不得以任何形式复制、传播或输出中华人民共和国境外。任何未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

## 免责声明

- 本报告中行业数据及相关市场规模预测主要为冷库视界市场研究员采用桌面研究、专家访谈、市场调查及其他研究方法，通过自建统计模型测算，冷库视界对本报告中信息的准确性、完整性或可靠性作尽最大努力的追求，但不作任何保证。
- 本报告所载意见、评估及预测仅为报告出具日的观点和判断，该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。
- 本报告的投资建议在任何时候均不构成对任何人的具有针对性的、指导具体投资的操作意见，阅读者应当对本报告中的信息和意见进行评估，根据自身情况自主做出投资决策，并自行承担投资风险。



2022年8月

[www.jcsasia.com](http://www.jcsasia.com)