

# 发热的冷库：七大成因与八大趋势

文 / 中物联冷链委秘书长 秦玉鸣



2021年的食品冷链物流市场风云变幻，作为冷链行业的“核心肌群”，冷库投资建设成为行业的又一风口。

据中物联冷链委不完全统计，截至2020年，全国公共型食品冷库容量达到1.77亿立方米，折合7080万吨。2020年新增库容2568万立方米，同比增长16.98%。从趋势来看，自2015年以来全国公共型食品冷库容量年增长率

始终保持在10-20%区间。

另据中物联冷链委链库平台显示，2021年第一季度在建冷库容量约达500万立方米，第二季度在建冷库容量约达385万立方米，第三季度在建冷库容量约达到302.2万立方米。

前三季度的冷库建设速度不可谓不快，如此下去冷库建设是否会失速？冷库市场是否会面临过剩的局面？

## 七大因素加速冷库热潮

政策红利、强标助力、消费拉动、产地升级、跨界入局、疫情变数、新零售刺激是这轮冷库建设热潮的主要因素。

**政策红利。**今年国家密集出台多项政策引导乡村及城镇冷链物流发展，将冷库等基础设施建设作为巩固乡村振兴成果、补足城乡冷链物流短板和完善冷链物流网络的重要抓手。比如国家发改委等三部门出台的《进一步推进农商互联助力乡村振兴的通知》，以及中国银行等发布的《关于支持冷链物流发展的通知》等。

**强标助力。**随着由中物联冷链委、国家食品安全风险评估中心等制定的首个食品冷链强制性国家标准——《食品冷链物流卫生规范》在今年3月11日的正式实施，冷链食品安全监管环境不断改善，冷链行业准入门槛加速提升，为冷库建设提供了机遇。

**消费拉动。**近两年餐饮连锁化和工业化、净菜进城、预制菜、冷冻食品得到快速发展，但与之相对应的冷库短板愈发凸显，尤其是高标冷库，现有的冷链基础设施远远无法满足市场需求，冷链基建的水平已明显滞后于产业需求。



**产地升级。**产地端冷链设施建设是补足城乡冷链设施短板、优化全国冷链物流网络的重要举措，目前在产地布局冷库的企业较少，大多为供销社或者产地批发市场，主要作用为产品预冷、暂储。随着乡村振兴战略的进一步实施，寄递冷链设施、冷链商品化处理中心成为产地冷链升级的重心。

**跨界入局。**冷链市场需求强劲，吸引了越来越多的巨鳄跨界进入冷链赛道。冷库作为最重要的冷链流通节点，自然是重点布局的对象。像供销社和各地供销社、各地农投等为代表的国企，万科、玉湖、龙光等为代表的地产、民营、外资等亦纷纷展开布局。

**疫情变数。**疫情不仅打乱了原本稳步恢复的全球供应链，也对国内冷链食品流通带来了很大的变数和冲击。持续增加的高端进口冷链食品增加了对查验库、集中监管仓（首站库）、分拨中心等的需求。各大港口冷链进出口食品的价格波动和装卸货紊乱，又造成了港口冷库的周转效率低、时间长，需要更多的冷库来存放货品。

**新零售刺激。**在新零售的背景下，消费群体、消费理念、消费方式、消费场景等进入到全新的阶段。社区团购、网红带货等，在近两年迅速发展成为新消费的主战场，进一步释放了生鲜冷冻食品的市场需求，自建网格仓、前置仓、自提点等成为新一轮的冷库展示形态。

## 冷库建设八大趋势

冷库建设热潮仍在持续，盲目建设冷库肯定不可取，冷库投资亟须回归理性。每个冷库的投资建设主体在建库之前，应该多问如下几个问题：

- 冷库建成后的潜在客户有哪些?
- 冷库周边还有哪些同类型冷库?
- 冷库的地理位置有没有竞争力?
- 冷库信息系统能否支持新业务?
- 冷库标准是否达到食安的要求?
- 冷库资质证照等是否合规合法?

· 最重要的核心问题——冷库如何才能更好的运营? 运营能力是否跟得上?

未来冷库建设该何去何从, 这个问题值得每一位冷链人思考。综合来看, 冷库建设主要有以下几大趋势:

第一, 站位要高。冷库首先是保障食品安全的重要载体, 是乡村振兴产业升级的转化器, 是城市消费者离不开的大冰箱。因此, 冷库建设要合规、货品要合法、运营要规范, 库内卫生要达标、冷库安全要放在第一位。

第二, 看清冷库全生命周期成本, 不要只算眼前账。冷库项目从拿地建设到后期运营是一个长期的过程, 这其中除了拿地和建设成本外, 日常的折旧、空库招租、打冷费、设备维护升级、人员薪资、库存周转等也是不得不重视的软性成本。

第三, 冷库建设标准会越来越高。随着冷链行业标准化、规范化程度不断提高, 建造高标准冷库成为行业共识。高标库已不仅仅局限在北上广深等一线城市, 优质农产品产地、港口码头等都是需求场景。

第四, 冷库建设成本会越来越高。随着原材料和人工成本上涨, 建造冷库投入巨大、回收周期长、运营成本高, 企业需根据实际需求审慎决策。目前来看, 央企、国企、有资本背景的物流地产商等可能更适合参与其中。



第五, 冷库价格竞争越来越激烈。可以预见, 在接下来的 1-2 年内, 在一线城市、新一线城市, 以及冷链流通节点属性比较强的二线城市, 高标冷库之间的价格竞争不可避免, 更不用说标准不高的其他冷库。主要原因是目前高标库扎堆建设, 存量冷库市场需求无法满足。

第六, 冷库建设定制化。从目前的行业调研数据也可以看到包括区域中转仓、配套加工仓、中央厨房等多种功能性仓库发展势头良好, 能够满足企业的各种定制化需求, 受到更多客户的青睐, 千库一面的格局将会被打破。

第七, 冷库运营是短板。如何利用好现有冷库资源, 盘活各类资源物尽其用, 在满足业务运作及发展需求的同时, 提高资源利用率, 减少投入浪费, 是未来发展又一亟待关注的问题。冷库的专业运营人才缺乏是摆在所有从业者面前的难题。

第八, 园区化和智能化冷库是趋势。单一冷库可承接的业务需求有限, 从过去的单一温区到现在的多温区, 未来的冷库一定会向园区化衍变, 体现集群优势和多要素协同优势。同时, 在智能化、数字化方面落下的功课要加快补上, 当前的冷库市场还是劳动密集型作业, 不可能一直持续下去。■