



自建+租赁配合 或成未来冷链仓储主流模式

文 / 石谢新

近日，中物联冷链委发布《2021年冷链物流仓储量重点企业盘点分析报告》(以下简称《报告》)，从冷链物流企业仓储量、冷链物流环境、冷链仓储量重点企业三方面，对冷链仓储的发展的分析。

核心观点：

1、目前多数企业冷链仓储模式以自建为主，租赁为辅。冷库建设回归理性，未来“自建+租赁配合”或成主流模式。

2、冷链仓储企业经营主体地域分布集中，西部冷链龙头企业发展空间广阔，消费端的高标准

冷库需求增加，产地端冷库需求量扩大。

3、冷链仓储资源数量相对集中，资源方市场话语权强势。

华东引领行业发展 民营企业仍为主体

《报告》显示，2020年中国冷链物流仓储量重点企业中，民营企业33家、国营企业6家、外资企业2家、合资企业6家，其他类型企业3家。民营企业仍是冷链物流仓储量重点企业的主要组成部分，冷链物流市场始终保持在活跃度较高的运行状态。

按区域入围企业数量排序：华东>华南>华北>华中>东北=西南>西北，华东区域入围企业数量最多，同时也是冷链仓储资源最为集中的区域。

企业经营主体布局与市场情况、营商情况、资源分布等多种因素相关，冷链物流仓储量重点企业集中在华东地区，东部营商环境和消费市场优势依旧突出，物流行业作为服务产业，企业主体布局优先选择贴近市场及主体客户。

50家重点企业仓储资源规模合计达4,779.3万立方米，占国内冷库总市场的27%，前10位企业仓储资源在50家重点企业仓储资源总规模的占比达到55.86%，仓储资源呈现出全局分散、头部集中的态势。

2020年50家重点企业入围门槛为16万立方米以上，中小企业面临的竞争门槛和投资门槛逐渐升高，单一冷库竞争力下降，冷库布局呈现网络化趋势。

仓储网络搭建成冷链仓储业务拓展的核心竞争力

在2020年复杂的社会经济形势下，冷链仓储发展迅猛。整体行业发展速度逐步趋于理性，给行业同仁带来了更多重新思考的机会。

在此发展背景下，冷链仓储重点企业的冷库资源中有62%属于自建库容，其余38%为租赁库容，自建冷库仍为主流，冷库使用的可控制度较高，冷链仓储业务稳定性相对较强。

在多方突发因素影响之下，行业发展更加求稳，企业投资战略回归理性。在冷链物流仓储量50家重点企业中，纯自建、自建+租赁以及纯租赁三种模式并行。据统计，冷链物流仓储量50家重点企业中选择纯自建模式的企业占

比为46%，选择自建+租赁模式的企业占比为40%，选择纯租赁模式的企业占比为14%。自建模式仍为主流模式，但在理性发展的前提下，自建+租赁或成为企业资源投入的首选模式。综合来看，作为重资产行业，冷库投资门槛依然较高，企业结合自身发展情况调整资源结构不失为明智之举。

重点企业前15名的员工人数达1.30万人，占到重点企业员工总人数的36.72%，而重点企业16-50名的员工人数约为2.24万人，占重点企业员工总人数的63.28%。冷链仓储行业劳动力密集型特征明显，整体人员规模相对均衡，略趋向于头部企业。

整体来看，2020年重点企业在吸纳社会就业方面发挥了重要作用，提供就业岗位数量约3.54万个，平均单人管控1350立方米空间，而其中，后半段（16-50名）重点企业，单人管控空间仅为平均值的一半，人员基数仍然较大。由此可见，重点企业间人员作业效率差异巨大，头部企业通过加强人才培养及自动化应用等多种方式，进一步





提升了整体作业水平和效率。在未来，进一步加强企业内部管控将成为提升企业核心竞争力的关键要素。

据中物联冷链委 & 链库网调研数据显示，深圳、东莞、海口等地的冷库仓储价格较高，其次是北京、武汉、上海、沈阳等地区，冷库租金高于5元/托/天，总体东部地区冷库资源相对紧缺，冷库价格相对较高。从冷库仓储低价来看，郑州、济南等城市冷库仓储租金都有不同程度的增长，合规冷库的需求不断增加，价格也会随之上涨。深圳、郑州、西安、昆明等城市的冷库价格波动较大。

冷链仓储发展趋势： 企业规模化、经营精细化、区域均衡化

总体来看，冷链仓储量重点企业正在经历从多、小、散、乱向规模化、集中化方向发展。无论是人员规模还是仓储量资源拥有量，头部企业占比较高，行业呈现出较为明显的两极分化趋势。

一方面，头部企业资源聚集效应显现，市场业务稳定高速发展。另一方面，冷链仓储中小型企业将面临更加激烈的市场竞争，倒逼企业通过调整自建冷库与外租冷库结构以及提高精细化管理水平等方式，扩大利润空间。

从地域分布来看，冷链仓储资源集中在东中部地区，西南和东北地区仓储企业加速发展，区域不平衡局面正在改善。

2020年特殊的发展环境下，推动了冷链物流仓储量重点企业地域格局上的深化变革。从地域分布来看，冷链仓储重点企业多分布在东南部沿海地区，包括山东、北京、上海和广东等地。中部和东北地区冷链物流重点企业也在持续加速，逐步形成了沿海向内陆深化的发展链路。■