

深圳到成都绵竹冷链服务运费 深圳冷库仓储配送

产品名称	深圳到成都绵竹冷链服务运费 深圳冷库仓储配送
公司名称	踏信冷链物流（深圳）有限公司
价格	400.00/吨
规格参数	上门提货:深圳 东莞 广州 佛山 时效保障:3-4天 温控可调范围:冷冻-18 到-25 冷藏0到10
公司地址	深圳市龙岗区平湖街道平湖社区平安大道1号乾龙物流园1栋103
联系电话	15986619992 15986619992

产品详情

一、行业概况

冷库投资运营的基本原则和盈利能力分析

- 1、从建造标准，冷库为高标仓服务分支：冷库建造及运营成本高，对城市发展、区位交通和用量需求有较高的要求。
- 2、冷库在同等面积及构造下，冷库总成本是高标仓的2-2.5倍。
- 3、因冷库建造和投资更为复杂，管理和运营更精细化，使得冷库盈利对单位租金收入和出租率更为敏感：当冷库日租金在3.4元/平米时，保本出租率在90%；当日租金在3.0元/平米时，出租率在****才能实现盈亏平衡；当出租率小于90%，则需要提升租金水平才能实现毛利盈亏平衡。

冷库投资开发参与者分析

冷库投资开发的参与者包括：1）政府主导投资（国家骨干冷链物流基地，肉类储备库等）；2）物流服务业（港口、物流服务商）；3）物流不动产开发商；4）专业投资机构；5）下游使用者（农批市场、商业零售、食品生产）等。

其中，国家骨干冷链物流基地、优质的物流不动产开发商及专业投资机构在冷库领域投资活动*为活跃；此外，第三方物流服务商龙头企业为了业务发展，对冷库建设投资也有较高的诉求。

二、行业发展趋势

在**疫情居家隔离之下生鲜电商迎来井喷式发展，来自生鲜电商和第三方冷链运营商的租赁需求活跃。目前冷链物流已经成为保障民生和链接全球生鲜食品的重要通路，冷库作为存储、包装和分销产品的场地，在整个链条中发挥极为重要的作用，冷库基础设施已经成为物流新基建的重要内核。

这是疫情后生鲜和医药冷链需求的爆发式增长在投资市场的直接体现。自2020年起冷库投资交易也日趋活跃，境内外资本纷纷加快脚步布局冷库市场：黑石44亿元并购大湾区物流资产中有一处8万吨冷库项目；汉斯收购位于东莞的冷链仓库项目；方源资本全部接收CJ物流所持有的荣庆物流所有股权等。

除了冷库交易市场热度不减之外，冷库建设也非常火爆。万纬冷链、美库、亚冷等物流地产和仓储企业不断加速在全国的冷库网络布局，相继在全国范围内拿地建设、改建高标仓冷库。

相比普通高标仓，冷库投资和建造更为复杂，管理和运营更精细化，收入更多元，对投资者而言其前期项目投入更大。同时，不同类型的冷库其可投资性也大相径庭，从投资角度出发，功能型冷库（如配送型冷库和分拨型冷库等）承担存储、分拨、配送和加工等功能，相比存储型冷库更具通用性，可投资性更强。

02

行业概况

1.冷链物流是什么

冷链物流是指物品在生产、仓储或运输和销售过程，一直到消费前的各个环节始终处于产品规定的低温环境下的物流运输模式。它是随着科学技术的进步、制冷技术的发展而建立起来的，是以冷冻工艺学为基础、以制冷技术为手段的低温物流过程。

2.产业链全景图

冷链物流产业链可分为上游冷藏基础设施供应商、中游冷链物流服务企业和下游使用者三部分。上游包括冷藏车、冷藏集装箱及冷藏设备的生产企业；中游可以分为运输型、仓储型和综合型冷链物流企业；下游使用者主要分布于食品、医疗产品以及其他行业。

上游基础设施提供商（设备）总市场规模预估为600-700亿元（不含基建），基础设施建设总规模至2025年约为1650亿元。2020年中游冷链物流服务总市场规模约3831亿元，预计至2025年冷链物流服务市场总规模可达5500亿元。

3.价值链主要环节

3.1 上游冷链基础设施不断完善

在中央政治局会议提出实施城乡冷链物流基础设施补短板工程要求后，我国冷链基础设施建设加快推进。根据中物联冷链委，2015-2019年我国冷库总量从3740万吨上升至6053万吨，冷藏车保有量从2015年9.34万辆上升至2019年21.47万辆。

根据物联云仓平台冷库数据显示，我国2020年上半年冷库总面积约952.26万平，仅占仓库总量的2.99%。按照我国冷库温区分布来看，冷冻库占比高达70%，是冷库的主要温区，主要用于存储冷冻食品；冷藏

库占比约为25%，主要用于存储生鲜及短保物品；部分冷库根据业务需要还设计了恒温库及其他温区，用于存放特定物品。

2020年上半年北京、沈阳、上海、广州、郑州、武汉地区的出租情况较好，空置率均低于8%；部分二线城市由于供给增加去化压力较大，如南京空置率高于20%。2021年末世邦魏理仕整理的十二个冷库重点城市租金情况，与租赁需求有较强相关性（如下图）。

冷库基础设施是冷链业务的底盘，具有位置优势和建造品质优势的冷库将受到市场和客户的青睐；高效稳定的库内运营水平和客户服务能力越来越成为上游企业选择冷链合作伙伴的重要考虑因素。冷库服务主要参与者包括以下三类企业：1) 冷库基础设施提供商；2) 第三方运营商；3) 综合物流服务商。

与发达国家相比，我国的冷链硬件设施依然缺乏，发展相对滞后。国际冷藏仓库协会（IARW）数据显示，我国城市居民人均冷库库容0.13立方米，美国人均库容面积达到0.49立方米、英国人均库容面积达到0.44立方米，我国人均库容水平较发达国家水平仍然很低。2014年我国冷藏车保有量也显著低于发达国家，经过近几年的追赶，2019年我国冷藏车的保有量已达21.5万辆，运输设备的保有量有了长足的进步。

3.2 中游冷链物流市场规模近4000亿

根据中物联冷链委数据及预测，2020年冷链物流服务的市场规模3831亿人民币，五年复合增速为12%。其中运输、仓储和其他服务环节价值链占比分别为40%、30%、30%；而公路运输占据冷链物流运输环节的90%，是冷链物流*重要的运输方式。

冷链物流业务内容主要包括产品的低温加工、贮存、运输、配送及销售四个环节；冷链运营收费模式包括租金收入、操作费、加工收入等，运营成本包括水电费、搬运费、加工成本、折旧等。冷链服务链条具有复杂性、协调性、信息化、高成本的四大特点，进入门槛较高，盈利能力较弱：参考国际龙头财务状况，全球*大的食品供应链企业Sysco的净利率在2%左右水平，而全球*大的冷库运营商美库净利率在-3%至3%之间浮动。