

# 2014-2019年中国仓储市场 现状分析及投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

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

## 报告报价

《2014-2019年中国仓储市场现状分析及投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/wuliu1409/613827CBDA.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2014-09-11

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2014-2019年中国仓储市场现状分析及投资前景研究报告》共十三章，报告对我国仓储的市场环境、生产经营、产品市场、品牌竞争、产品进出口、行业投资环境以及可持续发展等问题进行了详实系统地分析和预测。并在此基础上，对行业发展趋势做出了定性与定量相结合的分析预测。为企业制定发展战略、进行投资决策和企业经营管理提供权威、充分、可靠的决策依据。

## 前言

2013年，仓储业投资额约为4200.7亿元，比2012年增长32.7%；2012年，仓储业固定资产投资额为3166.4亿元，同比增长29.9%；2011年，仓储业投资额为2437.2亿元，同比增长34.5%。近十年行业固定资产投资年均增的超过40%。

资料来源：国家统计局

而根据全国第二次经济普查数据，2003年仓储业总资产为2578亿元，2008年这一数字上升至5694亿元，五年增加了3116亿元。2012年全国仓储投资额超过2003~2008五年的仓储资产增加量。如果扣除土地成本，2013年新增仓储建筑面积约在1.6亿到1.9亿平方米。2013年全国工业用地平均出让价格约为每平方米690元，每亩合46万元。这一现状倒逼投资人兴建商贸设施，以期取得较好的投资收益。

园区发展有了国家规则国家发展和改革委员会2013年10月15日发布了《全国物流园区发展规划》（下文简称《规划》），使已经存在10多年的物流园区有了国家级规定，成为物流园区进入规范化发展的标志。《规划》指出，物流园区是物流业规模化和集约化发展的必然结果，是为了实现物流运作共同化，按照城市空间合理布局的要求，集中建设并由统一主体管理，为众多企业提供物流基础设施和公共服务的物流产业集聚区。

《规划》明确了一级物流园区布局城市29个，二级物流园区布局城市70个。业界认为这是一个里程碑式的规划，它标志着全国物流园区将进入规范化、科学化、理性化的发展时期。同时，物流园区发展转型升级态势明显，呈现出从土地招商的初级阶段向服务创新、管理创新的发展阶段过渡的趋势。

一些发展较早的物流园区正在进行新一轮转型规划，以适应下一个十年的需求。

## 目录

### 第一章 仓储行业基本概念 1

#### 第一节 仓储行业的定义及分类 1

（一）仓储的定义 现代“仓储”不是传统意义上的“仓库”、“仓库管理”，而是在经济全球化与供应链一体化背景下的仓储，是现代物流系统中的仓储，它表示一项活动或一个过程，在英文中对应的词是“warehousing”，是以满足供应链上下游的需求为目的，在特定的有形或无形的场所、运用现代技术对物品的进出、库存、分拣、包装、配送及其信息进行有效的计划、执行和控制的物流活动。仓储首先是一项物流活动，或者说物流活动是仓储的本质属性。仓储不是生产、不是交易，而是为生产与交易服务的物流活动中的一项。这表明仓储只是物流活动之一，物流还有其它活动，仓储应该融于整个物流系统之中，应该与其它物流活动相联系、相配合。这一点与过去的“仓库管理”是有重大区别的。

（二）仓储业的分类 仓储业是物流的基础行业，仓储也是分业态的，而且针对不同侧重的角度，往往有不同的分法。在电子商务、供应链协作、全球化、快速反应、及时交付的影响下，对于仓储的要求越来越高，如需在更短的时间完成更多订单、批量更小、处理和存储更多货物、提供更多增值服务、处理更多退货等。与此同时，生产制造业物流需求的释放和需求的随机多变性，新的产业准入和投资政策的出台等，促使现代仓储业出现了多种业态，例如，原料及零组件仓储、在制品仓储、制成品仓储、配送中心、订单履行中心及仓储、区域仓储、地方性仓储、保税仓储、附加价值服务仓储。但就现代仓储业的基本业态而言，可以将其分为两个基本的产业：一是仓储房地产业，二是仓储服务业，仓储房地产业指专门从事仓库的建设、出租及物业管理业务，仓储服务业指为社会提供仓储及相应的增值服务服务。而且仓储服务业还可以根据其中物流系统中的位置和作为细分为供应链末端的城市配送中心、物流系统中的仓储中心、集散中心、分拨中心等。

仓储行业指专门从事货物仓储、货物运输中转仓储，以及以仓储为主的物流配送活动。传统仓储仅仅是指仓储企业按照客户要求从事的库存管理和库存控制等仓储业务。

现代仓储业涵义更为广泛，它是指以从事仓储业务为主，提供货物储存、保管、中转等传统仓储服务，同时能够并提供流通领域的加工、组装、包装、商品配送、信息分析、质押监管融资等增值服务以及仓库基础设施的建设租赁等业务的仓储型物流企业的群体。

按照国民经济分类标准，仓储行业主要包括谷物、棉花等农产品仓储和其他仓储。具体见下表。

数据来源：国家统计局

仓储业基本可划分为两大业态，即仓储服务业和仓储房地产业。

仓储服务业就是利用自建或租赁的仓库为货主企业提供专业化的仓储服务，核心是提高服务质量和增值服务的水平。仓储房地产业主要定位于建设与租赁仓库，并不提供仓储服务，核心业务是建设和租赁仓库，并提供相应的技术服务和设施维护服务等。

## 第二节 仓储行业在国民经济中的地位 2

### 第三节 仓储业的特征 3

一、承上启下，中转蓄势 3

二、静中有动，动静结合 3

三、业务多样，流程复杂 3

### 第四节 仓储业中的企业形态 4

一、配送中心（流通中心）型仓储物流 4

二、存储中心型仓储物流 4

三、物流中心型仓储物流 4

四、租赁型仓储物流 5

## 第二章 2013-2014年中国仓储业运行现状分析及预测 6

### 第一节 2013年中国仓储业发展概况 6

一、我国仓储业发展概况回顾 6

二、中国仓储行业将进入调整发展期 8

三、我国仓储业标准化建设分析 8

四、2013年仓储企业运行状况及特点分析 10

五、2013年全国规模以上通用仓储企业排名 14

六、2013年中国仓储业发展变化分析 16

### 第二节 2014-2019年仓储行业供给分析及预测 18

一、供给总量分析 18

2013年，仓储业投资额约为4200.7亿元，比2012年增长32.7%；2012年，仓储业固定资产投资额为3166.4亿元，同比增长29.9%；2011年，仓储业投资额为2437.2亿元，同比增长34.5%。近十年行业固定资产投资年均增的超过40%。

资料来源：国家统计局

而根据全国第二次经济普查数据，2003年仓储业总资产为2578亿元，2008年这一数字上升至5694亿元，五年增加了3116亿元。2012年全国仓储投资额超过2003~2008五年的仓储资产增加量。如果扣除土地成本，2013年新增仓储建筑面积约在1.6亿到1.9亿平方米。2013年全国工业用地平均出让价格约为每平方米690元，每亩合46万元。这一现状倒逼投资人兴建商贸设施，以期取得较好的投资收益。

园区发展有了国家规则国家发展和改革委员会2013年10月15日发布了《全国物流园区发展规

划》（下文简称《规划》），使已经存在10多年的物流园区有了国家级规定，成为物流园区进入规范化发展的标志。《规划》指出，物流园区是物流业规模化和集约化发展的必然结果，是为了实现物流运作共同化，按照城市空间合理布局的要求，集中建设并由统一主体管理，为众多企业提供物流基础设施和公共服务的物流产业集聚区。

《规划》明确了一级物流园区布局城市29个，二级物流园区布局城市70个。业界认为这是一个里程碑式的规划，它标志着全国物流园区将进入规范化、科学化、理性化的发展时期。同时，物流园区发展转型升级态势明显，呈现出从土地招商的初级阶段向服务创新、管理创新的发展阶段过渡的趋势。一些发展较早的物流园区正在进行新一轮转型规划，以适应下一个十年的需求。

## 二、供给结构分析 19

根据国家统计局数据：2012年我国仓储业固定资产投资总额为3166.4亿元，当中仓储业新建固定资产投资（不含农户）规模为2382.76亿元；仓储业扩建固定资产投资（不含农户）规模为501.83亿元；仓储业改建固定资产投资（不含农户）规模为243.39亿元。

资料来源：国家统计局

资料来源：国家统计局

2012年我国仓储业固定资产投资（不含农户）中央项目投资金额为120.03亿元，占行业3.8%；地方投资规模为3046.34亿元，占比为96.2%。 2003-2012年我国仓储业固定资产投资分中央

及地方统计：亿元		地方项目		中央项目		项目合计	
2003年	97.86	17.55	115.41	2004年	149.64	37.29	
186.93		2005年	220.33	38.19	258.52		2006年
313.05	57.89	370.94		2007年	547.13	63.93	611.06
	2008年	810.91	63.09	874	2009年	1338	75.31
1413.31		2010年	1683	128.7	1811.7		2011年
2333.36	103.84	2437.2		2012年	3046.34	120.03	3166.37

资料来源：国家统计局 资料来源：国家统计局 三、2014-2019年供给预测 21

### 第三节 2014-2019年仓储行业需求分析及预测 23

#### 一、2013年仓储业需求分析 23

#### 二、2014-2019年需求预测 28

### 第四节 2014-2019年仓储业供需平衡及价格分析 29

### 第三章 2013-2014年中国低温仓储业发展态势 32

#### 第一节 2013年中国低温仓储业发展概况 32

- 一、全球低温仓储业现状分析 32
- 二、中国低温仓储业发展概述 33
- 三、我国低温仓储业市场发展情况分析 36
- 四、2012年咸阳首家低温成品粮油仓库开建 37

#### 第二节 2013年中国低温仓储存在的问题及对策 37

- 一、我国低温仓储发展存在的问题 37
- 二、我国低温仓储问题解决措施 38
- 三、冷库仓储管理：低温物流配送优化 40

#### 第三节 2014-2019年中国低温仓储业发展前景展望 41

- 一、我国低温仓储业发展趋势 41
- 二、中国低温仓储业发展前景预测 42

### 第四章 2013-2014年我国危险品仓储业发展分析 45

#### 第一节 危险品仓储业现状的总体分析 45

- 一、危险品仓储市场供求关系分析 45
- 二、危险品仓储企业的结构分析 45
- 三、危险品仓储设施状况分析 46
- 四、危险品仓储企业的经营情况分析 47
- 五、危险品仓储企业的管理状况分析 47

#### 第二节 危险品仓储业发展措施 48

- 一、加强软硬件设施建设 48
- 二、与制造业联动求发展 48
- 三、加强危险品物流人才培养 49

### 第五章 2013-2014年中国仓储产业链及细分行业分析 51

#### 第一节 仓储子行业总况 51

- 一、仓储子行业分类 51
- 二、仓储子行业评析 52

#### 第二节 2013年中国仓储服务业发展分析 52

- 一、仓储服务的基本内容 52

- 二、新型仓储融资服务将促进物流业的发展 54
- 三、中国仓储金融服务分析与展望 55
- 第三节 2013年中国仓储地产业发展分析 57
  - 一、仓储地产业发展概况 57
  - 二、2013年仓储地产发展情况 58
  - 三、仓储地产发展特点 59
  - 四、仓储地产业面临的问题 60
  - 五、仓储地产业发展前景 62
  - 六、外资蓄势工业地产 物流仓储地产仍是主要战场 62

## 第六章 2013-2014年中国仓储设备行业与技术发展分析 66

- 第一节 2013年仓储货架行业分析 66
  - 一、仓储货架发展现状分析 66
  - 二、货架行业发展的特点 67
  - 三、货架市场发展分析 67
  - 四、货架行业发展趋势 69
  - 五、仓储货架行业的发展方向 70
- 第二节 2013年中国仓储叉车和托盘行业分析 71
  - 一、仓储叉车概述 71
  - 二、中国仓储叉车现状分析 71
  - 三、中国仓储叉车行业市场分析 72
  - 四、我国仓储叉车产业前景展望 74
  - 五、中国仓储托盘发展现状及展望 75
- 第三节 2013年中国仓储业信息化分析 77
  - 一、中国现代仓储业信息化现状与发展 77
  - 二、RFID技术在数字化智能仓储中的应用 81

## 第七章 中国冷库产业运行形势分析 86

- 第一节 2013年中国冷库产业运行综述 86
  - 一、2013年国内冷库行业特点分析 86
  - 二、2013年我国冷冻冷藏的市场综述 87
  - 三、2013年中国大型冷库建设动态分析 94

四、2013年我国冷库行业区域分析	96
五、2013年全国规模以上冷库企业排名	98
六、2013年冷链物流发展历程盘点	100
七、大型综合冷库是中国冷库未来发展方向	101
第二节 2013年中国食品冷藏业冷库安全生产管理与改进	102
一、食品藏业冷库安全生产管理分析	102
1、食品冷藏行业冷库安全生产的专职管理部门不明确	102
2、食品冷藏业冷库安全生产管理的规章制度不健全	103
3、食品冷藏业冷库建设与生产中火灾事故多发	103
4、冷库行业中，用压力容器，压力管道的安全管理起步较晚	103
二、食品冷藏冷库安全生产管理问题改进	104
1、健全和完善食品冷藏业冷库各级安全生产管理规章制度	104
2、广泛开展安全生产知识和相关法规工作	104
3、应针对企业安全生产管理的需要设岗立责	105
4、定期进行安全生产的自我检查	105
5、加强食品冷藏业冷库职工职业病危害的监控与防治工作	106
第三节 2013年中国冷库产业发展存在的主要问题分析	107

## 第八章 中国仓储业市场竞争格局分析 109

### 第一节 仓储业竞争概述 109

- 一、市场集中度分析 109
- 二、进入和退出壁垒分析 110

#### (一) 进入壁垒分析

##### 1、绝对成本优势不明显

我国仓储业尚处于发展阶段，生产技术和管 理技术普遍较低。在位企业并没有比潜在进入企业拥有更优异的生产技术或者更科学的管理方法。同时仓储业自身的分散性也使得在位企业并不能拥有更稳定的客户关系从而能够以较低的价格获取某些稀缺要素。因此仓储业的在位企业所拥有的绝对成本优势并不明显。从这一点来看行业的进入壁垒较低。

##### 2、资本要求较高

目前在我国，传统仓储业依然占据主导地位。传统仓储业对基础设施依赖性很高。土地、仓库、交通运输工具等生产要素的获取均需要大量的资金做支持。尤其是现在第三方物流的

发展并未成熟，仓储基础设施的租赁业务也并未形成规模。因此当前及以后较长的一段时间内，进入仓储业对资本大规模的要求将依然持续。对资本规模的限制增大了仓储业的进入壁垒。

### 3、产品差异不明显，服务质量普遍偏低

我国目前绝大多数仓储企业所提供的仓储服务方式和手段比较单一，一般只是提供简单的运输、仓储或货运代理等传统的服务，没有形成物流供应链上的一体化服务。虽然仓储业的增值服务在近几年有较大幅度的增长，但是增值服务的多样化规模并没有形成。产品服务的不明显差异降低了行业的进入壁垒。

### 4、政策法律制度的放宽

按目前的税收政策，仓库租赁除了交5%的营业税外，还要交12%的房产税，这不利于仓储房地产业的发展，制约了仓储业的技术进步；仓储服务的营业税是5%，高于运输服务的3%，直接加重了仓储企业的负担；由于物流各环节的税率不同，也不利于大型仓储、物流企业实施统一经营、统一结算。

随着物流产业振兴规划的实施，政府将不断推出一些对物流产业的优惠措施，关于税收方面的措施必然是政策关注的焦点之一。同时，随着政府放宽民营企业的经营范围以及商业银行贷款对象等措施的出台，也将进一步降低仓储业的政策性进入壁垒。

总的来看，由于仓储业本身的行业特性、我国目前仓储业的具体特点以及国家对物流产业的振兴规划等利好政策，目前并且在以后的一段时期内，尽管我国仓储业的进入壁垒会有一些的提升，但会依然保持在一个较低的水平。

## （二）退出壁垒分析

我国仓储业的退出壁垒主要体现在：

第一、沉没成本壁垒。仓储业的沉没成本壁垒较高，因为大多数仓储企业所建的仓库、购买的叉车、托盘等这样的专用设备在企业退出仓储业时，都是难以以合理的价格及时销售出去的。固定资产的专用性越高，则企业退出市场时承担的沉没成本越大，企业越不容易从该行业中退出

第二、解雇费用壁垒。我国仓储业正处于发展期，基本上属于劳动密集型产业，单位产值的职工人数较多，这一方面使得我国仓储业的生产效率低，经营效益不高；另一方面也使得我国仓储业的解雇费用壁垒也较高。

第三、体制政策法规壁垒。我国经济发展正处于体制逐渐转变、完善的阶段，劳动力市场、资本市场等要素市场发展尚不完善，造成产业转移困难。对于仓储业这样的劳动力和资本都相对密集的产业而言，更是如此。

因此传统仓储行业具有较高的退出壁垒。但是，仓储业增值服务的退出壁垒相对基础业务

来讲较低。比如质押监管融资等业务本身并不需要更多的固定资产，从而很大程度上降低了沉没成本所造成的损失。

需要提别提出的是，仓储地产业的进入退出壁垒与仓储服务业并不一致。相对仓储服务业来讲，仓储地产业的进入和退出壁垒都要高的多。土地作为一种重要的稀缺资源，强化了在位企业的绝对成本优势，增大了政府政策在行业中的地位，大大提高了仓储地产业的进入壁垒和退出壁垒。

### 三、行业竞争分析 111

#### 第二节 2013年中国仓储业竞争概况 114

##### 一、现代仓储业与传统仓储业竞争浅析 114

##### 二、仓储业竞争手段精细化 118

##### 三、提升国内仓储业竞争力的管理优化策略 119

#### 第三节 2013年中国仓储业竞争方向 126

##### 一、仓储业市场竞争发展趋向 126

##### 二、未来我国仓储业竞争的重点 129

#### 第四节 我国仓储业生命周期分析 131

### 第九章 中国仓储业重点企业发展态势研究 134

#### 第一节 中储发展股份有限公司（600787） 134

##### 一、企业概况 134

##### 二、竞争优势分析 135

##### 三、2013年经营状况分析 135

##### 四、2014-2019年公司发展战略分析 138

#### 第二节 深圳市飞马国际供应链股份有限公司（002210） 139

##### 一、企业概况 139

##### 二、竞争优势分析 139

##### 三、2013年经营状况分析 140

##### 四、2014-2019年公司发展战略分析 144

#### 第三节 中国物资储运总公司 144

##### 一、企业概况 144

##### 二、竞争优势分析 144

##### 三、2013年经营状况分析 145

#### 四、2014-2019年公司发展战略分析 146

##### 第四节 中国外运集团（00598） 146

###### 一、企业概况 146

###### 二、竞争优势分析 147

###### 三、2013年经营状况分析 147

###### 四、2014-2019年公司发展战略分析 151

##### 第五节 广东欧浦钢铁物流股份有限公司（002711） 151

###### 一、公司概况 151

###### 二、欧浦钢铁物流股份有限公司发展动态 155

###### 三、现代物流与电子商务的有机结合推动产业升级转型 156

###### 四、欧浦钢铁物流股份有限公司未来发展展望 158

#### 第十章 中国仓储产业运行环境分析 159

##### 第一节 2014年中国仓储产业政策分析 159

###### 一、中国仓储行业诚信自律公约 159

###### 二、全国通用仓库等级评定办法（试行） 160

##### 第二节 2014年中国宏观经济环境分析 165

##### 第三节 2014年中国仓储产业社会环境分析 175

###### 一、对仓储业认识存在误区 175

###### 二、消费观念的转变 176

#### 第十一章 2014-2019年中国仓储业发展前景预测分析 178

##### 第一节 2014-2019年中国仓储业发展前景预测 178

###### 一、未来我国仓储业发展趋势 178

###### 二、仓储业未来发展的主要方向 179

###### 三、我国仓储业发展前景展望 179

##### 第二节 2014-2019年中国仓储技术发展展望 181

###### 一、军事仓储高新技术发展展望 181

###### 二、自动化仓储技术发展展望 186

##### 第三节 2014-2019年中国仓储业盈利预测分析 187 第十二章 2014-2019年中国仓储业发展策略 190

###### 第一节 2014-2019年中国仓储业发展面临的挑战 190

- 一、我国仓储业存在的主要问题 190
- 二、仓储业发展中的制约因素 191
- 三、仓储业发展中存在的问题 192
- 四、我国仓储型物流企业发展中的主要问题 193
- 第二节 2014-2019年中国仓储业发展对策探讨 194
  - 一、中国仓储业发展策略分析 194
  - 二、浅谈传统仓储业的创新发展 196
  - 三、加强仓储现代化建设，提高仓储业竞争力的对策 198
  - 四、促进我国仓储业发展的战略 200
  - 五、仓储业：如何从传统向现代“转身” 201
- 第十三章 2014-2019年中国仓储业投资策略 203
  - 第一节 外商投资中国仓储行业分析 203
    - 一、我国交通运输仓储业投资分析 203
    - 二、中国仓储业外商投资概况 203
    - 三、典型企业的投资战略分析 208
    - 四、2012年外资投资我国服务业及交通运输仓储业分析 211
    - 五、仓储业外商投资趋势展望 218
  - 第二节 中国仓储业投资分析 219
    - 一、中国仓储成全球投资关注新目标 219
    - 二、我国仓储业投资机遇分析 220
    - 三、相关行业投资仓储业状况 220
    - 四、2012年物流巨头普洛斯垂青锦江低温物流 222
    - 五、十二五交通运输仓储行业投资比重预测 223
  - 第三节 博思数据关于中国仓储行业投资建议 224
    - 一、仓储业整体投资建议 224
    - 二、仓储细分子行业投资建议 224
    - 三、仓储业区域投资建议 225
    - 四、仓储企业投资建议 226
  - 第四节 2014-2019年中国仓储行业投资风险 226
    - 一、投资控制风险 226
    - 二、经营管理风险 227
    - 三、行业竞争风险 227

#### 四、成本价格风险 227

五、政策性风险 227 本研究咨询报告由博思数据研究中心领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家商务部、国家海关总署、国家发改委、国务院发展研究中心、中国人民银行、中国上市公司资讯、国内外相关刊物的基础信息以及仓储专业研究单位等公布和提供的大量资料，结合深入的市场调查资料，立足于当前世界金融危机整体发展局势，对我国仓储行业的生产发展状况、市场情况、消费变化、重点企业以及市场发展机会进行了详细的分析，并对仓储行业市场品牌及市场销售渠道等着重进行了调查和研究。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/wuliu1409/613827CBDA.html>