

中国产业研究报告·仓储与物流

2011

中国仓储行业发展报告

China Warehousing Industry Development Report

中国仓储协会 编

中国物资出版社

中国仓储行业研究报告

2011

中国仓储行业发展报告

China Warehousing Industry Development Report

中国仓储行业研究报告

中国仓储行业研究报告

中国仓储行业发展报告

China Warehousing Industry Development Report

(2011)

中国仓储协会 编

中国物资出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国仓储行业发展报告. 2011 / 中国仓储协会编. —北京: 中国物资出版社, 2011. 6

ISBN 978 - 7 - 5047 - 3888 - 2

I. ①中… II. ①中… III. ①仓储企业—经济发展—研究报告—中国—2011
IV. ①F259. 23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 100921 号

策划编辑 司昌静
责任编辑 司昌静

责任印制 方朋远
责任校对 孙会香 杨小静 梁 凡

出版发行 中国物资出版社

社 址 北京市丰台区南四环西路 188 号 5 区 20 楼 邮政编码 100070

电 话 010 - 52227568 (发行部) 010 - 52227588 转 307 (总编室)
010 - 68589540 (读者服务部) 010 - 52227588 转 305 (质检部)

网 址 <http://www.clph.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京隆元普瑞彩色印刷有限公司

书 号 ISBN 978 - 7 - 5047 - 3888 - 2/F · 1539

开 本 889mm × 1194mm 1/16

版 次 2011 年 6 月第 1 版

印 张 17.75 插 页 40

印 次 2011 年 6 月第 1 次印刷

字 数 462 千字

定 价 220.00 元

版权所有 · 侵权必究 · 印装差错 · 负责调换

前 言

《中国仓储行业发展报告》(2011)(以下简称《报告》)是中国仓储协会自2006年以来连续第六年发布的全国仓储业年度发展报告,也是第二年通过出版社公开发行。考虑到专业读者群体的广泛性与发行面,2011年的《报告》由国内专业出版物流图书的中国物资出版社出版发行。在此,中国仓储协会对中国物资出版社的大力支持表示感谢。

与往年相比,2011年《报告》的内容更加丰富,分为综合报告和多个专题报告。综合报告延续了往年传统,总结分析了仓储业整体发展情况与2010年行业发展特点。专题报告主要是分析了专业仓储,包括低温仓储业、商业零售仓储配送、家电仓储、农产品流通冷链仓储、服装行业仓储、钢材仓储配送、港口仓储业、快递仓储业、粮食仓储、农产品仓储、汽车零部件仓储、医药仓储等2010年的发展状况以及未来发展趋势;同时,对区域性仓储以及仓储设备和技术的发展现状、存在问题和发展趋势作了较详细的分析,也分析了物联网技术在仓储物流领域的应用与展望。其中,各专题报告是邀请业内相关机构或专业人士撰写,主要体现了其专业水平与个人见解。

本《报告》的出版适逢国家《农产品冷链物流规划》与《商贸物流规划》的相继出台。两项专项规划的核心内容之一就是各类仓储设施的建设与各类配送中心的发展。《报告》中的综合报告详述了中国仓储协会在国家发改委与商务部的指导下进行的仓储设施与仓储企业运营情况的调查统计数据,分析了2010年一年来仓储业发展中的新特点;低温仓储业报告,详述了2010年以来全国冷库的建设情况与发展趋势;商业零售仓储配送报告,详述了连锁超市配送中心发展的新特点与应该注意的问题。我们相信,本《报告》的出版,对于相关企业与专业人士掌握行业发展动态、学习借鉴经典案例,对于贯彻落实两项专项规划,对于加强各类仓储设施的建设与改造、完善现代物流配送中心功能、提高商贸物流科技应用水平都将产生积极的推动和引导作用。

由于编写的水平有限,本《报告》还存在很多不足,反映的情况可能还不全面,分析的结论可能不是很准确,有的观念也可能还需要商讨。希望各界人士就本《报告》存在的问题与不足提出宝贵的意见和建议。

《中国仓储行业发展报告》(2011)编委会

2011年6月

特别支持单位



白沙洲冷链
BAISHAZHOU LINGLIAN

武汉白沙洲冷链物流有限责任公司



浙江钢之盟仓储管理股份有限公司

支持单位



全国仓储租赁、买卖与投融资的服务平台

编辑部（中国仓储协会信息部）联系方式：

电话：010 - 68049820

传真：010 - 68049821

邮箱：meeting56@vip.163.com

网址：www.caws.org.cn

中国仓储行业发展报告 (2011)

编委会

名誉主任	杨树德	国家工商行政管理总局原副局长
主 任	沈绍基	中国仓储协会会长
副 主 任	徐文彩	中国仓储协会首席顾问
	何明珂	北京工商大学研究生部主任
	姜超峰	中国物资储运协会会长
	郭戈平	中国连锁经营协会会长
	傅秀泉	中国果品流通协会常务副会长
	崔 和	中国水产流通与加工协会常务副会长
	李水龙	中国肉类协会会长
	戴中久	中国蔬菜流通协会会长
	马增俊	全国城市农贸中心联合会会长
	王宗喜	解放军后勤指挥学院教授
	孙 杰	中国仓储协会副会长兼秘书长
	龚利斌	武汉白沙洲冷链物流有限责任公司总经理
	许 劲	浙江钢之盟仓储管理股份有限公司董事长
编 委	柴保身	中国仓储协会危险品仓储分会秘书长
	刘龙昌	中国仓储协会冷藏库分会副会长兼秘书长
	许胜余	华联超市股份有限公司原总工程师
	靳 伟	中国物流与采购联合会托盘专业委员会常务副主任
	张 洁	中国工程机械工业协会工业车辆分会秘书长
	陈祥龙	上海市仓储行业协会秘书长
	张 强	广州物流协会秘书长
	王晓东	对外经济贸易大学国际运输与物流系主任
	刘 俐	北京物资学院物流管理系主任
	徐佳梅	普洛斯投资管理(中国)有限公司副总裁

目 录

综合报告

2011 年中国仓储业发展综合报告	3
-------------------------	---

专题报告

公共仓储	21
探索中国保税物流园区发展之路	21
外商投资中国仓储业情况分析	28
中国仓储（物流）金融服务分析与展望	37
中国港口仓储业发展回顾与展望	41
中国仓储教育培训与人力资源分析	54
专业仓储	60
中国钢材仓储配送现状分析与展望	60
中国商业零售仓储分析与展望	65
我国化工园区仓储物流业发展现状与展望	74
2010 年中国低温仓储业分析与 2011 年展望	83
我国农产品流通的冷链仓储物流现状与展望	91
2010 年军事仓储发展回顾与 2011 年展望	96
中国医药仓储现状与展望	104
物联网技术与烟草行业现代物流管理	107
新华书店传统仓储与现代物流的关系及发展目标	110
中国汽车零部件仓储现状分析与展望	114
中国服装行业仓储现状分析与展望	120
家电仓储现状分析与展望	124
绿色仓库的发展与展望	129
中国快递仓储发展现状与展望	132
中国粮食仓储现状分析与展望	137

区域性仓储	141
长三角物流运行情况分析与“十二五”展望	141
环渤海地区仓储业分析与展望	149
山东地区仓储业分析与展望	155
2010 年大连市仓储行业综合统计分析	164

仓储设备与技术	165
2010 年中国仓储叉车分析与 2011 年展望	165
2011 年货架行业现状分析及未来展望	176
中国自动仓储技术现状分析与展望	180
2010 年托盘行业发展回顾及 2011 年展望	187
军事供应链管理中应用 RFID 的战略构想与实施	192
分节式滑升门在仓储库房中的选用	200
物联网技术在仓储物流领域的应用分析与展望	203
VMI 在国内的适用范围和前景展望	208

资料汇编

危险化学品安全管理条例	217
农产品冷链物流发展规划	237
商务部关于加快流通领域现代物流发展的指导意见	245
国家发改委经济运行调节局王慧敏副局长在 2010 年中国仓储业 大会上的讲话	252
商务部市场体系建设司曹德荣副司长在“第四届全国冷库建设与运营研讨会” 上的讲话	256
中国仓储协会沈绍基会长在“中国金融仓储高峰论坛”上的致辞	258

典型企业

“四化”领跑电力智能仓储时代	263
在改革创新中快速崛起的沈阳副食集团	266
建一流冷链企业，倾力打造白沙洲市场群	268
斥资 56 亿元，打造民企物流航母 努力建成国内一流的综合性物流基地	270
冷库保温系统的新领军——恒·立方™系统 欧文斯科宁挤塑板在冷库中的 应用	273

综合报告

2011 年中国仓储业发展综合报告

本报告的资料来源：国家统计局 2010 年统计资料，中国仓储协会对协会会员与其他仓储物流企业的调查统计数据，其他相关行业组织的统计资料，相关报刊和网站的检索资料。

本报告的主要结论：

第一，无论是国家统计数据，还是相关行业组织的调查数据，都表明：在摆脱金融危机后，2010 年仓储业的固定资产投资与增加值、仓储企业的业务规模与主营收入都有较快增长。

第二，各类仓库设施继续大幅增加，其中，物流园区、仓储地产企业与流通型企业表现突出，仓储服务企业受到条件与实力限制表现相对逊色。

第三，仓储业的经营业态与经营方式、增值服务与管理方式的发展呈多样化态势，有些领域、有些企业有重大突破。

第四，仓储业存在的深层次问题仍然没有解决，有些问题越来越突出，迫切需要政府部门减轻税负、规范供应仓储用地，并制定专门的仓储业法规；迫切需要相关行业组织深入推动标准化工作，加强与完善行业统计工作，并通过“仓储业发展指数”引导行业发展；迫切需要仓储企业转变理念、立足需求、科学定位，在仓库建设、业态细分、专业服务与增值服务等方面创新发展。

一、全国仓储业总体发展状况

（一）国家发改委、国家统计局与中国物流与采购联合会发布的全国物流行业统计数据表明，2010 年全国物流业整体运行良好，仓储业表现较突出

（1）社会物流总费用与 GDP 的比率略有下降，其中保管费用占比略有上升。2010 年社会物流总费用与 GDP 的比率为 17.8%，同比下降了 0.3 个百分点，这表明，物流行业的整体运行效率有所提高。

2010 年全国社会物流总费用 7.1 万亿元，同比增长了 16.7%。其中，运输费用 3.8 万亿元，同比增长了 14%，占社会物流总费用的比重为 54%，同比下降了 1.3 个百分点；保管费用 2.4 万亿元，同比增长了 20.5%，占社会物流总费用的比重为 33.9%，同比提高了 1.1 个百分点；管理费用 0.9 万亿元，同比增长了 19%，占社会物流总费用的比重为 12.1%，同比提高了 0.2 个百分点。

（2）物流业增加值稳步上升，仓储业增速最快。2010 年全国物流业增加值为 2.7 万亿元，按可比价格计算，同比增长 13.1%，增幅比上年提高了 2.5 个百分点。物流业增加值占 GDP 的比重为 6.9%，占服务业增加值的比重为 16%，均与上年基本持平。

其中，仓储业的增加值 2084 亿元，同比增长 13.7%，高于物流业增加值的增幅 0.6 个百分点，保持了长期以来的增长势头。

（3）物流业固定资产投资额继续增长，仓储业增速最快。2010 年物流相关行业（包括交通运输、仓储、邮政、贸易业）固定资产投产额 30675 亿元，同比增长了 19.4%，其中，仓储业（含邮政）投资额为 2238 亿元，同比增长了 26.7%。相对于金融危机前 40% 左右的增速大幅下降，但其与相关行业比较，仍然是增速最快的。

（二）中国仓储协会调查数据显示：2010 年全国骨干仓储企业经营状况已经基本摆脱金融危机的影响，主营收入与仓储设施增长较快

本次调查共收到 216 家企业关于仓储设施的调查表，有效报表 208 张，有效率 96.3%；收到 177 家仓储服务企业关于运营情况的调查表，有效报表 168 张，有效率 94.9%。

（1）从 152 家提供其主营收入的企业来看，仓储服务企业主营收入从 2009 年的 225.16 亿元增长到 2010 年的 379.49 亿元，增长了 68.5%。各分项收入的增长情况如图 1 所示。

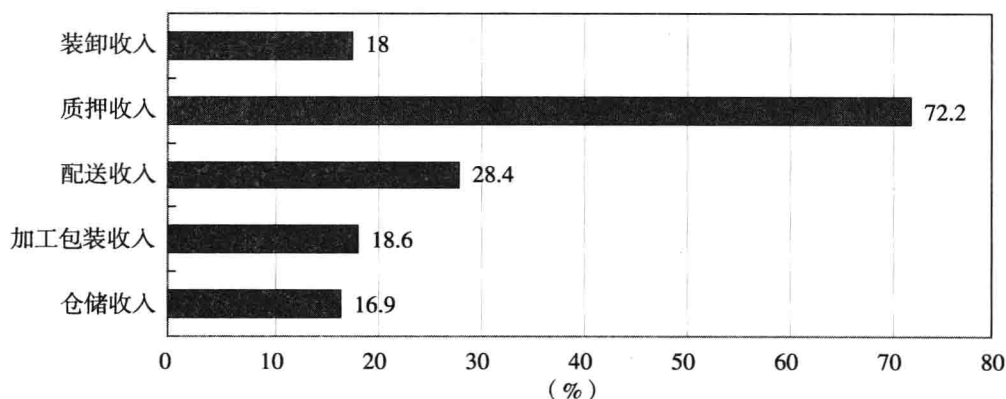


图 1 2010 年仓储服务企业各分项收入增长率

其中，提供仓储收入的企业有 138 家，提供装卸收入的企业 90 家，提供配送收入的企业 40 家，提供加工包装收入的企业 30 家，提供质押监管收入的企业 26 家。

质押监管收入和配送收入增幅最大，是因为监管贷款额与配送量大幅增长。根据 26 家提供质押监管服务企业提供的数据显示，2010 年质押监管贷款授信额度增长了 74.5%（由 2009 年的 196 亿元增长到 2010 年的 342 亿元，不含中外运公司的数据）；66 家企业提供的配送量数据显示，配送量比 2009 年增长了 44%（由 2009 年的 6285 万吨增长到 2010 年的 9051 万吨）。

（2）从 134 家提供其各项业务成本的企业数据看，2010 年各项成本均有不同程度增长，其变化情况如图 2 所示。

调查表明，土地税增长较小，说明仓储服务企业 2009 年新增的仓储用地不多，但相对于几年前，土地税还是翻了几番；人员与管理费用、营业税增长较大，主要是因为主营收入的高速增长；设备折旧与维修费增长较大，主要说明仓储企业的库内设施及配套设施增加，机械化程度提高。

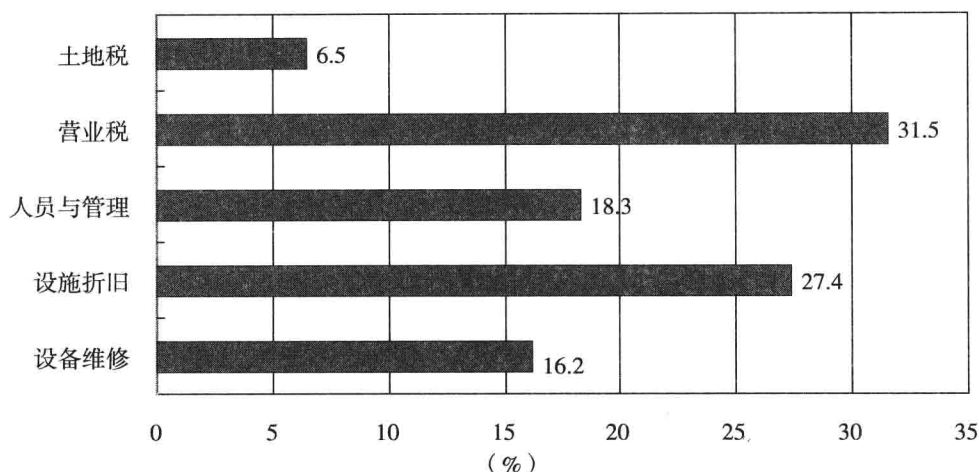


图2 2010年仓储服务企业各项成本增长率

(3) 从165家提供自有通用仓库面积的企业情况看,2010年165家企业的仓库总面积为2045.79万平方米,比上年增长了11.8%。其中,155家企业细分了其自有通用仓库中平房库、楼房库和立体库的面积,得到结果如下:平房库总面积773.53万平方米,比上年增长了16.1%;楼房库总面积287.32万平方米,比上年增长了13.4%;立体库总面积409.65万平方米,比上年增长了21.5%。具体如图3所示。

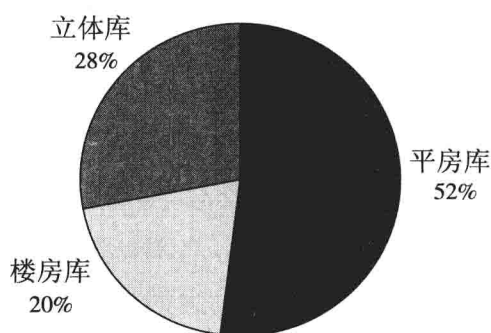


图3 2010年各类通用仓储设施比例

可以看出:目前,仓库一半以上是平房库,但是,立体库的面积增幅最大,表明在仓储设施的建设上,越来越多的企业倾向于建造立体库。

由于业务增长,自有仓储设施不够,许多企业选择外租仓库。64家企业提供了其外租仓库的情况,2010年64家企业外租仓库面积增长了25.1%,远大于企业自建仓库面积的增长率。

(4) 随着冷库市场需求增大,食品流通企业及部分公共仓储企业加大了冷库的建设力度。37家提供有效数据的企业,2010年自有冷藏库容积较上年增长了44.5%(从2009年的177.5万立方米增加到2010年的256.4万立方米);21家提供有效数据的企业,2010年自有冷冻库容积比上年增加了26.1%,从2009年的87.2万立方米增长到2010年的110万立方米。有7家企业外租冷藏库的容积增长率为134.7%(从2009年的3.552万立方米增加到2010年的8.336万立方米)。

(三) 中国保税区出口加工区协会的统计数据表明:2010年保税仓储业得到恢复性发展,为我国保税物流与进出口贸易的发展做出了贡献

(1) 入驻保税区与出口加工区的保税物流企业数量增加较快,业务得到恢复。2010年全国出口加工区共吸引物流企业55家,累计批准254家,实际运作199家,已经运营的物流企业全年实现营业收入18.4亿元,比2009年增长66.6%。2010年全国保税物流园区新批企业数也略有增长,共批准企业291家,比2009年增长5.8%,共实现营业收入67.81亿元,比2009年增长15.6%。2010年全国保税区内物流企业实现营业收入3731.61亿元,比2009年增长22.2%,已恢复到了金融危机前的水平。

(2) 保税仓储在各类保税区域内的地位与作用越来越显现,对各类保税区域发展的贡献率明显提高。2009年受金融危机影响,下降较为严重的仓储转口贸易进出口回升迅速,2010年实现进出口额1024.45亿美元,比2009年增长41.3%,占保税区进出口贸易总额的65.7%,比重较2009年提升2.3个百分点。2010年出口加工区保税仓储进口额达到134.94亿美元,占进口总额比重达到20%。出口加工区内物流企业为加工业服务的业务扩大,保税仓储转口货物进出口额达到176.65亿美元,成为进料加工贸易方式后的第二大进出口贸易方式。

二、2010年仓储业发展的主要特点

(一) 仓储设施建设的新特点

由于我国仓库设施总量不足,特别是立体仓库、冷库与危险品仓库不足。因此,仓储业的固定资产投资额已经连续多年大幅增长,其中,物流园区、仓储地产商、仓储物流企业与各类流通企业依次是仓库设施的投资建设主体。金融危机爆发以来,仓储物流企业建设仓库的速度明显趋缓,一些老的仓储企业因为城内仓库区的不断拆迁,自主产权的仓库面积大幅缩减。2010年以来,各类物流园区建设出现新高潮,仓库是园区的基本设施。以普洛斯成功上市为标志,仓储地产业进入新一轮高速发展期。以阿里巴巴高调进入仓储地产业为标志,电子商务公司等各类流通企业成为仓库建设的重要主体。从新增仓库的种类分析,通用立体仓库与各类专用仓库都有增加,冷库容积增加较快,依托化工园区的危险品仓储设施增加较多。

1. 各类物流园区

各类物流园区成为仓储设施的主要集中地。中国仓储协会秘书处从网上检索到2010年规划、开工与竣工的物流园区(基地)55家(不含占地面积较小、自建自营的配送中心)。经分析,呈现三大特点:园区布局正在向二三线城市甚至县城发展,园区规模越来越大,园区的功能越来越综合。

(1) 按园区的分布地区分析,一线城市4个(京、沪、广、深),二线城市8个(天津、重庆、南京、沈阳、武汉、成都、西安、杭州),其他城市及县城43个。55个中的32个为2009年规划与开工的园区,90%以上集中在二三线城市。

2010年8月,位于宜昌市伍家岗区伍家乡的宜昌三峡物流园开工建设,规划用地面积1153.8亩,总建筑面积42万平方米,总投资约15亿元。该项目主要建设内容分

的农副产品集散中心、冷链物流中心、工业品展销中心、第三方物流配送中心、物流信息交易中心。

2010年11月,河北省衡水市安平县国际丝网供应链物流基地项目正式启动建设,该项目总投资20亿元,占地3000亩,其中,一期工程投资11亿元人民币,占地面积500亩。建设内容包括商务办公区、信息中心区、配送作业区、集装箱运输区、出口保税加工区、仓储加工区和配套设备区等7大功能分区,将容纳安平县及周边20多个市县所有货物流通,成为集仓储、加工、包装、装卸、配送、信息服务、报关、结算、电子商务、金融服务及配套服务等功能齐全的集成体。

(2)按园区的类型分析,综合类14个,专业园区41个(其中,商贸物流园区13个,粮食仓储物流基地共7个,冷链物流园区6个,钢材物流园区5个,保税项目有11个)。其中,综合类园区主要分布在三线城市(有12个,占综合类园区的85.7%),一二线城市主要是专业性园区(一二线城市共12个园区,其中10个为专业性园区)。

2010年4月,云南新长征国际物流中心正式开工,由云南新长征实业集团投资约16亿元人民币建设,将建成60万平方米的现代物流基地。该项目立足于西南市场,面向全国,辐射东南亚国家,将打造成为云南面向东盟的国际物流平台。

2010年年底,南充市小龙物流园区规划出台,即将动工兴建。园区总投资50亿元,规划占地7平方公里,建筑面积167万平方米,将建设成为川东北的重要交通枢纽、商品集散地和辐射中西部的现代物流园区。

(3)按园区的规模分析,55个园区占地总面积10838.65万平方米,平均197万平方米,最大的2380万平方米,最小的11.5万平方米。其中,一线城市平均面积40.6万平方米,二线城市平均面积275.4万平方米,三线城市平均面积193.3万平方米。

2010年9月,重庆公路物流基地在巴南区南彭(绕城高速巴南出口附近)开工,总体规划16平方公里,核心产业用地7平方公里,8年全部建成,需投入62亿元。

唐山市北方现代物流城,占地约23.8平方公里,计划到2013年完成投资100亿元,打造全国最大的型钢交易市场、北方建材装饰材料交易集散中心和地区性综合物流基地。截至2010年年底,共有总投资81.28亿元的20个项目确定或有意向入驻物流城。2010年6月10日,唐新华顺建材家居城开工建设,占地面积107.58亩,总投资3.36亿元。2010年7月18日,天明钢铁物流项目正式开工,占地325亩,总投资4.5亿元。

2010年10月,山东德州华北商贸物流城开工建设。该项目位于德州市德城区和经济开发区,规划建设用地面积约700万平方米,将建设成为一个集现代工业物流、农业物流、仓储配送、商品贸易、专业会展、电子商贸、商业配套服务、生活配套服务以及信息交流、金融结算等功能为一体的大型综合商贸物流平台。

(4)按区内仓储设施的规模分析,有12个园区披露了仓库面积,平均11万平方米,最大的32万平方米,最小的2万平方米。

2010年年底,内蒙古包头综合物流园区开工建设,总投资15.3亿元,占地2395

亩,其中大型仓储中心建筑面积 32 万平方米、冷储存能力 30 万立方米。可实现 800 公里范围内的物资流通和供应,并辐射到蒙古、俄罗斯等周边国家。

2010 年 11 月,广西防城港中外运东湾仓储物流基地暨铁路专用线项目开工。该项目以铁路专线为核心,重点发展海铁联运业务、海关保税和监管业务、集装箱港口场站和拆装箱业务、港口冷链物流业务,建设内容包括库房 3.35 万平方米、货场 9.5 万平方米、配套铁路专用线 3302 米以及大型装卸设备 12 台/套。

2010 年 12 月,徐州安得综合物流园项目开工建设,总投资 10 亿元,规划建设 2 幢普通仓库共 46000 平方米、2 幢立体库共 42000 平方米以及 14000 平方米的配套设施。项目建成后,将成为徐州市最大的仓储基地及徐州城市配送中心,也是美的集团管理苏、鲁、豫、皖北等地的区域总部、区域结算和运营中心、华东地区最大的物流中心。

2. 仓储地产业

以普洛斯成功上市为标志,我国仓储地产业的竞争渐趋激烈,开始重组并购,规模化与网络化的趋势已经明显。

至 2010 年年底,普洛斯运营与在建的仓库有 680 万平方米,其中运营的仓库面积 400 万平方米,分布在全国 19 个城市,不仅延续我国仓储地产“老大”地位,而且仓库总面积首次超过中外运,成为全国仓库面积最多的公司。

普洛斯(中国)公司 2008 年更换老板(成为新加坡公司,英文品牌 GLP),2010 年 18 日在新加坡成功上市,融资 30 多亿美元。国内不少机构成为普洛斯的股东,包括国内社保基金,还有阿里巴巴。上市之后的普洛斯计划每年新增仓库面积 120 万平方米。其发展方式比以前灵活多了。已经实施两项并购案:2011 年 2 月间接持有“深基地”(宝湾是其品牌)20%的股份;间接成功收购北京航港的 53% 的股权。

与此同时,其他仓储地产商也有新动向。AMB 的美国总部已经与美国普洛斯(ProLogis)合并,下一步在中国的发展值得关注。上海宇培,作为一家内资民营仓储地产企业,2008 年引入外资后,这两年也在稳步发展,仓库面积由 2009 年的 56 万平方米增加到 2010 年的 65 万平方米。

3. 电子商务公司等流通企业

以阿里巴巴高调进入仓储地产业为标志,不仅增加了全国仓储地产业发展的热度,也强化了电子商务公司等流通企业自建仓库或自营物流的趋势。

阿里巴巴 2010 年先后投资星辰急便和百世物流两家物流企业,并开始筹划“大物流”计划,2011 年 1 月正式公布其物流战略:自筹 100 亿元并与其金融合作伙伴共同筹资近 1000 亿元,逐渐在全国建立仓储网络体系,以解决目前制约中国电子商务的物流瓶颈。据悉,阿里巴巴将主要针对东北、华北、华东、华南等七大区域选择中心位置进行仓储设施投资,其中,京津地区、长三角地区和深广珠地区,每个区域获得 100 万平方米左右的仓储用地进行开发。但阿里巴巴强调:本身只建仓库,原则上不介入物流服务业务。

较早自建物流设施的京东商城,2009 年 4 月就投资 2000 万元成立海圆迈快递公