

중국 훈춘 포스코현대 국제물류단지개발 PROJECT



2014. 7. 4

연제성 대표

훈춘포스코현대
국제물류유한공사

I 중국 동북3성 물류시장 Issue

II 사업소개

III 물류단지 시설(1기)

I 중국 동북3성 물류시장 Issue

1. 동북3성 위치 및 경제지표
2. 동북3성 개발 및 교역현황
3. 물류인프라 개발현황
4. 동북3성 新물류루트 개발방향
5. 물류거점으로서의 훈춘시

1. 동북3성 위치 및 경제지표

○ 동북3성은 시장/투자, 정책, 지리적 측면에서 중국내 성장 잠재력이 가장 큰 지역

- 길림성 경제성장률('13년도) : 8.3% (中평균: 7.7%)
- 동북3성 GDP 규모 8,639억\$('13년) 세계20위권 국가에 해당



동북3성 주요경제지표 (13년)

구분	요녕성	길림성	흑룡강성	계
면적 (만km ²)	15	19	47	81
인구 (만명)	4,390	2,751	3,831	10,972
GDP(억\$)	4,297	2,060	2,282	8,639
수출(억\$)	529	57	122	708
수입(억\$)	668	195	151	1,014
주요도시	심양,대련	장춘,길림	하얼빈,대경	
주요산업	중화학 공업	농산물	석유,목재	

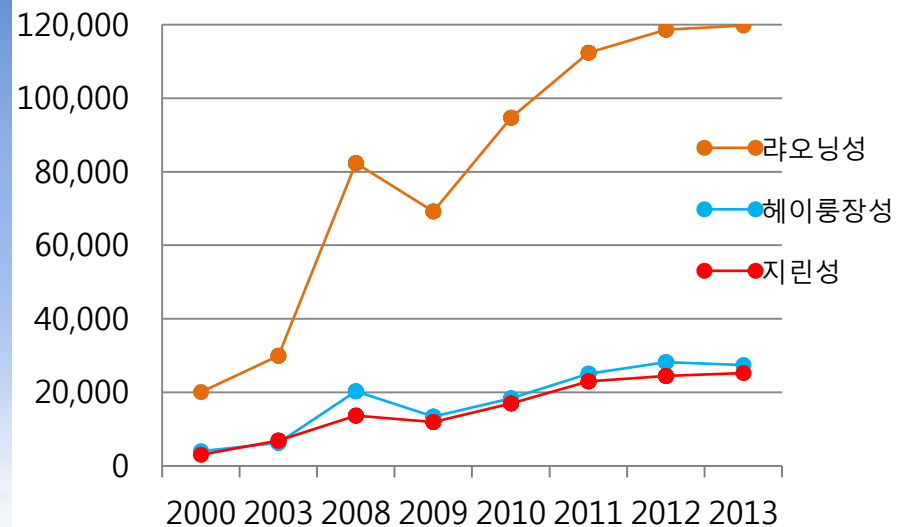
자료:中国经济网 (www.ce.cn)

2. 동북3성 개발 및 교역현황

- '04년, 중국은 동북지역 개발을 위해 '동북진흥계획'을 발표, 개발추진
 - '20년까지 3단계에 걸쳐 추진, 교통물류체계 및 대외통로를 개발
 - 운송통로 및 주요 물류허브 건설에 중점
 - 장기적으로 러,북,몽 등 인접국가와 연계한 육상 및 해상통로를 건설하고 태평양 항로를 개척
 - '00~'13년 기간 동북3성의 교역액은 6.3배 증가



단위: 백만 달러



<동북3성 교역액 추이>

자료: KITA 무역통계

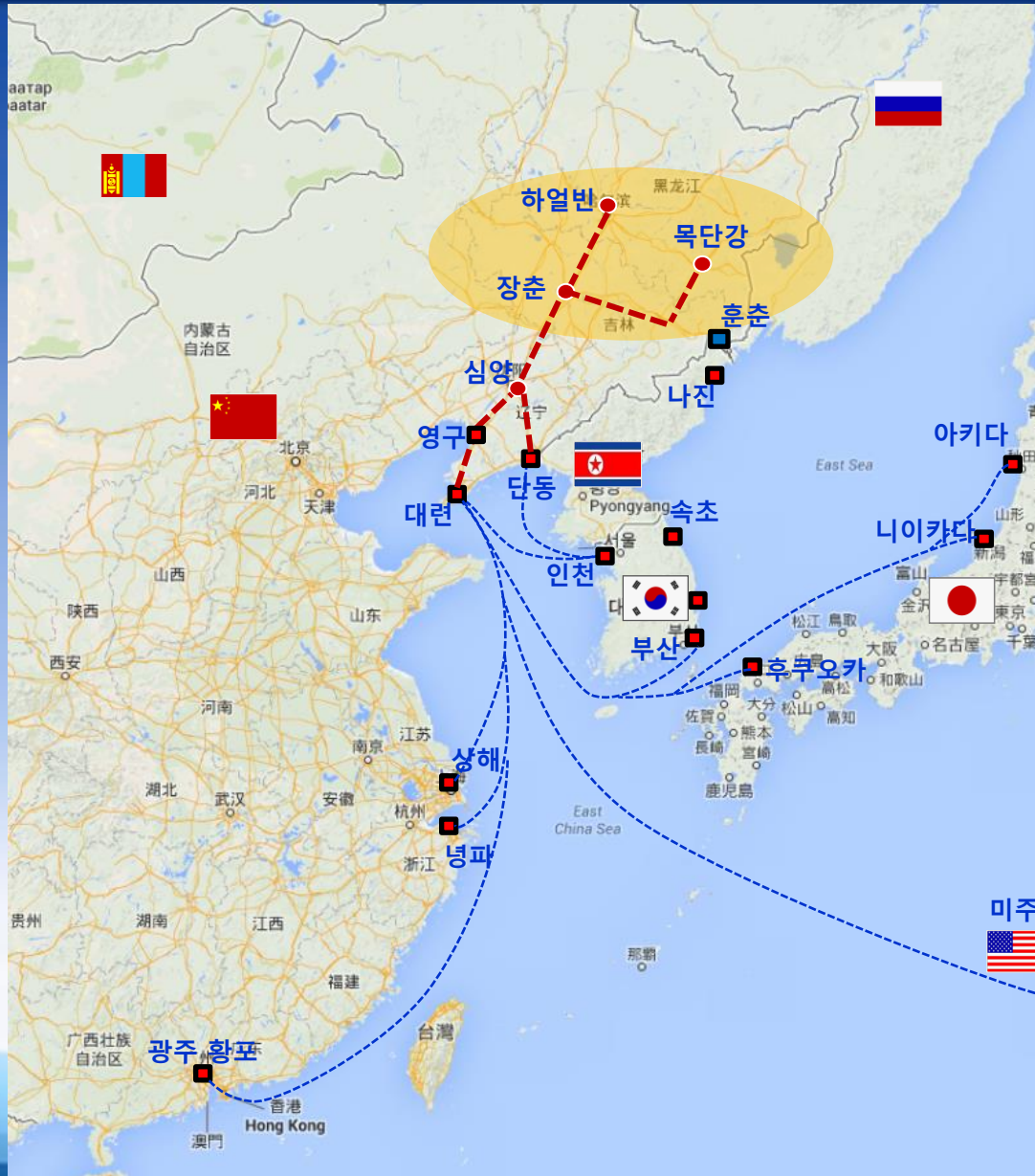
3. 물류인프라 개발현황

○ '09년 창지투 개발개방선도구프로젝트를 시작으로 인프라본격 개발

- '09년 8월 30일 중국 중앙정부 <창지투 개발개방선도구>비준
- '12년 4월 13일 중국 중앙정부<두만강구역(훈춘) 국제합작시범구 건설> 비준
- '14년 2월 18일 중국 중앙정부 및 해관총서 <길림성 국내무역화물 국경간운송업무 확대> 비준
(훈춘~나진~중국 남방지역 양방향 운송비준 및 품목제한 대폭해제)



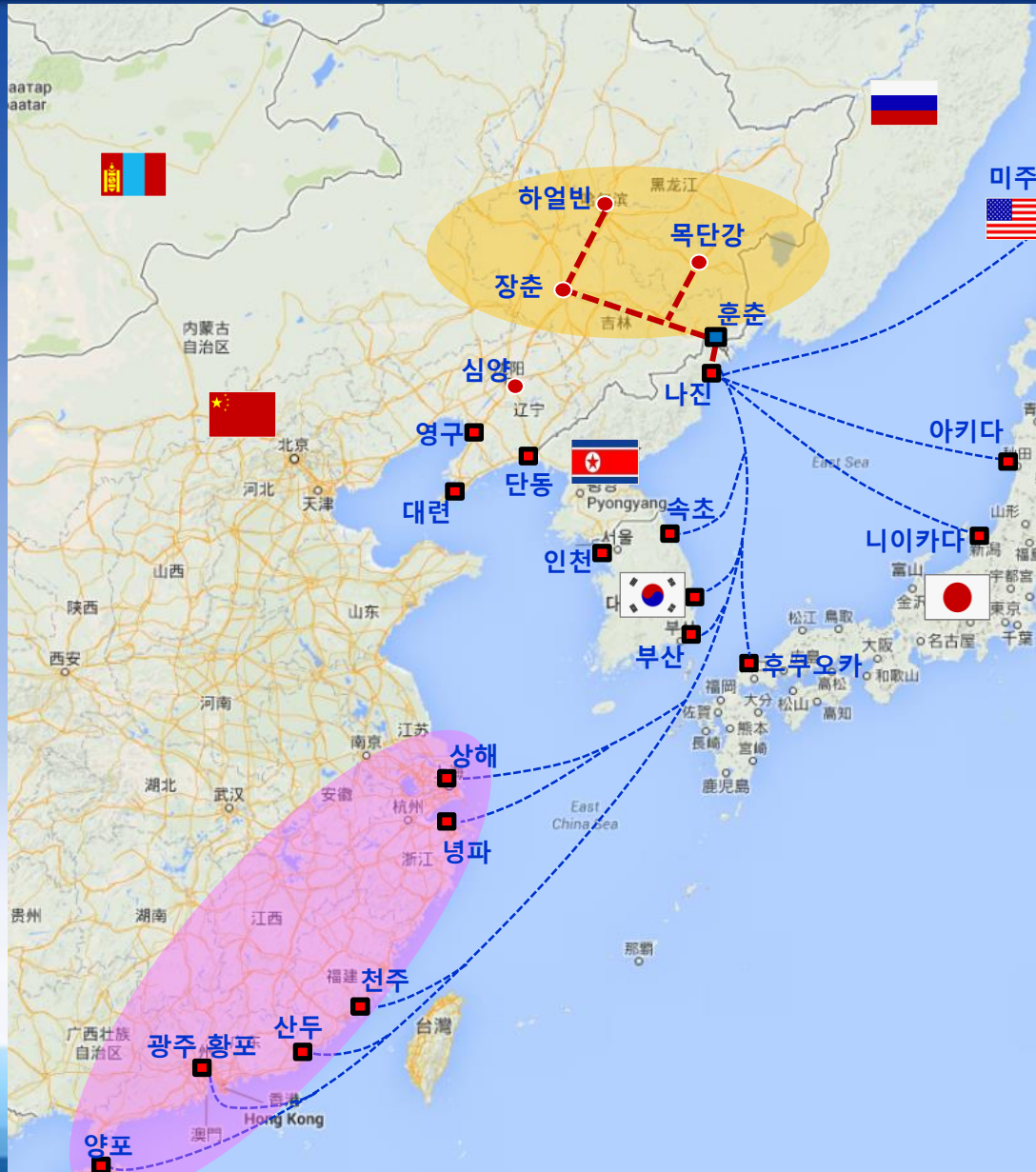
4. 동북3성 新물류루트 개발방향



요령성 대련 및 영구항의
동북 3성 물동량 과다로
화물적체 심각
⇒ 대기시간 및 물류비 증가

**동북3성 신항로
개척 필요**

4. 동북3성 新물류루트 개발방향



동북아시아 新물류운송루트



동북2성~남중국간 운송비
및 해외수출 운송비 절감 기대
(한,일,미 최단거리 향로)

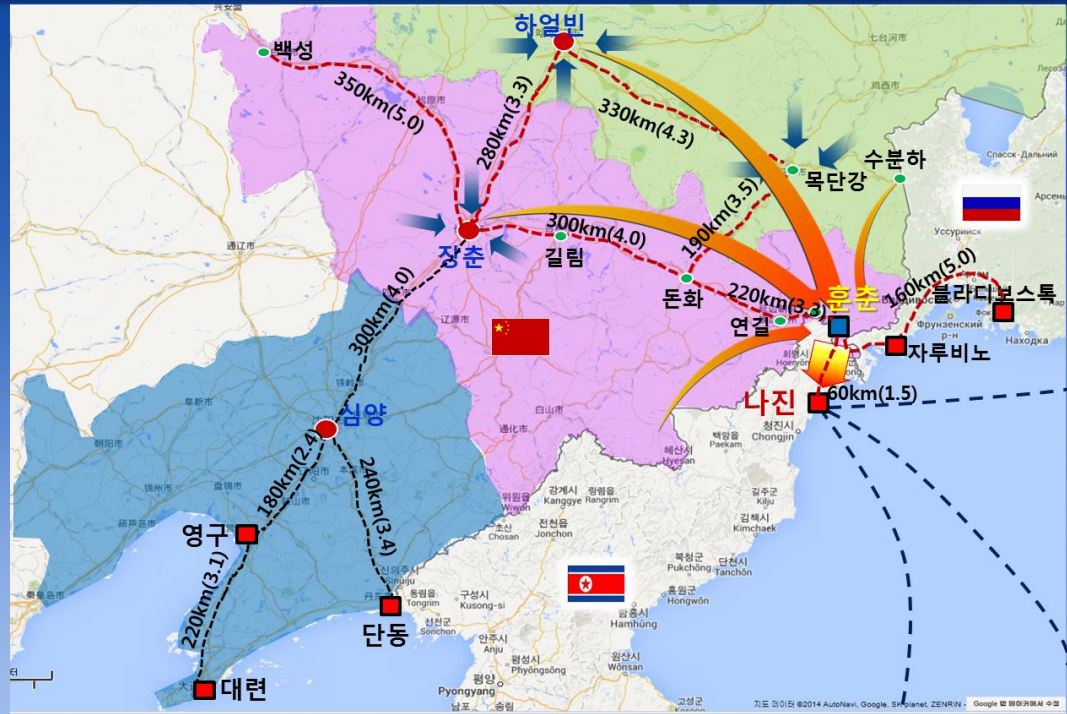
5. 물류거점으로서의 훈춘시

▶ 인프라개발 현황

- 장춘~훈춘간 고속도로 인접
- 장춘~훈춘간 고속철도 개통예정(15년)
- 중러철도 환적장 인접, 단지내 인입예정
- 훈춘~나진간 고속도로 및 철도 계획중

▶ 인접국가 접근성(3국 접경지역)

- 권하통상구(向북한) : 20km
- 장영자통상구(向러시아) : 7km
- 나진항(向남중국 및 해외) : 60km



■ 물류비용 비교 (ex.中外中 하얼빈~상해 구간, 컨테이너 20ft1대기준)

기점	경유	종점	소요일수	물류비용(RMB/20ft)	비고
하얼빈	육로	상해	15일	29,500	대련항 대비 75%
	대련항		8~10일	12,100	
	훈춘/나진항		6~8일	9,000	

※ 동북2성의 목단강, 연변주 인근지역의 경우 30~40% 절감 예상

II 사업소개

1. 회사소개
2. 프로젝트 개요
3. 물류단지 위치 및 물동량
4. 단지개발계획
5. 공사현황
6. 물류기업 유치전망 및 향후계획
7. 운송루트 및 품목

1. 회사소개 - 출자사 구성

2011. 9. **훈춘포스코현대국제물류유한공사**



POSCO (80%)

포스코건설
포스코차이나
대우인터내셔널
포스코ICT



HYUNDAI (20%)

현대상선
현대로지스틱스

1. 회사소개 - 연혁

2010년-2013년

- '10. 07 포스코&길림성정부,투자기본협약서
(MOU)체결
- '11. 04. 사업협약 체결 (포스코건설&훈춘시)
- '11. 05. 주주협약 체결 (포스코&현대그룹 6개사)
- '11. 09. 회사설립
- '12. 04. 두만강구역(훈춘)국제합작시범구 비준
- '12. 09. 훈춘포스코현대국제물류단지 착공식
- '13. 07. 물류단지 시설물공사(1기) 공사착수



2. 프로젝트 개요

1. 사업운영방식

- 중국 훈춘시에 소재한 국제물류부지 장기 임차(50년)
- 물류 창고, 야적장, 집.배송시설 건설
- 중국내외 물류관련기업에 시설물 임대, 운영
- 3PL 및 가공,유통 등 적극적 물류영업 검토中

2. 부지위치 : 훈춘 국제물류개발구(12km²) 내

3. 부지면적 : 1,500,000m²(약 45만 평)

4. 사업기간 : 50년 (2014~2064년)

- 개발 2013~2020년 / 운영 2015~2064년

5. 주요취급품목 : 소비재(73%), 사료(13%), 자동차/부품(6%), 곡물(5%), 목재, 수산물 등

- 교역범위 : 중국 동북2성(길림, 흑룡강) 中心, 中外中(상해, 광저우), 海外(러시아,북한,한국,일본 등)

- 주요고객 : 글로벌 화주기업과 물류기업 등

6. 단계별 개발계획

구 분	1기	2기	3기	합 계
건설기간	2013.3 ~ 2014.10	2015.1 ~ 2016.12	2017.1 ~ 2019.12	
운영기간	2015.1 ~ 2064.12	2017.1 ~ 2064.12	2020.1 ~ 2064.12	
개발면적	300,667m ²	517,447m ²	648,958m ²	150만m ²
비 율	20%	34%	46%	100%



3. 물류단지위치 및 물동량

훈춘시 국제물류개발구(12km²)의 중심, 중-러 철도, 장춘~훈춘 고속도로인접



○ 훈춘시 국제물류개발구 계획(12km²)

- 복합물류단지, 화물 및 여객운수, 상업시설, 전시시설, 공원 등 부대시설 개발계획

○ 연간 취급물동량 (추정)

단위:천톤

구분		1단계	2단계(누적)	3단계 (누적)
창고 시설	일반 창고	933	4,665	7,464
	저온 창고	233	466	933
	CFS	467	933	1,400
	소계	1,633	6,064	9,797
야적장	컨테이너	1,966	6,880	11,176
합계		3,599	12,944	20,973

산정기준 : - 창고시설 : capa *12개월*5회전
- 야적장 : 컨테이너 개수*12개월*5회전*10t

4. 단지개발계획

2019년말까지 3단계로 나누어 개발예정



■ 단계별 개발계획 - 1기



■ 단계별 개발계획 - 2기

단계별 개발면적

단위 : m²

시 설 명		1기	2기(누적)	3기(누적)
건설기간		2013.3 ~ 2014.10	2015.1 ~ 2016.12	2017.1 ~ 2019.12
창고시설부지		87,468	254,812	391,378
야적장	컨테이너	44,908	222,220	313,077
	자동차	-	-	160,881
	CFS	39,230	61,812	61,811
관리동 부지		18,851	18,851	18,851
근생 및 기타시설부지		30,353	52,533	156,662
기타(도로,녹지,철송장,수로)		79,857	207,826	368,513
총계		300,667	818,054	1,467,012

4. 단지개발계획



■ 단계별 개발계획 - 3기 완료 후

시 설 동수		1기	2기 (누적)	3기 (누적)
창고 시설	일반창고	2	10	16
	저온창고	1	2	4
	CFS	1	2	3
	소계	4	14	23
관리 부대 시설	관리동	1	1	1
	숙소동		1	1
	주유소		1	1
	정비소		1	1
	기 타	1	3	3
소계		2	8	8
총계		6	22	31

■ 근린생활시설 개발(3기 건설)

○ 부지면적 : 61,000 m²

○ 개발용도

- 물류단지 입주 물류/화주기업의 편의성 및 업무효율 제고
- 종합사무동, 아파트형공장(가공유통), 숙소, 회의 및 전시실 등 편의시설 등

5. 공사현황



6. 물류기업 유치전망 및 향후계획

1. 대외 물류여건 발전전망

- 상해이남→나진→훈춘으로의 中外中 양방향 화물운송루트가 비준('14.2.18)됨에 따라 큰 폭의 중국 내수운송 물동량 증가가 예상
- 중국정부의 “장길도프로젝트”를 통한 지속적인 東海出海 전략추진
 - 나진항 관련 인프라건설계획 추진(훈춘-나진간 고속도로/철도건설, 나진항 부두확장 등)
- 주변국의 나진항 수출입개방 요구증대 → 중장기범위내 中外外 수출입 물류루트 활성화 기대

2. 기업유치전망

- 주로 중국동북~남방지역간 중외중운송 물류기업 입주희망(10여개 업체 입주협의 진행)
- 동북지역업체 : 기존 러, 블라디보스톡 경유업체, 중간운송지로 훈춘이전 의향(러, 통관문제)
- 남방지역업체 : 중국 남동부연안 물류시장 포화에 따른 북방 신시장개척 의지
- 임대계약 체결개시
 - 중국 中工信集團 과 최초계약체결('14.6.13, 일반창고 1개동 10,080m²)

3. 물류사업 신규시장 진출 추진

- 물류시설 임대사업에서 전문물류사업으로 사업영역 확대 검토(단지 25% 직영사용 예정)
 - 물류창고영업 및 3PL물류사업
 - 유통 및 가공(목재, 수산물, 곡물)
 - 라벨링, 포장 등 부가서비스

7. 단계별 운송루트 및 품목

1기
~2016년
나진항
활성화 前

○ 기존 육로운송

▶ **훈춘 ↔ 러시아**

- 수입 : 목재, 석유자원
- 수출 : 의류 가공품

▶ **훈춘 ↔ 북한**

- 의류, 광물자원, 수산물

○ 나진 ↔ 상해이남 양방향 해상운송(중국내수)

▶ **훈춘/나진**
→ **상해 이남**

- 석탄/곡물 등 전략 물자 및 수산물, 목재 가공품 등의 中外中 루트 이동

▶ **상해 이남**
→ **나진/훈춘**

- 생활소비재, 의류, 청과물, 의약품 등 中外中 루트 이동

2, 3기
2017년~
나진항
활성화 後

○ 나진항 국제수출입 가능시

▶ **훈춘/나진 ↔ 상해이남, 러시아, 북한**
+ **한국, 일본, 미국, 유럽(최단거리 루트)**

- **지리적 이점을 활용, 대련항 처리**
수출입물류량 흡수(中外外)
[생활소비재, 자동차, 의류, 사료 등]

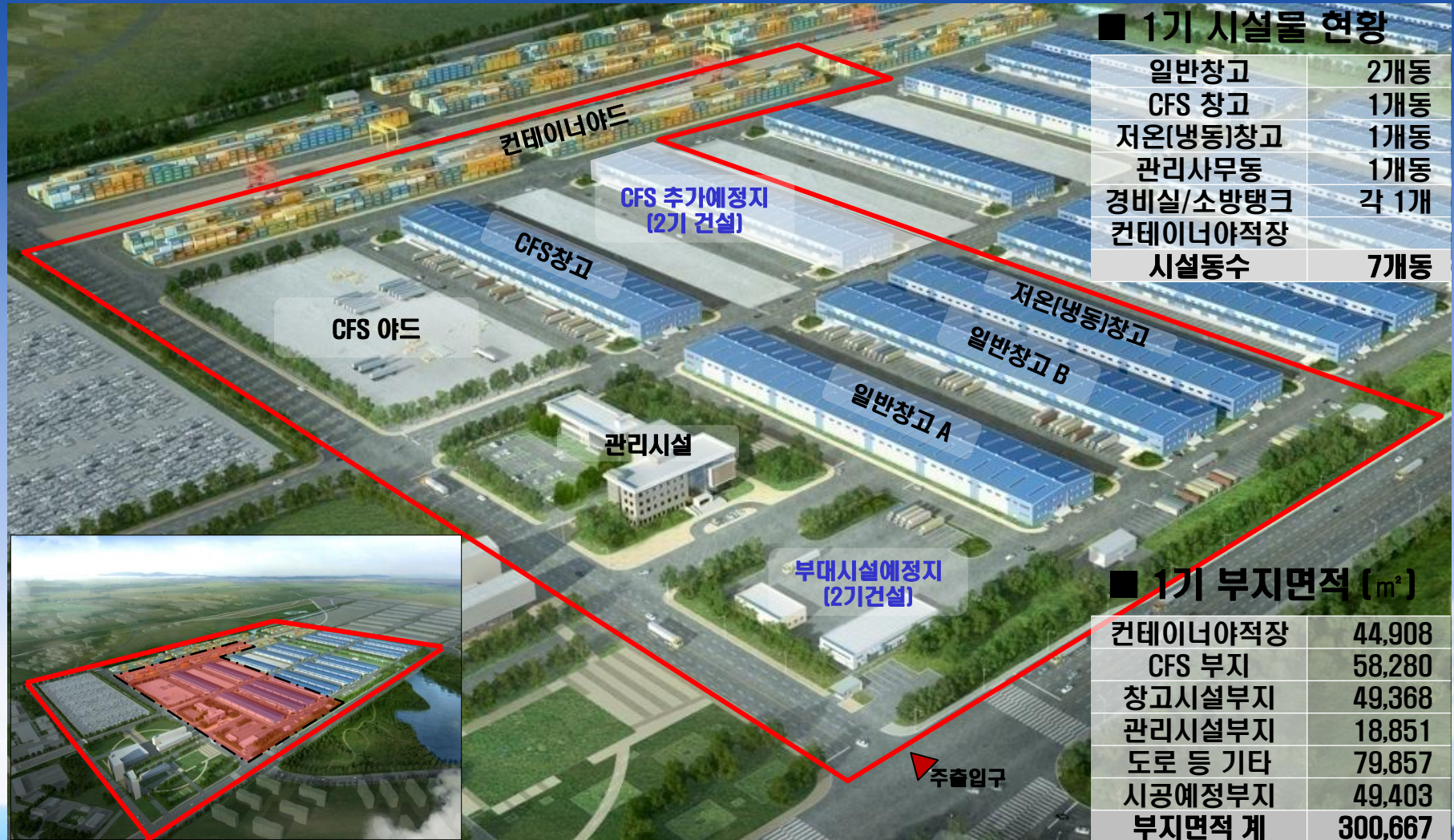


Ⅲ 물류단지시설(1기)

1. 1기 단지시설
2. 시설별 규모
3. 단지임대계획
4. 외자기업 훈춘 투자절차
5. 입주기업 지원 및 협력

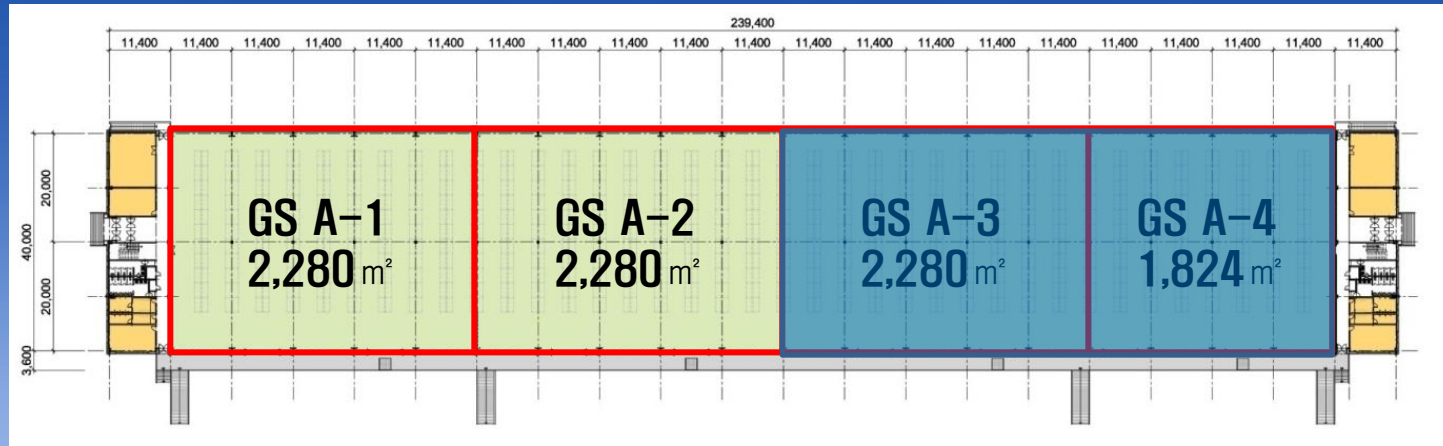
1. 1기 단지시설

현재 건설중인 1기 물류시설은 2014년 9월 완공 및 입주예정임



2. 시설별 규모 (일반창고 A)

일반창고 (GS A) : 4개의 Unit으로 구획(2개 Unit 임대)

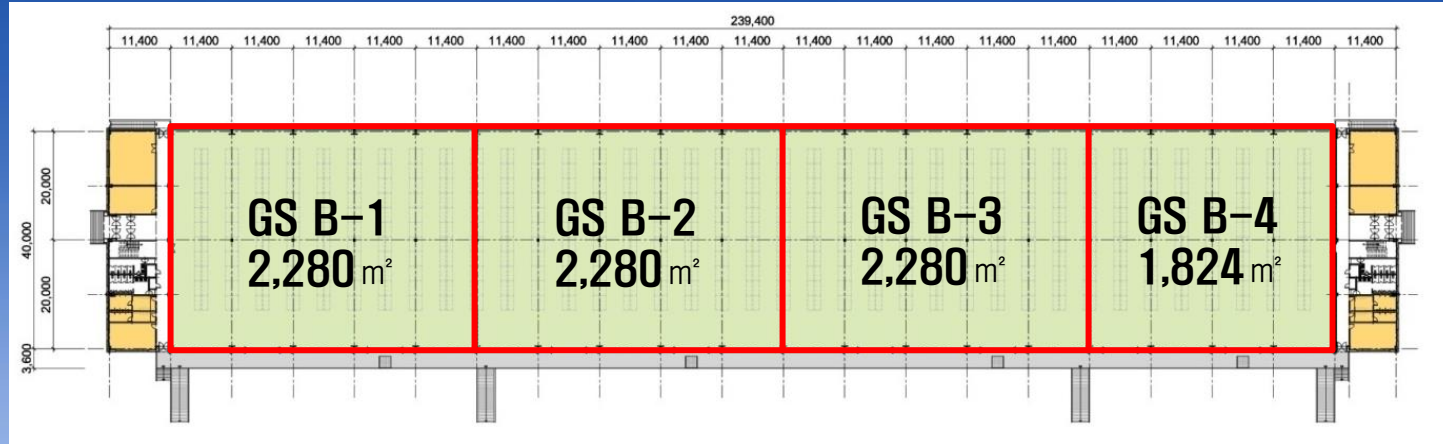


(단위 : m²)

창고명	실명	전용면적(A)	공용면적(B)	계약면적(A+B)	비고
일반창고 (GS A)	GS A-1	2,485.20	157.50	2,642.70	임대
	GS A-2	2,485.20	157.50	2,642.70	임대
	GS A-3	2,485.20	157.50	2,642.70	직영
	GS A-4	1,988.16	157.50	2,145.66	직영
	계	9,443.76	630.00	10,073.76	

2. 시설별 규모 (일반창고 B)

일반창고 (GS B) : 4개의 Unit으로 구획, 전체 임대

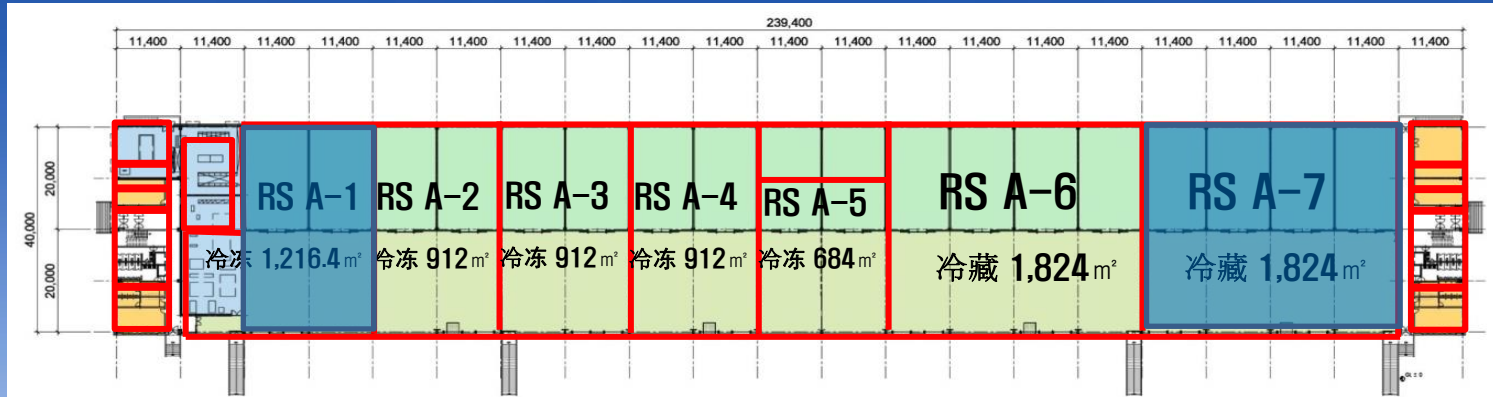


(단위 : m²)

창고명	실명	전용면적(A)	공용면적(B)	계약면적(A+B)	비고
일반창고 (GS A)	GS A-1	2,485.20	157.50	2,642.70	임대
	GS A-2	2,485.20	157.50	2,642.70	임대
	GS A-3	2,485.20	157.50	2,642.70	임대
	GS A-4	1,988.16	157.50	2,145.66	임대
	계	9,443.76	630.00	10,073.76	

2. 시설별 규모 (냉동냉장창고 A)

냉동냉장창고 (RS A) : 7개의 Unit으로 구획(5개 Unit 임대)

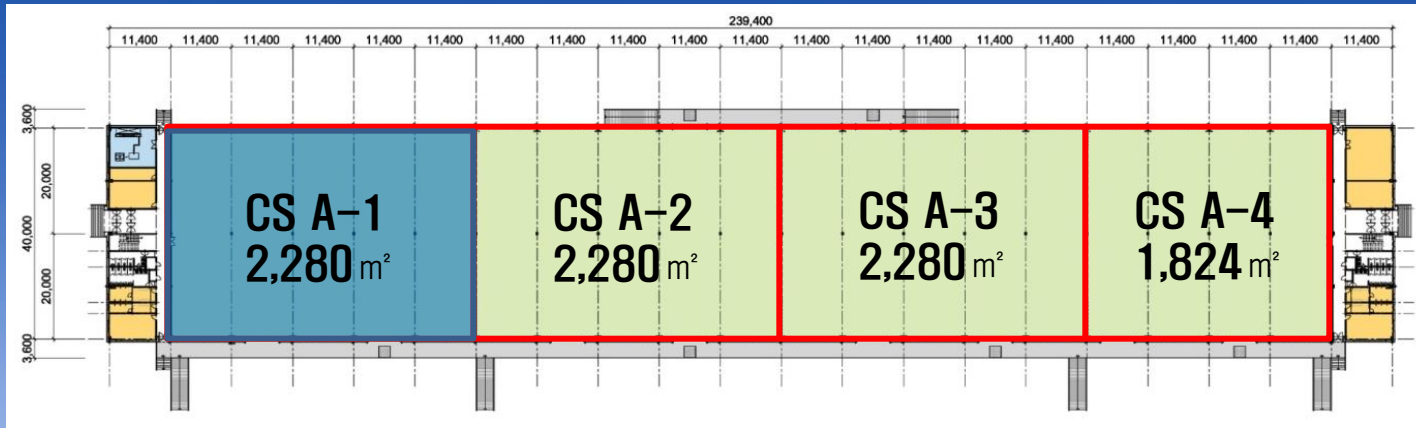


(단위 : m²)

창고명	실명	전용면적(A)	공용면적(B)	계약면적 (A+B)	비고
냉동냉장 창고 (RS A)	RS A-1	1,216.38	151.62	1,368.00	직영
	RS A-2	912.00	114.00	1,026.00	임대
	RS A-3	912.00	114.00	1,026.00	임대
	RS A-4	912.00	43.50	955.50	임대
	RS A-5	684.00	43.50	727.50	임대
	RS A-6	1,824.00	157.50	1,981.50	임대
	RS A-7	1,824.00	157.50	1,981.50	직영
계		8,284.38	781.62	9,066.00	

2. 시설별 규모 (CFS참고 A)

CFS참고 (CS A) : 4개의 Unit으로 구획(3개 Unit 임대)

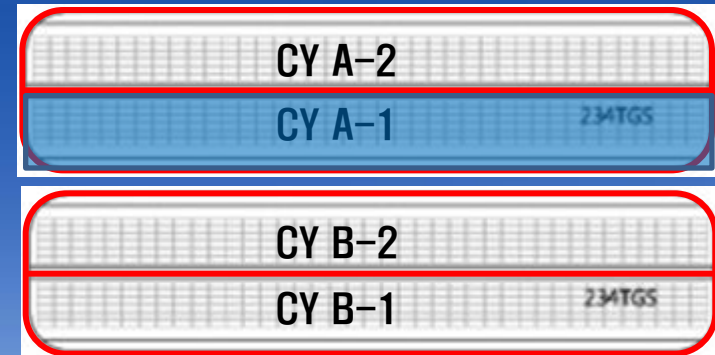
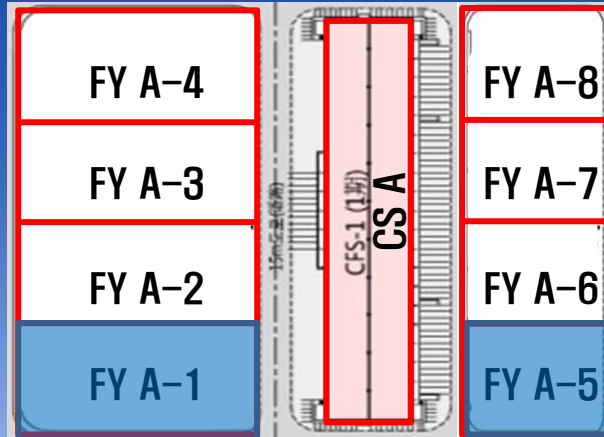


(단위 : m²)

참고명	실명	전용면적(A)	공용면적(B)	계약면적(A+B)	비고
CFS참고 (CS A)	CS A-1	2,527.32	157.50	2,684.82	직영
	CS A-2	2,568.36	157.50	2,725.86	임대
	CS A-3	2,568.36	157.50	2,725.86	임대
	CS A-4	2,030.28	157.50	2,187.78	임대
	계	9,694.32	630.00	10,324.32	

2. 시설별 규모 (CFS 야드 A, CY A,B)

CFS 야드 (FY A), 컨테이너야드 (CY A,B) : 4개의 Unit으로 구획(3개Unit 임대)



(단위 : m²)

창고명	실명	전용면적(A)	공용면적(B)	계약면적(A+B)	비고
CFS야드 (FY A)	FY A-1	7,740.90	-	7,740.90	직영
	FY A-2	7,740.90	-	7,740.90	임대
	FY A-3	7,740.90	-	7,740.90	임대
	FY A-4	6,192.72	-	6,192.72	임대
	계	29,415.42	-	29,415.42	
컨테이너 야드 (CY A,B)	CY A-1	11,227.00		11,227.00	직영
	CY A-2	11,227.00		11,227.00	임대
	CY B-1	11,227.00		11,227.00	임대
	CY B-2	11,227.00		11,227.00	임대
	계	44,908.00		44,908.00	

3. 단지 임대계획



물류시설 임대정책 (안)

임대단위 및 계약기간

- ◆ 최소 임대단위 : 창고별 1개 Unit
- ◆ 2개 Unit 이하 임대시 상하역서비스 당사 수행
- ◆ 임대계약기간 : 최장 3년, 1년마다 계약 갱신

임대료(元/㎡·月)

- ◆ 임대료 : 일반창고 & CFS 11元, 냉동창고 110元
- ◆ 훈춘시 인근 물류단지 임대료 수준과 당사 시설 및 제공 서비스가치 감안 산정
- ◆ 조정 : 1년 단위 임대료 조정은 매년 $\pm 10\%$ 이내, 3년내 Max $\pm 20\%$ 이내 조정

관리비 산정

- ◆ 전력 및 수도 등 사용요금은 사용량기준 부과
- ◆ 관리비 및 공용부분 사용요금은 임대면적기준 부과

~'14.9 준공

1기 물류단지 건설

운영준비

기업체 입주
및 운영개시

입주대상기업 협의

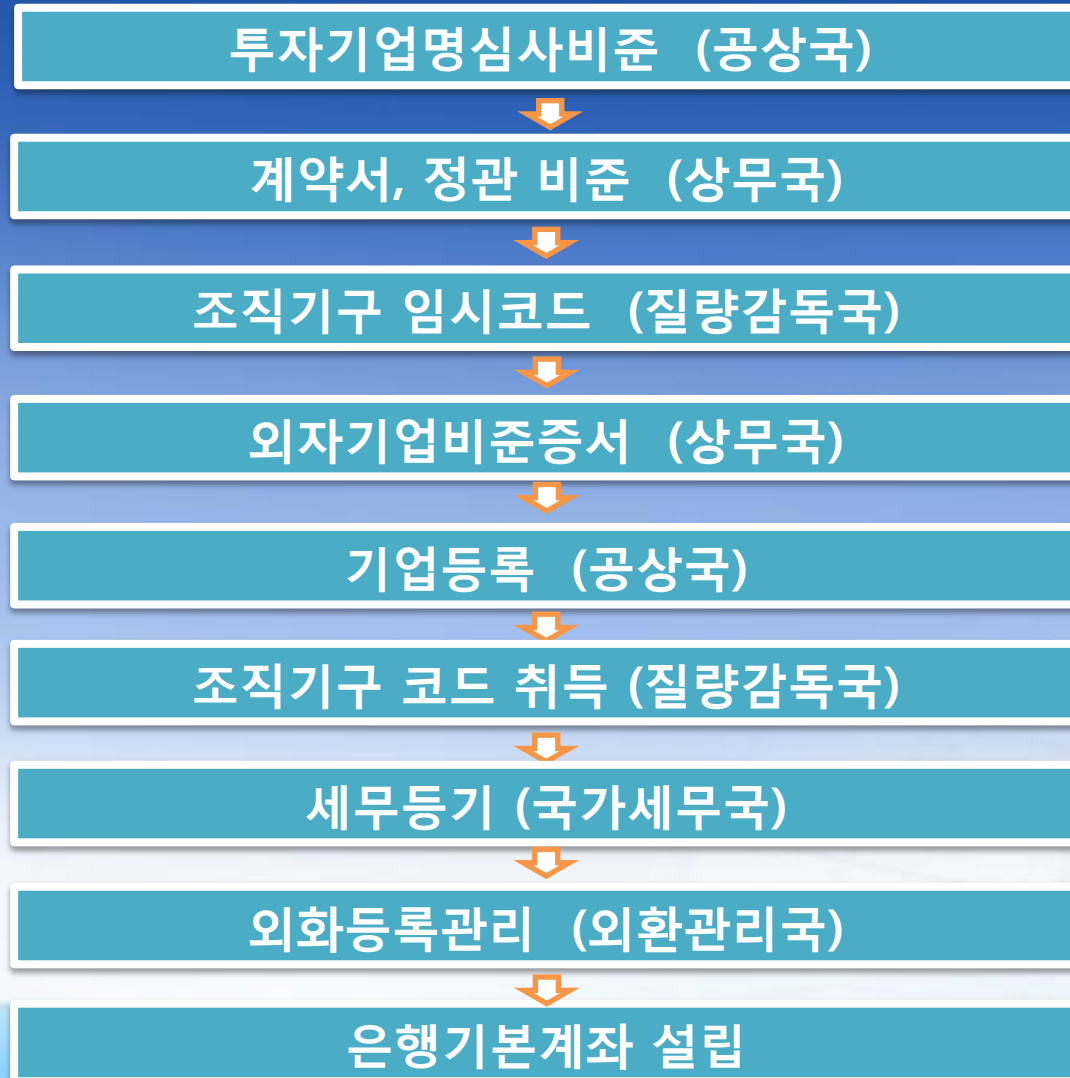
입주계약체결

~'14. 4

'15.1~

4. 외자기업 혼촌 투자절차

혼촌포스코 물류단지 입주기업들에게 투자절차관련 행정지원 가능



5. 입주기업 지원 및 협력

훈춘포스코현대국제물류단지는 관련 정부/기업과의 다자간 전략적 제휴와 협력을 통해 입주기업의 경쟁력을 제고코자 함

훈춘시 정부

- 보세창고 지정추진
 - 세관, 검역세관의 보세창고지정을 통한 수출입 통관의 단지내 처리
- 입주기업 보호
 - 기업에 무단진입 조사, 근거없는 과징금부과 금지 등

교육기관

- 물류전문인력 육성 및 제공
 - 인근 교육기관과의 산학협력을 통한 전문인력 양성 및 기업체 활용

물류관련기업

- 물류기업과의 제휴
 - 당사의 인프라와 물류기업의 Network 활용
- 운송업체와의 제휴
 - 해상, 육상, 철도, 항공 업체와의 다자간 제휴
- 타지역 물류단지와의 제휴
 - 목단강, 수분하 등 동북지역과 상해 이남의 중외중 루트의 물류단지

감사합니다.

○ 문의 : 사업기획팀 이승덕 부장(sd2241@poscoenc.com)
www.philogis.com