

KMI 국제물류위클리

www.kmi.re.kr

총괄_ 이성우 실장, 감수_ 김형태 감리위원

집필에 관한 안내

1. 「KMI 국제물류위클리」는 KMI 국제물류투자분석센터에서 모니터링하고 있는 국제물류시장 및 국제물류사업 동향 중 국내기업들의 해외진출과 신규사업 발굴에 도움이 되는 정보를 제공하고 있습니다.
2. 「KMI 국제물류위클리」는 국제물류투자협업체 회원 및 관련분야 기업들에게 국내외 국제물류관련 정부정책 등의 주요 공지사항을 알려드리는 기능도 수행합니다.
3. 「KMI 국제물류위클리」는 국제물류관련 국내 관심기업, 정·관·학계 관계자 여러분께 매주 수요일 배포를 원칙으로 하고 있습니다.
4. 「KMI 국제물류위클리」를 통해 소개되는 국제물류관련 프로젝트에 관심이 있는 기업들은 저희 센터로 연락¹⁾을 주시기 바라며, 동일사업에 다수기업들의 투자요청이 있을 경우 본 센터가 투자단(물류, 건설, 금융사 등) 구성 주선 및 지원들의 역할을 할 수 있습니다.

〈 목 차 〉

□ 인도 Kerala 주정부, Vizhinjam International Seaport 사업자 선정	2
□ China Merchants Group 등 4개사 칭다오 동지아커우항 광물부두 개발 JV 설립 합의 --	3
□ 2분기 중국 주요 도시 물류부동산 임대 현황 및 전망	4
□ [공지] 해외물류사업 기초타당성조사 지원신청 안내	8

1) 연락처: 김찬호 전문연구원(02-2105-2908, chkim@kmi.re.kr), 송주미 전문연구원(02-2105-2872, jmsong@kmi.re.kr),
김홍매 전문연구원(02-2105-2828, hisgrace@kmi.re.kr), 황현주 연구원(02-2105-2897, julya7@kmi.re.kr)

2) 해외투자사업에 관심이 있으신 기업은 위클리 맨 뒷장의 [해외투자사업 추진절차 및 센터 이용문의]를 참고하시기 바랍니다.

KMI 국제물류위클리

□ 인도 Kerala 주정부, Vizhinjam International Seaport 사업자 선정 완료

- 인도 남부의 Kerala 주정부는 Vizhinjam International Seaport(VIS) 개발·운영 사업의 최종 낙찰자로 문드라항경제구역청(Mundra Port Economic Zone)과 Welspun Infratech사¹⁾의 컨소시엄을 선정
- 2012년 착공에 들어갈 VIS 프로젝트는 BOT 방식의 PPP(공공민간파트너십) 사업으로 추진되며, 운영기간은 30년간 임
 - 새롭게 건설되는 VIS 터미널은 벌크와 컨테이너를 취급하는 다목적부두로 개발될 예정인데, 그 규모는 선석길이 2,000m(수심 24m)에 연간 하역능력은 410만TEU 수준
- 그동안 Kerala 주정부의 VIS 프로젝트 입찰에 인도 국적선사인 Shipping Corporation이 참가하여 왔으나, 자체 타당성 조사 결과 투자규모 6억 달러 대비 기대수익률이 낮은 것으로 판단됨에 따라 최종 입찰과정에서는 빠진 것으로 알려짐
- 한편 Kerala 주정부가 PPP 프로젝트 방식으로 사업을 추진하면서까지 VIS 터미널을 개발하려는 의도는 동일 권역권내 경쟁항만인 스리랑카의 콜롬보항에 중국의 China Merchants Group(CMG)이 지난 8월 12일 Colombo South Container Terminal(CST) 개발 및 운영에 관한 계약을 체결함으로써 항만 간 경쟁에서 지지 않으려는 경쟁 심리에 기인함

< Vizhinjam port 위치도 >



< Vizhinjam port 관련 사진 >



자료 : Lloyd's List, 2011.08.19

김찬호 전문연구원(☎ 02-2105-2908, chkim@kmi.re.kr)

황현주 연구원(☎ 02-2105-2897, julya7@kmi.re.kr)

1) 파이프 제작 및 섬유 사업을 영위하는 기업으로 VIS 프로젝트 참여를 통해 첫 해운사업에 진출할 계획이며, 호주의 Leighton Group(Welspun Infratech가 지분 30% 취득, 아시아항만 및 인프라 개발 경험 다수)에 의해 프로젝트를 수행할 예정

KMI 국제물류위클리

□ China Merchants Group, Cosco Group, IMC Group, Qingdao Port, 칭다오 동지아커우항 광물부두 개발 JV 설립 합의

- China Merchants Group이 Cosco Group, IMC Group 및 Qingdao Port와 JV(Joint Ventrure) 설립에 서명하였음
 - 각 기업들은 칭다오 동지아커우항(Dongjiakou Port)의 광물부두 및 주변시설 운영에 협력하기로 결의하였으며, 각 기업의 대표를 파견하여 구체적인 협력 방안을 모색하기 위한 워킹그룹을 운영할 예정임
- ※ China Merchants Group은 항만운영 등의 물류분야, 재무 및 부동산 등을 포괄하는 기업이며, Cosco Group은 해상운송, IMC Group은 비철금속 및 금속도로염 생산기업임
- 동지아커우항의 광물부두는 올해 5월에 중국 국가발전개혁위원회(National Development & Reform Commission, NDRC)의 승인을 득하였으며, 연간 약 2,900만 톤을 처리할 계획임
 - 이 프로젝트의 현재 전체 면적은 약 1.2km²이며, 추가로 4km² 개발도 가능함
 - 2개 선석으로 구성되며 30만 톤급 선석은 길이 510m, 연간 처리능력 1,600만 톤으로 계획되어 있으며, 30만 톤급 선석은 길이 372m, 연간처리능력 1,300만 톤으로 계획됨

< 동지아커우항 위치 >



< 동지아커우항 계획 >



※ KMI 국제물류위클리 제37호 참조

자료 : www.transportweekly.com, 2011.08.17; en.qdjinvest.cn, 2009.02.13.

송주미 전문연구원(☎ 02-2105-2872, jmsong@kmi.re.kr)



KMI 국제물류위클리

□ 2분기 중국 주요 도시 물류부동산 임대 현황 및 전망

- 세계적인 부동산관리 전문회사인 존스 랑 라사르(Jones Lang LaSalle)의 중국 물류부동산 시장에 대한 분석에 따르면 베이징, 상하이, 광저우, 텐진 등 주요 도시 물류창고 임대료가 2분기에 수요강세 및 공급부족으로 상승한 것으로 나타남
 - 베이징의 물류창고 임대료는 1분기 및 전년 동기 대비 각각 1.4%와 15.1% 증가
 - 상하이의 경우 비보세 및 보세 물류창고 임대료가 1분기 대비 각각 4.4%와 2.6% 증가
 - 광저우의 물류창고 임대료는 1분기 대비 6% 증가
 - 텐진의 물류창고 임대료는 9.4% 증가하였으며, 2007년 이후 가장 높은 증가율을 기록

중국 주요 도시 물류창고 평균 실질 임대료(2011년 2분기)

단위: 위안/m²/일

베이징(北京)	상하이(上海)	광저우(廣州)	텐진(天津)
0.92	1.09	1.74	0.90

주: 실질 임대료는 건축면적 기준임

- 2분기 베이징의 물류창고 공실률은 소폭 하락하였으나 안정적인 증가세를 보였으며, 상하이는 공실률이 상승, 텐진은 소폭 하락함
 - 사전임대 및 공급부족으로 베이징의 공실률은 1분기 대비 1.1%포인트 하락한 1.7%를 기록
 - 상하이의 경우 2분기 비보세 물류창고의 공실률이 1분기 5.7%에서 7.2%까지 상승하였으며, 보세물류창고의 공실률은 신규물량로 22.6%를 유지
 - 텐진의 공실률은 1분기 21.3%에서 2분기에는 20.1%로 소폭 하락함
- 향후 주요 도시 물류창고 수요는 중국내 소비증가에 따른 유통, 전자상거래 업체의 수요 증가 등과 물류창고 개발에 필요한 토지부족으로 지속 상승할 전망이며, 이에 따라 임대료와 자산 가치도 지속 상승할 전망임
 - 상하이의 경우 소비지출 지속 증가에 따른 유통업체들의 시장확보 수요로 비보세 창고에 대한 수요강세가 앞으로 12개월간 지속될 것으로 보임
 - 텐진의 경우 유명 국제물류부동산 개발업체들이 신규 물류시설 개발을 위해 토지 인수기회를 모색하고 있으나 현지 정부는 토지제공에 보수적인 태도를 보이고 있음
- 그밖에 중국정부의 긴축정책에 따른 대출제한으로 더욱 많은 현지 개발업체들이 자금압박을 해소하기 위하여 해외투자자와 합자기업을 설립할 것으로 보이며, 해외투자자의 자금우위와 현지 개발업체의 현지 경험 및 지식은 상호보완 관계를 형성할 수 있을 것으로 보임

KMI 국제물류위클리

< 베이징 >

- 2분기 창고 임대수요가 가장 활발했던 분야는 자동차 제조, 유통, 제3자물류 분야였음
 - 유통업체와 대형 전자상거래업체들은 판매급증에 따른 확장수요를 위해 보다 양질의 물류원구의 이전을 희망
 - 자동차 메이커들은 베이징의 운전면허증 발급 제한 정책에도 불구하고 왕성한 수요에 대비하기 위해 사전에 보다 많은 면적의 창고를 임대하고자 함
 - 2분기 건축면적이 각각 22,000m²와 10,000m²인 통저우물류단지(通州物流園)의 상룽물류(祥龍物流) 4B창고와 베이징공항물류원의 순신녹색물류창고(順鑫綠色物流庫)가 신규로 준공되었으며, 임대고객은 모두 대형 자동차 메이커로 공급물량이 출시되자마자 임대가 완료됨
- 한편 지속적인 수요 강세와 임대료 상승, 그리고 토지개발 및 건축비용의 상승으로 2분기 산업부동산의 자본가치는 1분기 대비 3.0% 증가하였지만 수익률은 8.4%로 소폭 하락함
- 하반기에는 몇 건의 신규 물량이 공급될 예정이며, 공실률은 소폭 상승할 것으로 전망
 - 싱가포르 상장회사인 GLP의 두 개 물류창고 및 본토 개발업체의 물류창고 등 신규 공급물량이 145,000m²일 것으로 예상되며, 이미 다수의 소매업체와 임대계약을 마치는 등 적어도 절반 이상은 계약을 완료함
- 하반기 베이징의 물류부동산 임대료는 소폭 빠른 속도로 계속하여 상승할 것이며, 물류부동산 가치는 토지원가의 지속 상승 및 양질의 물류창고 공급부족으로 계속하여 상승할 전망

< 상하이 >

- 2분기 4개의 비보세 물류창고(공급면적은 163,725m²)가 준공되었으며, 공실률은 1분기 대비 1.5%포인트 상승하였는데 푸둥의 제한된 창고수요에 기인한 높은 공실률이 그 주요 원인임
 - 서구(西區)에 준공된 창고는 미국 AMB의 칭푸중구(青浦重固) 배송센터(26,465m²), 피눠(皮諾) 상하이물류창고(27,260m²), 쑹장(松江) GLP 물류창고 2기(50,000m²)로, 2분기 말 모두 임대 완료됨
 - 푸둥지역의 수요가 서구만큼 강세를 나타내지 못해 푸둥공항 근처 싱가포르 Mapletree의 어우뤄(歐羅) 물류원(60,000m²)은 공실률이 80%를 넘음
- 비보세 및 보세 물류창고 임대료는 모두 상승세를 유지하였으며, 그중 비보세 창고 임대료는 1.1위안/m²/일로 1분기 대비 4.4% 증가하여 최근 3년 최고치를 달성함
 - 보세창고의 임대료는 1.05위안/m²/일로 1분기 대비 2.6% 증가
 - 지난 몇 분기와 마찬가지로 와이가오차오(外高橋) 지역은 수요강세와 공급제한으로 보세창고 임대료가 상승하였으나, 린강(臨港) 지역 보세창고 임대료는 높은 공실률과 수요부진으로 불변

KMI 국제물류위클리

- 한편, 시장에서 충분한 면적의 창고를 구하지 못한 일부 전자상거래업체들은 토지구매 및 자체개발 방법을 모색하고 있으며, 특히 인근의 장쑤(江蘇)와 저장(浙江) 두 개 성에 집중됨
- 양쯔강 삼각주 지역 전자상거래업체의 창고수요가 여전히 강세지만 이들이 필요로 하는 창고 면적이 일반적으로 시장에서 공급가능한 면적보다 커서 2분기 대형 임대 거래가 성사된 건수가 드물었음

< 광저우 >

- 유통업체의 신속한 확장수요에 따른 양질의 물류창고 수요가 강세를 나타냈으나 제한된 창고 부지로 인한 개발업체들의 물류창고 적시 공급 불가로 공급부족 현상이 더욱 심각해짐
- 개발업체들이 물류원구 개발에 필요한 용지를 계속하여 물색하고 있지만 한군데도 구하기 어려운 실정임
- 유통업체와 전자상거래업체들이 활발하게 도시내 유통 네트워크 확장을 모색함에 따라 비보세 창고 임대계약이 이루어짐
- 뤼강구(蘿岡區) GLP 원푸(云埔) 물류창고(1기)은 현지 패션 유통업체 Cabbean 및 산업재 공급업체 Grainger와 각각 1,300m², 1,500m²의 임대계약을 체결
- 광저우개발구 내 AMB 유통센터는 LG와 3,000m²의 임대계약을 체결
- 중국 정부의 내수소비 진작에 따른 소비증가가 광저우의 비보세 창고 수요를 뒷받침할 전망

< 텐 진 >

- 지난 몇 달과 마찬가지로 제3자물류 업체가 창고수요를 견인하고 있으며, 특히 비보세 창고에 대한 임대가 공격적으로 이루어지고 있어 비보세 창고 증가는 이미 가능한 한계를 넘어섬
- 2분기에는 제3자물류 업체 외에도 제조, 무역, 유통 분야로 수요가 다양화됨
- Mapletree는 텐진공항물류원구 내 창고 20,000m²를 현지 슈퍼마켓에 임대하였으며, 일본 전문 양판점 Yamada Denki는 텐진 첫 진출과 함께 5,000m²를 임대함
- 최근 미국 Amazon도 텐진을 지역 유통센터로 선택하는 등 텐진은 지리적 이점 때문에 앞으로도 창고 수요가 증가할 것임
- 개발업체들은 장기임대를 위해 고객 맞춤형 물류창고(Build-To-Suit) 개발을 선호하며, 추가개발을 위해 개발업체와 투자자들은 여건이 성숙한 하위 시장(sub-markets)에서 토지를 모색하고 있음



KMI 국제물류위클리

< 청 두 >

- 2분기 청두(成都)의 물류창고 임대료는 상승세를 보였으며, 앞으로도 지속 상승할 것으로 보임
 - 보세창고 평균 임대료는 1.16위안/m²/일로 신기록을 달성하였으며, 1분기 대비 및 전년 동기 대비 각각 17.2%와 63.4% 증가함
 - 비보세 창고의 평균임대료도 0.83위안/m²/일로 신기록을 달성함
- 청두시 물류창고 임대료가 전반적으로 지속 상승한 중요한 요인 중 하나는 정부의 IT산업 전력 육성에 기인함
 - 이러한 정책적 유도로 INTEL, DELL, FOXCON, COMPAL 등 대형 IT업체 및 관련 업체들이 잇따라 청두에 입주함에 따라 방대한 수요를 유발
- 서남지역 각 성을 배후지로 둔 청두는 전자상거래, 의류 등 업종의 빠른 발전과 서부대개발에 힘입어 물류창고 수요가 강세를 지속하고 임대료도 지속 상승할 전망

자료: 亞太區物業市場摘要(中國)—2011年第二季, www.joneslanglasalle.com.cn; 2011.08.11.

김홍매 전문연구원(☎ 02-2105-2828, hisgrace@kmi.re.kr)



[공지] 해외물류사업 기초타당성조사 지원신청 안내

- ☐ 국제물류투자분석센터에서 물류기업의 해외진출을 지원하기 위하여 **기초타당성조사를 무료로 지원**하고자 합니다. 관심있는 기업들의 많은 참여를 부탁드립니다.
- ☐ 지원 기업
 - 물류정책기본법에 의한 물류업을 영위하는 자
 - 주된 사무소가 해외에 소재하는 경우 대한민국 국민의 지분이 50% 이상인 기업 포함
- ☐ 지원 사업
 - 해외 물류센터, CY 및 항만 터미널 등 물류시설의 개발·투자·운영권 확보와 관련된 사업
 - 자원개발과 연계한 운송 및 자원물류시설 건설·운영
 - 해외파트너사와의 JV 설립 및 해외물류기업(해운선사, 3PL, 터미널 운영사 등)의 인수·합병 등
- ☐ 지원 범위 및 내용
 - 개별타당성조사에 선행하는 현지 물류여건, 물동량 전망, 개략적인 수익 및 운영비 등 **기초 타당성조사 2건 내외** 지원 예정(단, 1개 기업당 1건 지원)
- ☐ 지원 기간 및 방법
 - 지원 기간 : ~ 2011. 9. 9(금) 24:00
 - 지원 방법 : '기초타당성조사 지원신청서'를 작성하여 이메일로 접수
 - 황현주 연구원(julya7@kmi.re.kr) 및 전해경 연구원(saeii@kmi.re.kr)
- ☐ 지원신청서 평가 및 기타사항
 - 평가결과의 세부내용은 공개하지 아니하며, 대상사업 선정 평가기준 60점 이상 획득 기업을 대상으로 고득점 순으로 선정
 - 평가결과 공개 : 2011년 9월 중 KMI 홈페이지
 - 제출서류를 허위로 작성하는 경우 등은 사업선정을 취소할 수 있음
 - 필요 시 현지출장 및 체제비 등 실비 등의 부담 요청 가능. 단, 선정시 사전협의 예정
 - 기타 사항은 국제물류투자분석센터(02-2105-2828/2897/2982)로 문의



KMI 국제물류위클리

기초타당성조사 지원신청서

업체 개요	기업명				업종	
	소재지					
	매출액 (전년도)				당기순이익 (최근3년)	
프로젝트 개요	사업명					
	국가/지역					
	주요사업 내용					
	프로젝트 담당자	부서		Tel		
		직위		Fax		
성명			E-mail			
프로젝트 주요내용	(세부사업내용, 사업기간, 추진경위, 예상규모, 합작파트너 및 특이사항 등) ○					
국제물류투자분석센터에 기초타당성조사 지원신청서를 제출합니다. 년 월 일 신청기업 : 대표자 : (인) 국제물류투자분석센터장 귀하						
첨부서류 목 록						

KMI 국제물류위클리

[해외투자사업 추진절차 및 센터 이용문의]



* 기초타당성 조사(실비 부담), 정부간 협상, 투자사업 관련 정보 및 기초 자료 제공