

인천신항배후단지

콜드체인 특화구역 입주 안내



인천항, 글로벌 콜드체인 허브로 거듭나다

동북아 대표 물류허브 인천항에 콜드체인 특화구역이 조성됩니다.



수도권 냉동·냉장물류 전진기지



>> 접근성

- 1 (경인고속) 20분 이내
- 2 (외곽순환+영동고속) 30분 이내
- 3 (인천공항 및 김포공항) 30분 이내

>> 수도권 산업단지 인접성

- 290개 국가/일반산업단지 인천항 배후권 위치
- 최대 90분 이내 인천항과 모든 수도권 산업단지 연결

>> 인천 경제자유구역 *외투법인 요건 충족시

- 1 (관세감면) 자본재 수입시 5년 100%
- 2 (법인세/소득세 감면) 3년 100% + 2년 50%
- 3 (지방세 감면) 취득세 15년 100%, 재산세 10년 100% + 3년 50%

>> 인천공항 연계 복합운송

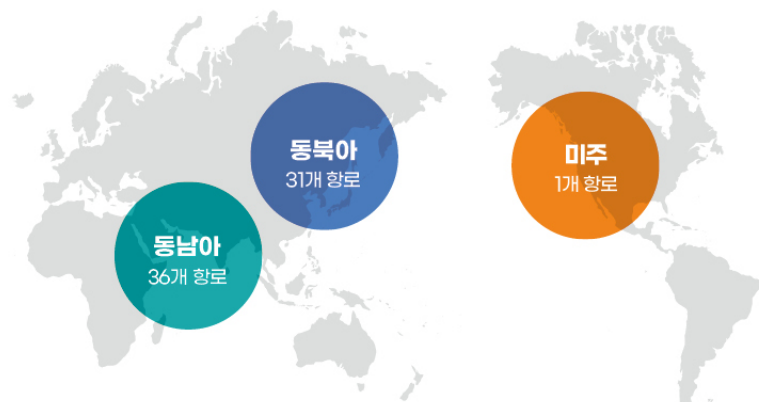
- Sea & Air, Air & Sea 등 다양한 복합운송 가능
- 최대 교역국 중국과 인접

글로벌 물류 허브

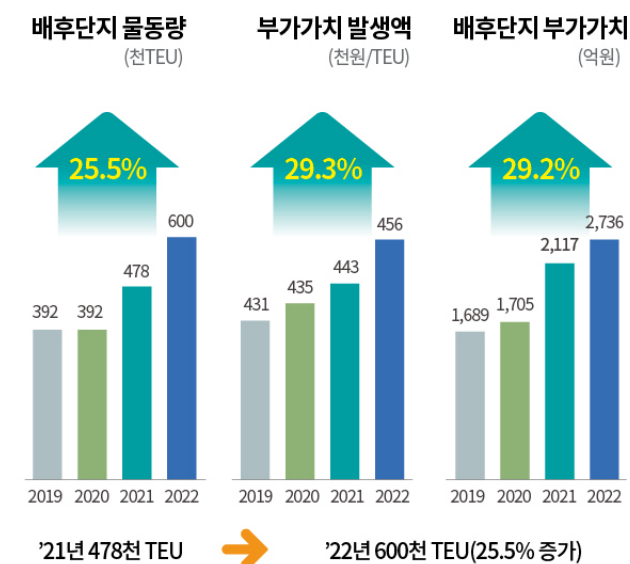
>> 68개 서비스 운영 중

(단위: 개)

구분	기항차수	항로수
동북아시아	54	31
동남아시아	36	36
미주	1	1

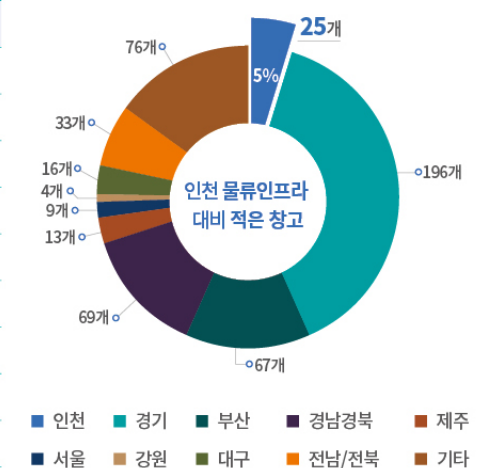


인천항 물동량 성장



전국 냉동/냉장창고 현황

구분	냉동창고 수
인천	25
경기	196
부산	67
경남경북	69
제주	13
서울	9
강원	4
대구	16
전남/전북	33
기타	76
합계	508



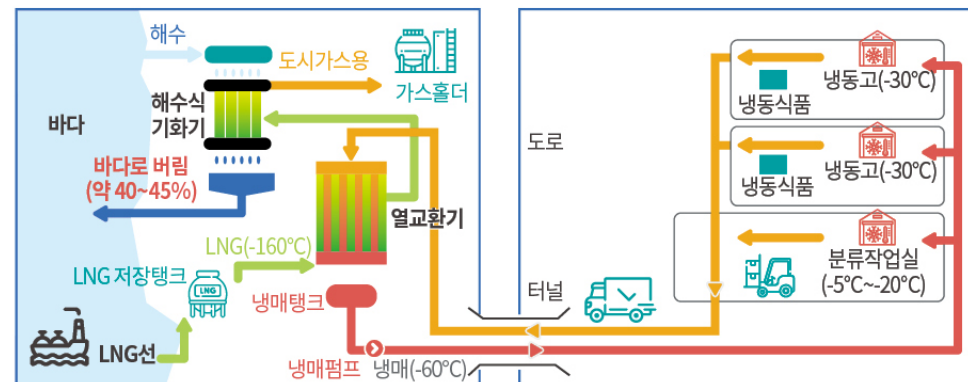
고부가가치 초저온 물류허브
친환경·에너지 전환

동북아 대표 물류허브 인천항에 콜드체인 특화구역이 조성됩니다.

LNG 냉열에너지 활용 시스템

>> LNG 콜드체인 특화구역

바다로 버려지는 LNG 냉열에너지를
재활용하여 친환경 냉동·냉장 물류
특화구역을 조성합니다.

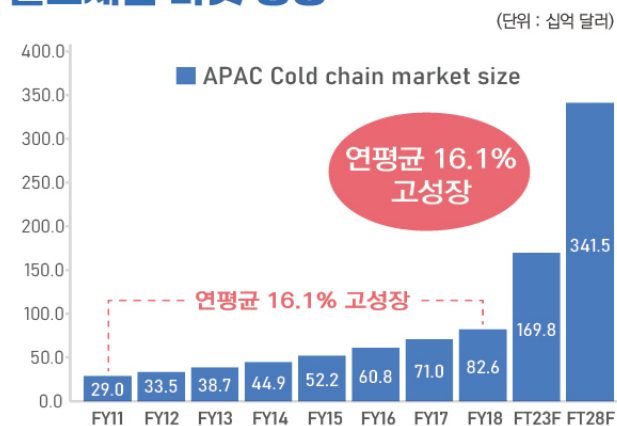


콜드체인 비즈니스 모델

- ❶ 콜드체인 특화구역 조성으로 영하 65℃~25℃ 구간의 정온/냉장/냉동/초저온에 걸친 폭넓은 보관 서비스
- ❷ 신선농산물, 식음료품
프리미엄 식자재(참치, 고급육)
바이오 의약품(백신, 인터페론)

구분	온도	주요 보관 및 서비스 품목
정온	10~25℃	 식음료품, 농수축산물, 의약품, 화장품
냉장(C급냉장고)	0~10℃	 신선농산물, 냉장수산물
냉장(F급냉장고)	-25℃ 이하	 냉동 축산물, 냉동 수산물
초저온(SF급냉장고)	-60℃ 이하	 고급수산물(참치류, 청새치등), 병원혈액, 제대혈
초저온 급속동결실	-65℃ 이하	 수산물, 바이오 의약품, 고급육류 등

콜드체인 마켓 성장



2028년 약 3,420억 달러 성장 전망

전력사용량 70% 절감

구분	일반 냉동 창고	냉열 물류 센터
시간당 전력 사용량	16,500kW	5,000kW
연간전력 사용량	54,202,500kWh	16,425,500kWh
연간 전력요금	48.8억원	14.8억원

*24만m², 9시간, 90원/ kWh 기준

COLD CHAIN
SPECIALIZED ZONE



부지 공급현황

589	589-1	589-2	589-3
14,214㎡	14,213㎡	14,078㎡	14,078㎡
(주)희창물산 인천콜드체인 우선협상 대상자 선정 28,426.4㎡		589-8 28,154㎡	

(주)한국초저온인천
A-Type 입주기업
(118,513.4㎡)

B-TYPE

- » 사업내용
- LNG 냉열을 이용한 콜드체인 물류센터
설치·운영 기업유치
 - 신항배후단지 1구역 84,737㎡
 - 민간제안사업 공고(22. 5~)

- A-Type : LNG 냉열 공급 및 냉동냉장 물류센터 운영
- B-Type : LNG 냉열 활용 냉동냉장 물류센터 운영

A-TYPE

- | » 공급대상지 | | | (송도동) |
|------------|-------|--------|-------|
| 구분 | 주소 | 비고 | |
| (주)한국초저온인천 | 590 | A-Type | |
| 희창물산인천콜드체인 | 589-9 | B-Type | |
| 공모 대상① | 589-8 | | |
| 공모 대상② | 589 | | |
| 공모 대상③ | 589-1 | | |
| 공모 대상④ | 589-2 | | |
| 공모 대상⑤ | 589-3 | | |

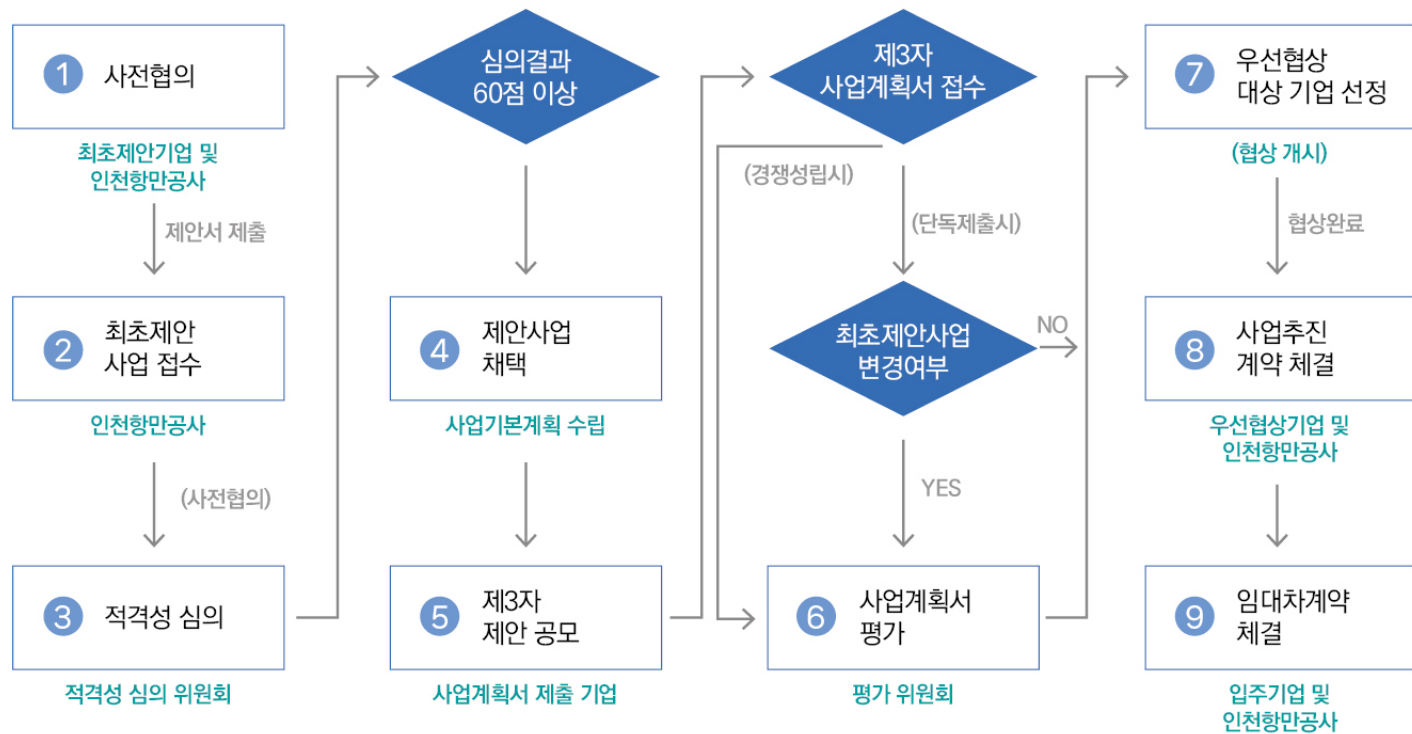
콜드체인 특화구역 공급계획

기업이 투자규모에 맞춰 제안 가능

	입주자격	■ 「항만법」 제69조 제1항 1호 부터 5호 해당기업
	임 대 료	■ 물류센터 : ㎡ 당 월 1,993원 (부가세 별도) ■ 1년 단위 부과, 매년 소비자물가지수 변동률 반영 갱신 (7개년 중 최고 · 최저치를 제외한 5개년 평균)
	임대기간	■ 30년 + α (10년 단위로 최대 2회 연장)
	사업조건	■ 상부 LNG 냉열사용 냉동 · 냉장 물류시설 건설 조건 ■ 계약체결 후 6개월내 인허가(건축허가 등) 승인 ■ 냉열공급사업자와 냉열사용 계약 체결 및 요금 납부 등
	제안방법	■ 필요한 면적(14천㎡, 28천㎡, 99천㎡ 등) 에 맞춰 물류센터 신축 및 운영 사업제안 제출 (채택시 최종평가에 가점 부여)

콜드체인 특화구역 입주안내

인천항 특화구역 민간제안사업 입주절차



항만법 제69조에 따른 콜드체인 특화구역 입주자격



제69조(입주자격) ① 1종 항만배후단지에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 입주할 수 있다. 다만, 제조업 또는 지식서비스산업(「산업발전법」 제8조 제2항에 따른 지식서비스산업을 말한다. 이하 같다)에 해당하는 사업을 영위하려는 자가 제2호 · 제3호 및 제4호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖추지 못한 경우에도 해양수산부장관이 항만물류의 원활화 및 물동량 창출 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제71조제1항에 따른 입주계약 후 대통령령으로 정하는 기간 이내에 제2호 · 제3호 및 제4호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 것을 조건으로 입주할 수 있다. <개정 2020. 12. 8.>

【시행령】 제70조 제1항 “대통령령으로 정하는 기간”이란 입주계약일부터 3년을 말한다.

1. 관할 항만을 이용하여 반입·반출되는 화물을 하역·운송·유통·판매·보관·전시하는 사업 또는 이를 지원하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 자

【시행령】 제70조 제2항

- | | |
|--|---|
| 1. 국제운송주선 · 국제선박거래, 포장 · 보수 · 가공 또는 조립 사업 등 복합물류 관련 사업 | 2. 선박(선박의 운영에 필요한 장비를 포함한다)의 수리 · 정비 및 조립 사업 등 국제물류 관련 사업 |
| 3. 연료, 식수 및 선박(船食) 등 선박 용품의 공급업 | 4. 물류시설 관련 개발업 및 임대업 |

2. 무역항에 입항·출항하는 선박을 이용한 수출입을 주목적으로 하는 화물의 제조업을 영위하는 자로서 매출액 대비 수출입액 등이 대통령령으로 정하는 기준(공고 직전 3년중 20% 연속 1년)을 충족하는 자

【시행령】 제70조 제3항

③ 입주기업체 선정 공고일 직전 3년의 기간 중 총 매출액 대비 수출입액이 100분의 20 이상인 기간이 연속하여 1년 이상인 자를 말한다.

2의2. 관할 항만에 입항·출항하는 선박을 이용한 수출입을 주목적으로 하는 국내복귀기업(「해외진출기업의 국내복귀 지원에 관한 법률」 제7조에 따라 지원 대상으로 선정된 기업을 말한다. 이하 같다)으로서 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 자

【시행령】 제70조 제4항

- ④ “대통령령으로 정하는 사업”이란 제조업과 제6항 각 호의 사업을 말한다
- | | | | |
|-------------|-------------------|---------------|----------------------------|
| ⑥ 1. 전자상거래업 | 2. 소프트웨어 개발 및 공급업 | 3. 전기통신업 | 4. 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 |
| 5. 정보서비스업 | 6. 연구개발업 | 7. 보안시스템 서비스업 | |

3. 관할 항만에 입항·출항하는 선박을 이용한 물동량 창출이 가능한 제조업을 하려는 외국인투자기업으로서 외국인투자 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자

【시행령】 제70조 제5항

⑤ 법 제69조 제1항 제3호에서 “외국인투자 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자”란 해당 외국인투자가 「외국인투자 촉진법 시행령」 제2조 제2항 본문 및 같은 항 각 호에 따른 외국인투자의 기준을 충족하는 자를 말한다

【외국인투자 촉진법 시행령】

② 법 제2조 제1항 제4호각목에 따른 외국인투자는 투자금액이 1억원 이상으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 법 제21조 제1항 및 제2항에 따라 외국인투자기업으로 등록한 후 주식이나 지분(이하 “주식등”이라 한다)의 일부 양도나 감자(減資) 등으로 본문의 요건을 충족하지 않게 되는 경우에도 이를 외국인투자자로 본다. <개정 2010. 10. 5., 2016. 7. 28., 2020. 8. 5.>

1. 외국인이 대한민국 법인 또는 기업(법인의 경우에는 설립 중인 법인을 포함한다. 이하 같다)이 발행한 의결권 있는 주식총수나 출자총액의 100분의 10 이상을 소유하는 것
2. 외국인이 대한민국 법인 또는 기업의 주식등을 소유하면서 그 법인이나 기업에 임원(이사, 대표이사, 업무집행을 하는 무한책임사원, 감사나 이에 준하는 자로서 경영상 중요의사결정에 참여할 수 있는 권한을 가진 자를 말한다. 이하 같다)을 파견하거나 선임하는 것

4. 지식서비스산업 중 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 자로서 수출입 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준(공고 직전 3년중 5% 연속 1년)을 충족하는 자

【시행령】 제70조 제5항

⑥ 법 제69조 제1항 제4호에서 “대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 자로서 수출입 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 영위하는 자 중 입주기업체 선정 공고일 직전 3년의 기간 중 총 매출액 대비 수출액이 100분의 5 이상인 기간이 연속하여 1년 이상인 자를 말한다. <개정 2021. 5. 25.>

- | | | | |
|-----------|-------------------|---------------|----------------------------|
| 1. 전자상거래업 | 2. 소프트웨어 개발 및 공급업 | 3. 전기통신업 | 4. 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 |
| 5. 정보서비스업 | 6. 연구개발업 | 7. 보안시스템 서비스업 | |

5. 관할 항만에 입항 · 출항하는 선박을 이용한 수출입거래를 주목적으로 하는 도매업을 하려는 자로서 수출입거래 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준(공고 직전 3년 중 50% 연속 1년)을 충족하는 자

【시행령】 제70조 제7항

⑦ 법 제69조제1항제5호에서 “수출입거래 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자”란 입주기업체 선정 공고일 직전 3년의 기간 중 총 매출액 대비 수출입거래 비중이 100분의 50 이상인 기간이 연속하여 1년 이상인 자를 말한다.

콜드체인 특화구역 배후단지조성일정

※관련 일정은 공사사정 및 물류환경 변화에 따라 변동될 수 있음

Items	2023년				2024년				2025년				2026			
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
A-Type (주)한국초저온 인천 냉열공급			> 인허가				> 착공(3분기)								> 운영개시	
B-Type (주)희창물산인천콜드체인 송도동589-9번지			> 사업추진협상				> 인허가				> 착공(1분기)				> 운영개시	
B-Type 잔여부지				> 제안접수 공고 및 채택			> 사업추진협상				> 인허가				> 착공(1분기)	



사업 제안방법

- ✓ 제안방법

필요 면적에 맞추어 공고문에 첨부된 신청서(사전협의 신청서, 참여제안서 등) 작성 제출
※ 제출기한내 직접 방문제출(우편 접수는 허용하지 않습니다)
- ✓ 공 고 명

인천신항 배후단지 콜드체인 특화구역 민간제안사업(B-Type) 투자 및 입주기업 모집 안내
홈페이지 www.icpa.or.kr → 입찰정보 바로가기 → 항만 입찰정보 안내
- ✓ 제 출 처

인천광역시 연수구 센트럴로 263 송도IBS타워 인천항만공사
- ✓ 문 의

인천항만공사 물류전략실 TEL 032.890.8213 FAX 032.726.0314