

项目投资伙伴

VEB

发展银行



INTERNATIONAL
PROPERTY
AWARDS

in association with

The Telegraph

BEST INDUSTRIAL
DEVELOPMENT EUROPE

Freight Village Vorsino
by Freight Village RU

2016-2017

生产和物流中心

沃尔西诺货运村



国道M-3莫斯科-基辅沿线，离莫斯科环城公路67公里



Freight Village RU

+7 (495) 268 12 86
www.freightvillage.ru

俄罗斯货运村公司集团业务包括货运，海关和商业的方向等。

我们公司提供集装箱和海关站点服务，为租赁和销售提供工业及仓库用地，且开发工业和住宅用途的综合土地项目。



货运站业务

铁路运输
集装箱运输和处理
10年市场经验

开发方向 建筑工程

格拉波采沃工业园·沃尔西诺工业园和罗斯瓦工业园道路和基础设施的建筑
居住区的建设（30公顷的欧洲住宅区）
工业园区和仓库区的建设
15年市场经验

海关服务

对外贸易活动的服务
货物报关
保险和咨询服务
15年市场经验

- 从2012年了货运村公司开始实施创建具有独一无二模式的“货运村”--俄罗斯最大的多模式生产和物流中心其中之一项目-沃尔西诺货运村和罗斯瓦货运村。
- 沃尔西诺货运村（570公顷的联邦格式货运村）位于在新莫斯科和卡卢加州的边境，且是沃尔西诺工业园区的一部分。
- 罗斯瓦货运村（64公顷的区域格式货运村）位于卡卢加市的边境，且是罗斯瓦工业园区的一部分。

海关站点



集装箱终端



工业用土地



仓储配送仓库



项目概念

- 货运村-世界物流组织的类型
- 项目概念的基础部门
- 成立完善的货运链

项目概念

世界物流组织的类型



意大利，诺拉市



德国，科隆市



德国，不莱梅市

货运村-最现代化的和世界上最普遍的物流组织的类型

- 欧洲已经有240个货运村
- 平均1个货运村能服务：
 - 200万人
 - 3千公顷的用地
 - 9300万吨货物
- 每个货运村的主要优势是它在工业园的位置：临近巨大消费中心，并贯穿几个战略性公路。

项目概念

项目概念的基础部门

服务基础设施

酒店、集装箱维修和服务部门，经停卡车、超市、对房地产管理和运作公司



生产和物流基础设施

仓储配送仓库、临时仓库、生产区



附带增值基础设施

海关站点、银行，保险和运输公司



交通运输基础设施

多样式联运物流中心：陆运、航空、铁路、海洋和河流运输

项目概念

沃尔西诺货运村

生产和物流基础设施
仓储配送仓库

附带增值基础设施
集装箱终端、海关站点、临时仓库、集装箱
维修和服务部门、经停卡车、运输公司

服务基础设施
对房地产管理和运作公司的办事处、贸易
区、招待所

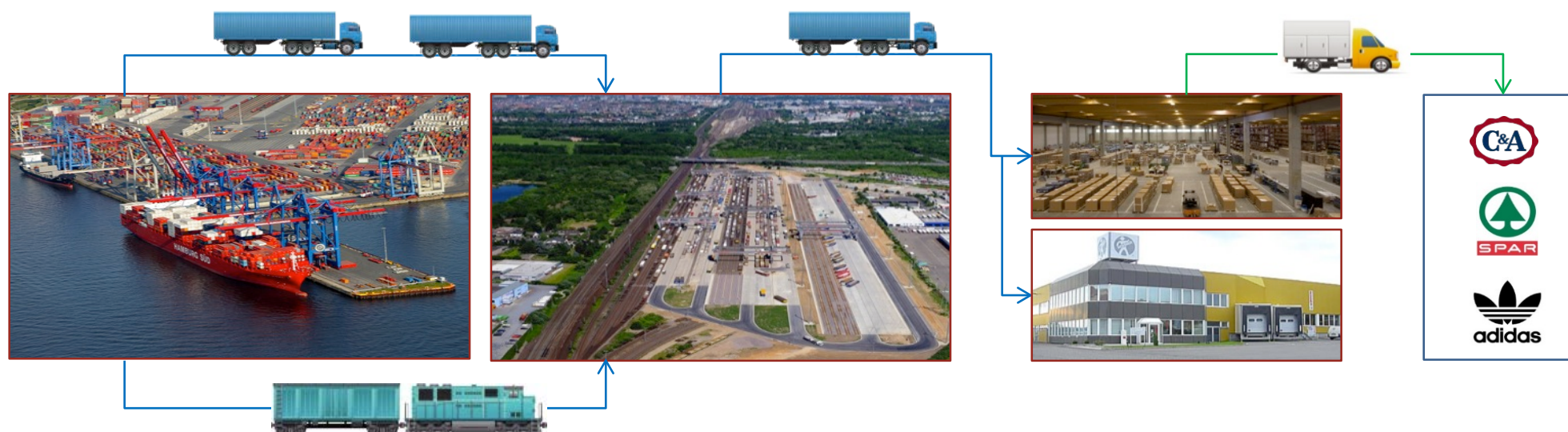
生产和物流基础设施
生产区

交通运输基础设施
多样式联运物流中心：汽车，航空和铁路运
输

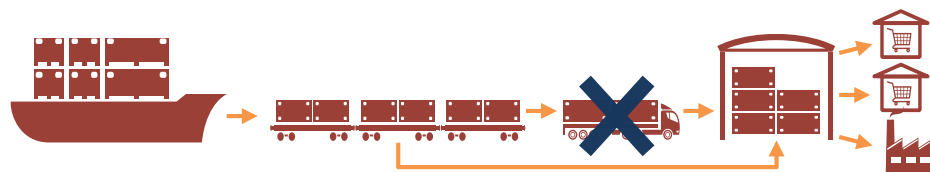
项目概念

成立完善的货运链

其他国家的实践证实货运村的效率，运输和物流园区的关键要素



完善的货运链组织--无需拖车可直接将货品运输到分配中心



供应链的优化是最急需有以下几类

- DIY手工制作教程
- 技术设备
- 家具
- 快速消费品
- 服装

主要优点

- 占据主要公路的路口
- 沃尔西诺工业园的一部门
- 中央基础设施配备完善
- 可用的劳动力

莫斯科中央环城公路

主要优势

沃尔西诺工业园的一部分

沃尔西诺货运村区域

沃尔西诺工业园现有的居民

莫斯科-基辅铁路

STIS

МОСКВА

SAMSUNG

M3

沃尔西诺站

Linde

X5

MEDENA

Сибера-Фарм

KT&G

AstraZeneca

GRAND LINE

L'ORÉAL

Аэроград

Nestlé

MAHLE

ВОРСИНО

ВИНТРАКТОМ

onninen

A108

“叶尔莫里诺”国际机场

莫斯科-基辅铁路

Truck Stop

M3

SCANIA

КАТУГА



主要优点

沃尔西诺工业园的一部分

沃尔西诺货运村的位置在卡卢加州的沃尔西诺工业园

发达基础设施

气，水，电，10公里现有的IV级道路

质量规格

符合国际最佳做法 - 服务支持，运营，统一管理公司，地区投资者俱乐部

附加需求

从沃尔西诺工业园内居民（1844公顷-36居民）

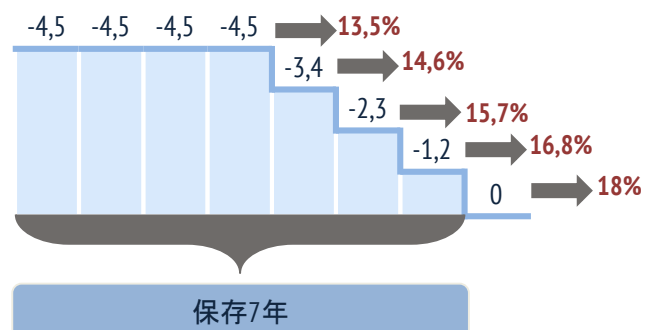
税收优惠

财产税，企业税

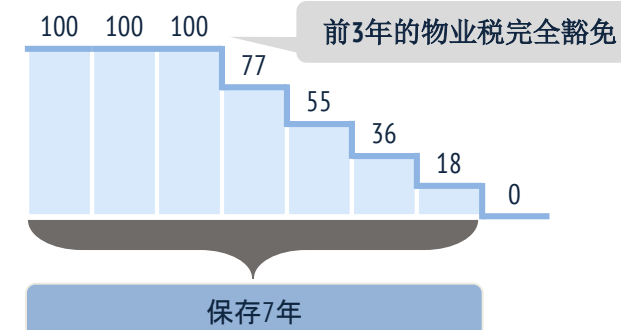


降低所得税的区域部 百分率

沃尔西诺工业园区内居民收入税标准利率 - 18%

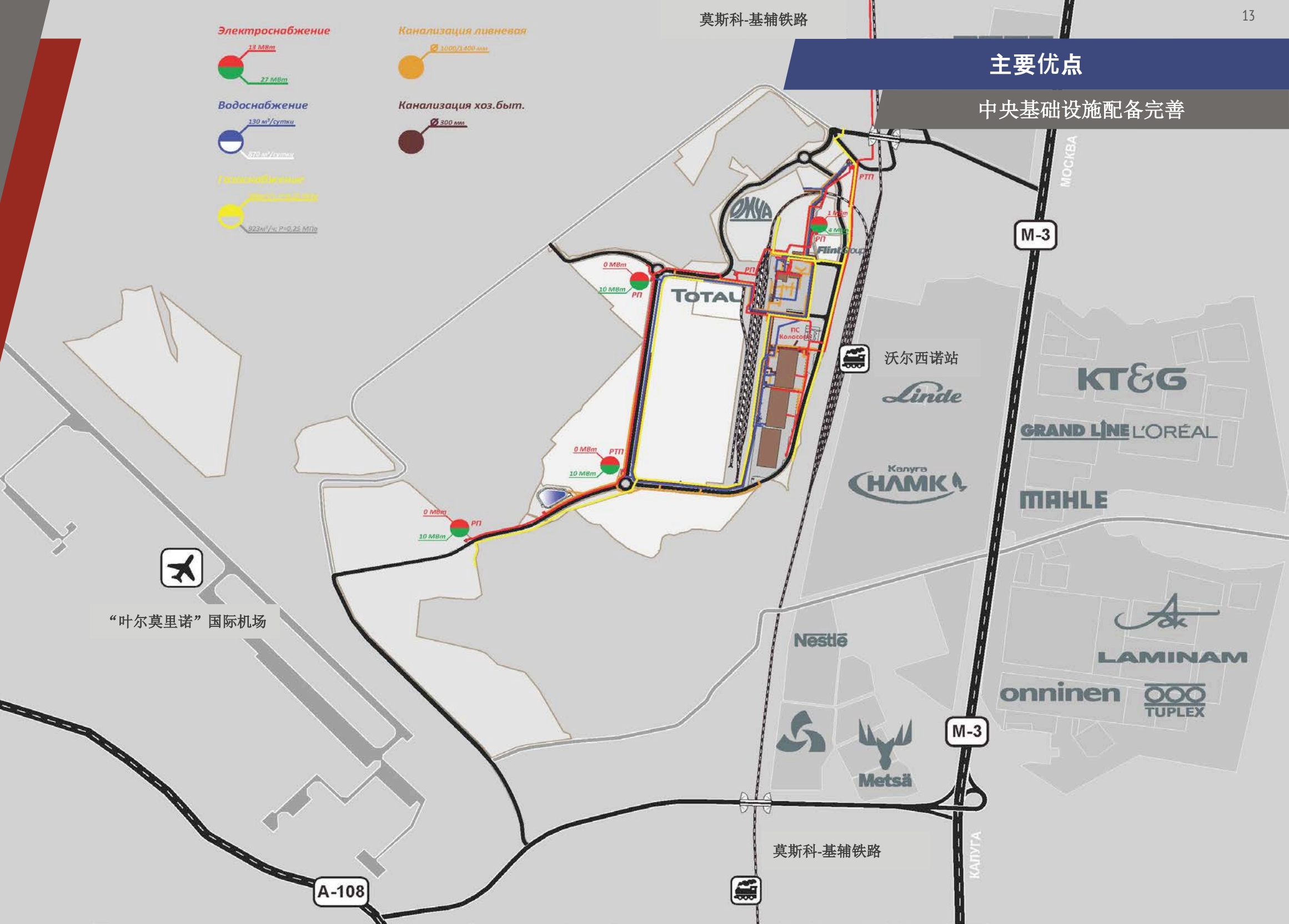


免除支付已计算出的财产税 百分



主要优点

中央基础设施配备完善



主要优点

可用的劳动力

可用劳动力区域
半径-35公里
人口-50万人



	人口/人	平均工资 卢布	平均外贸业务员/物流/仓库**专业人士的工资** 卢布
纳罗-福明斯克区域	154 000	39 300	32 200
奥布宁斯克	107 000	36 900	27 500
博罗夫斯克区域	61 000	38 300	25 000
小雅罗斯拉夫茨区域	51 000	30 300	27 600
茹科夫斯克区域	50 000	33 700	25 000

738人/1千平方米的仓库空间

沃尔西诺货运村地区可用人力资源

405人/1千平方米的仓库空间*

平均劳动力均来自于莫斯科地区

沃尔西诺货运村区域劳动力成本比莫斯科地区的平均水平低15%!

- 可用区域内剩余劳动力与莫斯科地区平均指标相比
- 可以将工作人员安置到附近的城镇（巴拉巴诺沃，奥布宁斯克）和沃尔西诺货运村未来的领域
- 发达的社会基础设施

- 根据世邦魏理仕的报告《莫斯科地区劳动力市场的特点。仓库段“，2016年
- ** 根据2016年4月的数据门户Trudbox.com

项目开发

- 概念
- 2012/13年的土地资产开发
- 集装箱终端
- 海关站点
- 仓库综合体

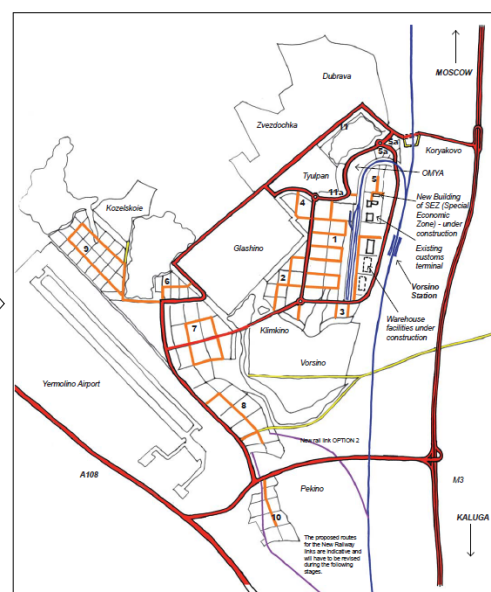
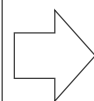
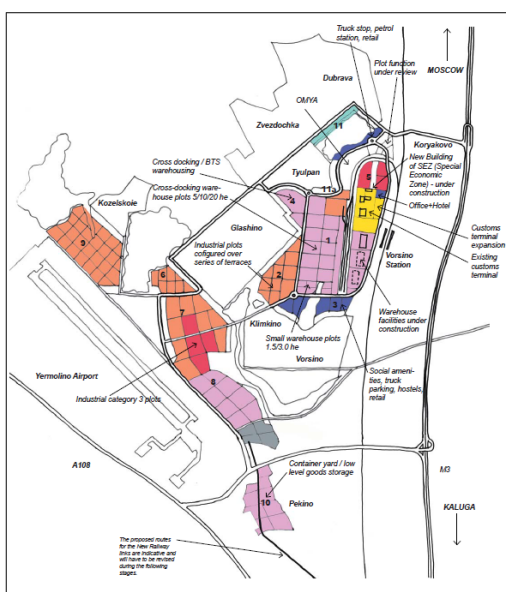
- 2009 ● 570公顷的土地资产收购
- 2011 ● 进行沃尔西诺货运村项目的合理性分析（受到Knight Frank采访和麦肯锡咨询公司（McKinsey&Company））
- 2012 ● 沃尔西诺货运村境内总体计划的发展（德国货运村组织授权 - DGG）
- 2012 ● 研究货运村在俄罗斯的潜力 - “一个新的格局和新的机遇”（Knight Frank采访）
- 2015 ● 改正沃尔西诺货运村的区域总体计划（麦克亚当建筑事务所与Buro Happold Engineering）

McKinsey&Company



BUROHAPPOLD
ENGINEERING

mcadam architects



2012 ● 开始开发土地



2013 ● 开始施工



集装箱终端

2013



- 总面积26公顷
- 通过能力达到350 000 TEU/年
- 铁路基础设施7道（有效长度1050米）
- 定期路线：
 - 乌斯特-鲁戈港
 - 东方港
 - 里加港（拉脱维亚）
 - 多布拉港（斯洛伐克）
 - 通过外贝加尔斯克到大连，苏州，沈阳（中国）

2016
-2017

- 集装箱堆场扩大可能性 - 500 000 TEU/年
- 有计划的路线：
 - 圣彼得堡
 - 阿拉木图（哈萨克斯坦）
 - 华沙（波兰）
 - 乌鲁木齐（中国）
 - 多斯特克（哈萨克斯坦）

项目开发

沃尔西诺货运村的铁路线



“别卡索沃”编组站

- 离沃尔西诺铁路站25公里

- 莫斯科铁路基辅方向
- 欧洲最大的编组站
- 中央联邦管区的主编组站
- 编组站的108个线路

50
дней

海上运输

交货期: 30天

距离: 22 000公里



30
дней

西伯利亚大铁路

交货期: 30天

距离: 9 000公里



20
дней

“新丝绸之路”

交货期: 20天

距离: 7 750公里



2012

海关站点



- 总面积14公顷
- 容纳350辆拖车的停车区
- 通关报关-每班400单
- 基础设施：
 - 海关楼房，卫生检验检疫站
 - 卡卢加海关的奥布宁斯克海关站点
 - 裂变放射性物质的海关控制系
 - 3 800平方米临时仓库
 - 列车临时仓库

MARS

PSA PEUGEOT CITROËN



LIEBHERR



JOHN DEERE

BERLIN-CHEMIE
MENARINI

2015年
第一队

A级仓储综合体

2016年
第二队

2017年
第三队



第三队

面积：38 820 平方米

第二队

面积：35 480 平方米

第一队

面积：38 820 平米

100%是被一家

X5RETAILGROUP

“Pyaterochka” 连锁店的配送
中心租赁

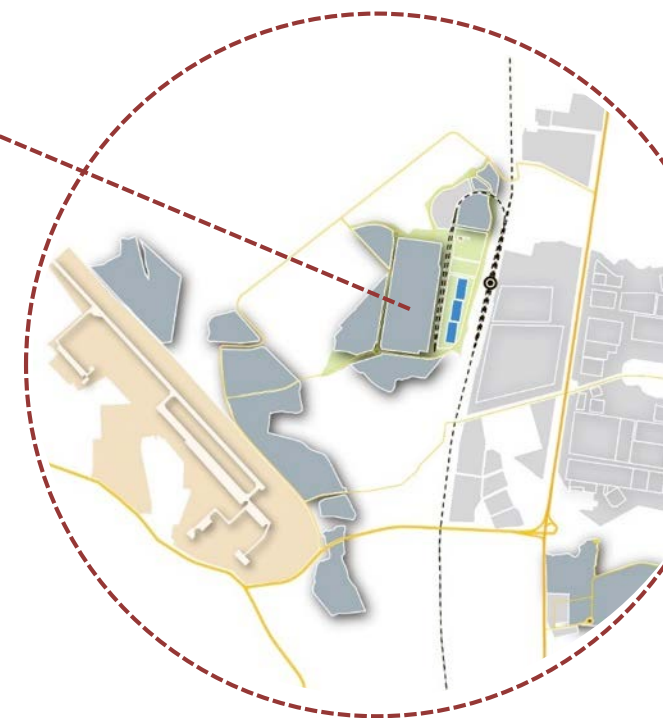
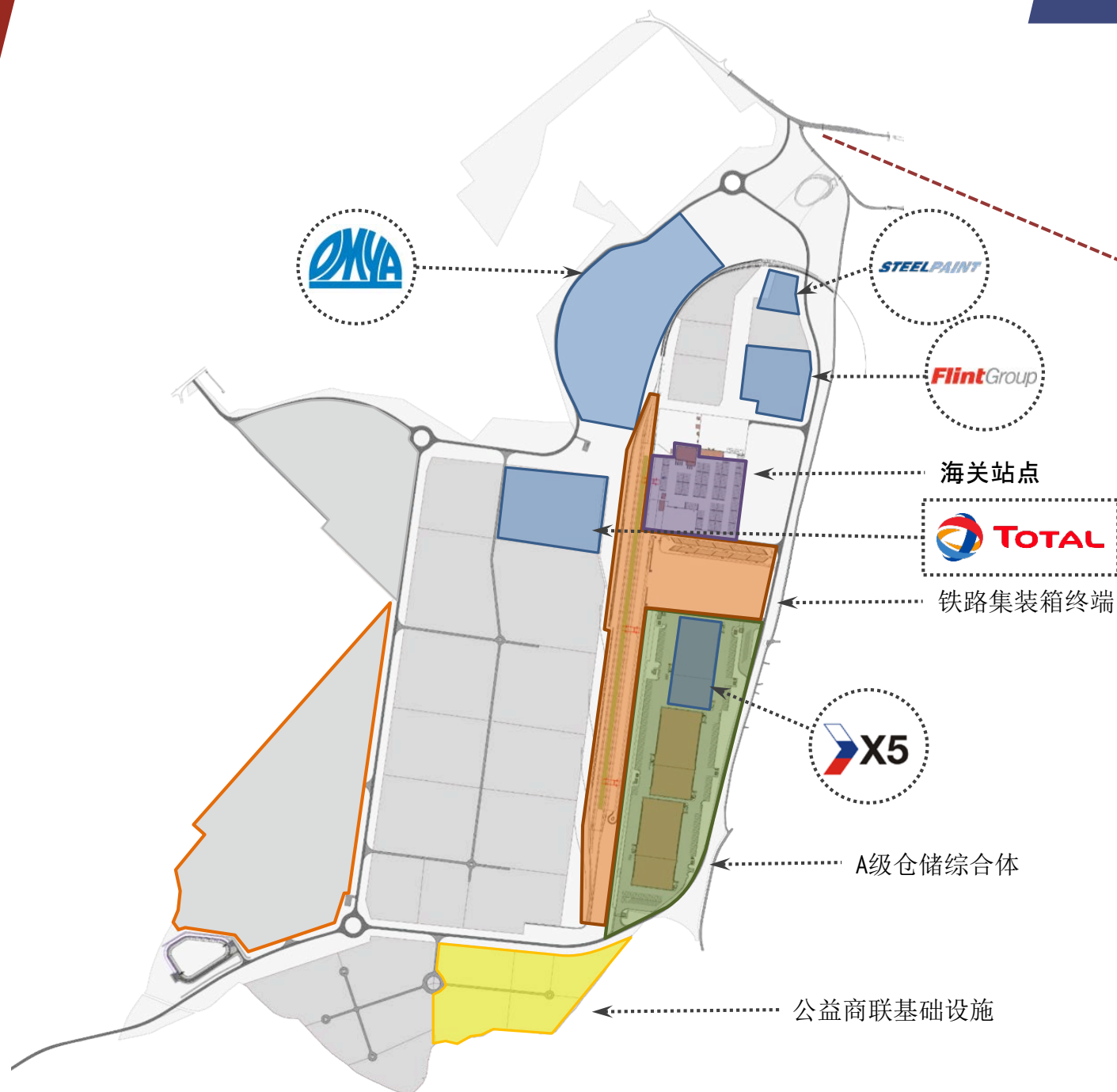


CRE
Commercial Real Estate
MOSCOW AWARDS

入围莫斯科2016年CRE奖类别中的
“最佳仓库综合体”

项目开发

主要区域



联系方式



“莫斯科城” “联盟” 塔42楼



电话: +7 (495) 268 12 35



电子邮件: sales@freightvillage.ru



网站: www.freightvillage.ru