AJU GLOBAL

AJU 성(省) 심층 지역분석 · 제 1 호

박닌(Bắc Ninh) —
통합 이후의 산업입지 지도

구 박닌+박장 통합 1 년 · 클러스터별 입지 판단

*본 자료는 한국 감정평가 실무의 **지역분석조서 문법**(지역개황 → 가격형성요인 → 개발사업 → 하위시장 분석 → 종합의견)을 베트남 성(省) 단위 산업입지에 적용한 심층 지역분석입니다. 개발사업은 조서의 7 항목 템플릿(목적·기간·규모·추진현황·영향권·지가영향·확인일) 으로 기술합니다.*

2026 Q3 · Q3 보완 확인 2026.10.26 · 통계·시장자료는 출처별 기준시점 적용 / 현재 시설 조건 별도 확인 · ※ 의사결정 참고용 지역분석 — 감정평가서·법률 자문이 아닙니다.

지역의 핵심 판단

박닌의 생산 확대는 9 개월 지역총생산 증가율 11.81%와 산업생산지수 증가율 20.16%에서 확인할 수 있습니다. 두 지표는 생산 구조와 측정 방식이 다릅니다. 지역 성장세를 거래처 개발의 출발점으로 삼되, 고객사의 승인 절차와 납품 가능한 품목을 먼저 확인하시는 것이 좋습니다. 지방 9 개월 보고

자료 이용 범위: 10/26 에 다시 확인한 Q3·9 개월 통계와 정책 진행을 반영했습니다. 기존 상반기·시장·개별 후보 자료는 원래 관측시점을 유지합니다. 현 가용성·가격·가동조건을 새로 확정한 자료는 아닙니다.

추가로 확인할 근거

1. Q3·1~9 월 통계와 과거 발표계열의 범위·수정 상태, 지분투자 등 미확보 세부항목, 내부 후보목록과 공식 산단 집계의 차이, 연간 채용수요의 모집단·순증/대체채용 정의를 확인합니다.

2. 상품·권리기간·납부구조가 같은 호가 표본, 직종·교대별 채용비와 통근·운영비 자료.

3. 도로의 최신 공정과 이용 상태, 기존 공장별 임차 가능 여부·인도일·수전·공정 조건, 신규 개발 지연 시 대안.

공통 지역분석을 개별 공장에 적용할 때는 공정·권리·전력·인도일을 별도로 확인해야 합니다. 이 자료는 감정평가서나 법률 자문이 아닙니다.

기업 조건에 적용하기

설명용 가상 적용 · 실제 고객·후보 적합성 또는 현장확인 결과가 아닙니다.

가정한 기업 조건

설명용 가상 조건: 북부의 확정 고객에게 자주 납품하는 전자부품 기업입니다. 제품·공정·초기 면적·목표 양산일은 동일하게 두며, 특정 시설의 가용성과 적합성은 주어지지 않았습니다.

먼저 비교할 대안

대안	비교 이유·확인할 조건
옌풍·꿰보·띠엔선/VSIP 의 기존시설	잦은 납품과 긴급 대응에서는 고객과 가까운 입지가 높은 비용을 감수할 이유가 될 수 있습니다. 그 실익은 시간대별 실제 이동시간과 고객 승인에 달려 있습니다. 공장 가용성·인도일·수전·공정 조건의 증빙과 동일 조건의 견적도 판단에 필요합니다.
구 박장권 후보시설	낮은 표시 호가의 이점은 운송·채용·통근·개조비를 더한 뒤에도 남아야 합니다. 기존시설과 신규 개발은 준비기간이 다릅니다. 임대권자·현재 가용성·납품시간·인도일·권리기간·포함비용의 자료가 같은 기준이어야 대안의 차이가 드러납니다.

지금 정할 다음 행동

고객 공장 주소, 승인 여부, 출하 시간대·납품 빈도와 허용 납품시간을 먼저 정합니다. 필요한 수전용량과 정전 허용시간도 받아 두 축의 조사 대상을 좁힙니다. 같은 공장 사양·인도일·비용 자료를 받되, 확인 전에는 특정 시설을 추천하지 않습니다.

조건이 바뀌면

제품·고객 위치·가동일·규모는 같지만 납품 횟수가 줄어든다면, 가까운 입지에 추가 비용을 지불할 이유도 달라질 수 있습니다. 이동시간의 가치를 다시 계산해 두 축의 검토 순서를 정합니다.

결정을 보류할 조건

필수조건을 입증할 자료가 없으면 추가 확인이 필요합니다. 납기·공정·가동일을 맞출 수 없다고 확인된 공장은 해당 기업의 후보 판단을 보류합니다.

뒤의 본문·표·출처를 함께 참고합니다. 수치와 계획의 기준시점을 살피고, 자료가 부족한 경우와 필수조건을 충족하지 못한다고 확인된 경우를 구분합니다.

2026 Q3 · 최신 공개자료 보완

Q3 보완 원문 확인 2026.10.26 · 기존 항목은 개별 출처일 적용

성장률은 전년 동기 대비 추정·잠정 발표값입니다. 기존 H1 표·그림은 당시 발표계열이며 수정계열 대조 전 Q3 와 추세를 연결하지 않습니다. 과거 시장값으로 현재 가격·공실을 산출하지 않습니다.

지표	기간·발표값	정의·출처
GRDP	1~9 월 11.81% / Q3 13.83%	추정·전년 동기 대비
IIP	1~9 월 20.16%	지방 원문·중앙 20.2%
등록 FDI	신규 1,677.1 / 증액 2,300.6	백만 USD·1~9 월·지분 미포함

AJU 의 해석과 기업 적용

박닌의 생산 확대는 9 개월 지역총생산 증가율 11.81%와 산업생산지수 증가율 20.16%에서 확인할 수 있습니다. 두 지표는 생산 구조와 측정 방식이 다릅니다. 지역 성장세를 거래처 개발의 출발점으로 삼되, 고객사의 승인 절차와 납품 가능한 품목을 먼저 확인하시는 것이 좋습니다. 지방 9 개월 보고

이번에 확인한 변화·비교 경계

9 개월 신규·증액 등록액을 확보했습니다. 전자 업종 증가율과 외자부문 실행투자 증가율은 PDF 본문·그림이 달라 이번 비교에서 제외합니다.

추가로 확인할 근거

수정된 H1 정밀 계열·지분거래, 산단 수·인력수요의 분모, 직종별 임금과 후보별 가격·가용성·인도 증빙은 미확인입니다.

직접 확인한 공식 근거

정부 부록 I 표 3(PDF12 쪽)·부록 IV 표 2(PDF48 쪽)

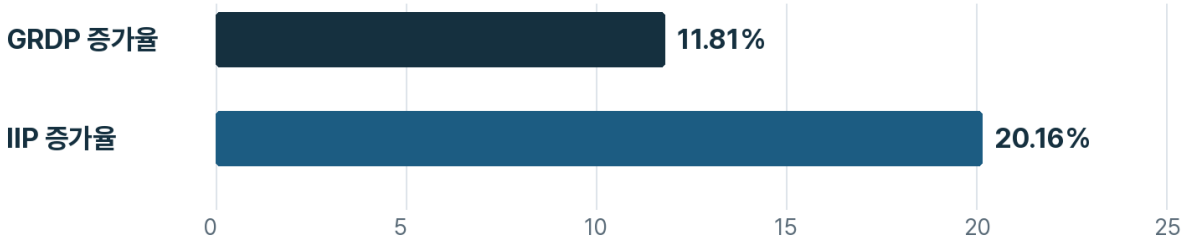
박닌 통계 9 개월 PDF p8~12·21

박닌 Q3 GRDP 공식 발표

시장 호가·가용성·전력·환경·인도 조건은 새로운 현지 회신으로 검증하지 않았습니다. 성장률을 입지 적합도 순위나 개별 시설의 가동 증거로 사용하지 않습니다.

이번 분기의 변화와 입지 선택

2026년 1~9월 성장과 생산



전년 동기 대비 · 두 지표의 차이는 산업 기여도나 입지 적합도가 아닙니다.
출처: 정부 312/NQ-CP 부록I·IV 및 지역 통계 원문 · 추정·잠정

투자 등록은 1~9 월 신규 1,677.1 백만 달러, 증액 2,300.6 백만 달러로 기존기업의 증액 규모가 더 큽니다. 기존 생산거점의 확장을 추적할 근거이지만, 신규 협력사가 바로 수주하거나 같은 규모의 공장용지가 필요하다는 뜻은 아닙니다. 외자부문의 투자 실행은 별도 동화 기준 통계로 확인되므로 등록액과 나누어 해석해야 합니다. 공식 PDF p11~12

예를 들어 고객사가 옌퐁권에 있고 잦은 소량 납품과 단기 가동이 필요한 전자부품 기업이라면, 핵심권의 기존시설과 구박장권의 확장 후보를 같은 조건으로 비교할 수 있습니다. 핵심권의 추가 비용이 운송 회차와 고객 대응시간을 줄이는지는 실제 견적으로 계산해야 합니다. 고객 승인이 완료되지 않았거나 핵심권 시설의 전력·폐수·인도일이 맞지 않으면, 고객 접근성만으로 우선순위를 정하기 어렵습니다. 이는 실제 계약사례의 결과가 아닌 기업조건 적용 예시입니다.

투언타인 Eco-smart 에는 개발사의 임대 공급 안내가 확인됩니다. 이를 실제 계약 가능한 필지로 좁히려면 위치·면적·잔여 권리기간과 공급일, 공정에 필요한 전력·폐수의 여유를 서면으로 받아야 합니다. 기존 도로로도 목표 납기를 맞출 수 있으면 확장 대안에 넣을 수 있지만, 공항이나 신규 도로의 예정 이용일이 가동 계획의 필수 전제라면 운영 증빙을 확보할 때까지 판단을 유보해야 합니다. 개발사 공식 안내

Q3 권역 참고: 북부 일부 조사표본의 모집 호가는 RBF 5.0·RBW 4.8 USD/m²/월입니다. 기반시설·유지관리·용수·폐수·서비스 비용은 제외합니다. 이는 박닌의 가격이 아니며 현재 유닛의 가용성도 뜻하지 않습니다. 표본·가중 상세가 공개되지 않아 과거 다른 기관 값과 증감률을 계산하지 않습니다.

출처: NAI Vietnam Q3 PDF 2·8·13·15 쪽

목차

① 지역개황 — 통합 박닌 프로필 8

② 가격형성요인 — 임대료·수급·국가 지가표 11

③ 개발사업 — 입지 지도를 바꾸는 두 개의 축 13

④ 하위시장 분석 — 7 개 클러스터, 대표 단지 8 곳 14

⑤ 업종 적합성 — 무엇을 만들 공장인가 17

⑥ 한국계 실무 포인트 — 인건비·리스크 3 종·임대 vs 매입 18

⑦ 종합의견 + 진입 타이밍 20

⑧ 출처표 · 면책 23

지역 임대료 수준과 공급 여건 24

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 박닌 25

요약 – 판정 요지 세 가지

통합 박닌 경제 규모	2026 년 1~9 월 GRDP	한국 — 누계 투자 1 위
전국 5 위	**+11.81%**	**163 억 USD**
GRDP 439.8 조 동 (2024 합산·잠정)	9 개월 추정 · IIP +20.2%	1,147 건 · 통합 박닌, 2026-04 기준

· 1~9 월 신규 등록 FDI 는 1,677.1 백만 USD, 증액은 2,300.6 백만 USD 로 증액이 더 큽니다. 지분거래와 실행투자는 별개입니다. 기존 생산거점의 확장을 추적할 근거이며, 개별 협력업체 수주나 실제 가용 부지를 증명하지는 않습니다.

· Q1 2026 기관표본에서 산업용지 점유율은 74%, 창고(RBW)는 72%로 제시됐습니다. 향후 공급 전망과 2026 년 7 월 단지별 호가는 당시 시장의 참고 근거입니다. 같은 상품·권리기간·포함비용의 최신 견적과 공실 원표를 확보하기 전에는 현재 협상력이나 가격 격차를 확정하지 않습니다.

· 법정 최저임금은 실제 근로장소의 행정단위와 현행 부속표에 따라 확인해야 합니다. 박닌과 하노이·하이퐁을 도시 단위의 한 급지 차이로 비교하지 않습니다. 남부권(투언타인·자빈)의 인프라 기대는 현재 이용 가능한 도로망과 구분하며, 후보 선택에는 실제 채용비·전력·환경·인도 증빙이 필요합니다.

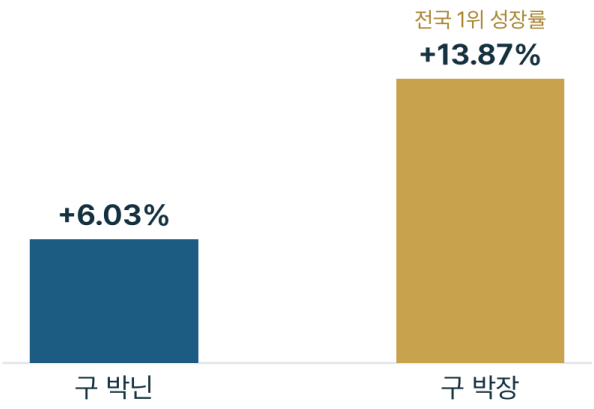
① 지역개황 – 통합 박닌 프로필

※ 출처: 국회 결의 202/2025/QH15 원문(법령 DB 2 곳 대조) · 성 통계 계열 2026-07 발표 · 2025-04 합병 데안. 상세 출처는 ⑧ 출처표.

2025 년 6 월 12 일 국회 결의 202/2025/QH15 로 **구 박닌성(Bắc Ninh)과 구 박장성(Bắc Giang)이 박닌성으로 통합됐고, 통합 성정부는 2025 년 7 월 1 일 업무를 시작했습니다. 39/2026/QH16 에 따라 기존 박닌성 전체를 기반으로 한 중앙직할시 설치는 2026 년 9 월 20 일부터 효력이 발생했습니다. 면적 4,718.60km²·인구 3,619,433 명은 기존 통합 자료의 값입니다. 2025 년 7 월 이후 박닌 통계는 구 박장을 포함하므로 통합 전 자료와 직접 비교하기 어렵습니다. 현재 명칭과 과거 자료의 구/신 범위를 함께 밝히며, 행정 전환만으로 토지권리·투자우대가 일괄 개선된 것으로 보지 않습**니다.

구분	구 박닌	구 박장	통합 박닌
성격	삼성 클러스터·성숙 산단	폭스콘 축·신흥 저단가	—
2024 GRDP	232.8 조 동 (+6.03%)	207.0 조 동 (**+13.87% 전국 1 위**)	**439.8 조 동 = 전국 5 위**
1 인당 GRDP	약 6,010 USD (전국 평균 1.3 배)	약 4,370 USD	—
산업단지	KCN 중심 (자체 DB 27 개 단지)	KCN 16 + CCN 55 · 6,013ha	가동 KCN 33 곳·계획 10,384ha+

※ 2024 GRDP 는 잠정 추계(ước đạt) 기준. 통합 순위는 호치민·하노이·하이퐁·동나이 다음.



※ 2024 년 GRDP 성장률 — 골드 = 구 박장(+13.87%, 전국 1 위 성장률). 당시 구 박장의 성장률이 구 박닌보다 높았음을 보여줍니다. 통합 경제의 성장 기여를 판단하려면 각 권역의 경제 규모와 기여도를 함께 봐야 합니다. 성 통계 계열.

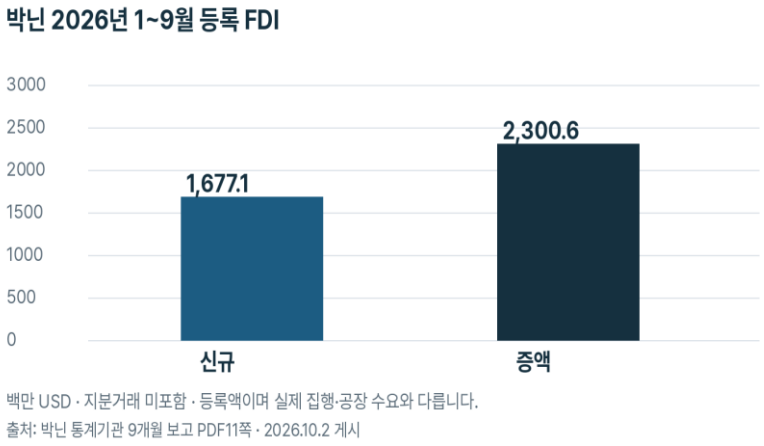
2026 년 상반기 발표의 GRDP 는 +10.56%(당시 전국 6 위), 1 분기 +9.82%·2 분기 +11.14%였습니다. 경상 GRDP 약 273.4 조 동, 당시 연간 계획의 46%·연간 목표 13%와 전자산업 비중 약 40%도 해당 발표 기준으로 유지합니다.

10/3 NSO 발표의 1~9 월 GRDP 는 추정 +11.81%, IIP 는 +20.2%입니다. 과거 발표와 같은 수정 계열인지 대조하기 전에는 증가율 차이를 계산하지 않습니다. 개별 투자의 성장 기여에는 업종·기업별 집행자료가 필요합니다.

①-1 FDI 구조 — 9 개월 신규·증액과 기존 기업의 확장

9 개월 신규·증액 등록액을 확보했습니다. 전자 업종 증가율과 외자부문 실행투자 증가율은 PDF 본문·그림이 달라 이번 비교에서 제외합니다.

2026 년 상반기 박닌 FDI 는 신규 177 건·7.09 억 USD 에 증자 149 건·16.33 억 USD 로, 증자가 신규의 2.3 배입니다(성 정부 보고, 7/3). 기존 기업의 증액 등록 비중이 크지만, 등록값 자체가 실제 집행이나 용지 수요를 뜻하지는 않습니다. 산업단지 관리위(BQL) 범위의 상반기 유치액은 약 20 억 USD 로 보고됐습니다. 연간 목표와 관련한 125% 표기는 목표 달성률인지 초과율인지 원문·목표금액 대조가 필요한 상태여서 판단 근거로 쓰기 어렵습니다.



※ 2026 년 1~9 월 신규 1,677.1·증액 2,300.6 백만 USD 입니다. 증액은 신규의 약 1.37 배이며 합계 3,977.7 백만 USD 에는 지분거래가 포함되지 않습니다. 지방 통계 9 개월 보고 PDF11 쪽·10/2 게시.

앵커 생태계 — 기존 자료에는 삼성·폭스콘·앰코·고어텍의 누적 등록투자와 증설계획, Victory Giant 의 AI 서버용 HDI·PCB 프로젝트 및 고어텍 카메라모듈 라인 계획이 소개돼 있습니다. 각 금액은 기업·발표시점·사업범위가 달라 합산하지 않습니다. 이번 보완에서는 해당 프로젝트의 실제 가동일·증산 완료를 새로 확인하지 않았으므로, 고객사 승인과 현재 납품 기회는 개별 기업 자료로 확인해야 합니다.



※ 주요 앵커 누적 투자(등록 기준·개산) — 삼성은 베트남 전체 232 억 중 '약 절반이 박닌'이라는 공표 서술 기반 추정치. 앰코는 현 등록 16 억(장기 계획 별도). 각 사 공표·보도 종합.

국가별 누계는 한국이 1 위 — 1,147 건·163 억 USD 로 중국(약 1,450 건·110 억)을 금액에서 앞섭니다(통합 박닌, 2026-04 기준).

①-2 인구·노동력 — "고용할 수 있는 인구"로 읽어야 합니다

입지 판단에는 총인구보다 **실제로 채용할 수 있는 인력**이 중요합니다. 통합 박닌의 인구와 고용 지표는 다음과 같습니다.

지표	수치	독법
총인구	3,619,433 명	전국 상위 밀도의 제조업 성
노동력(생산가능인구와 구분)	2026 년 9 개월 보고의 노동력 추정 약 200 만 명. 현재 채용 가능한 인원과 다름	고용 가능 모수
등록 기업 고용	**약 82 만 명** (기업 2.6 만 개)	이미 조직된 고용
산단(KCN) 노동자 중 박닌 출신	**27.9%**	**10 명 중 7 명이 타 성 유입** — 기숙사·통근 인프라가 채용 경쟁력
2026 년 신규 필요 인력	**23 만 명+** (성장 12.5~13% 전제, VnEconomy 2026-03-18)	연간 필요 인력의 기존 추산입니다. 기업고용 82 만 명과의 집계범위·신규고용/대체채용 정의가 맞지 않아 비율을 계산하지 않습니다.



※ 과거 기업고용 규모와 2026 년 연간 채용수요 보도는 모집단·기간이 달라 추가채용률로 계산하지 않습니다. 현재 채용 가능한 인원과도 다릅니다. 채용수요의 신규·대체채용 포함 여부와 직종·교대·통근 조건을 확인해야 합니다.

② 가격형성요인 – 임대료·수급·국가 지가표

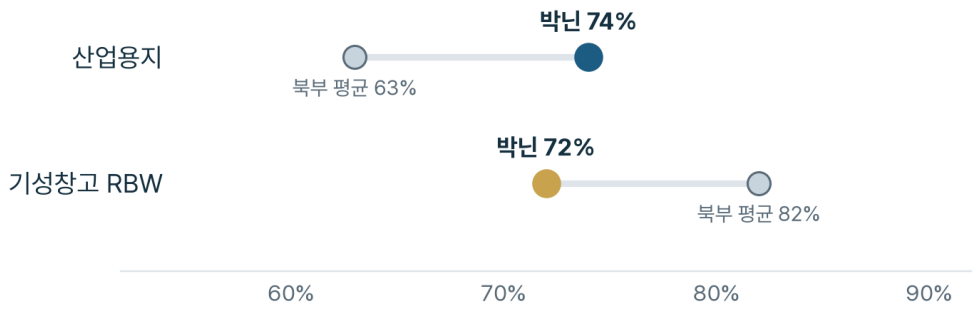
※ 이 장의 임대료·점유율은 각 표에 적힌 컨설팅사 리포트의 기준시점 값입니다. Q2/Q3 2026 원표 확보·대조 전에는 최신 시장수준으로 읽지 않습니다. 단지별 호가는 ④장에 제시합니다.

지표	수치	출처·기준시점
산업용지 총공급	약 5,200ha · 점유 70%+	C&W Q2 2025 (2025-09 공표)
산업용지 임대료	**150~155 USD/m²/잔여기간**	C&W Q2 2025 — 확보 자료 기준·최신 원표 대조 대기
점유율 (Q1 2026)	**약 74%** — 만실 하노이 다음 북부 상위	C&W Q1 2026 (2026-05-06)
디벨로퍼 랜드뱅크	Kinh Bắc ~1,200ha · Viglacera 1,000ha+ · VSIP 480ha	C&W Q2 2025

북부 권역 전체로는 조사기관별 편차가 있습니다 — JLL 170.2 USD/m²·점유 81.6%(성숙 산단 위주) vs C&W 137.6 USD/m²·점유 63%(신규 외곽 포함), Q1 2026 기준. 격차는 집계 대상의 차이이며 **방향성(완만한 상승·신규 공급으로 점유 완화)은 두 기관이 일치**합니다.

※ 관청 통계의 박닌 점유율 약 53.9%와 기관 조사값은 분모·조사범위가 다를 수 있습니다. 계획 총면적(10,384ha+)과 운영 분양가능면적의 집계방식을 원표로 대조하기 전에는 차이의 원인을 확정하지 않습니다. 본 자료의 시장표는 해당 기관의 조사범위를 기준으로 읽습니다.

②-1 Q1 2026 자산별 점유율과 당시 공급 전망



※ Q1 2026 C&W 조사표본의 산업용지·임대창고(RBW) 점유율 비교입니다. 당시 박닌 산업용지는 북부보다 높고 창고는 낮았지만, 현재 가용면적이나 공급 변화량을 뜻하지는 않습니다. 기성공장(RBF)은 같은 보고서에서 박닌 약 80%·북부 약 86%이며 이 그림에는 포함하지 않았습니다.

· RBF(기성공장): C&W Q1 2026 표본에서 박닌 점유율은 약 80%(전분기보다 약 3%p 하락)입니다. 북부권 신규공급 19 만m²+는 박닌·하이퐁의 3 개 프로젝트 합계이며, 북부 평균 호가는 5.0 USD/m²/월입니다. 박닌 재고

109 만m²는 Q2 2025 값이며, 연수요 증가 15~20%는 2025 년 9 월 C&W 기사의 당시 분석으로 Q1 2026 수치와 구분합니다.

- **RBW(기성창고)**: 박닌 = 북부 최대 창고시장(재고 156 만m²+, **북부 공급의 43.8%**)이나 점유 72%로 북부 평균(82%) 하회. **향후 3 년 북부 신규 창고 65.6 만m²의 약 53%가 박닌 집중 예정** — 공급 확대 국면.

· 협상에 미치는 영향: 과거 점유율과 공급 전망은 자산별 협상 조건이 다를 수 있음을 보여줍니다. 현재 임대인·임차인 우위를 판단하려면 같은 시점의 가용 재고·순흡수·실제 견적이 필요합니다.

②-2 국가 토지가격표 2026 — 시장가와 별개의 '제도 가격'이 움직였습니다

기존 자료에는 2026 년 토지가격표 개정과 구권역별 과거 조정이 소개돼 있습니다. 이번 공개판에서는 부속서의 산업용지 항목과 적용 범위를 직접 대조하지 못한 금액·인상률을 채택하지 않습니다. 해당 필지에 적용할 제도가격은 공식 부속표·주소·용도·기준시점과 계약구조를 확인한 뒤 사용합니다.

· 계약에서 확인할 점: 행정 토지가격표와 산업단지의 계약상 토지·인프라 임대료는 산정 목적과 적용 범위가 다릅니다. 연납 또는 일시납 계약에 어떤 기준과 조정식이 적용되는지는 현행 규정·계약을 개별 확인해야 합니다.

- **국가 지가표**는 인프라 투자비를 제외한 제도 가격입니다. **시장의 분양·전대가(USD/m²)**와는 다른 지표이므로 서로 바꿔 쓰지 않습니다.
- **신규 공급 파이프라인**: Q1 2026 북부 착공·신규 1,100ha+ 중 **박닌 몫 21%**(하이퐁 68%). 2026~28 년 북부 신규 약 6,600ha 전망(C&W 단일 기관 추정).

AJU GLOBAL

DEVELOPMENT PIPELINE

③ 개발사업 – 입지 지도를 바꾸는 두 개의 축

2023.06
4 순환도로 착공
총연장 112.8km · 박닌 구간 35.3km

2025.09
본선(BOT) 착공
고속도로 본선 56.3 조 동

2026.03
자빈 공항 연결도로 승인
총리 승인 — '긴급건설' 방식 · 41.3km·폭 120m

2027
4 순환 본선 개통 목표
2026 년 7 월 수집자료의 조기 개통 목표(APEC 2027 이전)

③-1 자빈 국제공항(Cảng hàng không quốc tế Gia Bình) + 하노이 연결도로 ★

항목	내용
목적	하노이 권역 제 2 공항(자빈 국제공항) + 하노이 도심 직결 도로축
기간·방식	총리 승인 2026-03-12 — **'긴급건설(khẩn cấp)' 방식**으로 통상 절차 대비 단축 추진
규모	연결도로 약 41.3km·주요 구간 폭 120m (신설 7km + 고속도로 병행 6.55km 확폭)
추진현황	당시 사업비 증액 보도(145 조 동)는 사업 추진 동향으로 참고합니다. 최신 사업비·공정·일정은 공식자료로 추가 확인해야 합니다.
영향권	**자빈(Gia Bình)권(자빈 1·2 산단) 직접 배후** + 투언타인(Thuận Thành)권 간접
가격 함의	자빈 1 점유 15%·호가 135 USD/m²(잔여 ~2071)는 기존 기준시점에 관찰한 값입니다. 공항·도로에 대한 기대가 가격에 얼마나 반영됐는지는 같은 상품·기간의 호가를 여러 시점에 확보하기 전에는 판단하기 어렵습니다.

③-2 수도권 4 순환도로(Đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội)

항목	내용
목적	하노이 수도권 순환 고속축 — 노이바이 국제공항(Sân bay quốc tế Nội Bài)·하이퐁 방면 연결 구조 개선
기간	2023-06 착공 · 본선(BOT) 2025-09 착공 · 2026 년 7 월 수집자료의 본선 개통 목표는 2027 년(APEC 2027 이전 조기 개통 검토)
규모	총연장 112.8km 중 **박닌 구간 35.3km** · 총사업비 85.8 조 동
추진현황	2026 년 6 월 보도에서는 박닌 구간의 보상(GPMB)이 100% 완료(400ha)됐고 시공률은 48%로 제시됐습니다. 당시 하노이 85%·흥옌 75~82%보다 낮았으며, 성토용 토사 부족과 병행도로의 2026-06 기술개통 지연이 언급됐습니다. 현재 공정과 개통 일정은 재확인이 필요합니다.
영향권	**투언타인 1·2 · 자빈 · 남선-합린 산단 직접 연결** — 남부권의 공항·항만 접근성이 본선 개통 시 구조 개선
가격 함의	단기(2026)는 병행도로 지연으로 체감 제한적. 본선 2027 개통 시 남부권 접근성 개선이 가격에 반영될 수 있는 구도 — 시공률 최하위의 지연 리스크 병기

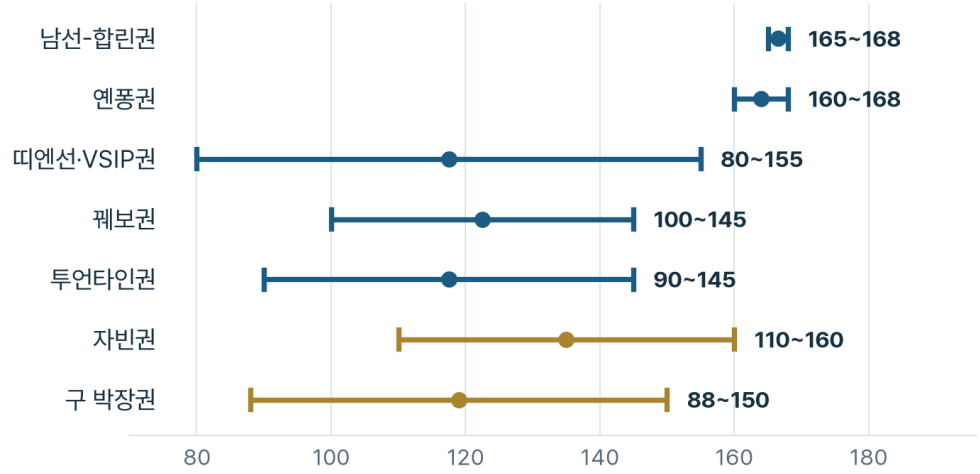
※ 그 외: 통합 박닌 가동 KCN 33 곳·10,384ha → 2030 년 61 곳·14,700ha 계획(2 차 출처·참고). 1A 국도·물류 거점의 현재 운영 조건은 추가 확인이 필요합니다. 확인일 2026-07-09.

④ 하위시장 분석 – 7 개 클러스터, 대표 단지 8 곳

※ 클러스터 구획은 AJU 가 축적한 후보목록과 공개자료를 바탕으로 한 분석입니다. 내부 후보목록의 범위는 공식 설립·운영 산단 수와 다릅니다. 단지별 호가는 2026 년 7 월 수집한 공개매물·중개 광고의 제시가격이며, 실거래가나 현재 가용성을 뜻하지 않습니다. 개별 필지의 권리기간·포함비용·인도 조건이 다른 표본을 입지 가격차의 확정 근거로 사용하지 않습니다.

클러스터	단지 수	성격	호가대(참고용)
옌퐁(Yên Phong)권	6	**삼성 SEV·SDV 앵커** — 협력사 최밀집	160~168
꿰보(Quế Võ)권	5	고어텍(6.25 억 USD)·성숙 — 박닌시 동측	100~145
띠엔선(Tiên Sơn)·VSIP 권	6	**하노이 최근접** — VSIP 랜드뱅크 480ha	80~155 (완판多)
투언타인(Thuận Thành)권	5	남부 신흥 — **4 순환도로 축**	90~145
자빈(Gia Bình)권	2	**신공항 배후 — 선점형**	110~160
남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)권	1	고어텍 2 차(6.9 억 USD)·1,000ha 대형	165~168
구 박장(Bắc Giang)권	21	폭스콘 축·**단가 우위**·중국 국경 회랑	88~150

④-1 클러스터별 용지 호가 범위 (USD/m² · 호가·참고용)



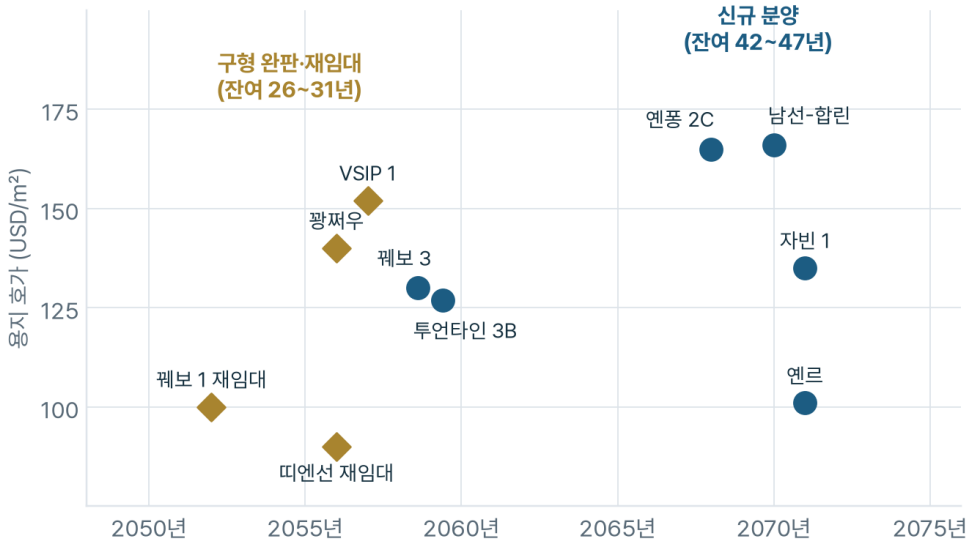
※ 이 그림은 2026-07 에 17 개 출처에서 수집한 자료의 클러스터별 단지 호가 범위를 보여줍니다. 점은 표시된 가격 범위의 중간값으로, 실제 거래가격을 뜻하지 않습니다. 금색은 신규 공급 여력이 큰 권역인 자빈·구 박장을 표시합니다. 옌퐁(Yên Phong)·남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)과 구 박장(Bắc Giang)권의 기존 자료의 20~40% 가격 차이도 상품의 종류와 사용할 수 있는 권리기간이 같은지 검증하기 전에는 입지 차이의 효과로 확정할 수 없습니다.

④-2 관찰되는 세 가지 구조

· 통합 후 20~40% 호가 격차를 입지 차이로 설명하려면 상품·기간·지급조건이 같아야 합니다. 대기업과의 거리가 영향을 줄 수 있지만, 현재의 호가 차이만으로 그 효과를 확정하기는 어렵습니다.

· 2026 년 7 월 수집자료에서는 일부 기존 단지의 높은 분양률과 신규 개발단지의 상대적으로 낮은 분양률이 제시됐습니다. 표의 분양률은 당시 제시값이며 현재 필지·재임대 물건·공장 유닛의 가용성을 뜻하지 않습니다. 신규 수요가 특정 단지로 이동했다고 판단하려면 실제 계약·입주 자료가 필요합니다.

· 토지사용권(LURC) 잔여기간도 명목 호가의 해석을 바꿉니다. 완판 구형 재임대는 2052~57 년, 신규 분양은 2068~73 년까지입니다. 같은 단가라도 사용할 수 있는 기간이 다르며, 낮은 호가의 원인을 기간만으로 설명할 수는 없습니다 — ⑦장 판단 ③.



※ 이 그림은 대표 단지의 토지사용권(LURC) 만료 시점과 용지 호가를 함께 보여줍니다. 호가는 참고용이며 각 범위의 중간값을 표시했습니다. 금색 마름모는 분양이 끝난 기존 단지의 재임대 물건(잔여 26~31 년), 슬레이트 원은 신규 분양 물건(잔여 42~47 년)입니다. 사용할 수 있는 기간이 달라 표시된 단가만으로 비교하기 어렵습니다. 기간 차이가 가격에 미친 효과를 계산한 그림은 아닙니다 — ⑦장 판단 ③.

④-3 대표 단지 8 곳 비교

단지	클러스터	용지 호가*	점유율	LURC	포인트
KCN Yên Phong II-C	옌퐁(Yên Phong)권	165	60%	~2068	삼성권 신규 분양 대표
VSIP Bắc Ninh I	띠엔선·VSIP 권	150~155	100% 완판	2057	성숙 벤치마크 — 신축 RBF 6.0 USD/m²/월
KCN Quế Võ III	꿰보권	130	분양 중	2059	고어텍 축 신규
KCN Thuận Thành III - Phân khu B	투언타인(Thuận Thành)권	110~145	60%	~2059	4 순환도로 축 — 남부권 대표
KCN Gia Bình I	자빈(Gia Bình)권	135	**15%**	~2071	신공항 배후의 선점형 입지 — 남은 권리기간이 깁니다

단지	클러스터	용지 호가*	점유율	LURC	포인트
KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh	남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)권	165~168	분양 중	~2070	고어텍 2 차·1,000ha — RBF 3.5~4.0
KCN Quang Châu	구 박장(Bắc Giang)권	130~150 / 확장 80	본단지 100%	2056~57	폭스콘 축 — 구 박장 성숙 대표
KCN Yên Lư	구 박장(Bắc Giang)권	88~115	**10%**	2071	**최저가 신규 공급대** — 단가 우위

** 표시가격은 호가(asking)이며 실거래가가 아닌 참고값입니다. 2026-07-09 에 중개·포털·디벨로퍼 매물 17 개 출처에서 자료를 수집하고 주요 단지는 2 개 출처를 대조했습니다. VSIP 1 에는 위치에 따라 200 호가의 매물도 있습니다.*

④-4 클러스터별 촌평

· 옌퐁권 — 앵커 접근성이 높은 비용을 감수할 이유가 되는지는 고객 승인·납품 빈도·긴급 대응 조건에 달려 있습니다. 기존 단지와 확장단지는 공급 단계가 다르므로 현재 가용 필지·재임대·RBF 와 관리비·채용비를 개별 견적으로 확인합니다.

· 꿰보권 — 기존 전자·부품 제조기반을 검토할 수 있는 축입니다. 고어텍의 증설 진행과 단지별 재임대·신규 필지는 현재 기업·개발사 자료로 확인합니다. 기존 호가와 권리 만료는 표에 기재된 당시 제시 조건입니다.

· 띠엔선·VSIP 권 — 하노이 접근과 기존 산업기반을 함께 비교할 축입니다. 용지·재임대·RBF 의 현재 가용성과 R&D·관리인력 통근 이점은 필지별 자료와 실제 이동조건으로 확인합니다.

· 투언타인권 — 4 순환도로를 포함한 남부 연결망의 기대와 현재 시설 조건을 나누어 비교합니다. 투언타인 Eco-smart 에는 개발사의 임대 공급 안내가 확인되지만 개별 필지의 가격·가용성·인도일은 미확인입니다.
투언타인 2·3A·3B 도 과거 분양 설명을 현재 재고로 사용하지 않습니다.

· **자빈(Gia Bình)권** — 현재 가동조건과 공항·연결도로 개통 후의 효과는 서로 다른 판단 근거입니다. 자빈 2 의 토지임대료 11 년 면제는 기존 홍보자료의 조건이어서 적용 근거와 계약의 확인이 필요합니다. 인프라 지연 때도 운영하려면 대체 경로가 있어야 합니다.

· **남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)권** — 1,000ha 단일 대형·고어텍 2 차 앵커. 호가는 옌퐁(Yên Phong)권과 같은 최고대.

· 구 박장(Bắc Giang)권 — 과거 표본의 낮은 호가가 실제 운영비 절감으로 이어지는지는 별도 판단이 필요합니다. 최저임금 급지는 실제 근로장소로 확인합니다. 중국 국경 랑선(Lạng Sơn) 회랑과 폭스콘 생태계의 연계를 검토할 수 있지만, 협력사 접근·인프라 준비 상태는 후보별로 확인해야 합니다.

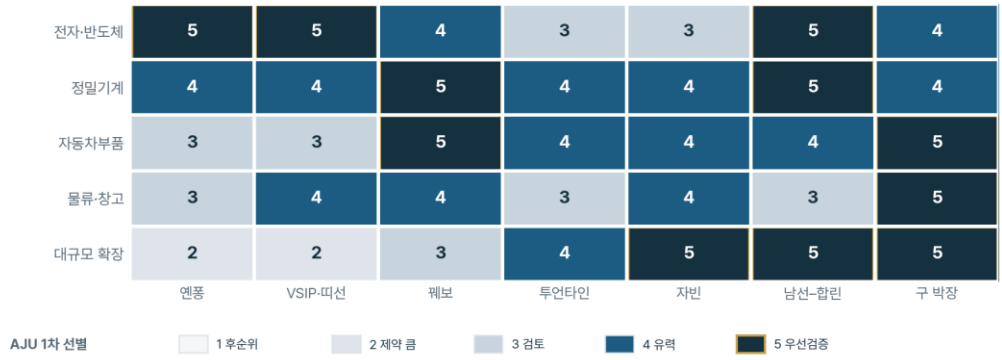
AJU GLOBAL

SECTOR FIT

⑤ 업종 적합성 – 무엇을 만들 공장인가

※ 업종·클러스터 구분은 AJU 후보목록의 업종 정보와 공개 산업기반을 바탕으로 한 예비 해석입니다. 단지 수나 태그 수는 입주 허용업종·환경허가·개별 공정의 수용 능력을 뜻하지 않습니다.

업종–입지 적합도는 '후보 압축'에 사용



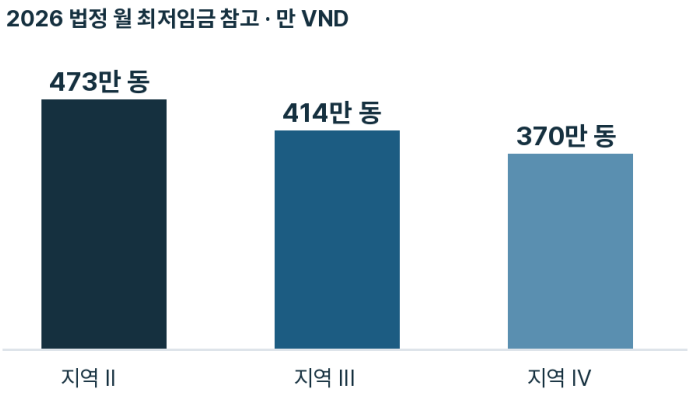
점수 기준: 업종·공급망·인력·물류·가용성·공개 가동조건의 1차 선별
지역 내부 상대점수 · 지역 간 절대 비교 및 최종 입지등급 아님 · 금색 테두리=5점

- **전자·전기부품·반도체 후공정** — 박닌의 주력. 앵커(삼성·앰코·폭스콘·고어텍) 공급망의 어디에 붙는지가 클러스터 선택 기준. AI 서버용 HDI·PCB 등 고부가 신규 유입도 이 축.
- **정밀기계·자동차부품** — 꿰보(Quế Võ)·띠엔선(Tiên Sơn)·구 박장(Bắc Giang)권의 선택은 해당 단지·필지에 공정을 입주할 수 있다는 증빙이 전제입니다. 중국 회랑 물류가 필요하다면 구 박장(Bắc Giang)권의 실제 운송경로·시간·비용이 다른 축보다 유리한지도 중요한 판단 기준입니다.
- **도금·화학·염색 등 고오염 공정** — 전 단지 공통 **구역별 환경허가 제약**. 단지 입주 가능 여부와 별개로 해당 필지·구역의 허가 범위 확인 필수(⑥-2 단속 실집행 참조).
- **물류·창고업 — Q1 2026 조사와 당시 공급 전망은 창고의 재고 확대 가능성을 보여줍니다. 현재 임차 협상력이나 자산 매입 판단은 같은 시점의 공실·순흡수·임대조건·수익과 비용을 확인한 뒤 정합니다.**

⑥ 한국계 실무 포인트 — 인건비·리스크 3 종·임대 vs 매입

⑥-1 최저임금 — 근로장소별 급지와 실제 채용비를 구분

최저임금은 현행 시행령의 금액과 근로장소가 속한 사·방의 부속표를 함께 확인해야 합니다. 같은 공급망에 속해도 소재지·직종·교대·통근·숙소 조건이 달라 법정 하한만으로 인건비 우위를 판단하지 않습니다. 단지나 사업장이 복수 급지에 걸치는 경우의 적용 기준도 개별 주소로 확인합니다.



※ 2026 년 법정 월 최저임금의 지역 II·III·IV 금액 참고입니다. 구 행정권 전체의 급지를 나타내지 않으며 실제 근로장소와 현행 부속표를 대조해야 합니다.

⑥-2 리스크 3 종 — 전력·인력·환경 (2026-07 기준, 베트남어 1 차 보도)

전력 — 후보별 공급 확인	인력 — 직종별 채용 확인	환경 — 개별 허가 확인
서면 증빙 필요	**정의 대조 중**	**과거 단속 사례**
수전량·공급일·백업·복구 조건	교대별 충원·통근·유지비 확인	기간·적용대상 원문 확인 필요

· ① 전력 — 기존 자료의 부하 증가와 공급 보강 계획은 수전 조건을 점검할 근거입니다. 이번에는 2024~26 년 모든 정전 이력을 조사하거나 전국 부하증가 순위를 검증하지 않았습니다. 후보별 수전 가능 용량·공급일·우선공급 적용·이중수전·정전 복구와 백업 조건을 서면 확인해야 합니다.

· ② 인력 — 기존 보도에는 채용행사 결과와 입사 지원금·통근·기숙사 비용 사례가 소개돼 있습니다. 개별 사례를 지역의 현재 채용성공률이나 기본 인건비로 일반화하지 않습니다. 직종·교대별 모집·충원·유지 비용을 같은 조건으로 확인해야 합니다.

· ③ 환경 — 과거 환경위반·조업정지 사례는 공정별 환경조건을 확인할 필요성을 보여줍니다. 이번에는 특정 업체의 위반배수·정지기간을 현재 지역 위험 수준으로 일반화하지 않습니다. 해당 공정의 폐수 전처리·배출기준과 환경허가·승인 순서는 현행 규정과 개별 허가 문서로 확인해야 합니다.

⑥-3 임대 vs 매입 — 납부 방식이 담보 가능성을 가릅니다

- **완납(일시납)**: 외국인투자기업의 토지사용권 담보 가능성은 2024 토지법 제 41 조와 실제 권리·계약 구조에 달려 있습니다. 완납 여부만으로 대출이나 담보 인정이 확정되지는 않습니다. 토지사용권 자체의 담보와 다른 자산·방식의 금융조달은 요건이 다르므로 현지 전문가와 금융기관의 확인이 필요합니다.
- **연납**: 토지사용권 자체와 부착자산은 담보 가능성의 요건이 달라 현지 전문가·금융기관의 확인이 필요합니다. 초기 부담과 장기 비용은 계약조건에 달려 있으며, ②-2 국가 지가표 개정에 따른 임대료 재산정 방식도 중요한 계약 검토 항목입니다.
- 매입을 검토할 때는 **잔여기간·납부방식·저당 가능성의 3 가지**를 함께 확인합니다.

AJU GLOBAL

AJU VIEW

⑦ 종합의견 + 진입 타이밍

투언타인 Eco-smart 에는 개발사의 임대 공급 안내가 확인됩니다. 이를 실제 계약 가능한 필지로 좁히려면 위치·면적·잔여 권리기간과 공급일, 공정에 필요한 전력·폐수의 여유를 서면으로 받아야 합니다.

판단 ① 자산 유형별로 국면이 다르다 — 용지와 창고를 한 전략으로 묶지 말 것

Q1 2026 의 점유율과 당시 공급 전망에서는 용지와 창고의 수급 조건이 다르게 제시됐습니다. 이 과거 자료만으로 현재 계약을 앞당기거나 공급과잉을 확정하지 않습니다. 같은 시점의 필지·유닛 재고와 견적, 실제 수요를 확인하고 목표 가동일과 총비용을 충족하는 후보끼리 비교합니다.

판단 ② 구권역 20~40% 호가 격차 해석 — 단가·급지의 비용 효과를 분리 검증

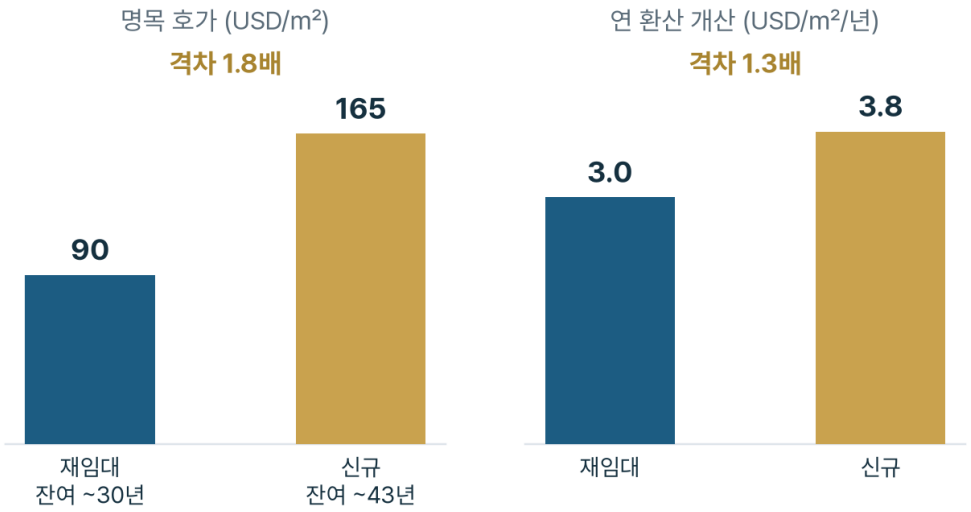
옌퐁(Yên Phong)·남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)(160~168)과 구 박장(Bắc Giang)권(88~150)의 과거 호가표본은 다릅니다. 적용 최저임금 급지는 후보별 근로장소로 확인합니다. 실제 비용의 유불리는 고객사 승인·납품 빈도·긴급 대응이 같은 조건에서 토지·채용·통근·물류를 합친 결과에 달려 있습니다. 구 박장(Bắc Giang)권 신규 단지(옌르(Yên Lư)·화푸(Hòa Phú))도 핵심권과 함께 고려할 대안입니다. 앵커 연계가 미확인이라면 예상 수주는 비용 프리미엄의 근거가 될 수 없습니다.

판단을 바꾸는 조건은 두 가지입니다. ① 구권역의 과거 행정 지가 조정과 개별 연납 계약의 재산정 방식은 공식 부속표와 계약을 함께 확인해야 합니다. ② 구 박닌 핵심권의 협력사 밀도와 인프라 성숙도는 강점입니다. 다만 고객의 납기·수전·채용·인도 조건을 충족할 때에만 높은 비용을 감수할 이유가 됩니다.

판단 ③ LURC 잔여기간 — 명목 단가 비교가 놓치는 가격 축

완판 구형의 재임대 물건(잔여 약 26~31 년)과 신규 분양(약 42~47 년)을 명목 단가로만 비교하면 오판합니다. 재임대 저호가(꿰보 1 100·띠엔선 90)는 잔여기간과 함께 읽되, 기간 단축만이 낮은 호가의 원인이라고 단정하지 않습니다.

연 환산 개산은 90 USD÷약 30 년 ≈ 3.0 vs 165 USD÷약 43 년 ≈ 3.8 USD/m²/년입니다. 명목 1.8 배 격차는 연 환산으로 1.3 배 이내로 좁혀집니다. 다만 기간으로 나눈 단순 지표여서 총점유비용을 뜻하지 않습니다. 실제 비용에는 선납·보증금·관리비·개조·운영비와 회수 일정이 반영돼야 하며, 담보 인정은 금융기관의 조건에 달려 있습니다.



※ 표시된 호가와 권리기간으로 나눠 대략 계산한 연간 비용은 단위가 달라 두 그림으로 나누었습니다. 표시가격의 격차 1.8 배는 연간 비용으로 환산하면 1.3 배 이내가 됩니다. 다만 권리기간으로 나눈 단순 계산이므로 선납·보증금·관리비·인상·개조비를 반영한 총점유비용을 뜻하지는 않습니다.

판단 ④ 진입 타이밍 — 남부권의 현재망과 예정 인프라를 분리

자빈 공항 연결도로의 '긴급건설' 승인과 4 순환 본선 2027 목표는 남부권(투언타인·자빈)에 대한 기대를 설명하는 당시 근거입니다. 실제 이용 시점이나 가격 반영 여부를 뜻하지는 않습니다(기존 자료: 자빈 1 점유 15%·135 USD·잔여 ~2071). 현재 도로로 납기를 맞출 수 있는 계획과 개통을 전제로 한 계획은 지연 부담이 다릅니다.

박닌 구간 시공률 48%(3 개 지방 최하위)는 기존 기준시점의 지연 근거이며 현재 공정은 재확인이 필요합니다. 선점형 진입은 2027±α 의 지연을 감당할 수 있는 사업계획일 때에만 검토할 수 있습니다. 성숙 클러스터(옌퐁·VSIP·띠엔선)도 개별 공장의 가용성·인도·수전·공정 증빙이 있어야 단기 가동 후보가 됩니다. 현재 도로로 납기를 맞추기 어렵고 대체 시설·운송 방안도 없다면 인프라 기대만으로 계약을 앞당길 이유는 없습니다.

수요 유형별 요약

수요 유형	먼저 비교할 축	근거	유의
삼성·앵커 1 차 협력	옌퐁(Yên Phong)권 (YP2C 등)	앵커 근접·협력사 최밀집	호가 최고대·관리비 상대적 높음
비용 민감 제조	구 박장(Bắc Giang)권 (옌르(Yên Lư)·화푸(Hòa Phú))	과거 호가 88~135 / 주소별 임금급지·총비용 확인 필요	협력사 밀도·인프라 성숙도 낮음
하노이 접근·R&D 병행	띠엔선·VSIP 권	하노이 최근접·성숙	과거 높은 분양률 제시·현재 필지/RBF 재확인
물류·창고	박닌 전역 (임차)	RBW 공급 확대 국면	현재 공실·순흡수·수익/비용 재확인
중장기 선점	자빈(Gia Bình)권·투언타인(Thuận Thành)권	공항+4 순환 축·잔여기간 김	인프라가 늦어져도 사업계획이 지연 부담을 감당할 수 있어야 합니다

가격 방향을 판단하는 출발점은 기존 기준선과 수급자료입니다. 박닌 산업용지 150~155 USD/m²(C&W Q2 2025), 점유 74%와 구형 단지의 높은 점유 상태는 당시 공급 여건을 보여줍니다. 증액 등록이 실제 용지 수요로 이어졌는지는 집행·입주 자료가 필요합니다. 2026~28 년 북부 약 6,600ha 공급 전망도 단일 기관 추정이어서 실현 여부는 미확인입니다. Q3 가격의 상승 방향이나 폭을 판단할 근거는 같은 상품의 반복 가격표본과 최신 수급 원표입니다.

박두양 · 감정평가사·공인중개사 / AJU GLOBAL

※ 베트남 현지 감정평가·법무 실무는 현지 면허 전문가가 수행합니다.

⑧ 출처표 · 면책

출처	자료명	발표	기준시점
국회·법령 DB (원문 2 곳 대조)	결의 202/2025/QH15 (행정 통합)	'25.6	—
박닌성 인민의회	결의 128/2025/NQ-HĐND (토지가격표)	'25.12	2026-01-01 시행
정부 정책포털	시행령 293/2025/NĐ-CP (최저임금 급지)	'25.11	2026-01-01 시행
성 통계 계열·bnews·VietnamPlus	H1 GRDP·FDI 구성·BQL 유치 실적	7/1~7	H1 2026
Cushman & Wakefield	박닌 세부(Q2 2025)·북부 MarketBeat(Q1 2026)	'25.9 / 5/6	Q2'25 / Q1'26
JLL	북부 Market Dynamics Q1 2026	5/14	Q1 2026
baochinhphu.vn·건설부(moc.gov.vn)	자빈 연결도로 승인·4 순환 시공률	3 월·6 월	2026
VOV·VnEconomy·과기부 포털	환경 단속·인력 수급·전력 부하	'24.11~'26.4	—
중개·포털·디벨로퍼 17 개 소스	단지별 용지 호가(주요 단지 2 개 출처 대조)	—	**2026-07-09 수집 · 호가·참고용**
KED Global·각 사 공표	삼성·폭스콘·앰코·고어텍 투자	—	누적·개산

※ 출처 상세(URL·원문 인용)는 요청 시 제공합니다. 모든 수치는 각 출처의 발표 기준이며, 출처 간 집계 범위 차이로 수치가 병기된 항목이 있습니다.

※ 본 자료는 의사결정 참고용 지역분석 자료이며, **감정평가서·법률 자문이 아닙니다.** 인용 수치는 각 출처의 발표 기준(발표일·기준시점 병기)이며, 산업단지 토지 호가는 실거래가 아닌 참고 지표로 시점·필지별 편차가 큽니다. 토지사용권·담보·환경허가 등 법률 사항은 개별 사안별로 현지 전문가 확인이 필요합니다. 본 자료는 AJU GLOBAL 상담 고객 대상 제공물로, 무단 전재·재배포를 금합니다.

상담 · 문의

개별 입지 검토·후보 단지 비교 문의 — 010-4972-3474 ·

aju.global.official@gmail.com · http://pf.kakao.com/_ZKbuX

AJU GLOBAL · 입지선정부터 양산까지, 한 팀이 끝까지 동행 · 평균 응답 24 시간 이내

AJU GLOBAL

A1 · REGIONAL MARKET LEVEL

지역 임대료 수준과 공급 여건

기존 표와 호가는 해당 시점의 상품 참고값입니다. Q3 권역 조사와 표본·비용·권리기간이 달라 직접 증감률을 계산하지 않습니다. 현재 비교에는 동일 조건의 견적·가동 증빙이 필요합니다.

박닌의 시장수준은 AJU 내부 DB, 기관 리서치, 현장 상품자료, 공개매물의 성격과 쓰임을 고려한 종합 판단입니다. 아래에는 그 판단에 사용한 출처를 제시합니다.

권역 RBF 기준	지역 신축 RBF	일반 공장·창고
5.0~5.2	**4.95~6.80**	**70~133**
USD/m²/월	USD/m²/월	천 VND/m²/월

분석층	가격·임대료 수준	공급·입지 신호	AJU 해석
권역 기준선	RBF 5.0~5.2 · RBW 4.9~5.1 달러	북부 전자 제조 수요와 신규공급 병존	박닌 신축 상단을 권역 평균과 구분
AJU 입지 DB	가격 원자료 비공개	전자 클러스터와 ICD·창고가 옌퐁–꿰보–투언타인에 집중	납기·고객사 접근·즉시가동성을 가격과 함께 평가
지역 상품 밴드	4.95~6.80 달러 · 5 천~2 만m²+	당시 신축 제안표본의 높은 호가·현재 가용 미확인	층고·전력·PCCC·보증금·관리비 정상화
일반 현장 호가	70~133 천 VND/m²/월	창고·공장·기존자산·비산단 혼재	중복·사양 차이 때문에 평균 대신 범위만 사용

지역 시장판단

— 2026 년 7 월 수집한 신축 RBF 호가는 권역 참고값과 겹치거나 높았습니다. 시점·사양·기간·포함비용이 달라 이를 현재 입지 프리미엄이나 가용성으로 해석하지 않습니다.

— 일반 공장·창고와 신축 표준형은 상품 조건이 달라 호가를 직접 비교하기 어렵습니다. 비용의 유불리를 판단할 기준은 PCCC·전력·사무실 비율·관리비가 같은 조건의 총점유비용입니다.

— 신규공급이 공실·흡수에 미친 영향과 전자·부품 공급망 수요는 최신 계약·수요자료로 확인합니다.

근거의 역할과 적용 경계

AJU 내부 DB	기관 리서치	현장 상품·매물	확정
공급구조·입지축·후보밀도	권역 기준선·공급·가동률	사양·가용성·호가 분산	서면견적·권리·기술·현장

출처·기준: 근거: AJU 산단·물류·콜드체인·ICD DB · 개발사·중개사 상품자료 · 공개매물 지역표본(수집 2026-07-11) · 현장 제안자료에 RSQUARE 포함 · 공개매물 표본에 Batdongsan.com.vn 포함 · 자체 DB 원자료·단지별 단가는 비공개

- 기관 원문: C&W 북부 Q1 · JLL 북부 RBF · JLL 북부 산단

면책: 표시 수치는 기준시점의 시장 호가·권역 지표이며 거래가·감정평가액이 아닙니다. 기관별 조사범위·상품조건이 다른 값은 평균하지 않았습니다. 개별 프로젝트는 착수·협상 직전에 서면견적·권리·VAT·관리비·보증금·잔여기간·PCCC·전력·폐수·인도일을 재확인합니다.

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 박닌

베트남어 명칭과 지도 검색 참고어를 정리했습니다. KCN 은 Khu công nghiệp(산업단지)입니다. 검색어는 개별 시설별로 사용합니다. 지도 링크가 있는 항목은 2026-10-01 상세화면의 이름·주소를 확인했으며, 단지 경계·출입구·현재 가용성까지 확인한 것은 아닙니다. 링크가 없는 장소는 추가 확인이 필요합니다. 계획시설·분석권역·경제구·교통망은 단일 장소로 검색되지 않을 수 있고, 지도 주소와 현재 행정명은 다를 수 있습니다.

한글 표기	베트남어 명칭·검색 참고어	구분
박닌	Bắc Ninh	중앙직할시(2026-09-20 전환·본문 범위 참조)
구 박장	Bắc Giang	구 성(2025 통합 이전)
옌퐁권	Yên Phong	권역(전자·삼성 집적권)
꿰보권	Quế Võ	권역(전자·부품 성숙권)
띠엔선권	Tiên Sơn	권역(하노이 근접 성숙권)
투언타인권	Thuận Thành	권역(남부 확장권)
자빈권	Gia Bình	권역(공항 배후 확장권)
남선-합린권	Nam Sơn - Hạp Lĩnh 지도 상세화면 · 2026-10-01	권역(대형 전자산단권)
랑선	Lạng Sơn	지명(중국 국경 회랑)
노이바이 공항	Sân bay quốc tế Nội Bài	인프라(기존 국제공항)
자빈 국제공항	Cảng hàng không quốc tế Gia Bình	인프라(신규 교통축)
하노이 수도권 4 순환도로	Đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội	인프라(광역 순환교통축)
옌퐁 2C	KCN Yên Phong II-C	산업단지
VSIP 박닌 1	VSIP Bắc Ninh I	산업단지
꿰보 3	KCN Quế Võ III	산업단지
투언타인 3B	KCN Thuận Thành III - Phân khu B	산업단지 / 복수 결과·산단과 사무소 주소 확인 필요
자빈 1	KCN Gia Bình I	산업단지
남선-합린	KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh	산업단지
꽝쩌우	KCN Quang Châu	산업단지
옌르	KCN Yên Lư	산업단지
띠엔선	KCN Tiên Sơn	산업단지
다이동-호안선	KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn	산업단지
번쭝	KCN Vân Trung	산업단지
화푸	KCN Hòa Phú 검색: KCN Hòa Phú Bắc Giang 지도 상세화면 · 2026-10-01	산업단지 / 구 박장권 산단; 빈롱 동명 산단과 구분·지도 상세화면 확인
투언타인 2	KCN Thuận Thành II	산업단지(신규 추가)
꿰보 1	KCN Quế Võ	산업단지(신규 추가)
다이동	KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn	산업단지(약칭 매핑 추가)

Q3 통계·정책의 주요 원문

10/26 에 확인한 통계·공개자료의 직접 근거입니다. 기존 시장·현장 항목의 기준일과 실제 후보별 확인 상태는 각 본문을 따릅니다. 링크 접근은 현재 시설의 가용성·가격·입주 승인을 뜻하지 않습니다.

정부 312/NQ-CP 부록 I 표 3·부록 IV 표 2

박닌 통계 9 개월 PDF p8~12·21

박닌 Q3 GRDP 공식 발표

투언타인 개발사 공급 안내·가용성 확정 아님

NAI Q3 권역 참고·PDF2/8/13/15 쪽

해석·가상 적용은 AJU 의 조건부 판단입니다. 해당 기업의 공정·권리·전력·폐수·소방·인도일과 실제 운송은 별도 서면 검증이 필요합니다.