AJU GLOBAL

AJU 산업입지 지역분석 · 제2호

# 하이퐁 산업입지 심층분석

동부 항만·제조와 서부 기존시설·확장을 함께 읽는 입지전략

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

**하이퐁은 1~9월 지역총생산 12.08%, 산업생산지수 15.23% 증가로 후속 발표됐습니다. 시 공식 회의에서는 같은 기간 수출을 43.72십억 달러로 제시합니다. 생산과 수출의 확대를 확인할 수 있지만, 항만 인근에 입주하는 모든 기업의 물류비가 줄어든다는 뜻은 아닙니다. NSO, 시 공식 회의**

자료 이용 범위: 10/26에 다시 확인한 Q3·9개월 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. 동부/서부 동일 항로·시간대의 실제 운송과 비용 근거 및 고객의 허용 납기
2. 과거 방문·제안 자료와 공식 상품자료가 같은 필지·유닛·임대권자를 가리키는지 대조하고, 현재 가용성·인도·공정·전력 증빙 확보
3. 확보한 9개월 통계의 수정 계열·FDI 상세 구성과 항만 집계 정의, 동일 조건 가격표본 대조. 과거 통계·그림은 기존 기준시점을 유지합니다.

이번에는 기존 입지 판단과 설명에 확인된 9개월 통계를 보완했습니다. 현재 가격·가용성이나 새로운 현장 검증 결과를 확인한 것은 아닙니다. 감정평가서·법률 자문이 아니며, 개별 프로젝트는 별도로 검토합니다.

# 기업 조건에 적용하기

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

## 가정한 기업 조건

하이퐁을 조사 대상에 넣은 북부 제조기업을 가정했습니다. 고객·출항편·필요 공정·면적·목표 양산일은 정해졌지만 실제 운송 자료와 유닛 증빙은 아직 확보하지 못한 상황입니다. 설명을 위한 가상 조건이며, 하이퐁이나 특정 시설이 적합하다고 확정한 사례가 아닙니다.

## 먼저 비교할 대안

| 대안 | 비교 이유·확인할 조건 |
| --- | --- |
| 동부 항만·제조권의 시설 | 항만과 고객에 가까운 입지의 가치는 출하시간을 맞추는 데 얼마나 도움이 되는지에 달려 있습니다. 같은 출하시간을 기준으로 화물 반입 마감시간인 컷오프를 지킬 수 있는지, 빈 차량 운행과 혼잡에 드는 비용은 얼마인지 따져야 합니다. 해당 유닛이 공정을 수용하고 전력을 공급받을 수 있는지, 인도 조건과 설치·승인 절차는 어떤지도 판단의 근거입니다. |
| 서부 기존 제조권의 시설 | 서부 기존시설의 가치는 내륙 고객·인력 접근성과 동부 후보에 견줄 수 있는 운영조건에 달려 있습니다. 현재 임차 가능한 유닛·임대권자와 같은 항로의 납기가 확인돼야 합니다. 인도·개조·전력 조건과 관리비를 포함한 견적도 필요합니다. |

## 지금 정할 다음 행동

고객과 출하 조건을 정한 뒤 동·서부의 운송 자료와 개별 유닛의 증빙을 먼저 받습니다. 이를 바탕으로 필수조건을 맞출 가능성이 있는 시설부터 방문 순서를 정합니다.

## 조건이 바뀌면

목표 양산일을 늦출 수 있고 나머지 조건은 같다면, 신규 개발지도 인도 일정에 따라 검토 대상이 될 수 있습니다. 실제 일정을 입증할 자료가 확보되기 전에는 가동 준비가 끝났다고 판단할 수 없습니다.

## 결정을 보류할 조건

공정·인도·수전·권리 또는 납기를 확인하지 못한 유닛은 추가 확인이 필요합니다. 필수조건을 충족하지 못한다고 확인된 유닛은 이번 기업 조건에서 후보 판단을 보류합니다. 낮은 가격만으로 그 부족한 조건을 대신할 수는 없습니다.

뒤의 본문·표·출처와 함께 읽습니다. 수치의 관측시점과 미확인·미달을 구분합니다. 개별 프로젝트에 적용할 때는 착수·협상 직전에 최신 자료를 다시 확인합니다. 적합도·리스크 숫자는 AJU의 예비 해석으로 현장검증 등급이 아닙니다. 자료가 부족한 후보는 낮은 등급과 구분해 추가 확인합니다.

# 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 Q3와 추세를 연결하지 않습니다. 과거 시장값으로 현재 가격·공실을 산출하지 않습니다.

| 지표 | 기간·발표값 | 정의·출처 |
| --- | --- | --- |
| GRDP | 1~9월 12.08% | 후속 발표·추정 |
| IIP | 1~9월 15.23% | 9/28 추계 15.14%와 구분 |
| 등록 FDI | 3,638.32백만 USD | 9/20 마감·구성 불일치 유지 |
| 수출 | 1~9월 43.72십억 USD | 시 공식 회의·항만물동량 아님 |

## AJU의 해석과 기업 적용

하이퐁은 1~9월 지역총생산 12.08%, 산업생산지수 15.23% 증가로 후속 발표됐습니다. 시 공식 회의에서는 같은 기간 수출을 43.72십억 달러로 제시합니다. 생산과 수출의 확대를 확인할 수 있지만, 항만 인근에 입주하는 모든 기업의 물류비가 줄어든다는 뜻은 아닙니다. NSO, 시 공식 회의

## 이번에 확인한 변화·비교 경계

10/9 결정에 따른 FTZ 행정절차 목록 공표는 준비 단계의 진척입니다. 711개 절차 목록이 전면 운영이나 해당 기업의 우대 적용을 증명하지는 않습니다.

## 추가로 확인할 근거

FDI 구성합·건수 불일치와 항만 통계 분모가 남아 있습니다. 동·서부 후보의 동일 터미널 운송, 유닛 동일성·가격·가동 증빙은 추가 확인이 필요합니다.

**직접 확인한 공식 근거**

정부 부록I 표3(PDF12쪽)·부록IV 표2(PDF48쪽)

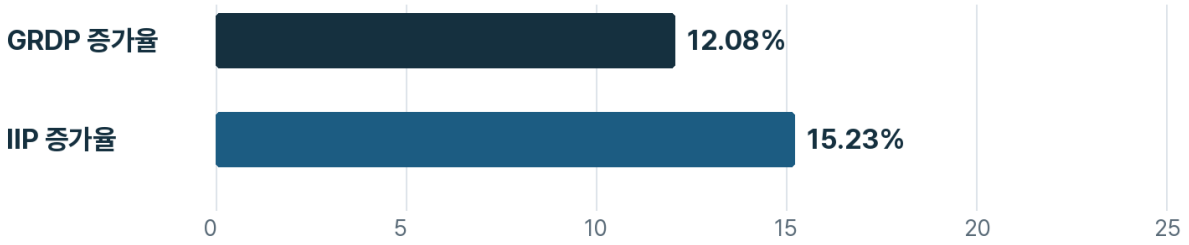
NSO 지역성장 후속 분석·10/6

하이퐁 재무국 등록 FDI·9/26

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

9월20일까지 시 전체 등록 외국인투자는 3,638.32백만 달러입니다. 신규·증액·지분투자의 구성 합계와 건수에는 원문 내 차이가 있어 총액과 마감일을 중심으로 읽어야 합니다. 등록실적을 현재 입주 수요나 실제 집행액으로 바꾸지 않고, 입주기업·시설별 가동 준비를 따로 확인합니다. 재무국 원문

예를 들어 해상 수출 비중이 높고 컨테이너 반출입이 잦은 제조기업이라면 동부 운영시설과 서부 기존시설을 같은 터미널 기준으로 비교할 수 있습니다. 임대료뿐 아니라 공컨테이너 회송, 통행료, 마감시간과 운송 회차를 포함해야 합니다. 서부 후보가 고객 접근성과 목표 가동일을 충족하고 운송비 증가가 작다면 먼저 검토할 수 있습니다. 반대로 동부 후보의 추가 비용이 실제 납기 안정으로 보상되면 항만 인접성이 더 중요해집니다. 이는 실거래 결과가 아닌 조건 적용 예시입니다.

새 공급은 사업단계를 나누어 보셔야 합니다. HEZA는 10월5일 건설중인 27개 산단 중 10곳의 부지정리 문제를 알렸고, 이후 FTZ의 행정절차 목록이 공표됐습니다. 행정 준비의 진척은 확인되지만 개별 부지의 인도와 우대 적용은 별도입니다. 단기 이전은 준비가 확인된 시설부터 압축하고 신규 개발축은 인도·수전·환경·소방과 일정 지연 대안을 확보한 뒤 비교하는 것이 좋습니다. HEZA 10/5, 10/14

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 하이퐁의 가격이 아니며 현재 유닛의 가용성도 뜻하지 않습니다. 표본·가중 상세가 공개되지 않아 과거 다른 기관 값과 증감률을 계산하지 않습니다.

출처: NAI Vietnam Q3 PDF 2·8·13·15쪽

# 목차


핵심 결론 ..... 7

신(新)하이퐁의 산업 기반 ..... 8

성장과 투자 ..... 9

항만·물류 경쟁력 ..... 11

산업용 부동산 시장 ..... 12

가격 기준선 ..... 13

비용과 인력 ..... 14

산업공간 확장 파이프라인 ..... 15

4대 입지권 ..... 16

대표 산업단지 포트폴리오 ..... 17

업종별 후보 압축 ..... 18

실행 리스크 ..... 19

토지권리와 계약 ..... 20

AJU 종합의견 ..... 21

공통 분석과 기업별 적용 ..... 22

방법론·출처·자료 기준 ..... 23

지역 임대료 수준과 공급 여건 ..... 24

**부록 T. 한·베 용어 대조표 — 하이퐁** ..... 25

# 핵심 결론

**하이퐁(Hải Phòng, 구 하이퐁[Hải Phòng]+하이즈엉[Hải Dương])의 입지 선택은 동부 항만·제조, 서부 기존 제조시설, 신규 확장축의 차이에서 출발합니다. 목표 가동일이 정해진 기업에는 실제 인도·공정·납품 조건을 맞출 수 있는 시설이 우선입니다.**

| 2026년 1~9월 GRDP | 등록 FDI | 항만 처리 | 과거 신규 설립 발표 |
|---|---|---|---|
| **+12.08%** | **3,638.32백만 USD** | **약 207만 TEU** | **11개·2,973ha** |
| 추정 · NSO 10/3·시 10/7 | 시 전체 · 2026-09-20 마감 | 2025 · 하이퐁항만공사 | 2025 이후·인도가능 재고 아님 |

### 의사결정 메시지

— **수출입·납기·글로벌 선사 접근**이 핵심이면 딘부–깟하이(Đình Vũ–Cát Hải)·짱주에(Tràng Duệ)·남딘부(Nam Đình Vũ)가 기준점입니다.

— **인력·비용·장기 확장성**이 핵심이면 옛 하이즈엉(Hải Dương)권의 껌장(Cẩm Giàng)·다이안(Đại An)·빈장(Bình Giang)축도 주요 대안입니다.

— 항만 접근성은 강점이지만 공정마다 필요한 조건은 다릅니다. **부지·RBF·RBW**의 선택에는 전력·환경·권리·인력의 필수조건이 기준이 됩니다.

### 이번 심층판의 역할

- 분기 브리핑에서 살펴본 변화를 **하이퐁의 지역·입지권·대표 단지**에 연결해 설명합니다.
- 이 심층판은 상담의 주요 쟁점과 **후보군을 좁히는 공통 자료**입니다. 기업별 결론에는 해당 기업의 조건을 반영한 검토가 추가로 필요합니다.
- 항만 처리 KPI는 **하이퐁항만공사(Port of Hai Phong JSC) 단일 운영사 실적**이며, 항만권역 전체 물동량을 뜻하지 않습니다(§05).

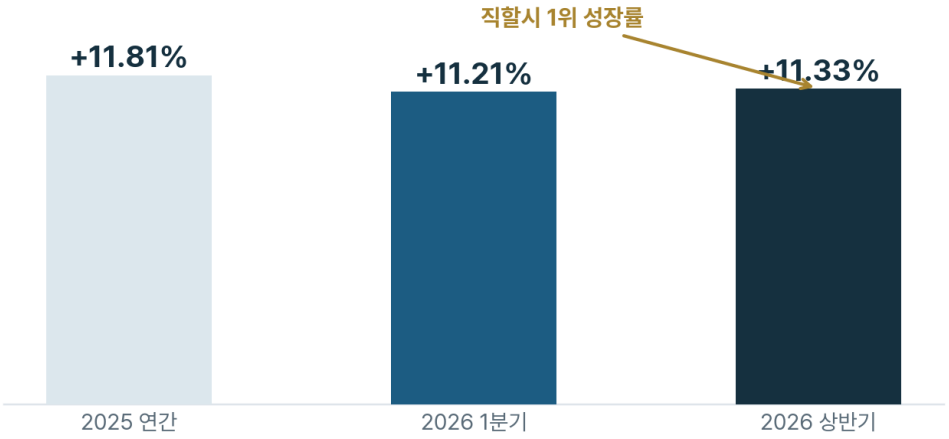
*출처·기준: 기존 H1 통계·HEZA 2026-05·Port of Hai Phong 2026 AGM·C&W Q1 2026을 유지합니다. 요약 GRDP는 NSO 10/3·시 10/7 발표, 등록 FDI는 재무국 9/26 발표·9/20 마감이며 통계 재확인 2026-10-26·기존 시장·현장 항목은 개별 기준일 적용.*

# 신(新)하이퐁의 산업 기반

**2025년 하이즈엉(Hải Dương)과의 통합은 항만·제조·내륙 공급망을 하나의 행정권역으로 묶었습니다.**

| 행정통합 인구규모 | 2025 연평균 인구 | 산업단지 계획 | 설립 |
|---|---|---|---|
| **466.4만 명** | **414.9만 명** | **69개** | **46개** |
| 결의 기준 · 4,664,124명 | 통계 인구 기준 | 약 18,900ha | 약 13,009ha·원자료 대조 전 |

### 통합 이후에도 성장률은 11%대를 지킨다




출처: 하이퐁시 2026 H1 발표 · VOV 2026-04(Q1 +11.21%) · 2026 연간 목표(13%)와 구분

통합 하이퐁의 GRDP 성장률 — 2025 연간, 2026 1분기·상반기

- 동부는 락후옌(Lạch Huyện) 심수항·딘부–깟하이(Đình Vũ–Cát Hải) 경제구역과 글로벌 제조 앵커가 강점입니다.
- 서부에는 옛 하이즈엉의 전자·자동차부품·정밀기계 기반을 활용할 기존시설 후보와 신규 토지공급이 있습니다. 기존 단지의 운영 이력이 개별 공장의 현재 가용성을 뜻하지는 않습니다.
- 행정구역이 통합됐어도 항만거리·인력권·임금·수용업종은 단지마다 다릅니다. **동부와 서부를 하나의 조건으로 판단하기 어려운 이유**입니다.
- VCCI의 46개는 기존 43개+2026년 초 신설 3개 기준입니다. 원문 총계는 13,009ha이나 동부 9,686ha+서부 3,366ha의 합계는 13,052ha로 43ha 차이가 납니다. 총계는 원문대로 유지했습니다. 세부 원자료와 집계범위를 대조하기 전에는 면적 간 불일치가 해소된 값으로 볼 수 없습니다.

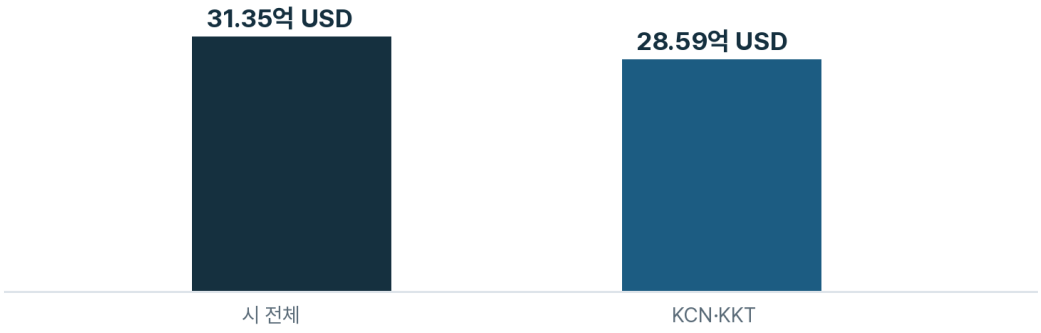
*출처·기준: 하이퐁시 행정통합 결의 인구규모; 하이퐁 통계기관 2025 공보(연평균 인구); VCCI 산업단지 현황 2026; VOV 2026-04*

# 성장과 투자

10/9 결정에 따른 FTZ 행정절차 목록 공표는 준비 단계의 진척입니다. 711개 절차 목록이 전면 운영이나 해당 기업의 우대 적용을 증명하지는 않습니다.

**2026년 1~9월 GRDP 추계는 후속 발표에서 +12.08%로 제시됩니다. 9/28 회의의 +11.73%와 발표 시점을 구분하며 변경 이유는 미확인입니다. 9/20 마감 등록 FDI는 3,638.32백만 USD로 실제 집행액과 다릅니다. 아래 H1 표와 기존 성장 그림은 당시 발표 기준을 유지합니다. H1 GRDP +11.33%·당시 직할시 1위도 과거 발표의 값이며, 집계범위·투자 구성과 수정 계열을 맞추기 전에는 최신 누계와 차감 비교하지 않습니다.**

### H1 등록투자 발표값과 비교 한계




**구성비 채택 보류 · 발표 비율과 금액 계산의 불일치 원표 대조 필요**

출처: 하이퐁시 H1 발표 · 2026-06-25 기준 기재액 · 등록자본, 집행액 아님

시 전체 유치액과 산업단지·경제구역(KCN·KKT) 집계를 분리한 FDI 기준선

| 시 전체 FDI | KCN·KKT FDI | 구성비 |
|---|---|---|
| **31.35억 USD** | **28.59억 USD** | **채택 보류** |
| 2026 H1 | 2026 H1 | 원문 비중·제시 금액 간 불일치 |

**해석의 안전장치**

**— 31.35억 달러와 28.59억 달러는 각각 시 전체와 산업단지·경제구역의 상반기 발표값입니다. 세부 집계범위·종료일이 완전히 같은지는 추가 확인이 필요합니다.**

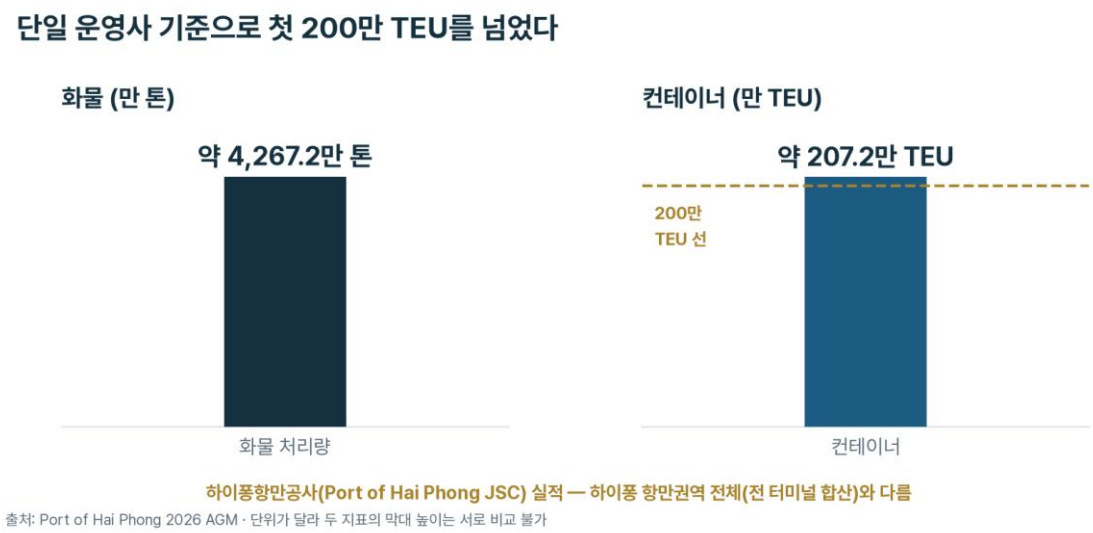
**— 원문의 구성비는 제시 금액을 나눈 값과 일치하지 않아 채택을 보류합니다. 집계 종료일·투자유형·모집단을 확인한 뒤 구성비를 사용할 수 있습니다.**

— 등록자본이 곧 집행액이나 생산개시를 뜻하지는 않습니다. 실제 가동 전망에는 프로젝트별 일정과 증액 투자 내용이 추가로 필요합니다.

*출처·기준: 하이퐁시 2026 H1 발표의 시 전체 31.35억 USD, KCN·KKT 28.59억 USD. 두 집계의 세부 범위·종료일이 대조되지 않아 구성비는 채택을 보류합니다.*

# 항만·물류 경쟁력

**락후옌(Lạch Huyện)의 심수항 기능이 확대되며 하이퐁의 강점은 단순 거리보다 직항·선박규모·배후물류의 결합에서 나옵니다.**



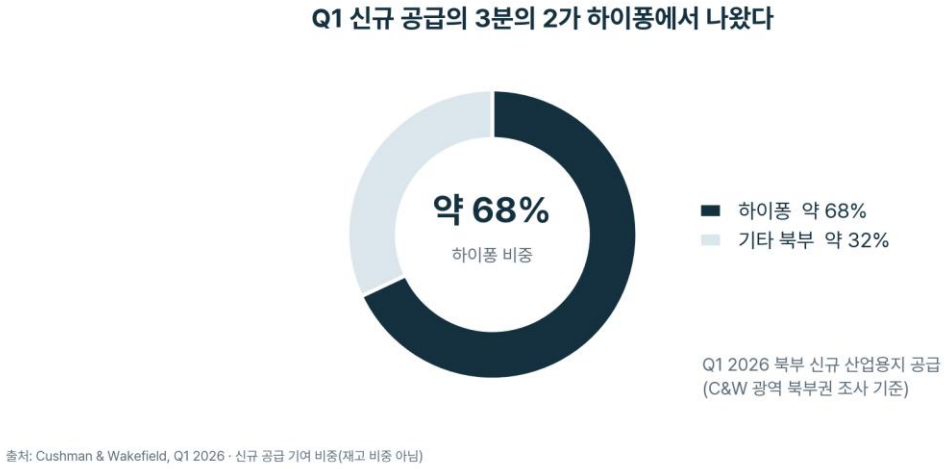

하이퐁항만공사(Port of Hai Phong JSC)의 2025년 화물·컨테이너 처리 실적

- **하이퐁항만공사(Port of Hai Phong JSC)**는 2025년 화물 **4,267만 톤을 초과**하고 컨테이너 **약 207만 TEU**를 처리했습니다 — 단일 운영사 기준이며 **하이퐁 항만권역 전체(전 터미널 합산) 물동량은 이보다 큽니다.**
- 락후옌 3·4번 선석 가동은 **북부 항만 운영사 최초**의 연 200만 TEU 돌파를 이끈 주요 동력이었습니다.
- 같은 선사·터미널·출하시간에 컷오프를 맞출 수 있어야 항만 인접 입지의 이점을 평가할 수 있습니다. 동·서부 모두 가능하다면 실주행·공차·통관·혼잡 비용과 공장 비용의 차이가 경제성을 가릅니다.

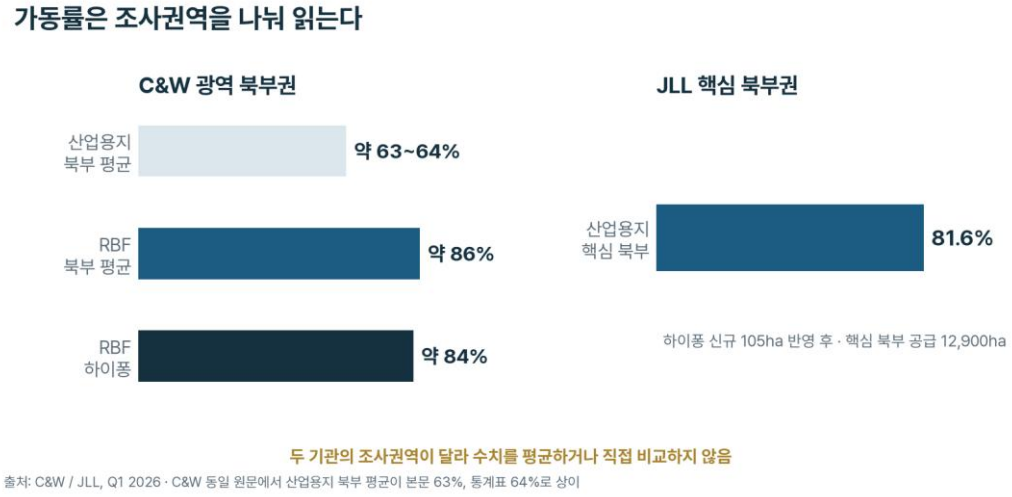
*출처·기준: Port of Hai Phong 2026 AGM(단일 운영사 실적); HTIT/Lach Huyen 운영자료*

# 산업용 부동산 시장

**대규모 신규 공급으로 선택지는 늘지만, 신규 공급이 실제로 사용되는 정도와 기반시설의 완성 상태도 함께 봐야 합니다.**




2026년 첫 분기(Q1) 북부 신규 산업용지 공급에서 하이퐁이 차지한 비중(C&W)




C&W 광역 북부권과 JLL 핵심 북부권의 가동률 — 조사한 지역의 범위가 다름

## 시장 읽기

— C&W 기준 Q1 2026 북부 신규 산업용지의 약 68%가 하이퐁에서 공급됐습니다.

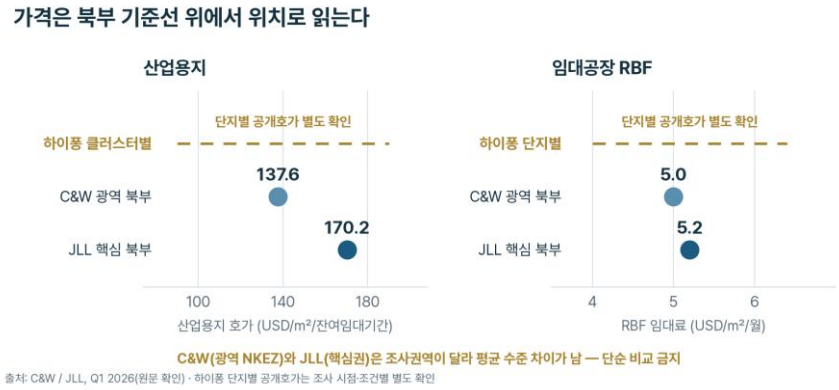
— 하이퐁 RBF 가동률은 약 84%로 북부 평균 86%에 근접했습니다.

— JLL은 하이퐁 105ha 추가 후 핵심 북부 공급 12,900ha·가동률 81.6%로 집계했습니다. **조사권역이 다른 기관**의 수치와는 직접 비교하기 어렵습니다.

*출처·기준: Cushman & Wakefield Northern Industrial MarketBeat Q1 2026; JLL Vietnam North Q1 2026*

# 가격 기준선

**북부 공개 가격 기준선은 하이퐁 호가의 상대적 수준을 읽는 참고점입니다. 실제 단지별 조건에는 같은 기준일의 개발사 자료가 필요합니다.**




북부 공개 가격 기준선(C&W·JLL)과 하이퐁 클러스터별 호가를 함께 비교하는 틀

| 가격을 움직이는 축 | 확인 항목 | 왜 중요한가 |
|---|---|---|
| 항만·물류 프리미엄 | 터미널 실주행·컷오프·선사 | 동부의 높은 가격이 물류 이점에 근거하는지 검증 |
| 가용성 | 분양률·필지규모·RBF 재고 | 호가보다 협상력에 직접 영향 |
| 권리기간 | LURC 만료·재임대 구조 | 표시가격과 연간 환산 비용을 각각 검토 |
| 부대조건 | 관리비·VAT·최소면적·인프라비 | 총점유비용 산정의 누락 방지 |

## 하이퐁의 위치 (정성)

- 공개 조사기관 차트 기준 하이퐁 산업용지 호가는 **하노이(Hà Nội)·박닌(Bắc Ninh)보다 낮고 북부 평균 부근**에 위치합니다(C&W Q1 2026 성별 차트 — 수치 라벨 미표기로 구체 값 인용 불가).
- 서부(구 하이즈엉[Hải Dương]권)는 동부 대비 **낮은 임대가 경향**이 보도됩니다(증권사 리포트 인용 보도, 2025-07) — 구체 격차 수치는 미확인.

### 기준점

— 산업용지: C&W 광역 북부 평균 137.6 · JLL 핵심 북부 평균 170.2 USD/m²(Q1 2026) — **조사권역이 다른 참고 기준선**입니다.

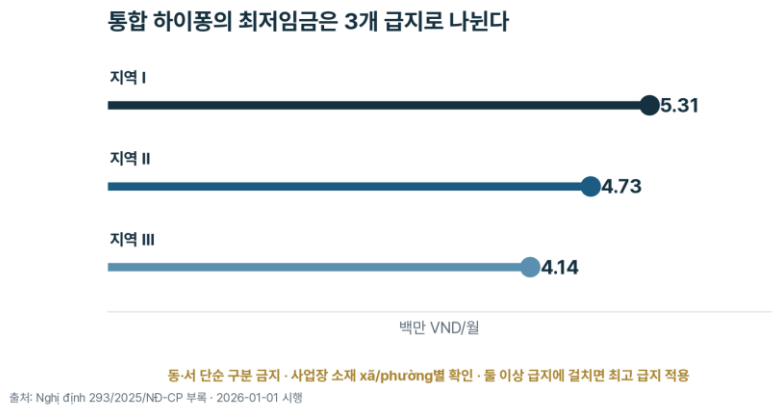
— 임대공장 RBF: C&W 북부 평균 5.0 · JLL 북부 평균 5.2 USD/m²/월(Q1 2026).

— 하이퐁 클러스터·단지별 공개 호가는 변동성이 높아 개별 공장의 **확정 거래조건이 아닙니다**. 고객 프로젝트의 판단 근거는 **동일 기준일의 개발사 견적·가용필지·권리자료**입니다.

*출처·기준: C&W NKEZ MarketBeat Q1 2026; JLL Vietnam North Q1 2026 · 공개 호가는 계약상 구속력이 없는 참고값*

# 비용과 인력

## 통합 하이퐁에는 최저임금 지역 I·II·III와 서로 다른 통근권이 공존합니다.




2026년 월 최저임금 — 통합 하이퐁 내 지역 I·II·III(Nghị định 293/2025/NĐ-CP)

| 비용축 | 필수 확인 | 판단 포인트 |
|---|---|---|
| 용지·공장 | 잔여기간·관리비·VAT·최소면적 | 명목 호가보다 총점유비용 |
| 인건비 | 지역 I/II/III·교대·기숙사·통근 | 법정 최저임금보다 실제 채용비 |
| 물류비 | 항만·고속도로·공차·통관 | 거리보다 운행 안정성 |
| 유틸리티 | 전력·용수·폐수·증설비 | 가동일정과 시설 투자비(CAPEX)에 미치는 영향 |

### 급지 적용 원칙

— 월 최저임금은 지역 I **531만 VND**, 지역 II **473만 VND**, 지역 III **414만 VND**입니다.

— 최저임금 급지는 동부·서부라는 권역명보다 근로장소가 속한 **xã·phường(사·방) 소재지**에 따라 달라집니다.

— 산업단지가 둘 이상의 급지에 걸치면 **가장 높은 급지**를 적용합니다.

*출처·기준: Nghị định 293/2025/NĐ-CP 부록 · 2026-01-01 시행 · 단지 소재 행정구역별 확인*

# 산업공간 확장 파이프라인

**KCN의 설립·착공 현황과 경제구 전체 면적은 집계 대상이 다르므로 더해서 공급 규모로 제시하지 않습니다.**




KCN 설립·착공 현황과 2개 경제구 전체 면적 — 합산할 수 없는 지표

- HEZA의 2026년 5월 자료에서는 2025년 이후 신규 설립 KCN 11개·2,973ha(동부8개·2,345ha, 서부3개·628ha)를 제시했습니다. 설립 단계의 당시 집계이며 현재 인도 가능한 면적과 다릅니다.
- 같은 시기 자료의 2026년 착공 대상 7개 KCN·1,850.45ha는 당시 사업단계 집계입니다. 설립11개 목록과 중복 가능성이 있어 합산하지 않으며, 현재 착공·준공·인도 상태는 사업별로 재확인해야 합니다.
- 서부 6개 xã에 걸친 전문경제구(Khu kinh tế chuyên biệt Hải Phòng) 약 5,300ha는 결정 288/QĐ-TTg로 설립됐으며, 면적은 즉시 임대 가능한 산업용지가 아니라 경제구 전체 범위입니다.
- 동부·남부 연안의 남부 연안경제구(Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng) 20,000ha도 별도 장기 확장축입니다. 이 역시 경제구 전체 면적이어서 KCN 공급면적과 같은 지표가 아닙니다.

*출처·기준: HEZA·하이퐁시 2026; 결정 288/QĐ-TTg(2026-02-12); 하이퐁시 남부 연안경제구 20,000ha 공식 발표*

# 4대 입지권

**통합 하이퐁의 입지 차이는 동부 항만권·동부 제조권·서부 기존권·서부 확장권의 네 가지 선택지로 읽을 수 있습니다.**




자료: AJU 정리(공개 인프라·단지 정보 기준), 2026-07 · 대표 단지는 추천순위 아님

4대 입지권과 개발축의 개념적 관계 — 축척·행정경계 아님

| 입지권 | 대표 축 | 1차 검토 용도 |
|---|---|---|
| 동부 항만권 | Đình Vũ–Cát Hải·Nam Đình Vũ·KKT ven biển phía Nam | 수출입·물류·중대형 제조 |
| 동부 제조권 | Tràng Duệ·VSIP·Nomura | 전자·자동차·성숙 공급망 |
| 서부 기존권 | Cẩm Giàng·Đại An·Tân Trường | 기존시설·내륙 제조 |
| 서부 확장권 | Bình Giang·Kim Thành·KKT chuyên biệt | 대형필지·장기 확장 |

*출처·기준: AJU 정리(공개 인프라·단지 정보), 2026-07 · 입지권 구분은 AJU 1차 선별*

# 대표 산업단지 포트폴리오

**대표 단지는 기업 조건과 현장 자료를 적용할 비교 기준점이며, 추천순위가 아닙니다.**

| 권역 | 대표 단지/축 | 주요 강점 | 우선 확인 |
|---|---|---|---|
| 항만 | DEEP C·KCN Nam Đình Vũ | 항만 이용·화학/중공업 검토 가능성 | 수용업종·환경·항로 |
| 전자 | KCN Tràng Duệ·VSIP Hải Phòng | 앵커·협력사·인력 | 가용성·RBF 조건 |
| 성숙 | KCN Nomura–Hải Phòng·KCN An Dương | 도심 접근·운영경험 | 잔여기간·재임대 |
| 서부 | KCN Cẩm Điền–Lương Điền·KCN Đại An | 전자·정밀·내륙축 | 물류시간·인력경쟁 |
| 확장 | KCN Bình Giang·KCN Kim Thành 2 | 신규 토지·단계확장 | 부지 보상·정리(GPMB) 및 기반시설 일정 |

### 공개자료 경계

— 가용필지·호가·최소면적은 달라질 수 있어 보고서의 수치를 확정 조건으로 제시하지 않습니다.

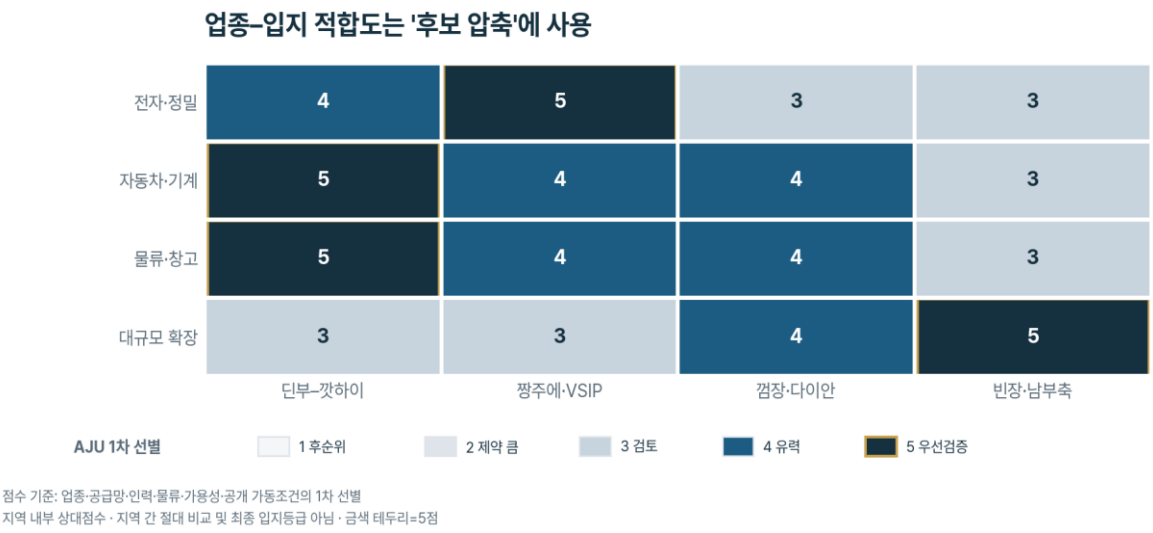
— 고객 프로젝트 단계에서 개발사 견적서와 권리·기술자료를 동일 기준일로 재수집합니다.

## 표기 원칙

- 단지명은 지도·계약 검색을 위해 공식 베트남어 표기(성조 부호 포함)를 기본으로 하고, 입지권 서술의 한글 표기(짱주에=Tràng Duệ, 껌장=Cẩm Giàng, 빈장=Bình Giang, 낌타인=Kim Thành)와 동일 대상을 가리킵니다.

# 업종별 후보 압축

**업종 적합도는 현장검증 대상을 줄이는 AJU 1차 선별이며 최종 등급이 아닙니다.**




업종별 후보권역 1차 적합도 — 공개 산업기반에 따른 AJU 예비 해석. 현장검증·현재 가용성 등급이 아니며, 자료 부족은 추가 확인 대상으로 구분합니다.

### 업종별 출발점

— 전자·정밀: 짱주에(Tràng Duệ)·VSIP와 서부 껌장(Cẩm Giàng)의 선택은 같은 공정·납기·가동일을 충족할 수 있는지에 달려 있습니다. 공정 수용·전력·인도 증빙이 부족한 시설은 추가 확인이 필요합니다. 필수조건 미달이 확인된 시설은 해당 기업의 후보 판단을 보류합니다.

— 자동차·기계: 딘부(Đình Vũ)·서부 기존권에서는 대형필지 확보와 중량물 물류, 금속공정 수용 여부가 입지 판단의 핵심입니다.

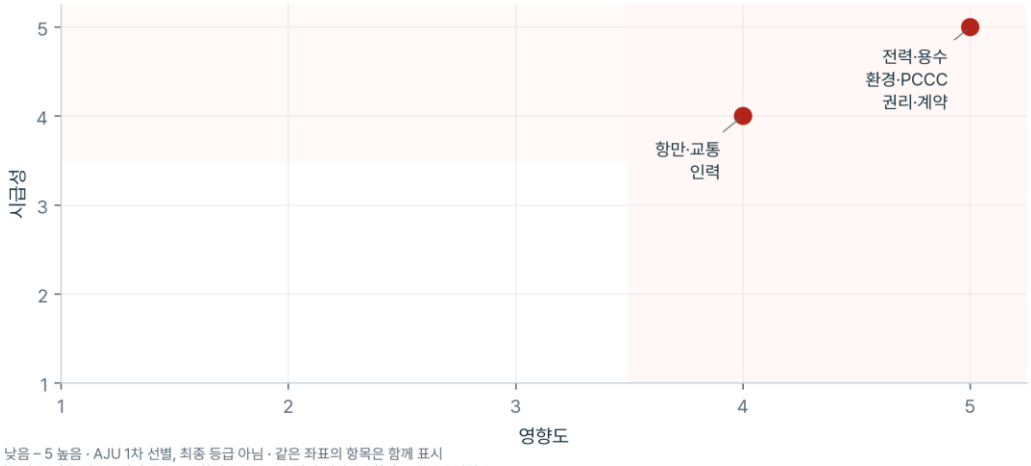
— 물류·창고: 항만거리보다 RBW 재고·차량 회차·통관·주요 고객권역이 선택의 핵심입니다.

— 대규모 확장: 서부의 **빈장(Bình Giang)·낌타인(Kim Thành)·5,300ha 전문경제구**와 동부·남부 연안의 **20,000ha 남부 연안경제구**는 별도 확장축입니다. 각 축의 인프라 완성 전/후 시나리오에 따라 선택이 달라집니다.

고오염·대량폐수·도금·화학 공정의 입주 가능성은 권역 적합도만으로 판단할 수 없습니다. **단지별 수용업종·환경허가 경로·폐수처리 용량**에 대한 근거가 필요합니다.

# 실행 리스크

**항만 접근성이 좋아도 전력·환경·권리·교통·인력을 검증하지 못하면 일정과 비용의 불확실성이 커집니다.**




1 낮음 – 5 높음 · AJU 1차 선별, 최종 등급 아님 · 같은 좌표의 항목은 함께 표시
검증난도(기존 점수): 전력·용수 3 / 환경·PCCC 4 / 권리·계약 4 / 항만·교통 3 / 인력 3
기업별 공정·계약 구조에 따라 재평가

하이퐁 입지검토 실행 리스크의 영향도·시급성·검증난도 — 공개근거·프로젝트 점검항목에 따른 AJU 예비 판단. 숫자는 현장검증 결과나 개별 후보 등급이 아닙니다.

| 게이트 | 필수 증빙 | 중단 조건 |
|---|---|---|
| 기술 | 전력 인입·용수/폐수·지반/침수 | 증설비·일정 초과 |
| 인허가 | 입주 허용업종·환경영향평가(EIA)·소방(PCCC) 절차 | 허용 미확인: 추가 확인·계약 보류 / 불허 확인: 후보 보류 |
| 권리 | LURC·임대권자·담보/양도 | 잔여기간·지급구조 불일치 |
| 운영 | 실제 항만 운송시험·인력 채용권역·통근 | 납기·교대인력 미달 |

*출처·기준: AJU 프로젝트 체크리스트 기반 정성 지표 · 최종 등급 아님. 자료가 부족하면 추가 확인하고 계약·후보 확정을 보류합니다. 필수조건 미달이 확인되면 해당 기업의 후보 검토를 보류합니다.*

# 토지권리와 계약

**같은 도시·같은 호가라도 잔여기간과 지급·재임대 구조가 다르면 경제성은 달라집니다.**

| 1. 권리 | 2. 계약 | 3. 비용 | 4. 검토 |
|---|---|---|---|
| LURC·임대권자·잔여기간 | 일시/연납·관리비·VAT·해지 | 연간 환산 점유비용·시설 투자비(CAPEX) | 담보·양도·재임대·분쟁 |

## LURC·잔여기간 체크

- 기존 분양이 끝난 오래된 단지의 재임대 물건은 신규 분양보다 표시 호가가 낮아도 **사용할 수 있는 잔여기간이 짧을 수 있습니다**.
- 동일 면적이라도 일시납과 연납은 현금흐름·담보가능성·회수구조가 다릅니다. 계약의 지급방식도 경제성을 가르는 조건입니다.
- 해안·저지대 후보는 침수·지반·해수면 리스크와 보험조건을 기술실사에 포함합니다.

### 법률 표현의 경계

— 베트남 토지법 31/2024/QH15 및 후속 개정이 적용됩니다.

— 시장 호가와 행정 토지가격표는 목적과 기준이 다른 가격입니다.

— 납부방식만으로 담보·양도 가능성을 단정하지 않고 **권리주체·계약·부착자산·최신 법령**을 현지 법률가와 확인합니다.

*출처·기준: 베트남 토지법 31/2024/QH15*

# AJU 종합의견

**새 공급은 사업단계를 나누어 보셔야 합니다. HEZA는 10월5일 건설중인 27개 산단 중 10곳의 부지정리 문제를 알렸고, 이후 FTZ의 행정절차 목록이 공표됐습니다.**

### 01 · 동부에서 절약할 수 있는 시간은 납품조건에 달려 있습니다

— 항만·고객 접근성이 컷오프나 긴급 대응을 실제로 개선할 때 동부의 시간가치가 생깁니다. 그 효과가 동부의 추가 비용에 견줄 만한지가 판단의 핵심입니다.

— 출시 지연의 부담이 큰 기업에는 인도 후 수전·설치·승인까지의 시간이 중요합니다. 목표 가동일을 맞출 수 있는 후보가 우선입니다.

### 02 · 서부의 기존시설과 신규 확장은 준비조건이 다릅니다

— 서부 기존시설도 동부 후보와 같은 인도·공정·인력·납품 조건을 충족해야 대안이 됩니다. 개별 유닛의 증빙이 부족하면 추가 확인 대상입니다.

— 전문경제구는 설립이 결정된 장기축입니다. 인프라 완성 전/후에 따라 운영·확장의 조건이 달라집니다.

### 03 · 항만 인접 입지의 추가 비용은 실제 운송 이점이 근거입니다

— 같은 납기를 맞출 수 있다면 운송·재고·공장 비용의 합계가 경제성을 가릅니다. 항만 이용이 적은 기업에는 가까운 입지의 편익도 실제 이용 조건에 따라 달라집니다.

### 04 · 최종 비교의 전제는 네 가지 필수조건입니다

— 기술·인허가·권리·운영을 통과한 후보라야 총비용과 일정의 차이를 최종 선택에 반영할 수 있습니다.

— 공통 지역분석은 후보를 압축하고, 고객 맞춤 리포트가 최종 의사결정 근거를 만듭니다.

# 공통 분석과 기업별 적용

**이 심층판은 후보를 압축하고, 고객 맞춤 리포트는 공정·규모·일정에 맞춰 최종 근거를 만듭니다.**

| 층위 | 공통 분석 | 기업별 추가 | 산출물 |
|---|---|---|---|
| 지역분석 | 시장·항만·입지권·대표단지 | — | 하이퐁 심층판 |
| 상담진단 | 공통근거를 질문으로 전환 | 업종·공정·전력·면적·일정 | 쟁점표 |
| 맞춤분석 | 후보별 근거 적용 | 기술·인력·물류·권리 | 후보비교·현장검증 |
| PM 실행 | 검토 근거를 후속 단계까지 이어 관리 | 협상·계약·인허가·셋업 | 의사결정 로그 |

### 한 명의 PM이 끝까지 담당

— 지역분석 작성자가 상담조건을 받아 같은 근거체계로 후보를 재평가합니다.

— 분기별 변화, 지역별 입지 분석, 고객별 적용 결과를 하나의 프로젝트 이력으로 이어 관리합니다.

## 프로젝트 적용 원칙

- 권역·대표단지는 **1차로 추린 후보군**입니다. 업종·공정·전력·면적·일정을 적용한 뒤 후보를 다시 평가합니다.
- 시장·항만 지표를 비교할 때는 기준시점과 집계범위(시 전체/KCN·KKT, 항만권역/JSC)를 동일하게 맞춥니다.
- 기술·인허가·권리·운영의 필수조건을 충족하고 최신 개발사 자료와 현장조건을 확인한 후보만 최종 비교표에 올립니다.

# 방법론·출처·자료 기준

**수치의 차이는 조사범위와 기준시점이 같아야 해석할 수 있습니다. 자료의 공개 가능 여부도 반영의 기준입니다.**

| 구분 | 적용 |
|---|---|
| 기준시점 | 경제·FDI는 Q3·1~9월 보완자료와 H1 과거자료를 구분; 시장은 Q1 및 NAI Q3 참고; 항만 2025; 법정 최저임금 2026-01-01 시행 |
| 집계 원칙 | 시 전체와 KCN·KKT, 항만권역 전체와 Port of Hai Phong JSC는 각각 다른 범위로 집계합니다. KCN의 사업 진행 단계와 경제구 전체 면적은 서로 다른 지표입니다. |
| 시장 기준 | C&W와 JLL의 조사권역을 분리. C&W 산업용지 가동률은 본문 63%를 채택하며 통계표 64%와 1%p 차이가 있음 |
| 자료 기준 | 2026 Q3 분석자료 · 기존 10/8 보완·추가 통계 확인 2026-10-26 · 기존 자료의 확인일은 각 출처에 표시 |

## 주요 공개 원출처

- 하이퐁시 2026 H1 공식 발표 · 행정통합 인구규모 · 하이퐁 통계기관 2025 공보
- VCCI 산업단지 현황 · 전문경제구 결정 288/QĐ-TTg · 남부 연안경제구 20,000ha
- NĐ 293/2025 최저임금 적용지역 부록
- Port of Hai Phong 2026 AGM
- C&W Q1 2026 · JLL 산업용지 Q1 2026 · JLL 임대공장 Q1 2026

### 면책

— 본 자료는 공개자료 기반의 지역 시장분석이며 **감정평가서·법률의견서·세무 자문**이 아니고, 특정 자산의 매수·임차 권유 또는 투자수익 보장도 아닙니다.

— 가격·가용면적·급지·허가조건은 변동될 수 있으므로 의사결정 전 최신 공문, 개발사 증빙, 권리서류와 현장조건을 별도 확인해야 합니다.

— 베트남의 감정평가·법률·세무·환경·인허가 업무는 해당 권한을 보유한 현지 전문가가 수행하며, AJU 한국 담당자의 **한국 감정평가사·공인중개사 자격은 베트남 현지 면허를 대체하지 않습니다.**

— 전화 010-4972-3474 · 이메일 aju.global.official@gmail.com · 카카오톡 http://pf.kakao.com/_ZKbuX

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.

**하이퐁의 시장수준은 AJU 내부 DB·기관 리서치·현장 상품·공개매물이 각기 보여주는 근거를 바탕으로 해석했습니다. 종합 판단은 본문에, 출처는 아래에 제시했습니다.**

| 권역 RBF 기준 | 지역 신축 RBF | 일반 공장·창고 |
|---|---|---|
| **5.0~5.2** | **4.90~5.60** | **80~119** |
| 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 4.9~5.1달러 | 북부 신규 산단공급 중 하이퐁 비중이 큼 | 공급증가와 항만 접근 프리미엄의 영향 검토 |
| AJU 입지 DB | 가격 원자료 비공개 | 항만·창고·저온유통시설·철도 거점이 함께 분포 | 동부 항만·제조와 서부 기존·확장축의 차이 |
| 지역 상품의 가격 범위 | 4.90~5.60달러 · 1만~5만m²+ | 7월 표본: 즉시/Q3 인도 안내·현재 인도 가능 여부 미확인 | EPE·바닥하중·상하차 공간(도크)·항만 주행 조건 |
| 일반 현장 호가 | 80~119천 VND/m²/월 | Hải An·Kiến An·Tiên Lãng 등 시설 사양이 서로 다름 | 저가 표본은 노후·외곽·비산단 여부를 재검증 |

### 지역 시장판단

— 신축 RBF와 북부 기준선의 가격 차이는 항만 접근·수출가공기업(EPE) 조건·인도 조건과 함께 읽어야 합니다. 비교 표본의 구성이나 시설 조건이 다르면 가격 차이가 입지에서 비롯됐다고 확정하기 어렵습니다.

— 동부와 서부 기존시설의 견적은 과금 면적·관리비·사무실·VAT·인도 조건이 같아야 비교할 수 있습니다. 신규 개발은 준비 상태가 다르므로 자체 일정이 판단의 기준입니다.

— 항만 접근성의 실질 가치는 직선거리보다 컨테이너 반출입·혼잡·실주행 시간에 달려 있습니다.

## 근거의 역할과 적용 경계

| AJU 내부 DB | 기관 리서치 | 현장 상품·매물 | 확정 |
|---|---|---|---|
| 공급구조·입지축·후보집중도 | 권역 기준선·공급·가동률 | 사양·이용 가능 여부·호가 차이 | 서면견적·권리·기술·현장 |

*출처·기준: 근거: AJU 산단·물류·콜드체인·항만·철도 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 착수일에 서면견적·권리·VAT·관리비·보증금·잔여기간·PCCC·전력·폐수·인도일을 재확인합니다.*

## 부록 T. 한·베 용어 대조표 — 하이퐁

베트남어 명칭과 지도 검색 참고어를 정리했습니다. KCN은 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 |
|---|---|---|
| 하이퐁 | Hải Phòng | 직할시(2025 하이즈엉 통합) |
| 하이즈엉 | Hải Dương | 구 성(2025 통합 이전) |
| 하노이 | Hà Nội | 수도 직할시 |
| 박닌 | Bắc Ninh | 인접 박닌 지역 |
| 딘부–깟하이 경제구역 | Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải | 경제구역(KKT) |
| 남부 연안경제구 | Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng | 경제구역(KKT) |
| (서부) 전문경제구 | Khu kinh tế chuyên biệt Hải Phòng | 경제구역(KKT) |
| 락후옌 (심수항) | Lạch Huyện (Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng) | 항만 |
| 딘부 | Đình Vũ | 항만·산업 지구 |
| 하이퐁항만공사 | Công ty cổ phần Cảng Hải Phòng (Port of Hai Phong JSC) | 항만 운영사 |
| HTIT | Cảng Hải Phòng – HTIT<br>검색: HTIT Hải Phòng<br>지도 상세화면 · 2026-10-01 | 컨테이너 터미널 / 락후옌 3·4번 선석 터미널; 법인명 지도 결과·출입구 별도 확인 |
| HEZA | Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng | 경제구역 관리위원회 |
| 짱주에 | KCN Tràng Duệ | 산업단지(동부 제조권) |
| 남딘부 | KCN Nam Đình Vũ | 산업단지(동부 항만권) |
| VSIP 하이퐁 | VSIP Hải Phòng | 산업단지(브랜드 고유명) |
| 노무라 | KCN Nomura - Hải Phòng | 산업단지(성숙권) |
| 안즈엉 | KCN An Dương | 산업단지(성숙권) |
| DEEP C | KCN DEEP C Hải Phòng I<br>검색 참고: DEEP C Hải Phòng 1 | 산업단지 브랜드 / 브랜드 DEEP C·구 KCN Đình Vũ; 검색 참고어 미검증 |
| 껌장 | Cẩm Giàng | 서부 지역(구 하이즈엉 현) |
| 다이안 | KCN Đại An | 산업단지(서부 기존권) |
| 떤쯔엉 | KCN Tân Trường | 산업단지(서부 기존권) |
| 껌디엔–르엉디엔 | KCN Cẩm Điền - Lương Điền | 산업단지(서부 기존권) |
| 빈장 권역 | Bình Giang | 권역; 산단 경계와 구분 |
| 빈장 산단 | KCN Bình Giang<br>지도 상세화면 · 2026-10-01 | 산단; 지도 상세화면 확인 |
| 낌타인 권역 | Kim Thành | 권역; 개별 시설 확인 필요 |
| 낌타인 2 산단 | KCN Kim Thành 2 | 산단; 지도 미확인 |
| 하이안 | Hải An | 하이퐁 시내 지역 |
| 끼엔안 | Kiến An | 하이퐁 시내 지역 |
| 띠엔랑 | Tiên Lãng | 하이퐁 외곽 지역 |

# Q3 통계·정책의 주요 원문

10/26에 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 부록I 표3·부록IV 표2

NSO 지역성장 후속 분석·10/6

하이퐁 재무국 등록 FDI·9/26

수출·시 공식 행사 보고·10/1

HEZA 산단 준비 단계·10/5

FTZ 행정절차 711개·10/14

NAI Q3 권역 참고·PDF2/8/13/15쪽

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