AJU GLOBAL

AJU 산업입지 지역분석 · 제4호

호치민권 산업입지 심층분석

제조벨트와 심수항을 품은 메가시티 — 세 개의 시장으로 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

호치민권은 도심의 업무 기능, 북부 제조권, 동부 항만권을 기업의 운영 조건에 맞추어 읽어야 합니다. 지방 통계기관의 9월 30일 속보를 직접 확인하면 Q3 GRDP는 9.86%, 9개월은 9.06% 증가했습니다. 원유를 제외한 계열은 각각 10.08%, 9.16%입니다. 서로 다른 계열을 섞어 성장 속도를 비교하지 않으며, 시 전체 성장률을 특정 공단의 수요로 그대로 옮기지도 않습니다.

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. 대형 신규필지·기존 RBF의 실제 계약 가능·권리·인도·공정 수용 자료
2. 대면 협업·고객 대응·피크 통근 기록과 통합/분리 운영의 동일 기간 비용
3. 후보지의 전력 인입 지점에서 공급할 용량·증설일 확약, 보도를 통해 인용한 시장수치의 원문·상품범위, FTZ의 현행 구역 지정·시행조건·기업별 적용 근거

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

가상 조건·실측 미포함: 설계 변경과 생산 승인 협업이 잦은 초기 제조기업을 가정했습니다.
제품·생산량·공정·납품조건·관리인원·목표 양산일은 같습니다. 도심 인재·고객 접근의 이익과 현장 상주 필요는 아직 수치로 평가하지 않았습니다.

먼저 비교할 대안

대안	비교 이유·확인할 조건
본사·기술·공장 통합 거점	설계·생산·품질 협업이 잦고 초기 관리인력이 제한돼 있다면 한 거점 운영이 우선 조사 대상입니다. 필요한 인력의 채용·통근과 고객 대응 동선, 시설의 공정·권리·전력·가동 준비 조건이 이 안의 판단 기준입니다.
도심 본사와 북부·푸미 공장 분리	도심의 인재 채용·영업상 이익을 얻고 공장 업무와 분리할 수 있을 때 가능한 안입니다. 대면 협업 빈도·피크시간 이동·중복 관리비·품질 대응시간이 부담을 좌우하며, 공장 필지의 인도·수전 확약도 필요합니다.

지금 정할 다음 행동

설계 변경·생산 승인·불량 대응 업무별로 담당자와 대면 이동 빈도를 정리합니다. 두 안이 필수조건을 충족하면, 같은 기간을 기준으로 도심 접근의 이익과 중복 관리·이동 부담을 비교합니다.

조건이 바뀌면

공장과 대면 협업하는 빈도가 줄면 다른 조건은 그대로 두고 분리 운영 비용을 재평가할 수 있습니다. 이동 부담 감소가 도심의 이익까지 입증하는 것은 아니므로, 이 변화만으로 분리안을 선택할 수는 없습니다.

결정을 보류할 조건

도심 접근의 이익과 개별 시설의 가용·전력·허가·인도 조건은 아직 확인되지 않았습니다. 계획 규모·앵커 입주·평균 임대료만으로 적합성·비용·양산 가능성을 확정할 수 없습니다. FTZ 혜택도 현행 분구·시행조건·기업별 적용을 확인한 뒤 비용안에 반영합니다.

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 9.06% / Q3 9.86%	원유 포함·지방 원표
IIP	전체 10.9% / 제조업 11.3%	1~9월·부가가치와 구별
산업 노동자수	1~9월 +2.0%	제조 핵심직 충원율 아님
외자부문 실행투자	109,101십억 VND	1~9월·NSO·등록 FDI 아님

AJU의 해석과 기업 적용

호치민권은 도심의 업무 기능, 북부 제조권, 동부 항만권을 기업의 운영 조건에 맞추어 읽어야 합니다. 지방 통계기관의 9월 30일 속보를 직접 확인하면 Q3 GRDP는 9.86%, 9개월은 9.06% 증가했습니다. 원유를 제외한 계열은 각각 10.08%, 9.16%입니다. 서로 다른 계열을 섞어 성장 속도를 비교하지 않으며, 시 전체 성장률을 특정 공단의 수요로 그대로 옮기지도 않습니다.

이번에 확인한 변화·비교 경계

지방 통계 속보 원표를 확인했습니다. Q3 제조업 부가가치 9.94%와 제조업 IIP 11.3%는 기간·측정법이 달라 같은 계열이 아닙니다.

추가로 확인할 근거

등록 FDI의 서로 다른 마감·재게시 값은 대표 카드 채택을 보류합니다. 9개월 지역 무역·직군별 임금·시설 가격·가용성과 본사·공장 분리 운영비는 미확인입니다.

직접 확인한 공식 근거

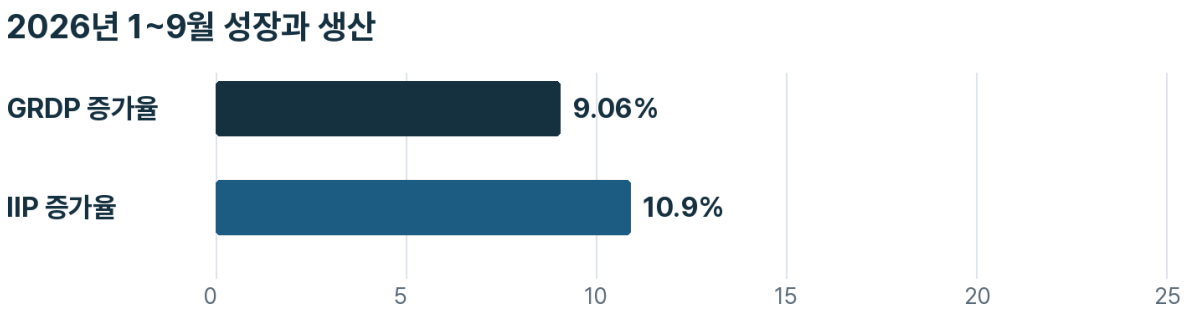
정부 부록I 표3(PDF12쪽)·부록IV 표2(PDF48쪽)

호치민 통계 GRDP 이미지 원표·9/30

NSO 실행투자 분석·10/12

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



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

생산 활동은 이어지고 있지만 모든 업종과 시설 수요가 같은 속도로 움직이는 것은 아닙니다. 9개월 제조업 IIP는 11.3%, 공업기업 노동자수는 2.0% 증가한 것으로 공식 정부 기사에 제시됩니다. 이 수치는 제조업 전반의 흐름을 보는 자료입니다. 필요한 직종을 언제까지 몇 명 채용할 수 있는지는 후보별 통근·주거·교대·보상조건을 별도로 확인해야 합니다.

외국인투자는 등록과 실행을 구별해서 살펴보아야 합니다. NSO는 9개월 외국인투자 부문 실행투자를 109,101십억 동으로 제시합니다. 이는 등록 달러액과 단위·정의가 다르므로 두 값을 나누어 집행률을 만들 수 없습니다. 등록 투자에는 새로운 제조시설 외에도 지분거래나 비제조 프로젝트가 포함될 수 있어, 투자 총액 증가만으로 특정 공장의 임차 수요를 예상하지 않습니다.

예를 들어 기술영업 인력은 도심 접근성이 필요하고 생산은 6개월 내 가동해야 하는 부품기업이라면, 본사와 공장을 함께 둔 구 빈즈엉의 기존시설, 도심 사무실과 동나이 공장을 나눈 방식, 항만 출하 중심의 푸미 후보를 비교할 수 있습니다. 같은 고객·물량·직종·터미널 조건으로 임차비와 이동·재고·관리비를 계산합니다. 분리 운영의 책임 공백이나 통근 부담이 커지면 단일 거점이 유리할 수 있습니다. 이 예시는 가상 비교이며 현재 공실·가격과 개별 후보의 적합성이 확인된 것은 아닙니다.

Q3 권역 참고: 남부 일부 조사표본의 모집 호가는 RBF 4.9·RBW 4.7 USD/m²/월입니다. 기반시설·유지관리·용수·폐수·서비스 비용은 제외합니다. 이는 호치민권의 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) 호치민시의 산업 기반 8

성장과 투자 9

게이트웨이·물류 10

산업용 부동산 시장 11

가격 기준선 12

비용과 인력 13

산업공간 확장 파이프라인 14

5대 입지권 15

대표 산업단지 포트폴리오 16

업종별 후보 압축 17

실행 리스크 18

토지권리와 계약 19

AJU 종합의견 20

공통 분석과 기업별 적용 21

방법론·출처·자료 기준 22

지역 임대료 수준과 공급 여건 24

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 호치민권 25

핵심 결론

신 호치민시는 베트남 최대 소비·금융 도심, 최대 제조벨트, 최대 심수항 기지를 함께 가진 도시입니다. 입지 검토에서는 도심·제조·항만의 세 시장을 나눠 읽어야 통합 통계에서 드러나지 않는 차이를 볼 수 있습니다.

1~9월 GRDP	상반기 FDI	산업단지	한국 누적 투자
+9.06%	**약 75억 USD**	**58개·22,410ha**	**3,349건·157억**
2026년 누계 추정 · 전년 동기 대비	시 전체 등록 · 연간 목표 6할 이상	가동 기준(설립 67) · 전국 최대 도시권	건수 기준 2위 투자국

의사결정 메시지

— **제조 신규 진입**의 대안은 구 빈즈엉(Bình Dương) 북부축(바우방[Bàu Bàng]·푸자오[Phú Giáo]·박떤우옌[Bắc Tân Uyên])의 착공·인가 2,616ha와 기존시설입니다. 계획 규모가 현재 계약·인도 가능량을 뜻하지는 않습니다.

— **소재·화학·중량물·수출형**에는 푸미(Phú Mỹ) 항만권이 조사 대상입니다. 까이멥-티바이(Cái Mép - Thị Vải) 물류와 자유무역구(까이멥하[Cái Mép Hạ])의 이점은 실제 운영·적용요건에 달려 있으며, 제도 기대만으로 후보를 확정할 수는 없습니다.

— 도심·지안권 성숙 단지의 활용 여부는 필지별 잔여기간·전환 상태에 달려 있습니다. 떤투언(Tân Thuận) 2041 만기·지안(Dĩ An)권 2030~45 전환 자료를 개별 권리와 대조하고, 설비 회수·개조·이전 조건까지 보아야 합니다.

이번 심층판의 역할

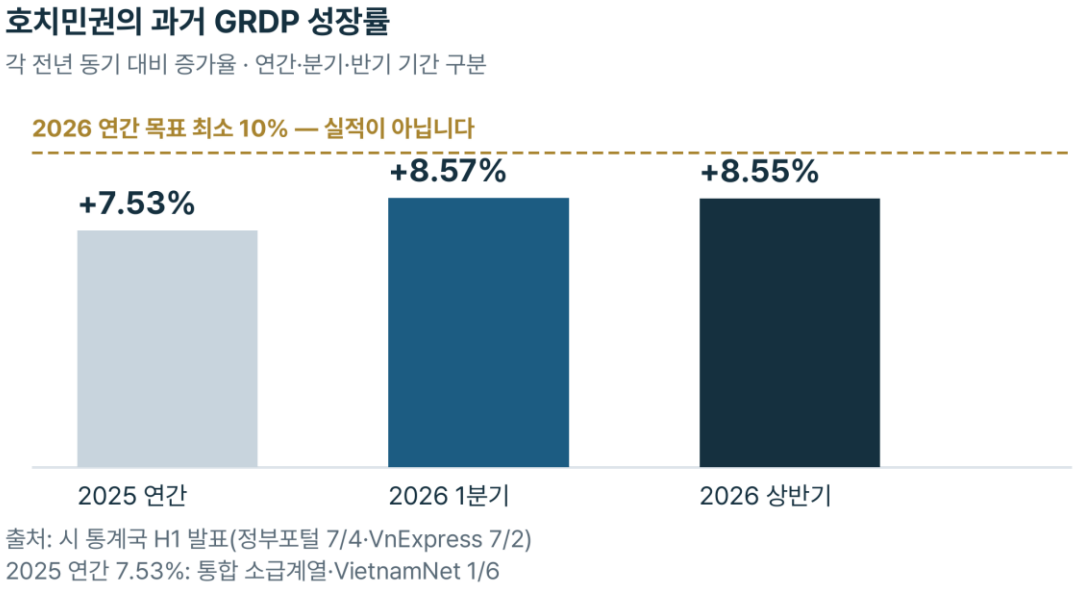
- 분기 브리핑에서 추적한 변화를 **호치민권의 시·입지권·대표 단지별**로 살펴봅니다.
- 기업별 결론을 내리기 전, 상담에서 다룰 쟁점과 조사 후보를 좁히는 **공통 지역분석**으로 활용합니다.
- **시 전체 FDI 등록·FIA 신규+증액·HEPZA 산단 총유치액**은 집계범위가 다릅니다. HEPZA 총액에는 **국내투자도 포함**돼 세 수치를 동일한 외국인투자 지표로 비교할 수 없습니다(§04).

출처·기준: 시 통계국·당위 보고 2026-07; 재정부 FIA 2026-07; HEPZA 2026-07; ITPC 투자협력포럼 2026-05 / 1~9월 GRDP: 정부 결의312/NQ-CP(10/5), 부록IV 표2. 나머지 카드는 표시된 기존 기준시점 유지.

신(新) 호치민시의 산업 기반

2025년 7월 1일, 구 호치민시(TP. Hồ Chí Minh)·빈즈엉성(Bình Dương)·바리아붕따우성(Bà Rịa - Vũng Tàu)이 하나의 메가시티로 통합됐습니다 — 생산·금융·수출 관문을 한 행정권에서 함께 검토할 수 있는 도시입니다.

면적	인구	행정 체계
6,772.6km²	**1,400만 명+**	**168개 프엉·사·특구**
결의 202/2025/QH15	전국 1위 · 결의 원문 14,002,598명	3거점 청사 운영(도심·빈즈엉·바리아)



신 호치민시의 GRDP 성장률 — 2025 연간(통합 소급), 2026 1분기·상반기

- 경제 규모는 전국 GDP의 약 4분의 1(2025년 경상 GRDP 2,972,939십억 동·통계국 당시 발표치)로 하노이(Hà Nội)의 약 2배입니다 — 1인당 GRDP는 출처별 범위와 인구 기준이 대조되지 않아 비교에서 제외합니다.
- 구 호치민(도심 서비스·하이테크), 구 빈즈엉(제조벨트), 구 바리아붕따우(심수항·중공업)는 **같은 도시 안에서도 별도 시장**처럼 움직입니다. 이 보고서는 세 권역을 나눠 분석합니다.
- 국제금융센터(결의 222/2025/QH15)가 투티엠(Thủ Thiêm)에 출범해 '생산–금융–관문' 일체형 공간이 갖춰집니다 — 빈즈엉·바리아붕따우 소재 기업의 인허가 창구는 제2·3청사로 상당 부분 기존 위치에 유지됩니다.

출처·기준: 국회 결의 202/2025/QH15; 시 통계국(2026-01 확정 추계); 정부포털 tphcm.chinhphu.vn 2025-10

성장과 투자

아래 H1 FDI 지표는 당시 자료입니다. 총등록액과 구성액은 집계 마감시점이 같아야 비교할 수 있으며, 증액·지분인수 비중은 같은 원표를 대조하기 전까지 확정하지 않습니다. HEPZA 총유치액은 국내투자를 포함해 집계범위가 다릅니다. 최신 생산지표와 지방 속보·FDI 원표의 확인 상태는 앞의 보완면에서 구분합니다.



시 전체 FDI 등록·FIA 신규/증액·HEPZA 산단 총유치액(국내투자 포함)의 서로 다른 집계범위(2026 H1)

누적 FDI	2025년 FDI	상반기 IIP
20,310건	**약 83.7억 USD**	**+11.1%**
1,419억 USD · 2025년 말 · 전국 1위	통합 기준 · 전년 대비 +24.2%	제조업 주도 회복 · GRDP 상회

해석의 안전장치

— 약 75억 달러는 **시 전체 FDI 등록액**이며 6/26 보도에는 68억이 제시됐습니다. 집계 마감시점이 다른지는 원자료 표로 확인할 과제입니다. 48.7억 달러는 **FIA 신규+증액만** 집계합니다. HEPZA 관할 산단의 26.1억 달러는 해당 HEPZA 발표 기준 FDI 15.7억과 **국내투자를 포함한 총유치액**입니다. 세 지표는 집계 대상과 포함 항목이 다릅니다.

— 제시된 시 전체 구성액은 신규 등록 888건·11.2억 달러, 증액 31.8억·지분인수 25.2억 달러입니다. **합계는 68.2억**으로 대표 총액 약 75억과 맞지 않습니다. 구성액과 총액의 집계 마감시점·포함 범위가 확인되지 않아 구성비를 제시하지 않습니다. 원자료 표 대조 전에는 비중을 확정할 수 없고, 전체 등록액이 새로운 제조시설의 입지수요를 뜻하지도 않습니다.

— 상반기 수출 482억 달러(+6.3%)는 전국 증가율(+21%)을 크게 밑돌았고 무역수지는 약 51억 달러 적자입니다. 설비·원자재 수입이 수출보다 먼저 늘어나는 상황인지, 수출 경쟁력 둔화 가능성이 있는지를 함께 살펴야 합니다.

출처·기준: 시 당위 보고(VietnamPlus 7/6)·Báo Đầu tư 6/25; 재정부 FIA(냐더우뜨 7/3); HEPZA(바오더우뜨 7/10); 시 재정국 2025-12

게이트웨이·물류

아래 인프라 그림은 2026-07-11 당시 생산(빈즈엉[Bình Dương])–관문(까이멥[Cái Mép])–도심(호치민)을 잇는 사업의 상태와 목표를 보여줍니다. 10/1 도로 통행 개시와 10/7 공항 운영 지시는 Q3 이후 확인사항으로 본문에서 별도로 구분합니다.



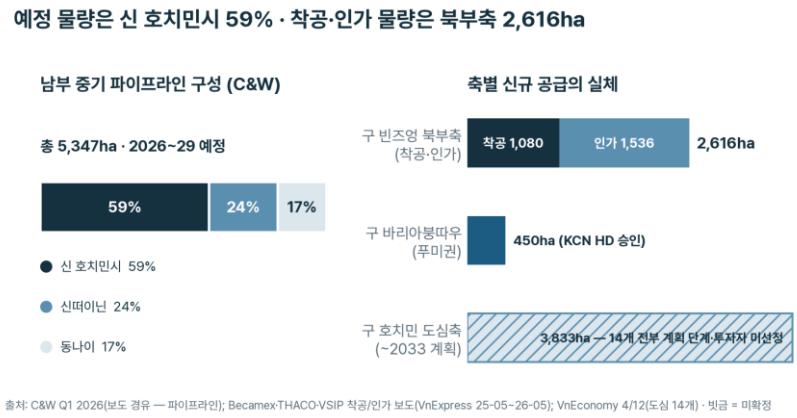
호치민권 게이트웨이 인프라 현황 — 개통·진행·목표 구분(2026-07-11 기준)

- 7/11 자료에 제시된 Biên Hòa–Vũng Tàu의 초기 통행 제한과 Vành đai 3·Thủ Dầu Một–Chơn Thành의 지연 이력은 당시 기준입니다. Q3 이후인 10/1 0시 Bến Lức–Long Thành 전구간 통행이 시작됐지만, 당시 Vành đai 3는 미완성이고 Biên Hòa–Vũng Tàu 직접 연결도 개통되지 않아 QL51을 이용해야 했습니다. 실제 운송경로는 진출입 지점과 차량 조건별로 확인해야 합니다.
- 까이멥-티바이(Cái Mép - Thị Vải)는 2025년 화물 9,060만 톤을 처리한 국가 수출 관문입니다(컨테이너 약 1,240만 TEU는 언론 보도치) — 까이멥하(Cái Mép Hạ) 신항(7/1 착공)과 껀저(Cần Giờ) 국제환적항(Q4 착공 목표)이 더해지면 남부 물류 지형이 바뀝니다.
- 기업별 물류 조건은 공장–항만의 실제 주행시간, 화물 접수 마감시간(컷오프), 통관·혼잡시간에 따라 달라집니다. 개통 전 계약의 이점도 현재 도로망의 납기, 개통 지연 시 대안, 같은 조건의 견적에 달려 있습니다. 먼저 계약한다는 사실만으로 이익이 생기지는 않습니다. 롱탄 공항의 10/7 정부 발표는 연내 운영 목표와 세부일정 보고 지시이며 실제 상업운항 개시는 확인되지 않았습니다. 항공물류 계획은 운영일과 기존 공항 이용 대안을 함께 검토해야 합니다.

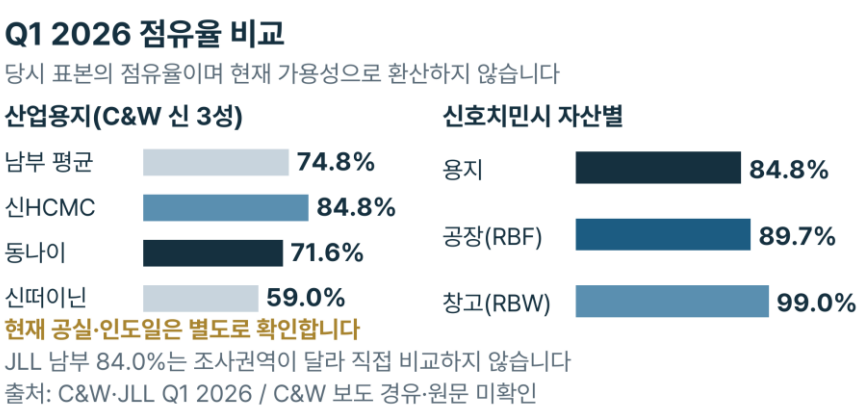
출처·기준: 탄니엔 5/18; SGGP 5/20; VOV교통 5/7; 시 인민의회 포털 7/6; 정부공보 3/29(롱탄 Q4 목표)

산업용 부동산 시장

2026년 1분기 C&W 자료에서 남부 예정 물량의 59%는 신 호치민시 몫입니다. 착공·인가 물량은 북부축에 집중되지만 실제 분양 가능 여부는 미확인입니다.



2026~29 남부 파이프라인(C&W) 구성과 축별 개발 물량·사업 단계



가동률 — C&W 조사권역 구분과 호치민권 용지·공장·창고의 서로 다른 점유 수준

시장 읽기

— 신 호치민시 용지 가동률 84.8%는 남부 최고입니다. 동나이(Đồng Nai, 71.6%)보다 **당시 점유가 높았다는 뜻**이며, 현재 개별 시설의 임차 가능 여부는 미확인입니다. 실제 수요가 소화한 면적(CBRE H1 124ha)의 83%는 구 빈즈엉(Bình Dương)·동나이에 집중됐습니다.

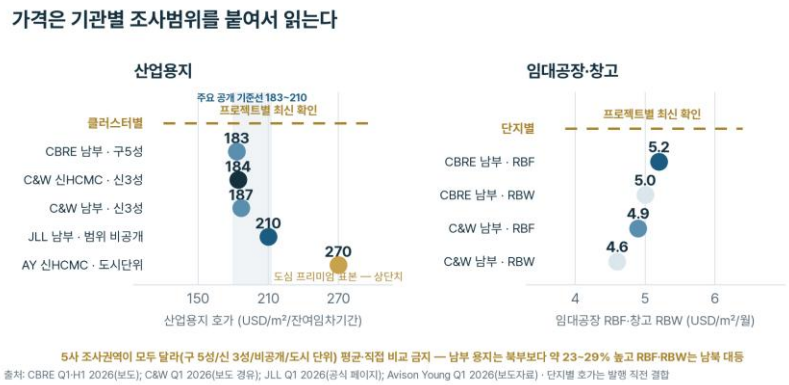
— 임대창고 RBW 가동률 99%는 당시 높은 점유 상태입니다. 현재 재고 중 요구 사양·배송시간에 맞는 후보가 없다면 동나이·떠이닌(Tây Ninh)이 대안입니다. 이 수치만으로 수요 이동이 확인된 것은 아닙니다.

— CBRE는 임대공장 RBF 시장을 '임차인에게 유리한 시기'로 설명했습니다(임대료 상승 연 2~3% 제한 전망). 현재 이점은 같은 사양의 가용 후보가 제시하는 무상기간·맞춤개조·인도 책임에 달려 있습니다.

출처·기준: Cushman & Wakefield Q1 2026(보도 경유·원문 미확인); CBRE H1 2026 브리핑(7/8); JLL Q1 2026

가격 기준선

호치민권의 호가를 해석하는 출발점은 남부 공개 기준선입니다. 클러스터·단지별 수치는 개별 프로젝트 적용 전에 추가 확인이 필요합니다.



남부 공개 가격 기준선(CBRE·C&W·JLL·AY) — 클러스터별 호가는 개별 확인 필요

가격을 움직이는 축	확인 항목	왜 중요한가
항만·도심 프리미엄	실제 주행시간·화물 접수 마감·용도 전환 계획	선반영 여부와 만기 리스크 검증
가용성	분양률·필지규모·RBF 재고	호가보다 협상력에 직접 영향
권리기간·재산정	LURC 만료·임대료 조정 조항	표시가격과 연간 비용으로 환산한 부담
부대조건	관리비·VAT·최소면적·인프라비	총점유비용 산정의 누락 방지

호치민권의 위치 (남북 비교)

- 신 호치민시 용지 가격 상승률 +6.7%(C&W, YoY)는 남부 평균(+1.7%)의 약 4배입니다. 단지 전환이 이 상승에 미친 영향은 아직 검증되지 않았습니다. 남부 용지 가격은 북부보다 약 23~29% 높고 RBF·RBW 평균 임대료 격차는 0.1~0.2달러입니다. 다만 총비용의 차이는 같은 시설 사양과 사용기간의 관리비·개조·인력·물류까지 보아야 알 수 있습니다.

기준점

— 산업용지: CBRE 남부 183 · C&W 남부 186.6(신 호치민시 184.2) · JLL 남부 210.1 · AY 신 호치민시 약 270 USD/m²(Q1 2026) — AY는 도심 인접 프리미엄 위주의 상단치, **조사권역이 모두 다른 참고 기준선**입니다.
— 임대공장·창고: CBRE RBF 5.2·RBW 5.0(Q2 보합), C&W RBF 약 4.9·RBW 4.6 USD/m²/월(Q1) — C&W·AY는 보도 경유 수치로 원문 미확인 상태를 병기합니다.
— 클러스터·단지별 공개 호가는 변동성이 높아 고정값으로 제시하지 않습니다. 모든 호가는 계약상 구속력이 없는 공개 호가이며, 실제 프로젝트에서는 동일 기준일의 개발사 견적과 권리조건을 다시 확인합니다.

출처·기준: CBRE Q1·H1 2026(보도); C&W Q1 2026(보도 경유·원문 미확인); JLL Q1 2026(공식 페이지); Avison Young Q1 2026 · 단지별 호가는 프로젝트별 최신 확인

비용과 인력

최저임금 지역 등급은 후보 사업장의 행정주소별로 확인해야 합니다. 급지 차이보다 실제 채용 임금과 인력 확보 조건이 비용을 좌우합니다.



2026년 월 최저임금 — 신 호치민시 내 지역 I~III 급지(Nghị định 293/2025/NĐ-CP)

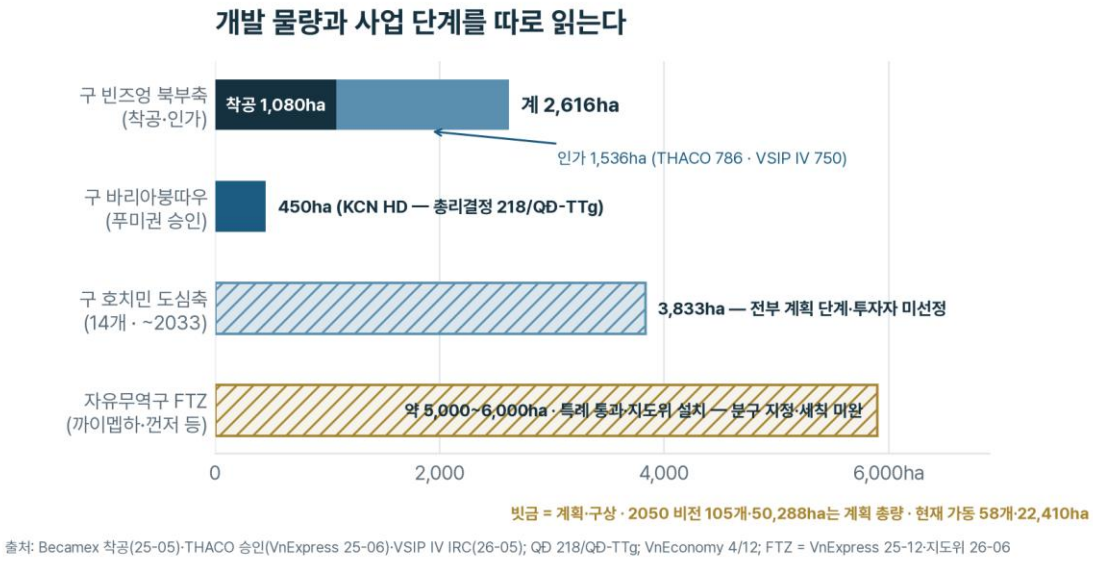
- 기업 보고 기준 2025년 평균임금은 **월 1,239만 동**(3,802개사 집계), 생산직 제시 임금은 900만~1,600만 동대가 보도됩니다. 인건비는 법정 최저임금만으로 계산하지 않고 실제 채용에 필요한 임금으로 산정합니다.
- 2026년 채용수요 31.3만 명+(구 빈즈엉(Bình Dương)권 10.5만) 중 단순인력 수요 비중은 67.7%지만 구직 공급 비중은 33.4%입니다. 수요와 공급의 구성이 맞지 않는 상황입니다. 공단 근로자 91.8만 명 중 주거 수요는 72.7만 명인데 공단 숙소는 8,900베드뿐입니다. 기숙사·통근·주거수당이 채용경쟁력을 가르는 이유입니다.

비용축	필수 확인	판단 포인트
용지·공장	잔여기간·전환 계획·재산정 조항	표시된 호가보다 시설 사용에 드는 총비용
인건비	사업장 주소별 급지·실제 채용 초임·상여 관행	법정 최저임금보다 실제 채용비
물류비	항만·공항·고속도로·공차·통관	거리보다 운행 안정성
유틸리티	전력·용수·폐수·증설비	가동 일정과 시설·설비 투자비(CAPEX)에 영향

출처·기준: Nghị định 293/2025/NĐ-CP(2026-01-01 시행·평균 +7.2%); 시 노동당국 집계 2025-12; HEPZA·SGGP 2026-05 · 급지 경계는 프엉·사별 확인

산업공간 확장 파이프라인

2050 비전은 105개·5만ha입니다. 가까운 시기에 활용할 공급은 장기 규모보다 북부축 착공·인가분의 실제 준비 상태에 달려 있습니다.



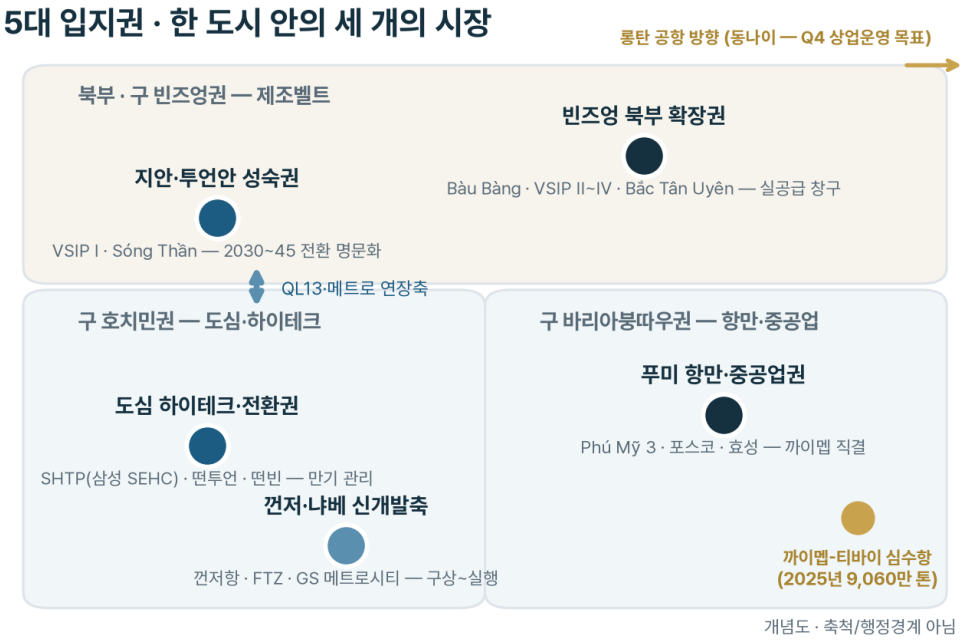
북부축 착공·인가와 도심축·FTZ 계획 물량을 사업 단계와 함께 비교

- 구 빈즈엉(Bình Dương) 북부축에서 착공 **1,080ha**(Cây Trường 700·Bàu Bàng 확장 380, 2025-05)와 **인가 1,536ha**(THACO Bắc Tân Uyên 1 786 — 2026년 9월 일부 가동 계획 · VSIP IV 750+ — 2026-05 IRC)가 진행 중입니다 — 분양 개시·기반시설·실제 입주 가능 시점을 먼저 확인할 공급 후보입니다.
- 구 호치민 도심축 신규 14개(약 3,833ha·~2033)는 2026년 4월 현재 **전부 계획 단계·투자자 미선정**입니다 — 당초 2025년 착공 목표였던 Phạm Văn Hai I·II(668ha)도 지연됐습니다.
- 시는 반도체·하이테크 위주 선별 유치를 공언했습니다(2025~30 유치 목표 200억~210억 달러·ha당 800만~1,000만 달러). 노동집약·저부가 업종에는 인허가 문턱 상승 가능성이 부담이며, 떠이닌(Tây Ninh)·동나이(Đồng Nai)도 함께 고려할 대안입니다.

출처·기준: HEPZA 2026-07(가동 58개·22,410ha); Fili 2026-04(2050 비전); VnEconomy 4/12(도심 14개); VnExpress 25-05~26-05(착공·인가)

5대 입지권

호치민권은 도심 하이테크·전환권, 지안(Dĩ An)·투언안(Thuận An) 성숙권, 빈즈엉(Bình Dương) 북부 확장권, 푸미(Phú Mỹ) 항만·중공업권, 껀저(Cần Giờ)·냐베(Nhà Bè) 신개발축의 다섯 입지권으로 읽을 수 있습니다.



자료: AJU 정리(공개 인프라·단지 정보 기준), 2026-07 · 입지권 구분은 AJU 1차 선별 · 대표 단지는 추천순위 아님

5대 입지권과 3축 구조의 개념적 관계 — 축척·행정경계 아님

입지권	대표 축	1차 포지션
도심 하이테크·전환권	SHTP·KCX Tân Thuận·KCN Tân Bình	하이테크·R&D — 권리 만료·용도 전환 관리
지안·투언안 성숙권	VSIP I·KCN Sóng Thần·KCN Tân Đông Hiệp	협력사 밀집 — 2030~45 전환 명문화
빈즈엉 북부 확장권	KCN Mỹ Phước·KCN Bàu Bàng·VSIP II~IV	신규 대형필지 후보 — 계약·인도 조건은 별도 확인 필요
푸미 항만·중공업권	KCN Phú Mỹ 3·포스코·효성	소재·화학·중량물 — 까이멥 직결
껀저·냐베 신개발축	Cảng Cần Giờ·FTZ·GS Metrocity	물류·환적의 미래 후보 — 구상부터 실행까지 단계별 검토

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

대표 산업단지 포트폴리오

대표 단지는 기업 조건과의 대조와 현장검증을 위한 비교 대상입니다. 나열 순서가 추천순위를 뜻하지는 않습니다.

권역	대표 단지/축	주요 강점	우선 확인
하이테크	SHTP (삼성 SEHC 앵커)	전자·R&D 집적·도심 인력	선별 유치 요건·입주 가능 여부
성숙	VSIP I·KCN Sóng Thần	협력사·물류 성숙·도심 접근	전환 일정(2030~45)·잔여기간
북부 신규	VSIP III·KCN Cây Trường·VSIP IV	대형필지·제시 전력(600MW+)·LEGO 입주 참고	인프라 완성도·입주 시점
기계·중량물	KCN Bắc Tân Uyên 1 (THACO)	기계 전문 단지·30억 달러 투자	2026-09 일부 가동 계획의 이행 여부
항만	KCN Phú Mỹ 3	51건·약 60억 달러·까이멥 직결	생태산단 승인·수용업종·환경

공개자료 경계

— 가용필지·호가·최소면적은 변동성이 높아 보고서에는 확정값으로 고정하지 않습니다.

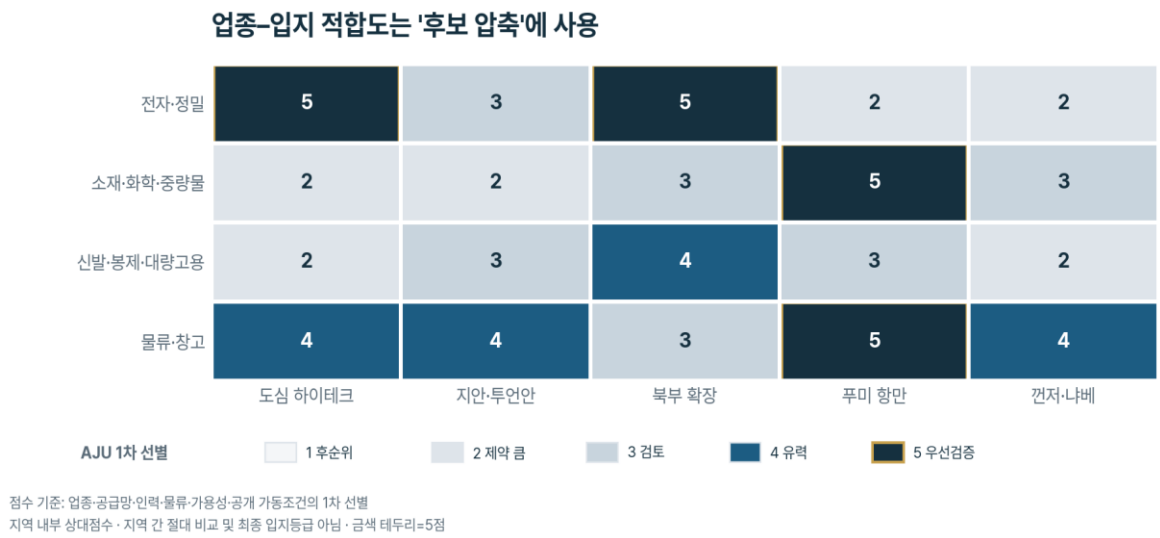
— 고객 프로젝트 단계에서 개발사 견적서와 권리·기술자료를 동일 기준일로 재수집합니다.

표기 원칙

- 단지명은 계약·검색 편의를 위해 로마자 표기를 기본으로 하고, 입지권 서술의 한글 표기(빈즈엉=Bình Dương, 투저우못=Thủ Dầu Một, 지안=Dĩ An, 바우방=Bàu Bàng, 푸미=Phú Mỹ, 껀저=Cần Giờ, 떤투언=Tân Thuận)와 동일 대상을 가리킵니다.

업종별 후보 압축

업종 적합도는 현장에서 조사할 대상을 좁히기 위한 AJU의 1차 판단입니다. 개별 후보의 최종 등급을 뜻하지 않습니다.



업종별 후보권역 1차 적합도 — AJU 1차 선별 지표

업종별 출발점

— **전자·정밀:** 도심 SHTP는 하이테크 요건 충족이 전제이며, 북부 확장권도 대안입니다. VSIP III의 LEGO 입주가 개별 후보의 전력을 보장하지는 않으며, 수전용량·품질·증설일은 별도 확약이 필요합니다.

— **소재·화학·중량물:** 푸미(Phú Mỹ)권은 포스코·효성 클러스터가 기준점입니다. 실제 입주 가능성은 수용업종·환경허가 경로·항만 접근에 달려 있습니다.

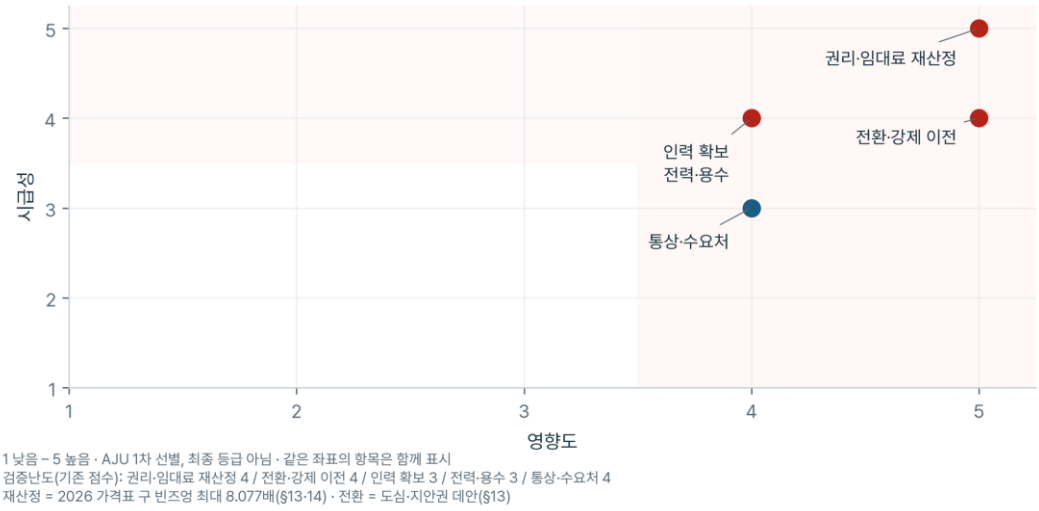
— **신발·봉제·대량고용:** 신 호치민시의 선별 유치 정책과 공장 이전 계획안은 진입 부담입니다. 북부 확장권 외에 떠이닌(Tây Ninh)·동나이(Đồng Nai)도 함께 고려할 대안입니다.

— **물류·창고:** RBW 99%는 당시 조사 점유율이며 현재 재고·회차·통관은 미확인입니다. 푸미(항만)·지안(Dĩ An·도심 배송 TOD)·껀저(Cần Giờ·미래 환적)는 이용 목적과 운영 단계가 서로 다릅니다.

고오염·대량폐수·도금·화학 공정의 입주 가능성은 **단지별 수용업종·환경허가 경로·폐수처리 용량**에 달려 있습니다. 권역 적합도만으로는 판단할 수 없습니다.

실행 리스크

호치민권의 계약 위험은 호가 외에도 임대료 재산정, 단지의 용도 전환, 채용 수급에 있습니다. 이 조건이 미확인인 상태에서는 장기 비용과 운영 지속성을 판단하기 어렵습니다.



호치민권 입지검토 실행 리스크의 영향도·시급성·검증난도 — AJU 1차 선별

- **임대료 재산정**: 2026 토지가격표(결의 87/2025/NQ-HĐND)에서 구 빈즈엉(Bình Dương) 권역의 인상폭이 최대 8.077배로 가장 큽니다 — 국가 직접 연납 임차 기업은 재산정에 노출됩니다. 다만 시는 생산용지 가격 억제 기조에 2026년 6월 임대료 감면 통합 정책(전액~6년)을 더해 완충 중입니다.
- **전환·강제 이전**: 도심 5개 단지의 시범 용도 전환 계획안은 제출 단계입니다. 지안(Dĩ An)권의 2030~45 전환은 문서에 명시돼 있고, 구 빈즈엉은 '2,900개 공장 이전' 새 계획안을 수립 중입니다. 전환 대상권의 입주·인수에서는 남은 권리기간과 이전·보상 조항의 실사가 필수입니다.

게이트	필수 증빙	중단 조건
기술	전력 인입·용수/폐수·지반	증설비·일정 초과
인허가	수용업종·EIA·PCCC·선별 유치 요건	공정 허용 미확인: 추가 확인까지 검토 대기 / 불허 확인: 검토 보류
권리	LURC·재산정 조항·전환 계획	잔여기간·지급구조 불일치
운영	채용권·통근·물류 테스트	납기·교대인력 미달

출처·기준: VnExpress 2025-12(가격표); 시 인민의회 2026-06(감면); PLO·Tiền Phong(전환 데안); AJU 프로젝트 체크리스트 기반 정성 지표 · 최종 등급 아님

토지권리와 계약

같은 호가라도 임차 구조와 잔여기간, 전환 계획에 따라 실질 부담이 달라집니다.

1. 권리	2. 계약	3. 비용	4. 검토
LURC·임대권자·잔여기간	일시/연납·조정주기·해지	연간으로 환산한 사용비용·시설·설비 투자비(CAPEX)	담보·양도·재임대·분쟁

임차 구조·잔여기간 체크

- **국가에서 직접 임차해 해마다 임대료를 내는 기업**은 가격표 재산정에 따라 부담이 바뀔 수 있습니다. 조정주기·산정기준 조항을 계약 전에 실사합니다. 개발사에서 전대받는 경우도 임대료 조정·비용 전가 조항을 확인해야 합니다. 계약 방식의 명칭만으로 재산정 부담이 작다고 볼 수는 없습니다.
- 전환 대상권은 남은 권리기간을 만기에서 역산해야 합니다. 떤투언(KCX Tân Thuận) 2041-09, 떤빈(KCN Tân Bình) 2047, 빈찌에우(KCN Bình Chiểu)·히엡프억(KCN Hiệp Phước) 1단계 2048이 기준입니다. **만기 전 이전·회수 가능성과 보상은 권리유형·법정 회수사유·계약조항에 따라 달라집니다**. 현지 법률가 검토 없이 계속 사용할 수 있다거나 보상을 받는다고 단정할 수는 없습니다.
- 동일 면적이라도 일시납과 연납은 현금흐름·담보가능성·회수구조가 다르므로 계약별로 분석합니다.

법률 표현의 경계

— 국가에 직접 납부하는 토지임대료와 산단 전대료는 구분해야 합니다. 조정 주기·상한과 경과조치는 권리 형태·계약·현행 법령에 따라 확인해야 합니다.

— 2026 토지가격표(결의 87/2025/NQ-HĐND — 구 3권역 병렬·생산용지 억제 기조·감면 정책 병존)와 시장 호가를 혼용하지 않습니다.

— 신투자법 143/2025/QH15와 시행령 96/2026/NĐ-CP(2026-03-31 시행)에 따라 관할기관·특별투자절차의 적용 요건과 경과조치를 확인합니다. 담보·양도 가능성은 권리주체·계약·부착자산·현행 법령에 따라 현지 법률가와 검토합니다.

출처·기준: 베트남 토지법 31/2024/QH15; 결의 87/2025/NQ-HĐND; 신투자법 143/2025/QH15; 총리결정 1625/QĐ-TTg(관리기구 통합)

AJU 종합의견

예를 들어 기술영업 인력은 도심 접근성이 필요하고 생산은 6개월 내 가동해야 하는 부품기업이라면, 본사와 공장을 함께 둔 구 빈즈엉의 기존시설, 도심 사무실과 동나이 공장을 나눈 방식, 항만 출하 중심의 푸미 후보를 비교할 수 있습니다. 같은 고객·물량·직종·터미널 조건으로 임차비와 이동·재고·관리비를 계산합니다.

01 · 통합 투자액과 권역별 입지수요는 다른 지표입니다

— 시 전체 FDI 총액 약 75억 달러와 신규·증액·지분인수 구성액의 합계 68.2억은 **같은 기준인지 확인이 필요합니다**. 증액·지분인수의 구성비는 같은 기준의 원표 대조 전까지 제시하지 않습니다. HEPZA 26.1억 달러는 **국내투자 포함 총유치액**입니다. 실제 제조 입지수요는 흡수면적·현재 가용재고와 함께 살핍니다.

— 입지 조사는 도심(서비스·하이테크), 제조벨트(구 빈즈엉[Bình Dương]), 항만(구 바리아붕따우[Bà Rịa - Vũng Tàu])의 세 권역으로 나눠 시작합니다.

02 · 제조 신규 진입은 북부 공급의 준비 상태가 핵심입니다

— 당시 도심축 신규 14개는 계획 단계, 북부축의 착공·인가 물량은 2,616ha로 제시됐습니다. 대형필지형의 핵심은 북부 인도조건이며, 기존시설 활용형은 현재 시설의 사양·개조·권리가 판단의 출발점입니다.

— 도심 본사·R&D·영업과 북부·푸미(Phú Mỹ) 공장의 분리 운영은 통합 거점과 부담이 다릅니다. 도심 인재·고객 접근의 이익이 중복 관리·이동 부담보다 커야 분리 운영의 이유가 생깁니다. 설계·품질 협업이 잦다면 통합안이 우선 검토 대상입니다.

03 · 항만축의 FTZ 혜택은 실제 적용조건에 달려 있습니다

— 2026년 7월 자료의 까이멥하(Cái Mép Hạ) FTZ 인센티브 안내는 당시 자료입니다. 적용 구역 지정·시행 세칙·기업별 적용 여부가 확인되기 전에는 기본 비용안에 혜택을 반영하지 않습니다.

— 인센티브를 계약 조건에 반영할 근거는 실제 적용 요건입니다. 시행 세칙이 확정되기 전에는 혜택을 단정해 진입할 수 없습니다.

04 · 기술·인허가·권리·운영이 후보 선정의 필수조건입니다

— 총비용과 일정의 최종 비교 대상은 기술·인허가·권리·운영 조건을 통과한 후보로 한정됩니다.

— 기업 조건이 아직 정해지지 않았다면 가정별 조사가 필요합니다. 증빙 부족은 추가 확인 대상이며, 확인된 필수조건 미달은 검토 보류 사유입니다. 운영비와 시간의 비교는 조건을 충족한 대안끼리 의미가 있습니다.

공통 분석과 기업별 적용

이 심층판으로 조사 후보를 좁힌 뒤, 고객 맞춤 리포트에서 공정·규모·일정에 맞는 근거를 검증합니다.

층위	공통 분석	기업별 추가	산출물
지역분석	시장·인프라·입지권·대표단지	—	호치민권 심층판
상담진단	공통근거를 질문으로 전환	업종·공정·전력·면적·일정	쟁점표
맞춤분석	후보별 근거 적용	기술·인력·물류·권리	후보비교·현장검증
PM 실행	근거의 연속성 유지	협상·계약·인허가·셋업	의사결정 로그

한 명의 PM이 끝까지 담당

— **가상 적용:** 설계·생산 협업이 잦은 초기 제조기업의 선택은 통합 거점과 본사·공장 분리안의 협업 부담에 달려 있습니다. 다른 조건을 유지하고 공장 대면 협업 빈도만 낮아지면 분리안의 비용도 재평가할 수 있습니다.

— 분기별 변화, 지역별 입지 차이, 고객별 적용 근거를 하나의 프로젝트 이력으로 연결합니다.

자료 활용 시 유의사항

- 기업별 적용은 이 자료의 한 논점을 선택해 실제 공정·납품·가동 조건과 연결하고, 해당 근거와 확인 과제를 함께 정리합니다.
- 상담: '추천 단지'보다 기술·인허가·권리·운영의 네 가지 필수조건과 필요한 기업정보를 먼저 확인합니다.
- 차트 단독 발췌 시 집계범위 주석(시 전체/FIA/HEPZA, 기관별 조사권역)을 함께 옮깁니다.

방법론·출처·자료 기준

수치를 비교하기 전에 조사범위·기준시점과 공개할 수 있는 자료의 범위를 확인합니다.

구분	적용
공식 기준	2026 H1 시 통계국·당위 보고; HEPZA 산단 현황(2026-07); 임금(NĐ 293/2025)·토지가격표(결의 87/2025)
시장 기준	CBRE Q1·H1 2026(보도); C&W·AY Q1 2026(보도 경유·원문 미확인); JLL Q1 2026 — 조사권역 차이 분리
인프라 기준	정부공보·국영통신 2026-07-11 시점 — '개통·목표·구상' 3단계 구분
선별지표	5대 입지권·업종·리스크는 AJU 1차 선별, 최종 등급 아님
호가	클러스터·단지별 호가를 고정값으로 수록하지 않았습니다. A1에 제시한 가격 범위는 광역 상품표본에 해당하므로, 이를 개별 클러스터·단지의 고정 호가로 적용할 수는 없습니다. 실제 프로젝트에서는 같은 기준일의 개발사 견적·임차 가능한 시설·권리조건을 재확인합니다.
자료 기준시점	기존 자료 기준 2026-07(H1 통계·Q1~Q2 시장·7/11 인프라) · Q3·1~9월 기존 10/8 보완·추가 통계 확인 2026-10-26 · 공개자료·AJU 선별지표 사용
자료 기준	2026 Q3 분석자료 · 기존 10/8 보완·추가 통계 확인 2026-10-26 · 변동 수치와 프로젝트별 조건은 별도 확인

주요 원문

- 국회 결의 202/2025/QH15(3자 통합·2025-07-01)·222/2025/QH15(국제금융센터); FTZ 특례 결의(2025-12-11)
- tphcm.chinhphu.vn·시 통계국 — H1 GRDP +8.55%·IIP +11.1% / 시 당위 보고 — H1 FDI 약 75억 USD
- HEPZA(바오더우뜨·단비엣 7월) — 설립 67·가동 58개·22,410ha·H1 유치 26.1억 USD; 총리결정 1625/QĐ-TTg(관리기구 통합)
- cbrevietnam.com/jll.com/Avison Young — Q1~H1 2026 남부 산업용 부동산 / C&W는 보도 경유(Vietbao·VietnamBiz)
- VnExpress·Tiền Phong·PLO — 토지가격표(87/2025)·전환 데안·착공/인가 보도; Nghị định 293/2025(최저임금)
- 신투자법 143/2025/QH15; 토지법 31/2024/QH15; ITPC·시 지도부 — 한국 3,349건·157억 USD·한인 8만+
- 상세 출처대장과 원문 URL은 AJU GLOBAL 내부 검증기록으로 관리하며, 고객 프로젝트 적용 시 최신 원문을 다시 확인합니다.

면책

— 본 자료는 의사결정 참고용 공통 지역분석이며 감정평가서·법률의견서·투자수익 보장자료가 아닙니다.

— 인용 수치는 각 출처의 발표 기준이며 시점·단지별 편차가 있으므로 개별 프로젝트는 별도 검증이 필요합니다.

— 베트남 내 감정평가·법무 실무는 현지 면허 전문가가 수행하며, AJU GLOBAL 한국 담당(박두양)은 한국 감정평가사·공인중개사입니다.

— 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

호치민권의 임대료 수준과 공급 여건에 대한 종합 판단은 AJU 내부 DB·기관 리서치·현장 상품·공개매물에 근거합니다. 자료마다 뒷받침하는 범위가 다르며, 근거 출처는 아래에 정리했습니다.

남부 RBF 기준	남부 산단부지	일반 공장·창고
4.9~5.0	**186.6~210.1**	**50~180**
USD/m²/월	USD/m²·잔여기간	천 VND/m²/월

분석층	가격·임대료 수준	공급·입지 신호	AJU 해석
권역 기준선	RBF 4.9~5.0달러 · 산단부지 186.6~210.1달러	과거 권역자료의 상품별 점유율을 구분해 볼 성숙 남부시장	기관별 조사범위·총액/순액 차이를 병기
AJU 입지 DB	가격 원자료 비공개	도심소비·빈즈엉 제조·까이멥 항만축의 공급구조가 다름	신 호치민시 평균 하나로 설명하지 않음
지역 상품의 가격 범위	당시 상품표본: RBF 약 3.5~6.0달러 · 대형용지 50~150ha	도심 가용성은 낮고 외곽 대형필지는 분산	시설종류·지역시장·표본수·제안일·관리비·남은 권리기간·인도일 대조
일반 현장 호가	50~180천 VND/m²/월	도심·구 빈즈엉·구 BRVT 표본 혼재	행정통합 전후 검색 결과에 같은 매물이 중복될 수 있어 합산 금지

지역 시장판단

— 호치민권은 단일 시장이 아니라 도심 물류, 구 빈즈엉(Bình Dương) 제조, 까이멥(Cái Mép) 배후 대형부지의 세 하위시장입니다.

— 도심 접근과 항만·공항 접근의 프리미엄은 각각 다른 수요에서 나옵니다. 하나의 평균 임대료로는 그 차이를 설명하기 어렵습니다.

— 대형필지는 명목가격보다 잔여기간·환경허가·항만 실주행·전력 인입을 먼저 검증합니다.

근거의 역할과 적용 경계

AJU 내부 DB	기관 리서치	현장 상품·매물	최종 확인
공급구조·입지축·후보집중도	권역 기준선·공급·가동률	사양·임차 가능 여부·호가 차이	서면견적·권리·기술·현장

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

- 기관 원문: C&W 남부 Q1 · JLL 남부 RBF · JLL 남부 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 — 호치민권

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
신 호치민시(호치민권)	TP. Hồ Chí Minh (Thành phố Hồ Chí Minh)	행정구역(통합시)
구 빈즈엉	Bình Dương	행정구역(구 성)
구 바리아붕따우(약칭 BRVT)	Bà Rịa - Vũng Tàu	행정구역(구 성)
동나이	Đồng Nai	인접 성급 행정지역(현행 행정구분 재확인)
떠이닌	Tây Ninh	행정구역(인접 성)
하노이	Hà Nội	행정구역
투티엠	Thủ Thiêm	지구(국제금융센터 입지)
투저우못	Thủ Dầu Một	지명(구 빈즈엉 도심)
지안	Dĩ An	지명(성숙권)
투언안	Thuận An	지명(성숙권)
바우방	Bàu Bàng	지명(북부축)
푸자오	Phú Giáo	지명(북부축)
박떤우옌	Bắc Tân Uyên	지명(북부축)
푸미	Phú Mỹ	지명(항만권)
껀저	Cần Giờ	지명(신개발축)
냐베	Nhà Bè	지명(신개발축)
떤투언(수출가공구)	KCX Tân Thuận (Khu chế xuất Tân Thuận)	산업구역(KCX — KCN 아님)
떤빈(산단)	KCN Tân Bình	산업단지
빈찌에우	KCN Bình Chiểu	산업단지(2048 만기·전환 대상)
히엡프억	KCN Hiệp Phước	산업단지(2048/2058 만기)

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 계속

한글 표기	베트남어 명칭·검색 참고어	구분
SHTP(사이공 하이테크파크)	Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh (SHTP)	하이테크단지
VSIP I	VSIP I	베트남–싱가포르 산업단지; 개별 번호·지역·개발단계 확인 필요
VSIP II	VSIP II	베트남–싱가포르 산업단지; 개별 번호·지역·개발단계 확인 필요
VSIP III	VSIP III	베트남–싱가포르 산업단지; 개별 번호·지역·개발단계 확인 필요
VSIP IV	VSIP IV	베트남–싱가포르 산업단지; 개별 번호·지역·개발단계 확인 필요
송턴 1	KCN Sóng Thần 1	별도 산단; 지도 미확인
송턴 2	KCN Sóng Thần 2	별도 산단; 지도 미확인
떤동히엡 A	KCN Tân Đông Hiệp A	별도 산단; 지도 미확인
떤동히엡 B	KCN Tân Đông Hiệp B	별도 산단; 지도 미확인
미프억 1	KCN Mỹ Phước 1	별도 산단; 지도 미확인
미프억 2	KCN Mỹ Phước 2	별도 산단; 지도 미확인
미프억 3	KCN Mỹ Phước 3	별도 산단; 지도 미확인
바우방	KCN Bàu Bàng	기존 산단; 지도 미확인
바우방 확장	KCN Bàu Bàng mở rộng	확장구역; 지도 미확인
꺼이쯔엉	KCN Cây Trường	산업단지(700ha·Becamex)
박떤우옌 1 산단	KCN Bắc Tân Uyên 1	산업단지(기계 전문·786ha)
푸미 3 산단	KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 (Phu My 3 Specialized Industrial Park)	산업단지(전문특화·1,046ha)
팜반하이 I	KCN Phạm Văn Hai I	계획 산단·379ha; 지도 미확인
팜반하이 II	KCN Phạm Văn Hai II	계획 산단·289ha; 지도 미확인
까이멥-티바이	Cái Mép - Thị Vải (cụm cảng Cái Mép - Thị Vải)	인프라(항만 클러스터)
까이멥하 신항	Cảng tổng hợp và container Cái Mép Hạ	인프라(항만·2026-07-01 착공)
까이멥하 자유무역구(FTZ)	Khu thương mại tự do Cái Mép Hạ	제도구역(FTZ)
껀저 국제환적항	Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ	인프라(항만·571ha)
비엔호아-붕따우 고속도로	Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	인프라(도로)
순환3호선	Đường Vành đai 3 - TP. Hồ Chí Minh	인프라(도로)
투저우못-쩐타인 고속도로	Cao tốc TP.HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	인프라(도로·57km)
롱탄 신공항	Sân bay quốc tế Long Thành	인프라(공항)
HEPZA	Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp TP.HCM (HEPZA)	기관
GS 메트로시티	GS Metrocity Nhà Bè (ZeitGeist)	개발 프로젝트(GS E&C·349ha)

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

호치민 통계 GRDP 이미지 원표·9/30

NSO 실행투자 분석·10/12

호치민 제조업·산업 고용·10/2

벤륵–롱탄 통행 시작·10/1

롱탄공항 운영 목표·10/7

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.