AJU GLOBAL

AJU 산업입지 지역분석 · 제6호

흥옌 산업입지 심층분석

하노이 동부 제조·물류축과 타이빈 해안 확장축의 이중시장

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

흥옌은 9월30일 발표 기준 1~9월 지역총생산 11.22%, 3분기 12.01% 증가로 추정됩니다. 같은 발표의 상반기는 10.81%로 수정되어 과거 발표값과 구분해야 합니다. 정부의 9개월 잠정표에는 산업생산지수 증가율15.4%가 제시됩니다. 산업·건설 부가가치 증가율과는 다른 지표이며, 지방 업종별 상세 원표는 추가 확인이 필요합니다. 지방 통계 원문, 정부 부록I 표3

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. 동일 조사범위의 Q2/Q3 RBF 공급·점유·순흡수·공실 원표와 기존 88% 수치의 연결 가능성.

2. 구 흥옌/구 타이빈 혼합 공개호가 표본의 중복·상품·잔여기간·납부형태·건물 포함 여부.

3. 성숙축·도시/해안축 후보의 현재 공장 가용성·공정 조건·인도일, 실제 운행시간과 직종별 채용·통근 자료.

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: 하노이권 고객에게 자주 납품하는 제조기업을 가정합니다. 제품·공정·면적·목표 양산일은 같으며, 후보별 가용성과 인도일 자료는 아직 받지 않았습니다.

먼저 비교할 대안

대안	비교 이유·확인할 조건
포노이–옌미 기존시설	잦은 납품과 긴급 대응에서는 고객과 가까운 입지가 이동·대기 부담을 줄일 수 있습니다. 그 이점은 현재 임차 가능한 공장의 공정 조건·수전·인도일과 시간대별 실제 운행시간에 달려 있습니다. 견적도 사용면적·기간·포함비용이 같아야 의미가 있습니다.
타이빈 도시·해안축 기존시설	낮은 표시 호가의 이점은 운송·인력·준비비용을 더한 뒤에도 남아야 합니다. 신규 개발에는 별도 준비기간이 필요합니다. 기존시설은 현재 도로의 납품시간과 채용·통근·공정·폐수·전력·인도 조건의 증빙이 판단 근거입니다. 과거 운영 이력이 현재 공실을 뜻하지는 않습니다.

지금 정할 다음 행동

고객·후보 공장 주소와 납품 시간대·빈도·허용시간을 먼저 정합니다. 교대인원·폐수 성상·필요 전력과 목표 인도일도 받아 두 축의 조사 대상을 좁힙니다. 타이빈 도시와 해안 후보는 각각 실제 운행경로를 확인하고, 같은 양식으로 사양·인도일·비용 자료를 받습니다.

조건이 바뀌면

공정·고객 위치·가동일·면적은 같지만 납품 횟수가 줄어든다면, 성숙축의 가까운 입지에 지불할 비용과 해안축의 물류 부담을 다시 따져봅니다.

결정을 보류할 조건

가용성·공정·일정을 입증할 근거가 없으면 추가 확인이 필요합니다. 필수조건을 충족하지 못한다고 확인된 후보는 해당 기업의 비교에서 보류합니다. 승인을 받은 면적을 현재 임대 가능한 재고로 세지 않습니다.

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

지표	기간·발표값	정의·출처
GRDP	1~9월 11.22% / Q3 12.01%	9/30 추정 발표
수정 H1 GRDP	10.81%	동일 발표 계열·과거 10.72%와 구분
IIP	1~9월 15.4%	정부 부록I 표3·잠정

AJU의 해석과 기업 적용

흥옌은 9월30일 발표 기준 1~9월 지역총생산 11.22%, 3분기 12.01% 증가로 추정됩니다. 같은 발표의 상반기는 10.81%로 수정되어 과거 발표값과 구분해야 합니다. 정부의 9개월 잠정표에는 산업생산지수 증가율15.4%가 제시됩니다. 산업·건설 부가가치 증가율과는 다른 지표이며, 지방 업종별 상세 원표는 추가 확인이 필요합니다. 지방 통계 원문, 정부 부록I 표3

이번에 확인한 변화·비교 경계

정부 잠정표의 1~9월 산업생산지수(IIP)는 전년 동기 대비 15.4% 증가했습니다. 고용연계 46,420명은 취업자 순증이나 지금 채용 가능한 숙련인력의 수가 아닙니다.

추가로 확인할 근거

지방 IIP 업종별 원표·FDI 구성, 신규 단지의 보상·기반시설·인도와 같은 조건의 견적·직군별 임금은 미확인입니다.

직접 확인한 공식 근거

정부 부록I 표3(PDF12쪽)·부록IV 표2(PDF48쪽)

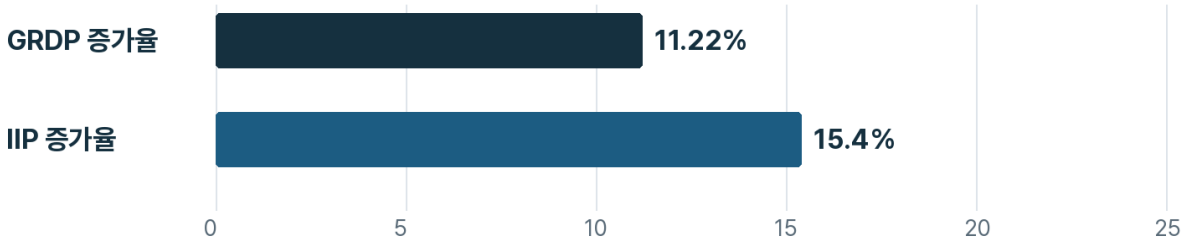
흥옌 통계 GRDP·9/30

정부 부록I 표3·PDF12쪽

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

입지 선택에서는 포노이·옌미 등 성숙축의 고객 접근성과 중앙·해안축의 확장 조건을 나누어 보시는 것이 좋습니다. 높은 지역 성장률이 모든 축의 공실 부족이나 임대료 상승을 뜻하지는 않습니다. 기존 신축공장 제안 밴드와 기관 점유율은 당시 표본으로 유지하고, 실제 후보는 사양·계약기간·관리비·인도일을 맞춘 최신 견적으로 좁혀야 합니다.

예를 들어 하노이권 고객에게 자주 납품하고 일정이 촉박한 부품기업이라면 포노이·옌미 기존시설과 중앙·해안 신규 후보를 함께 비교할 수 있습니다. 해안 후보의 표시가격이 낮더라도 통근·숙련인력 채용·재고와 운송 회차가 늘면 절감액이 줄 수 있습니다. 반면 납품 빈도가 낮고 큰 필지의 단계 증설이 중요하며 필요한 인력·전력·인도일이 서면으로 확보된다면 확장축의 검토 순위가 높아질 수 있습니다. 이는 실제 고객 계약 결과가 아닌 조건 적용 예시입니다.

성정부 회의에서는 9개월 수출 증가와 고용연계 실적을 보고했습니다. 다만 고용연계 인원은 지금 채용할 수 있는 인력풀이나 공장별 임금 수준을 뜻하지 않습니다. 신규 단지의 공고도 신청접수·승인·보상·기반시설·인도를 각각 확인해야 합니다. 가동일을 지킬 근거가 부족하면 기존시설에서 먼저 생산하고 확장을 나누는 대안을 함께 검토할 수 있습니다. 성정부 회의 원문

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 흥옌의 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

통합 흥옌의 산업 기반 8

성장과 투자 9

게이트웨이와 물류 10

산업용 부동산 시장 11

부지 가격 수준 12

공장·창고 임대료 수준 13

비용과 인력 14

산업공간 확장 파이프라인 15

5대 입지축 16

대표 산업단지 포트폴리오 17

업종별 후보 압축 18

실행 리스크 19

토지 권리와 계약 20

AJU 종합의견 21

적용 경계·방법론·면책 22

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 흥옌 24

핵심 결론

통합 흥옌(Hưng Yên, 구 흥옌[Hưng Yên]+타이빈[Thái Bình])의 입지 선택은 하노이(Hà Nội)와의 거리만으로 결정하기 어렵습니다. 구 흥옌의 성숙 전자·물류축과 구 타이빈의 도시 제조·해안 확장축은 고객 접근, 비용, 확장 여건에서 서로 다른 판단이 필요한 시장입니다.

2026년 1~9월 GRDP	설립 산단	기관표본 RBF 참고값	혼합 부지호가 중앙값
+11.22%	**23개**	**가동 88%+**	**3.10 vs 2.45**
Q3 추정 +12.01%	총 5,891ha	Q1 2026·조사경계 확인 필요	구 흥옌 vs 구 타이빈 · 백만 VND/m²

의사결정 메시지

— 하노이 공급망·전자부품·즉시 물류가 핵심인 기업에는 반럼(Văn Lâm)–포노이(Phố Nối)–미하오(Mỹ Hào)–옌미(Yên Mỹ) 축이 우선 검토 대상입니다.

— 대형필지·낮은 공개 부지호가·해안 산업이 핵심인 기업에는 타이빈 도시–타이투이(Thái Thụy)–띠엔하이(Tiền Hải) 축이 비교 대안이 됩니다.

— 북부 표준형 RBF 기준선은 5.0~5.2 USD/m²/월입니다. 흥옌의 신축 제안표본은 대형 RBF 5.3~5.5, 표준형 RBF 5.8~6.3 USD/m²/월로 나뉩니다. 면적·상품표본이 달라 이 차이를 입지 효과로 보기는 어렵습니다. 사양·보증금·최소기간이 같은 조건이어야 가격 차이를 판단할 수 있습니다.

이번 심층판의 역할

- 합병 전 자료는 '구 흥옌'과 '구 타이빈', 합병 후 자료는 '통합 흥옌'으로 구분합니다.
- 가격은 AJU 내부 DB·기관 기준선·복수 현장 상품·공개매물을 역할별로 분리해 검증하고, 출처는 말미에서 공개합니다.
- 상담 단계에서 현장 검증할 후보군과 검토를 중단해야 할 조건을 제시합니다. 단지의 추천 순위를 정한 자료는 아닙니다.

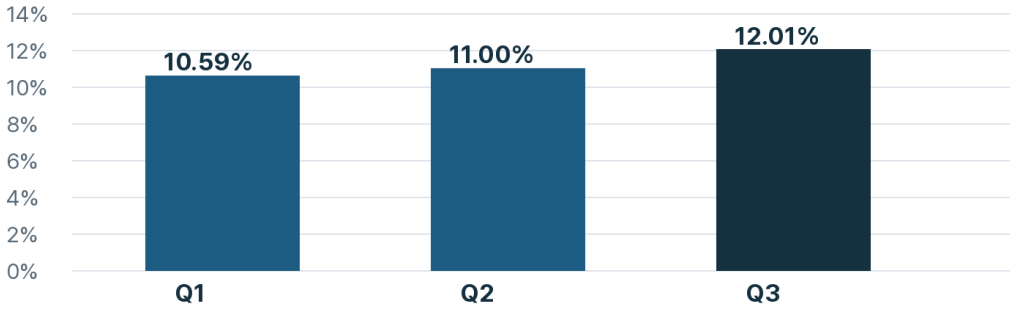
출처·기준: AJU 내부 DB·흥옌성·기관 리서치·현장 상품·공개매물 · 기존 기준일 2026-07-11. 요약 GRDP는 흥옌 통계기관 2026-09-30 발표이며, 통계 재확인 2026-10-26·기존 시장·현장 항목은 개별 기준일 적용.

통합 흥옌의 산업 기반

2025년 7월 1일 구 흥옌(Hưng Yên)과 구 타이빈(Thái Bình)이 통합되며 하노이(Hà Nội) 접경 제조벨트와 타이빈 해안 경제구역이 한 행정권으로 연결됐습니다.

면적	인구	기초 행정	산단 고용
2,514.81km²	**356.8만 명**	**104개**	**8.7만 명+**
결의 202/2025/QH15	3,567,943명	11방·93사	통합 성 집계

통합 흥옌 분기별 GRDP 증가율



출처: 흥옌 통계기관 2026.9.30 · 추정·잠정 · H1 10.81% / 9개월 11.22%

통합 흥옌의 분기별 GRDP 증가율·9/30 수정 발표·전년 동기 대비

- 구 흥옌권은 국도 5(Quốc lộ 5)·하노이-하이퐁(Hà Nội - Hải Phòng) 축의 전자·부품·창고 기반을 제공합니다.
- 구 타이빈권은 도시 제조기반, 타이빈 경제구역(Khu kinh tế Thái Bình), 해안 대형필지와 상대적으로 낮은 공개 토지호가를 제공합니다.
- 통합의 운영 효과는 인허가 처리의 일관성, 연결도로, 전력·용수·폐수와 실제 인력 이동에 달려 있습니다. 행정권 통합만으로 운영 여건도 같아지는 것은 아닙니다.

출처·기준: 국회 결의 202/2025/QH15; 흥옌성 2025~2026

성장과 투자

정부 잠정표의 1~9월 산업생산지수(IIP)는 전년 동기 대비 15.4% 증가했습니다. 고용연계 46,420명은 취업자 순증이나 지금 채용 가능한 숙련인력의 수가 아닙니다.

9월30일 발표의 GRDP는 Q1 10.59%, Q2 11.00%, Q3 12.01%, H1 10.81%, 1~9월 11.22%입니다(추정·잠정, 전년 동기 대비). 같은 발표에서 H1 산업·건설 부가가치는14.26%, 서비스 부가가치는9.25%입니다. 과거 H1 경제규모·투자유치 항목은 해당 출처의 기간·정의를 별도로 표시합니다.

설립 산단	산단 고용	2025 신규투자	2025 가동
23개	8.7만+	141건	68건
총 5,891ha	통합 성 집계	등록 23.9억 USD	신규고용 3,200명

통합 흥옌의 산단 기반과 과거 상반기 경제·등록투자 참고값

H1 GRDP	산업·건설	H1 등록투자 참고	2025 신규가동
142.265조 VND	+14.26%	정량 비교 보류	68건
+10.81%	서비스 +9.25% 9/30 수정 발표의 H1 부가가치	국내/외국·신규/증액·집계범위 확인 필요	신규고용 약 3,200명

집계 안전장치

— 23개·5,891ha는 **설립 산단** 집계입니다. 27개 계획 산단, 투자자 모집, 실제 임대가능 재고와 동일하지 않습니다.

— 2025년 산단 신규투자(연간 23.9억 달러·141건)는 산단 관리 실적이며 통합 성 전체 FDI와 합산하지 않습니다. 성 전체 FDI 누적은 2026-06-26 기준 유효 998건·등록 180.6억 USD입니다(흥옌 통계 공표 2026-07-03).

— 개별 한국계 프로젝트의 등록자본은 실제 집행액이나 공장 가동을 뜻하지 않습니다. 기존 자료에 기재된 8.62억 USD·49.2조 VND와 신규 179건·증액 105회는 원표의 항목명·집계범위 대조가 필요한 참고값입니다. 두 통화는 같은 금액의 환산값이나 합계로 해석할 수 없습니다.

출처·기준: 흥옌 통계 공표 2026-07-03(FDI 2026-06-26 기준)·흥옌성·흥옌 산단관리위원회 2025~2026

게이트웨이와 물류

두 축의 물류 여건을 가르는 기준은 현재 이용할 수 있는 도로망입니다. 북부 성숙축은 기존 국도 5(Quốc lộ 5)·하노이-하이퐁(Hà Nội - Hải Phòng)망이 기준이 됩니다. 해안축은 기존시설과 신규 개발의 조건이 다르며, 예정 도로가 개통되지 않아도 운영할 수 있는지가 중요합니다.

국도 5·하노이-하이퐁	운영	포노이·반럼 제조/물류의 현재 축
하노이 수도권 4순환	건설·보상	하노이 서·북부 연결성의 중기 개선
닌빈-하이퐁 고속도로	공사·보상	흥옌 구간 33.3km · 4차로 · 120km/h
타이빈 경제구역·해안축	개발	리엔하타이·띠엔하이 대형필지의 장기 옵션

흥옌의 현재 물류축과 중기 인프라 단계

- 국도 5와 하노이-하이퐁 고속도로(Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng)는 포노이(Phố Nối)·반럼(Văn Lâm) 제조·창고가 현재 이용할 수 있는 물류축입니다.
- 하노이 수도권 4순환도로(Đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội)는 하노이 북·서부와의 연결을 개선할 중기 변수입니다. 보상과 공사가 진행됐더라도 실제 통행이 가능한 단계와는 차이가 있습니다.
- 닌빈-하이퐁 고속도로(Cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng, CT.08) 흥옌(Hưng Yên) 구간은 33.3km, 완성형 4차로·설계 120km/h로 추진 중입니다. 해안축의 항만·고속도로 효과는 개통 전 확정하지 않습니다.
- 리엔하타이(Liên Hà Thái)·띠엔하이(Tiền Hải) 권역은 해안 경제구역의 산업공간이지만, 하이퐁 심수항 접근과 자체 항만기능을 동일하게 보지 않습니다.

출처·기준: 흥옌성·정부 교통사업 공개자료 · 2026-07-11

산업용 부동산 시장

흥옌(Hưng Yên)은 북부의 공장 가동률과 물류 공급에서 이미 중요한 시장입니다. 다만 기관마다 조사한 자산이 다르므로 가동률을 하나로 합쳐 해석하기 어렵습니다.

북부 산업용지	북부 RBF	흥옌 RBW 비중
25,122ha	556.9만㎡	19.4%
가동 약 63~64% $137.6/㎡/잔여기간	가동 86% · $5.0/㎡/월 흥옌 등 위성 88%+	북부 357.4만㎡ 중 AJU 계산 약 69.3만㎡

C&W Q1 2026 · 자산유형과 조사범위를 분리

북부 산업용지·RBF와 흥옌 RBW의 시장 위치

시장 읽기

— 2026 Q1 기관표본의 북부 산업용지는 25,122ha, 가동 약 63~64%, 1차 평균 호가 137.6 USD/m²/잔여기간입니다.

— 북부 RBF 평균 가동률은 86%이며, **기관표본에서 흥옌·닌빈(Ninh Bình)·푸토(Phú Thọ)는 88%를 넘었습니다.** 이는 조사시점의 점유 상태입니다. 흥옌 표본의 구/통합 행정경계와 상품범위가 원표로 확인되기 전에는 통합 성 전체의 대표값으로 쓰기 어렵습니다. 신규 임차수요·현재 공실·고객 공정의 즉시입주 가능성도 이 수치만으로 알 수는 없습니다.

— 흥옌은 북부 RBW 공급의 19.4%, AJU 계산 약 69.3만m²를 보유합니다. 2026 Q1 북부 프라임 물류 순흡수도 하이퐁·흥옌이 주도했습니다.

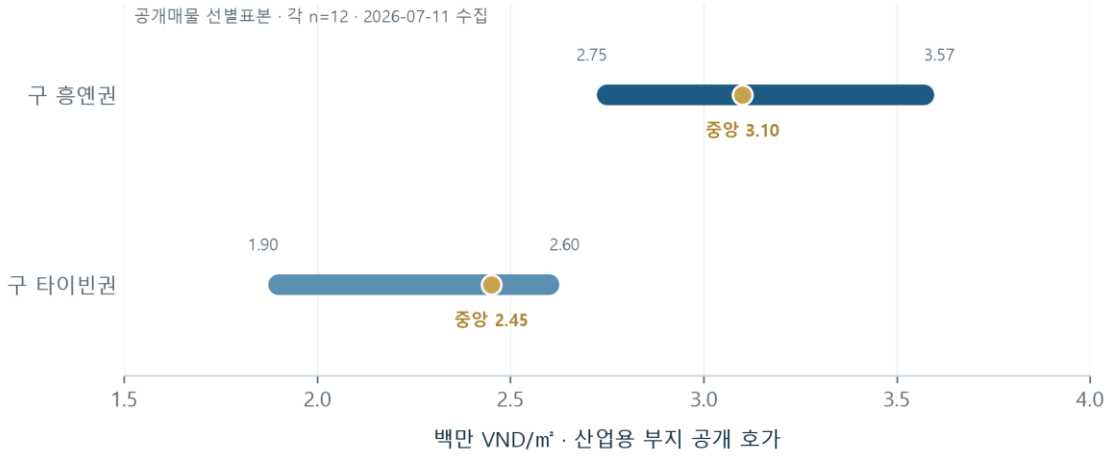
— AJU 내부 DB는 구 흥옌의 성숙 제조축과 구 타이빈의 신규·해안 산단축을 확인하지만 물류·콜드체인 레코드는 보강이 필요합니다.

- 기관별 RBF·RBW와 북부 프라임 물류는 조사대상, 임대 가능한 순면적(NLA), 공장·창고가 섞인 상품의 정의가 다릅니다.
- 64.6%는 북부 프라임 물류 표본의 점유율입니다. 흥옌 RBF 88%+와는 조사한 자산이 달라 합산할 수 없습니다.

출처·기준: Cushman & Wakefield·JLL Q1 2026

부지 가격 수준

구 흥옌(Hưng Yên)과 구 타이빈(Thái Bình)의 일반 현장 호가는 서로 다른 범위에 형성돼 있습니다. 거래가를 뜻하지 않으며, 권리·인프라·입지 조건을 확인하기 전에 조사 후보를 좁히는 참고값입니다.



구 행정권별 산업용 부지 일반 호가 범위

권역	표본	범위	중앙값	해석
구 흥옌	n=12	2.75~3.57백만	3.10백만 VND/m²	접근성 효과는 동일조건 검증 필요
구 타이빈	n=12	1.90~2.60백만	2.45백만 VND/m²	해안·외곽 공급의 낮은 호가
신규 산단 제안표본	현장자료	가격 문의	—	당시 제안 1.7~2ha·2071년 / 현재 가용 미확인

해석 경계

— AJU 내부 DB상 구 흥옌은 하노이 동부 성숙축, 구 타이빈은 신규·해안 산단축의 공급구조가 강합니다.

— 일반 현장 표본에는 KCN·CCN·기존 자산이 섞여 있을 수 있습니다. 건물·잔여기간·납부형태·인프라 조건은 아직 같은 기준으로 맞추지 못했습니다.

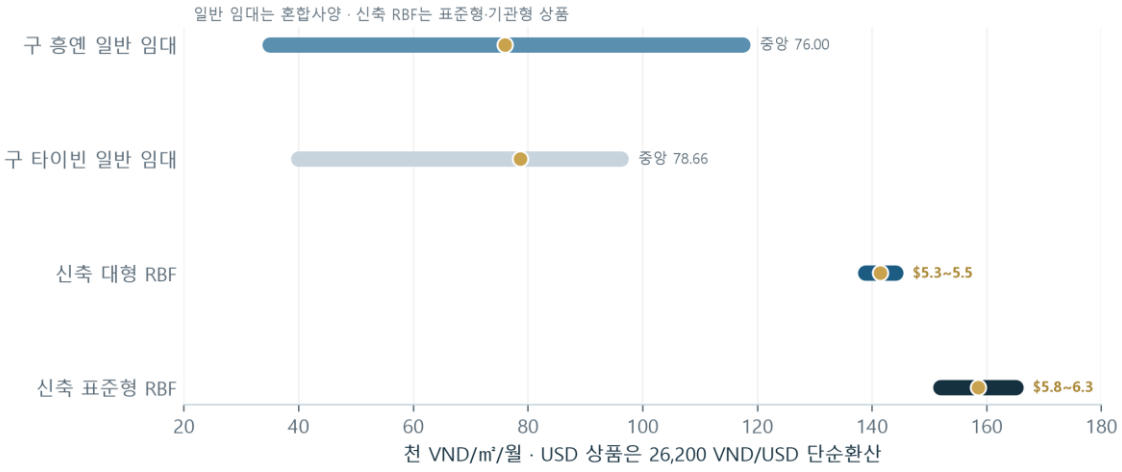
— 구 타이빈 중앙값은 혼합 공개호가의 관찰값입니다. 자산·건물 포함·잔여기간·납부형태가 같지 않아 입지 프리미엄이나 할인율을 계산할 근거로는 부족합니다. 낮은 호가의 실익은 채용·실차·전력·폐수·준비비용을 더한 뒤 판단할 수 있습니다.

— 신규 산단 제안표본의 1.7~2ha와 2071년은 수집자료에 제시된 조건입니다. 제안일·확인일과 현재 가용성은 **최신 서면자료로 대조해야 합니다.** 가격은 '문의'로 제시돼 있으므로 최신 견적 전에는 수치로 정하지 않습니다.

출처·기준: 근거: AJU 입지 DB·현장 상품자료·공개매물 선별표본 · 수집 2026-07-11

공장·창고 임대료 수준

일반 공장·창고와 신축 표준형 RBF는 서로 다른 시장입니다. 권역 기준선과 지역 상품 밴드는 가격의 위치를 보여주며, 실제 비용의 유불리는 동일한 계약조건의 총점유비용에서 드러납니다.



흥옌 공장·창고 임대료의 상품별 구분

상품	공개 임대료	주요 조건
구 흥옌 일반 공장·창고	35~117천 VND/m²/월 · 중앙 76천	n=12 · 혼합사양
구 타이빈 일반 공장·창고	40~96.24천 · 중앙 78.66천	n=10 · 혼합사양
흥옌 신축 대형 RBF	5.3~5.5 USD/m²/월	20,000m²+ · 보증 6개월 · 최소 3년
흥옌 신축 표준형 RBF	5.8~6.3 USD/m²/월	5,000m²+ · 보증 6개월 · 최소 3년

가격 비교 체크

— 2026 Q1 복수 기관조사를 함께 보면 북부 표준형 RBF 권역 기준선은 5.0~5.2 USD/m²/월입니다.

— 시설 사양과 계약 조건은 같은 양식으로 받아 비교합니다. 층고·하중·도크·PCCC·전력·사무실 비율과 관리비·VAT·보증금·렌트프리·인상률을 포함합니다.

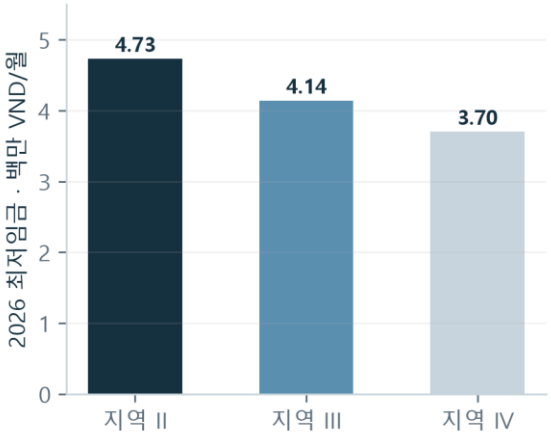
— 신축 상품 표본은 2025~26년 준공 RBF입니다. 일반 공장·창고 중앙값과 직접 평균하지 않습니다.

— 차트의 USD 상품은 2026-07-11 분석용 26,200 VND/USD로 단순환산했습니다. 실거래 환율이 아니며 프로젝트 적용 시점의 환율로 다시 계산합니다.

출처·기준: 근거: C&W·JLL Q1 2026; 개발사·중개사 제안자료; 공개매물 선별표본 · 2026-07-11

비용과 인력

통합 흥옌(Hưng Yên)에는 최저임금 지역 II·III·IV가 공존합니다. 낮은 법정 하한이 실제 고용비용의 우위로 이어지는지는 숙련인력·통근·주거 여건에 달려 있습니다.



15세+ 노동력	170만 명
평균 지급임금	약 8백만 VND/월
2026 신규일자리 목표	6만 명+

주요 산업축의 최저임금과 통합 흥옌 노동시장

- 최저임금 급지는 미하오·옌미·반럼·반장 등 옛 지명만으로 정하지 않습니다. 실제 근로장소가 속한 현행 사·방과 시행령 부속표를 대조한 뒤 적용합니다.
- 기존 자료에서 사용한 지역II·III·IV의 금액은 법정 하한의 참고값입니다. 개별 사업장에 적용할 급지는 주소와 현행 부속표를 확인한 뒤 확정합니다.
- 쑤언쭉의 급지는 상품자료 간 표기가 상충합니다. 개별 사업장 주소를 현행 부속표와 대조하기 전에는 상품자료의 II·III 표기를 확정 근거로 사용하지 않습니다.
- 15세 이상 노동력은 약 170만 명이지만 평균 지급임금 약 8백만 VND/월과 인력부족 문제가 함께 제기됐습니다.
- 2026년 신규 일자리 목표 6만 명+는 공급 여력인 동시에 기업 간 채용경쟁 신호입니다.

비용축	현장 확인	중단 조건
인건비	직종별 채용가·이직률·통근	핵심직 충원계획 부재
유틸리티	전력용량·증설·폐수	용량 미확인: 추가 확인·계약 보류 / 공급이 불가능하다고 확인되면 후보 보류
물류	하노이·항만 실차시간	목표 리드타임 미달

출처·기준: 시행령 293/2025/NĐ-CP; 흥옌 노동시장 2026

산업공간 확장 파이프라인

흥옌(Hưng Yên)의 설립 산단은 23개입니다. 2026 신규 설립 목표와 개별 2026~27 프로젝트는 진행 단계에 따라 실제 공급 시점이 달라집니다.



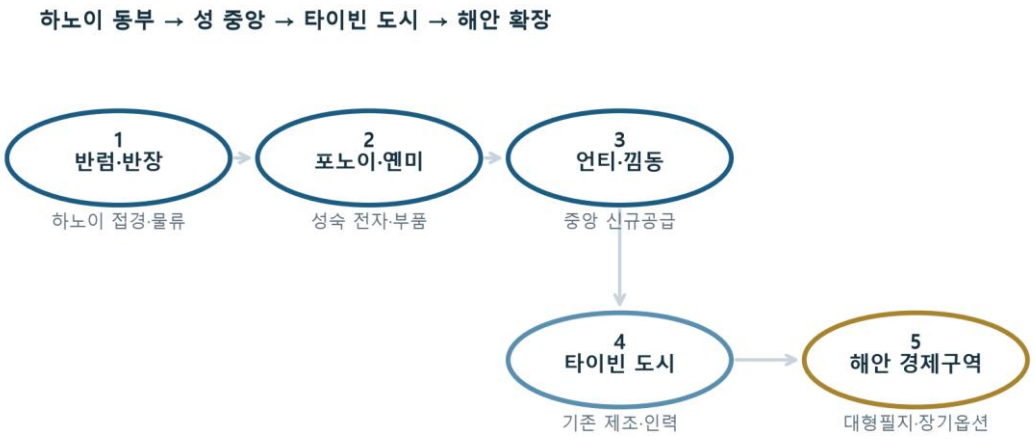
현재 기반과 2026~27 공급 파이프라인

- 기존 자료에는 설립 산단23개·5,891ha와 2026년 신규 산단5~8개 설립 목표가 제시됐습니다. 목표와 당시 설립집계를 현재 인도 가능한 재고로 사용하지 않으며 최신 설립·운영·인도 목록은 별도 확인해야 합니다.
- 2026년 최소 1,000ha 부지정리 목표는 즉시임대 재고를 뜻하지 않습니다. 보상·인프라·투자등록의 준비 정도에 따라 실제 입주 시점이 달라집니다.
- 2026 Q1 기관 파이프라인은 KCN số 01 1단계 217ha와 KCN Lý Thường Kiệt 235ha를 2026~27 주목 공급으로 제시했습니다.
- 해안축에서는 리엔하타이(Liên Hà Thái)의 기존시설과 후속 경제구역 공급의 준비기간이 다릅니다. 승인·성토·전력·폐수의 준비 상태가 가동일을 판단하는 근거입니다. 자료가 부족한 후보는 추가 조사가 필요하며, 최종 후보 판단은 보류합니다. 승인 면적만으로 현재 임대 가능한 재고를 계산할 수는 없습니다.

출처·기준: 흥옌성·흥옌 산단관리위원회·C&W Q1 2026

5대 입지축

하노이(Hà Nội) 접경·성숙 제조·중앙 신규공급·타이빈(Thái Bình) 도시·해안 확장은 고객 접근과 공급 단계가 다릅니다. 성 평균보다 이 다섯 축이 후보 선택의 기준입니다.



통합 흥옌 5대 입지축의 개념적 연결

입지축	대표 거점	1차 사용처
반럼·반장	Văn Lâm·Văn Giang	하노이 소비지·창고·물류
포노이·미하오·옌미	KCN Phố Nối A·KCN Thăng Long II	전자·부품·기존시설 활용 검토
언티(Ân Thi)·낌동(Kim Động)	KCN số 01·KCN Lý Thường Kiệt	신규필지·기계·소비재
타이빈 도시	KCN Phúc Khánh·KCN Nguyễn Đức Cảnh	도시인력·기존 제조
해안 경제구역	KCN Liên Hà Thái·KCN Tiền Hải	대형필지·식품·섬유·해안산업

출처·기준: AJU 분류 · 행정·교통·산단 공개자료 기반 · 실제 경계·거리 아님

대표 산업단지 포트폴리오

아래 목록은 축별 현장검증을 위한 후보군이며 추천 순위는 아닙니다. 실제 선택에는 최신 서면자료에 근거한 가용면적·가격·업종·권리가 필요합니다.

축	대표 단지	공개 강점	우선 확인
포노이	KCN Phố Nối A	국도5·성숙 제조·물류	잔여필지·RBF·교통혼잡
옌미	KCN Thăng Long II	일본계 전자·정밀 집적	가용면적·업종·비용
옌미	KCN Yên Mỹ II	Hòa Phát 인프라·확장	1차/전대·권리기간
Xuân Trúc	신축 RBF 후보군	전자·물류·기존 시설 활용	임금등급·전력·가격
중앙	KCN số 01	217ha·Q1 2026 공급 전망 인도 미확인	인도시점·가용필지
중앙	KCN Lý Thường Kiệt	235ha·Q1 2026 공급 전망 인도 미확인	보상·인프라·업종
타이빈	KCN Phúc Khánh	도시 제조·기존 인력	기존자산 사양·환경
해안	KCN Liên Hà Thái	경제구역·FDI·대형필지	인력·주거·물류·폐수

자료 경계

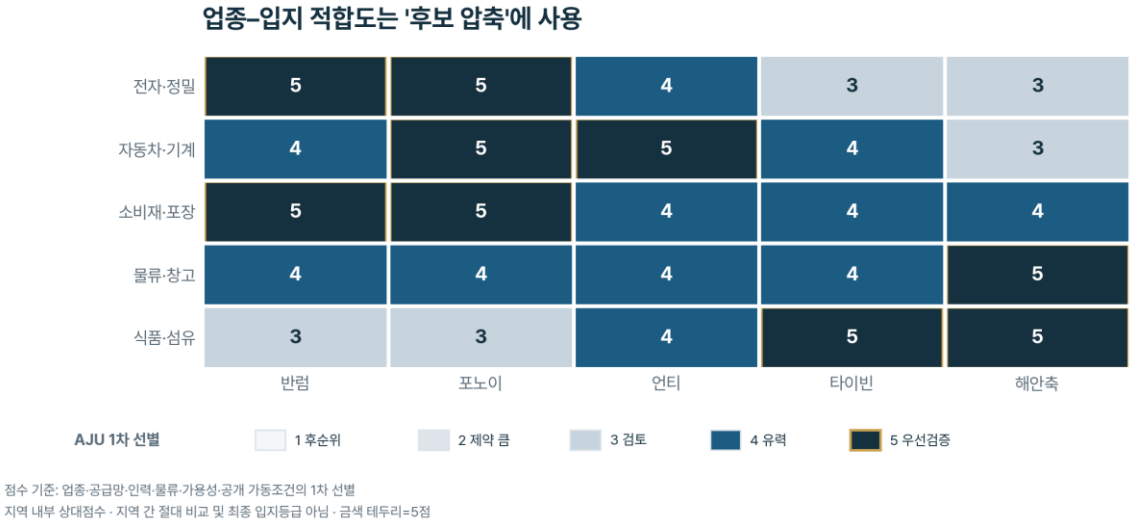
— 대표단지 실명은 공개자료 기반 후보군입니다. AJU 자체 DB의 전체 레코드와 가격 원자료를 공개하지 않습니다.

— 신축 RBF 후보군의 임대조건은 2026년 7월 현장 제안자료 기준이며 프로젝트 적용 전에 재확인합니다.

출처·기준: 흥옌 산단관리위원회·AJU 내부 DB·개발사·중개사 공개자료 · 2026-07-11

업종별 후보 압축

업종 적합도는 공정 조건을 적용하기 전의 예비 해석이며, 현장 적합성이 확인된 결과는 아닙니다. 실제 판단의 근거는 개별 후보의 입주업종·환경·전력·소방·폐수 증빙입니다. 자료가 없는 항목은 낮은 적합도의 근거가 될 수 없어 추가 확인 대상으로 남습니다.



업종과 5대 입지축의 1차 적합도(AJU 선별)

업종별 출발점

— **전자·정밀**: 포노이–옌미의 공급망·숙련인력 접근과 Xuân Trúc 신축 RBF의 시설 조건이 주요 선택 기준입니다.

— **자동차·기계**: 포노이–언티에서는 고객사 접근, 전력, 중량물 동선이 중요합니다.

— **소비재·포장**: 반럼–포노이–언티에서는 하노이 내수 접근과 물류비의 균형이 중요합니다.

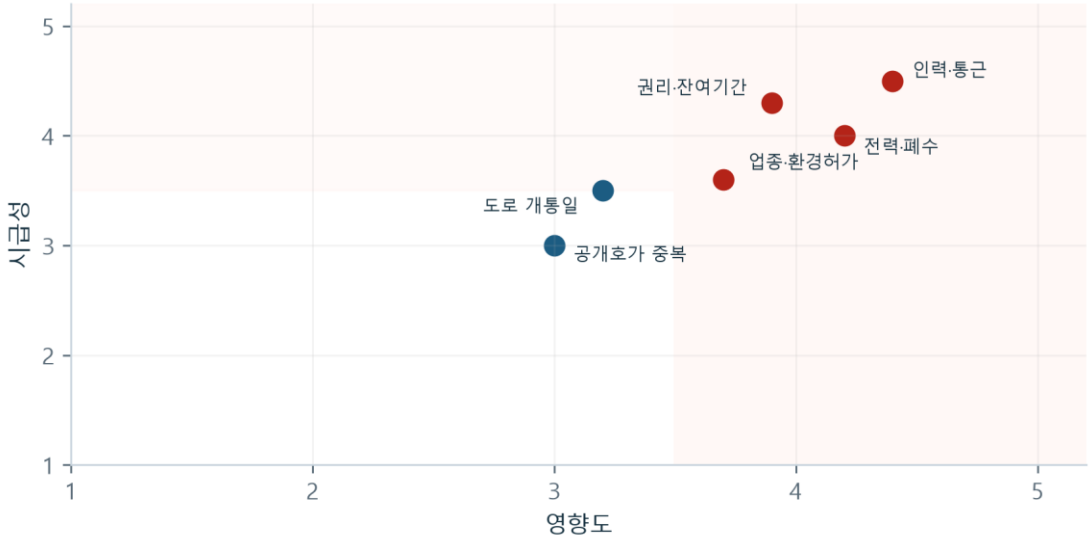
— **물류·창고**: 반럼·포노이의 현재 수요와 흥옌 RBW 공급 19.4%가 시장 판단의 근거입니다.

— **식품·섬유**: 타이빈 도시·해안축의 적합성은 공정에 따라 달라집니다. 식품가공은 원료·용수·폐수, 냉장·냉동 물류는 배송시간·전력·백업·온도 유지가 우선입니다. 봉제와 염색에도 서로 다른 후보 조건이 필요합니다.

도금·표면처리·염색·식품폐수 등은 지도상 적합도와 무관하게 **입주업종·EIA·PCCC·폐수 유입기준**을 별도 확인합니다.

실행 리스크

흥옌의 가동 일정은 공개가격 차이보다 인력·전력·권리·허가·인프라의 준비 상태에 달려 있습니다.



흥옌 입지검토 리스크의 영향도·시급성(AJU 1차 선별)

게이트	필수 증빙	확인·보류 조건
기술	수전용량·용수·폐수·지반	증설 책임·일정이 미확인이면 추가 확인까지 검토 대기 / 필요한 조건에 못 미친다고 확인되면 보류
인허가	사용업종·EIA·PCCC 경로	공정 허용 근거가 미확인이면 추가 확인까지 검토 대기 / 불허가 확인되면 보류
권리	LURC·임대권자·잔여기간	권리주체·기간 불일치
운영	채용·통근·주거·물류 실차	핵심직·리드타임 미달
가격	사양·VAT·관리비·보증금	비교조건 동일화 불가

현재 신호

— 성정부는 170만 명 노동력에도 인력부족을 공식 과제로 제시했습니다. 해안 신규축의 채용·주거 준비는 가동 일정의 선행 조건입니다.

— 공개매물은 중복·혼합사양·중개 호가를 포함할 수 있습니다. 중앙값을 계약 기준으로 쓰지 않습니다.

— 도로·산단 파이프라인은 실제 가동일 이전에 물류비 절감이나 가용공급으로 반영하지 않습니다.

출처·기준: 흥옌성·시장 공개자료·AJU 실행게이트 2026

토지 권리와 계약

공개 호가, 개발사 임대료, 행정 토지가격표는 산정 목적이 다릅니다. 가격의 유불리는 동일한 권리구조와 잔여기간 안에서 판단해야 합니다.

1. 권리	2. 계약	3. 비용	4. 검증
LURC·임대권자·잔여기간	일시·연납·조정주기·해지	토지·인프라·관리·세금	저당·양도·재임대·분쟁

가격표와 공개 호가의 의미

- 공개매물의 '판매' 표기는 산업용 토지사용권·기존공장·프로젝트 이전을 혼합할 수 있습니다. 베트남 토지의 소유권 매매로 표현하지 않습니다.
- 신규 산단 현장자료는 연납 토지사용료와 2071년 잔여기간을 제시하지만 토지가격은 문의입니다. 납부형태와 면제조건을 원문 계약으로 확인합니다.
- 합병 전 계약은 최신 관할기관·주소·승계절차와 인허가 문서의 정합성을 확인합니다.
- 토지법 31/2024/QH15와 하위규정, 투자등록·토지임대·건축·환경 문서를 함께 검토합니다.

계약 전 최소 증빙

— LURC 원본 대조, 임대권자의 권한, 잔여기간, 토지사용료 납부형태, 저당·압류·분쟁 여부

— 임대료 조정식, 관리비·VAT, 연결비, 원상복구, 양도·재임대, 지연·해지 책임

— 베트남 현지 법무·세무·환경·기술 전문가의 최신 검토

출처·기준: 토지법 31/2024/QH15; 공개매물·개발사 자료

AJU 종합의견

성정부 회의에서는 9개월 수출 증가와 고용연계 실적을 보고했습니다. 다만 고용연계 인원은 지금 채용할 수 있는 인력풀이나 공장별 임금 수준을 뜻하지 않습니다.

01 · 포노이–옌미의 강점은 기존시설과 고객 접근에 있습니다

— 전자·부품 생태계, 하노이 접근, 신축 RBF와 물류 공급이 결합돼 있습니다.

— 임차 가능한 공장과 공정 조건·인도 일정이 확인돼야 가동일·인력 확보·고객 접근에서 얻는 시간상의 이점을 판단할 수 있습니다. 높은 점유율 자체는 계약을 앞당길 근거가 되지 않습니다.

02 · 언티–낌동은 신규 공급이 진행되는 축입니다

— KCN số 01과 KCN Lý Thường Kiệt 등 신규 파이프라인은 성숙축의 공급부족을 보완할 수 있습니다.

— 보상·인프라·현재 입주 가능한 공급이 미확인인 후보는 조사 대기 대상입니다. 목표 가동일에 맞는 준비 상태가 확인돼야 최종 비교에 올릴 수 있습니다.

03 · 타이빈–해안축의 선택은 준비기간과 확장 여건에 달려 있습니다

— 공개 부지 호가 표본 중앙값은 구 흥옌보다 낮지만 인력·물류·배후수요가 같은 수준이라는 뜻은 아닙니다.

— 기존시설의 가동 준비는 현재 가용성·개조·수전·인도에, 신규 개발은 보상·기반시설 일정에 달려 있습니다. 같은 가동목표를 충족할 수 있어야 비용과 확장 가능성이 의미 있는 비교 기준이 됩니다.

04 · 가격의 최종 근거는 같은 조건의 최신 견적입니다

— AJU 내부 DB·기존 리서치 → 기관 기준선 → 복수 현장 상품·공개매물 → 프로젝트 적용 전 최신 서면견적 순으로 좁힙니다.

— 기술·인허가·권리·운영의 필수조건을 충족한 후보끼리 시설 사용에 드는 총점유비용을 최종 비교할 수 있습니다.

적용 경계·방법론·면책

가격 비교에는 같은 상품·표본·권리·기준시점이 필요합니다. 이 자료로 후보를 좁히되 최종 판단은 고객별 조건에 따릅니다.



성 심층판 다중근거 검증 구조

층위	공통 분석	기업별 추가	산출물
지역분석	시장·교통·5대축·대표단지	없음	본 심층판
상담진단	공통근거를 질문으로 전환	업종·공정·면적·일정	롱리스트
맞춤분석	후보별 근거 적용	기술·인력·물류·권리	숏리스트·현장검증
PM 실행	근거의 연속성 유지	협상·계약·허가·가동	의사결정 로그

- 내부근거: AJU 산단·물류·콜드체인·항만·철도 DB와 기존 지역 리서치(원자료·단지별 단가 비공개)
- 기관·공식 원문: hungyen.gov.vn · banqlkcn.hungyen.gov.vn · C&W Q1 2026 · JLL Q1 2026
- 현장근거: RSQUARE Leasing Flyer_IA Jul. 2026 p40·55·56 등 개발사·중개사 자료 · Batdongsan.com.vn 등 공개매물 · 수집 2026-07-11
- 자료 검증: 공식·기관·상품자료의 조사범위와 기준시점을 대조하며, 프로젝트 적용 전에 최신 서면자료를 확인합니다.

면책

— 본 자료는 의사결정 참고용 지역분석이며 감정평가서·법률의견서·세무·환경·인허가 자문 또는 투자수익 보장자료가 아닙니다.

— 공개가격은 비구속 호가이며 거래가가 아닙니다. 프로젝트별 가격·가용면적·권리·허가는 현장과 최신 서면자료로 재검증합니다.

— 베트남 현지 법무·세무·환경·기술 및 필요한 현지 면허 전문가의 검토를 거칩니다.

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

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 흥옌

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
흥옌	Hưng Yên	성(통합)
구 타이빈	Thái Bình	구 성(2025 통합 이전)
하노이	Hà Nội	도시
하이퐁	Hải Phòng	도시
닌빈	Ninh Bình	성
푸토	Phú Thọ	성
반럼	Văn Lâm	권역(구 현)
반장	Văn Giang	권역(구 현)
포노이	Phố Nối	권역(공업도시권)
미하오	Mỹ Hào	권역(구 시사)
옌미	Yên Mỹ	권역(구 현)
언티	Ân Thi	권역(구 현)
낌동	Kim Động	권역(구 현)
타이투이	Thái Thụy	권역(구 현·해안)
띠엔하이	Tiền Hải	권역(구 현·해안)
쑤언쭉	Xuân Trúc	사(xã)
포노이 A 산단	KCN Phố Nối A	산업단지
탕롱 II 산단	KCN Thăng Long II	산업단지
옌미 II 산단	KCN Yên Mỹ II	산업단지
1호 산단	KCN số 01 지도 상세화면 · 2026-10-01	산업단지
리트엉끼엣 산단	KCN Lý Thường Kiệt	산업단지
푹카인 산단	KCN Phúc Khánh	산업단지
응우옌득까인 산단	KCN Nguyễn Đức Cảnh	산업단지
리엔하타이 산단	KCN Liên Hà Thái (GREEN iP-1)	산업단지
띠엔하이 산단	KCN Tiền Hải	산업단지
타이빈 경제구역	Khu kinh tế Thái Bình	경제구역
국도 5	Quốc lộ 5	도로
하노이-하이퐁 고속도로	Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng	고속도로
하노이 수도권 4순환도로	Đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội	도로
닌빈-하이퐁 고속도로	Cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng (CT.08)	고속도로
호아팟	Hòa Phát (Tập đoàn Hòa Phát)	개발사
흥옌 산단관리위원회	Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên	기관

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

흥옌 통계 GRDP·9/30

흥옌 성정부 고용·수출 회의

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.