AJU GLOBAL

AJU 산업입지 지역분석 · 제7호

푸토 산업입지 심층분석

하노이 서북 제조벨트와 비엣찌·호아빈 확장축의 다핵시장

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

푸토는 구 빈푹의 제조 공급망, 비엣찌 일대의 기존 산업기반, 호아빈권의 확장 후보를 함께 비교할 수 있는 지역입니다. 성 전체의 생산 흐름은 검토 배경이 되지만, 고객사에 제때 납품하고 목표일에 공장을 가동할 수 있는지는 후보 시설별로 확인해야 합니다. 같은 행정권에 있다는 이유만으로 세 권역의 운영 조건이 같아지지는 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. 확보한 통합 성 Q3·9개월 통계와 권역별 공급 자료의 행정범위·수정 계열, 푸하 가동률의 기존/전체 상업면적 분모 대조.
2. 빈쑤옌·비엣찌/푸하·르엉선 기존시설의 현재 임차 가능한 공장·임대권자·공정 조건·인도일과 신규 개발의 진행 단계.
3. 같은 면적·기간·사양의 총비용, 공정별 전력품질·핵심직 채용·실제 운행시간의 증빙, 정성도표를 적용할 수 있는 범위.

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: 북부 고객에게 납품하는 전자부품 기업이 기존시설 이전을 검토합니다. 고객 위치·공정·초기 면적·목표 양산일은 같고 후보의 현재 가용·수전·개조 일정은 미확인입니다.

먼저 비교할 대안

대안	비교 이유·확인할 조건
빈쑤옌–바티엔 기존시설	공급망·고객·공항과 가까운 입지는 가동 준비와 운영비에 도움이 될 수 있습니다. 그 이점은 현재 임차 가능한 공장의 인도일·공정 조건·전력품질과 실제 납품시간, 핵심직 채용기한에 달려 있습니다. 견적도 같은 조건이어야 비용의 차이를 판단할 수 있습니다.
비엣찌–푸하 기존시설	낮은 공개 호가의 이점은 개조·연결·운송·채용 비용을 더한 뒤에도 남아야 합니다. 현재 임차 가능한 공장과 임대권자, 공정·폐수·수전·인도 증빙이 판단의 전제입니다. 실제 납품시간과 관리비·보증금·준비비용까지 포함해야 두 대안의 차이가 드러납니다.

지금 정할 다음 행동

고객·후보 공장 주소, 같은 공정·설비·가동면적과 목표 양산일을 먼저 정합니다. 양산일을 늦출 수 있는 기간, 이전·시험가동 일정, 전력품질과 핵심직 채용기한도 받아 조사 대상을 좁힙니다. 같은 양식으로 개조·수전·인도 자료를 비교하고, 조사자료가 적은 축은 별도로 보완합니다.

조건이 바뀌면

고객 위치·공정·면적은 같지만 목표 양산일을 늦출 수 있다면, 준비기간 때문에 보류했던 후보의 개조·수전·인도 일정을 다시 살핍니다. 양산일이 늦춰졌다는 이유만으로 후보 조건을 충족한다고 보지는 않습니다.

결정을 보류할 조건

필수 증빙이 없으면 추가 확인이 필요합니다. 필수조건을 충족하지 못한다고 확인되면 해당 기업의 후보 판단을 보류합니다. 개별 후보의 결과를 권역 전체의 부적합으로 확대하지 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 10.01%	2020 불변가격·추정
IIP	1~9월 21.52% / Q3 15.91%	공식 본문·전년 동기 대비
사회전체 실행투자	118.4조 VND	1~9월·등록 FDI 아님
고용연계	9/22까지 56,295명	취업자 순증·인력풀 아님

AJU의 해석과 기업 적용

푸토는 구 빈푹의 제조 공급망, 비엣찌 일대의 기존 산업기반, 호아빈권의 확장 후보를 함께 비교할 수 있는 지역입니다. 성 전체의 생산 흐름은 검토 배경이 되지만, 고객사에 제때 납품하고 목표일에 공장을 가동할 수 있는지는 후보 시설별로 확인해야 합니다. 같은 행정권에 있다는 이유만으로 세 권역의 운영 조건이 같아지지는 않습니다.

이번에 확인한 변화·비교 경계

누계 생산 확대와 공식 기관이 설명한 Q3 IIP 증가 속도 둔화를 함께 읽습니다. 정부 표의 21.5%는 지방 21.52%와 표시 자릿수가 다릅니다.

추가로 확인할 근거

등록 FDI의 2.025/2.4십억 USD 등 발표 차이와 정부 잠정표 차이는 미해결입니다. 동일 경계 수정계열·단지 분모·현재 견적·직군별 채용·인도 증빙이 필요합니다.

직접 확인한 공식 근거

정부 부록I 표3(PDF12쪽)·부록IV 표2(PDF48쪽)

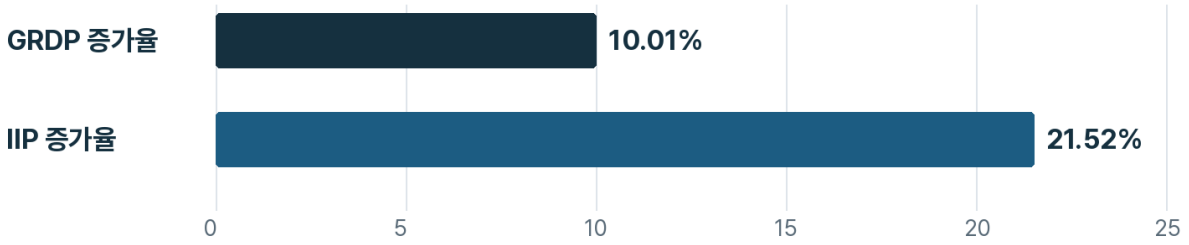
푸토 통계 9개월 본문·10/2

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

공식 통계는 산업생산의 누계 확대와 3분기 증가 속도 둔화를 함께 보여줍니다. 따라서 성장률만 보고 신규 진출 수요가 모든 단지에서 똑같이 늘었다고 판단하기 어렵습니다. 기존 상반기 그림은 당시 발표값을 유지하고, 수정된 비교계열을 확보한 뒤 시계열을 연결하는 것이 타당합니다. 등록투자와 실제 시설투자도 구분해 읽어야 합니다.

가상으로 같은 전자부품 기업이 동일 면적·공정·가동일과 하노이권 고객 납품조건을 적용한다면, 구 빈푹의 기존 공장은 고객 접근성과 개조 후 인도일을, 비엣찌·푸하·호아빈 후보는 확장권과 현재 운송경로를 중심으로 비교할 수 있습니다. 현시점의 순위는 확정하지 않습니다. 같은 유효일의 견적, 전력·폐수 수용과 소방 조건, 교대인력 충원 일정이 갖춰진 후보끼리 총점유비용과 납기 여유를 비교합니다.

구 빈푹 후보가 임대료는 높아도 고객 승인과 가동일을 충족하고 다른 축의 물류·채용 비용을 줄인다면 먼저 검토할 이유가 있습니다. 반대로 고객과의 거리가 운영에 미치는 영향이 작고 확장축의 인도·유틸리티가 서면으로 확보되면 대안의 우선순위가 올라갈 수 있습니다. 아직 확인되지 않은 조건은 추가 확인 대상으로 남기고, 필수 용량이나 가동일을 실제로 충족하지 못한 후보는 해당 기업의 조건에서 보류합니다.

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 푸토의 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 푸토의 산업 기반 8

성장과 산업집적 9

게이트웨이와 물류 10

산업용 부동산 시장 11

부지 가격 수준 12

공장 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 — 푸토 23

핵심 결론

통합 푸토(Phú Thọ)는 공항 인접 제조, 성숙 제조, 서부 확장이 공존하는 시장입니다. 구 빈푹(Vĩnh Phúc)의 전자·자동차축, 구 푸토의 비엣찌(Việt Trì) 제조축, 구 호아빈(Hòa Bình)의 하노이(Hà Nội) 서부 확장축은 기업 목적에 따라 선택의 이유가 다릅니다. 성 전체를 저비용 대체지로 설명하기는 어렵습니다.

2026년 1~9월 GRDP	운영 산단	산단 FDI	기관표본 위성 RBF
+10.01%	**17개**	**518건**	**가동 88%+**
추정 · IIP +21.52%	산업클러스터 35개	누적 100억 USD+	C&W Q1 2026·조사경계 확인 필요

의사결정 메시지

— 공항·전자·자동차 공급망과 기존 시설 활용이 핵심인 기업에는 빈쑤옌(Bình Xuyên)–바티엔(Bá Thiện)–카이꽝(KCN Khai Quang) 축이 우선 검토 대상입니다.

— 중간 가격대·노동·서북부 배송이 중요하면 비엣찌–투이반(KCN Thụy Vân)–푸하(KCN Phú Hà) 축이, 하노이 서부·대형필지가 중요하면 르엉선(KCN Lương Sơn)–호아빈 축이 비교 대안이 됩니다.

— 구 빈푹 RBF 기관평균 4.9 USD/m²/월은 Q2 2025 표본이며, 2026년 공개상품의 당시 호가는 2.7~5.0 USD/m²/월입니다. 시점·사양·면적·보증금이 달라 가격 차이를 현재 입지 프리미엄으로 계산하지 않습니다.

이번 심층판의 역할

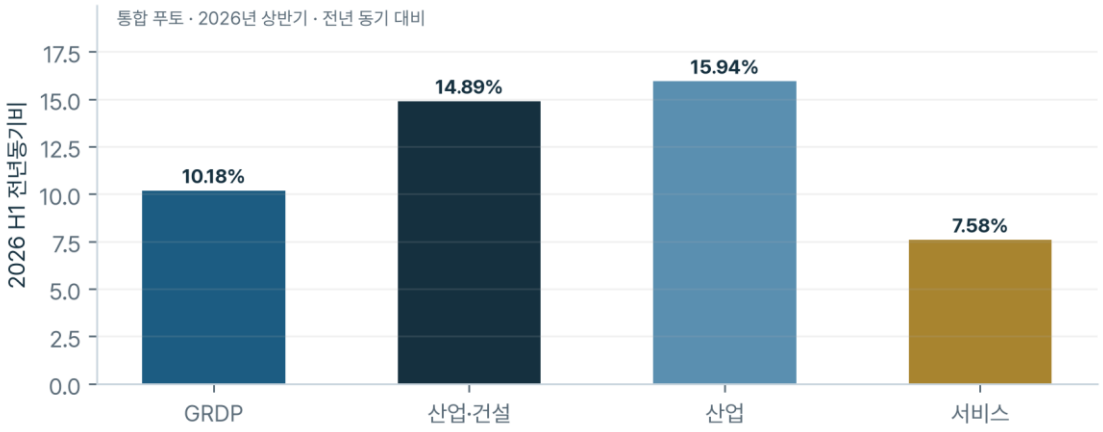
- 합병 전 자료는 구 푸토·구 빈푹·구 호아빈, 합병 후 자료는 통합 푸토로 구분합니다.
- 가격은 AJU 내부 DB·기관 기준선·현장 상품·공개 호가를 역할별로 분리하고 평균하지 않습니다.
- 상담 단계에서 현장 검증할 후보군과 검토를 중단해야 할 조건을 제시합니다. 단지의 추천 순위를 정한 자료는 아닙니다.

출처·기준: 푸토성·통계기관·C&W·현장 상품자료 · 기존 기준일 2026-07-11. 요약 GRDP·IIP는 푸토 통계기관 2026-10-02 발표이며, 통계 재확인 2026-10-26·기존 시장·현장 항목은 개별 기준일 적용.

통합 푸토의 산업 기반

2025년 7월 1일 구 푸토(Phú Thọ)·빈푹(Vĩnh Phúc)·호아빈(Hòa Bình)이 통합되며 노이바이(Nội Bài) 인접 제조벨트부터 서북부 관문까지 한 행정권으로 연결됐습니다.

면적	인구	기초 행정	H1 교역(정부 발표)
9,361.38km²	**402.3만 명**	**148개**	**220.4억 USD**
결의 202/2025/QH15	4,022,638명	15방·133사	수출입 합계·정부 7/14 발표



2026년 상반기 통합 푸토의 성장 모멘텀

- 구 빈푹은 노이바이·하노이(Hà Nội) 접근, 전자·자동차·오토바이 공급망과 RBF 시장을 제공합니다.
- 구 푸토는 비엣찌(Việt Trì)·투이반(KCN Thụy Vân)의 성숙 제조와 푸하(KCN Phú Hà)·껌케(Cẩm Khê)의 공급 확장, 철도·내륙수운 축을 제공합니다.
- 구 호아빈은 하노이 서부 접근과 르엉선(KCN Lương Sơn) 제조기반, 서북부 시장 연결성을 제공합니다.
- 통합의 운영 효과는 인허가의 일관성, 성내 연결도로, 전력·폐수·인력 이동에서 드러나야 합니다. 행정권 통합만으로 운영 여건도 같아지는 것은 아닙니다.

출처·기준: 국회 결의 202/2025/QH15; 국회 상무위원회 결의 1676/NQ-UBTVQH15; 푸토성·통계 2026. H1 교역은 정부 2026-07-14 기사에서 수출입 합계 22.04십억 USD로 제시한 값입니다. 수출 단독 원표는 추가 확인이 필요합니다.

성장과 산업집적

누계 생산 확대와 공식 기관이 설명한 Q3 IIP 증가 속도 둔화를 함께 읽습니다. 정부 표의 21.5%는 지방 21.52%와 표시 자릿수가 다릅니다.

10/2 통계 발표에서 1~9월 GRDP는 2020년 불변가격 기준으로 추정 +10.01%, IIP는 +21.52%, 3분기(Q3) IIP는 +15.91%로 제시됩니다. 아래 표·기존 그림의 H1 +10.18%·당시 전국 7위는 과거 발표 기준으로 유지합니다. 수정 계열을 대조하기 전에는 H1과 9개월 성장률 차이를 계산하지 않습니다. 통합 성의 산업·투자 규모와 구 행정권의 시장자료도 범위가 달라, 개별 시설의 가동 준비나 현재 가격을 대신하지 않습니다.

운영 산단	운영 산업클러스터	산단 FDI	구 빈푹 RBF
17개	35개	518건	63.6만m²
상반기 공개집계 현재 재집계 아님	2026-05 기준	당시 누적 100억 USD+	Q2 2025 · 점유율 76%

통합 집계와 구 행정권 시장표본의 범위·시점 분리 · 현재 공급·가용성 아님

통합 푸토의 산업공간과 FDI 기반

H1 GRDP	산업·건설	서비스	H1 세입
+10.18%	**+14.89%**	**+7.58%**	**34.6조 VND**
Q2 +10.95%	산업 +15.94%	회복 지속	전년동기 +18.4%

집계 안전장치

— 17개 산단·35개 산업클러스터는 **운영 중**이라는 2026년 통합 성 공식 집계입니다.

— FDI 프로젝트 518건·100억 USD+는 산단에 유치된 누적 등록값이며 2026년 상반기 신규 유입과 합산하지 않습니다.

— 구 빈푹(Vĩnh Phúc) 시장수치는 합병 전 경계의 기관표본입니다. 통합 성 평균으로 확대하지 않습니다.

출처·기준: 푸토성 2026 H1; 푸토 공안 2026-05; C&W Q2 2025

게이트웨이와 물류

현재의 물류 경쟁력은 노이바이(Nội Bài)-라오까이(Lào Cai)와 하노이(Hà Nội) 서부 도로망에 기반합니다. 신철도와 CT03 확장은 중기 가능성이며, 개통 전부터 현재의 운영 이점으로 반영하기는 어렵습니다.

노이바이-라오까이 고속도로	운영	구 빈푹·비엣찌-서북부를 공항·하노이와 연결
하노이-라오까이 철도	운영	기존 화물축 · 접속·하역 능력은 개별 검증
라오까이-하노이-하이퐁 신선	측량·보상	2026년 푸토 구간 노선·재정착 절차 진행
호아락-호아빈-목쩌우 CT03	운영·건설	하노이 서부와 호아빈·서북부 확장축
수도권 5순환·성내 연결	계획·개선	공항·산단 간 연결성의 중기 변수

푸토의 현재 물류축과 중기 인프라 단계

- 노이바이-라오까이 고속도로(Cao tốc Nội Bài – Lào Cai)는 빈쑤옌(Bình Xuyên)·비엣찌(Việt Trì) 제조축이 현재 이용할 수 있는 도로망입니다. 공항 접근은 구 빈푹권이 우세합니다.
- 기존 하노이-라오까이 철도(đường sắt Hà Nội – Lào Cai)는 화물 운송축입니다. 각 산단에서 이를 활용하려면 철도 연결, 하역, 최종 운송구간이 실제 운영에 맞아야 합니다.
- 라오까이-하노이-하이퐁(Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng) 신선은 2026년 푸토 구간 노선·보상 절차가 진행 중입니다. 완공 전 항만 리드타임 절감으로 확정하지 않습니다.
- 호아락(Hòa Lạc)-호아빈(Hòa Bình)과 호아빈-목쩌우(Mộc Châu) CT03은 르엉선(KCN Lương Sơn)·호아빈권의 서부 확장성을 높일 변수입니다. 공사구간과 접속로가 준비돼야 실제 운영 효과를 기대할 수 있습니다.

출처·기준: 푸토성·교통사업 공개자료 · 2026-07-11

산업용 부동산 시장

푸토에는 구 빈푹(Vĩnh Phúc)의 성숙 RBF와 구 푸토(Phú Thọ)·호아빈(Hòa Bình)의 공급확장이 공존합니다. 각 시장의 위치를 설명하는 기관표본은 경계와 시점이 달라 하나의 값으로 묶기 어렵습니다.



구 빈푹 시장과 북부 권역 기준선의 위치

시장 읽기

— 구 빈푹 Q2 2025 기관표본은 산업용지 약 1,630ha, 가동 66%, 평균 131 USD/m²/잔여기간입니다.

— 구 빈푹 RBF는 63.6만m²+, 가동 76%, 평균 4.9 USD/m²/월로 집계됐습니다.

— 2026 Q1 북부 RBF 평균은 5.0 USD/m²/월·가동 86%이며, **기관표본의 푸토 등 위성시장은 88%를 넘었습니다.** 이 표본이 포함한 권역·자산과 구/통합 행정경계는 원표로 확인할 항목입니다. 따라서 통합 성 전체의 가동률이나 현재 임차 가능한 면적을 보여주는 값은 아닙니다.

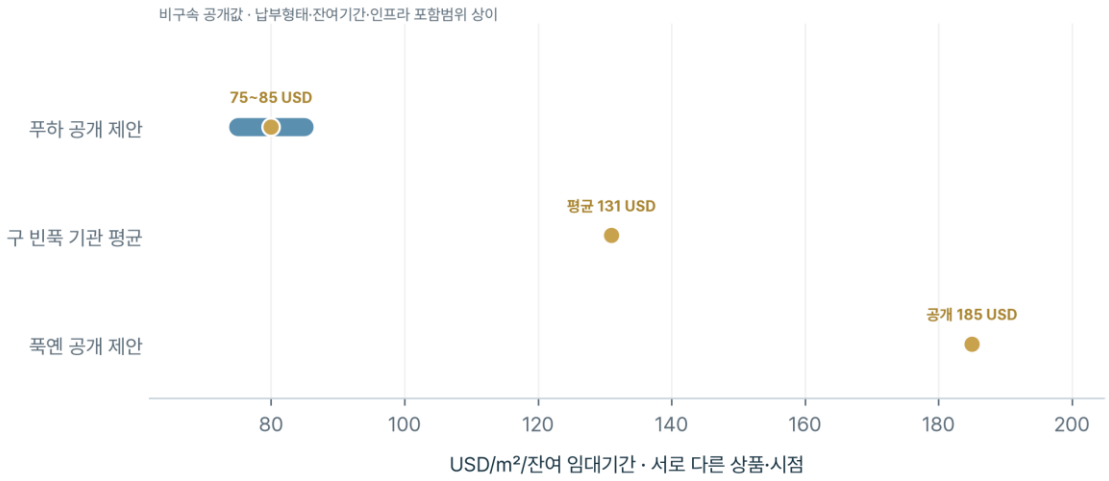
— 구 푸토 산업 DB의 투이반(KCN Thụy Vân) 95%·쭝하(KCN Trung Hà) 51%는 당시 공시값으로 참고합니다. 푸하(KCN Phú Hà)는 구 DB 8.2%와 2026년 공식 전략자료의 전체 상업면적 기준 60%가 병존합니다. 분자·분모·기준일을 대조하지 못해 동일 계열 비교와 대표 가동률 채택은 보류합니다. 어느 값으로도 현재 가용면적을 계산하지 않으며 프로젝트 착수·협상 직전에 확인합니다.

- Q2 2025 구 빈푹과 Q1 2026 북부권역은 시점·경계가 달라 추세 계산에 직접 연결하지 않습니다.
- AJU 내부 DB에는 구 빈푹의 후보자료가 상대적으로 많고, 구 푸토·호아빈 자료는 보강이 필요합니다. 이 차이는 조사범위에서 비롯되며 공급이나 입지 적합성이 낮다는 근거는 아닙니다. 권역의 차이를 판단할 자료는 확인일·상품·공급단계가 같아야 합니다.

출처·기준: C&W Q2 2025·Q1 2026; 푸토 산업 DB; 결정 1396/QĐ-UBND 부속 제안서

부지 가격 수준

통합 푸토(Phú Thọ) 안에서도 공개 부지값은 75~185 USD/m²까지 벌어집니다. 입지·잔여기간·납부형태가 달라, 이 범위를 하나의 대표가격으로 평균하면 각 상품의 차이가 가려집니다.



구 행정권·상품별 산업용지 공개 기준선

시장층	공개값	범위·시점	해석
KCN Phú Hà 공개 제안	75~85 USD/m²	임대 2064년까지	구 푸토 확장축의 상품값
구 빈푹(Vĩnh Phúc) 기관 평균	131 USD/m²	Q2 2025 · 1,630ha 표본	권역 평균 기준선
푹옌(Phúc Yên) 공개 제안	185 USD/m²	2026년 중개 공개	공항·도시 접근 프리미엄 가능

해석 경계

— 세 값은 기관 평균, 개발사 제안, 중개 공개값으로 성격이 다릅니다. 거래사례로 보거나 하나로 평균하지 않습니다.

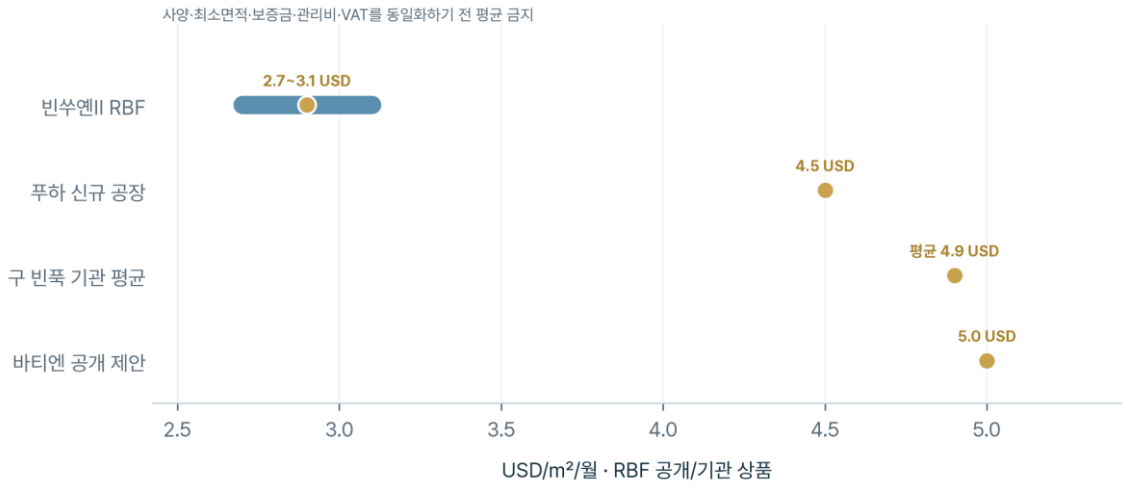
— 토지사용료 일시납·연납, 인프라비, 잔여기간, 최소면적, 성토·접속비를 최신 서면견적으로 맞춥니다.

— 구 호아빈(Hòa Bình)권에서는 가격보다 전력·폐수·하노이 실차시간·채용권의 증빙이 적합성 판단의 전제입니다.

출처·기준: C&W; 개발사·공개 상품자료 · 수집 2026-07-11

공장 임대료 수준

공개 RBF는 2.7~5.0 USD/m²/월로 넓습니다. 가격차는 입지뿐 아니라 신축연도·사양·서비스·최소면적의 차이일 수 있습니다.



푸토 RBF의 상품별 공개 임대료 층위

상품	공개 임대료	주요 조건·해석
KCN Bình Xuyên II RBF	2.7~3.1 USD/m²/월	2,500~5,000m² 당시 공개 제안·현재 가용 미확인
KCN Phú Hà 신규 공장	4.5 USD/m²/월	2026-05 공개매물 · 사양 재검증
구 빈푹(Vĩnh Phúc) 기관 평균	4.9 USD/m²/월	Q2 2025 · 가동 76%
바티엔(Bá Thiện) 공개 제안	5.0 USD/m²/월	당시 2026-05 인도예정·현재 상태 미확인

가격 비교 체크

— 북부 Q1 2026 RBF 기준선은 5.0 USD/m²/월입니다. 푸토 저가 표본을 전체 시장의 대표값으로 확대하지 않습니다.

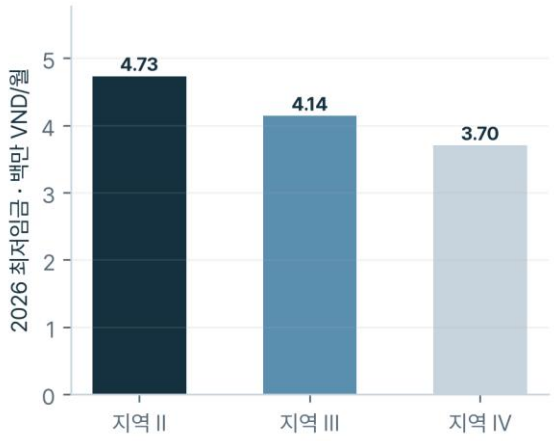
— 시설 사양과 계약 조건은 같은 양식으로 받아 비교합니다. 층고·하중·도크·PCCC·전력·사무실 비율과 관리비·VAT·보증금·렌트프리·인상률을 포함합니다.

— 표의 공개 가용면적과 2026-05 인도예정은 당시 제안조건입니다. **현재 인도 완료·지연·공실 여부**는 아직 확인하지 않았으므로 프로젝트 착수·협상 직전에 최신 서면자료로 재확인합니다. 예정일이 지났다는 이유만으로 시설을 제외하거나 확인일을 갱신하지 않습니다.

출처·기준: C&W; 개발사·중개·공개매물 자료 · 수집 2026-07-11

비용과 인력

통합 푸토에는 최저임금 지역 II·III·IV가 공존합니다. 낮은 법정 하한만으로 실제 고용비용의 우위를 설명할 수는 없습니다. 숙련인력·통근·주거·이직률이 함께 영향을 줍니다.



구 빈푹 기업고용	25.1만 명+
훈련노동 비중	81%
연간 추가수요	2.0~2.5만 명

2026년 최저임금과 구 빈푹 노동시장 기준선

- 구 빈푹(Vĩnh Phúc)의 주요 산업축과 도심권은 상대적으로 높은 임금등급, 구 푸토(Phú Thọ)·호아빈(Hòa Bình) 외곽은 III·IV가 혼재합니다. 사업장 소재지별 부속표를 확인합니다.
- 구 빈푹 Q1 2025 기업고용은 25.1만 명+, 훈련노동 비중 81%, 연간 추가수요 2.0~2.5만 명으로 제시됐습니다.
- 전자 6.8만 명·섬유신발 5.4만 명·자동차 1만 명+의 기존 집적은 강점이지만 숙련직 채용경쟁 신호이기도 합니다.
- 2026년 7월 공식 현장 발표에서 푸하(KCN Phú Hà) 산단 근무자는 약 3만 명이며 약 90%가 오토바이를 이용합니다. 이는 주거·교대·통근 안전관리 부담을 보여줍니다.

비용축	현장 확인	중단 조건
인건비	직종별 채용가·이직률·통근	핵심직 충원계획 부재
유틸리티	전력용량·증설·폐수	미확인 시 추가 확인·공급불가 확인 시 보류
물류	공항·항만·고객사 실차	목표 리드타임 미달

출처·기준: 시행령 293/2025/NĐ-CP; C&W; 푸토성 2026

산업공간 확장 파이프라인

2026년 상반기 공개자료의 운영 산단 17개와 장기 산단계획, FDI 목표, 신철도 계획은 성격과 진행 단계가 다릅니다. 해당 산단 수를 10/26 현재 재집계한 것은 아니며 지금 입주할 수 있는 공급으로 합산하지 않습니다.



현재 기반과 2026~30 공급·투자 방향

- 2026~30 푸토는 신규 FDI 70~80억 USD, 이 중 60~70%를 첨단·R&D·녹색 분야로 유치하는 목표를 세웠습니다.
- 최소 첨단산단 1개, 지원산업단지 3개, 전문산단 3개와 지역 혁신센터 1개를 목표로 합니다.
- 구 푸토 DB의 껌케(Cẩm Khê)·푸닌(Phù Ninh)·땀농(Tam Nông)·하호아(Hạ Hòa)는 투자유치·인프라 단계가 다릅니다. 이 목록 자체가 현재 가용 공급을 뜻하지는 않습니다.
- 신철도와 CT03의 실제 물류효과를 판단할 근거는 보상·공사·접속시설의 준비 상태입니다.

출처·기준: 푸토성 결정 1396/QĐ-UBND; 푸토 산업 DB; 교통사업 공개자료

5대 입지축

공항 인접, 비엣찌(Việt Trì) 성숙제조, 푸하(KCN Phú Hà) 확장, 하노이(Hà Nội) 서부, 송로(Sông Lô) 신규공급은 서로 다른 선택의 이유를 가진 다섯 축입니다. 성 평균보다 이 차이가 후보를 좁히는 데 유용합니다.



통합 푸토 5대 입지축의 개념적 연결

입지축	대표 거점	1차 사용처
노이바이·빈쑤옌	Bình Xuyên·Bá Thiện·KCN Khai Quang	전자·자동차·공항형 제조
비엣찌·투이반	KCN Thụy Vân·Việt Trì	성숙 혼합제조·도시인력
푸하·껌케	KCN Phú Hà·Cẩm Khê	전자·의류·중대형 확장
르엉선·호아빈	KCN Lương Sơn·Bờ Trái Sông Đà	하노이 서부 배후·식품·소재
송로·럽타익	KCN Sông Lô·Lập Thạch	신규필지·부품·장기 확장

출처·기준: AJU 분류 · 공식 교통·산단 자료 기반 · 실제 거리·경계 아님

대표 산업단지 포트폴리오

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

축	대표 단지	공개 강점	우선 확인
빈쑤옌	KCN Bình Xuyên·Bình Xuyên II	공항·전자·RBF	가용면적·PCCC·가격
바티엔	KCN Bá Thiện·Bá Thiện II	전자·신축 RBF	인도일·전력·최소면적
카이꽝	KCN Khai Quang	도시인력·성숙 공급망	혼잡·잔여기간·확장
비엣찌	KCN Thụy Vân	335ha·가동 95%	잔여필지·폐수·기존자산
푸하	KCN Phú Hà	270.7ha 상업면적·가동률 대조 보류	실가용·분모·폐수
쭝하	KCN Trung Hà	기계·식품·목재	폐수시설·가동 51%
르엉선	KCN Lương Sơn	하노이 서부 접근	전력·토질·실차시간
송로	KCN Sông Lô·Lập Thạch	신규·부품 확장	보상·인프라·노동권

자료 경계

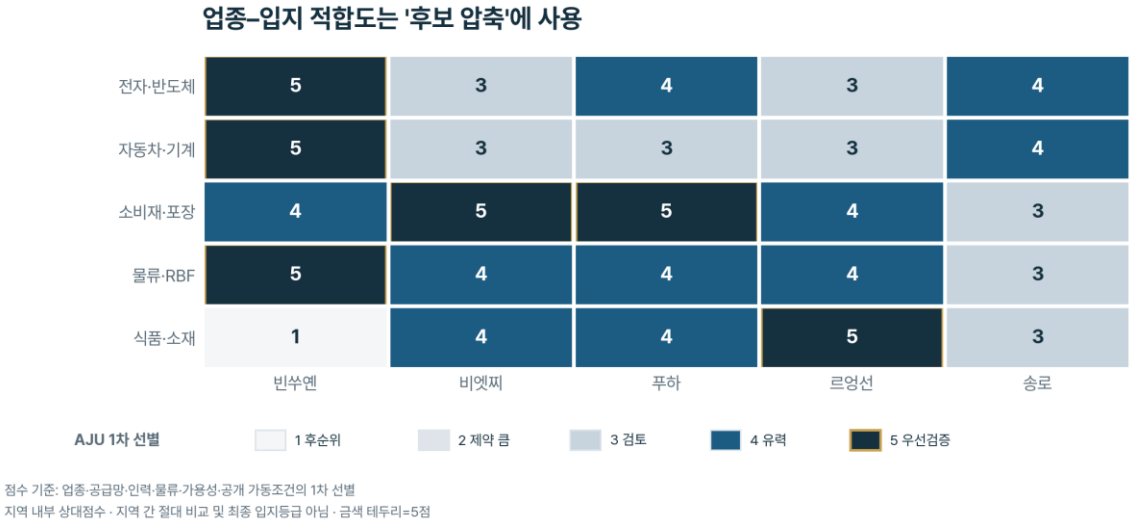
— 대표단지 실명은 공개자료 기반 후보군이며 AJU 자체 DB의 가격 원자료는 공개하지 않습니다.

— 투이반(Thụy Vân)·쭝하(Trung Hà)는 구 푸토 산업 DB의 과거 공시값입니다. 푸하(Phú Hà)는 구 DB 8.2%와 공식 전략자료의 전체 상업면적 기준 60%의 분자·분모·기준일이 대조되지 않아 대표 가동률 채택을 보류합니다. 단지별 비율을 직접 평균하지 않습니다.

출처·기준: 푸토 산업 DB·결정 1396/QĐ-UBND 부속 제안서·AJU 내부 DB · 2026-07-11

업종별 후보 압축

업종 적합도는 예비 해석이며 현장 적합성이 확인된 결과는 아닙니다. 실제 판단의 근거는 기업의 공정과 개별 후보의 입주업종·환경·전력·소방·폐수 증빙입니다. 자료가 부족한 항목은 낮은 점수의 근거가 될 수 없어 추가 확인 대상으로 남습니다.



업종과 5대 입지축의 1차 적합도(AJU 선별)

업종별 출발점

— **전자·반도체**: 빈쑤옌(Bình Xuyên)–바티엔(Bá Thiện)–카이꽝(Khai Quang)과 푸하(Phú Hà)에서는 실제 공정·전력품질·핵심직 채용기한이 선택 기준입니다. 산업 집적 자체가 고객 승인이나 공정 적합성을 증명하지는 않습니다.

— **자동차·정밀기계**: 빈쑤옌–송로(Sông Lô)권에서는 고객사 접근·중량물 동선·전력이 공정 운영을 판단하는 기준입니다.

— **소비재·포장**: 비엣찌(Việt Trì)–투이반(Thụy Vân)–푸하에서는 노동·내수·서북부 배송의 균형이 중요합니다.

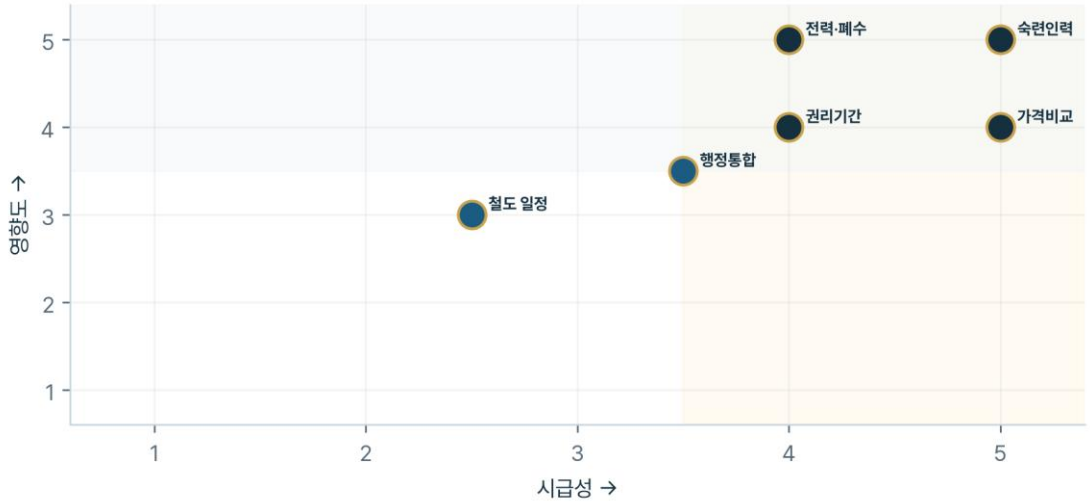
— **식품·소재**: 르엉선(Lương Sơn)–호아빈(Hòa Bình)과 쭝하(Trung Hà)에서는 원료·폐수·하노이 서부 접근이 적합성을 판단하는 기준입니다.

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

출처·기준: AJU 1차 선별 · 푸토 산업 DB·공식 산단·교통·업종자료 기반 · 2026-07-11

실행 리스크

푸토의 가동 일정은 낮은 공개가격보다 숙련인력·전력·폐수·권리·행정통합 후 절차의 준비 상태에 달려 있습니다. 이 조건이 미검증인 채로 진행하면 가동이 늦어질 수 있습니다.



푸토 입지검토 리스크의 영향도·시급성(AJU 1차 선별)

게이트	필수 증빙	확인·보류 조건
기술	수전용량·용수·폐수·지반	증설 여부가 미확인이면 추가 확인까지 검토 대기 / 필요한 조건에 못 미친다고 확인되면 보류
인허가	사용업종·EIA·PCCC 경로	공정 수용 여부가 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 숙련인력 부족과 물류비 상승을 2026 H1 제약요인으로 공식 제시했습니다.

— 구 푸토(Phú Thọ) 일부 산단은 폐수시설 준비·투자유치 단계입니다. 업종과 인도일을 공시명칭만으로 판단하지 않습니다.

— 신철도와 고속도로 효과는 실제 개통·접속시설 전 확정 물류절감으로 반영하지 않습니다.

출처·기준: 푸토성·시장 공개자료·AJU 실행게이트 2026

토지 권리와 계약

공개 호가, 산단 인프라비, 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

- 산업용지 '판매' 표기는 토지사용권·기존공장·프로젝트 이전을 혼합할 수 있습니다. 토지 소유권 매매로 표현하지 않습니다.
- 푸하(Phú Hà) 75~85 USD와 푹옌(Phúc Yên) 185 USD는 납부형태·잔여기간·포함비용이 다를 수 있습니다. 같은 축의 거래가격으로 보지 않습니다.
- 합병 전 계약은 최신 관할기관·주소·승계절차와 인허가 문서의 정합성을 확인합니다.
- 토지법 31/2024/QH15와 투자·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; 공개 상품자료

AJU 종합의견

구 빈푹 후보가 임대료는 높아도 고객 승인과 가동일을 충족하고 다른 축의 물류·채용 비용을 줄인다면 먼저 검토할 이유가 있습니다. 반대로 고객과의 거리가 운영에 미치는 영향이 작고 확장축의 인도·유틸리티가 서면으로 확보되면 대안의 우선순위가 올라갈 수 있습니다.

01 · 빈쑤옌(Bình Xuyên)–바티엔(Bá Thiện)의 강점은 기존시설과 공급망에 있습니다

— 전자·자동차 공급망, 노이바이(Nội Bài) 접근, RBF 선택지가 결합돼 있습니다.

— 가동일과 고객 접근의 이점을 판단할 근거는 현재 임차 가능한 공장의 공정 조건·인도일·수전·핵심직 채용 증빙입니다. 목표 가동일을 맞출 수 있어야 고객과 가까운 입지가 줄여주는 시간도 선택의 근거가 됩니다.

02 · 비엣찌(Việt Trì)–푸하(Phú Hà)는 운영비를 더한 뒤에도 비용 이점이 남아야 합니다

— 성숙 혼합제조·공개 호가·서북부 배송은 함께 고려할 조건입니다. 동일 면적·사양·기간에 관리비·개조·전력 연결·채용·운송을 더한 뒤에도 이점이 남아야 비용상의 실익이 있습니다.

— 단지별 점유율은 집계면적에 따라 의미가 달라 현재 임차 가능한 공장을 직접 보여주지는 않습니다. 공정·일정의 증빙이 부족한 후보는 추가 확인 대상입니다. 낮은 가격이 그 공백을 대신할 수는 없습니다.

03 · 르엉선(Lương Sơn)–호아빈(Hòa Bình)은 준비기간과 확장 여건이 선택 기준입니다

— 기존시설의 가동 준비는 임대권자·현재 가용동·공정 수용·개조·수전·인도일에, 신규 개발은 보상·기반시설·접속도로에 달려 있습니다. 과거 운영 이력이 현재 공실을 뜻하지는 않습니다.

— 식품·소재에도 실제 공정과 목표 가동일에 맞는 조건이 필요합니다. 장기 확장 가능성만으로 기존시설을 제외할 이유는 없습니다. 전력·토질·인력·실제 운행시간의 증빙이 부족한 후보는 추가 확인 대상이며, 필요한 조건에 못 미친다고 확인된 후보와는 판단이 다릅니다.

04 · 가격의 최종 근거는 같은 조건의 최신 견적입니다

— AJU 내부 DB → 기관 기준선 → 복수 상품·공개호가 → 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 차이를 설명할 수 있는 근거는 상품·표본·권리·기준시점이 같은 자료입니다. 이 자료의 역할은 조사 후보를 좁히는 데 있으며, 최종 판단에는 고객 조건에 맞춘 분석이 필요합니다.



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·교통 DB와 기존 리서치(원자료·단지별 단가 비공개)
- 기관·공식: phutho.gov.vn · 푸토 통계 · 푸토 산업 DB · C&W Q1 2026·Q2 2025
- 현장근거: InvestVietnam·TTTFIC·개발사·중개사·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.

— AJU GLOBAL · ajuglobal.com

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 푸토

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
푸토	Phú Thọ	성(2025-07-01 통합: 구 푸토+빈푹+호아빈)
구 빈푹	Vĩnh Phúc	구 성(통합 전)
구 호아빈	Hòa Bình	구 성(통합 전)
비엣찌	Việt Trì	도시(구 푸토 성도)
푹옌	Phúc Yên	도시권(구 빈푹)
하노이	Hà Nội	수도
하이퐁	Hải Phòng	중앙직할시·항만
라오까이	Lào Cai	성(중국 국경)
목쩌우	Mộc Châu	선라성 도시(고속도로 구간 종점)
호아락	Hòa Lạc	하노이 서부 거점(고속도로 기점)
빈쑤옌	Bình Xuyên	산업권역(구 빈푹)
바티엔	Bá Thiện	산단 권역(빈쑤옌 내)
카이꽝	Khai Quang	산단·도심권(구 빈푹)
투이반	Thụy Vân	산단·프엉(비엣찌)
푸하	Phú Hà	산단(구 푸토 푸토시)
껌케	Cẩm Khê	현·산단(구 푸토)
쭝하	Trung Hà	산단(구 푸토 땀농)
푸닌	Phù Ninh	현·계획 산단(구 푸토)
땀농	Tam Nông	현·계획 산단(구 푸토)
하호아	Hạ Hòa	현·계획 산단(구 푸토)
르엉선	Lương Sơn	현(구 호아빈)

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 계속

한글 표기	베트남어 명칭·검색 참고어	구분
송로	Sông Lô	현(구 빈푹)
럽타익	Lập Thạch	현(구 빈푹)
노이바이 공항	Sân bay quốc tế Nội Bài	국제공항
노이바이-라오까이 고속도로	Cao tốc Nội Bài – Lào Cai (CT.05)	고속도로(현재 실행망)
하노이-라오까이 철도(기존)	Đường sắt Hà Nội – Lào Cai (tuyến Yên Viên – Lào Cai)	기존 철도
라오까이-하노이-하이퐁 신선	Tuyến đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng	계획 철도(2026 절차 진행·푸토 구간 48.5km)
호아락-호아빈 고속도로	Đường cao tốc Hòa Lạc – Hòa Bình	고속도로
호아빈-목쩌우 고속도로(CT03)	Cao tốc Hòa Bình – Mộc Châu (CT.03)	고속도로(공사 중·2027-12 완공 목표 보도) / 고속도로 회랑; 구간·진입점 별도 확인
빈쑤옌 산단	KCN Bình Xuyên	산업단지(운영)
빈쑤옌 II	KCN Bình Xuyên II	산업단지(1단계 운영)
바티엔 산단	KCN Bá Thiện	산업단지(운영·1단계 무번호가 공식)
바티엔 II	KCN Bá Thiện II	산업단지(운영·결정 1625/QĐ-UBND 2019)
카이꽝 산단	KCN Khai Quang	산업단지(운영·262ha·96.4%)
투이반 산단	KCN Thụy Vân	산업단지(운영·비엣찌)
푸하 산단	KCN Phú Hà	산업단지(운영·Viglacera)
쭝하 산단	KCN Trung Hà	산업단지(운영)
껌케 산단	KCN Cẩm Khê	산업단지(운영)
르엉선 산단	KCN Lương Sơn	산업단지(운영·가동 100% 보도)
보짜이 송다 산단	KCN Bờ trái Sông Đà	산업단지(운영·68.37ha·호아빈시)
송로 I	KCN Sông Lô I	산업단지(기존 자료: I 미착공); 지도 미확인
송로 II	KCN Sông Lô II 지도 상세화면 · 2026-10-01	산업단지(기존 자료: II 건설 중); 지도 상세화면 확인
럽탁 I	KCN Lập Thạch I	산업단지(기존 자료: 미설립·계획); 지도 미확인
럽탁 II	KCN Lập Thạch II	산업단지(기존 자료: 미설립·계획); 지도 미확인

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

푸토 통계 9개월 본문·10/2

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.