AJU GLOBAL

AJU 산업입지 지역분석 · 제5호

떠이닌·롱안권 산업입지 심층분석

호치민 배후 제조·물류축과 목바이 접경 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

떠이닌·롱안권은 확장 공간과 남부 연결 조건을 함께 검토하는 지역입니다. 9개월 GRDP는 10.30% 증가했으며 10월 15일 공식 회의보고도 같은 흐름을 제시합니다. 정부 잠정표에서 확인한 9개월 전체 IIP 증가율은 15.0%입니다. 산업·건설 부가가치 증가율과는 다른 지표이며, 지방 업종별·Q3 단독 IIP와 투자 상세 원표가 충분히 확보되지 않은 항목은 판단의 범위를 좁혀 두어야 합니다.

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. 고객조건을 충족한 실제 공장·필지의 임차 가능 여부, 공정 허용·전력·인도 증빙 및 같은 조건의 임대 제안
2. 가공/보관 방식별 원료·항만·HCMC 왕복 운송과 용수·폐수·온도 유지·운영 중단에 대비한 백업 조건
3. 목바이 고객 수요·국경 처리·회수 조건과 FDI 원표·수정 이력 및 원자료의 발표일·기준기간 대조

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: 같은 제품을 같은 물량·온도·납기로 HCMC 소비지에 공급할 식품기업을 가정했습니다. 우선 현지 가공·생산을 검토합니다. 원료 조달권역·처리 조건·시설 가격은 미확인이며, 특정 후보가 적합하다고 가정하지 않습니다.

먼저 비교할 대안

대안	비교 이유·확인할 조건
득호아–벤륵의 가공·배송안	득호아–벤륵안의 이점은 HCMC 내수 배송과 제조 운영을 함께 충족할 때 생깁니다. 거리만으로 배송상 이익을 단정할 수는 없습니다. 원료·고객 노선의 실제 운송시간, 가공공정의 용수·폐수·허가, 채용·교대·가동 준비 일정이 판단 기준입니다.
껀쥬옥–떤떱 항만 배후 가공·물류안	원료 수입·제품 수출입에 항만을 실제 이용할 때 의미가 있는 안입니다. 이용하지 않는 항만의 기대 이익은 제외해야 합니다. 항만·원료·소비지를 오가는 운송, 가공·냉동 설비의 전력·운영 중단에 대비한 백업·폐수, 상하차 도크·인도일·초기 필요자금이 선택의 기준입니다.

지금 정할 다음 행동

실제로 가공할지부터 정하고 원료·완제품의 출발지, 원료·고객·항만별 물동량과 필요한 온도대를 나눕니다. 가공형은 공정 입주와 용수·폐수 처리 가능 여부를 먼저 확인합니다. 이 조건을 충족한 두 축의 배송·채용·초기 현금·가동 준비 일정을 비교합니다.

조건이 바뀌면

제품·공급량·온도·납기는 그대로 두고 현지 가공을 하지 않는다면, 필요한 시설은 외부 생산품의 보관·배송용으로 달라집니다. 온도 유지·전력 복구·도크·회차가 우선 조사 대상입니다. 이 변화만으로 지역 변경이나 시설 적합성을 확정할 수는 없습니다.

결정을 보류할 조건

현재 가용성·공정 허용·전력·처리·계약조건은 아직 확인되지 않았습니다. 국경 수요가 확인되지 않으면 목바이의 기대 이익은 반영하지 않습니다.

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 10.30% / Q3 10.24%	정부·지방 원표·추정
IIP	1~9월 15.0%	정부 부록I 표3·잠정
등록 FDI	새 대표값 채택 보류	기간·범위·원표 충돌 미해결

AJU의 해석과 기업 적용

떠이닌·롱안권은 확장 공간과 남부 연결 조건을 함께 검토하는 지역입니다. 9개월 GRDP는 10.30% 증가했으며 10월 15일 공식 회의보고도 같은 흐름을 제시합니다. 정부 잠정표에서 확인한 9개월 전체 IIP 증가율은 15.0%입니다. 산업·건설 부가가치 증가율과는 다른 지표이며, 지방 업종별·Q3 단독 IIP와 투자 상세 원표가 충분히 확보되지 않은 항목은 판단의 범위를 좁혀 두어야 합니다.

이번에 확인한 변화·비교 경계

정부 잠정표에서 9개월 IIP 15.0%를 확인했습니다. Q3 GRDP 10.24%는 9개월 누계와 다른 기간입니다. 지방 FDI 보도 후보의 H1·9개월 불일치는 해소되지 않았습니다.

추가로 확인할 근거

지방 IIP 세부·FDI 구성·무역·실행투자·직군별 임금 원표와 대형 필지의 공급일·수전·폐수 증설 책임·통근 근거가 필요합니다.

직접 확인한 공식 근거

정부 부록I 표3(PDF12쪽)·부록IV 표2(PDF48쪽)

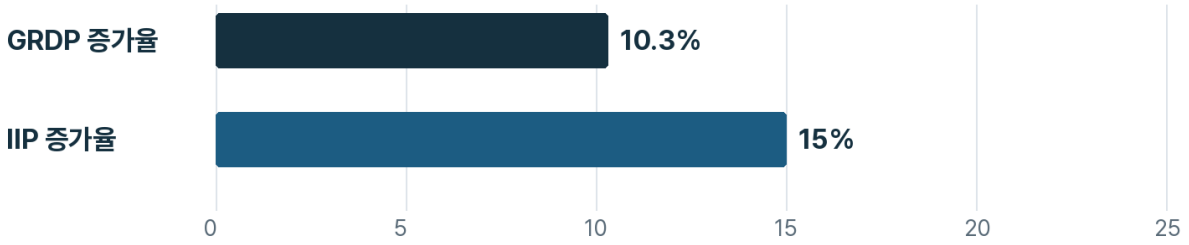
정부 부록I 표3·PDF12쪽

호치민 통계 속보의 지방 비교 원표

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

넓은 땅이 필요하더라도 실제 가동까지의 조건을 먼저 따져보아야 합니다. 후보 필지의 공급일, 성토와 진입도로, 전력 인입 용량, 폐수 수용 공정과 증설 책임이 핵심입니다. 과거 평균 점유율이 낮았다는 사실은 필요한 면적을 곧바로 인도받을 수 있다는 뜻이 아닙니다. 신규 단지의 계획 면적과 현재 계약·인도 가능한 필지도 나누어 확인해야 합니다.

벤륵–롱탄 고속도로의 10월 개통은 기존 운송 경로를 다시 계산할 근거입니다. 반면 목바이 고속도로와 다른 연결사업은 공사·목표 일정의 단계가 섞여 있습니다. 현재 운송계획에는 실제 사용할 진출입 지점과 차량 조건을 적용하고, 계획 도로의 시간 절감은 기본안에 미리 반영하지 않는 것이 좋습니다. 물류 편익은 후보 필지에서 실제 납품처나 항만까지의 경로에 따라 달라집니다.

예를 들어 6개월 내 1단계 생산을 시작하고 이후 대형 필지로 확장하려는 기업이라면, 롱안권의 준비된 임대공장, 동나이의 기존시설, 떠이닌의 토지형 신축을 같은 공정·전력·납품 조건으로 비교할 수 있습니다. 부지안의 수전이나 폐수 증설일이 늦으면 기존시설에 먼저 입주하고 후속 확장을 검토하는 안이 대안입니다. 반대로 이전·이중 임차비가 크고 토지안의 인도 조건이 서면으로 확인된다면 직접 신축이 나을 수 있습니다. 이는 가상 비교이며 현재 후보의 준비 상태나 비용을 확정한 결과가 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 떠이닌·롱안권의 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 떠이닌의 산업 기반 8

성장과 투자 9

게이트웨이와 물류 10

산업용 부동산 시장 11

가격 기준선 12

비용과 인력 13

산업공간 확장 파이프라인 14

5대 입지축 15

대표 산업단지 포트폴리오 16

업종별 후보 압축 17

실행 리스크 18

토지 권리와 계약 19

AJU 종합의견 20

공통 분석과 기업별 적용 21

방법론·출처·면책 22

지역 임대료 수준과 공급 여건 23

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 떠이닌·롱안권 24

핵심 결론

합병 후 떠이닌(Tây Ninh)은 지역별 기능이 다른 시장입니다. 구 롱안(Long An)은 호치민(TP. Hồ Chí Minh) 배후 제조·항만축, 구 떠이닌은 대형필지·접경축이 중심이므로 기업의 목적에 따라 선택의 기준도 달라집니다.

1~9월 GRDP	H1 FDI	산업공간	남부 공급 몫
+10.30%	**원표 대조 필요**	**46~47개 산단**	**22%**
2026년 누계 추정 · 전년 동기 대비	5개월·H1 및 중앙·지방 집계 충돌 · 대표값·순위 채택 보류	정의·시점별 집계 차이	C&W Q1 2026

의사결정 메시지

— **호치민 접근·수출 물류**가 핵심인 기업에는 득호아(Đức Hòa)–벤륵(Bến Lức)–껀쥬옥(Cần Giuộc)·떤떱(Tân Tập) 축이 우선 조사 대상입니다.

— 짱방(Trảng Bàng)–고저우(Gò Dầu)–프억동(Phước Đông) 축은 **대형 제조·성숙 산단**, 목바이(Mộc Bài)–벤꺼우(Bến Cầu) 축은 접경 물류의 장기 옵션이라는 점에서 역할이 다릅니다.

— 성 평균 산업용지 호가는 동나이(Đồng Nai)보다 낮지 않습니다. 기업의 실제 대안은 각 축에서 쓸 수 있고 **공정·인도 조건**을 충족하는 후보로 한정됩니다.

이번 심층판의 역할

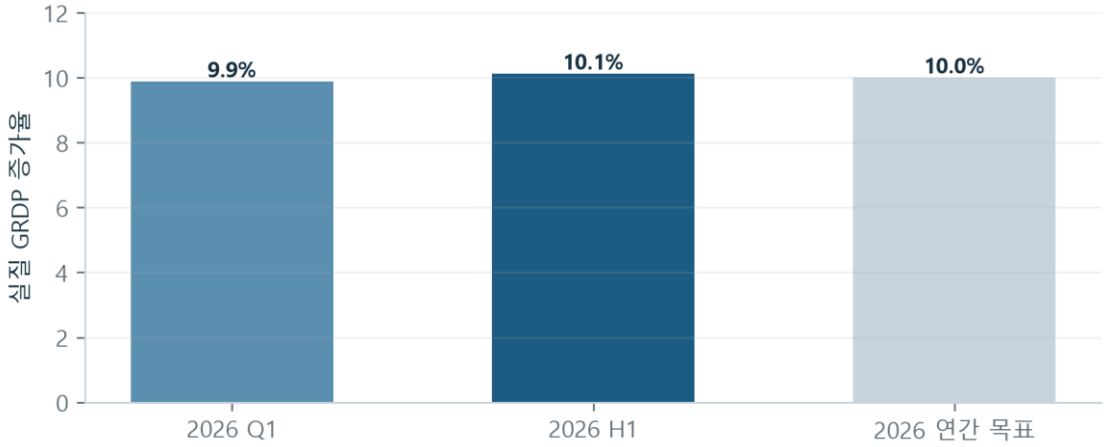
- 합병 전 자료는 '구 롱안'과 '구 떠이닌'을 표시하고, 합병 후 자료는 '통합 떠이닌'으로 구분합니다.
- 성 전체 FDI, 산단 한정 FDI, 개별 사업자 공개값을 섞지 않습니다.
- 상담 단계에서 현장검증할 후보군과 검토를 중단할 조건을 제시합니다. 개별 후보의 추천을 확정한 자료는 아닙니다.

출처·기준: 떠이닌성·재정부 FDI·C&W Q1 2026 · 기준일 2026-07-11 / 1~9월 GRDP: 정부 결의312/NQ-CP(10/5), 부록IV 표2. 나머지 카드는 표시된 기존 기준시점 유지.

통합 떠이닌의 산업 기반

2025년 7월 1일 구 롱안(Long An)과 구 떠이닌(Tây Ninh)이 통합되며 호치민 배후·항만·캄보디아 접경을 한 행정권에서 연결하게 됐습니다.

면적	인구	기초 행정	캄보디아 국경
8,536.44km²	**325.4만 명**	**96개**	**369km**
국회 결의 202/2025/QH15	합병 기준	82사·14방	국제국경 4곳



통합 떠이닌의 2026년 성장 모멘텀과 연간 목표

- 구 롱안은 HCMC 서남부의 제조·창고·항만 기능, 구 떠이닌은 짱방(Trảng Bàng)–고저우(Gò Dầu)의 제조 기반과 목바이(Mộc Bài) 접경 기능을 제공합니다.
- 2025년 경제 규모는 약 352조 VND, 1인당 GRDP는 약 4,776 USD로 지방정부가 발표했습니다.
- 행정 경계의 통합이 기업 운영의 개선을 곧바로 뜻하지는 않습니다. 실제 도로 완공, 전력·용수 증설, 일관된 인허가 처리가 통합 효과를 판단할 근거입니다.

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

성장과 투자

정부 잠정표에서 9개월 IIP 15.0%를 확인했습니다. Q3 GRDP 10.24%는 9개월 누계와 다른 기간입니다. 지방 FDI 보도 후보의 H1·9개월 불일치는 해소되지 않았습니다.

투자액은 발표 주체별 포함 범위와 집계 마감시점을 구분해야 합니다. 순위의 의미는 집계 대상과 실제 집행 단계에 따라 달라집니다. 정부 부록의 1~9월 GRDP는 앞의 최신 자료 보완면에 제시합니다. 지방 상세 원표는 추가 확보가 필요해 Q3 GRDP 10.24%와 정부 잠정표의 9개월 IIP 15.0%를 보강했으며, FDI 구성은 미확보 상태이며, 아래 H1·누적 투자지표는 원래 기간과 범위를 유지합니다.



떠이닌 FDI 지표의 세 범위: 총등록·지방 집계·산단 누적

2025 신규 FDI	성 전체 누적	한국 누적	H1 공공투자
208건	**2,051건**	**276건**	**15.2조 VND**
신규 9.07억 USD+	276억 USD · 2026-06	20억 USD+ · 2025.09	계획의 약 49%

범위 안전장치

— 재정부 H1(1~6월) 총등록액은 10.66억 USD(전국 8위·전년 동기 -8.0%)로 신규·증액·지분거래를 포함합니다(재정부 외국인투자국 6개월 보고, 2026-07-14 발표·6/30 기준). 5개월 보고의 19.09억(전국 4위)과 값이 다릅니다. 원표·수정 이력 대조 전에는 감소 원인을 확정하거나 두 값을 차감해 월간 흐름을 판단하지 않습니다.

— 지방 집계 22.6억 USD+는 H1 신규 70건(약 3.4억)·증액 69건(19억+)의 현지 승인·유치 합계입니다(떠이닌성 발표·TTXVN 2026-07-22 보도). 재정부 총등록과 집계 시점·범위가 달라 격차가 큽니다.

— 188.5억 USD는 2026년 6월 말 **산단 내 1,505개 FDI 프로젝트 누적**입니다. 세 수치를 합산하지 않습니다.

출처·기준: 베트남 재정부 외국인투자국 6개월 보고(2026-07-14 발표·2026-06-30 기준); 떠이닌성·TTXVN 2026-07

게이트웨이와 물류

2026년에는 여러 교통사업이 함께 진행되고 있습니다. 착공·부분개통·목표·운영은 준비 단계가 다릅니다. 물류비 절감은 실제 이용 가능한 시점부터 판단해야 합니다.

HCMC–목바이 고속도로	2026.07.01 본선 착공	2027 목표
HCMC 제3순환도로	구 롱안 구간 92%+	본선 2026.09 목표
벤륵–룽타인 고속도로	일부 임시개통	전 구간 2026 목표
롱안 국제항	7선석 운영	9선석 확장계획

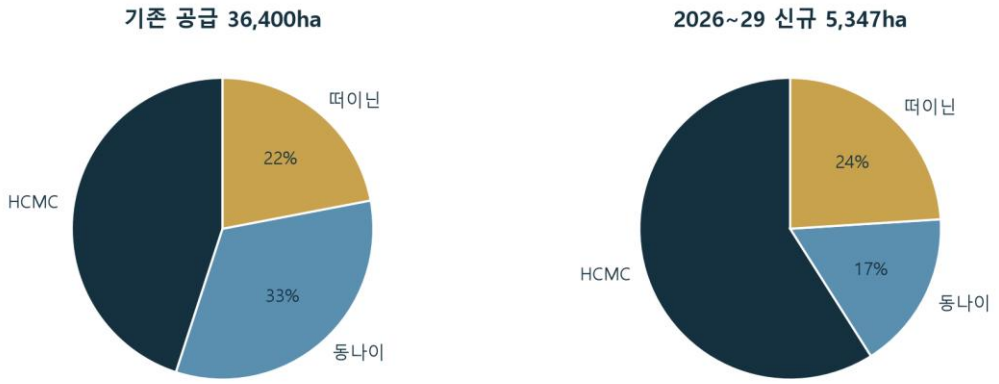
주요 교통·항만 프로젝트의 단계와 목표(2026-07-11 기준 그림; 10/1 이후 확인사항은 본문에서 별도 보완)

- HCMC–목바이 고속도로(Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài) 본선은 2026년 7월 1일 착공했습니다. 캄보디아 연결성은 커지지만 완공 전까지 기존 국도 혼잡을 함께 봅니다.
- 7/11 당시 제3순환도로(Vành đai 3 TP.HCM) 구 롱안(Long An) 구간은 92% 이상 진척, 본선은 2026년 9월 말 목표로 제시됐습니다. 10/1 정부 현장 기사에서는 전체 Vành đai 3가 미완성인 상태로 확인됩니다. 구간 목표일 경과만으로 실제 개통을 확정하지 않으며, 물류 효과는 HCMC 접속 구간의 운영 상태에도 달려 있습니다.
- Q3 이후인 10/1 0시 벤륵–롱타인(Cao tốc Bến Lức – Long Thành) 전구간 통행이 시작됐습니다. 당시 Vành đai 3는 미완성이고 Biên Hòa–Vũng Tàu 고속도로 직접 연결도 개통되지 않아 QL51을 이용해야 했습니다. 동나이·까이멥 방향 운송은 실제 진출입 지점과 차량 조건에 맞춰 다시 비교해야 합니다.
- 롱안 국제항(Cảng quốc tế Long An)은 7선석·1,670m를 운영하고 9선석·2,368m로 확장 계획입니다. 사업자의 시설계획이 실제 처리실적을 뜻하지는 않으며, 실적 검증은 별도 과제입니다.

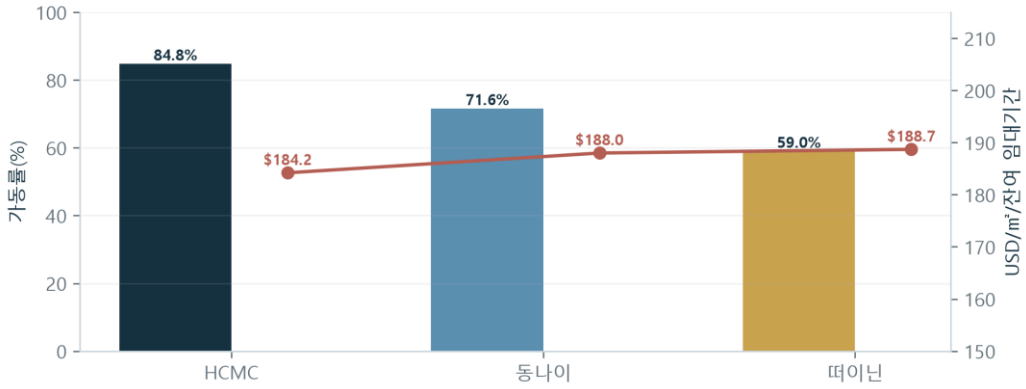
출처·기준: HCMC 시의회·정부신문·떠이닌성·Long An International Port · 2026-07-11

산업용 부동산 시장

떠이닌(Tây Ninh)의 성 평균 호가는 낮지 않습니다. 59% 가동률은 당시의 점유 상태를 나타냅니다. 협상 대안은 실제 제안 가능한 후보 중 공정·사양을 충족하고 기한 내 인도할 수 있는 시설에서 찾아야 합니다.



남부 기존 공급과 2026~29 신규 공급의 지역별 구성



남부 산업용지 가동률과 평균 호가(C&W Q1 2026)

시장 읽기

— 남부 기존 공급 36,400ha 중 떠이닌은 22%, 약 8,000ha로 단순 환산됩니다. 2026~29 신규 공급은 24%, 약 1,300ha로 단순 환산됩니다.

— 떠이닌 가동률 59.0%는 HCMC 84.8%, 동나이 71.6%보다 낮습니다. 다만 비어 있는 면적 전체가 기업의 후보는 아닙니다. 필요한 면적·수전·공정·인도 조건을 충족해야 실제 대안이 됩니다.

— 평균 호가 188.7 USD/m²/잔여 임대기간은 HCMC·동나이보다 오히려 높습니다. 성 이름만으로 저렴한 입지라고 볼 근거는 없습니다.

출처·기준: Cushman & Wakefield HCMC MarketBeat Q1 2026 · AJU 계산

가격 기준선

공개가격은 시설 종류·관리비·남은 권리기간·최소 임차면적 조건이 다릅니다. 같은 조건의 견적을 다시 받기 전에는 대략적인 비교 기준으로만 사용할 수 있습니다.



공개 시장지표와 롱허우 사업자 공개가격의 범위 차이

가격을 움직이는 축	확인 항목	의사결정 영향
권리기간	LURC 만료·임대료 조정	사용기간에 따른 환산 단가·감가상각 기간
상품 사양	RBF 층고·하중·도크·소방	시설·설비 투자비(CAPEX)·입주 시점
부대조건	관리비·VAT·보증금·최소기간	시설을 사용하는 데 드는 총비용
인프라	전력·용수·폐수·진입도로	가동일·증설비

공개가격 해석

— 롱허우(Long Hậu) 공개 RBF는 5.8 USD/m²/월, 사무실 6.8 USD/m²/월이며 관리비 포함·VAT 별도입니다. 6개월 보증금, 최소 6년, 3년 뒤 10% 인상은 당시 공개조건입니다. 같은 사용기간에 필요한 초기 자금과 개조·원상복구 비용까지 보아야 실제 부담 차이를 알 수 있습니다.

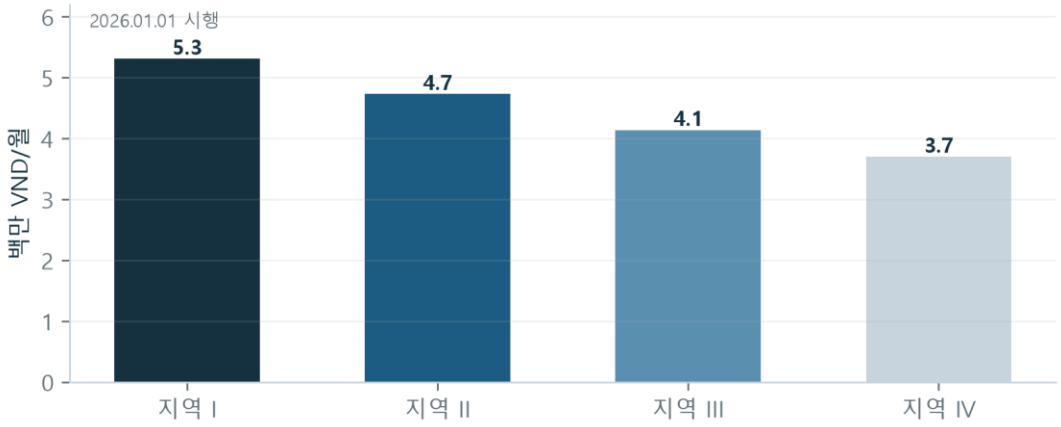
— C&W 성 평균 산업용지 호가와 CBRE·C&W 남부 RBF 평균은 서로 다른 상품입니다. 직접 평균하거나 환산하지 않습니다.

— 모든 수치는 계약상 구속력이 없는 공개 호가이며 감정평가·거래가격이 아닙니다.

출처·기준: C&W·CBRE Q1 2026; Long Hau Corporation 공개상품 · 2026-07-11

비용과 인력

통합 떠이닌(Tây Ninh) 안에서도 지역 I~IV 최저임금이 공존합니다. 법정 최저임금보다 실제 채용 임금과 통근권이 중요합니다.



2026년 지역별 법정 최저임금

- 지역 I에는 롱안(Long An)·떤안(Tân An) 방과 득호아(Đức Hòa)·벤륵(Bến Lức)·껀쥬옥(Cần Giuộc)·떤떱(Tân Tập) 등 HCMC 인접 제조축이 포함됩니다.
- 지역 II는 짱방(Trảng Bàng)·고저우(Gò Dầu)와 구 롱안 일부, 지역 III에는 벤꺼우(Bến Cầu) 등 접경·농촌권 일부가 포함됩니다.
- 486개 기업·21.3만 명 보고 기준 2025년 평균 임금은 월 1,105만 VND였습니다. 입사 초임이 아니라 전체 평균임에 주의합니다.
- 2026년 채용 수요는 약 4만 명으로 제시됐습니다. 숙련직은 산단 간 경쟁, 기숙사·통근, 교대편성이 실제 비용을 좌우합니다.

비용축	현장 확인	중단 조건
인건비	직종별 실제 채용 임금·이직률·통근	핵심직 충원계획 부재
유틸리티	전력용량·증설·폐수	용량 미확인: 추가 확인·계약 보류 / 공급불가 확인: 후보 보류
물류	항만·HCMC·국경 실차시간	필요한 납품 소요시간을 충족하지 못함

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

산업공간 확장 파이프라인

운영 중인 공급부터 투자접수 단계, 우선유치 목록, 장기계획까지 준비 상태가 다릅니다. 전체 물량이 가까운 시기에 입주 가능한 공급을 뜻하지는 않습니다.



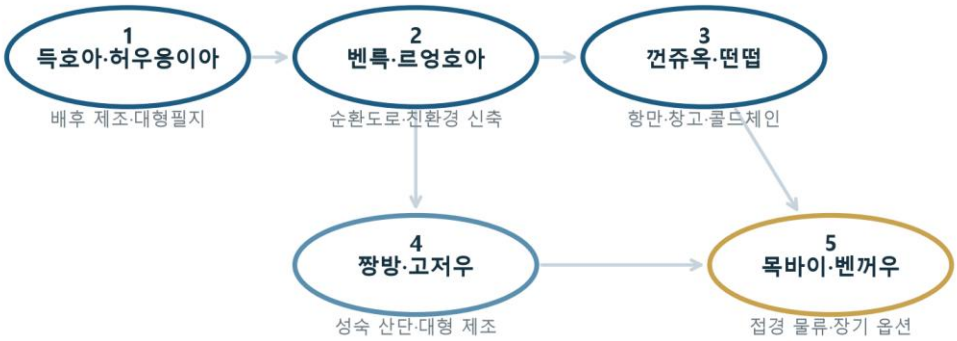
과거 기반 집계·2030 방향·당시 공급 전망의 서로 다른 집계축

- 기존 조사에서 공식 기사별 산단 수는 46개 또는 47개로 달랐습니다. 현재 운영·승인 산단 수는 동일 정의의 최신 목록으로 재확인해야 합니다. 2030년 방향은 59개 산단·82개 산업클러스터, 산업용지 21,300ha 이상입니다.
- 기존 기사에는 1,000ha 이상의 청정용지와 허우타인(KCN Hựu Thạnh) 산단의 524ha 이상 기반시설 완료가 소개됐습니다. 이 수치는 현재 임차 가능한 잔여면적이 아니며, 필지별 인도·허가·수전 상태는 재확인해야 합니다.
- Prodezi 산단은 2026년 6월 생태산단 모델로 사업목적 조정이 승인됐습니다. 동남아(KCN Đông Nam Á) 산단 2단계 209ha는 투자접수 조건을 점검 중입니다.
- 타인러이1(Thạnh Lợi 1)·타인득1(Thạnh Đức 1)·꺼우코이1(Cầu Khởi 1)·떤롱1(Tân Long 1) 각 500ha 등은 2026~30 우선유치 목록입니다. 착공·임대가능 공급으로 간주하지 않습니다.

출처·기준: 떠이닌성 2025~2026; C&W Q1 2026

5대 입지축

HCMC 접근·항만·성숙 산단·접경 기능에 따른 다섯 입지축은 기업별 후보 선정의 출발점입니다. 성 평균에서는 드러나지 않는 차이를 읽을 수 있습니다.



떠이닌·롱안권 5대 입지축의 개념적 연결

입지축	대표 거점	1차 사용처
Đức Hòa·Hậu Nghĩa	KCN Tân Đức·KCN Hựu Thạnh·KCN Hải Sơn	HCMC 배후 제조·대형필지
Bến Lức·Lương Hòa	KCN Prodezi·KCN Phúc Long	순환도로·친환경 신축
Cần Giuộc·Cần Đước·Tân Tập	KCN Long Hậu·KCN Đông Nam Á·Cảng quốc tế Long An	가공·냉동물류는 원료·배송·항만 조건이 다릅니다
Trảng Bàng·Gò Dầu·Phước Đông	KCN Linh Trung III·KCN Thành Thành Công·KCN Phước Đông	성숙 산단·대형 제조
Mộc Bài·Bến Cầu	Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài	접경 물류·장기 옵션

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

대표 산업단지 포트폴리오

아래 목록은 축별 현장검증 후보군이며 나열 순서가 추천순위는 아닙니다. 가용면적·가격·인허가는 최신 서면자료로 갱신할 대상입니다.

축	대표 단지	공개 강점	우선 확인
Đức Hòa	KCN Tân Đức	545.69ha·HCMC 배후	전력·통근·권리기간
Đức Hòa	KCN Hựu Thạnh	524ha+ 기반 완료 소개	실가용 필지·임대조건
Bến Lức	KCN Prodezi	생태산단 모델 승인	공급시점·환경기준
Cần Giuộc	KCN Long Hậu	항만·RBF·LEED 상품	가격·최소기간·확장
Cần Đước	KCN Đông Nam Á 2단계	209ha 기반 점검	투자접수 가능일
Gò Dầu	KCN Phước Đông	대형 복합산단	구역별 가동률·전력
Trảng Bàng	KCN Thành Thành Công	성숙 제조축	잔여필지·증설
Trảng Bàng	KCN Linh Trung III	수출제조 집적	입주업종·공장 사양

자료 경계

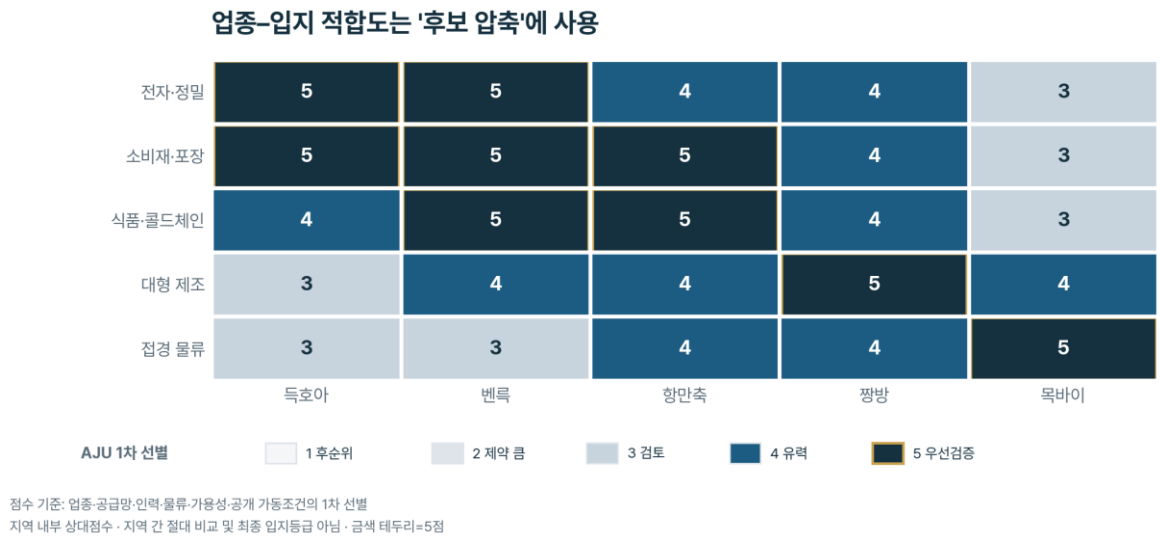
— AJU 공개 DB의 구 롱안(Long An) 29건·구 떠이닌(Tây Ninh) 10건은 장소정보(POI)를 기록한 건수입니다. 공식 운영 산업단지 수를 뜻하지 않습니다.

— 프억동(KCN Phước Đông) 총면적은 개발구역 정의에 따라 표기가 다릅니다. A/B구역과 상업 가능 면적의 범위를 알아야 실제 활용 규모를 판단할 수 있습니다.

출처·기준: 떠이닌 오픈데이터·각 개발사·AJU 공개 DB · 기준일 2026-07-11

업종별 후보 압축

업종 적합도는 예비 판단입니다. 실제 입주 가능성은 단지별 입주업종과 환경·전력·소방·폐수 조건에 달려 있습니다.



업종과 입지축의 1차 적합도(AJU 선별)

업종별 출발점

— **전자·정밀:** 득호아(Đức Hòa)–벤륵(Bến Lức)의 활용 가능성은 HCMC 공급망, 숙련인력, 신축 RBF 조건에 달려 있습니다.

— **소비재·포장:** 득호아–벤륵–항만축을 내수 접근성과 수출 물류의 균형으로 봅니다.

— **식품·콜드체인:** 가공시설은 원료·용수·폐수가, 물류시설은 온도·전력·회차가 우선입니다. 같은 물동량에서도 껀쥬옥(Cần Giuộc)–떤떱(Tân Tập) 항만 배후와 득호아–벤륵 내수·가공·배송안의 운영 조건은 다릅니다.

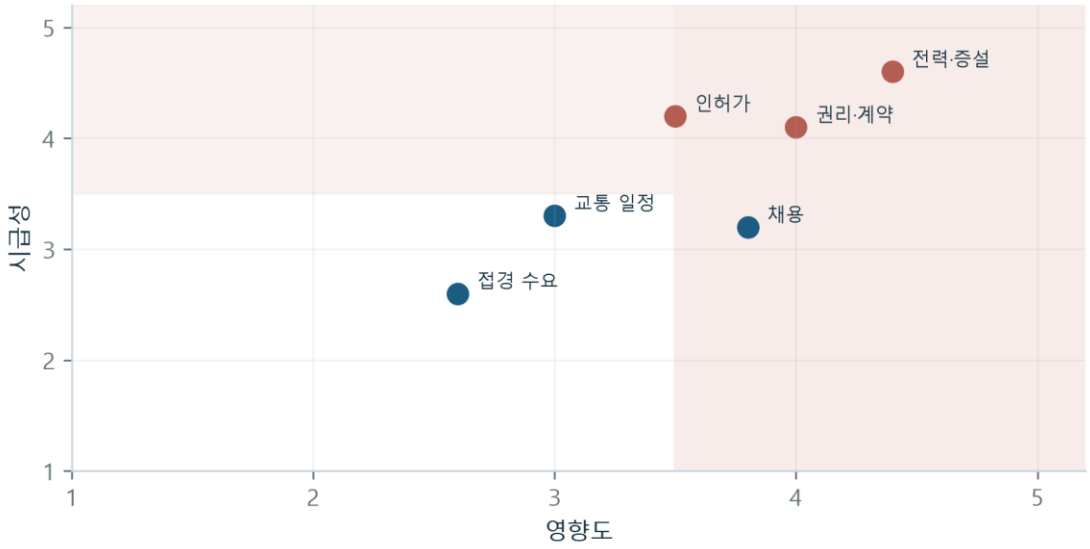
— **대형 제조:** 짱방(Trảng Bàng)–고저우(Gò Dầu)·프억동(Phước Đông)을 필지 규모, 전력, 캄보디아 공급망 옵션으로 봅니다.

— **접경 물류:** 목바이(Mộc Bài)의 현재 노선과 장래 확장은 운영 시점이 다릅니다. 국경 고객·물동량이 없으면 도로 개통 기대를 이익에 넣을 근거도 없습니다. 기존 거점·임차 유지안 역시 대안입니다.

고오염·도금·화학 공정의 입주 가능성은 **입주업종·EIA·PCCC·폐수처리 용량**에 달려 있습니다. 지도상 적합도만으로는 판단할 수 없습니다.

실행 리스크

가동 지연 위험은 가격 외에도 전력·권리·허가·채용·교통 일정에서 생깁니다. 각 조건의 준비 상태가 가동 가능성을 좌우합니다.



입지 검토 리스크의 영향도·시급성(AJU 1차 선별)

게이트	필수 증빙	중단 조건
기술	수전용량·용수·폐수·지반	증설 책임·일정 불명
인허가	사용업종·EIA·PCCC 경로	공정 허용 미확인: 추가 확인까지 검토 대기 / 불허 확인: 검토 보류
권리	LURC·임대권자·잔여기간	권리주체·기간 불일치
운영	채용·통근·주거·물류 실차	필요한 핵심직 인력·납품 소요시간 미달
일정	도로·부지·건축의 주요 단계별 일정	완공 가정에만 의존

현재 신호

— 2026년 6월 산단 기업대화에서 전력공급과 채용 문제가 현안으로 제기됐습니다.

— 근로자 사회주택 9개 사업이 2026년 추진 대상입니다. 다만 채용계획에 활용할 수 있는 시점은 개별 사업의 입주 일정에 달려 있습니다.

— 목바이(Mộc Bài) 고속도로와 순환도로의 목표일은 계약상 물류 개선을 보장하지 않습니다.

출처·기준: 떠이닌 경제구역관리위원회·교통 프로젝트 공개자료 2026

토지 권리와 계약

공식 토지가격표, 개발사 임대료, 시장 호가는 성격이 다른 수치입니다. 비용을 비교할 때는 임차 방식과 남은 권리기간을 같은 기준으로 놓아야 가격 차이의 의미를 알 수 있습니다.

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

2026년 통합 가격표의 의미

- 성 의회 결의 49/2025/NQ-HĐND는 2026년 1월 1일부터 통합 떠이닌(Tây Ninh)의 첫 토지가격표를 시행합니다.
- 부록 3은 산업단지·산업클러스터 토지를 다루지만, 이는 행정·세무 기준선이며 시장 임대 호가와 직접 비교하지 않습니다.
- 토지법 31/2024/QH15와 하위 규정, 개별 투자등록·토지임대·건축·환경 문서를 함께 검토합니다.
- 합병 전 계약의 관할기관·주소·승계절차가 바뀐 경우 최신 행정명칭과 처리창구를 서면 확인합니다.

계약 전 최소 증빙

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

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

— 베트남 현지 변호사·세무·환경·기술 전문가의 최신 법령 및 인허가 검토

출처·기준: 토지법 31/2024/QH15; 결의 49/2025/NQ-HĐND

AJU 종합의견

예를 들어 6개월 내 1단계 생산을 시작하고 이후 대형 필지로 확장하려는 기업이라면, 롱안권의 준비된 임대공장, 동나이의 기존시설, 떠이닌의 토지형 신축을 같은 공정·전력·납품 조건으로 비교할 수 있습니다. 부지안의 수전이나 폐수 증설일이 늦으면 기존시설에 먼저 입주하고 후속 확장을 검토하는 안이 대안입니다.

01 · 롱안축은 HCMC 배후의 실행조건이 핵심입니다

— 득호아(Đức Hòa)–벤륵(Bến Lức)은 공급망·인력·순환도로, 껀쥬옥(Cần Giuộc)–떤떱(Tân Tập)은 항만·창고 기능이 중심입니다. 필요한 기능에 따라 후보 축도 달라집니다.

— 추가 공사가 필요한 저가 시설과 준비된 고가 시설은 초기 현금과 가동일이 다를 수 있습니다. 같은 사용기간의 보증금·개조비·인도 일정·운영 부담까지 보아야 실제 비용 차이가 드러납니다.

02 · 짱방–고저우는 성숙 제조축입니다

— 프억동(Phước Đông)·TTC(Thành Thành Công)·린쭝 III(Linh Trung III)의 집적은 대형 제조와 수출생산의 비교 기준입니다.

— 성숙한 산단이어도 잔여 권리기간, 전력증설, 통근·채용 경쟁에 따라 기업의 활용 조건은 달라집니다.

03 · 목바이는 조건 확인 후 단계적으로 투자할 대안입니다

— 목바이 투자 확대의 근거는 도로 진척보다 실제 고객 수요와 납품조건에 맞는 국경 처리·차량의 왕복 운송입니다. 현재 노선으로 가능한 물류와 장래에 확보할 부지를 고르는 일은 별개의 판단입니다.

— 확대안은 수요·국경 처리·가동 조건이 입증될 때 의미가 있습니다. 미확인 조건은 추가 조사 대상입니다. 조건 미달이 확인되면 임차 유지·규모 축소·다른 거점 전환을 검토할 이유가 생깁니다. 회수와 계약 해제 조건도 함께 따져야 합니다.

04 · 기술·인허가·권리·운영이 후보 선정의 필수조건입니다

— 기술·인허가·권리·운영의 필수조건이 충족돼야 비용 비교도 의미가 있습니다. 자료 부족은 추가 확인 대상이지만, 확인된 미달은 검토를 계속하기 어려운 사유입니다.

— 합병 전후 명칭과 통계 범위를 의사결정 로그에 기록합니다.

공통 분석과 기업별 적용

가상 적용: HCMC에 공급하는 식품 가공기업의 입지 선택은 득호아–벤륵과 항만 배후축의 원료·폐수·배송 조건에 달려 있습니다. 다른 요구를 고정하고 현지 가공 여부만 바꾸면 보관·배송안의 전력·온도·회차가 우선 조사 대상이 됩니다.

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

상담 시작 시 필요한 입력

— 제품·공정·입주업종, 필요 토지/건물 면적, 전력·용수·폐수, 층고·하중·소방

— 목표 가동일, 초기/확장 CAPEX, 주요 고객·항만·국경, 근로자 수와 숙련도

— 임차/토지임대 선호, 잔여기간 최소치, 가격 외 중단 조건

자료 활용 시 유의사항

- 기업별 설명에는 합병 후 산업축별 차이를 실제 공정·납품 조건에 연결하고, 집계범위와 출처가 명확한 수치를 사용합니다.
- 가격·가용면적·공사일정은 게시일을 표시하고 프로젝트 적용 전에 다시 확인합니다.
- 상담에서는 '추천 산업단지'보다 필요한 실행조건과 중단 조건을 먼저 묻습니다.

방법론·출처·면책

수치의 크기보다 조사범위·기준시점·공개 단계가 먼저입니다.

구분	적용
행정	국회 결의 202/2025/QH15 · 2025-07-01 통합 운영 · 면적 8,536.44km² · 인구 3,254,170명
경제·투자	떠이닌성 2025~2026 · 재정부 FDI 6개월 보고(2026-07-14) · 성 전체/산단/사업자 범위 분리
시장	C&W·CBRE Q1 2026 · 남부 3개 지역 · 호가·가동률·공급 정의 유지
교통	정부신문·HCMC 시의회·떠이닌성 · 운영/착공/부분개통/목표/계획 구분
노동·토지	시행령 293/2025/NĐ-CP · 토지법 31/2024/QH15 · 결의 49/2025/NQ-HĐND
가격	공개 시장지표·사업자 상품페이지 · 비구속 호가 · 거래가·감정평가 아님
자료 기준	2026 Q3 분석자료 · 기존 10/8 보완·추가 통계 확인 2026-10-26. 기존 시장·투자 자료에는 2026년 7월 11일·14일·22일 자료가 포함되어 있으므로, 수치별 출처와 기준시점을 구분해 적용합니다.

주요 원문

- baochinhphu.vn · congbao.chinhphu.vn · fdi.mof.gov.vn · baotayninh.vn
- cushmanwakefield.com · cbrevietnam.com · longhau.com.vn · longanport.com
- vbpl.vn · 시행령 293/2025/NĐ-CP 부록 · 떠이닌 오픈데이터
- 자료 검증: 출처별 원문·발표일·조사범위를 대조하며, 프로젝트 적용 전에 최신 자료를 다시 확인합니다.

면책

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

— 공개수치는 발표일과 조사범위가 달라 개별 프로젝트의 현재 조건을 그대로 보여주지는 않습니다. 프로젝트별 가격·가용면적·권리·허가는 현장과 최신 서면자료를 통한 재검증이 필요합니다.

— 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

AJU GLOBAL

A1 · REGIONAL MARKET LEVEL

지역 임대료 수준과 공급 여건

떠이닌·롱안권(Tây Ninh·Long An)의 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	지역 상품의 가격 범위	일반 공장·창고
4.9~5.0	**4.00~5.80**	**40~105**
USD/m²/월	USD/m²/월	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	남부 성숙시장과 위성 공급의 기준선	지역 상품 가격은 권역 평균과 별도 범위로 제시
AJU 입지 DB	가격 원자료 비공개	구 롱안은 HCMC 배후·항만형, 구 떠이닌은 국경·대형필지형	롱허우·껀쥬옥 / 득호아·벤륵 / 짱방을 분리
지역 상품의 가격 범위	4.00~5.80달러 · 2,100~45,000 m²+	당시 제안: 즉시 또는 2026 Q4 인도 · 현재 상태 미확인 · 관리비 조건 상이	제안일·현재 인도상태·남은 권리기간·보증금·관리비·인상률을 표본별로 대조
일반 현장 호가	40~105천 VND/m²/월	구 롱안 매물이 신 떠이닌 분류에도 함께 표시됨	지역 분류가 달라 같은 매물이 중복되면 한 번만 반영하고 상품별 가격 범위만 사용

지역 시장판단

— 구 롱안은 HCMC·항만 접근형, 구 떠이닌은 국경·대형필지형으로 비용구조와 고객 접근성이 다릅니다.

— 지역 신축 RBF와 일반 현장 호가는 사양·권리·잔여기간이 달라 직접 평균하지 않습니다.

— 같은 사용기간에서도 남은 권리기간·인상률·원상복구 비용과 초기 필요자금에 따라 부담이 달라집니다. 연간 비용으로 환산한 단가가 같아도 보증금·개조비·가동 지연 부담까지 같지는 않습니다.

근거의 역할과 적용 경계

AJU 내부 DB	기관 리서치	현장 상품·매물	최종 확인 근거
공급 구성·산업입지 축·후보 분포	권역 기준선·공급·가동률	시설 사양·임차 가능 여부·제시가격 차이	서면견적·권리·기술·현장

출처·기준: 근거: AJU 산단·물류·콜드체인·ICD 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 — 떠이닌·롱안권

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
떠이닌	Tây Ninh	성(2025-07-01 통합)
구 롱안	Long An	구 성명(합병 전)·현 방(phường) 명 겸용
호치민	TP. Hồ Chí Minh	중앙직할시
동나이	Đồng Nai	성급 행정지역(현행 행정구분 재확인)
득호아	Đức Hòa	행정(구 현급 권역)
허우응이아	Hậu Nghĩa	행정
벤륵	Bến Lức	행정
르엉호아	Lương Hòa	행정(사)
꺼쥬옥	Cần Giuộc	행정
꺼드억	Cần Đước	행정
떤떱	Tân Tập	행정(사)
떤안	Tân An	행정(방)
짱방	Trảng Bàng	행정
고저우	Gò Dầu	행정
벤꺼우	Bến Cầu	행정
목바이	Mộc Bài	국경관문
까이멥	Cái Mép	항만권역
롱타인	Long Thành	지명(공항·고속도로)
캄보디아	Campuchia	국가
떤득(산단)	KCN Tân Đức	산업단지(545.69ha, 득호아)
허우타인(산단)	KCN Hựu Thạnh	산업단지(524.14ha, IDICO)
하이선(산단)	KCN Hải Sơn	산업단지(득호아, 338ha)
Prodezi	KCN Prodezi (Khu công nghiệp sinh thái Prodezi)	생태산업단지(400ha, 벤륵)
푹롱(산단)	KCN Phúc Long	산업단지(벤륵)
롱허우 산단	KCN Long Hậu	산단; 복수 지도결과·산단 핀 선택 확인 필요
롱허우 개발사	Long Hau Corporation (Công ty CP Long Hậu)	개발사 사무소; 산단 현장과 구분
동남아(산단) 2단계	KCN Đông Nam Á (Long An) giai đoạn 2	산업단지(209ha, Đồng Tâm Group)
린쭝 III	KCX&CN Linh Trung III 검색 참고: KCN Linh Trung III	수출가공·산업구(짱방) / 지도 검색 참고어 미검증
TTC	KCN Thành Thành Công	산업단지(짱방 An Hòa)
프억동(산단)	KCN Phước Đông	산업단지(2,190ha, 고저우–짱방) / Khu liên hợp Phước Đông – Bời Lời 내 산단; 지도 미확인
타인러이1	KCN Thạnh Lợi 1	계획 산단(500ha, 2026~30 우선유치)
타인득1	KCN Thạnh Đức 1	계획 산단(500ha, xã Thạnh Đức, 착공 준비)
꺼우코이1	KCN Cầu Khởi 1	계획 산단
떤롱1	KCN Tân Long 1	계획 산단
롱안 국제항	Cảng quốc tế Long An (Long An International Port)	항만(떤떱)
HCMC–목바이 고속도로	Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài	고속도로(2026-07 착공)
제3순환도로	Đường Vành đai 3 TP.HCM	순환도로
벤륵–롱타인 고속도로	Cao tốc Bến Lức – Long Thành	고속도로
목바이 국경경제구역	Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài	국경경제구역

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 속보의 지방 비교 원표

과학기술부 떠이닌 회의·10/15

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.