AnE GLOBAL

AnE 성(省) 심층 지역분석 · 제 1 호 · 발행본

박닌(Bắc Ninh) — 통합 이후의 산업입지 지도

구 박닌+박장 통합 1 년 · 클러스터별 입지 판단

AnE GLOBAL | aneglobalvn@gmail.com
2F, ML6-40, Vinhomes Green Bay, Lương Thế Vinh, Đại Mỗ, Hà Nội, Việt Nam
브랜드·연락처 개정 2026-11-14

*본 자료는 한국 감정평가 실무의 **지역분석조서 문법**(지역개황 → 가격형성요인 → 개발사업 → 하위시장 분석 → 종합의견)을 베트남 성(省) 단위 산업입지에 적용한 심층 지역분석입니다. 개발사업은 조서의 7 항목 템플릿(목적·기간·규모·추진현황·영향권·지가영향·확인일)으로 기술합니다.*

2026 년 7 월 · AnE GLOBAL ※ 본 자료는 의사결정 참고용 지역분석 자료이며, 감정평가서·법률 자문이 아닙니다. 산업단지 토지 호가는 실거래가 아닌 참고 지표로 시점·필지별 편차가 큽니다.

목차

① 지역개황 – 통합 박닌 프로필 4

② 가격형성요인 – 임대료·수급·국가 지가표 7

③ 개발사업 – 입지 지도를 바꾸는 두 개의 축 9

④ 하위시장 분석 – 7 개 클러스터, 대표 단지 8 곳 10

⑤ 업종 적합성 – 무엇을 만들 공장인가 13

⑥ 한국계 실무 포인트 – 인건비·리스크 3 종·임대 vs 매입 14

⑦ 종합의견 + 진입 타이밍 16

⑧ 출처표 · 면책 19

지역 임대료 수준과 공급 여건 20

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 박닌 21

AnE GLOBAL

EXECUTIVE SUMMARY

요약 – 판정 요지 세 가지

통합 박닌 경제 규모	2026 상반기 GRDP	한국 — 누계 투자 1 위
전국 5 위	**+10.56%**	**163 억 USD**
GRDP 439.8 조 동 (2024 합산·잠정)	1 분기 +9.82% → 2 분기 +11.14% 가속	1,147 건 · 통합 박닌, 2026-04 기준

- **전국 5 위 경제권이 된 '더 큰 박닌' — 유치의 실상은 증자다.** 상반기 FDI 에서 **증자(16.3 억 USD)가 신규(7.1 억 USD)의 2.3 배** — 삼성·앰코·고어텍 등 이미 들어와 있는 앵커의 확장이 성장을 끌고 있다.
- **용지는 타이트, 창고는 공급 확대 — 자산 유형별로 협상 온도가 다른 시장.** 산업용지 점유 74%·구형 단지 사실상 완판 vs 창고(RBW)는 점유 72%에 향후 3 년 북부 신규 창고의 절반 이상이 박닌 집중 예정. 단지 호가는 옌퐁(Yên Phong)·남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh) 160~168 vs 구 박장(Bắc Giang)권 88~150 USD/m²(호가·참고용) — 통합 후에도 20~40% 격차.
- **비용·인프라의 비대칭이 기회다.** 인건비는 하노이·하이퐁보다 한 급지 낮고(전역 2 급지 이하), 자빈(Gia Bình) 신공항 연결도로('긴급건설')와 4 순환도로 본선(2027 목표)이 남부권(투언타인[Thuận Thành]·자빈)을 다음 프런티어로 만들고 있다. 전력 우선공급 그룹·인력 수급 비용·환경허가(GPMT)는 입주 전 필수 체크.

AnE GLOBAL

PROVINCE PROFILE

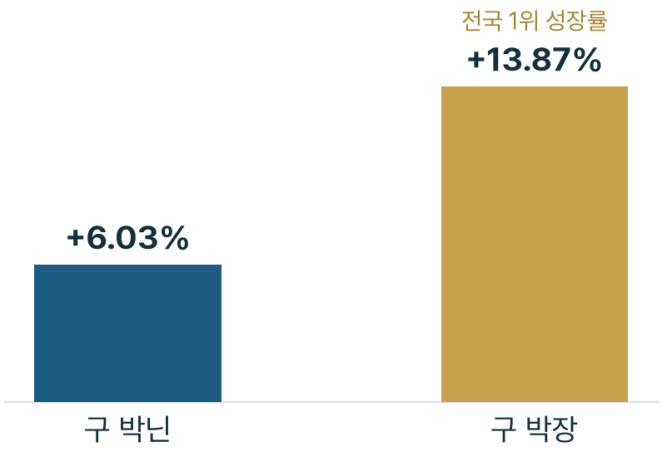
① 지역개황 – 통합 박닌 프로필

※ 출처: 국회 결의 202/2025/QH15 원문(법령 DB 2 곳 대조) · 성 통계 계열 2026-07 발표 · 2025-04 합병 데안. 상세 출처는 ⑧ 출처표.

2025 년 6 월 12 일 국회 결의 202/2025/QH15 로 **구 박닌성(Bắc Ninh)과 구 박장성(Bắc Giang)이 '박닌성(Bắc Ninh)'으로 통합됐고**, 통합 성정부는 2025 년 7 월 1 일 업무를 시작했다. 통합 박닌은 면적 **4,718.60km²·인구 3,619,433 명** — 하노이 동북쪽의 최대 제조업 성 중 하나다. 한국 기업 실무에서 이 개편이 중요한 이유는 하나다: **2025 년 7 월 이후의 "박닌" 통계·순위·정책은 구 박장을 포함**하며, 그 이전 자료와 직접 비교하면 어긋난다. 본 자료는 전 장에서 구/신 범위를 병기한다.

구분	구 박닌	구 박장	통합 박닌
성격	삼성 클러스터·성숙 산단	폭스콘 축·신흥 저단가	—
2024 GRDP	232.8 조 동 (+6.03%)	207.0 조 동 (**+13.87% 전국 1 위**)	**439.8 조 동 = 전국 5 위**
1 인당 GRDP	약 6,010 USD (전국 평균 1.3 배)	약 4,370 USD	—
산업단지	KCN 중심 (자체 DB 27 개 단지)	KCN 16 + CCN 55 · 6,013ha	가동 KCN 33 곳·계획 10,384ha+

※ 2024 GRDP 는 잠정 추계(ước đạt) 기준. 통합 순위는 호치민·하노이·하이퐁·동나이 다음.

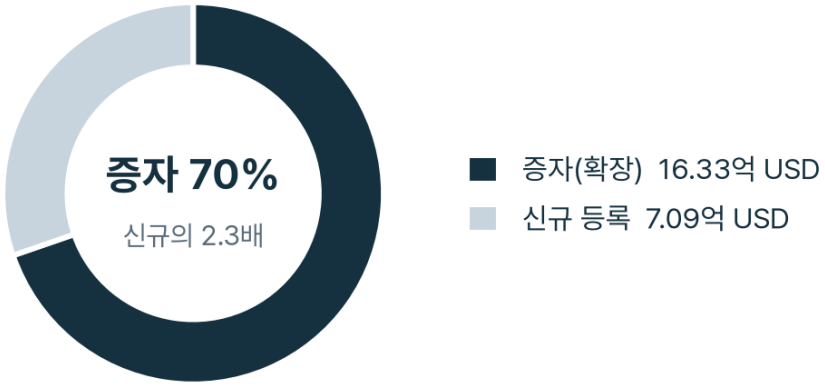


※ 2024 년 GRDP 성장률 — 골드 = 구 박장(+13.87%, 전국 1 위 성장률). 통합 박닌의 성장 엔진이 구 박장 쪽에 있었음을 보여준다. 성 통계 계열.

2026 년 상반기도 가속 중이다 — GRDP +10.56%(전국 6 위), 분기 흐름은 1 분기 +9.82% → 2 분기 +11.14%. 경상 GRDP 약 273.4 조 동으로 연간 계획의 46% 달성, 연간 목표는 13%. **전자산업이 GRDP 의 약 40%** — 전자 앵커의 증설이 곧 성 경제의 방향이다.

①-1 FDI 구조 — "신규 5 위"보다 실상이 강하다: 증자 주도

2026 년 상반기 박닌 FDI 는 신규 177 건·7.09 억 USD 에 **증자 149 건·16.33 억 USD — 증자가 신규의 2.3 배**다(성 정부 보고, 7/3). 기존 입주 대기업(전자·반도체)의 확장이 유치를 주도한다는 뜻으로, 산업단지 관리위(BQL) 범위로는 상반기 약 20 억 USD 를 유치해 **연간 목표를 반기 만에 125% 초과**했다.



※ 2026 상반기 박닌 FDI 구성(합계 23.4 억 USD). 순위 집계 기준 주의: 신규 등록만 보면 전국 5 위(재무부 통계국 7.94 억), 신규+증자 합산은 보도별 전국 2~4 위권. 성 정부 보고(bnews 7/3).

앵커 생태계 — 삼성은 베트남 누적 232 억 USD(2025 중반) 중 **약 절반이 박닌**(SEV 옌퐁 + SDV — SDV 의 옌퐁 18 억 USD OLED 시설은 2024 년 베트남 최대 FDI 인허가). 폭스콘 누적 약 32 억, 앰코 16 억(증산 신청 중 — 장기 36 억 계획 보도), 고어텍 13 억+(꿰보[Quế Võ] 6.25 억 + 남선-합린 6.9 억). 2026 년 실명 건으로는 Victory Giant 5.2 억 USD(AI 서버용 HDI·PCB, VSIP II — 2026 년 2 분기 가동 개시)·고어텍 카메라모듈 라인 증설(8→21 개 라인)이 진행 중이다.



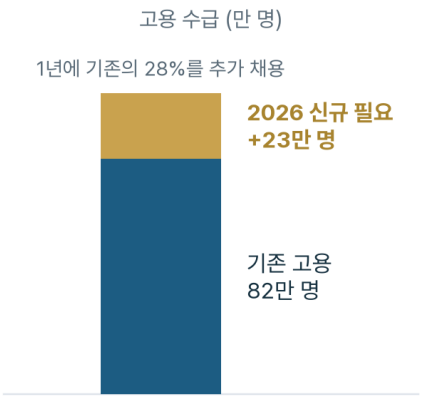
※ 주요 앵커 누적 투자(등록 기준·개산) — 삼성은 베트남 전체 232 억 중 '약 절반이 박닌'이라는 공표 서술 기반 추정치. 앰코는 현 등록 16 억(장기 계획 별도). 각 사 공표·보도 종합.

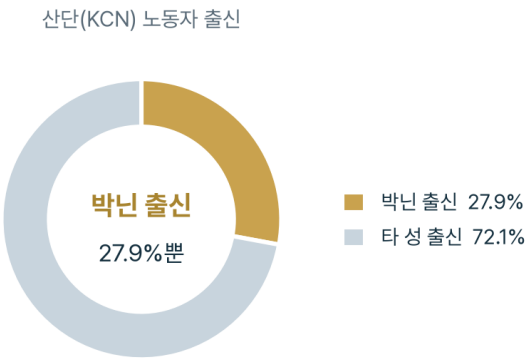
국가별 누계는 한국이 1 위 — 1,147 건·163 억 USD 로 중국(약 1,450 건·110 억)을 금액에서 앞선다(통합 박닌, 2026-04 기준).

①-2 인구·노동력 — "고용할 수 있는 인구"로 읽어야 한다

입지 판단에서 인구는 총수가 아니라 **취업 가능 인구**로 읽어야 한다. 통합 박닌의 수치를 그 순서로 놓으면:

지표	수치	독법
총인구	3,619,433 명	전국 상위 밀도의 제조업 성
생산가능인구·노동력	성 통계 원문 확인 중 (다음 판 반영)	고용 가능 모수
등록 기업 고용	**약 82 만 명** (기업 2.6 만 개)	이미 조직된 고용
산단(KCN) 노동자 중 박닌 출신	**27.9%**	**10 명 중 7 명이 타 성 유입** — 기숙사·통근 인프라가 채용 경쟁력
2026 년 신규 필요 인력	**23 만 명+** (성장 12.5~13% 전제, VnEconomy 2026-03-18)	기존 고용의 28%를 1 년에 추가 채용해야 하는 수급 갭





※ 박닌 인력 수급 갭(지표가 달라 패널 분리) — 골드 = 수급 압력: 2026 년 신규 필요 23 만 명(성 차원 추산, VnEconomy 3/18)과 타 성 유입 의존 구조(산단 노동자 중 박닌 출신 27.9%, 성 당 포털). 채용·유지 비용이 기본값으로 붙는 시장이다 — ⑥-2 리스크와 연결.

② 가격형성요인 – 임대료·수급·국가 지가표

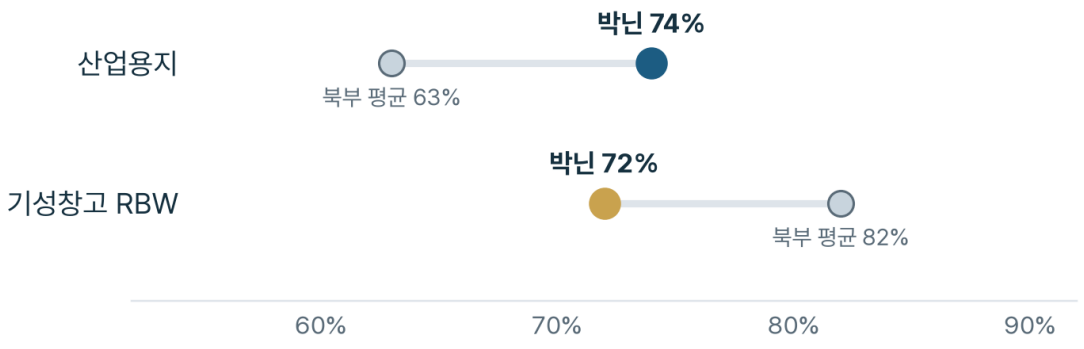
※ 이 장의 임대료·점유율은 컨설팅사 리포트 기준(각 표에 출처·기준시점 병기). Q2 2026 리포트 발행(7 월 말) 후 갱신판이 반영됩니다. 단지별 호가는 ④장.

지표	수치	출처·기준시점
산업용지 총공급	약 5,200ha · 점유 70%+	C&W Q2 2025 (2025-09 공표)
산업용지 임대료	**150~155 USD/m²/잔여기간**	C&W Q2 2025 — 최신 확보치 (Q2 2026 갱신 예정)
점유율 (Q1 2026)	**약 74%** — 만실 하노이 다음 북부 상위	C&W Q1 2026 (2026-05-06)
디벨로퍼 랜드뱅크	Kinh Bắc ~1,200ha · Viglacera 1,000ha+ · VSIP 480ha	C&W Q2 2025

북부 권역 전체로는 조사기관별 편차가 있다 — JLL 170.2 USD/m²·점유 81.6%(성숙 산단 위주) vs C&W 137.6 USD/m²·점유 63%(신규 외곽 포함), Q1 2026 기준. 격차는 집계 대상의 차이이며 **방향성(완만한 상승·신규 공급으로 점유 완화)은 두 기관이 일치**한다.

※ 분모 주의: 관청 통계는 박닌 점유율을 약 53.9%로 보고 — 계획 총면적(10,384ha+) 분모와 운영 분양가능면적 분모의 차이로 모순이 아니다. 본 자료는 시장 실무에 가까운 컨설팅사 기준을 쓴다.

②-1 자산 유형별 온도차 — 용지·공장은 타이트, 창고는 공급 확대



※ 박닌 vs 북부 평균 점유율(Q1 2026, C&W) — 용지는 평균을 크게 웃돌고(타이트), 창고(RBW·골드)는 평균을 밑돈다(공급 확대 국면). 기성공장(RBF)은 박닌 약 80%이나 북부 평균 점유율이 공표되지 않아 차트에서 제외.

- **RBF(기성공장)**: 재고 109 만m² · 점유 약 80%(신규 19 만m²+ 유입으로 -3%p). 수요 연 15~20% 성장(미·유럽·한·중·일 테넌트). 북부 평균 임대료 5.0 USD/m²/월 수준.

- **RBW(기성창고)**: 박닌 = 북부 최대 창고시장(재고 156 만m²+, **북부 공급의 43.8%**)이나 점유 72%로 북부 평균(82%) 하회. **향후 3 년 북부 신규 창고 65.6 만m²의 약 53%가 박닌 집중 예정** — 공급 확대 국면.
- 실무 독법: 용지·공장은 임대인 우위, 창고는 임차인 협상 여지가 넓어지는 구간 — ⑦장 판단 ①로 이어진다.

②-2 국가 토지가격표 2026 — 시장가와 별개의 '제도 가격'이 움직였다

박닌성 인민의회 **결의 128/2025/NQ-HĐND** 로 통합 박닌 첫 토지가격표가 **2026-01-01 시행**됐다. 부록 07 이 산업단지(KCN)·산업클러스터(CCN) 지가표이며 **KCN·CCN 용지 65 만~220 만 VND/m²** 수준으로 파악된다(2 차 출처 — 부록 원문 미대조). 전반 상승 폭은 15~40%로 보도되나 **구권역 간 체감이 다르다**: 구 박장은 2024 년 말 도시지가를 1.7~3.34 배 선(先)인상한 반면 구 박닌은 구표 연장·부분 수정에 그쳤다.

- **실무 연결점**: 이 지가표는 **연납(hằng năm) 방식 토지 임대료 산정의 기준** — 연납 임차 기업은 지가표 개정이 임대료 재산정으로 이어지는 경로를 계약 검토 시 확인해야 한다(⑥-3).
- 국가 지가표는 인프라 투자비를 제외한 제도 가격으로, 시장의 분양·전대가(USD/m²)와 **별개 지표** — 두 숫자를 혼용하지 말 것.
- 신규 공급 파이프라인: Q1 2026 북부 착공·신규 1,100ha+ 중 **박닌 몫 21%**(하이퐁 68%). 2026~28 년 북부 신규 약 6,600ha 전망(C&W 단일 기관 추정).

AnE GLOBAL

DEVELOPMENT PIPELINE

③ 개발사업 – 입지 지도를 바꾸는 두 개의 축

2023.06	2025.09	2026.03	2027
4 순환도로 착공	**본선(BOT) 착공**	**자빈 공항 연결도로 승인**	**4 순환 본선 개통 목표**
총연장 112.8km · 박닌 구간 35.3km	고속도로 본선 56.3 조 동	총리 승인 — '긴급건설' 방식 · 41.3km·폭 120m	APEC 2027 이전 조기 개통 추진(유효)

③-1 자빈 국제공항(Cảng hàng không quốc tế Gia Bình) + 하노이 연결도로 ★

항목	내용
목적	하노이 권역 제 2 공항(자빈 국제공항) + 하노이 도심 직결 도로축
기간·방식	총리 승인 2026-03-12 — **'긴급건설(khẩn cấp)' 방식**으로 통상 절차 대비 단축 추진
규모	연결도로 약 41.3km·주요 구간 폭 120m (신설 7km + 고속도로 병행 6.55km 확폭)
추진현황	승인 후 증액(145 조 동) 보도로 결정 유지 확인 — 초기 단계이나 '긴급건설' 지정 자체가 우선순위 신호
영향권	**자빈(Gia Bình)권(자빈 1·2 산단) 직접 배후** + 투언타인(Thuận Thành)권 간접
가격 함의	자빈 1 점유 15%·호가 135 USD/m²(잔여 ~2071) — 공항 확정 전 단계의 가격으로 판단되며, 인프라 구체화에 따라 재평가될 수 있는 위치 (호가 기준·단정 아님)

③-2 수도권 4 순환도로(Đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội)

항목	내용
목적	하노이 수도권 순환 고속축 — 노이바이 국제공항(Sân bay quốc tế Nội Bài)·하이퐁 방면 연결 구조 개선
기간	2023-06 착공 · 본선(BOT) 2025-09 착공 · **본선 2027 년 개통 목표 유효**(APEC 2027 이전 조기 개통 검토)
규모	총연장 112.8km 중 **박닌 구간 35.3km** · 총사업비 85.8 조 동
추진현황	박닌 구간 **보상(GPMB) 100% 완료**(400ha) · 시공률 48% — 3 개 지방 중 최하위(하노이 85%·흥옌 75~82%, 건설부 6 월). 원인 = 성토용 토사 부족. 병행도로 2026-06 기술개통 불발
영향권	**투언타인 1·2 · 자빈 · 남선-합린 산단 직접 연결** — 남부권의 공항·항만 접근성이 본선 개통 시 구조 개선
가격 함의	단기(2026)는 병행도로 지연으로 체감 제한적. 본선 2027 개통 시 남부권 접근성 개선이 가격에 반영될 수 있는 구도 — 시공률 최하위의 지연 리스크 병기

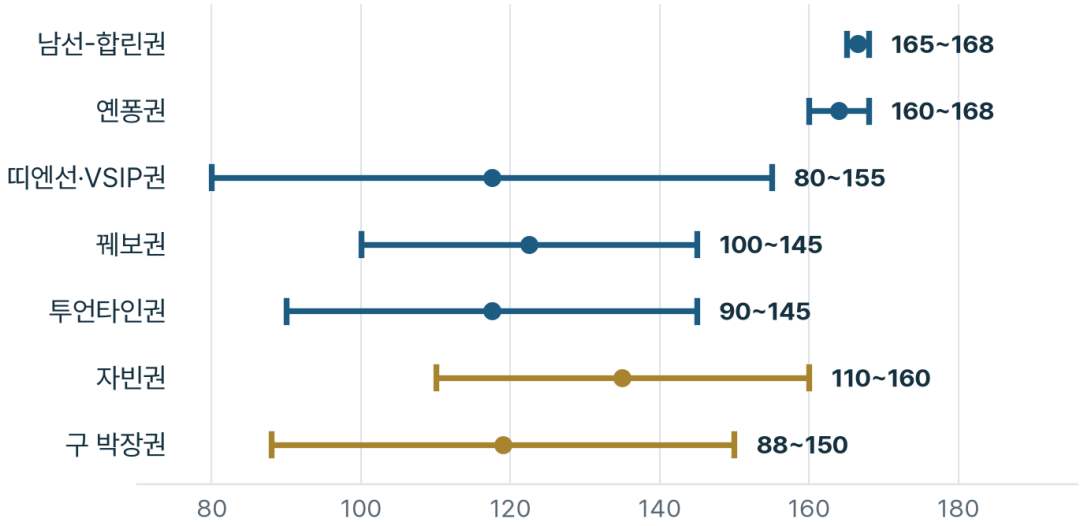
※ 그 외: 통합 박닌 가동 KCN 33 곳·10,384ha → 2030 년 61 곳·14,700ha 계획(2 차 출처·참고). 1A 국도·물류 거점 현황은 다음 판 보강 예정. 확인일 2026-07-09.

④ 하위시장 분석 – 7 개 클러스터, 대표 단지 8 곳

※ 클러스터 구획은 AnE 자체 단지 DB(박닌 47 개 단지·총 11,379ha) 기반 해석. 호가는 2026-07 수집 매물·중개 광고 기준(USD/m²/잔여기간·일시납·VAT 별도)으로 실거래가가 아니며, 동일 단지도 필지·시점에 따라 ±20~45 USD 편차 — 범위로만 읽고 개별 확인 전제.

클러스터	단지 수	성격	호가대(참고용)
옌퐁(Yên Phong)권	6	**삼성 SEV·SDV 앵커** — 협력사 최밀집	160~168
꿰보(Quế Võ)권	5	고어텍(6.25 억 USD)·성숙 — 박닌시 동측	100~145
띠엔선(Tiên Sơn)·VSIP 권	6	**하노이 최근접** — VSIP 랜드뱅크 480ha	80~155 (완판多)
투언타인(Thuận Thành)권	5	남부 신흥 — **4 순환도로 축**	90~145
자빈(Gia Bình)권	2	**신공항 배후 — 선점형**	110~160
남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)권	1	고어텍 2 차(6.9 억 USD)·1,000ha 대형	165~168
구 박장(Bắc Giang)권	21	폭스콘 축·**단가 우위**·중국 국경 회랑	88~150

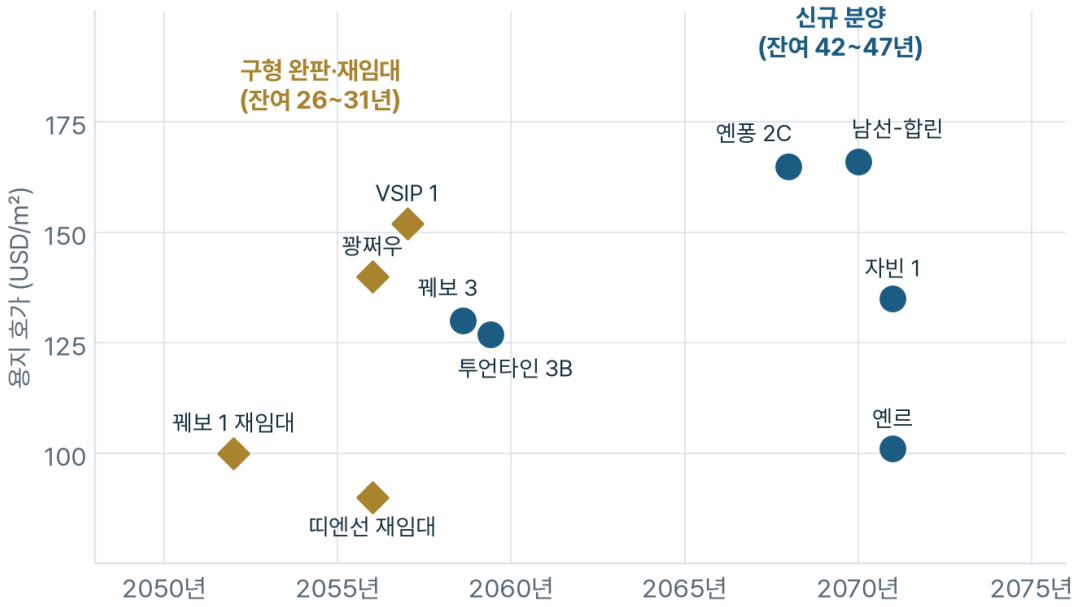
④-1 클러스터별 용지 호가 범위 (USD/m² · 호가·참고용)



※ 클러스터별 단지 호가 범위(2026-07 수집, 17 개 소스 · 점 = 범위 중앙) — 골드 = 신규 공급 여력이 큰 권역(자빈·구 박장). 옌퐁(Yên Phong)·남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)과 구 박장(Bắc Giang)권의 격차는 통합 1 년 후에도 20~40% 유지.

④-2 관찰되는 세 가지 구조

- **통합 후에도 20~40% 가격 격차 유지** — 앵커 근접성·인프라 성숙도의 격차가 가격에 그대로 남아 있다.
- **구형 단지 완판 → 수요는 신규 단지로** — 꿰보 1(KCN Quế Võ)·띠엔선(KCN Tiên Sơn)·VSIP 1(VSIP Bắc Ninh I)·다이동(KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn)·투언타인 2(KCN Thuận Thành II)·번쭝(KCN Vân Trung)·꽝쩌우(KCN Quang Châu) 본단지 99~100% 점유. 신규 수요는 옌퐁 2C(60%)·꿰보 2/3·투언타인 3B(60%)·자빈 1(15%)·옌르(KCN Yên Lư, 10%)로.
- **토지사용권(LURC) 잔여기간의 이원화** — 완판 구형 재임대 2052~57 년 vs 신규 분양 2068~73 년. 재임대 저호가에는 기간 단축이 반영돼 있다 — ⑦장 판단 ③.



※ 대표 단지의 LURC 만료 시점 × 용지 호가 산포(호가·참고용, 범위 중앙값 기준) — 골드 마름모 = 구형 완판·재임대(잔여 26~31 년), 슬레이트 원 = 신규 분양(잔여 42~47 년). 두 그룹의 '기간 프리미엄' 격차가 명목 단가 비교를 왜곡한다 — ⑦장 판단 ③.

④-3 대표 단지 8 곳 비교

단지	클러스터	용지 호가*	점유율	LURC	포인트
KCN Yên Phong II-C	옌퐁(Yên Phong)권	165	60%	~2068	삼성권 신규 분양 대표
VSIP Bắc Ninh I	띠엔선·VSIP 권	150~155	100% 완판	2057	성숙 벤치마크 — 신축 RBF 6.0 USD/m²/월
KCN Quế Võ III	꿰보권	130	분양 중	2059	고어텍 축 신규
KCN Thuận Thành III - Phân khu B	투언타인(Thuận Thành)권	110~145	60%	~2059	4 순환도로 축 — 남부권 대표
KCN Gia Bình I	자빈(Gia Bình)권	135	**15%**	~2071	신공항 배후 선점형 — 잔여 풍부

단지	클러스터	용지 호가*	점유율	LURC	포인트
KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh	남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)권	165~168	분양 중	~2070	고어텍 2 차·1,000ha — RBF 3.5~4.0
KCN Quang Châu	구 박장(Bắc Giang)권	130~150 / 확장 80	본단지 100%	2056~57	폭스콘 축 — 구 박장 성숙 대표
KCN Yên Lư	구 박장(Bắc Giang)권	88~115	**10%**	2071	**최저가 신규 공급대** — 단가 우위

*※ * 호가(asking) 기준·참고용 — 실거래 아님. 2026-07-09 수집(중개·포털·디벨로퍼 매물 17 개 소스, 주요 단지 2 개 출처 대조). VSIP 1 은 위치에 따라 200 호가 매물도 존재.*

④-4 클러스터별 촌평

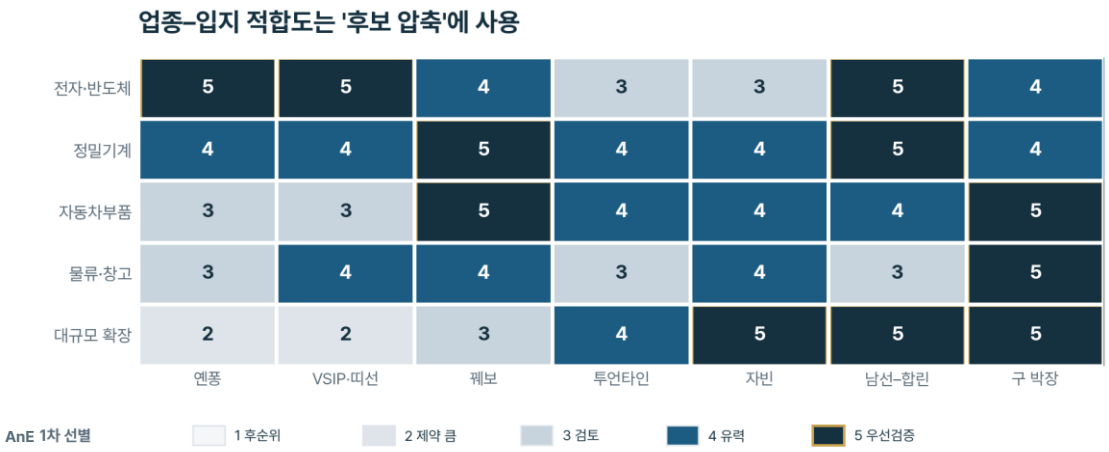
- **옌퐁(Yên Phong)권** — 삼성 1 차 협력이면 사실상 대안이 없는 권역. 옌퐁 1(+확장) 완판, 신규는 2A·2B·2C 로. 호가 최고대이나 관리비·인력 경쟁도 함께 최고대.
- **꿰보(Quế Võ)권 —** 고어텍 증설 진행 중인 성숙권. 꿰보 1 은 재임대 물건만(100 USD·잔여 2052), 신규는 2·3 으로.
- **띠엔선(Tiên Sơn)·VSIP 권 —** 하노이 최근접, R&D·관리 인력 통근 유리. 용지 완판 — 재임대·RBF 중심 접근.
- **투언타인(Thuận Thành)권** — 4 순환 본선 수혜축. 투언타인 2 완판, 3A/3B 분양 중(투언타인 1 은 인허가 단계·호가 미형성).
- **자빈(Gia Bình)권** — 공항+연결도로 확정 궤도의 선점형. 자빈 2 는 토지임대료 11 년 면제 홍보 중 — 조건 협상 여지가 큰 대신 인프라 시차 리스크 흡수가 전제.
- **남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)권** — 1,000ha 단일 대형·고어텍 2 차 앵커. 호가는 옌퐁(Yên Phong)권과 같은 최고대.
- **구 박장(Bắc Giang)권** — 단가·인건비(3~4 급지) 이중 우위 + 중국 국경 랑선(Lạng Sơn) 회랑·폭스콘 생태계. 신규 공급 여력 최대 — 단 협력사 밀도·인프라 성숙도는 구 박닌 핵심권 대비 낮다.

AnE GLOBAL

SECTOR FIT

⑤ 업종 적합성 – 무엇을 만들 공장인가

※ AnE 입지 DB의 업종·환경 태그를 활용한 적합도 해석.



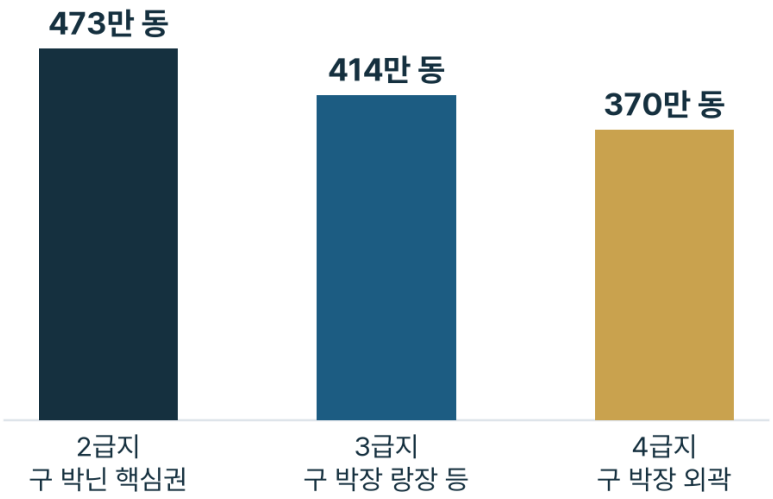
점수 기준: 업종·공급망·인력·물류·가용성·공개 가동조건의 1차 선별
지역 내부 상대점수 · 지역 간 절대 비교 및 최종 입지등급 아님 · 금색 테두리=5점

- **전자·전기부품·반도체 후공정** — 박닌의 주력. 앵커(삼성·앰코·폭스콘·고어텍) 공급망의 어디에 붙는지가 클러스터 선택 기준. AI 서버용 HDI·PCB 등 고부가 신규 유입도 이 축.
- **정밀기계·자동차부품** — 꿰보(Quế Võ)·띠엔선(Tiên Sơn)·구 박장(Bắc Giang)권 다수 단지가 수용. 중국 회랑 물류가 필요하면 구 박장(Bắc Giang)권 우위.
- **도금·화학·염색 등 고오염 공정** — 전 단지 공통 **구역별 환경허가 제약**. 단지 입주 가능 여부와 별개로 해당 필지·구역의 허가 범위 확인 필수(⑥-2 단속 실집행 참조).
- **물류·창고업** — 북부 최대 창고 재고(156 만m²)에 신규 공급 집중 예정 — 임차엔 유리한 국면, 창고 자산 매입은 공급과잉 신호 감안.

⑥ 한국계 실무 포인트 — 인건비·리스크 3 종·임대 vs 매입

⑥-1 최저임금 급지 — 하노이·하이퐁보다 한 급지 낮다 ★

시행령 293/2025/NĐ-CP(2026-01-01 시행, 평균 +7.2%) 기준 **통합 박닌에는 1 급지(Vùng I)가 없다** — 최고가 2 급지다. 1 급지는 하노이·하이퐁·꽝닌·다낭·호치민·떠이닌. 같은 삼성 공급망 안에서 **구조적으로 한 급지 낮은 인건비**이며, 구 박장 외곽은 두 급지가 낮다 — ④장의 토지 단가 격차와 같은 방향으로 총점유비용 격차를 만든다.



※ 통합 박닌 최저임금 급지 — 월 최저임금(2026-01-01 시행, 시행령 293/2025). 골드 = 4 급지. 급지별 상세 행정단위는 시행령 부속서 원문 기준 확인 필요.

⑥-2 리스크 3 종 — 전력·인력·환경 (2026-07 기준, 베트남어 1 차 보도)

전력 — 부하 증가율

연 10~13%

전국 최고 수준 · 정전 이력보다 부하관리가 변수

인력 — 2026 신규 필요

23 만 명+

산단 노동자 중 박닌 출신 27.9%뿐

환경 — 단속 실집행

조업정지 4.5 개월

2024-11 클러스터 일제 단속 사례

- **① 전력** — 2024~26 년 대규모 정전 보도는 없으나 부하 증가율 전국 최고. **성 결정 593 호(2026-01)의 우선공급 순위 2 순위 = "대규모 투자·독립 배전선로 기업"** — 입주 협상에서 이 그룹 해당 여부 확인이 실질 방어책. 500kV 변전소 착공(2025-11) 등 공급 보강 진행. 체크: 우선그룹·이중수전·UPS.
- **② 인력** — 타 성 유입 의존 구조(채용박람회 모집 1.8 만 vs 실채용 약 300 명 사례). 입사 보너스(약 200 만 동)·통근버스·기숙사 지원을 **비용 기본값**으로 잡고, 미숙련 대량 고용 업종은 연말 이직 파도를 생산계획에 반영.

- ③ **환경** — 단속은 실집행 단계: 도금업체 아연 기준 49.5 배 초과 적발·클러스터 일제 조업정지 사례. **전자·도금 공정은 자체 전처리 + 환경허가(GPMT) 선취득이 사실상 입주 전제** — 벌금보다 수개월 조업정지가 실질 리스크.

⑥-3 임대 vs 매입 — 납부 방식이 담보 가능성을 가른다

- **완납(일시납)**: 토지사용권 저당 가능 — 외국인투자기업은 **2024 토지법 제 41 조**가 근거. 현지 금융 조달·담보 설정 계획이면 완납 구조가 전제.
- **연납**: 토지사용권 자체의 담보 제공 불가 — 초기 부담은 작지만 ②-2 국가 지가표 개정에 따른 임대료 재산정 경로에 노출.
- 매입 검토는 **"잔여기간 · 납부방식 · 저당 가능성" 3 종 세트**를 함께 확인하는 것이 기본 순서다.

AnE VIEW

⑦ 종합의견 + 진입 타이밍

※ 본 장은 확보된 수치·보도를 근거로 한 의견이며, 개별 프로젝트의 결론이 아니다. 호가는 범위·참고용.

판단 ① 자산 유형별로 국면이 다르다 — 용지와 창고를 한 전략으로 묶지 말 것

산업용지는 점유 74%·구형 완판으로 협상 여지가 좁고 수요가 신규 단지로 유도되는 구조인 반면, 창고(RBW)는 향후 3 년 북부 신규 공급의 절반 이상이 박닌에 집중되는 공급 확대 국면이다.

따라서 **"부지(장기 계약)는 검토를 앞당기고, 창고(임차)는 복수 단지 견적으로 조건을 다투는" 자산 유형별 이원 전략**이 합리적이다. 창고 자산의 매입은 공급과잉 신호를 감안해 신중할 근거가 있다.

판단 ② 구권역 20~40% 호가 격차 = 단가 + 급지의 이중 차익 (조건부)

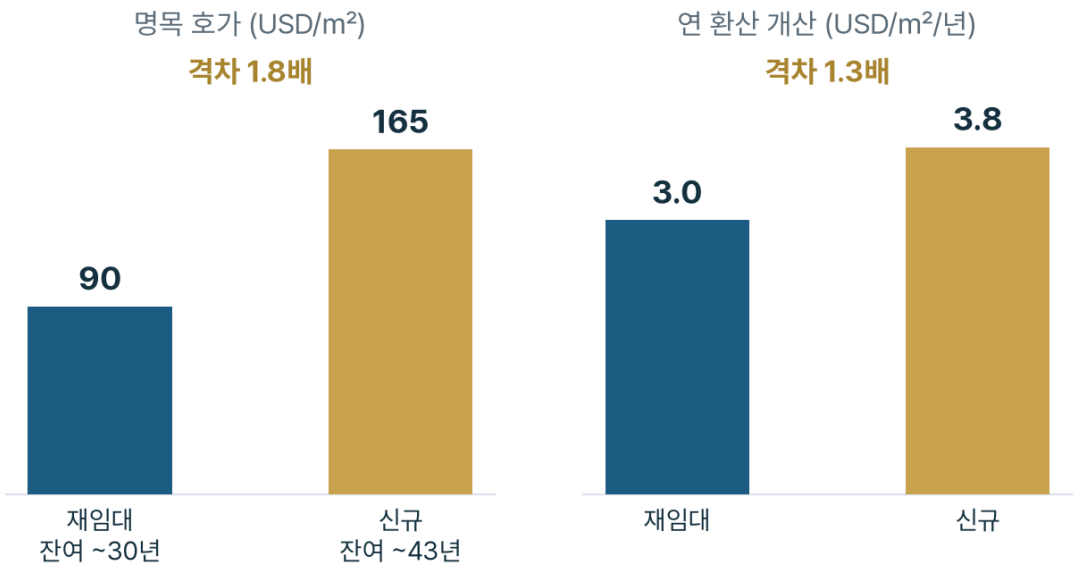
옌퐁(Yên Phong)·남선-합린(Nam Sơn - Hạp Lĩnh)(160~168)과 구 박장(Bắc Giang)권(88~150)의 격차에 더해 인건비도 구 박장 외곽은 3~4 급지 — **토지와 인건비가 같은 방향의 차익**을 만든다. 삼성 1 차 대응(근접 필수)이 아니라면 구 박장(Bắc Giang)권 신규 단지(옌르(Yên Lư)·화푸(Hòa Phú))가 총점유비용 기준의 우위 후보다.

유의 둘: ① 구 박장 국가 지가표는 2024 년 말 1.7~3.34 배 선인상 이력 — **연납 임차라면 임대료 재산정 경로 확인 필수.** ② 협력사 밀도·인프라 성숙도는 구 박닌 핵심권이 앞선다 — 격차는 '이유 있는 격차'다.

판단 ③ LURC 잔여기간 — 명목 단가 비교가 놓치는 가격 축

완판 구형의 재임대 물건(잔여 약 26~31 년)과 신규 분양(약 42~47 년)을 명목 단가로만 비교하면 오판한다. 재임대 저호가(꿰보 1 100·띠엔선 90)는 잔여기간 단축이 반영된 가격이다.

연 환산 개산으로 90 USD÷약 30 년 ≈ 3.0 vs 165 USD÷약 43 년 ≈ 3.8 USD/m²/년 — **명목 1.8 배 격차가 연 환산으로는 1.3 배 이내로 좁혀진다.** 담보 관점에서도 잔여기간은 담보 인정·투자 회수 기간의 상한이다.



※ 명목 호가 vs 연 환산 개산(지표가 달라 패널 분리) — 명목 격차 1.8 배가 연 환산으로는 1.3 배 이내로 축소. 개산치이며 단지별 조건(관리비·인상률)은 별도.

판단 ④ 진입 타이밍 — 남부권은 '인프라 확정 이후·개통 이전' 구간

자빈 공항 연결도로의 '긴급건설' 승인과 4 순환 본선 2027 목표는 남부권(투언타인·자빈) 접근성 개선을 확정 궤도에 올렸으나, 가격에는 부분 반영 단계로 판단된다(자빈 1 점유 15%·135 USD·잔여 ~2071).

다만 박닌 구간 시공률 48%(3 개 지방 최하위)의 지연 리스크를 병기한다 — **선점형 진입은 2027±α 의 지연을 흡수할 수 있는 사업계획에 한해 유효**하다. 성숙 클러스터(옌퐁·VSIP·띠엔선)는 즉시 가동·검증된 인프라가 우위이며, 잔여 필지 제한과 프리미엄 감수 여부가 판단 기준이다.

수요 유형별 요약

수요 유형	1 순위 후보권	근거	유의
삼성·앵커 1 차 협력	옌퐁(Yên Phong)권 (YP2C 등)	앵커 근접·협력사 최밀집	호가 최고대·관리비 상대적 높음
비용 민감 제조	구 박장(Bắc Giang)권 (옌르(Yên Lư)·화푸(Hòa Phú))	단가 88~135 + 3~4 급지 인건비	협력사 밀도·인프라 성숙도 낮음
하노이 접근·R&D 병행	띠엔선·VSIP 권	하노이 최근접·성숙	용지 완판 — 재임대·RBF 중심
물류·창고	박닌 전역 (임차)	RBW 공급 확대 국면	창고 매입은 공급과잉 신호 감안
중장기 선점	자빈(Gia Bình)권·투언타인(Thuận Thành)권	공항+4 순환 축·잔여기간 김	인프라 지연 리스크 흡수 전제

기준선의 방향 (조건부) — 박닌 산업용지 150~155 USD/m²(C&W Q2 2025) 기준선은 점유 74%·구형 완판·증자 주도의 실수요를 감안하면 **완만한 상승 압력이 우위**로 판단된다. 다만 2026~28 년 북부 약 6,600ha 공급 전망(단일 기관 추정)이 실현되면 상승 폭은 제한될 수 있다 — **"완만 상승, 급등의 근거는 없음"**이 현재 확보된 수치로 말할 수 있는 범위다.

박두양 · 감정평가사·공인중개사 / AnE GLOBAL

※ 베트남 현지 감정평가·법무 실무는 현지 면허 전문가가 수행합니다.

AnE GLOBAL

SOURCES & DISCLAIMER

⑧ 출처표 · 면책

출처	자료명	발표	기준시점
국회·법령 DB (원문 2 곳 대조)	결의 202/2025/QH15 (행정 통합)	'25.6	—
박닌성 인민의회	결의 128/2025/NQ-HĐND (토지가격표)	'25.12	2026-01-01 시행
정부 정책포털	시행령 293/2025/NĐ-CP (최저임금 급지)	'25.11	2026-01-01 시행
성 통계 계열·bnews·VietnamPlus	H1 GRDP·FDI 구성·BQL 유치 실적	7/1~7	H1 2026
Cushman & Wakefield	박닌 세부(Q2 2025)·북부 MarketBeat(Q1 2026)	'25.9 / 5/6	Q2'25 / Q1'26
JLL	북부 Market Dynamics Q1 2026	5/14	Q1 2026
baochinhphu.vn·건설부(moc.gov.vn)	자빈 연결도로 승인·4 순환 시공률	3 월·6 월	2026
VOV·VnEconomy·과기부 포털	환경 단속·인력 수급·전력 부하	'24.11~'26.4	—
중개·포털·디벨로퍼 17 개 소스	단지별 용지 호가(주요 단지 2 개 출처 대조)	—	**2026-07-09 수집 · 호가·참고용**
KED Global·각 사 공표	삼성·폭스콘·앰코·고어텍 투자	—	누적·개산

※ 주요 원출처와 기준시점은 말미에 공개합니다. *든 수치는 각 출처의 발표 기준이며, 출처 간 집계 범위 차이로 수치가 병기된 항목이 있습니다.*

※ 본 자료는 의사결정 참고용 지역분석 자료이며, **감정평가서·법률 자문이 아닙니다.** 인용 수치는 각 출처의 발표 기준(발표일·기준시점 병기)이며, 산업단지 토지 호가는 실거래가 아닌 참고 지표로 시점·필지별 편차가 큽니다. 토지사용권·담보·환경허가 등 법률 사항은 개별 사안별로 현지 전문가 확인이 필요합니다. 공개 참고자료이며, 인용 시 출처와 기준시점을 표시해야 합니다.

상담 · 문의

개별 입지 검토·후보 단지 비교 문의 — 010-4972-3474 ·

aneglobalvn@gmail.com · http://pf.kakao.com/_ZKbuX

AnE GLOBAL · 입지선정부터 양산까지, 한 팀이 끝까지 동행 · 평균 응답 24 시간 이내

지역 임대료 수준과 공급 여건

박닌의 시장수준을 AnE 내부 DB·기관 리서치·현장 상품·공개매물로 분리 검토했다. 본문은 종합 결론을 먼저 제시하고 출처는 아래에서 공개한다.

권역 RBF 기준	지역 신축 RBF	일반 공장·창고
5.0~5.2	**4.95~6.80**	**70~133**
USD/m²/월	USD/m²/월	천 VND/m²/월

분석층	가격·임대료 수준	공급·입지 신호	AnE 해석
권역 기준선	RBF 5.0~5.2 · RBW 4.9~5.1 달러	북부 전자 제조 수요와 신규공급 병존	박닌 신축 상단을 권역 평균과 구분
AnE 입지 DB	가격 원자료 비공개	전자 클러스터와 ICD·창고가 옌퐁–꿰보–투언타인에 집중	납기·고객사 접근·즉시가동성을 가격과 함께 평가
지역 상품 밴드	4.95~6.80 달러 · 5 천~2 만m²+	신축·즉시가용 상품은 상단 형성	층고·전력·PCCC·보증금·관리비 정상화
일반 현장 호가	70~133 천 VND/m²/월	창고·공장·기존자산·비산단 혼재	중복·사양 차이 때문에 평균 대신 범위만 사용

지역 시장판단

— 박닌은 권역 평균보다 즉시가동 가능한 전자 클러스터형 신축 RBF 의 상단 프리미엄이 뚜렷하다.

— 일반 공장·창고 호가는 신축 표준형과 직접 비교하지 않고 PCCC·전력·사무실 비율·관리비를 맞춘 뒤 총점유비용으로 본다.

— 신규공급으로 단기 가동률이 조정돼도 전자·부품 공급망 접근성은 구조적 수요 기반으로 유지된다.

근거의 역할과 적용 경계

AnE 내부 DB	기관 리서치	현장 상품·매물	확정
공급구조·입지축·후보밀도	권역 기준선·공급·가동률	사양·가용성·호가 분산	서면견적·권리·기술·현장

출처·기준: 근거: AnE 산단·물류·콜드체인·ICD 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

출처·기준: 면책: 표시 수치는 기준시점의 시장 호가·권역 지표이며 거래가·감정평가액이 아니다. 기관별 조사범위·상품조건이 다른 값은 평균하지 않았다. 개별 프로젝트는 D-10 또는 착수일에 서면견적·권리·VAT·관리비·보증금·잔여기간·PCCC·전력·폐수·인도일을 재확인한다.

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 박닌

아래 베트남어 표기는 Google Maps·베트남 행정 포털에서 그대로 검색할 수 있는 공식 표기입니다. KCN = Khu công nghiệp(산업단지).

한글 표기	베트남어·지도 검색어	구분
박닌	Bắc Ninh	성(현재 통합 성)
구 박장	Bắc Giang	구 성(2025 통합 이전)
옌퐁권	Yên Phong	권역(전자·삼성 집적권)
꿰보권	Quế Võ	권역(전자·부품 성숙권)
띠엔선권	Tiên Sơn	권역(하노이 근접 성숙권)
투언타인권	Thuận Thành	권역(남부 확장권)
자빈권	Gia Bình	권역(공항 배후 확장권)
남선-합린권	Nam Sơn - Hạp Lĩnh	권역(대형 전자산단권)
랑선	Lạng Sơn	지명(중국 국경 회랑)
노이바이 공항	Sân bay quốc tế Nội Bài	인프라(기존 국제공항)
자빈 국제공항	Cảng hàng không quốc tế Gia Bình	인프라(신규 교통축)
하노이 수도권 4 순환도로	Đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội	인프라(광역 순환교통축)
옌퐁 2C	KCN Yên Phong II-C	산업단지
VSIP 박닌 1	VSIP Bắc Ninh I	산업단지
꿰보 3	KCN Quế Võ III	산업단지
투언타인 3B	KCN Thuận Thành III - Phân khu B	산업단지
자빈 1	KCN Gia Bình I	산업단지
남선-합린	KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh	산업단지
꽝쩌우	KCN Quang Châu	산업단지
옌르	KCN Yên Lư	산업단지
띠엔선	KCN Tiên Sơn	산업단지
다이동-호안선	KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn	산업단지
번쭝	KCN Vân Trung	산업단지
화푸	KCN Hòa Phú	산업단지

투언타인 2	KCN Thuận Thành II	산업단지(신규 추가)
꿰보 1	KCN Quế Võ	산업단지(신규 추가)
다이동	KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn	산업단지(약칭 매핑 추가)