AnE GLOBAL

AnE 산업입지 지역분석 · 제2호

하이퐁 산업입지 심층분석

항만 제조권과 서부 확장축을 함께 읽는 통합 입지전략

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

2026-07-10 · AnE GLOBAL 기준: 2026 H1 경제·투자 / Q1 시장 / 2025 항만실적 ※ 의사결정 참고용 지역분석 — 감정평가서·법률 자문이 아니며, 개별 프로젝트는 별도 검토가 필요합니다

목차

핵심 결론 3

신(新)하이퐁의 산업 기반 4

성장과 투자 5

항만·물류 경쟁력 6

산업용 부동산 시장 7

가격 기준선 8

비용과 인력 9

산업공간 확장 파이프라인 10

4대 입지권 11

대표 산업단지 포트폴리오 12

업종별 후보 압축 13

실행 리스크 14

토지권리와 계약 15

AnE 종합의견 16

공통 분석과 기업별 적용 17

방법론·출처·버전 18

지역 임대료 수준과 공급 여건 19

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 하이퐁 20

핵심 결론

하이퐁(Hải Phòng, 구 하이퐁[Hải Phòng]+하이즈엉[Hải Dương])은 항만도시 한 곳이 아니라 동부의 글로벌 물류·제조 기반과 서부의 대규모 확장 여력이 결합된 통합 산업시장이다.

상반기 GRDP	상반기 FDI	항만 처리	신규 산업공간
+11.33%	**31.35억 USD**	**약 207만 TEU**	**11개·2,973ha**
2026 H1 · 직할시 1위	시 전체 · 2026-06-25	2025 · 하이퐁항만공사	2025 이후 발표

의사결정 메시지

— **수출입·납기·글로벌 선사 접근**이 핵심이면 딘부–깟하이(Đình Vũ–Cát Hải)·짱주에(Tràng Duệ)·남딘부(Nam Đình Vũ)가 기준점이다.

— **인력·비용·장기 확장성**이 핵심이면 옛 하이즈엉(Hải Dương)권의 껌장(Cẩm Giàng)·다이안(Đại An)·빈장(Bình Giang)축을 비교대안으로 둔다.

— 항만 접근성은 강점이지만 모든 공정에 최적은 아니다. **부지·RBF·RBW를 분리**해 전력·환경·권리·인력 게이트를 통과시킨다.

이번 심층판의 역할

- 분기 브리핑의 시간축을 하이퐁의 **공간축(성–입지권–대표 단지)**으로 확장한다.
- 개별 기업의 결론을 대신하지 않고, 상담에서 확인할 쟁점과 후보군을 압축하는 **공통 지역분석 모듈**로 쓴다.
- 항만 처리 KPI는 **하이퐁항만공사(Port of Hai Phong JSC) 단일 운영사** 실적이다 — 항만권역 전체 물동량과 구분해 읽는다(§05).

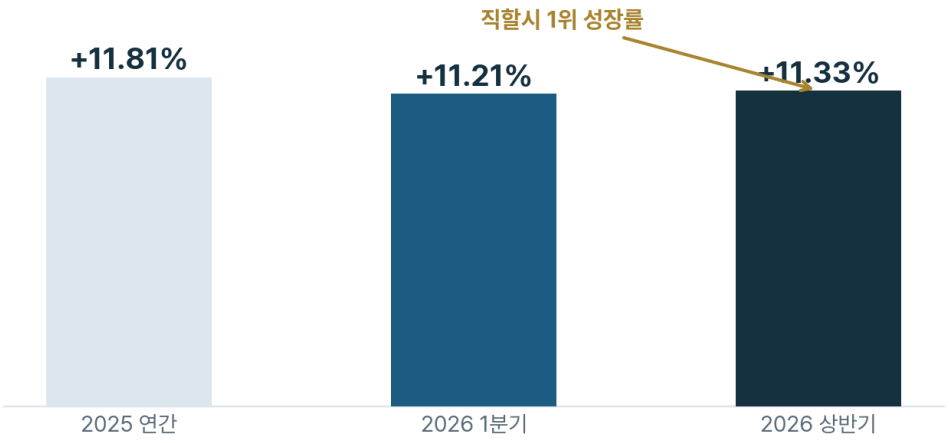
출처·기준: 하이퐁시 2026 H1; HEZA 2026-05; Port of Hai Phong 2026 AGM; C&W Q1 2026

신(新)하이퐁의 산업 기반

2025년 하이즈엉(Hải Dương)과의 통합은 항만·제조·내륙 공급망을 하나의 행정권역으로 묶었다.

행정통합 인구규모	2025 연평균 인구	산업단지 계획	설립
466.4만 명	**414.9만 명**	**69개**	**46개**
결의 기준 · 4,664,124명	통계 인구 기준	약 18,900ha	약 13,009ha

통합 이후에도 성장률은 11%대를 지킨다



출처: 하이퐁시 2026 H1 발표 · VOV 2026-04(Q1 +11.21%) · 2026 연간 목표(13%)와 구분

통합 하이퐁의 GRDP 성장률 — 2025 연간, 2026 1분기·상반기

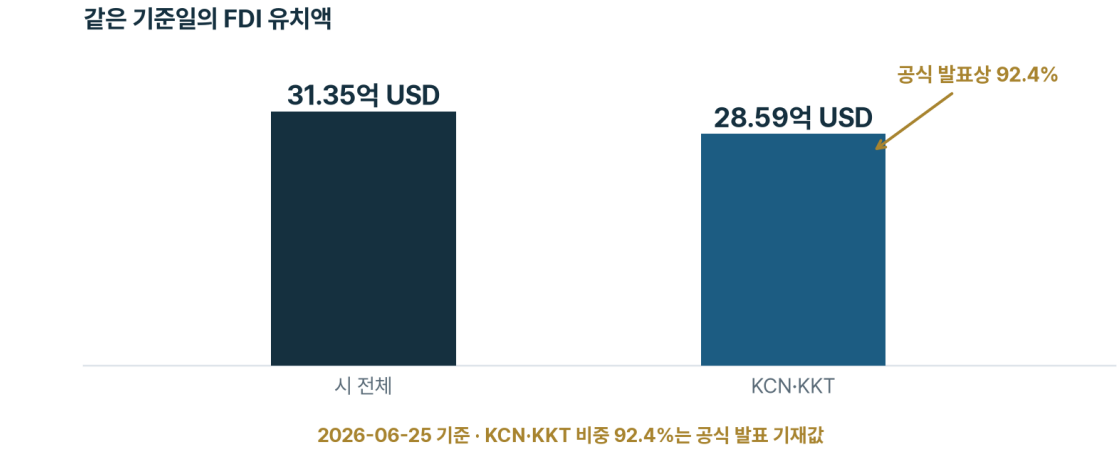
- 동부는 락후옌(Lạch Huyện) 심수항·딘부–깟하이(Đình Vũ–Cát Hải) 경제구역과 글로벌 제조 앵커가 강점이다.
- 서부는 옛 하이즈엉의 전자·자동차부품·정밀기계 기반과 상대적으로 넓은 신규 토지공급이 강점이다.
- 통합 행정에도 항만거리·인력권·임금·수용업종은 단지별 차이가 남으므로 **동부/서부를 별도 시장처럼 비교**한다.
- VCCI의 46개는 **기존 43개+2026년 초 신설 3개** 기준이다. 원문 대표 총계 13,009ha를 채택했으나 동부 9,686ha+서부 3,366ha는 13,052ha로 43ha 차이가 있어 세부 원표로 재확인한다.

출처·기준: 하이퐁시 행정통합 결의 인구규모; 하이퐁 통계기관 2025 공보(연평균 인구); VCCI 산업단지 현황 2026; VOV 2026-04

성장과 투자

2026년 상반기 성장과 FDI는 강하지만 집계범위와 신규·증액 구분을 지켜 해석해야 한다.

FDI는 시 전체와 KCN·KKT를 같은 기간으로 비교한다



출처: 하이퐁시 2026 H1 공식 발표 · 등록자본 기준(집행액 아님)

시 전체 유치액과 산업단지·경제구역(KCN·KKT) 집계를 분리한 FDI 기준선

시 전체 FDI	KCN·KKT FDI	발표 기재 비중
31.35억 USD	**28.59억 USD**	**92.4%**
2026 H1	2026 H1	공식 H1 발표값

해석의 안전장치

— 31.35억 달러는 **시 전체**, 28.59억 달러는 **산업단지·경제구역(KCN·KKT)**의 2026년 상반기 FDI로 기준시점을 통일했다.

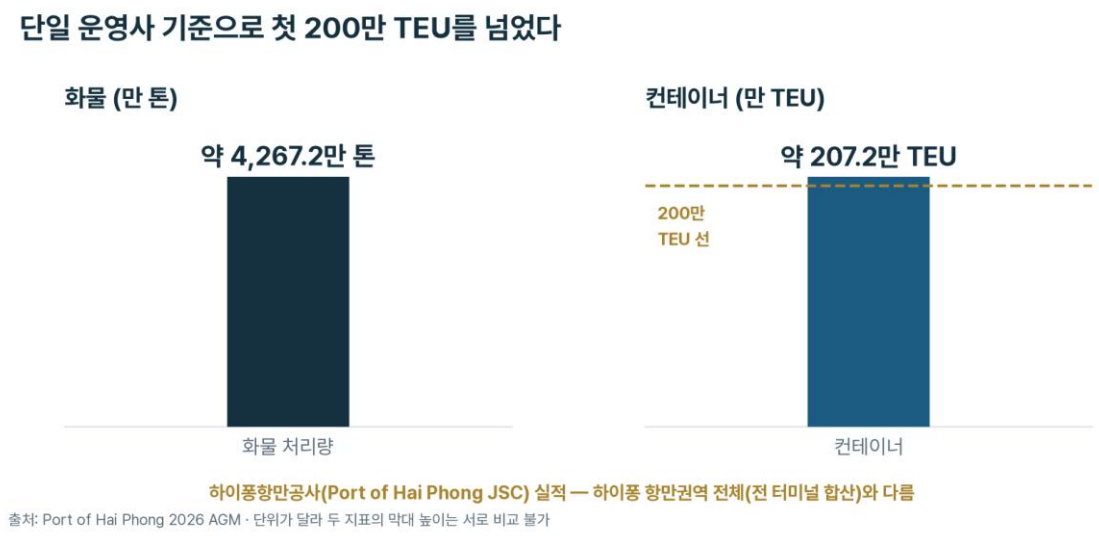
— 공식 상반기 발표는 KCN·KKT FDI와 함께 시 전체 유치액 중 **92.4%**라는 비중을 제시한다. 두 금액의 단순 비율(약 91.2%)과 달라 **재계산값이 아닌 발표 기재값**으로 인용한다.

— 등록자본은 집행액·생산개시와 다르며 프로젝트별 일정과 증액 성격을 재확인한다.

출처·기준: 하이퐁시 2026 H1 공식 발표 · 시 전체 31.35억 USD / KCN·KKT 28.59억 USD / 92.4%

항만·물류 경쟁력

락후옌(Lạch Huyện)의 심수항 기능이 확대되며 하이퐁의 강점은 단순 거리보다 직항·선박규모·배후물류의 결합에서 나온다.



하이퐁항만공사(Port of Hai Phong JSC)의 2025년 화물·컨테이너 처리 실적

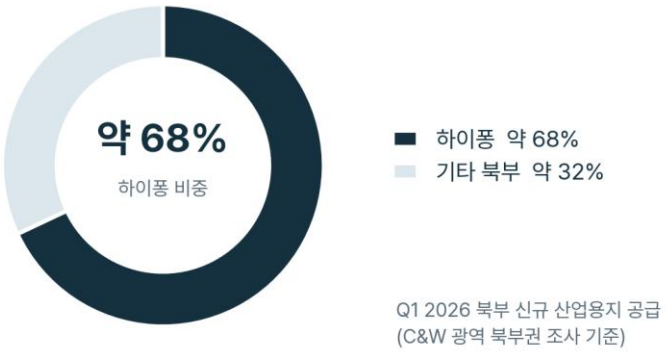
- **하이퐁항만공사(Port of Hai Phong JSC)**는 2025년 화물 **4,267만 톤을 초과**하고 컨테이너 **약 207만 TEU**를 처리했다 — 단일 운영사 기준이며 **하이퐁 항만권역 전체(전 터미널 합산) 물동량은 이보다 크다.**
- 락후옌 3·4번 선석 가동은 **북부 항만 운영사 최초**의 연 200만 TEU 돌파를 이끈 주요 동력이었다.
- 기업별 판단은 공장–터미널 실주행, 컷오프, 선사·항로, 통관, 빈 컨테이너 회수와 혼잡시간을 포함한다.

출처·기준: Port of Hai Phong 2026 AGM(단일 운영사 실적); HTIT/Lach Huyen 운영자료

산업용 부동산 시장

대규모 신규 공급으로 선택지는 늘지만 초기 흡수율과 인프라 완성도를 함께 봐야 한다.

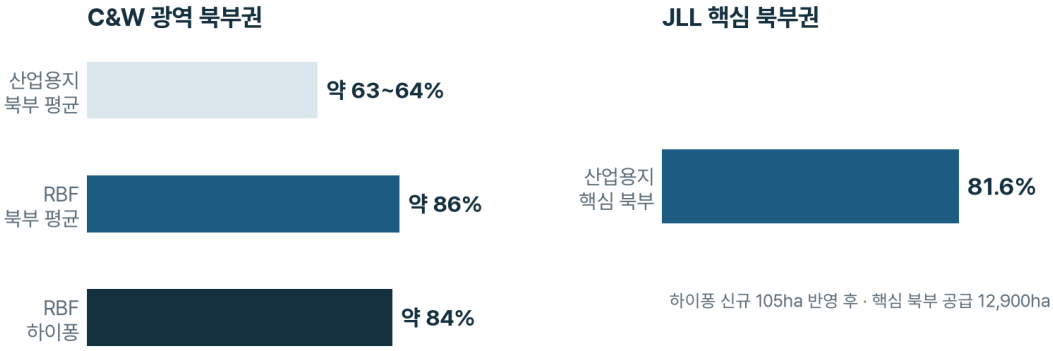
Q1 신규 공급의 3분의 2가 하이퐁에서 나왔다



출처: Cushman & Wakefield, Q1 2026 · 신규 공급 기여 비중(재고 비중 아님)

Q1 2026 북부 신규 산업용지 공급에서 하이퐁이 차지한 비중(C&W)

가동률은 조사권역을 나눠 읽는다



두 기관의 조사권역이 달라 수치를 평균하거나 직접 비교하지 않음

출처: C&W / JLL, Q1 2026 · C&W 동일 원문에서 산업용지 북부 평균이 본문 63%, 통계표 64%로 상이

C&W 광역 북부권과 JLL 핵심 북부권의 가동률 — 조사권역 분리

시장 읽기

— C&W 기준 Q1 2026 북부 신규 산업용지의 약 68%가 하이퐁에서 공급됐다.

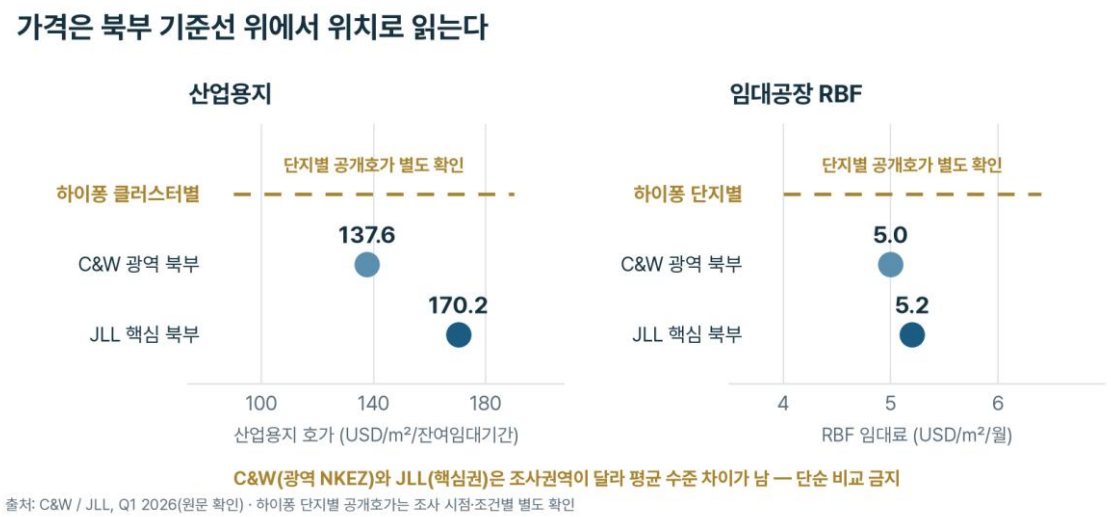
— 하이퐁 RBF 가동률은 약 84%로 북부 평균 86%에 근접했다.

— JLL은 하이퐁 105ha 추가 후 핵심 북부 공급 12,900ha·가동률 81.6%로 집계했다. **기관별 조사권역을 섞지 않는다.**

출처·기준: Cushman & Wakefield Northern Industrial MarketBeat Q1 2026; JLL Vietnam North Q1 2026

가격 기준선

하이퐁의 호가는 북부 공개 기준선 위에서 위치로 읽고, 단지별 조건은 동일 기준일의 개발사 자료로 재확인한다.



북부 공개 가격 기준선(C&W·JLL)과 하이퐁 클러스터별 호가의 결합 슬롯

가격을 움직이는 축	확인 항목	왜 중요한가
항만·물류 프리미엄	터미널 실주행·컷오프·선사	동부 프리미엄의 실체 검증
가용성	분양률·필지규모·RBF 재고	호가보다 협상력에 직접 영향
권리기간	LURC 만료·재임대 구조	명목가격과 연환산 부담 분리
부대조건	관리비·VAT·최소면적·인프라비	총점유비용 산정의 누락 방지

하이퐁의 위치 (정성)

- 공개 조사기관 차트 기준 하이퐁 산업용지 호가는 **하노이(Hà Nội)·박닌(Bắc Ninh)보다 낮고 북부 평균 부근**에 위치한다(C&W Q1 2026 성별 차트 — 수치 라벨 미표기로 구체 값 인용 불가).
- 서부(구 하이즈엉[Hải Dương]권)는 동부 대비 **낮은 임대가 경향**이 보도된다(증권사 리포트 인용 보도, 2025-07) — 구체 격차 수치는 미확인.

기준점

— 산업용지: C&W 광역 북부 평균 137.6 · JLL 핵심 북부 평균 170.2 USD/m²(Q1 2026) — **조사권역이 다른 참고 기준선**이다.

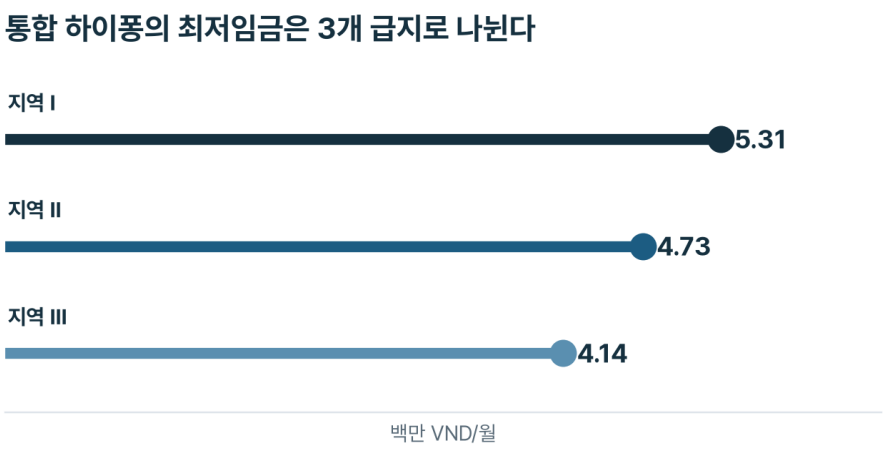
— 임대공장 RBF: C&W 북부 평균 5.0 · JLL 북부 평균 5.2 USD/m²/월(Q1 2026).

— 하이퐁 클러스터·단지별 공개 호가는 변동성이 높아 이번 발행본에 확정값으로 고정하지 않는다. 고객 프로젝트에서는 **동일 기준일의 개발사 견적·가용필지·권리자료**를 다시 확인한다.

출처·기준: C&W NKEZ MarketBeat Q1 2026; JLL Vietnam North Q1 2026 · 공개 호가는 비구속 참고값

비용과 인력

통합 하이퐁에는 최저임금 지역 I·II·III와 서로 다른 통근권이 공존한다.



2026년 월 최저임금 — 통합 하이퐁 내 지역 I·II·III(Nghị định 293/2025/NĐ-CP)

비용축	필수 확인	판단 포인트
용지·공장	잔여기간·관리비·VAT·최소면적	명목 호가보다 총점유비용
인건비	지역 I/II/III·교대·기숙사·통근	법정 최저임금보다 실제 채용비
물류비	항만·고속도로·공차·통관	거리보다 운행 안정성
유틸리티	전력·용수·폐수·증설비	가동일정과 CAPEX 영향

급지 적용 원칙

— 월 최저임금은 지역 I **531만 VND**, 지역 II **473만 VND**, 지역 III **414만 VND**다.

— 동부·서부라는 권역명이 아니라 근로장소가 속한 **xã·phường(사·방) 소재지**로 급지를 확인한다.

— 산업단지가 둘 이상의 급지에 걸치면 **가장 높은 급지**를 적용한다.

출처·기준: Nghị định 293/2025/NĐ-CP 부록 · 2026-01-01 시행 · 단지 소재 행정구역별 확인

산업공간 확장 파이프라인

KCN의 설립·착공 단계와 경제구 전체 면적은 서로 다른 모집단이므로 합산하지 않는다.



출처: HEZA·하이퐁시 공개자료 · 전문경제구 QĐ 288/QĐ-TTg(2026-02-12)

KCN 설립·착공 단계와 2개 경제구 전체 면적 — 비가산 지표

- 2025년 이후 신규 설립 11개 KCN, 2,973ha 중 동부 8개·2,345ha, 서부 3개·628ha로 발표됐다.
- 2026년 착공 7개 KCN은 1,850.45ha 규모다. 이는 **사업단계 집계**로 11개 설립 목록과 중복 가능성이 있어 2,973ha와 합산하지 않는다.
- 서부 6개 xã에 걸친 전문경제구(Khu kinh tế chuyên biệt Hải Phòng) 약 5,300ha는 결정 288/QĐ-TTg로 설립됐으며, 면적은 즉시 임대 가능한 산업용지가 아니라 경제구 전체 범위다.
- 동부·남부 연안의 남부 연안경제구(Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng) 20,000ha도 별도 장기 확장축이다. 이 역시 경제구 전체 면적이므로 KCN 공급면적과 분리한다.

출처·기준: HEZA·하이퐁시 2026; 결정 288/QĐ-TTg(2026-02-12); 하이퐁시 남부 연안경제구 20,000ha 공식 발표

4대 입지권

통합 하이퐁은 동부 항만권·동부 제조권·서부 기존권·서부 확장권으로 압축해 비교할 수 있다.



자료: AnE 정리(공개 인프라·단지 정보 기준), 2026-07 · 대표 단지는 추천순위 아님

4대 입지권과 개발축의 개념적 관계 — 축척·행정경계 아님

입지권	대표 축	1차 포지션
동부 항만권	Đình Vũ–Cát Hải·Nam Đình Vũ·KKT ven biển phía Nam	수출입·물류·중대형 제조
동부 제조권	Tràng Duệ·VSIP·Nomura	전자·자동차·성숙 공급망
서부 기존권	Cẩm Giàng·Đại An·Tân Trường	즉시가동·내륙 제조
서부 확장권	Bình Giang·Kim Thành·KKT chuyên biệt	대형필지·장기 확장

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

대표 산업단지 포트폴리오

대표 단지는 추천순위가 아니라 상담에서 검증할 비교 기준점이다.

권역	대표 단지/축	주요 강점	우선 확인
항만	DEEP C·KCN Nam Đình Vũ	항만·화학/중공업 옵션	수용업종·환경·항로
전자	KCN Tràng Duệ·VSIP Hải Phòng	앵커·협력사·인력	가용성·RBF 조건
성숙	KCN Nomura–Hải Phòng·KCN An Dương	도심 접근·운영경험	잔여기간·재임대
서부	KCN Cẩm Điền–Lương Điền·KCN Đại An	전자·정밀·내륙축	물류시간·인력경쟁
확장	KCN Bình Giang·KCN Kim Thành 2	신규 토지·단계확장	GPMB·인프라 일정

공개자료 경계

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

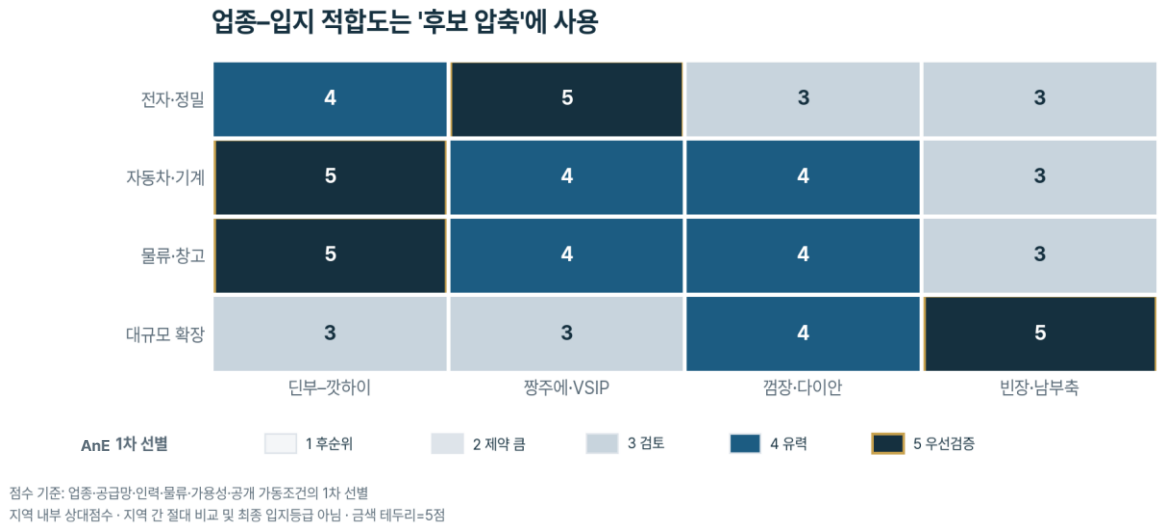
— 고객 프로젝트 단계에서 개발사 견적서와 권리·기술자료를 동일 기준일로 재수집한다.

표기 원칙

- 단지명은 지도·계약 검색을 위해 공식 베트남어 표기(성조 부호 포함)를 기본으로 하고, 입지권 서술의 한글 표기(짱주에=Tràng Duệ, 껌장=Cẩm Giàng, 빈장=Bình Giang, 낌타인=Kim Thành)와 동일 대상을 가리킨다.

업종별 후보 압축

업종 적합도는 현장검증 대상을 줄이는 AnE 1차 선별이며 최종 등급이 아니다.



업종별 후보권역 1차 적합도 — AnE 1차 선별 지표

업종별 출발점

— 전자·정밀: 짱주에(Tràng Duệ)·VSIP와 서부 껌장(Cẩm Giàng)축을 인력·협력사·출하방식으로 비교한다.

— 자동차·기계: 딘부(Đình Vũ)·서부 기존권에서 대형필지·중량물 물류·금속공정 수용을 검증한다.

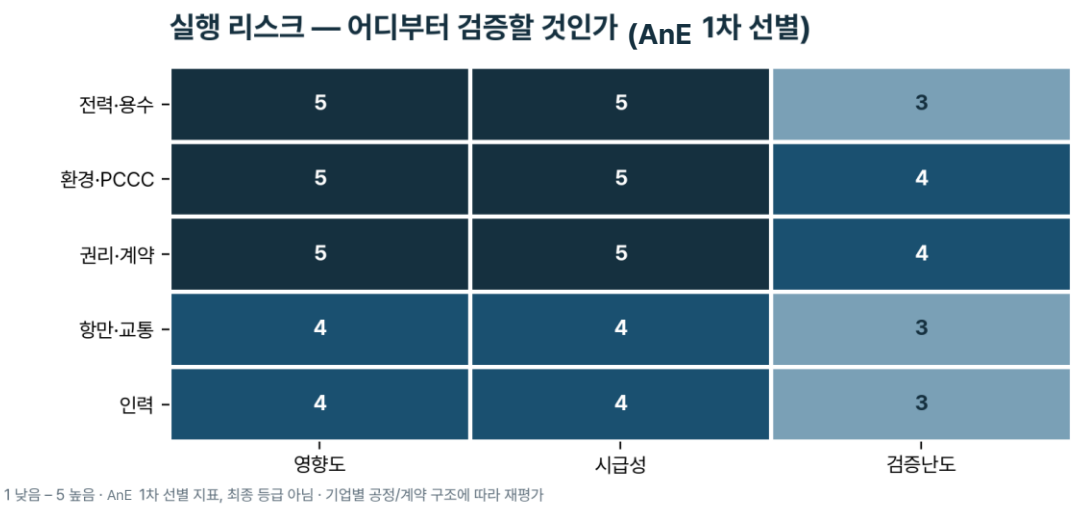
— 물류·창고: 항만거리보다 RBW 재고·차량 회차·통관·주요 고객권역을 먼저 본다.

— 대규모 확장: **서부는 빈장(Bình Giang)·낌타인(Kim Thành)·5,300ha 전문경제구**, 동부·남부 연안은 **20,000ha 남부 연안경제구**로 구분해 인프라 완성 전/후 시나리오를 설계한다.

고오염·대량폐수·도금·화학 공정은 권역 적합도와 무관하게 **단지별 수용업종·환경허가 경로·폐수처리 용량**을 별도로 확인한다.

실행 리스크

항만 프리미엄보다 전력·환경·권리·교통·인력의 미검증이 일정과 비용을 더 크게 흔든다.



하이퐁 입지검토 실행 리스크의 영향도·시급성·검증난도 — AnE 1차 선별

게이트	필수 증빙	중단 조건
기술	전력 인입·용수/폐수·지반/침수	증설비·일정 초과
인허가	수용업종·EIA·PCCC 경로	공정 허용 불명확
권리	LURC·임대권자·담보/양도	잔여기간·지급구조 불일치
운영	항만 테스트·채용권·통근	납기·교대인력 미달

출처·기준: AnE 프로젝트 체크리스트 기반 정성 지표 · 최종 등급 아님

토지권리와 계약

같은 도시·같은 호가라도 잔여기간과 지급·재임대 구조가 다르면 경제성은 달라진다.

1. 권리	2. 계약	3. 비용	4. 검토
LURC·임대권자·잔여기간	일시/연납·관리비·VAT·해지	연환산 점유비용·CAPEX	담보·양도·재임대·분쟁

LURC·잔여기간 체크

- 구형 완판·재임대 물건은 신규 분양보다 명목 호가가 낮아도 **잔여기간이 짧을 수 있다.**
- 동일 면적이라도 일시납과 연납은 현금흐름·담보가능성·회수구조가 다르므로 계약별로 분석한다.
- 해안·저지대 후보는 침수·지반·해수면 리스크와 보험조건을 기술실사에 포함한다.

법률 표현의 경계

— 베트남 토지법 31/2024/QH15 및 후속 개정이 적용된다.

— 시장 호가와 행정 토지가격표를 혼용하지 않는다.

— 납부방식만으로 담보·양도 가능성을 단정하지 않고 **권리주체·계약·부착자산·최신 법령**을 현지 법률가와 확인한다.

출처·기준: 베트남 토지법 31/2024/QH15

AnE 종합의견

하이퐁의 질문은 '항만에 가까운가'가 아니라 '공급망과 실행조건을 합치면 어느 축이 유리한가'다.

01 · 동부는 시간과 연결성을 산다

— 항만 직결성과 성숙 생태계는 출시·납기 리스크가 큰 기업에 가치가 크다.

— 출시 지연 비용이 큰 기업은 임대료보다 셋업기간 단축가치를 먼저 계산한다.

02 · 서부는 토지가 아니라 확장 옵션이다

— 넓은 공급은 장점이지만 인프라·인력·물류의 성숙도를 할인해 단계투자한다.

— 전문경제구는 설립이 결정된 장기축이므로 인프라 완성 전/후 시나리오로 나눠 반영한다.

03 · 항만 프리미엄은 실운송으로 검증한다

— 선사·항로·컷오프·혼잡·공차를 포함한 실제 물류비로 비교한다.

04 · 결론은 네 게이트에서 난다

— 기술·인허가·권리·운영을 통과한 후보만 총비용과 일정으로 최종 비교한다.

— 공통 지역분석은 후보를 압축하고, 고객 맞춤 리포트가 최종 의사결정 근거를 만든다.

공통 분석과 기업별 적용

이 심층판은 후보를 압축하고, 고객 맞춤 리포트는 공정·규모·일정에 맞춰 최종 근거를 만든다.

층위	공통 분석	기업별 추가	산출물
지역분석	시장·항만·입지권·대표단지	—	하이퐁 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

— 지역분석 작성자가 상담조건을 받아 같은 근거체계로 후보를 재평가한다.

— 분기 브리핑의 시간축, 성 심층판의 공간축, 고객 리포트의 적용축을 하나의 프로젝트 이력으로 연결한다.

프로젝트 적용 원칙

- 권역·대표단지는 **1차 스크리닝 결과**이며 업종·공정·전력·면적·일정을 입력한 뒤 후보를 다시 평가한다.
- 시장·항만 지표를 비교할 때는 기준시점과 집계범위(시 전체/KCN·KKT, 항만권역/JSC)를 동일하게 맞춘다.
- 기술·인허가·권리·운영 게이트를 통과하고 최신 개발사 자료와 현장조건을 확인한 후보만 최종 비교표에 올린다.

방법론·출처·버전

수치의 크기보다 조사범위·기준시점·공개 가능 범위를 먼저 통제한다.

구분	적용
기준시점	경제·FDI 2026 H1; 산업시장 Q1 2026; 항만 2025; 법정 최저임금 2026-01-01 시행
집계 원칙	시 전체/KCN·KKT, 항만권역/Port of Hai Phong JSC, KCN 단계/경제구 전체 면적을 분리
시장 기준	C&W와 JLL의 조사권역을 분리. C&W 산업용지 가동률은 본문 63%를 채택하며 통계표 64%와 1%p 차이가 있음
버전	발행본 · 확인일 2026-07-10 · 공개자료 기반 공통 지역분석

주요 공개 원출처

- 하이퐁시 2026 H1 공식 발표 · 행정통합 인구규모 · 하이퐁 통계기관 2025 공보
- VCCI 산업단지 현황 · 전문경제구 결정 288/QĐ-TTg · 남부 연안경제구 20,000ha
- NĐ 293/2025 최저임금 적용지역 부록
- Port of Hai Phong 2026 AGM
- C&W Q1 2026 · JLL 산업용지 Q1 2026 · JLL 임대공장 Q1 2026

면책

— 본 자료는 공개자료 기반의 지역 시장분석이며 **감정평가서·법률의견서·세무 자문**이 아니고, 특정 자산의 매수·임차 권유 또는 투자수익 보장도 아니다.

— 가격·가용면적·급지·허가조건은 변동될 수 있으므로 의사결정 전 최신 공문, 개발사 증빙, 권리서류와 현장조건을 별도 확인해야 한다.

— 베트남의 감정평가·법률·세무·환경·인허가 업무는 해당 권한을 보유한 현지 전문가가 수행하며, AnE 한국 담당자의 **한국 감정평가사·공인중개사 자격은 베트남 현지 면허를 대체하지 않는다.**

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

지역 임대료 수준과 공급 여건

하이퐁의 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	**4.90~5.60**	**80~119**
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 4.9~5.1달러	북부 신규 산단공급 중 하이퐁 비중이 큼	공급증가와 항만 접근 프리미엄을 함께 판단
AnE 입지 DB	가격 원자료 비공개	항만·창고·콜드체인·철도 노드가 복합 분포	동부 항만권과 서부 제조확장축을 분리
지역 상품 밴드	4.90~5.60달러 · 1만~5만m²+	즉시 또는 2026 Q3 인도 표준형 공급	EPE·바닥하중·도크·항만 실주행을 정상화
일반 현장 호가	80~119천 VND/m²/월	Hải An·Kiến An·Tiên Lãng 등 사양 혼재	저가 표본은 노후·외곽·비산단 여부를 재검증

지역 시장판단

— 하이퐁 신축 RBF는 북부 권역 기준선과 대체로 정합적이며, 항만·EPE·즉시가동 조건이 상단을 만든다.

— 신규 산업용지 공급 확대는 선택지를 넓히지만 서부 확장축과 동부 항만권의 인도시점·물류비는 다르다.

— 항만 접근성은 직선거리보다 컨테이너 반출입·혼잡·실주행 시간으로 검증한다.

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·항만·철도 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 착수일에 서면견적·권리·VAT·관리비·보증금·잔여기간·PCCC·전력·폐수·인도일을 재확인한다.

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 하이퐁

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
하이퐁	Hải Phòng	직할시(2025 하이즈엉 통합)
하이즈엉	Hải Dương	구 성(2025 통합 이전)
하노이	Hà Nội	수도 직할시
박닌	Bắc Ninh	인접 성
딘부–깟하이 경제구역	Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải	경제구역(KKT)
남부 연안경제구	Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng	경제구역(KKT)
(서부) 전문경제구	Khu kinh tế chuyên biệt Hải Phòng	경제구역(KKT)
락후옌 (심수항)	Lạch Huyện (Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng)	항만
딘부	Đình Vũ	항만·산업 지구
하이퐁항만공사	Công ty cổ phần Cảng Hải Phòng (Port of Hai Phong JSC)	항만 운영사
HTIT	Cảng Hải Phòng – HTIT (락후옌 3·4번 선석 터미널)	컨테이너 터미널
HEZA	Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng	경제구역 관리위원회
짱주에	KCN Tràng Duệ	산업단지(동부 제조권)
남딘부	KCN Nam Đình Vũ	산업단지(동부 항만권)
VSIP 하이퐁	VSIP Hải Phòng	산업단지(브랜드 고유명)
노무라	KCN Nomura - Hải Phòng	산업단지(성숙권)
안즈엉	KCN An Dương	산업단지(성숙권)
DEEP C	DEEP C (KCN DEEP C Hải Phòng I, 구 KCN Đình Vũ)	산업단지 브랜드
껌장	Cẩm Giàng	서부 지역(구 하이즈엉 현)
다이안	KCN Đại An	산업단지(서부 기존권)
떤쯔엉	KCN Tân Trường	산업단지(서부 기존권)
껌디엔–르엉디엔	KCN Cẩm Điền - Lương Điền	산업단지(서부 기존권)
빈장	Bình Giang / KCN Bình Giang	서부 지역·산업단지
낌타인	Kim Thành / KCN Kim Thành 2	서부 지역·산업단지
하이안	Hải An	하이퐁 시내 지역

끼엔안	Kiến An	하이퐁 시내 지역
띠엔랑	Tiên Lãng	하이퐁 외곽 지역