AnE GLOBAL

AnE 산업입지 지역분석 · 제4호

호치민권 산업입지 심층분석

제조벨트와 심수항을 품은 메가시티 — 세 개의 시장으로 읽는 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

발행 2026-07-11 · AnE GLOBAL 기준: 2026 H1 경제·투자 / Q1~Q2 시장 / 인프라 2026-07 ※ 의사결정 참고용
지역분석 — 감정평가서·법률 자문이 아니며, 개별 프로젝트는 별도 검토가 필요합니다

목차

핵심 결론 3

신(新) 호치민시의 산업 기반 4

성장과 투자 5

게이트웨이·물류 6

산업용 부동산 시장 7

가격 기준선 8

비용과 인력 9

산업공간 확장 파이프라인 10

5대 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 — 호치민권 20

핵심 결론

신 호치민시는 하나의 시장이 아니라 베트남 최대 소비·금융 도심과 최대 제조벨트, 최대 심수항 기지가 묶인 3축 메가시티다 — '한 도시' 통계에 현혹되지 말고 세 개의 시장으로 분해해 읽는다.

상반기 GRDP	상반기 FDI	산업단지	한국 누적 투자
+8.55%	**약 75억 USD**	**58개·22,410ha**	**3,349건·157억**
2026 H1 · 시 통계 기준 10년래 최고	시 전체 등록 · 연간 목표 6할 이상	가동 기준(설립 67) · 전국 최대 도시권	건수 기준 2위 투자국

의사결정 메시지

— **제조 신규 진입**의 실선택지는 구 빈즈엉(Bình Dương) 북부축(바우방[Bàu Bàng]·푸자오[Phú Giáo]·박떤우옌[Bắc Tân Uyên])이다 — 착공·인가 2,616ha의 사실상 유일한 실공급 창구.

— **소재·화학·중량물·수출형**은 푸미(Phú Mỹ) 항만권을 본다 — 까이멥-티바이(Cái Mép - Thị Vải) 직결에 자유무역구(까이멥하[Cái Mép Hạ])가 실행 단계에 들어섰다.

— 도심·지안권 성숙 단지는 신규 장기투자가 아니라 **만기·전환 관리 대상**이다 — 떤투언(Tân Thuận) 2041 만기·지안(Dĩ An)권 2030~45 전환 명문화, 잔여기간을 역산해 계약한다.

이번 심층판의 역할

- 분기 브리핑의 시간축을 호치민권의 **공간축(시–입지권–대표 단지)**으로 확장한다.
- 개별 기업의 결론을 대신하지 않고, 상담에서 확인할 쟁점과 후보군을 압축하는 **공통 지역분석 모듈**로 쓴다.
- FDI 지표는 **시 전체 등록·FIA 신규+증액·HEPZA 산단의 3계열**로 분리해 읽는다(§04와 동일 고지).

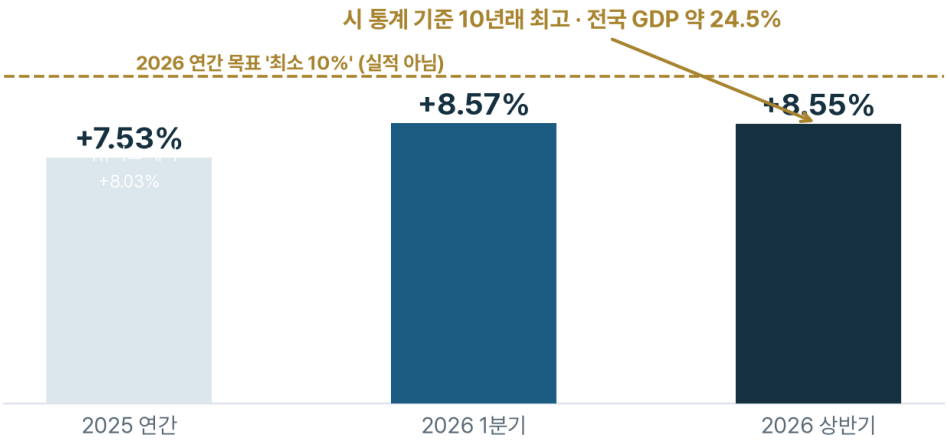
출처·기준: 시 통계국·당위 보고 2026-07; 재정부 FIA 2026-07; HEPZA 2026-07; ITPC 투자협력포럼 2026-05

신(新) 호치민시의 산업 기반

2025년 7월 1일, 구 호치민시(TP. Hồ Chí Minh)·빈즈엉성(Bình Dương)·바리아붕따우성(Bà Rịa - Vũng Tàu)이 하나의 메가시티로 통합됐다 — 생산과 금융, 수출 관문이 한 행정권에 완결된 최초의 도시다.

면적	인구	행정 체계
6,772.6km²	**1,400만 명+**	**168개 프엉·사·특구**
결의 202/2025/QH15	전국 1위 · 결의 원문 14,002,598명	3거점 청사 운영(도심·빈즈엉·바리아)

10년래 최고 성장 — 그러나 두 자릿수 목표에는 못 미친다



출처: 시 통계국 H1 발표(정부포털 7/4·VnExpress 7/2) · 2025 연간 +7.53%(통합 소급·VietnamNet 1/6) · 목표선과 실적 구분

신 호치민시의 GRDP 성장률 — 2025 연간(통합 소급), 2026 1분기·상반기

- 경제 규모는 전국 GDP의 약 4분의 1(2025년 경상 GRDP 2,972,939십억 동·통계국 확정 추계)로 하노이(Hà Nội)의 약 2배다 — 1인당 GRDP는 출처 간 상충이 있어 약 8,000~9,000달러 범위로 읽는다.
- 구 호치민(도심 서비스·하이테크)+구 빈즈엉(제조벨트)+구 바리아붕따우(심수항·중공업)의 **3축이 별도 시장처럼 움직인다** — 이 보고서 전체의 분해 프레임이다.
- 국제금융센터(결의 222/2025/QH15)가 투티엠(Thủ Thiêm)에 출범해 '생산–금융–관문' 일체형 공간이 갖춰진다 — 빈즈엉·바리아붕따우 소재 기업의 인허가 창구는 제2·3청사로 상당 부분 기존 위치에 유지된다.

출처·기준: 국회 결의 202/2025/QH15; 시 통계국(2026-01 확정 추계); 정부포털 tphcm.chinhphu.vn 2025-10

성장과 투자

시 전체 등록액의 약 76%는 증액·지분인수다 — FDI 3개 집계는 모집단이 달라 금액 크기보다 정의를 먼저 읽는다.

FDI는 금액보다 집계 범위를 먼저 읽는다



세 수치는 모집단·포함 항목이 달라 막대 길이로 비교하지 않는다 · 등록자본은 집행액이나 실제 임차면적이 아니다

출처: 시 당위 보고(VietnamPlus 7/6); 재정부 FIA(냐더우뜨 7/3); HEPZA(바오더우뜨 7/10) · 등록자본≠집행액

시 전체 등록·FIA 신규/증액·HEPZA 산단 유치의 서로 다른 집계범위(2026 H1)

누적 FDI	2025년 FDI	상반기 IIP
20,310건	**약 83.7억 USD**	**+11.1%**
1,419억 USD · 2025년 말 · 전국 1위	통합 기준 · 전년 대비 +24.2%	제조업 주도 회복 · GRDP 상회

해석의 안전장치

— 약 75억 달러는 **시 전체 등록**(6/26 보도는 68억 — 집계 컷오프 차이), 48.7억 달러는 **FIA 신규+증액만**, 26.1억 달러는 **HEPZA 관할 산단 유치액**이다 — 세 계열의 모집단·기준이 다르다.

— 시 전체 등록 중 신규 그린필드는 888건·11.2억 달러(건당 130만 달러)에 그치고 증액 31.8억·지분인수 25.2억이 약 76%를 차지한다 — 전체 등록액을 신규 제조 입지수요와 동일시하지 않는다.

— 상반기 수출 482억 달러(+6.3%)는 전국 증가율(+21%)을 크게 밑돌았고 무역수지는 약 51억 달러 적자다 — 설비·원자재 수입 선행 국면과 수출 경쟁력 둔화 가능성을 함께 본다.

출처·기준: 시 당위 보고(VietnamPlus 7/6)·Báo Đầu tư 6/25; 재정부 FIA(냐더우뜨 7/3); HEPZA(바오더우뜨 7/10); 시 재정국 2025-12

게이트웨이·물류

생산(빈즈엉[Bình Dương])–관문(까이멥[Cái Mép])–도심(호치민)을 잇는 인프라가 2026년에 한꺼번에 움직인다 — 항만 국책사업 3건을 한 시정부가 지휘한다.

개통·진행·목표를 한눈에 구분한다

개통	비엔호아-붕따우 고속도로 54km	5/18 전 구간 개통 · 초기 9인승 미만·80km/h
진행	벤륵-롱탄 고속도로 57.8km	공정 97% · 9월 전 구간 개통 목표
진행	HCMC 순환3호선 76.3km	공정 75% · 연말 완공으로 조정
목표	롱탄 국제공항 1단계	Q3 건설 완료 · Q4 상업운영 목표
착공	까이멥하 신항	7/1 착공 · 2028 Q2 상업운영 목표
목표	껀저 국제환적항	투자자 확정 4/29 · Q4 착공 목표
계획	메트로 4개 노선 138.8km	2026년 내 착공 계획 · 빈즈엉 방면 2개

확인된 공정률만 문장으로 표기 · 임의의 진행률 막대는 사용하지 않음 · 목표 일정은 확정 일정과 구분

출처: 탄니엔 5/18·PLO 4/10·정부공보 3/29·NLĐ 4/24·SGGP 5/20·VOV교통 5/7·시 인민의회 포털 7/6 — 기준 2026-07-11

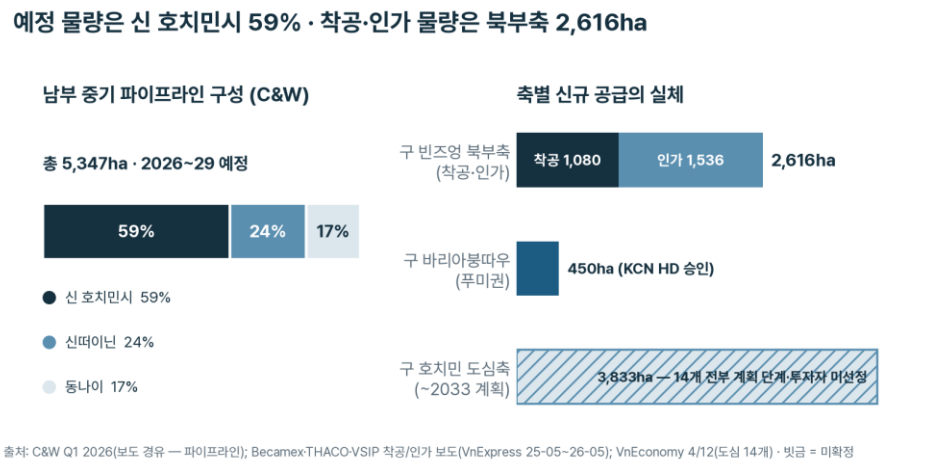
호치민권 게이트웨이 인프라 현황 — 개통·진행·목표 구분(2026-07-11 기준)

- **'개통'과 통행 제한, '착공 목표'와 '착공', '계획'과 '확정'을 구분한다** — 비엔호아-붕따우(Biên Hòa - Vũng Tàu)는 초기 9인승 미만·80km/h 제한, 순환3호선(Vành đai 3)·투저우못-쩐타인(Thủ Dầu Một - Chơn Thành)은 자재난으로 지연 이력이 있다.
- 까이멥-티바이(Cái Mép - Thị Vải)는 2025년 화물 9,060만 톤을 처리한 국가 수출 관문이다(컨테이너 약 1,240만 TEU는 언론 보도치) — 까이멥하(Cái Mép Hạ) 신항(7/1 착공)과 껀저(Cần Giờ) 국제환적항(Q4 착공 목표)이 더해지면 남부 물류 지형이 바뀐다.
- 기업별 판단은 공장–항만 실주행·컷오프·통관·혼잡시간을 포함한다 — 인프라 기대가 임대료에 선반영되는 경향이 있어 개통 전 선점 계약이 협상에 유리하다.

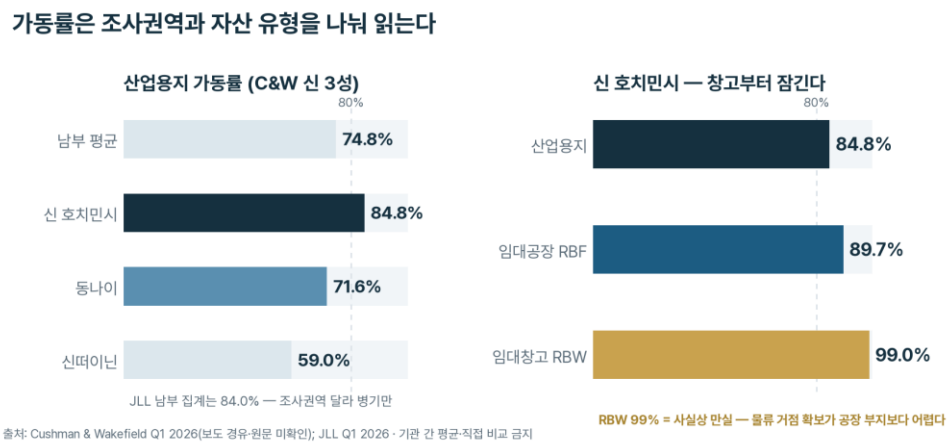
출처·기준: 탄니엔 5/18; SGGP 5/20; VOV교통 5/7; 시 인민의회 포털 7/6; 정부공보 3/29(롱탄 Q4 목표)

산업용 부동산 시장

남부 예정 물량의 59%가 신 호치민시 몫이고 착공·인가 물량은 북부축에 집중된다 — 실제 분양 가능 여부는 별도 확인한다.



2026~29 남부 파이프라인(C&W) 구성과 축별 개발 물량·사업 단계



가동률 — 조사권역 분리(C&W)와 신 호치민시 자산유형 비대칭

시장 읽기

— 신 호치민시 용지 가동률 84.8%는 남부 최고다 — 동나이(Đồng Nai, 71.6%)와 달리 **선택지·협상 여지가 좁은 꽉 찬 시장**이며, 실제 흡수(CBRE H1 124ha)의 83%가 구 빈즈엉(Bình Dương)·동나이에 집중됐다.

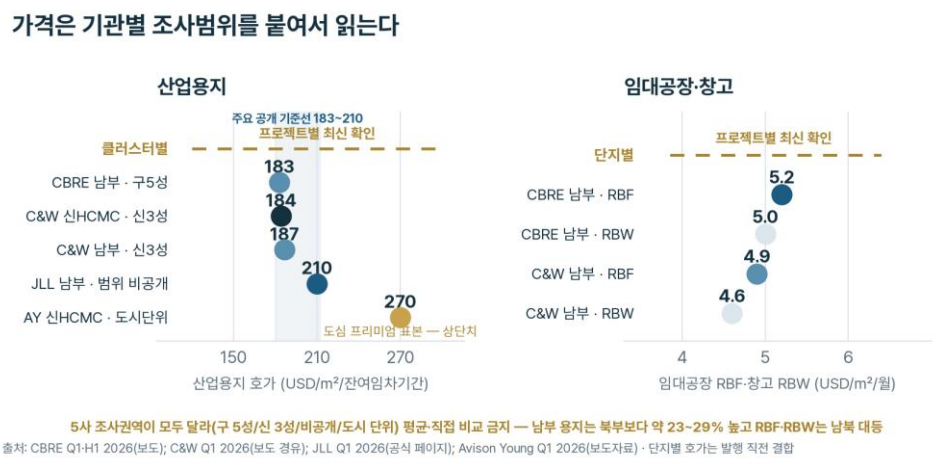
— 임대창고 RBW 가동률 99%는 사실상 만실이다 — 물류 거점 확보가 공장 부지보다 어렵고, 창고 수요는 동나이·떠이닌(Tây Ninh) 위성권으로 밀려나고 있다.

— 임대공장 RBF는 신규 공급이 이어져 CBRE가 '임차인에게 유리한 시기'로 명시했다(임대료 상승 연 2~3% 제한 전망) — 중소 제조는 지금이 무상 임차기간·맞춤개조 협상의 창이다.

출처·기준 C&W HCMC Q1 2026(공식 원문) *CBRE H1 2026 브리핑(7/8); JLL Q1 2026*

가격 기준선

호치민권의 호가는 남부 공개 기준선 위에서 위치로 읽고, 클러스터·단지별 수치는 발행 직전에 결합한다.



남부 공개 가격 기준선(CBRE·C&W·JLL·AY)과 클러스터별 호가의 결합 슬롯

가격을 움직이는 축	확인 항목	왜 중요한가
항만·도심 프리미엄	실주행·컷오프·전환 계획	선반영 여부와 만기 리스크 검증
가용성	분양률·필지규모·RBF 재고	호가보다 협상력에 직접 영향
권리기간·재산정	LURC 만료·임대료 조정 조항	명목가격과 연환산 부담 분리
부대조건	관리비·VAT·최소면적·인프라비	총점유비용 산정의 누락 방지

호치민권의 위치 (남북 비교)

- 신 호치민시 용지 상승률 +6.7%(C&W, YoY)는 남부 평균(+1.7%)의 약 4배다 — 도심 전환으로 기존 공급이 잠기는 효과가 가격에 먼저 나타난다. 남부 용지는 북부보다 약 23~29% 높지만 RBF·RBW 임대료 격차는 0.1~0.2달러로 미미하다 — "땅을 사면 북부, 빌리면 남북 비용차 없음".

기준점

— 산업용지: CBRE 남부 183 · C&W 남부 186.6(신 호치민시 184.2) · JLL 남부 210.1 · AY 신 호치민시 약 270 USD/m²(Q1 2026) — AY는 도심 인접 프리미엄 위주의 상단치, **조사권역이 모두 다른 참고 기준선**이다.

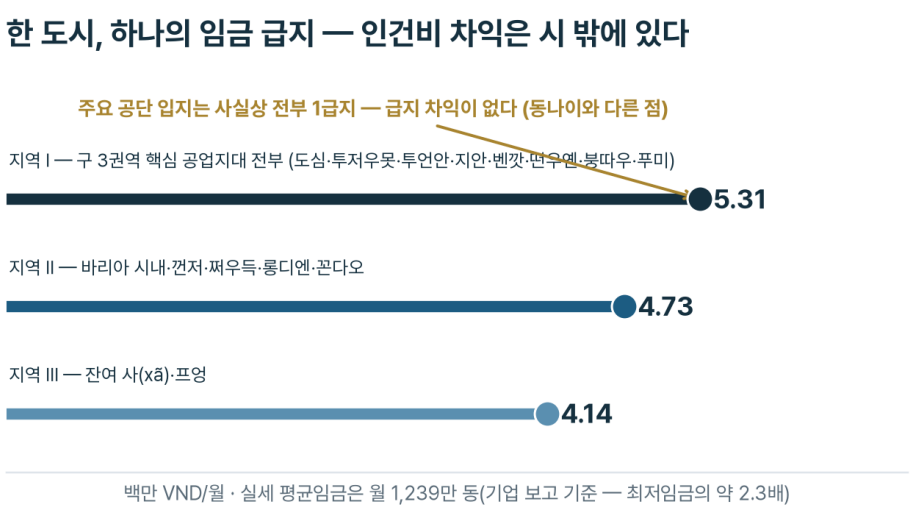
— 임대공장·창고: CBRE RBF 5.2·RBW 5.0(Q2 보합), C&W RBF 약 4.9·RBW 4.6 USD/m²/월(Q1) — C&W는 공식 원문, AY는 공개자료 기준.

— 클러스터·단지별 공개 호가는 변동성이 높아 고정값으로 제시하지 않는다 — 모든 호가는 비구속 공개 호가이며 실제 프로젝트에서는 동일 기준일의 개발사 견적과 권리조건을 다시 확인한다.

출처·기준: CBRE Q1·H1 2026(보도) C&W HCMC Q1 2026(공식 원문) *JLL Q1 2026(공식 페이지); Avison Young Q1 2026 · 단지별 호가는 프로젝트별 최신 확인*

비용과 인력

주요 공단 입지가 사실상 전부 1급지다 — 급지 차익 대신 실세 임금과 채용경쟁력이 변수가 된다.



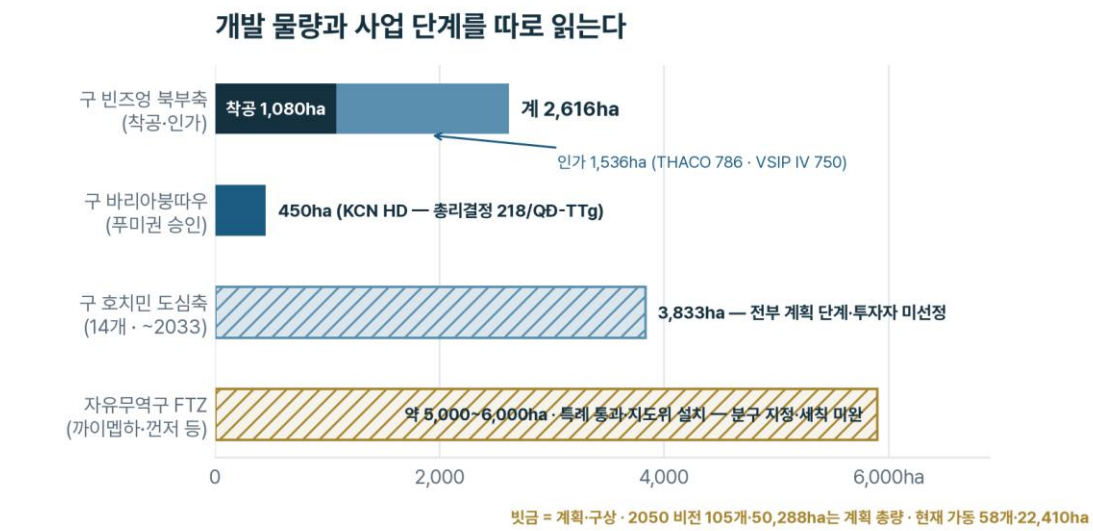
- 기업 보고 기준 2025년 평균임금은 **월 1,239만 동**(최저임금의 약 2.3배·3,802개사 집계), 생산직 제시 임금은 900만~1,600만 동대가 보도된다 — 노무비는 법정이 아니라 실세 단가로 산정한다.
- 2026년 채용수요 31.3만 명+(구 빈즈엉(Bình Dương)권 10.5만) 가운데 단순인력 수요 비중 67.7% 대비 구직 공급은 33.4%에 그친다 — **구조적 미스매치** 속에 공단 근로자 91.8만 명의 주거 수요(72.7만) 대비 공단 숙소는 8,900베드뿐이라 기숙사·통근·주거수당이 채용경쟁력을 가른다.

비용축	필수 확인	판단 포인트
용지·공장	잔여기간·전환 계획·재산정 조항	명목 호가보다 총점유비용
인건비	1급지 기준+실세 초임·상여 관행	법정 최저임금보다 실제 채용비
물류비	항만·공항·고속도로·공차·통관	거리보다 운행 안정성
유틸리티	전력·용수·폐수·증설비	가동일정과 CAPEX 영향

출처·기준: Nghị định 293/2025/NĐ-CP(2026-01-01 시행·평균 +7.2%); 시 노동당국 집계 2025-12; HEPZA·SGGP 2026-05 · 급지 경계는 프엉·사별 확인

산업공간 확장 파이프라인

2050 비전은 105개·5만ha지만, 가까운 시계의 확인 대상은 북부축 착공·인가분이다.



출처: Becamex 착공(25-05)·THACO 승인(VnExpress 25-06)·VSIP IV IRC(26-05); QĐ 218/QĐ-TTg; VnEconomy 4/12; FTZ = VnExpress 25-12·지도위 26-06

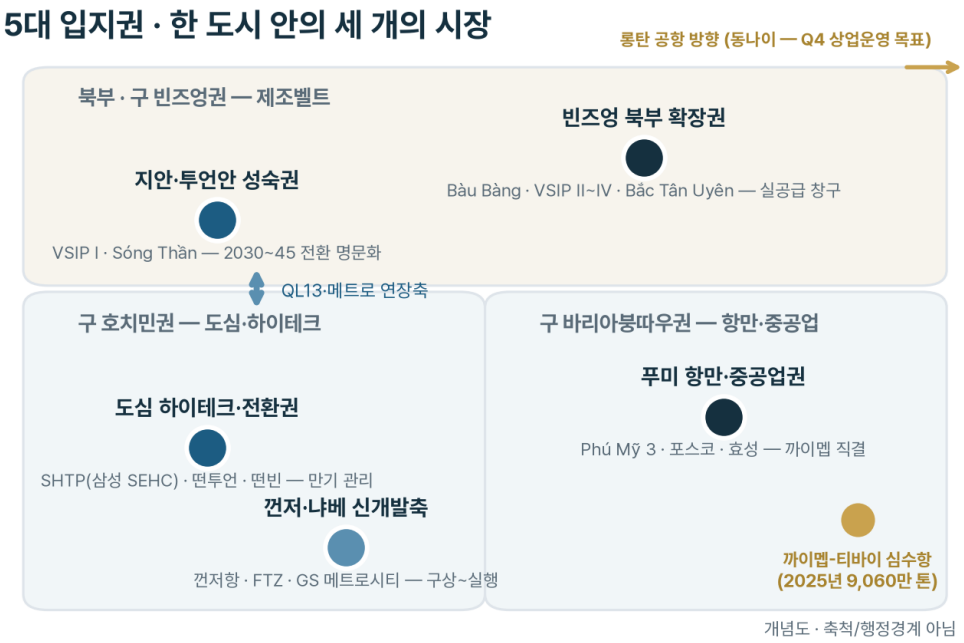
북부축 착공·인가와 도심축·FTZ 계획 물량을 사업 단계와 함께 비교

- 구 빈즈엉(Bình Dương) 북부축에서 착공 **1,080ha**(Cây Trường 700·Bàu Bàng 확장 380, 2025-05)와 **인가 1,536ha**(THACO Bắc Tân Uyên 1 786 — 2026년 9월 일부 가동 계획 · VSIP IV 750+ — 2026-05 IRC)가 진행 중이다 — 분양 개시·기반시설·실제 입주 가능 시점을 먼저 확인할 공급 후보다.
- 구 호치민 도심축 신규 14개(약 3,833ha·~2033)는 2026년 4월 현재 **전부 계획 단계·투자자 미선정**이다 — 당초 2025년 착공 목표였던 Phạm Văn Hai I·II(668ha)도 지연됐다.
- 시는 반도체·하이테크 위주 선별 유치를 공언했다(2025~30 유치 목표 200억~210억 달러·ha당 800만~1,000만 달러) — **노동집약·저부가 업종은 인허가 문턱 상승**을 전제하고 떠이닌(Tây Ninh)·동나이(Đồng Nai) 대안을 병행 검토한다.

출처·기준: HEPZA 2026-07(가동 58개·22,410ha); Fili 2026-04(2050 비전); VnEconomy 4/12(도심 14개); VnExpress 25-05~26-05(착공·인가)

5대 입지권

호치민권은 도심 하이테크·전환권, 지안(Dĩ An)·투언안(Thuận An) 성숙권, 빈즈엉(Bình Dương) 북부 확장권, 푸미(Phú Mỹ) 항만·중공업권, 껀저(Cần Giờ)·냐베(Nhà Bè) 신개발축으로 압축해 비교할 수 있다.



자료: AnE 정리(공개 인프라·단지 정보 기준), 2026-07 · 입지권 구분은 AnE 1차 선별 · 대표 단지는 추천순위 아님

5대 입지권과 3축 구조의 개념적 관계 — 축척·행정경계 아님

입지권	대표 축	1차 포지션
도심 하이테크·전환권	SHTP·KCX Tân Thuận·KCN Tân Bình	하이테크·R&D — 만기·전환 관리
지안·투언안 성숙권	VSIP I·KCN Sóng Thần·KCN Tân Đông Hiệp	협력사 밀집 — 2030~45 전환 명문화
빈즈엉 북부 확장권	KCN Mỹ Phước·KCN Bàu Bàng·VSIP II~IV	신규 대형필지 — 실공급 창구
푸미 항만·중공업권	KCN Phú Mỹ 3·포스코·효성	소재·화학·중량물 — 까이멥 직결
껀저·냐베 신개발축	Cảng Cần Giờ·FTZ·GS Metrocity	물류·환적 미래축 — 구상~실행

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
하이테크	SHTP (삼성 SEHC 앵커)	전자·R&D 집적·도심 인력	선별 유치 요건·입주 가능 여부
성숙	VSIP I·KCN Sóng Thần	협력사·물류 성숙·도심 접근	전환 일정(2030~45)·잔여기간
북부 신규	VSIP III·KCN Cây Trường·VSIP IV	대형필지·전력여력(600MW+)·LEGO 검증	인프라 완성도·입주 시점
기계·중량물	KCN Bắc Tân Uyên 1 (THACO)	기계 전문 단지·30억 달러 투자	2026-09 일부 가동 계획 이행
항만	KCN Phú Mỹ 3	51건·약 60억 달러·까이멥 직결	생태산단 승인·수용업종·환경

공개자료 경계

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

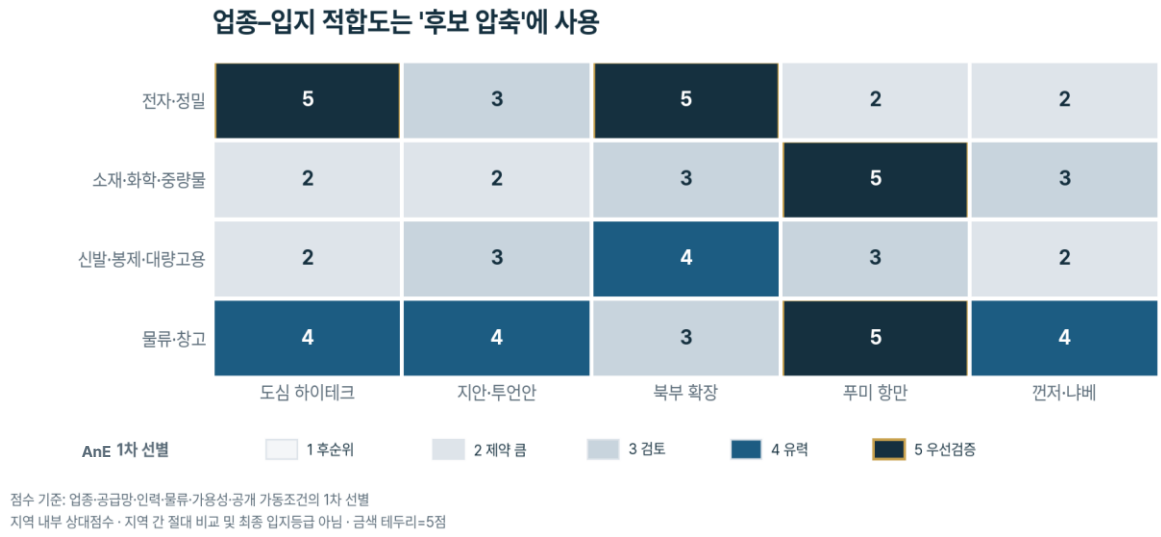
— 고객 프로젝트 단계에서 개발사 견적서와 권리·기술자료를 동일 기준일로 재수집한다.

표기 원칙

- 단지명은 계약·검색 편의를 위해 로마자 표기를 기본으로 하고, 입지권 서술의 한글 표기(빈즈엉=Bình Dương, 투저우못=Thủ Dầu Một, 지안=Dĩ An, 바우방=Bàu Bàng, 푸미=Phú Mỹ, 껀저=Cần Giờ, 떤투언=Tân Thuận)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: 도심 SHTP(하이테크 요건 충족 시)와 북부 확장권(VSIP III — LEGO로 검증된 전력·인프라)을 비교한다.

— 소재·화학·중량물: 푸미(Phú Mỹ)권에서 수용업종·환경허가 경로·항만 접근을 검증한다 — 포스코·효성 클러스터가 기준점이다.

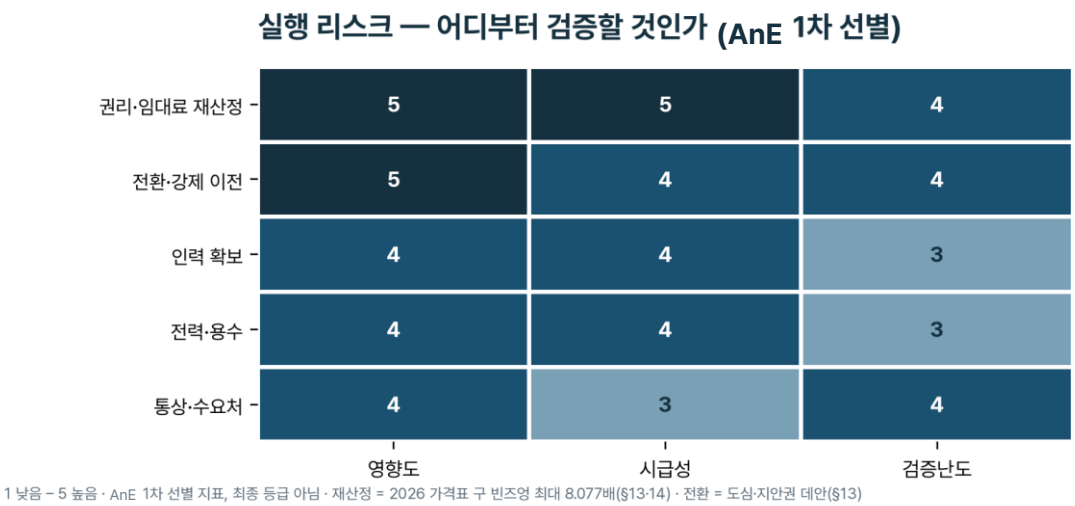
— 신발·봉제·대량고용: 신 호치민시 안에서는 선별 유치·이전 데안의 부담이 크다 — 북부 확장권과 함께 떠이닌(Tây Ninh)·동나이(Đồng Nai) 대안을 병행 비교한다.

— 물류·창고: RBW 99% 만실을 전제로 재고·회차·통관을 먼저 본다 — 푸미(항만)·지안(Dĩ An·도심 배송 TOD)·껀저(Cần Giờ·미래 환적)로 목적을 나눈다.

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

실행 리스크

호치민권의 최대 리스크는 호가가 아니라 재산정·전환·미스매치의 미검증이다.



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

- **임대료 재산정**: 2026 토지가격표(결의 87/2025/NQ-HĐND)에서 구 빈즈엉(Bình Dương) 권역의 인상폭이 최대 8.077배로 가장 크다 — 국가 직접 연납 임차 기업은 재산정에 노출된다. 다만 시는 생산용지 가격 억제 기조에 2026년 6월 임대료 감면 통합 정책(전액~6년)을 더해 완충 중이다.
- **전환·강제 이전**: 도심 5개 단지 시범전환 데안(제출 단계)·지안(Dĩ An)권 2030~45 전환 명문화·구 빈즈엉 '2,900개 공장 이전' 새 데안 수립이 겹친다 — 전환 대상권 입주·인수는 잔여기간과 이전·보상 조항 실사가 필수다.

게이트	필수 증빙	중단 조건
기술	전력 인입·용수/폐수·지반	증설비·일정 초과
인허가	수용업종·EIA·PCCC·선별 유치 요건	공정 허용 불명확
권리	LURC·재산정 조항·전환 계획	잔여기간·지급구조 불일치
운영	채용권·통근·물류 테스트	납기·교대인력 미달

출처·기준: VnExpress 2025-12(가격표); 시 인민의회 2026-06(감면); PLO·Tiền Phong(전환 데안); AnE *프로젝트 체크리스트 기반 정성 지표 · 최종 등급 아님*

토지권리와 계약

같은 호가라도 임차 구조와 잔여기간, 전환 계획에 따라 실질 부담이 달라진다.

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

임차 구조·잔여기간 체크

- **국가에서 직접 연납 임차**하는 구조는 가격표 재산정에 직접 노출된다 — 조정주기·산정기준 조항을 계약 전에 실사한다. 디벨로퍼 전대 방식은 상대적으로 노출이 작다.
- 전환 대상권은 만기를 역산한다 — 떤투언(KCX Tân Thuận) 2041-09, 떤빈(KCN Tân Bình) 2047, 빈찌에우(KCN Bình Chiểu)·히엡프억(KCN Hiệp Phước) 1단계 2048. **만기 전 이전·회수 가능성과 보상은 권리유형·법정 회수사유·계약조항에 따라 달라진다** — 현지 법률가 검토 없이 존속이나 보상을 단정하지 않는다.
- 동일 면적이라도 일시납과 연납은 현금흐름·담보가능성·회수구조가 다르므로 계약별로 분석한다.

법률 표현의 경계

— 베트남 토지법 31/2024/QH15 및 후속 개정이 적용된다 — '5년 주기 15% 인상 상한'은 폐지됐다.

— 2026 토지가격표(결의 87/2025/NQ-HĐND — 구 3권역 병렬·생산용지 억제 기조·감면 정책 병존)와 시장 호가를 혼용하지 않는다.

— 신투자법 143/2025/QH15(2026-03-01 시행)의 BQL 원스톱(투자방침 승인·IRC)과 특별투자절차는 이점이되 시행령 공포 전 경과조치를 확인하고, 담보·양도 가능성은 **권리주체·계약·부착자산·최신 법령**을 현지 법률가와 확인한다.

출처·기준: 베트남 토지법 31/2024/QH15; 결의 87/2025/NQ-HĐND; 신투자법 143/2025/QH15; 총리결정 1625/QĐ-TTg(관리기구 통합)

AnE 종합의견

호치민권의 질문은 '호치민에 갈 것인가'가 아니라 '세 시장 중 어느 축이 우리 실행조건에 맞는가'다.

01 · '한 도시' 통계에 속지 않는다

— 시 전체 FDI 약 75억 달러 중 증액 31.8억·지분인수 25.2억이 약 76%다 — HEPZA 26.1억 달러는 모집단이 다른 보조지표이며 실제 제조 입지수요는 흡수면적·가용재고와 함께 확인한다.

— 입지 검토는 처음부터 도심(서비스·하이테크)/제조벨트(구 빈즈엉[Bình Dương])/항만(구 바리아붕따우[Bà Rịa - Vũng Tàu])의 3권역으로 분해해 시작한다.

02 · 제조 신규 진입의 우선 확인 축은 북부다

— 도심축 신규 14개는 전부 계획 단계다 — 우선 확인할 공급 후보는 바우방(Bàu Bàng)·푸자오(Phú Giáo)·박떤우옌(Bắc Tân Uyên)의 착공·인가 2,616ha다.

— 본사·R&D·영업은 도심, 공장은 북부·푸미(Phú Mỹ) — 이원화 **배치**가 메가시티를 가장 잘 쓰는 방법이다.

03 · 항만축은 제도와 함께 산다

— 까이멥하(Cái Mép Hạ) FTZ(법인세 10%/20년+4년 면제)가 실행 단계에 들어섰다 — 수출형 프로젝트는 FTZ 분구 지정·시행세칙을 입지 셈법에 반영한다.

— 다만 세칙 확정 전 단정 진입은 금물이다 — 인센티브는 '적용 요건 확인 후 계약 조건'으로만 쓴다.

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·인프라·입지권·대표단지	—	호치민권 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.

외부 활용

- 홈페이지 블로그: 심층판의 1개 논점·1개 차트를 해설하되 원문을 재게시하지 않는다.
- 상담: '추천 단지'보다 네 개 실행 게이트와 필요한 기업정보를 먼저 확인한다.
- 차트 단독 발췌 시 집계범위 주석(시 전체/FIA/HEPZA, 기관별 조사권역)을 함께 옮긴다.

방법론·출처·버전

수치의 크기보다 조사범위·기준시점·공개 가능 범위를 먼저 통제한다.

구분	적용
공식 기준	2026 H1 시 통계국·당위 보고; HEPZA 산단 현황(2026-07); 임금(NĐ 293/2025)·토지가격표(결의 87/2025)
시장 기준	CBRE Q1·H1 2026(보도); C&W HCMC Q1 2026(공식) · AY Q1 2026(공개자료) JLL Q1 2026 — 조사권역 차이 분리
인프라 기준	정부공보·국영통신 2026-07-11 시점 — '개통·목표·구상' 3단계 구분
선별지표	5대 입지권·업종·리스크는 AnE 1차 선별, 최종 등급 아님
호가	클러스터·단지별 호가는 고정값 미수록 — 실제 프로젝트에서 동일 기준일 개발사 견적·가용재고·권리조건 재확인
작성·검증 기준	최초 작성 2026-07-11 · 분석 기준시점 2026-07(H1 통계+Q1~Q2 시장+인프라 7/11) · 최근 갱신 2026-07-11 · 공개자료 기반·AnE 선별지표 사용
버전	공개판 v1.0 · 발행일 2026-07-11 · 이후 변동 수치와 프로젝트별 조건은 별도 확인

주요 원문

- 국회 결의 202/2025/QH15(3자 통합·2025-07-01)·222/2025/QH15(국제금융센터); FTZ 특례 결의(2025-12-11)
- tphcm.chinhphu.vn·시 통계국 — H1 GRDP +8.55%·IIP +11.1% / 시 당위 보고 — H1 FDI 약 75억 USD
- HEPZA(바오더우뜨·단비엣 7월) — 설립 67·가동 58개·22,410ha·H1 유치 26.1억 USD; 총리결정 1625/QĐ-TTg(관리기구 통합)
- cbrevietnam.com/jll.com/Avison Young — Q1~H1 2026 남부 산업용 부동산 / C&W HCMC Q1 2026(공식 원문)
- VnExpress·Tiền Phong·PLO — 토지가격표(87/2025)·전환 데안·착공/인가 보도; Nghị định 293/2025(최저임금)
- 신투자법 143/2025/QH15; 토지법 31/2024/QH15; ITPC·시 지도부 — 한국 3,349건·157억 USD·한인 8만+
- 상세 출처와 URL은 출처대장으로 관리하고 최신 원문을 확인한다.

면책

— 본 자료는 의사결정 참고용 공통 지역분석이며 감정평가서·법률의견서·투자수익 보장자료가 아니다.

— 인용 수치는 각 출처의 발표 기준이며 시점·단지별 편차가 있으므로 개별 프로젝트는 별도 검증이 필요하다.

— 베트남 내 감정평가·법무 실무는 현지 면허 전문가가 수행하며, AnE GLOBAL 한국 담당(박두양)은 한국 감정평가사·공인중개사다.

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

지역 임대료 수준과 공급 여건

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

남부 RBF 기준	남부 산단부지	일반 공장·창고
4.9~5.0	**186.6~210.1**	**50~180**
USD/m²/월	USD/m²·잔여기간	천 VND/m²/월

분석층	가격·임대료 수준	공급·입지 신호	AnE 해석
권역 기준선	RBF 4.9~5.0달러 · 산단부지 186.6~210.1달러	가동률 90% 안팎의 성숙 남부시장	기관별 조사범위·총액/순액 차이를 병기
AnE 입지 DB	가격 원자료 비공개	도심소비·빈즈엉 제조·까이멥 항만축의 공급구조가 다름	신 호치민시 평균 하나로 설명하지 않음
지역 상품 밴드	RBF 약 3.5~6.0달러 · 대형용지 50~150ha	도심 가용성은 낮고 외곽 대형필지는 분산	상품유형·잔여기간·인도시점별로 분리
일반 현장 호가	50~180천 VND/m²/월	도심·구 빈즈엉·구 BRVT 표본 혼재	행정통합 전후 필터는 중복 가능성 때문에 합산 금지

지역 시장판단

— 호치민권은 단일 시장이 아니라 도심 물류, 구 빈즈엉(Bình Dương) 제조, 까이멥(Cái Mép) 배후 대형부지의 세 하위시장이다.

— 도심 접근 프리미엄과 항만·공항 접근 프리미엄은 수요가 다르므로 하나의 평균 임대료로 비교하지 않는다.

— 대형필지는 명목가격보다 잔여기간·환경허가·항만 실주행·전력 인입을 먼저 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 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 HCMC · · JLL 남부 RBF · JLL 남부 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 — 호치민권

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
신 호치민시(호치민권)	TP. Hồ Chí Minh (Thành phố Hồ Chí Minh)	행정구역(통합시)
구 빈즈엉	Bình Dương	행정구역(구 성)
구 바리아붕따우(약칭 BRVT)	Bà Rịa - Vũng Tàu	행정구역(구 성)
동나이	Đồng Nai	행정구역(인접 성)
떠이닌	Tây Ninh	행정구역(인접 성)
하노이	Hà Nội	행정구역
투티엠	Thủ Thiêm	지구(국제금융센터 입지)
투저우못	Thủ Dầu Một	지명(구 빈즈엉 도심)
지안	Dĩ An	지명(성숙권)
투언안	Thuận An	지명(성숙권)
바우방	Bàu Bàng	지명(북부축)
푸자오	Phú Giáo	지명(북부축)
박떤우옌	Bắc Tân Uyên	지명(북부축)
푸미	Phú Mỹ	지명(항만권)
껀저	Cần Giờ	지명(신개발축)
냐베	Nhà Bè	지명(신개발축)
떤투언(수출가공구)	KCX Tân Thuận (Khu chế xuất Tân Thuận)	산업구역(KCX — KCN 아님)
떤빈(산단)	KCN Tân Bình	산업단지
빈찌에우	KCN Bình Chiểu	산업단지(2048 만기·전환 대상)
히엡프억	KCN Hiệp Phước	산업단지(2048/2058 만기)
SHTP(사이공 하이테크파크)	Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh (SHTP)	하이테크단지
VSIP I~IV	VSIP I·II·III·IV (Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore)	산업단지(브랜드)
(축명) 송턴	KCN Sóng Thần 1·2	산업단지(총칭)
(축명) 떤동히엡	KCN Tân Đông Hiệp A·B	산업단지(총칭)
(축명) 미프억	KCN Mỹ Phước 1·2·3	산업단지(총칭)
(축명) 바우방 산단	KCN Bàu Bàng·KCN Bàu Bàng mở rộng(확장)	산업단지

꺼이쯔엉	KCN Cây Trường	산업단지(700ha·Becamex)
박떤우옌 1 산단	KCN Bắc Tân Uyên 1	산업단지(기계 전문·786ha)
푸미 3 산단	KCN chuyên sâu Phú Mỹ 3 (Phu My 3 Specialized Industrial Park)	산업단지(전문특화·1,046ha)
팜반하이 I·II	KCN Phạm Văn Hai I(379ha)·KCN Phạm Văn Hai II(289ha)	산업단지(계획)
까이멥-티바이	Cái Mép - Thị Vải (cụm cảng Cái Mép - Thị Vải)	인프라(항만 클러스터)
까이멥하 신항	Cảng tổng hợp và container Cái Mép Hạ	인프라(항만·2026-07-01 착공)
까이멥하 자유무역구(FTZ)	Khu thương mại tự do Cái Mép Hạ	제도구역(FTZ)
껀저 국제환적항	Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ	인프라(항만·571ha)
비엔호아-붕따우 고속도로	Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	인프라(도로)
순환3호선	Đường Vành đai 3 - TP. Hồ Chí Minh	인프라(도로)
투저우못-쩐타인 고속도로	Cao tốc TP.HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	인프라(도로·57km)
롱탄 신공항	Sân bay quốc tế Long Thành	인프라(공항)
HEPZA	Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp TP.HCM (HEPZA)	기관
GS 메트로시티	GS Metrocity Nhà Bè (ZeitGeist)	개발 프로젝트(GS E&C·349ha)