AnE GLOBAL

AnE 산업입지 지역분석 · 제5호 · 발행본

떠이닌·롱안권 산업입지 심층분석

호치민 배후 제조·물류축과 목바이 접경 확장축의 이중시장

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

목차

핵심 결론 3

통합 떠이닌의 산업 기반 4

성장과 투자 5

게이트웨이와 물류 6

산업용 부동산 시장 7

가격 기준선 8

비용과 인력 9

산업공간 확장 파이프라인 10

5대 입지축 11

대표 산업단지 포트폴리오 12

업종별 후보 압축 13

실행 리스크 14

토지 권리와 계약 15

AnE 종합의견 16

공통 분석과 기업별 적용 17

방법론·출처·면책 18

지역 임대료 수준과 공급 여건 19

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 떠이닌·롱안권 20

핵심 결론

합병 후 떠이닌(Tây Ninh)은 하나의 저가 대체지가 아니다. 구 롱안(Long An)의 호치민(TP. Hồ Chí Minh) 배후 제조·항만축과 구 떠이닌의 대형필지·접경축을 목적별로 나눠 읽어야 한다.

2026 H1 GRDP	H1 FDI	산업공간	남부 공급 몫
+10.12%	**10.66억 USD**	**46~47개 산단**	**22%**
남부 1위 · 전국 8위	총등록 · 전국 8위	정의·시점별 집계 차이	C&W Q1 2026

의사결정 메시지

— **호치민 접근·수출 물류**가 핵심이면 득호아(Đức Hòa)–벤륵(Bến Lức)–껀쥬옥(Cần Giuộc)·떤떱(Tân Tập) 축을 먼저 검토한다.

— **대형 제조·성숙 산단**은 짱방(Trảng Bàng)–고저우(Gò Dầu)–프억동(Phước Đông) 축, 접경 물류의 장기 옵션은 목바이(Mộc Bài)–벤꺼우(Bến Cầu) 축으로 분리한다.

— 성 평균 산업용지 호가는 동나이(Đồng Nai)보다 낮지 않다. 떠이닌의 장점은 **공실·선택지·협상 여지와 서로 다른 입지축의 조합**이다.

이번 심층판의 역할

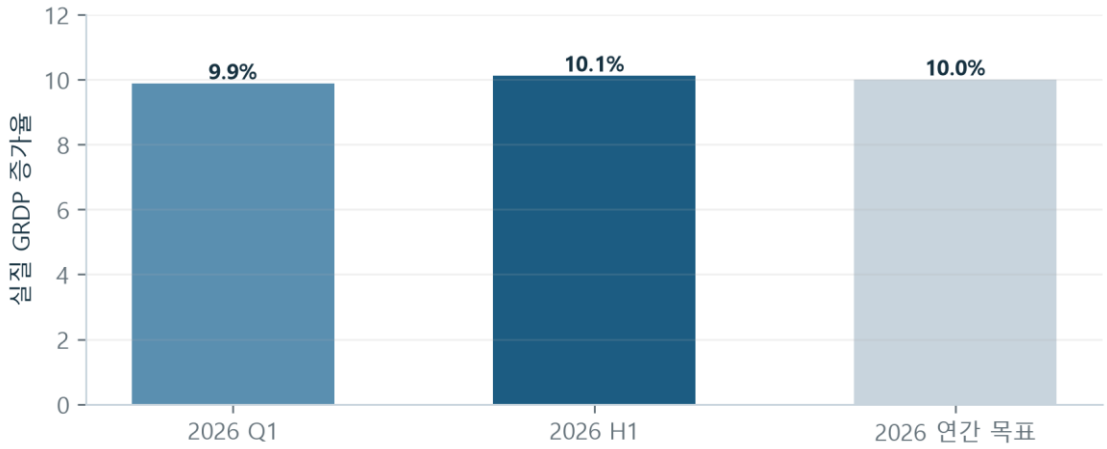
- 합병 전 자료는 '구 롱안'과 '구 떠이닌'을 표시하고, 합병 후 자료는 '통합 떠이닌'으로 구분한다.
- 성 전체 FDI, 산단 한정 FDI, 개별 사업자 공개값을 섞지 않는다.
- 추천지가 아니라 상담 단계에서 현장검증할 후보군과 중단 조건을 제시한다.

출처·기준: 떠이닌성·재정부 FDI·C&W Q1 2026 · 기준일 2026-07-11

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 됐다.

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 제공한다.
- 2025년 경제 규모는 약 352조 VND, 1인당 GRDP는 약 4,776 USD로 지방정부가 발표했다.
- 통합 효과는 행정 경계보다 실제 도로 완공, 전력·용수 증설, 인허가 처리 일관성에서 확인해야 한다.

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

성장과 투자

투자 유입은 강하지만 발표 주체마다 포함 범위가 다르다. 순위보다 집계 범위와 집행단계를 먼저 확인한다.

H1 총등록	H1 현지 집계	산단 누적
10.66억 USD	22.6억 USD+	188.5억 USD
재정부 FIA 6개월 보고 신규+증액+지분거래 · 전국 8위	신규 70건(약 3.4억)+증액 69건(19억+) 떠이닌성 발표·TTXVN 보도	1,505개 FDI 프로젝트 2026년 6월 말

범위가 달라 서로 합산하거나 증감률을 직접 비교하지 않음

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 포함한다(재정부 외국인투자국 6개월 보고, 2026-07-14 발표·6/30 기준). 5개월 보고의 19.09억(전국 4위)은 6개월 보고에서 하향 조정됐다 — 대형 건 기록 시점에 따라 월간 집계가 출렁인다.

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

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

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

게이트웨이와 물류

2026년은 네트워크가 동시에 움직이는 해다. 착공·부분개통·목표·운영을 구분해야 물류비 절감 시점을 과대평가하지 않는다.

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

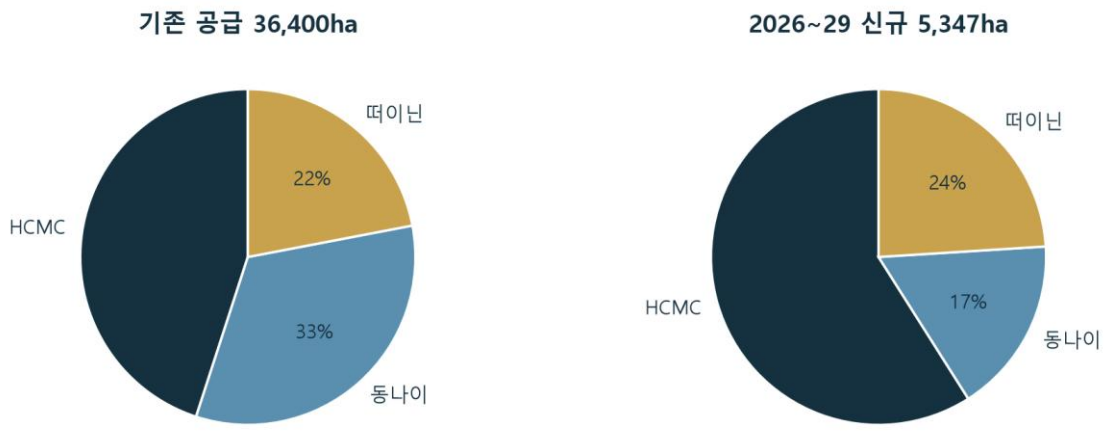
주요 교통·항만 프로젝트의 현재 단계와 목표

- HCMC–목바이 고속도로(Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài) 본선은 2026년 7월 1일 착공했다. 캄보디아 연결성은 커지지만 완공 전까지 기존 국도 혼잡을 함께 본다.
- 제3순환도로(Vành đai 3 TP.HCM) 구 롱안(Long An) 구간은 92% 이상 진척, 본선 2026년 9월 말 목표다. 전체 효과는 HCMC 접속 구간과 동시 확인한다.
- 벤륵–롱타인(Cao tốc Bến Lức – Long Thành)은 일부 임시개통 상태이며 전 구간 2026년 완공 목표다. 동나이(Đồng Nai)·까이멥(Cái Mép) 방향 우회성이 핵심이다.
- 롱안 국제항(Cảng quốc tế Long An)은 7선석·1,670m를 운영하고 9선석·2,368m로 확장 계획이다. 처리실적은 사업자 시설계획과 별도 검증한다.

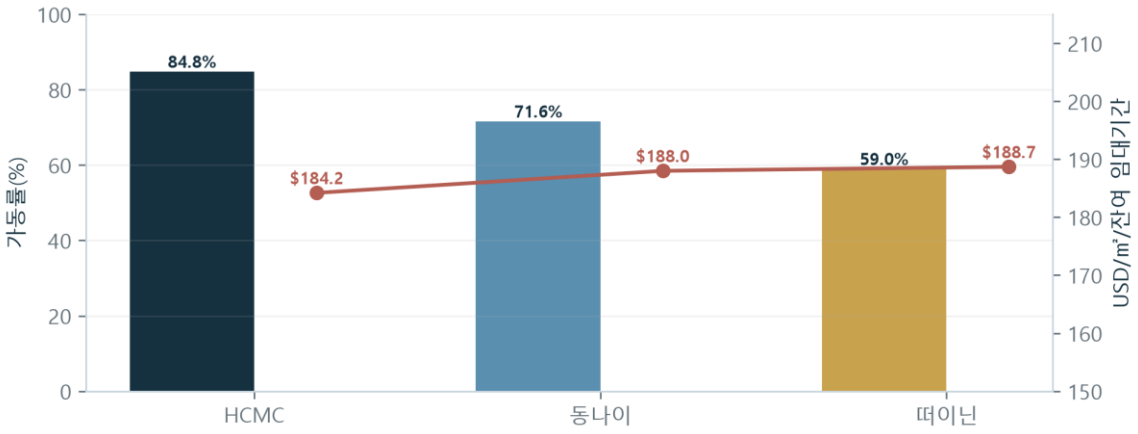
출처·기준: HCMC 시의회·정부신문·떠이닌성·Long An International Port · 2026-07-11

산업용 부동산 시장

떠이닌(Tây Ninh)의 성 평균 호가는 낮지 않다. 59% 가동률이 만드는 선택지와 하위시장별 조건 차이가 협상 포인트다.



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 8,008ha로 계산된다. 2026~29 신규 공급은 24%, 약 1,283ha다.

— 떠이닌 가동률 59.0%는 HCMC 84.8%, 동나이 71.6%보다 낮아 후보 폭이 넓다.

— 평균 호가 188.7 USD/m²/잔여 임대기간은 HCMC·동나이보다 오히려 높다. '저가 성'이라는 단순 전제는 버린다.

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

가격 기준선

공개가격은 상품·관리비·잔여기간·최소면적이 다르다. 동일 조건으로 다시 견적받기 전에는 비교 기준선으로만 쓴다.



공개 시장지표와 롱허우 사업자 공개가격의 범위 차이

가격을 움직이는 축	확인 항목	의사결정 영향
권리기간	LURC 만료·임대료 조정	환산 단가·감가기간
상품 사양	RBF 층고·하중·도크·소방	CAPEX·입주시점
부대조건	관리비·VAT·보증금·최소기간	총점유비용
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 별도다. 6개월 보증금, 최소 6년, 3년 뒤 10% 인상 조건이 공개돼 있다.

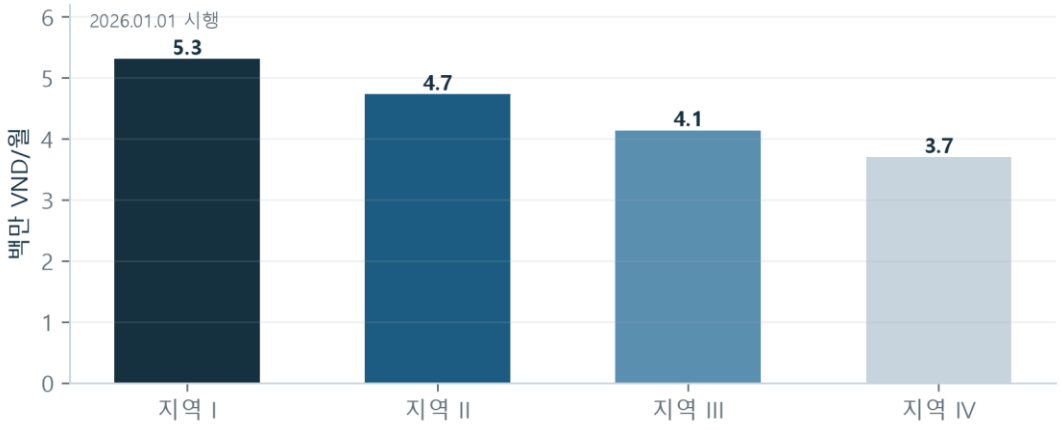
— C&W 성 평균 산업용지 호가와 CBRE·C&W 남부 RBF 평균은 서로 다른 상품이다. 직접 평균하거나 환산하지 않는다.

— 모든 수치는 비구속 공개 호가이며 감정평가·거래가격이 아니다.

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 공존한다. 법정 최저임금보다 실제 채용 임금과 통근권이 중요하다.



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 포함된다.
- 지역 II는 짱방(Trảng Bàng)·고저우(Gò Dầu)와 구 롱안 일부, 지역 III에는 벤꺼우(Bến Cầu) 등 접경·농촌권 일부가 포함된다.
- 486개 기업·21.3만 명 보고 기준 2025년 평균 임금은 월 1,105만 VND였다. 입사 초임이 아니라 전체 평균임에 주의한다.
- 2026년 채용 수요는 약 4만 명으로 제시됐다. 숙련직은 산단 간 경쟁, 기숙사·통근, 교대편성이 실제 비용을 좌우한다.

비용축	현장 확인	중단 조건
인건비	직종별 채용가·이직률·통근	핵심직 충원계획 부재
유틸리티	전력용량·증설·폐수	필요용량 확약 불가
물류	항만·HCMC·국경 실차시간	목표 리드타임 미달

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

산업공간 확장 파이프라인

현재 운영·투자접수·우선유치·장기계획을 분리해야 공급시점을 앞당겨 읽지 않는다.



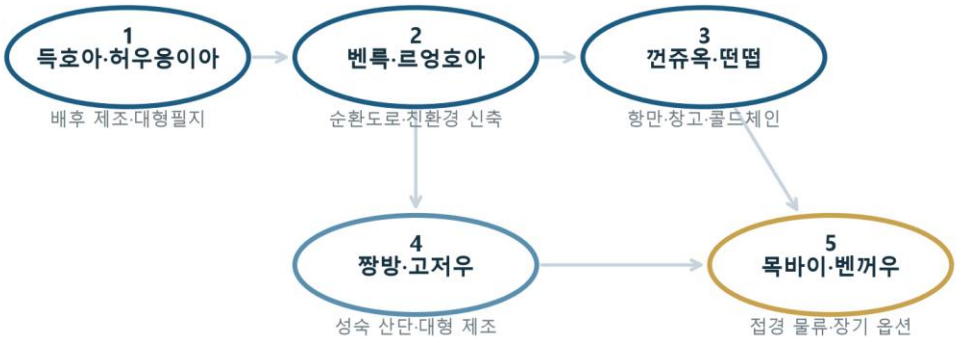
현재 기반·2030 방향·남부 신규 공급의 서로 다른 집계축

- 공식 기사상 현재 산단은 46개 또는 47개로 집계된다. 2030년 방향은 59개 산단·82개 산업클러스터, 산업용지 21,300ha 이상이다.
- 1,000ha 이상의 청정용지가 투자 가능하다고 발표됐고, 허우타인(KCN Hựu Thạnh) 산단은 524ha 이상 기반시설 완료로 소개됐다.
- Prodezi 산단은 2026년 6월 생태산단 모델로 사업목적 조정이 승인됐다. 동남아(KCN Đông Nam Á) 산단 2단계 209ha는 투자접수 조건을 점검 중이다.
- 타인러이1(Thạnh Lợi 1)·타인득1(Thạnh Đức 1)·꺼우코이1(Cầu Khởi 1)·떤롱1(Tân Long 1) 각 500ha 등은 2026~30 우선유치 목록이다. 착공·임대가능 공급으로 간주하지 않는다.

출처·기준: 떠이닌성 2025~2026; C&W Q1 2026

5대 입지축

하나의 성 평균보다 HCMC 접근, 항만, 성숙 산단, 접경이라는 다섯 축으로 후보를 나누는 편이 실무적이다.



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	창고·식품·항만 물류
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: AnE 분류 · 행정·교통·산단 공개자료 기반 · 실제 경계·거리 아님

대표 산업단지 포트폴리오

아래 목록은 추천 순위가 아니라 축별 현장검증 후보군이다. 가용면적·가격·인허가는 최신 서면자료로 갱신한다.

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

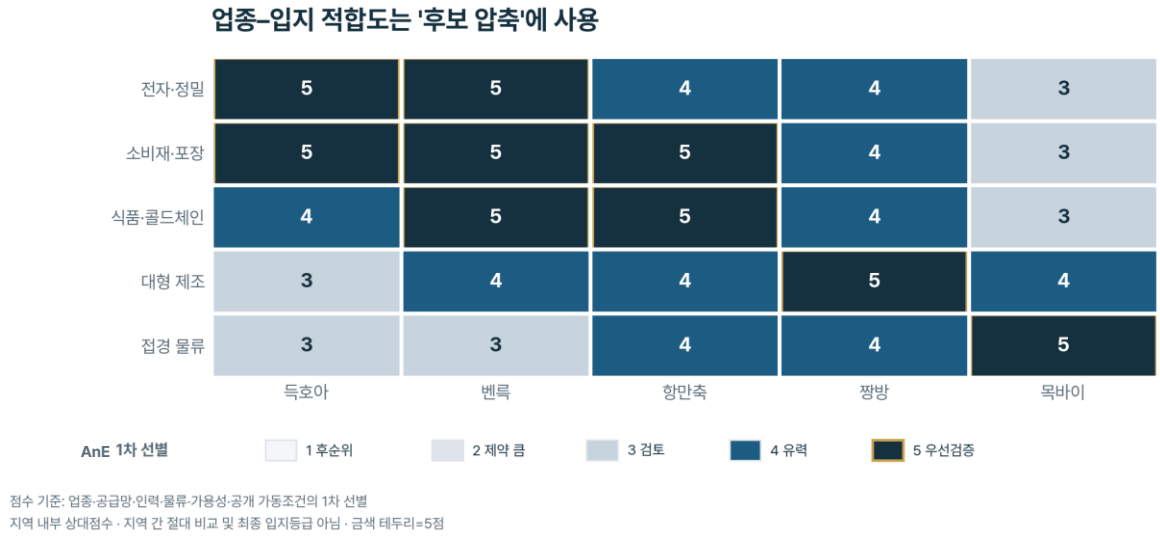
— AnE 공개 DB의 구 롱안(Long An) 29건·구 떠이닌(Tây Ninh) 10건은 POI 레코드 수이며 공식 운영 산단 수가 아니다.

— 프억동(KCN Phước Đông) 총면적은 개발구역 정의에 따라 다르게 표기된다. A/B구역과 상업 가능 면적을 분리해 확인한다.

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

업종별 후보 압축

업종 적합도는 예비 선별이다. 사용업종·환경·전력·소방·폐수 허용을 단지별로 다시 확인한다.



업종과 입지축의 1차 적합도(AnE 선별)

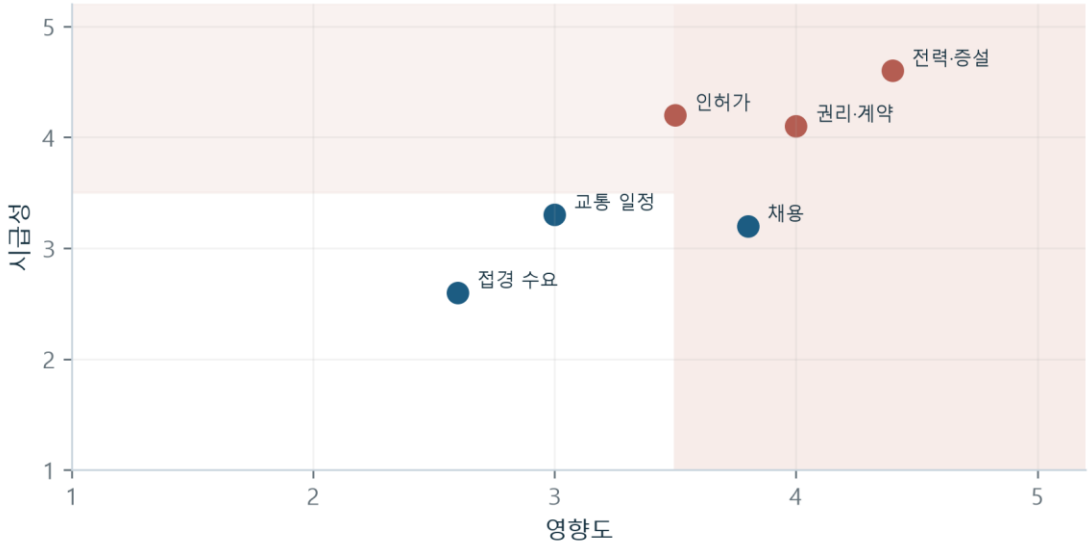
업종별 출발점

- 전자·정밀: 득호아(Đức Hòa)–벤륵(Bến Lức)을 HCMC 공급망, 숙련인력, 신축 RBF 조건으로 비교한다.
- 소비재·포장: 득호아–벤륵–항만축을 내수 접근성과 수출 물류의 균형으로 본다.
- 식품·콜드체인: 껀쥬옥(Cần Giuộc)–떤떱(Tân Tập)의 항만·창고 기능과 원료권, 폐수처리를 함께 검증한다.
- 대형 제조: 짱방(Trảng Bàng)–고저우(Gò Dầu)·프억동(Phước Đông)을 필지 규모, 전력, 캄보디아 공급망 옵션으로 본다.
- 접경 물류: 목바이(Mộc Bài)는 고속도로 완공 전후를 나눈 단계투자 대상으로 본다.

고오염·도금·화학 공정은 지도상 적합도와 무관하게 **입주업종·EIA·PCCC·폐수처리 용량**을 별도로 확인한다.

실행 리스크

입지의 가격보다 전력·권리·허가·채용·교통 일정의 미검증이 가동 지연을 만든다.



입지 검토 리스크의 영향도·시급성(AnE 1차 선별)

게이트	필수 증빙	중단 조건
기술	수전용량·용수·폐수·지반	증설 책임·일정 불명
인허가	사용업종·EIA·PCCC 경로	공정 허용 근거 부재
권리	LURC·임대권자·잔여기간	권리주체·기간 불일치
운영	채용·통근·주거·물류 실차	핵심직·리드타임 미달
일정	도로·부지·건축 마일스톤	완공 가정에만 의존

현재 신호

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

— 근로자 사회주택 9개 사업이 2026년 추진 대상이지만, 입주 가능 시점은 개별 사업별로 확인한다.

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

출처·기준: 떠이닌 경제구역관리위원회·교통 프로젝트 공개자료 2026

토지 권리와 계약

공식 토지가격표, 개발사 임대료, 시장 호가는 서로 다른 숫자다. 권리구조와 잔여기간을 먼저 고정한다.

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 시행한다.
- 부록 3은 산업단지·산업클러스터 토지를 다루지만, 이는 행정·세무 기준선이며 시장 임대 호가와 직접 비교하지 않는다.
- 토지법 31/2024/QH15와 하위 규정, 개별 투자등록·토지임대·건축·환경 문서를 함께 검토한다.
- 합병 전 계약의 관할기관·주소·승계절차가 바뀐 경우 최신 행정명칭과 처리창구를 서면 확인한다.

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

AnE 종합의견

떠이닌·롱안권(Tây Ninh·Long An)의 질문은 '어느 성이 싼가'가 아니라 '어느 축이 우리의 가동일과 공급망에 맞는가'다.

01 · 롱안축은 HCMC 배후의 실행시장이다

— 득호아(Đức Hòa)–벤륵(Bến Lức)은 공급망·인력·순환도로, 껀쥬옥(Cần Giuộc)–떤떱(Tân Tập)은 항만·창고 기능으로 나눠 본다.

— 평균 호가가 싸지 않으므로 가용면적, RBF 사양, 납기, 물류비를 총점유비용으로 비교한다.

02 · 짱방–고저우는 성숙 제조축이다

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

— 성숙도만 보지 말고 잔여 권리기간, 전력증설, 통근·채용 경쟁을 검증한다.

03 · 목바이는 단계투자 옵션이다

— 고속도로 착공은 방향성을 높였지만 운영효과는 완공·국경 처리·배후 수요가 함께 성숙해야 나타난다.

— 초기에는 물류거점·부지 옵션을 분리하고, 일정 게이트를 통과할 때 CAPEX를 확대한다.

04 · 최종 후보는 4개 게이트로 압축한다

— 기술·인허가·권리·운영 증빙을 동일 기준으로 회수한다.

— 합병 전후 명칭과 통계 범위를 의사결정 로그에 남긴다.

공통 분석과 기업별 적용

이 보고서는 후보를 압축한다. 고객 맞춤 분석은 공정·면적·전력·인력·일정에 맞춰 최종 근거를 만든다.

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

외부 활용

- 블로그·브리핑에는 합병 후 이중시장이라는 한 가지 논지와 출처가 명확한 수치만 사용한다.
- 가격 · 가용면적 · 공사일정은 기준일을 표시하고 결정 전에 재확인한다.
- 상담에서는 '추천 산업단지'보다 필요한 실행조건과 중단 조건을 먼저 묻는다.

방법론·출처·면책

수치의 크기보다 조사범위·기준시점·공개 단계가 먼저다.

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
버전	발행본 · 기준일 2026-07-11 · 제5호 · 발행일 2026-07-11

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
- 검증 절차: 공식 · 기관 · 현장자료를 항목별로 대조한다.

면책

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

— 공개수치는 발표일과 조사범위가 다르며 프로젝트별 가격·가용면적·권리·허가는 현장과 최신 서면자료로 재검증해야 한다.

— 베트남 현지 법무·세무·환경·기술 및 필요한 현지 면허 전문가의 검토를 거친다.

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

지역 임대료 수준과 공급 여건

떠이닌·롱안권(Tây Ninh·Long An)의 시장수준을 AnE 내부 DB·기관 리서치·현장 상품·공개매물로 분리 검토했다. 본문은 종합 결론을 먼저 제시하고 출처는 아래에서 공개한다.

남부 RBF 기준	지역 상품 밴드	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	AnE 해석
권역 기준선	RBF 4.9~5.0달러 · 산단부지 186.6~210.1달러	남부 성숙시장과 위성 공급의 기준선	지역 상품은 권역 평균과 별도 밴드로 제시
AnE 입지 DB	가격 원자료 비공개	구 롱안은 HCMC 배후·항만형, 구 떠이닌은 국경·대형필지형	롱허우·껀쥬옥 / 득호아·벤륵 / 짱방을 분리
지역 상품 밴드	4.00~5.80달러 · 2,100~45,000m² +	즉시 또는 2026 Q4 인도, 관리비 조건 상이	잔여기간·보증금·관리비·인상률 정상화
일반 현장 호가	40~105천 VND/m²/월	구 롱안 표본이 신 떠이닌 분류와 병기	행정필터 중복을 제거하고 상품별 범위만 사용

지역 시장판단

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

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

— 사용기한 차이가 큰 시장이므로 명목 임대료보다 잔여기간·인상률·원상복구를 연환산 총점유비용에 반영한다.

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 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

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 — 떠이닌·롱안권

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
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	성
득호아	Đức Hòa	행정(구 현급 권역)
허우응이아	Hậu Nghĩa	행정
벤륵	Bến Lức	행정
르엉호아	Lương Hòa	행정(사)
껀쥬옥	Cần Giuộc	행정
껀드억	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·개발사)	KCN Long Hậu / Long Hau Corporation(Công ty CP Long Hậu)	산업단지·개발사(껀쥬옥)
동남아(산단) 2단계	KCN Đông Nam Á (Long An) giai đoạn 2	산업단지(209ha, Đồng Tâm Group)
린쭝 III	KCX&CN Linh Trung III (지도 검색: KCN	수출가공·산업구(짱방)

	Linh Trung III)	
TTC	KCN Thành Thành Công	산업단지(짱방 An Hòa)
프억동(산단)	KCN Phước Đông (Khu liên hợp Phước Đông – Bời Lời 내)	산업단지(2,190ha, 고저우–짱방)
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