AnE GLOBAL

AnE 산업입지 지역분석 · 제8호

다낭 산업입지 심층분석

도시 첨단·기존 제조·추라이 항만축을 비교하는 통합 산업시장

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 | 기존 발행일·자료 기준시점 유지

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

통합 다낭은 도시형 첨단산업과 성숙 제조단지, 추라이의 대형제조·물류축을 함께 살펴볼 수 있는 지역입니다. 시 전체의 성장 흐름은 긍정적이지만, 이를 개별 산업축의 수요나 공장 적합성으로 바로 나누어 해석할 수는 없습니다. 먼저 고객의 공정과 출하방식에 맞춰 검토축을 정하고, 같은 기준으로 후보의 준비 상태를 비교해야 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. 추라이 공항의 현행 공식 분류와 실제 화물 항로·빈도·취급 조건, 항만·FTZ의 현재 이용 단계
2. 같은 권리·시설 사양의 가격과 인도 자료, 9개 산단의 면적가중 계산에 사용한 기준 면적·기준일·원자료
3. 실제 고객·협력사와의 연결, 핵심직 채용, 전력 공급, 재해 복구 계획을 뒷받침하는 공장별 자료. 기존 통계의 기준시점은 그대로 표시함

공통 지역분석만으로 개별 공장의 적합성을 판단할 수는 없습니다. 기업의 공정과 공장의 권리·전력·인도일에 대한 근거가 필요합니다. 이 자료는 감정평가서나 법률 자문이 아닙니다.

기업 조건에 적용하기

설명용 가상 적용 · 실제 고객·후보 적합성 또는 현장확인 결과가 아닙니다.

가정한 기업 조건

중부에 공장을 찾는 전자·정밀 기업을 가정했습니다. 제품과 공정, 필요한 면적, 목표 가동일은 두 대안에 동일하게 적용합니다. 납품처와 출하 목적지는 정해져 있지만 첨단산단 입주요건, 핵심직 채용, 후보 공장의 전력 공급과 인도일은 아직 확인되지 않았습니다.

먼저 비교할 대안

대안	비교 이유·확인할 조건
도시·첨단 기능을 활용하는 축	도시의 인력과 항공 연결을 활용하는 안입니다. 첨단산단 입주요건과 필요한 전력·핵심직 확보가 성립 조건입니다. 실제 이용할 수 있는 항로, 공장 인도일, 재해 후 복구 계획도 이 안의 실행 가능성을 좌우합니다.
호아칸–디엔반–땀탕의 제조시설 활용	기존 공장과 협력업체를 활용하는 안입니다. 기존 시설과 신규 공급은 준비 상태가 다르며, 현재 임차할 수 있는 공장이 있어야 합니다. 개조 후 목표 가동일과 납기를 맞출 수 있는지, 임대 권한과 해당 공정의 입주 요건을 갖췄는지가 성립 조건입니다.

지금 정할 다음 행동

먼저 공정, 납품 일정, 필요한 전력과 핵심직을 정리합니다. 두 지역에 같은 양식으로 자료를 요청하고, 필수조건을 충족한다는 근거가 있는 공장부터 방문합니다.

조건이 바뀌면

제품·공정·면적·목표 가동일은 그대로 두고 항공 출하 비중만 늘면, 실제 이용 항로와 공장–공항 운송의 중요성이 커집니다. 그 경우에도 첨단산단 입주요건과 생산 공정의 적합성에 대한 근거는 별도로 필요합니다.

결정을 보류할 조건

공정 허용·임대 권한·전력 공급·인도일의 근거가 부족한 공장은 추가 확인 대상입니다. 재해 복구도 고객이 허용하는 생산·출하 중단시간 안에 가능해야 합니다. 계획 중인 항만·FTZ의 효과와 확인되지 않은 거래상의 이익은 기본 비용 계산에 넣지 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 AnE의 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 10.31% / Q3 11.83%	정부·시의회·추정
IIP	1~9월 10.0%	정부 부록I 표3·잠정
FDI·현 시설조건	새 대표값·가동 확정 보류	발표 충돌·후보별 증빙 미확보

AnE의 해석과 기업 적용

통합 다낭은 도시형 첨단산업과 성숙 제조단지, 추라이의 대형제조·물류축을 함께 살펴볼 수 있는 지역입니다. 시 전체의 성장 흐름은 긍정적이지만, 이를 개별 산업축의 수요나 공장 적합성으로 바로 나누어 해석할 수는 없습니다. 먼저 고객의 공정과 출하방식에 맞춰 검토축을 정하고, 같은 기준으로 후보의 준비 상태를 비교해야 합니다.

이번에 확인한 변화·비교 경계

Q3 FTZ 4/7 위치의 투자승인과 호아닌 산단 착공 등 후속 진행을 보강합니다. 기존 6월 3사업과 동일 구성인지 확인되지 않아 사업 수·금액의 증가폭은 계산하지 않습니다.

추가로 확인할 근거

지역 FDI 발표 차이·지방 세부 원표·단지 면적 분모·현재 가격·가용성·채용·실제 항로·재해 복구시간이 남아 있습니다. 북·남부 시장값으로 다낭을 대체하지 않습니다.

직접 확인한 공식 근거

정부 부록I 표3(PDF12쪽)·부록IV 표2(PDF48쪽)

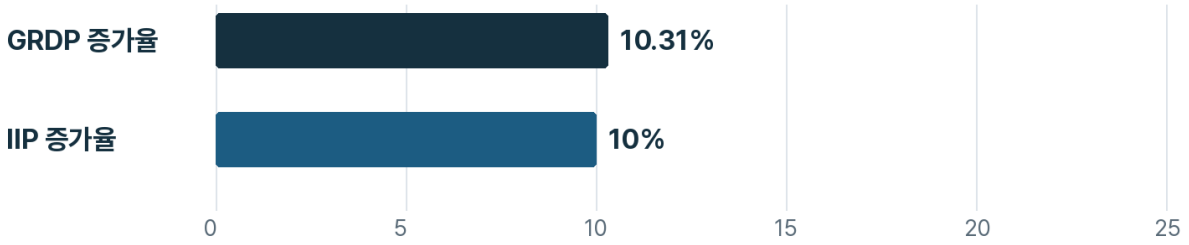
정부 부록I 표3·PDF12쪽

정부 다낭 후속 현장 기사·화면10/10

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

자유무역지대와 신규 산업단지는 계획에서 투자승인·착공으로 진행되는 사례가 확인됩니다. 이 변화는 향후 공급을 추적할 이유가 됩니다. 다만 승인된 사업과 실제 인도 가능한 공장은 다르므로, 해당 필지의 경계와 권리, 업종 수용, 기반시설 공급일을 확인해야 합니다. 통합시의 범위와 자유무역지대 적용범위도 별개입니다.

가상으로 같은 전자·정밀 기업이 동일 공정·면적·목표 가동일과 출하 목적지를 적용한다면, 도시형 첨단·기존 제조시설은 핵심직 채용과 공항 접근, 추라이축은 협력업체 연계와 실제 해상운송조건을 중심으로 비교할 수 있습니다. 어느 축이 유리한지는 현재 가용 유닛, 개조·인허가 일정, 수전과 품질 조건을 확인한 뒤 결정합니다. 공개상품 임대료만으로 먼저 순위를 매기지는 않습니다.

항공출하와 숙련직 접근이 핵심이고 도시형 시설이 공정·인도일을 충족하면 도시형 후보가 먼저 검토될 수 있습니다. 반대로 대형 공정과 해상출하 비중이 크고 추라이의 실제 항로·협력공정·인도조건이 납기를 충족하면 추라이축의 우선순위가 높아집니다. 리엔찌에우항은 착공과 설계능력이 확인된 단계이므로, 운영 근거가 확보되기 전에는 미래 항만효과를 기본 운송계획에 반영하지 않습니다. 침수·정전 시 생산과 출하를 복구할 수 있는 시간도 고객의 허용 중단시간과 대조해야 합니다.

Q3 북·남부 권역 조사값은 다낭 시장값으로 대체하지 않습니다. 기존 지역 상품·호가의 기간을 유지하고 현재 견적과 가동 증빙을 구분합니다.

목차

핵심 결론 7

통합 다낭의 산업 기반 8

성장과 산업집적 9

게이트웨이와 물류 10

산업용 부동산 시장 11

부지 가격 수준 12

공장·창고 임대료 수준 13

비용과 인력 14

산업공간 확장 파이프라인 15

5대 입지축 16

대표 산업단지 포트폴리오 17

업종별 후보 압축 18

실행 리스크 19

토지 권리와 계약 20

AnE 종합의견 21

적용 경계·방법론·면책 22

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 다낭 24

핵심 결론

통합 다낭의 입지 선택은 도시형 첨단산업, 호아칸(Hòa Khánh)–디엔반(Điện Bàn)–땀탕(Tam Thăng)의 기존 제조시설, 추라이(Chu Lai)의 대형 제조·항만이라는 세 방향에서 출발합니다. 조사 우선순위는 기업의 납품처·생산공정·목표 가동일에 따라 달라집니다.

2026년 1~9월 GRDP	H1 신규등록 FDI	운영 산단	9개 산단 가동
+10.31%	**2.835억 USD**	**9개**	**산출 보류**
정부 부록·추정 성장률	통합 시	Chu Lai 외 공식안내	단지별 기준 면적·기준일 미대조

의사결정 메시지

— **첨단·반도체·항공화물·도시인력**이 핵심이면 리엔찌에우–첨단산단–호아칸(Hòa Khánh) 축이 우선 검토 대상입니다.

— **자동차·기계·대형필지·항만 일체형 운영**에는 추라이–누이타인(Núi Thành), 전자·소비재·노동력에는 디엔반(Điện Bàn)–땀탕(Tam Thăng) 축이 검토의 출발점입니다.

— 중부 산업용지 63 USD/m²/잔여기간·점유율 57%는 CBRE Q1 2026의 당시 조사표본입니다. 다낭 성숙단지와 추라이 공급은 조건이 달라 현재 통합시 평균으로 사용하지 않습니다.

이번 심층판의 역할

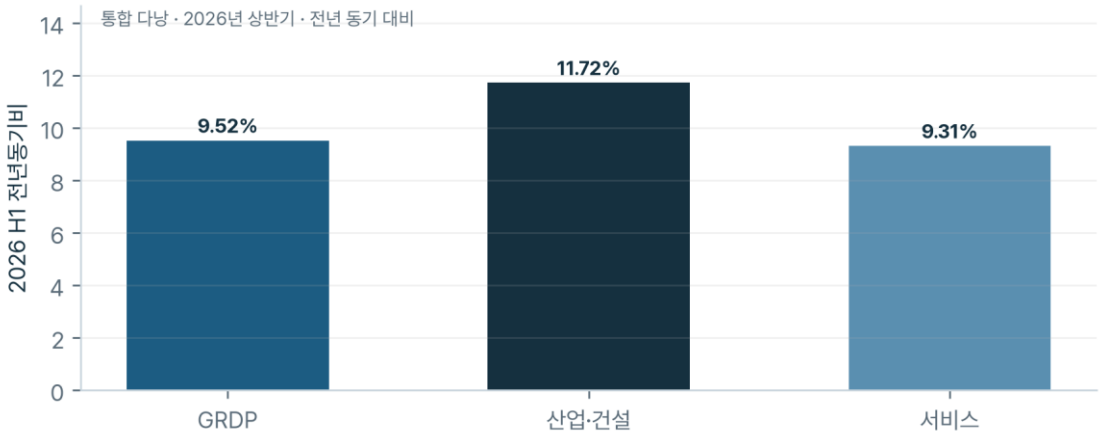
- 합병 전 자료는 구 다낭·구 꽝남, 합병 후 자료는 통합 다낭으로 구분합니다.
- 권역 기준선·공식 산단값·현장 상품·공개 호가는 가격을 보여주는 역할이 서로 다르므로 하나의 평균으로 합칠 수 없습니다.
- 이 심층판은 상담 단계의 현장검증 후보군과 중단 조건을 제시하며, 추천 순위는 아닙니다.

기존 시장·공급자료 기준: 다낭시·다낭 투자청·DSEZA·CBRE·Chu Lai 공개자료 · 2026-07-11. 요약 GRDP는 정부 10/5 부록이며 최신 통계의 근거는 앞 보완면에 수록했습니다.

통합 다낭의 산업 기반

2025년 7월 1일 구 다낭(Đà Nẵng)과 구 꽝남(Quảng Nam)이 통합되며 다낭 국제공항과 추라이 공항, 리엔찌에우(Liên Chiểu)·추라이(Chu Lai) 항만권, 도시형 첨단산업과 대형 제조축이 한 행정권으로 연결됐습니다.

면적	인구	기초 행정	H1 세입
11,859.59km²	**306.6만 명**	**94개**	**51.769조 VND**
결의 202/2025/QH15	3,065,628명	23방·70사·호앙사(Hoàng Sa)	2026 통계



2026년 상반기 통합 다낭의 성장 모멘텀

- 구 다낭은 국제공항·도시인력·첨단산단·리엔찌에우 항만과 서비스 생태계를 제공합니다.
- 구 꽝남은 디엔반(Điện Bàn)·땀탕(Tam Thăng)의 제조·노동축과 추라이 경제구역(Khu kinh tế mở Chu Lai)의 자동차·기계·항만·대형필지를 제공합니다.
- 통합 효과는 두 공항과 항만권의 역할분담, 산단관리 일관성, 전력·폐수·남북 물류의 실제 연결에 달려 있습니다.
- 서비스업 기반은 외국인 직원의 생활·정착 여건에 도움이 될 수 있습니다. 다만 제조업에 필요한 숙련인력을 얼마나 채용할 수 있는지는 직종별로 조사해야 합니다.

출처·기준: 국회 결의 202/2025/QH15; 국회 상무위원회 결의 1659/NQ-UBTVQH15; 다낭 통계 2026

성장과 산업집적

Q3 FTZ 4/7 위치의 투자승인과 호아닌 산단 착공 등 후속 진행을 보강합니다. 기존 6월 3사업과 동일 구성인지 확인되지 않아 사업 수·금액의 증가폭은 계산하지 않습니다.

서비스가 가장 큰 축이지만 상반기 산업·건설 증가율이 더 높습니다. 새 공식 발표의 2026년 1~9월 GRDP 증가율은 추정 10.31%, 3분기는 11.83%로 제시됩니다. 도시 전체 성장률을 첨단축과 추라이 제조·항만축의 수요로 바로 나눌 수는 없습니다. 산단·경제구역·FTZ·도시서비스의 투자 흐름은 구분해 읽어야 합니다.



Chu Lai 외 9개 운영 산단의 과거 공개 현황 — 면적가중 점유율 산출 보류

H1 GRDP	산업·건설	서비스	H1 신규등록 FDI
+9.52%	**+11.72%**	**+9.31%**	**2.835억 USD**
남중부 선두	성장률 최고	경제 주축	66건

통계를 읽을 때 주의할 점

— 9개 운영 산단은 다낭 투자청이 2026년 안내한 **Chu Lai 경제구역 외** 표본입니다.

— 23개 설립 산단은 Chu Lai 14개+그 외 9개의 계획·관리 집계이며 모두 같은 가동단계가 아닙니다.

— 신규등록 2.835억 USD 외에 증액 0.671억 USD와 지분인수 0.072억 USD가 별도 집계됩니다. 산단·FTZ·서비스 프로젝트도 투자 성격이 서로 다릅니다.

출처·기준: 기존 상반기 표·그림은 다낭 통계 2026 H1·다낭 투자청 2026·도시계획 조정자료입니다. 새 GRDP의 근거와 지방 상세 원표의 확인 상태는 앞의 Q3 통계 보완면에서 구분합니다.

게이트웨이와 물류

다낭의 강점은 항만 하나가 아니라 두 공항·두 항만권·남북고속도로(cao tốc Bắc – Nam)를 업종별로 조합할 수 있다는 점입니다.

다낭 국제공항	운영	도심·첨단산업·고부가 화물 관문
리엔찌에우 컨테이너항	인프라·투자절차	FTZ·첨단산단 북부축의 중기 관문
남북고속도로·국도1	운영·개선	다낭 도심-디엔반-추라이 제조축 연결
추라이 공항·땀히엡항	운영·확장	자동차·기계·항만물류·5만DWT 접안
남장 국경·EWEC2	운영·계획	라오스·태국 방향 복합물류 장기 옵션

다낭의 현재 물류축과 중기 인프라 단계

- 다낭 국제공항(Sân bay quốc tế Đà Nẵng)은 도심형 첨단·전자·샘플·인력 이동에 강하지만 대형 제조물류의 전부를 담당하지 않습니다.
- 리엔찌에우 컨테이너항(Cảng Liên Chiểu)은 2026년 4월 25일 착공이 공식 발표됐습니다. 착공과 설계용량은 실제 영업 개시·화물 처리·정기항로를 뜻하지 않으며, 운영 근거를 확보하기 전에는 FTZ의 항만효과를 확정할 수 없습니다.
- 디엔반(Điện Bàn)–땀탕(Tam Thăng)–추라이(Chu Lai)는 국도1(Quốc lộ 1), 다낭-꽝응아이 고속도로(cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi), 남북철도(đường sắt Bắc – Nam)로 연결됩니다.
- 추라이 공항(Sân bay Chu Lai)과 땀히엡(Tam Hiệp)·끼하(Kỳ Hà) 항만권의 활용 가능성은 화물별 현재 항로·빈도·장비·통관 조건에 달려 있습니다. 시설 명칭이나 계획 항로만으로 현재 이용 가능한 운송편을 계산할 수는 없습니다.
- 남장 국경경제구역(Khu kinh tế cửa khẩu Nam Giang)은 라오스·태국 방향의 장기 옵션입니다. 실제 활용에는 국경·도로·환적 조건에 대한 검증이 필요합니다.

출처·기준: 다낭시·다낭 투자청·Chu Lai 경제구역·교통사업 공개자료

산업용 부동산 시장

기관 조사에서 중부 산업용지의 점유율은 상대적으로 낮지만, 통합 다낭에는 100% 성숙단지와 25~60% 가동단지가 공존합니다. 이 통계만으로 현재 계약·인도 가능한 필지를 알 수는 없습니다.



중부 기준선과 9개 공식 산단의 가동률 차이

시장 읽기

— 2026년 첫 분기(Q1) 중부 산업용지 기관 기준선은 가동률 57%, 평균 63 USD/m²/잔여기간으로 북·남부보다 여유가 큽니다.

— Chu Lai 외 9개 산단의 공개면적 합계는 1,792.52ha입니다. 단지별 점유율의 분모와 집계일을 대조하지 못해 면적가중 점유율의 산출·대표값 채택은 보류합니다. 개별 단지의 공개자료는 각각의 기준으로 참고하며 현재 가용면적을 산출하지 않습니다.

— 호아칸(Hòa Khánh)·다낭(Đà Nẵng)·호아칸 확장(Hòa Khánh mở rộng)·수산서비스(Dịch vụ thủy sản)는 100%, 호아깜(Hòa Cầm) 97.66%, 디엔남-디엔응옥(Điện Nam - Điện Ngọc) 94%로 성숙했습니다.

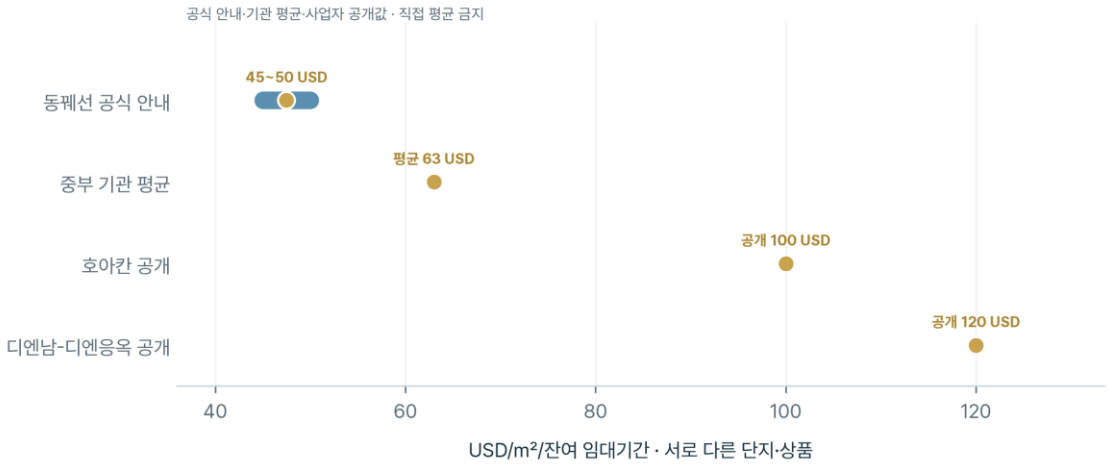
— 리엔찌에우(Liên Chiểu) 60.07%, 투언옌(Thuận Yên) 25%, 동꿰선(KCN Đông Quế Sơn) 28%는 상대적 선택지를 보여줍니다. 실제 입주 가능성은 가용 필지·업종·인프라의 추가 근거에 달려 있습니다.

- CBRE 중부권역의 Q1 2026 점유율 57%와 Chu Lai 외 9개 산단 자료는 조사대상이 다릅니다. 9개 산단의 가중 점유율은 기준 면적·기준일 대조 전이므로 산출을 보류하며, 권역값과 차이나 추세를 계산하지 않습니다.
- Chu Lai 경제구역의 산단·항만후방단지는 별도 관리자료가 검증의 근거입니다.

출처·기준: CBRE Q1 2026; 다낭 투자청 2026 · AnE 계산

부지 가격 수준

공개 부지값은 동꿰선(KCN Đông Quế Sơn) 45~50 USD/m²에서 디엔남-디엔응옥(Điện Nam - Điện Ngọc) 120 USD/m²까지 벌어집니다. 위치·가동률·잔여기간·포함비용이 다릅니다.



중부 권역과 다낭 산업용지 공개 기준선

시장층	공개값	범위·시점	해석
KCN Đông Quế Sơn 공식 안내	45~50 USD/m²	다낭 투자청 2026	가동 28%의 남부 내륙축
중부 기관 평균	63 USD/m²	CBRE Q1 2026	권역 기준선
KCN Hòa Khánh 공개	100 USD/m²	잔여기간 2048년 안내	도시형 성숙단지
KCN Điện Nam - Điện Ngọc	약 120 USD/m²	사업자 공개	도시·인력 접근이 가격에 미친 영향은 검증 필요

가격 비교 시 주의할 점

— 공식 안내·기관 평균·사업자 공개값은 조사 대상과 자료 성격이 서로 다르며, 실제 거래사례가 아닙니다.

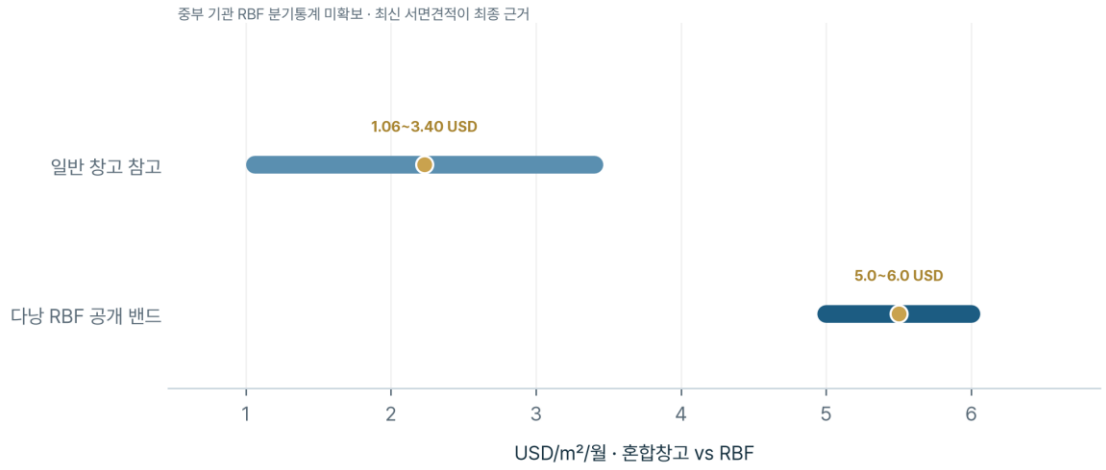
— 최신 서면견적에서 토지사용료 일시납·연납, 인프라비, 잔여기간, 최소면적, 성토·연결비의 조건을 같은 기준으로 정리합니다.

— 추라이(Chu Lai)·땀탕(Tam Thăng) 대형필지의 경제성은 권리와 시설 사양이 같은 조건에서 연결·개조·채용·운송비까지 포함해야 판단할 수 있습니다. 낮은 호가만으로 총비용 우위를 정하기는 어렵습니다.

출처·기준: 다낭 투자청; CBRE; 사업자 공개자료 · 2026-07-11

공장·창고 임대료 수준

중부의 임대공장(RBF) 시장은 기관의 분기 통계가 충분하지 않습니다. 일반 창고와 현대식 임대공장은 시설 조건이 달라 같은 임대료 기준을 적용하기 어렵습니다. 실제 계약 판단의 근거는 최신 서면견적입니다.



다낭 공장·창고 임대료의 상품별 참고 기준

상품	공개 임대료	주요 조건·해석
일반 창고·기존자산	1.06~3.40 USD/m²/월	운영사·중개 참고범위 · 시설 사양이 서로 다름
다낭 RBF 공개 임대료 범위	5.0~6.0 USD/m²/월	현대식 RBF·VAT 별도 참고
Savills 다낭 RBF	가격 문의	2,000m²부터·Q1 2026 상품

가격 비교 체크

— 중부 RBF의 공식 분기 평균·가동률은 공개자료가 제한적입니다. 공개상품의 5~6 USD 임대료 범위를 시장 전체의 대표가격으로 단정할 수는 없습니다.

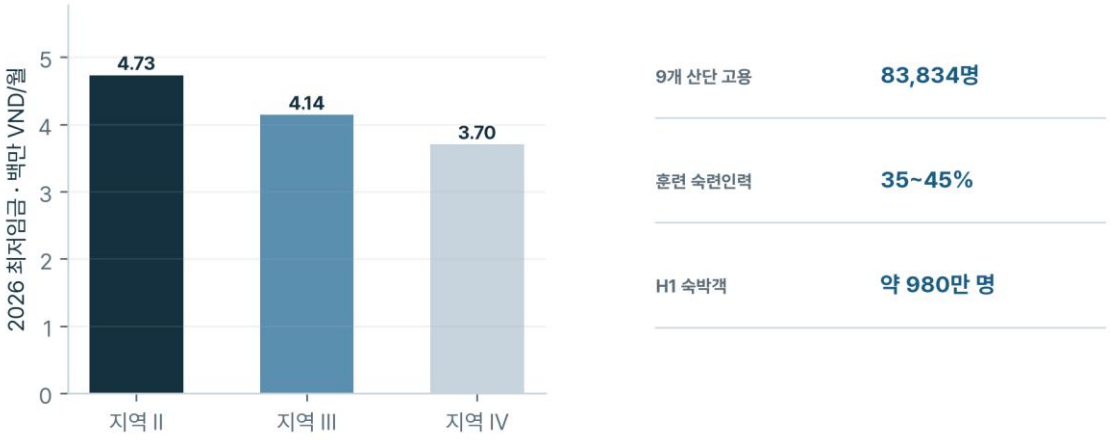
— 시설 사양과 계약 조건은 같은 양식으로 받아 비교합니다. 층고·바닥하중·도크·소방(PCCC)·전력·사무실 비율뿐 아니라 관리비·VAT·보증금·무상임대기간·임대료 인상률도 포함합니다.

— 다낭 도심형 공장과 추라이(Chu Lai) 항만형 공장은 물류·인력·시설 투자비(CAPEX)의 구조가 달라 임대료를 하나의 평균으로 합치기 어렵습니다.

출처·기준: Savills 공개상품; 운영사·중개 공개자료; AnE *검증원칙 · 2026-07-11*

비용과 인력

통합 다낭에는 최저임금 지역 II·III·IV가 공존합니다. 관광·서비스 인력 규모와 제조 숙련인력의 가용성은 별개입니다.



2026년 최저임금과 9개 산단 고용 기반

- 사업장 소재지에 따라 II·III·IV가 적용됩니다. 산단이 복수 지역에 걸치거나 주소가 개편된 경우 시행령 부속표를 원문 대조합니다.
- Chu Lai 외 9개 산단 공식 고용을 합산하면 83,834명이며 호아칸(Hòa Khánh)과 디엔남-디엔응옥(Điện Nam - Điện Ngọc)의 고용밀도가 높습니다.
- 다낭 투자청은 훈련 숙련인력 비중을 35~45%로 안내합니다. 첨단·자동차·용접·금형·품질 직군의 충원 가능성에는 별도 채용조사가 필요합니다.
- 상반기 숙박객 약 980만 명은 생활서비스·항공 연결의 강점이지만 제조 교대인력 확보를 대체하지 않습니다.

비용축	현장 확인	중단 조건
인건비	직종별 채용가·이직률·통근	핵심직 충원계획 부재
유틸리티	전력용량·증설·폐수	용량 미확인: 추가 확인·계약 보류 / 공급불가 확인: 후보 보류
물류	항만·공항·고객사까지 실제 차량 운행	목표 납품·운송시간을 맞추지 못함

출처·기준: 시행령 293/2025/NĐ-CP; 다낭 투자청·다낭 통계 2026. 표의 중단은 계약·후보 확정의 보류를 뜻합니다. 자료가 미확인된 경우에는 추가 확인이 필요하며, 실제 조건 미달과는 구분합니다.

산업공간 확장 파이프라인

23개 설립 산단, 계획상 설립절차 대상 18개, FTZ 7개 위치와 개별 신규산단은 단계가 다릅니다.



계획·승인·보상·인프라·실가용 공급을 단계별로 분리

현재 기반과 2026~30 공급·FTZ 실행단계

- 도시계획 조정자료는 Chu Lai 14개+그 외 9개 등 23개 설립 산단과, Chu Lai 4개+그 외 14개 등 계획상 설립절차 대상 18개를 구분합니다.
- 조정계획안은 2026~30 신규분 약 1,500ha를 박탕빈(Bắc Thăng Bình) 1·2와 탕빈(Thăng Bình) 고속도로 서측 산단에 배정합니다. 호아닌(Hòa Ninh) 400.02ha·호아년(Hòa Nhơn) 225ha·호아깜(Hòa Cầm) 2단계 120.02ha는 별도 신규산단 목록이며 단순 합산하지 않습니다.
- FTZ 전체는 7개 위치·1,881ha입니다. 2026년 6월에는 7개 중 위치 2·3·4의 3개 인프라 프로젝트, 약 910ha·15.025조 VND+가 투자 승인됐습니다.
- 2026년 4월 29일 공식 회의에서는 FTZ의 경계 확대·조정 절차를 검토했습니다. 설립면적과 경계 절차는 전면 운영이나 현재 입주 가능한 공급면적을 뜻하지 않습니다. 계획·투자승인 부지의 입주 가능성은 보상과 기반시설 공사의 진행 상태에 달려 있으며, 리엔찌에우항(Cảng Liên Chiểu)의 실제 운영과 부지 인도 시점도 각각 확인해야 합니다.

출처·기준: 다낭시 2026 도시계획 조정안·투자유치·FTZ 자료

5대 입지축

다낭의 입지 차이는 첨단·항만, 도시형 성숙제조, 디엔반(Điện Bàn) 노동축, 땀탕(Tam Thăng) 신규공급, 추라이(Chu Lai) 대형제조의 다섯 축에서 드러납니다. 도시 평균만으로는 후보의 조건을 알기 어렵습니다.



통합 다낭 5대 입지축의 개념적 연결

입지축	대표 거점	1차 검토 용도
리엔찌에우·첨단	Liên Chiểu·Khu công nghệ cao Đà Nẵng·FTZ	첨단·반도체·물류·항공
호아칸·호아깜	Hòa Khánh·Hòa Cầm	도시인력·성숙 혼합제조
디엔반·디엔남	KCN Điện Nam - Điện Ngọc	전자·소비재·인력접근
땀탕·탕빈	Tam Thăng·Bắc Thăng Bình	섬유·전자·신규필지
추라이·누이타인	KCN Tam Hiệp·THACO Chu Lai	자동차·기계·항만물류

출처·기준: AnE *분류 · 공식 교통·산단 자료 기반 · 실제 거리·경계 아님*

대표 산업단지 포트폴리오

아래 목록은 축별 현장검증 후보군이며 추천 순위가 아닙니다. 실제 검토에 사용할 가용면적·가격·인허가는 최신 서면자료가 필요합니다.

축	대표 단지	공개 강점	우선 확인
북부	Khu công nghệ cao Đà Nẵng	1,129.76ha·첨단업종	입주기준·가용필지·인센티브
리엔찌에우	KCN Liên Chiểu	289.35ha·가동 60.07%	항만 일정·FTZ 단계·현재 가용면적
도시	KCN Hòa Khánh·Hòa Khánh mở rộng	성숙 제조·고용밀도	만실·기존자산·환경
도시 남부	KCN Hòa Cầm	149.84ha·가동 97.66%	잔여필지·교통·폐수
디엔반	KCN Điện Nam - Điện Ngọc	345ha·가동 94%	권리기간·가격·혼잡
내륙	KCN Đông Quế Sơn	232.57ha·가동 28%	인력·인프라·가용면적
땀탕	KCN Tam Thăng·Tam Thăng mở rộng	섬유·전자·신규공급	폐수·인도일·업종
추라이	KCN Tam Hiệp·THACO Chu Lai	항만·자동차·기계집적	협력사·부지·통관

자료의 범위

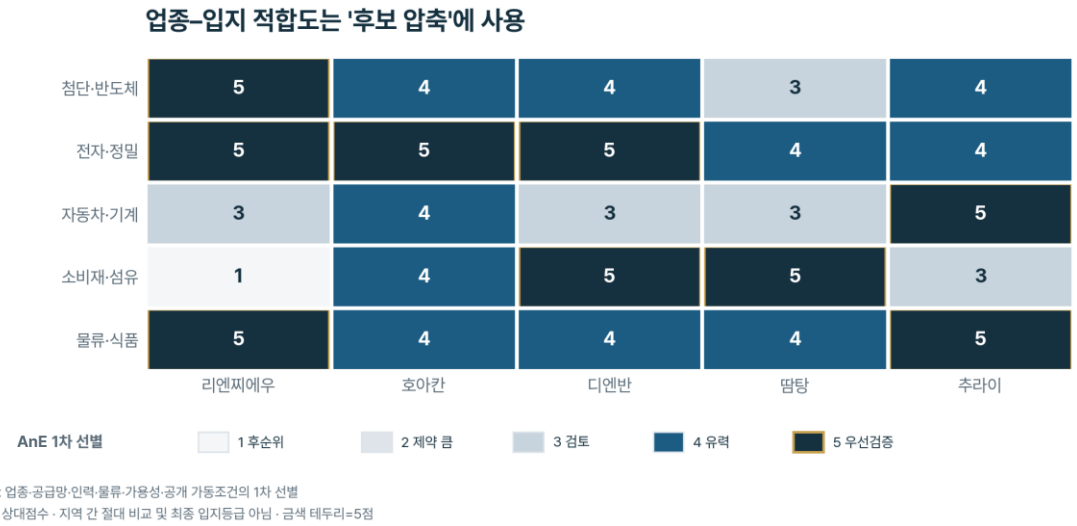
— 대표단지 실명은 공개자료 기반 후보군이며 AnE 자체 DB의 가격 원자료는 공개하지 않습니다.

— Chu Lai 경제구역 단지와 Chu Lai 외 9개 공식 산단은 관리·집계 범위가 다릅니다.

출처·기준: 다낭 투자청·DSEZA·Chu Lai 경제구역·AnE 내부 DB · 2026-07-11

업종별 후보 압축

업종 적합도는 예비 선별에 해당합니다. 실제 입주 가능성은 단지별 입주업종·환경·전력·소방·폐수 허용 조건에 달려 있습니다.



업종과 5대 입지축의 1차 적합도 — 산업기반에 따른 AnE 예비 해석. 계획·승인된 기능은 현재 운송·가동조건과 구분하며, 미확인 항목은 추가 확인합니다.

업종별 출발점

— 첨단·반도체: 리엔찌에우(Liên Chiểu)–첨단산단의 선택에는 인센티브 적용·인력·항공·전력품질이 주요 기준입니다.

— 전자·정밀: 호아칸(Hòa Khánh)–디엔반(Điện Bàn)–땀탕(Tam Thăng)의 가치는 생산 공정과 목표 가동일에 맞는 시설·숙련인력·협력사를 확보할 수 있는지에 달려 있습니다. 자료가 부족한 공장은 추가 확인 대상입니다. 필수조건 미달이 확인된 공장은 그 기업의 후보로 추천하기 어렵습니다.

— 자동차·기계: 추라이(Chu Lai)–누이타인(Núi Thành)의 집적 가치는 실제 고객·협력사 연계와 중량물 동선이 뒷받침돼야 합니다. THACO의 존재만으로 거래 편익을 전제할 수는 없습니다.

— 소비재·섬유: 디엔남(Điện Nam)–땀탕의 선택 기준은 노동력·폐수·가용필지입니다.

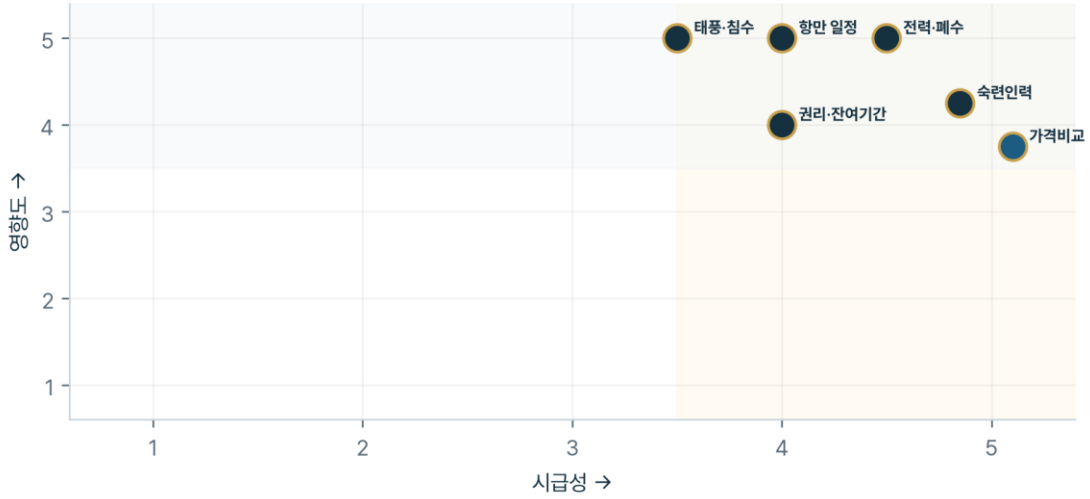
— 물류·식품: 리엔찌에우와 추라이 항만권의 차이는 실제 항로·콜드체인·검역 조건에서 드러납니다.

도금·표면처리·염색·식품폐수 등의 입주 가능성은 지도상 적합도만으로 판단할 수 없습니다. **입주 허용업종·환경영향평가(EIA)·소방(PCCC)·폐수 유입기준**의 근거가 필요합니다.

출처·기준: AnE *1차 선별 · 다낭 투자청·DSEZA·Chu Lai 공식자료 기반 · 2026-07-11*

실행 리스크

항만·FTZ의 미래가치보다 전력·폐수·숙련인력·태풍·침수·권리기간의 현재 검증이 먼저입니다.



다낭 입지검토 리스크의 영향도·시급성(AnE 1차 선별)

게이트	필수 증빙	중단 조건
기술	수전용량·용수·폐수·지반	증설 책임·일정 미확인 시 추가 확인 및 계약 보류
인허가	입주 허용업종·환경영향평가(EIA)·소방(PCCC) 절차	허용 근거 미확인: 추가 확인·계약 보류 / 불허 확인: 후보 보류
권리	LURC·임대권자·잔여기간	권리주체·기간 불일치
운영	채용·통근·항만·재해계획	핵심직 충원·재해 복구계획이 필요한 조건에 미달
가격	사양·VAT·관리비·보증금	같은 시설·계약 조건으로 비교할 수 없음

현재 신호

— 리엔찌에우항(Cảng Liên Chiểu)과 FTZ는 실행 중이지만 운영 전에는 확정 물류비 절감으로 반영하지 않습니다.

— 성숙 산단의 만실은 기존공장 인수·RBF의 권리·환경·개조비 검증 부담을 높입니다.

— 재해 후 복구 시간은 고객의 생산·출하 중단 허용 범위 안에 들어야 합니다. 태풍·침수·염해에 대비한 배수와 전력·운송 복구 계획의 근거가 부족하면 추가 자료가 필요합니다. 허용 범위를 넘는다고 확인된 공장은 그 기업의 후보로 추천하기 어렵습니다.

출처·기준: 다낭시·시장 공개자료·AnE 실행게이트 2026. 자료 미확인은 추가 확인 및 계약·후보 확정 보류로, 확인된 필수조건 미달은 해당 기업의 후보 검토 보류로 기록합니다.

토지 권리와 계약

공개 호가, 산단 인프라비, 행정 토지가격표, FTZ 인센티브는 서로 다른 제도와 숫자입니다.

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

가격표와 공개 호가의 의미

- 산업용지 '판매' 표기는 토지사용권·기존공장·프로젝트 이전을 혼합할 수 있습니다. 토지 소유권 매매로 표현하지 않습니다.
- 호아칸(Hòa Khánh)·디엔남-디엔응옥(Điện Nam - Điện Ngọc) 공개값의 실제 부담은 잔여기간·포함비용·납부형태에 따라 달라집니다. 판단 근거는 원 계약입니다.
- FTZ·첨단산단·경제구역의 인센티브가 적용되는지는 사업·업종·투자규모·실행조건에 따라 다릅니다. 최신 법무·세무 검토를 거쳐 적용 여부를 확정합니다.
- 합병 전 계약의 주요 쟁점은 현재 관할기관·주소·승계절차가 인허가 문서와 일치하는지 여부입니다.

계약 전 최소 증빙

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

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

— 베트남 현지 법무·세무·환경·기술 전문가의 최신 검토

출처·기준: 토지법 31/2024/QH15; FTZ·산단 공개자료

AnE 종합의견

항공출하와 숙련직 접근이 핵심이고 도시형 시설이 공정·인도일을 충족하면 도시형 후보가 먼저 검토될 수 있습니다. 반대로 대형 공정과 해상출하 비중이 크고 추라이의 실제 항로·협력공정·인도조건이 납기를 충족하면 추라이축의 우선순위가 높아집니다.

01 · 리엔찌에우(Liên Chiểu)–첨단축의 가치는 운영단계에 달려 있습니다

— 첨단산단·FTZ·항만은 현재 이용 조건이 서로 다릅니다. 운영이 확인되지 않은 시설의 편익은 기본 비용표에 반영할 수 없습니다.

— 반도체·전자·고부가 물류에는 인력·전력품질·인센티브 적용이 핵심 조건입니다.

02 · 호아칸–디엔반–땀탕은 제조시설 준비상태가 중요합니다

— 성숙단지의 점유 상태와 개조 부담, 땀탕의 공급 진행 단계는 다릅니다. 실제 이용할 수 있는 시설의 조건을 같은 기준으로 살피는 것이 판단의 출발점입니다.

— RBF·기존공장이 공정을 수용할 수 있는지, 권리와 개조·인도 일정은 어떤지 근거가 있어야 합니다. 목표 가동일까지 준비를 마칠 수 있는 경로가 우선입니다.

03 · 추라이는 제조·항만 일체형 시장입니다

— 자동차·기계의 고객·협력사 연계와 항만·중량물 운송을 실제 이용할 때 집적의 편익을 평가할 수 있습니다.

— 추라이에서는 도심과의 거리보다 고객·협력사 연결, 항만 이용, 필요한 규모의 부지 확보가 사업에 주는 편익이 중요한 선택 기준입니다.

04 · 가격과 계약조건의 근거가 최종 선택을 뒷받침합니다

— AnE 내부 DB로 후보를 좁히고, 권역 기준선과 공식·현장 상품자료로 조건을 비교한 뒤 프로젝트 착수·협상 직전에 최신 서면견적을 재검증합니다. 견적은 거래가와 구분합니다.

— 입주·운영의 총비용은 기술·인허가·권리·운영·재해 대응 조건을 충족한 후보 사이에서 최종 선택의 기준이 됩니다.

적용 경계·방법론·면책

시설 종류·조사 대상·권리 조건·기준시점이 같아야 가격 차이를 해석할 수 있습니다. 이 자료는 조사할 후보를 좁히는 근거이며, 최종 판단에는 기업별 조건과 현장 자료가 필요합니다.



성 심층판 다중근거 검증 구조 — DB·공식·기관·현장 자료의 역할과 프로젝트 적용 전 재검증을 나타냅니다. 위 가격검토 절차를 다섯 단계로 나눈 그림은 아닙니다.

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	검토 근거를 후속 단계까지 이어 관리	협상·계약·허가·가동	의사결정 로그

- 내부근거: AnE 산단·항만·철도·콜드체인 DB와 기존 리서치(원자료·단지별 단가 비공개)
- 기관·공식: danang.gov.vn · investdanang.gov.vn · DSEZA · Chu Lai · CBRE Q1 2026
- 현장근거: Savills·개발사·중개사·공개매물 · 수집 2026-07-11
- 자료 검증: 공개 근거의 원문 제목·발표일·URL·조사범위를 대조하며, 프로젝트 적용 전에 최신 자료를 확인합니다. AnE 원자료는 공개하지 않습니다.

면책

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

— 공개가격은 계약상 구속력이 없는 호가이며 거래가가 아닙니다. 프로젝트별 가격·가용면적·권리·허가는 현장과 최신 서면자료로 재검증합니다.

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

— AnE GLOBAL · ajuglobal.com

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 다낭

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
다낭	Đà Nẵng	성급 도시(2025-07-01 통합 직할시)
구 꽝남	Quảng Nam	구 성명(2025-07-01 다낭 통합)
호앙사	Hoàng Sa	특별구(đặc khu)
리엔찌에우	Liên Chiểu	권역·항만축(구 군명)
호아칸	Hòa Khánh	권역·산단 명칭
호아깜	Hòa Cầm	권역·산단 명칭
디엔반	Điện Bàn	구 꽝남 도시(노동축)
땀탕	Tam Thăng	지역·산단 명칭(땀끼)
탕빈	Thăng Bình	현(구 꽝남)
누이타인	Núi Thành	현(추라이 경제구역 소재지)
추라이	Chu Lai	개방경제구역·공항·항만권 총칭
꽝응아이	Quảng Ngãi	인접 성
남장	Nam Giang	국경관문(라오스 방면)
다낭 첨단산단	Khu công nghệ cao Đà Nẵng	하이테크파크
다낭 산단	KCN Đà Nẵng 검색: Khu công nghiệp An Đồn Đà Nẵng 지도 상세화면 · 2026-10-01	산업단지(안돈) / 안돈 산단; 지도 상세화면 확인
호아칸 산단	KCN Hòa Khánh	산업단지
호아칸 확장 산단	KCN Hòa Khánh mở rộng	산업단지
수산서비스 산단	KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng	산업단지
리엔찌에우 산단	KCN Liên Chiểu	산업단지
호아깜 산단	KCN Hòa Cầm	산업단지
디엔남-디엔응옥 산단	KCN Điện Nam - Điện Ngọc	산업단지
동꿰선 산단	KCN Đông Quế Sơn	산업단지

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 계속

한글 표기	베트남어 명칭·검색 참고어	구분
투언옌 산단	KCN Thuận Yên	산업단지(땀끼)
땀탕 산단	KCN Tam Thăng	산업단지(추라이 EZ 내)
땀탕 확장 산단	KCN Tam Thăng mở rộng	산업단지(확장)
땀히엡 산단	KCN Tam Hiệp	산업단지(추라이 EZ·항만후방)
THACO 추라이 산단	KCN cơ khí ô tô Chu Lai Trường Hải 검색 참고: KCN THACO Chu Lai	산업단지 / 브랜드 KCN THACO Chu Lai; 검색 참고어 미검증
박탕빈 1	KCN Bắc Thăng Bình 1	계획 산단(2026~30 신규 계획); 2026-10-01 지도 검색 결과 없음
박탕빈 2	KCN Bắc Thăng Bình 2	계획 산단(2026~30 신규 계획); 개별 지도 검색 미실시
호아닌 산단	KCN Hòa Ninh	신규 산단(400.02ha)
호아년 산단	KCN Hòa Nhơn	계획 산단
호아깜 2단계	KCN Hòa Cầm - giai đoạn 2	계획 산단(120.02ha)
추라이 경제구역	Khu kinh tế mở Chu Lai	개방경제구역
남장 국경경제구역	Khu kinh tế cửa khẩu Nam Giang	국경경제구역
다낭 자유무역지대(FTZ)	Khu thương mại tự do Đà Nẵng	FTZ(7개 위치·1,881ha)
다낭 국제공항	Cảng hàng không quốc tế Đà Nẵng 검색 참고: Sân bay quốc tế Đà Nẵng	공항 / 공항; 지도 검색 참고어 미검증
추라이 공항	Cảng hàng không Chu Lai 검색 참고: Sân bay Chu Lai	공항(현행 공식분류·화물항로 추가 확인 필요) / 공항; 지도 검색 참고어 미검증
리엔찌에우항	Cảng Liên Chiểu	항만(건설 중 컨테이너항)
끼하항	Cảng Kỳ Hà	항만(누이타인)
땀히엡항	Cảng Tam Hiệp	항만(추라이·THILOGI 운영권)
다낭-꽝응아이 고속도로	Cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi	고속도로
국도1	Quốc lộ 1	국도
남북철도	Đường sắt Bắc – Nam	철도
남북고속도로	Cao tốc Bắc – Nam	고속도로망
DSEZA	Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng	관리기관

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

정부 다낭 후속 현장 기사·화면10/10

다낭 시의회 GRDP·10/6

다낭 리엔찌에우 착공·4/25

해석·가상 적용은 AnE의 조건부 판단입니다. 해당 기업의 공정·권리·전력·폐수·소방·인도일과 실제 운송은 별도 서면 검증이 필요합니다.