AnE GLOBAL

AnE 산업입지 지역분석 · 제3호

동나이 산업입지 심층분석

공항 결절점과 북부 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 | 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

동나이는 생산 확대가 이어지는 남부 제조 거점으로 검토할 수 있습니다. 다만 전체 산업생산과 실제 공장 운영의 차이를 살펴야 합니다. 전체 IIP와 제조업 IIP의 증가 폭은 다르며, 고용 증가가 생산 증가를 그대로 따라가는 것도 아닙니다. 재고와 출하 흐름을 함께 보면 기업별 주문을 확인할 필요가 더 분명해집니다. 지역 성장률만으로 채용 여력이나 신규 납품을 예상하지 않는 것이 좋습니다.

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. 기존·신축 후보별 인도·수전·개조·허가·고객 승인 경로의 서면 증빙과 실제 유닛 상태
2. 현재 공항·항만·고객 노선의 실제 운송시간·화물 접수 마감시간(컷오프)과 북부/남부 동일 직종의 채용·통근·유지 비용
3. 성숙권 특정 필지의 전환·잔여기간·비용 조정·설비 회수 조건과 현지 전문가 검토

공통 지역분석을 개별 공장에 적용할 때는 공정·권리·전력·인도일을 별도로 확인해야 합니다. 이 자료는 감정평가서나 법률 자문이 아닙니다.

기업 조건에 적용하기

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

가정한 기업 조건

가상 조건·실측 미포함: 기존 생산을 유지하면서 동나이로 이전하려는 제조기업을 가정했습니다. 제품·공정·초기 면적·전력·고객 납품조건은 같고 목표 양산일은 바꾸기 어렵습니다. 특정 시설이 이 조건을 충족하는지는 아직 알 수 없습니다.

먼저 비교할 대안

대안	비교 이유·확인할 조건
기존 RBF 활용	기존 RBF의 이점은 목표 가동일을 앞당길 수 있을 때 생깁니다. 실제 유닛·권리·인도·수전뿐 아니라 개조·공정 허가·설비 반입·설치·시운전·고객 승인 일정이 맞아야 합니다. 현재 물류망으로 납기를 충족하는지도 중요합니다.
신축 RBF 또는 신규 공급	신축을 선택할 이유는 필요 사양과 확장 계획을 맞출 수 있을 때 생깁니다. 다만 사전계약이 빠른 가동을 보장하지는 않습니다. 완공·인도·수전의 책임과 증빙, 이후 준비 순서가 중요하며 지연 시 기존 생산·대체시설 유지 부담도 따릅니다.

지금 정할 다음 행동

고객의 고정 납품조건과 목표 양산일, 기존 생산을 유지할 수 있는 종료일과 허용 생산중단 기간부터 확인합니다. 두 대안의 인도·수전·설비 설치·시험생산·고객 승인 일정은 같은 양식으로 받습니다. 필수조건을 충족한 후보의 개조·물류·채용·이중 운영 비용을 비교해 방문 순서를 정합니다.

조건이 바뀌면

양산일에 여유가 생기면, 기존 기한 때문에 보류한 후보도 새 목표일에 맞춰 검토할 수 있습니다. 다른 조건은 그대로 둡니다. 일정이 유연해져도 기존시설과 신축의 가동 준비 부담을 함께 따져야 합니다.

결정을 보류할 조건

현재 공실·실제 인도·공정 허용·수전·고객 승인은 아직 확인되지 않았습니다. 자료가 부족한 후보는 추가 확인이 필요합니다. 필수조건 미달이 확인된 후보는 해당 기업의 검토를 보류합니다. 최종 입지와 가동일은 아직 확정할 수 없습니다.

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 10.01% / Q3 10.21%	추정·기존 비교가격 기준 유지
IIP	전체 12.55% / 제조업 11.57%	1~9월·다른 모집단
산업 고용지수	1~9월 +1.91%	채용 가능 인원·임금 아님
신규·증액 FDI	2,351.73백만 USD	9/25 마감·지분 미포함

AnE의 해석과 기업 적용

동나이는 생산 확대가 이어지는 남부 제조 거점으로 검토할 수 있습니다. 다만 전체 산업생산과 실제 공장 운영의 차이를 살펴야 합니다. 전체 IIP와 제조업 IIP의 증가 폭은 다르며, 고용 증가가 생산 증가를 그대로 따라가는 것도 아닙니다. 재고와 출하 흐름을 함께 보면 기업별 주문을 확인할 필요가 더 분명해집니다. 지역 성장률만으로 채용 여력이나 신규 납품을 예상하지 않는 것이 좋습니다.

이번에 확인한 변화·비교 경계

제조업 재고는 9월 전년 동월 대비 30.78% 증가했습니다. 생산 확대를 주문·재고 개선으로 일괄 해석하지 않습니다. 1~9월 외자부문 실행투자는 50,219.28십억 VND이며 달러 등록액과 다릅니다.

추가로 확인할 근거

수출 24.13·수입 17.11십억 USD는 8개월 자료입니다. 9개월 무역 원표·직군별 임금·현 가용 시설의 가격·인도·유틸리티는 미확인입니다.

직접 확인한 공식 근거

정부 부록I 표3(PDF12쪽)·부록IV 표2(PDF48쪽)

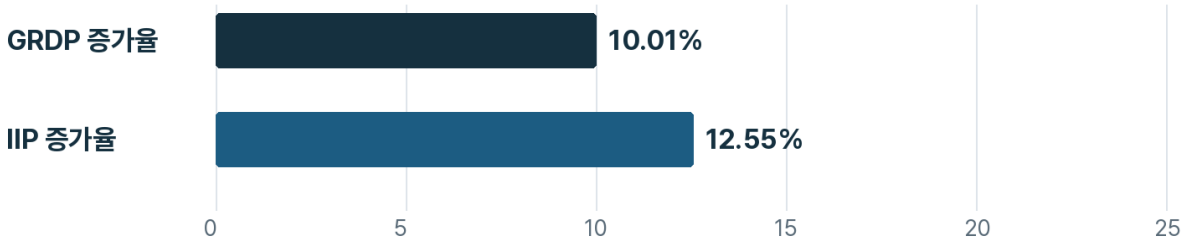
동나이 통계 Q3·9개월 보고·9/30

정부 부록I 표3·PDF12쪽

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

기존 남부 제조축과 북부 확장축은 같은 조건표로 비교해야 합니다. 남부에서는 인력·협력사와의 접점, 북부에서는 확장 공간과 운영비 구조를 검토할 수 있습니다. 어느 쪽이 유리한지는 목표 가동일에 맞는 인도, 실제 수전, 공정에 맞는 폐수 처리와 채용 조건으로 결정됩니다. 과거 지역 평균 임대료 차이를 현재 후보의 절감액으로 그대로 넣지는 않습니다.

공항과 도로는 운영 단계가 서로 다릅니다. 벤륵–롱탄 고속도로는 10월 1일 전구간 통행이 시작된 Q3 이후의 변화입니다. 반면 롱탄공항은 확보한 10월 7일 정부 원문에서 연내 운영을 목표로 공사를 독려하는 단계입니다. 항공 출하가 중요한 기업은 공항의 실제 화물 서비스와 운항일을 확인하고, 그 전에는 현재 이용할 수 있는 공항·항만과 도로를 기준으로 납기안을 세워야 합니다.

예를 들어 6개월 안에 가동하고 매일 고객사에 납품해야 하는 부품기업이라면, 동나이 기존 임대공장과 구 빈즈엉 제조권의 가용 시설을 먼저 비교할 수 있습니다. 2단계 확장이 필요하면 북부 동나이나 떠이닌·롱안권을 같은 전력·폐수·납품 조건으로 추가합니다. 확장축의 임차비 절감보다 통근·재고·운송과 인도 지연 비용이 커지면 기존시설을 우선하는 결론으로 바뀝니다. 이는 비교 방법을 설명한 가상 예시이며 실제 후보 추천이나 확인된 절감액이 아닙니다.

Q3 권역 참고: 남부 일부 조사표본의 모집 호가는 RBF 4.9·RBW 4.7 USD/m²/월입니다. 기반시설·유지관리·용수·폐수·서비스 비용은 제외합니다. 이는 동나이의 가격이 아니며 현재 유닛의 가용성도 뜻하지 않습니다. 표본·가중 상세가 공개되지 않아 과거 다른 기관 값과 증감률을 계산하지 않습니다.

출처: NAI Vietnam Q3 PDF 2·8·13·15쪽

목차

핵심 결론 7

신(新)동나이의 산업 기반 8

성장과 투자 9

게이트웨이·물류 10

산업용 부동산 시장 11

가격 기준선 12

비용과 인력 13

산업공간 확장 파이프라인 14

5대 입지권 15

대표 산업단지 포트폴리오 16

업종별 후보 압축 17

실행 리스크 18

토지권리와 계약 19

AnE 종합의견 20

공통 분석과 기업별 적용 21

방법론·출처·자료 기준 22

지역 임대료 수준과 공급 여건 24

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 동나이 25

핵심 결론

동나이(Đồng Nai)는 롱탄(Long Thành) 공항 주변의 신규 공급축, 남부의 성숙 제조기반, 북부(구 빈프억[Bình Phước])의 확장축을 함께 가진 통합 시장입니다. 북부는 토지 호가와 최저임금의 지역 등급(급지)에서 비용 차이를 살펴볼 대상이며, 총 운영비 우위는 아직 확인되지 않았습니다. 통합 동나이의 산업단지 포트폴리오 안에서도 기업이 활용할 조건은 권역별로 다릅니다.

1~9월 GRDP	상반기 FDI	산업단지	한국 누적 투자
+10.01%	**약 15억 USD**	**설립 58개·가동 43개**	**458건·81억 USD+**
2026년 누계 추정 · 전년 동기 대비	시 전체 유치액 · 연간 계획 ~50%	DNIEZA 2026-02 · 타기관 집계 상이	KCN·KKT 관할 · 국가별 1위

의사결정 메시지

— **공항 물류·신규 대형필지**가 핵심인 기업에는 롱탄 공항권 신규 단지(KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp·KCN Xuân Quế - Sông Nhạn)가 우선 조사 대상입니다. 롱탄공항에 인접한 대형필지를 찾을 때 살펴볼 곳입니다.

— 인건비·대량 고용이 핵심인 기업에는 북부 쩐타인(Chơn Thành)·동쑤어이(Đồng Xoài)권이 비교대안입니다. 사업장 주소별 최저임금 급지와 직종별 채용 여건을 확인해야 합니다. 비용 우위는 같은 직종·교대의 실제 채용·유지 비용에 달려 있습니다.

— **비엔호아(Biên Hòa) 성숙권**의 활용 여부는 자산별 잔여기간과 전환 상태에 달려 있습니다. 비엔호아 1의 선례를 권역 전체에 적용할 수는 없으며, 설비 회수·개조·이전 조건이 기존시설 활용과 장기투자의 판단 기준입니다.

이번 심층판의 역할

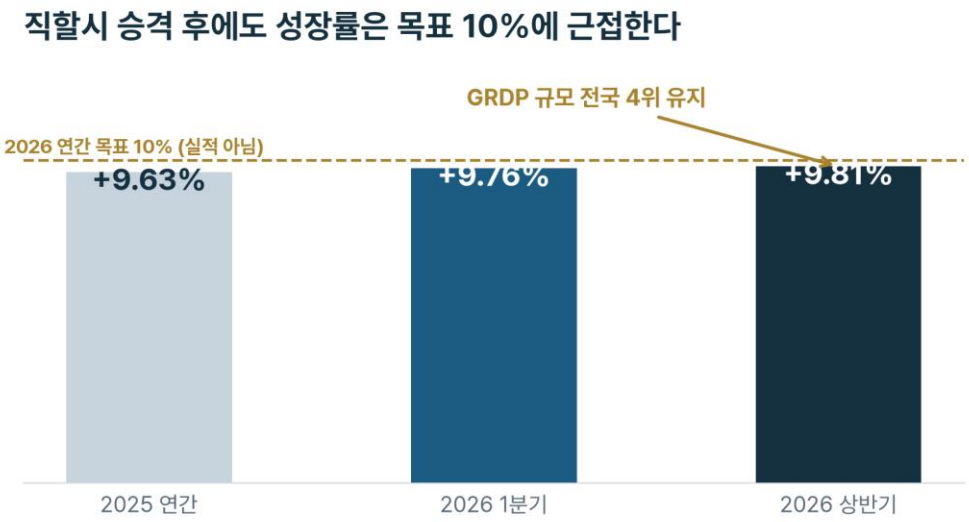
- 분기 브리핑에서 추적한 변화를 **동나이의 시·입지권·대표 단지별**로 살펴봅니다.
- 기업별 결론을 내리기 전, 상담에서 다룰 쟁점과 조사 후보를 좁히는 **공통 지역분석**으로 활용합니다.
- FDI는 **시 전체 유치액**, **FIA 신규등록액**, **DIZA의 실제 투자 집행액**이라는 서로 다른 3계열로 제시합니다. 집계한 대상과 투자 단계가 다릅니다(§04와 동일 고지).

출처·기준: 동나이시 2026 H1; 재정부 FIA 2026-07; DNIEZA 2026-02(설립 58·가동 43); 동나이 외무국 2026-04(한국 458건·81억 USD+) / 1~9월 GRDP: 정부 결의312/NQ-CP(10/5), 부록IV 표2. 나머지 카드는 표시된 기존 기준시점 유지.

신(新)동나이의 산업 기반

2025년 구 빈프억(Bình Phước)과의 통합에 이어 2026년 4월 30일 베트남 7번째 중앙직할시 '동나이시(Thành phố Đồng Nai)'로 승격됐습니다.

면적	인구	행정 체계
12,737.2km²	**449.1만 명**	**95개 (33프엉·62사)**
전국 9위 · 결의 202/2025/QH15	전국 상위 5위권	직할시 승격 2026-04-30



출처: 동나이시 공식 2026-07-06(H1 +9.81%)·2026-04-03(Q1 +9.76%); 통계국 2025 연간 +9.63% · 목표선과 실적 구분

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

- 남부(구 동나이권)는 성숙한 산업수도입니다 — 비엔호아(Biên Hòa)·년짝(Nhơn Trạch) 집적, 롱탄 신공항(Cảng hàng không quốc tế Long Thành) 개발축과 프억안항(Cảng Phước An)을 함께 살펴볼 수 있습니다. 공항의 상업운항과 사업장별 최저임금 지역 등급은 별도로 확인해야 합니다.
- 북부(구 빈프억[Bình Phước]권)는 신규 토지·낮은 급지 임금·캄보디아 접경 호아르 경제구역(Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, 1단계 3,535ha)이 강점인 확장축입니다. 남부와는 토지·인력·운송 조건이 다른 시장입니다.
- 직할시 승격(국회 결의 30/2026/QH16, 가결 478/487)은 확정 사실이지만 특별 제도와 재원 배분은 정부 연구 단계입니다. 인프라 투자 확대와 **중장기 지가·임대료 상승 가능성**은 AnE의 시나리오이며 확정 전망은 아닙니다.

출처·기준: 국회 결의 202/2025/QH15·30/2026/QH16; 동나이시 정부포털 2026; VnEconomy 2026-07-03

성장과 투자

제조업 재고는 9월 전년 동월 대비 30.78% 증가했습니다. 생산 확대를 주문·재고 개선으로 일괄 해석하지 않습니다.

1~9월 외자부문 실행투자는 50,219.28십억 VND이며 달러 등록액과 다릅니다.

아래 상반기 성장·투자 그림은 당시 기준선입니다. 10/8 확인한 Q3·1~9월 통계는 앞의 최신 자료 보완면에 별도로 제시합니다. FDI는 집계 주체·기간·등록/실행이 다른 계열을 분리해 읽어야 하며, 9/25 신규·증액 등록액을 아래 H1의 FIA·DIZA 계열과 직접 차감하지 않습니다.



출처: 동나이시 H1 보고 7/5; 베트남 통계국·FIA H1; DNIEZA 집행 7/4 · 유치액·신규등록·집행의 집계범위 상이

시 전체 외국인투자 유치액·FIA 신규등록·DIZA 집행을 분리한 동나이 FDI 기준선(2026 H1)

누적 FDI	2025년 FDI	상반기 수출
2,269개	**42.29억 USD**	**171억 USD**
443.9억 USD · 2026-03 공식	FIA 총등록 · 전국 4위	+17.6% · 흑자 42억 USD

해석의 안전장치

— 약 15억 달러는 **시 전체 외국인투자 유치액**, 7.26억 달러는 **FIA 신규등록만**, 9.62억 달러는 **KCN·KKT의 실제 투자 집행액**입니다. 집계한 대상과 기준이 달라 같은 투자 지표로 비교할 수 없습니다.

— 2025-11-24 DNIEZA KCN·KKT 기준 증액(172건·14억+)이 신규(148건·10억+)를 웃돌았습니다 — 기존 진출기업의 재투자 중심 구조이며, 등록자본은 집행액과 다릅니다.

— 수출의 **34.3%가 미국향**(2025)입니다. 통상정책 변화에 대한 노출이 있어 수요처 분산 여부가 중요한 판단 기준입니다.

출처·기준: 동나이시 H1 보고 2026-07; 베트남 통계국·FIA 2026-07; DNIEZA 2026-07; 동나이 산업무역국 2026-03

게이트웨이·물류

아래 인프라 그림은 2026-07-11 당시의 운영·진행·목표를 보여줍니다. 10/7 정부 발표는 롱탄공항의 연내 운영 목표와 10/10까지 시험·상업운항 세부일정 보고 지시이며, 실제 상업운항 개시는 확인되지 않았습니다. 공항 개항에 의존하는 운영은 현재 도로·항만을 사용하는 대안과 함께 검토해야 합니다.

게이트웨이는 공정률보다 '현재 단계'를 먼저 읽는다

사업	현재 단계	다음 기준
비엔호아-붕따우 고속도로 54km	임시 운영	5/18 · 60~80km/h · 9인승 미만
HCMC 순환3호선 (동나이 구간)	공정 73.3%	완공 일정 재점검
롱탄 국제공항 1단계	공정 77%	9월 통합시험 · 12월 운영 목표
HLD 고속도로 확장 22km	공사 중·지연	12월 기본완공 목표
벤륵-롱탄 고속도로	부분 운영	공정 98.13% · 9월 완공 목표
투티엠-롱탄 철도 47.7km	투자 준비	EIA 의견수렴 · 9/2 착공 목표

공정률·운영·준비 단계를 분리 · 임시 운영 / 부분 운영 / 목표를 완전 준공과 구분

출처: 정부전자신문 6/29·동나이 건설국 7/6·동나이 지방정부 5/18·VOV 7/3·HCMC HĐND 7/7 — 기준 2026-07-11

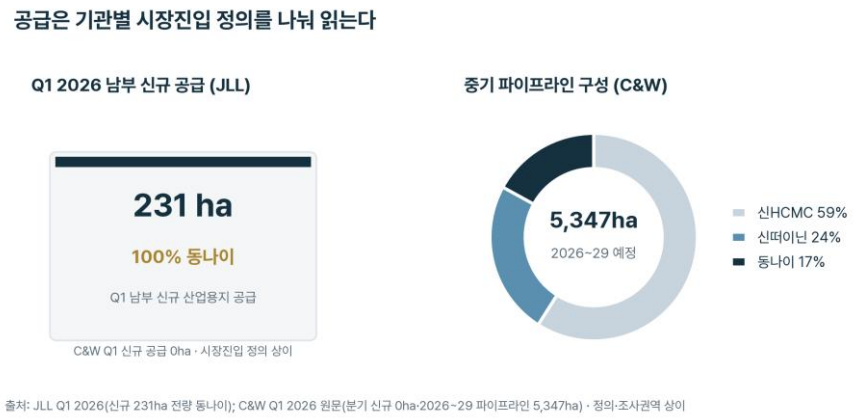
동나이 게이트웨이 인프라 현황 — 운영·진행·목표 구분(2026-07-11 기준)

- 7/11 자료의 임시개통·차종 제한은 당시 상태입니다. Q3 이후인 10/1 0시에는 Bến Lức–Long Thành 고속도로 전구간 통행이 시작됐습니다. 당시 Vành đai 3는 미완성이며 Biên Hòa–Vũng Tàu로의 직접 연결도 개통되지 않아 QL51을 이용해야 했습니다. 대형 트레일러의 운송시간 절감은 실제 진출입 지점·차량 조건별로 확인해야 합니다.
- 프억안항(Cảng Phước An, 년짝[Nhơn Trạch], 2024-12 개장)은 운영 초기 실적과 실제 이용 가능한 항로·접안 조건을 추가 확인할 대상입니다 — 심수항 까이멥–티바이(Cái Mép - Thị Vải)는 행정개편으로 **신 호치민시 소속**이라 이용은 가능하되 관할이 다릅니다.
- 기업별 물류 조건은 공장–공항·항만의 실제 주행시간, 화물 접수 마감시간(컷오프), 통관, 혼잡시간에 따라 달라집니다. 개항 기대가 가격에 미리 반영됐는지도 중요합니다. 물류계획에는 떤선녓(Tân Sơn Nhất)을 함께 이용하는 대안이 필요합니다.

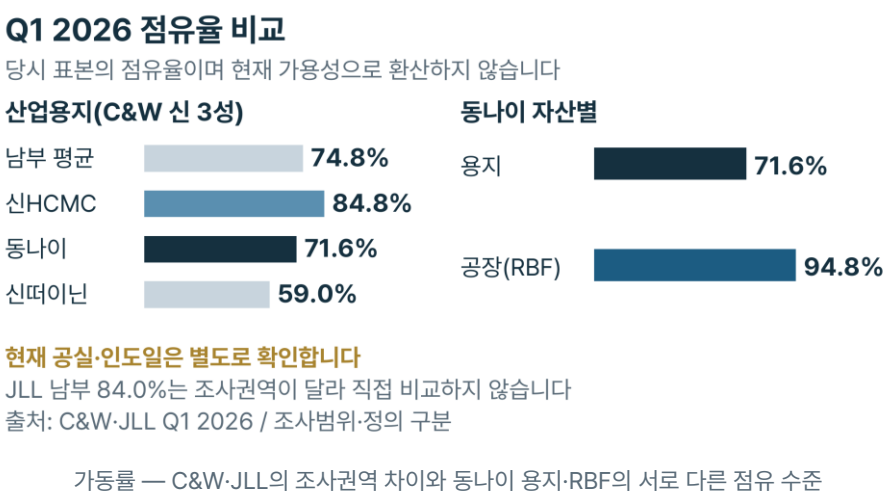
출처·기준: 정부전자신문 2026-06-29; 동나이 건설국 7/6; 동나이 지방정부 5/18; VOV 7/3; HCMC HĐND 7/7

산업용 부동산 시장

기관별 신규 공급 정의는 엇갈리고, 동나이 안에서도 용지와 임대공장의 수급은 크게 갈립니다.



Q1 2026 남부 신규 공급(JLL)과 2026~29 파이프라인 구성(C&W)



가동률 — C&W·JLL의 조사권역 차이와 동나이 용지·RBF의 서로 다른 점유 수준

시장 읽기

— 동나이 용지 가동률 71.6%는 신HCMC(84.8%)보다 13.2%p 낮아, 당시 미점유 용지에서 후보를 조사할 여지가 있습니다. 다만 떠이닌(Tây Ninh, 59.0%)보다는 높습니다. 실제 협상 대안은 필요한 면적·공정·인도 조건을 충족한 후보에 한정됩니다.

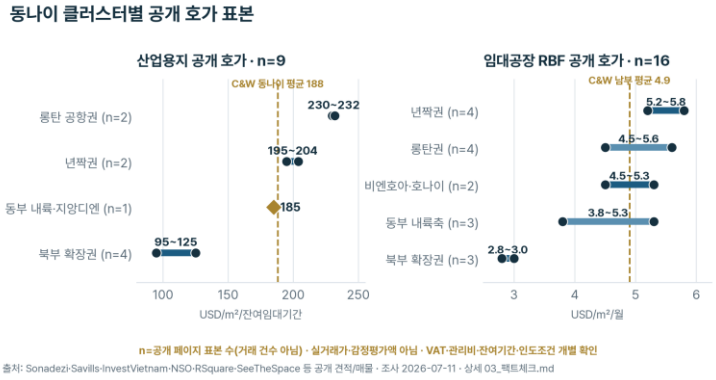
— 임대공장 **RBF 가동률은 94.8%**로 남부 최고입니다. 당시 점유 수준이 높았다는 뜻이며 현재 공실은 미확인입니다. 기존 RBF 개조와 신축 중 목표 가동일에 맞는 안은 인도·수전·공정 허가 일정에 달려 있습니다.

— JLL은 Q1 신규 공급 231ha를 전량 동나이로, C&W는 분기 신규 공급을 0ha로 집계합니다 — 시장진입 정의가 다르므로 **기관별 조사권역·정의를 섞지 않습니다.**

출처·기준: JLL Vietnam South Q1 2026; Cushman & Wakefield HCMC MarketBeat Q1 2026 원문 · 공급 정의·조사권역 상이

가격 기준선

공개 호가는 해당 표본의 가격입니다. 기관 평균·공식 견적·중개 매물은 성격이 달라 각각의 기준으로 봐야 합니다.



동나이 클러스터별 공개 호가 표본 — 산업용지 n=9·임대공장 n=16(2026-07-11 조사)

가격을 움직이는 축	확인 항목	왜 중요한가
공항·항만 프리미엄	실제 주행시간·화물 접수 마감·개항 일정	개항 전 선반영 여부 검증
가용성	분양률·필지규모·RBF 재고	호가보다 협상력에 직접 영향
권리기간·재산정	LURC 만료·임대료 조정 조항	표시가격과 연간 비용으로 환산한 부담
부대조건	관리비·VAT·최소면적·인프라비	총점유비용 산정의 누락 방지

초도 공개 호가 수치팩

- 산업용지 표본은 년짝(Nhơn Trạch) **195~204**·롱탄(Long Thành) 공항권 **230~232**·지앙디엔(Giang Điền) **185**·북부 확장 **95~125 USD/m²/잔여기간**입니다. 지앙디엔은 공식 견적 1건, 나머지는 공개 매물·견적의 범위입니다.
- RBF 표본은 비엔호아(Biên Hòa)·호나이(Hố Nai) **4.5~5.3**·년짝 **5.2~5.8**·롱탄 **4.5~5.6**·동부 내륙 **3.8~5.3**·북부 확장 **2.8~3.0 USD/m²/월**입니다.

해석의 경계

— n은 거래 건수가 아니라 **서로 구분되는 공개 페이지·호가 표본 수**입니다. 산업용지에는 개발사 1차 인프라 사용료와 2차 지분양도 호가가 혼재합니다.

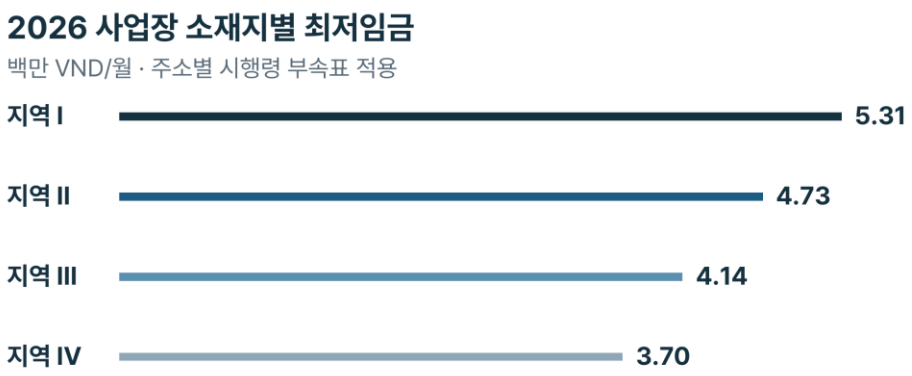
— C&W의 동나이 1차 용지 평균 188과 남부 RBF 평균 4.9는 각각 참고할 가격 기준입니다. 용지와 임대공장은 상품이 다르며, 기관 평균과 단지별 가격 범위를 합쳐 평균낼 수는 없습니다.

— 모든 수치는 계약상 구속력이 없는 공개 호가이며 실거래가·감정평가액이 아닙니다. VAT·관리비·잔여기간·최소면적·인도조건은 개별 견적에서 다시 확인합니다.

출처·기준: Sonadezi·Savills·InvestVietnam·NSO·RSquare·SeeTheSpace 등 공개 견적·매물, 2026-07-11 조사 · 표본은 출처유형·기준일·상품조건별로 대조

비용과 인력

동나이 안에는 네 개의 임금 급지가 있습니다. 신규 채용자 평균소득은 법정 최저임금보다 높으므로 실제 채용비를 따로 산정해야 합니다.



2026년 월 최저임금 — 통합 동나이 내 지역 I~IV 급지(Nghị định 293/2025/NĐ-CP)

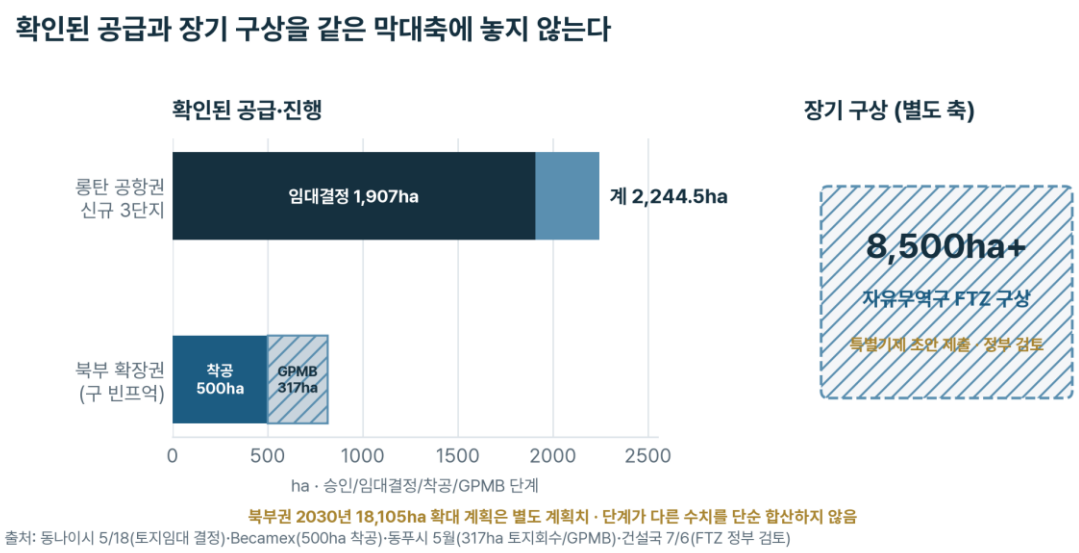
- 신규 채용자 **평균 월소득은 800만 동 이상**입니다 — 직종·기본급·수당·잔업·세전/세후 구성이 공개되지 않아, 이 금액만으로 기업별 보상구조를 알 수는 없습니다. 해당 구성에 대한 추가 확인이 필요합니다. 현재 채용 예산에는 동일 직종·근로시간의 최신 견적을 사용해야 합니다.
- 2026년 등록 채용수요 17.3만 명(단순직 76.5%), 2025년 충원율 약 70% — **구조적 구인난** 속에 창신(4.2만)·태광(근 3.6만) 등 대형 고용주와 경쟁합니다.

비용축	필수 확인	판단 포인트
용지·공장	잔여기간·관리비·VAT·재산정 조항	표시된 호가보다 시설 사용에 드는 총비용
인건비	급지(I~IV)·채용 평균소득·상여 관행	법정 최저임금보다 실제 채용비
물류비	공항·항만·고속도로·공차·통관	거리보다 운행 안정성
유틸리티	전력·용수·폐수·증설비	가동 일정과 시설·설비 투자비(CAPEX)에 영향

출처·기준: Nghị định 293/2025/NĐ-CP(2026-01-01 시행); VnEconomy 2026-02; Báo Đồng Nai 2026-06 · 급지 경계는 사·프엉별 확인

산업공간 확장 파이프라인

공항권 신규 단지와 북부 확장축이 함께 개발되고 있습니다. 기업 입장에서는 필요한 사양의 공급이 언제 준비되는지가 핵심입니다.



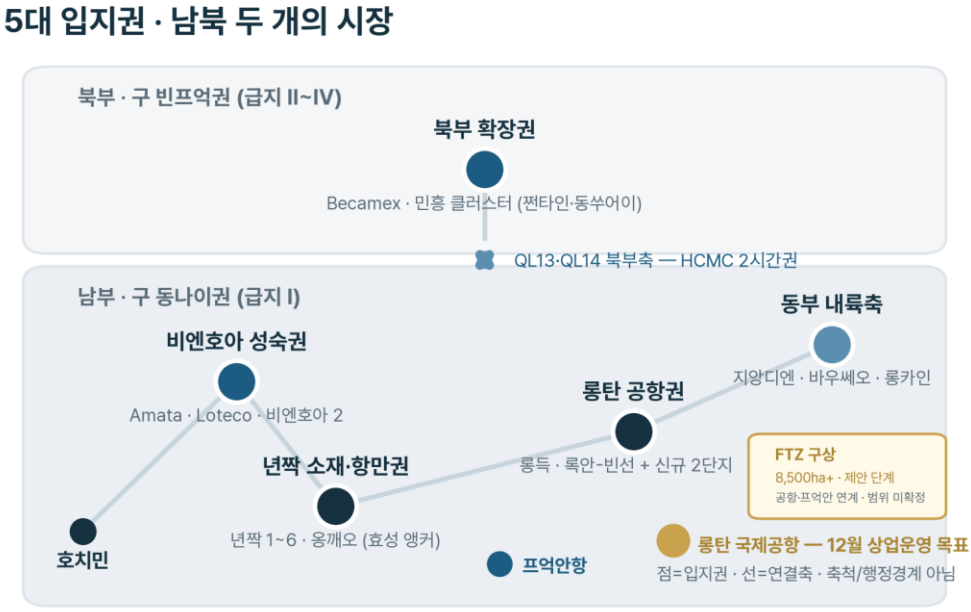
확인된 공급·착공 물량과 장기 구상(FTZ)을 별도 축으로 구분

- 롱탄(Long Thành) 공항권 신규 3단지(승인 2,244.5ha) 중 바우깐–떤히엡(KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp) 947ha와 쑤언꿰–송냔(KCN Xuân Quế - Sông Nhạn) 960ha, 합계 1,907ha의 1단계 토지임대 결정이 2026년 5월 내려졌습니다. 부록에는 바우깐–떤히엡의 1단계 승인면적을 1,000ha로 표기했습니다. 두 결정의 범위·단계 관계는 원문 대조 전까지 미확인으로 둡니다. 두 단지는 2074년까지 운영하며 최대 14년 국가 토지임대료 면제는 인프라 개발사에 적용됩니다. 입주기업·전차인 자동 승계 근거는 없습니다.
- 북부(구 빈프억[Bình Phước]권)는 Becamex(KCN Becamex Bình Phước) 2단계 500ha가 착공, **Bắc Đồng Phú 2단계 317ha는 토지회수·GPMB 단계**입니다. 2030년 산업용지 18,105ha 확대 계획이 현재 입주 가능한 공급을 뜻하지는 않습니다.
- 롱탄–프억안항(Cảng Phước An) 연계 자유무역구(FTZ) **8,500ha+ 구상은 제안 단계**입니다 — FTZ를 포함한 특별기제 초안이 정부 검토 중이며, 규모·경계·인센티브는 승인 전 구상입니다.

출처·기준: 동나이시 2026-05-18; Becamex 공식; 동푸(Đồng Phú) 지방정부 2026-05; 동나이 건설국 2026-07-06

5대 입지권

통합 동나이는 비엔호아(Biên Hòa) 성숙권·년짝(Nhơn Trạch) 소재권·롱탄(Long Thành) 공항권·동부 내륙축·북부 확장권의 다섯 입지권으로 읽을 수 있습니다. 각 권역의 기능이 기업별 후보 선정의 출발점입니다.



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

5대 입지권과 개발축의 개념적 관계 — 축척·행정경계 아님

입지권	대표 축	1차 포지션
비엔호아 성숙권	KCN Amata·KCN Loteco·KCN Biên Hòa 2	기존시설·인력 활용 — 남은 권리기간·용도 전환 확인
년짝 소재·항만권	KCN Nhơn Trạch 1~6·KCN Ông Kèo	소재·화학·중량물 — 효성 앵커
롱탄 공항권	KCN Long Đức·KCN Lộc An - Bình Sơn+신규 2단지	공항 물류·신규 대형필지
동부 내륙축	KCN Giang Điền·KCN Bàu Xéo·KCN Long Khánh	균형형·내륙 제조
북부 확장권	Becamex Bình Phước·Minh Hưng(Chơn Thành·Đồng Xoài)	급지·토지 호가 차이 검토·대량 고용·대형필지

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

대표 산업단지 포트폴리오

대표 단지는 기업 조건과의 대조와 현장검증을 위한 비교 대상입니다. 나열 순서가 추천순위를 뜻하지는 않습니다.

권역	대표 단지/축	주요 강점	우선 확인
성숙	KCN Amata·KCN Biên Hòa 2	도심 접근·운영경험·집적	잔여기간(2044~46 만기권)·재계약
소재	KCN Nhơn Trạch 5·KCN Ông Kèo	화학·중량물·효성 생태계	수용업종·환경·항만 접근
공항권	KCN Long Đức·KCN Lộc An - Bình Sơn	공항 인접·전자·정밀	현재 임차 가능 여부·인도·기존 물류망 대안
신규	KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp·KCN Xuân Quế - Sông Nhạn	대형필지·신규 공급축	전대조건·인프라 완성도·입주 시점
북부	KCN Becamex Bình Phước·KCN Minh Hưng Sikico·KCN Minh Hưng - Hàn Quốc	급지·토지 호가 차이 검토·확장성·한국계 조성단지 포함	급지·인력 풀·단지별 운영주체

공개자료 경계

— 가용필지·호가·최소면적은 변동성이 높아 §07의 공개 범위를 확정가격이나 시장 평균으로 보지 않습니다.

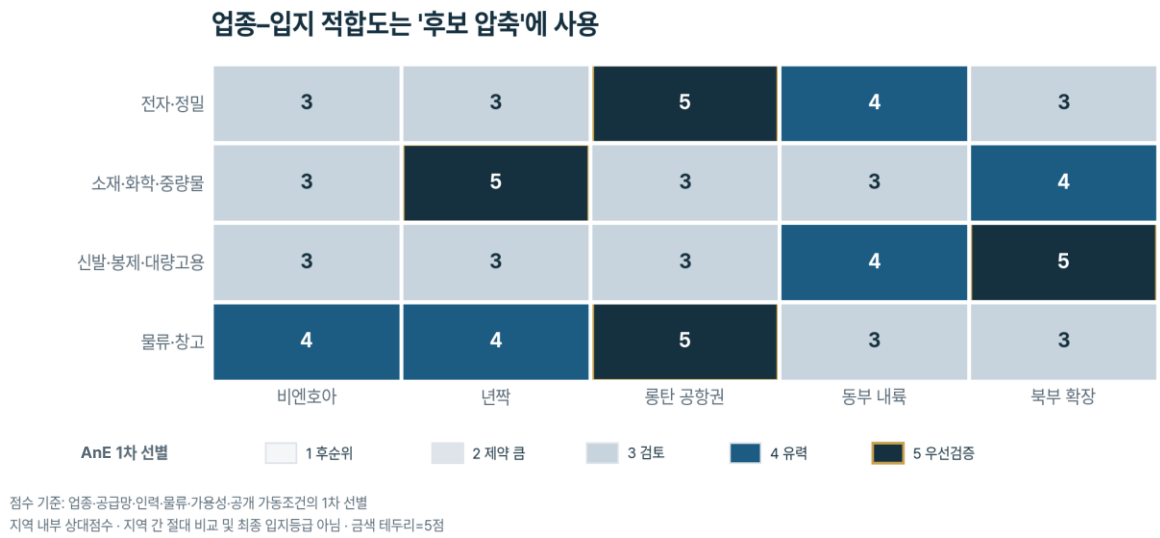
— 고객 프로젝트 단계에서 개발사 견적서와 권리·기술자료를 동일 기준일로 재수집합니다.

표기 원칙

- 단지명은 계약·검색 편의를 위해 베트남어 원문 표기(성조 포함)를 기본으로 하고, 입지권 서술의 한글 표기(년짝=Nhơn Trạch, 롱탄=Long Thành, 쩐타인=Chơn Thành, 지앙디엔=Giang Điền)와 동일 대상을 가리킵니다.

업종별 후보 압축

업종 적합도는 현장에서 조사할 대상을 좁히기 위한 AnE의 1차 판단입니다. 개별 후보의 최종 등급을 뜻하지 않습니다.



업종별 후보권역 1차 적합도 — AnE 1차 선별 지표

업종별 출발점

— **전자·정밀:** 롱탄(Long Thành) 공항권과 동부 내륙축의 선택은 항공물류·인력·신규 필지 조건에 달려 있습니다.

— **소재·화학·중량물:** 년짝(Nhơn Trạch)권은 효성 클러스터가 기준점입니다. 실제 입주 가능성은 수용업종·환경허가 경로·항만 접근에 달려 있습니다.

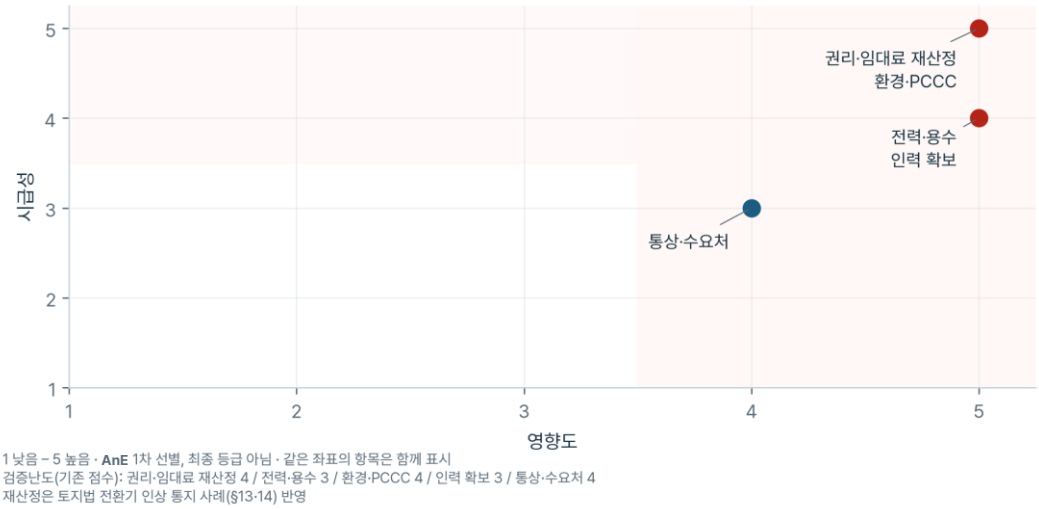
— **신발·봉제·대량고용:** 북부 확장권과 동부 내륙축의 비용 차이는 급지 임금뿐 아니라 인력 풀·통근권에 달려 있습니다. 대형 고용주와의 채용 경쟁도 전제해야 합니다.

— **물류·창고:** 공항 개항 일정보다 RBF·RBW 재고, 차량 회차, 통관, 주요 고객권역을 먼저 봅니다.

고오염·대량폐수·도금·화학 공정의 입주 가능성은 **단지별 수용업종·환경허가 경로·폐수처리 용량**에 달려 있습니다. 권역 적합도만으로는 판단할 수 없습니다.

실행 리스크

동나이의 계약 위험은 임대료 외에도 임대료 재산정, 단지의 용도 전환, 인력 확보 조건에 있습니다. 이 조건이 미확인인 상태에서는 장기 비용과 운영 지속성을 판단하기 어렵습니다.



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

- **임대료 재산정: 과거 보도된 국가 직접 연납 기업의 인상 사례를 산단 전차인 전체에 일반화할 수 없습니다. 계약 전에는 국가 직접 납부와 전대료를 구분하고, 해당 필지의 실제 통지·조정 근거·경과조치를 확인해야 합니다.**
- **도시전환 강제 이전**: 비엔호아 1(KCN Biên Hòa 1)은 만기 전 도시계획 변경으로 이전이 강제됐고 '추가 특례 없음·규정 보상' 원칙이 관철됐습니다 — 노후 단지 입주·인수 시 이전 리스크를 실사에 반영합니다.

게이트	필수 증빙	중단 조건
기술	전력 인입·용수/폐수·지반	증설비·일정 초과
인허가	수용업종·EIA·PCCC 경로	공정 허용 미확인: 추가 확인까지 검토 대기 / 불허 확인: 검토 보류
권리	LURC·재산정 조항·담보/양도	잔여기간·지급구조 불일치
운영	채용권·통근·물류 테스트	납기·교대인력 미달

출처·기준: Báo Đồng Nai 2025-02(재산정 사례); AnE *프로젝트 체크리스트 기반 정성 지표 · 최종 등급 아님*

토지권리와 계약

같은 호가라도 국가에서 직접 임차해 해마다 임대료를 내는지, 개발사에서 전대받는지에 따라 임대료 재산정으로 인한 부담이 다릅니다.

1. 권리	2. 계약	3. 비용	4. 검토
LURC·임대권자·잔여기간	일시/연납·조정주기·해지	연간으로 환산한 사용비용·시설·설비 투자비(CAPEX)	담보·양도·재임대·분쟁

임차 구조·잔여기간 체크

- **국가에서 직접 임차해 해마다 임대료를 내는 기업**은 가격표 재산정에 따라 부담이 바뀔 수 있습니다. 계약 전 조정주기·산정기준 조항을 실사합니다. 개발사 전대 방식도 조정·비용 전가 조항을 확인해야 하며, 계약 방식의 명칭만으로 부담이 작다고 볼 수는 없습니다.
- 비엔호아(Biên Hòa) 성숙권은 남은 임차기간 안에 설비 등의 투자비를 감가상각할 수 있는지가 중요합니다. 임차 만기는 KCN Biên Hòa 2 = 2045년, KCN Loteco 필지 = 2046-04 실증을 기준으로 계산합니다.
- 동일 면적이라도 일시납과 연납은 현금흐름·담보가능성·회수구조가 다르므로 계약별로 분석합니다.

법률 표현의 경계

— 국가에 직접 납부하는 토지임대료와 산단 전대료는 구분해야 합니다. 조정 주기·상한과 경과조치는 권리 형태·계약·현행 법령에 따라 확인해야 합니다.

— 2026 공식 산단 공시지가는 **50만~390만 동/m²**, 산단·공단 지가조정계수는 **K=1.0**입니다. 이는 재정의무 기준가로 시장 호가와 혼용하지 않습니다.

— 신투자법 143/2025/QH15의 특별투자절차(BQL 원스톱)는 이점이되 대상 구역·업종 요건을 확인하고, 담보·양도 가능성은 **권리주체·계약·부착자산·최신 법령**을 현지 법률가와 확인합니다.

출처·기준: 베트남 토지법 31/2024/QH15; NQ 28/2025/NQ-HĐND; QĐ 03/2026/QĐ-UBND; 신투자법 143/2025/QH15

AnE 종합의견

예를 들어 6개월 안에 가동하고 매일 고객사에 납품해야 하는 부품기업이라면, 동나이 기존 임대공장과 구 빈즈엉 제조권의 가용 시설을 먼저 비교할 수 있습니다. 2단계 확장이 필요하면 북부 동나이나 떠이닌·롱안권을 같은 전력·폐수·납품 조건으로 추가합니다.

01 · 공항권의 이점은 개항 일정과 실제 운송 편익에 달려 있습니다

— 개항 전에는 롱탄공항(Long Thành) 인접 대형필지의 가용성과 전대조건을 조사할 수 있습니다. 개발사의 국가 토지임대료 면제를 입주기업이 자동으로 받는 혜택으로 보지는 않습니다.

— 개항이 지연되면 물류계획도 달라집니다. 떤선녓(Tân Sơn Nhất) 병행 이용이 대안이며, 공항 인접 가격을 지불할 근거는 실제 운송 편익에 있습니다.

02 · 북부의 비용 우위는 토지·인력·운송비 합계로 판단합니다

— 법정 최저임금의 지역별 차이가 실제 채용비 차이를 뜻하지는 않습니다. 같은 직종·교대에서 남부의 인력·통근·주거 여건과 북부의 채용·유지 비용까지 보아야 합니다.

— 남부 핵심권과 북부 쩐타인(Chơn Thành)권에서 **한 곳에 모아 운영할 때와 거점을 나눌 때**의 총부담은 다릅니다. 자동화율만으로 배치를 정할 수는 없습니다. 추가 운송·생산 중인 재고·관리자의 거점 간 이동·품질 대응 비용을 합쳐도 이점이 남아야 분리 운영의 이유가 생깁니다.

03 · 성숙권은 남은 사용기간을 먼저 따집니다

— 비엔호아 1(KCN Biên Hòa 1) 선례는 만기 전이라도 도시계획 변경으로 이전이 강제될 수 있음을 보여줬습니다

— 잔여기간 역산과 이전·보상 조항을 계약에 반영합니다.

04 · 기술·인허가·권리·운영이 후보 선정의 필수조건입니다

— 총비용과 일정의 최종 비교 대상은 기술·인허가·권리·운영 조건을 통과한 후보로 한정됩니다.

— 기업 조건이 아직 정해지지 않았다면 가정별 조사 범위가 필요합니다. 증빙 부족은 추가 확인 대상이며, 확인된 조건 미달은 검토 보류 사유입니다. 비용 비교는 필수조건을 충족한 대안끼리 의미가 있습니다.

공통 분석과 기업별 적용

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

층위	공통 분석	기업별 추가	산출물
지역분석	시장·인프라·입지권·대표단지	—	동나이 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

— **가상 적용:** 양산일이 고정된 이전기업의 선택은 기존시설과 신축의 가동 준비 경로에 달려 있습니다. 다른 조건은 유지하고 양산일만 유연해지면, 기존 기한 때문에 보류했던 후보도 새 목표일로 재평가할 수 있습니다.

— 분기별 변화, 지역별 입지 차이, 고객별 적용 근거를 하나의 프로젝트 이력으로 연결합니다.

자료 활용 시 유의사항

- 기업별 적용은 이 자료의 한 논점을 선택해 실제 공정·납품·가동 조건과 연결하고, 해당 근거와 확인 과제를 함께 정리합니다.
- 상담: '추천 단지'보다 기술·인허가·권리·운영의 네 가지 필수조건과 필요한 기업정보를 먼저 확인합니다.
- 차트 단독 발췌 시 집계범위 주석(시 전체/FIA/DIZA, 기관별 조사권역)을 함께 옮깁니다.

방법론·출처·자료 기준

수치를 비교하기 전에 조사범위·기준시점과 공개할 수 있는 자료의 범위를 확인합니다.

구분	적용
공식 기준	2026 H1 동나이 경제·FDI; 시 전체 누적 FDI 2,269개·443.9억 USD; DNIEZA 2026-02 설립 58·가동 43; 임금(NĐ 293/2025)·토지가격표(NQ 28/2025)
시장 기준	CBRE·C&W·JLL Q1 2026 원문 — 조사권역·시장진입 정의 차이 분리
인프라 기준	정부공보·지방정부·국영통신 2026-07-11 시점 — '운영·진행·목표·구상' 단계 구분
선별지표	5대 입지권·업종·리스크는 AnE 1차 선별, 최종 등급 아님
호가	2026-07-11 공개 페이지 표본: 산업용지 n=9·RBF n=16 — 실거래가·감정평가액 아님, 조건 개별 확인
작성·검증 기준	기존 자료 기준 2026-07(H1 통계·Q1 기관시장·7/11 공개호가·인프라) · Q3·1~9월 기존 10/8 보완·추가 통계 확인 2026-10-26 · 출처별 기준시점 적용 · AnE 입지 DB 활용
자료 기준	2026 Q3 분석자료 · 기존 10/8 보완·추가 통계 확인 2026-10-26 · 시장·개별 시설 조건은 출처별 기준시점 적용

주요 원문

- 국회 결의 202/2025/QH15(통합)·30/2026/QH16(직할시 승격 2026-04-30, 가결 478/487)
- dongnai.gov.vn·dnieza.dongnai.gov.vn — H1 FDI·누적 2,269개 443.9억 USD·산단 58/43·한국 458건 81억 USD+
- VnEconomy·바오동나이 2026-07 — H1 GRDP +9.81%·규모 전국 4위 / 상공국 — 2025 수출 346.4억(미국 34.3%)
- cbrevietnam.com / cushmanwakefield.com / jll.com — Q1 2026 남부 산업용 부동산(조사권역·시장진입 정의 상이)
- 총리결정 1005·1479/QĐ-TTg(공항권 신규 단지)·1486/QĐ-TTg(관리기구 통합); Nghị định 293/2025(최저임금)
- NQ 28/2025/NQ-HĐND 부속서 IV(산단 50만~390만동/m²)·QĐ 03/2026/QĐ-UBND(K=1.0); 신투자법 143/2025/QH15
- Sonadezi·Savills·InvestVietnam·NSO·RSquare·SeeTheSpace — 단지별 공개 호가 표본(2026-07-11 조사)
- 검증 절차: 공식·기관·현장자료를 항목별로 대조합니다.

면책

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

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

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

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

AnE GLOBAL

A1 · REGIONAL MARKET LEVEL

지역 임대료 수준과 공급 여건

기존 표와 호가는 해당 시점의 상품 참고값입니다. Q3 권역 조사와 표본·비용·권리기간이 달라 직접 증감률을 계산하지 않습니다. 현재 비교에는 동일 조건의 견적·가동 증빙이 필요합니다.

동나이의 임대료 수준과 공급 여건에 대한 종합 판단은 AnE 내부 DB·기관 리서치·현장 상품·공개매물에 근거합니다. 자료마다 뒷받침하는 범위가 다르며, 근거 출처는 아래에 정리했습니다.

남부 RBF 기준	지역 신축 RBF	일반 공장·창고
4.9~5.0	**5.20~6.00**	**45~118**
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 가동률이 높고 동나이 신규공급 집중	기관별 표본·총액 정의를 분리
AnE 입지 DB	가격 원자료 비공개	산단·창고·콜드체인이 년짝(Nhơn Trạch)–롱탄(Long Thành)–비엔호아(Biên Hòa)에 고밀도 분포	공항권·항만권·기존 제조축을 별도 시장으로 분석
지역 상품의 가격 범위	5.20~6.00달러 · 2,700~20,000m²+	년짝·롱탄 신축 상품의 당시 즉시가용 안내; 현재 가용성 미확인	공항 개항 기대보다 인도일·전력·고객 접근 우선
일반 현장 호가	45~118천 VND/m²/월	비산단·노후·창고형 포함	저가 호가는 PCCC·전력·환경·권리기간을 재검증

지역 시장판단

— 조사 표본에서 **년짝·롱탄의 신축 표준형 RBF 가격 범위 상단**은 남부 권역 기준선보다 높았습니다. 같은 사양·제안일·관리비·인도조건에서 나온 가격인지 알아야 이 차이를 해석할 수 있습니다. **현재 가격과 임차 가능 여부는 미확인**입니다.

— 롱탄공항 접근성과 대형부지 공급은 장점입니다. 다만 개항 프리미엄을 반영할 근거는 실제 연결도로와 기업의 가동일정에 있습니다.

— 비엔호아 기존축·년짝 항만축·롱탄 공항축은 노동·물류·가용성의 우선순위가 달라 한 평균으로 묶지 않습니다.

근거의 역할과 적용 경계

AnE 내부 DB	기관 리서치	현장 상품·매물	최종 확인 근거
공급 구성·산업입지 축·후보 분포	권역 기준선·공급·가동률	시설 사양·임차 가능 여부·제시가격 차이	서면견적·권리·기술·현장

출처·기준: 근거: AnE 산단·물류·콜드체인·ICD·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 남부 Q1 · JLL 남부 RBF · JLL 남부 산단

면책: 표시 수치는 기준시점의 시장 호가·권역 지표이며 거래가·감정평가액이 아닙니다. 기관별 조사범위·상품조건이 다른 값은 평균하지 않았습니다. 개별 프로젝트는 착수·협상 직전에 서면견적·권리·VAT·관리비·보증금·잔여기간·PCCC·전력·폐수·인도일을 재확인합니다.

부록 T. 한·베 용어 대조표 — 동나이

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
동나이	Đồng Nai	직할시(성급 행정)
동나이시	Thành phố Đồng Nai	직할시 명칭(2026-04-30 승격)
구 빈프억	Bình Phước	구 성(2025-07-01 통합)
비엔호아	Biên Hòa	지명(행정중심·성숙 산단권)
년짝	Nhơn Trạch	지명(소재·항만권)
롱탄	Long Thành	지명(공항권)
롱카인	Long Khánh	지명(동부 내륙축·KCN 동명)
쩐타인	Chơn Thành	지명(북부·급지 II)
동쑤어이	Đồng Xoài	지명(북부·구 빈프억 성도)
동푸	Đồng Phú	지명(북부 현)
민흥	Minh Hưng	지명(북부 산단 집적지)
호나이	Hố Nai	지명(KCN 동명)
떠이닌	Tây Ninh	지명(인접 성·비교 대상)
호아르 경제구역	Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư	국경관문 경제구역
롱탄 공항(롱탄 신공항)	Cảng hàng không quốc tế Long Thành	공항(공식 사업명)
떤선녓	Tân Sơn Nhất (Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất)	공항
프억안항	Cảng Phước An	항만(년짝, 2024-12 개장)
까이멥–티바이	Cái Mép - Thị Vải	심수항 클러스터(신 호치민시 관할)
비엔호아 1	KCN Biên Hòa 1	산업단지(도시전환 선례)
비엔호아 2	KCN Biên Hòa 2	산업단지
Amata	KCN Amata (Amata City Biên Hòa)	산업단지
Loteco	KCN Loteco (Loteco – Long Bình)	산업단지
년짝 1 산단	KCN Nhơn Trạch 1	각 번호는 별도 산단; 개별 장소 확인 필요
년짝 2 산단	KCN Nhơn Trạch 2	각 번호는 별도 산단; 개별 장소 확인 필요
년짝 3 산단	KCN Nhơn Trạch 3	각 번호는 별도 산단; 개별 장소 확인 필요
년짝 4 산단	KCN Nhơn Trạch 4	각 번호는 별도 산단; 개별 장소 확인 필요
년짝 6 산단	KCN Nhơn Trạch 6	각 번호는 별도 산단; 개별 장소 확인 필요
년짝 5	KCN Nhơn Trạch 5 지도 상세화면 · 2026-10-01	산업단지(효성 앵커)
옹깨오	KCN Ông Kèo	산업단지(년짝·856ha)
롱득	KCN Long Đức	산업단지(롱탄)
록안-빈선	KCN Lộc An - Bình Sơn	산업단지(롱탄·497.77ha)
바우깐–떤히엡	KCN Bàu Cạn - Tân Hiệp	신규 산업단지(1단계 1,000ha 승인 표기; §09의 947ha 토지임대 결정과 범위·단계 관계 미확인)
쑤언꿰–송냔	KCN Xuân Quế - Sông Nhạn	신규 산업단지(1단계 960ha 임대)
지앙디엔	KCN Giang Điền	산업단지(동부 내륙축)
바우쎄오	KCN Bàu Xéo	산업단지(동부 내륙축)
롱카인 산단	KCN Long Khánh	산업단지
Becamex BP	KCN Becamex Bình Phước	산업단지(복합단지)
민흥 시키코	KCN Minh Hưng Sikico	산업단지(655ha·헌판)
민흥-한국	KCN Minh Hưng - Hàn Quốc	산업단지(한국계 조성)
박동푸	KCN Bắc Đồng Phú	산업단지

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

동나이 통계 Q3·9개월 보고·9/30

벤륵–롱탄 통행 시작·10/1

롱탄공항 운영 목표·10/7

NAI Q3 권역 참고·PDF2/8/13/15쪽

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