



立即面向未来：通过 KTG Industrial 在越南的一站式 RBF 模式实现即时运营效益

胡志明市，2025 年 10 月 8 日 – 越南凭借其战略地理位置、有竞争力的劳动力市场以及日益完善的基础设施，持续崛起成为全球制造业的关键目的地。随着企业推行供应链多元化战略，对可立即投产的高质量工业设施的需求变得前所未有的重要。

从**高力国际 (Cushman & Wakefield) 的角度来看，市场动态凸显了这一需求。2025 年第三季度，越南北部标准厂房 (Ready-Built Factories, RBF) **市场的可租赁空间达到 510 万平方米，比合并前增长了 14%。在电子元器件、电路板和传统制造等关键行业的强劲需求推动下，入住率上升至 87%。近 10 万平方米的新增供应来自两个主要项目：KTG Industrial VSIP 北宁 2 期以及另一个位于兴安省的项目。



KTG Industrial VSIP 北宁 2 期项目占地 14 公顷，采用单层 RBF 模式开发，旨在实现生产力、成本控制和员工福祉方面的可衡量效益。第一期包括约 44,000 平方米的可租赁空间，其中七个高规格厂房计划于 2025 年底前交付。



灵活性是其突出特点。厂房单元可灵活划分，最小面积从 1,200 平方米起，每个单元都包含一个独立的办公区域，将行政和运营功能集成在同一屋檐下。这种能力对于北宁的高标准项目来说是一种罕见的优势，它允许企业精确地确定所需的生产面积，避免了未使用或浪费空间的财务负担。该项目适用于各种规模的公司，无论是中小企业、初创企业、二级 (Tier 2**)、三级 (Tier 3**) 供应商，还是需要试产或分阶段生产空间以快速启动运营的大型企业。

高技术标准 – 专为长期效率设计

厂房采用高强度预制钢结构和隔热围护结构，以实现降噪和温度稳定。地面按照 ACI 117-10 标准建造，具有高平整度，可承载高达每平方米 2 吨的荷载。这一承载力可容纳电子和半导体行业的大型机械，同时最大限度地减少振动，而无需结构加

固，既降低了前期成本，又确保了未来的适应性。9 米的净空高度允许通过高货架系统实现最大的垂直存储，或集成专业的 HVAC（暖通空调）和洁净室设置。

可扩展的电气基础设施支持广泛的行业，提供每平方米 100 至 200 瓦的容量。备用电源系统可用于支持紧急需求并确保持续运营。此外，作为标准公用设施，场地提供连续供水。在任何服务中断的情况下，开发商承诺立即解决，以维护现代化工业园区的标准。

战略成本优化：消除初始资本支出（CAPEX）



KTG Industrial VSIP 北宁 2 期的 RBF 模式旨在积极应对高额初始投资成本的挑战，从而改变租户的财务路线图。选择这种优质 RBF 是一种经过计算的财务举措，它将重大的资本支出 (CAPEX) 风险和负担转移给了开发商。

该模式从根本上消除了与传统定制建造 (build-to-suit) 开发相关的许多隐性成本和风险，包括项目管理费、施工延误和质量控制问题，从而保证了更快的上市时间。通过确保所需的确切空间，企业避免了不必要的初始资本支出，同时从第一天起就受益于优质的基础设施。这支持了“越南加零排放”模式，使制造商能够立即启动运营，而不会中断或产生与施工相关的环境风险。

该项目对实现 LEED 金级认证的承诺是实现成本效益的切实价值主张。租户预计每年可节省 75,000 至 80,000 美元的运营成本，直接有助于降低总占用成本（TCO）并加快投资回报。节能功能，包括 LED 照明、先进的隔热屋顶和集成能源管理系统（EMS），允许租户实时监控用电量和碳排放，同时服务于效率和可持续性目标。此外，厂房是太阳能就绪的，最大限度地提高长期能源独立性。

运营优势：物流、连通性和行政效率

运营成功取决于无缝的物流和简化的行政流程。KTG Industrial VSIP 北宁 2 期提供了一个战略生态系统，消除了这两个领域常见的瓶颈。

全球供应链的战略连通性：该项目战略性地位于 VSIP 北宁 2 期内，确保了卓越的全球供应链连通性。它提供超快（20 分钟）的内排国际机场空运通道，快速（90 分钟）连接海防港口系统（包括深水** Lach Huyen 港**）进行全球航运，以及高效（120 分钟）运输至主要的中越边境口岸。此外，该位置提供了重要的弹性，受天气事件影响较小，并减轻了气候变化的影响。



优化的厂房物流：单层布局通过简化物料流来保证内部效率。配备升降调节板的现代化装卸码头可容纳 40 英尺集装箱，确保快速的卡车周转时间和最少的人工搬运。这种设计积极地促进了精益供应链模型的实施，例如及时制（JIT），帮助租户保持响应能力并维持竞争优势。

简化的行政支持（一站式服务）：除了基础设施，开发商还提供了一个旨在满足国际标准的专业管理服务生态系统。KTG Industrial 为所有法律和行政程序提供端到端支持，包括营业执照注册、投资许可证、施工许可、海关、税务和劳工合规。这种**“一站式服务”模式通过处理越南通常需要 3 至 6 个月的文书工作和许可流程，帮助企业减少行政负担，缩短部署时间**，使公司能够专注于核心运营。

对员工福祉的重视也是一种运营优势：室内环境质量 (IEQ) 标准、最大化的自然采光以及多层 24/7 安全系统有助于建立稳定、安全和高产的员工队伍，降低运营风险。

值得信赖的开发商：成熟的业绩记录和可持续的愿景

选择一家拥有成熟业绩记录的开发商对于长期投资安全至关重要。KTG Industrial 是越南领先的工业地产开发商，拥有为近 100 家客户建造的近一百万平方米的项目组合。凭借其母公司 KTG 集团在越南 30 多年的制造经验支持，该公司带来了深厚的运营洞察力和经验证的交付能力。

它与 Boustead Projects（新加坡）的合资企业增加了财务实力和国际专业知识，确保了可靠、按计划的项目执行和长期的资产质量。

KTG Industrial 的 ESG 承诺超越了基础设施。该公司积极发起了多项社会倡议，包括支持 SOS 儿童村和其他社区活动。值得注意的是，KTG Industrial 在环境日启动了一项大规模的植树造林倡议，涉及在 10 公顷的再造林土地上种植 5,000 棵树。这项绿色倡议强化了 KTG Industrial 对可持续商业模式的承诺，该模式平衡了环境责任与工业发展。



“我们正在努力更负责任地进行建设，并迈出实现 ESG 承诺的第一步，” **KTG Industrial 首席执行官 Dang Trong Duc 先生**说。“我们的植树造林活动是一项适度但有意义的努力，反映了我们支持‘绿色越南十亿棵树’倡议及其到 2050 年实现净零排放的更广阔愿景的意图。”

高力国际认为 KTG Industrial VSIP 北宁 2 期不仅仅是一项房地产投资，它是一个战略性的基础设施决策。随着第二期和第三期正在筹备中，开发商为租户提供了在同一工业生态系统内扩展运营的机会。对于寻求即时价值并支持可持续发展的即时投产解决方案的公司而言，该项目提供了一个难得且及时的机会。它特别适合希望在北宁一级（Tier 1）制造商附近建立运营的企业，提供物流便利性以及进入蓬勃发展的工业集群的机会。

在越南北部确保您的战略优势。立即联系我们，讨论您的下一个增长阶段。

****二级 (Tier 2) 供应商**通常制造专门的组件或子组件，供应给一级 (Tier 1) 供应商，后者将其集成到为原始设备制造商 (OEM) 生产的最终产品中。 *****三级 (Tier 3) 供应商**位于供应链的上游，提供二级制造商使用的原材料或基本加工投入。这些层级共同构成了工业供应链的基础层，支持不同复杂程度和规模的生产。

-END-