



# Bac Ninh

## 北宁省



### 北宁省：越南工业版图上的百亿级制造重镇

房地产行业有一句众所周知的格言：“地段，地段，还是地段”。在越南的工业地产领域，这句箴言从未如此贴切。为工厂选择一个最佳地点，已远不止是初步考量，而是一项深刻影响着运营效率、物流成本、原材料获取、市场覆盖乃至劳动力供应的战略决策。

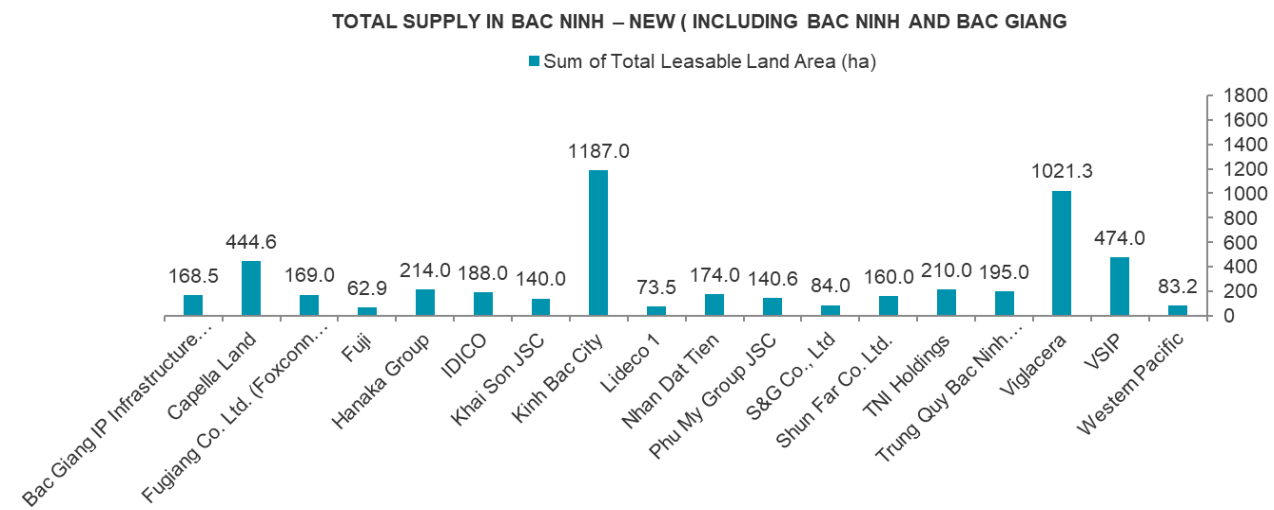
在此背景下，越南北部的北宁省（Bac Ninh）已崛起为一处战略性工业枢纽，吸引了国内外投资者的强烈兴趣。该省拥有得天独厚的地理位置：距离河内市中心约30公里，距离海防港（Hai Phong Port）100公里，距离内排国际机场（Nội Bài International Airport）不足一小时车程，并且坐落于连接未来嘉平国际机场（Gia Binh International Airport）的交通走廊之上。

与全球其他工业中心相比，这个越南北部的枢纽在提供相似战略优势的同时，运营成本却显著降低。中国的深圳以其先进的基础设施和一体化的供应链闻名，但运营支出高昂；迪拜的杰贝阿里（Jebel Ali）则提供港口与机场的无缝连接；墨西哥的蒙特雷（Monterrey）紧邻北美市场；波兰的卡托维兹（Katowice）则深度融入欧洲供应网络。而北宁省集战略定位、强大基建、充沛劳动力和成本效益于一身，使其成为寻求扩张或新投资机遇的企业极具吸引力的目的地。

根据越南统计局的数据，2024年，北宁省在吸引外商直接投资（FDI）方面位居全国首位，总额近51.2亿美元，主要由高科技和电子制造业驱动。2025年7月，该省与邻近的北江省（Bac Giang）合并，形成一个人口达360万、面积近4,800平方公里的新省份，此举有望释放更大的经济潜力。到2030年，北宁省的目标是拥有85,000家注册企业，其中包括2家在全球价值链中占据领导地位的企业和15家跻身越南500强的私营集团。

Cushman & Wakefield 的报告显示，截至2025年第二季度，该工业枢纽的工业用地总供应量达到约5,200公顷，入驻率超过70%，租金水平为每平方米租赁期150-155美元。主要工业开发商包括 Kinh Bắc City（约1,200公顷）、Viglacera（超过1,000公顷）和 VSIP（480公顷）。

北宁省工业用地供应量（截至2025年第二季度，单位：公顷）

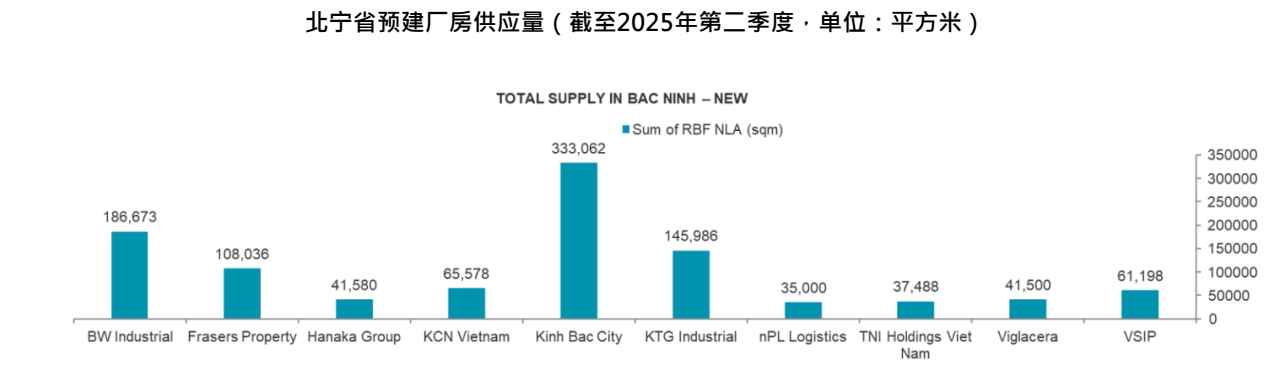


来源: Cushman & Wakefield

与此同时，预建厂房（RBF）和仓库市场也迅速扩张，供应量分别达到109万平方米和157万平方米，平均月租金在每平方米5-7美元之间。庞大的存量形成了强大的产业集群效应，使入驻企业能够降低运营成本、高效协作，并便捷地接触到配套供应商和物流合作伙伴。目前，越南本土开发商在北宁的预建厂房市场中占据主导地位，彰显了其深厚的根基和长期的承诺。

2025年，KTG Industrial 在 VSIP Bac Ninh II 工业园区的14公顷项目成为一个里程碑。该项目距离北宁市中心仅10分钟车程，直连18号国道、河内-北宁高速公路及内排国际机场。

KTG Industrial 首席执行官 Dang Trong Duc 先生表示：“我们选择北宁作为在越南的战略投资地，因为这里是越南北部充满活力的工业心脏。凭借现代化的基础设施、高效的交通连接和高素质的劳动力，北宁为我们扩大生产和优化供应链提供了理想的平台。”



来源: *Cushman & Wakefield*

科技“蜂后”与生态系统效应

北宁省早已被誉为越南的“百亿级制造业中心”，是全球科技“蜂后”企业的首选目的地。自2008年进驻以来，三星（Samsung）已将其在越南近50%的投资集中在北宁，包括在安丰（Yen Phong）工业区投资18亿美元的显示屏和零部件工厂；截至2025年中，该集团在越南的累计投资额已达232亿美元。富士康（Foxconn）于2007年进入，已承诺投资约32亿美元，主要集中在北宁，为苹果（Apple）等主要品牌生产笔记本电脑、印刷电路板和电信设备。歌尔股份（Goertek）自2013年开始活跃，已投资超过13亿美元，相当于其全球资本支出的20%，将北宁确立为其在东南亚的战略制造中心。

这些全球巨头的存在，催生了一个强大的配套产业生态系统，吸引了数百家卫星企业，为预建厂房、仓库和物流服务创造了巨大的需求。这种溢出效应创造了数十万个高技能就业岗位。Cushman & Wakefield 指出，预建厂房的年均需求增长率为15-20%，尤其受到来自美国、欧洲、韩国、中国和日本租户的推动。

政府政策也给予了大力支持，出台了一系列激励措施，旨在加强电子和高科技食品加工领域的配套产业。根据第295/QĐ-UBND号决定，地方政府的目标是到2030年培育800家配套产业企业，其中70%将采用国际管理标准。激励措施包括税收减免、劳动力培训、技术转让以及基于“改善”（Kaizen）的生产力提升计划。

预建厂房模式通过降低前期资本支出来进一步增强了该省的吸引力。制造商无需投入数千万美元用于土地和建设，而是可以按期租赁设施，从而节省70-80%的初期成本。这种模式对于寻求快速扩张或进行市场测试的公司尤其有利，因为它在动荡的市场环境中优化了现金流，同时降低了财务风险。

Duc 先生补充说，KTG Industrial VSIP Bac Ninh II 项目旨在满足新工厂不断发展的需求。该项目按照 LEED 金级标准建造，提供了一个可持续发展的平台，帮助租户遵守全球制造商和品牌日益严格的绿色标准，同时增强其在越南北部高科技电子供应链中的长期竞争力。



(图片：KTG Industrial VSIP Bac Ninh 2 项目), 来源: KTG Industrial

劳动力市场的优势与挑战

北宁省的工业扩张持续受益于其有利的劳动力市场。该省拥有一支纪律严明、技术娴熟的劳动力队伍，这源于其悠久的手工艺村传统，使得其生产力和适应性相比许多其他地区更高。越南的平均劳动参与率约为68%，而北宁省则持续达到72-74%，超过了北部地区约70%的平均水平。超过60%的人口年龄在40岁以下，年轻的人口结构非常适合制造业和高科技产业。

然而，来自三星、富士康和歌尔股份等企业的快速FDI流入，加剧了对人才的竞争，尤其是在技术和中层管理岗位。劳动力流动性高，为追求更高薪资而频繁跳槽的现象增加了招聘和培训成本。该地区的平均工资也一直在快速上涨，年增长率为6-10%，凸显了劳动力供需之间的日益失衡。这对于一个将自身定位为越南“电子之都”的省份来说，是一个关键挑战。

为应对这些压力，地方政府正通过政府、企业和技术院校之间的三方合作，推动结构化的劳动力发展。同时，围绕工业园区建设社会基础设施的工作也在同步进行，包括工人住房、学校、医疗保健和社区设施，以提高生活质量并提升员工留存率。此外，该省还鼓励企业采纳自动化和数字化转型，同时提升工人的技能以满足未来的工业需求。

战略展望

归根结底，北宁的战略位置不仅仅是地理优势，它更是通往国内外市场的门户，一个利用全球供应链的平台，以及连接国际工业中心的纽带。从跨国公司到中小型企业，该地区被视为可持续扩张的理想之地。投资者选择这个北部枢纽，因为它足够近，可以与中国保持紧密的供应链整合，同时又提供了作为跳板进军东盟——全球增长最快的地区之一——的灵活性。如果说越南是“新的制造中心”，那么北宁就是高科技供应链的“战略第一站”。

*注：本文中所提及的北宁省，系指2025年7月1日合并及省级边界调整后的新行政区划。*

联系我们进行现场访问



**Trang Bui**  
Country Head  
Vietnam  
[bui.trang@cushwake.com](mailto:bui.trang@cushwake.com)  
+84 909 459 694



**Xuan Pham**  
Senior Director, Head of BDS  
Vietnam  
[xuan.pham@cushwake.com](mailto:xuan.pham@cushwake.com)  
+84 984 14 64 74