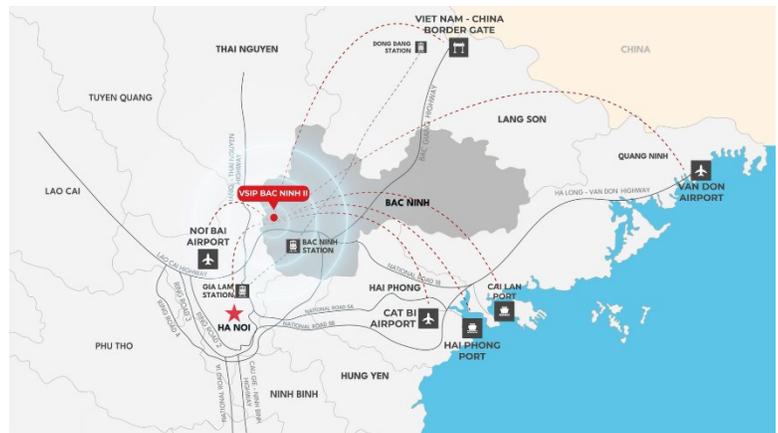


北宁省：越南版图上的十亿美元级工业重镇

Vietnam, 23/09/2025 – 房地产行业的金科玉律——“地段，地段，还是地段”——在当今的越南工业地产市场中显得尤为真切。地理位置不仅是投资初期的考量因素，更直接决定了企业的运营效率、物流成本、原材料与消费市场的可及性以及人力资源的获取。一个位于最优位置的工厂能助力企业高效运营，而失当的选址则可能导致成本激增、招聘困难，并限制未来的扩张潜力。

在此背景下，北宁省作为越南北部的战略性工业中心脱颖而出，强势吸引着国内外投资者的目光。该省地理位置得天独厚：距河内市中心约30公里，距海防港100公里，前往内排国际机场不足一小时，且紧邻即将投入运营的嘉平国际机场交通走廊。四通八达的交通网络使国内货物运输与出口无缝衔接，为制造企业创造了卓越的竞争优势。



与全球其他知名工业中心相比，北宁省在具备诸多共性的同时，运营成本更具竞争力。中国的深圳以其现代化的基础设施和完善的供应链而闻名，但运营成本高昂；迪拜的杰贝阿里港实现了海港与国际机场的直接联动；墨西哥的蒙特雷则为进入北美市场提供了便利；波兰的卡托维兹则与欧洲市场紧密相连。而北宁省凭借其战略位置、完善的基础设施、充沛的劳动力和相对低廉的运营成本，正成为企业扩张或新投资的理想目的地。

根据统计局数据，得益于高科技和电子制造业的强劲资本流入，北宁省在2024年以近51.2亿美元的FDI总额领跑全国。2025年将是该省历史性的转折点——北宁省将与北江省合并，形成一个人口超过360万、面积近4800平方公里的新北宁省。

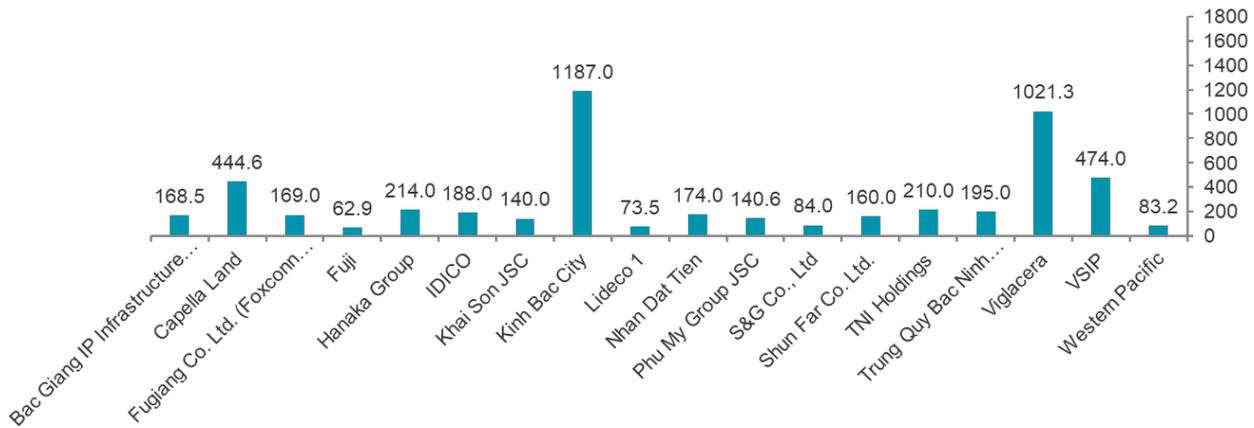
展望2030年，该省期望拥有85,000家运营企业，较目前增长近三倍，其中至少有2家大型企业深度参与全球价值链，并有15家私营集团跻身越南500强。这不仅是一次行政区划的调整，更将为越南北部重点经济区开启一个全新的发展纪元，尤其将深刻影响包括工业用地、现成厂房和标准仓库在内的工业地产市场。

MEDIA CONTACT:

Xuan Pham
Head of BDS, Vietnam
+84 984 146474
XUAN.PHAM@cushwake.com

高纬环球(Cushman & Wakefield)发布的2025年第二季度报告显示,北宁省的工业用地总供应量约为5,200公顷,整体出租率超过70%,租金在150-155美元/平方米/租期之间浮动。京北城市发展(Kinh Bac City)是目前拥有最大土地储备的开发商,约1,200公顷,紧随其后的是Viglacera(超过1,000公顷)和VSIP(约480公顷)。

北宁省工业用地供应量(公顷), 2025年第二季度



来源: Cushman & Wakefield

与此同时,标准仓库与现成厂房市场的总供应量分别达到了1,575,000平方米和1,090,000平方米,平均租金在5-7美元/平方米/月。这些厂房形成的产业集群网络效应,有助于企业降低运营成本,促进协作,并更便捷地寻找配套供应商和物流合作伙伴。

在现成厂房市场,本土开发商占据主导地位。2025年,KTG Industrial凭借其其在VSIP北宁II工业园内占地14公顷的项目成为市场焦点。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。

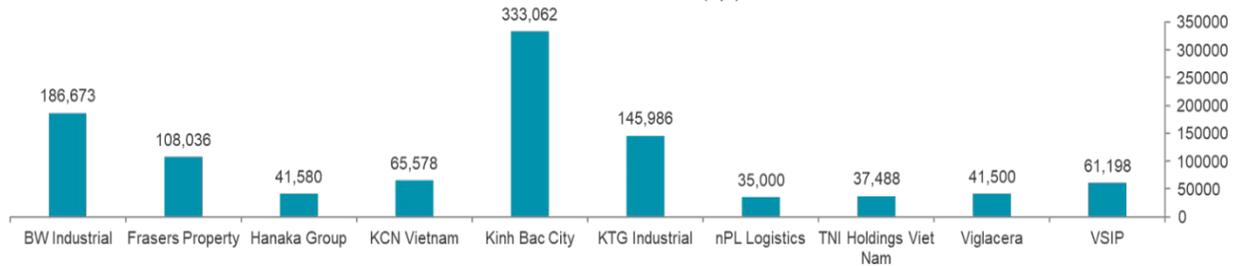


KTG Industrial首席执行官Dang Trong Duc先生分享道:“我们选择北宁作为在越南的战略投资地,因为这里是北部地区充满活力的‘工业心脏’。凭借其现代化的基础设施、高效的交通网络和高素质的劳动力,我们坚信这里是企业扩大生产和优化供应链的理想之所。”

MEDIA CONTACT:

Xuan Pham
Head of BDS, Vietnam
+84 984 146474
XUAN.PHAM@cushwake.com

北宁省现成厂房供应量(平方米), 2025年第二季度



来源 : Cushman & Wakefield

北宁省素有越南“十亿美元级工业之都”的美誉，是顶尖科技“蜂后”企业的战略目的地。****三星(Samsung)****自2008年入驻以来，已将其在越南近50%的总投资集中于北宁，其位于安丰工业园的显示屏和电子元件工厂总投资约18亿美元，为集团截至2025年中在越南232亿美元的总投资额做出了重要贡献。****富士康(Foxconn)****自2007年进驻，主要在北宁投资约3.2亿美元，为苹果等主要品牌生产笔记本电脑、电路板和通信设备。****歌尔股份(Goertek)****于2013年加入，亦将北宁视为其东南亚的战略制造中心，投资超过13亿美元，占公司全球总资本的20%，旨在未来进一步扩大生产规模和能力。

这些科技巨头的入驻，如同“蜂后”吸引“工蜂”，不仅带来了巨额FDI，更催生了一个庞大的配套生产生态系统。卫星企业纷至沓来，为现成厂房、仓储物流和配套服务创造了强劲的需求浪潮，同时提供了数十万个高技能就业岗位。高纬环球的数据显示，现成厂房的租赁需求每年以15-20%的速度增长，尤其受到来自美国、欧洲、韩国、中国和日本企业的青睐。

越南政府亦积极推行优惠政策，以促进配套产业、高科技电子及食品加工工业的发展。根据第295/QĐ-UBND号决定，北宁省设定了拥有800家配套产业企业的目标，其中70%采用国际标准管理体系，并提供税收优惠、劳动力培训、技术转让以及旨在提升生产力的“改善(Kaizen)”计划。

值得一提的是，租赁现成厂房的模式能帮助企业大幅降低初期投资成本。企业无需投入数千万美元用于购买土地和建设厂房，仅需支付定期的租赁费用。因此，现成厂房模式可节省70-80%的初期资本支出，这对于快速扩张或试水市场的企业尤为关键，不仅能优化现金流，还能在市场波动期间降低财务风险。

MEDIA CONTACT:

Xuan Pham
Head of BDS, Vietnam
+84 984 146474
XUAN.PHAM@cushwake.com

KTG Industrial代表Duc先生表示, KTG Industrial VSIP北宁II项目旨在满足新一代工厂不断演变的需求。该项目遵循**LEED金级标准**建造, 致力于打造一个可持续的生产平台, 帮助租户满足全球制造商和品牌日益严格的绿色标准, 从而提升其在越南北部高科技电子供应链中的长期竞争力。



KTG Industrial VSIP 北宁2号项目图片, 来源:KTG Industrial

北宁省工业的蓬勃发展亦得益于其强大的劳动力市场。该省汇聚了一支技术娴熟、纪律性强且拥有悠久手工艺传统的劳动大军, 其生产力和适应性远超其他地区。全国平均劳动参与率约为68%, 而北宁省则高达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, 这一年轻化的人口结构为加工、制造和高科技产业提供了源源不断的人力资源。

然而, 伴随着三星、富士康和歌尔股份等巨头每年吸引数万名员工的强劲投资浪潮, 人才竞争亦日趋激烈, 尤其是在高级技术和中层管理岗位。许多中小企业抱怨, 为追求更高薪酬而频繁“跳槽”的现象相当普遍, 导致招聘和培训成本持续上升。此外, 近年来北宁的平均工资以每年6%至10%的速度快速增长, 反映了在FDI持续涌入的背景下劳动力供需的失衡。对于这个已然成为越南“电子之都”的地区而言, 这是一个不容忽视的挑战。

北宁省正通过系统性的措施着手解决这一瓶颈。该省鼓励政府、企业和高等技术院校之间的三方合作模式, 以培养与生产实践紧密结合的人才。同时, 北宁注重在工业区周边建设社会基础设施, 从工人住房、子女学校到医院和社区设

MEDIA CONTACT:

Xuan Pham
Head of BDS, Vietnam
+84 984 146474
XUAN.PHAM@cushwake.com



施，旨在提高生活质量，长期留住人才。另一策略是鼓励企业应用自动化和数字化转型，并为现有劳动力提供新技能培训。

总体而言，北宁的战略地位不仅是地理上的优势，更是通往国内外市场、融入全球供应链、连接国际工业中心的大门。从大型跨国公司到中小型企业，无不将北宁视为实现可持续发展和扩大生产规模的理想之地。他们选择这里，因为它既能保持与中国的紧密联系，又足够灵活，可作为进入东盟——这个全球增长最快地区的跳板。如果说越南是“世界新制造中心”，那么北宁无疑是全球高科技供应链版图中的“首选落脚点”。

-END-

About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity, and Inclusion (DEI), sustainability, and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

MEDIA CONTACT:

Xuan Pham

Head of BDS, Vietnam

+84 984 146474

XUAN.PHAM@cushwake.com