

HOW INDUSTRIAL DEVELOPERS ARE AHEAD OF GREEN TRANSITION



工业开发商引领绿色转型浪潮

越南，二〇二五年七月二十三日 - 在过去二十载中，全球供应链持续面临重大冲击——从金融危机、新冠疫情到极端天气事件，再到特朗普总统任内实施单边关税等强硬的贸易政策。这些动荡已经暴露出跨越多个国家的复杂物流系统的弱点。

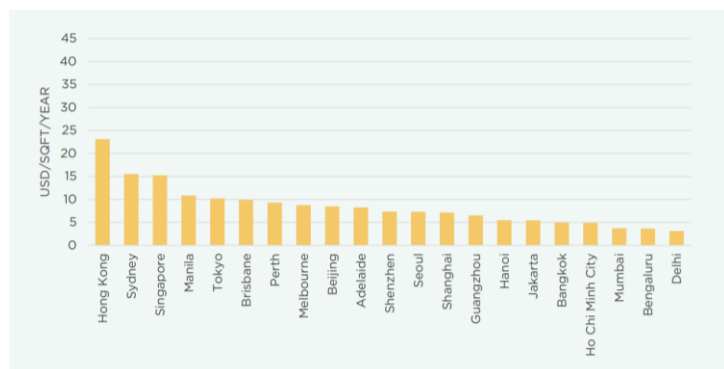
戴德梁行（Cushman & Wakefield）越南公司总经理 Trang Bui 女士评论道：“尽管新一轮的关税战结果尚未完全明朗，但越南已经收到积极信号，最被看好的预测是实际税率框架将落在约 20%。这仍将使越南商品在与中国乃至部分区域国家的竞争中保持优势。我们相信，在全球制造商寻求建立更加多元化和可持续的供应链之际，越南仍将是一个充满潜力的国家。”

在此背景下，工业房地产正日益成为一项战略支柱，在全球生产与分销活动中发挥着关键作用。尤其值得关注的是，开发商主导的“绿色转型”趋势正逐渐演变为重要的竞争优势，因为越来越多的跨国企业倾向于选择符合 ESG（环境、社会与公司治理）标准的基础设施。

根據戴德梁行的一項調查顯示，可持續性目前已躋身企業在選擇商業地產時考慮的三大核心標準之一。超過70%的受訪者表示願意為綠色建築支付高出7%至10%的租金，以實現其減排目標。企業如今不僅僅追求高效的生產空間，更希望基礎設施能夠助力其兌現可持續發展的承諾。

越南正崛起为少数几个集所有这些竞争优势于一身的国家之一。尽管2025年的厂房租金相比2019年上涨了70%，但其平均价格（每月每平方米4至7美元）在区域市场中仍具吸引力。厂房总供应量已超过1100万平方米，较2019年增长约113%，入驻率则稳定在85%至90%之间。目前，越南的劳动力成本仅为全球薪资中位数的约25%，被列为亚太地区劳动力成本最低的国家之一。同时，其工业用电价格在全球范围内也排名第三低。

中文: 2024年第四季度亚太区物流地产租金



中文: 来源: Cushman & Wakefield Research

除了成本优势外，越南还受益于“中国+1”战略和“近岸外包”（nearshoring）趋势——即将生产活动迁移至更靠近消费市场的地区，同时降低对单一地理区域的依赖。外国投资者正积极寻找土地储备，与本地开发商合作，或租赁现有资产，以加快其业务部署。

越南在第26届联合国气候变化大会（COP26）上明确展示了其对可持续发展的坚定承诺，越南总理宣布到2050年实现净零排放的目标。此后，政府陆续出台了多项政策，如第06/2022/NĐ-CP号法令和第280/QĐ-TTg号决定，以推动节能和高效用能。原定目标是在2030年前建成150个绿色建筑，但截至2025年，这一数字已突破250个，使越南在美国绿色建筑委员会(USGBC)认证的绿色建筑数量中位列全球第28位。

值得注意的是，约75%获得LEED认证的建筑属于工业厂房和办公楼领域，占已认证总建筑面积的80%。过去，获得LEED认证主要依赖于施工阶段采用绿色技术和材料。如今，开发商正从厂房战略规划的初期阶段就融入智能设计、节能技术以及健康的工作环境。

一个最新的杰出典范是位于北宁 VSIP 二期工业园的 KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2 现成厂房项目。该项目从战略规划阶段起就以 ESG 为导向，并按照 LEED 金级认证标准进行设计与开发，充分体现了工业开发商对长期运营效率和环境影响的坚定承诺。



KTG Industrial VSIP Bac Ninh 2, 출처: KTG Industrial

KTG Industrial首席执行官 Đặng Trọng Đức 先生分享道：“我们从规划阶段起就植入了项目的可持续发展愿景，这不仅是建筑质量的证明，也希望能为制造商带来切实的利益。KTG Industrial的厂房能够创造更健康的工作环境，并满足来自合作伙伴日益严苛的碳减排标准。

该项目占地面积为14公顷，配备LED照明系统、节水设备、利用自然采光的天窗，以及可随时安装太阳能电池板的屋顶。绿化空间布局合理，有助于改善空气质量并提升舒适度。宽柱距设计支持多样化的生产线布局。初始电力容量为100瓦/平方米，可升级至200瓦/平方米，以满足日益增长的用电需求，包括自动化系统、智能管理以及先进的物料搬运设备在运营环节中的使用。

近五年来，根据越南计划与投资部外国投资局的数据，越南吸引了大量外国直接投资（FDI），注册总额近1641.5亿美元。具体而言，从2021年到2025年5月，越南共批准了12,225个新的FDI项目。2025年前五个月的实际FDI到位资金达到了近五年来的最高水平，显示出FDI流入越南的积极复苏和增长势头。各项自由贸易协定也为这一增长提供了强大动力。

截至2025年，越南已成为众多全球顶尖集团的战略目的地，涵盖三星、英特尔、LG、富士康、安靠科技、英伟达、丰田等科技巨头，以及联合利华、宝洁等快速消费品公司，和耐克、阿迪达斯、彪马、迪卡侬代工的工厂。这些“Queen Bee”的到来不仅创造了数以万计的高质量就业岗位，还带动了从零部件、设备制造到技术服务和物流等配套产业生态系统的蓬勃发展。与此同时，这些跨国公司也面临着来自全球合作伙伴和投资者日益增大的压力，要求其遵守ESG标准。

许多跨国公司现已要求其供应商——包括但不限于包装、原材料和物流服务商——必须获得如LEED、EDGE或ISO 14001等绿色认证，以确保整个供应链符合净零排放的承诺。这极大地推动了越南对绿色厂房的需求，尤其是在中小型制造企业和配套产业中。值得注意的是，从中国扩展到越南的跨国公司也寻求与现有基础设施质量相当的设施，要求高度的兼容性。

Trang Bui 女士指出：“当今的投资者在规划短期投资时，总是基于其整体资产战略，并着眼于长期目标。拥有清晰破足迹历史和可持续发展路线图的资产，将永远比那些缺乏中长期规划的项目更具吸引力。”

越南的厂房市场正在经历一场深刻的转型，不仅体现在规模上，更体现在质量和可持续发展方向上。国内外的工业地产开发商正密切关注制造商不断变化的需求，以建造更灵活、更高效的设施。在咨询机构的支持以及国内外开发商的ESG承诺下，越南正逐步巩固其作为全球工业投资者首选目的地的地位。

Contact us for a site visit



Trang Bui
Country Head
Vietnam
bui.trang@cushwake.com
+84 909 459 694



Xuan Pham
Senior Director, Head of BDS
Vietnam
xuan.pham@cushwake.com
+84 984 14 64 74