

VIETNAM INDUSTRIAL SPACE

Powering the Future of Global Supply Chains



越南工业地产：为全球供应链的未来赋能

美国将于2025年8月1日生效的新关税政策，正促使亚洲各地的企业进行深刻的战略转型。在日益加剧的贸易紧张局势下，越南正迅速崛起，成为企业规避关税风险、提升运营效率的关键枢纽。

最初，越南市场也曾面临不确定性，当时的关税草案提议对出口商品征收高达46%的关税。若此情景成真，巨大的成本压力将迫使众多企业彻底调整其商业计划。然而，经过多轮谈判，最终税率被修订为20%。尽管该税率仍高于以往，但市场普遍认为其处于可控范围，并成功重塑了投资者的信心。以此为转折点，资本开始回流，越南迅速成为区域舞台上最受瞩目的焦点之一。

战略演变：从“中国+1”到“越南优先”

将生产基地从中国向外多元化布局已不是新的话题。十多年来，“中国+1”战略一直是企业董事会的决策导向，旨在降低对“世界工厂”的单一依赖。工资上涨、环保法规趋严以及贸易摩擦升级等因素，早已推动制造商们积极探索替代方案。而美国最新的关税政策则成为了一个强效催化剂，极大地加速了这一原本平缓演进的趋势。

在整个东南亚，各国政府正争相抓住这一历史机遇，大力投资于基础设施升级和监管改革。泰国和马来西亚斥巨资建设工业园区，而印度尼西亚则标榜其人口红利。然而，越南依然保持着其独特优势：劳动力成本显著低于泰国或马来西亚；生产与物流成本极具竞争力；其毗邻中国、扼守主要航运要道的地理位置，提供了无与伦比的便利性。至关重要的是，越南还拥有相对稳定的政治与政策环境——这是外国投资者当下比以往任何时候都更加看重的因素。

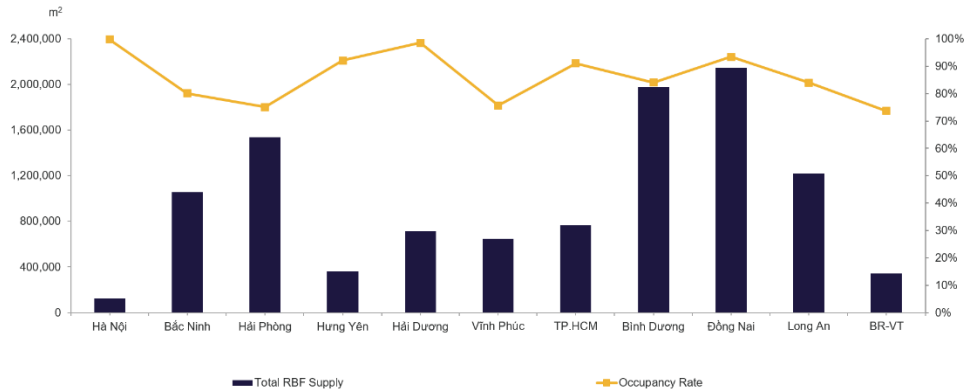
Cushman & Wakefield 越南公司首席执行官 Trang Bui 表示：“关键在于，这种转移已不再局限于最终组装环节。为了充分利用越南稳定的政策，特别是围绕再出口税收的优惠，企业正考虑将整个供应链迁移至越南。这为高品质预建厂房（Ready-Built Factory）市场注入了巨大的发展动力，使其成为越南工业地产投资组合中的一个战略性产品。”

预建厂房的崛起

投资者对越南兴趣的激增，将预建厂房（RBFs）推向了聚光灯下。曾一度被视为越南工业地产薄弱环节的预建厂房，如今已迅速发展并达到国际标准。今天，它们提供标准化的技术规格，能够满足从轻工业到中等工业的广泛需求，与过去参差不齐的设施已不可同日而语。

根据 Cushman & Wakefield 的数据，自2017年首批大型厂房综合体开发以来，越南的预建厂房供应量呈指数级增长。截至2025年第二季度，总供应量已达到约1100万平方米，平均入驻率超过85%。胡志明市（300万平方米）、同奈省（220万平方米）、北宁省（160万平方米）和海防市（220万平方米）已成为领先的产业集群，形成了吸引外国投资者的强大工业走廊。

现有预建厂房供应量（截至2025年第二季度）



来源: Cushman & Wakefield

大多数厂房采用预制钢结构、防腐蚀涂层和隔热屋顶，以抵御自然灾害。厂房净高从4米到13米不等，便于安装大型设备并实现自然通风。地面承重能力在1,000至4,000公斤/平方米之间，足以满足绝大多数工业机械的承重要求。

同样重要的是，这些设施现已全面符合越南国家标准，涵盖电力供应（TCVN 9207:2012）、工业照明（TCVN 7114:2008）和消防安全（QCVN 06:2022/BXD）。照明系统可根据不同操作区域提供100至750勒克斯的照度，而灵活的通风系统则结合了负压风机与自然气流，这对于维持大型厂房的室内空气质量至关重要。

Trang Bui 补充道：“凭借这些技术规格，越南的预建厂房现在能够支持绝大多数工业生产的需求。从电子元器件、半导体到工业自动化设备，基础条件已经到位。对于需要洁净室环境或重型设备地基的特殊行业，大多数开发商现在都具备在短时间内提供定制化解决方案的灵活性。”

典型案例：位于 VSIP Bac Ninh 2 的 KTG Industrial 项目

在新一代项目中，KTG Industrial 在 VSIP Bac Ninh 2 开发的项目堪称越南雄心的典范。该项目一期占地14公顷，包括七座厂房，总建筑面积超过44,000平方米。其核心亮点是地面的平整度和水平度，严格遵循美国混凝土协会ACI 117-10标准建造，专为精密机械安装而设计，同时能有效减少振动——这对于高科技和自动化生产线而言是至关重要的特性。

这些设施还提供从100到200瓦/平方米的可扩展电力基础设施和先进的隔热系统。节能措施贯穿于设计的每个角落：LED照明、节水装置以及升级的隔热材料，预计每年可为租户节省75,000至80,000美元的公用事业费用。

其设计同样着眼于未来。屋顶为安装太阳能板预留了空间，停车场配备了电动汽车充电设施，并集成了能源管理系统（EMS），可实时追踪能源使用和碳排放，提供预测性警报和优化建议。

“绿色工厂”的兴起已不再是小众趋势，而是主流要求。在许多工业园区，低碳材料、太阳能装置、水循环利用和自然采光已成为标准配置。

开发商也在重新思考员工的福祉。结合机械与自然气流的通风系统，按照ASHRAE标准建造，确保了新鲜的空气和低噪音水平。天窗和半透明屋顶板最大限度地利用了自然光，研究表明这有助于提升员工的身心健康。带顶棚的摩托车停车场按每1000平方米建筑面积提供12-13个车位，保障了日常通勤的顺畅。无烟政策和指定的绿化区进一步提升了园区内的工作生活品质。

KTG Industrial 项目开发主管 Tran Quang Trung 先生表示：“我们的目标是超越单纯的工业空间交付。我们希望创建一个能够支持生产力、保护环境并提升每一位在场工作者生活质量的设施。”



图片：KTG Industrial VSIP Bac Ninh 2 项目效果图

亚洲的战略工厂

与区域同行的比较进一步凸显了越南的竞争优势。中国虽仍是“世界工厂”，但正面临劳动力成本上升和与美国的贸易摩擦挑战。泰国基础设施成熟，但租金高昂且供应有限。马来西亚允许外资持有工业资产，但核心区域的租金不断攀升。印度尼西亚拥有规模优势，但基础设施发展不均。而新加坡则专注于高科技制造业，其租金为区域最高之列。

许多分析师认为，越南正在重走中国21世纪初的发展道路：低成本、充裕的劳动力和激增的外国直接投资（FDI）流入。凭借正确的战略，越南有望在价值链上不断攀升——从消费品生产转向半导体、精密电子和自动化等高科技领域。

未来五到十年，越南的前景十分光明。一方面，FDI政策正变得更加开放，并辅以扩大交通、港口和能源基础设施的承诺。另一方面，符合国际认证的绿色工厂的兴起，使越南能够满足全球企业日益增长的ESG（环境、社会 and 治理）要求。尽管在熟练技术工人短缺、土地资源限制以及日益激烈的东盟内部竞争等方面仍面临挑战，但越南政府在职业培训、行政流程简化以及对高科技产业的激励措施等方面的改革，显示出强劲的发展势头。

从多方面来看，美国的新关税政策无意中成为了全球供应链重构的催化剂。而越南，凭借其成本优势、地理位置和政策稳定性的独特组合，正成为最大的受益者之一，并正稳步迈向成为亚洲下一个战略性制造业强国的道路。

注：预建厂房（Ready-Built Factory, RBF）是一种工业地产类型，指已按照特定技术标准预先设计和建造的厂房。这类设施通常提供灵活的租赁面积，可供企业立即入驻，从而帮助企业节省时间和初期投资成本，实现更快投产。

联系我们进行现场访问



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