



## 越南的现成厂房：全球制造商的快捷途径

胡志明市，2025年11月3日 – 越南在全球制造业版图上的清晰地位已对工业房地产市场格局产生影响。现成厂房 (RBF) 模式已逐渐取代传统的“租地自建”方式，成为国际投资者的优先选择。

传统的土地租赁模式注重设计控制权和较长租期，以优化资本支出 (CapEx) 的折旧，但此方案伴随着重大的法律合规风险和漫长的部署周期。相比之下，RBF 不仅是空间解决方案，更是一项重要的战略决策，允许企业在全局供应链背景下优化市场投放速度、控制资本成本并降低法律风险。

这种转变体现了租户需求的明显变化：从“资产所有和风险管理”转向“租赁服务和资本效率优化”。国际投资者对越南工业地产的看法已经改变，从优先考虑资产所有权转向优化运营效率和最小化风险敞口。

### RBF的形成与市场动态

RBF 模式的普及源于越南工业园 (KCN) 的发展历史。最初，在1990年代末和2000年代初，工业园主要提供工业生地租赁服务，要求外商直接投资 (FDI) 租户自行承担设计、审批、施工和基础设施连接的整个漫长过程。

然而，2000年代末见证了第一代 RBF 的出现，通常由国内运营商开发。这些早期厂房通常规格较低、结构基础，用于简单组装和轻工业，主要作为临时解决方案。RBF 模式的真正加速和质量转型始于2015年左右，受两大因素推动：高科技制造业从中国转移，以及专业国际工业开发商和机构资本（例如：新加坡、日本和全球私募股权基金）的进入。这些单位引入了 A 级标准，采用了国际惯例的设计、安全和可持续性。

RBF 当今的发展是市场投放速度 (Speed-to-Market) 迫切需求的结果。传统的土地收购和建设可能需要大量初始资本以及18至24个月的法律和施工执行过程。RBF 解决了这一难题。经 Cushman & Wakefield (C&W) 等咨询公司确认的市场数据证明了这一趋势。

根据 C&W 的2025年第三季度报告，全国 RBF 入住率 (Occupancy Rate) 保持在较高水平，平均约88%，显示出市场良好的吸纳能力。具体而言，南部重点经济区累计供应约650万平方米，入住率达92%。北部地区入住率稳定在84%至88%之间，总供应量约510万平方米。这一增长动力主要来自 FDI，54%的新获批准生产项目选择租赁 RBF。

在价格 (Pricing) 方面，据 C&W 记录，全国 RBF 平均租金在5.5美元/平方米/月左右波动，这一价格与区域和全球基准相比具有竞争力。RBF 模式主要吸引高标准、时间敏感的行业，包括精密机械工程、电子元件制造、高科技纺织、制药、医疗设备和配套产业。尽管租户需求多样，但最常见的需求集中在500至5,000平方米的中小规模模块，非常适合融入全球价值链的二级和三级供应商。

## 战略优势与运营效率

RBF 的核心优势在于其将管理负担、相关风险和资本成本转移给专业开发商的能力，为租户带来多方面的好处：

RBF 通过将资本支出 (CapEx) 战略性地转换为运营支出 (OpEx) 来提供财务杠杆。该机制允许投资者保留80%至85%的初始投资资本。例如，企业无需固定投资1000万至1500万美元、签订40年租约来购买土地和建设10,000平方米的设施，而只需支付约50,000美元的可预测月租金。

此外，RBF 通过其可扩展性 (Scalability) 提供战略灵活性。企业可以从小规模、灵活的运营开始以试探市场，随着需求的增长，可以轻松扩展到相邻单元或转向更大规模的定制建造 (Built-to-Suit, BTS) 模式。这伴随着便捷的退出策略 (Exit Strategy)，允许公司快速终止运营，而不会遇到清算固定资产的巨大困难和高昂成本。这是与传统模式的主要区别，在传统模式下，大量资本被锁定在固定资产中，限制了规模扩张并使资产剥离变得复杂。

RBF 解决了越南法律监管中最复杂的方面。开发商负责完成所有必要文件，减轻了租户在申请施工许可证、完成环境影响评估 (EIA/dTM) 以及特别是消防认证 (PCCC) 等流程中的负担。高品质设施按照国际标准建造，确保了现代生产所需的严格技术规格，如高地板承重 (1,000至4,000公斤/平方米)、优化的净高 (通常超过10米) 以及稳定的电力基础设施。

在运营方面，RBF 配备了关键的内部物流基础设施，包括带有液压调节板 (Dock Leveler) 和专用顶篷的装卸平台系统 (Docking Systems)，专为高效处理40英尺集装箱而设计。这些设施还确保了高承载的内部道路、停车场和转弯半径，以优化交通流线。KCN 内的综合仓储减少了“最后一公里”的运输成本。

越来越多的 RBF 项目采用 ESG 合规和国际绿色建筑标准 (LEED/LOTUS)。这些设施集成了太阳能系统、使用低碳材料并优化自然采光 (100至750勒克斯)。这一承诺确保了对全球环境标准的遵守，并通过提供符合国际认证的优越工作环境，有效提升了吸引和保留人才的能力。

## 国际比较、市场展望与案例研究：KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2

越南具有竞争优势，其 RBF 租金低于国际市场。在区域内，越南的租金比中国主要制造区7至9美元的水平更有利。此外，这一价格比较 (如德国、法国、波兰) 等成熟的欧洲市场低两到三倍，欧洲市场租金通常在8.5至16美元/平方米/月之间，且通常伴随更长的法律流程和更高的风险。

尽管越南的 RBF 租金呈上升趋势，但与东盟 (ASEAN) 其他国家相比仍具竞争力。越南的主要战略优势是政治稳定，以及包括 CPTPP、EVFTA 和 RCEP 在内的广泛自由贸易协定 (FTA) 网络，使其能够优惠进入全球65%的市场。RBF 市场预计将实现以质量为导向的增长；北部地区预计在三年内新增超过100万平方米的建筑面积，北部土地租金每年上涨3-9%，南部上涨3-7%。投资正转向连接良好、符合 ESG 标准的卫星省份的高规格设施，显示出向更高质量和可持续性发展的趋势。

KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2 项目是高端 RBF 领域的典范。该项目位于国际公认的越南-新加坡工业园 (VSIP) 内，坐拥 Bắc Ninh 的“战略位置”，确保了坚实的法律基础、简化的行政程序和国际信誉，这是吸引高要求的一级 (Tier 1) 供应商的关键因素。此外，该项目一期旨在满足严格的 LEED 金级 (LEED Gold) 认证标准，体现了其对能源效率和可持续建筑的承诺。



(图片说明：KTG Industrial VSIP Bắc Ninh II 项目图片。资料来源：KTG Industrial)

为满足高科技制造和电子行业的要求，KTG Industrial VSIP Bắc Ninh 2 经过专业工程设计，提供了适合现代生产的技术标准。该项目旨在实现最大的运营灵活性，提供多种尺寸和配置选项，以满足不同的业务需求。在电力基础设施方面，该设施提供高容量供应，包括安装专用高容量变电站的能力，以确保生产运营所需的稳定电力。标准电力供应为100千瓦/平方米，并可选择升级至200千瓦/平方米，以支持未来的增长和高能耗的制造过程。

一个关键优势是其洁净室 (cleanroom) 标准，其结构设计已为洁净室设施的集成进行了优化。此外，位于 VSIP 的综合技术基础设施内为租户带来了显著好处，包括使用集中式、符合环保标准的公用设施、专业的安保、物流支持，最重要的是，能够减少行政时间，加快在越南的投资进程。

## 结论

现成厂房 (RBF) 市场不仅是房地产解决方案；它也是越南国家工业发展战略的组成部分。通过提供安全、可预测且符合国际标准，同时带来资本流动性的投资路径，RBF 已成为希望在越南快速建立和扩大生产基地的国际企业的合适战略。RBF 从低成本的基础厂房演变为高规格、符合 ESG 标准的设施，反映了越南在全球价值链中提升地位的定位。凭借在成本、政治稳定和广泛 FTA 准入方面的竞争优势，越南有望巩固其在全球价值链中的地位。