

베트남 하노이 인근 산업단지 조사 자료

(2014. 8.)

하노이 사무소

1 베트남 산업단지 주요 정보

I. 개요

- 공업제품의 생산 및 제조에 수반되는 모든 서비스 인프라를 구축한 특수지역으로 정부의 법규정(Decree No. 29/2008/ND-CP)하에 설립
- 현황
 - 베트남 전역 약 290개 운영(면적 약 81,000ha)
 - 북부 및 홍강델타지역 약 130개
- 장점
 - 토지사용에 대한 안정적인 권리 확보 가능(산업단지 관리위원회 등이 정부로부터 토지사용권을 획득(50년 주기))
 - 산업단지 관리위원회가 인허가 수속 및 제반 관리업무 대행
 - 단지 내 시설활용 및 시설물 보안·관리 용이
- 단점
 - 상대적으로 높은 토지임차료 및 관리비 부담
- 하노이 인근 산업단지 위치 지도 (첨부 참조)

II. 토지 사용권 관련 정보

- 베트남의 토지는 개인토지소유권의 개념이 없으며, 개인 및 조직은 법률 규정에 근거하여 토지사용권만을 가짐
 - 외국인은 국가로부터 토지를 직접임차하거나, 국가가 아닌 기관 또는 개인으로부터 산업단지, 첨단기술단지 또는 경제단지 안에 있는 토지를 기반 시설과 함께 재임대 받는 방법이 있음.
 - 임대 산업단지의 개발은 보통 공공 혹은 민간개발업자가 시행
 - 산업단지 투자자는 부지 임차료를 매년 또는 일시불로 지불하는 조건하에 투자허가를 얻을 수 있음
 - 임대기간은 승인된 프로젝트의 기간과 일치해야 하며, 50년 (혹은 특별한 경우에 70년)을 초과 할 수 없음

- 외국인 투자자의 토지사용권은 임대료의 지급 방법에 따라 달라짐.
 - 연단위 지급의 형태로 임차할 경우 토지사용권만 취득가능
 - 이 경우 토지 사용권의 양도, 전대가 불가
 - 토지에 부속된 자산은 양도 가능
 - 일괄 지급의 경우는 다음과 같은 추가의 권리를 가짐
 - 토지사용권 및 토지에 부속된 자산을 양도할 권리
 - 토지 및 토지에 부속된 자산을 전대할 권리(별도 허가 필요)
 - 토지사용권 및 토지에 부속된 자산을 합작 기업의 자본으로 출자할 권리(별도 허가 필요)
 - 임대차기간 동안 토지사용권과 자산을 베트남 금융 기관을 위해 저당권을 설정하거나 담보로 제공할 수 있는 권리

I. 박닌성

- 위치 : 하노이에서 약 31km, 하이퐁시와 약 100km 떨어져
- 면적 : 823.1km, 인구 약 100만명

1. TIEN SON 산업단지

□ 개 요

- 소유 : VIGLACERA LAND
- 면적 : 410ha(1999년 착공)
- 경영기간 : 50년(1단계: 1999~2049, 2단계: 2004~2054)
- 투자분야
 - 제조, 전자제품조립, High-Tech전자제품, 기계생산
 - 봉제, 농산물, 식품 가공, 수공예품 생산 등
- 임대방식 : 기초인프라를 갖춘 토지 및 공장임대

□ 교 통

- 북부 경제발전 삼각지대인 Hanoi-Hai Phong-Quang Ninh성 내에 위치하고 있으며, 북쪽 중국 국경까지 이어지는 1번 국도와 인접
 - 항구 : Hai Phong 항구 110km, Quang Ninh-Cai Lan 항구 120km
 - 공항 : 하노이 Noi Bai 국제공항 30km(차로 25분)
 - 하노이-중국 국경지대 Lang Son성간 국제철도 연결, 동해 항만 지역과 연결되는 Yen Vien(Hanoi)-Lim(Bac Ninh)-Ha Long 주철도와 인접

□ 임대료

- 최소 임대면적 : 10,000 m^2 (토지), 2,100 m^2 (공장)
- 토지임대료* : 76~81 USD/ m^2 (사업전기간 임대, ~2054)
 - * 토지임대료는 매년 인민위원회가 결정
- 공장임대료 : 월 3 USD/ m^2 (최소 임대기간 5년)
- 관리비 : 0.5 USD/ m^2 (매년지불)
- 기초 인프라 사용비 : 임대한 토지의 위치 및 면적에 따라 결정

□ 기초 인프라

- 전력 : 자체 변전소(110V/22KV)를 통해 1X40MVA 및 1X63MVA공급
- 수도 : 하루 수도 공급용량 6,500 m^3
- 폐수 : 하루 처리 용량 4,000 m^3
- 폐기물 : 각 공장 폐기물 분리수거후, 박닌성 처리장으로 이동

□ 간접 시설

- 세관 : 산업단지 중심에 박닌세관 위치
- 은행 : VIETNBANK, BIDV, AGRIBANK
- 우체국 : TIEN SON 단지내 지점
- 기숙사 : 주거단지 총면적 24ha, 5층짜리 아파트 기숙사로 사용

□ 참고 사항

- 투자기업 : 총 121개 이상 기업 중 외국기업 35개사*
 - * 한국 환경산업기술원 조사자료 : 일본 16, 중국 4, 한국4
 - 주요기업 : 이탈리아 Ariston Thermo 온수탱크 공장, 베트남 Vinasoy 두유 공장

2. YEN PHONG 산업단지

□ 개 요

- 소유 : VIGLACERA LAND
- 면적 : 651ha(2005년 착공)
- 경영기간 : 50년(1단계: 2005~2055)
- 투자분야
 - 전자산업, High-Tech전자제품, 건축자재 및 기계생산
 - 화학물질, 가축약품, 가축사료, 농·수산물 가공 등
- 임대방식 : 기초인프라를 갖춘 토지 및 공장임대

□ 교 통

- Bac Ninh-Hai Duong-Hai Phong을 연결하는 38번 국도와 인접하고 있으며, 북쪽 중국 국경까지 이어지는 1A국도와 1B국도 교차로 지점에 위치
 - 항구 : Hai Pong 항구 110km, Quang Ninh-Cai Lan 항구 120km
 - 공항 : 하노이 Noi Bai 국제공항 22km(차로 15분)
 - 철도 : 하노이-중국 국경지대 Lang Son성간 국제철도 연결, 동해 항만지역과 연결되는 Yen Vien(Hanoi)-Lim(Bac Ninh)-Ha Long 주철도와 인접

□ 임대료

- 최소 임대면적 : 10,000 m^2 (토지), 2,000 m^2 (공장)
- 토지임대료 : 68~72 USD/ m^2 (사업전기간 임대, ~2055)
- 공장임대료 : 월 3 USD/ m^2 (최소 임대기간 5년)
- 관리비 : 0.5USD/ m^2 (매년지불)

□ 기초 인프라

- 전력 : 단지 자체 변전소(110V/22KV)를 통해 3X63MVA공급
- 수도 : 하루 수도 공급용량 지하수 6,500m³, 고우 강 10,000m³
- 폐수 : 하루 처리 용량 4,000m³
- 폐기물 : 각 공장의 폐기물을 분리수거하여, 박닌성 처리장으로 이동

□ 간접 시설

- 세관 : 산업단지 중심에 박닌세관 위치
- 은행 : VIETNBANK, BIDV, AGRIBANK
- 우체국 : Yen Phong 단지내 지점
- 기숙사 : 주거단지 총면적 200ha, 삼성전자 휴대폰 공장 임직원 아파트 임대계약 사용 중

□ 참고 사항

- 투자기업 : 총 35개 이상 기업 중 외국기업 25개사*
 - * 한국 17, 일본2, 대만 2, 중국 2
 - 주요기업 : 삼성전자, 오리온, 앰텍크(주), viglacera 건설회사 등

II. 박장성

- 위치 : 하노이에서 약 50km, 하이퐁시와 약 110km떨어짐
- 면적 : 3,827km, 인구 약 160만명

1. QUANG CHAU 산업단지

□ 개요

- 소유 : KINH BAC 도시개발그룹
- 면적 : 426ha
- 경영기간 : 50년(2006~2056)
- 임대방식 : 기초인프라를 갖춘 토지 및 공장임대

□ 교통

- 도로 : 고속도로 1A 및 18번 국도 인접
- 항구 : Hai Phong 항구 115km, CAI LAN항구 약 115km
- 공항 : 하노이 Noi Bai 국제공항 35km

□ 임대료

- 최소 임대면적 : 10,000 m^2 (토지)
- 토지임대료 : 60USD/ m^2 (사업전기간 임대, ~2056)
- 공장임대료 : 월 3.5 USD/ m^2 (최소 임대기간 5년)
- 관리비 : 0.4USD/ m^2 (매년지불)

□ 기초 인프라

- 전력 : 단지 자체 변전소(110V/22KV)를 통해 80MVA 공급
- 급수 : 5,000m³/일
- 폐수/폐기물 : 공단지체 처리장, 우수관 및 하수관 별도시설
- 기타 : 조경, 소방시설, 24시간 경비 등

□ 간접 시설

- 세관, 은행, 물류창고, 병원

□ 입주기업 : SANYO, NICHIRIN, HOSIDEN, WINTEK, UMEC, L&C TECH, CRYSTAL CROWN 등

2. DINH TRAM 산업단지

□ 개요

- 소유 : 박장 공단 기반시설개발회사
- 면적 : 100ha
- 경영기간 : 50년(2005~2055)
- 임대방식 : 기초인프라를 갖춘 토지 및 공장임대

□ 교통

- 도로 : 고속도로 1A 및 37번 국도 인접
- 항구 : Hai Phong 항구 110km
- 공항 : 하노이 Noi Bai 국제공항 40km
- 철도 : 국제철도와 3km(호치민-하노이-중국 국경지대 연결)

□ 임대료

- 최소 임대면적 : $5,000m^2$ (토지)
- 토지임대료 : $0.7USD/m^2$ (연간 임대료 환산)
- 공장임대료 : 월 $2\sim 2.4USD/m^2$
- 관리비 : $0.2USD/m^2$ (매년지불)
- 기초인프라 사용비 : 임대한 토지의 위치 및 면적에 따라 결정

□ 기초 인프라

- 전력 : 단지 자체 변전소($110V/22KV$)를 통해 $50MVA$ 공급
- 급수 : 24시간 각 공장까지 용수공급
- 폐수 : 폐수처리시설 완비
- 폐기물 : 각 공장의 폐기물을 분리수거하여, 박닌성 폐기물 처리장으로 이동

□ 간접 시설

- 세관, 은행, 물류창고 등

□ 입주기업 : ALPHA, SUNG WOO, TAEYANG ELECTRONIC, P&Q, JINSUNG, YOUNGONE 등 약 80여개 업체

Ⅲ. 타이응웬성 - PHO YEN 산업단지

- 위치 : 하노이에서 약 40km
- 면적 : 3,547km, 인구 약 110만명

□ 개요

- 소유 : Le Trach Investment(A,C구역), Xuan Kien(B구역)
- 면적 : 200ha
- 경영기간 : 50년(2009~2059)
- 투자분야 : 제조, 자동차 부품조립, 전자제품 조립, 봉제, 농산물, 식품 가공, 수공예품 생산 등
- 임대방식 : 기초인프라를 갖춘 토지 및 공장임대

□ 교통

- 도로 : 3, 37, 18, 259번 국도인접
- 항구 : Hai Phong 항구 110km, Cai Lan 항구 120km, 다퓌 15km
- 공항 : 하노이 Noi Bai 국제공항 25km
- 철도 : Hanoi-Quan Trieu와 Luu Xa-Kep-Dong Tieu간 철도 연결
- 수로 : Da Phuc-Hai Phong 161km, Da Phuc-Hon Gai 211km 연결

□ 임대료

- 최소 임대면적 : 10,000 m^2 (토지)
- 토지임대료 : 50~60USD/ m^2 (사업전기간 임대, ~2059)
- 관리비 : 불확정

□ 기초 인프라

- 전력 : 국가 전력원 공급
- 수도 : 하루 수도 공급용량 지하수 30,000 m^3

□ 간접 시설

- 종합병원 및 은행 등

□ 입주기업 : 삼성전자 제2공장, Uropipe, Elovi, Mani Ha Noi, Prime Pho Yen 등

IV. 하이퐁시 - Trang Due 산업단지

- 위치 : 하노이에서 약 100km
- 면적 : 1,522km, 인구 약 190만명

□ 개요

- 소유 : Sai Gon - Hai Phong IZ Company
- 면적 : 400ha(2007년 착공)
- 경영기간 : 50년(2007~2057)
- 임대방식 : 기초인프라를 갖춘 토지 및 공장임대

□ 교통

- 도로 : 10번 고속도로와 연결
- 항구 : Hai Phong 항구 10km
- 공항 : 하노이 Noi Bai 국제공항 135km

□ 임대료

- 최소 임대면적 : $1,000m^2$ (토지), $150m^2$ (오피스), $440m^2$ (공장)
- 토지임대료 : $60\sim70$ USD/ m^2 (사업전기간 임대, ~2057)
- 공장임대료 : 월 $2.5\sim4$ USD/ m^2
- 관리비 : 0.5 USD/ m^2 (매년지불)
- 기초 인프라 사용비 : 임대한 토지의 위치 및 면적에 따라 결정

□ 기초 인프라

- 전력 : 단지 자체 변전소($110V/22KV$)를 통해 $2X63MVA$ 공급
- 수도공급 : $30,000m^3$ /일
- 폐수처리 : $7,000m^3$ /일

□ 간접 시설

- 은행 : Vietcombank, Maritime Bank, Agribank, Techcombank 등

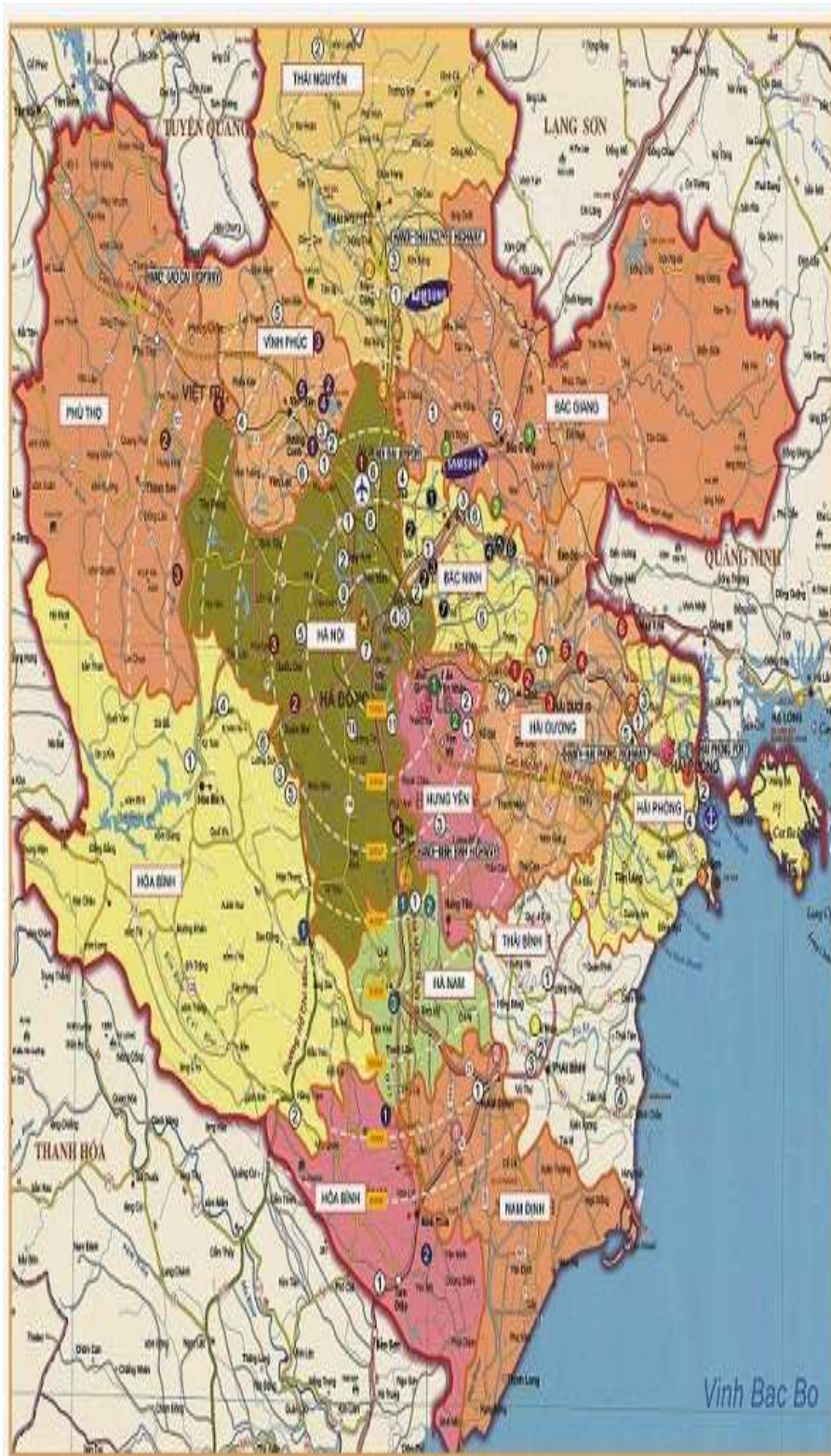
□ 진출기업 : LG전자, 일본 Kansai Felt Fabric 등

< 참고 1> 하노이 인근 지역 산업단지 총괄

구분	지역	면적(ha)	하노이까지 거리(km)	산업단지 현황(개)	산업단지 관리위원회 홈페이지
북부 산악지대	Bac Giang	3,828	50	5	http://www.bacgiang-iza.gov.vn/
	Bac Kan	4,857	170	1	-
	Cao Bang	6,725	280	1	http://kktcaobang.gov.vn/
	Dien Bien	9,563	511	1	-
	Ha Giang	7,885	280	1	http://www.hagiang.gov.vn/government/pages/unit.aspx?ItemID=12
	Hoa Binh	4,595	105	8	http://ipshoabinh.gov.vn/
	Lai Chau	9,112	480	2	-
	Lang Son	8,328	150	2	-
	Lao Cai	6,384	350	4	http://laocai.gov.vn/sites/bqlcumcn/Trang/trangchu.aspx
	Phu Tho	3,528	90	3	http://www.doanhnghiephanoi.vn/s-o-tay-doanh-nghiep/cac-ban-quan-ly-kcn-kcx/1876-ban-quan-ly-cac-khu-cong-nghiep-tinh-phu-tho.html
	Son La	14,174	290	1	-
	Thai Nguyen	3,547	40	6	http://bqlkcnthainguyen.gov.vn/
	Tuyen Quang	5,870	165	1	http://tuyenquang.gov.vn:2222/BanQLKCN
Yen Bai	6,900	220	5	http://banqlkcn.yenbai.gov.vn/	
홍강 델타유역	Bac Ninh	823	31	15	http://www.izabacninh.gov.vn/?page=introduction&category_id=3729&portal=kcbnb
	Ha Nam	861	60	9	http://www.izhanam.gov.vn/
	Ha Noi	3,345	-	14	http://www.hanoi.gov.vn/web/guest/danhba;jsessionid=279EA9E230DAF6639E86305C0A2EA18E?p_p_id=edirectoryview_INSTANCE_oAi7&p_p_lifecycle=0&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=2&edirectoryview_INSTANCE_oAi7_struts_action=%2Fedirectoryview%2Fview&edirectoryview_INSTANCE_oAi7_groupId=14&edirectoryview_INSTANCE_oAi7_departmentId=1482624&edirectoryview_INSTANCE_oAi7_department_parent=36832&edirectoryview_INSTANCE_oAi7_department_parent2=36832
	Hai Phong	1,522	100	7	http://www.heza.gov.vn/Portal/Default.aspx
	Hung Yen	924	70	8	http://banqlkcn.hungyen.gov.vn/Pa

					ges/thong-tin-tuyen-dung-132/Ban-Quan-ly-cac-khu-cong--81e7fd6216465541.aspx
	Nam Dinh	4,652	100	7	http://www.izanamdinh.gov.vn/
	Ninh Binh	1,389	105	5	http://izaninhbinh.gov.vn/
	Thai Binh	1,559	105	5	http://bqlkcn.thaibinh.gov.vn/Pages/Home.aspx
	Vinh Phuc	1,232	50	9	http://www.vinhphuc.gov.vn/ct/cms/HeThongChinhTriTinh/SoBanNganh/CacSoBanNganh/BanQuanLyCacKhuCongNghiep/Lists/GioiThieuChung/View_Detail.aspx?ItemID=11
	Quang Ninh	6,099	185	7	http://www.halonginvest.gov.vn/web_BQLKKT/index.aspx

< 참고 2 > 하노이 인근 지역 산업단지 위치 지도



HA NOI	BAC NINH	HOA BINH
1 Hai Bin	1 Van Phang	1 Luong Son
2 Phu Nghia	2 VSP Bac Ninh	1 Du Hai Linh Binh
3 Hoa Lac	3 Hieu Son	2 Lac Thinh
4 HANGCO	4 Quê Vô I	3 Minh Thach
1 Quang Minh	5 Quê Vô II	4 Minh Hoa
2 KThang Long	6 Quê Vô III	5 Siang Son
3 Sai Dong B	7 Thuan Thuan II	6 Thanh Ho
4 Bai Tu	1 Tien Son	
5 Quê Vô	2 Hanh Lu	
6 Sap Son	3 Nam Son	
7 Vinh Tuy	4 Tân Phong II	
8 Dong Anh	5 Thuan Thuan II	
9 S.Trang Long	6 Minh Hoa	
10 Phung Hiep		
11 KThang Tin		

VINH PHUC	HAI DUONG	HAI PHONG
1 Binh Xuyen	1 Tân Trường	1 Trung Duc
2 Ke Thien	2 Lai Cach	2 VSP Hai Phong
3 Ba Thien II	3 Dai An	3 Do Son
4 Binh Xuyen II	4 Kim Thanh	1 Wuxue
5 Khai Quang	5 Công Hoa	2 Binh Vu
1 Kim Hoa	6 Nam Tai	3 S. Cao Kien
2 Phuc Yen	1 Nam Sach	4 Trung Cai
3 Son Lai	2 Phuc Dien	5 An Duong
4 Chan Hung		
5 Tora Duong I		
6 S.Binh Xuyen		

THAI NGUYEN	THAI BINH	BAC GIANG
1 Yen Binh	1 Cau Nghien	1 Song Khe
2 Gerg Coop I & II	2 Gerg Tra	2 Quang Chau
3 Phu Vinh	1 Gia Lo	3 Van Trung
1 Dam Thuy	2 Phuc Khanh	1 Binh Tran
2 Quyet Giang	3 Nguyen Duc Canh	2 Vietnam-Korea
3 AGG GROUP	4 Tien Hai	

PHU THO	NAM DINH	NINH BINH
1 Thuy Van	1 Gio Minh	1 Tân Đức
2 Tân Hưng	2 Mỹ Trung	2 Thanh Phú
3 Trung Hi	1 Mỹ Ka	3 Gian Khau
		Korea

HUNG YEN	HA NAM
1 Phu Nhi A	1 Dong Van II
2 Thang Long II	2 Hoi Nhoc
1 Hoi Duc	3 Chao Son
2 Minh Quang	1 Dong Van I
3 Kim Dang	

● Available
○ Available in future

Designed by **AD GROUP**