

AJU 산업입지 지역분석 · 제8호 · 공개판

# 다낭 산업입지 심층분석

리엔찌에우 첨단·항만축과 추라이 제조·물류축의 이중시장

---

2026-07-11 · 기준: 2026 H1 경제 / Q1 기관시장 / 공식 산단자료 2026 공개용 · 의사결정 참고용 지역분석

— 감정평가서·법률 자문이 아니며, 개별 프로젝트는 별도 검토가 필요합니다

# 목차

---

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| 핵심 결론 .....                        | 3         |
| 통합 다량의 산업 기반 .....                 | 4         |
| 성장과 산업집적 .....                     | 5         |
| 게이트웨이와 물류 .....                    | 6         |
| 산업용 부동산 시장 .....                   | 7         |
| 부지 가격 수준 .....                     | 8         |
| 공장·창고 임대료 수준 .....                 | 9         |
| 비용과 인력 .....                       | 10        |
| 산업공간 확장 파이프라인 .....                | 11        |
| 5대 입지축 .....                       | 12        |
| 대표 산업단지 포트폴리오 .....                | 13        |
| 업종별 후보 압축 .....                    | 14        |
| 실행 리스크 .....                       | 15        |
| 토지 권리와 계약 .....                    | 16        |
| AJU 종합의견 .....                     | 17        |
| 적용 경계·방법론·면책 .....                 | 18        |
| <b>부록 T. 한·베 용어 대조표 — 다낭</b> ..... | <b>19</b> |

## 핵심 결론

통합 다낭은 관광도시의 산업단지 시장이 아니다. 북부 리엔찌에우(Liên Chiếu)·첨단산단(Khu công nghệ cao Đà Nẵng)·FTZ와 남부 추라이(Chu Lai) 자동차·항만 제조축을 서로 다른 실행시장으로 봐야 한다.

| 2026 H1 GRDP  | H1 신규등록 FDI       | 운영 산단          | 9개 산단 가동       |
|---------------|-------------------|----------------|----------------|
| <b>+9.52%</b> | <b>2.835억 USD</b> | <b>9개</b>      | <b>약 76.7%</b> |
| 34개 성·시 중 13위 | 통합 시              | Chu Lai 외 공식안내 | 면적가중 AJU 계산    |

### 의사결정 메시지

- 첨단·반도체·항공화물·도시인력이 핵심이면 리엔찌에우-첨단산단-호아칸(Hòa Khánh) 축을 먼저 본다.
- 자동차·기계·대형필자·항만 일체형 운영은 추라이-누이타인(Núi Thành), 전자·소비재·노동력은 디엔반(Điện Bàn)-땀탕(Tam Thẳng) 축으로 분리한다.
- 중부 산업용지 기관 기준선은 **63 USD/m<sup>2</sup>/잔여기간·가동 57%**다. 다낭 성숙단지와 추라이 공급을 같은 평균으로 비교하지 않는다.

### 이번 심층판의 역할

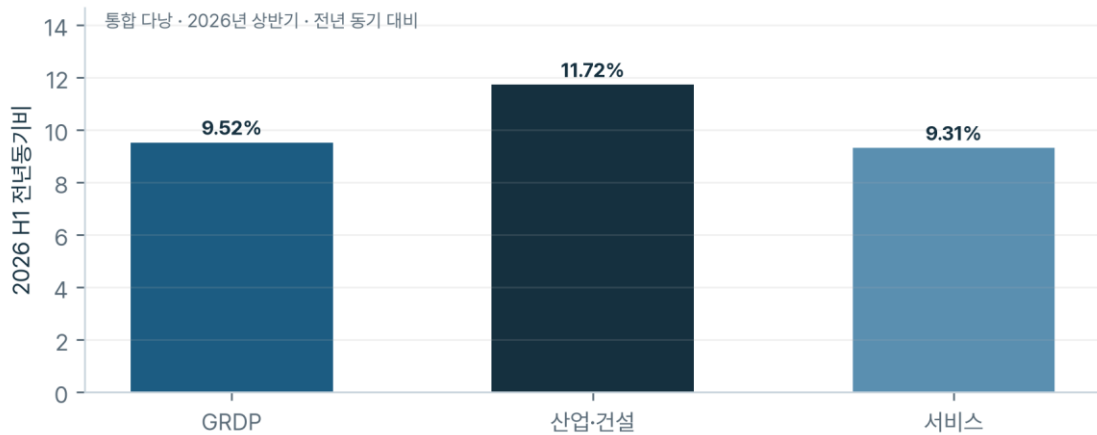
- 합병 전 자료는 구 다낭·구 광남, 합병 후 자료는 통합 다낭으로 구분한다.
- 가격은 권역 기준선·공식 산단값·현장 상품·공개 호가를 역할별로 분리하고 평균하지 않는다.
- 추천 순위가 아니라 상담 단계에서 현장검증할 후보군과 중단 조건을 제시한다.

출처·기준: 다낭시·다낭 투자청·DSEZA·CBRE·Chu Lai 공개자료 · 2026-07-11

## 통합 다낭의 산업 기반

2025년 7월 1일 구 다낭(Đà Nẵng)과 구 광남(Quảng Nam)이 통합되며 두 국제공항, 리엔찌에우(Liên Chiểu)-추라이(Chu Lai) 항만권, 도시형 첨단산업과 대형 제조축이 한 행정권으로 연결됐다.

| 면적                             | 인구              | 기초 행정                 | H1 세입              |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| <b>11,859.59km<sup>2</sup></b> | <b>306.6만 명</b> | <b>94개</b>            | <b>51.769조 VND</b> |
| 결의 202/2025/QH15               | 3,065,628명      | 23방·70사·호앙사(Hoàng Sa) | 2026 통계            |



2026년 상반기 통합 다낭의 성장 모멘텀

- 구 다낭은 국제공항·도시인력·첨단산업·리엔찌에우 항만과 서비스 생태계를 제공한다.
- 구 광남은 디엔반(Điện Bàn)-띐탕(Tam Thăng)의 제조·노동축과 추라이 경제구역(Khu kinh tế mở Chu Lai)의 자동차·기계·항만·대형필지를 제공한다.
- 통합 효과는 두 공항과 항만권의 역할분담, 산단관리 일관성, 전력·폐수·남북 물류에서 확인한다.
- 서비스 비중이 큰 경제구조는 외국인 인력 정착에 강점이지만 제조 숙련직의 충분함을 자동 보장하지 않는다.

출처·기준: 국회 결의 202/2025/QH15; 국회 상무위원회 결의 1659/NQ-UBTVQH15; 다낭 통계 2026

## 성장과 산업집적

서비스가 가장 큰 축이지만 상반기 산업·건설 증가율이 더 높다. 산단·경제구역·FTZ·도시서비스 투자를 구분해야 한다.

|                  |                   |                |                |
|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| 운영 산단(Chu Lai 외) | 공식 면적 합계          | 면적가중 가동률       | 산단 고용          |
| <b>9개</b>        | <b>1,792.52ha</b> | <b>약 76.7%</b> | <b>83,834명</b> |
| 공식 투자안내 2026     | 9개 산단 AJU 합산      | 9개 산단 AJU 계산   | 국내+FDI 고용 합산   |

Chu Lai 경제구역 산단은 별도 관리·집계

Chu Lai 외 9개 운영 산단의 공식 기반

|               |                |               |                   |
|---------------|----------------|---------------|-------------------|
| H1 GRDP       | 산업·건설          | 서비스           | 신규등록 FDI          |
| <b>+9.52%</b> | <b>+11.72%</b> | <b>+9.31%</b> | <b>2.835억 USD</b> |
| 남중부 선두        | 성장률 최고         | 경제 주축         | 66건               |

### 집계 안전장치

- 9개 운영 산단은 다낭 투자청이 2026년 안내한 **Chu Lai 경제구역 외** 표본이다.
- 23개 설립 산단은 Chu Lai 14개+그 외 9개의 계획·관리 집계이며 모두 같은 가동단계가 아니다.
- 신규등록 2.835억 USD 외에 증액 0.671억 USD와 지분인수 0.072억 USD가 별도 집계된다. 산단·FTZ·서비스 프로젝트를 구분한다.

출처·기준: 다낭 통계 2026 H1; 다낭 투자청 2026; 도시계획 조정자료

## 게이트웨이와 물류

다낭의 강점은 항만 하나가 아니라 두 공항·두 항만권·남북고속도로(cao tốc Bắc – Nam)를 업종별로 조합할 수 있다는 점이다.

|             |          |                      |
|-------------|----------|----------------------|
| 다낭 국제공항     | 운영       | 도심·첨단산업·고부가 화물 관문    |
| 리엔찌에우 컨테이너항 | 인프라·투자절차 | FTZ·첨단산업 북부축의 중기 관문  |
| 남북고속도로·국도1  | 운영·개선    | 다낭 도심·디엔반·추라이 제조축 연결 |
| 추라이 공항·탐히엠폭 | 운영·확장    | 자동차·기계·항만물류·5만DWT 접안 |
| 남장 국경·EWEC2 | 운영·계획    | 라오스·태국 방향 복합물류 장기 옵션 |

다낭의 현재 물류축과 중기 인프라 단계

- 다낭 국제공항(Sân bay quốc tế Đà Nẵng)은 도심형 첨단·전자·샘플·인력 이동에 강하지만 대형 제조물류의 전부를 담당하지 않는다.
- 리엔찌에우 컨테이너항(Cảng Liên Chiểu)은 공용인프라와 사업자 절차가 진행 중이다. 운영 전 FTZ의 항만효과를 확정하지 않는다.
- 국도1(Quốc lộ 1)·다낭-꽝응아이 고속도로(cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi)·남북철도(đường sắt Bắc – Nam)는 디엔반(Điện Bàn)–탐탕(Tam Thăng)–추라이(Chu Lai)의 현재 실행망이다.
- 추라이 공항(Sân bay Chu Lai)과 탐히엠폭(Tam Hiệp)·끼하(Kỳ Hà) 항만권은 자동차·기계·항만후방단지를 결합한다. 선석·항로·장비·통관을 화물별로 확인한다.
- 남장 국경경제구역(Khu kinh tế cửa khẩu Nam Giang)은 라오스·태국 방향 장기 옵션이며 국경·도로·환적 조건을 별도 검증한다.

출처·기준: 다낭시·다낭 투자청·Chu Lai 경제구역·교통사업 공개자료

## 산업용 부동산 시장

중부 권역은 가용성이 높지만 통합 다낭 내부는 100% 성숙단지와 25~60% 가동단지가 공존한다.

| 중부 산업용지                      | 9개 공식 산단           | 성숙 산단                | 가용 축              |
|------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| <b>가동 57%</b>                | <b>1,792.52ha</b>  | <b>94~100%</b>       | <b>25~60%</b>     |
| 평균 63 USD/m <sup>2</sup> /기간 | 면적가중 가동<br>약 76.7% | 호아칸·호아깜·<br>디엔남·디엔응옥 | 투언옌·동궤선·<br>리엔찌에우 |

CBRE Q1 2026 중부권역 + 다낭 투자청 9개 산단 자료 · 모집단 분리

중부 기준선과 9개 공식 산단의 가동 격차

### 시장 읽기

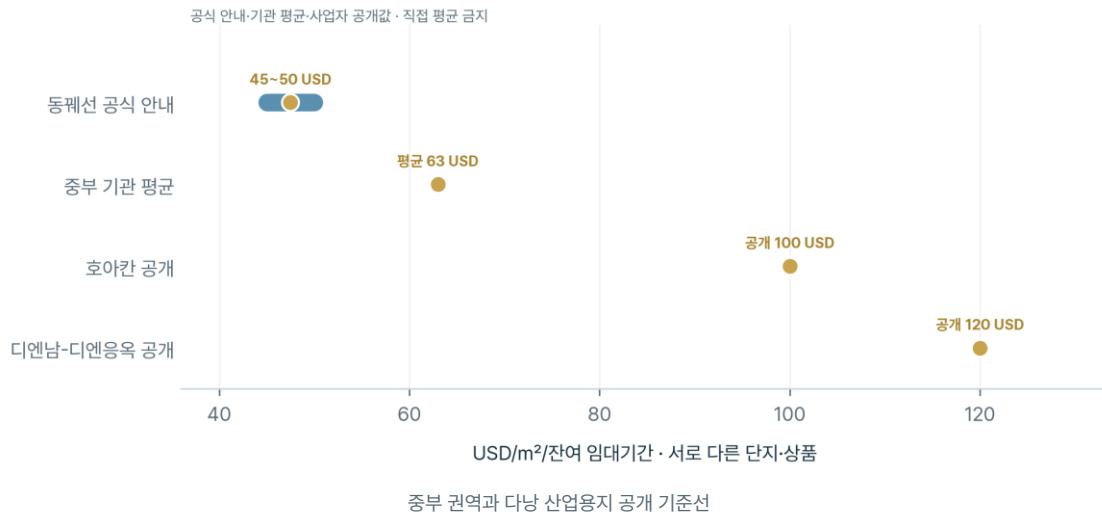
- 2026 Q1 중부 산업용지 기관 기준선은 가동 57%, 평균 63 USD/m<sup>2</sup>/잔여기간으로 북·남부보다 여유가 크다.
- Chu Lai 외 9개 산단의 공식면적은 AJU 합산 1,792.52ha, 면적가중 가동률은 약 76.7%다.
- 호아칸(Hòa Khánh)·다낭(Đà Nẵng)·호아칸 확장(Hòa Khánh mở rộng)·수산서비스(Dịch vụ thủy sản)는 100%, 호아깜(Hòa Cầm) 97.66%, 디엔남-디엔응옥(Điện Nam - Điện Ngọc) 94%로 성숙했다.
- 리엔찌에우(Liên Chiểu) 60.07%, 투언옌(Thuận Yên) 25%, 동궤선(KCN Đông Quế Sơn) 28%는 상대적 선택지를 보여주지만 실가용 필지·업종·인프라는 별도 확인한다.

- CBRE 중부권역 57%와 9개 산단 76.7%는 모집단이 달라 시장추세로 연결하지 않는다.
- Chu Lai 경제구역의 산단·항만후방단지는 별도 관리자료로 검증한다.

출처·기준: CBRE Q1 2026; 다낭 투자청 2026 · AJU 계산

## 부지 가격 수준

공개 부지값은 동궐선(KCN Đông Quế Sơn) 45~50 USD/m<sup>2</sup>에서 디엔남-디엔응옥(Điện Nam - Điện Ngọc) 120 USD/m<sup>2</sup>까지 벌어진다. 위치·가동률·잔여기간·포함비용이 다르다.



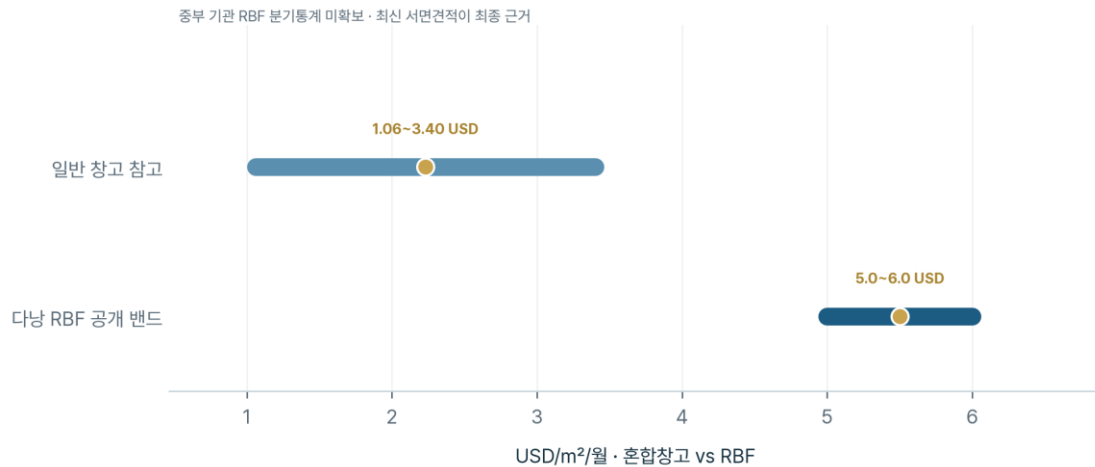
| 시장층                      | 공개값                      | 범위·시점         | 해석             |
|--------------------------|--------------------------|---------------|----------------|
| KCN Đông Quế Sơn 공식 안내   | 45~50 USD/m <sup>2</sup> | 다낭 투자청 2026   | 가동 28%의 남부 내륙측 |
| 중부 기관 평균                 | 63 USD/m <sup>2</sup>    | CBRE Q1 2026  | 권역 기준선         |
| KCN Hòa Khánh 공개         | 100 USD/m <sup>2</sup>   | 잔여기간 2048년 안내 | 도시형 성숙단지       |
| KCN Điện Nam - Điện Ngọc | 약 120 USD/m <sup>2</sup> | 사업자 공개        | 도시·인력 접근 프리미엄  |

### 해석 경계

- 공식 안내·기관 평균·사업자 공개값은 서로 다른 층위이며 거래사례가 아니다.
- 토지사용료 일시납·연납, 인프라비, 잔여기간, 최소면적, 성토·연결비를 최신 서면견적으로 맞춘다.
- 추라이(Chu Lai)-땀탕(Tam Thăng) 대형필지는 항만·산업생태계와 인력·거리 비용을 함께 본다.

## 공장·창고 임대료 수준

중부는 기관 RBF 분기통계가 얇다. 혼합 창고 참고범위와 현대식 RBF 공개밴드를 분리하고 최신 서면견적을 최종 근거로 삼는다.



다낭 공장·창고 임대료의 상품별 참고 층위

| 상품             | 공개 임대료             | 주요 조건·해석             |
|----------------|--------------------|----------------------|
| 일반 창고·기존자산     | 1.06~3.40 USD/m²/월 | 운영사·중개 참고범위 · 혼합사양   |
| 다낭 RBF 공개밴드    | 5.0~6.0 USD/m²/월   | 현대식 RBF·VAT 별도 참고    |
| Savills 다낭 RBF | 가격 문의              | 2,000m²부터·Q1 2026 상품 |

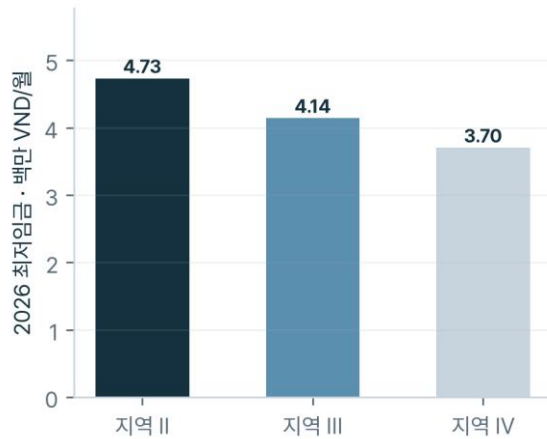
### 가격 비교 체크

- 중부 RBF의 공식 분기 평균·가동률은 공개자료가 제한적이므로 5~6 USD 밴드를 대표가격으로 단정하지 않는다.
- 층고·하중·도크·PCCC·전력·사무실 비율, 관리비·VAT·보증금·렌트프리·인상률을 동일표로 회수한다.
- 다낭 도심형 공장과 추라이(Chu Lai) 향만형 공장은 물류·인력·CAPEX 구조가 달라 직접 평균하지 않는다.

출처·기준: Savills 공개상품; 운영사·중개 공개자료; AJU 검증원칙 · 2026-07-11

## 비용과 인력

통합 다낭에는 최저임금 지역 II·III·IV가 공존한다. 관광·서비스 인력 규모와 제조 숙련인력의 가용성은 별개다.



2026년 최저임금과 9개 산단 고용 기반

9개 산단 고용 **83,834명**

훈련 숙련인력 **35~45%**

H1 숙박객 **약 980만 명**

- 사업장 소재지에 따라 II·III·IV가 적용된다. 산단이 복수 지역에 걸치거나 주소가 개편된 경우 시행령 부속표를 원문 대조한다.
- Chu Lai 외 9개 산단 공식 고용을 합산하면 83,834명이며 호아칸(Hòa Khánh)과 디엔남-디엔응옥(Điện Nam - Điện Ngọc)의 고용밀도가 높다.
- 다낭 투자청은 훈련 숙련인력 비중을 35~45%로 안내한다. 첨단·자동차·용접·금형·품질 직군은 별도 채용조사를 한다.
- 상반기 숙박객 약 980만 명은 생활서비스·항공 연결의 강점이지만 제조 교대인력 확보를 대체하지 않는다.

| 비용측  | 현장 확인          | 중단 조건       |
|------|----------------|-------------|
| 인건비  | 직종별 채용가·이직률·통근 | 핵심직 충원계획 부재 |
| 유틸리티 | 전력용량·증설·폐수     | 필요용량 확약 불가  |
| 물류   | 항만·공항·고객사 실차   | 목표 리드타임 미달  |

출처·기준: 시행령 293/2025/ND-CP; 다낭 투자청·다낭 통계 2026

## 산업공간 확장 파이프라인

23개 설립 산단, 계획상 설립절차 대상 18개, FTZ 7개 위치와 개별 신규산단은 단계가 다르다.



계획·승인·보상·인프라·실가용 공급을 단계별로 분리

현재 기반과 2026~30 공급·FTZ 실행단계

- 도시계획 조정자료는 Chu Lai 14개+그 외 9개 등 23개 설립 산단과, Chu Lai 4개+그 외 14개 등 계획상 설립절차 대상 18개를 구분한다.
- 조정계획안은 2026~30 신규분 약 1,500ha를 박탕빈(Bắc Thăng Bình) 1·2와 탕빈(Thăng Bình) 고속도로 서측 산단에 배정한다. 호아닌(Hòa Ninh) 400.02ha·호아년(Hòa Nhơn) 225ha·호아깜(Hòa Cầm) 2단계 120.02ha는 별도 신규산단 목록이며 단순 합산하지 않는다.
- FTZ 전체는 7개 위치·1,881ha다. 2026년 6월에는 7개 중 위치 2·3·4의 3개 인프라 프로젝트, 약 910ha·15.025조 VND+가 투자 승인됐다.
- 계획·투자승인·보상·인프라·실가용 공급을 분리하고, 리엔찌에우항(Cảng Liên Chiểu) 운영과 동시에 확정하지 않는다.

출처·기준: 다낭시 2026 도시계획 조정안·투자유치·FTZ 자료

## 5대 입지축

도시 평균 대신 첨단·항만, 도시형 성숙제조, 디엔반(Điện Bàn) 노동축, 땀탕(Tam Thăng) 신규공급, 추라이(Chu Lai) 대형제조의 다섯 축으로 후보를 나눈다.



통합 다낭 5대 입지축의 개념적 연결

| 입지축      | 대표 거점                                    | 1차 사용처       |
|----------|------------------------------------------|--------------|
| 리엔찌에우·첨단 | Liên Chiếu·Khu công nghệ cao Đà Nẵng·FTZ | 첨단·반도체·물류·항공 |
| 호아칸·호아깜  | Hòa Khánh·Hòa Cầm                        | 도시인력·성숙 혼합제조 |
| 디엔반·디엔남  | KCN Điện Nam - Điện Ngọc                 | 전자·소비재·인력접근  |
| 땀탕·탕빈    | Tam Thăng·Bắc Thăng Bình                 | 섬유·전자·신규필지   |
| 추라이·누이타인 | KCN Tam Hiệp·THACO Chu Lai               | 자동차·기계·항만물류  |

출처·기준: AJU 분류 · 공식 교통·산단 자료 기반 · 실제 거리·경계 아님

## 대표 산업단지 포트폴리오

아래 목록은 추천 순위가 아니라 축별 현장검증 후보군이다. 가용면적·가격·인허가는 최신 서면자료로 갱신한다.

| 축     | 대표 단지                           | 공개 강점              | 우선 확인          |
|-------|---------------------------------|--------------------|----------------|
| 북부    | Khu công nghệ cao Đà Nẵng       | 1,129.76ha·첨단업종    | 입주기준·가용필지·인센티브 |
| 리엔찌에우 | KCN Liên Chiểu                  | 289.35ha·가동 60.07% | 항만 일정·FTZ·실가용  |
| 도시    | KCN Hòa Khánh-Hòa Khánh mở rộng | 성숙 제조·고용밀도         | 만실·기존자산·환경     |
| 도시 남부 | KCN Hòa Cầm                     | 149.84ha·가동 97.66% | 잔여필지·교통·폐수     |
| 디엔반   | KCN Điện Nam - Điện Ngọc        | 345ha·가동 94%       | 권리기간·가격·혼잡     |
| 내륙    | KCN Đông Quế Sơn                | 232.57ha·가동 28%    | 인력·인프라·가용면적    |
| 땀탕    | KCN Tam Thăng-Tam Thăng mở rộng | 섬유·전자·신규공급         | 폐수·인도일·업종      |
| 추라이   | KCN Tam Hiệp-THACO Chu Lai      | 항만·자동차·기계집적        | 협력사·부지·통관      |

### 자료 경계

- 대표단지 실명은 공개자료 기반 후보군이며 AJU 자체 DB의 가격 원자료는 공개하지 않는다.
- Chu Lai 경제구역 단지와 Chu Lai 외 9개 공식 산단은 관리·집계 범위가 다르다.

출처·기준: 다낭 투자청·DSEZA·Chu Lai 경제구역·AJU 내부 DB · 2026-07-11

## 업종별 후보 압축

업종 적합도는 예비 선별이다. 입주업종·환경·전력·소방·폐수 허용을 단지별로 다시 확인한다.

업종-입지 적합도는 '후보 압축'에 사용

|        | 리엔찌에우 | 호아칸 | 디엔반 | 땀탕 | 추라이 |
|--------|-------|-----|-----|----|-----|
| 첨단·반도체 | 5     | 4   | 4   | 3  | 4   |
| 전자·정밀  | 5     | 5   | 5   | 4  | 4   |
| 자동차·기계 | 3     | 4   | 3   | 3  | 5   |
| 소비재·섬유 | 1     | 4   | 5   | 5  | 3   |
| 물류·식품  | 5     | 4   | 4   | 4  | 5   |

AJU 1차 선별

1 후순위   2 제약 큼   3 검토   4 유력   5 우선검증

점수 기준: 업종·공급망·인력·물류·가용성·공개 가동조건의 1차 선별  
지역 내부 상대점수 · 지역 간 절대 비교 및 최종 입지등급 아님 · 금액 테두리=5점

업종과 5대 입지축의 1차 적합도(AJU 선별)

### 업종별 출발점

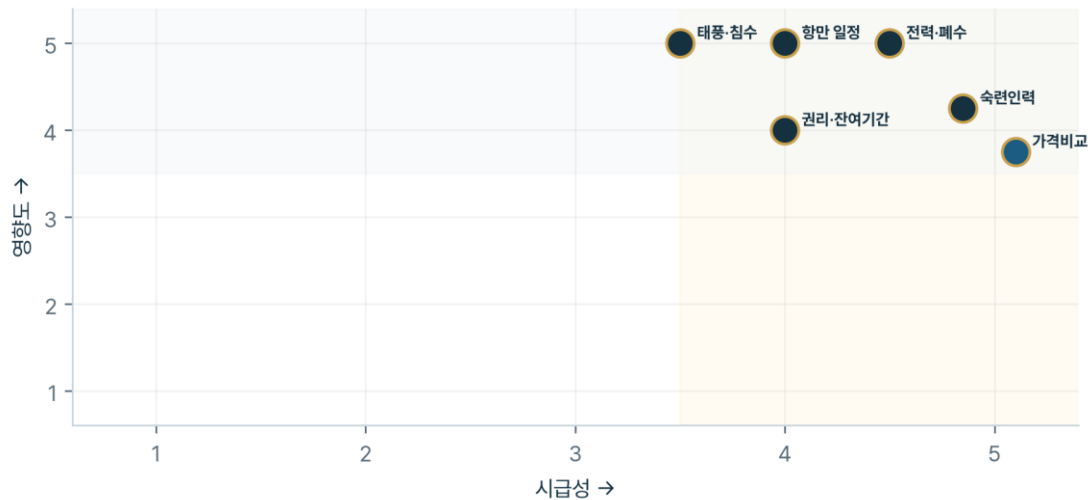
- 첨단·반도체: 리엔찌에우(Liên Chiếu)-첨단산단을 인센티브·인력·항공·전력품질로 본다.
- 전자·정밀: 호아칸(Hòa Khánh)-디엔반(Điện Bàn)-땀탕(Tam Thăng)을 숙련인력·협력사·RBF로 비교한다.
- 자동차·기계: 추라이(Chu Lai)-누이타인(Núi Thành)을 THACO 생태계·항만·중량물 동선으로 검증한다.
- 소비재·섬유: 디엔남(Điện Nam)-땀탕의 노동·폐수·가용필지를 본다.
- 물류·식품: 리엔찌에우와 추라이 항만권을 실제 항로·콜드체인·검역으로 비교한다.

도금·표면처리·염색·식품폐수 등은 지도상 적합도와 무관하게 입주업종·EIA·PCCC·폐수 유입기준을 별도 확인한다.

출처·기준: AJU 1차 선별 · 다낭 투자청·DSEZA·Chu Lai 공식자료 기반 · 2026-07-11

## 실행 리스크

항만·FTZ의 미래가치보다 전력·폐수·숙련인력·태풍·침수·권리기간의 현재 검증이 먼저다.



다낭 입지검토 리스크의 영향도·시급성(AJU 1차 선별)

| 게이트 | 필수 증빙            | 중단 조건       |
|-----|------------------|-------------|
| 기술  | 수전용량·용수·폐수·지반    | 증설 책임·일정 불명 |
| 인허가 | 사용업종·EIA·PCCC 경로 | 공정 허용 근거 부재 |
| 권리  | LURC·임대권자·잔여기간   | 권리주체·기간 불일치 |
| 운영  | 채용·통근·항만·재해계획    | 핵심직·복구계획 미달 |
| 가격  | 사양·VAT·관리비·보증금   | 비교조건 동일화 불가 |

### 현재 신호

- 리엔찌에우항(Cảng Liên Chiểu)과 FTZ는 실행 중이지만 운영 전에는 확정 물류비 절감으로 반영하지 않는다.
- 성숙 산단의 만실은 기존공장 인수·RBF의 권리·환경·개조비 검증 부담을 높인다.
- 태풍·집중호우·침수·해안염해는 보험·배수·복구시간·건축사양에 반영한다.

출처·기준: 다낭시·시장 공개자료·AJU 실행게이트 2026

## 토지 권리와 계약

공개 호가, 산단 인프라비, 행정 토지가격표, FTZ 인센티브는 서로 다른 제도와 숫자다.

| 1. 권리          | 2. 계약         | 3. 비용        | 4. 검증        |
|----------------|---------------|--------------|--------------|
| LURC·임대권자·잔여기간 | 일시·연납·조정주기·해지 | 토지·인프라·관리·세금 | 저당·양도·재임대·분쟁 |

### 가격표와 공개 호가의 의미

- 산업용지 '판매' 표기는 토지사용권·기존공장·프로젝트 이전을 혼합할 수 있다. 토지 소유권 매매로 표현하지 않는다.
- 호아칸(Hòa Khánh)·디엔남-디엔응옥(Điện Nam - Điện Ngọc) 공개값은 잔여기간·포함비용·납부형태를 원 계약으로 확인한다.
- FTZ·첨단산단·경제구역의 인센티브는 사업·업종·투자규모·실행조건별 적용 여부를 최신 법무·세무 검토로 확인한다.
- 합병 전 계약은 최신 관할기관·주소·승계절차와 인허가 문서의 정합성을 확인한다.

#### 계약 전 최소 증빙

- LURC 원본 대조, 임대권자의 권한, 잔여기간, 토지사용료 납부형태, 저당·압류·분쟁 여부
- 임대료 조정식, 관리비·VAT, 연결비, 원상복구, 양도·재임대, 지연·해지 책임
- 베트남 현지 법무·세무·환경·기술 전문가의 최신 검토

출처·기준: 토지법 31/2024/QH15, FTZ·산단 공개자료

## AJU 종합의견

다낭의 질문은 '중부가 싼가'가 아니라 '도시형 첨단 생태계를 살 것인가, 추라이(Chu Lai)의 대형 제조·항만 일체성을 살 것인가'다.

### 01 · 리엔찌에우(Liên Chiếu)-첨단축은 미래 실행시장이다

- 첨단산단·FTZ·컨테이너항의 결합은 강하지만 항만·FTZ 인프라 운영단계를 계속 확인한다.
- 반도체·전자·고부가 물류는 인력·전력품질·인센티브 적용을 먼저 본다.

### 02 · 호아칸(Hòa Khánh)-디엔반(Điện Bàn)은 현재 실행시장이다

- 도시인력과 성숙 공급망이 강하지만 만실·높은 공개값·기존자산 개조가 제약이다.
- 가동일을 앞당길 수 있는 RBF·기존공장을 권리·환경과 함께 본다.

### 03 · 추라이는 제조·항만 일체형 시장이다

- 자동차·기계·항만후방단지·공항이 결합돼 대형 제조와 협력사 집적에 유리하다.
- 다낭 도심 접근보다 공급망·항만·대형필지의 운영가치를 본다.

### 04 · 가격은 네 단계로 확정한다

- AJU 내부 DB → 권역 기준선 → 공식·현장 상품 → D-10 최신 서면견적 순으로 좁힌다.
- 기술·인허가·권리·운영·재해 게이트를 통과한 후보만 총점유비용으로 비교한다.

## 적용 경계·방법론·면책

가격의 크기보다 상품·표본·권리·기준시점이 먼저다. 이 자료는 후보를 압축하고 고객 맞춤 분석이 최종 근거를 만든다.



성 심층판 다중근거 검증 구조

| 층위    | 공통 분석          | 기업별 추가      | 산출물       |
|-------|----------------|-------------|-----------|
| 지역분석  | 시장·교통·5대축·대표단지 | 없음          | 본 심층판     |
| 상담진단  | 공통근거를 질문으로 전환  | 업종·공정·면적·일정 | 롱리스트      |
| 맞춤분석  | 후보별 근거 적용      | 기술·인력·물류·권리 | 숏리스트·현장검증 |
| PM 실행 | 근거의 연속성 유지     | 협상·계약·허가·가동 | 의사결정 로그   |

- 내부근거: AJU 산단·항만·철도·콜드체인 DB와 기존 리서치(원자료·단지별 단가 비공개)
- 기관·공식: danang.gov.vn · investdanang.gov.vn · DSEZA · Chu Lai · CBRE Q1 2026
- 현장근거: Savills·개발사·중개사·공개매물 · 수집 2026-07-11
- 검증 절차: 공식·기관·현장자료를 대조하고 최신 자료로 재확인한다.

### 면책

- 본 자료는 의사결정 참고용 지역분석이며 감정평가서·법률의견서·세무·환경·인허가 자문 또는 투자수익 보장자료가 아니다.
- 공개가격은 비구속 호가이며 거래가가 아니다. 프로젝트별 가격·가용면적·권리·허가는 현장과 최신 서면자료로 재검증한다.
- 베트남 현지 법무·세무·환경·기술 및 필요한 현지 면허 전문가의 검토를 거친다.
- AJU GLOBAL · ajuglobal.com

## 부록 T. 한·베 용어 대조표 — 다낭

아래 베트남어 표기는 Google Maps·베트남 행정 포털에서 그대로 검색할 수 있는 공식 표기입니다. KCN = Khu công nghiệp(산업단지).

| 한글 표기        | 베트남어·지도 검색어                                                | 구분                       |
|--------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 다낭           | Đà Nẵng                                                    | 성급 도시(2025-07-01 통합 직할시) |
| 구 쩡남         | Quảng Nam                                                  | 구 성명(2025-07-01 다낭 통합)   |
| 호앙사          | Hoàng Sa                                                   | 특별구(đặc khu)             |
| 리엔찌에우        | Liên Chiểu                                                 | 권역·항만축(구 군명)             |
| 호아칸          | Hòa Khánh                                                  | 권역·산단 명칭                 |
| 호아깜          | Hòa Cầm                                                    | 권역·산단 명칭                 |
| 디엔반          | Điện Bàn                                                   | 구 쩡남 도시(노동축)             |
| 맘탕           | Tam Thăng                                                  | 지역·산단 명칭(맘끼)             |
| 탕빈           | Thăng Bình                                                 | 현(구 쩡남)                  |
| 누이타인         | Núi Thành                                                  | 현(추라이 경제구역 소재지)          |
| 추라이          | Chu Lai                                                    | 개방경제구역·공항·항만권 총칭         |
| 꽝응아이         | Quảng Ngãi                                                 | 인접 성                     |
| 남장           | Nam Giang                                                  | 국경관문(라오스 방면)             |
| 다낭 첨단산단      | Khu công nghệ cao Đà Nẵng                                  | 하이테크파크                   |
| 다낭 산단        | KCN Đà Nẵng                                                | 산업단지(안돈)                 |
| 호아칸 산단       | KCN Hòa Khánh                                              | 산업단지                     |
| 호아칸 확장 산단    | KCN Hòa Khánh mở rộng                                      | 산업단지                     |
| 수산서비스 산단     | KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng                               | 산업단지                     |
| 리엔찌에우 산단     | KCN Liên Chiểu                                             | 산업단지                     |
| 호아깜 산단       | KCN Hòa Cầm                                                | 산업단지                     |
| 디엔남-디엔응옥 산단  | KCN Điện Nam - Điện Ngọc                                   | 산업단지                     |
| 동궤선 산단       | KCN Đông Quế Sơn                                           | 산업단지                     |
| 투언옌 산단       | KCN Thuận Yên                                              | 산업단지(맘끼)                 |
| 맘탕 산단        | KCN Tam Thăng                                              | 산업단지(추라이 EZ 내)           |
| 맘탕 확장 산단     | KCN Tam Thăng mở rộng                                      | 산업단지(확장)                 |
| 맘히엵 산단       | KCN Tam Hiệp                                               | 산업단지(추라이 EZ·항만후방)        |
| THACO 추라이 산단 | KCN cơ khí ô tô Chu Lai Trường Hải(브랜드: KCN THACO Chu Lai) | 산업단지                     |
| 박탕빈 1·2 산단   | KCN Bắc Thăng Bình 1 · KCN Bắc                             | 계획 산단(2026~30 신규)        |

|                |                                                              |                     |
|----------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|
|                | Thăng Bình 2                                                 |                     |
| 호아닌 산단         | KCN Hòa Ninh                                                 | 신규 산단(400.02ha)     |
| 호아년 산단         | KCN Hòa Nhơn                                                 | 계획 산단               |
| 호아깡 2단계        | KCN Hòa Cầm - giai đoạn 2                                    | 계획 산단(120.02ha)     |
| 추라이 경제구역       | Khu kinh tế mở Chu Lai                                       | 개방경제구역              |
| 남장 국경경제구역      | Khu kinh tế cửa khẩu Nam Giang                               | 국경경제구역              |
| 다낭 자유무역지대(FTZ) | Khu thương mại tự do Đà Nẵng                                 | FTZ(7개 위치·1,881ha)  |
| 다낭 국제공항        | Sân bay quốc tế Đà Nẵng(공식: Cảng hàng không quốc tế Đà Nẵng) | 공항                  |
| 추라이 공항         | Sân bay Chu Lai(공식: Cảng hàng không Chu Lai)                 | 공항(국제공항 아님·격상 계획)   |
| 리엔찌에우항         | Cảng Liên Chiểu                                              | 항만(건설 중 컨테이너항)      |
| 끼하항            | Cảng Kỳ Hà                                                   | 항만(누이타인)            |
| 따미엠평항          | Cảng Tam Hiệp                                                | 항만(추라이·THILOGI 운영권) |
| 다낭-꽝응아이 고속도로   | Cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi                                 | 고속도로                |
| 국도1            | Quốc lộ 1                                                    | 국도                  |
| 남북철도           | Đường sắt Bắc – Nam                                          | 철도                  |
| 남북고속도로         | Cao tốc Bắc – Nam                                            | 고속도로망               |
| DSEZA          | Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng | 관리기관                |