



*Achieve
Ambitions*

JLL | 研究报告

海防市 发展前景

2019年4月



目录

前言 03

越南促进工业与物流行业增长的独特要素 04

- 越南经济概况
- 战略地理位置
- 强大的基础设施建设投入
- 便利的营商环境

海防市发展前景 10

- 最好的市场之一：海防经济
- 加强交通基础设施建设
- 日益扩大的工业与物流市场

展望 11

实际案例：DEEP C 工业区 12





前言

近些年来，越南经济正在崛起，聚力打造成为东南亚地区的工业中心。越南凭着其战略区位优势、友好的商业环境和低廉的人工薪资，目前成为企业在中国境外生产运营的首选市场。1986年，越南只有335公顷的土地用于工业生产，经过二十年，工业土地总面积已迅速扩大到8万公顷，使越南瞬间成为东南亚的新制造中心。

越南东面沿着海岸线长达3200公里，凭借着优越的地理位置可提供通道与主要国际海运航线连接。在国际贸易

中，航海运输是目前最为突出的方式，大量货物通过遍布全国的航运中心进行运输。南部现有的长期运营的港口如吉莱港、协福港、街梅深水港贡献了全国货物吞吐量的一半以上，而与之对应的北部港口集群主要集中在海防市，吞吐量约为30%。在过去的十多年，随着外国直接投资资金不断涌入北部，海防市迅速成为焦点，它提供给企业畅通发展全球业务的基础，同时创造了可预见的机遇。基于该背景下，该报告将重点分析海防市如何加速成为国际认可的工业贸易中心和越南北部发展的驱动力。

越南促进工业与物流行业 增长的独特要素



越南经济概况

越南2018年的GDP增速

达到了7.08%，创下了过去11年的纪录，超过计划的6.7%。经济结构升级转变并带动生产量、消费和熟练劳动力的增长，这些都会促进越南经济的进一步发展。从现在到2025年，越南预计实现国内生产总值平均每年增长6.0-6.5%。

外国直接投资

东南亚国家的外商直接投资额不断增加，2018年该地区的外商投资净额高达1500亿美元，比去年同期增长11%，远远超过全球的5.1%。2018年越南吸引外国直接投资达到了190多亿美元的记录，越南是东南亚外国投资资本最多的三大国家之一，占投资于柬埔寨-老挝-缅甸-越南总金额的60%。随着中美贸易紧张局势继续升级，中国国内成本上升使制造商不得不迁往越南，这一趋势预计将持续下去。越南签署了25项贸易协定，正在成为出口导向型的经济体，也是该地区最开放的经济体之一。

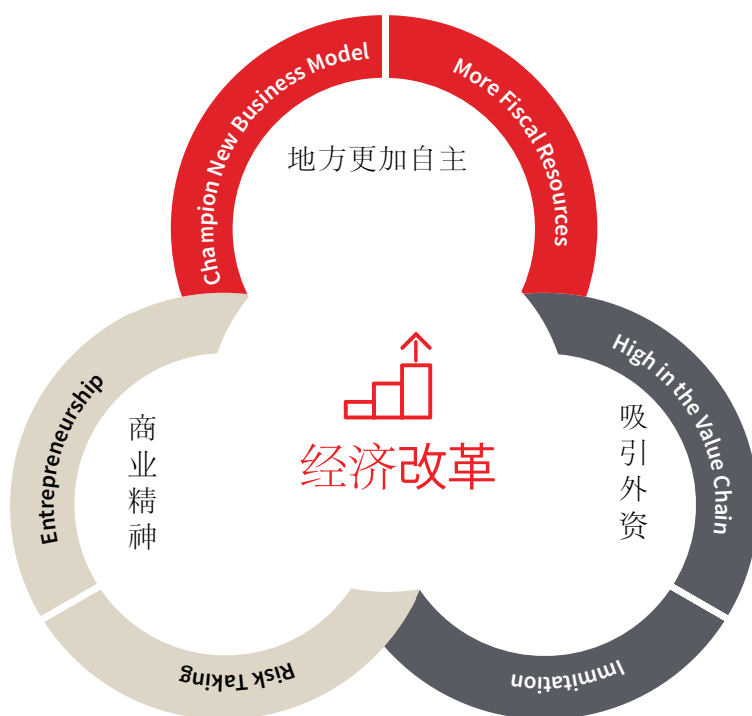


图 01：人均GDP增长率超过1000美元/人后的增长速度

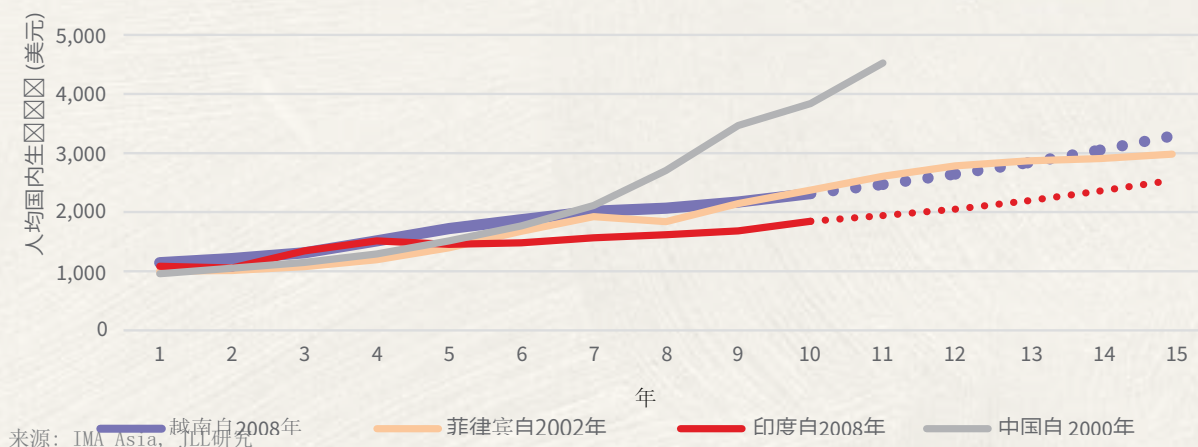
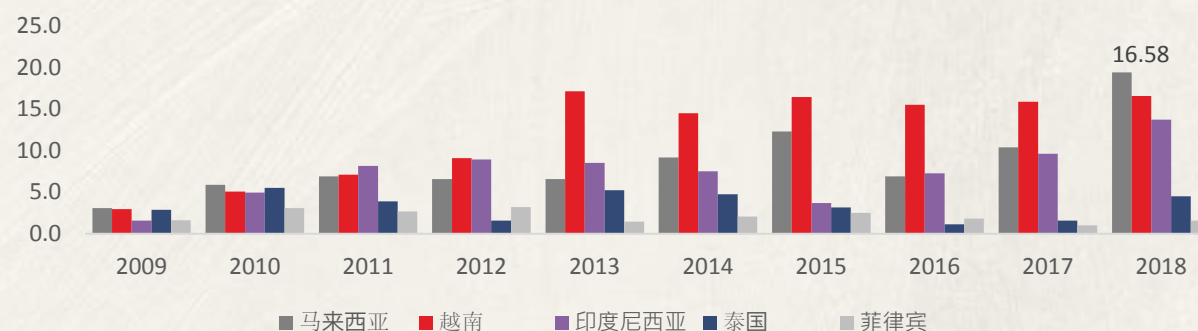


图02：越南在吸引外资到制造业领域位居东南亚之首，2008年达180亿美元



1 牛津经济，JLL 预测
2 柬埔寨、老挝、缅甸和越南

人口概况

杰出的劳动力市场

低廉的劳动力成本是吸引外国制造商进入东南亚的主要原因之一。越南在本地区的劳动力成本具有相当的竞争力。2018年，15岁以上的劳动力占全国总人口的77%。

此外，对于发展中国家而言，越南劳动力的专业水平和该市场的灵活性在全球具有非常高的评分。根据IMA ASIA的一项调查，越南在全球标准数学能力测试中的得分与日本、瑞士和新加坡相等。这些年轻人将成为未来五十年越南劳动力的一部分，为公司提供发展所需的优秀人才。

城市化

城市化进程不断得到改善，特别是在重点经济区域，吸引了来自邻近省份的大量移民以及外国人。到2018年，只有36%的人口居住在城市，到2025年，越南预计将有4100万城市居民，占总人口的45-50%。

中产阶级正在增长

预计到2030年，家庭收入超过2万美元的家庭每年将增加7倍，到2030年将占人口的23%，目前只为4%。

图03：东南亚地区与中国相比的制造业工资

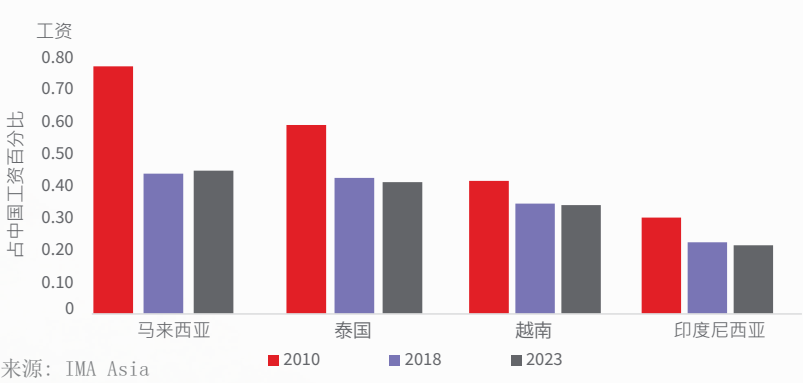


图04：越南是东南亚城市化速度最快的国家

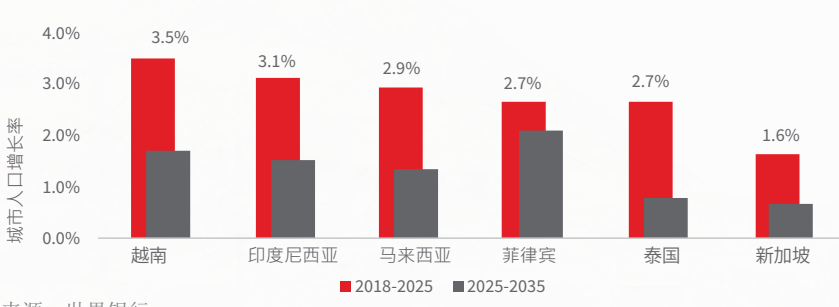
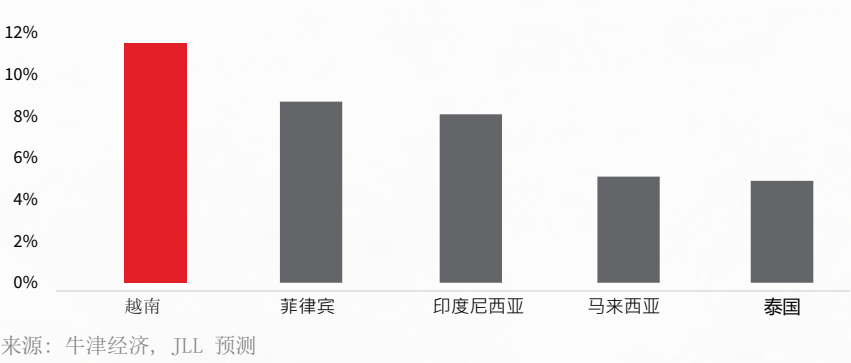
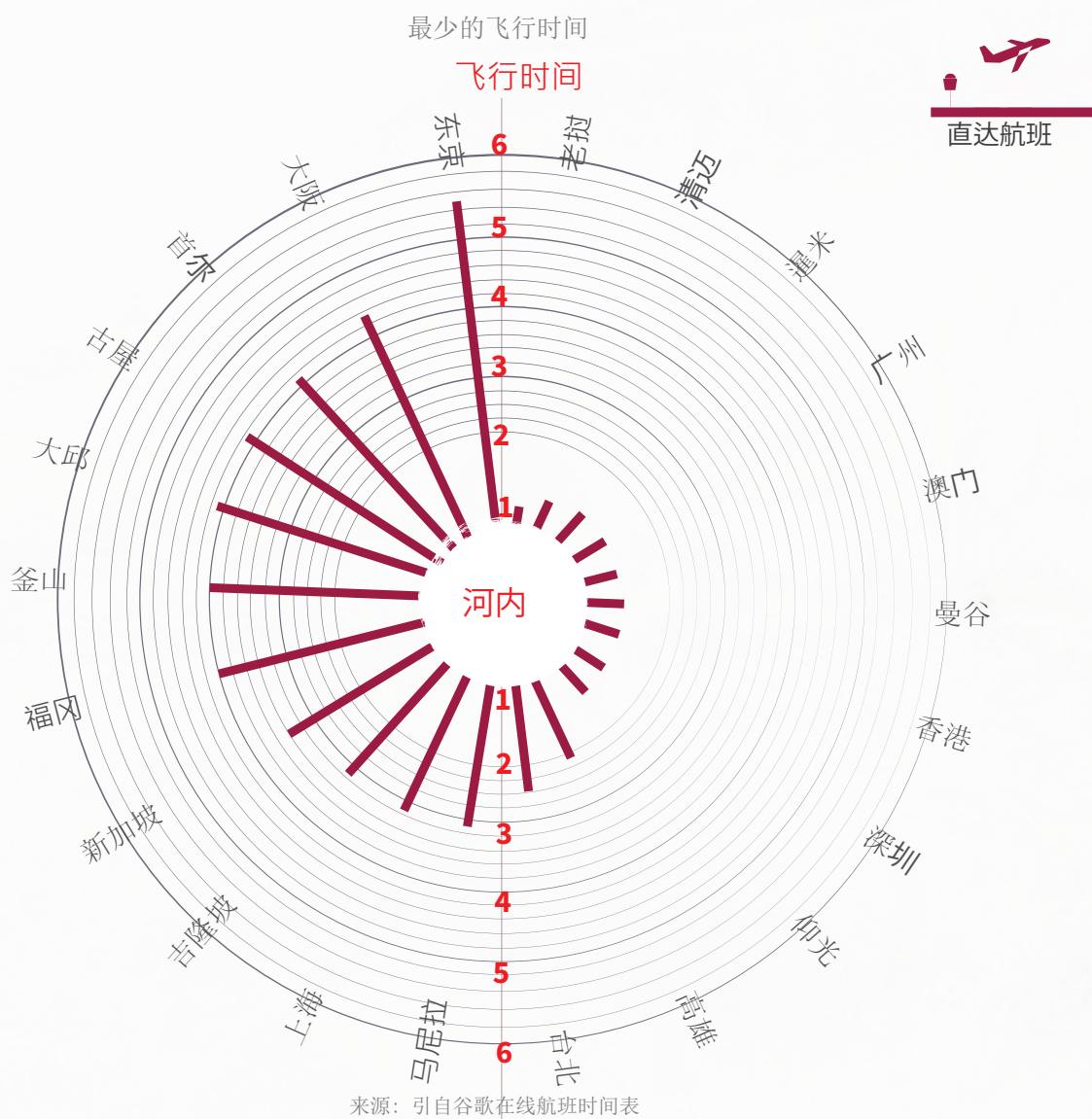


图05：2018-2030年期间，越南中产阶级的平均收入增长了12%（2015年固定价格）



越南的战略地理位置

越南位于世界上发展最快的东南亚地区，靠近中国和印度这两大主要市场，拥有3260公里海岸线，国土呈S形，可在航运五天或飞行四小时内轻松到达超过30亿人口的市场。





2 强大的基础设施建设投入

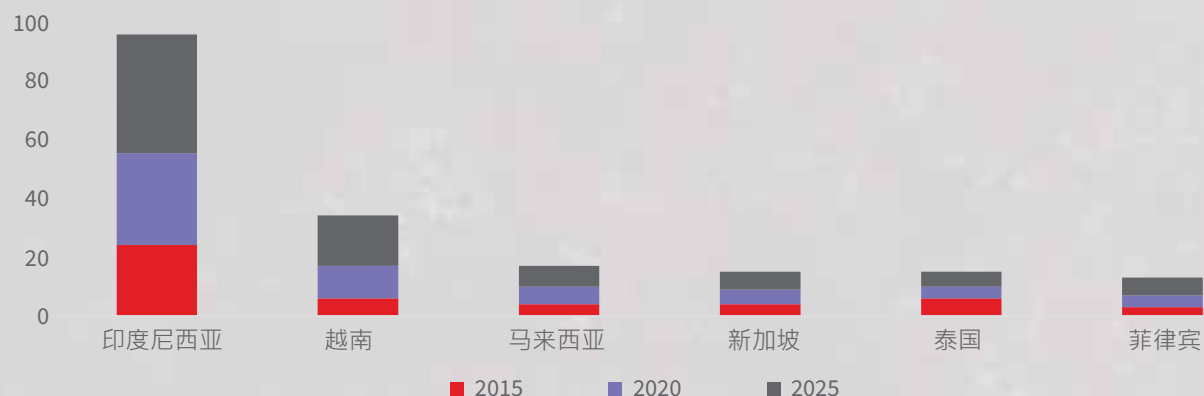
越南在基础设施建设方面的支出约占GDP的5.8%，是东南亚最高的，交通基础设施总投资居于第二位。据世界银行2018年报告，越南首次加入头五个PPI国家，其中有十个项目，总金额达34亿美元。

越南在全球供应链中扮演着越来越重要的角色，引起了越来越多物流公司的瞩目，他们正在考虑将越南纳入其航运路线的版图。

越南在着力于改善基础设施以进一步提高其吸引力。据越南海事局称，全国计划至2030年实现10.40-11.60亿吨的年吞吐量。

虽然缺乏优质的基础设施仍然是越南正在面临的一个重要挑战，但政府仍在不断努力改善交通设施条件，计划将国家发展成为本地区的制造中心，继续吸引企业和投资者来到越南。

图06:越南的交通基础设施（公路、铁路、海运和机场）支出居第二，按十亿美元计算（2015年定价）



来源：牛津经济，引自普华永道 2017年发布的《了解东盟基础设施的发展机遇》报告



3 便利的营商环境

促进工业
与物流行
业增长的
独特要素

全球和区域的不稳定性

在全球贸易体系持续不稳定的情况下，由于其完善的经济体系，丰富的劳动力资源和优越的地理位置，越南已成为受益最大的国家。

贸易协定

在国际贸易领域，越南被视为亚洲最为开放的经济体之一。在世界贸易组织的支持下，越南快速融入区域和全球的发展轨道，最新被批准的《全面与进步跨太平洋伙伴关系协定》(CPTPP)最近在越南生效。这与过去二十年来令人印象深刻经济发展成果将有助于越南实现2025年前贸易平衡这一目标。

政府的支持

越南政府将国家经济定位为出口导向型，致力于可持续、高效发展，为企业创造便利的商业环境，在工业区和经济区内的企业都会享有政府的优惠政策。

此外，越南已经制定了非常明确的2035年国家工业发展规划，据此，机械制造、电子和新能源是促进国家经济发展的三大支柱。

物流服务需求增加

电子商务的强劲发展使国内对仓储物流的需求大量增加。此外，制造商从中国转移到越南也是促进跨境物流、仓储服务需求增长的关键因素。Mordor Intelligence¹ 预测，到2023年越南的运输和物流市场价值将达到1133.2亿美元，反映出2018-2023年期间的年增长率为16.6%。由于越南为出口导向型经济、越南工业规模不断扩大、国内消费市场稳步增长等原因，越南经济一直保持蓬勃发展的活力。

海防市发展前景

海防是越南五个直辖市之一。位于东北部沿海地区的主要经济走廊上，海防旨在成为北部地区进出口活动的主要世界门户，协助各企业轻松使用海运业务，方便运输货物到世界各地。

海防距中国边境约200公里，是中国+1战略中非常有发展潜力的东盟制造中心，可充分利用中国 - 东盟贸易协定所带来的机遇。

聚焦中央政府的关注和支持，凭借大量的基础设施建设投资以及诸多政府优惠政策，海防已经成为外国直接投资地中闪耀的明星，

海防经济开发区为投资者提供优质的服务措施，也成为吸引投资者到该区域的重要因素。

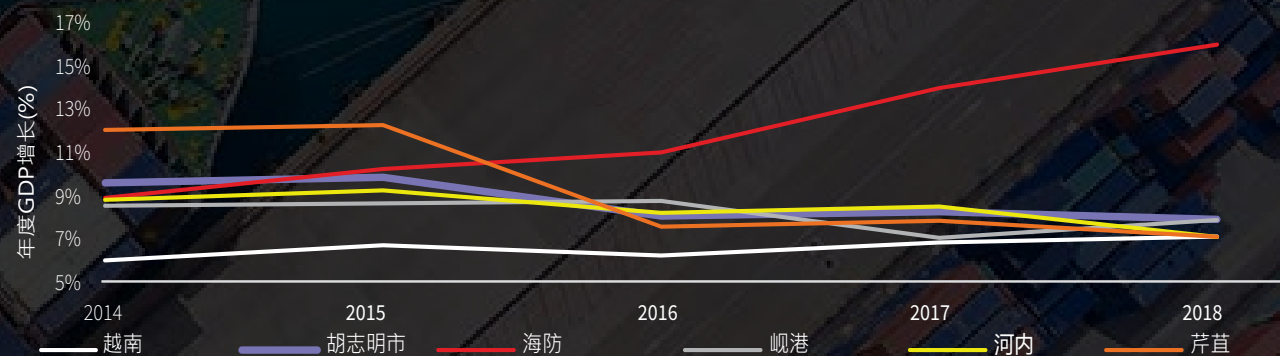


海防经济：全国增长速度最快的城市之一

城市化进程加速了海防在过去五年的发展速度，海防市是越南第三大城市，仅次于河内和胡志明市，有超过200万居民在这里生活和工作。

中央政府通过提供特别有吸引力的税收优惠政策，为继续提升海防的增长指数做出了承诺，使越来越多的企业投资于海防。海防省级竞争力指数（PCI）评级的不断提升表明地方政府改善商业环境的努力，这将进一步增强海防的吸引力。

图07：海防是过去三年来增长最快的市场之一



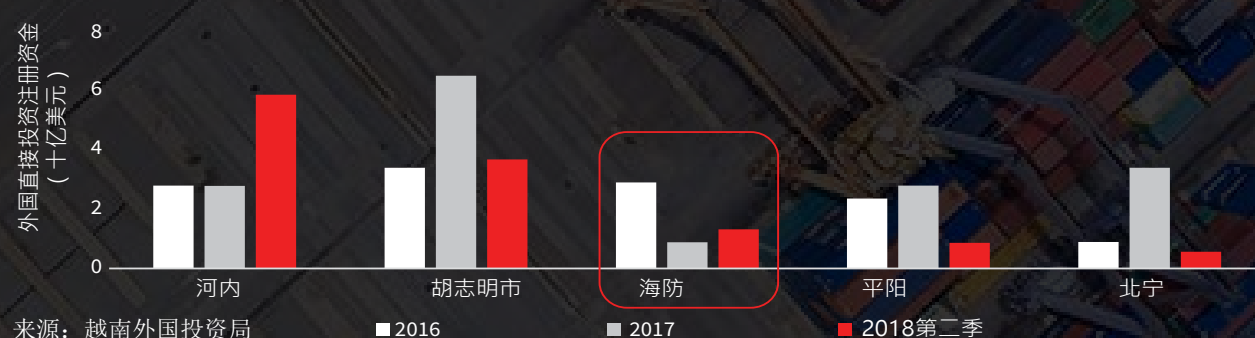
来源：越南统计总局

图 08：海防是2018年全国人均GDP第二高的城市



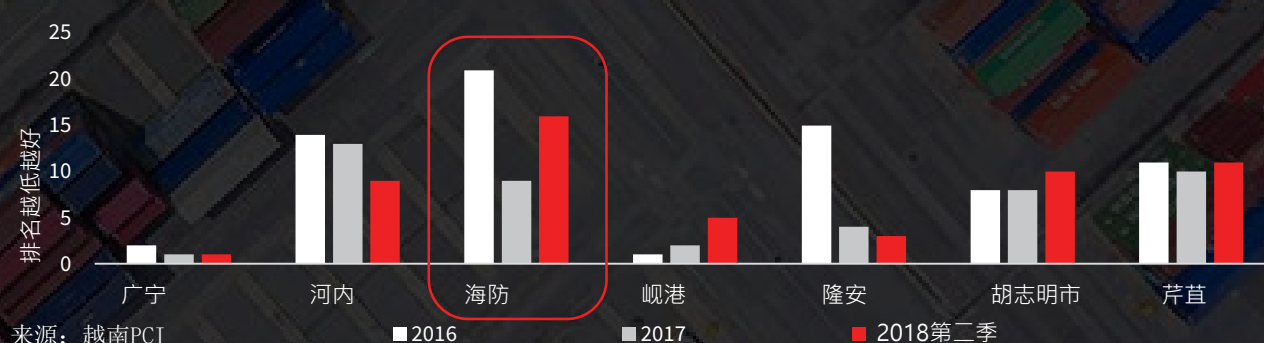
来源：越南统计总局

图09：越南外国直接投资资金的前5名



来源：越南外国投资局

图10：海防省级竞争力指数（PCI）位居北部地区三大省份之列



来源：越南PCI

海防基础设施

强大的交通基础设施建设后盾



图例

- 高速公路
- 未来高速公路
- 铁路
- 国道
- 现有道路
- 未来道路
- 吉碑国际机场
- 主要港口
- 海防火车站
- 产业集群

港口系统

沥县深水港

深度	-14 米
年吞吐量	3,200万吨 (2020年)
泊位数	23

海防港

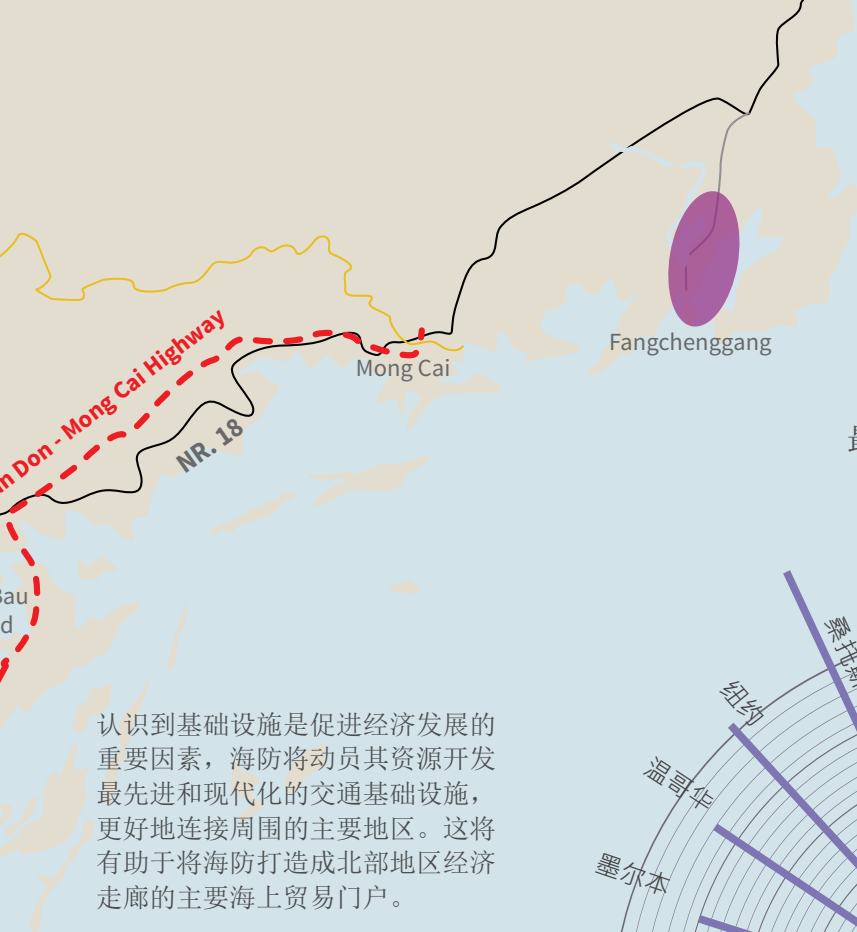
深度	-7 米
年吞吐量	9,200万吨/年
港口吞吐量增长	16.67% (2016-2017)

道路系统

河内-海防高速公路	105 km
海防-下龙-中国	200 km
沿海高速公路	550 km

吉碑国际机场

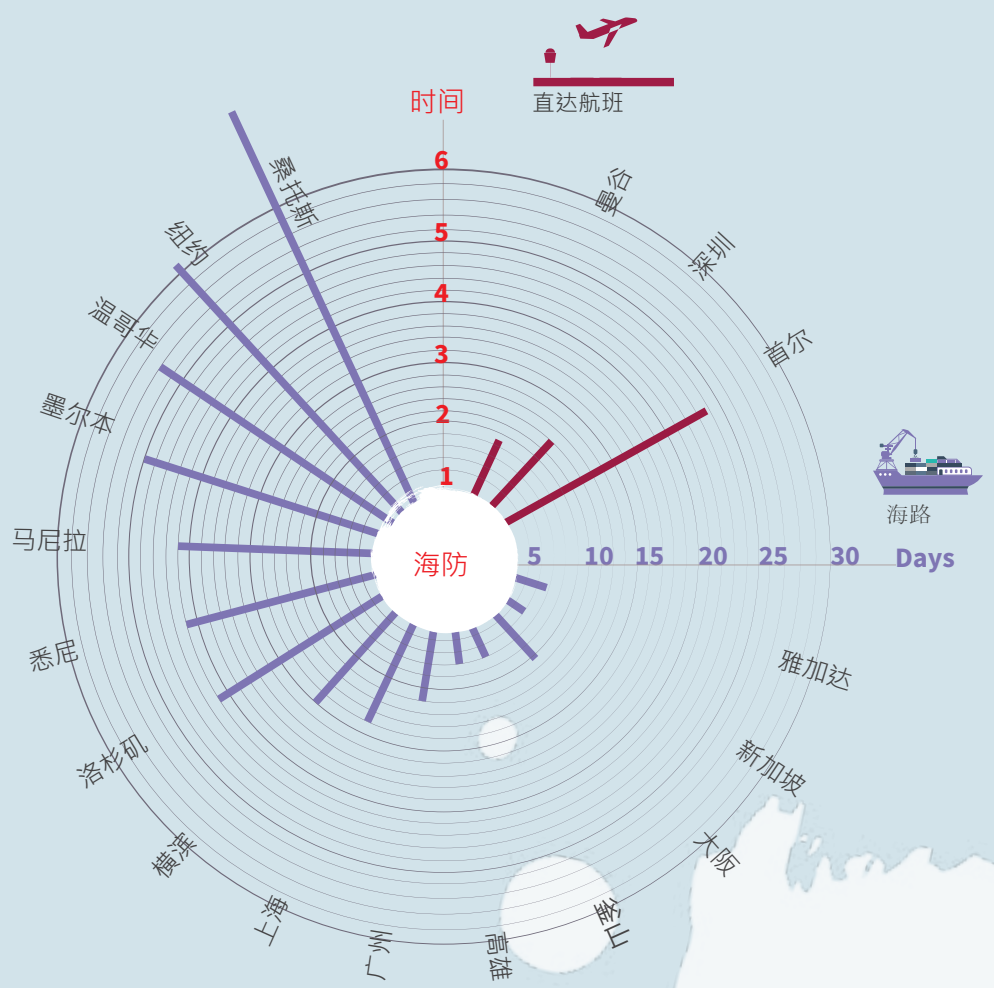
乘客数量	2,700,000 (2018, ▲ 同比增长28.5%)
货物数量	17,128 吨/年 (2018, ▲ 同比增长50%)



认识到基础设施是促进经济发展的重要因素，海防将动员其资源开发最先进和现代化的交通基础设施，更好地连接周围的主要地区。这将有助于将海防打造成北部地区经济走廊的主要海上贸易门户。

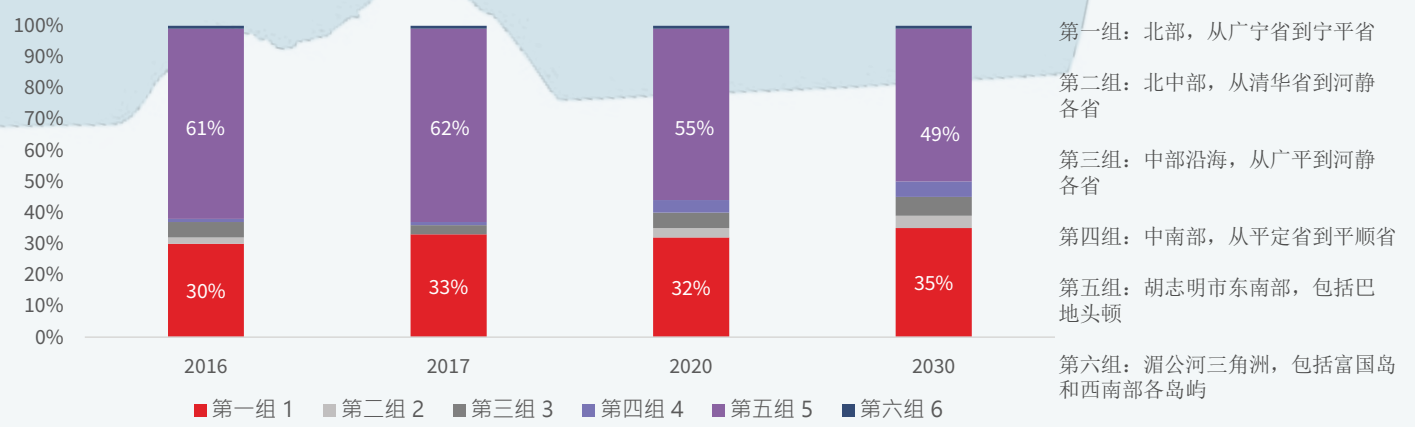
完成河内 - 海防高速公路，新武-沥县高速公路和亨武-吉海大桥三大核心项目，海防的基础设施得到了显著的改善。通过促进与河内 - 老街高速公路的连接，这些项目将有助于缩短北部老街省和海防国际港口（HIGP）之间的来往时间到六个小时。

最短的飞行和海运时间



来源：引自谷歌的在线航班时间表

图11：2030年通过海港的集装箱吞吐量



来源：Vinamarine

海防

工业和物流行业概况

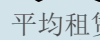


亮点



工业土地总面积 (公顷)

4,701



平均租赁价格 (平方米/租期)

92美元

出租率

52%



厂房总面积 (平方米)

395,000

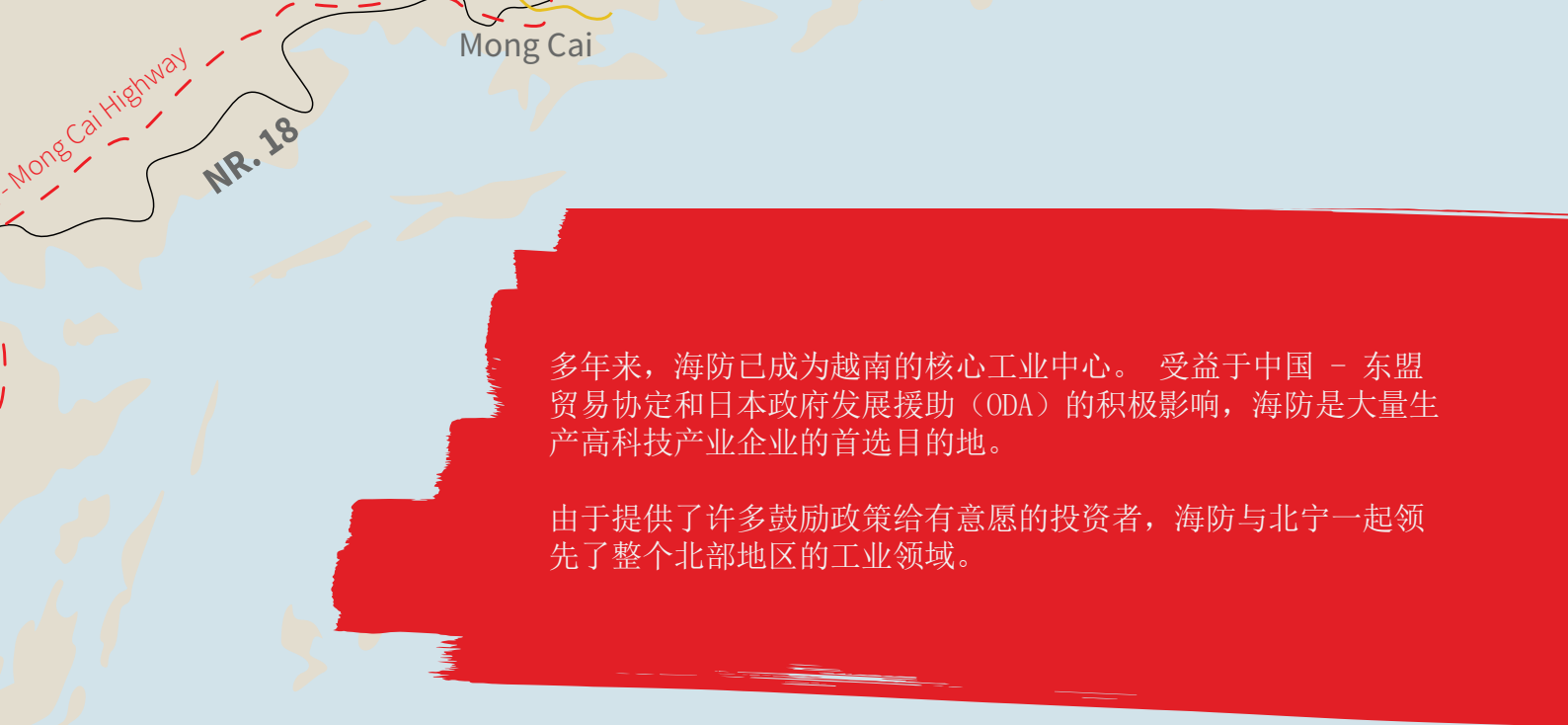
平均租赁费 (平方米/月)

4.6 美元

LEGEND

- 高速公路
- 未来高速公路
- 铁路
- 国道
- 现有道路
- 未来道路
- 吉碑国际机场
- 主要港口
- 海防铁路站
- 主要港口
- 未来工业区
- 亭武 - 吉海经济区

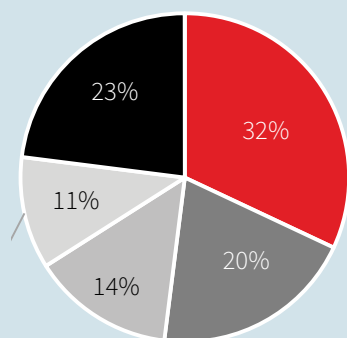
注：地图仅说明具有明确地址和开发计划的未来项目



多年来，海防已成为越南的核心工业中心。受益于中国 - 东盟贸易协定和日本政府发展援助（ODA）的积极影响，海防是大量生产高科技产业企业的首选目的地。

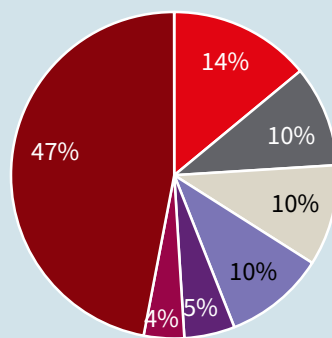
由于提供了许多鼓励政策给有意愿的投资者，海防与北宁一起领先了整个北部地区的工业领域。

主要投资者



- Deep C Industrial Zone JSC
- Sao Do Investment Group JSC
- Kinh Bac City
- Vietnam Singapore IP JVC
- 其他

主要行业



- 计算机、电子和光学产品
- 机械、设备
- 化学原料和化学制品
- 物流
- 塑料和橡胶制品
- 纺织
- 其他



实际案例



DEEP C

INDUSTRIAL ZONES

DEEP C

DEEP C成立于1997年，为越南最大的工业用地开发商之一，是以下对象成功合作的典范：

- Rent-a-Port，一家比利时投资公司，专门从事工业、可再生能源和海洋基础设施开发。
- 海防市人民委员会。

愿景

DEEP C已经认识到海防和广宁成为越南核心工业和物流中心的巨大潜力，凭着其地理位置优越，靠近中国，物流行业基础设施完备，经济成分多样，人口密集。

DEEP C希望促进制造业和配套服务的增长，使该地区成为可持续投资的首选目的地。

业务

DEEP C工业区的五个组成项目位于沥县港口上游的工业用地，总面积为3386公顷，提供给企业多样化的选择，包括：

- 工业土地
- 现成厂房
- 仓库
- 定制方案
- 办公室出租

展望

DEEP C将绿色增长、可持续性和可靠性作为其工业园区的重中之重。除了先进、同步的基础设施和优越的税收优惠政策外，所有投资者都将受益于可靠的设施，例如提供充沛的可再生能源并通过地下输配供应，ISO认证的废水处理设施以及先进的电信系统。

该公司还通过其内陆水路码头投资综合驳船服务。所有这些努力使DEEP C成为一个名副其实的生态工业园区，也是越南北部投资者的最佳选择。



开发海防潜力的愿景

世界上有许多类似于海防的港口城市，如伦敦和阿姆斯特丹，这些城市成功开发后可以促进经济发展，并在海上和公路运输之间发挥重要作用。海防融合所有足以使其发展成为一个全球港口城市的必要元素。海防将继续投资于基础设施、完善城市的交通管理系统、改善铁路和内陆水道、提高劳动生产率、改进并提升管理行政程序、发展配套产业以及跟进技术创新。我们坚信海防将是一个具有发展愿景的城市，并将在未来几年仍然保持持续发展的势头。





*Achieve
Ambitions*

联系人

Trang Bui
高级经理
trang.bui@ap.jll.com

Van Nguyen
经理
hongvan.nguyen@ap.jll.com

作者

Trang Le
市场咨询与研究部门
trang.le@ap.jll.com

Hung Nguyen
市场咨询与研究部门
quochung.nguyen@ap.jll.com

Stephen Wyatt
总经理
stephen.wyatt@ap.jll.com

Xuan Pham
营销部门
kimxuan.pham@ap.jll.com

jllvietnam.com

© Copyright 2019 JLL. 保留所有权利。 报告中使用的信息是从我们在发布日期前从可靠的信息来源收集的。我们对信息的准确性毫不怀疑，因此我们不会对来源进行验证，也不会保证或代表这些信息。本报告中的任何观点均反映了我们在发布时的观点，如有更改，恕不另行通知。如果对未来前景的预测受到不可预见的风险和不确定性的影响，实际情况将会发生变化。我们在特定情况下向客户提供的建议可能与本报告中的建议不同。请注意，读者不应仅仅依赖本报告中表达的观点来进行投资决策或其他业务决策。