藍海不動產

eMagazine

10



SCAN ME

我們涉足的房地產領域包括

工業園區土地、商業地產及項目、資產處理、辦公室
住宅、預售屋、租賃、售後代管代租

海外投資最忠實的合作夥伴 – 最值得信賴的越南地產公司

目錄：

焦點(4-7)

(1)
中國房地產自歷史高點暴跌50%：
給越南市場帶來何種「借鏡」？

(2)
逾5.2千萬億越南盾湧入越南房地產：
究竟是「救生圈」還是積聚的流動性壓力？

(3)
越南政府規劃
將興安省定位爲
「首都圈核心樞紐」

銷售:中古屋-大樓住宅 (8-17)

銷售: 工業地產 (18-49)

體驗(50-51)
當一個外國人在河內找到「安身立命之所」

聯絡資訊(52)

雜誌介紹

Blue Ocean Realty電子雜誌是Blue Ocean Realty之官方出版品,每兩週定期發行一期

在此,我們誠摯介紹 Blue Ocean Realty 正在提供的多元產品生態系統:從公寓、中古屋、度假別墅,到工業區與商用不動產——全面滿足不同客戶在居住、投資或租賃方面的多樣需求

此外,本刊亦是快速且準確更新最新房地產市場資訊、宏觀經濟動態,以及與土地相關之政策與法律的重要平台。

本雜誌以專業且親切的定位出發,致力成為連結客戶與本公司的橋樑,幫助客戶更深入了解我們的價值、實力與發展願景。每一期的出版,都是我們邁向客戶、更緊密連結的重要一步,並將持續陪伴客戶邁向安居樂業與永續投資的旅程。

BLUE OCEAN REALTY
藍海不動產



中國房地產自歷史高點暴跌50%：給越南市場帶來何種「借鏡」？

中國房地產市場的劇烈動盪至今仍未見止跌跡象。在這全球第二大經濟體的眾多大中小城市中，當前房價相較於2021年創下的歷史高點，已普遍蒸發40%至50%以上。 若扣除通膨因素以實際價值計算，當地的房價指數甚至已倒退回二十年前的水準。

這場深不見底的暴跌絕非僅是短期的週期性調整，而是結構性破裂的必然結果：地產巨頭深陷債務泥淖、突飛猛進的高速城鎮化進程已過峰值，尤其是人口高齡化趨勢導致長期剛性需求持續萎縮。 購屋者的心態發生了顯著轉變，從過去「唯恐錯失」（FOMO）轉為極度謹慎觀望，因擔憂房價尚未觸底而普遍延遲入市出手。

借鏡越南，鄰國的經歷對於過度仰賴財務槓桿的風險敲響了深沉的警鐘。

過去一段時間的艱難時期清楚表明：當低成本資金潮退去，企業若過度依賴公司債或銀行貸款，缺乏真實使用價值的投機性板塊——例如郊區土地（地塊）或度假休閒地產，皆無一倖免地付出了價格劇烈回落的沉重代價。

然而，越南市場在人口結構與剛性自住需求方面，擁有根本性的支撐優勢。

與中國數千萬套空置存量房及人口負成長的現狀不同，越南目前仍處於「人口紅利」階段，城鎮化率僅約43%左右。 年輕族群在河內、胡志明市等核心都會區就業、安居所帶來的自住剛需依舊強勁，這使得真實居住導向的住宅領域（尤其是集合住宅／公寓大樓）幾乎未出現大範圍崩跌，反因供應吃緊而持續維持高價。

中國房市暴跌帶來的最大啟示在於：一旦市場信心瓦解且產品結構出現嚴重錯配，單純放寬政策或降息都難以挽救頹勢。對越南而言，避免重蹈覆轍的關鍵在於必須持續暢通社會住宅與可負擔平價公寓的供給管道，同時促使開發商與投資人摒棄短線炒作心態，回歸地產的實際使用價值本質。



逾5.2千萬億越南盾湧入越南房地產：究竟是「救生圈」還是積聚的流動性壓力？

根據越南國家銀行（央行）的統計數據，截至8月底，房地產信貸總餘額已達5.21千萬億越南盾，較年初增長9.49%，占全經濟體信貸總餘額高達25.39%。這一數字不僅僅反映了常規的信貸增長指標，更揭示了國家經濟對房地產業的深層依賴，以及對銀行體系安全所構成的潛在風險。

從積極的角度來看，8個月內近10%的增長率顯示銀行資金流並未出現梗阻。 在經歷了漫長的身陷低谷週期後，信貸機構持續發放貸款為廣大開發商起到了如同「救生圈」般的關鍵作用。 房地產業向來具備極高的連帶擴散效應，與建築材料、工程施工到金融服務等三十多個配套產業緊密相連。流入項目的資金有助於維持工地運轉、完善基礎設施並如期交付產品，同時逐步啟動社會住房（平價公營住宅）的各項優惠信貸方案，以切實滿足廣大民眾的自住需求。

然而，這一財務景象正與市場外的實際走勢暴露出顯著的矛盾。

儘管數千萬億盾的資金被注入市場，二級市場依然面臨著流動性低迷與交易量下滑的困境。 各大城市的公寓與土地地皮價格依舊高居不下、緊咬頂峰，遠超絕大多數勞工階層的收入門檻。當房價相對於支付能力過高時，具有真實自住需求的購屋者便難以藉助金融槓桿入市，導致市場的消化吸納能力在最終消費端直接受阻。

更令人擔憂的是具有系統性的「期限錯配」風險。商業銀行體系的集資來源主要為短期存款，而房地產貸款卻多屬於5至20年的中長期貸款。 當全體國家信貸總額的四分之一以上被牢牢套牢於變現能力極低的資產時，一旦債務回收進度遭到拖延，銀行體系所承受的流動性壓力勢必將日益沉重。

顯而易見，銀行體系絕不可能、亦不應當繼續承擔房地產市場唯一長期資金供應者的角色。

為使逾5.2千萬億越南盾的資金實現真正健康的良性流轉，關鍵癥結在於地方政府與各相關部會必須徹底排除法律法規上的瓶頸，以盤活並消化大量的庫存積壓。

與此同時，開發商需主動重組產品結構，轉向符合大眾經濟能力的可負擔住宅領域，並結合重建透明健全的企業債券市場與大力發展房地產投資信託基金（REITs），藉以分擔過度集中的銀行信貸負擔。

若法律瓶頸與銷售價格無法儘早回歸合理軌道，這筆龐大債務所帶來的沉重壓力，勢將迅速演變為威脅國家金融安全的嚴峻難題。



將興安省(Hưng　Yên)定位為首都圈核心樞紐的發展方向, 正為當地房地產市場開啟全新的視角。政府的施政重心在於強化區域連結、發展戰略性基礎設施、吸引高科技產業進駐以及提升城市發展品質。 這些因素也將在長期內塑造興安省房地產市場的需求。

在與太平省(Thái Bình)合併後, 該省的發展空間從緊鄰河內的區域一路延伸至沿海地帶。因此, 房地產市場需依據各個功能分區來審視, 其發展動能與市場消化能力也各不相同。

首要的影響來自交通基礎設施。

各條環線公路、橫跨紅河的橋樑以及連接河內至出海口的交通幹道, 被寄予厚望能大幅改善各區域間的可達性。 隨著通勤時間縮短, 居住地、生產基地與服務設施的選擇範圍也將隨之擴大。

在工業房地產方面, 吸引高科技、節能且具備高附加價值項目的發展方向, 對基礎設施的品質提出了更高的要求。

競爭優勢將取決於水電供應能力、環境處理、運輸網絡連結以及法律手續的完善程度。 廠房、物流倉儲與生產支援服務若能契合企業的實際租賃需求, 將迎來廣闊的發展機遇。

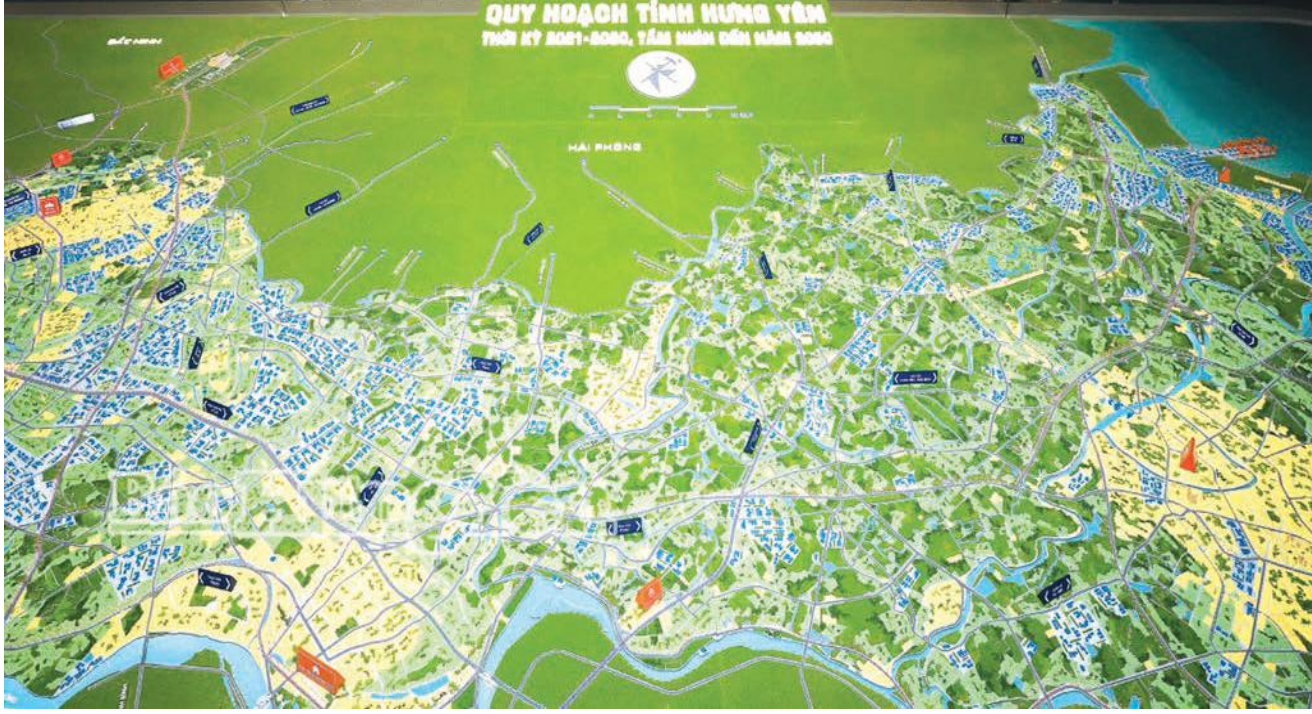
規劃中的工業區規模顯示出巨大的發展空間。 為了評估可投放市場的實際供應量, 必須個別檢視土地徵收進度、基礎設施投資狀況以及移交條件。

在住宅板塊, 其永續發展的動能來自於就業機會的創造與居民社區的成型過程。

若工業與服務業能按照既定方向發展, 勞工、專家及管理人員的住房需求勢必增加。 與河內市的便捷連結, 也能在通勤時間合理的區域內擴大安居的選擇。

儘管如此, 此類需求仍會依據收入水準與使用目的而出現分化。勞工住宅、出租公寓與專供專家居





越南政府規劃將興安省定位爲「首都圈核心樞紐」

住的商業住宅分屬不同的細分市場。 供應端需與購屋者的負擔能力、工作地點以及學校、醫療、大眾運輸等周邊配套的完善程度相匹配。

對於商業房地產而言，人口密度與消費力是決定營運效益的根本基礎。 一個新市鎮唯有在形成穩定的常客客群後，方能支撐起零售與服務業的發展。 因此，在評估建設規模的同時，亦需考量入住率與營運品質。

與此同時，沿海空間為工業、物流及服務型城市開闢了新的發展方向。然而，其轉化為實質房地產需求的能力，仍取決於能否創造就業機會的投資項目、聯外基礎設施以及環境條件。

貫穿其中的一項關鍵要素是規劃的嚴肅性與紀律。政府對於以規劃引領發展、改革行政手續及高效利用資源的要求，對提升市場透明度具有直接意義。

總體而言，興安省房地產市場的發展前景，與其將



基礎設施及工業投資轉化為實體經濟活動的能力息息相關。各區域、項目及產品類型之間的分化現象將成為值得關注的焦點。凡是法律手續清晰、交通連結便利、具備真實就業機會與常住居民的區域，將擁有更穩固的基礎，以維持長期的市場需求與使用價值。



銷售

大樓住
中古屋宅

我們推出優質公寓，價格優惠，地點戰略性優越。產品適合自住者與尋求穩定現金流的投資者，是您理想的選擇！



VINHOMES D'CAPITAL

位置：陳維興路與屈維進路交叉口

面積：34平方公尺

STUDIO套房 - C2棟低樓層

租金：1350萬越盾/月















EPIC TOWER

河內市南慈廉郡維新街19號

實用面積：92.71平方公尺

3房1廳1廚2衛 – 附全套傢俱

售價：1.7億越盾/平方公尺















MANDARIN GARDEN

樓中樓公寓

地址：河內市黃明鑑路

租金：7000萬越盾/月
售價：426億越盾

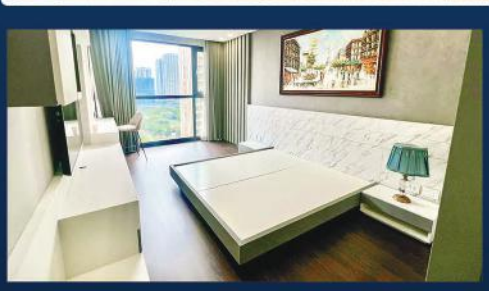
面積：300平方公尺

3間套房，1間客廳，1間廚房
面中庭，環境清幽。附全新全套傢俱

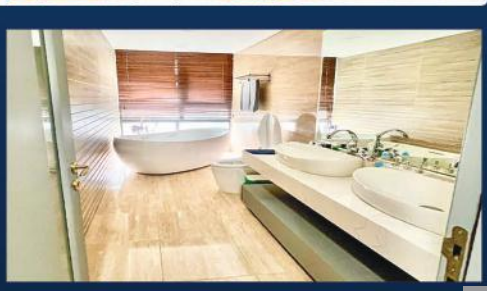














VINACONEX公寓

地址：河內市屈維進路289號

租金：2200萬越盾/月

面積：207平方公尺

4房3衛。附全套傢俱
三面採光通風，視野佳。附汽車停車位

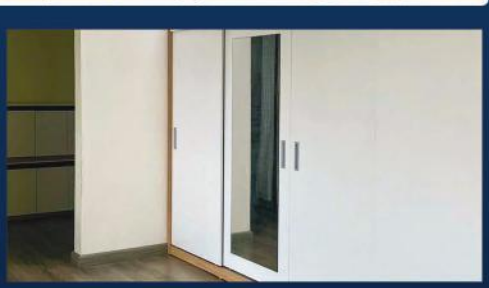














VINHOMES WEST POINT

W2棟

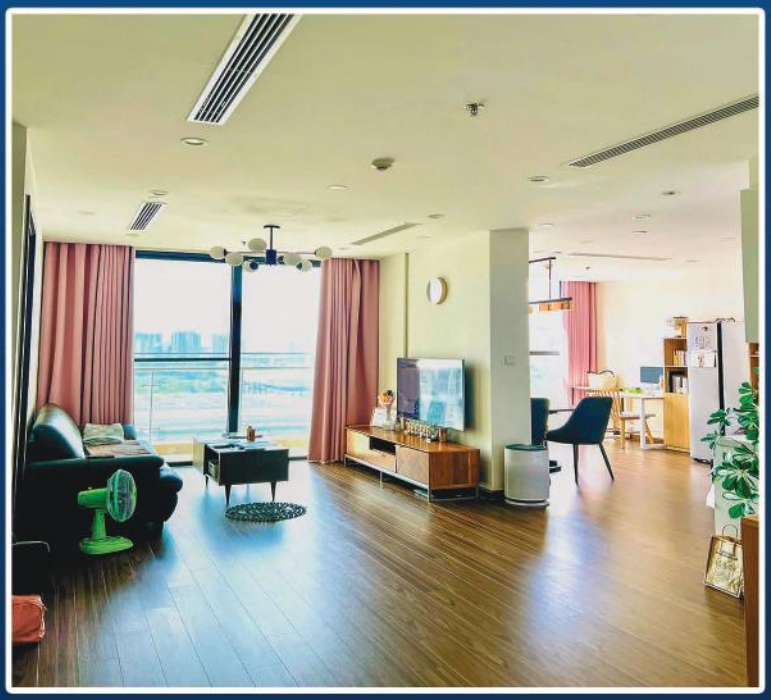
河內市南慈廉郡杜德育與范雄路交叉口

售價：115億越盾

面積：90平方公尺

3房2衛（格局規劃佳，每間房皆有自然採光）
絕佳中樓層，視野開闊，遠離落塵與廢氣煩惱。















SIX ELEMENT
1801號房

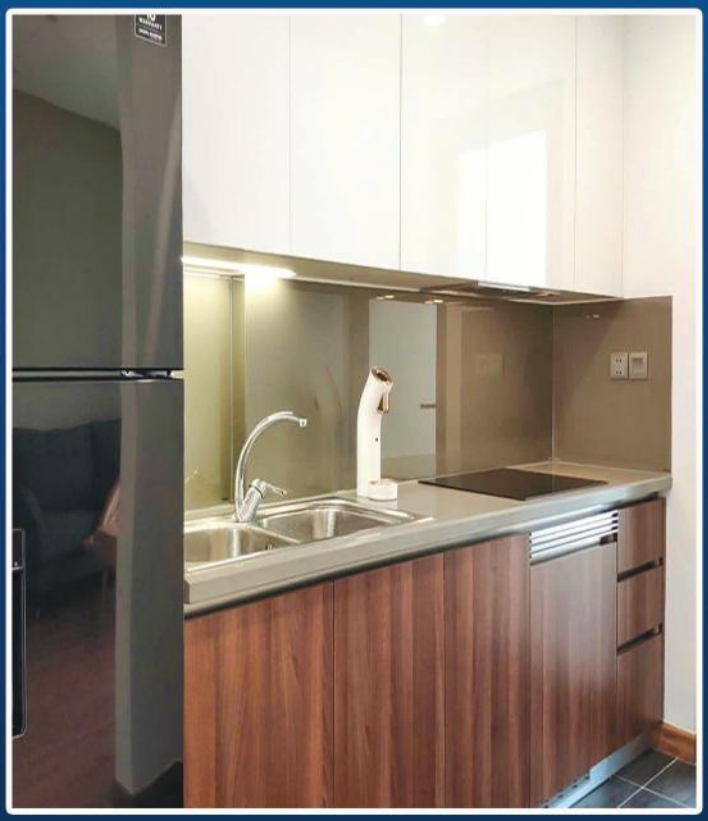
位置：河內市西湖郡阮文暄路

面積：83平方公尺

2房2衛 – 附全套傢俱

售價：120億越盾













ROMAN PLAZA 別墅 (TỐ HỮU 路)

土地面積：199平方公尺 –
建築面積：100平方公尺 – 5層樓，面寬：11公尺

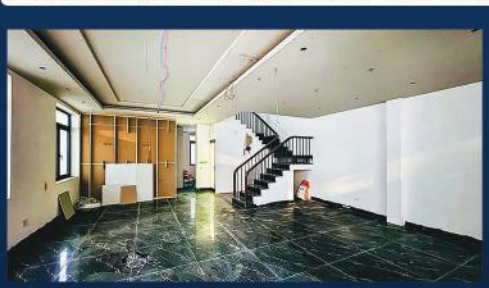
適合做爲辦公室、公司總部、
展示中心或SPA館等用途……

租金：6000萬越盾（可議價）















VINHOMES WEST POINT

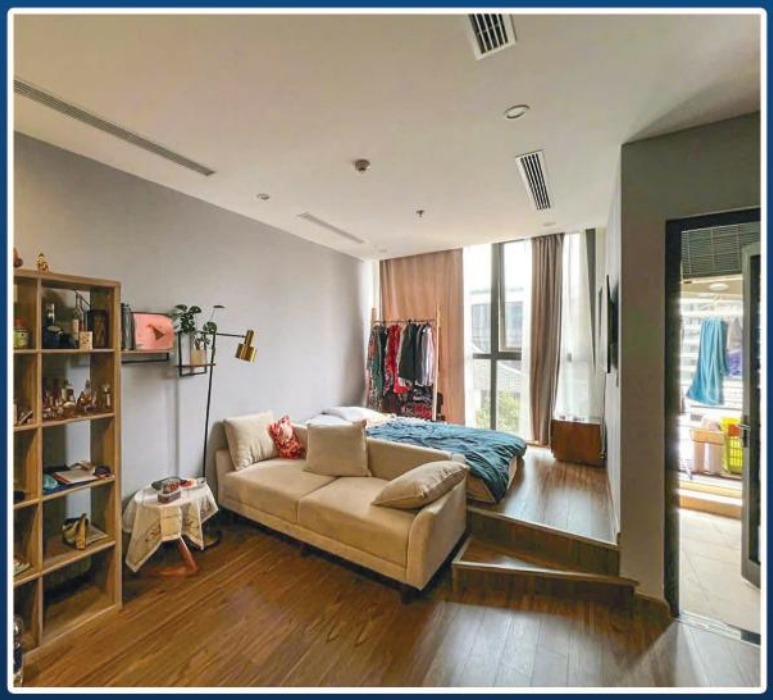
河內市南慈廉郡杜德育與范雄路交叉口

面積：35平方公尺

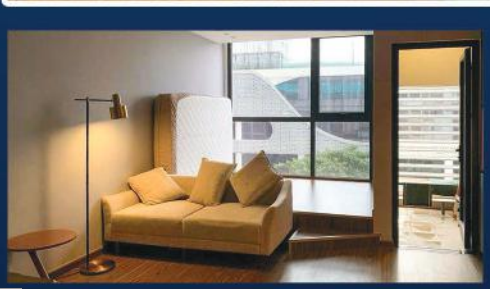
W3棟 – 低樓層 – 附全套傢俱

租金：1400萬越盾/月

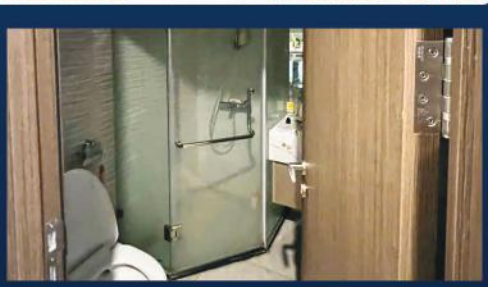














VINHOMES WEST POINT

租金：2750萬越盾/月

面積：90平方公尺

W3棟 - 中樓層
3房2衛 - 附全套傢俱

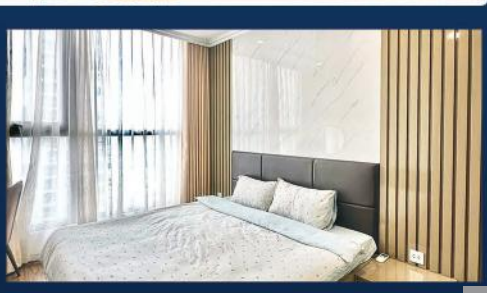












北寧安峰擴建工









有喜歡，請您來電
由BLUE OCEAN REALTY 專業團隊為您服務



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN爲了解更多詳細信息

電話：+84 88 808 9696
網站：blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，
同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

BLUE OCEAN REALTY
藍海不動產

工業區廠房出售



土地面積：6,000 平方公尺

出售價格：3,500,000 美元，未含稅
土地使用期限：至 2066 年 11 月 15 日

一號廠房：1,800 平方公尺，預製鋼構及夾芯板隔牆
二號廠房：4,500 平方公尺；一、二樓各 1,800 平方公尺，三樓 900 平方公尺
辦公室：位於三樓，面積 900 平方公尺；簡報註明可擴至 1,800 平方公尺
樓板承載力：一樓 2.5 噸／平方公尺；二、三樓 800 公斤／平方公尺
樓層高度：一樓 5 公尺；二、三樓各 4 公尺
交通距離：距北寧市約 12 公里、河內市中心 40 公里、內排國際機場 28 公里

安美二工



313.5 公頃

50年，自2015年6月2日至2065年6月2日

綜合型、多產業工業園區；提供土地租賃供企業建廠
距河內市中心約 30 公里、河內－海防高速公路 4 公里、內排機場 58 公里、廷武港 92 公里
由安美 110/22 kV 變電站供電，容量 63 MVA
自來水廠最高設計供水量為每日 12,000 立方公尺
集中式污水處理系統最高設計處理量為每日 9,000 立方公尺
綠地約占園區面積的 13%

諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

工業園區









越南興安省安美縣，39A 國道旁

有喜歡，請您來電
由BLUE OCEAN REALTY 專業團隊為您服務



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN爲了解更多詳細信息

電話：+84 88 808 9696
網站：blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

越南北寧省安勇



土地面積 3.52 公頃，共有 4 棟兩層廠房

依簡報資料，土地使用期限至 2071 年

供電：設計供電容量為 180 VA／平方公尺。
辦公室：廠房內設有辦公區，配備吊頂、地磚、電源插座及衛生間。
消防：配置 ESFR 自動灑水、排煙、防火隔間、消防水帶及滅火器。
停車：廠房規格表列有約 200 個機車停車位。
交通連接：依位置圖，距河內市中心約 55 公里、內排國際機場 50 公里、海防港 90 公里。

諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

坊安閣工業園區







有喜歡，請您來電
由BLUE OCEAN REALTY 專業團隊為您服務



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN爲了解更多詳細信息

電話：+84 88 808 9696
網站：blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

EZ.PARK 北寧一號工業園區

園區規模：約 223 公頃；第一階段約 90





工業園區激勵措施

- 前 2 年免徵企業所得稅，其後 4 年減徵 50%；形成固定資產的機器設備可免徵進口稅；前 11 年免繳向國家支付的土地租金。

技術規格與基礎

- 廠房面積、棟數及總樓地
  未提供個別廠房的相關數
- 園區道路：規劃道路寬度
  33 及 38 公尺。
- 供電：規劃設置 110/22
  2 × 63 MVA；園區內電
- 污水處理：處理站容量約
  ；部分處理後的水規劃回

區（仙山－寧山工業園區）

0 公頃。營運期限為 2025–2075 年。







體設施

板面積（GFA）：型錄
據。
分別為 20.5、22.3、

kV 變電站，預計容量為
電力線路採地下化設計。
每日 2,300 立方公尺
用於綠化灌溉。

繁體中文

電信：規劃地下通訊管線、光纖及高速網路；型錄列出 Viettel、FPT 和 VNPT 等服務供應商。
消防設施：**消防栓間距不超過 150 公尺，並配置儲備水源與泵站。
交通連接：**距河內市中心約 40 公里、內排國際機場 45 公里、海防港 100 公里、北江火車站 15 公里；可連接 17 號及 38 號國道。



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN為了解更多詳細信息
電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

所在位置： 北寧

總建築面積：







廠房/辦公室租金報價：

- 6.0 USD/m²/月：包含自動消防系統之空間。
- 5.8 USD/m²/月：不含自動消防系統之空間。
- 管理費：0.1 USD/m²/月。
- 水電費：按北寧 VSIP 工業區各時期之單價計費。
- 最低租賃面積：1,800 m²。

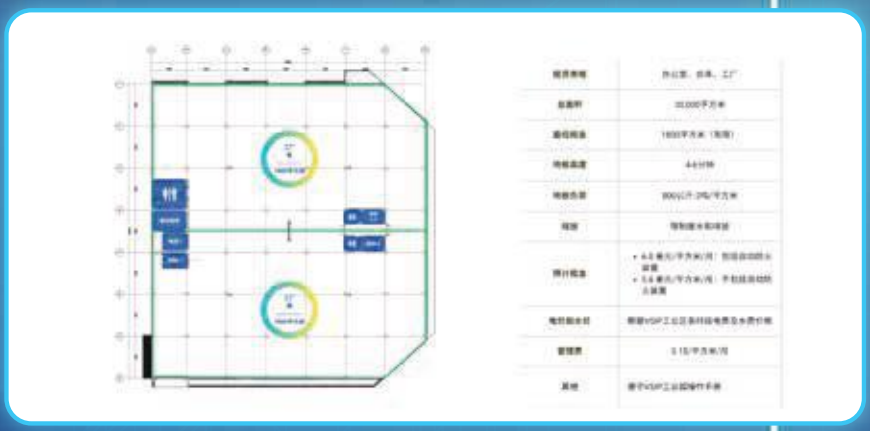
技術規格與基

- 樓層高度：4 至 6 公
- 樓板載重：每平方公
- 運輸系統：配備高載
  器人。
- 冷卻系統：採用高效
  Storage），可節省
- 空氣控制：AIRSAF
  提升 30%。

寧 VSIP 工業區

30,000 m2









基礎設施

CR。
R 800 公斤至 2 噸。
重高速電梯，並整合貨物運輸機

区域冷卻系統與冰蓄能（ICE
省 20-40% 的電力成本。
CE 系統使空氣品質較規定標準

戰略位置（交通接駁）

- 距離河內市中心：21 公里。
- 距離內排機場：38 公里。
- 距離海防港：124 公里。
- 距離友誼關口岸：151 公里。

管理，並已於 2025 年第一季更新進度。



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN爲了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

迪制工業群 –

規劃總面積 20.448 公頃；簡介頁所列廠房及企

廠房/辦公室租金報價

- 報價表所列土地租金：每平方公尺 800,000 越南盾／50 年。
- 基礎設施費：依租賃地塊的位置及面積計算。
- 管理及維護費：每平方公尺每年 0.35 美元
- 污水處理費：每立方公尺 0.42 美元。廢棄物處理費依服務商報價；水電費依國家規定價格計算。
- 增值稅：報價表所列費用未含增值稅（VAT）。







興安省仙名縣

業建設用地為 14.6 公頃 – 使用期限至 2072 年

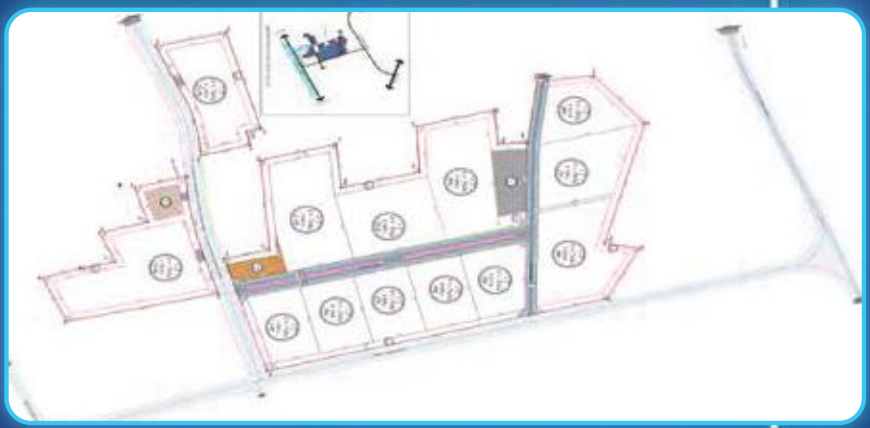
基礎設施及交通

- 供電：規劃設置 14 座 22/0.4 kV 變壓站，單站容量 160–400 kVA；規劃變壓器總容量 3,330 kVA。
- 供水：由小洋淨水廠供水系統提供，預計供水能力為每日 500 立方公尺。
- 污水處理：雨水與污水採分流設計；污水處理站總處理能力為每日 430 立方公尺。
- 交通連接：**依資料所列，距河內 60 公里、內排國際機場 55 公里、1A 號國道 18.5 公里、38B 號國道 200 公尺。











聯繫人 CEO: SANTO CHIEN爲了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

Danh Thắng – Đ

依型錄所載，位於北江省協和鄉

租金與租賃條款

- 型錄列出前 2 年免徵企業所得稅，其後 4 年減徵 50%的優惠；實際適用條件須依個別投資項目確認。
- 749,756 平方公尺，約 74.98 公頃
- 532,300 平方公尺，依土地使用表占總面積 71%







oan Bái 工業群

源 Đoan Bái – Danh Thắng 地區

基礎設施及配套

- 供電：22 kV 電網。
- 污水處理：型錄所列污水處理廠容量為每日 3,300 立方公尺。
- 配套設施：營運及公共服務中心面積 8,804 平方公尺；型錄列有全天候消防與保全服務。
- 交通連接：依型錄，距河內市中心 50 公里、內排機場 34 公里，距北寧市及北江市均為 25 公里。











聯繫人 CEO: SANTO CHIEN為了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

興安省 興安 VI

總面積： 14.457 公頃 – 第一

彈性租賃面積： 3,000 m^2 至 17,00

租金與租賃條款

- 租金：5.25 USD/m^2
- 證照辦理與設立：協助申請投資許可證 （IRC）、企業登記證（ERC）及公司設立手續。
- 法務與稅務資訊：提供法律支援服務，並提供最新的經濟與稅務法規更新。
- 營運與物業管理：提供營運支援、資產管理以及各類許可證的修正與變更服務。
- 人力資源與簽證：協助人員招聘、簽證辦理及居留權登記。

廠房技術規格

- 樓層地面：採用 220mm 厚混凝土劑處理，平整度達 FM4 標準。樓板載尺 2 噸。
- 屋頂與天花板設計：天花板高度為 12頂配備隔熱層，並採透光式採光設計
- 柱位框架：僅設有一排中柱，跨距達與柱之間的距離為 10.5 公尺至 12 公
- 電力基礎設施：採閉環式環網供電系統供 540 kVA 至 750 kVA 的三相電







TK 潔淨工業區

一階段租賃面積： 49,178 m^2
00 m^2 – 交付時間： 2026 年第一季

戰略交通接駁

- 河內與海防： 距離河內市中心約 45 分鐘（36 公里）；距離海防市約 1 小時 10 分鐘（84 公里）。
- 國際機場： 距離內排國際機場約 50 分鐘（56 公里）；距離吉碑國際機場（Cat Bi）約 1 小時 20 分鐘（93 公里）。
- 主要港口： 距離亭武港（Dinh Vu）約 1 小時（90 公里）；距離瀝賬深水港（Lach Huyen）約 1 小時 20 分鐘（100 公里）。
- 大型指標工廠： 距離北寧三星工廠（Samsung Bac Ninh）約 50 分鐘（37 公里）；距離海防 LG 工廠約 55 分鐘（67 公里）。

，施作液體硬化
載重達每平方公

2 公尺。金屬屋
。

37 公尺。柱
公尺。

統。每座廠房提
電源。











聯繫人 CEO: SANTO CHIEN爲了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

興安省 夫內 A 工

總面積： 2

出租廠房面積： 劃分為各種彈性規模，包







諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，
同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

BLUE OCEAN REALTY
藍海不動產

業區 (Pho Noi A)

22,376 m^2

含 1,980 m^2、3,102 m^2 及 8,216 m^2。



廠房/辦公室租金報價：

- 租金：5.2 + 0.25 USD/m^2
- 消防系統（PCCC）：配備完善的消防系統，包含自動噴淋（Sprinkler）、消防栓箱、取水樁及煙霧感測器。
- 廢水處理：日處理量達 500 至 700 立方公尺（m^3）。

廠房技術規格

- 高度：最低點 10 公尺，最高點 12 公尺。
- 廠房地面：鋼性硬化混凝土地坪（Concrete Hardener Floor），樓板載重達 2.5 噸。
- 電力供應：總容量 1,250 KVA。
- 屋頂與牆面設計：屋頂配備隔熱系統；牆面採複合式設計，下方為 1.5 公尺磚牆，上方為 8.5 公尺不鏽鋼金屬牆板。



重點交通接駁

- 距離河內市中心：25 公里
- 距離內排國際機場：40 公里
- 距離海防港：100 公里



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN為了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696

網站： blueocean-realty.com

地址： 河內市安和坊深心街78號

北寧省安豐 2C 工業

營運期限：47 年（土地







廠房技術規格

- 建築結構：鋼筋混凝土結構（RC 結構）。
- 地面承重：5 USD/m^2。
- 淨高：一樓為 6 公尺。
- 電力供應：配備 1,000 KVA 變壓器。
- 消防系統：配備自動噴淋系統（Sprinkler）。

技術規格與基礎

- 規模面積：土地面積為 13,
  m^2。
- 分為 A、B 兩座廠房，單座
  帶 757 m^2 的辦公空間。
- 一樓高度為 7 公尺，二樓高
- 一樓樓板載重達 2 噸/m^2，
- 廠房配備 1250 KVA 變
  （m^2）的廢水處理系統，以

諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，
同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

區 (Yen Phong 2C)

使用期限至 2072 年）。









設施

310 m^2，總建築面積達 16,138

廠房面積各為 7,626 m^2，並附

高度為 6 公尺。

二樓樓板載重達 1 噸/m^2。

壓站、日處理量 1000 立方公尺

及載重達 3 噸 的貨梯。

核心優勢與配套服務

- 「一站式」服務：協助客戶辦理公司設立登記、申請投資許可證，並輔導通過消防驗收項目。
- 交通捷駁：廠房地理位置優越。距離河內市中心 34 公里，距離內排國際機場 20 公里，距離海防港 100 公里。



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN為了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

北寧省 安豐工業

面積： 314 公頃 – 使用期

租金與租賃條款

- 租金： 5.77 USD/m2
- 淨租賃面積 (NLA)： 68,390 m2
- 完工時間： 2023 年第一季已完工

廠房技術規格

- 淨高： 10.5 m
- 樓板載重： 3.0 t/m²
- 卸貨平台： 高度 1.3 m / 雨
- 裝卸設備： 60 組自動升降平
- 停車空間： 14 個汽車位 / 1
- 設施與安全： LED 照明、採
  系統、CCTV 監控、LEED







諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，
同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

BLUE OCEAN REALTY
藍海不動產

業區（擴展區）

期限： 2016 — 2066 年

- 遮寬 6 m
- 平台 (Dock Leveler)
- 30 個機車位
- 採光天窗、自動噴淋消防
- 綠建築認證

交通接駁與地理位置

- 北寧市中心： 14 km
- 內排國際機場： 26 km
- 河內市中心： 47 km
- 優勢： 航空物流與電子產業供應鏈的最佳戰略選址。











聯繫人 CEO: SANTO CHIEN為了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

北寧省光

現況： 全新完工

租金與租賃條款

- 租金： 7 USD/m^2/月（未稅）
- 付款方式： 押金 2 個月，租金每 12 個月支付一次
- 租約期限： 最少 3 年起租
- 供電系統： 獨立變電站 4,000 KVA；備用發電機 1,675 KVA。
- 氣體與供水： 獨立排氣系統、氮氣供應（30m^2/h）、純水系統。
- 升降設備： 3 噸貨梯 1 部。

廠房技術規格

- 總建築面積： 28,570.66 m^2
- 一樓面積： 8,400 m^2 (105
- 樓層高度： 總高 25.6 m（5.3m / 四樓 6m）
- 樓板載重： 800 kg/m^2
- 無塵室配置： 具備 1K – 100
- 分布：一樓 4,000 m^2 / 二 4,300 m^2
- 另設普通廠房與倉庫空間









諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

BLUE OCEAN REALTY 藍海不動產

州工業區

工，可立即交付

m^2
5m x 80m)
一槽 5.5m / 二,三槽

OK 標準無塵室
槽 6,300 m^2 / 三槽

交通與地理優勢

- 園區道路： 32 米寬主幹道（四線道）。
- 聯外交通： 距離國道 1A 僅 1 km；內排機場 49 km；河內市區 47 km。
- 供應鏈核心： 鄰近 Foxconn（13km）與 Samsung（23km）；串聯 Wistron 與 Pegatron 等大廠。









聯繫人 CEO: SANTO CHIEN爲了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

海陽省 福田工業

總面積： 43,920 m² – 出租面積： 6

租金與租賃條款

- 租金： 5.2 USD/m²/月（含管理費，未稅）。
- 備註： 施工期或免租期間，仍需支付管理費 0.4 USD/m²/月。
- 押金： 6 個月租金。
- 支付方式： 每 3 個月支付一次。
- 租期： 至少 3 年。

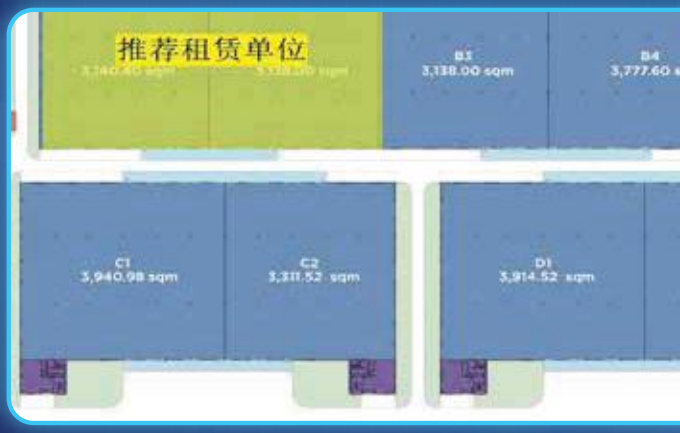
廠房技術規格

- 結構： 鋼筋混凝土樓板；鋼
- 柱間距： 9m x 最大 20m。
- 淨高： 7 m。
- 地坪高度： 0.2 m。
- 樓板載重： 2 t/m²。
- 門與雨遮： 4m 高雨遮；4m
- 電力供應： 180 VA/m²。
- 消防系統（Class C）： 自動照明、火警監測、消防栓及滅









諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

BLUE OCEAN REALTY 藍海不動產

業區 (Phuc Dien)

,278 m² – 交付時間： 2026 年 5 月

戰略地理位置

結構支柱與屋頂。

x 4.5m 分段式捲門。

的噴淋、排煙系統、緊急
滅火器。

- 交通命脈： 緊鄰 5 號國道（Km38），座落於連接河內與海防港的黃金走廊。
- 主要樞紐距離：
- 河內市中心 / 火車站： 38 – 45 km
- 內排國際機場： 75 km
- 海防港： 62 – 68 km
- 蔡蘭深水港 (Cai Lan)： 127 km









聯繫人 CEO: SANTO CHIEN爲了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

清化省 扁山







廠房/辦公室租金報價：

- 售價：議價 / 面議
- 法律地位： 證照完備（含企業登記與投資許可），營運期限至 2063 年 12 月 18 日。
- 目前用途： 成衣與紡織品生產（如防寒衣、帆布袋）。
- 消防安全（PCCC）： 2025 年 7 月獲清化省公安廳消防設計核准證明。
- 系統配置： 具備自動報警、自動噴淋、防排煙系統及專用消防車道。

專案架構與

- 現成廠房： 包含 2
- 綜合配套： * 廠辦合
- 員工餐廳（544 m^2
- 停車場、變電站、鍋
- 擴建潛力： 預留二期廠房。

諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

BLUE OCEAN REALTY 藍海不動產

U A 工業區









配套設施

座已完工的高標準標準廠房。
合一空間（3,550 m^2）
）與休息室（326 m^2）
調爐房及生活廢水處理系統
期開發土地，可增建 2,352 m^2

戰略位置（交通接駁）

鐵道運輸： 鄰近比山（Bim Son）火車站，提供大宗貨物運輸的高性價比選擇。

主要樞紐距離：

清化市中心： 32 - 40 km
河內市中心： 110 - 120 km
內排國際機場： 138 - 140 km
宜山深水港（Nghi Son）： 95 - 108 km
海防港口群： 100 - 150 km



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN爲了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

MK Global Industrial Center

資料所列建設用地面積 19,164 平方公尺







廠房/辦公室租金報價：

- 廠房：每平方公尺每月 4.7 美元
- 辦公室：每平方公尺每月 6.2 美元
- 停車建築：每平方公尺每月 2.5 美元
- 以上價格未含增值稅及管理費；管理費依工業園區規定。按季付款，押金為 6 個月租金。
- 首年租金固定，自第二年起每年調漲 5%。依公司簡介所列政策，客戶取得 IRC 與 ERC 後可免付 1 個月租金。

廠房技術規格

- X1、X2、X3：每棟 2 二樓 4,390 平方公尺 平方公尺。
- X4：2 層，一樓 3,5 公尺；總樓地板面積 8
- 4 棟廠房總樓地板面 X1–X4 面積表加總。
- 樓板承重：一樓 3 噸/

諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

BLUE OCEAN REALTY 藍海不動產

r，VSIP 北寧二期工業園區

，包含 X1–X4 共 4 棟廠房及辦公區









基礎設施及配套

2 層，一樓 3,492.5 平方公尺、
尺；每棟總樓地板面積 7,882.5

78 平方公尺、二樓 4,498 平方
,076 平方公尺。
面積：31,723.5 平方公尺，依

/平方公尺；二樓 1 噸/平方公尺

消防：設有 Sprinkler 自動灑水系統；公司簡介稱項目消防系統已獲核准。

技術設施：配置獨立生產用電系統及工業用給排水系統；資料所列園區道路寬 26–40 公尺。

依公司簡介所列交通距離：距河內市中心約 16 公里、內排機場 35 公里、海防港 100 公里。



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN為了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號

Le Mont – Xuân Phương-Cam Đườ







LE MONT XUÂN PHƯƠNG 工業群

- 72 公頃。資料稱可交付土地供次級投資者施工。
- 位置：太原省富平地區，位於五環路沿線，距河內－太原高速公路約 10 公里。
- 租賃價格：*每平方公尺 120 美元起／45 年。管理費*每平方公尺每月 1,485 越南盾，按季支付。
- 供水：供水能力每日 3,000 立方公尺；淨水每立方公尺 14,020 越南盾，原水每立方公尺 7,000 越南盾。
- 污水處理：處理能力每日 2,200 立方公尺；費用每立方公尺 10,196 越南盾。資料提及將處理廠容量擴增至 16,000 立方公尺的計畫。

LE MONT CAM ĐƯỜ

- 位置：老街省 Cam Đường
  －河內－海防交通軸線，可
- 規模：約 196 公頃。
- 資料所列進度：技術基礎
  2027 年第四季交付土地。
- 租金及廠房規格：PDF 未
  的相關數據。

諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

Blue Ocean Realty致力為來自各地的貴客戶提供最優質，確保安全性和可持續性的不動產產品，
同時共給合理的價格和最佳的一條龍服務。

BLUE OCEAN REALTY
藍海不動產

ng-Hà Châu 1-Hà Châu 2-工業群









ÖNG 工業園區

地區，位於昆明－老街
連接老街國際口岸。

設施施工中，預計於

公布 **Cam Đường** 項目

LE MONT – HÀ CHÂU 1 工業群

- 位置：太原省 **Điềm Thụy** 地區，距三星太原廠約 6 公里。規模：49 公頃。
- 租賃價格：每平方公尺 105 美元起／50 年。管理費*每平方公尺每月 1,485 越南盾，按季支付。
- 基礎設施：淨水供應能力每日 3,500 立方公尺；污水處理能力每日 2,950 立方公尺
- 預計交付：附技術基礎設施的土地，2027 年第二季。

LE MONT – HÀ CHÂU 2 工業群

- 位置：太原省 **Điềm Thụy** 地區，距三星太原廠約 6 公里。規模：46 公頃。
- 基礎設施：淨水供應能力每日 3,250 立方公尺；污水處理能力每日 2,700 立方公尺。
- 預計交付：附技術基礎設施的土地，2027 年第三季。PDF 未公布 **Hà Châu 2** 的租金及管理費。



聯繫人 CEO: SANTO CHIEN為了解更多詳細信息

電話： +84 88 808 9696
網站： blueocean-realty.com
地址： 河內市安和坊深心街78號





Blue Ocean Realty 值得信賴的夥伴

在飛往河內之前，從事零組件製造業的中國企業家陳明遠先生，已在地圖上標記了許多潛在的廠址。他計畫在越南設廠，並深信憑藉多年的經商經驗，定能迅速找到合適的選址。

然而，在初步實地考察後，他才意識到，地圖上的絕佳位置與實際能投入生產的廠址之間，存在著不小的落差。

有些地方租金誘人，但物流交通不便；有些地方基礎設施完善，但關於產權法規文件與點交進度的問題，卻始終得不到明確的解答。每趟考察雖帶回了更多資訊，但距離做出投資決策卻似乎沒有更進一步。

透過合作夥伴的引薦，他找到了藍海不動產（Blue Ocean Realty）。

在首次會面中，陳先生將一疊資料放在桌上，希望能立刻查看廠房清單。顧問卻先拋出了一連串的問題：工廠的用電需求多大？貨櫃車進出的頻率為何？生產線預計何時必須運作？企業未來是否有擴產計畫？

他重新翻開生產計畫書。雖然交流的時間比預期來得長，但結束時，選址的標準已變得清晰許多。

在接下來的幾天裡，Blue Ocean Realty 陪同他實地勘察了經過嚴格篩選的物件。在每次出發前，他都會收到詳細的行程表及相關必要資訊。在勘察現場，顧問團隊與他一同檢視聯外道路，討論基礎設施狀況，並將需要進一步核實的問題逐一記錄下來。

其中有一個地點讓他特別滿意。在巡視完該地塊後，他希望能盡快進入談判階段。然而，負責的專員卻建議多花些時間，先釐清點交條件及相關的法律文件。

他一度感到些許焦急，畢竟在越南的行程已所剩無幾。但當收到具體的解釋後，他才明白，這樣的謹慎能幫助他避免在資訊不全的情況下貿然做出決策。

讓他印象深刻的，還有對方在每個細節上展現的用心：會面行程被妥善確認，提出的問題被持續追蹤直至獲得解答，對於工作方式上的差異，對方也給予了極具耐心的解釋。

當最終選定合適的地點以推進專案時，陳先生回顧了當初在地圖上畫下的那些標記。如今，每一個標記的背後，都多了一層他能真正透徹理解的資訊。

這趟旅程始於尋找一個建廠之地。歸國時，他不僅帶回了一個明確的選擇，更帶回了對 Blue Ocean Realty 的深厚信賴。



BLUE OCEAN REALTY
藍海不動產

Blue Ocean Realty | 藍海不動產

聯絡我們

BLUE OCEAN REALTY CO., LTD. - 稅號:0105991213, 由河內市計畫與投資局於 2012 年 8 月 8 日核發。

* 河內市紙橋郡中和坊深心街 78 號(新地址:河內市安和坊深心街 78 號)
* 088 808 9696
* info@blueocean-realty.com