

VINHOMES METROPOLIS



BLUE OCEAN REALTY
藍海不動產

層峰菁英的新生活典範



01.
尊榮大廳



02.
精緻生活
空間



03.
精英設計



04.
豪華廚房



05.
精緻的
公寓設計



eMagazine

「四湖」視野：這是河內罕見的建築，讓住戶能同時放眼眺望四大知名景觀湖：西湖、玉慶湖、守麗湖與講武湖。

國際建築大師印記：VINHOMES METROPOLIS 的景觀由全球頂尖設計集團 ATKINS 操刀，該集團正是打造杜拜地標建築 BURJ AL ARAB（帆船酒店）的團隊。





2026 — 2036：決定越南

日本與韓國等東亞國家的成功經濟史皆指向一個共同點：每個國家僅有一個為期

對於越南而言，2026 年至 2036 年正是那個命運交關的時刻。在面臨人口紅利
極致，以引領國家跨入富強行列的關鍵期。

2026 年標誌著一個重要轉折點，代表國家實力的龍城國際機場、南北高速公路
是「瓶頸」，而成為真正的「跑道」。當原本作為經濟重擔的物流成本降低至
力。這不再是廉價代工的時代，而是半導體、人工智慧與綠色能源的時代。在

然而，國家的命運不僅取決於有形工程或外資。2026-2036 年最大的挑戰
FDI 的輔助夥伴，更是具備國際競爭力的獨立實體。從依賴資源與勞動力轉向
會勞動生產力，越南將難以跨越中高收入門檻，實現於 2045 年成為發達國家的

最後，決定未來十年勝負的關鍵在於適應全球環境與治理（ESG）標準的能力。
命令。2026-2036 年將見證一場殘酷的篩選：在綠色轉型中落後的企業與地

若能善用這股浪潮，越南不僅能達成經濟目標，更能为子孫後代奠定可持續發展
輪廓。

NAM

南經濟命運的關鍵十年

約 10 至 15 年的短暫「機會窗口」，用以實現躍升並擺脫中等收入陷阱。

老齡化挑戰之前，這十年是必須將制度改革、基礎設施升級與增長模式轉型發揮至

路系統以及高鐵計劃等基礎設施項目將同步投入營運或全面展開。基礎設施將不再具備全球競爭力的水平時，越南將對新一代外商直接投資（FDI）展現強大的吸引。未來十年內掌握部分價值鏈，將決定越南在全球經濟地圖上的地位。

戰在於內在動能的轉型。越南需要足夠強大的私營經濟「火車頭」，使其不僅是以創新為基礎的增長模式，是一段艱辛的歷程。若無法在此階段突破性地提升社會的目標。

隨著美國、歐盟等大型市場實施碳稅壁壘，「綠色化」已不再是選擇，而是生存地方，將被全球供應鏈淘汰。

的基礎。黃金十年近在咫尺，今日的每一項決策都將直接鑄就 2036 年越南的

作者

Lemon

高鐵將「引爆」越

過去二十年，越南中部雖被喻為扛起南北兩端的「狹長崁帶」，但在吸引外商
2026 年，隨著高鐵計畫正式動工，該地區工業不動產的新篇章也將正式展開。

這不僅是一項純粹的交通基建工程，更是一場經濟空間革命，將中部從「中繼站」

回顧過去，長期阻礙中部發展的最大瓶頸在於物流成本與供應鏈的斷裂。儘管擁
水港系統，但薄弱的內陸連接能力曾讓大型投資者望而卻步。高鐵將徹底解決這

當核心樞紐間的交通時間大幅縮短，「地理距離」的概念將被「實際時間」所取
的零件生態系或南部的動態消費市場保持緊密聯繫。

2026-2036 年間，科技「巨頭」的移轉預計將強烈集中於新興工業走廊。工
車及電子設備的專業產業聚群。特別是超高速的連接將催生國際標準的「工業城
居住在峴港或榮市等宜居城市，同時在短時間內往返於數百公里外的重點經濟區

從更廣闊的角度看，高鐵是越南充分發揮中部海洋經濟優勢的關鍵。深水港與現
成本走向世界。

在未來的十年裡，我們將不再看到一個「落後」的越南中部，而是一個引領前行
統，隨時準備迎接全球最優質的 FDI 資金。



南中部工業不動產

直接投資（FDI）方面，相較於南北兩大增長極，長期處於窪地。然而，步入
」轉變為極具前景的「大工廠」。

有宜山（Nghi Son）、真雲（Chan May）或容橘（Dung Quat）等密集的深
一難題。

取代。企業現在可以利用中部充足的土地與具競爭力的租金設置工廠，同時與北部

北中部的清化、藝安、河靜，以及南中部的廣義、廣南，正逐漸形成再生能源、汽
鎮」（Industrial Township）模式。在此模式下，高階專家與工程師可選擇
工作。

現代鐵路基建的結合，將創造一條無縫的物流走廊，助力國內工業區的貨物以最低

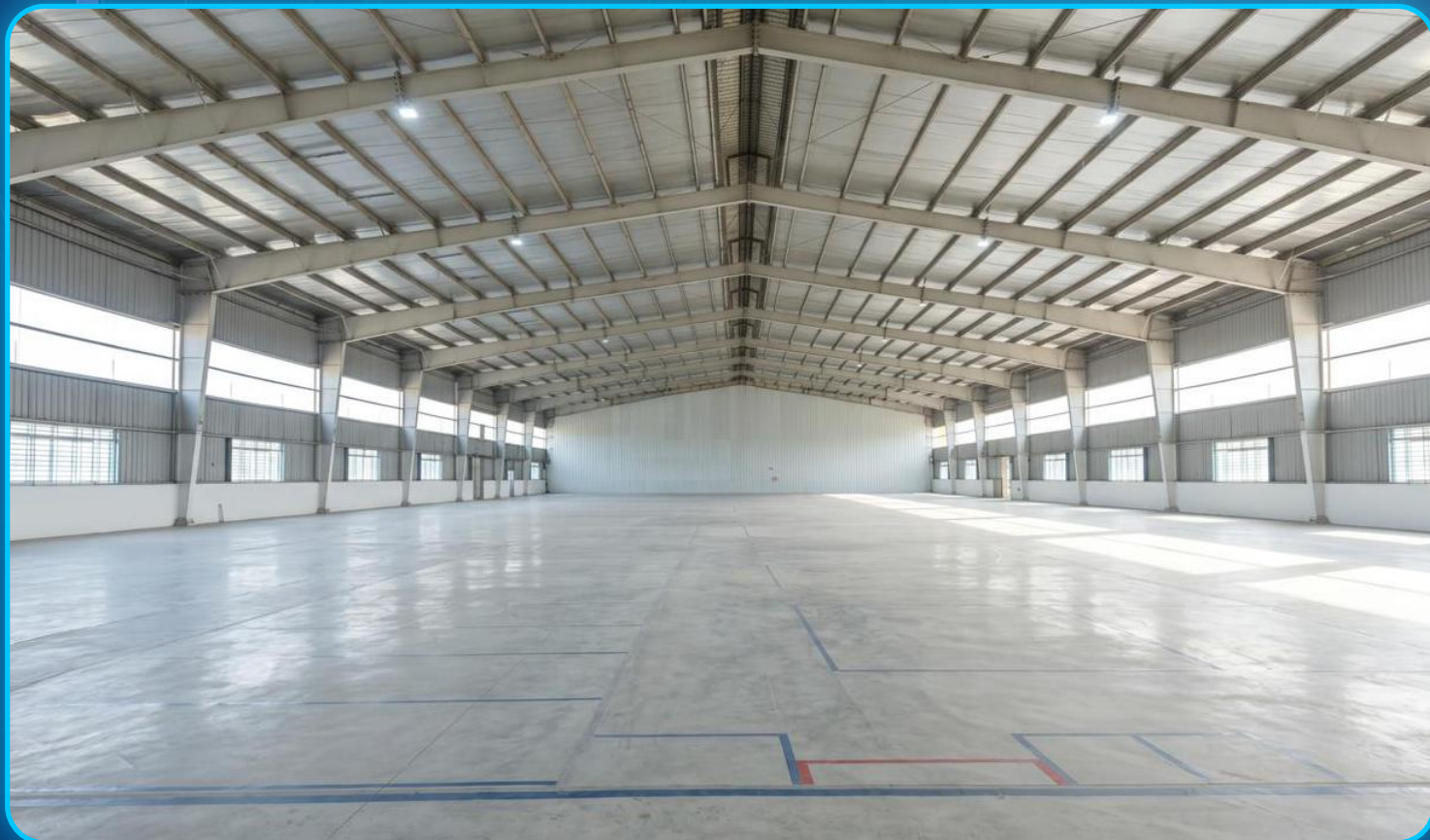
行的中部——在那裡，工業不動產不再只是簡陋的廠房，而是綠色、智慧的生態景

作者

Lemon



桂武一號工業區



廠區： 3,440 m²

**租金報價： 廠房 4.9 USD/m²
辦公室 6 USD/m²**

桂武一期工業區位於 18 號國道與 113 國道交界處，坐擁北越重點經濟三角區的「黃金座標」，為物流供應鏈提供了極致的便利條件：

首都中心：距離河內市約 33 公里。

航空樞紐：距離內排國際機場約 30 公里。

海運門戶：距離蔡蘭港（下龍）110 公里、海防港 120 公里。

國際邊境：距離諒山邊境口岸（越中邊境）約 125 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，
同時其給合理的價格和最佳的一條龍服務。

出租



（雙層結構），辦公室：520 m²

有喜歡，請您來電
由BLUE OCEAN REALTY 專業團隊為您服務



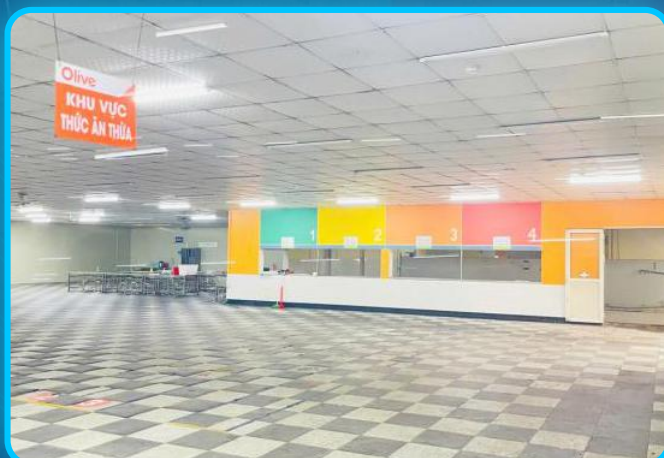
聯繫人 CEO: SANTO CHIEN 爲了解更多詳細信息

電話：+84 88 808 9696

網站：blueocean-realty.com

地址：河內市安和坊深心街78號





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，
同時其給合理的價格和最佳的一條龍服務。

桂武一期工業區



辦公室 6 USD/m²

內部交通網路：中心軸線路寬 32 米；主軸線路寬 22.5 米，支線路寬 17.5 米，便於重型貨運車輛通行。

供電系統：透過 110/22kV 變電站接入國家電網，總容量達 2x40 MVA，確保高度供電穩定性。

供水系統：淨水供應能力達每日 30,000 立方公尺。



桂武二號工業區



單層廠房： 3,200 m²

租金報價： 4.9 USD/m²

桂武二期工業區位於 18 號國道北側，緊鄰內排—下龍高速公路，具備卓越的物流優勢，特別是陸運、海運與鐵路之間靈活的聯運能力：

首都河內：距離市中心約 45 - 50 公里。

國際機場：距離內排國際機場約 50 公里。

海運港口：距離蔡蘭港（廣寧省）98 公里、海防港 100 公里。

邊境口岸：距離諒山邊境口岸（越中邊境）約 145 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，同時其給合理的價格和最佳的一條龍服務。

出租



雙層廠房：2,160 m² x 2 層

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



北寧省 桂武

土地總面積：50,138 m²



廠房/技術基礎設施與安全

- 一樓租金：5 USD
- 二樓租金：4.5 USD
- 三樓租金：4 USD
- 電力：總容量 12,000 KVA。
- 廢水處理：系統符合標準，日處理量達 200 噸。
- 消防系統：C 級消防系統，已通過政府機關驗收合格。
- 安全監控：24 小時監控系統，配備 150 台 800 萬畫素 (8 MP) 高畫質攝影機，全方位無死角覆蓋。

技術規格與

- 廠房技術規格
- 結構：鋼筋混凝土
- 樓板載重：
- 一樓：2 噸/m²。
- 二樓及三樓：0.8
- 樓層高度：
- 一樓：高 7 至 8 公尺
- 二樓：高 5.5 公尺

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。

歐洲峰工業群

總建築面積：79,210 m²



基礎設施

，具備防水與抗風災能力。

噸/m²。

公尺（依廠房而定）。

。三樓：高 5 公尺。

地理位置與交通接駁

陸路運輸：距離北寧市 21 公里，距離河內市中心約 50 公里。

航空運輸：距離內排機場 50 公里，距離嘉平機場（興建中）16 公里。

物流配送：距離海防港 80 公里，距離桂武新港 ICD 僅 1 公里。

本專案適用於多元產業，涵蓋食品製藥、化工塑膠、電子機械、金屬批發及包裝物流等領域。



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

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

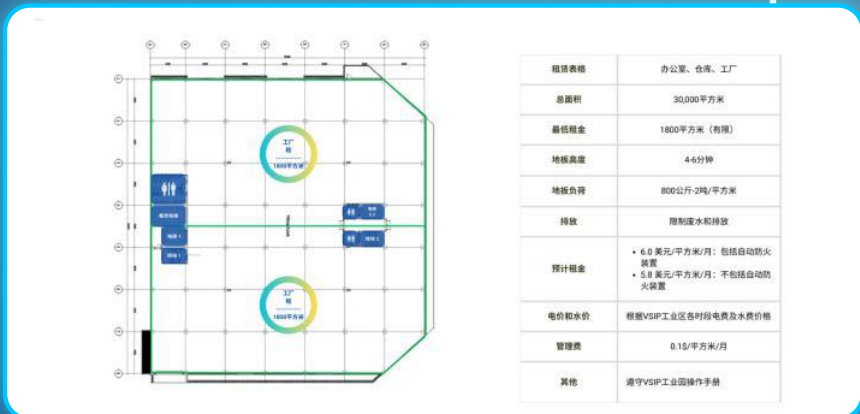
- 樓層高度：4 至 6 公尺。
- 樓板載重：每平方公尺。
- 運輸系統：配備高載重叉車及搬運機器人。
- 冷卻系統：採用高效能冷卻系統 (Energy Storage)，可節省能源。
- 空氣控制：AIRSAP 系統，可提升 30%。

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。

寧 VSIP 工業區

30,000 m²



基礎設施

公尺。

尺 800 公斤至 2 噸。

重高速電梯，並整合貨物運輸機

區域冷卻系統與冰蓄能（ICE）
省 20-40% 的電力成本。

ICE 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

(Amata Song

土地面積：6.4 公頃 – 總建築面積 (GFA)：40

廠房/辦公室租金報價

- 租金：5.2 USD/m²
- 稅收優惠：
- 本專案享有政府強力的支持政策，包含：
- 免稅期：前 2 年免徵所得稅。
- 減稅期：隨後 4 年減半徵收（減徵 50%）。
- 優惠稅率：前 10 年適用 17% 的優惠稅率。

廠房技術規格

- 淨高：廠房區域達 8.7 公尺
- 樓板載重：廠房樓層耐重 200 0.25 噸/m²（採用鋼筋混凝土處理）。
- 柱跨空間：最大跨度達 96 公尺，採用鋼筋混凝土柱系統，以優化空間。
- 裝卸貨區域（Loading Bay）：設有 12 個 12 公尺深雨遮及 1.2 公尺高（Docks）。



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。

Khoai) 工業區

,628 m² – 建築規模：3 個區塊，共計 8 座廠房

基礎設施與配套設施

尺，辦公區域為 3 公尺。
2 噸/m²，辦公樓層耐重
凝土樓板並施作硬化地坪
公尺，採用 10 公尺間距
化生產空間。
y)：雙面配置，配有 4
為下沉式月台 (Sunken

- 防洪設計：內部道路與廠房地基較園區道路加高 2 公尺，以確保防洪安全。
- 園區交通：內部道路設計寬敞且承載力強，便於重型貨車通行並設有便捷的迴車空間。汽車與機車停車場採分區獨立設置。
- 消防系統：配備完善的消防系統，包含自動噴淋 (Sprinkler)、消防栓箱、取水樁、煙霧感測器、火警警報系統及手提式滅火器。



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

第一階段：土地面積 30,144 m² – 第二階段：土地面積

租金與租賃條款

- 單層廠房租金：5.7 USD/m²
- 雙層廠房租金：4.7 USD/m²
- 辦公室租金：6.2 USD/m²
- 備註：以上單價不含增值稅 (VAT)、工業區基礎設施費、水電費及其他相關費用。
- 付款方式：押金 6 個月，每 3 個月支付一次租金。
- 特別優惠：租戶可享免費代辦投資許可證 (IRC) 及企業登記證 (ERC) 之服務。

廠房技術規格

- 單層廠房 (X1 & X3 廠房)
- 高度：11.8 公尺
- 地面承重：2 噸
- 雙層廠房 (X2 & X4 廠房)
- 高度：一樓 6.4 公尺
- 樓板載重：一樓為 2 噸
- 辦公大樓：
- 高度：4 公尺
- 消防系統 (PCCC)：



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。

II 工業區

面積 27,207 m² - 第三階段：土地面積 47,680 m²

格

地理位置與交通接駁

廠房)：

- 距離北寧市中心：22 公里
- 距離首都河內市中心：43 公里
- 距離內排國際機場：40 公里 (車程約 48 分鐘)
- 距離瀝縣深水港：155 公里
- 與大廠之連接：距離北寧三星工廠 9 公里，距離海防 LG 工廠 132 公里

廠房)：

公尺；二樓 3.8 公尺

2 噸；二樓為 800 公斤

配備自動噴淋系統



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 興安 VT

總面積：14.457 公頃 - 第一
彈性租賃面積：3,000 m² 至 17,000 m²

租金與租賃條款

- 租金：5.25 USD/m²
- 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。樓板載重 2 噸。
- 屋頂與天花板設計：天花板高度為 12 公尺，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 10.5 公尺至 12 公尺。
- 電力基礎設施：採開環式環網供電系統，供 540 kVA 至 750 kVA 的三相電。



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。

TK 潔淨工業區

一階段租賃面積：49,178 m²

100 m² – 交付時間：2026 年第一季

戰略交通接駁

• 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。

- 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）；距離瀝縣深水港（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）。



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 工業

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。

業區 (Pho Noi A)

2,376 m²

含 1,980 m²、3,102 m² 及 8,216 m²。



廠房/辦公室租金報價：

- 租金：5.2 + 0.25 USD/m²
- 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 (m³)。

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** 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

北寧省安豐 2C 工業

營運期限：47 年（土地傳



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/m²。
- 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, m²。
- 分為 A、B 兩座廠房，單座帶 757 m² 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/m²，
- 廠房配備 1250 KVA 變壓器（m²）的廢水處理系統，以及

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。
- 交通接駁：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 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

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 / 雨棚
- 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

SLP PARK YEN PHONG

Yen Phong (Extended) Industrial Park, Dung Liet, Thuy Hoa, Tam Da commune
Yen Phong district, Bac Ninh province



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。

業區（擴展區）

期限：2016 — 2066 年

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。

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



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

租金與租賃條款

- 租金：7 USD/m²/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（30m³/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 m²
- 一樓面積：8,400 m² (105%)
- 樓層高度：總高 25.6 m (一樓 5.3m / 四樓 6m)
- 樓板載重：800 kg/m²
- 無塵室配置：具備 1K - 100K
- 分佈：一樓 4,000 m² / 二樓 4,300 m²
- 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。

州工業區

工，可立即交付

交通與地理優勢

m²
5m x 30m)
一樓 5.5m / 二,三樓

OK 標準無塵室
二樓 6,300 m² / 三樓

- 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

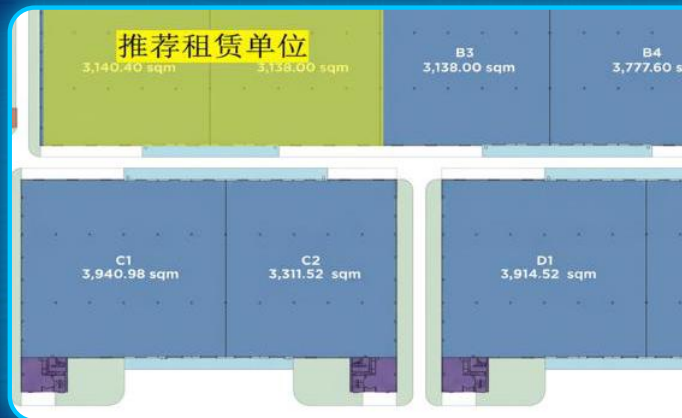
總面積：43,920 m² – 出租面積：6

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 × 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。

美區 (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。

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



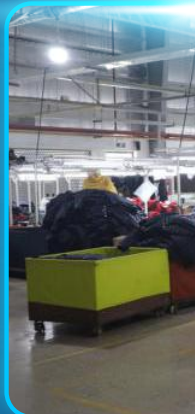
聯繫人 **CEO: SANTO CHIEN** 為了解更多詳細信息

電話：+84 88 808 9696

網站：blueocean-realty.com

地址：河內市安和坊深心街78號

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 m²)
- 停車場、變電站、鍋
- 擴建潛力： 預留二
- 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。

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 m²)
) 與休息室 (326 m²)
鍋爐房及生活廢水處理系統
期開發土地，可增建 2,352 m²

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

越南到2030年所規劃

工業區和工業群的分佈圖



到 **2030年**，越南規劃有約 **558個工業區**

總土地面積約為 **205,800公頃**

以及 **1,500個工業群**，總面積約為 **50,000公頃**。

BLUE OCEAN REALTY 責任有限公司
具有專業並專精於廣泛工業不動
的諮詢團隊，能及時準確提供客
工業不動產之需求與決策。

我們為您在越南永續發展提供越
北部和中部地區的工業區及工業
的工業用地之一條龍服務。



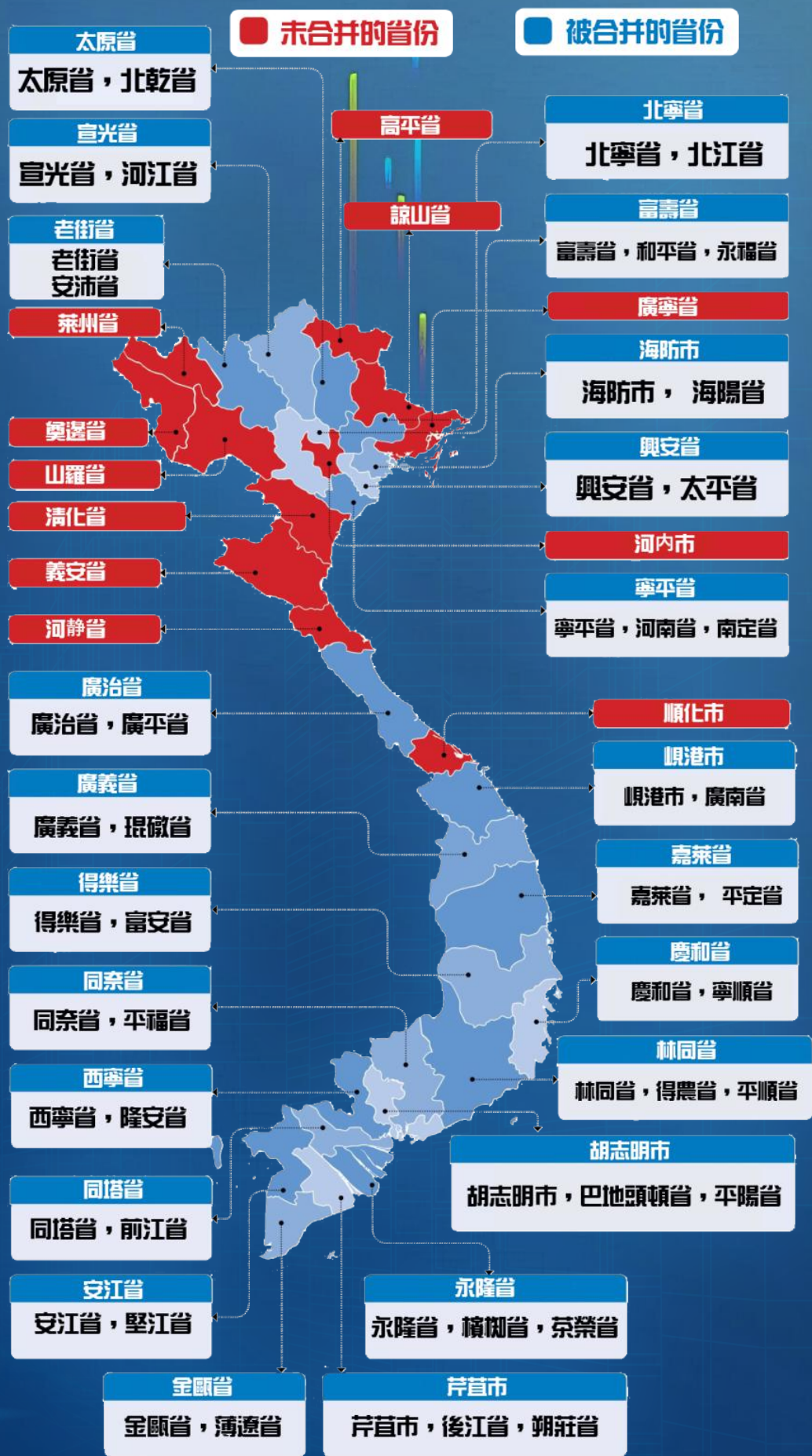
掃碼獲取
更多資訊

VIET



司產戶
南群

NAM



2026 年後 8 個月的工業



- 2026 年後 8 個月的工業不動產市場將強勁發展。
- 在 2026 年第一季，越南北部的工業不動產市場在經歷了 2025 年的調整期後，正顯示出非常明確的復甦訊號。如果您是正在考慮擴張至越南的製造商，現在是進入市場相對「漂亮」的時機，因為供需狀態更加平衡，且增長趨勢正在回歸。
- 具體而言，在最受台資與陸資企業青睞的現成廠房 (Ready-built factory) 領域，出租率已達到 86.4%。這是一個相當高的水準，且更重要的是正呈現逐季回升的趨勢。現成倉庫 (Ready-built warehouse) 的出租率也記到約 80.2%，較上一季大幅增長了近 5 個百分點。這表明實際租賃需求回升非常迅速，特別來自製造業企業的需求。
- 值得注意的一點是，第一季的新供應量僅 160,000 m^2 ，遠低於 2025 年期間 (平均第一季 220,000 — 260,000 m^2)。與此同時，實際吸收量達到約 250,000 m^2 ，這意味著市場正在「消化速度快於新建速度」。這是一個非常重要的信號，因為當短期內供不應求時，租金極有可能在未來幾季呈現上漲趨勢。



美不動產市場將強勁發展。

- 目前，租金仍處於相對穩定的區間。現成廠房平均約為 5.1 USD/m²/月，而倉庫約為 4.9 USD/m²/月。年增長率僅在 2.7% 至 5.4% 之間波動，尚未出現劇烈變動。對於長期投資客戶而言，這是可以在租金進入新一輪上漲週期前「敲定成交」(chốt deal) 的階段。
- 在產業方面，北部地區依然強烈吸引著電子產業企業，這是主要的租戶群體。此外，汽車零組件、工業材料與設備的製造商也在積極擴張。這非常契合台灣與中國企業的生產生態系統，特別是如果您正在尋找現成的供應鏈。
- 對於工業用地，2026 年第一季的總吸收面積超過 130 公頃，較前三季的平均水平增長了 41%。這是一個跡象，表明企業不僅僅是租賃現成廠房，而是已經開始回歸購買土地以建設自有工廠的趨勢。在受到 2025 年美國稅收政策影響的階段後，目前的擴產需求正明顯復甦。
- 一個非常重要的基礎因素是越南的進出口活動正強勁增長，第一季達到近 2,500 億美元，同比增長 23%。這直接反映了生產與出口的需求，也是工業區持續保持吸引力的原因。
- 關於工業地價，北部一級省份剩餘租期內的平均地價約為 143 USD / m²。出租率達到約 79.6%——雖然不算極高，但足以顯示位置優越、土地平整的優質地塊正逐漸稀缺。
- 預計 2026 年仍會有新供應，但不會再像 2025 年那樣過熱。特別是工業用地的供應量可能會減少約 23%。當供應減少而需求回升時，這通常是「準備漲價」的階段。
- 2026 年接下來的 8 個月將是非常值得關注的階段。北部的基礎設施正在快速改善，新的投資優惠政策，特別是自由貿易區模型，將成為巨大的槓桿。
- 如果貴公司正在考慮在越南投資或擴大生產，請立即聯繫 藍海地產 (Blue Ocean Realty)，以獲得最快速的諮詢並安排實地考察工業區。

作者

David

2026 年前 4 個月越南 FDI 流入超過

- 在 2026 年的前 4 個月，外國直接投資（FDI）持續肯定其作為越南經濟重要增長動力。前 4 個月 FDI 總額達 182.4 億美元，較去年同期強勁增長 32%。同時，FDI 實際到位資金預估達 74 億美元——這創下了（前 4 個月）的最高水平。這些數字顯示出國際投資者對越南經營環境的信心仍維持在高位且有增加趨勢。
- 從結構上看，新登記資金持續佔大宗，共有 1,249 個項目獲批，總金額達 121.5 億美元。與去年同期相比，新登記資金微增長 3.7%，但資金規模卻增長了 2.2 倍——這顯示出投資正轉向規模更大、更具戰略性的項目。其中，製造業佔主導地位，吸引了 81.2 億美元，佔新登記總額的近 67%。其次是電力、天然氣、供水生產與供應，約佔 19%。其餘行業貢獻超過 17 億美元。
- 對於正在營運的項目，共有 316 輪次項目調整增加資金，增資總額為 31.3 億美元，較去年同期增長 15%。若將新登記資金與調整資金加總，加工製造業仍佔據絕對優勢，達 104.9 億美元，約佔總額的 69%。這進一步鞏固了越南在區域與全球供應鏈中製造中心的地位。
- 另一個值得注意的點是外國投資者出資、購買股份的活動強勁增長。前 4 個月共有 976 次交易，總金額達 104.9 億美元，較去年同期增長近 62%。值得一提的是，這部分資金大部分集中在批發、零售及交通工具維修行業，總額達 67.1 億美元，佔近 64%。這反映出外資對越南國內消費市場的關注日益增加。
- 關於資金到位情況，FDI 實際到位資金達 74 億美元，較去年同期增長近 10%。其中，加工製造業佔 60.5 億美元，佔實際到位總額的 82% 以上。房地產領域也記錄了 5.405 億美元，佔 7.3%，顯示該領域的吸引力。
- 從投資夥伴來看，新加坡以 60.5 億美元的新登記總額領先，佔總資金近一半。韓國以 40.8 億美元位居第二，其次是中國、日本、香港（中國）和荷蘭。這些都是與越南有著長期投資關係的熟悉夥伴。
- 總體而言，2026 年前 4 個月的 FDI 圖景顯示越南仍是國際資金的吸引力目的地，特別是在生產與服務領域。這為越南在未來一段時間推動經濟增長、創造就業並提升越南在全球價值鏈中地位的重要基礎。

80 億美元

eMagazine

一的角色。總登記資金達到
是近 5 年來同期（前 4 個
。

年同期相比，項目數量僅輕
項目。加工製造業繼續保持
配領域，達 23.1 億美元，

期下降 51%。然而，若將新
這進一步肯定了越南作為區

，總價值達 29.6 億美元，
領域，價值高達 18.9 億美

造業持續領先，達 61.2 億
市場對國際投資者仍維持一

美元位居第二，緊隨其後的

產與消費領域。這將是未來

作者

David



柳佳

Vinhomes Metropolis

- 作為越南領先房地產品牌 Vinhomes (溫納集團 Vingroup 成員) 的重點項目，Vinhomes Metropolis 自 2016 年正式開售以來便在房地產市場掀起熱潮。時集商場、辦公室、高級公寓於一體的綜合建築體，在豪華房地產領域仍穩居第一。
- Vinhomes Metropolis – 河內市中心的璀璨鑽石
- 項目位置：河內市巴亭郡玉慶坊柳佳路 29 號 (No. 29 Lieu Giai, Ba Dinh District)
- 開發商：越南投資諮詢與投資股份有限公司 (隸屬溫納集團 Vingroup)
- 設計單位：阿特金斯 (Atkins - 英國) | 管理運營單位：Vinhomes 股份有限公司
- 項目總面積：3.5 公頃 | 建築密度：46.1% (約 1.6 公頃)
- 發展規模：3 棟公寓大樓、2 棟辦公大樓、Vinschool 跨級制學校系統、Vinsmart 購物中心
- 住宅類型：1571 套現代公寓、5 套頂層複式 (Penthouse)、11 套空中別墅
- 動工時間：2016 年 | 交付時間：2018 年 12 月
- Vinhomes Metropolis：核心地段與超強聯動
- 黃金區位：座落巴亭郡柳佳路 29 號，鄰近各國大使館 (日、韓、荷)、Raffles 酒店及各大權威醫院。
- 生活機能：緊鄰樂天中心 (Lotte Center) 與大宇飯店，盡享中心商圈便利。
- 交通樞紐：地處巴亭、紙橋、棟多三郡交界，坐擁金馬與柳佳兩大核心大道。
- 極速通達：5-30 分鐘車程即可抵達老城區、巴亭廣場、西湖及內排國際機場。



opolis

項目，Vinhom-
至今日，這座
領先地位。

nh, Hanoi)

公司

Vincom 購物

堡 (Sky Villa)

MIT 國際大學

利。

。

場。



掃碼獲取
更多資訊

01



公寓資訊

- 售價：310
- 面積：105
- 格局：2房
- 屋況：豪華
- 法律：產權



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，
同時其給合理的價格和最佳的一條龍服務。

Metropolis

訊

0 億 VND = 1,178美金

5 m² (寬敞大空間)

房 2 衛 (佈局優化)

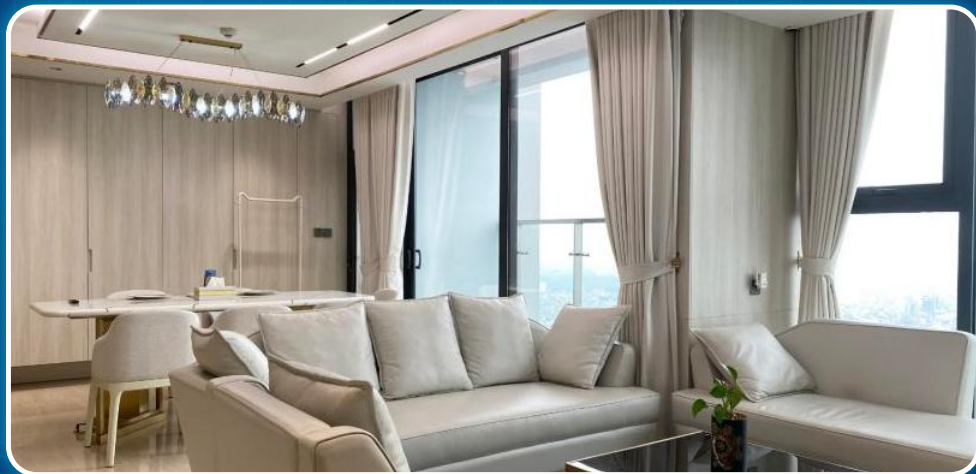
全裝修、家具齊全、可隨時入住

備紅皮書正本，可立即交易

五星級頂級設施

- 購物娛樂：基座即為繁華的 Vincom 購物中心。
- 國際教育：頂尖 Vinschool 跨級教育體系。
- 康健休閒：高空無邊際泳池、現代健身房及兒童遊樂區。
- 安全保衛：24/7 多層級維安系統，確保絕對安全。
- 精英社群：國際化文明社區，匯聚各界精英人士。

HOTLINE: +84 888 08 9696



The Sun - Me

公寓資訊

- 售價：112.27 億 VNĐ
- 面積：95.96 m²
- 格局：3 房 2 衛
- 特點：包含所有過戶手續費

THE SUN 建築規劃

- 結構：地上 35 層、地下 3 層
- 設施：4 部高速電梯、2 座逃生梯
- 1-4 樓：商務、辦公、幼兒園
- 5 樓：社區中心、室內泳池
- 6-35 樓：270 戶頂級公寓（單層）

HOTLINE: +84 888 08 9696

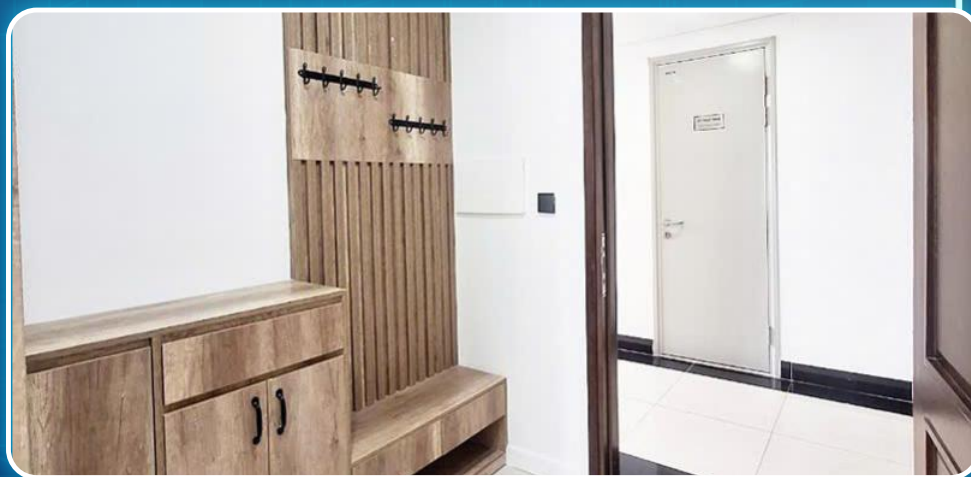
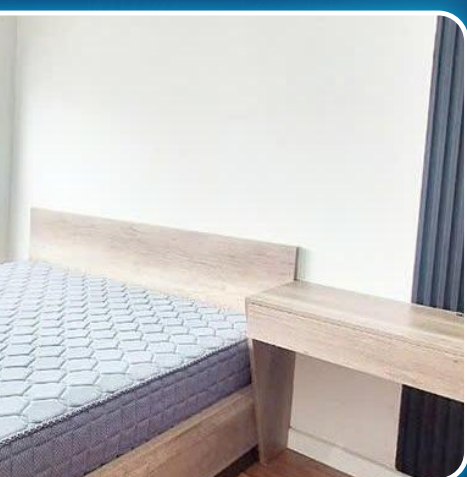


諮詢 | 出售 | 出租 | 工業土地估價 | 住宅 | 商業辦公

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，同時其給合理的價格和最佳的一條龍服務。

Tri Ha - Hanoi

02



01



河內中和區黃銀路 (HOANG NGAN)

售價：48.5 億 VNĐ

面積：63.7 m²

格局：2 房 2 衛（佈局現代合理）

法律：49 年租賃合約（高性價比限期產權）

02



FLC TWIN TOWER CẦU GIẤY (FLC 雙子塔)

售價：11,900,000,000 VNĐ (約 119 億 越南盾)

面積：96.8 m² (空間優於一般兩房房型)

格局：2 房 2 衛（空間寬敞舒適，功能動線優化）

05



FLC GREEN APARTMENT 售

售價：37 億 VNĐ

面積：45.23 m²

格局：2 房 2 衛

特點：智能設計、3米寬大露台 (Logia)、屋況極新。

06



GOLDEN PALACE 售

地點：河內米池 (Me Tri)

售價：105 億 VNĐ

面積：107.6 m² (實際使用 130 m²)

格局：3 房 2 衛（寬敞大空間）

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，同時其給合理的價格和最佳的一條龍服務。

03



河內嘉林 VINHOMES OCEAN PARK 1

售價：55.5 億 VNĐ

面積：67.6 m² (空間寬敞、採光通風佳)

格局：2 房 2 衛，現代開放式客餐廳

法律：產權紅皮書正本，可立即交易，協助辦理過戶手續

04



CHELSEA PARK 頂級公寓售

售價：117 億 VNĐ (誠可議價)

面積：98 m²

格局：2 房 2 衛

朝向：陽台朝西北 (視野開闊、通風良好)

07



中和-仁政 N2D 棟售

地點：河內中和-仁政都市區 (Trung Hoa Nhan Chinh)

售價：87 億 VNĐ

面積：106.9 m² (實際使用 130 m²)

格局：4 房 2 衛 (稀有大大空間，適合大家庭)

08



UDIC WESTLAKE 售

地點：南昇龍 (Ciputra) 都市區

售價：94.6 億 VNĐ

面積：85.7 m²

格局：2 房 2 衛 (開放式客餐廳)



01



棟多郡阮志清路 (NGUYEN CHI THANH)

租金：7,500 萬 VNĐ/月

面寬：7.65 米 (品牌曝光優勢)

規格：4 層樓 (單層 67.7 m²)

總使用面積：270.68 m²

02



THE SUN 頂級公寓租

面積：116 m²

格局：3 房 3 衛

屋況：全新豪華裝修、家具全配、
可立即入住

租金：2,500 萬 VNĐ/月

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，
同時其給合理的價格和最佳的一條龍服務。

出租

03



THE SUN 豪華公寓租

租金：2,000 萬 VNĐ/月

面積：98.92 m²

格局：3 房 2 衛（含景觀陽台、
獨立洗曬空間）

屋況：現代化設計、全配高級家具、
採光通風佳

04



EPIC TOWER 租

面積：120.59 m²

格局：4 房 2 衛（寬敞空間，
適合家庭或商務辦公）

屋況：全套高級家具與現代化家電設備
入住時間：馬上



VINHOMES METROPOLIS



BLUE OCEAN REALTY

藍海不動產

越南頂級都會住宅地標



eMagazine

“具有在房地產領域的多年經驗，
BLUE OCEAN REALTY 致力於為貴客戶
提供最專業的越南房地產諮詢服務及最佳解決方案。”

WWW.BLUEOCEAN-REALTY.COM