

投资越南 大势所趋





目錄

2019-2023年 越南 GDP增长率为亚太多国中最高	P.3
越南 人均GDP上升的巨大潜力	P.4
充满年轻活力的劳动力市场	P.5
快速的城市化和强劲的人口增长	P.6
受全球投资者追捧的集中地 (1)	P.7
受全球投资者追捧的集中地 (2)	P.8
具竞争优势的区域和全球贸易伙伴	P.9
众多跨国公司持续在 越南 投资	P.10
越南 房地产市场依然强韧	P.11
主要房地产市场焦点: 河内	P.12
主要房地产市场焦点: 胡志明市	P.13
越南 房地产价格上升: 背后来自经济发展驱动	P.14
房地产上升周期与各區经济数据比	P.15



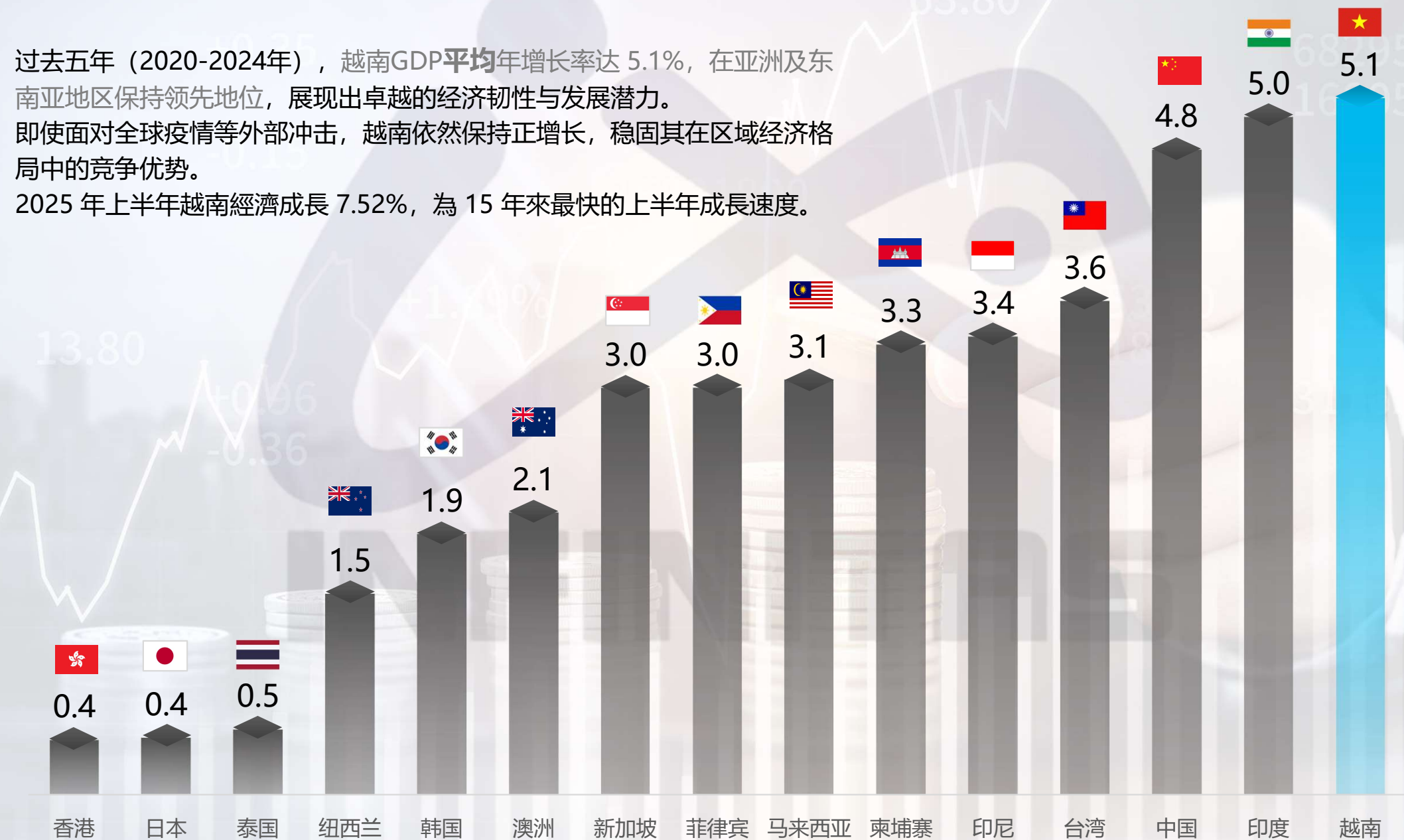
2019-2023年越南GDP增长率为亚太多国中最高

GDP 5年平均增长率 (2020-2024)

过去五年（2020-2024年），越南GDP平均年增长率达 5.1%，在亚洲及东南亚地区保持领先地位，展现出卓越的经济韧性与发展潜力。

即使面对全球疫情等外部冲击，越南依然保持正增长，稳固其在区域经济格局中的竞争优势。

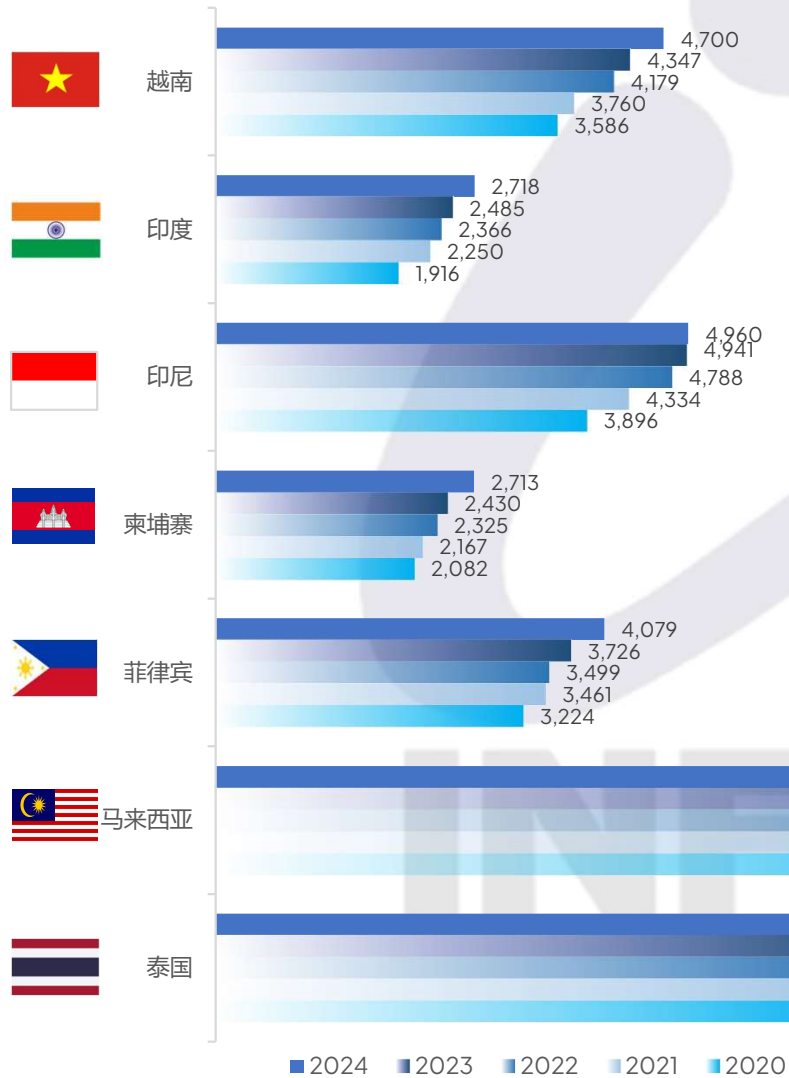
2025 年上半年越南经济成长 7.52%，为 15 年来最快的上半年成长速度。





越南人均GDP上升的巨大潜力

人均国内生产总值（美元）（2020-2024）



过去五年（2020-2024年），越南人均GDP复合年增长率达7%，在亚洲主要经济体中保持领先地位。越南2024人均GDP超越USD 4,700，按年上升近8%。

即使在全球经济受挫的疫情期间，越南依然保持**正增长**，展现出卓越的经济韧性与稳健性，被誉为新兴市场的典范。

最高

最低

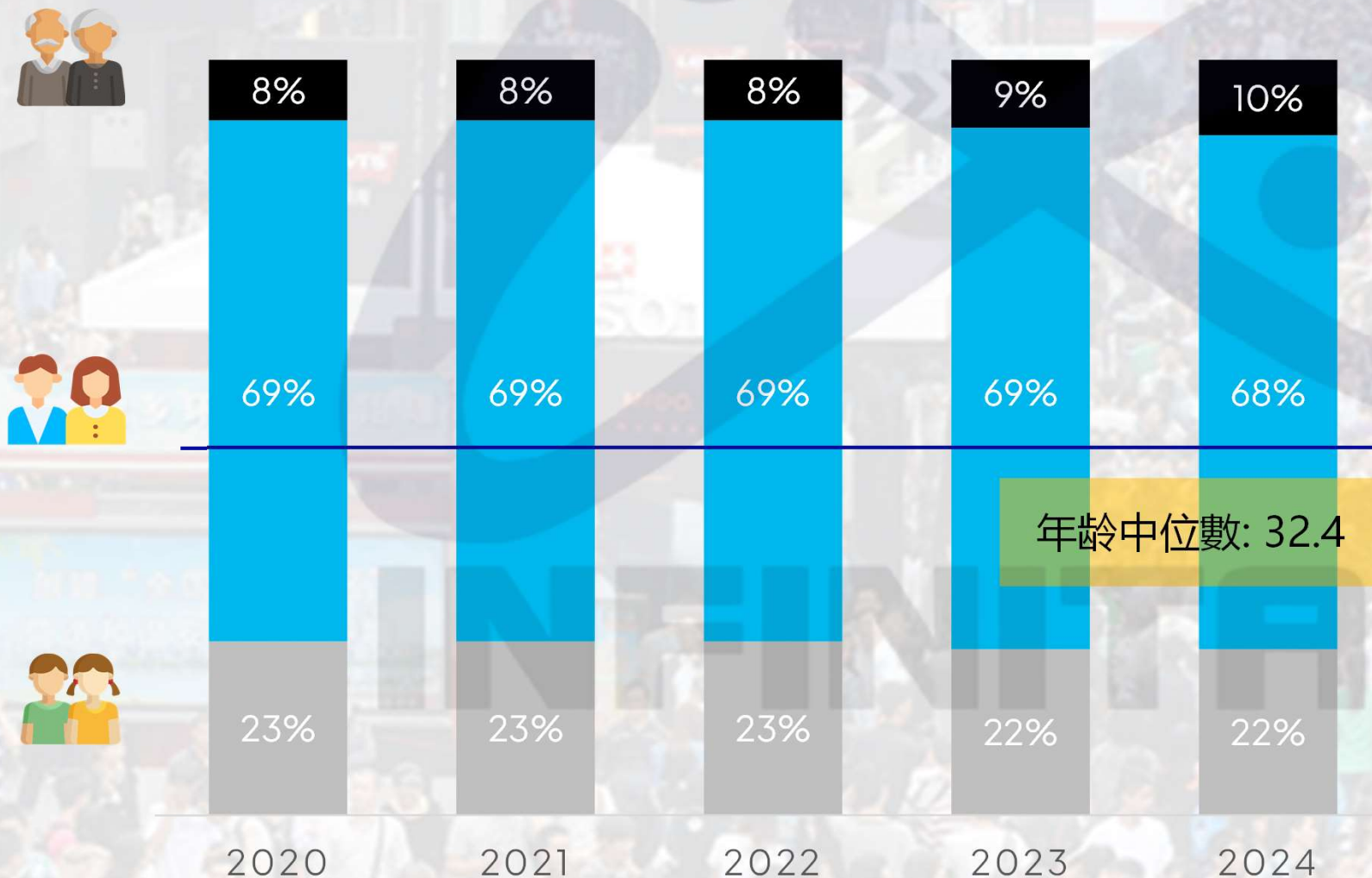
国家名称	2020-2024 复合年增长率
印度	9.1%
越南	7%
柬埔寨	6.8%
印尼	6.2%
菲律賓	6.1%
马来西亚	5.5%
泰國	3.3%



充满年轻活力的劳动力市场

越南：年龄组百分比 (2020-2024)

■ 年龄 0-14 ■ 年龄15-64 ■ 年龄65+



人口红利 驱动增长

越南年龄中位数仅32.4岁，正处于类似中国2000年代初的黄金发展期。

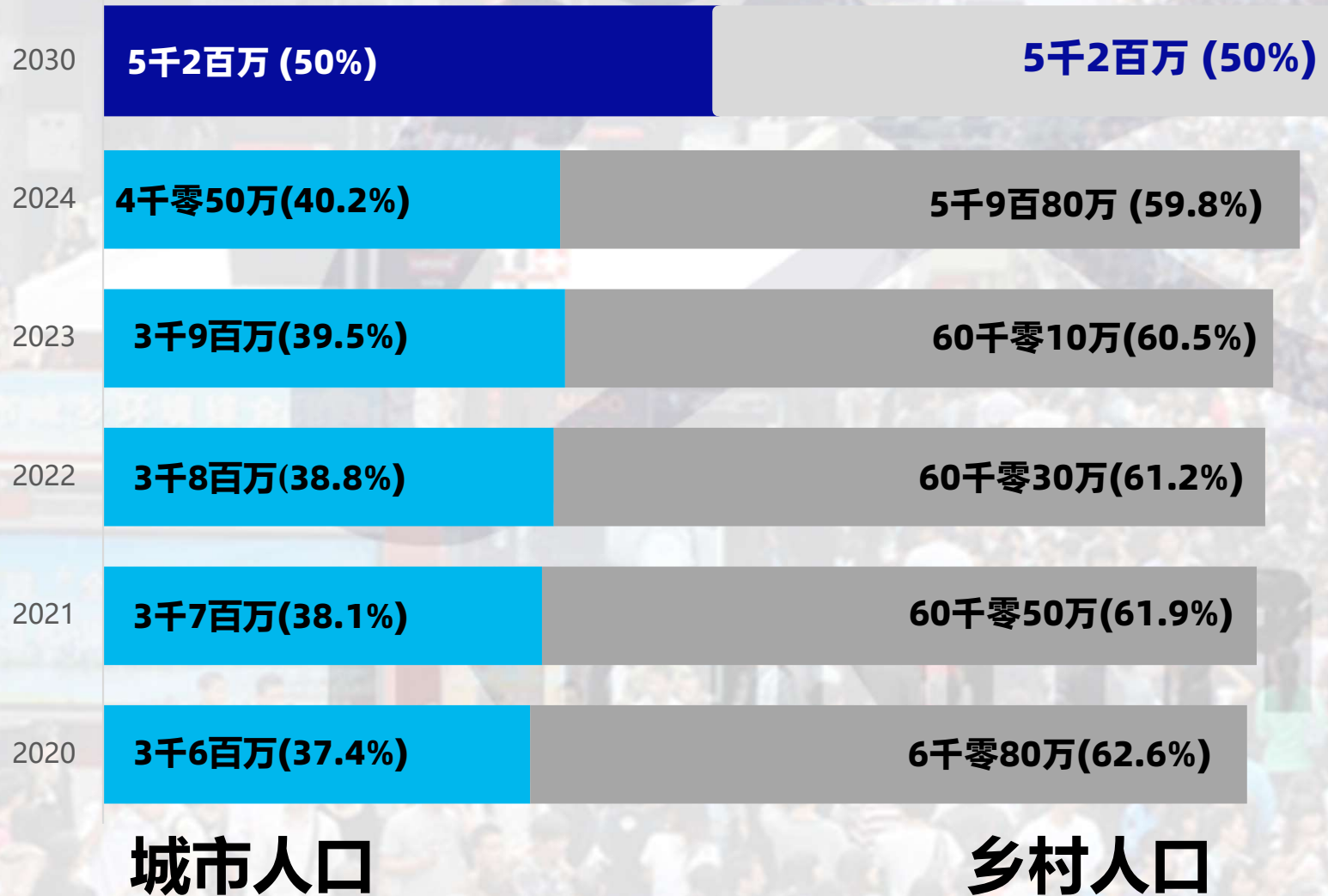
15至64岁劳动人口占比高达68%，退休年龄人口比例极低。年轻、充满活力的劳动市场吸引大量外资，同时庞大工作人口释放强劲消费力。

由于年轻人普遍无照顾上一代的沉重压力，更具消费能力，进一步带动住宅、商业地产及零售市场长期稳定增长，形成强劲经济循环。



快速的城市化和强劲的人口增长

越南： 城市乡村人口（2020-2024）



城市化加速带动需求

越南正全面进入城市化快车道，2019年城市人口约3,500万，每年增长约100万人，预计2030年将达到5,200万，达人口50%

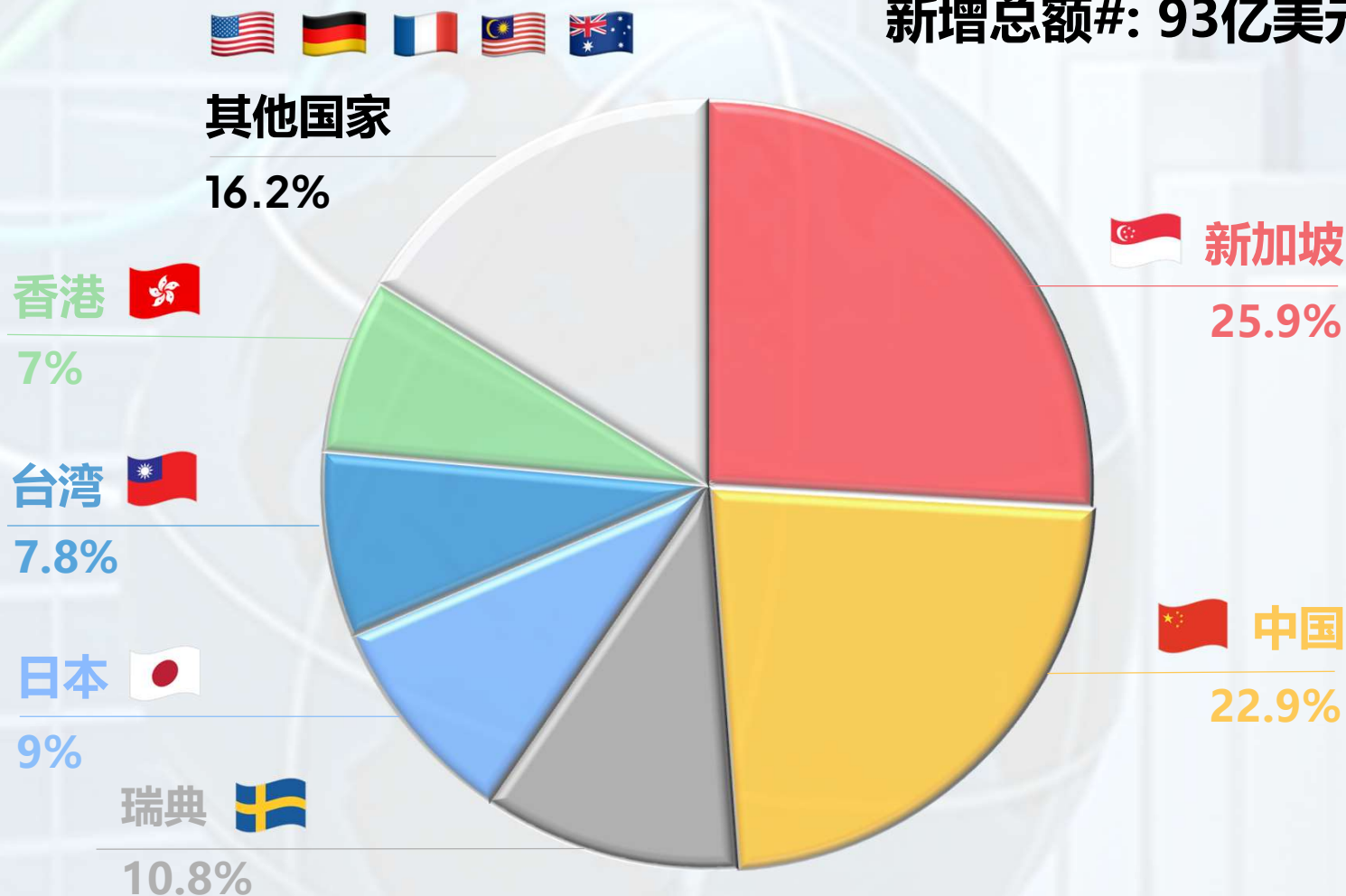
这不仅是人口自然流入，更是政府规划推动的重要发展战略。城市化进程加快，住房需求持续扩大，类似中国2000年至2010年城市化率由35%跃升至超过50%，带动房价飙升，越南正站在同样的起飞起点。



受全球投资者追捧的集中地 (1)

按投资国划分的外国直接投资 (2025年上半年)

新增总额#: 93亿美元



外资涌入
多国布局驱动经济

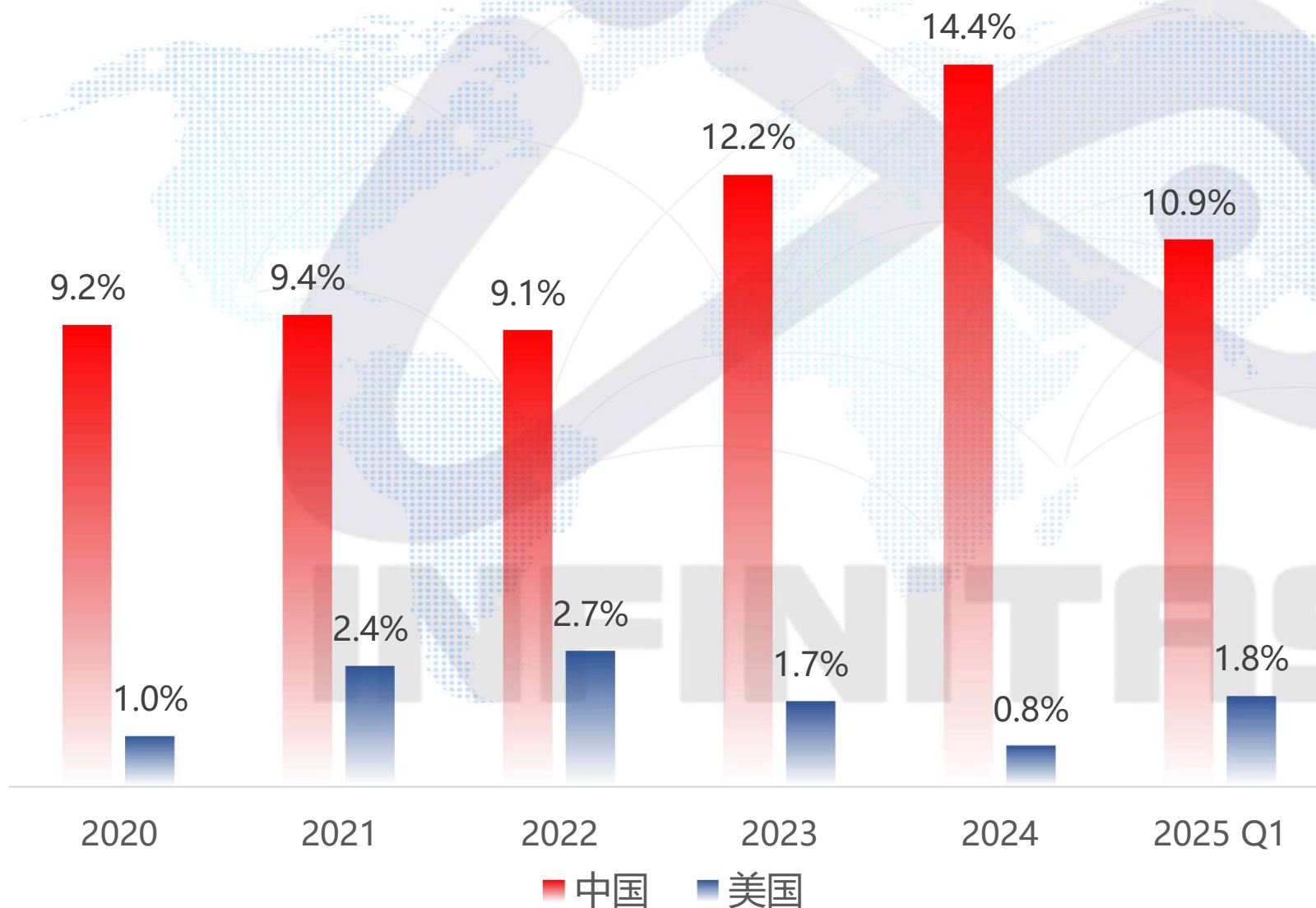
越南近年外国直接投资 (FDI) 金额持续上升, 近十年年均增长逾10%, 成为东南亚最炙手可热的投资热点。

2025年上半年外资新增总额, 新加坡和中国分别名列第一和第二, 瑞典一躍成为第三名, 佔10.8%。



受全球投资者追捧的集中地 (2)

中国/美国佔「外资直接投资越南」的百分比
(2020—2025第1季)



中美资金同步涌入
越南站上风口

近年受地缘政治及产业转移影响，中国企业将大量出口及制造业产能搬迁至越南，疫情后两年增长迅猛，2024年首三季投资额已超越2023年全年总额。

美国自2020年起对越南投资稳步上升，虽受加息影响近年略有放缓，但2023年起已有大型企业重返越南布局，当中更不乏高端科技及人工智能范畴。未来，中美资金或将同时涌入，越南成为全球资本竞逐热土。



具竞争优势的区域和全球贸易伙伴

截至 2024 年 越南与选定国家自由贸易协定(FTA)的比较

							
自由贸易协定	越南	马来西亚	泰国	菲律宾	印尼	柬埔寨	中国
ASEAN	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
ASEAN-China	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
India	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
South Korea	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Japan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
CPTPP ¹	✓	✓	-	-	-	-	-
EU	✓	○	○	○	○	-	-
UK	✓	✓	-	-	-	-	-
RCEP ²	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Israel	✓	-	-	-	-	-	○
EVFTA ³	✓	○	○	✓	✓	-	-
UAE	✓	-	○	○	-	-	○

越南是东盟拥有最多自由贸易协定（FTA）的国家，与欧盟、英国、日本、韩国等多国签订协议，货物出口享受关税减免，促进产品走向全球，赚取外汇。同时，低关税亦便利高端科技及设备进口，提升产业竞争力。在当前全球保护主义抬头之际，越南坚持开放贸易政策，反而占尽优势，成为国际资本及企业布局热点。

¹ Comprehensive and Progressive Agreement for Trans-Pacific Partnership,

² Regional Comprehensive Economic Partnership,

³ European Union–Vietnam Free Trade Agreement

✓ 已通过

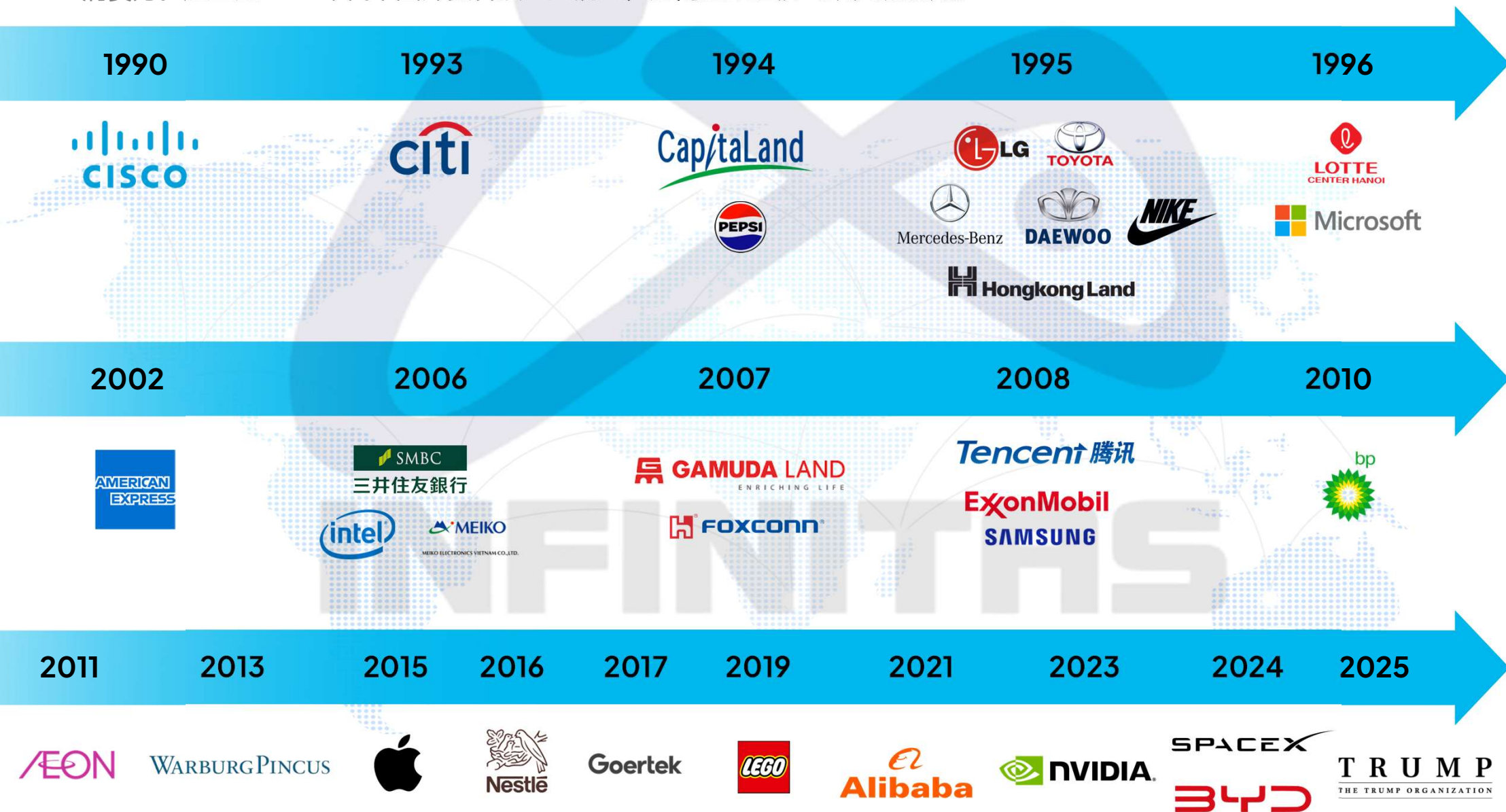
○ 洽谈中

- 不适用



众多跨国公司持续在越南投资

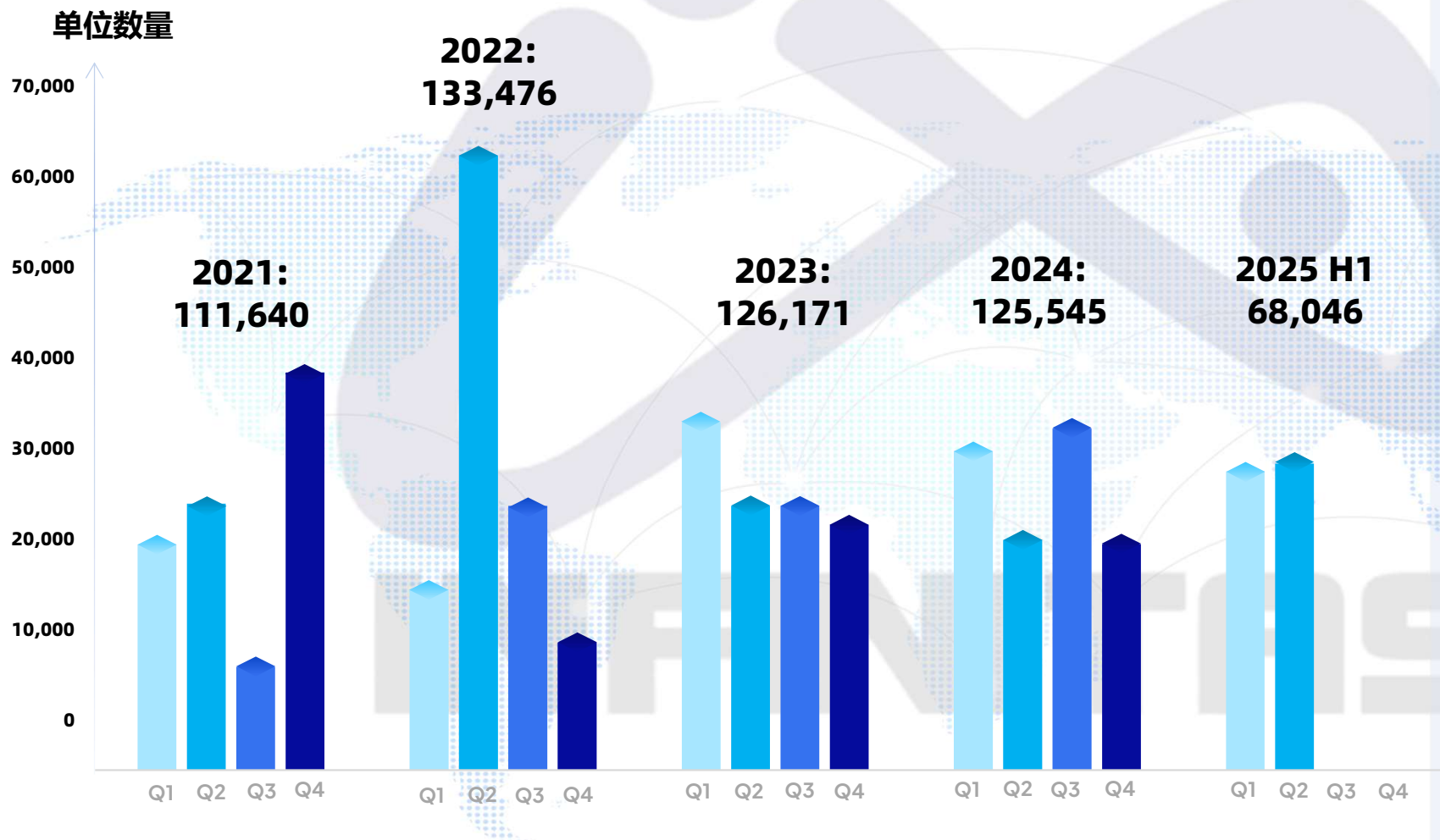
自90年代起，跨国企业陆续进驻越南，最初集中于民生消费类别；踏入千禧年，商业应用、房地产基建及制造业迅速发展；2010年后，更吸引高端制造业及高科技研发中心落户。产业不断升级转型，不仅带动越南创造更高利润，更提升工资水平及消费力。这正如2000年代中国外资科技企业涌入，越南迎来经济飞跃关键时刻。





越南房地产市场依然强韧

越南：房产总成交量* (2021 - 2025上半年)



* 数据包括一手和二手房地产市场交易

需求远高于成交
楼价持续攀升

近年越南全国住宅成交量每年仅约十多万套，远远无法满足快速城市化带来的住房需求。

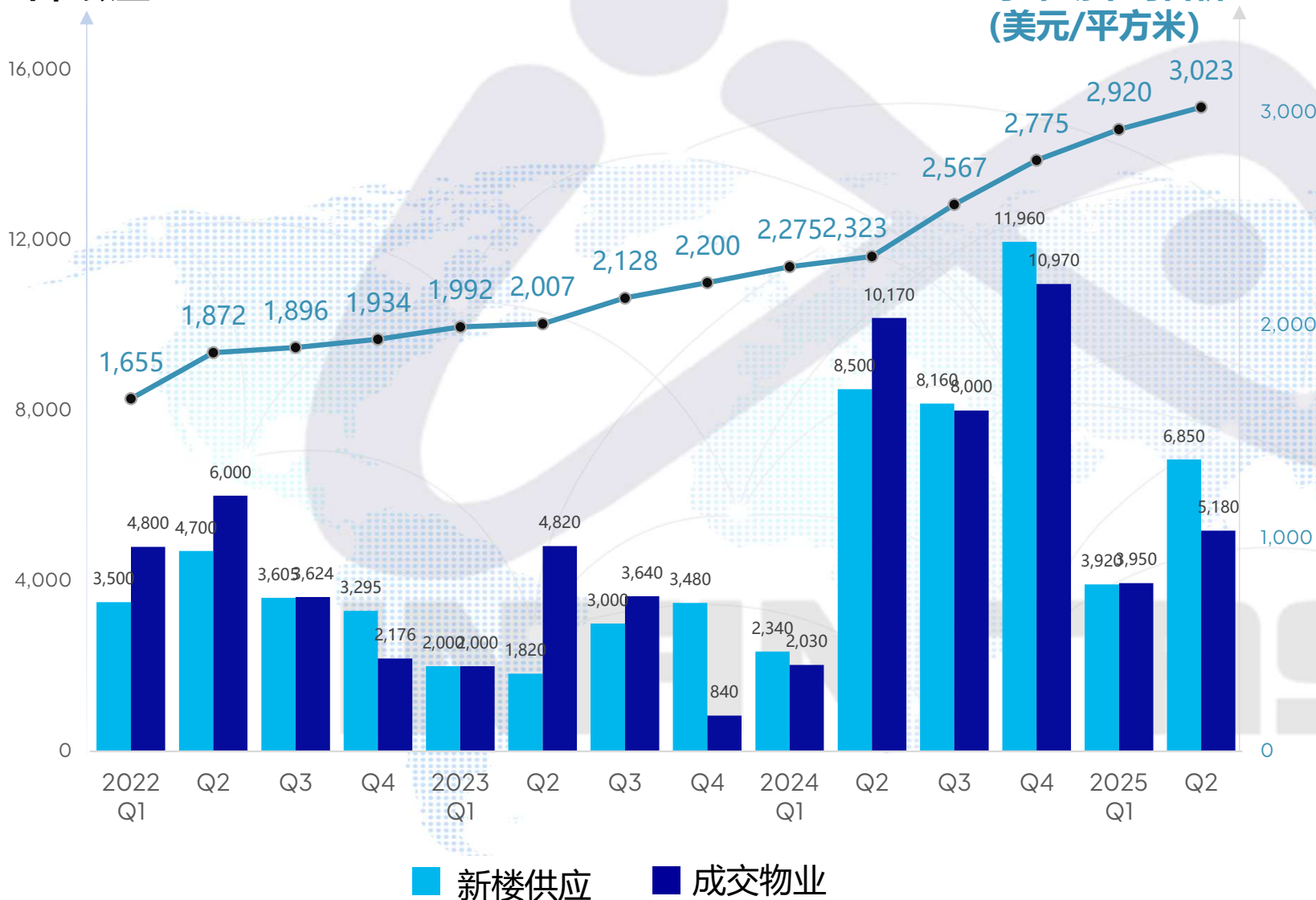
对比中国在 2010 年代，全国每年住宅成交量均维持在 1000 多万套以上的水平，中国人口仅为越南的约 14 倍，但住宅成交量却是越南的百倍以上。

其主要原因在于市场供不应求，受土地规划与政府审批限制，成交量不足，以及购房者普遍不愿出售已购房产，导致二手房市场供应极为稀缺。成为房价快速上涨的根本原因。



主要房地产市场焦点：河内

单位数量



首都楼价加速上扬
仍属极低位

河内作为越南首都，政治稳定，是北部经济枢纽，毗邻多个重要产业区，楼市表现稳健。

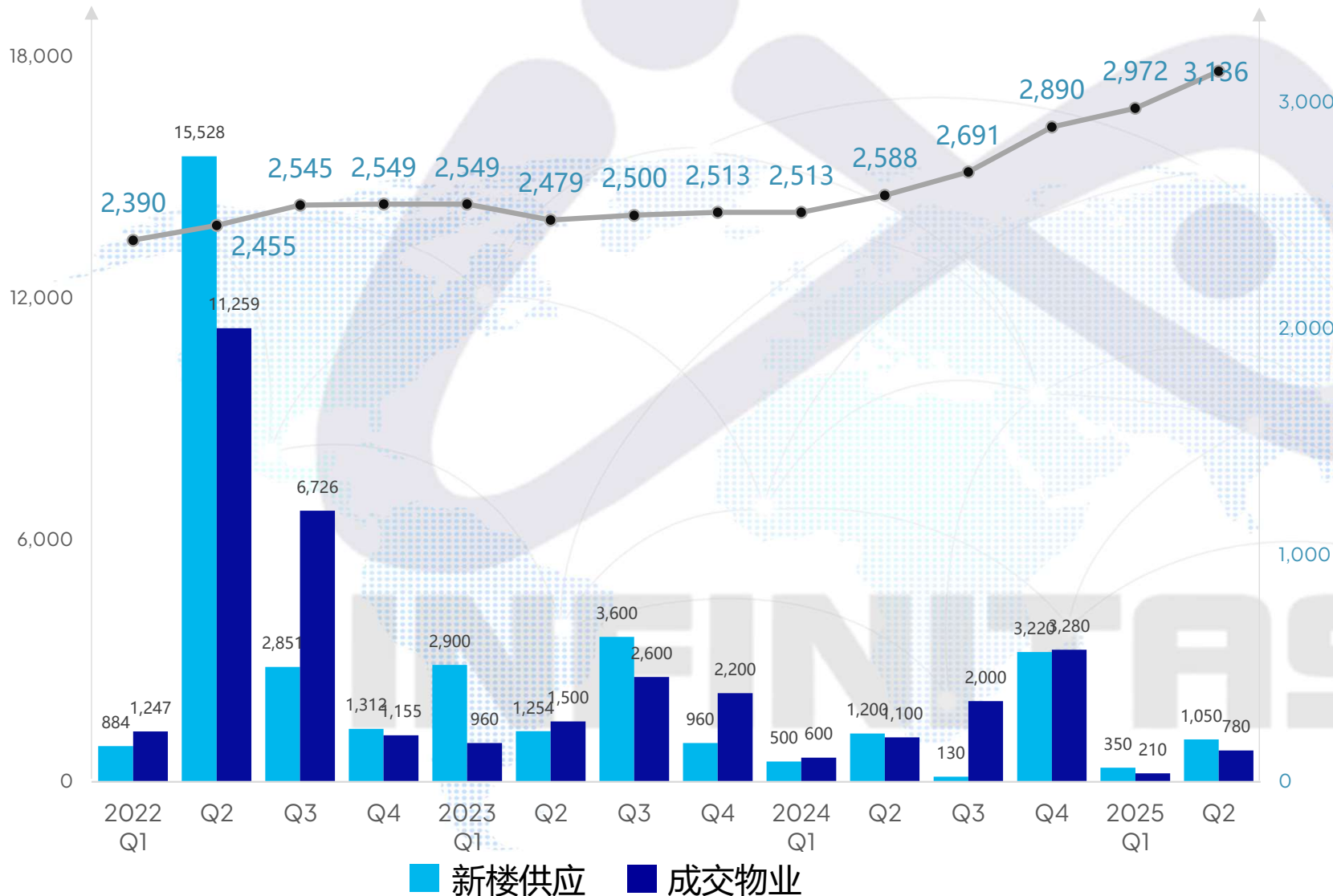
2025年第二季度，河内项目的平均售价首次超过3000美元/平方米，达到了此前仅在胡志明市出现的价格水平。



主要房地产市场焦点：胡志明市

单位数量

一手市场平均售价
(美元/平方米)



越南「上海」 楼价蓄势待发

胡志明市是越南经济最发达城市，常被比喻为「越南的上海」，房价长期领先全国，高峰时期更比河内高出逾50%。但近年受土地审批及城市规划影响，供应受限，房价仅轻微上升。

2025 年第二季度，项目平均售价为每平方米 3,136 美元（8200 万越南盾/平方米），较上一季度增长 6%。



越南房地产价格上升：背后来自经济发展驱动

随着越南经济持续高速发展，房地产市场正迎来前所未有的增长机遇。从供需关系、政策支持、外资流入、城市化进程等多个维度来看，越南房地产市场已成为全球投资者关注的热点。

供需：长期供不应求，支撑房价稳步上涨

胡志明市 & 河内作为越南两大核心城市，人口持续增长，但住房供应有限，市场长期处于供不应求状态。

政府严格控制新房供应，确保市场稳健发展，使得房产稀缺性进一步提升，推高长期价格增长潜力。

政策改革+外资开放，助推市场国际化

2024年房地产法修订，加强购房者保障，吸引国际资本进入，提升市场透明度。

外资政策放宽，国际投资者可更便捷地购买越南房产，进一步推高市场需求。

自由贸易协定（FTA）+供应链转移，加速跨国企业布局越南，带来大量高收入人才，刺激住宅与商业地产需求。

经济增长+基础设施升级，提升房地产价值

越南GDP持续增长，带动居民收入提升，中产阶级壮大，进一步增强购房需求。

胡志明市地铁建设、智慧城市发展，大幅提升城市生活便利性，地铁沿线物业升值空间巨大。

河内及胡志明成为东南亚商业枢纽，吸引企业入驻，推动办公楼、公寓、商业地产价值攀升。

房价处于早期增长阶段，投资窗口期有限

河内及胡志明房价仍处于国际化进程的初期阶段，相比香港、上海、新加坡等城市，价格仍有巨大增长空间。

过去三年，房价稳步上涨（胡志明+12.6%，河内+55%），市场活力强劲，未来增长趋势明确。

越南正处于城市化的起步阶段，随着城市化带动市民对住房需求不断上升，房地产价格将有机会如中国从2000年代到接近2020年那段时期般持续飙升。

越南房地产投资进入黄金时代！投资越南大势所趋！



房地产上升周期与各区经济数据比较



	日本		香港		中国		越南	
	1983年	1991年 (8年)	1990年	2021年 (31年)	2000年	2015年 (15年)	2022年	2024年 (2年)
GDP (亿美元)	16,700	35,500 ↑112%	770	3,690 ↑379%	12,000	110,000 ↑816%	4,100	4,763 ↑16%
人均GDP (美元)	14,000	28,000 ↑100%	13,480	46,000 ↑241%	959	8,000 ↑730%	4,179	4,700 ↑13%
人口总数 (百万)	117	123 ↑5.1%	5.70	7.41 ↑30%	1,262	1,371 ↑8.6%	98	100 ↑2%
平均年龄 (岁)	31	38 ↑7	32	46 ↑14	30	37 ↑7	31	32 ↑1
城市化率	74%	78% ↑4%	接近 100%		35%	56% ↑21%	39%	41% ↑2%
房价涨幅	↑436%		↑1,877%		↑900%		↑30%	

统计数据的比较基于国家及城市，具体如下：
· 日本选取东京，中国参考主要一线城市，香港以全境数据计算，越南则以河内和胡志明市为代表。
· 越南2024年数据为2025年初官方媒体公布的预估值。
· 人口、国家GDP、人均GDP按国家层面计算，仅香港采用自身数据。
· 比较时段选取各国房价涨幅最高的周期，以呈现房价涨幅与各国经济数据之间的关联性。
数据来源：ChatGPT、Deepseek。

借鉴亚洲楼价暴涨 洞察越南房市机遇

过去几十年，房价上涨与国家经济增长、人口变化和城市化进程密切相关。从东京、香港、中国一线城市的发展来看，GDP增长、人均收入提升、人口增加、年轻的人口红利及城市化加速，都是房价长期上升的重要推动力。

如今，越南正处于经济高速增长阶段，各项数据增长趋势与这些城市早期发展高度相似。预示着越南楼市具备强劲增长潜力。在全球资本聚焦东南亚的背景下，越南房产市场或将在未来迎来爆发式增长，成为亚洲下一个投资热点。

投资越南



大势所趋

免责声明：此信息来自各种可靠来源。所使用的任何预测、意见、假设或估计仅供参考，并不完全代表物业市场当前或未来的表现。您不应仅依赖此材料进行任何决策，而应进行谨慎、独立的调查以满足您的需求。