



VINA COMPASS

# ホーチミン市建設局：不動産市場には改善する問題点が多くあります。

2021年7月16日 - |不動産



ホーチミン市建設省は、2021年7月12日にホーチミン市の不動産市場の状況 No.7700 /SXD-PTN&TTBDS を発表した。

2021年上半期の不動産事情に関する報告書により、建設局がホーチミン市の不動産市場の多くの問題点を指摘した。

**第一に、法規制の制度が依然として不十分で同期性が欠けており、法的不透明な点も踏まえ不動産事業活動における違反を防止し、解決策を提案する事も困難である。**

例えば、これまで多くの人に売却されたマンションの状況は、住宅法 2005 政令 90/2006 の古い規定により定義されており、開発会社(投資家)に多くの権限を与えています、技術的設計承認、承認後の設計変更、作業完了検収試験、資金調達など省の管理機関を通る事はありません。過去、多くの開発会社(投資家)はプロジェクトの法的手続きを完了せずに、予約金を受け、物件を確保し、売買を約束しました。法的に必要な不動産環境アセス、プロジェクト開発、投資協力、事業協力の情報を「規制に基づく不動産情報の不適切かつ真実の開示」をせず、住宅売買契約を顧客と締結してきました。





VINACOMPASS

第二に、投資、住宅、土地、都市計画に関する法律は、移行と公布の過程が明確でなく統一されていません。多くのプロジェクトが調査、点検、検査、監査、法的手続きの見直しなどの過程にあり、責任が明確にされず、管理機関の問題解決遅れの状況につながっています。省はまだ相互接続された同期調整を行っていません、したがって、投資、建設、都市計画、土地および住宅の手続きにおける問題を取り除くための早急な解決策を準備する必要があります。

第三に、開発者のための資本導入の形態は、住宅開発における開発会社(投資家)の能力を確認するために、住宅法、政令 No.99/2015/ND-CP で指定されており、資本力の弱い開発者を制限し、資本を動入します。これにより住宅購入者の正当な権利と資産を保護することを目的としています。特に、予約金(保証金)、予約、登録等の形で契約を締結するが、開発会社(投資家)が住宅の建設に資本を使用しないように、法律により準拠されています。しかし、開発会社(投資家)は現在、顧客から事前に物件予約金(保証金)、売買契約予約金等々色々な名目で預かります。この預金でマンション価格の80%を占める場合もあります。また、建設局の権限では預金の使用目的を決定することは限られており、開発会社(投資家)の範囲となります。さらに、建設局はホーチミン市人民委員会に対し、多くの人々に売却を行った違法な不動産事業活動を防止し及び阻止するために、プロジェクトに関する法的情報の公表を強化するよう部門に指示することを提案している。

続いて、不動産市場の発展を注意深く監視するためにホーチミン市警察に不動産プロジェクト、都市の技術インフラ、開発会社(投資家)などに関して虚偽の情報発信、不動産取引、仲介による詐欺行為など法的に違反がある行為の速やかな対応を要請した。

参照元: CAFEF.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりましたが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

