



VINACOMPASS

法令：不動産市場に影響を与える 2021 年の優れた法的政策

2022 年 1 月 9 日



専門家によると、不動産は現在、管理機関の管轄下にあり、リスクの高い不動産取引は、不動産法が移行し、完成されると処理されます。

不動産市場に影響を与える 2021 年の法的痕跡を確認します。現在、企業や投資家は、2022 年に不動産市場の法的手続きの変更が速やかに行われることを期待しています。

改正建設法 2020

2021 年 1 月 1 日に施行された改正建設法 2020 は、以下を含む、個々の住宅による建設許可の免除の事例を追加しました。「都市建設投資プロジェクトに置いて、7 階建て以下の個々の住宅で投資管轄の省機関によってすでに承認されている 1/500 の詳細な計画を伴う住宅建設に関するプロジェクト。」

7 階建て以下の地方での個々の住宅と都市計画のない地域では、機能地域の建設計画または農村住宅地の建設のための詳細な計画は、管轄省機関によって承認されています。都市計画や機能地域建設計画がない山岳地帯や島地の個々の住宅を分ける必要があります。





VINACOMPASS

法令第 69/2021/ND-CP

2021 年 7 月 15 日、政府は「マンション(アパート)の改築と再建」に関する政令 No. 69/2021/ND-CP を発行しました。この法令は、古いマンション(アパート)の改築と再建の促進が敏速に行われる事に役立つと期待されています。法令は 2021 年 9 月 1 日から発効し、マンション(アパート)の改修と再建に関する政府の 2015 年 10 月 20 日付けの法令第 101/2015/ND-CP に代わるものです。



2021 年 9 月 1 日から施行された古いマンション(アパート)の改修と再建に関する政令第 69/2021/ND-CP は徐々に実施されており、何十年にもわたって設置されてきた古いマンション(アパート)の「変化」の進展を促進する特効薬になることが期待されています。

建設省の統計によると、1994 年までに全国で 2,500 棟以上のマンション(アパート)が建てられています。そのうち最大 25%が何らかの損傷があり、危険なレベル D に当てはまります。しかし、実際の改修はまだ非常に遅い状況です。

ホーチミン市不動産協会の Le Hoang Chau 会長は、法令 69/2021 / ND-CP では、長い間固有であると考えられている多くの問題を解決したことを確認し、この法令は古いマンション(アパート)の改修進捗をスピードアップするための「薬」であり、効果的に機能して行くと述べました。Chau 会長によると、政令 69/2021 / ND-CP の新しいポイントは、次のような多くの解決策を考え出したことです。「人口規模」での実現可能性を確保し、投資家が実施に参加することを奨励出来るような目標が定義されている事です。

決定 2161/QĐ-TTg

2021 年 12 月 22 日、首相は、2045 年までのビジョンを示し、2021 年から 2030 年までの国家住宅開発戦略を承認する決定 No. 2161/QĐ-TTg を発行しました。住宅開発と不動産事業法改正の研究課題の解決決定は発行日から有効になります。





VINACOMPASS

この戦略は、2025 年までに、全国の 1 人当たりの住宅面積が約 27 m²/人に達するように努めており、具体的な目標を設定しています。そのうち、1 人当たりの住宅面積は都市部で 28 m²/人、農村部では 26 m²/人で設定されています。2030 年までに、全国の恒久住宅の割合を 85～90%に引き上げ、そのうち 100%が都市部、75～80%が農村部になり、全国、特に都市部でのプロジェクト以外での戸建て住宅の普及を抑えるように努められています。全国の住宅の 90%は、電力供給、給水、排水システムを備えており、地域の一般的な技術インフラシステムに適応できます。

都市部の低所得者、工業団地労働者、公務員、役人、士官、人民軍の兵士など、住宅問題を抱える政策受益者のニーズを満たすための社会住宅の開発を促進し、供給の増加を目的とした追加の政策と持続可能なサポートを行う。

農村部、少数民族、山岳地帯の貧しい世帯、住居が困難な貧しい地区の貧しい世帯のために、以下の方向で住宅を改善するための中央予算看護からの支援を実施し、優先融資を増やすだけでなく、社会化源からの追加の支援を求めるとともに、他の法的資金源からの支援を統合する。国の社会経済的条件に従って建設を支援し、家の品質と最小面積を増やします。

自然災害、気候変動(暴風雨、洪水、地滑りなど)の影響を頻繁に受ける地域に住宅を所有している世帯の場合、新築や改築、修繕のための優遇融資の支援があります。住宅の品質の向上、耐久性のある住宅を増やす。一部の危険な地域については、国家予算から安全な地域への移転を踏まえた再定住地域のインフラ整備を構築するための支援を行います。

通達 No.03/2021/TT-BXD

2021 年 5 月 19 日、建設省はマンション(アパート)の建物に関する国内技術規制に関する通達番号 03/2021 / TT-BXD を発行しました。

この通達は 2021 年 7 月 5 日から有効となり、2019 年 12 月 31 日付けの通達 No.21/2019 / TT-BXD に代わるものです。したがって、マンション(アパート)には 25 m²以上の面積が必要であり、少なくとも 1 つのリビングルームと 1 つのトイレエリアが必要です。商業住宅は、45 m²の住宅の割合がプロジェクトのマンション(アパート)の総住宅数の 25%を超えては成らないことを通達しています。

この規則では、高さ 150m または地下 3 階までの集合住宅(住居用の集合住宅や共同住宅を含む)の建築、再建の際に適用される技術的要件も規定しています。また、集合住宅および多目的集合住宅は、安全性を確保するための要件を満たさなければなりません。建設工事の安全を確保するための技術的対策がない場合や、地質学的危険のある地域、鉄砲水または頻繁な洪水のある地域では家を建てないように指導されています。同時に、マンション(アパート)や多目的ビルは、QCVN 06:2021 / BXD および関連する規制に従って火災安全要件を満たす必要があります。さらに、マンションと多目的マンションの人員は、設計書類作成の全段階で一律に算出し、所管官庁が既に承認している建設投資プロジェクトの人員基準に基づいて決定する必要があります。





VINACOMPASS

通達 No.09/2021/TT-BXD

2021 年 8 月 16 日、建設省は、2015 年 10 月 20 日付けの政令第 100/2015/ND-CP の複数の実施を指導する通達第 09/2021/TT-BXD を発行しました。社会住宅の開発と管理および政府の 2021 年 4 月 1 日付けの政令第 49/2021/ND-CP は、2015 年 10 月 20 日の政令第 100/2015/ND-CP の多数の条項を修正および補足します。「社会住宅の開発と管理」に関する政府通達は 2021 年 10 月 1 日から有効になります。

参照元: CAFE.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すが、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

