



VINACOMPASS

不動産市場は法的な問題のために再び停滞しています。

2022年3月15日-17時20分|不動産



専門家は、不動産市場に関連する法的回廊にはまだ多くの障害があると言います。そのため、潜在的に大きな市場が、利用可能な能力を十分に発揮できず、多くの市場参加者の論争を発生させています。

最近、ハノイで開催された第2回春の不動産フォーラムで、ベトナム国際仲裁センター（VIAC）の社長である Vu Tien Loc 氏は、土地と不動産に関する法制度は現在ベトナム経済の最大のネックになっています。土地用地の搾取と都市化の促進は最も重要な資源であり、工業化の原動力になります。ただし、これらの法的制限により、まだ解決されていない目詰まりが発生しています。「具体的には、土地法の改正は一時的に停止され、観光不動産の分野における解決策は実施されていない。したがって、これらの目詰まりへの対処は最優先事項になっています。最近、建設投資に関する法律を8つ改正しましたが、実際、不動産市場に関わる目詰まりは解消されていない」と Loc 氏は述べています。

また、PGSによると、ハノイ法科大学のグエン・クアン・トゥエン副議長は、「法機関は不動産市場のペースに追いついていない。法制度では、不動産市場に関する法律が82件あり、不十分な点がまだ存在している。」と述べています。





また、トゥエン副議長によると、法律を改正するプロセスは、ストーリーを明確に定義する必要があります。土地法の下で改正された特殊法または特殊な法律の下で改正された土地法、どちらにしても明確に定義されていない場合では、問題があります。「現行法は規則に従って改正されているため、土地法と矛盾している。不動産事業法の市場の実態に沿った規則の同期、更新、変更の欠如が発生しており、不動産法、住宅法、投資法、および多くの関連法令、専門文書は、国家住宅開発戦略の実施を困難にし、特に大多数のニーズに応えるための低コストの商業住宅および社会住宅分野の開発に大きな影響を与えています。」と述べた。

トゥエン副議長はまた、観光不動産などの新しい不動産分野として特定するという話も問題であると付け加えました。なぜなら、多くのコンドミニアム投資家が法的な問題を抱えているからです。土地利用や観光用不動産の認証に関する規制が不明確な場合、地域も混乱します。コンドテルやショップハウスなどの不動産取引を扱う企業にとっても混乱が発生します。

さらに、トゥエン副議長は、デジタル情報システムの問題に関しても言及し、顧客情報の機密性を確保するために法的にデジタル情報システムの管理の仕組みが必要になると述べ、これは他の法律と関係があると言いました。お客様の個人情報の機密性を保護する法的な仕組みを構築する必要性を訴えました。

トゥイエン氏は、不動産セクターの法的な問題を解決するため次のように提案しました。「不動産事業全般の国家管理の効率を向上させるためには、土地法 2013 の関連条項(2013 年土地法、2014 年住宅法、2014 年不動産事業法)を見直し、修正する必要があります。特に、不動産業全般や観光不動産業に関する 2021 年の不動産業法に国家管理に関する規制を追加するなど、さまざまな問題の解決に注力する必要があります。株式市場で株式や不動産債券を発行する不動産投資家についても詳しい情報開示が必要になります。」

また、2014 年の不動産事業法に国家管理に関する規制を追加し、特に環境保護に関して、不動産投資活動全般と観光不動産事業全般を緊密に統合することも重要です。同時に、グリーンツーリズム基準を明確にし不動産開発を実施します。グリーンツーリズム不動産の開発または観光産業における循環経済モデルの統合における不動産投資家のための優先的な優遇政策および優遇処置に関する同期的かつ統一されたメカニズムを確立する必要があります。

さらに、2014 年観光法、2014 年不動産事業法、関連法、および観光不動産事業、保険に関する文書規定を見直し、修正します。一貫性、互換性、同期性を確保し、観光不動産投資活動は円滑に、健全な競争、開放性、透明性、事業者間の平等を保ち、観光不動産市場の透明性を確保も必要です。





VINACOMPASS

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

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

