



VINACOMPASS

1,000 以上の不動産プロジェクトが副首相の指示により法的手続きを見直す必要があります。

2023 年 4 月 17 日 - 11:09 | 不動産



チャン・ホン・ハ副首相は、問題を抱えている企業や不動産プロジェクトと直接協力して迅速に解決するよう地方自治体に要請しました。これにより、現在、法的手続きを見直す必要があるプロジェクトが全国で 1,000 件以上あります。

不動産プロジェクトの実施における困難と障害の解決に関する首相の作業部会によると、現在、商業用住宅プロジェクトを中心に、法的問題のある不動産プロジェクトが 1,000 件以上あります。

作業部会が指摘した問題は、建設、計画、都市開発、住宅、不動産事業、土地、投資などの分野における制度と多くの法的規制が原因であり、重複と不備が不動産プロジェクトの実施を妨げています。特に、その中で最も影響のある問題は、土地使用料の計算、土地使用目的の変更、土地用地のクリアランスなどの土地法に関連しています。2 つ目は、投資手続き、住宅プロジェクトの建設、都市プロジェクトの順序における手続きの複雑さによる長期化が問題視されています。第 3 は、信用保証へのアクセスの困難さ、債券発行の困難さ、債券の満期への圧力による企業の財源不足についてです。これらの困難は、不動産の供給が制限され、住宅プロジェクト、特に社会住宅と労働者のための住宅の実施に影響を受けます。





VINACOMPASS

2月17日に実施された不動産に関する全国会議の報告で、投資計画省は、多くのプロジェクトは法的問題の有無にかかわらず、決定期間中に多くのレベルの地域指導者を通過する過程で管轄機関は「躊躇する」責任、遅延、中央政府への提出を処理し、多くの場所で意見を求め、決定を待つために多くの場合、プロジェクトの実装が遅れたり停止したと述べています。

一方、ホーチミン市では、約156のプロジェクトが市場に投入されました。しかし、ホーチミン市不動産協会(HoREA)の統計によると、2016年から2022年の間で、主に補償価格の問題により、357のプロジェクト(24.7%を占める)が中断されています。

さらに、法律で定められた手続きを経ずに「公有地の整理・処分」や「汚染工場の移転」や「国営企業」による場合の土地を利用した不動産、都市部、商業用住宅、定住住宅など約64件が法的な審査対象となり、土地利用賦課金または追加の土地利用賦課金を決定するための手続きを含めプロジェクトは中止され、建設も停止されました。これにより投資企業および住宅購入者への使用権証明書(ピンクブック)の発行手続きも停止され、住宅販売のために資金を調達することができないため、このプロジェクトの投資企業と住宅購入者にとって非常に厳しい状況が続いています。

Savills Vietnamの投資コンサルティング部門のシニアディレクターであるSu Ngoc Khuong氏は、今日の不動産プロジェクトの法的問題について、不動産市場は長年にわたって法的な問題に直面してきたと述べました。したがって、市場が力強く回復するためには、企業向けのプロジェクト開発における法的支援が必要です。

上記の障害を実際に取り除くための実践的な作業について、ホーチミン経済大学経済法管理センター所長のHuynh Phuoc Nghia氏は、主要当局の懸念があると述べ、「問題と解決策が提案されていますが、この地域の何百ものプロジェクトの問題は完全には解決されていません。政府の作業部会でさえ問題を知っていますが、すべての解決策は法律に基づく必要があります、それ以外のことはできません。法律はまだ重複している部分もあるが、何度も法律を改正することで、何十年も続くプロジェクトもある」と語りました。

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 LANDMARK5 L5-47-12

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

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

