

# 法律更新

2024年 2 月

法律更新2023年11月27日國民議會通過新的住房法（新住房法），取代先前2014年住房法（現行住房法）。新住房法自2025年1月1日起生效。

在本次法律更新中，我們將討論新住房法可能對私部門土地使用者權利產生影響的主要特徵，特別是與外商投資企業有關的權利。

## 1. 混合用途房屋投資項目

新住房法將混合用途住房定義為法律未禁止的兼有居住和非居住用途的住房。<sup>1</sup>

混合用途房屋投資項目核准內容必須明確其住宅用途，及辦公、商業、服務等其他非住宅用途<sup>2</sup>；並明確不同用途的區域是否可以相互分隔<sup>3</sup>。

如果不同的功能區域可以分開，投資者需要設計和建造 (i) 每個區域單獨的設備系統和 (ii) 整個混合用途住宅專案的設備系統，以確保投入後滿足營運管理要求投入使用。<sup>4</sup>

## 2. 商業住房專案投資者適用要求

企業可以成為商業住房專案投資，但須符合以下條件：

- (i) 企業因房屋工程投資者招標、土地使用權拍賣得標而從國家租賃、劃撥土地的；和
- (ii) 已獲得投資政策批准及房屋專案投資者批准之企業透過轉讓協議轉讓或取得房屋投資專案用地土地使用權或房屋投資專案用地土地使用權，或。

企業除符合商業住房專案投資者的條件外，還需要滿足一般商業主住房專案投資者的其他要求，包括：

- (i) 具有房地產經營職能的企業；
- (ii) 企業依法擁有房地產業務的股權進行各項投資項目，其中土地使用規模在20公頃以下的項目，企業自有資本不得低於總投資資本的20%；土地使用規模在20公頃及以上的項目，不少於總投資資本的15%，並必須保證籌集資金實施投資項目的能力；<sup>5</sup>和
- (iii) 企業具有開展房屋專案的能力與經驗。但新住房法並未對企業能力和經驗的評估標準作進一步的闡述。因此，這些標準可能稍後在指導性法令或通知中規定，或由主管機關在許可過程中自行評估。

<sup>1</sup> Article 2.1 of New Law

<sup>2</sup> Article 33.2(a) of New Law

<sup>3</sup> Article 33.2(a) of New Law

<sup>4</sup> Article 33.2(b) of New Law

<sup>5</sup> 2014年房地產業務法第9.2(c)條

### 3. 境外組織的房屋所有權

新住房法繼續繼承現行住房法規定，修改、採用多項有關境外組織房屋所有權規定。一般來說，外商投資企業可以在房屋投資項目內擁有住房。新法詳盡列出了 (a) 有權獲得住房所有權的外商投資企業類型和 (b) 所有權條件。具體來說：

- (i) 外商投資經濟組織可在其在越南房屋投資項目中擁有房屋；前提是他們是房屋投資項目的投資者；
- (ii) 外商投資經濟組織、外國企業分支機構、代表機構可以透過轉讓、租賃住房投資項目中的住房方式擁有住房，但須持有轉讓時有效的投資登記證書；和
- (iii) 外商投資經濟組織、外國企業分支機構、代表機構可以透過轉讓、租賃其他合法擁有房屋的外國組織的方式擁有房屋。<sup>6</sup>

### 4. 房屋投資項目抵押

投資者可以將其未來完成的住房投資項目的全部或部分抵押給在越南經營的金融機構，以籌集資金實施和建造該住房投資項目。房屋投資項目抵押必須與土地使用權抵押一併辦理。<sup>7</sup>

對於未來擬完成的房屋抵押貸款投資項目，投資者應注意以下幾個條件：

- (a) 投資者將其全部或部分房屋投資項目抵押者，必須有 (i) 國家批准的項目資料或項目設計，以及 (ii) 土地使用權證或土地租賃、劃撥決定；和
- (b) 投資者以未來完成的房屋抵押者，須有 (i) 國家批准的工程資料或者工程設計、(ii) 土地使用權證或者國家出具之土地租賃、劃撥決定書，且 (iii) 房屋基礎已建成。<sup>8</sup>

住房投資項目和/或未來完成之住房抵押權不符合新住房法規定者，該抵押權無效。<sup>9</sup>

### 5. 公寓所有權限制

目前，現行法律規定，所有公寓都有有限的所有權期限，具體取決於建築水準或主管部門品質檢查結論。

所有權期限屆滿時，主管機關將檢查公寓狀況。根據調查結論，業主可能會被允許繼續維護公寓或被迫拆除和翻新。<sup>10</sup>

新住房法中，公寓所有權期限根據設計資料和主管機關規定的實際所有權期限來決定。<sup>11</sup> 如果在所有權期限屆滿前公寓狀況惡化，主管機關將檢查公寓狀況並決定是否要求業主拆除。<sup>12</sup>

儘管利害關係人有不同意見認為應取消所有權限制，但國會常務委員會決定保留現行住房法中此項條款。根據常委會討論，公寓所有權是有限期的，但土地長期使用權則不受限制。房屋被拆遷，房屋、建築物會失去價值，但土地使用權不會喪失價值，被拆除的房屋所有權人仍有權根據《土地法》獲得補償。<sup>13</sup>

### 6. 對「迷你公寓」適用更嚴格的規定

「迷你公寓」通常是個人擁有的多層住房，他們以比組織擁有的公寓更便宜的價格將房屋內的房間出租或轉讓給其他人。考慮到這些住房的受讓人或承租人的脆弱性，新住房法對經營「迷你公寓」的個人提出了一些條件。

具體來說，「迷你公寓」被定義為下列情況之一：

<sup>6</sup> 新法第17條、第18條

<sup>7</sup> 新法第183.1條

<sup>8</sup> 新法第184.1條

<sup>9</sup> 新法第184.2條

<sup>10</sup> 現行法第99條

<sup>11</sup> 現行法第99條

<sup>12</sup> 新法第58.1條

<sup>13</sup> <https://thanhvien.vn/thong-qua-luat-nha-o-khong-quy-dinh-thoi-han-so-huu-chung-cu-185231126232334003.htm>

- (一) 2層以上且每層有隔間供轉讓或出租的住房；
- (二) 2層以上且共有20間以上分間出租的房屋。<sup>14</sup>

個人建造跟隨上述類型住房，必須滿足成為住房計畫投資者的條件。

此外，投資興建這些「迷你公寓」也必須：

- (一) 具備興建部規定的多層房屋施工資質；
- (二) 符合個人多層住房消防、防火設計資格；和
- (三) 符合交通道路適用條件，確保消防、防火活動進行。<sup>15</sup>

越南近年來修訂多部相關法律，如《民法》、《投資法》、《房地產經營法》以及即將頒布的《土地法》，現行住房法規定可能與這些相關法律不相容，導致實際施過程中遇到困難。因此，新住房法的頒布是為了確保與其他適用法律法規的一致性，並為房地產項目創造一個清晰、安全的營商環境。

考慮到混合用途住房投資項目的數量不斷增加，以及對其適用法律的持續爭論，新住房法預計將為投資者繼續或建立其投資項目提供堅實的法律依據。

雖然為保護消費者權益，對個人「迷你公寓」的相關規定嚴格可以理解，但由於只有企業才能成為住房項目的投資者，目前適用於個人經營「迷你公寓」的條件本身就存在矛盾。有人可能會說，現行法規可能會阻礙「迷你公寓」業務，但來指導性議定和通知是否會解決或釐清這一問題還有待觀察。

<sup>14</sup> 新法第57.1條

<sup>15</sup> 新法第57.3條

## 聯繫我們

### 中文部 - Chinese Desk

**Lim Chew Teng** (河內 - 胡志明)  
林秋婷 合夥人  
E [chewtenglim@kpmg.com.vn](mailto:chewtenglim@kpmg.com.vn)

**Brian Chen** (河內 - 胡志明市)  
陳家程 合夥人  
E [brianchen@kpmg.com.vn](mailto:brianchen@kpmg.com.vn)

**Selene Huang** (胡志明市)  
黃文吟 經理  
E [yinhuang@kpmg.com.vn](mailto:yinhuang@kpmg.com.vn)

**Tu Nguyen** (河內)  
阮清秀 副總  
E [tnguyen50@kpmg.com.vn](mailto:tnguyen50@kpmg.com.vn)

**Fang Kun** (胡志明市)  
方瑩 稅務總監  
E [kunfang1@kpmg.com.vn](mailto:kunfang1@kpmg.com.vn)

#### 河內 - Hanoi

46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72,  
E6 Pham Hung, Me Tri, Nam Tu Liem  
T +84 (24) 3946 1600

#### 胡志明市 - Ho Chi Minh City

10<sup>th</sup> Floor, Sun Wah Tower,  
115 Nguyen Hue, Ben Nghe, District 1  
T +84 (28) 3821 9266

#### 峴港 - Da Nang

Unit D3, 5<sup>th</sup> Floor, Indochina Riverside Towers,  
74 Bach Dang, Hai Chau I, Hai Chau  
T +84 (236) 351 9051

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2024 KPMG Limited, KPMG Tax and Advisory Limited, KPMG Law Limited, KPMG Services Company Limited, all Vietnamese one member limited liability companies and member firms of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.



Scan to visit our website: [kpmg.com.vn](https://kpmg.com.vn)  
Email: [info@kpmg.com.vn](mailto:info@kpmg.com.vn)