

2023年房地產經營法重要規定更新

2024年3月25日

概要

越南國會2023年11月27日通過第29/2023/QH15號房地產經營法（2023年房地產經營法），該法案將取代現行的房地產經營法並自2025年1月1日起生效。

主文

重要規定如下：

- 《2023年房地產經營法》對期房的銷售交易增加了更多條件，規定中此類房地產必須是經國家主管機關批准的房地產項目，而已批准的項目中需載明其投資目的，包含住宅建設和後續經營方式(出售、優惠承購權)。
- 現行法律沒有規定期房的訂金金額，但《2023年房地產經營法》規定最高訂金為購買價的5%。
- 與現行法規類似，《2023年房地產經營法》要求期房投資項目的賣方需要有銀行擔保。然而，新法律允許購買此類房地產的買方有權選擇是否需要開發商對其財務義務提供銀行擔保。如果有要求銀行擔保，則雙方需要辦理相關行政手續，例如取得銀行擔保函、支付擔保費等。
- 對於土地使用規模在20公頃以下的房地產投資項目，投資者必須到位的股本不得低於總投資額的20%，對於土地使用規模在20公頃以上的，不得低於總投資額的15%。如果房地產公司同時實施多個房地產投資項目，其股本必須足夠分配到所有的房地產投資項目。這不是一個新規定，而第02/2022/ND-CP號法令中(以及之前的第43/2014/ND-CP號法令)已經有規定，但這是第一次將這樣的股本門檻納入法律。
- 《2023年房地產經營法》也規定房地產買方保留房地產買賣合約價值的5%尾款，直到獲取土地使用權、土地附著財產所有權證書。
- 除了根據現行法律要求房地產投資者/開發商向公眾公佈的訊息外，《2023年房地產經營法》要求房地產投資者/開發商公佈更多訊息，例如：關於房地產投資項目的投資主張批准決議、由主管部門授予的土地分配/租賃決議以及土地使用用途變更許可等。這些訊息必須通過房地產開公司的網站和房地產業務政府網站<https://batdongsan.xaydung.gov.vn/>進行公佈。

聯係我們

本要聞僅就有關事宜提供一般信息，並不構成專業意見。如需進一步信息，請與我們聯繫。



Richard Irwin
合夥人 – 稅務 & 法律服務
+84 (28) 3824 0117
r.j.irwin@pwc.com



Phan Thi Thuy Duong
合夥人 – 法律服務
+84 (28) 3823 0796, ext. 1508
phan.thi.thuy.duong@pwc.com

PwC 中文服務平臺

胡志明市



Jerry Chen 陳以謙
合夥人
yii-chian.chen@pwc.com



Tran Vi Cuong 陳偉強
副總經理
tran.vi.cuong@pwc.com



William Chiang 江明威
經理
Chiang.william@pwc.com



Hua Le Minh 許麗明
律師
hua.le.minh@pwc.com

河內



Lou Jingjing 樓晶晶
副總經理
lou.jingjing@pwc.com



Dylan Hsu 徐子軒
協理
hsu.dylan@pwc.com

www.pwc.com/vn



facebook.com/pwcvietnam



youtube.com/pwcvietnam



linkedin.com/company/pwc-vietnam

At PwC Vietnam, our purpose is to build trust in society and solve important problems. We're a member of the PwC network of firms in **151 countries** with over **360,000 people** who are committed to delivering quality in assurance, advisory, tax and legal services. Find out more and tell us what matters to you by visiting us at www.pwc.com/vn.

©2024 PwC Legal (Vietnam) Co., Ltd. All rights reserved. PwC refers to the Vietnam member firm, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.