

楼市折价没人买越南将允许外国人拥有产权房 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/503/2021_2022__E6_A5_BC_E5_B8_82_E6_8A_98_E4_c43_503894.htm 发自越南胡志明市 河内 在河内市郊的公路两旁，每隔数公里就能见到几排毛坯房突兀地从稻田中拔起，无门无窗，有些甚至没有涂料，只留红砖水泥裸露在外。“这些都是以前乱盖的公寓楼，四五年了都没卖出去。”越南出租车司机小陈说，“我每次经过这条路都能看到，它们永远是这样，真煞风景。”老百姓 楼市混乱 房价大跌 越南房地产市场今年以来跌入低谷，在过去的几个月中交易量严重萎缩。据全球商业不动产服务公司世邦魏理士（CBRE）数据显示，胡志明市的住房及公寓价格已经至少下跌30% - 40%，一些未完工的项目价格下降了25%

- 30%。世邦魏理士越南区总经理马克·汤森认为，降价抛售的房产商是因为急需现金来支付贷款或有打算将资金用于其他机会。除非股市有了明显好转、通胀压力有所缓解、银行利率也可以稳定下来，否则折价抛售的情况会一直存在，房价还会继续下跌。近年来，狂热的投资给越南带来一个无序的楼市，盲目投资盖楼在各大城市非常普遍。在河内，一些商品住房在“冷冻”三四年后，不得不以低于底价15%的价格抛售，但仍乏人问津。在河内的高档地段西湖区，新造的公寓楼售价4000万盾/平方米（约合人民币2万元/平方米）。对于年均收入8300万 - 9960万盾的百姓来说，几乎是天价。而在河内市郊，2亿到3亿盾（约合人民币8.3万 - 12.4万元）可以买到100平方米的毛坯房。通货膨胀、利率和货币贬值对楼市是极大挑战。无论是市场投机商、房地产开发商，还

是打算购买他们第一套住房的家庭或准备改善现有住房条件的人，他们的信心都遭受了很大的打击。胡志明市楼价大跳水现象最为严重，当地华人说30万人民币就可以买到三室一厅。“我去年贷款买的房子价格已经缩水了40%，而我在股市里的资产也在缩水，现在每个月的工资大部分都拿来还银行贷款，日子过得很紧。”胡志明市某船运公司越南职员李明阳皱着眉头告诉记者，“由于银行收缩房贷规模，提高了利率，房产商只好抛售楼房来缓解资金压力，直接导致了楼价大跌。”

开发商 资金困难 工程延期 房地产投资商现在都希望工程能延期，这样就可在支付工程款上喘口气。根据摩根士丹利最近发布的一项报告，今年以来，越南的建筑成本升高了40%。胡志明市的建筑工程延期现象严重。负责建造胡志明市中心附近一栋18层楼高公寓的老板向记者诉苦：“去年底大楼刚打完地基时，我以每平方米1200万盾的价格卖出了几百套公寓。那个时候正值楼市泡沫的顶峰，房子卖得很快。可是今年初，大楼刚建了3层，建筑材料大涨，剩下的那15层比前3层要贵很多。我想说服投资商一起来承担飞涨的建筑费，可是他们大部分都不肯。”

对于开发商来说，现在不得不非常谨慎地处理预算和收入平衡问题，大部分开发商都已经采取了取消办公硬件设施的预算和停止招聘新员工等措施。胡志明市房产中介一片冷清，ACB房地产公司售楼处门可罗雀，过去排队拿号的场景一去不复返。在胡志明市搞房地产投资多年的阮小姐很后悔去年没将手中的一套房子卖掉，“去年底的时候有人开了还不错的价，但是我没卖。现在我挂出割肉价都没人来买。唉，要是当初及时放手，我就能净赚大约7亿盾。”

投资商 长远发展有信心 马克。汤森指

出，越南房地产市场近期来的变化是显著的，尤其是现有可提供项目中的高端小单元。从目前的情况来看，外资进入楼市丝毫没有减缓。因为许多投资计划是两三年前就已经实施的，要看目前外资对房地产市场流动意向则要等到今年底才能比较明朗。尽管如今的越南房地产市场处于霜冻期，但是对于国外投资者来说，这反而比去年房产最热时期更有机会来购买或进入市场。越南政府正在逐步放宽外国人进入越南楼市的规定，到今年底还会有更明朗的规定出台。外国人将会首次被允许在越南拥有属于自己的住房。虽然对于如今低迷的房地产市场，这是一大利好，但是马克·汤森认为，居住在越南的外国人实际上还是比较保守的，如果租房已可以满足他们的住房需要，那么他们就不会有大动作去买房。外国人买房的数量不会多到可以扭转整个楼市的困境。专家七大问题困扰楼市

河内经济研究与发展研究院经济研究部主任阮明峰（Nguyen Minh Phong，音译）博士分析指出了越南房地产业的七大主要问题：问题一，政府过度的行政干涉和直接投资。市场会受到各种无法预测的国家直接行政干预，比如“许可证”、“禁令”、“限制”等。问题二，双重价格机制的继续存在（包括国家和市场分别提供的价格）。这种机制的影响往往会失去控制，会加速贫富差距和破坏社会公平。问题三，市场组成缺乏平衡、多样的组合。房产投资商只把目光放在那些中高收入阶层上，而市场中农民、低收入人群和外国人的参与很有限。问题四，房地产交易服务不够专业，质量不高。价格、登记和评估咨询等市场信息提供有待加强。问题五，房地产市场的潜力还没有被充分挖掘。公共土地储备还没有被转化为房地产市场的供给。问题六，房地产市

场不接受归国有企业所有的昂贵土地公共化。越来越多的上市行为迫切需要阻止公共房地产的浪费使用。一个企业如果要上市，必须将他们拥有的土地数量予以公告，包括地契和使用期限。每个省或城市应该建立一个决定土地价格的中心。问题七，国家预算对道路建设和项目重建关注不够。若对路边的土地实行拍卖不仅可以带来财政收入，也可以帮助发展现代化城市风景。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com