



VINACOMPASS

2024 年土地法施行前に「大手」が農地を買い占めて 区画分け開発を準備しています。

2024 年 6 月 26 日-09:40AM | 不動産



最近、南部の不動産市場では、投資家グループが森林地、畑地、農地を収集し区画分けして再販する動きが見られています。

2024 年第 1 四半期の不動産市場レポートを発表する会議で、ハノイ法科大学学校評議会副会長兼経済法学部長のグエン・クアン・トゥエン准教授は、次のように述べた。2024 年土地法は、農業生産に直接従事していない組織および個人が、農業生産に直接従事している世帯および個人から農地使用权の譲渡を受けることを認めるものです。従来、国内の経済団体は、稲作地と保安林地、家庭の特別利用林地、農業生産に直接従事する個人を除き、農地使用权の譲渡を受けることが認められていたが、現在はそのような規制は廃止されている。

次の変更点は、外国資本を持つ経済組織が家庭や個人から土地使用权を譲り受けられるようになったことです。

Tuyen 氏(トゥエン)は、これにより農地不動産の市場が活性化し、農業に直接従事していないが資金や組織力を持つ者が土地にアクセスし、農民を指導して商品生産型農業を発展させることができるようになる」と述べました。





VINACOMPASS

実際、2020年から2022年の期間において、農地不動産の取引は活発でした。多くの企業や個人が農地を買い占め、区画分けして販売する目的で稲作地を含む農地を買収しました。

現在、一部の地域では、森林地、畑地、農地を取得し、区画分けして再販する投資家グループが登場しています。この動きはまだ明確ではありませんが、インフラ発展の潜在力がある地域で、区画分けが禁止されていない地域で兆候が見られます。

最近の討論会で、Cen Group(セングループ)の取締役副会長である Pham Thanh Hung(ファム タイン フン)氏も、ここ2~3年の間に農地の取引が活発化していると述べました。広大な農地を区画分けするために取得する「大手」の出現は珍しくありません。

フン氏によれば、成長の可能性について、過去3年間にわたり、不動産市場は価格と各種形態の構造に大きな調整が行われています。これは新しい法律が正式に施行されるとさらに強化されるでしょうが、分野によります。特に農地や商業サービス用地などの生産手段として特別な役割を果たす分野は、価格が比較的安定しています。

ホーチミン市不動産クラブ法務委員長であるグエン・ソン・トゥン弁護士は、企業が農地を購入し、その農地を事業許可に基づいて生産や経営に使用する場合、それは通常のことであると述べました。しかし、企業が農地を購入して商業住宅プロジェクトを実施する場合、これは議論の余地があります。企業は、まず省庁からの許可を取得し、その土地の使用目的を変更するために必要な手続きを行う必要があります。

多くの人々が、企業が農地を買い占めた後、区画分けして販売し、土地使用目的を変更する状況が発生するかどうかについて疑問を抱いていますが、専門家の一部は、法律には農業に直接従事しない組織が農地使用権を譲り受ける条件として、生産、経営、土地の使用目的の明確な計画が必要であると記されています。

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 L5-47-13

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

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

