



VINACOMPASS

不動産価格の非現実的な高騰、早急に保証金放棄を防止。

2024年10月29日 - 08:40 AM | 不動産



国会議員らは、不安定な不動産市場を安定させるために強力な対策が必要だと主張しています。

10月28日、国会は2015年から2023年の間における不動産市場の管理および社会住宅開発に関する政策と法律の実施状況について、監視団体の報告を議論しました。この特別会議には、53の省や都市を代表する123名の常任評議会代表が出席し、多くの問題点が指摘されました。

値上げ操作と支配を許さない

バクカン省の司法委員会副議長、グエン・ティ・トウイ議員は、一部地域での不動産価格が「非現実的に高騰」していると強調しました。10月17日の記者会見で、建設省の代表も現在の不動産価格の高騰を「理不尽かつ異常」と認めています。

トウイ議員は、年初から大都市において、マンションからタウンハウス住、ヴィラに至るまであらゆる不動産の価格が上昇している実態を指摘。中心部のみならず、郊外の区や郡でもその影響が広がっています。特に古いマンションの価格が新築物件と同じく急騰しており、使用開始から数十年経過したマンションでも、引き渡し当初の2~3倍の価格になっているとのこと。「ハノイの多くの住民は、物件購入を諦めざるを得ない状況だ」と述べました。





VINACOMPASS

土地競売の価格高騰

ハノイ郊外の一部地域では、土地競売価格が1平米あたり100億ドンを超え、一般市民の収入を遥かに超えているとトゥイ議員は指摘します。現在、市場は中所得者向け住宅の供給が著しく不足しています。競争がなければ、価格を引き下げる圧力も働かないのです。

ハイズオン省のグエン・ティ・ベト・ガ議員は、社会住宅の対象者が適切に選ばれていない問題を指摘。特権を受けるべきでない人々が社会住宅を所有していると述べ、政府に対し、適切な対象者が住宅を利用できるよう、さらに厳格な管理を求めました。また、購入・賃貸手続きの審査過程における不正行為を防止し、違反を厳格に処罰することも求めています。

クアンナム省のタ・ヴァン・ハ議員も、不動産市場の異常な価格高騰が経済状況や国民の住宅需要と合致しないと、利益集団による価格操作の疑いがあると指摘。根本的な解決策が必要と述べています。

価格申告と税制度の導入

トゥイ議員は、政府に不動産投機の抑制を求め、多くの労働者が購入可能な価格の住宅開発を促進する政策の必要性を訴えています。

タイビン省のグエン・ヴァン・アン議員も、供給増加と税制(不動産税や2件目以上の不動産税)の導入による価格安定化の必要性を提案しました。これにより、「天井価格」や投機目的の再販が減少し、市場価格が実際の価値に近づくとしています。特に、不適切な対象者が社会住宅を購入し、その後に「転売」する事態を防ぐため、アン議員は、国家予算から建築し、販売するのではなく賃貸の取り組みを強化するよう提案しました。

ドンナイ省のチン・スアン・アン議員によると、不動産市場を安定させるためには、税制を含む包括的で一貫した金融対策が必要であり、「資産税や複数の住宅・資産の所有に対する課税が必要だと、これまで何度も提案してきました。今こそ、この税法を制定する適切な時期だと考えています。このようなマクロ的な政策手段を検討し、実施することを強く提案します」と述べました。

保証金放棄の防止策

一方で、ハノイ市のホアン・ヴァン・クオン議員は、供給増加のためのプロジェクトの法的手続きを進める対策に加え、土地競売での保証金放棄を防ぐ規定が必要だと述べました。具体的には、競売に参加する者は、落札時に購入資金が十分にあることを、銀行の預金口座の確認や土地・建物などの他の担保資産で証明しなければならないとし、故意に保証金を放棄した場合には、これらの資産が凍結され処理されるようにすべきだと提案しています。

不動産企業が供給不足の市場状況を利用して異常な高値で販売することを防ぐために、価格が異常に変動する際には価格形成要因を検証することを定めた「価格法」第31条を直ちに適用するよう政府に求める決議を導入する必要があります。これにより、





VINACOMPASS

消費者保護、市場の安定化、税収の根拠を確保できます。さらに、政府は企業が初めて二次流通市場に供給する不動産を価格申告の対象とし、価格変動の要因を迅速に把握して効果的に調整できるようにしなければならない。

クオン議員は、ハノイやホーチミン市などの主要都市において、不動産取引の管理メカニズムを政府が試験的に導入し、市場の公開性と透明性を実質的に向上させるための効果的な手段にすることを国会の決議により許可するよう提案しました。また、複数の住宅や土地を所有する人に対してより高い税率を適用する新しい税法の早期改正と施行も求めています。「これは不動産の投機を防ぎ、市場価格を実際の価値に戻すための有効な手段です」と強調しています。

ド・ドゥック・ズイ天然資源環境大臣は、議員が提起した問題について明確にするため、今後の土地競売において、法令の厳守に加え、地方自治体が競売を実施する際には、土地利用計画、建設計画、都市計画などを公開しなければならないと述べました。適正な価格設定の基準として、地価表を調整して初期価格を決定することも求められています。また、高値で落札しながら保証金を放棄するケースを公表する規定を追加し、市場の混乱を引き起こす行為を抑制する措置を導入する予定です。さらに、実際の需要に応じた適正価格の住宅・土地の供給を確保し、需給バランスの崩壊を是正するための施策を強化し、オークション活動における違反事例に対しては厳しい監視と取り締まりを強化するとしています。



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

VINHOME 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

