



大量中国买家涌入越南楼市 “地铁房”“学区房”受青睐

中国投资者目前占海外投资者比例可能已有40%;但业内人士特别提醒,投资需注意五大风险

证券时报记者 陈冬生 林根 魏书光

近年来越南发展势头迅猛,日益受到海外资金追捧,按照其他成熟市场的经验,其房地产市场成为海外投资者配置资产的重要选项。

4月初的越南恰逢雨季,证券时报越南调查小组先后到越南首都河内市和最大城市胡志明市走访了多处地产中介和楼盘,实地考察越南目前房地产行业的发展现状,以及外国人、尤其是中国人在越南投资房产的情况。

海外资金掘金越南楼市

和中国类似,境外人士在越南可以通过合法渠道买房。

来自浙江的吴疆在越南创立了Myhome公司,立志打造越南房地产市场购买、装修、出租、二手房乃至金融服务的一站式平台。他介绍,越南对于外国人开放购买不动产是从2015年的7月1号开始的,它开放了外籍的个人或者是公司拥有越南的不动产。只需要有护照以及合法进入越南的签证,外国人就可以购买公寓、办公楼,以及店面别墅等各种类型的不动产。

新住房法的推出,对于在越南工作的外国人来说无疑是个利好。越南最大房地产开发商Vinhomes一家一级代理商吴晓蓉告诉记者,新政之后第一批吃螃蟹的人是韩国人和新加坡人。

越南外商投资促进局(FIA)资料显示,截至2018年末,外商直接投资额中韩国、日本、新加坡排名前三,中国排在第七位。

记者在河内市一处成熟社区确实看到了不少来自日本、韩国、新加坡的自住客,他们大多因工作、联姻等关系常驻越南。

需要注意的是,外国人购买越南房屋在比例上有一定的限制。吴疆表示,对于单一的公寓项目来说,外籍人士所能持有的套数不能超过整个公寓项目的30%;对于别墅或者是联排别墅来说,一个项目外国人所持有的户数不能超过总数的10%。另外,外国人拥有房屋所有权的期限,与越南人不同。对于外国人来说,自获得房产证起,所持房屋所有权最多不能超过50年,另外可以依据政府的规定申请延长一次,即100年。

据胡志明市一家二级地产代理工作人员阮汉娜介绍,外国人在产权50年到期前3个月可发起申请延期;同时,如果在不到50年把房子卖给了越南人,产权又变回永久的。”

在越南买房,外国人普遍不可以办理按揭,须按照合同付款点支付。期房一般可以在2年左右的时间里,分7-11次付款,并在没有领取房产证之前一共交付95%。

一位中资银行相关负责人对记者表示,越南规定外国人的贷款期限和在越南的滞留时间一致。比如,一些韩国人可以在韩国银行按揭,是因为大量韩国人在越南工作,可能有3-5年的工作签证,因此银行可以做一笔3-5年的贷款。

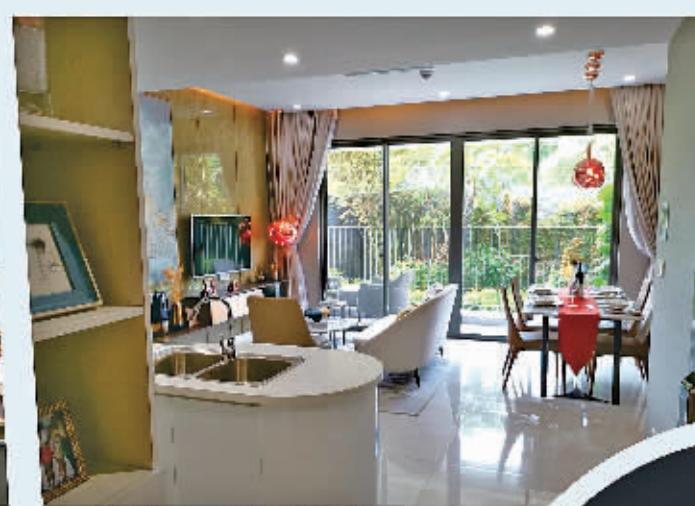
在交易税费方面,据吴疆介绍,首先购买的时候需要交房屋的保固费,有点类似于国内的维修基金,是房价的2%;另外在办理房产证的时候,需要支付0.5%的印花税;另外一个牵涉到的税项是增值税,这个是房价的10%,一般直接计入楼价。

简单来说,买房的时候我们要交2%的房屋保固费和0.5%的印花税,加起来一共是2.5%。”吴疆总结说。

他进一步补充称,持有期间是没有房产税的,但买了房子之后出租需要缴纳租金的10%,其中5%是VAT增值税,另外5%是个人所得税;到最后把房子卖掉的时候,要交2%的交易税,按照当时的交易金额来计算。目前没有资本利得税,也就是国内理解的增值税。越南有些项目是可以进行期房的转让的,这一点最好在购买之前与开发商进行确认,一般来说,将来转让的时候,是需要向开发商交一定



▲ 河内市Vinhomes Smart City样板间



▲ 胡志明市一新楼盘样板间



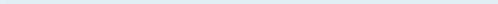
证券时报记者在胡志明Masteri Parkland楼盘
▼ 盈售楼处了解详细情况



胡志明市大型房地产商
楼盘售楼处



胡志明市一家二级地产代理
中介向客人介绍当地房地产市场



值得注意的是,河内目前拥有越南第一条地铁——正进入试运行阶段。

按照中国的经验,买房选择地铁沿线,错不了。”吴疆说,越南的摩托大军造成了很严重的城市拥堵,河内目前已经有了几条主要的街道开始禁摩,发展公共交通是大势所趋,地铁沿线楼盘无疑具有更高的升值潜力。

不过,一位当地中资企业负责人补充称,地铁沿线买房上略有文化差异,越南当地人不一定喜欢地铁口的楼盘,他们觉得地铁附近比较乱和吵。

世邦魏理仕数据显示,通过其在越南购房的客户的主要为投资后用来自出租的比例超过60%,而为了增值仅占不到20%。

的确,越南房产的租金回报率相对较高。据Savills统计,2018年胡志明市高端住宅的投资回报率为10%,包括6%的资本利得和4%的租金收入;河内的回报率为8%,包括3.5%的资本利得和4.5%的租金收入。

吴疆介绍说,越南房产的平均租金回报率大概在6%-8%,河内地段好的总价80万人民币的两房公寓,租金在3700-4400元人民币左右,空置周期约一个月,其中6、7月份是租房淡季,春节之后是旺季。租客中在越南工作的韩国人相对较多,他们公司专门为租赁市场。写字楼的租金回报率更高,达10%-15%,不过一般不卖,租金也很贵,河内最贵的写字楼乐天大厦一个月要60到65美元/平,对面的大厦商务中心也要40美元/平。

炒房有风险

海外资金,特别是中国买家对于越南房地产市场的热情不断上涨,但是在越南投资房地产需要注意以下几方面风险。

吴疆认为,首先最可能遇到的是建设的风险。不同的项目之间,开发商的实力不一,楼盘品质以及管理有一定差别,因此投资要尽量去选择一些比较好的有信誉的开发商。避免买到烂尾楼及因开发商原因拿不到产权证。

吴晓蓉说,此前在胡志明发生过一些买房纠纷,楼市火了以后项目太多,监管跟不上,但是很多人交了定金楼盘建不起来,甚至交了房但是一些项目不达标,没法办理房产证等。

据了解,越南房地产在开发过程中可以有土地抵押贷、开发贷、期房预售、建筑商垫资等多重加杠杆行为,项目如果卖得好,资金链一般不会有大问题,但如果开发商步子迈得太大,挪用其他项目,一旦销售情况出现问题满盘皆输。

第二,是关于房产证的风险。阮汉娜表示,目前外国人要在胡志明购买房子几乎没有人拿到了房产证。

据当地房地产市场人士介绍,最近三年左右,在胡志明市也只有极少数外国人拿到了“红皮证”——即房产证。如

果是越南当地人,正常情况下,购房后只需要半年左右就能领到证。

不过,河内市的情况要稍微好一些,吴晓蓉在回答关于记者房产证的问题时,现场展示了一份中国买家前不久刚办下来一份房产证。在河内,外国人是可以拿到房产证的,不过不一定所有楼盘都可以,需要甄别。”她说。

由于房产证问题或者楼盘外国人30%的额度被卖完了,越南房地产市场还滋生出了“长租协议”的灰色地带。

吴疆强调,这里存在较多的风险,产权在别人手里,如果开发商偷偷拿去抵押,买家没有任何的保障;或者一房多卖;再或者升值之后不配合转让等等,皆有可能。

一位中资券商负责人告诉记者,一旦发生纠纷,在越南打官司的维权成本相对较高。

在证券时报记者采访过程中,多位业内人士均表示,到新的市场,应当了解和遵守当地的法律,按照法律法规合法合规投资。

第三,是来自法律以及政策变动的风险,一位中资银行相关负责人介绍,越南房地产市场一度出现过泡沫。越南的房地产基本上是从2005年开始起步,当时的信贷扩张促使房地产市场逐步升温。2009年-2013年是越南房地产的调整期,2009年1月份越南政府发布了一个新政,引爆了当时的房地产泡沫,使整体房价下跌了30%左右。

近年来,海外资金大量涌入,房价涨幅明显,越南政府也开始出手调控楼市,主要针对房地产开发商的贷款环节进行窗口指导,流通环节暂时没有措施。

第四,是汇率风险。与中国一样,越南属于资本项目未开放的外汇管制的国家,它的汇率波动可能引起投资收益的风险。因此,我们需要及时关注越南的经济基本面,包括进出口状况、外资流入状况(不要忽视侨汇的因素),以及越南的外汇储备状况。2018年越南外汇储备已超过600亿美元,2018年进出口额近5000亿美元。

第五,流动性也是投资需要考虑的重要风险因素,越南的二手房市场尚处于萌芽状态,记者在越南走访的几天时间里,几乎没有看到线下实体的二手房中介门店。

一位中资企业负责人透露,一位中国人创办了越南版链家,但目前发展缓慢。

此外,记者在一周的调研过程中发现,在越南中资公司工作的高管大多数尚未在越南购置房产,主要也是担心回国时处置起来比较繁琐。

一位在越南从事地产工作的业内人士认为,二手房的不发达还与越南整体居民收入水平相关。虽然越南已经有部分人先富裕了起来,但整体收入水平在2000-3000元人民币/月左右,这些动辄上万一平米的公寓楼对于大部分刚需越南人而言依然比较昂贵。



胡志明市一处靠近轻轨站的楼盘,一年前开盘时均价为2000美元起

本版摄影:林根、陈冬生、魏书光 本版制图:周靖宇

记者观察 | Observation

投资越南要有“长线”打算

证券时报记者 陈冬生

到4年的时间,房地产市场呈现一片繁荣的景象。

越南建设证券的资料显示,越南全部上市公司中,盈利能力第一的是本土最大的房地产公司。

与此同时,从去年开始,由美方挑起的贸易战在一定程度上加速了中国企业南迁的步伐,中国对越南的关注大幅提升,中国投资者也开始跑去越南买房,包括新加坡、泰国、日本……地理上的距离没能阻挡中国人买房的热情。

越南计划投资部国外投资局日前发布数据显示,2019年一季度越南吸引外资额达108亿美元(约合724亿元人民币),同比暴增86.2%,创3年来同期新高,中国成为对越投资最多的国家,投资额达362亿元人民币。加工制造业成为当之无愧的热门投资项目,排名第二的是房地产。

类似越南这样的发展中国家,经济保持高速发展,但我们不能忽视投资环境中的风险因素,例如,相对落后的基础设施、尚未完善的金融市场,这些都有可能成为妨碍外商投资的绊脚石。投资越南应该更多要有长线打算和配置思维,不盲从、多甄别。

不过,比较有意思的是,和中国现阶段情况不同,越南房地产市场的“丈母娘经济”还不明显,在谈及婚嫁时,女方几乎不会要求男方要有房。

胡志明市房价收入比较低

2017房价收入比



资料来源:CBRE、华泰证券研究所



机构调查局