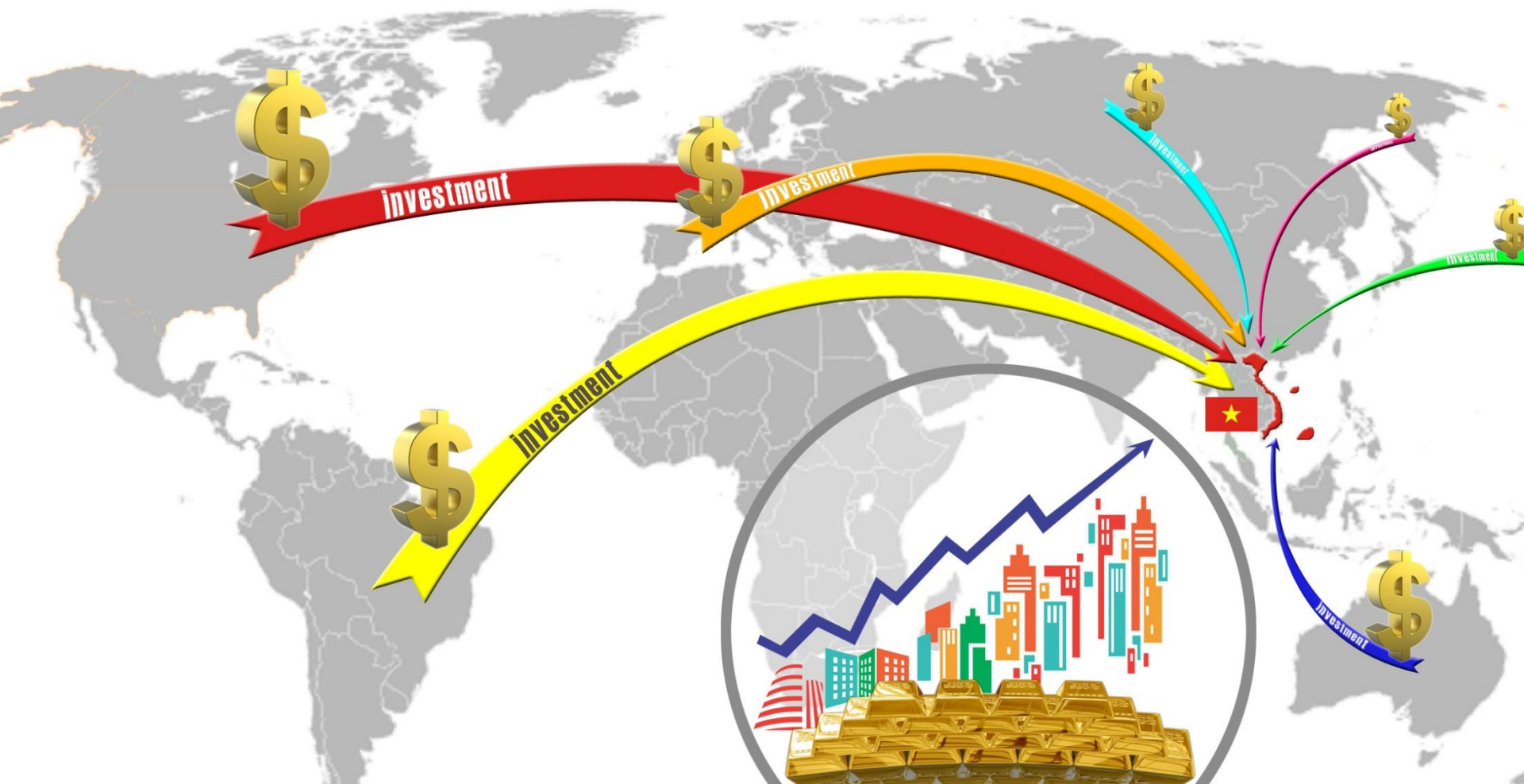


越南不動產市場投資的機會



關於講員



學歷：

匈牙利布達佩斯羅蘭大學
區域地理學博士
專攻城鄉規劃與管理

工作經歷：

胡志明市房地產協會(HoREA)副主席

Do Thi Loan 博士

越南

越南社會主義共和國

相鄰國家: 中國、寮國、柬埔寨

面積: 330,951.1 平方公里

人口(2013 年十一月止): 90,000,000 人

人口密度: 每平方公里約272 人

貨幣: 越南盾(VND)

官方語言: 越南文

首都: 河內



總體經濟要點

全國生產總額 (2013): 1760億美元

全國生產總額成長率(2013): 5.42%

人均全國生產總額: 1,960 美元

通貨膨脹率(2013): 6.04%

外商直接投資資本額(2013): 216億美元

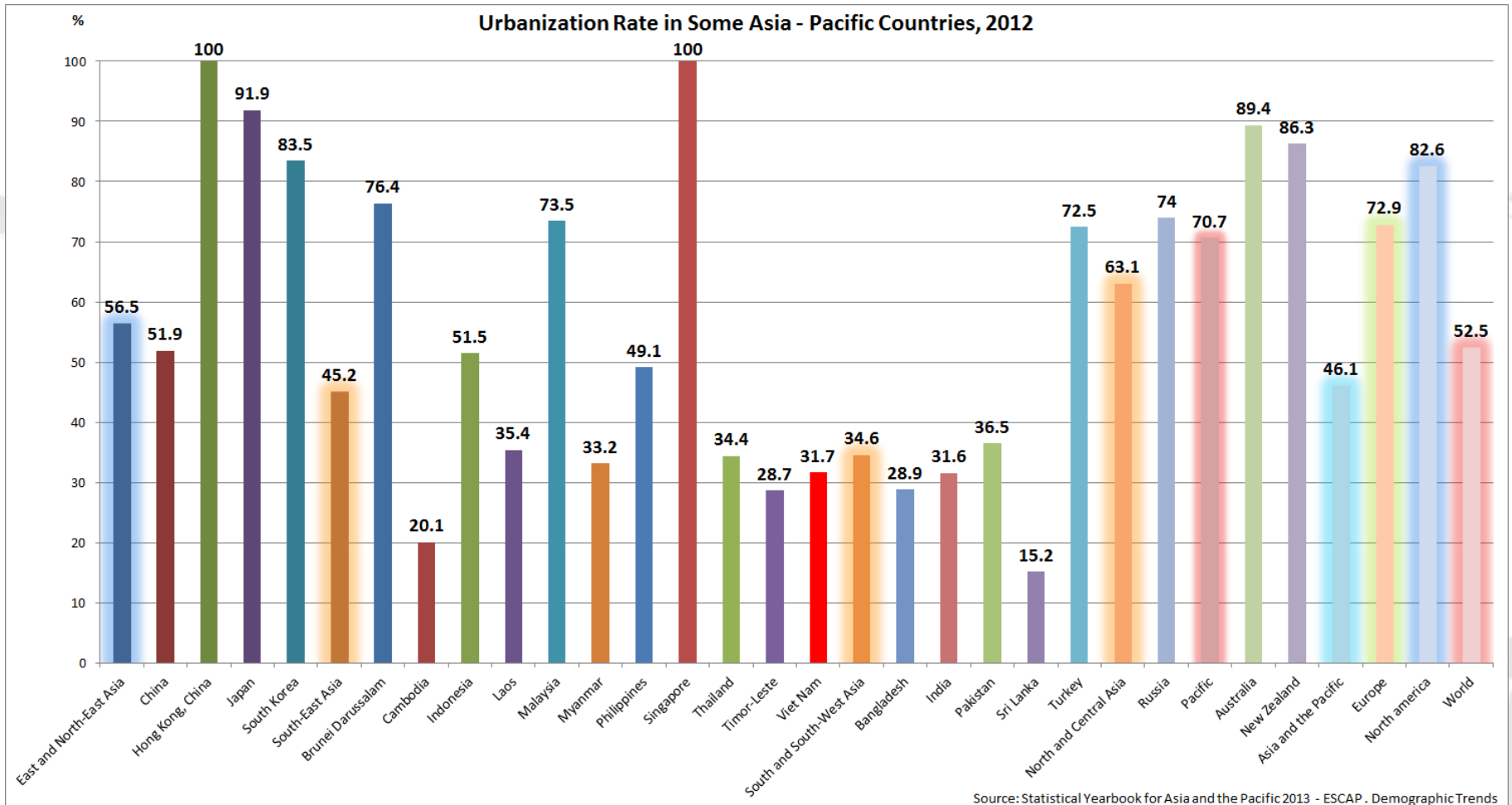
失業率(2013): 1.9 %

匯率: 21,120 越南盾/美元

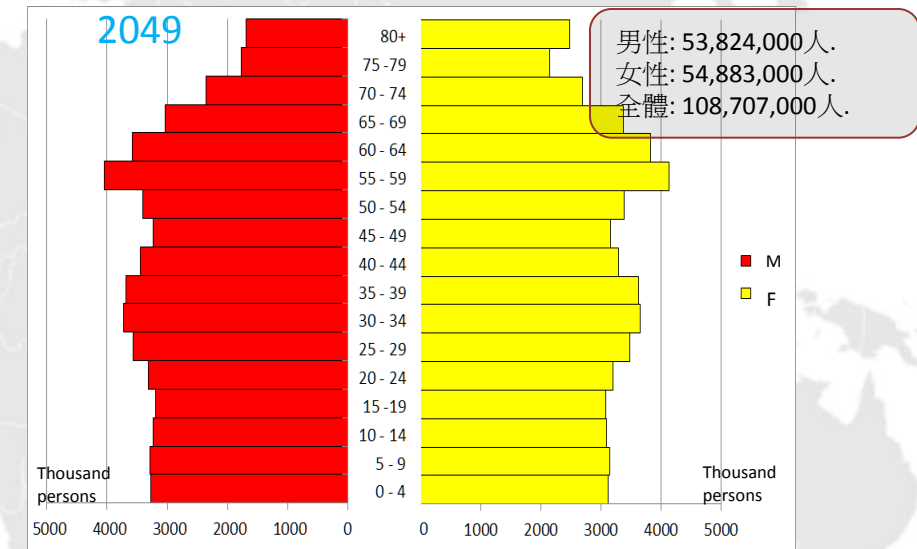
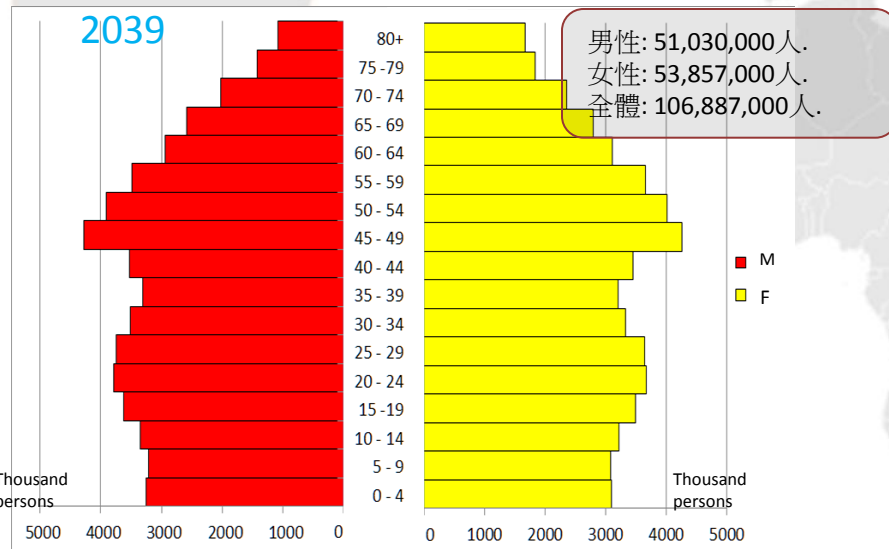
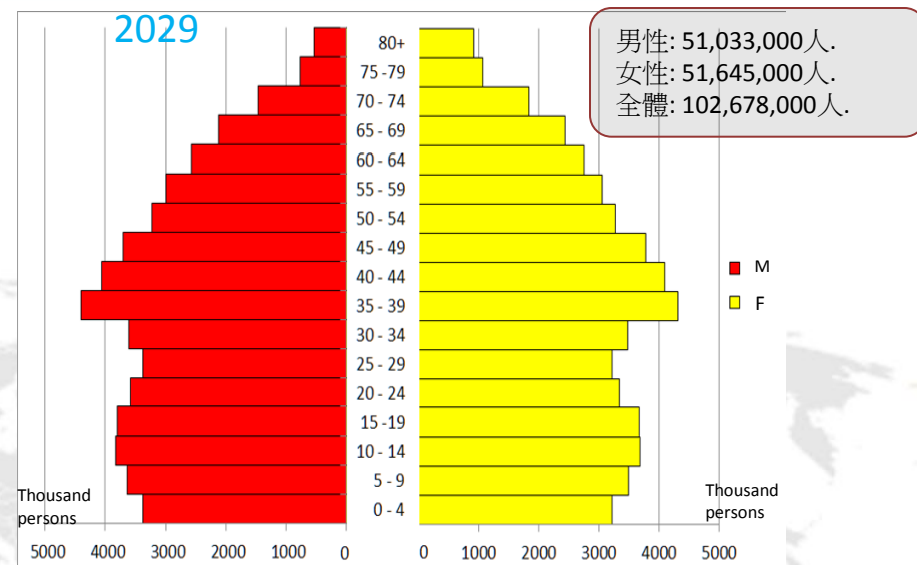
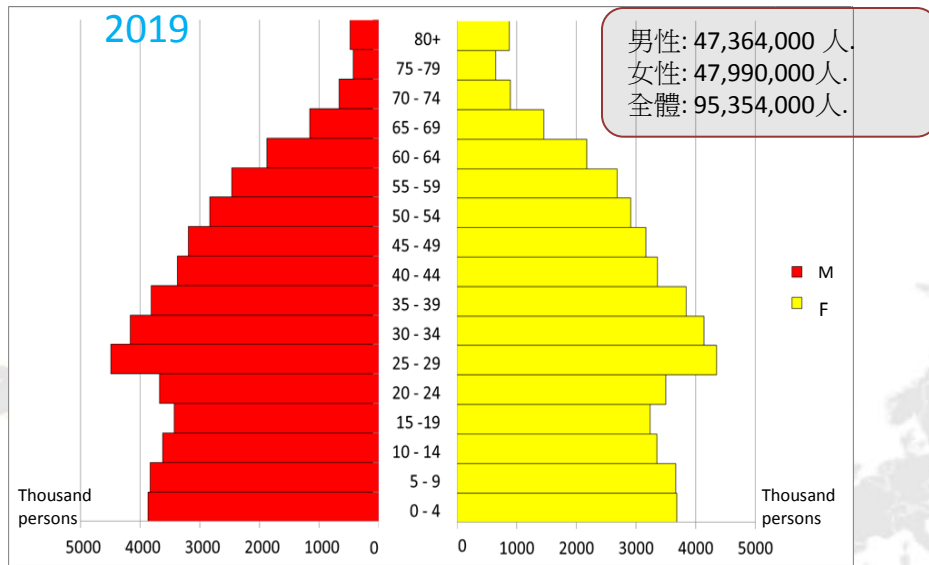
利率(短期): 年利率 6%



亞洲太平洋國家的都市化比率

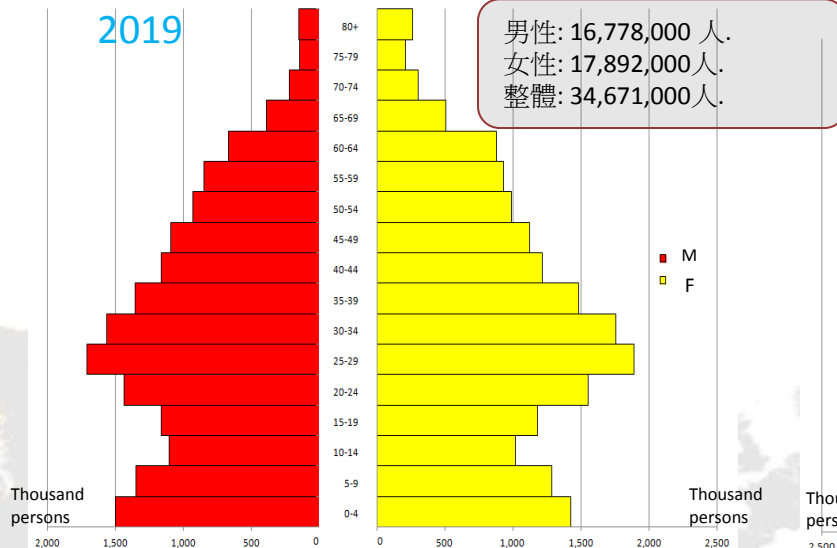


越南人口性別分佈(全國)

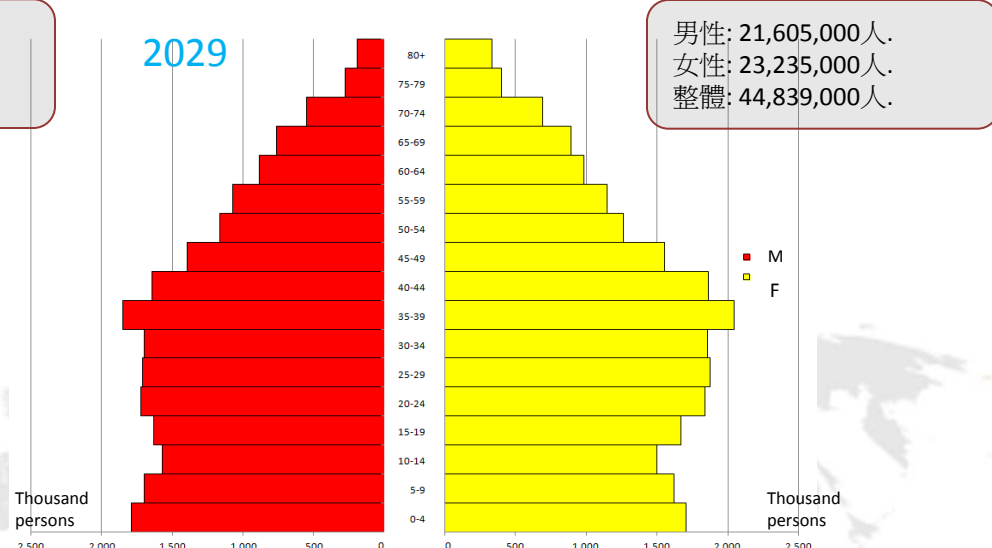


越南人口性別分佈(都會地區)

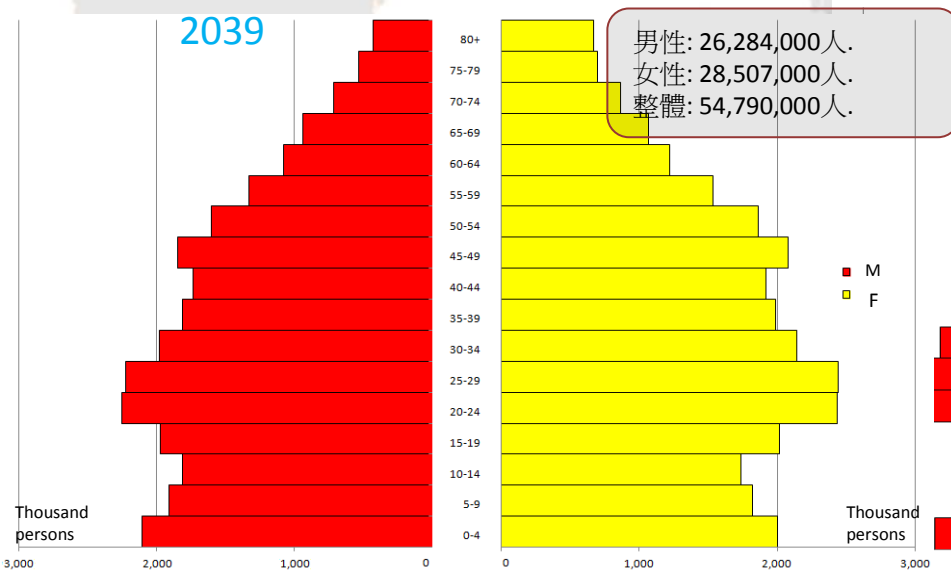
2019



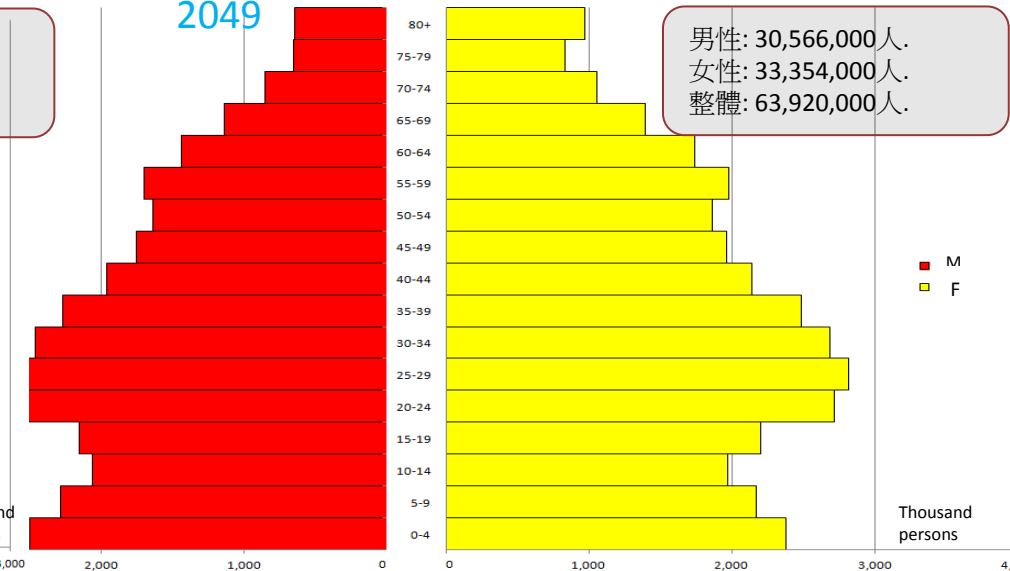
2029



2039



2049



越南人口性別分佈(鄉村地區)

2019

男性: 30,585,000人。
女性: 30,098,000人。
整體: 60,683,000人。

2029

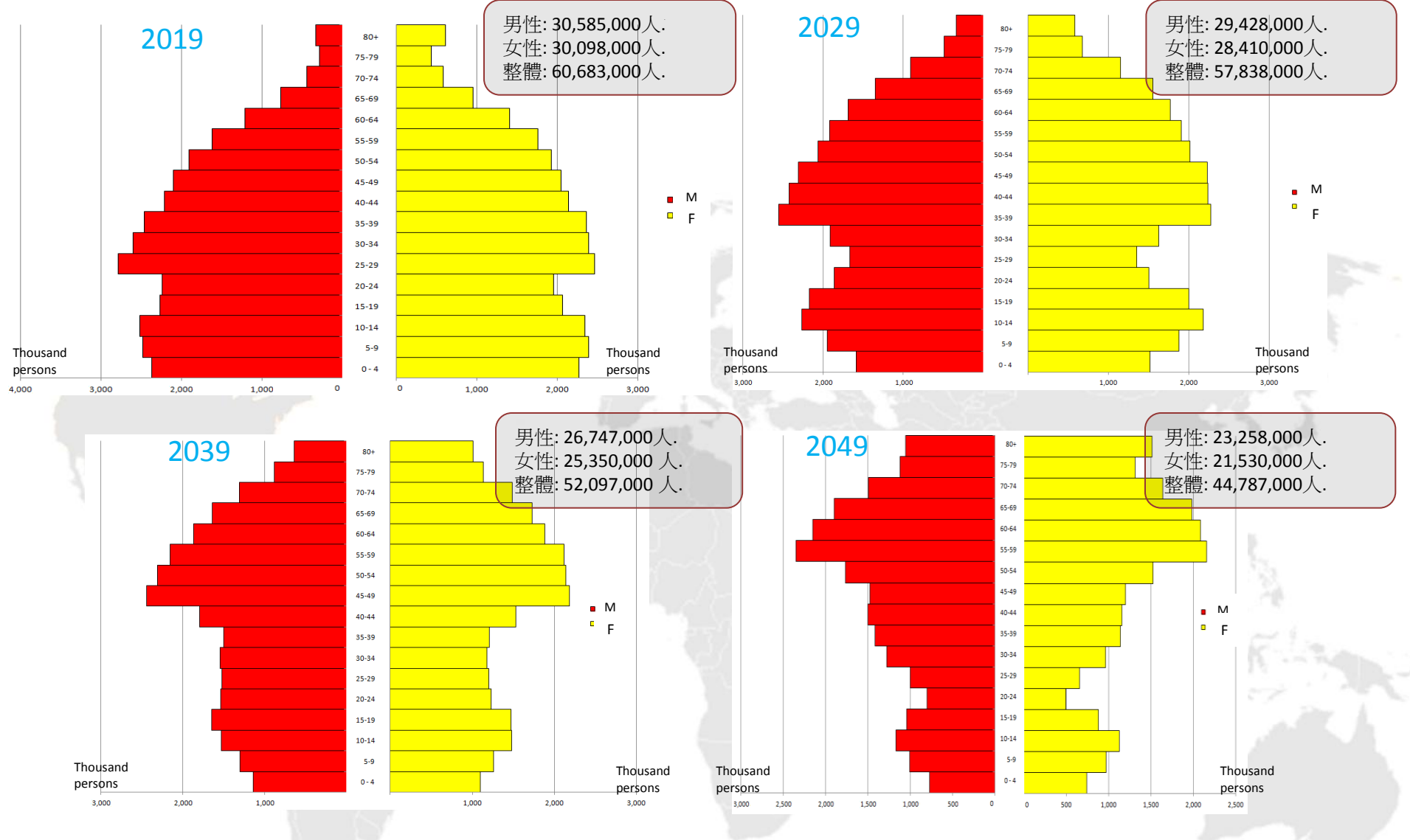
男性: 29,428,000人。
女性: 28,410,000人。
整體: 57,838,000人。

2039

男性: 26,747,000人。
女性: 25,350,000人。
整體: 52,097,000人。

2049

男性: 23,258,000人。
女性: 21,530,000人。
整體: 44,787,000人。



辦公用地市場(胡志明市)

辦公用地總供給 **1,395,000 平方公尺**

開發案數量 **215**

平均進佔率(第四季/2013) **89%**

平均租金(第四季/2013) **24,86 美元D**

A級最高進佔率 **91%**

B級最高進佔率 **90%**

總佔據面積(第四季/2013) **18,000 平方公尺**

總佔據面積(2013) **119,000 平方公尺**



辦公用地市場(河內)

總辦公室供給 1,308,000 平方公尺

建築物棟數 153

平均租金* 18.7 美元

A, B, C 等級平均租金* 28.88, 17.94, 12.64美元

進佔率* 74%

A, B, C 等級進佔率* 75%, 67%, 83%

總佔據面積* 30,500 平方公尺

未來供給(至 2015) 420,000平方公尺



(*) 2013 第4季的統計值

來源: 越南Savills

住宅區市場(胡志明市)

越南住屋總面積(2013)

七千九百萬平方公尺

酒店式公寓的供給(第4季/2013)

3,930 單位

平均進佔率(第4季/2013)

80%

公寓銷售供給(至第4季/2013)

15,300 單位

吸收率(第4季/2013)

11%

別墅/連棟住宅 供給 (主要+ 次要)

3,350

別墅/連棟住宅 吸收量(2013)

200 寓所

人均住房面積

16.4 平方公尺



來源: 越南Savills, 工程部, 胡志明市工程部門

住宅區市場(河內)

越南住屋總面積 (2013)

七千九百萬平方公尺

酒店式公寓供給*

3,190 單位

進佔率和平均租金*

80% & 25.3 美元

公寓銷售供給*

11,500 單位

吸收率*

11%

別墅/連棟公寓 供給(主要+ 次要)

42,400

人均住屋面積

21.5 平方公尺



(*) 2013年第4季統計值

來源: 越南Savills, 工程部, 河內工程部門,

零售業用地市場(胡志明市)

總零售業用地供給*

787,000 平方公尺

2009 至2013年的年度成長率

12%

零售銷售額(2013)

287.4億美元

零售銷售成長率(年增率)

8.6%

購物中心平均租金*

61.5/平方公尺/月

百貨公司平均租金*

62/平方公尺/月

購物中心進佔率*

大約80%

百貨公司進佔率*

大約85%

未來供給

140萬平方公尺



(*) 2013年第4季統計
來源: 越南Savills

零售業用地市場(河內)

總零售業用地供給(第4季/2013)

1,000,000 平方公尺

平均進佔率(第4季/2013)

83%

平均租金(第4季/2013)

52.08 美元/平方公尺/月

零售業總佔據面積(第4季/2013)

102,000平方公尺

中心商務區的進佔率(第4季/2013)

83%

中心商務區的最低租金(第4季/2013)

42.6美元/平方公尺/月

中心商務區的最高租金(第4季/2013)

203.6美元/平方公尺/月

未來供給

180萬平方公尺



旅館用地市場(胡志明市)

3到5星級旅館數量

92

3到5星級旅館的房間數

12.600

平均房租(第4季/2013)

87.64 美元/每晚

中心商務區的平均進佔率

74%

中心商務區旅館商場占有率

79%

2013年國際旅客人次

410萬人次

預估進入市場的房間數

5,000

將進入市場的3到5星級旅館數

23



旅館用地市場(河內)

3到5星級旅館數

54

3到5星級旅館房間數

7,800

平均住房費用(第4季/2013)

79,07 USD

平均進佔率(第4季/2013)

61%

進佔量(Q/2013)

4,700 間房

2013年國際旅客人次

260萬人次

2013年總觀光人次

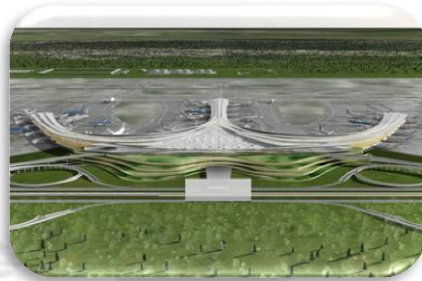
1660萬人次

2014 供給

06 提案，1,100 間房間



週邊設施系統



完成之主要工程:

胡志明市的西貢河隧道
河內的Phap Van - Mai Dich 高架高速公路
胡志明市和河內間的鋼鐵大橋
各區的國際機場
新建與修復之橋梁
新建與修復之高速公路

將完成之主要工程:

河內與胡志明市間的捷運
隆城國際機場
南北向國家高速公路
快捷巴士線
興建中與修復中之橋梁
拓寬中與興建中之高速公路



政策與誘因

政府提供三百兆越南盾來支持開發商以及提供低收入買房者買屋以及社會住屋

修改土地法規，政府將公平分配土地給當地開發商與國際投資者來完成他們的房屋銷售計畫或租賃計畫。

起草修改房屋法規，將允許外國人及外派人員購買及擁有租賃的公寓

社會住屋開發商將免於土地使用費、地租費，增值稅誘因以及所得稅誘因等。

起草修訂不動產事業相關法律，將允許土地開發商租賃且／或購買承租土地以供未來完成給消費者；不動產交易未必要透過交易所

起草修改企業法規及投資法規，預估將增加對當地及國際投資人在越南投資的有利條件。



Thank you word cloud featuring the phrase "Thank you" in multiple languages and scripts. The words are arranged in a circular pattern around the central text "thank you".

Central Text: thank you

Other Languages and Scripts:

- Russian: спасибо (spasibo)
- Chinese: 謝謝 (xièxiè)
- Swedish: tack (tack)
- Spanish: gracias (gracias), gracias (gracias)
- French: merci (merci), merci (merci)
- German: dank (dank), dank (dank)
- Italian: grazie (grazie)
- Portuguese: obrigado (obrigado)
- Polish: dziękuję (dziękuję)
- Japanese: ありがとう (arigatou)
- Arabic: شكرا (shukriya)
- Hebrew: תודה (todah)
- Yiddish: דאַנק (dank)
- Hindi: धन्यवाद (dhanayavad)
- Tamil: தயவுசெய்து (thank you)
- Burmese: ကျေးဇူးတင် (ngiyabonga)
- Thai: ขอบคุณ (khan-jee)
- Vietnamese: cảm ơn (thank you)
- Tagalog: salamat (thank you)
- Tagalog: magandang arigat (thank you)
- Malay: terima kasih (thank you)
- Malay: tahniah (thank you)
- Malay: mengucapkan (thank you)
- Malay: mengucapkan (thank you)
- Malay: mengucapkan terima kasih (thank you)
- Malay: mengucapkan tahniah (thank you)
- Malay: mengucapkan mengucapkan (thank you)
- Malay: mengucapkan mengucapkan mengucapkan (thank you)

胡志明市房地產協會

