ANDERSEN®

艾华迪集团 AVISTA GROUP

艾华迪集团是Andersen Global的合作公司

越南房地产投资

外国投资者法律、税务及所有权要点



1. 为何投资越南房地产市场?

越南房地产市场正受到吸引外国投资者进入越南的同一轮制造业投资浪潮重塑。工业及物流地产目前是表现最强劲的板块,而城市化进程和中产阶层壮大继续支撑住宅及酒店旅游地产需求。

- **工业及物流地产繁荣:**2026年第二季度,越南南部工业用地出租率达到76.3%(环比上升1.4个百分点);标准厂房出租率达92%,标准仓库达91.7%。胡志明市以86.1%的出租率领先;西宁省则凭借充裕土地供应和具有竞争力的价格,成为增长最快的周边市场(标准厂房出租率同比上升10%)。[1]
- **租金水平:**工业用地平均租金约为186.4美元/平方米/整个租期(同奈省约189.6美元,西宁省约179.6美元);标准仓库平均租金约为4.6美元/平方米/月。[2]
- **基础设施利好:**隆城国际机场、三环路以及同奈—胡志明市内河航运走廊,有望在2028年前增强区域互联互通,从而支持工业及住宅用地价值。[3]
- **酒店旅游类产品的权属规范化:**自2023年以来,建于商业/服务用地上的酒店式公寓(condotel)、商办两用公寓(officetel)及度假别墅已可获得所有权证书(最初依据第10/2023/ND-CP号法令,自2024年8月1日起依据2024年《土地法》框架),使此前因法律不确定性而陷入停滞的度假地产板块重新具备交易基础;截至2022年,该板块据估计涉及239个项目,总价值约682万亿越南盾。[4]

2. 外国投资者的所有权规则

越南土地归全民所有并由国家统一管理,因此无论外国或本国投资者,均不能取得土地的永久所有权;投资者持有的是土地使用权、租赁权益及/或土地附着建筑物的所有权。外国投资者可以持有何种权益,取决于资产类别及所采用的收购载体。

公寓(共有产权住宅建筑中的独立单元)

- 外国组织和个人合计最多可以持有一栋公寓楼中全部公寓单元的30%(依据第27/2023/QH15号《住房法》及实施第95/2024/ND-CP号法令,两者均于2024年8月1日生效)。
- 30%的上限按单栋建筑计算;如某项目的多栋楼宇共用同一裙楼或底座,则按相应楼栋分别计算,并以其所属坊级(或同等级)行政区划为范围,而非将整个项目或行政区内的配额合并计算。
- 符合条件的外国个人买方须持有载有越南入境章或签证的有效护照,可通过购买、租购、受赠或继承方式取得商品住房,但不得在国防和安全保护区域内购房。外国个人的住房所有权期限自证书签发之日起最长为50年,可延长一次。

带地住宅(独栋住宅、别墅及土地)

- 外国个人可以拥有带地住宅(包括别墅),但仅限于商品住房开发项目内;同一坊级(或同等级)行政区划内最多250套,且不得位于保护区域。该权益仅赋予房屋所有权,而非土地永久所有权。机构投资者则通过外商投资企业(FIE)持有获批项目相应的土地权益。

酒店式公寓、商办两用公寓及度假别墅

- 2024年《土地法》(自2024年8月1日起取代第10/2023/ND-CP号法令相关制度)允许为商业/服务用地上的酒店式公寓、商办两用公寓及度假别墅单元签发所有权证书。证书有效期限与项目剩余土地使用期限相一致(一般最长50年,某些项目可达70年),并非无限期的住宅所有权。
- 尚未向外国个人开放:截至2026年9月,允许外国个人直接购买此类物业的《房地产经营法》修订草案尚未获通过,预计将于2026年10月前后的国会会期审议通过。在此之前,外国投资者需通过外商投资企业或其他公司持有结构进入这一板块;在依据拟议修法进行交易安排前,应核实其最新立法进展。



工业用地及外商投资企业的土地权益（2024年《土地法》）

- 权利范围扩大：此前，外商投资企业只能在工业园区、产业集群及经济区内租赁或转租土地。根据2024年8月1日生效的《土地法》，外商投资企业现可在上述区域内受让土地使用权及其附着资产，其权利保障程度明显强于单纯租赁。
- 付款及融资灵活性：依据2024年《土地法》，租赁土地原则上按年支付租金，仅在特定情形下允许一次性付清；付款方式会影响可用于抵押的权益范围（一次性付清租金的土地租赁权益通常比按年付租的权益更完整）。

3. 区域及细分行业考量

应将选址与资产类别结合决定，因为各地区及产品类别对应不同的监管路径、资本投入强度和退出路径。

细分板块	位置	主要考量
工业及物流地产	南部：胡志明市、同奈、西宁； 北部：北宁、海防	全国基本面最为强劲；南部在市场成熟度与基础设施方面领先，西宁在增长与价格方面具有优势；通常通过外商投资企业持有土地使用权，而非直接购买土地。
住宅（公寓）	胡志明市、河内	外国买方配额适用的核心城市市场（每栋楼30%；每个坊级行政区划最多250套带地住宅）；更适合外国个人购房者，而非经营性实体。
酒店／度假地产（酒店式公寓、别墅、高科技制造业）	岘港、芽庄、富国岛	按照2024年《土地法》可取得所有权证书，权利期限类似租赁持有，与项目土地期限挂钩，通常最长50年；截至2026年9月，外国个人直接购买仍待立法开放，机构投资者通过外商投资企业持有。
办公及商业地产	胡志明市、河内	通常通过外商投资企业持有并运营；往往属于较大型综合用途或投资项目的一部分，而非单独购入。

4. 法律框架

越南房地产监管以三部法律为基础。该三部法律于2024年8月1日同时生效，取代2013年《土地法》、2014年《住房法》和2014年《房地产经营法》（第43/2024/QH15号法律将其生效日期由原定的2025年1月1日提前）。

法律法规	主要规定
第31/2024/QH15号《土地法》	土地使用权、土地划拨／租赁、土地估值，以及对外商投资企业尤为重要的：允许其在工业园区、产业集群和经济区内受让土地使用权（而不仅是租赁）。
第27/2023/QH15号《住房法》	外国个人及组织取得公寓所有权的资格、每栋楼30%的持有比例上限，以及购买、继承、受赠等取得方式。
第29/2023/QH15号《房地产经营法》	规范酒店式公寓、商办两用公寓及度假别墅交易、开发商资本金、预售与托管／监管账户要求，以及开展房地产经营业务的一般条件。

注：上述三部法律目前均面临全面修订，预计将于2026年10月前后的国会会期获通过；新法文本公布后，应重点审查酒店式公寓／商办两用公寓的外国所有权及外商投资企业土地使用权问题。与此同时，第254/2025/QH15号决议为《土地法》的实施提供了过渡性机制。



5. 房地产相关税费

税种／费用	具体内容
登记费	房屋和土地所有权／使用权登记适用0.5%的统一费率（依据经修订的第10/2022/ND-CP号法令）；计费基础参照省级土地／房屋价格表，合同价格更高的则以合同价格计。
非农业土地使用税	住宅用地：根据土地面积与当地住宅用地限额的关系，适用0.03%—0.15%的累进税率（公寓楼适用0.03%）；非农业生产经营用地：0.03%；未按规定用途使用的土地：0.15%。（另根据第216/2025/QH15号决议及第292/2025/ND-CP号法令，2026年1月1日至2030年12月31日实行农业土地使用税免税，主要惠及农业生产者而非商业房地产。）
增值税（VAT）	土地使用权本身不征收增值税。所出售建筑物／构筑物的价值适用10%的税率；房地产经营不适用截至2026年12月31日的临时8%增值税减税政策。向国家支付的土地价款或土地租金，可从增值税计税基础中扣除。个人出租人年租金收入超过10亿越南盾后，对租金收入缴纳5%的增值税（第141/2026号法令）。
个人所得税（个人卖方）	每笔交易按转让价格的2%计税（第109/2025/QH15号《个人所得税法》，2026年7月1日生效）；无论交易产生盈利或亏损均须缴纳，非居民适用相同税率。
个人租金收入	自2026年起，年租金收入超过10亿越南盾的，适用5%的个人所得税和5%的增值税；个人所得税仅针对超过该门槛的收入部分计算（住宿经营适用不同税务处理）。
企业所得税（企业卖方）	房地产转让净收益适用20%的企业所得税税率。根据第67/2025/QH15号《企业所得税法》（适用于2025纳税年度起），房地产转让所得与亏损现可与其他经营活动盈亏相抵，但享受企业所得税优惠的业务除外。

注：上述税率和适用门槛均仅供参考，并可能变更；实际适用税率取决于交易发生时的具体情况。

6. 收购结构及资本流动

可选投资结构

- **个人直接购买：**在外国持有比例上限内，可直接购买商品住房开发项目中的公寓及带地住宅，无须设立当地实体；但取得的所有权仅限住宅，目前尚不包括酒店式公寓或商办两用公寓。
- **外商投资企业（FIE）：**工业、商业、综合用途或资产组合投资的标准路径。根据2026年3月1日生效的第143/2025/QH15号《投资法》及第96/2026/ND-CP号法令，适用与其他外商直接投资项目相同的投资登记证书（IRC）／企业登记证书（ERC）办理流程。
- **收购项目公司：**通过受让已持有许可的房地产项目公司的股权或资本进入现有开发项目，是常见交易方式；但可能触发并购审批、外资持股资格审查，以及2023年《房地产经营法》规定的开发商自有资本要求（项目用地面积不足20公顷的，所有者权益至少占项目总投资额20%；20公顷及以上的，至少占15%）。

资本流动

- 出资款必须通过获授权银行开立的外国投资资本账户（此前通常称为DICA）汇入。第38/2026/TT-NHNN号通知（2026年8月18日生效）允许在取得IRC前开立该账户，但取得IRC前的用途仅限接收注册资本、支付合法投资前费用，以及IRC最终未获颁发时退还资本。
- 在符合弥补亏损、完成税务结算等法定条件后，可用越南盾（VND）或可兑换货币支付股息及可分配利润；将越南盾兑换为外币须提供合法基础交易目的的证明。
- 为项目融资使用的中长期境外贷款须在越南国家银行登记，并通过专用贷款账户结算。

7. 中国境外直接投资（ODI）及估值报告要求

境外投资的监管审批及外汇登记

对于收购或开发越南房地产的中国投资者而言，主要监管障碍和资本出境管制仍在中国内地。任何中国境内主体（包括通过境外载体间接投资的境内企业），拟通过所有权、控制权或经营管理权等方式设立或持有境外非金融企业权益的，均须先依照国家发展和改革委员会第11号令及商务部2014年第3号令取得相应核准或办理备案，随后方可依照中国外汇管理法规及国家外汇管理局资本项目规则，办理境外直接投资外汇登记、开立指定外汇账户并向境外汇出资金。

国家发展改革委核准所涉及的独立估值

对于须取得国家发展改革委正式核准的境外投资项目，监管机关通常会对交易的商业可行性及资产定价进行更深入的审查。在此类情况下，申请人可能需要在规定期限内委托具备资质的第三方评估机构，对境外标的出具独立估值报告。

鉴于监管机关高度依赖该项评估判断交易的合理性和项目风险，聘用已取得认可资质的评估机构，有助于确保估值报告符合相关法定标准，并避免境外投资核准程序出现不必要的延误。

涉及国有资产及上市公司的估值

涉及国有资产或上市公司信息披露的交易，对评估机构的执业资格设有更为严格的监管门槛。估值报告须由完成法定登记、具备相应认可资质的评估机构出具。此外，若估值报告用于资本市场申报或证券相关事项，评估机构还须具备证券估值服务所要求的特定监管资格并完成相应监管备案。因此，聘请拥有适当执业资格和认可资质的评估机构，是确保评估结果获得国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会及证券交易所监管认可的重要前提。

8. 参考资料

1 高纬环球（Cushman & Wakefield），《南部重点经济区工业地产市场——2026年第二季度MarketBeat》，2026年8月 https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/hcmc-marketbeat-industrial-q2-2026---en.pdf

2 高纬环球（Cushman & Wakefield），《南部重点经济区工业地产市场——2026年第二季度MarketBeat》，2026年8月 https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/hcmc-marketbeat-industrial-q2-2026---en.pdf

3 越南高纬环球，《越南南部工业地产基本面保持稳定，基础设施建设扩大2026—2028年增长潜力》，新闻稿，2026年8月18日 https://www.cushmanwakefield.com/en/vietnam/news/2026/08/southern-vietnam-industrial-real-estate-maintains-stable-fundamentals

4 《投资报》（Báo Đầu tư），《酒店式公寓并未被遗弃》（Condotel không bị bỏ rơi），援引越南房地产协会（VNREA）数据 https://baodautu.vn/condotel-khong-bi-bo-roi-d187251.html

9. 安德森越南能提供的协助

安德森越南可在项目的全生命周期为外国投资者提供支持：

- 协助寻找投资标的或当地合作伙伴
- 协调政府部门办理许可和审批事项
- 开展各类尽职调查（法律、税务及财务）
- 提供持续报告支持（法律及税务）
- 提供会计服务



10. 艾华迪能提供的协助

艾华迪集团能够为中国境内投资者的境外直接投资（ODI）项目提供贯穿全生命周期的支持：

- 评估商业可行性分析及交易前估值
- 提供独立估值服务以支持定价谈判
- 编制用于ODI监管备案及审批的估值报告
- 对企业、房地产、设备及知识产权进行评估
- 开展ESG尽职调查并提供持续的可持续发展报告
- 提供风险管理与内部控制咨询
- 提供用于财务报告的交易后估值服务

艾华迪集团联系人



Vincent Pang
管理合伙人
vincent.pang@avaval.com



Hailey Jin
合伙人
hailey.jin@avaval.com



Jessica Zhong
合伙人
jessica.zhong@avaval.com



Ivan Lui
合伙人
ivan.lui@avaval.com



Leo Lee
业务总监
leo.lee@avaval.com



Mandy Cheung
业务总监
mandy.cheung@avaval.com



Irene Ma
业务总监
irene.ma@avaval.com



Sabrina Lam
业务总监
sabrina.lam@avaval.com

免责声明

本文件不构成法律或税务意见；其目的并非概括所有适用规则、法规、税率、豁免或其他监管与投资参数。任何规则或要求的适用性均可能取决于个案的具体情形、当事方或其他交易条件。本文件可能未涵盖可能影响其适用性的所有相关法律、税务或其他考量或近期动态。对于所提供信息的准确性、完整性或时效性，不作任何陈述或保证。

安德森越南联系人



Jean Loi
管理合伙人
jean.loi@vn.Andersen.com



Edwin Vanderbruggen
高级合伙人
edwin.vanderbruggen@vn.Andersen.com



Maxim Kobzev
外籍顾问
maxim.kobzev@vn.Andersen.com



Nguyen Quoc Tuan
合伙人
tuan.nguyen@vn.Andersen.com



Giang Pham
合伙人
pham.giang@vn.Andersen.com



My Le
合伙人
my.le@vn.Andersen.com



Thuan Pham
总监
thuan.pham@vn.Andersen.com



Le Thi Thanh Thuy
高级顾问
thuy.le@vn.Andersen.com



Ho Nhu Ngoc
高级顾问
ngoc.ho@vn.Andersen.com



Ho Huynh Thanh Thuy Nga
法律助理
nga.ho@vn.Andersen.com

安德森越南

越南胡志明市新美坊黄文泰街5号 Cobi Tower 1 14楼1402室，
邮编700000
电话: +84 708 283 668
网站：https://vn.Andersen.com

ANDERSEN

越南安德森由 Loi and Partners Law Company Limited 和 VDB Loi Company Limited 组成。越南安德森（Loi and Partners Law Company Limited 和 VDB Loi Company Limited）是安德森全球（Andersen Global）的越南成员所。安德森全球是一家瑞士联合会（Swiss verein），由在全球各地以自身名义或以“Andersen”、“Andersen Tax”或“Andersen Legal”品牌提供服务的、法律上相互独立的成员所组成。安德森全球不提供任何服务，亦不对成员所的任何行为承担责任；成员所亦不对安德森全球的任何行为承担责任。