

恒利精选-企业必备

# LUẬT NHÀ Ở

## 住房法

Số/编号 : 27/2023/QH15

Ngày hiệu lực/生效日期 : 2025/01/01



CÔNG TY LUẬT TNHH VĨNH NHẤT

恒元联合法律事务所

恒利于 1997 年肇基，迄今已历二十余年，建构出投资顾问、税务会计、法律、证券、房地产及信息科技六大服务领域，拥有丰富的服务经验及良好形象，勤恳敬业，商誉卓著。

恒利的经营理念为「专业、热诚、创新、整合、诚信」，在培育同仁专业能力上投入大量资源，同时不断扩充专业团队，秉持「为您思考，用心服务」的信念，工作团队充满热情，为客户提供最优质的服务。

恒利塑造出学习型组织，不断导入新知，同仁间彼此分享，共同学习，并持续观察、掌握国际与越南发展趋势，深入了解企业现有与潜在的需求，与时俱进，以创新服务模式，全方位整合相关服务内容。

更重要的是，恒利高度重视诚信，凡事实事求是，一经承诺即全力以赴，使命必达。恒利深刻体认，诚信乃立业之本，以诚信为本的企业才能永续经营。

恒利矢志成为企业最佳后勤伙伴，

并以此做为终极发展目标。

越南近年来经济快速发展，外资的投资功不可没，其中使用中文的投资者为数众多。但越南法律没有中文版本，以致使用中文的投资者不易了解越南法律内容，恒元法律事务所有感于此，故投入人力与资源，将一系列越南法律翻译成中文。

恒元联合法律事务所以中文翻译之越南法律，系提供给使用中文的厂商参考，一切条文仍应以越南政府所颁布之越文内容为准。

恒元联合法律事务所

谨志

2022/07/13

## 目录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 第 1 章 总则                            | 7  |
| 第 1 条 · 调整范围                        | 7  |
| 第 2 条 · 词语解释                        | 7  |
| 第 3 条 · 被严格禁止的行为                    | 9  |
| 第 4 条 · 住房开发、管理和使用政策                | 10 |
| 第 5 条 · 住房开发、管理和使用的一般要求。            | 11 |
| 第 2 章 住房所有权                         | 12 |
| 第 1 节 · 住房所有权的一般规定                  | 12 |
| 第 6 条 · 拥有居所的权利和住房所有权               | 12 |
| 第 7 条 · 保护住房所有权                     | 12 |
| 第 8 条 · 可以在越南拥有住房的对象和条件             | 13 |
| 第 9 条 · 承认住房所有权                     | 13 |
| 第 10 条 · 住房所有者和住房使用者的权利             | 14 |
| 第 11 条 · 住房所有者和住房使用者的义务             | 15 |
| 第 12 条 · 确定住房所有权的时间                 | 16 |
| 第 2 节 · 属于公共财产的住房                   | 16 |
| 第 13 条 · 属于公共财产的住房                  | 16 |
| 第 14 条 · 行使公有住房所有权之代表               | 17 |
| 第 15 条 · 公有住房业主代表的责任                | 17 |
| 第 3 节 · 拥有越南住房所有权的外国组织和个人           | 18 |
| 第 16 条 · 允许外国组织和个人在越南拥有住房的区域        | 18 |
| 第 17 条 · 允许在越南拥有住房的外国组织和个人以及住房的拥有形式 | 18 |
| 第 18 条 · 允许外国组织和个人在越南拥有住房的条件        | 19 |
| 第 19 条 · 外国组织和个人在越南可以拥有的住房数量        | 19 |
| 第 20 条 · 外国组织和个人作为住房所有者所享有的权利       | 20 |
| 第 21 条 · 外国组织和个人作为住房所有者所承担的义务       | 20 |
| 第 22 条 · 对于外国组织和个人未取得房产证的情况         | 21 |
| 第 3 章 国家住房发展战略、省级住房发展方案和计划          | 22 |
| 第 1 节 · 国家住房发展战略                    | 22 |
| 第 23 条 · 制定国家住房发展战略之依据              | 22 |
| 第 24 条 · 国家住房发展战略之内容                | 22 |
| 第 25 条 · 国家住房发展战略期及国家住房发展战略的批准权限    | 23 |
| 第 2 节 · 省级住房发展计划和方案。                | 23 |
| 第 26 条 · 制定省级住房发展计划和方案的依据及周期        | 23 |
| 第 27 条 · 省级住房发展计划和方案之内容             | 24 |
| 第 28 条 · 省级住房发展计划和方案的调整             | 25 |
| 第 29 条 · 制定和批准省级住房发展计划和方案           | 26 |
| 第 4 章 住房开发                          | 26 |
| 第 1 节 · 总则                          | 26 |
| 第 30 条 · 住房开发的形式                    | 26 |
| 第 31 条 · 按照住房建设投资项目形式开发的住房类型及住房面积标准 | 27 |
| 第 32 条 · 开发住房的土地储备                  | 27 |

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 第 33 条 · 对住房建设投资项目要求                      | 28 |
| 第 34 条 · 住房建设投资项目的各个阶段                    | 29 |
| 第 35 条 · 住房建设投资项目的投资者及投资者条件               | 30 |
| 第 2 节 · 项目式开发商品房                          | 30 |
| 第 36 条 · 商品房建设投资项目的投资者                    | 30 |
| 第 37 条 · 实施商品房建设投资项目                      | 31 |
| 第 38 条 · 商品房建设投资项目投资者的权利                  | 31 |
| 第 39 条 · 商品房建设投资项目投资者的义务                  | 32 |
| 第 3 节 · 开发公务住房                            | 33 |
| 第 40 条 · 用于建设公务住房的土地                      | 33 |
| 第 41 条 · 公务住房的开发形式与计划                     | 33 |
| 第 42 条 · 投资主张的决定、投资决定以及确定投资建设公务住房项目投资者的决定 | 34 |
| 第 43 条 · 购买、承租商品房以作为公务住房                  | 35 |
| 第 44 条 · 公务住房的类型及面积标准                     | 36 |
| 第 45 条 · 允许承租公务住房的对象和条件                   | 36 |
| 第 46 条 · 公务住房租金确定原则                       | 37 |
| 第 47 条 · 公务住房承租人的权利和义务                    | 38 |
| 第 4 节 · 开发安置住房                            | 39 |
| 第 48 条 · 安排安置住房                           | 39 |
| 第 49 条 · 开发安置住房的原则                        | 39 |
| 第 50 条 · 用于实施安置住房建设投资项目的土地储备              | 40 |
| 第 51 条 · 安置住房建设投资项目的投资者                   | 41 |
| 第 52 条 · 订购、购买商品房，以及安排社会住房以服务于安置          | 41 |
| 第 53 条 · 对安置住房的要求                         | 42 |
| 第 5 节 · 个人式开发住房                           | 42 |
| 第 54 条 · 对个人式开发住房的要求                      | 42 |
| 第 55 条 · 个人形式开发住房的方式                      | 43 |
| 第 56 条 · 个人在住房开发中的责任                      | 43 |
| 第 57 条 · 个人形式开发供出售、租购或出租的多层多单元住房          | 44 |
| 第 5 章 公寓楼的改造与重建                           | 45 |
| 第 1 节 · 总则                                | 45 |
| 第 58 条 · 公寓楼的使用期限                         | 45 |
| 第 59 条 · 需要拆除的公寓楼                         | 45 |
| 第 60 条 · 改造、重建公寓楼的实施原则                    | 46 |
| 第 61 条 · 公寓楼的检验与质量评估                      | 48 |
| 第 62 条 · 公寓楼改造与重建的形式                      | 48 |
| 第 63 条 · 公寓楼改造和重建项目的优惠机制                  | 49 |
| 第 2 节 · 公寓楼改造、重建的规划与计划                    | 50 |
| 第 64 条 · 公寓楼改造、重建的规划要求                    | 50 |
| 第 65 条 · 公寓楼改造、重建的计划要求                    | 50 |
| 第 66 条 · 公寓楼改造、重建计划的内容                    | 51 |
| 第 3 节 · 投资主张的决定、投资主张的批准、公寓楼改造和重建项目的投资者    | 51 |
| 第 67 条 · 投资主张的决定及投资主张的批准                  | 51 |

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 第 68 条·公寓楼改造、重建投资项目的投资者.....                           | 52 |
| 第 69 条·批准公寓楼改造、重建投资项目投资主张的档案、程序和手续.....                | 52 |
| 第 4 节·补偿与安置方案.....                                     | 54 |
| 第 70 条·补偿与安置方案的制定原则.....                               | 54 |
| 第 71 条·补偿与安置方案的内容与审批权限.....                            | 55 |
| 第 72 条·安置住房和临时住所的安排.....                               | 56 |
| 第 5 节·搬迁、强制搬迁及拆除公寓楼.....                               | 57 |
| 第 73 条·公寓楼所有者和使用者的搬迁.....                              | 57 |
| 第 74 条·强制搬迁公寓楼的所有者和使用者.....                            | 58 |
| 第 75 条·公寓楼的拆除.....                                     | 59 |
| 第 6 章 关于社会住房的政策.....                                   | 60 |
| 第 1 节·总则.....                                          | 60 |
| 第 76 条·符合社会住房支持政策的对象.....                              | 60 |
| 第 77 条·社会住房支持政策的实施形式.....                              | 60 |
| 第 78 条·社会住房支持政策的享受条件.....                              | 61 |
| 第 79 条·社会住房支持政策的执行原则.....                              | 63 |
| 第 2 节·发展用于出售、租购和出租的社会住房.....                           | 63 |
| 第 80 条·社会住房的发展形式.....                                  | 63 |
| 第 81 条·社会住房投资建设项目的类型及要求.....                           | 64 |
| 第 82 条·社会住房的类型及面积标准.....                               | 64 |
| 第 83 条·用于发展社会住房的土地.....                                | 65 |
| 第 84 条·社会住房投资建设项目的投资者.....                             | 66 |
| 第 85 条·为用于销售、租购或出租的社会住房建设投资项目投资者提供的优惠政策.....           | 67 |
| 第 86 条·确定以公共投资资金、工会财政资金建设的社会住房的租赁价格与租购价格.....          | 68 |
| 第 87 条·确定非以公共投资资金及工会财政资金投资建设的社会住房出售、租购和租赁价格.....       | 68 |
| 第 88 条·社会住房的出售、租购和租赁原则.....                            | 69 |
| 第 89 条·社会住房的出售、租购与租赁.....                              | 71 |
| 第 90 条·社会住房的管理运营.....                                  | 72 |
| 第 3 节·发展工业区内的工人宿舍.....                                 | 73 |
| 第 91 条·享受工业区内工人宿舍支持政策的对象.....                          | 73 |
| 第 92 条·工业区内工人宿舍的发展形式.....                              | 73 |
| 第 93 条·租赁工业区内工人宿舍的条件.....                              | 73 |
| 第 94 条·工业区内工人宿舍的土地储备规划与配置.....                         | 73 |
| 第 95 条·工业区内工人宿舍建设项目的类型及要求.....                         | 74 |
| 第 96 条·工业区内工人宿舍的住房类型及设计、建筑标准.....                      | 74 |
| 第 97 条·工业区内工人宿舍建设投资项目的投资者.....                         | 74 |
| 第 98 条·工业区内工人宿舍建设投资项目投资者及租用工人宿舍的企业、合作社和联合合作社的优惠政策..... | 75 |
| 第 99 条·工业区内工人宿舍的租金.....                                | 75 |
| 第 100 条·工业区内工人宿舍的租赁与运营管理原则.....                        | 75 |
| 第 4 节·发展人民武装力量住房.....                                  | 76 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 第 101 条 · 可以享受人民武装力量住房支持政策的对象.....                  | 76 |
| 第 102 条 · 发展人民武装力量住房.....                           | 76 |
| 第 103 条 · 人民武装力量住房的发展形式.....                        | 76 |
| 第 104 条 · 用于发展人民武装力量住房的土地.....                      | 76 |
| 第 105 条 · 人民武装力量住房建设投资项目的类型及要求；人民武装力量住房类型与面积标准..... | 76 |
| 第 106 条 · 人民武装力量住房建设投资项目的投资者.....                   | 77 |
| 第 107 条 · 对人民武装力量住房建设投资项目投资者的优惠.....                | 77 |
| 第 108 条 · 确定人民武装力量住房的出售、租购、租赁价格.....                | 77 |
| 第 109 条 · 人民武装力量住房的出售、租购和租赁原则以及人民武装力量住房的运营管理.....   | 77 |
| 第 5 节 · 家庭和个人自行建设、改造或修缮住房的支持政策.....                 | 78 |
| 第 110 条 · 家庭和个人自行建设、改造或修缮住房的支持政策.....               | 78 |
| 第 111 条 · 对家庭和个人自行建设、改造或修缮住房支持政策的实施形式.....          | 78 |
| 第 7 章 用于发展住房的资金.....                                | 78 |
| 第 112 条 · 用于发展住房的资金来源.....                          | 78 |
| 第 113 条 · 国家用于发展住房的资金来源.....                        | 79 |
| 第 114 条 · 发展住房的资金筹集形式.....                          | 79 |
| 第 115 条 · 针对每种类型的住房发展资金。.....                       | 80 |
| 第 116 条 · 住房发展资金的筹集与使用原则.....                       | 81 |
| 第 117 条 · 透过社会政策银行以优惠贷款发展社会住房.....                  | 82 |
| 第 8 章 住房的管理和使用.....                                 | 83 |
| 第 1 节 · 总则.....                                     | 83 |
| 第 118 条 · 住房管理和使用的内容.....                           | 83 |
| 第 119 条 · 住房档案的建立.....                              | 83 |
| 第 120 条 · 住房档案的储存、移交及管理.....                        | 83 |
| 第 121 条 · 投资建设项目中独立式住房的管理与使用.....                   | 84 |
| 第 122 条 · 具有艺术、建筑、文化、历史价值的住房管理与使用.....              | 85 |
| 第 123 条 · 别墅的管理和使用.....                             | 86 |
| 第 124 条 · 住房功能转换.....                               | 86 |
| 第 2 节 · 管理和使用属于公共财产的住房.....                         | 87 |
| 第 125 条 · 公共财产住房的管理和使用.....                         | 87 |
| 第 126 条 · 公共财产住房的出租、租购和购买对象及条件.....                 | 88 |
| 第 127 条 · 公共财产住房的收回与强制收回情况.....                     | 89 |
| 第 3 节 · 住房的保险、保固、维护及改造.....                         | 90 |
| 第 128 条 · 住房保险.....                                 | 90 |
| 第 129 条 · 住房保固.....                                 | 91 |
| 第 130 条 · 住房维护.....                                 | 91 |
| 第 131 条 · 住房改造.....                                 | 91 |
| 第 132 条 · 出租住房的维护、改造.....                           | 92 |
| 第 133 条 · 公共财产住房的维护、改造.....                         | 93 |
| 第 134 条 · 共有财产住房的维护、改造.....                         | 93 |
| 第 135 条 · 住房所有者在住房维护、改造中的权利和义务.....                 | 93 |
| 第 4 节 · 拆除住房.....                                   | 94 |

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| 第 136 条 · 必须拆除住房的情况.....                  | 94  |
| 第 137 条 · 拆除住房的责任.....                    | 94  |
| 第 138 条 · 住房拆除的要求.....                    | 94  |
| 第 139 条 · 住房的强制拆除.....                    | 95  |
| 第 140 条 · 住房所有者在住房被拆除时的住所.....            | 95  |
| 第 141 条 · 拆除正在出租的住房.....                  | 96  |
| 第 9 章 公寓楼的管理和使用.....                      | 96  |
| 第 1 节 · 总则.....                           | 96  |
| 第 142 条 · 公寓楼中的专有部分和共有部分.....             | 96  |
| 第 143 条 · 公寓楼中公寓单元及其他部分面积的确定方法；公寓楼分级..... | 97  |
| 第 144 条 · 公寓楼的停车位.....                    | 97  |
| 第 2 节 · 公寓楼会议和管理委员会.....                  | 98  |
| 第 145 条 · 公寓楼会议.....                      | 98  |
| 第 146 条 · 公寓楼管理委员会.....                   | 99  |
| 第 147 条 · 公寓楼管理委员会的权利.....                | 100 |
| 第 148 条 · 公寓楼管理委员会的责任.....                | 100 |
| 第 3 节 · 管理运营公寓楼的组织.....                   | 102 |
| 第 149 条 · 公寓楼管理营运单位.....                  | 102 |
| 第 150 条 · 公寓楼管理运营单位的条件.....               | 102 |
| 第 151 条 · 公寓楼管理运营服务收费标准.....              | 103 |
| 第 4 节 · 多位所有者公寓楼的维修基金管理 with 使用.....      | 104 |
| 第 152 条 · 多位所有者公寓楼的维修基金.....              | 104 |
| 第 153 条 · 多位所有者公寓楼维修基金的管理与移交.....         | 104 |
| 第 154 条 · 多位所有者公寓楼维修基金的强制移交.....          | 106 |
| 第 155 条 · 多位所有者公寓楼维修基金的使用.....            | 106 |
| 第 5 节 · 公寓楼区域内基础设施工程的管理与使用.....           | 107 |
| 第 156 条 · 必须移交的公寓楼区域基础设施工程及其移交时间.....     | 107 |
| 第 157 条 · 公寓楼区域基础设施工程的移交、接收与管理.....       | 107 |
| 第 158 条 · 公寓楼区域基础设施工程在移交后之管理、开发和使用.....   | 108 |
| 第 10 章 住房交易.....                          | 108 |
| 第 1 节 · 总则.....                           | 108 |
| 第 159 条 · 住房交易.....                       | 108 |
| 第 160 条 · 参与交易的住房条件.....                  | 108 |
| 第 161 条 · 参与住房交易的各方条件.....                | 109 |
| 第 162 条 · 住房交易的程序与手续.....                 | 110 |
| 第 163 条 · 住房合同.....                       | 110 |
| 第 164 条 · 住房合同的公证、认证及生效时间.....            | 111 |
| 第 2 节 · 住房买卖.....                         | 111 |
| 第 165 条 · 住房买卖交易.....                     | 111 |
| 第 166 条 · 具有所有权期限的住房买卖之处理方式.....          | 112 |
| 第 167 条 · 分期付款或延期付款购买住房.....              | 112 |
| 第 168 条 · 已出租之住房的买卖.....                  | 113 |
| 第 169 条 · 优先购买住房.....                     | 113 |
| 第 3 节 · 住房租赁.....                         | 113 |

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 第 170 条 · 住房的租赁期限、租金以及转租.....      | 113 |
| 第 171 条 · 终止住房租赁合同的情况.....         | 114 |
| 第 172 条 · 单方终止履行住房租赁合同.....        | 114 |
| 第 173 条 · 继续承租住房的权利.....           | 115 |
| 第 4 节 · 住房租购.....                  | 116 |
| 第 174 条 · 住房租购.....                | 116 |
| 第 175 条 · 租购承租方的权利与义务.....         | 116 |
| 第 176 条 · 终止租购合同与收回租购住房的情况.....    | 117 |
| 第 5 节 · 赠与、交换、出资、出借、提供寄居之住房交易..... | 117 |
| 第 177 条 · 住房赠与.....                | 117 |
| 第 178 条 · 住房交换.....                | 118 |
| 第 179 条 · 以住房出资.....               | 118 |
| 第 180 条 · 住房出借及提供寄居.....           | 119 |
| 第 6 节 · 住房抵押.....                  | 119 |
| 第 181 条 · 住房抵押方和抵押权方.....          | 119 |
| 第 182 条 · 正在出租的住房抵押.....           | 120 |
| 第 183 条 · 住房建设投资项目与期房的抵押.....      | 120 |
| 第 184 条 · 抵押住房建设投资项目及期房的条件.....    | 120 |
| 第 185 条 · 处置抵押住房或住房建设投资项目.....     | 121 |
| 第 7 节 · 委托住房管理.....                | 121 |
| 第 186 条 · 委托管理住房的内容与范围.....        | 121 |
| 第 187 条 · 共有住房的委托管理.....           | 121 |
| 第 188 条 · 住房委托管理合同的终止.....         | 122 |
| 第 11 章 国家对住房的管理.....               | 122 |
| 第 189 条 · 国家对住房管理的内容.....          | 122 |
| 第 190 条 · 住房管理的国家机构.....           | 122 |
| 第 191 条 · 建设部的责任.....              | 123 |
| 第 192 条 · 住房稽查.....                | 124 |
| 第 193 条 · 住房发展与管理的专业技能及业务培训.....   | 124 |
| 第 12 章 解决住房争议与处理违法行为.....          | 125 |
| 第 194 条 · 解决住房争议.....              | 125 |
| 第 195 条 · 处理住房违法行为.....            | 125 |
| 第 13 章 执行条款.....                   | 125 |
| 第 196 条 · 修改和补充相关法律的若干条款.....      | 125 |
| 第 197 条 · 生效条款.....                | 126 |
| 第 198 条 · 过渡条款.....                | 126 |

国会  
-----

越南社会主义共和国  
独立－自由－幸福  
-----

法规编号：27/2023/QH15

河内市，2023 年 11 月 27 日

## 住房法

根据越南社会主义共和国宪法；

国会颁行的《住房法》。

### 第 1 章 总则

#### 第 1 条 · 调整范围

1. 本法规范越南住房的所有权、开发、经营管理、使用、房屋交易以及国家管理，本条第二款规定的情况除外。
2. 具有不动产经营、住房买卖合约转让职能的企业、合作社、合作社联合体，依照《不动产经营法》的规定进行商品房的买卖、租购及出租业务。

#### 第 2 条 · 词语解释

本法下列用语的涵义：

1. 住房是一项旨在居住和服务家庭和个人生活需求的建筑工程。既可用于居住目的也可用于法律未禁止的非居住目的的住房称为混合用途住房。
2. 独立式住房系指建造在属于组织、个人所有或在租赁土地或从组织、个人借用的独立住宅用地地块上的房屋，包括用于居住目的或混合用途而建造的别墅、联排别墅、独栋住房。
3. 公寓楼系指 2 层以上且拥有多间公寓单元、共享走道和楼梯；私有空间、共有区域以及拥有供家庭、个人、组织使用的共同基础设施系统的房屋，包括居住用途的公寓楼和混合用途的公寓楼。

4. 商品房系指依照市场机制投资建造，供出售、租购、出租的住房。
5. 公务住房系指根据本法规定，为在担任职务或工作期间符合条件的对象安排住宿的住屋。
6. 安置住房系指国家按照法律规定回收住宅用地、拆迁房屋时，为符合安置条件的对象安排的住房。
7. 社会住房系指国家依本法规定为享有住房扶持政策的对象提供支持的住房。
8. 工业园区工人宿舍系指依照《工业园区管理法》的规定，在工业园区内的商业、服务用地面积上投资兴建并依照本法规定向正在在该工业园区工作期间的个体工人出租的建设项目。
9. 人民武装力量住房系指依照本法规定向隶属人民武装力量的对象出售、供租购或出租的社会住房。
10. 旧住房系指于 1994 年前投资建造的住房，包括公寓楼。
11. 公有住房系指全民拥有的住房，由国家代表所有者并统一管理。
12. 住房建设投资项目是一套提案，涉及到在规定的费用和时间范围内，基于特定地点的需求使用资金进行新的建设、重建、改造或维修住房、科技基础设施工程，社会基础设施的活动。
13. 国内组织包括国家机构、隶属人民武装力量的单位、公共事业单位、政治组织、社会政治组织、职业 - 社会政治组织、社会组织、职业 - 社会组织、经济组织以及《民法》规定的其他组织（以下统称组织）。
14. 住房建设投资项目的投资者系指依照本法规定被选择实施住房建设投资项目的组织。
15. 住房开发系指增加住房面积的新建造、重建或改造住房的投资。
16. 住房改造系指对现有的房屋进行质量提升、面积增加或面积结构调整。
17. 住房维修系指房屋的定期维护及在其损坏时进行的修理，以确保房屋在开发和使用过程中的质量、安全及正常运作。
18. 住房所有者系指依本法规定拥有房屋所有权的组织和个人。

19. 公寓楼的所有者系指公寓单元的所有者、公寓楼内除公寓单元外其他区域的所有者。
20. 公寓楼的专有部分系指公寓单元内的面积或公寓楼内除公寓单元以外被认定为属于公寓单元所有者的私有面积以及公寓单元内的专用设备或本法所规定除公寓单元外属于公寓单元所有者的面积。
21. 公寓楼的共有部分系指本法所规定除公寓单元所有者私人拥有的面积以及该公寓楼内共享的设备以外的剩余面积。
22. 租购住房系指承租方依约定向出租方预付一定比例的租购房屋价值，但不超过租购合约价值的 50%；剩余金额换算成租金，在双方约定的一定期限内按月向出租方支付；租购期限届满并付清余款后，承租方享有房屋的所有权。
23. 现成房屋系指已经竣工且依照《建设法》规定验收合格并投入使用的房屋。
24. 未来形成的住房（期房）系指根据《建设法》的规定正在投资建设或尚未验收投入使用的房屋。

### 第 3 条·被严格禁止的行为

1. 侵犯组织、个人的房屋所有权。
2. 阻碍国家履行住房管理职责，阻碍组织和个人行使所有权、使用权、住房交易的权利和义务。
3. 决定、批准投资主张或批准与已批准的土地利用规划、建设规划、城市规划、住房开发方案及计划不相符的住房建设投资项目。
4. 在本法规定为不允许投资建设住房的土地上建造房屋；建造、改造与土地利用规划、建设规划、城市规划不符的房屋；住房设计、面积与国家主管部门已制定且必须要遵循的各类住房所对应的设计标准和面积标准不符。错误运用本法所规定的住房使用面积计算方法。违反本法规定，开发个人多层、多单位的住房。
5. 非法占用住房面积；以任何形式侵占共有或其他私有空间和面积；未经所有者同意，对正在承租、租购、借用、寄居或被许可证管理的房屋进行改造、扩建、拆除、重建。

6. 签署与本法规定和其他相关法规之条件不符的资金筹集文件、开展住房开发的募资活动；滥用募集资金或用于开发住房的购房预付款。
7. 违反本法规定和其他相关法规进行买卖交易、租购、承租、出租、赠与、交换、抵押、出资、出借、提供寄居、许可证管理房屋等；在未满足本法和《建设法》规定的条件时向买方或承租方交付房屋。
8. 公寓楼的管理、使用行为，包括：
  - a) 未缴纳公寓楼共有部分的维护经费（以下统称为维护经费）；不按照《住房法》规定管理和使用运营管理经费及维护经费。
  - b) 故意造成渗漏；造成超出规定的噪音和振动；不依照《环境保护法》或不依照公寓楼管理、使用规定排放废弃物、废水、废气、毒害物质；对公寓楼、公寓单元外部进行不符合设计、建筑规定的油漆和装饰；饲养、放养家畜、家禽；在公寓楼范围内屠宰牲畜；
  - c) 擅自更改公寓楼共有、共享部分的功能、用途；将公寓单元用于非住宅用途；改变或损坏承重结构；未经国家主管机关许可，分割、拆分公寓单元；
  - d) 擅自将共有、共享的面积、设备用于私人用途；未经国家主管机关准予更改使用目的，擅自更改混合用途公寓楼服务区的使用目的；
  - d) 造成公寓楼内的动乱、危险、火灾、爆炸情况；根据《消防法》和相关法律规定经营易燃易爆物品及从事危害公寓楼使用者生命财产的行业、职业；
  - e) 经营迪斯科舞厅、卡拉 OK、酒吧业务；经营机动车维修业务；经营《环境保护法》规定的其他造成污染的服务；经营未符合防火消防要求、具备逃生路线及法律规定的其他经营条件的餐厅服务。
9. 不遵循法律规定的经营条件，利用独立式住房经营易燃易爆物品；经营造成环境污染、噪音及影响民居区治安、社会安全、日常生活的服务。

#### **第 4 条 · 住房开发、管理和使用政策**

1. 国家制定住房开发政策，透过促进多种类住房的发展，包括符合个人和家庭需求和经济能力的商品房、租购和出租房；提供房屋改造、翻新的资金支持；国家使用部分或全部公共投资资金（以下简称公共投资资金）投资兴建用于出租或供租购目的的社会住房，旨在为人人皆有居所创造条件；

2. 国家有责任透过准予土地使用规划、土地使用计划、建设规划、城市规划、功能区建设规划来创建住宅用地储备。
3. 国家颁布规划、土地、金融、信贷、科研、科技应用、新型建筑材料等方面的机制和政策，以鼓励各种经济成分参与投资开发住房以及鼓励组织和个人按市场机制参与开发商品房、租购和出租房。
4. 国家颁布土地财政优惠机制和政策、长期信贷优惠利率、其他财政激励机制以及以国有资金支持落实土地、社会住房、公寓楼改造和重建等政策。
5. 国家已制定鼓励研究的政策并颁布适合各类地区、区域的各类住房样板设计和代表性设计；已制定鼓励发展节能住房的政策。
6. 省、直辖市人民委员会（以下统称为省人民委员会）依照本法及其他相关的法律规定，负责规划、安排土地面积及投资建设社会住房。
7. 国家已制定住房管理和使用政策，以确保住房的成效、安全以及正确的用途和功能。

## **第5条·住房开发、管理和使用的一般要求。**

1. 适合各类对象的住房需求以及国家、地方、地区于每个特定时期的社会经济条件。
2. 符合国家国家住房发展战略、土地利用规划、土地利用计划、建设规划、城市规划、各地方于不同阶段的住房发展方案和计划，确保技术和社会基础设施协调一致；基于节约利用资源的住房开发；加强住房建设管理。
3. 遵守《住房法》规定；符合法律规定的住房建筑标准、技术和质量规范，正确执行法律对建筑过程中的防火消防、建筑、景观、卫生、环境、安全所规定的要求；能够应对自然灾害和气候变迁；节约利用能源和土地资源。
4. 城市区域的住房开发主要以项目形式实施，住房类型和面积结构应符合市场的需求。其余区域，应根据当地具体情况，由省人民委员会根据项目以确定住房开发的具体地点和位置。一线城市；特级城市的市、郡、坊则以开发公寓楼为主。
5. 对属于特级、一线、二线和三线城市的市、郡、坊，住房建设投资项目的投资者必须建造供出售、租购、出租的住房。其余地区，由省人民委员会根据当地实际情况以确定住房建设投资项目的投资者必须建造供出售、租购、出租的住房或者是以地块细分形式转让土地使用权供个人自行建造住房；对于住房建设投资项目的投资者经允许可以转让土地使用权供个人自行建造住

房的情况，应依照《不动产经营法》和《土地法》的规定落实；对于依照《土地法》规定拍卖土地使用权投资住房建设投资项目情况，住房建设投资项目的投资者必须建造供出售、租购、出租的住房。

6. 审批规划的主管机关应根据当地的住房需求和条件并依照本法规定，为低收入对象、城镇区贫户或近贫户以及在经济区、工业园区、出口加工区、高科技园区工作的职工等进行规划、安排发展社会住房的土地储备。

7. 对于农村、山区、边疆、海岛地区，住房开发必须符合新农村建设方案、各民族的风俗习惯、各地区的自然条件；逐步消除轮耕、游居，确保农村的永续发展；鼓励发展以项目形式开发的住房和多层住房。

8. 住房的管理和使用必须符合正确的用途和功能，满足防火消防、卫生、环境、治安、社会安全等条件，遵守有关住房证件、保固、维修、改造、拆除的管理规定以及住房管理、使用的相关法规。

9. 各类住房的开发应符合本法规定的其他条件。

## **第 2 章 住房所有权**

### **第 1 节 · 住房所有权的一般规定**

#### **第 6 条 · 拥有居所的权利和住房所有权**

1. 依照法律规定，个人有权透过投资建设、购买、租购、租赁、接受赠与、接受继承、接受出资、接受交换、借用、寄居、根据许可证管理住房和其他形式拥有居所。

2. 拥有本法第 8 条第 2 款规定的合法住房的组织和个人，依法拥有该住房的所有权。

#### **第 7 条 · 保护住房所有权**

1. 国家依本法规定，承认并保护住房所有者的合法所有权。

2. 由组织和个人合法拥有的住房不得国有化。如果出于国防、安全或国家利益、紧急情况、防治自然灾害等原因需要，国家可决定提前购买或拆除组织和个人合法拥有的住房。

对于提前购买住房的情况，国家有责任以市场价格支付；对于拆除住房的情况，国家有责任依照法律规定对住房所有者进行补偿、扶持和实施安置政策。对于征收、征用住房的情况，则遵循《财产征收、征用法》的规定。

## 第 8 条 · 可以在越南拥有住房的对象和条件

### 1. 可以在越南拥有住房的对象包括：

- a) 境内的组织和个人；
- b) 根据《国籍法》规定居在国外的越南人；
- c) 本法第 17 条第 1 款规定的外国组织和个人。

### 2. 可以在越南拥有住房的条件包括：

- a) 境内组织和个人可以透过投资建设、购买、租购、接受赠与、接受继承、接受出资、接受住房交换；接受依照法律规定的安置住房以及法律规定的其他形式拥有住房；
- b) 允许入境越南的定居海外的越南人可以根据《土地法》规定拥有与土地使用权挂钩的住房；
- c) 外国组织和个人可以透过本法第 17 条第 2 款所规定的形式拥有住房。

### 3. 政府已具体规定本条所规定的住房所有权对象和条件的证明文件。

## 第 9 条 · 承认住房所有权

### 1. 符合本法第 8 条规定的条件且合法拥有住房的组织和个人，其房屋所有权由国家主管机关透过签发土地使用权、住房和土地附着物所有权的证书予以认可（以下统称证书），属于公共财产的住房除外。

在证书中记录所有权的住房必须是现成住房。向住房所有者签发证书的程序和手续必须按照《土地法》的规定执行。

### 2. 对于属于本法第 165 条第 1 款所规定的买卖有期限住房之情况，则依照契约规定的所有权期限向住房购买方签发证书；当住房所有权期限届满后，住房所有权应根据契约协议转让给已出售住房的所有者；对于所有权期限届满后卖方未收回住房，则应依照本法第 166 条和其他相关法律的规定解决。

### 3. 签发证书的主管机关必须依照本法和《建设法》规定在证书中明确记载住房类型和住房等级；对于住房是公寓单元的情况，则必须明确记载建筑面积及公寓单元使用面积；对于以项目形式建造的住房，则必须正确记载经主管机关核准或投资主张决定的住房建设投资项目名称。

4. 对于以出售、供租购为目的投资项目所建造的住房，不得向住房建设投资项目的投资者签发证书，而是向住房的购买方、租购承租方签发证书，对住房建设投资项目的投资者为未出售的住房或未出租的租购房要求签发证书的情况除外；对于以出租为目的的住房建设投资项目的投资者，则可以对该住房签发证书。

## 第 10 条 · 住房所有者和住房使用者的权利

1. 住房所有人是国内组织、个人和海外越南人，享有以下权利：

- a) 对其合法拥有的住房享有不可侵犯的权利；
- b) 将住房用于居住及其他法律未禁止的用途；
- c) 根据本法和《土地法》的规定，获得其合法拥有的住房证书；
- d) 依照本法、《土地法》和其他相关法律的规定，以住房进行出售、供租购、赠予、交换、遗赠、抵押和出资等；依照法律规定进行住房买卖合约的转让以及住房的出租、出借、提供寄居、委托管理及其他权利等；对于向没有资格在越南拥有住房的对象赠予、遗赠住房的情况，则该对象只能享有该房屋的价值。

如果《土地法》对与土地使用权挂钩的住房所有者是定居国外之越南人的情况另有规定，则应遵守该规定；

- d) 根据本法和和其他相关法律的规定，共同使用该住宅区的公用设施。

如果是公寓楼的所有者，则对该公寓楼的共有部分和共享的基础设施项目拥有共同所有权和共同使用权，以经营目的建设或依照法律规定或依照住房买卖、租购合同移交给国家的工程项目除外。

- e) 依照本法和《建设法》的规定维护、改造、拆除、重建房屋；
- g) 住房所有权受本法第 7 条的规定保护；
- h) 对侵犯其合法所有权和其他违反《住房法》的行为提出投诉、检举和起诉；
- i) 依照法律规定的其他权利。

2. 住房所有者是拥有本法第 20 条所规定之权利的外国组织或个人。

3. 非住房所有者的住房使用者可以依照与住房所有者的协议行使住房的管理、使用权利。

## 第 11 条 · 住房所有者和住房使用者的义务

1. 住房所有者是境内组织、个人或定居于国外的越南人拥有以下义务：

- a) 使用住房于正确的目的；建立及保存其拥有的住房的档案；
- b) 依照法律规定执行防火、消防、确保卫生、环境和社会治安；
- c) 出售、供租购、出租、赠予、交换、遗赠、抵押、出资、出借、提供寄居、委托管理住房、转让住房买卖合同时，应全面遵守法律规定；对于属于夫妻共同财产的房屋交易的情况，必须同时遵守《婚姻家庭法》的规定。对于属于本法第 165 条第 1 款所规定的买卖有期限住房之情况，在期限届满时必须依照本法第 9 条第 2 款规定返还房屋。

如果《土地法》对与土地使用权挂钩的住房所有者是定居国外之越南人的情况另有规定，则应遵守该规定；

d) 维护、改造、拆除、重建房屋时，应正确执行法律的规定，不得损害国家利益、社会公共利益以及其他组织和个人的合法权益；对于属于本法第 165 条第 1 款所规定的买卖有期限住房之情况，还需要同时遵守当事人之间的协议；

d) 依照《消防法》和《保险经营法》的规定，对属于强制要求参加火灾、爆炸保险的住房购买火灾、爆炸保险；

e) 执行国家主管机关关于处理违规行为、解决纠纷、投诉、检举住房、赔偿、援助、安置、搬迁和拆除住房所作出且已发生法律效力的决定；

g) 有责任让各关联方和主管人对设备系统、技术基础设施系统、共有和共同使用的区域进行检查、监察和维护；

h) 依照法律规定获得承认住房所有权后、进行住房交易时以及住房使用过程中，应当履行对国家的财政义务。

i) 依照法律规定的其他义务。

2. 住房所有者是外国组织或个人，应承担本条第 1 款及本法第 21 条所规定的义务；行使公有住房所有权之代表负有本条第 1 款及本法第 15 条所规定的责任。

3. 非住房所有者的住房使用者必须依照与住房所有者的协议、本法的规定以及其他相关法律法规的规定履行住房管理、使用的义务。

## **第 12 条 · 确定住房所有权的时间**

1. 对于直接投资建造住房的情况，住房所有权的确定时间为《建设法》所规定的住房建造竣工之时间。
2. 对于本条第 4 款规定以外的住房买卖、租购，则住房所有权的确定时间为买方或承租方已付清购买或租购的款项并已接收住房，当事方另有协议的情况除外。
3. 对于以住房出资、赠予、交换的情况，则住房所有权的确定时间为资金接收方、受赠方、交换的另一方接收到出资方、赠与方、交换方交付房屋的时间，当事方另有协议的情况除外。
4. 对于住房建设投资项目的投资者与买方、租购承租方之间进行住房买卖、租购的情况，则住房所有权的确定时间应符合《不动产经营法》的规定。
5. 对于继承住房的情况，则住房所有权的确定时间应符合《民法》的规定。
6. 其他情况依照相关的法律规定执行。
7. 本条第 2、3、4 款所规定的住房交易，必须符合本法规定的住房交易条件及交易合同必须有效。

## **第 2 节 · 属于公共财产的住房**

### **第 13 条 · 属于公共财产的住房**

1. 属于公共财产的住房包括：
  - a) 根据《住房法》规定，公务住房包括中央政府的公务住房和地方政府的公务住房。
  - b) 由国家投资兴建的安置住房或依照《住房法》规定为安置目的购买但尚未安排安置的商品房。
  - c) 由国家依照《住房法》规定投资兴建，为可以享受社会住房政策的对象安排的社会住房、人民武装力量住房。

d) 由国家预算资金投资兴建且不属于本条第 a、b、c 项所规定的住房，或源自国家预算资金，或各时期的法律规定已经确定为公有并且正在依照《住房法》规定向家庭户、个人出租的住房。

d) 其他所有者的住房依照法律规定转为公有住房并不属于本款 d 项所规定的情况。

2. 开发、管理、使用公有住房应依照本法的规定进行；对于本法没有规定的情况则依照《公共财产管理和使用法》的规定进行。

## **第 14 条 · 行使公有住房所有权之代表**

1. 建设部是公务住房、以中央政府预算资金投资的社会住房以及由隶属建设部的公立教育机构管理的学生宿舍的业主代表。

2. 国防部、公安部是由国防部、公安部购买或投资兴建的公务住房、人民武装力量住房，以及由隶属国防部、公安部之公立教育机构管理的学生宿舍之业主代表。对于本法第 13 条第 1 款 d 项所规定及正在由国防部管理、出租的住房，则以国防部为行使住房所有权的代表；向省级人民委员会转交该住房管理权的情况除外。

3. 部委、部级机关、政府机关及其他中央机关（以下统称中央机关）是公务住房、由隶属该机关之公立教育机构正在管理的学生宿舍的业主代表。

4. 省级人民委员会是依照本法第 113 条第 1 款的规定以当地政府管理的资金进行投资且划归其管辖地区的住房之业主代表。

## **第 15 条 · 公有住房业主代表的责任**

1. 对于以本法第 113 条第 1 款 a 项规定的资金投资兴建的公有住房，行使公有住房所有权的代表负有以下责任：

a) 决定可以承租公务住房的对象以及可以承租、转让承租权、购买本法第 13 条第 1 款 d 项所规定的住房之对象；决定可以承租、租购、购买社会住房和人民武装力量住房的对象；决定安置住房的安置对象；

b) 选择住房的运营管理单位及住房维修单位；

c) 决定住房的维修、改造、拆除和重建；依照职权批准搬迁、强制搬迁、补偿、援助、安置以及安排临时住所等方案；

d) 颁布或决定租赁价格、租购价格、住房销售价格、减免住房的租金及购买的价格；

d) 依照本法第 124 条规定决定转换住房功能；

e) 决定将源自安置住房内服务经营专区所产生的业务收入用于支持该住房的维护和运营管理；

g) 决定住房的收回以及决定住房的强制收回；

h) 依照法律规定的其他责任。

2. 对于以本法第 113 条第 1 款 b 项所规定的资金投资的公有住房，公有住房之业主代表应履行本条第 1 款 c、d、e、g、h 项所规定的责任。

3. 除本条第 2 款所规定的情况外，公有住房的业主代表可以委托住房管理机构选择住房运营管理单位、维修单位以及决定住房的维修。国防部、公安部还可以指定住房管理机构行使本条第 1 款 a 项和 g 项所规定的权利。

4. 政府详细规定了住房管理机构和运营管理单位对公有住房的管理及使用的职责。

### **第 3 节 · 拥有越南住房所有权的外国组织和个人**

#### **第 16 条 · 允许外国组织和个人在越南拥有住房的区域**

1. 外国组织和个人可以在本法第 17 条规定的住房建设投资项目中拥有住房，越南法律所规定属于需要保障国防和安全地区的项目除外。

2. 国防部、公安部负责通报需要保障国防和安全的地区，供省人民委员会确定并在省人民委员会和省级住房管理机构的电子信息门户上公示该地区允许外国组织和个人拥有住房的住房建设投资项目列表。

#### **第 17 条 · 允许在越南拥有住房的外国组织和个人以及住房的拥有形式**

1. 允许在越南拥有住房的外国组织和个人包括：

a) 外商投资的经济组织依照本法和其他相关法律的规定以项目的形式在越南投资建设住房；

b) 在越南经营的外资经济组织、外国企业的分支机构或代表处、外国投资基金和外国银行分行（以下统称外国组织）；

c) 允许入境越南的外国个人。

2. 本条第 1 款规定的外国组织和个人可以透过以下形式在越南拥有住房，包括公寓单元和独立式住房：

a) 本条第 1 款 a 项规定的组织可以透过在越南实施住房建设投资项目来拥有住房；

b) 本条第 1 款 b、c 项所规定的组织和个人可以透过向住房建设投资项目的投资者购买、租购商品房或者透过接受不处于本法第 16 条规定需要保障国防和安全之区域的住房建设投资项目的商品房之赠与、继承以拥有住房；

c) 本条第 1 款 a、c 项所规定的组织和个人可以透过向已经依照本款 b 项规定拥有住房的外国组织和个人购买或租购住房的方式以拥有住房。

## **第 18 条 · 允许外国组织和个人在越南拥有住房的条件**

1. 本法第 17 条第 1 款 a 项所规定的外资经济组织必须是本法和《不动产经营法》规定的住房建设投资项目的投资者。

2. 本法第 17 条第 1 款 b 项所规定的外国组织，必须持有由越南国家主管机关依法签发、并在进行住房交易签订时仍然有效的投资证书、投资登记证书或允许其在越南经营、设立的相关文件（以下统称为投资证书）。

3. 本法第 17 条第 1 款 c 项所规定的外国个人，依照法律规定不享有外交、领事特权及豁免。

## **第 19 条 · 外国组织和个人在越南可以拥有的住房数量**

1. 本法第 17 条第 1 款 b、c 项所规定的外国组织和个人只能购买、租购、接受赠与、继承并拥有但不超过一座公寓楼 30% 的公寓单元；如果是包括了别墅、联排别墅在内的独立式住房则在相当于一个坊级人口规模的区域内，只允许购买、租购、接受赠与、继承并拥有不超过 250 套住房。

2. 如果在一个区域内的人口数量相当于一个坊，且该区域内有多栋公寓楼或在同一条街上的独立式住房，则外国组织或个人可以购买、租购、接受赠与、继承并拥有的公寓单元数量或独立式住房数量不得超过本条第 1 款所规定的数量。

3. 政府规定了需要保障国防和安全的地区要求、一个坊级人口规模的换算标准、允许外国组织和个人可以拥有的住房数量、延长住房所有权期限以及在越南的外国组织、个人的住房管理及所有权。

## 第 20 条 · 外国组织和个人作为住房所有者所享有的权利

1. 允许本法第 17 条第 1 款 a 项所规定的外资经济组织行使本法第 10 条规定的住房所有权；对于在租赁土地上建造的住房则仅拥有住房的出租权。

2. 本法第 17 条第 1 款 b、c 项所规定的外国组织和个人享有与越南公民同等的住房所有权，但必须遵守下列规定：

a) 仅允许购买、租购、接受赠与、继承及拥有本法第 19 条规定数量的住房及取得该住房的房产证；

b) 外国组织和个人受赠或继承住房的情况不属于本法第 17 条第 2 款 b 项规定的情况或超过本法第 19 条规定的住房数量或位于本法第 16 条规定的需要保障国防、安全的地区内，则仅享有住房的价值；

c) 允许外国个人透过买卖交易协议、租购、赠与、继承等方式拥有住房，但自房产证签发之日起不超过 50 年，如果需要，可以延期一次但期限不超过 50 年；住房所有权期限必须在证书中注明。

如果外国个人与居住在越南的越南公民结婚，则可以拥有住房，并享有与越南公民相同的住房所有者权利。

如果外国个人与居住在海外的越南人结婚并被允许入境越南，则允许其拥有住房并享有与定居海外的越南人相同的住房所有者权利。

d) 允许外国组织透过买卖交易协议、租购、赠与、继承等方式拥有住房，但不超过向该组织签发的投资证书中所规定的期限，包括延长的期限；住房的所有权期限自该组织取得证书之日起计算，并于该证书中注明；

d) 依照本法规定，在住房所有权期限届满前，所有权人可以直接或委托其他组织或个人行使向有资格在越南拥有住房的对象赠送或出售住房的权利；如果住房所有权期限届满而所有权人并没有出售或赠与则该住房将属于公共财产。

如果住房的受赠方、购买方是本法第 8 条第 1 款 a、b 项所规定的对象，则享有本法第 10 条第 1 款规定的权利。

## 第 21 条 · 外国组织和个人作为住房所有者所承担的义务

1. 本法第 17 条第 1 款 a 项所规定的外资经济组织具有本法第 11 条规定的住房所有者之义务。

2. 本法第 17 条第 1 款 b、c 项所规定的外国组织和个人负有与越南公民相同的住房所有者之义务，但必须遵守以下规定：

a) 作为住房所有者的外国个人，可以出租住房以供法律未禁止的目的使用，但在出租住房之前，住房所有者必须依照建设部部长的规定向住房所属之县、郡、市社、省辖市、中央直辖市辖市（以下统称为县级）的住房管理机构提交住房出租通知书，并缴纳该住房的租赁活动所得税款。

如果外国个人与居住在越南的越南公民结婚，则负有与越南公民相同的住房所有者义务。

如果外国个人与居住在外国的越南人结婚并被允许入境越南，则负有与在国外定居的越南人相同的住房所有者义务。

b) 对于作为住房所有者的外国组织，只能使用住房于安置在该组织工作的人员；

c) 透过在越南经营的信贷机构和外国银行分行支付住房购买和承租款项；

d) 对于外国个人被越南主管机关强制出境或驱逐出境、外国组织因违反越南法律规定使用其拥有的住房而被迫终止在越南的业务的情况，则该住房将根据越南主管机关的决定进行处理。

## **第 22 条 · 对于外国组织和个人未取得房产证的情况**

1. 属于下列情况的外国组织和个人不得签发住房的房产证，仅可以向有资格在越南拥有住房的对象出售或赠与住房：

a) 外国组织和个人受赠或继承住房不属于本法第 17 条第 2 款 b 项所规定的情况，或超过本法第 19 条规定的允许拥有之住房数量，或位于本法第 16 条规定需要保障国防、安全区域内的住房；

b) 不在越南经营的外国组织、受赠或继承在越南的住房但被不允许入境越南的外国个人。

2. 本条第 1 款 a 项规定的对象可以直接或授权其他组织或个人出售或捐赠住房；本条第 1 款 b 项的对象可以授权其他正在在越南居住或经营的组织或个人出售或捐赠住房。

3. 继承住房的对象包括有资格在越南拥有住房和不符合在越南拥有住房之条件的组织和个人，各方必须按下列之一的情况对如何处理所继承的住房资产达成一致：

- a) 让有资格在越南拥有房屋的组织和个人继承该房屋；不符合在越南拥有住房之条件的组织和个人享有与该资产的继承部分相等之住房价值；
- b) 将此住房捐赠或出售给有资格在越南拥有住房的组织或个人，以享受其价值。

## **第 3 章 国家住房发展战略、省级住房发展方案和计划**

### **第 1 节 · 国家住房发展战略**

#### **第 23 条 · 制定国家住房发展战略之依据**

- 1. 国家社会经济发展战略；国家整体规划。
- 2. 国家社会经济之发展条件。
- 3. 上一期的国家住房发展战略之实施成果；住房现况。
- 4. 各类主体于国家住房发展战略制定期间的住房发展要求。

#### **第 24 条 · 国家住房发展战略之内容**

国家住房发展战略包括以下主要内容：

- 1. 住房发展的主张；
- 2. 住房发展的目标包括：
  - a) 总体目标，旨在满足各类主体的住房要求及确保不动产市场可持续、透明地发展；
  - b) 具体目标，包括：发展住房面积；提升住房质量；开发商品住房、社会住房、人民武装力量住房、公务住房、安置住房、国家目标项目的住房、住房公共投资项目；个人的住房；公寓楼的改造及重建；国家住房发展战略中的愿景目标，包括住房总体面积、社会住房面积、人民武装力量住房追加面积以及住房质量；

3. 实施国家住房发展战略的任务和解决方案包括：土地储备的规划和发展；依照方案和计划开发和管理住房；资金来源与税收、行政程序和投资程序改革；不动产市场开发以及其他任务和解决方案；
4. 部委、部级机关、省级人民委员会和相关机关、组织在实施国家住房发展战略中的责任。

## **第 25 条 · 国家住房发展战略期及国家住房发展战略的批准权限**

1. 国家住房发展战略期为 10 年，并具有与国家经济社会发展战略相符的愿景。国家住房发展战略应在战略期的第一年内获得批准。
2. 由建设部主导，并与各部委、部级机构、相关机构和组织协调，制定国家住房发展战略并呈送政府总理批准。
3. 国家住房发展战略中的住房发展基本指标，包括城市、农村和全国的人均住房面积及住房质量必须纳入国家于每个阶段的社会经济之发展任务中。
4. 省级人民委员会负责根据本法规定组织制定和批阅省级住房发展方案和计划，以实施国家住房发展战略。

## **第 2 节 · 省级住房发展计划和方案。**

### **第 26 条 · 制定省级住房发展计划和方案的依据及周期**

1. 省级住房发展计划的制定依据包括：
  - a) 国家住房发展战略；
  - b) 土地使用规划，建筑规划，城市规划；
  - c) 当地的社会经济发展条件；上一期省级住房发展计划的实施成果；住房现况；省级住房发展战略制定期间的住房需求。
2. 省级住房发展方案的依据包括：
  - a) 省级住房发展计划；
  - b) 当地的社会经济发展方案；
  - c) 上一期省级住房发展方案的实施成果；住房现况；省级住房发展战略制定期间的住房需求。

3. 根据当地的条件，省级人民委员会可以制定及批准社会住房，安置住房、公寓楼的改造和重建的特定发展方案。

4. 省级住房发展计划和方案的周期确定如下：

- a) 省级住房发展计划的周期为 10 年，与国家住房发展战略的周期相对应；
- b) 省级住房发展方案的周期为 05 年，省级住房发展方案的第一期应根据省级住房发展计划的第一期来确定。

## **第 27 条. 省级住房发展计划和方案之内容**

1. 省级住房发展计划的内容包括：

- a) 评估独立式住房和公寓楼的住房建筑面积及质量现况；评估项目式开发的住房类型、国家目标项目的住房、住房公共投资方案、个人自建住房等现况；评估住宅不动产市场现况；
- b) 分析、评估上一期实施省级住房发展计划的成果、存在问题、困难、障碍以及原因；
- c) 预测在发展社会住房、安置住房、公务住房、公寓楼改造和重建方面所需的土地面积。在省级住房发展计划期内，预测省和直辖市额外的建筑面积总需求，其中，确定有权享受社会住房支持政策的每个群体对住房面积的需求，以及以项目形式开发的每种住房类型；
- d) 确定省、直辖市住房发展的总体目标和具体目标；
- d) 在计划期内确定住房发展指标，包括省和直辖市的城市、农村地区的人均住房面积；最小住房建筑面积；预测在计划周期内竣工并投入使用的住房建筑面积；城市和农村地区的住房质量；
- e) 确定发展住房所需的国家预算资金需求及其他资金来源；
- g) 实施该计划的解决方案，包括规划、土地资源、资金来源和税收、行政手续和投资手续的改革，以及其他相关的解决方案。
- h) 按县级行政单位划分预计开发住房的区域；
- i) 各级人民委员会和地方当局实施省级住房开发计划的责任。

2. 省级住房发展方案的内容包括：

- a) 项目式开发的各种类型住房、国家目标计划住房、公共投资计划住房等的人均住房面积以及已竣工并投入使用的住房建筑面积等指标；
- b) 省及直辖市城乡住房质量指针；
- c) 住房开发对国家预算资金和其他资金来源的需求；
- d) 根据国家住房发展战略和省级住房发展计划制定的执行方案；
- d) 各级人民委员会和地方当局执行省级住房发展计划的职责。

## **第 28 条 · 省级住房发展计划和方案的调整**

1. 省级住房发展计划的调整在以下情况下进行：因省级规划的调整、省级规划新阶段的批准或因省级行政区划单位边界的成立、解散、合并、分割或调整导致本法第 27 条第 1 款第 c、d、d 或 h 项所规定的内容之一发生变化。
2. 调整后的省级住房发展计划中，必须明确下列内容：
  - a) 调整计划的必要性；
  - b) 调整的内容；实施调整内容的资金来源。
  - c) 实施调整内容的解决方案；
  - d) 各级人民委员会及当地职能机构在执行调整计划中的责任。
3. 省级住房发展计划的调整在具备以下依据之一时进行：
  - a) 对已批准的省级住房发展计划内容进行调整。
  - b) 对已决定的省级经济社会发展计划中有关住房的内容进行调整。
  - c) 在本法第 65 条第 4 款规定的情况下，如果改造和重建公寓楼的计划与省级住房发展计划一并制定和批准。
4. 在调整后的省级住房发展方案中，必须明确以下内容：
  - a) 调整的目的和要求；
  - b) 调整的内容；实施调整内容的资金来源。
  - c) 实施调整内容的解决方案；

d) 各级人民委员会及当地职能机构在执行调整方案中的责任。

5. 在调整省级住房发展计划、方案时，省级人民委员会必须保持已批准的计划、方案周期不变。

## **第 29 条 · 制定和批准省级住房发展计划和方案**

1. 省级住房发展计划和方案的制定及批准按以下方式进行：

a) 省级人民委员会负责组织制定省级住房发展计划，并提交同级人民议会审议通过。经同级人民议会通过后，省级人民委员会负责批准并组织实施省级住房发展计划。

b) 根据已批准的省级住房发展计划，省级人民委员会组织制定、批准并实施省级住房发展方案；若计划中使用源自预算的资金来发展住房，则必须与已批准的中期公共投资计划相符。

2. 在批准省级住房发展计划和方案后，省级人民委员会必须将该计划、方案公开于省级人民委员会的电子信息门户网站、本地媒体上，并将该计划、方案送交省级住房管理机构以公开于住房管理机构的电子信息门户网站上，同时提交给建设部。

3. 政府详细规定了省级住房发展计划和方案的内容、制定程序、手续、批准、调整以及制定与调整的经费；同时规定，在审查投资主张时，住房建设项目的内容必须与省级住房发展计划和方案相符。

## **第 4 章 住房开发**

### **第 1 节 · 总则**

## **第 30 条 · 住房开发的形式**

1. 按照住房建设投资项目形式进行的住房开发包括：

a) 投资建设 1 个独立式住房项目或 01 个住房建筑群项目；

b) 投资建设 01 个混合用途的住房项目或 01 个混合用途的住房建筑群项目；

c) 投资建设住宅区，同步建设住房与技术基础设施、社会基础设施及其他居住设施的项目。

d) 投资建设住宅区基础设施，并将土地使用权转让给个人自行建设住房的项目。

d) 投资建设含住宅的城区项目；

e) 多用途组合用地项目，并在项目中有预留用于建设住房的土地。

2. 个人开发住房按照本章第 5 节的规定进行。

### **第 31 条 · 按照住房建设投资项目形式开发的住房类型及住房面积标准**

1. 按照住房建设投资项目形式开发的住房类型包括：

a) 开发商品房；

b) 开发社会住房、工业区内的工人宿舍、人民武装力量住房；

c) 开发公务住房；

d) 开发安置住房；

d) 公寓楼改造和重建；

e) 按照本法规定开发本款所规定的各类混合用途住房。

2. 住房的设计和建设必须遵守本法的规定，并符合建筑标准和规范；对于公寓单元，必须采用封闭式的设计和建设，且公寓单元的建筑面积不得低于国家公寓住房技术规范中规定的最低面积标准；在农村地区，住房的建设还需符合当地的风俗习惯和农村住宅的建筑风格，并且必须包含家庭或个人日常生活和生产所需的配套设施。

### **第 32 条 · 开发住房的土地储备**

1. 用于开发住房的土地面积必须在城市规划、工业区建设规划、高等教育机构建设规划以及其他建设规划中依据《规划法》、《城市规划法》、《建设法》及其他相关法律的规定予以确定。

2. 安排用于开发住房的土地面积必须符合已批准的土地使用规划、土地使用计划，以及当地住房发展需求，并符合已批准的省级住房发展计划和方案，同时遵守本法及《土地法》的规定。

3. 安排用于开发商品房、公务住房以及安置住房的土地面积，必须遵守本条第 1 款和第 2 款的规定，以及本章第 2、3、4 节的相关规定。

4. 安排用于开发社会住房、工业区内工人宿舍以及人民武装力量住房的土地面积，必须遵守本条第 1 款和第 2 款的规定，并遵守本法第六章的相关规定。

### 第 33 条 · 对住房建设投资项目的要求

1. 本法第 30 条第 1 款所规定的住房建设项目，必须确保以下总则要求：

a) 符合已批准的省级住房发展计划和方案，遵守已决定或批准的投资主张内容，并满足本法第 5 条规定的要求；按照已批准的详细规划进行实施。

b) 项目组成部分的划分（如有）以及分期投资，必须依据《投资法》、《公共投资法》和《建设法》的相关规定，在投资主张、建设投资可行性研究报告以及建设投资决策中予以明确。

c) 住房建设项目及项目中的各区域必须使用越南语命名；对于社会住房、人民武装力量住房、安置住房建设项目，项目投资方必须使用越南语命名；如果商品房建设项目或改造、重建公寓楼的投资方希望使用外语命名项目或项目中的各区域，则必须先以越南语全名书写，然后再加上外语名称。项目名称和项目中的各区域的名称必须在已批准的投资主张或项目内容中列明，并且必须在整个建设投资过程以及完工后的管理和使用阶段使用这些名称。

d) 已批准的项目内容必须由住房建设投资项目的投资方全面执行；若需调整项目内容且涉及调整投资主张，则住房建设投资项目的投资方必须依据法律规定先履行投资主张调整手续，然后再调整项目内容。

d) 项目所涉及的住房、技术和社会基础设施的验收和移交，必须依照本法、《建设法》和其他有关法律的规定进行；确保工程建设、运作、开发和使用的质量和安全，以及防火、消防和环境保护的要求。对于受气候变迁影响的地区，还必须依照法律规定符合自然灾害防治和应对气候变迁的要求；

e) 采用节能技术、资源节约技术、绿色建筑或智慧城市技术的住房建设项目，必须符合法律规定的要求、标准和技术规范；对于公寓楼，还必须根据法律规定设计并安装电信和信息基础设施系统。

2. 本法第 30 条第 1 款 b 项所规定的混合用途住房建设项目，必须遵守本条第 1 款的条件以及下列要求：

- a) 必须在已决定或已批准的项目投资主张中明确居住用途以及办公室或商业用途、服务或其他用途；
  - b) 在已批准的项目内容中，必须明确是否对不同功能区域进行独立划分；若能对功能区域进行独立划分，则必须设计和建设各功能区的专用设备，以及整个混合用途建筑的公共系统设备，确保在建筑投入使用后能够满足管理和运营的需求。
  - c) 必须确保项目范围内外的技术基础设施和社会基础设施系统的同步配套。
3. 本法第三十条第一款第 c、d、d、e 项规定的住房建设投资项目，必须符合本条第一款规定的条件和下列要求：
- a) 必须具备完善的技术基础设施系统和社会基础设施系统，以符合《规划法》规定的规划指标，并且必须确保与该地区的整体技术基础设施系统相连接。
  - b) 必须根据《投资法》、《公共投资法》、《建设法》的规定，在项目投资主张中确定项目技术基础设施和社会基础设施的投资、建设以及建设完成后的管理和使用责任。
  - c) 在依据本法及其他相关法律规定允许对个人可自行建造住房的土地使用权进行转让的情况下，经批准的项目内容中必须明确划定必须投资建设住宅的区域和位置，以及允许个人自行建造住宅的土地使用权转让的区域和位置，或整个项目属于允许个人自行建造住房的土地使用权转让的情况。
4. 除了本条第 1、2 和 3 款的规定要求外，住房建设投资项目还必须符合本法第 49、53、60、81、95 和 105 条所规定的与各类住房建设投资项目相对应的其他要求，并遵守其他相关法律的规定。
5. 正在省、中央直辖市范围内实施的住房建设投资项目列表必须在省级人民委员会和省级住房管理机构的电子信息门户网站上公开。

## **第 34 条 · 住房建设投资项目的各个阶段**

1. 住房建设投资项目的各个阶段包括：项目准备阶段、项目实施阶段、项目建设完成，并根据《住房法》、《投资法》、《公共投资法》、《建设法》及其他相关法律规定，将项目设施投入运营及使用阶段。
2. 政府对本条第 1 款进行了详细规定。

## 第 35 条 · 住房建设投资项目的投资者及投资者条件

### 1. 住房建设投资项目的投资者包括：

- a) 符合本条第 2 款规定条件的企业或合作社、合作联合体，包括依越南法律设立及经营并具有不动产经营职能的外商投资经济组织（以下统称不动产企业）；
- b) 使用本法第 112 条第 5 款、第 113 条第 1 款规定的资金来源投资建设住房，并符合本条第 3 款规定条件的组织。

### 2. 对于本条第 1 款 a 项规定的情况，住房建设投资项目的投资者必须满足以下条件：

- a) 拥有依照《不动产经营法》规定实施每个房屋建设投资项目的自有资金；
- b) 有权根据本法的规定使用土地进行对应类型的住房建设投资项目，或根据《土地法》的规定获得土地分配或租赁；
- c) 具有依照法律规定进行住房建设投资项目的能力和经验。

### 3. 对于本条第 1 款 b 项规定的情况，住房建设投资项目的投资者是由投资决策者委托管理和使用资金以实施住房建设投资项目的组织。

### 4. 根据住房建设投资项目的类型，住房建设投资项目投资者的选择必须遵守本条第 1、2、3 款规定以及本法其他相关规定。

## 第 2 节 · 项目式开发商品房

## 第 36 条 · 商品房建设投资项目的投资者

### 1. 商品房建设投资项目的投资者必须是符合本法第 35 条第 2 款 a 项和 c 项规定的不动产经营企业，并且属于本条第 2 款或第 3 款所规定的情况之一。

### 2. 透过土地使用权竞价中标或选择投资者中标来实施涉及土地使用的项目时，获得土地划拨或租赁土地；其他情况则在根据《投资法》规定进行拍卖或竞标时，可获得投资者资格的认可。

### 3. 当投资者通过协议获得土地使用权，或根据《土地法》对符合进行商品房建设的土地拥有使用权时，可同时获得投资主张的批准以及作为商品房建设投资项目投资者的认可。

## 第 37 条 · 实施商品房建设投资项目

1. 实施住房建设投资项目必须遵守本法、《建设法》及其他相关法律的规定。
  2. 住房建设投资项目的投资者必须按照已批准的规划、内容和进度建设住房及技术基础设施、社会基础设施；若项目采取分期投资的方式，则必须按照已批准的分期投资计划进行建设。
  3. 根据已批准的投资主张内容和的项目内容，对于需要移交给政府或当地主管机关管理的技术基础设施和社会基础设施，必须在完成投资建设后进行移交；接收移交的机构或组织有责任根据已批准的用途和功能进行管理、维护、运营、开发和使用。对于由国家投资建设的技术基础设施和社会基础设施，负责投资建设这些基础设施的组织必须按照已批准的项目内容和进度进行实施。
  4. 在根据已批准的设计完成住房工程验收，并依照已批准的项目进度完成该区域技术基础设施的验收后，方可进行住房的交付或租购。若住房建设项目的投资者根据投资主张需要建设社会基础设施以满足居住需求，则必须依照已批准的项目进度完成该设施的建设及验收，方可交付住房。若交付的是毛坯房，则应完成住房外立面的所有施工。
- 移交公寓楼时，住房建设项目的投资者应依照政府规定，提供完整的住房交付文件。
5. 住房工程及技术基础设施、社会基础设施的验收必须按照《建设法》的规定进行。

## 第 38 条 · 商品房建设投资项目投资者的权利

1. 要求有关机关、组织在投资主张批准、项目立案、审批和实施过程中依照法律规定履行程序。
2. 出售、租购、出租住房；根据本法、《不动产经营法》规定以及已签署合同的内容，进行资金募集，收取出售、租购、出租住房的款项。
3. 根据已批准的投资主张内容和项目内容，行使土地用户的权利及经营项目中的产品。
4. 根据《不动产经营法》、《土地法》和《投资法》的规定，可以转让部分或全部项目。

5. 根据已批准的投资主张内容和项目内容，对不需要移交给国家的项目范围内的技术基础设施和社会基础设施系统进行管理和开发。
6. 根据本法第 9 条和《土地法》的规定，要求国家主管机关对项目内建造的住房颁发住房所有权证书。
7. 根据法律规定，在项目实施过程中享受国家优惠政策。
8. 享有法律规定的其他权利。

### **第 39 条 · 商品房建设投资项目投资者的义务**

1. 按照已批准的投资主张内容及项目内容、本法规定、《建设法》及其他相关法律的规定，制定、审批并实施项目。
2. 根据《投资法》规定，缴纳保证金或提供银行对保证金义务的担保以实施项目；根据《不动产经营法》规定，缴纳住房交易担保金；根据法律规定，确保具备实施项目的财务能力。
3. 在指定项目中建设住房及技术基础设施、社会基础设施时，须依据详细规划及获准的投资主张内容进行，并遵守设计、住房面积标准以及已核准的项目内容。
4. 属于本法规定允许个人自行建造住房的土地使用权转让情况下，住房建设项目的投资者只有在已经完成并验收技术基础设施系统，并且依照《建设法》和《不动产经营法》的规定将其投入使用后，才可以对允许的部分进行转让。
5. 根据《住房法》和《不动产经营法》的规定，定期以及在项目结束时报告项目实施情况及结果。
6. 根据本法、《不动产经营法》及其他相关法律规定，签订与筹集资金以执行住房建设投资项目有关的合同和文件。不得授权或委托参与投资合作、联营、合作经营、出资的相关方或其他组织、个人代为签订住房租赁、租购、买卖合同及住房交易的订金合同，或进行项目内土地使用权的经营活动。
7. 全面履行项目产品经营合同中的承诺；根据《建设法》的规定确保工程质量；将住房连同与交易相关的文件一并交付给客户，并按照本法、《不动产经营法》及其他相关法律的规定进行住房买卖、租购、租赁和土地使用权的交易活动。
8. 在将住房交付给买方之日起或自承租方根据协议支付全款之日起的 50 天内，必须提交申请文件，请求国家主管机关为买方或承租方签发住房所有权的证书，除非买方或承租方自愿自行办理申请证书的手续。

9. 按照本法和《建设法》的规定对住房进行保修；依照法律规定履行对国家的财务义务。
10. 执行主管机关对于住房开发、资金筹集、提前收取客户款项、住房交易及本法规定的其他活动中违法行为的已生效处理决定。
11. 如果对客户或参与住房建设投资的组织或个人造成损害，则应赔偿损失。
12. 本法第 83 条第 2 款和第 3 款规定的义务。
13. 法律规定的其他义务。

### **第 3 节 · 开发公务住房**

#### **第 40 条 · 用于建设公务住房的土地**

1. 用于建设公务住房的土地面积在已批准的建设规划中具体确定。
2. 对于中央机关的公务住房，由建设部主导，并与省级人民委员会协调，确定当地建设公务住房所需的土地面积，本条第 3 款规定的情况除外。省级人民委员会有责任根据建设部的要求安排公务住房的建设用地。
3. 根据本法的规定，对于人民武装力量相关对象的公务住房，由国防部、公安部主导，并与建设部及有建设公务住房需求的省级人民委员会协调，确定用于建设供人民武装力量相关对象使用的公务住房所需之土地面积。
4. 对于地方的公务住房，省级人民委员会有责任在制定和批准规划时，按照法律规定安排用于建设公务住房的土地面积。
5. 国家对于根据本条规定用于建设公务住房的土地面积不征收土地使用费。

#### **第 41 条 · 公务住房的开发形式与计划**

1. 国家透过源自预算的资金，包括中央预算和地方预算，投资建设公务住房以及购买或承租商品房作为公务住房使用。
2. 属于垂直部门管理系统的中央机构有责任确定其机构或其部门对本条第 5 款第 a、b 和 c 项所规定的公务住房需求和相关内容，并提交建设部进行审核，据此制定中央机关的 5 年期公务住房发展计划，并呈报总理批准，本条第 3 款规定的情况除外。

3. 国防部和公安部主导，并与建设部协调，依照本法规定为人民武装力量相关对象制定 5 年期公务住房发展计划，并提交总理批准。
4. 省级人民委员会根据本法规定，在省级住房发展计划中为符合承租当地公务住房条件的对象制定并批准本条第 5 款所规定的公务住房发展内容。
5. 本条规定的公务住房发展计划的主要内容包括：
  - a) 根据本法规定，确定符合承租公务住房条件的对象人数及其职位。
  - b) 确定建设公务住房所需的土地面积需求。
  - c) 确定计划期内发展公务住房需要投资兴建或需要购买、承租商品房的住房类型、各类住房数量以及住房总建筑面积；
  - d) 预测未来 5 年用于投资建设公务住房、购买或承租商品房作为公务住房的资金来源。
  - d) 主导机构的责任是负责推动实施，并与相关部委、部门及地方政府协调合作。
6. 公务住房的发展计划和内容是制定投资建设公务住房、购买或承租作为公务住房的商品房等项目之依据。

## **第 42 条 · 投资主张的决定、投资决定以及确定投资建设公务住房项目投资者的决定**

1. 公务住房建设投资项目的投资主张决定按照以下方式进行：
  - a) 政府总理根据建设部供中央机关相关对象承租的建议，决定投资建设公务住房的主张，本款 b 项所规定的情况除外。
  - b) 国防部部长和公安部部长在征得建设部同意后，决定供人民武装力量相关对象承租的投资建设公务住房主张。
  - c) 省级人民议会决定供前来当地工作的对象承租的公务住房建设项目投资主张或授权同级人民委员会决定公务住房建设项目投资主张。
2. 对于本条第 1 款 a 项和 b 项所规定的情况，由主管人决定公务住房建设项目的投资主张和投资决定以及决定公务住房建设项目的投资者。对于本条第 1 款 c 项所规定的情况，由省级人民委员会主席决定公务住房建设项目的投资决定和投资者。

3. 政府对本条制定详细的规定。

### 第 43 条 · 购买、承租商品房以作为公务住房

1. 在当地尚未有足够的公务住房资源供符合条件的对象租赁时，如果有符合《建设法》规要求并保证质量的项目式商品房，其类型和面积标准符合公务住房的要求，则本法第 14 条规定的主管机关可以购买或承租该商品房以作为公务住房使用。

2. 在制定购买商品房作为公务住房的项目之前，主管机关依照以下规定决定投资主张：

a) 建设部向政府总理提呈，并由政府总理决定供本法第 45 条第 1 款 a、e 和 g 项所规定的对象及本法第 45 条第 1 款 b 项所规定的中央机关对象承租的商品房购买项目投资主张；

b) 国防部、公安部向政府总理提呈，并由政府总理决定供本法第 45 条第 1 款 d 项所规定的对象承租的商品房购买项目投资主张；

c) 省级人民议会决定投资主张，或者授权同级人民委员会决定供本法第 45 条第 1 款 c 和 d 项所规定的对象及本法第 45 条第 1 款 b 项所规定的地方机关对象承租的商品房购买项目投资主张；

3. 经主管机关决定投资主张后，购买商品房作为公务住房的项目将按以下方式进行：

a) 对于购买商品房以供中央机关对象承租的项目，除了人民武装力量的相关对象外，建设部必须向政府总理报告，由总理决定投资，或由建设部部长在获得政府总理授权后对项目作出投资决定。

b) 对于购买商品房以供人民武装力量相关对象承租的项目，国防部部长和公安部部长在征得建设部的同意后对项目作出投资决定。

c) 对于购买商品房以供地方机关对象承租的项目，省级住房管理机构应向省级人民委员会主席报告，由省级人民委员会主席对项目作出投资决定。

d) 本款所规定的购买商品房作为公务住房的项目，其主要内容包括：位置、地点、住房类型、住房数量、每种住房的使用面积、购房价格、相关费用、购房资金来源、购房款支付方式、签订购房合同的机构、项目实施进度、购房后负责管理住房的机构，以及有关机构在项目实施过程中的责任。

d) 购买商品住房作为公务住房的价格由投资决策者根据参考市场上住房交易价格及具有评估职能的机构在购房时的评估结果来决定。

#### 4. 承租商品住房作为公务住房的规定如下：

a) 对于承租商品住房以供中央机关对象租用的情况，建设部向政府总理报告，由总理审核及决定；建设部负责直接与住房所有者签订租赁合同，并安排公务住房给符合条件的对象租用。

b) 对于向人民武装力量相关对象提供住房租赁的情况，国防部和公安部向政府总理报告，由总理审核及决定；国防部和公安部负责直接与住房所有者签订租赁合同，并安排公务住房给符合条件的对象租用。

c) 对于向地方机关的对象提供住房租赁的情况，省级住房管理机构向省级人民委员会报告，由省级人民委员会审核及决定；省级住房管理机构负责直接与住房所有者签订租赁合同，并安排公务住房给符合条件的对象租用。

d) 本款所规定的购买商品住房作为公务住房提案报告的主要内容包括：位置、地点、住房类型、住房数量、每种住房的使用面积、购房价格、租赁期限、相关费用、购房资金来源、负责支付租金的机构、签订购房合同的机构以及购房后负责管理住房的机构。

#### 5. 政府对本条制定详细的规定。

### 第 44 条 · 公务住房的类型及面积标准

1. 根据本法规定，公务住房包括别墅、联排别墅和公寓单元，其面积标准可因应不同租用公务住房的对象群体而异。

2. 公务住房的面积标准和室内设备配置标准由政府总理规定，并根据建设部的建议，适时进行调整以符合各个时期的需求。

### 第 45 条 · 允许承租公务住房的对象和条件

#### 1. 允许承租公务住房的对象包括：

a) 党和国家领导干部在担任职务期间属于可以入住公务住房的情况。

b) 从地方调动、轮调、外派到中央机关工作，并担任政府隶属机关副主任或同等及以上职位；或从中央机关调动、轮调、外派到地方工作，或从一个地方调至另一个地方，担任自县级人民委员会副主席、副厅长或

同等及以上职位，且不属于本款 a 项所规定的党、国家机关及社会政治组织的干部和公务员。

c) 被调动、轮调或外派到偏远地区、经济社会特别困难地区、边境地区或海岛工作，且不属于本款 a 和 b 项所规定的党、国家机关及社会政治组织的干部、公务员和职员。

d) 隶属人民武装力量并根据国防、安全要求被调动、轮调、外派的军官、专业军人和士官；由国家预算支付工资，隶属人民武装力量被调动、轮调或外派至偏远地区、经济社会特别困难地区、边境地区或海岛工作的公安工人（警务辅助人员）、国防公务员、国防工人和职员、从事密码工作或在密码组织中从事其他工作的人员；法律规定必须在人民武装力量营区内居住的对象除外。

d) 前往农村、偏远地区、经济社会特别困难地区、边境地区及海岛工作的教师、医生及医护人员；

e) 根据《科学技术法》规定，被指派主持国家级特别重要之科学与技术任务的科学家；对国家有重要贡献并经主管机构依法认可的人才；

g) 根据实际情况，政府总理基于建设部在汇整中央各部委、机关、组织及省级人民委员会提议后提出的提案，决定允许为不属于本款第 a、b、c、d、d 和 e 项规定的对象安排公务住房。

## 2. 公务住房的租赁条件规定如下：

a) 符合本条第 1 款 a 项规定的对象，因应安全需求，可安排入住公务住房。

b) 符合本条第 1 款 b、c、d、d、e 和 g 项所规定的对象，必须符合以下情况之一：在工作地点尚未拥有自有住房，且未在当地购买、租购或租赁社会住房；或者虽然在工作地点拥有自有住房，但人均住房面积低于最低住房面积标准。

政府对本项进行了详细规定。

## 第 46 条 · 公务住房租金确定原则

1. 正确、充分地计算在公务住房使用过程中所需的管理运营、维护保养和租赁管理等必要费用。

2. 不计算建设公务住房的土地使用费，也不计算建设公务住房的投资资金折旧费用或购买商品住房作为公务住房的费用。
3. 公务住房的租金由本法第 14 条所规定的主管机关决定，并根据各个时期的情况进行审议和调整。
4. 对于承租商品住房作为公务住房的情况，则公务住房的承租人支付的租金应低于商品住房的租金价格。
5. 政府对公务住房租赁价格的决定及承租公务住房的程序和手续制定详细规定。

## **第 47 条 · 公务住房承租人的权利和义务**

1. 公务住房承租人享有以下权利：
  - a) 按照公务住房租赁合同中的约定，接受住房及其附带设备的交接。
  - b) 公务住房承租人在任职或工作期间，可以与家庭成员共同使用该公务住房。
  - c) 建议住房管理运营单位及时修缮非因自己过失造成的住房损坏。
  - d) 如果租赁期限届满时，承租人仍属于本法第 45 条所规定的对象并符合公务住房租赁条件，则有权续签公务住房租赁合同。
  - d) 依照法律规定及公务住房租赁合同中的约定，享有其他与住房相关的权利。
2. 公务住房承租人负有以下义务：
  - a) 在公务住房租赁期间，将公务住房用于居住目的，满足本人及家庭成员的生活需求。
  - b) 维护住房及其附属设备；不得擅自改造、维修或拆除公务住房；如为公寓单元用户，还需遵守有关公寓管理和使用的规定。
  - c) 不得转租、出借或委托他人管理公务住房。
  - d) 按照与出租方签订的租赁合同支付住房租金，并依照服务提供方的规定支付其他生活服务费用。

d) 在退休决定所规定的退休日期起，或根据工作调动决定自调往其他地区之日起，或不再属于公务住房租赁对象，或根据本法第 45 条规定不再符合公务住房租赁条件之日起，应于 90 天内将住房归还给负责管理公务住房的机构或组织。如果超过上述规定期限未归还住房，出租公务住房的主管机关将根据本法第 127 条第 2 款的规定，决定收回并强制交还公务住房。公务住房的收回和强制交还必须在大众媒体上公开公告。

e) 归还公务住房时，承租人必须按照公务住房租赁合同中的约定，交还住房及其附带的设备。

g) 依照法律规定及公务住房租赁合同中的约定，履行其他与住房相关的义务。

## 第 4 节 · 开发安置住房

### 第 48 条 · 安排安置住房

1. 安排安置住房的形式包括：

- a) 以项目形式建设住房供安置对象购买、租购或承租；
- b) 订购或购买项目式建设的商品房，供安置对象购买、租购或承租；
- c) 安排安置对象购买、租购或承租项目式建设的社会住房。
- d) 安置对象可获得款项并自行购买、租购或承租住房。
- d) 按照本法第 5 章的规定，在改造和重建公寓楼的投资项目中为安置对象安排住房。
- e) 按照《土地法》的规定进行安置安排。

2. 政府已规定安置住房的对象和条件，以及购买、租购和承租安置住房的程序和手续。

### 第 49 条 · 开发安置住房的原则

1. 对于搬迁到新居住地的安置住房安排，必须在收回和拆迁房屋之前进行，除非居民自愿在获得安置住房安排之前交出房屋。此过程应依法确保公开、透明，并平衡国家与被收回和拆迁房屋的所有者以及投资者之间的利益。安置的住房必须确保其条件不低于或优于被收回和拆迁的房屋。

2. 在已获批并涉及一级城市或隶属特级城市的坊、郡、城市的规划中，若因建设其他工程而拆迁住房，且居民有意愿被安置在一级城市或隶属特级城市的坊、郡、城市，则按照本法第 48 条第 1 款 b、c 和 d 项所规定的形式之一进行安排安置住房。若居民无意愿被安置在一级城市或隶属特级城市的坊、郡、城市，则根据当地条件，按照本法第 48 条第 1 款所规定的形式之一进行。

若选择透过购买或租购社会住房的形式进行安置，则被安置者将优先获得社会住房的安排。3. 在不属于本条第 2 款规定范围的地区，若因按照已批准规划建设其他工程而拆迁住房，则根据当地条件和被安置者的需求，按照本法第 48 条第 1 款规定的形式之一进行。

4. 在因实施商品房或社会住房建设项目而拆迁住房的情况下，如果被拆迁的居民有就地安置的需求，则该住房建设项目的投资方必须在该项目中安排商品房或社会住房以进行安置。

5. 在拆除公寓楼以实施改造和重建公寓楼或住宅区（以下统称为公寓楼改造和重建投资项目）的情况下，补偿、支持和安置的措施应按照本法第 5 章的规定进行。

6. 对于按项目式建设安置住房的情况，必须作为单独项目立项和审批，不得进行与商品房、公务住房、社会住房混建的项目，改造、重建公寓楼的投资项目除外。对于农村地区，安置住房建设项目应包括为被安置对象安排生产用的土地储备规划。

7. 属于以土地使用权向被安置对象进行补偿的情况，则按照《土地法》的规定执行。

## **第 50 条 · 用于实施安置住房建设投资项目的土地储备**

1. 实施安置住房建设投资项目的土地面积安排，必须遵守本法第 32 条及《土地法》的相关规定。

2. 建立安置住房建设投资项目的土地储备，依照本法第 49 条规定的原则，在分区规划或在 1/500 比例的建设详细规划中予以确定。

3. 关于确定土地的财务义务，以实施安置住房建设项目，应依照《土地法》的相关规定进行。

## 第 51 条 · 安置住房建设投资项目的投资者

1. 安置住房建设投资项目的投资者包括省级人民委员会属下的专业项目管理委员会、省级土地储备开发组织、省级住房管理机构、县级人民委员会或房地产经营企业。除本条第 4 款规定的情况外，安置住房建设项目投资者的决定，应按照本条第 2 款和第 3 款的规定进行。
2. 对于使用公共投资资金的安置住房建设项目，省级住房管理机构应提议由本条第 1 款中所规定的单位之一担任该项目的投资者，房地产经营企业除外，并向省级人民委员会报告，由省级人民委员会决定住房建设投资项目的投资者。
3. 对于不属于本条第二款规定资金来源的安置住房建设项目，决定住房投资项目投资者的权限规定如下：
  - a) 对于为国家重大项目建设安置住房的情况，则由总理决定，或授权建设部部长决定住房建设投资项目的投资者。
  - b) 对于为不属于本款 a 项规定的项目建设安置住房的情况，由省级人民委员会决定住房建设投资项目的投资者，本款 c 项所规定的情况除外。
  - c) 对于法律规定必须透过招标方式选择投资商作为住房建设投资项目的投资者，则依照该规定执行。
4. 对于拆迁、拆除公寓楼以重建公寓楼的情况，住房建设项目投资者的选择应依照本法第 68 条的规定进行。

## 第 52 条 · 订购、购买商品房的，以及安排社会住房以服务于安置

1. 对于安置用的商品房订购或购买，负责安置的单位应依照以下规定，与住房建设投资项目的投资者签订住房买卖合同或订购合同，以为被安置者提供安置住房：
  - a) 对于负责安排安置住房的单位与住房建设项目投资者签订商品房买卖合同的情况，则被安置对象直接与负责安排安置住房的单位签订住房买卖、租购或租赁合同，并从该单位接收住房。
  - b) 对于负责安排安置住房的单位与住房建设项目投资者签订住房订购合同的情况，则被安置对象直接与住房建设项目投资者，基于已达成协议的住房订购内容签订住房买卖合同。

省级人民委员会必须确定订购的住房数量，以确保符合当地的安置需求。被安置对象有责任根据商品房买卖合同接收住房。

c) 住房建设投资项目的投资者有责任为本条 a 和 b 项所规定的被安置对象向国家主管机关申请签发证书，除非购买或租购住房的被安置对象自愿自行办理申请证书的手续。

2. 对于以社会住房用于安置安排的情况，负责安排安置住房的单位应向被安置对象介绍当地的社会住房基金，让被安置对象依照本法规定签订社会住房的租赁、租购或购买合同。

3. 政府对订购、购买商品房、安排社会住房以作为安置住房的安排，住房交接的程序和手续，以及安置住房的管理和使用制定详细的规定。

### **第 53 条 · 对安置住房的要求**

1. 安置住房必须确保符合设计、标准和建筑规范的要求，并遵守《建设法》的规定。

2. 对于按项目式进行投资建设住房并用于安置安排的情况，必须确保符合本法第 33 条所规定的住房建设投资项目要求。住房建设投资项目的投资者不得在安置计划经核准后，变更设计、住房面积以及附属设施（如有）。

3. 向被安置对象交付住房的程序，应按照本法第 37 条第 3 款和第 4 款的规定进行。

4. 下列组织和个人对安置住房的质量负责：

a) 安置住房建设投资项目的投资者；

b) 可用于安置的住房建设投资项目的投资者；

c) 按照法律规定，与安置住房建设相关的组织和个人。

5. 省级住房管理机构负责指导并检查当地安置住房质量管理工作。

### **第 5 节 · 个人式开发住房**

#### **第 54 条 · 对个人式开发住房的要求**

1. 必须符合建设规划并遵守《建设法》的规定。

2. 住房建设必须确保与该地区的技术基础设施系统相连接，并符合卫生、环境、建筑和景观的要求，不得侵犯毗邻建筑物所有者及其他权利人的合法权益。住房的建设与改造应结合保存、保护传统住房建筑，符合各地区、区域的风俗习惯及生产条件，并保存自然景观和历史文化遗迹。项目中的住房建设应符合已获批准的项目详细建设规划。
3. 个人仅能在自己拥有使用权、或由国家划拨，包括因土地补偿而划拨、或透过转让土地使用权获得、或从其他组织和个人承租或借用的住宅用地面积上建造住房。
4. 省级人民委员会根据国家预算的相关法律规定，审议并提供部分或全部资金支持，帮助个人在需要保护艺术、文化、历史价值的区域内保存、维护、改造住房。

## **第 55 条 · 个人形式开发住房的方式**

1. 农村地区的个人可以透过以下方式建设住房：
  - a) 自行组织建设或雇用其他组织或个人建设或由其他组织、个人协助建设住房；
  - b) 对于法律要求必须由具备能力的单位或个人进行建设的情况，应雇用具备建设能力的单位或个人来建设住房。
  - c) 合作互助建设住房。
2. 城市地区的个人按照本条第 1 款 a 和 b 项所规定的方式，以及以下方式进行住房建设：
  - a) 合作进行城市改造和美化，其中包括住房的改造，或按照本法规定对公寓楼进行改造和重建。
  - b) 透过合作成员共同作出土地使用权、资金、劳动力、材料及努力的贡献来实现合作互助建设住房。

合作成员必须就土地使用权、资金、劳动力、材料、努力的贡献方式、实施时间、成员的权利和义务，以及合作协议的履行承诺进行商议。

## **第 56 条 · 个人在住房开发中的责任**

1. 在建设和改造住房时遵守《建设法》规定。
2. 在建设和改造住房的过程中，遵守《环境保护法》的规定。

3. 确保住房建设和改造过程中邻近建筑物业主和使用者的人身和财产安全；如果造成损害，则必须依照法律规定进行赔偿。
4. 属于个人投资建设多层多单元的住房以供出售、租购或出租的情况，还必须额外遵守本法第 57 条的规定。
5. 法律对住房开发规定的其他责任。

## **第 57 条 · 个人形式开发供出售、租购或出租的多层多单元住房**

1. 个人根据本法第 54 条第 3 款的规定拥有住宅用地使用权，若在下列情况下建设住房，则必须符合作为住房建设投资项目的投资者资格条件，并依照《建设法》和其他与住房建设项目相关的法律规定进行投资建设：
  - a) 具有两层及两层以上，且每一层均设计并建造了供出售、租购、或结合出售、租购、出租的住房单元；
  - b) 具有两层及两层以上，规模在 20 个及以上住房单元，并用于出租的住房。
2. 本条第 1 款所规定的住房单元，可按照《土地法》规定签发证书，并可根据本法以及《不动产经营法》的规定进行出售、租购及出租。
3. 个人根据本法第 54 条第 3 款的规定拥有住宅用地使用权，建造两层及两层以上，规模在 20 个单元以下的住房，且每一层均设计并建造供出租的单元，则必须遵守以下规定：
  - a) 符合建设部部长所规定的个人式多层多单元住房建设要求；
  - b) 符合《消防法》对个人式多层多单元住房的消防要求；
  - c) 符合省级人民委员会关于交通道路的规定条件，以便消防车辆能够在个人式多层多单元住房的所在地执行灭火任务。
4. 对于本条第 3 款所规定的个人式多层多单元住房具有供出售、出租的住房单元的情况，则必须符合本条第 1 款所规定的条件。
5. 本条第 1 款和第 3 款所规定的住房运营管理，按照由建设部部长颁布的《公寓管理和使用规范》执行（以下统称为《公寓管理和使用规范》）。
6. 各级人民委员会在其职责和权限范围内，有责任检查和督查本条第 1 款和第 3 款所规定的要求和条件的落实情况。

7. 政府对本条制定详细的规定。

## 第 5 章 公寓楼的改造与重建

### 第 1 节 · 总则

#### 第 58 条 · 公寓楼的使用期限

1. 公寓楼的使用期限根据设计文件和主管机关对公寓楼的实际使用期限检验结论来确定。设计文件所规定的公寓楼使用期限，必须依照《建设法》规定，在主管机关的鉴定文件中载明。
2. 公寓楼的使用期限自通过验收并依照《建设法》的规定投入使用之日起计算。
3. 当公寓楼的使用期限依本条第 1 款规定的设计文件已届满，或虽未届满但已损坏、有倒塌风险，且无法保障公寓所有者和使用者的安全时，省级人民委员会必须按照本法第 61 条的规定，指导实施公寓楼建筑质量的检验与评估。
4. 公布公寓楼使用期限届满的程序，应依照本法及《建设法》的规定执行。

#### 第 59 条 · 需要拆除的公寓楼

1. 依照本条第 2 款规定，需要拆除的公寓楼包括：
  - a) 依照本法第 58 条规定，已达使用年限且需要拆除的公寓楼；
  - b) 依据本法第 58 条规定，尚未达到使用年限但需要拆除的公寓楼。
2. 需要拆除公寓楼的情况包括：
  - a) 因火灾、爆炸受损，已无法保证安全以继续使用的公寓楼；
  - b) 因自然灾害或战争破坏而受损，已无法保证安全以继续使用的公寓楼；
  - c) 公寓楼的主要承重结构出现整体危险状况，有倒塌风险，无法满足继续使用的条件，需要紧急疏散公寓楼的所有者和使用者；
  - d) 公寓楼受严重损坏，建筑物主要承重结构出现局部危险情况，并且具备以下因素之一：消防系统、供水、排水、污水处理；供电、内部交通等基础设施不符合现行技术标准或规范，或存在运行、使用中的安全风险

险，需要拆除以确保公寓楼所有者和使用者的安全，并满足城市改造和美化的要求；

d) 公寓楼的以下主要结构之一受损：地基、柱子、墙体、梁、横梁，已无法满足正常使用要求，虽不属于本款 c 项和 d 项规定的必须拆除之情况，但属于已经批准的建设规划中，必须与本款所规定需要拆除的公寓楼同步进行改造和建设的区域。

## 第 60 条 · 改造、重建公寓楼的实施原则

1. 拥有多个所有者的公寓楼以及属于公共财产的公寓楼，若依照本法第 59 条第 2 款规定必须拆除，并按照已批准的规划进行重建，则必须遵守本条所规定的原则。

对于单一所有者且不属于公共财产的公寓楼的改造和重建，则依照《建设法》的规定进行。

2. 公寓楼的改造和重建必须依据项目实施，并结合城市改造和美化，确保技术基础设施和社会基础设施的连接，符合建设规划、土地使用规划、土地使用计划、省级住房发展计划以及已批准的公寓楼改造和重建计划。

根据本法第 59 条第 2 款 a 和 b 项规定拆除公寓楼的情况，如未包含在已批准的公寓楼改造和重建计划中，省级人民委员会必须安排临时居住地，并进行公寓楼所有者和使用者的搬迁。在完成搬迁后，省级人民委员会必须将该情况补充到当地的公寓楼改造和重建计划中。

3. 公寓楼的改造和重建必须遵守本法、《建设法》、《投资法》、《公共投资法》及其他相关法律的规定。

4. 如果按照已批准的规划继续重建公寓楼，则所有者有权获得就地安置，除非没有需求。如果按照已批准的规划不再重建公寓楼，则所有者可以获得金钱赔偿，或在同一社、坊、市镇（以下统称为社级）内的其他地点进行安置。如果社级地区内没有安置用房，则安排在同一县级，若县级没有安置用房，则安排在邻近地区，除非所有者选择购买或租赁社会住房。

对于属于公共财产的公寓楼，如果租户在公寓楼重建后无意继续租赁，公共财产的住房管理代表有权根据本法第 70 条第 7 款的规定选择赔偿方式。

5. 根据本法第 71 条的规定，被安置者可根据补偿、支持、安置及临时住所安排方案对经改造、重建后的安置住房享有所有权，（以下统称为赔偿和安置方案）。

6. 在符合本法第 59 条第 2 款的情况下，省级人民委员会可决定执行一个或多个项目，但必须确保技术基础设施和社会基础设施的连接，并遵守已批准的整体住宅区详细规划。

7. 在有关部门按照本法第 65 条的规定批准公寓楼改造、重建计划后，才能选定公寓楼改造、重建投资项目的投资者。

8. 公寓楼改造、重建投资项目的投资者可分期实施，但必须先拆除并重建本法第 59 条第 2 款 a、b 和 c 项所规定的公寓楼，其余公寓楼则可随后进行拆除和重建。

公寓楼改造、重建投资项目的范围根据详细规划或由主管机关批准的投资项目决策、主张内容确定。

9. 有关投资决策或批准、调整公寓楼改造、重建投资项目主张的事项，按本法第 67 和第 69 条的规定进行。

10. 为实施公寓楼改造、重建投资项目而进行的土地回收、划拨、租赁或改变土地使用目的（如有），应按照《土地法》的规定执行，所有者之间达成协议按照本条第 11 款的规定将土地使用权转让给公寓楼改造、重建投资项目投资者的情况除外。

11. 为实施公寓楼改造、重建投资项目而进行的土地使用权转让协议必须完全满足以下条件：

- a) 项目不属于本法第 68 条第 1 款和第 3 款规定的情况；
- b) 项目仅有公寓所有者共同拥有使用权的土地面积；
- c) 公寓所有者已与公寓楼改造、重建投资项目投资者协商并达成一致，根据赔偿和安置方案进行实施就地安置服务项目的土地使用权转让。

本项规定的土地使用权转让不承担任何税收义务。

12. 省级人民委员会负责按照《国家预算法》规定的程序和手续从地方预算中安排资金以完成以下工作：

- a) 检验和评估属于公共财产的公寓楼的质量；检验和评估其他公寓楼的质量，但属于单一所有者且非公共财产的公寓楼除外；
- b) 制定、审批和批准公寓楼的改造、重建规划；
- c) 组织制定和批准公寓楼改造、重建计划；

d) 在地方使用地区预算资金执行公寓改造、重建投资项目。

13. 公寓所有者的临时住所安排应根据本法第 72 条的规定进行。

14. 政府对本条第 11 款制定详细的规定。

## **第 61 条. 公寓楼的检验与质量评估**

1. 省级人民委员会指导省级住房管理机构统筹，并与当地职能部门以及公寓楼所在地的县级人民委员会协作，对辖区内的公寓楼进行检验和质量评估。对于整个住宅区，应在将其纳入改造和重建计划前进行全面的检验和评估。

公寓楼的所有者有责任配合本款规定的机构及参与检验的单位，按照本法及《建设法》的规定进行公寓楼质量的检验与评估。

2. 被指定进行公寓楼质量检验和评估的组织，必须在向省级住房管理机构提交的检验结果报告中，明确确定公寓楼是否属于本法第 59 条第 2 款规定的应拆除情况或暂时不需拆除。公寓楼质量检验和评估根据《建设法》及本法的规定进行。

3. 省级住房管理机构在收到检验结果报告后，应进行审查并发布公寓楼质量检验的结论。检验结论应明确列出根据《建设法》的检验内容，并根据本法第 59 条第 2 款的规定确定经检验的公寓楼是否属于暂不需拆除或应拆除的情况。若公寓楼不属于应拆除情况，结论中应明确指出该公寓可以继续使用的时间，直至达到应拆除的情况为止。

4. 检验结论应在省级住房管理机构的电子门户网站上公开发布。

## **第 62 条. 公寓楼改造与重建的形式**

1. 房地产企业可自行投资资金，或与本法第 59 条第 2 款所规定的公寓楼所有者共同出资，以进行公寓楼的拆除和重建，但本条第 2 款和第 3 款规定的情况除外。

2. 省级人民议会根据《公共投资法》的规定，决定使用当地预算资金来实施辖区内不属于本条第 3 款规定的公寓楼改造和重建项目，适用于以下情况：

a) 整栋公寓楼属于公共财产；

b) 公寓楼符合本法第 59 条第 2 款 b 项规定需拆除的情况，但该公寓的全部产权属于单一所有者且非公共财产的情况除外。

3. 对于由中央机关代表持有的公共财产性质的住房，其改造和重建应根据《公共投资法》的规定进行。

### 第 63 条. 公寓楼改造和重建项目的优惠机制

1. 根据本法第 62 条第 1 款规定的公寓楼改造和重建项目的投资者可享受以下优惠机制：

a) 对于在公寓楼改造和重建项目范围内需缴纳土地使用费和租金的土地面积予以豁免，包括：现有的公寓楼建筑用地、现有独立式住房用地（如有）、商业服务及公共建筑用地、技术基础设施、交通、社会基础设施以及其他建筑用地，以及其他附有公共财产的土地。

投资者无需办理土地价格确定、计算土地使用费和租金的豁免额，也无需办理豁免土地使用费和租金的申请程序。

b) 投资者可在完成安置后经营项目范围内的剩余住房面积以及商业服务用地。在完成安置后，公寓楼改造和重建项目投资者在出售属于在现有公寓楼建筑用地上改造或重建的公寓楼单元时，无需缴纳土地使用费和租金。

对于不在免缴范围内的经营面积，无需缴纳本款本项和 a 项所规定的土地使用费和租金，公寓楼改造和重建项目投资者须根据《土地法》的规定履行财务义务。

c) 投资者可根据法律规定从土地开发基金及其他非预算政府财政资金中申请贷款，并可从补偿、支持和安置费用中预支经费以进行土地清理；可收取期房及项目范围内商业服务建筑的销售或租赁收益以实施项目。

d) 根据省级人民议会的决定，投资者可以从地方预算获得用于建设项目范围内技术基础设施和社会基础设施的经费支持。

d) 享有法律规定的税收优惠、信贷优惠及其他优惠。

2. 本法第 62 条第 2 款和第 3 款所规定的公寓楼改造和重建投资项目的投资者，享有第 1 款 a 项和 d 项的优惠。

3. 政府对本条第 1 款 a 项和 b 项制定详细的规定。

## 第 2 节 · 公寓楼改造、重建的规划与计划

### 第 64 条 · 公寓楼改造、重建的规划要求

1. 主管机关有责任根据《城市规划法》和《建设法》的规定，制定、审查、批准、调整公寓楼改造和重建投资项目的详细规划，并公开发布该规划。
2. 在公寓楼改造和重建投资项目的详细规划中，必须包含建筑用地的规划指针、人口规模，或明确可以转换为建设服务、商业、办公或其他社会基础设施的土地面积，以确保经济、社会和环境效益，并鼓励投资者参与该项目的实施。
3. 省级人民委员会根据本法规定的必须拆除重建的公寓楼清单和地点，决定是否对整个公寓楼区进行规划重建，或集中一些在相同的社、县、或相邻县范围内的公寓楼进行重建，以确保经济、社会和环境效益，并与城市的改造和美化相结合。

若有需要拆除的公寓楼，但根据已批准的规划并未重建该公寓楼，且无法实施本款所规定的集中方案，则省级人民委员会可根据《国家预算法》的程序和手续安排地方预算，以为公寓楼的所有者和使用者进行搬迁、补偿、支持和安置，并对必须拆除的公寓楼所在的土地进行公开拍卖，以按照已批准的规划建设，除非《土地法》另有规定。

4. 公寓楼改造和重建投资项目的详细规划的制定、审查和批准可以与公寓楼质量的检验和评估同步进行。

### 第 65 条 · 公寓楼改造、重建的计划要求

1. 省级人民委员会可以将公寓楼的改造重建计划纳入省级住房发展计划以一并制定和批准，或者单独制定和批准，并以此作为实施公寓楼改造与重建投资项目的依据。
2. 省级住房管理机构直接负责制定，或根据《招标法》规定，聘请咨询单位制定公寓楼改造、重建计划，并向省级人民委员会报告以获得批准。
3. 公寓楼改造、重建计划仅在省级住房管理机构根据本法规定完成公寓楼质量检验与评估结论后方可予以批准。
4. 若经批准的公寓楼改造、重建计划出现必须拆除的公寓楼，或省级住房发展计划对已批准的公寓楼改造、重建计划内容进行调整，省级人民委员会应对计划进行相应的调整。

5. 已批准的公寓楼改造、重建计划，包括调整计划，必须在省级人民委员会和拥有需改造、重建公寓楼的县级人民委员会的电子信息门户网站上公开，并发送至拥有需改造、重建公寓楼的社级人民委员会，以通知公寓楼的所有者和使用者，同时报送建设部。

## 第 66 条·公寓楼改造、重建计划的内容

公寓楼的改造与重建计划包括以下主要内容：

1. 需要改造和重建的公寓楼及住宅区清单和地点，其中，需确定根据本法第 59 条第 2 款规定的各类公寓楼的拆除时间。

若涉及整个住宅区的改造和重建，则须预计该住宅区首栋公寓楼的搬迁、拆除及重建时间，并预计其余公寓楼的搬迁、拆除及重建时间。

2. 预估实施所在地区内公寓楼、住宅区改造和重建计划所需的资金来源。

3. 职能机构及各级人民委员会在实施公寓楼改造和重建计划中的职责。

## 第 3 节：投资主张的决定、投资主张的批准、公寓楼改造和重建项目的投资者

### 第 67 条：投资主张的决定及投资主张的批准

1. 对于本法第 62 条第 2 款和第 3 款规定的公寓楼，投资主张的决定及投资主张的调整应根据《公共投资法》的规定进行。

2. 对于不属于本条第 1 款规定的公寓楼，在公寓楼所有者通过公寓楼大会选定项目投资人后，所选投资人有责任提交资料，并按本法第 69 条第 1 款和第 4 款的规定进行同时批准投资主张及投资人的程序，而无需根据《投资法》规定的程序。若属于需经政府总理同时批准投资主张及投资人的情况，则依照本法第 69 条第 3 款的规定执行。

3. 对于本法第 68 条第 3 款所规定的情况，由省级住房管理机构准备数据并提交给省级人民委员会，按照本法第 69 条第 2 款和第 5 款规定的程序和手续批准投资主张。若项目属于需经政府总理批准投资主张的情况，则依照本法第 69 条第 3 款的规定执行。

4. 对于本条第 2 款和第 3 款所规定的公寓楼改造、重建投资项目，若符合《投资法》中关于投资主张调整的规定，则主管批准投资主张的机构可以调整投资主张；投资主张的调整程序和手续应根据本法第 69 条中相关调整内容的规定进行。

## 第 68 条 · 公寓楼改造、重建投资项目的投资者

1. 确定本法第 62 条第 2 款和第 3 款所规定的公寓楼改造、重建投资项目投资者，应按照《公共投资法》和《建设法》的相关规定进行。
2. 选择不属于本条第 1 款所规定的公寓楼改造、重建投资项目投资者，应依照本法第 67 条第 2 款的相关规定进行。
3. 对于本条第 2 款规定的情况，在政府规定的期限内未能选定投资者进行项目，则在按照本法第 67 条第 3 款的规定批准投资主张后，由省级住房管理机构组织招标以选出公寓楼改造、重建投资项目的投资者，具体如下：
  - a) 如果根据《招标法》的规定，只有 1 名投资者有意向，主管机构应在投资者满足政府规定的条件和标准时，执行准予其成为公寓楼改造、重建投资项目投资者的程序；
  - b) 如果有 2 名或 2 名以上的投资者有意向，则根据《招标法》的规定，通过招标形式选择公寓楼改造、重建投资项目的投资者。
4. 本条第 2 款和第 3 款规定的公寓楼改造、重建投资项目的投资者拥有本法第 38 条第 1、2、3、5、6、7 和 8 款规定的权利，并享有本法第 63 条规定的优惠机制。
5. 本条第 2 款和第 3 款规定的公寓楼改造、重建投资项目的投资者负有本法第 39 条第 1、3、5、6、8、9、10、11 和 13 款规定的义务以及以下义务：
  - a) 确保依法实施项目的财务能力；
  - b) 充分履行项目产品业务合约中的承诺；确保《建设法》规定的建筑质量；将房屋及其相关文件移交给客户，并根据本法、《不动产经营法》和其他相关法律的规定进行住房买卖、租购和租赁；
  - c) 按照本法第 75 条的规定拆除公寓楼；d) 依照按本法规定核准的补偿、安置方案，为被拆迁公寓大楼的所有者、使用者安排临时住宿、补偿、支持和安置。
6. 政府对本条制定详细的规定。

## 第 69 条 · 批准公寓楼改造、重建投资项目投资主张的档案、程序和手续

1. 申请同时批准公寓楼改造、重建投资项目投资主张和投资者的申请档案包括：

- a) 批准项目投资主张的书面申请；
  - b) 投资项目提案包括以下主要内容：投资者、投资目标、投资规模、投资资金和融资计划、地点、时间、实施进度、土地使用需求建议、《环境保护法》规定的环境影响初步评估（如有）、公寓楼所有人证书信息、投资激励建议、投资者选择意见备忘录；
  - c) 公寓楼所有者与投资者商定的补偿和安置方案；
  - d) 对于本法第 60 条第 11 款规定的情况，公寓楼所有者向投资者转让土地使用权的协议文件；
  - d) 投资者的法律资格证明文件及财务能力证明文件；
  - e) 其他相关文件（如有）。
2. 由省级住房管理机构提交的投资主张审批申请档案包括：
- a) 批准项目投资主张的申请文本；
  - b) 投资项目提案，主要包括：投资目标、投资规模、投资资金、地点、时间、实施进度；项目实施地点的土地使用情况、土地需求预估、根据《环境保护法》的环境影响初步评估（如有）；选择公寓楼改造、重建投资项目的形式；机制和优惠政策；
  - c) 其他相关文件（如有）。
3. 若公寓楼改造、重建投资项目属于根据《投资法》规定需要同时获得政府总理批准投资主张及投资者的情况，则本条第 1 和第 2 款所规定的申请档案应按照《投资法》的相关程序和手续进行。
4. 省级人民委员会同时批准投资主张和投资者的程序和手续如下：
- a) 由公寓楼所有者根据本法第 67 条第 2 款的规定选定的投资者向省级住房管理机构提交本条第 1 款规定的档案；
  - b) 自收到完整档案之日起 3 个工作日内，省级住房管理机构负责向相关国家机关征询对项目内容的审核意见；
  - c) 自收到审核申请之日起 15 日内，被征询审核意见的相关国家机关应对其管理范围内的内容提出意见并回复省级住房管理机构。自收到本条第 1 款规定的完整档案之日起 25 日内，省级住房管理机构应完成审核报告并呈交省级人民委员会；

d) 自收到完整档案和审核报告之日起 7 个工作日内，省级人民委员会审议并决定是否批准补偿和安置方案，以及同时批准投资主张和公寓楼改造、重建投资项目投资者；若不予批准，省级人民委员会须发出文件明确说明理由。

5. 对于本法第 67 条第 3 款规定的项目，省级人民委员会的投资主张批准程序和手续如下：

a) 省级住房管理机构负责准备本条第 2 款所规定的申请档案，并向相关国家机关征询对项目内容的审核意见；

b) 自收到审核申请之日起 15 日内，被征询审核意见的相关国家机关应对其管理范围内的内容提出意见并回复省级住房管理机构。自收到本条第 2 款规定的完整档案之日起 25 日内，省级住房管理机构应完成审核报告并呈交省级人民委员会；

c) 自收到完整档案和审核报告之日起 7 个工作日内，省级人民委员会审议、批准投资主张；若不予批准，省级人民委员会须发出文件明确说明理由。

6. 政府对本条制定详细的规定。

## 第 4 节 · 补偿与安置方案

### 第 70 条 · 补偿与安置方案的制定原则

1. 制定并批准补偿与安置方案，以实施公寓楼改造、重建投资项目，仅在详细规划获得批准后方可进行。

2. 对于实施本法第 68 条第 1 款所规定的项目的情况，则补偿与安置方案应根据《公共投资法》的规定执行；对于本法第 68 条第 3 款所规定的项目，则由省级人民委员会指派组织负责制定补偿与安置方案并呈交省级人民委员会批准。

3. 若选定的公寓楼改造、重建投资项目投资者不属于本条第 2 款规定的情况，则参与注册为公寓楼改造、重建投资项目投资者的房地产企业应制定补偿与安置方案，以供公寓楼所有者选择并决定。

4. 补偿、支持、安置及临时住所的安排必须公开、透明、客观，并遵循已获批准的补偿与安置方案。安置房的面积不得小于国家公寓建筑技术标准的要求。补偿、支持、安置及临时住房安排的组织实施费用计入项目的总投资额。

5. 对于属于公共财产的住房进行改造或重建，正在租赁该住房的租户在重建后可继续承租，除非其再无租赁需求。对于公共财产住房的所有者和其他所有者共同拥有公寓楼产权的情况，公共财产住房的所有者代表可与公寓楼改造、重建投资项目投资者协商，选择以金钱补偿或以住房补偿的方式进行补偿。
6. 安置住房的安排应根据本法的规定，透过用于安置的住房买卖、租购或租赁合同进行。
7. 公寓楼所有者的补偿形式应在补偿与安置方案中依下列规定明确载明：
  - a) 对于本法第 2 条第 10 款规定的公寓楼，公寓楼所有者可选择以安置住房的方式补偿或在不需要安置住房的情况下选择以相当于安置住房价值的金钱补偿；
  - b) 对于不属于本法第 2 条第 10 款规定的公寓楼，若公寓楼所有者未出资进行公寓的改造与重建，则应按照补偿和安置方案制定时，《土地法》规定的土地使用权份额比例补偿公寓楼的土地使用权价值，并将土地使用权转让给公寓楼改造、重建投资项目的投资者；对于本法第 59 条第 2 款 d 项所规定的公寓楼，则公寓楼所有者可根据政府规定获得土地使用权及公寓单元剩余价值的补偿。
8. 对于需要改造或重建的公寓区域内非公寓楼的其他面积，依照政府规定所有者可获得补偿、支持、安置及临时住所安排。

## **第 71 条. 补偿与安置方案的内容与审批权限**

1. 补偿与安置方案包含以下主要内容：
  - a) 对于已选定公寓楼改造、重建投资项目投资者的情况，则须提供投资者的名称；
  - b) 公寓楼的所有者及用户的姓名及地址；
  - c) 改造或重建的公寓楼位置及面积；用于安置的住房位置及面积；
  - d) 安置住房的安排方式，包括就地安置或异地安置，或在当地购买、租购社会住房，或依照本法规定选择现金补偿；
  - d) 对于本法第 2 条第 10 款规定的公寓楼则为公寓单元面积 K 系数；补偿的土地价格（若有）；重建后的住房租金（若有）；

- e) 依照本款 d 项规定的 K 系数换算后确定的公寓单元价值；对于不属于本法第 2 条第 10 款规定的公寓楼，则为根据项目进度分期支付或在交付公寓单元后一次性支付的建设费用；对于异地安置的情况则为安置住房的价值；
- g) 对于本法第 60 条第 11 款所规定的情况，则为用于实施公寓楼改造、重建投资项目的土地使用权转让协议；
- h) 已安排安置后剩余公寓单元的处理方案；
- i) 公寓楼改造、重建投资项目的投资者或公寓楼所有者应支付的差额款项（若有），即安置住房价值与依照补偿与安置方案中所有者应获得的住房价值之间的差额；
- k) 项目实施期限；补偿、支持、安置及临时住所安排的完成期限；根据本款 d 项规定的形式交付安置住房的期限；
- l) 支持搬迁、临时租房的费用及其他相关费用（若有）；
- m) 重建公寓楼后的维修费用应依照本法规定执行；
- n) 对于非公寓单元的其他面积（若有）的补偿与安置。

2. 省级人民委员会依权限审批补偿与安置方案，并对投资者执行已批准的补偿与安置方案进行检查和督促。

## **第 72 条. 安置住房和临时住所的安排**

1. 对于拥有住房所有权的情况，安排安置住房的规定如下：

- a) 若根据已批准的规划继续重建公寓楼，则公寓楼的所有者可按照已批准的补偿和安置方案，在原地安排安置住房。

对于本法第 2 条第 10 款规定的公寓楼，其所有者将根据本法第 71 条第 1 款 d 项规定的 K 系数获得补偿。

对于公寓楼不属于本法第 2 条第 10 款规定的情况，公寓楼的所有者需出资重建公寓楼，但第 62 条第 2 和第 3 款规定的公寓楼除外。出资金额可按项目进度缴纳，或于交付公寓单元后一次性缴纳，并将在补偿和安置方案中明确。

- b) 若根据已批准的规划不再继续重建公寓楼，则公寓楼所有者按照本法第 60 条第 4 款的规定安排安置住房。

2. 对于租赁住房的情况，安置的安排应按照租赁合同中的约定进行；若租赁的住房属于公共财产，则可在完成公寓楼的改造或重建后安排租赁住房，除非租户与公共财产住房所有权代表另有协议。

3. 临时住所安排仅适用于有安置需求并选择以住房方式安置的公寓楼所有者。

4. 临时住所需满足基础设施及生活条件的要求。

若租赁的住房属于公共财产，则项目所在地的省级人民委员会负责安排临时住所或支付费用让租户自行解决临时住所问题，直至项目完成。

对于本法第 59 条第 2 款 b 项规定的情况，省级人民委员会需在项目实施期间安排临时住所。

对于第 59 条第 2 款 a 项和 c 项规定的情况，省级人民委员会需安排临时住所，直至选定项目投资方。在选定投资方后，由投资方在项目实施期间负责安排临时住所。

对于本法第 59 条第 2 款 d 项和 d 项规定的情况，由项目投资方在项目实施期间负责安排临时住所。

5. 除按本条第 1 款或第 2 款规定安排安置住房外，根据地方实际条件，省级人民委员会可根据《国家预算法》的程序，决定从地方预算中为被安置人提供资金支持。

6. 政府将对以下事项制定详细规定：公寓楼改造和重建计划的编制和批准；项目建设投资的实施；公寓楼所有者及使用者的搬迁或强制搬迁；补偿、支持、安置及临时住所安排；公寓楼所有者出资参与重建项目的具体要求。

## **第 5 节 · 搬迁、强制搬迁及拆除公寓楼**

### **第 73 条. 公寓楼所有者和使用者的搬迁**

1. 对于需拆除的公寓楼，若属于本法第 59 条第 2 款 a 项和 b 项规定的情况，省级人民委员会必须发布紧急搬迁决定，并组织所有者和用户搬迁至临时住所。

2. 对于需拆除的公寓楼，若属于本法第 59 条第 2 款 c 项、d 项和 d 项规定的情况，省级人民委员会需根据已批准的补偿及安置方案发布搬迁决定。

3. 搬迁决定应包括以下内容：

- a) 需搬迁的公寓楼所有者和用户的姓名及地址；
  - b) 搬迁期限；
  - c) 临时住所的安排地点；
  - d) 搬迁方式；
  - d) 搬迁费用，包括人身及财产的搬迁费用、临时住所租赁补助及其他相关费用（如有）；
  - e) 相关机关、组织和个人在执行搬迁决定中的责任。
4. 省级人民委员会须将搬迁决定送达需搬迁的公寓楼所有者和使用者，并在省级人民委员会、县级人民委员会、省级住房管理机构的电子信息门户以及当地公共媒体上公开搬迁决定。
5. 公寓楼的所有者、用户及相关组织和个人必须按照省级人民委员会的搬迁决定执行搬迁。
6. 搬迁费用按以下规定执行：
- a) 对于本条第 1 款规定的情况，搬迁费用由地方预算支付；
  - b) 对于本条第 2 款规定的情况，搬迁费用包含在项目总投资额中，由负责公寓楼改造和重建的项目投资方支付；若政府机关已先行安排居民搬迁，待选定项目投资方后，项目投资方需偿还搬迁费用给政府机关。

根据当地条件，省级人民委员会可按照《国家预算法》的程序，决定从地方预算中提供搬迁费用补助。

## **第 74 条. 强制搬迁公寓楼的所有者和使用者**

- 1. 超过省级人民委员会搬迁决定规定的期限，若公寓楼所有者和使用者未按要求进行搬迁，省级人民委员会将发布强制搬迁决定。
- 2. 强制搬迁决定包括以下主要内容：
  - a) 强制搬迁的公寓楼所有者和用户的姓名及地址；
  - b) 强制搬迁的运行时间；
  - c) 临时住所的安排地点；

- d) 强制搬迁的方式；
  - d) 强制搬迁的费用；
  - e) 相关机关、组织和个人在执行强制搬迁中的责任。
3. 公寓楼所在的县级人民委员会负责按照省级人民委员会的强制搬迁决定组织实施强制搬迁。
4. 强制搬迁费用按以下规定执行：
- a) 对于第 73 条第 1 款规定的情况，强制搬迁费用由地方预算支付；
  - b) 对于第 73 条第 2 款规定的情况，强制搬迁费用包含在项目总投资额中，由负责公寓楼改造和重建的项目投资方支付。若政府机关已先行执行强制搬迁，待选定项目投资方后，项目投资方需向政府机关偿还强制搬迁费用。

根据地方实际条件，省级人民委员会可按照《国家预算法》的程序，决定从地方预算中提供强制搬迁费用补助。

## 第 75 条. 公寓楼的拆除

1. 在完成公寓楼所有者和使用者搬迁后，负责公寓楼改造和重建的项目投资方应按照规定组织拆除公寓楼：
- a) 若公寓楼改造、重建投资项目投资方具备《建设法》规定的的能力，可自行组织拆除；或委托具备相关建筑能力的机构进行拆除；
  - b) 在拆除前，公寓楼改造、重建投资项目投资方需制定拆除方案并提交给省级住房管理机构审核和批准。在收到公寓楼改造、重建投资项目投资方提交的拆除方案后，省级住房管理机构应在 30 天内根据《建设法》规定进行审核和批准；
  - c) 公寓楼改造、重建投资项目投资方应根据省级住房管理机构批准的拆除方案组织实施拆除。
2. 若需紧急拆除公寓楼以确保周边建筑安全，省级住房管理机构负责制定拆除方案，并向省级人民委员会报告，由其决定和组织实施拆除。
3. 拆除费用应在项目总投资额中明确。若政府机关已实施紧急拆除，公寓楼改造、重建投资项目投资方应按照本条第 2 款规定向政府机关偿还紧急拆除的相关费用。

4. 公寓楼的拆除程序和手续应按照《建设法》的规定进行。

## 第 6 章 关于社会住房的政策

### 第 1 节 · 总则

#### 第 76 条. 符合社会住房支持政策的对象

1. 对革命有功者和烈士亲属有资格根据《革命功臣优待法令》的规定获得住房改善的支持。
2. 农村地区的贫困家庭和接近贫困线家庭。3. 经常受自然灾害和气候变化影响的农村地区贫困家庭和接近贫困线家庭。
4. 城市地区的贫困家庭和接近贫困线家庭。
5. 城市地区的低收入人群。
6. 工业区内外的企业、合作社及联合合作社的工人及劳动者。
7. 属于人民武装力量的军官、专业军人及士官；现役期间服役的公安工人、国防公务员、国防工人和职员；从事密码工作的人员或在密码组织中从事其他工作并从国家预算领取薪资的人员。
8. 《干部、公务员法》和《职员法》所规定的干部、公务员和职员。
9. 依照本法第 125 条第 4 款的规定退还公务住房者，但因违反本法规定而被收回住房的情况除外。
10. 因土地被依法征收需搬迁或拆除住房的家庭或个人，且未获得国家以住房或住宅用地形式进行补偿的情况。
11. 大学、学院、专科、职业培训学校的学生及法律规定为特殊学校的学员；以及公立民族寄宿学校的学生。
12. 工业园区内的企业、合作社及联合合作社。

#### 第 77 条. 社会住房支持政策的实施形式

1. 本法第 76 条第 1、4、5、6、8、9 和 10 款规定的对象，可享受社会住房的出售、租购和租赁支持；本法第 76 条第 7 款所规定的对象，不得享受人民武装力量住房支持政策。

根据当地条件，省级人民委员会可决定为第 76 条第 2 和第 3 款规定的对象提供社会住房的出售、租购和租赁支持。

2. 透过国家目标计划或公共住房投资计划，支持本法第 76 条第 1、2 和 3 款规定的对象自行建设或改造、修缮住房。

3. 支持本法第 76 条第 1、2 和 3 款规定的对象接受住房捐赠；免除或减少用于建设住房的土地使用费应根据《土地法》规定执行。

4. 对第 76 条第 7 款中尚未享受本条第 1 款规定政策的对象，提供出售、租购或租赁人民武装力量住房的支持。

5. 透过社会政策银行或国家指定的信用机构，为第 76 条第 1、2、3、4、5、6、7 和 8 款规定的对象提供用于购买、租购社会住房或自行建设、改造、修缮住房的国家优惠贷款。对于第 76 条第 7 款规定的对象，可获得购买、租购人民武装力量住房的优惠贷款。

政府对本条制定详细规定。

6. 本法第 76 条第 11 款规定的对象可在学习期间租赁社会住房。

7. 本法第 76 条第 12 款规定的对象可租用工业园区内的工人宿舍，并根据本章第 3 节的规定将其转租予为该工业园区内的企业、合作社、联合合作社工作的工人。

8. 正在为工业园区内的企业、合作社、联合合作社工作的工人可根据本章第 3 节的规定租赁工人宿舍。

## **第 78 条 · 社会住房支持政策的享受条件**

1. 本法第 76 条第 1、4、5、6、7、8、9 和 10 款所规定的对象购买、租购社会住房，需符合以下条件：

a) 住房条件：本法第 76 条第 1、4、5、6、7、8、9 和 10 款规定的对象，如欲购买或租购社会住房，需在社会住房建设项目所在省、市（直辖市）内未拥有属于自己所有的住房，未购买或租购过社会住房，未以任何形式享受过住房支持政策，或者拥有住房但人均住房面积低于最低标准。属于本法第 45 条第 1 款 b、c、d、d、e、g 点规定的对象，不得在使用公务住房的情况下享受此政策。政府对此项制定详细规定；

- b) 收入条件：本法第 76 条第 5、6、7 和 8 款规定的对象，如欲购买或租购社会住房，需符合政府对收入的相关规定；属于第 76 条第 4 款规定的对象需为政府规定的贫困家庭或接近贫困线家庭。
2. 本法第 76 条第 1、4、5、6、7、8、9、10 和 11 款规定的对象，如租赁社会住房，不需满足本条第 1 款的住房和收入条件。
3. 享受国家透过社会政策银行或国家指定的金融机构提供的优惠贷款支持，需符合以下条件：
- a) 本法第 76 条第 1、2、3、4、5、6、7 和 8 款规定的对象，如欲贷款购买或租购社会住房，需签订购买或租购合同并符合法律规定的金融机构贷款条件；
- b) 本法第 76 条第 7 款规定的对象，如欲贷款购买或租购人民武装力量住房，需签订购买或租购合同并符合法律规定的金融机构贷款条件。
4. 本法第 76 条第 1、2 和 3 款规定的对象，如欲享受本法第 77 条第 2 款规定的支持形式，需符合国家主管机关批准的国家目标计划或公共投资计划中对应的条件。
5. 本法第 76 条第 6 款规定的对象，如欲租赁工业园区的工人宿舍，需符合本法第 93 条第 2 款的规定。
6. 本法第 76 条第 7 款规定的对象，如欲购买或租购人民武装力量住房，需符合本条第 1 款 a 项和政府规定的收入条件；若是租赁人民武装力量住房，则不需符合住房和收入条件。
7. 本法第 76 条第 12 款规定的对象，如欲租赁工业园区的工人宿舍，并将其转租予其所属企业、合作社、联合合作社内的劳动者，需符合本法第 93 条第 1 款规定的条件。
8. 本法第 76 条第 2 和 3 款规定的对象，如根据本法第 77 条第 1 款规定购买或租购社会住房，需符合以下条件：符合本条第 1 款 a 项规定的住房条件；未享受过本法第 77 条第 3 款规定的住房支持政策；属于政府规定的贫困家庭或接近贫困线家庭。
- 对于租赁社会住房的情况，不需符合本款规定的住房和收入条件。
9. 建设部部长制定并颁布本法第 76 条第 1、2、3、4、5、6、8、9、10 和 11 款规定的对象的相关证明文件样本；颁布符合享受社会住房支持政策条件的证明文件样本。

国防部部长、公安部部长负责颁布本法第 76 条第 7 款所规定的对象在其管理范围内享受社会住房支持政策的证明文件样本。

## 第 79 条. 社会住房支持政策的执行原则

1. 执行社会住房支持政策须保证以下原则：

- a) 国家制定住房发展政策，为人人有居所创造条件；
- b) 在政策执行过程中，国家、企业、小区、家族以及受支持对象应相互配合；
- c) 保证公开、透明，并接受国家主管机关、小区和越南祖国阵线的严格检查和监督；
- d) 确保符合本法规定的对象及条件；
- d) 若一个对象同时符合多项支持政策，则仅享受一项最高的支持标准；若多个对象符合相同标准和条件，应优先支持以下顺序：对革命有功者、烈士家属、残疾人士、按购买或租购社会住房形式安排的被安置者，以及女性；
- e) 若家庭内有多对象符合多项支持政策，则该家庭仅适用一项支持政策。

2. 省级人民委员会负责组织实施，以及检查和监督其辖区内社会住房支持政策的落实。

3. 本章第 2 节的规定不适用于以下情况：发展工业区工人宿舍、发展人民武装力量住房、个人自行建设或修缮住房，但本章第 3、4、5 节规定明确规定参照适用第 2 节规定的情况除外。

## 第 2 节. 发展用于出售、租购和出租的社会住房

### 第 80 条. 社会住房的发展形式

- 1. 国家以公共投资资金建设用于出租和租购的社会住房。
- 2. 国家以本法第 113 条第 1 款 b 项规定的资金来源建设用于出售、租购和出租的社会住房。
- 3. 企业、合作社、联合合作社投资建设用于向本法第 77 条第 1 款规定的对象出售、租购和出租的社会住房。

4. 越南总工会作为利用工会资金为符合社会住房租赁政策条件的职工建设社会住房的投资项目的主管机构。
5. 外商投资经济组织可参与发展社会住房，通过资金投资形式，或者实施社会住房建设，或者与国内企业、合作社、联合合作社合作经营，依据本法、《土地法》、《不动产经营法》及相关法律法规规定共同实施用于出售、租购和出租的社会住房建设项目。
6. 个人建设用于向本法第 77 条第 1 款规定的对象出租的社会住房。

## **第 81 条. 社会住房投资建设工程的类型及要求**

1. 社会住房投资建设工程包括本法第 30 条第 1 款 a、b、c、d 和 e 项规定的项目。
2. 本条第 1 款规定的社会住房投资建设工程，必须建设于本法第 83 条第 6 款规定用于发展社会住房的土地上，并符合本法第 33 条规定的要求。社会住房的交付应按照本法第 37 条第 3 款和第 4 款的规定进行。
3. 社会住房投资建设工程的投资者必须建设住房并用于出售、租购或租赁，不得转让土地使用权给个人自行建设住房。

## **第 82 条. 社会住房的类型及面积标准**

1. 社会住房的类型及面积标准规定如下：
  - a) 公寓楼社会住房，按照已经批准的详细建设规划进行项目投资建设。若社会住房投资建设工程位于政府总理规定的少数民族和山区地区的乡镇，则可以建设独立式住房；
  - b) 对于社会住房为公寓楼的情况，则公寓单元必须按照国家公寓建设技术规范和社会住房面积标准进行设计和建造；
  - c) 对于社会住房为独立式住房的情况，则必须按照《建设法》规定和社会住房面积标准进行设计和建造；
  - d) 对于本法第 80 条第 6 款规定由个人建设社会住房的情况，则可按照本法规定建设多层多户住房或独立式住房。
2. 政府对本条制定详细的规定。

## 第 83 条. 用于发展社会住房的土地

1. 省级人民委员会必须按照经批准的省级住房发展计划和规划，安排足够用于发展社会住房的土地，包括：独立发展社会住房的土地；根据本条第 2 款和第 3 款规定，在商品房投资建设项目范围内建设社会住房的土地。对于农村地区，省级人民委员会根据当地条件安排用于发展社会住房的土地。
2. 在特级、I 级、II 级和 III 级城市中，根据政府规定，省级人民委员会决定商品房投资建设项目的投资者必须在已完成基础设施建设的项目中划出部分住宅用地用于建设社会住房，或在项目范围外另行安排已完成基础设施建设的社会住房土地，或支付相当于已完成基础设施建设的社会住房建设用地价值的资金。
3. 对于不属于第 2 款规定的城市，省级人民委员会根据当地条件规定商品房投资建设项目的标准，要求投资者在项目中划出部分已完成基础设施建设的住宅用地用于建设社会住房，或在项目范围外另行安排已完成基础设施建设的社会住房土地，或支付相当于已完成基础设施建设的社会住房建设用地价值的资金。
4. 本条第 1 款规定用于发展社会住房的土地储备，应按照经批准的省级住房发展计划和方案的需求进行安排，确保与项目所在地区的技术基础设施和社会基础设施相连接，并符合本法所规定的社会住房政策受益对象的生活和工作需求。省级人民委员会负责投资建设社会住房项目范围外的技术基础设施。
5. 根据省级住房发展计划和方案中确定的社会住房建设需求，在制定地方预算预算过程中，省级人民委员会有责任向同级人民议会报告，安排预算用于投资建设社会住房项目，进行补偿、支持、安置工作，投资社会住房项目范围外的技术基础设施，并将社会住房项目的技术基础设施与外部技术基础设施连接，确保内外社会基础设施的协调一致。
6. 用于项目式发展社会住房的土地包括：
  - a) 国家划拨的土地，用于建设出售、租购或出租的住房；
  - b) 国家出租用于建设出租住房的土地；
  - c) 根据本条第 2 款和第 3 款规定，用于建设社会住房的住宅用地；
  - d) 企业、合作社、联合合作社按照本法第 84 条第 4 款 c 项规定实施社会住房建设项目的土地。

7. 个人可根据本法第 54 条第 3 款规定，使用土地使用权来建设社会住房。

8. 政府对本条第 2 款制定详细的规定。

## **第 84 条. 社会住房投资建设项目的投资者**

1. 对于使用本法第 113 条第 1 款规定资金的社会住房建设投资项目，其投资者的确定应根据《公共投资法》和《建设法》的规定进行。

对于由省级人民委员会主席决定投资的社会住房建设项目，省级住房管理机构应根据《公共投资法》和《建设法》的规定提议投资者。

2. 对于使用工会资金的社会住房建设投资项目，其投资者的确定应根据《公共投资法》和《建设法》中适用于公共投资项目的规定。

3. 对于本法第 83 条第 2 款和第 3 款规定需在商品房项目中预留土地建设社会住房的情况，则由该商品房建设项目的投资者直接进行社会住房建设，但国家另行安排此土地给其他组织进行建设社会住房的情况除外。

4. 对于不使用本条第 1 款、第 2 款规定的资金，且不属于商品房建设投资项目投资者直接投资建设社会住房的情况，其投资者的选择应按如下方式：

a) 如果根据《招标法》的规定，只有 1 名投资者有意向，主管机构应在投资者满足政府规定的条件和标准时，执行准予其成为社会住房建设投资项目投资者的程序；

b) 如果有 2 名或 2 名以上的投资者有意向，则根据《招标法》的规定，通过招标形式选择社会住房建设投资项目的投资者。

c) 当投资者通过协议获得土地使用权，或根据《土地法》对符合进行社会住房建设的土地拥有使用权时，可同时获得投资主张的批准以及作为社会住房建设投资项目投资者的认可。

5. 本条第 3 款和第 4 款规定的社会住房建设投资项目投资者享有本法第 38 条第 1、2、3、5、6、7 和 8 款、第 85 条第 2 款以及第 88 条第 2 款规定的权利。

6. 本条第 3 款和第 4 款规定的社会住房建设投资项目投资者须履行本法第 39 条第 1、3、5、6、8、9、10、11 和 13 款、第 81 条第 3 款以及第 87 条第 4 款以及以下义务：

a) 按照《投资法》的规定，缴纳保证金或提供银行保函以实施项目；依照法律规定确保具备完成项目的财务能力。

b) 全面履行项目产品销售合约中的承诺；依照《建设法》的规定，确保工程质量；将住房连同与住房交易有关的文件交给客户，并依照本法及《不动产经营法》及其他有关法律的规定进行房屋的买卖、出租、租赁交易。

7. 政府对本条制定详细的规定。

## **第 85 条. 为用于销售、租购或出租的社会住房建设投资项目投资者提供的优惠政策**

1. 对于以公共投资资金投资建设的社会住房投资项目，该项目的投资者可享受本条第 2 款 a 项和 b 项规定的优惠。对于以工会资金投资建设的社会住房项目，该项目的投资者可享受本条第 2 款 a、b、e、g 和 h 项规定的优惠。

2. 对于不属于第 1 款规定资金来源的社会住房建设项目投资者，可享受以下优惠：

a) 对于在社会住房建设项目范围内需缴纳土地使用费和租金的土地面积予以豁免；投资者无需办理土地价格确定、计算土地使用费和租金的豁免额，也无需办理豁免土地使用费和租金的申请程序；但本款 d 项所规定的情况除外。

b) 根据相关税法规定，享受增值税和企业所得税的税收优惠。

c) 可享受社会住房建设面积总投资成本 10% 的最高定额利润；

d) 在已完成技术基础设施建设的项目范围内，可将不超过 20% 的住宅用地总面积用于建设服务业、商业、商品房建筑。社会住房建设投资项目投资者需单独核算该部分建筑投资，并不得将该部分投资计入社会住房成本，且可享受该部分的全部利润；如建设商品房，投资者需按照《土地法》相关规定缴纳该部分商品房的土地使用费。

若经主管机关批准的详细规划未安排独立土地用于建设服务业、商业及商品房建筑，则可将项目总住宅建筑面积的 20% 用于服务业、商业经营。投资者需单独核算该部分建筑投资，并不得将该部分投资计入社会住房成本，且可享受该部分的全部利润；

d) 可享受优惠贷款利率；若建设用于出租的社会住房，则贷款利率低于用于销售或租购的情况，且贷款期限更长，具体由总理根据不同时期规定；

e) 获得省级人民委员会的支持，将项目的技术基础设施系统与区域内技术基础设施系统连接，确保项目内外的基础设施协调一致；

g) 省级人民议会根据当地条件制定支持机制，在符合相关法律规定的基础上及权限范围内促进辖区内社会住房建设项目的实施；

h) 根据相关法律（如有）享受其他优惠。

3. 若商品房建设投资项目的投资者在其项目范围内直接投资建设社会住房，则就本法第 83 条第 2 款和第 3 款规定的土地面积可享受本条第 2 款的优惠。

4. 个人自行建设、改造或修缮住房供符合社会住房政策的对象租赁，可根据本条第 2 款的规定享受优惠贷款。

5. 政府将对本条第 2 款 c、d 和 d 项以及第 3 款制定详细的规定。

## **第 86 条. 确定以公共投资资金、工会财政资金建设的社会住房的租赁价格与租购价格**

1. 对于出租社会住房的情况，则租金价格应包括住房维护费用；自租赁合同签订之日起至少 20 年内回收住房建设投资资金的成本。

2. 对于租购社会住房的情况，租购价格应包括自签订租购合约之日起至少 5 年内回收住房建设投资资金的成本；租购价格不包括维护费用，该费用由租购人承担。

3. 社会住房的租金与租购价格不得计入本法第 85 条第 1 款规定的优惠项目。

4. 由本法第 14 条规定的主管机关决定社会住房的租金与租购价格。

5. 由越南总工会决定以工会财政资金建设的社会住房的租金。

## **第 87 条. 确定非以公共投资资金及工会财政资金投资建设的社会住房出售、租购和租赁价格**

1. 社会住房的出售价格按以下方式确定：

a) 包含收回建设社会住房投资成本的所有费用，包括：社会住房建设工程投资费用、补偿费用、支持费用、安置费用、由社会住房建设投资项目投资者在项目范围内实施的技术基础设施和社会基础设施建设费用（如有），但不包括属于经营建设或按批准的项目内容移交给国家管理的情况；贷款利息（如有）；企业的合理合法费用，包括销售组织费

用、企业管理费用，以及与建设投资项目直接相关的、符合法律规定的合法票据和凭证的其他费用；根据本法第 85 条第 2 款 c 项规定的定额利润。

b) 不得包含本法第 85 条第 2 款 a、b、d、g 和 h 项规定的优惠项目，以及按本法第 152 条规定由购房者缴纳的维修经费。

2. 社会住房的租购价格按本条第 1 款的规定确定。

3. 社会住房的租赁价格（包括住房维修费）由社会住房建设投资项目投资者与租户协商，根据省级人民委员会规定的价格框架确定。

4. 社会住房建设投资项目投资者在确保符合本条第 1 款原则的基础上制定社会住房出售、租购价格方案，并在住房符合出售、租购条件时按《住房法》规定向省级人民委员会的专业机构提交审批。

5. 个人自行建设的社会住房租赁价格必须符合省级人民委员会规定的价格框架。

6. 政府对本条制定详细的规定。

## **第 88 条：社会住房的出售、租购和租赁原则**

1. 社会住房的出售、租购和租赁必须符合本法的规定。

2. 社会住房建设投资项目投资者可选择出售、租购期房，或出售、租购、租赁现有住房。投资者在出售、租购住房时，无需履行对未来形成住房的担保义务，也无需通过房地产交易所进行。

3. 未来形成的社会住房的出售、租购必须满足以下条件：

a) 拥有住房建设投资项目档案、经批准的住房技术设计以及必要情况的建设许可；

b) 根据《建设法》的规定完成了住房地基的建设，并根据已准予的建筑详细规划、设计档案和项目进度，完成了出售住宅区道路、供水、排水、生活电力、公共照明电力系统的投资建设；已解决社会住房建设投资项目投资者将该住房作为抵押的情况，但买方、承租人和抵押权人同意无需解决的情况除外；

c) 获得省级住房管理机构发出的住房符合出售、租购条件的通知，但公共投资资金建设的社会住房除外。

4. 社会住房建设投资项目投资者出售、租购、出租现有社会住房必须满足以下条件：

a) 出售、租购和租赁的住房区域已完成经批准的详细规划、设计档案和项目进度所规定的技术基础设施和社会基础设施的投资建设；对于社会住房建设投资项目投资者将该住房作为抵押的情况，需在出售、租购前解除抵押，但买方、承租方和抵押权人同意无需解除抵押的情况除外；

b) 获得省级住房管理机构发出的住房符合出售、租购和租赁条件的通知，但公共投资资金建设的社会住房除外；

c) 符合本法第 160 条第 1 款 b 和 c 项规定的条件。

5. 个人自行建设供租赁的社会住房仅需按照本法第 56 条规定执行。

6. 每位符合本法第 76 条第 1、2、3、4、5、6、8、9、10 款规定的对象仅能购买或租购一套社会住房。符合第 76 条第 7 款规定的对象仅能购买或租购一套社会住房或一套武装力量住房。

7. 每位符合第 76 条第 1、2、3、4、5、6、8、9、10 和 11 款规定的对象在每一时间点仅能租赁一套社会住房。第 76 条第 7 款规定的对象在每一时间点仅能租赁一套社会住房或一套武装力量住房。

8. 租赁和租购社会住房的租户仅能将住房用于自己及其家庭成员的居住需求；若无租赁或租购需求，应终止合同并返还住房。

9. 用于出租的社会住房可于验收后满 10 年按市场机制出售，前提是该项目符合建设规划、城市规划和《土地法》规定，并且该社会住房建设投资项目投资者需缴纳土地使用费和相关税费。属于公共财产的社会住房应按本法第 125 条第 2 款规定处理。

10. 对于出售、租购社会住房违反本法关于购买和租购社会住房的对象或条件的规定，则购买和租赁住房的合同被视为无效，购买和租赁方必须将住房移交给社会住房建设投资项目的投资者、社会住房管理单位；如果不移交住房，则住房由所在地省级人民委员会强制组织收回住房。

购买社会住房的款项应按照《民法》的规定进行处理；租购社会住房的款项应依据本法第 175 条第 1 款的规定进行处理；社会住房的强制回收应符合政府的相关规定。

## 第 89 条 · 社会住房的出售、租购与租赁

### 1. 社会住房的出售按照以下规定执行：

- a) 未来形成的社会住房的出售仅在符合本法第 88 条第 3 款的规定后方可进行；现有社会住房的出售仅在符合本法第 88 条第 4 款的规定后方可进行；
- b) 社会住房的买卖必须签订包含本法第 163 条规定内容的合同；
- c) 购买社会住房的买方可根据买卖合同的约定提前支付款项，需与住房建设工程的施工完成比例及经批准的项目进度相符，但首次预付金额不得超过合同价值（含定金，如有）的 30%，在交付住房给买方前支付的款项总额不得超过合同价值的 70%，在买方获得该住房的房产证前支付的款项总额不得超过合同价值的 95%；
- d) 社会住房的买方在支付完购房款后的至少 5 年内不得转售住房，除非符合本款 d 项的规定；
- d) 在支付完购房款后 5 年内，若买方有转售需求，则只能转售给社会住房建设投资项目的投资者或符合购买社会住房条件的对象，转售价格不得超过与社会住房建设项目投资者所签订的买卖合同中规定该社会住房的出售价格。个人所得税按税法规定缴纳；
- e) 支付完购房款满 5 年后，且已获得住房房产证的买方，可按照市场机制向有需求的对象出售住房；卖方无需缴纳土地使用费，但需按税法规定缴纳所得税；若出售的社会住房为独立式住房，则需按政府规定缴纳土地使用费及缴纳所得税。

### 2. 社会住房的租购应按照本条第 1 款 a 项和 b 项的规定执行，并需符合以下规定：

- a) 租购社会住房的最低支付期限为自签订租购合同之日起 5 年；
- b) 租购社会住房的承租方在支付完全部住房租购款后的 5 年内不得转售住房，除非符合本款 c 项的规定；
- c) 在支付完住房租购款后的 5 年内，若承租方需转售住房，仅可以将以公共投资资金投资建设的社会住房出售给住房管理机构或将非以公共投资资金投资建设的社会住房的项目投资者，或符合购买社会住房条件的对象，转售价格不得超过与住房管理机构或社会住房建设项目投资者所

签订的买卖合同中规定该社会住房的出售价格。个人所得税按税法规定缴纳；

d) 承租方在按照本款 a 项规定的期限支付完住房租购款且满 5 年后，可按照市场机制出售住房，并按照本条第 1 款 e 项的规定执行。

3. 社会住房的租赁按照以下规定执行：

a) 现有社会住房的租赁仅在符合本法第 88 条第 4 款或第 5 款的规定后方可进行；

b) 社会住房的租赁必须签订包含本法第 163 条规定内容的合同；

c) 不得签订未来形成的社会住房的租赁合同。若住房符合本法第 88 条第 3 款 a 项和 b 项的规定，社会住房建设投资项目的投资者可签订租赁押金合同并收取不超过 12 个月预估租金的押金；租赁押金合同的签订必须符合本法对社会住房租赁对象及条件的规定；在住房符合本法第 88 条第 4 款的规定后，社会住房建设投资项目的投资者可与租户签订正式的租赁合同。

4. 政府对社会住房的出售、租购与租赁的程序和手续制定详细的规定。

## 第 90 条 · 社会住房的管理运营

1. 以公共投资资金建设的社会住房由本法第 14 条规定的主管机关按照本法第 125 条第 5 款的规定决定住房管理运营单位的选择；若以工会财政资金建设的社会住房，则由越南总工会根据职权范围决定住房管理运营单位的选择；若有两个或以上单位申请参与，则适用《招标法》规定选择住房管理运营单位。

2. 非公共投资资金和非工会财政资金建设的社会住房，其管理运营规定如下：

a) 对于用于出租的社会住房，由社会住房建设投资项目的投资者自行组织管理运营或委托具备能力的单位进行管理运营；

b) 对于用于租购的社会住房，在租购期限内由投资者按照本款 a 项的规定管理运营；承租人支付完租购款后的管理运营按照本款 c 项的规定执行；

c) 对于用于出售的社会住房，若为独立式住房，由购房者自行管理运营；若为公寓楼，则需遵守本法关于公寓楼管理运营的规定。

3. 社会住房管理运营活动享有与公共服务相同的优惠机制。
4. 社会住房的管理运营单位可经营社会住房区内法律允许的其他服务，以降低管理运营费用。

### **第 3 节 · 发展工业区内的工人宿舍**

#### **第 91 条 · 享受工业区内工人宿舍支持政策的对象**

1. 在工业区内的企业、合作社或联合合作社工作的工人。
2. 工业区基础设施经营企业；在工业区内投资建设工人宿舍的企业、合作社或联合合作社。

#### **第 92 条 · 工业区内工人宿舍的发展形式**

1. 经营工业区基础设施的企业在工业区内投资建设工人宿舍。
2. 工业区内的企业、合作社或联合合作社可投资建设或租赁工人宿舍，并将宿舍转租予本企业的工人使用。

#### **第 93 条 · 租赁工业区内工人宿舍的条件**

1. 在工业区内租赁工人宿舍的企业、合作社或联合合作社，需签订工业区土地租赁合同，并在该工业区内进行生产经营活动，还需与本法第 91 条第 1 款规定的对象签订劳动合同。
2. 本法第 91 条第 1 款规定的对象在工业区内租赁工人宿舍，需具备劳动合同及工业区内企业、合作社、联合合作社或者工业区基础设施经营企业的确认文件。
3. 工业区内工人宿舍租赁资格的审核，由工业区内工人宿舍建设投资项目的投资者负责；若工业区内的企业、合作社或联合合作社租赁工人宿舍再转租给其工人，则由这些单位负责审核。工业区管理委员会负责按权限检查相关审核工作。

#### **第 94 条 · 工业区内工人宿舍的土地储备规划与配置**

1. 根据省级土地使用规划和计划以及省级住房发展计划与方案，在制定或调整工业区建设规划时，主管机关可决定将工业区内的部分商业服务用地用于建设工人宿舍及为工业区内企业、合作社或联合合作社工人提供服务的公共

设施。建设工业区内工人宿舍和公共设施的土地，必须与工业区的生产区保持符合环境安全要求的距离。

2. 政府规定工业区内工人宿舍开发的环境安全保障条件、土地规模和比例。

## **第 95 条 · 工业区内工人宿舍建设项目的类型与要求**

1. 工业区内工人宿舍建设投资项目系指在工业区内新建一栋或多栋工人宿舍建筑的投资项目。

2. 本条第 1 款规定的工业区内工人宿舍建设投资项目必须满足以下要求：

- a) 符合工业区的建设规划；
- b) 满足省级住房发展计划和方案中确定的工业区工人住房面积需求；
- c) 确保技术基础设施和社会基础设施系统的协调一致、具备足够的功能区和空间以满足住宿需求，包括：医疗、文化活动、操场、体育、服务、商业和公共设施；
- d) 在工业区内有围栏、私人通道和生产区，确保秩序和安全；
- d) 根据《环境保护法》规定评估环境影响。

3. 工业区内工人宿舍建设投资项目的投资主张和投资者必须由工业区管理委员会按照《投资法》的适用于住房建设投资项目的规定予以批准；以及对工业区内工人宿舍的质量、面积标准和出租价格进行管理和控制。

## **第 96 条 · 工业区内工人宿舍的住房类型及设计、建筑标准**

- 1. 工人宿舍系指符合经国家主管机关批准的详细建筑规划的公寓型住房。
- 2. 设计和建筑需符合建筑标准和规范；优先采用新型建筑技术，以降低成本和节约能源。

## **第 97 条 · 工业区内工人宿舍建设投资项目的投资者**

1. 经营工业区基础设施的企业应确定工业区内工人宿舍的租赁需求，负责组织编制并向主管机关提交与该工业区相关的工人宿舍及社会基础设施建设规划和投资方案，以申请核准。

2. 在完成工人宿舍的技术基础设施和社会基础设施建设后，经营工业区基础设施的企业可以自行投资建设，也可以将土地出租给工业区内的企业、合作社或联合合作社，用于投资建设工人宿舍。

## **第 98 条 · 工业区内工人宿舍建设投资项目投资者及租用工人宿舍的企业、合作社和联合合作社的优惠政策**

1. 工业区内工人宿舍建设投资项目的投资者可享受本法第 85 条第 2 款 a、b、d、g 和 h 项规定的优惠项目，以及享有以下优惠：

a) 工业区内工人宿舍的技术基础设施和社会基础设施投资费用，可计入工业区基础设施的投资成本；

b) 工业区内工人宿舍的建设投资费用，可按照《企业所得税法》规定作为计算应税所得时的扣除项目。

2. 若工业区内的企业、合作社或联合合作社租用工业区内的工人宿舍，并将其出租给本企业工人，则根据税法规定，工人宿舍租赁费用可作为生产成本中的合理费用，并计入企业所得税计算中。

## **第 99 条 · 工业区内工人宿舍的租金**

工业区内工人宿舍的租金由出租方与承租方依据省级人民委员会规定的价格框架协商决定。

## **第 100 条 · 工业区内工人宿舍的租赁与运营管理原则**

1. 工业区内工人宿舍的租赁原则包括：

a) 工业区内的工人个人每次仅能租赁一处工人宿舍，不得转租或转让租赁合同；

b) 劳动合同终止后，承租人必须将工业区内的工人宿舍归还给出租方；

c) 工业区内的企业、合作社、联合合作社仅能租赁工人宿舍供本企业、合作社或联合合作社的工人承租。

2. 工业区内的工人宿舍出租方有责任将宿舍出租给符合条件的工业区内工人个人。

3. 工业区内工人宿舍的运营管理按照本法第 90 条第 2 款 a 项的规定执行。

4. 政府规定工业区内工人宿舍的租赁、管理及使用的具体细则。

## **第 4 节 · 发展人民武装力量住房**

### **第 101 条 · 可以享受人民武装力量住房支持政策的对象**

1. 本法第 76 条第 7 款所规定的对象可以享受人民武装力量住房支持政策。
2. 国防部部长和公安部部长负责对其管辖范围颁布属于可享受人民武装力量住房支持政策对象的样本证明文件。

### **第 102 条 · 发展人民武装力量住房**

国防部和公安部负责在其管辖范围内确定本法第 76 条第 7 款规定对象的住房需求，并将相关需求报送省级人民委员会，由省级人民委员会纳入省级住房发展计划。

### **第 103 条 · 人民武装力量住房的发展形式**

1. 国家以公共投资资金建设人民武装力量住房，供本法第 76 条第 7 款规定的对象租赁或租购。
2. 国家以本法第 113 条第 1 款 b 项规定的资金建设人民武装力量住房，供本法第 76 条第 7 款规定的对象购买、租购或租赁。
3. 房地产企业投入资金建设人民武装力量住房，供本法第 76 条第 7 款规定的对象购买、租购或租赁。

### **第 104 条 · 用于发展人民武装力量住房的土地**

根据本法第 83 条规定，在地方社会住房发展用地中安排土地发展人民武装力量住房，由省级人民委员会决定，确保与项目所在地区的技术基础设施、社会基础设施系统相连接，并符合武装力量相关对象的生活和工作需求。

### **第 105 条 · 人民武装力量住房建设投资项目的类型及要求；人民武装力量住房类型与面积标准**

1. 人民武装力量住房建设项目包括本法第 30 条第 1 款 a、b、c、d 和 e 项规定的项目。
2. 人民武装力量住房建设项目必须符合本法第 33 条规定的要求，并需满足国防部部长、公安部部长对各自管理范围内项目的特定要求。人民武装力量住房的交付根据本法第 37 条第 3 款和第 4 款的规定执行。

3. 人民武装力量住房建设投资项目的投资者必须建设供出售、租购或租赁的住房，不得转让土地使用权给个人自行建设住房。

4. 人民武装力量住房的类型和面积标准应根据本法第 82 条第 1 款 a、b、c 项的规定执行。

### **第 106 条 · 人民武装力量住房建设投资项目的投资者**

1. 对于使用本法第 113 条第 1 款规定资金的人民武装力量住房投资项目，其投资者的确定应按照《公共投资法》和《建设法》的规定执行。

2. 对于非使用第 113 条第 1 款规定资金的人民武装力量住房投资项目，其投资者由省级人民委员会根据本法第 84 条第 4 款的规定选定。

3. 本条第 2 款规定的人民武装力量住房投资项目投资者享有并履行本法第 84 条第 5 款和第 6 款所规定的权利和义务。

### **第 107 条 · 对人民武装力量住房建设投资项目投资者的优惠**

1. 对于使用公共投资资金的人民武装力量住房建设投资项目投资者，可享受本法第 85 条第 2 款 a 和 b 项规定的优惠政策。

2. 对于非使用本条第 1 款规定资金的人民武装力量住房建设投资项目投资者，可享受本法第 85 条第 2 款规定的优惠政策。

### **第 108 条 · 确定人民武装力量住房的出售、租购、租赁价格**

1. 使用公共投资资金的人民武装力量住房建设投资项目，其租赁及租购价格应根据本法第 86 条的规定确定。

2. 对于非使用第 108 条第 1 款规定资金的人民武装力量住房建设投资项目，其出售、租购及租赁价格应根据本法第 87 条第 1、2、3 和 4 款的规定确定。

### **第 109 条 · 人民武装力量住房的出售、租购和租赁原则以及人民武装力量住房的运营管理**

1. 人民武装力量住房的出售、租购及租赁根据本法第 88 条及第 89 条规定执行。

2. 人民武装力量住房的运营管理根据本法第 90 条的规定执行。3. 政府规定人民武装力量住房的出售、租购及租赁的程序和手续。

## 第 5 节 · 家庭和个人自行建设、改造或修缮住房的支持政策

### 第 110 条 · 家庭和个人自行建设、改造或修缮住房的支持政策

1. 国家透过国家目标计划和住房公共投资计划，对本法第 76 条第 1、2、3 款规定的家庭和个人自行建设、改造或修缮住房提供支持。
2. 对第 1 款规定对象的住房支持政策按以下规定执行：
  - a) 提供部分国家预算资金支持；
  - b) 提供从社会政策银行的优惠信贷资金借贷支持；
  - c) 支持建设农村地区住房所在区域的技术基础设施和社会基础设施；
  - d) 对于透过本款 a 和 b 项规定的支持仍无足够财力改善住房的对象，提供住房赠与支持。
3. 国家通过社会政策银行或国家指定的信用机构，向本法第 76 条第 1、2、3、4、5、6、7 和 8 款规定的家庭和个人，提供优惠贷款支持，用于自行建设、改造或修缮住房。
4. 本条第 3 款规定的对象，透过社会政策银行或国家指定的信用机构申请国家优惠贷款支持时，需符合以下条件：
  - a) 有居住土地但无住房，或有住房但住房已损坏或破旧；
  - b) 在需要建设或改造、修缮住房的地地区的社级行政单位有常住户口登记。

### 第 111 条 · 对家庭和个人自行建设、改造或修缮住房支持政策的实施形式

1. 国家支持家庭和个人自行组织建设、改造或修缮住房。
2. 对本法第 76 条第 1、2 和 3 款规定的无法自行建设、改造或修缮住房的对象，国家组织建设或改造、修缮住房。

## 第 7 章 用于发展住房的资金

### 第 112 条 · 用于发展住房的资金来源

1. 组织和个人的自有资金。

2. 本法第 113 条第 1 款规定的资金。
3. 根据本法第 114 条规定，从组织和个人筹集的资金。
4. 外国投资资金。
5. 根据工会法规定的工会财政来源。
6. 其他合法的资金来源。

### **第 113 条 · 国家用于发展住房的资金来源**

1. 国家用于发展住房的资金来源包括：
  - a) 根据《公共投资法》规定的公共投资资金；
  - b) 国家公债、债券、官方发展援助资金、赞助者的优惠贷款、国家发展投资信贷资金；根据法律规定，从土地发展基金及其他政府预算外财务基金筹集的资金。
2. 本条第 1 款规定的资金，将由国家根据本法规定用于发展公务住房、社会住房、人民武装力量住房、安置住房以及对公寓楼和其他属于公共财产的住房进行改造或重建。

### **第 114 条 · 发展住房的资金筹集形式**

1. 发展住房的资金筹集形式包括：
  - a) 透过组织或个人出资、合作投资、业务合作、合资或联营方式筹集资金；
  - b) 透过发行债券、股票和基金凭证筹集；
  - c) 透过本法第 113 条第 1 款规定的资金来源进行筹集；
  - d) 透过向正在越南经营的信贷机构和金融机构贷款以筹集资金；
  - d) 透过向社会政策银行贷款以筹集资金；
  - e) 越南的外国直接投资资金；
  - g) 其他合法的资金来源。

2. 政府规定了筹集住房开发资金的各种形式及其对应的条件。

## **第 115 条 · 针对每种类型的住房发展资金。**

1. 商品房的发展资金包括：

- a) 商品房建设投资项目投资者的资金；
- b) 透过组织和个人出资、合作投资、业务合作、合资或联营方式筹集的资金；
- c) 根据法律规定，透过发行债券、股票和基金证书筹集的资金；
- d) 客户根据住房买卖或租购合同，提前支付、延期支付和分期支付的购房或租购房款；
- d) 从在越南经营的信贷机构或金融机构借贷的资金。

2. 公务住房的发展资金包括：

- a) 国家预算资金，包括中央和地方预算；
- b) 其他合法的资金来源。

3. 实施社会住房政策的资金包括：

- a) 社会住房、工业区工人宿舍和人民武装力量住房建设投资项目投资者的资金；商品房建设投资项目投资者的资金；
- b) 透过组织和个人出资、合作投资、业务合作、合资或联营方式筹集的资金；
- c) 符合社会住房支持政策资格者的资金。
- d) 本法第 113 条第 1 款规定的资金；
- d) 国家直接向符合社会住房支持政策资格者提供的资金； 透过社会政策银行或国家指定信贷机构提供的优惠贷款；
- e) 用于实施本法第 80 条第 4 款规定项目的工会资金；
- g) 从在越南经营的信贷机构或金融机构借贷的资金。
- h) 越南的外国直接投资资金；

i) 其他合法的资金来源。

4. 用于发展安置住房、改造及重建公寓楼的资金包括：

- a) 安置住房建设投资项目投资者的资金；公寓楼改造、重建投资项目投资者的资金；
- b) 透过组织和个人出资、合作投资、业务合作、合资或联营方式筹集的资金；
- c) 本法第 113 条第 1 款规定的资金；
- d) 源自土地发展基金的资金；
- d) 依法进行土地清理时的补偿、支持及安置资金，以及被安置对象为改造和重建公寓楼项目所提供的资金；
- e) 从在越南经营的信贷机构或金融机构借贷的资金。
- g) 其他合法的资金来源。

5. 个人住房发展资金包括：

- a) 个人的资金；
- b) 个人之间的合作资金；家族及小区的支持资金；
- c) 从在越南经营的信贷机构或金融机构借贷的资金。
- d) 国家提供给符合社会住房支持政策条件对象的援助资金。
- d) 其他合法的资金来源。

## **第 116 条. 住房发展资金的筹集与使用原则**

1. 筹集住房发展资金须遵守以下原则：

- a) 按照正确的形式进行筹资；
- b) 符合法律关于住房的规定，具备筹资的必要条件；
- c) 与本法规定的各类型住房相符；
- d) 遵守防止洗钱的相关法律规定；

d) 遵守《招标法》规定及其他相关法律法规规定；如根据本法第 113 条规定筹集国家资金，还需遵守《国家预算法》和《公共投资法》的规定；

e) 本法第 114 条第 1 款 a 项规定，参与出资、合作投资、合作经营、合资或联营的各方只能依据合同中约定的出资比例，以现金或股票分配利润；住房建设投资项目的投资者不得透过此项规定的方式或其他筹资形式分配住房产品，或优先登记、订金、享有购买住房权利，或将项目中的土地使用权分配给筹资对象，除非是依法成立新法人以获得国家授权成为住房建设项目投资者的情况。

2. 不符合规定的形式或不满足《住房法》对各类型住房的相关条件的筹资方式，均不具法律效力。

3. 使用住房发展资金须遵守以下原则：

a) 保证公开透明；保障筹资主体的合法权益；

b) 仅用于住房发展目的及实施住房建设项目，不得将筹集的资金用于其他项目或目的；

c) 资金的配置以及使用必须符合经批准的省级住房发展计划和方案。

## **第 117 条 · 透过社会政策银行以优惠贷款发展社会住房**

1. 社会政策银行透过国家预算资金，提供低利率且期限长的优惠贷款，以实施政府及总理于各时期制定的国家目标计划和公共投资计划，旨在支持住房、社会住房及人民武装力量住房的建设。

2. 社会政策银行可向有购买或租购社会住房、人民武装力量住房需求的国民个人或家庭筹集储蓄存款，并在储蓄达到一定时间后，以优惠利率和长期贷款方式向上述对象提供贷款。

3. 社会政策银行须按照本条第 1 和第 2 款的规定，设立专门科目以管理和使用资金，并确保用于指定用途。

4. 政府对本条制定详细规定。

## 第 8 章 住房的管理和使用

### 第 1 节 · 总则

#### 第 118 条 · 住房管理和使用的内容

1. 建立、储存、移交及管理住房档案。
2. 管理和使用具有艺术、建筑、文化及历史价值的住房。
3. 管理和使用属于公共财产的住房。
4. 保险、保修、维护、改造以及拆除住房。

#### 第 119 条 · 住房档案的建立

1. 住房所有者或使用者（若尚未确定所有者）及被委派管理公共财产住房的机构，应根据本条第 2 款的规定负责建立和储存住房档案。
2. 住房档案包括独立式住房和公寓，规定如下：
  - a) 对于 2006 年 7 月 1 日之前建设的城市和农村住房，必须拥有合法的住房建设证明文件，或《住房法》规定的住房信息声明；
  - b) 对于 2006 年 7 月 1 日及之后建设的城市住房，档案需包括合法建设住房的证明文件；《建设法》规定的咨询单位和施工单位的确定文件；以及设计图纸、住房与住宅用地的图则、竣工档案（如有）；
  - c) 对于 2006 年 7 月 1 日及之后建设的农村住房，档案需包括合法建设住房的证明文件、设计图纸、住房与住宅用地的图则（如有）；
  - d) 对于按项目式建设的住房，档案需包括《建设法》规定的住房建设投资项目档案及竣工档案。

#### 第 120 条 · 住房档案的储存、移交及管理

1. 储存住房档案的组织和个人规定如下：
  - a) 住房所有者或使用者（若尚未确定所有者）及被委派管理公共财产住房的机构，负责储存住房档案；对于公寓的档案移交、储存及管理应根据《公寓管理和使用规范》执行；

b) 县级住房管理机构负责储存辖区内家庭、个人及海外越南人的住房档案；

c) 省级住房管理机构负责储存国内组织、外国组织、外国个人以及辖区内住房建设投资项目的住房档案。

2. 在办理产权证书手续时，国家主管机关有责任向同级住房管理机构提供本法第 119 条第 2 款规定的住房信息，以建立住房档案。

省人民委员会应规定主管证书签发程序的国家机关与当地住房管理机构之间协调提供住房信息，以确保住房档案中所记录的住房和土地信息的一致性。

## 第 121 条 · 投资建设项目中独立式住房的管理与使用

1. 对于住房建设投资项目投资者在建设完成后管理独立式住房区域的情况，则住房建设投资项目投资者有责任根据已批准的设计档案，管理移交给所有者后的独立式住房外部建筑；并负责根据经批准的项目内容，管理和维护为独立式住房所有者和使用者服务的技术基础设施和社会基础设施，除非需根据投资决定内容及投资主张批文将其移交给国家管理。

对于住房建设投资项目投资者不管理项目内独立式住房区域的情况，省人民委员会应根据已批准的项目规划和建筑管理规定，负责管理住房的外部建筑，或交由县级人民委员会负责管理。

对于住房建设投资项目被允许将土地使用权转让给个人自行建设住房，则必须按照已批准的规划和建筑管理规定进行建设。

2. 住房建设投资项目投资者可以划分和命名项目中单独规划和建设的每个独立式住房区域，以实施管理。项目名称和项目区域的命名应按照本法第 33 条的规定进行。

3. 在住房交付和投入使用后，住房建设投资项目投资者、所有者和用户可组织成立住宅区自治管理委员会，以对住房的外部建筑维护、树木、花园护理以及服务于该住宅区的公用设施和技术基础设施系统的维护进行管理，但已移交给国家或由国家分配给住房建设投资项目投资者管理和维护的技术基础设施系统除外。住宅区自治管理委员会的组成包括该地区的住房所有者、住房使用者以及住房建设投资项目投资者的代表（如有）。

4. 独立式住房区的住房所有者和使用者可召开会议，共同选举住宅区自治管理委员会。会议内容包括：确定委员会成员的人数及参选资格、审议并通过相关规则、制定委员会的运营方式及任期管理制度及住宅区的使用与管理规则。此外，会议亦可决定资金筹集方案，资金用途包括支付委员会成员的报

酬及住宅区内绿化、花园、公用设施的维护，以及不属于国家或住房建设投资项目投资者管理范畴内的住宅区技术基础设施系统的修缮与维护。

5. 住宅区自治管理委员会的首次组织由住房建设投资项目的投资者主持；此后的组织工作由住宅区自治管理委员会负责实施，或由其授权住房建设投资项目的投资者组织。在住房所有者和使用者未能共同选举产生住宅区自治管理委员会的情况下，住房建设投资项目的投资者应根据已批准的项目内容承担管理该住宅区的责任。

6. 住房建设投资项目的投资者可以向住宅区自治管理委员会提供资金，用于维护树木、花园、公用设施工程，以及不属于国家或住房建设投资项目投资者管理范畴内的住宅区技术基础设施系统。上述工作的实施由住房建设投资项目的投资者负责；若投资者未能履行相关义务，则由住宅区自治管理委员会另行聘请符合条件的单位予以实施。

## **第 122 条 · 具有艺术、建筑、文化、历史价值的住房管理与使用**

1. 具有艺术、建筑、文化、历史价值的住房包括不区分所有权形式的旧别墅，按以下方式认定：

a) 经国家主管机关评定为国家或省级历史文化遗址的住房；

b) 不属于本款 a 项规定范围的住房，但属于省人民委员会根据本条第 2 款规定批准的名录内。

2. 省人民委员会成立了一个由省级建筑、建设、文化机构的代表、专业协会会员及相关领域的科学家组成的委员会，负责制定当地具有艺术、建筑、文化和历史价值的住房项目标准及名录。该委员会负责按照法律规定，将当地具有艺术、建筑、文化和历史价值的住房名录提交省人民委员会审核并批准。

3. 对于本条第 1 款规定的住房，其管理和使用须符合本法、《建筑法》、《文化遗产法》及其他相关法律的规定；对于住房属于公共财产的情况，还需遵守本章第 2 节规定；对于住房为别墅的情况，还需遵守本法第 123 条的相关规定。

4. 本条第 1 款 a 项规定的住房及公共财产住房的管理、保护、维修和改造所需资金由国家预算提供。

对于属于本条第 1 款 b 项规定的非公共财产住房，省人民委员会可根据当地实际情况，决定提供部分或全部资金，以支持所有者进行该住房的管理、保护、维修和改造。

5. 对于需要保护和改造的住房，如必须降低人口密度以确保其艺术、建筑、文化和历史价值，省人民委员会应负责安排土地资源、制定搬迁计划、提供新住房以促进人口分散；并在对该住房进行保护和改造之前，向住房的所有者和使用者提供资金支持。

## 第 123 条 · 別墅的管理和使用

1. 別墅分为以下 3 类：

a) 第 1 类别墅系指根据《文化遗产法》的规定评定为历史文化遗址的別墅；或经本法第 122 条第 2 款规定的评审委员会认定，具有典型建筑价值的別墅和古宅，并列入名录提交省人民委员会批准；

b) 第 2 类别墅系指不属于本款 a 项所规定的情况，但具有艺术、建筑、文化或历史价值的別墅，并经本法第 122 条第 2 款规定的评审委员会认定及列入名录提交省人民委员会批准；

c) 第 3 类别墅系指不属于本款 a 项和 b 项所规定的別墅。

2. 別墅的管理、使用、维护与改造应遵循以下原则：

a) 必须符合本法、《规划法》、《建筑法》、《建设法》的相关规定；若具有艺术、文化或历史价值，还需遵守《文化遗产法》的规定；

b) 第 1 类别墅需保持外部建筑原貌，包括建筑外观、内部结构、建筑密度、楼层数量及高度；

c) 第 2 类别墅需保持外部建筑原貌。

## 第 124 条 · 住房功能转换

1. 可进行住房功能转换的情况包括：

a) 将安置住房转换为社会住房；

b) 将公务用住房或社会住房在无使用需求时转换为安置住房；

c) 将本法第 13 条第 1 款 d 项规定的住房转换为公务住房或出租用途的社会住房；

d) 由政府总理根据建设部的建议作出决定的其他情况。

2. 本条第 1 款规定的住房功能转换必须遵守以下原则：

- a) 必须符合经批准的省级住房发展计划和方案，并确保不会造成国有资产的流失。
- b) 经功能转换后的住房应得到高效利用，符合预定用途，并满足转换后的住房技术标准与规范。
- c) 必须经建设部或省级人民委员会批准。

3. 政府将对本条制定详细的规定。

## 第 2 节 · 管理和使用属于公共财产的住房

### 第 125 条 · 公共财产住房的管理和使用

1. 属于公共财产的住房必须正确用途、有效利用，避免浪费和损失；出租、租购及出售住房需符合对象及条件并依照本法规定。出售或租购公共财产住房的收入，在扣除合理成本后，应纳入公共财产社会住房建设的预算支出中。

2. 公务住房仅限用于出租；社会住房及人民武装力量住房可以建设用于出租、租购或出售，但若是以公共投资资金建设，仅可用于出租或租购。

若需建设社会住房或人民武装力量住房，公共财产住房的所有权代表可制定出售方案，用于出售正在出租的社会住房或人民武装力量住房，但不包括以本法第 113 条第 1 款 b 项所规定的资金建设的社会住房或人民武装力量住房，方案需提交建设部审核并呈报总理按照政府规定决定。

3. 根据本法第 13 条第 1 款 d 项规定，公共财产住房的出租或出售仅在无争议或投诉情况下进行，并需符合相关法律法规的出租或出售规定。

对于按照本法第 13 条第 1 款 d 项的规定安排使用公共财产住房的情况，自 2007 年 1 月 19 日起按照本法及《公共财产管理和使用法》的规定进行管理和使用；如国家已无使用需求，则依《公共财产管理和使用法》的规定出售。

4. 承租公务住房的承租人，若不再符合承租条件、搬迁或违反住房管理和使用规定且符合收回条件，则应向国家归还公务住房。

若归还公务住房者并非因第 127 条第 1 款 a、e、h 项所述的违规行为而被收回公务住房，且归还后无其他住房，管理机构应与其居住地的省级人民委员会协调，根据实际情况，安排购买、租赁或租购社会住房，或者分配土地供其建设住房。

5. 公共财产住房的管理运营规定如下：

- a) 由具备相关功能和专业能力的机构或企业进行运营，并享受公益服务的优惠机制；
- b) 对于以本法第 113 条第 1 款 a 项规定的资金建设的公共财产住房，其所有权代表应将住房交由管理单位进行管理运营；若该住房为公寓楼，则管理单位需具备本法规定的资质；若该住房无管理单位或虽有管理单位但不具备相应的管理运营条件和能力，则应通过招标程序选定管理运营单位。

6. 收回的住房应根据本法第 127 条的规定进行管理和使用。

## 第 126 条 · 公共财产住房的出租、租购和购买对象及条件

1. 公共财产住房的出租、租购和购买对象规定如下：

- a) 本法第 45 条第 1 款规定的对象仅可承租公务住房；
- b) 本法第 76 条第 1、2、3、4、5、6、7、8、9 和 10 款规定的对象，可申请承租、租购或购买社会住房；若本法第 76 条第 7 款规定的对象未能承租、租购或购买社会住房，可申请承租、租购或购买人民武装力量住房。
- c) 若本法第 76 条第 10 款规定的对象未能承租、租购或购买社会住房，可申请承租、租购或购买安置住房。
- d) 正在使用本法第 13 条第 1 款 d 项规定的住房的对象，可申请承租或购买该住房；
- d) 本法第 76 条第 11 款规定的对象，可申请承租社会住房。

2. 公共财产住房的承租、租购和购买条件如下：

- a) 承租公务住房的对象需符合本法第 45 条第 2 款规定；
- b) 承租、租购或购买社会住房的对象需符合本法第 78 条第 1、2 或 8 款的规定；若为第 76 条第 10 款规定的对象，还需要属于未获得安排安置住房或土地的情况；承租、租购和购买人民武装力量住房的对象需要符合本法第 78 条第 6 款规定的条件；

本法第 76 条第 11 款规定的对象在学期间可承租住房；

c) 承租、租购或购买安置住房的对象，必须是因国家主管机关决定征收土地或拆迁住房，且未获安排承租、租购或购买社会住房的对象。

d) 承租或购买本法第 13 条第 1 款 d 项规定的住房的对象，必须实际上正在使用该住房，持有相关住房安排和使用的证明文件，并且有承租或购买该住房的需求。

3. 签订租赁、租购或购买公共财产住房合同的权限规定如下：

a) 对于租购、购买社会住房、人民武装力量住房，或买卖本法第 13 条第 1 款 d 项规定的住房之情况，买方应与负责管理该住房的指定机构签订合同。

b) 对于承租、租购或购买安置住房的情况，则被安置者应与负责安排安置的指定单位签订合同；

c) 对于承租本法第 13 条第 1 款 d 项规定的住房、公务住房、社会住房、人民武装力量住房的情况，则承租人应与该住房的指定管理机构或管理运营单位签订合同；

d) 对于承租人是学生的情况，则承租方应与教育机构或指定管理住房的机构签订合同。

4. 政府应制定详细的规定，包括：安排使用住房的确定时间；住房承租、购买的对象及条件；本法第 13 条第 1 款 d 项所规定的住房的出售和出租以及租金和销售价格的确定标准；公共财产住房的出租、租购及出售价格的确定以及相关收益的管理；免除或减少公共财产中的社会住房和人民武装力量住房租金以及本法第 13 条第 1 款 d 项规定的住房租金和售价；公共财产住房的管理、使用及运营。

## 第 127 条 · 公共财产住房的收回与强制收回情况

1. 对符合下列情形之一的情况，收回属于公共财产的住房：

a) 出租、租购或出售住房的行为超出规定权限、不符合规定对象，或者未达到《住房法》规定的条件；

b) 租赁合同到期后，承租方无续租需求，或双方协议终止租赁合同；

c) 承租方或买方退还正在租赁或租购的住房；

d) 承租方不再符合本法规定的住房租赁条件；

- d) 承租方去世或被法院宣布失踪，且无其他共同居住者；公务住房的承租方去世或被法院宣布失踪；
- e) 承租方或租购承租方未按合同支付超过 3 个月的租金，且无正当理由；
- g) 属于国家主管机关决定拆除以进行改造和重建的出租或租购住房；或属于《建设法》规定无法保障使用安全的住房。
- h) 承租方或买方未按照租赁或租购合同约定使用住房，或擅自转让、出售、转租、借出住房，或擅自拆改、扩建、改造、拆除正在租赁或租购的住房；
- i) 公务住房承租方被调动、轮调或派遣到其他地区工作；
- k) 非法占用住房。

2. 属于本条第 1 款规定的应收回住房情况的承租方、买方、购买方或使用人，必须将住房交还给被指定管理住房的单位。若不交还，则由公共财产住房的所有权代表决定进行强制收回。省级人民委员会有责任组织实施住房的强制收回，或交由住房所在地的县级人民委员会在自强制收回决定发布之日起 30 天内执行强制收回。

在收回住房后，根据具体情况，主管机关应依照本法规定进行功能转换，或继续管理、安排出租、租购或出售。3. 政府为公共财产住房的收回与强制收回制定详细的程序及手续规定。

### **第 3 节 · 住房的保险、保固、维护及改造**

#### **第 128 条 · 住房保险**

1. 国家鼓励住房所有者依法购买住房保险。对于根据《消防法》规定具有火灾或爆炸风险的住房，其所有者必须购买强制性火灾及爆炸保险。
2. 住房保险的形式、缴费标准及保险期限根据《保险经营法》及《消防法》的规定执行。
3. 住房所有者按照本条规定购买保险，若该住房发生火灾或爆炸事故，应依照保险合同的约定进行赔偿。

## 第 129 条 · 住房保固

1. 承建住房的组织或个人必须按照《建设法》的规定对住房进行保固；提供住房设备的组织或个人应按照制造商规定的期限对设备进行保固。如果住房是用于出售、租购或租赁，卖方或出租方应按照本条第 2 款及第 3 款的规定负责住房保固。此外，卖方或出租方有权要求承建方或设备供应方根据法律规定履行保固责任。

2. 住房保固期限自建筑竣工验收并投入使用起计算，期限如下：

a) 公寓楼的保固期限至少为 60 个月；

b) 独立式住房的保固期限至少为 24 个月。

3. 住房保固内容包括修缮或处理结构损坏，如框架、柱子、梁、地板、墙壁、天花板、屋顶、露台、楼梯等部分，以及内外饰面、燃料供应系统、生活供电系统、照明系统、蓄水池及生活供水系统、化粪池及排污系统等。此外，还包括解决住房倾斜、沉降、裂缝或坍塌等问题，以及购买或租赁合同约定的其他内容。对于附属的其他设备，卖方或出租方需按照制造商规定的保固期限进行修理或更换。

## 第 130 条 · 住房维护

1. 住房所有者负责维护住房；若所有者尚未确定，则由管理或使用该住房的人负责维护。公寓楼的所有者需维护公寓楼专有部分，并分担维护公寓楼共有部分的费用。

2. 公寓楼的维护内容、流程及相关档案的管理按照《建设法》的规定执行。

对于本法第 122 条第 1 款所规定的住房，还需遵守《建筑法》、《规划法》以及《文化遗产法》

3. 住房所有者及维护单位在维护过程中需确保人员及财产安全，并维持卫生及环境整洁；若维护的住房属于公共财产，还需遵守本法第 133 条的规定。

## 第 131 条 · 住房改造

1. 住房所有者有权对其拥有的住房进行改造；非住房所有者则需经住房所有者同意后方可进行改造。

2. 住房改造需遵守本法及《建设法》的规定；若法律要求需制定改造项目，则应按照批准的项目执行。对于属于公共财产的住房，其改造还需遵守本法第 133 条的规定。
3. 对于本法第 123 条第 1 款规定的别墅，改造需遵守《规划法》、《建筑法》以及《文化遗产法》的规定；若法律要求改造前需经主管机关批准，则住房所有者或管理单位需按照批准文件执行。
4. 对于属于本法第 123 条第 1 款 a 和 b 项规定的旧别墅，其改造还需符合以下要求：
  - a) 不得改变别墅的原始状态；
  - b) 除非经省级住房管理部门鉴定为严重损坏或存在倒塌风险，否则不得拆除别墅。若需拆除重建，必须遵循原始建筑风格，并使用原有材料，保持建筑密度、楼层数及高度不变。
  - c) 不得新增结构以扩大面积或擅自搭建，占用别墅外部空间。

## **第 132 条 · 出租住房的维护、改造**

1. 出租方在得到承租方同意的情况下，有权对住房进行维护或改造，紧急情况或不可抗力情况除外。承租方有责任允许出租方进行住房的维护或改造。
2. 若住房改造后租赁期剩余不超过三分之一的时间，出租方有权调整租金；若承租方不同意调整租金，则有权单方面终止租赁合同，并根据法律规定要求赔偿损失。
3. 若承租方需要搬迁以便进行住房维护或改造，双方应协商安排临时住所及在维护或改造期间的租金；若承租方自行安排住所并已提前支付维护或改造期间的租金，出租方应将此部分租金退还给承租方。维护或改造期间不计入租赁合同的有效期限。住房维护或改造结束后，承租方可继续租赁住房。
4. 除非损坏是由承租方引起，否则承租方有权要求出租方进行维护住房；若出租方未进行维护，承租方可自行维护，但需提前至少 15 天以书面通知出租方。通知应说明维护的范围及所需费用。出租方应支付或从租金中扣除承租方的维护费用。

### 第 133 条 · 公共财产住房的维护、改造

1. 公共财产住房的维护、改造须经国家主管机关批准，并依照本法及《建设法》规定执行。对于属于公共财产的公寓楼，若管理单位具备维护能力，可由该单位进行维护；若无维护能力，则需通过招标选择有维护能力的单位。
2. 对于公共财产住房已出租的情况下进行改造，应依照本法第 132 条的规定执行；若住房管理机关书面同意承租方自行承担改造费用，改造后的住房仍属于公共财产，负责管理该住房的机构应支付相应的改造费用或从租金中扣除。

### 第 134 条 · 共有财产住房的维护、改造

1. 共有财产的住房所有者有权且有责任对其拥有的部分进行维护或改造；若无法确定每位所有者的具体权益份额，则维护或改造的责任由所有所有者均摊。共有财产住房的维护或改造需得到所有所有者的同意；对于公寓楼，应依照本法和《公寓管理和使用规范》的规定执行。
2. 共有部分的维护和改造费用应根据各所有者的权益份额分担，除非所有者之间另有协议。若是有多位所有者的公寓楼，维护费用应依照本法第 9 章第 4 节规定执行。

### 第 135 条 · 住房所有者在住房维护、改造中的权利和义务

1. 住房所有者在维护和改造住房时，享有以下权利：
  - a) 有权自行维护或改造，或委托具备能力的组织或个人进行维护或改造；若法律规定须由具备能力的单位或个人执行，则应聘请合格的单位或个人。
  - b) 在需要建设许可证的情况下，有权要求国家主管机关批准建设许可证，并根据《建设法》为住房的维护或改造提供相应的便利条件。
  - c) 根据法律规定享有的其他权利。
2. 住房所有者在维护和改造住房时，应履行以下义务：
  - a) 遵守有关维护和改造住房的法律规定；并为其所有者的住房维护或改造提供便利条件。
  - b) 若造成损失，应对受害的组织或个人进行赔偿。
  - c) 根据法律规定履行其他义务。

## 第 4 节 · 拆除住房

### 第 136 条 · 必须拆除住房的情况

#### 1. 必须拆除住房的情况包括：

- a) 住房已严重损坏，存在倒塌风险，经所在地省级住房管理机构检验，确认该住房对使用者的安全构成威胁，或因应紧急情况、防灾减灾需求。
- b) 按照本法第 59 条第 2 款规定需要拆除的公寓楼；
- c) 根据国家主管机关的决定，必须为收回土地而拆迁的住房；
- d) 根据已批准规划，建设于禁止建设区域或非住宅用地的住房；
- d) 其他根据《建设法》规定需要拆除的住房，本款 a、b、c、d 项规定的情况除外。

#### 2. 本条第 1 款规定的住房拆除应根据本法和《建设法》的规定执行。

### 第 137 条 · 拆除住房的责任

- 1. 住房所有者或管理、使用住房的人负责拆除住房；若因重建新住房或其他建筑需拆除住房，则由住房、工程建设投资项目投资者负责拆除。
- 2. 若住房所有者具备《建设法》规定的的能力，可自行拆除住房，或聘请具备相关资质的个人或组织进行拆除。
- 3. 公寓楼的拆除应根据本法第 5 章的规定执行。
- 4. 社级人民委员会负责监督并督促辖区内的住房拆除工作。

### 第 138 条 · 住房拆除的要求

- 1. 必须将人员及财产移出拆除区域。
- 2. 必须设置警示标志并采取与周边区域隔离的措施。
- 3. 确保人员、财产、周围建筑物、技术基础设施及社会基础设施的安全，并确保未被拆除的部分以及环境卫生符合法规要求。

4. 根据《建设法》规定需制定拆除方案的情况，住房所有者、管理者、用户及住房、工程建设投资项目投资者需在执行前制定拆除方案。
5. 除紧急情况外，不得在 12:00 至 13:00 及 22:00 至次日 05:00 期间拆除位于居民区的住房。

### **第 139 条 · 住房的强制拆除**

1. 若住房必须要按照本法第 136 条的规定拆除，而所有者、管理者、用户或住房、工程建设投资项目投资者不主动执行拆除，则由本条第 2 款规定的国家主管机关下达强制拆除决定。
2. 颁布强制拆除住房决定的权限规定如下：
  - a) 对于本法第 136 条第 1 款 c 项规定的因收回土地需要拆除住房的情况，或拆除本法第 136 条第 1 款 a、d 和 d 项规定的独立式住房的情况，由县级人民委员会主席下达强制拆除的决定；
  - b) 对于拆除本法第 136 条第 1 款 a、b、d 和 d 项规定的公寓楼的情况，由省级人民委员会主席下达强制拆除的决定；
3. 县级人民委员会负责根据强制拆除决定，组织实施本条第 2 款规定的住房强制拆除工作。
4. 强制拆除住房的费用规定如下：
  - a) 住房所有者、管理者、用户或住房、工程建设投资项目投资者需支付强制拆除住房的费用以及相关费用；
  - b) 若住房所有者、管理者、使用者，或住房、工程建设投资项目的投资者未支付强制拆除住房的相关费用，国家主管机关将作出强制决定，并采取财产强制措施，以确保拆除费用得到支付。

### **第 140 条 · 住房所有者在住房被拆除时的住所**

1. 除本条第 2 款和第 3 款规定的情况外，住房所有者需自行解决住房被拆除期间的住所。
2. 对于因土地收回而拆除住房的情况，则根据本法及《土地法》的规定，按照安置政策为住房所有者解决住所问题。
3. 对于公寓楼拆除的情况，则按照本法第 72 条的规定为公寓所有者解决住所问题。

## 第 141 条 · 拆除正在出租的住房

1. 出租方需至少在住房拆除日前 90 天以书面形式通知承租方，紧急情况或按照国家主管机关决定的拆除除外。
2. 若因重建住房而拆除出租住房，且租赁期尚未结束，出租方需在进行拆除与重建住房期间为承租方提供临时住所，除非承租方自行安排住所。重建后，承租方可继续租赁至合同期满，除非承租方无续租意愿；若承租方自行安排住所，则拆除及重建期间免付租金。拆除及重建时间不计入租赁合同期限。

## 第 9 章 公寓楼的管理和使用

### 第 1 节 · 总则

#### 第 142 条 · 公寓楼中的专有部分和共有部分

1. 公寓楼的专有部分包括：
  - a) 公寓单元内的面积，包括与该公寓单元相连的阳台和凹阳台的面积；
  - b) 公寓楼内经认定为专属于公寓楼所有者的其他面积；
  - c) 附属于公寓单元或附属于公寓楼所有者其他私有区域的专用设备系统，但不包括本条第 2 款规定的共有设备。
2. 公寓楼的共有部分包括：
  - a) 除本条第 1 款规定的公寓楼专有部分以外的剩余面积；公寓楼的公共活动室；
  - b) 公寓大楼内的空间及承重结构系统、共享设备系统，包括：框架、柱子、承重墙、外墙、公寓单元之间的隔间墙、楼板、屋顶、露台、走廊、楼梯、电梯、紧急出口、垃圾道、技术箱及其外墙（如有）、供电、供水、燃气、通讯、广播、电视、排水、化粪池、防雷和消防系统以及其他不属于公寓大楼所有者专有部分；
  - c) 与公寓楼相连的外部技术基础设施系统，但不包括用于公共目的或根据已批准的项目内容需移交给国家或移交给住房建设投资项目投资者管理的技术基础设施；

d) 公寓区内的公共设施，但不包括为营利建设的设施或根据已批准的项目内容需移交给国家的设施，包括：公共庭院、花园、公园及其他经批准项目中指定的设施。

3. 本条规定的专有和共有部分包括面积和设备等，必须在购买、租购合同或其他相关合同中明确记载。如未明确记载，则专有和共有部分根据本条规定确定。

### **第 143 条 · 公寓楼中公寓单元及其他部分面积的确定方法；公寓楼分级**

1. 公寓单元的使用面积以及公寓楼内属于公寓楼所有者专有的其他部分面积，应按照套内使用面积进行计算，包括：公寓单元内各房间之间的隔墙面积、阳台面积和凹阳台面积（如有）。不包括以下部分：公寓单元外墙面积、分隔各公寓单元的墙体面积、包含柱子的地板面积、公寓单元内的技术箱及其外墙面积（如有）。计算阳台面积时，应计算其全部地板面积；若阳台包含公共墙体，则从公共墙体的内侧边缘开始计算。

计算凹阳台面积时，应计算其全部地板面积，从公共墙体内侧或公寓单元外墙内侧开始计算。

若阳台或凹阳台上设有附属设备或构件，且根据经批准的建筑设计文件认定其属于建筑物外立面部分，则该设备或构件应归为公寓楼的共有部分。

2. 本条第 1 款所规定的面积，应按照《公寓管理和使用规范》的相关规定进行具体确定。

3. 公寓楼的分级应依照政府的规定执行。

### **第 144 条 · 公寓楼的停车位**

1. 针对服务公寓楼所有者及使用者的停车位，包括汽车、两轮及三轮摩托车、自行车及残疾人专用车辆，住房建设投资项目投资者在建设时必须达到建筑规范和设计要求的基本标准，并且必须按指定用途使用。停车位可设置于地下室或公寓楼内外其他经批准规划和设计的区域，并且在设计中应明确划分汽车停车区、两轮及三轮摩托车停车区、自行车停车区及残疾人专用车辆停车区。

电动车充电站应依照建设标准和规定布置。

2. 停车位的所有权和使用权按照以下规定确定：

a) 对于公寓楼所有者和使用者的自行车、两轮及三轮摩托车、残疾人专用车辆的停车位，公寓楼的所有者享有共同所有权和共同使用权。

b) 对于公寓楼所有者的汽车停车位，应由购买公寓单元或公寓楼内其他区域的买方或租户决定是否购买或租赁；如果不购买或不租赁，则该停车位由住房建设投资项目的投资者管理。住房建设投资项目的投资者不得将汽车停车位建设的投资成本计入公寓的出售或租购价格中；同时，住房建设投资项目的投资者应负责公开建设汽车停车位的投资成本。公寓楼汽车停车位的布局必须遵循公寓楼所有者优先考虑的原则，然后再安排公共停车位。

购买或租赁本项规定的汽车停车位应记录在公寓单元销售或租赁合同中，或另行订立独立合同。

c) 住房建设项目投资者需将经批准的项目档案及设计的停车区平面图交给公寓楼所有者，其中应明确划分公寓楼所有者和用户的停车区域，包括共有停车位、汽车停车位及公共停车区域。

3. 停车服务收费按《价格法》的规定执行。

4. 停车位的管理与运营按照《公寓楼管理和使用规范》执行。

## 第 2 节 · 公寓楼会议和管理委员会

### 第 145 条 · 公寓楼会议

1. 公寓楼会议是由公寓楼的所有者或使用者（若所有者未参加）召开的会议，对于只有一位所有者的公寓楼，则公寓楼会议包括公寓楼所有者与公寓楼使用者。

2. 公寓楼会议应当根据《公寓楼管理和使用规范》，在条件符合时，召开会议决定本条第 3 款或第 4 款所规定的问题。公寓楼会议应该通过面对面的会议形式进行；如果因为疫情、自然灾害无法面对面开会，则可以进行在线会议或在线与面对面会议结合的形式。

3. 对于有多位所有者的公寓楼，则公寓楼会议将决定以下事项：

a) 提名、选举、免职、罢免公寓楼管理委员会成员；审议通过或修改补充公寓楼管理和使用规则；

b) 审议通过或修改补充公寓楼管理委员会的运作规范、财务收支规范；决定公寓楼管理委员会成员的报酬及其他运营费用；

c) 审议通过公寓楼管理运营服务的价格及维修基金的使用；对于本法第 155 条第 4 款规定的公寓楼，如果在购房或租赁合同中未对维修基金的分配达成协议，则会议应该考虑并决定如何分配这部分费用；

d) 当无法再由住房建设投资项目投资者进行管理，或者当住房建设投资项目投资者不具备公寓楼管理运营的职能和能力，或具备该职能和能力但未参与管理运营，或者虽然参与管理运营，但未能达到与公寓楼管理委员会签订的服务合同中所约定的要求时，决定选择管理运营单位来管理公寓楼；

d) 审议通过公寓楼共有部分的维修计划；

e) 审议通过有关公寓楼管理运营及共有部分维修的报告；

g) 其他与公寓楼管理和使用相关的事项。

4. 对于只有一位所有者的公寓楼，公寓楼会议的召开旨在决定本条第 3 款 a、b 和 e 项所规定的事项。对于公寓楼属于公共财产的情况，会议的召开旨在决定本条第 3 款 b 和 e 项所规定的事项。

5. 会议对本条第 3 款规定事项的决议应经多数表决或投票通过，并形成会议记录，该记录须由会议主持人和秘书签字。

## **第 146 条 · 公寓楼管理委员会**

1. 对于仅有一位所有者的公寓楼，或拥有多位所有者但公寓单元数少于 20 个的情况，所有者和使用者应共同协商，决定是否成立公寓楼管理委员会。若协商后决定成立公寓楼管理委员会，应按照以下方式执行：

a) 对于单一所有者的公寓楼，公寓楼管理委员会的成员应包括所有者及使用者代表；

b) 对于有多位所有者的公寓楼，公寓楼管理委员会的成员应按照本条第 2 款的规定执行。

2. 若为多位所有者共有且有 20 个以上公寓单元的公寓楼，必须成立公寓楼管理委员会。管理委员会的成员应包括所有者代表、使用者代表（若所有者不参加）、及住房建设投资项目投资者（若该投资者仍持有公寓楼面积）。但住房建设投资项目投资者不指派代表参加公寓楼管理委员会的情况除外。

3. 单一所有者的公寓楼管理委员会将依照自主管理模式运作。若是公寓楼属于公共财产，则由公共财产住房所有权代表或住房管理机关成立管理委员会或指派运营单位。

对于多所有者的公寓楼，公寓楼管理委员会应有公章、账户以进行运作，并执行本法第 147 条和第 148 条所规定之权利与责任。公寓楼管理委员会的会议召开、投票及其他事项，应根据会议通过的管理规章进行。

4. 鼓励具备建筑、设计、财务、法律、消防等相关经验和知识的人参与公寓楼管理委员会。

5. 关于选举、免职、罢免公寓楼管理委员会成员的程序，确定成员数量，合并、分拆公寓楼管理委员会的程序，以及办理公寓楼管理委员会认可与强制移交公寓楼档案等事项，应按照《公寓楼管理和使用规范》执行。

## **第 147 条 · 公寓楼管理委员会的权利**

1. 对于多位所有者的公寓楼，公寓楼管理委员会有以下权利：

- a) 要求住房建设投资项目投资者在公寓楼管理委员会成立并提出书面移交要求后，完整交付维修基金；并可以要求主管机关强制移交维修基金。
- b) 根据本法及公寓楼会议的决议，管理和使用维修基金。
- c) 建议公寓楼会议通过公寓楼管理和运营服务的收费标准。
- d) 根据公寓楼会议的决定，享有责任报酬及其他费用。
- d) 要求主管机关认可公寓楼管理委员会的合法地位。
- e) 要求住房建设投资项目投资者移交公寓楼相关档案资料；并可要求主管机关强制移交公寓楼档案。
- g) 执行公寓楼会议指派的其他工作，但不得违反法律规定。

2. 对于公寓楼属于公共财产的情况，则公寓楼管理委员会仅依照本条第 1 款的 d 项与 g 项规定行使权利。对于公寓楼由单一所有者持有的情况，则公寓楼管理委员会根据本条第 1 款的 d、d 及 g 项规定行使权利。

## **第 148 条 · 公寓楼管理委员会的责任**

1. 对于多位所有者的公寓楼，管理委员会应负有下列责任：

a) 办理公寓楼管理委员会公章与运作账户、维修基金账户之登记；自住房建设投资项目投资者处接收并管理公寓楼档案，并依《公寓楼管理和使用规范》向公寓楼的营运管理单位提供相关数据。

b) 根据公寓楼会议决议所订立之财务收支规章管理、使用维修基金，并向公寓楼会议报告该基金之收支情况。

c) 在依照本法第 145 条第 3 款 d 项规定取得公寓楼会议同意后，与住房建设投资项目投资者或具管理营运能力的单位签订公寓楼管理营运服务合约。

对于本法第 149 条第 1 款规定公寓楼无须由专业营运单位管理，且经公寓楼会议许可证管理委员会自行管理营运的情况，则管理委员会依照公寓楼会议决定办理管理营运资金之收支。

d) 根据《公寓楼管理和使用规范》选择适合的单位并与之签订合约，以进行共有部分的维修，并监督维修过程。共有部分的维修可由现行公寓楼营运管理单位或符合《建设法》规定维修能力的其他单位执行。

d) 督促并提醒所有者、使用者遵守公寓楼的管理与使用规定以及《公寓楼管理和使用规范》；收集并整合所有者、使用者对于公寓楼管理、使用及服务提供的意见与建议，并与相关机关、组织或个人协调处理。

e) 与当地政府、居民小组合作，共同维护公寓楼内文明生活风尚、公共秩序及社会安全。

g) 遵守经公寓楼会议通过的管理委员会运作规章及财务收支规章；不得自行免除、罢免或增补公寓楼管理委员会成员。

h) 当公寓楼管理委员会行使不符合本款规定的权利与责任时，公寓楼管理委员会须向法律及向公寓楼所有者、使用者负责。

i) 遵守国家主管机关之处置及决定。

k) 执行公寓楼会议指派的其他工作，但不得违反法律规定。

l) 承担法律所规定的其他责任。

2. 对于单一所有者的公寓楼，管理委员会仅须履行本条第 1 款 d、e、g、h、i、k 及 l 项之责任。

3. 若管理委员会的决定超出本法及其自身运作规章所界定的权限与责任范围，则该决定无法律效力。若因逾越权限而订立或执行民事交易，应依《民

法典》的规定处理。若有违法行为，则依该违法行为之性质与严重程度对管理委员会成员予以行政处罚或追究刑事责任；若造成损害，应依法赔偿。

4. 若管理委员会的成员以滥用权力或超越本法及管理委员会运作规章所定之权责范围作成决定，则该决定无法律效力；若有违法，则依违法行为的性质和严重程度予以行政处罚或追究刑事责任；若造成损害，应依法赔偿。

5. 当公寓楼管理委员会结束运作而新任管理委员会尚未获得认可时，由公寓楼所在辖区的社级人民委员会代行管理委员会之责任，直至新的公寓楼管理委员会获得正式认可为止。

### **第 3 节 · 管理运营公寓楼的组织**

#### **第 149 条 · 公寓楼管理营运单位**

1. 若公寓楼设有电梯，则必须由具备公寓楼管理运营职能与能力的单位进行管理运营。对于无电梯的公寓楼，是否自行管理运营或聘请具备管理运营职能与能力的单位进行管理运营，应由公寓楼会议决定。在住房建设投资项目投资者自行管理运营公寓楼的情况下，该投资者须具备本法第 150 条规定的管理运营职能与能力。

2. 若依本条第 1 款规定公寓楼必须由管理运营单位执行管理运营，则所有者、使用者不得分别另行聘请不同的服务供货商进行管理运营。公寓楼管理运营单位可与其他服务供应单位签订合约，以履行部分管理运营相关事项，但该管理运营单位仍须对照已与公寓楼管理委员会签订之合约所约定的管理运营内容负最终责任。

3. 公寓楼管理运营单位可以在一处或多处不同地区同时管理运营多栋公寓楼。

#### **第 150 条 · 公寓楼管理运营单位的条件**

1. 公寓楼管理运营单位须符合下列条件：

- a) 为公立事业单位或企业、合作社、联合合作社，且具有公寓楼管理运营职能；
- b) 必须设有技术、客户服务、安全保护、消防、安全卫生、环境及其他相关部门，以提供公寓楼管理运营服务；

- c) 直接参与公寓楼管理运营工作的管理人员与职员，须具有建筑、电力、水务、消防、以及与公寓楼相关设备运营的专业知识水平，并持有完成公寓楼管理运营专业知识与技能培训课程的证书。
2. 公寓楼管理营运单位须在取得国家主管机关签发的具备公寓大楼管理营运条件的书面通知后，方可提供公寓楼管理营运服务。
3. 政府对本条制定详细规定。

## 第 151 条 · 公寓楼管理运营服务收费标准

1. 公寓楼管理运营服务价格的确定应公开、透明，并应根据公寓楼管理运营需求的工作内容及各类公寓楼的使用服务项目来制定。
2. 公寓楼管理运营服务价格不包含火灾、爆炸保险费用、维修基金、停车管理费、燃料与能源费用、生活用水、电视服务、通讯费用、支付予公寓楼管理委员会的酬劳、以及为所有者、使用者之个人使用需求提供的其他服务成本。

公寓楼管理运营服务价格以越南盾计算，并按公寓单元的每平方使用面积或公寓楼内其他使用面积进行计价。

3. 对于多位所有者的公寓楼，其管理运营服务价格规定如下：
- a) 对于尚未召开首次公寓楼会议的情况，则公寓楼管理运营服务价格依照住房买卖、租购合同中所约定的内容执行；
  - b) 对于已召开公寓楼会议的情况，则公寓楼管理运营服务价格由管理运营单位与公寓楼会议双方协商并统一决定。
4. 对于单一所有者的公寓楼，其管理运营服务价格依照所有者与用户在租赁合同中的约定执行；对于公寓楼为公共财产的情况，则管理运营服务价格依本条第 7 款的规定执行。
5. 对于混合用途的公寓楼，其商业服务区域的管理运营服务价格和属于私人所有的停车位面积之计算原则如下：
- a) 对于商业服务区域之管理运营服务价格，由各方基于该区域实际经营状况以及公寓楼所在位置的情形协商决定；
  - b) 对于作为私人所有的汽车停车空间之管理运营服务价格，由各方协商决定，其价格可低于同栋公寓楼中公寓单元所适用的管理运营服务价格。

6. 对于仅供居住的公寓楼，其适用于私人所有汽车停车空间的管理运营服务价格，应依本条第 5 款第 b 项规定执行。

7. 省级人民委员会有责任制定公寓楼管理运营服务价格框架，并适用于下列情况：

- a) 收取位于其管辖区域内属于公共财产之公寓楼的管理运营经费；
- b) 作为各方在协商非公共财产之公寓楼管理运营费用时之参考依据，或在管理运营单位与公寓楼所有者、用户间因服务价格发生纠纷时作为依据。若无法就公寓楼管理运营服务价格达成协议，则适用省级人民委员会所制定的服务价格框架内的价格标准。

#### **第 4 节 · 多位所有者公寓楼的维修基金管理 with 使用**

##### **第 152 条 · 多位所有者公寓楼的维修基金**

1. 对于住房建设投资项目投资者所出售或租购之公寓单元及公寓楼内其他面积，其买方或承租方必须缴纳该区域价值 2% 的维修基金；此款项独立于公寓单元及其他面积的购买或租购金额之外，并须在买卖或租购合同中明确规定。
2. 在公寓楼交付使用时，除共有部分外，对于住房建设投资项目中由投资者保留、尚未出售或出租的公寓单元及其他面积，投资者必须缴纳相当于该部分价值 2% 的维修基金。该部分价值的计算基准，应以该公寓楼交付时楼内售价最高的公寓单元价格为准。
3. 若住房建设投资项目投资者在 2006 年 7 月 1 日之前签订购买或租购公寓单元或其他面积的合约时未收取维修基金，则公寓楼所有者应召开公寓楼会议以商定该维修基金的缴纳额度；该基金可以按月缴纳至公寓楼管理委员会在越南境内营业的信贷机构或外国银行分行所开立的账户中，或在有维修需求产生时一次性缴纳。
4. 若住房建设投资项目投资者在 2006 年 7 月 1 日起至本法生效日之前所签订之公寓单元或其他面积买卖、租购合同中未约定维修基金之收取，则该投资者必须缴纳此维修基金；若公寓单元或其他面积买卖、租购合同中之价格未包含维修基金，则公寓楼所有者应依本条第 3 款之规定缴纳维修基金。

##### **第 153 条 · 多位所有者公寓楼维修基金的管理与移交**

1. 住房建设投资项目投资者有责任依下列规定设立账户以管理维修基金：

a) 在与公寓单元或其他面积的买方或承租方签订买卖、租购合约之前，住房建设投资项目投资者有责任在公寓楼所在地的信贷机构或外国银行分行开立一个支付帐户，以便公寓单元买方、承租方及投资者按本法第 152 条的规定将维修基金缴入该账户中。在账户开立后 5 个工作日内，投资者须以书面向项目所在地的省级住房管理机关通报账户名称、帐户号码、所开设的信贷机构或外国银行分行名称以及存款期限。未将维修基金移交给公寓楼管理委员会之前，投资者不得要求该信贷机构或外国银行分行将该账户中已缴纳的维修基金用于任何其他目的。

若在尚未将维修基金移交至公寓楼管理委员会期间，共有部分项目及设备已超出保固期且需维修，住房建设投资项目投资者应先行使用自有资金进行维修，但必须遵守依据《建设法》规定所制定的维修计划与程序。在维修基金移交至公寓楼管理委员会时，投资者可要求返还其为该维修支付的费用，惟须提供详细的书面报告、已制定的维修计划及程序，并附上发票及相关证明文件。

b) 在签订公寓单元及其他面积的买卖或租购合同时，合同各方应在合同中明确记载依本款 a 项规定开立的帐户信息。买方或承租方在接收公寓单元或其他面积之前，须依据本法第 152 条规定，将维修基金缴入合同所记载的帐户，并向住房建设投资项目投资者提供已缴纳维修基金的证明副本。若未按规定缴纳维修基金，则不得交付已购买或租购的公寓单元或其他面积。如住房建设投资项目投资者仍执意交付，则该公寓单元或其他面积的维修基金应由投资者自行承担缴纳。

## 2. 维修基金移交程序规定如下：

a) 经主管机关决定认可公寓楼管理委员会后，公寓楼管理委员会有责任在越南境内营业的信贷机构或外国银行分行开立账户以管理维修基金，并以书面要求住房建设投资项目投资者依本条第 1 款规定移交已收取的维修基金。

b) 自公寓楼管理委员会提出书面要求之日起 30 日内，住房建设投资项目投资者与公寓楼管理委员会应依据《公寓使用管理条例》协商确定维修基金的结算数据，并将其作为维修基金移交的依据。

c) 根据本款 b 项确定的维修基金结算数据，住房建设投资项目投资者应要求管理该维修基金账户的信贷机构或外国银行分行，将资金及其产生的利息转入公寓楼管理委员会开设的维修基金管理账户。

d) 信贷机构或外国银行分行有责任根据双方确认的结算数据，将本款 c 项规定的资金转移至公寓楼管理委员会。资金移交过程中产生的相关费用可从维修基金中扣除。

3. 在将维修基金移交给公寓楼管理委员会后，住房建设投资项目投资者有责任依法规定关闭已设立的账户，并以书面通知该公寓楼所在地省级住房管理机关，以利其追踪。

4. 若公寓楼之共有部分有服务营利收入，则该收入应存入由公寓楼管理委员会管理的维修基金账户，或在无需设立管理委员会的情况下，由受委托管理维修基金账户的人负责，以用于公寓楼的维修。

本款所规定的收入及维修基金存款产生的利息皆应用于公寓楼的维修工作。

## **第 154 条 · 多位所有者公寓楼维修基金的强制移交**

1. 对于住房建设投资项目投资者未依本法第 153 条第 2 款之规定移交维修基金的情况，公寓楼管理委员会可书面建议公寓楼所在地的县级人民委员会要求投资者进行移交。

2. 自收到公寓楼管理委员会书面建议之日起 15 日内，县级人民委员会必须以书面要求住房建设投资项目投资者向公寓楼管理委员会移交维修基金。

3. 若自县级人民委员会书面要求之日起 10 日内，住房建设投资项目投资者仍不移交维修基金，则县级人民委员会负责发布强制执行决定并执行强制程序以收回维修基金交付给公寓楼管理委员会。

在实施强制移交过程中，若发现住房建设投资项目投资者有犯罪嫌疑，县级人民委员会应以书面连同相关证据及资料向有管辖权之调查机关提出建议，由调查机关依法律规定审查处理。

4. 政府对本条制定详细的规定。

## **第 155 条 · 多位所有者公寓楼维修基金的使用**

1. 维修基金仅能用于根据公寓楼会议通过的维修计划对公寓楼共有部分的项目及设备进行维修、替换。公寓楼管理委员会不得将该维修基金用于公寓楼的管理运营或其他用途。若公寓楼依本法规定需被拆除，而维修基金尚未使用完毕，则该余额可用于协助被拆迁户的安置，或纳入重新建设后的公寓楼的共有部分维修基金中。

2. 维修基金的使用必须有发票、凭证，并须向公寓楼会议报告。

3. 在既有维修基金已用完的情况下，公寓楼所有者有责任根据公寓楼会议通过的维修计划，或在出现需紧急维修的项目与设备时，重新缴纳维修基金。

4. 对于混合用途的公寓楼，如能明确区分同一栋楼内的不同功能区，如住宅区、商业服务区，且各区域的共有部分与整栋公寓楼的共有部分分离并实现独立管理与运营，则投资者与公寓单元买方或承租方可在买卖或租购合同中（或另行签订附加合同）就维修基金的比例分配进行约定，并将维修基金划分为多部分，分别管理和使用。

本款规定的维修基金比例分配协议，应根据每个功能区建筑面积占整栋公寓楼总建筑面积的百分比进行计算。

5. 本条第 4 款所规定之维修基金的管理方式如下：

a) 对于整栋公寓楼及住宅区共有部分的维修基金，应根据本法第 153 条第 2 款 a 项规定，转入由公寓楼管理委员会开立的账户进行管理和使用。

b) 对于商业服务区域的维修基金，应由商业服务区的所有者自行管理和使用，以维修该区的共有部分。

6. 对于本法规定无需设立公寓楼管理委员会的公寓楼，所有者与使用者应协商一致指定代表管理维修基金账户并负责维修基金的使用。

## **第 5 节 · 公寓楼区域内基础设施工程的管理与使用**

### **第 156 条 · 必须移交的公寓楼区域基础设施工程及其移交时间**

1. 凡公寓楼区域内依住房建设投资项目兴建的基础设施工程，如需在项目完成后移交给当地政府或相关职能机关管理，或由住房建设投资项目投资者自行管理，应事先在核准的投资方案或项目计划中予以明确。

2. 对于必须移交的工程，在依《建设法》验收合格后，住房建设投资项目投资者有责任办理移交。根据已核准的项目进度或分期计划，住房建设投资项目投资者可选择整体一次性移交，或分项目将基础设施工程移交给当地政府或相关职能机关管理。

### **第 157 条 · 公寓楼区域基础设施工程的移交、接收与管理**

1. 住房建设投资项目投资者应以书面形式，连同需移交的公寓楼区域内基础设施工程相关档案，一并提交至有权接收的主管机关以办理移交申请。

2. 接收该公寓楼区域内基础设施工程的机关有责任接受并加以管理、开发和使用；移交与接收程序应以书面记录。

3. 在尚未移交公寓楼区域内的基础设施工程前，住房建设投资项目投资者有责任按照已核准的项目内容进行维修、管理运营及开发利用。

### **第 158 条 · 公寓楼区域基础设施工程在移交后之管理、开发和使用**

1. 对于必须移交的公寓楼区域基础设施工程，接收机关必须按工程的设计目的及功能加以管理、开发和使用，并依《建设法》规定维修保养，确保工程正常运作与使用。

国家有责任安排财政预算以管理运营、维修及开发由地方政府或职能机关已接收移交的公寓楼区域基础设施工程。

2. 对于不属于必须移交的公寓楼区域基础设施工程，住房建设投资项目投资者有责任依据法律规定及与公寓楼所有者、用户之协议，按照工程的设计目的和功能对工程进行管理、开发及维修，确保该工程正常运作与使用。

## **第 10 章 住房交易**

### **第 1 节 · 总则**

#### **第 159 条 · 住房交易**

住房交易包括购买、租购、租赁、赠与、交换、继承、抵押、以住房出资、出借、供他人寄居以及委托管理住房。

#### **第 160 条 · 参与交易的住房条件**

1. 对于购买、租购、赠与、交换、抵押、以住房出资的交易，该住房必须符合下列条件：

- a) 拥有法律规定的产权证明，本条第 2 款规定的情况除外；
- b) 不属于解决纠纷、诉愿、控诉相关法律所规定的处于所有权争议、诉愿、控诉程序中的住房；
- c) 若属于有期限的住房所有权，则该住房必须在所有权期限内；
- d) 未被依法强制执行或未因执行国家主管机关已生效的行政处分决定而遭查封，或未被依法院或国家主管机关的临时紧急措施、阻止措施予以限制；
- d) 不属于已被主管机关作出收回土地决定、拆迁及拆除通知的住房；

e) 本款 b 项及第 c 项所规定的条件，不适用于期房交易中的购买或租购情况。

2. 下列住房交易中，住房无需有产权证：

a) 期房的购买、租购和抵押；因解散、破产而进行的住房出售；

b) 组织向他人赠与「义筑房」、「爱心房」、「大团结房」等社会性质的住房；

c) 在下列情况下，可以向住房建设投资项目投资者购买、租购现有住房：属于公共财产的住房；社会住房、人民武装力量住房、用于安置的非公共财产住房；

d) 租赁、出借、供他人寄居、委托管理住房；

đ) 继承住房。

本款所规定的参与交易的住房条件之证明文件，应依照政府的相关规定执行。

3. 对于出租用途的住房，除需符合本条第 1 款第 c、d、đ 项的规定外，该住房还应保证质量与安全性，并配备完善的电力、供水、排水系统及符合环境卫生条件，除非双方另有约定。

## 第 161 条 · 参与住房交易的各方条件

1. 出售、租购、出租、赠与、交换、继承、抵押、以住房出资、出借、供他人寄居、委托管理住房的一方，必须符合《民事法》规定的交易主体条件。

2. 购买、承租、接受赠与、接受交换、接受继承、接受抵押、接受出资，借用、寄居、接受委托管理住房的一方，如为个人，除需符合《民事法》中有关交易主体资格的规定外，还应遵守以下规定：

a) 若为国内个人，不必于交易住房的所在地办理居住登记；

b) 若为外国个人或定居海外的越南个人，须符合本法规定的可在越南拥有住房的条件，不必在交易住房的所在地办理居住登记。定居海外的越南人还须遵守《土地法》的相关规定。

3. 若购买、承租、接受赠与、接受交换、接受继承、接受抵押、接受出资，借用、寄居、接受委托管理住房的一方为组织，则除须符合《民事法》的交易主体条件外，并不受营业注册地、成立地限制；若该组织为外国组织，还

须属于本法规定可在越南拥有住房的对象。若该组织受委托管理住房，须具备不动产经营服务的功能并正在依照《不动产经营法》在越南营业。

## 第 162 条 · 住房交易的程序与手续

1. 参与住房交易的各方应协商并签订住房买卖、租购、租赁、赠与、交换、抵押、以住房出资、出借、供他人寄居、委托管理等住房合同（以下统称为住房合同），并确保符合本法第 163 条的相关规定。如为组织赠予社会性质住房（如「义筑房」、「爱心房」或「大团结房」），仅需签订赠与合同。
2. 各方可协议由其中一方代为向主管机关提交申请，以核发住房产权证。若为购买或租购住房建设项目中住房的情形，则由投资者负责为购买方或承租方办理住房产权证核发手续，除非购买方或承租方自愿选择自行办理。
3. 若购买、承租、接受赠与、交换、出资或继承住房的一方，同时取得相应住宅用地使用权，并依法拥有接受该土地使用权的资格，则主管机关在核发住房产权证时，应同时确认该受让方的住房所有权及土地使用权。

## 第 163 条 · 住房合同

住房合同由各方协商并须以书面形式订立，包括下列内容：

1. 各方姓名（对于个人）或名称（对于组织）及地址；
2. 交易住房及其所在住宅用地的特征描述。若为公寓单元的购买、租购合同，双方须明确记载共有和共享部分，包括按照设计档案所载的公寓使用年限及空间范围、私有使用面积、公寓单元楼板面积，以及根据已批准设计的共有和共享部分的用途；若尚未召开首次公寓楼会议，须明确管理运营服务费用、缴纳维修基金的责任及具体缴纳额度，以及维修基金帐户的相关信息；
3. 若合同订有价格条款，应记载住房交易价格或出资额；如国家对租赁、租购、购买住房价格另有规定，则依该规定执行；
4. 若为购买、租购、租赁住房，须明确付款期限及方式；
5. 交付住房的时间；若为新建住房之购买或租购，须明确保固期限；租购、租赁、抵押、出借、供他人寄居、委托管理或出资的期限；若为有期限所有权的住房之购买交易，须明确所有权期限；
6. 各方权利与义务。对于租购住房的情况须明确双方在租购期间对住房维修之权利及义务分配；

7. 各方的承诺；
8. 其他约定；
9. 合同生效时间；
10. 签订日期；
11. 各方签名并注明姓名，若为组织则需盖章（如有）并注明签字人职衔。

## **第 164 条 · 住房合同的公证、认证及生效时间**

1. 对于购买、租购、赠与、交换、以住房出资、抵押的交易，必须公证或认证合同，本条第 2 款规定的情况除外。

对于本款规定的交易，其合同自完成依法律规定的公证或认证程序后生效。

2. 下列情况之住房交易合同无须公证或认证，除非双方有此需求：组织赠与「义筑房」、「爱心房」、「大团结房」；买卖、租购属于公共财产的住房；买卖、租购住房的其中一方为组织，包括：社会住房、人民武装力量住房、安置住房、或以住房出资的交易中有一方为组织；租赁、出借、供他人寄居、委托管理住房；

此类交易的合同生效时间由双方协议；若各方无约定则合同生效之日为自签订合同之时。

3. 关于继承住房的文件，应依《民法法》规定进行公证或认证。
4. 住房合同之公证在有资格的公证机构办理；住房合同之认证于住房所在地的社级人民委员会办理。

## **第 2 节 · 住房买卖**

### **第 165 条 · 住房买卖交易**

1. 购买住房须订立合同并符合本法第 163 条规定的内容。双方可依本条第 2 款之规定协商由卖方在一定期限内出售住房予买方。
2. 住房买卖双方可就下列事项协商：
  - a) 买方拥有住房的期限；买方在此期限内的权利与义务；以及为买方办理产权证书核发的登记与相关手续的义务。

若双方约定，买方在拥有期限内可转售、赠与、继承或将住房作为出资，则受让方、受赠方、继承人或受出资人仅可在原剩余所有权期限内持有该住房；

b 所有权期限届满后，住房交还的方式以及接受交还的主体；

c) 所有权期限届满后对产权证书的处理，以及双方对该买卖合同之履行责任；

d) 其他约定。

3. 若住房买卖合同中约定所有权期限，则主管机关在核发产权证书时须注明该所有权期限。

### **第 166 条 · 具有所有权期限的住房买卖之处理方式**

若买卖的是依本法第 165 条第 1 款规定设有所有权期限的住房，则应按以下方式处理：

1. 在住房所有权期限内，住房购买方依合同履行其权利与义务；
2. 所有权期限届满后，核发给买方的产权证书失效，该住房所有权回归卖方；  
卖方或其合法继承人可要求主管机关核发该住房之产权证书。本款规定的核发产权证书之申请程序及手续应依照《土地法》的规定执行；
3. 若最初的所有者为组织，且在该组织破产、解散或终止活动后，则该住房依有关破产、解散或终止活动的法律规定进行处理，住房所有权转移予依法可拥有该住房的个人或组织。

若最初所有者为自然人且其死亡无合法继承人，或继承人拒绝接受该住房，则住房所有权的确立依《民法典》之规定办理；

4. 在确定住房所有者的期间，正在管理该住房的组织或个人可继续管理，但不得行使该住房的所有权，并应在确定所有者之日起 3 个月内移交该住房。

### **第 167 条 · 分期付款或延期付款购买住房**

1. 分期或延期付款购买住房的条件由双方协商，并在购房合同中明确记载。在分期或延期付款期间，购房方有权使用该住房并负责维修，除非该住房依照本法规定尚在保固期或双方另有约定。

2. 购房方采取分期付款或延期付款的方式购买住房时，仅在支付完全部购房款后，方可将该住房进行买卖、赠与、交换、抵押或作为出资与他人进行交易，除非各方另有约定。

如在分期付款或延期付款期限内，购房方为组织且发生破产、解散或终止经营活动的情况，则购房方的权利与义务应根据有关破产、解散或终止经营活动的法律规定进行处理。

在分期或延期付款期间，如购房方为自然人而死亡，则其合法继承人可承续买方的权利与义务，并在付清余款后由主管机关核发产权证书。

3. 若在分期或延期付款期间，购房方有意退还已购住房，并经售房方同意，则双方应协商确定住房退还的方式及已付款项的结算方式。

## **第 168 条 · 已出租之住房的买卖**

1. 若所有者欲出售正出租中的住房，须至少提前 30 日以书面通知承租方该住房的出售及出售条件；若承租方已付清至接获通知时的租金，则承租方有优先购买权，《民法典》另有规定的情况除外。承租方自收到通知起 30 日内若不购买，则所有者可将该住房出售予他人，除非双方就期限另有约定。

2. 若出售之住房为公共财产，则依本法第 8 章第 2 节的规定执行。

## **第 169 条 · 优先购买住房**

若双方已签订住房买卖合同，但国家因国防、安全、国家利益、紧急状况或防灾需求欲优先购买该住房，则由省级人民委员会主席作出决定先行购买该住房。购买价格、条件及付款方式依双方已签订之住房买卖合同约定，国家对双方（若有）造成的损失予以补偿。各方签订的住房买卖合同不再具有法律价值。

## **第 3 节 · 住房租赁**

### **第 170 条 · 住房的租赁期限、租金以及转租**

1. 出租方与承租方可协商租期、租金及按期或一次性的支付方式；如国家对租金有规定，各方应遵守该规定。

2. 若出租方经承租方同意对住房进行改造，且余下租期不超过合同租期的三分之一，出租方有权调整租金。新的住房租金由双方协商；如协商不成，出租方可单方终止租赁合同并须依法赔偿承租方。

3. 在租赁过程中，国家保护出租方与承租方的合法权益。
4. 承租方经出租方同意后，可将已租用的住房转租予他人。

### **第 171 条 · 终止住房租赁合同的情况**

1. 若租赁住房属于公共财产，则在发生本法第 127 条第 1 款所规定的情况之一时，可终止租赁合同。
2. 若租赁住房属于非公共财产，则在下列情况终止合同：
  - a) 租赁合同期满；若合同未明确约定租期，则合同应于出租方通知承租方终止合同之日起 90 天内终止。
  - b) 各方协议终止合同；
  - c) 租赁住房已不存在；
  - d) 承租方为自然人死亡或被法院宣告失踪，且无其他共同居住者；
  - d) 承租方为组织，该组织已解散、破产或终止活动；
  - e) 租赁住房严重损毁且存在坍塌风险，或该住房所在区域被国家主管机关下达土地收回、拆迁或拆除决定，或该住房被国家征购或征用作其他用途；

在上述情形下终止合同的，出租方应至少提前 30 日以书面形式通知承租方，除非因不可抗力或双方另有约定；

- g) 本法第 172 条所规定的情况。

### **第 172 条 · 单方终止履行住房租赁合同**

1. 在各方约定的租期内，出租方不得单方面终止合同并收回住房，本条第 2 款规定的情况除外。
2. 出租方在下列情况可单方终止合同并收回住房：
  - a) 属于公共财产、社会住房、人民武装力量住房或工业区内工人宿舍的住房，若出租方未按规定权限出租、出租对象不符合规定，或不符合《住房法》关于条件的要求；

b) 承租方无符合合同约定的正当理由，连续 3 个月以上未按合同约定足额缴纳租金；

c) 承租方将住房用于非合同约定用途；

d) 承租方擅自破坏、扩建、改造、拆除所租住房；

d) 承租方未获出租方同意即转换、出借或转租该住房；

e) 承租方破坏秩序、环境卫生，严重影响周边居民生活，经出租方或居民小组负责人（如街区组长、村长等）第三次书面警告仍不改善；

g) 本法第 170 条第 2 款所规定的情况。

3. 承租方在下列情况可单方终止租赁合同：

a) 出租方不维修严重损坏的住房；

b) 出租方不合理提高租金，或未按合同约定提前通知承租方涨价；

c) 当承租方使用住房的权利因第三方的利益受到限制。

4. 单方终止履行合同的一方须至少提前 30 日以书面或合同约定的其他方式通知另一方，除非双方另有约定；如违反本款规定而导致损失，则需要依法赔偿。

## **第 173 条 · 继续承租住房的权利**

1. 若住房所有者死亡而租期未满，承租方可续租至合同期满；继承人有义务继续履行原租赁合同，除非双方另有约定。若所有者无合法继承人，则依《民法典》的规定处理。

2. 若住房所有者在出租期间且租期未满的情况下将该住房转让给他人，承租方有权续租至租赁合同期满，新所有者需承担继续履行原租赁合同的责任，除非双方另有约定。

3. 若承租方在租期内死亡，与其共同居住的人可续租至合同期满，除非该住房为公务住房或各方另有约定或法律另有规定。

## 第 4 节 · 住房租购

### 第 174 条 · 住房租购

1. 租购住房必须签订住房合同并符合本法第 163 条的规定。若租购由组织或个人投资建设的住房，则由该组织、个人与承租方签订合同；若租购公共财产住房，则依照本法第 126 条第 3 款 a、b 项的规定签订租购合同。
2. 租购期限届满且承租方已按照约定付清款项后，出租方必须为承租方办理申请产权证书的手续，除非承租方自愿自行办理。

### 第 175 条 · 租购承租方的权利与义务

1. 租购承租方必须依照本法规定及合同约定履行权利与义务。

若租购合同终止且租购承租方已接收住房，则必须归还该住房给租购出租方；租购承租方有权取回已付的初始款项，本条第 2 款 d 项及本法第 127 条第 1 款 e、h 项与第 176 条第 2 款 a、b、c、d、d 项规定的情形除外。

2. 若租购承租方死亡，则按以下方式处理：

- a) 若有合法继承人且其与租购承租方共同居住于该住房，该继承人可继续租购该住房，但继承人自愿退还租购住房的情况除外；
- b) 若有合法继承人但未与承租方同住，且租购承租方已履行超过三分之二的租购期，该继承人在付清余款后，可由主管机关核发该住房的产权证书。若涉及社会住房或人民武装力量住房，在未达三分之二租购期的情况下，符合本法第 76 条规定的对象中的合法继承人，可继续租购并承担原合同中租购承租方的义务；
- c) 若有合法继承人但不属于本款 a、b 项规定的情况，租购出租方可收回该住房，并将租购承租方已支付的初始款项连同按不定期银行间利率计算的利息偿还给合法继承人；
- d) 若无合法继承人，则租购承租方已支付之初始款项依照《民法典》规定归国家所有，租购出租方可在收回住房后，将该住房重新出租或租购予符合本法规定条件的对象。

## 第 176 条 · 终止租购合同与收回租购住房的情况

1. 若租购住房属于公共财产，终止租购合同及收回住房可在出现本法第 127 条第 1 款 a、c、e、g、h 项规定的任一情况时执行。
2. 若租购住房为不属于公共财产的社会住房、人民武装力量住房，在下列情况下，租购出租方可终止租购合同并收回该住房：
  - a) 租购承租方在租购期内擅自将住房转租或出售予他人；
  - b) 签订租购合同后发现租购承租方不符本法规定的对象或条件；
  - c) 租购承租方无符合合同约定的正当理由，连续 3 个月以上未按合同约定足额缴纳租金；
  - d) 租购承租方擅自破坏、扩建、改造、拆除所租住房；
  - d) 租购承租方将住房用于非租购合同所约定的用途；
  - e) 本法第 175 条第 2 款 c 和 d 项所规定的情况；
  - g) 本条第 3 款规定的其他情况。
3. 不属于本条第 1、2 款规定情况的租购承租方，可依照合同约定终止合同；若住房已交付，则承租方须将该住房归还给租购出租方。

## 第 5 节 · 赠与、交换、出资、出借、提供寄居之住房交易

### 第 177 条 · 住房赠与

1. 赠与共有住房的执行规定：
  - a) 若属于不可分割的共有住房的赠与情况，则必须取得所有共有住房所有者的书面同意；
  - b) 若属于可分割的共有住房的赠与情况，则共有住房所有者可独立赠与其所拥有的住房份额。
2. 赠与正在出租的住房的执行规定：
  - a) 出租住房的所有者必须至少提前 30 天书面通知承租人关于赠与住房的情况；

b) 除非各方另有约定，承租人可以在与赠与方签订的租赁合同期限内继续租房。

3. 其他情况之住房赠与应依照《民事法》及相关法律法规规定执行。

## 第 178 条 · 住房交换

1. 共有住房的交换规定如下：

a) 若属于不可分割的共有住房的交换情况，则必须取得所有共有住房所有者的书面同意；

b) 若属于可分割的共有住房的交换情况，则共有住房所有者仅可独立交换其所拥有的住房份额。

2. 正在出租的住房交换规定如下：

a) 出租住房的所有者必须至少提前 30 天书面通知承租人关于交换住房的情况；

b) 除非各方另有约定，承租人可以在与住房原始所有者签订的租赁合同期限内继续租房。

c) 交换双方在转移所有权时，如有住房价值差额，应由双方进行结算，除非另有约定。

3. 其他情况之住房交换依照《民事法》及相关法律法规规定办理。

## 第 179 条 · 以住房出资

1. 以住房出资的条件规定如下：

a) 住房所有者或商品房建设投资项目投资者有权以住房出资，用于法律未禁止在该住房中进行的商业活动。以住房出资应订立包含本法第 163 条所规定内容的合同；

b) 用于出资的住房应为现有住房，并符合本法第 160 条第 1 款规定之条件。

2. 以共有住房出资规定如下：

a) 若属于以不可分割的共有住房出资的情况，则必须取得所有共有住房所有者的书面同意；

b) 若属于以可分割的共有住房出资的情况，则共有住房所有者仅可独立以其所拥有的住房份额作为出资。

3. 以正在出租的住房作为出资规定如下：

a) 出租住房的所有者必须至少提前 30 天书面通知承租人关于以住房作为出资的情况；

b) 除非各方另有约定，承租人可以在与出资方签订的租赁合同期限内继续租房。

4. 其他情况之以住房作为出资应依照《民事法》及相关法律法规规定办理。

## **第 180 条 · 住房出借及提供寄居**

1. 若属于以不可分割的共有住房出借或提供寄居的情况，则必须取得所有共有住房所有者的书面同意；若属于以可分割的共有住房出借或提供寄居的情况，则共有住房所有者仅可独立以其所拥有的住房份额出借或提供寄居，但不得损害其他共有住房所有者之权益。出借方有权要求收回住房；提供寄居方可以根据本条第 2 款规定及合同约定，在合同终止时解除提供寄居的安排。

2. 出借及提供寄居的住房合同于下列情况终止：

a) 约定的出借及提供寄居期限届满；

b) 出借及提供寄居的住房已不存在；

c) 借用方、寄居方为个人且死亡或被法院宣告失踪；

d) 借用方、寄居方为组织且已解散、破产或终止活动；

d) 出借或提供寄居的住房存在坍塌风险，或该住房已被国家主管机关决定拆迁、拆除或收回土地。

e) 各方约定的其他情况。

## **第 6 节 · 住房抵押**

### **第 181 条 · 住房抵押方和抵押权方**

1. 若住房所有者为组织，可以向在越南营业的信贷机构抵押该住房。

2. 若住房所有者为个人，可以根据法律规定向在越南营业的信贷机构、经济组织或个人抵押该住房，本条第 3 款规定的情况除外。

3. 对于抵押住房建设投资项目或期房的情况，则依照本法第 183 条规定办理。

### **第 182 条 · 正在出租的住房抵押**

1. 住房所有者可将正在出租的住房抵押，但须事先以书面告知承租方并告知抵押权方该住房处于出租状态。承租方可续租至合同期满，除非各方另有约定。

2. 若正在出租的住房因履行抵押义务而被处置，则承租人可续租至合同期满，除非承租人违反本法第 172 条第 2 款规定或各方另有约定。

### **第 183 条 · 住房建设投资项目与期房的抵押**

1. 住房建设投资项目投资者可将部分或全部项目、或其中正在建设的住房向在越南营业的信贷机构抵押，以服务于该项目的融资或住房的建设；抵押范围涵盖土地使用权。

2. 若投资者已抵押部分或全部项目或住房，仍欲依法律规定筹资或出售、租购该住房，必须在与客户签订筹资、买卖、租购合同前，先解押相应部分或全部项目、住房及土地使用权，本法第 88 条第 3 款 b 项及第 4 款 a 项所规定的情况除外。

在签订住房买卖、租购合同前应依照本款规定确认该住房已解押，并须在省级住房管理机关的出售资格通知文件中载明。投资者在与客户签订买卖、租购合同时，应向客户提供该通知文件。若为筹资合同，则投资者应在签约时向出资方提供信用机构出具的解押文件。

3. 在合法住房用地上自行建设期房之组织、个人，或在住房建设投资项目中向投资者购买期房之组织、个人，可以向在越南营业的信贷机构抵押该期房，以取得建设、购买、改造或修缮该住房的资金。

### **第 184 条 · 抵押住房建设投资项目及期房的条件**

1. 抵押部分或全部住房建设投资项目以及抵押期房的条件规定如下：

a) 若住房建设投资项目的投资者抵押全部或部分住房建设投资项目，则须满足以下条件：持有经批准的项目档案及技术设计，并已取得国家主管机关核发的产权证书，或已获得土地交付或租赁的决定书。

b) 若投资者将项目中建设的期房进行抵押，除须符合本款 a 项规定的条件外，还需满足以下要求：抵押的住房必须根据本款 a 项的规定完成《建设法》所要求的地基施工；此外，该住房不得属于已抵押的项目部分或全部，除非相关抵押已解除。

c) 若组织、个人以在其合法的住房用地上建设的期房进行抵押，则须有《土地法》规定的土地使用权证明文件，若属必须取得建筑许可的范围，则须有建筑许可。

若属于组织、个人向住房建设投资项目投资者购买期房的情况，须有与投资者签订的买卖合约，若为买卖合约的受让方须有转让文件，并须有已依合约付款给投资者的证明文件，且该住房买卖合约或其转让文件不得处于争议、诉愿、控诉状态。

2. 抵押部分或全部住房建设投资项目、抵押期房之条件，须依本法规定执行。若不符合本法规定而进行抵押，则该抵押被视为无效。

## **第 185 条 · 处置抵押住房或住房建设投资项目**

1. 处置作为抵押品的住房（包括期房）应依照本法、《民事法》及相关法律规定办理。

2. 处置作为抵押品的部分或全部住房建设投资项目，应依照《民事法》规定及其他相关法律规定执行；接受转让部分或全部项目者须具备成为该项目投资者的资格，并依本法及相关法律规定办理部分或全部项目之转让手续。

## **第 7 节 · 委托住房管理**

### **第 186 条 · 委托管理住房的内容与范围**

1. 委托管理住房系指住房所有者将其管理权与义务在特定期限内委托予他人（包括组织和个人）。委托管理仅适用于现有住房。

2. 委托管理住房的内容与期限由双方协商，并在依照《民事法》规定订立的委托管理合同中载明。

3. 除非另有约定，住房管理费用由委托方支付。

### **第 187 条 · 共有住房的委托管理**

1. 若属于不可分割的共有住房，对其进行委托管理需获得所有共有住房所有者的同意。

2. 若属于可分割的共有住房，各所有者有权委托组织或个人管理其所拥有的份额，但不得损害其他共有住房所有者的权益，并有义务将住房委托管理事项通知其他所有者。

## **第 188 条 · 住房委托管理合同的终止**

住房委托管理合同的终止应依《民事法》规定执行，或根据主管机关在解决住房纠纷、处理违法行为时的要求进行终止。

# **第 11 章 国家对住房的管理**

## **第 189 条 · 国家对住房管理的内容**

1. 制定全国住房发展战略，并指导和落实相关战略、提案、方案以及计划。
2. 颁布和组织实施住房法律文件、发展和管理住房的机制和政策。
3. 制定和颁布技术标准及规范、分类和管理住房质量，以及公寓楼的分级。
4. 对涉及住房的投资项目进行审查，包括住房建设投资项目投资主张的决定过程和批准，以及住房建设投资项目投资者的确定。
5. 管理住房档案、公共财产住房基金以及住房建设投资项目。
6. 进行住房调查和统计，建立住房数据库及信息管理系统，并负责对其管理、运营、开发及提供住房相关数据与信息。
7. 研究和应用住房科技，普及住房领域的相关法律知识。
8. 培训住房发展及管理所需的人力资源。
9. 管理住房的公共服务活动，并制定社会住房、人民武装住房、工业区内工人宿舍及公共财产住房的租金框架。
10. 指导、督促、检查、稽查及解决住房纠纷和投诉，并处理住房领域的违法行为。
11. 开展住房领域的国际合作。

## **第 190 条 · 住房管理的国家机构**

1. 政府统一管理全国住房事务。

2. 建设部为枢纽机构，协助政府统一管理住房事务。
3. 部委和部级机关在其职责和权限范围内，履行国家对住房的管理职责，并配合建设部实施相关管理工作。
4. 各级人民委员会在其职责和权限范围内，履行国家对当地住房的管理责任。

## 第 191 条 · 建设部的责任

1. 主导起草并向政府、总理提交住房相关法律文件、战略方案以及提案。
2. 制定、提交主管机关颁布或依照机制的权限颁布有关吸引资源用于住房投资发展的政策；执行政府和总理所指派的重点住房发展方案和计划，并在获得批准后加以指导、监督以及执行。制定并提交政府颁布或依据其职权颁布实施本法第 198 条的详细规定和指引文件。
3. 确定每个阶段社会经济发展任务中符合全国住房发展战略的基本住房发展指标；具体规定省级住房发展计划和方案的经费标准。
4. 依权限颁布并组织实施住房相关法律文件；规范住房及工业区内工人宿舍的技术标准；颁布销售、租购和租赁社会住房、安置住房、公共财产住房的合同范本。
5. 履行与公务住房相关的以下任务：
  - a) 制定公务住房的标准与定额，并呈报政府总理批准颁布；依照本法规定，向政府总理报告，并由政府总理决定可以使用公务住房的对象；
  - b) 依照本法规定审核或对公务住房需求及公务住房发展计划提出意见；
  - c) 依据政府总理的分配，组织设立、管理运营以及安排出租中央机关的公务住房。
6. 根据本法以及《建设法》规定，指导检验与评估公寓楼质量的相关因素。
7. 审核与住房相关的内容，适用于需经政府总理决定或批准投资主张的住房建设投资项目。
8. 根据本法规定，批准或向政府总理报告并决定进行住房功能转换。

9. 检查本法第 32 条规定在规划中预留土地用于发展社会住房、工业区工人宿舍及人民武装力量住房的情况及其适配性；检查本法规定的省级住房发展计划和方案的实施情况。
10. 根据国家住房发展战略及实际情况，针对本法第 76 条规定的对象，制定并提交政府总理决定投资于包含住房支持和社会住房发展内容的国家重点计划；组织并指导实施包含住房支持和社会住房发展内容的国家重点计划。
11. 根据本法规定，管理中央机关所属的公共资产住房并保存相关住房档案。
12. 调查、统计并建立国家住房数据库和信息系统，组织管理、运营、开发及提供国家住房相关数据和信息。
13. 组织开展住房领域的科学技术研究与应用以及推广相关的法律知识；负责在管理范围内进行住房发展与管理的专业技能和业务培训。
14. 规定有关公寓楼管理与运营的业务培训框架计划。在住建部电子信息门户上公开具备公寓楼管理与运营条件的单位名录。
15. 指导、督促、监督、稽查、检查以及解决关于住房领域的投诉、争议、举报，并根据职权处理违法行为。
16. 参与住房领域的国际合作。
17. 执行本法规定或政府、总理指派的其他有关住房领域的任务。

## **第 192 条 · 住房稽查**

1. 住建部稽查机构及省级住房管理机关依照有关稽查的法律规定履行住房专业稽查职能。
2. 住建部负责指导并组织实施全国范围内的住房专业稽查；省级住房管理机构负责本地范围内的住房专业稽查工作。

## **第 193 条 · 住房发展与管理的专业技能及业务培训**

1. 在住房管理与发展领域工作的各级部门的公务员、职员，必须参加有关住房发展与管理的专业技能及业务培训课程。
2. 建设部部长颁布全国范围内针对从事住房领域工作的公务员和职员的住房发展与管理专业技能及业务培训的计划与内容。

## 第 12 章 解决住房争议与处理违法行为

### 第 194 条 · 解决住房争议

1. 国家鼓励各方通过调解解决住房争议。
2. 关于组织、个人对住房所有权、使用权的争议，涉及住房交易的争议，以及关于公寓楼管理与运行的争议，由法院或商事仲裁机构根据法律规定处理。
3. 关于公共财产住房管理与使用的争议按以下方式解决：
  - a) 由省级人民委员会处理分配给地方管理的住房；
  - b) 由建设部处理分配给中央机构管理的住房，但国防部和公安部管理的住房除外；
  - c) 国防部和公安部分别处理其管理的住房；
  - d) 法院根据《行政诉讼法》规定处理。
4. 关于公寓楼管理运行经费、维修基金管理使用的争议，由住房所在地的县级人民委员会或法院、商事仲裁机构根据法律规定处理。
5. 政府对本条第 3 款作出详细的规定。

### 第 195 条 · 处理住房违法行为

组织或个人若有违反住房法律的行为，则根据违法行为的性质和程度，可被处以纪律处分、行政处罚或追究刑事责任；如造成损害，应依据法律规定进行赔偿。

## 第 13 章 执行条款

### 第 196 条 · 修改和补充相关法律的若干条款

1. 修改和补充《投资法》编号 61/2020/QH14 第 19 条第 1 款（经法律编号 72/2020/QH14 、 03/2022/QH15 、 05/2022/QH15 、 08/2022/QH15 、 09/2022/QH15、20/2023/QH15 及 26/2023/QH15 修订补充若干条款）的内容如下：

“1. 根据《规划法》规定已决定或批准的规划，各部委、部级机关和省级人民委员会应制定发展投资计划，并组织建设工业园区、加工出口区、高科技园区、经济区功能区外围的技术基础设施和社会基础设施系统；对于工业园区内建设的工人宿舍，还必须按照《住房法》的相关规定执行。”

2. 修改和补充《公共投资法》编号 39/2019/QH14 第 3 条第 4 款（经法律编号 64/2020/QH14、72/2020/QH14 及 03/2022/QH15 修订补充若干条款）的内容如下：

“4. 企业对国家投资资金的管理和使用应按照有关国有资金投资于生产经营的法律规定执行。公务住房建设投资项目及购置商业住房作为公务住房的投资主张决定和项目投资决定，应依据《住房法》的相关规定执行。”

## 第 197 条 · 生效条款

1. 本法自 2025 年 1 月 1 日起生效。

2. 《住房法》编号 65/2014/QH13（经法律编号 40/2019/QH14、61/2020/QH14、62/2020/QH14、64/2020/QH14 及 03/2022/QH15 修订补充若干条款）自本法生效之日起废止，但本法第 198 条第 1 款 b 项、第 2 款 a、c、d、e 和 g 项、第 3 款、第 5 款 a、b、c、d、d 和 e 项所规定的情况除外。

3. 在本法生效之前由相关法律规范文件规定为国有资产的住房，属于公共财产。

## 第 198 条 · 过渡条款

1. 关于在本法生效前已通过或批准的省级住房发展计划和方案的过渡性规定如下：

a) 继续执行已批准的省级住房发展计划和方案；如需调整，则根据本法规定执行，但本款 b 项规定的情况除外。

若省级人民议会在本法生效之前已通过省级住房发展计划，但至本法生效之日省级人民委员会尚未批准，则按照经人民议会通过的计划内容进行批准。若省级人民委员会已批准计划但未批准方案，则应依照本法规定制定和批准方案；如方案内容与已批准计划不符，则应依本法规定调整计划内容。

b) 在本法生效前已批准的省级住房发展计划或方案因国防部或公安部建议增加第 76 条第 7 款所述对象的住房需求而需要调整的情况，省级住房发展计划或方案按照本法生效前的《住房法》进行一次调整。

## 2. 关于住房发展的过渡性规定如下：

a) 对于已获省级人民委员会发文确定可进行土地使用权转让，供居民自行建造住房的住房建设投资项目或城市区域项目，则可以根据该文件继续执行。

b) 对于正在选择投资者阶段的住房建设投资项目或城市区域项目，如果在本法生效之日，主管机关尚未发布投资者的选定文件，则应按照本法的规定选择投资者，但本条第 3 款 a 项和第 5 款 d 项所规定的情况除外。

c) 对于已获主管机关决定或批准投资主张；批准项目投资；或在本法生效之日前已获批项目的社会住房建设投资项目以及公寓楼改造、重建投资项目，项目投资者可继续按照已决定、批准或核准文件中的优惠机制享受相关优惠。但若本法或新颁布的法律文件规定了新的投资优惠或更高的投资优惠，则投资者可按照新规定在项目剩余优惠期内享受新的投资优惠。

d) 对于有多位投资者同时获得投资主张批准并被批准为投资者，但在本法生效之前，主管机关尚未根据《住房法》的规定办理认定投资者的程序，则应按照本法的规定执行。

d) 对于在本法生效之前已经核发投资决定的公务住房建设投资项目，则继续按照已决定的文件内容执行。

e) 对于在本法生效之前，已获主管机关核发决定或批准投资主张、批准项目投资、或核准项目的安置住房建设投资项目，应按照已决定、批准或核准的文件内容执行。

g) 对于《住房法》第 65/2014/QH13 号法律（经《2019 年第 40 号法律》、《2020 年第 61 号法律》、《2020 年第 62 号法律》、《2020 年第 64 号法律》及《2022 年第 03 号法律》修订补充若干条款）第 46 条第 2 款规定的家庭或个人的独立式住房，若该住房中的每个单元已取得产权证书，则该单元的所有者可继续根据本法生效之前的《住房法》相关规定履行其作为所有者的权利和义务。

若本款规定的住房在本法生效之前符合《住房法》及相关法律的要求，但截至本法生效日尚未取得产权证书，且家庭或个人有此需求，则可申

请由相关主管机关根据本法生效前的《住房法》及《土地法》规定颁发产权证书。

若本款规定的住房不符合本法生效之前的《住房法》及相关法律的要求，则应根据《住房法》、《建设法》、《消防法》及相关法律在违规行为发生时的规定进行处理；不得为该住房的每个单元单独颁发产权证书；与该住房相关的交易行为应按照《民法典》的规定进行处理。

3. 关于改造及重建公寓楼的过渡性规定如下：

a) 对于正在选择投资者阶段的公寓楼改造、重建投资项目，如果在本法生效之时，主管机关尚未发布投资者选定文件，则可继续根据本法生效前之《住房法》的规定选择投资者。后续的项目实施依本法及其他相关法律法规办理；

b) 对于符合规定并用于同时批准投资主张及核准投资者作为公寓楼改造、重建投资项目投资主体的申请档案，以及已符合规定并申请投资主张核准的公寓楼改造、重建投资项目申请档案，在本法生效前已由国家主管机关受理但尚未处理者，应依本法生效前的《住房法》规定继续处理。

c) 对于公寓楼改造、重建投资项目的投资者已于 2015 年 7 月 1 日前依照补偿、支持、安置方案完成补偿，或已根据《住房法》第 65/2014/QH13 号法律（经第 40/2019/QH14 号、第 61/2020/QH14 号、第 62/2020/QH14 号、第 64/2020/QH14 号与第 03/2022/QH15 号法律修正、补充若干条款）及其配套文件所审批的补偿、支持、安置方案完成补偿的情况，应继续依照经核准的方案执行，但尚未纳入补偿、支持、安置方案的住房面积、土地或建筑物除外。未纳入补偿、支持、安置方案的住房面积、土地或建筑物，其补偿依本法规定办理。

d) 对于省级人民委员会在本法生效前，依据《住房法》的规定针对公寓楼改造、重建投资项目发布公寓使用面积补偿系数 K 的旧公寓，继续使用该 K 系数来确定公寓所有者的补偿、支持和安置。

4. 关于公寓楼的管理和使用之过渡性规定如下：

a) 对于在本法生效前已通过验收并移交投入使用的公寓楼，若投资主张批覆文件或具同等法律效力的档案未要求移交技术基础设施，则由投资者负责维护、维修、保养、使用与营运，确保该技术基础设施符合预定目的与设计功能。若有移交要求但尚未办理，则须办理移交以依照本法进行管理或使用；

b) 对于在本法生效前已通过验收并投入使用的公寓楼区域内技术基础设施，若投资主张批覆文件或具同等法律效力的档案未要求移交，则由投资者负责维护、维修、保养、使用与营运，确保该技术基础设施符合预定目的与设计功能。若有移交要求但尚未办理，则须办理移交以依照本法进行管理或使用。

5. 有关本法第 6 章之过渡性规定如下：

a) 在本法生效前已获投资主张决定或批准、投资决定、项目审批决定、投资批准，或已发文选定投资者的社会住房建设投资项目，可继续根据既有决定、批准文件执行。但需要依照《投资法》规定进行调整投资主张或项目内容的情况除外；

b) 对于在本法生效前已获投资主张批准、投资决定、项目审批决定、投资批准的商品房建设投资项目或城市区域项目，投资者应依照既有决定、批准中所规定的义务，将项目内部分已完成技术基础设施建设的住宅用地用于兴建社会住房；

c) 对于已经开展的商品房建设投资项目和城市区域项目，如果在本法生效之日，项目投资者尚未履行义务，即将项目内部分已完成技术基础设施建设的住宅用地用于兴建社会住房，则项目投资者仍须依照本法生效前的《住房法》规定履行该义务。

d) 对于社会住房建设投资项目正在处于选择投资者阶段的情况，如果在本法生效前，尚未根据本法生效前的《住房法》规定发布投资者选定文件，则应继续依照本法生效前的《住房法》规定办理。

đ) 对于在本法生效前依照旧《住房法》出售社会住房并须缴纳土地使用费的情况，如果至本法生效之日仍未缴纳土地使用费，则应继续依照本法生效前的《住房法》规定缴纳。

e) 对于本法生效前依照旧《住房法》规定已进行登记、审核、定价、签订合约、买卖、租购、租赁、转售社会住房等程序，但至本法生效时尚未完成的情况，则继续依照本法生效前之《住房法》规定办理；

g) 对于社会住房建设投资项目投资者已依据第 65/2014/QH13 号《住房法》（经《2019 年第 40 号法律》《2020 年第 61 号法律》《2020 年第 62 号法律》《2020 年第 64 号法律》与《2022 年第 03 号法律》修订、补充若干条款）第 54 条第 3 款的规定，预留社会住房建设投资项目中的部分面积并用于出租，但至本法生效时仍未出租，则可依本法规定将该部分出售或租购。

6. 对于根据本法生效前的《住房法》规定完成公寓楼管理运营单位信息登载的情况，除非有信息变更、服务内容变动，或不再符合本法所规定的条件，否则无需依本法规定办理申请取得公寓管理运营资格通知文件的手续。

7. 对于在本法生效前已拥有住房的家庭，自本法生效之日起，参与与住房相关的法律关系时，应以该家庭成员个人身份进行；并依据本法规定，享有并承担作为个人住房所有权人的权利与义务。

本法由越南社会主义共和国第 15 届国会第 6 次会议于 2023 年 11 月 27 日通过。

国会主席

王廷惠

专业

热诚

创新

整合

诚信



**EVERWIN**  
SERVICE GROUP  
恒利服務集團

# 一站式服务

选择恒利选择成功

恒利服务集团不断创新、整合、致力于发展一站式服务，其最终目的在于成为企业最佳的后勤伙伴，为企业建造通往目的地的道路、桥梁，协助客户纵横商场、开创新局。

[www.everwin-group.com](http://www.everwin-group.com)  
[www.everwin-group.cn](http://www.everwin-group.cn)

为您思考 用心服务  
Think for you Do for you

HCM City



Wechat QR Code



Line QR Code



Zalo QR Code

Ha Noi City



Guangzhou



微信公众号



[marketing@everwin-group.com](mailto:marketing@everwin-group.com)  
[marketing@everwin-group.cn](mailto:marketing@everwin-group.cn)

## 旗下公司与服务项目

### 恒利投资与管理顾问有限公司

投资规划与咨询  
办理公司/分公司/办事处成立与变更  
办理工作证/暂住证/签证与管理咨询  
办理销售许可证（产品公布注册证）

### 恒利会计与顾问有限公司

税务会计、退税作业  
税法咨询、税务规划  
预案执行状况申报

### 恒元联合法律事务所

常年法律顾问、法规咨询  
注册商标、法律诉讼  
交易与劳资纠纷处理

### 恒利房地产与证券有限公司

代客找工业区土地/厂房/仓库  
代客找办公室/住房  
办公中心分租、房地产买卖/仲介  
证券投资顾问

### GAA审计与鉴价有限公司

财务报表审计  
审查会计记帐数据  
审查企业并购的资产价值  
企业内部审计与稽核

### 恒达资讯科技有限公司

人力资源与供应链平台  
保健食品、房地产平台

### 广州恒璇投资咨询有限公司

中/越/泰/新投资咨询  
越南商务考察  
各类产品进出口与销售

HCM City : 23 Ni Sur Huỳnh Liên, P.10, Q.Tân Bình | TEL:+84-28-3975-6888 | H/P: +84-933-341-688  
133 Ni Sur Huỳnh Liên, P.10, Q.Tân Bình | TEL:+84-28-3860-3888 | H/P: +84-913-125-253  
Ha Noi City : G3.21.6, Vinhomes Greenbay, 7 Đại Lộ Thăng Long, P. Mỹ Trì, Q. NTL | H/P: +84-908-398-199  
广州: 中国广州市天河区金穗路8号 - 星汇国际大厦 | H/P: +86-198-7281-4318