

恒利精選-企業必備

LUẬT NHÀ Ở

住房法

Số/編號 : 27/2023/QH15

Ngày hiệu lực/生效日期 : 2025/01/01



CÔNG TY LUẬT TNHH VĨNH NHẤT

恒元聯合法律事務所

恒利於 1997 年肇基，迄今已歷二十餘年，建構出投資顧問、稅務會計、法律、證券、房地產及資訊科技六大服務領域，擁有豐富的服務經驗及良好形象，勤懇敬業，商譽卓著。

恒利的經營理念為「專業、熱誠、創新、整合、誠信」，在培育同仁專業能力上投入大量資源，同時不斷擴充專業團隊，秉持「為您思考，用心服務」的信念，工作團隊充滿熱情，為客戶提供最優質的服務。

恒利塑造出學習型組織，不斷導入新知，同仁間彼此分享，共同學習，並持續觀察、掌握國際與越南發展趨勢，深入了解企業現有與潛在的需求，與時俱進，以創新服務模式，全方位整合相關服務內容。

更重要的是，恒利高度重視誠信，凡事實事求是，一經承諾即全力以赴，使命必達。恒利深刻體認，誠信乃立業之本，以誠信為本的企業才能永續經營。

恒利矢志成為企業最佳後勤夥伴，

並以此做為終極發展目標。

越南近年來經濟快速發展，外資的投資功不可沒，其中使用中文的投資者為數眾多。但越南法律沒有中文版本，以致使用中文的投資者不易了解越南法律內容，恒元法律事務所有感於此，故投入人力與資源，將一系列越南法律翻譯成中文。

恒元聯合法律事務所以中文翻譯之越南法律，係提供給使用中文的廠商參考，一切條文仍應以越南政府所頒布之越文內容為準。

恒元聯合法律事務所

謹誌

2022/07/13

目錄

第 1 章 總則.....	7
第 1 條·調整範圍.....	7
第 2 條·詞語解釋.....	7
第 3 條·被嚴格禁止的行為.....	9
第 4 條·住房開發、管理和使用政策.....	10
第 5 條·住房開發、管理和使用的一般要求。.....	11
第 2 章 住房所有權.....	12
第 1 節·住房所有權的一般規定.....	12
第 6 條·擁有居所的權利和住房所有權.....	12
第 7 條·保護住房所有權.....	12
第 8 條·可以在越南擁有住房的對象和條件.....	13
第 9 條·承認住房所有權.....	13
第 10 條·住房所有者和住房使用者的權利.....	14
第 11 條·住房所有者和住房使用者的義務.....	15
第 12 條·確定住房所有權的時間.....	16
第 2 節·屬於公共財產的住房.....	16
第 13 條·屬於公共財產的住房.....	16
第 14 條·行使公有住房所有權之代表.....	17
第 15 條·公有住房業主代表的責任.....	17
第 3 節·擁有越南住房所有權的外國組織和個人.....	18
第 16 條·允許外國組織和個人在越南擁有住房的區域.....	18
第 17 條·允許在越南擁有住房的外國組織和個人以及住房的擁有形式.....	18
第 18 條·允許外國組織和個人在越南擁有住房的條件.....	19
第 19 條·外國組織和個人在越南可以擁有的住房數量.....	19
第 20 條·外國組織和個人作為住房所有者所享有的權利.....	20
第 21 條·外國組織和個人作為住房所有者所承擔的義務.....	20
第 22 條·對於外國組織和個人未取得房產證的情況.....	21
第 3 章 國家住房發展戰略、省級住房發展方案和計劃.....	22
第 1 節·國家住房發展戰略.....	22
第 23 條·制定國家住房發展戰略之依據.....	22
第 24 條·國家住房發展戰略之內容.....	22
第 25 條·國家住房發展戰略期及國家住房發展戰略的批准權限.....	23
第 2 節·省級住房發展計劃和方案。.....	23
第 26 條·制定省級住房發展計劃和方案的依據及週期.....	23
第 27 條·省級住房發展計劃和方案之內容.....	24
第 28 條·省級住房發展計劃和方案的調整.....	25
第 29 條·制定和批准省級住房發展計劃和方案.....	26
第 4 章 住房開發.....	26
第 1 節·總則.....	26
第 30 條·住房開發的形式.....	26
第 31 條·按照住房建設投資項目形式開發的住房類型及住房面積標準.....	27
第 32 條·開發住房的土地儲備.....	27

第 33 條 · 對住房建設投資項目的要求.....	28
第 34 條 · 住房建設投資項目的各個階段.....	29
第 35 條 · 住房建設投資項目的投資者及投資者條件.....	30
第 2 節 · 項目式開發商品房.....	30
第 36 條 · 商品房建設投資項目的投資者.....	30
第 37 條 · 實施商品房建設投資項目.....	31
第 38 條 · 商品房建設投資項目投資者的權利.....	31
第 39 條 · 商品房建設投資項目投資者的義務.....	32
第 3 節 · 開發公務住房.....	33
第 40 條 · 用於建設公務住房的土地.....	33
第 41 條 · 公務住房的開發形式與計劃.....	33
第 42 條 · 投資主張的決定、投資決定以及確定投資建設公務住房項目投資者的決定.....	34
第 43 條 · 購買、承租商品房以作為公務住房.....	35
第 44 條 · 公務住房的類型及面積標準.....	36
第 45 條 · 允許承租公務住房的對象和條件.....	36
第 46 條 · 公務住房租金確定原則.....	37
第 47 條 · 公務住房承租人的權利和義務.....	38
第 4 節 · 開發安置住房.....	39
第 48 條 · 安排安置住房.....	39
第 49 條 · 開發安置住房的原則.....	39
第 50 條 · 用於實施安置住房建設投資項目的土地儲備.....	40
第 51 條 · 安置住房建設投資項目的投資者.....	41
第 52 條 · 訂購、購買商品房，以及安排社會住房以服務於安置.....	41
第 53 條 · 對安置住房的要求.....	42
第 5 節 · 個人式開發住房.....	42
第 54 條 · 對個人式開發住房的要求.....	42
第 55 條 · 個人形式開發住房的方式.....	43
第 56 條 · 個人在住房開發中的責任.....	43
第 57 條 · 個人形式開發供出售、租購或出租的多層多單元住房.....	44
第 5 章 公寓樓的改造與重建.....	45
第 1 節 · 總則.....	45
第 58 條 · 公寓樓的使用期限.....	45
第 59 條 · 需要拆除的公寓樓.....	45
第 60 條 · 改造、重建公寓樓的實施原則.....	46
第 61 條 · 公寓樓的檢驗與質量評估.....	48
第 62 條 · 公寓樓改造與重建的形式.....	48
第 63 條 · 公寓樓改造和重建項目的優惠機制.....	49
第 2 節 · 公寓樓改造、重建的規劃與計劃.....	50
第 64 條 · 公寓樓改造、重建的規劃要求.....	50
第 65 條 · 公寓樓改造、重建的計劃要求.....	50
第 66 條 · 公寓樓改造、重建計劃的內容.....	51
第 3 節 · 投資主張的決定、投資主張的批准、公寓樓改造和重建項目的投資者.....	51
第 67 條 · 投資主張的決定及投資主張的批准.....	51

第 68 條·公寓樓改造、重建投資項目的投資者.....	52
第 69 條·批准公寓樓改造、重建投資項目投資主張的檔案、程序和手續.....	52
第 4 節·補償與安置方案.....	54
第 70 條·補償與安置方案的制定原則.....	54
第 71 條·補償與安置方案的內容與審批權限.....	55
第 72 條·安置住房和臨時住所的安排.....	56
第 5 節·搬遷、強制搬遷及拆除公寓樓.....	57
第 73 條·公寓樓所有者和使用者的搬遷.....	57
第 74 條·強制搬遷公寓樓的所有者和使用者.....	58
第 75 條·公寓樓的拆除.....	59
第 6 章 關於社會住房的政策.....	60
第 1 節·總則.....	60
第 76 條·符合社會住房支持政策的對象.....	60
第 77 條·社會住房支持政策的實施形式.....	60
第 78 條·社會住房支持政策的享受條件.....	61
第 79 條·社會住房支持政策的執行原則.....	63
第 2 節·發展用於出售、租購和出租的社會住房.....	63
第 80 條·社會住房的發展形式.....	63
第 81 條·社會住房投資建設項目的類型及要求.....	64
第 82 條·社會住房的類型及面積標準.....	64
第 83 條·用於發展社會住房的土地.....	65
第 84 條·社會住房投資建設項目的投資者.....	66
第 85 條·為用於銷售、租購或出租的社會住房建設投資項目投資者提供的優惠政策.....	67
第 86 條·確定以公共投資資金、工會財政資金建設的社會住房的租賃價格與租購價格.....	68
第 87 條·確定非以公共投資資金及工會財政資金投資建設的社會住房出售、租購和租賃價格.....	68
第 88 條·社會住房的出售、租購和租賃原則.....	69
第 89 條·社會住房的出售、租購與租賃.....	71
第 90 條·社會住房的管理運營.....	72
第 3 節·發展工業區內的工人宿舍.....	73
第 91 條·享受工業區內工人宿舍支持政策的對象.....	73
第 92 條·工業區內工人宿舍的發展形式.....	73
第 93 條·租賃工業區內工人宿舍的條件.....	73
第 94 條·工業區內工人宿舍的土地儲備規劃與配置.....	73
第 95 條·工業區內工人宿舍建設項目的類型與要求.....	74
第 96 條·工業區內工人宿舍的住房類型及設計、建築標準.....	74
第 97 條·工業區內工人宿舍建設投資項目的投資者.....	74
第 98 條·工業區內工人宿舍建設投資項目投資者及租用工人宿舍的企業、合作社和聯合合作社的優惠政策.....	75
第 99 條·工業區內工人宿舍的租金.....	75
第 100 條·工業區內工人宿舍的租賃與運營管理原則.....	75
第 4 節·發展人民武裝力量住房.....	76

第 101 條 · 可以享受人民武裝力量住房支持政策的對象.....	76
第 102 條 · 發展人民武裝力量住房.....	76
第 103 條 · 人民武裝力量住房的發展形式.....	76
第 104 條 · 用於發展人民武裝力量住房的土地.....	76
第 105 條 · 人民武裝力量住房建設投資項目的類型及要求；人民武裝力量住房類 型與面積標準.....	76
第 106 條 · 人民武裝力量住房建設投資項目的投資者.....	77
第 107 條 · 對人民武裝力量住房建設投資項目投資者的優惠.....	77
第 108 條 · 確定人民武裝力量住房的出售、租購、租賃價格.....	77
第 109 條 · 人民武裝力量住房的出售、租購和租賃原則以及人民武裝力量住房的 運營管理.....	77
第 5 節 · 家庭和個人自行建設、改造或修繕住房的支持政策.....	78
第 110 條 · 家庭和個人自行建設、改造或修繕住房的支持政策.....	78
第 111 條 · 對家庭和個人自行建設、改造或修繕住房支持政策的實施形式.....	78
第 7 章 用於發展住房的資金.....	78
第 112 條 · 用於發展住房的資金來源.....	78
第 113 條 · 國家用於發展住房的資金來源.....	79
第 114 條 · 發展住房的資金籌集形式.....	79
第 115 條 · 針對每種類型的住房發展資金。.....	80
第 116 條 · 住房發展資金的籌集與使用原則.....	81
第 117 條 · 透過社會政策銀行以優惠貸款發展社會住房.....	82
第 8 章 住房的管理和使用.....	83
第 1 節 · 總則.....	83
第 118 條 · 住房管理和使用的內容.....	83
第 119 條 · 住房檔案的建立.....	83
第 120 條 · 住房檔案的儲存、移交及管理.....	83
第 121 條 · 投資建設項目中獨立式住房的管理與使用.....	84
第 122 條 · 具有藝術、建築、文化、歷史價值的住房管理與使用.....	85
第 123 條 · 別墅的管理和使用.....	86
第 124 條 · 住房功能轉換.....	86
第 2 節 · 管理和使用屬於公共財產的住房.....	87
第 125 條 · 公共財產住房的管理和使用.....	87
第 126 條 · 公共財產住房的出租、租購和購買對象及條件.....	88
第 127 條 · 公共財產住房的收回與強制收回情況.....	89
第 3 節 · 住房的保險、保固、維護及改造.....	90
第 128 條 · 住房保險.....	90
第 129 條 · 住房保固.....	91
第 130 條 · 住房維護.....	91
第 131 條 · 住房改造.....	91
第 132 條 · 出租住房的維護、改造.....	92
第 133 條 · 公共財產住房的維護、改造.....	93
第 134 條 · 共有財產住房的維護、改造.....	93
第 135 條 · 住房所有者在住房維護、改造中的權利和義務.....	93
第 4 節 · 拆除住房.....	94

第 136 條 · 必須拆除住房的情況.....	94
第 137 條 · 拆除住房的責任.....	94
第 138 條 · 住房拆除的要求.....	94
第 139 條 · 住房的強制拆除.....	95
第 140 條 · 住房所有者在住房被拆除時的住所.....	95
第 141 條 · 拆除正在出租的住房.....	96
第 9 章 公寓樓的管理和使用.....	96
第 1 節 · 總則.....	96
第 142 條 · 公寓樓中的專有部分和共有部分.....	96
第 143 條 · 公寓樓中公寓單元及其他部分面積的確定方法；公寓樓分級.....	97
第 144 條 · 公寓樓的停車位.....	97
第 2 節 · 公寓樓會議和管理委員會.....	98
第 145 條 · 公寓樓會議.....	98
第 146 條 · 公寓樓管理委員會.....	99
第 147 條 · 公寓樓管理委員會的權利.....	100
第 148 條 · 公寓樓管理委員會的責任.....	100
第 3 節 · 管理運營公寓樓的組織.....	102
第 149 條 · 公寓樓管理營運單位.....	102
第 150 條 · 公寓樓管理營運單位的條件.....	102
第 151 條 · 公寓樓管理運營服務收費標準.....	103
第 4 節 · 多位所有者公寓樓的維修基金管理與使用.....	104
第 152 條 · 多位所有者公寓樓的維修基金.....	104
第 153 條 · 多位所有者公寓樓維修基金的管理與移交.....	104
第 154 條 · 多位所有者公寓樓維修基金的強制移交.....	106
第 155 條 · 多位所有者公寓樓維修基金的使用.....	106
第 5 節 · 公寓樓區域內基礎設施工程的管理與使用.....	107
第 156 條 · 必須移交的公寓樓區域基礎設施工程及其移交時間.....	107
第 157 條 · 公寓樓區域基礎設施工程的移交、接收與管理.....	107
第 158 條 · 公寓樓區域基礎設施工程在移交後之管理、開發和使用.....	108
第 10 章 住房交易.....	108
第 1 節 · 總則.....	108
第 159 條 · 住房交易.....	108
第 160 條 · 參與交易的住房條件.....	108
第 161 條 · 參與住房交易的各方條件.....	109
第 162 條 · 住房交易的程序與手續.....	110
第 163 條 · 住房合同.....	110
第 164 條 · 住房合同的公證、認證及生效時間.....	111
第 2 節 · 住房買賣.....	111
第 165 條 · 住房買賣交易.....	111
第 166 條 · 具有所有權期限的住房買賣之處理方式.....	112
第 167 條 · 分期付款或延期付款購買住房.....	112
第 168 條 · 已出租之住房的買賣.....	113
第 169 條 · 優先購買住房.....	113
第 3 節 · 住房租賃.....	113

第 170 條 · 住房的租賃期限、租金以及轉租.....	113
第 171 條 · 終止住房租賃合同的情況.....	114
第 172 條 · 單方終止履行住房租賃合同.....	114
第 173 條 · 繼續承租住房的權利.....	115
第 4 節 · 住房租購.....	116
第 174 條 · 住房租購.....	116
第 175 條 · 租購承租方的權利與義務.....	116
第 176 條 · 終止租購合同與收回租購住房的情況.....	117
第 5 節 · 贈與、交換、出資、出借、提供寄居之住房交易.....	117
第 177 條 · 住房贈與.....	117
第 178 條 · 住房交換.....	118
第 179 條 · 以住房出資.....	118
第 180 條 · 住房出借及提供寄居.....	119
第 6 節 · 住房抵押.....	119
第 181 條 · 住房抵押方和抵押權方.....	119
第 182 條 · 正在出租的住房抵押.....	120
第 183 條 · 住房建設投資項目與期房的抵押.....	120
第 184 條 · 抵押住房建設投資項目及期房的條件.....	120
第 185 條 · 處置抵押住房或住房建設投資項目.....	121
第 7 節 · 委託住房管理.....	121
第 186 條 · 委託管理住房的內容與範圍.....	121
第 187 條 · 共有住房的委託管理.....	121
第 188 條 · 住房委託管理合同的終止.....	122
第 11 章 國家對住房的管理.....	122
第 189 條 · 國家對住房管理的內容.....	122
第 190 條 · 住房管理的國家機構.....	122
第 191 條 · 建設部的責任.....	123
第 192 條 · 住房稽查.....	124
第 193 條 · 住房發展與管理的專業技能及業務培訓.....	124
第 12 章 解決住房爭議與處理違法行為.....	125
第 194 條 · 解決住房爭議.....	125
第 195 條 · 處理住房違法行為.....	125
第 13 章 執行條款.....	125
第 196 條 · 修改和補充相關法律的若干條款.....	125
第 197 條 · 生效條款.....	126
第 198 條 · 過渡條款.....	126

國會

越南社會主義共和國
獨立－自由－幸福

法規編號：27/2023/QH15

河內市，2023 年 11 月 27 日

住房法

根據越南社會主義共和國憲法；

國會頒行的《住房法》。

第 1 章 總則

第 1 條 · 調整範圍

1. 本法規範越南住房的所有權、開發、經營管理、使用、房屋交易以及國家管理，本條第二款規定的情況除外。
2. 具有不動產經營、住房買賣合約轉讓職能的企業、合作社、合作社聯合體，依照《不動產經營法》的規定進行商品房的買賣、租購及出租業務。

第 2 條 · 詞語解釋

本法下列用語的涵義：

1. 住房是一項旨在居住和服務家庭和個人生活需求的建築工程。既可用於居住目的也可用於法律未禁止的非居住目的的住房稱為混合用途住房。
2. 獨立式住房係指建造在屬於組織、個人所有或在租賃土地或從組織、個人借用的獨立住宅用地地塊上的房屋，包括用於居住目的或混合用途而建造的別墅、聯排別墅、獨棟住房。
3. 公寓樓係指 2 層以上且擁有多間公寓單元、共用走道和樓梯；私有空間、共有區域以及擁有供家庭、個人、組織使用的共同基礎設施系統的房屋，包括居住用途的公寓樓和混合用途的公寓樓。

4. 商品房係指依照市場機制投資建造，供出售、租購、出租的住房。
5. 公務住房係指根據本法規定，為在擔任職務或工作期間符合條件的對象安排住宿的住屋。
6. 安置住房係指國家按照法律規定回收住宅用地、拆遷房屋時，為符合安置條件的對象安排的住房。
7. 社會住房係指國家依本法規定為享有住房扶持政策的對象提供支持的住房。
8. 工業園區工人宿舍係指依照《工業園區管理法》的規定，在工業園區內的商業、服務用地面積上投資興建並依照本法規定向正在在該工業園區工作期間的個體工人出租的建設項目。
9. 人民武裝力量住房係指依照本法規定向隸屬人民武裝力量的對象出售、供租購或出租的社會住房。
10. 舊住房係指於 1994 年前投資建造的住房，包括公寓樓。
11. 公有住房係指全民擁有的住房，由國家代表所有者並統一管理。
12. 住房建設投資項目是一套提案，涉及到在規定的費用和時間內，基於特定地點的需求使用資金進行新的建設、重建、改造或維修住房、科技基礎設施工程，社會基礎設施的活動。
13. 國內組織包括國家機構、隸屬人民武裝力量的單位、公共事業單位、政治組織、社會政治組織、職業 - 社會政治組織、社會組織、職業 - 社會組織、經濟組織以及《民法》規定的其他組織（以下統稱組織）。
14. 住房建設投資項目的投資者係指依照本法規定被選擇實施住房建設投資項目的組織。
15. 住房開發係指增加住房面積的新建造、重建或改造住房的投資。
16. 住房改造係指對現有的房屋進行品質提升、面積增加或面積結構調整。
17. 住房維修係指房屋的定期維護及在其損壞時進行的修理，以確保房屋在開發和使用過程中的品質、安全及正常運作。
18. 住房所有者係指依本法規定擁有房屋所有權的組織和個人。

19. 公寓樓的所有者係指公寓單元的所有者、公寓樓內除公寓單元外其他區域的所有者。
20. 公寓樓的專有部分係指公寓單元內的面積或公寓樓內除公寓單元以外被認定為屬於公寓單元所有者的私有面積以及公寓單元內的專用設備或本法所規定除公寓單元外屬於公寓單元所有者的面積。
21. 公寓樓的共有部分係指本法所規定除公寓單元所有者私人擁有的面積以及該公寓樓內共用的設備以外的剩餘面積。
22. 租購住房係指承租方依約定向出租方預付一定比例的租購房屋價值，但不超過租購合約價值的 50%；剩餘金額換算成租金，在雙方約定的一定期限內按月向出租方支付；租購期限屆滿並付清餘款後，承租方享有房屋的所有權。
23. 現成房屋係指已經竣工且依照《建設法》規定驗收合格並投入使用的房屋。
24. 未來形成的住房（期房）係指根據《建設法》的規定正在投資建設或尚未驗收投入使用的房屋。

第 3 條 · 被嚴格禁止的行為

1. 侵犯組織、個人的房屋所有權。
2. 阻礙國家履行住房管理職責，阻礙組織和個人行使所有權、使用權、住房交易的權利和義務。
3. 決定、批准投資主張或批准與已批准的土地利用規劃、建設規劃、城市規劃、住房開發方案及計劃不相符的住房建設投資項目。
4. 在本法規定為不允許投資建設住房的土地上建造房屋；建造、改造與土地利用規劃、建設規劃、城市規劃不符的房屋；住房設計、面積與國家主管部門已制定且必須要遵循的各類住房所對應的設計標準和面積標準不符。錯誤運用本法所規定的住房使用面積計算方法。違反本法規定，開發個人多層、多單位的住房。
5. 非法佔用住房面積；以任何形式侵佔共有或其他私有空間和面積；未經所有者同意，對正在承租、租購、借用、寄居或被授權管理的房屋進行改造、擴建、拆除、重建。

6. 簽署與本法規定和其他相關法規之條件不符的資金籌集文件、開展住房開發的募資活動；濫用募集資金或用於開發住房的購房預付款。
7. 違反本法規定和其他相關法規盡進行買賣交易、租購、承租、出租、贈與、交換、抵押、出資、出借、提供寄居、授權管理房屋等；在未滿足本法和《建設法》規定的條件時向買方或承租方交付房屋。
8. 公寓樓的管理、使用行為，包括：
 - a) 未繳納公寓樓共有部分的維護經費（以下統稱為維護經費）；不按照《住房法》規定管理和使用運營管理經費及維護經費。
 - b) 故意造成滲漏；造成超出規定的噪音和振動；不依照《環境保護法》或不依照公寓樓管理、使用規定排放廢棄物、廢水、廢氣、毒害物質；對公寓樓、公寓單元外部進行不符合設計、建築規定的油漆和裝飾；飼養、放養家畜、家禽；在公寓樓範圍內屠宰牲畜；
 - c) 擅自更改公寓樓共有、共用部分的功能、用途；將公寓單元用於非住宅用途；改變或損壞承重結構；未經國家主管機關許可，分割、拆分公寓單元；
 - d) 擅自將共有、共用的面積、設備用於私人用途；未經國家主管機關准予更改使用目的，擅自更改混合用途公寓樓服務區的使用目的；
 - d) 造成公寓樓內的動亂、危險、火災、爆炸情況；根據《消防法》和相關法律規定經營易燃易爆物品及從事危害公寓樓使用者生命財產的行業、職業；
 - e) 經營迪斯可舞廳、卡拉 OK、酒吧業務；經營機動車維修業務；經營《環境保護法》規定的其他造成污染的服務；經營未符合防火消防要求、具備逃生路線及法律規定的其他經營條件的餐廳服務。
9. 不遵循法律規定的經營條件，利用獨立式住房經營易燃易爆物品；經營造成環境污染、噪音及影響民居區治安、社會安全、日常生活的服務。

第 4 條 · 住房開發、管理和使用政策

1. 國家制定住房開發政策，透過促進多種類住房的發展，包括符合個人和家庭需求和經濟能力的商品房、租購和出租房；提供房屋改造、翻新的資金支持；國家使用部分或全部公共投資資金（以下簡稱公共投資資金）投資興建用於出租或供租購目的的社會住房，旨在為人人皆有居所創造條件；

2. 國家有責任透過准予土地使用規劃、土地使用計畫、建設規劃、城市規劃、功能區建設規劃來創建住宅用地儲備。
3. 國家頒布規劃、土地、金融、信貸、科研、科技應用、新型建築材料等方面的機制和政策，以鼓勵各種經濟成分參與投資開發住房以及鼓勵組織和個人按市場機制參與開發商品房、租購和出租房。
4. 國家頒布土地財政優惠機制和政策、長期信貸優惠利率、其他財政激勵機制以及以國有資金支持落實土地、社會住房、公寓樓改造和重建等政策。
5. 國家已制定鼓勵研究的政策並頒布適合各類地區、區域的各類住房樣板設計和代表性設計；已制定鼓勵發展節能住房的政策。
6. 省、直轄市人民委員會（以下統稱為省人民委員會）依照本法及其他相關的法律規定，負責規劃、安排土地面積及投資建設社會住房。
7. 國家已制定住房管理和使用政策，以確保住房的成效、安全以及正確的使用途和功能。

第 5 條 · 住房開發、管理和使用的一般要求。

1. 適合各類對象的住房需求以及國家、地方、地區於每個特定時期的社會經濟條件。
2. 符合國家住房發展戰略、土地利用規劃、土地利用計畫、建設規劃、城市規劃、各地方於不同階段的住房發展方案和計畫，確保技術和社會基礎設施協調一致；基於節約利用資源的住房開發；加強住房建設管理。
3. 遵守《住房法》規定；符合法律規定的住房建築標準、技術和質量規範，正確執行法律對建築過程中的防火消防、建築、景觀、衛生、環境、安全所規定的要求；能夠應對自然災害和氣候變遷；節約利用能源和土地資源。
4. 城市區域的住房開發主要以項目形式實施，住房類型和面積結構應符合市場的需求。其餘區域，應根據當地具體情況，由省人民委員會根據項目以確定住房開發的具體地點和位置。一線城市；特級城市的市、郡、坊則以開發公寓樓為主。
5. 對屬於特級、一線、二線和三線城市的市、郡、坊，住房建設投資項目的投資者必須建造供出售、租購、出租的住房。其餘地區，由省人民委員會根據當地實際情況以確定住房建設投資項目的投資者必須建造供出售、租購、出租的住房或者是以地塊細分形式轉讓土地使用權供個人自行建造住房；對於住房建設投資項目的投資者經允許可以轉讓土地使用權供個人自行建造住

房的情況，應依照《不動產經營法》和《土地法》的規定落實；對於依照《土地法》規定拍賣土地使用權投資住房建設投資項目的情況，住房建設投資項目的投資者必須建造供出售、租購、出租的住房。

6. 審批規劃的主管機關應根據當地的住房需求和條件並依照本法規定，為低收入對象、城鎮區貧戶或近貧戶以及在經濟區、工業園區、出口加工區、高科技園區工作的職工等進行規劃、安排發展社會住房的土地儲備。

7. 對於農村、山區、邊疆、海島地區，住房開發必須符合新農村建設方案、各民族的風俗習慣、各地區的自然條件；逐步消除輪耕、游居，確保農村的永續發展；鼓勵發展以項目形式開發的住房和多層住房。

8. 住房的管理和使用必須符合正確的用途和功能，滿足防火消防、衛生、環境、治安、社會安全等條件，遵守有關住房證件、保固、維修、改造、拆除的管理規定以及住房管理、使用的相關法規。

9. 各類住房的開發應符合本法規定的其他條件。

第 2 章 住房所有權

第 1 節 · 住房所有權的一般規定

第 6 條 · 擁有居所的權利和住房所有權

1. 依照法律規定，個人有權透過投資建設、購買、租購、租賃、接受贈與、接受繼承、接受出資、接受交換、借用、寄居、根據授權管理住房和其他形式擁有居所。

2. 擁有本法第 8 條第 2 款規定的合法住房的組織和個人，依法擁有該住房的所有權。

第 7 條 · 保護住房所有權

1. 國家依本法規定，承認並保護住房所有者的合法所有權。

2. 由組織和個人合法擁有的住房不得國有化。如果出於國防、安全或國家利益、緊急情況、防治自然災害等原因需要，國家可決定提前購買或拆除組織和個人合法擁有的住房。

對於提前購買住房的情況，國家有責任以市場價格支付；對於拆除住房的情況，國家有責任依照法律規定對住房所有者進行補償、扶持和實施安置政策。對於徵收、徵用住房的情況，則遵循《財產徵收、徵用法》的規定。

第 8 條 · 可以在越南擁有住房的對象和條件

1. 可以在越南擁有住房的對象包括：
 - a) 境內的組織和個人；
 - b) 根據《國籍法》規定居在國外的越南人；
 - c) 本法第 17 條第 1 款規定的外國組織和個人。
2. 可以在越南擁有住房的條件包括：
 - a) 境內組織和個人可以透過投資建設、購買、租購、接受贈與、接受繼承、接受出資、接受住房交換；接受依照法律規定的安置住房以及法律規定的其他形式擁有住房；
 - b) 允許入境越南的定居海外的越南人可以根據《土地法》規定擁有與土地使用權掛鈎的住房；
 - c) 外國組織和個人可以透過本法第 17 條第 2 款所規定的形式擁有住房。
3. 政府已具體規定本條所規定的住房所有權對象和條件的證明文件。

第 9 條 · 承認住房所有權

1. 符合本法第 8 條規定的條件且合法擁有住房的組織和個人，其房屋所有權由國家主管機關透過簽發土地使用權、住房和土地附著物所有權的證書予以認可（以下統稱證書），屬於公共財產的住房除外。

在證書中記錄所有權的住房必須是現成住房。向住房所有者簽發證書的程序和手續必須按照《土地法》的規定執行。

2. 對於屬於本法第 165 條第 1 款所規定的買賣有期限住房之情況，則依照契約規定的所有權期限向住房購買方簽發證書；當住房所有權期限屆滿後，住房所有權應根據契約協議轉讓給已出售住房的所有者；對於所有權期限屆滿後賣方未收回住房，則應依照本法第 166 條和其他相關法律的規定解決。
3. 簽發證書的主管機關必須依照本法和《建設法》規定在證書中明確記載住房類型和住房等級；對於住房是公寓單元的情況，則必須明確記載建築面積及公寓單元使用面積；對於以項目形式建造的住房，則必須正確記載經主管機關核准或投資主張決定的住房建設投資項目名稱。

4. 對於以出售、供租購為目的投資項目所建造的住房，不得向住房建設投資項目的投資者簽發證書，而是向住房的購買方、租購承租方簽發證書，對住房建設投資項目的投資者為未出售的住房或未出租的租購房要求簽發證書的情況除外；對於以出租為目的的住房建設投資項目的投資者，則可以對該住房簽發證書。

第 10 條 · 住房所有者和住房使用者的權利

1. 住房所有人是國內組織、個人和海外越南人，享有以下權利：

- a) 對其合法擁有的住房享有不可侵犯的權利；
- b) 將住房用於居住及其他法律未禁止的用途；
- c) 根據本法和《土地法》的規定，獲得其合法擁有的住房證書；
- d) 依照本法、《土地法》和其他相關法律的規定，以住房進行出售、供租購、贈予、交換、遺贈、抵押和出資等；依照法律規定進行住房買賣合約的轉讓以及住房的出租、出借、提供寄居、委託管理及其他權利等；對於向沒有資格在越南擁有住房的對象贈予、遺贈住房的情況，則該對象只能享有該房屋的價值。

如果《土地法》對與土地使用權掛鉤的住房所有者是定居國外之越南人的情況另有規定，則應遵守該規定；

d) 根據本法和和其他相關法律的規定，共同使用該住宅區的公用設施。

如果是公寓樓的所有者，則對該公寓樓的共有部分和共用的基礎設施項目擁有共同所有權和共同使用權，以經營目的建設或依照法律規定或依照住房買賣、租購合同移交給國家的工程項目除外。

e) 依照本法和《建設法》的規定維護、改造、拆除、重建房屋；

g) 住房所有權受本法第 7 條的規定保護；

h) 對侵犯其合法所有權和其他違反《住房法》的行為提出投訴、檢舉和起訴；

i) 依照法律規定的其他權利。

2. 住房所有者是擁有本法第 20 條所規定之權利的外國組織或個人。

3. 非住房所有者的住房使用者可以依照與住房所有者的協定行使住房的管理、使用權利。

第 11 條 · 住房所有者和住房使用者的義務

1. 住房所有者是境內組織、個人或定居於國外的越南人擁有以下義務：

- a) 使用住房於正確的目的；建立及保存其擁有的住房的檔案；
- b) 依照法律規定執行防火、消防、確保衛生、環境和社會治安；
- c) 出售、供租購、出租、贈予、交換、遺贈、抵押、出資、出借、提供寄居、委託管理住房、轉讓住房買賣合約時，應全面遵守法律規定；對於屬於夫妻共同財產的房屋交易的情況，必須同時遵守《婚姻家庭法》的規定。對於屬於本法第 165 條第 1 款所規定的買賣有期限住房之情況，在期限屆滿時必須依照本法第 9 條第 2 款規定返還房屋。

如果《土地法》對與土地使用權掛鉤的住房所有者是定居國外之越南人的情況另有規定，則應遵守該規定；

d) 維護、改造、拆除、重建房屋時，應正確執行法律的規定，不得損害國家利益、社會公共利益以及其他組織和個人的合法權益；對於屬於本法第 165 條第 1 款所規定的買賣有期限住房之情況，還需要同時遵守當事人之間的協定；

d) 依照《消防法》和《保險經營法》的規定，對屬於強制要求參加火災、爆炸保險的住房購買火災、爆炸保險；

e) 執行國家主管機關關於處理違規行為、解決糾紛、投訴、檢舉住房、賠償、援助、安置、搬遷和拆除住房所作出且已發生法律效力的決定；

g) 有責任讓各關聯方和主管人對設備系統、技術基礎設施系統、共有和共同使用的區域進行檢查、監察和維護；

h) 依照法律規定獲得承認住房所有權後、進行住房交易時以及住房使用過程中，應當履行對國家的財政義務。

i) 依照法律規定的其他義務。

2. 住房所有者是外國組織或個人，應承擔本條第 1 款及本法第 21 條所規定的義務；行使公有住房所有權之代表負有本條第 1 款及本法第 15 條所規定的責任。

3. 非住房所有者的住房使用者必須依照與住房所有者的協定、本法的規定以及其他相關法律的規定履行住房管理、使用的義務。

第 12 條 · 確定住房所有權的時間

1. 對於直接投資建造住房的情況，住房所有權的確定時間為《建設法》所規定的住房建造竣工之時間。
2. 對於本條第 4 款規定以外的住房買賣、租購，則住房所有權的確定時間為買方或承租方已付清購買或租購的款項並已接收住房，當事方另有協定的情況除外。
3. 對於以住房出資、贈予、交換的情況，則住房所有權的確定時間為資金接收方、受贈方、交換的另一方接收到出資方、贈與方、交換方交付房屋的時間，當事方另有協定的情況除外。
4. 對於住房建設投資項目的投資者與買方、租購承租方之間進行住房買賣、租購的情況，則住房所有權的確定時間應符合《不動產經營法》的規定。
5. 對於繼承住房的情況，則住房所有權的確定時間應符合《民法》的規定。
6. 其他情況依照相關的法律規定執行。
7. 本條第 2、3、4 款所規定的住房交易，必須符合本法規定的住房交易條件及交易合同必須有效。

第 2 節 · 屬於公共財產的住房

第 13 條 · 屬於公共財產的住房

1. 屬於公共財產的住房包括：
 - a) 根據《住房法》規定，公務住房包括中央政府的公務住房和地方政府的公務住房。
 - b) 由國家投資興建的安置住房或依照《住房法》規定為安置目的購買但尚未安排安置的商品房。
 - c) 由國家依照《住房法》規定投資興建，為可以享受社會住房政策的對象安排的社會住房、人民武裝力量住房。

d) 由國家預算資金投資興建且不屬於本條第 a、b、c 項所規定的住房，或源自國家預算資金，或各時期的法律規定已經確定為公有並且正在依照《住房法》規定向家庭戶、個人出租的住房。

d) 其他所有者的住房依照法律規定轉為公有住房並不屬於本款 d 項所規定的情況。

2. 開發、管理、使用公有住房應依照本法的規定進行；對於本法沒有規定的情況則依照《公共財產管理和使用法》的規定進行。

第 14 條 · 行使公有住房所有權之代表

1. 建設部是公務住房、以中央政府預算資金投資的社會住房以及由隸屬建設部的公立教育機構管理的學生宿舍的業主代表。

2. 國防部、公安部是由國防部、公安部購買或投資興建的公務住房、人民武裝力量住房，以及由隸屬國防部、公安部之公立教育機構管理的學生宿舍之業主代表。對於本法第 13 條第 1 款 d 項所規定及正在由國防部管理、出租的住房，則以國防部為行使住房所有權的代表；向省級人民委員會轉交該住房管理權的情況除外。

3. 部委、部級機關、政府機關及其他中央機關（以下統稱中央機關）是公務住房、由隸屬該機關之公立教育機構正在管理的學生宿舍的業主代表。

4. 省級人民委員會是依照本法第 113 條第 1 款的規定以當地政府管理的資金進行投資且劃歸其管轄地區的住房之業主代表。

第 15 條 · 公有住房業主代表的責任

1. 對於以本法第 113 條第 1 款 a 項規定的資金投資興建的公有住房，行使公有住房所有權的代表負有以下責任：

a) 決定可以承租公務住房的對象以及可以承租、轉讓承租權、購買本法第 13 條第 1 款 d 項所規定的住房之對象；決定可以承租、租購、購買社會住房和人民武裝力量住房的對象；決定安置住房的安置對象；

b) 選擇住房的運營管理單位及住房維修單位；

c) 決定住房的維修、改造、拆除和重建；依照職權批准搬遷、強制搬遷、補償、援助、安置以及安排臨時住所等方案；

d) 頒布或決定租賃價格、租購價格、住房銷售價格、減免住房的租金及購買的價格；

- d) 依照本法第 124 條規定決定轉換住房功能；
- e) 決定將源自安置住房內服務經營專區所產生的業務收入用於支持該住房的維護和運營管理；
- g) 決定住房的收回以及決定住房的強制收回；
- h) 依照法律規定的其他責任。

2. 對於以本法第 113 條第 1 款 b 項所規定的資金投資的公有住房，公有住房之業主代表應履行本條第 1 款 c、d、e、g、h 項所規定的責任。

3. 除本條第 2 款所規定的情況外，公有住房的業主代表可以委託住房管理機構選擇住房運營管理單位、維修單位以及決定住房的維修。國防部、公安部還可以指定住房管理機構行使本條第 1 款 a 項和 g 項所規定的權利。

4. 政府詳細規定了住房管理機構和運營管理單位對公有住房的管理及使用的職責。

第 3 節 · 擁有越南住房所有權的外國組織和個人

第 16 條 · 允許外國組織和個人在越南擁有住房的區域

- 1. 外國組織和個人可以在本法第 17 條規定的住房建設投資項目中擁有住房，越南法律所規定屬於需要保障國防和安全地區的项目除外。
- 2. 國防部、公安部負責通報需要保障國防和安全的地區，供省人民委員會確定並在省人民委員會和省級住房管理機構的電子資訊門戶上公示該地區允許外國組織和個人擁有住房的住房建設投資項目清單。

第 17 條 · 允許在越南擁有住房的外國組織和個人以及住房的擁有形式

- 1. 允許在越南擁有住房的外國組織和個人包括：
 - a) 外商投資的經濟組織依照本法和其他相關法律的規定以項目的形式在越南投資建設住房；
 - b) 在越南經營的外資經濟組織、外國企業的分支機構或代表處、外國投資基金和外國銀行分行（以下統稱外國組織）；
 - c) 允許入境越南的外國個人。

2. 本條第 1 款規定的外國組織和個人可以透過以下形式在越南擁有住房，包括公寓單元和獨立式住房：

- a) 本條第 1 款 a 項規定的組織可以透過在越南實施住房建設投資項目來擁有住房；
- b) 本條第 1 款 b、c 項所規定的組織和個人可以透過向住房建設投資項目的投資者購買、租購商品房或者透過接受不處於本法第 16 條規定需要保障國防和安全之區域的住房建設投資項目的商品房之贈與、繼承以擁有住房；
- c) 本條第 1 款 a、c 項所規定的組織和個人可以透過向已經依照本款 b 項規定擁有住房的外國組織和個人購買或租購住房的方式以擁有住房。

第 18 條 · 允許外國組織和個人在越南擁有住房的條件

1. 本法第 17 條第 1 款 a 項所規定的外資經濟組織必須是本法和《不動產經營法》規定的住房建設投資項目的投資者。
2. 本法第 17 條第 1 款 b 項所規定的外國組織，必須持有由越南國家主管機關依法簽發、並在進行住房交易簽訂時仍然有效的投資證書、投資登記證書或允許其在越南經營、設立的相關文件（以下統稱為投資證書）。
3. 本法第 17 條第 1 款 c 項所規定的外國個人，依照法律規定不享有外交、領事特權及豁免。

第 19 條 · 外國組織和個人在越南可以擁有的住房數量

1. 本法第 17 條第 1 款 b、c 項所規定的外國組織和個人只能購買、租購、接受贈與、繼承並擁有但不超過一座公寓樓 30% 的公寓單元；如果是包括了別墅、聯排別墅在內的獨立式住房則在相當於一個坊級人口規模的區域內，只允許購買、租購、接受贈與、繼承並擁有不超過 250 套住房。
2. 如果在一個區域內的人口數量相當於一個坊，且該區域內有多棟公寓樓或同一條街上的獨立式住房，則外國組織或個人可以購買、租購、接受贈與、繼承並擁有的公寓單元數量或獨立式住房數量不得超過本條第 1 款所規定的數量。
3. 政府規定了需要保障國防和安全的地區要求、一個坊級人口規模的換算標準、允許外國組織和個人可以擁有的住房數量、延長住房所有權期限以及在越南的外國組織、個人的住房管理及所有權。

第 20 條 · 外國組織和個人作為住房所有者所享有的權利

1. 允許本法第 17 條第 1 款 a 項所規定的外資經濟組織行使本法第 10 條規定的住房所有權；對於在租賃土地上建造的住房則僅擁有住房的出租權。
2. 本法第 17 條第 1 款 b、c 項所規定的外國組織和個人享有與越南公民同等的住房所有權，但必須遵守下列規定：

- a) 僅允許購買、租購、接受贈與、繼承及擁有本法第 19 條規定數量的住房及取得該住房的房產證；
- b) 外國組織和個人受贈或繼承住房的情況不屬於本法第 17 條第 2 款 b 項規定的情況或超過本法第 19 條規定的住房數量或位於本法第 16 條規定的需要保障國防、安全的地區內，則僅享有住房的價值；
- c) 允許外國個人透過買賣交易協定、租購、贈與、繼承等方式擁有住房，但自房產證簽發之日起不超過 50 年，如果需要，可以延期一次但期限不超過 50 年；住房所有權期限必須在證書中註明。

如果外國個人與居住在越南的越南公民結婚，則可以擁有住房，並享有與越南公民相同的住房所有者權利。

如果外國個人與居住在國外的越南人結婚並被允許入境越南，則允許其擁有住房並享有與定居國外的越南人相同的住房所有者權利。

- d) 允許外國組織透過買賣交易協定、租購、贈與、繼承等方式擁有住房，但不超過向該組織簽發的投資證書中所規定的期限，包括延長的期限；住房的所有權期限自該組織取得證書之日起計算，並於該證書中註明；

d) 依照本法規定，在住房所有權期限屆滿前，所有權人可以直接或委託其他組織或個人行使向有資格在越南擁有住房的對象贈送或出售住房的權利；如果住房所有權期限屆滿而所有權人並沒有出售或贈與則該住房將屬於公共財產。

如果住房的受贈方、購買方是本法第 8 條第 1 款 a、b 項所規定的對象，則享有本法第 10 條第 1 款規定的權利。

第 21 條 · 外國組織和個人作為住房所有者所承擔的義務

1. 本法第 17 條第 1 款 a 項所規定的外資經濟組織具有本法第 11 條規定的住房所有者之義務。

2. 本法第 17 條第 1 款 b、c 項所規定的外國組織和個人負有與越南公民相同的住房所有者之義務，但必須遵守以下規定：

a) 作為住房所有者的外國個人，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，住房所有者必須依照建設部部長的規定向住房所屬之縣、郡、市社、省轄市、中央直轄市轄市（以下統稱為縣級）的住房管理機構提交住房出租通知書，並繳納該住房的租賃活動所得稅款。

如果外國個人與居住在越南的越南公民結婚，則負有與越南公民相同的住房所有者義務。

如果外國個人與居住在國外的越南人結婚並被允許入境越南，則負有與在國外定居的越南人相同的住房所有者義務。

b) 對於作為住房所有者的外國組織，只能使用住房於安置在該組織工作的人員；

c) 透過在越南經營的信貸機構和外國銀行分行支付住房購買和承租款項；

d) 對於外國個人被越南主管機關強制出境或驅逐出境、外國組織因違反越南法律規定使用其擁有的住房而被迫終止在越南的業務的情況，則該住房將根據越南主管機關的決定進行處理。

第 22 條 · 對於外國組織和個人未取得房產證的情況

1. 屬於下列情況的外國組織和個人不得簽發住房的房產證，僅可以向有資格在越南擁有住房的對象出售或贈與住房：

a) 外國組織和個人受贈或繼承住房不屬於本法第 17 條第 2 款 b 項所規定的情況，或超過本法第 19 條規定的允許擁有之住房數量，或位於本法第 16 條規定需要保障國防、安全區域內的住房；

b) 不在越南經營的外國組織、受贈或繼承在越南的住房但被不允許入境越南的外國個人。

2. 本條第 1 款 a 項規定的對象可以直接或授權其他組織或個人出售或捐贈住房；本條第 1 款 b 項的對象可以授權其他正在在越南居住或經營的組織或個人出售或捐贈住房。

3. 繼承住房的對象包括有資格在越南擁有住房和不符合在越南擁有住房之條件的組織和個人，各方必須按下列之一的情況對如何處理所繼承的住房資產達成一致：

- a) 讓有資格在越南擁有房屋的組織和個人繼承該房屋；不符合在越南擁有住房之條件的組織和個人享有與該資產的繼承部分相等之住房價值；
- b) 將此住房捐贈或出售給有資格在越南擁有住房的組織或個人，以享受其價值。

第 3 章 國家住房發展戰略、省級住房發展方案和計劃

第 1 節 · 國家住房發展戰略

第 23 條 · 制定國家住房發展戰略之依據

1. 國家社會經濟發展戰略；國家整體規劃。
2. 國家社會經濟之發展條件。
3. 上一期的國家住房發展戰略之實施成果；住房現況。
4. 各類主體於國家住房發展戰略制定期間的住房發展要求。

第 24 條 · 國家住房發展戰略之內容

國家住房發展戰略包括以下主要內容：

1. 住房發展的主張；
2. 住房發展的目標包括：
 - a) 總體目標，旨在滿足各類主體的住房要求及確保不動產市場可持續、透明地發展；
 - b) 具體目標，包括：發展住房面積；提升住房品質；開發商品住房、社會住房、人民武裝力量住房、公務住房、安置住房、國家目標項目的住房、住房公共投資項目；個人的住房；公寓樓的改造及重建；國家住房發展戰略中的願景目標，包括住房總體面積、社會住房面積、人民武裝力量住房追加面積以及住房品質；

3. 實施國家住房發展戰略的任務和解決方案包括：土地儲備的規劃和發展；依照方案和計劃開發和管理住房；資金來源與稅收、行政程序和投資程序改革；不動產市場開發以及其他任務和解決方案；
4. 部委、部級機關、省級人民委員會和相關機關、組織在實施國家住房發展戰略中的責任。

第 25 條 · 國家住房發展戰略期及國家住房發展戰略的批准權限

1. 國家住房發展戰略期為 10 年，並具有與國家經濟社會發展戰略相符的願景。國家住房發展戰略應在戰略期的第一年內獲得批准。
2. 由建設部主導，並與各部委、部級機構、相關機構和組織協調，制定國家住房發展戰略並呈送政府總理批准。
3. 國家住房發展戰略中的住房發展基本指標，包括城市、農村和全國的人均住房面積及住房品質必須納入國家於每個階段的社會經濟之發展任務中。
4. 省級人民委員會負責根據本法規定組織制定和批閱省級住房發展方案和計劃，以實施國家住房發展戰略。

第 2 節 · 省級住房發展計劃和方案。

第 26 條 · 制定省級住房發展計劃和方案的依據及週期

1. 省級住房發展計劃的制定依據包括：
 - a) 國家住房發展戰略；
 - b) 土地使用規劃，建築規劃，城市規劃；
 - c) 當地的社會經濟發展條件；上一期省級住房發展計劃的實施成果；住房現況；省級住房發展戰略制定期間的住房需求。
2. 省級住房發展方案的依據包括：
 - a) 省級住房發展計劃；
 - b) 當地的社會經濟發展方案；
 - c) 上一期省級住房發展方案的實施成果；住房現況；省級住房發展戰略制定期間的住房需求。

3. 根據當地的條件，省級人民委員會可以制定及批准社會住房，安置住房、公寓樓的改造和重建的特定發展方案。

4. 省級住房發展計劃和方案的週期確定如下：

a) 省級住房發展計劃的週期為 10 年，與國家住房發展戰略的週期相對應；

b) 省級住房發展方案的週期為 05 年，省級住房發展方案的第一期應根據省級住房發展計劃的第一期來確定。

第 27 條. 省級住房發展計劃和方案之內容

1. 省級住房發展計劃的內容包括：

a) 評估獨立式住房和公寓樓的住房建築面積及品質現況；評估項目式開發的住房類型、國家目標項目的住房、住房公共投資方案、個人自建住房等現況；評估住宅不動產市場現況；

b) 分析、評估上一期實施省級住房發展計劃的成果、存在問題、困難、障礙以及原因；

c) 預測在發展社會住房、安置住房、公務住房、公寓樓改造和重建方面所需的土地面積。在省級住房發展計劃期內，預測省和直轄市額外的建築面積總需求，其中，確定有權享受社會住房支持政策的每個群體對住房面積的需求，以及以項目形式開發的每種住房類型；

d) 確定省、直轄市住房發展的總體目標和具體目標；

d) 在計劃期內確定住房發展指標，包括省和直轄市的城市、農村地區的人均住房面積；最小住房建築面積；預測在計劃週期內竣工並投入使用的住房建築面積；城市和農村地區的住房質量；

e) 確定發展住房所需的國家預算資金需求及其他資金來源；

g) 實施該計劃的解決方案，包括規劃、土地資源、資金來源和稅收、行政手續和投資手續的改革，以及其他相關的解決方案。

h) 按縣級行政單位劃分預計開發住房的區域；

i) 各級人民委員會和地方當局實施省級住房開發計劃的責任。

2. 省級住房發展方案的內容包括：

- a) 項目式開發的各種類型住房、國家目標計劃住房、公共投資計劃住房等的人均住房面積以及已竣工並投入使用的住房建築面積等指標；
- b) 省及直轄市城鄉住房品質指標；
- c) 住房開發對國家預算資金和其他資金來源的需求；
- d) 根據國家住房發展戰略和省級住房發展計劃制定的執行方案；
- d) 各級人民委員會和地方當局執行省級住房發展計畫的職責。

第 28 條 · 省級住房發展計劃和方案的調整

1. 省級住房發展計劃的調整在以下情況下進行：因省級規劃的調整、省級規劃新階段的批准或因省級行政區劃單位邊界的成立、解散、合併、分割或調整導致本法第 27 條第 1 款第 c、d、d 或 h 項所規定的內容之一發生變化。
2. 調整後的省級住房發展計畫中，必須明確下列內容：
 - a) 調整計劃的必要性；
 - b) 調整的內容；實施調整內容的資金來源。
 - c) 實施調整內容的解決方案；
 - d) 各級人民委員會及當地職能機構在執行調整計劃中的責任。
3. 省級住房發展計劃的調整在具備以下依據之一時進行：
 - a) 對已批准的省級住房發展計劃內容進行調整。
 - b) 對已決定的省級經濟社會發展計劃中有關住房的內容進行調整。
 - c) 在本法第 65 條第 4 款規定的情況下，如果改造和重建公寓樓的計劃與省級住房發展計劃一併制定和批准。
4. 在調整後的省級住房發展方案中，必須明確以下內容：
 - a) 調整的目的和要求；
 - b) 調整的內容；實施調整內容的資金來源。
 - c) 實施調整內容的解決方案；

d) 各級人民委員會及當地職能機構在執行調整方案中的責任。

5. 在調整省級住房發展計劃、方案時，省級人民委員會必須保持已批准的計劃、方案週期不變。

第 29 條 · 制定和批准省級住房發展計劃和方案

1. 省級住房發展計劃和方案的制定及批准按以下方式進行：

a) 省級人民委員會負責組織制定省級住房發展計劃，並提交同級人民議會審議通過。經同級人民議會通過後，省級人民委員會負責批准並組織實施省級住房發展計劃。

b) 根據已批准的省級住房發展計劃，省級人民委員會組織制定、批准並實施省級住房發展方案；若計劃中使用源自預算的資金來發展住房，則必須與已批准的中期公共投資計劃相符。

2. 在批准省級住房發展計劃和方案後，省級人民委員會必須將該計劃、方案公開於省級人民委員會的電子信息門戶網站、本地媒體上，並將該計劃、方案送交省級住房管理機構以公開於住房管理機構的電子信息門戶網站上，同時提交給建設部。

3. 政府詳細規定了省級住房發展計劃和方案的內容、制定程序、手續、批准、調整以及制定與調整的經費；同時規定，在審查投資主張時，住房建設項目的內容必須與省級住房發展計劃和方案相符。

第 4 章 住房開發

第 1 節 · 總則

第 30 條 · 住房開發的形式

1. 按照住房建設投資項目形式進行的住房開發包括：

a) 投資建設 1 個獨立式住房項目或 01 個住房建築群項目；

b) 投資建設 01 個混合用途的住房項目或 01 個混合用途的住房建築群項目；

c) 投資建設住宅區，同步建設住房與技術基礎設施、社會基礎設施及其他居住設施的項目。

d) 投資建設住宅區基礎設施，並將土地使用權轉讓給個人自行建設住房的項目。

d) 投資建設含住宅的城區項目；

e) 多用途組合用地項目，並在項目中有預留用於建設住房的土地。

2. 個人開發住房按照本章第 5 節的規定進行。

第 31 條 · 按照住房建設投資項目形式開發的住房類型及住房面積標準

1. 按照住房建設投資項目形式開發的住房類型包括：

a) 開發商品房；

b) 開發社會住房、工業區內的工人宿舍、人民武裝力量住房；

c) 開發公務住房；

d) 開發安置住房；

d) 公寓樓改造和重建；

e) 按照本法規定開發本款所規定的各類混合用途住房。

2. 住房的設計和建設必須遵守本法的規定，並符合建築標準和規範；對於公寓單元，必須採用封閉式的設計和建設，且公寓單元的建築面積不得低於國家公寓住房技術規範中規定的最低面積標準；在農村地區，住房的建設還需符合當地的風俗習慣和農村住宅的建築風格，並且必須包含家庭或個人日常生活和生產所需的配套設施。

第 32 條 · 開發住房的土地儲備

1. 用於開發住房的土地面積必須在城市規劃、工業區建設規劃、高等教育機構建設規劃以及其他建設規劃中依據《規劃法》、《城市規劃法》、《建設法》及其他相關法律的規定予以確定。

2. 安排用於開發住房的土地面積必須符合已批准的土地使用規劃、土地使用計劃，以及當地住房發展需求，並符合已批准的省級住房發展計劃和方案，同時遵守本法及《土地法》的規定。

3. 安排用於開發商品房、公務住房以及安置住房的土地面積，必須遵守本條第 1 款和第 2 款的規定，以及本章第 2、3、4 節的相關規定。

4. 安排用於開發社會住房、工業區內工人宿舍以及人民武裝力量住房的土地面積，必須遵守本條第 1 款和第 2 款的規定，並遵守本法第六章的相關規定。

第 33 條 · 對住房建設投資項目的要求

1. 本法第 30 條第 1 款所規定的住房建設投資項目，必須確保以下總則要求：

a) 符合已批准的省級住房發展計劃和方案，遵守已決定或批准的投資主張內容，並滿足本法第 5 條規定的要求；按照已批准的詳細規劃進行實施。

b) 項目組成部分的劃分（如有）以及分期投資，必須依據《投資法》、《公共投資法》和《建設法》的相關規定，在投資主張、建設投資可行性研究報告以及建設投資決策中予以明確。

c) 住房建設投資項目及項目中的各區域必須使用越南語命名；對於社會住房、人民武裝力量住房、安置住房建設投資項目，項目投資方必須使用越南語命名；如果商品房建設投資項目或改造、重建公寓樓的投資方希望使用外語命名項目或項目中的各區域，則必須先以越南語全名書寫，然後再加上外語名稱。項目名稱和項目中各區域的名稱必須在已批准的投資主張或項目內容中列明，並且必須在整個建設投資過程以及完工後的管理和使用階段使用這些名稱。

d) 已批准的項目內容必須由住房建設投資項目的投資方全面執行；若需調整項目內容且涉及調整投資主張，則住房建設投資項目的投資方必須依據法律規定先履行投資主張調整手續，然後再調整項目內容。

d) 項目所涉及的住房、技術和社會基礎設施的驗收和移交，必須依照本法、《建設法》和其他有關法律的規定進行；確保工程建設、運作、開發和使用的品質和安全，以及防火、消防和環境保護的要求。對於受氣候變遷影響的地區，還必須依照法律規定符合自然災害防治和應對氣候變遷的要求；

e) 採用節能技術、資源節約技術、綠色建築或智慧城市技術的住房建設投資項目，必須符合法律規定的要求、標準和技術規範；對於公寓樓，還必須根據法律規定設計並安裝電信和信息基礎設施系統。

2. 本法第 30 條第 1 款 b 項所規定的混合用途住房建設投資項目，必須遵守本條第 1 款的條件以及下列要求：

- a) 必須在已決定或已批准的項目投資主張中明確居住用途以及辦公室或商業用途、服務或其他用途；
 - b) 在已批准的項目內容中，必須明確是否對不同功能區域進行獨立劃分；若能對功能區域進行獨立劃分，則必須設計和建設各功能區的專用系統設備，以及整個混合用途建築的公共系統設備，確保在建築投入使用後能夠滿足管理和運營的需求。
 - c) 必須確保項目範圍內外的技術基礎設施和社會基礎設施系統的同步配套。
3. 本法第三十條第一款第 c、d、d、e 項規定的住房建設投資項目，必須符合本條第一款規定的條件和下列要求：
- a) 必須具備完善的技術基礎設施系統和社會基礎設施系統，以符合《規劃法》規定的規劃指標，並且必須確保與該地區的整體技術基礎設施系統相連接。
 - b) 必須根據《投資法》、《公共投資法》、《建設法》的規定，在項目投資主張中確定項目技術基礎設施和社會基礎設施的投資、建設以及建設完成後的管理和使用責任。
 - c) 在依據本法及其他相關法律規定允許對個人可自行建造住房的土地使用權進行轉讓的情況下，經批准的項目內容中必須明確劃定必須投資建設住宅的區域和位置，以及允許個人自行建造住宅的土地使用權轉讓的區域和位置，或整個項目屬於允許個人自行建造住宅的土地使用權轉讓的情況。
4. 除了本條第 1、2 和 3 款的規定要求外，住房建設投資項目還必須符合本法第 49、53、60、81、95 和 105 條所規定的與各類住房建設投資項目相對應的其他要求，並遵守其他相關法律的規定。
5. 正在省、中央直轄市範圍內實施的住房建設投資項目清單必須在省級人民委員會和省級住房管理機構的電子信息門戶網站上公開。

第 34 條 · 住房建設投資項目的各個階段

1. 住房建設投資項目的各個階段包括：項目準備階段、項目實施階段、項目建設完成，並根據《住房法》、《投資法》、《公共投資法》、《建設法》及其他相關法律規定，將項目設施投入運營及使用階段。
2. 政府對本條第 1 款進行了詳細規定。

第 35 條 · 住房建設投資項目的投資者及投資者條件

1. 住房建設投資項目的投資者包括：
 - a) 符合本條第 2 款規定條件的企業或合作社、合作聯合體，包括依越南法律設立及經營並具有不動產經營職能的外商投資經濟組織（以下統稱不動產企業）；
 - b) 使用本法第 112 條第 5 款、第 113 條第 1 款規定的資金來源投資建設住房，並符合本條第 3 款規定條件的組織。
2. 對於本條第 1 款 a 項規定的情況，住房建設投資項目的投資者必須滿足以下條件：
 - a) 擁有依照《不動產經營法》規定實施每個房屋建設投資項目的自有資金；
 - b) 有權根據本法的規定使用土地進行對應類型的住房建設投資項目，或根據《土地法》的規定獲得土地分配或租賃；
 - c) 具有依照法律規定進行住房建設投資項目的能力和經驗。
3. 對於本條第 1 款 b 項規定的情況，住房建設投資項目的投資者是由投資決策者委託管理和使用資金以實施住房建設投資項目的組織。
4. 根據住房建設投資項目的類型，住房建設投資項目投資者的選擇必須遵守本條第 1、2、3 款規定以及本法其他相關規定。

第 2 節 · 項目式開發商品房

第 36 條 · 商品房建設投資項目的投資者

1. 商品房建設投資項目的投資者必須是符合本法第 35 條第 2 款 a 項和 c 項規定的不動產經營企業，並且屬於本條第 2 款或第 3 款所規定的情況之一。
2. 透過土地使用權競價中標或選擇投資者中標來實施涉及土地使用的項目時，獲得土地劃撥或租賃土地；其他情況則在根據《投資法》規定進行拍賣或競標時，可獲得投資者資格的認可。
3. 當投資者通過協議獲得土地使用權，或根據《土地法》對符合進行商品房建設的土地擁有使用權時，可同時獲得投資主張的批准以及作為商品房建設投資項目投資者的認可。

第 37 條 · 實施商品房建設投資項目

1. 實施住房建設投資項目必須遵守本法、《建設法》及其他相關法律的規定。
 2. 住房建設投資項目的投資者必須按照已批准的規劃、內容和進度建設住房及技術基礎設施、社會基礎設施；若項目採取分期投資的方式，則必須按照已批准的分期投資計劃進行建設。
 3. 根據已批准的投資主張內容和的項目內容，對於需要移交給政府或當地主管機關管理的技術基礎設施和社會基礎設施，必須在完成投資建設後進行移交；接收移交的機構或組織有責任根據已批准的用途和功能進行管理、維護、運營、開發和使用。對於由國家投資建設的技術基礎設施和社會基礎設施，負責投資建設這些基礎設施的組織必須按照已批准的項目內容和進度進行實施。
 4. 在根據已批准的設計完成住房工程驗收，並依照已批准的項目進度完成該區域技術基礎設施的驗收後，方可進行住房的交付或租購。若住房建設項目的投資者根據投資主張需要建設社會基礎設施以滿足居住需求，則必須依照已批准的項目進度完成該設施的建設及驗收，方可交付住房。若交付的是毛坯房，則應完成住房外立面的所有施工。
- 移交公寓樓時，住房建設項目的投資者應依照政府規定，提供完整的住房交付文件。
5. 住房工程及技術基礎設施、社會基礎設施的驗收必須按照《建設法》的規定進行。

第 38 條 · 商品房建設投資項目投資者的權利

1. 要求有關機關、組織在投資主張批准、項目立案、審批和實施過程中依照法律規定履行政序。
2. 出售、租購、出租住房；根據本法、《不動產經營法》規定以及已簽署合同的內容，進行資金募集，收取出售、租購、出租住房的款項。
3. 根據已批准的投資主張內容和項目內容，行使土地使用者的權利及經營項目中的產品。
4. 根據《不動產經營法》、《土地法》和《投資法》的規定，可以轉讓部分或全部項目。

5. 根據已批准的投資主張內容和項目內容，對不需要移交給國家的項目範圍內的技術基礎設施和社會基礎設施系統進行管理和開發。
6. 根據本法第 9 條和《土地法》的規定，要求國家主管機關對項目內建造的住房頒發住房所有權證書。
7. 根據法律規定，在項目實施過程中享受國家優惠政策。
8. 享有法律規定的其他權利。

第 39 條 · 商品房建設投資項目投資者的義務

1. 按照已批准的投資主張內容及項目內容、本法規定、《建設法》及其他相關法律的規定，制定、審批並實施項目。
2. 根據《投資法》規定，繳納保證金或提供銀行對保證金義務的擔保以實施項目；根據《不動產經營法》規定，繳納住房交易擔保金；根據法律規定，確保具備實施項目的財務能力。
3. 在指定項目中建設住房及技術基礎設施、社會基礎設施時，須依據詳細規劃及獲准的投資主張內容進行，並遵守設計、住房面積標準以及已核准的項目內容。
4. 屬於本法規定允許個人自行建造住房的土地使用權轉讓情況下，住房建設項目的投資者只有在已經完成並驗收技術基礎設施系統，並且依照《建設法》和《不動產經營法》的規定將其投入使用後，才可以對允許的部分進行轉讓。
5. 根據《住房法》和《不動產經營法》的規定，定期以及在項目結束時報告項目實施情況及結果。
6. 根據本法、《不動產經營法》及其他相關法律規定，簽訂與籌集資金以執行住房建設投資項目有關的合同和文件。不得授權或委託參與投資合作、聯營、合作經營、出資的相關方或其他組織、個人代為簽訂住房租賃、租購、買賣合同及住房交易的訂金合同，或進行項目內土地使用權的經營活動。
7. 全面履行項目產品經營合同中的承諾；根據《建設法》的規定確保工程質量；將住房連同與交易相關的文件一併交付給客戶，並按照本法、《不動產經營法》及其他相關法律的規定進行住房買賣、租購、租賃和土地使用權的交易活動。
8. 在將住房交付給買方之日起或自承租方根據協議支付全款之日起的 50 天內，必須提交申請文件，請求國家主管機關為買方或承租方簽發住房所有權的證書，除非買方或承租方自願自行辦理申請證書的手續。

9. 按照本法和《建設法》的規定對住房進行保修；依照法律規定履行對國家的財務義務。
10. 執行主管機關對於住房開發、資金籌集、提前收取客戶款項、住房交易及本法規定的其他活動中違法行為的已生效處理決定。
11. 如果對客戶或參與住房建設投資的組織或個人造成損害，則應賠償損失。
12. 本法第 83 條第 2 款和第 3 款規定的義務。
13. 法律規定的其他義務。

第 3 節 · 開發公務住房

第 40 條 · 用於建設公務住房的土地

1. 用於建設公務住房的土地面積在已批准的建設規劃中具體確定。
2. 對於中央機關的公務住房，由建設部主導，並與省級人民委員會協調，確定當地建設公務住房所需的土地面積，本條第 3 款規定的情況除外。省級人民委員會有責任根據建設部的要求安排公務住房的建設用地。
3. 根據本法的規定，對於人民武裝力量相關對象的公務住房，由國防部、公安部主導，並與建設部及有建設公務住房需求的省級人民委員會協調，確定用於建設供人民武裝力量相關對象使用的公務住房所需之土地面積。
4. 對於地方的公務住房，省級人民委員會有責任在制定和批准規劃時，按照法律規定安排用於建設公務住房的土地面積。
5. 國家對於根據本條規定用於建設公務住房的土地面積不徵收土地使用費。

第 41 條 · 公務住房的開發形式與計劃

1. 國家透過源自預算的資金，包括中央預算和地方預算，投資建設公務住房以及購買或承租商品房作為公務住房使用。
2. 屬於垂直部門管理系統的中央機構有責任確定其機構或其部門對本條第 5 款第 a、b 和 c 項所規定的公務住房需求和相關內容，並提交建設部進行審核，據此制定中央機關的 5 年期公務住房發展計劃，並呈報總理批准，本條第 3 款規定的情況除外。

3. 國防部和公安部主導，並與建設部協調，依照本法規定為人民武裝力量相關對象制定 5 年期公務住房發展計劃，並提交總理批准。
4. 省級人民委員會根據本法規定，在省級住房發展計劃中為符合承租當地公務住房條件的對象制定並批准本條第 5 款所規定的公務住房發展內容。
5. 本條規定的公務住房發展計劃的主要內容包括：
 - a) 根據本法規定，確定符合承租公務住房條件的對象人數及其職位。
 - b) 確定建設公務住房所需的土地面積需求。
 - c) 確定計劃期內發展公務住房需要投資興建或需要購買、承租商品房的住房類型、各類住房數量以及住房總建築面積；
 - d) 預測未來 5 年用於投資建設公務住房、購買或承租商品房作為公務住房的資金來源。
 - d) 主導機構的責任是負責推動實施，並與相關部委、部門及地方政府協調合作。
6. 公務住房的發展計劃和內容是制定投資建設公務住房、購買或承租作為公務住房的商品房等項目之依據。

第 42 條 · 投資主張的決定、投資決定以及確定投資建設公務住房項目投資者的決定

1. 公務住房建設投資項目的投資主張決定按照以下方式進行：
 - a) 政府總理根據建設部供中央機關相關對象承租的建議，決定投資建設公務住房的主張，本款 b 項所規定的情況除外。
 - b) 國防部部長和公安部部長在徵得建設部同意後，決定供人民武裝力量相關對象承租的投資建設公務住房主張。
 - c) 省級人民議會決定供前來當地工作的對象承租的公務住房建設項目投資主張或授權同級人民委員會決定公務住房建設項目投資主張。
2. 對於本條第 1 款 a 項和 b 項所規定的情況，由主管人決定公務住房建設項目的投資主張和投資決定以及決定公務住房建設項目的投資者。對於本條第 1 款 c 項所規定的情況，由省級人民委員會主席決定公務住房建設項目的投資決定和投資者。

3. 政府對本條制定詳細的規定。

第 43 條 · 購買、承租商品房以作為公務住房

1. 在當地尚未有足夠的公務住房資源供符合條件的對象租賃時，如果有符合《建設法》規要求並保證質量的項目式商品房，其類型和面積標準符合公務住房的要求，則本法第 14 條規定的主管機關可以購買或承租該商品房以作為公務住房使用。

2. 在制定購買商品房作為公務住房的項目之前，主管機關依照以下規定決定投資主張：

a) 建設部向政府總理提呈，並由政府總理決定供本法第 45 條第 1 款 a、e 和 g 項所規定的對象及本法第 45 條第 1 款 b 項所規定的中央機關對象承租的商品房購買項目投資主張；

b) 國防部、公安部向政府總理提呈，並由政府總理決定供本法第 45 條第 1 款 d 項所規定的對象承租的商品房購買項目投資主張；

c) 省級人民議會決定投資主張，或者授權同級人民委員會決定供本法第 45 條第 1 款 c 和 d 項所規定的對象及本法第 45 條第 1 款 b 項所規定的地方機關對象承租的商品房購買項目投資主張；

3. 經主管機關決定投資主張後，購買商品房作為公務住房的項目將按以下方式進行：

a) 對於購買商品房以供中央機關對象承租的項目，除了人民武裝力量的相關對象外，建設部必須向政府總理報告，由總理決定投資，或由建設部部長在獲得政府總理授權後對項目作出投資決定。

b) 對於購買商品房以供人民武裝力量相關對象承租的項目，國防部部長和公安部部長在徵得建設部的同意後對項目作出投資決定。

c) 對於購買商品房以供地方機關對象承租的項目，省級住房管理機構應向省級人民委員會主席報告，由省級人民委員會主席對項目作出投資決定。

d) 本款所規定的購買商品房作為公務住房的項目，其主要內容包括：位置、地點、住房類型、住房數量、每種住房的使用面積、購房價格、相關費用、購房資金來源、購房款支付方式、簽訂購房合同的機構、項目實施進度、購房後負責管理住房的機構，以及有關機構在項目實施過程中的責任。

d) 購買商品房作為公務住房的價格由投資決策者根據參考市場上住房交易價格及具有評估職能的機構在購房時的評估結果來決定。

4. 承租商品房作為公務住房的規定如下：

a) 對於承租商品房以供中央機關對象租用的情況，建設部向政府總理報告，由總理審核及決定；建設部負責直接與住房所有者簽訂租賃合同，並安排公務住房給符合條件的對象租用。

b) 對於向人民武裝力量相關對象提供住房租賃的情況，國防部和公安部向政府總理報告，由總理審核及決定；國防部和公安部負責直接與住房所有者簽訂租賃合同，並安排公務住房給符合條件的對象租用。

c) 對於向地方機關的對象提供住房租賃的情況，省級住房管理機構向省級人民委員會報告，由省級人民委員會審核及決定；省級住房管理機構負責直接與住房所有者簽訂租賃合同，並安排公務住房給符合條件的對象租用。

d) 本款所規定的購買商品房作為公務住房提案報告的主要內容包括：位置、地點、住房類型、住房數量、每種住房的使用面積、購房價格、租賃期限、相關費用、購房資金來源、負責支付租金的機構、簽訂購房合同的機構以及購房後負責管理住房的機構。

5. 政府對本條制定詳細的規定。

第 44 條 · 公務住房的類型及面積標準

1. 根據本法規定，公務住房包括別墅、聯排別墅和公寓單元，其面積標準可因應不同租用公務住房的對象群體而異。

2. 公務住房的面積標準和室內設備配置標準由政府總理規定，並根據建設部的建議，適時進行調整以符合各個時期的需求。

第 45 條 · 允許承租公務住房的對象和條件

1. 允許承租公務住房的對象包括：

a) 黨和國家領導幹部在擔任職務期間屬於可以入住公務住房的情況。

b) 從地方調動、輪調、外派到中央機關工作，並擔任政府隸屬機關副主任或同等及以上職位；或從中央機關調動、輪調、外派到地方工作，或從一個地方調至另一個地方，擔任自縣級人民委員會副主席、副廳長或

同等及以上職位，且不屬於本款 a 項所規定的黨、國家機關及社會政治組織的幹部和公務員。

c) 被調動、輪調或外派到偏遠地區、經濟社會特別困難地區、邊境地區或海島工作，且不屬於本款 a 和 b 項所規定的黨、國家機關及社會政治組織的幹部、公務員和職員。

d) 隸屬人民武裝力量並根據國防、安全要求被調動、輪調、外派的軍官、專業軍人和士官；由國家預算支付工資，隸屬人民武裝力量被調動、輪調或外派至偏遠地區、經濟社會特別困難地區、邊境地區或海島工作的公安工人（警務輔助人員）、國防公務員、國防工人和職員、從事密碼工作或在密碼組織中從事其他工作的人員；法律規定必須在人民武裝力量營區內居住的對象除外。

d) 前往農村、偏遠地區、經濟社會特別困難地區、邊境地區及海島工作的教師、醫生及醫護人員；

e) 根據《科學與技術法》規定，被指派主持國家級特別重要之科學與技術任務的科學家；對國家有重要貢獻並經主管機構依法認可的人才；

g) 根據實際情況，政府總理基於建設部在匯整中央各部委、機關、組織及省級人民委員會提議後提出的提案，決定允許為不屬於本款第 a、b、c、d、d 和 e 項規定的對象安排公務住房。

2. 公務住房的租賃條件規定如下：

a) 符合本條第 1 款 a 項規定的對象，因應安全需求，可安排入住公務住房。

b) 符合本條第 1 款 b、c、d、d、e 和 g 項所規定的對象，必須符合以下情況之一：在工作地點尚未擁有自有住房，且未在當地購買、租購或租賃社會住房；或者雖然在工作地點擁有自有住房，但人均住房面積低於最低住房面積標準。

政府對本項進行了詳細規定。

第 46 條 · 公務住房租金確定原則

1. 正確、充分地計算在公務住房使用過程中所需的管理運營、維護保養和租賃管理等必要費用。

2. 不計算建設公務住房的土地使用費，也不計算建設公務住房的投資資金折舊費用或購買商品房作為公務住房的費用。
3. 公務住房的租金由本法第 14 條所規定的主管機關決定，並根據各個時期的情況進行審議和調整。
4. 對於承租商品房作為公務住房的情況，則公務住房的承租人支付的租金應低於商品房的租金價格。
5. 政府對公務住房租賃價格的決定及承租公務住房的程序和手續制定詳細規定。

第 47 條 · 公務住房承租人的權利和義務

1. 公務住房承租人享有以下權利：
 - a) 按照公務住房租賃合同中的約定，接受住房及其附帶設備的交接。
 - b) 公務住房承租人在任職或工作期間，可以與家庭成員共同使用該公務住房。
 - c) 建議住房管理運營單位及時修繕非因自己過失造成的住房損壞。
 - d) 如果租賃期限屆滿時，承租人仍屬於本法第 45 條所規定的對象並符合公務住房租賃條件，則有權續簽公務住房租賃合同。
 - d) 依照法律規定及公務住房租賃合同中的約定，享有其他與住房相關的權利。
2. 公務住房承租人負有以下義務：
 - a) 在公務住房租賃期間，將公務住房用於居住目的，滿足本人及家庭成員的生活需求。
 - b) 維護住房及其附屬設備；不得擅自改造、維修或拆除公務住房；如為公寓單元使用者，還需遵守有關公寓管理和使用的規定。
 - c) 不得轉租、出借或委託他人管理公務住房。
 - d) 按照與出租方簽訂的租賃合同支付住房租金，並依照服務提供方的規定支付其他生活服務費用。

d) 在退休決定所規定的退休日期起，或根據工作調動決定自調往其他地區之日起，或不再屬於公務住房租賃對象，或根據本法第 45 條規定不再符合公務住房租賃條件之日起，應於 90 天內將住房歸還給負責管理公務住房的機構或組織。如果超過上述規定期限未歸還住房，出租公務住房的主管機關將根據本法第 127 條第 2 款的規定，決定收回並強制交還公務住房。公務住房的收回和強制交還必須在大眾媒體上公開公告。

e) 歸還公務住房時，承租人必須按照公務住房租賃合同中的約定，交還住房及其附帶的設備。

g) 依照法律規定及公務住房租賃合同中的約定，履行其他與住房相關的義務。

第 4 節 · 開發安置住房

第 48 條 · 安排安置住房

1. 安排安置住房的形式包括：

- a) 以項目形式建設住房供安置對象購買、租購或承租；
- b) 訂購或購買項目式建設的商品房，供安置對象購買、租購或承租；
- c) 安排安置對象購買、租購或承租項目式建設的社會住房。
- d) 安置對象可獲得款項並自行購買、租購或承租住房。
- d) 按照本法第 5 章的規定，在改造和重建公寓樓的投資項目中為安置對象安排住房。
- e) 按照《土地法》的規定進行安置安排。

2. 政府已規定安置住房的對象和條件，以及購買、租購和承租安置住房的程序和手續。

第 49 條 · 開發安置住房的原則

1. 對於搬遷到新居住地的安置住房安排，必須在收回和拆遷房屋之前進行，除非居民自願在獲得安置住房安排之前交出房屋。此過程應依法確保公開、透明，並平衡國家與被收回和拆遷房屋的所有者以及投資者之間的利益。安置的住房必須確保其條件不低於或優於被收回和拆遷的房屋。

2. 在已獲批並涉及一級城市或隸屬特級城市的坊、郡、城市的規劃中，若因建設其他工程而拆遷住房，且居民有意願被安置在一級城市或隸屬特級城市的坊、郡、城市，則按照本法第 48 條第 1 款 b、c 和 d 項所規定的形式之一進行安排安置住房。若居民無意願被安置在一級城市或隸屬特級城市的坊、郡、城市，則根據當地條件，按照本法第 48 條第 1 款所規定的形式之一進行。

若選擇透過購買或租購社會住房的形式進行安置，則被安置者將優先獲得社會住房的安排。3. 在不屬於本條第 2 款規定範圍的地區，若因按照已批准規劃建設其他工程而拆遷住房，則根據當地條件和被安置者的需求，按照本法第 48 條第 1 款規定的形式之一進行。

4. 在因實施商品房或社會住房建設項目而拆遷住房的情況下，如果被拆遷的居民有就地安置的需求，則該住房建設項目的投資方必須在該項目中安排商品房或社會住房以進行安置。

5. 在拆除公寓樓以實施改造和重建公寓樓或住宅區（以下統稱為公寓樓改造和重建投資項目）的情況下，補償、支持和安置的措施應按照本法第 5 章的規定進行。

6. 對於按項目式建設安置住房的情況，必須作為單獨項目立項和審批，不得進行與商品房、公務住房、社會住房混建的項目，改造、重建公寓樓的投資項目除外。對於農村地區，安置住房建設項目應包括為被安置對象安排生產用的土地儲備規劃。

7. 屬於以土地使用權向被安置對象進行補償的情況，則按照《土地法》的規定執行。

第 50 條 · 用於實施安置住房建設投資項目的土地儲備

1. 實施安置住房建設投資項目的土地面積安排，必須遵守本法第 32 條及《土地法》的相關規定。

2. 建立安置住房建設投資項目的土地儲備，依照本法第 49 條規定的原則，在分區規劃或在 1/500 比例的建設詳細規劃中予以確定。

3. 關於確定土地的財務義務，以實施安置住房建設投資項目，應依照《土地法》的相關規定進行。

第 51 條 · 安置住房建設投資項目的投資者

1. 安置住房建設投資項目的投資者包括省級人民委員會屬下的專業項目管理委員會、省級土地儲備開發組織、省級住房管理機構、縣級人民委員會或房地產經營企業。除本條第 4 款規定的情況外，安置住房建設投資項目投資者的決定，應按照本條第 2 款和第 3 款的規定進行。
2. 對於使用公共投資資金的安置住房建設投資項目，省級住房管理機構應提議由本條第 1 款中所規定的單位之一擔任該項目的投資者，房地產經營企業除外，並向省級人民委員會報告，由省級人民委員會決定住房建設投資項目的投資者。
3. 對於不屬於本條第二款規定資金來源的安置住房建設投資項目，決定住房投資項目投資者的權限規定如下：
 - a) 對於為國家重大項目建設安置住房的情況，則由總理決定，或授權建設部部長決定住房建設投資項目的投資者。
 - b) 對於為不屬於本款 a 項規定的項目建設安置住房的情況，由省級人民委員會決定住房建設投資項目的投資者，本款 c 項所規定的情況除外。
 - c) 對於法律規定必須透過招標方式選擇投資商作為住房建設投資項目的投資者，則依照該規定執行。
4. 對於拆遷、拆除公寓樓以重建公寓樓的情況，住房建設投資項目投資者的選擇應依照本法第 68 條的規定進行。

第 52 條 · 訂購、購買商品房，以及安排社會住房以服務於安置

1. 對於安置用的商品房訂購或購買，負責安置的單位應依照以下規定，與住房建設投資項目的投資者簽訂住房買賣合同或訂購合同，以為被安置者提供安置住房：
 - a) 對於負責安排安置住房的單位與住房建設投資項目投資者簽訂商品房買賣合同的情況，則被安置對象直接與負責安排安置住房的單位簽訂住房買賣、租購或租賃合同，並從該單位接收住房。
 - b) 對於負責安排安置住房的單位與住房建設投資項目投資者簽訂住房訂購合同的情況，則被安置對象直接與住房建設投資項目投資者，基於已達成協議的住房訂購合同內容簽訂住房買賣合同。

省級人民委員會必須確定訂購的住房數量，以確保符合當地的安置需求。被安置對象有責任根據商品房購買合同接收住房。

c) 住房建設投資項目的投資者有責任為本條 a 和 b 項所規定的被安置對象向國家主管機關申請簽發證書，除非購買或租購住房的被安置對象自願自行辦理申請證書的手續。

2. 對於以社會住房用於安置安排的情況，負責安排安置住房的單位應向被安置對象介紹當地的社會住房基金，讓被安置對象依照本法規定簽訂社會住房的租賃、租購或購買合同。

3. 政府對訂購、購買商品房、安排社會住房以作為安置住房的安排，住房交接的程序和手續，以及安置住房的管理和使用制定詳細的規定。

第 53 條 · 對安置住房的要求

1. 安置住房必須確保符合設計、標準和建築規範的要求，並遵守《建設法》的規定。

2. 對於按項目式進行投資建設住房並用於安置安排的情況，必須確保符合本法第 33 條所規定的住房建設投資項目要求。住房建設投資項目的投資者不得在安置計劃經核准後，變更設計、住房面積以及附屬設施（如有）。

3. 向被安置對象交付住房的程序，應按照本法第 37 條第 3 款和第 4 款的規定進行。

4. 下列組織和個人對安置住房的品質負責：

a) 安置住房建設投資項目的投資者；

b) 可用於安置的住房建設投資項目的投資者；

c) 按照法律規定，與安置住房建設相關的組織和個人。

5. 省級住房管理機構負責指導並檢查當地安置住房質量管理工作。

第 5 節 · 個人式開發住房

第 54 條 · 對個人式開發住房的要求

1. 必須符合建設規劃並遵守《建設法》的規定。

2. 住房建設必須確保與該地區的技術基礎設施系統相連接，並符合衛生、環境、建築和景觀的要求，不得侵犯毗鄰建築物所有者及其他權利人的合法權益。住房的建設與改造應結合保存、保護傳統住房建築，符合各地區、區域的風俗習慣及生產條件，並保存自然景觀和歷史文化遺跡。項目中的住房建設應符合已獲批准的項目詳細建設規劃。
3. 個人僅能在自己擁有使用權、或由國家劃撥，包括因土地補償而劃撥、或透過轉讓土地使用權獲得、或從其他組織和個人承租或借用的住宅用地面積上建造住房。
4. 省級人民委員會根據國家預算的相關法律規定，審議並提供部分或全部資金支持，幫助個人在需要保護藝術、文化、歷史價值的區域內保存、維護、改造住房。

第 55 條 · 個人形式開發住房的方式

1. 農村地區的個人可以透過以下方式建設住房：
 - a) 自行組織建設或僱用其他組織或個人建設或由其他組織、個人協助建設住房；
 - b) 對於法律要求必須由具備能力的單位或個人進行建設的情況，應僱用具備建設能力的單位或個人來建設住房。
 - c) 合作互助建設住房。
2. 城市地區的個人按照本條第 1 款 a 和 b 項所規定的方式，以及以下方式進行住房建設：
 - a) 合作進行城市改造和美化，其中包括住房的改造，或按照本法規定對公寓樓進行改造和重建。
 - b) 透過合作成員共同作出土地使用權、資金、勞動力、材料及努力的貢獻來實現合作互助建設住房。

合作成員必須就土地使用權、資金、勞動力、材料、努力的貢獻方式、實施時間、成員的權利和義務，以及合作協議的履行承諾進行商議。

第 56 條 · 個人在住房開發中的責任

1. 在建設和改造住房時遵守《建設法》規定。
2. 在建設和改造住房的過程中，遵守《環境保護法》的規定。

3. 確保住房建設和改造過程中鄰近建築物業主和使用者的人身和財產安全；如果造成損害，則必須依照法律規定進行賠償。
4. 屬於個人投資建設多層多單元的住房以供出售、租購或出租的情況，還必須額外遵守本法第 57 條的規定。
5. 法律對住房開發規定的其他責任。

第 57 條 · 個人形式開發供出售、租購或出租的多層多單元住房

1. 個人根據本法第 54 條第 3 款的規定擁有住宅用地使用權，若在下列情況下建設住房，則必須符合作為住房建設投資項目的投資者資格條件，並依照《建設法》和其他與住房建設投資項目相關的法律規定進行投資建設：
 - a) 具有兩層及兩層以上，且每一層均設計並建造了供出售、租購、或結合出售、租購、出租的住房單元；
 - b) 具有兩層及兩層以上，規模在 20 個及以上住房單元，並用於出租的住房。
2. 本條第 1 款所規定的住房單元，可按照《土地法》規定簽發證書，並可根據本法以及《不動產經營法》的規定進行出售、租購及出租。
3. 個人根據本法第 54 條第 3 款的規定擁有住宅用地使用權，建造兩層及兩層以上，規模在 20 個單元以下的住房，且每一層均設計並建造供出租的單元，則必須遵守以下規定：
 - a) 符合建設部部長所規定的個人式多層多單元住房建設要求；
 - b) 符合《消防法》對個人式多層多單元住房的消防要求；
 - c) 符合省級人民委員會關於交通道路的規定條件，以便消防車輛能夠在個人式多層多單元住房的所在地執行滅火任務。
4. 對於本條第 3 款所規定的個人式多層多單元住房具有供出售、出租的住房單元的情況，則必須符合本條第 1 款所規定的條件。
5. 本條第 1 款和第 3 款所規定的住房營運管理，按照由建設部部長頒布的《公寓管理和使用規範》執行（以下統稱為《公寓管理和使用規範》）。
6. 各級人民委員會在其職責和權限範圍內，有責任檢查和督查本條第 1 款和第 3 款所規定的要求和條件的落實情況。

7. 政府對本條制定詳細的規定。

第 5 章 公寓樓的改造與重建

第 1 節 · 總則

第 58 條 · 公寓樓的使用期限

1. 公寓樓的使用期限根據設計文件和主管機關對公寓樓的實際使用期限檢驗結論來確定。設計文件所規定的公寓樓使用期限，必須依照《建設法》規定，在主管機關的鑑定文件中載明。
2. 公寓樓的使用期限自通過驗收並依照《建設法》的規定投入使用之日起計算。
3. 當公寓樓的使用期限依本條第 1 款規定的設計文件已屆滿，或雖未屆滿但已損壞、有倒塌風險，且無法保障公寓所有者和使用者的安全時，省級人民委員會必須按照本法第 61 條的規定，指導實施公寓樓建築質量的檢驗與評估。
4. 公佈公寓樓使用期限屆滿的程序，應按照本法及《建設法》的規定執行。

第 59 條 · 需要拆除的公寓樓

1. 依照本條第 2 款規定，需要拆除的公寓樓包括：
 - a) 依照本法第 58 條規定，已達使用年限且需要拆除的公寓樓；
 - b) 依據本法第 58 條規定，尚未達到使用年限但需要拆除的公寓樓。
2. 需要拆除公寓樓的情況包括：
 - a) 因火災、爆炸受損，已無法保證安全以繼續使用的公寓樓；
 - b) 因自然災害或戰爭破壞而受損，已無法保證安全以繼續使用的公寓樓；
 - c) 公寓樓的主要承重結構出現整體危險狀況，有倒塌風險，無法滿足繼續使用的條件，需要緊急疏散公寓樓的所有者和使用者；
 - d) 公寓樓受嚴重損壞，建築物主要承重結構出現局部危險情況，並且具備以下因素之一：消防系統、供水、排水、污水處理；供電、內部交通等基礎設施不符合現行技術標準或規範，或存在運行、使用中的安全風

險，需要拆除以確保公寓樓所有者和使用者的安全，並滿足城市改造和美化的要求；

d) 公寓樓的以下主要結構之一受損：地基、柱子、牆體、梁、橫樑，已無法滿足正常使用要求，雖不屬於本款 c 項和 d 項規定的必須拆除之情況，但屬於已經批准的建設規劃中，必須與本款所規定需要拆除的公寓樓同步進行改造和建設的區域。

第 60 條 · 改造、重建公寓樓的實施原則

1. 擁有多個所有者的公寓樓以及屬於公共財產的公寓樓，若依照本法第 59 條第 2 款規定必須拆除，並按照已批准的規劃進行重建，則必須遵守本條所規定的原則。

對於單一所有者且不屬於公共財產的公寓樓的改造和重建，則依照《建設法》的規定進行。

2. 公寓樓的改造和重建必須依據項目實施，並結合城市改造和美化，確保技術基礎設施和社會基礎設施的連接，符合建設規劃、土地使用規劃、土地使用計劃、省級住房發展計劃以及已批准的公寓樓改造和重建計劃。

根據本法第 59 條第 2 款 a 和 b 項規定拆除公寓樓的情況，如未包含在已批准的公寓樓改造和重建計劃中，省級人民委員會必須安排臨時居住地，並進行公寓樓所有者和使用者的搬遷。在完成搬遷後，省級人民委員會必須將該情況補充到當地的公寓樓改造和重建計劃中。

3. 公寓樓的改造和重建必須遵守本法、《建設法》、《投資法》、《公共投資法》及其他相關法律的規定。

4. 如果按照已批准的規劃繼續重建公寓樓，則所有者有權獲得就地安置，除非沒有需求。如果按照已批准的規劃不再重建公寓樓，則所有者可以獲得金錢賠償，或在同一社、坊、市鎮（以下統稱為社級）內的其他地點進行安置。如果社級地區內沒有安置用房，則安排在同一縣級，若縣級沒有安置用房，則安排在鄰近地區，除非所有者選擇購買或租賃社會住房。

對於屬於公共財產的公寓樓，如果租戶在公寓樓重建後無意繼續租賃，公共財產的住房管理代表有權根據本法第 70 條第 7 款的規定選擇賠償方式。

5. 根據本法第 71 條的規定，被安置者可根據補償、支持、安置及臨時住所安排方案對經改造、重建後的安置住房享有所有權，（以下統稱為賠償和安置方案）。

6. 在符合本法第 59 條第 2 款的情況下，省級人民委員會可決定執行一個或多個項目，但必須確保技術基礎設施和社會基礎設施的連接，並遵守已批准的整體住宅區詳細規劃。

7. 在有關部門按照本法第 65 條的規定批准公寓樓改造、重建計劃後，才能選定公寓樓改造、重建投資項目的投資者。

8. 公寓樓改造、重建投資項目的投資者可分期實施，但必須先拆除並重建本法第 59 條第 2 款 a、b 和 c 項所規定的公寓樓，其餘公寓樓則可隨後進行拆除和重建。

公寓樓改造、重建投資項目的範圍根據詳細規劃或由主管機關批准的投資項目決策、主張內容確定。

9. 有關投資決策或批准、調整公寓樓改造、重建投資項目主張的事項，按本法第 67 和第 69 條的規定進行。

10. 為實施公寓樓改造、重建投資項目而進行的土地回收、劃撥、租賃或改變土地使用目的（如有），應按照《土地法》的規定執行，所有者之間達成協議按照本條第 11 款的規定將土地使用權轉讓給公寓樓改造、重建投資項目投資者的情況除外。

11. 為實施公寓樓改造、重建投資項目而進行的土地使用權轉讓協議必須完全滿足以下條件：

- a) 項目不屬於本法第 68 條第 1 款和第 3 款規定的情況；
- b) 項目僅有公寓所有者共同擁有使用權的土地面積；
- c) 公寓所有者已與公寓樓改造、重建投資項目投資者協商並達成一致，根據賠償和安置方案進行實施就地安置服務項目的土地使用權轉讓。

本項規定的土地使用權轉讓不承擔任何稅收義務。

12. 省級人民委員會負責按照《國家預算法》規定的程序和手續從地方預算中安排資金以完成以下工作：

- a) 檢驗和評估屬於公共財產的公寓樓的質量；檢驗和評估其他公寓樓的質量，但屬於單一所有者且非公共財產的公寓樓除外；
- b) 制定、審批和批准公寓樓的改造、重建規劃；
- c) 組織制定和批准公寓樓改造、重建計劃；

d) 在地方使用地區預算資金執行公寓改造、重建投資項目。

13. 公寓所有者的臨時住所安排應根據本法第 72 條的規定進行。

14. 政府對本條第 11 款制定詳細的規定。

第 61 條. 公寓樓的檢驗與質量評估

1. 省級人民委員會指導省級住房管理機構統籌，並與當地職能部門以及公寓樓所在地的縣級人民委員會協作，對轄區內的公寓樓進行檢驗和質量評估。對於整個住宅區，應在將其納入改造和重建計劃前進行全面的檢驗和評估。

公寓樓的所有者有責任配合本款規定的機構及參與檢驗的單位，按照本法及《建設法》的規定進行公寓樓質量的檢驗與評估。

2. 被指定進行公寓樓質量檢驗和評估的組織，必須在向省級住房管理機構提交的檢驗結果報告中，明確確定公寓樓是否屬於本法第 59 條第 2 款規定的應拆除情況或暫時不需拆除。公寓樓質量檢驗和評估根據《建設法》及本法的規定進行。

3. 省級住房管理機構在收到檢驗結果報告後，應進行審查並發布公寓樓質量檢驗的結論。檢驗結論應明確列出根據《建設法》的檢驗內容，並根據本法第 59 條第 2 款的規定確定經檢驗的公寓樓是否屬於暫不需拆除或應拆除的情況。若公寓樓不屬於應拆除情況，結論中應明確指出該公寓可以繼續使用的時間，直至達到應拆除的情況為止。

4. 檢驗結論應在省級住房管理機構的電子門戶網站上公開發布。

第 62 條. 公寓樓改造與重建的形式

1. 房地產企業可自行投資資金，或與本法第 59 條第 2 款所規定的公寓樓所有者共同出資，以進行公寓樓的拆除和重建，但本條第 2 款和第 3 款規定的情況除外。

2. 省級人民議會根據《公共投資法》的規定，決定使用當地預算資金來實施轄區內不屬於本條第 3 款規定的公寓樓改造和重建項目，適用於以下情況：

a) 整棟公寓樓屬於公共財產；

b) 公寓樓符合本法第 59 條第 2 款 b 項規定需拆除的情況，但該公寓的全部產權屬於單一所有者且非公共財產的情況除外。

3. 對於由中央機關代表持有的公共財產性質的住房，其改造和重建應根據《公共投資法》的規定進行。

第 63 條. 公寓樓改造和重建項目的優惠機制

1. 根據本法第 62 條第 1 款規定的公寓樓改造和重建項目的投資者可享受以下優惠機制：

a) 對於在公寓樓改造和重建項目範圍內需繳納土地使用費和租金的土地面積予以豁免，包括：現有的公寓樓建築用地、現有獨立式住房用地（如有）、商業服務及公共建築用地、技術基礎設施、交通、社會基礎設施以及其他建築用地，以及其他附有公共財產的土地。

投資者無需辦理土地價格確定、計算土地使用費和租金的豁免額，也無需辦理豁免土地使用費和租金的申請程序。

b) 投資者可在完成安置後經營項目範圍內的剩餘住房面積以及商業服務用地。在完成安置後，公寓樓改造和重建項目投資者在出售屬於在現有公寓樓建築用地上改造或重建的公寓樓單元時，無需繳納土地使用費和租金。

對於不在免繳範圍內的經營面積，無需繳納本款本項和 a 項所規定的土地使用費和租金，公寓樓改造和重建項目投資者須根據《土地法》的規定履行財務義務。

c) 投資者可根據法律規定從土地開發基金及其他非預算政府財政資金中申請貸款，並可從補償、支持和安置費用中預支經費以進行土地清理；可收取期房及項目範圍內商業服務建築的銷售或租賃收益以實施項目。

d) 根據省級人民議會的決定，投資者可以從地方預算獲得用於建設項目範圍內技術基礎設施和社會基礎設施的經費支持。

d) 享有法律規定的稅收優惠、信貸優惠及其他優惠。

2. 本法第 62 條第 2 款和第 3 款所規定的公寓樓改造和重建投資項目的投資者，享有第 1 款 a 項和 d 項的優惠。

3. 政府對本條第 1 款 a 項和 b 項制定詳細的規定。

第 2 節 · 公寓樓改造、重建的規劃與計劃

第 64 條 · 公寓樓改造、重建的規劃要求

1. 主管機關有責任根據《城市規劃法》和《建設法》的規定，制定、審查、批准、調整公寓樓改造和重建投資項目的詳細規劃，並公開發布該規劃。
2. 在公寓樓改造和重建投資項目的詳細規劃中，必須包含建築用地的規劃指標、人口規模，或明確可以轉換為建設服務、商業、辦公或其他社會基礎設施的土地面積，以確保經濟、社會和環境效益，並鼓勵投資者參與該項目的實施。
3. 省級人民委員會根據本法規定的必須拆除重建的公寓樓清單和地點，決定是否對整個公寓樓區進行規劃重建，或集中一些在相同的社、縣、或相鄰縣範圍內的公寓樓進行重建，以確保經濟、社會和環境效益，並與城市的改造和美化相結合。

若有需要拆除的公寓樓，但根據已批准的規劃並未重建該公寓樓，且無法實施本款所規定的集中方案，則省級人民委員會可根據《國家預算法》的程序和手續安排地方預算，以為公寓樓的所有者和使用者進行搬遷、補償、支援和安置，並對必須拆除的公寓樓所在的土地進行公開拍賣，以按照已批准的規劃建設，除非《土地法》另有規定。

4. 公寓樓改造和重建投資項目的詳細規劃的制定、審查和批准可以與公寓樓質量的檢驗和評估同步進行。

第 65 條 · 公寓樓改造、重建的計劃要求

1. 省級人民委員會可以將公寓樓的改造重建計劃納入省級住房發展計劃以一併制定和批准，或者單獨制定和批准，並以此作為實施公寓樓改造與重建投資項目的依據。
2. 省級住房管理機構直接負責制定，或根據《招標法》規定，聘請諮詢單位制定公寓樓改造、重建計劃，並向省級人民委員會報告以獲得批准。
3. 公寓樓改造、重建計劃僅在省級住房管理機構根據本法規定完成公寓樓品質檢驗與評估結論後方可予以批准。
4. 若經批准的公寓樓改造、重建計劃出現必須拆除的公寓樓，或省級住房發展計劃對已批准的公寓樓改造、重建計劃內容進行調整，省級人民委員會應對計劃進行相應的調整。

5. 已批准的公寓樓改造、重建計劃，包括調整計劃，必須在省級人民委員會和擁有需改造、重建公寓樓的縣級人民委員會的電子信息門戶網站上公開，並發送至擁有需改造、重建公寓樓的社級人民委員會，以通知公寓樓的所有者和使用者，同時報送建設部。

第 66 條 · 公寓樓改造、重建計劃的內容

公寓樓的改造與重建計劃包括以下主要內容：

1. 需要改造和重建的公寓樓及住宅區清單和地點，其中，需確定根據本法第 59 條第 2 款規定的各類公寓樓的拆除時間。

若涉及整個住宅區的改造和重建，則須預計該住宅區首棟公寓樓的搬遷、拆除及重建時間，並預計其餘公寓樓的搬遷、拆除及重建時間。

2. 預估實施所在地區內公寓樓、住宅區改造和重建計劃所需的資金來源。

3. 職能機構及各級人民委員會在實施公寓樓改造和重建計劃中的職責。

第 3 節：投資主張的決定、投資主張的批准、公寓樓改造和重建項目的投資者

第 67 條：投資主張的決定及投資主張的批准

1. 對於本法第 62 條第 2 款和第 3 款規定的公寓樓，投資主張的決定及投資主張的調整應根據《公共投資法》的規定進行。

2. 對於不屬於本條第 1 款規定的公寓樓，在公寓樓所有者通過公寓樓大會選定項目投資人後，所選投資人有責任提交資料，並按本法第 69 條第 1 款和第 4 款的規定進行同時批准投資主張及投資人的程序，而無需根據《投資法》規定的程序。若屬於需經政府總理同時批准投資主張及投資人的情況，則依照本法第 69 條第 3 款的規定執行。

3. 對於本法第 68 條第 3 款所規定的情況，由省級住房管理機構準備資料並提交給省級人民委員會，按照本法第 69 條第 2 款和第 5 款規定的程序和手續批准投資主張。若項目屬於需經政府總理批准投資主張的情況，則依照本法第 69 條第 3 款的規定執行。

4. 對於本條第 2 款和第 3 款所規定的公寓樓改造、重建投資項目，若符合《投資法》中關於投資主張調整的規定，則主管批准投資主張的機構可以調整投資主張；投資主張的調整程序和手續應根據本法第 69 條中相關調整內容的規定進行。

第 68 條 · 公寓樓改造、重建投資項目的投資者

1. 確定本法第 62 條第 2 款和第 3 款所規定的公寓樓改造、重建投資項目投資者，應按照《公共投資法》和《建設法》的相關規定進行。
2. 選擇不屬於本條第 1 款所規定的公寓樓改造、重建投資項目投資者，應按照本法第 67 條第 2 款的相關規定進行。
3. 對於本條第 2 款規定的情況，在政府規定的期限內未能選定投資者進行項目，則在按照本法第 67 條第 3 款的規定批准投資主張後，由省級住房管理機構組織招標以選出公寓樓改造、重建投資項目的投資者，具體如下：
 - a) 如果根據《招標法》的規定，只有 1 名投資者有意向，主管機構應在投資者滿足政府規定的條件和標準時，執行準予其成為公寓樓改造、重建投資項目投資者的程序；
 - b) 如果有 2 名或 2 名以上的投資者有意向，則根據《招標法》的規定，通過招標形式選擇公寓樓改造、重建投資項目的投資者。
4. 本條第 2 款和第 3 款規定的公寓樓改造、重建投資項目的投資者擁有本法第 38 條第 1、2、3、5、6、7 和 8 款規定的權利，並享有本法第 63 條規定的優惠機制。
5. 本條第 2 款和第 3 款規定的公寓樓改造、重建投資項目的投資者負有本法第 39 條第 1、3、5、6、8、9、10、11 和 13 款規定的義務以及以下義務：
 - a) 確保依法實施項目的財務能力；
 - b) 充分履行項目產品業務合約中的承諾；確保《建設法》規定的建築質量；將房屋及其相關文件移交給客戶，並根據本法、《不動產經營法》和其他相關法律的規定進行住房買賣、租購和租賃；
 - c) 按照本法第 75 條的規定拆除公寓樓；d) 依照按本法規定核准的補償、安置方案，為被拆遷公寓大樓的所有者、使用者安排臨時住宿、補償、支持和安置。
6. 政府對本條制定詳細的規定。

第 69 條 · 批准公寓樓改造、重建投資項目投資主張的檔案、程序和手續

1. 申請同時批准公寓樓改造、重建投資項目投資主張和投資者的申請檔案包括：

- a) 批准項目投資主張的書面申請；
 - b) 投資項目提案包括以下主要內容：投資者、投資目標、投資規模、投資資金和融資計畫、地點、時間、實施進度、土地使用需求建議、《環境保護法》規定的環境影響初步評估（如有）、公寓樓所有人證書資訊、投資激勵建議、投資者選擇意見備忘錄；
 - c) 公寓樓所有者與投資者商定的補償和安置方案；
 - d) 對於本法第 60 條第 11 款規定的情況，公寓樓所有者向投資者轉讓土地使用權的協議文件；
 - d) 投資者的法律資格證明文件及財務能力證明文件；
 - e) 其他相關文件（如有）。
2. 由省級住房管理機構提交的投資主張審批申請檔案包括：
- a) 批准項目投資主張的申請文本；
 - b) 投資項目提案，主要內容包括：投資目標、投資規模、投資資金、地點、時間、實施進度；項目實施地點的土地使用情況、土地需求預估、根據《環境保護法》的環境影響初步評估（如有）；選擇公寓樓改造、重建投資項目的形式；機制和優惠政策；
 - c) 其他相關文件（如有）。
3. 若公寓樓改造、重建投資項目屬於根據《投資法》規定需要同時獲得政府總理批准投資主張及投資者的情況，則本條第 1 和第 2 款所規定的申請檔案應按照《投資法》的相關程序和手續進行。
4. 省級人民委員會同時批准投資主張和投資者的程序和手續如下：
- a) 由公寓樓所有者根據本法第 67 條第 2 款的規定選定的投資者向省級住房管理機構提交本條第 1 款規定的檔案；
 - b) 自收到完整檔案之日起 3 個工作日內，省級住房管理機構負責向相關國家機關徵詢對項目內容的審核意見；
 - c) 自收到審核申請之日起 15 日內，被徵詢審核意見的相關國家機關應對其管理範圍內的內容提出意見並回覆省級住房管理機構。自收到本條第 1 款規定的完整檔案之日起 25 日內，省級住房管理機構應完成審核報告並呈交省級人民委員會；

- d) 自收到完整檔案和審核報告之日起 7 個工作日內，省級人民委員會審議並決定是否批准補償和安置方案，以及同時批准投資主張和公寓樓改造、重建投資項目投資者；若不予批准，省級人民委員會須發出文件明確說明理由。
5. 對於本法第 67 條第 3 款規定的項目，省級人民委員會的投資主張批准程序和手續如下：
- a) 省級住房管理機構負責準備本條第 2 款所規定的申請檔案，並向相關國家機關徵詢對項目內容的審核意見；
- b) 自收到審核申請之日起 15 日內，被徵詢審核意見的相關國家機關應對其管理範圍內的內容提出意見並回覆省級住房管理機構。自收到本條第 2 款規定的完整檔案之日起 25 日內，省級住房管理機構應完成審核報告並呈交省級人民委員會；
- c) 自收到完整檔案和審核報告之日起 7 個工作日內，省級人民委員會審議、批准投資主張；若不予批准，省級人民委員會須發出文件明確說明理由。
6. 政府對本條制定詳細的規定。

第 4 節 · 補償與安置方案

第 70 條 · 補償與安置方案的制定原則

1. 制定並批准補償與安置方案，以實施公寓樓改造、重建投資項目，僅在詳細規劃獲得批准後方可進行。
2. 對於實施本法第 68 條第 1 款所規定的項目的情況，則補償與安置方案應根據《公共投資法》的規定執行；對於本法第 68 條第 3 款所規定的項目，則由省級人民委員會指派組織負責制定補償與安置方案並呈交省級人民委員會批准。
3. 若選定的公寓樓改造、重建投資項目投資者不屬於本條第 2 款規定的情況，則參與注冊為公寓樓改造、重建投資項目投資者的房地產企業應制定補償與安置方案，以供公寓樓所有者選擇並決定。
4. 補償、支持、安置及臨時住所的安排必須公開、透明、客觀，並遵循已獲批准的補償與安置方案。安置房的面積不得小於國家公寓建築技術標準的要求。補償、支持、安置及臨時住房安排的組織實施費用計入項目的總投資額。

5. 對於屬於公共財產的住房進行改造或重建，正在租賃該住房的租戶在重建後可繼續承租，除非其再無租賃需求。對於公共財產住房的所有者和其他所有者共同擁有公寓樓產權的情況，公共財產住房的所有者代表可與公寓樓改造、重建投資項目投資者協商，選擇以金錢補償或以住房補償的方式進行補償。
6. 安置住房的安排應根據本法的規定，透過用於安置的住房買賣、租購或租賃合約進行。
7. 公寓樓所有者的補償形式應在補償與安置方案中依下列規定明確載明：
 - a) 對於本法第 2 條第 10 款規定的公寓樓，公寓樓所有者可選擇以安置住房的方式補償或在不需要安置住房的情況下選擇以相當於安置住房價值的金錢補償；
 - b) 對於不屬於本法第 2 條第 10 款規定的公寓樓，若公寓樓所有者未出資進行公寓的改造與重建，則應按照補償和安置方案制定時，《土地法》規定的土地使用權份額比例補償公寓樓的土地使用權價值，並需將土地使用權轉讓給公寓樓改造、重建投資項目的投資者；對於本法第 59 條第 2 款 d 項所規定的公寓樓，則公寓樓所有者可根據政府規定獲得土地使用權及公寓單元剩餘價值的補償。
8. 對於需要改造或重建的公寓區域內非公寓樓的其他面積，依照政府規定所有者可獲得補償、支持、安置及臨時住所安排。

第 71 條. 補償與安置方案的內容與審批權限

1. 補償與安置方案包含以下主要內容：
 - a) 對於已選定公寓樓改造、重建投資項目投資者的情況，則須提供投資者的名稱；
 - b) 公寓樓的所有者及使用者的姓名及地址；
 - c) 改造或重建的公寓樓位置及面積；用於安置的住房位置及面積；
 - d) 安置住房的安排方式，包括就地安置或異地安置，或在當地購買、租購社會住房，或依照本法規定選擇現金補償；
 - d) 對於本法第 2 條第 10 款規定的公寓樓則為公寓單元面積 K 係數；補償的土地價格（若有）；重建後的住房租金（若有）；

- e) 依照本款 d 項規定的 K 係數換算後確定的公寓單元價值；對於不屬於本法第 2 條第 10 款規定的公寓樓，則為根據項目進度分期支付或在交付公寓單元後一次性支付的建設費用；對於異地安置的情況則為安置住房的價值；
- g) 對於本法第 60 條第 11 款所規定的情況，則為用於實施公寓樓改造、重建投資項目的土地使用權轉讓協定；
- h) 已安排安置後剩餘公寓單元的處理方案；
- i) 公寓樓改造、重建投資項目的投資者或公寓樓所有者應支付的差額款項（若有），即安置住房價值與依照補償與安置方案中所有者應獲得的住房價值之間的差額；
- k) 項目實施期限；補償、支持、安置及臨時住所安排的完成期限；根據本款 d 項規定的形式交付安置住房的期限；
- l) 支持搬遷、臨時租房的費用及其他相關費用（若有）；
- m) 重建公寓樓後的維修費用應依照本法規定執行；
- n) 對於非公寓單元的其他面積（若有）的補償與安置。

2. 省級人民委員會依權限審批補償與安置方案，並對投資者執行已批准的補償與安置方案進行檢查和督促。

第 72 條. 安置住房和臨時住所的安排

1. 對於擁有住房所有權的情況，安排安置住房的規定如下：

- a) 若根據已批准的規劃繼續重建公寓樓，則公寓樓的所有者可按照已批准的補償和安置方案，在原地安排安置住房。

對於本法第 2 條第 10 款規定的公寓樓，其所有者將根據本法第 71 條第 1 款 d 項規定的 K 係數獲得補償。

對於公寓樓不屬於本法第 2 條第 10 款規定的情況，公寓樓的所有者需出資重建公寓樓，但第 62 條第 2 和第 3 款規定的公寓樓除外。出資金額可按項目進度繳納，或於交付公寓單元後一次性繳納，並將在補償和安置方案中明確。

- b) 若根據已批准的規劃不再繼續重建公寓樓，則公寓樓所有者按照本法第 60 條第 4 款的規定安排安置住房。

2. 對於租賃住房的情況，安置的安排應按照租賃合同中的約定進行；若租賃的住房屬於公共財產，則可在完成公寓樓的改造或重建後安排租賃住房，除非租戶與公共財產住房所有權代表另有協議。
3. 臨時住所安排僅適用於有安置需求並選擇以住房方式安置的公寓樓所有者。
4. 臨時住所需滿足基礎設施及生活條件的要求。

若租賃的住房屬於公共財產，則項目所在地的省級人民委員會負責安排臨時住所或支付費用讓租戶自行解決臨時住所問題，直至項目完成。

對於本法第 59 條第 2 款 b 項規定的情況，省級人民委員會需在項目實施期間安排臨時住所。

對於第 59 條第 2 款 a 項和 c 項規定的情況，省級人民委員會需安排臨時住所，直至選定項目投資方。在選定投資方後，由投資方在項目實施期間負責安排臨時住所。

對於本法第 59 條第 2 款 d 項和 d 項規定的情況，由項目投資方在項目實施期間負責安排臨時住所。

5. 除按本條第 1 款或第 2 款規定安排安置住房外，根據地方實際條件，省級人民委員會可根據《國家預算法》的程序，決定從地方預算中為被安置人提供資金支持。
6. 政府將對以下事項制定詳細規定：公寓樓改造和重建計劃的編制和批准；項目建設投資的實施；公寓樓所有者及使用者的搬遷或強制搬遷；補償、支持、安置及臨時住所安排；公寓樓所有者出資參與重建項目的具體要求。

第 5 節 · 搬遷、強制搬遷及拆除公寓樓

第 73 條. 公寓樓所有者和使用者的搬遷

1. 對於需拆除的公寓樓，若屬於本法第 59 條第 2 款 a 項和 b 項規定的情況，省級人民委員會必須發布緊急搬遷決定，並組織所有者和使用者搬遷至臨時住所。
2. 對於需拆除的公寓樓，若屬於本法第 59 條第 2 款 c 項、d 項和 d 項規定的情況，省級人民委員會需根據已批准的補償及安置方案發布搬遷決定。
3. 搬遷決定應包括以下主要內容：

- a) 需搬遷的公寓樓所有者和使用者的姓名及地址；
 - b) 搬遷期限；
 - c) 臨時住所的安排地點；
 - d) 搬遷方式；
 - d) 搬遷費用，包括人身及財產的搬遷費用、臨時住所租賃補助及其他相關費用（如有）；
 - e) 相關機關、組織和個人在執行搬遷決定中的責任。
4. 省級人民委員會須將搬遷決定送達需搬遷的公寓樓所有者和使用者，並在省級人民委員會、縣級人民委員會、省級住房管理機構的電子信息門戶以及當地公共媒體上公開搬遷決定。
5. 公寓樓的所有者、使用者及相關組織和個人必須按照省級人民委員會的搬遷決定執行搬遷。
6. 搬遷費用按以下規定執行：
- a) 對於本條第 1 款規定的情況，搬遷費用由地方預算支付；
 - b) 對於本條第 2 款規定的情況，搬遷費用包含在項目總投資額中，由負責公寓樓改造和重建的項目投資方支付；若政府機關已先行安排居民搬遷，待選定項目投資方後，項目投資方需償還搬遷費用給政府機關。

根據當地條件，省級人民委員會可按照《國家預算法》的程序，決定從地方預算中提供搬遷費用補助。

第 74 條. 強制搬遷公寓樓的所有者和使用者

1. 超過省級人民委員會搬遷決定規定的期限，若公寓樓所有者和使用者未按要求進行搬遷，省級人民委員會將發布強制搬遷決定。
2. 強制搬遷決定包括以下主要內容：
 - a) 強制搬遷的公寓樓所有者和使用者的姓名及地址；
 - b) 強制搬遷的執行時間；
 - c) 臨時住所的安排地點；

- d) 強制搬遷的方式；
 - d) 強制搬遷的費用；
 - e) 相關機關、組織和個人在執行強制搬遷中的責任。
3. 公寓樓所在的縣級人民委員會負責按照省級人民委員會的強制搬遷決定組織實施強制搬遷。
4. 強制搬遷費用按以下規定執行：
- a) 對於第 73 條第 1 款規定的情況，強制搬遷費用由地方預算支付；
 - b) 對於第 73 條第 2 款規定的情況，強制搬遷費用包含在項目總投資額中，由負責公寓樓改造和重建的項目投資方支付。若政府機關已先行執行強制搬遷，待選定項目投資方後，項目投資方需向政府機關償還強制搬遷費用。

根據地方實際條件，省級人民委員會可按照《國家預算法》的程序，決定從地方預算中提供強制搬遷費用補助。

第 75 條. 公寓樓的拆除

1. 在完成公寓樓所有者和使用者搬遷後，負責公寓樓改造和重建的項目投資方應按照以下規定組織拆除公寓樓：
- a) 若公寓樓改造、重建投資項目投資方具備《建設法》規定的能力，可自行組織拆除；或委託具備相關建築能力的機構進行拆除；
 - b) 在拆除前，公寓樓改造、重建投資項目投資方需制定拆除方案並提交給省級住房管理機構審核和批准。在收到公寓樓改造、重建投資項目投資方提交的拆除方案後，省級住房管理機構應在 30 天內根據《建設法》規定進行審核和批准；
 - c) 公寓樓改造、重建投資項目投資方應根據省級住房管理機構批准的拆除方案組織實施拆除。
2. 若需緊急拆除公寓樓以確保周邊建築安全，省級住房管理機構負責制定拆除方案，並向省級人民委員會報告，由其決定和組織實施拆除。
3. 拆除費用應在項目總投資額中明確。若政府機關已實施緊急拆除，公寓樓改造、重建投資項目投資方應按照本條第 2 款規定向政府機關償還緊急拆除的相關費用。

4. 公寓樓的拆除程序和手續應按照《建設法》的規定進行。

第 6 章 關於社會住房的政策

第 1 節 · 總則

第 76 條. 符合社會住房支持政策的對象

1. 對革命有功者和烈士親屬有資格根據《革命功臣優待法令》的規定獲得住房改善的支持。
2. 農村地區的貧困家庭和接近貧困線家庭。
3. 經常受自然災害和氣候變化影響的農村地區貧困家庭和接近貧困線家庭。
4. 城市地區的貧困家庭和接近貧困線家庭。
5. 城市地區的低收入人群。
6. 工業區內外的企業、合作社及聯合合作社的工人及勞動者。
7. 屬於人民武裝力量的軍官、專業軍人及士官；現役期間服役的公安工人、國防公務員、國防工人和職員；從事密碼工作的人員或在密碼組織中從事其他工作並從國家預算領取薪資的人員。
8. 《幹部、公務員法》和《職員法》所規定的幹部、公務員和職員。
9. 依照本法第 125 條第 4 款的規定退還公務住房者，但因違反本法規定而被收回住房的情況除外。
10. 因土地被依法徵收需搬遷或拆除住房的家庭或個人，且未獲得國家以住房或住宅用地形式進行補償的情況。
11. 大學、學院、專科、職業培訓學校的學生及法律規定為特殊學校的學員；以及公立民族寄宿學校的學生。
12. 工業園區內的企業、合作社及聯合合作社。

第 77 條. 社會住房支持政策的實施形式

1. 本法第 76 條第 1、4、5、6、8、9 和 10 款規定的對象，可享受社會住房的出售、租購和租賃支持；本法第 76 條第 7 款所規定的對象，不得享受人民武裝力量住房支持政策。

根據當地條件，省級人民委員會可決定為第 76 條第 2 和第 3 款規定的對象提供社會住房的出售、租購和租賃支持。

2. 透過國家目標計劃或公共住房投資計劃，支持本法第 76 條第 1、2 和 3 款規定的對象自行建設或改造、修繕住房。

3. 支持本法第 76 條第 1、2 和 3 款規定的對象接受住房捐贈；免除或減少用於建設住房的土地使用費應根據《土地法》規定執行。

4. 對第 76 條第 7 款中尚未享受本條第 1 款規定政策的對象，提供出售、租購或租賃人民武裝力量住房的支持。

5. 透過社會政策銀行或國家指定的信用機構，為第 76 條第 1、2、3、4、5、6、7 和 8 款規定的對象提供用於購買、租購社會住房或自行建設、改造、修繕住房的國家優惠貸款。對於第 76 條第 7 款規定的對象，可獲得購買、租購人民武裝力量住房的優惠貸款。

政府對本條制定詳細規定。

6. 本法第 76 條第 11 款規定的對象可在學習期間租賃社會住房。

7. 本法第 76 條第 12 款規定的對象可租用工業園區內的工人宿舍，並根據本章第 3 節的規定將其轉租予為該工業園區內的企業、合作社、聯合合作社工作的工人。

8. 正在為工業園區內的企業、合作社、聯合合作社工作的工人可根據本章第 3 節的規定租賃工人宿舍。

第 78 條 · 社會住房支持政策的享受條件

1. 本法第 76 條第 1、4、5、6、7、8、9 和 10 款所規定的對象購買、租購社會住房，需符合以下條件：

a) 住房條件：本法第 76 條第 1、4、5、6、7、8、9 和 10 款規定的對象，如欲購買或租購社會住房，需在社會住房建設項目所在省、市（直轄市）內未擁有屬於自己所有的住房，未購買或租購過社會住房，未以任何形式享受過住房支持政策，或者擁有住房但人均住房面積低於最低標準。屬於本法第 45 條第 1 款 b、c、d、d、e、g 點規定的對象，不得在使用公務住房的情況下享受此政策。政府對此項制定詳細規定；

- b) 收入條件：本法第 76 條第 5、6、7 和 8 款規定的對象，如欲購買或租購社會住房，需符合政府對收入的相關規定；屬於第 76 條第 4 款規定的對象需為政府規定的貧困家庭或接近貧困線家庭。
2. 本法第 76 條第 1、4、5、6、7、8、9、10 和 11 款規定的對象，如租賃社會住房，不需滿足本條第 1 款的住房和收入條件。
3. 享受國家透過社會政策銀行或國家指定的金融機構提供的優惠貸款支持，需符合以下條件：
- a) 本法第 76 條第 1、2、3、4、5、6、7 和 8 款規定的對象，如欲貸款購買或租購社會住房，需簽訂購買或租購合同並符合法律規定的金融機構貸款條件；
- b) 本法第 76 條第 7 款規定的對象，如欲貸款購買或租購人民武裝力量住房，需簽訂購買或租購合同並符合法律規定的金融機構貸款條件。
4. 本法第 76 條第 1、2 和 3 款規定的對象，如欲享受本法第 77 條第 2 款規定的支持形式，需符合國家主管機關批准的國家目標計劃或公共投資計劃中對應的條件。
5. 本法第 76 條第 6 款規定的對象，如欲租賃工業園區的工人宿舍，需符合本法第 93 條第 2 款的規定。
6. 本法第 76 條第 7 款規定的對象，如欲購買或租購人民武裝力量住房，需符合本條第 1 款 a 項和政府規定的收入條件；若是租賃人民武裝力量住房，則不需符合住房和收入條件。
7. 本法第 76 條第 12 款規定的對象，如欲租賃工業園區的工人宿舍，並將其轉租予其所屬企業、合作社、聯合合作社內的勞動者，需符合本法第 93 條第 1 款規定的條件。
8. 本法第 76 條第 2 和 3 款規定的對象，如根據本法第 77 條第 1 款規定購買或租購社會住房，需符合以下條件：符合本條第 1 款 a 項規定的住房條件；未享受過本法第 77 條第 3 款規定的住房支持政策；屬於政府規定的貧困家庭或接近貧困線家庭。
- 對於租賃社會住房的情況，不需符合本款規定的住房和收入條件。
9. 建設部部長制定並頒布本法第 76 條第 1、2、3、4、5、6、8、9、10 和 11 款規定的對象的相關證明文件樣本；頒布符合享受社會住房支持政策條件的證明文件樣本。

國防部部長、公安部部長負責頒布本法第 76 條第 7 款所規定的對象在其管理範圍內享受社會住房支持政策的證明文件樣本。

第 79 條. 社會住房支持政策的執行原則

1. 執行社會住房支持政策須保證以下原則：

- a) 國家制定住房發展政策，為人人有居所創造條件；
- b) 在政策執行過程中，國家、企業、社區、家族以及受支持對象應相互配合；
- c) 保證公開、透明，並接受國家主管機關、社區和越南祖國陣線的嚴格檢查和監督；
- d) 確保符合本法規定的對象及條件；
- d) 若一個對象同時符合多項支持政策，則僅享受一項最高的支持標準；若多個對象符合相同標準和條件，應優先支持以下順序：對革命有功者、烈士家屬、殘疾人士、按購買或租購社會住房形式安排的被安置者，以及女性；
- e) 若家庭內有多個對象符合多項支持政策，則該家庭僅適用一項支持政策。

2. 省級人民委員會負責組織實施，以及檢查和監督其轄區內社會住房支持政策的落實。

3. 本章第 2 節的規定不適用於以下情況：發展工業區工人宿舍、發展人民武裝力量住房、個人自行建設或修繕住房，但本章第 3、4、5 節規定明確規定參照適用第 2 節規定的情況除外。

第 2 節. 發展用於出售、租購和出租的社會住房

第 80 條. 社會住房的發展形式

1. 國家以公共投資資金建設用於出租和租購的社會住房。
2. 國家以本法第 113 條第 1 款 b 項規定的資金來源建設用於出售、租購和出租的社會住房。
3. 企業、合作社、聯合合作社投資建設用於向本法第 77 條第 1 款規定的對象出售、租購和出租的社會住房。

4. 越南總工會作為利用工會資金為符合社會住房租賃政策條件的職工建設社會住房的投資項目的主管機構。
5. 外商投資經濟組織可參與發展社會住房，通過資金投資形式，或者實施社會住房建設，或者與國內企業、合作社、聯合合作社合作經營，依據本法、《土地法》、《不動產經營法》及相關法律規定共同實施用於出售、租購和出租的社會住房建設項目。
6. 個人建設用於向本法第 77 條第 1 款規定的對象出租的社會住房。

第 81 條. 社會住房投資建設項目的類型及要求

1. 社會住房投資建設項目包括本法第 30 條第 1 款 a、b、c、d 和 e 項規定的項目。
2. 本條第 1 款規定的社會住房投資建設項目，必須建設於本法第 83 條第 6 款規定用於發展社會住房的土地上，並符合本法第 33 條規定的要求。社會住房的交付應按照本法第 37 條第 3 款和第 4 款的規定進行。
3. 社會住房投資建設項目的投資者必須建設住房並用於出售、租購或租賃，不得轉讓土地使用權給個人自行建設住房。

第 82 條. 社會住房的類型及面積標準

1. 社會住房的類型及面積標準規定如下：
 - a) 公寓樓社會住房，按照已經批准的詳細建設規劃進行項目投資建設。若社會住房投資建設項目位於政府總理規定的少數民族和山區地區的鄉鎮，則可以建設獨立式住房；
 - b) 對於社會住房為公寓樓的情況，則公寓單元必須按照國家公寓建設技術規範和社會住房面積標準進行設計和建造；
 - c) 對於社會住房為獨立式住房的情況，則必須按照《建設法》規定和社會住房面積標準進行設計和建造；
 - d) 對於本法第 80 條第 6 款規定由個人建設社會住房的情況，則可按照本法規定建設多層多戶住房或獨立式住房。
2. 政府對本條制定詳細的規定。

第 83 條. 用於發展社會住房的土地

1. 省級人民委員會必須按照經批准的省級住房發展計劃和規劃，安排足夠用於發展社會住房的土地，包括：獨立發展社會住房的土地；根據本條第 2 款和第 3 款規定，在商品房投資建設項目範圍內建設社會住房的土地。對於農村地區，省級人民委員會根據當地條件安排用於發展社會住房的土地。
2. 在特級、I 級、II 級和 III 級城市中，根據政府規定，省級人民委員會決定商品房投資建設項目的投資者必須在已完成基礎設施建設的項目中劃出部分住宅用地用於建設社會住房，或在項目範圍外另行安排已完成基礎設施建設的社會住房土地，或支付相當於已完成基礎設施建設的社會住房建設用地價值的資金。
3. 對於不屬於第 2 款規定的城市，省級人民委員會根據當地條件規定商品房投資建設項目的標準，要求投資者在項目中劃出部分已完成基礎設施建設的住宅用地用於建設社會住房，或在項目範圍外另行安排已完成基礎設施建設的社會住房土地，或支付相當於已完成基礎設施建設的社會住房建設用地價值的資金。
4. 本條第 1 款規定用於發展社會住房的土地儲備，應按照經批准的省級住房發展計劃和方案的需求進行安排，確保與項目所在地區的技術基礎設施和社會基礎設施相連接，並符合本法所規定的社會住房政策受益對象的生活和工作需求。省級人民委員會負責投資建設社會住房項目範圍外的技術基礎設施。
5. 根據省級住房發展計劃和方案中確定的社會住房建設需求，在制定地方預算預算過程中，省級人民委員會有責任向同級人民議會報告，安排預算用於投資建設社會住房項目，進行補償、支持、安置工作，投資社會住房項目範圍外的技術基礎設施，並將社會住房項目的技術基礎設施與外部技術基礎設施連接，確保內外社會基礎設施的協調一致。
6. 用於項目式發展社會住房的土地包括：
 - a) 國家劃撥的土地，用於建設出售、租購或出租的住房；
 - b) 國家出租用於建設出租住房的土地；
 - c) 根據本條第 2 款和第 3 款規定，用於建設社會住房的住宅用地；
 - d) 企業、合作社、聯合合作社按照本法第 84 條第 4 款 c 項規定實施社會住房建設項目的土地。

7. 個人可根據本法第 54 條第 3 款規定，使用土地使用權來建設社會住房。
8. 政府對本條第 2 款制定詳細的規定。

第 84 條. 社會住房投資建設項目的投資者

1. 對於使用本法第 113 條第 1 款規定資金的社會住房建設投資項目，其投資者的確定應根據《公共投資法》和《建設法》的規定進行。

對於由省級人民委員會主席決定投資的社會住房建設項目，省級住房管理機構應根據《公共投資法》和《建設法》的規定提議投資者。

2. 對於使用工會資金的社會住房建設投資項目，其投資者的確定應根據《公共投資法》和《建設法》中適用於公共投資項目的規定。
3. 對於本法第 83 條第 2 款和第 3 款規定需在商品房項目中預留土地建設社會住房的情況，則由該商品房建設項目的投資者直接進行社會住房建設，但國家另行安排此土地給其他組織進行建設社會住房的情況除外。
4. 對於不使用本條第 1 款、第 2 款規定的資金，且不屬於商品房建設投資項目投資者直接投資建設社會住房的情況，其投資者的選擇應按如下方式：

a) 如果根據《招標法》的規定，只有 1 名投資者有意向，主管機構應在投資者滿足政府規定的條件和標準時，執行準予其成為社會住房建設投資項目投資者的程序；

b) 如果有 2 名或 2 名以上的投資者有意向，則根據《招標法》的規定，通過招標形式選擇社會住房建設投資項目的投資者。

c) 當投資者通過協議獲得土地使用權，或根據《土地法》對符合進行社會住房建設的土地擁有使用權時，可同時獲得投資主張的批准以及作為社會住房建設投資項目投資者的認可。

5. 本條第 3 款和第 4 款規定的社會住房建設投資項目投資者享有本法第 38 條第 1、2、3、5、6、7 和 8 款、第 85 條第 2 款以及第 88 條第 2 款規定的權利。

6. 本條第 3 款和第 4 款規定的社會住房建設投資項目投資者須履行本法第 39 條第 1、3、5、6、8、9、10、11 和 13 款、第 81 條第 3 款以及第 87 條第 4 款以及以下義務：

a) 按照《投資法》的規定，繳納保證金或提供銀行保函以實施項目；依照法律規定確保具備完成項目的財務能力。

b) 全面履行項目產品銷售合約中的承諾；依照《建設法》的規定，確保工程品質；將住房連同與住房交易有關的文件交給客戶，並依照本法及《不動產經營法》及其他有關法律的規定進行房屋的買賣、出租、租賃交易。

7. 政府對本條制定詳細的規定。

第 85 條. 為用於銷售、租購或出租的社會住房建設投資項目投資者提供的優惠政策

1. 對於以公共投資資金投資建設的社會住房投資項目，該項目的投資者可享受本條第 2 款 a 項和 b 項規定的優惠。對於以工會資金投資建設的社會住房項目，該項目的投資者可享受本條第 2 款 a、b、e、g 和 h 項規定的優惠。

2. 對於不屬於第 1 款規定資金來源的社會住房建設項目投資者，可享受以下優惠：

a) 對於在社會住房建設項目範圍內需繳納土地使用費和租金的土地面積予以豁免；投資者無需辦理土地價格確定、計算土地使用費和租金的豁免額，也無需辦理豁免土地使用費和租金的申請程序；但本款 d 項所規定的情況除外。

b) 根據相關稅法規定，享受增值稅和企業所得稅的稅收優惠。

c) 可享受社會住房建設面積總投資成本 10% 的最高定額利潤；

d) 在已完成技術基礎設施建設的項目範圍內，可將不超過 20% 的住宅用地總面積用於建設服務業、商業、商品房建築。社會住房建設投資項目投資者需單獨核算該部分建築投資，並不得將該部分投資計入社會住房成本，且可享受該部分的全部利潤；如建設商品房，投資者需按照《土地法》相關規定繳納該部分商品房的土地使用費。

若經主管機關批准的詳細規劃未安排獨立土地用於建設服務業、商業及商品房建築，則可將項目總住宅建築面積的 20% 用於服務業、商業經營。投資者需單獨核算該部分建築投資，並不得將該部分投資計入社會住房成本，且可享受該部分的全部利潤；

d) 可享受優惠貸款利率；若建設用於出租的社會住房，則貸款利率低於用於銷售或租購的情況，且貸款期限更長，具體由總理根據不同時期規定；

- e) 獲得省級人民委員會的支持，將項目的技術基礎設施系統與區域內技術基礎設施系統連接，確保項目內外的基礎設施協調一致；
- g) 省級人民議會根據當地條件制定支持機制，在符合相關法律規定的基礎上及權限範圍內促進轄區內社會住房建設項目的實施；
- h) 根據相關法律（如有）享受其他優惠。

3. 若商品房建設投資項目的投資者在其項目範圍內直接投資建設社會住房，則就本法第 83 條第 2 款和第 3 款規定的土地面積可享受本條第 2 款的優惠。
4. 個人自行建設、改造或修繕住房供符合社會住房政策的對象租賃，可根據本條第 2 款的規定享受優惠貸款。
5. 政府將對本條第 2 款 c、d 和 d 項以及第 3 款制定詳細的規定。

第 86 條. 確定以公共投資資金、工會財政資金建設的社會住房的租賃價格與租購價格

1. 對於出租社會住房的情況，則租金價格應包括住房維護費用；自租賃合約簽訂之日起至少 20 年內回收住房建設投資資金的成本。
2. 對於租購社會住房的情況，租購價格應包括自簽訂租購合約之日起至少 5 年內回收住房建設投資資金的成本；租購價格不包括維護費用，該費用由租購人承擔。
3. 社會住房的租金與租購價格不得計入本法第 85 條第 1 款規定的優惠項目。
4. 由本法第 14 條規定的主管機關決定社會住房的租金與租購價格。
5. 由越南總工會決定以工會財政資金建設的社會住房的租金。

第 87 條. 確定非以公共投資資金及工會財政資金投資建設的社會住房出售、租購和租賃價格

1. 社會住房的出售價格按以下方式確定：
 - a) 包含收回建設社會住房投資成本的所有費用，包括：社會住房建設工程投資費用、補償費用、支持費用、安置費用、由社會住房建設投資項目投資者在項目範圍內實施的技術基礎設施和社會基礎設施建設費用（如有），但不包括屬於經營建設或按批准的項目內容移交給國家管理的情況；貸款利息（如有）；企業的合理合法費用，包括銷售組織費

用、企業管理費用，以及與建設投資項目直接相關的、符合法律規定的合法票據和憑證的其他費用；根據本法第 85 條第 2 款 c 項規定的定額利潤。

b) 不得包含本法第 85 條第 2 款 a、b、d、g 和 h 項規定的優惠項目，以及按本法第 152 條規定由購房者繳納的維修經費。

2. 社會住房的租購價格按本條第 1 款的規定確定。

3. 社會住房的租賃價格（包括住房維修費）由社會住房建設投資項目投資者與租戶協商，根據省級人民委員會規定的價格框架確定。

4. 社會住房建設投資項目投資者在確保符合本條第 1 款原則的基礎上制定社會住房出售、租購價格方案，並在住房符合出售、租購條件時按《住房法》規定向省級人民委員會的專業機構提交審批。

5. 個人自行建設的社會住房租賃價格必須符合省級人民委員會規定的價格框架。

6. 政府對本條制定詳細的規定。

第 88 條：社會住房的出售、租購和租賃原則

1. 社會住房的出售、租購和租賃必須符合本法的規定。

2. 社會住房建設投資項目投資者可選擇出售、租購期房，或出售、租購、租賃現有住房。投資者在出售、租購住房時，無需履行對未來形成住房的擔保義務，也無需通過房地產交易所進行。

3. 未來形成的社會住房的出售、租購必須滿足以下條件：

a) 擁有住房建設投資項目檔案、經批准的住房技術設計以及必要情況的建設許可；

b) 根據《建設法》的規定完成了住房地基的建設，並根據已準予的建築詳細規劃、設計檔案和項目進度，完成了出售住宅區道路、供水、排水、生活電力、公共照明電力系統的投資建設；已解決社會住房建設投資項目投資者將該住房作為抵押的情況，但買方、承租人和抵押權人同意無需解決的情況除外；

c) 獲得省級住房管理機構發出的住房符合出售、租購條件的通知，但公共投資資金建設的社會住房除外。

4. 社會住房建設投資項目投資者出售、租購、出租現有社會住房必須滿足以下條件：

a) 出售、租購和租賃的住房區域已完成經批准的建築詳細規劃、設計檔案和項目進度所規定的技術基礎設施和社會基礎設施的投資建設；對於社會住房建設投資項目投資者將該住房作為抵押的情況，需在出售、租購前解除抵押，但買方、承租方和抵押權人同意無需解除抵押的情況除外；

b) 獲得省級住房管理機構發出的住房符合出售、租購和租賃條件的通知，但公共投資資金建設的社會住房除外；

c) 符合本法第 160 條第 1 款 b 和 c 項規定的條件。

5. 個人自行建設供租賃的社會住房僅需按照本法第 56 條規定執行。

6. 每位符合本法第 76 條第 1、2、3、4、5、6、8、9、10 款規定的對象僅能購買或租購一套社會住房。符合第 76 條第 7 款規定的對象僅能購買或租購一套社會住房或一套武裝力量住房。

7. 每位符合第 76 條第 1、2、3、4、5、6、8、9、10 和 11 款規定的對象在每一時間點僅能租賃一套社會住房。第 76 條第 7 款規定的對象在每一時間點僅能租賃一套社會住房或一套武裝力量住房。

8. 租賃和租購社會住房的租戶僅能將住房用於自己及其家庭成員的居住需求；若無租賃或租購需求，應終止合同並返還住房。

9. 用於出租的社會住房可於驗收後滿 10 年按市場機制出售，前提是該項目符合建設規劃、城市規劃和《土地法》規定，並且該社會住房建設投資項目投資者需繳納土地使用費和相關稅費。屬於公共財產的社會住房應按本法第 125 條第 2 款規定處理。

10. 對於出售、租購社會住房違反本法關於購買和租購社會住房的對象或條件的規定，則購買和租賃住房的合同被視為無效，購買和租賃方必須將住房移交給社會住房建設投資項目的投資者、社會住房管理單位；如果不移交住房，則住房由所在地省級人民委員會強制組織收回住房。

購買社會住房的款項應按照《民法》的規定進行處理；租購社會住房的款項應依據本法第 175 條第 1 款的規定進行處理；社會住房的強制回收應符合政府的相關規定。

第 89 條 · 社會住房的出售、租購與租賃

1. 社會住房的出售按照以下規定執行：

a) 未來形成的社會住房的出售僅在符合本法第 88 條第 3 款的規定後方可進行；現有社會住房的出售僅在符合本法第 88 條第 4 款的規定後方可進行；

b) 社會住房的買賣必須簽訂包含本法第 163 條規定內容的合同；

c) 購買社會住房的買方可根據買賣合同的約定提前支付款項，需與住房建設工程的施工完成比例及經批准的項目進度相符，但首次預付金額不得超過合同價值（含定金，如有）的 30%，在交付住房給買方前支付的款項總額不得超過合同價值的 70%，在買方獲得該住房的房產證前支付的款項總額不得超過合同價值的 95%；

d) 社會住房的買方在支付完購房款後的至少 5 年內不得轉售住房，除非符合本款 d 項的規定；

d) 在支付完購房款後 5 年內，若買方有轉售需求，則只能轉售給社會住房建設投資項目的投資者或符合購買社會住房條件的對象，轉售價格不得超過與社會住房建設項目投資者所簽訂的買賣合同中規定該社會住房的出售價格。個人所得稅按稅法規定繳納；

e) 支付完購房款滿 5 年後，且已獲得住房房產證的買方，可按照市場機制向有需求的對象出售住房；賣方無需繳納土地使用費，但需按稅法規定繳納所得稅；若出售的社會住房為獨立式住房，則需按政府規定繳納土地使用費及繳納所得稅。

2. 社會住房的租購應按照本條第 1 款 a 項和 b 項的規定執行，並需符合以下規定：

a) 租購社會住房的最低支付期限為自簽訂租購合同之日起 5 年；

b) 租購社會住房的承租方在支付完全部住房租購款後的 5 年內不得轉售住房，除非符合本款 c 項的規定；

c) 在支付完住房租購款後的 5 年內，若承租方需轉售住房，僅可以將以公共投資資金投資建設的社會住房出售給住房管理機構或將非以公共投資資金投資建設的社會住房的項目投資者，或符合購買社會住房條件的對象，轉售價格不得超過與住房管理機構或社會住房建設項目投資者所

簽訂的買賣合同中規定該社會住房的出售價格。個人所得稅按稅法規定繳納；

d) 承租方在按照本款 a 項規定的期限支付完住房租購款且滿 5 年後，可按照市場機制出售住房，並按照本條第 1 款 e 項的規定執行。

3. 社會住房的租賃按照以下規定執行：

a) 現有社會住房的租賃僅在符合本法第 88 條第 4 款或第 5 款的規定後方可進行；

b) 社會住房的租賃必須簽訂包含本法第 163 條規定內容的合同；

c) 不得簽訂未來形成的社會住房的租賃合同。若住房符合本法第 88 條第 3 款 a 項和 b 項的規定，社會住房建設投資項目的投資者可簽訂租賃押金合同並收取不超過 12 個月預估租金的押金；租賃押金合同的簽訂必須符合本法對社會住房租賃對象及條件的規定；在住房符合本法第 88 條第 4 款的規定後，社會住房建設投資項目的投資者可與租戶簽訂正式的租賃合同。

4. 政府對社會住房的出售、租購與租賃的程序和手續制定詳細的規定。

第 90 條 · 社會住房的管理運營

1. 以公共投資資金建設的社會住房由本法第 14 條規定的主管機關按照本法第 125 條第 5 款的規定決定住房管理運營單位的選擇；若以工會財政資金建設的社會住房，則由越南總工會根據職權範圍決定住房管理運營單位的選擇；若有兩個或以上單位申請參與，則適用《招標法》規定選擇住房管理運營單位。

2. 非公共投資資金和非工會財政資金建設的社會住房，其管理運營規定如下：

a) 對於用於出租的社會住房，由社會住房建設投資項目的投資者自行組織管理運營或委託具備能力的單位進行管理運營；

b) 對於用於租購的社會住房，在租購期限內由投資者按照本款 a 項的規定管理運營；承租人支付完租購款後的管理運營按照本款 c 項的規定執行；

c) 對於用於出售的社會住房，若為獨立式住房，由購房者自行管理運營；若為公寓樓，則需遵守本法關於公寓樓管理運營的規定。

3. 社會住房管理運營活動享有與公共服務相同的優惠機制。
4. 社會住房的管理運營單位可經營社會住房區內法律允許的其他服務，以降低管理運營費用。

第 3 節 · 發展工業區內的工人宿舍

第 91 條 · 享受工業區內工人宿舍支持政策的對象

1. 在工業區內的企業、合作社或聯合合作社工作的工人。
2. 工業區基礎設施經營企業；在工業區內投資建設工人宿舍的企業、合作社或聯合合作社。

第 92 條 · 工業區內工人宿舍的發展形式

1. 經營工業區基礎設施的企業在工業區內投資建設工人宿舍。
2. 工業區內的企業、合作社或聯合合作社可投資建設或租賃工人宿舍，並將宿舍轉租予本企業的工人使用。

第 93 條 · 租賃工業區內工人宿舍的條件

1. 在工業區內租賃工人宿舍的企業、合作社或聯合合作社，需簽訂工業區土地租賃合同，並在該工業區內進行生產經營活動，還需與本法第 91 條第 1 款規定的對象簽訂勞動合同。
2. 本法第 91 條第 1 款規定的對象在工業區內租賃工人宿舍，需具備勞動合同及工業區內企業、合作社、聯合合作社或者工業區基礎設施經營企業的確認文件。
3. 工業區內工人宿舍租賃資格的審核，由工業區內工人宿舍建設投資項目的投資者負責；若工業區內的企業、合作社或聯合合作社租賃工人宿舍再轉租給其工人，則由這些單位負責審核。工業區管理委員會負責按權限檢查相關審核工作。

第 94 條 · 工業區內工人宿舍的土地儲備規劃與配置

1. 根據省級土地使用規劃和計劃以及省級住房發展計劃與方案，在制定或調整工業區建設規劃時，主管機關可決定將工業區內的部分商業服務用地用於建設工人宿舍及為工業區內企業、合作社或聯合合作社工人提供服務的公共

設施。建設工業區工人宿舍和公共設施的土地，必須與工業區的生產區保持符合環境安全要求的距離。

2. 政府規定工業區內工人宿舍開發的環境安全保障條件、土地規模和比例。

第 95 條 · 工業區內工人宿舍建設項目的類型與要求

1. 工業區內工人宿舍建設投資項目係指在工業區內新建一棟或多棟工人宿舍建築的投資項目。

2. 本條第 1 款規定的工業區內工人宿舍建設投資項目必須滿足以下要求：

a) 符合工業區的建設規劃；

b) 滿足省級住房發展計畫和方案中確定的工業區工人住房面積需求；

c) 確保技術基礎設施和社會基礎設施系統的協調一致、具備足够的功能區和空間以滿足住宿需求，包括：醫療、文化活動、操場、體育、服務、商業和公共設施；

d) 在工業區內有圍欄、私人通道和生產區，確保秩序和安全；

d) 根據《環境保護法》規定評估環境影響。

3. 工業區內工人宿舍建設投資項目的投資主張和投資者必須由工業區管理委員會按照《投資法》的適用於住房建設投資項目的規定予以批准；以及對工業區內工人宿舍的質量、面積標準和出租價格進行管理和控制。

第 96 條 · 工業區內工人宿舍的住房類型及設計、建築標準

1. 工人宿舍係指符合經國家主管機關批准的詳細建築規劃的公寓型住房。

2. 設計和建築需符合建築標準和規範；優先採用新型建築技術，以降低成本和節約能源。

第 97 條 · 工業區內工人宿舍建設投資項目的投資者

1. 經營工業區基礎設施的企業應確定工業區內工人宿舍的租賃需求，負責組織編制並向主管機關提交與該工業區相關的工人宿舍及社會基礎設施建設規劃和投資方案，以申請核准。

2. 在完成工人宿舍的技術基礎設施和社會基礎設施建設後，經營工業區基礎設施的企業可以自行投資建設，也可以將土地出租給工業區內的企業、合作社或聯合合作社，用於投資建設工人宿舍。

第 98 條 · 工業區內工人宿舍建設投資項目投資者及租用工人宿舍的企業、合作社和聯合合作社的優惠政策

1. 工業區內工人宿舍建設投資項目的投資者可享受本法第 85 條第 2 款 a、b、d、g 和 h 項規定的優惠項目，以及享有以下優惠：

- a) 工業區內工人宿舍的技術基礎設施和社會基礎設施投資費用，可計入工業區基礎設施的投資成本；
- b) 工業區內工人宿舍的建設投資費用，可按照《企業所得稅法》規定作為計算應稅所得時的扣除項目。

2. 若工業區內的企業、合作社或聯合合作社租用工業區內的工人宿舍，並將其出租給本企業工人，則根據稅法規定，工人宿舍租賃費用可作為生產成本中的合理費用，並計入企業所得稅計算中。

第 99 條 · 工業區內工人宿舍的租金

工業區內工人宿舍的租金由出租方與承租方依據省級人民委員會規定的價格框架協商決定。

第 100 條 · 工業區內工人宿舍的租賃與運營管理原則

1. 工業區內工人宿舍的租賃原則包括：

- a) 工業區內的工人個人每次僅能租賃一處工人宿舍，不得轉租或轉讓租賃合同；
- b) 勞動合同終止後，承租人必須將工業區內的工人宿舍歸還給出租方；
- c) 工業區內的企業、合作社、聯合合作社僅能租賃工人宿舍供本企業、合作社或聯合合作社的工人承租。

2. 工業區內的工人宿舍出租方有責任將宿舍出租給符合條件的工業區內工人個人。

3. 工業區內工人宿舍的運營管理按照本法第 90 條第 2 款 a 項的規定執行。

4. 政府規定工業區內工人宿舍的租賃、管理及使用的具體細則。

第 4 節 · 發展人民武裝力量住房

第 101 條 · 可以享受人民武裝力量住房支持政策的對象

1. 本法第 76 條第 7 款所規定的對象可以享受人民武裝力量住房支持政策。
2. 國防部部長和公安部部長負責對其管轄範圍頒布屬於可享受人民武裝力量住房支持政策對象的樣本證明文件。

第 102 條 · 發展人民武裝力量住房

國防部和公安部負責在其管轄範圍內確定本法第 76 條第 7 款規定對象的住房需求，並將相關需求報送省級人民委員會，由省級人民委員會納入省級住房發展計劃。

第 103 條 · 人民武裝力量住房的發展形式

1. 國家以公共投資資金建設人民武裝力量住房，供本法第 76 條第 7 款規定的對象租賃或租購。
2. 國家以本法第 113 條第 1 款 b 項規定的資金建設人民武裝力量住房，供本法第 76 條第 7 款規定的對象購買、租購或租賃。
3. 房地產企業投入資金建設人民武裝力量住房，供本法第 76 條第 7 款規定的對象購買、租購或租賃。

第 104 條 · 用於發展人民武裝力量住房的土地

根據本法第 83 條規定，在地方社會住房發展用地中安排土地發展人民武裝力量住房，由省級人民委員會決定，確保與項目所在地區的技術基礎設施、社會基礎設施系統相連接，並符合武裝力量相關對象的生活和工作需求。

第 105 條 · 人民武裝力量住房建設投資項目的類型及要求；人民武裝力量住房類型與面積標準

1. 人民武裝力量住房建設投資項目包括本法第 30 條第 1 款 a、b、c、d 和 e 項規定的項目。
2. 人民武裝力量住房建設投資項目必須符合本法第 33 條規定的要求，並需滿足國防部部長、公安部部長對各自管理範圍內項目的特定要求。人民武裝力量住房的交付根據本法第 37 條第 3 款和第 4 款的規定執行。

3. 人民武裝力量住房建設投資項目的投資者必須建設供出售、租購或租賃的住房，不得轉讓土地使用權給個人自行建設住房。

4. 人民武裝力量住房的類型和面積標準應根據本法第 82 條第 1 款 a、b、c 項的規定執行。

第 106 條·人民武裝力量住房建設投資項目的投資者

1. 對於使用本法第 113 條第 1 款規定資金的人民武裝力量住房投資項目，其投資者的確定應按照《公共投資法》和《建設法》的規定執行。

2. 對於非使用第 113 條第 1 款規定資金的人民武裝力量住房投資項目，其投資者由省級人民委員會根據本法第 84 條第 4 款的規定選定。

3. 本條第 2 款規定的人民武裝力量住房投資項目投資者享有並履行本法第 84 條第 5 款和第 6 款所規定的權利和義務。

第 107 條·對人民武裝力量住房建設投資項目投資者的優惠

1. 對於使用公共投資資金的人民武裝力量住房建設投資項目投資者，可享受本法第 85 條第 2 款 a 和 b 項規定的優惠政策。

2. 對於非使用本條第 1 款規定資金的人民武裝力量住房建設投資項目投資者，可享受本法第 85 條第 2 款規定的優惠政策。

第 108 條·確定人民武裝力量住房的出售、租購、租賃價格

1. 使用公共投資資金的人民武裝力量住房建設投資項目，其租賃及租購價格應根據本法第 86 條的規定確定。

2. 對於非使用第 108 條第 1 款規定資金的人民武裝力量住房建設投資項目，其出售、租購及租賃價格應根據本法第 87 條第 1、2、3 和 4 款的規定確定。

第 109 條·人民武裝力量住房的出售、租購和租賃原則以及人民武裝力量住房的運營管理

1. 人民武裝力量住房的出售、租購及租賃根據本法第 88 條及第 89 條規定執行。

2. 人民武裝力量住房的運營管理根據本法第 90 條的規定執行。3. 政府規定人民武裝力量住房的出售、租購及租賃的程序和手續。

第 5 節 · 家庭和個人自行建設、改造或修繕住房的支持政策

第 110 條 · 家庭和個人自行建設、改造或修繕住房的支持政策

1. 國家透過國家目標計劃和住房公共投資計劃，對本法第 76 條第 1、2、3 款規定的家庭和個人自行建設、改造或修繕住房提供支持。
2. 對第 1 款規定對象的住房支持政策按以下規定執行：
 - a) 提供部分國家預算資金支持；
 - b) 提供從社會政策銀行的優惠信貸資金借貸支持；
 - c) 支持建設農村地區住房所在區域的技術基礎設施和社會基礎設施；
 - d) 對於透過本款 a 和 b 項規定的支持仍無足夠財力改善住房的對象，提供住房贈與支持。
3. 國家通過社會政策銀行或國家指定的信用機構，向本法第 76 條第 1、2、3、4、5、6、7 和 8 款規定的家庭和個人，提供優惠貸款支持，用於自行建設、改造或修繕住房。
4. 本條第 3 款規定的對象，透過社會政策銀行或國家指定的信用機構申請國家優惠貸款支持時，需符合以下條件：
 - a) 有居住土地但無住房，或有住房但住房已損壞或破舊；
 - b) 在需要建設或改造、修繕住房的地區的社級行政單位有常住戶口登記。

第 111 條 · 對家庭和個人自行建設、改造或修繕住房支持政策的實施形式

1. 國家支持家庭和個人自行組織建設、改造或修繕住房。
2. 對本法第 76 條第 1、2 和 3 款規定的無法自行建設、改造或修繕住房的對象，國家組織建設或改造、修繕住房。

第 7 章 用於發展住房的資金

第 112 條 · 用於發展住房的資金來源

1. 組織和個人的自有資金。

2. 本法第 113 條第 1 款規定的資金。
3. 根據本法第 114 條規定，從組織和個人籌集的資金。
4. 外國投資資金。
5. 根據工會法規定的工會財政來源。
6. 其他合法的資金來源。

第 113 條 · 國家用於發展住房的資金來源

1. 國家用於發展住房的資金來源包括：
 - a) 根據《公共投資法》規定的公共投資資金；
 - b) 國家公債、債券、官方發展援助資金、贊助者的優惠貸款、國家發展投資信貸資金；根據法律規定，從土地發展基金及其他政府預算外財務基金籌集的資金。
2. 本條第 1 款規定的資金，將由國家根據本法規定用於發展公務住房、社會住房、人民武裝力量住房、安置住房以及對公寓樓和其他屬於公共財產的住房進行改造或重建。

第 114 條 · 發展住房的資金籌集形式

1. 發展住房的資金籌集形式包括：
 - a) 透過組織或個人出資、合作投資、業務合作、合資或聯營方式籌集資金；
 - b) 透過發行債券、股票和基金憑證籌集；
 - c) 透過本法第 113 條第 1 款規定的資金來源進行籌集；
 - d) 透過向正在越南經營的信貸機構和金融機構貸款以籌集資金；
 - d) 透過向社會政策銀行貸款以籌集資金；
 - e) 越南的外國直接投資資金；
 - g) 其他合法的資金來源。

2. 政府規定了籌集住房開發資金的各種形式及其對應的條件。

第 115 條 · 針對每種類型的住房發展資金。

1. 商品房的發展資金包括：

- a) 商品房建設投資項目投資者的資金；
- b) 透過組織和個人出資、合作投資、業務合作、合資或聯營方式籌集的資金；
- c) 根據法律規定，透過發行債券、股票和基金證書籌集的資金；
- d) 客戶根據住房買賣或租購合同，提前支付、延期支付和分期支付的購房或租購房款；
- d) 從在越南經營的信貸機構或金融機構借貸的資金。

2. 公務住房的發展資金包括：

- a) 國家預算資金，包括中央和地方預算；
- b) 其他合法的資金來源。

3. 實施社會住房政策的資金包括：

- a) 社會住房、工業區工人宿舍和人民武裝力量住房建設投資項目投資者的資金；商品房建設投資項目投資者的資金；
- b) 透過組織和個人出資、合作投資、業務合作、合資或聯營方式籌集的資金；
- c) 符合社會住房支持政策資格者的資金。
- d) 本法第 113 條第 1 款規定的資金；
- d) 國家直接向符合社會住房支持政策資格者提供的資金；透過社會政策銀行或國家指定信貸機構提供的優惠貸款；
- e) 用於實施本法第 80 條第 4 款規定項目的工會資金；
- g) 從在越南經營的信貸機構或金融機構借貸的資金。
- h) 越南的外國直接投資資金；

i) 其他合法的資金來源。

4. 用於發展安置住房、改造及重建公寓樓的資金包括：

- a) 安置住房建設投資項目投資者的資金；公寓樓改造、重建投資項目投資者的資金；
- b) 透過組織和個人出資、合作投資、業務合作、合資或聯營方式籌集的資金；
- c) 本法第 113 條第 1 款規定的資金；
- d) 源自土地發展基金的資金；
- d) 依法進行土地清理時的補償、支持及安置資金，以及被安置對象為改造和重建公寓樓項目所提供的資金；
- e) 從在越南經營的信貸機構或金融機構借貸的資金。
- g) 其他合法的資金來源。

5. 個人住房發展資金包括：

- a) 個人的資金；
- b) 個人之間的合作資金；家族及社區的支持資金；
- c) 從在越南經營的信貸機構或金融機構借貸的資金。
- d) 國家提供給符合社會住房支持政策條件對象的援助資金。
- d) 其他合法的資金來源。

第 116 條. 住房發展資金的籌集與使用原則

1. 籌集住房發展資金須遵守以下原則：

- a) 按照正確的形式進行籌資；
- b) 符合法律關於住房的規定，具備籌資的必要條件；
- c) 與本法規定的各類型住房相符；
- d) 遵守防止洗錢的相關法律規定；

- d) 遵守《招標法》規定及其他相關法律規定；如根據本法第 113 條規定籌集國家資金，還需遵守《國家預算法》和《公共投資法》的規定；
 - e) 本法第 114 條第 1 款 a 項規定，參與出資、合作投資、合作經營、合資或聯營的各方只能依據合同中約定的出資比例，以現金或股票分配利潤；住房建設投資項目的投資者不得透過此項規定的方式或其他籌資形式分配住房產品，或優先登記、訂金、享有購買住房權利，或將項目中的土地使用權分配給籌資對象，除非是依法成立新法人以獲得國家授權成為住房建設投資項目投資者的情況。
2. 不符合規定的形式或不滿足《住房法》對各類型住房的相關條件的籌資方式，均不具法律效力。
 3. 使用住房發展資金須遵守以下原則：
 - a) 保證公開透明；保障籌資主體的合法權益；
 - b) 僅用於住房發展目的及實施住房建設投資項目，不得將籌集的資金用於其他項目或目的；
 - c) 資金的配置以及使用必須符合經批准的省級住房發展計劃和方案。

第 117 條 · 透過社會政策銀行以優惠貸款發展社會住房

1. 社會政策銀行透過國家預算資金，提供低利率且期限長的優惠貸款，以實施政府及總理於各時期制定的國家目標計劃和公共投資計劃，旨在支持住房、社會住房及人民武裝力量住房的建設。
2. 社會政策銀行可向有購買或租購社會住房、人民武裝力量住房需求的國民個人或家庭籌集儲蓄存款，並在儲蓄達到一定時間後，以優惠利率和長期貸款方式向上述對象提供貸款。
3. 社會政策銀行須按照本條第 1 和第 2 款的規定，設立專門科目以管理和使用資金，並確保用於指定用途。
4. 政府對本條制定詳細規定。

第 8 章 住房的管理和使用

第 1 節 · 總則

第 118 條 · 住房管理和使用的內容

1. 建立、儲存、移交及管理住房檔案。
2. 管理和使用具有藝術、建築、文化及歷史價值的住房。
3. 管理和使用屬於公共財產的住房。
4. 保險、保修、維護、改造以及拆除住房。

第 119 條 · 住房檔案的建立

1. 住房所有者或使用者（若尚未確定所有者）及被委派管理公共財產住房的機構，應根據本條第 2 款的規定負責建立和儲存住房檔案。
2. 住房檔案包括獨立式住房和公寓，規定如下：
 - a) 對於 2006 年 7 月 1 日之前建設的城市和農村住房，必須擁有合法的住房建設證明文件，或《住房法》規定的住房資訊聲明；
 - b) 對於 2006 年 7 月 1 日及之後建設的城市住房，檔案需包括合法建設住房的證明文件；《建設法》規定的諮詢單位和施工單位的確定文件；以及設計圖紙、住房與住宅用地的圖則、竣工檔案（如有）；
 - c) 對於 2006 年 7 月 1 日及之後建設的農村住房，檔案需包括合法建設住房的證明文件、設計圖紙、住房與住宅用地的圖則（如有）；
 - d) 對於按項目式建設的住房，檔案需包括《建設法》規定的住房建設投資項目檔案及竣工檔案。

第 120 條 · 住房檔案的儲存、移交及管理

1. 儲存住房檔案的組織和個人規定如下：
 - a) 住房所有者或使用者（若尚未確定所有者）及被委派管理公共財產住房的機構，負責儲存住房檔案；對於公寓的檔案移交、儲存及管理應根據《公寓管理和使用規範》執行；

b) 縣級住房管理機構負責儲存轄區內家庭、個人及海外越南人的住房檔案；

c) 省級住房管理機構負責儲存國內組織、外國組織、外國個人以及轄區內住房建設投資項目的住房檔案。

2. 在辦理產權證書手續時，國家主管機關有責任向同級住房管理機構提供本法第 119 條第 2 款規定的住房信息，以建立住房檔案。

省人民委員會應規定主管證書簽發程序的國家機關與當地住房管理機構之間協調提供住房資訊，以確保住房檔案中所記錄的住房和土地資訊的一致性。

第 121 條 · 投資建設項目中獨立式住房的管理與使用

1. 對於住房建設投資項目投資者在建設完成後管理獨立式住房區域的情況，則住房建設投資項目投資者有責任根據已批准的設計檔案，管理移交給所有者後的獨立式住房外部建築；並負責根據經批准的項目內容，管理和維護為獨立式住房所有者和使用者服務的技術基礎設施和社會基礎設施，除非需根據投資決定內容及投資主張批文將其移交給國家管理。

對於住房建設投資項目投資者不管理項目內獨立式住房區域的情況，省人民委員會應根據已批准的項目規劃和建築管理規定，負責管理住房的外部建築，或交由縣級人民委員會負責管理。

對於住房建設投資項目被允許將土地使用權轉讓給個人自行建設住房，則必須按照已批准的規劃和建築管理規定進行建設。

2. 住房建設投資項目投資者可以劃分和命名項目中單獨規劃和建設的每個獨立式住房區域，以實施管理。項目名稱和項目區域的命名應按照本法第 33 條的規定進行。

3. 在住房交付和投入使用後，住房建設投資項目投資者、所有者和使用者可組織成立住宅區自治管理委員會，以對住房的外部建築維護、樹木、花園護理以及服務於該住宅區的公用設施和技術基礎設施系統的維護進行管理，但已移交給國家或由國家分配給住房建設項目投資者管理和維護的技術基礎設施系統除外。住宅區自治管理委員會的組成包括該地區的住房所有者、住房使用者以及住房建設投資項目投資者的代表（如有）。

4. 獨立式住房區的住房所有者和使用者可召開會議，共同選舉住宅區自治管理委員會。會議內容包括：確定委員會成員的人數及參選資格、審議並通過相關規則、制定委員會的運營方式及任期管理制度及住宅區的使用與管理規則。此外，會議亦可決定資金籌集方案，資金用途包括支付委員會成員的報

酬及住宅區內綠化、花園、公用設施的維護，以及不屬於國家或住房建設投資項目投資者管理範疇內的住宅區技術基礎設施系統的修繕與維護。

5. 住宅區自治管理委員會的首次組織由住房建設投資項目的投資者主持；此後的組織工作由住宅區自治管理委員會負責實施，或由其授權住房建設投資項目的投資者組織。在住房所有者和使用者未能共同選舉產生住宅區自治管理委員會的情況下，住房建設投資項目的投資者應根據已批准的項目內容承擔管理該住宅區的責任。

6. 住房建設投資項目的投資者可以向住宅區自治管理委員會提供資金，用於維護樹木、花園、公用設施工程，以及不屬於國家或住房建設投資項目投資者管理範疇內的住宅區技術基礎設施系統。上述工作的實施由住房建設投資項目的投資者負責；若投資者未能履行相關義務，則由住宅區自治管理委員會另行聘請符合條件的單位予以實施。

第 122 條 · 具有藝術、建築、文化、歷史價值的住房管理與使用

1. 具有藝術、建築、文化、歷史價值的住房包括不區分所有權形式的舊別墅，按以下方式認定：

a) 經國家主管機關評定為國家或省級歷史文化遺址的住房；

b) 不屬於本款 a 項規定範圍的住房，但屬於省人民委員會根據本條第 2 款規定批准的名錄內。

2. 省人民委員會成立了一個由省級建築、建設、文化機構的代表、專業協會成員及相關領域的科學家組成的委員會，負責制定當地具有藝術、建築、文化和歷史價值的住房項目標準及名錄。該委員會負責按照法律規定，將當地具有藝術、建築、文化和歷史價值的住房名錄提交省人民委員會審核並批准。

3. 對於本條第 1 款規定的住房，其管理和使用須符合本法、《建築法》、《文化遺產法》及其他相關法律的規定；對於住房屬於公共財產的情況，還需遵守本章第 2 節規定；對於住房為別墅的情況，還需遵守本法第 123 條的相關規定。

4. 本條第 1 款 a 項規定的住房及公共財產住房的管理、保護、維修和改造所需資金由國家預算提供。

對於屬於本條第 1 款 b 項規定的非公共財產住房，省人民委員會可根據當地實際情況，決定提供部分或全部資金，以支持所有者進行該住房的管理、保護、維修和改造。

5. 對於需要保護和改造的住房，如必須降低人口密度以確保其藝術、建築、文化和歷史價值，省人民委員會應負責安排土地資源、制定搬遷計劃、提供新住房以促進人口分散；並在對該住房進行保護和改造之前，向住房的所有者和使用者提供資金支持。

第 123 條·別墅的管理和使用

1. 別墅分為以下 3 類：

- a) 第 1 類別墅係指根據《文化遺產法》的規定評定為歷史文化遺址的別墅；或經本法第 122 條第 2 款規定的評審委員會認定，具有典型建築價值的別墅和古宅，並列入名錄提交省人民委員會批准；
- b) 第 2 類別墅係指不屬於本款 a 項所規定的情況，但具有藝術、建築、文化或歷史價值的別墅，並經本法第 122 條第 2 款規定的評審委員會認定及列入名錄提交省人民委員會批准；
- c) 第 3 類別墅係指不屬於本款 a 項和 b 項所規定的別墅。

2. 別墅的管理、使用、維護與改造應遵循以下原則：

- a) 必須符合本法、《規劃法》、《建築法》、《建設法》的相關規定；若具有藝術、文化或歷史價值，還需遵守《文化遺產法》的規定；
- b) 第 1 類別墅需保持外部建築原貌，包括建築外觀、內部結構、建築密度、樓層數量及高度；
- c) 第 2 類別墅需保持外部建築原貌。

第 124 條·住房功能轉換

1. 可進行住房功能轉換的情況包括：

- a) 將安置住房轉換為社會住房；
- b) 將公務用住房或社會住房在無使用需求時轉換為安置住房；
- c) 將本法第 13 條第 1 款 d 項規定的住房轉換為公務住房或出租用途的社會住房；
- d) 由政府總理根據建設部的建議作出決定的其他情況。

2. 本條第 1 款規定的住房功能轉換必須遵守以下原則：

- a) 必須符合經批准的省級住房發展計劃和方案，並確保不會造成國有資產的流失。
- b) 經功能轉換後的住房應得到高效利用，符合預定用途，並滿足轉換後的住房技術標準與規範。
- c) 必須經建設部或省級人民委員會批准。

3. 政府將對本條制定詳細的規定。

第 2 節 · 管理和使用屬於公共財產的住房

第 125 條 · 公共財產住房的管理和使用

1. 屬於公共財產的住房必須正確用途、有效利用，避免浪費和損失；出租、租購及出售住房需符合對象及條件並依照本法規定。出售或租購公共財產住房的收入，在扣除合理成本後，應納入公共財產社會住房建設的預算支出中。

2. 公務住房僅限用於出租；社會住房及人民武裝力量住房可以建設用於出租、租購或出售，但若是以公共投資資金建設，僅可用於出租或租購。

若需建設社會住房或人民武裝力量住房，公共財產住房的所有權代表可制定出售方案，用於出售正在出租的社會住房或人民武裝力量住房，但不包括以本法第 113 條第 1 款 b 項所規定的資金建設的社會住房或人民武裝力量住房，方案需提交建設部審核並呈報總理按照政府規定決定。

3. 根據本法第 13 條第 1 款 d 項規定，公共財產住房的出租或出售僅在無爭議或投訴情況下進行，並需符合相關法律的出租或出售規定。

對於按照本法第 13 條第 1 款 d 項的規定安排使用公共財產住房的情況，自 2007 年 1 月 19 日起按照本法及《公共財產管理和使用法》的規定進行管理和使用；如國家已無使用需求，則依《公共財產管理和使用法》的規定出售。

4. 承租公務住房的承租人，若不再符合承租條件、搬遷或違反住房管理和使用規定且符合收回條件，則應向國家歸還公務住房。

若歸還公務住房者並非因第 127 條第 1 款 a、e、h 項所述的違規行為而被收回公務住房，且歸還後無其他住房，管理機構應與其居住地的省級人民委員會協調，根據實際情況，安排購買、租賃或租購社會住房，或者分配土地供其建設住房。

5. 公共財產住房的管理運營規定如下：

- a) 由具備相關功能和專業能力的機構或企業進行管理運營，並享受公益服務的優惠機制；
- b) 對於以本法第 113 條第 1 款 a 項規定的資金建設的公共財產住房，其所有權代表應將住房交由管理單位進行管理運營；若該住房為公寓樓，則管理單位需具備本法規定的資質；若該住房無管理單位或雖有管理單位但不具備相應的管理運營條件和能力，則應通過招標程序選定管理運營單位。

6. 收回的住房應根據本法第 127 條的規定進行管理和使用。

第 126 條 · 公共財產住房的出租、租購和購買對象及條件

1. 公共財產住房的出租、租購和購買對象規定如下：

- a) 本法第 45 條第 1 款規定的對象僅可承租公務住房；
- b) 本法第 76 條第 1、2、3、4、5、6、7、8、9 和 10 款規定的對象，可申請承租、租購或購買社會住房；若本法第 76 條第 7 款規定的對象未能承租、租購或購買社會住房，可申請承租、租購或購買人民武裝力量住房。
- c) 若本法第 76 條第 10 款規定的對象未能承租、租購或購買社會住房，可申請承租、租購或購買安置住房。
- d) 正在使用本法第 13 條第 1 款 d 項規定的住房的對象，可申請承租或購買該住房；
- d) 本法第 76 條第 11 款規定的對象，可申請承租社會住房。

2. 公共財產住房的承租、租購和購買條件如下：

- a) 承租公務住房的對象需符合本法第 45 條第 2 款規定；
- b) 承租、租購或購買社會住房的對象需符合本法第 78 條第 1、2 或 8 款的規定；若為第 76 條第 10 款規定的對象，還需要屬於未獲得安排安置住房或土地的情況；承租、租購和購買人民武裝力量住房的對象需要符合本法第 78 條第 6 款規定的條件；

本法第 76 條第 11 款規定的對象在學期間可承租住房；

- c) 承租、租購或購買安置住房的對象，必須是因國家主管機關決定徵收土地或拆遷住房，且未獲安排承租、租購或購買社會住房的對象。
 - d) 承租或購買本法第 13 條第 1 款 d 項規定的住房的對象，必須實際上正在使用該住房，持有相關住房安排和使用的證明文件，並且有承租或購買該住房的需求。
3. 簽訂租賃、租購或購買公共財產住房合同的權限規定如下：
- a) 對於租購、購買社會住房、人民武裝力量住房，或買賣本法第 13 條第 1 款 d 項規定的住房之情況，買方應與負責管理該住房的指定機構簽訂合同。
 - b) 對於承租、租購或購買安置住房的情況，則被安置者應與負責安排安置的指定單位簽訂合同；
 - c) 對於承租本法第 13 條第 1 款 d 項規定的住房、公務住房、社會住房、人民武裝力量住房的情況，則承租人應與該住房的指定管理機構或管理運營單位簽訂合同；
 - d) 對於承租人是學生的情況，則承租方應與教育機構或指定管理住房的機構簽訂合同。
4. 政府應制定詳細的規定，包括：安排使用住房的確定時間；住房承租、購買的對象及條件；本法第 13 條第 1 款 d 項所規定的住房的出售和出租以及租金和銷售價格的確定標準；公共財產住房的出租、租購及出售價格的確定以及相關收益的管理；免除或減少公共財產中的社會住房和人民武裝力量住房租金以及本法第 13 條第 1 款 d 項規定的住房租金和售價；公共財產住房的管理、使用及運營。

第 127 條 · 公共財產住房的收回與強制收回情況

1. 對符合下列情形之一的情況，收回屬於公共財產的住房：
- a) 出租、租購或出售住房的行為超出規定權限、不符合規定對象，或者未達到《住房法》規定的條件；
 - b) 租賃合同到期後，承租方無續租需求，或雙方協議終止租賃合同；
 - c) 承租方或買方退還正在租賃或租購的住房；
 - d) 承租方不再符合本法規定的住房租賃條件；

- d) 承租方去世或被法院宣布失蹤，且無其他共同居住者；公務住房的承租方去世或被法院宣布失蹤；
- e) 承租方或租購承租方未按合同支付超過 3 個月的租金，且無正當理由；
- g) 屬於國家主管機關決定拆除以進行改造和重建的出租或租購住房；或屬於《建設法》規定無法保障使用安全的住房。
- h) 承租方或買方未按照租賃或租購合同約定使用住房，或擅自轉讓、出售、轉租、借出住房，或擅自拆改、擴建、改造、拆除正在租賃或租購的住房；
- i) 公務住房承租方被調動、輪調或派遣到其他地區工作；
- k) 非法佔用住房。

2. 屬於本條第 1 款規定的應收回住房情況的承租方、買方、購買方或使用者，必須將住房交還給被指定管理住房的單位。若不交還，則由公共財產住房的所有權代表決定進行強制收回。省級人民委員會有責任組織實施住房的強制收回，或交由住房所在地的縣級人民委員會在自強制收回決定發布之日起 30 天內執行強制收回。

在收回住房後，根據具體情況，主管機關應依照本法規定進行功能轉換，或繼續管理、安排出租、租購或出售。3. 政府為公共財產住房的收回與強制收回制定詳細的程序及手續規定。

第 3 節 · 住房的保險、保固、維護及改造

第 128 條 · 住房保險

1. 國家鼓勵住房所有者依法購買住房保險。對於根據《消防法》規定具有火災或爆炸風險的住房，其所有者必須購買強制性火災及爆炸保險。
2. 住房保險的形式、繳費標準及保險期限根據《保險經營法》及《消防法》的規定執行。
3. 住房所有者按照本條規定購買保險，若該住房發生火災或爆炸事故，應按照保險合同的約定進行賠償。

第 129 條 · 住房保固

1. 承建住房的組織或個人必須按照《建設法》的規定對住房進行保固；提供住房設備的組織或個人應按照製造商規定的期限對設備進行保固。如果住房是用於出售、租購或租賃，賣方或出租方應按照本條第 2 款及第 3 款的規定負責住房保固。此外，賣方或出租方有權要求承建方或設備供應方根據法律規定履行保固責任。
2. 住房保固期限自建築竣工驗收並投入使用起計算，期限如下：
 - a) 公寓樓的保固期限至少為 60 個月；
 - b) 獨立式住房的保固期限至少為 24 個月。
3. 住房保固內容包括修繕或處理結構損壞，如框架、柱子、梁、地板、牆壁、天花板、屋頂、露台、樓梯等部分，以及內外飾面、燃料供應系統、生活供電系統、照明系統、蓄水池及生活供水系統、化糞池及排污系統等。此外，還包括解決住房傾斜、沉降、裂縫或坍塌等問題，以及購買或租賃合同約定的其他內容。對於附屬的其他設備，賣方或出租方需按照製造商規定的保固期限進行修理或更換。

第 130 條 · 住房維護

1. 住房所有者負責維護住房；若所有者尚未確定，則由管理或使用該住房的人負責維護。公寓樓的所有者需維護公寓樓專有部分，並分擔維護公寓樓共有部分的費用。
2. 公寓樓的維護內容、流程及相關檔案的管理按照《建設法》的規定執行。

對於本法第 122 條第 1 款所規定的住房，還需遵守《建築法》、《規劃法》以及《文化遺產法》
3. 住房所有者及維護單位在維護過程中需確保人員及財產安全，並維持衛生及環境整潔；若維護的住房屬於公共財產，還需遵守本法第 133 條的規定。

第 131 條 · 住房改造

1. 住房所有者有權對其擁有的住房進行改造；非住房所有者則需經住房所有者同意後方可進行改造。

2. 住房改造需遵守本法及《建設法》的規定；若法律要求需制定改造項目，則應按照批准的項目執行。對於屬於公共財產的住房，其改造還需遵守本法第 133 條的規定。
3. 對於本法第 123 條第 1 款規定的別墅，改造需遵守《規劃法》、《建築法》以及《文化遺產法》的規定；若法律要求改造前需經主管機關批准，則住房所有者或管理單位需按照批准文件執行。
4. 對於屬於本法第 123 條第 1 款 a 和 b 項規定的舊別墅，其改造還需符合以下要求：
 - a) 不得改變別墅的原始狀態；
 - b) 除非經省級住房管理部門鑑定為嚴重損壞或存在倒塌風險，否則不得拆除別墅。若需拆除重建，必須遵循原始建築風格，並使用原有材料，保持建築密度、樓層數及高度不變。
 - c) 不得新增結構以擴大面積或擅自搭建，佔用別墅外部空間。

第 132 條 · 出租住房的維護、改造

1. 出租方在得到承租方同意的情況下，有權對住房進行維護或改造，緊急情況或不可抗力情況除外。承租方有責任允許出租方進行住房的維護或改造。
2. 若住房改造後租賃期剩餘不超過三分之一的時間，出租方有權調整租金；若承租方不同意調整租金，則有權單方面終止租賃合同，並根據法律規定要求賠償損失。
3. 若承租方需要搬遷以便進行住房維護或改造，雙方應協商安排臨時住所及在維護或改造期間的租金；若承租方自行安排住所並已提前支付維護或改造期間的租金，出租方應將此部分租金退還給承租方。維護或改造期間不計入租賃合同的有效期限。住房維護或改造結束後，承租方可繼續租賃住房。
4. 除非損壞是由承租方引起，否則承租方有權要求出租方進行維護住房；若出租方未進行維護，承租方可自行維護，但需提前至少 15 天以書面通知出租方。通知應說明維護的範圍及所需費用。出租方應支付或從租金中扣除承租方的維護費用。

第 133 條 · 公共財產住房的維護、改造

1. 公共財產住房的維護、改造須經國家主管機關批准，並依照本法及《建設法》規定執行。對於屬於公共財產的公寓樓，若管理單位具備維護能力，可由該單位進行維護；若無維護能力，則需通過招標選擇有維護能力的單位。
2. 對於公共財產住房已出租的情況下進行改造，應依照本法第 132 條的規定執行；若住房管理機關書面同意承租方自行承擔改造費用，改造後的住房仍屬於公共財產，負責管理該住房的機構應支付相應的改造費用或從租金中扣除。

第 134 條 · 共有財產住房的維護、改造

1. 共有財產的住房所有者有權且有責任對其擁有的部分進行維護或改造；若無法確定每位所有者的具體權益份額，則維護或改造的責任由所有所有者均攤。共有財產住房的維護或改造需得到所有所有者的同意；對於公寓樓，應依照本法和《公寓管理和使用規範》的規定執行。
2. 共有部分的維護和改造費用應根據各所有者的權益份額分擔，除非所有者之間另有協議。若是有多位所有者的公寓樓，維護費用應依照本法第 9 章第 4 節規定執行。

第 135 條 · 住房所有者在住房維護、改造中的權利和義務

1. 住房所有者在維護和改造住房時，享有以下權利：
 - a) 有權自行維護或改造，或委託具備能力的組織或個人進行維護或改造；若法律規定須由具備能力的單位或個人執行，則應聘請合格的單位或個人。
 - b) 在需要建設許可證的情況下，有權要求國家主管機關批准建設許可證，並根據《建設法》為住房的維護或改造提供相應的便利條件。
 - c) 根據法律規定享有的其他權利。
2. 住房所有者在維護和改造住房時，應履行以下義務：
 - a) 遵守有關維護和改造住房的法律規定；並為其他所有者的住房維護或改造提供便利條件。
 - b) 若造成損失，應對受害的組織或個人進行賠償。
 - c) 根據法律規定履行其他義務。

第 4 節 · 拆除住房

第 136 條 · 必須拆除住房的情況

1. 必須拆除住房的情況包括：

- a) 住房已嚴重損壞，存在倒塌風險，經所在地省級住房管理機構檢驗，確認該住房對使用者的安全構成威脅，或因應緊急情況、防災減災需求。
- b) 按照本法第 59 條第 2 款規定需要拆除的公寓樓；
- c) 根據國家主管機關的決定，必須為收回土地而拆遷的住房；
- d) 根據已批准規劃，建設於禁止建設區域或非住宅用地的住房；
- d) 其他根據《建設法》規定需要拆除的住房，本款 a、b、c、d 項規定的情況除外。

2. 本條第 1 款規定的住房拆除應根據本法和《建設法》的規定執行。

第 137 條 · 拆除住房的責任

1. 住房所有者或管理、使用住房的人負責拆除住房；若因重建新住房或其他建築需拆除住房，則由住房、工程建設投資項目投資者負責拆除。
2. 若住房所有者具備《建設法》規定的能力，可自行拆除住房，或聘請具備相關資質的個人或組織進行拆除。
3. 公寓樓的拆除應根據本法第 5 章的規定執行。
4. 社級人民委員會負責監督並督促轄區內的住房拆除工作。

第 138 條 · 住房拆除的要求

1. 必須將人員及財產移出拆除區域。
2. 必須設置警示標誌並採取與周邊區域隔離的措施。
3. 確保人員、財產、周圍建築物、技術基礎設施及社會基礎設施的安全，並確保未被拆除的部分以及環境衛生符合法規要求。

4. 根據《建設法》規定需制定拆除方案的情況，住房所有者、管理者、使用者及住房、工程建設投資項目投資者需在執行前制定拆除方案。
5. 除緊急情況外，不得在 12:00 至 13:00 及 22:00 至次日 05:00 期間拆除位於居民區的住房。

第 139 條 · 住房的強制拆除

1. 若住房必須要按照本法第 136 條的規定拆除，而所有者、管理者、使用者或住房、工程建設投資項目投資者不主動執行拆除，則由本條第 2 款規定的國家主管機關下達強制拆除決定。
2. 頒布強制拆除住房決定的權限規定如下：
 - a) 對於本法第 136 條第 1 款 c 項規定的因收回土地需要拆除住房的情況，或拆除本法第 136 條第 1 款 a、d 和 d 項規定的獨立式住房的情況，由縣級人民委員會主席下達強制拆除的決定；
 - b) 對於拆除本法第 136 條第 1 款 a、b、d 和 d 項規定的公寓樓的情況，由省級人民委員會主席下達強制拆除的決定；
3. 縣級人民委員會負責根據強制拆除決定，組織實施本條第 2 款規定的住房強制拆除工作。
4. 強制拆除住房的費用規定如下：
 - a) 住房所有者、管理者、使用者或住房、工程建設投資項目投資者需支付強制拆除住房的費用以及相關費用；
 - b) 若住房所有者、管理者、使用者，或住房、工程建設投資項目的投資者未支付強制拆除住房的相關費用，國家主管機關將作出強制決定，並採取財產強制措施，以確保拆除費用得到支付。

第 140 條 · 住房所有者在住房被拆除時的住所

1. 除本條第 2 款和第 3 款規定的情況外，住房所有者需自行解決住房被拆除期間的住所。
2. 對於因土地收回而拆除住房的情況，則根據本法及《土地法》的規定，按照安置政策為住房所有者解決住所問題。
3. 對於公寓樓拆除的情況，則按照本法第 72 條的規定為公寓所有者解決住所問題。

第 141 條 · 拆除正在出租的住房

1. 出租方需至少在住房拆除日前 90 天以書面形式通知承租方，緊急情況或按照國家主管機關決定的拆除除外。
2. 若因重建住房而拆除出租住房，且租賃期尚未結束，出租方需在進行拆除與重建住房期間為承租方提供臨時住所，除非承租方自行安排住所。重建後，承租方可繼續租賃至合同期滿，除非承租方無續租意願；若承租方自行安排住所，則拆除及重建期間免付租金。拆除及重建時間不計入租賃合同期限。

第 9 章 公寓樓的管理和使用

第 1 節 · 總則

第 142 條 · 公寓樓中的專有部分和共有部分

1. 公寓樓的專有部分包括：
 - a) 公寓單元內的面積，包括與該公寓單元相連的陽台和凹陽台的面積；
 - b) 公寓樓內經認定為專屬於公寓樓所有者的其他面積；
 - c) 附屬於公寓單元或附屬於公寓樓所有者其他私有區域的專用設備系統，但不包括本條第 2 款規定的共有設備。
2. 公寓樓的共有部分包括：
 - a) 除本條第 1 款規定的公寓樓專有部分以外的剩餘面積；公寓樓的公共活動室；
 - b) 公寓大樓內的空間及承重結構系統、共用設備系統，包括：框架、柱子、承重牆、外牆、公寓單元之間的隔間牆、樓板、屋頂、露台、走廊、樓梯、電梯、緊急出口、垃圾道、技術箱及其外牆（如有）、供電、供水、燃氣、通訊、廣播、電視、排水、化糞池、防雷和消防系統以及其他不屬於公寓大樓所有者專有部分；
 - c) 與公寓樓相連的外部技術基礎設施系統，但不包括用於公共目的或根據已批准的項目內容需移交給國家或移交給住房建設投資項目投資者管理的技術基礎設施；

d) 公寓區內的公共設施，但不包括為營利建設的設施或根據已批准的項目內容需移交給國家的設施，包括：公共庭院、花園、公園及其他經批准項目中指定的設施。

3. 本條規定的專有和共有部分包括面積和設備等，必須在購買、租購合同或其他相關合同中明確記載。如未明確記載，則專有和共有部分根據本條規定確定。

第 143 條 · 公寓樓中公寓單元及其他部分面積的確定方法；公寓樓分級

1. 公寓單元的使用面積以及公寓樓內屬於公寓樓所有者專有的其他部分面積，應按照套內使用面積進行計算，包括：公寓單元內各房間之間的隔牆面積、陽台面積和凹陽台面積（如有）。不包括以下部分：公寓單元外牆面積、分隔各公寓單元的牆體面積、包含柱子的地板面積、公寓單元內的技術箱及其外牆面積（如有）。計算陽台面積時，應計算其全部地板面積；若陽台包含公共牆體，則從公共牆體的內側邊緣開始計算。

計算凹陽台面積時，應計算其全部地板面積，從公共牆體內側或公寓單元外牆內側開始計算。

若陽台或凹陽台上設有附屬設備或構件，且根據經批准的建築設計文件認定其屬於建築物外立面部分，則該設備或構件應歸為公寓樓的共有部分。

2. 本條第 1 款所規定的面積，應按照《公寓管理和使用規範》的相關規定進行具體確定。

3. 公寓樓的分級應依照政府的規定執行。

第 144 條 · 公寓樓的停車位

1. 針對服務公寓樓所有者及使用者的停車位，包括汽車、兩輪及三輪摩托車、自行車及殘疾人專用車輛，住房建設投資項目投資者在建設時必須達到建築規範和設計要求的基本標準，並且必須按指定用途使用。停車位可設置於地下室或公寓樓內外其他經批准規劃和設計的區域，並且在設計中應明確劃分汽車停車區、兩輪及三輪摩托車停車區、自行車停車區及殘疾人專用車輛停車區。

電動車充電站應依照建設標準和規定佈置。

2. 停車位的所有權和使用權按照以下規定確定：

a) 對於公寓樓所有者和使用者的自行車、兩輪及三輪摩托車、殘疾人專用車輛的停車位，公寓樓的所有者享有共同所有權和共同使用權。

b) 對於公寓樓所有者的汽車停車位，應由購買公寓單元或公寓樓內其他區域的買方或租戶決定是否購買或租賃；如果不購買或不租賃，則該停車位由住房建設投資項目的投資者管理。住房建設投資項目的投資者不得將汽車停車位建設的投資成本計入公寓的出售或租購價格中；同時，住房建設投資項目的投資者應負責公開建設汽車停車位的投資成本。公寓樓汽車停車位的佈局必須遵循公寓樓所有者優先考慮的原則，然後再安排公共停車位。

購買或租賃本項規定的汽車停車位應記錄在公寓單元銷售或租賃合同中，或另行訂立獨立合同。

c) 住房建設投資項目投資者需將經批准的項目檔案及設計的停車區平面圖交給公寓樓所有者，其中應明確劃分公寓樓所有者和使用者的停車區域，包括共有停車位、汽車停車位及公共停車區域。

3. 停車服務收費按《價格法》的規定執行。

4. 停車位的管理與運營按照《公寓樓管理和使用規範》執行。

第 2 節 · 公寓樓會議和管理委員會

第 145 條 · 公寓樓會議

1. 公寓樓會議是由公寓樓的所有者或使用者（若所有者未參加）召開的會議，對於只有一位所有者的公寓樓，則公寓樓會議包括公寓樓所有者與公寓樓使用者。

2. 公寓樓會議應當根據《公寓樓管理和使用規範》，在條件符合時，召開會議決定本條第 3 款或第 4 款所規定的問題。公寓樓會議應該通過面對面的會議形式進行；如果因為疫情、自然災害無法面對面開會，則可以進行線上會議或線上與面對面會議結合的形式。

3. 對於有多位所有者的公寓樓，則公寓樓會議將決定以下事項：

a) 提名、選舉、免職、罷免公寓樓管理委員會成員；審議通過或修改補充公寓樓管理和使用規則；

b) 審議通過或修改補充公寓樓管理委員會的運作規範、財務收支規範；決定公寓樓管理委員會成員的報酬及其他運營費用；

c) 審議通過公寓樓管理運營服務的價格及維修基金的使用；對於本法第 155 條第 4 款規定的公寓樓，如果在購房或租賃合同中未對維修基金的分配達成協議，則會議應該考慮並決定如何分配這部分費用；

d) 當無法再由住房建設投資項目投資者進行管理，或者當住房建設投資項目投資者不具備公寓樓管理運營的職能和能力，或具備該職能和能力但未參與管理運營，或者雖然參與管理運營，但未能達到與公寓樓管理委員會簽訂的服務合同中所約定的要求時，決定選擇管理運營單位來管理公寓樓；

d) 審議通過公寓樓共有部分的維修計劃；

e) 審議通過有關公寓樓管理運營及共有部分維修的報告；

g) 其他與公寓樓管理和使用相關的事項。

4. 對於只有一位所有者的公寓樓，公寓樓會議的召開旨在決定本條第 3 款 a、b 和 e 項所規定的事項。對於公寓樓屬於公共財產的情況，會議的召開旨在決定本條第 3 款 b 和 e 項所規定的事項。

5. 會議對本條第 3 款規定事項的決議應經多數表決或投票通過，並形成會議記錄，該記錄須由會議主持人和秘書簽字。

第 146 條 · 公寓樓管理委員會

1. 對於僅有一位所有者的公寓樓，或擁有多位所有者但公寓單元數少於 20 個的情況，所有者和使用者應共同協商，決定是否成立公寓樓管理委員會。若協商後決定成立公寓樓管理委員會，應按照以下方式執行：

a) 對於單一所有者的公寓樓，公寓樓管理委員會的成員應包括所有者及使用者代表；

b) 對於有多位所有者的公寓樓，公寓樓管理委員會的成員應按照本條第 2 款的規定執行。

2. 若為多位所有者共有且有 20 個以上公寓單元的公寓樓，必須成立公寓樓管理委員會。管理委員會的成員應包括所有者代表、使用者代表（若所有者不參加）、及住房建設投資項目投資者（若該投資者仍持有公寓樓面積）。但住房建設投資項目投資者不指派代表參加公寓樓管理委員會的情況除外。

3. 單一所有者的公寓樓管理委員會將依照自主管理模式運作。若是公寓樓屬於公共財產，則由公共財產住房所有權代表或住房管理機關成立管理委員會或指派運營管理單位。

對於多所有者的公寓樓，公寓樓管理委員會應有公章、帳戶以進行運作，並執行本法第 147 條和第 148 條所規定之權利與責任。公寓樓管理委員會的會議召開、投票及其他事項，應根據會議通過的管理規章進行。

4. 鼓勵具備建築、設計、財務、法律、消防等相關經驗和知識的人參與公寓樓管理委員會。

5. 關於選舉、免職、罷免公寓樓管理委員會成員的程序，確定成員數量，合併、分拆公寓樓管理委員會的程序，以及辦理公寓樓管理委員會認可與強制移交公寓樓檔案等事項，應按照《公寓樓管理和使用規範》執行。

第 147 條 · 公寓樓管理委員會的權利

1. 對於多位所有者的公寓樓，公寓樓管理委員會有以下權利：

- a) 要求住房建設投資項目投資者在公寓樓管理委員會成立並提出書面移交要求後，完整交付維修基金；並可以要求主管機關強制移交維修基金。
- b) 根據本法及公寓樓會議的決議，管理和使用維修基金。
- c) 建議公寓樓會議通過公寓樓管理和運營服務的收費標準。
- d) 根據公寓樓會議的決定，享有責任報酬及其他費用。
- d) 要求主管機關認可公寓樓管理委員會的合法地位。
- e) 要求住房建設投資項目投資者移交公寓樓相關檔案資料；並可要求主管機關強制移交公寓樓檔案。
- g) 執行公寓樓會議指派的其他工作，但不得違反法律規定。

2. 對於公寓樓屬於公共財產的情況，則公寓樓管理委員會僅依照本條第 1 款的 d 項與 g 項規定行使權利。對於公寓樓由單一所有者持有的情況，則公寓樓管理委員會根據本條第 1 款的 d、d 及 g 項規定行使權利。

第 148 條 · 公寓樓管理委員會的責任

1. 對於多位所有者的公寓樓，管理委員會應負有下列責任：

a) 辦理公寓樓管理委員會公章與運作帳戶、維修基金帳戶之登記；自住房建設投資項目投資者處接收並管理公寓樓檔案，並依《公寓樓管理和使用規範》向公寓樓的營運管理單位提供相關資料。

b) 根據公寓樓會議決議所訂立之財務收支規章管理、使用維修基金，並向公寓樓會議報告該基金之收支情況。

c) 在依照本法第 145 條第 3 款 d 項規定取得公寓樓會議同意後，與住房建設投資項目投資者或具管理營運能力的單位簽訂公寓樓管理營運服務合約。

對於本法第 149 條第 1 款規定公寓樓無須由專業營運單位管理，且經公寓樓會議授權管理委員會自行管理營運的情況，則管理委員會依照公寓樓會議決定辦理管理營運資金之收支。

d) 根據《公寓樓管理和使用規範》選擇適合的單位並與之簽訂合約，以進行共有部分的維修，並監督維修過程。共有部分的維修可由現行公寓樓營運管理單位或符合《建設法》規定維修能力的其他單位執行。

d) 督促並提醒所有者、使用者遵守公寓樓的管理與使用規定以及《公寓樓管理和使用規範》；收集並整合所有者、使用者對於公寓樓管理、使用及服務提供的意見與建議，並與相關機關、組織或個人協調處理。

e) 與當地政府、居民小組合作，共同維護公寓樓內文明生活風尚、公共秩序及社會安全。

g) 遵守經公寓樓會議通過的管理委員會運作規章及財務收支規章；不得自行免除、罷免或增補公寓樓管理委員會成員。

h) 當公寓樓管理委員會行使不符合本款規定的權利與責任時，公寓樓管理委員會須向法律及向公寓樓所有者、使用者負責。

i) 遵守國家主管機關之處置及決定。

k) 執行公寓樓會議指派的其他工作，但不得違反法律規定。

l) 承擔法律所規定的其他責任。

2. 對於單一所有者的公寓樓，管理委員會僅須履行本條第 1 款 d、e、g、h、i、k 及 l 項之責任。

3. 若管理委員會的決定超出本法及其自身運作規章所界定的權限與責任範圍，則該決定無法律效力。若因逾越權限而訂立或執行民事交易，應依《民

法典》的規定處理。若有違法行為，則依該違法行為之性質與嚴重程度對管理委員會成員予以行政處罰或追究刑事責任；若造成損害，應依法賠償。

4. 若管理委員會的成員以濫用權力或超越本法及管理委員會運作規章所定之權責範圍作成決定，則該決定無法律效力；若有違法，則依違法行為的性質和嚴重程度予以行政處罰或追究刑事責任；若造成損害，應依法賠償。

5. 當公寓樓管理委員會結束運作而新任管理委員會尚未獲得認可時，由公寓樓所在轄區的社級人民委員會代行管理委員會之責任，直至新的公寓樓管理委員會獲得正式認可為止。

第 3 節 · 管理運營公寓樓的組織

第 149 條 · 公寓樓管理營運單位

1. 若公寓樓設有電梯，則必須由具備公寓樓管理運營職能與能力的單位進行管理與運營。對於無電梯的公寓樓，是否自行管理運營或聘請具備管理運營職能與能力的單位進行管理運營，應由公寓樓會議決定。在住房建設投資項目投資者自行管理運營公寓樓的情況下，該投資者須具備本法第 150 條規定的管理運營職能與能力。

2. 若依本條第 1 款規定公寓樓必須由管理運營單位執行管理運營，則所有者、使用者不得分別另行聘請不同的服務供應商進行管理運營。公寓樓管理運營單位可與其他服務供應單位簽訂合約，以履行部分管理運營相關事項，但該管理運營單位仍須對照已與公寓樓管理委員會簽訂之合約所約定的管理運營內容負最終責任。

3. 公寓樓管理運營單位可以在一處或多處不同地區同時管理運營多棟公寓樓。

第 150 條 · 公寓樓管理運營單位的條件

1. 公寓樓管理運營單位須符合下列條件：

a) 為公立事業單位或企業、合作社、聯合合作社，且具有公寓樓管理運營職能；

b) 必須設有技術、客戶服務、安全保護、消防、安全衛生、環境及其他相關部門，以提供公寓樓管理運營服務；

- c) 直接參與公寓樓管理運營工作的管理人員與職員，須具有建築、電力、水務、消防、以及與公寓樓相關設備運營的專業知識水準，並持有完成公寓樓管理運營專業知識與技能培訓課程的證書。
2. 公寓樓管理營運單位須在取得國家主管機關簽發的具備公寓大樓管理營運條件的書面通知後，方可提供公寓樓管理營運服務。
 3. 政府對本條制定詳細規定。

第 151 條 · 公寓樓管理運營服務收費標準

1. 公寓樓管理運營服務價格的確定應公開、透明，並應根據公寓樓管理運營需求的工作內容及各類公寓樓的使用服務項目來制定。
2. 公寓樓管理運營服務價格不包含火災、爆炸保險費用、維修基金、停車管理費、燃料與能源費用、生活用水、電視服務、通訊費用、支付予公寓樓管理委員會的酬勞、以及為所有者、使用者之個人使用需求提供的其他服務成本。

公寓樓管理運營服務價格以越南盾計算，並按公寓單元的每平方使用面積或公寓樓內其他使用面積進行計價。

3. 對於多位所有者的公寓樓，其管理運營服務價格規定如下：
 - a) 對於尚未召開首次公寓樓會議的情況，則公寓樓管理運營服務價格依照住房買賣、租購合同中所約定的內容執行；
 - b) 對於已召開公寓樓會議的情況，則公寓樓管理運營服務價格由管理運營單位與公寓樓會議雙方協商並統一決定。
4. 對於單一所有者的公寓樓，其管理運營服務價格依照所有者與使用者在租賃合同中的約定執行；對於公寓樓為公共財產的情況，則管理運營服務價格依本條第 7 款的規定執行。
5. 對於混合用途的公寓樓，其商業服務區域的管理運營服務價格和屬於私人所有的停車位面積之計算原則如下：
 - a) 對於商業服務區域之管理運營服務價格，由各方基於該區域實際經營狀況以及公寓樓所在位置的情形協商決定；
 - b) 對於作為私人所有的汽車停車空間之管理運營服務價格，由各方協商決定，其價格可低於同棟公寓樓中公寓單元所適用的管理運營服務價格。

6. 對於僅供居住的公寓樓，其適用於私人所有汽車停車空間的管理運營服務價格，應依本條第 5 款第 b 項規定執行。

7. 省級人民委員會有責任制定公寓樓管理運營服務價格框架，並適用於下列情況：

- a) 收取位於其管轄區域內屬於公共財產之公寓樓的管理運營經費；
- b) 作為各方在協商非公共財產之公寓樓管理運營費用時之參考依據，或在管理運營單位與公寓樓所有者、使用者間因服務價格發生糾紛時作為依據。若無法就公寓樓管理運營服務價格達成協議，則適用省級人民委員會所制定的服務價格框架內的價格標準。

第 4 節 · 多位所有者公寓樓的維修基金管理與使用

第 152 條 · 多位所有者公寓樓的維修基金

1. 對於住房建設投資項目投資者所出售或租購之公寓單元及公寓樓內其他面積，其買方或承租方必須繳納該區域價值 2% 的維修基金；此款項獨立於公寓單元及其他面積的購買或租購金額之外，並須在買賣或租購合同中明確規定。
2. 在公寓樓交付使用時，除共有部分外，對於住房建設投資項目中由投資者保留、尚未出售或出租的公寓單元及其他面積，投資者必須繳納相當於該部分價值 2% 的維修基金。該部分價值的計算基準，應以該公寓樓交付時樓內售價最高的公寓單元價格為準。
3. 若住房建設投資項目投資者在 2006 年 7 月 1 日之前簽訂購買或租購公寓單元或其他面積的合約時未收取維修基金，則公寓樓所有者應召開公寓樓會議以商定該維修基金的繳納額度；該基金可以按月繳納至公寓樓管理委員會在越南境內營業的信貸機構或外國銀行分行所開立的帳戶中，或在有維修需求產生時一次性繳納。
4. 若住房建設投資項目投資者在 2006 年 7 月 1 日起至本法生效日之前所簽訂之公寓單元或其他面積買賣、租購合同中未約定維修基金之收取，則該投資者必須繳納此維修基金；若公寓單元或其他面積買賣、租購合同中之價格未包含維修基金，則公寓樓所有者應依本條第 3 款之規定繳納維修基金。

第 153 條 · 多位所有者公寓樓維修基金的管理與移交

1. 住房建設投資項目投資者有責任依下列規定設立帳戶以管理維修基金：

a) 在與公寓單元或其他面積的買方或承租方簽訂買賣、租購合約之前，住房建設投資項目投資者有責任在公寓樓所在地的信貸機構或外國銀行分行開立一個支付帳戶，以便公寓單元買方、承租方及投資者按本法第 152 條的規定將維修基金繳入該帳戶中。在帳戶開立後 5 個工作日內，投資者須以書面向項目所在地的省級住房管理機關通報帳戶名稱、帳戶號碼、所開設的信貸機構或外國銀行分行名稱以及存款期限。未將維修基金移交給公寓樓管理委員會之前，投資者不得要求該信貸機構或外國銀行分行將該帳戶中已繳納的維修基金用於任何其他目的。

若在尚未將維修基金移交至公寓樓管理委員會期間，共有部分項目及設備已超出保固期且需維修，住房建設投資項目投資者應先行使用自有資金進行維修，但必須遵守依據《建設法》規定所制定的維修計劃與程序。在維修基金移交至公寓樓管理委員會時，投資者可要求返還其為該維修支付的費用，惟須提供詳細的書面報告、已制定的維修計劃及程序，並附上發票及相關證明文件。

b) 在簽訂公寓單元及其他面積的買賣或租購合同時，合同各方應在合同中明確記載依本款 a 項規定開立的帳戶資訊。買方或承租方在接收公寓單元或其他面積之前，須依據本法第 152 條規定，將維修基金繳入合同所記載的帳戶，並向住房建設投資項目投資者提供已繳納維修基金的證明副本。若未按規定繳納維修基金，則不得交付已購買或租購的公寓單元或其他面積。如住房建設投資項目投資者仍執意交付，則該公寓單元或其他面積的維修基金應由投資者自行承擔繳納。

2. 維修基金移交程序規定如下：

a) 經主管機關決定認可公寓樓管理委員會後，公寓樓管理委員會有責任在越南境內營業的信貸機構或外國銀行分行開立帳戶以管理維修基金，並以書面要求住房建設投資項目投資者依本條第 1 款規定移交已收取的維修基金。

b) 自公寓樓管理委員會提出書面要求之日起 30 日內，住房建設投資項目投資者與公寓樓管理委員會應依據《公寓使用管理條例》協商確定維修基金的結算數據，並將其作為維修基金移交的依據。

c) 根據本款 b 項確定的維修基金結算數據，住房建設投資項目投資者應要求管理該維修基金帳戶的信貸機構或外國銀行分行，將資金及其產生的利息轉入公寓樓管理委員會開設的維修基金管理帳戶。

d) 信貸機構或外國銀行分行有責任根據雙方確認的結算數據，將本款 c 項規定的資金轉移至公寓樓管理委員會。資金移交過程中產生的相關費用可從維修基金中扣除。

3. 在將維修基金移交給公寓樓管理委員會後，住房建設投資項目投資者有責任依法律規定關閉已設立的帳戶，並以書面通知該公寓樓所在地省級住房管理機關，以利其追蹤。

4. 若公寓樓之共有部分有服務營利收入，則該收入應存入由公寓樓管理委員會管理的維修基金帳戶，或在無需設立管理委員會的情況下，由受委託管理維修基金帳戶的人負責，以用於公寓樓的維修。

本款所規定的收入及維修基金存款產生的利息皆應用於公寓樓的維修工作。

第 154 條 · 多位所有者公寓樓維修基金的強制移交

1. 對於住房建設投資項目投資者未依本法第 153 條第 2 款之規定移交維修基金的情況，公寓樓管理委員會可書面建議公寓樓所在地的縣級人民委員會要求投資者進行移交。

2. 自收到公寓樓管理委員會書面建議之日起 15 日內，縣級人民委員會必須以書面要求住房建設投資項目投資者向公寓樓管理委員會移交維修基金。

3. 若自縣級人民委員會書面要求之日起 10 日內，住房建設投資項目投資者仍不移交維修基金，則縣級人民委員會負責發布強制執行決定並執行強制程序以收回維修基金交付給公寓樓管理委員會。

在實施強制移交過程中，若發現住房建設投資項目投資者有犯罪嫌疑，縣級人民委員會應以書面連同相關證據及資料向有管轄權之調查機關提出建議，由調查機關依法律規定審查處理。

4. 政府對本條制定詳細的規定。

第 155 條 · 多位所有者公寓樓維修基金的使用

1. 維修基金僅能用於根據公寓樓會議通過的維修計劃對公寓樓共有部分的項目及設備進行維修、替換。公寓樓管理委員會不得將該維修基金用於公寓樓的管理運營或其他用途。若公寓樓依本法規定需被拆除，而維修基金尚未使用完畢，則該餘額可用於協助被拆遷戶的安置，或納入重新建設後的公寓樓的共有部分維修基金中。

2. 維修基金的使用必須有發票、憑證，並須向公寓樓會議報告。

3. 在既有維修基金已用完的情況下，公寓樓所有者有責任根據公寓樓會議通過的維修計劃，或在出現需緊急維修的項目與設備時，重新繳納維修基金。

4. 對於混合用途的公寓樓，如能明確區分同一棟樓內的不同功能區，如住宅區、商業服務區，且各區域的共有部分與整棟公寓樓的共有部分分離並實現獨立管理與運營，則投資者與公寓單元買方或承租方可在買賣或租購合同中（或另行簽訂附加合同）就維修基金的比例分配進行約定，並將維修基金劃分為多部分，分別管理和使用。

本款規定的維修基金比例分配協議，應根據每個功能區建築面積占整棟公寓樓總建築面積的百分比進行計算。

5. 本條第 4 款所規定之維修基金的管理方式如下：

a) 對於整棟公寓樓及住宅區共有部分的維修基金，應根據本法第 153 條第 2 款 a 項規定，轉入由公寓樓管理委員會開立的帳戶進行管理和使用。

b) 對於商業服務區域的維修基金，應由商業服務區的所有者自行管理和使用，以維修該區的共有部分。

6. 對於本法規定無需設立公寓樓管理委員會的公寓樓，所有者與使用者應協商一致指定代表管理維修基金帳戶並負責維修基金的使用。

第 5 節 · 公寓樓區域內基礎設施工程的管理與使用

第 156 條 · 必須移交的公寓樓區域基礎設施工程及其移交時間

1. 凡公寓樓區域內依住房建設投資項目興建的基礎設施工程，如需在項目完成後移交給當地政府或相關職能機關管理，或由住房建設投資項目投資者自行管理，應事先在核准的投資方案或項目計劃中予以明確。

2. 對於必須移交的工程，在依《建設法》驗收合格後，住房建設投資項目投資者有責任辦理移交。根據已核准的項目進度或分期計劃，住房建設投資項目投資者可選擇整體一次性移交，或分項目將基礎設施工程移交給當地政府或相關職能機關管理。

第 157 條 · 公寓樓區域基礎設施工程的移交、接收與管理

1. 住房建設投資項目投資者應以書面形式，連同需移交的公寓樓區域內基礎設施工程相關檔案，一併提交至有權接收的主管機關以辦理移交申請。

2. 接收該公寓樓區域內基礎設施工程的機關有責任接受並加以管理、開發和使用；移交與接收程序應以書面記錄。

3. 在尚未移交公寓樓區域內的基礎設施工程前，住房建設投資項目投資者有責任按照已核准的項目內容進行維修、管理運營及開發利用。

第 158 條 · 公寓樓區域基礎設施工程在移交後之管理、開發和使用

1. 對於必須移交的公寓樓區域基礎設施工程，接收機關必須按工程的設計目的及功能加以管理、開發和使用，並依《建設法》規定維修保養，確保工程正常運作與使用。

國家有責任安排財政預算以管理運營、維修及開發由地方政府或職能機關已接收移交的公寓樓區域基礎設施工程。

2. 對於不屬於必須移交的公寓樓區域基礎設施工程，住房建設投資項目投資者有責任依據法律規定及與公寓樓所有者、使用者之協議，按照工程的設計目的和功能對工程進行管理、開發及維修，確保該工程正常運作與使用。

第 10 章 住房交易

第 1 節 · 總則

第 159 條 · 住房交易

住房交易包括購買、租購、租賃、贈與、交換、繼承、抵押、以住房出資、出借、供他人寄居以及委託管理住房。

第 160 條 · 參與交易的住房條件

1. 對於購買、租購、贈與、交換、抵押、以住房出資的交易，該住房必須符合下列條件：

- a) 擁有法律規定的產權證明，本條第 2 款規定的情況除外；
- b) 不屬於解決糾紛、訴願、控訴相關法律所規定的處於所有權爭議、訴願、控訴程序中的住房；
- c) 若屬於有期限的住房所有權，則該住房必須在所有權期限內；
- d) 未被依法強制執行或未因執行國家主管機關已生效的行政處分決定而遭查封，或未被依法院或國家主管機關的臨時緊急措施、阻止措施予以限制；
- d) 不屬於已被主管機關作出收回土地決定、拆遷及拆除通知的住房；

e) 本款 b 項及第 c 項所規定的條件，不適用於期房交易中的購買或租購情況。

2. 下列住房交易中，住房無需有產權證：

a) 期房的購買、租購和抵押；因解散、破產而進行的住房出售；

b) 組織向他人贈與「義築房」、「愛心房」、「大團結房」等社會性質的住房；

c) 在下列情況下，可以向住房建設投資項目投資者購買、租購現有住房：屬於公共財產的住房；社會住房、人民武裝力量住房、用於安置的非公共財產住房；

d) 租賃、出借、供他人寄居、委託管理住房；

đ) 繼承住房。

本款所規定的參與交易的住房條件之證明文件，應依照政府的相關規定執行。

3. 對於出租用途的住房，除需符合本條第 1 款第 c、d、đ 項的規定外，該住房還應保證質量與安全性，並配備完善的電力、供水、排水系統及符合環境衛生條件，除非雙方另有約定。

第 161 條 · 參與住房交易的各方條件

1. 出售、租購、出租、贈與、交換、繼承、抵押、以住房出資、出借、供他人寄居、委託管理住房的一方，必須符合《民事法》規定的交易主體條件。

2. 購買、承租、接受贈與、接受交換、接受繼承、接受抵押、接受出資，借用、寄居、接受委託管理住房的一方，如為個人，除需符合《民事法》中有關交易主體資格的規定外，還應遵守以下規定：

a) 若為國內個人，不必於交易住房的所在地辦理居住登記；

b) 若為外國個人或定居海外的越南個人，須符合本法規定的可在越南擁有住房的條件，不必在交易住房的所在地辦理居住登記。定居海外的越南人還須遵守《土地法》的相關規定。

3. 若購買、承租、接受贈與、接受交換、接受繼承、接受抵押、接受出資，借用、寄居、接受委託管理住房的一方為組織，則除須符合《民事法》的交易主體條件外，並不受營業註冊地、成立地限制；若該組織為外國組織，還

須屬於本法規定可在越南擁有住房的對象。若該組織受委託管理住房，須具備不動產經營服務的功能並正在依照《不動產經營法》在越南營業。

第 162 條 · 住房交易的程序與手續

1. 參與住房交易的各方應協商並簽訂住房買賣、租購、租賃、贈與、交換、抵押、以住房出資、出借、供他人寄居、委託管理等住房合同（以下統稱為住房合同），並確保符合本法第 163 條的相關規定。如為組織贈予社會性質住房（如「義築房」、「愛心房」或「大團結房」），僅需簽訂贈與合同。
2. 各方可協議由其中一方代為向主管機關提交申請，以核發住房產權證。若為購買或租購住房建設投資項目中住房的情形，則由投資者負責為購買方或承租方辦理住房產權證核發手續，除非購買方或承租方自願選擇自行辦理。
3. 若購買、承租、接受贈與、交換、出資或繼承住房的一方，同時取得相應住宅用地使用權，並依法擁有接受該土地使用權的資格，則主管機關在核發住房產權證時，應同時確認該受讓方的住房所有權及土地使用權。

第 163 條 · 住房合同

住房合同由各方協商並須以書面形式訂立，包括下列內容：

1. 各方姓名（對於個人）或名稱（對於組織）及地址；
2. 交易住房及其所在住宅用地的特徵描述。若為公寓單元的購買、租購合同，雙方須明確記載共有和共用部分，包括按照設計檔案所載的公寓使用年限及空間範圍、私有使用面積、公寓單元樓板面積，以及根據已批准設計的共有和共用部分的用途；若尚未召開首次公寓樓會議，須明確管理運營服務費用、繳納維修基金的責任及具體繳納額度，以及維修基金帳戶的相關資訊；
3. 若合同訂有價格條款，應記載住房交易價格或出資額；如國家對租賃、租購、購買住房價格另有規定，則依該規定執行；
4. 若為購買、租購、租賃住房，須明確付款期限及方式；
5. 交付住房的時間；若為新建住房之購買或租購，須明確保固期限；租購、租賃、抵押、出借、供他人寄居、委託管理或出資的期限；若為有期限所有權的住房之購買交易，須明確所有權期限；
6. 各方權利與義務。對於租購住房的情況須明確雙方在租購期間對住房維修之權利及義務分配；

7. 各方的承諾；
8. 其他約定；
9. 合同生效時間；
10. 簽訂日期；
11. 各方簽名並註明姓名，若為組織則需蓋章（如有）並註明簽字人職銜。

第 164 條 · 住房合同的公證、認證及生效時間

1. 對於購買、租購、贈與、交換、以住房出資、抵押的交易，必須公證或認證合同，本條第 2 款規定的情況除外。

對於本款規定的交易，其合同自完成依法律規定的公證或認證程序後生效。

2. 下列情況之住房交易合同無須公證或認證，除非雙方有此需求：組織贈與「義築房」、「愛心房」、「大團結房」；買賣、租購屬於公共財產的住房；買賣、租購住房的其中一方為組織，包括：社會住房、人民武裝力量住房、安置住房、或以住房出資的交易中有一方為組織；租賃、出借、供他人寄居、委託管理住房；

此類交易的合同生效時間由雙方協定；若各方無約定則合同生效之日為自簽訂合同之時。

3. 關於繼承住房的文件，應依《民事法》規定進行公證或認證。

4. 住房合同之公證在有資格的公證機構辦理；住房合同之認證於住房所在地的社級人民委員會辦理。

第 2 節 · 住房買賣

第 165 條 · 住房買賣交易

1. 購買住房須訂立合同並符合本法第 163 條規定的內容。雙方可依本條第 2 款之規定協商由賣方在一定期限內出售住房予買方。

2. 住房買賣雙方可就下列事項協商：

- a) 買方擁有住房的期限；買方在此期限內的權利與義務；以及為買方辦理產權證書核發的登記與相關手續的義務。

若雙方約定，買方在擁有期限內可轉售、贈與、繼承或將住房作為出資，則受讓方、受贈方、繼承人或受出資人僅可在原剩餘所有權期限內持有該住房；

b 所有權期限屆滿後，住房交還的方式以及接受交還的主體；

c) 所有權期限屆滿後對產權證書的處理，以及雙方對該買賣合同之履行責任；

d) 其他約定。

3. 若住房買賣合同中約定所有權期限，則主管機關在核發產權證書時須註明該所有權期限。

第 166 條 · 具有所有權期限的住房買賣之處理方式

若買賣的是依本法第 165 條第 1 款規定設有所有權期限的住房，則應按以下方式處理：

1. 在住房所有權期限內，住房購買方依合同履行其權利與義務；
2. 所有權期限屆滿後，核發給買方的產權證書失效，該住房所有權回歸賣方；賣方或其合法繼承人可要求主管機關核發該住房之產權證書。本款規定的核發產權證書之申請程序及手續應依照《土地法》的規定執行；
3. 若最初的所有者為組織，且在該組織破產、解散或終止活動後，則該住房依有關破產、解散或終止活動的法律規定進行處理，住房所有權轉移予依法可擁有該住房的個人或組織。

若最初所有者為自然人且其死亡無合法繼承人，或繼承人拒絕接受該住房，則住房所有權的確立依《民法典》之規定辦理；

4. 在確定住房所有者的期間，正在管理該住房的組織或個人可繼續管理，但不得行使該住房的所有權，並應在確定所有者之日起 3 個月內移交該住房。

第 167 條 · 分期付款或延期付款購買住房

1. 分期或延期付款購買住房的條件由雙方協商，並在購房合同中明確記載。在分期或延期付款期間，購房方有權使用該住房並負責維修，除非該住房依照本法規定尚在保固期或雙方另有約定。

2. 購房方採取分期付款或延期付款的方式購買住房時，僅在支付完全部購房款後，方可將該住房進行買賣、贈與、交換、抵押或作為出資與他人進行交易，除非各方另有約定。

如在分期付款或延期付款期限內，購房方為組織且發生破產、解散或終止經營活動的情況，則購房方的權利與義務應根據有關破產、解散或終止經營活動的法律規定進行處理。

在分期或延期付款期間，如購房方為自然人而死亡，則其合法繼承人可承續買方的權利與義務，並在付清餘款後由主管機關核發產權證書。

3. 若在分期或延期付款期間，購房方有意退還已購住房，並經售房方同意，則雙方應協商確定住房退還的方式及已付款項的結算方式。

第 168 條 · 已出租之住房的買賣

1. 若所有者欲出售正出租中的住房，須至少提前 30 日以書面通知承租方該住房的出售及出售條件；若承租方已付清至接獲通知時的租金，則承租方有優先購買權，《民法典》另有規定的情況除外。承租方自收到通知起 30 日內若不購買，則所有者可將該住房出售予他人，除非雙方就期限另有約定。

2. 若出售之住房為公共財產，則依本法第 8 章第 2 節的規定執行。

第 169 條 · 優先購買住房

若雙方已簽訂住房買賣合同，但國家因國防、安全、國家利益、緊急狀況或防災需求欲優先購買該住房，則由省級人民委員會主席作出決定先行購買該住房。購買價格、條件及付款方式依雙方已簽訂之住房買賣合同約定，國家對雙方（若有）造成的損失予以補償。各方簽訂的住房買賣合同不再具有法律價值。

第 3 節 · 住房租賃

第 170 條 · 住房的租賃期限、租金以及轉租

1. 出租方與承租方可協商租期、租金及按期或一次性的支付方式；如國家對租金有規定，各方應遵守該規定。

2. 若出租方經承租方同意對住房進行改造，且餘下租期不超過合同租期的三分之一，出租方有權調整租金。新的住房租金由雙方協商；如協商不成，出租方可單方終止租賃合同並須依法賠償承租方。

3. 在租賃過程中，國家保護出租方與承租方的合法權益。
4. 承租方經出租方同意後，可將已租用的住房轉租予他人。

第 171 條·終止住房租賃合同的情況

1. 若租賃住房屬於公共財產，則在發生本法第 127 條第 1 款所規定的情況之一時，可終止租賃合同。
2. 若租賃住房屬於非公共財產，則在下列情況終止合同：
 - a) 租賃合同期滿；若合同未明確約定租期，則合同應於出租方通知承租方終止合同之日起 90 天內終止。
 - b) 各方協議終止合同；
 - c) 租賃住房已不存在；
 - d) 承租方為自然人死亡或被法院宣告失蹤，且無其他共同居住者；
 - d) 承租方為組織，該組織已解散、破產或終止活動；
 - e) 租賃住房嚴重損毀且存在坍塌風險，或該住房所在區域被國家主管機關下達土地收回、拆遷或拆除決定，或該住房被國家徵購或徵用作其他用途；

在上述情形下終止合同的，出租方應至少提前 30 日以書面形式通知承租方，除非因不可抗力或雙方另有約定；

- g) 本法第 172 條所規定的情況。

第 172 條·單方終止履行住房租賃合同

1. 在各方約定的租期內，出租方不得單方面終止合同並收回住房，本條第 2 款規定的情況除外。
2. 出租方在下列情況可單方終止合同並收回住房：
 - a) 屬於公共財產、社會住房、人民武裝力量住房或工業區內工人宿舍的住房，若出租方未按規定的權限出租、出租對象不符合規定，或不符合《住房法》關於條件的要求；

- b) 承租方無符合合同約定的正當理由，連續 3 個月以上未按合同約定足額繳納租金；
 - c) 承租方將住房用於非合同約定用途；
 - d) 承租方擅自破壞、擴建、改造、拆除所租住房；
 - d) 承租方未獲出租方同意即轉換、出借或轉租該住房；
 - e) 承租方破壞秩序、環境衛生，嚴重影響周邊居民生活，經出租方或居民小組負責人（如街區組長、村長等）第三次書面警告仍不改善；
 - g) 本法第 170 條第 2 款所規定的情況。
3. 承租方在下列情況可單方終止租賃合同：
- a) 出租方不維修嚴重損壞的住房；
 - b) 出租方不合理提高租金，或未按合同約定提前通知承租方漲價；
 - c) 當承租方使用住房的權利因第三方的利益受到限制。
4. 單方終止履行合同的一方須至少提前 30 日以書面或合同約定的其他方式通知另一方，除非雙方另有約定；如違反本款規定而導致損失，則需要依法賠償。

第 173 條 · 繼續承租住房的權利

1. 若住房所有者死亡而租期未滿，承租方可續租至合同期滿；繼承人有義務繼續履行原租賃合同，除非雙方另有約定。若所有者無合法繼承人，則依《民法典》的規定處理。
2. 若住房所有者在出租期間且租期未滿的情況下將該住房轉讓給他人，承租方有權續租至租賃合同期滿，新所有者需承擔繼續履行原租賃合同的責任，除非雙方另有約定。
3. 若承租方在租期內死亡，與其共同居住的人可續租至合同期滿，除非該住房為公務住房或各方另有約定或法律另有規定。

第 4 節 · 住房租購

第 174 條 · 住房租購

1. 租購住房必須簽訂住房合同並符合本法第 163 條的規定。若租購由組織或個人投資建設的住房，則由該組織、個人與承租方簽訂合同；若租購公共財產住房，則依照本法第 126 條第 3 款 a、b 項的規定簽訂租購合同。
2. 租購期限屆滿且承租方已按照約定付清款項後，出租方必須為承租方辦理申請產權證書的手續，除非承租方自願自行辦理。

第 175 條 · 租購承租方的權利與義務

1. 租購承租方必須依照本法規定及合同約定履行權利與義務。

若租購合同終止且租購承租方已接收住房，則必須歸還該住房給租購出租方；租購承租方有權取回已付的初始款項，本條第 2 款 d 項及本法第 127 條第 1 款 e、h 項與第 176 條第 2 款 a、b、c、d、d 項規定的情形除外。

2. 若租購承租方死亡，則按以下方式處理：

- a) 若有合法繼承人且其與租購承租方共同居住於該住房，該繼承人可繼續租購該住房，但繼承人自願退還租購住房的情況除外；
- b) 若有合法繼承人但未與承租方同住，且租購承租方已履行超過三分之二的租購期，該繼承人在付清餘款後，可由主管機關核發該住房的產權證書。若涉及社會住房或人民武裝力量住房，在未達三分之二租購期的情況下，符合本法第 76 條規定的對象中的合法繼承人，可繼續租購並承擔原合同中租購承租方的義務；
- c) 若有合法繼承人但不屬於本款 a、b 項規定的情況，租購出租方可收回該住房，並將租購承租方已支付的初始款項連同按不定期銀行間利率計算的利息償還給合法繼承人；
- d) 若無合法繼承人，則租購承租方已支付之初始款項依照《民法典》規定歸國家所有，租購出租方可在收回住房後，將該住房重新出租或租購予符合本法規定條件的對象。

第 176 條 · 終止租購合同與收回租購住房的情況

1. 若租購住房屬於公共財產，終止租購合同及收回住房可在出現本法第 127 條第 1 款 a、c、e、g、h 項規定的任一情況時執行。
2. 若租購住房為不屬於公共財產的社會住房、人民武裝力量住房，在下列情況下，租購出租方可終止租購合同並收回該住房：
 - a) 租購承租方在租購期內擅自將住房轉租或出售予他人；
 - b) 簽訂租購合同後發現租購承租方不符本法規定的對象或條件；
 - c) 租購承租方無符合合同約定的正當理由，連續 3 個月以上未按合同約定足額繳納租金；
 - d) 租購承租方擅自破壞、擴建、改造、拆除所租住房；
 - d) 租購承租方將住房用於非租購合同所約定的用途；
 - e) 本法第 175 條第 2 款 c 和 d 項所規定的情況；
 - g) 本條第 3 款規定的其他情況。
3. 不屬於本條第 1、2 款規定情況的租購承租方，可依照合同約定終止合同；若住房已交付，則承租方須將該住房歸還給租購出租方。

第 5 節 · 贈與、交換、出資、出借、提供寄居之住房交易

第 177 條 · 住房贈與

1. 贈與共有住房的執行規定：
 - a) 若屬於不可分割的共有住房的贈與情況，則必須取得所有共有住房所有者的書面同意；
 - b) 若屬於可分割的共有住房的贈與情況，則共有住房所有者可獨立贈與其所擁有的住房份額。
2. 贈與正在出租的住房的執行規定：
 - a) 出租住房的所有者必須至少提前 30 天書面通知承租人關於贈與住房的情況；

b) 除非各方另有約定，承租人可以在與贈與方簽訂的租賃合同期限內繼續租房。

3. 其他情況之住房贈與應依照《民事法》及相關法律規定執行。

第 178 條 · 住房交換

1. 共有住房的交換規定如下：

a) 若屬於不可分割的共有住房的交換情況，則必須取得所有共有住房所有者的書面同意；

b) 若屬於可分割的共有住房的交換情況，則共有住房所有者僅可獨立交換其所擁有的住房份額。

2. 正在出租的住房交換規定如下：

a) 出租住房的所有者必須至少提前 30 天書面通知承租人關於交換住房的情況；

b) 除非各方另有約定，承租人可以在與住房原始所有者簽訂的租賃合同期限內繼續租房。

c) 交換雙方在轉移所有權時，如有住房價值差額，應由雙方進行結算，除非另有約定。

3. 其他情況之住房交換依照《民事法》及相關法律規定辦理。

第 179 條 · 以住房出資

1. 以住房出資的條件規定如下：

a) 住房所有者或商品房建設投資項目投資者有權以住房出資，用於法律未禁止在該住房中進行的商業活動。以住房出資應訂立包含本法第 163 條所規定內容的合同；

b) 用於出資的住房應為現有住房，並符合本法第 160 條第 1 款規定之條件。

2. 以共有住房出資規定如下：

a) 若屬於以不可分割的共有住房出資的情況，則必須取得所有共有住房所有者的書面同意；

b) 若屬於以可分割的共有住房出資的情況，則共有住房所有者僅可獨立以其所擁有的住房份額作為出資。

3. 以正在出租的住房作為出資規定如下：

a) 出租住房的所有者必須至少提前 30 天書面通知承租人關於以住房作為出資的情況；

b) 除非各方另有約定，承租人可以在與出資方簽訂的租賃合同期限內繼續租房。

4. 其他情況之以住房作為出資應依照《民事法》及相關法律規定辦理。

第 180 條 · 住房出借及提供寄居

1. 若屬於以不可分割的共有住房出借或提供寄居的情況，則必須取得所有共有住房所有者的書面同意；若屬於以可分割的共有住房出借或提供寄居的情況，則共有住房所有者僅可獨立以其所擁有的住房份額出借或提供寄居，但不得損害其他共有住房所有者之權益。出借方有權要求收回住房；提供寄居方可以根據本條第 2 款規定及合同約定，在合同終止時解除提供寄居的安排。

2. 出借及提供寄居的住房合同於下列情況終止：

a) 約定的出借及提供寄居期限屆滿；

b) 出借及提供寄居的住房已不存在；

c) 借用方、寄居方為個人且死亡或被法院宣告失蹤；

d) 借用方、寄居方為組織且已解散、破產或終止活動；

d) 出借或提供寄居的住房存在坍塌風險，或該住房已被國家主管機關決定拆遷、拆除或收回土地。

e) 各方約定的其他情況。

第 6 節 · 住房抵押

第 181 條 · 住房抵押方和抵押權方

1. 若住房所有者為組織，可以向在越南營業的信貸機構抵押該住房。

2. 若住房所有者為個人，可以根據法律規定向在越南營業的信貸機構、經濟組織或個人抵押該住房，本條第 3 款規定的情況除外。

3. 對於抵押住房建設投資項目或期房的情況，則依照本法第 183 條規定辦理。

第 182 條 · 正在出租的住房抵押

1. 住房所有者可將正在出租的住房抵押，但須事先以書面告知承租方並告知抵押權方該住房處於出租狀態。承租方可續租至合同期滿，除非各方另有約定。

2. 若正在出租的住房因履行抵押義務而被處置，則承租人可續租至合同期滿，除非承租人違反本法第 172 條第 2 款規定或各方另有約定。

第 183 條 · 住房建設投資項目與期房的抵押

1. 住房建設投資項目投資者可將部分或全部項目、或其中正在建設的住房向在越南營業的信貸機構抵押，以服務於該項目的融資或住房的建設；抵押範圍涵蓋土地使用權。

2. 若投資者已抵押部分或全部項目或住房，仍欲依法律規定籌資或出售、租購該住房，必須在與客戶簽訂籌資、買賣、租購合同前，先解押相應部分或全部項目、住房及土地使用權，本法第 88 條第 3 款 b 項及第 4 款 a 項所規定的情況除外。

在簽訂住房買賣、租購合同前應依照本款規定確認該住房已解押，並須在省級住房管理機關的出售資格通知文件中載明。投資者在與客戶簽訂買賣、租購合同時，應向客戶提供該通知文件。若為籌資合同，則投資者應在簽約時向出資方提供信用機構出具的解押文件。

3. 在合法住房用地上自行建設期房之組織、個人，或在住房建設投資項目中向投資者購買期房之組織、個人，可以向在越南營業的信貸機構抵押該期房，以取得建設、購買、改造或修繕該住房的資金。

第 184 條 · 抵押住房建設投資項目及期房的條件

1. 抵押部分或全部住房建設投資項目以及抵押期房的條件規定如下：

a) 若住房建設投資項目的投資者抵押全部或部分住房建設投資項目，則須滿足以下條件：持有經批准的項目檔案及技術設計，並已取得國家主管機關核發的產權證書，或已獲得土地交付或租賃的決定書。

b) 若投資者將項目中建設的期房進行抵押，除須符合本款 a 項規定的條件外，還需滿足以下要求：抵押的住房必須根據本款 a 項的規定完成《建設法》所要求的地基施工；此外，該住房不得屬於已抵押的項目部分或全部，除非相關抵押已解除。

c) 若組織、個人以在其合法的住房用地上建設的期房進行抵押，則須有《土地法》規定的土地使用權證明文件，若屬必須取得建築許可的範圍，則須有建築許可。

若屬於組織、個人向住房建設投資項目投資者購買期房的情況，須有與投資者簽訂的買賣合約，若為買賣合約的受讓方須有轉讓文件，並須有已依合約付款給投資者的證明文件，且該住房買賣合約或其轉讓文件不得處於爭議、訴願、控訴狀態。

2. 抵押部分或全部住房建設投資項目、抵押期房之條件，須依本法規定執行。若不符合本法規定而進行抵押，則該抵押被視為無效。

第 185 條 · 處置抵押住房或住房建設投資項目

1. 處置作為抵押品的住房（包括期房）應依照本法、《民事法》及相關法律規定辦理。
2. 處置作為抵押品的部分或全部住房建設投資項目，應依照《民事法》規定及其他相關法律規定執行；接受轉讓部分或全部項目者須具備成為該項目投資者的資格，並依本法及相關法律規定辦理部分或全部項目之轉讓手續。

第 7 節 · 委託住房管理

第 186 條 · 委託管理住房的內容與範圍

1. 委託管理住房係指住房所有者將其管理權與義務在特定期限內委託予他人（包括組織和個人）。委託管理僅適用於現有住房。
2. 委託管理住房的內容與期限由雙方協商，並在依照《民事法》規定訂立的委託管理合同中載明。
3. 除非另有約定，住房管理費用由委託方支付。

第 187 條 · 共有住房的委託管理

1. 若屬於不可分割的共有住房，對其進行委託管理需獲得所有共有住房所有者的同意。

2. 若屬於可分割的共有住房，各所有者有權委託組織或個人管理其所擁有的份額，但不得損害其他共有住房所有者的權益，並有義務將住房委託管理事項通知其他所有者。

第 188 條 · 住房委託管理合同的終止

住房委託管理合同的終止應依《民事法》規定執行，或根據主管機關在解決住房糾紛、處理違法行為時的要求進行終止。

第 11 章 國家對住房的管理

第 189 條 · 國家對住房管理的內容

1. 制定全國住房發展戰略，並指導和落實相關戰略、提案、方案以及計劃。
2. 頒布和組織實施住房法律文件、發展和管理住房的機制和政策。
3. 制定和頒布技術標準及規範、分類和管理住房質量，以及公寓樓的分級。
4. 對涉及住房的投資項目進行審查，包括住房建設投資項目投資主張的決定過程和批准，以及住房建設投資項目投資者的確定。
5. 管理住房檔案、公共財產住房基金以及住房建設投資項目。
6. 進行住房調查和統計，建立住房數據庫及信息管理系統，並負責對其管理、運營、開發及提供住房相關資料與資訊。
7. 研究和應用住房科技，普及住房領域的相關法律知識。
8. 培訓住房發展及管理所需的人力資源。
9. 管理住房的公共服務活動，並制定社會住房、人民武裝住房、工業區內工人宿舍及公共財產住房的租金框架。
10. 指導、督促、檢查、稽查及解決住房糾紛和投訴，並處理住房領域的違法行為。
11. 開展住房領域的國際合作。

第 190 條 · 住房管理的國家機構

1. 政府統一管理全國住房事務。

2. 建設部為樞紐機構，協助政府統一管理住房事務。
3. 部委和部級機關在其職責和權限範圍內，履行國家對住房的管理職責，並配合建設部實施相關管理工作。
4. 各級人民委員會在其職責和權限範圍內，履行國家對當地住房的管理責任。

第 191 條 · 建設部的責任

1. 主導起草並向政府、總理提交住房相關法律文件、戰略方案以及提案。
2. 制定、提交主管機關頒布或依照機制的權限頒布有關吸引資源用於住房投資發展的政策；執行政府和總理所指派的重點住房發展方案和計劃，並在獲得批准後加以指導、監督以及執行。制定並提交政府頒布或依據其職權頒布實施本法第 198 條的詳細規定和指引文件。
3. 確定每個階段社會經濟發展任務中符合全國住房發展戰略的基本住房發展指標；具體規定省級住房發展計劃和方案的經費標準。
4. 依權限頒布並組織實施住房相關法律文件；規範住房及工業區內工人宿舍的技術標準；頒布銷售、租購和租賃社會住房、安置住房、公共財產住房的合同範本。
5. 履行與公務住房相關的以下任務：
 - a) 制定公務住房的標準與定額，並呈報政府總理批准頒布；依照本法規定，向政府總理報告，並由政府總理決定可以使用公務住房的對象；
 - b) 依照本法規定審核或對公務住房需求及公務住房發展計劃提出意見；
 - c) 依據政府總理的分配，組織設立、管理運營以及安排出租中央機關的公務住房。
6. 根據本法以及《建設法》規定，指導檢驗與評估公寓樓質量的相關因素。
7. 審核與住房相關的內容，適用於需經政府總理決定或批准投資主張的住房建設投資項目。
8. 根據本法規定，批准或向政府總理報告並決定進行住房功能轉換。

9. 檢查本法第 32 條規定在規劃中預留土地用於發展社會住房、工業區工人宿舍及人民武裝力量住房的情況及其適配性；檢查本法規定的省級住房發展計劃和方案的實施情況。
10. 根據國家住房發展戰略及實際情況，針對本法第 76 條規定的對象，制定並提交政府總理決定投資於包含住房支持和社會住房發展內容的國家重點計劃；組織並指導實施包含住房支持和社會住房發展內容的國家重點計劃。
11. 根據本法規定，管理中央機關所屬的公共資產住房並保存相關住房檔案。
12. 調查、統計並建立國家住房數據庫和信息系統，組織管理、運營、開發及提供國家住房相關數據和信息。
13. 組織開展住房領域的科學技術研究與應用以及推廣相關的法律知識；負責在管理範圍內進行住房發展與管理的專業技能和業務培訓。
14. 規定有關公寓樓管理與運營的業務培訓框架計劃。在建設部電子信息門戶上公開具備公寓樓管理與運營條件的單位名錄。
15. 指導、督促、監督、稽查、檢查以及解決關於住房領域的投訴、爭議、舉報，並根據職權處理違法行為。
16. 參與住房領域的國際合作。
17. 執行本法規定或政府、總理指派的其他有關住房領域的任務。

第 192 條 · 住房稽查

1. 建設部稽查機構及省級住房管理機關依照有關稽查的法律規定履行住房專業稽查職能。
2. 建設部負責指導並組織實施全國範圍內的住房專業稽查；省級住房管理機構負責本地範圍內的住房專業稽查工作。

第 193 條 · 住房發展與管理的專業技能及業務培訓

1. 在住房管理與發展領域工作的各級部門的公務員、職員，必須參加有關住房發展與管理的專業技能及業務培訓課程。
2. 建設部部长頒布全國範圍內針對從事住房領域工作的公務員和職員的住房發展與管理專業技能及業務培訓的計劃與內容。

第 12 章 解決住房爭議與處理違法行為

第 194 條 · 解決住房爭議

1. 國家鼓勵各方通過調解解決住房爭議。
2. 關於組織、個人對住房所有權、使用權的爭議，涉及住房交易的爭議，以及關於公寓樓管理與運行的爭議，由法院或商事仲裁機構根據法律規定處理。
3. 關於公共財產住房管理與使用的爭議按以下方式解決：
 - a) 由省級人民委員會處理分配給地方管理的住房；
 - b) 由建設部處理分配給中央機構管理的住房，但國防部和公安部管理的住房除外；
 - c) 國防部和公安部分別處理其管理的住房；
 - d) 法院根據《行政訴訟法》規定處理。
4. 關於公寓樓管理運行經費、維修基金管理與使用的爭議，由住房所在地的縣級人民委員會或法院、商事仲裁機構根據法律規定處理。
5. 政府對本條第 3 款作出詳細的規定。

第 195 條 · 處理住房違法行為

組織或個人若有違反住房法律的行為，則根據違法行為的性質和程度，可被處以紀律處分、行政處罰或追究刑事責任；如造成損害，應依據法律規定進行賠償。

第 13 章 執行條款

第 196 條 · 修改和補充相關法律的若干條款

1. 修改和補充《投資法》編號 61/2020/QH14 第 19 條第 1 款（經法律編號 72/2020/QH14 、 03/2022/QH15 、 05/2022/QH15 、 08/2022/QH15 、 09/2022/QH15、20/2023/QH15 及 26/2023/QH15 修訂補充若干條款）的內容如下：

“1. 根據《規劃法》規定已決定或批准的規劃，各部委、部級機關和省級人民委員會應制定發展投資計劃，並組織建設工業園區、加工出口區、高科技園區、經濟區功能區外圍的技術基礎設施和社會基礎設施系統；對於工業園區內建設的工人宿舍，還必須按照《住房法》的相關規定執行。”

2. 修改和補充《公共投資法》編號 39/2019/QH14 第 3 條第 4 款（經法律編號 64/2020/QH14、72/2020/QH14 及 03/2022/QH15 修訂補充若干條款）的內容如下：

“4. 企業對國家投資資金的管理和使用應按照有關國有資金投資於生產經營的法律規定執行。公務住房建設投資項目及購置商業住房作為公務住房的投資主張決定和項目投資決定，應依據《住房法》的相關規定執行。”

第 197 條 · 生效條款

1. 本法自 2025 年 1 月 1 日起生效。

2. 《住房法》編號 65/2014/QH13（經法律編號 40/2019/QH14、61/2020/QH14、62/2020/QH14、64/2020/QH14 及 03/2022/QH15 修訂補充若干條款）自本法生效之日起廢止，但本法第 198 條第 1 款 b 項、第 2 款 a、c、d、e 和 g 項、第 3 款、第 5 款 a、b、c、d、d 和 e 項所規定的情況除外。

3. 在本法生效之前由相關法律規範文件規定為國有資產的住房，屬於公共財產。

第 198 條 · 過渡條款

1. 關於在本法生效前已通過或批准的省級住房發展計劃和方案的過渡性規定如下：

a) 繼續執行已批准的省級住房發展計劃和方案；如需調整，則根據本法規定執行，但本款 b 項規定的情況除外。

若省級人民議會在本法生效之前已通過省級住房發展計劃，但至本法生效之日省級人民委員會尚未批准，則按照經人民議會通過的計劃內容進行批准。若省級人民委員會已批准計劃但未批准方案，則應按照本法規定制定和批准方案；如方案內容與已批准計劃不符，則應依本法規定調整計劃內容。

b) 在本法生效前已批准的省級住房發展計劃或方案因國防部或公安部建議增加第 76 條第 7 款所述對象的住房需求而需要調整的情況，省級住房發展計劃或方案按照本法生效前的《住房法》進行一次調整。

2. 關於住房發展的過渡性規定如下：

a) 對於已獲省級人民委員會發文確定可進行土地使用權轉讓，供居民自行建造住房的住房建設投資項目或城市區域項目，則可以根據該文件繼續執行。

b) 對於正在選擇投資者階段的住房建設投資項目或城市區域項目，如果在本法生效之日，主管機關尚未發布投資者的選定文件，則應按照本法的規定選擇投資者，但本條第 3 款 a 項和第 5 款 d 項所規定的情況除外。

c) 對於已獲主管機關決定或批准投資主張；批准項目投資；或在本法生效之日前已獲批項目的社會住房建設投資項目以及公寓樓改造、重建投資項目，項目投資者可繼續按照已決定、批准或核准文件中的優惠機制享受相關優惠。但若本法或新頒布的法律文件規定了新的投資優惠或更高的投資優惠，則投資者可按照新規定在項目剩餘優惠期內享受新的投資優惠。

d) 對於有多位投資者同時獲得投資主張批准並被批准為投資者，但在本法生效之前，主管機關尚未根據《住房法》的規定辦理認定投資者的程序，則應按照本法的規定執行。

d) 對於在本法生效之前已經核發投資決定的公務住房建設投資項目，則繼續按照已決定的文件內容執行。

e) 對於在本法生效之前，已獲主管機關核發決定或批准投資主張、批准項目投資、或核准項目的安置住房建設投資項目，應按照已決定、批准或核准的文件內容執行。

g) 對於《住房法》第 65/2014/QH13 號法律（經《2019 年第 40 號法律》、《2020 年第 61 號法律》、《2020 年第 62 號法律》、《2020 年第 64 號法律》及《2022 年第 03 號法律》修訂補充若干條款）第 46 條第 2 款規定的家庭或個人的獨立式住房，若該住房中的每個單元已取得產權證書，則該單元的所有者可繼續根據本法生效之前的《住房法》相關規定履行其作為所有者的權利和義務。

若本款規定的住房在本法生效之前符合《住房法》及相關法律的要求，但截至本法生效日尚未取得產權證書，且家庭或個人有此需求，則可申

請由相關主管機關根據本法生效前的《住房法》及《土地法》規定頒發產權證書。

若本款規定的住房不符合本法生效之前的《住房法》及相關法律的要求，則應根據《住房法》、《建設法》、《消防法》及相關法律在違規行為發生時的規定進行處理；不得為該住房的每個單元單獨頒發產權證書；與該住房相關的交易行為應按照《民法典》的規定進行處理。

3. 關於改造及重建公寓樓的過渡性規定如下：

a) 對於正在選擇投資者階段的公寓樓改造、重建投資項目，如果在本法生效之時，主管機關尚未發布投資者選定文件，則可繼續根據本法生效前之《住房法》的規定選擇投資者。後續的項目實施依本法及其他相關法律法規辦理；

b) 對於符合規定並用於同時批准投資主張及核准投資者作為公寓樓改造、重建投資項目投資主體的申請檔案，以及已符合規定並申請投資主張核准的公寓樓改造、重建投資項目申請檔案，在本法生效前已由國家主管機關受理但尚未處理者，應依本法生效前的《住房法》規定繼續處理。

c) 對於公寓樓改造、重建投資項目的投資者已於 2015 年 7 月 1 日前依照補償、支持、安置方案完成補償，或已根據《住房法》第 65/2014/QH13 號法律（經第 40/2019/QH14 號、第 61/2020/QH14 號、第 62/2020/QH14 號、第 64/2020/QH14 號與第 03/2022/QH15 號法律修正、補充若干條款）及其配套文件所審批的補償、支持、安置方案完成補償的情況，應繼續依照經核准的方案執行，但尚未納入補償、支持、安置方案的住房面積、土地或建築物除外。未納入補償、支持、安置方案的住房面積、土地或建築物，其補償依本法規定辦理。

d) 對於省級人民委員會在本法生效前，依據《住房法》的規定針對公寓樓改造、重建投資項目發佈公寓使用面積補償係數 K 的舊公寓，繼續使用該 K 係數來確定公寓所有者的補償、支持和安置。

4. 關於公寓樓的管理和使用之過渡性規定如下：

a) 對於在本法生效前已通過驗收並移交投入使用的公寓樓，若投資主張批覆文件或具同等法律效力的檔案未要求移交技術基礎設施，則由投資者負責維護、維修、保養、使用與營運，確保該技術基礎設施符合預定目的與設計功能。若有移交要求但尚未辦理，則須辦理移交以依照本法進行管理與使用；

b) 對於在本法生效前已通過驗收並投入使用的公寓樓區域內技術基礎設施，若投資主張批覆文件或具同等法律效力的檔案未要求移交，則由投資者負責維護、維修、保養、使用與營運，確保該技術基礎設施符合預定目的與設計功能。若有移交要求但尚未辦理，則須辦理移交以依照本法進行管理與使用。

5. 有關本法第 6 章之過渡性規定如下：

a) 在本法生效前已獲投資主張決定或批准、投資決定、項目審批決定、投資批准，或已發文選定投資者的社會住房建設投資項目，可繼續根據既有決定、批准文件執行。但需要依照《投資法》規定進行調整投資主張或項目內容的情況除外；

b) 對於在本法生效前已獲投資主張批准、投資決定、項目審批決定、投資批准的商品房建設投資項目或城市區域項目，投資者應依照既有決定、批准中所規定的義務，將項目內部分已完成技術基礎設施建設的住宅用地用於興建社會住房；

c) 對於已經開展的商品房建設投資項目和城市區域項目，如果在本法生效之日，項目投資者尚未履行義務，即將項目內部分已完成技術基礎設施建設的住宅用地用於興建社會住房，則項目投資者仍須依照本法生效前的《住房法》規定履行該義務。

d) 對於社會住房建設投資項目正在處於選擇投資者階段的情況，如果在本法生效前，尚未根據本法生效前的《住房法》規定發布投資者選定文件，則應繼續依照本法生效前的《住房法》規定辦理。

đ) 對於在本法生效前依照舊《住房法》出售社會住房並須繳納土地使用費的情況，如果至本法生效之日仍未繳納土地使用費，則應繼續依照本法生效前的《住房法》規定繳納。

e) 對於本法生效前依照舊《住房法》規定已進行登記、審核、定價、簽訂合約、買賣、租購、租賃、轉售社會住房等程序，但至本法生效時尚未完成的情況，則繼續依照本法生效前之《住房法》規定辦理；

g) 對於社會住房建設投資項目投資者已依據第 65/2014/QH13 號《住房法》（經《2019 年第 40 號法律》《2020 年第 61 號法律》《2020 年第 62 號法律》《2020 年第 64 號法律》與《2022 年第 03 號法律》修訂、補充若干條款）第 54 條第 3 款的規定，預留社會住房建設投資項目中的部分面積並用於出租，但至本法生效時仍未出租，則可依本法規定將該部分出售或租購。

6. 對於根據本法生效前的《住房法》規定完成公寓樓管理運營單位資訊登載的情況，除非有資訊變更、服務內容變動，或不再符合本法所規定的條件，否則無需依本法規定辦理申請取得公寓管理運營資格通知文件的手續。

7. 對於在本法生效前已擁有住房的家庭，自本法生效之日起，參與與住房相關的法律關係時，應以該家庭成員個人身份進行；並依據本法規定，享有並承擔作為個人住房所有權人的權利與義務。

本法由越南社會主義共和國第 15 屆國會第 6 次會議於 2023 年 11 月 27 日通過。

國會主席

王廷惠

專業

熱誠

創新

整合

誠信



EVERWIN
SERVICE GROUP
恒利服務集團

一站式服務

選擇恒利選擇成功

恒利服務集團不斷創新、整合、致力於發展一站式服務，其最終目的在於成為企業最佳的後勤夥伴，為企業建造通往目的地的道路、橋樑，協助客戶縱橫商場、開創新局。

www.everwin-group.com
www.everwin-group.cn

為您思考 用心服務
Think for you Do for you

marketing@everwin-group.com
marketing@everwin-group.cn

HCM City



Wechat QR Code



Line QR Code



Zalo QR Code

Ha Noi City



Guangzhou



微信公眾號



旗下公司與服務項目

恒利投資與管理顧問有限公司

投資規劃與諮詢
辦理公司/分公司/辦事處成立與變更
辦理工作證/暫住證/簽證與管理諮詢
辦理銷售許可證（產品公佈註冊證）

恒利會計與顧問有限公司

稅務會計、退稅作業
稅法諮詢、稅務規劃
預案執行狀況申報

恒元聯合法律事務所

常年法律顧問、法規諮詢
註冊商標、法律訴訟
交易與勞資糾紛處理

恒利房地產與證券有限公司

代客找工業區土地/廠房/倉庫
代客找辦公室/住房
辦公中心分租、房地產買賣/仲介
證券投資顧問

GAA審計與鑑價有限公司

財務報表審計
審查會計記帳數據
審查企業併購的資產價值
企業內部審計與稽核

恒達資訊科技有限公司

人力資源與供應鏈平台
保健食品、房地產平台

廣州恒璇投資諮詢有限公司

中/越/泰/新投資諮詢
越南商務考察
各類產品進出口與銷售

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. Mễ Trì, Q. NTL | H/P: +84-908-398-199
廣州 : 中國廣州市天河區金穗路8號 - 星匯國際大廈 | H/P: +86-198-7281-4318