

富貴人生

GUIDE BOOK FOR
INVESTMENT
IN VIETNAM

越南投資手冊

目前最熱門的 投資環境

編者 張志文





数据加载失败，请稍后重试！

越南投資手冊／張志文編，——初版，——臺北市：漢湘文化出版；臺北縣中和市：旭昇總經銷，1996 [民 85]

面；公分，——(富貴人生系列；53)
ISBN 957-9662-22-3(平裝)

1. 投資－越南

563.528

85010300

富貴人生®

越南投資手冊

編 者——張志文

發行人——胡明威

出版者——漢湘文化事業股份有限公司

地址：台北市南昌路二段31號5樓

電話：(02) 341-5360

郵政劃撥：1697754-9

劃撥戶名：漢湘文化事業股份有限公司

執行編輯——夏宜君

美術編輯——王美琪

門市部——台北市文山區景中街30巷6號2F

電話：(02) 933-3287

傳真：(02) 933-3290

登記證——行政院新聞局局版台業字第5711號

排 版——法德電腦排版公司

印 刷——德一實業有限公司

法律顧問——吳茂雄·文聞律師

初版一刷——1996年11月

總經銷——旭昇圖書有限公司

電話：(02) 245-1480

郵政劃撥：12935041

郵政戶名：旭昇圖書有限公司

定價 250元

ISBN 957-9662-22-3

越南投資手冊

富貴人生 ⑤③



張志文◎編

漢湘文化

§ 前言

台灣目前的產業逐漸發生外移的現象，這似乎是一個無法抵擋的潮流，我們要如何能找到一個適合的投資地點呢？除了評估其投資環境、相關法令，最重要的是這個地點的長期發展性，在此建議您，越南是個不錯的選擇；本書的誕生有以下幾個原因、過程：

- 一、在中共導彈威脅下，產業大量外移，目前最熱門的就是越南。
- 二、1996年以後，越南經濟成長率高達9.8%，居世界第一位。
- 三、越南資訊相當封閉，資料取得不易，本書出版相當難得。
- 四、本書除不動產部份為我個人實況調查搜集外，其餘各部份篇幅均為花費相當心力取得，在市面上均無法找到，頗為珍貴。
- 五、據我個人瞭解，目前產業界均在找尋本書上之資料而不可得，本書出版將恭逢其盛。

詳細了解到投資環境的法令、條款、市場，是將產業外移到該處的先決條件，希望藉由本書讓讀者得到實質的助益，這就是本人最大的心願。

作者

張志文

§ 目錄

前言	3
壹、越南不動產市場實況調查報告	9
一、總體環境分析	10
(一)自然人文環境	10
(二)經濟概況	11
(三)賦稅及其優惠條件	13
二、不動產產業分析	14
(一)不動產產業環境報告	14
(二)不動產開發流程說明如下	21
(三)不動產相關法令摘要	24
(四)不動產各類產品市場報告	27
(五)越南重大工程與台商關連	40
三、台商在越南主要投資之不動產開發項目解說	41
四、「南進越南」不動產開發須知及建議	43

貳、越南建材市場報告	45
一、越南室內裝飾材料市場報告	45
二、越南建築與室內設計材料發展趨勢	49
三、數十億美元正傾注入越南建材生產預算案中	51
四、越南南部建材市場供求展望	54
參、越南外國投資法	57
肆、越南外國投資法施行細則	71
伍、越南不動產相關法令摘要	117
一、出租住宅，租賃勞動的規定	117
二、指導施行出租住宅，勞動等之規制	121
三、關於管理外國人租賃住宅於胡志明市	128
四、住宅之所有權及經營轉讓地皮使用權	130
五、規定細節施行轉地皮使用權之稅律	139
六、政府之議定書	144
七、規定各類地皮之價表之政府議定書	153
陸、越南投資應付之稅目及稅率	159
柒、越南勞動法摘要	165

捌、我國企業已獲准在越投資案件統計名單	191
玖、駐越南台灣建築廠商名單	205
拾、越南北部地區台商聯誼會會員名單	215
拾壹、在越南展開投資預算案手續須知	219

§ 壹 越南不動產市場實況調查報告

越南位於中南半島東半部，土地遼闊，人口衆多。資源豐富，政局穩定，土地與勞力價格較低廉，消費市場潛力雄厚，是繼中國大陸後，台商投資的新焦點，據估計約有五萬名台商利用正式或非正式管道，在越南進行投資行爲。隨著投資項目快速擴增，支應台商、外商辦公、商業及居住的不動產市場瞬間水漲船高，高倍數成長與投資報酬率使久困低迷景氣的台灣建築業界眼光爲之一亮，紛紛南進越南考察一窺究竟，然因國情、法令、市場狀況相異甚多，資訊搜集不易，大多不得其門而入。本報告謹以專業市場調查角度，就越南自然人文環境、經濟賦稅、不動產產業環境、開發流程、相關法令、各類產品（如住宅、飯店、商場、辦公室、展覽場、高爾夫球場、工業區等）市況及台灣不動產業者在越南主要開發案例解說，以供參考。

一、總體環境分析 ❖

(一)自然人文環境

越南面積為三十三萬一千六百八十九平方公里，約是台灣九倍大，地形呈現狹長形，南北海岸線長達三千二百六十公里，北面與中國大陸為鄰，西面接寮國，西南面接柬埔寨。全國大約有四分之三面積為丘陵山區，南北各有一條以「米倉」聞名的湄公河及紅河。

越南人口總數為七千四百萬人，其中男性占48.5%，女性占51.5%，其中70%以上是農村勞動力。氣候上，北方屬熱帶季風氣候，四季分明，南方則終年均熱，每年五月至十月為雨季，十一月至四月為乾季。年平均溫度北方為21度，南方為27度。

在政治上，越南曾被中國直接統治長達1138年，法國殖民166年，南北越戰20年，在1975年全國統一，由現在的社會主義政府一黨專政。行政區分成46個省份及首都河內、胡志明市及海防三大院轄市。最高立法機構為國會，最高行政機關為以總理為首的內閣，目前總理為武文傑。

在社會上，越南人民主要由越南人、華人、柬人等組成，華人約80萬人，主要集中在胡志明市第五、六、十、十一郡（即舊稱堤岸），掌控經濟實權。由於受中國文化影響甚大，祭祖拜孔、民間節慶、山水書畫幾乎與中國相同。不過，華文

在越南並不普遍，是台商進入越南一大障礙。

越南各項重要資料統計表

區域 項目	全國	南	越	北	越
			胡志明市		河內市
人口（萬）	7400	3100	460	4300	300
國民平均年所得(美元)	274	597	810	200	616
近三年經濟成長率	平均8.8%				
近三年通貨膨脹率	平均11.5%				
外國匯款	利潤匯出繳納5~10%稅款。				
貨幣匯兌	1美元=11000 越南盾。				
工資（美元/月薪）	目前法定為45元，但南北差距很大，南越40~80元，北越30~50元				
主要城市	北越—河內、海防，中越—岘港，順化，南越—胡志明市，頭頓。				
氣候	乾季11~4月，雨季5~10月，平均溫度27度。				
外國投資額	至1995年8月底止124億美元。				
台商投資額	佔外資投資額第一位，1995年8月底累計約37億美元，實際投資額超過50億美元。				
台商家數	實際台商家數約2000家，人數約30000~50000人。				
台商經營項目	餐廳、KTV、食品、農漁養殖、建築、建材、石油、開採、機車、水泥、娛樂業。				
主要出口項目	原油、食米、煤、成衣、橡膠。				
主要進口項目	汽車、柴油、鋼鐵、肥料、棉絲、水泥。				

資料提供：磐石不動產研究室

張志文製表

(二)經濟概況

越南為農業國家，農村人口佔全國人口80%，但農地利用率僅達65%，湄公河及紅河三角洲是亞洲主要「米倉」。此外，森林木業、漁業、石油、煤、鐵、銅、錫、橡膠、咖啡、

煙草等資源相當豐富。自1988年開始改革開放，越南積極吸引外資，其中以台灣、香港、新加坡、南韓、日本等國較活躍，截至一九九五年八月止，台灣以37億美元居外國投資之首。由於投資國前五名均有漢文淵源，遂使華文為越南當地主要訓練課程之一。

越南境內1988至1995年8月
15大投資國

單位：百萬美金

排名	國家		投資計劃總數	總投資額
1	臺灣	TAIWAN	181	3,700.00
2	香港	HONGKONG	171	1,900.00
3	新加坡	SINGAPORE	89	1,200.00
4	韓國	KOREA	106	949.00
5	日本	JAPAN	80	820.00
6	澳大利亞	AUSTRALIA	45	678.00
7	馬來西亞	MALAYSIA	33	586.00
8	法國	FRANCE	59	513.00
9	瑞士	SWITZERLAND	14	484.00
10	荷蘭	NETHERLANDS	17	382.00
11	英國	UK	15	376.00
12	泰國	THAILAND	48	295.00
13	美國	USA	28	270.00
14	印尼	INDONESIA	12	164.00
15	俄國	RUSSIA	34	139.00
Total :			932	12,456.00

Source : Vietnam Economic Times

Date : AUG 1995

在外資投資區域上，主要集中在南方胡志明市及其近郊的同奈省，越南政府亦以多項重點優惠鼓勵外商在首都河內市投資，其他沿海重要城市如海防、頭頓、覬港等，均有不少外資

進入。

越南境內區域吸引外資排名

單位：百萬美金

排名	國家		投資計劃總數	總投資額
1	胡志明市	HO CHI MINH City	422 (47 %)	4,500 (42 %)
2	河內	Hanoi	185	2,500
3	同奈	Dong Nai	106	1,027
4	海防	Haiphong	36	848
5	頭頓	Ba Ria - Vung Tau	38	596
6	蚬港	Quang Nam - Da Nang	33	492
7	貝河	Song Be	43	339
8	堅江	Kien Giang	3	262
9	河西	Ha Tay	12	122
10	廣寧	Quang Ninh	14	114
	Total		892	10,800

Source：SCCI (越南國家合作暨投資委員會)

Date：April 10, 1995

由於外國大量投資，不但越南經濟成長率快速爬升，1991年成長6%，1993年成長8.2%，至1995年成長9.7%，而且通貨膨脹率亦有效控制在15%以內。此外，年國民所得亦迅速提昇，胡志明市已達810美元，河內亦有616美元，國民消費能力大為增加，對外進出口總額近年來均以每年25%以上水準增長，顯現出開放經濟釋放出強勁經濟活力。

(三)賦稅及其優惠條件

越南賦稅主要以營利事業所得稅、加工出口區及 BOT (技術移轉) 優惠稅、利潤匯出稅、再投資、進口稅及最近實施的個人所得稅。營利事業所得稅一般為21~25%，外資獨資或聯營可享受獲利後二~四年免稅及後續二~四年減免50%優

惠。加工出口區及 BOT 特別優惠為10%，利潤匯出稅為5%～10%。外資在越南獲利後之利潤再投資，可退回已繳之所得稅。外資投資所需之日用品，建設企業之進口材料設備，以及外銷產品原材料之進口均予免稅。

胡志明市有關各項重要資料

面積	約1620平方公里	
人口總數	約460萬人	
種族	安南人410萬，華人50萬	
家庭數	74萬戶	
年平均所得	800美元	
經濟產能佔全國百分比	工業生產能力	25%
	工業及手工業	30%
	糧食產量	50%
	水海產出口量	62%
勞動力	262萬	
教育水準	高中以上約12.3%	
企業家數	國營560家，中小企業2500家，聯營、外貿300家	
農林資源	米、咖啡、橡膠、胡椒、椰子、水果、豆類、漁產等	
礦產資源	砂石、粘土、水泥、玻璃砂、石油	

資料提供：磐石不動產研究室

張志文製表

二、不動產產業分析 ❖

(一)不動產產業環境報告

1. 公共設施略嫌不足。以道路而言，全國全長10萬餘公里的道路，鋪有柏油、石磚者僅佔10%。貫穿南北之一號公路只能雙向單線通車。830個小村莊無對外聯繫道路。全國橋樑至