

# 战争中

A cozy nest in wartime

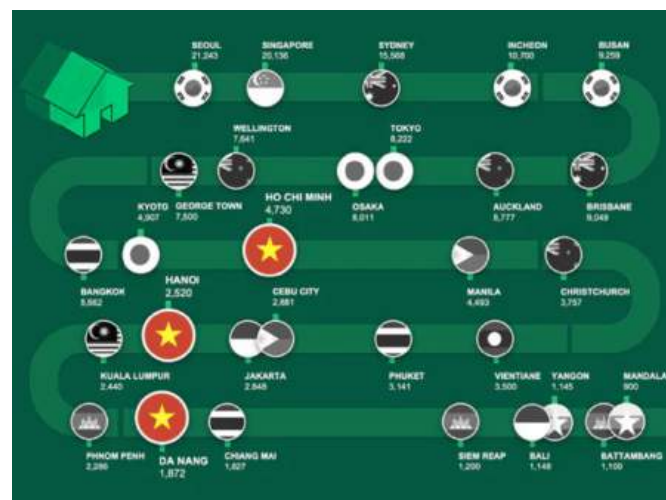
# 的 安乐窝

## 战争中的安乐窝

2025年川普再次成为美国总统，上任后立即掀起关税战，中国、加拿大、墨西哥三大美国贸易伙伴全无豁免，涉及多达70个国家。在实行对等关税的策略上，美国政府暂缓此税90日，以图跟各国谈判争取最大利益。各国对此举动反应不一，按目前看，选择硬应对不让步的偏多，中国更是表表者；中国选择不让步也是理解的，无论在经济、军事和科技，现今的中国绝对是美国的威胁，美国是不会轻易对中国放手。当然，中国本身有强大的内销也可对美国进行多角度的反制，中、美两国的博弈建基于谁的经济基楚较稳健，看谁能坚持到最后。

INN集团在前一波贸易战的时候已在越南设厂（易来安），而越南相对中国更依赖对美国的出口，故在对等关税谈判的初期已向美国示好并采购大额的美国产品及大量降低对美国的关税，爱面子的川普把越南当作模范，表示会对越南实施20%相对较低的对等关税，是英国之后美国成功谈判好的国家，越南对等关税大减27%，在亚洲地区成为第二低关税而具备有制造能力的国家。故此，我推算越南工业未来3-5年还是会持续向上发展。

随着易来安在越南的发展，我们致力完善驻越南同事的福利政策，同时平衡公司的成本。公司有幸经历中国经济开放的时刻，现在再经历越南的机会，如你有兴趣加入，或你有中长期在越南投资的意愿，我们越南同事杜连提供了以下资料供参考：





## 越南房地产市场对外国投资者的吸引力日益增强

保持开放的市场政策和相对可负担的价格，越南的房地产行业正成为在该国生活和工作的外籍人士极具潜力的投资选择。

根据越南法律，外国人可以购买商业住宅 - 即专门向外国人开放的市场定价公寓。越南世邦魏理仕 (Savills Vietnam) 的数据指，河内的公寓平均售价约为每平方米 79,000,000 越南盾 (约 USD 3,038)。价格因位置和质量而异，从每平方米 65,000,000 越南盾 (约 USD 2,500) 至 270,000,000 越南盾 (约 USD 10,385)。

2024 年，河内及周边地区 (如北宁省) 的房产价格平均上涨了 29%，是近年来最显著的增长之一。专家预测，价格将在 2025 年及以后保持高位水平。

尽管从理论上说明，越南人和外国买家的房产价格是相同的，但实际价格往往因市场条件和开发商政策而有所不同。在某些情况下，外国买家可能面临每套公寓高出 5 - 15% 的价格。

根据法律规定，外国个人和组织最多可以拥有某一公寓项目中总单元数的 30%。这一法律上限制了外国买家可购买的单元数量，从而在热门开发项目中产生竞争并推动价格上涨。

外国房产所有者从获得所有权证书之日起可享受最长 50 年的住宅所有权，并可在到期时申请一次性延长 50 年，这一期限必须在所有权证书中明确列出。

值得注意的是，外国人可以将其房产出售给越南公民或其他符合条件的外国买家，前提是 30% 的外国所有权限制未被超出。此外，资本汇回也是被允许的，但交易必须通过有执照的银行处理并遵循所有法律程序。因此，建议与合格的律师或信誉良好的房地产咨询公司合作，以确保符合法规并避免法律风险。

## 交易成本与税费

在越南购买房产时，外国买家应了解以下费用和税收：

- 经纪佣金：** 通常为房产价值的 1 - 2%，具体取决于代理人，可协商。
- 法律费用：** 约为交易价值的 0.5%，涵盖合同起草、法律建议和尽职调查，可协商。
- 所有权注册费：** 约为房产价值的 0.5%。
- 资本利得税：** 出售时，外国所有者需缴纳售价的 2% 或净利润的 25%，具体取决于交易的细节。



撰文 Roy & Lisa