

本期内容 >>>

越南 2021 年总体经济回顾 与
抗疫发展

2022 越南房地产趋势——>
胡志明市公寓市场分析——>
七郡市场分析和项目



VPAC Capital 维湃资本

越南经济与房地产观察

于 胡志明市 上海 台北

Jan 19, 2022

达桑集团 Dat Xanh Group >>>

靠谱的领导上市地产服务商

“我的胡志明市二郡 Sunwah Pearl 2020 年就完工，但是疫情过不去收房，空了两年。期间问了好几家中介，代收房非常繁琐，要公证和委托等。后来交给达桑，很简便的就授权办好，而且收房三天就找到租客。。。而且托管费又低于市场，报告定时又专业。租金汇款也灵活”。

“二郡的 Vista Verda 房，空了三年多，因为透过朋友去买，没有专业会中文的中介服务。后来达桑的 Thuy 接手，找物业，换门锁，装修，打扫一手包办”

“买河内 Mipac Rubik 360 时，找了好几家国际和台湾的中介，最后还是越南达桑北方的服务最严谨，电子邮件认证和签约交订金，公司规模大，中英文都通，而且和开发商直接拿货，货源较为齐备”

2022 越南地产机遇论坛

—— 开春 首次三地联动 线上线下交流

-即使看好越南市场，第一次跟着朋友去买房，河内也是看了三个标的物就选一个。即使是国际中介，后续跟进换人，收房不陪同，也是无可奈何，更不必提招租服务一说“认准开发商”，但就算选了越南第二大开发商的建案，还是有延迟施工一年多多的情况（话说也不提急，对面的 Lumiere 都涨 70% 到 \$4400 了，慢慢养着呗~）。建案法律文件齐备与否，真的要专业来审视尽调。中介带你签约后，基本没他事儿了

透过达桑国际的支持，萃取最近达桑所举办的年度峰会和地产论坛的研究报告干货，维湃与达桑联合举办上海/台北两地线下和线上的论坛与交流

会议开场由 Elaine 主持，维湃资本的 Conrad 和达桑国际的 Vincent 开场。达桑集团以近 20 年的地产经验和数据，上市公司 50 家分公司和 7000 名员工的市场信息（刚于本周成立独立研究院），为对越南陌生而有兴趣的投资人，做了深入浅出的分析报告。总共分成三个主题，回顾，前瞻，与特定区块分析

2021 年的越南市场回顾，虽然反复疫情的影响将 GDP 成长降到了 2.58%，但是越南政府积极的发展经济，持续吸引 FDI 的流入投资，持续保持为投资的热点（JP Morgan 对东南亚建议超额配置的投资建议）。而对疫情的态度，从清零，逐渐转换为与疫情共存，积极施打疫苗，覆盖率居于世界前十位，人民逐渐适应“新常态”的生活，建地也开始复工。而低利率与通胀的压力，让投资者积极找保值机会，而房地产是最好标的之一。而疫情，也让房地产交易行为，由线下转为线上

而对于房地产市场，以胡志明市总体看来，公寓供应的稀缺，地价的上涨，银行对房企贷款的严控，建材成本的上升，法律程序的紧缩，都让房价有上涨的压力

在胡志明市中心区域，豪宅的公寓项目，可以高达 1.8 万美元/平米；东区的公寓售价，也达到 4500-6500 美元/平米，地产价格不断上涨。而初级售价为 2600 美元/平米以下的项目，集中在城市西区的边缘，东区的边缘（第 9 郡，旧守德郡）和胡志明市南区。而观察 7 郡作为投资标的的研究而言，其交通设施越

来越完善，公共设施丰富，医院与购物中心完善，国际学校林立（韩国区也在 7 郡），而多元化的城市规划，使得 7 郡更为宜居。目前可交易的项目不多，包括 The Peak, Diamond River, The Antonia, The Ascentia, Peak Garden, Viva Plaza, Eco Green 等等。而低价在 2000 美元附近的，只有后两者。透过达桑见林又见树的分析，与后半场的基金与个人的经验分享，让与会者对越南投资的吸引力，有更清楚的蓝图

