

ベトナム住宅事情の紹介

2000年10月

VN建設省住宅管理局

I. 住宅一般事情

1. 住宅のデータ

ベトナムの面積は331,000 km²で現在の人口は7,700万人である。57省と4つの中央直轄市で首都はハノイである。

政府は1999年4月1日までの人口及び住宅総調査を行ったが、全国からの具体的なデータはまだ揃っていないので正式に公表されていない。住宅管理局の1999年までの統計によると

全国の住宅面積は7億m²で約1600万家屋がある。その中都市は1億m²余り(14.3%)で農村は6億m²(85.7%)である。全国1人当たりの平均居住面積は9m²である。

国家管理国民所有住宅(以下国家所有住宅と略す)は2600万m²で、それらはほとんど都市に集中している。

住宅面積が広い都市	ハノイ	1,200万m ² 余り
	ホーチミン市	2,600万m ² 余り

2. 住宅所有形式

住宅は各種財源により作られた。国の発展時期毎に、政府により建てられた住宅、民間と他の経済セクターが建てた住宅、前制度から受け継いだ住宅など。理論と実践においてもベトナム民法では以下の7つの所有形式がある。

- 1) 国民所有住宅(国家所有)
- 2) 政治社会組織所有住宅
- 3) 民間所有住宅
- 4) 集団所有住宅
- 5) 社会組織及び業種別組織所有住宅
- 6) 複数所有住宅
- 7) 公共所有住宅

ほとんどの都市では住宅所有権は種々雑多に混っている。住宅番号だけでなく一棟の住宅の中の各戸の所有権も複雑なため管理業務又は使用、修理改造などいろいろな難問が出てくる。

3. 住宅の特色

3.1 都市の住宅は耐久性のある材料で建てられているが、引火しやすい材料で建てられた住宅も少なくない。都市の住宅の過半数は1960年以前に建てられた物で現在はかなり老朽化している。

長年にわたり政府が住宅補助制度を実施し、低価格で住宅を貸していたため、それらの家賃だけでは住宅の維持、修理費には充分ではない。それに居住者の使用、管理意識又は責任感が低いので、ほとんどの住宅特に団地高層住宅は老朽化が進んでいる。1966年の初步統計によると、都市では4800万㎡住宅(48%)が修理が必要であると認められる。その中でも10%ぐらいの住宅は取り壊す必要がありながら、実際には数千人の居住者がまだ使用している。

生活状況については現在大家族が1つの住宅に居住していて、狭いだけでなく個々の施設も非常に不足している現状である。住宅が狭すぎるためほとんどの都市の住宅、特に団地の高層住宅では増築されている。併し、勝手に増築した状態は都市計画に違反し、建物の美観を悪くし、安全性においても劣ってくる。また都市においては違法建築が深刻で複雑な問題となっている。

全体の都市インフラ技術と住宅インフラ技術は一体化されていない(道路、給排水システム、電気、緑等)不足している。生活用水、溝などの排水システム、公共幼稚園、学校、病院、市場、緑地などの公共施設が不足している現状が都市では普通である。

数年前までに出来た古い住宅は技術規準が整っていないし、又近年の新築住宅は規格を厳守しないのが実情である。自発建築、無許可建築は各地方の建築の美観に悪影響を与えている。本来インフラ整備が悪い実情が日増しに悪化している。

3.2 農村の住宅：都市近郊または主要道路沿いに丈夫に建てられたレンガの壁で瓦屋根の1階か2階建ての住宅以外は簡単に建てられている。農村でのインフラ技術は非常に低く、ほとんどの住宅には給排水システムがなく、又環境衛生においても依然として劣っている。

北部デルタ及び中部地域では台風が良く襲ってくるし、寒さも厳しいため、住宅はかなり丈夫に建てられた。レンガ、瓦、石灰、セメントなどは良く使用されており、7,8割の住宅は瓦屋根である。但し人口密度が高いので、住宅用の土地はだんだん狭くなり、又不足してきている。

メコンデルタでは良く洪水が起こる。個々の農民の所得は低くないが、ほとんどの住宅は簡単過ぎ、立派な住宅の割合はまだ低い(約25から30%)。農村のインフラ機構は大したものではなく、地方の建築資材は不足し、運搬方法も難しすぎる。

山岳地域では建築資材は豊富で住宅建築は難しくないが、環境衛生と交通はまだ良くない。

4.住宅事情についての一般的評価

解放後(北部では1954年、南部では1975年以降)、つまり長期にわたる戦争後、経済基盤はひどく破壊され、その中には住宅事情も含まれている。

社会主義建設時期に入り全力で生産を発展させる一方、国家は公務員、職員の生活環境を改善するために住宅解決問題に関心を払った。この間の住宅補助制度は次の各面に良く反映されている。

管理面：住宅は公務員、職員、労働者（政府から給料を受け取る人、革命功労者）への福祉であると言う考えで、つまりこれは給料以外の補助と言う考えで規定されたので、家賃は非常に安くなっている。しかし、このため管理機関は経営収支にんえられないし、現在都市にある国有住宅を維持する最低の経費にも不足している。又賃貸住宅の所有者（政府機関と民間を含める）は多くの管理責任を放棄し、所有権を廃止する所もある。

新住宅開発面：住宅開発は国家の責任であり、国家予算（中央及び地方）で実施されると考えられていた。そのため大部分の公務員、職員は国家に頼って、自分でカバ - できる場合でも国家から住宅が配給されるまで待っていた。都市では自宅を建てる事は禁止されていないが、1人1戸の住宅しか持てないと言う原則があったため、建築の際にいろいろな厄介な問題が起こり、特に国家からの補助や管理は余りなかった。この間に国家と個人の住宅経営は考慮されなかった。

長期間にわたって住宅配給制度を実施したための悪い結果が次のように表れている。

1)住宅数は毎年増えているが、建築速度は人口自然増加率より遅いため、住宅不足状態は深刻化している。

2)現在の住宅、特に公有住宅は、適時に於ける維持修理費がないために老朽化、スラム化がさらに進んでいる。

3)関係機関による住宅建築管理及び住宅使用は一般にあって効率が悪いし、無計画で建築したり、公有地を利用して無許可で建築したり、勝手に増築したり、壁を壊してドアや窓用の穴をあけたり、建物の結構を変更したりするため、建物の品質、寿命、又外見及び都市環境に悪影響を与えている。

4)国家予算で住宅を建て「ただで上げる」と言う配給制度は、国家に全て頼り、自らは自分の家を手配しないと言う考え方が生まれてしまう。

5)国家所有住宅の管理は形式的でしっかり行われていない。家賃が安いため住宅管理機関は経済的刺激を与える事が出来ない。従って、他人に責任を任せ、責任の所在がはっきりしないのが現状である。以前に機関又業種団体（普通自治管理機関と言う）が管理していた住宅は今では家主不在と言っても良い。個々の居住者は無契約で家賃も払わないから、国家に対して損害を与えている。

6)住宅に関する苦情、訴えは常にあり、これは都市の住民には非常に重大な問題である。初步統計によると、住宅、土地に関する苦情、訴えの手紙は全苦情、訴えの7割を占めている。これらを解決する際にはいろいろな難問が出てくるので、解決が遅く、又完全には解決しにくい。

1986年「ドイモイ」政策を導入してから特に90年代から現在まで

配給制度を廃止し、社会主義の方向に向かう国家管理の多セクタ - 経済制度を実施するという経済制度革新について第六回ベトナム共産党大会で議決されて以来、住宅分野についても改変していく。「国家と住民が一緒に」または「国家が補助し環境を整える」などの方式で住宅の建築、改造、修理などには効果が多く表れている。

国家所有住宅管理：経済状況が厳しい中で、住宅管理は家賃配給制度だけに制限されている。ほとんどの経済分野は新制度に基づいて運営されていると共に住宅と地分野も多少の改善が見られる。管理業務に経費を出して住宅の維持と開発が出来るため、業務は「単純管理」から「開発管理」に変わった。具体的には以下の通りである。

国家所有住宅の家賃は3.2ドン1㎡から1986年に72ドン1㎡、そして1992年末から現在までに1350ドン1㎡の家賃に改定された。併し、市場価格と比べ国家所有住宅の家賃はまだ低い(市場価格の20%)が、国家財政にはある程度貢献した。規定により賃貸住宅管理機関は徴収した60%の家賃を国家に納めなければならない。徴収した家賃の残りの40%ではこれらの住宅を維持修理するにはまだ不十分である。

以前の4級、3級の住宅を安い価格で売り渡す政策と共に、

1994年からほとんどの地方では国家所有住宅を居住者に売り渡す政策を実現している。これは住宅開発と住民が多い土地のインフラの国家財政の大きな財源となった。

住宅開発について：住宅開発に使う中央の財政予算はだんだん削減されている。特に1980年代の後半と1990年代の前半ごろがそうであり、たとえば1981年から1985年には毎年平均44万7千㎡の住宅に対する予算だったが、1989年の国家予算では9万4千4百㎡の住宅に相当するものであった。1992年から1995年までは住宅開発のための国家予算はほとんどなかった。この背景に基づいて、住宅開発資金を調達するためいろいろな措置を講じた。具体的には次の通りである。

政府が土地を提供し住民は自分で企画通りに家を立てる。革命功労者には政府が土地を提供し資金を一部を援助する。多くの銀行でも住宅建築用に住民に資金を貸している。

住宅経営企業は住宅用の土地使用の料金の一部が免除され、土地使用料金を後払いする事が出来る。

国営企業は住宅を建て、財政能力のある人に一括払いで、低所得者には分割払いの方法で分譲する。現在政府はテストケースとしてホーチミン市では外国と合併した住宅建築経営を許可している。

地方では「情義住宅、情愛住宅」の形で社会政策対象の革命功労者、高齢者、孤児、身体障害者などに住宅をたてる資金を集める活動を進めている。

1996年末まで全国では3兆110億ドンに相当する8444戸の「情義住宅」を建て、現在では10万軒に増え、10兆ドン以上の価値に相当する(平均1軒に1000万ドンぐらい)。

(注:「情義住宅」とは国に貢献した人のための住宅で、国が少し義理があるので、半分くらい支援する。「情愛住宅」とは、国に貢献はしていないが非常に貧しい人のための住宅で、国は資金は出さず、民間人や組織から資金を募る;以上保立)

以上のような方式を使ったため、政府予算で建てた住宅数はだんだん減っているが、他の資金で建てられた住宅、特に住民が自築した住宅の数は増えている。全国の都市住宅事情報告では、1991年から1998年末までトータルで2600万㎡の住宅が建てられた。

しかし住民の住宅問題を効果的に確実に解決するためには、全ての経済セクタにおいて、住宅開発に積極的に参加するよう働きかけるといような政府の建築対策が必要である。

II . ベトナム住宅管理開発システム

A . 中央政府の住宅管理機関

1 . 国会、国会常務委員会

国会は人民の代表の最高機関であり、ベトナム社会主義共和国の最高権力機関である。国会は立憲権と立法権をもつ唯一の機関である。

国会常務委員会は国会の常務機関である。

国会と国会常務委員会は諸法律(憲法、法律、法令、議決)を公布し、その中には全国の住宅に関するものもある。

2 . 政府

政府は国会の執行機関で、ベトナム社会主義共和国の最高の行政機関である。

政府と総理大臣は法律に関する文書(政令、政府の議決、決定及び首相の指示)を公布し、その中には住宅の問題に関するものもある。

政府住宅管理を助けるのは建設省である。

3 . 建設省(建設省の役割、任務、権限、組織機構についての1994年3月4日15 - CP号の議定)。

建設省は政府の機関で、全国の住宅分野を管理する役割をもつ。

建設省の任務:

1 . 住宅開発の方向、戦略、対策を研究、作成し、そして政府に提出し、政府が審査後それらの実施の指導、案内、検査を行う。

2 . 住宅分野の制度、政策を作成し、政府に提出、或いは自らの権限に基

づいて公布する。

3．住宅の政府管理

建設省の上記任務実施に当たるには住宅管理局がある。

4．住宅管理局(建設省所属の住宅管理局についての1993年8月10日51-C P号の政府政令)

住宅管理局は建設省直轄で建設大臣のために全国の住宅の国家管理、国家の機関、党の機関、また団体及び中央の社会団体が使用している職場用建物、公務用建物、ゲストハウス、会議場、博物館の使用を管理する。

住宅管理局の任務

1．全国及び住宅開発重点案件の戦略、動向、計画を建てて、建設省がこれらを政府に提案し、政府が決定する。

2．住宅管理の法案、政策、制度の原案を建てて、建設省がそれらを政府に提出するか又は建設省が自分の権限内で公布する。

3．住宅管理、使用についての国家および建設省の法律、政策制度の実施、案内、検査をする。

4．国家機関、党機関、中央の社会団体が使用している国家所有の職場用建物、公務用建物、ゲストハウス、会議場、博物館等には当局は以下の任務を持っている。

使用目的に関する書類を統一的に管理すること。

上述の建物の使用の調整、使用目的変更を提案し、建設大臣が首相に提出し、政府首相はそれを決定する。

上記の建物の修理、改造、新築に関する国家住宅管理使用の政府の政策、制度の各機関の実施を案内、検査すること。

現在の住宅管理局システム

1．局長1名、副局長1名

2．各課及びセンタ - (4課と1センタ -)

+ 住宅管理課

+ 住宅開発課

+ 公共建築課

+ 法制総務課

+ 住宅管理開発技術移転研究センタ -

3．専任が21名、その他非常勤職員もいる。(2000年の計画では30名の予定)

B．地方の住宅管理機関

1．中央直轄省、都市

全国で61省、都市があり(4都市、57省)

地方政権の国家権力機関は省級の人民評議会である。

憲法、法律、上級政府の機関の文書に基づいて、評議会は住宅問題を含む地方での憲法、法律を厳重に実施する措置に関する議決を公布する。

省人民委員会は地方での政府機関である。全省、全市における住宅問題を含む憲法、法律国家機関の諸文書、評議会の議決の実施、案内及び執行の義務がある。

省人民委員会の上記の役割、任務の実施に当たるのは建物管理局及び区、県、市、省都、市各級人民委員会である。

2. 住宅管理部局

現在、地方によって住宅管理するセクションは異なる。ハノイ、ホーチミン、ダナン市では「地政住宅部 (LAND ADMINISTRATION AND HOUSING DEPARTMENT)」と言う。残りの 58 省、市では「建設部 (DEPARTMENT OF CONSTRUCTION)」と言う。

住宅管理部局は省人民委員会に属している専門機関であり、省人民委員会の管理、指示、建設省と関連省庁の専門業務の指導を受ける。

住宅管理部局の主な役割

1 地方での各種の建物の管理を良くするために省人民委員会にアドバイスをする。

2 地方での住宅管理、開発についての中央政府、省評議会、人民委員会の方針、政策、指示、議決、決定を実施する。

住宅管理部局の機構

他の業務も管理する義務があるから、部局の中の一部だけで住宅管理業務をする。普通は次の通りである。

1. 建設部の場合：住宅・土地課又は住宅及び都市管理課

各建設部において国家住宅管理に当たるのはたいてい 1 名から 5 名までである。

2. 地政住宅部の場合、事務室のほかに以下のセクションがある。

+ 住宅管理課

+ 住宅政策課

+ 住宅開発案件管理セクション

+ 当局における国家住宅管理に当たっているのは 30 から 60 名である。

3. 各局には国家所有住宅を管理する役割を果たす経営会社がある。

3. 省に属している区、県、省都、市

県人民委員会は当県での国家住宅管理の役割を持つ。

県人民委員会の国家住宅管理を手伝うのは住宅土地管理課、又は都市宅地課及び土地・宅地課(一般に地宅管理課と称する)、郡(坊)社の各級の人民委員会である。

住宅・都市管理課は直接県人民委員会に管理、指導され、住宅管理部局から業務の案内、検査を受ける。

住宅土地管理課は4から7名いる。その内ところによって1から4名が住宅を管理する。

4. 郡(坊) 社、市(県都)

郡人民委員会は郡に於ける国家住宅管理の業務がある。

郡人民委員会がこの役割を果たすために1又は2人が専任するが、1人だけ専任になって他の業務も兼任する区、社が多くある。

C. 住宅経営開発システム

1. 組織形式については

建設省に所属している総会社(corporation)、会社(company)

他の産業に所属する総会社、会社

省人民委員会に所属する総会社、会社

建設部、地政住宅部所属会社

区、県人民委員会所属会社

株式会社、有限会社

民間企業

つまり国営企業、民間企業、株式会社、有限会社である。

2. 役割と任務、経営分野

上記の企業は住宅を経営するだけでなく、工業工事建設の投資と建材経営など多分野の経営活動にも参加している。

住宅だけ経営している企業もある。例えば、サイゴン不動産総会社(RESCO)とその子会社、地政住宅部及びその他の会社に属する住宅経営会社である。しかし実際には他の分野にも参加している。

I I I . 現在実施中の主な住宅政策

1. 実施中の主な住宅政策の内容

1991年の住宅法令が出来てから、以下の主な住宅政策を実施している。

1.1 国家所有住宅の賃貸政策。

1992年11月27日首相は家賃を給料に加えると言う118-TTg号の議決を公布した。主な内容は以下の通りである。

内閣が決定した1977年6月10日150-CP号の住宅配給制度を廃止し、給料の程度によって月9000ドンから93000ドンを補助として給料に追加する。

国家所有住宅を借りている居住者は1ヶ月に新標準価格の1350ドン1㎡を支払わなければならない。この標準価格に基づいてその他の種類の家の家賃をきめる。

革命功労者は国家所有住宅を借りるとき、その対象別によって1ヶ月9000ドンから家賃の実費を国家が支払う。

1.2 居住者に国家所有住宅を売り渡す政策

1994年7月5日政府は住宅売買経営の61-C P号政令を公布した。居住者に国家所有住宅を売り渡す基本内容は次の通りである。

売り渡し可能住宅種は、企画に住民が住む所でなくほかの目的に使う予定の土地にある住宅、一時住宅用として使う専用建物、他の目的により効果的に使える計画がある別荘を除いての全ての種類の住宅を売り渡す。

売り渡し対象：原則として国家所有住宅に居住している人は自由にその住宅を買う権利がある。買う意志がない人は現在の規則に従って借りる権利がある。以上述べた売り渡し出来ない住宅に住んでいる人は、住宅を買う意志がある場合、現在住んでいる住宅を返して、その地方のほかの住宅を買うことが出来る。

売り渡し価格：住宅の価値とその土地価格に基づいて確定される。

+ 住宅の価値は住宅の使用残存価値と使用価値調整係数に基づいて確定される。

+ 土地価格：1世帯が使用する1階以上の住宅、1階建て住宅、別荘の場合は土地価格は政府が規定した価格範囲に基づいて省人民委員会の決定した価格の40%になる。多くの世帯が使用する高層住宅(集合高層住宅)の場合、土地価格は政府が規定した価格範囲に基づいて省人民委員会が決定した価格の10%になり、階数係数によって確定される。

売り渡し金精算方法：国家所有住宅の売り渡し対象のほとんどは収入が低い公務員、職員、社会政策対象の家族と労働者であるため、政府は分割支払いの精算方法を認める。つまり最長10年間以内に住宅を買った人は売り渡し金を精算する。契約時に一括払いする際は価格の10%は割り引きになる。1年以内に清算する場合2%割り引きになる。

住宅購入価格割引政策：政府の予算から給料をもらう公務員、職員、党機関、団体の職員、政府の予算から給料をもらう軍人、政府の予算又は政府が規定した生活費を給料としてもらう社、郡の仕事をする人、革命功労者などは、国家所有住宅の売渡を受ける場合、勤務年数によって1年10万ドンは割り引きになる。軍隊勤務の場合は勤務年1年につき18万ドン割引になる。

1.3 革命功労者に対する住宅補助政策

1996年2月27日首相は革命功労者に対する住宅補助118-T T g号の政令を公布した。主な内容は以下の通りである。

国家の住宅補助対象は優先法令第1条に規定された革命活動家、烈士者の家族、傷病兵者、地下活動家など革命功労者(つまり1945年8月革命以前の革命参加者、烈士者の家族、軍隊及び警察の英雄、ベトナム英雄母、労働英雄者、地下活動家として捕虜になり、牢獄に入れられた者、民族解放戦争に参加した人、祖国防衛及び国際義務を果たした者、革命協力者である)。

補助方式：地方の事情により、革命功労者に対する住宅改善への補助の形式は情愛住宅を贈る事、住宅建築、修理に対する経費補助、住宅用の土地をもらう時又は国家所有住宅を買う時に一部分又は全ての土地使用料の補助、その地方の事情に適切なほかの補助方式である。

免除について：

- + 団地高層住宅を買う場合 100% 土地使用料は免除される。
- + 1階建ての住宅、1世帯が使う1階以上の住宅を買う場合、または宅地をもらう場合は功労の対象によって65%から100%までの土地使用料が免除される。

1.4 住宅経営政策：

1994年7月5日政府は住宅売買、経営についての61 - CP号の政令を公布した。住宅経営についての主な内容は次の通りである。

住宅経営できる対象は、法律に基づいて設立、経営登記したベトナムに居住しているベトナム人の国内団体、個人である。ベトナムで住宅経営する外国団体、個人の場合は政令にはまだ決めていない。現在首相はホ - チミン市でいくつかの住宅投資経営案件で外国団体、個人と合併する事をテストケースとして許可した。

規定により住宅経営内容は住宅賃貸、住宅売買、土地所有権をもらって分譲住宅又は賃貸住宅を建築する事。住宅建築計画に基づいてインフラ整備に投資して、インフラと土地所有権を売り渡す事、住宅売買、賃貸サービスである。

住宅経営の価格は住宅を売る価格、家賃、土地所有権転売価格、住宅売買、賃貸サービスの価格は家を買う当事者間で自由に取り決める。国家は住宅経営活動を管理するため(税金を計算する基として)標準価格表を決める。

1.5 住宅所有権、土地所有権の登記及び証明書発行政策

1994年7月4日政府は都市における住宅所有権、土地所有権について60 - CP号の政令を公布した。主な内容は次の通りである。

法律上で認められる住宅所有権と土地所有権を公認し、保護する。以前社会主義改造政策を実行したため現政府が管理している住宅を元の所有者に返す事は認めない。国家はベトナム民主共和国、南ベトナム共和臨時革命政府及びベトナム社会主義共和国の国家政策実施のため他人に渡した居住地を返還する事を認めない。

全住宅都市の居住地は郡、市の人民委員会に登記しなければならない。住民居住地を登記する義務は住宅所有者である。場合によってはその住宅を使用している人が登記義務を持つ時もある。

法律上で認められるベトナム民主共和国、南ベトナム共和臨時革命政府及びベトナム社会主義共和国の権限ある機関により許可した住宅及び土地の書類を持参している家主は、住宅及び土地所有権の証明書と交換できる。前

政府が許可した法律上認められる書類を持参している場合、トラブルがなければ、政府の政策を実施したため他人に渡した以外の場合は、これらの書類を住宅及び土地所有権の証明書と交換できる。

法律上で認められる書類を持たなくても、住宅、土地が企画に合致し、トラブル、紛争がなく、郡、市人民委員会が承認した場合は住宅及び土地所有権証明書がもらえるが、規定通りに土地使用料金を納めなければならない。その住宅、土地が1980年12月31日以前に使用された場合は使用料を納める必要はない。1981年1月1日から

1993年10月15日まで使用し始めた場合は、土地使用料の20%を納める。1993年10月15日以降は100%の土地使用料を納めなければならない。

法律上で認める書類を持たなく、企画で住宅用でない土地に住宅を建てた場合は、住宅及び土地所有権証明書がもらえない。その居住者は政府の住宅取り壊し土地返還政令に従わなければならない。

住宅、土地所有権証明書を持つ人は、民法に規定される次のような権利がある。それは交換、譲渡、貸与、相続、抵当等である。

2. この間の主な住宅政策実施事情の評価：

一般的に言って、この間国家が公布した住宅政策はわが国の歴史の段階毎に適当であると思われる。今の段階では各住宅政策は配給集計計画経済制度から社会主義に向かう政府が管理する多セクター市場経済制度に変更しつつあり、工業化、近代化事業を実現している。

現在の刷新事業では国家が徹底的に住宅配給制度を廃止するが、そのためそれを市場経済に切り替えるわけではない。実行している政策は党、国家の住宅への配慮と環境作りを表している。特に革命功労者、低所得者のほとんどは各階各層及び国民に歓迎され応援されている。

3. 現在までの住宅管理開発業務の評価

一般的に言って、この間住宅管理開発事業において各階各層は方針から政策実施活動に力を入れた。いくつかの地方では良い結果が出たが、全国的にはそれ程ではない。国民の要求、特に国家所有住宅売り渡し事業には充分応えていない。都市の住宅土地所有権の証明書の審査、住宅開発及び共同のインフラ整備、社会下部、環境、生態についてはまだいろいろ問題がある。それゆえ今後も新政策を検討して公布し、現行の政策を見直して、法律、共産党及び国家の方針、政策を基にして住宅の事業も含めて国の経済を発展させるために、各経済セクターが潜在力を生かせるための環境を作り出したり、奨励しなければならない。そして、政策実施をしっかりと行い、国民の住宅事業に関する要求を効率的に且つ質の高い活動を行うために行革を強化する必要がある。

IV．近い将来に公布する住宅政策の検討

- 1．住宅法
- 2．2010年、2020年までの住宅開発戦略(動向)
- 3．5ヵ年計画住宅開発プログラム(計画)
- 4．外国の団体、個人が住宅開発に投資できる政策
- 5．住宅開発に投資する投資家に対する環境作り政策(土地、税金、金融、投資手続き等)
- 6．住宅開発のための財源調達政策(住宅開発金融)
- 7．公務員、職員、低所得者に対する住宅分譲、賃貸補助政策(優先的利息で貸し出しする基金を作り、住宅購入資金後払い制度など)
- 8．建設、投資後の住宅管理制度、特に団地の高層住宅
- 9．農村での住宅管理開発政策、その中で台風、洪水の多い地域の住民に適切な住宅政策を研究する必要がある。