

| อรรถกร จารุวัฒน์: ก้าว

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) ถือว่าเป็นนโยบายสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ โดยกำหนดให้มีการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่บางส่วน ของ จ.ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ทั้งนี้ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนถึงความคุ้มค่า ซึ่งการให้สิทธิแก่นักลงทุนต่างชาติเช่าที่ดินถึง 99 ปี รวมทั้งการให้คนต่างด้าวสามารถซื้อคอนโดที่พักได้โดยยกเว้นหลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จึงถูกนำมาเป็นมาตรการส่งเสริมเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

อธิป พิชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เปิดเผยว่า เห็นด้วยกับการให้สิทธิแก่นักลงทุนต่างชาติเช่าที่ดิน 99 ปี ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นและกระตุ้นให้เกิดการลงทุน ซึ่งมองว่าไม่ใช่แค่เฉพาะในพื้นที่อีอีซีเท่านั้น ควรมีการให้สิทธิในพื้นที่เศรษฐกิจอื่นๆ ด้วย เพื่อกระจายความหนาแน่น ไม่ใช่กระจุกตัวแค่อีอีซีและในบางพื้นที่

ขณะที่การใช้กฎหมายควรเป็นฉบับเดียวกันครอบคลุมพื้นที่ทั้ง 3 จังหวัดอีอีซีเหมือนอย่างกรุงเทพฯ พัทยา เป็นต้น เพื่อให้สามารถเชื่อมโยงเป็นภาพเดียวกัน เพราะหากออกกฎหมายเฉพาะพื้นที่ที่ส่งเสริมขณะที่พื้นที่โดยรอบยังต้องอยู่ภายใต้การดูแลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งอาจเกิดปัญหาในการพัฒนาพื้นที่ได้ในระยะยาว

นอกจากนี้ การให้สิทธิคนต่างชาติซื้อคอนโดได้มากกว่า 49% นั้น เห็นว่า

เปิดช่องทางชาติ ลงทุนอสังหาอีอีซี

สิทธิการเช่าที่ดิน 99 ปี

- ✓ สัญญาเช่าครั้งแรก จะไม่เกิน 50 ปี
- ✓ ต่อยุ่เช่าไม่เกิน 49 ปี (ไม่ต่ออัตโนมัติ)
- ✓ ผู้เช่าที่ดินต้องเป็นนิติบุคคล ลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย ยกเว้นเพื่ออยู่อาศัย
- ✓ ถือครองจำนวนที่ดินได้ไม่เกิน ที่กฎหมายกำหนด
- ✓ 3 ปีไม่ประกอบกิจการต้องขาย สิทธิที่ดินใน 1 ปี

มาตรการ
ส่งเสริมใน
พื้นที่อีอีซี



สิทธิคนต่างด้าวซื้อคอนโด

- ✓ เฉพาะนิติบุคคลหรือผู้เชี่ยวชาญ ที่เข้ามาลงทุน
- ✓ การชำระเงินใช้เงินตรา ต่างประเทศภายในเขตส่งเสริมได้
- ✓ อพท.จะเข้ามาดูแลเมื่อ เสถียรภาพทางการเงินมีปัญหา

ที่มา : โพสต์ทูเดย์รวบรวม

บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

ต่างชาติซื้อได้ 100% แต่รู้ต้องมีมาตรการควบคุม โดยการออกกฎหมายระงับหากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารชุดเป็นอื่น เพื่อต้องการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินต้องกลับไปใช้กฎหมายเดิม จะใช้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนและกฎหมายการนิคมอุตสาหกรรมไม่ได้ เช่น ซ้อห้องชุด 8 ชั้นทั้งโครงการบนพื้นที่กว่า 20 ไร่ ถือไว้สักกระยะแล้วทุบทิ้งนำที่ดินไปพัฒนาอย่างอื่น เป็นต้น ทั้งนี้เป็นการปิดช่องโหว่ของกฎหมาย

อิสระ บุญยัง นายกิตติมงคล

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า การซื้อคอนโดของคนต่างชาติต้องเป็นนิติบุคคล และต้องมีการกำหนดขนาดที่ดิน เช่น คอนโด 1 อาคารพื้นที่ต้องไม่เกิน 5 ไร่ เพื่อป้องกันการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงใหญ่โดยทางอ้อมของต่างชาติ

นอกจากนี้ ยังต้องจำกัดจำนวนและขนาดของโครงการที่จะพัฒนาจากการลงทุนของต่างชาติ เช่น แต่ละปีจะอนุญาตก่อสร้างคอนโดไม่เกิน 1 หมื่นตารางเมตรในพื้นที่ เป็นต้น เพื่อป้องกัน

ไม่ให้มีการเพิ่มซัพพลายที่มากเกินไป เพราะจะเกิดการเก็งราคาที่ดิน ส่วน การให้นักลงทุนต่างชาติเช่าที่ดิน 99 ปี นั้นไม่ใช่เรื่องใหม่ ซึ่งมองว่าเป็นเรื่องดี และจะช่วยป้องกันการเกิดนอมนิโดย ต่างชาติจะถือครองแบบสุจริต

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก พ.ร.บ.การ เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 มีการบังคับ ใช้มานานควรมีการปรับปรุงเงื่อนไขให้ มีความทันสมัย ไม่ว่าจะเรื่องของการ อนุมัติและขั้นตอนการศึกษาผลกระทบ เป็นต้น และไม่เห็นว่าหากจะส่งเสริม ให้มีการลงทุนพัฒนาคอนโดโดยตรง จากต่างชาติ

ด้าน **ชรินทร์ วานิชวงศ์** ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ฮาบิแทท กรุ๊ป กล่าวว่า เห็นด้วยกับการเพิ่มสัดส่วนการ ซื้อคอนโดของต่างชาติ เพราะอสังหา เมืองไทยเป็นที่สนใจของชาวต่างชาติ ซึ่งมีทั้งด้านบวกและลบ ทั้งนี้เห็นว่า ควรมีสัดส่วนแค่ 70-80% จากเดิม 49% โดยรัฐต้องมีมาตรการควบคุมที่ดิน ประเภทฟรีโฮลด์ เนื่องจากได้กรรมสิทธิ์ ที่ดิน ซึ่งเป็นเรื่องน่ากังวลเพราะทุน ต่างชาติ อย่างเช่น จีน ที่มีเงินทุนหนา พร้อมจะเข้ามา ■