



## ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: จันทร์ 25 - พุธ 27 กรกฎาคม 2559

ปีที่: 39

ฉบับที่: 4856

หน้า: 1(บน), 13

Col.Inch: 134.21 Ad Value: 181,183.50 PRValue (x3): 543,550.50

ศิลป์: สีสี่

หัวข้อข่าว: ต่างชาติซื้อที่ดิน13จว.ได้ไม่อัน รุญียดป่าสงวน-สปก.บมเขตเศรษฐกิจ

# ต่างชาติซื้อที่ดิน13จว.ได้ไม่อัน รุญียดป่าสงวน-สปก.บมเขตเศรษฐกิจ

รัฐจุฬาลงกรณ์ ศก.พิเศษไม่หยุด ปลดล็อกกฎหมายเปิดทางต่างชาติ  
ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน 13 จังหวัดได้เสรี สิ่งยึดคั้น “ที่ดิน ส.ป.ก.-ป่าสงวน-  
ที่สาธารณสมบัติ” รับนักลงทุน ด้านธนาคารปิดยื่นซองประมูล  
3 จังหวัดนำร่อง “เพชรบูรณ์” ผนึก “ตะเข็บอุบล” จอม จ.ตราด  
895 ไร่ ห่ม 5 พันล้าน เนรมิตเมืองท่องเที่ยว “หนองคาย-  
มุกดาหาร” ถูกเมิน “ซี.พี.แลนด์” ถอนตัวหวั่นไม่คุ้มทุน

## ต่างชาติซื้อที่ดิน

แหล่งข่าวจากทำเนียบรัฐบาลเปิดเผย  
“ประชาชาติธุรกิจ” ว่า จากที่รัฐบาลมี  
นโยบายที่จะเร่งผลักดันการพัฒนาพื้นที่เขต  
เศรษฐกิจพิเศษชายแดนในพื้นที่ 10 จังหวัด  
ได้แก่ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด  
สงขลา หนองคาย เชียงราย นครพนม  
กาฬสินธุ์ และนครราชสีมา รวมทั้งระบียง  
เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก 3 จังหวัด  
ประกอบด้วย ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา  
รวมทั้งหมด 13 จังหวัด โดยให้เกิดการ  
ลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่  
หรือ 10 คลัสเตอร์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม  
ให้กับเศรษฐกิจประเทศ ด้วยการให้สิทธิ  
พิเศษในการส่งเสริมการลงทุน การอำนวยความสะดวกในการดำเนินธุรกิจ ควบคู่กับ  
พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานรองรับ นอกจากนี้  
หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างปรับแก้  
ระเบียบกฎหมาย เพื่อดึงดูดนักลงทุนทั้ง  
ไทยและต่างชาติให้เข้าไปลงทุนตามเป้าหมายที่วางไว้

## ปลด กม.พิเศษคุม 10 จังหวัด

ล่าสุดการยกเว้น พ.ร.บ.เขตเศรษฐกิจ  
พิเศษ พ.ศ. .... เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และ  
วิธีการในการจัดตั้งและบริหารจัดการเขต  
พื้นที่ที่กำหนดขึ้นเป็นการเฉพาะ ส่งเสริม  
สนับสนุนและอำนวยความสะดวก รวมทั้ง  
ให้สิทธิประโยชน์บางประการภายใต้เขต  
พื้นที่นั้น ๆ เพื่อประโยชน์ในการดำเนิน  
การต่าง ๆ อาทิ การอุตสาหกรรม การ  
ท่องเที่ยว การบริการ ฯลฯ และร่าง พ.ร.บ.  
เขตเศรษฐกิจพิเศษ ภาคตะวันออก ซึ่ง  
คณะรัฐมนตรี (ครม.) มอบหมายให้  
กระทรวงอุตสาหกรรมเป็นเจ้าภาพดำเนินการ  
ศึกษาไปมาก น่าจะเสร็จสมบูรณ์  
เร็ววันนี้

ทั้งนี้ นอกจากร่างกฎหมายดังกล่าว  
จะให้สิทธิประโยชน์กับนักลงทุนทั้งไทย  
และต่างชาติ อาทิ การอนุญาตให้คน  
ต่างด้าวอยู่อาศัยในราชอาณาจักร สิทธิ  
ยกเว้น ลดหย่อนค่าธรรมเนียม ภาษีอากร  
รวมทั้งสิทธิประโยชน์อื่น ๆ แล้ว ในส่วน  
ของที่ดินก็จะกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข

ในการบริหารจัดการ และให้สิทธิพิเศษ  
แก่นักลงทุนเพิ่มเติมด้วย

“กฎหมายที่ออกใหม่จะเป็นกฎหมาย  
พิเศษที่ปลดล็อกระเบียบต่าง ๆ เปิดทาง  
ให้นักลงทุนไทยและต่างชาติที่สนใจเข้า  
มาลงทุนใน 10 เขตเศรษฐกิจพิเศษได้  
มากขึ้น”

## ให้ต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

โดยเฉพาะอย่างยิ่งผ่อนปรนกฎระเบียบ  
และข้อกำหนดให้ผู้ลงทุนเป็นการพิเศษ  
เพื่อเป็นการจูงใจ ด้วยการให้สิทธิในการ  
ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสิ่งทรมทรัพย์กับ  
คนต่างด้าว โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตหรือ  
ดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ  
เปิดโอกาสให้นักลงทุนต่างชาติสามารถ  
ซื้อที่ดินและถือครองกรรมสิทธิ์ ไม่ว่าจะ  
เป็นโฉนด น.ส.3 ได้ จากเดิมหลักเกณฑ์  
เงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน  
กำหนดว่าหากต่างด้าวนำเงินเข้ามาลงทุน  
ตั้งแต่ 40 ล้านบาทขึ้นไปในประเทศไทย  
จะถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นที่ยอยู่อาศัย  
ได้ 1 ไร่ เป็นต้น

ปัจจุบันต่างด้าวใช้ช่องทางพิเศษของ  
กฎหมายส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) และ  
กฎหมายการเช่าสิ่งทรมทรัพย์เพื่อพาณิชย์  
กรรมและอุตสาหกรรมที่กำหนดให้เช่า  
ที่ดินได้ 50 ปี และต่ออายุสัญญาเช่าได้  
อีก 50 ปี รวมเป็น 100 ปี อย่างไรก็ตาม  
กฎหมายดังกล่าวอยู่ระหว่างพิจารณาจะ  
ปรับแก้ไข เพื่อจูงใจนักลงทุนต่างชาติให้  
เข้ามาลงทุนมากขึ้น นอกเหนือจากสิทธิ  
ยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีอากร



# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: จันทร์ 25 - พุธ 27 กรกฎาคม 2559

ปีที่: 39

ฉบับที่: 4856

หน้า: 1(บน), 13

Col.Inch: 134.21 Ad Value: 181,183.50 PRValue (x3): 543,550.50

ศิลป์: สีสี่

หัวข้อข่าว: ต่างชาติซื้อที่ดิน13จว.ได้ไม่อัน รัฐยึดป่าสงวน-สปก.บุมเขตเศรษฐกิจ

## เปิดช่องใช้ที่ดินรกร้าง-ที่หวงห้าม

ขณะเดียวกันเพื่อให้การบริหารจัดการที่ดินในเขตเศรษฐกิจพิเศษมีประสิทธิภาพ และเอื้อต่อการลงทุนของภาคเอกชน กฎหมายใหม่จะกำหนดแนวทางการบริหารจัดการที่ดินไว้ชัดเจนเป็นกรณี ๆ ไป เพื่อให้สามารถนำที่ดินรัฐประเภทต่าง ๆ มาใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ อย่างที่ดิน ซึ่งเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ให้สามารถนำมาใช้ได้ทั้งในกรณีที่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้ว หรือที่ดินได้เปลี่ยนสภาพไปแล้ว และกรณีที่ดินยังไม่เปลี่ยนสภาพ

เปิดโอกาสให้พื้นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่สงวนหวงห้ามไว้ใช้ในราชการ ที่ดินสาธารณสมบัติที่รกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือที่ดินที่กลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้ประโยชน์ หรือนำมาพัฒนาได้ด้วย

## ยึดเรียบยันที่ดิน ส.ป.ก.-ป่าสงวน

แหล่งข่าวกล่าวว่า นอกจากนี้ยังกำหนดให้พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ มีผลเป็นการเพิกถอนเขตปฏิรูปที่ดินของสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) โดยกรณี ส.ป.ก.ยังไม่ได้นำที่ดินที่ประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดินไปจัดสรรกระจายให้กับชาวบ้าน ให้ ส.ป.ก.นำส่งที่ดินดังกล่าวแก่ผู้ว่าการเขตเศรษฐกิจพิเศษ เท่ากับสามารถนำที่ดินที่ได้รับจาก ส.ป.ก.ไปพัฒนา หรือจัดเป็นพื้นที่รองรับการลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษได้อีกทางหนึ่ง

เช่นเดียวกับที่ดินในเขตป่าไม้ถาวร หรือเขตป่าสงวนแห่งชาติ ที่กำหนดให้ผู้ว่าการเขตเศรษฐกิจพิเศษสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ตามแต่กรณี เช่น กรณีที่เป็นที่ดินในเขตป่าไม้ถาวรตามมติ ครม. เมื่อ ครม.มีมติให้เพิกถอนก็สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้

ส่วนกรณีเป็นที่ยึดสงวน หากได้รับความยินยอมจากวัด และมหาเถรสมาคมให้นำมาใช้ประโยชน์ได้เช่นกัน แต่กำหนดให้จ่ายค่าผดุงกรรมให้แก่วัด หรือจ่ายค่า

ชดเชยให้แก่วัดตามที่กำหนด

## ให้อำนาจผู้ว่าฯเต็มพิกัด

แหล่งข่าวกล่าวว่า สำหรับการดำเนินการในเขตเศรษฐกิจ จะมีคณะกรรมการบริหารเป็นผู้ดำเนินการ ได้แก่ จัดทำแผนผังและรายการประกอบแผนผังแยกเป็น แผนผังกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังแสดงโครงข่ายกิจกรรม การสาธารณูปโภค แผนผังแสดงโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงที่โล่ง รวมถึงจัดทำแผนปฏิบัติการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในพื้นที่ในส่วน ของระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ระบบป้องกันอุบัติภัย และระบบควบคุมและจัดมลพิษ และรักษาสสิ่งแวดล้อม

ขณะที่อำนาจในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ได้แก่ อำนาจในการพัฒนาพื้นที่ภายในเขตเศรษฐกิจพิเศษ และอำนาจในการให้บริการแก่ผู้ประกอบการกิจการหรือที่อยู่อาศัยภายในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ให้ผู้ว่าการเขตเศรษฐกิจพิเศษเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ อนุญาตออกใบอนุญาตหรือให้ความเห็นชอบหรือจดทะเบียนหรือรับแจ้งตามกฎหมาย

## เอกชนยื่นประมูลรายเดียว

ด้านความคืบหน้าของการเปิดประมูลหาเอกชนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ จ.หนองคาย เนื้อที่ 718 ไร่ จ.ตราด เนื้อที่ 895 ไร่ และ จ.มุกดาหาร เนื้อที่ 1,080 ไร่ แหล่งข่าวจากกรมธนารักษ์เปิดเผยว่า วันที่ 21 ก.ค. 2559 ที่ผ่านมา ได้เปิดให้เอกชน 34 ราย ที่ซื้อเอกสารพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด ยื่นเอกสาร ปรากฏว่ามี บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค รายเดียวยื่นในพื้นที่ ต.ไม้รูด อ.คลองใหญ่ จ.ตราด ขณะนี้กำลังวิเคราะห์หาเหตุผลที่มีเอกชนยื่นซองประมูลน้อยราย รวมถึง 2 จังหวัดที่เหลือคือ มุกดาหาร และหนองคาย ที่ไม่มีผู้สนใจเลยมาจากสาเหตุใด เช่น ระบบสาธารณูปโภคยังไม่พร้อม ระยะเวลาที่ให้สั้นไป หรือค่าธรรมเนียมแพงเกินไป จะได้เร่งแก้ปัญหา เพราะโครงการต้องเดินหน้าต่อไป

สำหรับพื้นที่พัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ

แรก มี 6 จังหวัด ได้แก่ ตาก มุกดาหาร ตราด สระแก้ว สงขลา และหนองคาย ซึ่งสระแก้วทางกรมนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) ดำเนินการเอง พื้นที่ 660 ไร่ และกรมธนารักษ์จะดำเนินการ 5 จังหวัดที่เหลือ ขณะนี้เปิดประมูลหาเอกชนพัฒนาแล้ว 3 จังหวัด ส่วนสงขลา และตาก จะดำเนินการปี 2560

## เพอร์เฟค 5 พันล้านลุยมิกซ์ยูส

นายชยนิต อรรถญาณสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เปิดเผยว่า บริษัทร่วมกับพันธมิตรคือ บมจ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (TFD) ของนายอภิชาติ เตชะอุบล ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม ยื่นประมูลพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ จ.ตราด เนื้อที่ 895 ไร่ โดยออกแบบการพัฒนาเป็นมิกซ์ยูส ประกอบด้วย แหล่งท่องเที่ยว โรงแรม นิคมอุตสาหกรรมเกษตรแปรรูปขนส่งไปยังประเทศกัมพูชาและเวียดนาม

คาดว่าใช้เงินลงทุนระบบสาธารณูปโภค และการพัฒนาที่ดิน 5,000 ล้านบาท ใช้เวลาพัฒนา 10 ปี เฟสแรกจะดำเนินการใน 4 ปี เริ่ม 2560-2563 ที่เหลือจะให้แล้วเสร็จใน 10 ปี หรือปี 2569 และอยู่ระหว่างเจรจากับนักลงทุนต่างชาติเข้าร่วมลงทุนด้วย

“ที่สนใจจังหวัดตราดเพราะทำเลอยู่ใกล้กับทะเล เป็นเมืองทางประวัติศาสตร์ และปีนครบปีที่ 111 จึงให้ความสำคัญจะพัฒนาเป็นเมืองท่องเที่ยวแห่งใหม่ เป็นมัลติไทยแลนด์ เพราะมีศักยภาพมาก มีเกาะ 50 กว่าเกาะ มีชายหาดที่มากที่สุดในเมืองไทย มีนักท่องเที่ยวปีละ 3 ล้านคน สร้างรายได้ให้คนในพื้นที่ปีละ 2 หมื่นล้านบาท หากเราพัฒนาเสร็จจะช่วยเพิ่มนักท่องเที่ยวอีกเท่าตัว เป็นปีละ 6 ล้านคน รายได้เพิ่มเป็นปีละ 7 หมื่นล้านบาท”

อย่างไรก็ตาม ภาครัฐต้องยกระดับอินฟราสตรักเจอร์รองรับด้วย เช่น ยกกระดานบินให้เป็นอินเตอร์รองรับต่างชาติ ส่วนท่าเรือคลองใหญ่ที่อยู่ห่างออกไป 17 กม. ต้องพัฒนาให้รองรับการท่องเที่ยวให้เรือขนาดใหญ่เทียบท่าได้ จากเดิมเน้น



# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: จันทร์ 25 - พุธ 27 กรกฎาคม 2559

ปีที่: 39 ฉบับที่: 4856 หน้า: 1(บน), 13

Col.Inch: 134.21 Ad Value: 181,183.50 PRValue (x3): 543,550.50 คลิป: สี่สี

หัวข้อข่าว: ต่างชาติซื้อที่ดิน13จว.ได้ไม่อัน รั้งยึดป่าสงวน-สปก.บมเขตเศรษฐกิจ

การขนส่งสินค้าอย่างเดียว

## ซี.พี.ถอยหวั่นไม่คุ้มค่าการลงทุน

ส่วนนายสมเกียรติ เรืองทองดี รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บมจ.ซี.พี.แลนด์เปิดเผยว่า บริษัทไม่ได้ยื่นประมูลตามที่ได้ซื้อเอกสารไว้ทั้ง 3 จังหวัด เนื่องจากศึกษารายละเอียดแต่ละพื้นที่แล้ว แต่ละแปลงมีข้อจำกัด ยังไม่พร้อมลงทุนพัฒนาบนที่ดินเปล่า ๆ เพราะไม่คุ้ม

“ซี.พี.แลนด์ไม่มีปัญหาเรื่องเงินลงทุน แต่ดูทำเลที่ตั้งของแต่ละจังหวัดแล้ว ต้องลงทุนระบบอินฟราที่จะรองรับการพัฒนาจำนวนมาก เรายังไม่พร้อมจะเริ่มจากศูนย์เพื่อเข้าไปลุยบุกเบิกขนาดนั้น เมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นที่พร้อมมากกว่า ก็ขอดูพื้นที่อื่นที่กรมธนารักษ์จะเปิดประมูลต่อไป เช่น อ.แม่สอด จ.ตาก ที่เราก็น่าสนใจจะเข้าร่วมแต่ยอมรับว่าเงื่อนไขที่รัฐให้สิทธิประโยชน์นั้นเป็นสิ่งที่ดีมีประโยชน์”