

การเปรียบเทียบการดำเนินการของผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน  
ในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางตามหลักเกณฑ์  
ในปี พ.ศ. 2536 กับ หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552

ว่าที่ร้อยตรีอภิสิทธิ์ ภัทรดุษฐ์

ศูนย์วิทยพัทยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต


สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A COMPARATIVE STUDY ON THE OPERATION PERFORMANCE OF THE  
DEVELOPERS UNDER THE INVESTMENT PROMOTION CRITERIA  
BY THE BOARD OF INVESTMENT FOR LOW TO MODERATE  
INCOME HOUSING ISSUED IN 1993 AND 2009.



Acting Sub Lt. Apisit Pattaradusadee

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การเปรียบเทียบการดำเนินการของผู้ประกอบการ  
ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัย  
สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ตามหลักเกณฑ์  
ในปี พ.ศ. 2536 กับหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552

โดย

ว่าที่ร้อยตรีอภิสิทธิ์ ภัทรดุษฐ์

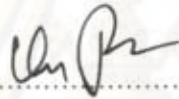
สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

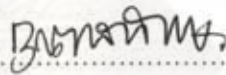
รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้แก่นักศึกษานี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาลัย)

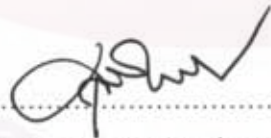
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)



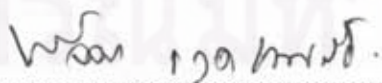
..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน)



..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา นีรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)



..... กรรมการ  
(นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นายพัลลภ กฤตยานวัช)

อภิสิทธิ์ ภัทรดุขฎิ : การเปรียบเทียบการดำเนินการของผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 กับหลักเกณฑ์ในปีพ.ศ. 2552. (A COMPARATIVE STUDY ON THE OPERATION PERFORMANCE OF THE DEVELOPERS UNDER THE INVESTMENT PROMOTION CRITERIA BY THE BOARD OF INVESTMENT FOR LOW TO MODERATE INCOME HOUSING ISSUED IN 1993 AND 2009) อ.ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์หลัก : รศ. มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน, 146 หน้า.

จากการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยนั้นได้ประกาศใช้มาตั้งแต่ปีพ.ศ.2536 และได้มีการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ในปีพ.ศ.2552 การวิจัยในครั้งนี้จึงวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน และวิเคราะห์ ข้อดี ข้อจำกัด โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ตัวแทนสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 สมาคม และ ผู้ประกอบการที่ผ่านการเข้ารับการส่งเสริมการลงทุน โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม กลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนทั้ง 2 หลักเกณฑ์ จำนวน 2 ราย กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 จำนวน 1 ราย กลุ่มที่ 3 ผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 จำนวน 3 ราย ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

1..มีการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การส่งเสริม 3 เรื่อง 1.จำนวนหน่วยต่อโครงการจาก 150 หน่วยเป็น 50 หน่วยในทุกเขตการส่งเสริม 2.เรื่องพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยโดยแยกประเภทอาคาร ประเภทบ้านปรับเพิ่มจากเดิม 31 ตร.ม.เป็น70 ตร.ม. ส่วนประเภทอาคารชุดลดจาก 31 ตร.ม. เป็น 28 ตร.ม. เฉพาะเขต 1 3.ระดับราคาต่อหน่วย โดยแยกประเภทอาคาร ประเภทบ้านปรับเพิ่มจากราคา 600,000 บาทเป็น 1,200,000 บาท ส่วนประเภทอาคารชุดปรับเพิ่มจากราคา 600,000 บาทเป็น 1,000,000 บาท เฉพาะเขต 1 ทั้งนี้สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นขณะที่ข้อกำหนดในเรื่องพื้นที่และระดับราคายังคงเดิมมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536

2.เหตุผลที่ผู้ประกอบการเข้าหรือไม่เข้ารับการส่งเสริมคือ ผู้ประกอบการกลุ่ม 1.สามารถดำเนินการอยู่การปรับหลักเกณฑ์ใหม่ไม่เป็นข้อจำกัดในการดำเนินงาน ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 ไม่สามารถเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนต่อได้ เนื่องจากติดเรื่องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 นั้นที่ก่อนหน้านี้ไม่เข้ารับการส่งเสริมเนื่องจากไม่สามารถทำราคาได้ตามข้อกำหนดเดิม

3.จากกรวิเคราะห์ ข้อดี ข้อจำกัดของการดำเนินการของผู้ประกอบการพบว่ามีข้อดี 4 ข้อดังนี้ 1.ได้รับยกเว้นภาษี 30%ทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการลดลง 5-9% 2.ทำให้ผู้ประกอบการรายเล็กเข้าร่วมได้เนื่องจากจำนวนหน่วยที่ลดลง 3.เป็นการขยายตลาดผู้ซื้อเนื่องจากการปรับลดราคา 4.จะมีปริมาณบ้านมีโอไอออกมาในตลาดมากขึ้น ทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีตัวเลือกมากขึ้นเนื่องจากผู้ประกอบการสามารถดำเนินงานตามหลักเกณฑ์ได้เพิ่มขึ้น ส่วนข้อจำกัดพบว่ามีจำกัด 3 ข้อดังนี้ 1.เรื่องพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแถวที่มีการปรับหลักเกณฑ์เพิ่มสูงขึ้น 2.เรื่องเขตพื้นที่การส่งเสริมที่ยังจำกัดเฉพาะพื้นที่เขต 1

3.เรื่องราคาต่อหน่วยของประเภทอาคารชุดที่ผู้ประกอบการคิดว่าควรจะปรับเป็นราคา 1,200,000 บาท เนื่องจากราคาที่ดิน

4.การดำเนินการตามหลักเกณฑ์นั้นจะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 1 มีการปรับราคาขึ้นให้เหมาะสมการภาวะการปัจจุบัน ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 นั้นมีการปรับลดราคาลงเพื่อให้เข้าเกณฑ์การส่งเสริม ผลจากการปรับเปลี่ยนทำให้จำนวนบ้านมีโอไอเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่เขต 1 แต่พื้นที่เขต 2,3 กลับมีจำนวนหน่วยลดลง และกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 ที่เคยเข้ารับการส่งเสริมที่ทำประเภทบ้านชั้นเดียวพื้นที่มากกว่า 31 ตร.ม.แต่ไม่ถึง 70 ตร.ม.และขายราคาไม่เกิน 600,000 บาท จะไม่เข้าข่ายได้รับการส่งเสริมอีกทั้งที่หลักเกณฑ์ปีพ.ศ.2536 เคยได้รับการส่งเสริม ส่งผลถึงผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อบ้านในระดับราคานี้ได้

จากผลการศึกษาจะเห็นได้ว่า มีผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมในหลักเกณฑ์ปีพ.ศ. 2536 ได้รับผลกระทบการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ในเรื่องพื้นที่ 1.เสนอให้คงหลักเกณฑ์เดิมไว้ด้วยคือพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 31 ตร.ม. ราคาขายไม่เกิน 600,000 บาท 2.เสนอให้ขยายเขตพื้นที่การส่งเสริมการลงทุนไปในเขต 2,3 3.น่าจะมีการศึกษาเรื่องนี้ในด้านของผู้มีรายได้น้อยต่อไป การที่ผู้ประกอบการได้รับการยกเว้นภาษีนั้นจะช่วยให้ต้นทุนของผู้ประกอบการลดลง 5-9% เพื่อนำไปลดราคาให้กับผู้ซื้อหรือนำไปทำการตลาดเพื่อการแข่งขัน ดังนั้นผู้ประกอบการที่ขายในระดับราคานี้แล้วไม่เข้ารับการส่งเสริมก็จะแข่งขันได้ยาก

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติ.....  
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....  
 ปีการศึกษา.....2552.....

# # 5174282325 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : BOI / MIDDLE TO LOW INCOME / HOUSING DEVELOPMENT

APISIT PATTARADUSADEE : A COMPARATIVE STUDY ON THE OPERATION PERFORMANCE OF THE DEVELOPERS UNDER THE INVESTMENT PROMOTION CRITERIA BY THE BOARD OF INVESTMENT FOR LOW TO MODERATE INCOME HOUSING ISSUED IN 1993 AND 2009. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. MANOP BONGSADADT, DISTINGUISHED SCHOLAR, 146 pp.

The present study aimed at comparing the criteria of the Board of Investment (BOI) to promote investment in housing projects including the original criteria of 1993 and the revised version of 2009, and analyzing the strengths and weaknesses of these criteria. Data were collected by means of interviewing representatives of the Board of Investment, representatives of three realty associations, and operators who received investment support. The last group was further divided into three categories—first, two operators who received investment support based on both sets of criteria; second, one operator who received investment support based on the 1993 criteria; and third, three operators who received investment support based on the 2009 criteria. The study findings can be summarized as follows:

1. There were three changes in the criteria for investment support. First, the number of units in the project changed from 150 units to 50 units in all promotional zones. 2) The utility space per housing unit was determined depending on the type of housing. The space of a house changed from 31 square meters to 70 square meters, while the space of a condominium changed from 31 square meters to 28 square meters in zone 1. 3) The prices per unit also changed depending on the type of housing. The price for a house changed from 600,000 baht to 1,200,000 baht, while that of a condominium changed from 600,000 baht to 1,000,000 baht in zone 1. The price adjustments were due to changes in socioeconomic factors which unavoidably increased the cost of the operators, while the specifications of utility space and pricing have remained unchanged since 1993.



2. The reasons why operators decided to receive or reject investment support were as follows: The operators in Group 1 were able to continue their operations as the new criteria did not pose any restrictions on their line of work. The operator in Group 2 could no longer receive investment support due to restrictions on increases in utility space, while the operators in Group 3 decided to seek no support as they were not able to set the prices as required under the old criteria.

3. An analysis of the advantages and disadvantages for operators revealed that there were four advantages. First, the operators received a 30% tax exemption, so their costs were reduced by 5% to 9%. Second, small operators were able to receive support thanks to a lower requirement in terms of the number of units. Third, the market expanded due to a reduction in prices. Fourth, there were more BOI housing units on the market, so residents with low incomes had more options as the operators were better able to operate in accordance with the BOI criteria. On the other hand, there were three disadvantages as follows: First, the required utility space for single houses and row houses increased. Second, only zone 1 received investment support. Third, the price per unit of a condominium needed to be changed to 1,200,000 baht as the prices of land also rose.

4. As regards operators adapting to the criteria, it could be seen that the operators in Group 1 adjusted their prices to suit the current situation, while the operators in Group 3 reduced their prices to meet the criteria for investment support. Such adjustments led to an increase in housing units in zone 1, but the total units in zones 2 and 3 decreased. In addition, the operator in Group 2 who used to receive investment support for one-story housing units with utility space between 31 and 70 square meters and priced under 600,000 baht, would no longer meet the criteria even though they used to receive the investment support under the 1993 criteria. As a result, residents with low income were no longer able to buy a house at that price.

Based on the study findings, it could be seen that operators who used to receive support under the 1993 criteria have been significantly affected by the new criteria of 2009 in terms of space. Based on such findings, it is recommended that 1) the old criteria should be maintained stipulating that when the utility area is no less than 31 square meters, the selling price should not be higher than 600,000 baht; 2) the criteria should also promote investment in zones 2 and 3; 3) further studies should be conducted with low income residents. This is because when operators are exempted from taxation, their costs will be reduced by 5% to 9%, so the selling price should decrease or the operators should use this reduction to increase their competitiveness in the market. Thus, operators who sell their housing projects at this price and do not receive support will find it more difficult to compete.

Department : ..... Housing .....  
 Field of Study : ..... Housing .....  
 Academic Year : ..... 2009 .....

Student's Signature .....  .....  
 Advisor's Signature .....  .....

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ด้วยการสนับสนุนและช่วยเหลือจากบุคคลและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ รศ. มานพ พงศทัต (ศาสตราจารย์) ที่เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาให้กับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอขอบคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผศ. ดร. กุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์ รองศาสตราจารย์ สุปริษา หิรัญใจ (ศาสตราจารย์) ศาสตราจารย์ ปรีดี บุรณศิริ คุณพัลลภ กฤตยานวัช ที่ได้กรุณาให้คำชี้แนะแก้ไขข้อบกพร่องอันเป็นประโยชน์ ทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น รวมถึง รศ. ดร. ชวลิต นิตยะ และอาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ และคณาจารย์ในภาควิชาเคหกรรมทุกท่านที่ได้ให้คำแนะนำความรู้ต่างๆ ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ อีกทั้งเจ้าหน้าที่ของภาควิชาที่ให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างดี

ผู้วิจัยขอขอบคุณกลุ่มประชากร ที่ได้สละเวลาอันมีค่าอย่างสูง ให้ความอนุเคราะห์ให้ผู้วิจัยเข้าพบ และข้อมูลในการสัมภาษณ์เชิงลึก ที่เป็นประโยชน์ยิ่งต่อการศึกษาในครั้งนี้ รวมถึงเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่ผู้วิจัยได้ไปติดต่อขอข้อมูลและนัดสัมภาษณ์กลุ่มประชากร ที่ได้ให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างดี

ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณปริมาตร วิลามาต ผจก.ที่ปรึกษา-สถาปนิก หัวหน้าของผคุณกรทิพย์ พฤกษ์ประเสริฐดี ผจก.ที่ปรึกษา-วิจัย คุณประทีน กิจจาวรวัฒนกุล ผจก.ที่ปรึกษา-ประเมิน คุณสุพัตรา รสมาลา ผจก.ที่ปรึกษา-วิศวกร คุณปิติมา เผ่าพันธุ์พิพัฒน์ ผจก.สินเชื่อเคหะ รวมถึงพี่ๆ ในฝ่ายสินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ธนาคารเกียรตินาคิน ทุกท่านที่ได้ช่วยเหลือและให้คำปรึกษารวมถึงคำแนะนำต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ในการศึกษาในครั้งนี้ขอขอบคุณครับ

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ฒ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย.....	5
1.3 ขอบเขตของงานวิจัย.....	5
1.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	5
1.5 ข้อยกเว้นของงานวิจัย.....	5
1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย.....	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>7</b>
2.1 ความหมายของนโยบายสาธารณะ.....	7
2.2 การศึกษาเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายสาธารณะ.....	9
2.3 การนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติ.....	10
2.4 การประเมินผลนโยบาย.....	14
2.5 องค์กรที่ผลิตที่อยู่อาศัย.....	15
2.6 การอุดหนุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย.....	16
2.7 การอุดหนุนที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	21
2.8 สภาพแวดล้อมที่ส่งผลกับการดำเนินงานตามนโยบายที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย.....	25

	หน้า
2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	37
<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>42</b>
3.1 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....	42
3.2 กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	43
3.3 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา.....	44
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	50
3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	52
3.6 วิเคราะห์ข้อมูล.....	52
3.7 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	52
<b>บทที่ 4 ความเป็นมาเกี่ยวกับมาตรการส่งเสริมการลงทุน.....</b>	<b>53</b>
4.1 ความเป็นมาของนโยบายการกระจาย การถือครองทรัพย์สิน.....	53
4.2 การส่งเสริมการลงทุน.....	55
4.3 การส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง.....	64
4.4 เขตการส่งเสริมการลงทุน.....	65
4.5 หลักเกณฑ์อนุมัติโครงการ.....	66
4.6 หลักเกณฑ์การถือหุ้นของต่างชาติ.....	67
4.7 หลักเกณฑ์เงื่อนไขในการพิจารณาในปี พ.ศ. 2536.....	68
4.8 หลักเกณฑ์เงื่อนไขในการพิจารณาในปี พ.ศ. 2552.....	69
4.9 สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร.....	69
4.10 ขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุน.....	70
<b>บทที่ 5 ผลการศึกษา.....</b>	<b>76</b>
5.1 ความเป็นมาของการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ในปี 2552.....	76
5.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักเกณฑ์.....	84
5.3 การวิเคราะห์ข้อดีข้อจำกัดในการดำเนินการตามหลักเกณฑ์.....	91
5.4 การดำเนินการของผู้ประกอบการ.....	97
5.5 การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับยกเว้น.....	98
5.6 การวิเคราะห์เปรียบเทียบเงินผู้มียรายได้น้อย.....	101
<b>บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>104</b>



6.1 สรุปผลการศึกษา.....	104
6.2 การอภิปรายผลการวิจัย.....	108
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	110
<b>รายการอ้างอิง.....</b>	<b>111</b>
<b>ภาคผนวก.....</b>	<b>113</b>
ภาคผนวก ก ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเรื่องนโยบายและ หลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนปีพ.ศ. 2536.....	114
ภาคผนวก ข ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนการปรับปรุงนโยบาย ส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปาน กลาง ปีพ.ศ. 2552 และคำชี้แจงประกอบกรขอรับการส่งเสริม.....	123
ภาคผนวก ค แบบคำขอรับการส่งเสริมการลงทุน และคู่มือการกรอกคำขอ.....	130
<b>ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....</b>	<b>146</b>

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1	แนวทางการอุดหนุนที่อยู่อาศัยตามแผนงานของการเคหะแห่งชาติ..... 23
ตารางที่ 2.2	แสดงการคาดประมาณรายได้ต่อครัวเรือนตามกลุ่ม Percentiles ของ กรุงเทพและปริมณฑลในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7-9 และปี พ.ศ.2552..... 24
ตารางที่ 2.3	แสดงจำนวนประชากร..... 26
ตารางที่ 2.4	แสดงผลสัมฤทธิ์มวลรวมภายในประเทศ ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552..... 27
ตารางที่ 2.5	แสดงอัตราเงินเฟ้อ ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552..... 28
ตารางที่ 2.6	แสดงอัตราดอกเบี้ย ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552..... 29
ตารางที่ 2.7	แสดงอัตราแลกเปลี่ยน ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552..... 30
ตารางที่ 2.8	แสดงดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552..... 31
ตารางที่ 2.9	แสดงดัชนีราคาที่ดิน ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาบ้าน เดี่ยวพร้อมที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551..... 32
ตารางที่ 2.10	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนกทม.และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2551..... 33
ตารางที่ 2.11	แสดงจำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในช่วงปี พ.ศ. 2536- 2551..... 34
ตารางที่ 2.12	แสดงมาตรฐานค่าก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2539-2551..... 36
ตารางที่ 3.1	แสดงรายชื่อผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามหลักเกณฑ์ ในปี พ.ศ.2536 เฉพาะพื้นที่เขต1 ช่วงปีพ.ศ.2540 -2552..... 45
ตารางที่ 3.2	แสดงรายชื่อผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามหลักเกณฑ์ ในปี พ.ศ.2552 เฉพาะพื้นที่เขต1 ช่วงปี พ.ศ.2552..... 46
ตารางที่ 3.3	แสดง แสดงรายชื่อผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตาม หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ.2536 และหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ.2552..... 46
ตารางที่ 3.4	แสดงโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะหลักเกณฑ์ปี พ.ศ. 2536..... 48

ตารางที่ 3.5	แสดงโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะหลักเกณฑ์ปี พ.ศ. 2552.....	49
ตารางที่ 5.1	แสดงการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการประเภท ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางปี พ.ศ. 2536 กับ หลักเกณฑ์ปี พ.ศ. 2552.....	85
ตารางที่ 5.2	แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตาม หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน กันยายน แยกรายจังหวัด.....	88
ตารางที่ 5.3	แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตาม หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน ตุลาคม.....	88
ตารางที่ 5.4	แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตาม หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน พฤศจิกายน.....	89
ตารางที่ 5.5	แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตาม หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน ธันวาคม.....	89
ตารางที่ 5.6	แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตาม หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน มิถุนายน – ธันวาคม.....	90
ตารางที่ 5.7	แสดงจำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแยกประเภทอาคาร เปรียบเทียบปี พ.ศ. 2551 กับ พ.ศ. 2552.....	91
ตารางที่ 5.8	แสดงผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการแยกกลุ่มแยกประเภทโครงการ.....	91
ตารางที่ 5.9	แสดงผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการแยกกลุ่มแยกประเภทโครงการ.....	92
ตารางที่ 5.10	แสดงการดำเนินการของผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1.....	97
ตารางที่ 5.11	แสดงการดำเนินการของผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 และ 3.....	97
ตารางที่ 5.12	แสดงคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล 30% จากกำไรของโครงการ.....	98
ตารางที่ 5.13	แสดงต้นทุนของโครงการแยกตามขนาดของโครงการ.....	99
ตารางที่ 5.14	แสดงการคำนวณต้นทุนโครงการของโครงการขนาดเล็ก.....	99
ตารางที่ 5.15	แสดงการคำนวณภาษีที่ได้รับยกเว้นจากผลกำไรที่ต่างกัน.....	100
ตารางที่ 5.16	แสดงการประมาณการรายได้ต่อครัวเรือนเปรียบเทียบในช่วงปีพ.ศ. 2536 กับ 2552.....	101
ตารางที่ 5.17	แสดงการคำนวณรายได้ของผู้กู้เทียบกับกลุ่มรายได้ของการเคหะ แห่งชาติ.....	103

ตารางที่ 5.18	แสดงความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มรายได้ต่างในช่วงปี พ.ศ.2552.....	103
ตารางที่ 6.1	แสดงการเปรียบเทียบดัชนีชี้วัดต่างๆ.....	105



ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1	แสดงแสดงสถิติจำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน..... 2
แผนภูมิที่ 1.2	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั่วประเทศแสดงจำนวนหน่วยและจำนวนโครงการไตรมาส 2 ปี 2552..... 3
แผนภูมิที่ 2.1	ตัวแบบที่ยืดเหตุผล..... 12
แผนภูมิที่ 2.2	ตัวแบบทางด้านการจัดการ..... 12
แผนภูมิที่ 2.3	ตัวแบบทางด้านการพัฒนาองค์กร..... 13
แผนภูมิที่ 2.4	ตัวแบบทางด้านกระบวนการของราชการ..... 13
แผนภูมิที่ 2.5	ตัวแบบทางด้านการเมือง..... 14
แผนภูมิที่ 2.6	ตัวแบบทั่วไป..... 26
แผนภูมิที่ 2.7	แสดงจำนวนประชากร ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552..... 27
แผนภูมิที่ 2.8	แสดงผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552..... 28
แผนภูมิที่ 2.9	แสดงอัตราเงินเฟ้อ ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552..... 29
แผนภูมิที่ 2.10	แสดงอัตราดอกเบี้ย ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551..... 30
แผนภูมิที่ 2.11	แสดงอัตราแลกเปลี่ยน ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551..... 31
แผนภูมิที่ 2.12	แสดงดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551..... 32
แผนภูมิที่ 2.13	แสดงดัชนีราคาที่ดิน ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551..... 33
แผนภูมิที่ 2.14	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนกทม.และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551..... 35
แผนภูมิที่ 2.15	แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปีพ.ศ.2537 – 2552..... 35
แผนภูมิที่ 2.16	แสดงมาตรฐานค่าก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2539-2551..... 36
แผนภูมิที่ 3.1	แผนภูมิแสดงผังการดำเนินงาน..... 43
แผนภูมิที่ 4.1	แสดงโครงสร้างองค์กร..... 58
แผนภูมิที่ 4.2	แผนภูมิแสดงขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุน..... 72

แผนภูมิที่ 5.1	แสดงการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในช่วงปีพ.ศ. 2536 – 2551.....	71
แผนภูมิที่ 5.2	แสดงมาตรฐานค่าก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2539 – 2551.....	77
แผนภูมิที่ 5.3	แสดงการเปลี่ยนแปลงของดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างในช่วงปีพ.ศ. 2538 – 2551.....	78
แผนภูมิที่ 5.4	แสดงการเปลี่ยนแปลงของค่าแรงขั้นต่ำ ในช่วงปีพ.ศ. 2538 – 2551...	78
แผนภูมิที่ 5.5	แสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมัน ในช่วงปีพ.ศ. 2536 – 2551.....	79
แผนภูมิที่ 5.6	แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปีพ.ศ. 2537 – 2552.....	80
แผนภูมิที่ 5.7	แสดงจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปีพ.ศ. 2537 – 2552.....	81
แผนภูมิที่ 5.8	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียน กทม.ปริมณฑล และโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนเขต 1 ในช่วงปีพ.ศ. 2537 – 2552.....	81
แผนภูมิที่ 5.9	แสดงสัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียน กทม.ปริมณฑลและโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนเขต 1 ในช่วงปีพ.ศ. 2537 – 2552 เป็นเปอร์เซ็นต์...	82
แผนภูมิที่ 5.10	ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในช่วงปีพ.ศ. 2536 – 2551.....	82
แผนภูมิที่ 5.11	แสดงการประมาณการรายได้ต่อครัวเรือนในช่วงแผนฯ 7 – แผนฯ 10...	101

## สารบัญภาพ

ภาพที่ 4.1 แสดงการแบ่งเขตการส่งเสริมการลงทุน.....

หน้า

52



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยถือเป็นหน้าที่อย่างหนึ่งของรัฐบาล ซึ่งมีวิธีการช่วยเหลืออยู่หลายวิธี เช่น การอุดหนุนหน่วยงานที่ผลิตที่อยู่อาศัยให้ต้นทุนต่ำลง การช่วยเหลือค่าใช้จ่ายผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่อยู่อาศัย การอุดหนุนผ่านการให้สินเชื่อ การช่วยเหลือผ่านระบบภาษี การควบคุมค่าเช่าบ้าน เป็นต้น ในประเทศไทยตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบันได้มีนโยบายที่ใช้เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอยู่หลายโครงการ เช่น โครงการบ้านป๊อไอ โครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการบ้านมั่นคง โครงการบ้านเพื่อประชาชน โครงการ ธอส.-กบข. โครงการบ้าน สปส.-ธอส. เป็นต้น รายละเอียดของโครงการต่างๆ เหล่านี้มีความแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับความเหมาะสมตามลักษณะกลุ่มเป้าหมายของโครงการ และสภาพแวดล้อมในช่วงเวลานั้นๆ

นโยบายการช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยที่ยังดำเนินการอยู่จนถึงปัจจุบัน คือนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง หรือที่เรียกกันว่า บ้านป๊อไอ ซึ่งนโยบายนี้ได้ถูกบรรจุอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ในส่วนของแนวทางการกระจายรายได้ และกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาค และชนบท ซึ่งหนึ่งในนั้นประกอบด้วยหัวข้อของการกระจายการถือครองทรัพย์สิน ให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือ มีหลักประกันในการเช่าที่อยู่อาศัย โดยเน้นการเร่งรัดการปฏิรูปที่ดิน การเร่งรัดการออกเอกสารสิทธิที่ดินการจัดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย และ การเร่งรัดออกพระราชบัญญัติชุมชนแออัด แต่การจัดการสร้างที่อยู่อาศัยในราคาที่ผู้มีรายได้น้อยนั้นมีโอกาสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้นั้นหากดำเนินการเฉพาะหน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ในการจัดสร้าง เช่น การเคหะแห่งชาติ ก็อาจจะดำเนินการได้ไม่ทันกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ดังนั้นการที่จะให้นโยบายดังกล่าวบรรลุวัตถุประสงค์ได้รวดเร็วยิ่งขึ้นจึงได้มีการเสนอให้ภาคเอกชนที่ประกอบธุรกิจในการสร้างที่อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยภาคเอกชนที่เข้าร่วมจะได้รับการสิทธิประโยชน์เพื่อเป็นการส่งเสริมการลงทุน

โดยมีสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน กระทรวงอุตสาหกรรมเป็นผู้รับผิดชอบ นโยบายดังกล่าวไปสู่แนวทางการดำเนินการเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ทำหน้าที่เพียงจูงใจโดยการเพิ่มศักยภาพให้เอกชนที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถแข่งขันในตลาดได้โดยมีผลตอบแทนที่เอกชนพึงพอใจในด้านการเงินเป็นการยกเว้นภาษีเงินได้ให้กับเอกชน



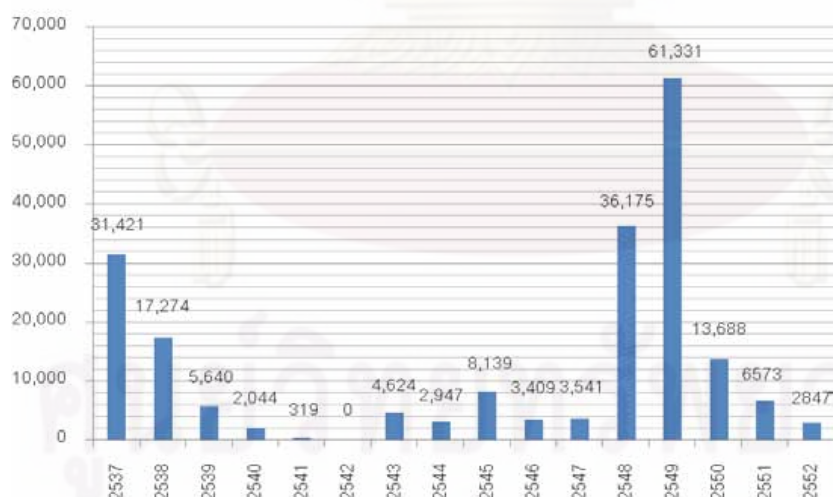
ที่เข้าร่วมโครงการจึงได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการให้การสนับสนุนภาคเอกชนซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้<sup>1</sup>

1. ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วยในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 หน่วยในสำหรับในเขต 2 และ 3
2. พื้นที่ต่อหน่วยต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร
3. ต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน 6 แสนบาท (รวมราคาที่ดิน)
4. แผนผังและแปลนอาคารต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
5. ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 และ 2 ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้ นิติบุคคล 5 ปี และโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 ให้ได้รับเฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี

นับตั้งแต่ปี 2537 เป็นต้นมาสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้มีการส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางดังแสดงในแผนภูมิที่ 1.1 ดังนี้

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงสถิติจำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

■ จำนวนหน่วยทั่วประเทศ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

<sup>1</sup> สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

จากแผนภูมิที่ 1.1 จะเห็นถึงจำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริมดังนี้

ช่วงปี พ.ศ. 2537-2542 ภายหลังจากประกาศใช้ได้มีผู้ประกอบการเข้าร่วมจำนวนมาก และมีจำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริมจำนวน 31,421 หน่วย แต่จากแผนภูมิที่ 1 จะเห็นได้ว่ามีจำนวนที่ได้รับการส่งเสริมลดลงเรื่อยๆจนเท่ากับ 0 หน่วยในปี พ.ศ. 2542

ช่วงปี พ.ศ. 2543-2547 ในช่วงปีนี้มีจำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริมเฉลี่ยปีละประมาณ 3,000 หน่วย

ช่วงปี พ.ศ. 2548-2549 มีโครงการบ้านเอื้ออาทรได้รับการส่งเสริมการลงทุนเป็นจำนวนมาก

ช่วงปี พ.ศ. 2550-2552 จำนวนหน่วยลงอีกครั้งลดลงจนไปเท่ากับศูนย์หน่วยในไตรมาสที่สองของปี พ.ศ. 2552 ดังแสดงในแผนภูมิที่ 1.2

แผนภูมิที่ 1.2 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั่วประเทศแสดงจำนวนหน่วยและจำนวนโครงการ ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2552



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ผลจากการที่จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมมีการสร้างลดลงถึงศูนย์หน่วยในไตรมาส 2 ของปี พ.ศ. 2552 ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการไม่สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยตามเกณฑ์ดังกล่าวได้ เนื่องจากเกณฑ์ดังกล่าวได้กำหนดมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 นับถึงปัจจุบัน (2552) เป็นเวลา 16 ปี ซึ่งสถานการณ์ต่างๆได้เปลี่ยนแปลงไปแล้ว ทำให้ราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าขนส่งรวมถึงค่าจ้างแรงงานปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนในการพัฒนาเพิ่มสูงขึ้นกว่าในอดีต จึงเป็นที่มาของการปรับหลักเกณฑ์ของการส่งเสริมในปี พ.ศ. 2552 ทั้งนี้

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ทำการประเมินแล้วพบว่า การดำเนินกิจการในพื้นที่เขต 1 มีต้นทุนหลัก ได้แก่ ที่ดิน วัสดุก่อสร้าง ซึ่งคิดเป็นประมาณ 70-80% ของต้นทุนการผลิต รวมถึงค่าจ้างแรงงานปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจริง ทางคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงเห็นชอบให้มีการปรับราคาจำหน่ายเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ เพื่อกระตุ้นให้ผู้ประกอบการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นการเพิ่มทางเลือกให้ประชาชนในพื้นที่เขตเมือง และเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งการมีบ้านในเขตเมือง จะช่วยลดภาระการเดินทาง ทำให้มีคุณภาพชีวิตดีขึ้น โดยที่ประชุมได้เห็นชอบในการปรับเงื่อนไข และราคาจำหน่าย การส่งเสริมกิจการบ้าน บีไอ ไอจากเดิม และกำหนดเงื่อนไขของผู้ประกอบการดังนี้

1. จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 50 หน่วยสำหรับทุกเขต
2. โครงการที่ตั้งในเขต 1 กรณีการก่อสร้างอาคารชุด จะต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านบาท (รวมค่าที่ดิน) กรณีการก่อสร้างบ้านแถวหรือบ้านเดี่ยวจะต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน หนึ่งล้านสองแสนบาท (รวมค่าที่ดิน)
3. โครงการที่ตั้งในเขต 2 และเขต 3 ยังคงเงื่อนไขเดิม คือ จะต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน หกแสนบาท (รวมค่าที่ดิน)
4. แผนผังและแปลนอาคารต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
5. ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 และเขต 2 ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี และโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี

จากข้อมูลจะเห็นได้ว่าเกณฑ์ที่ออกในปี พ.ศ. 2536 และ เกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 มีส่วนที่เปลี่ยนแปลง ดังนั้นจึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาว่าหลักเกณฑ์ที่ออกในปีพ.ศ. 2552 มีการเปลี่ยนแปลงจากหลักเกณฑ์เดิมอย่างไรนอกจากนี้ ในด้านผู้ใช้นโยบายคือผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนนั้น มีความเห็นอย่างไรกับหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 และหลักเกณฑ์ปี พ.ศ. 2552 ข้อกำหนดต่างๆเหมาะสมแล้วหรือไม่ สิทธิประโยชน์ที่รัฐให้จูงใจแล้วหรือไม่ มีข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และ

อุปสรรค หรือข้อจำกัดอะไรบ้าง ที่ผู้ประกอบการรายใหม่นั้นควรจะต้องศึกษา และระมัดระวัง หากต้องการจะเข้ามาขอรับการสนับสนุนจากทางบีโอไอ

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในปี พ.ศ. 2536 กับปี พ.ศ. 2552
2. เพื่อวิเคราะห์ข้อดี ข้อจำกัด ในการดำเนินการของผู้ประกอบการ ตามหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในปี พ.ศ. 2536 กับปี พ.ศ. 2552
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงหลักเกณฑ์

## 1.3 ขอบเขตของงานวิจัย

### ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาการดำเนินการของผู้ประกอบการเฉพาะส่วนที่ปรับเปลี่ยนไปตามข้อกำหนดใหม่ปี พ.ศ. 2552 ในเรื่อง จำนวนหน่วย พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย และราคาขาย

### ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรในการศึกษาคั้งนี้ คือ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับนโยบาย แบ่งเป็น 2 ส่วน ในส่วนที่ 1 คือ ส่วนของผู้ออกนโยบาย ได้แก่ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ส่วนที่ 2 คือ ส่วนผู้ใช้นโยบาย ได้แก่ ผู้ประกอบการที่เคยได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง จำนวน 7 บริษัท ส่วนที่ 3 คือ ส่วนที่เป็นตัวกลางระหว่างผู้ออกนโยบาย และผู้ใช้นโยบาย ได้แก่ สมาคมด้านที่อยู่อาศัยทั้ง 3 สมาคม

### ขอบเขตด้านระยะเวลาในการดำเนินการศึกษา

ช่วงเวลาในการดำเนินการศึกษานั้น เนื่องจากนโยบายที่ทำการศึกษาเป็นนโยบายที่กำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ยังไม่ได้สิ้นสุดโครงการ ดังนั้นผู้วิจัยจึงต้องกำหนดขอบเขตการวิจัยด้านช่วงเวลาในการดำเนินการศึกษาไว้ตั้งแต่เริ่มดำเนินงานตามนโยบายจนถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2552

### ขอบเขตด้านพื้นที่ที่เก็บข้อมูล

ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเฉพาะพื้นที่เขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และ สมุทรสาคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์

#### 1.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ซึ่งผู้วิจัยสร้างขึ้น

#### 1.5 ข้อจำกัดของงานวิจัย

ผู้ให้สัมภาษณ์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารในหน่วยงานต่าง ๆ มีภารกิจมากทำให้ไม่สามารถจัดเวลาให้เข้าสัมภาษณ์ในช่วงที่ทำการศึกษได้ การนัดหมายสัมภาษณ์ หรือบางรายไม่มีเวลาว่างจนต้องมอบหมายให้ผู้อื่นที่ท่านเห็นสมควรว่าจะสามารถให้ข้อมูลได้เป็นผู้ให้สัมภาษณ์แทน การดำเนินการศึกษานโยบายที่กำลังดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันอาจมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงข้อมูลต่าง ๆ ได้อยู่ตลอดเวลาทำให้ผู้วิจัยต้องคอยตรวจสอบความเปลี่ยนแปลงอยู่เป็นระยะ ๆ

#### 1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย

**บีไอไอ** หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน กระทรวงอุตสาหกรรม

**โครงการบ้านบีไอไอ** หมายถึง โครงการที่ดำเนินงานตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง

**การส่งเสริมการลงทุน** หมายถึง การให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีให้กับเอกชนที่ทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยภายใต้ข้อกำหนดของสำนักงานส่งเสริมการลงทุน

**หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536** หมายถึง หลักเกณฑ์ตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ที่ประกาศ ณ วันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ.2536

**หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552** หมายถึง หลักเกณฑ์ตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ที่ประกาศ ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ.2552

#### 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ในด้านรัฐบาล ได้รับข้อมูลจากผู้ใช้นโยบายเพื่อนำไปปรับปรุงหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ในครั้งต่อไป

ในด้านผู้ประกอบการ ได้มีข้อมูลและมีโอกาสเข้ามาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง

ในด้านวิชาการ เป็นการต่อยอดความรู้เรื่องนโยบายที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับผู้มีรายได้น้อย

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้แบ่งเนื้อหาออกเป็น 9 ส่วนดังนี้

- 2.1 ความหมายของนโยบายสาธารณะ
- 2.2 การศึกษาเกี่ยวกับนโยบายสาธารณะ
- 2.3 การนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติ
- 2.4 การประเมินผลนโยบาย
- 2.5 องค์การที่ผลิตที่อยู่อาศัย
- 2.6 การอุดหนุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย
- 2.7 การอุดหนุนที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- 2.8 สภาพแวดล้อมที่ส่งผลกับการดำเนินงานตามนโยบายที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย
- 2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 ความหมายของนโยบายสาธารณะ<sup>1</sup>

นักวิชาการได้ให้ความหมายของคำว่า “นโยบายสาธารณะ” (Public Policy) ในหลายมิติตามวัตถุประสงค์และแนวทางการศึกษาของแต่ละคน ซึ่งสามารถจำแนกความหมายต่างๆ เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

##### 2.1.1 ในมิติที่เป็นกิจกรรมหรือการกระทำของรัฐบาล

2.1.1.1 David Easton ให้คำนิยามนโยบายสาธารณะว่าหมายถึงการแจกแจงคุณค่าต่าง ๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมายให้แก่สังคมส่วนรวม บุคคลและองค์การที่สามารถใช้อำนาจดังกล่าวได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายได้แก่รัฐบาล และหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐบาล ดังนั้นการกระทำต่างของรัฐบาล ไม่ว่าจะด้านใด ย่อมก่อให้เกิดผลในการแจกแจงคุณค่าต่าง ๆ ของสังคมนั้น ๆ

2.1.1.2 James Anderson กล่าวว่านโยบายสาธารณะคือแนวทางการกระทำของรัฐบาลที่มีจุดมุ่งหมายหรือวัตถุประสงค์เกี่ยวกับเรื่องใดเรื่องหนึ่งนโยบายอาจเป็นเรื่อง

---

<sup>1</sup> กุลธน ธนาพงศธร. หลักการกำหนดนโยบายสาธารณะของรัฐ. (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,

เกี่ยวกับการออกกฎหมาย การนำกฎหมายไปปฏิบัติและการบังคับใช้กฎหมาย นอกจากนี้นโยบายต้องเกี่ยวข้องกับสิ่งที่รัฐบาลกระทำจริง ไม่ใช่สิ่งที่ตั้งใจกระทำหรือถั่งจะกระทำ การกระทำจะก่อให้เกิดผลของนโยบาย แนวความคิดเกี่ยวกับผลของนโยบายนี้ทำให้นโยบายแตกต่างจากการตัดสินใจในทางเลือกต่าง ๆ นโยบายของรัฐบาลอาจเป็นเรื่องที่ได้กระทำหรือถั่งจะกระทำอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยมีกฎหมายรองรับและมีอำนาจในการบังคับการกระทำนั้น

2.1.1.3 Ira Sharkansky ให้ความหมายว่า นโยบายของรัฐบาลคือกิจกรรมดังกล่าวครอบคลุม 3 ประเด็นที่สำคัญดังนี้

(1) กิจกรรมเกี่ยวกับบริการสาธารณะด้านต่าง ๆ น การศึกษา สวัสดิการ การคมนาคมและขนส่ง เป็นต้น

(2) กิจกรรมนั้น ต้องมีกฎข้อบังคับสำหรับบุคคลและหน่วยงาน ในการปฏิบัติกิจกรรมต่าง ๆ เช่น วินัยของทหารและตำรวจ ข้อบังคับของพนักงานควบคุมโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น

(3) กิจกรรมนั้น เกี่ยวข้องกับการควบคุมกระบวนการกำหนดนโยบายหรือ การกระทำทางการเมืองอื่น ๆ เช่นการเปลี่ยนแปลงวิธีการเสนอร่างกฎหมายต่อรัฐสภา การแก้ไขกฎหมายรัฐธรรมนูญ การสถาปนาหรือตัดสัมพันธ์ภาพทางการทูตกับประเทศหนึ่ง ๆ เป็นต้น

2.1.1.4 Thomas Dye ให้คำนิยามของนโยบายสาธารณะว่าเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งที่รัฐบาลจะต้องกระทำ เหตุผลที่ต้องกระทำเช่นนั้น และสิ่งที่เป็นความแตกต่างที่รัฐบาลได้กระทำ นโยบายสาธารณะจึงหมายถึงสิ่งใดก็ตามที่รัฐบาลเลือกที่จะกระทำหรือเลือกที่จะไม่กระทำ

2.1.1.5 Louis Koenig กล่าวว่านโยบายของรัฐบาลคือ กิจกรรมที่รัฐบาลกระทำหรือไม่กระทำซึ่งมีผลกระทบต่อภารกิจดีของประชาชน เช่น นโยบายควบคุมกำลังอาวุธ นโยบายกำลังทหาร นโยบายควบคุมมลภาวะในอากาศ นโยบายสวัสดิการและสังคมสงเคราะห์ เป็นต้น นโยบายสาธารณะมีเนื้อหาและผลของนโยบายที่ตามมาในการกำหนดชีวิตและอนาคตของประชาชน

2.1.2 ในมิติที่เป็นแนวทางเลือกสำหรับตัดสินใจของรัฐบาล

2.1.2.1 William Greenwood ให้ความหมายของนโยบายสาธารณะว่า หมายถึง การตัดสินใจขั้นต้นที่กำหนดแนวทางกว้าง ๆ เพื่อนำไปเป็นแนวทางของการปฏิบัติงานต่าง ๆ ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง และบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

2.1.2.2 Lynton Caldwell ได้ให้ความหมายของนโยบายของรัฐว่าบรรดาการตัดสินใจอย่างสัมฤทธิ์ผลที่เกี่ยวกับกิจกรรมต่าง ๆ ที่สังคมอนุญาตหรือห้ามมิให้กระทำการตัดสินใจดังกล่าวอาจออกมาในรูปคำแถลงการณ์ กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือคำพิพากษา เป็นต้น

2.1.2.3 Heinz Eulau และ Kenneth Prewitt กล่าวว่านโยบายสาธารณะเป็นการตัดสินใจที่ไม่ใช่การตัดสินใจชั่วขณะแต่เป็นการตัดสินใจที่แน่นอน การตัดสินใจนี้มีลักษณะของการกระทำที่ไม่เปลี่ยนแปลงและกระทำซ้ำ ๆ เป็นเรื่อง que ดำเนินการในระยะยาวมากกว่าระยะสั้น ในระบอบประชาธิปไตย การตัดสินใจกระทำโดยผู้ซึ่งกำหนดนโยบายและผู้ซึ่งปฏิบัติตามนโยบาย แม้ว่าผู้ซึ่งกำหนดนโยบายจะเป็นสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือเป็นผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง การตัดสินใจของบุคคลดังกล่าวมักเป็นผลมาจากปฏิกิริยาของบุคคลและกลุ่มบุคคล การตัดสินใจเป็นผลผลิตของความเข้าใจและความคิด การปฏิสัมพันธ์และการผลักดัน ด้วยเหตุนี้ นโยบายสาธารณะที่สำคัญจึงประกอบด้วยผู้เกี่ยวข้องจำนวนมาก

### 2.1.3 ในมิติที่เป็นแนวทางในการกระทำของรัฐบาล

2.1.3.1 Charles Jacop ได้ให้คำนิยามว่านโยบายสาธารณะหมายถึงหลักการ แผนงาน หรือแนวทางการกระทำต่าง ๆ

2.1.3.2 Harold Lasswell และ Abraham Kaplan กล่าวว่านโยบายสาธารณะหมายถึง แผนหรือโครงการที่ได้กำหนดขึ้นประกอบด้วยเป้าหมายปลายทางคุณค่าการปฏิบัติต่าง ๆ

2.1.3.3 ทินพันท์ นาคะตะ ได้อธิบายว่านโยบายสาธารณะหมายถึงโครงการที่รัฐบัญญัติขึ้นเป็นแนวทางสำหรับการปฏิบัติในการจัดสรรคุณค่าต่าง ๆ ให้แก่สังคม

## 2.2 การศึกษาเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายสาธารณะ

จุมพล นิมิตพานิช<sup>2</sup> ได้อธิบายประเภทของการศึกษาเกี่ยวกับนโยบายสาธารณะไว้ดังนี้

ประการแรก การศึกษาเกี่ยวกับเนื้อหาสาระของนโยบาย (Study of policy content) โดยทั่วไปการศึกษาประเด็นนี้เป็นการศึกษาเพื่อที่จะนำมาพรรณนาและอธิบายเกี่ยวกับที่มา และพัฒนาการของการกำหนดนโยบายที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง เพื่อจะได้نبอถอยหลังไปดู

<sup>2</sup> จุมพล นิมิตพานิช. การวิเคราะห์นโยบาย ขอบข่าย แนวคิดทฤษฎีและกรณีตัวอย่าง. (พิมพ์ครั้งที่ 2. เชียงใหม่ : คเนิงนิจการพิมพ์, 2548.)



ว่านโยบายดังกล่าวมีที่มาหรือเกิดขึ้นได้อย่างไร ขณะเดียวกันมีการนำไปสู่การปฏิบัติอย่างไรและ  
 ทำยที่สุดผลลัพธ์ของการดำเนินการที่ออกมามีลักษณะอย่างไร

ประการที่สอง การศึกษาเกี่ยวกับกระบวนการนโยบาย (Study of policy Process) การศึกษาในเรื่องนี้จะมุ่งไปที่กระบวนการขั้นตอนขณะเดียวกันได้มีการประเมินอิทธิพล  
 ของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อพัฒนาการของเนื้อหาของนโยบาย

ประการที่สาม การศึกษาผลผลิตของนโยบาย (Study of policy Output) โดยทั่วไปเป็นการค้นหาแสวงหาคำอธิบายว่าทำไมระดับของค่าใช้จ่าย หรือการจัดบริการจึงมี  
 ความแตกต่างระหว่างพื้นที่ต่าง ๆ

ประการที่สี่ การศึกษาเกี่ยวกับการประเมินผล (Evaluation) โดยทั่วไปเป็น  
 การศึกษาระหว่างการวิเคราะห์เกี่ยวกับนโยบายและการวิเคราะห์เพื่อสำหรับนโยบาย

ประการที่ห้า ข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับการกำหนดนโยบาย (Information for Policy Making) โดยทั่วไปมักเป็นเรื่องของการให้ความสนใจในตัวข่าวสารข้อมูลที่จะนำมาช่วยผู้  
 กำหนดนโยบายให้สามารถตัดสินใจได้

ประการที่หก การสนับสนุนกระบวนการนโยบาย (Process advocacy) โดยทั่วไปจะเป็นการมุ่งเน้นไปที่การค้นหา การปรับปรุงระบบการกำหนดนโยบายให้ดีขึ้น  
 โดยเฉพาะการมุ่งไปที่กลไกของรัฐบาล

ประการที่เจ็ด การสนับสนุนนโยบาย (Policy advocacy) เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง  
 กับนักวิเคราะห์ในการแสวงหา หรือค้นหาเพื่อให้ได้มาซึ่งทางเลือกและความคิดที่  
 มีลักษณะ เฉพาะ เจาะจงในกระบวนการนโยบายโดยผ่านปัจจัยเอกชน สมาคมหรือบางที่ผ่าน  
 กลุ่มกดดัน

### 2.3 การนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติ<sup>3</sup>

การศึกษานำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติหมายถึง การอธิบายว่ากลไกที่  
 เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามนโยบาย / แผน / โครงการ สามารถผลักดันให้  
 นโยบายบรรลุผลลัพธ์ / ความมุ่งหมายที่ได้กำหนดไว้ หรือไม่ ซึ่งการศึกษานำนโยบายไป  
 ปฏิบัติเป็นการสืบค้นข้อมูล / ข้อเท็จจริงหลังจากมีการดำเนินงานตามนโยบาย / แผนงาน /

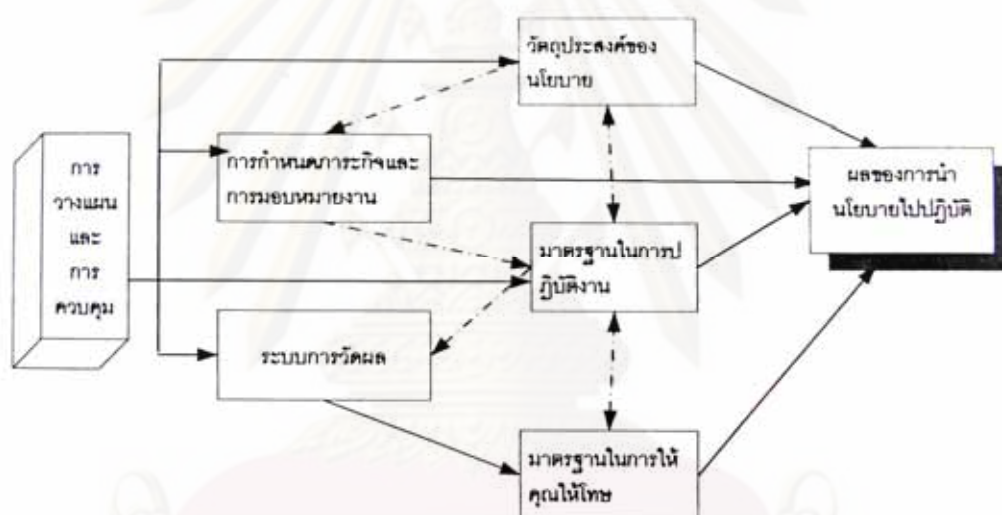
<sup>3</sup> สัตยญา หวะสุวรรณ. "การดำเนินการของการคณะแห่งชาติตามนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลา มีนาคม พ.ศ. 2518 - มกราคม พ.ศ. 2519". (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร การศึกษา มหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549)

โครงการ โดยในการศึกษาจะใช้ตัวแบบ ซึ่งจะแสดงถึงปัจจัยต่างที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จในการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติ และตัวแบบที่เกี่ยวกับการนำนโยบายไปปฏิบัติ วรเดช จันทรศร<sup>4</sup> ได้ศึกษาไว้มีดังนี้

2.3.1 ตัวแบบที่ยืดหลักเหตุผลจะให้ความสำคัญกับประสิทธิภาพในการวางแผน และการควบคุมการดำเนินงานตามนโยบายในการนำนโยบายไปปฏิบัติ

หน่วยงาน / องค์กรที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการปฏิบัติงานให้บรรลุตามจุดมุ่งหมาย ของนโยบายที่กำหนดไว้จะต้องนำทรัพยากร ทางการบริหารมาดำเนินงานโดยเน้นวัตถุประสงค์ / เป้าหมายเป็นหลัก

แผนภูมิที่ 2.1 ตัวแบบที่ยืดเหตุผล



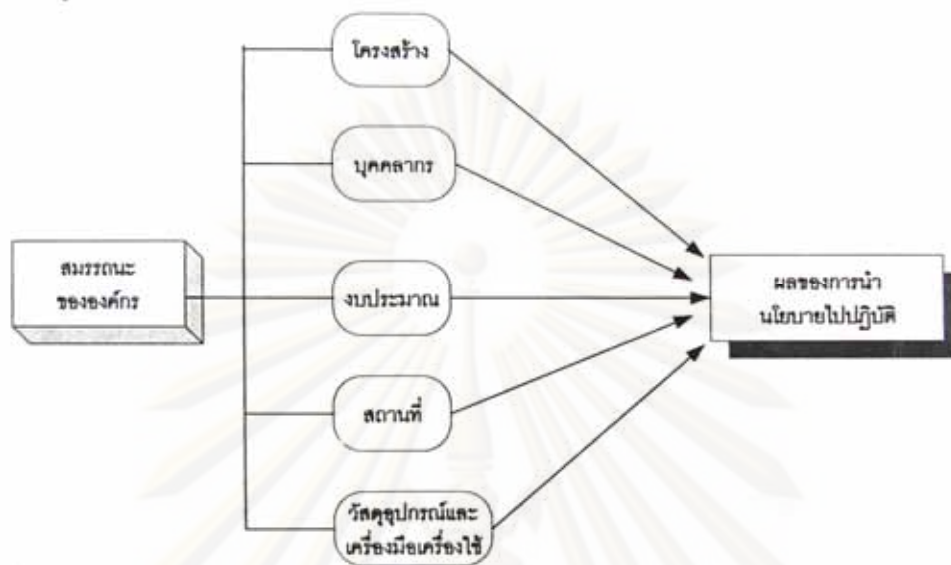
ที่มา: วรเดช จันทรศร, 2539: 453

2.3.2 ตัวแบบทางด้านการจัดการ ให้ความสำคัญกับสมรรถนะขององค์กรที่

รับผิดชอบในการนำนโยบายไปปฏิบัติ ซึ่งสมรรถนะขององค์กรจะเกี่ยวข้องกับ 5 ปัจจัย ได้แก่ (1) โครงสร้างขององค์กร (2) บุคลากร (3) งบประมาณ (4) สถานที่ (5) วัสดุอุปกรณ์ และเครื่องมือเครื่องใช้

<sup>4</sup> วรเดช จันทรศร. การนำนโยบายไปปฏิบัติ ตัวแบบและคุณค่า. วรเดช จันทรศรและณัฐรา วิณิชภาค. ใน 4 ทศวรรษ รัฐประศาสตร์รวบรวมบทความวิชาการ 2498-2539. กรุงเทพฯ: โครงการเอกสารและตำราคณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตบริหารศาสตร์, 2539.

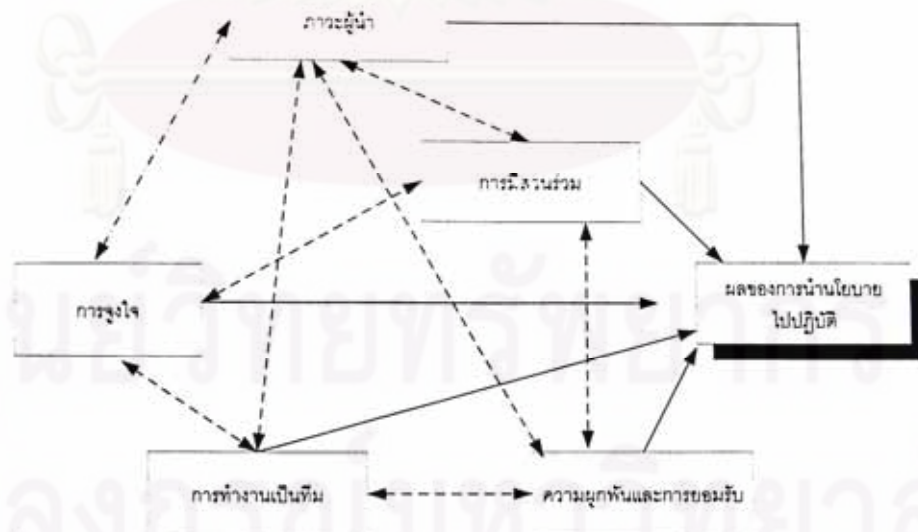
แผนภูมิที่ 2.2 ตัวแบบทางด้านการจัดการ



ที่มา:วรรณเขต จันทรร,2539:455

2.3.3 ตัวแบบทางด้านการพัฒนาองค์กร จะเน้นการมีส่วนร่วมด้วยการใช้เทคนิคการจูงใจ และภาวะผู้นำของผู้บริหารในองค์กรเพื่อสร้างทีมงานที่มีประสิทธิภาพในการนำนโยบายไปปฏิบัติ

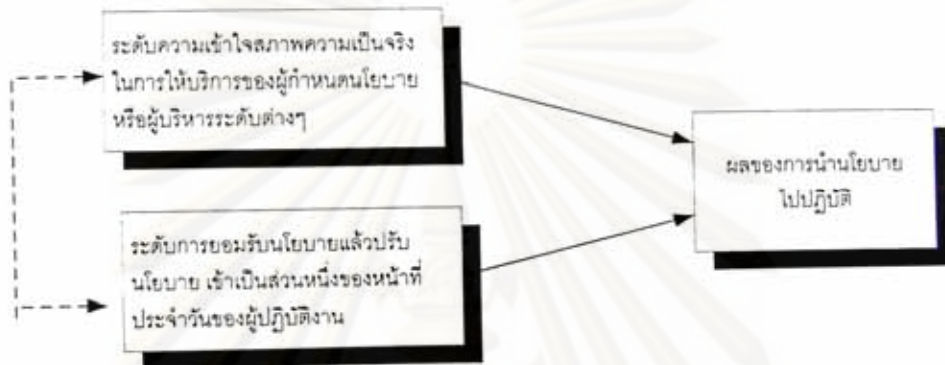
แผนภูมิที่ 2.3 ตัวแบบทางด้านการพัฒนาองค์กร



ที่มา:วรรณเขต จันทรร,2539:458

2.3.4 ตัวแบบทางด้านกระบวนการของระบบราชการ จะขึ้นอยู่กับความเข้าใจสภาพความเป็นจริงในการให้บริการของผู้กำหนดนโยบาย / ผู้บริหารระดับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและการยอมรับนโยบายแล้วปรับนโยบายให้เป็นหน้าที่ส่วนหนึ่งของผู้ปฏิบัติงาน

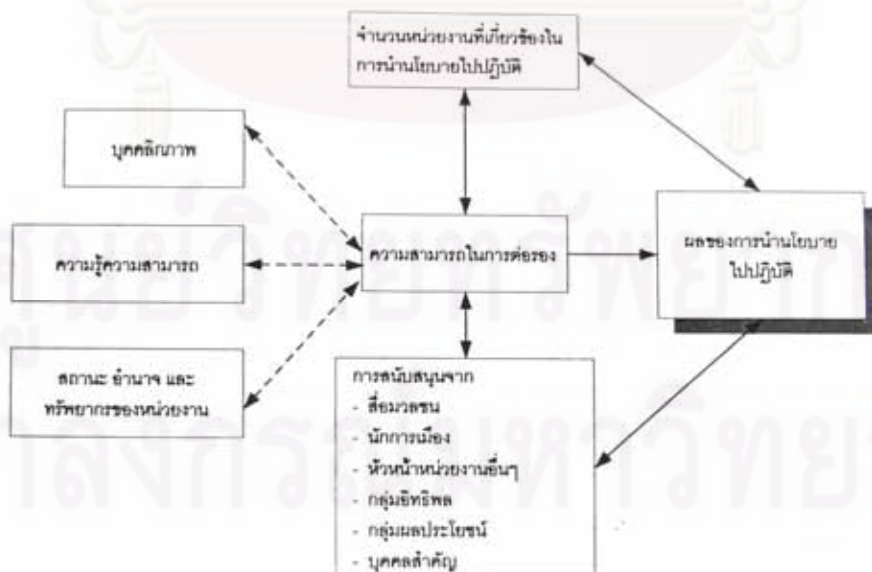
แผนภูมิที่ 2.4 ตัวแบบทางด้านกระบวนการของราชการ



ที่มา: วรเดช จันทรศร, 2539:460

2.3.5 ตัวแบบทางด้านผลการเมืองผลการนำนโยบายไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความสามารถในการเจรจาต่อรองของผู้ซึ่งเกี่ยวข้องกับนโยบายนั้น ๆ ในฐานะผู้มีส่วนได้เสียประโยชน์จาก การจัดสรรสิ่งที่มีคุณค่าเช่น งบประมาณ ทรัพยากร ให้แก่สังคมโดยฝ่ายการเมือง

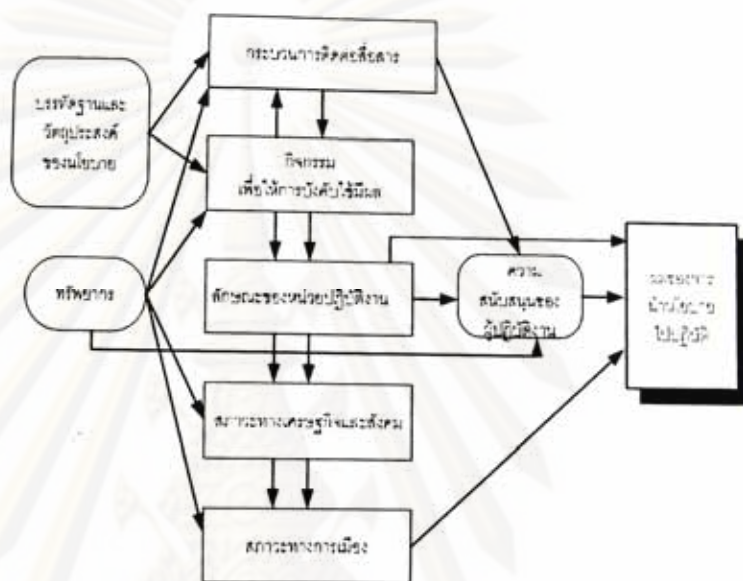
แผนภูมิที่ 2.5 ตัวแบบทางด้านผลการเมือง



ที่มา: วรเดช จันทรศร, 2539:462

2.3.6 ตัวแบบทั่วไปตัวแบบนี้พัฒนามาจากหลายตัวแบบ ซึ่งตามตัวแบบนี้ให้ความสำคัญกับตัวแปร 3 ตัวในการนำนโยบายไปปฏิบัติได้แก่ กระบวนการติดต่อสื่อสารสมรรถนะขององค์กร และความร่วมมือสนับสนุนของผู้ปฏิบัติงาน

แผนภูมิที่ 2.6 ตัวแบบทั่วไป



ที่มา: วรเดช จันทรศร, 2539:465

## 2.4 การประเมินผลนโยบาย<sup>5</sup>

วิลเลียมส์ เอ็น ดันน์ ชี้ว่า การประเมินผลนโยบายเป็นขั้นตอนหนึ่งของการวิเคราะห์นโยบาย โดยเป็นขั้นตอนที่มุ่งผลิตข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับผลของการดำเนินงานตามนโยบาย ว่าสนองความต้องการของสังคม สนองคุณค่าของสังคม และแก้ไขปัญหาที่เป็นเป้าหมายของนโยบายได้หรือไม่ ดังนั้นการประเมินผลนโยบายจึงมุ่งตอบปัญหาที่ว่า “หลังจากดำเนินการนโยบายแล้วเกิดการเปลี่ยนแปลงอะไรขึ้นในสังคมหรือไม่”

### 2.4.1 รูปแบบการประเมินผลนโยบาย

2.4.1.1 Policy Monitoring ประเมินขณะมีการดำเนินการตามนโยบาย

2.4.1.2 Input Monitoring ตรวจสอบการนำเอาทรัพยากรมาใช้

2.4.1.3 Activity / Process Monitoring ตรวจสอบผลการดำเนินกิจกรรมตามเวลาในแผนและตาม Work Flow

<sup>5</sup> สมบัติ สุวรรณพิทักษ์. การประเมินโครงการ ทฤษฎีและการปฏิบัติ. กรุงเทพฯ : กรมการศึกษานอกโรงเรียน, 2531.

2.4.1.4 Output Monitoring ตรวจสอบผลผลิต ว่าตรงตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ ระบบรายงาน ระบบตรวจงาน

2.4.2 การวัดประสิทธิภาพ (Efficiency Measurement) มุ่งเน้นเปรียบเทียบ ต้นทุนค่าใช้จ่ายกับผลผลิตที่ได้รับ (Cost per unit of Output) การวัด Productivity การวัด Cost Effectiveness

2.4.3 การวัดประสิทธิผล (Effectiveness evaluation) นโยบายก่อให้เกิดผลลัพธ์ตามวัตถุประสงค์หรือไม่

#### 2.4.4 เกณฑ์

2.4.4.1 ประสิทธิภาพ : ความสามารถในการบรรลุวัตถุประสงค์ หรือเป้าหมายของนโยบาย

2.4.4.2 ประสิทธิภาพ : ความสามารถในการผลิตหรือให้บริการโดยมีต้นทุนต่อหน่วยต่ำที่สุด

2.4.4.3 ความพอเพียง : ความสามารถในการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ภายใต้เงื่อนไขทรัพยากรที่มีความพอเพียง (Adequacy)

2.4.4.4 ความเป็นธรรม (Equity) : การกระจายตัวของผลการดำเนินงานที่มีต่อประชาชนกลุ่มต่าง ๆ ในสังคมควรเท่าเทียมกัน

2.4.4.5 ความสามารถในการตอบสนอง (Responsiveness) ความสามารถของแต่ละทางเลือกในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มต่าง ๆ

## 2.5 องค์กรที่ผลิตที่อยู่อาศัย

องค์กรที่ผลิตที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเช่นเดียวกับองค์กรของทั้งประเทศสามารถแบ่งเป็น 3 ภาคใหญ่ ๆ ดังนี้คือ

2.5.1 ภาครัฐบาล (Public sector) ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นเองโดยหน่วยงานของรัฐบาลคือ

2.5.1.1 การเคหะแห่งชาติประเทศไทย เป็นองค์กรหนึ่งเดียวที่เกี่ยวข้องกับการผลิตที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งเป็น

1 การก่อสร้างที่อยู่ใหม่ เป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อการค้า โดยมีนโยบายการจำหน่ายในราคาถูก ได้แก่เคหะชุมชนทั่วไป

2 การปรับปรุงชุมชนแออัด เป็นการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยจากแหล่งเสื่อมโทรมให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

2.5.1.2 หน่วยงานเฉพาะของภาครัฐบาล เป็นการสร้างที่อยู่อาศัยให้พนักงานของหน่วยงานนั้นๆ เอง เช่นการสร้างแฟลตตำรวจ

2.5.2 ภาคเอกชน (Private sector) ได้แก่ที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นมาโดยผู้ประกอบการเอกชนเป็นลักษณะธุรกิจซื้อขายเหมือนสินค้าประเภทหนึ่งเช่นโครงการหมู่บ้านจัดสรร

2.5.3 ภาคมหาชน (Popular sector) ได้แก่ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยเจ้าของเป็นผู้ดำเนินการเอง ในลักษณะครอบครัว ซึ่งมีมาตั้งแต่เดิม กลุ่มประชากรที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยนี้มีตั้งแต่ผู้มีรายได้น้อยไปจนถึงผู้มีรายได้สูง ได้แก่

2.5.3.1 ภาคที่ประชาชนสร้างที่อยู่อาศัยเองแบบเป็นทางการ เช่น การสร้างบ้านเอง

2.5.3.2 ภาคที่ประชาชนสร้างที่อยู่อาศัยแบบไม่เป็นทางการ เช่นการเกิดชุมชนแออัด

## 2.6 การอุดหนุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

### 2.6.1 แนวคิดของ Public Housing

2.6.1.1 Glenn H. Beyer ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า Public Housing ไว้ดังนี้ “Public Housing โดยความหมายง่าย ๆ ก็คือผลผลิตที่ยุงยากซับซ้อน ประการแรกเป็นผลผลิตที่ใหญ่โตคงทนและถาวร มีสถานที่ตั้งแน่นอนและถูกใช้ในสถานที่ที่ถูกสร้างขึ้นมาเมื่อสร้างขึ้นมาจะอยู่ได้หลายปีจนกระทั่งไร้ประโยชน์ และมันเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน”

2.6.1.2 Encyclopedia Britanica ได้ให้ความหมายไว้ว่า “หมายถึงการแก้ปัญหาเรื่องที่พักอาศัย เพื่อบริการให้แก่ประชาชนที่ประสบปัญหาอย่างเพียงพอด้วยราคาคุณภาพที่พอเหมาะและทันสมัย”

2.6.1.3 Rosemary J. De. Rowler ได้ให้ความหมายไว้ว่า “อาคารสงเคราะห์ตามความหมายอย่างกว้าง ๆ หมายถึงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย โดยไม่หวังผลกำไร มีคุณภาพดี และมีรากฐานที่ทันสมัย”

โดยสรุปจากคำนิยามข้างต้น Public Housing หรืออาคารสงเคราะห์ คือการแก้ปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัย ทั้งสภาพการไม่มีที่อยู่อาศัย และสภาพการมีที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสม เพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและถูกสุขลักษณะในราคาที่เหมาะสม

## 2.6.2 จุดเริ่มต้นของนโยบายที่อยู่อาศัย

การแทรกแซงของรัฐในตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มในทศวรรษที่ 50 (1950's) ประเทศอังกฤษและสวีเดน นับได้ว่าเป็น 2 ประเทศที่มีประวัติอันยาวนานแต่สำหรับประเทศอื่นนับเป็นเรื่องใหม่ ประสบการณ์จากหลายประเทศพบว่า ประเทศที่มีความจำเป็นและต้องการให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมในระยะสั้นเพียงใด รัฐก็จะต้องแทรกแซงมากขึ้นเท่านั้น

ทศวรรษที่ 50 (1950's) ซึ่งเป็นช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 หลายประเทศประสบกับภาวะการณ์ที่ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงมาก รัฐบาลเยอรมนี ฝรั่งเศส เบลเยียม และเนเธอร์แลนด์ ได้สร้างกรอบในการเร่งรัดการสร้างที่อยู่อาศัยโดยหลักการ “โครงการอุดหนุนอิฐและปูน” (Brick and Mortar Subsidies) ส่วนในทวีปยุโรปตะวันออก รัฐบาลได้กำหนดนโยบาย “ที่อยู่อาศัยที่พอเพียงสำหรับทุกคน” (Housing for all Approach) ส่วนประเทศในยุโรปตอนใต้ (กรีซ โปรตุเกส อิตาลี สเปน) นโยบายที่อยู่อาศัยมีความสำคัญน้อยกว่าประเด็นทางการเมืองด้านอื่น ๆ

ทศวรรษที่ 80 (1980's) กลับคืนสู่ระบบตลาดเสรี ระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา นโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศต่าง ๆ ในยุโรปได้ปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์ไปเนื่องจากความต้องการบ้านเชิงปริมาณลดลง แต่ความต้องการด้านคุณภาพมาตรฐานเพิ่มมากขึ้นจึงมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายจากด้านอุปทานเป็นด้านอุปสงค์ ในยุโรปตะวันออกภายหลังการล่มสลายของประเทศหลังม่านเหล็กได้เกิดการเปลี่ยนแปลง และโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐที่เดิมรัฐได้มีบทบาทในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยนั้นได้ยุติลงการแทรกแซงและเป้าหมายของรัฐบาลในประเทศต่าง ๆ ยังคงเปลี่ยนแปลงไป

เรื่อย ๆ ทั้งนี้โดยไม่จำเป็นต้องขึ้นอยู่กับการเมืองเท่านั้นแต่บางครั้งความเปลี่ยนแปลงด้านนโยบายเป็นผลสืบเนื่องมาจาก การเปลี่ยนแปลงด้านประชากร สังคมเศรษฐกิจ เพื่อรองรับความเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว การย้ายถิ่นฐาน และการวางผังเมือง

## 2.6.3 ความจำเป็นในการอุดหนุน

การอุดหนุนที่อยู่อาศัยมีอยู่ในทุกประเทศโดยเฉพาะในประเทศอุตสาหกรรม ที่มีการอพยพย้ายถิ่นจากชนบทเข้าสู่เมือง การกำหนดนโยบายด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีขึ้นเพื่อสนองความต้องการทางสังคมและการเมือง ดังนั้นก่อนที่รัฐจะกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยรัฐจะต้องแสดงความชัดเจนว่าการเข้าไปแทรกแซงที่อยู่อาศัยนั้นจะดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ใด



### 2.6.3.1 เพื่อยกระดับสุขภาพอนามัยของประชาชน

นโยบายด้านที่อยู่อาศัยในยุคต้น ๆ เริ่มมาจากมาตรการป้องกันไฟและการส่งเสริมความปลอดภัยในชุมชน นโยบายด้านที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือสำคัญในการสร้างหลักประกัน ว่าชุมชนเมืองจะเป็นชุมชนที่น่าอยู่สำหรับประชากรส่วนใหญ่และแม้ว่าวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้จะยังคงเป็นนโยบายด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันก็ตามแต่เมื่อเวลาผ่านไปที่อยู่อาศัยได้มีผลกระทบต่อชุมชนอย่างลึกซึ้ง กว้างขวาง และมีความสำคัญยิ่งขึ้นเพราะมิใช่เพื่อการปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ให้ดียิ่งขึ้นเท่านั้น

### 2.6.3.2 เพื่อยกระดับความยุติธรรมความเท่าเทียมกัน และความมีเสถียรภาพทางสังคม

การให้การอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัยเป็นหนทางเดียวที่สามารถแก้ไขปัญหาค่าเช่าที่ไม่เท่าเทียมกันเรื่องรายได้ และการกระจายความมั่นคงในสังคมใดสังคมหนึ่ง ความมุ่งหมายของการอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัย คือมุ่งลดความไม่เสมอภาค ความได้เปรียบเสียเปรียบจากการค้ากำไรที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มชนชั้น ประกอบกับการที่รัฐจะต้องจัดให้มีนโยบายด้านสวัสดิการสังคม จึงเป็นที่ยอมรับว่าที่อยู่อาศัยเป็นนโยบายที่สำคัญของประเทศ

ในทศวรรษที่ 19 มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นครั้งแรก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการของนักธุรกิจชาวยุโรปผู้มั่งคั่งซึ่งมีความเชื่อว่าโครงการที่อยู่อาศัยจะเป็นหนทางหนทางที่จะทำให้คนงานได้พักอาศัยอยู่ในบ้านที่มีคุณภาพดี เนื่องจากพบว่าคนที่คนงานมีความสุขและมีสุขภาพดี ย่อมไม่ประท้วงหยุดงาน และทำงานได้มากขึ้น

หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ยุติ โครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ นับว่าเป็นเครื่องมือสำคัญที่สุดประการเดียวที่จะสร้างสวัสดิการและป้องกันมิให้มีการจลาจลในชุมชนเมืองในยุโรป รัฐบาลประเทศต่าง ๆ ในยุโรปและประเทศในกลุ่มสังคมนิยมในยุคนั้น มองว่าการมีบ้านถือเป็นสิทธิของประชาชนไม่ใช่เป็นเพียงสินค้าชนิดหนึ่ง

### 2.6.3.3 การแก้ไขปัญหาด้านนโยบายหรือความล้มเหลวของกลไกตลาด

นโยบายที่อยู่อาศัยสามารถเข้ามาบีบบทบาทสำคัญระบบเศรษฐกิจ เนื่องจากมีความสัมพันธ์กับตลาดแรงงาน การลงทุนเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นตัวกระตุ้นเศรษฐกิจในระดับท้องถิ่น หรือระดับภูมิภาค และเป็นเครื่องมือในการกระจายรายได้ระหว่างภูมิภาคและสำคัญคือ สามารถช่วยกระตุ้นให้มีการย้ายถิ่นของประชาชนได้ด้วย ตัวอย่างเช่นในทศวรรษที่ 70 (1970's) และ 80(1980's) เมืองอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในยุโรปตะวันออกเริ่มประสบภาวะถอย

รัฐบาลจึงได้กระตุ้นให้คนงานนับล้านเคลื่อนย้ายถิ่นฐาน และหนึ่งในมาตรการที่สำคัญ คือการพัฒนาบ้านราคาถูกในเมืองบรีวารให้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน

ในหลายประเทศครอบครัวที่ก่อสร้างตัวใหม่ มักประสบกับความยากลำบากในการมีบ้านเป็นของตนเองครอบครัวเหล่านี้มีอาจแม้กระทั่งซื้อบ้านราคาถูกที่สุดได้ทางเลือกที่ปฏิบัติได้แก่การยังคงอาศัยอยู่กับครอบครัวพ่อแม่ หรือสร้างบ้านในพื้นที่ที่ไม่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ ขณะที่ระบบเศรษฐกิจของชุมชนเมืองต้องการแรงงานอย่างต่อเนื่องจะเห็นได้ชัดว่าตลาดที่อยู่อาศัยกับ ตลาดแรงงาน มีความเชื่อมโยงกันอย่างแยกไม่ออก การให้อุดหนุนของรัฐนับได้ว่าเป็นหนทางหนึ่งที่จะช่วยเพิ่มอุปทาน ที่อยู่อาศัยราคาที่เหมาะสมได้ในเมือง ดังนั้นสิ่งที่ต้องทำความเข้าใจเป็นอันดับแรกคืออะไรเป็นข้อจำกัดในการซื้อ หรือการมีบ้านของคนทั่วไปก่อนที่จะนำไปสู่การกำหนดนโยบายเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว

2.6.3.4 การกระตุ้นการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโดยอาศัยนโยบายที่อยู่อาศัย

โดยปกติภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง จะให้ความสนใจนโยบายที่อยู่อาศัยอย่างมาก เนื่องจากอุตสาหกรรมก่อสร้างใช้แรงงานจำนวนมาก ดังนั้นการกระตุ้นภาคการผลิตที่อยู่อาศัยจึงเป็นการสร้างงานให้เพิ่มขึ้น และยังส่งผลต่อธุรกิจต่อเนื่องอื่น ๆ ด้วย เช่นอุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง การตกแต่ง และภูมิสถาปัตยกรรม เป็นต้น และอุตสาหกรรมก่อสร้างมีส่วนกระทบต่อระบบของประเทศระหว่าง 10-15% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ในช่วงระบบเศรษฐกิจถดถอยนั้น รัฐบาลมักเห็นว่าการกระตุ้นอุตสาหกรรมก่อสร้างเป็นหนทางที่ดีที่สุดที่จะกระตุ้นให้เกิดการผลิต และสร้างความเชื่อมั่นของประชาชนให้กลับคืนมารัฐบาลในยุคต้น ๆ ของการปฏิรูประบบเศรษฐกิจถือว่าอุตสาหกรรมก่อสร้างเป็นอุตสาหกรรมหลักของประเทศ แต่ในทางตรงกันข้ามหากอุตสาหกรรมก่อสร้างมีความร้อนแรงเกินไปก็อาจส่งผลให้เกิดวิกฤตการณ์ด้านการเงินได้เช่นกัน ดังตัวอย่างที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2540

2.6.4 ประเภท หรือวิธีต่าง ๆ ในการอุดหนุน

(1) อุดหนุนหน่วยงานผลิตที่อยู่อาศัยให้ต้นทุนต่ำลง

- อุดหนุนค่าก่อสร้างหรือค่าพัฒนาสาธารณูปโภค
- อุดหนุนค่าแรง วัสดุ การจัดการ ค่าบริการชุมชน
- ให้หรือให้เช่าที่ดินของรัฐในราคาต่ำไปก่อสร้างที่อยู่อาศัย
- แบ่งกำไรจากที่อยู่อาศัยราคาสูงไปอุดหนุนที่อยู่อาศัยราคาต่ำ

## (2) ช่วยเหลือค่าใช้จ่ายผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่อยู่อาศัย

- ให้เงินช่วยเหลือส่วนหนึ่งแก่ผู้มีรายได้น้อยในการซื้อที่อยู่อาศัย
- รัฐสร้างที่อยู่อาศัยให้ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจเช่าในอัตราค่าเช่าต่ำ
- จ่ายเงินช่วยค่าเช่าที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย
- ให้ค่าไฟฟ้า น้ำประปาฟรี หรือคิดในอัตราต่ำ

## (3) อุดหนุนผ่านการให้สินเชื่อ

- รัฐอุดหนุนหรือช่วยเหลือเงินกู้ค่าก่อสร้าง
- อุดหนุนหรือช่วยเหลือเงินกู้ระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย
- ค่าประกันหรือจ่ายเบี้ยประกันเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย
- ผ่อนผันหรือลดหย่อนดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยที่มีปัญหา
- ระวังหรือการบังคับจำนอง

## (4) ผ่านระบบภาษี

- กำหนดอัตราภาษีในอัตราลดลงในการซื้อขายที่อยู่อาศัย
- ลดอัตราภาษีโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย
- นำดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยมาหักภาษีได้
- กำหนดเพดานภาษีต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือผู้สูงอายุ

## (5) ควบคุมค่าเช่า ในบางประเทศรัฐควบคุมการกำหนดหรือการขึ้นค่าเช่าบ้าน

## 2.6.5 การเลือกวิธีการอุดหนุน

การแทรกแซงของรัฐในเรื่องที่อยู่อาศัยมีหลายรูปแบบในทางทฤษฎีสามารถแบ่งได้เป็น 2 ระบบใหญ่ ๆ คือ ระบบตลาดเสรี ระบบนี้ภาครัฐจะมีบทบาทน้อยที่สุด รัฐเป็นเพียงผู้บัญญัติกฎหมายและการบริหารระเบียบราชการเพื่อกับดูแลตลาดที่อยู่อาศัยเท่านั้น ระบบสังคมนิยม ระบบนี้ภาครัฐจะเข้ามาควบคุมตลาดอย่างสมบูรณ์ทั้งการวางแผนกละการดำเนินงาน(ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือในประเทศจีน ก่อนยุคการปฏิรูป)ก่อนจะเลือกวิธีการอุดหนุนที่อยู่อาศัยนั้น ควรจะต้องคำนึงถึงผลดังนี้

## ประสิทธิภาพ

การจะอุดหนุนผ่านหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน การอุดหนุนจะต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการอุดหนุน หากหน่วยงานการผลิตไม่มีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารจะสูง การอุดหนุนสินเชื่อผ่านหน่วยงานของรัฐอาจจะเกิดหนี้เสียสูงโดยสังเกตไม่ได้ในตอนแรก ปกติรัฐจะเป็นผู้ดูแลความเสี่ยงทางเครดิตที่มีปัญหาเพราะรัฐไม่สามารถเข้มงวดเท่าเอกชน

ความคุ้มค่า

จำนวนเงินอุดหนุนนั้นคุ้มค่าเสียโอกาส(Opportunity Costs) ในการนำไปใช้ทางอื่นหรือไม่ จะต้องพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนและผลได้ทุก ๆ ด้านรวมกัน

ในสายตาผู้รับการอุดหนุน มูลค่าที่ได้รับเท่ากัน น้อยกว่า หรือมากกว่า มูลค่าเงินอุดหนุนที่รัฐจ่าย

การบิดเบือนตลาด

การอุดหนุนมีผลหรือไม่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยอาจจะต้องตัดรายจ่ายด้านอื่น จำนวนราคา และคุณภาพของตลาดที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบอย่างไรจากการอุดหนุน

การอุดหนุนมีเงื่อนไขในการขายต่อหรือการย้ายที่อยู่ทำให้เกิดปัญหาต่อผู้รับการอุดหนุนในการย้ายงานในตลาดแรงงานหรือไม่ (Obstacle to Labor Mobility)

## 2.7 การอุดหนุนที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

2.7.1 จุดเริ่มต้นของการอุดหนุนที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเริ่มจากการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามลำดับดังนี้

2.7.1.1 ปี พ.ศ.2483 จัดตั้งกองเคหสถานสงเคราะห์กรมประชาสงเคราะห์มีหน้าที่ดังนี้

- เป็นเจ้าหน้าที่รับผิดชอบงานอาคารสงเคราะห์ในหน้าที่ของกรมประชาสงเคราะห์ ทั้ง เป็นหน่วยงานช่วยเหลืองานช่างแก่สำนักงานอาคารสงเคราะห์

- ดำเนินการส่งเสริมประชาชนในด้านการปลูกสร้างบ้านเรือนและที่อยู่อาศัย เช่น ทำเอกสาร ชี้แจงแสดงแบบบ้านเรือนต่าง ๆ ออกเผยแพร่แก่ประชาชน เพื่อให้ผู้ประสงค์ที่จะปลูกบ้านได้คำนึงถึงสุขลักษณะอนามัย ความเหมาะสมแก่สภาพท้องถิ่น

- เป็นเจ้าหน้าที่สำรวจภูมิประเทศ ในบริเวณที่จัดตั้งนิคมสร้างตนเอง นิคมกสิกร สำรวจวัสดุก่อสร้างทั้งปริมาณและคุณภาพ ตลอดจนการวางผังบริเวณ การควบคุมการก่อสร้าง

2.7.1.2 ปี พ.ศ.2485 ออกพระราชบัญญัติจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์มีฐานะเป็นนิติบุคคล กฎหมายได้กำหนดวิธีการช่วยเหลือประชาชนในเรื่องที่อยู่อาศัยดังนี้

- ให้อุ้มเงินไปสร้างบ้านในที่ดินของตนเอง
- สร้างบ้านพร้อมที่ดินให้เช่าซื้อ
- สร้างบ้านให้เช่า

สำนักงานอาคารสงเคราะห์ มี คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการโดยตำแหน่งและมีผู้แทนกระทรวง การคลังเป็นกรรมการโดยตำแหน่งและกรรมการอีกไม่น้อยกว่า 5 คน การสร้างอาคารสงเคราะห์ให้ประชาชนเช่าใน ราคาถูกเริ่มขึ้นเป็นแห่งแรกที่ถนนราชวิถีและซอยรางน้ำเมื่อปี พ.ศ.2493

2.7.1.3 ปี พ.ศ. 2496 ออกพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ มี ฐานะเป็นนิติบุคคล สังกัดกระทรวงการคลัง มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริม Public Housing และให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยพอสมควรแก่สภาพมีขอเขตของงาน ดังนี้

- ให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่ผู้ที่ไม่มที่อยู่อาศัยของตนเอง
- ให้อุ้มเพื่อซื้อที่ดินหรืออาคาร ซ่อมแซมอาคาร ใถ่ถอนจำนอง
- ทำการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อขยายหรือให้เช่าซื้อแก่ผู้ที่ไม่มที่อยู่อาศัย

ของตนเอง

- รับจำนำหรือจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันเงินกู้ยืม
- รับฝากเงินประจำมีกำหนดตั้งแต่สองปีขึ้นไป

2.7.1.4 ปี พ.ศ. 2503 ได้จัดตั้งสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน สังกัดเทศบาลกรุงเทพ เพื่อทำหน้าที่รื้อล้างและปรับปรุงแปลงเสื่อมโทรมต่าง ๆ โดยเริ่มปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม แห่งแรกบริเวณหน้ากรมทางหลวงในปีพ.ศ. 2503 และบริเวณปากคลองพระโขนงในปี พ.ศ.2508

2.7.1.5 ปี พ.ศ. 2515 ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 จัดตั้งการเคหะแห่งชาติ เพื่อรวมงานทางด้านอาคารสงเคราะห์ จากทั้ง 4 หน่วยงาน เข้ามาอยู่ภายใต้การดำเนินงานและความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ

2.7.2 รูปแบบของการอุดหนุนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยของรัฐบาลที่ผ่านมามีจะแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ หลัก ดังนี้

(1) การอุดหนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยผ่านการเคหะแห่งชาติ นับตั้งแต่ปีพ.ศ.2516 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งการเคหะแห่งชาติกำลัง ดำเนินการจัดทำโครงการบ้านเคื้ออาทรสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย รัฐบาลได้ให้การสนับสนุน ตลอดมาทางด้านการเงิน ซึ่งเป็นการอุดหนุนทางตรงเพื่อที่จะสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

ตารางที่ 2.1 แนวทางการอุดหนุนที่อยู่อาศัยตามแผนงานของการเคหะแห่งชาติ

แผนงานปี 2519-2523	แผนเร่งรัดปี 2552-2525	แผนงานปี 2546-2550
กลุ่มเป้าหมาย ผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า 5,000 บาท ประเภทก.(ไม่เกิน1,500)รัฐ อุดหนุน100%ของเงินลงทุน ประเภทข.(1,500-3,000)รัฐ อุดหนุน50%ของเงินลงทุน ประเภทค.(3,000-5,000)รัฐไม่ อุดหนุน	กลุ่มเป้าหมาย ผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 2,500บาท -อาคารเช่าอุดหนุน100% -site&services อุดหนุนเฉพาะ สาธารณูปโภคหน่วยละ 42,000 บาท -ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม อุดหนุนหน่วยละ 5,000บาท	กลุ่มเป้าหมาย ผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 15,000 บาท -อุดหนุนในส่วนของต้นทุนค่า พัฒนาสาธารณูปโภค ประมาณไม่เกิน80,000บาท ต่อหน่วย -รัฐอุดหนุนค่าก่อสร้างอาคาร สาธารณูปการส่วนกลาง5-10 ล้านบาท

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

(2) การอุดหนุนโดยการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี แก่ผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในระดับราคาไม่เกิน 600,000 บาท โดยได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลเป็นเวลาสูงสุดถึง 8 ปี การนำดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยไปลดหย่อนการชำระภาษีเงินได้

จากการศึกษาบทบาทการเคหะแห่งชาติและภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้เสนอแนวทางการอุดหนุนที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยจากภาครัฐดังนี้

อุดหนุนโดยตรงต่อโครงการ (Project Subsidy) ซึ่งอุดหนุนโดยตรงต่อโครงการที่จัดสร้างซึ่งอาจเป็นหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชนที่เป็นผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัย เช่นอุดหนุนระบบสาธารณูปโภค การอุดหนุนการสร้างโครงการโดยตรง

ระบบคูปอง (Coupon) เป็นการอุดหนุนโดยผ่านระบบการใช้คูปองกระจายให้แก่ผู้มีรายได้น้อยเพื่อนำไปเป็นส่วนลดในการเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยจากภาคเอกชนหรือภาครัฐได้อีกต่อหนึ่ง

ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีเป็นกระบวนการที่ยกเว้น หรือให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้ผลิตหรือซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

อุดหนุนด้านต้นทุนเงินกู้หรือดอกเบี้ย เป็นการช่วยเหลือผู้ประกอบการหรือผู้บริโภคในการจัดหาเงินกู้ต้นทุนต่ำ หรือลดภาระดอกเบี้ยโดยจำกัดเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งดอกเบี้ยจะมีอัตราดอกเบี้ยต่ำอัตราดอกเบี้ยกว่าทั่วไปของสถาบันการเงิน

#### การแบ่งกลุ่มรายได้ของการเคหะแห่งชาติ<sup>6</sup>

กลุ่มรายได้ต่ำกว่า ก คือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมาก

กลุ่มรายได้ ก คือกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

กลุ่มรายได้ ข คือกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง

กลุ่มรายได้ ค คือกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง

กลุ่มรายได้ ง และ จ คือกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง – สูง

ตารางที่ 2.2 แสดงการคาดประมาณรายได้ต่อครัวเรือนตามกลุ่ม Percentiles ของกรุงเทพและปริมณฑลในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7-9 และปี พ.ศ.2552

	Percentiles	แผนฯ 7	แผนฯ 8	แผนฯ 9	ปี พ.ศ.
		2535-2539	2540-2544	2545-2549	2552
ต่ำกว่า ก.	ต่ำกว่า 20	ต่ำกว่า 5500	ต่ำกว่า 8000	ต่ำกว่า 9200	ต่ำกว่า 13300
ก.เช่า	20-40	5500-7500	8000-16800	9201-14000	13301-19500
เช่าซื้อ ประเภท ก.	40-60	7501-9500	8000-16800	14001-20500	19501-29300
เช่าซื้อ ประเภท ข.	60-70	9501-12000	16801-23600	20501-27501	29301-37600
เช่าซื้อ ประเภท ค.	70-80	12001-17500	23601-36800	27501-36000	37601-49600
เช่าซื้อ ประเภท ง.	80ขึ้นไป	17501-29000	36801-58300	36001ขึ้นไป	49601ขึ้นไป
เช่าซื้อ ประเภท จ.		29001-40000	58301-78800		

<sup>6</sup> เสรี รณรงค์, "การอุดหนุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษาการอุดหนุนผ่านการเคหะแห่งชาติ."

(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

## 2.8 สภาพแวดล้อมที่ส่งผลกับการดำเนินงานตามนโยบายที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

การศึกษานโยบายจะต้องมีการศึกษาสภาพแวดล้อมซึ่งอาจจะส่งผลกับการดำเนินงานตามนโยบายซึ่งก็คือตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ ปริมาณที่อยู่อาศัยในตลาด ราคาวัสดุ ก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

เครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาคของไทย

1. จำนวนประชากร
2. ผลิตภัณฑ์ในประเทศ
3. อัตราเงินเฟ้อ
4. ภาคต่างประเทศ
5. การคลัง
6. การเงิน
7. อัตราแลกเปลี่ยน

เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
2. มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ
3. การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ
4. พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาล
5. การขออนุญาตทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ
6. ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
7. สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



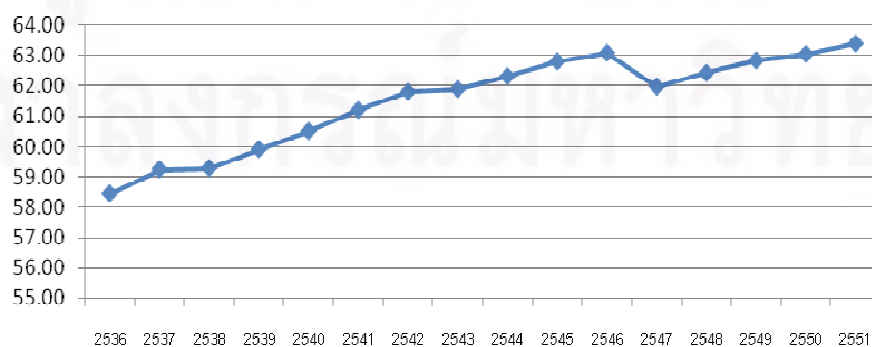
## เครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาคของไทย

### 1. จำนวนประชากร

ตารางที่ 2.3 แสดงจำนวนประชากร ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552

ปี(พ.ศ.)	จำนวนประชากร
2536	58.44
2537	59.24
2538	59.28
2539	59.90
2540	60.50
2541	61.20
2542	61.80
2543	61.88
2544	62.31
2545	62.80
2546	63.08
2547	61.97
2548	62.42
2549	62.83
2550	63.04
2551	63.39

แผนภูมิที่ 2.7 แสดงจำนวนประชากร ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552



## 2.ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ<sup>7</sup>

ตารางที่ 2.4 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552

ปี(พ.ศ.)	ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ
2536	8.3
2537	8.9
2538	9.2
2539	5.8
2540	-1.4
2541	-10.5
2542	4.4
2543	4.8
2544	2.2
2545	5.3
2546	7.1
2547	6.3
2548	4.6
2549	5.1
2550	4.9
2551	2.5

แผนภูมิที่ 2.8 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552



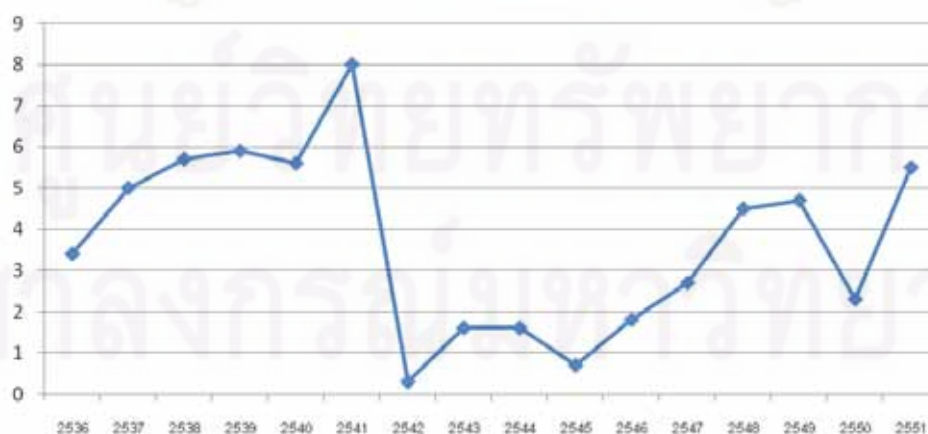
<sup>7</sup> สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ. [ออนไลน์]

### 3.อัตราเงินเฟ้อ<sup>8</sup>

ตารางที่ 2.5 แสดงอัตราเงินเฟ้อ ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552

ปี(พ.ศ.)	อัตราเงินเฟ้อ
2536	3.4
2537	5.0
2538	5.7
2539	5.9
2540	5.6
2541	8.0
2542	0.3
2543	1.6
2544	1.6
2545	0.7
2546	1.8
2547	2.7
2548	4.5
2549	4.7
2550	2.3
2551	5.5

แผนภูมิที่ 2.9 แสดงอัตราเงินเฟ้อ ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552



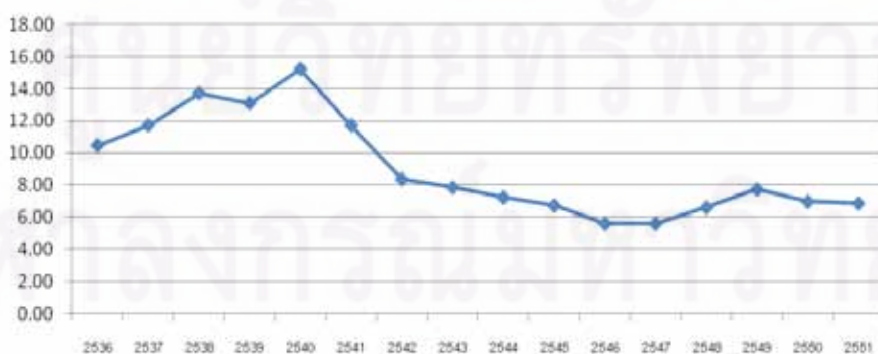
<sup>8</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย อัตราเงินเฟ้อ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [www.bot.ro.th](http://www.bot.ro.th) [15 ธันวาคม 2552]

## 6. อัตราดอกเบี้ย<sup>9</sup>

ตารางที่ 2.6 แสดงอัตราดอกเบี้ย ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551

ปี(พ.ศ.)	อัตราดอกเบี้ย
2536	10.5
2537	11.8
2538	13.8
2539	13.1
2540	15.3
2541	11.8
2542	8.4
2543	7.9
2544	7.3
2545	6.8
2546	5.7
2547	5.7
2548	6.7
2549	7.8
2550	7.0
2551	6.9

แผนภูมิที่ 2.10 แสดงอัตราดอกเบี้ย ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551



<sup>9</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย อัตราดอกเบี้ย [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [www.bot.ro.th](http://www.bot.ro.th) [15 ธันวาคม 2552]

## 7. อัตราแลกเปลี่ยน<sup>10</sup>

ตารางที่ 2.7 แสดงอัตราแลกเปลี่ยน ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2552

ปี(พ.ศ.)	อัตราแลกเปลี่ยน
2536	25.32
2537	25.15
2538	24.92
2539	25.34
2540	31.37
2541	41.37
2542	37.84
2543	40.16
2544	44.48
2545	43.00
2546	41.53
2547	40.27
2548	40.27
2549	37.93
2550	34.56
2551	33.36

แผนภูมิที่ 2.11 แสดงอัตราแลกเปลี่ยน ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551



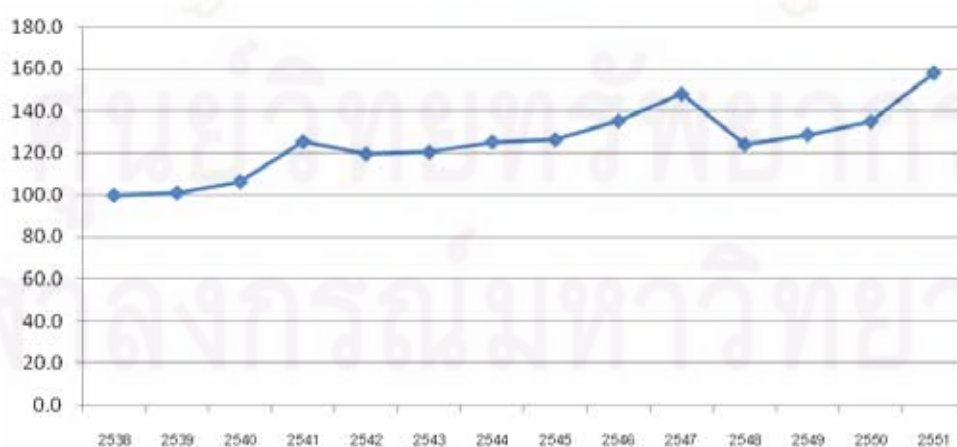
<sup>10</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย. อัตราแลกเปลี่ยน. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: www.bot.ro.th [15 ธันวาคม 2552]

### ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง<sup>11</sup>

ตารางที่ 2.8 แสดงดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551

ปี(พ.ศ.)	ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง
2536	-
2537	-
2538	100.0
2539	101.2
2540	106.5
2541	125.6
2542	119.8
2543	120.7
2544	125.4
2545	126.5
2546	135.5
2547	148.3
2548	124.2
2549	128.9
2550	135.2
2551	158.4

แผนภูมิที่ 2.12 แสดงดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551



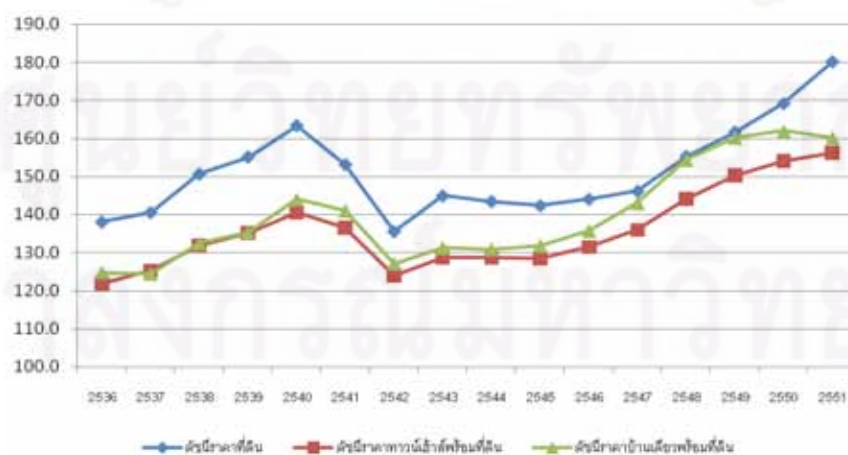
<sup>11</sup> ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : [www.reic.ro.th](http://www.reic.ro.th) [15 ธันวาคม 2552]

### ดัชนีราคาที่ดิน ดัชนีราคาทอว์นเฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน<sup>12</sup>

ตารางที่ 2.9 แสดงดัชนีราคาที่ดิน ดัชนีราคาทอว์นเฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551

ปี(พ.ศ.)	ดัชนีราคาที่ดิน	ดัชนีราคาทอว์นเฮ้าส์พร้อมที่ดิน	ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน
2536	138.0	121.9	124.7
2537	140.5	125.4	124.4
2538	150.6	131.8	132.4
2539	155.1	135.1	135.2
2540	163.4	140.5	144.0
2541	153.1	136.5	141.0
2542	135.5	124.0	127.1
2543	144.9	128.8	131.2
2544	143.4	128.7	130.9
2545	142.3	128.6	131.8
2546	144.0	131.5	135.7
2547	146.1	136.0	143.0
2548	155.3	144.1	154.4
2549	161.7	150.2	160.2
2550	169.2	154.0	162.0
2551	180.2	156.2	160.2

แผนภูมิที่ 2.13 แสดงดัชนีราคาที่ดิน ดัชนีราคาทอว์นเฮ้าส์พร้อมที่ดิน ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551



<sup>12</sup> ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. ดัชนีราคา. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : [www.reic.ro.th](http://www.reic.ro.th) [15 ธันวาคม 2552]

### จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนนทท.และปริมณฑล<sup>13</sup>

ตารางที่ 2.10 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนนทท.และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2551

ปี(พ.ศ.)	จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนนทท.และปริมณฑล
2536	134,066
2537	171,254
2538	178,853
2539	176,616
2540	148,631
2541	67,054
2542	29,029
2543	33,074
2544	33,980
2545	37,182
2546	56,085
2547	69,050
2548	72,072
2549	78,116
2550	74,221
2551	83,065

แผนภูมิที่ 2.14 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนนทท.และปริมณฑล ในช่วงปี



<sup>13</sup> ศูนย์ข้อมูลสงฆ์กรมทรัพย์. จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนนทท.และปริมณฑล. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา :



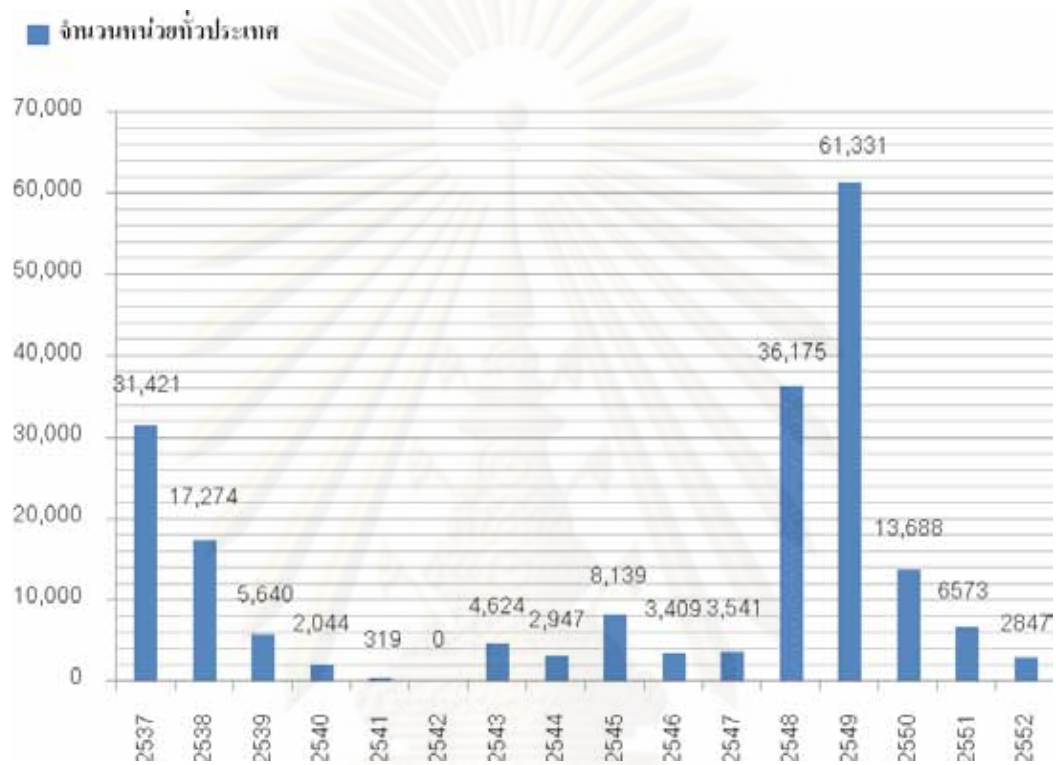
### จำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน<sup>14</sup>

ตารางที่ 2.11 แสดงจำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2551

ปี(พ.ศ.)	จำนวนหน่วยทั่วประเทศ	จำนวนหน่วยกทม.และบริเวณเขต (เขต 1)
2536	-	-
2537	31,421	24,471
2538	17,274	13,479
2539	5,640	3,707
2540	2,044	1,577
2541	319	240
2542	-	-
2543	4,624	4,126
2544	2,947	2,789
2545	8,139	7,862
2546	3,409	1,647
2547	3,541	2,006
2548	36,175	13,412
2549	61,331	44,795
2550	13,688	4,675
2551	6,573	4,569
2552(1)	2,141	2,141
2552(2)	9,775	9,162
2552(1+2)	11,916	11,303

<sup>14</sup> ศูนย์ข้อมูลส่งเสริมการค้า. จำนวนหน่วย. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : [www.reic.ro.th](http://www.reic.ro.th) [15 ธันวาคม 2552]

แผนภูมิที่ 2.15 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปีพ.ศ.2537 - 2552

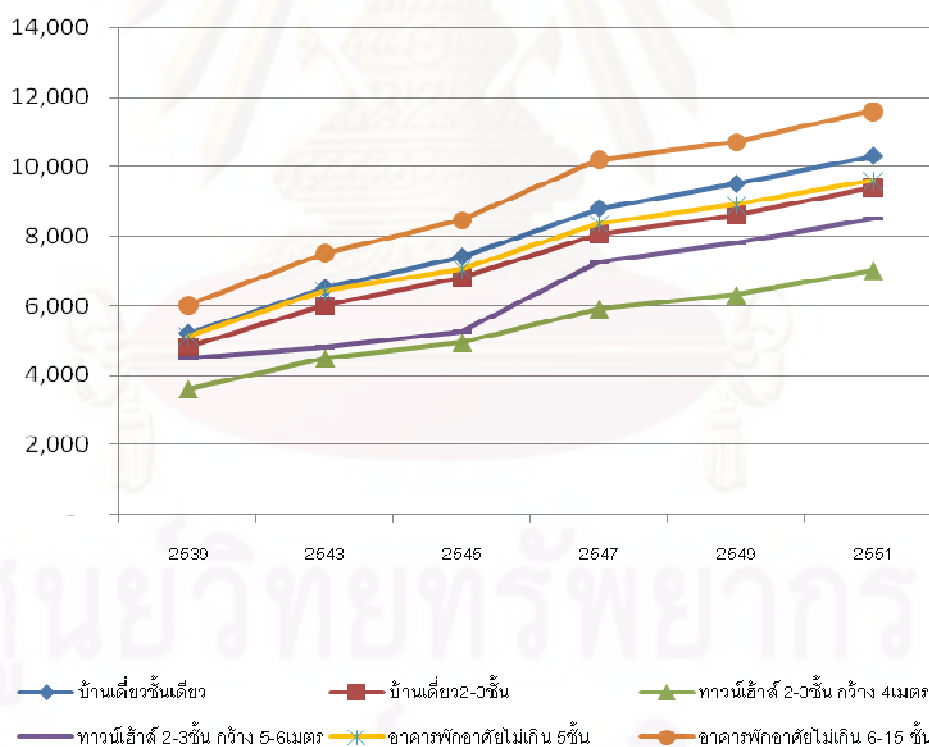


ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 2.12 แสดงมาตรฐานค่าก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2539-2551

มาตรฐานค่าก่อสร้าง	2539	2543	2545	2547	2549	2551		
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	5,200	6,500	7,400	8,800	9,500	10,300	5,100	98%
บ้านเดี่ยว2-3ชั้น	4,800	6,000	6,800	8,050	8,600	9,400	4,600	96%
ทาวน์เฮ้าส์ 2-3ชั้น กว้าง 4เมตร	3,600	4,500	4,950	5,900	6,300	7,000	3,400	94%
ทาวน์เฮ้าส์ 2-3ชั้น กว้าง 5-6เมตร	4,500	4,800	5,250	7,250	7,800	8,500	4,000	89%
อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5ชั้น	5,100	6,400	7,050	8,350	8,900	9,600	4,500	88%
อาคารพักอาศัยไม่เกิน 6-15 ชั้น	6,000	7,500	8,450	10,200	10,700	11,600	5,600	93%

ตารางที่ 2.16 แสดงมาตรฐานค่าก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2539-2551



ที่มา:สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

## 2.9 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อผู้แต่ง	ปี พ.ศ.	ชื่องานวิจัย
นายอดิเรก แสงใสแก้ว	2546	การตอบสนองของความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน:กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านพฤษภา
นายภาณุ แสงดีจริง	2549	ผลการดำเนินการตามนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย:กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านปี่ไอ
สัญญา หวะสุวรรณ	2548	การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติตามนโยบายรัฐบาลในช่วงเวลา มีนาคม พ.ศ. 2518- มกราคม พ.ศ. 2519
รศ.ดร.บรรณศิริภิญโญ เมฆวิชัย และคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์โดย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		รายงานเรื่อง มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
นายอิสระ บุญยัง นายกันต์พล พงษ์คุ้มภัย นายวรชาติ ตันติลิขิตกุล	2548	การศึกษาอิสระเรื่องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางกับการขอรับการส่งเสริมการลงทุน

นายอดิเรก แสงใสแก้ว 2546 การตอบสนองของความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน:กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านพฤษภา

บ้านปี่ไอไอในส่วนของสถิติของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี พ.ศ.2536-2545 นั้นสรุปได้ว่าเขตที่1มีจำนวนโครงการมากที่สุดคือ 203โครงการ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวที่มีจำนวนมากที่สุด และหากมาดูจังหวัดในเขตที่1นั้นก็ป็นจังหวัดปทุมธานี กรุงเทพมหานครและนนทบุรีตามลำดับ โดยเป็นบริษัท พฤษภาเรียลเอสเตท จำกัดมหาชนเป็นบริษัทที่ผลิตมากที่สุด และผลการศึกษาพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการมีระดับรายได้อยู่ที่ 5000-20000 บาทและอัตราผ่อนชำระอยู่ที่ 3000-6000 บาท โดยผู้อยู่อาศัยไม่มีความรู้เกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน และไม่ทราบว่าโครงการที่ตนอยู่ได้รับการส่งเสริม แต่ก็มีคามพึงพอใจในส่วนองรูปแบบโครงการการออกแบบบ้านรวมถึงขนาดของพื้นที่ของโครงการอยู่ในระดับปานกลางถึง

พอใจ โดยมีเหตุผลในการเลือกโครงการส่วนใหญ่เป็นเหตุผลด้านราคาเป็นอันดับแรกรองลงมา เป็นเรื่องทำเลที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก คุณภาพบ้าน ตามลำดับ

นายภาณุ แสงดีจริง 2549 ผลการดำเนินการตามนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านบีไอไอ

โครงการบ้านบีไอไอมีข้อดีตรงที่เป็นการส่งเสริมให้ตลาดดำเนินงานได้ด้วยตัวเอง การดำเนินงานใช้กำลังคนน้อย รัฐมีความเสี่ยงในด้านงบประมาณน้อย แต่มีข้อเสียตรงที่เป็นนโยบายที่รัฐบาลและหน่วยงานไม่ได้ให้ความสำคัญ ไม่ได้กำหนดเป้าหมายให้ชัดเจน ใช้กฎเกณฑ์และสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมอื่น ๆ ทั่วไป และไม่มี การเปลี่ยนแปลงเลยตลอดระยะเวลาการดำเนินงาน หน่วยงานที่รับผิดชอบไม่ได้มีความชำนาญด้าน การจัดหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ขาดการประชาสัมพันธ์ มีเจ้าหน้าที่ดูแลโครงการน้อยและไม่ได้ มีความชำนาญด้านที่อยู่อาศัย ทำให้ขาดประสิทธิภาพในการติดตามประเมินผลโครงการ บัณฑิตย ทั้หมดนี้ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของโครงการมีปริมาณที่ไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของ ผู้ประกอบการเอกชนเป็นหลัก การอุดหนุนไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ กล่าวคือทำเลที่ตั้งของ โครงการอยู่ในพื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยไม่มาก และผู้มีรายได้สูงสามารถซื้อ ที่อยู่อาศัยในโครงการได้

แนวทางในการปรับปรุงพัฒนานโยบายบ้านบีไอไอคือ รัฐควรให้ความสำคัญกับ โครงการนี้ให้มากขึ้นเนื่องจากเป็นแนวทางที่ส่งเสริมให้การตลาดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ดำเนินงานได้ด้วยตนเองโดยที่รัฐเองมีความเสี่ยงในด้านงบประมาณน้อย ควรมีการกำหนด เป้าหมายของโครงการให้ชัดเจน สามารถนำมาใช้กำหนดเกณฑ์ในการติดตามและประเมินผล โครงการ เพื่อนำไปสู่การปรับปรุงการดำเนินงานต่อไป ควรมีการปรับปรุงในเรื่องกฎเกณฑ์และ สิทธิประโยชน์ที่ใช้ให้มีความยืดหยุ่นและสอดคล้องกับแผนการพัฒนาเมือง โดยร่วมมือกับ หน่วยงานที่มีความชำนาญเฉพาะด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมืองในการกำหนด พื้นที่ที่จะพัฒนาโครงการเพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างมีทิศทาง ซึ่งรัฐจะสามารถลดค่าใช้จ่าย ในการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และยังสามารถลดปัญหาสังคมและสิ่งแวดล้อมได้อีกด้วย

รศ.ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย และคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์โดย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย รายงานเรื่อง มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ในเรื่องของหน่วยพักอาศัยทางคณะผู้วิจัยมีข้อเสนอมาตรฐานสำหรับหน่วยอยู่ อาศัยไว้ดังนี้ ให้กำหนดหน่วยพักอาศัยออกเป็น 3 ส่วน คือ 1. ส่วนนอน 2. ส่วนอเนกประสงค์

และ 3. ส่วนห้องน้ำ/ส้วม/ซักล้าง โดยจัดแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง ซึ่งแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวและถาวร มีเนื้อที่ดังต่อไปนี้

การอยู่อาศัยชั่วคราว			
ที่อยู่แนวราบ	พื้นที่	15	ตารางเมตร
	จำนวนคน	2	คน
	พื้นที่ต่อคน	7.5	ตารางเมตร/คน
ที่อยู่แนวสูง	พื้นที่	20	ตารางเมตร
	จำนวนคน	2	คน
	พื้นที่ต่อคน	10	ตารางเมตร/คน
การอยู่อาศัยถาวร			
ที่อยู่แนวราบ	พื้นที่	21	ตารางเมตร
	จำนวนคน	3-4	คน
	พื้นที่ต่อคน	5.25	ตารางเมตร/คน
ที่อยู่แนวสูง	พื้นที่	28	ตารางเมตร
	จำนวนคน	3-4	คน
	พื้นที่ต่อคน	7	ตารางเมตร/คน

บทความเรื่องทิศทางการปรับตัว..ตลาดบ้านบีไอไปี'39

ในช่วงตั้งแต่ปี 2536-2537 นับได้ว่าเป็นช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางอยู่ในภาวะที่บูมสุดขีด มีผู้ประกอบการจำนวนมากได้เข้ามาขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากบีไอไ่ จนกระทั่งในปี 2538 ภาวะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากภาวะบ้านที่ล้นตลาด ประกอบกับเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่รุนแรงเข้ามา ทำให้สถานะการเงินเพื่ออัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ภาวะนั้นท่วม ฯลฯ ทำให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมตกอยู่ในสภาพซบเซาไม่คึกคักเท่าที่ควร ดังจะเห็นว่า ในปี 2538 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ ลดลงมากถึงร้อยละ 44.2

ในขณะเดียวกันที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากบีไอไ่ (ที่เรียกกันว่าบ้านบีไอไ่) ก็ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงด้วยเช่นกันดังจะเห็นได้ว่ามีจำนวนผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมฯ ลดลงเป็นอย่างมาก

จากสถานการณ์ดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่น่าติดตามเป็นอย่างยิ่งว่าทิศทางของตลาดบ้านบีไอไ่ในปี 2539 จะเป็นเช่นไร ดังนั้นทางธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงได้มีการออกแบบ

สอบถามเจ้าของโครงการบ้านบีไอไอจำนวนกว่า 100 ราย พร้อมทั้งได้มีการนำมาวิเคราะห์แบบเจาะลึก ศึกษาความเป็นไปได้และสภาพความเป็นจริงของตลาดบ้านบีไอไอได้รับแบบสอบถามตอบกลับคืนมา 46 ราย (ระบุที่ตั้งชัดเจน) สรุปสถานการณ์บ้านบีไอไอและทิศทางการลงทุนในปี 2539

นโยบายส่งเสริมการลงทุนด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(บีไอไอ) ในระยะเวลาที่ผ่านมา นับว่าประสบความสำเร็จในด้านนโยบายได้ในระดับหนึ่ง โดยสามารถดึงดูดความสนใจของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้หันมาลงทุนในตลาดบ้านบีไอไอได้เป็นอย่างมาก ดังจะเห็นได้ว่านับแต่ 1 เมษายน 2536 จนถึงปัจจุบันมีจำนวนผู้ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนบ้านบีไอไอกว่า 300 โครงการแต่อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าสังเกตว่าตั้งแต่ปี 2538-2539 การขออนุมัติการส่งเสริมมีแนวโน้มลดน้อยลงเป็นอย่างมาก ทั้งนี้เนื่องจากภาวะต้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยมีการถีบตัวสูงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงซึ่งได้ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตบ้านบีไอไอสูงขึ้นตามไปด้วย ในขณะที่เงื่อนไขการส่งเสริมยังไม่ได้มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด

ปัจจุบันมีผู้ประกอบการบ้านบีไอไอบางรายไม่เห็นด้วยกับเงื่อนไขเดิมที่ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้กำหนดไว้ และได้มีความพยายามในการเรียกร้องให้มีการแก้ไขปรับปรุงเงื่อนไขใหม่ เช่นเสนอให้มีการลดขนาดอาคารลง จากที่กำหนดไว้ว่าต้องมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตร และเพิ่มราคาที่อยู่อาศัยขึ้นสูงเกิน 600,000 บาทในบางพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันและจากข้อเรียกร้องดังกล่าวทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงได้ตั้งคณะทำงานเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ ในการที่จะปรับเงื่อนไขใหม่ แต่ในปัจจุบันประเด็นการแก้ไขยังไม่มีข้อยุติ เนื่องจากความคิดเห็นของผู้ประกอบการและของทางภาครัฐยังไม่มีความสอดคล้องกัน โดยทางภาครัฐมีความต้องการให้ประชาชนผู้ซื้อที่มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และต้องการให้ขนาดที่อยู่อาศัยมีมาตรฐานที่เหมาะสมกับความต้องการของครอบครัว 1 ครอบครัว จึงยังเห็นว่ายังไม่ควรที่จะลดขนาดของพื้นที่และราคาของบ้านบีไอไอลง ดังนั้นคณะกรรมการชุดดังกล่าวคงจะต้องศึกษาความเป็นไปได้และหาข้อยุติกันต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การแบ่งประเภทของต้นทุนการพัฒนาโครงการประกอบด้วย 4 ส่วนหลักด้วยกันคือ

- 1.ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน
- 2.ค่าก่อสร้าง
- 3.ค่าดำเนินการ
- 4.ต้นทุนทางการเงิน
- 5.ส่วนสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาด

ดังมีรายละเอียดดังนี้

#### 1.ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน

1.1 ค่าซื้อที่ดิน(ตั้งแต่ค่ารังวัด ค่ามัดจำที่ดิน เงินค่าโอน ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าอาวัลตัวสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดิน)

1.2 ค่าพัฒนาที่ดิน(ได้แก่ ค่าขุดและถมดิน ค่ากำแพงกันดิน-รั้วรอบโครงการ ค่าทำถนนทางเข้า)

#### 2.ค่าก่อสร้าง

2.1 ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค

2.2 ค่าก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ

2.3 ค่าก่อสร้างบ้านลูกค้า บ้านตัวอย่าง และสำนักงาน

#### 3.ค่าดำเนินการ

3.1 ค่าบริหารงานสำนักงาน

3.2 ค่าธรรมเนียมทางวิชาชีพ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ

3.3 ค่าการตลาดและการขาย

#### 4.ต้นทุนทางการเงิน

4.1 ดอกเบี้ยจ่าย

4.2 ค่าธรรมเนียมการกู้

4.3 ต้นทุนทางภาษี ได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้นิติบุคคล



## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้วิธีการศึกษาร่วมกันระหว่าง การเก็บข้อมูลทุติยภูมิด้วยการวิจัยเอกสาร สืบค้นข้อมูล เอกสาร และหลักฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง (บ้านบีไอไอ) และการเก็บข้อมูลปฐมภูมิด้วยการสัมภาษณ์กลุ่มประชากร ซึ่งมีรายละเอียดของการทำการวิจัยดังนี้

- 3.1 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย
- 3.2 กรอบแนวคิดในการศึกษา
- 3.3 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา
- 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

#### 3.1 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัยเริ่มต้นจากการวิจัยเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา วิเคราะห์นโยบายเพื่อนำมาใช้กำหนดกรอบแนวคิดการศึกษาโดยมีที่มาจากวัตถุประสงค์ของการวิจัย จากนั้นทำการกำหนดกลุ่มประชากรที่จะให้สัมภาษณ์ โดยพิจารณาจากกรอบแนวคิด การศึกษาว่าในประเด็นต่าง ๆ ที่ต้องการทราบภายใต้กรอบการศึกษานี้ควรจะไปทำการสัมภาษณ์ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับนโยบายท่านใดบ้างโดยได้รับการชี้แนะอาจารย์ที่ปรึกษา และผู้ทรงคุณวุฒิ หลาย ๆ ท่าน และก่อนที่จะเข้าไปทำการสัมภาษณ์กลุ่มผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับนโยบาย ผู้วิจัยต้อง ทำการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับนโยบายเสียก่อน เพื่อนำมากำหนดคำถามในการสัมภาษณ์ และเมื่อได้ผลจากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับนโยบาย เพื่อนำไปใช้สรุปผลการศึกษา

### แผนภูมิที่ 3.1 แผนภูมิแสดงผังการดำเนินงานวิจัย



### 3. กรอบแนวคิดในการศึกษา

#### 3.2.1 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในปี พ.ศ. 2536 กับปี พ.ศ. 2552
2. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบ ข้อดี ข้อจำกัด ในการดำเนินการของผู้ประกอบการ ตามหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน ในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในปี พ.ศ. 2536 กับปี พ.ศ. 2552
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงหลักเกณฑ์

#### 3.2.2 ขอบเขตของงานวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษานโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 การศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษา

เปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย ปัญหา ข้อจำกัด รวมทั้งความเห็นของผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการ เพื่อหาแนวทางในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ขอบเขตด้านพื้นที่ ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเฉพาะพื้นที่เขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และ สมุทรสาคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์

ขอบเขตด้านเวลา ช่วงเวลาในการดำเนินการศึกษานั้น เนื่องจากนโยบายที่ทำการศึกษาเป็นนโยบายที่กำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ยังไม่ได้สิ้นสุดโครงการ ดังนั้นผู้วิจัยจึงต้องกำหนดขอบเขตการวิจัยด้านช่วงเวลาในการดำเนินการศึกษาไว้ตั้งแต่เริ่มดำเนินงานตามนโยบายจนถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2552

### 3.3 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา

ประชากรในการศึกษาค้างนี้ คือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับนโยบาย แบ่งเป็น 3 ส่วน ในส่วนที่ 1 คือ ส่วนของผู้ออกนโยบาย ได้แก่ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ส่วนที่ 2 คือ ส่วนผู้ใช้นโยบาย ได้แก่ ผู้ประกอบการที่เคยได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง จำนวน 7 บริษัท ส่วนที่ 3 คือ ส่วนที่เป็นตัวกลางระหว่างผู้ออกนโยบายและผู้ใช้นโยบาย ได้แก่ สมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 สมาคม

ประชากรส่วนที่ 1 ส่วนของผู้ออกนโยบาย คือ

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ)

เพื่อให้ทราบถึงความเป็นมาของการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์

ประชากรส่วนที่ 2 ส่วนของผู้ใช้นโยบายนั้นได้แบ่งกลุ่มประชากรออกเป็น 3กลุ่ม

ตามประสบการณ์ในการเข้ารับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งผู้วิจัยได้คัดเลือกจากผู้ประกอบการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนเฉพาะพื้นที่เขต 1 แล้วเรียงลำดับจากผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์มากไปหาน้อย แล้วทำการคัดเลือกโดยตัดผู้ประกอบการที่ไม่เข้าเงื่อนไขออก โดยกลุ่มประชากรดังนี้

กลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนทั้ง 2 หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 และหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552

กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536

กลุ่มที่ 3. ผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552

ตารางที่ 3.1 แสดงรายชื่อผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 เฉพาะพื้นที่เขต1 ช่วงปี พ.ศ. 2540 -2552

ลำดับ	รายชื่อผู้ประกอบการ	จำนวนโครงการ
1	พฤษา เรียบเอสเตท จำกัด (มหาชน)	34
2	รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด	10
3	เดวาพรีอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	5
4	พนาลี เอสเตท จำกัด	5
5	สิทธิชัยเอนจิเนียริง จำกัด	4
6	แปซิฟิก กรุ๊ป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3
7	พุทธชาดเอสเตท จำกัด	3
8	วนาแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3
9	กิจการร่วมค้า พีซีซี จำกัด	2
10	แปซิฟิก เจเนอรัล คอนแทรกเตอร์ จำกัด	2
11	ภัทรวรมย์ เรียบเอสเตท จำกัด	2
12	กรีนการ์เด็น โฮม จำกัด	1
13	ฉลองธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1
14	ชันพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1
15	ไดมอนด์ รัชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1
16	ไดมอนด์รัชดา แลนด์แอนด์เฮาส์	1
17	ไตรดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1
18	เปี่ยมสุข จำกัด	1
19	เพิ่มพูนทรัพย์ นครปฐม จำกัด	1
20	เพียงประกายก่อสร้าง จำกัด	1
21	แม่จันฟาร์ม จำกัด	1
22	เอส ซี ที เรียบเอสเตท จำกัด	1

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 3.2 แสดงรายชื่อผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 เฉพาะพื้นที่เขต1 ช่วงปี พ.ศ. 2552

ลำดับ	รายชื่อผู้ประกอบการ	จำนวน โครงการ
1	พฤษภา เรียวเอสเตทจำกัด (มหาชน)	15
2	ปริญญ์สิริ จำกัด (มหาชน)	2
3	พนาลี เอสเตท จำกัด	2
4	พุทธชาติ เอสเตท จำกัด	2
5	วีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด	2
6	เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2
7	กานดา เดคคอร์ด จำกัด	1
8	ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	1
9	ฮามิลตัน บรีส จำกัด	1
10	กลอรี่ คอนสตรัคชั่น จำกัด	1
11	สิริรัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1
12	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 3.3 แสดง รายชื่อผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 และหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552

ลำดับ	รายชื่อผู้ประกอบการ
1	พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)
2	วีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด
3	พนาลี เอสเตท จำกัด
4	พุทธชาติเอสเตท จำกัด

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

กลุ่มที่ 1. ผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนทั้ง 2 หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 และหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ได้แก่

- 1.บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2.บริษัท รีเจ้นท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด
- 3.บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด
- 4.บริษัท พุทธชาดเอสเตท จำกัด

แต่เนื่องจากบริษัทพนาลี เอสเตท จำกัด และบริษัท พุทธชาดเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทในเครือของบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ดังนั้นจึงได้ประชากรของกลุ่มนี้ จำนวน 2 บริษัท ดังนี้

- 1.บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)  
โดยคุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต  
กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ  
(ทำโครงการประเภทบ้านแถว)
- 2.บริษัท รีเจ้นท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด  
โดยคุณนิรัตน์ อยู่ภักดี กรรมการผู้จัดการ  
(ทำโครงการประเภทอาคารชุด)

กลุ่มที่ 2. ผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 ในกลุ่มนี้ทำการคัดเลือกจากการสอบถามไปยังประชากรตามตารางที่ 3.1 โดยได้ตัดประชากรในกลุ่มที่ 1 ออกจำนวน 4 บริษัท คือ

- 1.บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2.บริษัท รีเจ้นท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด
- 3.บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด
- 4.บริษัท พุทธชาดเอสเตท จำกัด

และตัดประชากรในกลุ่มที่ 3 ออกอีกจำนวน 4 บริษัท คือ

- 1.บริษัท ปริณัติวิ จำกัด (มหาชน)
- 2.บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 3.บริษัท กานดา เดคคอร์ด จำกัด
- 4.บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 3.4 แสดงรายชื่อผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 เฉพาะพื้นที่เขต 1 ช่วงปี พ.ศ. 2552 และได้ทำการตัดโครงการที่เป็นประชากรในกลุ่มที่ 1 และ 2 ออกแล้ว

ลำดับ	รายชื่อผู้ประกอบการ	จำนวนโครงการ	
1	เดวาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	5	ไม่สะดวกให้สัมภาษณ์
2	สิทธิชัยเอนจิเนียริง จำกัด	4	บ้านเอื้ออาทร
3	แปซิฟิก กรุ๊ป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3	มีโครงการจะเข้ารับ
4	<b>วนาแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b>	3	กลุ่มประชากร
5	กิจการร่วมค้า พีซีซี จำกัด	2	บ้านเอื้ออาทร
6	แปซิฟิก เจเนอรัล คอนแทรคเตอร์ จำกัด	2	มีโครงการจะเข้ารับ
7	ภัทราภรณ์ เรียวเอสเตท จำกัด	2	มีโครงการจะเข้ารับ
8	กรีนการ์เด้น โฮม จำกัด	1	ไม่สะดวกให้สัมภาษณ์
9	ฉลองธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1	มีโครงการจะเข้ารับ
10	ชันพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1	มีโครงการจะเข้ารับ
11	ไดมอนด์ รัชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1	มีโครงการจะเข้ารับ
12	ไดมอนด์รัชดา แลนด์แอนด์เฮาส์	1	มีโครงการจะเข้ารับ
13	ไทรดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1	บ้านเอื้ออาทร
14	เปี่ยมสุข จำกัด	1	มีโครงการจะเข้ารับ
15	เพิ่มพูนทรัพย์ นครปฐม จำกัด	1	มีโครงการจะเข้ารับ
16	เพียงประกายก่อสร้าง จำกัด	1	บ้านเอื้ออาทร
17	แม่จันฟาร์ม จำกัด	1	มีโครงการจะเข้ารับ
18	เอส ซี ที เรียวเอสเตท จำกัด	1	มีโครงการจะเข้ารับ

ว่ามีโครงการที่จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 หรือไม่ หากมีจะไม่ใช้กลุ่มประชากรในกลุ่มนี้ ดังนั้นจึงได้ประชากรของกลุ่มนี้จำนวน 1 บริษัทดังนี้

- 1.บริษัท วนาแลนด์ เพอร์เฟ็คท์ เพลส จำกัด  
โดยณัฐ ลีลาภทรี กรรมการผู้จัดการ  
(ทำโครงการประเภทบ้านแถวชั้นเดียว)

กลุ่มที่ 3. ผู้ประกอบการที่เคยเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะ  
หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552

ในกลุ่มนี้ทำการคัดเลือกจากการโครงการที่ไม่เคยเข้ารับการส่งเสริมการ  
ลงทุนตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 มาก่อน และเคยได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามหลักเกณฑ์  
ในปี พ.ศ. 2552 ตามตารางที่ 3.3 แล้วเท่านั้น

ตารางที่ 3.5 แสดงโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะ  
หลักเกณฑ์ปี พ.ศ. 2552

ลำดับ	รายชื่อผู้ประกอบการ	จำนวนโครงการ
1	ปริญสิริ จำกัด (มหาชน)	2
2	เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2
3	กานดา เดคคอร์ด จำกัด	1
4	ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	1
5	ฮามิลตัน ปรีส จำกัด	1
6	กลอรี คอนสตรัคชั่น จำกัด	1
7	สิริรัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1
8	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1

โดยจะเลือกจากโครงการที่มีจำนวนโครงการที่ได้รับส่งเสริมมากกว่าก่อน หากไม่  
ตอบรับการให้สัมภาษณ์ก็จะเป็นรายชื่อไปจำนวน 4โครงการ ดังนั้นจึงได้  
ประชากรดังนี้

1.บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน)

2.บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

โดย ผศ.ดร.เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ กรรมการบริหาร

(ทำโครงการประเภทอาคารชุด)

3.บริษัท กานดา เดคคอร์ด จำกัด

โดย ดร.กรกวี บุญยัง รองกรรมการผู้จัดการ

(ทำโครงการประเภทบ้านแถว)

4.บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

โดย คุณอชิป พีชานนท์ กรรมการผู้จัดการ

(ทำโครงการประเภทบ้านแถว)



กลุ่มประชากรส่วนที่ 3 ส่วนของสมาคมที่เป็นตัวแทนของผู้ประกอบการ  
ด้านการผลิต

ที่อยู่อาศัยทั้ง 3สมาคม คือ

1.สมาคมอสังหาริมทรัพย์

โดยคุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา นายกสมาคม

2.สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

โดยคุณอิสระ บุญยัง นายกสมาคม

3.สมาคมอาคารชุดไทย

โดยคุณอธิป พีชานนท์ นายกสมาคม

### 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ซึ่งผู้วิจัย  
สร้างขึ้น

วิธีการเก็บข้อมูลเป็น การสัมภาษณ์เจาะลึก (Indepth Interview)

การสัมภาษณ์เจาะลึกเป็นวิธีการหนึ่งของการเก็บข้อมูลของการวิจัยเชิงคุณภาพ  
การเก็บข้อมูลด้วยวิธีนี้ผู้วิจัยต้องการได้ข้อมูลที่เปิดกว้างตามความรู้ความสามารถของผู้ตอบซึ่ง  
เป็นผู้รอบรู้ หรือเกี่ยวข้องโดยตรงกับเรื่องหรือประเด็นที่ศึกษา วิธีการดังกล่าวนี้นิยมใช้กันในการ  
เก็บข้อมูลจากประชากรที่มีลักษณะพิเศษ และเป็นประชากรขนาดเล็กหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ง่าย  
หรือผู้วิจัยสนใจในรายละเอียดลึกๆมากกว่าการได้ข้อมูลในแนวกว้าง ตัวอย่างกลุ่มประชากร ได้แก่  
ชนชั้นผู้นำ นักการเมือง ผู้นำทางวิชาการ นักธุรกิจ และนักบริหารระดับสูง

ปัญหาของการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เจาะลึกนี้โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับ  
บุคคลชั้นผู้นำ คือการนัดหมายเข้าพบเพื่อการสัมภาษณ์ ทั้งนี้เพราะบุคคลในระดับผู้นำมักมี  
ภารกิจมากมายและมีกิจกรรมเร่งด่วนที่ต้องทำอยู่เสมอ ผู้สัมภาษณ์จะต้องพร้อมเสมอในการที่จะ  
เข้าพบในวันและเวลาที่บุคคลเป้าหมายสะดวกให้เข้าพบ และผู้สัมภาษณ์ควรพยายามเก็บข้อมูล  
ให้ครบในการพบปะครั้งแรกเพราะความประทับใจ

การวิจัยเชิงคุณภาพนั้นมนุษย์เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลที่สำคัณ  
ที่สุดซึ่งนักวิจัยใช้ภาษาในการสื่อสาร พูดคุย หรือที่เรียกเป็นทางการว่า การสัมภาษณ์ โดยในการ  
เก็บข้อมูลไม่ว่าจะเป็นข้อมูลด้านข้อเท็จจริง ข้อมูลความคิดเห็น และเจตคติ รูปแบบการสัมภาษณ์  
นั้นมีตั้งแต่การสัมภาษณ์ที่เป็นทางการ มีคำถามทั้งที่มีโครงสร้างและกึ่งโครงสร้างและการพูดคุย

อย่างเป็นทางการเองเพื่อค้นหาความหมาย ความจริงจากผู้ให้สัมภาษณ์หรือที่เรียกว่า “การสัมภาษณ์เชิงลึก”

การสัมภาษณ์เชิงลึก เป็นวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพที่มีชื่อเรียกที่แตกต่างกันออกไป เช่น การสัมภาษณ์เจาะลึก การสัมภาษณ์ลุ่มลึก การสัมภาษณ์แนวลึก เป็นต้น ซึ่งเป็นวิธีการรวบรวมข้อมูลโดยไม่ใช้แบบสอบถาม จะมีแนวของข้อคำถามให้ผู้สัมภาษณ์เป็นผู้สอบถามผู้ให้สัมภาษณ์ในลักษณะการเจาะลึก และต้องอาศัยความสามารถพิเศษของผู้สัมภาษณ์ในการค้นหารายละเอียดในประเด็นที่ศึกษาอย่างลึกซึ้ง ซึ่งการสัมภาษณ์เชิงลึกมักจะทำการศึกษาในประชากรกลุ่มเล็กๆ เช่น ผู้บริหาร นักการเมือง ผู้นำทางวิชาการ ผู้นำท้องถิ่น ประชาชนชาวบ้าน เป็นต้น โดยที่การสัมภาษณ์เชิงลึกนั้นมิได้มุ่งหวังว่าจะให้ผู้ถูกสัมภาษณ์เลือกคำตอบที่นักวิจัยคิดไว้ก่อนหรือสัมภาษณ์เพียงครั้งเดียวแต่ต้องการให้ผู้ถูกสัมภาษณ์เลือกคำตอบที่นักวิจัยคิดไว้ก่อนหรือสัมภาษณ์เพียงครั้งเดียวแต่ต้องการให้ผู้ถูกสัมภาษณ์แสดงความคิดเห็น ให้คำอธิบายรายละเอียดเกี่ยวกับความสำคัญของเรื่องและสถานการณ์ ตลอดจนความเชื่อ ความหมายต่างๆ อย่างลึกซึ้งในแง่มุมต่างๆ

เมื่อได้ศึกษาวิจัยและรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร แล้วผู้วิจัยจะนำผลที่ได้ไปทำการสัมภาษณ์กับกลุ่มประชากร โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ดังนี้คือ การสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth interview)

การสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth interview) เป็นการประจันหน้าระหว่างผู้ให้สัมภาษณ์ (Interviewee) กับผู้ทำการสัมภาษณ์ (Interviewer) แบบตัวต่อตัวซึ่งผู้วิจัยต้องการข้อมูลละเอียดลึกซึ้งจากกลุ่มประชากรที่ยังไม่มีผู้รวบรวมมาก่อน การสัมภาษณ์จะมีลักษณะเหมือนคุยโต้ตอบซักถาม ข้อมูลที่ได้จากสัมภาษณ์จะถูกตั้งหรือไม่ขึ้นอยู่กับผู้จัดบันทึกการสัมภาษณ์ คำถามและวิธีการถามของผู้ทำการสัมภาษณ์ ตลอดจนคำตอบและวิธีการตอบของผู้ให้สัมภาษณ์ อย่างไรก็ตามการสัมภาษณ์ในทางวิชาการแล้วนั้นจะมีทั้งข้อดีข้อเสีย ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ข้อดี

การสัมภาษณ์ใช้ได้กับบุคคลทุกประเภท

การสัมภาษณ์มีลักษณะยืดหยุ่นได้มากกว่าการใช้แบบสอบถาม สามารถดัดแปลงแก้ไขคำถามได้จนกว่าผู้ตอบจะเข้าใจคำถาม

การสัมภาษณ์ช่วยให้ผู้สัมภาษณ์ สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ โดยผู้สัมภาษณ์สามารถสังเกตได้ว่ามีความขัดแย้งในการตอบคำถามหรือไม่ มีความตั้งใจหรือความจริงใจในการตอบหรือไม่

ข้อเสีย แม้การสัมภาษณ์จะมีข้อได้เปรียบหลายประการข้างต้นแต่ก็มีข้อจำกัดหลายอย่างเช่นกัน ดังนี้

การสัมภาษณ์ขึ้นอยู่กับประสบการณ์ ความรอบรู้และความชำนาญของผู้สัมภาษณ์ ดังนั้นหากผู้สัมภาษณ์ขาดคุณสมบัติดังกล่าวข้อมูลที่ได้อาจขาดความน่าเชื่อถือ

ข้อมูลที่ได้อาจขึ้นอยู่กับความร่วมมือของผู้ถูกสัมภาษณ์ ถ้าผู้ถูกสัมภาษณ์ไม่ให้ข้อมูลตามความเป็นจริงข้อมูลที่ได้อาจขาดความน่าเชื่อถือ

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์บางครั้งขึ้นอยู่กับความสามารถในการตีความหมายของผู้สัมภาษณ์ ซึ่งอาจตีความหมายผิดก็ได้

การสัมภาษณ์ต้องใช้เวลา

### 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อให้ผู้วิจัยมีความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับนโยบายที่อยู่อาศัยและข้อมูลเบื้องต้นในการขอรับการส่งเสริมการลงทุนให้มากที่สุด ผู้วิจัยจำเป็นต้องทำการศึกษาโดยใช้วิธีการวิจัยเอกสาร ซึ่งเอกสารแต่ละประเภทก็มีระดับความน่าเชื่อถือที่ต่างกัน เช่น หนังสือ ตำราวิชาการ บทความ งานวิจัย เว็บไซต์ของหน่วยงานต่างๆ วิทยานิพนธ์ ข่าว รวมถึงเอกสารที่ไม่ได้รับการตีพิมพ์

การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ การรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิซึ่งได้จากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามนโยบายส่งเสริมการลงทุน

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณลักษณะ แบ่งเป็นการวิเคราะห์ด้านเนื้อหา การวิเคราะห์ตามระยะเวลา การวิเคราะห์เชิงสาเหตุ

### 3.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

ผู้ให้สัมภาษณ์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารในหน่วยงานต่าง ๆ มีภารกิจมากทำให้ไม่สามารถจัดเวลาให้เข้าสัมภาษณ์ในช่วงที่ทำการศึกษได้ การนัดหมายสัมภาษณ์ หรือบางรายไม่มีเวลาว่างจนต้องมอบหมายให้ผู้อื่นที่ท่านเห็นสมควรว่าจะสามารถให้ข้อมูลได้เป็นผู้ให้สัมภาษณ์แทน

การดำเนินการศึกษานโยบายที่กำลังดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันอาจมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงข้อมูลต่าง ๆ ได้อยู่ตลอดเวลาทำให้ผู้วิจัยต้องคอยตรวจสอบความเปลี่ยนแปลงอยู่เป็นระยะ ๆ

## บทที่ 4

### ความเป็นมาเกี่ยวกับมาตรการส่งเสริมการลงทุน

ในการศึกษาความเป็นมาเกี่ยวกับมาตรการส่งเสริมการลงทุน ผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

4.1 ความเป็นมาของนโยบายการกระจาย การถือครองทรัพย์สินเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

4.2 มาตรการการส่งเสริมการลงทุนเกี่ยวกับ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง

#### 4.1 ความเป็นมาของนโยบายการกระจาย การถือครองทรัพย์สิน

ในปัจจุบันความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน โดยเฉพาะที่ดินและที่อยู่อาศัยมักจะกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มประชากรผู้มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูง ส่วนผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินประเภทดังกล่าวน้อยมาก เพราะในช่วงที่ 3-4 ปีที่ผ่านมาราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก และมีแนวโน้มจะสูงขึ้นไปอีก จากข้อมูลพื้นฐานการพัฒนาชนบทระดับหมู่บ้าน (กชช. 2 ค) ในปี พ.ศ. 2533 พบว่าครัวเรือนในชนบทไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองมีทั้งหมด 552,977 ครัวเรือนหรือคิดเป็นร้อยละ 8.0 ของครัวเรือนชนบททั่วประเทศ ส่วนครัวเรือนที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองและต้องเช่าเพิ่มบางส่วนมีทั้งสิ้น 730,751 ครัวเรือนหรือคิดเป็นร้อยละ 10.58 ของครัวเรือนชนบททั่วประเทศ

ในขณะเดียวกันประชากรที่มีรายได้น้อยในเขตเมืองยังประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยหรือมีที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งจากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติคาดว่า ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2533-2539) ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มรายได้ต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีปริมาณรวมทั้งสิ้น 376,520 หน่วย และในจำนวนนี้เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ไม่สามารถรับภาระการจ่ายได้จำนวน 203,838 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 54.13 ของความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งหมด ทั้งนี้ สาเหตุสำคัญ ๆ ที่ทำให้เกิดขาดแคลนที่ทำกินและที่อยู่อาศัยพอสรุปได้

การกระจายการถือครองสินทรัพย์ โดยเฉพาะที่ดินทำกินยังมีจำกัด เกษตรกรจำนวนมากไร้ที่ทำกินและขาดเอกสิทธิ์ เพราะปัจจุบันกรรมที่ดินออกเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินได้เพียงประมาณ 23.7 ล้านไร่ จากพื้นที่นอกเขตป่าทั้งหมดประมาณ 160.7 ล้านไร่ กล่าวคือมีพื้นที่ที่ยังไม่ได้ออกโฉนดอีกประมาณ 137 ล้านไร่ ขณะเดียวกันยังมีเอกสารสิทธิในรูปแบบต่าง ๆ กัน ซึ่งออกให้โดยหลายหน่วยงาน ก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำในด้านสิทธิการถือครองที่ดินด้วย

นอกจากนั้นประมวลกฎหมายที่ดินให้สิทธิการถือครองอย่างเสรีไม่จำกัดจำนวนได้ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการถือครองที่ดิน การเช่าที่ดินซึ่งประโยชน์จะตกเฉพาะคนบางกลุ่มเท่านั้น

การขยายฐานเศรษฐกิจในตัวเมือง เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศที่ขยายตัวสูงมากในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 ได้ส่งผลให้ชุมชนในเมืองซึ่งเป็นฐานรองรับการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม บริการและท่องเที่ยวมีการขยายตัวในอัตราสูง ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว มีความตื่นตัวในการซื้อขายที่ดินทำให้ที่ดินมีราคาแพงขึ้น และมีการกักตุนเพื่อการเก็งกำไร มีการซื้อขายที่ดินเปลี่ยนมือกันในระยะสั้น และส่วนใหญ่ถูกกว้านซื้อโดยนักลงทุนอุตสาหกรรม จากปัญหาดังกล่าวทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาเพื่อนเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

#### แนวทางพัฒนาเพื่อการกระจายการถือครองทรัพย์สิน

การพัฒนาประเทศในช่วงแผนที่ 7 จำเป็นจะต้องให้มีความสมดุลระหว่างการพัฒนาในเชิงปริมาณคุณภาพ และความเป็นธรรมในสังคมควบคู่กันไปเพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่มีคุณภาพและยั่งยืน ดังนั้น จึงได้กำหนดวัตถุประสงค์หลักของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 7 ไว้ 3 ประการ ดังนี้รักษาอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อให้การเจริญเติบโตเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และมีเสถียรภาพการกระจายรายได้และกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาค และชนบท ให้กว้างขวางยิ่งขึ้นเร่งรัดพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ คุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม และทรัพยากรธรรมชาติโดยเฉพาะการกระจายการถือครองทรัพย์สินซึ่ง แผนพัฒนาเศรษฐกิจ ฉบับที่ 7 ได้เริ่มที่จะให้มีนโยบายแนวทางหลักในการกระจายการถือครองทรัพย์สินอย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรมมากขึ้นโดยเฉพาะในเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งมีนโยบายสำคัญ คือส่งเสริมและสนับสนุนการจัดสินเชื่อเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้มากขึ้นรวมทั้งให้มีการผ่อนคลายนโยบายเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและสนับสนุนการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่งเสริมการประกอบกิจการของภาคเอกชน เพื่อจัดที่อยู่อาศัยในราคายุติธรรมแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยพิจารณา กำหนดมาตรการให้สิ่งจูงใจในการลงทุนเพื่อให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยในราคาถูกลงได้ลดภาระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยให้สามารถหักค่าลดหย่อนของดอกเบี้ยค่าผ่อนบ้านในอัตราที่สูงขึ้น จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในลักษณะอาคารเช่ามากขึ้น เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว ตามสภาพสังคมในอุตสาหกรรมกระจายอำนาจการออกไปอนุญาตการจัดสรรที่ดินไปสู่หน่วยงานท้องถิ่น รวมทั้งพิจารณาลดขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อเอื้ออำนวยให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการพิจารณาอนุญาตเร่งออกพระราชบัญญัติชุมชนแออัดเพื่อคุ้มครองสิทธิการอยู่อาศัยของชาวชุมชน และส่งเสริมให้

ภาคเอกชนโดยเฉพาะเจ้าของที่ดินได้มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดควบคุมค่าเช่าที่อยู่อาศัยในอัตราที่ยุติธรรม และให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเข้าไปดูแลสนับสนุนการเคหะแห่งชาติร่วมดำเนินการกับภาคเอกชนในลักษณะโครงการจ้างเหมาเปิดเสร็จ เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรฐานต่าง ๆ ตามความเหมาะสม เช่น รูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้นปรับปรุงชุมชนแออัดที่มีอยู่เดิม และจัดหาที่อยู่ใหม่ให้แก่ชุมชนที่ถูกไล่หรือ โดนร่วมลงทุนระหว่างส่วนกลาง ส่วนท้องถิ่น เจ้าของที่ดิน และการเคหะแห่งชาติจัดตั้งกองทุนและจัดสรรกองทุน สำหรับให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและที่อยู่อาศัย รวมทั้งสนับสนุนสถาบันการเงินเอกชน ให้เพิ่มบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะคนยากจนในชุมชนแออัด

## 4.2 การส่งเสริมการลงทุน

### 4.2.1 ความเป็นมาของการส่งเสริมการลงทุน

ประวัติการจัดตั้ง BOI สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือบี

โอไอเป็นหน่วยงานหลักของรัฐบาลที่กระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศไทย โดยให้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ และยังจัดกิจกรรมส่งเสริมการลงทุน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อให้การลงทุนเพิ่มมากขึ้น การส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทยเริ่มต้นมานานกว่า 40 ปีแล้ว โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้รับการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2509 ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2508 เป็นหน่วยราชการในระดับกรม ขึ้นตรงต่อสำนักนายกรัฐมนตรี และมีเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นหัวหน้าส่วนราชการ โดยในระยะแรกได้ใช้ชื่อสำนักงานว่า "สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม" แม้ว่าจะก่อนปี พ.ศ. 2509 จะมีการบริหารงานส่งเสริมการลงทุนอยู่ก่อนแล้ว แต่กระทำในรูปคณะกรรมการ และอาศัยการยืมตัวเจ้าหน้าที่จากหน่วยราชการอื่นๆ มาทำงาน

จากนั้นอาคารที่ทำงานของคณะกรรมการส่งเสริมฯ ได้มีขึ้นครั้งแรกที่อาคาร 2 ถนนราชดำเนิน ต่อมางานได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก อาคารเดิมมีความคับแคบไม่เพียงพอ จึงได้ย้ายสำนักงานโดยเช่าบางส่วนของอาคารธนาคารกสิกรไทย เป็นที่ทำการชั่วคราวในปี 2526 และในปี 2532 รัฐบาลได้อนุมัติงบประมาณ 80 ล้านบาทเศษจัดซื้ออาคารส่วนหนึ่งจากการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย เพื่อเป็นสำนักงานถาวรของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ปัจจุบันบีโอไอปฏิบัติงานภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 3) พ.ศ.

2544 มีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน โดยมีรัฐมนตรีเศรษฐกิจ ข้าราชการระดับสูง ตัวแทนจากองค์กรเอกชนชั้นนำ และ นักวิชาการ เป็นคณะกรรมการ และที่ปรึกษา ส่วนงานประจำทางด้านดูแลกิจกรรมส่งเสริมการลงทุนต่างๆ นั้น เป็นหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สังกัดกระทรวงอุตสาหกรรม

#### บีไอไอ ส่งเสริมโครงการที่

สร้างเสริมประสิทธิภาพทางอุตสาหกรรมและเทคโนโลยีแก่ประเทศไทย

ใช้ทรัพยากรภายในประเทศ

ก่อให้เกิดโอกาสการสร้างงาน

พัฒนาอุตสาหกรรมพื้นฐานและอุตสาหกรรมสนับสนุน

ทำรายได้เป็นเงินตราต่างประเทศ

ก่อให้เกิดพัฒนาการทางเศรษฐกิจในส่วนภูมิภาค

พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ

ลดปัญหาสิ่งแวดล้อม

บีไอไอ ให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ ทั้งในด้านยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากรและอื่นๆ เช่น การให้หลักประกัน แก่โครงการลงทุนต่างๆ ที่มีคุณสมบัติตามเป้าหมายในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าวแล้ว บีไอไอ ยังให้บริการอย่าง ครบครันเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ แก่ นักลงทุนและผู้สนใจ นับแต่ให้คำแนะนำแก่นักลงทุนในขั้นตอนขอรับการส่งเสริม และ ขอใบอนุญาตต่างๆ การหา ผู้ร่วมลงทุน ตลอดจนช่วยเหลือนักลงทุนไทยที่สนใจลงทุนในต่างประเทศ โดยสรุป บีไอไอให้การสนับสนุน แก่ นักธุรกิจทั้งไทยและ ต่างประเทศ ที่กำลังวางแผนจะลงทุนหรือลงทุนอยู่แล้ว

#### 4.2.2 นโยบายส่งเสริมการลงทุน

4.2.2.1 เพิ่มประสิทธิภาพและความคุ้มค่าในการใช้สิทธิ และประโยชน์ ภาษีอากร โดยให้สิทธิ และประโยชน์แก่โครงการที่มีผลประโยชน์ต่อเศรษฐกิจอย่างแท้จริง และใช้ หลักการบริหาร และการจัดการองค์การที่ดี (Good Governance) ในการให้สิทธิ และประโยชน์ ด้านภาษีอากร โดยกำหนดให้ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมต้องรายงานผลการดำเนินงานของโครงการที่ ได้รับการส่งเสริม เพื่อให้สำนักงานได้ตรวจสอบก่อนใช้สิทธิ และประโยชน์ด้านภาษีอากรในปีนั้นๆ

4.2.2.2 สนับสนุนให้อุตสาหกรรมพัฒนาระบบคุณภาพ และมาตรฐาน การผลิตเพื่อแข่งขันในตลาดโลก โดยกำหนดให้ผู้ที่ได้รับการ ส่งเสริม ทุกายที่มีโครงการลงทุน

ตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) ต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า

4.2.2.3 ปรับมาตรการส่งเสริมการลงทุนให้สอดคล้องกับข้อตกลงด้านการค้า และการลงทุนระหว่างประเทศ โดยการยกเลิกเงื่อนไขการส่งออก และการใช้ชิ้นส่วนในประเทศ

4.2.2.4 สนับสนุนการลงทุนเป็นพิเศษในภูมิภาค หรือท้องถิ่นที่มีรายได้ต่ำ และมีสิ่งเอื้ออำนวยต่อการลงทุนน้อย โดยให้สิทธิ และประโยชน์ด้านภาษีอากรสูงสุด

4.2.2.5 ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมอุตสาหกรรมขนาดกลาง และขนาดย่อม โดยไม่เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเงินลงทุนขั้นต่ำของโครงการที่จะได้รับการส่งเสริมเพียง 1 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน)

4.2.2.6 ให้ความสำคัญแก่กิจการเกษตรกรรม และผลิตผลจากการเกษตร กิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเทคโนโลยี และทรัพยากรมนุษย์ กิจการสาธารณสุข ปลอดภัย สาธารณูปการ และบริการพื้นฐาน กิจการป้องกัน และรักษาสิ่งแวดล้อม และอุตสาหกรรมเป้าหมาย

4.2.3 การบริหารงานส่งเสริมการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนประกอบด้วย

สำนักบริหารกลาง

สำนักการตลาดเพื่อการลงทุน

สำนักความร่วมมือการลงทุนต่างประเทศ

สำนักพัฒนาปัจจัยสนับสนุนการลงทุน

สำนักสารสนเทศการลงทุน

สำนักยุทธศาสตร์และนโยบายการลงทุน

ศูนย์บริการลงทุน

สำนักบริหารการลงทุน 1-4

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภูมิภาค

สำนักงานเศรษฐกิจการลงทุนในต่างประเทศ



แผนภูมิที่ 4.1 แสดงโครงสร้างองค์กร



ที่มา: สำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

#### สำนักบริหารกลาง

สำนักบริหารกลาง มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารงานทั่วไปของสำนักงาน งานช่วยอำนวยความสะดวก และงานเลขานุการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน คณะอนุกรรมการและคณะทำงานที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแต่งตั้ง
- (2) ดำเนินการเกี่ยวกับการเงิน การบัญชี การงบประมาณ การพัสดุ อาคารสถานที่ และยานพาหนะของสำนักงาน
- (3) ดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารงานบุคคล การพัฒนาข้าราชการ การเสริมสร้างวินัย และการรักษาระบบคุณธรรมของสำนักงาน

(4) ดำเนินการเกี่ยวกับงานกฎหมายและระเบียบที่ เกี่ยวข้อง งานนิติกรรมและสัญญา งานเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางแพ่ง อาญา งานคดีปกครอง และงานคดีอื่นที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ ของสำนักงาน

(5) ดำเนินการเกี่ยวกับบัตรส่งเสริมตามมติคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน การรวบรวมและจัดระบบการจัดเก็บเอกสารข้อมูลโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน

(6) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

สำนักการตลาดเพื่อการลงทุน

สำนักการตลาดเพื่อการลงทุน มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนของประเทศเป้าหมาย และนักลงทุนเป้าหมาย เพื่อจัดทำฐานข้อมูลการลงทุนของประเทศเป้าหมายและนักลงทุนเป้าหมาย

(2) จัดทำยุทธศาสตร์ชักจูงการลงทุนรายประเทศและแผนงานชักจูงการลงทุนจากต่างประเทศ

(3) ดำเนินกิจกรรมตามแผนงานชักจูงการลงทุนจากต่างประเทศทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยร่วมมือกับหน่วยงานและองค์กรทั้งภาครัฐและเอกชน

(4) สร้างเครือข่ายการชักจูงการลงทุนจากต่างประเทศทั้งในประเทศและต่างประเทศ

(5) ประสานงานกับสำนักงานเศรษฐกิจการลงทุนในต่างประเทศ

(6) ติดตามและประเมินผลการดำเนินกิจกรรมชักจูงการลงทุน

(7) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

สำนักความร่วมมือการลงทุนต่างประเทศ

สำนักความร่วมมือการลงทุนต่างประเทศ มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ศึกษาและวิเคราะห์ภาวะแนวโน้มการลงทุน รวมทั้งจัดทำแผนปฏิบัติการและดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการลงทุนของคนไทยในต่างประเทศ

(2) ศึกษา วิเคราะห์เสนอแนะ และประชุมเจรจาเกี่ยวกับความตกลงหรือความร่วมมือระหว่างประเทศด้านการลงทุน

(3) ดำเนินการแก้ต่างกรณีอุตสาหกรรมที่ให้การส่งเสริมถูกฟ้องร้อง เกี่ยวกับการให้สิทธิและประโยชน์ด้านการลงทุน

(4) ศึกษาและวิเคราะห์กฎระเบียบด้านการลงทุนของประเทศต่าง ๆ

(5) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

#### สำนักพัฒนาปัจจัยสนับสนุนการลงทุน

สำนักพัฒนาปัจจัยสนับสนุนการลงทุน มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) พัฒนาปัจจัยสนับสนุนการลงทุน โดยประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมและปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนโดยรวม และการลงทุนในอุตสาหกรรมสำคัญตามนโยบายรัฐบาล

(2) ศึกษาศักยภาพการลงทุน รวมทั้งพัฒนาและชักจูงให้เกิดการลงทุนในอุตสาหกรรมตามยุทธศาสตร์ของประเทศ

(3) เสนอแนะมาตรการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการลงทุนเพื่อพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยี

(4) ดำเนินการและพัฒนาระบบเชื่อมโยงระหว่างผู้ผลิตวัตถุดิบ ผู้ผลิตชิ้นส่วน กับผู้ผลิตสินค้า เพื่อให้เกิดการค้าเงินธุรกิจและการลงทุนในอุตสาหกรรมสนับสนุน

(5) ดำเนินการแก้ไขปัญหานักลงทุน โดยประสานงานกับหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน

(6) ประสานงานกับศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 1 – 7

(7) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

#### สำนักสารสนเทศการลงทุน

สำนักสารสนเทศการลงทุน มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) จัดทำนโยบาย แผนแม่บท และแผนปฏิบัติการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของสำนักงาน ให้สอดคล้องกับนโยบายเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของประเทศ

(2) ศึกษา วิเคราะห์ ออกแบบ และพัฒนาระบบสารสนเทศให้สอดคล้องกับภารกิจและยุทธศาสตร์ของสำนักงานเพื่อสนับสนุนงานส่งเสริมการลงทุน

(3) ศึกษา วิเคราะห์ ออกแบบ และพัฒนาระบบสารสนเทศให้สอดคล้องกับความต้องการของนักลงทุน

(4) เป็นศูนย์กลางบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศด้านการลงทุน ออกแบบฐานข้อมูล จัดระบบการรวบรวม บันทึกข้อมูล การประมวลผล และจัดทำสถิติสารสนเทศด้านการลงทุน

(5) ศึกษา ออกแบบ และบริหารจัดการระบบการเชื่อมโยงเครือข่ายภายในของสำนักงานและเชื่อมโยงเครือข่ายกับหน่วยงานภายนอก

(6) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

#### สำนักยุทธศาสตร์และนโยบายการลงทุน

สำนักยุทธศาสตร์และนโยบายการลงทุน มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) จัดทำยุทธศาสตร์ และนโยบายการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนและการให้สิทธิและประโยชน์

(2) จัดทำยุทธศาสตร์ในภาพรวมเพื่อชักจูงการลงทุนจากต่างประเทศ และส่งเสริมการลงทุนของคนไทยในต่างประเทศ

(3) วางแผนพัฒนาการลงทุนให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาของประเทศ

(4) ศึกษาและติดตามภาวะเศรษฐกิจการลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดนโยบายและวางเป้าหมายการส่งเสริมการลงทุน

(5) ประสานและจัดทำแผนงบประมาณ และแผนปฏิบัติการของสำนักงานให้สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล นโยบายส่งเสริมการลงทุน และนโยบายและแผนแม่บทของกระทรวง

(6) ประเมินผลกระทบของนโยบายด้านการลงทุน และหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานตามแผนและโครงการของสำนักงาน

(7) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

#### ศูนย์บริการลงทุน

ศูนย์บริการลงทุน มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ให้คำปรึกษา แนะนำ และบริการข้อมูลด้านการลงทุน และอำนวยความสะดวกในการสำรวจหลักทรัพย์ การหาผู้ร่วมทุน หรือให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ ต่อการตัดสินใจลงทุนแก่นักลงทุน

(2) ให้บริการและอนุญาตให้อยู่ในประเทศ และอนุญาตให้ทำงานสำหรับช่างฝีมือและผู้ชำนาญการต่างประเทศ รวมทั้งประสานงานกับศูนย์บริการวีซ่าและใบอนุญาตทำงาน

(3) บริหารจัดการศูนย์ข้อมูลข่าวสาร

(4) ดำเนินงานลูกค้าสัมพันธ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

(5) ให้บริการและจัดทำสื่อเผยแพร่ ประชาสัมพันธ์ และจัดทำแผนเสริมสร้างภาพลักษณ์ของประเทศ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพและบรรยากาศการลงทุนของประเทศทั้งในประเทศและต่างประเทศ

(6) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

#### สำนักบริหารการลงทุน 1-4

สำนักบริหารการลงทุน 1-4 มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) วิเคราะห์โครงการลงทุนและเสนอความเห็นเกี่ยวกับการให้การส่งเสริมการลงทุน บริหารงานการให้สิทธิและประโยชน์แก่โครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน การให้ความคุ้มครองติดตาม ตรวจสอบ และควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้ได้รับการส่งเสริมให้เป็นไปตามเงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุน

(2) รวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ประเมินผลการลงทุนของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในเชิงเศรษฐกิจ

(3) ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลของอุตสาหกรรมรายสาขาภายใต้หมวดอุตสาหกรรมที่รับผิดชอบ และเสนอแนะแนวทางการส่งเสริมการลงทุนที่เหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมรายสาขา รวมถึงวิธีการให้สิทธิและประโยชน์ตามที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนบัญญัติให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

(4) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

สำนักบริหารการกองทุนแบ่งออกเป็น 4 สำนัก ได้แก่

สำนักบริหารการกองทุน 1 (หมวดเกษตรกรรม และผลิตผลจากการเกษตร และหมวดอุตสาหกรรมเบา)

สำนักบริหารการกองทุน 2 (หมวดเหมืองแร่ เซรามิกส์ โลหะขั้นมูลฐาน และหมวดผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง)

สำนักบริหารการกองทุน 3 (หมวดอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า)

สำนักบริหารการกองทุน 4 (หมวดเคมีภัณฑ์ กระดาษ พลาสติก และหมวดกิจการบริการและสาธารณูปโภค)

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภูมิภาค

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภูมิภาค มีอำนาจหน้าที่ในพื้นที่ ความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

- (1) ประชาสัมพันธ์ เผยแพร่ และชักจูงให้เกิดการลงทุนในภูมิภาค
- (2) ให้คำปรึกษา แนะนำ อำนวยความสะดวก และให้บริการข้อมูลแก่นักลงทุน
- (3) บริหารงานสิทธิและประโยชน์ ติดตาม ตรวจสอบ และควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้ได้รับการส่งเสริมให้เข้าไปตามเงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุน
- (4) สร้างเครือข่ายการลงทุน และเชื่อมโยงอุตสาหกรรมในประเทศและต่างประเทศ
- (5) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

ปัจจุบัน ปีไอไอ มีศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภูมิภาค 7 แห่ง ดังนี้

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 1 (จ.เชียงใหม่)

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 2 (จ.นครราชสีมา)

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 3 (จ.อุบลราชธานี)

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 4 (จ.ชลบุรี)

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 5 (จ.สงขลา)

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 6 (จ.สุราษฎร์ธานี)

ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 7 (จ.พิษณุโลก)

### สำนักงานเศรษฐกิจการลงทุนในต่างประเทศ

สำนักงานเศรษฐกิจการลงทุนในต่างประเทศ มีอำนาจหน้าที่ ในพื้นที่ ความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (1) ประชาสัมพันธ์ เผยแพร่ และชักจูงนักลงทุนต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย
- (2) ให้คำปรึกษา แนะนำ อำนวยความสะดวก และให้บริการข้อมูลแก่นักลงทุน
- (3) รวบรวมและวิเคราะห์ ข้อมูลข่าวสาร ติดตามสถานการณ์ การเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจรวมทั้งติดตามและรวบรวมสถิติการลงทุนในต่างประเทศ
- (4) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน มีสำนักงานเศรษฐกิจการการลงทุนในต่างประเทศ 7 แห่ง ใน แฟรงก์เฟิร์ต นิวยอร์ก ปารีส โตเกียว เซี่ยงไฮ้ ลอสแอนเจลิส และ โอซากา

#### 4.2.4 ประเภทกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุน

- หมวดที่ 1 เกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร
- หมวดที่ 2 เหมืองแร่ เซรามิกส์ และโลหะขั้นมูลฐาน
- หมวดที่ 3 อุตสาหกรรมเบา
- หมวดที่ 4 ผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง
- หมวดที่ 5 อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า
- หมวดที่ 6 เคมีภัณฑ์ กระดาษ และพลาสติก
- หมวดที่ 7 กิจการบริการและสาธารณูปโภค

สำหรับกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางเป็นกิจการที่กำหนดให้การส่งเสริมการลงทุนในหมวดที่ 7 ข้อ 7.19 กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง

#### 4.3 การส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง

สืบเนื่องจาวภาวะเศรษฐกิจขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530 -2534) และต่อเนื่องมาถึงต้นแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 -2539) ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดการเกิน

กำไรทางด้านที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อบางกลุ่มเท่านั้นที่มีอำนาจซื้อ ทั้งนี้เพราะราคาที่อยู่อาศัยสูงเกินกว่าความสามารถของผู้ซื้อที่มีความต้องการอยู่อาศัยที่แท้จริง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง นอกจากนี้ปัญหาด้านตลาดที่อยู่อาศัย ยังมีข้อจำกัดอื่นๆซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดต้นทุนการผลิต และราคาที่อยู่อาศัย อาทิเช่น ราคที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค สินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงกฎระเบียบและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

เพื่อที่จะดำเนินการแก้ไขปัญหาค่าใช้จ่ายการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น นโยบายเรื่องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ถือว่าเป็นนโยบายหนึ่งที่รัฐบาลในช่วงนั้นจำเป็นต้องให้ความสำคัญและมุ่งเน้นที่จะดำเนินการให้บรรลุเป้าหมาย โดยการมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการกำหนดมาตรการและให้สิทธิประโยชน์ทางด้านภาษี ซึ่งทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ภาคเอกชนที่เป็นผู้ประกอบการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จัดสร้างที่อยู่อาศัย ราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ง่ายขึ้น โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2536 ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ 2/2536 ลงวันที่ 9 เมษายน 2536

#### 4.4 เขตการส่งเสริมการลงทุน

คณะกรรมการได้แบ่งเขตการลงทุนออกเป็น 3 เขต ตามปัจจัยทางเศรษฐกิจ โดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์ ดังนี้

เขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัดในส่วกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และ สมุทรสาคร

เขต 2 ประกอบด้วย 12 จังหวัด ได้แก่ กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

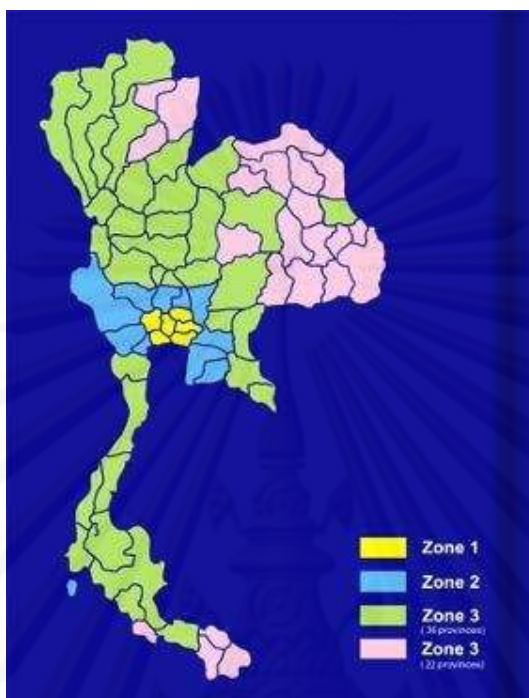
เขต 3 ประกอบด้วย 58 จังหวัด แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 36 จังหวัด และ 22 จังหวัดรายได้ต่ำ ดังนี้

36 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ กำแพงเพชร ขอนแก่น จันทบุรี ชัยนาท ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง ตราด ตาก นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี พังงา พัทลุง พิจิตร พิษณุโลก เพชรบุรี เพชรบูรณ์ มุกดาหาร แม่ฮ่องสอน ระนอง ลพบุรี ลำปาง ลำพูน เลย สงขลา สระแก้ว สิงห์บุรี สุโขทัย สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ อุทัยธานี

22 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ นครพนม นราธิวาส น่าน บุรีรัมย์ ปัตตานี พะเยาแพร่ มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สตูล สุรินทร์หนองบัวลำภู ชัยภูมิ หนองคาย อุบลราชธานี อุตรธานี และอำนาจเจริญ



ภาพที่ 4.1 แสดงการแบ่งเขตการส่งเสริมการลงทุน



ที่มา : สำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

#### 4.5 หลักเกณฑ์การอนุมัติโครงการ

ในการพิจารณาความเหมาะสมของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน คณะกรรมการมีแนวทางการพิจารณา ดังนี้

1.โครงการที่มีเงินลงทุนไม่เกิน 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะใช้ หลักเกณฑ์พิจารณาอนุมัติโครงการ ดังนี้

1.1 จะต้องมียุทธศาสตร์เพิ่มไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของรายได้ ยกเว้นการผลิตผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนกิจการเกษตรกรรม และผลิตผลจากการเกษตร และโครงการที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ

1.2 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจดทะเบียนไม่เกิน 3 ต่อ 1 สำหรับโครงการริเริ่มส่วนโครงการขยายจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นรายๆ ไป

1.3 ใช้กรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัย และใช้เครื่องจักรใหม่ ในกรณีที่ใช้เครื่องจักรเก่าจะต้องให้สถาบันที่เชื่อถือได้รับรองประสิทธิภาพ และคณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ

1.4 มีระบบป้องกันสภาพแวดล้อมเป็นพิษที่เพียงพอ โครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม คณะกรรมการจะพิจารณาเป็นพิเศษในเรื่องสถานที่ตั้ง และวิธีการจัดการมลพิษ

2. โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดิน และทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์ตามข้อ 1 และจะต้องแนบรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตามที่คณะกรรมการกำหนด

3. สำหรับกิจการที่ได้รับสัมปทาน และกิจการแปรรูปรัฐวิสาหกิจ คณะกรรมการจะใช้แนวทางการพิจารณาตามมติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2541 และวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547 ดังนี้

3.1 โครงการลงทุนของรัฐวิสาหกิจตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 จะไม่อยู่ในข่ายที่จะได้รับการส่งเสริม

3.2 โครงการที่ได้รับสัมปทานที่เอกชนดำเนินการ โดยจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่รัฐ (Build Transfer Operate หรือ Build Operate Transfer ) หน่วยงานของรัฐที่เป็นเจ้าของโครงการดังกล่าว ที่ประสงค์จะให้ผู้ได้รับสัมปทานได้รับสิทธิและประโยชน์การส่งเสริมการลงทุนจะต้องเสนอโครงการให้คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พิจารณาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการก่อนออกประกาศเชิญชวน เอกชนเข้าร่วมประมูล และในขั้นการประมูล จะต้องมีการระบุโดยชัดเจนว่าเอกชนจะได้รับสิทธิและประโยชน์ใดบ้าง ในหลักการคณะกรรมการ จะไม่ให้การส่งเสริมกรณีเอกชนต้องจ่ายผลตอบแทนให้แก่รัฐในการรับ สัมปทานเว้นแต่เป็น ผลตอบแทนที่สมเหตุสมผลกับการลงทุนที่รัฐใช้ไปในโครงการนั้น

3.3 โครงการของรัฐที่ให้เอกชนลงทุน และเป็นเจ้าของ (Build Own Operate) รวมทั้งให้เอกชนเช่า หรือบริหารโดยจ่ายผลตอบแทนให้รัฐในลักษณะค่าเช่า คณะกรรมการจะพิจารณาให้การส่งเสริมตาม หลักเกณฑ์ปกติ

3.4 การแปรรูปรัฐวิสาหกิจหากจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากรัฐ ควรพิจารณาตั้งงบประมาณที่เหมาะสมหลังจากการแปรรูปจากรัฐวิสาหกิจเป็นบริษัทจำกัด ตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 แล้วหากต้องการขยายงาน จะขอรับการส่งเสริมได้เฉพาะส่วนที่ลงทุนเพิ่ม โดยจะได้รับสิทธิและประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ปกติ

#### 4.6 หลักเกณฑ์การถือหุ้นของต่างชาติ

เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนต่างชาติในการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม

คณะกรรมการจะผ่อนคลายมาตรการจำกัดการถือ หุ้นโดยใช้แนวทางการพิจารณา ดังนี้

1.โครงการลงทุนในกิจการเกษตรกรรม การเลี้ยงสัตว์ การประมง การสำรวจและ การทำเหมืองแร่ และการให้บริการตามที่ ปราบกฎ ในบัญชีหนึ่งท้ายพระราชบัญญัติการประกอบ ธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 จะต้องมีผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้น รวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน

2.โครงการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม อนุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นข้างมากหรือ ทั้งสิ้นได้ไม่ว่าตั้งในเขตใด

3.เมื่อมีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นของ ต่างชาติเป็นการเฉพาะสำหรับกิจการที่ให้การ ส่งเสริม บางประเภท

#### 4.7 หลักเกณฑ์เงื่อนไขในการพิจารณาในปี พ.ศ. 2536

- 1.ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วยในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 หน่วยใน สำหรับในเขต 2 และ 3
- 2.พื้นที่ต่อหน่วยต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร
- 3.ต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน 6 แสนบาท (รวมราคาที่ดิน)
- 4.แผนผังและแปลนอาคารต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
- 5.ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 6.โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 และ 2 ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี และโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 ให้ได้รับเฉพาะการ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี เท่านั้น

นอกจากนี้ยังต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆเพิ่มเติม ดังนี้

- จะต้องจัดตั้งบริษัทจำกัดในประเทศไทย
- จะต้องมีผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 51%
- จะต้องมีเงินทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น
- จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างก่อนการขอรับการ ส่งเสริม

จะต้องมีขนาดการลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท

#### 4.8 หลักเกณฑ์เงื่อนไขในการพิจารณาในปี พ.ศ. 2552

ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ส.4/2552 เรื่องการปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง โดยที่เห็นสมควรปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางให้เหมาะสมกับสภาพการปัจจุบัน โดยมีเงื่อนไขใหม่ดังนี้

1. ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 50 หน่วยสำหรับทุกเขต
2. โครงการที่ตั้งในเขต 1 กรณีการก่อสร้างอาคารชุด จะต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านบาท (รวมค่าที่ดิน) กรณีการก่อสร้างบ้านแถวหรือบ้านเดี่ยวจะต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน หนึ่งล้านสองแสนบาท (รวมค่าที่ดิน)
3. โครงการที่ตั้งในเขต 2 และเขต 3 ต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหกแสนบาท (รวมค่าที่ดิน)
4. แผนผังและแปลนอาคารต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
5. ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 และเขต 2 ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี และโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี เท่านั้น ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ.2552 เป็นต้นไป ประกาศไว้ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ.2552

#### 4.9 สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร

ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ แต่เครื่องจักร นั้นต้องไม่เป็นเครื่องจักรที่ผลิต หรือประกอบได้ในราชอาณาจักร ซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิดที่ผลิตในต่างประเทศ และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นว่า การให้การส่งเสริมแก่กิจการใด หรือผู้ขอรับการส่งเสริมรายใดไม่สมควรให้ได้รับ สิทธิและประโยชน์ตามมาตรา 28 คณะกรรมการจะให้การส่งเสริมแก่กิจการนั้น หรือผู้ขอรับการ ส่งเสริมรายนั้น และรายต่อ ๆ ไปโดยให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรเพียงกึ่งหนึ่งหรือจะไม่ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรเลยก็ได้ รายได้ที่ต้องนำมาคำนวณกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการตามวรรคหนึ่งให้รวมถึงรายได้

จากการจำหน่าย ผลพลอยได้และรายได้จากการจำหน่ายสินค้าสำเร็จรูป ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร

ในกรณีประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามวรรคหนึ่งผู้ได้รับการส่งเสริม จะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลัง ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกินห้าปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหัก จากกำไรสุทธิ ของปีใดปีหนึ่ง หรือหลายปีก็ได้

เงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามมาตรา 31 ให้ได้รับ ยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ นิติบุคคลนั้น

#### 4.10 ขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุน

##### 1.วิธีการขอรับการส่งเสริมการลงทุน

ผู้สนใจและประสงค์จะขอรับการส่งเสริมการลงทุนจะขอเอกสารเผยแพร่ขอคำแนะนำด้านการลงทุน และแบบฟอร์มคำขอรับการส่งเสริม (กกท.01) หรือแบบคำขอสำหรับกิจการบริการ (กกท.01/บริการ) หรือคำขอรับการส่งเสริมสำหรับกิจการซอฟต์แวร์ และพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (กกท.01/ซอฟต์แวร์) ได้ที่ศูนย์บริการลงทุนทั้งนี้ เมื่อกรอกคำขอในแบบฟอร์มเรียบร้อยแล้ว ให้ยื่นคำขอจำนวน 2 ชุด ที่สำนักบริหารการลงทุน 1-4 สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภูมิภาค หรือสำนักงานเศรษฐกิจการลงทุนในต่างประเทศ และทำสำเนาคำขออีก 1 ชุด เพื่อผู้ขอรับการส่งเสริมเก็บไว้เป็นสำเนา

คำขอรับการส่งเสริมที่มีโครงการลงทุนมากกว่า 500 ล้านบาท จะต้องยื่นรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ FEASIBILITY STUDY (รายละเอียดตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน 50 / 2534 ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2534)

ในกรณีที่ผู้ขอรับการส่งเสริมยังไม่ได้จัดตั้งบริษัท มูลนิธิ หรือสหกรณ์ ผู้ขออาจยื่นคำขอรับการส่งเสริมได้ในนามบุคคลธรรมดา แต่ผู้ขอรับการเสริมนั้นจะต้องจัดตั้ง บริษัท มูลนิธิ หรือสหกรณ์ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ผู้ขอรับการส่งเสริม ได้ตอบรับมติคณะกรรมการให้การส่งเสริมแล้ว

### การพิจารณาโครงการที่ขอรับการส่งเสริม

สำนักงานจะพิจารณาคำขอรับการส่งเสริมให้แล้วเสร็จภายใน 40-60 วันทำการ นับแต่วันที่สำนักงานได้รับคำขอพร้อมด้วยเอกสาร และหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณา ครบถ้วน (รายละเอียดตามระเบียบสำนักงานฯ ฉบับที่ 1 / 2547 ลงวันที่ 22 กันยายน 2547 และ ระเบียบสำนักงานฯ ฉบับที่ 1/2549 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2549) ส่วนคำขอรับการส่งเสริมที่มีขนาด การลงทุน ตั้งแต่ 500 ล้านบาทขึ้นไปที่ผลิตเพื่อการจำหน่ายภายในประเทศเป็นส่วนใหญ่จะต้อง เสนอคณะกรรมการพิจารณา ซึ่งจะใช้เวลาเพิ่มขึ้นอีก 30 วัน รวมเป็น 90 วันทำการ

### 2. การแจ้งมติอนุมัติหรือไม่อนุมัติการส่งเสริม

หลังจากคำขอรับการส่งเสริมฯ ได้ผ่านการพิจารณาแล้ว สำนักบริหารการลงทุน จะแจ้งมติอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้การส่งเสริมแก่ผู้ขอให้แล้วเสร็จภายใน 7 วันทำการ

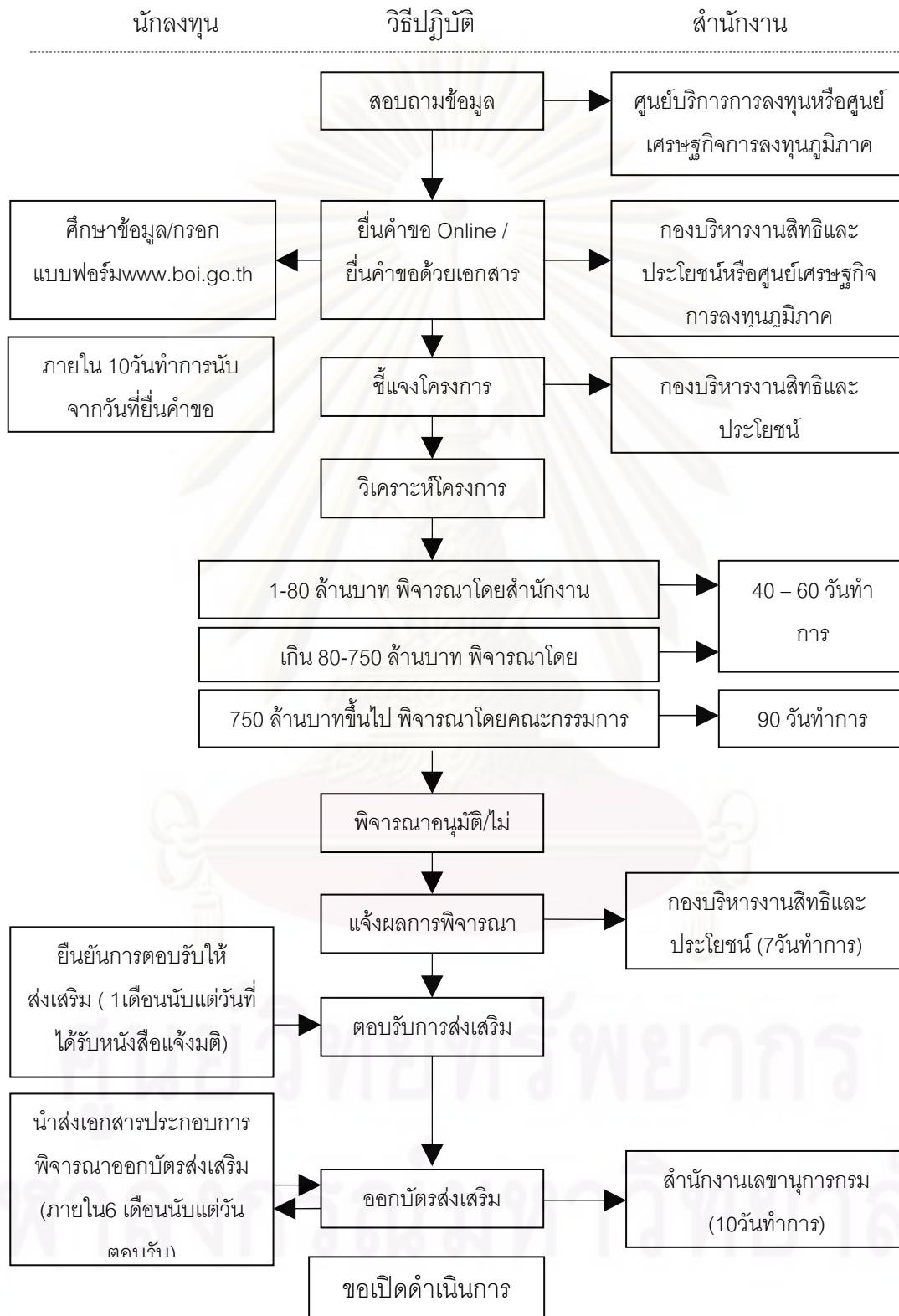
### 3. การออกบัตรส่งเสริม (ดูแผนผังประกอบ)

ผู้ขอรับการส่งเสริมจะต้องตอบรับมติให้การส่งเสริมภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งมติ หากไม่สามารถตอบรับมติภายในระยะเวลาที่กำหนด สามารถขอขยายเวลา ตอบรับมติและขอขยายเวลาเพื่อส่ง เอกสารประกอบการออกบัตรส่งเสริมได้ เมื่อตอบรับแล้ว จะต้องส่งเอกสารและหลักฐานประกอบการออกบัตรส่งเสริม ตามที่สำนักงานกำหนดไว้ภายใน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ตอบรับมติได้ที่สำนักงานเลขานุการกรม

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.2 แผนภูมิแสดงขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุน



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

เอกสารที่ใช้ในการยื่นคำขอรับการส่งเสริม ประกอบด้วย

- 1.แบบฟอร์มคำขอรับการส่งเสริม 2 ชุด โดยผู้ยื่นสามารถทำสำเนาได้ แต่จะต้องเซ็นชื่อจริงทั้ง 2 ชุด
2. หากจัดตั้งบริษัทแล้ว จะต้องยื่นหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ งบการเงินปีล่าสุด (ถ้ามี) แนบมาด้วย
3. หากโครงการลงทุนเกิน 500 ล้านบาท จะต้องจัดทำรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) แนบมาด้วย
4. หากโครงการมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จะต้องกรอกแบบรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแนบมาด้วย
5. หากต้องการขอรับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมตามนโยบาย SMEs และ STI จะต้องยื่นแบบประกอบคำขอฯ SMEs หรือ STI แนบมาด้วย
6. หากผู้ยื่นมีเอกสารอื่นๆ ที่เห็นว่าน่าจะมีประโยชน์ต่อการพิจารณา สามารถยื่นมาพร้อมกันนี้ได้

\* กรณีที่ยื่นคำขอผ่านทาง website สามารถนำเอกสารเพิ่มเติมมาส่งมอบให้กับเจ้าหน้าที่ในวันที่บริษัทมาชี้แจงโครงการได้

### คำชี้แจงประกอบการขอรับการส่งเสริม<sup>1</sup>

#### 1. การขอรับการส่งเสริม

1.1 จะต้องเป็นโครงการใหม่

1.2 หากเป็นโครงการที่ดำเนินการไปแล้ว

ถ้าเป็นอาคารชุดจะให้การส่งเสริมเฉพาะชั้นที่ทุกห้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่กำหนด ยกเว้นห้องห้วมุมได้ ในการขอรับการส่งเสริมหนึ่งโครงการ จะรวมหลายอาคารเข้าด้วยกันก็ได้

#### 2. การขายห้องห้วมุม

ห้องห้วมุมของบ้านเดี่ยว บ้านแถว หรืออาคารชุด หากขายในเกินราคาเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดให้ตัดหน่วยนั้นออกจากโครงการที่ได้รับการส่งเสริมได้

#### 3. หลักเกณฑ์การรับรู้รายได้และแนวทางการตรวจสอบ

สามารถระบุแนวทางการรับรู้รายได้เพียงหนึ่งแนวทาง ดังนี้

แนวทางที่ 1 รับรู้รายได้ทั้งจำนวน (ณ.วันโอน)

<sup>1</sup> คำชี้แจงประกอบการขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ ส.4/2552 เรื่องการปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง 15 ตุลาคม 2552



กำหนดวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการโอนของกรมที่ดินประกอบกับสัญญาซื้อขาย

แนวทางที่ 2 รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

กำหนดวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายใบแรกที่บันทึกเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ

แนวทางที่ 3 รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

กำหนดวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากใบเสร็จรับเงินของเงินรับล่วงหน้าในการขายที่อยู่อาศัยหน่วยแรกที่ชำระครบร้อยละ 20 ของมูลค่าตามสัญญาซื้อขาย

ให้เลือกแนวทางและแสดงหลักฐานตามที่กำหนดในแนวทางนั้น ซึ่งในขั้นตรวจสอบเปิดดำเนินการสำนักงานจะตรวจสอบวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากเอกสารในชั้นยื่นคำขอรับการส่งเสริม งบการเงิน และเอกสารทางบัญชี

#### **หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร**

สิทธิและประโยชน์สำหรับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จะได้รับตามเขตการลงทุนที่สถานประกอบการตั้งอยู่ ทั้งนี้ การให้สิทธิและประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลจะกำหนดให้ไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน

**มาตรการส่งเสริมการลงทุนให้บริษัทที่ได้รับการส่งเสริมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI)**

การให้สิทธิและประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลได้โดยไม่กำหนดในเรื่องเงินลงทุน

#### **คำจำกัดความ**

**ทุนจดทะเบียน** เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในโครงการ (Source of Fund) ซึ่งนอกจากทุนจดทะเบียนแล้วยังประกอบด้วยเงินจากกำไรสะสม เงินกู้จากทั้งภายในและต่างประเทศรวมถึงสินเชื่อผู้จำหน่ายสินค้าทั้งในและต่างประเทศด้วย

**เงินลงทุน** ในกิจการประเภทที่อยู่อาศัย คือ ค่าก่อสร้างถนน สาธารณูปโภค หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ใช้เป็นส่วนกลางสำหรับสาธารณะประโยชน์ของโครงการเท่านั้น ไม่รวมค่าก่อสร้างบ้านหรืออาคาร สาธารณูปโภคโครงการ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สวนสาธารณะ สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สโมสร ลิฟต์ กลิ้งวงจรถัด

หากมองในรูปของสมการบัญชี คือ  $\text{ทรัพย์สิน} = \text{หนี้สิน} + \text{ทุน}$

ทุนจดทะเบียนจะอยู่ด้านหนี้สิน+ทุน และเงินลงทุนจะอยู่ด้านทรัพย์สิน

## เงินลงทุนในกิจการประเภทที่อยู่อาศัย

ค่าก่อสร้างถนน และทางเท้าสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย

สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ใช้สำหรับสาธารณะประโยชน์ของโครงการ เช่น สวนสาธารณะ สโมสร ลิฟต์ กลิ้งวงจรถัด

หมายเหตุ จะปรับเปลี่ยนตามจำนวนเงินลงทุนที่แท้จริงในวันตรวจสอบเปิดดำเนินการ

## เอกสารประกอบ

จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามพระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม  
ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

## เอกสารแนบ

งบการเงินปีล่าสุด

ประสบการณ์ด้านธุรกิจที่ผ่านมา(เอกสารแนะนำบริษัท หรือรายงานประจำปี)

รายละเอียดของโครงการ

การรับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ภาษีเงินได้ที่ได้รับยกเว้นจะมีมูลค่าไม่เกินเงินลงทุน โดยไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน

ระยะเวลา 5 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่เริ่มมีรายได้

เอกสารทางด้านบัญชีที่ต้องเตรียมสำหรับการตรวจสอบเปิดดำเนินการ

หลักฐานแสดงวันที่มีรายได้ครั้งแรก ได้แก่ สำเนาใบเสร็จรับเงิน ค่าธรรมเนียมการโอน(จากกรมที่ดิน) พร้อมสำเนาสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัยหน่วยแรก

สำเนางบการเงินปีล่าสุด

หลักฐานแสดงมูลค่าเงินลงทุนค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ได้แก่ใบสรุปรายการเงินลงทุน บัญชีแยกประเภท ใบเสร็จรับเงิน(สุ่มตรวจ)

กรณี ไม่สามารถแสดงเอกสารทางบัญชีเกี่ยวกับเงินลงทุนค่าสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์ได้

หนังสือรับรองเงินลงทุนจากผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตแสดงรายการเงินลงทุนสาธารณูปโภคส่วนกลางไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน(แยกรายบัตรส่งเสริมกรณีได้รับส่งเสริมหลายโครงการ)

## บทที่ 5

### ผลการศึกษา

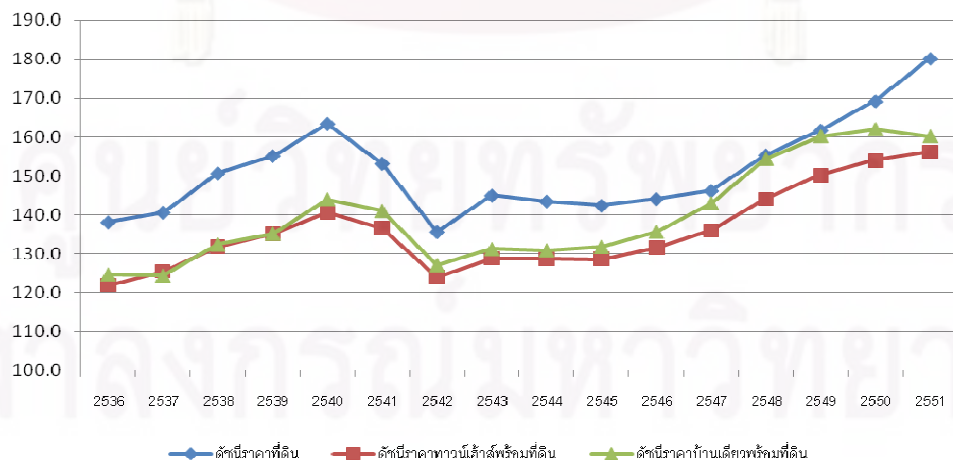
การศึกษาเรื่องการเปรียบเทียบการดำเนินการของผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 กับหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ผู้วิจัยขอเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลโดยแบ่งออกเป็น 5 ส่วนดังนี้

- 5.1.ความเป็นมาของการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552
- 5.2.การวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักเกณฑ์
- 5.3.การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดีข้อจำกัดในการดำเนินการตามหลักเกณฑ์
- 5.4.การดำเนินการของผู้ประกอบการ
- 5.5.การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับยกเว้น
- 5.6.การวิเคราะห์เปรียบเทียบเงินผู้มีรายได้น้อย

#### 5.1 ความเป็นมาของการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552

เนื่องจากหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง(บ้านบีไอไอ)นั้นได้ประกาศใช้มาตั้งแต่ 9 เมษายน พ.ศ. 2536 จากอดีตจนถึงปัจจุบันได้ใช้มากกว่า 16 ปีแล้ว ซึ่งในปัจจุบันต้นทุนของการทำโครงการบ้านบีไอไอนั้นปรับเปลี่ยนไปมาก ทั้งราคาที่ดิน และวัสดุก่อสร้างรวมถึงค่าจ้างแรงงานที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมลดลง ประกอบกับที่ทางภาครัฐบาลได้ใช้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วยการกระตุ้นเศรษฐกิจ

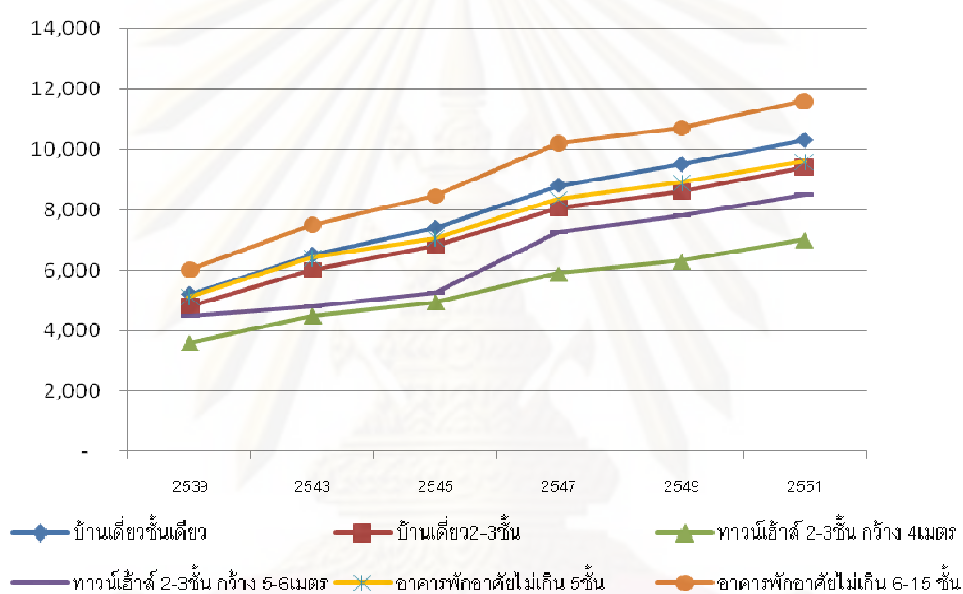
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในช่วงปีพ.ศ. 2536 - 2551



ที่มา:เว็บไซต์ ธนาคารแห่งประเทศไทย / จากข้อมูลศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จากแผนภูมิที่ 5.1 จะเห็นได้ว่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้นจากปีพ.ศ.2536 ในส่วนของดัชนีราคาที่ดินนั้นจากเดิมในปีพ.ศ.2536 อยู่ที่ 138 และปีพ.ศ. 2551 อยู่ที่ 180.2 เปลี่ยนแปลงไปถึง 42.2 คิดเป็น 31%ของปีพ.ศ.2536 ในส่วนของดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดินในปีพ.ศ.2536 อยู่ที่ 121.9 และปีพ.ศ. 2551 อยู่ที่ 156.2 เปลี่ยนแปลงไปถึง 34.3 คิดเป็น 28% ของปีพ.ศ. 2536 และในส่วนของดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินในปีพ.ศ. 2536 อยู่ที่ 124.7 และปีพ.ศ. 2551 อยู่ที่ 160.2 เปลี่ยนแปลงไปถึง 35.5 คิดเป็น 28% ของปีพ.ศ. 2536

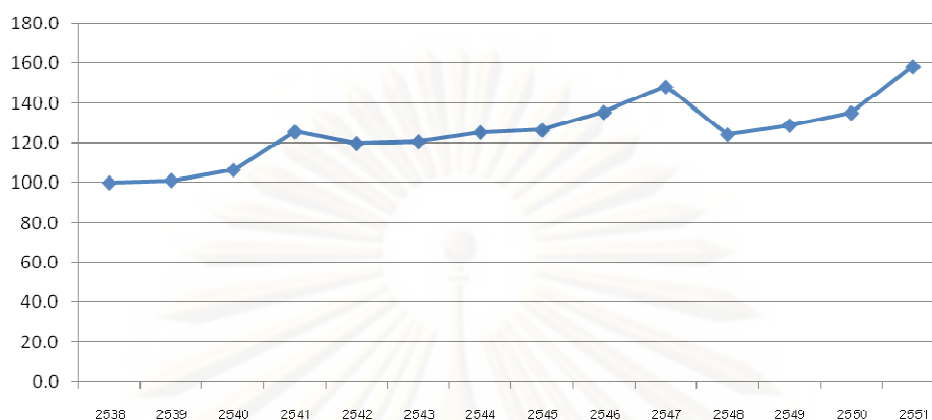
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงมาตรฐานค่าก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2539 - 2551



ที่มา เว็บไซต์สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จากแผนภูมิที่ 5.2 จะเห็นได้ว่ามาตรฐานของราคาก่อสร้างนั้นมีแนวโน้มปรับสูงขึ้น โดยที่ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีการปรับราคาสูงขึ้น 98% บ้านเดี่ยวสองชั้นมีการปรับราคาสูงขึ้น 96% ทาวน์เฮ้าส์ 2 - 3 ชั้น กว้าง 4 เมตรมีการปรับราคาสูงขึ้น 94% ทาวน์เฮ้าส์ 2 - 3 ชั้น กว้าง 5 - 6 เมตรมีการปรับราคาสูงขึ้น 89% อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้นมีการปรับราคาสูงขึ้น 88% อาคารพักอาศัยไม่เกิน 6 - 15 ชั้นมีการปรับราคาสูงขึ้น 93% ของราคาในปี พ.ศ. 2539

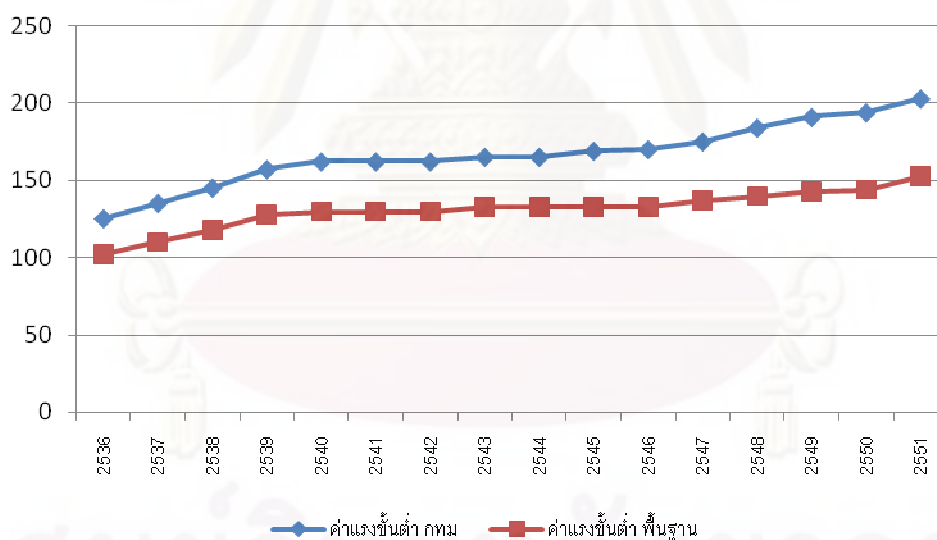
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงของดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างในช่วงปีพ.ศ. 2538 - 2551



ที่มา: เว็บไซต์ ธนาคารแห่งประเทศไทย / จากข้อมูลศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จากแผนภูมิที่ 5.3 จะเห็นได้ว่าดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างได้เพิ่มสูงขึ้นจากฐานในปี พ.ศ. 2538 ที่ 100 และปีพ.ศ. 2551 อยู่ที่ 158.4 เปลี่ยนแปลงไปถึง 58.4 คิดเป็น 58% ของปีพ.ศ.2538

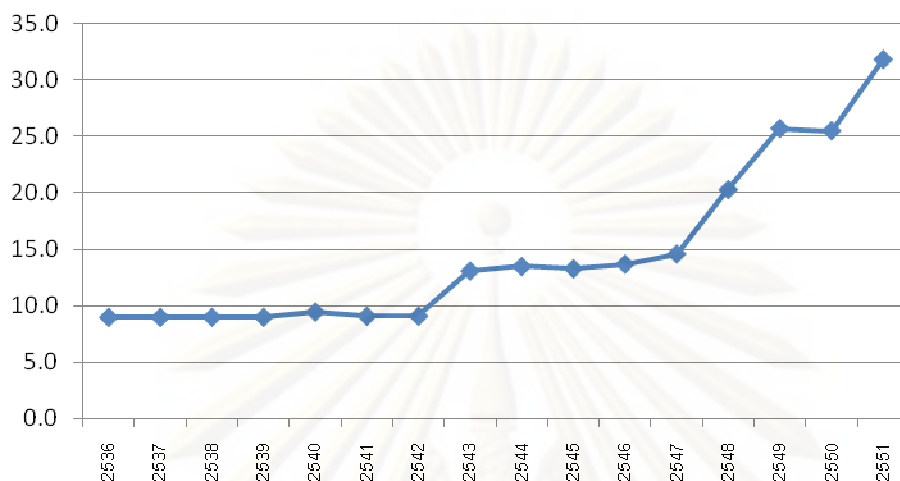
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงของค่าแรงขั้นต่ำ ในช่วงปีพ.ศ. 2538 - 2551



ที่มา : รวบรวมจากประกาศในราชกิจจานุเบกษา

จากแผนภูมิที่ 5.4 จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของระดับค่าแรงขั้นต่ำ ในกรุงเทพฯ จาก 125 บาทในปี 2536 เป็น 203 บาท ในปี 2552 เปลี่ยนไป 78 บาท คิดเป็น 62% ของปีพ.ศ.2536

แผนภูมิที่ 5.5 แสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมัน ในช่วงปีพ.ศ. 2536 - 2551

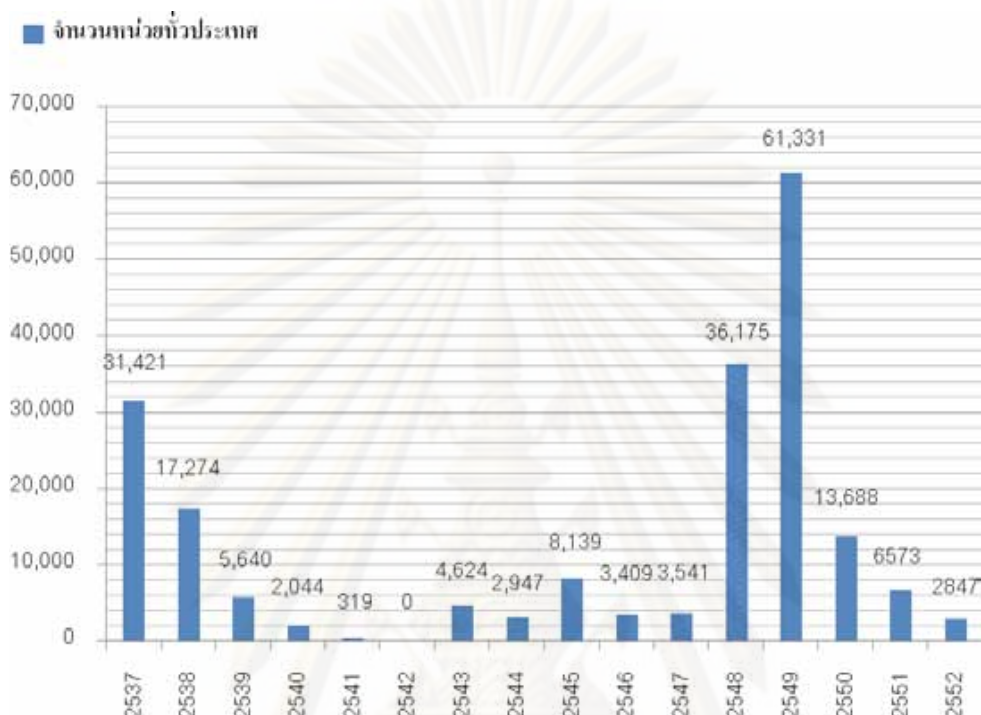


ที่มา : ปตท.

จากแผนภูมิที่ 5.5 จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันจาก 9 บาทต่อลิตรในปี 2536 เป็น 31.8 บาทต่อลิตร ในปีพ.ศ. 2552 เปลี่ยนไป 22.8 บาทต่อลิตร คิดเป็น 253% ของปีพ.ศ. 2536

การปรับขึ้นของต้นทุนในการพัฒนาโครงการในด้านต่างๆ อีกทั้งหลักเกณฑ์ในการเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง(บ้านบีไอ) นั้นถูกกำหนดไว้ทั้งในด้านของพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำที่กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตร และระดับเพดานราคาที่กำหนดไว้ไม่เกินราคา 6 แสนบาท และเมื่อต้นทุนเปลี่ยนไปแต่หลักเกณฑ์ยังคงเดิมทำให้มีจำนวนของบ้านบีไอโอลดลงจนในบางปีไม่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนเลยดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.6

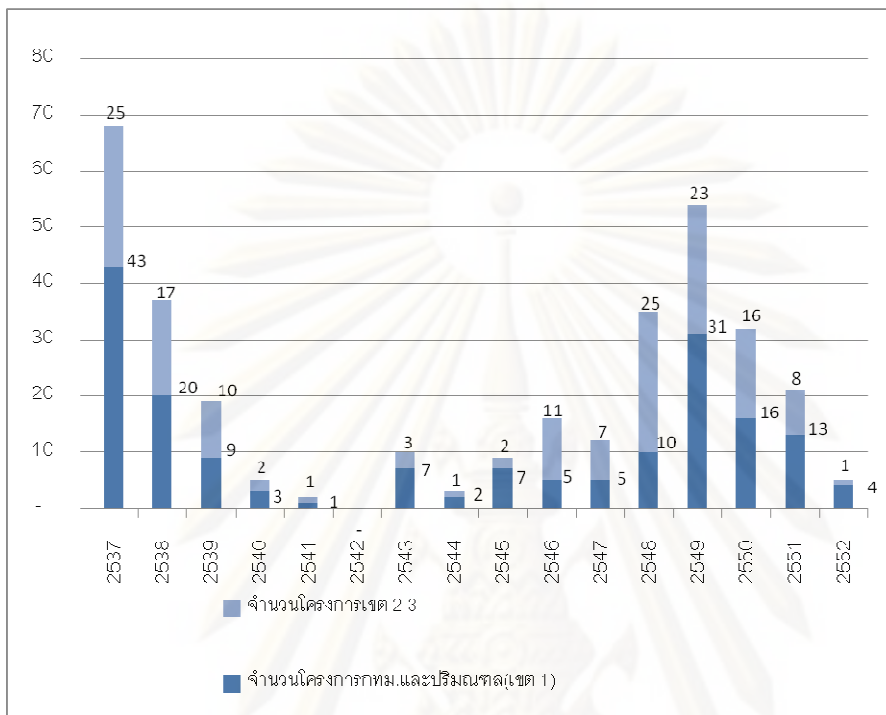
แผนภูมิที่ 5.6 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปีพ.ศ. 2537 - 2552



ที่มา : เว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลส่งเสริมการค้า (www.reic.ro.th)

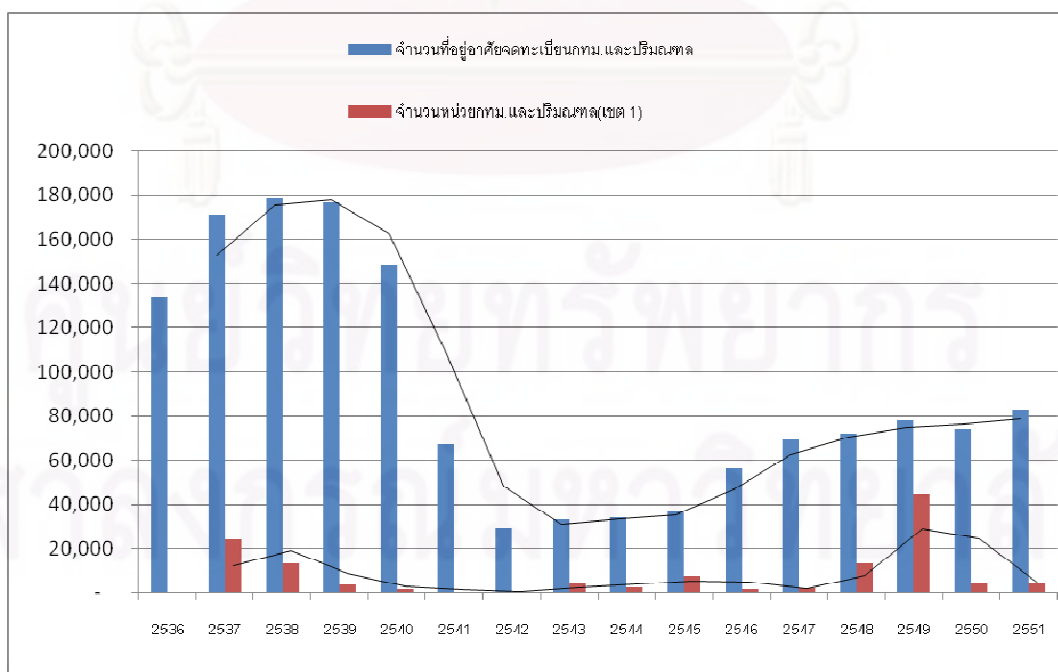
จากแผนภูมิที่ 5.6 แสดงให้เห็นถึงจำนวนที่อยู่อาศัยที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุนมีสถิติลดลงตั้งแต่ปีพ.ศ. 2537 และที่เห็นสถิติในปีพ.ศ. 2548 - 2550 นั้นมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นแต่จำนวนที่เพิ่มขึ้นนั้นกลับเป็นจำนวนของโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ผู้ประกอบการจัดสร้างแล้วขายให้การเคหะและทางผู้ประกอบการสามารถนำไปลดการจ่ายภาษีได้อีก

แผนภูมิที่ 5.7 แสดงจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงปีพ.ศ. 2537 – 2552



ที่มา : เว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ([www.reic.ro.th](http://www.reic.ro.th))

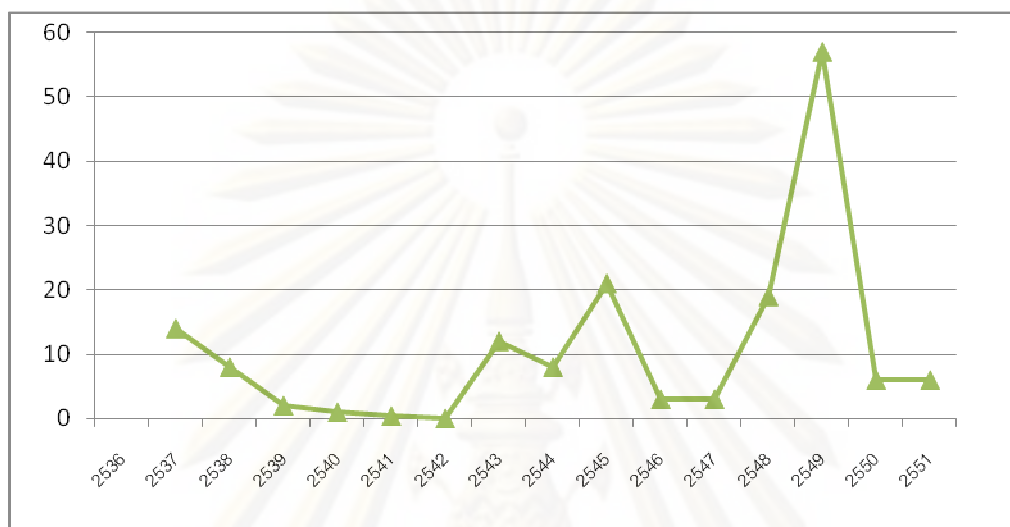
แผนภูมิที่ 5.8 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียน กทม.ปริมณฑล และโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนเขต 1 ในช่วงปีพ.ศ. 2537 – 2552



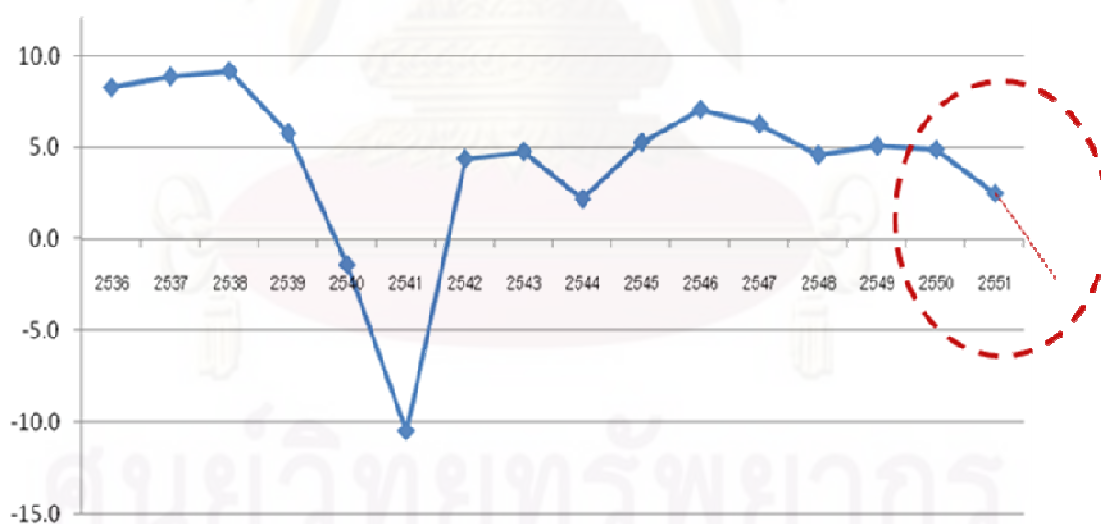
ที่มา : เว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ([www.reic.ro.th](http://www.reic.ro.th))



แผนภูมิที่ 5.9 แสดงค่าสัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียน กทม.ปริมณฑลและโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนเขต 1 ในช่วงปีพ.ศ. 2537 – 2552 เป็นเปอร์เซ็นต์



แผนภูมิที่ 5.10 ผลผลิตภัณฑมวลรวมภายในประเทศในช่วงปีพ.ศ. 2536 – 2551



ที่มา : เว็บไซต์ ธนาคารแห่งประเทศไทย

รัฐบาลได้ใช้ภาคอสังหาริมทรัพย์ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะลง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องมากมาย ทำให้เกิด Multiplier effect ได้ 2-5 เท่า

จากบทความเรื่องทิศทางการปรับตัว...ตลาดบ้านป้อป้อปี'39' จะเห็นได้ว่าหลังจากปีพ.ศ.2537 การส่งเสริมมีแนวโน้มลดลงเป็นอย่างมากทั้งนี้จากภาวะต้นทุนการผลิตที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ทำให้มีผู้ประกอบการบ้านป้อป้อบางรายไม่เห็นด้วยกับเงื่อนไขที่ทางป้อป้อได้กำหนดไว้ และได้มีความพยายามในการเรียกร้องให้มีการแก้ไขปรับปรุงเงื่อนไขใหม่ เช่นเสนอให้มีการลดขนาดอาคารลง หรือเพิ่มราคาที่อยู่อาศัยขึ้นในบางพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น แต่เนื่องจากความคิดเห็นของผู้ประกอบการ และของทางภาครัฐยังไม่มีความสอดคล้องกันจึงยังคงหลักเกณฑ์เดิมเรื่อยมา แสดงให้เห็นได้ว่าทางภาคเอกชนได้เริ่มมีการนำเสนอปัญหาต่อสำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อขอให้พิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์มาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2539

จากนั้นในปีพ.ศ. 2552 กลุ่มผู้ประกอบการโดยสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 สมาคม ได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย ได้ทำหนังสือเข้ามาขอให้พิจารณาปรับเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง เนื่องจากเกณฑ์ดังกล่าวได้ใช้มากกว่า 16 ปีแล้ว ปัจจุบันต้นทุนของการทำบ้านป้อป้อนั้นปรับเปลี่ยนไปมาก ทั้งราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างรวมถึงค่าจ้างแรงงานที่ปรับตัวสูงขึ้น จนกระทั่งได้มีการประชุมหารือเพื่อทบทวนนโยบายการลงทุน ณ.อาคารสำนักงาน คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ในวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2552 โดยมีภาคเอกชน สมาคมสถาบันการเงิน และหน่วยงานภาครัฐทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังนี้<sup>2</sup>

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (ผู้ดูแลเรื่องการลงทุน)

การเคหะแห่งชาติ (ผู้ดูแลด้านที่อยู่อาศัย)

กระทรวงการคลัง โดยสำนักนโยบายภาษี (ผู้ดูแลด้านภาษี)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ผู้ดูแลการให้สินเชื่อเคหะ)

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย (ตัวแทนผู้ประกอบการ)

ต่อมาในวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2552 นายชาญชัย ชัยรุ่งเรือง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม ได้เปิดเผยภายหลังการประชุมคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บอร์ดป้อป้อ) โดยมีนายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน ได้เห็นชอบการปรับปรุงเงื่อนไขและ

<sup>1</sup> วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 2 ฉบับที่ 5 ประจำเดือนเมษายน - มิถุนายน พ.ศ. 2539

<sup>2</sup> สัมภาษณ์ คุณจินตนา เจ้าหน้าที่สำนักบริหารการลงทุน 4 สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน 21 มกราคม พ.ศ. 2553

ราคาจำหน่ายเพื่อให้การส่งเสริมเข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน และเป็นการกระตุ้นให้ผู้ประกอบการสนใจลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเภทนี้ต่อไป เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จากนั้นจึงได้มีประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ ส.4/2552 เรื่องการปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ณ.วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งจะทำให้การวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงหลักเกณฑ์การลงทุนในกิจการประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในหัวข้อ 5.2

วันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2552 จึงได้มีคำสั่งแจ้งประกอบการขอรับการส่งเสริมตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ ส.4/2552 เรื่องการปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ออกมาเพื่อชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมเพื่อความชัดเจนในการปฏิบัติ

ภายหลังจากการปรับหลักเกณฑ์ในการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ก็ส่งผลให้มีสถิติการเข้ารับการส่งเสริมเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่เขต 1 ที่ได้รับการปรับเรื่องของราคาและพื้นที่ใช้สอย ซึ่งก็มีทั้งผู้ประกอบการรายเดิมที่เคยเข้ารับการส่งเสริมในหลักเกณฑ์เดิม และผู้ประกอบการรายใหม่ที่ทำโครงการเข้ารับการส่งเสริมเป็นครั้งแรก อีกทั้งก็มีกลุ่มผู้ประกอบการรายเดิมที่เคยเข้ารับการส่งเสริมหายไป

## 5.2. การวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงหลักเกณฑ์การลงทุนในกิจการประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ตามหลักเกณฑ์ในปีพ.ศ.2536 กับหลักเกณฑ์ในปีพ.ศ. 2552

โดยจะกล่าวถึงหลักเกณฑ์ที่ปรับเปลี่ยน และเหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลง

จากการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในปี พ.ศ. 2536 กับปี พ.ศ. 2552 นั้น พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์อยู่ 3 เรื่อง 1. เรื่องจำนวนหน่วยต่อโครงการ 2. เรื่องพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย 3. เรื่องระดับราคาต่อหน่วยดังแสดงในตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 แสดงการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการประเภทที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางปี พ.ศ. 2536 กับหลักเกณฑ์ปี พ.ศ. 2552

				หลักเกณฑ์ปี2536	หลักเกณฑ์ปี2552	
1	จำนวนหน่วย	เขต 1		150 หน่วย	50 หน่วย	เปลี่ยนแปลง
		เขต 2,3		75 หน่วย		
2	พื้นที่ต่อหน่วย	เขต 1	บ้านเดี่ยว, บ้านแถว	31 ตารางเมตร	70 ตารางเมตร	เปลี่ยนแปลง
			อาคารชุด		28 ตารางเมตร	
		เขต 2,3	ทุกประเภท	31 ตารางเมตร	31 ตารางเมตร	ไม่เปลี่ยนแปลง
3	ราคาต่อหน่วย	เขต 1	บ้านเดี่ยว, บ้านแถว	600,000 บาท	1,200,000 บาท	เปลี่ยนแปลง
			อาคารชุด		1,000,000 บาท	
		เขต 2,3	ทุกประเภท	600,000 บาท	600,000 บาท	ไม่เปลี่ยนแปลง
4	แผนผังและ แบบแปลน			ต้องได้รับความ เห็นชอบ	ต้องได้รับความ เห็นชอบ	ไม่เปลี่ยนแปลง
5	ใบอนุญาต ก่อสร้าง			ต้องได้รับ ใบอนุญาต	ต้องได้รับ ใบอนุญาต	ไม่เปลี่ยนแปลง
6	สิทธิประโยชน์	เขต 1,2		เว้นภาษีเงินได้นิติ บุคคล 5ปี	เว้นภาษีเงินได้นิติ บุคคล 5ปี	ไม่เปลี่ยนแปลง
		เขต 3		เว้นภาษีเงินได้นิติ บุคคล 8ปี	เว้นภาษีเงินได้นิติ บุคคล 8ปี	ไม่เปลี่ยนแปลง

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

5.2.1. เรื่องจำนวนหน่วยต่อโครงการ จะเห็นได้ว่าการปรับโครงการให้มีขนาดเล็กลงโดยจากเดิมพื้นที่เขตที่ 1 กำหนดไว้จะต้องมีจำนวน 150 หน่วยต่อโครงการ และในเขต 2 และ 3 กำหนดไว้จะต้องมี 75 หน่วยต่อโครงการ ได้ปรับเป็น 50 หน่วยต่อโครงการในทุกเขตส่งเสริมการลงทุน

การพิจารณาเรื่องขอจำนวนหน่วยต่อโครงการนั้น เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ก รวมถึงผู้ประกอบการท้องถิ่น สามารถเข้ารับการส่งเสริมได้ เพื่อกระจายทำเล

ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการของแต่ละพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการ อีกทั้งเพื่อเป็นการลดขนาดของอาคาร(ในส่วนของอาคารชุด)ตามกฎหมายควบคุมอาคาร จากเดิม 150 หน่วย จะเข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่ ทำให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้น ที่จอดรถ และหากทำไม่ถึง 80 หน่วยก็ไม่ต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5.2.2. เรื่องพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย จะเห็นได้ว่าการปรับขนาดพื้นที่ใช้สอย โดยแบ่งแยกขนาดพื้นที่ตามประเภทของอาคาร โดยแยกเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถว กับอาคารชุด ซึ่งแต่เดิมที่บ้านเดี่ยว บ้านแถวกำหนดให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร ให้มีการปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นเป็นไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร และสำหรับอาคารชุดเดิม กำหนดให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตรเช่นกัน ให้มีการปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยลดลงเป็นไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร ทั้งนี้เฉพาะในเขตพื้นที่ 1 เท่านั้น เขตพื้นที่ 2 และ 3 ยังคงใช้หลักเกณฑ์เดิม

การพิจารณาเรื่องของพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยนั้น บ้านเดี่ยวและบ้านแถว นั้นมองถึงจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่มากขึ้น น่าจะมีการปรับขนาดพื้นที่ให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยในปัจจุบัน เนื่องจากราคาเพิ่มขึ้นก็ควรปรับพื้นที่ใช้สอยขึ้นมาด้วย ส่วนอาคารชุดนั้นในปัจจุบันมีพัฒนาการในการออกแบบสามารถสร้างให้มีฟังก์ชันในการใช้สอยได้ครบถ้วนในพื้นที่ใช้สอยที่น้อยกว่าเดิม

5.2.3. เรื่องราคาต่อหน่วย จะเห็นได้ว่าการปรับราคาขายต่อหน่วย โดยแบ่งแยกราคาตามประเภทของอาคารเช่นกันคือกรณีบ้านเดี่ยว บ้านแถว นั้นจากเดิมกำหนดไว้ราคาไม่เกิน 6 แสนบาท ให้ปรับเป็นราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดนั้นจากเดิมกำหนดไว้ราคาไม่เกิน 6 แสนบาท ให้ปรับเป็นราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ทั้งนี้เฉพาะในเขตพื้นที่ 1 เท่านั้น เขตพื้นที่ 2 และ 3 ยังคงใช้หลักเกณฑ์เดิม

การพิจารณาเรื่องของเรื่องราคาต่อหน่วยนั้น มาจากต้นทุนของผู้ประกอบการเพิ่มสูงขึ้นไม่ว่าจะเป็นราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน ทำให้ต้นทุนในการพัฒนาเพิ่มสูงขึ้นกว่าในอดีต

ส่วนในข้อ 4 ข้อ 5 และ ข้อ 6 นั้นยังคงเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง คือข้อ 4 แผนผังและแบบแปลนอาคารต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ข้อ 5 ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อ 6 โครงการที่อยู่ในเขต 1 และเขต 2 ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

5 ปี และโครงการที่อยู่ในเขต 3 ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี เท่านั้น นอกจากนี้หลักเกณฑ์ที่ประกาศมาแล้วนั้นทาง BOI ยังมี

#### หลักเกณฑ์การอนุมัติโครงการ

ในการพิจารณาความเหมาะสมของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน ดังนี้

1. จะต้องจัดตั้งบริษัทจำกัดในประเทศไทย
2. จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย ถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 51%
3. จะต้องมีเงินทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น
4. จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างก่อนการขอรับการส่งเสริม
5. จะต้องมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจดทะเบียน ไม่เกิน 3 ต่อ 1
6. จะต้องขอรับการส่งเสริมก่อนการรับรู้รายได้  
(ท่านสามารถเลือกรูปแบบการรับรู้รายได้ตามเอกสารชี้แจง)
7. จะต้องมีขนาดการลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท  
(ตัวเลขของขนาดการลงทุนให้ดูคำจำกัดความของเงินลงทุนในกิจการมีอยู่อาศัย)
8. ถ้าโครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 10 ล้านบาท จะต้อง มี ISO 9000 ภายใน 2 ปี
9. ถ้าโครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 500 ล้านบาท จะต้องแนบรายงานศึกษาความ

เป็นไปได้ของโครงการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภายหลังจากการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ทำให้มีสถิติที่ผู้ประกอบการขอเข้ารับการส่งเสริมดังตาราง ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน กันยายน แยกรายจังหวัด

พื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ตั้งแต่ช่วงเดือน ก.ย 2552								
ลำดับ	ชื่อบริษัท	จำนวนโครงการ	จ.กรุงเทพมหานคร	จ.นครปฐม	จ.นนทบุรี	จ.ปทุมธานี	จ.สมุทรปราการ	จ.สมุทรสาคร
1	พฤษา เรียวเอสเตทจำกัด (มหาชน)	9	1	1	3	3	1	
2	ริเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด	1	1					
รวมจำนวนโครงการ		10	2	1	3	3	1	0

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน ตุลาคม

พื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ตั้งแต่ช่วงเดือน ต.ค. 2552								
ลำดับ	ชื่อบริษัท	จำนวนโครงการ	จ.กรุงเทพมหานคร	จ.นครปฐม	จ.นนทบุรี	จ.ปทุมธานี	จ.สมุทรปราการ	จ.สมุทรสาคร
1	พฤษา เรียวเอสเตทจำกัด (มหาชน)	3			1	2		
2	ปริญสิริ จำกัด (มหาชน)	2	2					
3	ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	1				1		
4	เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1					1	
5	พุทธชาติ เอสเตท จำกัด	2					1	1
6	พนาลี เอสเตท จำกัด	2					1	1
รวมจำนวนโครงการ		11	2	0	1	3	3	2

ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน พฤศจิกายน

พื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ตั้งแต่ช่วงเดือน พ.ย 2552								
ลำดับ	ชื่อบริษัท	จำนวนโครงการ	จ.กรุงเทพมหานคร	จ.นครปฐม	จ.นนทบุรี	จ.ปทุมธานี	จ.สมุทรปราการ	จ.สมุทรสาคร
1	พญา เรียลเอสเตทจำกัด (มหาชน)	1	1					
2	ฮามิลตัน บรีส จำกัด	1			1			
3	กานดา เดคคอร์ด จำกัด	1					1	
รวมจำนวนโครงการ		3	1	0	1	0	1	0

ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน ธันวาคม

พื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ตั้งแต่ช่วงเดือน ธ.ค 2552								
ลำดับ	ชื่อบริษัท	จำนวนโครงการ	จ.กรุงเทพมหานคร	จ.นครปฐม	จ.นนทบุรี	จ.ปทุมธานี	จ.สมุทรปราการ	จ.สมุทรสาคร
1	พญา เรียลเอสเตทจำกัด (มหาชน)	2			1	1		
2	กลอรี่ คอนสตรัคชั่น จำกัด	1				1		
3	วีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด	1	1					
4	สิรารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1		1				
5	เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1				1		
6	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1	1					
รวมจำนวนโครงการ		7	2	1	1	3	0	0



ตารางที่ 5.6 แสดงจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ในช่วงเดือน มิถุนายน - ธันวาคม

พื้นที่เขต 1 ตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 ตั้งแต่ช่วงเดือน มิ.ย.-ธ.ค. 2552								
ลำดับ	ชื่อบริษัท	จำนวนโครงการ	จ.กรุงเทพฯนคร	จ.นครปฐม	จ.นนทบุรี	จ.ปทุมธานี	จ.สมุทรปราการ	จ.สมุทรสาคร
1	พฤษชา เร็ลเอสเตทจำกัด (มหาชน)	15	2	1	5	6	1	-
2	ปริญสิริ จำกัด (มหาชน)	2	2					
3	พนาลี เอสเตท จำกัด	2					1	1
4	พุทธชาด เอสเตท จำกัด	2					1	1
5	รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด	2	2					
6	เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2				1	1	
7	กลอรี่ คอนสตรัคชั่น จำกัด	1				1		
8	กานดา เดคคอร์ จำกัด	1					1	
9	ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	1				1		
10	สิริรัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1		1				
11	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1	1					
12	ฮามิลตัน บรีส จำกัด	1	1					
รวมจำนวนโครงการ		31	8	2	5	9	5	2

จะเห็นได้ว่าหลักจากมีการปรับหลักเกณฑ์ทำให้ในช่วงเดือน มิถุนายน - ธันวาคม ได้มีผู้ประกอบการเข้าขอรับการส่งเสริมมากถึง 31 โครงการ โดยจังหวัดปทุมธานีเป็นจังหวัดที่มากที่สุด จำนวน 9 โครงการ รองลงมาเป็น กรุงเทพฯ จำนวน 8 โครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 5.9 แสดงผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการแยกกลุ่มแยกประเภทโครงการ

		โครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแถว			โครงการประเภทอาคารชุด			เรื่องเขตพื้นที่
		จำนวนหน่วย	พื้นที่ต่อหน่วย	ราคาต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	พื้นที่ต่อหน่วย	ราคาต่อหน่วย	
กลุ่มที่1	พฤษภา	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	-	-	-	ข้อจำกัด
	รีเ็นท์	-	-	-	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อจำกัด
กลุ่มที่2	วนาแลนด์	ข้อดี	ข้อจำกัด	ข้อดี	-	-	-	ข้อจำกัด
กลุ่มที่3	ปริญสิริ	-	-	-	-	-	-	ข้อจำกัด
	เสนา	-	-	-	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อจำกัด
	กานดา	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	-	-	-	ข้อจำกัด
	ศุภาลัย	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	-	-	-	ข้อจำกัด
		100%	75%	100%	100%	100%	100%	0%
สมาคมอสังหาริมทรัพย์		ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อจำกัด	ข้อจำกัด
สมาคมอาคารชุดไทย		ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อจำกัด	ข้อจำกัด
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร		ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อดี	ข้อจำกัด	ข้อจำกัด
		100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%

จากตารางที่ 5.8 เป็นการแสดงผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการแยกกลุ่มแยกประเภทโครงการในเรื่องของหลักเกณฑ์ที่ปรับเปลี่ยนไป ว่าหลักเกณฑ์ใดเป็นข้อดีหลักเกณฑ์ใดเป็นข้อจำกัดในการดำเนินงาน และจากตารางที่ 5.7 เป็นการแสดงถึงความคิดเห็นต่อหลักเกณฑ์ที่ปรับเปลี่ยน โดยจะวิเคราะห์จากเรื่อง จำนวนหน่วย พื้นที่ต่อหน่วย และราคาต่อหน่วยจำนวนหน่วยต่อโครงการ

### จำนวนหน่วยต่อโครงการ

ในเรื่องของจำนวนหน่วยต่อโครงการที่ได้มีการปรับเปลี่ยนจากเดิม 150 หน่วยต่อโครงการ มาเป็น 50 หน่วยต่อโครงการ ในทุกเขตการส่งเสริมนั้น

ในส่วนของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน ในโครงการประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว นั้นจะเห็นได้ว่า ผู้ประกอบการทั้ง 3 กลุ่มประชากรรวมทั้งสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 สมาคม ต่างก็เห็นด้วยกับการปรับจำนวนหน่วยลดลงในครั้งนี้ โดยมองว่าในเรื่องนี้จะเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

ในส่วนของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน ในโครงการประเภทอาคารชุด นั้นจะเห็นได้ว่า ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 1 ไม่เห็นด้วยกับจำนวนหน่วยที่ลดลงโดยคิดว่าเป็นเรื่องนี้อย่างน้อยจะเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน แต่จะเป็นผลเสียของทางด้านผู้อยู่อาศัย โดยให้ความเห็นว่าหากมีจำนวนหน่วยต่อโครงการน้อย

จะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในเรื่องของค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จะเพิ่มสูงขึ้น และการปรับลดจำนวนของโครงการลงไปต่ำกว่า 80 หน่วย จะทำให้โครงการไม่เข้าข่ายต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งผู้ประกอบการมองว่าได้รับสิทธิทางด้านภาษีในการช่วยลดต้นทุนแล้ว เมื่อจะมาขอเข้ารับการส่งเสริมทางภาครัฐควรกำหนดหลักเกณฑ์จำนวนหน่วยให้ไม่น้อยกว่า 80 หน่วย เพื่อให้คอนโดมิเนียมทุกคอนโดต้องผ่านการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสียก่อน เพื่อไม่ให้คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางก่อให้เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมขึ้นมาในภายหลัง ถึงแม้ว่าจะไม่เห็นด้วยกับการปรับลดจำนวนหน่วยในครั้งนี้ แต่ก็ไม่ได้คิดว่าจะเป็นข้อจำกัดในการดำเนินงานตามหลักเกณฑ์

ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 2 ไม่มีประชากรในกลุ่มนี้

ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 3 เห็นด้วยกับจำนวนหน่วยที่ลดลง และคิดว่าในเรื่องนี้จะเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

ในส่วนของสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 สมาคมก็มีความคิดเห็นสอดคล้องกัน โดยต่างก็เห็นด้วยกับจำนวนหน่วยที่ลดลง และคิดว่าในเรื่องนี้จะเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

โดยให้ความเห็นว่าการทำโครงการขนาด 150 หน่วย จะจัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ทำให้มีข้อจำกัดมาก เช่น กำหนดให้ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 120 ตอม.ต่อ 1 คัน ต้องติดถนนสาธารณะกว้าง 6 เมตร ทำให้การทำอาคารชุดนั้นมีข้อจำกัดเรื่องต้นทุนที่มากขึ้น

### พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย

ในเรื่องของพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยนั้นได้มีการปรับแยกออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่ 1 โครงการประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว และประเภทที่ 2 โครงการประเภท อาคารชุด โดยโครงการประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว ได้มีการปรับพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจาก 31 ตารางเมตร เป็น 70 ตารางเมตร และโครงการประเภท อาคารชุด ได้มีการปรับพื้นที่ใช้สอยลดลงจาก 31 ตารางเมตร เป็น 28 ตารางเมตร ในเรื่องพื้นที่ใช้สอยนี้ปรับเฉพาะพื้นที่เขต 1 ส่วน พื้นที่เขต 2 และเขต 3 ยังคงหลักเกณฑ์เดิมคือขนาดพื้นที่ใช้สอย 31 ตารางเมตรทุกประเภทอาคาร

ในส่วนของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน ในโครงการประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว นั้นจะเห็นได้ว่า

ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 3 เห็นด้วยกับการปรับพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น เนื่องจากเดิมก็ทำโครงการที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าที่กำหนดอยู่แล้ว และคิดว่าในเรื่องนี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

ส่วนผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 2 ไม่เห็นด้วยกับการปรับพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นในครั้งนี้ และคิดว่าในเรื่องนี้จะเป็นผลเสียต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุนรวมถึงเป็นผลเสียต่อผู้ที่มีรายได้น้อยที่มีกำลังซื้อน้อยกว่าราคา 6 แสนบาท

เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ ทำให้ไม่สามารถนำโครงการในรูปแบบเดิมมาเข้ารับการส่งเสริมตามหลักเกณฑ์ใหม่ได้เนื่องจากมีการปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น จาก 31 ตารางเมตรเป็น 70 ตารางเมตร ด้วยเหตุผลที่ว่าเป็นบ้านชานเมืองรองรับกับจำนวนครอบครัวที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่ทำโครงการประเภทบ้านแถวชั้นเดียวจะไม่สามารถเข้ารับการส่งเสริมได้อีก ฟังดูแล้วไม่ค่อยสมเหตุสมผลซักเท่าไร บอกว่าต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นแต่กลับกำหนดให้มีพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำเพิ่มขึ้นมากกว่าเท่าตัว อีกทั้งตามสถิติจำนวนประชากรต่อครัวเรือนของกรุงเทพและปริมณฑลนั้นมีแนวโน้มลดลง ประกอบกับการศึกษาของการเคหะเรื่องมาตรฐานของพื้นที่พักอาศัยถาวรในรูปแบบแนวราบนั้นก็ขั้นต่ำอยู่ที่ 21 ตารางเมตรเท่านั้น และมีจำนวนผู้อยู่อาศัย 3 - 4 คน และคิดว่าในเรื่องนี้จะเป็นข้อจำกัดต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

ในส่วนของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน ในโครงการประเภทอาคารชุด นั้นจะเห็นได้ว่า

ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 1 ไม่เห็นด้วยกับขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ลดลงคิดว่าเดิมขนาด 31 ตารางเมตรนั้นเหมาะสมแล้ว การปรับลดขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ลดลงนั้นจะทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการลดลงแน่นอนเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน แต่เป็นผลเสียของผู้บริโภค

ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 2 ไม่มีประชากรในกลุ่มนี้

ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 3 เห็นด้วยกับขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ลดลง และคิดว่าในเรื่องนี้จะเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

ในส่วนของสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 สมาคมนั้นจะเห็นได้ว่ามีความคิดเห็นสอดคล้องกัน คือมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน และคิดว่าในเรื่องนี้จะเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

ทางสมาคมอาคารชุดไทยกล่าวว่า ในส่วนของอาคารชุดนั้น เนื่องจากปัจจุบันผู้ประกอบการที่ทำอาคารชุดนั้นสามารถออกแบบห้องชุดให้มีการใช้สอยที่ครบถ้วน ด้วยพื้นที่ที่ใช้สอยเพียง 25 - 28 ตารางเมตร

พัฒนาการในการออกแบบคอนโดและจะสร้างให้ลงตัว ในเนื้อที่ 28 ตารางเมตร ก็สามารถสร้างให้มีฟังก์ชันในการใช้สอยได้ครบเหมือนกัน เรานำเอาประสบการณ์จากลูกค้าที่เข้ามาอยู่แล้วมาปรับปรุง เราลดพื้นที่บางส่วนออกไปเช่นระเบียงก็ไม่ต้องใหญ่มากก็ไปส่วนมากเอาไว้ตากผ้า และไปยื่นดูวิวนิดหน่อย ห้องน้ำเราก็จัดให้ดีขึ้นทำให้ใช้พื้นที่ลดลง เราคิดว่าทำให้ผู้ซื้อสามารถประหยัดได้ 3 ตารางเมตร ตารางเมตรละ 3 หมื่นกว่าบาทก็ประหยัดไปเป็นแสนบาท มันก็มีความหมายกับเขา

### ราคาต่อหน่วย

ในเรื่องของพื้นที่ต่อหน่วยนั้นได้มีการปรับแยกออกเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่ 1 โครงการประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว และประเภทที่ 2 โครงการประเภท อาคารชุด

ในส่วนของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน ในโครงการประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว นั้นจะเห็นได้ว่า ผู้ประกอบการทั้ง 3 กลุ่มประชากรรวมทั้งสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 สมาคม ต่างก็เห็นด้วยกับการปรับราคาต่อหน่วยเพิ่มขึ้นในครั้งนี้ และคิดว่าในเรื่องนี้จะเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

ในส่วนของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน ในโครงการประเภท อาคารชุด นั้นจะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 1 ไม่เห็นด้วยกับระดับเพดานราคาที่ปรับขึ้นมา โดยคิดว่าสูงเกินไป และระดับราคาที่เหมาะสมควรอยู่ที่ 9 แสนบาท แต่ยังคงคิดว่าในเรื่องนี้จะเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

ส่วนผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 2 คิดว่าเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน และคิดว่าในเรื่องนี้จะเป็นผลดีต่อการดำเนินการของผู้ประกอบการที่เข้ารับการส่งเสริมการลงทุน

ในส่วนของสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 สมาคมนั้นจะเห็นได้ว่ามีความคิดเห็นสอดคล้องกัน คือระดับเพดานราคาที่ปรับขึ้นมานั้นยังไม่เหมาะสม ควรปรับเป็น 1.2 ล้านบาทเท่ากับบ้านเดี่ยว บ้านแถว เพื่อให้สามารถทำอาคารชุดใกล้เมืองได้มากขึ้น

ส่วนในเรื่องเขตพื้นที่การส่งเสริมการลงทุนนั้นผู้ประกอบการทุกกลุ่มรวมถึงสมาคมทั้ง 3 สมาคมต่างก็มีความเห็นว่าทางบีโอไอควรขยายเขตพื้นที่การส่งเสริมไปยังพื้นที่เขต 2 และเขต 3 ไม่ควรจำกัดเฉพาะพื้นที่เขต 1 เท่านั้น

จากการเปรียบเทียบจะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 นั้นมีการดำเนินการในด้านต่างๆคงเดิมมีการเปลี่ยนแปลงเฉพาะในเรื่องของราคาขายที่ปรับขึ้นจากเดิม อีกทั้งมีการนำโครงการอีกระดับราคาเข้ามาเพิ่ม

ในส่วนของผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 นั้นไม่สามารถนำโครงการในรูปแบบเดิมเข้ารับการส่งเสริมได้ ถ้าหากจะเข้ารับก็ต้องปรับเพิ่มพื้นที่ใช้สอย และก็เพิ่มราคา

ในส่วนของผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 3 นั้น จะเห็นได้ว่าการปรับลดราคาขายลงมาเนื่องจากได้รับยกเว้นภาษี

### ข้อพึงระวัง

#### ด้านการบัญชี

จะต้องจัดทำบัญชีรายรับ-รายจ่าย สำหรับกิจการที่ได้รับการส่งเสริมแยกต่างหากจากกิจการส่วนอื่น ไม่ว่าจะได้รับการส่งเสริมหรือไม่ก็ตาม เพื่อประโยชน์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

จะต้องเตรียมเอกสารทางบัญชีเพื่อแสดงมูลค่าการลงทุนค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง(มูลค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลที่จะได้รับการยกเว้น)

จะต้องยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนก่อนวันที่มีรายได้ครั้งแรกของโครงการประเภทการรับรู้รายได้ของโครงการ

รับรู้รายได้ตามเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้าง

รับรู้รายได้เมื่อโอน

#### ด้านโครงการ

คุณภาพของโครงการที่อยู่อาศัย ณ ระดับราคาที่กำหนดต้องเป็นในสภาพที่พร้อมใช้งานการรับจ้างต่อเติมหรือตกแต่งอาคารไม่ถือเป็นรายได้ที่อยู่ในข่ายได้รับการส่งเสริม

การเลี้ยงขายเกินกว่าราคาที่กำหนดโดยแยกสัญญาขายบ้านพร้อมที่ดิน และสัญญาขายที่ดินเปล่า หรือสัญญาจ้างตกแต่ง

**ทุนจดทะเบียน**เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในโครงการ( Source of Fund) ซึ่งนอกจากทุนจดทะเบียนแล้วยังประกอบด้วยเงินจากกำไรสะสม เงินกู้จากทั้งภายในและต่างประเทศรวมถึงสินเชื่อบริษัทผู้จำหน่ายสินค้าทั้งในและต่างประเทศด้วย

**ส่วนเงินลงทุน( Total Investment)** คือรายละเอียดของการลงทุนในโครงการ

ค่าก่อสร้างถนน และทางเท้า สาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ใช้สำหรับสาธารณะประโยชน์ของโครงการ เช่น สวนสาธารณะ สโมสร ลิฟต์ กล้องวงจรปิด หากมองในรูปของสมการบัญชี คือ

ทรัพย์สิน = หนี้สิน + ทุน ทุนจดทะเบียนจะอยู่ด้านหนี้สิน+ทุน และเงินลงทุนจะอยู่ด้านทรัพย์สิน

#### 5.4.การดำเนินการของผู้ประกอบการ

การดำเนินการของผู้ประกอบการ : กลุ่มที่ 1

ตารางที่ 5.10 แสดงการดำเนินการของผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1

	กลุ่มที่ 1					
	พฤษภา				วีเจนท์	
	2536	2552			2536	2552
	บ้านพฤษภา	บ้านพฤษภา	พฤษภาวิลด์	เดอะทรี	วีเจนท์โฮม	วีเจนท์โฮม
ประเภทของโครงการ	บ้านแถว2ชั้น	บ้านแถว2ชั้น	บ้านแถว2ชั้น	อาคารชุด	อาคารชุด	อาคารชุด
จำนวนหน่วยโครงการ(เขต 1)	34	8	6	1	10	2
พื้นที่ใช้สอย(ตารางเมตร)	100	100	110	28	31	31
ระดับราคา(บาท)	600,000	995,000	1,200,000	909,900	600,000	900,000
จำนวนหน่วย	มากกว่า 150	มากกว่า 150	มากกว่า 150	มากกว่า 150	มากกว่า 150	มากกว่า 150
ที่ตั้งโครงการ	ปทุมธานี	ปทุมธานี	ปทุมธานี	ลาดพร้าว	พระโขนง	บางเขน

ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จะมีการปรับเปลี่ยนในเรื่อง ราคาขาย โดยถ้าเป็นบ้านแบบเดิม จะมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้น คิดเป็น 50-66%ของราคาขายเดิม ส่วนบ้านแบบใหม่ที่เข้ารับ มีการปรับราคาลดลง 6-7%จากราคาขายเดิม

ตารางที่ 5.11 แสดงการดำเนินการของผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 และ 3

	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3				
	วนาแลนด์	เสนา	กานดา		ศุภาสัย	
	2536	2552	ก่อนเข้า	2552	ก่อนเข้า	2552
	บ้านตะวันงาม	The Cache condo	เดอะเฟิร์ลโฮม	เดอะเฟิร์ลโฮม	ศุภาสัยวิลด์	ศุภาสัยวิลด์
ประเภทของโครงการ	บ้านแถวชั้นเดียว	อาคารชุด	บ้านแถว2ชั้น	บ้านแถว2ชั้น	บ้านแถว2ชั้น	บ้านแถว2ชั้น
จำนวนหน่วยโครงการ(เขต 1)	3	2	0	1	0	1
พื้นที่ใช้สอย(ตารางเมตร)	48	28	110	110	110	110
ระดับราคา(บาท)	495,000	550,000	1,350,000	1,200,000	1,290,000	1,200,000
จำนวนหน่วย	มากกว่า 150	มากกว่า 150	มากกว่า 150	มากกว่า 150	มากกว่า 70	มากกว่า 70
ที่ตั้งโครงการ	นนทบุรี	พระราม3,รังสิต	สมุทรสาคร	สมุทรปราการ	ปทุมธานี	ปทุมธานี

ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เนื่องจากติดข้อกำหนดเรื่องพื้นที่ จึงมิได้ดำเนินการต่อ

ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 จะมีการปรับเปลี่ยนในเรื่อง ราคาขายโดยมีการปรับราคาลดลง 8-13%จากราคาขายเดิม



### 5.5.การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับยกเว้น

ตารางที่ 5.12 แสดงคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล 30% จากกำไรของโครงการ

มูลค่าโครงการ	1,000,000		
กำไรของโครงการ	คิดเป็นเงิน	ภาษีที่ได้รับยกเว้น 30%	คิดเป็นX%ของมูลค่าโครงการ
10%	100,000	30,000	3%
12%	120,000	36,000	4%
14%	140,000	42,000	4%
15%	150,000	45,000	5%
18%	180,000	54,000	5%
19%	190,000	57,000	6%
21%	210,000	63,000	6%
22%	220,000	66,000	7%
24%	240,000	72,000	7%
25%	250,000	75,000	8%
28%	280,000	84,000	8%
29%	290,000	87,000	9%
30%	300,000	90,000	9%
31%	310,000	93,000	9%
32%	320,000	96,000	10%
34%	340,000	102,000	10%
35%	350,000	105,000	11%
38%	380,000	114,000	11%
39%	390,000	117,000	12%
40%	400,000	120,000	12%

จากตารางที่ 5.12 จะเห็นได้ว่าถ้าทางโครงการได้ผลกำไร 10% ภาษีที่ได้รับยกเว้น 30% ของกำไร ซึ่งจะคิดเป็น 3% ของมูลค่าโครงการ และถ้าทางโครงการได้ผลกำไร 40% ภาษีที่ได้รับยกเว้น

30% ของกำไร ซึ่งจะคิดเป็น 12% ของมูลค่าโครงการ แต่ทั้งนี้ทางคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน กำหนดไว้ว่าภาษีที่ได้รับยกเว้นต้องมีมูลค่าไม่เกินมูลค่าของเงินลงทุนในสาธารณูปโภคโครงการ ตารางที่ 5.13 แสดงต้นทุนของโครงการแยกตามขนาดของโครงการ

ต้นทุน	ใหญ่	กลาง	เล็ก
	100ไร่ขึ้นไป	20-99ไร่	1-19ไร่
1ค่าที่ดิน	8-13%	10-18%	20-25%
2ค่าก่อสร้าง			
ตัวอาคาร	45-53%	40-50%	38-45%
สาธารณูปโภค	15-20%	10-15%	6-10%
3ค่าดำเนินงาน	5-7%	5-7%	7-10%
4ต้นทุนทางด้านการเงิน	4-5%	4-5%	4-5%
กำไรก่อนหักภาษี	20-30%	18-22%	16-20%

ที่มา ฝ่ายสินเชื่อกพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ธนาคารเกียรตินาคิน

จากตารางทำให้เห็นได้ว่ากำไรในการพัฒนาโครงการนั้นอยู่ที่ 16 – 30 % ดังนั้นต้นทุนทางภาษีที่เท่ากับ 30%ของรายได้สุทธินั้นจะอยู่ที่ 5-9% ราคา

ตารางที่ 5.14 แสดงการคำนวณต้นทุนโครงการของโครงการขนาดเล็ก

ต้นทุน	เล็ก			
	1-19ไร่	100%	1,200,000	
1ค่าที่ดิน	20-25%	20%	240,000	
2ค่าก่อสร้าง			540,000	45%
ตัวอาคาร	38-45%	39%	464,400	86%
สาธารณูปโภค	6-10%	6%	75,600	14%
3ค่าดำเนินงาน	7-10%	10%	120,000	
4ต้นทุนทางด้านการเงิน	4-5%	5%	60,000	
กำไรก่อนหักภาษี	16-20%	20%	240,000	
ต้องเสียภาษี	30%	ของรายได้	72,000	6.0%

จากตารางที่ 5.14 จะเห็นได้ว่าทางโครงการจะมีกำไร 20% ซึ่งคิดเป็น 6% ของมูลค่าโครงการ และตัวเลขที่ได้รับยกเว้นยังไม่เกินกว่ามูลค่าของสาธารณูปโภคของโครงการ

ข้อควรระวังหากโครงการนี้ไม่ได้เข้ารับการส่งเสริมในทุกแปลงแล้วค่าสาธารณูปโภคโครงการนั้นก็ต้องนำมาคิดเป็นสัดส่วนของส่วนที่เข้ารับและส่วนที่ไม่ได้เข้ารับการส่งเสริมด้วย ตารางที่ 5.15 แสดงการคำนวณภาษีที่ได้รับยกเว้นจากผลกำไรที่ต่างกัน

ราคาขายเดิม	ผลกำไร	คิดเป็นเงิน	ภาษีที่ได้รับยกเว้น30%	คิดเป็นX%ของราคาขาย	
1,260,504	16%	201,681	60,504	5%	1,200,000
1,264,489	17%	214,963	64,489	5%	1,200,000
1,268,499	18%	228,330	68,499	5%	1,200,000
1,272,534	19%	241,781	72,534	6%	1,200,000
1,276,596	20%	255,319	76,596	6%	1,200,000
1,280,683	21%	268,943	80,683	6%	1,200,000
1,284,797	22%	282,655	84,797	7%	1,200,000
1,288,937	23%	296,456	88,937	7%	1,200,000
1,293,103	24%	310,345	93,103	7%	1,200,000
1,297,297	25%	324,324	97,297	8%	1,200,000
1,301,518	26%	338,395	101,518	8%	1,200,000
1,305,767	27%	352,557	105,767	8%	1,200,000
1,310,044	28%	366,812	110,044	8%	1,200,000
1,314,348	29%	381,161	114,348	9%	1,200,000
1,318,681	30%	395,604	118,681	9%	1,200,000

จากตารางที่ 5.15 จะเห็นได้ว่าถ้าทางผู้ประกอบการนำภาษีที่ได้รับยกเว้นแปลงไปเป็นส่วนลดให้กับผู้ซื้อโดยที่ทางโครงการก็ยังได้ผลกำไรที่เท่าเดิม จะทำให้ผู้ซื้อนั้นซื้อได้ในราคาที่ถูกลง 5 - 9% เท่ากับว่าหากทางโครงการมีราคาขายอยู่ที่ 1,318,000 บาท และมีกำไร 30% จะทำให้ทางโครงการสามารถลดราคาไปที่ 1,200,000 บาท เท่ากับว่าทางผู้ประกอบการจะสามารถลดราคาขายได้ตั้งแต่ 60,000 ถึง 118,681 บาท โดยยังมีผลกำไรเท่าเดิม แต่จะทำให้ทางโครงการขยายฐานลูกค้าเพิ่มขึ้นได้

## 5.6.การวิเคราะห์เปรียบเทียบเงินผู้มีรายได้น้อย

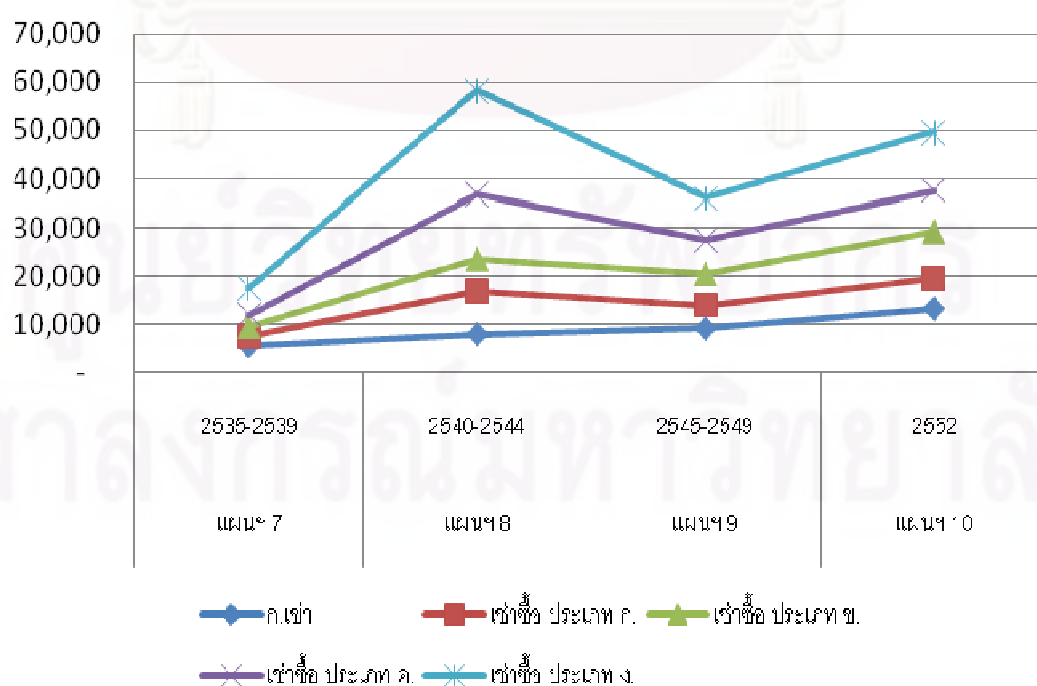
ตารางที่ 5.16 แสดงการประมาณการรายได้ต่อครัวเรือนเปรียบเทียบในช่วงปีพ.ศ. 2536 กับ 2552

การคาดประมาณรายได้ต่อครัวเรือน		Percentiles	แผนฯ 7	ปี พ.ศ.	ผลต่างรายได้	
กรุงเทพและปริมณฑล			2535-2539	2552		
ต่ำกว่า ก.	ชุมชนแออัด	ต่ำกว่า 20	ต่ำกว่า 5500	ต่ำกว่า 13300	7,800	142%
ก.เช่า	ผู้มีรายได้น้อย	20-40	5500-7500	13301-19500	7,801	142%
เช่าซื้อ ประเภท ก.	ผู้มีรายได้น้อย	40-60	7501-9500	19501-29300	12,000	160%
เช่าซื้อ ประเภท ข.	ผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง	60-70	9501-12000	29301-37600	19,800	208%
เช่าซื้อ ประเภท ค.	ผู้มีรายได้ปานกลาง	70-80	12001-17500	37601-49600	25,600	213%
เช่าซื้อ ประเภท ง.	ผู้มีรายได้ปานกลาง - สูง	80ขึ้นไป	17501-29000	49601ขึ้นไป	32,100	183%

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

จากตารางที่ 5.16 แสดงให้เห็นถึงความเปลี่ยนแปลงของการประมาณการระดับรายได้ที่ทางการเคหะแห่งชาติใช้อ้างอิง ซึ่งในระดับต่ำกว่า ก. และระดับ ก.เช่า นั้นเปลี่ยนไปโดยเพิ่มขึ้นถึง 7,800 บาท หรือคิดเป็น 142% ของรายได้ในช่วงปีพ.ศ. 2536 โดยที่เช่าซื้อประเภท ก. นั้นปรับเพิ่มขึ้นถึง 12,000 บาท หรือคิดเป็น 160% ของรายได้ในช่วงปีพ.ศ. 2536 และเช่าซื้อประเภท ข. ที่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางนั้นปรับเพิ่มขึ้นถึง 19,800 บาท หรือคิดเป็น 208% ของรายได้ในช่วงปี พ.ศ. 2536

แผนภูมิที่ 5.11 แสดงการประมาณการรายได้ต่อครัวเรือนในช่วงแผนฯ 7 – แผนฯ 10



หากนำรายได้ประมาณการของการเคหะแห่งชาติมาคำนวณหาความสามารถในการกู้ซื้อบ้านนั้นสามารถคำนวณเงินกู้ซื้อที่ดินพร้อมบ้านอ้างอิงของธนาคารอาคารสงเคราะห์ดังนี้

### 1. วงเงินให้กู้

1.1 ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 85% ของราคาประเมิน และ ไม่เกิน 85% ของราคาซื้อ-ขาย

1.2 กู้ได้ไม่เกิน 40 เท่าของเงินเดือนผู้กู้ และอีก 15 เท่าของรายได้อื่น ๆ หรือไม่เกิน 40 เท่าสำหรับอาชีพอิสระ (โดยประมาณ)

### 2. ระยะเวลาให้กู้

ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี

อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว MRR ใช้กับลูกค้ารายย่อยทั่วไป 6.50 %<sup>3</sup> สูตรการคิดเงินงวดในการผ่อนชำระเงินกู้รายเดือน<sup>4</sup>

$$R = (I / (1 - V)^p) \quad \text{โดย } I = (r / 100) \times (1 / 12) \quad \text{และ } V = (1 / (1 + I))^t$$

R หมายถึง เงินงวดที่ต้องชำระในแต่ละเดือน

r หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามประกาศของธนาคารแต่ละช่วงเงินกู้ที่ขอกู้

t หมายถึง ระยะเวลากู้เป็นเดือน ( 1 ปีมี 12 เดือน )

P หมายถึง จำนวนเงินต้นที่ขอกู้จากธนาคาร

I , V หมายถึง เป็นเพียงตัวแปรของกลุ่มของค่าที่ใช้คำนวณเพื่อให้ง่ายต่อการเข้าใจ เพราะถ้าค่าของ I , V เข้ามาแทนในสูตร จะทำให้สับสนที่เครื่องหมายต่างๆ

ดังนั้นผู้ที่ซื้อบ้านในระดับราคาต่างๆจะต้องมีรายได้เท่าใด แล้วสามารถเทียบเป็นกลุ่มรายได้ใดจะต้องผ่อนต่อเดือนเท่าไร และเงินงวดคิดเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ของรายได้

ศูนย์วิทยพัชร์พยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>3</sup> ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว ประกาศ ณ วันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2552

<sup>4</sup> ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 5.17 แสดงการคำนวณรายได้ของผู้กู้เทียบกับกลุ่มรายได้ของการเคหะแห่งชาติ

	ราคาบ้าน	เงินต้น (P)	วงเงินกู้ ไม่เกิน	เทียบเป็นกลุ่ม รายได้ประมาณการ ของการเคหะ	ระยะเวลา กู้(เดือน) (t)	อัตราดอกเบี้ย (r)		เงินงวด (R)	เงินงวด คิดเป็น% ของรายได้
		85%	40เท่า			2536	2552		
บ้านบีโอไอปี 2552	1,200,000	1,020,000	25,500	เช่าซื้อ ประเภท ก.	360	-	7.5	7,132	28%
คอนโดบีโอไอปี 2552	1,000,000	850,000	21,250	เช่าซื้อ ประเภท ก.	360	-	7.5	5,943	28%
เทียบราคาปี 2552	600,000	510,000	12,750	ต่ำกว่า ก.	360	-	7.5	3,566	28%
บ้านบีโอไอปี 2536	600,000	510,000	12,750	เช่าซื้อ ประเภท ค.	360	11.5	-	5,050	40%
บ้านเอื้ออาทร	390,000	331,500	8,288	ต่ำกว่า ก.	360	-	7.5	2,318	28%

จากตารางที่ 5.17 จะเห็นได้ว่าถ้าหากเรานำเรื่องของระดับเพดานราคาตามหลักเกณฑ์ของบ้านบีโอไอคำนวณหาระดับรายได้ ที่จะมีความสามารถในการซื้อแล้วนั้น บ้านบีโอไอตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 นั้นมีเพดานราคาอยู่ที่ 600,000 บาท คำนวณตามหลักเกณฑ์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ให้กู้ไม่เกิน 85% ของราคาซื้อ-ขายและราคาประเมิน รวมถึงกู้ได้ไม่เกิน 40 เท่าของเงินเดือนผู้กู้นั้น ทำให้ผู้กู้นั้นต้องมีรายได้ไม่น้อยกว่า 12,750 บาท และหากเทียบกับการประมาณการรายได้ในช่วงปีนั้น ทำให้ผู้กู้จะจัดอยู่ในกลุ่มเช่าซื้อประเภท ค. เฉยทีเดียว เปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ในปีพ.ศ. 2552 ที่ระดับเพดานราคาอยู่ที่ 1 ลบ. และ 1.2 ลบ. นั้นคำนวณแล้วผู้กู้นั้นต้องมีรายได้ไม่น้อยกว่า 21,250 และ 25,500 บาท และหากเทียบกับการประมาณการรายได้ในช่วงปีนั้น ทำให้ผู้กู้จะจัดอยู่ในกลุ่มเช่าซื้อประเภท ก. ทั้งบ้านและคอนโด แล้วถ้าเรานำรายได้สูงสุดของแต่ละกลุ่มรายได้ประมาณการมาคำนวณนั้นจะได้ผลดังตาราง

ตารางที่ 5.18 แสดงความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มรายได้ต่างในช่วงปี พ.ศ.2552

คำนวณกำลังซื้อ	รายได้	40เท่าของรายได้	ราคาบ้าน
ผู้มีรายได้น้อย (ก.เช่า)	19,500	780,000	917,647
ผู้มีรายได้น้อย (เช่าซื้อ ประเภท ก.)	29,300	1,172,000	1,378,824
ผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง (เช่าซื้อ ประเภท ข.)	37,600	1,504,000	1,769,412

จะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อย(เช่าซื้อประเภท ก.)ที่ประมาณการรายได้ อยู่ที่ 19,500 -29,300 นั้นจะมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ 917,700 บาท ถึง 1,378,900 บาท และกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง (เช่าซื้อประเภท ข.) ที่ประมาณการรายได้ อยู่ที่ 29,300-37,600 บาทนั้นจะมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ 1,378,900 บาท ถึง 1,769,500 บาท แต่ทั้งนี้เนื่องจากธนาคารให้กู้ได้ 80% ดังนั้นผู้มีรายได้น้อยจะต้องมีเงินออมจำนวน 20% ของมูลค่าบ้านประกอบด้วยจึงจะสามารถมีที่อยู่อาศัยได้

## บทที่ 6

### สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

##### 6.1.1 ผลการเปรียบเทียบ

จากการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ของนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 กับ หลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงอยู่ 3 เรื่องดังนี้ 1.เรื่องจำนวนหน่วยต่อโครงการ 2.เรื่องพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย 3.เรื่องระดับราคาต่อหน่วย

1.เรื่องจำนวนหน่วยต่อโครงการ จะเห็นได้ว่าการปรับโครงการให้มีขนาดเล็กลง โดยจากเดิมพื้นที่เขตที่ 1 กำหนดไว้จะต้องมีจำนวน 150 หน่วยต่อโครงการ และในเขต 2 และ 3 กำหนดไว้จะต้องมี 75 หน่วยต่อโครงการ ได้ปรับเปลี่ยนเป็น 50 หน่วยต่อโครงการในทุกเขต ส่งเสริมการลงทุน ด้วยเหตุผลที่ว่า เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ก รวมถึงผู้ประกอบการท้องถิ่น สามารถเข้ารับการส่งเสริมได้ เนื่องจากจำนวนหน่วยต่อโครงการลดลง และโครงการเล็กกลงจะช่วยลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการลง อีกทั้งยังเป็นการกระจายทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการของแต่ละพื้นที่

2.เรื่องพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย จะเห็นได้ว่าการปรับขนาดพื้นที่ใช้สอย โดยแบ่งแยกขนาดพื้นที่ตามประเภทของอาคาร โดยแยกเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถว กับอาคารชุด ซึ่งแต่เดิมที่บ้านเดี่ยว บ้านแถวกำหนดให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร ให้มีการปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นเป็นไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร และสำหรับอาคารชุดเดิมกำหนดให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตรเช่นกัน ให้มีการปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยลดลงเป็นไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร ทั้งนี้เฉพาะในเขตพื้นที่ 1 เท่านั้น เขตพื้นที่ 2 และ 3 ยังคงใช้หลักเกณฑ์เดิมคือทุกประเภทกำหนดให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร ด้วยเหตุผลที่ว่า เพื่อแบ่งแยกขนาดพื้นที่ตามประเภทของอาคารให้เหมาะสมกับจำนวนสมาชิกในครอบครัว กับการอยู่อาศัยในปัจจุบันและเนื่องจากพัฒนาการในการออกแบบอาคารชุดในปัจจุบันสามารถสร้างให้มีฟังก์ชันในการใช้สอยได้ครบถ้วนในพื้นที่ใช้สอยที่น้อยกว่าเดิมได้

3.เรื่องระดับราคาต่อหน่วย จะเห็นได้ว่าการปรับราคาขายต่อหน่วย โดยแบ่งแยกราคาตามประเภทของอาคารเช่นกัน โดยแยกเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถว นั้นจากเดิมกำหนดไว้ราคาไม่เกิน 6 ล้านบาท ให้ปรับเป็นราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดนั้นจากเดิมกำหนดไว้ราคาไม่เกิน 6 ล้านบาท ให้ปรับเป็นราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ทั้งนี้เฉพาะในเขตพื้นที่ 1 เท่านั้น

เขตพื้นที่ 2 และ 3 ยังคงใช้หลักเกณฑ์เดิม คือทุกประเภทกำหนดให้ราคาไม่เกิน 6 แสนบาท ด้วยเหตุผลที่ว่าการศึกษาเรื่องของเรื่องราคาต่อหน่วยนั้น มาจากต้นทุนของผู้ประกอบการเพิ่มสูงขึ้นไม่ว่าจะเป็นราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน ทำให้ต้นทุนในการพัฒนาเพิ่มสูงขึ้นกว่าในอดีต

#### 6.1.2 สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์

ทั้งนี้สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ข้อกำหนดในเรื่องพื้นที่และระดับราคายังคงเดิมมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 เนื่องจากต้นทุนของผู้ประกอบการเพิ่มสูงขึ้น โดยมีสาเหตุอันเป็นที่มาของการเปลี่ยนแปลงดังนี้ 1. สภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนไป (อ้างอิงข้อมูลสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปด้วยดัชนีชี้วัดต่างๆ) 2. จำนวนบ้านที่ผู้ประกอบการผลิตออกมาลดลง (อ้างอิงข้อมูล BOI ) 3. รัฐใช้เป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ (อ้างอิงข้อมูล GDP) 4. หลักเกณฑ์เดิมใช้มานานกว่า 16 ปี

ตารางที่ 6.1 แสดงการเปรียบเทียบดัชนีชี้วัดต่างๆ

	1993	2008		
	2536	2551	16	
จำนวนประชากร	58.44	63.39	5.0	8%
จำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนกทม.และปริมณฑล	3.65	2.43	-1.2	-33%
จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนกทม.และปริมณฑล	134,066	83,065	-51,001.0	-38%
ค่าแรงขั้นต่ำ กทม	125	203	78.0	62%
ค่าแรงขั้นต่ำ พื้นฐาน	102	153	51.0	50%
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ	8.3	2.5	-5.8	-70%
อัตราดอกเบี้ย	10.50	6.88	-3.6	-34%
อัตราเงินเฟ้อ	3.4	5.5	2.1	62%
อัตราแลกเปลี่ยน	25.32	33.36	8.0	32%
ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง	100	158.4	58.4	58%
ดัชนีราคาที่ดิน	27.7	38.1	10.4	38%
ดัชนีราคาที่ดิน	138.0	180.2	42.2	31%
ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน	121.9	156.2	34.3	28%
ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	124.7	160.2	35.5	28%
ราคาน้ำมัน	9.0	31.8	22.8	253%



### 6.1.2 เหตุผลที่ผู้ประกอบการ

เหตุผลที่ผู้ประกอบการเข้ารับหรือไม่เข้ารับการส่งเสริมคือ ผู้ประกอบการกลุ่ม 1. สามารถดำเนินการอยู่การปรับหลักเกณฑ์ใหม่ไม่เป็นข้อจำกัดในการดำเนินงาน ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 ไม่สามารถเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนต่อไปได้ เนื่องจากติดเรื่องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 นั้นที่ก่อนหน้านี้ไม่เข้ารับการส่งเสริมเนื่องจากไม่สามารถทำราคาได้ตามข้อกำหนดเดิม

### 6.1.3 ข้อดีข้อจำกัดในการดำเนินการของผู้ประกอบการ

สำหรับผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการ 50%คิดว่าหลักเกณฑ์ที่ปรับใหม่เหมาะสมแล้ว อีก50%คิดว่าไม่เหมาะสมโดยมองว่าผู้ซื้อเสียประโยชน์ แต่ทั้งหมดคิดว่าเป็นข้อดีในการดำเนินงานข้อผู้ประกอบการ และผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ยังรูปแบบบ้านแบบเดิม ในการเข้ารับการส่งเสริม แต่มีการปรับราคาขึ้นจากเดิม และมีการเพิ่มรูปแบบบ้านแบบใหม่ ในส่วนนี้มีการปรับราคาลดลง ส่วนการดำเนินการด้านอื่นๆไม่เปลี่ยนแปลง

สำหรับผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการทั้งหมดคิดว่าหลักเกณฑ์ที่ปรับใหม่ไม่เหมาะสมในเรื่องของพื้นที่ใช้สอย คิดว่าเป็นข้อจำกัดในการดำเนินงานของผู้ประกอบการ และผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ ไม่สามารถทำโครงการในรูปแบบเดิมเข้ารับการส่งเสริมได้อีกเนื่องจากติดข้อกำหนดเรื่องพื้นที่ใช้สอย

สำหรับผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 ผู้ประกอบการทั้งหมดคิดว่าหลักเกณฑ์ที่ปรับใหม่เหมาะสมแล้ว และคิดว่าเป็นข้อดีในการดำเนินงานของผู้ประกอบการ และผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ได้นำบ้านในรูปแบบเดิมมาปรับลดราคาลงให้เข้าตามข้อกำหนด

สำหรับทางสมาคมนี้ทั้งหมดคิดว่าเรื่องระดับราคาของอาคารชุดยังเป็นข้อจำกัดในการดำเนินงานของผู้ประกอบการ

ทั้งผู้ประกอบการและทางสมาคมต่างก็เห็นไปในแนวทางเดียวกันในเรื่องของการขยายเขตพื้นที่ไปยังเขต 2 และ 3 โดยต่างมองว่าตลาดจะเป็นตัวกำหนดราคาในแต่ละพื้นที่เองอยู่แล้ว

จากการวิเคราะห์ ข้อดี ข้อจำกัดของการดำเนินการของผู้ประกอบการพบว่ามีข้อดี 4 ข้อดังนี้ 1.ได้รับยกเว้นภาษี 30%แต่ไม่กินเงินลงทุนในสาธารณูปโภค ทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการลดลง 5-9% 2.ทำให้ผู้ประกอบการรายเล็กเข้าร่วมได้เนื่องจากจำนวนหน่วยที่ลดลง 3.เป็นการขยายตลาดผู้ซื้อเนื่องจากการปรับลดราคา 4.จะมีปริมาณบ้านบีไอไอออกมาในตลาดมากขึ้น ทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีตัวเลือกมากขึ้นเนื่องจากผู้ประกอบการสามารถดำเนินงาน

ตามหลักเกณฑ์ได้เพิ่มขึ้น ส่วนข้อจำกัดพบว่ามีจำกัด 3 ข้อดังนี้ 1.เรื่องพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแถวที่มีการปรับหลักเกณฑ์เพิ่มสูงขึ้น 2.เรื่องเขตพื้นที่การส่งเสริมที่ยังจำกัดเฉพาะพื้นที่เขต 1 3.เรื่องราคาต่อหน่วยของประเภทอาคารชุดที่ผู้ประกอบการคิดว่าควรจะปรับเป็นราคา 1,200,000 บาท เนื่องจากราคาที่ดิน

การดำเนินการตามหลักเกณฑ์นั้นจะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 1 มีการปรับราคาขึ้นให้เหมาะสมการภาวการณ์ปัจจุบัน ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 นั้นมีการปรับลดราคาลงเพื่อให้เข้าเกณฑ์การส่งเสริม ผลจากการปรับเปลี่ยนทำให้จำนวนบ้านบีไอไอเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่เขต 1 แต่พื้นที่เขต 2,3 กลับมีจำนวนหน่วยลดลง และกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 ที่เคยเข้ารับการส่งเสริมที่ทำประเภทบ้านชั้นเดียวพื้นที่มากกว่า 31 ตร.ม.แต่ไม่ถึง 70 ตร.ม.และขายราคาไม่เกิน 600,000 บาท จะไม่เข้าข่ายได้รับการส่งเสริมอีก ทั้งที่หลักเกณฑ์ปีพ.ศ.2536 เคยได้รับการส่งเสริม ส่งผลถึงผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อบ้านในระดับราคานี้ได้

ข้อพึงระวังในการทำโครงการเข้ารับการส่งเสริม

1.จะต้องจัดทำบัญชีรายรับ-รายจ่าย สำหรับกิจการที่ได้รับการส่งเสริมแยกต่างหากจากกิจการส่วนอื่น ไม่ว่าจะได้รับการส่งเสริมหรือไม่ก็ตาม เพื่อประโยชน์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

2.จะต้องเตรียมเอกสารทางบัญชีเพื่อแสดงมูลค่าการลงทุนค่าสาธารณูปโภค ส่วนกลาง(มูลค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลที่จะได้รับการยกเว้น)

3.จะต้องยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนก่อนวันที่มีรายได้ครั้งแรกของโครงการ

4.การเลือกประเภทการรับรู้รายได้ของโครงการ

5.ขั้นตอนการขอรับเตรียมเอกสารให้ครบ ชัยนสอบถาม

6.จะต้องเตรียมในเรื่องของขั้นตอนในการทำบัญชี การขอรับคืนภาษีจากทางสรรพากรเช่น ต้องแยกสิ่งต่างๆ เช่น ผนังร่วม สัดส่วนของหลังคา สัดส่วนของสาธารณูปโภค

8.การนับหนึ่งของบีไอไอ คือวันที่เริ่มรับรู้รายได้

9.การพิจารณาให้ได้สิทธิทางภาษีนั้น โดยไปปีบต้นทุนให้ต่ำลง อาจจะไม่เสียภาษีก็ได้

10.ผู้ประกอบการรายใหม่ที่เข้ามาก็ต้องระวังถ้าต้องแข่งขันเรื่องต้นทุนของโครงการ

11.การขอรับการส่งเสริมจากบีไอไอ ภาพลักษณ์ของบ้านบีไอไอ ในเรื่องนี้ผู้ประกอบการควรระวังในเรื่องการทำการตลาด

12. ต้องดูซับพลาในในตลาดให้ดี ดีมานจะเพียงพอหรือไม่

13. การรายงานภาษีกับสรรพากร

#### 6.1.4 เรื่องผู้มีรายได้น้อย

ถ้าหากเรานำเรื่องของระดับเพดานราคาตามหลักเกณฑ์ของบ้านบีไอไอ คำนวณหาระดับรายได้ ที่จะมีความสามารถในการซื้อแล้วนั้น จะเห็นได้ว่า บ้านบีไอไอตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2536 นั้นมีเพดานราคาอยู่ที่ 600,000 บาท คำนวณตามหลักเกณฑ์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ให้กู้ไม่เกิน 85% ของราคาซื้อ-ขายและราคาประเมิน รวมถึงกู้ได้ไม่เกิน 40 เท่าของเงินเดือนผู้กู้นั้น ทำให้ผู้กู้นั้นต้องมีรายได้ไม่น้อยกว่า 12,750 บาท และหากเทียบกับการประมาณการรายได้ในช่วงปีนั้น ทำให้ผู้กู้อาจจัดอยู่ในกลุ่มเช่าซื้อประเภท ค. เฉยทีเดียว เปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ในปีพ.ศ. 2552 ที่ระดับเพดานราคาอยู่ที่ 1 ลบ. และ 1.2 ลบ. นั้นคำนวณแล้วผู้กู้นั้นต้องมีรายได้ไม่น้อยกว่า 850,000 และ 1,020,000 บาท และหากเทียบกับการประมาณการรายได้ในช่วงปีนั้น ทำให้ผู้กู้อาจจัดอยู่ในกลุ่มเช่าซื้อประเภท ก. ทั้งบ้านและคอนโด

จากการคำนวณจะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อย(เช่าซื้อประเภท ก.)ที่ประมาณการรายได้ อยู่ที่ 19,500 -29,300 นั้นน่าจะมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ 917,700 บาท ถึง 1,378,900 บาท และกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง(เช่าซื้อประเภท ข.) ที่ประมาณการรายได้ อยู่ที่ 29,300-37,600 นั้นน่าจะมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ 1,378,900 บาท ถึง 1,769,500 บาท

จากสถิติของทางฝ่ายสินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยพบว่าผลกำไรของผู้ประกอบการอยู่ที่ 16 - 30% นั้นจะทำให้ยอดของภาษีนิติบุคคล 30%ที่ได้รับยกเว้นจากรัฐนั้น นำกลับมาเป็นส่วนลดจะได้ถึง 5 - 9% ของราคาขายเลยทีเดียว

## 6.2 อภิปรายผลการวิจัย

### 6.2.1 เรื่องพื้นที่ใช้สอย

จากผลการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 ที่ในหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ.2536 ที่เคยเข้ารับการส่งเสริมด้วยพื้นที่ไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร นั้นได้รับผลกระทบจากการปรับหลักเกณฑ์ในปีพ.ศ.2552 เนื่องจากมีการปรับพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นเป็นไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 2 นั้นไม่สามารถเข้ารับการส่งเสริมได้ ถึงแม้ว่าจะขายในราคาไม่เกิน 600,000 บาทก็ตาม

### 6.2.2 เรื่องเขตพื้นที่การส่งเสริม

จากผลการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการทั้งหมดนั้นมีความคิดเห็นว่าจะขยายหลักเกณฑ์ไปในพื้นที่เขต 2,3 เพิ่มเติม เนื่องจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการของเมืองใหญ่นั้นก็มีต้นทุนในการพัฒนาโครงการสูงไม่แตกต่างจากในพื้นที่เขต 1 เท่าไร และผู้ประกอบการคิดว่าตลาดจะเป็นตัวกำหนดราคาขายในแต่ละพื้นที่เอง ดังตัวอย่างโครงการที่เข้ารับการส่งเสริมโครงการเดอะทรีไซเคิล 4 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว อาคารชุด พื้นที่ 28 ตารางเมตร ราคา 900,000 บาท



โครงการThe Cache condo ถนนลำลูกกาคลอง 2 พื้นที่ใช้สอยขนาด 28 ตร.ม. ราคาห้องละ 550,000 บาท



จากตัวอย่างโครงการจะเห็นได้ว่าโครงการเดอะทรีไซเคิล 4 อยู่ลาดพร้าว โครงการThe Cache condo นั้นอยู่ลำลูกกาคลอง 2 ทั้ง 2 โครงการต่างก็มีราคาขายน้อยระดับราคาเพดานที่กำหนดไว้ และด้วยทำเลที่ต่างกันทำให้ราคาของทั้ง 2 โครงการนั้นแตกต่างกัน ทั้งนี้ก็เป็นเพราะต้นทุนและราคาตลาดในทำเลนั้นๆ

### 6.2.3 เรื่องภาษี

เรื่องของการส่งเสริมการลงทุนโดยที่ภาครัฐยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลให้แก่ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมทำโครงการแต่ก็กำหนดไว้ว่าภาษีที่ได้รับยกเว้นนั้นต้องไม่เกินมูลค่าของเงินลงทุนในสาธารณูปโภคโครงการนั้น ก็เปรียบได้ว่าทางเอกชนเป็นผู้จัดทำโครงการแต่ทางภาครัฐเป็นผู้จ่ายเงินค่าสาธารณูปโภคโครงการ โดยที่รัฐไม่ต้องแบกรับความเสี่ยงใดๆคือรัฐไม่ต้องจ่ายเงินอุดหนุนไปก่อน เพียงแต่รัฐจะเสียรายได้เมื่อทางผู้ประกอบการทำโครงการสำเร็จ ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบการมีกำไร จึงนำบัตรส่งเสริมมายกเว้นการเสียภาษีนั้น จัดเป็นอุดหนุนของทากรัฐ ประเภทอุดหนุนหน่วยงานผลิตที่อยู่อาศัยให้ต้นทุนต่ำลงโดยอุดหนุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค การที่ผู้ประกอบการได้รับการยกเว้นภาษีนั้นจะช่วยให้ต้นทุนของผู้ประกอบการลดลง 5-9% เพื่อนำไปลดราคาขายให้กับผู้ซื้อหรือนำไปทำการตลาดเพื่อการแข่งขัน ดังนั้นผู้ประกอบการที่ขายในระดับราคานี้แล้วไม่เข้ารับการส่งเสริมก็จะแข่งขันได้ยาก

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1. เรื่องพื้นที่ใช้สอยเสนอให้คงหลักเกณฑ์เดิมไว้ด้วย คือพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 31 ตร.ม. ราคาขายไม่เกิน 600,000 บาท ประกอบกับหลักเกณฑ์ใหม่ พื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 70 ตร.ม. ราคาขายไม่เกิน 1,200,000 บาท เนื่องจากการศึกษาเรื่องมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นกำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 21 ตร.ม. เท่านั้น ทั้งในด้านผู้ประกอบการก็ยังมีผู้ประกอบการที่ยังทำได้อยู่ ด้านผู้มีรายได้น้อยก็ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคานี้ หากไม่คงหลักเกณฑ์ในข้อนี้ไว้ จะส่งผลกระทบต่อผู้มีรายได้น้อย ที่มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในราคาไม่เกิน 6แสนบาท นั้นจะไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยได้และเนื่องด้วยกลุ่มคนเหล่านี้ต้องการอยู่อาศัยในแนวราบไม่ใช่อาคารชุดเพื่ออาหารเนื่องจากอาชีพค้าขายที่ต้องการพื้นที่จอดรถขึ้นหรือพื้นที่ในการเตรียมของออกขาย

6.3.2. เรื่องเขตพื้นที่การส่งเสริมเสนอให้ขยายเกณฑ์การส่งเสริม ไปในเขตพื้นที่ 2,3 เพื่อจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้ามาร่วมผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตพื้นที่นี้มากขึ้น และเพื่อเป็นการกระจายความหนาแน่นของประชากรไปสู่ภูมิภาค

6.3.3. เนื่องจากวิทยานิพนธ์เรื่องนี้เสนอเฉพาะในมุมมองของผู้ประกอบการเท่านั้น จึงเสนอให้มีการศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้มีรายได้น้อยเนื่องจากการปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ในครั้งนี้

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กรกวี บุญยัง. รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท กานดา เดคคอร์ด จำกัด. สัมภาษณ์, 13 มกราคม พ.ศ. 2553.

กิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา. กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด และนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์. สัมภาษณ์, 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553.

กฤษณ ธนาพงศธร. หลักการกำหนดนโยบายสาธารณะของรัฐ. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2520.

เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์. กรรมการบริหาร บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) . สัมภาษณ์, 12 มกราคม พ.ศ. 2553.

จุมพล หนิมพาพาณิชย์. การวิเคราะห์นโยบาย ขอบข่าย แนวคิดทฤษฎีและกรณีตัวอย่าง. พิมพ์ครั้งที่ 2. เชียงใหม่ : คณิงนิการพิมพ์, 2548.

ณัฐฐ์ ลีลาภักดิ์. กรรมการผู้จัดการ บริษัท วนาแลนด์ เพอร์เฟ็คท์ เพลส จำกัด. สัมภาษณ์, 28 มกราคม พ.ศ. 2553.

นิรัตน์ อยู่ภักดี. กรรมการผู้จัดการ บริษัท รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด. สัมภาษณ์, 18 มกราคม พ.ศ. 2553.

บรรณโคภิชฐ เมฆวิชัย และคณะ. งานวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย(ในเมือง) 2549.

ประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต. กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท พฤษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) . สัมภาษณ์, 3 มีนาคม พ.ศ. 2553.

ภาณุ แสงดีจริง. ผลการดำเนินงานตามนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

วิรัตน์ จันทรรักษ์พนธ์. การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ได้รับและไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน : กรณีศึกษาโครงการไพรม์เรียลตี้ร่วมค้าแห่งกับโครงการอิศราคอนโด โครงการซีทีวีลส์กับโครงการเทพลีลาคอนโดทาวน์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

- สัญญา หะสุวรรณ. การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติตามนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลา  
มีนาคม พ.ศ.2518 –มกราคม พ.ศ. 2519. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคห  
 การ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- เสรี รณรงค์. การอุดหนุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษาการอุดหนุนผ่านการเคหะ  
แห่งชาติ. ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- อดิเรก แสงใจแก้ว. การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับ  
ส่งเสริมการลงทุน. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะ  
 สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- อธิป พีชานนท์. กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และนายกสมาคมอาคารชุด  
 ไทย. สัมภาษณ์, 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553.
- อรรชกา สิบุญเรือง. เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. สัมภาษณ์, 11  
 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553.
- อิสระ บุญยัง. กรรมการผู้จัดการ บริษัท กานดา เดคคอร์ด จำกัด และนายกสมาคมธุรกิจบ้าน  
 จัดสรร. สัมภาษณ์, 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553.
- อิสระ บุญยัง. กัณฑ์พงษ์คุ้มภัย วรชาติ ตันติลิขิตกุล. การจัดสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปาน  
กลางกับการขอรับการส่งเสริมการลงทุน. ปริญญาามหาบัณฑิต, สาขาธุรกิจ  
 อสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2548.

### ภาษาอังกฤษ

- Aspinwall,K.,Smikins,T.,Wikinson,J.F.,and McAuley,M.J..Managing Evaluation  
 USA:Chopman and hall Inc., 1992.
- Chonbach,L.J.,and association. Toward Reform of Program Evaluation. 2rded. USA:  
 Jossey Bass Inc., 1981.
- Rossi,P.H.,and Freeman,H.E. ,Evaluation : A Systematic Approach. 5thed. USA:  
 Publication Inc., 1993.
- Ruthman,L..Evaluation Research Mothods. USA: Sage Publication Inc., 1977.
- Urban Solutions BV Rotterdam, Housing Subsidies Which System for Thailand. The  
 Netherlands,2004.



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาคผนวก ก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ที่ ๑/๒๕๖๖

## เรื่อง นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน

เพื่อให้การส่งเสริมการลงทุนสามารถสนองต่อวัตถุประสงค์ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และนโยบายของรัฐบาลได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเห็นสมควรกำหนด นโยบายและหลักเกณฑ์การอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน และการให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร ดังนี้

ข้อ ๑ ยกเลิกประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ ๑/๒๕๖๕ เรื่อง หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์แก่โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๖๕

ข้อ ๒ ในการพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุน คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะใช้หลักปฏิบัติสำหรับกรณีทั่วไป ดังต่อไปนี้

### ๑. ข้อกำหนด

ภายใต้ขอบเขตของพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๖๐ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน อาจอนุมัติให้การส่งเสริมแก่โครงการลงทุนไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในสาขาเกษตรกรรม การเลี้ยงสัตว์ การประมง การสำรวจและทำเหมืองแร่ การอุตสาหกรรมหรือการให้บริการ หากพิจารณาเห็นว่า

๑.๑ ผลิตภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์ หรือบริการนั้น ยังไม่มีในราชอาณาจักร หรือมีแต่ไม่เพียงพอหรือกรรมวิธีการผลิตยังไม่ทันสมัย

๑.๒ การผลิตผลิตภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์ หรือการจัดให้มีการบริการ นั้นมีความสำคัญและเป็นประโยชน์ในด้าน เศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ

๑.๓ โครงการลงทุนนั้นมีความเหมาะสมทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี และมีมาตรการป้องกันผลเสียหาย ต่อสภาพแวดล้อมเพียงพอ

### ๒. นโยบาย

ในการดำเนินการส่งเสริมการลงทุนภายใต้ขอบเขตของกฎหมายดังกล่าว คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนมีนโยบายที่จะให้ความสำคัญเป็นพิเศษแก่โครงการลงทุนซึ่ง

๒.๑ ตั้งแหล่งประกอบการในส่วนภูมิภาค

๒.๒ จัดตั้งหรือพัฒนาอุตสาหกรรมหลักซึ่งจะเป็นพื้นฐานรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศ  
ขึ้นไป

- ๒.๓ จัดสร้างหรือดำเนินการด้านบริการพื้นฐาน
- ๒.๔ ช่วยรักษาหรือฟื้นฟูสภาพแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ
- ๒.๕ ประหยัดพลังงานหรือทดแทนพลังงานนำเข้า
- ๒.๖ ช่วยพัฒนาและยกระดับขีดความสามารถทางเทคโนโลยีในการผลิตเพื่อให้สามารถแข่งขันกับต่างประเทศและสามารถพึ่งตนเองทางเทคโนโลยีได้มากขึ้น
- ๒.๗ ช่วยเสริมสร้างฐานะการชำระเงินระหว่างประเทศให้มีความมั่นคงมากขึ้น

### ๓. หลักเกณฑ์การอนุมัติโครงการ

ในการพิจารณาความเหมาะสมทางเศรษฐกิจและเทคนิคของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน คณะกรรมการมีแนวการพิจารณา ดังนี้

๓.๑ โครงการที่มีเงินลงทุนไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์พิจารณาอนุมัติโครงการ ดังนี้

(๑) มีมูลค่าเพิ่มไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐ ของรายได้ ยกเว้นการผลิตเพื่อการส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของมูลค่ายอดขาย หรือใช้ผลิตผลการเกษตรในประเทศเป็นวัตถุดิบ หรือมีผลเป็นการอนุรักษ์ฟื้นฟูหรือพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสภาพแวดล้อม

(๒) มีเงินทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐ ของเงินทุนทั้งสิ้นสำหรับโครงการริเริ่ม ส่วนโครงการขยายจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นราย ๆ ไป

(๓) ใช้กรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยและใช้เครื่องจักรใหม่ เว้นแต่ในกรณีที่สถาบันที่เชื่อถือได้รับรองประสิทธิภาพและคณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ

(๔) มีระบบการป้องกันสภาพแวดล้อมเป็นพืชที่เพียงพอ

๓.๒ โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า ๒๐๐ ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์ตามข้อ ๓.๑ และมีข้อพิจารณาเพิ่มเติมดังนี้

(๑) ผลกระทบของโครงการที่มีต่ออุตสาหกรรมนั้นหรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

(๒) ผลกระทบต่อรายได้ของรัฐหรือภาระที่รัฐอาจจะพึงมีเกี่ยวกับโครงการดังกล่าว

(๓) ผลกระทบต่อผู้บริโภค

(๔) การพัฒนาด้านเทคโนโลยี

๓.๓ โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า ๕๐๐ ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องแนบรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ตามที่คณะกรรมการกำหนด

#### ๔. หลักเกณฑ์การร่วมทุน

ในการพิจารณาอนุมัติให้นักลงทุนต่างประเทศมาลงทุน หรือ ร่วมทุนในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน คณะกรรมการมีแนวทางการพิจารณา ดังนี้

๔.๑ โครงการลงทุนในกิจการเกษตรกรรม การเลี้ยงสัตว์ การประมง การสำรวจและการทำเหมืองแร่ และการให้บริการ จะต้องมีส่วนมีสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๑ ของทุนจดทะเบียนยกเว้นโครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า ๑,๐๐๐ ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) อาจให้นักลงทุนจากต่างประเทศถือหุ้นข้างมากหรือทั้งสิ้นในระยะแรกได้ แต่ทั้งนี้จะต้องมีส่วนมีสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๑ ของทุนจดทะเบียน ภายใน ๕ ปี นับจากวันเปิดดำเนินการ

๔.๒ โครงการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม ซึ่งจะจำหน่ายผลิตภัณฑ์ในตลาดภายในประเทศเป็นสำคัญ จะต้องมีส่วนมีสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๑ ของทุนจดทะเบียน ยกเว้นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต คณะกรรมการจะพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไป

๔.๓ โครงการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อการส่งออกไปจำหน่ายต่างประเทศไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของมูลค่ายอดขาย จะมีทุนจดทะเบียนข้างมากเป็นของนักลงทุนจากต่างประเทศได้ และในกรณีที่เป็นการผลิตเพื่อการส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของมูลค่ายอดขาย ทุนจดทะเบียนจะเป็นของนักลงทุนจากต่างประเทศทั้งสิ้นก็ได้

๔.๔ เฉพาะในช่วงระยะแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๓๕-๒๕๓๘) โครงการต่อไปนี้จะได้รับการพิจารณาอนุมัติให้การส่งเสริม โดยไม่คำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของต่างประเทศ (ซึ่งจะเป็นเงื่อนไขที่หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบเป็นผู้กำหนดแล้วแต่กรณี)

- (๑) กิจการระบบขนส่งพื้นฐาน
- (๒) กิจการสาธารณูปการ
- (๓) กิจการที่เกี่ยวข้องกับการรักษา และฟื้นฟูสภาพแวดล้อม
- (๔) กิจการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาเทคโนโลยี

#### ๕. เขตส่งเสริมการลงทุน

ให้พื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและท้องที่จังหวัดทุกจังหวัดเป็นเขตส่งเสริมการลงทุน ยกเว้น กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี นครปฐม สมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา และชลบุรี

**๖. หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร**

๖.๑ เขต ๑ โครงการที่ประกอบการหรือตั้งโรงงานในกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และนครปฐม

๖.๑.๑ ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่งเฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก. ๑๓/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ จะไม่ได้รับการลดหย่อนสำหรับโครงการต่อไปนี้

(๑) ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของมูลค่ายอดขาย หรือ

(๒) ตั้งแหล่งประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม หรือ ในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม

จากคณะกรรมการ

๖.๑.๒ ให้ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา ๓ ปี สำหรับโครงการส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของมูลค่ายอดขาย และ ตั้งแหล่งประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม หรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการ

๖.๑.๓ ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา ๑ ปี สำหรับโครงการที่ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของมูลค่ายอดขาย

๖.๒ เขต ๒ โครงการที่ประกอบการหรือตั้งโรงงานในจังหวัดสมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา และชลบุรี

๖.๒.๑ ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่งเฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก. ๑๓/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ จะไม่ได้รับการลดหย่อน

๖.๒.๒ ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา ๓ ปี และเพิ่มขึ้นเป็น ๗ ปี หากตั้งแหล่งประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม หรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการ

๖.๒.๓ ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา ๑ ปี สำหรับโครงการที่ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของมูลค่ายอดขาย

๖.๓ เขต ๓ โครงการที่ประกอบการหรือตั้งโรงงานในเขตส่งเสริมการลงทุน (รวมทั้งนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง)

๖.๓.๑ ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

๖.๓.๒ ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา ๘ ปี

๖.๓.๓ ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออก เป็นระยะเวลา ๕ ปี สำหรับโครงการที่ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของมูลค่ายอดขาย

๖.๓.๔ ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าร้อยละ ๑๕ ของอัตราปกติสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นที่ นำเข้ามาผลิตเพื่อจำหน่ายในราชอาณาจักรเป็นระยะเวลา ๕ ปี โดยคณะกรรมการจะอนุมัติให้คราวละ ๑ ปี แต่ วัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นนั้นต้องไม่เป็นของที่ผลิต หรือมีกำเนิดในราชอาณาจักรซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิด ที่จะนำเข้ามาในราชอาณาจักร และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้

๖.๓.๕ ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์พิเศษ ดังนี้

(๑) ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ ๕๐ ของอัตราปกติ เป็นระยะเวลา ๕ ปี นับจาก วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

(๒) อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา เป็น ๒ เท่า เป็นระยะเวลา ๑๐ ปี นับ แต่วันที่เริ่มมีรายได้

(๓) อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ ๒๕ ของ เงินที่ลงทุนในการนั้น

#### ๗. กิจการที่ให้ความสำคัญเป็นพิเศษ

๗.๑ โครงการที่ได้รับการส่งเสริมในกิจการประเภทต่อไปนี้จะให้ความสำคัญเป็นพิเศษ

- (๑) กิจการระบบขนส่งพื้นฐาน
- (๒) กิจการสาธารณูปการ
- (๓) กิจการที่เกี่ยวข้องกับการรักษาและหรือฟื้นฟูสภาพแวดล้อม
- (๔) กิจการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาเทคโนโลยี
- (๕) กิจการอุตสาหกรรมพื้นฐาน

๗.๒ ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์ ดังนี้

(๑) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา ๘ ปี ไม่ว่าจะตั้งอยู่ในเขตใด

(๒) โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต ๑ หรือ เขต ๒ ให้ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่งเฉพาะ รายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก. ๑๓/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ เว้นแต่เครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ จะไม่ได้รับลดหย่อน

(๓) โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต ๓ ให้ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

๘. หลักเกณฑ์การส่งเสริมการโยกย้ายสถานประกอบการ

เพื่อสนับสนุนการกระจายอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาคยิ่งขึ้น คณะกรรมการจะให้ส่งเสริมแก่กิจการที่ดำเนินการอยู่แล้วในส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมอยู่เดิมหรือไม่เคยได้รับการส่งเสริมก็ตาม โยกย้ายแหล่งประกอบการไปสู่ภูมิภาค โดยมีแนวทางการพิจารณา ดังนี้

๘.๑ จะต้องย้ายแหล่งประกอบการจากเขต ๑ ไปเขต ๒ หรือ จากเขต ๑ หรือเขต ๒ ไปเขต ๓

๘.๒ จะต้องเป็นประเภทกิจการและมีขนาดการลงทุน ที่คณะกรรมการกำหนดเป็นกิจการที่จะให้การส่งเสริม

๘.๓ เงื่อนไขสำหรับการย้ายสถานประกอบการ มีดังนี้

๘.๓.๑ โครงการที่มีปัญหาสิ่งแวดล้อม และกระทรวงอุตสาหกรรมกำหนดให้ย้ายออกจากที่ตั้งเดิม

(๑) จะต้องย้ายโรงงานเข้าไปตั้งในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม

(๒) จะต้องปิดโรงงานเดิมและย้ายเครื่องจักรออกไปทั้งหมดโดยพร้อมที่จะเปิดดำเนินการ

ได้ในที่ตั้งใหม่ภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่ได้รับบัตรส่งเสริม

๘.๓.๒ โครงการอื่นๆ

(๑) กิจการเดิมจะต้องมีคนงานไม่น้อยกว่า ๑๐๐ คน

(๒) จะต้องย้ายเครื่องจักรหลักออกจากแหล่งประกอบการเดิมและพร้อมที่จะเปิดดำเนินการ

ใหม่ที่ตั้งใหม่ภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่ได้รับบัตรส่งเสริม

๘.๔ ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร และสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรเฉพาะที่กำหนดไว้ ดังนี้

๘.๔.๑ กรณีย้ายไปอยู่เขต ๒

(๑) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา ๓ ปี สำหรับพื้นที่ทั่วไป

(๒) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา ๗ ปี สำหรับนิคมอุตสาหกรรม หรือ

เขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม

ยกเว้น กิจการที่กำหนดในประเภทกิจการที่จะให้การส่งเสริมว่าจะไม่ให้ได้รับยกเว้นภาษี

เงินได้นิติบุคคล

๘.๔.๒ กรณีย้ายไปอยู่เขต ๓

(๑) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา ๘ ปี

(๒) ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ ๕๐ ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา ๕ ปี นับจาก

วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

- (๓) หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา ๒ เท่า เป็นระยะเวลา ๑๐ ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
- (๔) หักค่าก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ ๒๕ ของเงินที่ลงทุนในการนั้น ยกเว้น ถึงการที่กำหนดในประเภทกิจการที่จะให้การส่งเสริมว่าจะไม่ได้รับยกเว้นภาษี

เงินได้นิติบุคคล

๘.๔.๓ การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลให้นับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการในที่ตั้งใหม่

๘.๕ ผู้ขอย้ายสถานประกอบการจะต้องยื่นคำขอรับการส่งเสริมต่อสำนักงาน

#### ๘. หลักเกณฑ์การส่งเสริมการวิจัยและพัฒนา

เพื่อสนับสนุนให้มีการพัฒนาเทคโนโลยีการผลิต ปรับปรุงคุณภาพผลิตภัณฑ์ และพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ คณะกรรมการจะให้สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมแก่ผู้ได้รับการส่งเสริมเพื่อทำการวิจัยและพัฒนา โดยมีแนวทางการพิจารณา ดังนี้

๘.๑ ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มเติม เป็นระยะเวลา ๓ ปี แต่เมื่อรวมกับที่ได้รับอยู่เดิมแล้ว ต้องไม่เกิน ๘ ปี

๘.๒ ผู้ได้รับการส่งเสริมจะต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างน้อย ๑ เท่า ของมูลค่าภาษีเงินได้ที่ได้รับยกเว้นเพิ่มเติม

๘.๓ จะต้องมีเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้ ในการทำวิจัยและพัฒนาที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

๘.๔ จะต้องมีบุคลากรไทยที่มีคุณสมบัติเหมาะสมร่วมวิจัยและพัฒนาตามจำนวนที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

๘.๕ ให้ผู้ได้รับการส่งเสริมนำเข้าเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการวิจัยและพัฒนาเป็นระยะเวลา ๘ ปี นับแต่วันนำเข้าเครื่องจักรและอุปกรณ์เพื่อการนี้

#### ๑๐. ข้อยกเว้น

หลักเกณฑ์ข้างต้นเป็นหลักเกณฑ์ทั่วไปที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะถือเป็นแนวทางในการพิจารณาอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุน และการให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร แต่ทั้งนี้อาจมีข้อยกเว้น ดังต่อไปนี้

๑๐.๑ กรณีที่ประเภทกิจการที่จะให้การส่งเสริมได้กำหนดเงื่อนไขเฉพาะเกี่ยวกับการให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรไว้เป็นอย่างอื่น



๑๐.๒ กรณีที่ยื่นขอรับการส่งเสริมระหว่างวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๖ ถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๓๖ โดยเลือกที่จะยื่นขอรับการส่งเสริมตามประเภทกิจการเดิม ซึ่งจะได้รับสิทธิและประโยชน์ตามหลักเกณฑ์เดิมด้วย

๑๐.๓ กรณีที่พิจารณาเห็นว่า มีเหตุผลพิเศษเป็นการเฉพาะราย หรือเฉพาะประเภท

ทั้งนี้ ให้มีผลบังคับใช้สำหรับคำขอรับการส่งเสริมที่ยื่นตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๓๖ สำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมแล้ว หากยังไม่เคยใช้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร ณ วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๖ ให้ขอรับสิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมตามข้อ ๖ และข้อ ๗ ตามประกาศนี้ได้

ประกาศ ณ วันที่ ๘ เมษายน ๒๕๓๖

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

ประธานกรรมการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ข

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ที่ ศ. ๔/๒๕๕๒

เรื่อง การปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง

โดยที่เห็นสมควรปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางให้เหมาะสมกับสภาพการปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงให้ยกเลิกความในเงื่อนไขประเภท ๗.๑๕ ของบัญชีประเภทกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุนท้ายประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ๒/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๓ เรื่อง ประเภท ขนาด และเงื่อนไขของกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ประเภท	เงื่อนไข
๗.๑๕ กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง	<ol style="list-style-type: none"><li>ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๕๐ หน่วย สำหรับทุกเขต</li><li>โครงการที่ตั้งในเขต ๑ กรณีการก่อสร้างอาคารชุดต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า ๒๘ ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านบาท (รวมราคาที่ดิน) กรณีการก่อสร้างบ้านแถวหรือบ้านเดี่ยวต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า ๗๐ ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านสองแสนบาท (รวมค่าที่ดิน)</li><li>โครงการที่ตั้งในเขต ๒ และเขต ๓ ต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า ๓๑ ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหกแสนบาท (รวมค่าที่ดิน)</li></ol>

ประเภท	เงื่อนไข
๗.๑๕ กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง	๔. แผนผังและแบบแปลนอาคารต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ๕. ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ๖. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต ๑ และเขต ๒ ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ๕ ปี และโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต ๓ ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ๘ ปี เท่านั้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๒ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

อภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ

นายกรัฐมนตรี

ประธานกรรมการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



คำชี้แจงประกอบกรรณการขอรับการส่งเสริม  
ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ๓.4/2552  
เรื่อง การปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัย  
สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง

ตามที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ออกประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ๓.4/2552 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 เรื่อง การปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง นั้น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนขอชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมเพื่อความชัดเจนในการปฏิบัติ ดังนี้

1. กรรณการขอรับการส่งเสริม

1.1 จะต้องมีโครงการลงทุนใหม่

1.2 หากเป็นโครงการที่ดำเนินการไปแล้วต้องการนำส่วนที่ยังไม่รับรู้อาศัยให้มาขอรับการส่งเสริม จะต้องมีแบบหนังสือยื่นอัตรการยังไม่รับรู้อาศัยของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมพร้อมด้วยระบุแนวทางการรับรู้อาศัยตามมาตรฐานการบัญชีมาพร้อมกันคำขอรับการส่งเสริม โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณา ดังนี้

1.2.1 กรณีบ้านเช่าบ้านเดี่ยว

1.2.1.1 โครงการที่สิทธิในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามมาตรา 31 เป็นเหตุยกเว้น หรือไม่ได้รับส่งเสริมมาก่อน

จะให้การส่งเสริมเฉพาะแปลงที่ยังไม่มีการรับรู้อาศัย โดยเฉพาะพิจารณาให้เฉพาะในส่วนของแปลงที่ต่อเนื่องเป็นเส้นเดียวกันไม่น้อยกว่า 50 หน่วย  
เท่านั้น

1.2.1.2 กรณีโครงการที่ได้รับส่งเสริมไปแล้วและสิทธิในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามมาตรา 31 ยังมีเหลืออยู่

ให้ยื่นเรื่องขอลดขนาดกิจการในโครงการเดิมให้เหลือเฉพาะหน่วยที่มีรายได้น้อย และให้ยื่นขอส่งเสริมใหม่สำหรับหน่วยที่ยังไม่รับรู้อาศัยได้เสนอแนวทางการพิจารณาตามข้อ 1.2.1.1

### 1.2.2 กรณีอาคารชุด

- 1.2.2.1 จะให้การส่งเสริมเฉพาะชั้นที่ทุกห้องมีราคาจำหน่ายไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อหน่วย และมีขนาดของห้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ยกเว้นหากเป็นห้องตัวมุมมีพื้นที่กว้าง จะอนุญาตให้สัดส่วนห้องตัวมุมที่มีราคาจำหน่ายเกิน 1,000,000 บาทต่ออก โดยยังนับเป็นชั้นที่ได้รับการส่งเสริมได้
- 1.2.2.2 ในกรณีเป็นการขอรับการส่งเสริมเป็นบางชั้น จะขอรับการส่งเสริมหลายชั้นในหนึ่งอาคารก็ได้ แต่ในหนึ่งอาคารจะไม่สามารถแบ่งขอรับการส่งเสริมเป็นหลายโครงการได้
- 1.2.2.3 ในการขอรับการส่งเสริมหนึ่งโครงการ จะรวมหลายอาคารเข้าด้วยกันก็ได้

### 2. การขอยกห้องตัวมุม

ห้องตัวมุมของบ้านแถวบ้านเดี่ยว หรืออาคารชุด หากขายในราคาเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ให้ตัดหน่วยนั้นออกจากโครงการที่ได้รับส่งเสริม โดยในชั้นของการขอรับการส่งเสริมต้องระบุหน่วยที่จะขายในราคาเกินกว่าเงื่อนไขที่กำหนดในแผนผังให้ชัดเจน

### 3. หลักเกณฑ์การเลือกรับรู้อย่างได้และแนวทางการตรวจสอบ

หากโครงการมีการรับเงินมัดจำ เงินจอง หรือได้ดำเนินการก่อสร้างมาก่อนวันที่ขอรับการส่งเสริม ให้ผู้ขอรับการส่งเสริมแนบหลักฐานการมีชื่อเป็นอันการยังไม่มีการได้ พร้อมถือกระบวนการรับรู้อย่างได้ ดังนี้

#### แนวทางที่ 1 รับรู้อย่างได้ทั้งจำนวน ( ณ วันโอน)

กำหนดวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากใบเสร็จรับเงินค่าเช่ารวมเนียมการ โอนของกรมที่ดินประกอบด้วยสัญญาซื้อขาย

#### แนวทางที่ 2 รับรู้อย่างได้ตามอัตราส่วนของงานที่ดำเนินการ

กำหนดวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ้างใบแรกที่บันทึกเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ

#### แนวทางที่ 3 รับรู้ตามเงินค่างวดที่ตั้งกำหนดชำระ

กำหนดวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากใบเสร็จรับเงินของเงินรับล่วงหน้าในการขายที่อยู่อาศัยหน่วยแรกที่ชำระครบร้อยละ 20 ของมูลค่าตามสัญญาซื้อขาย

ผู้ได้รับส่งเสริมสามารถเลือกใช้แนวทางการรับรู้อย่างได้ข้างต้นเพียงหนึ่งแนวทางในการรับรู้อย่างได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและแสดงหลักฐานตามที่กำหนดในแนวทางนั้น ซึ่งในขั้นตรวจสอบเปิดดำเนินการ สำนักงานจะตรวจสอบวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากเอกสารใบขึ้นชื่อขอรับการส่งเสริม งบการเงิน และเอกสารทางบัญชี

4. การกำหนดประเภทเงินลงทุน

เงินลงทุนที่มีมูลค่ารวมเพื่อประโยชน์ในการออกพันธบัตรเงินได้นิติบุคคล จะมีเฉพาะค่าก่อสร้างถนน สาธารณูปโภค หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ใช้เป็นส่วนกลางสำหรับสาธารณประโยชน์ของโครงการเท่านั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าก่อสร้างบ้าน หรืออาคาร หรืออาคารพาณิชย์ ไม่ว่าจะเพื่อเช่าหรือจำหน่าย

จึงขอแจ้งมาให้ทราบโดยทั่วกัน

สำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน



2552

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## เอกสารประกอบการยื่นขอรับการส่งเสริม

1. คำขอรับการส่งเสริมเข้ารับการบริการ (กคท.01/บริการ) จำนวน 2 ชุด
2. แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยทุกแบบ หรือ ชุดชั้น (ขนาด A4 พร้อมระดับตารางนาม)
3. แผนผังการจัดสรรที่ดินในโครงการ (ขนาด A4 พร้อมระดับตารางนาม)
4. แผนที่ผังโครงการ (ขนาด A4 พร้อมระดับตารางนาม)
5. หากมูลค่าเงินลงทุนโดยไม่วางค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนเกินกว่า 500 ล้านบาท ให้แนบรายงานการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ
6. หากมูลค่าเงินลงทุนโดยไม่วางค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนเกิน 80 ล้านบาท ให้แนบการคำนวณ IRR ( Internal rate of return) เปรียบเทียบกรณีได้รับ BOI กับไม่ได้รับ BOI
7. หนังสือยื่นรับการส่งเสริมไม่มีรายได้ของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมพร้อมระบุเกณฑ์การรับผู้รายได้ตามมาตรฐานบัญชี
8. กรณีบริษัทจัดตั้งแล้ว
  - 8.1 หนังสือรับรอง
  - 8.2 หนังสือจดทะเบียน
  - 8.3 บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
  - 8.4 งบการเงินปีล่าสุด
  - 8.5 รายงานประจำปี (ถ้ามี)

\*\*\*\*\*

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาคผนวก ค

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เลขที่คำขอ 25...../.....
ผู้รับ.....
วันที่...../...../25.....

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน  
คำขอรับการส่งเสริม

สำหรับกิจการบริการประเภท .....

วันที่ .....

1. ผู้ขอรับการส่งเสริม

1.1 ข้าพเจ้า ..... อายุ.....ปี สัญชาติ.....  
ที่อยู่.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....  
โทรศัพท์.....โทรสาร.....E-mail.....

ในนามบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ .....

ซึ่งใช้ชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า.....

บริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ นี้  ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว  จะได้จัดตั้งขึ้นภายหลัง

(กรณีจะ จัดตั้งขึ้นภายหลัง โปรดแนบประวัติและรายละเอียดธุรกิจเดิมผู้ขอรับการส่งเสริม)

1.2 ชื่อของตัวแทนสำหรับติดต่อเกี่ยวกับการขอรับการส่งเสริม .....

ที่อยู่.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

โทรศัพท์.....โทรสาร.....E-mail.....

1.3 กรณีที่บริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิที่ขอเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมจัดตั้งขึ้นแล้ว โปรดระบุรายละเอียด

ทะเบียนเลขที่.....วันที่.....เลขประจำตัวผู้เสียภาษี.....

ทุนจดทะเบียน.....บาท เรียกชำระแล้ว.....บาท

เป็น หุ้นไทย ร้อยละ.....หุ้นต่างด้าว ร้อยละ.....

หุ้นต่างด้าว สัญชาติ.....ร้อยละ.....สัญชาติ.....ร้อยละ.....

สัญชาติ.....ร้อยละ.....สัญชาติ.....ร้อยละ.....

งบการเงินปีล่าสุด ณ วันที่..... (โปรดแนบมาด้วย) ทรัพย์สิน.....บาท

หนี้สิน.....บาท ส่วนผู้ถือหุ้น.....บาท

สำนักงานตั้งอยู่ที่.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

โทรศัพท์.....โทรสาร.....

E-mail..... Website .....

1.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น/ผู้ร่วมลงทุนของทุนจดทะเบียนตามข้อ 1.3 เรียงตามลำดับการถือหุ้นจากมากไปน้อย เฉพาะที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อผู้ถือหุ้น/ผู้ร่วมลงทุน	สัญชาติ	ที่อยู่/โทรศัพท์/โทรสาร/E-mail	ถือหุ้นร้อยละ

2. การเงิน

2.1 ในการดำเนินการตามโครงการที่ขอรับการส่งเสริมนี้จะ (หน่วย: พันบาท)

- ไม่เพิ่มทุนจดทะเบียน
- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ .....
- จัดตั้งบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิขึ้นใหม่โดยจะมีทุนจดทะเบียน .....

เงินทุนที่ใช้ในโครงการจะมาจาก

- เงินค่าหุ้นที่จะเรียกชำระ .....
- เงินจากกำไรสะสม .....
- เงินกู้ภายในประเทศ .....
- เงินกู้ต่างประเทศ .....
- สินเชื่อผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ .....
- สินเชื่อผู้จำหน่ายสินค้าต่างประเทศ .....

รวม (เท่ากับรวมเงินลงทุนทั้งสิ้นตามโครงการ ในข้อ 3.1) .....

2.2 ทุนจดทะเบียนของบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิตามข้อ 2.1 จะแบ่งเป็น.....หุ้น ราคาหุ้นละ .....บาท

โดยแบ่งเป็นหุ้นของ:

บุคคล/นิติบุคคลผู้มีสัญชาติไทยร้อยละ ..... บุคคล/นิติบุคคลผู้มีสัญชาติต่างด้าวร้อยละ .....

รายชื่อผู้ถือหุ้น/ผู้ร่วมลงทุน เรียงตามลำดับการถือหุ้นจากมากไปน้อย เฉพาะที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อผู้ถือหุ้น/ผู้ร่วมลงทุน	สัญชาติ	ที่อยู่/โทรศัพท์/โทรสาร/E-mail	ถือหุ้นร้อยละ

2.3 ทุนจากเงินกู้และสินเชื่อ

แหล่งเงินกู้	จำนวนเงิน	สกุลเงิน	ประเทศ
2.3.1 สถาบันการเงิน			
2.3.2 บริษัทแม่และ/หรือบริษัทในเครือ			

3. การลงทุน

3.1 เงินลงทุนสำหรับโครงการที่ขอรับการส่งเสริม

(หน่วย: พันบาท)

ค่าก่อสร้าง (หรือค่าเช่าระยะเวลามากกว่า 3 ปี) .....

ค่าเครื่องจักร (หรือค่าเช่าระยะเวลามากกว่า 1 ปี) .....

ค่าติดตั้ง .....

ค่าทดลองเครื่อง .....

**รวมขนาดการลงทุน (โครงการขยาย) .....**

ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินการ .....

มูลค่าสินทรัพย์อื่นๆ .....

**รวมขนาดการลงทุน (กรณีจัดตั้งบริษัทฯขึ้นใหม่) .....**

ค่าที่ดิน .....

ค่าวิชาการ .....

เงินทุนหมุนเวียน .....

**รวมเงินลงทุนทั้งสิ้นตามโครงการ .....**

**หมายเหตุ** ค่าก่อสร้าง ค่าเครื่องจักร ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินการ และมูลค่าสินทรัพย์อื่น ดูความหมายตามประกาศสำนักงานที่ ป. 1/2545

3.2 ที่ตั้งสำนักงาน/โครงการ เลขที่ .....

ถนน .....

แขวง/ตำบล .....

เขต/อำเภอ .....

จังหวัด .....



เช่า



ก่อสร้างเอง

พื้นที่ .....

ตร.ม.

3.3 ที่ตั้งคลังสินค้า (ถ้ามี) เลขที่ .....

ถนน .....

แขวง/ตำบล .....

เขต/อำเภอ .....

จังหวัด .....



เช่า



ก่อสร้างเอง

พื้นที่ .....

ตร.ม.

4. รายละเอียดผู้ให้บริการส่งเสริม

4.1 ประสบการณ์ด้านธุรกิจที่ผ่านมาของผู้ให้บริการส่งเสริม (แนบเอกสารแนะนำบริษัทหรือรายงานประจำปีบริษัทแม่)

.....  
.....  
.....

2.2 กิจกรรมของบริษัทที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (แนบเอกสารแนะนำบริษัทหรือรายงานประจำปี)

.....  
.....  
.....

5. รายละเอียดของกิจการ (โปรดจัดทำเป็นเอกสารแนบหากเนื้อที่ไม่พอ)

5.1 กิจการและขนาดของกิจการ (ถ้ามี)

กิจการ /บริการ	ขนาดกิจการ	หน่วย

5.2 รายละเอียดการให้บริการหรือซื้อขายธุรกิจ

.....  
.....  
.....  
.....

5.3 แผนดำเนินงานภายใต้โครงการนี้ใน 3 ปีแรก

(หน่วย: พันบาท)

กิจการ/บริการ	รายได้ปีที่ 1		รายได้ปีที่ 2		รายได้ปีที่ 3	
	ในประเทศ	ต่างประเทศ	ในประเทศ	ต่างประเทศ	ในประเทศ	ต่างประเทศ

## 5.4 เครื่องจักรที่จะใช้ตามโครงการที่ขอรับการส่งเสริม (ถ้ามี)

(มูลค่า: พันบาท)

รายการ	จากต่างประเทศ						จากในประเทศ	
	ประเทศ	ใหม่		ใช้แล้ว			ใหม่	
		จำนวน	มูลค่า <sup>D</sup>	จำนวน	ปีที่ผลิต	มูลค่า <sup>D</sup>	จำนวน	มูลค่า <sup>D</sup>

**หมายเหตุ** 1) มูลค่าเครื่องจักร เป็นมูลค่ารวมตามราคา ซี. ไอ. เอฟ. กรณีนำเข้า หรือราคาตามที่ตั้งในประเทศ

2) เครื่องจักรรวมถึง เครื่องมือ เครื่องวัด อุปกรณ์ขนย้าย คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ และซอฟต์แวร์

3) กรณีมีการนำเข้าเครื่องจักรใช้แล้วจากต่างประเทศที่มีอายุเครื่องจักรเกิน 10 ปี โปรดกรอกข้อมูลในแบบประกอบการพิจารณาเครื่องจักรใช้แล้วอายุเกิน 10 ปี (F PA PP 16)

## 5.5 แผนป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยสังเขป

ประเภท	ปริมาณต่อปี	วิธีบำบัด
กากของเสีย - .....		
น้ำเสีย - .....		
ฝุ่นละออง/ไอเสีย - .....		

## 6. การจ้างงาน จำนวนจ้างงานทั้งสิ้น เมื่อโครงการที่ขอรับการส่งเสริมนี้เปิดดำเนินการเต็ม โครงการแล้ว

ระดับ	ตำแหน่ง	คนไทย จำนวน (คน)	คนต่างชาติ	
			สัญชาติ	จำนวน (คน)
ระดับผู้บริหาร				
ระดับผู้ชำนาญการเฉพาะด้าน				
ระดับหัวหน้างาน				
พนักงาน				
<b>รวม</b>				

7. ตลาด

7.1 ลูกค้านัก

รายชื่อ/กลุ่มลูกค้า	ประเทศ	ความสัมพันธ์กับผู้ออกส่งเสริม

7.2 แผนการตลาด

.....

.....

.....

8. ต้นทุนและกำไร

ประมาณการค่าใช้จ่ายและกำไรใน 3 ปีแรก

(หน่วย: พันบาท)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
รายได้ทั้งสิ้น			
หักค่าใช้จ่าย			
- ต้นทุนบริการ/ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน			
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ			
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			
กำไร (ขาดทุน)			

9. โปรดกรอกข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับประเภทกิจการต่างๆ ตามเอกสารแนบเพื่อประกอบการพิจารณา

10. โปรดระบุวันที่ประสงค์จะมาชี้แจงโครงการกับสำนักงาน (ภายใน 10 วันนับตั้งแต่วันยื่นคำขอ หากไม่สามารถมาชี้แจงภายในกำหนด ขอให้ชี้แจงเหตุผล)

วันที่..... เวลา..... หรือ
วันที่..... เวลา..... หรือ
วันที่..... เวลา.....

ข้าพเจ้าขอรับรองข้อความที่ให้ไว้ข้างต้นตรงกับความเป็นจริงหรือเป็นประมาณการที่ดีที่สุดในความเห็นของข้าพเจ้า

(ลงชื่อ) ..... ตัวแทน (ลงชื่อ) ..... ผู้ขอ

(.....) (.....)

วันที่ ..... วันที่ .....

**หมายเหตุ** กรณีบริษัทจัดตั้งแล้วต้องลงชื่อผูกพันและประทับตราสำคัญของบริษัทให้ถูกต้องตามที่ได้จดทะเบียนไว้ด้วย

**เอกสารแนบสำหรับกิจการประเภท**  
**7.5 กิจการพัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการอุตสาหกรรม (ทุกประเภทย่อย)**  
**7.19 กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง**

**รายละเอียดโครงการ**

- สำหรับกิจการประเภท 7.5 นิคม/เขตอุตสาหกรรม .....
- สำหรับกิจการประเภท 7.19 ชื่อ โครงการ ..... ลักษณะบ้าน .....
- พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยประมาณ .....ตารางเมตร

**ราคาจำหน่าย** ราคา .....บาท/.....หน่วย

**ระบบสาธารณูปโภค**

- ถนน:** .....
- ระบบประปา:** .....
- ระบบไฟฟ้า:** .....
- ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย:** .....
- ระบบจัดเก็บและกำจัดขยะ:** .....
- สาธารณูปโภคอื่นๆ** .....

**เงินลงทุนค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง (คิดเป็นเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนของโครงการ)**

ประเภทต้นทุน	(หน่วย: พันบาท)
- ค่าปรับปรุงที่ดิน	
- ระบบประปา	
- ระบบไฟฟ้า	
- ค่าก่อสร้างถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ และรั้วรอบ โครงการ	
- ระบบระบายน้ำ และ ระบบบำบัดน้ำเสีย	
- สวนสาธารณะ และค่าภูมิสถาปัตยกรรม	
- ระบบกำจัดขยะ	
- อื่นๆ	
<b>รวม</b>	

โปรดแนบแผนผังที่ตั้งโครงการและแผนผังการใช้พื้นที่



## คู่มือการกรอกคำขอรับการส่งเสริมสำหรับกิจการทั่วไป

1. เลขที่คำขอ ผู้รับ และวันที่ ในหน้าที่ 1 ในกรอบสี่เหลี่ยมมุมขวาด้านบน เป็นช่องสำหรับเจ้าหน้าที่ ผู้ขอรับการส่งเสริมไม่ต้องกรอก
2. สำหรับกิจการประเภท..... ให้ดูว่าผลิตภัณฑ์/บริการที่ผู้ขอจะขอรับการส่งเสริม จัดอยู่ในประเภทของกิจการหรือบริการใดตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ 2/2543 เรื่อง ประเภท ขนาด และเงื่อนไขของกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุน โดยให้กรอกประเภทกิจการให้ถึงหลักย่อยที่สุดเท่าที่ประเภทนั้นมี เช่น ประเภท 1.5.1 การเลี้ยงปศุสัตว์  
(ดูรายละเอียดประเภทกิจการได้ที่ คู่มือขอรับการส่งเสริมฉบับปัจจุบัน หรือ ที่ Website ของสำนักงาน <http://www.boi.go.th>)

### 3. หัวข้อที่ 1 ผู้ขอรับการส่งเสริม

- การขอรับการส่งเสริมอาจขอในนามบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ หรือในนามบุคคลก็ได้ (ในที่นี้จะใช้คำว่า บริษัทในการอ้างอิง)
- การขอรับการส่งเสริมในนามบริษัท หมายถึง ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้ว ณ วันที่ยื่นขอ โดยบริษัทที่จัดตั้งแล้วจะต้องมีหนังสือรับรองจากกระทรวงพาณิชย์
- การขอรับการส่งเสริมในนามบุคคล หมายถึง ยังไม่ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท หรืออยู่ระหว่างจัดตั้งบริษัท ณ วันที่ยื่นขอ (เมื่อได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมแล้วผู้ขอจะต้องจัดตั้งบริษัทให้แล้วเสร็จก่อนยื่นขอออกบัตรส่งเสริมโดยมี หุ้น ทุนจดทะเบียน และอัตราส่วนหุ้นไทยเป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับการส่งเสริม)

#### ข้อ 1.1 เป็นรายละเอียดของผู้ขอรับการส่งเสริม ให้กรอกข้อมูลของผู้ขอ ดังนี้

- หากเป็นการขอรับการส่งเสริมในนามบริษัทที่จัดตั้งแล้ว ชื่อผู้ขอจะต้องเป็นผู้มีอำนาจกระทำการในนามของบริษัทนั้น ๆ ตามหนังสือบริคณห์สนธิฉบับปัจจุบันของบริษัท หรือต้องเป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้มีอำนาจของบริษัทเท่านั้น (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจมาด้วย) และให้เลือกสถานภาพการจัดตั้งบริษัทว่า “ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว”
- หากบริษัทยังไม่ได้จัดตั้ง ให้ขอรับการส่งเสริมในนามบุคคล และเลือกสถานภาพการจัดตั้งบริษัทว่า “จะได้จัดตั้งขึ้นภายหลัง”

#### ข้อ 1.2 ชื่อของตัวแทนสำหรับติดต่อขอรับการส่งเสริม ให้กรอกข้อมูลของตัวแทนของบริษัทหรือของผู้ขอ ที่จะเป็นผู้ติดต่อขอรับการส่งเสริมสำหรับโครงการนี้ โดยตัวแทนจะต้องเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาในประเทศไทยเท่านั้น ซึ่งตัวแทนจะเป็นผู้มีอำนาจกระทำการเกี่ยวกับการขอรับการส่งเสริมได้เสมือนผู้ขอ คือสามารถให้ข้อมูล รายละเอียดต่างๆ ของโครงการได้ และมีอำนาจในการตัดสินใจแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่จะมีผลผูกพันกับโครงการต่อไป

#### ข้อ 1.3 เป็นรายละเอียดของบริษัท ให้กรอกข้อมูลตามข้อนี้ เฉพาะกรณีที่เป็นบริษัทที่ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว

**หมายเหตุ** ในการจัดส่งเอกสารจากทางสำนักงานถึงผู้ขอรับการส่งเสริม สำนักงานจะส่งไปยังที่อยู่ของบริษัท กรณีบริษัทได้จัดตั้งแล้ว หากบริษัทยังไม่ได้จัดตั้ง สำนักงานจะจัดส่งเอกสารไปยังที่อยู่ของบุคคลที่เป็นผู้ขอ หากมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่โดยไม่แจ้งให้สำนักงานทราบทำให้ติดต่อกับผู้ขอไม่ได้ อาจเป็นเหตุให้ต้องคืนคำขอ

#### 4. หัวข้อที่ 2 การเงิน

ข้อ 2.1 - ให้แยกเงินทุนที่จะใช้ในโครงการตามแหล่งที่มาของเงินทุน

- หากบริษัทนำกำไรสะสมมาลงทุน จะต้องมียอดกำไรสะสมตามงบดุลปัจจุบันมากกว่าจำนวนเงินที่ระบุว่าจะนำมาใช้
- ยอดรวมของเงินทุนตามข้อนี้จะต้องเท่ากับยอดรวมของการลงทุนทั้งสิ้นในข้อ 3.1

ข้อ 2.2 - ให้กรอกข้อมูลทุนจดทะเบียนที่เป็นภาพรวมของทั้งบริษัท

- ให้กรอกเฉพาะกรณีเป็นการจัดตั้งบริษัทใหม่และในกรณีที่เพิ่มทุนจดทะเบียนเท่านั้น
- ในกรณีเป็นการเพิ่มทุนจดทะเบียนให้กรอกข้อมูลหลังจากที่ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนแล้ว

ข้อ 2.3 ให้กรอกข้อมูลที่มาของเงินกู้และสินเชื่อที่จะนำมาใช้ในโครงการตามข้อ 2.2 โดยระบุแหล่งที่มาของเงินกู้และสินเชื่อ

#### 5. หัวข้อที่ 3 การลงทุน

ข้อ 3.1 ให้กรอกมูลค่าการลงทุน ดังนี้

- ค่าก่อสร้าง หมายถึง

1. กรณีก่อสร้างเอง ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงาน โรงงานสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และรวมถึงการต่อเติมหรือปรับปรุงด้วย
2. กรณีซื้ออาคารหรือใช้อาคารที่มีอยู่แล้ว ให้ใช้มูลค่าตามสัญญาซื้อขายหรือราคาสุทธิตามบัญชีของงวดบัญชีก่อนยื่นคำขอรับการส่งเสริมแล้วแต่กรณี
3. กรณีการเช่าอาคารหรือโรงงาน ให้ใช้ค่าเช่าตามสัญญาการเช่า ทั้งนี้ต้องมีระยะเวลาการเช่ามากกว่า 3 ปี

- ค่าเครื่องจักร ค่าติดตั้ง ค่าทดลองเครื่อง หมายถึง

1. กรณีซื้อเครื่องจักร ได้แก่ ค่าเครื่องจักร (ซึ่งรวมถึงแม่พิมพ์ อุปกรณ์จับยึดชิ้นงาน และระบบขนส่งภายในโรงงานด้วย) และให้รวมถึงค่าติดตั้ง ค่าทดลองเครื่อง ค่าวิชาการที่รวมอยู่ในต้นทุนเครื่องจักร เช่น ค่าวิศวกร ค่าออกแบบ สำหรับกิจการซอฟต์แวร์ กิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ และกิจการบริการ ให้รวมถึงค่าเครื่องคอมพิวเตอร์และโปรแกรมด้วย
2. กรณีการเช่าซื้อ หรือเช่าแบบลิสซิ่ง ให้ใช้มูลค่าตามสัญญาเช่าซื้อหรือเช่าแบบลิสซิ่ง
3. กรณีเช่าเครื่องจักร ให้ใช้มูลค่าตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ จะต้องมีการทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 ปี
4. กรณีเครื่องจักรที่บริษัทในเครือให้มาโดยไม่คิดค่าตอบแทน ให้ระบุมูลค่าตามบัญชีของบริษัทที่ให้เครื่องจักร โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันยื่นคำขอรับการส่งเสริม

- ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินการ หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัทใหม่เท่านั้น ได้แก่ ค่าเดินทาง ค่าทนายความ ค่าธรรมเนียม และค่าหนังสือบริคณห์สนธิ
  - มูลค่าสินทรัพย์อื่น ๆ หมายถึง
    1. ค่าอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ
    2. ค่าสัมปทาน ค่าประทานบัตร และสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง  
ทรัพยากรธรรมชาติที่ขายให้กับรัฐ
  - ค่าวิชาการ หมายถึง ค่าสิทธิบัตร ค่าลิขสิทธิ์ Know-How ค่าเครื่องหมายการค้า และสิทธิการผลิต
  - เงินทุนหมุนเวียน หมายถึง เงินที่เพียงพอสำหรับการใช้จ่ายในบริษัท เช่น ค่าวัตถุดิบ ค่าแรงงาน และค่าสาธารณูปโภค จนกว่าจะได้รับรายได้จากการขายสินค้า ซึ่งจะต้องสอดคล้องกับประมาณการต้นทุนและกำไรในข้อ 8.1
- ข้อ 3.2 ที่ตั้งโรงงาน ให้ระบุจังหวัดที่ตั้งของโรงงาน/กิจการ เป็นอย่างน้อย โดยหากตั้งในนิคมให้ระบุชื่อนิคมอุตสาหกรรมด้วย หรือหากอยู่เขตอุตสาหกรรมให้ระบุว่าเป็นเขตอุตสาหกรรมของบริษัทใด

## 6. หัวข้อที่ 4 รายละเอียดโครงการ

ข้อ 4.1 กำลังการผลิต ให้กรอกข้อมูลของผลิตภัณฑ์ที่ขอรับการส่งเสริมและกำลังผลิต ดังนี้

- 1 ช่อง 1 ผลิตภัณฑ์และผลพลอยได้ ให้กรอกชื่อผลิตภัณฑ์ที่ขอรับการส่งเสริม โดยชื่อผลิตภัณฑ์จะต้องเป็นชื่อที่เข้าใจได้ทั่วไป และจะต้องไม่เป็นชื่อเฉพาะหรือชื่อยี่ห้อ
- 2 ช่อง 2 กำลังผลิตเต็มที่ต่อปี ให้คำนวณตามความสามารถในการผลิตเต็มที่ของเครื่องจักรหลักทั้งหมดที่ลงทุนในโครงการนี้ตามรายละเอียดในข้อ 4.4 ตามเวลาทำงานที่ระบุในช่องเวลาทำงาน ไม่ใช่ตามแผนการผลิตหรือแผนการจำหน่าย
- 3 ช่อง 3 หน่วย ให้ระบุหน่วยของผลิตภัณฑ์ โดยให้เลือกใช้หน่วยมาตรฐาน 14 หน่วย ได้แก่ กรัม กิโลกรัม ชั่งหรือหน่วย กู้ ชุด เมตร ลูกบาศก์เซนติเมตร คิวบิกเมตร ตารางเมตร ลิตร ไร่ ไร่ตาราง ตารางหลา กิโลวัตต์ชั่วโมง และเมตริกตัน  
กรณีที่หน่วยผลิตภัณฑ์ระบุเป็นชั่ง แต่ขนาดของชิ้นงานมีความแตกต่าง ขอให้ระบุเป็นน้ำหนักควบคู่กัน เช่น ชิ้นส่วนพลาสติก 5,000,000 ชั่ง (500 ตัน) เป็นต้น
- 4 ช่อง 4 เวลาทำงาน เป็นเวลาทำงานที่ผู้ขอคาดว่าจะทำการผลิตในกรณีปกติ เป็นชั่วโมงต่อวัน และวันต่อปี

หมายเหตุ ข้อมูลในข้อนี้จะมีผลต่อการใช้สิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากผู้ขอจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล เฉพาะรายได้การขายผลิตภัณฑ์ตาม ชื่อ หน่วย และปริมาณที่ไม่เกินกำลังผลิต ตามที่ขอรับการส่งเสริมเท่านั้น

ข้อ 4.2 แผนการผลิต เป็นแผนการผลิตที่ผู้ขอคาดว่าจะผลิตใน 3 ปีแรกของการดำเนินการ โดย

- ปริมาณการผลิตในแต่ละปีคิดตามปีปฏิทินหรือปีรอบบัญชี นับแต่วันที่จะเริ่มทำการผลิต และต้องไม่เกินกำลังผลิต เต็มที่ต่อปี ในข้อ 4.1
- หากปริมาณการผลิตในปีที่ 3 ยังไม่ถึงร้อยละ 50 ของกำลังผลิตเต็มที่ในข้อ 4.1 จะต้องแนบแผน

การผลิตในปีถัดไปอีก 3 ปีจนถึงปีที่ 6

#### ข้อ 4.3 กรรมวิธีการผลิต

- ให้ระบุกรรมวิธีการผลิตของโครงการในรูปแบบ Flow Chart โดยอธิบาย กระบวนการผลิตแต่ละขั้นตอนให้ชัดเจนและเข้าใจได้ง่าย และระบุเครื่องจักรหลักของแต่ละขั้นตอนการผลิตด้วย
- หากในขั้นตอนการผลิตใดมีการนำไปจ้างผู้อื่นผลิต ให้ระบุว่าจะนำไปจ้างผู้อื่นไว้ในขั้นตอนนั้นๆ
- หากในขั้นตอนใด มีการนำเครื่องจักรจากโครงการเดิมมาใช้ ให้ระบุไว้ในขั้นตอนนั้น ๆ ด้วย
- หากมีการผลิตผลิตภัณฑ์บางรุ่น บางแบบ หรือบางชนิด ไม่จำเป็นต้องผ่านขั้นตอนการผลิตบางขั้นตอน ให้ระบุไว้ในขั้นตอนนั้น ๆ ด้วยว่า “เฉพาะบางส่วนหรือบางชิ้นส่วน”
- หากผู้ขอมีเอกสารที่แสดงกรรมวิธีการผลิตในรูปแบบอื่น แต่มีรายละเอียดครบถ้วนตามหัวข้อข้างต้น ผู้ขอสามารถใช้เอกสารดังกล่าวแทนแทนได้

ตัวอย่าง กรรมวิธีการผลิตชิ้นส่วน โลหะปั๊มขึ้นรูป



#### ข้อ 4.4 เครื่องจักรหลัก เป็นเครื่องจักรที่จะใช้ในโครงการที่ขอรับการส่งเสริม

- หากเป็นเครื่องจักรที่มาจากการเช่า ให้ระบุในว่า “เช่า” ในรายการเครื่องจักรนั้น ๆ ด้วย
- หากเป็นเครื่องจักรที่มีอายุเกินกว่า 10 ปี จะต้องกรอกแบบคำขอใช้เครื่องจักรใช้แล้วในโครงการด้วย (Download แบบฟอร์มได้ที่ Website ของสำนักงาน <http://www.boi.go.th>)
- กรณีที่ใช้เครื่องจักรใช้แล้วจากในประเทศไทย จะไม่อยู่ในข่ายให้การส่งเสริมได้
- กรณีที่นำเครื่องจักรจากโครงการเดิมมาใช้ร่วมในโครงการที่ขอรับการส่งเสริม ให้แนบรายละเอียดของเครื่องจักรดังกล่าว โดยให้ระบุราคาทุน กำลังผลิตเต็มที่ กำลังผลิตที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน และกำลังผลิตที่จะใช้ในโครงการที่ขอรับการส่งเสริม
- ปีที่ผลิตเครื่องจักร หมายถึง ปีที่ผลิต/ประกอบเครื่องจักรนั้นเป็นครั้งแรก ไม่ใช่ปีที่มีการ

Rebuild, Overhaul หรือ Recondition

- สำหรับโครงการที่มีเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนมากกว่า 500 ล้านบาท หากไม่สามารถนำเข้าเครื่องจักรได้ครบถ้วนภายในระยะเวลา 30 เดือนนับแต่วันที่ออกบัตรส่งเสริมให้ระบุว่า จะนำเข้าเครื่องจักรได้ครบภายในเมื่อใด พร้อมแนบแผนการนำเข้าเครื่องจักรเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดเวลานำเข้าเครื่องจักรให้เหมาะสม เนื่องจากจะไม่อนุมัติให้ขยายเวลานำเข้าเครื่องจักรได้อีก

**หมายเหตุ** กำลังการผลิต และกรรมวิธีการผลิตเป็นสิ่งสำคัญในการกำหนดจำนวนและรายการเครื่องจักร ปริมาณ และรายการวัตถุดิบที่จะได้รับอนุมัติให้ใช้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีต่อไป ดังนั้น จะต้องระบุรายการเครื่องจักรและวัตถุดิบให้ครบถ้วนสอดคล้องกับขั้นตอนการผลิต

ข้อ 4.5 รายละเอียดของผลิตภัณฑ์ ให้อธิบายรายละเอียดของผลิตภัณฑ์ที่ขอรับการส่งเสริม เช่น การใช้งาน คุณสมบัติ และขนาด เป็นต้น พร้อมระบุพิกัดอัตราภาษีศุลกากรของแต่ละผลิตภัณฑ์อย่างน้อย 6 หลัก ทั้งนี้ อาจแนบรูปถ่าย Catalog หรือนำตัวอย่างผลิตภัณฑ์จริงมาในวันชี้แจงโครงการด้วย

ข้อ 4.6 แผนป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อม

- ให้กรอกข้อมูลมลพิษที่เกิดจากการผลิตผลิตภัณฑ์ที่ขอรับการส่งเสริม รวมถึง ปริมาณ และวิธีการบำบัดมลพิษนั้น ๆ ตามรายละเอียดในแบบฟอร์มคำขอ
- ให้กาเครื่องหมายที่ช่องสี่เหลี่ยมช่องบน กรณีที่เป็นโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) (ตรวจสอบกิจการหรือผลิตภัณฑ์ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้ที่ (Website: <http://www.onep.go.th>)
- ให้กาเครื่องหมายที่ช่องสี่เหลี่ยมช่องล่าง หากกิจการเดิมของบริษัทได้รับการรับรองตามมาตรฐาน ISO 14000 แล้ว (ให้แนบสำเนาใบรับรองมาตรฐาน ISO 14000 ด้วย)
- กิจการตามหมายเหตุในข้อ 4.6 นี้ ต้องแนบบทประกอบพิจารณาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (F PA PP 15) (Download แบบฟอร์มที่ Website ของสำนักงาน <http://www.boi.go.th>) ยกเว้นโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคม หรือเขตอุตสาหกรรม โครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือโครงการขยาย ที่กิจการเดิมได้รับการรับรองตามมาตรฐาน ISO 14000 แล้ว)

ข้อ 4.7 ผลการดำเนินการที่ผ่านมาของผู้ขอ

- ให้กรอกข้อมูลผลการดำเนินการของผู้ขอย้อนหลัง 3 ปี กรณีที่ผู้ขอมีการดำเนินกิจการอยู่แล้ว ว่าจะจะเป็นกิจการที่ได้รับส่งเสริมหรือไม่ได้รับส่งเสริมก็ตาม
- ในช่องกำลังผลิตเต็มที่ หากเป็นผลิตภัณฑ์ที่ได้รับการส่งเสริมให้กรอกกำลังผลิตตามบัตรส่งเสริม หากเป็นผลิตภัณฑ์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริม ให้กรอกกำลังผลิตเต็มที่ของเครื่องจักรที่ใช้ในการผลิตผลิตภัณฑ์นั้น ๆ
- ในช่องปริมาณการผลิตจริงให้กรอกยอดที่ผลิตได้ในปีนั้น ๆ โดยแยกปริมาณการขาย และมูลค่าที่ขายในแต่ละปี ลงในช่องยอดขายในประเทศและยอดขายส่งออก

ข้อ 4.8 สถิติการจ้างงานและกำไรสุทธิ 3 ปีย้อนหลัง ให้กรอกข้อมูลรวมของทั้งบริษัท

## 7. หัวข้อที่ 5 วัตถุดิบและวัสดุจำเป็น

- ให้ระบุชื่อวัตถุดิบและวัสดุจำเป็นที่จะใช้ในโครงการที่ขอรับการส่งเสริม โดยใช้ชื่อทั่วไป ไม่ใช่ชื่อย่อ ชื่อเฉพาะ หรือชื่อทางการค้า และรายการวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นนั้น ๆ จะต้องสอดคล้องกับกรรมวิธีการผลิตในข้อ 4.3

## 8. หัวข้อที่ 6 การจ้างงาน ให้ระบุจำนวนการจ้างงานในปีที่ผู้ขอเปิดดำเนินการเต็มโครงการ หรือเป็นจำนวนที่จะจ้างงานเพิ่มเติมสำหรับโครงการนี้เท่านั้น ไม่รวมโครงการที่มีอยู่เดิม (ถ้ามี)

## 9. หัวข้อที่ 7 ตลาด

- ข้อ 7.1 แผนการจำหน่าย - ให้ระบุสัดส่วนการจำหน่ายเป็นร้อยละ โดยระบุเพียงประมาณการ ทั้งการจำหน่ายในประเทศ และต่างประเทศ (สัดส่วนทั้ง 2 ส่วนรวมกันเท่ากับ 100 %)
- หากมีการจำหน่ายให้ลูกค้าในประเทศ แล้วลูกค้านำไปส่งออก หรือนำไปผลิตต่อเป็นสินค้าชนิดอื่นเพื่อส่งออกจัดเป็นการส่งออกทางอ้อม ให้กาเครื่องหมายลงในช่องหน้าข้อความ “ส่งออกทางอ้อม” ด้วย

- ข้อ 7.2 ลูกค้าหลัก ให้ระบุชื่อและประเทศของลูกค้าหลักของโครงการ หากยังไม่สามารถระบุชื่อได้ ให้ระบุประเภทของลูกค้าแทน เช่น Convenient Store, Exporter, Importer หรือกลุ่มอุตสาหกรรมอาหาร เป็นต้น

## 10. หัวข้อที่ 8 ต้นทุนและกำไร

- ข้อ 8.1 ประมาณการต้นทุนและกำไร ให้กรอกข้อมูลต้นทุนและกำไรในการผลิตผลิตภัณฑ์ที่ขอรับการส่งเสริม โดยให้ใช้ตัวเลขประมาณการ ดังนี้
- ช่องรายได้ เป็นรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์ที่ขอรับการส่งเสริม รายได้ในแต่ละปีจะต้องสอดคล้องกับปริมาณการผลิตในข้อ 4.2
  - ค่าวัตถุดิบ จะต้องเท่ากับมูลค่าวัตถุดิบรวมในแต่ละปี ในข้อ 5
  - ค่าแรงงาน ให้หมายความรวมถึง เงินเดือนและค่าจ้าง ของบุคลากรทั้งหมดในข้อ 6 รวมถึงเงินเดือนของผู้บริหารด้วย (เงินเดือนของผู้บริหารให้แยกออกมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร) กรณีมีค่าโบนัส สวัสดิการล่วงเวลา ฯลฯ ให้นำไปรวมในช่องค่าใช้จ่ายอื่น ๆ
  - ค่าบริการสาธารณูปโภค หมายถึง ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์
  - ค่าเสื่อมราคา ให้คำนวณอัตราตามประมวลรัษฎากร
  - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ให้เป็นไปตามหลักการบัญชี ยกเว้นเงินเดือนของผู้บริหาร
  - ค่าวิชาการและค่าสิทธิอื่น ๆ หมายถึง ค่าสิทธิบัตร ค่าลิขสิทธิ์ Know-how ค่าเครื่องหมายการค้า และสิทธิการผลิต ที่ผู้ขอต้องจ่ายในแต่ละปี

ข้อ 8.2 ราคาจากโรงงานและกำไรต่อหน่วยของผลิตภัณฑ์ที่จะผลิต

- ให้คำนวณต้นทุน กำไร ราคาจากโรงงานจากการผลิตในปีที่ 3
- ให้กรอกชื่อของผลิตภัณฑ์ที่ขอรับการส่งเสริมลงในแต่ละช่องในแถว “ผลิตภัณฑ์” หากมีผลิตภัณฑ์หลายชนิดให้กรอกรายละเอียดของแต่ละผลิตภัณฑ์ หากที่ว่างไม่พอ ให้กรอกเป็นเอกสารแนบ
- ให้กรอกหน่วยนับของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ ในช่อง “บาท/.....” เช่น บาท/ชิ้น เป็นต้น

11. **หัวข้อที่ 9 กรณีขอรับสิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมตามนโยบายพิเศษต่างๆ** หากผู้ขอต้องการขอรับ

สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมตามนโยบายที่ระบุในข้อนี้ ได้แก่ นโยบายส่งเสริม STI, HDD และ SMEs ซึ่งจะได้สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมจากเกณฑ์ปกติ ให้ผู้ขอเลือกกาเครื่องหมายลงในช่องสี่เหลี่ยมหน้านโยบายที่ต้องการ พร้อมทั้งกรอกข้อมูลเพิ่มเติมตามแบบฟอร์มขอรับสิทธิและประโยชน์ของนโยบายนั้น ๆ แนบพร้อมกับคำขอรับการส่งเสริมด้วย โดยผู้ขอสามารถดูรายละเอียดนโยบายดังกล่าวได้ ดังนี้

- นโยบายส่งเสริม STI ให้ดูประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 6/2547
- นโยบายส่งเสริม HDD ให้ดูประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 5/2547
- นโยบาย ส่งเสริม SMEs ให้ดูประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 6/2546 (ที่ Website ของสำนักงาน <http://www.boi.go.th>)

11. **หัวข้อที่ 10 วันที่ประสงค์จะมาชี้แจงโครงการ**

- ให้กรอกเวลาที่ผู้ขอประสงค์จะมาชี้แจงโครงการกับสำนักงานในช่อง “ชี้แจงรายละเอียดโครงการ” โดยระบุวันที่และเวลา ตามแบบฟอร์ม โดยกรอกข้อมูลทั้ง 3 ช่อง เพื่อให้เป็นตัวเลือกแก่เจ้าหน้าที่
- ส่วนการชี้แจงรายละเอียดด้านสิ่งแวดล้อม ให้กรอกเฉพาะโครงการที่ต้องกรอกแบบข้อมูลประกอบการพิจารณาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (F PA PP 15) ตามหมายเหตุท้ายข้อ 4.6 เท่านั้น โดยกรอกทั้ง 3 ช่องเช่นกัน

12. **ผู้ขอและผู้แทนในการขอรับการส่งเสริมตามโครงการ** ให้ลงชื่อทั้ง 2 คน โดยผู้ขอต้องเป็นบุคคลคนเดียวกับที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 และผู้แทนต้องเป็นบุคคลคนเดียวกับที่ระบุไว้ในข้อ 1.2

ทั้งนี้ ผู้ขอรับส่งเสริมจะต้องตรวจสอบข้อมูลและเอกสารประกอบการพิจารณาให้ครบถ้วน ตามรายการเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณาคำขอรับการส่งเสริม

รายการเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณาคำขอรับการส่งเสริม

- |   |  |
|---|--|
| <p>1. ทุกโครงการ</p> <p><input type="checkbox"/> แบบคำขอรับการส่งเสริมที่กรอกข้อมูลแล้ว *<br/>(F PA PP 01 หรือ F PA PP 03 หรือ F PA PP 04)</p> <p>2. กรณีที่จัดตั้งบริษัทแล้ว</p> <p><input type="checkbox"/> หนังสือรับรองฉบับล่าสุด</p> <p><input type="checkbox"/> งบการเงินปีล่าสุด</p> <p>3. กรณีที่มีขนาดการลงทุนเกิน 500 ล้านบาท</p> <p><input type="checkbox"/> รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ</p> <p>4. กรณีใช้เครื่องจักรเก่า</p> <p><input type="checkbox"/> อายุไม่เกิน 10 ปี</p> <p><input type="checkbox"/> อายุเกิน 10 ปี - แบบประกอบการพิจารณา<br/>เครื่องจักรใช้แล้ว อายุเกิน 10 ปี (F PA PP 16)</p> <p>5. กรณีประเภทกิจการที่มีประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม<br/>(ประเภท 1.5.2, 1.6, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.14, 1.15,<br/>1.16, 1.26, 2.15 ที่ใช้ไฮทิน, 3.1 ที่มีการฟอกย้อม, 4.11, 5.3.2,<br/>6.1, 6.2, 6.5, 6.7, 6.10, 6.11 ยกเว้นตั้งโรงงานในนิคมฯ หรือ<br/>ต้องทำ EIA หรือ ได้ ISO 14000)</p> <p><input type="checkbox"/> แบบประกอบการพิจารณาผลกระทบต่อ<br/>สิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (F PA PP15)</p> <p>6. กรณีที่ขอรับสิทธิและประโยชน์ตามนโยบาย STI</p> <p><input type="checkbox"/> แบบประกอบขอรับสิทธิฯ STI (F PA PP 14)</p> <p>7. กรณีที่ขอรับสิทธิและประโยชน์ตามนโยบาย SMEs</p> <p><input type="checkbox"/> แบบประกอบขอรับสิทธิฯ SMEs (F PA PP 17)</p> <p>8. กรณีที่ขอรับสิทธิและประโยชน์ตามนโยบาย HDD</p> <p><input type="checkbox"/> แบบประกอบขอรับสิทธิฯ HDD (F PA PP 18)</p> | <p>ขอให้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล</p> <p><input type="checkbox"/> ประเภทกิจการ</p> <p><input type="checkbox"/> อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจดทะเบียน</p> <p><input type="checkbox"/> มูลค่าเพิ่ม</p> <p><input type="checkbox"/> ขนาดการลงทุนขั้นต่ำ</p> <p><input type="checkbox"/> ที่ตั้ง</p> <p><input type="checkbox"/> แผนภูมิกรรมวิธีการผลิตที่ระบุเครื่องจักรหลัก</p> <p><input type="checkbox"/> สิ่งแวดล้อมเบื้องต้น</p> <p><input type="checkbox"/> วันที่ชี้แจง</p> <p><input type="checkbox"/> อื่นๆ .....</p> <p>หากข้อมูลในแบบคำขอมีการระบุเอกสารแนบ<br/>ต้องตรวจสอบเอกสารแนบให้ครบถ้วนด้วย</p> |
|---|--|

หมายเหตุ \*โปรดแนบเอกสารทั้งหมด 2 ชุด

- คำขอทั่วไป (F PA PP 01) ประเภทกิจการทั้งหมด ยกเว้นที่ระบุประเภทให้ใช้คำขอบริการ/ซอฟต์แวร์โดยเฉพาะ
- คำขอบริการ (F PA PP 03) กิจการประเภท 1.8, 1.17, 1.18, 1.19, 1.24, 1.27, 1.29, 7.1.3 - 7.1.8, 7.2 ทั้งหมด, 7.3 ทั้งหมด, 7.4 ทั้งหมด, 7.5 ทั้งหมด, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11 ทั้งหมด, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15 | 7.17, 7.18, 7.19, 7.22-7.31
- คำขอซอฟต์แวร์ (F PA PP 04) กิจการประเภท 5.8 และ 5.9



## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ว่าที่ร้อยตรีอภิสิทธิ์ ภัทรดุขฎี เกิดเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2523 จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาชั้นปีที่ 4 จากโรงเรียนวิมุตยารามพิทยากร และจบการศึกษาระดับ ป.ว.ส. สาขาวิชาช่างเทคนิคสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตนนทบุรี เมื่อปี พ.ศ. 2543 และจบการศึกษาระดับปริญญาตรี ครุศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาช่างอุตสาหกรรมสถาปัตยกรรม สถาบันราชภัฏพระนคร เมื่อปี พ.ศ. 2545 และได้เข้ารับการศึกษาดูในระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัจจุบันทำงานในส่วนของที่ปรึกษาโครงการ ธนาकारเกียรณาคิน จำกัด (มหาชน) ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่ ที่ปรึกษา สถาปนิก ฝ่ายสินเชื่อธุรกิจอพาร์ทเมนท์ และช่วยงานฝ่ายสินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิทยพัทยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย