

บทที่ 4

ความเป็นมาเกี่ยวกับมาตรการส่งเสริมการลงทุนและ รายละเอียดของโครงการที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาความเป็นมาเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุนได้แบ่งออกเป็น 3 ส่วนประกอบ
ด้วย ดังนี้

1. ความเป็นมาของนโยบายการกระจาย การถือครองทรัพย์สินเพื่อตอบสนองความ
ต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย
2. มาตรการส่งเสริมการลงทุนเกี่ยวกับ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง
3. โครงการหมู่บ้านพุดชา

4.1 ความเป็นมาของนโยบายการกระจาย การถือครองทรัพย์สิน¹

4.1.1 สภาพการถือครองทรัพย์สิน

ในปัจจุบันความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน โดยเฉพาะที่ดินและที่อยู่อาศัยมักจะกระจุกตัวอยู่
ในกลุ่มประชากรผู้มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูง ส่วนผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสในการเป็น
เจ้าของทรัพย์สินประเภทดังกล่าวน้อยมาก เพราะในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมาราคาที่ดินและที่อยู่
อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก และมีแนวโน้มจะสูงขึ้นไปอีก จากข้อมูลพื้นฐานการพัฒนา
ชนบทระดับหมู่บ้าน (กชช. 2 ค) ในปี 2533 พบว่าครัวเรือนในชนบทไม่มีที่ดินทำกินเป็นของ
ตนเองมีทั้งหมด 552,977 ครัวเรือนหรือคิดเป็นร้อยละ 8.0 ของครัวเรือนชนบททั่วประเทศ ส่วน
ครัวเรือนที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองและต้องเช่าเพิ่มบางส่วนมีทั้งสิ้น 730,751 ครัวเรือนหรือ
คิดเป็นร้อยละ 10.58 ของครัวเรือนชนบททั่วประเทศ

ในขณะเดียวกันประชากรที่มีรายได้น้อยในเขตเมืองยังประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่
อาศัยหรือมีที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งจากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติคาดว่า ในช่วง
แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 – 2539) ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มรายได้ต่างๆ ในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีปริมาณรวมทั้งสิ้น 376,520 หน่วย และในจำนวนนี้เป็นความ
ต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ไม่สามารถรับภาระการจ่ายได้จำนวน 203,838 หน่วย หรือประมาณ

¹ การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายนโยบายและแผน , แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและการแก้ไขปัญหาชุมชนของการเคหะ
แห่งชาติในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2535-2539) (กรุงเทพมหานคร , 2536)

ร้อยละ 54.13 ของความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งหมด ทั้งนี้ สาเหตุสำคัญๆ ที่ทำให้เกิดขาดแคลนที่ทำกินและที่อยู่อาศัยพอสรุปได้

การกระจายการถือครองสินทรัพย์ โดยเฉพาะที่ดินทำกินยังมีจำกัด เกษตรกรจำนวนมากไร้ที่ทำกินและขาดเอกสิทธิ์ เพราะปัจจุบันกรมที่ดินออกเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินได้เพียงประมาณ 23.7 ล้านไร่ จากพื้นที่นอกเขตป่าทั้งหมดประมาณ 160.7 ล้านไร่ กล่าวคือมีพื้นที่ที่ยังไม่ได้ออกโฉนดอีกประมาณ 137 ล้านไร่ ขณะเดียวกันยังมีเอกสารสิทธิในรูปแบบต่างๆ กัน ซึ่งออกให้โดยหลายหน่วยงาน ก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำในด้านสิทธิการถือครองที่ดินด้วย นอกจากนี้ ประมวลกฎหมายที่ดินให้สิทธิการถือครองอย่างเสรีไม่จำกัดจำนวนได้ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการถือครองที่ดิน การเช่าที่ดินซึ่งประโยชน์จะตกเฉพาะคนบางกลุ่มเท่านั้น

การขยายฐานเศรษฐกิจในตัวเมือง เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศที่ขยายตัวสูงมากในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ได้ส่งผลให้ชุมชนในเมืองบางเมืองซึ่งเป็นฐานรองรับการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม บริการและท่องเที่ยวมีการขยายตัวในอัตราสูง ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มอย่างรวดเร็ว มีความตื่นตัวในการซื้อขายที่ดินทำให้ที่ดินมีราคาแพงขึ้น และมีการกักตุนเพื่อเก็งกำไร มีการซื้อขายที่ดินเปลี่ยนมือกันในระยะสั้น และส่วนใหญ่ถูกกว้านซื้อโดยนักลงทุนอุตสาหกรรม จากปัญหาดังกล่าวทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินที่จะสามารถนำมาพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้น้อย

4.1.2 แนวทางพัฒนาเพื่อการกระจายการถือครองทรัพย์สิน

การพัฒนาประเทศในช่วงแผนฯ 7 จำเป็นจะต้องให้มีความสมดุลระหว่างการพัฒนาในเชิงปริมาณคุณภาพ และความเป็นธรรมในสังคมควบคู่กันไปเพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่มีคุณภาพและยั่งยืน ดังนั้น จึงได้กำหนดวัตถุประสงค์หลักของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 7 ไว้ 3 ประการ ดังนี้

4.1.2.1 รักษาอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อให้การเจริญเติบโตเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และมีเสถียรภาพ

4.1.2.2 การกระจายรายได้และกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคและชนบท ให้กว้างขวางยิ่งขึ้น

4.1.2.3 เร่งรัดพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ คุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม และทรัพยากรธรรมชาติ

โดยเฉพาะการกระจายการถือครองทรัพย์สินซึ่ง แผนพัฒนาเศรษฐกิจ ฉบับที่ 7 ได้เริ่มที่จะให้มีนโยบายแนวทางหลักในการกระจายการถือครองทรัพย์สินอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้น โดยเฉพาะในเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งมีนโยบายสำคัญ คือ

- 1) ส่งเสริมและสนับสนุนการจัดสินเชื่อเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้มากขึ้น รวมทั้งให้มีการผ่อนคลายเงื่อนไขเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยละสนับสนุนการดำเนินงานของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- 2) ส่งเสริมการประกอบการของภาคเอกชน เพื่อจัดที่อยู่อาศัยในราคายุติธรรมแก่ ประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยพิจารณากำหนดมาตรการให้สิ่งจูงใจในการลงทุน เพื่อให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยในราคาถูกลงได้
- 3) ลดภาระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยให้สามารถหักค่าลดหย่อนของดอกเบี้ยค่าผ่อน บ้านในอัตราที่สูงขึ้น
- 4) จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในลักษณะอาคารเช่ามากขึ้น เพื่อสนองความ ต้องการที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว ตามสภาพสังคมในอุตสาหกรรม
- 5) กระจายอำนาจการออกใบอนุญาตการจัดสรรที่ดินไปสู่หน่วยงานท้องถิ่น รวมทั้ง พิจารณาลดขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อเอื้ออำนวยให้เกิดความคล่องตัว และรวดเร็วในการพิจารณาออกใบอนุญาต
- 6) เร่งออกพระราชบัญญัติชุมชนแออัดเพื่อคุ้มครองสิทธิการอยู่อาศัยของชาวชุมชน และ ส่งเสริมให้ภาคเอกชนโดยเฉพาะเจ้าของที่ดินได้มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาชุมชน แออัด
- 7) ควบคุมค่าเช่าที่อยู่อาศัยในอัตราที่ยุติธรรม และให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค รับผิดชอบ
- 8) สนับสนุนการเคหะแห่งชาติร่วมดำเนินการกับภาคเอกชนในลักษณะโครงการจ้าง เหมมาเบ็ดเสร็จ เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยให้การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรฐานต่าง ๆ ตามความเหมาะสม เช่น รูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น
- 9) ปรับปรุงชุมชนแออัดที่มีอยู่เดิม และจัดหาที่อยู่ใหม่ให้แก่ชุมชนที่ถูกไล่รื้อ โดยร่วมลงทุน ระหว่างส่วนกลาง ส่วนท้องถิ่น เจ้าของที่ดิน และการเคหะแห่งชาติ
- 10) จัดตั้งกองทุนและจัดสรรกองทุน สำหรับให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและที่อยู่อาศัย รวมทั้ง สนับสนุนสถาบันการเงินเอกชน ให้เพิ่มบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะคนยากจนในชุมชนแออัด

4.2 การส่งเสริมการลงทุน²

4.2.1 ประวัติย่อของการบริหารงานส่งเสริมการลงทุน

ในระยะแรกการบริหารงานด้านการส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาล อยู่ในรูปของ “คณะกรรมการ” แต่เพียงอย่างเดียวโดยไม่มีหน่วยงานบริหารหรือ“สำนักงาน”เช่นปัจจุบัน “คณะกรรมการส่งเสริมอุตสาหกรรม” ตั้งขึ้นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2497 หลังจากได้มีการตรา “พระราชบัญญัติส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2497” โดยมีบทบัญญัติสิทธิประโยชน์เป็นสิ่งจูงใจแก่กิจการที่รัฐเห็นว่าสำคัญ และจำเป็นต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ คณะกรรมการที่ตั้งขึ้นมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรมเป็นประธานกรรมการทำหน้าที่พิจารณาให้สิทธิประโยชน์แก่นักลงทุน

ต่อมารัฐบาลเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนได้เปลี่ยนแปลงไป พระราชบัญญัติส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2497 ไม่สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการดึงดูดให้เอกชน ทั้งไทยและต่างประเทศมาลงทุนประกอบอุตสาหกรรมตามเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในปีพ.ศ. 2501 จึงได้ยกเลิกพระราชบัญญัตินั้นและให้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 33 พ.ศ.2501 แทน โดยมี “คณะกรรมการที่ปรึกษาเศรษฐกิจ” รับผิดชอบในการบริหารงาน

ต่อมาในปี พ.ศ. 2503 ได้มีการตรากฎหมายขึ้นใหม่ เรียกว่าพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2503 กำหนดกิจการที่อยู่ในข่ายการส่งเสริมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของประเทศอย่างชัดเจน และเพิ่มสิทธิประโยชน์แก่ผู้ลงทุนมากขึ้น มีบทบัญญัติให้ตั้ง “คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม” ขึ้นโดยมีคณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

หลังจากประเทศไทยได้ประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและพัฒนาระดับชาติฉบับแรกเมื่อปี พ.ศ. 2504 แล้วรัฐบาลได้เล็งเห็นว่าการส่งเสริมการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจจากเศรษฐกิจเกษตรสู่เศรษฐกิจอุตสาหกรรมจำเป็นต้องมีกลไกทางกฎหมายที่เหมาะสม จึงได้แก้ไขพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนในปี พ.ศ. 2505 โดยได้แบ่งกิจการที่อยู่ในข่ายให้การส่งเสริมออกเป็นประเภท ก. ข. ค. โดยให้สิทธิประโยชน์มากขึ้นน้อยตามลำดับความสำคัญของประเภทกิจการ

ต่อมาเมื่อมีปริมาณงานและอุตสาหกรรมที่ให้การส่งเสริมมีความซับซ้อนมากขึ้น จึงได้มีการตรากฎหมายว่าด้วยส่งเสริมการลงทุนขึ้นใหม่ในปีพ.ศ. 2508 กำหนดให้มีการจัดตั้งสำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรมขึ้น เป็นหน่วยราชการถาวร มีฐานะเทียบเท่ากรม สังกัดสำนักนายกรัฐมนตรี ทำหน้าที่บริหารงานการส่งเสริมการลงทุนให้เป็นไปตามนโยบาย

² สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. เรื่องนํารัฐการส่งเสริมการลงทุน. สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำนักนายกรัฐมนตรี. 2543.

ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และให้ยุบคณะกรรมการการบริหารที่มีอยู่เดิมเสียพระราชบัญญัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2509 กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้ปรับปรุงแก้ไขอีกครั้งในรูปของประกาศคณะ ปฏิวัติฉบับที่ 227 มีบทบัญญัติให้เปลี่ยนคณะกรรมการ และสำนักงานโดยตัดคำว่า "อุตสาหกรรม" ออกเพื่อให้การ ส่งเสริมการลงทุน ขอบเขตที่กว้างขวางไม่จำกัดเฉพาะอุตสาหกรรม แต่ให้รวมกิจการประเภทบริการเข้าไว้ด้วยโดยฉบับนี้ ยกเลิกการแบ่งกิจการเป็นประเภท ค. ที่เคยกำหนดไว้ในกฎหมายที่ออกเมื่อปี พ.ศ.2505

ในปีพ.ศ. 2520 ได้มีการออกกฎหมายใหม่ เรียกว่า "พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520" ประกาศในราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษ เล่มที่ 94 ตอนที่ 38 วันที่ 4 พฤษภาคม 2520 ต่อมาเมื่อปลายปีพ.ศ. 2534 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายฉบับดังกล่าว โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 เนื่องจากรัฐบาลนำภาษีมูลค่าเพิ่มมาใช้ แทนภาษีการค้า กฎหมายฉบับนี้ได้ใช้บังคับมาจนถึงปัจจุบัน

4.2.2 การบริหารงานส่งเสริมการลงทุน

การบริหารงานส่งเสริมการลงทุนแบ่งออกเป็น 2 ระดับ

1. ระดับคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
2. ระดับการบริหารงานโดยสำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ระดับคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งนายกรัฐมนตรีเป็นประธานและเลขาธิการ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นกรรมการและเลขาธิการมีหน้าที่กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนและงานการให้สิทธิประโยชน์ สำหรับโครงการที่ เข้าร่วมส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้จัดตั้งคณะอนุกรรมการ ส่งเสริมการลงทุนอีก 8 ข้อโดยให้มอบหมายให้ปฏิบัติงานเฉพาะด้านจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

คณะอนุกรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุน

1. พิจารณาและเสนอแนะนโยบายและมาตรการส่งเสริมการลงทุนให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารเศรษฐกิจด้านอื่นๆ ของรัฐบาล
2. พิจารณาเสนอแนะการแก้ไขคำสั่ง ประกาศ กฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
3. พิจารณาเสนอแนะกลยุทธ์และหลักเกณฑ์ส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก
4. กำหนดมาตรการและประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อสนับสนุนให้เกิดการลงทุนและการสร้างงานในสวนภูมิภาค

5. มีอำนาจเชิญผู้แทนของหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและเอกชนที่เกี่ยวข้อง เพื่อมาให้ข้อมูลข้อเท็จจริง หรือข้อคิดเห็นได้ตามความจำเป็น
6. แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาเรื่องใดเรื่องหนึ่งได้ตามความเหมาะสม
7. ปฏิบัติงานหรือดำเนินการอื่นใด ตามที่คณะกรรมการหรือประธานคณะกรรมการจะมอบหมาย

คณะอนุกรรมการพิจารณาโครงการ

พิจารณาอนุมัติและไม่อนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การให้การส่งเสริมสำหรับโครงการ ที่มีขนาดการลงทุนเกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน และโครงการที่เป็นกิจการผลิตผลิตภัณฑ์เพื่อการส่งออกเป็นส่วนใหญ่ที่มีขนาดการลงทุนเกิน 40 ล้านบาท ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน
2. ให้แก้ไขโครงการการให้สิทธิและประโยชน์ทางภาษีอากรเพิ่มเติม และการแก้ไขเพิ่มเติมหรือผ่อนผันเงื่อนไขสำหรับโครงการที่มีขนาดการลงทุนเกิน 500 ล้านบาท ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน รวมทั้งการแก้ไขหรือผ่อนผันเงื่อนไขการส่งเสริมในเรื่องต่าง ๆ และการขยายเวลานำเข้าเครื่องจักรนอกเหนือจากที่ได้รับมอบหมาย ที่สำนักงานกระทำการแทน

คณะอนุกรรมการพิจารณาการอุทธรณ์

1. พิจารณากลับกรองและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการ กรณีที่มีการอุทธรณ์ มติของคณะกรรมการ
2. พิจารณาและวินิจฉัยการอุทธรณ์มติคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ที่คณะกรรมการแต่งตั้งและมอบอำนาจให้ทำการแทน หรือมติสำนักงานที่คณะกรรมการมอบอำนาจให้ทำการแทนแล้ว รายงานให้คณะกรรมการทราบ
3. อำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย
4. ในการปฏิบัติการตามอำนาจหน้าที่ ตามข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 3 คณะอนุกรรมการมีอำนาจดังต่อไปนี้
 - 4.1 เชิญบุคคลหรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อเท็จจริงหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่คณะอนุกรรมการพิจารณา
 - 4.2 วางระเบียบในเรื่องสิทธิการยื่นอุทธรณ์วิธีพิจารณา และวินิจฉัยอุทธรณ์ ระเบียบดังกล่าว เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้วให้ใช้บังคับได้

คณะอนุกรรมการสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร

- 1 พิจารณาและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1.1 การกำหนดค่าธรรมเนียมพิเศษตามมาตรา 49 และหรือการห้ามนำเข้าตาม มาตรา 50
- 1.2 การให้ความคุ้มครองกิจการของผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนอันตลอดจนกำหนด ราคาขายขั้นสูงสำหรับการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของผู้ได้รับการส่งเสริมให้สอดคล้องกับ การให้การคุ้มครอง
- 1.3 การร้องเรียนและปัญหาอุปสรรคเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุนอันสืบเนื่องจาก ภาษีอากร ระบบและวิธีการจัดเก็บภาษีอากร
2. พิจารณานอมนุมัติและไม่อนุมัติการลดหย่อนภาษีอากรวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นตาม มาตรา 30 สำหรับภาษีอากรที่ลดหย่อนแต่ละรายไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี
3. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการมีมติหรือมอบหมายหรือให้กระทำการแทนเป็นคราว ๆ ไป

คณะอนุกรรมการกฎหมาย

1. พิจารณาวินิจฉัยและให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนตามที่ คณะกรรมการสำนักงานหรือ หรือที่คณะอนุกรรมการเห็นควรเสนอคณะกรรมการพิจารณา
2. พิจารณาและให้ความเห็นแก่คณะกรรมการของสำนักงานในปัญหาการปฏิบัติและ อุปสรรคกฎหมายต่อการส่งเสริมการลงทุนตลอดจนเสนอมาตรการแก้ไขปัญหา และอุปสรรคดัง กล่าว

คณะอนุกรรมการพิจารณาปฏิบัติงานตามสัญญาค้ำประกันโครงการ

ให้มีอำนาจและหน้าที่ในการพิจารณาริเงินค้ำประกันและขยายเวลาการดำเนินการโครงการ ของการส่งเสริมตามที่กำหนดให้สัญญาค้ำประกันให้แนวทางการพิจารณา ดังนี้

1. หากผู้ได้รับส่งเสริมปฏิบัติงานไม่ทันหรือเลื่อนเวลาที่กำหนดในแต่ละขั้นตอนของ การให้คณะอนุกรรมการใช้ดุลพินิจในการริเงินประกันโครงการมากน้อยตามความผิดพลาดหรือ รับผิดชอบของผู้ได้รับการส่งเสริม
2. เมื่อริเงินค้ำประกันของผู้ได้รับการส่งเสริมตามข้อ 1 แล้ว ให้คณะอนุกรรมการผ่อนผัน ระยะเวลาดำเนินการแต่ละขั้นตอนตามความเหมาะสม
3. ผู้ได้รับการส่งเสริมรายที่ไม่ได้ดำเนินการหรือไม่ประสงค์ที่จะดำเนินโครงการต่อไปให้ คณะอนุกรรมการริเงินค้ำประกันเต็มจำนวนที่กำหนดในสัญญา

คณะกรรมการกำกับดูแลการให้สิทธิและประโยชน์ตามมาตรา 36 (1) และ (2) แก่กิจการที่ประกอบการอยู่เดิม

1. พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับระเบียบหลักเกณฑ์ และวิธีการใช้สิทธิและประโยชน์ตามมาตรา 36 (1) และ (2)
2. พิจารณากลับกรองการขอรับการส่งเสริมการลงทุน
3. ปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับดูแลการให้สิทธิและประโยชน์ตามมาตรา 36 (1) และ (2) แก่กิจการที่ประกอบการอยู่เดิมมอบหมาย
4. รายงานผลการพิจารณาและปฏิบัติงานตามข้อ 1, 2, 3 ให้คณะกรรมการกำกับดูแลการให้สิทธิและประโยชน์ตามมาตรา 36 (1) และ (2) แก่กิจการที่ประกอบการอยู่เดิมทราบ

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้แบ่งงานออกเป็นกองต่าง ๆ กองและจัดตั้งหน่วยเฉพาะกิจ อีก 3 หน่วยงานมีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

สำนักงานเลขานุการกรม มีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับงานสารบรรณ งานการเจ้าหน้าที่งานคลัง งานการประชุม งานพิธีการส่งเสริม งานนิติการ และปฏิบัติราชการทั่วไปของสำนักงานซึ่งมีได้อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกองใดโดยเฉพาะ

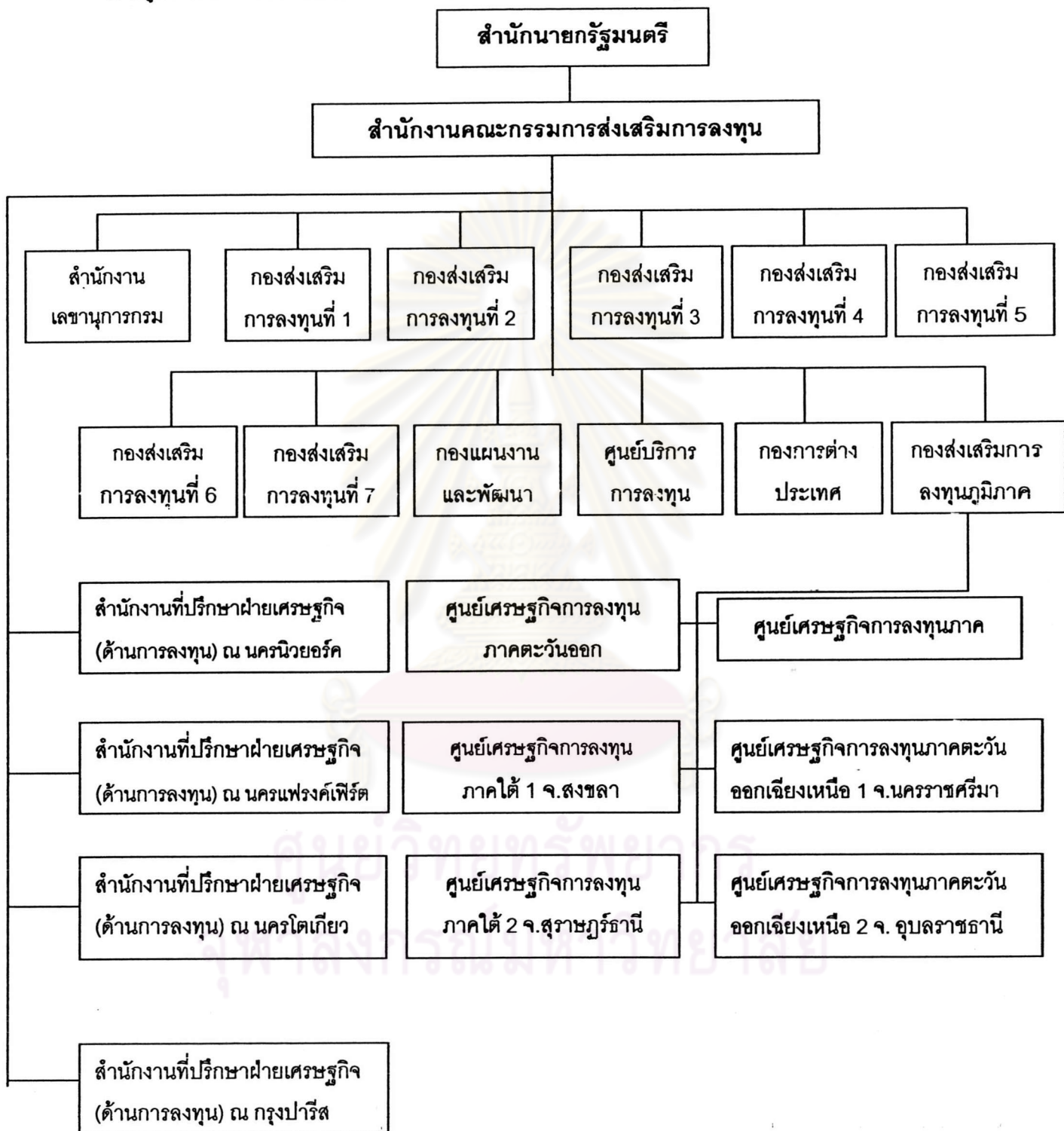
กองแผนงานและพัฒนารับผิดชอบเกี่ยวกับการศึกษาวิเคราะห์วิจัยรวบรวมข้อมูล เพื่อเสนอแนะประกอบการกำหนดนโยบายและวางแผนงานสำหรับการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งการติดตามประเมินผลและเก็บรวบรวมประมวลผลข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์ตลอดจนทำทะเบียนการลงทุน และเทคโนโลยีจากต่างประเทศ

ศูนย์บริการลงทุน มีหน้าที่รับผิดชอบในการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ และชักจูงให้เกิดการลงทุนในกิจการที่อำนวยความสะดวกทางเศรษฐกิจและสังคมตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้ ให้ความช่วยเหลือให้คำปรึกษา แนะนำบริการข้อมูลแก่ผู้สนใจศึกษาและรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการส่งเสริมการลงทุน จึงหาผู้ร่วมทุน จัดทำและปรับปรุงเอกสารเผยแพร่ข่าวสารต่าง ๆ จัดคณะเผยแพร่การลงทุนไปยังต่างประเทศรวมทั้งการให้สนับสนุนข้อมูลเกี่ยวข้องกับการค้าการลงทุนผ่านทางเว็บไซต์ (<http://www.boei.go.th>) และฐานข้อมูลกิจกรรมสนับสนุนในภูมิภาคอาเซียน 10 ประเทศ

กองส่งเสริมการลงทุนที่ 1-7 มีอำนาจวิเคราะห์และเสนอความเห็นเกี่ยวกับการให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการในเขตอุตสาหกรรมแต่ละหมวดที่รับผิดชอบอยู่และปฏิบัติงานร่วมกับหรือส่งเสริมการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

การส่งเสริมการลงทุนภูมิภาค มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านการศึกษาวางแผนและพัฒนาสู่ทางการลงทุนรายภาค และรายจังหวัด จัดการสัมมนาและประชุมนักธุรกิจ

แผนภูมิที่ 4.1 การแบ่งส่วนราชการสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน



ที่มา : สำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ตารางที่ 4.1 แสดงเขตส่งเสริมการลงทุนและสิทธิประโยชน์

เขตส่งเสริมการลงทุนและสิทธิประโยชน์

เขต/จังหวัด	สิทธิและประโยชน์
เขต 1 – 6 จังหวัดกรุงเทพฯ สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และ นครปฐม	<ul style="list-style-type: none"> ❖ ลดหย่อนอากรขาเข้าเครื่องจักรร้อยละ 50 ❖ ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อ ส่งออก เป็นเวลา 1 ปี ❖ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี เฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม
เขต 2 – 12 จังหวัด สมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง ภูเก็ต	<ul style="list-style-type: none"> ❖ ลดหย่อนอากรขาเข้าเครื่องจักรร้อยละ 50 ❖ ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อ ส่งออก เป็นเวลา 1 ปี ❖ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม ❖ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่นอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม
เขต 3 – 58 จังหวัด 18 จังหวัดรายได้ต่ำ – ศรีสะเกษหนอง บัวลำภู สุรินทร์ ยโสธร มหาสารคาม นครพนม ร้อยเอ็ด กาฬสินธุ์ สกลนคร บุรีรัมย์ อำนาจเจริญ พะเยา แพร่ น่าน สตูล ปัตตานี ยะลา และนราธิวาส	<ul style="list-style-type: none"> ❖ ยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร ❖ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี ❖ ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อ ส่งออก เป็นเวลา 5 ปี <p><u>18 จังหวัดรายได้ต่ำได้สิทธิเหล่านี้เพิ่มเติม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 ของอัตราปกติ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

เขตส่งเสริมการลงทุนและสิทธิประโยชน์

เขต/จังหวัด	สิทธิและประโยชน์
	<ul style="list-style-type: none"> ❖ อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ ❖ หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนในการนั้น
<p>40 จังหวัด - นครนายก อุบลราชธานี ชัยภูมิ มุกดาหาร อุตรดิตถ์ เลย ขอนแก่น นครราชสีมา เพชรบูรณ์ พิจิตร สุโขทัย เชียงราย แม่ฮ่องสอน อุตรดิตถ์ ตาก พิษณุโลก กำแพงเพชร ลำปาง เชียงใหม่ ลำพูน ตราด จันทบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี ปราจีนบุรี ลพบุรี สิงห์บุรี ชัยนาท อุทัยธานี นครสวรรค์ สระแก้ว พังงา สงขลา กระบี่ สุราษฎร์ธานี ชุมพร พัทลุง นครศรีธรรมราช ระนอง</p>	<p>40 จังหวัดได้สิทธิประโยชน์เพิ่มดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ โครงการที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้ได้รับการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้ และอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ ❖ โครงการที่ตั้งสถานประกอบการอยู่นอกนิคม อุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม ให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนในการนั้น

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

4.2.3 นโยบายส่งเสริมการลงทุน

เพื่อบรรเทาภาระด้านการเงินการคลังของรัฐบาล และให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงได้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนใหม่ ดังต่อไปนี้

1. เพื่อประสิทธิภาพและความคุ้มค่าในการใช้สิทธิและประโยชน์ภาษีอากร โดยให้สิทธิและประโยชน์แก่โครงการที่มีผลประโยชน์ต่อเศรษฐกิจอย่างแท้จริง และใช้หลักการบริหารและการกำกับดูแลองค์กรที่ดี (Good Governance) ในการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร โดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องรายงานผลการดำเนินงานของโครงการที่ได้รับส่งเสริมเพื่อให้คณะกรรมการได้ตรวจสอบ ก่อนใช้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรในปีนั้น

2. สนับสนุนอุตสาหกรรมพัฒนาระบบคุณภาพและมาตรฐานการผลิต เพื่อแข่งขันในตลาดโลก โดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมทุกรายที่มีโครงการลงทุนตั้งแต่ 30 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) ต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า

3. ปรับมาตรการส่งเสริมให้สอดคล้องกับข้อตกลงด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศโดยการยกเลิกเงื่อนไขและการส่งออกและการใช้ชิ้นส่วนในประเทศ

4. สนับสนุนการลงทุนเป็นพิเศษในภูมิภาคหรือท้องถิ่นที่มีรายได้ต่ำและมีสิ่งเอื้ออำนวยต่อการลงทุนน้อย โดยให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรสูงสุด

5. ยังคงให้ความสำคัญการส่งเสริมการลงทุนอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม โดยกำหนดเงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุนขั้นต่ำของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมเพียง 1 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน)

6. ให้ความสำคัญแก่กิจการเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร กิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเทคโนโลยีและทรัพยากรมนุษย์ กิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการพื้นฐาน กิจการป้องกันและรักษาสิ่งแวดล้อม และอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ตั้งอยู่ในเขตใด

4.2.4 หลักเกณฑ์การพิจารณาที่อยู่อาศัยของสำนักงานส่งเสริมการลงทุน

กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง เป็นกิจการที่กำหนดให้การส่งเสริมการลงทุนในหมวด 7 อุตสาหกรรมบริการและสาธารณสุข ซึ่งมีเงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุนดังนี้คือ

ตารางที่ 4.2 แสดงหลักเกณฑ์โครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน

ประเภท	เงื่อนไข
7.19 กิจกรรมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วยในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 ในเขต 2 และเขต 3 2. พื้นที่ต่อหน่วยจะต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร 3. จะต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน 600,000 บาท(รวมราคาที่ดิน) 4. แผนผังและแบบแปลนอาคารจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (เพื่อให้มั่นใจว่าอาคารที่ก่อสร้างไม่ใช่อาคารเพื่อการพาณิชย์) 5. จะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 6. โครงการที่ตั้งในเขต 1 หรือเขต 2 จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี 7. โครงการที่ตั้งในเขต 3 จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี 8. จะไม่ได้รับสิทธิและประโยชน์เกี่ยวกับอาคารเช่าเครื่องจักร

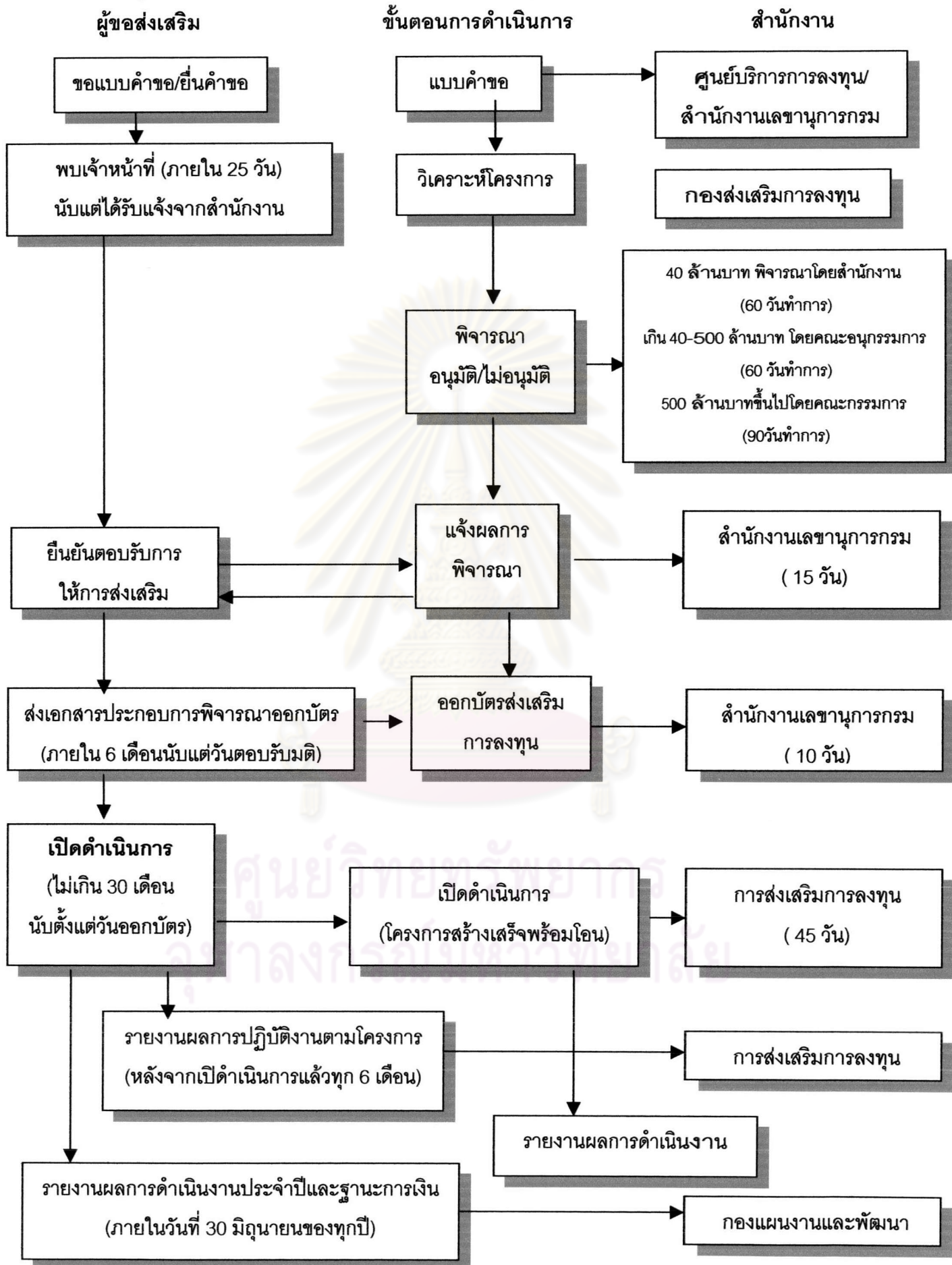
ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

นอกจากนี้ยังต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆเพิ่มเติม ดังนี้

- จะต้องจัดตั้งบริษัทจำกัดในประเทศไทย
- จะต้องมีส่วนถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย ถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 51%
- จะต้องมียกเว้นเงินลงทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น
- จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างก่อนการขอบัตรส่งเสริม

โดยมีขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามแผนภูมิที่ 4.2

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนเฉพาะโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัย



ที่มา : สำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

4.3 ความเป็นมาโครงการหมู่บ้านพฤษภา ³

บริษัท พฤษภา เรียดเอสเตท จำกัด เริ่มก่อตั้งเมื่อปีพ.ศ. 2536 โดยจุดเริ่มต้นของบริษัทมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอนจิเนียริง ซึ่งดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งโครงการสำคัญ ๆ โดยปัจจุบันบริษัท มีสินค้าหลากหลายประเภท เช่น ที่ดินเปล่า, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮ้าส์ แต่จากการวิเคราะห์ที่ในนี้ จะเน้นเฉพาะตัวสินค้าในบางส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากบีโอไอ เท่านั้น หรือ เรียกอีกอย่างว่าเฉพาะในส่วนของผู้อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง (ราคาจำหน่ายไม่เกิน 600,000 บาท) ซึ่งโดยมากเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์

ข้อได้เปรียบด้านการลงทุน จากการที่บริษัท พฤษภาเรียดเอสเตท จำกัด ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากบีโอไอ ทำให้สามารถช่วยลดต้นทุนในการประกอบกิจการได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัท ได้รับการส่งเสริมไปแล้ว 17 โครงการ จำนวน 24,886 หน่วย เปิดดำเนินการแล้ว 14,417 หน่วย

4.3.1 ภาพรวมองค์กร (Performance)

4.3.1.1 ประสิทธิภาพในการผลิต (เทคนิคในการก่อสร้างแบบพิเศษ - ช่วยลดต้นทุน) บริษัทฯ ดำเนินกิจการก่อสร้างเองเพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย โดยใช้เทคนิคก่อสร้างเป็นผนังคอนกรีตเสริมใยเหล็กระบบ Load Bearing Wall ซึ่งเป็นเทคโนโลยีจากประเทศฝรั่งเศส โดยการหล่อผนังสำเร็จรูปก่อนเวลาก่อสร้างสามารถยกมาติดตั้งได้ในเวลาอันรวดเร็วทำให้ใช้เวลาในการก่อสร้างสั้นกว่าคู่แข่ง และหลังคาซีแพกโมเนียทั้งหลัง

4.3.1.2 ประสิทธิภาพสินค้า

1) ด้านคุณภาพบ้าน : มีวิศวกรโครงการควบคุมตั้งแต่ขั้นของการออกแบบผังรวม โครงการ แปลนบ้าน และการควบคุมการก่อสร้าง

2) ด้านทำเลที่ตั้ง : อยู่ในทำเลที่มีแนวโน้มการเจริญเติบโตสูง
เข้า – ออก สะดวก(บริษัทฯ มีทีมงานในการวิจัยตลาดเพื่อหาทำเลที่เหมาะสมก่อน)

3) ด้านสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก : ในโครงการจะมี

³ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. ภาวะอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง. สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำนักงานกฤษฎีกา. 2546

การลงทุนในส่วนของสาธารณูปโภค ส่วนกลางได้แก่ ถนน ระบบระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย (ทั้งระบบรวมของโครงการและระบบอิสระในแต่ละครัวเรือน) และสวนสาธารณะ

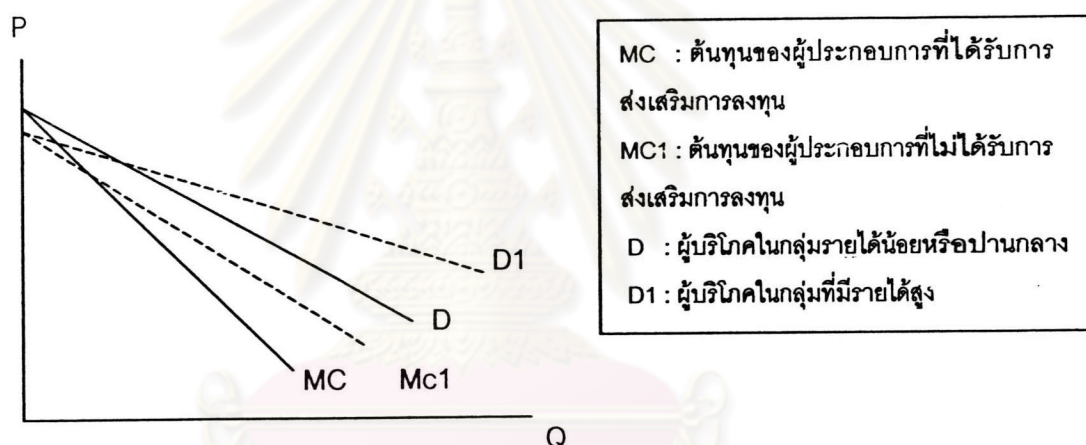
4.3.2 กิจกรรมของบริษัท

4.3.2.1 การโฆษณา

เน้นการขายตรงโดยมุ่งเน้นที่ลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มอาจารย์ ข้าราชการ และพนักงานบริษัทที่ทำงานบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ โดยรวมถึงกลุ่มลูกค้าทั่วไปที่มีรายได้ระดับปานกลางและรายได้น้อย ซึ่งต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเสริมด้วยการแจกแผ่นพับ ประกอบการสื่อสารวิทยุ

4.3.2.2 การกำหนดราคา

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงการกำหนดราคา ของบริษัทพฤษาเรียลเอสเตท จำกัด



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ในตลาดบ้านจัดสรรผู้ผลิตแต่ละรายต่างมีอำนาจผูกขาดในสินค้าของตนเอง เนื่องจากสินค้าของผู้ผลิตแต่ละรายการจะมีความแตกต่างกันอย่างน้อยก็ด้วยชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ซึ่งหากเปรียบไปแล้ว ในตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือปานกลาง ในขณะเดียวกัน ผู้ผลิตในตลาดนี้ก็อาจจะหลีกเลี่ยงการแข่งขันไปได้เนื่องจากยังมีความทดแทนกันได้ของสินค้าอยู่

แต่ทั้งนี้ ผู้ประกอบการอย่างเช่นบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากบีโอไอ ซึ่งมีความได้เปรียบคู่แข่งที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เนื่องจากจะมีต้นทุนในการดำเนินงานที่ต่ำกว่า จึงสามารถกำหนดราคาได้ต่ำกว่า ประกอบกับหากเป็นสินค้าที่สามารถทดแทนกันได้ ติมาณต์ของผู้บริโภคในกลุ่มที่มีรายได้น้อยหรือปานกลาง การเปลี่ยนแปลงราคาจะมีผลต่อการตัดสินใจมากกว่าผู้บริโภคในกลุ่มที่มีรายได้สูง

4.3.2.3 แผนการลงทุน (Plan Investment)

โดยลักษณะเฉพาะของธุรกิจบ้านจัดสรรเมื่อการจำหน่ายในแต่ละโครงการแล้วเสร็จก็จะทำการขยายโครงการต่อไป โดยเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมอันจะพิจารณาจากทำเลที่มีแนวโน้มการเจริญเติบโตสูง เข้า – ออก สะดวก และยังไม่มีการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณเดียวกันนั้นมากนัก เพื่อได้ทำเลที่เหมาะสมแล้วจึงทำการพัฒนาที่ดิน (จัดสรรโครงการออกไป)

4.3.2.4 การทำการวิจัยและพัฒนา

1) การวิจัยตลาด : ก่อนที่บริษัท จะทำการพัฒนาโครงการใดๆ ก็ตาม ฝ่ายการตลาดของบริษัทจะต้องทำการสำรวจคู่แข่ง และ สำนวจพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคก่อนเสมอ

2) การพัฒนาเทคนิคการก่อสร้าง : บริษัท มีการนำเทคนิคก่อสร้างแบบ Load Bearing Wall ซึ่งเป็นเทคโนโลยีจากประเทศฝรั่งเศส มาใช้ทำให้สามารถก่อสร้างได้รวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่ายในระยะยาวได้

4.3.2.5 ด้านกฎหมาย (Legal tactic)

มีการรวมกลุ่มกันของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ 3 แห่ง คือ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ได้รวมตัวกันยื่นข้อเสนอให้รัฐบาล สนับสนุนเงินทุนหมุนเวียนแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเรียกร้องให้บีไอเอ ปรับราคาขายสำหรับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมจาก 600,000 บาท เป็น 700,000 – 800,000 บาท

4.3.3 โครงสร้างทางตลาด

4.3.3.1 จำนวนผู้ผลิตและผู้ขาย และ ความยากง่ายในการเข้าตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่

1) จำนวนผู้ผลิตและผู้ขาย : ผู้ขายจำนวนเท่าใดจะเรียกว่ามากเท่านั้น หมายถึง จำนวนที่มากพอจนที่ผู้ขายแต่ละรายมีอิทธิพลต่อระดับราคาสินค้าน้อยมากจนไม่ต้องคำนึงถึง แต่ในตลาดที่อยู่อาศัยนั้นสามารถกล่าวได้ว่ามีผู้ผลิตผู้น้อยรายเนื่องจากการดำเนินการนโยบายใดๆ ของผู้ขายรายหนึ่งจะกระทบต่อผู้ขายรายอื่นๆ ในตลาดด้วย เห็นได้จากจะมีการแข่งขันกันลดราคาจะมีการจัดโปรแกรมส่งเสริมการขายใหม่ๆ แข่งขันกันเพื่อพยายามโน้มน้าวการตัดสินใจของผู้บริโภคอยู่กันตลอดเวลา

2) ความยากง่ายในการเข้าตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่
 ชื่อเสียงของ ผู้ประกอบการรายเดิมที่ผู้บริโภคให้ความเชื่อถือประกอบกับในการ
 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เวลาลงทุนจำนวนมากจึงนับว่าเป็นอุปสรรคสำหรับ
 การเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่อย่างหนึ่ง

4.3.3.2 ความแตกต่างของผลิตภัณฑ์

ตารางที่ 4.3 แสดงความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ของบริษัท พุกษาเรียลเอสเตท จำกัด

ด้าน	ความแตกต่าง
ราคา	เนื่องจากการได้รับการส่งเสริมการลงทุนจึงสามารถตั้งราคาได้ต่ำกว่าสินค้าในระดับเดียวกันของคู่แข่งที่ไม่ได้รับการลงทุน
คุณภาพ	ได้มาตรฐานตามข้อกำหนด
ทำเลที่ตั้ง	อยู่ในทำเลที่มีแนวโน้มการเจริญเติบโตสูง เข้า – ออก สะดวก

4.3.4 การควบคุมกิจการการผลิตสินค้าที่ต่างกัน

นอกจากผู้ประกอบการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร ยังมีบริษัทในเครือที่ดำเนินการรับเหมาก่อสร้างด้วย ฉะนั้นหากสามารถควบคุมต้นทุนในการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รายละเอียดโครงการที่ใช้ในการศึกษา

ชื่อโครงการ	บ้านพุกษา 9 รังสิต-คลอง 3
ที่ตั้งโครงการ	ต.คลอง 3 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 746 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทั้งหมด	1,107 หน่วย
จำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริม	612 หน่วย
รูปแบบของโครงการ	ประกอบไปด้วย 3 แบบ ได้แก่

ตารางที่ 4.4 แสดงข้อมูลบ้านทาวน์เฮาส์โครงการหมู่บ้านพุกษา 9

รูปแบบ	จำนวนยูนิต	ขนาดพื้นที่
ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นทรงไทยสไตล์โมเดิร์น	1,091	18 ตร.วา
ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวสไตล์บ้านเดี่ยว	4	18 ตร.วา
อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น	12	16 ตร.วา

ชื่อโครงการ	บ้านพฤษภา 11 รัชชิต-คลอง 3
ที่ตั้งโครงการ	ต.คลอง 3 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 908 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทั้งหมด	1,314 หน่วย
จำนวนหน่วยที่ได้รับการส่งเสริม	670 หน่วย
รูปแบบของโครงการ	ประกอบไปด้วย 3 แบบ ได้แก่

ตารางที่ 4.5 แสดงข้อมูลบ้านทาวน์เฮาส์โครงการหมู่บ้านพฤษภา 11

รูปแบบ	จำนวนยูนิต	ขนาดพื้นที่
ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นทรงไทยสไตล์โมเดิร์น	648	18 ตร.วา
ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นสไตล์นีโอสยาม	651	18 ตร.วา
อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น	15	16 ตร.วา

ที่มา : โครงการหมู่บ้านพฤษภา

รูปแบบทาวน์เฮาส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ทาวน์เฮาส์ทรงไทยสไตล์โมเดิร์น

เป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น บนเนื้อที่ 18 ตร.วา. หน้ากว้าง 6 เมตร

- ดีไซน์ผสมความเป็นไทยด้วยรูปแบบทันสมัย
- มีความแข็งแรงด้วยเทคโนโลยี การก่อสร้างแบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ (Cast - In situ load bearing wall structure) จากฝรั่งเศส ทนทาน ทนไฟ กันเสียงรบกวน
- เพิ่มพื้นที่สวนตัวกว้างขวางเป็นพิเศษสำหรับห้องมุม

ทาวน์เฮาส์สไตล์นีโอสยาม

เป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น บนเนื้อที่ 18 ตร.วา. หน้ากว้าง 6 เมตร ดีไซน์ใหม่ที่ออกมาเพื่อตอบสนองชีวิตที่ทันสมัย

- เพิ่ม พื้นที่ใช้สอยภายในให้กว้างขวางดูจุบ้านเดี่ยวถึง 102 ตร.ม. มากกว่าทาวน์เฮาส์ในระดับเดียวกัน
- ห้องนอน 3 ห้องดีไซน์พิเศษสามารถจัดวางเฟอร์นิเจอร์ได้อย่างลงตัว 2 ห้องน้ำ ห้องรับแขก ส่วนรับประทานอาหาร ลานซักล้าง ที่จอดรถและสวนสวย
- ดีไซน์สวยร่วมสมัยด้วยมุขจั่วทรงไทย หลังคาซีแพคโมเนียทั้งหลังเสริมด้วยแนวเกร็ดไม้เซอร่า และโทนสีบ้านที่อบอุ่น (earth tone) ให้ความรู้สึกเย็นสบาย
- โครงหลังคาแข็งแรงด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กกันเสียง ทนความร้อนด้วยเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัยจากประเทศฝรั่งเศส

- ภายในบ้านโปร่งโล่งสบายด้วยประตู หน้าต่างทรงสูง (bay window) ช่วยระบายความร้อนและประหยัดพลังงาน
- ชั้นล่างปูพื้นด้วยกระเบื้องดีไซน์พิเศษสวยงาม
- ชั้นบนปูพาร์เก้และเพิ่มเนื้อที่โถงให้กว้างขวางมากขึ้น

ตารางที่ 4.6 แสดงตารางราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ได้รับการส่งเสริม

การลงทุนโครงการพฤษา

ทำเล	เนื้อที่ (ตร.วา)	ราคา	เงินดาวน์ (10%)	จอง	ทำ สัญญา	ดาวน์ 9งวด	ส่วนที่ เหลือเช่า ธนาคาร	ผ่อน ธนาคาร ปีที่1	ปีที่ 30
มาตรฐาน	17.9	599,000	65,000	5,000	15,000	5,000	534,000	2,830	3,418

ที่มา : โครงการหมู่บ้านพฤษา

ตารางที่ 4.7 แสดงตารางราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริม

การลงทุนโครงการพฤษา

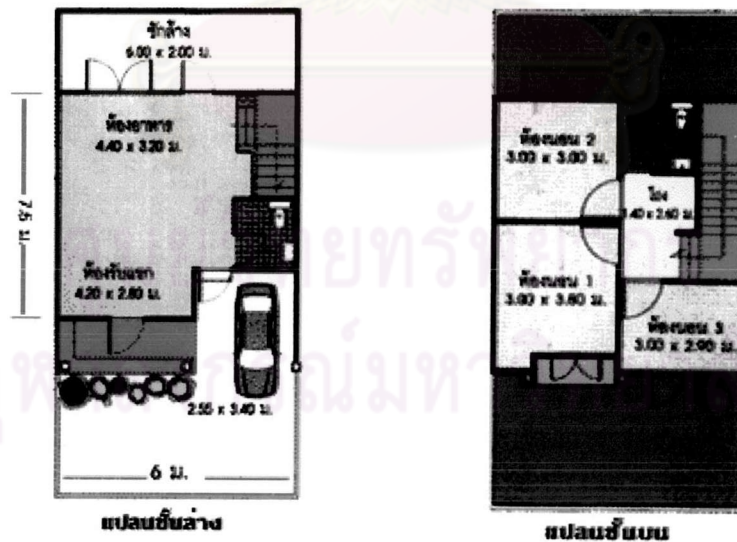
ทำเล	เนื้อที่ (ตร.วา)	ราคา	เงินดาวน์ (10%)	จอง	ทำ สัญญา	ดาวน์ 9งวด	ส่วนที่ เหลือเช่า ธนาคาร	ผ่อน ธนาคาร ปีที่1	ปีที่ 30
มุมถนน ซอย	25.3	827,000	83,000	5,000	15,000	7,000	744,000	3,943	4,762
มุมกลาง	23.9	804,000	83,000	5,000	15,000	7,000	721,000	3,821	4,614

ที่มา : โครงการหมู่บ้านพฤษา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ทาวน์เฮาส์สไตล์นีโอสยาม	ที่มา : www.ps.co.th
การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กรณีศึกษา : โครงการหมู่บ้านพฤษภา	รูปภาพที่ 4.2



แปลนทาวน์เฮาส์สไตล์นีโอสยาม	ที่มา : www.ps.co.th
การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กรณีศึกษา : โครงการหมู่บ้านพฤษภา	รูปภาพที่ 4.3



ทาวน์เฮาส์สไตล์ไทยโมเดิร์น	ที่มา : www.ps.co.th
การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กรณีศึกษา : โครงการหมู่บ้านพฤษภา	รูปภาพที่ 4.4

<p style="text-align: center;">แปลนชั้นล่าง แปลนชั้นบน</p>	แปลนทาวน์เฮาส์สไตล์ไทยโมเดิร์น
แปลนทาวน์เฮาส์สไตล์ไทยโมเดิร์น	ที่มา : www.ps.co.th
การตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กรณีศึกษา : โครงการหมู่บ้านพฤษภา	รูปภาพที่ 4.5