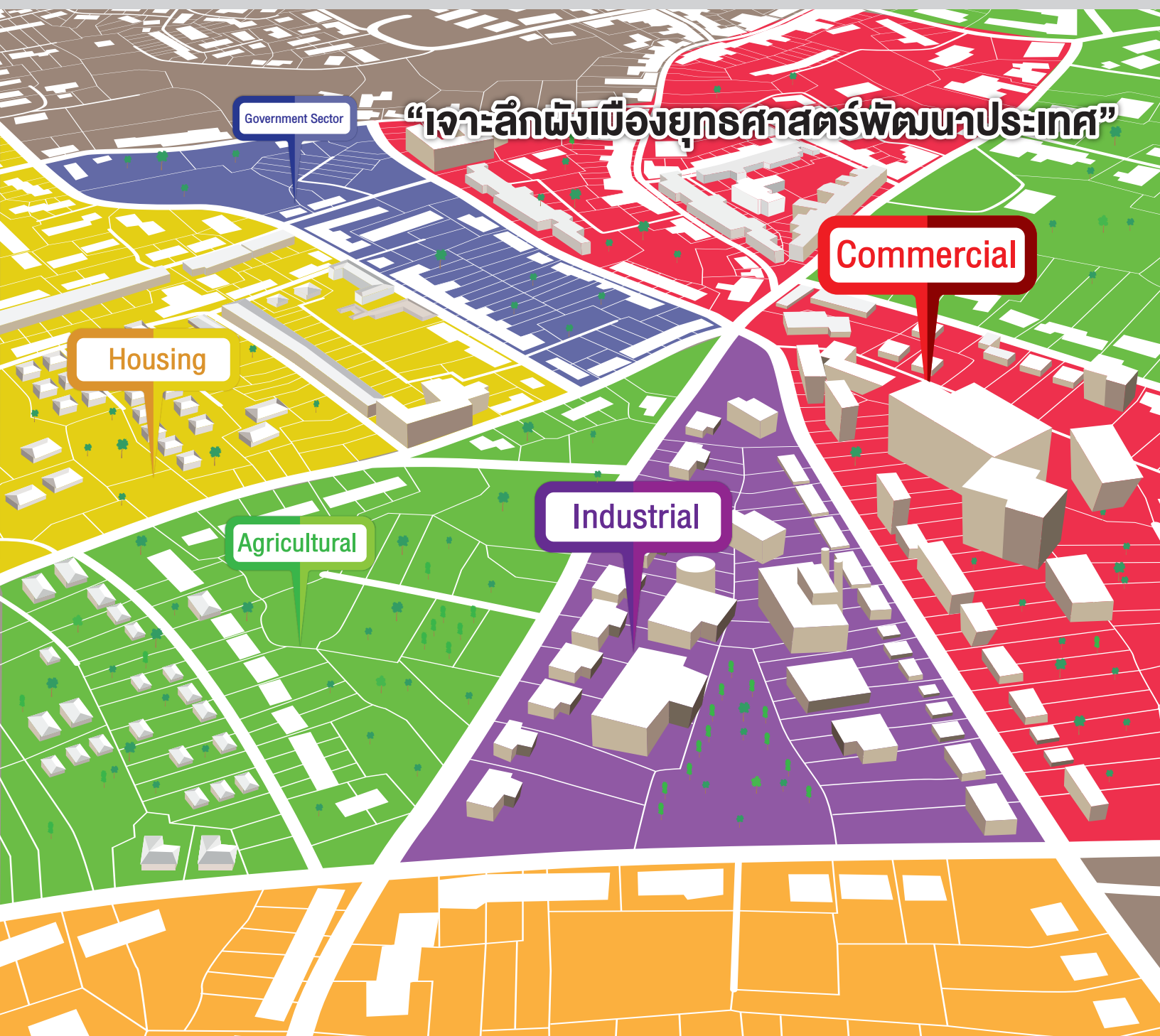


HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 12 ฉบับที่ 38





สวัสดีปีใหม่ 2558 ครับท่านสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ทุกท่านเราได้ผ่านพ้นปี 2557 มาอย่างทุลักทุเลพอสมควร จากภาวะการณ์ทางการเมืองที่ไม่ปกติในครึ่งปีแรก จนกระทั่งเกิดการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองในปลายไตรมาสที่สอง และภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศที่ยังไม่ดีขึ้น ส่งผลให้สถานการณ์ตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ไม่ค่อยดีเท่าที่ควร โดยเฉพาะตลาดอาคารชุดคอนโดมิเนียมที่มีอัตราการเปิดโครงการใหม่ลดลงมาก เช่นเดียวกับยอดขายที่ลดลงในขณะที่ตลาดบ้านจัดสรรมีผลกระทบแต่น้อยกว่า

ในปี 2558 นี้มีการคาดการณ์ว่าสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยน่าจะดีขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2557 ถึงแม้จะมีปัจจัยเสี่ยงอยู่บ้าง อาทิเช่น สภาวะเศรษฐกิจไทยที่อาจจะยังมีความ

ผันผวน อันเนื่องมาจากผลกระทบของเศรษฐกิจภายนอกประเทศที่ยังอยู่ในสภาพที่ยังไม่ฟื้นตัวทั้งในยุโรป อเมริกา และญี่ปุ่น ส่งผลให้การส่งออกของไทยยังมีความยากลำบาก ภาวะราคาผลผลิตทางการเกษตรที่ยังอยู่ในระดับที่ต่ำ ทั้งยางพารา, ข้าว, มันสำปะหลัง และอื่นๆ ส่งผลต่อกำลังซื้อและการหมุนเวียนของกระแสเงินทั้งส่วนภูมิภาคและโดยรวมของประเทศ ภาวะราคาน้ำมันที่ตกต่ำส่งผลกระทบต่อประเทศส่งออกน้ำมัน เช่น รัสเซีย ตะวันออกกลาง และประเทศในกลุ่ม OPEC ส่งผลกระทบต่อการส่งออกและการท่องเที่ยวของไทย การออกใหม่ของกฎหมายกฎระเบียบต่างๆ ที่กำลังได้รับการปฏิรูปและยังไม่มี ความชัดเจนก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภค เช่น ภาษีมรดก ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายผังเมือง ฯลฯ ปัจจัยเสี่ยงสุดท้ายก็คือเรื่องการขาดแคลนแรงงานในทุกๆระดับก็ยังคงน่าจะเป็นปัญหาอุปสรรคต่อเนื่องมาในปี นี้ และอาจจะทวีความรุนแรงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมีปัจจัยบวกจากโครงการลงทุนของภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู, สายสีส้ม, สีเหลือง, สีเขียวต่อขยาย ฯลฯ โครงการรถไฟรางคู่ โครงการเขตเศรษฐกิจพิเศษและอื่นๆ จะเป็นแรงกระตุ้นความนำลงทุน ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ การอุตสาหกรรมและการอยู่อาศัยอีกเป็นจำนวนมาก แต่ก็อาจจะทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นบ้าง อัตราดอกเบี้ยก็อยู่ในระดับไม่สูงและมีแนวโน้มที่จะทรงตัวและไม่ปรับขึ้นในปี 2558 ซึ่งส่งผลดีต่อผู้ซื้อบ้านและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการ ราคาน้ำมันลดลงก็น่าจะส่งผลดีต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการ เช่น ราคาค่าถมดินก็น่าจะไม่แพงขึ้น

ราคาวัสดุก่อสร้างก็น่าจะมีแนวโน้มลดลงหรือไม่ปรับขึ้น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอาจจะลดลงในบางส่วน การที่ราคาน้ำมันลดลงก็อาจจะส่งผลต่อการที่ผู้บริโภคจะมีเงินคงเหลือจากการใช้จ่ายมากขึ้นและสามารถนำมาพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายและได้มากขึ้น

ดังนั้นในปี 2558 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็ยังมีทั้งปัจจัยเสี่ยงและปัจจัยบวก จึงจำเป็นต้องดำเนินการธุรกิจอย่างรอบคอบและใช้ข้อมูลเป็นเครื่องมือในการตัดสินใจและวางแผนดำเนินงานมากกว่าการใช้ความเคยชินและความมั่นใจตนเอง

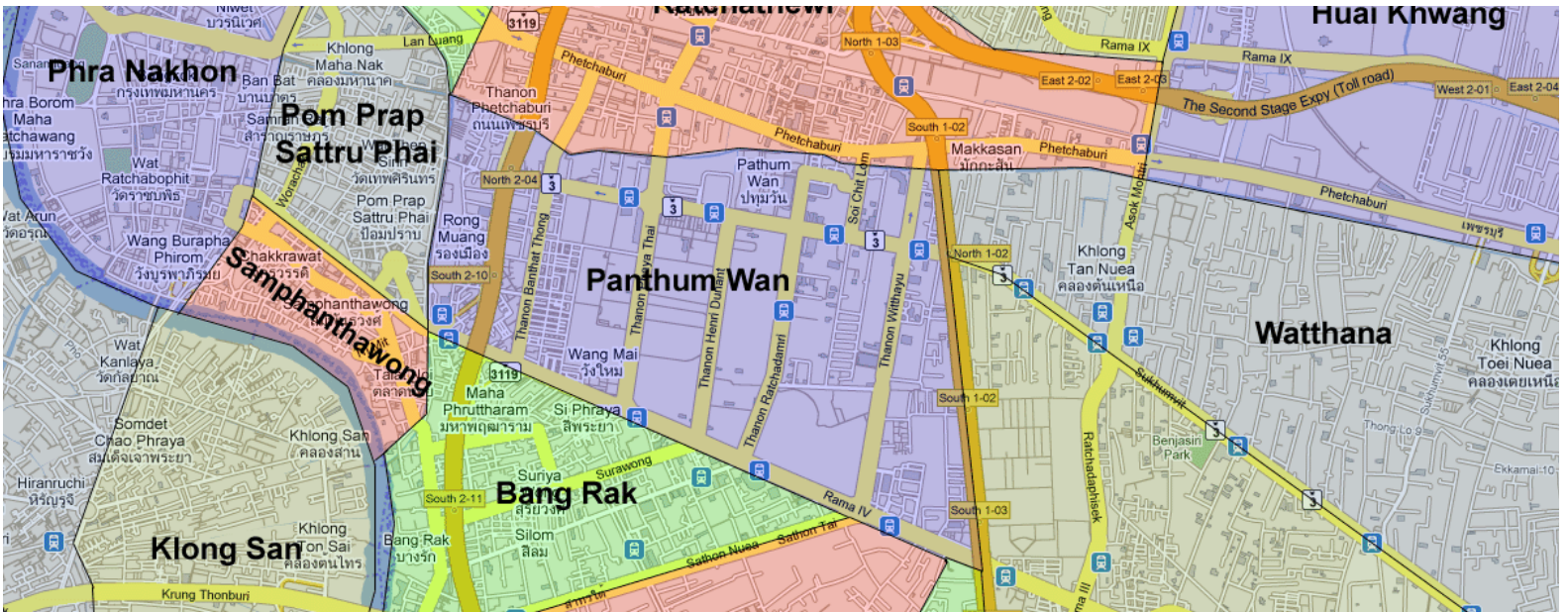
ในวาระดิถีขึ้นปีใหม่ 2558 ผมและคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัย สิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลายที่ท่านเคารพนับถือ จงดลบันดาลให้ท่านและครอบครัว ประสบแต่ความสุข สุขภาพแข็งแรง มีความเจริญก้าวหน้าในธุรกิจและหน้าที่การงาน ตลอดปี 2558 และตลอดไป

นายอริป พิชานุก
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

- 2 สารสันจากนายกสมาคมฯ
- 3-7 บทความ : “เจาะลึกฝั่งเมืองยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศ”
- 8-9 สกิดี : เครื่องจักรลงทุนของภาคเอกชน, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 10-11 กิจกรรมสมาคมฯ
- 12 ถาม-ตอบ : “สารานุกรมโป๊ท” และ “บริการสารานุกรม” ในหมู่บ้านจัดสรร

“เจาะลึกผังเมืองยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศ”



เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2557 ที่ผ่านมา สมาคมการค้ากลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้จัดเสวนาในหัวข้อ “เจาะลึกผังเมืองยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศ” ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

นางสาวปราณี นันทเสนามาตร์ผู้เชี่ยวชาญพิเศษด้านการผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวว่าผังเมืองเป็นเรื่องใหญ่ระดับประเทศและเป็นเรื่องใกล้ตัวของประชาชน โดยเฉพาะในต่างประเทศ ผังเมืองจะเป็นตัวนำในการพัฒนาประเทศทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคม เนื่องจากประชากรในประเทศเพิ่มขึ้นทุกวันแต่พื้นที่มีอยู่เท่าเดิม ดังนั้น การใช้พื้นที่เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มให้มีประสิทธิภาพต้องมีการวางแผนให้รอบคอบ เพราะผังเมืองเป็นการวางแผนเชิงพื้นที่ เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการตั้งถิ่นฐาน รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างเป็นระบบ แต่ในการพัฒนาประเทศของบ้านเราในช่วงที่ผ่านมา ขาดความสมดุลของการพัฒนาทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เหมาะสม ทำให้มีการบุกรุกพื้นที่ป่า การทำลายทรัพยากรธรรมชาติ ส่งผลให้บ้านเมืองขาดความสมดุลจนเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติที่รุนแรงมากขึ้น



แม้ปัจจุบันการพัฒนาเมืองของประเทศไทยจะมีการกระจายความเจริญจากศูนย์กลางของกรุงเทพฯ ออกไปสู่ภูมิภาคมากขึ้น เมื่อเทียบกับอดีต การพัฒนาเมืองจะเน้นแผนเศรษฐกิจและสังคมเป็นหลัก ทำให้การวางแผนแบบเชิงพื้นที่มีน้อยมาก จนเกิดปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เหมาะสม มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนอยู่ในพื้นที่เสี่ยงทั้งในส่วนของหมู่บ้านจัดสรรและโรงงานอุตสาหกรรม จะเห็นได้จากอุทกภัยน้ำท่วมใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 ที่ผ่านมา

ดังนั้น กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงต้องดำเนินการจัดทำผังเมืองให้ครอบคลุมทั้งสี่ด้าน คือด้านการผังเมืองทำหน้าที่จัดวางผังเมือง ตั้งแต่ระดับประเทศ ระดับภาค ระดับอนุภาค และระดับท้องถิ่น เพื่อดูแลและควบคุมการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์, ด้านการพัฒนาเมือง เน้นการพัฒนาเมืองให้มีความปลอดภัยจากธรรมชาติ เช่น มีระบบป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่ชุมชน เขื่อนป้องกันตลิ่งและระบบโครงสร้างพื้นฐาน, ด้านการอาคารเน้นดูแลตรวจสอบให้อาคารมีความมั่นคงและปลอดภัย และภารกิจสุดท้ายคือการบริการด้านช่าง โดยจัดให้มีบริการด้านการออกแบบอาคารและการให้คำปรึกษา

นอกจากนี้ กรมโยธาธิการฯ ได้มีการวางแผนทำผังประเทศไทย พ.ศ.2600 หรือแผนในระยะเวลา 50 ปี แบบองค์รวม ซึ่งจะเป็นการมุ่งเน้นพัฒนาพื้นที่ทั่วประเทศ โดยมียุทธศาสตร์ในการกระจายความเจริญและพื้นที่บูรณะศูนย์กลางเดิม ยุทธศาสตร์กลุ่มเมือง ยุทธศาสตร์เมืองเพื่อการสร้างสรรค์ ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่สมดุลและยั่งยืน และยุทธศาสตร์เมืองและชนบทพอเพียง

โดยเฉพาะในส่วนของการวางผังประเทศนั้น ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาด้านระบบเศรษฐกิจระดับอาเซียนและระดับโลกเข้ามาวาง Positioning เพื่อกำหนดยุทธศาสตร์ และวิสัยทัศน์ใน



ประเทศไทยไว้แล้ว ซึ่งได้ข้อสรุปว่าประเทศไทยในอนาคตจะเป็นประเทศชั้นนำของโลกด้านการเกษตร เทคโนโลยีด้านอาหาร การบริการและสุขภาพ ทำให้ต้องมีการกระจายความเจริญจากกรุงเทพฯ ออกไปสู่ภูมิภาคให้มากขึ้น เช่น ภาคเหนือมีศูนย์กลางอยู่ที่เชียงใหม่, ภาคอีสานมีศูนย์กลางอยู่ที่ขอนแก่น อุตรดิตถ์และอุบลราชธานี เป็นต้น

ขณะที่ผังภาคซึ่งมีทั้งหมด 6 ภาค ประกอบด้วยภาคเหนือซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านคือประเทศเมียนมาร์และลาว จะเน้นการพัฒนาให้เป็นพื้นที่เศรษฐกิจด้านการค้าและการลงทุน การบริการ รวมถึงการท่องเที่ยวและการคมนาคมขนส่ง, ภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นประตูเศรษฐกิจการค้ากับอินโดจีน เน้นพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์, ภาคกลางเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของภาคมหานครและปริมณฑล เป็นพื้นที่เกษตรกรรมขั้นดีที่สามารถพัฒนาไปสู่ครัวโลกได้ จะเน้นพัฒนาด้านอุตสาหกรรมเกษตร แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติและมรดกโลก ประวัติศาสตร์ รวมทั้งยังสามารถเชื่อมโยงการค้าชายแดนระหว่างประเทศกับประเทศเมียนมาร์ได้ด้วย

ผังภาค 6 ภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก ภาคใต้ ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ภาคเหนือ อนุรักษ์แหล่งต้นน้ำลำธารของประเทศ พัฒนาเป็นประตูเศรษฐกิจการค้า การลงทุน การบริการ การท่องเที่ยวและการคมนาคมขนส่งในกลุ่มอนุภาคน้ำโขง พัฒนาเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการบิน เชียงราย ตาก เป็นประตูเศรษฐกิจ

ภาคกลาง เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของภาคมหานครและปริมณฑล รักษาพื้นที่เกษตรกรรมขั้นดี มุ่งสู่ความเป็นครัวโลก พัฒนาอุตสาหกรรมบริการเกษตร รักษาแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติและมรดกโลกทางประวัติศาสตร์ และเชื่อมโยงการค้าชายแดนกับประเทศพม่า

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประตูเศรษฐกิจการค้าเชื่อมโยงสู่อินโดจีน เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ รักษาแหล่งเกษตรกรรมขั้นดีและข้าวหอมมะลิ พัฒนาเมืองศูนย์กลางหลัก

ภาคตะวันออก เป็นฐานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลักของประเทศ พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์ ส่งเสริมการท่องเที่ยวรูปแบบการบันเทิงทางธรรมชาติ และการบริการระดับนานาชาติ พัฒนาให้เป็นแหล่งผลิตผลไม้เพื่อการส่งออก ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ภาคใต้ พัฒนาเป็นฐานเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศ IMT-GT ด้านการค้า การท่องเที่ยว และอุตสาหกรรม ส่งเสริมการพัฒนาเมืองศูนย์กลางของภาค พัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจชายแดน พัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ ได้แก่ ท่าเรือน้ำลึก ท่าเรือชายฝั่ง ศูนย์รวมรวมและกระจายสินค้า

ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นภาคมหานคร ชั้นนำระดับโลก (Global City) เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการเงินของภูมิภาคเอเชีย เป็นเมืองที่น่าอยู่ สวยงาม และมีเสน่ห์ เสริมสร้างศักยภาพและบทบาทเมืองในปริมณฑล ให้เข้มแข็ง เชื่อมโยงระบบขนส่งมวลชนที่ทันสมัยให้ทั่วถึงและครบวงจร

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ส่วนภาคตะวันออกจะเป็นผังเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหนักของประเทศ เน้นการพัฒนา ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบขนส่งพิเศษ การท่องเที่ยวทั้งรูปแบบทางบก ทางเรือและทาง ธรรมชาติ รวมถึงท่าเรือน้ำลึก ด้านผังภาคได้ จะเน้นการพัฒนาให้เป็นฐานเศรษฐกิจของกลุ่ม ประเทศ IMT-GT รวมถึงส่งเสริมการพัฒนาเมือง ให้เป็นศูนย์กลางของภาคและพื้นที่เศรษฐกิจ ชายแดน รวมถึงการพัฒนา ระบบขนส่งและ โลจิสติกส์ทั้งด้านท่าเรือน้ำลึกและท่าเรือชายฝั่ง

ส่วนผังภาคกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้น ในการก้าวเข้าสู่เวทีอาเซียนในปี 2558 เมือง กรุงเทพฯ ได้ถูกวางบทบาทให้เป็นมหานครชั้น นาระบบระดับโลก (Global City) เป็นศูนย์กลาง เศรษฐกิจและการบินของภูมิภาคเอเชีย และเป็น เมืองที่มีศักยภาพในด้านต่างๆ เพื่อรองรับการ อยู่อาศัย การศึกษา การอุตสาหกรรม และมี ระบบขนส่งมวลชนที่ทันสมัยที่ทั่วถึง

นางสาวปราณีกล่าวถึงการจัดทำผัง จังหวัดว่า เกิดขึ้นจากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อ ปี 2545 เพราะสมัยนั้นมีปัญหาว่าการพัฒนา ประเทศมีพื้นที่สำหรับพัฒนาเป็นเมืองน้อย มาก ประมาณแค่ 3% เท่านั้น ทำให้การวางผัง จะเน้นเฉพาะพื้นที่เมืองเป็นหลัก ส่วนพื้นที่นอก เมืองทางกรมไม่มีศักยภาพที่จะออกไปทำผังได้ ส่งผลให้การก่อสร้างบ้านจัดสรรและโรงงาน อุตสาหกรรมเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วงนั้น ทำให้ทางคณะรัฐมนตรีมีคำสั่งให้ทบวงการ ออกใบอนุญาตในแต่ละโครงการว่ามีความ เหมาะสมหรือไม่ ก่อนจะมีมติคณะรัฐมนตรี เมื่อปี 2545 ให้กรมโยธาธิการฯ เร่งดำเนินการ ให้มีกฎหมายผังเมืองครอบคลุมทั่วประเทศ จึง เป็นที่มาของการจัดทำผังเมืองรวมจังหวัดทั่ว ประเทศ เพราะที่ผ่านมาการจัดทำผังจังหวัด ไม่มีการรอบใหญ่เป็นบรรทัดฐานในการทำงาน จึง เป็นเรื่องที่อันตรายมาก ต่างคนต่างทำ ไม่มีการ ประสานงานกัน ทางกรมจึงได้จัดทำผังประเทศ ผังจังหวัดและผังภาคควบคู่กันไปพร้อมๆ กัน

ปัจจุบันกรมโยธาธิการฯ ได้ประกาศใช้ ผังเมืองจังหวัดไปแล้ว 19 จังหวัด ได้แก่ สระบุรี สิงห์บุรี เชียงใหม่ นครนายก พิษณุโลก ยโสธร นครปฐม ปรางจินบุรี ราชบุรี ฉะเชิงเทรา จันทบุรี ยะลา พิษณุโลก ตรารด ลำปาง เชียงราย พะเยา

นครศรีธรรมราชและสุรินทร์

นอกจากนี้ ยังมีผังจังหวัดที่อยู่ระหว่างจัดทำร่างกฎกระทรวงอีก 19 จังหวัด อาทิ กระบี่ หนองบัวลำภูและแม่ฮ่องสอน เป็นต้น ส่วนอีก 33 จังหวัดอยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่ให้สอดคล้องกับการ พัฒนา

อย่างไรก็ตามต้องยอมรับว่าผังจังหวัดยังมีหลายประเด็นที่ต้องได้รับการแก้ไข เพราะในอดีต ผังเมืองที่กำหนดไว้มีแต่ผังสี่ เช่น สี่เหลี่ยม สี่แฉก สี่เหลี่ยม สี่น้ำเงิน ซึ่งอาจจะไม่ตรงกับความต้องการ ใช้ประโยชน์ที่ดินของประชาชน จึงได้วางแผนที่จะปรับปรุงผังเมืองในครั้งต่อไป ให้มีความครบถ้วน และให้ประชาชนรับทราบและแสดงความคิดเห็นได้ เช่น พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ชนบท หรือพื้นที่ สี่เหลี่ยม ในอนาคตอาจจะต้องมีการแบ่งย่อยพื้นที่ชนบทให้ชัดเจนขึ้น หากเป็นพื้นที่ชนบทที่อยู่ใกล้เมือง ก็มีโอกาสในการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้มากขึ้น



ผังเมืองกับการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจ

สำหรับแนวทางการจัดทำผังเมืองของกรมโยธาธิการฯ เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน นางสาวปราณีกล่าวว่า มีหลายเมืองในบางจังหวัดจะต้องปรับปรุงก่อน เพราะผังที่ดำเนินการไปแล้วอาจ จะยังไม่เพียงพอ โดยจะเน้นในเรื่องของความมั่นคง การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมเป็นหลัก ควบคู่ไปกับการ เรียนรู้ว่าประเทศต่างๆ ในอาเซียนมีแนวคิดหรือวิสัยทัศน์ในการพัฒนาประเทศอย่างไร เช่น เวียดนาม มีเป้าหมายที่จะก้าวเข้าสู่ประเทศอุตสาหกรรมที่ทันสมัย มาเลเซียตั้งเป้าจะเป็นประเทศที่มีรายได้ สูงและจะเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ส่วนอินโดนีเซียจะเป็นศูนย์กลางประมงและปาล์มของโลก บรูไนก็ จะเป็นประเทศที่ประชากรมีคุณภาพชีวิตที่ดี 1 ใน 10 ของโลกและจะมีรายได้สูง และฟิลิปปินส์จะเป็น ศูนย์กลางทรัพยากรน้ำและการผลิตธัญพืช

ดังนั้น ในการวางผังเมืองของประเทศไทยจึงเน้นการเชื่อมโยงเรื่องของการสร้างพื้นฐานและ โครงสร้างเศรษฐกิจ ด้วยการเชื่อมโยงเมืองหลักและเมืองรองของแต่ละภาคออกไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน เพื่อเป็นศูนย์กลางในการทำกิจกรรมทางธุรกิจการค้าและการบริการ เช่น พื้นที่ภาคเหนือก็จะเชื่อมโยง กับประเทศจีน ส่วนทางตะวันออกก็เชื่อมโยงกับเวียดนาม ซึ่งมีเมืองหลักๆ อยู่หลายเมืองทั้งฮานอย ไฮจิมีนห์และดานัง ทางภาคใต้เชื่อมโยงกับทางสิงคโปร์ มาเลเซีย เป็นต้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าประเทศ เพื่อนบ้านมีการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษไปมาก

ล่าสุดกรมโยธาธิการฯ ได้รับมอบหมายจากคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) ให้เร่งจัดทำ ผังเมืองสำหรับพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ 5 พื้นที่ในระยะเร่งด่วน คือพื้นที่ที่ 1 แม่สอด จังหวัด

การจราจรที่ติดขัด การปล่อยให้หาบเร่แผงลอย กีดขวางทางสาธารณะ การรुकูล้ำลาคคลอง การบุกรุกพื้นที่ป่า รวมถึงเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 ที่ผ่านมา

ผังเมืองเป็นกลไกและมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาเมืองระดับประเทศและระดับท้องถิ่น เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงสภาพไปอย่างรวดเร็วทั้งสภาพเศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อม การที่บ้านเมืองมีการเติบโต จำเป็นต้องมีการวางแผนล่วงหน้าทั้งระยะสั้นและระยะยาว เพื่อที่จะส่งเสริมให้การพัฒนาบ้านเมืองเจริญเติบโตแบบมีทิศทาง และสามารถรองรับการขยายตัวไม่ไขว่เฉพาะด้านเศรษฐกิจอย่างเดียว แต่ก็ต้องคำนึงถึงการสร้างความสมดุลทางสังคม สิ่งแวดล้อม และวัฒนธรรมของพื้นที่นั้นๆ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนด้วย

แต่ที่ผ่านมา การดำเนินงานด้านผังเมืองประสบปัญหาหลายๆ ประการ จึงเป็นที่มาของการเสนอแนวคิดในการแก้ไขและปรับปรุงในส่วนที่เป็นกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน คือ พ.ร.บ.ผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งประกาศใช้มาแล้วถึง 39 ปี เพื่อให้ทันกับสถานการณ์ปัจจุบันและสามารถนำไปใช้ปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งที่ผ่านมามีคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน และองค์กรเอกชนอีก 2 แห่งได้ร่วมกันนำเสนอปัญหา และแนวทางในการแก้ไขเรื่องของผังเมืองต่อที่ประชุมคณะกรรมการร่วมกับภาครัฐและเอกชน ที่มีพลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นประธานไปแล้ว 2 ครั้ง ในการประชุมครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2557 และการประชุมครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2557 ที่ผ่านมา โดยมีข้อเสนอที่สำคัญ ได้แก่ การปรับปรุงผังเมืองและรับฟังความคิดเห็นในการบังคับใช้ผังเมืองทั่วประเทศ รวมถึงประเด็นเรื่องการปรับปรุงคณะกรรมการและที่ปรึกษาผังเมือง ด้วยการเปิดโอกาสให้ภาคเอกชนได้เข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้น รวมถึงประเด็นการจัดสรรงบประมาณและบุคลากรที่เพียงพอในการสร้างความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับผังเมืองและการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ให้กับผู้ประกอบการและประชาชน

ข้อเสนอแนะ

อย่างไรก็ตาม การจัดสัมมนาในครั้งนี้เป็นเพียงจุดเริ่มต้นในการรวบรวมและรับฟังความคิดเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วน เกี่ยวกับอุปสรรคที่ต้องการแก้ไข เพราะผังเมืองยังมีจุดอ่อนและปัญหาอยู่หลายด้าน ส่งผลให้การพัฒนามาตามนโยบายต่างๆ ไม่มีทิศทาง รวมทั้งประชาชนส่วนใหญ่ก็ยังไม่มีความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับผังเมือง ดังนั้น การจัดสัมมนาในครั้งนี้จึงได้รวบรวมความคิดเห็นและมีข้อเสนอแนะในการวางผังเมืองครั้งต่อไปดังนี้

1. กระบวนการจัดทำผังเมืองและการเชื่อมโยงในการจัดทำที่อยู่อาศัยยังขาดการบูรณาการ ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งในและนอกเขตเมืองมีข้อจำกัด

2. ควรมีการบูรณาการเมืองควบคู่ไปกับการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและระบบคมนาคม โดยเฉพาะการจัดการน้ำเสีย ขยะ รวมถึงการพัฒนาโครงข่ายบริการพื้นฐานให้สอดคล้องกับการจัดการที่ดิน

3. ควรจัดวางผังเมืองให้ผสมผสานกับวัฒนธรรม สังคมและโบราณสถาน เน้นการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปกรรมและแหล่งมรดกทางวัฒนธรรม

4. การใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองยังไม่เป็นระเบียบและปะปนกัน ไม่มีผังบังคับควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมือง ที่สำคัญไม่สามารถขยายเมืองให้ทันกับการขยายตัวของชุมชนและความเจริญทางเศรษฐกิจของเมือง

5. ควรจัดวางผังพัฒนาพื้นที่ประตูการค้าเพื่อรองรับการเปิด AEC และการค้าชายแดน เพื่อเชื่อมโยงกับประเทศในภูมิภาคอาเซียน โดยเสนอให้เร่งวางผังด้านกายภาพพื้นที่ยุทธศาสตร์ประตูการค้าระดับจังหวัด และเตรียมความพร้อมในการพัฒนาสู่ประตูการค้าด้านเศรษฐกิจพิเศษและการค้าชายแดน

6. ปรับปรุงระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายผังเมืองใหม่ให้ทันสมัยและบังคับใช้อย่างเท่าเทียมกัน เช่น กฎหมายผังเมือง การควบคุมการจัดสรรที่ดิน การควบคุมอาคาร

7. ควรส่งเสริมให้ภาคเอกชน รวมถึงชุมชนและท้องถิ่นเข้าไปมีบทบาทในการจัดทำผังเมืองด้วย

8. เสนอให้จัดตั้งองค์กรกลางเพื่อทำหน้าที่ประสานงานหน่วยงานภาคีการพัฒนาทั้งในส่วนกลาง ภูมิภาค และท้องถิ่น โดยให้องค์กรกลางมีอำนาจในการกำหนดนโยบาย แผนงาน และจัดสรรงบประมาณในการดำเนินการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย จะได้ประสานงานกับส่วนภูมิภาคเพื่อจัดสัมมนาเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อยในแต่ละกลุ่มจังหวัดในวาระต่อไป เพื่อนำผลที่ได้จากการสัมมนามาวិเคราะห์และรับฟังความคิดเห็น เพื่อจัดทำเป็นข้อเสนอในการแก้ไขปัญหาค้างต่อไป □



สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากระบุ)	2555	2556	2557					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ม.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	
■ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	244.5	238.2	230.7	229.7	226.7	227.7	229.0	-
	(17.4)	(-2.6)	(-2.6)	(-3.5)	(-5.6)	(-4.6)	(-2.8)	
■ ปริมาณการใช้จ่ายเงินลงทุนในประเทศ (พันตัน) ^{2/}	31,338	34,291	2,887	2,788	2,866	2,774	2,726	26,131
	(11.6)	(9.4)	(0.4)	(-4.2)	(-2.8)	(-1.7)	(-2.5)	(0.1)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	692,228	644,691	34,734	34,406	31,796	33,357	35,935	312,989
	(91.2)	(-6.9)	(-32.7)	(-32.1)	(-36.6)	(-30.1)	(-15.1)	(-37.7)
■ มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาคงที่ปี 2000 : ล้านบาท)	1,681,413	1,520,299	126,087	128,241	113,530	131,897	132,506	1,244,121
	(24.3)	(-9.6)	(2.6)	(-3.6)	(-11.2)	(9.2)	(3.7)	(-2.5)
■ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ^{4/} (พันตารางเมตร)								
รวมทั้งประเทศ	26,099	24,232	1,410	1,840	1,565	2,566	2,516	19,453
	(8.0)	(-7.2)	(-20.3)	(-15.3)	(-25.2)	(4.4)	(10.8)	(-7.2)
ที่อยู่อาศัย	15,818	16,383	1,026	1,229	1,117	1,828	1,743	13,408
	(4.6)	(3.6)	(-23.4)	(-14.0)	(-17.1)	(11.3)	(28.6)	(-4.9)
พาณิชย์ยกรรม	5,895	4,845	174	305	250	322	488	2,838
	(8.5)	(-17.8)	(-36.7)	(-33.7)	(-51.0)	(-26.2)	(-23.0)	(-33.9)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	4,385	3,004	211	305	198	416	285	3,206
	(21.3)	(-31.5)	(34.0)	(8.3)	(-16.0)	(9.5)	(1.5)	(25.5)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	15,963	14,205	714	1,093	827	1,778	1,303	11,384
	(3.6)	(-11.0)	(-29.8)	(-14.4)	(-38.0)	(11.5)	(-1.3)	(-8.7)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,392	3,143	123	248	220	284	401	2,539
	(-8.1)	(31.4)	(-44.3)	(35.3)	(5.6)	(13.4)	(57.5)	(-2.5)
ภาคอื่นๆ	7,744	6,884	573	499	518	504	812	5,530
	(25.7)	(-11.1)	(7.7)	(-2.6)	(-6.0)	(-17.9)	(16.7)	(-5.9)
■ ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน) ^{2/}	1,989	2,141	295	179	163	171	167	1,652
	(2.2)	(7.7)	(-3.3)	(-8.7)	(-12.3)	(-14.3)	(6.0)	(-0.3)
■ การจำหน่ายสิ่งก่อสร้างในประเทศ (ตัน) ^{2/}	379,472	369,739	31,922	32,439	31,429	31,768	30,124	317,898
	(25.1)	(-2.6)	(32.1)	(9.9)	(10.2)	(-3.6)	(-8.2)	(18.4)
■ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	446	667	67	79	47	72	52	540
เงินลงทุน	131,228	238,519	30,499	31,206	14,757	21,827	13,584	181,231
	(-7.8)	(81.8)	(-19.4)	(187.6)	(-22.7)	(66.1)	(-66.4)	(-4.8)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,258	3,717	332	343	254	450	420	3,070
เงินลงทุน	80,384	138,241	27,525	12,826	5,201	10,581	9,202	106,701
	(25.3)	(72.0)	(551.9)	(150.3)	(-61.8)	(-35.7)	(-4.3)	(-11.9)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	317	261	19	25	28	20	19	199
เงินลงทุน	1,972	3,487	1,058	211	349	165	176	3,279
	(34.7)	(76.8)	(1,056)	(17.5)	(21.3)	(-47.0)	(-34.9)	(1.5)
■ เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่ ^{5/}	337,987	378,799	17,601	17,075	17,276.13	30,112	...	193,564
		(12.1)	(-42.4)	(-44.4)	(-10.8)	(64.3)	...	(-35.6)
เพิ่มทุน	950,812	2,869,772	305,060	824,991	151,789	576,694	...	3,192,759
		(201.8)	(420.9)	(1,141.2)	(65.5)	(804.2)	...	(163.5)
ลดทุน	212,411	299,043	13,872	109,820	50,819	233,432	...	667,760
		(40.8)	(-4.1)	(526.8)	(255.6)	(2,626.0)	...	(405.4)
เลิกกิจการ (ราย)	16,936	17,435	1,286	1,477	1,236	1,643	...	10,206
		(2.9)	(9.9)	(5.5)	(-1.0)	(13.3)	...	(7.6)
■ การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสิทธิ** (ราย)	2,347	2,237	123	144	122	151	187	1,206
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1,181.9	1,110.4	34.3	35.2	45.3	175.2	55.8	645.4
	(88.7)	(-6.0)	(-44.1)	(3.5)	(18.0)	(308.4)	(-29.5)	(-18.7)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	2,260	2,016	121	181	118	154	129	1,326
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	983.6	1,027.3	134.8	151.3	64.2	27.8	97.8	526.5
	(119.9)	(4.4)	(248.3)	(281.1)	(-77.2)	(6.5)	(-53.4)	(-47.8)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	2,005	1,890	99	122	127	164	149	1,305
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	804.9	1,010.9	17.0	45.1	103.4	39.0	72.1	414.2
	(92.4)	(25.6)	(-69.1)	(-42.4)	(167.9)	(-79.8)	(6.3)	(-50.8)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} ระบุปรับปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2543 ตามข้อมูลดัชนีราคานำเข้าของกระทรวงพาณิชย์

^{2/} ระบุปรับไปใช้ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 โดยมีข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2543

^{3/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง ระบุ ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพิกัดศุลกากรใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั้งประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวิ ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

^{5/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด

** ชั้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นชั้นขอรับการส่งเสริมสิทธิแทน

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากระบุ)	2555 ^R	2556 ^R	2557					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ม.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	17,016	19,826	1,461	1,292	1,315	1,760	...	12,526
	(16.7)	(16.5)	(-22.4)	(-19.4)	(-21.9)	(-1.5)		(-15.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	17,016	19,826	1,461	1,292	1,315	1,760	...	12,526
	(16.7)	(16.5)	(-22.4)	(-19.4)	(-21.9)	(1.5)		(-15.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	...	0.00
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	850,818	991,319	73,069	64,610	65,765	88,016	...	626,284
	(16.7)	(16.5)	(-22.4)	(-19.4)	(-21.9)	(1.5)		(-15.5)
- ภาคกลาง	519,124	616,992	51,374	42,441	42,090	58,248	...	402,930
	(14.0)	(18.9)	(-12.0)	(-12.0)	(-18.8)	(5.5)		(-11.4)
- ภาคตะวันออก	101,984	128,298	2,536	3,475	6,829	9,587	...	62,238
	(31.0)	(25.8)	(-80.3)	(-68.0)	(-39.7)	(-3.9)		(-33.7)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	84,176	82,724	7,239	6,954	6,039	6,931	...	57,856
	(22.1)	(-1.7)	(-3.4)	(-2.6)	(-18.6)	(-7.0)		(-15.5)
- ภาคเหนือ	84,201	90,949	6,948	6,658	5,827	6,624	...	57,647
	(18.4)	(8.0)	(-21.3)	(-15.0)	(-22.4)	(-12.9)		(-17.3)
- ภาคใต้	61,332	72,355	4,972	5,082	4,981	6,626	...	45,612
	10	18	-24	-16	-19	3		-17
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	87,007	99,217	9,994	9,453	4,460	8,961	...	80,606
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	21,271	20,247	1,690	1,580	1,178	1,093	...	9,861
	(-14.4)	(-4.8)	(37.1)	(424.9)	(-21.8)	(-76.0)		(-40.2)
- ต่างจังหวัด	65,736	78,970	8,304	7,873	3,282	7,868	...	70,745
	(-31.4)	(20.1)	(52.3)	(71.4)	(-53.2)	(-11.5)		(42.1)
■ การออกทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	81,665	102,200	9,720	4,986	7,402	10,828	...	66,589
	(105.2)	(25.1)	(-42.4)	(-41.0)	(-31.7)	(88.7)		(-3.4)
กรุงเทพมหานคร	34,461	50,602	4,682	1,085	2,074	4,885	...	27,055
	(18.6)	(46.8)	(-51.7)	(-78.5)	(-27.6)	(95.2)		(-14.6)
ต่างจังหวัด	47,204	51,598	5,038	3,901	5,328	5,943	...	39,534
	(339.5)	(9.3)	(-29.9)	(14.4)	(-33.2)	(83.7)		(6.2)
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	1,795,476	2,053,857	2,140,380	2,153,946	2,173,221	2,200,646	...	2,200,646
	(11.7)	(14.4)	(11.9)	(11.8)	(11.1)	(11.0)		(11.0)
ผู้ประกอบการ	457,348	548,270	560,778	561,746	565,069	569,799	...	569,799
	(11.8)	(19.9)	(10.0)	(9.2)	(8.2)	(7.4)		(7.4)
ผู้บริโภค	1,338,128	1,505,587	1,579,602	1,592,200	1,608,151	1,630,847	...	1,630,847
	(11.7)	(12.5)	(12.5)	(12.7)	(12.1)	(12.3)		(12.3)
■ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	125,002	132,302	8,003	10,602	9,261	20,076	...	92,494
(หน่วย)	(52.7)	(5.8)	(-19.6)	(-23.1)	(-4.1)	(27.1)		(-5.3)
บ้านจัดสรร	23,174	37,577	2,868	2,894	2,837	3,213	...	23,986
	(-14.2)	(62.2)	(-14.8)	(-33.1)	(-35.7)	(-15.8)		(-15.7)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	78,391	71,440	2,895	5,355	3,923	14,632	...	49,680
	(125.7)	(-8.9)	(-39.4)	(-30.3)	(31.6)	(50.5)		(-4.5)
ปลูกสร้างเอง	23,437	23,285	2,240	2,353	2,501	2,231	...	18,828
	(16.4)	(-0.6)	(23.1)	(31.4)	(10.3)	(-0.8)		(9.2)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

P = ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะค่าธรรมเนียมการขายและขายฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก ๑ ครั้ง จำนวน การโอนชำระหนี้การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 พ.ศ.2541 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามกฎหมายว่าด้วยวิธีล้มละลายเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีไปรอดัดต่อกรมที่ดิน อนึ่ง การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดินทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงให้กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามมติคณะรัฐมนตรีให้ขยายเวลาไว้)

^{4/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำนวนออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศและรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรมตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มเติมตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนการขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.



unสรุป

ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากไตรมาสก่อน ความต้องการที่อยู่อาศัยน่าจะปรับตัวดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะอาคารชุดสำหรับกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับกลางและระดับบน ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงยังคงทยอยนำโครงการที่ชะลอไว้จากช่วงครึ่งแรกของปีมาเปิดขายใหม่ โดยเฉพาะโครงการ

แนวสูงตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่กลับมาคึกคัก สอดคล้องกับผลสำรวจความเห็นของสถาบันการเงินที่คาดว่าความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามสถาบันการเงินยังมีความกังวลเกี่ยวกับคุณภาพสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จึงคงเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อประเภทนี้ไว้ในระดับสูง □

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนกันยายน-พฤศจิกายน 2557

3 กันยายน 2557

คุณอริป พีฆานนท์ และคณะกรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมงานสัมมนา “เจาะลึกฝั่งเมืองกับยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศ” จัดโดย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



5 กันยายน 2557

คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม, คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมสัมมนาเรื่อง “การปฏิรูปทิศคณะกรรมการผู้อำนวยการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” ณ โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพฯ

11 กันยายน 2557

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมและระดมความคิดเห็น “แนวทางการส่งเสริมพัฒนาธุรกิจบริหารทรัพย์สิน” ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์



11 กันยายน 2557

คุณอริป พีฆานนท์ เข้าร่วมงานสัมมนาลูกค้าธุรกิจอุตสาหกรรมของการไฟฟ้าานครหลวง “Branded Customer Experience” ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ เซ็นทรัล เวิลด์

16 กันยายน 2557

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทธ์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2557 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

17 กันยายน 2557

คุณมานะ จิระนากกุล, คุณวิชุดา ใจเที่ยง, คุณวรภัทพ แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

18 กันยายน 2557

คุณวรภัทพ แพทยานันท์ เข้าร่วมงานสัมมนา “ISO กับการพัฒนามาตรฐานการบริการก่อสร้าง” ณ โรงแรมบางกอกกษฎา

25 กันยายน 2557

คุณอริป พีฆานนท์ เข้าร่วมเป็นวิทยากรในหลักสูตรอบรม REIC Real Estate-Certication Program รุ่นที่ 9 ณ โรงแรมฮอลิเดย์อิน สุขุมวิท22

26 กันยายน 2557

* คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมเป็นวิทยากรในหลักสูตรอบรม “REIC Real Estate-Certication Program รุ่นที่ 9” ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ กรุงเทพฯ สุขุมวิท 22

* คุณพัลลภ กฤตยานวัช เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตัดสินการแข่งขันการปรับปรุงแบบบ้านเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ณ กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

4 กันยายน 2557

คุณอริป พีฆานนท์ เข้าร่วมงานเสวนาโครงการพัฒนาทุน Analysts Sector Outlook & Update: Property เรื่อง “ทิศทางและแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย” จัดโดยสมาคมนักวิเคราะห์การลงทุน ณ โรงแรมเอส 31



15 กันยายน 2557

คุณอริป พีฆานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณวสันต์ เคียงศิริ พร้อมสมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เข้าพบ คุณสุเมธ มโหสถ อธิบดีกรมการจัดหางาน เพื่อหารือเรื่องปัญหาแรงงาน ณ โรงแรม ดิเอ็มเมอร์ลด์



26 กันยายน 2557

คุณลักษิกา จารุภูมิ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตัดสินการแข่งขันการปรับปรุงแบบบ้านเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ณ กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน



1 ตุลาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานแถลงข่าวงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 ณ โรงแรมดับเบิล ยู กรุงเทพฯ (W Bangkok)

23-24 กันยายน 2557

คุณมานะ จิระนากกุล, คุณวิชุดา ใจเที่ยง พร้อมประธานจัดงานมหกรรมฯ และคณะกรรมการ 2 สมาคมฯ เข้าพบสื่อมวลชนเพื่อประชาสัมพันธ์และเชิญชวนเข้าร่วมงานแถลงข่าวการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31



30 กันยายน 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดประชุมคณะกรรมการสมาคมฯ ประจำเดือน กันยายน 2557 และสังสรรค์นอกรอบ ณ โรงแรมอีสตินแกรนด์ สาทร

2 ตุลาคม 2557

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2557 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



9-12 ตุลาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

28 ตุลาคม 2557

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมเสวนาเรื่อง “ใบอนุญาตก่อสร้าง...เพื่อการพัฒนาปฏิรูปประเทศ” ณ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

28 ตุลาคม-3 พฤศจิกายน 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดงานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 12 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2

27 ตุลาคม 2557

คุณพัลลภ กฤตยานวัช เข้าร่วมประชุมการแข่งขันปรับปรุงแบบบ้านเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน และรับฟังการชี้แจงหลักเกณฑ์การแข่งขัน ณ โรงแรมรามารการ์เด็นท์

29 ตุลาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดประชุมสรุปการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 และ Thank you Party ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์สาทร



6 พฤศจิกายน 2557

คุณอธิป พิษานนท์, คุณวิระเดช เตชะไพฑูริย์ เข้าร่วมงานสัมมนาทางวิชาการเรื่อง “ผังเมืองกับการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจ : ยุทธศาสตร์ประเทศไทยสู่ AEC” ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



31 ตุลาคม 2557

คุณอธิป พิษานนท์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5-3/2557 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย



6 พฤศจิกายน 2557

คุณอธิป พิษานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณสมาน ลิ้มทองแห่ง, คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าพบอธิบดีกรมที่ดิน คุณศิริพงษ์ ทานตระกูล ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา

19 พฤศจิกายน 2557

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง “เมกะโปรเจกต์ระบบราง พลิกโฉมอสังหาไทย” ณ โรงแรมสวิส โฮเต็ล เลอคองคอร์ต

11 พฤศจิกายน 2557

คุณอธิป พิษานนท์ เข้าร่วมงานเลี้ยงครบรอบ 21 ปี สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ณ สมาคมธรรมศาสตร์ ในพระบรมราชูปถัมภ์



21 พฤศจิกายน 2557

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมงานเสวนาวิชาการประจำปี นโยบายอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมือง จัดโดย มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ณ สโมสรทหารบก



25 พฤศจิกายน 2557

คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ จัดประชุมเตรียมการจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2558 และประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



20 พฤศจิกายน 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดประชุมคณะกรรมการสมาคมฯ ประจำเดือน พฤศจิกายน 2557 และสังสรรค์นอกรอบ ณ โรงแรมโซฟิเทล กรุงเทพมหานคร สุขุมวิท

26 พฤศจิกายน 2557

คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณสมนึก ตันทเทอดธรรม เข้าร่วมงานสัมมนาวิชาการประจำปี 2557 Real Estate Megatrends จัดโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมแกรนด์ มิลเลนเนียม



1 ธันวาคม 2557

คุณสมาน ลิ้มทองแห่ง, คุณสุนทร สถาพร, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณวรัทภาพ แพทยานันท์ เข้าร่วมพิธีเปิดงาน THE CRYSTAL SB RATCHAPRUEK ณ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์

“สาธารณูปโภค” และ “บริการสาธารณะ” ในหมู่บ้านจัดสรร



การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร หลังจากส่งมอบบ้านหรือโอนกรรมสิทธิ์ แล้วเป็นอีกหนึ่งเรื่องสำคัญของผู้ประกอบการที่ต้องดำเนินการต่อ จนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นความเข้าใจในประเด็นสาระสำคัญของเรื่องนี้จึงเป็นสิ่งสำคัญ

Q : การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินที่มีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คืออะไร มีค่าใช้จ่ายประเภทและชนิดใดบ้าง

และในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรตั้งแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2543 เป็นต้นไป ได้ทำการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางกับสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ล่วงหน้า 1-2 ปี สามารถนำค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำมาเป็นค่าใช้จ่ายประเภทบริการสาธารณะได้หรือไม่ และบริการสาธารณะคืออะไรบ้าง

A : สาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรร เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ท่อระบายน้ำ เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้แก่ การขุดลอกท่อระบายน้ำ การซ่อมแซมถนนกรณีชำรุด การตัดต้นไม้ สนามหญ้าในสวน เป็นต้น ส่วน “บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) □

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการให้บริการสาธารณะและการจัดเก็บ

- ค่าซ่อมแซมถนน	เป็นบริการสาธารณูปโภค	จัดเก็บไม่ได้
- ค่าดูแลรักษาสวนหย่อม อาทิจำกัด ค่าพนักงานดูแลสวน ค่าปุ๋ย ค่าสารเคมีฉีดพ่นกำจัดแมลง ฯลฯ	เป็นบริการสาธารณูปโภค	จัดเก็บไม่ได้
- ค่าน้ำประปาส่วนกลาง	ใช้สำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภค	จัดเก็บไม่ได้
- ค่าลอกท่อระบายน้ำส่วนกลาง	เป็นการรักษาสาธารณูปโภค	จัดเก็บไม่ได้
- ค่าไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง	เป็นบริการสาธารณะ	จัดเก็บได้
- ค่าบริหาร/จัดการหมู่บ้าน	เป็นบริการสาธารณะ	จัดเก็บได้
- ค่าพนักงานหมู่บ้าน	เป็นบริการสาธารณะ	จัดเก็บได้
- ค่าจัดเก็บขยะ	เป็นบริการสาธารณะ	จัดเก็บได้
- ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย	เป็นบริการสาธารณะ	จัดเก็บได้
- ค่าพนักงานรักษาความสะอาด	เป็นบริการสาธารณะ	จัดเก็บได้

ที่มา : หนังสือที่ มท.0517.2/1834