

## การเช่าที่ดินและระยะเวลาการเช่ากรณีของไทยและประเทศเพื่อนบ้าน

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับประเด็นการเช่าที่ดินและระยะเวลาการเช่าที่ดินของไทย และประเทศเพื่อนบ้าน สรุปได้ดังนี้

### 1. การเช่าที่ดิน : กรณีศึกษาต่างประเทศและประเทศไทย

ประเทศ	ระยะเวลาการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ
<p>สิงคโปร์</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทต่างชาติสามารถเช่าที่ดินเพื่อการพาณิชย์จากรัฐบาลสิงคโปร์ได้ ระยะเวลา 30 ปี และสามารถขยายเวลาได้ถึง 60 ปี ทั้งนี้สำหรับการเช่าอาคารสำนักงานมีระยะเวลาเช่า 2 – 99 ปี</li> <li>• ชาวต่างชาติไม่สามารถซื้อขายหรือถือครองที่ดิน ยกเว้นกรณีพิเศษที่ถือว่าเป็น “ผู้ที่สร้างคุณูปการทางเศรษฐกิจอย่างมากให้แก่สิงคโปร์” ซึ่งต้องผ่านเงื่อนไขและได้รับการอนุมัติการถือครองที่ดินจากกรมที่ดินของสิงคโปร์ก่อน โดยอนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านและที่ดินได้เฉพาะในเขต Sentosa Cove เท่านั้น ไม่สามารถให้เช่าช่วงได้</li> <li>• ชาวต่างชาติมีสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับอยู่อาศัยในรูปแบบอพาร์ทเมนท์หรือคอนโดมิเนียม โดยมีระยะเวลาเช่าตามข้อกำหนด สูงสุดที่ 99 ปี (กรณีพิเศษ)</li> <li>• อสังหาริมทรัพย์ทางอุตสาหกรรมแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ อุตสาหกรรมเบาและอุตสาหกรรมหนัก สำหรับอุตสาหกรรมเบาบริษัทต่างชาติสามารถครอบครองที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจได้ไม่เกิน 30 ปี และอุตสาหกรรมหนักสามารถครอบครองที่ดินได้ไม่เกิน 60 ปี</li> </ul>
<p>เวียดนาม</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• นักลงทุนต่างชาติสามารถเช่าที่ดินจากรัฐหรือองค์กรอื่นที่ถือครองที่ดินอย่างถูกกฎหมายได้ โดยมีระยะเวลาเช่า 50 ปี สำหรับโครงการลงทุนขนาดใหญ่คืนทุนช้าหรือโครงการที่ลงทุนในพื้นที่ทุรกันดาร จะให้ระยะเวลาเช่าที่ดินสูงสุด 70 ปี และรัฐบาลอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติเช่าที่ดินหรือเช่าช่วงในนิคมอุตสาหกรรม และเขตเศรษฐกิจพิเศษได้</li> <li>• นักลงทุนต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนธุรกิจการเคหะทั้งสำหรับผู้มีรายได้สูงและสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยนักลงทุนต่างชาติที่จะลงทุนในธุรกิจการเคหะ ต้องมีใบรับรองการลงทุนภายใต้กฎหมายการลงทุนทั่วไป</li> <li>• นักลงทุนชาวต่างชาติไม่ได้รับอนุญาตให้ซื้อบ้านหรือสิ่งก่อสร้างเพื่อขายต่อ ให้เช่า หรือเช่าซื้อ และห้ามเช่าบ้านหรือสิ่งก่อสร้างเพื่อให้เช่าช่วงต่อ กิจกรรมเหล่านี้สงวนให้กับนักลงทุนภายในประเทศเท่านั้น</li> <li>• สำหรับโครงการลงทุนที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยถ้านักลงทุนต่างชาติชำระค่าเช่าที่ดินตลอดระยะเวลาทั้งหมดในครั้งเดียวจะได้รับสิทธิในการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายและให้เช่า แต่ถ้าชำระค่าเช่าที่ดินแบบรายปี จะได้รับอนุญาตให้สร้างที่อยู่อาศัยเพื่อให้เช่าเท่านั้น</li> </ul>

ประเทศ	ระยะเวลาการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ
<p data-bbox="167 289 289 321">อินโดนีเซีย</p> 	<p data-bbox="409 279 1511 422">ชาวต่างชาติ<b>ไม่ได้รับอนุญาตให้ถือครองที่ดิน</b> แต่ถ้ามีภูมิลำเนาในอินโดนีเซียและมีหนังสืออนุญาตการทำงานจะได้รับอนุญาตให้เป็นเจ้าของบ้านหรือห้องชุดได้ ทั้งนี้ ชาวต่างชาติมีสิทธิตามกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งต้องขออนุญาต/สัมปทานจากรัฐ เพื่อใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้</p> <ul data-bbox="459 436 1511 737" style="list-style-type: none"> <li>• สิทธิในการเพาะปลูก (Right to Cultivate หรือ HGU) เพื่อการเกษตร ประมง และปศุสัตว์ ครั้งแรกไม่เกิน 60 ปี โดยหากจัดการที่ดินอย่างเหมาะสมอาจขอขยายเวลาได้ไม่เกิน 35 ปี (รวม สูงสุด 95 ปี)</li> <li>• สิทธิในการสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (Right to Build หรือ HGB) รวมถึงการเช่าในเขตอุตสาหกรรมของนักลงทุนต่างชาติ ครั้งแรกไม่เกิน 30 ปี และอาจขอขยายเวลาได้อีกไม่เกิน 20 ปี (รวม สูงสุด 50 ปี)</li> <li>• สิทธิการใช้ประโยชน์บนที่ดิน (Right to Use หรือ HP) ตามวัตถุประสงค์ที่รัฐกำหนด ครั้งแรก 45 ปี และขยายเวลาได้อีกไม่เกิน 25 ปี (รวม สูงสุด 70 ปี)</li> </ul>
<p data-bbox="167 814 264 846">มาเลเซีย</p> 	<ul data-bbox="459 814 1511 1066" style="list-style-type: none"> <li>• มาเลเซียอนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ (โดยหากมีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองไม่ถึง 5 ปี จะต้องจ่ายภาษีส่วนต่างในอัตราร้อยละ 30 ของราคาซื้อขาย แต่หากถือครองเกิน 5 ปี จะเสียภาษีที่อัตราร้อยละ 5)</li> <li>• การเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ระยะเวลาตั้งแต่ 30 – 99 ปี โดยต้องได้รับอนุญาตจากรัฐบาลกลางหรือรัฐบาลท้องถิ่น และเป็นการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรมร่วมกันระหว่าง State Economic Development Corporations (SEDC) หน่วยงานรัฐอื่นๆ และภาคเอกชน</li> </ul>
<p data-bbox="167 1136 256 1167">เมียนมา</p> 	<ul data-bbox="459 1136 1511 1430" style="list-style-type: none"> <li>• ชาวต่างชาติ<b>ไม่สามารถเป็นเจ้าของที่ดิน</b>ของเมียนมาได้ แต่นักลงทุนต่างชาติมีสิทธิใช้ที่ดินในเมียนมาโดยการเช่าไม่ว่าจะเช่าหน่วยงานของรัฐหรือจากเอกชนเป็นระยะเวลา 50 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ครั้งละ 10 ปี 2 ครั้ง</li> <li>• นักลงทุนต่างชาติ/ผู้พัฒนาโครงการในเขตเศรษฐกิจพิเศษสามารถเช่าที่ดินได้คราวละ 50 ปี และพิจารณาอนุมัติต่อสัญญาได้อีก 25 ปี</li> <li>• ชาวต่างชาติหรือบริษัทต่างประเทศสามารถเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เกินคราวละ 1 ปี ทั้งนี้สามารถซื้อคอนโดมิเนียมได้ ไม่เกินร้อยละ 40 ของห้องชุดทั้งหมดในอาคาร</li> </ul>
<p data-bbox="167 1503 272 1535">สปป.ลาว</p> 	<ul data-bbox="459 1503 1511 1745" style="list-style-type: none"> <li>• ชาวต่างชาติ<b>ไม่สามารถเป็นเจ้าของที่ดิน</b>ของ สปป.ลาว ได้ แต่ชาวต่างชาติที่จดทะเบียนธุรกิจใน สปป.ลาว จะสามารถเช่าที่ดินได้เท่ากับระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ลงทุน โดยหากเช่าจากเอกชนมีระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี และหากเช่าที่ดินจากภาครัฐในรูปแบบสัมปทาน จะมีระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 50 ปีสำหรับพื้นที่ทั่วไป และไม่เกิน 75 ปีสำหรับพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยขึ้นอยู่กับประเภทของการลงทุนและการพิจารณาของแขวงต่างๆ ทั้งนี้ เฉพาะสถานทูตและหน่วยงานระหว่างประเทศ จึงจะมีสิทธิเช่าที่ดินจากรัฐ ในระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 99 ปี</li> </ul>

ประเทศ	ระยะเวลาการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ
<p>กัมพูชา</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ชาวต่างชาติไม่สามารถเป็นเจ้าของที่ดินในกัมพูชาได้ แต่มีสิทธิทำสัญญาเช่าที่ดินเป็นระยะเวลาสูงสุด 50 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ไม่เกิน 50 ปี</li> <li>• นักลงทุนต่างชาติสามารถขอสัมปทานใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเศรษฐกิจพิเศษได้สูงสุดไม่เกิน 99 ปี และต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขของรัฐบาล โดยไม่สามารถขอขยายเวลาต่อได้</li> </ul>
<p>ฟิลิปปินส์</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ชาวต่างชาติสามารถเช่าใช้ประโยชน์ที่ดินโดยมีระยะเวลาการเช่าสูงสุด 25 ปี และสามารถขอต่ออายุได้ไม่เกิน 25 ปี โดยหากเป็นการเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะมีระยะเวลาการเช่าสูงสุด 50 ปี และสามารถขอต่ออายุได้ไม่เกิน 25 ปี</li> </ul>
<p>บรูไน</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ชาวต่างประเทศไม่สามารถครอบครองที่ดินในบรูไนได้ ยกเว้นกรณีที่รัฐบาลบรูไนอนุมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้ที่อยู่อาศัยและบุคคลต่างประเทศสามารถซื้อและเป็นเจ้าของห้องในตึกสูงได้</li> <li>• นักลงทุนต่างชาติสามารถเช่าที่ดินเพื่อกิจกรรมในอุตสาหกรรมได้ โดยที่ดินที่มีสิ่งก่อสร้างสามารถนำไปใช้ในการอุตสาหกรรม การเกษตร การป่าไม้ การประมง เป็นระยะเวลา 10 – 30 ปี และสามารถขยายเวลาให้เช่าได้โดยค่าเช่าจะเป็นไปตามอัตราราคาที่ดิน</li> </ul>
<p>จีน</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• นโยบายทั่วไปสำหรับการถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินในประเทศจีน ได้แก่ (1) การเช่าที่อยู่อาศัย ไม่เกิน 70 ปี (2) การเช่าเพื่อการศึกษา วิทยาศาสตร์ วัฒนธรรม สาธารณสุข และการศึกษาทางกายภาพ ไม่เกิน 50 ปี (3) การเช่าเพื่อการพาณิชย์ การท่องเที่ยว และการพักผ่อน ไม่เกิน 40 ปี (4) การเช่าใช้ประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ไม่เกิน 50 ปี และ (5) การเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมระยะเวลาการเช่าสูงสุด 50 ปี โดยอาจต่อสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด</li> </ul>
<p>ประเทศไทย</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรม อยู่ภายใต้ พ.ร.บ. การเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 โดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวเกิน 30 ปีแต่ไม่เกิน 50 ปี จะสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีกไม่เกิน 50 ปี โดยต้องจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน</li> </ul>

โดยสรุป กรณีศึกษากลุ่มประเทศ ASEAN และจีน การถือครอง/การเช่าที่ดินของนักลงทุนต่างชาติสำหรับอุตสาหกรรม ระยะเวลาการเช่าอยู่ระหว่าง 30 – 50 ปี ยกเว้น กัมพูชา ที่มีระยะเวลาการเช่าสูงสุด 99 ปี ทั้งนี้ในภาพรวมแต่ละประเทศสามารถต่อสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด

## 2. อัตราค่าเช่าในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตเศรษฐกิจพิเศษในต่างประเทศ

ประเทศ	อัตราค่าเช่าโดยประมาณ (บาทต่อไร่ต่อปี)
1. เวียดนาม	52,800 – 126,720
2. อินโดนีเซีย	181,280 – 605,440
3. มาเลเซีย	89,760 – 223,520
4. เมียนมา	61,248 – 223,520
5. สปป.ลาว	16,800 – 546,875
6. จีน	138,336 – 233,376

## 3. เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษของไทย

อัตราค่าเช่า 24,000 – 40,000 บาทต่อไร่ต่อปี (เป็นราคาที่ดินเปล่าที่ไม่มีสาธารณูปโภค/สาธารณูปการในแปลงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐานภายใน และยังไม่รวมค่าธรรมเนียมแรกเข้า 160,000 – 300,000 บาทต่อไร่ต่อ 50 ปี)



- ที่มา:
- 1) กรมส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์
  - 2) กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์
  - 3) กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์
  - 4) กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
  - 5) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
  - 6) กรมส่งเสริมอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม
  - 7) ธนาคารแห่งประเทศไทย
  - 8) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ประมวลโดย: สศช. (มีนาคม 2559)