

ข้อมูลสาขาบริการย่อยอสังหาริมทรัพย์ (Real estate services)

1. สถานการณ์ภาพรวมบริการอสังหาริมทรัพย์

ตลาดอสังหาริมทรัพย์นับเป็นตลาดที่มีมูลค่าสูงมาก โดยบทวิเคราะห์ของสถาบันวิจัย Grand View Research ให้ข้อมูลว่า ปี 2565¹ ขนาดตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกมีมูลค่า 3.81 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 138 ล้านล้านบาท)² และคาดว่าจะมีอัตราการเติบโตในช่วงปี 2565 – 2573 อยู่ที่ร้อยละ 5.2 ต่อปี ในขณะที่ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยแสดงให้เห็นว่า กิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ของไทยในปี 2566 มีมูลค่า 951,541 ล้านบาท³ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.32 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)⁴

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Information Centre: REIC) ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 พบว่า มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่อยู่อาศัยทั่วประเทศทั้งหมด 23,413 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 ที่มีจำนวน 21,759 หน่วย ทั้งนี้ มีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2566 จำนวน 31,774 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในภาพรวมปี 2566 มีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจำนวน 93,443 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า⁵

ทั้งนี้ DDproperty Thailand Property Market Outlook 2567 คาดการณ์ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยปี 2567 ว่า ยังคงต้องเผชิญกับปัจจัยท้าทายที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนหน้า ไม่ว่าจะเป็นสภาพเศรษฐกิจที่คาดว่าจะเติบโตไม่เกินร้อยละ 2.5 ตามแนวโน้มของตลาดโลก และแม้ว่าจะมีปัจจัยหนุนอย่างตลาดท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่การฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจจะยังไม่ก้าวกระโดดมากนัก ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในยุคที่อัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนยังคงสูงอยู่ นอกจากนี้ ราคาที่อยู่อาศัยในปี 2567 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากราคาวัตถุดิบ ค่าดำเนินการ และการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภคของคนรุ่นใหม่ที่หันไปเช่าที่อยู่อาศัยแทนการซื้อ (Generation Rent) ทั้งนี้ รูปแบบที่อยู่อาศัยจะมีการพัฒนาควบคู่ไปทั้งแนวราบและแนวตั้ง โดยคาดว่าจะเจาะกลุ่มผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับสูง ซึ่งมีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มผู้บริโภคระดับล่าง เนื่องจากมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจมากกว่ากลุ่มอื่น

¹ Grand View Research (2021) Real Estate Market Size & Trends Report, 2022-2030 (19 March 2024) <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/real-estate-market>

² อัตราแลกเปลี่ยนของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 18 มีนาคม 2567 1 ดอลลาร์สหรัฐ เท่ากับ 36.1049 บาท

³ ธนาคารแห่งประเทศไทย, เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (19 มีนาคม 2567)

https://app.bot.or.th/BTWS_STAT/statistics/ReportPage.aspx?reportID=899&language=th

⁴ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ทั้งปี 2566 และแนวโน้มปี 2567 (19 มีนาคม 2567) https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=14747&filename=QGDP_report

⁵ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Information Centre: REIC), สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4/2566 และทิศทางตลาดปี 2567 (19 มีนาคม 2566) <https://www.reic.or.th/Activities/PressRelease/210>

สำหรับดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 สรุปได้ ดังนี้

ประเภท	การเปลี่ยนแปลงราคาจาก ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 (ร้อยละ)	การเปลี่ยนแปลงราคา จากไตรมาสก่อน (ร้อยละ)
บ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการ ขาย (กรุงเทพฯ และปริมณฑล)	0.1	0.4
ห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย (กรุงเทพฯ และปริมณฑล)	2.7	-0.5
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา (กรุงเทพฯ และปริมณฑล)	3.4	3.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (เข้าถึงเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2567)

จากสถิติข้างต้นจะเห็นว่า อัตราการขยายตัวด้านราคาอสังหาริมทรัพย์มีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง ยกเว้นห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย เนื่องจากปัจจัยหลายประการที่กล่าวข้างต้น นอกจากนี้ เศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากปัจจัยต่าง ๆ โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับขึ้นมาที่ระดับร้อยละ 2.50 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 และมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในระดับสูงในอีกระยะหนึ่งส่งผลต่อต้นทุนในการซื้อขาย อีกทั้งรัฐบาลได้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเต็มอัตราโดยไม่ได้รับส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนเช่นในช่วงปี 2562 – 2563 และกรมธนารักษ์ได้ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่รอบปี 2566- 2569 ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ได้ทำให้เจ้าของที่ดินปล่อยอุปทานที่ดินสู่ตลาดเพื่อลดภาระการจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในขณะที่เดียวกันความต้องการซื้อที่ดินสะสมในตลาดก็ลดลงอีกด้วย ทั้งนี้ พื้นที่ของที่ดินเปล่าที่มีอัตราราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมากที่สุด 5 อันดับแรกในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2566 ได้แก่

- ที่ดินในโซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มีอัตราการเปลี่ยนราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.3
- ที่ดินในโซนตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา-ธนบุรี-คลองสาน-บางพลัด-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่ มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 31.0
- ที่ดินในโซนลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 30.2
- ที่ดินในโซนราชบุรีบูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 26.9
- ที่ดินในโซนนครปฐม มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 24.1

อย่างไรก็ตาม ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ยังมีการปรับลดลง เนื่องจากการปรับตัวของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มการกระตุ่นยอดขายของบ้านจัดสรรและอาคารชุด ในไตรมาส 4 ด้วยการใช้กลยุทธ์โปรโมชั่นฟรีค่าใช้จ่าย ณ วันโอนมากขึ้น

เมื่อพิจารณาข้อมูลการจัดตั้ง/ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้าประจำปี 2566⁶ พบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจอันดับ 2 ของธุรกิจที่มีการจัดตั้งใหม่รองจากการก่อสร้างอาคารทั่วไป โดยมีการจัดตั้งจำนวน 6,393 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 7.49 ของการจดทะเบียนธุรกิจทั้งหมด (การก่อสร้างอาคารทั่วไป จำนวน 6,524 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 7.65 ของการจดทะเบียนธุรกิจทั้งหมด) ในด้านการจดทะเบียนเพิ่มทุน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 1,759 ราย คิดเป็นร้อยละ 7.64 ของการจดทะเบียนเพิ่มทุนทั้งหมด และยังเป็นธุรกิจที่มีมูลค่าทุนที่เพิ่มสูงสุดของปี 2566 โดยมีมูลค่าทุนจดทะเบียนรวม 186,009.53 ล้านบาท (ตามด้วยการก่อสร้างอาคารทั่วไปและภัตตาคาร/ร้านอาหารตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการจดทะเบียนลดทุนมากที่สุดด้วยเช่นกัน (ตามด้วยการก่อสร้างอาคารทั่วไปและธุรกิจเกี่ยวกับบัญชีตามลำดับ) โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีผู้จดทะเบียนลดทุนจำนวน 294 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.96 ของการจดทะเบียนลดทุนทั้งหมด และยังเป็นอันดับสองของธุรกิจที่มีการเลิกประกอบกิจการด้วย โดยมีผู้จดทะเบียนเลิกประกอบกิจการตลอดปี 2566 จำนวน 1,146 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 4.90 ของธุรกิจที่มีการเลิกประกอบกิจการทั้งหมด

สำหรับการอนุญาตประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พบว่า**ไม่มีการอนุญาตการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว (การอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นเกินกึ่งหนึ่ง) ในสาขาอสังหาริมทรัพย์** เว้นแต่เป็นกิจการบริการให้เช่า (ที่ดิน/อาคาร/สินค้า) ซึ่งในปี 2566 มีการออกใบอนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจในกิจการดังกล่าว โดยเป็นการขออนุญาตตามมาตรา 17 ของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 จำนวน 10 ราย มาตรา 12 (ส่งเสริมการลงทุน/นิคมอุตสาหกรรม) จำนวน 18 ราย และมาตรา 11 (พันธกรณีและความตกลงระหว่างประเทศ) จำนวน 3 ราย ซึ่งเป็นการใช้สิทธิตามสนธิสัญญาทางไมตรีและสัมพันธไมตรีทางเศรษฐกิจระหว่างไทยกับสหรัฐอเมริกาทั้งหมด

สำหรับการประกอบกิจการในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ในปี 2566 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการจัดตั้งใหม่สูงสุดจำนวน 1,918 ราย (ร้อยละ 19.81 ของธุรกิจที่มีการจัดตั้งทั้งหมด) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 6,692.86 ล้านบาท รองลงมาคือธุรกิจก่อสร้างอาคารทั่วไปจำนวน 654 ราย (ร้อยละ 6.75) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 1,333.78 ล้านบาท

ในด้านศักยภาพของไทยในสาขาบริการย่อยอสังหาริมทรัพย์ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยยังมีหลายประเทศที่ให้ความสนใจตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งเพื่อจุดประสงค์ของการลงทุนและเข้ามาพำนักอาศัย เช่น เยอรมนี ไต้หวัน เมียนมา ญี่ปุ่น รวมถึงรัสเซีย⁷ และประเทศในทวีปยุโรป ด้วยสถานการณ์ความไม่สงบของสงคราม

⁶ ข้อมูลนิติบุคคลประจำปี 2566 ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (เข้าถึงเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2567)

⁷ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ อสังหาฯ, ภูเก็ตพื้นรัสเซีย - EU แห่งซื้อป็นียอดขายโต 50% (เข้าถึงเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2567) <https://reic.or.th/News/RealEstate/455720>

รัสเซีย-ยูเครน ส่งผลให้ชาวรัสเซียและยุโรปให้ความสนใจบ้านในภูเก็ตเป็นบ้านหลังที่สองกันจำนวนมากโดยตลาดบ้านและคอนโดที่ได้รับความนิยม แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ บ้านเดี่ยวที่มีราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท และตลาดคอนโดมิเนียมที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติในการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ การเป็นพันธมิตรกับประเทศมหาอำนาจ เช่น สหรัฐอเมริกา กลุ่มประเทศอาหรับ มีส่วนสำคัญในการดึงดูดการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทย กอปรกับไทยมีจุดแข็งในการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์ และราคาที่สามารถแข่งขันได้ และแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่นิยมจะเน้นการปลูกสร้างที่เจาะกลุ่มเป้าหมายผู้สูงอายุและการดูแลสุขภาพมากขึ้น เช่น การสร้าง HealthCare ที่สามารถรองรับการฟื้นฟูของผู้สูงอายุหลังจากการรักษาพยาบาล หรือ Business HealthCare ที่ผู้ป่วยในโรคบางชนิดสามารถรักษาได้ที่บ้านโดยไม่ต้องไปโรงพยาบาล ซึ่งไทยถือว่ามีศักยภาพในการดึงดูดกลุ่มเป้าหมายในด้านนี้ได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดด้านกฎหมายในการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ของต่างชาติ ทำให้การลงทุนจากต่างชาติในสาขาดังกล่าว ยังมีขอบเขตที่จำกัดและปรากฏอยู่ในรูปแบบต่าง ๆ โดยนักลงทุนต่างชาติมักจะเข้ามาร่วมทุนในสาขาก่อสร้างแล้วพัฒนาต่อเนื่องเป็นการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย ซึ่งในด้านการร่วมทุนจากต่างชาติ ไทยนับว่าเป็นประเทศที่กลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์จากต่างประเทศให้ความสนใจเข้ามาลงทุนในลักษณะร่วมทุน (Joint Venture: JV) เนื่องจากมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดีทั้งด้านเทคโนโลยี การตลาด รวมทั้งทรัพยากรบุคคลที่สามารถรองรับการลงทุนเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยกลุ่มทุนจากจีนส่วนใหญ่จะเข้ามา JV กับบริษัทก่อสร้าง แล้วต่อยอดการลงทุนในกลุ่มโรงแรมและธุรกิจคอนโดมิเนียม สำหรับกลุ่มทุนจากสิงคโปร์จะเข้ามา JV กับ Developer ขนาดใหญ่ในไทย เช่น กลุ่ม Land and House และ Q House ในขณะที่กลุ่มทุนจากญี่ปุ่นจะเข้ามา JV กับ Developer ขนาดรองลงมา เช่น กลุ่ม Ananda Development และ Origin Property ทั้งนี้ การ JV กับกลุ่มทุนต่างชาติดังกล่าว ไม่ได้หวังผลประโยชน์ด้านเทคโนโลยี การออกแบบ หรือด้านเงินทุน เนื่องจาก Developer ของไทยมีศักยภาพและสามารถระดมทุนได้เองในตลาดหลักทรัพย์ แต่มุ่งผลประโยชน์ด้านการตลาดเป็นหลัก โดยกลุ่มทุนต่างชาติจะเป็นผู้หาลูกค้าต่างชาติสำหรับโครงการต่างชาติที่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมด (ร้อยละ 49 ของเนื้อที่ทั้งหมด) นอกจากนี้ ยังมีผู้ให้บริการตัวแทน/นายหน้าจัดหาสินทรัพย์/การบริหารจัดการด้านสินทรัพย์จากต่างประเทศที่มุ่งเน้นการให้บริการกลุ่มลูกค้าของตนที่เข้ามาอยู่อาศัย/ทำงานในไทยด้วย

ในทางกลับกัน นักลงทุน/Developer ของไทยขนาดใหญ่ก็มีศักยภาพในการออกไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน และบางประเทศในแถบเอเชียใต้ โดยเฉพาะในประเทศที่มีการขยายตัวด้านประชากรและที่อยู่อาศัย เช่น บมจ.พฤษา และกลุ่ม Land and House เป็นต้น อย่างไรก็ตาม สำหรับนักลงทุน/Developer ขนาดเล็กยังมีข้อจำกัดด้านการลงทุนในต่างประเทศ ทั้งด้านการเข้าถึงเงินทุน การหา Partner ในการร่วมทุน และการเจาะตลาดในประเทศเป้าหมาย เป็นต้น รวมทั้งการให้บริการตัวแทน/นายหน้าจัดหาสินทรัพย์/การบริหารจัดการด้านสินทรัพย์ของไทยในต่างประเทศยังมีข้อจำกัดเรื่องสัดส่วนตลาด และความคุ้มค่าในการลงทุน เป็นต้น

แนวโน้มที่น่าจับตามองของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2567⁸

ที่อยู่อาศัย คาดว่าจะมีคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในย่านใจกลางเมืองมากขึ้นกว่าเขตรอบนอกเมืองและชานเมือง และจะเกิดขึ้นในรูปแบบที่เป็นส่วนหนึ่งของมิกซ์ยูสขนาดใหญ่มากขึ้น ส่วนการเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวจะน้อยลงในช่วงครึ่งปีแรกและเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง โดยจะเน้นไปที่ตลาดระดับกลาง ทั้งนี้ ตลาดบ้านเดี่ยวจะมีความแข็งแกร่งและยังคงมีการแข่งขันสูง การกำหนดราคาที่เหมาะสม รวมถึงการให้ความสำคัญกับนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยมีความสำคัญมากเพราะจะทำให้เห็นความแตกต่างในการแข่งขันได้ชัดเจน

พื้นที่สำนักงาน คาดว่าจะมีอุปทานใหม่ที่จะเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในปี 2567 จะทำให้อัตราราคาที่ว่างสูงขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะในย่านธุรกิจใจกลางเมือง ส่งผลให้ค่าเช่ามีแนวโน้มที่จะลดลง อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานเกรด A ใหม่ ๆ และที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างให้ความสำคัญกับเรื่องอาคารยั่งยืน (Sustainable Buildings) และอาคารอัจฉริยะ (Smart Buildings) รวมถึงการได้มาตรฐานการรับรองระดับนานาชาติ เช่น การได้รับมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building Standards) เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดผู้เช่า โดยคาดว่าร้อยละ 70 ของอาคารสำนักงานเกรด A จะได้รับการรับรองอาคารเขียวในปี 2567 เพื่อให้อาคารของตนเองมีความโดดเด่นมากขึ้นเพื่อดึงดูดทั้งผู้เช่าและผู้มาเยือน ซึ่งผู้เช่ายินดีที่จะจ่ายเพิ่มสำหรับพื้นที่ที่ใหม่กว่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า มีองค์ประกอบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากกว่า และมีทำเลที่อยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน

2. ลักษณะธุรกิจและการแบ่งประเภทของสาขา

2.1 ความหมาย

คำว่า **อสังหาริมทรัพย์** ตามมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้แก่ ที่ดินกับทรัพย์อันติดกับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น จากบทบัญญัติดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์ จึงอาจประกอบด้วย อาคาร บ้านเรือน ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ หอพัก และสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และการทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้อำนาจ โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ทำนิติกรรมดังกล่าว ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น การกระทำนิติกรรมนั้นจะตกเป็นโมฆะ (มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

ความหมายของ **ธุรกิจ** หมายถึง กิจกรรมต่างๆ ที่จะจำหน่ายและให้บริการภายใต้กฎเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ โดยมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนกัน และมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์หรือกำไรจากการกระทำกิจกรรมนั้น

ความหมายของ **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** หมายถึง การสร้างรายได้จากการขาย การให้เช่า การพัฒนา และการบริหารที่ดิน บ้าน และอาคารต่างๆ ให้เกิดรายได้

⁸ CBRE Thailand, แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2567 (20 มีนาคม 2567) <https://mktgdocs.cbre.com/2299/46a24e8d-42cd-4f7d-96a2-10264c5eedf-1463508342.pdf>

2.2 ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหลายรูปแบบ สามารถแยกออกเป็นประเภทใหญ่ๆ ตามลักษณะของกิจกรรมได้ ดังนี้

(1) **การซื้อขายทั่วไป** การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นการซื้อขายที่มีลักษณะคล้ายกับการซื้อขายในธุรกิจอื่นๆ ทั่วไป เช่น การซื้อมาแล้วขายไป ซึ่งผลตอบแทนหรือส่วนต่างที่ได้คือกำไร ต่างกันที่การซื้อขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในทางกฎหมายกำหนดให้ต้องทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่

(2) **การปล่อยเช่า** มีอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถปล่อยเช่าได้ เช่น การให้เช่าหอพัก อพาร์ตเมนต์ ห้างพัก บ้าน โกดังเก็บสินค้า อาคารพาณิชย์ สำนักงาน หรือการเช่าที่ดินว่างเปล่า เป็นต้น

(3) **การเป็นนายหน้าซื้อขายหรือเช่า** เช่น เป็นนายหน้าซื้อขายที่ดิน เป็นต้น

ทั้งนี้ หากจำแนกตามประเภทของผู้เกี่ยวข้อง/ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย แบ่งออกเป็น 5 กลุ่มใหญ่ ได้แก่

(1) **กลุ่มผู้ใช้/ผู้บริโภค** คือ กลุ่มที่มีความต้องการในการซื้อหา และใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเพื่อสนองความพึงพอใจสูงสุดของตนเอง ได้แก่ กลุ่มเจ้าของใช้เอง กลุ่มผู้เช่า และกลุ่มนักลงทุน

(2) **กลุ่มผู้ผลิต** คือ กลุ่มที่ผลิตสินค้าหรือบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งกลุ่มผู้ผลิตอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กลุ่มนักจัดสรรที่ดิน กลุ่มนักพัฒนาที่ดิน กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง

(3) **กลุ่มผู้สนับสนุนทางการเงิน** เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง ผู้ผลิตจึงต้องอาศัยเงินกู้ระยะสั้นถึงปานกลางเพื่อพัฒนาโครงการ ในขณะที่ผู้ใช้ประโยชน์มักต้องการเงินกู้ระยะยาวเพื่อการซื้อหา

(4) **ผู้ชำนาญการ หรือที่ปรึกษาหรือนักวิชาชีพหลายสาขา** เช่น กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านที่ดิน กลุ่มผู้ชำนาญด้านการเงิน กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบและก่อสร้าง กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาดและการขาย และกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดการทรัพย์สิน

(5) **กลุ่มผู้ควบคุมกำกับดูแล** เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ จำนวนมาก โดยส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ จึงต้องมีการควบคุมด้านการผลิต การเงินการคลัง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมทางวิชาชีพ

2.3 การแบ่งประเภทสาขาตามองค์การระหว่างประเทศ

การเปิดเสรีบริการอสังหาริมทรัพย์ คือ การยกเลิก/ลดข้อจำกัดในการเข้าสู่ตลาดบริการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งข้อจำกัดที่แตกต่างของการปฏิบัติระหว่างผู้ประกอบการไทยกับต่างชาติ เช่น เงื่อนไขการกำหนดสัดส่วน/จำนวนผู้ถือหุ้นต่างชาติ การกำหนดประเภทของธุรกิจที่สามารถดำเนินการได้ การกำหนดจำนวนผู้ให้บริการในตลาด การกำหนดสัดส่วนกรรมการบริหารที่ต้องมีสัญชาติไทย หรือต้องมีถิ่นพำนักในประเทศไทย หรือการกำหนดมูลค่า/สัดส่วนเงินลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ สาขาบริการย่อยอสังหาริมทรัพย์ เป็นสาขาย่อยภายใต้บริการธุรกิจ (Business services) ซึ่งเป็นสาขาหนึ่งในสาขาบริการ 12 สาขาหลัก ภายใต้กรอบองค์การการค้าโลก (WTO)⁹ ซึ่งได้แก่ (1) บริการธุรกิจ (2) การสื่อสาร (3) การก่อสร้างและบริการทางวิศวกรรมที่เกี่ยวข้อง (4) การจัดจำหน่าย (5) การศึกษา (6) สิ่งแวดล้อม (7) การเงิน (8) สุขภาพและบริการที่เกี่ยวข้อง (9) การท่องเที่ยวและที่เกี่ยวข้องกับการเดินทาง (10) นันทนาการ วัฒนธรรม และการกีฬา (11) การคมนาคมขนส่ง และ (12) บริการอื่นๆ

ภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยกิจกรรมภายใต้ **W120** ดังนี้

Corresponding CPC	สาขาย่อย/กิจกรรม
821	บริการอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เป็นเจ้าของหรือเช่าจากผู้อื่น (Real estate involving own or leased property)
822	บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือตามสัญญาจ้าง (On a fee or contract basis) ทั้งนี้ รวมถึงที่อยู่อาศัยและไม่ได้อยู่อาศัย อันได้แก่ อาคารสำนักงาน อุตสาหกรรม โรงงาน คลังสินค้า อาคารพาณิชย์ ที่จัดแสดง ที่ดิน เป็นต้น <u>แต่</u> <u>ไม่รวม</u> บริการที่พักที่ดำเนินการโดยโรงแรม แค้มป์ หรือที่เกี่ยวข้องกับบริการโรงแรม และที่พัก

สำหรับการจัดสาขาบริการภายใต้ **UN Classification Version 2.1** บริการอสังหาริมทรัพย์ จำแนกโดยละเอียด ดังนี้

Corresponding CPC	สาขาย่อย/กิจกรรม
72	Real estate services
721	Real estate services involving <u>own or leased property</u>
7211	Rental or leasing services involving own or leased property (บริการเช่าหรือเช่าซื้อเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นเจ้าของหรือเช่าจากผู้อื่น)
72111	Rental or leasing services involving own or leased residential property: (บริการเช่า/เช่าซื้อเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของหรือเช่าจากผู้อื่น) <ul style="list-style-type: none"> - Rental or leasing services concerning residential properties by owners or leaseholders: <ul style="list-style-type: none"> ○ Houses, flats, apartment buildings ○ Multiple-use buildings that are primarily residential ○ Residential mobile home sites <p style="text-align: center;">แต่ไม่รวม</p>

⁹ องค์การการค้าโลก (WTO) ได้จัดทำเอกสาร MTN.GNS/W/120 จำแนกบริการออกเป็น 12 สาขา โดยอิงกับ Central Product Classification (CPC) ปี ค.ศ. 1991 ของสหประชาชาติ และในการเจรจา FTA ของไทยในปัจจุบันจะใช้การจำแนกประเภทบริการตาม WTO เป็นแนวทาง

Corresponding CPC	สาขาย่อย/กิจกรรม
	<ul style="list-style-type: none"> - accommodation services by operating hotels, motels, rooming houses, school dormitories, camp sites and lodging places.
72112	<p>Rental or leasing services involving own or leased non-residential property: (บริการเช่าหรือเช่าซื้อเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นที่มิได้เป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของหรือเช่าจากผู้อื่น)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rental or leasing services concerning industrial, commercial, or other non-residential buildings or property by owners or leaseholders: <ul style="list-style-type: none"> ○ Factories, office buildings, warehouses ○ Theatres, convention centers, exhibition hall and multiple-use buildings that are primarily non-residential ○ Agriculture, forestry and similar properties - Rental or leasing caravan sites, lock-up garages or other places for parking vehicles, by month or year
7212	Trade services of building (การขายอาคาร)
72121	<p>Trade services of residential buildings: (การขายอาคารที่พักอาศัย)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sales on own account of residential buildings and associated land in cases where the sales are treated as sales of trading stock by the seller, but not sales of property where the sales are disposals of the fixed assets of the selling unit - Sales of houses with associated land, multiple-dwelling buildings with associated land and individual dwelling units within such buildings, such as individual apartments or condominiums. Such property can be either leasehold or freehold. <p>ไม่รวมการขายที่ดินว่างเปล่า</p>
72122	<p>Trade services of non-residential buildings: (การขายอาคารที่มิใช่ที่พักอาศัย)</p> <ul style="list-style-type: none"> - sales on own account of non-residential buildings and associated land in cases where the sales are treated as sales of trading stock by the seller, but not sales of property where the sales are disposals of the fixed assets of the selling unit. Examples of non-residential properties include: <ul style="list-style-type: none"> ○ factories, office buildings, warehouses

Corresponding CPC	สาขาย่อย/กิจกรรม
	<ul style="list-style-type: none"> ○ theatres, multiple-use buildings that are primarily non-residential ○ hotels ○ agriculture, forestry properties ○ similar properties <p>โดย property สามารถเป็นทั้ง leasehold or freehold ทั้งนี้ ไม่รวมการขายที่ดินว่างเปล่า</p>
72123	<p>Trade services of time-share properties: (การขายสิทธิในสินทรัพย์ ณ ช่วงเวลาหนึ่งหรือช่วงเวลาที่ยาวนาน)</p> <ul style="list-style-type: none"> - sale on own account of time-share properties
7213	<p>Trade services of vacant and subdivided land (การขายที่ดินว่างเปล่าและที่ดินจัดสรร)</p>
72130	<p>Trade services of vacant and subdivided land</p> <ul style="list-style-type: none"> - sale on own account of vacant residential or non-residential land in cases where the sales are treated as sales or trading stock by the seller. Such vacant land can include subdivided vacant land.
722	<p>Real estate services on a fee or contract basis (บริการอสังหาริมทรัพย์บนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา)</p>
7221	<p>Property management services on a fee or contract basis (บริการจัดการสินทรัพย์บนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา)</p>
72211	<p>Residential property management services on a fee or contract basis except of time-share ownership properties: (บริการจัดการสินทรัพย์ที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญายกเว้นสินทรัพย์ที่เป็นเจ้าของ ณ ช่วงเวลาหนึ่งหรือช่วงเวลาที่ยาวนาน)</p> <ul style="list-style-type: none"> - management services concerning houses and other residential properties, on a fee or contract basis - management services concerning multi-apartment apartment buildings (or multiple-use buildings that are primarily residential) - management services concerning mobile home sites - management services concerning dwellings in joint ownership - rent collection services <p>แต่ไม่รวม time-share (ownership type) property management services on a fee or contract basis, cf. 72213</p>

Corresponding CPC	สาขาย่อย/กิจกรรม
72212	<p>Non-residential property management services on a fee or contract basis: (บริการจัดการสินทรัพย์ที่มีใช้ที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา)</p> <ul style="list-style-type: none"> - management services concerning industrial and commercial properties, multiple-use buildings that are primarily non-residential, etc. - management services concerning agricultural, forestry and similar properties <p>แต่ไม่รวม</p> <ul style="list-style-type: none"> - sports and recreational sports facility operation services, cf. 96520 - operation of other recreation and amusement service facilities n.e.c., cf. 96990
72213	<p>Time-share property management services on a fee or contract basis: (บริการจัดการสินทรัพย์ ณ ช่วงเวลาหนึ่งหรือช่วงเวลาที่ยกเว้นไปบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา)</p> <ul style="list-style-type: none"> - management services concerning buildings or properties used on a time-share basis
7222	<p>Building sales on a fee or contract basis (การขายอาคารบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา)</p>
72221	<p>Residential building sales on a fee or contract basis, except of time-share ownership properties: (การขายอาคารที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา ยกเว้นสินทรัพย์ที่เป็นเจ้าของ ณ ช่วงเวลาหนึ่งหรือช่วงเวลาที่ยกเว้นไป)</p> <ul style="list-style-type: none"> - real estate agency and brokerage services related to the sale of houses, flats, apartment buildings and other residential properties, and similar intermediation services involving buying, selling and renting of residential buildings and associated land, on a fee or contract basis <p>แต่ไม่รวม</p> <ul style="list-style-type: none"> - sale of time-share properties on a fee or contract basis, cf. 72223 - sale of land on a fee or contract basis, cf. 72230
72222	<p>Non-residential building sales on a fee or contract basis: (การขายอาคารที่มีใช้ที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา)</p> <ul style="list-style-type: none"> - real estate agency and brokerage services related to the sale of non-residential buildings and associated land, such as offices,

Corresponding CPC	สาขาย่อย/กิจกรรม
	factories, hotels, shops, etc., and similar intermediation services involving buying, selling and renting of non-residential buildings and associated land, on a fee or contract basis แต่ไม่รวม - sale of land on a fee or contract basis, cf. 72230
72223	Sale of time-share properties on a fee or contract basis: (การขายสินทรัพย์ ณ ช่วงเวลาหนึ่งหรือช่วงเวลาที่ตั้งลงไว้บนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา) - real estate agency and brokerage services related to the sale of time-share properties แต่ไม่รวม time-share exchange services, cf. 85522
7223	Land sales on a fee or contract basis (การขายที่ดินบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา)
72230	Land sales on a fee or contract basis: real estate agency and brokerage house services related to the sale of vacant land, and similar intermediation services involving buying, selling and renting, non-residential or residential, on a fee or contract basis
7224	Real estate appraisal services on a fee or contract basis (บริการประเมินอสังหาริมทรัพย์บนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา)
72240	Real estate appraisal services on a fee or contract basis: appraisal of residential buildings and land, non-residential buildings and land, and residential and non-residential vacant land on a fee or contract basis

3. กฎหมายและหน่วยงานที่กำกับดูแล

3.1 กฎหมายที่อาจไม่สอดคล้องกับพันธกรณีระหว่างประเทศ

3.1.1 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (กรมที่ดิน)

- หมวด 8 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว โดย
 - มาตรา 86 กำหนดว่าคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และกำหนดว่าคนต่างด้าวดังกล่าว จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน กุศลสาธารณะ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการกำหนดในกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

- มาตรา 87 กำหนดจำนวนที่ดินที่พึงอนุญาต ได้แก่ ที่อยู่อาศัย ครอบครัวยุคละไม่เกิน 1 ไร่ พาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่ อุตสาหกรรมไม่เกิน 10 ไร่ เกษตรกรรม ครอบครัวยุคละไม่เกิน 10 ไร่ การศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่ การกุศลสาธารณะไม่เกิน 5 ไร่ และการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน ครึ่งไร่
- มาตรา 96 ระบุว่าคนต่างด้าวซึ่งได้รับที่ดินตามมาตรา 86 มิให้ใช้กับคนต่างด้าวที่นำเงินลงทุน ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวง อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี

(3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพฯ เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว หากกระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และหากคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้น เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลา 2 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มาให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

● หมวด 9 การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

- ตามมาตรา 97 (1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้น (2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงทุนมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือหุ้นส่วนเป็นต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่ง (3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกึ่งหนึ่งหรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ และ (4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่ ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ต่างด้าวถือหุ้นร้อยละ 49.01 จะให้สิทธิเป็นต่างด้าว แต่ใน พ.ร.บ. ประกอบธุรกิจคนต่างด้าว พ.ศ. 2549 ต่างด้าวถือหุ้นร้อยละ 49.99 ยังถือเป็นนิติบุคคลไทย)
- มาตรา 98 หากนิติบุคคลตามมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นในนิติบุคคลอื่นตามนัยมาตรา 97 ให้ถือว่าบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าว (ไม่นับจำนวน/สัดส่วนหุ้นแล้ว)

3.1.2 พ.ร.บ.การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า)

- ธุรกิจการค้าที่ดิน อยู่ในบัญชี 1 ไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบกิจการด้วยเหตุผลพิเศษ
- ธุรกิจนายหน้าหรือตัวแทน อยู่ในบัญชี 3 เป็นธุรกิจที่คนไทยยังไม่พร้อมแข่งขัน ต้องขออนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

3.1.3 พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (กรมที่ดิน)

- หมวด 2 มาตรา 19 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้
 - คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
 - คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
 - นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
- มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดและอาคารชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6
- มาตรา 19 ทรี การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย
- มาตรา 19 จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ทรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา 19 ทรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และผู้ที่ขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น

- มาตรา 19 เบญจ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ
 - (2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้
 - (3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ
 - (4) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร
 - (5) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน โดยให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อำนาจ
- มาตรา 19 ฉ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมิถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว
- มาตรา 19 สัตต คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้อำนาจกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อำนาจกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม
- มาตรา 19 อนุรักษ์ – เอกาทศ ว่าด้วยการเสียกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของผู้มีสัญชาติไทย/นิติบุคคลสัญชาติไทย ภายหลังจากที่ได้เสียสัญชาติไทย โดยจะแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ และ ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องต่อไป

3.1.4 พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2559 (กรมที่ดิน)

- มาตรา 5/2 ห้ามมิให้คนต่างด้าวเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม หรือดำเนินการ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้
คนต่างด้าวดังกล่าว ได้แก่
 - (1) บุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย เว้นแต่

(ก) คนซึ่งไม่มีสัญชาติไทยที่อพยพเข้ามาอาศัยอยู่ในราชอาณาจักรเป็นเวลานาน ซึ่งได้รับการผ่อนผันให้อยู่อาศัยในราชอาณาจักรเป็นกรณีพิเศษ

(ข) คนไทยพลัดถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติและบุตรของบุคคลดังกล่าวที่เกิดในราชอาณาจักร

(ค) บุคคลที่นายอำเภอมีหนังสือรับรองว่าอยู่ระหว่างการพิสูจน์สัญชาติไทยเพื่อการเพิ่มชื่อในทะเบียนบ้าน

(2) นิติบุคคลซึ่งไม่ได้จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(3) นิติบุคคลที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย และมีลักษณะดังต่อไปนี้

- บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสัญชาติไทยถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน หรือมีผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสัญชาติไทยตั้งแต่ร้อยละ 25 ของผู้ถือหุ้น หุ้นชนิดที่ออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าหุ้นนั้นผู้ไม่มีสัญชาติไทยเป็นผู้ถือ
- ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีผู้เป็นหุ้นส่วนที่ไม่มีสัญชาติไทย ลงหุ้นมีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 25 ของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นผู้ไม่มีสัญชาติไทยตั้งแต่ร้อยละ 25 ของผู้เป็นหุ้นส่วน หรือหุ้นส่วนผู้จัดการเป็นผู้ไม่มีสัญชาติไทย

(4) ห้างหุ้นส่วนสามัญที่มีผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นผู้ไม่มีสัญชาติไทย

(5) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นผู้ไม่มีสัญชาติไทยตั้งแต่ร้อยละ 25 ของสมาชิกทั้งหมดหรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์ของผู้ไม่มีสัญชาติไทยโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่

(6) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ของผู้ไม่มีสัญชาติไทยโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่
อย่างไรก็ตาม มีข้อยกเว้นสำหรับ

- คนต่างด้าวที่เช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมโดยอาศัยสนธิสัญญาที่ประเทศไทยเป็นภาคีหรือมีความผูกพันตามพันธกรณี และให้เป็นไปตามบทบัญญัติและเงื่อนไขของสนธิสัญญานั้น ซึ่งอาจรวมถึงการให้สิทธิคนไทยและวิสาหกิจของคนไทยเข้าไปประกอบธุรกิจในประเทศสัญชาติของคนต่างด้าวนั้นเป็นการต่างตอบแทนด้วย
 - คนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนสำหรับการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
- มาตรา 21 การเช่านามีการควบคุมตาม พ.ร.บ. และให้ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมิหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม (การทำนา หมายถึงการปลูกข้าวหรือพืชไร่)
 - มาตรา 26 การเช่านาให้มีกำหนดคราวละไม่น้อยกว่า 6 ปี การเช่านารายใดที่ทำไว้โดยไม่มีกำหนดเวลา หรือมีแต่ต่ำกว่า 6 ปี ให้ถือว่าการเช่านารายนั้นมีกำหนดเวลา 6 ปี

3.1.5 ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการอนุญาตให้ดูทราย พ.ศ. 2546 (กรมที่ดิน)

- ข้อ 19 ผู้ขออนุญาตดูทรายต้องเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย

3.1.6 พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. 2535 (กรมที่ดิน)

- มาตรา 18 ผู้ใดจะทำการเป็นช่างรังวัดเอกชนต้องได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้
- มาตรา 19 ผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชนต้องมีสัญชาติไทย
- มาตรา 22 ห้ามมิให้ช่างรังวัดเอกชนเข้าอยู่ในสังกัดสำนักงานช่างรังวัดเอกชนเกิน 1 แห่งในขณะเดียวกัน
- มาตรา 25 ผู้ขอรับใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชนจะต้องมีสัญชาติไทย บริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ซึ่งมีทุนเกินกึ่งหนึ่งเป็นของคนสัญชาติไทย และมีคนสัญชาติไทยเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วน

3.1.7 พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (กรมที่ดิน)

- มาตรา 21 การจัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน นอกจากนี้ ผู้ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมหลักฐาน คือ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่มีชื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน
- มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด (โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีกรรมสิทธิในที่ดินโดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์)

3.1.8 พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 (กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์)

- มาตรา 51 ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้จัดการหอพักต้องมีสัญชาติไทย

3.1.9 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- มาตรา 540 กำหนดห้ามมิให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลานานเกินกว่า 30 ปี เมื่อสัญญาสิ้นสุดแล้วสามารถต่ออายุได้ แต่ต้องไม่เกิน 30 ปี นับจากวันต่อสัญญา

3.1.10 พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 (กรมที่ดิน)

- มาตรา 3 ให้สิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเกินกว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี
- มาตรา 4 กรณีครบกำหนดสัญญาแล้วสามารถต่อระยะเวลาการเช่าได้อีกมีกำหนดไม่เกิน 50 ปี โดยการทำสัญญาเช่าตามกฎหมายนี้ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- มาตรา 5 ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องขออนุมัติจากอธิบดี ตามกฎกระทรวง
- มาตรา 6 สิทธิการเช่าสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้

- กฎกระทรวง พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติฯ กำหนดประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนการเช่าต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้
 - พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่า 20 ล้านบาท
 - อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติฯ กำหนดให้การเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องตกอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้
 - เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงานภายในประเทศ
 - เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ
 - เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี
 - เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

และในกรณีที่คนต่างด้าวเป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า การประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมนั้นจะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาทโดยไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า และต้องนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด

3.2 กฎหมายที่เป็นการควบคุม/กำกับดูแล

3.2.1 พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (กรมโยธาธิการและผังเมือง)

- มาตรา 21 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- มาตรา 32 อาคารประเภทควบคุมการใช้ ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่นตามกฎหมายกระทรวง

3.2.2 พ.ร.บ. ผังเมือง พ.ศ. 2518 (กรมโยธาธิการและผังเมือง)

- มาตรา 57 ในกรณีที่เอกชนเป็นเจ้าของอาคาร ได้รับหนังสือแจ้งให้จัดการรื้อหรือย้ายอาคารหรือดัดแปลงอาคารแล้ว เจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ดำเนินการภายในเวลากำหนด 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ทราบคำสั่ง

3.2.3 พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 (กรมโยธาธิการและผังเมือง)

- มาตรา 17 ผู้ใดประสงค์จะทำการขุดดินโดยมีความลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตรหรือมีพื้นที่ปากบ่อดินเกิน 10,000 ตารางเมตร หรือมีความลึกหรือพื้นที่ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด
- มาตรา 26 ผู้ใดประสงค์จะทำการถมดินโดยมีความสูงของเนินดินเกินกว่าระดับที่ดินต่างเจ้าของที่อยู่ข้างเคียง และมีพื้นที่ของเนินดินไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด ต้องจัดให้มีการระบายน้ำเพียงพอที่จะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของที่ดินที่อยู่ข้างเคียงหรือบุคคลอื่น

3.2.4 พ.ร.บ. การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง)

- เป็นการกำหนดกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา อันได้แก่ การทำหน้าที่เป็นคนกลางเพื่อดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา โดยกระทำเป็นทางการค้าปกติหรือได้รับค่าตอบแทนหรือค่าบริการ ซึ่งการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุญาตและผู้ประสงค์จะได้รับใบอนุญาตดังกล่าว ต้องเป็นสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3.2.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เรื่องการโฆษณาอสังหาริมทรัพย์ (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค)

- กฎกระทรวงกำหนดให้การโฆษณาขายบ้านและห้องชุดในอาคารชุด ผ่านทางหนังสือพิมพ์ และสิ่งพิมพ์ จะต้องต้องมีข้อมูลครบถ้วน 7 ประการ ได้แก่ (1) ตำแหน่งที่ดิน เลขที่หนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินจัดสรรและเลขที่ของใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน (2) ข้อความที่แสดงว่าที่ดิน หรืออาคารไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน บุคคลหรือนิติบุคคลใด (3) เดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้าง และที่กำหนดว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ (4) ข้อความที่แสดงว่าเมื่อชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาแล้วจะโอนสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุดเมื่อใด (5) รายการและขนาดของทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (6) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และผู้ประกอบการธุรกิจขายที่ดิน และ (7) ข้อความที่แสดงว่าภาพโฆษณาเป็นของจริง หรือเป็นภาพจำลองจากของจริง

3.2.6 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค)

- ประกาศคณะกรรมการดังกล่าว กำหนดให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา กล่าวคือ จะต้องมีความเป็นภาษาไทย และกำหนดรายละเอียดในสัญญา อาทิ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ข้อความที่แสดงว่าที่ดิน อาคาร หรือห้องชุดในอาคารชุดมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน หรือบุคคลใด ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของโครงการ ราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะขาย

วัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ทุกส่วนของอาคารชุด ค่าภาษีเงินได้ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น รวมทั้งกำหนดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและความรับผิดชอบในกรณีต่างๆ ไว้ด้วย

3.2.7 กฎกระทรวง กำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำประกันภัยรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิตร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ. 2548 (กรมโยธาธิการและผังเมือง)

- กฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารเอกชนที่จะต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ได้แก่ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

3.2.8 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคารก่อสร้าง พ.ศ. 2544

- ข้อบัญญัติดังกล่าวกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาต การดำเนินการแจ้ง การออกใบรับรองและใบแทน กรณีผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นๆ ในเขต กทม.

3.3 สิทธิประโยชน์ด้านอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

การลงทุนในพื้นที่ 3 จังหวัด (ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง) จะได้รับสิทธิประโยชน์แตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมหรือที่อยู่อาศัย โดยพื้นที่ที่ได้รับการส่งเสริมพิเศษจะได้รับการยกเว้นการปฏิบัติตามกฎหมายผังเมืองและผังเมืองใหม่ รวมถึงมีการให้สิทธิคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและการซื้ออาคารชุดได้ถึงร้อยละ 100 ของพื้นที่อาคารชุดทั้งหมด ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามประกาศ กฎเกณฑ์และเงื่อนไขที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

4. พันธกรณีการเปิดเสรีที่เกี่ยวข้องกับสาขาบริการอสังหาริมทรัพย์

4.1 ข้อผูกพันภายใต้องค์การการค้าโลก (WTO)

ไทยไม่ผูกพันเปิดตลาดสาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รอบอุรุกวัย และได้สงวนการใช้และได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างชาติหรือนิติบุคคลต่างชาติในสาขาบริการอื่นๆ ที่ไทยได้ผูกพันไว้ อย่างไรก็ตาม ต่างชาติสามารถเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของอาคาร (Buildings) ได้ สำหรับคอนโดมิเนียม สิทธิของต่างชาติเป็นไปตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

สำหรับประเทศสมาชิกอื่นที่ผูกพันการเปิดตลาดการค้าบริการสาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ เช่น แคนาดา จีน ญี่ปุ่น นอร์เวย์ สหรัฐฯ สหภาพยุโรป ออสเตรเลีย และฮ่องกง เป็นต้น

4.2 ข้อผูกพันภายใต้กรอบอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Services: AFAS)

ตามข้อผูกพันเปิดตลาดการค้าบริการชุดที่ 10 ไทยเปิดตลาดบริการอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (CPC 82101) โดยเปิดตลาดอย่างไม่มีข้อจำกัดใน Mode 1-2 และใน Mode 3 เปิดให้ต่างชาติถือหุ้นได้ร้อยละ 49 และไม่ผูกพันเปิดตลาดใน Mode 4
- (2) บริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง โดยเปิดตลาดอย่างไม่มีข้อจำกัดใน Mode 1-2 และใน Mode 3 เปิดให้ต่างชาติถือหุ้นได้ร้อยละ 49 และไม่ผูกพันเปิดตลาดใน Mode 4
- (3) บริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง โดยเปิดตลาดอย่างไม่มีข้อจำกัดใน Mode 1-2 และใน Mode 3 เปิดให้ต่างชาติถือหุ้นได้ร้อยละ 70 และไม่ผูกพันเปิดตลาดใน Mode 4

ทั้งนี้ ยังคงสงวนสิทธิของต่างชาติในเรื่องการครอบครองและการใช้ที่ดิน อีกทั้งหากบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลของประเทศสมาชิกอื่นที่ได้มาซึ่งสิทธิการครอบครองที่ดิน จะไม่สามารถได้รับสิทธิประโยชน์ภายใต้ความตกลง AFAS

ประเทศสมาชิกอาเซียนอื่นที่ผูกพันสาขาบริการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

สิงคโปร์ ผูกพันบริการจัดการสินทรัพย์บนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา ทั้งสินทรัพย์ที่เป็นที่พักอาศัย และไม่ใช้ที่พักอาศัย โดยไม่มีข้อจำกัดเรื่องสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติ

ฟิลิปปินส์ ผูกพันบริการเช่าหรือเช่าซื้อเช่าเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นที่พักอาศัยที่เป็นเจ้าของหรือเช่าจากผู้อื่น และบริการจัดการสินทรัพย์ที่พักอาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา โดยมีข้อจำกัดเรื่องสัดส่วนผู้ถือหุ้นต่างชาติไม่เกินร้อยละ 49 และมีเงินทุนจากส่วนของเจ้าของไม่น้อยกว่า 200,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 6,940,200 บาท) สำหรับบริษัทที่ทำธุรกิจในตลาดภายในประเทศ หรือ 100,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 3,470,100 บาท) สำหรับบริษัทที่ทำธุรกิจในตลาดภายในประเทศและมีลูกจ้างอย่างน้อย 50 คน หรือ 100,000 ดอลลาร์สหรัฐ สำหรับบริษัทที่ทำธุรกิจในตลาดภายในประเทศและมีการใช้เทคโนโลยีระดับสูงโดยการพิจารณาของกรมวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

4.3 ข้อผูกพันภายใต้ความตกลงอาเซียน+1 (อาเซียน-จีน/อาเซียน-เกาหลี/อาเซียน-ออสเตรเลีย-นิวซีแลนด์/อาเซียน-อินเดีย/อาเซียน-ฮ่องกง และอาเซียน-ญี่ปุ่น¹⁰)

ไทย ไม่ผูกพันเปิดตลาดสาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ความตกลงอาเซียน+1 ยกเว้นในความตกลงอาเซียน-ญี่ปุ่น ซึ่งผูกพันเพียงบริการด้านการจัดการห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา โดยญี่ปุ่นสามารถถือหุ้นได้ถึงร้อยละ 70 ทั้งนี้ ได้สงวนสิทธิการใช้และได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างชาติหรือ

¹⁰ อยู่ระหว่างการมีผลใช้บังคับของความตกลง

นิติบุคคลต่างชาติในสาขาบริการอื่นๆ ที่ไทยได้ผูกพันไว้ อย่างไรก็ตาม ต่างชาติสามารถเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของอาคาร (Buildings) ได้ สำหรับคอนโดมิเนียม สิทธิของต่างชาติเป็นไปตาม พ.ร.บ. อาคารชุด

เงินเปิดตลาดทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (Involving own or leased property CPC 821 และ On a fee or contract basis CPC 822) โดยใน Mode 3 ต่างชาติสามารถถือหุ้นในกิจการได้ถึงร้อยละ 100 ทั้งนี้ เนื่องจากที่ดินในเงินเป็นของรัฐ การใช้ที่ดินโดยนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา จึงมีระยะเวลาตามที่กำหนด คือ 70 ปี เพื่อการอยู่อาศัย 50 ปี เพื่อการอุตสาหกรรม 50 ปี เพื่อการศึกษา วิทยาศาสตร์ วัฒนธรรม สาธารณสุข 40 ปี เพื่อการค้า การท่องเที่ยว สันทนาการ และ 50 ปี เพื่อวัตถุประสงค์ที่ครอบคลุมหลายอย่าง หรือกรณีอื่นๆ

เกาหลีเปิดตลาดเฉพาะ Brokerage services และ Appraisal services (ไม่รวมที่ให้บริการโดยรัฐ) โดยไม่ผูกพัน Mode 1 ไม่มีข้อจำกัดใน Mode 2 หากเป็นอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ไม่มีข้อจำกัดใน Mode 3 และใน Mode 4 ผูกพันเฉพาะผู้โอนย้ายภายในบริษัทและผู้เชี่ยวชาญ

ออสเตรเลียเปิดตลาดทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822)

นิวซีแลนด์เปิดตลาดทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822)

อินเดีย/ฮ่องกงไม่ผูกพันเปิดตลาดสาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ความตกลง

ญี่ปุ่น เปิดตลาดทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822) แต่มีเงื่อนไขให้ต้องเข้ามาจัดตั้งธุรกิจสำหรับสินทรัพย์ในญี่ปุ่น

ทั้งนี้ สิทธิในการครอบครองที่ดินหรือการเช่า เป็นไปตามกฎหมายที่ดินของประเทศคู่เจรจา

4.4 ข้อผูกพันภายใต้ความตกลงทวิภาคีไทย-ญี่ปุ่น (JTEPA)

ไทยไม่ผูกพันเปิดตลาดสาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ความตกลง และได้สงวนการใช้และได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างชาติหรือนิติบุคคลต่างชาติในสาขาบริการอื่นๆ ที่ไทยได้ผูกพันไว้ อย่างไรก็ตาม ต่างชาติสามารถเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของอาคาร (Buildings) ได้ สำหรับคอนโดมิเนียม สิทธิของต่างชาติเป็นไปตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522

ญี่ปุ่นเปิดตลาดบริการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น สำหรับอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่น (Involving own or leased property CPC 821) โดย Mode 1 -2 และ 4 มีเงื่อนไขให้เข้ามาจัดตั้งธุรกิจด้วย และเปิดอย่างไม่มีเงื่อนไขใดๆ สำหรับอสังหาริมทรัพย์นอกญี่ปุ่น สำหรับ Mode 3 ญี่ปุ่นเปิดตลาดโดยไม่มีข้อจำกัด นอกจากนั้น ในประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง (On a fee or contract basis CPC 822) หากเป็นอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่น Mode 1 -2 และ 4 มีเงื่อนไขให้เข้ามาจัดตั้งธุรกิจด้วย และเปิดอย่างไม่มีเงื่อนไขใดๆ สำหรับอสังหาริมทรัพย์นอกญี่ปุ่น สำหรับ Mode 3 ญี่ปุ่นเปิดตลาดโดยไม่มีข้อจำกัด

4.5 ข้อผูกพันภายใต้ความตกลงทวิภาคีไทย-ออสเตรเลีย (TAFTA)

ไทยไม่ผูกพันเปิดตลาดสาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ความตกลง และได้สงวนการได้มาซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ออสเตรเลียเปิดตลาดทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (Involving own or leased property CPC 821 และ On a fee or contract basis CPC 822) โดยมีเงื่อนไขให้ต้องเข้ามาจัดตั้งธุรกิจ

4.6 ข้อผูกพันภายใต้ความตกลงทวิภาคีไทย-ชิลี

ไทยไม่ผูกพันเปิดตลาดสาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ความตกลง และได้สงวนการใช้และได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างชาติหรือนิติบุคคลต่างชาติในสาขาบริการอื่นๆ ที่ไทยได้ผูกพันไว้ อย่างไรก็ตาม ต่างชาติสามารถเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของอาคาร (Buildings) ได้ สำหรับคอนโดมิเนียม สิทธิของต่างชาติเป็นไปตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522

ชิลีเปิดตลาดทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (Involving own or leased property CPC 821 และ On a fee or contract basis CPC 822) ให้กับไทยโดยไม่มีเงื่อนไข

4.7 ข้อผูกพันภายใต้สนธิสัญญาไมตรีไทย-สหรัฐ (Treaty of Amity)

ไทยสงวนสิทธิการได้มาซึ่งผลประโยชน์/จำกัดขอบเขตที่คนต่างด้าวอาจจัดตั้งหรือได้มาซึ่งผลประโยชน์ในวิสาหกิจในเรื่องที่ดินทั้งหมด

4.8 ความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (Regional Comprehensive Economic Partnership: RCEP)

ไทย ผูกพันเปิดตลาดบริการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น และบริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้างให้ต่างชาติ โดย

Mode 1	-	ไม่มีข้อจำกัด
Mode 2	-	ไม่มีข้อจำกัด
Mode 3	-	ต่างชาติสามารถถือหุ้นได้ร้อยละ 49
Mode 4	-	ไม่ผูกพัน

บรูไนฯ/อินโดนีเซีย เปิดตลาดในรูปแบบ Negative List โดยไม่มีข้อสงวนเพิ่มเติมในทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822)

มาเลเซีย เปิดตลาดในรูปแบบ Negative List โดยไม่มีข้อสงวนเพิ่มเติมในทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ นอกจากบริการอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้างให้ต่างชาติ ผู้ให้บริการจะต้องจดทะเบียน

ฟิลิปปินส์ ผูกพันเปิดตลาดบริการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น ไม่รวมบริการโรงแรมและที่พัก และบริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับค่าธรรมเนียมหรือตามสัญญา (ไม่รวมบริการที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประเมินราคา นายหน้า และนักพัฒนา) โดย

- Mode 1 - ไม่ผูกพัน
- Mode 2 - ไม่มีข้อจำกัด
- Mode 3 - ต่างชาติสามารถถือหุ้นได้ร้อยละ 51
- Mode 4 - ไม่ผูกพัน

สิงคโปร์ เปิดตลาดในรูปแบบ Negative List โดยทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง ต่างชาติต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

เวียดนาม ผูกพันเปิดบริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง และบริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยที่ได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง โดย

- Mode 1 - ไม่ผูกพัน
- Mode 2 - ไม่มีข้อจำกัด
- Mode 3 - ไม่ผูกพัน
- Mode 4 - ผู้โอนย้ายภายในบริษัท (ICT) ทำนักได้ 3 ปี
 นักธุรกิจ (BV)/ผู้ให้บริการตามสัญญา (CSS) ทำนักได้ 90 วัน

กัมพูชา/สปป. ลาว/เมียนมา ไม่ผูกพันเปิดตลาดสาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ความตกลง

ประเทศคู่เจรจาใน RCEP

ออสเตรเลีย เปิดตลาดในรูปแบบ Negative List โดยทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822) มีเงื่อนไขให้ต้องเข้ามาจัดตั้งธุรกิจ

เกาหลี เปิดตลาดทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822) โดย

- Mode 1 - ไม่มีข้อจำกัด
- Mode 2 - ไม่มีข้อจำกัด
- Mode 3 - บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือบริการประเมินอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดตั้งสำนักงานในเกาหลี
- Mode 4 - นักธุรกิจ (BV) ทำนักได้ 90 วัน/ผู้โอนย้ายภายในบริษัท (ICT) ทำนักได้ 3 ปี

จีน เปิดตลาดทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822) โดย

- Mode 1 - ไม่มีข้อจำกัด
- Mode 2 - ไม่มีข้อจำกัด
- Mode 3 - ต่างชาติสามารถถือหุ้นในกิจการได้ร้อยละ 100
- Mode 4 - นักธุรกิจ (BV) ทำนักได้ 90 วัน/ผู้โอนย้ายภายในบริษัท (ICT) ทำนักได้ 3 ปี

ญี่ปุ่น เปิดตลาดในรูปแบบ Negative List ทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822) แต่มีเงื่อนไขให้ต้องเข้ามาจัดตั้งสำนักงานในญี่ปุ่นและต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

นิวซีแลนด์เปิดตลาดทั้งสองกิจกรรมภายใต้สาขาย่อยอสังหาริมทรัพย์ (CPC 821 และ 822) โดย

- Mode 1 - ไม่มีข้อจำกัด
- Mode 2 - ไม่มีข้อจำกัด
- Mode 3 - ไม่มีข้อจำกัด
- Mode 4 - นักธุรกิจ (BV) ทำนักได้ 3 เดือน/ผู้อยู่อาศัยภายในบริษัท (ICT) ทำนักได้ 3 ปี

สำนักเจรจาการค้าบริการและการลงทุน

มีนาคม 2567