

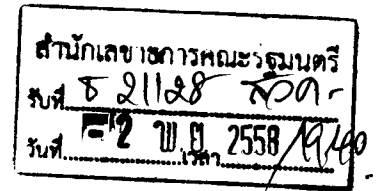
คำวนที่สุด

ที่ กค ๐๓๐๕/ ๒.๓๘๔๕



กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐



เรื่องเพื่อทราบเพิ่มเติม
เรื่องที่

๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง การกำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

จัดเข้าวาระ..... 3 พ.ย. 2558

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) ที่ นร ๐๔๐๕(สร.๕)/๓๘๑ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. ตารางบัญชีกำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (จังหวัดตาก จังหวัดสระแก้ว จังหวัดสงขลา จังหวัดมุกดาหาร จังหวัดตราด และจังหวัดหนองคาย) จำนวน ๑ ฉบับ
3. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี คำวนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๒๖๒๐๔ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง การกำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่อง และการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๒) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๑๗/๒๕๕๘ สั่ง ณ วันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้เพิกถอนที่ดินของรัฐประเภทอื่นให้ตกเป็นที่ราชพัสดุ จำนวน ๕ จังหวัด ดังนี้ (๑) อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก (๒) อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว (๓) อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด (๔) อำเภอเมืองมุกดาหาร จังหวัดมุกดาหาร และ (๕) อำเภอสระใคร จังหวัดหนองคาย ทั้งนี้ เฉพาะภายในแนวเขตตามแผนที่แนบท้ายคำสั่ง ให้ตกเป็นที่ราชพัสดุ โดยให้ยกเว้นกฎหมายว่าด้วยการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ และยกเว้นข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑) ตามคำสั่ง คสช.ที่ ๑๗/๒๕๕๘ สั่ง ณ วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ข้อ ๖ กำหนดว่า “ในการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม ข้อ ๒ (ที่ดินที่เพิกถอนให้ตกเป็นที่ราชพัสดุ) หรือที่ราชพัสดุอื่นในพื้นที่พัฒนาให้กรมธนารักษ์จัดให้หน่วยงานของรัฐใช้ประโยชน์ หรือจัดให้มีการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หน่วยงานอื่นของรัฐหรือเอกชนเช่าเพื่อใช้เป็นพื้นที่พัฒนา ตามระยะเวลา หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข รวมทั้งอัตราค่าเช่าตามที่คณะกรรมการกำหนด”

๒) ในการประชุมของคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (กนพ.) ครั้งที่ ๓/๒๕๕๘ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ ได้มีมติเห็นชอบการจัดสรรพื้นที่ให้หน่วยงานราชการใช้ประโยชน์ ให้เอกชน และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เช่า ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ตาก สระแก้ว มุกดาหาร ตราด สงขลา และหนองคาย ดังนี้

อำเภอ/จังหวัด	ให้ส่วนราชการ ใช้ประโยชน์ (ไร่-งาน-วา)	ให้ กนอ.เช่า (ไร่-งาน-วา)	ให้เอกชน เช่า (ไร่-งาน-วา)
๑. อ.แม่สอด จ.ตาก	-	๘๓๖-๒-๘๗	๑,๓๔๖-๐-๗๗
๒. อ.อรัญประเทศ จ.สระแก้ว	(CIQ) ๕๒๕-๓-๐๐	๖๖๐-๒-๒๓	๑,๓๖๕-๐-๐๐ (พื้นที่ประกาศแล้ว ๔๐๗-๒-๐๐ * พื้นที่ขอเพิ่มเติม ๙๕๗-๒-๐๐)
๓. อ.คลองใหญ่ จ.ตราด	-	-	๘๘๘-๒-๗๒
๔. อ.เมืองมุกดาหาร จ.มุกดาหาร	-	-	๑,๐๘๕-๒-๕๗
๕. อ.สระใคร จ.หนองคาย	-	-	๗๑๘-๐-๓๕.๘
๖. อ.สะเดา จ.สงขลา	-	๑,๑๙๖-๒-๒๐	-
รวม	๕๒๕-๓-๐๐	๒,๖๙๓-๓-๓๐	๕,๔๐๓-๒-๔๑.๘

โดยเห็นชอบระยะเวลาการเช่า หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการให้เช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ ทั้งนี้ สำหรับการกำหนดอัตราค่าเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มค่าเช่าทุก ๕ ปี มอบหมายให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรับไปพิจารณาปรับปรุงให้มีความน่าสนใจสำหรับภาคเอกชน และเสนอ กนพ.พิจารณาต่อไป

๓) คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (กนพ.) ได้มีการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๘ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๘ มีมติมอบหมายรองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) หรือร่วมกับกระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย กระทรวงอุตสาหกรรม และภาคเอกชน เพื่อทบทวนค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินและอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และกำหนดแนวทางการให้เช่าที่ดินในระยะหลังจาก ๕๐ ปีแรก

๑.๒ มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ รับทราบและเห็นชอบตามที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเสนอและให้ประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตามข้อสั่งการของนายกรัฐมนตรีเกี่ยวกับการให้สิทธิประโยชน์ ในการดำเนินการเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษระยะที่ ๑ (มุกดาหาร สงขลา ตาก สระแก้ว ตราด และหนองคาย) โดยให้กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) ดำเนินการในเรื่องที่ดินโดยทันที

๑.๓ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (กระทรวงการคลัง กรมธนารักษ์ กระทรวงมหาดไทย การนิคม-อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย) ได้มีการประชุมร่วมกันเมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ได้ข้อยุติว่า อัตราค่าเช่าไม่เปลี่ยนแปลง โดยปรับค่าเช่าเพิ่ม ๑๕% ทุก ๕ ปี เป็นไปตามที่เสนอ กนพ. เมื่อวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๘ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าให้ปรับลดเหลือ ๕๐% ทุกพื้นที่ โดยผ่อนปรนให้ไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม (Grace Period) ในระยะ ๕ ปี แรก หลังจากนั้นสามารถผ่อนชำระได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน ๕ ปี โดยจะต้องคิดดอกเบี้ยในอัตราราคาที่จะกำหนดต่อไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางสรุปผลประโยชน์ตอบแทน

จังหวัด	ค่าเช่าไร่/ปี (ปีแรก) (ปรับ ๑๕% ทุก ๕ ปี)	ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า/ไร่/๕ปี (เอกชน และ กนอ.)	
		เสนอ กพนเดิม (๘ ต.ค. ๕๘)	ปรับลด ๕๐% (ชำระ ๕ปี จ่ายปีที่ ๖-๑๐)
๑. สงขลา	๔๐,๐๐๐	๖๐๐,๐๐๐	๓๐๐,๐๐๐
๒. ตาก	๓๖,๐๐๐	๕๐๐,๐๐๐	๒๕๐,๐๐๐
๓. สระแก้ว	๓๒,๐๐๐	๔๕๐,๐๐๐	๒๒๕,๐๐๐
๔. ตรัง	๒๔,๐๐๐	๓๒๐,๐๐๐	๑๖๐,๐๐๐
๕. Mukdahan	๒๔,๐๐๐	๓๒๐,๐๐๐	๑๖๐,๐๐๐
๖. หนองคาย	๒๔,๐๐๐	๓๒๐,๐๐๐	๑๖๐,๐๐๐
หมายเหตุ ๑. ปรับปรุงอัตราค่าเช่า ๑๕% ทุก ๕ ปี ๒. ค่าเช่าของ กนอ. ให้ส่วนลด ๓๐% ๓. ค่าธรรมเนียมของ กนอ. และ เอกชน เท่ากัน ๔. ระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี และอาจต่อสัญญาเช่าได้อีก ๕๐ ปี ๕. อัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราราคาตลาด			

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ โดยกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เป็นผู้ดำเนินการจัดให้เช่าเอกชน และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) เช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อเป็นการสร้างความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเขตการค้าชายแดน และเป็นนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาลที่มีเป้าหมายให้เกิดการลงทุนเพื่อสร้างความมั่นใจให้นักลงทุน โดยเฉพาะอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (กนพ.) กำหนดตามคำสั่ง คสช. ที่ ๑๗/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ข้อ ๖ ประกอบกับมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ที่นายกรัฐมนตรีมีข้อสั่งการในการดำเนินการเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษระยะที่ ๑ (มุกดาหาร สงขลา ตาก สระแก้ว ตรัง และหนองคาย) โดยให้กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) ดำเนินการในเรื่องที่ดินโดยทันที เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว จึงสมควรนำเรื่องเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

นโยบายของรัฐบาลต้องการให้เกิดการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ โดยการจูงใจให้เอกชนเข้ามาลงทุนโดยเร็ว แต่อัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า จะต้องผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (กนพ.) จึงเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมขั้นต่ำในการจัดให้เช่า เพื่อจะได้นำเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษต่อไป

๔. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๔.๑ คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (กนพ.) ได้มีการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๘ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ มีมติมอบหมายให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรับไปพิจารณาปรับปรุงเรื่องการเพิ่มค่าเช่าทุก ๕ ปี ให้มีความน่าสนใจสำหรับภาคเอกชน และเสนอ กนพ.พิจารณาต่อไป

๔.๒ กระทรวงการคลังทบทวนการปรับปรุงอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ที่ราชพัสดุ โดยผ่อนปรนให้มีการผ่อนชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ระยะเวลา ๘ ปี โดยเริ่มชำระในปีที่ ๖-๑๓ และนำเสนอต่อ กนพ. ในการประชุม ครั้งที่ ๔/๒๕๕๘ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งที่ประชุมมีมติมอบหมายรองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์)หารือร่วมกับกระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย กระทรวงอุตสาหกรรม และภาคเอกชน เพื่อทบทวนค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินและอัตราค่าเช่าในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

๔.๓ วันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ กระทรวงการคลัง กรมธนารักษ์ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกระทรวงมหาดไทย ได้ร่วมกันหารือเกี่ยวกับอัตราค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าและอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุแล้ว มีข้อสรุปตามข้อ ๑ (๑.๓)

๔.๔ คำสั่ง คสช.ที่ ๑๗/๒๕๕๘ สั่ง ณ วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ข้อ ๖ กำหนดว่า “ในการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม ข้อ ๒ (ที่ดินที่เพิกถอนให้ตกเป็นที่ราชพัสดุ) หรือที่ราชพัสดุอื่นในพื้นที่พัฒนาให้กรมธนารักษ์จัดให้หน่วยงานของรัฐใช้ประโยชน์ หรือจัดให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หน่วยงานอื่นของรัฐหรือเอกชนเช่า เพื่อใช้เป็นพื้นที่พัฒนาตามระยะเวลา หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข รวมทั้งอัตราค่าเช่าตามที่คณะกรรมการกำหนด”

๕. รายงานการวิเคราะห์หรือศึกษาตามกฎหมาย มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งใด ๆ

-

๖. ผลกระทบ

-

๗. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา

-

๘. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กระทรวงการคลังได้พิจารณาแล้วเห็นชอบตามแนวทางที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกระทรวงมหาดไทย) ที่ได้มีการประชุมหารือและได้ข้อยุติร่วมกัน เมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

๙. ข้อกำหนดและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๙.๑ คำสั่ง คสช.ที่ ๑๗/๒๕๕๘ สั่ง ณ วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ข้อ ๖ กำหนดว่า “ในการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม ข้อ ๒ (ที่ดินที่เพิกถอนให้ตกเป็นที่ราชพัสดุ) หรือที่ราชพัสดุอื่นในพื้นที่พัฒนาให้กรมธนารักษ์จัดให้หน่วยงานของรัฐใช้ประโยชน์ หรือจัดให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หน่วยงานอื่นของรัฐหรือเอกชนเช่าเพื่อใช้เป็นพื้นที่พัฒนา ตามระยะเวลา หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข รวมทั้งอัตราค่าเช่าตามที่คณะกรรมการกำหนด”

๙.๒ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ นายกรัฐมนตรีมีข้อสั่งการเกี่ยวกับการดำเนินการเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษระยะที่ ๑ (มุกดาหาร สงขลา ดาก สระแก้ว ตราด และหนองคาย) โดยให้กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) ดำเนินการในเรื่องที่ดินโดยทันที

๑๐. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษเป็นไปด้วยความรวดเร็วตามเป้าหมายนโยบายของรัฐบาล เพื่อเสริมสร้างศักยภาพการแข่งขัน และเกิดการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ และเพื่อจูงใจให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จึงสมควรกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมขั้นต่ำในการจัดให้เช่า ดังนี้

จังหวัด	ค่าเช่าไร่/ปี (ปีแรก) (ปรับ ๑๕% ทุก ๕ ปี)	ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า/ไร่/๕๐ปี (เอกชน และ กนอ.)		หมายเหตุ
		เสนอ กพท.เดิม (๘ ต.ค. ๕๘)	เสนอใหม่ ปรับลด ๕๐% (ชำระ ๕ปี จ่ายปีที่ ๖-๑๐)	
๑. สงขลา	๔๐,๐๐๐	๖๐๐,๐๐๐	๓๐๐,๐๐๐	- ปรับปรุงอัตราค่าเช่า ๑๕% ทุก ๕ ปี - อัตราค่าเช่าของ กนอ. ลดให้ ๓๐% จากอัตราค่าเช่าของเอกชน - ค่าธรรมเนียมเป็นอัตราขั้นต่ำของแต่ละพื้นที่ที่กำหนดโดยทางราชการ (กนอ. และเอกชนใช้อัตราเดียวกัน) - กรณีผ่อนชำระคิดดอกเบี้ยในอัตราลาต - ระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี และอาจต่อสัญญาเช่าได้อีก ๕๐ ปี - อัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราลาต
๒. ดาก	๓๖,๐๐๐	๕๐๐,๐๐๐	๒๕๐,๐๐๐	
๓. สระแก้ว	๓๒,๐๐๐	๔๕๐,๐๐๐	๒๒๕,๐๐๐	
๔. ตราด	๒๔,๐๐๐	๓๒๐,๐๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๕. มุกดาหาร	๒๔,๐๐๐	๓๒๐,๐๐๐	๑๖๐,๐๐๐	
๖. หนองคาย	๒๔,๐๐๐	๓๒๐,๐๐๐	๑๖๐,๐๐๐	

ดังนั้น จึงสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีรับทราบการกำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า
ที่ราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (จังหวัดตาก จังหวัดสระแก้ว จังหวัดสงขลา จังหวัดตราด จังหวัด
มุกดาหาร และจังหวัดหนองคาย)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์
กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค
โทร ๐ ๒๒๔๘ ๕๓๖๔
โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๑๘๙๐