



## เปิดเช่าที่ดินรัฐต้น 'เขตเศรษฐกิจพิเศษ'

รัฐบาลเร่งเดินหน้าเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน จูงใจนักลงทุน เตรียมหาที่ดินรัฐเปิดให้เอกชนเช่าระยะยาว 30-50 ปี หลังราคาพุ่ง 3-10 เท่าหลังประกาศนโยบาย พร้อมเพิ่มหนองคายอีกแห่ง รองรับรถไฟไทย-จีน "ประยุทธ์" เตือนเก็งกำไรมาก ระวังขาดทุน ชี้ได้ประโยชน์เฉพาะบางพื้นที่

รัฐบาลเตรียมจัดหาที่ดินของรัฐ ให้เอกชนเช่าระยะยาวสร้างโรงงานและเขตนิคมอุตสาหกรรม ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ เนื่องจากราคาที่ดินพุ่งขึ้น 10 เท่า หลังจากคณะกรรมการความสงบแห่งชาติ(คสช.)ประกาศนโยบาย ส่งเสริมการค้าการลงทุนชายแดนรองรับประชาคมอาเซียนในปีที่ผ่านมาแม้ที่ผ่านมา รัฐบาลให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีต่างๆ มากกว่าพื้นที่อื่น แต่ยังไม่มียกเว้นให้นักลงทุนให้ความสนใจมากนัก ทั้งเรื่องโครงสร้างพื้นฐานที่ยังล่าช้าและปัญหาราคาที่ดินราคาสูงขึ้น



พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี และหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) กล่าวภายหลังการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ([กนพ.](#)) ครั้งที่ 1/2558 วานนี้ (19 ม.ค.) ถึงการเก็งกำไรราคาที่ดินว่าหากเขตเศรษฐกิจพิเศษจะเดินหน้าต่อไปได้ ต้องใช้พื้นที่ของรัฐและสาธารณประโยชน์ เพื่อชกแจงให้บริษัทของเราและต่างชาติมาลงทุน " ไม่เช่นนั้น ไปซื้อที่ดินไม่ไหว เพราะราคาที่ดินในเขตเศรษฐกิจพิเศษจะขึ้นจาก 5% เป็น 10% เราต้องลดลงมาให้เขาซื้อได้ ไม่เช่นนั้นเราจะไปไหนไม่ได้ ภาคเอกชนต้องช่วยเรา ประชาชนที่มีที่เยอะ

ต้องช่วยเรา ถ้าเก็บที่ไว้มาก วันหน้าก็เสียภาษีมาก แบบนี้ถึงจะเรียกว่า เป็นการสร้างความเป็นธรรม ลดความเหลื่อมล้ำ กระจายที่ดินที่ถือครอง จะให้เราไปยึดที่ดินแล้วแจกคนจนนั้นทำไม่ได้ " ทั้งนี้ รัฐบาลตั้ง [กนพ.](#) ขึ้นมา มีหน่วยงานรัฐและเอกชนร่วมเป็นกรรมการ ประกอบด้วย กระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย กระทรวงอุตสาหกรรม สำนักงานเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย(ส.อ.ท.) ตั้งแต่ปี 2557 ก่อนหน้านี้ รัฐบาลประกาศเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษระยะแรกใน 5 พื้นที่ชายแดน เพื่อให้สามารถก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียนได้อย่างสมบูรณ์ในปี 2558 คือ แม่สอด อรัญประเทศ ตราด มุกดาหาร และสะเดา

พล.อ.ประยุทธ์ กล่าวเตือนการเก็งกำไรที่ดินว่าการทำพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษไม่ใช่มาโรงงานเข้ามาแล้วเสร็จเลย มันต้องมีไฟฟ้า ประปาซึ่งเส้นทางคมนาคมใช้เงินอีกกว่าแสนล้านบาท ยังไม่รู้จะพอหรือไม่ ซึ่งยังไม่รวมรถไฟและท่าเรือ ซึ่งต้องใช้เวลาถึงปี 2565 ทั้งนี้ ระยะแรกคือกำหนดพื้นที่ให้เห็นคร่าวๆ ว่ามีพื้นที่ใดบ้าง ซึ่งไม่ใช่ว่าราคาในพื้นที่นั้นจะขึ้นทั้งหมด เพราะเป็นแค่จุดเดียว "ในพื้นที่ทั้งหมด ไม่ใช่ใครก็ได้ จะมาได้ประโยชน์ จะไปซื้อที่ดินแล้ววันหนึ่งที่ดินไม่ขึ้นแล้วขาดทุนก็ช่วยไม่ได้"

## เพิ่มหนองคายรับรถไฟจีน

นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคมและเลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) กล่าวว่า [กนพ.](#) มีมติเห็นชอบให้ขยายพื้นที่การส่งเสริมเขตเศรษฐกิจพิเศษระยะที่ 1 จากเดิมที่อยู่ในพื้นที่ 5 จังหวัด 6 ด่านชายแดน เพิ่มเป็น 6 จังหวัด โดยให้เร่งรัดการผลักดันเขตเศรษฐกิจพิเศษใน จ.หนองคาย ขึ้นมาอยู่ในการพัฒนาระยะที่ 1 ด้วยเพื่อรองรับโครงการการเชื่อมโยงเส้นทางรถไฟขนาดปานกลางระหว่างไทยกับจีนที่จะเริ่มมีการก่อสร้างในปี

ทั้งนี้พื้นที่ต่างๆที่มีการเสนอขอเพิ่มเติมพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษเพิ่มเติมในพื้นที่อื่นๆ ตามข้อเสนอของกระทรวงมหาดไทย ได้แก่ จ.น่าน จ.นครพนม จ.นครราชสีมา จ.สงขลา ในส่วนของ อ.หาดใหญ่ และ จ.บึงกาฬ เป็นต้น โดยให้คณะกรรมการพิจารณาถึงความเหมาะสมอีกครั้ง "การพิจารณาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษจะต้องพิจารณาตามความเร่งด่วนและความพร้อมของพื้นที่ซึ่งระยะแรกเลือกมา 6 จังหวัดที่มีความสำคัญ ส่วนในระยะที่ 2 อาจจะดูความพร้อมและความเหมาะสม ซึ่งจังหวัดที่เสนอเข้ามาใหม่เช่น จ.น่าน และจ.บึงกาฬ หากมีความพร้อมก็อาจให้อยู่ในระยะที่ 2 แต่สิ่งที่ต้องพิจารณาก็คือในประเทศต่างๆ ที่มีการส่งเสริมเขตเศรษฐกิจพิเศษเขาจะทำในบางพื้นที่ที่มีความจำเป็น หากเรามีเขตเศรษฐกิจพิเศษมากเกินไปก็มีข้อจำกัดจากเรื่องงบประมาณในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้มีความพร้อม และเงื่อนไขทางเศรษฐกิจโดยการประกาศก็ไม่ได้ประกาศทั้งจังหวัด" นายอาคมกล่าว

“นายกรัฐมนตรีอยากจะเห็นการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษที่เป็นรูปธรรมอย่างน้อย 1 เขตภายในปี 2558 นี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเป็นลำดับแรกซึ่งขณะนี้ อ.แม่สอด จ.ตากมีความพร้อมมากที่สุด รองลงมาคือ จ.สระแก้ว”

นายอาคมกล่าวว่า การได้ฟังเสียงสะท้อนจากเอกชนรายใหญ่ เนื่องจากการลงทุนของบริษัทขนาดใหญ่จะทำให้เกิดการลงทุนที่ต่อเนื่องของบริษัทที่อยู่ในซัพพลายเชน รวมทั้งการใช้ประโยชน์ของสิทธิประโยชน์จีเอสพีจากประเทศเพื่อนบ้านโดยใช้กฎของแหล่งกำเนิดสินค้าทำให้ได้ประโยชน์โดยอัตโนมัติ เพราะประเทศรองบ้านเรายังได้สิทธิจีเอสพีอยู่ นอกจากนี้ยังมีการเชื่อมโยงในด้านโลจิสติกส์เมื่อมีการสร้างศูนย์กระจายสินค้าสินค้าที่มาพักอยู่ที่ไทยก็จะได้ใช้ประโยชน์จากการส่งออกจากท่าเรือในประเทศไทยด้วย

### ราคาที่ดินเพิ่ม 3-10 เท่าหลังประกาศ

นายอาคม กล่าวว่าภาคเอกชนมีเสียงสะท้อนว่าการประกาศพื้นที่ทำให้เกิดการเก็งกำไรราคาที่ดินจนทำให้ราคาที่ดินในเขตเศรษฐกิจพิเศษเพิ่มขึ้นไปกว่า 3 -10 เท่าตัวจนทำให้เป็นอุปสรรคในการลงทุนเนื่องจากทำให้ต้นทุนของภาคเอกชนสูงเกินไป ดังนั้น [กนพ.](#) จึงมอบหมายให้มีการตั้งคณะกรรมการ โดยมี พล.อ.อนุพงษ์ เผ่าจินดา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในการพิจารณารายละเอียดของพื้นที่ รวมทั้งไปดูพื้นที่ของภาครัฐที่จะมีสามารถจัดสรรให้กับนักลงทุนได้เข้าเพื่อจัดตั้งเขตนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ โดยพื้นที่ที่จะมีการหาพื้นที่ให้อาจเป็นพื้นที่ในลักษณะป่าเสื่อมโทรม ป่าตามมติคณะรัฐมนตรี (ครม.) หรือป่าสงวนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ รวมทั้งพื้นที่ของกรมธนารักษ์ เพื่อจัดสรรให้เอกชนเช่าในกรณีที่เขาไม่สามารถหาซื้อที่ดินได้

นอกจากนี้ในกรณีที่ภาคเอกชนหาที่ดินในเขตที่มีการกำหนดเขตเศรษฐกิจพิเศษไม่ได้เนื่องจากอาจมีราคาสูงเกินไปแต่เอกชนยังต้องการลงทุนโดยขยับพื้นที่ออกมานอกเขตที่มีการประกาศและเป็นพื้นที่ที่คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วมีความเหมาะสม เช่น มีสาธารณูปโภคพร้อมโดยที่รัฐไม่ต้องลงทุนเพิ่มในเรื่องสาธารณูปโภคให้ [กนพ.](#) ก็อาจจะพิจารณาประกาศเป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษเพิ่มเติมให้ซึ่ง [กนพ.](#) ก็ต้องพิจารณาร่วมกับภาคเอกชน "เงื่อนไขการใช้ที่ดินของรัฐโดยเอกชนก็ต้องมาดูเงื่อนไขว่ารัฐจะได้ประโยชน์อย่างไร"

นายอาคม กล่าวว่าส่วนใหญ่จะเป็นในรูปแบบการให้เอกชนเช่า โดยในประเทศไทยตามกฎหมายให้เอกชนเช่าที่ดินของรัฐได้ในนามของบริษัท โดยส่วนใหญ่ระยะเวลาสัญญาในการเช่า 30-50 ปี ซึ่งใกล้เคียงกับประเทศอื่นๆ ที่มีเขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งมักให้สิทธิในการเช่า 50 ปี ซึ่งไทยอาจใช้การให้เช่า 50 ปีและต่อเวลาได้ 30 ปี ซึ่งใกล้เคียงกับมาตรฐานสากล

นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ปลัดกระทรวงการคลัง กล่าวว่าสิ่งที่ภาคเอกชนและหน่วยงานระดับปฏิบัติสะท้อนมา ก็คือปัญหาการเข้าไปใช้พื้นที่ในเขตพื้นที่จริงโดยกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ในการดูแลของหลายหน่วยงาน โดยในเรื่องนี้ นายกรัฐมนตรีได้มอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยเป็นประธานในการบูรณาการแก้ปัญหาทั้งในเรื่องการใช้พื้นที่ และการพิจารณาความเหมาะสมของเขตเศรษฐกิจพิเศษอื่นๆ ที่เสนอเข้ามาใหม่โดยให้มานำเสนอความคืบหน้าในการประชุมในครั้งต่อไป

## เริ่มแปรรูปสินค้าเกษตรแล้ว 2 ด้าน

นายปิติพงษ์ พิงบุญ ณ ออยุธยา รมว.เกษตรและสหกรณ์กล่าวว่า ในส่วนของกระทรวงเกษตรฯขณะนี้มีความคืบหน้าแล้วใน 2 ด้านแล้วคือที่ด่าน อ.อรัญประเทศ จ.สระแก้ว จะนำเข้ามันสำปะหลังจากประเทศกัมพูชา เข้ามาแปรรูปแล้วในโรงงานที่เขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนแล้วส่งผลิตภัณฑ์กลับออกไป ซึ่งนโยบายของนายกรัฐมนตรีมอบหมายให้ดูแลสินค้าอื่นด้วย ให้นำเข้ามาตามช่องทางที่ถูกกฎหมาย และให้กระทบกับตลาดในประเทศไทยน้อยสุด ทั้งด้านราคาและการแย่งตลาด รวมไปถึงการเข้ามามีส่วนรับผลประโยชน์จากโครงการของรัฐที่เข้าไปช่วยเหลือเกษตรกรไทย ในเบื้องต้นคาดว่าจะนำเข้ามันสำปะหลังจากกัมพูชาเพิ่มขึ้น จากปัจจุบันนำเข้าประมาณ 20,000 ตัน เพิ่มขึ้นเป็น 40,000 ตัน

สำหรับขั้นตอนการนำเข้ามันสำปะหลัง และสินค้าเกษตรชนิดอื่นจะให้ทางกัมพูชาเป็นผู้ออกไปรับรองปลอดโรคแมลงและสารเคมีกำจัดศัตรูพืช ในเบื้องต้นจะส่งเจ้าหน้าที่เกษตรของไทยพร้อมเครื่องมือและอุปกรณ์ในการตรวจไปสนับสนุน และให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายกัมพูชาเรียนรู้ระบบก่อน ซึ่งหากทางกัมพูชาตรวจรับรองมาแล้วจะไม่ต้องตรวจซ้ำในเขตไทยอีกก่อนส่งเข้าโรงงานแปรรูป ขณะที่ด่านอ.แม่สอด จ.ตาก ได้หารือถึงการนำเข้าข้าวโพดจากประเทศเพื่อนบ้าน โดยกระทรวงเกษตรฯจะหารือกับกระทรวงพาณิชย์ ถึงช่วงเวลาที่เหมาะสมหากจะต้องนำเข้าข้าวโพดมา เพื่อไม่ให้กระทบกับเกษตรกรผู้ปลูกข้าวโพดในประเทศ ซึ่งเดิมจะนำเข้าตั้งแต่ต้นปี แต่กระทรวงพาณิชย์ขอให้รอไปถึงช่วงเดือนก.พ.

## เบรกงบคมนาคมแสนล้าน

แหล่งข่าวจากที่ประชุม [กนพ.](#)เปิดเผยว่ากระทรวงคมนาคมในฐานะประธานคณะอนุกรรมการโครงสร้างพื้นฐานได้เสนอให้นายกรัฐมนตรีพิจารณาแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานในเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งทั่วประเทศ วงเงิน 1 แสนล้านบาทครอบคลุมปีงบประมาณ 2558 - 2562 เพื่อเตรียมความพร้อมเรื่องการเชื่อมโยงชายแดนของประเทศไทยกับประเทศเพื่อนบ้าน

อย่างไรก็ตามนายกรัฐมนตรีก็ท้วงว่าไม่มีงบประมาณมากพอในการดำเนินการจึงเห็นชอบเฉพาะแผนปีงบประมาณ 2558 - 2559 ก่อน โดยยังไม่เห็นความจำเป็นในการต้องเสนองบประมาณเข้ามาเป็นแพ็คเกจในระยะยาว โดยขณะนี้ตรงไหนที่มีโครงสร้างพื้นฐานพร้อมที่สุดก็ให้เร่งดำเนินการให้เป็นรูปธรรมให้ได้ นอกจากนี้ นายกรัฐมนตรียังกำชับว่าให้หน่วยงานต่างไปทำความเข้าใจกับภาคเอกชนเกี่ยวกับขั้นตอนการลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษว่าขั้นตอนต้องเริ่มต้นอย่างไร หน่วยงานใดเป็นผู้รับผิดชอบและเมื่อเอกชนเข้ามายื่นขอการสนับสนุนแล้วจะต้องดำเนินการให้ได้ในระยะเวลาอันสั้นไม่ให้ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการยาวนานเกินไป