บทความวิจัย

ไทยในประชาคมอาเซียน: ปัจจัยเฉพาะที่มีผลต่อการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม[1]

พรพรรณ วีระปรียากูร[2]

[1] การวิจัยเรื่องนี้เป็นส่วนหนึ่งในชุดโครงการวิจัย “โอกาสการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม” ซึ่งสำเร็จได้ด้วยการสนับสนุนด้านเงินทุนวิจัยจาก บริษัทศุภาลัย จำกัด (มหาชน) โดยคุณประทีป ตั้งมติธรรม ประธานกรรมการบริหาร บริษัทศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และการดูแลจากหัวหน้าคณะวิจัย คือศาสตราจารย์ ดร.วิมลสิทธิ์ หรยางกูร

[2] ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำสาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต email: Dr_namfon@hotmail.com

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้ มุ่งเน้นการวิเคราะห์ปัจจัยเฉพาะที่มีผลต่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณจากการสำรวจกายภาพพื้นที่ และเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพ จากบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ได้แก่ เลขานุการเอก/กงสุล หัวหน้าศูนย์ข้อมูลเศรษฐกิจไทยในนครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม เจ้าหน้าที่ของธนาคารเพื่อการลงทุนและพัฒนา นครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม เจ้าหน้าที่ของศูนย์ส่งเสริมการลงทุนภาคใต้ และเจ้าหน้าที่ของกระทรวงวางแผนและการลงทุน นครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ข้อมูลทั้งหมดวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา ผลการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยเฉพาะที่มีผลต่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์มี 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยที่ดิน กฎหมาย ขั้นตอนการลงทุนและการขออนุญาต ภาษี และปัจจัยอื่น ๆ โดยเงื่อนไขและขั้นตอนที่เอื้อต่อการชักจูงการลงทุนจากต่างชาติของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มี 9 ลักษณะ ได้แก่ 1) การปฏิบัติต่อผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างชาติ และผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนเวียดนามด้วยมาตรฐานเดียวกัน 2) การยกเว้นภาษีในบางช่วงเวลา 3) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก + 2-3 เปอร์เซ็นต์ 4) ความชัดเจนของโครงการในการยื่นขอดำเนินการ 5) การเสียค่าธรรมเนียมการเช่าที่ดินระยะยาว 6) แผนงานใช้ที่ดิน และโครงการต้องได้รับการอนุมัติจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง 7) กฎหมายการลงทุนที่เป็นธรรมและเท่าเทียมกันต่อผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ต่างชาติ 8) ระบบการเสียภาษีที่ไม่ก่อให้เกิดการเก็งกำไร และ 9) มาตรการดำเนินการของรัฐบาล

คำสำคัญ: ประชาคมอาเซียน, ปัจจัยเฉพาะ, การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาการวิจัย

ประเทศเวียดนาม ที่เรียกกันอย่างเป็นทางการว่า “สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม” กำลังเร่งฟื้นฟูและพัฒนาประเทศเพื่อยกระดับการพัฒนาประเทศสู่ความทันสมัย การลงทุนโดยรัฐบาลในการก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นท่าเรือและสนามบินขนาดใหญ่เกินคาด รวมทั้งรางรถไฟและทางหลวงที่เชื่อมต่อเป็นโครงข่ายตลอดจนการจัดวางผังเมืองเพื่อฟื้นฟูและพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมือง การสร้างเมืองอุตสาหกรรมใหม่จำนวนมาก โดยกำลังจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมใหม่ร่วม 3,000 แห่ง ย่อมบ่งบอกถึงการวางแผน เพื่อศักยภาพในการเติบโตทางเศรษฐกิจ อาจพิจารณาการเตรียมการรองรับการพัฒนาได้จากตัวอย่างโครงการเมืองใหม่บินด่องห์ (Binh Duong) (ใน Binh Duong: Potential & Investment Opportunities) ที่อยู่ทางทิศเหนือของนครโฮจิมินห์ (The Ho Chi Minh City: HCMC) ประมาณ 25 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินเติ่นเซินเญิ้ต (Tan Son Nhat) 22 กิโลเมตร (Becamex IDC Corporation, 2010)

สำหรับนครโฮจิมินห์ หรือเมืองไซ่ง่อนเดิม จัดเป็นเมืองที่มีความเจริญรุ่งเรืองทางเศรษฐกิจมากที่สุดในเวียดนาม โดยรัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนจากประเทศเกาหลี ไต้หวัน และสิงคโปร์ได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยราคาระดับบนและระดับกลางจำนวนมาก กระจายอยู่ในเขตเมือง โดยเฉพาะทางทิศตะวันออกและทิศใต้ คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในการแบ่งส่วนตลาด (segment) ดังกล่าวถึงจุดอิ่มตัว อย่างไรก็ตามรัฐบาลเวียดนามได้คัดเลือกนครโฮจิมินห์เป็นเมืองที่ให้จัดทำโครงการนำร่องตาม

แผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการราคาระดับล่างสำหรับผู้ใช้แรงงานและนักศึกษาจำนวนมาก เพื่อนำกระบวนการที่ได้ปรับปรุงแล้วไปใช้สำหรับการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาระดับล่างในเมืองอื่น ๆ ต่อไป (HOREA, 2010: 32)

ในขณะนี้ยังไม่ปรากฏว่ามีผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน จากประเทศไทยได้ไปลงทุนจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ แม้ว่าได้มีการไปลงทุนที่เมืองไฮฟง โดยบริษัทพฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับบริษัทลงทุนเวียดนาม (Hoang Huy Service Investment Co.) ในโครงการมูลค่า 2,500 ล้าน ในปัจจุบัน สมาคมอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์ (Ho Chi Minh City Real Estate Association: HOREA) มีบทบาททางข้อมูลข่าวสารในการประชาสัมพันธ์ให้ต่างชาติลงทุนในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์และเมืองใกล้เคียง (HOREA, 2010; www.horea.org.vn) และโดยเฉพาะอย่างยิ่งการส่งเสริมจากศูนย์ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างชาติภาคใต้ (Southern Foreign Investment Center: SFIC) ที่ตั้งอยู่ที่นครโฮจิมินห์ โดยขึ้นอยู่กับหน่วยงานดูแลการลงทุนจากต่างประเทศ กระทรวงวางแผนและการลงทุน (Foreign Investment Agency, Ministry of Planning and Investment) (IPCS, 2010) โดยมีหน่วยงานส่งเสริมการลงทุนจากนอกประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนาเศรษฐกิจ การลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์

ที่ผ่านมาการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยในราคาระดับบนและระดับกลางบน ที่อยู่ในมือของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวต่างชาติ และชาวท้องถิ่นรายใหญ่ ๆ เป็นหลัก นัยดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงโอกาสหรืออุปสรรค ตลอดจนความยุ่งยากตามขั้นตอนการลงทุน ตั้งแต่การจัดหาที่ดินเพื่อจัดทำโครงการ

ในลักษณะการเช่า เพื่อให้มีสิทธิเข้าไปใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งทั้งหมดรัฐเป็นเจ้าของ การจ่ายค่าชดเชยเพื่อรวบรวมที่ดิน ข้อจำกัดของกฎหมาย การจดทะเบียนเพื่อการลงทุน (investment license) และการขออนุมัติโครงการตลอดจนการขอสินเชื่อเพื่อการลงทุน และสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อตามสัดส่วนที่เรียกว่า อัตราส่วนการให้สินเชื่อเพื่อซื้อบ้านเทียบกับมูลค่าบ้าน (loan to value: LTV) ภาษีที่ต้องเสียในขั้นตอนต่าง ๆ รวมทั้งการโอนเงินที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ฯลฯ ปัญหาเหล่านี้อาจกลายสภาพเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวต่างชาติ รวมถึงผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทย เพื่อพิจารณาและตัดสินใจ มิใช่พิจารณาเพียงแค่หลักทางเศรษฐกิจและการเงิน เช่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศหรือมูลค่าของสินค้าและบริการที่ผลิตขึ้นในประเทศหนึ่งในช่วงเวลาที่กำหนดให้ (Gross Domestic Product: GDP) เฉลี่ยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เท่ากับ 6.63% ที่บ่งบอกถึงความมั่นคงทางเศรษฐกิจ หรืออัตราการแลกเปลี่ยนของเงิน (exchange rate) ที่ใช้อยู่ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามปัจจุบัน คือ ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบคงที่ (fixed exchange rate system) โดยให้ค่าเงินดองสามารถปรับตัวขึ้นและลงได้ในช่วงร้อยละ 3 ของอัตราแลกเปลี่ยนที่กำหนดไว้ (ปัญญา ชุติสิริวงศ์, 2553)

นอกจากนี้ ประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อจากโอกาสทางตลาดก็คือ ปัจจัยเกี่ยวข้อง เช่น วิถีชีวิตและวัฒนธรรมการอยู่อาศัยในสังคมปัจจุบันของประชาชนในนครโฮจิมินห์ ซึ่งส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในโครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดหรืออพาร์ทเมนท์ ที่เรียงซ้อนกันทางตั้ง ที่มีความสูงไม่จำกัด เพียงเพราะข้อจำกัดเกี่ยวกับที่ดินและการเดินทางไปทำงาน/ประกอบอาชีพ มีราคาแตกต่างกันไปตามขนาดของหน่วยพักอาศัย จำนวนห้องนอนและห้องน้ำ รวมทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรายได้ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนั้นผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ลงทุน

ชาวไทย จึงต้องให้ความสำคัญกับปัญหาต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์

จากบริบทการพัฒนาประเทศและสภาพการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ตามแผนการและสภาพการณ์ที่ได้เกิดขึ้น รวมทั้งข้อพิจารณาในโอกาสและอุปสรรคในการลงทุน ตลอดจนข้อจำกัดในรูปแบบการอยู่อาศัย ได้นำมาสู่ประเด็นของโจทย์วิจัยสำหรับผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทย ที่จะไปลงทุนในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ ภายใต้คำถามการวิจัยที่ว่า “ปัจจัยเฉพาะที่มีผลต่อการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ มีอะไรบ้างและอย่างไร”

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อสำรวจและวิเคราะห์ปัจจัยเฉพาะที่สนับสนุนหรือเป็นข้อจำกัดต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ อันจะนำมาสู่ข้อสรุปและข้อเสนอต่อการสร้างโอกาสการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ โดยผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทย

3. ขอบเขตและข้อจำกัดการวิจัย

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปเกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ จำนวนมาก ในแต่ละขั้นตอน จึงขอกำหนดขอบเขตของการศึกษา ดังนี้

1. โครงการวิจัยนี้เป็นการศึกษาเบื้องต้น เฉพาะในเขตพื้นที่นครโฮจิมินห์

2. ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลสิ้นสุดปี ค.ศ. 2009 เป็นหลัก รวมทั้งข้อมูลที่ปรากฏเป็นทางการใน ปี ค.ศ. 2010

3. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารหน่วยงานต่าง ๆ ได้แก่ เลขานุการเอก/กงสุลหัวหน้าศูนย์ข้อมูลเศรษฐกิจไทยในนครโฮจิมินห์ เจ้าหน้าที่ของธนาคารเพื่อการลงทุนและพัฒนานครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม เจ้าหน้าที่ของศูนย์ส่งเสริมการลงทุนภาคใต้ และเจ้าหน้าที่ของกระทรวงวางแผนและการลงทุนนครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และจากการเก็บข้อมูลเชิงสำรวจกายภาพโครงการอสังหาริมทรัพย์ 5 แห่ง ในนครโฮจิมินห์ ระหว่างวันที่ 25-27 ตุลาคม พ.ศ. 2553 และรวมทั้งจากการเก็บข้อมูลเพิ่มเติมในภายหลังโดยการสอบถามเจ้าหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail)

4. การใช้ภาษาเวียดนามในเอกสารโครงการต่าง ๆ อย่างกว้างขวาง ก็นับเป็นข้อจำกัดในการสื่อสารทางเอกสารอยู่บ้าง แม้ว่าไม่เป็นปัญหาในการสื่อสารผ่านการสัมภาษณ์ ซึ่งกระทำโดยใช้ภาษาอังกฤษ และหรือผ่านล่าม

4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ในภาพรวมผลการวิจัยจะชี้ให้เห็นโอกาสและอุปสรรค รวมถึงข้อจำกัดสำหรับผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทยในการเข้าไปลงทุนหรือร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในนครโฮจิมินห์ รวมทั้งการเสนอแนะโอกาสในการลงทุนในเมืองใหม่ ผ่านปัจจัยเฉพาะ

2. การนำเสนอรายละเอียดปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม เช่น การได้มาซึ่งที่ดิน กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ขั้นตอนการลงทุน ขั้นตอนการอนุญาตโครงการ ภาษีที่ต้องเสีย ฯลฯ สำหรับผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างชาติ

ย่อมเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจลงทุน เมื่อนำมาพิจารณาร่วมกับความพร้อมและวิธีการบริหารงานขององค์กรที่คิดจะเข้าไปลงทุน

3. ในภาพรวมองค์กรเอกชนที่เป็นผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทยจะสามารถพิจารณาเปรียบเทียบศักยภาพของตนกับสิ่งที่จะต้องเผชิญในการไปลงทุน ซึ่งจะนำไปสู่การตัดสินใจของผู้ลงทุน

5. ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้ได้ดำเนินการในระหว่างไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ของปี 2553 เป็นหลัก

ก) การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ ในช่วงไตรมาสที่ 3 ได้มีการสำรวจเอกสารจำนวนมากจากแหล่งต่าง ๆ ที่เป็นงานวิจัย งานศึกษา บทความทางวิชาการ บทความจากสื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ และจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพื่อเก็บข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับภาพรวมของประเทศสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามและนครโฮจิมินห์ พร้อมทั้งเก็บข้อมูลโดยการสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ จำนวนมากที่ปรากฏในเว็บไซต์ ซึ่งเน้นข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยเฉพาะสำหรับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์

ข) การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ ในช่วงไตรมาสที่ 4 โดยได้มีการเตรียมการดังนี้

- ทำหนังสือติดต่อไปยัง Mr. Nguyen Thanh Hung หัวหน้าผู้แทนการค้าเวียดนาม ในฐานะที่ปรึกษาการพาณิชย์ประจำประเทศไทยและเนปาล ประจำสถานทูตเวียดนาม เพื่อให้ช่วยประสานงานกับหน่วยราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่เวียดนาม ผู้วิจัยไปขอพบเพื่อขอสัมภาษณ์ในการเก็บรวบรวมข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในวัตถุประสงค์ของการวิจัย
- ดำเนินการเก็บข้อมูลจากหน่วยงานหลักดังต่อไปนี้ โดยผู้บริหารของหน่วยงานเป็นผู้ให้ข้อมูล และตอบข้อซักถาม

- ธนาคารเพื่อการลงทุนและพัฒนาของเวียดนาม สาขานครโฮจิมินห์ (Bank for Investment and Development of Vietnam: BIDV, Ho Chi Minh City Branch)
- ศูนย์ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างชาติภาคใต้ (Southern Foreign Investment Center: SFIC) และ ศูนย์ส่งเสริมการลงทุนภาคใต้ของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม (Investment Promotion Center - South Vietnam: IPCS), หน่วยงานดูแลการลงทุนจากต่างประเทศ กระทรวงวางแผนและการลงทุน (Foreign Investment Agency, Ministry of Planning and Investment: MPI)
- สมาคมอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์ (Ho Chi Minh City Real Estate Association: HOREA)

นอกจากนี้ผู้วิจัยได้เดินทางไปยังสถานที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ที่ได้รับมอบหมาย เป็นผู้ให้ข้อมูลโครงการ Happiness Urban Area Project, Construction Corporation No.1 Company Limited (CC1), Ministry of Construction, Smartland, Site of Sky Garden 3, Phu My Hung Corporation, The Era Town, Duc Khai Corporation, Anh Tuan Apartment, Anh Tuan Group, E-Home Saigon 2, Nam Long Apartment Development Corporation

ค) การวิเคราะห์ข้อมูล โดยการตรวจสอบความสอดคล้องกันระหว่างข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ โดยมีการค้นหาและสอบถามเพิ่มเติม และมีการวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาร่วมด้วย

ง) การวิเคราะห์ข้อมูล ข้อมูลกายภาพ ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลจากการสัมภาษณ์ (ผ่านล่าม) นำมาวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาจำแนกตามคุณสมบัติของข้อมูลที่ผ่านการตรวจสอบสามเส้า (triangulation) ด้านผู้ให้ข้อมูล โดยการวิเคราะห์จะเริ่มจาก

- การจำแนกและจัดระบบข้อมูล (native's category) เพื่อจัดความสัมพันธ์ของปรากฏการณ์ภายใต้บริบททางสังคมและความแตกต่างหลากหลายของข้อมูลที่รวบรวมมาจากหลายแหล่ง
- การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของข้อมูล ด้วยการแยกแยะปัจจัยที่สนับสนุนหรือเป็นข้อจำกัดต่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ (ที่ดิน กฎหมาย ขั้นตอนการลงทุน การขออนุญาต การเสียภาษี)
- การค้นหาความซับซ้อนและความหมาย/ความสัมพันธ์ระหว่างเนื้อหาที่เชื่อมโยงกัน ซึ่งในการวิจัยนี้จะเน้นทัศนะของคนใน (etic) เป็นหลัก โดยในการวิจัยกำหนดสมมติฐานชั่วคราวที่ต้องดำเนินการวิเคราะห์ไว้หลายสมมติฐาน เช่น ปัจจัยเฉพาะที่มีผลต่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ทั้ง 5 ปัจจัยมีความสัมพันธ์กัน ปัจจัยย่อยของปัจจัยที่ดินมีความสัมพันธ์กับกฎหมายการลงทุนฯ เพียง 3 มาตราหลัก ได้แก่ มาตราที่ 36 มาตราที่ 55 และมาตราที่ 56 การตั้งชื่อบริษัทหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์ด้วยภาษาเวียดนามให้ผลดีกว่าการตั้งชื่อด้วยภาษาไทยหรือภาษาอังกฤษ เป็นต้น

6. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งข้อมูลกายภาพ ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ของเป้าหมายหลักในการวิจัย เมื่อวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา โดยเน้นการวิเคราะห์จำแนกชนิดข้อมูล (typologies) แบบใช้ทฤษฎี ที่เน้นแยกข้อมูลเป็น 6 ส่วนได้แก่ เหตุการณ์หรือสถานการณ์ กิจกรรม ความหมาย ความสัมพันธ์เชื่อมโยง/ความขัดแย้ง การมีส่วนร่วมในกิจกรรม และสภาพ/สถานการณ์ (setting) เพื่อค้นหาปัจจัยเฉพาะที่มีผลต่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ ผู้วิจัยได้สรุปผลการวิเคราะห์ออกมา 2 ประเด็น ได้แก่ ปัจจัยเฉพาะที่มีผลต่อการพัฒนา

โครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์เงื่อนไขและขั้นตอนที่เอื้อต่อการชักจูงการลงทุนจากต่างชาติของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม โดยรายละเอียดของผลการวิเคราะห์ทั้งสองประเด็นเป็นดังนี้

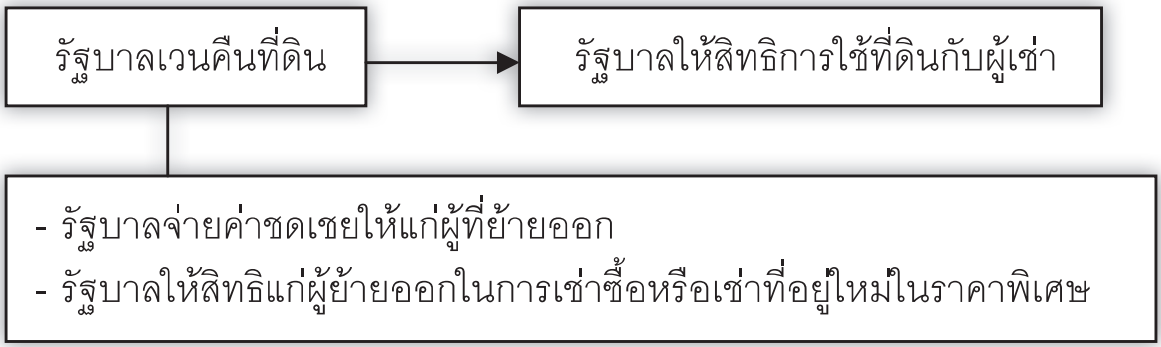
6.1 ปัจจัยเฉพาะที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ ประกอบด้วย 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยเกี่ยวกับที่ดิน ปัจจัยเกี่ยวกับกฎหมาย ปัจจัยเกี่ยวกับขั้นตอนการลงทุน และการขออนุญาต ปัจจัยเกี่ยวกับภาษี และปัจจัยอื่น ๆ ขยายความได้ ดังนี้

ปัจจัยเกี่ยวกับที่ดิน ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ (จิราเจตน์ วงษ์นรเศรษฐ์, 2553) และจากเอกสารต่าง ๆ พบว่า ที่ดินในนครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม เป็นที่ดินที่อยู่ในความดูแลของรัฐ ดังนั้นในการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินที่ได้มาส่วนใหญ่เป็นการเวนคืนโดยรัฐ หรือการได้สิทธิต่อจากผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ที่ได้รับสิทธิใช้ที่ดินจากรัฐ ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต้องพิจารณาประกอบด้วย 1) การจัดโซน 2) ราคาประเมินที่ดิน 3) แผนการใช้ที่ดิน 4) การจัดสรรที่ดิน 5) การให้เช่าที่ดิน และ 6) การให้กู้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้การได้มาซึ่งที่ดิน และการใช้ที่ดิน อยู่ภายใต้การดูแลของ 3 หน่วยงานหลัก ได้แก่ 1) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม 2) สมาคมอสังหาริมทรัพย์นครโฮจิมินห์ และ 3) หน่วยงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมนครโฮจิมินห์ ดังนั้นผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน จะต้องทำการศึกษาขั้นตอนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแต่ละหน่วยงาน เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับข้อเสนอของ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (2550) ส่วนสิทธิในการใช้ที่ดินและในการเช่าที่ดินต้องเสียค่าใช้จ่ายตามกฎหมาย ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ Foreign Investment Agency: FIA, Vietnam, 2010 และข้อมูลเอกสาร No.09/2003/QH11 ของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

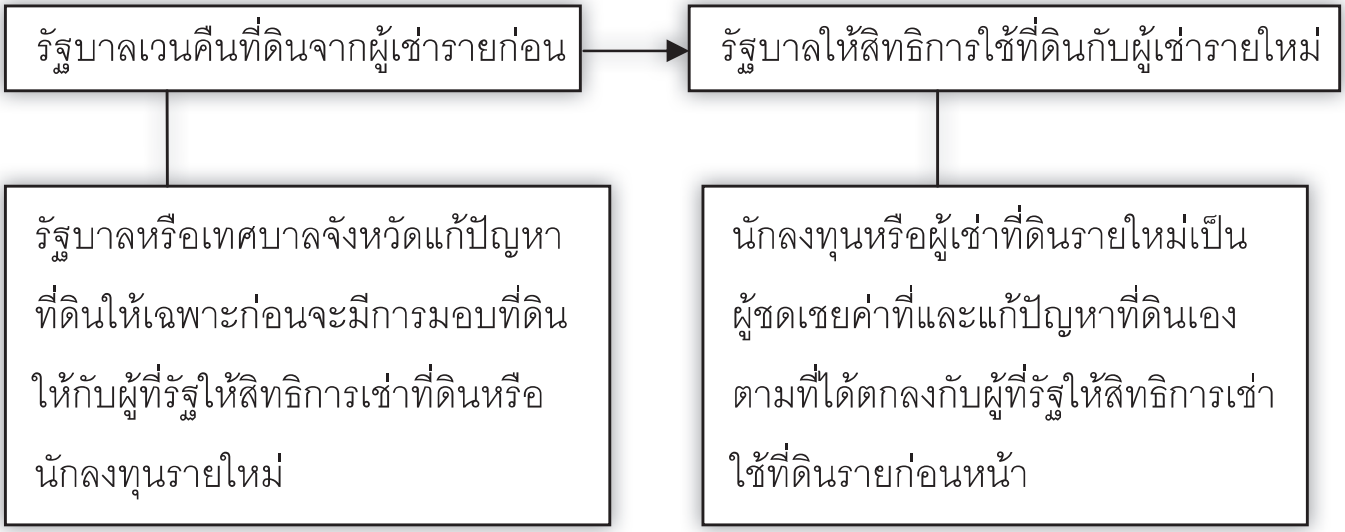
มีข้อสรุปสอดคล้องกันว่า ในระบบภาษีเวียดนาม “ค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน” (land use charge) ต้องจ่ายเมื่อมีการให้สิทธิการใช้ที่ดินพร้อมออกใบรับรองสิทธิ์การใช้ที่ดิน (Land Use Right Certificate) และรัฐสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นได้ หากมีการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดิน โดยราคาค่าธรรมเนียมที่เก็บเพิ่มขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ราคาที่ดิน และระยะเวลาในการใช้ที่ดินเป็นสำคัญ กล่าวคือ หากเป็นที่ดินทั่วไปในนครโฮจิมินห์ อัตราค่าเช่าที่ดินต่ำสุดต่อตารางเมตรต่อปีประมาณการ เท่ากับ 0.18 ดอลลาร์สหรัฐ อัตราค่าเช่าสูงสุดประมาณการเท่ากับ 12 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 360 บาท แต่หากเป็นที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Zone: IZ) และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก (Export Processing Zone: EPZ) ที่อยู่บริเวณโดยรอบนครโฮจิมินห์ กรณีเป็นที่ดินเปล่า อัตราค่าเช่าที่ดินต่ำสุดต่อตารางเมตรต่อปีสามารถต่อรองอัตราค่าเช่าได้ อัตราค่าเช่าสูงสุดประมาณการเท่ากับ 0.75 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 22.50 บาท

ปัจจัยเกี่ยวกับกฎหมาย การลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ควรพิจารณา ได้แก่ **พระราชบัญญัติเกี่ยวกับที่ดิน** ประเด็นสำคัญคือ มาตรา 84 ที่อนุญาตให้ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างชาติมีสิทธิในการเช่าที่ดิน จาก 50 เป็น 70 ปี **กฎหมายการลงทุนของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม** เลขที่ 59/2005/QH11 วันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 ในส่วนที่ 1 หมวดที่ 1 ข้อกำหนดทั่วไป มาตราที่ 36 มาตรา 55 มาตรา 56 โดยมาตรา 36 สิทธิพิเศษเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน ประกอบด้วย 1) โครงการที่มีการลงทุนสูงแต่ระยะเวลาคืนทุนช้า มีระยะเวลาใช้ที่ดินของโครงการไม่เกิน 50 ปี 2) โครงการที่ลงทุนในพื้นที่ที่มีเงื่อนไขทางเศรษฐกิจ-สังคมยากลำบาก หรือเขตพื้นที่ที่มีเงื่อนไขทางเศรษฐกิจ-สังคมยากลำบากพิเศษ ซึ่งต้องการระยะเวลาส่งมอบที่ดินและเช่าที่ดินระยะเวลานานขึ้นสามารถทำได้แต่ไม่เกิน

70 ปี 3) เมื่อหมดระยะเวลาใช้ที่ดิน ถ้าผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินและมีความประสงค์ที่จะใช้ที่ดินต่อ หน่วยงานราชการจะพิจารณาต่ออายุการใช้ที่ดินให้เฉพาะที่เหมาะสมกับแผนการใช้ที่ดินและผ่านการได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว 4) การลงทุนในเขตสิทธิพิเศษการลงทุน หรือพื้นที่พิเศษการลงทุน สามารถลดเงินค่าเช่าที่ดิน เงินค่าใช้ที่ดิน ภาษีใช้ที่ดิน ได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินและกฎหมายเกี่ยวกับภาษีของพื้นที่นั้นๆ ขณะที่มาตรา 55 การเช่า การรับ และการส่งมอบที่ดินดำเนินโครงการ ระบุว่า 1) โครงการที่ต้องการใช้ที่ดิน ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน เจ้าของโครงการต้องติดต่อกับหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดิน ณ สถานที่ที่จะดำเนินโครงการเพื่อดำเนินขั้นตอนการเช่า การรับ และการส่งมอบที่ดิน ตามกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินของพื้นที่นั้นๆ 2) ในกรณีผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ได้รับมอบที่ดินแล้ว แต่ไม่เริ่มดำเนินโครงการในเวลาที่กำหนดหรือใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์ ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน จะถูกเรียกคืนที่ดินตามข้อกำหนดของกฎหมายที่ดินและถูกยึดใบรับรองการลงทุน และมาตรา 56 การเตรียมสถานที่ก่อสร้าง เกี่ยวกับกรณีรัฐบาลเวนคืนที่ดินเอง ตามข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน มีขั้นตอนดังนี้



กรณีผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนเช่าที่ดินต่อจากผู้ที่รัฐให้สิทธิใช้ที่ดินรายก่อน มีขั้นตอนดังนี้



ทั้งนี้โครงการที่มีแผนการใช้ที่ดิน และได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการแล้วนั้น ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน จะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ ในการเช่าสิทธิการใช้ที่ดินตามขั้นตอน ส่วน**กฎหมายองค์กรธุรกิจฉบับใหม่ภายใต้กรอบ Unified Enterprise Law** ที่บังคับใช้ 1 กรกฎาคม 2549 ให้บริษัทต่างชาติต้องอยู่ภายใต้พระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับการจดทะเบียนธุรกิจ Article 9 of Decree 109 of the Government, 2004 ผลการวิเคราะห์พบว่า ยอมรับสมมติฐานที่ว่า การตั้งชื่อบริษัทหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์ด้วยภาษาเวียดนามให้ผลดีกว่าการตั้งชื่อด้วยภาษาไทยหรือภาษาอังกฤษ กล่าวคือ การตั้งชื่อบริษัทหรือโครงการภาษาอังกฤษต้องตรงกับคำแปลภาษาเวียดนาม และต้องอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยเครื่องหมายการค้า (หมายเหตุ Unified Enterprise Law ประกอบด้วยกฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในเวียดนาม ได้แก่ กฎหมายองค์กรธุรกิจ (Law on Enterprise) กฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศ (Law on Foreign Investment) และกฎหมายรัฐวิสาหกิจ (Law on State-Owned Enterprise)) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเหลื่อมล้ำของกระบวนการทำ

ธุรกิจและการลงทุน และสอดคล้องกับข้อมูลจากธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (2549) อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนจักต้องพิจารณาพระราชบัญญัติควบคุมอาคารสูง ซึ่งมีข้อกำหนดเคร่งครัดและสัมพันธ์กับเรื่องภาษี ร่วมกับ**กฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศ** (Law on Foreign Direct Investment) ซึ่งประกาศใช้เมื่อการประชุมสมัชชาพรรคครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2530 ปรับปรุงแก้ไขเมื่อ 30 มิถุนายน 2533 และวันที่ 23 ธันวาคม 2535 เปลี่ยนเป็นกฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศโดยตรง จนกระทั่งมีการปรับปรุงแก้ไขอีกครั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2539 และมีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2543 และใช้เรื่อยมาจนถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 จนกระทั่งมีการปรับจากกฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศมาเป็นกฎหมายการลงทุน (Investment Law)

เมื่อวิเคราะห์เนื้อหาความสอดคล้องระหว่างบริบทและกิจกรรม พบว่า กฎหมายดังกล่าวทำให้เกิดความคล่องตัวในการลงทุนกับผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนมากขึ้น สอดคล้องกับข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (2550) และ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (2549) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเด็นที่ว่า 1) ไม่มีการยึดทรัพย์สินหรือโอนกิจการลงทุนของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างประเทศเป็นของรัฐ ตลอดช่วงระยะเวลาของการลงทุน 2) ให้การรับประกันว่าจะปกป้องสิทธิในทรัพย์สินอุตสาหกรรม และผลประโยชน์ในการถ่ายทอดเทคโนโลยีในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม 3) รัฐบาลจะปกป้องผลประโยชน์ของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนอย่างสมเหตุสมผล หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน เช่น หากกฎหมายที่ประกาศใช้ภายหลัง ทำให้ผลประโยชน์ของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนลดลง ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนที่ลงทุนก่อน

หน้าที่กฎหมายใหม่ประกาศใช้มีสิทธิเลือกใช้สิทธิประโยชน์ตามกฎหมายเดิมได้ 4) รัฐบาลรับประกันการให้สิทธิการโอนย้ายกำไรจากการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นเงินที่ได้รับจากการจัดเตรียมเทคโนโลยีและการบริการ เงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้จากต่างประเทศในระหว่างดำเนินกิจการ เงินลงทุน เงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมาย รายได้หลังหักภาษีรายได้ของแรงงานต่างชาติที่ทำงานในเวียดนาม 5) เมื่อเกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ร่วมทุน หรือระหว่างบริษัทต่างชาติกับสถาบันใด ๆ ของเวียดนาม และไม่สามารถตกลงกันได้ สามารถเสนอให้อนุญาโตตุลาการหรือองค์กรอื่น ๆ ตามที่ตกลงกันเป็นผู้ไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมได้ 6) อนุญาตให้บริษัทต่างชาติดำเนินการลงทุนได้ 50 ปี และสามารถต่อเวลาได้ถึง 70 ปี 7) ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างชาติ สามารถนำสิทธิการใช้ที่ดินมาเป็นหลักประกันการกู้เงินได้ และอนุญาตให้สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศในเวียดนามสามารถรับจำนองสิทธิการใช้ที่ดินได้ 8) บริษัทต่างชาติสามารถรับสมัครแรงงานได้ โดยไม่จำเป็นต้องจ้างแรงงานผ่านตัวแทนจัดหางาน (ตามนัยของการแก้ไขข้อกำหนดในกฎหมายแรงงาน เมื่อวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2545)

ปัจจัยเกี่ยวกับขั้นตอนการลงทุนและการขออนุญาต ผลการวิเคราะห์ข้อมูลสถานการณ์ กิจกรรม ความหมายและความสัมพันธ์จาก Thailand Board of Investment (BOI) (http://www.boi.go.th และ http://www.asia.tu.ac.th) ด้วยการจำแนกชนิดข้อมูล เกี่ยวกับการอนุมัติให้มีการลงทุนในนครโฮจิมินห์ พบว่าผู้ที่มีอำนาจ 3 ฝ่ายที่มีอำนาจในการอนุมัติการลงทุน คือ 1) นายกรัฐมนตรี 2) คณะกรรมการประชาชน ในแต่ละจังหวัดและเมือง ภายใต้การบริหารราชการส่วนกลาง 3) ผู้มีอำนาจการจัดการในการบริหารเขตนิคมอุตสาหกรรม เขตนิคมส่งเสริมการส่งออก เขตนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และเขตเศรษฐกิจในจังหวัดและเมืองภายใต้การบริหารราชการส่วนกลาง ทั้งนี้รายละเอียดการอนุมัติสามารถสรุปได้ดังภาพที่ 1

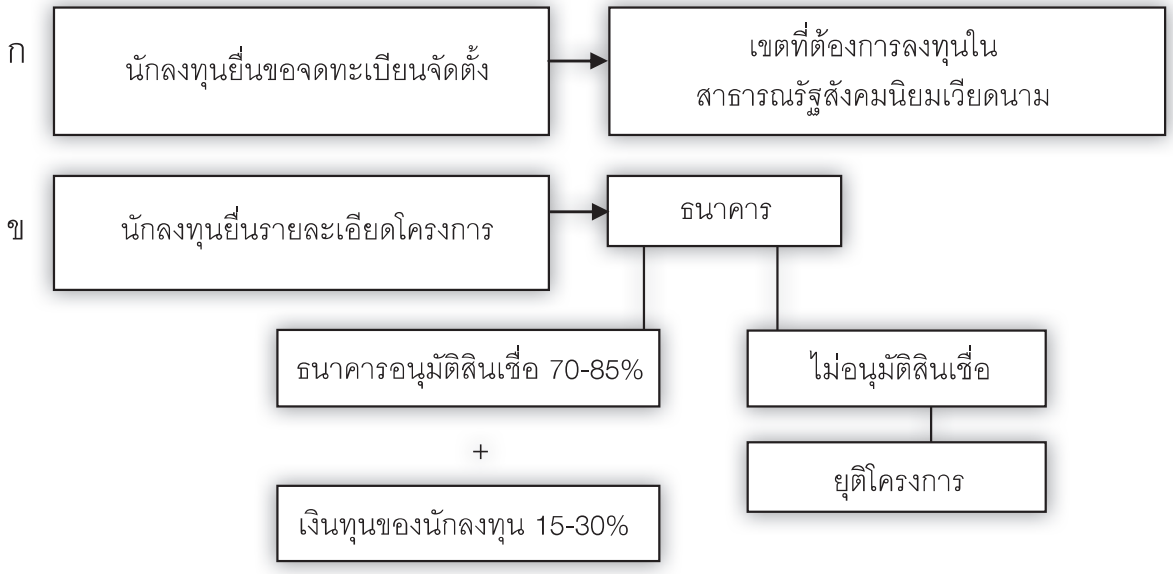
ภาพที่ 1 ผู้มีอำนาจในการอนุมัติโครงการลงทุนและโครงการที่อนุญาตให้ลงทุนในปัจจุบัน

ที่มา: ออกแบบภาพที่ 1 โดย พรพรรณ วีระปรียากูร (2554)

หมายเหตุ: 1 ดอลลาร์สหรัฐ (USD) = 16 ดงเวียดนาม (VND) = 30 บาทไทย

สำหรับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยภายหลังจากการอนุมัติให้มีการลงทุน ทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของกิจกรรมที่เกิดขึ้นสรุปได้ดังภาพที่ 2

ทั้งนี้ขั้นตอน ก และ ข สามารถดำเนินการไปพร้อมกันได้ ซึ่งใน **ขั้นตอน ก** ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน อาจจดทะเบียนในนามบริษัทต่างประเทศ 100% หรือแบบหุ้นส่วนกับบริษัทของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน (registration fees) จัดเก็บในอัตราส่วนของมูลค่าทรัพย์สิน **ขั้นตอน ข** ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ต้องยื่นโครงการที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 300,000 ดอลลาร์สหรัฐ (30 บาท ไทยต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 9 ล้านบาท) สำหรับการกู้เงินเพื่อการลงทุนดำเนินโครงการ ส่วนการจ่ายคืนเงินกู้ให้กับธนาคาร ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนสามารถจ่ายเป็นรายเดือนหรือรายไตรมาสได้ และผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน อาจได้รับการยกเว้นภาษี 3 ปีแรก ในกรณีที่โครงการยังไม่มีกำไร ซึ่ง



ภาพที่ 2 การดำเนินการภายหลังได้รับอนุมัติให้ดำเนินโครงการ

ที่มา: ออกแบบภาพที่ 2 โดย พรพรรณ วีระปรียากูร (2554)

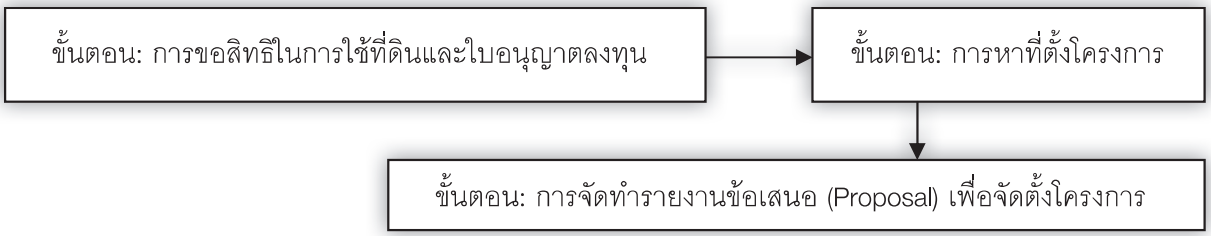
สอดรับกับการให้สัมภาษณ์โดย Le Kim Hoa and others (2010) ส่วนการขอใบอนุญาต การขอใบรับรองการลงทุน และขั้นตอนในการลงทะเบียนภายหลังที่ได้รับอนุมัติให้มีการลงทุน ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ต้องพิจารณาขนาดและภาคการลงทุน ภายใต้เงื่อนไขสำคัญ 3 ลักษณะหลักและมีรายละเอียดในแต่ละลักษณะดังนี้

กรณีที่เป็นโครงการที่ลงทุนภายในประเทศ ที่มีมูลค่าการลงทุนน้อยกว่า 19 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 570 ล้านบาท และไม่อยู่ในภาคการลงทุนที่มีเงื่อนไขการขึ้นทะเบียนสำหรับการขอใบรับรองในการลงทุน ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ต้องพิจารณา ก) สถานภาพโครงการ ซึ่งต้องถูกต้องตามกฎหมาย ข) วัตถุประสงค์ ขนาดและสถานที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการการลงทุน ซึ่งต้องละเอียดชัดเจน ค) เงินลงทุนและตารางงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ง) จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้และการรับประกันในการปกป้องสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี) จ) คำร้องสำหรับการกระตุ้นการลงทุน (ถ้ามี) ส่วนกรณีที่เป็นโครงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ที่มีมูลค่าการลงทุนน้อยกว่า 19 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และไม่อยู่ในภาคการลงทุนที่มีเงื่อนไข

การขึ้นทะเบียนสำหรับการขอใบรับรองในการลงทุน ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต้องพิจารณา ก) สถานภาพโครงการซึ่งต้องถูกต้องตามกฎหมาย ข) วัตถุประสงค์ ขนาดและสถานที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการการลงทุน ต้องละเอียดชัดเจน ค) เงินลงทุนและตารางงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ง) จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้และการรับประกันในการปกป้องสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี) จ) คำร้องสำหรับการกระตุ้นการลงทุน (ถ้ามี) ฉ) รายงานงบประมาณการเงินของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน (ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ต้องจัดเตรียมเอง) ช) สัญญาการร่วมทุนและใบอนุญาตการร่วมทุนในกรณีของ (Joint Venture Enterprise: JVE) หรือใบอนุญาต (ในกรณีของ (Foreign Own Enterprise: FOEs 100%) หรือสัญญาร่วมดำเนินธุรกิจ (ถ้ามี) กรณี

โครงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) และโครงการที่ลงทุนในประเทศที่มีมูลค่าการลงทุนมากกว่า 19 ล้านดอลลาร์สหรัฐหรือ 570 ล้านบาท) ไม่อยู่ในภาคการลงทุนที่มีเงื่อนไข การประเมินสำหรับการขอใบรับรองในการลงทุน ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ต้องพิจารณา ก) การตีพิมพ์ของใบรับรองการลงทุน ข) เอกสารที่พิสูจน์สถานะที่ถูกกฎหมายของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ค) รายงานงบประมาณการเงินของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน (ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต้องจัดเตรียมเอง) ง) ข้อความชี้แจงเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ (Eco-technical) และสัญญาการร่วมทุนและใบอนุญาตการร่วมทุนในกรณีของ (Joint Venture Enterprise: JVE) หรือใบอนุญาต (ในกรณีของ (Foreign Own Enterprise: FOEs) 100%) หรือสัญญาร่วมดำเนินธุรกิจ (ถ้ามี) จ) ข้อความชี้แจงในเรื่องของการชดเชยของเงื่อนไขตามกฎหมายสำหรับโครงการลงทุน

นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ขั้นตอนการลงทุน พบว่าในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์ ผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการต้องคำนึงถึง 3 ขั้นตอน เรียงตามลำดับ ได้แก่ ขั้นตอนของการขอสิทธิในการใช้ที่ดินและใบอนุญาตลงทุน ขั้นตอนการหาที่ตั้งโครงการ และขั้นตอนการจัดทำรายงานข้อเสนอโครงการเพื่อจัดตั้งโครงการ ซึ่งรายละเอียดปรากฏดังแผนภาพที่ 3



ภาพที่ 3 ขั้นตอนของการลงทุน

ที่มา: ออกแบบแผนภาพโดย พรพรรณ วีระปรียากูร (2554)

จากภาพที่ 3 ขั้นตอนของการลงทุน สรุปได้ว่า มี 3 ขั้นตอนสำคัญ ได้แก่

1) ขั้นตอนการขอสิทธิในการใช้ที่ดินและใบอนุญาตลงทุน ซึ่งผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ประสานกับกรมการวางแผนและการลงทุน (Department of Planning and Investment: DPI) หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอสิทธิการใช้ที่ดิน (land use right) และใบอนุญาตลงทุน (investment license) จากนั้นผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ยื่นเอกสารขอเช่าพื้นที่ในทำเลดังกล่าวแก่กรมการวางแผนและการลงทุนของพื้นที่นั้น ๆ (ยกเว้นโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมพิเศษจาก the Standing Committee of the National Assembly ของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ที่ยกเว้นโครงการลงทุนประเภท Build - transfer-operate Contract (BTO) ได้แก่ โครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ไม่ต้องเช่าแต่เมื่อโครงการแล้วเสร็จต้องโอนให้สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และดำเนินการตามที่ตกลงกับรัฐบาล) จากนั้นในการขอใบอนุญาตลงทุน ควรดำเนินการผ่านบริษัทกฎหมายซึ่งคอยอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับเอกสารทั้งหมด ก่อนขอรับการอนุญาตจากกระทรวงวางแผนและการลงทุน (Ministry of Planning and Investment: MPI)

2) ขั้นตอนการหาที่ตั้งโครงการ ซึ่งผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนประสานกับกรมการวางแผนและการลงทุน หรือภาคเอกชนในนครโฮจิมินห์เพื่อพิจารณาทำเลที่ตั้ง จากนั้นยื่นเอกสารขอเช่าพื้นที่ในทำเลที่ต้องการแก่กรมการวางแผนและการลงทุนของพื้นที่นั้น ๆ ระหว่างการดำเนินการยื่นขอเช่าพื้นที่ให้จัดทำรายงานข้อเสนอเพื่อจัดตั้งโครงการไปพร้อมกัน

3) ขั้นตอนการจัดทำรายงานข้อเสนอ (Proposal) เพื่อจัดตั้งโครงการที่ต้องพิจารณาเป็นกรณีไปกล่าวคือ กรณีตั้งอยู่นอกเขตอุตสาหกรรม (Industrial Zone: IZ) และเขตส่งเสริมการลงทุน (Export Processing Zone:

EPZ) ของกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์ ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน จัดทำข้อเสนอโครงการ นำเสนอต่อกรมการวางแผนและการลงทุน เพื่ออนุมัติโครงการ โดยมีวงเงินลงทุนไม่เกิน 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ แต่หากตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมหรือเขตส่งเสริมการลงทุนของจังหวัดอื่น ๆ ที่เหลือวงเงินลงทุนอยู่ที่ไม่เกิน 40 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 1,200 ล้านบาท ส่วนกรณีที่อยู่นอกเขตอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมการลงทุนของจังหวัดอื่น ๆ ที่เหลือ ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน นำเสนอรายงานข้อเสนอโครงการต่อกระทรวงวางแผนและการลงทุน เพื่ออนุมัติโครงการ โดยมีเงินลงทุนไม่เกิน 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 150 ล้านบาท หรือกรณีตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมหรือเขตส่งเสริมการลงทุนของจังหวัดอื่น ๆ ที่เหลือ โดยมีวงเงินลงทุน 40 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 1,200 ล้านบาท

ปัจจัยเกี่ยวกับภาษี ภายใต้ความตกลงระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามเพื่อการเว้นการเก็บภาษีซ้อนและการป้องกันการเลี่ยงการรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับภาษีเก็บจากเงินได้สรุปได้ดังนี้ ภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ มีข้อสรุปเบื้องต้นเกี่ยวกับภาษีอสังหาริมทรัพย์อันเป็นปัจจัยที่สนับสนุนการตัดสินใจลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในนครโฮจิมินห์ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่โครงการ ประกอบกับข้อมูลของนักวิชาการไทย สรุปว่า ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต้องจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อยู่ที่ 0.03-0.15% ตามขนาดที่ดิน ต้องจ่ายค่าทนายเพื่อการทำนิติกรรมหรือ notary ประมาณ 400 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 12,000 บาท และผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนจ่ายค่าทนายเพิ่มอีก 0.05% ของราคาที่ราชการกำหนด รวมทั้งอาจต้องจ่ายค่านายหน้าที่เกิดขึ้นระหว่างการโอนทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อประมาณ 2% ของราคาขาย หากโครงการแล้วเสร็จ ผู้ซื้อ ต้องจ่ายภาษี อยู่ที่ 0.5% ของราคาขายและต้อง

จ่ายค่าธรรมเนียมการโอนประมาณ 500 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 15,000 บาท ขณะที่ภาษีมรดกยังไม่มีข้อกำหนด ส่วนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าลงทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียน ในประเด็นนี้ ผู้ซื้อต้องพิจารณารายละเอียดที่เกี่ยวข้อง นับตั้งแต่ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าลงทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนชื่อเรื่อง ขณะที่ผู้ขายจะจ่ายค่าทนายความ ค่าการโอนสิทธิตามสัญญา ดังตารางที่ 1 และรายละเอียดเกี่ยวกับภาษีเงินได้นิติบุคคล รายละเอียดดังตารางที่ 2 และตารางที่ 3

ตารางที่ 1 ภาษีและการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

ภาษีมูลค่าเพิ่ม	5% ของราคาขาย	ผู้ซื้อจ่าย
ค่าลงทะเบียนอสังหาริมทรัพย์	1% ของราคาขาย	ผู้ซื้อจ่าย
ภาษีที่อยู่อาศัย	2% ของราคาขาย	ผู้ซื้อจ่าย
กรณีที่ผู้ซื้อรายเก่าทำการขายที่อยู่อาศัยที่มีออกไป	25% ของกำไรที่ขายออก	ผู้ซื้อรายใหม่จ่าย
ค่าใช้จ่ายสำหรับทนายความ	0.2% ของราคาขาย	ผู้ขายจ่าย
การใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังการโอนสิทธิตามสัญญา	ดงเวียดนาม 10,000 (US $ 0.6)	ผู้ขายจ่าย

ตารางที่ 2 ภาษีเงินได้นิติบุคคล (corporate income tax) ตามจำนวนปีที่นับจากเริ่มกิจการ

ประเภทธุรกิจ	ภาษีที่ต้องเสีย	อัตราการเสียภาษี
ทุกประเภท (ทั้งเวียดนามและต่างชาติ)	ภาษีเงินได้นิติบุคคล	25%
ยกเว้น		
ธุรกิจร่วมทุนในพื้นที่ทั่วไป		ร้อยละ 20 เป็นเวลา 10 ปี
ธุรกิจลงทุนในกิจการที่รัฐให้การส่งเสริม (investment incentive sector)		
ธุรกิจลงทุนในพื้นที่ที่รัฐให้การสนับสนุน (regions with difficult socio-economic conditions)		
ธุรกิจลงทุนในกิจการที่รัฐให้การส่งเสริมและอยู่ในพื้นที่ที่รัฐให้การสนับสนุน (investment in incentive sectors and implemented in difficult socio-economic conditions)		ร้อยละ 15 เป็นเวลา 12 ปี
ธุรกิจร่วมทุนในพื้นที่ที่รัฐให้การสนับสนุนเป็นพิเศษ (special difficult socio-economic conditions)		ร้อยละ 10 เป็นเวลา 15 ปี
ธุรกิจลงทุนในกิจการที่รัฐให้การส่งเสริมเป็นพิเศษที่ต้องอนุมัติจากนายกรัฐมนตรี (special investment in incentive sectors)		

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ร่วมกับสถาบันเอเชียตะวันออกศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552.

ตารางที่ 3 ประเภทธุรกิจ อัตราภาษีพิเศษ จำนวนปีเริ่มกิจการ และปีที่ต้องเสียภาษีนับจากเริ่มกิจการ

ประเภทธุรกิจ	จำนวนปีที่นับจากเริ่มกิจการ	ภาษีที่ต้องเสีย	ปีที่ต้องเสียภาษี	ภาษีที่ต้องเสีย
กิจการร่วมทุนทั่วไป	10 ปีแรก	20%	ปีที่ 11	25%
ธุรกิจลงทุนในกิจการที่รัฐให้การส่งเสริม	10 ปีแรก	20%	ปีที่ 11	25%
ธุรกิจลงทุนในพื้นที่ที่รัฐให้การสนับสนุน	10 ปีแรก	20%	ปีที่ 11	25%
ธุรกิจร่วมทุนในกิจการที่รัฐให้การสนับสนุน	12 ปีแรก	15%	ปีที่ 13	25%
ธุรกิจลงทุนในกิจการที่รัฐให้การส่งเสริมและอยู่ในพื้นที่ที่รัฐให้การสนับสนุน	12 ปีแรก	15%	ปีที่ 13	25%
ธุรกิจร่วมทุนในพื้นที่ที่รัฐให้การสนับสนุนเป็นพิเศษ	15 ปีแรก	10%	ปีที่ 16	25%
ธุรกิจลงทุนในกิจการที่รัฐให้การส่งเสริมเป็นพิเศษ	15 ปีแรก	10%	ปีที่ 16	25%

ที่มา: Decree on Corporate Income Tax No.24/2007/ND-CP

จากตารางที่ 3 พบว่า ลักษณะการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์ ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต้องใส่ใจในเรื่องภาษี ซึ่งหากพิจารณารายละเอียดในตาราง จะพบว่ากิจการร่วมทุนทั่วไป หรือธุรกิจลงทุนในกิจการที่รัฐให้การส่งเสริม หรือในพื้นที่ที่รัฐให้การสนับสนุน ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน ลงทุนเอง 100% กล่าวคือ ไม่มีการ

กู้ธนาคาร จะเสียภาษีนับจากเริ่มกิจการใน 10 ปีแรกร้อยละ 20 ปีที่ 11 จะเสียภาษีร้อยละ 25 ขณะที่หากเป็นธุรกิจที่ร่วมทุนหรือที่ดำเนินการในพื้นที่ที่รัฐสนับสนุน 12 ปีแรกจ่ายภาษีเพียงร้อยละ 15 ปีที่ 13 จึงจ่ายภาษีร้อยละ 25 และหากเป็นธุรกิจร่วมทุนหรือลงทุนในกิจการที่รัฐให้การสนับสนุนและการส่งเสริมเป็นพิเศษ 15 ปีแรกจ่ายภาษีเพียงร้อยละ 10 ปีที่ 16 จึงจ่ายภาษีร้อยละ 25 ดังนั้นจึงอาจพิจารณาได้ว่า การลงทุนในลักษณะร่วมทุนหรือในกิจการที่รัฐให้การสนับสนุนหรือส่งเสริมเป็นพิเศษการเสียภาษีจะมีเปอร์เซ็นต์ต่ำกว่าธุรกิจร่วมทุนทั่วไป

ข้อยกเว้นสำหรับภาษีเงินได้นิติบุคคล (corporate income tax) จากข้อมูลของธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย ซึ่งพิจารณาตามกฎหมาย No.09/2003/QH11 ของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ว่าด้วยภาษีเงินได้นิติบุคคลฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ที่มีผลบังคับใช้มาตั้งแต่ 1 มกราคม 2547 ในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ว่า การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีเงินได้ฯ จะยกเว้นเฉพาะธุรกิจที่เพิ่งก่อตั้งหรือย้ายสถานที่ตั้งใหม่ แต่ต้องเป็นธุรกิจที่อยู่ภายใต้โครงการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมและในสถานที่ตั้งที่รัฐบาลสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามให้ความสำคัญเป็นพิเศษเท่านั้น โดยลดหย่อนได้ในอัตรา 10-20% หรือเป็นธุรกิจที่ก่อตั้งขึ้นหรือย้ายสถานที่ตั้งใหม่ ไปยังแหล่งลงทุนที่รัฐบาลให้ความสำคัญเป็นพิเศษ จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ฯ ในช่วง 4 ปีแรกที่ผลประกอบการไม่มีกำไร หลังจากนั้นจะได้รับการลดหย่อนภาษีลงครึ่งหนึ่งเป็นเวลาไม่เกิน 9 ปีติดต่อกัน สำหรับภาษีจากการโอนสิทธิในการใช้ที่ดินและสิทธิในการเช่าที่ดิน เกี่ยวกับเรื่องนี้ต้องเสียค่าใช้จ่าย ตามกฎหมาย No.09/2003/QH11 ของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ว่าด้วยระบบภาษีเวียดนาม ณ เดือนสิงหาคม 2548 ซึ่งเงินได้ที่ต้องเสียภาษีจากการโอนสิทธิในการใช้ที่ดินและสิทธิในการเช่าที่ดิน อัน

หมายถึง ราคาที่แท้จริงสำหรับการโอนสิทธิ ค่าใช้จ่ายสำหรับการโอนสิทธิในการใช้ที่ดินและสิทธิในการเช่าที่ดิน ประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ที่ดินและสิทธิในการเช่าที่ดิน ได้แก่ ราคาเดิมของที่ดินที่มีการโอนสิทธิดังกล่าว เงินชดเชยสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับการเพาะปลูกพืชในที่ดินดังกล่าว ค่าใช้จ่ายสำหรับการเคลื่อนย้ายไปยังสถานที่ใหม่ ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับสภาพที่ดิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายเวียดนามกำหนด 2) ต้นทุนการลงทุนของสาธารณูปโภคและสิ่งปลูกสร้างเชิงสถาปัตยกรรมบนที่ดิน รวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้น 3) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่กฎหมายของเวียดนามกำหนด ทั้งนี้ อัตราการเสียภาษีอาจใช้อัตราเท่ากับ Standard rate + Progressive surcharge ที่กำหนดไว้เป็นระดับ ดังนี้

ระดับ		อัตราภาษี (%)
1	อัตราส่วนของเงินได้ที่เหลือต่อค่าใช้จ่าย ไม่เกิน 15%	0
2	อัตราส่วนของเงินได้ที่เหลือต่อค่าใช้จ่าย มากกว่า15-30%	10
3	อัตราส่วนของเงินได้ที่เหลือต่อค่าใช้จ่าย มากกว่า 30-45%	15
4	อัตราส่วนของเงินได้ที่เหลือต่อค่าใช้จ่าย มากกว่า 45-60%	20
5	อัตราส่วนของเงินได้ที่เหลือต่อค่าใช้จ่าย มากกว่า 60% ขึ้นไป	25

จากผลการวิเคราะห์และข้อมูลข้างต้น ทำให้เกิดข้อสังเกตที่ว่าผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทย หากต้องการจะลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์ จักต้องมีความรู้ความเข้าใจในกฎหมายประกอบการลงทุน เช่น กฎหมายที่ดินจากกรมที่ดินเวียดนามเกี่ยวกับการซื้อและการเช่า การใช้ที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน รวมถึงสิทธิต่างๆ เช่น สิทธิในทรัพย์และการเพิกถอนสิทธิในการใช้ที่ดิน (การให้สิทธิในการซื้อขาย แลกเปลี่ยน การมอบ การให้เช่า การให้เช่าช่วง การยกให้เป็นมรดก) การ

จัดสรรและครอบครอง การขออนุญาต การโอนสิทธิ ราคาประเมินการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่สำคัญต้องเข้าใจในกฎหมายใหม่ด้านตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้ในการกำกับดูแลธุรกรรมการเสนอขายหลักทรัพย์ การจดทะเบียนหลักทรัพย์ การทำธุรกิจและการลงทุนในหลักทรัพย์ ซึ่งครอบคลุมถึงตลาดพันธบัตร ตลอดจนกฎหมายใหม่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายใหม่ด้านที่อยู่อาศัยที่มีเป้าหมายเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างประเทศ ในรูปของนิติบุคคล และชาวเวียดนามโพ้นทะเล (oversea Vietnamese) (หมายถึง ชาวเวียดนามที่ลี้ภัยสงครามอพยพไปอยู่ในประเทศต่าง ๆ ทั่วโลกมีจำนวนประมาณ 3-4 ล้านคน) ได้เข้าถึงและมีส่วนร่วมในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามมากยิ่งขึ้น และต้องเข้าใจระบบการเงินการธนาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องของอัตราการแลกเปลี่ยน และระบบบัญชี รวมถึงวัฒนธรรมการดำเนินธุรกิจของชาวเวียดนาม

ปัจจัยอื่น ๆ เนื่องจาก สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามเป็นประเทศที่เริ่มเปิดการค้าเสรีภายใต้นัยของ องค์การการค้าโลก (World Trade Organization: WTO) ดังนั้น จึงมีปัจจัยที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการตัดสินใจลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย ในนครโฮจิมินห์ ซึ่งผู้วิจัยขอสรุปและนำเสนอดังตารางที่ 4

ตารางที่ 4 ปัจจัยและลักษณะที่เป็นอุปสรรค ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์

ปัจจัย	ลักษณะที่เป็นอุปสรรค
ภาษา	หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องใช้ภาษาเวียดนามเป็นภาษาหลักในการติดต่อประสานงานการดำเนินการต่าง ๆ จึงต้องผ่านล่ามหรือต้องมีผู้ร่วมลงทุนเป็นชาวเวียดนาม (Le Huong Giang, 2010 ผู้ให้สัมภาษณ์)
รูปแบบการปกครอง	รูปแบบสังคมนิยมโดยมีพรรคคอมมิวนิสต์เวียดนาม (Communist Party of Vietnam) เป็นพรรคการเมืองเดียวและมีอำนาจสูงสุด ดังนั้นการตัดสินใจอนุมัติให้ดำเนินหรือไม่ดำเนินโครงการจึงอยู่ที่ ผู้มีอำนาจสูงสุดในระดับต่าง ๆ หรือของหน่วยงานต่าง ๆ
ความร่วมมือด้านความมั่นคงระหว่างไทยกับสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม	ภายใต้การกำกับดูแลของคณะทำงานร่วมว่าด้วยความร่วมมือด้านการเมืองและความมั่นคง (Joint Working Group on Political and Security Cooperation: JWG on PSC) ส่วนใหญ่เน้นความร่วมมือในด้านการเมืองการปกครองเป็นหลัก ทางด้านเศรษฐกิจ การลงทุนร่วมโดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีความชัดเจน
ประเภทการลงทุน	การลงทุนในเวียดนามมี 4 ประเภท ได้แก่ 1) ผู้ประกอบการต่างประเทศลงทุนทั้งหมด FOEs (100% Foreign Owned Enterprises) 2) กิจการร่วมค้า หรือ JVs (Joint Ventures) 3) สัญญาร่วมลงทุน BCCs (Business Cooperation Contracts) 4) โครงการลงทุนจากต่างชาติ BOTs (Build-Operate-Transfer Investment) ทั้งนี้ ความเป็นไปได้ของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนไทยอยู่ที่ประเภท JVs

ตารางที่ 4 ปัจจัยและลักษณะที่เป็นอุปสรรค ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ (ต่อ)

ปัจจัย	ลักษณะที่เป็นอุปสรรค
การได้รับการสนับสนุน	โครงการควรต้องได้รับการสนับสนุนจาก 1) ภาครัฐของนครโฮจิมินห์ 2) การสนับสนุนจากรัฐบาลกลาง 3) ความพยายามของผู้ประกอบการ 4) การตลาดที่ต้องมีข้อมูลจากหลายหน่วยงาน เพื่อสัดส่วนการลงทุน และความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ
ความรู้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนฯ	1) ประกาศเลขที่ 39/2009/TT-BXD ลงวันที่ 9 ธ.ค. 2552 เรื่องการควบคุมดูแลการก่อสร้างที่พักอาศัย (ที่เน้นการไม่สร้างผลกระทบให้กับพื้นที่หรือชุมชนโดยรอบการก่อสร้าง) 2) ประกาศเลขที่ 40/2009/TT-BXD เรื่องการใช้มาตรฐานการก่อสร้างของต่างชาติในเวียดนาม เช่น การใช้แรงงานชาวเวียดนาม การใช้วัสดุการก่อสร้างตามข้อกำหนด เป็นต้น 3) การทุบทำลายสิ่งปลูกสร้างเก่าต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการประชาชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหากผิดตามนัยของประกาศ โครงการจะถูกริบเป็นของรัฐบาล
ระบบภาษี	ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนฯ ต้องเสีย 1) ภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 25 2) ภาษีกำไร อีกร้อยละ 25 ส่วนภาษีในการโอนกำไรกลับประเทศในลักษณะไตรมาส ไม่ต้องหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (withholdings tax) (เพราะระหว่างไทย และสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มีกฎหมายยกเว้นการเก็บภาษีซ้ำซ้อน) ส่วนการลงทุนต่อ (re-investment) ไม่ได้รับการยกเว้นภาษีหรือคืนภาษีให้
ผู้รับเหมาและหุ้นส่วนท้องถิ่นที่ขาดประสบการณ์	อาจส่งผลให้เกิดความผิดพลาดในกฎระเบียบ สิทธิการถือครองที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง การกำหนดราคาตลาด เป็นต้น

6.2 เงื่อนไขและขั้นตอนที่เอื้อต่อการชักจูงการลงทุนจากต่างชาติของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

เงื่อนไขและขั้นตอนที่เอื้อต่อการชักจูงการลงทุนจากต่างชาติของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม จากการวิเคราะห์เนื้อหาข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของธนาคารเพื่อการลงทุนและพัฒนานครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม เจ้าหน้าที่ของศูนย์ส่งเสริมการลงทุนภาคใต้ และเจ้าหน้าที่ของกระทรวงวางแผนและการลงทุน นครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม พบว่า มี 9 ลักษณะ ได้แก่ 1) การปฏิบัติต่อผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างชาติ และผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนเวียดนามด้วยมาตรฐานเดียวกัน 2) การยกเว้นภาษีในบางช่วงเวลา 3) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก + 2-3 เปอร์เซ็นต์ 4) ความชัดเจนของโครงการในการยื่นขอดำเนินการ 5) การเสียค่าธรรมเนียมการเช่าที่ดินระยะยาว 6) แผนงานใช้ที่ดิน และโครงการต้องได้รับการอนุมัติจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง 7) กฎหมายการลงทุนที่เป็นธรรมและเท่าเทียมกันต่อผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนต่างชาติ 8) ระบบการเสียภาษีที่ไม่ก่อให้เกิดการเก็งกำไร และ 9) มาตรการดำเนินการของรัฐบาล

6.3 ความเป็นไปได้ของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทยในการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์

จากการวิเคราะห์เนื้อหาข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของธนาคารเพื่อการลงทุนและพัฒนานครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม เจ้าหน้าที่ของศูนย์ส่งเสริมการลงทุนภาคใต้ และเจ้าหน้าที่ของกระทรวงวางแผนและการลงทุน นครโฮจิมินห์ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ประกอบกับข้อมูลกายภาพโครงการอสังหาริมทรัพย์ 5 แห่ง ในนครโฮจิมินห์ ในระหว่างวันที่ 25-27 ตุลาคม พ.ศ. 2553 และรวมทั้งจากการเก็บข้อมูลเพิ่มเติมในภายหลังโดยการสอบถามเจ้าหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้อง

ผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) ร่วมกับการวิเคราะห์แมทริกซ์ข้อมูล พบว่า ความเป็นไปได้ของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญ 2 กลุ่มปัจจัย ได้แก่

1) ปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทย ได้แก่ ความสามารถในการใช้ภาษาเวียดนาม สัมพันธภาพส่วนบุคคลกับนักลงทุนเวียดนามหรือเจ้าหน้าที่ภาครัฐของเวียดนาม ที่สำคัญคือความรู้ในด้านกฎหมายหรือพระราชบัญญัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในฐานะนักลงทุนชาวต่างชาติ

2) ปัจจัยหลักทั้ง 5 ข้างต้น ที่เป็นได้ทั้งปัจจัยสนับสนุนและขัดขวางการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์

7. สรุปและเสนอแนะ

สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม เป็นประเทศที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม ที่มีผลเชิงบวกต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในนครโฮจิมินห์ ซึ่งยังคงเป็นศูนย์กลางสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของเวียดนาม ทั้งนี้อาจสรุปแนวปฏิบัติที่นำไปสู่ความสำเร็จในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้ดังนี้

1. การประเมินและคาดคะเนตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและอนาคตสำหรับประเทศเวียดนามโดยรวม ควรพิจารณาจากความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ ๆ รวมทั้งเมืองใหม่ที่ยังมีโอกาสการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อีกมาก แต่ยังคงต้องพิจารณาระดับของการพัฒนาในพื้นที่ร่วมด้วย

2. การสำรวจความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยที่จะจัดทำขึ้นในพื้นที่ตั้งเฉพาะ ซึ่งยังมีพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานต่างกันในแต่ละพื้นที่

3. การจัดทำโครงการต้องพิจารณาร่วมกับกลยุทธ์ทางธุรกิจ (business strategy) ของผู้ประกอบการ ศักยภาพทางการเงิน ประสบการณ์ในเชิงจุดแข็งและจุดอ่อน หากผู้ประกอบการเน้นหลักการลงทุนที่พิจารณาจากกำไรเบื้องต้น (gross margin) จะต้องกำหนดตัวแปรทางธุรกิจที่มีส่วนสำคัญสู่เป้าหมายดังกล่าว

4. การพิจารณาผู้ร่วมลงทุนชาวเวียดนามที่มีประสบการณ์สูง มีศักยภาพสูงทางด้านการเงิน มีชื่อเสียงดี หรือมีแบรนด์ที่เป็นที่รู้จัก โดยขึ้นอยู่กับสัดส่วนการร่วมลงทุน

5. การจัดให้โครงการลงทุนมีระยะเวลาดำเนินการที่สั้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายที่สามารถนำไปสู่การลดราคาขายได้

6. เสนอแนะให้ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนชาวไทยพิจารณาการลงทุนร่วมกับผู้ร่วมลงทุนของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรืออพาร์ทเมนต์สำหรับราคาขายระดับล่างช่วง 30,000-60,000 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งปัจจุบันยังมีจำนวนหน่วยพักอาศัยที่เปิดขายต่ำกว่าความต้องการ 20,198 หน่วย หรือมีจำนวนที่เปิดขายเพียง 1 ใน 4 ของความต้องการ และเป็นโครงการระดับเดียวกับโครงการที่ได้ไปสำรวจ ได้แก่ โครงการ E-Home Saigon 2 โครงการ Era Town โครงการ Anh Tuan ซึ่งทั้ง 3 โครงการมีราคาขายใกล้เคียงกัน คือ ประมาณ 40,000 ดอลลาร์สหรัฐ ส่วนโครงการ Happy City มีราคาขายประมาณ 70,000 ดอลลาร์สหรัฐ และขณะนี้กำลังอยู่ระหว่างการหาผู้ร่วมลงทุนในโครงการระยะต่อไป

บรรณานุกรม

หนังสือ/เอกสารอัดสำเนา

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), ฝ่ายวิจัย. (2551). *กฎหมายและข้อเสนอแนะในการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม.* เอกสารอัดสำเนา.

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), สาขานครโฮจิมินห์. (2551). *อัตราค่าสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนาม.* สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม. มิถุนายน 2551.

พ.ประไพพงษ์ และอภิชาต สิรผาติ. (2550). *เวียดนามตลาดพันล้านที่น่าลงทุน.* กรุงเทพฯ: บ. บิซซี่เดย์ จำกัด.

วิทยา ศุภธนากุล และคณะ. (2551). *เจาะตลาดเวียดนามผ่านกูรู.* กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์เนชั่น กรุ๊ป จำกัด.

สถาบันเอเชียตะวันออกศึกษา, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (มปป.). *คู่มือการลงทุนในประเทศสังคมนิยมเวียดนาม.* ปทุมธานี: สถาบันเอเชียตะวันออกศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สุภางค์ จันทวานิช. (2553). *การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ.* กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุรกิจ จุฑาเทศ. (2547). *เปิดเส้นทางการค้า-การลงทุน 6 เหลี่ยมเศรษฐกิจ (จีนตอนใต้ พม่า ลาว เวียดนาม กัมพูชา).* กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์อินโฟมีเดีย.

Government Socialist Republic of Vietnam. (2007). Decree on Corporate Income Tax No.24/2007/ND-CP. Hanoi, 14 February 2007.

Investment Promotion Center South Vietnam (IPCS). (2010). Investment & Doing Business in the Southern Provinces of Vietnam: Guide 2009-2010. Ministry of Planning and Investment – Foreign Investment Agency.

บทความ

ปัญญา ชุติสิริวงศ์. (2553). บทเรียนจากการลดค่าเงินของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม. *สยามรัฐ.* (15 ธันวาคม 2553), ปีที่ 61 ฉบับที่ 21051: น.15.

โสภณ พรโชคชัย. (2553). *ศึกษาภาษีอสังหาริมทรัพย์จากต่างประเทศ.* AREA แถลง ฉบับที่ 56/2553 ในนาม บริษัทเอเจนซี่ฟอร์เรียลเอสเตทแอฟแฟร์ส (AREA, 13 กันยายน 2553).

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย. (2553). *นโยบาย กฎระเบียบการลงทุนรวมถึงมาตรการด้านภาษีของหน่วยงานส่งเสริมการลงทุนและขั้นตอนในการขอส่งเสริมการลงทุน.* สืบค้นเมื่อ 30 ตุลาคม 2553, จาก http://www.exim.go.th.

ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย.(2549). *เปิดโลกการลงทุนในเวียดนาม.* สืบค้นเมื่อ 30 ตุลาคม 2553, จาก http://www.exim.go.th.

วรากรณ์ สามโกเศศ. (2546). “ฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์เวียดนาม”. *มติชนรายวัน.* (1 พ.ค. 2546). สืบค้นเมื่อ 30 ตุลาคม 2553, จาก http: www/nidambe11.net.

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2550). *การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ.* สืบค้นเมื่อ 30 ตุลาคม 2554, จาก http://www.boi.go.th/thai/ 2550.

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2550). *รูปแบบและเงื่อนไขการลงทุนต่างชาติในเวียดนาม.* สืบค้นเมื่อ 30 ตุลาคม 2553, จาก http://www.boi.go.th/thai/ 2550.

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2553). *นโยบาย กฎระเบียบการลงทุนรวมถึงมาตรการด้านภาษีของหน่วยงานส่งเสริมการลงทุนและขั้นตอนในการขอส่งเสริมการลงทุน.* สืบค้นเมื่อ 30 ตุลาคม 2553, จาก http://www.boi.go.th/thai/2553.

Asian Development Bank. (2010). *Vietnam 2010: Entering the 21st Century.* Retrieved October 30, 2011, from http://www.adb.org .

Becamex IDC Corporation. (2010). *Binh Duong: Potential Investment Opportunities. Vietnam Investment Guide.* Retrieved October 25, 2010, from http://www.becamex.com.vn

Foreign Investment Agency. (2010). *What does MPI stand for?* Retrieved October 28, 2011, from http://www.fia.vn.

General Statistic of Vietnam, (2009). "New Law on Personal Income Tax (PIT) in Vietnam." *Vietnam News Brief.* Retrieved October 25, 2010, from http://www.boi.go.th

Ho Chi Minh City Real Estate Association (HOREA). (2010). *Ho Chi Minh City Property Market Prospects.* Retrieved October 25, 2010, from http://www.horea.org.vn

Ministry of Planning and Investment. (2010). *Trade reform in Vietnam: Opportunities with emerging changes.* Retrieved October 25, 2010, from http://www.mpi.vn.

Thailand Board of Investment (BOI). (2010). *Thai, Vietnamese bourses to boost cooperation.* Retrieved November 25, 2010, from http://www.boi.go.th และ http://www.asia.tu.ac.th

Vietnam Business News. (2007). *Foreign Investment in Vietnam: Vietnam Tax Incentives and Policies.* Retrieved October 28, 2010, from http://heinonline.org. and 5 http://vietnambusiness.asia/investment-incentives-in-vietnam/.

Vietnam Statistic. (2010). *CPI in HCM City continues to rise* Retrieved October 25, 2010, from http://www.general statistics.vn.

รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

จิราเจตน์ วงษ์นรเศรษฐ์. (2553). เลขานุการเอก/กงสุลหัวหน้าศูนย์ข้อมูลเศรษฐกิจไทยในเวียดนาม ให้สัมภาษณ์เมื่อตุลาคม 2553.

Le Kim Hoa and others. (2010). ให้สัมภาษณ์ ณ Bank for Investment and Development of Vietnam, Ho Chi Minh City Branch. 25 ตุลาคม 2553.

Le Huong Giang. (2010). ให้สัมภาษณ์ ณ Ministry of Planning and Investment (MPI) Ho Chi Minh City. 25 ตุลาคม 2553.

Nguyen The Hung. (2010). ให้สัมภาษณ์ ณ Investment Production Center-South Vietnam (IPCS) Ho Chi Minh City. 25 ตุลาคม 2553.