

ส่องอนาคตกรุงเทพฯ : เมืองจะเปลี่ยน ... อสังหาฯ ต้องปรับตัวอย่างไร

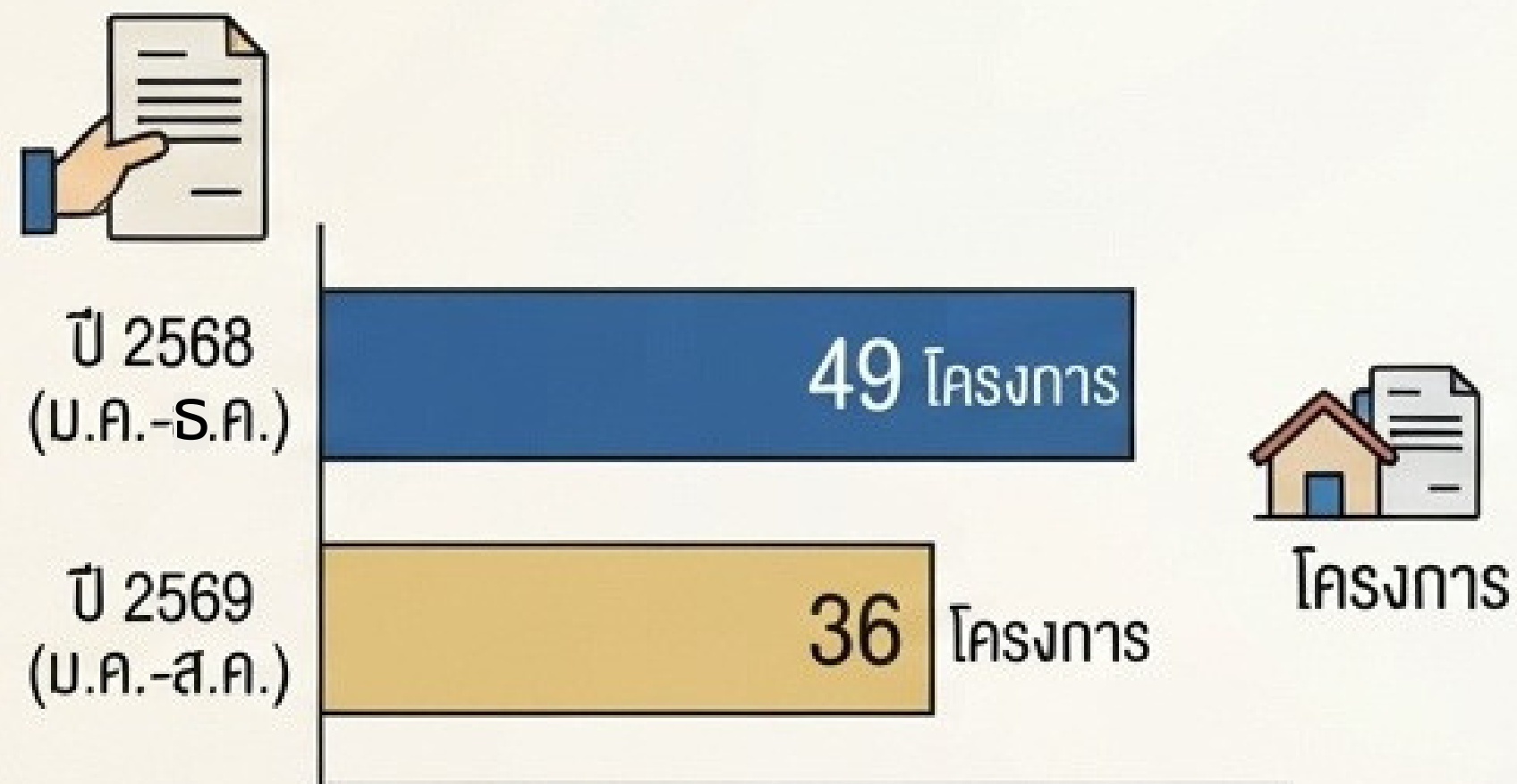
นายสิทธิโชค ศรีมีชัย

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

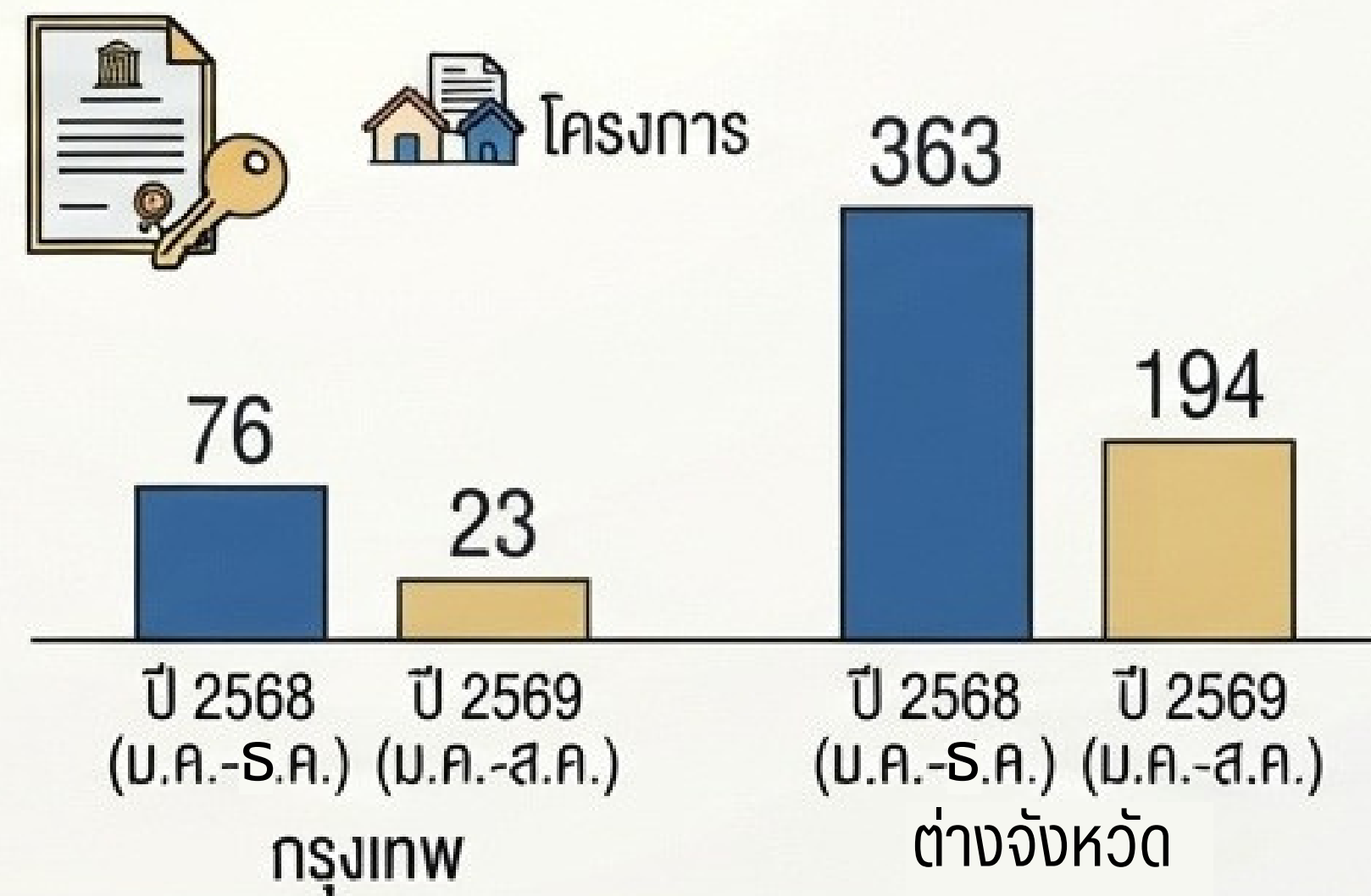
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

สถิติการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและจดทะเบียนอาคารชุด เปรียบเทียบปี 2568 และ 2569 (ม.ค.-ส.ค.)

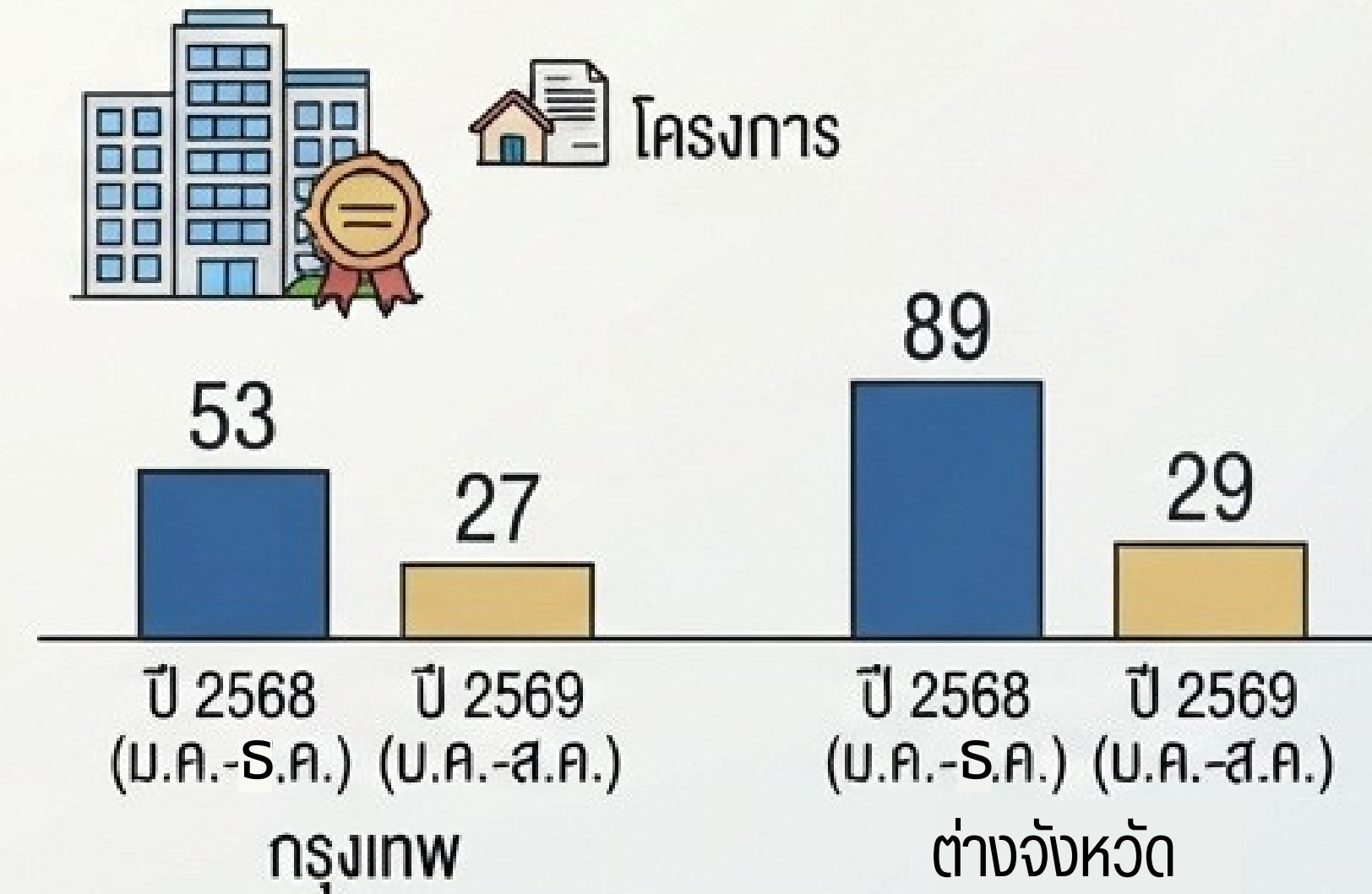
1. คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (กรุงเทพมหานคร)



2. การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน (เปรียบเทียบสองปี)

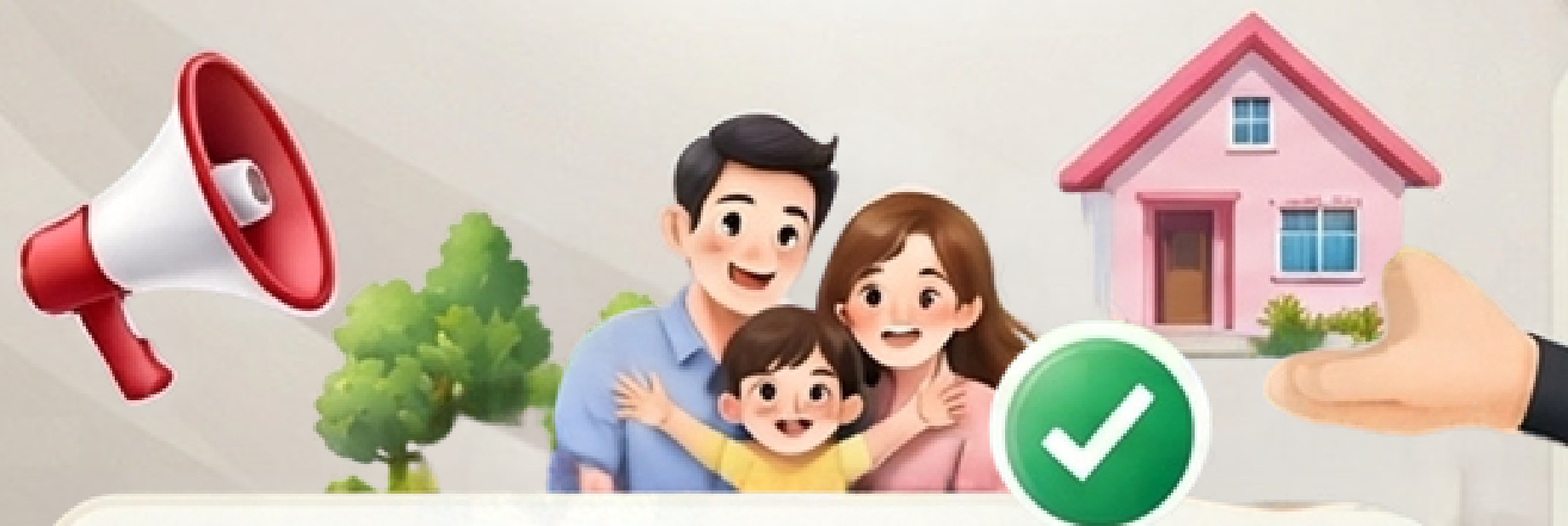


3. การจดทะเบียนอาคารชุด (เปรียบเทียบสองปี)



มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำหรับที่อยู่อาศัย

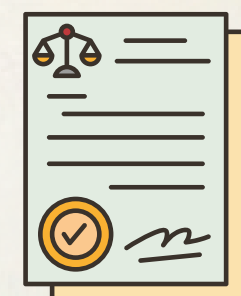


กรณีการจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนจำนอง
ที่สืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขาย
อันได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการฯ
และจดทะเบียนจำนองในคราวเดียวกัน

หลักเกณฑ์และเงื่อนไข



ราคาซื้อขาย
และราคาประเมินทุนทรัพย์
ไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา



ผู้ซื้อเป็นบุคคลสัญชาติไทย



ห้องชุด
ในอาคารชุด



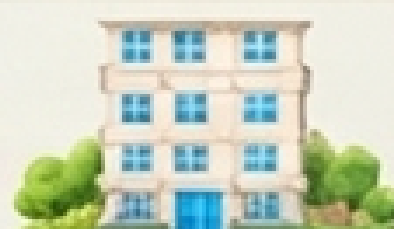
ที่ดินพร้อมอาคาร
ที่อยู่อาศัย/บ้านเดี่ยว



บ้านแฝด



บ้านแถว
(รวมทั้งห้องแถวและตึกแถว
หรืออาคารพาณิชย์)



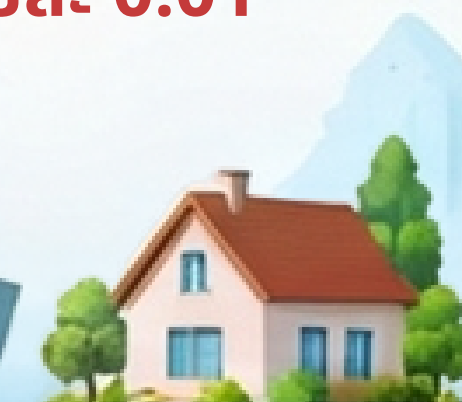
อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด
มือหนึ่งและมือสอง

ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด



ลดหย่อน จากร้อยละ 2
เหลือร้อยละ 0.01



กรณีจดทะเบียนจำนอง
อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าว
ในคราวเดียวกัน
ลดหย่อน จากร้อยละ 1
เหลือร้อยละ 0.01



ระยะเวลาการลดหย่อน



ตั้งแต่วันที่ ได้ประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษา
ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570



ค่าภาษีและอากร



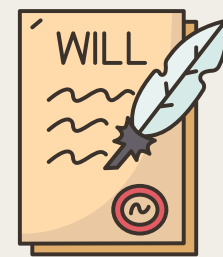
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
ภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์
เสียตามอัตราปกติ



การถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างชาติในประเทศไทย

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. ข้อยกเว้นที่คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้



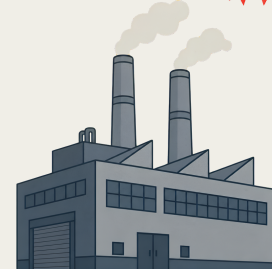
รับมรดก : เป็นทายาทโดยธรรม (มาตรา 93)
เมื่อรวมกับที่มีอยู่ต้องไม่เกินเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด



อยู่อาศัย (มาตรา 96 ทวิ) : นำเงินลงทุนไม่ต่ำกว่า
40 ล้านบาท (ในกิจการที่กฎหมายกำหนด และดำรงไว้
ไม่น้อยกว่า 5 ปี) ได้ไม่เกิน 1 ไร่ (ในเขตกรุงเทพฯ พัทยา
เทศบาล หรือเขตอยู่อาศัยผังเมือง)



การส่งเสริมการลงทุน BOI



นิคมอุตสาหกรรม



เขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC

2. การถือครองห้องชุด (คอนโดมิเนียม)



คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้
ไม่เกิน 49 % ของพื้นที่รวมทั้งหมด
ในอาคารนั้น (ตาม พรบ.อาคารชุด)

3. นิติบุคคล (บริษัทไทยที่มีผู้ถือหุ้นต่างด้าว)



หากบริษัทมีสัดส่วนผู้ถือหุ้นต่างด้าว
เกิน 49 % หรือผู้ถือหุ้นต่างด้าว
เกินกึ่งหนึ่ง ถือเป็น **“คนต่างด้าว”**
ตามกฎหมายที่ดิน



ห้ามใช้ “นอมินี”
(คนไทยถือแทนโดยพฤติกรรมอำพราง)

กรมที่ดินเปิดให้บริการ

“สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์”
ครบทั่วประเทศ ครอบคลุม 77 จังหวัด 462 สำนักงาน



กรมที่ดิน
Department of Lands



1 เงื่อนไขสำคัญ

- ยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินใดก็ได้ใกล้บ้าน โดยไม่ต้องเดินทางไปยังสำนักงานที่ดินที่ตั้งของแปลงที่ดิน
- ต้องเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่ไม่มีการประกาศหรือรังวัด
- เป็นโฉนดที่ดิน
- เจ้าของที่ดินต้องไปดำเนินการด้วยตนเอง

2 ขั้นตอนการจองคิวผ่านแอปพลิเคชัน e-QLands Plus

1. เข้าสู่ระบบแอปพลิเคชัน e-QLands Plus
2. เลือกเมนู “จองคิวยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานแบบออนไลน์”
3. กรอกข้อมูลอัปโหลดเอกสาร และเลือกวัน-เวลานัดหมาย
4. รับหลักฐานการจองคิวจากระบบได้ทันที



สะดวก รวดเร็ว



ลดเวลาและค่าใช้จ่าย
ในการเดินทาง



ยกระดับบริการด้านที่ดิน
ให้เข้าถึงได้จาก
ทุกพื้นที่ทั่วประเทศ

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่
DOL Call Center โทร. 0 2141 5555

