

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอร์ตี

วันที่: จันทร์ 23 - พุธ 25 สิงหาคม 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5386

หน้า: 6(ซ้าย)

Col.Inch: 135.96 Ad Value: 183,546

PRValue (x3): 550,638

ศิลปิน: สีสี่

หัวข้อข่าว: สัมภาษณ์พิเศษ: นายกอนโดแจม 'แอสตัน อโศก' โครงการใหม่เซ็งก-ทุนต่างชาติกระเจิง

นายกคอนโดแจม 'แอสตัน อโศก' โครงการใหม่เซ็งก-ทุนต่างชาติกระเจิง 'ขอกฎหมายที่ชัดเจน ไม่ต้องตีความ'



ดร.อาภา อรรถนุรณวงศ์

สัมภาษณ์พิเศษ

SaveAshtonAsoke กระแสตั้ง
ในโลกโซเชียลและวงการ
อสังหาริมทรัพย์

แรงกระเพื่อมจากคำพิพากษาศาล
ปกครองกลาง เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม
2564 เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง
คอนโดมิเนียม "แอสตัน อโศก
สุขุมวิท 21" โดยให้มีผลย้อนหลัง
ส่งผลให้ในรอบ 2 สัปดาห์ ทาง
สมาคมอาคารชุดไทยได้ทำหนังสือ
แสดงจุดยืนไปถึงผู้หลักผู้ใหญ่ของ
บ้านเมือง ทั้งฝ่ายรัฐและเอกชน จำนวน

3 ฉบับด้วยกัน "ประชาชาติธุรกิจ"
สัมภาษณ์พิเศษ "พีแก้ว-ดร.อาภา
อรรถนุรณวงศ์" นายกสมาคมอาคาร
ชุดไทย ถึงผลกระทบและข้อเสนอแนะ
ที่เป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง
ทุกฝ่าย ทั้งผู้ออกใบอนุญาต ผู้ประกอบการ
และผู้บริโภค

Q : บทบาทสมาคมคอนโดฯกรณี
แอสตัน อโศก

ก่อนอื่นต้องบอกก่อนว่า เคสนี้เป็น
ครั้งแรก ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน ทาง

สมาคมอาคารชุดไทย หรือสมาคม
คอนโดฯ ได้ออกหนังสือถึงผู้ใหญ่ 3 ฉบับ
ส่งถึงประธานสภาหอการค้าแห่ง
ประเทศไทยและหอการค้าไทย
สมาคมธนาคารไทย นายกรัฐมนตรี
(พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา)

ซึ่งหนังสือ 3 ฉบับ เราส่งเป็นการ
ภายใน สำคัญของหนังสือที่ส่งถึง
นายกรัฐมนตรีเป็นเรื่องการกำกับดูแล
ส่วนราชการ ซึ่งมีดุลพินิจที่ได้แย้งกัน
ขอให้ท่านนายกฯ (พล.อ.ประยุทธ์)
ได้พิจารณาสั่งการให้ส่วนราชการที่

อันเดอร์ทานมีการทบทวนข้อกฎหมายต่าง ๆ โดยโฟกัสไปที่ส่วนราชการที่มีอำนาจหน้าที่กำกับ ควบคุม และอำนาจอนุมัติใบอนุญาต เป็นการร้องขอเป็นการวิงวอนจากส่วนราชการ เพื่อไม่ให้เกิดผลเสียหายกับผู้บริโภคและนักลงทุน เพราะจะทำให้ลายบรรยากาศการลงทุนของเรา

Q : แง่มุมที่สมาคมอยากออกมาวิงวอน

เราอยากให้ส่วนราชการ ทั้ง รพม. (การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย) และ กทม. (กรุงเทพมหานคร) ได้โปรดทบทวนกฎหมายและจะปรับปรุงแก้ไขอะไรก็ทำให้ชัดเจนเพื่อให้ง่ายต่อการปฏิบัติ เพราะสิ่งที่เกิดขึ้นมีการตีความกฎหมายที่ไม่ตรงกัน

Q : ประเด็นตีความมีอะไรบ้าง

กฎหมายเวนคืนที่ดินของ รพม. ไปเขียนว่า เพื่อประโยชน์สาธารณะเพื่อต่าง ๆ นานา ขณะที่ผู้ปฏิบัติ คือ รพม. มีข้อระเบียบหลักเกณฑ์การปฏิบัติว่า ที่ดินที่เวนคืนบังหน้าที่ดินชาวบ้าน เขาสามารถจะคืนสิทธิ์โดยเรียกค่าธรรมเนียมเป็นตารางการเรียก และเงินที่เก็บก็จัดเก็บโดยมีใบเสร็จรับเงิน และเงินรายได้ก็เข้าองค์กร รพม.

ระเบียบคือที่ดินเวนคืน ถ้าบังหน้าแปลงที่ดินของใครก็มีสิทธิ์ขอเป็นทางเข้า-ออกได้ เพราะการเวนคืนไปทำตะเข็บเต็มไปหมด เขาต้องคืนสิทธิ์ให้ออกได้ แต่ก็เก็บตังค์ ซึ่งเรื่องนี้ไม่ใช่ปัญหา แต่พอมีปัญหา (คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างแอชตัน อโศก) เกิดขึ้น ก็มีการตีความว่า รพม.เปิดทางเข้า-ออกโดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมด้วยไม่ได้ ถึงจะเก็บค่าธรรมเนียมก็ทำไม่ได้ ให้ที่ด้านหลังออกไม่ได้

เรื่องนี้จึงเป็นเรื่องที่สมาคมอาคารชุดไทย ขอให้ส่วนราชการกลับไปทบทวนกฎหมาย จะทำอะไรก็กรุณาไปทำ แล้วให้ผู้ปฏิบัติทุกคนอ่านกฎหมาย

แล้วไม่ต้องตีความ

เขา (รพม.) ยกร่างกฎหมายเวนคืนที่ดิน ผู้ปฏิบัติก็ปฏิบัติตามเรื่อยมาเป็นสิบ ๆ ปี แล้วมีการตีความโต้แย้งว่าทำไม่ได้ ก็เลยมองว่า ตกลงผู้บริโภคจะเชื่อใคร นักลงทุนจะไปในทิศทางไหน เพราะตอนนี้ก็อยู่ในอาการช็อกทั้งหมด คิดว่าโครงการที่ลงทุนโดยมีการขอผ่านทางเข้า-ออก โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการไม่ว่าชั้นตอนไหนคิดว่าตอนนี้ทุกโครงการหยุดหมด เกิดอาการชะงักงัน เกิดอาการช็อก

Q : โครงการที่รับผลกระทบทันทีมีเยอะหรือไม่

ไม่รู้เลยคะ เพราะตอนนี้ถ้ามีก็ไม่อยากเอะอะแล้ว โคนคนที่ร้องเรียนประจำมาร้องเรียนอีก ทุกคนก็เลยเก็บเป็นความลับว่ามีเรื่องของตัวเองบ้าง แต่เชื่อว่าไม่กล้าเดินหน้าโครงการต่อทำให้เกิดสูญเปล่าในการลงทุนตอนนี้

Q : คิดนี้เป็นบรรทัดฐานของวงการอสังหาฯ

คิดยังไม่ถึงที่สุด ยังไม่ถึงว่าจบ เป็นระดับศาลชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง) ยังต้องไปอุทธรณ์ต่อสู่ในศาลปกครองสูงสุด ซึ่งคงใช้เวลาอีกหลายปี แต่ช่วงนี้คงเป็นอาการช็อกไปหมด มีผลกระทบต่อผู้ประกอบการและผู้บริโภค ผลกระทบผู้ประกอบการที่มีการขอผ่านทาง (ใช้ทางเข้า-ออก) จากหน่วยงานรัฐ เนื่องจากตัวเลขเดิมไม่ได้มีการสรุปไว้ มีแต่พูดว่ามี 13 โครงการเดิมซึ่งอาจขายหมดหรือไม่หมด โครงการใหม่ก็ไม่กล้าเปิดเผยตัว บางโครงการกำลังเปิดขาย กำลังขอใบอนุญาตก่อสร้างหรือกำลังเขียนแบบ ฯลฯ ทำให้ไม่รู้ข้อมูล แต่มีโครงการเช่นนี้แน่นอนที่ได้รับผลกระทบในทุกระดับ ไม่ว่าผู้บริโภคผู้ประกอบการ อินเวสเตอร์

Q : ผลกระทบต่อผู้บริโภค

ก็นั่นละสิ (นิ่งคิด) ก็ไม่รู้ใครจะเป็นคน

เยียวยา ผู้บริโภคตอนนี้ก็ต้องหาคำตอบให้ตัวเอง เพราะตอนนี้คงไม่มีใครกล้าทำเรื่อง (ช่วย) ให้ใคร ใครเป็นผู้เสียหายคนนั้นก็คงจะต้องตั้งเรื่อง เพราะไม่รู้ใครต้องเป็นคนเคลม (ความเสียหาย) เหมือนกัน

Q : กระทบมุดนักลงทุนต่างชาติ

แน่นอน ผู้ร่วมทุนญี่ปุ่นตอนนี้ก็เกิดปัญหา มีคำถามว่าทำไมเกิดเหตุการณ์แบบนี้ โครงการได้รับ 9 ใบอนุญาตจาก 8 หน่วยงาน แต่กลายเป็นไม่ถูกต้องทั้งหมด ต่างชาติก็เกิด question ว่าประเทศไทยจะไปทางไหน เชื่อถือไม่ได้สักอย่าง ถ้าอย่างนั้นก็ไม่ต้องลงทุนแล้วสิ ซึ่งเกิดคำถามแน่นอน เสียความมั่นใจ เสียความเชื่อถือในระดับประเทศไปแล้ว ความจริงมีญี่ปุ่นกับจีนที่มาลงทุนประเทศไทย คิดว่านักลงทุนญี่ปุ่นตอนนี้ความเชื่อมั่นคลอนแคลนแล้วละ

Q : กฎหมายอสังหาฯที่ไม่รัดกุมมีเยอะไหม

ยังไม่เกิดเคสก็ยังไม่เห็นปัญหา เพราะในความเป็นจริง ต่อให้เราอ่านกฎหมายยังไง แต่อาชีพเราเป็นดีเวลอปเปอร์ ไม่ใช่อาชีพนักกฎหมาย เวลาเราดูกฎหมาย เราดูไม่ละเอียดทุกฉบับที่เกี่ยวข้อง เราจะดูแต่ฉบับหลัก ๆ แต่กฎหมายประกอบต่าง ๆ เราไม่ได้ไปล้วงลึกถึงขนาดนั้น

ยกตัวอย่าง รพม. ในการขออนุญาต รพม. การผ่านทางแบบเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เราก็ดูหลักเกณฑ์ กฎหมายการจัดตั้งของ รพม. แต่เราไม่ได้ลงไปดูถึงกฎหมายกฎหมายเวนคืนที่ดิน รายโครงการ รายสีของสายทางที่ใช้ wording ยังไง เขียนยังไง พูดตามความรู้ของพื้นนะ เราคงไม่ได้ลงไปดูกฎหมายเวนคืนรถไฟฟ้าสีโน่นสินั้่นว่าเขียนยังไง เพราะกฎหมายเขียนละเอียดขยับขยับ

แต่เราจะดูหลักเกณฑ์ รพม.ว่า ให้หรือไม่ให้ โดยถูกกฎหมาย กฎระเบียบพอเขียนว่าได้ โดยจ่ายค่าธรรมเนียม เราก็ถือว่าเราจบแล้ว แต่เราไม่ได้ลงไปลึก

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีฟเฟอร์รี่

วันที่: จันทร์ 23 - พุธ 25 สิงหาคม 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5386

หน้า: 6(ซ้าย)

Col.Inch: 135.96 Ad Value: 183,546

PRValue (x3): 550,638

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: สัมภาษณ์พิเศษ: นายกอนโดแจม 'แอชตัน อโศก' โครงการใหม่ชะงัก-ทุนต่างชาติกระเจิง

ถึงขนาดถูกฎีกาเวนคืนที่ดินว่าเขียน
ยังงัย อย่างนี้เป็นต้น เพราะชีวิตจริง
ก็จะเป็นเช่นนี้ แต่ถ้าจะบอกว่าผิด คุณต้อง
ดูทุกอย่างเลย ถ้าอย่างนั้นก็ผิดไป (หัวเราะ)
ก็เงิบไป ก็ไม่ต้องเถียงกัน แต่ชีวิตจริง
ไม่ได้ดูลึกถึงขนาดนั้นหรอก จึงเป็น
เรื่องของ กทม. กับ รพม. ต้องกลับไป
ทบทวนข้อกำหนดต่าง ๆ ทำอย่างไรให้
รัดกุม ไม่มีข้อโต้แย้ง

**Q : หน่วยงานอื่น ๆ ที่มีการเวนคืน
ต้องทบทวนด้วยหรือไม่**

อืมม... หน่วยงานอย่างการทางพิเศษ
แห่งประเทศไทย การรถไฟแห่งประเทศไทย
หรือหน่วยงานต่าง ๆ อาจจะมีปัญหา
ก็ได้ แต่เคยยังไม่เกิด หน่วยงานที่มี
การเวนคืนต้องกลับไปดูข้อกำหนด
ดู wording ซึ่งการจะไปแก้กฎกติกา
คงแก้ไม่ได้ แต่ทำอย่างไรที่จะปรับเรื่อง
หลักเกณฑ์ และกฎหมายภายใน

ให้หรือไม่ให้ ถ้าไม่ให้ก็ไม่ให้ ต้องมี
ความชัดเจนว่า ไม่ให้นะ ถึงฉันจะไป
เวนคืนที่ดินตีตะเข็บหน้าที่ดินเธอ ฉัน
ก็จะไม่ให้ เมื่อกฎหมายเวนคืนบอกว่า
ทำไม่ได้ ก็ให้กฎระเบียบเขียนชัดเจน
ออกมาเลย ดีเวลอปเปอร์จะได้ไม่ซื้อ
ที่ดินมาพัฒนาโครงการ

ประเด็นจริง ๆ น่าจะมีแค่นั้น เรา
(ดีเวลอปเปอร์) ไม่ได้เดือดร้อนอะไร
ขอแค่ให้ชัดเจนว่า ทำไม่ได้ เราจะได้
ไม่ซื้อที่ดินตั้งแต่แรก แต่ไม่ใช่บอกว่า ได้
แล้วมีอีกคนบอกว่า ไม่ได้ เกิดปัญหา
ขึ้นมาแล้วจะไปต่อกันยังงัย

Q : แบงก์ปิดประตูสินเชื่อหมดเลย

แน่นอนอยู่แล้ว แบงก์ต้องเพลย์เซฟ
ปกป้องตัวเอง อะไรที่ไม่แน่ใจ ไม่ชัดเจน
แบงก์ต้องป้องกันความเสี่ยงอยู่แล้ว
ดังนั้น ผู้บริโภค หรือผู้ประกอบการ
ที่มีทางเข้า-ออกลักษณะนี้ ต้องสุขุม
รอบคอบ อย่าใช้อารมณ์ อย่ารีบด่วน
เพราะจะเป็นผลเสียมากกว่าผลดี

**Q : ลูกบ้านแอชตัน อโศก 500-600 คน
ถูกพรีชชุกรกรรมการเงิน**

นี่คือสิ่งที่สมาคมอาคารชุดไทยมี
หนังสือถึงประธานสมาคมอาคารชุดไทย
(ผยอง ศรีวณิช) ขอความอนุเคราะห์
ซึ่งจริง ๆ ก็คือ ขอความช่วยเหลือ
ลูกบ้านกับผู้ประกอบการด้วย เพราะ
เราได้รับใบอนุญาตมาครบหมด ถ้า
แบงก์ให้เงินใหม่ไม่ได้ เงินเก่าผ่อนปรน
ผ่อนผันอะไรได้ไหม

ในความหมายทางอ้อม เราขอการ
พิจารณาจากแบงก์ ไม่ใช่ไปเร่งรัดหนี้
มากขึ้นอีก นั่นคือการคิดเชิงบวกของ
สมาคมอาคารชุดไทยที่มีหนังสือในนาม
สมาคมอาคารชุดไทย จะให้ความอนุเคราะห์
พูดกับ 9 แบงก์ (ปล่อยสินเชื่อลูกบ้าน
วงเงิน 3,000 ล้านบาท) ได้ยังงัยบ้าง

ฉะนั้น กลับมาตอบคำถาม ลูกบ้าน
ระหว่างรอคำพิพากษาศาลปกครอง
สูงสุดต้องทำอย่างไร ก็ได้แต่วิงวอน
ธนาคารว่า ช่วยเหลือได้ยังงัยบ้าง
ผ่อนผันผ่อนปรนได้ยังงัยบ้าง

**Q : พรีไฟแนนซ์จะเหนื่อยไหม
หลังจากนี้**

พรีไฟแนนซ์ หรือสินเชื่อผู้ประกอบการ
ตอนนี้เท่าที่รู้ คอนโดฯขอสินเชื่อ
ไม่ได้เลย ในช่วงโควิดในปีนี้ ระลอก
3 แบงก์หยุดพิจารณาชั่วคราว รอให้
มีข่าวดีข่าวใหม่ก่อน

**Q : แนะนำผู้บริโภค ผู้ประกอบการ
ยังงัย**

แอชตัน อโศก เป็นเคสที่เกิดครั้งแรก
ของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์
ทุกคนต้องระมัดระวัง ตอนนีภาวะ
เศรษฐกิจไม่ดีอยู่แล้ว คงต้องตั้งสติ
ใช้ความสุขุมรอบคอบในการก้าวย่าง
ต่อไป ไม่ว่าผู้บริโภค, ผู้ประกอบการ
ในการเกี่ยวข้องกับการผ่านทาง รพม.
ต้องตั้งสติ สุขุมรอบคอบมากกว่า ต้อง
ใช้ปัญญา อย่าใช้อารมณ์