



กรมที่ดิน



หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศ



การเตรียมความพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียนในปี 2558
กรมที่ดินได้สรุปหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศเพื่อเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วกัน



1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ตั้งแต่ปี 2516 รัฐบาลสิงคโปร์ได้ออกมาตรการเข้มงวดในเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ โดยคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1) ภายใต้พระราชบัญญัติ Residential Property Act มีการแบ่งอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1.1) Restricted Residential Property ได้แก่ที่ดินเปล่าสำหรับที่อยู่อาศัย หรือที่ดินที่มีบ้านตั้งอยู่ ซึ่งคนต่างด้าวจะซื้อได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

1.2) Non - Restricted Residential Property ได้แก่ อพาร์ทเมนต์และห้องชุด ซึ่งไม่มีข้อห้ามสำหรับคนต่างด้าวในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้มีเฉพาะข้อจำกัดบางประการเช่น ห้ามคนต่างด้าวยกเว้นกันซื้ออพาร์ทเมนต์หรือห้องชุดทั้งหมดทุกยูนิตในแต่ละอาคาร

1.3) Commercial and Industrial Property หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในเชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรมซึ่งคนต่างด้าวสามารถซื้อหรือถือครองกรรมสิทธิ์ได้

2) อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่มีได้อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติ Residential Property Act ได้แก่ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตของรัฐบาล ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อบังคับของการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (Housing Development Board) ซึ่งมีกฎระเบียบแยกต่างหาก เช่น ห้ามคนต่างด้าวซื้อแฟลตการเคหะฯ ที่สร้างใหม่ เป็นต้น

2. การเช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ในที่อยู่อาศัยที่หวงห้ามไม่เกิน 7 ปี รวมทั้งเงื่อนไขอื่นๆ ซึ่งอาจได้รับอนุญาตจากการต่ออายุสัญญา