សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការវិភាគគតិយុត្តលើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍ អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

តាក់តែងឡើងដោយ

និស្សិតឈ្មោះ**កញ្ញា កៅ ច័ន្ទបញ្ញាវត្តី**

ហៃ ស៊ុនហេង

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី២០

ឆ្នាំចូលរៀន ២០១៦

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២០

សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
Université Royale de Droit et des Sciences Economiques
Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការវិភាគគតិយុត្តលើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

តាក់តែងឡើងដោយ	សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
និស្សិតឈ្មោះកញ្ញា កៅ ច័ន្ទបញ្ញាវត្តី	បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី
ហៃ ស៊ុងហេង	

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ	ឆ្នាំចូល	២០១៦
ជំនាន់ទី២០	ឆ្នាំសរសេរសារណា	២០២០

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំឈ្មោះ **ហៃ ស៊ុងហេង** និង**ភៅ ច័ន្ទបញ្ញាវត្តី** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រមហាវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី២០ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំសិក្សា២០១៦-២០២០។

សូមគោរពប្រណិប័តន៍ និងថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ

- **លោកឪពុក អ្នកម្តាយ និងអាណាព្យាបាល**ដែលបានផ្តល់កំណើត ខិតខំចិញ្ចឹមបីបាច់ ថែរក្សា អប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅដល់កូន ឱ្យបានស្គាល់នូវអ្វីដែលជាផ្លូវល្អ ផ្លូវអាក្រក់សម្រាប់អនាគតរបស់កូន។ ចំពោះមហាគុណរបស់លោកទាំងពីរ កូនពុំអាចនឹងរកអ្វីយកមកប្រៀបស្មើទៅនឹងគុណរបស់លោកទាំងពីរនោះទេ ហើយកូនក៏មិនអាចបំភ្លេចបាននូវព្រះគុណដ៏បវរនេះបាននោះឡើយ។
- ឯកឧត្តមបណ្ឌិត **លុយ ចណ្ណា** សាកលវិទ្យាធិការនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ព្រមទាំង **សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់** ដែលបានខិតខំអស់ពីកម្លាំងកាយ កម្លាំងចិត្តក្នុងការបង្ហាត់បង្រៀន និងណែនាំចំណេះដឹងល្អៗផ្សាភ្ជាប់នឹងសង្គមកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន។
- ជាពិសេស ឯកឧត្តមបណ្ឌិតសាស្ត្រាចារ្យ **ហាប់ ផល្លី** ដែលជាសាស្ត្រាចារ្យប្រកបទៅដោយគតិបណ្ឌិត ដែលបានផ្តល់កិត្តិយសណែនាំ ជួយជ្រោមជ្រែង ផ្តល់នូវគំនិតយោបល់ ជួយកែតម្រូវរាល់កំហុសឆ្គងក្នុងការសរសេរសារណានេះតាំងពីដំណាក់កាលដំបូង រហូតដល់ទទួលបានជោគជ័យ ឯកឧត្តមសាស្ត្រាចារ្យបានផ្តល់ឱ្យ គឺជាគ្រឹះយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការចងក្រងសារណាមួយនេះឡើង។
- អ្នកនិពន្ធ ម្ចាស់ឯកសារ អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងម្ចាស់ស្នាដៃទាំងអស់ដែលបានចូលរួមជាជាលិការដ៏សំខាន់ ដល់យើងខ្ញុំជាទុននៃការសិក្សា និងបំពេញភាពខ្វះចន្លោះនៃកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះ។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំ សូមប្រសិទ្ធពរជ័យសិរីបវរជូនដល់ **លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ឯកឧត្តមបណ្ឌិត សាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង ឯកឧត្តមបណ្ឌិតសាស្ត្រាចារ្យ សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ** ទាំងអស់មានសុខភាពល្អ សុវត្ថិភាពគ្រប់ទីកន្លែង និងទទួលបានការសម្រេចរាល់ភារកិច្ចទាំងពួង និងជួបនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ **អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ និងពលៈ** កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

សាណាមួយនេះបានសរសេរឡើង ដោយផុសចេញពីការព្យាយាមយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់បំផុត។ ការខិតខំប្រឹងប្រែងអស់ពីកម្លាំងកាយចិត្ត បង្កើតសារណាមួយនោះឡើង គឺដើម្បីទុកជាទ្រព្យសម្បត្តិផ្នែកចំណេះដឹង និងស្នាដៃសម្រាប់ជាគុណប្រយោជន៍ទៅដល់ និស្សិត អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវជំនាន់ក្រោយធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ។

ក្រោយពីយើងខ្ញុំបានសង្កេតឃើញពីភាពរីកចម្រើន និងការរីកដុះដាល លើសំណង់លំនៅឋាន និងអចលនវត្ថុសម្រាប់លំនៅឋាន បានធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំចាប់អារម្មណ៍ពី ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដែលវាកំពុងតែត្រូវបានគេយកមកធ្វើ អាជីវកម្មតាមរយៈរូបភាពជាច្រើននៅកម្ពុជា។ យើងខ្ញុំមានការជឿជាក់ថា អ្នកប្រកបអាជីវកម្មមួយចំនួនពុំសូវមានការយកចិត្តទុកដាក់លើ ភាពស្របច្បាប់នៃអាជីវកម្មទាំងអស់នោះទេ បើទោះបីជាវា ជាប្រការដ៏ចាំបាច់យ៉ាងណាក៏ដោយ។ បញ្ហាប្រឈមមុខជាច្រើននៅក្នុងការអនុវត្ត ដែលវាជាចំណុចគួរតែយកមកបង្ហាញដល់អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវសម្រាប់គិតពិចារណា បូករួមបញ្ចូលទាំងបទដ្ឋានគតិយុត្តិ ដែលបង្កើតឡើងដើម្បីត្រួតពិនិត្យនិងគ្រប់គ្រង អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។ តាមរយៈការសិក្សាកន្លងមកយើងខ្ញុំមានការងឿងឆ្ងល់ជាច្រើនជុំវិញបញ្ហាថា តើរាជរដ្ឋាភិបាល នឹងកំពុងធ្វើកិច្ចការអ្វីក្នុង ការអនុញ្ញាតិអាជីវកម្ម និងការត្រួតពិនិត្យការធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា? ដោយផ្តើមចេញពីការងឿងឆ្ងល់នេះ បានជម្រុញឲ្យយើងខ្ញុំបានសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសប្រធានបទស្តីពី ការវិភាគគតិយុត្តលើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដែលជាប្រធានបទមួយដ៏មានគុណតម្លៃដើម្បីយកមកត្រិះរិះពិចារណាវិភាគ និងស្វែងរកដំណោះស្រាយ។ យើងខ្ញុំបានធ្វើការសង្កត់ធ្ងន់លើបទដ្ឋានគតិយុត្តដែល អនុញ្ញាត្តិឲ្យមាន ការប្រកបអាជីវកម្ម ពាណិជ្ជកម្មលើការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ រួមទាំងគោលនយោបាយនិងការអនុវត្តគោលនយោបាយ ឬកម្មវិធីស្តីពីលំនៅឋានថ្នាក់ជាតិដែលនេះសុទ្ធសឹងតែជាចំណុចដែលចាំបាច់ សម្រាប់អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវគ្រប់រូបគួរធ្វើការយល់ដឹងលើចំណុចទាំងនោះ ពីព្រោះវាអាចបង្ហាញពីការប្រៀបធៀបរវាងបទដ្ឋានគតិយុត្ត ជាមួយនឹងការអនុវត្តជាក់ស្តែង និងភាពអវិជ្ជមានដោយភាពទន់ខ្សោយនៃការអនុវត្តច្បាប់ជាដើម។

បើទោះបីជាយើងខ្ញុំខិតខំស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងរៀបរាង ឯកសារដោយយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងណាក្តីក៏កំហុសឆ្គងដោយអចេតនាដូចជាការប្រើប្រាស់ពាក្យពេចន៍ ខ្លឹមសារ និងប្រយោគ រមែងតែងតែនឹងកើតមានឡើងជាក់ជាពុំខាន។ យើងខ្ញុំជឿជាក់ថា ទោះបីជាមានភាពខ្វះចន្លោះយ៉ាងណាក៏ដោយក៏ឯកសារស្រាវជ្រាវមួយនេះនឹងអាចជាចំណែកមួយដល់អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវសម្រាប់ធ្វើការសិក្សាស្វែងយល់បន្ថែម។ ដោយហេតុនេះហើយយើងខ្ញុំ សូមខន្តីអភ័យទោសនូវរាល់កំហុសដែលកើតមានឡើង និងព្រមទទួលនូវរាល់មតិរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាពីសំណាក់ លោក/លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ មិត្តនិស្សិត អ្នកអានពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋាន ដើម្បីជាចំណែកក្នុងការចូលរួមកែលម្អកំហុសដែលកើតមានឡើងទាំងនោះ។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១ ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ៤

១.១. បរិបទទូទៅនៃអ្នកប្រើប្រាស់ ៤

១.១.១. ស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចអ្នកប្រើប្រាស់ ៤

១.១.២. តម្រូវការអ្នកប្រើប្រាស់ ៥

១.២. បរិបទគតិយុត្តរបស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍ ៥

១.២.១. ការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ៥

១.២.២. ការបង្កើតគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ៨

ជំពូកទី២ ការរីកដុះដាលនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ១១

២.១. ការអភិវឌ្ឍ បុរី និងសំណង់អគារខ្ពស់ ១១

២.១.១. បុរី ១១

២.១.២. ការអភិវឌ្ឍសំណង់អគារខ្ពស់ ១៣

២.១.៤.ការគ្រប់គ្រងបុរី និងសំណង់អគារខ្ពស់ ១៥

២.២.លំនៅឋានដែលមានតម្លៃសមរម្យ ១៦

២.២.១. គោលបំណង និងគោលដៅ ១៦

២.២.២. ស្ថានភាព និងការអភិវឌ្ឍនភាពនៃការអនុវត្ត ១៨

២.៣. ការពុះដីឡូត៍ ១៩

២.៣.១. ការគ្រប់គ្រងការពុះដីឡូ ១៩

២.៣.២. ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរូបវន្ត ២១

២.៣.៣.គុណតម្លៃនៃលំនៅឋានដែលកើតពីដីឡូត៍ ២២

២.៤. ការកំណត់ហិរញ្ញប្បទានទាក់ទងនឹងគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ២៣

២.៤.១. ការបង់រំលស់លំនៅឋាន ២៣

២.៤.២. សេវាឥណទានសម្រាប់លំនៅឋាន ២៥

ជំពូកទី៣ បញ្ហាប្រឈមនៃការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ២៧

៣.១.បញ្ហាប្រឈមរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ និងសង្គម ២៧

៣.១.១.បញ្ហាប្រឈមដែលកើតចេញពីអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុគ្មានអាជ្ញាប័ណ្ណ ២៧

៣.១.២.១.ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុលើដីគ្មានអត្តសញ្ញាណកម្មច្បាស់លាស់ ២៧

៣.១.២.២. ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុលើដីជាប់បំណុល ២៨

៣.១.២.៣. ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដោយពុំបានសិក្សាប្លង់សុរប ២៨

៣.១.២. ការអភិវឌ្ឍអចលវត្ថុផ្ទុយពីប្រយោជន៍សាធារណៈ ២៩

៣.១.៣.បញ្ហាប្រឈមនៃការរីករាតត្បាតជំងឺកូវីត១៩ .... ២៩

៣.២. ដំណោះស្រាយលើបញ្ហាប្រឈមលើគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ៣១

៣.២.១. ការត្រួតពិនិត្យអាជ្ញាបណ្ណលើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ៣១

៣.២.២.ត្រួតពិនិត្យលើគម្រោងអភិវឌ្ឍដែលទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណ ៣២

៣.២.៣.១. ការផ្អាកការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណ ៣៣

៣.២.៣.២. គោលនយោបាយក្នុងអនុគ្រោះសម្រាប់អ្នកទិញ ៣៤

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៣៥

អនុសាសន៍ ៣៦

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

ប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នកំពុងមានកំណើនសេដ្ឋកិច្ចយ៉ាងខ្លាំង។ កម្រិតជីវភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាមានភាពប្រសើរឡើងជាលំដាប់គួរឲ្យកត់សម្គាល់។ ប្រជាជនកម្ពុជាចាប់ផ្តើមមានគំនិតក្នុងការកែប្រែរបៀបនៃការរស់នៅរបស់គាត់តាមបែបទំនើប ពោរពេញដោយផាសុខភាព និងសុវត្ថិភាព។ កំណើនប្រជាជន និងគ្រួសារថ្មីដែលមានជីវភាពសមរម្យ ក៏ធ្វើឲ្យមានតម្រូវការអគារលំនៅឋានជាច្រើនផងដែរ។ ការអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិគឺជាការវិវត្តន៍ដ៏សំខាន់ ដែលធ្វើឲ្យមានការអភិវឌ្ឍលើវិស័យលំនៅឋានយ៉ាងខ្លាំងដោយ សារជនបរទេសជាច្រើនបានសម្រេចចិត្តមកធ្វើការ ធ្វើជំនួញ និងតាំងទីលំនៅនៅប្រទេសកម្ពុជា។ ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យមានតម្រូវការនូវលំនៅឋានបែបអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ខុនដូ) ជាច្រើន។ ជាលទ្ធផលក្រុមហ៊ុនប្រកបអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍ បានធ្វើការអភិវឌ្ឍ អគារលំនៅឋានជាច្រើនប្រភេទនេះឡើងដើម្បីឆ្លើយតបនូវតម្រូវការទាំងពលរដ្ឋក្នុងស្រុក និងជនបរទេស ។

ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុតម្រូវឲ្យធ្វើការចុះបញ្ជីតាមច្បាប់កម្ពុជា ដើម្បីដំណើរការអាជីវកម្មអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបាន។ដំបូងការចុះបញ្ជីនៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្មគឺជាការចាំបាច់ មុននឹងជូនដំណឹងទៅអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ។ បន្ទាប់ពីក្រុមហ៊ុនក្លាយជានីតិបុគ្គលត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ហើយក្រុមហ៊ុនត្រូវរៀបចំនៅផែនការអាជីវកម្ម រយៈពេលសាងសង់និងគំរូប្លង់សាងសង់ឲ្យបានច្បាស់លាស់មុននឹងក្រុមហ៊ុនប្រកបអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍ អចលនវត្ថុ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ ដើម្បីឲ្យក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុចាប់ផ្តើមធ្វើការសាងសង់គម្រោងអគារលំនៅឋានរបស់ខ្លួនបាន និងអាចក្លាយជាអ្នកមានអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបានពេញលេញ លុះត្រាតែទទួលបានការអនុញ្ញាតត្រឹមត្រូវពីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ផងដែរ។ រាល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលចង់ក្លាយជាក្រុមហ៊ុននាំមុខគេក្នុងវិស័យអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្រុមហ៊ុនត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមប្រកាសរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងច្បាប់ផ្សេងៗទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ។ ចំពោះគម្រោងអភិវឌ្ឍនអចលនវត្ថុ ត្រូវតែបំពេីអតិថិជនប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាពខ្ពស់ ធានាសមធម៌ និងតុល្យភាពនៃផលប្រយោជន៍រវាងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍ និងអ្នកប្រើប្រាស់។

អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបានរួមចំណែកយ៉ាងខ្លាំងក្នុងវិស័យសេដ្ឋកិច្ចជាតិ។ ការប្រកបអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលមានគុណភាព និងធានាចីរភាពនៃការអភិវឌ្ឍវិស័យអចលនវត្ថុ បានធ្វើឲ្យមានកំណើនសេដ្ឋកិច្ចជាតិគួរឲ្យកត់សម្គាល់។ រយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះ ការធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុកំពុងរីកដុះដាល និងពេញនិយមនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុក៏បានរួមចំណែកជួយផ្តល់ការងារដល់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាជាច្រើនផងដែរ។

ចំណោទបញ្ហាត្រូវបានចោទឡើង បន្ទាប់ពីយើងបានស្គាល់ដោយសង្ខេបពី អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុហើយ ដើម្បីបង្កើតក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុក៏ដូចជាការអនុវត្តអាជីវកម្មអាចប្រព្រឹត្តទៅដោយរលូននឹងស្របច្បាប់ តើត្រូវបំពេញបទដ្ឋានគតិយុត្តអ្វីខ្លះ?ទៅតាមស្ថាប័នណាខ្លះ? បន្ទាប់ពីក្លាយជាអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុហើយ តើមានអ្នកអភិវឌ្ឍអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុមានកាតព្វកិច្ចដូចម្តេចខ្លះ?

សារណានេះចែកជា៣ជំពូក។ ជំពូកទី១ បង្ហាញពីទិដ្ឋភាពទូទៅនៃការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដែលក្នុងនោះមាន បង្ហាញពីចំណុចដំបូងនៃ បរិបទទូទៅនៃអ្នកប្រើប្រាស់ និងបរិបទគតិយុត្តរបស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។ ចំណែកឯ ជំពូកទី២ពិពណ៌នាពីការរីកដុះដាលនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលក្នុងនោះលើកឡើងពី ការអភិវឌ្ឍ បុរី និងសំណង់អគារខ្ពស់ ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានមានតម្លៃសមរម្យ ការពុះដីឡូត៍ ការកំណត់ហិរញ្ញប្បទានទាក់ទងនឹងគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។ រីឯជំពូកទី៣ បង្ហាញពីបញ្ហាប្រឈមនៃការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដែលក្នុងនោះ បញ្ហាប្រឈមនៃអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងសង្គម ព្រមទាំងដំណោះស្រាយលើបញ្ហាប្រឈមនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ត្រូវបានលើកយកមកពិភាក្សា។

ជំពូកទី១
និន្នភាពទូទៅនៃ
ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

ជំពូកទី១ ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ

តាំងពីបុរាណកាលមក កម្ពុជាជាប្រទេសមួយដែលមានការរីកលូតលាស់លើវិស័យសំណង់គួរជាទីមោទនៈ។ សំណង់ស្ថាបត្យកម្មបុរាណបានស្តែងចេញតាមរយៈ ប្រាង្គប្រាសាទ ដែលបានបន្សល់ទុកដោយបុព្វបុរសកម្ពុជា។ រីឯកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នក៏មាន សំណង់ស្ថាបត្យកម្មដ៏ប្រណិតជាច្រើនបាននឹងកំពុងរីកដុះដាលពាសពេញផ្ទៃប្រទេសផងដែរ។សំណង់ស្ថាបត្យកម្មនៃកម្ពុជាទំនើប ទាំងនោះបានស្តែងចេញតាមរយៈ សំណង់អគារសំណង់លំនៅឋាន និងបុរី។ ដែលរចនាបទដ៏ទំនើប និងប្រណិតទាំងនោះជាការច្នៃប្រឌិតរបស់មនុស្សជំនាន់ក្រោយ។

១.១. បរិបទទូទៅនៃអ្នកប្រើប្រាស់

ប្រទេសកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន ជាប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍ ជឿនលឿន និងរីកចំរើនលើគ្រប់វិស័យ។ នារយៈកាលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះ ប្រទេសកម្ពុជាយើងមានការរីកធំធាត់លើ វិស័យទេសចរណ៍ វិស័យទូរគនាគមន៍ និងវិស័យសំណង់ យ៉ាងខ្លាំង។ ការរីកដុះដាលនេះដែលអាចចេញរូបរាងបាន អាស្រ័យទៅលើកំណើនប្រជាជនកម្ពុជា និងតម្រូវការរបស់អ្នកដែលមកតាំងទីលំនៅនៅកម្ពុជា។

១.១.១. ស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចអ្នកប្រើប្រាស់

តម្រូវការនៃការបន្តការសិក្សា តម្រូវការប្រាក់ចំណូលផ្គត់ផ្គង់គ្រួសារ បានជម្រុញឲ្យមនុស្សត្រូវធ្វើការចំណាកស្រុក ដើម្បីបន្តការសិក្សា ឬស្វែងរកមុខរបរចិញ្ចឹមជីវិត។ ជាធម្មតា ការចំណាកស្រុក តែងតែត្រូវការជាចាំបាច់នូវ លំនៅឋានគ្រាន់ជាទីជម្រក។ ដូចនេះ អ្នកចំណាកស្រុកដែលមានចំណូលទាបតែងជួលលំនៅឋាន។ រីឯអ្នកចំណាកស្រុកដែលមានលទ្ធភាព ដែលអាចទិញលំនៅឋាន។ ស្របជាមួយគ្នានេះដែរ អ្នកចំណាកស្រុកខ្លះទៀតមានលទ្ធភាពតិចតួចអាចឈានទៅរកការបង់រំលស់លំនៅឋានសម្រាប់ស្នាក់។

មនុស្សជំនាន់ថ្មី តែងចង់បានភាពសប្បាយរីករាយ និងឯករាជ្យភាពពីសំណាក់ក្រុមគ្រួសារ។ ពលរដ្ឋកម្ពុជាពុំទាន់មានគូស្រករតែងគិតថាការទិញលំនៅឋាន មុនពេលពួកគេរៀបការគឺជារឿងពុំចាំបាច់ឡើយ។[1] បើទោះបីជាការទិញលំនៅឋានមុនពេលរៀបការបានផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍យ៉ាងណាក៏ដោយ។[2] រីឯគូស្វាមីភរិយាដែលទើបនឹងរៀបការមួយចំនួន តែងតែចង់បង្កើតគ្រួសារមួយយ៉ាងពេញលេញដោយការខិតខំប្រឹងប្រែងរបស់ខ្លួនឯងផ្ទាល់។ ដើម្បីក្លាយជាគ្រួសារដ៏ពេញលេញមួយ ពួកគេត្រូវការលំនៅឋានមួយដែលសមស្របទៅនឹងជីវភាពរបស់ខ្លួនជាចាំបាច់។

---

[1] ហ្វឺសហ្វាយនែន, "ហេតុអ្វីអ្នកនៅលីវត្រូវទិញផ្ទះឬខុនដូ?" https://www.firstfinance.biz/why-should-single-person-buyahomecon do/?lang=kh (ចូលទស្សនា ២៦ មិថុនា ២០២០)។

[2] ដដែល។

១.១.២. តម្រូវការអ្នកប្រើប្រាស់

ជាទូទៅមនុស្សតែងមានតម្រូវការ និងសេចក្ដីស្រលាញ់ពេញចិត្តខុសៗគ្នាពុំដូចគ្នាឡើយ។ បើទោះបីជាមនុស្ស មានភាពខុសគ្នាយ៉ាងនេះក៏ដោយក៏តម្រូវការដែលមនុស្សត្រូវការជាចាំបាច់នោះគឺ ទីជម្រក។ ដូច្នោះហើយរចនាបទនៃសំណង់លំនៅឋានក៏មានច្រើនជម្រើស ដោយសារតែមនុស្សមានការសម្រេចចិត្តខុសគ្នា។ អ្នកខ្លះពេញចិត្តសំណង់សម្រាប់បែបធំទូលាយ ដូចជាផ្ទះវីឡា ផ្ទះដីឡូត៍។ អ្នកខ្លះចង់បានលំនៅឋានណាដែលអាចធ្វើការរកទទួលទានបាន ដូចជាផ្ទះល្វែងសម្រាបនៅផ្លូវធំជួរមុខជាប់ផ្លូវ ជាដើរ។ ដោយសារតែហេតុនេះហើយទើបបណ្ដាល ឲ្យមានគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន មួយចំនួនលេចមុខឡើង ជាមួយនឹងរចនាបទទំនើបប្លែកៗពីគ្នា។ រីឯមនុស្សសម័យថ្មីមួយចំនួនចូលចិត្តភាពស្ងប់ស្ងាត់ ខ្យល់អាកាសបរិសុទ្ធ នៅកណ្ដាលក្រុង ដូច្នោះពួកគេនិយមស្នាក់នៅអគារខ្ពស់(ខុនដូរ)។

ប្រជាជនដែលមានកម្រិតជីវភាពប្រសើរ ច្រើនត្រូវការប្រភេទលំនៅឋានដែលមានភាពទំនើប ស៊ីវីឡៃ។ លំនៅឋានដែលមាន រចនាបទ ការតុបតែងលំអ ដោយវត្ថុមានតម្លៃជាបំណងប្រាថ្នារបស់ប្រជាជនដែលមានជីវភាពប្រសើរទាំងនោះ។ ដូច្នោះហើយលំនៅឋានប្រភេទភូមិគ្រឹះគឺជាតម្រូវការដ៏ពិតប្រាកដដែលអ្នកទិញប្រភេទនោះពុំអាចមើលរំលង។ប្រជាជនដែលមានជីវភាពមធ្យម និងជាអ្នករកស៊ី គេនិយមលំនៅឋានសម្រាប់អាជីវកម្ម។ ព្រោះថាលំនៅឋានប្រភេទនោះអាចបង្កើតជាមុខរបរមួយជីវភាពរបស់ពួកគាត់ឲ្យកាន់តែប្រសើរឡើង។ អ្នកទិញប្រភេទនេះនិយមទិញលំនៅឋានដែលនៅទីប្រជុំជន មានផ្សារ សាលារៀន មានរោងចក្រ ឬផ្លូវមុខធំៗជាដើម។បច្ចុប្បន្នប្រជាជនកម្ពុជាមួយចំនួនធំ នៅមានជីវភាពលំបាកនៅឡើយ។ អ្នកមានជីវភាពលំបាកមួយចំនួនសង្ឃឹមត្រឹមមានជម្រកសម្រាប់សំរាកដើម្បីបណ្ដោះ អាសន្នតែប៉ុណ្ណោះ។ ដូច្នោះហើយ លំនៅឋានដែលមានសមរម្យគឺជាប្រភេទលំនៅឋានដែលសាកសមបំផុតអ្នកទិញប្រភេទនេះ។

ជារួមមកតម្រូវការនៃអ្នកប្រើប្រាស់មានផ្សេងៗគ្នាតាមការចង់បាន តាមលទ្ធភាព និងស្ថានភាពនៃសេដ្ឋកិច្ចរបស់ខ្លួន។ អ្នកមានចង់បានធំ អ្នកទីទាល់ក្រចង់បានត្រឹមកន្លែងជ្រកកោនតែប៉ុណ្ណោះ។ ដោយសារតែសមត្ថភាពរបស់អ្នកទិញមានកម្រិត ទើបអ្នកវិនិយោគសម្រេចចិត្តធ្វើការវិនិយោគទៅតាមប្រភេទនៃសំណង់លំនៅឋានខុសៗគ្នា។

១.២. បរិបទគតិយុត្តរបស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍ

១.២.១. ការផ្ដល់អាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ជាស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ច គ្រប់គ្រង និងត្រួតពិនិត្យអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។[3] នាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ បញ្ចាំ និងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន នៃអគ្គនាយក

[3] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៥។

ដ្ឋាន ឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ ជាសេនាធិការរបស់ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ក្នុងការបំពេញមុខងារ និងភារកិច្ចទាំងនេះ។[4] រីឯមន្ទីរសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រាជធានី-ខេត្ត មានភារកិច្ចសម្របសម្រួល និងគាំទ្រការងារ គ្រប់គ្រង និងត្រួតពិនិត្យអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ នៅតាមរាជធានី-ខេត្ត តាំងនាមជាសេនាធិការ របស់អគ្គនាយកដ្ឋានឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។[5]

អាជ្ញាបណ្ណ ចេញដោយ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ មាន អាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន, អាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍដីឡូត៍។[6] រីឯ លិខិតអនុញ្ញាតចេញដោយ មន្ទីរសេដ្ឋកិច្ចសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រាជធានីខេត្ត មាន លិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន លិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍដីឡូត៍។[7] អាជ្ញាបណ្ណឬលិខិតអនុញ្ញាត នៃ អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានបែងចែកជា ២ប្រភេទ។[8] អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១ ផ្តល់ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុណា ដែលសាងសង់គម្រោងចប់ ជាស្ថាពរទើបប្រកាសលក់។[9] អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២ ផ្តល់ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដែលសាងសង់បណ្តើរប្រកាសលក់បណ្តើរ។[10]

ទីតាំងអភិវឌ្ឍមួយកន្លែងតម្រូវឲ្យមាន អាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មមួយ។ ក្នុងករណីដែលគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិតែមួយ តែមានការបែងចែកជាច្រើនដំណាក់កាលនោះអាជ្ញាបណ្ណត្រូវបានផ្តល់សម្រាប់ដំណាក់កាលនីមួយៗនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍនោះ។ ថ្លៃអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាត អាជីវកម្មកំណត់ទៅតាមប្រភេទ និងទំហំដែលបានកំណត់ក្នុងតារាងខាងក្រោម។

តារាងទី១៖ ថ្លៃអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាត អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ

ប្រភេទ	ទំហំ	ថ្លៃអាជ្ញាបណ្ណ(រៀល)
សំណង់ផ្ទះល្វែង	០១ល្វែង	១០០.០០០រៀល/១ល្វែង
សំណង់ភូមិគ្រឹះ	ភូមិគ្រឹះភ្លោះ	១០០.០០០រៀល/១ភូមិគ្រឹះ
	ភូមិគ្រឹះទោល	២០០.០០០រៀល/១ភូមិគ្រឹះ
សំណង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ	០១-០២ បន្ទប់គេង	១០០.០០០រៀល/១យូនីត

[4] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៥។
[5] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៥។
[6] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៧។
[7] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៧។
[8] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៨។
[9] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៨។
[10] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៨។

	០៣ បន្ទប់គេងឡើងទៅ	២០០.០០០រៀល/១យូនីត
ដីឡូត៍	០១ម៉ែត្រការ៉េ	១.០០០រៀល/១ម៉ែត្រការ៉េ

(ប្រភព៖ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៥)

អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដែលមានបំណងចង់ធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណនៅនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ បញ្ចាំ និងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន នៃអគ្គនាយកដ្ឋានឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ របស់ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មនៅមន្ទីរសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រាជធានី-ខេត្ត ដោយភ្ជាប់នូវសំណុំឯកសារអប្បបរមាមួយចំនួនដូចមានចែងក្នុងប្រការ១០ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុលេខ០៨៩សហវ.ប្រកចុះថ្ងៃទី២០ ខែមករា ឆ្នាំ២០២០។[11] រីឯអ្នកអភិវឌ្ឍដែលមានបំណងចង់ធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍដីឡូត៍ក៏តម្រូវឲ្យមានសំណុំឯកសារមួយចំនួនដូចមានចែងក្នុង ប្រការ១២ នៃអនុក្រឹត្យនេះផងដែរ។[12] ក្រោយពីបានរៀបចំសំណុំឯកសារខាងលើរួចរាល់ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវយកសំណុំឯកសារទាំងនោះទៅប្រគល់ឲ្យ ក្រសួង ឬមន្ទីរ ហើយរងចាំរយៈពេល៣០ថ្ងៃ ដើម្បីឲ្យ ក្រសួង ឬមន្ទីរ ពិនិត្យ និងសម្រេចថាផ្តល់ ឬមិនផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍ។[13]

អាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្ម ដែល ក្រសួង ឬមន្ទីរ បានផ្តល់ឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍ អ្នកអភិវឌ្ឍពុំអាចផ្ទេរ ឬលក់បានឡើយ។[14] ប្រសិនបើអ្នកអភិវឌ្ឍ មានបំណងចង់ ប្តូរឈ្មោះគម្រោងអភិវឌ្ឍ ឬឈ្មោះអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬឈ្មោះភាគហ៊ុននិក ឬអ្នកឈរឈ្មោះលើអាជ្ញាបណ្ណ/លិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្ម អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ត្រូវស្នើសុំការអនុញ្ញាតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច។[15] ក្រសួង ឬមន្ទីរ អាចដកហូត អាចព្យួរអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតបានប្រសិនបើមានករណីដូចមានចែងក្នុងប្រការ១៤ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុលេខ០៨៩សហវ.ប្រកចុះថ្ងៃទី២០ មករា ២០២០។[16]

នៅក្នុងចន្លោះ ដើមឆ្នាំ២០១០ រហូតដល់ដំណាច់ឆ្នាំ២០១៧ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ បានបង្ហាញទិន្នន័យពីចំនួនអាជ្ញាបណ្ណគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលបានចុះបញ្ជីសរុបចំនួន២២៨ក្រុមហ៊ុន។[17] បើគិតពី

[11] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១០។

[12] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១១។

[13] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១២។

[14] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១៣។

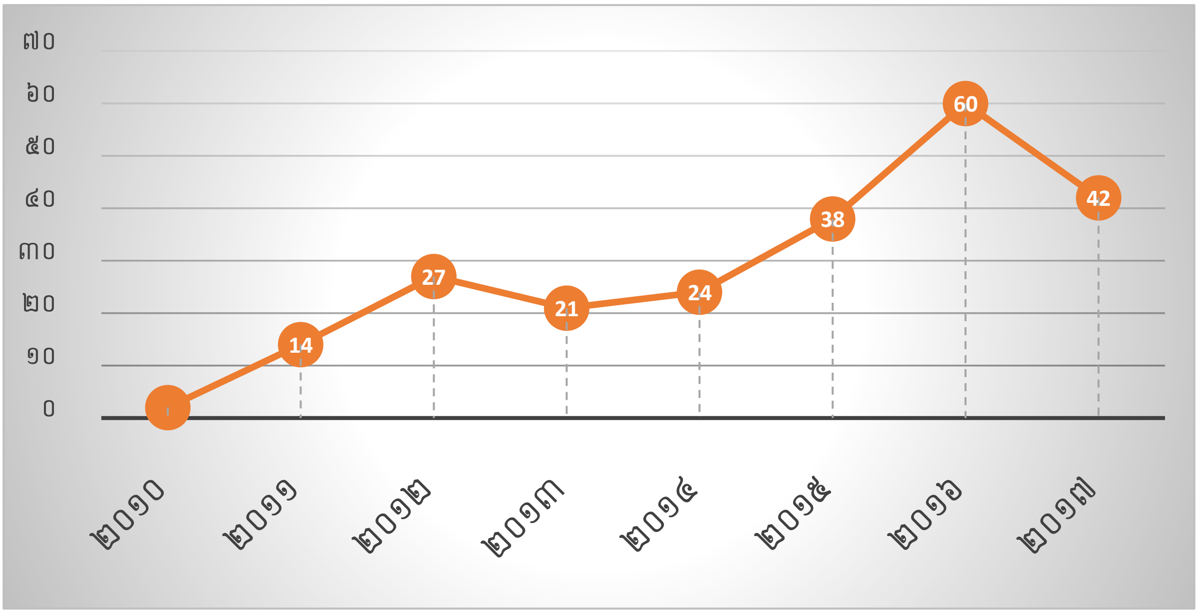
[15] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១៣។

[16] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១៤។

[17] Phalthy Hap, "legal Impact of Land Registration on Real Estate Investment: The Case of Cambodia," [ផលប៉ះពាល់គតិយុត្តនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីលើការវិនិយោគអចលនវត្ថុ៖ ករណីកម្ពុជា], KLRI JOURNAL of Law and legislation 8, no2 (២០១៨): ១៣២។

ចន្លោះឆ្នាំ២០១០ ដល់ឆ្នាំ២០១៧ មានតែឆ្នាំ២០១៦ទេ ដែលគឺជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចបានផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋានច្រើនជាងគេរហូតដល់ ៦០អាជ្ញាបណ្ណ។[18] រីឯឆ្នាំ២០១០ គឺជាឆ្នាំដែលស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចបានផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតិចជាងគេ ដែលមានត្រឹមតែ២អាជ្ញាបណ្ណតែប៉ុណ្ណោះ។ រូបខាងក្រោមនេះនឹងបង្ហាញពីទិន្នន័យចំនួនអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលបានផ្តល់ដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។[19]

រូប១៖ ចំនួនអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន គិតត្រឹមឆ្នាំ២០១០



(ប្រភព៖Phalthy Hap, "legal Impact of Land Registration on Real Estate Investment: The Case of Cambodia," [ផលប៉ះពាល់គតិយុត្តនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីលើការវិនិយោគអចលនវត្ថុ៖ ករណីកម្ពុជា], KLRI JOURNAL of Law and legislation 8, no2 (២០១៨): ១៣២។)

១.២.២. ការបង្កើតគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ

ការសាងសង់សំណង់ទាំងក្នុងទីក្រុង និងទីប្រជុំជន ឲ្យតែសំណង់នោះមានលក្ខណៈរឹងមាំ គឺសុទ្ធតែទាមទារឲ្យមាន លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ជាមុន។[20] មុនពេលបានទទួលអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាត ឲ្យធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវតែរៀបចំបែបបទស្នើសុំការអនុញ្ញាតសាងសង់នៅលើដីដែលខ្លួនស្នើសុំធ្វើអាជីវកម្មនោះ។ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ គឺជាការអនុញ្ញាតរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចលើការងារសាងសង់ ដែលវាបង្ហាញអំពី សិទ្ធិពេញលេញរបស់កម្មសិទ្ធិករ ក្នុងការសាងសង់សំណង់នៅលើដីធ្លីដែលជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ខ្លួនដោយមានការការពារនិងទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់។

[18] ដដែល។

[19] ដដែល។

[20] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់លេខ៨៦ ចុះថ្ងៃទី ១៦ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ១៩៩៧, ប្រការ២។

ក្រោយពេលទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវការដាក់ពាក្យស្នើសុំស្នើរសុំលិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋាន ព្រោះថារាល់ការសោងសង់ទាំងអស់អាចធ្វើទៅបាន ទាល់តែមានការអនុញ្ញាតឱ្យបើកការដ្ឋាន និងទទួលបទបញ្ជាស្តីពីការរៀបចំការដ្ឋាន។ ការដាក់ពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋាននេះត្រូវចំណាយពេលយ៉ាងយូរ០៦ថ្ងៃទៅស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច។[21] បន្ទាប់ពីធ្វើការសាងសង់រួចរាល់ជាស្ថាពរ អ្នកអភិវឌ្ឍ ត្រូវធ្វើរបាយការណ៍បញ្ជាក់ពីការបញ្ចប់គម្រោងសាងសង់រួចរាល់។ អ្នកអភិវឌ្ឍ ត្រូវតែធ្វើការស្នើសុំលិខិតបិទការដ្ឋាន ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ទៅមន្ទីរ ឬក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដើម្បីឲ្យមន្ត្រី មានសមត្ថកិច្ចចុះធ្វើការត្រួតពិនិត្យ ពីភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ធៀបទៅតាមប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម នៃម្ចាស់គម្រោងដែលបានផ្តល់ទៅឱ្យមន្ទីរ និងក្រសួងធ្វើការសម្រេច ទើបផ្តល់ជូនឱ្យលិខិតអនុញ្ញាត។[22]

[21] សេចក្តីសំរេចស្តីពីការកំណត់បរិបថនៃការពិនិត្យ និងសំរេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ លេខ០៥ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកុម្ភះ ឆ្នាំ ២០០៦

[22] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់លេខ៨៦ ចុះថ្ងៃទី ១៦ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ១៩៩៧, ប្រការ២០។

ជំពូកទី២

ការរីកដុះដាលនៃ

គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

ជំពូកទី២ ការរីកដុះដាលនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

២.១. ការអភិវឌ្ឍ បុរី និងសំណង់អគារខ្ពស់

កំណើននៃតម្រូវការលំនៅឋាននៅកម្ពុជា ជាមូលហេតុដែលធ្វើឲ្យអ្នកវិនិយោគ និងពាណិជ្ជករមួយចំនួនចាប់អារម្មណ៍លើការអភិវឌ្ឍវិស័យលំនៅឋានដែលក្នុងនោះរួមមាន បុរី និងអគារខ្ពស់ៗ។ នៅរាជធានីភ្នំពេញ បុរីបាននឹងកំពុងរីកដុះដាល នៅតំបន់ជាយក្រុង និងខណ្ឌទើបបង្កើតថ្មី។ មូលហេតុដែលបុរីមានការរីកដុះដាលយ៉ាងដូច្នេះ បណ្តាលមកពីវាជាគម្រោងដែលអភិវឌ្ឍនៅលើផ្ទៃដីផ្ទាល់ ពោលវាទាមទារដីដែលមានទំហំធំ និងតម្លៃធនល្មមសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍគម្រោង។ រីឯសំណង់អគារខ្ពស់ បាននឹងកំពុងរីកដុះដាលនៅកណ្តាលរាជធានីភ្នំពេញ។ មូលហេតុដែលសំណង់អគារខ្ពស់ មានការរីកដុះដាលយ៉ាងដូច្នោះ អាចបណ្តាលមកពី តម្រូវការនៃផ្ទៃដីនៃគម្រោងមានទំហំតូច ដែលទោះបីជាតម្លៃដីសម្រាប់អភិវឌ្ឍគម្រោងមានតម្លៃខ្ពស់ក៏ពុំមែនជាចំណោទសម្រាប់អ្នកវិនិយោគ និងពាណិជ្ជករ។ ផ្នែកនេះនឹងបង្ហាញពីការវិវត្តចំនួន បុរី និងសំណង់អគារខ្ពស់នៅទូទាំងប្រទេសដោយធ្វើសេចក្តីអត្ថាធិប្បាយទៅលើចំណុចពីរនោះគឺ បុរី និង ការអភិវឌ្ឍសំណង់អគារខ្ពស់។

២.១.១. បុរី

ដើម្បីងាយស្រួលពិភាក្សាពីការវិវត្តនៃបុរី ការយល់ដឹងពីអត្ថន័យនៃបុរីដែលបានកំណត់ដោយលិខិតបដ្ឋានគតិយុត្តនៅកម្ពុជាគឺជាការសំខាន់។ "បុរី គឺជាក្បាលដីមួយដែលបានរៀបចំ ជាឡូត៍ ជាសំណង់នៃលំនៅឋាន សំណង់ផ្សេងៗ លំហសាធារណៈ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនានា នៅលើក្បាលដីតែមួយ ស្របតាមគម្រោងប្លង់សរុបរបស់បុរីដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតជាផ្លូវការ។"[23] ដើម្បីរៀបចំ គ្រប់គ្រង ព្រមទាំងកំណត់គោលការណ៍ យន្តការ និងនីតិវិធីសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបរិវេណបុរី រាជរដ្ឋាភិបាលបានចេញនូវអនុក្រឹត្យមួយនោះគឺ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី។[24] គោលបំណងដ៏សំខាន់នៃ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី រួមមាន៖

- ធានាការពារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍និងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ដែលមានសំណង់លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត ព្រមទាំងកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។
- សម្រួកដល់ការងារគ្រប់គ្រងបុរី និងការគ្រប់គ្រងដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបរិវេណនៃបុរី
- សម្រួលដល់កម្មសិទ្ធិករនៃលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត ក្នុងបរិវេណនៃបុរី ក្នុងការលក់ ការដូរការធ្វើអំណោយ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំនូវកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវច្បាប់

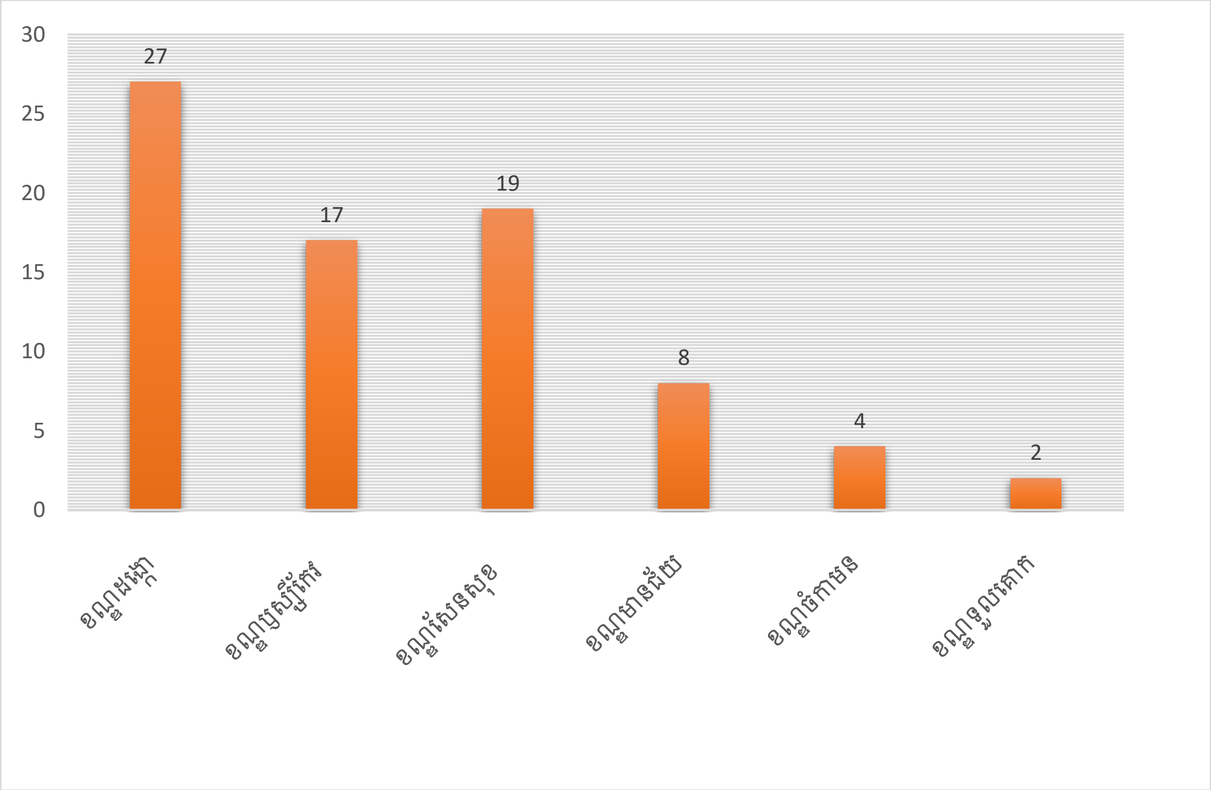
[23] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១, ប្រការ៤។

[24] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១, ប្រការ១។

- ធានាការពារការថែលម្អសាធារណៈនានា និងរក្សាសោភ័ណ្ឌភាព និងសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ នៅក្នុងបរិវេណនៃបុរី
- បង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់វិនិយោគិន ក្នុងការសាងសង់បុរីក្នុងគោលបំណងសម្រាប់លក់ ឬជួលនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[25]

គម្រោងបុរីនៅរាជធានីភ្នំពេញបានចាប់ផ្ដើមរីកចម្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ ចាប់ពីពាក់កណ្ដាល ទសវត្សឆ្នាំ ២០០០។ គិតត្រឹមខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១១ ចំនួនគម្រោងបុរីសរុប មាន៧៧កន្លែង ដែលក្នុងនោះខណ្ឌដង្កោមានច្រើនជាងគេបំផុតរហូតដល់២៧កន្លែង និងខណ្ឌទួលគោក មានតិចជាងគេបំផុតត្រឹម០២កន្លែង។[26] រូបខាងក្រោមនេះនឹងបង្ហាញពីទិន្នន័យចំនួនបុរីតាមខណ្ឌនីមួយៗ។

រូប២៖ ចំនួនគម្រោងបុរីនៅរាជធានីភ្នំពេញ គិតត្រឹមខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១១



(ប្រភព៖ គេហទំព័រសាលារាជធានីភ្នំពេញ http://phnompenh.gov.kh/phnom-penh-city/facts/notable-data/)

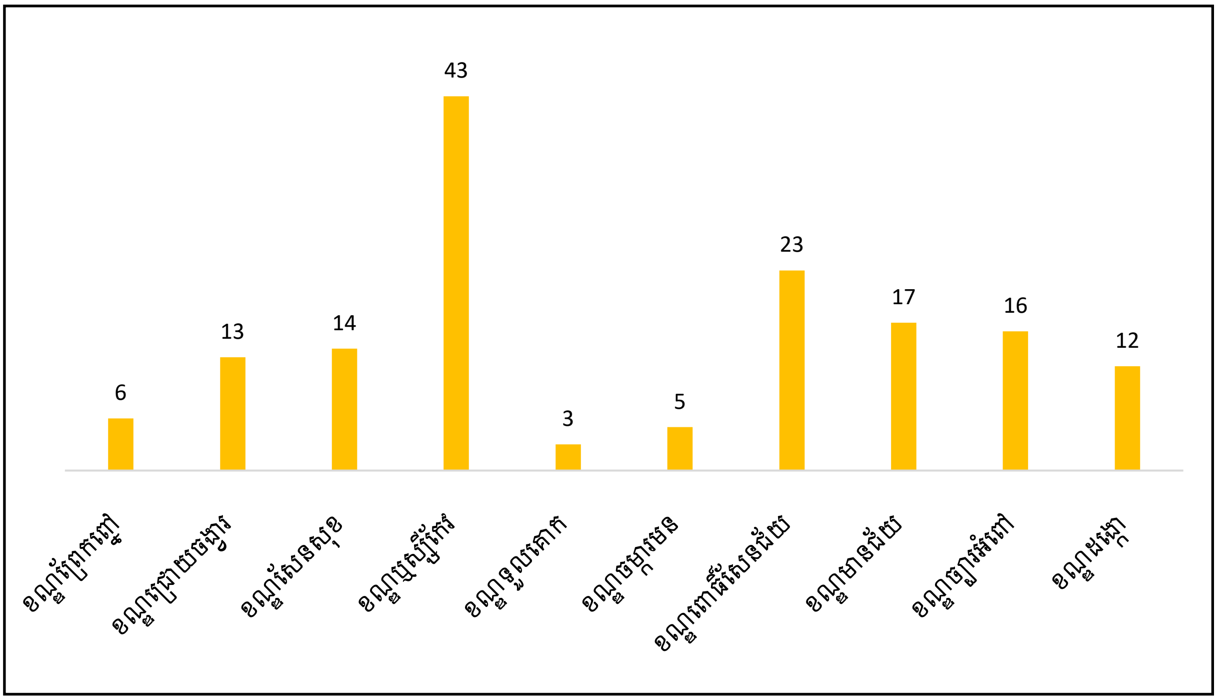
នៅក្នុងចន្លោះឆ្នាំ ២០០០ រហូតដល់ដំណាច់ឆ្នាំ ២០១៧ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានបង្ហាញគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីលំនៅឋាននៅរាជធានីភ្នំពេញ ដែលបានចុះបញ្ជីសរុបចំនួន១៨៨ ទីតាំង

[25] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១, ប្រការ២។

[26] សាលារាជធានីភ្នំពេញ, "ទិន្នន័យសំខាន់" http://phnompenh.gov.kh/phnom-penhcity/facts/ notable-data/(ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី៣០ មិថុនា ២០២០)។

ដែលក្នុងនោះ៥២ទីតាំង បានស្នើរសុំច្បាប់សាងសង់ក្នុងឆ្នាំ២០១៧។[27] ក្នុងចំណោមខណ្ឌទាំង១២ មានតែខណ្ឌឫស្សីកែវទេ ដែលគឺជាខណ្ឌមានការវិនិយោគសំណង់លក្ខណៈជាបុរីលំនៅឋានច្រើនជាងគេរហូតដល់ ៤៣ ទីតាំង។ រីឯខណ្ឌទួលគោក គឺជាខណ្ឌដែលមានការវិនិយោគបុរីលំនៅឋានតិចជាងគេ។ រូបខាងក្រោមនេះនឹងបង្ហាញពីទិន្នន័យចំនួនបុរីដែលបានវិនិយោគតាមខណ្ឌនីមួយៗនៃរាជធានីភ្នំពេញ។[28]

រូប៣៖ ចំនួនគម្រោងបុរីនៅរាជធានីភ្នំពេញ ចន្លោះឆ្នាំ២០០០ ទៅ២០១៧



(ប្រភព៖គេហទំព័រសមាគមន៍អ្នកសាងសង់កម្ពុជាhttps://www.construction-property.com/km/188-residential-locations-approved-for-construction/)

២.១.២. ការអភិវឌ្ឍសំណង់អគារខ្ពស់

គម្រោងសំណង់អគារខ្ពស់បច្ចុប្បន្ននេះបានរីកដុះដាលយ៉ាងខ្លាំង ទូទាំងរាជធានីភ្នំពេញ និង ខេត្តដែលមានសក្តានុពលមួយចំនួន។ សំណង់អគារខ្ពស់បានសាងសង់តាមរចនាបទផ្សេងៗគ្នាទៅតាមតម្រូវការនៃភាពស៊ីវិល័យរបស់អតិថិជន។ បន្ថែមលើភាពស៊ីវិល័យ នៃសំណង់អគារទាំងនោះ អតិថិជនដែលទិញចំណែកឯកជននៃសំណង់អគារនោះក៏ត្រូវការសុខសុវត្ថិភាពសម្រាប់ការរស់នៅរបស់ពួកគាត់ផងដែរ ដូច្នោះហើយសំណង់អគារទាំងនោះត្រូវបានអ្នកអភិវឌ្ឍគិតគូរយ៉ាងម៉ត់ចត់លើ រចនាបទ បច្ចេកទេសសាងសង់ និងប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាពដើម្បីបំពេញតម្រូវការអតិថិជនរបស់ខ្លួន។ សំណង់ដែលជាអគារ មានកម្មសិទ្ធិករច្រើន មានការបែងចែកកម្ម

[27] សមាគមអ្នកសាងសង់កម្ពុជា, "២០០០-២០១៧ បុរីលំនៅឋាន១៨៨ ទីតាំង បានចុះបញ្ជី និងសុំច្បាប់សាងសង់" https://www.construction-property.com/km/188-residential-locations-approved-for-construction/(ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី៣០ មិថុនា ២០២០) ។

[28] ដដែល។

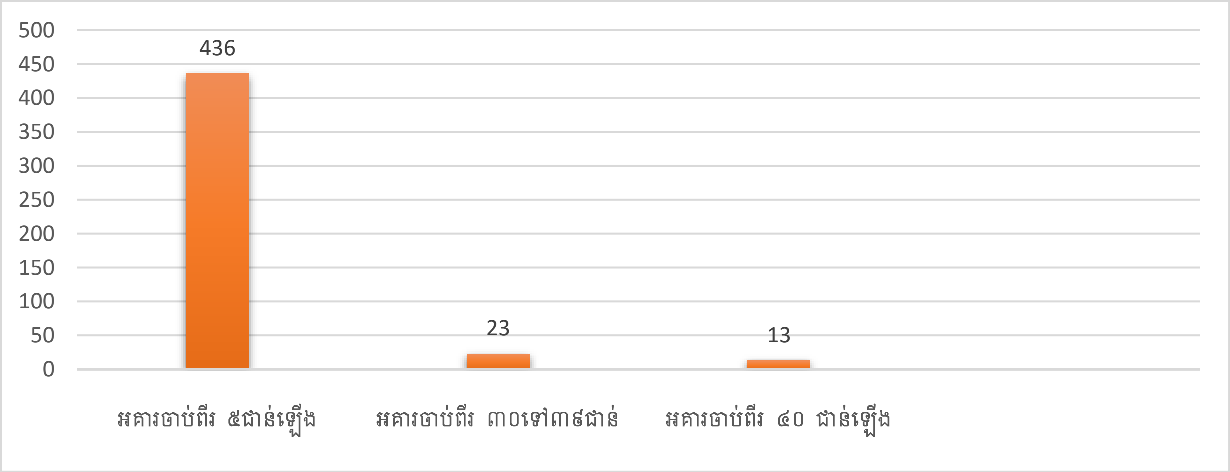
សិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ដែលគេហៅថា ចំណែកឯកជន និងលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់របស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលគេហៅថា ចំណែករួម។[29]

នៅខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ រាជរដ្ឋាភិបាលបានចេញអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានគោលបំណងជាសំខាន់ដើម្បីៈ

- ធានាការពារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ របស់អ្នកកាន់កាប់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- សម្រួលដល់ការងារគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសហកម្មសិទ្ធិករ ដែលរស់នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- សម្រួលដល់សហកម្មសិទ្ធិករក្នុងការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ នូវចំណែកឯកជន ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។[30]

គួរកត់សម្គាល់ថាគិតត្រឹមឆ្នាំ២០១៩ វិស័យសំណង់មានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងនៅកម្ពុជា។ គម្រោងសាងសង់ មានរហូតដល់ចំនួន៤៤៤៦ គម្រោង ដែលបានកើនឡើង ៥៥ភាគរយ ធៀបនឹងឆ្នាំ២០១៨។[31] រីឯទុនចម្បងសម្រាប់វិនិយោគលើវិស័យសំណង់ មានចំនួនប្រមាណ ៩.៣ពាន់លានដុល្លារ កើនឡើង៧៨ភាគរយ។[32] រូបខាងក្រោមនេះបង្ហាញពីទិន្នន័យគម្រោងអគារខ្ពស់ៗនៅកម្ពុជា មានកម្ពស់ចាប់ពី ៥ជាន់ឡើងទៅ រហូតដល់ជាង៤០ជាន់។[33]

រូប៤ៈ ចំនួនគម្រោងអគារខ្ពស់នៅរាជធានីភ្នំពេញ គិតត្រឹមឆ្នាំ២០១៩



(ប្រភពៈ គេហទំព័រសមាគមន៍អ្នកសាងសង់កម្ពុជា https://www.construction-properpr..eas e-50-percent-in-2019/)

[29] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩, ប្រការ៤។

[30] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩, ប្រការ២។

[31] សមាគមអ្នកសាងសង់កម្ពុជា, "គម្រោងសាងសង់មានជាង៤ពាន់គម្រោង កើន៥០ភាគរយ នៅឆ្នាំ២០១៩" https://www.constructionproperty.co m/km/construction-projects-increase-50-percent-in-2019/(ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី០២ កក្កដា ២០២០)

[32] ដដែល។

[33] ដដែល។

២.១.៣. ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងបរិក្ខារ សហកម្មសិទ្ធិ

គម្រោងបុរី និងអគារខ្ពស់ តម្រូវឲ្យមានបរិក្ខារ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធគាំទ្រច្បាស់លាស់។ អតិថិជននៃគម្រោង តែងតែផ្ដោតទៅលើបរិក្ខារ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសហកម្មសិទ្ធិជាមុន មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញចំណែកឯកជននៅក្នុងគម្រោងនោះ។ បច្ចុប្បន្ន ប្រជាជនកម្ពុជាមួយចំនួន ចាប់អារម្មណ៍ពីរបៀបរស់នៅបែបស៊ីវិល័យ និងទំនើបទាន់សម័យ។ ដូច្នេះហើយ អ្នកអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន បាននឹងកំពុងយកចិត្តទុកដាក់ បញ្ចូលគំនិតស៊ីវិល័យទៅក្នុងគម្រោងរបស់ខ្លួន ដើម្បីងាយស្រួលទាក់ទាញអតិថិជន។

ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសហកម្មសិទ្ធិ ជាតម្រូវការចាំបាច់បំផុតសម្រាប់អ្នករស់នៅក្នុងបុរី។ រដ្ឋ បានកម្រិតហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធអប្បបរមា ឲ្យស្របទៅតាមទំហំផ្ទៃដីរបស់បុរី ដែលក្នុងនោះរួមមាន៖

- សំណង់អគារមានអគារលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត
- លម្ហសាធារណៈដូចជា សួនច្បារ ចំណតរថយន្ត លម្ហសេវារួមនានា ជាដើម
- ផ្លូវចេញចូលបុរី និងរបងបុរី
- បណ្ដាញទឹកស្អាត លូបង្ហូរទឹកកខ្វក់ និងអាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណល់រឹង បណ្ដាញអគ្គិសនី និងទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការពារអគ្គីភ័យដោយបំពាក់បំពង់ពន្លត់អគ្គីភ័យ។[34]

បរិក្ខារសហកម្មសិទ្ធិ ជាតម្រូវការចាំបាច់បំផុតសម្រាប់អ្នករស់នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ រដ្ឋបានកម្រិតបរិក្ខារអប្បបរមា ឲ្យស្របទៅតាមទំហំផ្ទៃដីរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលក្នុងនោះសំខាន់បំផុតគឺ ប្រព័ន្ធទឹក ភ្លើង លូទឹកកខ្វក់ និងច្រកសុវត្ថិភាព។[35] ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ នៅពេលអនុវត្តជាក់ស្ដែង ការពិនិត្យតាមដានបរិក្ខារអប្បបរមា ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចគឺជាការចាំបាច់។

២.១.៤.ការគ្រប់គ្រងបុរី និងសំណង់អគារខ្ពស់

បុរី និងសំណង់អគារខ្ពស់ ដែលបានសាងសង់គឺជាផ្នែកមួយនៃនគរូបនីយកម្មសម្រាប់សង្គម។ ប្រសិនបើបច្ចេកទេសនៃការសាងសង់ និងស្ថាបនា នោះប្រាសចាកពីប្រយោជន៍សាធារណៈមិនថាតែបច្ចុប្បន្នភាព ឬនាពេលអនាគតនោះទេ បន្ទុកនោះនឹងធ្លាក់មកស្ថាប័នរដ្ឋដែលមានសមត្ថកិច្ចជាមិនខាន។ ដូចនេះហើយ យន្តការនៃគ្រប់គ្រង និងស្ថាប័នរដ្ឋដែលមានសមត្ថកិច្ចលើគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរី និងសំណង់អគារខ្ពស់នៅតែជាធាតុផ្សំដែលពុំអាចខ្វះបាននៃការរីកចម្រើននៃគម្រោងទាំងពីរនេះ។

គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានបុរី ត្រូវតែគិតគូរយ៉ាងម៉ត់ចត់លើ សញ្ជាតិរបស់អ្នកទិញ ក្បាលដី និងប្លង់សរុប។ គ្រប់គម្រោងអភិវឌ្ឍបុរី ដែលបានបែងចែកចំណែកឯកជនសម្រាប់លក់ ត្រូវតែជាផ្ដោតលើអតិថិជនដែលមាន

[34] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១, ប្រការ៨។

[35] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩, ប្រការ១២។

សញ្ជាតិខ្មែរ ព្រោះអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីបានកំណត់អំពីសញ្ជាតិនៃម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន ពោលគឺត្រូវតែជា រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។[36] អំពីក្បាលដី ក្បាលដីសម្រាប់ការសាងសង់បុរីត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយចំណែក ក្នុងករណីដែលផ្ទៃដីមាន ក្បាលដីច្រើនអ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវតែបង្រួមក្បាលដីទាំងនោះទៅក្បាលដីតែមួយ លើកលែងតែក្បាលដីដែលមានឃុំ ឬសង្កាត់ដោយឡែកពីគ្នា ដែលអ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវរក្សាព្រំប្រទល់នោះទុកជាលម្ហសាធារណៈ បន្ថែមពីនេះក្នុងករណីដែលបុរី មានប្រភេទសំណង់ច្រើនលើប្លង់សរុបតែមួយ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវស្នើរសុំបំបែកក្បាលដីស្របតាមបទបញ្ញត្តិ មុននឹងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឲ្យអ្នកទិញ។[37] ក្រោយការសម្រេចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី អំពីប្លង់សរុបម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍត្រូវមានការឯកភាពពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ លើប្លង់សរុប ដើម្បីឲ្យស្របនឹងបទបញ្ញត្តិទូទៅនៃការប្រើប្រាស់ដី ផែនការប្រើប្រាស់ដី ហើយក្នុងករណីដែលប្លង់សរុបបុរីបានសម្រេចជាស្ថាពរហើយ អ្នកអភិវឌ្ឍពុំអាចកែប្រែប្លង់សរុបបានឡើយលុះត្រាតែមានការអនុញ្ញាតរបស់ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ តាមការយល់ព្រមរបស់សំឡេងគាំទ្រនៃកម្មសិទ្ធិករ ៧៥%(ចិតសិបប្រាំភាគរយ) ឬការវាយតម្លៃរបស់សមត្ថកិច្ចជំនាញស្របតាមសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ។[38]

២.២.លំនៅឋានដែលមានតម្លៃសមរម្យ

លំនៅឋានមានតម្លៃសមរម្យ គឺជាផ្ទះ ឬបន្ទប់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមានតម្លៃទាប ផ្តោតលើប្រជាពលរដ្ឋ មានកម្រិតជីវភាពមធ្យម ឬកម្រិតជីវភាពក្រោមមធ្យម។ លំនៅឋានប្រភេទនេះជា គម្រោងដែលមានទំនួលខុសត្រូវផ្នែកសង្គមនឹងបរិស្ថាន ដែលវានឹងផ្តល់ផលវិជ្ជមានទាំងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមកិច្ច ជូនចំពោះបុគ្គលិកមន្ត្រីរាជការ កងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធ និងប្រជាពលរដ្ឋដែលមានចំណូលមធ្យម និងទាប។ លំនៅឋានប្រភេទទាំងនេះ បានផ្សាភ្ជាប់រវាង ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានកម្រិតជីវភាពទាប និងមធ្យម ទៅនឹង សហគ្រាសធនតូច និងមធ្យម ដែលមានក្នុងតំបន់នោះ។

២.២.១. គោលបំណង និងគោលដៅ

គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីលំនៅឋាន[39] មានចក្ខុវិស័យ ផ្តល់ឲ្យប្រជាពលរដ្ឋនូវលំនៅឋានសមរម្យមួយសម្រាប់ការរស់នៅប្រកបដោយសុខមាលភាព, សុវត្ថិភាព និងសេចក្តីថ្លៃថ្នូរ ដោយផ្តោតលើការយកចិត្តទុកដាក់លើ ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានចំណូលមធ្យម ចំណូលទាប និងជនងាយរងគ្រោះ។[40] ដោយឈរលើចក្ខុវិស័យនេះ គោលនយោបាយសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ បានបង្កើតឡើង។

[36] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១, ប្រការ៥។
[37] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១, ប្រការ៦។
[38] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១, ប្រការ១២។
[39] គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីលំនៅឋាន, បានទទួលការឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គ, ០៩ ឧសភា ២០១៤។
[40] ដដែល។

លំនៅឋានមានតម្លៃសមរម្យ មានគោលបំណងផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋាន សម្រាប់ពលរដ្ឋដែលមាន ចំណូលមធ្យម និងចំណូលទាប។ លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ បង្កើតដោយកម្មវិធីនយោបាយថ្នាក់ជាតិ ដើម្បីចូលរួមចំណែកលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់ និងសេចក្តីថ្លៃថ្នូររបស់ប្រជាជន ដែលមានគុណតម្លៃបំផុតសម្រាប់គ្រួសារចំណូលសមរម្យ ក្នុងបរិយាកាសនៃការរីកចម្រើនសេដ្ឋកិច្ច ដែលកំពុងមានកំណើនល្អប្រសើរ និង ស្ថេរភាព។[41] គោលនយោបាយលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ បង្កើតឡើងក្រោមគោលបំណងផ្តល់ការគាំទ្រដល់ ការអភិវឌ្ឍវិស័យឧស្សាហកម្ម។ ការអភិវឌ្ឍនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ជាការផ្សារភ្ជាប់រវាង ឧទ្យានឧស្សាហកម្មសំខាន់ៗ ដែលកំពុងរីកដុះដាល ទៅនឹងស្ថេរភាពការងារ ភាពសុខដុមទីផ្សាការងារ ព្រមទាំងផលិតភាពការងាររបស់ កម្មករ-និយោជិត។ តាមរយៈគោលនយោបាយនេះ នយោកជក និងមានលទ្ធភាពគាំទ្រដល់កម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលជាកាតួកិច្ចក្នុងការធានាសុខមាលភាពកម្មករ និយោជិត ចំណែកនិយោជិតនឹងមានការទទួលខុសត្រូវចំពោះការងារ និងខិតខំរកចំណូលដើម្បីទូទាត់ថ្លៃទិញផ្ទះ។

គោលដៅជាក់លាក់ជាចំបងចំនួនបួន ត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីសម្រេចគោលបំណងខាងលើ គោលនយោបានស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និងបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ មានគោលដៅចំនួន៤។ ទី១បង្កើតយន្តការណាមួយដើម្បីការធានាឲ្យគ្រួសារដែលកំពុងរស់នៅទីប្រជុំជន(រាជធានី និង ទីក្រុង) ឬរស់នៅក្នុងតំបន្តដែលមានការងើបឡើងផ្នែកឧស្សាហកម្ម និង សេវាកម្ម អាចមានលទ្ធភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការទទួលបានលំនៅឋានដែលមានតម្លៃសមរម្យ។[42] ទី២ អនុវត្តវិធានការលើកកម្ពស់អត្រាកាន់កាប់ដីធ្លី និងលំនៅឋានស្របច្បាប់នៅកម្ពុជា។ ធ្វើឲ្យប្រជាពលរដ្ឋមានទំនុកចិត្តខ្ពស់ក្នុងការអនុវត្តផែនការគ្រួសារ សំដៅលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅ និងសេដ្ឋកិច្ចគ្រួសាររួមទាំងកែលំអលំនៅឋាន របស់ខ្លួនផងដែរ។ បន្ថែមលើសនេះ កម្មវិធីនេះចូលរួមចំណែកកាត់បន្ថយការកាន់កាប់ដីរដ្ឋ និងឯកជនដោយខុសច្បាប់ ដោយខុសច្បាប់ដែលបង្កជាបាតុភាពអសកម្មរាំងស្ទះដល់គម្រោងអភិវឌ្ឍនានា។[43] ទី៣ពង្រឹងគុណភាពលំនៅឋាន ដោយធ្វើការគាំទ្រដល់គ្រួសារដែលមានចំណូលទាប និងមធ្យម ឲ្យមានលទ្ធភាពអាចកែលំអរគុណភាពលំនៅឋានឲ្យបានប្រសើរជាងមុន។[44]

[41] គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ប្រកាសផ្សាយដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ,ថ្ងៃទី១២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧,គោលបំណង។

[42] គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ប្រកាសផ្សាយដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ,ថ្ងៃទី១២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧,គោលដៅទី១។

[43] គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ប្រកាសផ្សាយដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ,ថ្ងៃទី១២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧,គោលដៅទី២។

[44] គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ប្រកាសផ្សាយដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ,ថ្ងៃទី១២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧,គោលដៅទី៣។

និងទី៤ ផ្តល់ឲ្យពលរដ្ឋនូវការតភ្ជាប់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ដូចជាទឹកស្អាត អគ្គិសនី សេវាដឹកជញ្ជូន សេវាសង្គម និង សេវាចំបាច់នានា។[45]

២.២.២. ស្ថានភាព និងការអភិវឌ្ឍនភាពនៃការអនុវត្ត

រយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះ ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានមានការកើនឡើងគួរឲ្យកត់សម្គាល់ ក៏ប៉ុន្តែ ការអភិវឌ្ឍទាំងនោះពុំបានផ្តោតការយកចិត្តទុកដាក់លើអ្នកដែលមានកម្រិតជីវភាពមធ្យម ឬទាបឡើយ។ ប្រជាពលរដ្ឋប្រមាណជិត ៩,៨លាននាក់ កំពុងប្រឈមនឹងបញ្ហាគ្មានលំនៅឋានសមរម្យរស់នៅ ទោះបីជា គម្រោងលំនៅឋានកើនឡើងជាបន្តបន្ទាប់យ៉ាងណាក៏ដោយ។[46] កត្តាដែលជាមូលហេតុនោះគឺ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍភាគច្រើននៅកម្ពុជាផ្តោតលើការសាងសង់ដើម្បីផ្គត់ផ្គង់ តែអ្នកដែលមានប្រាក់ចំណូលមធ្យមកម្រិតខ្ពស់ និងអ្នកមានប្រាក់ចំណូលខ្ពស់ ដោយប្រការនេះបានមើលរំលង អ្នកមានប្រាក់ចំណូលទាប និងកំពុងត្រូវការលំនៅឋានរស់នៅសមរម្យ។[47] ដូច្នោះហើយទើបលំនៅឋានដែលមានតម្លៃសមរម្យនេះ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីឲ្យអ្នកមានចំណូលទាប និងមធ្យម មានលទ្ធភាពក្នុងការទិញស្នាក់នៅបាន។

គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ននេះមានចំនួនតិចតួចណាស់ ដែលក្នុងនោះមានប្រមាណជា ២ ទៅ ៣ ក្រុមហ៊ុនតែប៉ុណ្ណោះដែលកំពុងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យនេះ។ ក្រោមការជោមជ្រែង និងការគាំទ្រ ពីសំណាក់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដែលមានតម្លៃចាប់ពីជាង ២ម៉ឺនដុល្លារអាមេរិក ត្រូវបានបង្កើតឡើង។ គម្រោងទាំងនោះរួមមានៈ គម្រោងទី១គឺគម្រោងលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យអភិវឌ្ឍដោយក្រុមហ៊ុន WorldBridge Land មានទីតាំងនៅ ភូមិទួលក្រសាំង ឃុំកោះខ្ពស់ ស្រុកស្អាង ខេត្តកណ្តាល ដែលមានចម្ងាយប្រមាណប្រាំបីគីឡូម៉ែត្រពីក្រុងតាខ្មៅ គម្រោងទី២ គឺ គម្រោងផ្ទះតម្លៃសមរម្យអភិវឌ្ឍដោយក្រុមហ៊ុន B & BM Development មានទីតាំងនៅ ផ្លូវជាតិលេខ៥មានចម្ងាយប្រមាណជា ២២គីឡូម៉ែត្រពីក្រុងភ្នំពេញ និង គម្រោងទី៣ ជាប្រភេទលំនៅឋានបែប អគារសហកម្មសិទ្ធិ (ខុនដូ) អភិវឌ្ឍដោយក្រុមហ៊ុនជប៉ុន Arakawa ស្ថិតក្នុងសង្កាត់ទឹកថ្លា ខណ្ឌសែនសុខរាជធានីនៅភ្នំពេញ ដោយឡែក តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសភ្នំពេញ (PPSEZ) ក៏កំពុងសហការណ៍ជាមួយនឹង UNDP អភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យជា ៣000 ខ្នងនៅក្បែរតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសភ្នំពេញផងដែរ។[48]

---

[45] គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ប្រកាសផ្សាយដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ,ថ្ងៃទី១២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧,គោលដៅទី៤។

[46] Lang Sok (អ្នកវិភាគរបស់អង្គការ UNDP Cambodia) បទសម្ភាសន៍ក្នុងកម្មវិធីពិភាក្សាស្តីពីលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យនៅកម្ពុជា។

[47] ដដែល។

[48] សមាគមអ្នកសាងសង់កម្ពុជា, "កម្ពុជានឹងត្រូវការលំនៅឋានជាង ១ លានខ្នងបន្ថែមទៀតក្នុងឆ្នាំ ២០៣០" https://construction-property.com/km/cambodia-to-demand-extra-1-1-million-houses-by-2030/(ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី១៨ កក្កដា ២០២០)។

គម្រោងអភិវឌ្ឍទាំងនេះ បានបម្រើគោលដៅសង្គមផង និងគោលដៅសេដ្ឋកិច្ចផង ដែលនេះសំដៅធ្វើឲ្យប្រជាជនទូទាំងប្រទេសមានលំនៅឋាន សមរម្យអាចរស់នៅបានប្រកបដោយសុខមាលភាព សុវត្ថិភាព និងសេចក្តីថ្លៃថ្នូរ។ មិនតែប៉ុណ្ណោះ គម្រោងអភិវឌ្ឍទាំងនេះ ក៏នឹងផ្តល់ឱកាសដល់ យុវជនដែលទើបចូលប្រឡូកការងារ គូស្រករដែលទើបរៀបការហើយថ្មោងថ្មី ពលករចំណាកស្រុកដែលមកស្វែងរកការងារនៅតាមទីក្រុង អ្នកដែលចង់មករស់នៅក្នុងទីក្រុង តែមិនទាន់មានលំនៅឋាន អាចមានលទ្ធភាពទទួលបាននូវការផ្គត់ផ្គង់នូវលំនៅឋានដែលមានតម្លៃសមរម្យ។

២.៣. ការពុះដីឡូត៍

កំឡុងពេលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះ ការពុះដីឡូត៍មានកំណើនយ៉ាងខ្លាំង។ សកម្មភាពនៃការពុះដីឡូត៍ដែលបានរីកដុះដាលទាំងនោះ ត្រូវបានកត់សម្គាល់ថាជាគម្រោងពុះដីឡូត៍ដែលកំពុងប្រកបអាជីវកម្មដោយគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចនោះទេ។[49] គម្រោងពុះដីឡូត៍ដែលគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតទាំងនោះ ជាហេតុទាមទារឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចធ្វើការរឹតបន្តឹងក្នុងការអនុវត្តច្បាប់លើគម្រោងនៃការអភិវឌ្ឍទាំងនេះ ដើម្បីឲ្យការអនុវត្តគម្រោងអភិវឌ្ឍដីឡូត៍ នៅកម្ពុជាកាន់តែប្រសើរឡើង។[50]

ការពុះដីឡូត៍លក់ ដែលមានការរីកដុះដាលនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះមិនមែនជាដំណាក់កាលដំបូងនៃការបង្កើតគម្រោងទាំងនោះ នោះទេ ក៏ប៉ុន្តែការពុះដីឡូត៍លក់បានបង្ហាញសញ្ញាណរបស់ខ្លួននៃកម្ពុជាសម័យទំនើប (កម្ពុជាសម័យទំនើបចង់សំដៅដល់កម្ពុជាក្រោយឆ្នាំ១៩៧៩) តាមរយៈអ្នកពុះដីឡូត៍តាំងពីឆ្នាំ២០០៦ មកម្លេះ។[51] នៅចន្លោះឆ្នាំ២០០៦ រហូតដល់ឆ្នាំ២០០៨ ការពុះដីឡូត៍មានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំង ក៏ប៉ុន្តែក្រោយឆ្នាំ២០០៨ ការពុះដីឡូត៍មានសភាពស្ងៀមទ្រឹងមួយរយៈពេល រហូតដល់ឆ្នាំ២០១៥ទើបមានការបង្ហាញវត្តមានរបស់ខ្លួនមកវិញ ហើយការពុះដីឡូត៍ចេះតែមានកំណើនខ្លាំងរហូតមានការពុះដីឡូត៍ ពីរាជធានីភ្នំពេញ ជាយរាជធានី រហូតដល់បណ្តាខេត្តដែលនៅជាប់ក្រុង និងខេត្តជាប់ព្រំដែនដទៃផ្សេងទៀត បើគិតត្រឹមឆ្នាំ២០១៨។[52]

២.៣.១. ការគ្រប់គ្រងការពុះដីឡូ

ស្ថាប័នជំនាញពីរ គឺក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ជាស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដីពុះឡូត៍។ អាជ្ញាប័ណ្ណដែល អ្នកអភិវឌ្ឍ តម្រូវ

---

[49] ខេមបូណូមីស, "ក្រសួងរៀបចំដែនដីនឹងចាត់វិធានការគម្រោងពុះដីឡូត៍លក់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាត" https:// cambono mist.com/news/action-against-irregular-land-lot-sale/(ទស្សនាចុងក្រោយ ថ្ងៃទី១៨ កក្កដា ២០២០)។

[50] ដដែល។

[51] គីម ហ៊ាង (អតីតប្រធានសមាគមន៍អ្នកវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ) បទសម្ភាសន៍ដោយ វិទ្យុបារាំង, https://www.rfi.fr/km/cambodia/kim-heang-director-of-khmer-real-estate-04-12-2016(ទស្សនាចុងក្រោយ ថ្ងៃទី១៨ កក្កដា ២០២០)។

[52] ដដែល។

ដើម្បីឲ្យខ្លួនក្លាយជាម្ចាស់នៃគម្រោងពុះដីឡូត៍ស្របច្បាប់នោះគឺ លិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដី។[53] ក្រោយពីទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាត អភិវឌ្ឍដីរួចហើយ ម្ចាស់អាជ្ញាប័ណ្ណត្រូវមានកាតព្វកិច្ចមួយទៀតនោះគឺ ស្នើសុំការអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។

ការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនាពេលបច្ចុប្បន្ន របស់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចគឺពិតជាលំបាកខ្លាំងណាស់។ មូលហេតុនោះគឺគម្រោងពុះដីឡូត៍ដែលធ្វើអាជីវកម្មនាបច្ចុប្បន្ននេះពុំមានចំនួនជាតួលេខច្បាស់នោះទេ ដោយហេតុថាភាគច្រើននៃគម្រោងទាំងនោះគឺពុំមានលិខិតអនុញ្ញាតត្រឹមត្រូវឡើយ។ ដើម្បីឆ្លើយតបនឹងបញ្ហាទាំងនេះ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានប្រកាសថានឹងបង្កើតបទដ្ឋានគតិយុត្តបន្ថែមជុំវិញនឹងវិស័យនេះ រួមទាំងចាត់វិធានការតឹងរឹងឡើងវិញចំពោះអាជីវកម្មពុះដីឡូត៍លក់ទាំងឡាយណា ដែលគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតឲ្យគោរពទៅតាមច្បាប់ ដើម្បីធានាការអភិវឌ្ឍ ប្រកបដោយនិរន្តរភាព។[54]

ដើម្បីទប់ស្កាត់ គម្រោងពុះដីឡូត៍លក់ ដែលមានលក្ខណៈសុះសាយ ដោយគ្មានការគ្រប់គ្រងច្បាស់លាស់ រដ្ឋបាលខេត្ត គួរចេញសេចក្តីជូនដំណឹងទៅមន្ត្រីថ្នាក់ក្រោមដូចជា អភិបាលក្រុង ស្រុក មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឲ្យរារាំងគម្រោង ទាំងនោះដែលជាពុះដីឡូត៍លក់បែបអាណាធិបតេយ្យ។ ជាក់ស្តែង ខេត្តកណ្តាល ដែលជាខេត្តបាននឹងកំពុងមានការអភិវឌ្ឍ និងមានភាពរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងលើផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ជាពិសេសវិស័យដីធ្លីជាមួយគ្នានឹងដំណើរការនៃការលូតលាស់យ៉ាងប្រសើរនេះ ខេត្តកណ្តាលក៏បាននិងកំពុងប្រឈមបញ្ហាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ជុំវិញការធ្វើអាជីវកម្មដីធ្លី ដោយពុះដីឡូត៍លក់ឬសាងសង់ជាច្រើនកន្លែង ដែលមិនមានច្បាប់ត្រឹមត្រូវចំនួន៤ចំណុច។[55] ទី១ ការពុះដីឡូត៍លក់ដោយពុំបានកាត់ឈ្មោះ និងមិនបានធ្វើប្លង់បំបែកក្បាលដី ជូនអ្នកទិញឲ្យបានត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់។[56] ទី២ ពុះដីឡូត៍លក់ដោយមិនមានប្លង់កម្មសិទ្ធខ្លួនឯងត្រឹមត្រូវ និងលក់ដីឡូត៍ដែលមិនស្របច្បាប់ទៅឲ្យអ្នកទិញ។[57] ទី៣ពុះដីឡូត៍លក់ និងសាងសង់ដោយពុំមានច្បាប់អនុញ្ញាតច្បាប់ពីអាជ្ញាធរ និងអង្គភាពពាក់ព័ន្ធត្រឹមត្រូវ។[58] និងទី៤ ពុះដីឡូត៍លក់ដោយអាណាធិបតេយ្យ ដែលមិនគោរពតាមប្លង់គោល ផែនការប្រើប្រាស់ដី និងបទបញ្ញត្តិនគរូបនីយកម្មឲ្យបានត្រឹមត្រូវ។[59]

ដើម្បីពង្រឹងគុណភាពនៃការប្រើប្រាស់ដី និងការគ្រប់គ្រងដីធ្លី អាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធត្រូវជម្រុញឲ្យអ្នកធ្វើ

---

[53] ប្រកាសស្តីពីការអភិវឌ្ឍដី, លេខ០៨៧ដ.ន.ស ប្រក/នីក, ១១ ឧសភា ២០១៨, ប្រការ៧។

[54] ដូច៨៦។

[55] កោះសន្តិភាព, "អាជ្ញាធរខេត្តព្រមានពីការពុះដីឡូត៍លក់បែបអនាធិបតេយ្យ" https://kohsantepheapdaily.com.kh/article/617363.html(ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ កក្កដា ២០២០)។

[56] ដដែល។

[57] ដដែល។

[58] ដដែល។

[59] ដដែល។

អាជីវកម្មពុះដីឡូត៍ អនុវត្តបីចំណុចជាសំខាន់ៗ។ ត្រូវសុំច្បាប់អនុញ្ញាតជាមុនសិន មុននឹងពុះដីឡូត៍របស់ខ្លួន ដើម្បីលក់ឬដោះដូរ។ ដាច់ខាតការបិទផ្សាយ ឬដាក់តាំងបង្ហាញឲ្យបានច្បាស់លាស់ នៅនឹងទីតាំងដី ទីតាំងផ្ទះជាក់ស្តែង និងនៅការិយាល័យលក់ដី ឬការដ្ឋាននោះ នូវឯកសារស្របច្បាប់ ដែលបានអនុញ្ញាតឲ្យពុះដីឡូត៍លក់ ឬសាងសង់។ និងត្រូវប្រគល់ជូនអតិថិជននូវឯកសារបញ្ជាក់ចំលងពីច្បាប់ដើម នៃលិខិតអនុញ្ញាតស្របច្បាប់ពីអង្គភាពទទួលខុសត្រូវលើការពុះដីឡូត៍លក់ និងសាងសង់លើដី ឬដីផ្ទះនោះ ដូចជា អាជ្ញាប័ណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតស្របច្បាប់ និងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធដីធ្លី ព្រមទាំងលិខិតស្នាមឬឯកសារពាក់ព័ន្ធចាំបាច់ផ្សេងៗ។

២.៣.២. ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរូបវន្ត

គម្រោងពុះដីឡូត៍ ត្រូវការប្លង់សរុបជាចាំបាច់មុននឹងចាប់ផ្តើមអនុវត្តគម្រោង។ ការបង្កើតប្លង់សរុប គឺជាយន្តការក្នុងការគ្រប់គ្រងបែងចែកក្បាលដី ទំហំដី ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងគំនូសបង្ហាញលក្ខណៈបច្ចេកទេស ដើម្បីឲ្យការអនុវត្តគម្រោងមានប្រសិទ្ធិភាព។ ដើម្បីឲ្យប្លង់សរុបអនុវត្តបាន ពោលគឺគម្រោងមានប្រសិទ្ធិភាព នោះអ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវតែផ្តោតសំខាន់លើការបែងចែក ចំណែកឯកជន និងចំណែករួមជាមុនសិន ដែលចំណែកឯកជននោះរួមមាន ក្បាលដី ព្រំដី រីឯចំណែករួមនោះគឺ ប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដែលក្នុងនោះរួមមាន ប្រព័ន្ធលូ ទឹកភ្លើង ផ្លូវ ជាដើម។

ចំណែកឯកជននៃដីឡូត៍ ដែលក្នុងនោះរួមមាន ក្បាលដី និង ព្រំដី ជាប្រធានបទនៃចំណែកឯកជនដែលអាចប្រឈមនឹងវិវាទរវាងអ្នកទិញ និងអ្នកទិញដូចគ្នា ប្រសិនបើអ្នកអភិវឌ្ឍមានលក្ខណៈខ្វះចន្លោះក្នុងអនុវត្តប្លង់មេឲ្យច្បាស់ទៅលើផ្ទៃដីជាក់ស្តែង ដែលនេះមានន័យថាក្នុងការកំណត់ព្រំដី និងក្បាលដីមានតែក្នុងក្រដាសប្លង់មេសម្រាប់ អ្នកទិញគូសយក ពុំបានដាំបង្គោលក្បាលដី និង វាស់វែងទៅតាមលក្ខណៈបច្ចេកទេស ជូនប្រជាពលរដ្ឋជាមុននោះទេ។ ដែលបញ្ហានេះអាចនឹងវាស់វាងបានប្រសិនបើនៅលើផ្ទៃដីជាក់ស្តែងនៃគម្រោងដែលបានដាក់លក់ នោះអនុវត្តទៅតាមប្លង់មេដែលបានកំណត់ ដោយកំណត់ក្បាលដីនីមួយៗ និងជ្រុងនៃព្រំដីទាំងនោះបាន ដាំបង្គោលថ្មខាំជាប់ទៅនឹងដី។លើសពីនេះទៅទៀត ដើម្បីឲ្យ គម្រោងពុះដីឡូក្លាយទៅជា តំបន់ដែលគួរឲ្យចង់រស់នៅនឹង មានបរិយាកាសនៃការរស់នៅសមប្រកប ម្ចាស់គម្រោងពុះដីឡូត៍ គួរគិតគូរពី ប្រការនៃការសាងសង់ របស់អ្នកលក់ដីឡូត៍នាពេលអនាគត ប្រការគួរជៀងវាងនោះគឺទិញដីទុកចោល ឬសាងសង់នៅលើដីទៅតាមចំណង់ ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ជីវភាពនៃការរស់នៅរបស់ពលរដ្ឋដទៃដែលទិញដីពីគម្រោងនោះដែរ។[60]

ចំណែករួមនៃដីឡូត៍រួមមាន លូ ផ្លូវ ទឹកភ្លើង ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទាំងបីនេះគឺជាហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធគោលដែលពុំអាចខ្វះបានសម្រាប់ ការរស់នៅរបស់អ្នកទិញដីឡូត៍។ ប្រព័ន្ធផ្លូវ ផ្លូវគឺជាប្រព័ន្ធដែលប្រើសម្រាប់ការធ្វើ

---

[60] រៀលអរស្តេត, "អ្នកទិញដីឡូត៍គួរពិចារណាះបញ្ហាប្រឈមនៃការទិញដីឡូត៍" https://www.realestate.com.kh/ news/plot-land-buyers-be-aware-the-challenges-on-realestate-com-khtv/ (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី១៨ កក្កដា ២០២០)។

ដំណើរ។ អ្នកទិញដីពីគម្រោងទាំងអស់នឹងប្រើប្រាស់ផ្លូវសម្រាប់ជីវភាពរស់នៅរបស់ពួកគាត់។ គម្រោងពុះដីឡូទាំងអស់ ដាច់ខាតត្រូវតែមានផ្លូវមេ ដែលផ្លូវមេនោះ យ៉ាងហោចណាស់ក៏តម្រូវឲ្យមាន ទទឹង៨ម៉ែត្រដើម្បីឲ្យឡានយ៉ាងតិចពីរអាចធ្វើចរាចរណ៍ផ្ទុយទិសគ្នាបាន ចាក់បេតុងកម្រាស់០,២ម៉ែត្រ និងប្រើដែកទំហំ១២លី ព្រោះប្រការដែលចាក់ស្តើងជាងនេះផ្លូវអាចប្រឈមនឹង ការខូចខាតនាពេលអនាគត ជាក់ស្តែងប្រសិនបើកម្រាស់ប៉េតុងស្តើងជាងនេះ នៅពេលដែលម្ចាស់ដីចាប់ផ្តើមសាងសង់នៅលើដីនោះ ពោលគឺនៅពេលដែលដឹកថ្ម ដឹកខ្សាច់ ឬសម្ភារៈសាងសង់ លើផ្លូវនោះ ផ្លូវនោះនឹង បំបែក ឬខូចខាត ដែលនាំឲ្យអ្នកទិញដីក្នុងគម្រោងខាតប្រយោជន៍ពីផ្លូវនោះ អ្នកជំនាញបានបង្ហាញថាខ្នាតនេះ គឺអាចទ្រាំទ្រនឹងទម្ងន់របស់ឡានដែលមាន ក្បាលសណ្តោង ៥តោនបូកនឹងខ្សាច់៦ម៉ែត្រគូប ដោយពុំស្រុតបែក ហើយអាយុកាលនៃផ្លូវនៅអាចនៅចន្លោះពី១០ទៅ២០ឆ្នាំ។[61] ក្រៅពីប្រព័ន្ធផ្លូវ ប្រព័ន្ធលូក៏មានសារៈសំខាន់ផងដែរ ប្រព័ន្ធនេះគឺជាប្រព័ន្ធដែលគ្រប់គ្រងការបញ្ចេញទឹកកខ្វក់ និងកាកសំណល់រាវទាំងឡាយ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះប្រព័ន្ធលូ ក៏ជាប្រព័ន្ធដែលប្រើប្រាស់សម្រាប់ការរំដោះទឹកចេញ ដែលការពារការលិចទឹកលើផ្ទៃដីអភិវឌ្ឍទាំងមូលផងដែរ។ ប្រព័ន្ធលូ ប្រៀបបាននឹងសរសៃឈាមនៃគម្រោង ដូច្នោះហើយ គ្រប់គម្រោងទាំងអស់ដាច់ខាតត្រូវការ ប្រព័ន្ធលូមេមួយដែល យ៉ាងហោចណាស់គួរតែជា លូស៊ីម៉ង់កម្រាស់០,២ម៉ែត្រ និង អង្កត់ផ្ចិត(មុខកាត់)ទំហំ១ម៉ែត្រ ព្រោះប្រការដែលប្រើប្រាស់លូដែលមានកម្រាស់ស្តើងជាងនេះនឹង ប្រឈមការ បែកលេចធ្លាយ ធ្វើឲ្យខូចផ្លូវ ព្រោះថាលូទាំងនោះបានកប់ចូលទៅក្រោមផ្លូវ ប្រការដែលប្រើលូទៅតាមស្តង់ដារបច្ចេកទេសប៉ុណ្ណេះ ពុំទាន់គ្រប់គ្រាន់ឡើយ ម្ចាស់គម្រោងត្រូវគិតគូរពី ផ្លូវបញ្ចេញទឹកកខ្វក់នៃគម្រោងទាំងមូលផងដែរ។[62] ប្រព័ន្ធទឹក និងប្រព័ន្ធភ្លើង ដែលតមកគម្រោងក៏ជា កត្តាដ៏សំខាន់មួយផងដែរដែលនោះគឺ ម្ចាស់អភិវឌ្ឍគម្រោងគួរតែ ធ្វើការចាត់ចែងតភ្លើង ទឹក មកគម្រោងរបស់ខ្លួន ឲ្យបានរួចស្រេចដើម្បីបង្កា និងជៀសវាង ប្រការដែល ឲ្យប្រជាពលរដ្ឋដែលជាអ្នកទិញ ភ្ជាប់បណ្តាញនោះដោយខ្លួនឯងព្រោះថាពួកគាត់អាចនឹងគ្មានលទ្ធភាពដើម្បីធ្វើរឿងនេះដោយខ្លួនឯងឡើយ ព្រោះថាវាត្រូវចំណាយច្រើនណាស់។

២.៣.៣.គុណតម្លៃនៃលំនៅឋានដែលកើតពីដីឡូត៍

ការពុះដីឡូត៍មានគុណតម្លៃណាស់សម្រាប់ពលរដ្ឋដែល មានចំណូលទាប។ ព្រោះថាវាជាការចាត់ចែងដីសម្រាប់ការសាងសង់លំនៅឋាន ឲ្យទៅពលរដ្ឋដែលមានកម្រិតជីវភាពនៅមានកម្រិតទាំងនោះ។[63] ភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋាន គឺជាហេតុផលដ៏សំខាន់សម្រាប់ពលរដ្ឋដែលមានចំណូលទាប នឹងមធ្យម សម្រាប់

[61] គួច ម៉ង់ញ៉ី (វិស្វករនៃក្រុមហ៊ុនសាងសង់ឯកជន) បទសម្ភាសន៍ដោយ ហៃ ស៊ុងហេង។

[62] ដដែល។

[63] នួន រិទ្ធី (អគ្គនាយកក្រុមហ៊ុន KFA),បទសម្ភាសន៍ក្នុងគេហទំព័រខេមបូណូមីស https://cambonomist.com/news/action-against-irregula r-land-lot-sale/(ទស្សនាចុងក្រោយ ថ្ងៃទី២០ កក្កដា ២០២០)

ពលរដ្ឋទាំងនោះពួកគាត់តែងតែប្រាថ្នាចង់បានផ្ទះមួយដែលជាលំនៅឋាន ឬក៏អាចជាលំនៅឋានក្នុងក្តីស្រមៃរបស់ពួកគាត់។

ប្រការដែរប្រើប្រាស់ដីឲ្យអស់សក្តានុពលភាពក៏ជាកត្តាមួយ ដែលកកើតចេញពីការពុះដីឡូត៍ផងដែរ ជាការពិតណាស់ដែលដីឡូត៍បង្កើតឡើងតាម ដោយផ្តោតទៅលើ ដីដែលមានតម្លៃមធ្យម ឬតម្លៃទាបដែលនៅជាយក្រុង ឬនៅខណ្ឌនៃរាជធានីភ្នំពេញ ដែលនៅជាប់នឹងជាយក្រុង ឬបណ្តាលខេត្តដែលនៅជាប់នឹងព្រំដែន ប្រការនេះបានបង្ហាញថា ជាការដែលអ្នកអភិវឌ្ឍលើ ឬអ្នកដីពុះឡូត៍ បាននឹងកំពុងបើប្រាស់ឲ្យអស់សក្តាដានុពលនៃដី ដែលនេះអាចជាប្រការដ៏ប្រសើរមួយផងដែរពោលគឺ ដីដែលស្ថិតក្នុងតំបន្តទាំងនោះ អាចជា ដីព្រៃ ដីទំនេរ ដីដែលប្រើប្រាស់សម្រាប់កសិកម្ម ប្រែមកជាដីសម្រាប់លំនៅឋាន ឬប្រែមកជាចំណែកកម្មសិទ្ធិនៃដីឡូត៍ដោយអនុវត្ត។

ក្រោយ គម្រោងអភិវឌ្ឍដីឡូត៍ ឬគម្រោងដីពុះឡូត៍ ត្រូវបានបង្កើតឡើងគម្រោងទាំងនោះបានផ្តល់ឲ្យពលរដ្ឋដែលមានចំណូលទាប ឬមធ្យម នូវភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកនៃដីឡូត៍ នៃគម្រោងទាំងនោះ សម្រាប់ពលរដ្ឋដែលមានកម្រិតជីវភាពប្រភេទនោះ វាជាការដែលផ្តលនូវផល វិជ្ជាមានជាអតិប្បរមានប្រសិនបើគម្រោងទាំងនោះ មានការគិតគូរ និងវិភាគយ៉ាងល្អិតល្អន់ពី ប្លង់សរុបឲ្យបានត្រឹមត្រូវនឹងអនុវត្តឲ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួនលើផ្ទៃដីផ្ទាល់។

២.៤. ការកំណត់ហិរញ្ញប្បទានទាក់ទងនឹងគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

លំនៅឋានគឺមានគុណតម្លៃខ្លាំងណាស់ សម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់រូបដែលវាគឺជាផ្នែកមួយនៃជីវភាព និងការរស់នៅរបស់ពួកគាត់។ ដូច្នោះហើយតម្រូវការនៃលំនៅឋានគឺជាតម្រូវការដ៏ចាំបាច់មួយសម្រាប់ពលរដ្ឋគ្រប់រូប ទន្ទឹមនឹងតម្រូវការនេះពលរដ្ឋគួរមានចំណេះដឹងហិរញ្ញវត្ថុដើម្បីធ្វើការចាត់ចែង និងគ្រប់គ្រងលំនៅឋានរបស់ខ្លួន។[64] ដោយសារតែតម្លៃនៃលំនៅឋាន ឬអចលនទ្រព្យសម្រាប់លំនៅឋានមានការកើនឡើងឥតឈប់ឈរដូច្នោះហើយ ប្រជាជនពុំអាចសន្សំដើម្បីទិញទ្រព្យទាំងនោះបាននោះទេដែលនេះហើយទើបយន្តការហិរញ្ញប្បទានត្រូវបានបង្កើតឡើងសម្រាប់ដោះស្រាយបញ្ហាតម្រូវការលំនៅឋានទាំងនោះ ដែលវាត្រូវបានបែងចែកជាពីរប្រភេទនោះគឺ ការបង់រំលស់លំនៅឋាន និងសេវាឥទានសម្រាប់លំនៅឋាន។

២.៤.១. ការបង់រំលស់លំនៅឋាន

អចលនទ្រព្យសម្រាប់លំនៅឋាន ឬលំនៅឋានគឺជាប្រភេទទ្រព្យដែលមានតម្លៃខ្ពស់ណាស់ប្រសិនបើធៀបនឹង ប្រភេទទ្រព្យដទៃទៀត ដូច្នេះហើយដើម្បីឲ្យពលរដ្ឋអាចទិញអចលនទ្រព្យសម្រាប់លំនៅឋាន ឬលំនៅឋានបាន យន្តការហិរញ្ញប្បទានមួយត្រូវបានបង្កើតឡើង នោះគឺការបង់រំលស់។ អ្នកជំនាញខាងអចលនទ្រព្យបានបង្ហាញថា

តម្លៃនៃអចលទ្រព្យជាមធ្យមនៅរាជធានីភ្នំពេញអាចឡើងថ្លៃចន្លោះពី១០ទៅ២០ភាគរយក្នុងមួយឆ្នាំ រីឯតំបន់ខ្លះអាចកើនឡើងពី៣០ទៅ៥០ភាគរយ។[65] ដោយសារតែកត្តានៃការឡើងថ្លៃចំពោះតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យសម្រាប់លំនៅឋានយ៉ាងនេះហើយទើបអ្នកជំនាញមានបំណងចង់ឲ្យពលរដ្ឋប្តូរទស្សនៈហិរញ្ញវត្ថុរបស់ខ្លួនពីការបង់រំលស់សម្ភារៈទំនើប មកជាការបង់រំលស់លំនៅឋានដែលខ្លួនសម្រាប់ការរស់នៅរបស់ខ្លួន។[66]

យន្តការនៃការបង់រំលស់ដែលបាននឹងកំពុងមានវត្តមានច្រើនជាងគេមានពីរ នោះគឺ ការបង់រំលស់ពីម្ចាស់គម្រោងដោយផ្ទាល់ និងការបង់រំលស់ពីធនាគារ។[67] ការបង់រំលស់ពីម្ចាស់គម្រោងដោយផ្ទាល់ ជាយន្តការដែលកើតមានឡើងដោយសារតែអ្នកអភិវឌ្ឍគម្រោង មានទន់ហិរញ្ញវត្ថុដ៏ច្រើនសម្បើម។ យន្តការនេះតម្រូវឲ្យ អ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់រំលស់អចលនទ្រព្យសម្រាប់លំនៅឋាន ឬលំនៅឋាន ពីម្ចាស់គម្រោងឬពីគ្រឹះស្ថានឥណទានរបស់ម្ចាស់គម្រោងផ្ទាល់។[68] សម្រាប់ការបង់រំលស់ពីធនគារគឺជាយន្តការដែលបានបង្កើតឡើងក្រោមកិច្ចសហប្រតិបត្តិការរវាងម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍ និងធនាគារ ដើម្បីផ្តល់សេវាបង់រំលស់។ យន្តការនេះត្រូវបាន ជាយន្តការបន្ទាប់បន្សំសម្រាប់ម្ចាស់គម្រោងដែលមានទុនវិនិយោគពុំសម្បូរបែប។

ប្រការដែលបង់រំលស់ផ្ទះ ពីម្ចាស់គម្រោងដោយផ្ទាល់ ប្រឈមនឹងហានិយភ័យច្រើនជាង បើធៀបនឹងការបង់រំលស់ពីធនាគារ ព្រោះថាអ្នកទិញខ្លួនឯង អាចនឹងពុំមានលទ្ធភាពសិក្សាពីភាពត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់នៃគម្រោង មួយដោយខ្លួនឯងបាននោះទេ លើសពីនេះទៅទៀតអ្នកទិញខ្លួនឯងពុំមានលទ្ធភាពសិក្សាពីទំហំហិរញ្ញវត្ថុដែលខ្លួននឹងត្រូវបង់នោះឡើយ។[69] រីឯការបង់រំលស់តាមរយៈធនាគារ និងទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនបន្ថែមលើពីនេះទៀតរួមមានដូចជា៖ ១.ប្រការដែលធនាគារសិក្សាពីលក្ខណៈគតិយុត្តិរបស់គម្រោង ពោលគឺភាពស្របច្បាប់នៃគម្រោង ប្រសិនបើគ្មានភាពស្របច្បាប់នៃគម្រោងនោះទេ នោះធនាគារនឹងមិនផ្តល់សេវាជូនឡើយ ២.ភាពជាម្ចាសកម្មសិទ្ធិនៃអចលនទ្រព្យនឹងផ្តល់ជូនអ្នកទិញ មុននិងធ្វើការបង់រំលស់ ៣.ការសិក្សាពីលទ្ធិភាពសងត្រលប់ ៤.ប្រាក់តម្រូវឲ្យបង់ទុកមុន ដែលជាកត្តាជួយកាត់បន្ថយហានិភ័យ និងការវាយតម្លៃផ្ទះទៅតាមទីផ្សា ៥.អត្រាការប្រាក់ទាបជាងបើធៀបនឹង ការបង់រំលស់ពីម្ចាស់គម្រោង។[70]

---

65 គីម ហ៊ាង (អតីតប្រធានសមាគមន៍អ្នកវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ), បទសម្ភាសន៍ដោយវិទ្យុបារាំង។

66 កោះសន្តិភាព, "អ្នកជំនាញ៖ បើមានលទ្ធភាពគួរទិញផ្ទះបង់រំលោះមិនគួរ ទិញឡាន ឬទូរស័ព្ទបង់រំលោះទេ" https://kohsantepheapdaily.com. kh/article/1087234.html(ចូលទស្សនា ១៦ កក្កដា ២០២០)។

67 លោកនួន រិទ្ធី (នាយកក្រុមហ៊ុន Khmer Foundation Apprais) បទសម្ភាសន៍ក្នុងគេហទំព័រប្រជាប្រិយ។

68 ដដែល។

69 លោកង៉េតជូ (អ្នកជំនាញផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ) បទសម្ភាសន៍ក្នុងគេហទំព័រខេមបូណូមីស , https://cambonomist.com/news/buyinghome-bank-loans/ (ចូលទស្សនា ១៦ កក្កដា ២០២០)។

70 ដដែល។

២.៤.២. សេវាឥណទានសម្រាប់លំនៅឋាន

គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ បានផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានសម្រាប់តម្រូវការលំនៅឋានតាមរយៈ សេវាឥណទានសម្រាប់លំនៅឋាន។ សេវាឥណទានគេហដ្ឋាន ជាសេវាឥណទានមួយដែលបង្កើតឡើងដើម្បីផ្តល់សេវាហិរញ្ញបទានជូនពលរដ្ឋ ដែលមានតម្រូវការទិញ ឬសាងសង់លំនៅឋានលើដីដែលជាកម្មសិទ្ធិដែលមានស្រាប់ស្រាប។[71] សេវាឥណទានសម្រាប់លំនៅឋាន ដែលកំពុងតែមានវត្តមាននៅក្នុងជីវភាពប្រជាជនកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ននោះមានចំនួនពីរដែលក្នុងនោះរួមមាន ឥណទានគេហដ្ឋាន ឥណទានកែលំអរលំនៅឋាន។ សេវាឥណទានកែលម្អលំនៅឋាន ជាសេវាឥណទានមួយ ដែលបង្កើតឡើងដើម្បីផ្តល់សេវាហិរញ្ញបទាន ជូនពលរដ្ឋដែលមានតម្រូវការទិញសម្ភារៈសម្រាប់សំណង់ ឬជួលជុល កែលំអ បន្ថែមលើលំនៅឋាន បច្ចុប្បន្ន។[72] ទោះបីជាមានភាពភោគប្រសព្វគ្នាយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏សេវាឥណទានទាំងពីរនេះ នៅតែមានចំណុចមួយចំនួន ដែលខុសប្លែកពីគ្នាដែល ក្នុងនោះរួមមានដូចជា សេវាឥណទានគេហដ្ឋានបាន ផ្តល់ឥណទាយហិរញ្ញវត្ថុច្រើនជាង តម្រូវការឯកសារស្នើរសុំច្រើនជាង តម្រូវការនៃការកាលបរិច្ឆេទនៃការសាងសង់ច្បាស់លាស់ បើធៀបនឹងសេវាឥណទានជួសជុលកែលំអ។

គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ បានផ្តល់សេវាឥណទានដែលមានលក្ខណៈជាជម្រើសដ៏សម្បូរបែប ដែលក្នុងនោះមានដូចជា ជួសជុល ឬកែលម្អផ្ទះ សាងសង់ផ្ទះ ទិញគ្រឿងសង្ហារឹម ដែលភាគច្រើនគ្រឹះស្ថានទាំងនោះ បានផ្តល់លក្ខណៈពិសេសមួយចំនួន ក្នុងនោះរួមមានដូចជា រយៈពេលបង់រំលស់ឥណទាន គឺមានរយៈពេលវែង មិនគិតកម្រៃសេវាកម្មលើការវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យ ទ្រព្យធានាអាចជាប្លង់រឹង ឬប្លង់ទន់ ទទួលយកប្រភពចំណូលក្រៅពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ប្រភពចំណូលទូទាត់សងឥណទានអាចជា ប្រាក់បៀវត្ស ពីអាជីវកម្ម ការប្រាក់នៃប្រាក់បញ្ញើមានកាលកំណត់ផ្សេងៗ។[73]

ទោះបីជា សេវាឥណទានសម្រាប់លំនៅឋាន ពុំមែនជាគោលដៅទាំងស្រុងនោះការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានក៏ដោយ ក៏ប្រភេទសេវាហិរញ្ញប្បទានមួយនេះ ជាកត្តាលិករមួយ ចូលរួមក្នុងការធ្វើឲ្យពលរដ្ឋ ដែលមានលំនៅឋានពុំសមរម្យ ឬគ្មានលំនៅឋាន អាចទទួលបាននូវលំនៅឋានដែល សមប្រកប ដែលនោះក៏ស្របទៅ នឹងគោលបំណង នៃការអភិវឌ្ឍ។

---

[71] គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ អូរ៉ូ ហ្វាយនែនខប ភីអិលស៊ី, " ឥណទានគេហដ្ឋាន" https ://www.orofinancecorp.com/loanproducts/housing-loan (ចូលទស្សនា ១៦ កក្កដា ២០២០)។

[72] គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ អូរ៉ូ ហ្វាយនែនខបភីអិលស៊ី,"ឥណទានកែលម្អលំនៅឋាន" https://www.orofinancecorp.com/loanproducts/home-improvement-loan (ចូលទស្សនា ១៦ កក្កដា ២០២០)។

[73] ប៊ីស៊ីននីសខេមបូឌា,"មកដឹងពី អត្រាការប្រាក់ និងលក្ខខណ្ឌតម្រូវនៃ កម្ចីគេហដ្ឋាន របស់ធនាគារធំៗ៦នៅកម្ពុជា"https://www.business-cambodia.com/article/2450 (ចូលទស្សនា ១៦ កក្កដា ២០២០)។

ជំពូកទី៣

បញ្ហាប្រឈមនៃ

ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី៣ បញ្ហាប្រឈមនៃការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ

៣.១.បញ្ហាប្រឈមរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ និងសង្គម

៣.១.១.បញ្ហាប្រឈមដែលកើតចេញពីអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុគ្មានអាជ្ញាប័ណ្ណ

អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ បានក្លាយទៅជាអាជ្ញាប័ណ្ណ មានប្រជាប្រិយភាពមួយនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ព្រោះថាអាជីវកម្មប្រភេទនេះបានផ្តល់ប្រាក់ចំណេញដ៏ច្រើនសម្បើមសម្រាប់ម្ចាស់អាជីវកម្មទាំងនោះ។ អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុទាំងនោះបានរីកដុះដាល់ ទូទាំងផ្ទៃប្រទេស ដែលគម្រោងទាំងនោះអាចនឹងផ្តល់ផលប៉ះពាលប្រសិនបើអាជីវកម្មទាំងនោះប្រកបដោយគ្មានអាជ្ញាប័ណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតត្រឹមត្រូវ។

៣.១.២.១.ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុលើដីគ្មានអត្តសញ្ញាណកម្មច្បាស់លាស់

បញ្ហាប្រឈមមួយក្នុងចំណោមបញ្ហាប្រឈមដទៃផ្សេងទៀត ជុំវិញការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដោយគ្មានការអនុញ្ញាតនោះគឺ ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុលើដីដែលគ្មានអត្តសញ្ញាណកម្មច្បាស់លាស់។ ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលមានប្រភេទប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលពុំមានអត្តសញ្ញាណកម្មច្បាស់លាស់ ប្រឈមនឹងហានិភ័យយ៉ាងខ្លាំងសម្រាប់ អ្នកទិញ ព្រោះថាដីប្រភេទនេះបង្ហាញពីសញ្ញាណនៃវិវាទ។

ប្រភេទប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមួយចំនួន ពុំបានកំណត់ច្បាស់ពីអត្តសញ្ញាណកម្មក្បាលដីពិតប្រាកដនោះទេ ពោលគឺ ការវាស់វែង ការកំណត់ព្រំដី និងអត្តសញ្ញាណរបស់ម្ចាស់ដីពុំមានភាពច្បាស់លាស់គួរឲ្យទុកចិត្តបាននោះឡើយ។[74] ដីដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិពុំរឹងមាំអ្នកទិញអាចប្រឈមនឹង ការរឹបអូសពីរដ្ឋប្រសិនបើដីចំណែកណានោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ ឬសកម្មភាពនៃបណ្តឹងក្នុងករណីដែលដីជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភាគីដទៃណាមួយ។[75] ប្រសិនបើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍដែលគ្មានការអនុញ្ញាត លើដីដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិប្រភេទទាំងនោះ អ្នកទិញទាំងភាគច្រើនក៏អាចនឹងមានវាសនាពុះខុសពីអ្នកទិញដីដែលមានប្លង់ទន់ដែរ។ ក្រោយការសង្កេតពីតថៈភាពទាំងនេះ អ្នកជំនាញ បានលើកឡើងថា ខ្លួនពុំគាំទ្រ ដែលអនុញ្ញាតឱ្យមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមសាលាខណ្ឌ លើគម្រោងអភិវឌ្ឍនោះទេ ព្រោះមិនប្រាកដថា វាសមស្របទៅនឹងផ្លូវច្បាប់ ទោះបីជាឥឡូវនេះមិនទាន់មានបញ្ហា ក៏ប៉ុន្តែនូវលោកនៅតែបារម្ភថា ៥ឆ្នាំក្រោយប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនធំ ដែលមួយជីវិតរស់នៅលើដីដែលគ្មានប្លង់កម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវ។[76]

---

[74] ប៉ាត់ សុខ (ប្រធាននាយកដ្ឋានអភិរក្ស សុរិយោដី), បទសម្ភាសន៍ដោយវិទ្យុសារិកា, http://sarikafm.com/audio/LIA/160 331-vod-LIA. mp3 (ចូលទស្សនា ២៨ មិថុនា ២០២០)

[75] ដដែល។

[76] គីម ហ៊ាង (អតីតប្រធានសមាគមន៍អ្នកវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ), បទសម្ភាសន៍ដោយផុសញ៉ូ, https://postnews.com.kh/business/329 (ចូលទស្សនា ២៨ មិថុនា ២០២០)

៣.១.២.២. ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុលើដីជាប់បំណុល

ដីដែលត្រូវយកមកអភិវឌ្ឍតាមរយៈអ្នកអភិវឌ្ឍដែលមានអាជ្ញាបណ្ណត្រូវឆ្លងកាត់ការដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណជាមុនសិន។[77] រាល់ការដាក់ពាក្យស្នើសុំទាំងអស់តម្រូវឲ្យមានភ្ជាប់ទៅជាមួយនូវសំណុំឯកសារអប្បបរមាមួយចំនួន ហើយនៅក្នុងសំណុំឯកសារអប្បបរមាតម្រូវឲ្យមានជាពិសេសនោះគឺ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនៃដីដែលកំពុងធ្វើការអភិវឌ្ឍ។[78] ប្រសិនបើដីដែលត្រូវយកមកអភិវឌ្ឍមានជាប់បំណុល នោះអ្នកត្រួតពិនិត្យ[79]អាចមើលឃើញយ៉ាងច្បាស់ថាពីបំណុលលើដីនោះ។ មូលហេតុដែលបណ្ដាលឲ្យអ្នកត្រួតពិនិត្យអាចដឹង គឺរាល់បំណុលដែលដែលកូនបំណុលបានដាក់ធានាលើដី ត្រូវបានកត់ត្រាចូលទៅក្នុង វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ។[80] ក្រោយពីដឹងថាបំណុលលើដីអភិវឌ្ឍមានចំនួនប៉ុន្មានហើយ អ្នកត្រួតពិនិត្យ អាចនឹងសម្រាចថាផ្ដល់ឬមិនផ្ដល់អាជ្ញាបណ្ណក្នុង រយៈពេល៣០ថ្ងៃ។[81] អាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាត ដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចផ្ដល់ឲ្យ អ្នកអភិវឌ្ឍជាសញ្ញាណដែលបង្ហាញពីការសិក្សាលើទន់ហិរញ្ញវត្ថុរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ។[82] ផ្ទុយទៅប្រសិនបើ ម្ចាស់គម្រោងគ្មានអាជ្ញាបណ្ណនោះប្រាកដណាស់ថាគម្រោងទាំងនោះពុំបានសិក្សាពីទន់ហិរញ្ញវត្ថុដែលម្ចាស់គម្រោងមាននោះទេ។ ដូច្នោះហើយទ្រព្យអកម្ម(បំណុល) អាចត្រូវបានលាក់បាំងពីសំណាក់ម្ចាស់គម្រោងគ្មានអាជ្ញាបណ្ណទាំងនោះ។

៣.១.២.៣. ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដោយពុំបានសិក្សាប្លង់សរុប

គ្រប់គម្រោងអភិវឌ្ឍបានរៀបចំប្លង់សរុបយ៉ាងល្អិតល្អន់ ដើម្បីទទួលបានការអនុញ្ញាតពីសំណាក់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីអនុវត្តគម្រោង។[83] ក៏ប៉ុន្តែប្លង់សរុបគ្រាន់តែគំនូសបង្ហាញពីលក្ខណៈបច្ចេកទេសតែប៉ុន្នោះ សម្រាប់ការអនុវត្តជាក់ស្ដែងវាតម្រូវឲ្យមានការត្រួតពិនិត្យពីសំណាក់អ្នកជំនាញ។ បើទោះបីជាការអនុវត្តរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍគម្រោងមានការធ្វេសប្រហែសបណ្ដាលឲ្យគម្រោងមានលក្ខណៈពុំប្រក្រតីយ៉ាងណា ក៏គម្រោងទាំងនោះមានអ្នកត្រួតពិនិត្យផ្នែកបច្ចេកទេសពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច និងជំនាញ ដើម្បីត្រួតពិនិត្យ ក្រោយពេលដែលគម្រោងទាំងនោះត្រូវបានបញ្ចប់ជាស្ថាពរ។ រីឯគម្រោងដែលគ្មានអាជ្ញាបណ្ណ នោះនឹងពុំមានការគ្រប់គ្រង និងត្រួតពិនិត្យច្បាស់លាស់ឡើយ។ ប្រការដែលគ្មានការគ្រប់គ្រងនឹងត្រួតពិនិត្យ ច្បាស់លាស់ អាចជាហេតុដែល

---

[77] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១០ និងប្រការ១១។

[78] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១០និងប្រការ១១។

[79] ក្រសួង ឬមន្ទីរដែលពិនិត្យលើសំណុំឯកសារស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។

[80] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពី នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្រក្យទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខ៣០កយដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ១១៦។

[81] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១២។

[82] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១២។

[83] ប្រកាសស្ដីពីការអភិវឌ្ឍដី, លេខ០៨៧ដ.ន.ស ប្រក/នីក, ១១ ឧសភា ២០១៨, ប្រការ១១។

បណ្តាលឲ្យមានការធ្វេសប្រហែស ឬខ្វីខ្វាពុំយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការអនុវត្តគម្រោង។

៣.១.២. ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុផ្ទុយពីប្រយោជន៍សាធារណៈ

ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ជាយន្តការមួយក្នុងការរុញច្រានសេដ្ឋកិច្ចឲ្យកាន់តែប្រសើរឡើង។ តំបន់ណាដែលមានការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដីនៅតំបន់នោះនឹងឡើងថ្លៃយ៉ាងសម្បើម។ ក៏ប៉ុន្តែ គ្រប់គម្រោងអភិវឌ្ឍទាំងអស់បានផ្តោតការយកចិត្តទុកដាក់លើតម្រូវការអតិថិជនរបស់ខ្លួនជាចម្បង។ ដោយសារហេតុនេះហើយទើប អ្នកអភិវឌ្ឍ សម្រេចចិត្តស្ថាបនាគម្រោងដែលប្រាសចាកពីប្រយោជន៍សាធារណៈ។ ប្រយោជន៍សាធារណៈជាចម្បងសម្រាប់សាធារណៈជនដែលរស់នៅក្នុងតំបន់អភិវឌ្ឍរួមមាន ប្រព័ន្ធលូមេ ប្រព័ន្ធទឹកភ្លើងមេ និងជាពិសេសនោះគឺប្រព័ន្ធផ្លូវ។

ប្រព័ន្ធលូរមេ របស់គម្រោងអភិវឌ្ឍជាប្រព័ន្ធលូរដែលមានផ្លូវរុំដោះទឹកចេញយ៉ាងល្អប្រសើរបំផុត។ ប្រព័ន្ធលូរមេដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបានស្ថាបនាឡើងសម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងគម្រោងបានក្លាយទៅជាប្រព័ន្ធលូរឯកជន។ ប្រព័ន្ធលូរឯកជនទាំងនោះពុំបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈទេ ដែលសូម្បីតែប្រជាពលរដ្ឋនៅក្នុងតំបន់នោះស្នើរសុំប្រើប្រាស់ផ្លូវបញ្ចេញទឹកកខ្វក់ពីគម្រោងក៏អ្នកអភិវឌ្ឍពុំអើពើដែរ។ លើសពីនេះទៀត ប្រព័ន្ធទឹកភ្លើងមេ នៅក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍមួយចំនួនក៏បានបង្ហាញពីការអនុវត្តគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុផ្ទុយពីប្រយោជន៍សាធារណៈផងដែរ។ ប្រព័ន្ធទឹកស្អាតមេ និងប្រព័ន្ធអគ្គីសនីមេ ត្រូវការចំណាយច្រើនណាស់ដើម្បីតភ្ជាប់បណ្តាញទាំងនោះមកប្រើប្រាស់។ គម្រោងខ្លះក្រោយពីបានសាងសង់ អ្នកអភិវឌ្ឍបានតភ្ជាប់បណ្តាញ ទឹកស្អាត និងអគ្គីសនី បានយ៉ាងម៉ត់ចត់ទៅតាមលក្ខណៈបច្ចេកទេសមកគម្រោងរបស់ខ្លួន។ ក៏ប៉ុន្តែនៅពេលដែលប្រជាពលរដ្ឋស្នើរសុំអាស្រ័យ ប្រព័ន្ធបំពង់មេផ្គត់ផ្គង់ទឹកស្អាត និងបង្គោលភ្លើង ពីអ្នកអភិវឌ្ឍ អ្នកអភិវឌ្ឍបានបដិសេធ។ មូលហេតុដ៏ចម្បងដែលបណ្តាលឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍពុំព្រមឲ្យអាស្រ័យ នោះគឺទំហំអង្កត់ផ្ចិតបំពង់មេផ្គត់ផ្គង់ទឹកស្អាត និងទំហំអង្កត់ផ្ចិតនៃបណ្តាញអគ្គីសនីមេ មានកម្រិតត្រឹមការផ្គត់ផ្គង់ប្រើប្រាស់ក្នុងគម្រោងតែប៉ុណ្ណោះ។តថៈភាពមួយទៀតដែលពុំអាចទទួលយកបានសម្រាប់សាធារណៈជន ជុំវិញគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនោះគឺ ផ្លូវឯកជនរបស់គម្រោង។ ភាគច្រើននៃគម្រោងដែលបានអភិវឌ្ឍរមែងតម្កល់ផ្លូវក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍជាផ្លូវឯកជន។ ប្រយោជន៍សាធារណៈជាច្រើនបានបាត់បង់ប្រសិនបើ ការតម្កល់នោះធ្វើឡើងសឹងតែគ្រប់គម្រោងអភិវឌ្ឍ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើ ម្ចាស់គម្រោងទាំងនោះបើកទូលាយឲ្យសាធារណៈជនប្រើប្រាស់ផ្លូវទាំងនោះ ភាគកកស្ទះនៅលើផ្លូវសាធារណៈ អាចនឹងត្រូវបានកាត់បន្ថយ។

៣.១.៣.បញ្ហាប្រឈមនៃការរីករាតត្បាតជំងឺកូវីត១៩

នៅចុងឆ្នាំ២០១៩និងដើមឆ្នាំ២០២០នេះមានប្រភេទជំងឺមួយដែលរាតត្បាតនៅទូទាំងពិភពលោកជាប្រភេទជំងឺកាចសាហាវដែលបង្កឡើងដោយវីរុសម៉្យាងឈ្មោះ កូវីត១៩។ ជំងឺរាតត្បាត នេះឆ្លងមកមនុស្សតាមរយៈ

ខ្យល់ដង្ហើមដោយការក្អក ឬកណ្ដាស់, ទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ជិតស្និទ្ធដោយការប៉ះពាល់ ឬចាប់ដៃ, ការប៉ះពាល់លើវត្ថុណាមួយ ឬផ្ទៃណាមួយដែលមានផ្ទុកវីរុសលើវា បន្ទាប់មកប៉ះមាត់ ច្រមុះ ឬភ្នែក, ក្នុងករណីដែលកម្រប៉ះពាល់នឹងលាមក។[84] ការរីករាតត្បាតនៃជំងឺនេះបានធ្វើឲ្យប៉ះពាល់អាយុជីវិតមនុស្សប្រមាណ ៨២២ពាន់នាក់ ទូទាំងសាកលលោក។ ស្របគ្នាជាមួយនឹងផលប៉ះពាល់ដល់សុខមាលភាព និងអាយុជីវិតរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៃបណ្ដាប្រទេសដែលមានការរីករាត្បាតនៃជំងឺនេះ ជំងឺនេះក៏បានផ្ដល់ផលប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងដល់សេដ្ឋកិច្ចពិភពលោកផងដែរ។[85]

ទទឹមគ្នានឹងសាកលលោកដែលកំពុងរងផលប៉ះពាលពីជំងឺរីករាតត្បាត នេះប្រទេសកម្ពុជាក៏បានទទួលរងផលប៉ះពាលផងដែរ។ ជាភ័ពសំណាងណាស់ដែលពលរដ្ឋកម្ពុជាពុំទាន់មានអ្នកស្លាប់ដោយសារជំងឺរាតត្បាតនេះ។[86] នៅមុនការផ្ទុះមេរោគកូរ៉ូណាថ្មី ធនាគារពិភពលោកបានព្យាករណ៍ថា កំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជានឹងធ្លាក់ចុះពី ៧% នៅឆ្នាំ២០១៩ មកនៅត្រឹម ៦,៨% នៅឆ្នាំ២០២០ និងឆ្នាំ២០២១ ខាងមុខ។[87] តែពេលនេះមន្ត្រីជាន់ខ្ពស់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចរបស់ រដ្ឋាភិបាលធ្វើការប៉ាន់ប្រមាណថា សេដ្ឋកិច្ចប្រទេសកម្ពុជាអាចធ្លាក់ចុះមកត្រឹម៦,១%នៅឆ្នាំ២០២០នេះ។[88] មូលហេតុនៃការចុះថមថយនេះ អាចបណ្ដាលមកពីវិស័យស្នូលធំៗរបស់កម្ពុជារងផលប៉ះពាល់។ បើយើងក្រឡេកទៅមើលទិដ្ឋភាពសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជាវិញ នាយកាលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះមានការរីកធំធាត់យ៉ាងខ្លាំង។ វិស័យស្នូលដែលកម្ពុជាពឹងផ្អែកមានចំនួន៤ធំៗនោះគឺៈ វិស័យទេសចរណ៍, វិស័យកសិកម្ម, វិស័យឧស្សាហកម្ម ,វិស័យសំណង់និង អចលនទ្រព្យ។[89] ដោយសារការរីករាតត្បាតនៃជំងឺនេះទូទាំងពិភពលោក បានធ្វើឲ្យកម្ពុជាអាចនឹងទទួលបានប្រភពចំណូលតែពី វិស័យកសិកម្មតែប៉ុណ្ណោះ។

[84] Washington state department of health, "វីរុសកូរ៉ូណាប្រភេទថ្មី" https://www.sn ohd.org/Document Center/View/3211/Novel Coronaus Fact-Sheet_01-24-20_KM?bidId=(ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។

[85] World economic forum, " The economic effects of COVID-19 around the world" https://www.weforum .org/agenda/2020/02/corona virus-economic-effects-global-economy-trade-travel/ (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។

[86] ក្រសួងសុខាភិបាល, " បច្ចុប្បន្នភាពនៃជំងឺកូរ៉ូណាថ្មី COVID-19 នៅប្រទេសកម្ពុជា" http://www.cdcmo h.gov.kh/479-update-on-covid-19 (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី២០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០)។

[87] វីអូអេ, "ផលប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ចពេលនេះអាចនាំឲ្យផ្ទុះការតវ៉ា បើមានការអូសបន្លាយដោយមិនមានដំណោះស្រាយ" https://khmer.voanews .com/a/analysts-failure-to-mitigate-impact-from-covid-19-eba-partial-suspension-could-result-in-protests/5298 221.html(ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។

[88] ដដែល។

[89] ខេមបូណូមីស, " វិស័យសំខាន់ៗ៤ដែលធ្វើឲ្យកម្ពុជាក្លាយជាកូនខ្លាសេដ្ឋកិច្ចក្នុងតំបន់" https://cambonomist .com/news/cambodia-new-tiger-economy/ (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។

វិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា មានប្រភពទន់វិនិយោគមកកម្ពុជាប្រមាណ៩,០០០លានដុល្លា អាមេរិចនៅឆ្នាំ២០១៩។[90] មូលហេតុនៃកំណើនទំហំទន់វិនិយោគ គឺដោយសារតែមានគម្រោងអភិវឌ្ឍដីជាច្រើនរួមមាន អគារពាណិជ្ជកម្ម គម្រោងសាងសង់ផ្សារទំនើប អគារការិយាល័យ សំណង់អគារស្នាក់នៅរួមខ្ពស់ៗ សំណង់លំនៅដ្ឋានជាលក្ខណៈបុរី សំណង់អគាររោងចក្រឧស្សាហកម្ម និងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស។[91] ការអភិវឌ្ឍអចលវត្ថុទាំងនោះត្រូវបានរាំងស្ទះ ឬត្រូវបានផ្អាកទាងស្រុង។ មូលហេតុនោះបណ្តាលមកពី វត្ថុធាតុដើមនឹងកម្លាំងពលកម្មជំនាញតម្រូវឲ្យមានការនាំចូល។ ម្យ៉ាងវិញទៀតដោយសារតែកំណើនសេដ្ឋកិច្ចមានការធ្លាក់ចុះធ្វើឲ្យអ្នកទិញអចលនវត្ថុពីគម្រោងពុំមានលទ្ធភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការបង់រំលោះផ្ទះដែលខ្លួនបានទិញ។រីឯគម្រោងដែលស្ថិតក្នុងតំណាកកាលប្រកាសលក់ ពុំមានអ្នកកក់ និងទិញនោះទេ។ ដូច្នោះហើយអ្នកអភិវឌ្ឍអាចនឹងប្រឈមបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ច និងជួបវិបត្តិពុំអាចអនុវត្តគម្រោងរបស់ខ្លួនឲ្យបានចប់ជាស្ថាពរ។

៣.២. ដំណោះស្រាយលើបញ្ហាប្រឈមលើគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

៣.២.១. ការត្រួតពិនិត្យអាជ្ញាបណ្ណលើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ

ការអភិវឌ្ឍដែលគ្មានអាជ្ញាប័ណ្ណ បានផ្តល់ផលប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងសម្រាប់សង្គម។ ការត្រួតពិនិត្យរបស់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន លើភាពស្របច្បាប់នៃគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនៅតាមមូលដ្ឋានគឺជារឿងចាំបាច់បំផុត។ ដើម្បីទប់ស្កាត់ គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដោយគ្មានការគ្រប់គ្រងច្បាស់លាស់ រដ្ឋបាលខេត្ត គួរចេញសេចក្តីជូនដំណឹងទៅមន្ត្រីថ្នាក់ក្រោមដូចជា អភិបាលក្រុង ស្រុក មេឃុំ ចៅសង្កាត់ រារាំងគម្រោងអភិវឌ្ឍទាំងនោះ ។ ជាក់ស្តែង ខេត្តកណ្តាល ដែលជាខេត្តកំពុងមានការអភិវឌ្ឍ និងមានភាពរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងលើផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ជាពិសេសវិស័យដីធ្លី។ ជាមួយគ្នានឹងដំណើរការនៃការលូតលាស់យ៉ាងប្រសើរនេះ ខេត្តកណ្តាលក៏ប្រឈមបញ្ហាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ជុំវិញការធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចនលវត្ថុដោយគ្មានការអនុញ្ញាតត្រឹមត្រូវផងដែរ។

បញ្ហាប្រឈមដែលបានកើតមានដោយសារអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចនលវត្ថុដោយគ្មានការអនុញ្ញាតត្រឹមត្រូវ រួមមាន៤ចំណុច។ ទី១ ការអភិវឌ្ឍអចនលវត្ថុសម្រាប់លក់ ទាំងពុំបានកាត់ឈ្មោះ និងមិនបានធ្វើប្លង់បំបែកក្បាលដី ជូនអ្នកទិញ។ ទី២ ការអភិវឌ្ឍអចនលវត្ថុដោយមិនមានប្លង់កម្មសិទ្ធិខ្លួនឯងត្រឹមត្រូវ ។ ទី៣ ការអភិវឌ្ឍអចនលវត្ថុ ដោយពុំបានសុំការអនុញ្ញាតសាងសង់ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និងអង្គភាពពាក់ព័ន្ធ។ ទី៤ ការអភិវឌ្ឍអចនលវត្ថុ ដែលមិនគោរពតាមប្លង់គោល ផែនការប្រើប្រាស់ដី និងបទបញ្ញត្តិនគរូបនីយកម្មឲ្យបានត្រឹមត្រូវ។[92]

[90] ខេមបូណូមីស, "ទុនវិនិយោគវិស័យសំណង់កម្ពុជាឆ្នាំ២០១៩ មានជាង៩ពាន់លានដុល្លារ កើន ៧៨%" https://cambonomist.com/news/cambodia-construction-capital-investment-2019/(ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។

[91] ដដែល។

[92] កោះសន្តិភាព,"អាជ្ញាធរខេត្តព្រមានពីការពុះដីឡូត៍លក់បែបអនាធិបតេយ្យ" https://kohsante.tml (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០)

ដើម្បីពង្រឹងគុណភាពនៃ ការប្រើប្រាស់ គ្រប់គ្រងដីធ្លី និងសំណង់ប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាព សុវត្ថិភាព រដ្ឋបាលថ្នាក់ខេត្តបានធ្វើការចង្អុលបង្ហាញតាមរយៈសេចក្តីជូនដំណឹងទៅកាន់មន្ត្រីក្រោមបង្គាប់របស់ខ្លួន។ អាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធត្រូវចាត់វិធានការណ៍ទប់ស្កាត់ឲ្យបានល្អ និងរាយការណ៍បទល្មើសជាក់ស្តែងឲ្យបានទាន់ពេលវេលាលើ៣ចំណុច។ទី១ ត្រូវសុំច្បាប់អនុញ្ញាតជាមុនសិនមុននឹងសាងសង់ ឬពុះដីឡូត៍របស់ខ្លួនដើម្បីលក់ឬដោះដូរ។ ទី២ ដាច់ខាតបិទផ្សាយ ឬដាក់តាំងបង្ហាញឲ្យបានច្បាស់លាស់ នៅនឹងទីតាំងដី ទីតាំងផ្ទះជាក់ស្តែង និងនៅការិយាល័យលក់ដី ឬការដ្ឋាននោះ នូវឯកសារស្របច្បាប់ ដែលបានអនុញ្ញាត្តឲ្យពុះដីឡូត៍លក់ ឬសាងសង់។ និង ទី៣ ត្រូវប្រគល់ជូនអតិថិជននូវឯកសារបញ្ជាក់ចំលងពីច្បាប់ដើម នៃលិខិតអនុញ្ញាត្តស្របច្បាប់ពីអង្គភាពទទួលខុសត្រូវលើការពុះដីឡូត៍លក់ និងសាងសង់លើដី ឬដីផ្ទះនោះ ដូចជា អាជ្ញាប័ណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាត្តស្របច្បាប់ និងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធដីធ្លី ព្រមទាំងលិខិតស្នាមឬឯកសារពាក់ព័ន្ធចាំបាច់

៣.២.២.ត្រួតពិនិត្យលើគម្រោងអភិវឌ្ឍដែលទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណ

ក្រោយពីទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុហើយ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវមានកាតព្វកិច្ចអនុវត្តគម្រោងឲ្យបានច្បាស់លាស់ទៅតាមគម្រោងប្លង់សរុប។ ដើម្បីឲ្យប្រាកដថាអ្នកអភិវឌ្ឍបាន អនុវត្តគម្រោង និងពុំប្រឈមនឹងវិបត្តហិរញ្ញវត្ថុទេនោះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានភារកិច្ចក្នុងការត្រួតពិនិត្យ។ ដោយការត្រួតពិនិត្យរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈរបាយការណ៍។

ក្នុងការអនុវត្តគម្រោង អ្នកអភិវឌ្ឍ មានកាតព្វកិច្ច ធ្វើរបាយការណ៍ប្រចាំខែស្តីពីអវឌ្ឍនភាពនៃការសាងសង់ និងរបាយការណ៍ប្រចាំត្រីមាសស្តីពីវំហូរសាច់ប្រាក់របស់អ្នកអភិវឌ្ឍ។[93] របាយការណ៍ប្រចាំខែស្តីពីវឌ្ឍនភាពនៃការសាងសង់ ជារបាយការណ៍ដែលអ្នកអភិវឌ្ឍប្រភេទី២ បង្ហាញពី ប្រវត្តិនៃលំហូរសាច់ និងការលក់ទិញរបស់គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិ។[94] របាយការណ៍ប្រចាំត្រីមាសស្តីពីលំហូរសាច់ប្រាក់របស់អ្នកអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិ។[95] សម្រាប់អ្នកអភិវឌ្ឍដីឡូត៍ ក៏មានកាតព្វកិច្ចត្រូវធ្វើរបាយការណ៍ប្រចាំត្រីមាសនេះផងដែរ។[96] របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុប្រចាំឆ្នាំដែលអ្នកអភិវឌ្ឍមានកាតព្វកិច្ចត្រូវផ្តល់ឲ្យប្រសួងឬមន្ទីរក្នុងរយៈពេល៣ខែគិតចាប់ពីថ្ងៃបិទកាលបរិច្ឆេទ នៃឆ្នាំហិរញ្ញវត្ថុនីមួយៗ។[97] ក្រោយពីគម្រោងនៃការសាងសង់លំនៅឋាន ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានបញ្ចប់នោះ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវធ្វើរបាយការណ៍ស្តីពីការបញ្ចប់

[93] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៣៥។
[94] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៣៥។
[95] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៣៥។
[96] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៣៥។
[97] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៣៦។

គម្រោង និងរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុមកក្រសួង ឬមន្ទីរសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។[98] បន្ទាប់ពីការបញ្ចប់គម្រោងនោះក្រសួង ឬមន្ទីរ និងចាត់មន្ត្រីជំនាញឲ្យមកចុះត្រួតពិនិត្យជាក់ស្តែងដល់ទីតាំងអភិវឌ្ឍដោយផ្ទាល់។[99]

ថ្វីត្បិតតែនៅតថៈភាពច្បាប់បានកំណត់ឲ្យមានការត្រួតពិនិត្យយ៉ាងដូច្នោះមែន ក៏ប៉ុន្តែនៅ ការអនុវត្តទើបជាកត្តាលិករជម្រុញឲ្យការអភិវឌ្ឍមាន គុណភាព និងសុវត្ថិភាពសម្រាប់ពលរដ្ឋដែលជាអ្នកទិញ។ បន្ថែមលើសពីនេះទៀតក្រោយពេលដែលគម្រោងចប់សព្វគ្រប់ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច គួរជម្រុញឲ្យមានយន្តការនៃការគ្រប់គ្រង់ ចំណែករួម របស់គម្រោងអភិវឌ្ឍនោះ។

៣.២.៣. គោលនយោបាយលើបញ្ហាការរីករាតត្បាតជំងឺកូវីត១៩

ដើម្បីគ្រប់គ្រងស្ថានការណ៍នៃការរីករាតត្បាតជំងឺកូវីត១៩ ប្រទេសជាច្រើនក្នុងសកលលោក បានរាំងខ្ទប់ការធ្វើដំណើរ និងនាំចូលផលិតផលប្រើប្រាស់ក្រៅពីចំណីអាហារ។[100] ប្រការទាំងនេះបានធ្វើឲ្យសេដ្ឋកិច្ចសកលមានការធ្លាក់ចុះជាលំដាប់។[101] ការធ្លាក់ចុះទាំងនោះក៏ផ្តល់ផលប៉ះពាល់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចរបស់កម្ពុជាផងដែរ។[102] ផលប៉ះពាលមួយក្នុងចំណោមផលប៉ះពាលដដែលផ្សេងទៀតគឺ ផលប៉ះពាល់លើវិស័យសំណង់ និងអចលនវត្ថុ។[103]

៣.២.៣.១. ការផ្អាកការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណ

យន្តការនៃការគ្រប់គ្រងគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាស្ថិតក្រោមការសម្រេចរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ បញ្ហាប្រឈមនៃការរីករាតត្បាតជំងឺកូវីត១៩បានធ្វើឲ្យគម្រោងអភិវឌ្ឍមួយចំនួនប្រឈមនឹងវិបត្តិ។ ដើម្បីឲ្យមានលំនឹងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជា បច្ចុប្បន្នក្រសួងមានការរឹតត្បិតការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណសម្រាប់អ្នកដែលមាន បំណងចង់អភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។ ក៏ប៉ុន្តែការផ្តល់អាជ្ញាប័ណ្ណពុំគួរមានការរឹតត្បិតនោះទេក៏ព្រោះតែលំនឹងនៃសេដ្ឋកិច្ច វាអាស្រ័យទៅនឹងទំហំនៃការចំណាយរបស់ពលរដ្ឋ។ បន្ថែមលើសពីនេះទៀត ការផ្តលអាជ្ញាបណ្ណសម្រាប់អ្នកអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ ពុំត្រូវផ្អាកឡើយ។ មូលហេតុដែលពុំត្រូវផ្អាកនោះ គឺទីផ្សានៃគម្រោងទាំងនោះភាគច្រើនជាអតិថិជនបរទេស។

---

[98] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៣៧។

[99] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៣៨។

[100] BUSINESS INSIDER, " *Our ongoing list of how countries are reopening, and which ones remain under lockdown* " https://www.businessinsider.com/ countries-on-lockdown-coronavirus-italy-2020-3 (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី២០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០)

[101] The World Bank, " The Global Economic Outlook During the COVID-19 Pandemic: A Changed World" https://www.worldbank.org/en/news/feature/2020/06/08/the-global-economic-outlook-during-the-covid-19-pandemic-a-changed-world (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី២០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០)

[102] The World Bank, " Cambodia in the Time of COVID-19: Economic Update, May 2020" https://www.worldbank.org/en/country/cambodia/publicdia-in-the-time-of-covid-19-coronavirus-economic-update-may-2020 (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី២០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០)

[103] ដដែល។

៣.២.៣.២. គោលនយោបាយក្នុងអនុគ្រោះសម្រាប់អ្នកទិញ

គោលនយោបាយក្នុងការអនុគ្រោះសម្រាប់ពលរដ្ឋដែលជាអ្នកទិញក្នុងរយៈកាលនៃការរីករាតត្បាតជំងឺរលាកផ្លូវដង្ហើមធ្ងន់ធ្ងរCOVID-19 ត្រូវបានរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាគិតគូរយ៉ាងម៉ត់ចត់បំផុត។ ក្នុងការអនុវត្តវិធានការបន្ទាន់នានាសំដៅកាត់បន្ថយឥទ្ធិពល នៃការរីករាលដាលនៃជំងឺរលាកផ្លូវដង្ហើមធ្ងន់ធ្ងរCOVID-19 មកលើសង្គម បានធ្វើឲ្យសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាប្រឈមនឹងវិបាត់មួយចំនួន។ វិបត្តិដែលពលរដ្ឋជួបប្រទះនោះគឺ អ្នកប្រកបរបរទទួលទានពុំសូវឬលក់ ទំនិញ សេវាពុំបានដូចមុន។ រីឯកម្មករ-និយោជិត ទទួលរងនូវការព្យួរការងាររយៈពេលខ្លីឬបាត់បង់ការងារ។ មូលហេតុនេះហើយដែលជម្រុញឲ្យមានការលំបាកក្នុងការបង់រំលស់ថ្លៃផ្ទះ ឬជាប់បំណុលធនាគារ ជាមួយបណ្ដាលក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។ ឆ្លើយតបនឹងបញ្ហានេះ រាជរដ្ឋាភិបាលតមរយៈក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ បានចេញសេចក្ដីអំពាវនាវដល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។[104] ដែលសេចក្ដីអំពាវនាវនោះស្នើរឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍពិនិត្យលទ្ធភាព បន្ធូរបន្ថយលើការបង់ប្រាក់ចំពោះការទិញលំនៅឋានរបស់កម្មករ និងនិយោជិកណាដែលទទួលរងផលប៉ះពាល់។[105] រួមនឹងការដែល រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា សម្រេចធ្វើការបញ្ចុះថ្លៃផ្ទះក្នុងកម្រិតសមស្រប ហើយផ្ដល់ការលើកលែងពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ (លំនៅឋានគ្រប់ប្រភេទ) ដែលមានតម្លៃស្មើ ឬ ទាបជាង ៧០.០០០ (ប្រាំពីរម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិកក្នុងរយៈពេល០១ឆ្នាំ។[106]

[104] សេចក្ដីអំពាវនាវរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, លេខ០០១ សហវ, ០៩ មីនា ២០២០។
[105] សេចក្ដីអំពាវនាវរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, លេខ០០១ សហវ, ០៩ មីនា ២០២០។
[106] សេចក្ដីអំពាវនាវរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, លេខ០០១ សហវ, ០៩ មីនា ២០២០។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ការផ្តលនូវលក្ខខណ្ឌអនុគ្រោះផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចសម្រាប់អ្នកអភិវឌ្ឍ ជាមធ្យោបាយដ៏ប្រសើរមួយក្នុងការទាក់ទាញឲ្យអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុទាំងអស់ ស្នើរសុំការអនុញ្ញាតមុននឹងធ្វើអាជីវកម្ម។ ការផ្តល់ការអនុគ្រោះនេះបានធ្វើឲ្យវិនិយោគទុន និងពាណិជ្ជករ មកបណ្តាក់ទុនលើគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀត ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុក៏បានចូលរួមចំណែកអភិវឌ្ឍប្រទេស តាមរយៈការបង់ពន្ធរបស់ខ្លួន និងចូលរួមក្នុងការរៀបចំអភិវឌ្ឍក្រុងឱ្យមានអគារប្រណីតៗមានសោភណ្ឌ័ភាពល្អ រឹងមាំ និងផ្តល់សុខមាលភាពក្នុងការរស់នៅឱ្យប្រជាពលរដ្ឋតាមរយៈគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន របស់ខ្លួនជាពិសេសគឺជួយទាក់ទាញការវិនិយោគពីបរទេស ក៏ដូចជាជួយឱ្យប្រទេសអាចប្រកួតជែងផ្នែកអចលនវត្ថុជាមួយ នឹងប្រទេសដទៃទៀតដែល។

បើទោះបីជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចបានអនុគ្រោះផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចសម្រាប់អ្នកអភិវឌ្ឍ ក៏ប៉ុន្តែការបង្កើត និងរឹតបន្តឹងការអនុវត្តច្បាប់ទើបជាកត្តាជម្រុញឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍមកស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ។ បច្ចុប្បន្ននេះរដ្ឋាភិបាល បានដាក់ចេញនូវអនុក្រឹត្យ ប្រកាស សារាចរ ជាច្រើនក្នុងការគ្រប់គ្រង អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដើម្បីជំរុញឱ្យការអនុវត្តមានប្រសិទ្ធភាពនិងឆាប់រហ័ស ។ ដូច្នេះ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ត្រូវតែធ្វើអាជីវកម្មតាមច្បាប់ដើម្បីជាផលប្រយោជន៍ ផ្ទាល់ដល់អ្នកអភិវឌ្ឍ។

ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយយើងសង្កេតឃើញថាមានផលវិបាកមួយចំនួន ដែលកើតមានលើវិស័យនេះ ដែលរួមមាន ដូចជានៅមាន អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុមួយចំនួនពុំមានអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវ ដោយសារការគេចវេសពីការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ។ ការស្វែងរកព័ត៌មានអំពីអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មរបស់ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅនូវពុំទាន់មានលក្ខណៈងាយស្រួលនៅឡើយ។ ចំពោះបែបបទនៃការស្នើសុំលិខិតសាងសង់នៅមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ។ អ្នកប្រើប្រាស់លំនៅដ្ឋានមួយចំនួនប្រឈមមុខបញ្ហា ទៅលើការសម្រេចចិត្តឆាប់រហ័សក្នុងការទិញលំនៅឋានផងដែរ។

អនុសាសន៍

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចគួរតែបង្កើតប្រពន្ធ័ស្វ័យប្រវត្តិកម្ម(ប្រពន្ធ័អនឡាញ) បង្ហាញព័ត៌មានអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ ដើម្បីបង្កើតភាពងាយស្រួល និងឆាប់រហ័ស ក្នុងការស្វែងរកព័ត៌មានរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលមានអាជ្ញាបណ្ណ។ ប្រព័ន្ធនេះគួរដាក់បញ្ចូលកាតព្វកិច្ចរបស់ក្រុមហ៊ុនក្នុងពេលដំណើរដែលបានតម្រូវពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងការធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពរបស់ក្រុមហ៊ុន ដើម្បីចំនេញវេលា និងថវិការ។ ការបង្កើតនូវប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្មនឹងផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់ការគ្រប់គ្រង ត្រួតពិនិត្យដំណើរការធ្វើអាជីវកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនមួយចំនួនដែលមិនទាន់មានអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវ។

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចគួរតែរៀបចំនីតិវិធីនៃការត្រួតពិនិត្យ និងការសំរេចលើលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឱ្យមានភាពឆាប់រហ័សជាងមុន។ រដ្ឋាភិបាលគួរតែបង្កើនទីផ្សារបន្ថែម ដើម្បីឲ្យទីផ្សារអាជីវកម្មនឹងនរ និងសមស្របតាមការរីកចម្រើននៃវិស័យនេះ។ ទន្ទឹមគ្នានេះដែររដ្ឋាភិបាលគួរតែមានយន្តការទប់ស្កាត់ឲ្យបានតឹងរឹង ចំពោះសំណង់ណាដែលគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងម្ចាស់សំណង់ដែលគ្មានអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវ។ បញ្ឈប់មិនឲ្យសាងសង់ ផាកពិន័យ និងណែនាំឲ្យយល់ពីសារៈប្រយោជន៍ លិខិតអនុញ្ញាតនិងជាពិសេសលើកទឹកចិត្តដល់ ក្រុមហ៊ុនប្រកបអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅដែលមានអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវឲ្យមានទឹកចិត្តធ្វើការ។

ចំពោះ អ្នកប្រើប្រាស់ មុននិងសម្រេចចិត្តទិញអចលនវត្ថុ ពីក្រុមហ៊ុនប្រកបអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុណាមួយ ត្រូវពិនិត្យមើលនូវភាពស្របច្បាប់របស់ក្រុមហ៊ុនឲ្យបានច្បាស់លាស់។ អ្នកទិញគួរ ពិចាណាពីគោលបំណងនៃការទិញនេះដើម្បីទទួលបានផលចំនេញពីការវិនិយោគឬសម្រាប់ការរស់នៅ។ ដូចនេះ ក្រោយពេលស្វែងយល់ពីបំណងរបស់ខ្លួនហើយ អ្នកទិញចាំបាច់ត្រួតពិនិត្យមើលលំនៅឋាននោះ និងភ្នែកហើយអ្នកប្រាស់ប្រើលំនៅឋានត្រូវមានចិត្តអំណត់ដោយមិនគួរប្រញាប់ទិញភ្លាមៗនោះទេ។

ឯកសារយោង

ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ២១ កញ្ញា ១៩៩៣។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០។

អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦ ចុះថ្ងៃទី ១៦ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ១៩៩៧។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩។

គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីលំនៅឋាន, បានទទួលការឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គ, ០៩ ឧសភា ២០១៤។

គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ប្រកាសផ្សាយដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ,១២ ធ្នូ ២០១៧។

សេចក្តីសំរេចស្តីពីការកំណត់បរិបថនៃការពិនិត្យ និងសំរេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ០៥, ០៦ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០០៦។

ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្រក្យទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខ៣០កយដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣។

ប្រកាសស្តីពីការអភិវឌ្ឍដី, លេខ០៨៧ដ.ន.ស ប្រក/នីក, ១១ ឧសភា ២០១៨។

សេចក្តីអំពាវនាវរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ,លេខ០០១ សហវ, ០៩ មីនា ២០២០។

សៀវភៅ

Hap, Phalthy.២០១៨. legal Impact of Land Registration on Real Estate Investment: The Case of Cambodia [ផលប៉ះពាល់គតិយុត្តនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីលើការវិនិយោគអចលនវត្ថុៈ ករណីកម្ពុជា]. KLRI JOURNAL of Law and legislation 8. No.2: ៩៩-១៣២។

ឯកសារជាភាសាខ្មែរដកស្រង់ចេញពីអ៊ីនធឺណិត

កោះសន្តិភាព.(២០១៨). អាជ្ញាធរខេត្តព្រមានពីការពុះដីឡូត៍លក់បែបអនាធិបតេយ្យ. https://kohsantepheapdaily.com.kh/article/617363.html (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០)។

កោះសន្តិភាព.(២០១៨). អ្នកជំនាញ៖ បើមានលទ្ធភាពគួរទិញផ្ទះបង់រំលោះមិនគួរ ទិញឡាន ឬទូរស័ព្ទបង់រំលោះទេ.https:// kohsantepheapdaily.com.kh/article/1087234.html(ចូលទស្សនា ១៦ កក្កដា ២០២០)។

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធ១៖ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ លេខ០៨៩សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២០ ខែមករា ឆ្នាំ២០២០។

ឧបសម្ព័ន្ធ២៖ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី លេខ៣៩អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១។

ឧបសម្ព័ន្ធ៣៖ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ លេខ១២៦អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩។

ឧបសម្ព័ន្ធ៤៖ គោលនយោបាយថ្នាក់ជាតិស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ប្រកាសផ្សាយដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី១២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧។

ឧបសម្ព័ន្ធ៥៖ សេចក្តីអំពាវនាវរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុលេខ ០០១ សហវ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០។

ឧបសម្ព័ន្ធ១
អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអតិថិជនអចលនវត្ថុ លេខ២០៨៩សហវ.ប្រកចុះថ្ងៃទី២០ ខែមករា ឆ្នាំ២០២០

– សម្របសម្រួលជាមួយស្ថាប័នផ្តល់សេវាពាក់ព័ន្ធ ទាំងរដ្ឋ និង ឯកជន សំដៅពន្លឿនដំណើរការ និង ប្រសិទ្ធភាពនៃការងារតភ្ជាប់ ឱ្យទាន់ពេលមុនការបញ្ចប់ការសាងសង់អគារលំនៅឋាន ។

៣. ៣)- ការអនុវត្តជំហានទី ២ នូវការរៀបចំ និង បង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

ក្នុងជំហានបន្ទាប់ រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងពិចារណាបង្កើតនូវ ***«កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»*** ។ យន្តការស្ថាប័នសម្រាប់អនុវត្តវិធានការលើកទឹកចិត្តខាងលើ នឹងត្រូវប្រើប្រាស់សម្រាប់សិក្សា និង រៀបចំកិច្ចការនេះ ឬ ត្រូវប្រគល់ភារកិច្ចជូនគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួងថ្មី ដែលដឹកនាំដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ទៅតាមការជាក់ស្តែង ។ ការសិក្សាលម្អិត ដើម្បីរៀបចំបង្កើតស្ថាប័ននៃកម្មវិធីជាតិលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ នឹងផ្តោតលើរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង និង សមាសធាតុសំខាន់ៗនៃកម្មវិធី ព្រមទាំងគោលការណ៍ជាសារវន្តនានា ដូចខាងក្រោម ÷

ក. កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យចែកចេញជាបួនសមាសធាតុ ដោយផ្តោតទៅលើក្រុមគោលដៅផ្សេងៗគ្នា និង ផ្អែកលើកត្តាចំណូល, ប្រជាសាស្ត្រ, ក្រុមអាយុ និង ជាពិសេសលទ្ធភាពហិរញ្ញវត្ថុ ។ អន្តរាគមន៍ទាំងឡាយរបស់កម្មវិធីនេះ ផ្តោតទាំងលើផ្នែកផ្គត់ផ្គង់, ផ្នែកនិយ័តកម្ម និង ផ្នែកតម្រូវការ ។ ***សមាសធាតុទី១*** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកការផ្គត់ផ្គង់ក្នុងគោលដៅសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដោយប្រើប្រាស់យន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ ឯកជន និង/ ឬ សហគមន៍ ។ ***សមាសធាតុទី២*** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកនិយ័តកម្មតាមរយៈការកំណត់ស្តង់ដារលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ និងការដាក់បញ្ចូលជាការស្ម័គ្រចិត្ត ជាកាតព្វកិច្ចដាច់ខាត ឬ ជាកាតព្វកិច្ចដែលអាចដោះដូរបាន ដើម្បីធានាថាការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យនឹងមានគ្រប់គ្រាន់ក្នុងពេលអនាគត ។ ***សមាសធាតុទី៣*** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកតម្រូវការ ដោយការបង្កើតឱ្យបាននូវយន្តការកម្ចីអនុគ្រោះសម្រាប់ទិញ និង ជួសជុលលំនៅឋានដោយផ្តល់កម្ចីរយៈពេលវែង និង មានការប្រាក់សមរម្យ តាមលទ្ធភាពរបស់ប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង មធ្យម ។ ***សមាសធាតុទី៤*** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកតម្រូវការដូចគ្នា ប៉ុន្តែផ្តោតជាពិសេសលើប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង ក្រីក្រ ដោយបង្កលទ្ធភាពឱ្យអ្នកទាំងនោះមានទីជម្រកមានសុវត្ថិភាព តាមរយៈការឧបត្ថម្ភលើថ្លៃឈ្នួល ។

សមាសធាតុទី ១ ÷ ការសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងភាពជាដៃគូរវាងរដ្ឋ និង វិស័យឯកជន និង/ឬសហគមន៍ មានគោលបំណង ÷ ទី១- កំណត់បទដ្ឋាននៃលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យសម្រាប់ជាគំរូ និង ការ-សាកល្បង ទាំងលើការរចនាគេហដ្ឋាន និង ការរៀបចំប្លង់នគរូបនីយកម្ម, ទី២- កំណត់ក្របខណ្ឌគោលនយោបាយលើកទឹកចិត្តដល់ដៃគូវិស័យឯកជន និង សហគមន៍ សម្រាប់បង្កើនការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ទី៣- រៀបចំគម្រោងសាកល្បង និង អនុវត្តគម្រោង រួមទាំង ជម្រើសទីតាំង, ទំហំគម្រោង និង ការវិនិយោគ, បទដ្ឋានសំណង់ ។ល។, ទី៤- កំណត់នីតិវិធី ឬ លក្ខខណ្ឌគោលនយោបាយសម្រាប់អនុវត្តភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន ដើម្បីបង្កើន

ប្រសិទ្ធភាពគម្រោង ពិសេសប្រសិទ្ធភាពចំណាយ និង ការសន្សំសំចៃខ្ពស់, គុណភាពសំណង់, តម្លាភាព, និង រយៈពេលសាងសង់ ។ល។, ទី៥- កំណត់អត្តសញ្ញាណនៃគ្រួសារក្រីក្រដែលខិតខំធ្វើការ និង ជាមុខសញ្ញារបស់កម្មវិធី ដូចជា អតីតយុទ្ធជន, គ្រួសារប៉ូលីស, គ្រួសារទាហាន, គ្រួសារគ្រូបង្រៀន និង គ្រូពេទ្យ ជាដើម ដើម្បីអាចទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យ និង មានតម្លៃសមរម្យ, និង ទី៦- ផ្សព្វផ្សាយ និង លើកកម្ពស់ការយល់ដឹងជាសាធារណៈអំពីកម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ។

សមាសធាតុទី ២ ÷ ការរៀបចំគោលការណ៍ និង អនុវត្តកូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន មានគោលបំណង ÷ ទី១- រៀបចំគោលការណ៍កំណត់កូតា និង រៀបចំកែសម្រួលក្របខណ្ឌនិយ័តកម្ម និង គតិយុត្តិដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការអនុវត្ត; ទី២- រៀបចំគោលការណ៍ណែនាំសម្រាប់ការដាក់បញ្ចូលលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យទៅក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានដោយយកចិត្តទុកដាក់លើការទទួលខុសត្រូវផ្នែកសង្គម, សហគមន៍, បរិស្ថាន និង វប្បធម៌; ទី៣- រៀបចំកញ្ចប់លើកទឹកចិត្តដល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលវិភាជន៍គម្រោងឱ្យមានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម; ទី៤- រៀបចំយន្តការ និង នីតិវិធីសម្រាប់អនុវត្តការកំណត់កូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដោយធានាឱ្យបាននូវភាពទន់ភ្លន់ និង គោរពនូវគោលការណ៍ពាណិជ្ជកម្មសួល; និង ទី៥- ផ្សព្វផ្សាយ និង ទាក់ទាញការចូលរួមរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានក្នុងកម្មវិធីនេះ ដែលជាឧបករណ៍ទីផ្សារមួយ ក្នុងការជំរុញកំណើនការលក់លំនៅឋានធម្មតា តាមរយៈការទទួលស្គាល់ការចូលរួមក្នុងសកម្មភាពសង្គម និង កិច្ចសហការល្អជាមួយរាជរដ្ឋាភិបាល ។

សមាសធាតុទី ៣ ÷ ការរៀបចំឥណទានទិញ ឬ កែលម្អលំនៅឋានសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម មានគោលបំណងចម្បង ក្នុងការបង្កើនលទ្ធភាពឱ្យគ្រួសារមានចំណូលទាប និងមធ្យម អាចទិញ ឬ កែលម្អលំនៅឋានរបស់ខ្លួនឱ្យបានសមរម្យតាមកម្រិតចំណូលរបស់ខ្លួន តាមរយៈ ÷ ទី១- រៀបចំផលិតផលហិរញ្ញវត្ថុអនុគ្រោះសម្រាប់កម្ចីទិញលំនៅឋាន ទាំងអត្រាការប្រាក់, ការទូទាត់សង, រយៈពេលសង និង លក្ខខណ្ឌទទួលបាន; ទី២- រៀបចំឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់កែលម្អលំនៅឋានទាំងជាលក្ខណៈគ្រួសារ និង សហគមន៍មានចំណូលទាប និង មធ្យម មានលទ្ធភាពអាចកែលម្អលក្ខខណ្ឌរស់នៅ; ទី៣- សហការជាមួយនឹងគ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុ រួមទាំង ធនាគារ និង មីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ដើម្បីបង្កើតច្រកនៃការទទួលបានផលិតផលហិរញ្ញវត្ថុទាំងនោះ; ទី៤- រៀបចំយន្តការហិរញ្ញប្បទាន ដើម្បីគាំទ្រដល់ឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុទាំងពីរខាងលើ ដើម្បីធានាឱ្យបាននូវចីរភាព; ទី៥- បង្កើតយន្តការតាមដាន ត្រួតពិនិត្យ និង វាយតម្លៃប្រសិទ្ធភាពនៃការអនុវត្ត ដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការកែលម្អជាបន្តបន្ទាប់; និង ទី៦- រៀបចំការផ្សព្វផ្សាយ និង លើកកម្ពស់ការយល់ដឹងអំពីសាធារណៈជន ។

សមាសធាតុទី ៤ ÷ ការរៀបចំលំនៅឋានសាធារណៈសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង សង្គមកិច្ច មានគោលបំណងដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋានសមរម្យសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប, ទីទ័លក្រ និង មានស្ថានភាពលំបាក ដែលមានតម្រូវការពិសេស ដូចជា ពិការភាព, មានជម្ងឺប្រចាំកាយ និង គ្រួសារចាស់ជរា ដែលកម្រិតចំណូលមិនមានលទ្ធភាពគ្រប់គ្រាន់អាចទិញផ្ទះបាន ក្នុងនោះ ÷ ទី១- សិក្សាកំណត់នូវតម្រូវការលំនៅឋានសង្គមកិច្ច

ដោយបែងចែកតាមប្រភេទ, ទីតាំងលំនៅឋាន, កម្រិតចំណូល និង លទ្ធភាព; ទី២- រៀបចំ និង កំណត់របបនៃការជួលលំនៅឋានសង្គមកិច្ចក្នុងថ្លៃឈ្នួលអនុគ្រោះ និង ធានាបាននូវកម្មសិទ្ធិរយៈពេលវែង; ទី៣- សម្របសម្រួលជាមួយសមាសធាតុផ្សេងទៀត ដើម្បីរៀបចំលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យសម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងគោលដៅសង្គមកិច្ច; ទី៤- រៀបចំឱ្យមានយន្តការប្រកបដោយតម្លាភាព ដោយមានការចូលរួមពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន, អង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាល និង សប្បុរសជន ក្នុងការគ្រប់គ្រង និង ថែរក្សាលំនៅឋានសង្គមកិច្ច ដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់អ្នកទទួលបានក្នុងរយៈពេលវែង និង ធានាចីរភាពនៃរបបសង្គមកិច្ចនីមួយៗ; ទី៥- ជំរុញឱ្យមានការផ្គត់ផ្គង់ និង សាងសង់លំនៅឋាន ក្នុងគោលដៅសង្គមកិច្ចស្របតាមតម្រូវការជាក់ស្តែង ដោយប្រើប្រាស់ធនធានរបស់រដ្ឋ និង កៀរគរធនធានសហប្រតិបត្តិការរវាងក្រុមហ៊ុនឯកជន, សប្បុរសជន និង អង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាល; និង ទី៦- ផ្សព្វផ្សាយ និង លើកកម្ពស់ការយល់ដឹងជាសាធារណៈអំពីលំនៅឋានសង្គមកិច្ច ។

ខ. ការរៀបចំស្ថាប័នអនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

ដើម្បីរៀបចំ និង ដំណើរការការអនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងពិចារណាបង្កើតនូវ **«ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន»** តាមរចនាសម្ព័ន្ធសាមញ្ញ និង បន្តកែលម្អនៅពេលក្រោយតាមតម្រូវការជាក់ស្តែងនៃកម្មវិធី ដែលរួមមាន÷ទី១- ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ដែលគាំទ្រដោយគណៈកម្មការបច្ចេកទេសពីរ គឺគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង និង គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុ និង មូលនិធិអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន; ទី២- អគ្គលេខាធិការដ្ឋាន ឬ លេខាធិការដ្ឋាន ដែលមានផ្នែក ឬ នាយកដ្ឋានមួយចំនួន ជាជំនួយការ; និង ទី៣- មូលនិធិអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ។

«ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន» មានសមាសភាពចម្រុះ ដែលតំណាងដោយមន្ត្រីជាន់ខ្ពស់ពីស្ថាប័នសំខាន់ៗ មានជាអាទិ៍ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់, ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ, ក្រសួងមហាផ្ទៃ, ក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត និង សាលារាជធានីភ្នំពេញ ឬ អាជ្ញាធរដែនដី ទៅតាមតម្រូវការជាក់ស្តែង ។ តួនាទី និង ភារកិច្ចចម្បងៗ របស់ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន មានដូចខាងក្រោម÷

- អនុម័តលើការតែងតាំងអគ្គនាយកប្រតិបត្តិ និង អគ្គនាយករង, រៀបចំការប្រព្រឹត្តទៅនៃរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងកម្មវិធី ព្រមទាំងតែងតាំងគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង និង គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុ និង មូលនិធិអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ក៏ដូចជា ប្រធាន និង រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងមូលនិធិអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន;
- អនុម័តលើផែនការនៃកម្មវិធី, សំណើគម្រោង និង តម្រូវការហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់កម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន;
- វាយតម្លៃ, តាមដាន, និង ធ្វើអធិការកិច្ចលើការងាររបស់គណៈកម្មការទាំងពីរ និង ការគ្រប់គ្រងមូលនិធិ ដើម្បីបង្កើនប្រសិទ្ធភាពការងារ, ការទទួលខុសត្រូវ និង តម្លាភាព;
- រាយការណ៍ជូនរាជរដ្ឋាភិបាលជាប្រចាំ អំពីសមិទ្ធិផលពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន;
- សម្របសម្រួលកិច្ចការអនុគ្រោះពន្ធ និង ការលើកទឹកចិត្តផ្សេងៗ ដល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន
- សម្របសម្រួល និង អនុវត្តតាមគោលការណ៍ដោះស្រាយវិវាទជាធរមាន ។

«គណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង» ជាជំនួយការឱ្យក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន ដែលទទួលបន្ទុកវាយតម្លៃលទ្ធភាពគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន និង លក្ខខណ្ឌបច្ចេកទេសពាក់ព័ន្ធ ដោយមានតួនាទី និង ការទទួលខុសត្រូវដូចខាងក្រោម ÷

- ពិនិត្យ និង ផ្តល់មតិលើសំណើគម្រោងលំនៅឋាន ផ្អែកលើការសិក្សាលទ្ធភាពនៃគម្រោងយ៉ាងល្អិតល្អន់ ដើម្បីដាក់ជូនក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋានពិនិត្យ និងសម្រេច;
- ពិនិត្យ និង ផ្តល់មតិលើការរៀបចំប្លង់មូលដ្ឋាន និង ប្លង់លម្អិតគម្រោងលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សម្រាប់ការដេញថ្លៃ រួមទាំងការរៀបចំនីតិវិធី, ទម្រង់បែបបទ និង ឯកសារលទ្ធកម្មសម្រាប់ការជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ និង វាយតម្លៃឯកសារដេញថ្លៃ ទាំងលើទិដ្ឋភាពបច្ចេកទេស និង ហិរញ្ញវត្ថុ;
- វាយតម្លៃ និង ផ្តល់មតិលើការជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ផ្អែកលើគោលការណ៍ និង នីតិវិធីលទ្ធកម្មជាធរមានរបស់កម្មវិធី;
- ផ្តល់មតិលើសេវា និង ស្តង់ដាបច្ចេកទេស រួមមាន ត្រួតពិនិត្យ និង តាមដានការសាងសង់លំនៅឋានលើគុណភាព, សុវត្ថិភាព, វឌ្ឍនភាព ជាដើម ។ល។);
- ពិនិត្យ និង តាមដានការបែងចែក និង ការទទួលបានលំនៅឋានរបស់ប្រជាជនដោយផ្អែកតាមកិច្ចសន្យា ។

«គណៈកម្មការហិរញ្ញប្បទាន និង មូលនិធិ» ជាជំនួយការនៃក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន ទទួលបន្ទុកត្រួតពិនិត្យ និង តាមដានកិច្ចការហិរញ្ញវត្ថុ និង មូលនិធិរបស់កម្មវិធី ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ដោយមានតួនាទី និង ការទទួលខុសត្រូវ ដូចខាងក្រោម ÷

- កៀរគរហិរញ្ញវត្ថុពីប្រភពនានា ដូចជា ថវិការដ្ឋ, ដៃគូអភិវឌ្ឍន៍តាមរយៈកម្ចី, និង វិស័យឯកជន;
- ពិនិត្យលទ្ធភាពហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការងារអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលឆ្លើយតបនឹងតម្រូវការរបស់គម្រោង ដែលស្នើឡើងដោយគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង;
- ចូលរួមរៀបចំទម្រង់បែបបទ និង ឯកសារលទ្ធកម្ម សម្រាប់ការដេញថ្លៃជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ រួមទាំងវាយតម្លៃឯកសារដេញថ្លៃ ដោយមានការសហការពីគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង;
- ចូលរួមក្នុងការវាយតម្លៃ និង ជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ តាមរយៈការដាក់ឱ្យដេញថ្លៃប្រកបដោយតម្លាភាព;
- ចូលរួមក្នុងការវាយតម្លៃ និង ជ្រើសរើសធនាគារ ឬ ស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុដៃគូ សម្រាប់កិច្ចសហការលើផ្នែកឥណទានកម្ចីទិញ និង កែលម្អលំនៅឋាន;
- ចូលរួមវាយតម្លៃលើទម្រង់បែបបទសុំសិទ្ធិទិញ ឬ ជួល និង ទទួលបានឥណទាន ដែលផ្អែកតាមគោលការណ៍ទទួលបានសិទ្ធិ និង ត្រួតពិនិត្យការទទួលបានសិទ្ធិទិញ ឬ ជួលលំនៅឋាន;

- វិភាគហានិភ័យទាក់ទងនឹងការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ជាពិសេសលើទិដ្ឋភាពហិរញ្ញវត្ថុ, សេដ្ឋកិច្ច និង ទីផ្សារ;
- គ្រប់គ្រងរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុពាក់ព័ន្ធនឹងការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន រួមទាំងបែបបទស្នើសុំ និង គ្រប់គ្រងថវិកា ។

«អគ្គលេខាធិការដ្ឋាន ឬ លេខាធិការដ្ឋាននៃក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន» មានភារកិច្ចជាសេនាធិការឱ្យក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន ក្នុងការសម្រេចនូវគោលបំណង និង គោលដៅនៃកម្មវិធី ពិសេសទទួលបន្ទុកលើការងារបច្ចេកទេសក្នុងការអនុវត្តគម្រោងនានា ដែលស្ថិតក្រោមកម្មវិធី និង អនុកម្មវិធីទាំងអស់ ដោយគោរពប្រតិបត្តិតាមគោលការណ៍តម្លាភាព និង ឧត្តមានុវត្តន៍ ដូចខាងក្រោម ÷

- រៀបចំគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដោយមានការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈ ដើម្បីទទួលការចូលរួមមតិយោបល់ពីអ្នកពាក់ព័ន្ធ ជាពិសេស ប្រជាជន, អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន, អង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាល ។ល។;
- ប្រកាសផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយអំពីគម្រោងលំនៅឋាន ដើម្បីជូនដំណឹងដល់ប្រជាជនទូទៅ ឱ្យជ្រាបជាព័ត៌មានក្នុងការដាក់ពាក្យទទួលបានសិទ្ធិទិញ/ជួល រួមទាំងអំពីទីតាំង, ពេលវេលាទទួលពាក្យ និង សំណុំបែបបទដាក់ពាក្យ ជាដើម ។ល។;
- ប្រកាសផ្សាយអំពីលទ្ធផលនៃការជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ តាមរយៈការដេញថ្លៃ (ទំហំកិច្ចសន្យាសាងសង់ និង រយៈពេលសាងសង់ ជាដើម ។ល។) ;
- ត្រួតពិនិត្យគុណភាពសាងសង់នៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន;
- រៀបចំ និង អនុវត្តនីតិវិធីជ្រើសរើសមុខសញ្ញាផ្តល់លំនៅឋាន ក្នុងចំណោមអ្នកដាក់ពាក្យដែលទទួលបានសិទ្ធិ ដោយមានការចូលរួមពីអ្នកពាក់ព័ន្ធ និង ប្រកបដោយតម្លាភាព;
- បង្កើតឱ្យមានយន្តការសម្របសម្រួល និង ដោះស្រាយវិវាទនានា (វិវាទទាក់ទងនឹងការសាងសង់ និង វិវាទទិញ/លក់ ឬ ជួលលំនៅឋាន);
- អភិវឌ្ឍ និង គ្រប់គ្រងកម្មវិធីលំនៅឋាន ឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព និង កាន់តែសំបូរបែប;
- បង្កើត និង អនុវត្តយន្តការតាមដាន និង វាយតម្លៃកម្មវិធីលំនៅឋាន;
- ធ្វើទំនាក់ទំនងធុរកិច្ច និង សហប្រតិបត្តិការ ជាមួយដៃគូអភិវឌ្ឍន៍ផ្លូវការ, សប្បុរសជនជាតិ និង អន្តរជាតិ ដើម្បីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន;
- រៀបចំប្រព័ន្ធហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់គ្រប់គ្រងប្រតិបត្តិការ តាមស្តង់ដា និង ឧត្តមានុវត្តន៍អន្តរជាតិ;
- រៀបចំប្រព័ន្ធនីតិកម្មល្អ ដើម្បីគ្រប់គ្រងគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ។

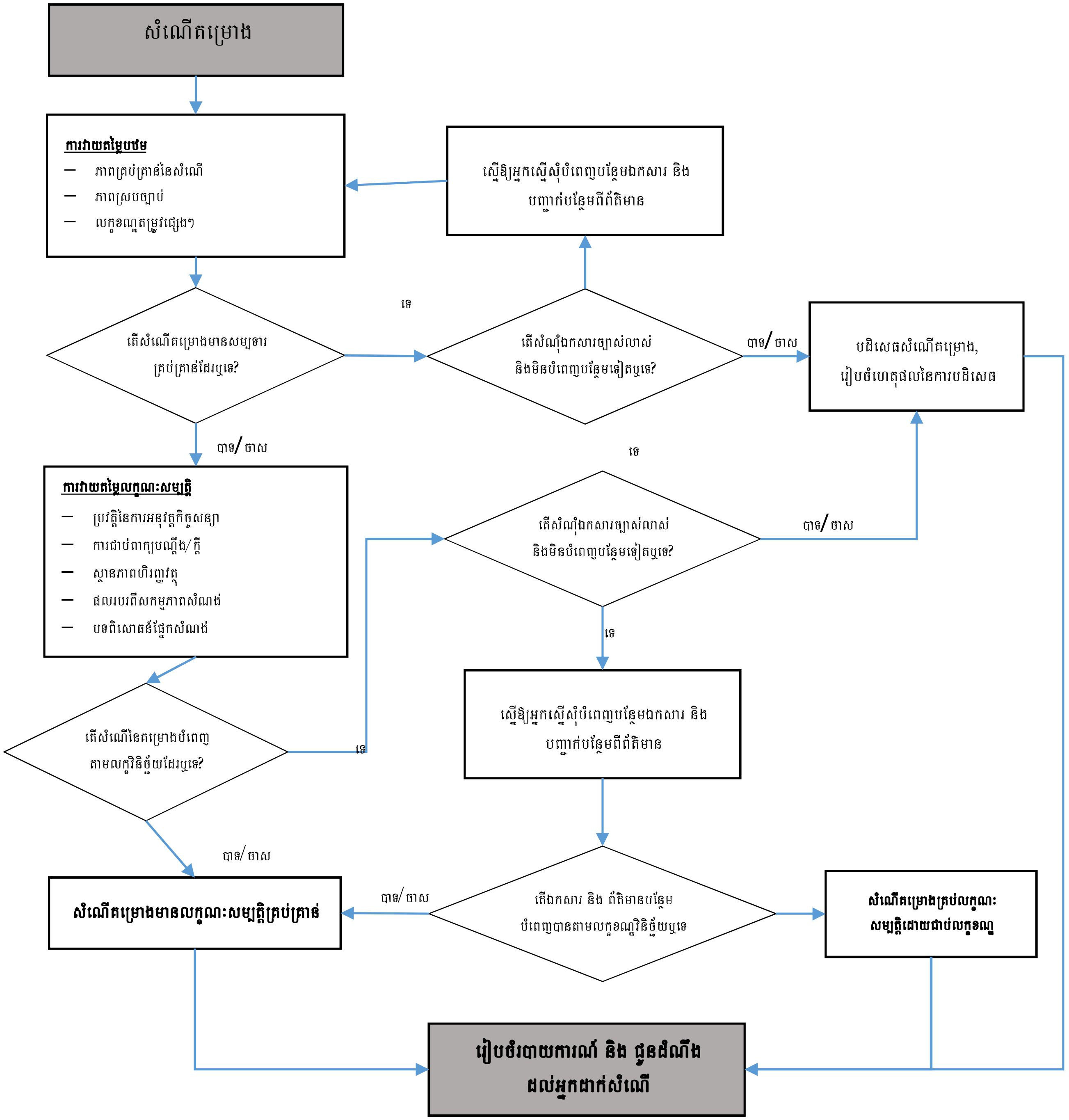
៤. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

«គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ» ត្រូវបានរៀបចំឡើងជាការសាកល្បង ក្នុងគោលដៅរួមចំណែកដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋាន ជាពិសេសនៅរាជធានីភ្នំពេញ, ទីក្រុង និង ប្រជុំជន សម្រាប់ក្រុមគ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម, លើកកម្ពស់សុវត្ថិភាពកាន់កាប់លំនៅឋាន, ពង្រឹងយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន ក្នុងវិស័យលំនៅឋាន និង បង្កើនការទទួលបានគេហសេវា ដូចជា ទឹកស្អាត, អគ្គិសនី និង សេវាសង្គមនានា ។ គោលនយោបាយនេះ ផ្តល់នូវយន្តការសម្រាប់គាំទ្រ និង ផ្តល់ការលើកទឹកចិត្ត ទាំងផ្នែកពន្ធដារ និង ពន្ធគយ, ការតភ្ជាប់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និង សេវាសាធារណៈ និង ការសម្រួលផ្នែកនិយ័តកម្ម ជូនដល់វិស័យឯកជន, វិស័យសាធារណៈ, សហគមន៍, អង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាល និង សប្បុរសជន ព្រមទាំងដៃគូជាតិ និង អន្តរជាតិ ដើម្បីរួមគ្នាលើកកម្ពស់សុខមាលភាពរបស់ប្រជាជនកម្ពុជា តាមរយៈការផ្តល់នូវជម្រកសមរម្យ និង ប្រកបដោយសុវត្ថិភាព ។

សម្រាប់ជំហានបន្ទាប់, ក្នុងរយៈពេលមធ្យម និងវែង, កម្មវិធីសាកល្បងសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យនឹងត្រូវវិវឌ្ឍទៅជាកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលនឹងឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការចាំបាច់ និង សំណូមពរនៃការអភិវឌ្ឍសង្គម និង សេដ្ឋកិច្ច ។ ក្រៅពីមានវិសាលភាពទូលំទូលាយ និង ទូទាំងប្រទេស កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ នឹងត្រូវរៀបចំឡើងដោយប្រើយន្តការអចិន្ត្រៃយ៍ និង មានការចូលរួមពីវិស័យឯកជន និង រដ្ឋ ព្រមទាំងការគាំទ្រពីវិស័យហិរញ្ញវត្ថុផងដែរ ។ កម្មវិធីជាតិពេលនោះ នឹងផ្តល់នូវជម្រើស ឬ ឧបករណ៍គោលនយោបាយច្រើនផ្សេងៗគ្នា ដូចជា ការកំណត់កូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានទូទៅ, ការផ្តល់ឥណទានកម្ចីអនុគ្រោះដល់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម សម្រាប់ទិញលំនៅឋាន, និង ការសាងសង់លំនៅឋានសាធារណៈ និង លំនៅឋានសង្គមកិច្ច សម្រាប់គ្រួសារក្រីក្រ ជាដើម ។

៙៙❀៚៚

រំហូរនៃការវាយតម្លៃសំណើគម្រោង



លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមហ៊ុន

ក្រុមហ៊ុន ឬ សហក្រុមហ៊ុន ដែលមានបំណងដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន នឹងត្រូវបានពិនិត្យលើលក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យមួយចំនួន មុននឹងត្រូវបានវាយតម្លៃលក្ខណៈសម្បត្តិនៃសំណើគម្រោង ហើយលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមហ៊ុន មានដូចខាងក្រោម ÷

១) ក្រុមហ៊ុនត្រូវជានីតិបុគ្គល ដែលចុះបញ្ជីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

២) នីតិបុគ្គល និងរូបវន្តបុគ្គល (ភាគីពាក់ព័ន្ធនៃសំណើទាំងអស់)

- ពុំធ្លាប់មានប្រវត្តិក្ស័យធន ហើយពុំស្ថិតក្រោមការរក្សាការពារដោយតុលាការ;
- ពុំមានទោសដោយអំណាចសាលក្រមក្នុងរយៈពេល៥ឆ្នាំចុងក្រោយ;
- ពុំធ្លាប់មានប្រវត្តិប្រព្រឹត្តបទល្មើសវិជ្ជាជីវៈធ្ងន់ធ្ងរ;
- ពុំធ្លាប់មានប្រវត្តិគេចពន្ធ និង ជំពាក់បំណុលសាធារណៈ;
- ពុំជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងអំពើពុករលួយ;
- ពុំធ្លាប់មានប្រវត្តិបំប្លែងឯកសារសាធារណៈ ។

៣) វិសមិតភាពផ្នែកផលប្រយោជន៍

- ពុំមានអ្នកទទួលផល ឬម្ចាស់ក្រុមហ៊ុនមានផលប្រយោជន៍ក្នុងគម្រោងពាក់ព័ន្ធ;
- ពុំមានទំនាក់ទំនងជាគ្រួសារ និង សាច់ញាតិពាក់ព័ន្ធក្នុងគម្រោង;
- មិនមែនជាភាគីដែលបង្កើតឡើងជាគម្រោងទ្រនាប់ទៅនឹងគម្រោងផ្សេងទៀត;
- មិនមែនជាស្ថាប័នរដ្ឋដែលមានភាពពាក់ព័ន្ធដល់ផលប្រយោជន៍នៃគម្រោង ។

៤) មិនជាប់ឈ្មោះក្នុងបញ្ជីខ្មៅនៅកម្ពុជា ឬ អាស៊ាន

លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមគោលដៅ ឬក្រុមទទួលផល

ការជ្រើសរើសក្រុមគោលដៅ ឬក្រុមទទួលផល នៅក្រោមគោលនយោបាយស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវបានកំណត់ស្របតាមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនតែមិនមែនបានន័យ ថាក្រុមគោលដៅទាំងនោះត្រូវតែបំពេញលក្ខខណ្ឌទាំងអស់នោះទេ ក្នុងន័យនេះ ការពិចារណា និង ការសម្រេចចិត្តលើក្រុមគោលដៅនឹងមានភាពទន់ភ្លន់ច្រើន ព្រោះថានេះជាដំណាក់កាលសាកល្បងនៅឡើយ៖

១) ស្ថានភាពផ្ទាល់ខ្លួន

- មានសញ្ជាតិខ្មែរ ;
- មានអាយុចាប់ពី ១៨ ឆ្នាំឡើងទៅ (គិតត្រឹមថ្ងៃបំពេញបែបបទទិញ/ជួលលំនៅឋាន) ។

២) ស្ថានភាពចំណូល និង ការងារ

- មានចំណូលគ្រួសារក្នុងរង្វង់ពី ២០០ ដុល្លារ/ខែ ដល់ ៤០០ ដុល្លារ/ខែ;
- មានការងារអចិន្ត្រៃយ៍ និងមានចំណូលទៀងទាត់ ឬ មានមុខរបរ/ធុរកិច្ចខ្នាតតូចដែលច្បាស់លាស់ (ទទួលបានឥណទានពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុផ្លូវការ) ។

៣) ស្ថានភាពលំនៅឋាន

- មិនមានកម្មសិទ្ធិលំនៅឋានផ្ទាល់ខ្លួន ឬ
- កម្មសិទ្ធិលំនៅឋានមិនមានសុវត្ថិភាព ឬ
- ការស្នាក់នៅតំបន់មិនរៀបរយ ឬ
- ការស្នាក់នៅក្នុងលម្ហតូចចង្អៀត ឬ អសន្តិសុខ ។

៤) ស្ថានភាពផ្សេងទៀត

- មានគណនីធនាគារ;
- ជាសហគមន៍នៅនឹងកន្លែង;
- ជាសហគមន៍ដែលទទួលរងផលប៉ះពាល់ដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍សាធារណៈ ។

ព័ត៌មានអំពីសំណើបំណងនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន

ក្រុមហ៊ុន ឬ សហក្រុមហ៊ុន ដែលមានបំណងដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានត្រូវផ្តល់នូវព័ត៌មាន ដោយភ្ជាប់ជាមួយនឹងសក្ខីប័ត្រអំពីលក្ខណៈសម្បត្តិ និង បទពិសោធន៍គ្រប់គ្រាន់ក្នុងការរៀបចំ និង អនុវត្តគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ។ ក្នុងគោលបំណងនេះ ឯកសារសក្ខីភាពនៃការអនុវត្តគម្រោងលំនៅឋាន ឬ គម្រោងប្រហាក់ប្រហែលត្រូវភ្ជាប់ក្នុងសំណើនេះ ។

១) កត្តាកំណត់អំពីភាពប្រហាក់ប្រហែលនៃបទពិសោធន៍ និង សមត្ថភាព ត្រូវផ្អែកលើ ÷

- ទំហំនៃគម្រោងសាងសង់;
- ប្រភេទនៃគម្រោងដែលធ្លាប់បានអនុវត្ត (ការសិក្សាប្លង់, ការត្រួតពិនិត្យការសាងសង់, ការសាងសង់, ការលក់ ។ល។);
- បញ្ជាក់អំពីជំនាញបច្ចេកទេសស្នូល;
- បញ្ជាក់អំពីទីតាំងនៃការអនុវត្តគម្រោង;
- ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុ និងផលរបរ (៣ឆ្នាំចុងក្រោយ) ។

២) ក្រុមហ៊ុនដែលមានបំណងស្នើនូវគម្រោងត្រូវបញ្ជាក់អំពី ÷

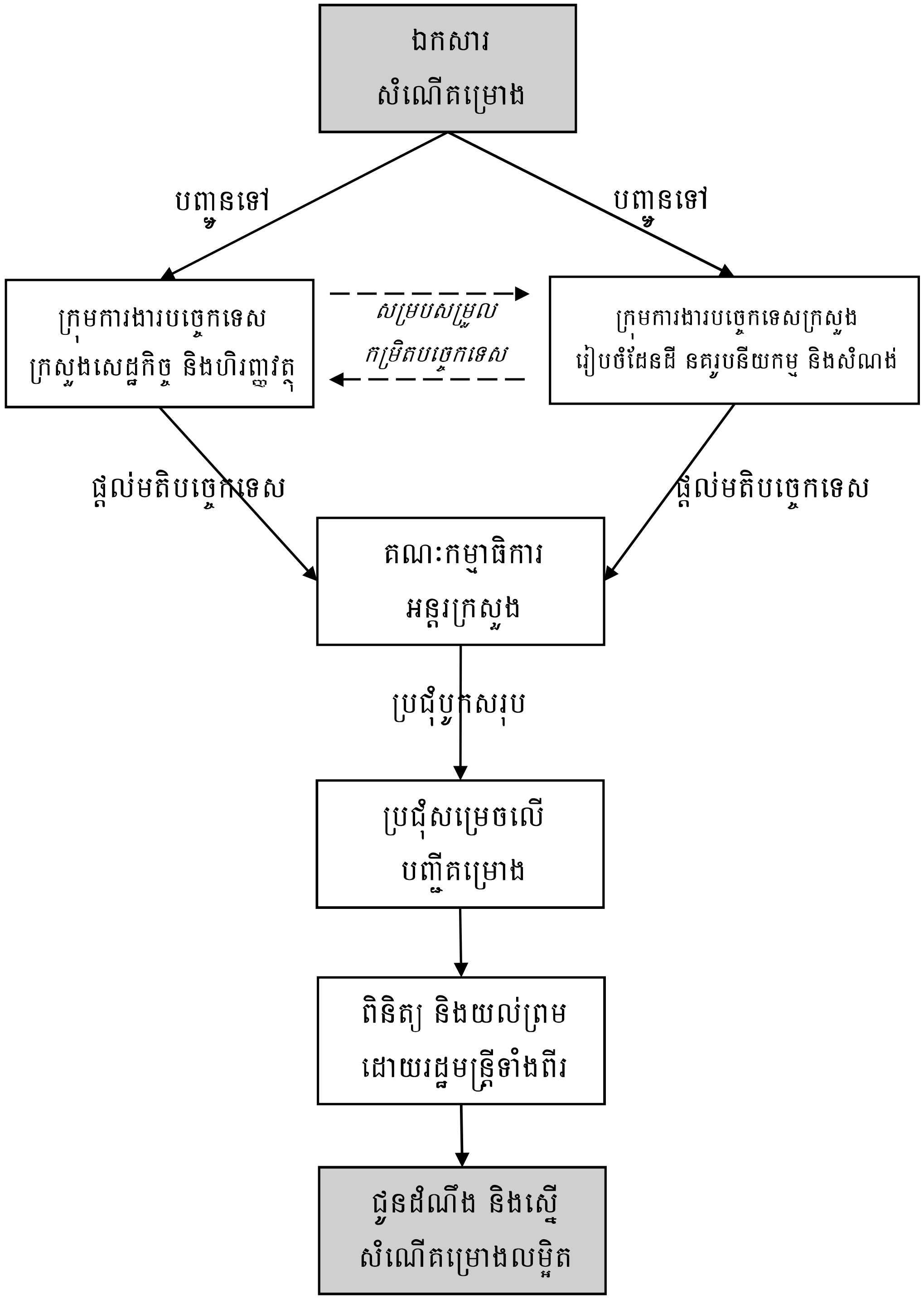
- អ្នកជំនាញដែលខ្លួនមានសម្រាប់ការអនុវត្ត/បំពេញការងារគម្រោង;
- បុគ្គលតំណាងដែលជាដៃគូ;
- ការបញ្ជាក់វិញ្ញាបនប័ត្រផ្សេង ផ្អែកការគ្រប់គ្រង ការទទួលខុសត្រូវផ្នែកសង្គម និង ការទទួលខុសត្រូវផ្នែកបរិស្ថាន ។ល។;
- កិច្ចសហការជាមួយនឹងស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ (ក្នុងករណីបើមាន) ក្នុងការងារសាងសង់ និង កម្ចីទិញលំនៅឋាន ។

៣) ត្រូវបញ្ជាក់អំពីទស្សនទាននៃសំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន

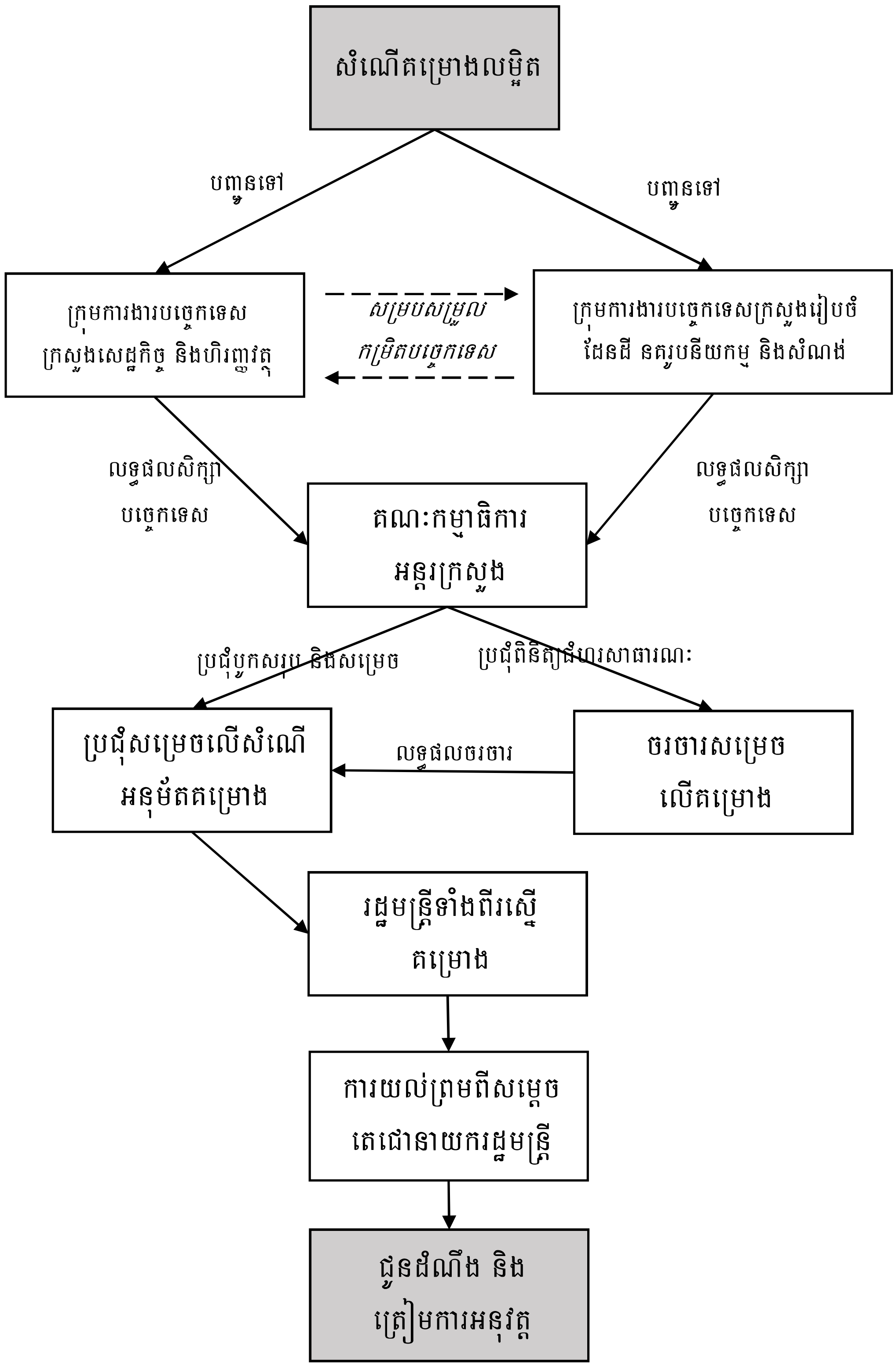
- អតិថិជនគោលដៅ;
- ទំហំនៃសំណើគម្រោង (ចំនួនលំនៅឋាន និង ទឹកប្រាក់សរុបនៃគម្រោង);
- ទស្សនទាននៃសំណើគម្រោង;
- គំរូធុរកិច្ច (Business Model);
- ការរំពឹងទុកពីកញ្ចប់លើកទឹកចិត្តអំពីរដ្ឋ;
- ការវាយតម្លៃលើសមត្ថភាពនៃការអនុវត្ត;
- ថ្លៃលំនៅឋានក្នុងមួយឯកតា;
- នីតិវិធីក្នុងការបង់ប្រាក់ (ប្រាក់កក់ដំបូង, ប្រចាំខែ និង អត្រាការប្រាក់) ។

រំហូរការងារនៃការដាក់ស្នើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

«ជំហានទី១»



«ជំហានទី ២»


សំណើគម្រោងលម្អិត
បញ្ជូនទៅ
បញ្ជូនទៅ
ក្រុមការងារបច្ចេកទេស ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ
សម្របសម្រួល កម្រិតបច្ចេកទេស
ក្រុមការងារបច្ចេកទេសក្រសួងរៀបចំ ដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
លទ្ធផលសិក្សា បច្ចេកទេស
លទ្ធផលសិក្សា បច្ចេកទេស
គណៈកម្មាធិការ អន្តរក្រសួង
ប្រជុំបូកសរុប និងសម្រេច
ប្រជុំពិនិត្យជំហរសាធារណៈ
ប្រជុំសម្រេចលើសំណើ អនុម័តគម្រោង
លទ្ធផលចរចារ
ចរចារសម្រេច លើគម្រោង
រដ្ឋមន្ត្រីទាំងពីរស្នើ គម្រោង
ការយល់ព្រមពីសម្តេច តេជោនាយករដ្ឋមន្ត្រី
ជូនដំណឹង និង ត្រៀមការអនុវត្ត

កញ្ចប់លើកទឹកចិត្តដែលអាចស្នើបាន

កញ្ចប់នៃការលើកទឹកចិត្តនឹងត្រូវបានគិតគូតាមករណីជាក់ស្តែងនៃសំណើគម្រោងនីមួយៗ ដែលអាចជាកញ្ចប់សម្រាប់គម្រោងដែលមានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យទាំងអស់ និង មានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដោយផ្នែក និង ផ្អែកលើគោលការណ៍ និងភាពចាំបាច់របស់គម្រោង និងលទ្ធភាពរបស់រដ្ឋ ហើយនឹងស្ថិតក្រោមដែនសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង ។ ដើម្បីទទួលបានការលើកទឹកចិត្ត ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគត្រូវចុះបញ្ជីពន្ធសម្រាប់គម្រោងនីមួយៗ ដាច់ដោយឡែកពីសកម្មភាពដ៏ទៃទៀតរបស់ខ្លួន ពោលគឺ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចស្នើកញ្ចប់លើកទឹកចិត្តតាមការចង់បាន (មួយ ឬ ពីរ ឬ ទាំងបីកញ្ចប់តែម្តង) ប៉ុន្តែការសម្រេចនឹងត្រូវធ្វើឡើងប្រកប ដោយការប្រកួតប្រជែងខ្ពស់ ។

កញ្ចប់នៃការលើកទឹកចិត្តដែលអាចទទួលបាន រួមមាន ÷

ក) ផ្នែកវិនិយោគសាធារណៈ អាចរួមមានចំណុចមួយចំនួន ឬ ទាំងអស់ ដូចខាងក្រោម ÷

- ការសាងសង់ផ្លូវ, បណ្តាញទឹកស្អាត និង លូរំដោះទឹកភ្លៀង និង ទឹកកខ្វក់ (សម្រាប់ភ្ជាប់ទៅបណ្តាញមេ);
- ការតភ្ជាប់បណ្តាញអគ្គិសនី (សម្រាប់ភ្ជាប់ទៅបណ្តាញមេ);
- សាលារៀន និង មន្ទីរពេទ្យ;
- បណ្តាញហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងទៀត (តភ្ជាប់នឹងបណ្តាញមេ) ។

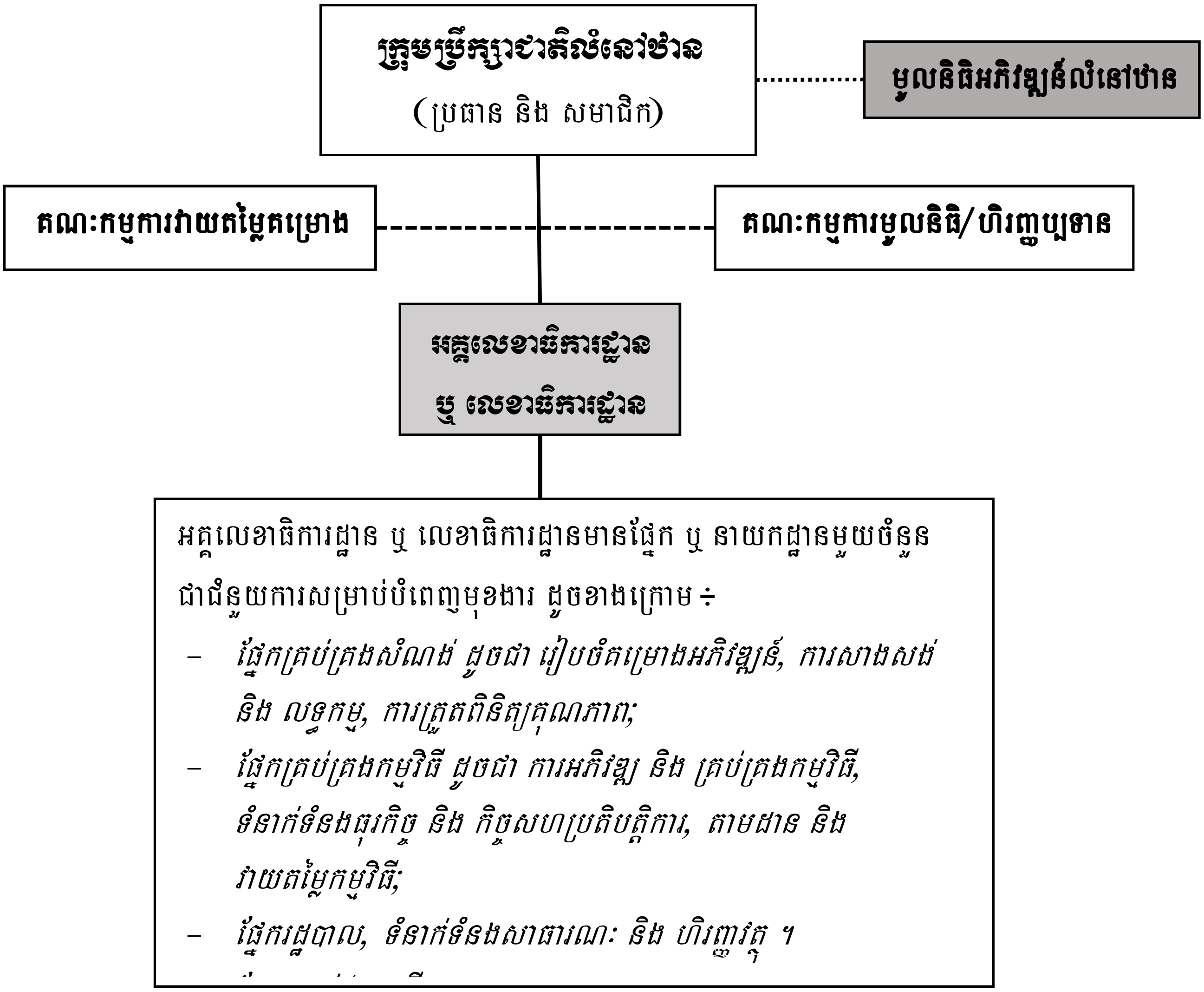
ខ) ផ្នែកសារពើពន្ធ អាករ និងកំរៃផ្សេងៗ អាចរួមមានចំណុចមួយចំនួន ឬ ទាំងអស់ ដូចខាងក្រោម ÷

- ពន្ធកាត់ទុក (លើកលែងចំពោះការប្រាក់ដែលទូទាត់ទៅឱ្យអនិវាសនជនសម្រាប់ឥណទានទទួលបាន);
- ពន្ធលើប្រាក់ចំណូល (ផ្តល់ការអនុគ្រោះដោយលើកលែងពន្ធលើប្រាក់ចំណូលចំនួន ៥០% ចំពោះគម្រោងវិនិយោគលើលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ);
- ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ (លើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគលើលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យចាប់តាំងពីពេលសាងសង់រហូតពេលលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ);
- អាករលើតម្លៃបន្ថែម (ការផ្គត់ផ្គង់មិនជាប់អាករ);
- ការបន្ធូរបន្ថយ ឬ អនុគ្រោះកំរៃសេវាផ្នែកនិយ័តកម្មនានា ។

គ) និយ័តកម្ម អាចទទួលបាននូវការសម្រួល ដូចខាងក្រោម ÷

- ការសម្រួលនូវនីតិវិធីក្នុងការទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់;
- ការសម្រួលនូវនីតិវិធីទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណធ្វើអាជីវកម្ម;
- ការសម្រួលនូវនីតិវិធី សម្រាប់ការចាប់ផ្តើមសាងសង់ និង ការបិទបញ្ចប់គម្រោង;
- និយ័តកម្មផ្សេងៗ ពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យសំណង់ ។

ក្របខណ្ឌស្ថាប័ននៃកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ



កម្មវិធីជាតិសម្រាប់អភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

សមាសភាគទី ១: ការសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងភាពជាដៃគូ (រដ្ឋ ឯកជន និងសហគមន៍)

សមាសភាគទី ២: ការរៀបចំគោលការណ៍ និងអនុវត្តកូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

សមាសភាគទី ៣: ការរៀបចំឥណទានកម្ចីទិញ ឬ កែលម្អលំនៅឋាន សម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និងមធ្យម

សមាសភាគទី ៤: លំនៅឋានសង្គមកិច្ចសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និងក្រីក្រ

ឯកសារគាំទ្រក្នុងការអនុវត្តគោលនយោបាយស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និងការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

១)- សេចក្តីព្រាងស្តីពីសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

២)- សេចក្តីព្រាងស្តីពីការកំណត់លក្ខណៈសម្បត្តិអតិថិជនគោលដៅដែលអាចទទួលបានសិទ្ធិក្នុងការទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

៣)- សេចក្តីព្រាងស្តីពីដំណើរការនៃការដាក់ពាក្យស្នើសុំទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

៤)- សេចក្តីព្រាងស្តីពីនីតិវិធីនៃការដាក់ពាក្យស្នើសុំទិញ ឬជួលលំនៅឋានសាធារណៈ

៥)- សេចក្តីព្រាងស្តីពីលក្ខខណ្ឌកំណត់ក្រោយពេលទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

៦)- សេចក្តីព្រាងស្តីពីកិច្ចសន្យាទិញ - លក់

៧)- សេចក្តីព្រាងស្តីពីកិច្ចសន្យាជួល

៨)- សេចក្តីព្រាងស្តីពីបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃការគ្រប់គ្រង និង ប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ឧបសម្ព័ន្ធ៥
សេចក្តីអំពាវនាវរបស់
ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង
ហិរញ្ញវត្ថុលេខ 00១ សហវ
ចុះថ្ងៃទី0៩ ខែមីនា
ឆ្នាំ២0២0

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ
លេខ..០០៩........សហវ.......

សេចក្តីអំពាវនាវ
ចំពោះម្ចាស់អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ

ដើម្បីលើកកម្ពស់ស្មារតីចូលរួមជាមួយរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាក្នុងការអនុវត្តវិធានការបន្ទាន់នានាសំដៅកាត់បន្ថយផលប៉ះពាល់អវិជ្ជមានពីការរីករាលដាលនៃជំងឺរលាកផ្លូវដង្ហើមធ្ងន់ធ្ងរ COVID-19 មកលើសង្គម និងសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ពិសេសដើម្បីជួយដល់កម្មករ-និយោជិតដែលទទួលរងនូវការព្យួរការងាររយៈពេលខ្លី ឬបាត់បង់ការងារ ហើយមានការលំបាកក្នុងការបង់រំលស់ថ្លៃផ្ទះជាមួយបណ្តាក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ សូមអំពាវនាវដល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ពិនិត្យលទ្ធភាពដូចខាងក្រោម÷

១. ផ្តល់ភាពទន់ភ្លន់អំពីលក្ខខណ្ឌនៃការបង់ប្រាក់ចំពោះការទិញលំនៅឋានរបស់កម្មករ-និយោជិតណាដែលទទួលរងផលប៉ះពាល់ដូចបានគូសបញ្ជាក់ខាងលើ

២. ធ្វើការបញ្ចុះថ្លៃផ្ទះក្នុងកម្រិតសមស្រប ខណៈដែលរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានសម្រេចផ្តល់ការលើកលែងពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ (លំនៅឋានគ្រប់ប្រភេទ) ដែលមានតម្លៃស្មើ ឬ ទាបជាង ៧០.០០០ (ប្រាំពីរម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិក ក្នុងរយៈពេល០១ឆ្នាំ។

ដើម្បីសម្រួលដល់ការអនុវត្តសេចក្តីអំពាវនាវខាងលើ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ដោយរួមសហការជាមួយក្រសួង ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ ជាអាទិ៍ ក្រសួងទេសចរណ៍ ក្រសួងការងារ និងបណ្តុះបណ្តាលវិជ្ជាជីវៈ ត្រៀមខ្លួនជាស្រេចក្នុងការសម្របសម្រួលជាមួយម្ចាស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុតាមការចាំបាច់។

ថ្ងៃ ចន្ទ ១៥កើត ខែផល្គុន ឆ្នាំកុរ ឯកស័ក ព.ស ២៥៦៣
ធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី០៩ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០

ក្រសួងសុខាភិបាល.(២០២០). បច្ចុប្បន្នភាពនៃជំងឺកូវីណាថ្មី COVID-19 នៅប្រទេសកម្ពុជា. http://www.cdcmoh.gov.kh/ 479-update-on-covid-19 (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី២០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០)។

ខេមបូណូមីស.(២០១៩).ទុនវិនិយោគវិស័យសំណង់កម្ពុជាឆ្នាំ២០១៩ មានជាង៩ពាន់លានដុល្លារ កើន ៧៨%. https:/ /cambonomist.com/news/cambodia-construction-capitalinvestmen t-2019/(ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។

ខេមបូណូមីស.(២០១៩).វិស័យសំខាន់ៗ៤ដែលធ្វើឲ្យកម្ពុជាក្លាយជាកូនខ្លាសេដ្ឋកិច្ចក្នុងតំបន់.https://cambonomist. com/news/cambodia-new-tiger-economy/ (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។

ខេមបូណូមីស.(២០១៨).ក្រសួងរៀបចំដែនដីនឹងចាត់វិធានការគម្រោងពុះដីឡូត៍លក់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាត https://camb.against-irregular-land-lot-sale/(ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី១៨ កក្កដា ២០២០)។

គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ អូរ៉ូ ហ្វាយនែនខប ភីអិលស៊ី.ឥណទានកែលម្អលំនៅឋានhttps://www.orofinancecorp. com/loan-products/home-improvement-loan(ចូលទស្សនា ១៦ កក្កដា ២០២០)

គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ អូរ៉ូ ហ្វាយនែនខប ភីអិលស៊ី.ឥណទានគេហដ្ឋាន https://www.orofinancecorp.com /loan-products/housing-loan(ចូលទស្សនា ១៦ កក្កដា ២០២០)

ប៊ីស៊ុននីសខេមបូឌា.(២០១៩). មកដឹងពី អត្រាការប្រាក់ និងលក្ខខណ្ឌតម្រូវ នៃ កម្ចីគេហដ្ឋាន របស់ធនាគារធំៗ៦នៅកម្ពុជា https://www.business-cambo.m/article/2450(ចូលទស្សនា ១៦ កក្កដា ២០២០)

រៀលអេស្ទេត.(២០១៦).អ្នកទិញដីឡូត៍គួរពិចារណាះបញ្ហាប្រឈមនៃការទិញដីឡូត៍.https://www.realestate.com.kh/news/plot-land-buyers-be-aware-the-challenges-on-realestate-com-khtv/ (ទស្សនាចុងក្រោយ ថ្ងៃទី១៨ កក្កដា ២០២០)។

វីអូអេ. ផលប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ចពេលនេះអាចនាំឲ្យផ្ទុះការតវ៉ា បើមានការអូសបន្លាយដោយមិនមានដំណោះស្រាយ https:/ /khmer.voanews.com/a/analysts-failure-to-mitigate-impact-from-covid-19-eba-partial-suspension...otests/5298 221.html(ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។

សមាគមអ្នកសាងសង់កម្ពុជា.(២០១៨).២000-២០១៧ បុរីលំនៅឋាន១៨៨ ទីតាំង បានចុះបញ្ជី និងសុំច្បាប់សាងសង់ https://www.construction-property.com/km/188-residential-locations-approved-for-construction/ (ទស្សនាចុងក្រោយ ថ្ងៃទី៣០ មិថុនា ២០២០) ។

សមាគមអ្នកសាងសង់កម្ពុជា.(២០១៨). កម្ពុជានឹងត្រូវការលំនៅឋានជាង១លានខ្នងបន្ថែមទៀតក្នុងឆ្នាំ២០៣០. https: //construction-property.com/km/cambodia-to-demande xtra-1-1-million-houses-by-2030/(ទស្សនាចុងក្រោយ ថ្ងៃទី១៨ កក្កដា ២០២០)

សមាគមអ្នកសាងសង់កម្ពុជា.(២០១៩). គម្រោងសាងសង់មានជាង៤ពាន់គម្រោងកើន៥០ភាគរយនៅឆ្នាំ ២០១៩.https://www.construction-property.com/km/construction-projects-increase-50-percent-in-2019/(ទស្សនាចុងក្រោយ ថ្ងៃទី០២ កក្កដា ២០២០)

សាលារាជធានីភ្នំពេញ. (២០១១).ទិន្នន័យសំខាន់. http://phnompenh .gov.kh/phnom-penhcity/facts/notable-data/ (ទស្សនាចុងក្រោយ ថ្ងៃទី៣០ មិថុនា ២០២០) ។

ហ្វឺសហ្វាយនែន.ហេតុអ្វីអ្នកនៅលីវត្រូវទិញផ្ទះឬខុនដូ?https://www.firstfinance.biz/why-should-single-person-buy-a-homecondo/?lang=kh(ទស្សនា ២៦ មិថុនា ២០២០)។

ឯកសារជាភាសាបរទេសដកស្រង់ចេញពីអ៊ិនធឺណិត

BUSINESS INSIDER. Our on going list of how countries are reopening, and which ones remain under lockdown [បញ្ជីរបស់យើងដែលបង្ហាញប្រទេសកំពុងបើកឡើងវិញ ហើយនឹងប្រទេសដែលនៅតែស្ថិតនៅការបិទប្រទេស]. https://www.businessinsider. com/countries-on-lockdown-coronavirus-italy-2020-3 (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី២០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០)។

The World Bank. Cambodia in the Time of COVID-19: Economic Update, May 2020 [បច្ចុប្បន្នភាពសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាក្នុងពេលនៃជំងឺកូវីត១៩គិតត្រឹមខែឧសភាឆ្នាំ២០២០].https://www.worldbank.org/en/country/ cambodia/publication/cambodia-in-the-time-of-covid-19-coronavirus-economic-update-may-2020 (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី២០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០)។

The World Bank.The Global Economic Outlook During the COVID-19 Pandemic: A Changed World [សេដ្ឋកិច្ចពិភពលោកត្រូវបិទក្នុងកំឡុងពេលនៃការរីករាលដាលជំងឺកូវីត១៩]. https://www.worldbank.org/en/ news/feature/2020/ 06/08/the-globalecono mic-outlook-during-the-covid-19-pandemic-a-changed-world (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី២០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០)

Washington state department of health. វីរុសកូរ៉ូណាប្រភេទថ្មី. https://www.sn ohd.org/Document Center /View/3 211r us_Fact-Sheet_01-24-20_KM?bidId=(ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។

World economic forum.The economic effects of COVID-19 around the world [ផលប៉ះពាល់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចពិភពលោកដោយកូវីត១៩].https://www.weforum.org/agenda/2020/02/coronavirus-eco ts -global-economy-trade-travel/ (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០)។