



โอกาสทองของคนที่ยากขาย แล้วคุณจะรู้ว่า
ลงทุนอสังหาฯ ในอาเซียนไม่ยากอย่างที่คิด

REAL ESTATE INVESTMENT

ลงทุน อสังหาฯ ในอาเซียน ไม่ยาก อย่างที่คิด

► ปารณีย์ คงพร





ลงทุนอสังหาฯ ในอาเซียนไม่ยากอย่างที่คิด

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

ปารณีย์ คชพร

ลงทุนอสังหาฯ ในอาเซียนไม่ยากอย่างที่คิด. -- กรุงเทพฯ : ดันคิด, 2557.

160 หน้า

1.การลงทุน -- อสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง.

333.3

ISBN : 978-616-344-515-5

บรรณาธิการอำนวยการ	:	ราช งามัญญ
บรรณาธิการบริหาร	:	เปี่ยมศักดิ์ คุณากรประทีป
บรรณาธิการ	:	ภาคจิรา พุกาธร
ผู้ช่วยบรรณาธิการ	:	นันทิชา อัยลา
ผู้เขียน	:	ปารณีย์ คชพร
ศิลปกรรม	:	บริษัท คีย์ ริชเนสส์ จำกัด
ออกแบบปก	:	บริษัท คีย์ ริชเนสส์ จำกัด

จัดพิมพ์โดย



สำนักพิมพ์ ดันคิด

บริษัท เพชรประกาย จำกัด

8 อาคารเพชรประกาย ถนนรามอินทรา

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ 10510

โทรศัพท์ 0 2917 9955 # 204 โทรสาร 0 2917 9570

พิมพ์ที่

โรงพิมพ์ เพิ่มทรัพย์การพิมพ์

117/22 หมู่ที่ 5 ซอยบางไผ่พัฒนา ถนนนครอินทร์

ต.บางไผ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000

จัดจำหน่ายโดย



บริษัท อมรินทร์ นิด เช็นเตอร์ จำกัด

108 หมู่ที่ 2 ถนนบางกรวย-จตุรรม

ต.มหาสวัสดิ์ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130

โทรศัพท์ 0 2423 9999 โทรสาร 0 2449 9561-3

Homepage : <http://www.naiin.com>

© ขอสงวนลิขสิทธิ์ ห้ามลอกเลียนไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือ
นอกจากจะได้รับอนุญาตจาก ดันคิด สำนักพิมพ์

ราคา 150 บาท

คำนำสำนักพิมพ์



กระแสการลงทุนใน AEC กำลังมาแรง

โดยเฉพาะธุรกิจ “อสังหาริมทรัพย์” ซึ่งเป็นธุรกิจที่จะสร้างผลตอบแทนมหาศาลภายในระยะเวลาอันสั้น ด้วยเหตุนี้ทำให้นักธุรกิจหลายชาติต่างมุ่งเข้ามาลงทุนในประเทศเพื่อนบ้านไม่ว่าจะเป็น ลาว, กัมพูชา, เมียนมาร์ ฯลฯ

“ลงทุนอสังหาฯ ในอาเซียนไม่ยากอย่างที่คิด” คือหนังสือที่จะพาคุณไปสำรวจโอกาสในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 10 ประเทศอาเซียนเพราะแต่ละประเทศจะมีกฎเกณฑ์ข้อบังคับ หรือ แนวทางในการลงทุนที่แตกต่างกัน

ที่สำคัญผู้เขียนคือผู้เชี่ยวชาญในเรื่องอสังหาริมทรัพย์และคร่ำหวอดอยู่ในวงการนี้มาเกือบ 20 ปี ทำให้ข้อมูลต่างๆ ที่เขียนตรง กระชับ ชัดเจน และเชื่อถือได้

ฉะนั้นหากคุณเข้าใจในสิ่งเหล่านี้โอกาสที่คุณจะประสบความสำเร็จในการลงทุนในอาเซียนย่อมไม่ใช่เรื่องยาก

เปี่ยมศักดิ์ คุณากรประทีป
บรรณาธิการบริหาร

คำนำ ผู้เขียน

A S E A N
Economic Community

กระแสนิยมของที่ดินเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นอย่างคึกคัก ในประเทศสมาชิกอาเซียนทั้ง 10 ที่ประกอบด้วย

*ไทย เวียดนาม เมียนมาร์ ลาว กัมพูชา สิงคโปร์
อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ มาเลเซีย และบรูไน*

ก่อนถึงกำหนดวันเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือเออีซี ปลายปี 2558 แน่แน่นอนว่า นักลงทุนมืออาชีพและมือใหม่ต่างตื่นตัวถึงขั้นเข้าไปปักธงกันบ้างแล้วก็มีเพื่อชิงความได้เปรียบ

โดยเฉพาะ **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** คือพระเอกที่น่าจับตา เพราะสร้างมูลค่ามหาศาล ไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร บ้านพักตากอากาศ โรงแรม รีสอร์ท อพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงานย่านธุรกิจค้าปลีก และธุรกิจเกี่ยวเนื่อง โดยเฉพาะประเทศที่ทรงอิทธิพลอย่างไทย เมียนมาร์ กัมพูชา ลาว ฯลฯ ที่เป็นที่ยกมาป้องกันเรื่องที่ดิน

ก่อนอื่นต้องศึกษาเรื่อง **“ที่ดิน”** ให้ถ่องแท้ว่าแต่ละประเทศให้สิทธิต่างชาติใช้ประโยชน์อย่างไรบ้างเรียกว่า **“ต้องรู้เขารู้เรา”** โดยเฉพาะนักลงทุนมือใหม่ไม่เช่นนั้นแล้ว อาจเสียเปรียบ โดยเฉพาะประเทศที่สุ่มเสี่ยงคลุมเครือ ยังไม่ชัดเจนเกี่ยวกับการเอื้ออำนวยในการลงทุนยังมี

บางประเทศเปิดกว้างให้เข้ามาซื้อขายครอบครองอยู่อาศัยทำการ
การค้าได้กรรมสิทธิ์เหมือนบ้านตนเองยกตัวอย่างประเทศลาว เพราะเขา
มองว่าที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่เคลื่อนที่ไปไหนไม่ได้

และที่ดินนี้แหละ คือ สิ่งล่อใจให้นักลงทุนหลังไหลนำเม็ดเงินเข้ามา
ลงทุนในประเทศของเขาเพื่อสร้างความเจริญและเมื่อมีต่างชาติเข้ามาลงทุน
คนในชาติก็มีกิจกรรมต่อเนื่องรองรับได้ บางประเทศต้องลงทุนร่วมกับนัก
ลงทุนในประเทศสถานเดียวอย่างกัมพูชา

หรือแม้แต่ประเทศที่หวงห้ามทรัพยากรธรรมชาติจนเกินไป อาจ
เสียโอกาสการลงทุนจากเพื่อนบ้านและประเทศมหาอำนาจได้ คำถามอยู่
ที่ว่าคุณพร้อมหรือยังที่จะก้าวเข้าไปลงทุนยังประเทศเป้าหมาย

**ผู้เขียนมีคำตอบให้ สำหรับนักลงทุนมือใหม่ที่เจาะลึกความ
เคลื่อนไหวของสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ดิน กฎระเบียบการถือครอง
และช่องทางของธุรกิจที่จะเข้าไปในแต่ละประเทศที่คุณสนใจ**

ปารณีย์ คชพร



สารบัญ

Asean Economics Community



เมื่อ AEC มาถึง...ไทยเตรียมพร้อมเรื่องที่ดินอย่างไร 9

ลงทุนในกัมพูชา...ไม่ยากอย่างที่คิด 39

เมียนมาร์ขุมทรัพย์ใหญ่ที่ทุนต่างชาติจ้องทั้ง 57

“ลาว” ดาวจรัสแสง แห่งการลงทุน 74

โอกาสการลงทุนอสังหาฯ ในเวียดนาม 87

สิงคโปร์ยักษ์ใหญ่อสังหาฯ ในอาเซียน 105





มาเลเซียในยุคเฟื่องฟูการลงทุน 116

ฟ้าด่านหินอินโดนีเซีย...สู่ตลาดใหม่ที่นำลงทุน 125

ฟิลิปปินส์กับความท้าทาย 135
การลงทุนท่ามกลางภัยธรรมชาติ

ตลาดอสังหาฯ ในบรูไน 145
ยังเลืักจะแทรกตัวอย่างไร

สมาชิก AEC...ใครน่าสนใจที่สุด 153





An aerial, black and white photograph of a dense urban skyline, likely Bangkok, featuring numerous high-rise buildings and skyscrapers. The image serves as the background for the entire page.

เมื่อ AEC

มาถึง...ไทย
เตรียมพร้อมเรื่อง
ที่ดินอย่างไร

Thailand



การรวมตัว

ของชาติในอาเซียน 10 ประเทศ ให้เป็นหนึ่งเดียว ประกอบด้วย ประเทศไทย กัมพูชา ลาว เมียนมาร์ เวียดนาม มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และบรูไน ด้วยการลงปฏิญญาร่วมกันเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือ AEC (Asean Economics Community) ที่เริ่มต้นขึ้นนับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นต้นไป หรือพูดง่ายๆ ก็เริ่มต้นอย่างเป็นทางการ ต้นปี 2559 นั่นเอง จากกำหนดเดิมต้นปี 2558 แต่เนื่องจากมีประเทศสมาชิกยังไม่พร้อมจึงต้องกำหนดกรอบเวลาใหม่ดังกล่าว

ทั้งนี้จากบ้าน 10 หลัง ที่เคยอยู่แบบโดดเดี่ยวกระจายกระจัดกระจาย นับจากนี้ต้องย้ายมาอยู่รวมกันภายใต้หลังคาเดียวกัน ด้วยความคาดหวังที่ว่า บ้านหลังใหม่นี้จะมั่นคงแข็งแรงและนำมาซึ่งความปลอดภัยมากขึ้น นั่นหมายถึงทุกคนในบ้านที่มีมากถึง 601 ล้านคน หรือ เกือบ 9% ของประชากรทั้งโลก กลุ่มก้อนของคนอาเซียนเหล่านี้มีหน้าที่ช่วยกันสร้างผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจร่วมกันเพื่อต่อรองอำนาจการค้าการลงทุนการแข่งขันกับนานาอารยประเทศให้จงได้ โดยเฉพาะกลุ่มประเทศผู้ทรงอิทธิพลทางการค้าของโลก

ตรวจสอบที่ดิน

คราวนี้มาที่คำถามที่ว่าเมื่อเปิดเออีซีแล้ว คุณในฐานะนักลงทุนมือใหม่อาเซียน หรือผู้ที่มีที่ดินจำนวนมากในครอบครองจะต้องเตรียมความพร้อมอย่างไรถึงจะทำให้ที่ดินที่มีอยู่เกิดความงอกงามได้ประโยชน์มากที่สุดและไม่ให้เสียเปรียบมากที่สุด ซึ่งแน่นอนว่าเมื่อเปิดเออีซี วิเคราะห์ได้ว่า

ที่ดินทุกตารางนิ้วจะรวมเป็นแผ่นดินทองผืนเดียวกัน ที่แต่ละชาติในอาเซียนสามารถเดินทางเข้าออกหรือลงทุนบนที่ดินของแต่ละประเทศได้ เพียงแต่มีพรมแดนเป็นสัญลักษณ์กันขวาง กับกฎระเบียบกฎเกณฑ์กติกาอาจจะแตกต่างกันออกไปเท่านั้น

อย่างไรก็ดีเชื่อว่าแต่ละประเทศที่เขาจะลงทุนจะต้องศึกษาและให้ความสำคัญมากเป็นพิเศษ เพราะคำว่า **“ที่ดิน”** เมื่อใครได้ยินก็ย่อมปรารถนาอยากครอบครองไว้ไม่ว่าจะในรูปแบบไหนเช่นเช่า ซื้อ-ขาย บุกรุกแผ้วถางป่ายึดครองที่ดินโดยใช้กฎหมาย ซึ่งประเทศไทยปัญหานี้รุนแรงที่สุดรวมถึงการโกงการสมบัติโดยอาศัยอำนาจเงินกำลังภายในที่สูงกว่าเพื่อให้ได้มาครอง แม้ว่าจะเป็นทำเลที่ดี แต่หากหลงกลเข้าไปซื้อหรือเช่าเพื่อลงทุนทำการเกษตร ลงทุนทำโรงงานอุตสาหกรรม ลงทุนทำโรงแรมรีสอร์ท บ้านพักหรูๆ ฯลฯ

แม้จะเป็นนักลงทุนไทยด้วยกันพัฒนารองรับกลุ่มคนต่างชาติ หากไม่ตรวจสอบให้ดี คุณอาจเสียทั้งที่ดินและทุนที่จมลงไปแถมเสียชื่อเสียงเสียโอกาสของเหล่านั่นได้หากไม่ตรวจสอบที่มาที่ไปของที่ดินแปลงที่สนใจให้ดี

โดยเฉพาะที่ดินแนวตะเข็บชายแดนของทุกประเทศยังคงคาบคูดอกกับพื้นที่เอกชน ที่ดินชาวบ้าน กับเขตป่า เขตอุทยาน หรือบางแห่งที่ดินเอกชนที่ดินชาวบ้านกับที่ดินสาธารณะของรัฐที่มีการบุกรุกเข้าไปในเขตป่า เขตอุทยาน ที่ดินสาธารณะของรัฐทำให้มีการเพิกถอนสิทธิกันมา นักต่อนักแล้ว ทางออกที่ดี หากไม่แน่ใจอย่าเข้าไปซื้อหรือเช่าที่ดินที่ไม่แน่ใจ หรือมีข่าวว่ารัฐกับเอกชนมีข้อพิพาท ระหว่างเขตที่ดิน

แม้ว่าจะมีทัศนียภาพที่สวยงาม เหมาะสร้างบ้านพักตากอากาศให้ฝรั่งเช่าก็ตาม

ผู้เขียนแนะนำว่าควรหลีกเลี่ยงเพื่อลดความเสี่ยง

แต่หากไม่แน่ใจควรตรวจสอบกับเจ้าพนักงานที่ดินในพื้นที่ว่าเอกสารสิทธิโฉนด หรือ นส.3 แปลงนั้นๆ ถูกต้องหรือไม่ หรือหากจะลงทุนอะไรในประเทศเพื่อนบ้านว่าควรลงทุนอะไรรูปแบบไหนควรตรวจสอบกับผู้รู้ก่อน เช่นสถานทูต นักกฎหมายระหว่างประเทศโดยเฉพาะประเทศที่คุณจะไปลงทุน เอกชนที่มีประสบการณ์ลงทุนมาก่อนเป็นต้น

แม้แต่ตัวคุณที่มีที่ดินในมือจำนวนมาก จะหาโอกาสโกยรายได้ในช่วงเปิดเออีซี ก็ต้องศึกษาตรวจสอบว่า ที่ดินที่จะนำไปลงทุน พร้อมหรือไม่ หากต้องการขายต่อ หรือ ให้เช่าระยะยาวก็ต้องลงทุนเพิ่มให้แน่ใจเช่น ปรับแปลงที่ดิน ทำทางเชื่อมเข้าออกระหว่างแปลงที่ดินกับถนนสายหลัก หรือยังไม่ออกเอกสารสิทธิก็เร่งเดินเรื่องออกโฉนดให้เร็ว ซึ่งจะเพิ่มมูลค่าได้ หากติดจ้านองกับสถาบันการเงินก็พยายามทำให้แปลงที่ดินปลอดภัยให้เร็วที่สุด เป็นต้น

กฎกติกาการใช้ที่ดิน

ก่อนที่จะเข้าไปลงทุนยังประเทศในกลุ่มอาเซียนแม้จะเป็นบ้านพี่เมืองน้องก็ต้องศึกษาให้ถ่องแท่ว่า ประเทศเหล่านั้นมีกฎระเบียบกฎหมายข้อห้ามอย่างไร ที่ดินมีจุดเด่นจุดด้อยอย่างไรไม่เช่นนั้นแล้วจะเกิดความเสียหายตามมาได้ หรือถึงขั้นเจ็บตัวเสียเงินไปฟรีๆ หรือหลายคนอาจจะถูกจับจองจำเนื่องจากผิดกฎหมายถือครองที่ดินดังนั้นต้องตรวจสอบให้ดี

การรวม 10 ชาติในอาเซียน สิ่งที่ทุกชาติต่างจับจ้อง นอกจากการเปิดประตูเข้าออกค้าขายเสรีแล้ว อย่างที่เกริ่นไว้ นั่นคือ “ที่ดิน” ที่มีผู้สนใจมากที่สุด เพราะที่ดินถือเป็นหัวใจสำคัญในการพัฒนาโครงสร้างประเทศของประเทศนั้นๆ ให้เจริญเติบโต ซึ่ง 10 ประเทศก็จะมีกฎกติกาของการใช้การครอบครองที่ดินที่แตกต่างกันออกไป ที่สำคัญทุกชาติในสมาชิกสามารถเข้าไปลงทุนทำการค้ากันได้อย่างเสรี โดยเฉพาะทำเลของที่ตั้งที่ดินของประเทศที่จะเข้าไปใช้ว่าเขามีการบริหารจัดการอย่างไรเข้มงวดมากน้อยแค่ไหน บางประเทศปกครองในระบอบคอมมิวนิสต์ อย่างเวียดนาม ส่งผลให้ที่ดินจะตกอยู่ในการดูแลของรัฐทั้งหมด ห้ามซื้อขาย แต่สามารถเช่าสัมปทานได้เพียงอย่างเดียวนาน 60 ปี

ส่วนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว หรือนับจากปี 2554 เป็นต้นไป ลาวเปิดโอกาสให้ต่างชาติซื้อที่ดินที่อยู่อาศัยสำนักงานได้เรียกว่าเข้าไปซื้อที่ดินในราคาถูกและสามารถปลูกสร้างอะไรก็ได้เหมือนในบ้านเราหากเห็นว่าที่ดินสวยทำเลดีลงตัว ขณะที่เช่าสูงสุดได้ 75 ปี ส่วนเมียนมาร์มีสองส่วน ที่ดินครอบครองโดยรัฐบาล อีกส่วนหนึ่งเป็นของเอกชน ซึ่งการ

ซื้อต้องดูตาม้าตาเร็ວว่ามีเอกสารสิทธิหรือไม่โดยเฉพาะที่ซื้อต่อมาจากรัฐบาลซึ่งกฎหมายที่ดินใหม่ที่ผ่อนคลายเป็นคือเช่าระยะยาวแต่ก็ต้องตรวจสอบดีๆ เพราะบางรายก็มีทั้งเช่า 30 ปี 50 ปี และ 70 ปี ส่วนไทยเราเองก็เช่าที่ดินได้สถานเดียวสำหรับต่างชาติ ห้ามซื้อขายเด็ดขาด ขณะที่มาเลเซีย ทั้งชายและเช่าโดยเช่าให้ถือครองได้นานสุด 99 ปี บรูไนเช่าได้อย่างเดียวสำหรับต่างชาติ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี นักลงทุนไทยหากต้องการเข้าไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้านจะต้องเตรียมความพร้อมให้ดีโดยเฉพาะการเช่าที่ดินเพื่อลงทุนหรือซื้อขาด อย่างไหนคุ้มกว่ากัน และถ้าเช่าจะเช่านานแค่ไหนถึงจะได้เปรียบ แต่ก่อนอื่นจะต้องมีคำตอบที่ชัดเจนว่าคุณจะลงทุนอะไร

A
E
C

การลงทุน-ผลตอบแทน

เมื่อพูดถึงการลงทุน ก่อนที่จะเข้าพื้นที่ไปจับจองที่ดินเพื่อทำธุรกิจไม่ว่าจะประเทศใดๆ ภายใต้กลุ่มสมาชิกอาเซียน ก่อนจะเลือกพื้นที่เพื่อปักหลักการลงทุนจะต้องพิจารณาให้ถ่องแท้ว่า คุณถนัดในธุรกิจด้านไหน ผู้เขียนหมายถึงนักลงทุนหน้าใหม่ หรือคนที่มีความชำนาญที่จะเข้าไปตั้งรกรากทำการค้าที่ประเทศเพื่อนบ้านเมื่อเออีซีมาถึง

แต่สำหรับนักลงทุนมืออาชีพแล้วต้องเลือกประเทศที่มีศักยภาพต่อการลงทุนหรือลักษณะธุรกิจที่เอื้อต่อการได้ผลตอบแทนกลับมาสูง แต่ต้นทุนต่ำ กลุ่มเป้าหมายมากมายไม่ว่าจะเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ บ้าน คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ โรงแรม ร้านอาหาร อุตสาหกรรมต่างๆ

อาทิ รถยนต์ ชิ้นส่วนยานยนต์ วัสดุก่อสร้าง เอสเอ็มอีต่างๆ เครื่องอุปโภค-บริโภคกิจการด้านการเกษตร ฯลฯ เช่น ที่เห็นชัดยักษ์ใหญ่ทางการเกษตร คือ “ซีพี” ได้เช่าที่ดินระยะยาวที่ประเทศมาเลเซีย เหมาะที่จะปลูกปาล์ม ขณะที่ลาว เมียนมาร์ กัมพูชา ปลูกพืชเศรษฐกิจเช่นข้าวโพด มันสำปะหลัง ฯลฯ เนื่องจากต้นทุนต่ำทั้งค่าแรง และต้นทุนที่ดินเป็นต้น

อีกตัวอย่างคือยักษ์ใหญ่แห่งเจ้านวัตกรรมก่อสร้างอย่างเอสซีจี ที่เข้าไปสัมปทานที่ดินสร้างโรงงานอุตสาหกรรมทั้งปูนซีเมนต์ กระดาษ สุษัณท์ เซรามิก วัสดุก่อสร้างครบวงจร ป้อนอุตสาหกรรมก่อสร้างในประเทศเวียดนามและเพื่อนบ้านใกล้เคียง นอกจากนี้ก็มีอินโดนีเซีย กัมพูชา เมียนมาร์ ลาว เป็นต้น เพื่อรองรับเออีซี ที่แต่ละชาติจะต้องมีการพัฒนาทั้งอุตสาหกรรมก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานภายในประเทศ

หรือทุนอสังหาริมทรัพย์เบอร์หนึ่งของเมืองไทยอย่าง บริษัทพฤษา เรียลเอสเตทจำกัด(มหาชน) ก็เข้าไปสร้างที่อยู่อาศัยขาย-เช่าในประเทศ เวียดนาม อินโดนีเซีย อินเดีย ฯลฯ เพื่อขยายฐานการตลาดออกไปยังประเทศอื่นรอบนอก

ขณะที่ประเทศสิงคโปร์มีความเจริญเติบโตอย่างก้าวกระโดด ทั้งเทคโนโลยี การศึกษา ยกกระดับตัวเองเป็นเสือทางด้านการเงินโลกที่สำคัญ เขาเป็นประเทศที่เชี่ยวชาญด้านการลงทุนค้าขายที่ดินอย่างมาก จะพบว่า อสังหาริมทรัพย์ขนาดยักษ์ใหญ่ ปัจจุบันมีการลงทุนบนเกาะเล็กๆ ได้ อย่างสบายและขยายอาณาจักรออกไปยังประเทศเพื่อนบ้านอย่างเสรี โดยการลงทุนในไทย อย่างไรก็ตามหากใครเข้าไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ สิงคโปร์บอกได้เลยว่าคุณจะต้องเป็นระดับเศรษฐีตัวจริงเท่านั้นเป็นต้น