

## ธุรกิจบริการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา และโอกาสของผู้ประกอบการไทย

### ภาพรวมเศรษฐกิจของกัมพูชา

นโยบายการเร่งรัดพัฒนาประเทศของรัฐบาลกัมพูชา ทำให้เศรษฐกิจของกัมพูชายาวตัวอย่างรวดเร็วเฉลี่ยร้อยละ 7 ต่อปีในช่วง 5 ปี (2555-2559) โดยธนาคารเพื่อการพัฒนาเอเชีย (Asia Development Bank : ADB) คาดการณ์ว่า อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเบื้องต้น (Gross Domestic Product : GDP) ของกัมพูชายาวตัวในอัตรา 7% ในปี 2560 และ 7.2% ในปี 2561 ขณะที่จำนวนประชากรก็ขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยข้อมูลจากกระทรวงแผนงานของกัมพูชา ระบุว่า ในปี 2558 กัมพูชามีจำนวนประชากรประมาณ 15.3 ล้านคน ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นประชากรที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร 1.4 ล้านคน เมืองเสียมเรียบ 1.3 ล้านคน กรุงสีหนุวิลล์ 1.1 ล้านคน เป็นต้น

นโยบายการเปิดรับการลงทุนจากต่างประเทศของกัมพูชา ทำให้มีการขยายตัวของการลงทุนในโครงการก่อสร้างและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและโครงสร้างพื้นฐานอย่างกว้างขวางทั้งโครงข่ายทางน้ำ ทางบก และทางอากาศ ทำให้ความต้องการสินค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง อาทิ เหล็ก เหล็กกล้า และผลิตภัณฑ์ปูนซีเมนต์ สายไฟและสายเคเบิล เฟอร์นิเจอร์ สินค้า/ของตกแต่งบ้านและสถานที่ต่างๆ รวมทั้งบริการที่เกี่ยวข้องกับบริการก่อสร้างขยายตัวเพิ่มขึ้น

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) มีมูลค่า 2.8 ล้านเหรียญสหรัฐ ขยายตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 5 เท่า เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2557 (ซึ่งมีมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ 4.46 ล้านเหรียญสหรัฐ) นักลงทุนรายใหญ่ในกัมพูชา ได้แก่ จีน (ลงทุนในอุตสาหกรรมเสื้อผ้า อสังหาริมทรัพย์) สิงคโปร์ (ลงทุนในภาคบริการเช่น ธนาคาร การประกันภัยและการให้บริการด้านคำปรึกษา) ขณะที่นักลงทุนชาวไทยเข้ามาลงทุนในอุตสาหกรรมโรงสีข้าว เสื้อผ้า รองเท้า ซีเมนต์ น้ำดื่ม น้ำผลไม้ แปรูปมันสำปะหลัง และแปรรูปยางพารา เป็นต้น การลงทุนจากต่างประเทศในกัมพูชายังคงขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการย้ายและขยายฐานการผลิตจากไทย จีน เวียดนาม ญี่ปุ่นและเกาหลีใต้ อันมาจากปัจจัยด้านอัตราค่าจ้างแรงงานที่ค่อนข้างต่ำและสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ได้รับจากรัฐบาลกัมพูชา

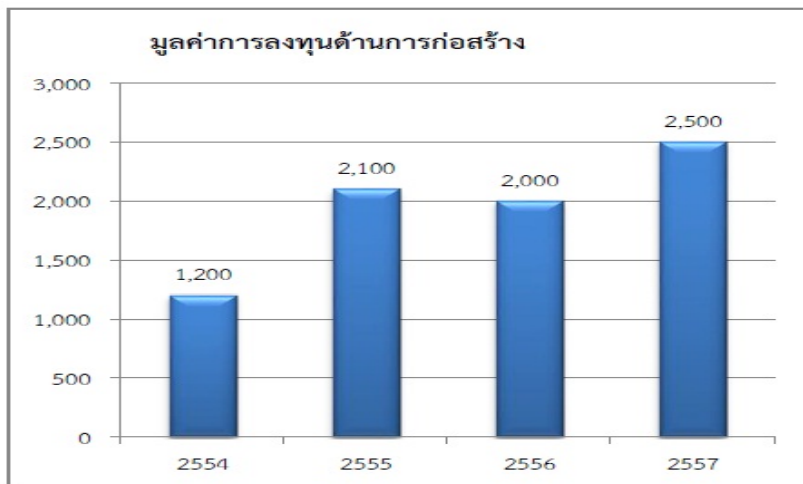


ที่มา : ธนาคารเพื่อการพัฒนาเอเชีย (Asia Development Bank : ADB) ปี 2558

### สถานการณ์ธุรกิจบริการก่อสร้างในกัมพูชา

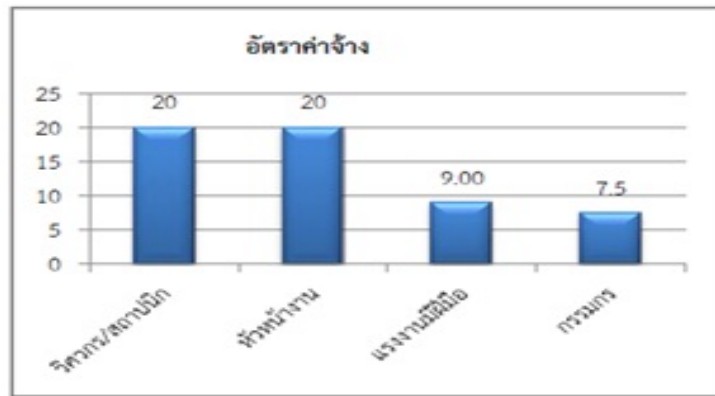
มูลค่าการลงทุนในธุรกิจบริการก่อสร้างในกัมพูชาในช่วงปี 2543 – 2557 เฉลี่ยปีละ 1.5 พันล้านเหรียญสหรัฐ แม้ว่ามูลค่าการลงทุนในธุรกิจดังกล่าวจะลดลงในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจการเงินโลก (ช่วงปี 2552 – 2553) แต่ภาคการก่อสร้างได้มีการฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว โดยช่วงปี 2554 – 2557 การลงทุนในธุรกิจบริการก่อสร้างมีมูลค่าเฉลี่ยปีละ 2.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ ข้อมูลจากกระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง ระบุว่า ในปี 2557 การลงทุนในโครงการก่อสร้างมีมูลค่า 2.5 พันล้านเหรียญสหรัฐ (จำนวนทั้งสิ้น 1,906 โครงการ) ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมราว 2 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2554 ซึ่งมีการลงทุนในโครงการก่อสร้างมูลค่า 1.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ (จำนวนทั้งสิ้น 2,125 โครงการ) ส่วนในปี 2558 กัมพูชาได้อนุมัติจำนวนโครงการก่อสร้างอาคารสูง 5-9 ชั้น เพิ่มขึ้นร้อยละ 30 ขณะที่อนุมัติจำนวนโครงการก่อสร้างอาคาร 20-29 ชั้น เพิ่มมากกว่า 6 เท่าตัว โดยมีจำนวนเงินลงทุนในไตรมาสแรก 8.08 ล้านเหรียญสหรัฐ

ขณะที่ไตรมาสแรกของปี 2558 (ข้อมูลล่าสุด) การลงทุนในโครงการก่อสร้างมีมูลค่า 8.08 ล้านเหรียญสหรัฐ (จำนวน 915 โครงการ) โดยเป็นโครงการขนาดใหญ่ 60 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 6.68 ล้านเหรียญสหรัฐ และอยู่ระหว่างการขออนุมัติโครงการจำนวน 855 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการการลงทุนขนาดเล็กและขนาดกลาง



ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2558 (ข้อมูลล่าสุด) มีบริษัทที่ยื่นขอจดทะเบียนต่อกระทรวงการจัดการที่ดินฯ เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้าง รวม 1,581 บริษัท และในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2558 กระทรวงการจัดการที่ดินฯ ได้มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่ 124 บริษัทแล้ว (ในจำนวนนี้ เป็นบริษัทท้องถิ่นจำนวน 86 บริษัท และบริษัทต่างชาติจำนวน 37 บริษัท) เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2557 กระทรวงการจัดการที่ดินฯ ได้ออกใบอนุญาตให้แก่ 134 บริษัท แต่อย่างไรก็ตามในไตรมาสแรกของปี 2558 (ข้อมูลล่าสุด) มีการออกใบอนุญาตให้แก่บริษัท จำนวนทั้งสิ้น 646 บริษัท (โดยเป็นบริษัทท้องถิ่น จำนวน 444 บริษัท และบริษัทต่างชาติ จำนวน 202 บริษัท)

นอกจากนี้ อุตสาหกรรมก่อสร้างมีการจ้างงานประมาณ 60,000 คน โดยราว 40,000 คน จะทำงานอยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่วนอัตราค่าจ้างแต่ละตำแหน่งจะแตกต่างกันไป เช่น วิศวกร สถาปนิกและหัวหน้างานจะได้รับค่าจ้างเฉลี่ย 15 – 20 เหรียญสหรัฐต่อวัน ขณะที่แรงงานมีฝีมือจะได้รับค่าจ้าง 8 – 9 เหรียญสหรัฐต่อวัน และแรงงานไร้ฝีมือจะได้รับค่าจ้างประมาณ 5 – 7.5 เหรียญสหรัฐต่อวัน



### โอกาสทางธุรกิจและช่องทางในการเข้าสู่ตลาดบริการก่อสร้างในกัมพูชา

กัมพูชาเป็นตลาดที่ผู้ประกอบการไทยให้ความสนใจในการเข้าไปให้บริการก่อสร้าง จากปัจจัยทั้งในแง่ที่ไทยและกัมพูชามีชายแดนติดต่อกันกัน ต้นทุนด้านการขนส่งและค่าจ้างแรงงานในกัมพูชาที่ถูกและมีจำนวนมากเมื่อเทียบกับในประเทศไทย ความพร้อมของบุคลากรให้การเข้าไปให้บริการด้านก่อสร้าง รวมทั้งเครื่องมือ เครื่องจักร วัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้างต่างๆ เป็นต้น กล่าวคือ

1. สินค้าในกลุ่มวัสดุก่อสร้าง : แม้กัมพูชานำเข้าวัสดุก่อสร้างจากจีนมากเป็นอันดับหนึ่ง แต่สินค้าวัสดุก่อสร้างจากไทยก็ได้รับความนิยมและปริมาณนำเข้าเพิ่มขึ้นจากกัมพูชาอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากคุณภาพและมาตรฐานสินค้า โดยสินค้าที่เกี่ยวข้องกับก่อสร้างจากไทยยังเป็นทางเลือกในอันดับต้นๆ ในโครงการของนักลงทุนจากญี่ปุ่น สหรัฐฯ และสหภาพยุโรป เป็นต้น

2. สินค้าในกลุ่มเครื่องเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน : ชาวกัมพูชามีนิยม ชื่นชอบ และเชื่อมั่นในคุณภาพสินค้าไทยและราคาที่เหมาะสม การขยายตัวของธุรกิจก่อสร้างในกัมพูชาจึงเป็นโอกาสในการส่งออกสินค้าไทยที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างนอกเหนือจากวัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้าง เช่น เฟอร์นิเจอร์ สินค้าของใช้/ของตกแต่งบ้าน อาคารและสำนักงานต่างๆ

3. การให้บริการด้านวิศวกรรม/สถาปัตยกรรม และการออกแบบ : ไทยมีศักยภาพในการเข้าไปให้บริการในกัมพูชาในการให้บริการคำปรึกษาด้านวิศวกรรม สถาปัตยกรรม การออกแบบอาคาร การวางแผน และการบริหารจัดการ การติดตั้งงานวิศวกรรมโยธา เป็นต้น นอกเหนือจากการที่ผู้ประกอบการไทยเข้าไปร่วมทุนกับกัมพูชาด้านบริการก่อสร้าง ปัจจุบัน กัมพูชาได้ผูกพันการเปิดตลาดบริการก่อสร้างในกรอบข้อตกลงด้านการค้าบริการของอาเซียน กล่าวคือ กัมพูชานุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นได้ 100% และนักลงทุนชาวต่างชาติต้องให้การอบรมพนักงานกัมพูชาอย่างสม่ำเสมอและสนับสนุนให้พนักงานกัมพูชาได้รับตำแหน่งอาวุโสในบริษัทที่ถือหุ้น ส่วนการให้บริการโดยบุคคลธรรมดา กัมพูชามีข้อกำหนดให้นักลงทุนชาวต่างชาติจำเป็นต้องมีสถานประกอบการในกัมพูชา ก่อนจึงจะสามารถให้บริการข้ามพรมแดน (Mode 1 : Cross Border Supply) ได้ และผู้ที่เข้ามาให้บริการธุรกิจก่อสร้างดังกล่าวในกัมพูชาจะต้องเป็นผู้โอนย้ายระหว่างบริษัทในเครือ (Intra-Corporate-Transferee : ICT) ระดับบริหารจัดการและผู้เชี่ยวชาญเท่านั้น

4. บริการบริหารจัดการอาคารและสถานที่ บุคลากรในกัมพูชายังคงขาดความรู้ความสามารถและทักษะในการบริหารจัดการอาคาร จึงจำเป็นต้องจ้างผู้จัดการหรือผู้บริหารจากต่างชาติ เข้ามาช่วยดูแลกิจการ โดยผู้บริหารจากประเทศไทยมีความสามารถในการแข่งขันเพื่อให้บริการดังกล่าว

<sup>1</sup> ซึ่งครอบคลุมบริการงานก่อสร้างด้านอาคาร (CPC 512) บริการงานก่อสร้างด้านวิศวกรรมโยธา (CPC 513) บริการงานประกอบและติดตั้ง (CPC 514+516) บริการงานก่อสร้างอาคารขั้นสุดท้ายและงานเก็บความเรียบร้อย (CPC 517) และบริการงานก่อสร้างอื่นๆ เช่น งานเตรียมการ ณ สถานที่ก่อสร้าง (CPC 511) งานก่อสร้างเฉพาะทาง (CPC 515) งานบริการให้เช่าอุปกรณ์ก่อสร้างหรือรถอเนกอาคารหรืองานโยธา พร้อมเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน (CPC 518)

## ช่องทางสำหรับนักลงทุนไทยที่จะเข้าไปลงทุนในธุรกิจบริการก่อสร้างในกัมพูชา

### 1. ผู้ผลิตสินค้า (เช่น วัสดุก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์) มีรูปแบบในการทำธุรกิจ คือ

1.1 ขยายสินค้าผ่านตัวแทนในประเทศ : เหมาะสำหรับผู้ผลิตขนาดกลางหรือขนาดเล็กที่มีบุคลากรจำกัด หรือมีสินค้ายังไม่หลากหลาย การเปิดตลาดต่างประเทศอาจจะไม่ใช่เรื่องง่าย เพราะมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

1.2 ขยายสินค้าผ่านตัวแทนในต่างประเทศ : เหมาะสำหรับผู้ผลิตขนาดกลางหรือขนาดใหญ่ ซึ่งมีงบประมาณ บุคลากร และมีศักยภาพในการทำการค้าระหว่างประเทศ แต่อาจยังไม่มีผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับตลาดภายในกัมพูชา ทั้งนี้ การขยายสินค้าผ่านตัวแทนในต่างประเทศจึงเป็นการลดค่าใช้จ่ายและต้นทุนในการจัดตั้งธุรกิจภายในกัมพูชา แต่มีข้อระวังในเรื่องการทำสัญญาซื้อขายและสิทธิในการจำหน่ายสินค้าให้ชัดเจน รวมถึงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้าในประเทศกัมพูชาเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาภายหลัง

1.3 การจัดตั้งบริษัทร่วมทุนในกัมพูชากับบริษัทท้องถิ่น : เหมาะสำหรับสินค้าที่มีลักษณะเฉพาะ โดยอาจจะเริ่มจากขั้นตอนการขยายสินค้าผ่านตัวแทนในประเทศ เพื่อศึกษาคู่ค้าให้แน่ใจก่อนที่จะลงทุนร่วมกัน

1.4 การจัดตั้งบริษัทในกัมพูชา : เหมาะสำหรับสินค้าที่มีลักษณะเฉพาะ และผู้ประกอบการที่ต้องการเข้ามาลงทุนในกัมพูชาด้วยตนเอง

### 2. ผู้ประกอบการที่ให้บริการ ทางวิศวกรรม การออกแบบ หรือการบริหารจัดการอาคารและสถานที่ มีรูปแบบในการทำธุรกิจดังนี้

2.1 การให้บริการโดยไม่ต้องจัดตั้งบริษัทในกัมพูชา : สำหรับบริษัทหรือผู้ประกอบการที่ให้คำปรึกษาทางวิศวกรรม บริการด้านการออกแบบ หรือบริการที่เกี่ยวข้องที่มีชื่อเสียง บางรายอาจเดินทางเข้ามาในกัมพูชาเพื่อแนะนำและเสนอผลงาน รวมทั้งสร้างโอกาสในการได้รับงานต่างๆ เอง

2.2 การจัดตั้งบริษัทเพื่อให้บริการในประเทศ : เหมาะสำหรับบริการ เช่น การรับเหมาก่อสร้าง หรือการบริหารจัดการอาคารและสถานที่ กฎหมายมีข้อกำหนดให้ต้องจัดตั้งบริษัทในกัมพูชา และขึ้นทะเบียนกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้สามารถจัดตั้งได้ทั้งรูปแบบบริษัทร่วมทุนกับบริษัทท้องถิ่น หรือบริษัทต่างชาติ นอกจากนี้ การให้บริการคำปรึกษาทางวิศวกรรม บริการด้านการออกแบบ หรือบริการที่เกี่ยวข้อง อาจจำเป็นต้องจัดตั้งบริษัทในกัมพูชาเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าและสร้างความเชื่อมั่นว่าบริษัทมีตัวตนอยู่จริง

## ปัจจัยที่ต้องพึงระวังและพิจารณา

1. แรงงาน กัมพูชามีจำนวนแรงงานที่มากพอสมควร ซึ่งส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับมัธยมต้น และค่าจ้างรายวันขั้นต่ำกว่าไทย 3 เท่าตัว แต่แรงงานกัมพูชาส่วนใหญ่มีปัญหาด้านผลิตภาพแรงงานที่ต่ำกว่าไทย 3 เท่าเช่นกัน กัมพูชายังคงขาดแคลนแรงงานช่างเฉพาะด้าน อาทิ ช่างไม้ ช่างไฟฟ้า และช่างประปา ที่มีความจำเป็นต่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ นอกจากนี้ ปัญหาด้านผลิตภาพแรงงานยังส่งผลต่อต้นทุนด้านอื่น นอกเหนือจากต้นทุนการผลิต โดยเฉพาะต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากเวลาส่งมอบงานที่ล่าช้าลง หากผู้รับเหมาไทยมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ จะทำให้มีต้นทุนดอกเบี้ยที่เกิดจากระยะเวลาการกู้ยืมที่ยาวนานขึ้น

2. ต้นทุนแฝงจากสิ่งแวดล้อมอื่นๆ เป็นต้นทุนที่เกิดจากความไม่พร้อมของสาธารณูปโภค และระบบขนส่งของกัมพูชาส่งผลให้ราคาขายวัสดุก่อสร้าง ซึ่งโดยส่วนใหญ่นำเข้ามาจากต่างประเทศ รวมทั้งไทยมีราคาที่สูง นอกจากนี้ ระบบภาษีมูลค่าเพิ่มขาเข้าก็จะต้องคิดภาษีร้อยละ 10 สำหรับสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้าง

### ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจดทะเบียนนิติบุคคลในกัมพูชา

1. สถานประกอบการและตัวแทน : กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลทุกประเภท ต้องมีสำนักงานที่ได้รับการรับรองตั้งอยู่ในกัมพูชา พร้อมตัวแทนของบริษัทในการดำเนินการต่างๆ นอกจากนี้ สำนักงานตัวแทนไม่สามารถซื้อขายสินค้าและบริการแก่ลูกค้าได้ โดยจะทำหน้าที่เป็นเพียงศูนย์ข้อมูล ข่าวสาร และประชาสัมพันธ์

2. จำนวนผู้ถือหุ้น : สำหรับการจัดตั้งบริษัทจำกัด กฎหมายของกัมพูชากำหนดให้มีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 1 คน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเพียงคนเดียว จะเรียกว่า Single Member Private Limited Company

3. จำนวนหุ้นและทุนจดทะเบียนขั้นต่ำ : กฎหมายกำหนดทุนจดทะเบียนขั้นต่ำไว้เท่ากับ 4 ล้านเรียลกัมพูชา (KHR) หรือประมาณ 1 พันเหรียญสหรัฐ และกำหนดให้ต้องแบ่งหุ้นเป็น 1 พันหุ้น มูลค่าขั้นต่ำสุดหุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ

4. ค่าดำเนินการในการจดทะเบียน : การจดทะเบียนสำหรับการจัดตั้งนิติบุคคลในกัมพูชา จะมีค่าธรรมเนียมอยู่ที่ 1 พันเหรียญสหรัฐ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนด้านภาษี 635 เหรียญสหรัฐ และค่าธรรมเนียมตรวจสอบการจ้างงาน 250 เหรียญสหรัฐ

5. การถือหุ้นในบริษัท : กฎหมายกัมพูชาอนุญาตให้ผู้ประกอบการต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของบริษัทได้ 100% โดยไม่จำเป็นต้องถือหุ้นร่วมกับผู้ประกอบการท้องถิ่น และมีสิทธิ์เท่าเทียมกับบริษัทท้องถิ่น ยกเว้นในเรื่องสิทธิการซื้อและถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการต่างชาติสามารถเช่าที่ดินเป็นระยะเวลาได้ถึง 50 ปี

6. การจ้างงาน : บริษัททั่วไปสามารถจ้างจำนวนชาวต่างชาติได้ 10% ของจำนวนการจ้างงานทั้งหมดของบริษัท โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงแรงงานกัมพูชา นอกจากนี้ พนักงานชาวต่างชาติทุกคน จะต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมปีละ 300 เหรียญสหรัฐ และใบประกอบอนุญาตทำงาน ซึ่งมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมปีละ 200 เหรียญสหรัฐ

ทั้งนี้ กฎหมายกัมพูชาได้กำหนดให้การประกอบธุรกิจบางประเภทต้องขออนุญาตจากกระทรวงหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนที่จะเริ่มดำเนินการ ประกอบด้วย

- กิจกรรมที่ต้องการขอรับส่งเสริมการลงทุน โดยจะต้องขอใบอนุญาตหรือเอกสารรับรองจากสภาเพื่อการพัฒนาแห่งกัมพูชา หรือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งกัมพูชา

- บริษัทหรือบุคคลที่ต้องการดำเนินกิจการก่อสร้าง วิศวกรรมโยธา โดยจะต้องขอใบอนุญาตหรือเอกสารประกอบการทำงานจากกระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้างแห่งกัมพูชา

สำนักงานการค้าบริการและการลงทุน  
กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ  
มีนาคม 2560

### เอกสารอ้างอิง

1. สถิติข้อมูล GDP จากธนาคารเพื่อการพัฒนาเอเชีย ปี 2558
2. สถิติข้อมูลการอนุมัติการก่อสร้างอาคารสูง ปี 2558 และสถิติข้อมูลจำนวนบริษัทและตลาดแรงงาน ปี 2558 จากกระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง กัมพูชา
3. สถิติข้อมูลจำนวนประชากรประจำปี 2558 จากกระทรวงแรงงาน กัมพูชา
4. สถิติข้อมูลมูลค่าการลงทุนด้านการก่อสร้าง ปี 2558 จากกระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง กัมพูชา