

ด่วนที่สุด

ที่ กค 0303/11143



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 2156
วันที่ 28 ต.ค. 2540 เวลา 8.30

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กท. 10400

๒๖ มีนาคม 2540

สพ. รับที่ 5/12
วันที่ ๒๘.๓.๔๐
เวลา ๑๐.๓๕

เรื่อง มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0216/1080

ลงวันที่ 27 มกราคม 2540

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานผลการดำเนินการตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2540

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีขอให้กระทรวงการคลังแจ้งผล
การดำเนินการตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบในหลักการแล้ว
เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีทราบ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่า ได้จัดทำรายงานผลการดำเนินการตามมาตรการฟื้นฟู
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2540 เรียบร้อยแล้ว (รายละเอียดตาม
สิ่งที่ส่งมาด้วย)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ


(นายอานันท์ ปันยารชุน)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

กองนโยบายการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. 2739020 ต่อ 3243

โทรสาร 2739168

รายงานผลการดำเนินการตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ระหว่างเดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ 2540

มาตรการ	ผลการดำเนินการ
มาตรการแก้ไขปัญหาด้านการเงิน ข้อ 1. ดำเนินการให้สถาบันการเงินให้ความช่วยเหลือแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีปัญหาทางการเงิน โดยขยายกำหนดเวลาชำระหนี้และดอกเบี้ยให้เหมาะสมกับฐานะการเงินของลูกหนี้ ข้อ 2. สนับสนุนให้สถาบันการเงินต่าง ๆ คือ ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน ซึ่งอำนวยความสะดวกให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันจัดตั้งบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการรับซื้อหนี้และสินทรัพย์จากกิจการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Resolution Property Trust Fund) ในวงเงิน 50,000 ล้านบาท	1. ธนาคารแห่งประเทศไทยได้หารือร่วมกับสมาคมธนาคารไทยและสมาคมบริษัทเงินทุน เพื่อหาวิธีแก้ปัญหา 2. แต่งตั้งสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้รายใหญ่เป็นแกนนำในการเจรจากับเจ้าหนี้ เพื่อพิจารณาความจำเป็นในการปรับโครงสร้างหนี้ ขณะนี้อยู่ระหว่างติดตามผลการเจรจาของเจ้าหนี้ 3. ขอให้สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ สมาคมการค้าอาคารชุดและสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเร่งให้สมาชิกที่ประสงค์จะเข้าร่วมโครงการปรับโครงสร้างหนี้ ยื่นความจำนงมายังธนาคารแห่งประเทศไทย ขณะนี้ยังไม่มียุติการเงินยื่นขออนุญาตมาที่ธนาคารแห่งประเทศไทย

มาตรการ	ผลการดำเนินการ
ข้อ 3. ส่งเสริมให้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมา โดยมาตรการของสำนักงานคณะกรรมการการ กสท. มีเงินกองทุนและ 500 ล้านบาท โดยมีหน่วยจำหน่ายให้ผู้ลงทุนรายย่อย เพื่อจัดซื้อ อสังหาริมทรัพย์มาผลประโยชน์จากค่าเช่า	สำนักงานคณะกรรมการการ กสท. ได้ออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้ลงทุนรายย่อยจำนวน 7 ฉบับ ประกอบด้วย ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังลงนามจำนวน 2 ฉบับ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการการ กสท. ลงนามจำนวน 4 ฉบับ โดยประกาศทั้ง 6 ฉบับ ได้มีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2540 และประกาศเรื่องการให้ความเห็นชอบและการดำเนินการดำเนินงานของบริษัทประกันค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการการ กสท. ลงนาม โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 มีนาคม 2540 ซึ่งมีผลให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมสามารถยื่นคำขอจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ของประกาศดังกล่าว นับตั้งแต่วันที่ 5 มีนาคม 2540 เป็นต้นไป
ข้อ 4. ส่งเสริมให้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาโดย มาตรการของสำนักงานคณะกรรมการการ กสท. เช่นกัน แต่จะมีเงินกองทุนมากกว่า และมีหน่วยจำหน่ายให้กับสถาบันธุรกิจเพื่อจัดซื้ออสังหาริมทรัพย์ มาดำเนินการในด้านธุรกิจ ทั้งบริการให้เช่าและบริการพัฒนาและบริการ จำหน่าย	สำนักงานคณะกรรมการการ กสท. ได้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับ ผู้ลงทุนสถาบันแล้ว และจะนำเสนอคณะกรรมการ กสท. เพื่อพิจารณา ในการประชุมเดือนมีนาคม 2540

มาตรการ	ผลการดำเนินการ
ข้อ 5. เร่งรัดมาตรการกฎหมายเพื่อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถแปลงทรัพย์สินเป็นตราสารหนี้เพื่อจำหน่ายให้บุคคลต่างๆ ได้ (securitization) เพื่อให้ธุรกิจมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้น มาตรการเพิ่มอุปสงค์ในตลาด ข้อ 1. ให้ผู้ซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2540 ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จากการขาย (capital gains) อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ถ้าการกระทำภายในสิ้นปี 2550 ข้อ 2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ร่วมกันให้สินเชื่อบ้านพักและที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ สำหรับบ้านหลังแรกที่มีการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2540 ในวงเงินเพิ่มขึ้นจากที่ดำเนินการอยู่แล้วอีก 20,000 ล้านบาท โดยธนาคารแห่งประเทศไทยจะให้เงินกู้สมทบ 5,000 ล้านบาทในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ทั้งนี้ สถาบันการเงินดังกล่าวจะคิดดอกเบี้ยจากผู้กู้ในอัตราร้อยละ 9 และมีระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี	กระทรวงการคลังกำลังพิจารณาเสนอร่างพระราชบัญญัติการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ต่อคณะรัฐมนตรี กระทรวงการคลังได้เสนอร่างกฎกระทรวงเพื่อยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อคณะรัฐมนตรีแล้ว เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2540 ขณะนี้รอบรรจุเข้าวาระการประชุมของคณะรัฐมนตรี 1. ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้อนุมัติให้ความช่วยเหลือเงินกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำแก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2540 เป็นวงเงินหน่วยงานละ 2,500 ล้านบาท อายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.1 ต่อปี และได้แจ้งหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการเบิกเงินกู้ให้ธนาคารทั้งสองทราบแล้ว เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2540 ในการนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เสนอเรื่องมายังกระทรวงการคลังเพื่อดำเนินการอวัลด์ตัวสัญญาใช้เงินและเบิกเงินตามตัวจากธนาคารแห่งประเทศไทยต่อไป

มาตรการ	ผลการดำเนินการ
	2. กระทรวงการคลัง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ได้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังนี้ (1) ผู้กู้ต้องเป็นข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือลูกจ้างประจำที่ได้รับเงินเดือนหรือค่าจ้างจากหน่วยงานที่สังกัด (2) รับราชการหรือรับจ้างมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี และมีอายุไม่เกิน 55 ปี เมื่อรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะไม่เกิน 65 ปี (3) ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองหรือคู่สมรส (4) วัตถุประสงค์ให้ผู้กู้เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยที่ปลูกสร้างใหม่ ซึ่งสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมโอนได้ภายในปี 2540 และเป็นการซื้อจากผู้ประกอบการ (5) วงเงินกู้ไม่เกินรายละเอียด 1,000,000 บาท (6) ระยะเวลาให้ผู้กู้ไม่เกิน 15 ปี (7) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ร้อยละ 9 ต่อปี จนถึงสิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2540 ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ได้อนุมัติเงินกู้แก่ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจจำนวน 304 ราย วงเงินประมาณ 199.62 ล้านบาท (เป็นการให้กู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 156 ราย วงเงินประมาณ 94.41 ล้านบาท)

มาตรการ	ผลการดำเนินการ
ข้อ 3. ให้ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ ที่ต้องการสถานที่ทำการหรือที่อยู่อาศัยให้กับเจ้าหน้าที่พิจารณาซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างไว้แล้วในภาคเอกชน โดยให้สำนักงานงบประมาณและส่วนราชการเจ้าของงบประมาณ หรือรัฐวิสาหกิจร่วมกันพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมได้	สำนักงานงบประมาณได้แจ้งให้หน่วยงานภายในทราบแล้ว
ข้อ 4. ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดดำเนินการตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (secondary mortgage department) ตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการคลังกำหนด โดยได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องรับความเสี่ยงจากการให้กู้ หรือต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแต่อย่างใด ทั้งนี้เงินกว่าจะมีการตรากฎหมายจัดตั้งบรรษัทเพื่อดำเนินกิจการตลาดรองดังกล่าวให้ยกเว้นหรือลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจําตามโครงการนี้ให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์	1. กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ประชุมหารือร่วมกัน เพื่อกำหนดแนวทางการจัดตั้งสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2540 2. คณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้พิจารณาอนุมัติให้จัดตั้งสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเป้าหมายการรับซื้อตราสารของสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการรับซื้อบัญชีลูกหนี้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น สำหรับปี 2540 เป็นวงเงินประมาณ 10,000 ล้านบาท
	3. แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อกำหนดแนวทางปฏิบัติงานของสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ระดับผู้บริหารที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในเรื่องตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย

มาตรการ	ผลการดำเนินการ
	4. ได้จัดแถลงข่าวต่อสื่อมวลชนเพื่อชี้แจงแนวนโยบายดำเนินการของสำนักงานตลาดรองสินค้าเชื้อที่อยู่อาศัย 5. แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารสำนักงานตลาดรองสินค้าเชื้อที่อยู่อาศัยประกอบด้วย (1) นายกมล จันทิมา ประธานกรรมการ (รองปลัดกระทรวงการคลัง และกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์) (2) กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรรมการ (3) ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย กรรมการ (4) ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย กรรมการ (5) ผู้แทนสมาคมบริษัทเงินทุน กรรมการ (6) ผู้แทนสมาคมการค้าผู้ประกอบการ เครดิตฟองซิเอร์ กรรมการ (7) นายวรพล ไสศยานุรักษ์ กรรมการ (ผู้ทรงคุณวุฒิและกรรมการในคณะกรรมการศึกษาและพัฒนาาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย) โดยคณะกรรมการบริหารดังกล่าว อยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีหน้าที่กำหนดข้อบังคับ กฎระเบียบเกี่ยวกับการดำเนินกิจการและการบริหารงานของสำนักงานตลาดรอง

มาตรการ	ผลการดำเนินการ
	สินเชื่อกู้ยืมอยู่อาศัยให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสนองนโยบายของรัฐบาล ในการนี้คณะกรรมการบริหารฯ ได้ประชุมร่วมกันไปแล้วหนึ่งครั้ง เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2540 6. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ลงนามในข้อตกลงเบื้องต้นในการรับซื้อบัญชีลูกหนี้กับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นครหลวงเครดิต จำกัด เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2540 และปัจจุบันได้มีสถาบันการเงินหลายแห่งติดต่อกับธนาคารฯ เพื่อขอเข้าร่วมโครงการ 7. ธนาคารแห่งประเทศไทยได้อนุมัติให้ความช่วยเหลือเงินกู้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ วงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท อายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2540 และได้แจ้งหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการเบิกเงินกู้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ทราบ เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2540 8. กระทรวงการคลังได้จัดตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาแนวทางการจัดตั้งบริษัทเพื่อดำเนินการตลาดรองเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและดำเนินการยกร่างกฎหมายการจัดตั้งบริษัทดังกล่าว ส่วนเรื่องการยกเว้นหรือลดค่าธรรมเนียมนิติบุคคลตามกฎหมายโครงการอยู่ในระหว่างดำเนินการของกระทรวงมหาดไทย โดยการออกกฎกระทรวง