

ด่วนที่สุด

ที่ นร 1115/ 5451



สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
962 ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ 10100

29 ตุลาคม 2550

เรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ "โครงการบ้านธนารักษ์"

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/ว(ล) 19216 ลงวันที่ 22 ตุลาคม 2550

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ที่ นร 1102/3701 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2550
2. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ที่ นร 1115/0562 ลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2550

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ได้ส่งเรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ "โครงการบ้านธนารักษ์" ของ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พิจารณาเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรัฐมนตรี ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักงานฯ ขอเรียนว่า กระทรวงการคลังได้ส่งโครงการดังกล่าว ให้คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณา ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2550 ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2 สำหรับการเสนอโครงการในครั้งนี้ กระทรวงการคลังได้ปรับปรุงข้อเสนอโครงการในบางประการ และชี้แจงความเห็นของคณะกรรมการฯ ในบางประเด็น และยืนยันที่จะดำเนินโครงการต่อไป สำนักงานฯ จึงมีความเห็นว่า หากคณะกรรมการฯ จะให้ความเห็นชอบโครงการ ก็ต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขให้กระทรวงการคลังดำเนินการ ดังนี้

1. ดำเนินการให้เกิดความชัดเจนในประเด็นที่สำคัญ ตามความเห็นของคณะกรรมการฯ ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2550 เช่น ผลประโยชน์ของโครงการที่จะสามารถลดภาระงบประมาณ ค่าซ่อมแซมและก่อสร้างบ้านพักข้าราชการ และการเปรียบเทียบรูปแบบการลงทุนโครงการระหว่าง กรมธนารักษ์ดำเนินการเอง หรือมอบให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือเอกชนดำเนินโครงการ ต่อ โดยพิจารณาความเหมาะสมและความคุ้มค่า ตลอดจนความเสี่ยงด้านการตลาด การบริหารจัดการ โครงการที่อาจจะเกิดขึ้น เป็นต้น

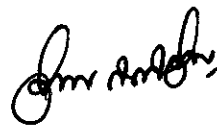
2. พิจารณาเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์อาคารให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการในการใช้ที่ราชพัสดุอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ เพื่อจัดสวัสดิการให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ โดยพิจารณาเงื่อนไขการโอนให้แก่ทายาทในลักษณะมรดกตกทอด หรือในกรณีที่ยายาทเป็นข้าราชการหรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานหรือองค์กรอื่นของภาครัฐเท่านั้น กรณีที่ไม่สามารถหาผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่มีคุณสมบัติตรงตามกลุ่มเป้าหมายของโครงการได้ เห็นควรคืนกรรมสิทธิ์ให้แก่รัฐ เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของโครงการต่อไป

3. การใช้หลักเกณฑ์และแนวทางการบริหารจัดการโครงการที่กรมธนารักษ์กำหนดให้ผู้เช่าจัดตั้งนิติบุคคลหรือสหกรณ์เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เนื่องจากโครงการบ้านธนารักษ์นนทบุรี และภูเก็ต ไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้นั้น เห็นควรให้มีการพิจารณาและยืนยันถึงความเหมาะสมในทางปฏิบัติจากหน่วยงานผู้รักษาการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาแก่ผู้อยู่อาศัยและเป็นภาระแก่ภาครัฐในภายหลัง

4. อนึ่ง การที่กระทรวงการคลังนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) ดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ จำนวน 4 โครงการ วงเงิน 1,014.325 ล้านบาท นั้น ในข้อเท็จจริงได้มีการลงนามสัญญาและเริ่มดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2549 ดังนั้น กระทรวงการคลัง จึงควรพิจารณาตรวจสอบว่าได้ดำเนินการตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วหรือไม่ ซึ่งหากพบว่าดำเนินการไม่เป็นไปตามระเบียบและกฎหมาย ก็ขอให้กระทรวงการคลังพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีต่อไปด้วย ทั้งนี้หากคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบโครงการ ขอให้กำหนดเป็นเงื่อนไขให้กระทรวงการคลังดำเนินการตามความเห็นดังกล่าวข้างต้นด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายอำพน กิตติอำพน)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ

โทร. 0 2282-9160

โทรสาร 0 2280-1860

ถ้าเนา



สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
962 ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ 10100

ที่ นร 1102/3701

26 กรกฎาคม 2550

เรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ “โครงการบ้านธนารักษ์”

เรียน ปลัดกระทรวงการคลัง

อ้างถึง หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค 0313/8801 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2550

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานการประชุมคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ครั้งที่ 7/2550
วันจันทร์ที่ 2 กรกฎาคม 2550

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงการคลังได้เสนอเรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ “โครงการบ้านธนารักษ์” ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) กรมธนารักษ์ ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานฯ ได้นำโครงการดังกล่าวเสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2550 โดยคณะกรรมการฯ มีความเห็น ดังนี้

1. โครงการบ้านธนารักษ์ ได้ดำเนินการข้ามขั้นตอน กล่าวคือ ได้ทำสัญญาว่าจ้างและดำเนินการก่อสร้างโครงการ รวมทั้งเบิกจ่ายเงินแล้วบางส่วน โดยที่โครงการยังไม่ได้รับการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การพิจารณาตัดสินใจดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์เป็นไปอย่างรอบคอบและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ และการลดภาระภาครัฐในการซ่อมแซมและก่อสร้างบ้านพักข้าราชการ เห็นควรให้กระทรวงการคลังพิจารณาภาพรวมของโครงการในประเด็นสำคัญให้ชัดเจน ก่อนนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป ดังนี้

1.1 พิจารณาความเหมาะสมกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป และกรณียกเลิกโครงการ โดยเปรียบเทียบถึงผลประโยชน์และผลกระทบหรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้น ดังนี้

1) ผลประโยชน์ของโครงการที่ชัดเจน ทั้งต่อกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ได้แก่ ข้าราชการ และลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ รวมทั้งผลประโยชน์ต่อภาครัฐ เช่น การลดภาระงบประมาณในการซ่อมแซมและก่อสร้างบ้านพักข้าราชการ เป็นต้น

2) ผลกระทบและความเสียหายต่อภาครัฐ และกลุ่มข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐที่จงสิทธิ รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ในกรณียกเลิกโครงการ

1.2 พิจารณาทางเลือกอื่นในกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป เช่น กรณีให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินโครงการต่อ หรือกรณีปรับเปลี่ยนรูปแบบหรือการใช้ประโยชน์ของโครงการ เป็นต้น โดยเปรียบเทียบความเหมาะสมและความคุ้มค่า ตลอดจนความเสี่ยงด้านการตลาดที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ไม่สามารถขายโครงการได้หมด

1.3 พิจารณาภาพรวมของผลการดำเนินโครงการที่มีต่อระบบสวัสดิการของข้าราชการ และลูกจ้างประจำ ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของข้าราชการและลูกจ้างประจำได้เพียงส่วนน้อย รวมทั้งความจำเป็นที่กรมธนารักษ์จะเป็นผู้ดำเนินการโครงการแข่งกับภาคเอกชน ซึ่งปัจจุบันข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐสามารถขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินของรัฐและเอกชนได้อยู่แล้ว โดยที่สามารถเลือกระดับราคาและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมได้

2. ทั้งนี้ หากกระทรวงการคลังเห็นควรดำเนินโครงการต่อไป ควรพิจารณาทบทวนเงื่อนไขการดำเนินโครงการให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐด้วย เช่น การเปิดโอกาสให้โอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หลังจาก 5 ปีไปแล้ว การเปิดโอกาสให้เช่าช่วง และเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ เป็นต้น รวมทั้งต้องให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

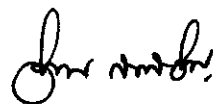
นอกจากนั้น เห็นควรพิจารณาแนวทางการบริหารจัดการในการดูแลและบำรุงรักษาโครงการที่ครอบคลุมทั้งในด้านกายภาพ และสิ่งแวดล้อมเพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาแก่ผู้อยู่อาศัยและภาระแก่ภาครัฐในภายหลัง เนื่องจากโครงการบ้านธนารักษ์นนทบุรีและภูเก็ต ไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2534 และ พ.ศ. 2542 ได้

3. ในกรณีที่โครงการบ้านธนารักษ์ได้รับการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ธพส. ควรเร่งทำสัญญาจ้างก่อสร้างโครงการของผู้ได้รับสิทธิ์ให้แล้วเสร็จโดยเร็วเพื่อลดความเสี่ยงของอาคารคงเหลือ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การดูแลบำรุงรักษา และภาระการขายในภายหลัง

4. จากข้อมูลเบื้องต้น โครงการบ้านธนารักษ์มีต้นทุนการก่อสร้างต่อหน่วยต่ำกว่าต้นทุนการก่อสร้างเฉลี่ยที่ประเมินโดยสมาคมผู้ประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและโครงการในลักษณะใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม การเปรียบเทียบต้นทุนต่อหน่วยควรที่จะต้องพิจารณารายละเอียดประกอบแบบของแต่ละโครงการ (Bill of Quantities) ควบคู่กันไปด้วย และจำเป็นที่จะต้องนำราคาที่ดินมาคิดคำนวณ เพื่อให้ทราบถึงต้นทุนที่แท้จริงต่อหน่วยที่เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ รวมทั้งมาตรฐานและคุณภาพของงาน และสามารถเปรียบเทียบกับต้นทุนของการทำธุรกิจบ้านจัดสรรของภาคเอกชน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายอำพน กิตติอำพน)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

กองประสานและอำนวยความสะดวก

โทร. 02-2816326

โทรสาร 02-2816637

ด่วนที่สุด

ที่ นร 1115/๐5๖2



สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
962 ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ 10100

9 กุมภาพันธ์ 2550

เรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ "โครงการบ้านธนารักษ์"
เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี
อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/ว(ล) 1294 ลงวันที่ 25 มกราคม 2550

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ได้ส่งเรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ "โครงการบ้านธนารักษ์" ของ บริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พิจารณาเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

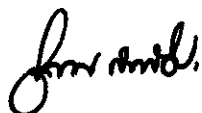
สำนักงานฯ ได้พิจารณาแล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. เห็นควรรับทราบผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ ซึ่งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้ดำเนินการมาแล้วตั้งแต่ปี 2549
2. การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ดังกล่าวที่ผ่านมา เป็นการดำเนินการโดยที่ยังไม่ได้จัดทำโครงการเสนอขออนุมัติตามขั้นตอนของระเบียบการก่อหนี้ของประเทศ พ.ศ. 2528 ข้อ 7 และที่ได้แก้ไขตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการบริหารหนี้สาธารณะ พ.ศ. 2549 ข้อ 8 (3) ตลอดจนขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ทั้งนี้การได้รับอนุมัติกรอบวงเงินลงทุนประจำปี 2550 นั้น อยู่บนเงื่อนไขของการได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อน จึงจะสามารถดำเนินการได้
3. เห็นควรให้ปรับปรุงแก้ไขสาระสำคัญเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ได้แก่ การกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่นที่มีเชื้อข้าราชการและลูกจ้างประจำได้ภายหลังการครอบครองเป็นเวลา 5 ปี ซึ่งไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการที่ต้องการให้ข้าราชการและลูกจ้าง

ประจำของหน่วยงานภาครัฐมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมทั้งการสนับสนุนนโยบายการจัดให้มีบ้านพักข้าราชการของส่วนราชการในระยะต่อไปเพื่อให้สามารถประหยัดงบประมาณภาครัฐในการก่อสร้างบ้านพักข้าราชการได้อย่างแท้จริง และการจัดหาแหล่งสินเชื่อให้ผู้เช่าซื้อซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายอำพน กิตติอำพน)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ

โทร. 0 2282-9160

โทรสาร 0 2280-1860