

ที่ กค 0313/19803



กระทรวงการคลัง
เลขที่ 8965
วันที่ 12.11.2550

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

สพ. 3/506
วันที่ 19/10/2550
เวลา 15.30

16 ตุลาคม 2550

เรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ “โครงการบ้านชนารักษ์”

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- อ้างถึง 1. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีที่ นร 0504/17686 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548
2. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ค่วนที่สุด ที่ นร 0506/2425 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2550

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. เอกสารรายละเอียดโครงการบ้านชนารักษ์ จำนวน 70 ชุด
2. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ที่ นร 1102/3701 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2550

1. ความเป็นมาของโครงการ

1.1 จากการประชุมติดตามความคืบหน้าเรื่องบ้านเอื้ออาทร และบ้านมั่นคง ณ ทำเนียบรัฐบาล เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2548 รัฐบาลในขณะนั้นได้มอบนโยบายให้กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์นำที่ดินราชพัสดุมาใช้ประโยชน์ เพื่อเป็นสวัสดิการที่พักอาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ

1.2 กรมธนารักษ์จึงได้จัดทำโครงการสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านชนารักษ์” โดยนำที่ดินราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือใช้ไม่เต็มศักยภาพ มาสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและลูกจ้างประจำในราคาที่เหมาะสม มีเป้าหมายจัดสร้างในที่ดินราชพัสดุทั่วประเทศตามความต้องการของข้าราชการและลูกจ้างประจำ โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

วัตถุประสงค์ของโครงการ

- (1) เสริมสร้างสวัสดิการและความมั่นคงในการดำรงชีวิตของข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐด้านที่อยู่อาศัย
- (2) พัฒนาคุณภาพชีวิตของข้าราชการและ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐและองค์กรอื่นของรัฐ
- (3) ประหยัดงบประมาณภาครัฐในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ

/คุณสมบัติ...

คุณสมบัติและเงื่อนไขผู้เข้าร่วมโครงการ

- (1) เป็นข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น
- (2) หน่วยงานต้นสังกัดให้ความเห็นชอบ และยินยอมให้หักเงินเดือนเป็นค่าผ่อนชำระค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย
- (3) สามารถรับเงื่อนไขการกู้จากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือสถาบันการเงินอื่น ซึ่งข้าราชการหรือลูกจ้างประจำสามารถกู้ร่วมกับทายาทได้
- (4) สามารถใช้สิทธิการเช่าในขณะใดขณะหนึ่งได้รายละไม่เกิน 1 สัญญา

1.3 กระทรวงการคลังได้พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการบ้านชนารักษ์ โดยมอบหมายบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (รพส.) ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ มีอำนาจหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของรัฐตามนโยบายรัฐบาล ให้ทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารงานโครงการ “บ้านชนารักษ์” ดังกล่าว

1.4 กระทรวงการคลังได้รายงานรายละเอียดความเป็นมา วัตถุประสงค์และรูปแบบโครงการจัดสวัสดิการเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ “โครงการบ้านชนารักษ์” ให้คณะรัฐมนตรีทราบ และคณะรัฐมนตรีได้มีมติรับทราบการดำเนินการโครงการดังกล่าว เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 ตามหนังสือสำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0504/17686 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548

2. การดำเนินงานของบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

2.1 แผนงานโครงการ

ในปี 2549-2552 มีเป้าหมายดำเนินโครงการบ้านชนารักษ์ จำนวน 964 หน่วย และวงเงินลงทุนรวม 1,014.32 ล้านบาท ประกอบด้วย

- (1) โครงการบ้านชนารักษ์นนทบุรี เป็นอาคารห้องพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 8 หลัง รวม 624 หน่วย วงเงินลงทุน 573.60 ล้านบาท
- (2) โครงการบ้านชนารักษ์ภูเก็ต เป็นอาคารห้องพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 หลัง รวม 156 หน่วย วงเงินลงทุน 142.59 ล้านบาท
- (3) โครงการบ้านชนารักษ์เชียงใหม่ เป็นบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 140 หน่วย วงเงินลงทุน 245.02 ล้านบาท
- (4) โครงการบ้านชนารักษ์สุพรรณบุรี เป็นบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 44 หน่วย วงเงินลงทุน 53.11 ล้านบาท

สำหรับโครงการบ้านชนารักษ์ในระยะต่อไปจะพิจารณาตามความเหมาะสมและตามความจำเป็น

2.2 แผนการลงทุน

(1) รูปแบบการลงทุน บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จะให้ผู้ได้รับคัดเลือกของสิทธิแต่ละรายจัดทำสัญญา ว่าจ้างบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัยแต่ละหน่วย และชำระค่าก่อสร้างให้บริษัทฯ เมื่อการก่อสร้างแต่ละหน่วยแล้วเสร็จ โดยบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุนค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัย ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างสาธารณูปการไปก่อน

(2) เดิมบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด มีแผนจะดำเนินการจัดหาเงินลงทุนสำหรับการก่อสร้างและบริหารโครงการบ้านธนารักษ์ โดยมีแหล่งที่มาของเงินลงทุน 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 เป็นเงินทุนของบริษัทฯ จำนวน 77.796 ล้านบาท และส่วนที่ 2 เป็นเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ (โดยจะทยอยกู้เป็นรายโครงการ) จำนวน 994.470 ล้านบาท

(3) ต่อมาบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้รับแผนการจัดหาเงินลงทุนสำหรับการก่อสร้างและบริหารโครงการฯ โดยใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของบริษัทฯ ในการก่อสร้างและบริหารโครงการจนแล้วเสร็จ จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,014.325 ล้านบาท โดยแยกเป็นงบลงทุนในปี 2548 เป็นเงิน 5.279 ล้านบาท ปี 2549 เป็นเงิน 150.456 ล้านบาท ปี 2550 เป็นเงิน 270.336 ล้านบาท และปี 2551 เป็นเงิน 588.254 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินจากสภาพคล่องคงเหลือของ ธพส. จำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท

2.3 สถานะการดำเนินงานตามแผนงานโครงการ

(1) ดำเนินการวางแผนออกแบบอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว

(2) เปิดรับจองสิทธิและจัดสรรสิทธิโดยวิธีการจับสลากให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำผู้จองสิทธิเต็มตามจำนวนโครงการ ทั้ง 4 โครงการ รวม 964 หน่วย แล้ว

(3) ได้จัดทำสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยกับข้าราชการและลูกจ้างประจำผู้ได้รับสิทธิ พร้อมทั้งเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินราชพัสดุครบทุกรายแล้ว

(4) ได้จัดหาผู้รับจ้างก่อสร้างโครงการโดยการประมูลด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ และได้ทำสัญญาจ้างกับผู้รับจ้างก่อสร้างฯ ทั้ง 4 โครงการแล้ว พร้อมทั้งเริ่มก่อสร้างในปลายปี 2549 มีกำหนดแล้วเสร็จตั้งแต่ประมาณปลายปี 2550 เป็นต้นไป โดยได้จ่ายเงินล่วงหน้าและค่าก่อสร้างบางส่วนไปแล้ว โดยมีรายละเอียดการจัดหาผู้รับจ้างดังนี้

โครงการ บ้านธนารักษ์	วิธีการ ประมูล	ผู้เข้าประมูล (ราย)	ราคากลาง (ล้านบาท)	ราคาที่ประมูลได้ (ล้านบาท)	ผู้ประมูลได้
นนทบุรี	e-Auction	6	505.31	494.90	บมจ.เอสคอน คอนสตรัคชั่น
ภูเก็ต	e-Auction	3	132.56	142.629	ยกเลิกการประมูล
เชียงใหม่	e-Auction	3	226.60	225.899	หจก.สกลนคร ไทยอีสาน
สุพรรณบุรี	e-Auction	3	50.48	50.471	บจ.สินอุดมเอ็นจิเนียริง
ภูเก็ต	วิธีพิเศษ	3	132.56	135.8	บมจ.เอสคอน คอนสตรัคชั่น

(รายละเอียดปรากฏตามเอกสาร โครงการบ้านธนารักษ์ สิ่งที่สูงมาด้วย 1)

3. ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.1 บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้จัดทำแผนงานโครงการบ้านธนารักษ์และงบประมาณของโครงการในงบประมาณของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550 เสนอสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) และ สศช. ได้แจ้งผลการพิจารณางบประมาณประจำปี 2550 ของบริษัทฯ โดยในส่วนของโครงการบ้านธนารักษ์เห็นควรให้ดำเนินโครงการได้เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้ว

3.2 กระทรวงการคลังได้เสนอเรื่องการดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ “โครงการบ้านธนารักษ์” ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ให้ สศช. นำเสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาแล้ว โดยคณะกรรมการฯ มีความเห็นสรุปดังนี้

3.2.1 กระทรวงการคลังควรพิจารณาภาพรวมของโครงการในประเด็นสำคัญให้ชัดเจน ก่อนนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป ดังนี้

- พิจารณาความเหมาะสมกรณีดำเนิน โครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป และกรณียกเลิกโครงการ

- พิจารณาทางเลือกอื่นในกรณีดำเนิน โครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป

- พิจารณาภาพรวมของผลการดำเนิน โครงการที่มีต่อระบบสวัสดิการของข้าราชการและลูกจ้างประจำ

3.2.2 หากกระทรวงการคลังเห็นควรดำเนินการ โครงการนี้ต่อไป ควรพิจารณาทบทวนเงื่อนไขการดำเนินการโครงการ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐด้วย รวมทั้งต้องให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

นอกจากนี้ เห็นควรพิจารณาแนวทางการบริหารจัดการในการดูแลและบำรุงรักษาโครงการที่ครอบคลุมทั้งในด้านกายภาพ และสิ่งแวดล้อม เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาแก่ผู้อยู่อาศัยและภาระแก่ภาครัฐในภายหลัง เนื่องจากโครงการบ้านธนารักษ์นั้นพบริและภูเก็ต ไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2534 และ พ.ศ.2542 ได้

3.2.3 ในกรณีที่โครงการบ้านธนารักษ์ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี บริษัทฯ ควรเร่งทำสัญญาจ้างก่อสร้างโครงการของผู้ได้รับสิทธิให้แล้วเสร็จเพื่อลดความเสี่ยงของอาคารคงเหลือ

3.2.4 การเปรียบเทียบต้นทุนต่อหน่วยควรที่จะต้องพิจารณารายละเอียดประกอบแบบของแต่ละโครงการ ควบคู่กันไปด้วย และนำราคาที่ดินมาคิดคำนวณเพื่อให้ทราบถึงต้นทุนที่แท้จริงต่อหน่วยที่เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ รวมทั้งมาตรฐานคุณภาพของงาน และสามารถเปรียบเทียบกับต้นทุนของการทำธุรกิจบ้านจัดสรรของภาคเอกชน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

3.3 กระบวนการคลังโดยกรมธนารักษ์มอบหมายให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้พิจารณาดำเนินการตามความเห็นของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติแล้ว สรุปได้ดังนี้

3.3.1 ความเหมาะสมกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป และกรณียกเลิกโครงการ

1) กรณีดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป	2) กรณียกเลิกการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์
ก. ผลประโยชน์ต่อกลุ่มเป้าหมาย - เปิดโอกาสให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งเป็นผู้ที่มีรายได้ไม่มากและไม่มีเงินออมเพียงพอที่จะควนหรือจองที่อยู่อาศัย ได้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพเป็นของตนเองในราคาต่ำกว่าโครงการทั่วไปของเอกชน - โครงการได้เปิดโอกาสให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำในจังหวัดที่เป็นที่ตั้งโครงการได้รับสิทธิจองก่อน ทำให้ผู้ได้รับสิทธิมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและลดปัญหาการจราจรได้ - รองรับความต้องการมีที่อยู่อาศัยของข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐใน 4 จังหวัด จำนวน 964 หน่วย จากผลสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการฯ ประมาณ 3,616 ราย	ก. ผลกระทบต่อกลุ่มเป้าหมาย - ข้าราชการ ลูกจ้างประจำหน่วยงานภาครัฐที่จองโครงการ ซึ่งมีจำนวนผู้จองสิทธิ์แล้วครบ 964 หน่วย และได้ทำสัญญาเช่าและชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุให้กับกรมธนารักษ์แล้ว จะเสียโอกาสในการได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและขาดขวัญกำลังใจ - ความไม่เท่าเทียมกันโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัย เพราะรัฐได้เปิดโอกาสให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ แต่ข้าราชการผู้มีรายได้น้อยไม่มีโอกาสเช่นประชาชนทั่วไป
ข. ผลประโยชน์ต่อภาครัฐ - เป็นการนำที่ราชพัสดุมาใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยนำที่ดินราชพัสดุที่ว่างหรือที่ดินที่ส่วนราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์มาจัดเป็นสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ - โครงการจัดที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยตามโครงการบ้านเอื้ออาทร รัฐได้ชดเชยค่าก่อสร้างโครงการให้ การเคหะแห่งชาติ หน่วยละ 80,000 บาท แต่โครงการจัดที่อยู่อาศัยให้ข้าราชการตามโครงการบ้านธนารักษ์ รัฐไม่ต้องชดเชยค่าก่อสร้างแต่อย่างใด	ข. ผลกระทบต่อภาครัฐ - ผู้ได้รับสิทธิ รวมทั้งผู้เกี่ยวข้อง อาจฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายจากกรมธนารักษ์ และบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เนื่องจากยกเลิกโครงการและก่อให้เกิดผลลบต่อภาพพจน์โครงการก่อสร้างอื่นๆ ของภาครัฐ เพราะปัจจุบันโครงการบ้านธนารักษ์ทั้ง 4 โครงการ ได้ดำเนินการไปแล้ว และมีการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายบางส่วนแล้ว ซึ่งจะส่งผลเสียหายต่อภาครัฐได้

1) กรณีดำเนินงานโครงการบ้านชนารักษ์ต่อไป	2) กรณียกเลิกการดำเนินงานโครงการบ้านชนารักษ์
ข. ผลประโยชน์ต่อภาครัฐ (ต่อ) - เมื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว ความจำเป็นที่รัฐจะต้องตั้งงบประมาณเป็นค่าก่อสร้างและค่าซ่อมแซมบ้านพักก็จะน้อยลง - สนับสนุนการพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นการสร้างงานให้คนจำนวนมากมีงานทำ โดยมีเงินลงทุนรวมประมาณ 1,000 ล้านบาท และไม่ต้องใช้งบประมาณของรัฐในการดำเนินโครงการ	

3.3.2 พิจารณาทางเลือกอื่นในกรณีดำเนินโครงการบ้านชนารักษ์ต่อไป

หากโครงการไม่ได้รับความเห็นชอบงบประมาณจากรัฐมนตรี อาจมีทางเลือกในการดำเนินโครงการ โดยให้ผู้ได้รับสิทธิไปตกลงจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโดยตรงเป็นราย ๆ ไป ซึ่งผู้ได้รับสิทธิจะต้องจ่ายค่าก่อสร้างหรือเงินค้ำประกันก่อน จึงไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในการรับของสิทธิ ดังนั้นจะต้องเจรจาปรับเปลี่ยนเงื่อนไขกับผู้ได้รับสิทธิทั้ง 964 หน่วยใหม่ ทำให้ผู้ได้รับสิทธิอาจยกเลิกการของสิทธิและส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการดำเนินโครงการต่อไป

3.3.3 พิจารณาภาพรวมของการดำเนินโครงการที่มีต่อระบบสวัสดิการของข้าราชการและลูกจ้างประจำ

ภาพรวมการดำเนินโครงการบ้านชนารักษ์จะช่วยตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการและลูกจ้างประจำในเบื้องต้นสำหรับโครงการบ้านชนารักษ์ทั้ง 4 โครงการมีดังนี้

โครงการบ้านชนารักษ์	จำนวนผู้แสดงความต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านชนารักษ์ (ราย)	จำนวนหน่วยของโครงการที่สามารถรองรับได้	คิดเป็นร้อยละ
นนทบุรี	2,489	624	25%
ภูเก็ต	230	156	67%
เชียงใหม่	766	140	18%
สุพรรณบุรี	131	44	34%
รวม 4 โครงการ	3,616	964	27%

ทั้งนี้ การที่จะดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ยังมีปัจจัยอื่นประกอบอีก เช่น การได้รับคืนที่ดินราชพัสดุจากหน่วยงานราชการมาเพื่อจัดทำโครงการ ซึ่งหากการดำเนินโครงการทั้ง 4 โครงการ ประสบความสำเร็จก็จะเป็นต้นแบบให้แก่หน่วยราชการต่าง ๆ ที่ต้องการให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำในสังกัดมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มตามมาอีกด้วย

เนื่องจากการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ใช้ที่ดินราชพัสดุที่เป็นที่ว่างที่ส่วนราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์ ทำให้ไม่มีต้นทุนด้านราคาที่ดิน มีแต่เพียงค่าเช่าที่ดินที่ผู้ได้รับสิทธิจะต้องชำระให้แก่กรมธนารักษ์ และการดำเนินงานของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่มีได้หวังผลกำไรสูงสุดเป็นที่ตั้ง จึงทำให้ราคาขายของบ้านธนารักษ์มีราคาต่ำกว่าโครงการบ้านของเอกชน เช่น กรณีวงเงิน 800,000-1,000,000 บาท ข้าราชการและลูกจ้างประจำสามารถซื้อห้องชุดพักอาศัยของเอกชนขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 27-30 ตารางเมตร แต่ถ้านับวงเงินเดียวกันจะได้ห้องพักอาศัยโครงการบ้านธนารักษ์ขนาดพื้นที่ใช้สอย 59 ตารางเมตร ซึ่งโครงการบ้านธนารักษ์จะได้พื้นที่ใช้สอยมากกว่าของเอกชน และช่วยให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำมีคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น เป็นต้น

3.3.4 การพิจารณาทบทวนเงื่อนไขการดำเนินการโครงการ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ

กรมธนารักษ์ได้ปรับปรุงเงื่อนไขการดำเนินการโครงการให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ดังนี้

- 1) ผู้ที่จะสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารได้ จะต้องเป็นข้าราชการหรือลูกจ้าง ประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐเท่านั้น เว้นแต่กรณีโอนให้แก่ทายาทตามกฎหมาย
- 2) กรณีการให้เช่าช่วง เนื่องจากข้าราชการหรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ อาจต้องโยกย้ายไปดำรงตำแหน่งที่อื่นและยังจำเป็นต้องผ่อนชำระค่าก่อสร้างโครงการอยู่ ดังนั้น หากข้าราชการหรือลูกจ้างประจำดังกล่าวจะให้บุคคลอื่นเช่าช่วง ก็ควรให้มีการเช่าช่วงได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าที่ดินราชพัสดุหรือทางราชการก่อน
- 3) เงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ การพิจารณาอนุญาตให้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุอีก ขึ้นอยู่กับสภาพอาคารเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- 4) ในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาโครงการบ้านธนารักษ์นั้น กรมธนารักษ์ได้กำหนดหลักเกณฑ์การปฏิบัติเรื่องนี้ไว้แล้ว โดยผู้เช่าต้องจัดตั้งนิติบุคคลหรือสหกรณ์ขึ้นมาเพื่อบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ดังนั้น แม้โครงการบ้านธนารักษ์นันทบุรีและภูเก็ตจะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ก็สามารรถแก้ไขปัญหานี้ได้ตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่กรมธนารักษ์กำหนดดังกล่าว

3.3.5 ต้นทุนการก่อสร้างของโครงการบ้านธนารักษ์เปรียบเทียบกับโครงการเอกชน

ต้นทุนของโครงการ ประกอบด้วย ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน และค่าดำเนินการ โดยแบบบ้านธนารักษ์ได้ออกแบบโดยใช้มาตรฐานบ้านระดับกลางถึงระดับสูง ซึ่งมีความสวยงาม อยู่สบายถูกต้องตามหลักสถาปัตยกรรม และได้ตรวจสอบแบบแปลน โดยกองแบบแผนและก่อสร้าง กรมธนารักษ์ โดยในระหว่างก่อสร้างบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด มีที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ตลอดเวลาทุกโครงการภายใต้การกำกับดูแลของสถาปนิกและวิศวกรของบริษัทฯ และรพส. ได้ให้สมาคม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยพิจารณาประเมินต้นทุนการก่อสร้างอาคารแต่ละแบบของโครงการ บ้านธนารักษ์แล้ว ปรากฏว่า บ้านทุกแบบของโครงการมีราคาที่เหมาะสมแล้วเพราะต่ำกว่าราคาตามบัญชี ของสมาคม ยกเว้นบ้านแฝดชั้นเดียวที่สุพรรณบุรี ซึ่งมีราคาตารางเมตรละ 10,885 บาท สูงกว่าราคาตามบัญชี ของสมาคมที่กำหนดไว้ตารางเมตรละ 9,500 บาท ซึ่งเป็นเพราะการก่อสร้างจำนวนน้อยหน่วย (6 หน่วย) รวมทั้งการออกแบบที่คำนึงถึงความสะดวกในการใช้สอยพื้นที่ และความสวยงาม

รพส. ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า ราคาค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์โดยเฉลี่ย จะต่ำกว่าราคาประเมินโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยประมาณ 5 - 12 % และหากรวม มูลค่าที่ดินราชพัสดุจะต่ำกว่าราคาตลาดประมาณ 7-31% รวมทั้งได้เปรียบเทียบราคาค่าก่อสร้างและราคาขาย กับเอกชนด้วยแล้ว กรมธนารักษ์จึงเห็นว่า ราคาค่าก่อสร้างดังกล่าวมีความเหมาะสมแล้ว ดังตารางเปรียบเทียบ ดังนี้

โครงการ บ้าน ธนารักษ์	ราคาค่าก่อสร้างอาคาร ต่อตารางเมตร			ราคาขาย ต่อตารางเมตร (เฉลี่ยจากบ้านแต่ละแบบ)		
	บ้านธนารักษ์ ราคาเฉลี่ยจาก บ้านแต่ละแบบ	ราคาของ สมาคมผู้ประเมิน (1)	เอกชน (2)	บ้านธนารักษ์ (ไม่รวมที่ดิน)	บ้านธนารักษ์ (รวมมูลค่าที่ดิน) (3)	เอกชน (รวมมูลค่าที่ดิน) (4)
นนทบุรี	7,671	10,700	10,700	15,000	18,367	29,457
ภูเก็ต	8,616	10,700	10,700	15,000	16,587	18,785
เชียงใหม่	9,145	10,100	11,617	16,946	21,728	33,320
สุพรรณบุรี	8,401	10,100	10,687	12,444	17,147	38,011

4. ความเห็นของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังได้พิจารณาแล้วเห็นว่า โครงการบ้านธนารักษ์เป็นโครงการเร่งด่วนที่รัฐบาลให้ความสำคัญ ประกอบกับคณะรัฐมนตรีได้รับทราบรายละเอียดความเป็นมา และวัตถุประสงค์ของโครงการตามที่กระทรวงการคลังรายงานแล้วตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จึงได้ดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ตามแผนงานจำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วยไปบางส่วนแล้ว ประกอบกับบริษัทฯ ใช้วิธีการรับจ้างสร้างบ้าน จึงเห็นว่าไม่เข้าลักษณะเป็นงบลงทุนและมิได้เสนอขออนุมัติโครงการและงบลงทุนต่อคณะรัฐมนตรีอีก แต่เมื่อสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้พิจารณาเห็นว่า โครงการดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นงบลงทุน ซึ่งต้องเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติโครงการก่อน บริษัทฯ จึงได้จัดทำงบลงทุนเสนอสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้พิจารณางบลงทุนในโครงการบ้านธนารักษ์ของบริษัทฯ แล้ว เห็นควรให้ดำเนินโครงการได้เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี กระทรวงการคลังจึงได้นำเสนอรายละเอียดของโครงการบ้านธนารักษ์ ให้คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นอีกครั้งหนึ่ง และกระทรวงการคลังได้พิจารณาความเหมาะสม ทางเลือกในการดำเนินการและต้นทุนของโครงการ โดยได้ปรับปรุงเงื่อนไขการดำเนินการโครงการให้เหมาะสมตามความเห็นของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติแล้ว จึงเห็นควรให้กรมธนารักษ์โดย บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ดำเนินการ โครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการดังกล่าวเป็นไปโดยครบถ้วนถูกต้อง กระทรวงการคลังจึงเรียนเสนอมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย วงเงินลงทุนทั้งสิ้น 1,014.325 ล้านบาท โดยใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายฉลองภพ สุสังกร์กาญจน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

โทร. 0 2298 5890-3 *

โทรสาร 0 2298 5894

โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ

โครงการบ้านธนารักษ์

**บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง**

สารบัญ

	หน้า
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์โครงการ	1
กลุ่มเป้าหมาย	1
เป้าหมายดำเนินการ	1
รูปแบบโครงการ	2
คุณสมบัติและเงื่อนไขผู้เข้าร่วมโครงการ	2
รูปแบบของอาคารพักอาศัย	3
แนวทางการบริหารโครงการ	3 - 5
วงเงินลงทุน โครงการ	5
ผลที่จะได้รับ	5

ภาคผนวก

ภาคผนวก : ประเภทตาราง

1. ตารางการลงทุนของโครงการบ้านธนารักษ์ (ในพื้นที่ 4 จังหวัด รวม 964 หน่วย)
2. ตารางแสดงจำนวนหน่วยของโครงการบ้านธนารักษ์ จำแนกตามพื้นที่

ภาคผนวก : ประเภทรูปภาพ แผนที่ แผนผัง

1. รูปแบบบ้าน
2. แผนผังโครงการ

ภาคผนวก : ประเภทหนังสือสำคัญ

1. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0504/17686 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548
เรื่อง โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ
2. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลังที่ กค 0313/22234 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2548
เรื่อง โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ
3. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด่วนที่สุด
ที่ นร 1115/ว 4739 ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2549 เรื่อง งบประมาณของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550
4. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด่วนที่สุด
ที่ นร 1102/3701 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2550 เรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ
“โครงการบ้านธนารักษ์”
5. สำเนาหนังสือสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ สมท.577/2550
ลงวันที่ 17 กันยายน 2550

โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ

โครงการ “บ้านชนารักษ์”

หลักการและเหตุผล

ตามที่รัฐบาลมีนโยบายในด้านการพัฒนาระบบราชการเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิต ขวัญกำลังใจของข้าราชการและลูกจ้าง และให้กรมธนารักษ์นำที่ดินราชพัสดุมาใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสวัสดิการที่พักอาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งปัจจุบันยังมีข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐจำนวนมากที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กรมธนารักษ์จึงได้จัดทำโครงการ “บ้านชนารักษ์” โดยการนำที่ดินราชพัสดุที่เป็นที่ว่างหรือที่ดินราชพัสดุที่มีได้ใช้ประโยชน์ หรือเลิกใช้ประโยชน์มาสร้างบ้านพักอาศัยเพื่อเป็นสวัสดิการให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐเช่า โดยให้สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวในอัตราค่าเช่าที่ผ่อนปรน มีเป้าหมายจำนวน 964 หน่วย ดำเนินการในที่ดินราชพัสดุทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นไป ซึ่งกรมธนารักษ์ได้มอบหมายให้บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ชพส.) ทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการบ้านชนารักษ์ ปัจจัยความสำเร็จคือ ความร่วมมือของส่วนราชการที่ส่งที่ดินราชพัสดுகิน และเพื่อเป็นการจูงใจจึงจะให้สิทธิแก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของส่วนราชการที่ส่งที่ดินได้สิทธิในการจองซื้อก่อน

ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรีได้รับทราบหลักการโครงการดังกล่าวเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548

วัตถุประสงค์โครงการ

1. เสริมสร้างสวัสดิการและความมั่นคงในการดำรงชีวิตของข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐด้านที่อยู่อาศัย
2. พัฒนาคุณภาพชีวิตของข้าราชการและ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐและองค์กรอื่นของรัฐ
3. ประหยัดงบประมาณภาครัฐในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ

กลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ

เป้าหมายดำเนินการ

โครงการบ้านชนารักษ์ มีเป้าหมายดำเนินการทั่วประเทศ ระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นไป จำนวน 964 หน่วย

รูปแบบโครงการ

1. ใช้ที่ดินราชพัสดุที่เป็นที่ว่าง หรือที่ดินที่ได้รับคืนจากส่วนราชการมาจัดสร้างอาคารพักอาศัย
2. การดำเนินโครงการ สามารถดำเนินการได้ดังนี้
 - กรมธนารักษ์ ร่วมกับส่วนราชการใดส่วนราชการหนึ่ง หรือ
 - กรมธนารักษ์ ร่วมกับ หลายส่วนราชการ หรือ
 - กรมธนารักษ์ ร่วมกับจังหวัด
3. ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว เนื้อที่หน่วยละ 50 – 100 ตารางวา หรืออาจมีลักษณะอื่น เช่น ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารพักอาศัยรวม ขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่
4. ราคาต่ำกว่าราคาตลาด
5. มีรูปแบบบ้านที่ทันสมัยและประหยัดพลังงาน
6. ให้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ 30 ปี และสามารถต่อสัญญาเช่าได้ โดยไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการต่อสัญญาเช่า
7. อัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินที่ผ่อนปรนจากระเบียบฯ ร้อยละ 25
8. อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน และกู้ได้ร้อยละ 100 ของราคาขาย ไม่ต้องจ่ายเงินค้ำจองและเงินดาวน์
9. ผู้เข้าร่วมโครงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพักอาศัยและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
10. สามารถเบิกค่าเช่าบ้าน หรือค่าเช่าซื้อได้ตามระเบียบที่เกี่ยวกับค่าเช่าบ้านของข้าราชการหรือลูกจ้างประจำแต่ละประเภท
11. สามารถกู้ร่วมกับทายาท เพื่อให้ระยะเวลาผ่อนชำระนานขึ้น

คุณสมบัติและเงื่อนไขผู้เข้าร่วมโครงการ

1. เป็นข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น
2. หน่วยงานต้นสังกัดให้ความเห็นชอบ และยินยอมให้หักเงินเดือนเป็นค่าผ่อนชำระค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย
3. สามารถรับเงื่อนไขการกู้จากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือสถาบันการเงินอื่น ซึ่งข้าราชการหรือลูกจ้างประจำสามารถกู้ร่วมกับทายาทได้
4. สามารถใช้สิทธิการเช่าในขณะใดขณะหนึ่งได้รายละเอียดไม่เกิน 1 สัญญา

รูปแบบของอาคารพักอาศัย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้กำหนดรูปแบบของอาคารพักอาศัยให้เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ และทำเลที่แตกต่างกัน โดยพิจารณาถึงประโยชน์ใช้สอยในการดำรงชีวิตประจำวัน และพิจารณาความเหมาะสมของราคา รวมทั้งความสามารถในการรับภาระการผ่อนชำระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย โดยกำหนดรูปแบบของอาคารพักอาศัย ดังนี้

1. เน้นการวางผัง การออกแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ประหยัดพลังงาน
2. ใช้วัสดุอุปกรณ์ภายในประเทศที่ได้มาตรฐานและมีคุณภาพ
3. ออกแบบ “บ้านธนารักษ์” ไว้เป็นแบบมาตรฐาน 8 แบบ ตามความต้องการของผู้เข้าร่วมโครงการ ประกอบด้วย

- 1) แบบบ้านธนบดี บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 170 ตร.ม.
- 2) แบบบ้านธนาภิรมย์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 124 ตร.ม.
- 3) แบบบ้านธนพัฒน์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 100 ตร.ม.
- 4) แบบบ้านธนาดล บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 85 ตร.ม.
- 5) แบบบ้านธนาสิริ บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 55 ตร.ม.
- 6) แบบบ้านธนาสิน ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 115 ตร.ม.
- 7) แบบบ้านธนาวรรณ บ้านแฝด ชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 60 ตร.ม.
- 8) อาคารพักอาศัยรวม สูง 8 ชั้น ประกอบด้วย

- ห้องแบบ 2 ห้องนอน ขนาด 59 - 62 ตารางเมตร

- ห้องแบบ 3 ห้องนอน ขนาด 118 - 121 ตารางเมตร

แนวทางการบริหารโครงการ

โครงการบ้านธนารักษ์ได้กำหนดแนวทางการบริหารโครงการ ดังนี้

1. การบริหารการขาย บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด กำหนดแนวทางการบริหารการขาย โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้พิจารณาคัดเลือกที่ดินราชพัสดุ และส่งมอบพื้นที่ให้บริษัทฯ ดำเนินการ โดยบริษัทฯ จะวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ว่าเหมาะสมที่จะดำเนินการ พร้อมทั้งศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และกำหนดราคาขาย ซึ่งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จะสำรวจความต้องการเบื้องต้น โดยให้สิทธิข้าราชการและลูกจ้างประจำเข้ามาจองสิทธิในแต่ละโครงการเพื่อตรวจสอบความต้องการบ้านพักอาศัยให้ชัดเจน หากผลปรากฏว่ามีความต้องการตามที่คาดการณ์ไว้ บริษัทฯ จะเริ่มดำเนินการ หากมีผู้จองสิทธิเกินกว่าจำนวนที่จัดไว้ในแต่ละโครงการจะใช้วิธีจับสลากเลือกผู้ได้รับสิทธิ

2. การบริหารการเงินโครงการ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จะใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของบริษัทฯ ในการก่อสร้างและบริหารโครงการจนแล้วเสร็จ จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,014.325 ล้านบาท โดยแยกเป็น งบลงทุนในปี 2548 เป็นเงิน 5.279 ล้านบาท ปี 2549 เป็นเงิน 150.456 ล้านบาท ปี 2550 เป็นเงิน 270.336 ล้านบาท และปี 2551 เป็นเงิน 588.254 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินจากสภาพคล่องคงเหลือของ ธพส. จำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท

3. การบริหารความเสี่ยงของโครงการ

3.1 บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด กำหนดแนวทาง โดยให้สิทธิข้าราชการและลูกจ้างประจำเข้ามาจองสิทธิในแต่ละโครงการ จากนั้นบริษัทฯ คัดเลือกจากความสามารถในการผ่อนชำระ โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้พิจารณาจากหลักฐานรายได้ของผู้ยื่นจองสิทธิ และกรมธนารักษ์จัดให้ผู้ได้รับคัดเลือกจองสิทธิดังกล่าวเช่าที่ดินราชพัสดุ หลังจากนั้นผู้ได้รับคัดเลือกจองสิทธิแต่ละรายจึงจัดทำสัญญาว่าจ้างให้บริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัยแต่ละหน่วย และชำระค่าก่อสร้างให้บริษัทฯ เมื่อการก่อสร้างแต่ละหน่วยแล้วเสร็จ

3.2 โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง เมื่อมีผู้ยื่นจองสิทธิ จนถึงจุดคุ้มทุนของโครงการแล้ว

4. การดำเนินการก่อสร้าง

ในปี 2549-2552 มีเป้าหมายดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ 964 หน่วย โดยจะเริ่มก่อสร้างโครงการประมาณปลายปี 2549 และคาดว่าจะแล้วเสร็จตั้งแต่ประมาณกลางปี 2551 เป็นต้นไป

5. การบริหารโครงการหลังการขาย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จะประสานงานกรมธนารักษ์และสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ในการดูแลโครงการ โดยจะสนับสนุนผลักดันให้จัดตั้งนิติบุคคล หรือสหกรณ์ เพื่อดูแลบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการให้มีสภาพชุมชนที่ดีตลอดไป ในระหว่างที่ยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหรือสหกรณ์ได้ บริษัทฯ จะเป็นผู้ดูแลโครงการ โดยเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้อยู่อาศัย จะใช้เวลาไม่เกิน 2 ปี นับจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ

6. แผนการเงิน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จะจัดหาเงินทุนเพื่อใช้ก่อสร้างและบริหาร โครงการบ้าน-ธนารักษ์จำนวน 964 หน่วย วงเงินลงทุนรวม 1,014.325 ล้านบาท จำกัด จะใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของบริษัทฯ ในการก่อสร้างและบริหารโครงการจนแล้วเสร็จ จึงมีผลตอบแทนจำนวน 67.888 ล้านบาท รายละเอียดดังตาราง

โครงการบ้านธนารักษ์	มูลค่าโครงการ (ราคาขาย/บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)	กำไร (บาท)	ผลตอบแทน ต่อเงินลงทุน
ภูเก็ต	153,120,000	142,594,866	10,525,134	7.38%
นนทบุรี	604,800,000	573,603,330	31,196,670	5.44%
สุพรรณบุรี	55,116,375	53,105,773	2,010,602	3.79%
เชียงใหม่	269,176,600	245,020,897	24,155,703	9.86%
รวม	1,082,212,975	1,014,324,866	67,888,109	6.69%

วงเงินลงทุนโครงการ

โครงการบ้านธนารักษ์ จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,014.325 ล้านบาท
ประมาณการเบิกจ่ายลงทุนโครงการในแต่ละปี ดังนี้

ปีปฏิทิน	เงินลงทุน (ล้านบาท) ทั้งโครงการ	รายได้จากการขาย (ล้านบาท) (ณ 31 ธ.ค.)
2548	5.279	-
2549	150.456	-
2550	270.336	-
2551	588.254	477.413
2552	-	604.800
รวม	1,014.325	1,082.213

คงเหลือรายรับจากการขายหลังสิ้นสุดโครงการ ในปี 2552 จำนวน 67.888 ล้านบาท

ผลที่จะได้รับ

1. ข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เป็นการยกระดับคุณภาพชีวิต ด้วยการสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย
2. เป็นสวัสดิการให้แก่ข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐ เพื่อเสริมสร้างให้เกิดขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติหน้าที่
3. ประหยัดงบประมาณในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ
4. สนับสนุนนโยบายประหยัดพลังงาน
5. สนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจต่อเนื่อง
6. เป็นการพัฒนาที่ดินประเภท Leasehold ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาคผนวก : ประเภทตาราง

1. ตารางการลงทุนของโครงการบ้านธนารักษ์ (ในพื้นที่ 4 จังหวัด รวม 964 หน่วย)
2. ตารางแสดงจำนวนหน่วยของโครงการบ้านธนารักษ์ จำแนกตามพื้นที่

ตารางการลงทุนของโครงการบ้านธนารักษ์ (ในพื้นที่ 4 จังหวัด รวม 964 หน่วย)

ชื่อหน่วยงาน : บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

โครงการบ้านธนารักษ์จังหวัด	จำนวนหน่วย ดำเนินการผูกพัน สัญญา	วงเงินลงทุน (รวมทั้งโครงการ) (ล้านบาท)	แผนการใช้จ่ายเงิน (ล้านบาท)			
			ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551
ภูเก็ต	156	142.600	0.745	24.866	89.379	27.610
นนทบุรี	624	573.600	2.942	81.707	81.040	407.911
สุพรรณบุรี	44	53.105	0.282	7.670	12.949	32.204
เชียงใหม่	140	245.020	1.310	36.213	86.968	120.529
รวม	964	1,014.325	5.279	150.456	270.336	588.254

โครงการบ้านธนารักษ์ จำแนกตามพื้นที่

หน่วยงาน : บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ลำดับ ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวน หน่วย รวม	จำนวนหน่วยแต่ละแบบบ้าน					
				บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านแฝด ชั้นเดียว	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	อาคารชุด 59 ตร.ม.	อาคารชุด 118 ตร.ม.
1	นนทบุรี	ที่ดินราชพัสดุ ด้านหลังศูนย์ราชการ ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง นนทบุรี	624	-	-	-	-	576	48
2	ภูเก็ต	ที่ดินราชพัสดุ ติดสำนักงาน โยธาธิการจังหวัดภูเก็ต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต	156	-	-	-	-	144	12
3	เชียงใหม่	ที่ดินราชพัสดุแปลง ขม. 1723 อำเภอแม่วิม จังหวัดเชียงใหม่	140	123	-	-	17	-	-
4	สุพรรณบุรี	ติดทางหลวงสายสุพรรณบุรี-บางปลาม้า แปลง อ.สพ.79 ต.ท่าระหัด อ.เมืองฯ จ. สุพรรณบุรี	44	22	6	12	4	-	-
รวมโครงการบ้านธนารักษ์ในพื้นที่ 4 จังหวัด			964	145	6	12	21	720	60

ภาคผนวก : ประเภทรูปภาพ แผนที่ แผนผัง

1. รูปแบบบ้าน
2. แผนผังโครงการ

โครงการบ้านธนารักษ์

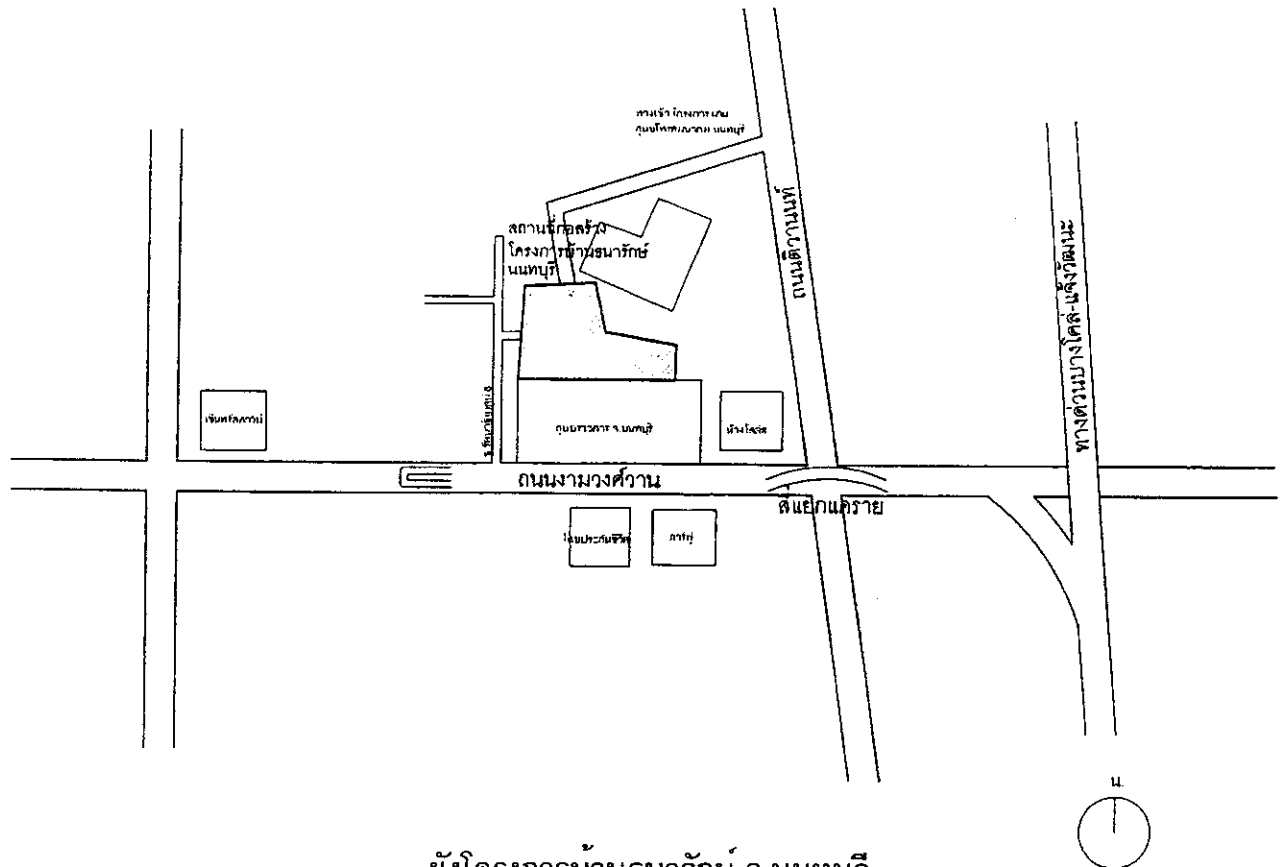
“ แผนที่ตั้งและผังโครงการ ”



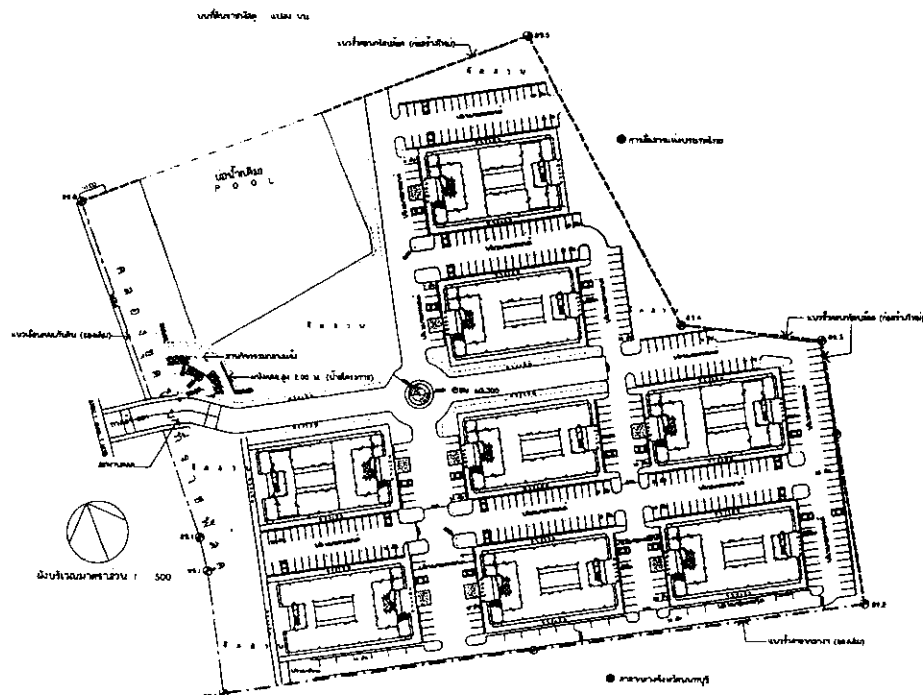
บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

แผนที่ตั้งโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี

ทะเบียนที่ราชพัสดุเลขที่ นบ.367-391 ด.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี ประมาณ 24 ไร่



ผังโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี



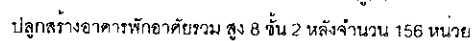
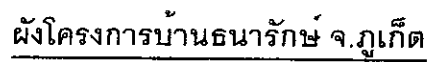
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี

ที่ดินราชพัสดุ เนื้อที่ประมาณ 24 ไร่

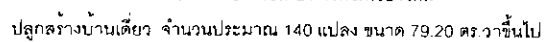
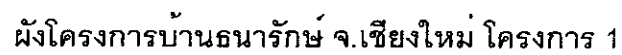
ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี

ปลูกสร้างอาคารพักอาศัยรวม สูง 8 ชั้น 8 หลังๆละ 78 หน่วยรวม 624 หน่วย

ทะเบียนที่ราชพัสดุเลขที่ ภก.241 (บางส่วน) ด.ตลาดเหนือ อ.เมือง จ.ภูเก็ต ประมาณ 5 ไร่

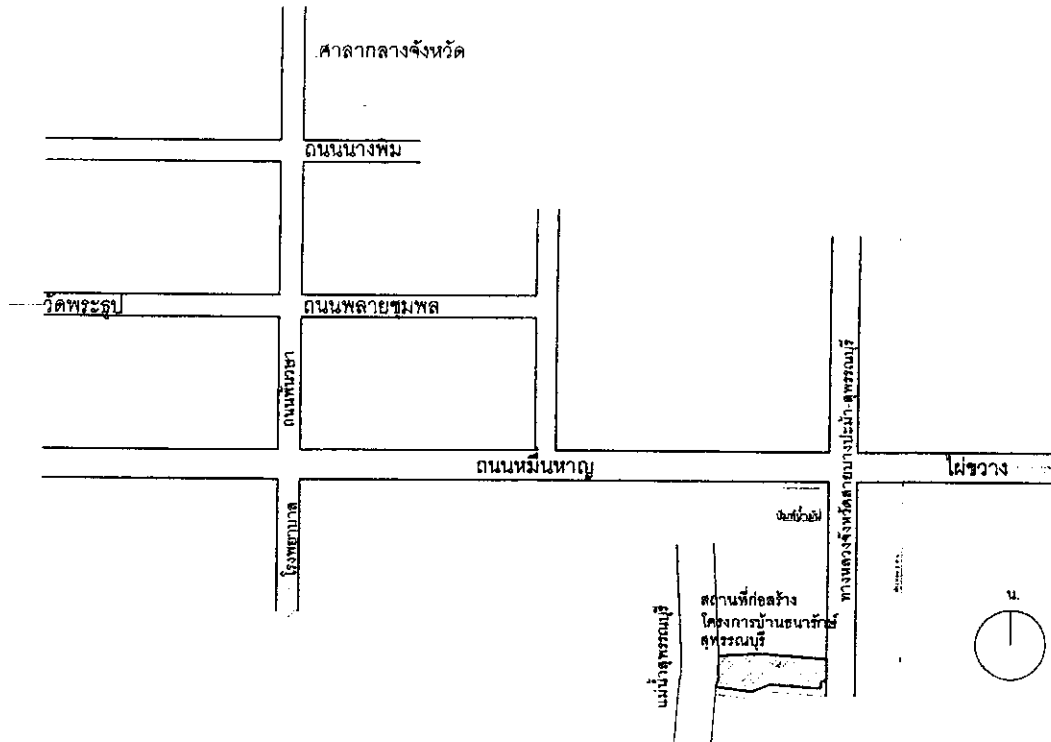


ทะเบียนที่ราชพัสดุเลขที่ ขม.1723 (บางส่วน) ต.ดอนแก้ว อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ประมาณ 47 ไร่

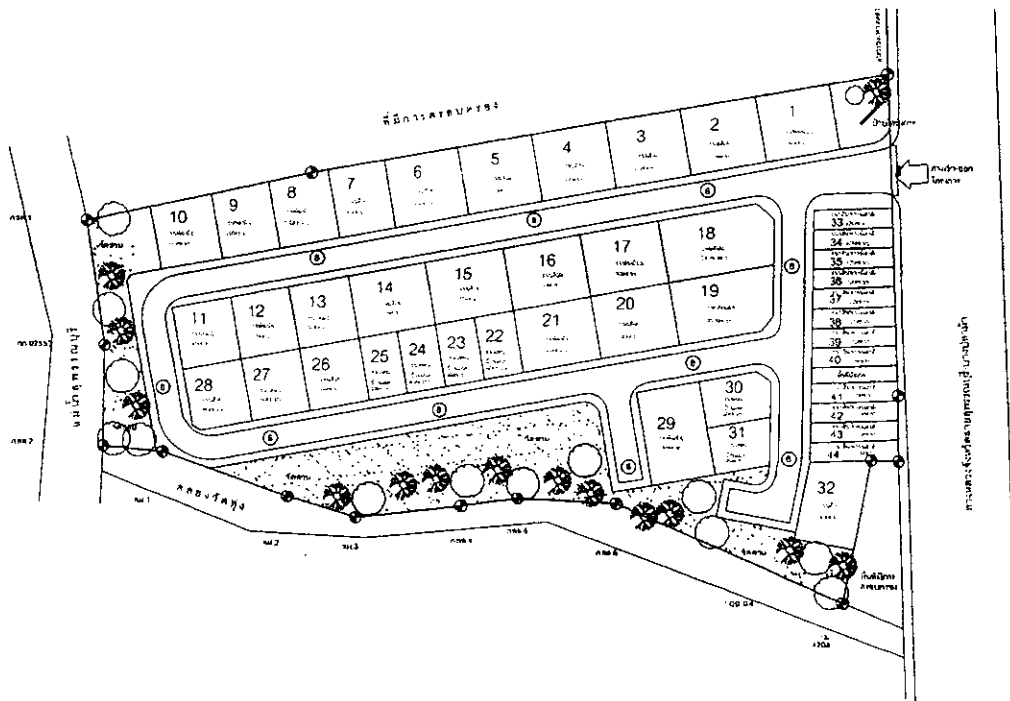


แผนที่ตั้งโครงการบ้านนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี

ทะเบียนที่ราชพัสดุเลขที่ อ.สพ.79 ด.ท่าระหัด อ.เมือง จ.สุพรรณบุรี ประมาณ 11 ไร่



ผังโครงการบ้านนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี



โครงการบ้านนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี

ที่ดินราชพัสดุ เนื้อที่ประมาณ 11 ไร่

ตำบลท่าระหัด อำเภอเมือง จังหวัดสุพรรณบุรี

ปลูกสร้างบ้านเดี่ยว บ้านแถว และบ้านแฝด จำนวนประมาณ 44 แปลง ขนาด 26-70 ตร.ว

ภาคผนวก : ประเภทหนังสือสำคัญ

1. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0504/17686 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548
เรื่อง โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ
2. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลังที่ กค 0313/22234 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2548
เรื่อง โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ
3. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด่วนที่สุด ที่
นร 1115/ว 4739 ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2549 เรื่อง งบประมาณของรัฐบาลกิจประจำปีงบประมาณ 2550
4. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด่วนที่สุด
ที่ นร 1102/3701 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2550 เรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อ
ข้าราชการ “โครงการบ้านธนารักษ์”
5. สำเนาหนังสือสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ สมท.577/2550
ลงวันที่ 18 กันยายน 2550

ที่ นร ๐๕๐๔/๑๗๕๖

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

เรื่อง โครงการ “บ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ”

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

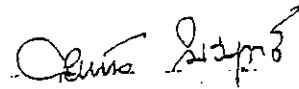
อ้างถึง หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๓๑๓/๒๒๒๓๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

ตามที่ได้เสนอเรื่อง โครงการ “บ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ” ไปเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะรัฐมนตรีได้มีมติรับทราบเมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสลิพัน วณวิสุทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักบริหารการประชุมคณะรัฐมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สำนักบริหารการประชุมคณะรัฐมนตรี

โทร. ๐ ๒๒๔๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๒๔

โทรสาร ๐ ๒๒๔๐ ๙๐๖๔

CK-2_255/014

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๔

(นางสาวกัญญาภัทร วัฒนศิริ)

ผู้อำนวยการสำนักบริหารกลาง ปฏิบัติราชการ
กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

ที่ กค ๐๓๑๓/

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๔

เรื่อง โครงการ “บ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ”

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๓๑๓/๑๖๔๑๗ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๔๔

จำนวน ๒๐ ชุด

๒. โครงการบ้านธนารักษ์ จำนวน ๒๐ ชุด

ตามที่กระทรวงการคลัง ได้มีหนังสือกราบเรียนท่านนายกรัฐมนตรีเพื่อโปรดทราบเรื่องโครงการ “บ้านธนารักษ์” พร้อมกับการขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาลในการกำหนดเป็นนโยบายให้ส่วนราชการส่งคืนที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ไม่เต็มศักยภาพให้กรมธนารักษ์ เพื่อนำมาดำเนินโครงการดังกล่าว ซึ่งท่านนายกรัฐมนตรีได้โปรดทราบเรื่องดังกล่าว และได้โปรดมีบัญชาให้กระทรวงการคลังนำเรื่องโครงการ “บ้านสวัสดิการข้าราชการ” แจ้งคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดทราบด้วย โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ นั้น

กระทรวงการคลัง ขอเรียนความเป็นมา วัตถุประสงค์และรายละเอียดของโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ดังนี้

ความเป็นมา

ท่านนายกรัฐมนตรีได้มีดำริในที่ประชุมเพื่อติดตามความคืบหน้าเรื่องบ้านเอื้ออาทร และบ้านมั่นคง ณ ทำเนียบรัฐบาล เมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ พร้อมกับมอบนโยบายให้รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง (นายไชยยศ สะสมทรัพย์) และอธิบดีกรมธนารักษ์นำที่ดินราชพัสดุมาใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสวัสดิการที่พักอาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ กระทรวงการคลัง จึงได้มอบหมายให้กรมธนารักษ์ในฐานะหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการปกครอง ดูแล และบริหารที่ราชพัสดุรับไปดำเนินการ ซึ่งกรมธนารักษ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ในปัจจุบันยังมีข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐจำนวนมากที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้น เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลข้างต้น และเป็นการสร้างขวัญกำลังใจให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำ อีกทั้งยังเป็นการลดภาระงบประมาณในการจัดสร้างบ้านพักข้าราชการทั่วประเทศ กรมธนารักษ์จึงจัดทำโครงการสวัสดิการด้านที่อยู่

สยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐขึ้น ภายใต้ โครงการ “บ้านชนารักษ์” เขตมณฑลเขต
มาสนับสนุนการสร้างบ้านพักอาศัยสำหรับข้าราชการและลูกจ้างประจำในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด โดยมี
รายละเอียดโครงการสรุปได้ ดังนี้

๑. วัตถุประสงค์โครงการ

- พัฒนาระบบแรงจูงใจ สวัสดิการและคุณภาพชีวิตของข้าราชการและลูกจ้างประจำ
ของหน่วยงานภาครัฐ

- ประหยัดงบประมาณในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ
- กระตุ้นเศรษฐกิจด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ต่อเนื่อง

๒. ลักษณะโครงการ

- ใช้ที่ดินราชพัสดุ เพื่อลดต้นทุนด้านที่ดิน
- บ้านเดี่ยว หรือที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่น เช่น ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารชุดพักอาศัยเป็นต้น
- มีรูปแบบที่ทันสมัยและประหยัดพลังงาน
- สัญญาเช่าที่ดิน ๓๐ ปี ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ๓๐ ปี โดยไม่เสียค่าต่อสัญญา
- อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน คุ้มได้ร้อยละ ๑๐๐ ของราคาซื้อขาย
- เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านและโอนเปลี่ยนมือได้
- เบิกค่าเช่าบ้าน/ค่าเช่าซื้อ ได้ตามสิทธิ
- ทายาทสามารถกู้ร่วม เพื่อให้ระยะเวลาการผ่อนชำระนานขึ้น

๓. เป้าหมายเบื้องต้นและระยะเวลาดำเนินการ

โครงการ “บ้านชนารักษ์” มีเป้าหมายดำเนินการทั่วประเทศ ระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ปี

พ.ศ. ๒๕๕๕-๒๕๕๖ (๔ ปี) จำนวน ๒๐,๐๐๐ หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ ๒๔,๐๐๐ ล้านบาท

ปี	๒๕๕๕	๒๕๕๖	๒๕๕๗	๒๕๕๘	รวม
เป้าหมาย	๒,๐๐๐	๔,๐๐๐	๖,๐๐๐	๘,๐๐๐	๒๐,๐๐๐

หมายเหตุ : เป้าหมายรวมประมาณ ๒๐,๐๐๐ หน่วย อาจปรับเปลี่ยนได้ ขึ้นอยู่กับความต้องการและการได้รับ
ที่ดินจากส่วนราชการ

๔. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- ข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- เป็นสวัสดิการให้แก่ข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของ
รัฐเพื่อเสริมสร้างให้เกิดขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติหน้าที่
- สร้างชุมชนน่าอยู่ และเสริมสร้างความสัมพันธ์ในครอบครัว
- ประหยัดงบประมาณในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ
- สนับสนุนนโยบายประหยัดพลังงาน
- สนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ต่อเนื่อง
- เป็นการพัฒนาที่ดินประเภท Leasehold ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๕. สถานะการดำเนินการ

ในปี ๒๕๔๘ กรมธนารักษ์มีเป้าหมายโครงการบ้านธนารักษ์ จำนวนประมาณ ๒,๐๐๐ หน่วย โดยระยะแรกของปีงบประมาณ ๒๕๔๘ กรมธนารักษ์จะเริ่มดำเนินการ ใน ๖ จังหวัด จำนวนประมาณ ๑,๕๐๐ หน่วย ได้แก่

๑. จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน ๔๕๐ หน่วย ที่ดินจำนวน ๒ แปลง อยู่ที่บ้านลวดอนแก้ว อำเภอแมริม เนื้อที่ประมาณ ๔๗ ไร่ และ ๓๐๐ ไร่ ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวเนื้อที่ประมาณ ๖๐-๑๐๐ ตารางวา
 ๒. จังหวัดสุพรรณบุรี จำนวน ๑๐๐ หน่วย ที่ดินจำนวน ๒ แปลง อยู่ที่บ้านลพท้าวระหัด อำเภอเมือง เนื้อที่ประมาณ ๑๔ ไร่ และ ๑๑ ไร่ ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวเนื้อที่ประมาณ ๖๐-๑๐๐ ตารางวา
 ๓. จังหวัดอุบลราชธานี จำนวน ๑๕๓ หน่วย ที่ดินจำนวน ๑ แปลง อยู่ที่บ้านลพไธย อำเภอเมือง เนื้อที่ประมาณ ๖๖ ไร่ ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว เนื้อที่ประมาณ ๖๐-๑๐๐ ตารางวา
 ๔. จังหวัดชลบุรี จำนวน ๖๕ หน่วย ที่ดินจำนวน ๑ แปลง อยู่ที่บ้านลพไธย อำเภอสัตหีบ เนื้อที่ประมาณ ๓๗ ไร่ ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวเนื้อที่ประมาณ ๑๐๐ ตารางวา
 ๕. จังหวัดภูเก็ต จำนวน ๗๘ หน่วย ที่ดินจำนวน ๑ แปลง อยู่ที่บ้านลพไธย อำเภอเมือง เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่ ลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย เนื้อที่ใช้สอยประมาณ ๕๕ ตารางเมตร
 ๖. จังหวัดนนทบุรี จำนวน ๖๒๔ หน่วย ที่ดินจำนวน ๑ แปลง อยู่ที่บ้านลพไธย อำเภอเมือง เนื้อที่ประมาณ ๒๔ ไร่ ลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย เนื้อที่ใช้สอยประมาณ ๕๕ ตารางเมตร
- โดยกำหนดให้มีการเปิดจองพร้อมกันทั้ง ๖ แห่ง ในวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ สามารถจองได้ที่
๑. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่ตั้งโครงการ
 ๒. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทุกพื้นที่
 ๓. บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
 ๔. หน่วยราชการที่ส่งมอบที่ดินเพื่อเข้าร่วมโครงการ

๖. การขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล

โดยที่โครงการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งการสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐทุกระดับ โดยไม่ต้องใช้งบประมาณแผ่นดิน และยังเป็น การกระตุ้นเศรษฐกิจด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจต่อเนื่อง แต่การที่โครงการจะประสบผลสำเร็จได้ นอกจากจะขึ้นอยู่กับความต้องการของข้าราชการและลูกจ้างประจำแล้ว (Demand) จะต้องได้รับการ สนับสนุนจากส่วนราชการในการส่งคืนที่ราชพัสดุ (Supply) ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือใช้ไม่เต็มศักยภาพ มาให้กรมธนารักษ์ เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าวด้วย จึงขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาลในการกำหนด เป็นนโยบายให้ส่วนราชการส่งคืนที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ไม่เต็มศักยภาพให้ กรมธนารักษ์ ตามที่กระทรวงการคลังได้มีหนังสือ ที่ กค ๐๓๑๒/๑๐๕๗๔ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘ เสนอเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว

/จึงเรียนมา.....

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดทราบตาม
ได้โปรดมีบัญชาต่อไปด้วย จะขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายทอง พิทยะ)

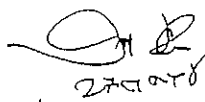
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการท

กรมธนารักษ์

สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โทร. ๐ ๒๒๓๘ ๒๔๒๖

โทรสาร. ๐ ๒๒๓๘ ๘๔๑๐



27/๓/๖๘

3/๖/๖๘



2 ตุลาคม 2549

เรื่อง งบประมาณของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/ว 140 ลงวันที่ 19 กันยายน 2549
2. ผลการพิจารณางบประมาณของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550
3. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย และข้อเสนอแนะการดำเนินงานและการลงทุน
 รายรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550
4. ตารางเป้าหมายการดำเนินงานปีงบประมาณ 2550 รายเดือน

ด้วย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้เสนอ
งบประมาณของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550 ที่ผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการ
พิจารณาการลงทุนของรัฐวิสาหกิจและคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติให้
คณะรัฐมนตรีพิจารณา ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2549 เห็นชอบตามที่สำนักงาน
คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเสนอ และให้กระทรวงที่มีรัฐวิสาหกิจในสังกัด
รับข้อเสนอแนะเชิงนโยบายของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติไปพิจารณา
ดำเนินการและรายงานผลความก้าวหน้าการดำเนินงานและการลงทุนในปีงบประมาณ 2550
ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติทราบ ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน
อย่างเคร่งครัด

ในการนี้ สำนักงานฯ จึงขอแจ้งมติคณะรัฐมนตรี ผลการพิจารณางบประมาณของ
รัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550 รวมทั้งข้อเสนอแนะเชิงนโยบายและข้อเสนอแนะการ
ดำเนินงานและการลงทุนรายรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550 มาเพื่อโปรดดำเนินการในส่วนที่

/ เกียวข้อง...

เกี่ยวข้องดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 , 2 และ 3 ทั้งนี้ขอให้รัฐวิสาหกิจจัดทำเป้าหมายการดำเนินงานรายเดือนประจำปีงบประมาณ 2550 ด้านการเงินและการลงทุนตามกรอบวงเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)

รองเลขาธิการฯ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ

โทร. 0 2282 9160

โทรสาร 0 2280 1860

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๐๕๐๖/ว ๑๔๐



สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๑๙ กันยายน ๒๕๔๙

เรื่อง กรอบและงบประมาณของรัฐบาลกิจประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๐

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ด่วนที่สุด ที่ นร ๑๑๑๕/๔๒๒๕ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๔๐๕/๑๗๕๐๖
ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๙
๓. สำเนาหนังสือสำนักงบประมาณ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๗๑๐/๕๐๑
ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๙
๔. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกํากับนโยบายด้านรัฐวิสาหกิจ
ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๔๐๖/๒๖๓๔ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๙

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้เสนอเรื่อง
กรอบและงบประมาณของรัฐบาลกิจประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๐ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา
ซึ่งกระทรวงการคลัง สำนักงบประมาณ และคณะกรรมการกํากับนโยบายด้านรัฐวิสาหกิจได้เสนอ
ความเห็นมาเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีด้วย ความละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือ
ที่ส่งมาด้วยนี้

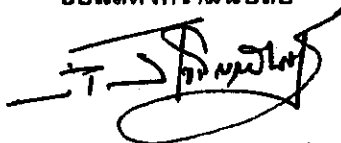
คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๙ ลงมติรับทราบ
เห็นชอบ และให้ดำเนินการต่อไป ตามที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและ
สังคมแห่งชาติเสนอทั้ง ๕ ข้อ และให้กระทรวงเจ้าสังกัดของรัฐวิสาหกิจและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
รับข้อสังเกตของสำนักงบประมาณและความเห็นของรองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์)
ประธานกรรมการกํากับนโยบายด้านรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งความเห็นเพิ่มเติมของคณะรัฐมนตรีดังต่อไปนี้
ไปพิจารณาดำเนินการด้วย

๑. การแต่งตั้งกรรมการ (Board) ของรัฐวิสาหกิจแต่ละแห่งให้พิจารณาคุณสมบัติ
ของผู้จะดำรงตำแหน่งกรรมการให้เหมาะสม และควรจะต้องได้รับการอบรมเกี่ยวกับธรรมาภิบาลของ
รัฐวิสาหกิจด้วย

๒. รัฐวิสาหกิจทุกแห่งต้องเร่งพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานและคุณภาพการให้บริการให้ได้มาตรฐาน ตอบสนองความต้องการของประชาชน และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน จึงควรนำเครื่องมือและกลยุทธ์ต่าง ๆ ในการบริหารจัดการและการประเมินผลองค์กร เช่น เกณฑ์การวัดผลกำไรหรือขาดทุนในเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Added- EVA) ระบบบริหารและประเมินผลทั่วทั้งองค์กร (Balanced Scorecard) และตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน (Key Performance Indicator – KPI) เป็นต้น มาปรับใช้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้หน่วยงานในสังกัดทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายรองพล เจริญพันธุ์)

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สำนักวิเคราะห์เรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๓๓

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๖๕ L4-21-49(เวียน)วางฤ

www.cabinet.thaigov.go.th

ผลการพิจารณางบประมาณลงทุนปี 2550 ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

หน่วยล้านบาท

รายการ	งบลงทุน				งบเพิ่ม(ลด)				งบรวม			
	วงเงินดำเนินการ			วงเงินเบิกจ่าย	วงเงินดำเนินการ			วงเงินเบิกจ่าย	วงเงินดำเนินการ			วงเงินเบิกจ่าย
	งบผูกพัน	งบประจำปี	รวม		งบผูกพัน	งบประจำปี	รวม		งบผูกพัน	งบประจำปี	รวม	
1. งบลงทุนเพื่อการค้าในงบลงทุนปี 2550	-	1.86	1.86	1.86	-	-	-	-	-	1.86	1.86	1.86
1.1 งบลงทุนเพื่อการค้ารายปี	-	1.86	1.86	1.86	-	-	-	-	-	1.86	1.86	1.86
1) หมวดที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) หมวดสิ่งก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) หมวดเครื่องจักรอุปกรณ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4) หมวดยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5) หมวดเครื่องมือเครื่องใช้ขนาดเล็ก	-	1.62	1.62	1.62	-	-	-	-	-	1.62	1.62	1.62
6) หมวดลงทุนอื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7) หมวดสำรองราคา	-	0.16	0.16	0.16	-	-	-	-	-	0.16	0.16	0.16
8) หมวดสำรองกรณีจำเป็นเร่งด่วน	-	0.08	0.08	0.08	-	-	-	-	-	0.08	0.08	0.08
1.2 งบลงทุนที่จัดทำเป็นแผนระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
แผนต่อเนื่อง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
แผนใหม่	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. งบลงทุนเพื่อเป็นโครงการ	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00
โครงการต่อเนื่อง	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00	-	-	-	-	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00
โครงการศูนย์ราชการ	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00	-	-	-	-	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00
โครงการใหม่	-	888.09	888.09	888.09	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	-	-	-
โครงการบ้านธนารักษ์ นนทบุรี	-	302.06	302.06	302.06	-	(302.06)	(302.06)	(302.06)	-	-	-	-
โครงการบ้านธนารักษ์ ภูเก็ต	-	57.34	57.34	57.34	-	(57.34)	(57.34)	(57.34)	-	-	-	-
โครงการบ้านธนารักษ์ เชียงใหม่	-	109.22	109.22	109.22	-	(109.22)	(109.22)	(109.22)	-	-	-	-
โครงการบ้านธนารักษ์ สุพรรณบุรี	-	19.56	19.56	19.56	-	(19.56)	(19.56)	(19.56)	-	-	-	-
โครงการบ้านธนารักษ์ จุฬาราชธานี	-	75.68	75.68	75.68	-	(75.68)	(75.68)	(75.68)	-	-	-	-
โครงการบ้านธนารักษ์ ชลบุรี	-	38.83	38.83	38.83	-	(38.83)	(38.83)	(38.83)	-	-	-	-
โครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 1	-	285.40	285.40	285.40	-	(285.40)	(285.40)	(285.40)	-	-	-	-
รวมงบลงทุนปี 2550	-	12,956.86	12,956.86	12,956.86	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	12,956.86	12,956.86	12,956.86
แหล่งเงินลงทุน												
รายได้ของกิจการ	-	6,574.86	6,574.86	6,574.86	-	-	-	-	-	6,574.86	6,574.86	6,574.86
เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ระยะยาว	-	888.09	888.09	888.09	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	-	-	-
- ภายในประเทศ	-	888.09	888.09	888.09	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	-	-	-
- ต่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมแหล่งเงินลงทุน	-	7,462.95	7,462.95	7,462.95	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	7,462.95	7,462.95	7,462.95



บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.)

1. ข้อเสนอเพื่อพิจารณา

1.1 ด้านการลงทุน

ธพส. ขออนุมัติงบประมาณลงทุนประจำปี 2550 โดยมีวงเงินดำเนินการลงทุน และเบิกจ่ายลงทุนจำนวน 7,462.95 ล้านบาท มีรายละเอียด ดังนี้

1.1.1 งบลงทุนเพื่อการดำเนินงานปกติ จำนวน 1.86 ล้านบาท โดยเป็นงบลงทุนที่ขออนุมัติรายปี เพื่อจัดหาครุภัณฑ์ใช้ในการดำเนินงาน

1.1.2 งบลงทุนที่ทำเป็นโครงการ วงเงินดำเนินการ และเบิกจ่ายลงทุน 7,461.09 ล้านบาท โดยเป็นการดำเนินการในโครงการต่อเนื่องจำนวน 1 โครงการ วงเงิน 6,573.00 ล้านบาท ได้แก่ โครงการศูนย์ราชการ และโครงการใหม่ 7 โครงการ วงเงินรวมในปี 2550 จำนวน 888.09 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการก่อสร้างบ้านธนารักษ์ในจังหวัดต่างๆ

หน่วย : ล้านบาท

งบลงทุน	ดำเนินการลงทุน			เบิกจ่ายลงทุน		
	ผูกพัน*	ประจำปี	รวม	ผูกพัน	ประจำปี	รวม
ดำเนินการปกติ	-	1.86	1.86	-	1.86	1.86
- รายปี	-	1.86	1.86	-	1.86	1.86
- แผนระยะยาว	-	-	-	-	-	-
โครงการ	-	7,461.09	7,461.09	-	7,461.09	7,461.09
รวม	-	7,462.95	7,462.95	-	7,462.95	7,462.95

* ไม่มีงบผูกพัน เนื่องจาก ธพส. เพิ่งขออนุมัติงบประมาณประจำปีในปี 2550 เป็นปีแรก

แหล่งเงินเบิกจ่ายลงทุน

หน่วย : ล้านบาท

รายการลงทุน	รายได้	เงินกู้	ในประเทศ	ต่างประเทศ
เพื่อการดำเนินงานปกติ	1.86	-	-	-
โครงการ	6,573.00	888.09	888.09	-
รวม	6,574.86	888.09	888.09	-

1.2 ด้านการเงิน

1.2.1 งบประมาณทำการ

ประมาณว่าในปี 2550 จะดำเนินงานโดยมีกำไรสุทธิ 44.71 ล้านบาท โดยมีข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการ ดังนี้

รายการ	ล้านบาท
รายได้รวม	479.53
รายจ่ายรวม	434.82
กำไรสุทธิ	44.71
EBITDA	85.54
RI	4,704.85

❖ คาดว่าจะมีรายได้จากการจำหน่ายบ้านธนาคารจำนวน 270 ยูนิต ประกอบด้วย บ้านธนาคาร จ.สุพรรณบุรี 44 ยูนิต บ้านธนาคาร จ.ภูเก็ต 156 ยูนิต และบ้านธนาคาร จ.เชียงใหม่ 70 ยูนิต

❖ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจำนวน 105.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายของโครงการ

ศูนย์ราชการ เช่น ค่าประกันภัย ค่าเช่าที่ราชพัสดุ และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย บ้านธนาคาร นอกจากนี้ เป็นเงินเดือนค่าจ้าง โบนัส ค่าฝึกอบรม ฌาน ค่าเบี้ยประชุม และบำเหน็จกรรมการ ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น

1.2.2 เงินสดปลายงวด

ประมาณว่าจะมีเงินสดปลายงวดในปีงบประมาณ 2550 จำนวน 7,324.53 ล้านบาท โดยประมาณว่าจะรายรับจากการโอนสิทธิเรียกร้องจำนวน 4,639.00 ล้านบาท และมีรายรับจากเงินกู้เพื่อใช้ลงทุนโครงการบ้านธนาคารจำนวน 888.09 ล้านบาท รวมทั้งประมาณว่าจะเบิกจ่ายลงทุนเต็มตามจำนวนที่เสนอขออนุมัติ คือ 7,462.95 ล้านบาท และชำระคืนต้นเงินกู้ 310.22 ล้านบาท

1.2.3 เงินสดที่มีเพื่อใช้ในการลงทุน (Retained Income : RI)

คาดว่าจะในปีนี้จะสามารถจัดหา RI ได้จำนวน 4,704.85 ล้านบาท

RI = กำไรสุทธิ + ค่าเสื่อมราคา + ภาษีค้างจ่าย + ล้างรองโบนัส + รายรับจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

$$= 44.71 + 2.28 + 9.15 + 9.71 + 4,639.00$$

$$= 4,704.85 \text{ ล้านบาท}$$

1.3 แนวโน้มการดำเนินงานช่วงปี 2551 – 2553

รพส. ประมาณว่าในช่วง 3 ปีข้างหน้า จะใช้จ่ายลงทุนเป็นจำนวนรวม 20,658.75 ล้านบาท หรือเฉลี่ยประมาณปีละ 6,886.25 ล้านบาท สำหรับรายการลงทุนส่วนใหญ่ยังคงเป็นการลงทุนตาม

ภารกิจหลัก เพื่อก่อสร้างก่อสร้างศูนย์ราชการ และบ้านธนารักษ์ระยะที่ 2, 3 และ 4 โดยคาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินรายได้ร้อยละ 27.3 และเงินกู้ร้อยละ 72.7 สำหรับผลประกอบการ คาดว่าจะมีกำไรรวมทั้งสิ้น 462.11 ล้านบาท เฉลี่ยประมาณปีละ 154.00 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเริ่มมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ศูนย์ราชการ และการจำหน่ายบ้านธนารักษ์เพิ่มเติม

2. ข้อวิเคราะห์งบประมาณลงทุนประจำปี 2550

2.1 ภาพรวมการดำเนินงาน

2.1.1 กฎหมายจัดตั้ง และภารกิจ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือ ธพส. จัดตั้งขึ้นตามมติ ครม. เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ โดยจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 มีทุนจดทะเบียน 258,338,120 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และเป็นทุนที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด ซึ่งกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือหุ้น 100 %

สำหรับวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อทำหน้าที่เป็นกลไกของภาครัฐในการบริหารทรัพย์สินของภาครัฐ ด้วยการนำที่ของราชพัสดุหรือที่ดินอื่นของรัฐไปพัฒนาให้เกิดมูลค่าเพิ่มและประโยชน์สูงสุด โดยมีภารกิจที่ได้รับมอบหมาย คือ การบริหารและก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ และโครงการบ้านธนารักษ์

2.1.2 การดำเนินงานตามภารกิจ

✧ โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

วัตถุประสงค์ เพื่อรองรับความต้องการสถานที่ปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ของรัฐ โดยเน้นการใช้พื้นที่อย่างประหยัด คุ่มค่า สามารถรองรับความต้องการใช้พื้นที่ปฏิบัติงานของส่วนราชการต่างๆ ได้ อีกทั้งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ประชาชน (One Stop Service) โดยมีรูปแบบและแนวคิด (Conceptual) ให้เป็นอาคารที่ประหยัดพลังงาน มีเทคโนโลยี และรูปแบบอาคารที่ทันสมัย พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และสภาพแวดล้อมที่ดี

แหล่งเงินทุน สำหรับแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการ ธพส. ใช้รูปแบบการระดมทุนด้วยวิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization)

โดยจัดตั้งบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ทำหน้าที่ระดมทุน ทำให้ไม่ต้องใช้เงินงบประมาณในการก่อสร้าง

ความก้าวหน้าในการดำเนินการ ณ ปี 2548 ได้มีการออกแบบโดยจะให้เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่รวบรวมหน่วยงานหลายหน่วยงานไว้ในอาคารเดียวกัน รวมถึงอาคารประกอบอื่นๆ เช่น หอประชุม อาคารจอดรถ อาคารสาธารณูปการ ฯลฯ นอกจากนี้ได้เริ่มก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง ตลอดจนเตรียมพื้นที่ก่อสร้างส่วนอื่น รวมทั้งได้มีการเตรียมการด้านระบบสื่อสารโทรคมนาคม และระบบไฟฟ้าเรียบร้อยแล้ว

❖ โครงการบ้านธนารักษ์

วัตถุประสงค์ สร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ เพื่อให้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เป็นสวัสดิการและเป็นการส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี

แหล่งเงินทุน คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ในประเทศ

ความก้าวหน้า ณ ปี 2548 ได้เปิดให้มีการจองสิทธิในพื้นที่ 6 จังหวัด ได้แก่ ภูเก็ต นนทบุรี เชียงใหม่ สุพรรณบุรี อุบลราชธานี และชลบุรี โดยมีผู้จองสิทธิจำนวน 1,882 หน่วย จากจำนวนบ้านที่คาดว่าจะก่อสร้างจำนวน 1,474 หน่วย

2.2 ความเหมาะสมในการลงทุนปี 2550

2.2.1 ความจำเป็นในการลงทุน

จากการพิจารณารายละเอียดรายการลงทุน พบว่าเป็นการลงทุนตามภารกิจทั้งสิ้น และส่วนใหญ่เป็นการลงทุนโครงการศูนย์ราชการ ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องที่ได้รับอนุมัติแล้ว อย่างไรก็ตาม การลงทุนในปีนี้ได้รวมวงเงินลงทุนของโครงการบ้านธนารักษ์ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการนำเสนอโครงการ โดยคาดว่าจะหากได้รับอนุมัติโครงการในต้นปีงบประมาณ จะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 เนื่องจาก ขณะนี้ ธพส. ได้มีการเตรียมการในส่วนที่สามารถดำเนินการได้ล่วงหน้าไว้แล้ว

2.2.2 ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน (OUT PUT และ OUT COME)

เนื่องจากการลงทุนในปีนี้ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนเพื่อก่อสร้างศูนย์ราชการ ซึ่งจากการลงทุนจะมีผลทำให้การก่อสร้างมีความก้าวหน้าเพิ่มขึ้นจากประมาณร้อยละ 39.3 ในปี 2549 เป็นร้อยละ 76 และคาดว่าจะสามารถดำเนินโครงการได้แล้วเสร็จสมบูรณ์ในปี 2551 สำหรับโครงการบ้านธนารักษ์คาดว่าจะดำเนินการได้แล้วเสร็จจำนวน 2,000 หน่วย

3.2 ความสอดคล้องกับแผนบริหารราชการแผ่นดิน และแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10

จากการดำเนินกิจกรรมของ ธพส. ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีสถานที่ราชการที่ครบวงจรภายในบริเวณเดียวกัน เพื่อความสะดวกในการให้บริการ และก่อสร้างที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ เพื่อเป็นสวัสดิการ นั้นสอดคล้องกับแผนบริหารราชการแผ่นดินในยุทธศาสตร์การพัฒนากฎหมายและส่งเสริมการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดีในการพัฒนาระบบราชการ และยุทธศาสตร์การพัฒนาคณะและสังคมที่มีคุณภาพ นอกจากนี้ ยังสอดคล้องกับแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10 ในยุทธศาสตร์การเสริมสร้างธรรมาภิบาลในการบริหารจัดการประเทศสู่ความยั่งยืน โดยกำหนดให้มีการปรับระบบบริหารจัดการภาครัฐให้มีประสิทธิภาพ คุณภาพ และคล่องตัวมากขึ้น

3.3 ความเหมาะสมของฐานะการเงิน

3.3.1 งบประมาณทำการ

ตั้งแต่เริ่มดำเนินการในปี 2547 ธพส. มีผลการดำเนินงานขาดทุนจนถึงปี 2548 ประมาณปีละ 17 ล้านบาท เพราะเพิ่งเริ่มดำเนินการในปี 2547 และการลงทุนยังอยู่ระหว่างก่อสร้างทำให้ยังไม่สามารถหาประโยชน์จากสินทรัพย์ได้ รายได้ส่วนใหญ่จึงมาจากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร แต่ในปี 2549 คาดว่าจะมีกำไรสุทธิประมาณ 72.28 ล้านบาท เนื่องจากคาดว่าจะมีรายได้จากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นตามจำนวนเงินสหรับจากการโอนสิทธิเรียกร้องจากการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) สำหรับในปี 2550 คาดว่าจะมีกำไรสุทธิ 44.71 ล้านบาท ซึ่งเป็นการประมาณโดยมีรายได้จากการจำหน่ายบ้านธนารักษ์จำนวน 270 หน่วย ซึ่งเป็นการประมาณตามระยะเวลาที่แล้วเสร็จของโครงการ (ประมาณไตรมาส 3 ของปี 2550) และระยะเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการจำหน่ายได้ทัน

3.3.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

(1) ประสิทธิภาพในการทำกำไร

จากสถานการณ์การดำเนินงาน ส่งผลให้อัตราส่วนที่แสดงถึงประสิทธิภาพในการทำกำไรที่สำคัญ ได้แก่ กำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์ (ROA) และกำไรสุทธิต่อส่วนทุน (ROE) มีค่าติดลบ อย่างไรก็ดี เนื่องจากในการดำเนินงานเริ่มมีรายได้จากกิจกรรมหลักจากการจำหน่ายบ้านเพิ่มขึ้น ทำให้ขีดความสามารถในการทำกำไรเริ่มดีขึ้นด้วย โดยจะมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและค่าเสื่อม (EBITDA) ต่อ รายได้จากกิจกรรมหลักในปี 2550 ที่ร้อยละ 26.8

ค่าเฉลี่ยรวมในกลุ่มบริษัท (ร้อยละ)	2545	2546	2547	2548	2549	2550
กำไรจากการดำเนินงาน/สินทรัพย์ (ROA)	-	-	(0.4)	(0.1)	0.2	0.2
กำไรสุทธิ/ส่วนทุน (ROE)	-	-	(0.4)	(15.3)	24.5	13.1
EBITDA Margin	-	-	-	-	-	26.8

(2) ความเสี่ยงและสภาพคล่องทางการเงิน

หากพิจารณาอัตราส่วนที่สะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงในการก่อหนี้ ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน อาจเห็นว่า ธพส. มีความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง แต่เนื่องจากหนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่เกิดจากการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (โอนสิทธิการรับเงิน) เพื่อนำเงินมาใช้ในการก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการ ซึ่งหนี้ดังกล่าวจะมีการตัดจำหน่ายเมื่อมีรายรับจากค่าเช่าศูนย์ราชการ ซึ่งหากไม่รวมหนี้สินดังกล่าว และไม่รวมหนี้เงินกู้สำหรับโครงการบ้านธนารักษ์ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการขออนุมัติโครงการ ธพส. จะมีความเสี่ยงในการก่อหนี้ที่อยู่ในระดับ 0.1 เท่า เท่านั้น โดยต่ำกว่ามาตรฐานที่ไม่ควรเกิน 2 เท่า

สำหรับสภาพคล่องทางการเงิน นับว่ามีสภาพคล่องสูง โดยคาดว่าจะมีเงินสดปลายงวดในปี 2550 จำนวน 7,324.53 ล้านบาท ในขณะที่ต้องการเงินสดสำรองเพื่อใช้หมุนเวียนในการดำเนินงานอย่างน้อย 1 เดือน เพียง 36.05 ล้านบาท เท่านั้น อย่างไรก็ตาม สภาพคล่องดังกล่าวเกิดจากรายรับจากการโอนสิทธิเรียกร้องที่ ธพส. ประมาณว่าในปีนี้จะมียารับจำนวน 4,639 ล้านบาท

ความเสี่ยงและสภาพคล่องทางการเงิน	2545	2546	2547	2548	2549	2550
หนี้สิน/ส่วนทุน (เท่า)	-	-	-	187.7	139.1	122.5
หนี้สิน/EBITDA (เท่า)	-	-	(1.5)	(1,253.6)	455.3	487.1
เงินสดปลายงวด (ล้านบาท)	-	-	43.27	868.06	9,408.72	7,324.53
เงินสดเพื่อคงสภาพคล่อง (ล้านบาท)	-	-	0.12	3.45	9.79	36.05

3.4 ผลกระทบต่อเศรษฐกิจมหภาค

การดำเนินงานของ ธพส. ไม่มีความจำเป็นที่ต้องนำเข้าจากต่างประเทศ เนื่องจากในการดำเนินการลงทุนสามารถใช้วัสดุ อุปกรณ์ ภายในประเทศได้ และเนื่องจาก ธพส. เป็นรัฐวิสาหกิจที่เพิ่งเริ่มดำเนินกิจการ จึงยังไม่มีรายได้นำส่งรัฐ แต่ในการลงทุนก่อสร้างบ้านธนารักษ์มีความจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินลงทุนจากเงินกู้ โดยในปีนี้จะมีการกู้เงินจำนวน 888.90 ล้านบาท ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อหนี้สาธารณะของประเทศบ้าง

4. ความเห็น

4.1 ด้านการลงทุน

4.1.1 จากการวิเคราะห์รายละเอียดของการลงทุน ความพร้อมของแหล่งเงินทุน และฐานะการเงินประกอบแล้ว เห็นควรอนุมัติให้ อพส. ดำเนินการและเบิกจ่ายลงทุนได้ในวงเงิน 6,574.86 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินรายได้ เพื่อดำเนินโครงการศูนย์ราชการ ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องที่ได้รับอนุมัติแล้ว และเห็นควรปรับลดโครงการบ้านธนารักษ์ วงเงินดำเนินการและเบิกจ่ายลงทุนในปี 2550 รวมจำนวน 888.09 ล้านบาท เนื่องจากอยู่ระหว่างขั้นตอนการขออนุมัติโครงการ โดยเห็นควรให้ดำเนินการได้เมื่อโครงการได้รับอนุมัติจาก ครม. แล้ว

รายการ	หน่วย : ล้านบาท			
	ข้อเสนอ		อนุมัติ	
	ดำเนินการ	เบิกจ่าย	ดำเนินการ	เบิกจ่าย
1.งบลงทุนเพื่อดำเนินการ	1.86	1.86	1.86	1.86
1.1 ขออนุมัติรายปี	1.86	1.86	1.86	1.86
1.2 แผนระยะยาว	-	-	-	-
2.งบลงทุนที่ทำเป็นโครงการ	7,461.09	7,461.09	6,573.00	6,573.00
รวม	7,462.95	7,462.95	6,574.86	6,574.86

4.2 งบประมาณ

รับทราบงบประมาณทำการปี 2550 ที่ประมาณว่าจะมีรายได้รวม 479.53 ล้านบาท รายจ่ายรวม 434.82 ล้านบาท กำไรสุทธิ 44.71 ล้านบาท โดยเป็นการประมาณบนข้อสมมติฐานว่าจะสามารถดำเนินการก่อสร้าง และจำหน่ายบ้านธนารักษ์ได้จำนวน 270 ยูนิต

4.3 แนวโน้มการดำเนินงานในปี 2551-2553

รับทราบ การดำเนินงานในช่วง 3 ปีข้างหน้า จะมีการลงทุนรวมทั้งสิ้น 20,658.75 ล้านบาท หรือเฉลี่ยประมาณปีละ ละ 6,886.25 ล้านบาท ซึ่งยังคงเป็นการลงทุนตามภารกิจหลัก เพื่อก่อสร้างก่อสร้างศูนย์ราชการ และบ้านธนารักษ์ระยะที่ 2, 3 และ 4 โดยคาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้เป็นหลัก สำหรับผลประกอบการ คาดว่าจะมีกำไรรวมทั้งสิ้น 462.11 ล้านบาท เฉลี่ยประมาณปีละ 154.00 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเริ่มมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ศูนย์ราชการ และการจำหน่ายบ้านธนารักษ์เพิ่มเติม

การดำเนินงานของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

ปีงบประมาณ	2566	2565	2564	2563	2562	2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลงบการเงินรวมของบริษัท (ล้านบาท)						
1) เป้าหมายการเบิกจ่ายลงทุน	-	-	-	-	-	6,574.88
2) เบิกจ่ายลงทุน	-	-	-	-	-	6,574.86
3) เงินสดที่มีไว้เพื่อใช้ในการลงทุน(RU)	-	-	-	-	-	4,704.85
4) มูลค่าการนำเข้า(Import Content)	-	-	-	-	-	-
5) มูลค่าการลงทุนในภูมิภาค	-	-	-	-	-	888.08
6) สินทรัพย์	-	-	258.84	42,082.70	41,383.32	42,008.85
7) หนี้สิน	-	-	1.53	41,888.59	41,087.93	41,666.75
8) ส่วนทุน	-	-	257.31	223.11	295.39	340.10
9) รายได้รวม	-	-	0.47	8.03	191.45	479.53
10) รายจ่ายรวม	-	-	1.49	42.23	119.17	434.82
11) กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-	-	(1.02)	(34.20)	72.28	44.71
12) กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากกิจกรรมหลัก	-	-	(1.49)	(42.23)	(102.85)	(76.74)
13) กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน(EBIT)	-	-	(1.02)	(34.19)	88.60	83.28
14) กำไร(ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ยภาษี/ค่าเสื่อม(EBITDA)	-	-	(1.02)	(33.40)	90.25	85.54
15) ดอกเบี้ยจ่าย(งบทำการ)	-	-	-	-	-	19.39
16) ค่าเสื่อมราคา/รายจ่ายตัดจ่าย	-	-	-	0.80	1.65	2.28
17) ค่าวิจัยและพัฒนา	-	-	-	-	-	1.00
18) ค่าพัฒนาบุคลากร	-	-	-	-	-	-
19) เงินสดปลายงวด	-	-	43.27	868.06	9,408.72	7,324.53
20) เงินสดเพื่อคงสภาพคล่อง	-	-	0.12	3.45	9.79	36.05
21) ชำระต้นเงินกู้พร้อมดอกเบี้ย	-	-	-	-	64.14	1,822.49
22) เงินนำส่งรัฐ	-	-	-	-	-	-
23) โบนัส(งบกระแสเงินสด)	-	-	-	-	8.83	10.21
24) หนี้สินระยะยาว ณ วันสิ้นงวด	-	-	-	1,800.00	1,024.80	1,602.66
25) จำนวนพนักงาน(คน)	-	-	-	27	54	60
26) ค่าใช้จ่ายบุคคล (1+2+3)	-	-	-	7.75	21.86	24.05
27) 1. เงินเดือนและค่าจ้าง	-	-	-	7.71	21.19	23.31
28) 2. ค่าสวัสดิการ	-	-	-	-	0.53	0.59
29) 3. ค่าล่วงเวลา	-	-	-	0.04	0.14	0.15
30) การจ้างงาน(คน)	-	-	-	-	-	-
ข้อมูลก่อนหักกำไรสุทธิ						
ประสิทธิภาพการดำเนินงาน						
31) ประสิทธิภาพการจ่ายลงทุน (%)	-	-	-	-	-	100.0
32) ประสิทธิภาพการดำเนินการลงทุน(%)	-	-	-	-	-	100.0
33) EBITDA/พนักงาน 1 คน (ล้านบาท)	-	-	-	(1.24)	1.67	1.43
34) ค่าใช้จ่ายบุคลากร/พนักงาน 1 คน	-	-	-	0.29	0.40	0.40
สภาพคล่องและความเสี่ยงทางการเงิน						
35) สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน(1)	-	-	248.4	1,018.0	986.6	753.4
36) หนี้สิน/ส่วนทุน(1)	-	-	0.0	187.7	139.1	122.5
37) หนี้สิน/EBITDA(เท่า)	-	-	(1.5)	(1,253.6)	455.3	487.1
38) ความสามารถในการชำระหนี้ (1)	-	-	-	-	1.15	0.04
ความสามารถในการทำกำไร						
39) กำไรจากกิจกรรมหลัก/รายได้จากกิจกรรมหลัก (%)	-	-	-	-	-	(24.0)
40) กำไรจากการดำเนินงาน/รายได้จากกิจกรรมหลัก (%)	-	-	-	-	-	26.1
41) EBITDA MARGIN (EBITDA/รายได้จากกิจกรรมหลัก) (%)	-	-	-	-	-	26.8
42) กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน(EBIT)/สินทรัพย์(ROA) (%)	-	-	(0.4)	(0.1)	0.2	0.2
43) กำไรสุทธิ/ส่วนทุน(ROE) (%)	-	-	(0.4)	(15.3)	24.5	13.1
44) EVA (ล้านบาท)	-	-	-	-	-	(3,580.0)
การบริหารค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าตอบแทนแรงงาน						
45) ค่าใช้จ่ายบุคคล/ค่าใช้จ่ายรวม(%)	-	-	-	18.4	18.3	5.5
46) ค่าสวัสดิการ/เงินเดือนค่าจ้าง(%)	-	-	-	-	2.5	2.5
47) ค่าล่วงเวลา/เงินเดือนค่าจ้าง(%)	-	-	-	0.6	0.7	0.6

หมายเหตุ: เงินก่อตั้งบริษัท 100 ล้านบาท ปี 2547 งบงบประมาณประจำปี 2561-2565

ผลการพิจารณางบประมาณลงทุนปี 2550 ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

รายการ	ข้อเสนอ				ปรับเพิ่ม(ลด)				อนุมัติ				หน่วย:ล้านบาท
	วงเงินดำเนินการ			วงเงินเบิกจ่าย	วงเงินดำเนินการ			วงเงินเบิกจ่าย	วงเงินดำเนินการ			วงเงินเบิกจ่าย	
	งบผูกพัน	งบประจำปี	รวม		งบผูกพัน	งบประจำปี	รวม		งบผูกพัน	งบประจำปี	รวม		
1. งบลงทุนเพื่อการดำเนินงานปกติ (1.1)+(1.2)	-	1.86	1.86	1.86	-	-	-	-	-	1.86	1.86	1.86	
1.1 งบลงทุนที่ช้อนอนุมัติรายปี	-	1.86	1.86	1.86	-	-	-	-	-	1.86	1.86	1.86	
1) หมวดที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.86	1.86	1.86	
2) หมวดสิ่งก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3) หมวดเครื่องจักรอุปกรณ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4) หมวดยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5) หมวดเครื่องมือเครื่องใช้ขนาดเล็ก	-	1.82	1.62	1.62	-	-	-	-	-	-	-	-	
6) หมวดลงทุนอื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.62	1.62	1.62	
7) หมวดสำรองราคา	-	0.16	0.16	0.16	-	-	-	-	-	-	-	-	
8) หมวดสำรองกรณีจำเป็นเร่งด่วน	-	0.08	0.08	0.08	-	-	-	-	-	0.16	0.16	0.16	
1.2 งบลงทุนที่จัดทำเป็นแผนระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.08	0.08	0.08	
แผนต่อเนื่อง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
แผนใหม่	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. งบลงทุนที่ทำเป็นโครงการ	-	7,461.09	7,461.09	7,461.09	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00	
โครงการต่อเนื่อง	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00	-	-	-	-	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00	
โครงการศูนย์ราชการ	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00	-	-	-	-	-	6,573.00	6,573.00	6,573.00	
โครงการใหม่	-	888.09	888.09	888.09	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	-	-	-	
โครงการบ้านธนารักษ์ นนทบุรี	-	302.06	302.06	302.06	-	(302.06)	(302.06)	(302.06)	-	-	-	-	
โครงการบ้านธนารักษ์ ภูเก็ต	-	57.34	57.34	57.34	-	(57.34)	(57.34)	(57.34)	-	-	-	-	
โครงการบ้านธนารักษ์ เชียงใหม่	-	109.22	109.22	109.22	-	(109.22)	(109.22)	(109.22)	-	-	-	-	
โครงการบ้านธนารักษ์ สุพรรณบุรี	-	19.56	19.56	19.56	-	(19.56)	(19.56)	(19.56)	-	-	-	-	
โครงการบ้านธนารักษ์ อุบลราชธานี	-	75.68	75.68	75.68	-	(75.68)	(75.68)	(75.68)	-	-	-	-	
โครงการบ้านธนารักษ์ ชลบุรี	-	38.83	38.83	38.83	-	(38.83)	(38.83)	(38.83)	-	-	-	-	
โครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 1	-	285.40	285.40	285.40	-	(285.40)	(285.40)	(285.40)	-	-	-	-	
รวมงบลงทุนทั้งสิ้น(1)+(2)	-	7,462.95	7,462.95	7,462.95	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	6,574.86	6,574.86	6,574.86	
แหล่งเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รายได้ของกิจการ	-	6,574.86	6,574.86	6,574.86	-	-	-	-	-	6,574.86	6,574.86	6,574.86	
เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เงินกู้ระยะยาว	-	888.09	888.09	888.09	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	-	-	-	
- ภายในประเทศ	-	888.09	888.09	888.09	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	-	-	-	
- ต่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	7,462.95	7,462.95	7,462.95	-	(888.09)	(888.09)	(888.09)	-	6,574.86	6,574.86	6,574.86	



ที่ นร 1102/ 3701

สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
962 ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ 10100
สำนักงานบริหารทรัพย์สินถาวรกรุงเทพมหานคร

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 เพื่อให้การพิจารณาดัดสันใจดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์เป็นไปอย่างรอบคอบและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ และการลดภาระภาครัฐในการซ่อมแซมและก่อสร้างบ้านพักข้าราชการ เห็นควรให้ กระทรวงการคลังพิจารณาภาพรวมของโครงการในประเด็นสำคัญให้ชัดเจน ก่อนนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป ดังนี้

1.1 พิจารณาความเหมาะสมกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป และกรณียกเลิกโครงการ โดยเปรียบเทียบถึงผลประโยชน์และผลกระทบหรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้น ดังนี้

1) ผลประโยชน์ของโครงการที่ชัดเจน ทั้งต่อกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ได้แก่ ข้าราชการ และลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ รวมทั้งผลประโยชน์ต่อภาครัฐ เช่น การลดภาระงบประมาณในการซ่อมแซมและก่อสร้างบ้านพักข้าราชการ เป็นต้น

2) ผลกระทบและความเสียหายต่อภาครัฐ และกลุ่มข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐที่จูงใจ รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ในกรณียกเลิกโครงการ

1.2 พิจารณาทางเลือกอื่นในกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป เช่น กรณีให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินโครงการต่อ หรือกรณีปรับเปลี่ยนรูปแบบหรือการใช้ประโยชน์ของโครงการ เป็นต้น โดยเปรียบเทียบความเหมาะสมและความคุ้มค่า ตลอดจนความเสี่ยงด้านการตลาดที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ไม่สามารถขายโครงการได้หมด

1.3 พิจารณาภาพรวมของผลการดำเนินโครงการที่มีต่อระบบสวัสดิการของข้าราชการและลูกจ้างประจำ ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของข้าราชการและลูกจ้างประจำได้เพียงส่วนน้อย รวมทั้งความจำเป็นที่กรมธนารักษ์จะเป็นผู้ดำเนินการโครงการแข่งกับภาคเอกชน ซึ่งปัจจุบันข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐสามารถขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินของรัฐและเอกชนได้อยู่แล้ว โดยที่สามารถเลือกระดับราคาและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมได้

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

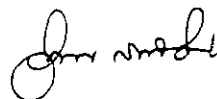
นอกจากนั้น เห็นควรพิจารณาแนวทางการบริหารจัดการในการดูแลและบำรุงรักษาโครงการที่ครอบคลุมทั้งในด้านกายภาพ และสิ่งแวดล้อมเพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาแก่ผู้อยู่อาศัยและภาระแก่ภาครัฐในภายหลัง เนื่องจากโครงการบ้านธนารักษ์นนทบุรีและภูเก็ต ไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522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

3. ในกรณีที่โครงการบ้านธนารักษ์ได้รับการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ๓๗๘. 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

รายงานการประชุมคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ครั้งที่ 7/2550

วันจันทร์ที่ 2 กรกฎาคม 2550 เวลา 14.00 น.

ณ ห้องประชุมเดช สนิทวงศ์

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

กรรมการที่เข้าประชุม

- | | | | |
|-----|--|--------------------|---------------------|
| 1. | นายพนัส | สิมะเสถียร | ประธานกรรมการ |
| 2. | นายชัยวัฒน์ | วิบูลย์สวัสดิ์ | กรรมการ |
| 3. | นายพารณ | อิสรเสนา ณ อยู่ธยา | กรรมการ |
| 4. | นางจุรี | วิจิตรวาทการ | กรรมการ |
| 5. | นายศักรินทร์ | ภูมิรัตน | กรรมการ |
| 6. | นายอาชว์ | เตาลานนท์ | กรรมการ |
| 7. | นายสนิท | อักษรแก้ว | กรรมการ |
| 8. | นายวิบูลย์ | เข็มเฉลิม | กรรมการ |
| 9. | ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ (นายวุฒิพันธุ์ วิชัยรัตน์) | | กรรมการ |
| 10. | ผู้ว่าราชการนครแห่งประเทศไทย (นางธาริษา วัฒนเกส) | | กรรมการ |
| 11. | เลขาธิการคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน
(นางสาวทัศนีย์ ธรรมสิทธิ์ รองเลขาธิการฯ ปฏิบัติราชการแทน) | | กรรมการ |
| 12. | ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
[นางอารีย์ น้อยวงศ์ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการภาษี (เศรษฐกิจ 9 ขช.)
ปฏิบัติราชการแทน] | | กรรมการ |
| 13. | เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ | | กรรมการและเลขานุการ |

วาระที่ 3 เรื่องเพื่อพิจารณา

วาระที่ 3.1 การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ "โครงการบ้านธนารักษ์" ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังได้เสนอเรื่องการดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ "โครงการบ้านธนารักษ์" ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) กรมธนารักษ์ ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พิจารณา และสำนักงานฯ ได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นก่อนที่จะกระทรวงการคลังจะนำความเห็นเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

3.1.1 ความเป็นมา

1) วันที่ 30 พฤษภาคม 2548 รัฐบาลได้มอบนโยบายให้กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ นำที่ราชพัสดุมาใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสวัสดิการที่พักอาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ กรมธนารักษ์จึงได้จัดทำ "โครงการบ้านธนารักษ์" และมอบหมายให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) ทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารงานโครงการ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 คณะรัฐมนตรีมีมติรับทราบเรื่องโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ "โครงการบ้านธนารักษ์" ของกรมธนารักษ์ ดำเนินการโดย ธพส. เกี่ยวกับความเป็นมา สถานะการดำเนินการ และการขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาลในการให้ส่วนราชการส่งคืนที่ดินราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ต่อมาในช่วงปี 2549 ธพส. ได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทรับจ้างก่อสร้างและบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ในแต่ละจังหวัด รวมทั้งได้ใช้เงินรายได้จ่ายล่วงหน้าไปแล้ว 142,327,550 บาท แต่ขณะนี้ ธพส. ได้ชะลอการก่อสร้างไว้ก่อนจนกว่าโครงการจะได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

2) วันที่ 12 กันยายน 2549 คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติงบประมาณลงทุนของรัฐวิสาหกิจประจำปี 2550 โดยในส่วนของการลงทุนโครงการบ้านธนารักษ์ ของ ธพส. วงเงิน 888.09 ล้านบาท เห็นควรให้ดำเนินการได้ต่อเมื่อโครงการได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2550 คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้กระทรวงการคลังถอนเรื่องโครงการดังกล่าวคืนไปเพื่อปรับปรุงข้อเสนอให้สมบูรณ์ครบถ้วน ตามที่รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง (นายสมหมาย ภาษี) เสนอ ต่อมาวันที่ 21 พฤษภาคม 2550 กระทรวงการคลังได้ส่งเรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ "โครงการบ้านธนารักษ์" ของ ธพส. ให้ สศช. นำเสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พิจารณาเสนอความเห็นก่อนที่จะกระทรวงการคลังจะนำความเห็นเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป โดยกระทรวงการคลังมีความเห็นว่า โครงการบ้านธนารักษ์

เป็นโครงการเร่งด่วนที่รัฐบาลให้ความสำคัญ ประกอบกับคณะรัฐมนตรีได้รับทราบรายละเอียดของโครงการตามที่กระทรวงการคลังรายงานแล้ว และ ธพส. ได้ดำเนินการโครงการทั้ง 4 โครงการไปแล้วบางส่วน จึงเห็นควรให้ ธพส. ดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย วงเงินลงทุนทั้งสิ้น 1,014.32 ล้านบาท โดยใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของ ธพส. ต่อไป

3.1.2 สารสำคัญของโครงการ

1) วัตถุประสงค์ เพื่อเสริมสร้างสวัสดิการและความมั่นคงในการดำรงชีวิตด้านที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานของรัฐ และช่วยลดภาระภาครัฐในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ

2) คุณสมบัติและเงื่อนไขผู้เข้าร่วมโครงการ เป็นข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งหน่วยงานต้นสังกัดให้ความเห็นชอบ และยินยอมให้หักเงินเดือนเป็นค่าผ่อนชำระค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย นอกจากนี้ต้องสามารถรับเงื่อนไขการกู้จากสถาบันการเงิน และใช้สิทธิการเช่าในขณะใดขณะหนึ่งได้รายละเอียดไม่เกิน 1 สัญญา

3) ลักษณะโครงการ ใช้ที่ราชพัสดุที่เป็นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือที่ดินที่ได้รับคืนจากส่วนราชการมาจัดสร้างอาคารพักอาศัย โดยมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพักอาศัยรวมตามสภาพพื้นที่ของโครงการ การโอนสิทธิจะทำได้เฉพาะกรณีโอนให้ผู้มีคุณสมบัติเท่านั้น เว้นแต่การโอนสิทธิให้ทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม หรือการโอนสิทธิให้บุคคลที่ไม่มีคุณสมบัติเมื่อครบ 5 ปีไปแล้ว โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ก่อน สัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี ต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียมการต่อสัญญา และมีอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นอัตราค่าเช่าผ่อนปรนจากระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2547 ร้อยละ 25 อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน กู้ได้ร้อยละ 100 ของราคาขาย (ไม่มีเงินล่วงหน้า) และสามารถกู้ร่วมกับทายาทเพื่อให้ระยะเวลาการผ่อนชำระนานขึ้น

4) แผนงานโครงการ และวงเงินลงทุน ธพส. มีเป้าหมายดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์รวม 4 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านธนารักษ์นนทบุรี ภูเก็ต เชียงใหม่ และสุพรรณบุรี จำนวน 964 หน่วย วงเงินลงทุนรวม 1,014.32 ล้านบาท โดยแบ่งออกตามลักษณะงานเป็น ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าพัฒนาที่ดิน และค่าที่ปรึกษาควบคุมงาน (ทำสัญญาแล้ว) วงเงินรวม 918.053 ล้านบาท งานสัญญาอื่นๆ และงานเพิ่มเติม วงเงินรวม 69.5 ล้านบาท งานบริหารโครงการและค่าสำรองเมื่อเหลือเมื่อขาด วงเงินรวม 26.77 ล้านบาท ระยะเวลาดำเนินการ รวม 3 ปี (2549-2551) แหล่งเงินลงทุนใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของ ธพส. ประมาณ 700 ล้านบาท โดยในส่วนที่เหลือจะใช้จากเงินรายได้ที่มาจากการขายโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อน โดยมีแผนการใช้เงินในปี 2549 จำนวน 148.66 ล้านบาท ปี 2550 จำนวน 277.33 ล้านบาท และปี 2551 จำนวน 588.33 ล้านบาท

5) ขั้นตอนการดำเนินโครงการ ธพส. ได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินโครงการของ ธพส. และผู้เข้าร่วมโครงการ ดังนี้ (1) ธพส. กำหนดรายละเอียดโครงการ จัดวางผังและทำแบบรายละเอียด (2) ธพส. เปิดจองและคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิ (3) ผู้ได้รับสิทธิทำสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์ (4) ผู้ได้รับสิทธิทำสัญญาจ้างและมอบอำนาจ ธพส. ดำเนินการก่อสร้าง (5) ผู้ได้รับสิทธิทำสัญญาผู้ผ่อนชำระค่าก่อสร้างกับสถาบันการเงิน (6) ธพส. ดำเนินการลงนามสัญญาจ้างก่อสร้าง และที่ปรึกษาควบคุมงาน (7) ธพส. ดำเนินการก่อสร้างและตรวจรับอาคาร (8) ธพส. ส่งมอบอาคาร และผู้ได้รับสิทธิ จัดตั้งคณะกรรมการเพื่อดูแลโครงการ

6) ผลตอบแทนโครงการ

โครงการ	นนทบุรี	ภูเก็ต	เชียงใหม่	สุพรรณบุรี
อัตราผลตอบแทน (FIRR) (ร้อยละ)	7.66	9.44	11.59	6.98
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (ล้านบาท)	18.23	6.90	17.16	1.11
อัตราผลตอบแทน B/C (เท่า)	1.05	1.07	1.10	1.04
ระยะเวลาคืนทุน (เดือน)	19	18	20	13
อัตราผลตอบแทน (EIRR) (ร้อยละ)	35.44	35.18	35.42	44.76

7) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ชาวราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และช่วยประหยัดงบประมาณภาครัฐในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ รวมทั้งสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจต่อเนื่อง

3.1.3 ข้อวิเคราะห์

1) ความสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 โครงการบ้านธนารักษ์เป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนตามยุทธศาสตร์การพัฒนาคุณภาพคนและสังคม ที่ต้องการเสริมสร้างความมั่นคงในการดำรงชีวิตของคนในชุมชน และสร้างหลักประกันทางด้านที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีส่วนช่วยขับเคลื่อนยุทธศาสตร์การปรับโครงสร้างเศรษฐกิจให้สมดุลและยั่งยืน ในส่วนการกระจายการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานไปสู่ภูมิภาคอย่างเป็นธรรม และวางแผนพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับแหล่งงาน และสร้างชุมชนที่น่าอยู่เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต

2) ความต้องการที่อยู่อาศัยต่อโครงการบ้านธนารักษ์ จากการพิจารณาผลการสำรวจความต้องการที่พักอาศัยของข้าราชการและลูกจ้างประจำจากหน่วยงานภาครัฐต่อโครงการบ้านธนารักษ์เมื่อกลางปี 2548 โดย ธพส. พบว่า แต่ละโครงการมีผู้สนใจของสิทธิ์และมีคุณสมบัติ

ผ่านเกณฑ์การพิจารณาเบื้องต้นของธนาคารอาคารสงเคราะห์มากกว่าจำนวนหน่วยที่เปิดให้จอง โดยในขณะนี้ผู้เข้าร่วมโครงการได้ทำสัญญาเช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์แล้ว ร้อยละ 77 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการแจ้งให้มาทำสัญญาเช่า ซึ่งแสดงถึงความเป็นไปได้ที่โครงการบ้านธนารักษ์จะตอบสนองความต้องการที่พักอาศัยต่อกลุ่มเป้าหมายของโครงการ

3) ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ โครงการบ้านธนารักษ์ ยังขาดความชัดเจนของเงื่อนไข และการดำเนินงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์โครงการในประเด็นต่างๆ ดังนี้

(1) การโอนกรรมสิทธิ์ โครงการบ้านธนารักษ์เปิดโอกาสให้สามารถโอนเปลี่ยนมือให้ผู้มีคุณสมบัติเข้าร่วมโครงการได้ เนื่องจากข้าราชการส่วนใหญ่ต้องย้ายไปปฏิบัติราชการในพื้นที่จังหวัดอื่นอยู่เสมอ นอกจากนี้ยังสามารถโอนเปลี่ยนมือให้บุคคลภายนอกได้เช่นกัน เพื่อให้ทรัพย์สินเกิดสภาพคล่อง ตามหลักเกณฑ์ดังนี้ 1) การโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุพการี ผู้สืบสันดาน หรือคู่สมรสของผู้เช่า หรือการโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้มีคุณสมบัติเข้าร่วมโครงการ คือ เป็นข้าราชการ หรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ สามารถดำเนินการได้ทันที 2) การโอนสิทธิการเช่าหลังจาก 5 ปี หากผู้เช่ามีเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่มีคุณสมบัติตามข้อ 1) โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์

(2) การเช่าช่วง สัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่อที่อยู่อาศัยระบุว่า ห้ามมิให้ผู้เช่า นำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ ซึ่งข้อยกเว้น การเช่าช่วงยังมีได้กำหนดรายละเอียดและคุณสมบัติของผู้เช่าช่วงไว้ในเงื่อนไขโครงการอย่างชัดเจน

(3) การต่ออายุสัญญาเช่า เงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าที่ราชพัสดุของโครงการที่เสนอไม่สอดคล้องกับเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ตามที่ ครม. รับทราบแล้วเมื่อวันที่ 29 พ.ย. 2548 ซึ่งกำหนดให้สามารถต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาวออกไปอีก 30 ปี โดยไม่ต้องเสียค่าต่อสัญญา แต่จากการชี้แจงของเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์จะมีการต่อสัญญาเช่าในระยะสั้น ครั้งละไม่เกิน 3-5 ปี ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวไม่ได้ระบุไว้อย่างชัดเจน ดังนั้น ในทางปฏิบัติอาจต้องต่อสัญญาเป็นเวลา 30 ปี ตามมติ ครม. ข้างต้น ซึ่งอาจทำให้ไม่สอดคล้องกับอายุการใช้งานของอาคาร และเสี่ยงต่อปัญหาการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุในอนาคต

(4) การลดภาระภาครัฐในการซ่อมแซมและก่อสร้างบ้านพักข้าราชการ โครงการยังมิได้กำหนดข้อผูกมัดใด ๆ กับหน่วยงานภาครัฐในพื้นที่หรือกระทรวงการคลัง ที่จะลดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือยกเลิกการก่อสร้างบ้านพักข้าราชการในอนาคต

4) ความพร้อมทางด้านที่ดิน โครงการทั้งหมดมีความพร้อมในด้านที่ตั้ง ซึ่ง ธพส. ได้จัดหาที่ราชพัสดุที่ปลอดภาระอื่นไว้รองรับการก่อสร้างแล้ว รวม 87 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา โดยตำแหน่งโครงการอยู่ในทำเลที่ดี ใกล้กับสถานที่ตั้งของหน่วยงานราชการและการคมนาคมสะดวก รวมทั้งได้จัดเตรียมและประสานสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานแล้ว

5) ความพร้อมในการดำเนินโครงการ การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการบ้านธนารักษ์ภูเก็ต และนนทบุรี เข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตาม พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบแล้ว เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2549 และวันที่ 7 ธันวาคม 2549 ตามลำดับ สถานะการก่อสร้างโครงการ จากการรายงานของ ธพส. โครงการบ้านธนารักษ์ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างไปแล้วบางส่วน ซึ่งในขณะนี้ ธพส. ได้ชะลอการก่อสร้างไว้จนกว่าจะได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

6) ความเหมาะสมในการบริหารจัดการโครงการ การบริหารงานตามขั้นตอนของโครงการ โครงการบ้านธนารักษ์ได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินงานไว้ว่า ผู้ได้รับจองสิทธิแต่ละราย จะต้องทำสัญญาว่าจ้าง ธพส. เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัยก่อนการก่อสร้าง ซึ่งจากการประสานงานกับ ธพส. พบว่า ขณะนี้ผู้ได้รับจองสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้ทำสัญญาว่าจ้าง ธพส. ก่อสร้างโครงการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ เนื่องจาก ธพส. รอการพิจารณาโครงการฯ จาก ครม. ก่อน ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงด้านการตลาดกับโครงการได้ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ธพส. แจ้งว่า โครงการบ้านธนารักษ์นนทบุรี และภูเก็ตเป็นอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุด และจัดตั้งนิติบุคคลได้ ตามนัยมาตรา 6 แห่ง พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2534 และ พ.ศ. 2542 เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของกรมธนารักษ์ ส่วนกรรมสิทธิ์ตัวอาคารเป็นของผู้อยู่อาศัย ดังนั้น ธพส. จึงกำหนดให้ผู้อยู่อาศัยจัดตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่บริหารพื้นที่ส่วนกลาง โดยให้ออกกฎ ระเบียบ และข้อบังคับในการอยู่อาศัยเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ตามบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ (อาคารพักอาศัยรวม) อย่างไรก็ตาม การจัดตั้งคณะกรรมการดังกล่าว อาจไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล และไม่มีระเบียบหรือกฎหมายรองรับ ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาในการดูแล บำรุงรักษา และปกป้องผลประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในระยะยาวได้

7) ความเหมาะสมของต้นทุน และราคาขายโครงการ ต้นทุนต่อหน่วยโครงการ บ้านธนารักษ์ได้ทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างโครงการส่วนใหญ่ไปแล้ว ธพส. จึงสามารถกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงได้ โดยสำหรับประเภทอาคารพักอาศัยรวม มีค่าก่อสร้างประมาณ 8,000 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งมีราคาต่ำกว่าราคาประเมิน ประมาณร้อยละ 20 ส่วนประเภทบ้านเดี่ยวมีค่าก่อสร้างอยู่ในช่วง 7,500 ถึง 10,300 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่า

ราคาประเมิน ประมาณร้อยละ 25 โดยประเมินไว้ที่ 12,300 บาท ต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม การเปรียบเทียบต้นทุนต่อหน่วยดังกล่าวเป็นการพิจารณาในเบื้องต้น หากต้องการทราบถึงต้นทุนต่อหน่วยที่เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ รวมทั้งมาตรฐานและคุณภาพของงาน จะต้องพิจารณารายละเอียดประกอบแบบของแต่ละโครงการ (Bill of Quantities) ควบคู่กันไปด้วย ราคาขายต่อหน่วย ธพส. ได้ตั้งราคาขายของแต่ละโครงการโดยคำนวณจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริง บวกกับต้นทุนค่าบริหารจัดการโครงการ ประมาณร้อยละ 4 ของต้นทุนค่าก่อสร้าง และกำไรอีกประมาณร้อยละ 3.79–9.86 ซึ่งจากข้อมูลการเปรียบเทียบราคาขายของโครงการบ้านธนารักษ์กับโครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งอยู่ในระยะทางประมาณ 10 กิโลเมตร ของ ธพส. พบว่าโครงการบ้านธนารักษ์มีราคาขายต่อตารางเมตรต่ำกว่าประมาณร้อยละ 20

8) ผลตอบแทนโครงการทางการเงิน โครงการบ้านธนารักษ์มีอัตราผลตอบแทน (IRR) ระหว่างร้อยละ 6.98 ถึง 11.59 และมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก ระหว่าง 1.11 ล้านบาท ถึง 18.23 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้สำหรับโครงการสวัสดิการข้าราชการที่ไม่ได้มุ่งหวังผลกำไร สำหรับความเสี่ยงด้านค่าใช้จ่ายสูงขึ้นนั้น มีความเป็นไปได้น้อย เนื่องจากได้ทำสัญญาก่อสร้างโครงการส่วนใหญ่แล้ว อย่างไรก็ตาม โครงการยังมีความเสี่ยงด้านการตลาด เมื่อพิจารณาข้อสมมุติฐานที่กำหนดให้ขายโครงการได้ทั้งหมดหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ แม้ว่าในขณะนี้ไม่มีผู้ซื้อ มาทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุแล้วร้อยละ 77 แต่ผู้จองสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้ทำสัญญาจ้าง ธพส. ก่อสร้างโครงการ

9) ผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจ ธพส. ใช้สมมุติฐานการปรับรายรับ (ราคาขาย) เพิ่มขึ้นเท่ากับราคาตลาดจากผลตอบแทนด้านการเงินอีก ร้อยละ 20 ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ตกแก่กลุ่มข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐที่ซื้อโครงการ โดยโครงการจะมีผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจ (EIRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 35.18 ถึง 44.76 ซึ่งถือเป็นอัตราที่ค่อนข้างสูง

10) ฐานะทางการเงินของรัฐวิสาหกิจ เมื่อพิจารณาสภาพคล่องทางการเงินตั้งแต่ปี 2550-2552 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ ธพส. ต้องลงทุนในโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร และโครงการบ้านธนารักษ์ทั้งหมด พบว่า ธพส. มีเงินสดปลายงวดเฉลี่ยประมาณปีละ 2,676 ล้านบาท ในขณะที่ต้องการเงินสดเพื่อคงสภาพคล่องเฉลี่ยประมาณปีละ 56 ล้านบาท ประกอบกับเมื่อพิจารณาอัตราส่วนทางการเงิน พบว่าในปี 2550-2554 ธพส. มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมเฉลี่ยประมาณ 1 เท่า และอัตราส่วนเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ยประมาณ 72 เท่า แสดงว่ากิจการของ ธพส. มีความเสี่ยงอยู่ในเกณฑ์รับได้ และมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินงาน

ความเห็นคณะกรรมการฯ

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ "โครงการบ้านธนารักษ์" ของ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) แล้ว มีความเห็นดังนี้

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

1.1 พิจารณาความเหมาะสมกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป และกรณียกเลิกโครงการ โดยเปรียบเทียบถึงผลประโยชน์และผลกระทบหรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้น ดังนี้

1) ผลประโยชน์ของโครงการที่ชัดเจน ทั้งต่อกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ได้แก่ ข้าราชการ และลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ รวมทั้งผลประโยชน์ต่อภาครัฐ เช่น การลดภาระงบประมาณในการซ่อมแซมและก่อสร้างบ้านพักข้าราชการ เป็นต้น

2) ผลกระทบและความเสียหายต่อภาครัฐ และกลุ่มข้าราชการ และลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐที่จงสิทธิ์ รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ในกรณียกเลิกโครงการ

1.2 พิจารณาทางเลือกอื่นในกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป เช่น กรณีให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินโครงการต่อ หรือกรณีปรับเปลี่ยนรูปแบบหรือการใช้ประโยชน์ของโครงการ เป็นต้น โดยเปรียบเทียบความเหมาะสมและความคุ้มค่า ตลอดจนความเสี่ยงด้านการตลาดที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ไม่สามารถขายโครงการได้หมด

1.3 พิจารณาภาพรวมของผลการดำเนินโครงการที่มีต่อระบบสวัสดิการของข้าราชการและลูกจ้างประจำ ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของข้าราชการและลูกจ้างประจำได้เพียงส่วนน้อย รวมทั้งความจำเป็นที่กรมธนารักษ์จะเป็นผู้ดำเนินการโครงการแข่งกับภาคเอกชน ซึ่งปัจจุบันข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐสามารถขอกู้สินเชื่ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินของรัฐและเอกชนได้อยู่แล้ว โดยที่สามารถเลือกระดับราคาและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมได้

2. ทั้งนี้ หากกระทรวงการคลังเห็นควรดำเนินโครงการต่อไป ควรพิจารณาทบทวนเงื่อนไขการดำเนินโครงการให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการ

และลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐด้วย เช่น การเปิดโอกาสให้โอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่นที่มีไข้วาราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หลังจาก 5 ปีไปแล้ว การเปิดโอกาสให้เช่าช่วงและเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ เป็นต้น รวมทั้งต้องให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

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

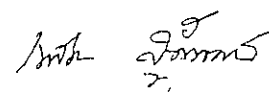
3. ในกรณีที่โครงการบ้านธนารักษ์ได้รับการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี รมช. ควรเร่งทำสัญญาจ้างก่อสร้างโครงการของผู้ได้รับสิทธิ์ให้แล้วเสร็จโดยเร็วเพื่อลดความเสี่ยงของอาคารคงเหลือ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การดูแลบำรุงรักษา และภาระการขายในภายหลัง

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

มติคณะกรรมการฯ

มอบหมายให้สำนักงานฯ นำความเห็นคณะกรรมการฯ แจ้งกระทรวงการคลังเพื่อดำเนินการก่อนนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

สำเนาถูกต้อง



(นางสาวเพ็ญพร สุขวิวัฒน์)

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน 7



สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย THE VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND

ที่ สมท. 577/2550

18 กันยายน 2550

เรื่อง การประเมินมาตรฐานแบบแปลนและราคาค่าก่อสร้างบ้านชนารักษ์

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัทที่ ธพส. 1-1679/2550 ลงวันที่ 6 กันยายน 2550

ตามที่ขอให้สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยพิจารณาให้ความเห็นเพื่อประกอบการดำเนินการ โครงการบ้านชนารักษ์ที่จังหวัดภูเก็ต จังหวัดนนทบุรี จังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดสุพรรณบุรี รวม 3 ประการ นั้น

สมาคมได้ตรวจสอบและพิจารณาเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร ไม่รวมค่าพัฒนาที่ดินแล้ว ขอเรียนดังนี้

1. คุณภาพของอาคารตามแบบแปลนที่ใช้ในการก่อสร้างจะตรวจสอบได้ก็ต่อเมื่ออาคารนั้นได้ปลูกสร้างหรือก่อสร้างเสร็จแล้ว นอกจากนั้นอาคารตามโครงการบ้านชนารักษ์จะมีการจำหน่ายหรือให้เช่าเฉพาะอาคารสิ่งปลูกสร้าง ต่างกับภาคเอกชนที่มีการจำหน่ายในลักษณะของกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน จึงไม่อาจนำราคามาเปรียบเทียบกันได้
2. ราคายาอาคารจะขึ้นอยู่กับสภาพทำเลของโครงการ ความต้องการของกลุ่มลูกค้า สภาพตลาดในแต่ละพื้นที่ และภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นการขายเฉพาะอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง จึงไม่อาจเปรียบเทียบกับราคายาของภาคเอกชนได้
3. สำหรับต้นทุนการก่อสร้างอาคารแต่ละแบบตามที่ปรากฏในโครงสร้างทางการเงินนั้น เนื่องจากขณะนี้สมาคมยังจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2550 ไม่แล้วเสร็จ จึงตรวจสอบกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของสมาคมประจำปี 2549 โดยใช้เกณฑ์การปลูกสร้างโดยใช้วัสดุระดับราคาปานกลาง ปรากฏผลการตรวจสอบ ดังนี้
 - 3.1 คอนโดมิเนียมหรืออาคารพักอาศัย 6 – 15 ชั้น ตามบัญชีได้กำหนดราคาหรือต้นทุนการก่อสร้างไว้ตารางเมตรละ 14,300 บาท ดังนั้นต้นทุนค่าก่อสร้างคอนโดมิเนียม 8 ชั้นตามโครงการบ้านชนารักษ์ที่จังหวัดภูเก็ตและจังหวัดนนทบุรี จึงไม่สูงกว่าราคาที่กำหนดในบัญชี

3.2 บ้านเดี่ยว 2 ชั้นที่ไม่ใช่บ้านไม้ ตามบัญชีได้กำหนดราคาหรือต้นทุนการก่อสร้างไว้ตารางเมตรละ 10,100 บาท ดังนั้น ต้นทุนค่าก่อสร้างตามโครงการบ้านชนารักษ์ที่จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดสุพรรณบุรี สำหรับบ้านเดี่ยวแบบ ชนบดี ชนาภิรมย์ และชนพัฒน์ จึงน่าจะเหมาะสมแล้วเพราะต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสมาคม

3.3 บ้านเดี่ยวชั้นเดียวที่ไม่ใช่บ้านไม้ ตามบัญชีได้กำหนดราคาหรือต้นทุนค่าก่อสร้างไว้ตารางเมตรละ 10,900 บาท ดังนั้น ต้นทุนค่าก่อสร้างตามโครงการบ้านชนารักษ์สำหรับบ้านเดี่ยวแบบขนาดลและขนาดสิริ ที่จังหวัดสุพรรณบุรีที่กำหนดไว้ตารางเมตรละประมาณ 9,139-10,436 บาท จึงน่าจะเหมาะสมแล้ว

3.4 ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น แบบชนาวรรณ ที่จังหวัดสุพรรณบุรี ต้นทุนตามโครงสร้างทางการเงินกำหนดไว้ตารางเมตรละ 6,859 บาท น่าจะเหมาะสมแล้วเพราะตามบัญชีของสมาคมกำหนดไว้ตารางเมตรละ 7,700 บาท

3.5 บ้านแฝดชั้นเดียวแบบชนาสินที่จังหวัดสุพรรณบุรีที่กำหนดต้นทุนตามโครงสร้างทางการเงินไว้ตารางเมตรละ 10,885 บาท นั้น ราคาที่กำหนดสูงกว่าราคาตามบัญชีของสมาคมที่กำหนดไว้ตารางเมตรละ 9,500 บาท ซึ่งอาจเป็นเพราะการก่อสร้างจำนวนน้อยหน่วย รวมทั้งการออกแบบที่คำนึงถึงความสะดวกในการใช้สอยพื้นที่และความสวยงาม

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากราคาวัสดุและค่าจ้างแรงงานในปี 2550 ได้ปรับเพิ่มสูงขึ้นกว่าปี 2549 ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทที่จะกำหนดในบัญชีประจำปี 2550 ของสมาคมที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ จึงต้องเพิ่มขึ้นสูงกว่าบัญชีประจำปี 2549 ที่ใช้ตรวจสอบในครั้งนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ.

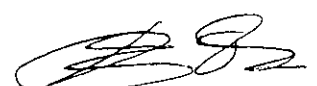
ขอแสดงความนับถือ

(นายวันชัย ตันท์สกุล)

เลขาธิการสมาคม

13 ม.ค. 50

13 ม.ค. 50



25/9/50