

กรมพลศึกษา

ที่ กค 0903/21614



กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กทม. 10400

15 พฤศจิกายน 2550

เรื่อง ขอความเห็นชอบแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย  
“โครงการบ้านเอื้ออาทร”

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/ว(ล)19907 ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2550

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้ขอให้เสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรัฐมนตรี  
ในเรื่องที่กระทรวงการพัฒนาลังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอขอความเห็นชอบแนวทางการแก้ไข  
ปัญหาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. การดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นการดำเนินโครงการเชิงสังคมตามนโยบาย  
รัฐบาลเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยได้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น แต่โครงการดังกล่าวมีแหล่งเงินทุนจากการ  
กู้เงินสูงถึงประมาณร้อยละ 82 ซึ่งหากการก่อสร้างแล้วเสร็จแต่ไม่สามารถขายได้ทั้งหมด หรือผู้ซื้อโครงการ  
ไม่ผ่านการพิจารณาการให้สินเชื่อจากธนาคารจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ  
ทั้งด้านหนี้สินที่เพิ่มสูงขึ้นและภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น จึงเห็นชอบในหลักการให้  
มีการปรับลดเป้าหมายจำนวนหน่วยของโครงการให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการที่แท้จริงของตลาด  
และความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ ตามที่กระทรวงการพัฒนาลังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ ซึ่งจะเป็น  
การบรรเทาภาระในการบริหารจัดการโครงการและลดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ  
โดยให้กระทรวงการพัฒนาลังคมและความมั่นคงของมนุษย์ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมกันพิจารณา  
จำนวนหน่วยที่ปรับลดให้มีความชัดเจน และให้การเคหะแห่งชาติเสนอกรอบเป้าหมายของหน่วยดำเนินการ  
โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ปรับปรุงใหม่แล้วต่อคณะกรรมการรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบอีกครั้งหนึ่ง

ทั้งนี้ ในการเจรจากับผู้ประกอบการเพื่อยุติสัญญาร่วมดำเนินการ ซึ่งมีข้อผูกพันทาง  
กฎหมายร่วมกันอยู่ การเคหะแห่งชาติควรศึกษา วิเคราะห์และประเมินผลกระทบที่จะเกิดขึ้นด้วย

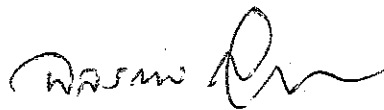
2. การให้ผู้ร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรปรับเปลี่ยนรูปแบบเป็นโครงการเคหะชุมชน การเคหะแห่งชาติจะต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ให้สอดคล้องกับความต้องการที่แท้จริงของตลาด (Real Demand) เพื่อมิให้เกิดปัญหาต่งเช่นโครงการบ้านเอื้ออาทรและให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการตามกระบวนการเสนอขออนุมัติโครงการลงทุนตามปกติต่อไป

3. สำหรับการเพิ่มวงเงินหมุนเวียนอีกจำนวน 480 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติไว้รับซื้อคืนอาคารและนำกลับมาขายใหม่ กรณีผู้ซื้อบ้านขาดการผ่อนชำระติดต่อกัน 3 เดือน นั้น เห็นสมควรสนับสนุนการเพิ่มวงเงินดังกล่าว เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ โดยการเคหะแห่งชาติต้องใช้เงินกู้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการรับซื้ออาคารและนำกลับมาขายใหม่ ทั้งนี้เห็นควรขอให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์พิจารณากำหนดเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยให้เป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยประเภทเบิกเกินบัญชีที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี และเพื่อลดภาระในการรับซื้ออาคารคืน การเคหะแห่งชาติควรจัดให้มีการบริหารจัดการลูกหนี้เพื่อลดปัญหาการขาดชำระหนี้ไว้ล่วงหน้า โดยการขอความร่วมมือจากธนาคารให้ขยายระยะเวลาสินเชื่อเพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้าน

4. กรณีการเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านที่ไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคารนั้น แม้ว่าพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 จะกำหนดให้การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ แต่อย่างไรก็ดี การเคหะแห่งชาติจะต้องคำนึงถึงความสามารถในการดำเนินงานด้านความเสี่ยงในเชิงของธนาคารและการดำเนินงานด้านการจัดการ เช่น การติดตามหนี้ การทวงหนี้ การฟ้องร้อง ซึ่งในหลักการแล้ว การเคหะแห่งชาติควรหลีกเลี่ยงที่จะทำ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายฉลองภพ สุตังกรกาญจน์)  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ  
สำนักเงินกู้โครงการ  
โทร. 0 2265 8050 ต่อ 5315  
โทรสาร 0 2273 9058  
www.pmdo.mof.go.th