

ด่วนที่สุด

ที่ นร 0713/274

สวต. 2/44.4
9. เม.ย. 52
9.30 น

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	
รับที่	2930
วันที่	1 เม.ย. 52 เวลา 9.40

สำนักงบประมาณ

ถนนพระรามที่ 6 กรุงเทพฯ 10400

7 เมษายน 2552

เรื่อง ขอรับการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- อ้างถึง 1. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/3824
ลงวันที่ 6 มีนาคม 2552
2. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/ว 113
ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2551
3. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/ว 368
ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2551
4. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/24745
ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2550

ตามหนังสือที่อ้างถึง 1 สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีขอให้สำนักงานประมาณเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี กรณีกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ขอรับการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยขอความเห็นชอบแผนฟื้นฟูองค์การเคหะแห่งชาติ ในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. ปรับลดจำนวนหน่วยดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรลง จาก 300,504 หน่วย เป็น 281,556 หน่วย โดยเป็นการดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีศักยภาพและความต้องการที่แท้จริงเพื่อการเคหะแห่งชาติ

2. ขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ โดยแบ่งเป็นมาตรการสนับสนุนทางการเงิน และมาตรการสนับสนุนด้านอื่น ๆ ดังนี้

ก. มาตรการทางการเงิน

1) ขอให้รัฐชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้จากนโยบายขยายระยะเวลาก่อสร้าง 180 วัน ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการในพื้นที่ประสบอุทกภัย และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2551 เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการอาชีพงานก่อสร้างและผู้ประกอบอาชีพอื่น ๆ รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,847 ล้านบาท (ปี 2552 - 2553)

/2) ขอให้...

2) ขอให้รัฐชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ประมาณปีละ 670 ล้านบาท (ภาระหนี้ประมาณ 13,800 ล้านบาท) สำหรับโครงการที่ได้มีการจ่ายค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภคไปแล้วบางส่วน แต่ต้องชะลอหรือยกเลิกโครงการทำให้เกิดภาระดอกเบี้ย โดยการเคหะแห่งชาติจะขอชดเชยเป็นรายปีตามภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง เป็นเวลา 3 ปี วงเงินไม่เกิน 2,008 ล้านบาท (ปี 2552 - 2554)

3) ขอให้รัฐสนับสนุนเงินอุดหนุนเพื่อชดเชยผลขาดทุนอันเกิดจากการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาชดเชยเฉพาะภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น ในระยะเวลา 6 เดือน หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในแต่ละปี ทั้งนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติต้องรับภาระต้นทุนการดำเนินงานที่ปรับเปลี่ยนขึ้นรวมประมาณ 2,745 ล้านบาท ในปี 2552 - 2553

ข. มาตรการสนับสนุนอื่น

1) พิจารณายกเลิกข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร (จากเดิมโอนเมื่อครบ 5 ปี) ทั้งนี้ เนื่องจากการเป็นกรจำกัดจำนวนสถาบันการเงินที่จะให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรและผู้มีรายได้มีน้อยกลุ่มหนึ่ง เช่น ผู้ใช้แรงงานซึ่งมักมีความจำเป็นต้องย้ายถิ่นฐานตามแหล่งงานที่เปลี่ยนแปลงไป

2) ขอความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติสามารถเสนอขายโครงการในลักษณะยกอาคารและขายทั้งโครงการให้หน่วยงานภาครัฐ องค์กรต่าง ๆ ในราคาที่หักเงินอุดหนุนได้ รวมถึงการขายให้เอกชนในราคาที่ไม่ต่ำกว่า 390,000 บาท

3) ให้รัฐสนับสนุนการจัดหาสถาบันการเงินเพื่ออนุมัติสินเชื่อ โดยพิจารณาเพิ่มจำนวนสถาบันการเงินที่รับพิจารณาอนุมัติสินเชื่อโครงการบ้านเอื้ออาทร และเพิ่มปริมาณการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน

4) ขอความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติสามารถปรับราคาขายบ้านเอื้ออาทรตามทำเลและศักยภาพของโครงการ

5) ขอความเห็นชอบผ่อนปรนมาตรการในการขาย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยต่อผู้ซื้อแต่ละราย

6) ขอให้พิจารณาผ่อนปรนให้การเคหะแห่งชาติไม่คืนเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรมาแล้วสำหรับโครงการที่จะลดและยกเลิก เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในโครงการที่มีการชะลอการก่อสร้างหรือยกเลิก

7) พิจารณานุมัติให้ธนาคารออมสินจัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 500 ล้านบาท ในเงื่อนไขเดียวกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติรับซื้ออาคารคินและนำมาขายใหม่ ในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรขาดการชำระค่างวดติดต่อกัน 3 เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น และให้การเคหะแห่งชาติขอตั้งงบประมาณเป็นรายปี

8) ขอความเห็นชอบในหลักการการจัดตั้งกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมถึงดำเนินการให้เช่าหรือเช่าซื้อ สร้างสินทรัพย์ที่มี รายได้เพื่อโอนเข้ากองทุนฯ และขอลดหย่อนภาษีให้กับผู้ลงทุนที่ซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุนในโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อสร้างความน่าสนใจของตัวกองทุนต่อนักลงทุน

ค. มาตรการสนับสนุนเพิ่มเติม

1) เสนอคณะรัฐมนตรีมอบหมายให้กระทรวงคมนาคมสนับสนุนให้มีการเดินรถโดยสารสาธารณะเข้าในโครงการบ้านเอื้ออาทร

2) เสนอคณะรัฐมนตรีมอบหมายให้กระทรวงการคลังศึกษาแนวทางที่จะสนับสนุนให้การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจที่ให้บริการสาธารณะด้านสาธารณูปโภคตามนโยบายพิเศษของรัฐบาลเพื่อให้ยังคงได้รับการค้ำประกันการกู้เงินจากกระทรวงการคลัง กรณีผลการดำเนินงานมีผลขาดทุนติดต่อกัน 3 ปี โดยที่มาตรการต่าง ๆ จำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล เพื่อเป็นการช่วยพลิกฟื้นฐานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติและสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร และให้สำนักงบประมาณจัดสรรงบประมาณแผ่นดิน ปี 2552 จำนวน 4,529 ล้านบาท ปี 2553 จำนวน 1,382 ล้านบาท และปี 2554 จำนวน 689 ล้านบาท ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงบประมาณพิจารณาแล้วขอเรียนว่า โครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโครงการบ้านเอื้ออาทร มีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัย โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยโดยการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ จึงเป็นโครงการที่สำคัญตามนโยบายของรัฐบาลที่จะให้ความช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและผู้ด้อยโอกาสให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้น เมื่อโครงการประสบปัญหาในส่วนที่ไม่ใช่สาเหตุจากความบกพร่องในการบริหารจัดการของการเคหะแห่งชาติ ในหลักการก็สมควรที่รัฐบาลจะให้การสนับสนุนเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว ดังนี้

1. เห็นเป็นการสมควรที่จะให้ความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติปรับลดจำนวนหน่วยดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรลง จากเดิม 300,504 หน่วย คงเหลือ 281,556 หน่วย โดยเลือกดำเนินการเฉพาะพื้นที่มีศักยภาพ และมีความต้องการที่แท้จริง เพื่อการเคหะแห่งชาติจะได้ไม่ต้องลงทุนในหน่วยที่ไม่สามารถขายได้ และไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จของหน่วยที่ขายไม่ได้ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารชุมชนที่จะนำไปสู่การขาดสภาพคล่องทางการเงิน

2. ในประเด็นขอรับการสนับสนุนตามมาตรการทางการเงิน กรณีการขอให้รัฐชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้จากนโยบายขยายระยะเวลาก่อสร้าง 180 วัน ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2551 และวันที่ 2 ธันวาคม 2551 แจกตามหนังสือที่อ้างถึง 2 และ 3 และกรณีขอให้รัฐชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับโครงการที่ได้มีการจ่ายค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภคไปแล้วบางส่วนแต่ต้องชะลอหรือยกเลิกโครงการ ตลอดจนการขอให้รัฐสนับสนุนเงินอุดหนุนเพื่อชดเชยผลขาดทุนอันเกิดจากการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาชดเชยเฉพาะภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในระยะเวลา 6 เดือน หลังก่อสร้างเสร็จตามแผนก่อสร้างในแต่ละปีนั้น เห็นสมควรให้การเคหะแห่งชาติจัดทำรายละเอียดที่มาของการคำนวณภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากข้อมูลที่มีความชัดเจนตามความเป็นจริงแล้วเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาวิเคราะห์ความถูกต้องและความเหมาะสมของวงเงินงบประมาณเพื่อนำเสนอขอตั้งงบประมาณรายจ่ายประจำปีต่อไป

3. สำหรับมาตรการสนับสนุนอื่น มีความเห็นดังนี้

3.1 การขอยกเลิกข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร (จากเดิมโอนเมื่อครบ 5 ปี) การเสนอขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้หน่วยงานภาครัฐ องค์กรต่าง ๆ ในราคาที่หักเงินอุดหนุน การปรับราคาขายบ้านเอื้ออาทรตามทำเลและศักยภาพของโครงการการผ่อนปรนมาตรการในการขาย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยต่อผู้ซื้อแต่ละราย และการขอผ่อนปรนให้การเคหะแห่งชาติไม่คืนเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรมาแล้วสำหรับโครงการที่จะลดยกเลิกนั้น เป็นมาตรการที่สนับสนุนให้การเคหะแห่งชาติสามารถจำหน่ายหน่วยก่อสร้างที่ยังค้างการจำหน่าย โดยเป็นการขยายกลุ่มเป้าหมายและการผ่อนปรนเงื่อนไขให้กว้างขวางขึ้น เพื่อช่วยลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้และเพิ่มปริมาณเงินหมุนเวียนในระบบของการเคหะแห่งชาติ ตลอดจนลดภาระค่าใช้จ่ายในระยะยาวของการเคหะแห่งชาติ จึงเห็นสมควรให้ความเห็นชอบในหลักการ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมาตรการขอให้ดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในการเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัย โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยโดยการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้

3.2 ส่วนการขอให้รัฐสนับสนุนการจัดหาสถาบันการเงินเพื่ออนุมัติสินเชื่อ โดยพิจารณาเพิ่มจำนวนสถาบันการเงินที่รับพิจารณาอนุมัติสินเชื่อโครงการบ้านเอื้ออาทร และเพิ่มปริมาณการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน การขออนุมัติให้ธนาคารออมสินจัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 500 ล้านบาท ในเงื่อนไขเดียวกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติรับซื้ออาคารคืนและนำมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรขาดการชำระค่างวดติดต่อกัน 3 เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น และให้การเคหะแห่งชาติขอตั้งงบประมาณเป็นรายปี รวมถึงการขอความเห็นชอบในหลักการการจัดตั้งกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแหล่งเงินทุน

เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมถึงดำเนินการให้เช่าหรือเช่าซื้อ สร้างสินทรัพย์ที่มีรายได้ เพื่อโอนเข้ากองทุนฯ และขอลดหย่อนภาษีให้กับผู้ลงทุนที่ซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อสร้างความน่าสนใจของตัวกองทุนต่อนักลงทุนนั้น เนื่องจากคณะรัฐมนตรีได้เคยมีมติเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550 แจ้งตามหนังสือที่อ้างถึง 4 เห็นชอบในหลักการให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขยายวงเงินหมุนเวียน (วงเงินเบิกเกินบัญชี) เพื่อให้การเคหะแห่งชาติรับซื้ออาคารคืนและนำมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรขาดการชำระค่างวดติดต่อกัน 3 เดือน ในวงเงิน 480 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติจะต้องบริหารจัดการเงินทุนหมุนเวียน (เงินเบิกเกินบัญชี) จำนวนดังกล่าวให้เพียงพอแก้ปัญหาดังกล่าวที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตโดยไม่ต้องขอขยายวงเงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้นอีกต่อไป ดังนั้น จึงเห็นเป็นการสมควรที่การเคหะแห่งชาติจะได้พิจารณาทบทวนเรื่องดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง และหากมีความจำเป็นที่จะต้องขอรับการสนับสนุนเพิ่มเติม ก็เห็นควรให้การเคหะชาตินำเสนอข้อมูลรายละเอียดและเหตุผลความจำเป็นเพื่อประกอบการขออนุมัติต่อไป

4. เห็นสมควรเห็นชอบในหลักการกับมาตรการสนับสนุนเพิ่มเติมที่ให้กระทรวงคมนาคมสนับสนุนให้มีการเดินรถโดยสารสาธารณะเข้าในโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยตามความจำเป็นและความเหมาะสม ทั้งนี้ ควรให้มีการศึกษาความเหมาะสมของการเดินรถในเส้นทางดังกล่าว และให้ความสำคัญกับศึกษาความเหมาะสมในประเด็นความคุ้มค่า และการสร้างภาระในระยะยาวต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นสำคัญ ส่วนการให้กระทรวงการคลังศึกษาแนวทางที่จะสนับสนุนให้การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจที่ให้บริการสาธารณะด้านสาธารณูปโภค ตามนโยบายพิเศษของรัฐบาลนั้น เห็นสมควรมอบหมายให้กระทรวงการคลังพิจารณาในประเด็นดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายบัณฑิต สุวัณณิก)

ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ

สำนักจัดทำงบประมาณด้านสังคม 2

โทร. 0 2618 5061

โทรสาร 0 2618 5071