

สวค. ๒/๔๑
วันที่ ๒๕๑๖
เวลา ๗.๑๐

1764
-3 ๒.8 3552 ๑๐๕



ที่ พม ๕๑๐๕/ ๗๒๑๕

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค

เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กทม. ๑๐๑๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ขอรับการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาคอขวดโครงการบ้านเอื้ออาทร

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ พม ๕๑๐๒/๓๑๕๐๖
ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๑

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. Check list การเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการ
๒. แผนพลิกฟื้นฐานะทางการเงินการเคหะแห่งชาติ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะ-
แห่งชาตินำเสนอคณะกรรมการพิจารณาให้การสนับสนุนการแก้ไขปัญหาคอขวดโครงการบ้านเอื้ออาทรในมาตรการ
ต่าง ๆ รวม ๑๑ ข้อ ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้นำความเห็นเสนอเลขาธิการคณะกรรมการเรียบร้อยแล้ว นั้น

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติร่วมกับ บริษัท
อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด จัดทำแผนยุทธศาสตร์การพลิกฟื้นฐานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ
ซึ่งผ่านกระบวนการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานประมาณ และสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ มาเป็น
ระยะ ๆ จนได้ข้อยุติของแผนยุทธศาสตร์การฟื้นฟูองค์กรที่เหมาะสม ซึ่งเนื้อหาหลักเป็นการแก้ไขปัญหาคอ
ขวดโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย ๒ ดังนั้น จึงเห็นควรนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาให้ความ
เห็นชอบ ซึ่งสาระสำคัญของทั้ง ๒ เรื่อง เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

๑. ปรับลดจำนวนหน่วยการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร จาก ๓๐๐,๕๐๔ หน่วย เป็น
๒๘๑,๕๕๖ หน่วย โดยเป็นการดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีศักยภาพและความต้องการที่แท้จริง เพื่อการเคหะ-
แห่งชาติไม่ต้องลงทุนในหน่วยที่ไม่สามารถขายได้ และไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ
ของหน่วยที่ขายไม่ได้ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารชุมชนที่จะนำไปสู่การขาดสภาพคล่องทางการเงิน

/๒. เสนอขอรับ..

๒. เสนอขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ โดยแบ่งเป็นมาตรการสนับสนุนทางการเงินและมาตรการสนับสนุนด้านอื่น ๆ ดังนี้

มาตรการทางการเงิน

๑. ขอให้รัฐชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้จากนโยบายขยายระยะเวลาก่อสร้าง ๑๘๐ วัน ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐ เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการในพื้นที่ประสบอุทกภัยและมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๑ เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้างและผู้ประกอบอาชีพอื่น ๆ รวมจำนวนทั้งสิ้น ๑,๘๔๗ ล้านบาท (ปี ๒๕๕๒ – ๒๕๕๓)

๒. ขอให้รัฐชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ประมาณปีละ ๖๗๐ ล้านบาท (ภาระหนี้ประมาณ ๑๓,๘๐๐ ล้านบาท) สำหรับโครงการที่ได้มีการจ่ายค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภคไปแล้ว บางส่วนแต่ต้องชะลอหรือยกเลิกโครงการทำให้เกิดภาระดอกเบี้ย โดยการเคหะแห่งชาติจะขอชดเชยเป็นรายปี ตามภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง เป็นเวลา ๓ ปี วงเงินไม่เกิน ๒,๐๐๘ ล้านบาท (ปี ๒๕๕๒ -๒๕๕๔)

๓. ขอให้รัฐสนับสนุนเงินอุดหนุนเพื่อชดเชยผลขาดทุนอันเกิดจากการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาชดเชยเฉพาะภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในระยะเวลา ๖ เดือน หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในแต่ละปี ทั้งนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติต้องรับภาระต้นทุนการดำเนินงานที่ปรับเพิ่มขึ้น รวมประมาณ ๒,๗๔๕ ล้านบาท ในปี ๒๕๕๒ – ๒๕๕๓

มาตรการสนับสนุนอื่น

๑. พิจารณากดขี่ข้อจำกัดการ โอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร (จากเดิมโอนเมื่อครบ ๕ ปี) ทั้งนี้ เนื่องจากการเป็นกรจำกัดจำนวนสถาบันการเงินที่จะให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทร และผู้มีรายได้น้อยกลุ่มหนึ่ง เช่น ผู้ใช้แรงงานซึ่งมักมีความจำเป็นต้องย้ายถิ่นฐานตามแหล่งงานที่เปลี่ยนแปลงไป

๒. ขอความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติสามารถเสนอขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้หน่วยงานภาครัฐ องค์กรต่าง ๆ ในราคาที่หักเงินอุดหนุนได้ รวมถึงการขายให้เอกชน ในราคาที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕๐,๐๐๐ บาท

๓. ให้รัฐสนับสนุนการจัดหาสถาบันการเงินเพื่ออนุมัติสินเชื่อ โดยพิจารณาเพิ่มจำนวนสถาบันการเงินที่รับพิจารณาอนุมัติสินเชื่อโครงการบ้านเอื้ออาทร และเพิ่มปริมาณการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน

๔. ขอความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ สามารถปรับราคาขายบ้านเอื้ออาทรตามทำเล และศักยภาพของโครงการ

๕. ขอความเห็นชอบผ่อนปรนมาตรการในการขาย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยต่อผู้ซื้อแต่ละราย

๖. ขอให้พิจารณาผ่อนปรนให้การเคหะแห่งชาติไม่คืนเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรมาแล้ว

สำหรับโครงการที่ชะลอและยกเลิก เนื่องจาก การเคหะแห่งชาติได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการพัฒนาระบบ
สาธารณูปโภคในโครงการที่มีการชะลอการก่อสร้างหรือยกเลิก

๑. พิจารณานุมัติให้ธนาคารออมสินจัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน ๕๐๐ ล้านบาท
ในเงื่อนไขเดียวกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติรับซื้ออาคารคืนและนำมาขายใหม่ใน
กรณีที่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรขาดการชำระค่างวดติดต่อกัน ๓ เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น
และให้การเคหะแห่งชาติขอตั้งงบประมาณเป็นรายปี

๒. ขอความเห็นชอบ ในหลักการการจัดตั้งกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อ
ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมถึงดำเนินการให้เช่าหรือเช่าซื้อ สร้างสินทรัพย์ที่มีรายได้เพื่อโอนเข้า
กองทุนฯ และขอลดหย่อนภาษีให้กับผู้ลงทุนที่ซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการบ้าน
เอื้ออาทร เพื่อสร้างความน่าสนใจของตัวกองทุนต่อนักลงทุน

มาตรการสนับสนุนเพิ่มเติม

๑. เสนอคณะรัฐมนตรีมอบหมายให้กระทรวงคมนาคม สนับสนุนให้มีการเดินรถโดยสาร
สาธารณะเข้าในโครงการบ้านเอื้ออาทร

๒. เสนอคณะรัฐมนตรีมอบหมายให้กระทรวงการคลังศึกษาหาแนวทางที่จะสนับสนุนให้
การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจที่ให้บริการสาธารณะด้านสาธารณูปโภคตามนโยบายพิเศษของรัฐบาลเพื่อ
ให้ยังคงได้รับการค้ำประกันการกู้เงินจากกระทรวงการคลัง กรณีผลการดำเนินงานมีผลขาดทุนติดต่อกัน ๓ ปี

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พิจารณามาตรการต่างๆ ดังกล่าว
เป็นการช่วยพลิกฟื้นฐานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ จำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล
จึงเห็นควร นำเสนอคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบแผนฟื้นฟูองค์กรของการเคหะแห่งชาติ และให้การ
สนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร พร้อมทั้งให้สำนักงานงบประมาณจัดสรรงบประมาณแผ่นดิน
ปี ๒๕๕๒ จำนวน ๔,๕๒๕ ล้านบาท ปี ๒๕๕๓ จำนวน ๑,๓๘๒ ล้านบาท และปี ๒๕๕๔ จำนวน
๖๘๕ ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอิสสระ สมชัย)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

โทร ๐ ๒๓๕๑ ๖๐๗๔ โทรสาร ๐ ๒๓๕๑ ๗๕๖๐