

ที่ พม ๕๐๐๒/ ๓๔๗๑๑



สวค. ๒/๒๐๓
วันที่ ๒๐/๑๐/๖๒
เวลา ๑๕.๐๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ ๘๘๗๗
วันที่ ๒๐ ต.ค. ๒๕๕๒

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
เลขที่ ๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความเห็นชอบมาตรการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๑๑๘๖๐ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย Checklist การเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒ เห็นชอบให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์รับความเห็นเกี่ยวกับมาตรการต่าง ๆ ของคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร รวมทั้งความเห็นของกระทรวงการคลังไปพิจารณาแนวทางการดำเนินการในรายละเอียด เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาสถานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในหน่วยที่ยังจำหน่ายไม่ได้ประมาณ ๗๐,๐๐๐ หน่วย ให้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขทางธุรกิจที่ผ่อนปรน เพื่อให้สามารถจำหน่ายหน่วยก่อสร้างได้โดยเร็ว ในราคาที่เป็นธรรม ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาเฉพาะหน้าด้านการเงินของการเคหะแห่งชาติและลดภาระค่าใช้จ่ายของรัฐบาลลงได้ รวมทั้งความเหมาะสมของการยกเลิก โดยเปรียบเทียบความคุ้มค่าและภาระของการเคหะแห่งชาติ เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป นั้น

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้พิจารณาในรายละเอียดของมาตรการต่าง ๆ โดยได้พิจารณาหลักเกณฑ์และเงื่อนไขทางธุรกิจที่ผ่อนปรน เพื่อให้สามารถขายหน่วยที่อยู่อาศัยได้ แนวทางการดำเนินการด้านการเงิน และการยกเลิกโครงการ โดยยึดหลักของการแก้ไขปัญหาให้มีอาคารคงเหลือน้อยที่สุด กระทบต่อการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของโครงการที่กำหนดไว้เดิมเท่าที่จำเป็น สามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินของการเคหะแห่งชาติได้ และประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยมีโอกาสมากขึ้น จึงเห็นควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบมาตรการการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนี้

๑. การพิจารณาความเหมาะสมในการยกเลิกโครงการที่อยู่ระหว่างการขายจำนวน ๗๐,๐๐๐ หน่วย

จากผลการดำเนินงานก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน ๒๔๑,๕๕๖ หน่วย ณ กันยายน ๒๕๕๒ มีหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน ๒๐๒,๐๔๔ หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน ๗๙,๕๑๒ หน่วย ในจำนวนนี้ ๖๐,๒๔๒ หน่วย (ร้อยละ ๗๖) เป็นโครงการที่มีผลงานการก่อสร้างระหว่างร้อยละ ๕๐-๙๙ ส่วนที่เหลือจำนวน ๑๙,๒๓๐ หน่วย (ร้อยละ ๒๔) มีผลงานก่อสร้างต่ำกว่าร้อยละ ๕๐ สำหรับผลการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร จากจำนวนหน่วย ๒๔๑,๕๕๖ หน่วย มีหน่วยที่ขายได้แล้วจำนวน ๒๑๐,๙๕๕ หน่วย คงเหลือหน่วยที่รอการขายจำนวน ๗๐,๖๐๑ หน่วย ในจำนวนนี้ร้อยละ ๖๙ เป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (๔๘,๖๓๔ หน่วย) และที่เหลืออยู่อีกร้อยละ ๓๑ (๒๑,๙๖๗ หน่วย) อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งส่วนใหญ่มีผลการก่อสร้างมากกว่าร้อยละ ๔๐ มีเพียงจำนวนร้อยละ ๒๐ (๕,๓๗๔ หน่วย) ที่มีผลงานที่ต่ำกว่าร้อยละ ๕๐

/กระทรวง...

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พิจารณาแล้วเห็นว่า จากผลทางด้านการเงินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ผลงานการก่อสร้าง และผลกระทบด้านกฎหมายซึ่งมีพันธผูกพันสัญญาก่อสร้างและภาพลักษณ์ของโครงการแล้ว จึงเห็นสมควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการก่อสร้างโครงการดังกล่าวให้แล้วเสร็จครบตามจำนวน ๒๘๑,๕๕๖ หน่วย ตามที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติเมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒

๒. มาตรการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร

๒.๑ มาตรการด้านการตลาด

๒.๑.๑ เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติเสนอขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้แก่หน่วยงานภาครัฐรวมถึงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ โดยมีเงื่อนไขให้หน่วยงานภาครัฐนั้น ๆ ต้องดูแลจัดสรรให้แก่ข้าราชการหรือพนักงานในสังกัดที่มีรายได้น้อย

๒.๑.๒ เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้แก่ภาคเอกชน โดยให้การเคหะแห่งชาติจ้างบริษัทประเมินราคาตลาดอย่างน้อย ๒ บริษัท เพื่อกำหนดราคาขาย ทั้งนี้ ราคาขายต้องไม่ต่ำกว่าที่ขายให้แก่ประชาชนทั่วไป

๒.๒ มาตรการด้านราคา

๒.๒.๑ เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติสามารถปรับราคาขายโครงการบ้านเอื้ออาทรตามทำเลและศักยภาพของโครงการ รวมถึงการปรับราคาขายที่มีความแตกต่างกันภายในโครงการเดียวกันให้เหมาะสมกับโอกาสทางการตลาด ทั้งนี้ ในการกำหนดนโยบายราคาดังกล่าว การเคหะแห่งชาติควรคำนึงถึงปัจจัยเงินอุดหนุนของรัฐบาล โอกาสการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ต้นทุนการดูแลรักษาระหว่างรอการขายและฐานะทางการเงินสุทธิของโครงการ

๒.๒.๒ เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาการผ่อนผัน/ผ่อนปรน ในกรณีผู้มีรายได้น้อยมีปัญหาในการผ่อนชำระหรือค้างชำระ โดยอาจปรับเปลี่ยนรูปแบบจากซื้อเป็นการเช่า หรือจัดทำสัญญาในรูปแบบอื่น เพื่อช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านในกรณีที่ไม่ผ่านการพิจารณาจากสถาบันการเงิน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตามวัตถุประสงค์หลักของโครงการบ้านเอื้ออาทร

๒.๓ มาตรการผ่อนปรนเงื่อนไขด้านกฎระเบียบ

๒.๓.๑ เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติขายโครงการบ้านเอื้ออาทรได้โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยของผู้ซื้อแต่ละราย โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐจำนวน ๘๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย เฉพาะ ๒ หน่วยแรกเท่านั้น

๒.๓.๒ เห็นชอบให้ยกเลิกข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร (ซึ่งจากเดิมผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรจะโอนกรรมสิทธิ์ได้เมื่อครบ ๕ ปีแล้วเท่านั้น)

๒.๔ มาตรการเพิ่มเติม

เห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปลี่ยนหลักเกณฑ์การนับหนี้ค้างชำระสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร จากการนับระยะเวลาหนี้ค้างชำระเป็นจำนวนวัน (๙๐ วัน) ให้เป็นการนับระยะเวลาหนี้ค้างชำระเป็นงวด (๓ งวด) เหมือนเดิม เพื่อให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรสามารถทยอยผ่อนชำระเงินกู้ที่ค้างชำระโดยไม่เป็น NPL เนื่องจากการนับระยะเวลาหนี้ค้างชำระเป็นวัน ผู้กู้จะต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างทั้งหมดจำนวนไม่สามารถแบ่งชำระได้ ดังนั้น เมื่อผู้กู้ไม่สามารถชำระได้ทั้งหมดจะถือเป็น NPL และการเคหะแห่งชาติ

ต้องรับซื้อคืนจากธนาคารเพื่อนำมาขายใหม่ต่อไป ส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรต้องออกจากระบบสินเชื่อและสูญเสียที่อยู่อาศัย รวมทั้งเป็นภาระกับรัฐบาลที่ต้องขยายวงเงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มและต้องรับภาระดอกเบี้ยจากวงเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อการซื้อคืน

สำหรับมาตรการอื่นๆ ได้แก่ มาตรการด้านบริการพื้นฐาน มาตรการแก้ไขปัญหาระยะยาว และมาตรการลดภาระต้นทุนทางการเงิน ตามความเห็นของคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาคอรัปชันโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้พิจารณาดำเนินการ โดยมอบให้การเคหะแห่งชาติประสานกับกระทรวงกลาโหม และสำนักงานตำรวจแห่งชาติที่อยู่ระหว่างจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการพิจารณานำบ้านเอื้ออาทรไปจัดสรรให้แก่ข้าราชการพนักงานในสังกัด ประสานกับกระทรวงคมนาคมเพื่อให้การสนับสนุนการขยายเส้นทางเดินรถสาธารณะให้เข้าถึงโครงการบ้านเอื้ออาทร ดำเนินการจัดทำแผนกลยุทธ์ ตลาดเชิงรุก เพื่อเพิ่มมูลค่าของโครงการ และสร้างแรงจูงใจให้เกิดความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยให้ได้มากขึ้น รวมทั้งเร่งรัดให้ดำเนินการศึกษาความเหมาะสมเพื่อแก้ไขอย่างเบ็ดเสร็จในรูปแบบต่างๆ เพื่อรับโอนธุรกรรมโครงการบ้านเอื้ออาทรจากการเคหะแห่งชาติ และให้จัดทำแผนการจัดหาแหล่งเงินสนับสนุนฉุกเฉิน (working capital management) แผนเพิ่มประสิทธิภาพองค์กรและแผนลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในกรณีที่การเคหะแห่งชาติไม่สามารถแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรอย่างเบ็ดเสร็จได้ในปี ๒๕๕๒ เพื่อเสนอรัฐบาลต่อไป

ในส่วนของมาตรการลดภาระต้นทุนทางการเงิน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จะหารือกับกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณาแนวทางการลดภาระต้นทุนทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้) สำหรับการลงทุนในโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ยของโครงการ และการแก้ไขปัญหาของสถานะทางการเงินแก่การเคหะแห่งชาติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายอิสสระ สมชัย)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

ฝ่ายนโยบายและแผน

โทรศัพท์ ๐ ๒๓๕๑ ๖๑๓๑

โทรสาร ๐ ๒๓๕๑ ๗๖๑๒