

# ด่วนที่สุด

ที่ กค ๑๐๐๖/๗๖๕๕



สวค 2/112  
2 พค 54

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี  
รับที่ 4472 สวค  
วันที่ 2 พค 2554 9.20

กระทรวงการคลัง  
ถนนพระราม ๖ กท. ๑๐๔๐๐

๒๙ เมษายน ๒๕๕๔

เรื่อง โครงการบ้าน รอส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- 3 พ.ค. 2554  
จัดเข้าวาระ.....

ด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้จัดทำโครงการบ้าน รอส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้สามารถซื้อบ้านเป็นของตนเองได้ กระทรวงการคลังจึงขอเสนอเรื่อง โครงการบ้าน รอส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุม คณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๑) ที่กำหนดให้ต้องเสนอเรื่องนี้

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

## ๑. เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจาก ธอส. จัดทำโครงการบ้าน รอส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้สามารถซื้อบ้านเป็นของตนเองได้ในวงเงินปล่อยกู้ของโครงการ ๒๐,๐๐๐ ล้านบาท โดยกำหนดเงื่อนไขเบื้องต้นให้มีการคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๐ ต่อปี ในระยะเวลา ๒ ปีแรก และยกเว้นค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมดังกล่าว โดย ธอส. เสนอขอให้รัฐบาลจัดสรรงบประมาณชดเชย ดังนั้น จึงได้นำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา

## ๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เพื่อช่วยเหลือประชาชนที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้สามารถมีบ้านเป็นของตนเองง่ายขึ้น และช่วยสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงแหล่งเงินกู้ เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น

## ๓. สารสำคัญของโครงการ

๓.๑ โครงการบ้าน รอส. เพื่อที่อยู่อาศัย เป็นโครงการสินเชื่อเพื่อช่วยเหลือประชาชนให้มีบ้านเป็นของตนเอง ซึ่งผู้ขอสินเชื่อต้องไม่เคยเป็นเจ้าของบ้านมาก่อน

### ๓.๒ คุณสมบัติผู้กู้

๓.๒.๑ มีความต้องการที่อยู่อาศัยแห่งแรกเป็นของตนเอง และผู้กู้ต้องย้ายชื่อเข้าเป็น “เจ้าบ้าน” และอยู่อาศัยจริงในที่อยู่อาศัยที่ขอกู้ตามโครงการนี้

๓.๒.๒ ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

๓.๒.๓ ไม่มีชื่อเป็นหรือเคยเป็น “เจ้าของบ้าน” ในทะเบียนบ้านที่นำมาแสดงเป็นหลักฐานการยื่นกู้กับ ธอส. และต้องมีชื่อเป็น “ผู้อาศัย” ในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า ๓ ปี ยกเว้น ถ้าพิสูจน์ได้ว่าไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยตามทะเบียนบ้านนั้น ทั้งนี้ พนักงาน/พนักงานสัญญาจ้าง/ลูกจ้างของ ธอส. ไม่มีสิทธิ์กู้เงินตามโครงการนี้

๓.๓ วัตถุประสงค์การกู้ (ราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายและ/หรือค่าก่อสร้างไม่เกิน ๓ ล้านบาท)

๓.๓.๑ เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด

๓.๓.๒ เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร  
ทั้งนี้ นิยามคำว่า “อาคาร” หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์  
เพื่อที่อยู่อาศัย

๓.๔ วงเงินให้กู้

๓.๔.๑ ไม่เกินรายละ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๓.๔.๒ ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐ ของราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารหรือห้องชุด  
และไม่เกินร้อยละ ๑๐๐ ของราคาซื้อขายหรือราคาค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ ไม่เกินเกณฑ์หลักประกันตามระเบียบปกติ  
ของ ธอส.

๓.๕ ระยะเวลาการกู้ ไม่เกิน ๓๐ ปี และอายุผู้กู้หลักที่ใช้สิทธิรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ต้องไม่เกิน  
๖๕ ปี

๓.๖ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

๓.๖.๑ ปีที่ ๑ - ปีที่ ๒ เท่ากับ ๐% ต่อปี

๓.๖.๒ ปีที่ ๓ - ปีที่ ๕ กรณีสวัสดิการ เท่ากับ MRR-๐.๕๐% ต่อปี กรณีรายย่อยเท่ากับ  
MRR

๓.๖.๓ ปีที่ ๖ เป็นต้นไป กรณีสวัสดิการ เท่ากับ MRR-๑.๐๐% ต่อปี กรณีรายย่อยเท่ากับ  
MRR-๐.๕๐% ต่อปี

๓.๗ หลักประกันที่ดินพร้อมอาคารที่มีเอกสารสิทธิเป็นโฉนด หรือ น.ส. ๓ก หรือหนังสือแสดง  
กรรมสิทธิ์ห้องชุด

๓.๘ เงื่อนไขอื่น

๓.๘.๑ กำหนดวงเงินปล่อยกู้ตามโครงการไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ล้านบาท

๓.๘.๒ กรณีผู้กู้ชำระหนี้ปิดบัญชีหรือไถ่ถอนจำนองภายในระยะเวลา ๕ ปี นับจาก  
วันทำสัญญากู้เงิน ธอส. จะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใน ๒ ปีแรก เป็นอัตราดอกเบี้ยตามประกาศ ธอส. ย้อนหลัง  
นับแต่วันทำสัญญากู้เงิน

๓.๘.๓ กรณีตรวจสอบพบภายหลังว่าหลักประกันที่ขอกู้ตามโครงการนี้ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย  
แห่งแรกของผู้กู้ ธอส. จะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใน ๒ ปีแรก เป็นอัตราดอกเบี้ยตามประกาศ ธอส. ย้อนหลัง  
นับแต่วันทำสัญญากู้เงิน

๓.๘.๔ การพิจารณาให้กู้เงินและเงื่อนไขอื่น ๆ รวมถึงกรณีผิดนัดชำระหนี้ ให้เป็นไปตาม  
หลักเกณฑ์ วิธีปฏิบัติ และระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อของ ธอส.

๓.๙ กำหนดระยะเวลาดำเนินโครงการ

๓.๙.๑ ผู้กู้ติดต่อยื่นคำขอกู้เงินได้ตั้งแต่วันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๔ จนถึงวันที่ ๓๐ ธันวาคม  
๒๕๕๔ และต้องทำนิติกรรมกับ ธอส. ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๕

๓.๙.๒ ธอส. สงวนสิทธิ์ในการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการก่อนกำหนด หาก ธอส.  
ให้สินเชื่อเต็มวงเงินของโครงการแล้ว

๓.๑๐ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

ธอส. จะรับภาระสำรองจ่ายครั้งหนึ่งของค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ ๒  
ของราคาประเมิน หรือประมาณ ๒๐๐ ล้านบาท และรับภาระสำรองค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนร้อยละ ๑ ของวงเงิน  
จำนอง หรือประมาณ ๒๐๐ ล้านบาท รวมเป็นเงิน ๔๐๐ ล้านบาท

๓.๑๑ ประโยชน์จากการดำเนินโครงการ

๓.๑๑.๑ สามารถช่วยเหลือให้ประชาชนทุกระดับชั้นที่ยังไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สามารถมีบ้านเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น โดยสามารถเริ่มต้นผ่อนชำระใน ๒ ปีแรกด้วยค่างวดที่ต่ำกว่าปกติและสอดคล้อง กับความสามารถของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

๓.๑๑.๒ ช่วยสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยได้เข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายหลักของรัฐบาลในการพัฒนาเศรษฐกิจฐานราก

๓.๑๑.๓ ช่วยกระตุ้นยอดขายที่อยู่อาศัยให้สามารถเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพ ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการสามารถขายอสังหาริมทรัพย์ที่ค้างสต็อกอยู่สามารถนำเม็ดเงินที่ได้จากการขายที่อยู่อาศัย มาลงทุนในรอบการลงทุนใหม่ของผู้ประกอบการ รวมถึงจะเป็นการช่วยเพิ่มสภาพคล่องของผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย ให้ดียิ่งขึ้น

๓.๑๑.๔ ช่วยส่งเสริมให้มีการลงทุนเพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็น ปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นให้เกิดการลงทุนและการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจภาพรวมมากยิ่งขึ้น

๓.๑๒ การขอชดเชย

การดำเนินโครงการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ ธอส. เนื่องจาก ธอส. มีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น และจะขาดรายรับดอกเบี้ยที่พึงได้ตามธุรกรรมปกติของ ธอส. ดังนั้น ธอส. จึงขอชดเชยจากรัฐบาล ดังนี้

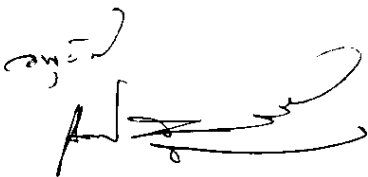
๓.๑๒.๑ ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนองและค่าธรรมเนียมการโอน กรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินเรียกเก็บจากผู้กู้ในโครงการนี้ ตามที่กล่าวในข้อ ๓.๑๐ ซึ่ง ธอส. ได้รับภาระในการสำรองจ่าย ไปก่อน เป็นจำนวนประมาณ ๔๐๐ ล้านบาท

๓.๑๒.๒ สำหรับดอกเบี้ยจ่ายของต้นทุนเงินในการปล่อยสินเชื่อวงเงิน ๒๐,๐๐๐ ล้านบาท ซึ่งมีต้นทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ ๓.๗๕ ต่อปี ธอส. จะรับภาระในสัดส่วน ๑ ใน ๔ ของค่าใช้จ่าย และจะขอชดเชยสัดส่วน ๓ ใน ๔ ของค่าใช้จ่าย โดยการลดจำนวนเงินรายได้นำส่งกระทรวงการคลัง ในปีบัญชี ๒๕๕๔ - ๒๕๕๖

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

เห็นควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการบ้าน ธอส. เพื่อที่อยู่อาศัย แห่งแรก ตามข้อ ๓.๑ - ๓.๑๑ และให้ความเห็นชอบในหลักการการขอชดเชยภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโครงการ ดังกล่าวตามประมาณการในข้อ ๓.๑๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่เสนอในข้อ ๔ จักขอบคุณยิ่ง



(นายไฉรรงค์ สุวรรณศิริ)

รองนายกรัฐมนตรี

สำนักกฎหมายเศรษฐกิจดิจิทัล

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๔๕

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔

ขอแสดงความนับถือ



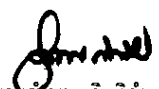
(นายกรณ์ จาติกวณิช)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ที่ ๑๕๐๒๐๖/๑๓๑๓/พ  
ลง ๒๗๐.๕๕

เรียน รอง นรม. (นายไฉรรงค์)

กค. ขอให้นำเรื่อง โครงการบ้าน ธอส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก เสนอ ครม. พิจารณา  
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติ  
ให้นำเรื่องนี้เสนอ ครม. พิจารณาตามที่ กค. เสนอ  
ทั้งนี้ ได้ขอให้ พม. สงป. และ สศช. เสนอความเห็น  
เพื่อประกอบการพิจารณาของ ครม. โดยด่วนด้วยแล้ว



(นายอำพน กิตติอำพน)

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

รับ... 1156  
๒/๕/๕๕  
๒๖ 1156



ศูนย์บริหาร บริหารกันสมัย  
ผลักดันเศรษฐกิจไทย ก้าวไกลอย่างยั่งยืน

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง  
2504-2554