

ด่วนที่สุด
ที่ นร ๑๑๑๕/๓๒๖๘



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส12159
รับที่ : ๘5527/57 ส.ค.ม
วันที่ : 06 ส.ค. 57 เวลา : 15:00

ศพท.รับที่ 181.๕
วันที่ 6 ส.ค. 57
เวลา 15.45 น

สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๙๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง แผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗-๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กร
ของกระทรวงมหาดไทย
เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี
อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/ว(ล) ๑๒๕๒๘ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ตามที่ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีขอให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและ
สังคมแห่งชาติ เสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ
เรื่องแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗-๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กรของการ
กระทรวงมหาดไทย กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานฯ พิจารณาแล้วขอเรียนว่า สำนักงานฯ ได้เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๖ แล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. เห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการกรอบแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑
ปี ๒๕๕๗-๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กรของการกระทรวงมหาดไทย กรอบวงเงินลงทุนรวม ๓๔,๑๘๘.๔๗๕
ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กรอบแผนการลงทุนที่เสนอมีระยะเวลาดำเนินการในช่วง ๔ ปีข้างหน้า ซึ่งเกินกว่า
ระยะเวลาตามกรอบแผนพลิกฟื้นองค์กร (๒๕๕๔ - ๒๕๕๖) ของการกระทรวงมหาดไทย ที่คณะรัฐมนตรีมีมติ
เห็นชอบในหลักการเมื่อปี ๒๕๕๔ ดังนั้น เห็นควรให้กระทรวงการคลัง โดยสำนักงานคณะกรรมการนโยบาย
รัฐวิสาหกิจ พิจารณาติดตามและประเมินผล รวมทั้งปรับปรุงหรือทบทวนการดำเนินงานภายใต้แผนพลิกฟื้น
องค์กรของการกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้เป็นกรอบในการกำหนดบทบาทการพัฒนาที่อยู่อาศัย แนวทางการ
ดำเนินงาน การบริหารด้านการเงิน และการลงทุนโครงการใหม่ในระยะต่อไป

๒. เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยปี ๒๕๕๗ รวม ๓๘ โครงการ
จำนวน ๑๖,๑๔๖ หน่วย กรอบวงเงินลงทุนรวม ๙,๕๗๗.๗๕๒ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินอุดหนุนรวม
๑,๒๔๙.๕๕๘ ล้านบาท เงินกู้ภายในประเทศ จำนวน ๗,๑๑๓.๕๗๐ ล้านบาท และเงินรายได้ของการกระทรวงมหาดไทย
จำนวน ๑,๒๑๔.๖๒๔ ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อให้การลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยปี ๒๕๕๗ สามารถดำเนินการให้
บรรลุวัตถุประสงค์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เห็นควรให้การกระทรวงมหาดไทยดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

๒.๑ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชนผู้มีรายได้น้อย เห็นควรให้จัดเตรียมความพร้อม
ด้านการตลาดและการขายโครงการ โดยเฉพาะการเพิ่มสัดส่วนการขายก่อนก่อสร้างโครงการให้สูงขึ้น ควบคุม
การก่อสร้างและค่าใช้จ่ายของโครงการให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งการคัดเลือกลูกค้าที่จะซื้อโครงการอย่างถี่ถ้วน
โดยเฉพาะขีดความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การพิจารณาของสถาบัน
การเงิน

๒.๒ โครงการเคหะชุมชน...

๒.๒ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชนหารายได้ เห็นควรให้เพิ่มมาตรการด้านการตลาด และการส่งเสริมการขาย รวมทั้งการปรับปรุงสภาพแวดล้อมโครงการให้แตกต่างกับโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ในบริเวณติดกัน และการเพิ่มรูปแบบที่พักอาศัยเพื่อเพิ่มทางเลือกและความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมายโครงการ

๒.๓ นอกจากนี้ ในการดำเนินโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชนหารายได้ในระยะต่อไป การเคหะแห่งชาติ ควรให้ความสำคัญเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินรอกการพัฒนา (Land Bank) ที่มีศักยภาพมาพัฒนาโครงการที่มีผลตอบแทนทางการเงินสูงเพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้น การสำรวจความเป็นไปได้ทางการตลาด และสภาพการแข่งขันของพื้นที่ การพัฒนารูปแบบสินค้าและภูมิทัศน์ให้มี Green Area ที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย และการสร้างเอกลักษณ์ของสินค้าที่มีความหลากหลาย รวมทั้งพิจารณาแนวทางการให้เอกชนเข้ามาร่วมลงทุนและบริหารจัดการสินทรัพย์

๒.๔ การเคหะแห่งชาติจะดำเนินโครงการได้ต่อเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว และให้ดำเนินการตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

๒.๕ เร่งรัดงานก่อสร้างและการขายอาคารคงเหลือจากโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการเคหะชุมชน จำนวน ๒๔,๔๑๙ หน่วย รวมทั้งกำกับระยะเวลาการโอนลูกหนี้ให้สถาบันการเงินให้เป็นไปตามเป้าหมาย เพื่อเพิ่มรายได้และลดภาระทางการเงินขององค์กร

๒.๖ เนื่องจากฐานะการเงินของการเคหะแห่งชาติยังคงมีความเสี่ยงด้านการเงินสูง ขณะที่ มีรายได้เพิ่มขึ้นไม่มาก ดังนั้น ในการดำเนินงานระยะต่อไป การเคหะแห่งชาติควรจ้างบริษัทที่ปรึกษา ที่มีความเชี่ยวชาญมาศึกษาบทบาทและการปรับโครงสร้างองค์กรให้เหมาะสมกับสภาพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๓. เห็นควรให้สำนักงานประมาณพิจารณาความจำเป็นของการให้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และทบทวนความเหมาะสมการให้เงินอุดหนุนในพื้นที่ภูมิภาค เพื่อให้ประชาชนในภูมิภาคสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น นอกจากนี้ ให้การเคหะแห่งชาติ ประสานกับสำนักงานประมาณในการกำหนดผู้กักพันธบัตรประมาณปี ๒๕๕๔ และ ๒๕๕๕ เพื่อรองรับการดำเนินโครงการให้เกิดความชัดเจนต่อไป

๔. การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและการสนับสนุนจากภาครัฐมีความสำคัญอย่างมากต่อการดำเนินงาน ซึ่งประเด็นดังกล่าวเป็นเรื่องระดับนโยบายที่จำเป็นต้องพิจารณาให้เกิดความชัดเจน รวมทั้งเป็นธรรมกับทุกภาคส่วน จึงเห็นควรให้การเคหะแห่งชาติรายงานผลการศึกษานโยบาย และรูปแบบการสนับสนุนจากภาครัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในประเทศให้คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเหมาะสมในการปรับมาใช้ในประเทศไทยต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ

โทร. ๐ ๒๒๘๒ ๔๑๖๐ โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๑๘๖๐

E-mail Thida@nesdb.go.th