



ที่ พม ๕๑๐๕/ ๘๑๕๑

สคค.

๒๖ ๘๖ สพท

- 8 ส.ค. 2557

ผลจว.
เลขรับ..... ๒๓
วันที่..... ๓๑ ก.ค. ๕๗
เวลา..... ๑๐๓๐ ๐41

๑๑.๐๓. ๑๗๓. 190 ๑๐๘ สคท

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค

เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง การขอรับเงินชดเชยจากรัฐ จำนวน ๒๓.๖๘ ล้านบาท สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร
กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาก่อสร้าง ตามมติคณะรัฐมนตรี ๒ ครั้ง

เรียน หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (ผ่านหัวหน้าฝ่ายสังคมจิตวิทยา)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๒๑๖๙๘
ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕ จำนวน ๕๐ ชุด

๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๓๒๘๔๔
ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ จำนวน ๕๐ ชุด

๓. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๑๑๘๕๕
ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ และสำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๓๑๒๐๔ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ จำนวน ๕๐ ชุด

๔. สถานภาพการก่อสร้างและการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร และประมาณการผลการ
ดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ปี ๒๕๕๗ จำนวน ๕๐ ชุด

๕. รายละเอียดเงินชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้และค่าดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร
จากมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้างจำแนกรายโครงการ จำนวน ๕๐ ชุด

๖. มติคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติครั้งที่ ๖/๒๕๕๗ วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๗ จำนวน ๕๐ ชุด

ด้วยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ขอเสนอเรื่อง การขอรับเงินชดเชย
จากรัฐ จำนวน ๒๓.๖๘ ล้านบาท สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลา
ก่อสร้าง ตามมติคณะรัฐมนตรี ๒ ครั้ง มาเพื่อให้คณะรักษาความสงบแห่งชาติพิจารณา

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. ความเป็นมา

๑.๑ ตามที่คณะรัฐมนตรี ได้มีมติให้ความเห็นชอบให้ความช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหา
ความเดือดร้อนของผู้ประกอบการก่อสร้างที่ได้ลงนามสัญญาจ้างก่อสร้างกับส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และ
หน่วยงานอื่นของรัฐ โดยการขยายระยะเวลาก่อสร้างออกไป มีผลทำให้ผู้รับจ้างไม่ถูกปรับ จด ลดค่าปรับ หรือ
คืนค่าปรับตามความเป็นจริงแล้วแต่กรณี ซึ่งในช่วงระหว่างปี ๒๕๕๕ - ๒๕๕๖ คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ความ
เห็นชอบจำนวน ๒ ครั้ง ดังนี้

/๑) มติคณะรัฐมนตรี...

๑) มติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๕ เห็นชอบการให้ความช่วยเหลือเพิ่มเติมในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการก่อสร้างในภาคใต้ ๑๐ จังหวัดอันเนื่องมาจากเหตุอุทกภัยที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี ๒๕๕๓ และในช่วงระหว่างเดือนมีนาคม - เมษายน ๒๕๕๔ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

๒) มติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เห็นชอบการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้างที่ได้รับผลกระทบจากการขาดแคลนแรงงานอันเนื่องมาจากการปรับค่าจ้างขั้นต่ำ ๓๐๐ บาท (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

๑.๒ การขอรับเงินชดเชยจากรัฐสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาก่อสร้าง รัฐบาลได้เคยรับทราบปัญหาจากมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติอย่างต่อเนื่อง จึงได้ให้ความเห็นชอบการขอรับเงินชดเชยจากรัฐ โดยมีมติคณะรัฐมนตรีให้การรองรับรวมทั้งสิ้น ๒ ครั้ง เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒ และวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรักษาความสงบแห่งชาติ

จากมติคณะรัฐมนตรี ที่ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ประกอบการโดยการขยายระยะเวลาก่อสร้างและงดปรับทั้ง ๒ ครั้ง การเคหะแห่งชาติมีความจำเป็นที่ต้องขอรับการอุดหนุนช่วยเหลือเพิ่มเติมจากรัฐตามความเหมาะสมและเท่าที่จำเป็น โดยมีเหตุผลสนับสนุนดังนี้

๒.๑ การให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ประกอบการโดยการขยายระยะเวลาก่อสร้างและงดปรับตามมติคณะรัฐมนตรีทั้ง ๒ ครั้ง การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการตามนโยบายที่รัฐบาลเป็นผู้กำหนดซึ่งมิได้เกิดขึ้นจากความบกพร่องในการบริหารจัดการหรือการดำเนินงานโดยปกติของการเคหะแห่งชาติแต่อย่างใด เป็นเหตุให้ผู้ประกอบการไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดและการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อต้องล่าช้าออกไป โดยในช่วงระยะเวลาก่อสร้างที่ถูกขยายออกไป การเคหะแห่งชาติต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยจ่ายรวมถึงความเสียหายทางการเงินอื่นอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานการเคหะแห่งชาติ

๒.๒ การเคหะแห่งชาติพิจารณาขอรับการสนับสนุนทางการเงินจากรัฐเฉพาะในส่วน of โครงการบ้านเอื้ออาทร เนื่องจากเป็นโครงการเชิงสังคมขนาดใหญ่ที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำ เนื่องจากรัฐบาลมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการก่อสร้างโดยมีเจตนารมณ์ที่จะให้ความช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานและมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น แต่เนื่องจากประชาชนกลุ่มเป้าหมายของโครงการเป็นผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถในการผ่อนชำระค่อนข้างต่ำ ประกอบกับโครงสร้างของเงินลงทุนส่วนใหญ่มาจากการก่อหนี้ถึงร้อยละ ๘๓ (เงินลงทุนต่อหน่วย ๔๗๐,๐๐๐ บาท รัฐบาลอุดหนุนหน่วยละ ๘๐,๐๐๐ บาท) สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ทำให้โครงการมีความทนทานต่อการแบกรับความเสี่ยงทางการเงินและความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจได้น้อย ถึงแม้การเคหะแห่งชาติจะได้ดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของรัฐบาลแล้วก็ตาม แต่หากเกิดปัญหา

ในกระบวนการใดกระบวนการหนึ่ง ย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อศักยภาพในการบริหารโครงการบ้านเอื้ออาทร และผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติอย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นเมษายน ๒๕๕๗ สถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามหน่วยดำเนินการ ๒๘๑,๕๕๖ หน่วย มีหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน ๒๗๓,๗๙๙ หน่วย (๙๗%) คงเหลือยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน ๗,๗๕๗ หน่วย ในขณะที่สถานภาพการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร สามารถขายได้แล้วจำนวน ๒๖๒,๗๗๘ หน่วย (๙๓%) คงเหลือหน่วยอยู่ระหว่างรอการขาย อีกจำนวน ๑๘,๗๗๘ หน่วย

๒.๓ ผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบัน ยังมีความจำเป็นต้องขอรับการสนับสนุนทางการเงินจากรัฐบาลอยู่ โดยพิจารณาจากประมาณการผลการดำเนินงานการเคหะแห่งชาติ ในปี ๒๕๕๗ คาดว่าจะมีกำไรสุทธิ จำนวน ๒๙๔ ล้านบาท เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้มีการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเดิมรวมถึงได้จำหน่ายที่ดินบางแปลงออกไปเพื่อแก้ไขสถานการณ์ทางการเงินขององค์กร เพื่อให้มีผลกำไรจากการดำเนินงานและสามารถปฏิบัติตามภารกิจตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากรัฐแต่อย่างไรก็ดี หากพิจารณาจากผลกำไรจากการดำเนินการปกติก่อนการหักรายการพิเศษ (เงินอุดหนุนชดเชยจากการขยายระยะเวลาก่อสร้างและกำไรจากการขายที่ดิน) การเคหะแห่งชาติจะมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนสุทธิจำนวน ๔๗๖ ล้านบาท อันเนื่องจากปัจจุบันยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ (โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ของการเคหะแห่งชาติยังอยู่ระหว่างรอการอนุมัติจากคณะรักษาความสงบแห่งชาติ) ทำให้ต้องพึ่งพิงรายรับจากการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเดิม โดยเฉพาะโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ในช่วงใกล้ปิดโครงการที่เหลือหน่วยรอการรับรู้รายได้ก็เพียงประมาณ ๑๙,๐๐๐ หน่วย ซึ่งไม่สูงมากนักหากเทียบกับภาระค่าใช้จ่ายประจำและภาระดอกเบี้ยจ่ายของการเคหะแห่งชาติที่อยู่ในระดับที่สูง (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔)

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

ภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่มีความผันผวนและไม่แน่นอนในปัจจุบัน และแผนพัฒนาการลงทุนที่อยู่อาศัยใหม่ที่ถูกละเลาะออกไปจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองทำให้ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ การเคหะแห่งชาติมีความจำเป็นต้องบริหารความเสี่ยงทางการเงินด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ โดยการรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงินไว้เพื่อให้พอเพียงในการดำเนินงานและเพื่อควบคุมความเสียหายที่เกิดจากการดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลมิให้มีความรุนแรงจนส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในปัจจุบันของการเคหะแห่งชาติจึงมีความจำเป็นต้องนำเสนอเรื่อง การขอรับเงินชดเชยจากรัฐ จำนวน ๒๓.๖๘ ล้านบาท สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรี ๒ ครั้ง โดยเห็นควรนำเสนอให้คณะรักษาความสงบแห่งชาติพิจารณาภายในเดือนสิงหาคม ๒๕๕๗

/๔. สาระสำคัญ...

๔. สารสำคัญ และข้อเท็จจริง

๔.๑ การเคหะแห่งชาติได้ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้รับจ้างที่ขอใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาก่อสร้างตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการพิจารณาให้ความช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการก่อสร้าง จากมติคณะรัฐมนตรีทั้ง ๒ ครั้งที่กำหนดไว้ และคำนวณมูลค่าความเสียหายที่การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากค่าดอกเบี้ยและค่าจัดการปรากฏว่ามีผู้ประกอบการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติได้ทำเรื่องขอใช้สิทธิขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรี ทั้ง ๒ ครั้ง ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาก่อสร้างโดยดัดปรับอยู่ในช่วงระยะเวลา ๖๐ - ๑๕๐ วันรวม ๑๐ โครงการ จำนวน ๔,๔๐๒ หน่วย คิดเป็นมูลค่าความเสียหายทางการเงิน รวมทั้งสิ้น ๒๓.๖๘ ล้านบาท (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕) สรุปได้ดังนี้

๑) เงินชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้และค่าดำเนินการจากมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้าง ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๕ เรื่องการให้ความช่วยเหลือเพิ่มเติมในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการก่อสร้างในภาคใต้ จำนวน ๒ โครงการ ๑,๒๗๖ หน่วย มูลค่าความเสียหายทางการเงินรวม ๑.๐๐ ล้านบาท

๒) เงินชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้และค่าดำเนินการจากมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ เรื่องการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้างที่ได้รับผลกระทบจากการขาดแคลนแรงงานอันเนื่องมาจากการปรับค่าจ้างขั้นต่ำ ๓๐๐ บาท จำนวน ๑๐ โครงการ ๔,๔๐๒ หน่วย มูลค่าความเสียหายทางการเงินรวม ๒๒.๖๘ ล้านบาท

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การคำนวณเงินชดเชยเป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้เคยวางหลักเกณฑ์ไว้แล้วตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒

๓) การขอรับเงินชดเชยจากรัฐสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน ๒๓.๖๘ ล้านบาท กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรี ๒ ครั้ง คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ได้มีมติเห็นชอบด้วยแล้วในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๗ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๖) และการเคหะแห่งชาติได้มีหนังสือแจ้งให้กระทรวงการคลัง สำนักงานประมาณทราบ และพิจารณาให้ความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรักษาความสงบแห่งชาติ ไว้ล่วงหน้าด้วยแล้ว

๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

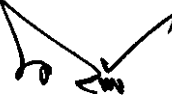
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พิจารณาแล้ว เห็นควรนำเสนอคณะกรรมการรักษาความสงบแห่งชาติเพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติ ดังนี้

๕.๑ ขอรับเงินชดเชยจากรัฐ จำนวน ๒๓.๖๘ ล้านบาท สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาก่อสร้าง ตามมติคณะรัฐมนตรี ๒ ครั้ง

๕.๒ ให้โอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๗ “รายการชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชี” ซึ่งเหลือจ่ายจากการดำเนินงานที่บรรลุวัตถุประสงค์แล้ว ไปเป็น “รายการชดเชยดอกเบี้ยและค่าดำเนินการตามมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการก่อสร้าง” โดยไม่กระทบต่อการจัดสรรงบประมาณจากรัฐ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติสามารถปฏิบัติการกิจตามที่ได้รับมอบหมายจากรัฐได้ โดยไม่เกิดผลกระทบทางการเงิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรักษาความสงบแห่งชาติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร ชวลิต)

ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

โทร. ๐ ๒๓๕๑ ๖๗๗๘

โทรสาร ๐ ๒๓๕๑ ๗๕๖๐