

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๑๐๐๖/๒๗๒๑



สาค. 109
วันที่ 16 มี.ค. 59
เวลา 15.30

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖

กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส19400
รับที่ : ๘4325/59
วันที่ : 16 มี.ค. 59 เวลา : 15:15

๑๕ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการบ้านประชารัฐ

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องโครงการบ้านประชารัฐ (โครงการฯ) มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๒) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลัง ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

โดยที่รัฐบาลมีนโยบายที่จะแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยและสนับสนุนให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้อย่างทั่วถึง และได้มอบหมายให้กระทรวงการคลังพิจารณาดำเนินการ ในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อสนับสนุนนโยบายดังกล่าว ซึ่งกระทรวงการคลังได้พิจารณากำหนดกรอบการดำเนินโครงการ บ้านประชารัฐแล้ว และมีประเด็นที่จะต้องขอความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีก่อนการดำเนินการต่อไป ซึ่งเข้าข่ายที่จะต้อง นำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๒)

๒. สารสำคัญ

จากการประชุมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าว กระทรวงการคลังเห็นควรเสนอ กรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ ดังนี้

๒.๑ หลักการ

เพื่อสนับสนุนประชาชนผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ บุคลากรทางการศึกษา และผู้มีรายได้น้อยไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระ ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับ ราคาที่ไม่สูงนักเหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่ม โดยให้สถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ธ. กรุงไทยฯ) สนับสนุนสินเชื่อเงินผ่อนปรน ทั้งสินเชื่อ เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) สำหรับผู้พัฒนาโครงการและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) สำหรับประชาชนกลุ่มดังกล่าวที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย

๒.๒ กรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ

๒.๒.๑ วัตถุประสงค์:

(๑) เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้ประจำ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ บุคลากรทางการศึกษา และผู้มีรายได้น้อยไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระ ที่ไม่เคยมี กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งนี้ ให้รวมถึงการกู้เพื่อซ่อมแซมและ/หรือต่อเติม ที่อยู่อาศัยผ่านการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยเงินผ่อนปรนจากภาครัฐ

/ (๒) เพื่อ ...

(๒) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์

๒.๒.๒ ประเภทที่อยู่อาศัย: ที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งในกรุงเทพฯ และบริเวณชลและต่างจังหวัด ในราคาไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาทต่อหน่วย ที่สร้างบนที่ดินของตนเอง ที่ดินของเอกชนผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินของรัฐ ซึ่งครอบคลุมที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่ สร้างเสร็จพร้อมอยู่ และทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Assets: NPAs) ของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมทั้งทรัพย์สินรอการขายของกรมบังคับคดี ทั้งนี้ ให้รวมถึงการซ่อมแซม และ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย

๒.๒.๓ ระยะเวลาโครงการ: ระยะเวลา ๒ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

๒.๒.๔ กลุ่มเป้าหมาย: ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้ประจำ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ บุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย

๒.๒.๕ คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ:

ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้ประจำ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ บุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระ ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ยกเว้นกรณีการซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ มูลค่ารวมของที่ดินและที่อยู่อาศัย ที่จะเข้าร่วมโครงการฯ ต้องมีมูลค่าไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาทต่อหน่วย โดยให้ ธอส. และธนาคารออมสินทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ

๒.๒.๖ มาตรการสินเชื่อ:

(๑) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance)

ธอส. ธนาคารออมสิน และ ธ. กรุงไทยฯ ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ ๓๐,๐๐๐ ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน ๒ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้แก่เอกชนผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการฯ

(๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)

ธอส. และธนาคารออมสิน จัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน วงเงิน ๔๐,๐๐๐ ล้านบาท ระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio: DSR) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio: DTI) โดยแบ่งออกเป็น ๒ กรณี ได้แก่

(๒.๑) อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ

(๒.๑.๑) สำหรับกรณีวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อ เช่าซื้อ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกิน ๗ แสนบาทต่อหน่วย

(๒.๑.๒) สำหรับกรณีวงเงินสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมและ/หรือต่อเติม ที่อยู่อาศัย วงเงินไม่เกิน ๕ แสนบาทต่อหน่วย

(๒.๒) อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนสำหรับกรณีวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อ เช่าซื้อ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย ราคาสูงกว่า ๗ แสนบาท แต่ไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ ธอส. และธนาคารออมสิน อาจพิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้อีกตามความเหมาะสม

๒.๒.๗ การถือครองกรรมสิทธิ์: กรณีที่อยู่อาศัยบนที่ดินของรัฐ จะพิจารณาคุณสมบัติผู้อยู่อาศัย ทุก ๆ ๕ ปี เพื่อให้เกิดการหมุนเวียนและเปิดโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยรายอื่นสามารถเช่าอยู่อาศัยได้โดยมอบหมายให้หน่วยงาน เจ้าของที่ดินของรัฐเป็นผู้กำหนดแนวทางและวิธีปฏิบัติต่อไป

๒.๒.๘ การสนับสนุนของภาคเอกชน: เอกชนผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการฯ ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายและส่วนลดของราคาขายโครงการฯ เป็นระยะเวลา ๒ ปี ดังนี้

(๑) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ ๒ ของราคา ที่อยู่อาศัย และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองร้อยละ ๑ ของมูลค่าจำนอง รวมทั้งค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปีที่ ๑

(๒) ส่วนลดพิเศษไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ จากราคาขายสุทธิ (ราคาขายหักส่วนลดปกติ)

๒.๒.๙ การชดเชยของรัฐบาล: การดำเนินการตามโครงการดังกล่าว รัฐบาลไม่จำเป็นต้องตั้งงบประมาณเพื่อชดเชยให้ ธอส. และธนาคารออมสิน อย่างไรก็ตาม เห็นควรให้ ธอส. และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านประชารัฐเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans: NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการฯ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของ ธอส. และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการฯ บวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้ ทั้งนี้ ให้รวมถึงวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยภายใต้โครงการฯ ที่อาจมีการขยายเพิ่มขึ้น

รายละเอียดโครงการบ้านประชารัฐปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

ทั้งนี้ ในส่วนของโครงการบ้านประชารัฐที่ดำเนินการบนที่ดินราชพัสดุ กระทรวงการคลัง จะพิจารณาแนวทางและรูปแบบการดำเนินโครงการฯ เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาในโอกาสแรกต่อไป

๓. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การดำเนินโครงการบ้านประชารัฐจะก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม ดังนี้

๓.๑ ช่วยเพิ่มโอกาสให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้ประจำ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ บุคลากรทางการศึกษา และผู้มีรายได้นอกระบบหรืออาชีพอิสระ สามารถมีที่อยู่อาศัยหลังแรกเป็นของตนเอง

๓.๒ ช่วยเพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคก่อสร้างหิรมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจก่อสร้างหิรมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่น ๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก

๓.๓ เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์

๔. ข้อเสนอกระทรวงการคลัง

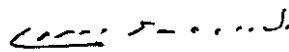
กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นควรนำเสนอโครงการบ้านประชารัฐเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา ดังนี้

๔.๑ ให้ความเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐตามข้อ ๒

๔.๒ ให้ความเห็นชอบให้ ธอส. และธนาคารออมสินแยกบัญชีโครงการนี้เป็นโครงการ PSA และไม่รวม NPLs ที่เกิดจากการดำเนินโครงการนี้เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของ ธอส. และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการฯ บวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๓๒

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔