

# ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๘๐๕.๔/๑๗๓๓



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

รับที่ 6089

วันที่ 19 เม.ย. 2559 10.17

คณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๘ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ

กราบเรียน พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี

ประธานกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

**ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อ พิจารณา**  
เรื่องที่ ๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๑๒๕๐๐ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๙

**จัดเข้าวาระ - 19 เม.ย. 2559**

ด้วยสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี (สลค.) แจ้งว่า กระทรวงการคลังได้เสนอเรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ มาเพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา จึงขอให้คณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (คนร.) พิจารณาเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจในฐานะสำนักงานเลขานุการ คนร. ขอเรียนดังนี้

## ๑. ความเป็นมา

มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ รับทราบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ และเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และธนาคารออมสินแยกบัญชีมาตรฐานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน (Post Finance) เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) จากการดำเนินโครงการเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคาร รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการดังกล่าว บวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้ ทั้งนี้ กระทรวงการคลัง โดย ธอส. และธนาคารออมสิน จะต้องไม่ขอรับการชดเชยงบประมาณสำหรับการดำเนินโครงการในอนาคต ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยกระทรวงการคลังจะเสนอแนวทางและรูปแบบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาในครั้งต่อไป

## ๒.สาระสำคัญ

๒.๑ โครงการบ้านอนุรักษ์ประชารัฐ มีกรอบการดำเนินโครงการในหลักการเดียวกับกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

### ๒.๑.๑ วัตถุประสงค์

(๑) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว และหรือให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

(๒) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์

/๒.๑.๒ ประเภท ...

๒.๑.๒ ประเภทที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีราคาไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนพื้นที่ราชพัสดุที่มีวงเงินไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๒.๑.๓ ระยะเวลาโครงการ

ระยะเวลา ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

๒.๑.๔ กลุ่มเป้าหมายและคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนพื้นที่ราชพัสดุโดย ออส. และธนาคารออมสิน ทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

๒.๑.๕ มาตรการสินเชื่อ

(๑) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) ออส. และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๒ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และหรือบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

(๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) ออส. และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ วงเงินสินเชื่อประมาณ ๕,๐๐๐ ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ตามที่ธนาคารกำหนด โดยมีวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ ให้ ออส. และธนาคารออมสิน พิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

๒.๒ กำหนดโครงการนำร่องปี พ.ศ. ๒๕๕๙ บนที่ดินราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของกรมธนารักษ์ จำนวน ๖ แปลง เนื้อที่ ๑๐๕-๐-๘๖ ไร่ ดังนี้

แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
๑	กท. ๕๐๕๐	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๓-๐-๑๐
๒	กท. ๒๖๑๕	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๒-๑-๔๘
๓	ขม. ๓๕ , ๑๖๙๘	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	๙-๓-๓๓
๔	อ.ชร. ๓๑	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	๓๐-๐-๐
๕	พบ. ๒๖๐	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๒๙-๓-๙๕
๖	พบ. ๒๖๑	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๓๐-๐-๐๐

๒.๒.๑ กรอบแนวทางในการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มี ๒ รูปแบบ ดังนี้

(๑) รูปแบบที่ ๑ โครงการเช่าระยะสั้น เป็นโครงการที่ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยใช้ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๑

และ ๒ ผู้มีสิทธิเช่าพักจะมีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ กำหนดค่าเช่าไม่เกิน เดือนละ ๔,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ ๑๕ ทุก ๕ ปี โดยจะพักอาศัย ได้เป็นเวลา ๕ ปี เพื่อให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่ได้มีโอกาสเข้ามาอาศัย โดยผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุด พักอาศัย และได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา ๓๐ ปี (ไม่รวม ระยะเวลาก่อสร้าง)

(๒) รูปแบบที่ ๒ โครงการเช่าระยะยาว เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการ ลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว บ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยใช้พื้นที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๓ เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจาก มีข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมือง ซึ่งกำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงินใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ และที่ดินราชพัสดุ แปลงที่ ๔-๖ สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน โดยราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย สามารถได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลา ๓๐ ปี

สำหรับการจัดการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ เป็นการให้สินเชื่อ เพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ

๒.๒.๒ กรมธนารักษ์จะพิจารณาผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ในการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

๒.๒.๓ การสนับสนุนของภาคเอกชน ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัยของโครงการ เช่าระยะสั้น และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง ของโครงการเช่าระยะยาว

๒.๒.๔ การชดเชยของรัฐบาล รัฐบาลไม่ต้องตั้งงบประมาณเพื่อชดเชยให้ ธอส. และ ธนาคารออมสิน อย่างไรก็ตาม เห็นควรให้ ธอส. และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล และไม่นับรวม NPLs ที่เกิดจากการดำเนินโครงการดังกล่าว เป็นตัวชี้วัด ผลการดำเนินงานของ ธอส. และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับ กำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้

๒.๓ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๒.๓.๑ เพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

๒.๓.๒ เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้น เศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก

๒.๓.๓ เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุ ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ

๓. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

๓.๑ ให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการบ้านธนารักษัประชารัฐ ตามข้อ ๒

๓.๒ ให้ความเห็นชอบให้ ธอส. และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านธนารักษัประชารัฐเป็นโครงการ PSA และไม่นับรวม NPLs ที่เกิดจากการดำเนินโครงการเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของ ธอส. และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้

๔. ความเห็นของสำนักงานเลขาธิการ ค.นร.


การดำเนินการโครงการบ้านธนารักษัประชารัฐ เป็นการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย และเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ อีกทั้งเป็นการเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ ดังนั้น จึงเห็นสมควรให้ความเห็นชอบหลักการดำเนินโครงการบ้านธนารักษัประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ โดยให้ ธอส. และธนาคารออมสิน ให้การสนับสนุนสินเชื่อ และให้แยกบัญชีโครงการบ้านธนารักษัประชารัฐเป็นโครงการ PSA ทั้งนี้ไม่นับรวม NPLs ที่เกิดจากการดำเนินโครงการดังกล่าวเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้ ตามข้อเสนอของกระทรวงการคลัง เนื่องจากหลักการดำเนินโครงการดังกล่าวคณะรัฐมนตรีได้เคยมีมติอนุมัติแล้ว เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ อย่างไรก็ตามขอให้ ธอส. และธนาคารออมสิน พิจารณาการปล่อยสินเชื่ออย่างรอบคอบ เพื่อป้องกัน NPLs ที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการต่อไป

อนึ่ง การเสนอความเห็นของ ค.นร. เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีในกรณีนี้เป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามภารกิจหลักของรัฐวิสาหกิจ ซึ่งไม่ถือเป็นเรื่องนโยบายในเชิงการกำกับดูแลรัฐวิสาหกิจในภาพรวมที่จะต้องเสนอให้ ค.นร. พิจารณา จึงขอเสนอความเห็นในเรื่องนี้โดยผ่านความเห็นชอบจากประธาน ค.นร. และแจ้ง สลค. เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีต่อไป

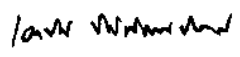
จึงกราบเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบความเห็นของสำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจตามข้อ ๔ เพื่อจะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

- เห็นชอบ

นส. ๒.

  
(ประธานที่ปรึกษาเลขาธิการ)  
ประธานกรรมการฯ  
๒๓ มี. ๕๕

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง



(นายเอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ)

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ  
กรรมการและเลขาธิการคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

สำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

สำนักนโยบายและแผนรัฐวิสาหกิจ

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๘๘ ๕๘๘๐-๗ ต่อ ๓๑๖๕

โทรสาร ๐ ๒๒๗๙ ๘๕๔๗