

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๓๑๔

อึ้ง/พ



สวค. 142.
วันที่ 7 เม.ย 59
เวลา ๐๙.1๐.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ✓

รหัสเรื่อง : ส19673

๑๖๓

รับที่ : ๕5623/59

1 กง

วันที่ : 07 เม.ย. 59 เวลา : 9:00

กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๒ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๕ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๑๐๕๗๗ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ
 ๒. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑ ฉบับ
 ๓. หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) มาเพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลัง ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ เห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยกระทรวงการคลัง จะเสนอแนวทางและรูปแบบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาในโอกาสต่อไป

๒. สารระสำคัญ

๒.๑ โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ มีกรอบการดำเนินโครงการในหลักการเดียวกับการดำเนินการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

๒.๑.๑ วัตถุประสงค์

๒.๑.๑.๑ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว และหรือให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

๒.๑.๑.๒ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์

๒.๑.๒ ประเภทที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีราคาไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีวงเงินไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๒.๑.๓ ระยะเวลาโครงการ ระยะเวลา ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

๒.๑.๔ กลุ่มเป้าหมาย เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ

๒.๑.๕ คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

๒.๑.๖ มาตรการ ...

๒.๑.๖ มาตรการสินเชื่อ

๒.๑.๖.๑ สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๒ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และหรือบริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

๒.๑.๖.๒ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 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 และวงเงินสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน พิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

๒.๒ เพื่อให้การดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ สามารถดำเนินการได้ทันที จึงได้กำหนดโครงการนำร่องปี 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	๓๐-๐-๐๐
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

รูปแบบที่ ๑ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๑ และ ๒
- ๒) มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ
- ๓) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ ๔,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ ๑๕ ทุก ๕ ปี

๔) พักอาศัยได้เป็นเวลา ๕ ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่ได้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน

๕) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา ๓๐ ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ให้แก่ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อน

รูปแบบที่ ๒ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว / บ้านเดี่ยว / อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๓ เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมือง กำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ

- ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๔ - ๖ สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน

๒) ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๓) บ้านแถว / บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๔๘ ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตรต่อหน่วย

๔) ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลา ๓๐ ปี

สำหรับกรณีการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ เป็นการให้สินเชื่อเพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ

๒.๒.๒ กรมธนารักษ์จะพิจารณาผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ในการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้งนี้ จะได้ขยายผลการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุที่มีความพร้อมต่อไป

๒.๒.๓ การสนับสนุนของภาคเอกชน ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้

โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย

โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

(๑) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ

(๒) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

๒.๒.๔ การชดเชยของรัฐบาล การดำเนินการตามโครงการดังกล่าว รัฐบาลไม่ต้องตั้งงบประมาณเพื่อชดเชยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน อย่างไรก็ตาม ภาครัฐเห็นควรให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการฯ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้

๓. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๓.๑ เพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

๓.๒ เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่น ๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก

๓.๓ เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังขอเสนอเพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ดังนี้

๔.๑ ให้ความเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ตามข้อ ๒

๔.๒ ให้ความเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐเป็นโครงการ PSA และไม่นับรวม NPLs ที่เกิดจากการดำเนินโครงการเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๗๘ ๒๔๒๖

โทรสาร ๐ ๒๒๗๙ ๘๔๑๐

E-mail : bsp@treasury.go.th