

## หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

รายการ	โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ																																										
๑. หลักการ	เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราวและหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาผ่อนปรน รวมทั้งการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ โดยสถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรน ทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)																																										
๒. เจ้าหน้าที่ของรัฐ	เจ้าหน้าที่ของรัฐ หมายถึง ข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ที่ปฏิบัติงานในหน่วยงานทางปกครอง หน่วยงานทางปกครอง หมายถึง กระทรวง ทบวง กรม ส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการ ส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือพระราชกฤษฎีกา หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ																																										
๓. ประเภทที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ที่มีราคาไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีวงเงินไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย																																										
๔. กลุ่มเป้าหมาย	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ																																										
๕. คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนผู้ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ																																										
๖. โครงการนำร่องปี ๒๕๕๙	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>แปลงที่</th> <th>หมายเลขทะเบียน</th> <th>แขวง/ตำบล</th> <th>เขต/อำเภอ</th> <th>จังหวัด</th> <th>เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>๑</td> <td>กท. ๕๐๕๐</td> <td>สามเสนใน</td> <td>พญาไท</td> <td>กรุงเทพมหานคร</td> <td>๓-๐-๑๐</td> </tr> <tr> <td>๒</td> <td>กท. ๒๖๑๕</td> <td>สามเสนใน</td> <td>พญาไท</td> <td>กรุงเทพมหานคร</td> <td>๒-๑-๔๘</td> </tr> <tr> <td>๓</td> <td>ชม. ๓๕ , ๑๖๙๘</td> <td>ช้างคลาน</td> <td>เมือง</td> <td>เชียงใหม่</td> <td>๙-๓-๓๓</td> </tr> <tr> <td>๔</td> <td>อ.ชร. ๓๑</td> <td>ศรีค้ำ</td> <td>แม่จัน</td> <td>เชียงราย</td> <td>๓๐-๐-๐๐</td> </tr> <tr> <td>๕</td> <td>พบ. ๒๖๐</td> <td>ชะอำ</td> <td>ชะอำ</td> <td>เพชรบุรี</td> <td>๒๙-๓-๙๕</td> </tr> <tr> <td>๖</td> <td>พบ. ๒๖๑</td> <td>ชะอำ</td> <td>ชะอำ</td> <td>เพชรบุรี</td> <td>๓๐-๐-๐๐</td> </tr> </tbody> </table>	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	ชม. 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
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	ชม. 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																																						
๓. รูปแบบ	<p>กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มี ๒ รูปแบบ</p> <p>รูปแบบที่ ๑ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๑ และ ๒</li> <li>๒) มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ</li> <li>๓) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ ๔,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ ๑๕ ทุก ๕ ปี</li> <li>๔) พักอาศัยได้เป็นเวลา ๕ ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่ได้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน</li> <li>๕) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา ๓๐ ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ให้แก่ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อน</li> </ol>																																										



๘. มาตรการสินเชื่อ (๑๐)	ตารางอัตราดอกเบี้ยและประมาณการเงินงวด					
	ดอกเบี้ย วงเงินกู้ (บาท)	หน่วย : บาทต่อเดือน				
		ปีที่ ๑	ปีที่ ๒-๓	ปีที่ ๔-๖	ปีที่ ๗-๓๐	
		ร้อยละ ๐	ร้อยละ ๒	ร้อยละ ๕	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	
				รายย่อย	สวัสดิการ	
	๕๐๐,๐๐๐	๒,๑๐๐	๒,๑๐๐	๒,๙๐๐	๓,๒๐๐	๓,๑๐๐
	๑,๐๐๐,๐๐๐	๔,๒๐๐	๔,๒๐๐	๕,๘๐๐	๖,๔๐๐	๖,๒๐๐
๙. การผ่อนปรน เงื่อนไขของ กรมธนารักษ์	กรมธนารักษ์จะพิจารณาผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ดังนี้ (๑) ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า (๒) ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า (๓) ยกเว้นค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปผูกพันเงินกู้					
๑๐. การสนับสนุน ของภาคเอกชน	ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) (๑) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ (๒) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง					
๑๑. ระยะเวลา โครงการ	ระยะเวลา ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ					
๑๒. การแยกบัญชี ธุรกรรมนโยบายรัฐ	ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐเป็น โครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิด รายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการ บวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้					
๑๓. ประโยชน์ ที่คาดว่าจะได้รับ	๑) เพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ๒) เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจาก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่น ๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ๓) เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการ ใช้ประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ					