



ที่ กค ๑๐๐๖/๖๒๓๓

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส23572 1201
วันที่ 31 มี.ค. 2560
เวลา 15:00
รับที่ : ธ4538/60 5-2 ๒๖
วันที่ 31 มี.ค. 60 เวลา 14:38

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษประชารัฐ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. ตารางเปรียบเทียบการปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านประชารัฐ
๓. ตารางเปรียบเทียบการปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านธนารักษประชารัฐ

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอ เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษประชารัฐ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๙) เนื่องจากเป็นเรื่องที่ขอทบทวนหรือยกเว้นการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ และวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ เห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษประชารัฐ) ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ เพื่อเป็นการสนับสนุนประชาชนทั่วไปโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ และบุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้น้อยไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่น่าสูงนัก และเหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่มตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ผ่านมาการดำเนินโครงการฯ มียอดการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากมีข้อจำกัดในทางปฏิบัติ ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษประชารัฐ เพื่อให้การดำเนินโครงการฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ซึ่งเข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๙) เนื่องจากเป็นเรื่องที่ขอทบทวนหรือยกเว้นการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี

๒.สาระสำคัญ

กระทรวงการคลังขอปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษประชารัฐ เพื่อให้การดำเนินโครงการฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนและสภาพความเป็นจริง ดังนี้

/๑.๑ โครงการ ...

๒.๑ โครงการบ้านประชารัฐ

๒.๑.๑ ขอยกเลิกการกำหนดคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ จากปัจจุบัน ที่กำหนดว่า “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” เนื่องจากมีบางกรณีและผู้ซื้อเคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนแต่ปัจจุบันได้ขายที่อยู่อาศัยออกไปแล้ว จึงทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมโครงการได้ ดังนั้น จึงเห็นควรแก้ไขถ้อยคำ เป็น “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย” ทั้งนี้ เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ปัจจุบันไม่มีที่อยู่อาศัย และมีความต้องการขอสินเชื่อเพื่อซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบได้สะดวกขึ้น

๒.๑.๒ ขอแก้ไขเงื่อนไขของมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) กรณีการกู้เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย วงเงินสินเชื่อไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาทต่อหน่วย จากปัจจุบัน ที่กำหนดให้รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วย เป็น ไม่ต้องนำราคาประเมินที่ดินมารวมพิจารณาด้วย เนื่องจากที่ดินในต่างจังหวัดส่วนใหญ่เป็นแปลงใหญ่มีมูลค่าสูง และที่ดินในกรุงเทพฯ แม้จะมีขนาดแปลงเล็กแต่ก็มีราคาสูงมากจึงทำให้เมื่อนำราคาประเมินที่ดินมาพิจารณาร่วมด้วยผู้กู้จะไม่สามารถขอสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยได้ตามวงเงินที่ต้องการก่อสร้างจริง ทั้งนี้ ให้รวมถึงการกู้เพื่อปลูกสร้างทดแทนที่อยู่อาศัยเดิมด้วย

๒.๒ โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

๒.๒.๑ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) จากปัจจุบัน “เจ้าหน้าที่ของรัฐที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนและมีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ” เป็น “เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ”

๒.๒.๒ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) จากปัจจุบัน “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” เป็น “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย”

๓. ผลการดำเนินโครงการ

๓.๑ โครงการบ้านประชารัฐ

ณ วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ โครงการบ้านประชารัฐมียอดการอนุมัติสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) รวม ๓ ราย วงเงิน ๒๕๗.๘๖ ล้านบาท และสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) รวม ๑๓,๖๓๑ ราย วงเงินรวม ๑๑,๓๓๕.๔๘ ล้านบาท โดยมีรายละเอียดแยกตามสถาบันการเงินที่ดำเนินโครงการ ดังนี้

๓.๑.๑ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.): ไม่มียอดการขอสินเชื่อ Pre Finance สำหรับในส่วนขอสินเชื่อ Post Finance มียอดการขอสินเชื่อที่บันทึกในระบบทั้งสิ้น ๙,๙๑๘ ราย วงเงิน ๘,๕๕๗.๗๓ ล้านบาท และมียอดอนุมัติสินเชื่อแล้วทั้งสิ้น ๙,๒๐๑ ราย คิดเป็นวงเงินรวม ๗,๗๐๖.๙๗ ล้านบาท โดยมียอดทำนิติกรรมสะสมอยู่ที่ ๘,๖๖๔ ราย รวมวงเงินสินเชื่อที่เบิกจ่ายแล้วทั้งสิ้น ๗,๓๐๔.๕๖ ล้านบาท

๓.๑.๒ ธนาคารออมสิน: มียอดการขอสินเชื่อ Pre Finance ที่บันทึกในระบบทั้งสิ้น ๔ ราย วงเงิน ๓๙๕ ล้านบาท และอนุมัติแล้ว ๓ ราย วงเงิน ๒๕๗.๘๖ ล้านบาท แต่ยังไม่มีการทำนิติกรรมนับตั้งแต่ได้รับการอนุมัติสำหรับสินเชื่อ Post Finance มียอดการขอสินเชื่อที่บันทึกในระบบทั้งสิ้น ๒๖,๔๗๖ ราย วงเงิน ๒๗,๙๐๑.๗๗ ล้านบาท และมียอดอนุมัติสินเชื่อแล้วทั้งสิ้น ๔,๔๓๐ ราย คิดเป็นวงเงินรวม ๓,๖๒๘.๕๑ ล้านบาท โดยมียอดทำนิติกรรมสะสมอยู่ที่ ๔,๓๑๓ ราย รวมวงเงินสินเชื่อที่เบิกจ่ายแล้วทั้งสิ้น ๓,๕๓๔.๕๕ ล้านบาท

๓.๑.๓ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน): ยังไม่มีผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยื่นขอสินเชื่อ Pre Finance ภายใต้โครงการบ้านประชารัฐโดยตรง แต่มีการอนุมัติสินเชื่อให้กับโครงการพัฒนาอาคารชุดจำนวน ๒,๐๐๐ หน่วย โดยร้อยละ ๗๐ ของห้องชุดทั้งหมดของโครงการ มีราคาขายเฉลี่ย ๑.๓ ล้านบาทต่อหน่วย

/แต่ส่วนที่ ...

แต่ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ ๓๐ มีราคาขายเฉลี่ยสูงกว่า ๑.๕ ล้านบาทต่อหน่วย ทำให้ไม่เข้าคุณสมบัติของโครงการบ้าน
ประชารัฐ

๓.๒ โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

กรมธนารักษ์ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงสินเชื่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐระหว่าง
กรมธนารักษ์ ธอส. และธนาคารออมสิน เพื่อร่วมดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม
๒๕๕๙ โดยมีผลการดำเนินการสรุปได้ ดังนี้

๓.๒.๑ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่: กรมธนารักษ์ได้เปิดประกวดโครงการ
บ้านธนารักษ์ประชารัฐเพื่อหาผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างโครงการ จำนวน ๖ แปลง แล้ว โดยมีผลการประกวด
โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จำนวน ๕ แปลง และมียอดลงทะเบียนจองสิทธิ ดังนี้

โครงการ	แปลง	ผลการพิจารณา	จำนวนหน่วย	ยอดจอง
โครงการเช่า ระยะสั้น	กท.๕๐๕๐ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	๔๓๒	๗๓๑
	กท.๒๖๑๕ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	บริษัท ปีกกิ่ง เออร์บัน - คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุป จำกัด	๓๕๐	๕๑๓
โครงการเช่า ระยะยาว	ขม.๓๕, ขม.๑๖๙๘ อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่*	บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-
	พบ.๒๖๐ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	๓๗๗	๖๗๐
	พบ.๒๖๑ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	๒๘๓	๔๐๘
รวมทั้งสิ้น			๑,๔๔๒	๒,๓๒๒ ^๒

หมายเหตุ: ๑. ที่ราชพัสดุแปลง ขม.๓๕ , ขม.๑๖๙๘ จังหวัดเชียงใหม่ ยกเลิกการประกวดโครงการ เนื่องจากประชาชนมีหนังสือ

ร้องเรียนขอให้ระงับการลงนามสัญญา เพราะการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่จะส่งผลกระทบต่อสภาพการจราจร

๒. เมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๙ มีผู้ลงทะเบียนจองสิทธิโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐที่นำเอกสารหลักฐาน

มายื่นขอใช้สิทธิการจองเพียง ๔๐๖ ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ ๑๗.๕๐ ของจำนวนผู้ยื่นจองทั้งหมดจำนวน ๒,๓๒๒ ราย

และมีผู้ผ่านคุณสมบัติเพียง ๓๘๘ ราย เนื่องจากส่วนใหญ่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน

๓.๒.๒ กรณีการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ: ณ วันที่ ๑๙
ธันวาคม ๒๕๕๙ กรมธนารักษ์ได้ออกหนังสือรับรองให้แก่ผู้เช่าสำหรับใช้เป็นหลักฐานในการยื่นขอกู้เงินแล้ว จำนวน
๑๔๑ ราย วงเงิน ๗๐.๘๕ ล้านบาท แบ่งเป็น (๑) ธอส. จำนวน ๗๗ ราย วงเงิน ๒๓.๗๐ ล้านบาท และ (๒) ธนาคาร
ออมสิน จำนวน ๑๑๔ ราย วงเงิน ๔๗.๑๕ ล้านบาท

๔. ประโยชน์ที่ได้รับ

การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
จะช่วยให้การดำเนินโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนและสภาพ
ความเป็นจริง ทั้งนี้ ธอส. และธนาคารออมสินจะพิจารณากำหนดแนวทางการคัดกรองคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการ
ตามความเหมาะสม และเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายตามเจตนารมณ์ของโครงการที่ต้องการสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย

/ให้สามารถ ...

๕. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการของการปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐตามที่เสนอในข้อ ๒ ทั้งนี้ ตารางเปรียบเทียบการปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ และ ๓ ตามลำดับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๑๐

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔