

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๘๑๘.๒/๔๗๓๖



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ ๖๕๕๖
วันที่ ๖ พ.ค. ๒๕๖๐ ๘.๗๐

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐ จัดเข้าวาระ 16 พ.ค. 2560

เรื่อง ขอความเห็นประกอบพิจารณาอนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙
ของคณะรัฐมนตรี

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อพิจารณา
เรื่องที่

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว(ล) ๑๔๘๔๒ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีแจ้งว่ากระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเรื่อง ขออนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ (โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ) จึงขอให้กระทรวงการคลังเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีโดยด่วน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว ขอเรียนดังนี้

๑. เห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ จำนวน ๒๑ โครงการ รวม ๖,๑๒๙ หน่วย วงเงินลงทุนรวม จำนวน ๔,๓๒๒.๑๙๕ ล้านบาท มีแหล่งที่มาของเงินลงทุนที่เป็นเงินกู้ภายในประเทศ จำนวน ๓,๓๖๐.๖๓๘ ล้านบาท เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน ๔๖๘.๑๖๔ ล้านบาท และเงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) จำนวน ๔๙๓.๓๙๓ ล้านบาท

๒. เห็นควรให้ กคช. กู้เงินในประเทศสำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ จำนวน ๓,๓๖๐.๖๓๘ ล้านบาท แบ่งเป็น ปีงบประมาณ ๒๕๖๐ จำนวน ๓๑๙.๐๓๘ ล้านบาท ปีงบประมาณ ๒๕๖๑ จำนวน ๒,๖๐๕.๓๓๓ ล้านบาท ปีงบประมาณ ๒๕๖๒ จำนวน ๔๓๖.๒๖๗ ล้านบาท โดยกระทรวงการคลังจะเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ตามความเหมาะสมและความจำเป็นต่อไป ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงกำหนดอัตราและเงื่อนไขการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกันของกระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๕๑ อำนาจการยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกันเงินกู้ เป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งกระทรวงการคลังจะพิจารณาตามความจำเป็นเหมาะสมต่อไป โดย กคช. ต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบริหารหนี้สาธารณะ พ.ศ. ๒๕๕๙ ที่กำหนดให้โครงการที่จะขอใช้เงินกู้ต้องบรรจุในแผนการบริหารหนี้สาธารณะประจำปี และเมื่อคณะรัฐมนตรีได้อนุมัติให้ กคช. ดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ แล้ว ขอให้ กคช. เสนอความต้องการกู้เงินให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานและแผนการใช้จ่ายเงินต่อคณะกรรมการนโยบายและกำกับการบริหารหนี้สาธารณะ เพื่อบรรจุโครงการไว้ในแผนการบริหารหนี้สาธารณะประจำปีต่อไป

๓. เห็นควรให้ความเห็นชอบวงเงินอุดหนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ จำนวน ๔๖๘.๑๖๔ ล้านบาท เนื่องจากเป็นการดำเนินงานตามนโยบายของรัฐบาลในการช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัย โดย กคช. ควรประสานกับสำนักงบประมาณ เพื่อพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการคำนวณเงินอุดหนุนจากรัฐให้มีความชัดเจนและเหมาะสม และสอดคล้องกับความเป็นจริงในแต่ละพื้นที่ ตามความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติต่อไป

/๔. กคช. ...

๔. กคช. มีสัดส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) อยู่ในระดับต่ำคิดเป็น ๐.๒๘ เท่า (กคช. ประเมินการในปี ๒๕๖๐) และมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ค่อนข้างสูงอยู่ที่ ๔.๗๑ เท่า (ณ เดือนกันยายน ๒๕๕๙) จึงเห็นควรให้ กคช. เร่งดำเนินการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๕๘ ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนที่กำหนดไว้ เพื่อให้มีสภาพคล่องทางการเงินและสามารถดำเนินโครงการภายใต้แผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๘ - ๒๕๖๐ ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยได้อย่างแท้จริง นอกจากนี้ กคช. ควรพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ของการให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการลงทุน (Public Private Partnerships : PPP) เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม โดย กคช. ควรเพิ่มสัดส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อดึงดูดให้เอกชนเข้ามาลงทุน และนำรายได้จากพื้นที่เชิงพาณิชย์มาสนับสนุนการดำเนินโครงการดังกล่าวด้วยอีกทางหนึ่ง อีกทั้งจากการที่เอกชนมีความชำนาญและประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนการก่อสร้างโครงการอาคารชุด กคช. อาจจะพิจารณาให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินโครงการ และ กคช. เป็นฝ่ายจัดหาพื้นที่เพื่อช่วยลดภาระของ กคช. และหนี้สาธารณะในอนาคตด้วย

๕. การดำเนินการภายใต้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ เป็นการดำเนินงานในลักษณะที่ไม่แสวงหากำไรเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กคช. จึงควรให้ความสำคัญกับการพิจารณาคุณสมบัติของกลุ่มเป้าหมายและประสานความร่วมมือกับสถาบันการเงิน เพื่อให้การดำเนินโครงการตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างแท้จริง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

กองพัฒนารัฐวิสาหกิจ ๒

โทร. ๐ ๒๒๙๘ ๕๘๘๐-๗ ต่อ ๒๑๓๓

โทรสาร ๐ ๒๒๗๙ ๘๕๔๗

Email : reena_t@sepo.go.th