

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๑๑๑๕/๒๖๐๒



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่... ๖๕๙๕
วันที่ ๖ พ.ค. ๒๕๖๐

สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๙๖๒ ถนนกรงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐

จัดเข้าวาระ 16 พ.ค. 2560

เรื่อง ขออนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๕ ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อ พิจารณา
เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี เรื่องที่ ๗
อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว(ล) ๑๔๘๔๒
ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๐

ตามที่สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีขอให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี เรื่อง ขออนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๕ ของการเคหะแห่งชาติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานฯ ขอเรียนยืนยันตามความเห็นของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๕๕ ซึ่งได้แจ้งกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐ เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ดังนี้

๑. เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๕ จำนวน ๒๒ โครงการ รวม ๗,๒๓๓ หน่วย กรอบวงเงินลงทุนรวม ๔,๙๖๙.๕๐๘ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ ๓,๘๐๕.๕๘๕ ล้านบาท เงินอุดหนุน ๖๓๕.๓๓๘ ล้านบาท และเงินรายได้ ๕๒๘.๕๘๕ ล้านบาท ประกอบด้วย

๑.๑ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ผู้มีรายได้ต่ำถึงปานกลาง

๑.๑.๑ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการ จำนวน ๑๔ โครงการ รวม ๖,๑๔๓ หน่วย กรอบวงเงินลงทุนรวม ๓,๔๖๗.๐๖๐ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ ๒,๕๖๔.๙๐๘ ล้านบาท เงินอุดหนุน ๖๓๕.๓๓๘ ล้านบาท และเงินรายได้ ๒๖๖.๘๑๔ ล้านบาท เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้ต่ำถึงปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่รับภาระได้ และเพื่อบริหารจัดการทรัพยากรการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุด

๑.๑.๒ เห็นควรให้ชะลอการลงทุนโครงการ จำนวน ๖ โครงการ รวม ๒,๔๑๕ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑,๒๙๖.๔๑๗ ล้านบาท ได้แก่ (๑) โครงการฯ มิตรไมตรี ระยะที่ ๒ (๒) โครงการฯ บางขุนเทียน ๓ ระยะที่ ๓ ส่วนที่ ๑ (๓) โครงการฯ สมุทรปราการ (บางบ่อ) ระยะที่ ๒ ส่วนที่ ๒ (๔) โครงการฯ จังหวัดปทุมธานี (ลำลูกกาคลอง ๒) (๕) โครงการฯ จังหวัดเชียงใหม่ (ไนท์ซาฟารี) ระยะที่ ๓ และ (๖) โครงการฯ จังหวัดบุรีรัมย์ (สตึก) ระยะที่ ๒ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาอุปทานส่วนเกินในตลาดที่อยู่อาศัย (Over supply) และป้องกันผลกระทบทางลบต่อฐานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติในอนาคตเนื่องจากในพื้นที่ยังคงมีหน่วยขายคงเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก

/๑.๑.๓ สำหรับ...

๑.๑.๓ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างขอความเห็นชอบและอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน ๒ โครงการ ได้แก่ จังหวัดสุราษฎร์ธานี (พุนพิน ๑,๒) ระยะที่ ๑ ส่วนที่ ๒ และโครงการฯ จังหวัดชลบุรี (ห้วยกะปิ) เห็นควรให้ดำเนินโครงการได้ต่อเมื่อผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว นอกจากนี้เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติประสานกับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณาแนวปฏิบัติที่เหมาะสมและชัดเจนในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) สำหรับโครงการที่เคยได้รับการอนุมัติ EIA เมื่อครั้งจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้ว และกรณีโครงการที่มีการแบ่งระยะการก่อสร้างโครงการบนที่ดินแปลงเดียวกันออกเป็นหลายโครงการ

๑.๑.๔ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติประสานกับสำนักงานประมาณเพื่อพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณเงินอุดหนุนจากรัฐให้มีความชัดเจนและเหมาะสม และสอดคล้องกับความเป็นจริงในแต่ละพื้นที่ เพื่อให้การใช้งบประมาณของรัฐในการอุดหนุนโครงการฯ เกิดผลประโยชน์สูงสุด สอดคล้องกับการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของกลุ่มเป้าหมาย และส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

๑.๒ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ทหารรายได้

๑.๒.๑ เห็นควรให้ความเห็นชอบโครงการฯ กลุ่มที่มีความพร้อมอยู่ในระดับสูงและปานกลาง จำนวน ๘ โครงการ รวม ๑,๐๙๐ หน่วย กรอบวงเงินลงทุน ๑,๕๐๒.๔๔๘ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ ๑,๒๔๐.๖๗๗ ล้านบาท และเงินรายได้ ๒๖๑.๗๗๑ ล้านบาท เนื่องจากเป็นโครงการที่มีความสามารถในการแข่งขันทางการตลาดอยู่ในระดับปานกลางถึงสูง

๑.๒.๒ เห็นควรให้ชะลอการลงทุนโครงการฯ กลุ่มที่มีความพร้อมในระดับต่ำ จำนวน ๔ โครงการ รวม ๕๐๘ หน่วย วงเงินลงทุน ๑,๓๖๕.๖๖๗ ล้านบาท ได้แก่ (๑) โครงการฯ ร่มเกล้า พื้นที่ ๑ (พารควิลล์ กรุงเทพมหานคร - ร่มเกล้า) (๒) โครงการฯ จังหวัดสมุทรปราการ (บางปูการ์เด็นวิลล์) ระยะที่ ๒ (๓) โครงการฯ จังหวัดกาญจนบุรี (ท่ามะขาม) และ (๔) โครงการฯ จังหวัดภูเก็ต (เทพกระษัตรี ๒) ระยะที่ ๒ เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ในพื้นที่ที่มีปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่เสนออยู่ในระดับต่ำ ซึ่งไม่สอดคล้องกับจำนวนหน่วยที่เสนอก่อสร้าง ประกอบกับบางโครงการมีราคาขายสูงกว่าคู่แข่งในตลาด จึงอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ

๒. เพื่อให้การลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ ของการเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการในประเด็นสำคัญ ดังนี้

๒.๑ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

๒.๑.๑ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติกำกับกับการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการจัดทำของโครงการอย่างรัดกุม และควบคุมการขายโครงการในระยะเวลาที่กำหนดและปรับแผนกลยุทธ์ทางการตลาดให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้ง คัดเลือกคุณสมบัติของลูกค้าที่จะซื้อโครงการอย่างถี่ถ้วน โดยเฉพาะขีดความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าควรพิจารณาให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การพิจารณาของสถาบันการเงิน

๒.๑.๒ การดำเนินโครงการฯ ผู้มีรายได้น้อยระยะต่อไป เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติวิเคราะห์อุปสงค์ระดับโครงการโดยใช้ผลการสำรวจความต้องการซื้อหน่วยที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติในแต่ละโครงการ และพิจารณาแนวทางอื่นเพิ่มเติมให้เหมาะสมกับความสามารถ

ในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยในแต่ละพื้นที่ เช่น การอุดหนุนระหว่างกลุ่มรายได้ที่แตกต่างกัน (Cross subsidy) ภายในโครงการเดียวกันที่มีการผสมผสานระหว่างกลุ่มรายได้ (Mixed income) เป็นต้น

๒.๒ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน หารายได้

๒.๒.๑ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติเพิ่มความระมัดระวังในการดำเนินโครงการที่อยู่ในพื้นที่ที่มีความต้องการสินค้าของการเคหะแห่งชาติในระดับค่อนข้างต่ำ โดยควรเพิ่มมาตรการด้านการตลาดและมาตรการส่งเสริมการขายให้มีความโดดเด่นเพื่อจูงใจการซื้อสินค้าของกลุ่มเป้าหมายโครงการ และปรับปรุงภูมิทัศน์ของโครงการบ้านเอื้ออาทรหรือเคหะชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงโครงการฯ หารายได้ให้สามารถจูงใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ

๒.๒.๒ การดำเนินโครงการฯ หารายได้ ระยะต่อไป เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติสำรวจความเป็นไปได้ทางการตลาดและสภาพการแข่งขันของพื้นที่ การพัฒนารูปแบบสินค้าเพื่อเพิ่มทางเลือกและความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมายโครงการ และการสร้างเอกลักษณ์ของสินค้าที่มีความหลากหลาย เป็นต้น

๓. เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติควบคุมคุณภาพการผลิตที่อยู่อาศัยให้ได้ตามมาตรฐานที่กำหนด โดยเฉพาะการคัดเลือกแรงงานฝีมือที่มีคุณภาพ เพื่อช่วยให้สภาพอาคารมีความคงทนและมีอายุใช้งานได้นานขึ้น รวมทั้งลดภาระการซ่อมแซมอาคารของ กคช.

๔. เนื่องจากปัจจุบันการเคหะแห่งชาติมีภารกิจเชิงสังคมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยพร้อมทั้งดำเนินโครงการเชิงพาณิชย์เพื่อหารายได้ควบคู่กันไป ซึ่งการดำเนินงานทั้งสองประเภทในเวลาเดียวกันได้ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและความเสี่ยงในเชิงการตลาดและการเงินของการเคหะแห่งชาติดังนั้น เห็นควรให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาทบทวนบทบาทและขอบเขตการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติให้มีความชัดเจน เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงานตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติและเพื่อให้การเคหะแห่งชาติสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยตามภารกิจหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายปรเมธี วิมลศิริ)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ

โทร. ๐๒๒๘๐ ๔๐๘๕

โทรสาร ๐๒๒๘๐ ๑๘๖๐

E-mail: Thida@nesdb.go.th