



กวก. 1106
วันที่ 25 เม.ย. 60
เวลา 16.00

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส23787 นสกลอง
รับที่ : 55639/60 กท
วันที่ : 25 เม.ย. 60 เวลา : 15:49

ที่ พม ๕๑๐๒/๕๗๑๘

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๐๐

๒๕ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขออนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- | | | |
|------------------|---|----------------|
| สิ่งที่ส่งมาด้วย | ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นควรให้เสนอคณะรัฐมนตรี | จำนวน ๑ ฉบับ |
| | ๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี | |
| | ส่วนที่ ๑๕๐๕/๑๕๕๕ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๙ | จำนวน ๑๐๐ ฉบับ |
| | ๓. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี | จำนวน ๑๐๐ ฉบับ |
| | ส่วนที่ ๑๕๐๕/๑๓๘๐๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๙ | |
| | ๔. สำเนาหนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๓๕/ปช./๐๙๙ | จำนวน ๑๐๐ ฉบับ |
| | ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๙ | |
| | ๕. สำเนาหนังสือสำนักงบประมาณ ที่ นร ๐๗๒๓/๔๗๓ | จำนวน ๑๐๐ ฉบับ |
| | ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ | |
| | ๖. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ส่วนที่ ๑๘๑๘.๒/๑๐๓ | จำนวน ๑๐๐ ฉบับ |
| | ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๐ | |
| | ๗. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ | จำนวน ๑๐๐ ฉบับ |
| | และสังคมแห่งชาติ ส่วนที่ ๑๑๐๑/๒๖๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐ | |
| | ๘. สถานภาพการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม | จำนวน ๑๐๐ ฉบับ |
| | โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ตามแผนงาน ปีงบประมาณ ๒๕๕๙ | |
| | ๙. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ | จำนวน ๑๐๐ ชุด |

ด้วยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ขอเสนอเรื่อง ขออนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี รวมทั้งเป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๕๐ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (พลเรือเอก ณรงค์ พิพัฒนาศัย) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

๑. เรื่องเดิม

ตามที่รัฐบาลมีนโยบายในการเสริมสร้างความเสมอภาค ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและที่อยู่อาศัย โดยมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นหน่วยงานหลักในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนา
/ที่อยู่อาศัย...

ที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๘) ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๙ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) และแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี ๒๕๕๘ - ๒๕๖๐ ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) โดยโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ เป็นโครงการภายใต้แผนทั้งสองดังกล่าวข้างต้น

๒. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา (ปี พ.ศ. ๒๕๑๙ - ๒๕๕๙) ของการเคหะแห่งชาติ ณ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ การเคหะแห่งชาติดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จรวมทั้งสิ้น ๗๑๖,๗๒๒ หน่วย ประกอบด้วย โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด รวม ๒๓๓,๙๖๔ หน่วย โครงการเคหะชุมชน รวม ๑๔๖,๙๗๔ หน่วย โครงการพิเศษและบริการชุมชน รวม ๓,๙๘๐ หน่วย โครงการเคหะข้าราชการ รวม ๕๐,๑๐๗ หน่วย โครงการช่วยเหลือผู้ประสบภัยภาคใต้ รวม ๘๔๕ หน่วย โครงการแก้ไขวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ รวม ๒๕๘ หน่วย โครงการราชภัฏ รวม ๒,๓๗๔ หน่วย โครงการบ้านเอื้ออาทร รวม ๒๗๘,๒๒๐ หน่วย ซึ่งมีประชาชนได้รับประโยชน์กว่า ๒.๘ ล้านคน

ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติอยู่ระหว่างการดำเนินโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๕๙ โดยผลการดำเนินงานโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๕๘ จำนวน ๗๙ โครงการ รวม ๒๗,๑๖๑ มีดังนี้

๑) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ จำนวน ๓๖ โครงการ รวม ๑๕,๖๗๖ หน่วย ณ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ก่อสร้างแล้วเสร็จ ๔,๘๗๑ หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้าง ๘,๘๐๐ หน่วย จัดหาผู้รับจ้าง ๑,๙๔๕ หน่วย

๒) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๘ จำนวน ๔๓ โครงการ รวม ๑๑,๔๘๕ หน่วย ณ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ อยู่ระหว่างก่อสร้าง ๘,๘๙๖ หน่วย จัดหาผู้รับจ้าง ๒,๕๘๙ หน่วย ซึ่งการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย

๓. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

โดยเรื่องนี้ที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจของคณะรัฐมนตรี หรือให้เสนอคณะรัฐมนตรี (การเคหะแห่งชาติต้องเสนอขออนุมัติงบประมาณและการกู้ยืมเงินครั้งละเกินกว่าห้าสิบล้านบาทต่อคณะรัฐมนตรี)

๔. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ อยู่ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การ พัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๘) และแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะ แห่งชาติ ปี ๒๕๕๘ - ๒๕๖๐ เพื่อให้สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการได้ตามวัตถุประสงค์และแผนงาน เพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนกลุ่มเป้าหมายของโครงการ จึงเห็นสมควรนำเสนอ คณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบภายในเดือนเมษายน

๕. สารสำคัญ/ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๕.๑ คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติมีมติในการประชุมครั้งที่ ๘/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๙ เห็นชอบโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ จำนวน ๓๒ โครงการ ได้แก่

/๑) โครงการ...

๑) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน มีรายได้ไม่น้อยถึงปานกลาง จำนวน ๒๐ โครงการ รวม ๘,๕๕๘ หน่วย

๒) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน หารายได้ จำนวน ๑๒ โครงการ รวม ๑,๕๕๘ หน่วย

(รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

๕.๒ การเคหะแห่งชาติได้นำเสนอขอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของ คณะรัฐมนตรีจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงบประมาณ กระทรวงการคลัง และสำนักงาน คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยผลการพิจารณาของหน่วยงานข้างต้น สรุปได้ดังนี้

๕.๒.๑ สำนักงบประมาณ มีความเห็นดังนี้

๑) เห็นชอบการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และปริมาณที่พักอาศัยที่การเคหะแห่งชาติยังมีเหลืออยู่ จำนวน ๓๒ โครงการ รวม ๑๐,๑๕๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น ๗,๖๓๑.๕๙๓ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ๗๙๐.๐๕๗๘ ล้านบาท เงินกู้ภายในประเทศ ๕,๘๓๗.๓๖๘ ล้านบาท และเงินรายได้จากการเคหะแห่งชาติ ๑,๐๐๔.๑๖๗๒ ล้านบาท โดยในส่วนของเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ซึ่งจะเริ่มดำเนินการในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ นั้น ให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาปรับแผนการปฏิบัติงานและแผนการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ และเงินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติให้กันเงินไว้เบิกจ่ายเลื่อนปีนำมาใช้จ่ายเพื่อการนี้ โดยให้ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม แห่งชาติพิจารณาก่อน ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๕๐

๒) สำหรับการจัดหาและการค้าประกันเงินกู้ จำนวน ๕,๘๓๗.๓๖๘ ล้านบาท เห็นสมควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการตามความเห็นของกระทรวงการคลัง (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

๕.๒.๒ กระทรวงการคลังมีความเห็นดังนี้

๑) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ (โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย) เป็นโครงการภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๘) และแผนการลงทุน โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ปี ๒๕๕๘ - ๒๕๖๐ โดยเป็นการดำเนินโครงการ เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนกลุ่มเป้าหมายโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ให้สามารถมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นของตนเอง ช่วยยกระดับ คุณภาพชีวิต ลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม รวมถึงเป็นการนำที่ดินเดิม (Land Bank) และสินทรัพย์รอการ พัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร (Sunk Cost) ที่มีศักยภาพมาพัฒนาต่อเพื่อลดภาระทางการเงินและให้องค์กร มีรายได้อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับโครงการมีผลตอบแทนทางการเงินในภาพรวมที่คุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนั้น จึงเห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ อย่างไรก็ตามสำหรับวงเงินลงทุนเห็นควร ให้ กคช. ดำเนินการตามมติคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และการขอรับจัดสรร เงินอุดหนุนจากรัฐบาลเห็นควรให้ กคช. ตกลงในรายละเอียดกับสำนักงบประมาณ

๒) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ เป็นการนำสินทรัพย์รอการพัฒนาโครงการ บ้านเอื้ออาทร (Sunk Cost) ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินแล้วมาจัดทำโครงการ ประกอบกับโครงสร้างของเงินลงทุน ส่วนใหญ่เป็นเงินกู้รวมถึงโครงการมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของการขายและค่าก่อสร้าง ดังนั้น เพื่อให้ไม่ส่งผลกระทบท่อต้นทุนโครงการและสถานะการเงินขององค์กร กคช. จึงควรกำหนดมาตรการ

/ด้านการตลาด...

ด้านการตลาดในเชิงรุกเร่งดำเนินการในพื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงพร้อมบริหารจัดการต้นทุน โดยคำนึงถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน รวมถึงการกำกับติดตาม ประเมินผลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด กรณีที่การดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย กคช. ควรพิจารณาทบทวนการดำเนินงานพร้อม ประเมินผลกระทบต่อองค์กรเพื่อกำหนดแนวทางการดำเนินงานที่เหมาะสม และสำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จะดำเนินการในอนาคต กคช. ควรพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ของการให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วม ในการลงทุน (Public Private Partnerships : PPP) เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินลงทุนต่อไป

๓) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ ในส่วนของโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน รายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งเป็นการดำเนินงานในลักษณะที่ไม่แสวงหากำไรเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กคช. จึงควรให้ความสำคัญกับการพิจารณาคุณสมบัติของกลุ่มเป้าหมายและประสานความร่วมมือกับสถาบันการเงิน เพื่อให้การดำเนินโครงการตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างแท้จริง

๔) กคช. ควรเร่งดำเนินการขยายโครงการบ้านเอื้ออาทรและพัฒนาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๕๘ ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนที่กำหนดไว้ เพื่อให้มีสภาพคล่องทางการเงิน และสถานะการดำเนินโครงการภายใต้แผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของ กคช. ปี ๒๕๕๘ - ๒๕๖๐ ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยได้อย่างแท้จริง

(รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖)

๕.๒.๓ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ มีความเห็น ดังนี้

๑. เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ 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 ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

- เห็นควรให้ กคช. ดำเนินโครงการ 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 เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่รับภาระได้ และเพื่อบริหารจัดการทรัพยากรการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุด

- เห็นควรชะลอการลงทุนโครงการ 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 จ.สมุทรปราการ (บางบ่อ) ระยะที่ ๒ ส่วนที่ ๒ (๔) โครงการฯ จ.ปทุมธานี (ลำลูกกาคลอง ๒) (๕) โครงการฯ จ.เชียงใหม่ (ไนท์ซาฟารี) ระยะที่ ๓ และ (๖) โครงการฯ จ.บุรีรัมย์ (สตึก) ระยะที่ ๒ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาอุปทานส่วนเกินในตลาดที่อยู่อาศัย (Over Supply) และป้องกันผลกระทบทางลบต่อฐานะทางการเงินของ กคช. ในอนาคต เนื่องจากในพื้นที่ยังคงมีหน่วยขายคงเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก

- สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างขอความเห็นชอบและอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน ๒ โครงการ ได้แก่ จ.สุราษฎร์ธานี (พุนพิน ๑, ๒) ระยะที่ ๑

/ส่วนที่ ๒...

ส่วนที่ ๒ และโครงการฯ จ.ชลบุรี (ห้วยกะปิ) เห็นควรให้ดำเนินโครงการได้ต่อเมื่อผ่านความเห็นชอบจาก สผ. แล้วนอกจากนี้ เห็นควรให้ กคช. ประสานกับ สผ. เพื่อพิจารณาแนวปฏิบัติที่เหมาะสมและชัดเจนในการจัดทำ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) สำหรับโครงการที่เคยได้รับการอนุมัติ EIA เมื่อครั้งจัดทำ โครงการบ้านเอื้ออาทรแล้ว และกรณีโครงการที่มีการแบ่งระยะการก่อสร้างโครงการบนที่ดินแปลงเดียวกัน ออกเป็นหลายโครงการ

- เห็นควรให้ กคช. ประสานกับสำนักงานประมาณ เพื่อพิจารณา กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการคำนวณเงินอุดหนุนจากรัฐให้มีความชัดเจนและเหมาะสม และสอดคล้องกับ ความเป็นจริงในแต่ละพื้นที่ เพื่อให้การใช้งบประมาณของรัฐในการอุดหนุนโครงการฯ เกิดผลประโยชน์สูงสุด สอดคล้องกับการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของกลุ่มเป้าหมาย และส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเอง

๑.๒) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน หารายได้

- เห็นควรให้ความเห็นชอบโครงการฯ กลุ่มที่มีความพร้อม อยู่ในระดับสูงและปานกลาง จำนวน ๘ โครงการ รวม ๑,๐๙๐ หน่วย กรอบวงเงินลงทุน ๑,๕๐๒.๔๔๘ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ ๑,๒๔๐.๖๗๗ ล้านบาท และเงินรายได้ ๒๖๑.๗๗๑ ล้านบาท เนื่องจากเป็น โครงการที่มีความสามารถในการแข่งขันทางการตลาดอยู่ในระดับปานกลางถึงสูง

- เห็นควรให้ชะลอการลงทุนโครงการฯ กลุ่มที่มีความพร้อม ในระดับต่ำ จำนวน ๔ โครงการ รวม ๕๐๘ หน่วย วงเงินลงทุน ๑,๓๖๕.๖๖๗ ล้านบาท ได้แก่ (๑) โครงการฯ ร่มเกล้า พื้นที่ ๑ (พาร์ควิลล์ กรุงเทพมหานคร – ร่มเกล้า) (๒) โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางปู การ์เด็นวิลล์) ระยะที่ ๒ (๓) โครงการฯ จ.กาญจนบุรี (ท่ามะขาม) และ (๔) โครงการฯ ภูเก็ต (เทพกระษัตรี ๒) ระยะที่ ๒ เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ในพื้นที่ที่มีปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่เสนออยู่ในระดับต่ำ ซึ่งไม่สอดคล้องกับจำนวนหน่วยที่เสนอก่อสร้าง ประกอบกับบางโครงการมีราคาขายสูงกว่าคู่แข่งในตลาด จึงอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ

๒. เพื่อให้การลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ ของ กคช. สามารถดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เห็นควรให้ กคช. ดำเนินการในประเด็นสำคัญ ดังนี้

๒.๑ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

๑) เห็นควรให้ กคช. กำกับการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการจัดทำ โครงการอย่างรัดกุม และควบคุมการขายโครงการในระยะเวลาที่กำหนดและปรับแผนกลยุทธ์ทางการตลาด ให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งคัดเลือกคุณสมบัติของลูกค้าที่จะซื้อโครงการอย่างถี่ถ้วน โดยเฉพาะขีดความสามารถ ในการผ่อนชำระของลูกค้าควรพิจารณาให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การพิจารณาของสถาบันการเงิน

๒) การดำเนินโครงการฯ ผู้มีรายได้น้อยระยะต่อไป เห็นควร ให้ กคช. วิเคราะห์อุปสงค์ระดับโครงการโดยใช้ผลการสำรวจความต้องการซื้อหน่วยที่อยู่อาศัยของ กคช. ในแต่ละโครงการ และพิจารณาแนวทางอื่นเพิ่มเติมให้เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อย ในแต่ละพื้นที่ เช่น การอุดหนุนระหว่างกลุ่มรายได้ที่แตกต่างกัน (Cross Subsidy) ภายในโครงการเดียวกัน ที่มีการผสมผสานระหว่างกลุ่มรายได้ (Mixed Income) เป็นต้น

๒.๒ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน หารายได้

๑) เห็นควรให้ กคช. เพิ่มความระมัดระวังในการดำเนินโครงการ ที่อยู่ในพื้นที่ที่มีความต้องการสินค้าของ กคช. ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยควรเพิ่มมาตรการด้านการตลาดและ

/มาตรการ...

มาตรการการส่งเสริมการขายให้มีความโดดเด่นเพื่อจูงใจการซื้อสินค้าของกลุ่มเป้าหมายโครงการ และปรับปรุง ภูมิทัศน์ของโครงการบ้านเอื้ออาทรหรือเคหะชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงโครงการฯ ทหารายได้ให้สามารถจูงใจกลุ่ม ลูกค้าเป้าหมายของโครงการ

๒) การดำเนินโครงการฯ ทหารายได้ ระบุต่อไปเห็นควรให้ กคช. สำรวจความเป็นไปได้ทางการตลาดและสภาพการแข่งขันของพื้นที่ การพัฒนารูปแบบสินค้าเพื่อเพิ่มทางเลือก และความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมายโครงการ และการสร้างเอกลักษณ์ของสินค้าที่มีความหลากหลาย เป็นต้น

๓. เห็นควรให้ กคช. ควบคุมคุณภาพการผลิตที่อยู่อาศัยให้ได้มาตรฐาน ที่กำหนด โดยเฉพาะการคัดเลือกแรงงานฝีมือที่มีคุณภาพ เพื่อช่วยให้สภาพอาคารมีความคงทนและมีอายุ ใช้งานได้นานขึ้น รวมทั้งลดภาระการซ่อมแซมอาคารของ กคช.

๔. เนื่องจากปัจจุบัน กคช. มีภารกิจเชิงสังคมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับ ผู้มีรายได้น้อย พร้อมทั้งดำเนินโครงการเชิงพาณิชย์เพื่อหารายได้ควบคู่กันไป ซึ่งการดำเนินงานทั้งสองประเภท ในเวลาเดียวกันได้ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและความเสี่ยงในเชิงการตลาดและ การเงินของ กคช. ดังนั้น เห็นควรให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาทบทวนบทบาทและขอบเขตการดำเนินงาน ของ กคช. ให้มีความชัดเจน เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงานตามภารกิจของ กคช. และเพื่อให้ กคช. สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยตามภารกิจหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๗)

ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการตามความเห็นของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติแล้ว และในส่วนเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ตามที่สำนักงานประมาณให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณาปรับแผนการปฏิบัติงานและแผนการใช้จ่ายงบประมาณ ประจำปี ๒๕๖๐ และเงินงบประมาณที่ได้ รับอนุมัติให้กันเงินไว้เบิกจ่ายเหลือปี และนำมาใช้จ่ายสำหรับการดำเนินงานโครงการในปีงบประมาณ ๒๕๖๐ นั้น การเคหะแห่งชาติได้ตรวจสอบเงินงบประมาณตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่าย ประจำปี งบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ และงบประมาณที่ขอเงินไว้แล้ว พบว่า มีแผนงานและโครงการรองรับเต็ม ทั้งจำนวน ไม่สามารถปรับแผนการปฏิบัติงานและแผนการใช้จ่ายงบประมาณมาใช้จ่ายเพื่อการนี้ได้ จึงจำเป็นต้องขอรับการจัดสรรเงินอุดหนุนจากรัฐบาลทั้งจำนวนเพื่อใช้ในการลงทุนโครงการ

๖. ขอกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๙/๒๕๕๙ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติม กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ ของมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ “ในกรณีที่มี ความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการหรือกิจการด้านการคมนาคมขนส่ง การชลประทาน การป้องกันการสาธารณสุข โรงพยาบาล หรือที่อยู่อาศัย ในระหว่างที่รอผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามวรรคหนึ่ง ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบ โครงการหรือกิจการนั้น อาจเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งเอกชนผู้รับ ดำเนินการตามโครงการหรือกิจการไปพลางก่อนได้ แต่จะลงนามผูกพันในสัญญาหรือให้สิทธิกับเอกชนผู้รับ ดำเนินการตามโครงการหรือกิจการไม่ได้” นั้น

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ จำนวน ๒๒ โครงการ จำนวน ๗,๒๓๓ หน่วย มีโครงการที่ไม่เข้าเงื่อนไขตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๙/๒๕๕๙ เนื่องจาก อยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน ๑ โครงการ จำนวน ๑,๑๐๔ หน่วย

/ได้แก่...

ได้แก่ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชนรายได้น้อยถึงปานกลาง จ.ชลบุรี (ห้วยกะปิ) การเคหะแห่งชาติ จึงชะลอการนำเสนอโครงการดังกล่าว โดยจะนำเสนอขออนุมัติการจัดทำโครงการเมื่อได้นำส่งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในเดือน พฤศจิกายน ๒๕๖๐ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๘)

๗. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรนำเสนอ คณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาดังนี้

๗.๑ อนุมัติการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ จำนวน ๒๑ โครงการ รวม ๖,๑๒๙ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๔,๓๒๒.๑๕๕ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ ๓,๓๖๐.๖๓๘ ล้านบาท เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ๔๖๘.๑๖๔ ล้านบาท และเงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ๔๙๓.๓๕๓ ล้านบาท ประกอบด้วย

๑) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง จำนวน ๑๓ โครงการ รวม ๕,๐๓๙ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๒,๘๑๙.๗๔๖ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ ๒,๑๑๙.๙๖๐ ล้านบาท เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ๔๖๘.๑๖๔ ล้านบาท และเงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ๒๓๑.๖๒๒ ล้านบาท

๒) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน หารายได้ จำนวน ๘ โครงการ รวม ๑,๐๙๐ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑,๕๐๒.๔๔๙ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ ๑,๒๔๐.๖๗๘ ล้านบาท และเงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ๒๖๑.๗๗๑ ล้านบาท

๗.๒ มอบหมายให้กระทรวงการคลังเป็นผู้จัดหาและเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ จำนวน ๓,๓๖๐.๖๓๘ ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ปีงบประมาณ ๒๕๖๐ จำนวน ๓๑๙.๐๓๘ ล้านบาท ปีงบประมาณ ๒๕๖๑ จำนวน ๒,๖๐๕.๓๓๓ ล้านบาท ปีงบประมาณ ๒๕๖๒ จำนวน ๔๓๖.๒๖๗ ล้านบาท และยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกันการกู้เงินตลอดระยะเวลาโครงการ เนื่องจากเป็นโครงการตามนโยบายรัฐบาล

๗.๓ ให้ความเห็นชอบวงเงินอุดหนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ จำนวน ๔๖๘.๑๖๔ ล้านบาท โดยขอให้สำนักงานงบประมาณจัดสรรเงินอุดหนุนจากรัฐบาลจำนวนดังกล่าวให้แก่การเคหะแห่งชาติ โดยแบ่งเป็น ปีงบประมาณ ๒๕๖๐ จำนวน ๔๐๙.๐๕๑ ล้านบาท และปีงบประมาณ ๒๕๖๑ จำนวน ๕๙.๑๑๓ ล้านบาท ทั้งนี้ ให้การเคหะแห่งชาติสามารถก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณได้ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลตำรวจเอก

(อดุลย์ แสงสิงแก้ว)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

โทรศัพท์ ๐ ๒๓๕๑ ๗๖๑๒

โทรสาร ๐ ๒๓๕๑ ๗๖๑๒