

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๘๑๘.๒/ ๑๕๓๓



กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 7108
๒๖ พ.ค. ๒๕๖๐

เรื่อง ขอความเห็นประกอบพิจารณาอนุมัติจัดทำโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย
ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ ของคณะรัฐมนตรี

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว(ล) ๑๖๔๐๗ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีแจ้งว่ากระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเรื่อง ขออนุมัติจัดทำโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ปี ๒๕๕๙ ระยะที่ ๑ (โครงการอาคารเช่า) เพื่อดำเนินการ จึงขอให้กระทรวงการคลังเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีโดยด่วน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว ขอเรียนดังนี้

๑. โครงการอาคารเช่า จำนวน ๑๔ โครงการ รวม ๔,๓๘๘ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๒,๐๕๗.๓๘๖ ล้านบาท มีแหล่งที่มาของเงินลงทุนเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเต็มจำนวน เป็นการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือเช่าที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานได้ ให้มีที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ในระดับราคาที่สามารรถรับภาระได้ ซึ่งเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิต เสริมสร้างความเสมอภาคและโอกาสในการได้รับบริการโครงสร้างพื้นฐานจากภาครัฐอย่างเท่าเทียมกัน และโครงการดังกล่าวอยู่ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๘) ที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการแล้วเมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๙ รวมถึงจะช่วยลดภาระและผลกระทบทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ในอนาคต ดังนั้น จึงเห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการโครงการอาคารเช่า ตามมติคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๙ ในส่วนของการขอรับการจัดสรรเงินอุดหนุนเห็นควรให้ กคช. กำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและทำความเข้าใจในรายละเอียดกับสำนักงบประมาณเพื่อขอรับการจัดสรรเงินอุดหนุนในการดำเนินการต่อไป

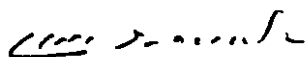
๒. โครงการอาคารเช่า มีวงเงินลงทุนที่สูงและใช้เงินงบประมาณจากภาครัฐในการดำเนินการ ดังนั้น กคช. จึงควรจัดทำแผนบริหารความเสี่ยงด้านต้นทุนค่าก่อสร้างและอัตราค่าเช่า และขอให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กำกับ ติดตาม และประเมินผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย และการเบิกจ่ายงบประมาณมีประสิทธิภาพซึ่งจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

๓. กคช. ควรกำหนดหลักเกณฑ์การเช่า โดยกำหนดคุณสมบัติของผู้เช่าและแนวทางการกำกับสัญญาที่ชัดเจน เพื่อให้โครงการอาคารเช่าฯ ตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างแท้จริง รวมถึงจัดทำแนวทางการบริหารจัดการโครงการที่มีประสิทธิภาพ ถึงแม้ว่าโครงการอาคารเช่าฯ จะดำเนินการในลักษณะที่ไม่แสวงหากำไรแต่เพื่อให้อัตราค่าเช่าสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ กคช. จึงควรพิจารณาแนวทางการปรับอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม นอกจากนี้เพื่อให้การดำเนินโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของ กคช. ในอนาคต กคช. จึงควรเพิ่มพื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อสนับสนุนการดำเนินโครงการ

๔. กคช. ดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ทั่วประเทศ ซึ่งมีจำนวนหน่วยดำเนินการที่สูง และส่วนใหญ่ใช้แหล่งเงินลงทุนจากเงินกู้หรือเงินงบประมาณภาครัฐ ดังนั้น จึงควรศึกษาความเป็นไปได้ของการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ (Public Private Partnership: PPP) เพื่อเป็นทางเลือกของแหล่งเงินลงทุน และควรพิจารณาเลือกโครงการหรือพื้นที่นำร่อง ในการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคตเพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับความพร้อมขององค์กรและสถานะทางการเงินในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

กองพัฒนารัฐวิสาหกิจ ๒

โทร. ๐ ๒๒๔๘ ๕๘๘๐-๗ ต่อ ๒๑๓๓

โทรสาร ๐ ๒๒๗๔ ๘๕๔๗

Email : reena_t@sepo.go.th