

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๑๑๑๕/๔๔/๔๖



ทศ. 271.1
วันที่ 15 ธ.ค. ๖๐
เวลา 16.๕๕

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 10976
วันที่ 15 ธ.ค. 2560

สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๔๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๑๕ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขออนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ประชาชนเวรค์ ๓)
เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี
อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว(ล) ๒๕๕๙๗ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๐

ตามที่สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรีขอให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี เรื่องขออนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ประชาชนเวรค์ ๓) ของการเคหะแห่งชาติ ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักงานฯ ขอเรียนยืนยันตามความเห็นของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๙ ซึ่งได้แจ้งกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ดังนี้

๑. เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ๒ โครงการ จำนวน ๑,๓๗๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑,๓๖๗.๗๗๘ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ ๑,๒๒๘.๓๘๑ ล้านบาท และเงินรายได้ ๑๓๙.๓๙๗ ล้านบาท เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้ต่ำถึงปานกลางมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในราคาที่สามารถรับภาระได้ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตและลดความเหลื่อมล้ำเรื่องการเข้าถึงบริการของรัฐตามนโยบายของรัฐบาล โดยให้การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการได้เมื่อรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

๑.๑ โครงการฯ ประชาชนเวรค์ ๓ จำนวน ๕๕๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๔๖๔.๔๐๒ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ภายในประเทศ ๔๑๓.๘๑๗ ล้านบาท เงินรายได้ ๕๐.๕๘๕ ล้านบาท

๑.๒ โครงการฯ ลำลูกกาคลองสอง จำนวน ๘๒๐ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๙๐๓.๓๗๖ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ภายในประเทศ ๘๑๔.๕๖๔ ล้านบาท เงินรายได้ ๘๘.๘๑๒ ล้านบาท

๒. เพื่อให้การลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สามารถดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการในประเด็นสำคัญ ดังนี้

/๒.๑ โครงการฯ ทั้ง ๒...

๒.๑ โครงการฯ ทั้ง ๒ โครงการ มีระยะห่างจากสถานีรถไฟและเป็นระยะทางที่ไกลเกินกว่าระยะการเดินเท้า ดังนั้น การเคหะแห่งชาติ ควรประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือกำหนดให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะจัดให้มีระบบขนส่ง (Feeder System) เพื่อขนส่งผู้อยู่อาศัยไปยังสถานีรถไฟที่ใกล้ที่สุด

๒.๒ โครงการฯ ประชานิเวศน์ ๓ และลำลูกกาคลองสอง เป็นโครงการแรกของการเคหะแห่งชาติที่มีการผสมผสานของผู้อยู่อาศัยที่มีระดับรายได้ไม่แตกต่างกันมากนัก ดังนั้น เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติจัดเตรียมแผนการบริหารจัดการชุมชนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ภาพลักษณ์ตราสินค้าของในการพัฒนาที่พักอาศัยลักษณะผสมผสานกลุ่มรายได้ในอนาคต

๒.๓ ปรับแผนการขายและการตลาดของโครงการฯ ประชานิเวศน์ ๓ และลำลูกกาคลองสอง ให้มีความชัดเจนและให้สามารถแข่งขันได้ รวมถึงควรควบคุมการขายโครงการและการโอนลูกหนี้ในระยะเวลาที่กำหนด ควบคุมค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการอย่างรัดกุม เพื่อให้โครงการดังกล่าวมีความคุ้มค่าในการลงทุนตามที่ประมาณการไว้

๒.๔ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติให้ความสำคัญกับการคัดกรองลูกค้ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยอย่างเคร่งครัดเพื่อให้ได้ลูกค้าที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติควรพิจารณาแนวทางการบริหารความเสี่ยง ในกรณีไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

๒.๕ กำหนดเงื่อนไขการป้องกันการเก็งกำไรในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ของการเคหะแห่งชาติเพื่อให้โครงการดังกล่าวบรรลุเป้าหมายในการสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยในการมีที่อยู่อาศัยใกล้เส้นทางรถไฟฟ้าตามวัตถุประสงค์ของโครงการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายปรเมธี วิมลศิริ)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ

โทร. ๐๒๒๘๐ ๔๐๘๕ โทรสาร ๐๒๒๘๐ ๑๘๖๐

E-mail: Thida@nesdb.go.th