

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๓๐๖/ ๗



กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง โครงการบ้านคนไทย

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี จำนวน ๑ ฉบับ
 ๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๑๐๕๗๗ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ
 ๓. สำเนาหนังสือสำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๑๔๐๓๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ
 ๔. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๑๓๗๐๖ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๐
 ๕. ขั้นตอนการจูงสิทธิเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
 ๖. หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการบ้านคนไทย จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง โครงการบ้านคนไทย มาเพื่อให้คณะกรรมการรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะกรรมการรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๘) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลัง ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) มีนโยบายให้กระทรวงการคลังกำหนดมาตรการแก้ไขปัญหาค่าใช้จ่ายที่ก่อให้ผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ กระทรวงการคลังจึงได้เสนอกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ และโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล

๑.๒ มติคณะกรรมการหรือคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

๑.๒.๑ เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ คณะรัฐมนตรีได้มีมติ ดังนี้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

๑.๒.๑.๑ รับทราบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ และรับทราบตามที่รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังเสนอ และให้กระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทยกำกับติดตาม และประเมินผลการดำเนินโครงการฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมทั้งให้กระทรวงการคลังรับความเห็นของหน่วยงานต่างๆ ไปพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

๑.๒.๑.๒ เห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินแยกบัญชีมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน (Post Finance) เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan : NPLs) จากการดำเนินโครงการเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคาร รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการฯ บวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้ ทั้งนี้ กระทรวงการคลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินจะต้องไม่ขอรับการชดเชยงบประมาณสำหรับการดำเนินโครงการฯ ในอนาคต

/๑.๒.๑.๓ ให้...

๑.๒.๑.๓ ให้กระทรวงการคลังกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้สินเชื่อในส่วน
ของมาตรการสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) ให้ชัดเจน โดยเฉพาะห้ามให้สินเชื่อ
เพื่อขอใช้นี้เดิม (Refinance) ของโครงการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิม

๑.๒.๑.๔ ให้กระทรวงการคลังกำหนดให้ธนาคารที่เข้าร่วมโครงการฯ
ประชาสัมพันธ์และให้ข้อมูลโครงการฯ แก่ประชาชนผู้ขอรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) และ
ผู้ประกอบการที่ขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ

๑.๒.๑.๕ ให้กระทรวงการพัฒนสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ร่วมกับกระทรวงการคลัง
และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำรวจจำนวนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพื่อวางแผนการพัฒนา
ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในระยะยาว รวมทั้งกำหนดรูปแบบการลงทุนที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินโครงการ
ต่อไป

๑.๒.๑.๖ ให้กระทรวงการคลังร่วมกับกระทรวงคมนาคม กระทรวงมหาดไทย
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตรวจสอบที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์
เพื่อให้สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ในโครงการอื่นๆ ให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐต่อไป

๑.๒.๒ เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ คณะรัฐมนตรีได้มีมติ รับทราบกรอบการ
ดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินที่ราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) ตามที่กระทรวงการคลัง
เสนอโดยมีแนวทางและรูปแบบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

๑.๒.๓ เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๐ คณะรัฐมนตรีได้มีมติ รับทราบการปรับปรุง
หลักเกณฑ์และเงื่อนไขของทั้ง ๒ โครงการ โดยให้กระทรวงการคลังและสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐที่เข้าร่วม
โครงการบ้านประชารัฐ และโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐเร่งประชาสัมพันธ์โครงการให้กลุ่มเป้าหมายได้รับทราบถึง
หลักเกณฑ์และเงื่อนไขใหม่ที่ผ่อนปรนมากขึ้นเพื่อดึงดูดให้กลุ่มเป้าหมายเข้าร่วมโครงการมากยิ่งขึ้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔)

๑.๓ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

๑.๓.๑ กระทรวงการคลังได้กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรการสินเชื่ออย่างชัดเจน และ กำกับ
ติดตาม และประเมินผลการดำเนินโครงการฯ อย่างต่อเนื่องตามมติคณะรัฐมนตรี โดยมีผลการดำเนินการ ดังนี้

๑.๓.๑.๑ โครงการบ้านประชารัฐระยะที่ ๑ :

ณ วันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๐ โครงการบ้านประชารัฐมียอดการอนุมัติ
สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) รวม ๓ ราย วงเงินสินเชื่อ ๒๕๕ ล้านบาท และสินเชื่อ
ที่อยู่อาศัย (Post Finance) รวม ๑๙,๘๗๕ ราย วงเงินสินเชื่อ ๑๕,๙๖๕ ล้านบาท

๑.๓.๑.๒ โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุระยะที่ ๑

| ลำดับที่ | หมายเลข ทะเบียน | เขต/อำเภอ | จังหวัด | เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา) | จำนวน หน่วย | ผลการดำเนินงาน |
|---------------------------------------|--------------------|-----------|---------------|--------------------------|----------------|--|
| โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) | | | | | | |
| ๑. | กท. ๕๐๕๐ | พญาไท | กรุงเทพมหานคร | ๓-๑-๗๙ ^๑ | ๔๓๒ | อยู่ระหว่างจัดทำ EIA |
| ๒. | กท. ๒๖๑๕ | พญาไท | กรุงเทพมหานคร | ๒-๑-๔๘ | ๓๕๐ | ยกเลิกโครงการ ^๒ |
| โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) | | | | | | |
| ๓. | พบ.๒๖๐ | ชะอำ | เพชรบุรี | ๒๙-๓-๙๕ | ๓๗๗ | อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง |
| ๔. | พบ. ๒๖๑ | ชะอำ | เพชรบุรี | ๒๒-๑-๗๙ ^๒ | ๒๘๓ | อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง |
| ๕. | อ.ชร. ๓๑ | แม่จัน | เชียงราย | ๓๐-๐-๐๐ | - | ไม่มีผู้สนใจยื่นขอ |
| ๖. | ขม. ๓๕, ขม.๑๖๙๘ | เมือง | เชียงใหม่ | ๙-๓-๓๓ | - | ปรับเปลี่ยนแผนเป็นจัดสร้าง สวนสาธารณะตามความต้องการ ของคนในชุมชน |

หมายเหตุ ^๑ ข้อมูลที่ดินหมายเลขทะเบียน กท. ๕๐๕๐ ภายหลังจากจัดทำผังประมวลมีข้อมูลที่ดินเพิ่มขึ้นจาก ๓๐-๐-๐๐ ไร่ เป็น ๓-๑-๗๙ ไร่

^๒ ข้อมูลที่ดินหมายเลขทะเบียน พบ. ๒๖๑ ภายหลังจากจัดทำผังประมวลมีข้อมูลที่ดินลดลงจาก ๓๐-๐-๐๐ ไร่ เป็น ๒๒-๑-๗๙ ไร่

^๓ กรมธนารักษ์ได้พิจารณายกเลิกโครงการ เนื่องจาก สบข. และ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร มีข้อเสนอแนะเชิงข้อควร ที่อาจส่งผลให้
รูปแบบโครงการเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่จอดรถและจำนวนห้อง และมีกระแสคัดค้านโครงการจากประชาชนและชุมชนโดยรอบ อาจส่งผลให้
การดำเนินงานโครงการไม่สามารถบรรลุซึ่งวัตถุประสงค์แห่งโครงการได้ และอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

๑.๓.๑.๓ การให้กู้เพื่อซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ

ณ วันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๐ กระทรวงการคลังได้ออกหนังสือรับรองให้แก่ผู้เช่าสำหรับใช้เป็นหลักฐานในการยื่นกู้เงินแล้ว จำนวน ๒๐๙ ราย วงเงิน ๑๑๒.๙๙ ล้านบาท แบ่งเป็น (๑) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน ๘๗ ราย วงเงิน ๖๐.๘๔ ล้านบาท และ (๒) ธนาคารออมสิน จำนวน ๑๒๒ ราย วงเงิน ๕๒.๑๕ ล้านบาท

๑.๓.๒ กระทรวงการคลังได้ร่วมกับธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประชาสัมพันธ์ให้ข้อมูลโครงการฯ แก่ประชาชนและผู้ประกอบการผ่านสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทั่วประเทศ และสำนักงานสาขาของธนาคารฯ ในพื้นที่โครงการฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

๑.๓.๓ กระทรวงการคลังได้ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้แก่ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กระทรวงมหาดไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ สํารวจจำนวนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองผ่านแบบสอบถามในโครงการสวัสดิการแห่งรัฐ ซึ่งกระทรวงการคลังได้นำมาใช้ประกอบการวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในระยะยาว และกำหนดรูปแบบการลงทุนที่เหมาะสม รวมถึงการมอบหมายให้ธนารักษ์พื้นที่ตรวจสอบที่ดินราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อหาที่ดินราชพัสดุที่มีความเหมาะสมในการดำเนินการโครงการฯ

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔) ได้กำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศ ยุทธศาสตร์ ๒ การสร้างความเป็นธรรมและการลดความเหลื่อมล้ำในสังคม โดยกำหนดเป้าหมายการลดความเหลื่อมล้ำด้านรายได้ของกลุ่มคนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจสังคมที่แตกต่างกัน และแก้ไขปัญหาความยากจน ซึ่งมีแนวทางการพัฒนา โดยการเพิ่มโอกาสให้กับกลุ่มเป้าหมายประชากรร้อยละ ๔๐ ที่มีรายได้ต่ำสุดให้สามารถเข้าถึงบริการที่มีคุณภาพของรัฐ และมีอาชีพ โดยมีมาตรการสร้างโอกาสในการมีที่ดินทำกินของตนเองและยกระดับรายได้ กระทรวงการคลังจึงได้เสนอโครงการบ้านคนไทยเข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

รัฐบาลให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย เพื่อลดความเหลื่อมล้ำในสังคม จึงมีความเร่งด่วนที่จะต้องดำเนินการในเรื่องดังกล่าวโดยเร็ว

๔. สาระสำคัญ

โครงการบ้านคนไทย

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นว่า จากการวิเคราะห์ผลการดำเนินการโครงการบ้านประชารัฐระยะที่ ๑ พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการดำเนินโครงการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งโครงการ การสำรวจด้านอุปสงค์และอุปทาน คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ และการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ กระทรวงการคลังจึงได้ประชุมหารือร่วมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดโครงการ “บ้านคนไทย” มีสาระสำคัญ ดังนี้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๖)

๔.๑ โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการแห่งรัฐ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินได้เสนอโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการแห่งรัฐโดยมีกลุ่มเป้าหมาย คือ ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ และประชาชนทั่วไป รวมถึงบุคลากรภาครัฐ วงเงิน ๖๐,๐๐๐ ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ ๒.๗๕ - ๓.๐๐ ต่อปี ระยะเวลา ๔ ปีแรก และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ MRR - ๐.๗๕ หรือ MRR - ๑.๐๐ ต่อปี ปีที่ ๕ จนถึงตลอดอายุสัญญาระยะเวลาการให้กู้สูงสุดไม่เกิน ๔๐ ปี โดยห้ามให้สินเชื่อเพื่อชดใช้หนี้เดิม (Refinance) ของโครงการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมตามมติ ครม. เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙

๔.๒ โครงการ...

๔.๒ โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุระยะที่ ๒ (บ้านคนไทย)

กระทรวงการคลังได้สำรวจที่ดินราชพัสดุทั่วประเทศเพื่อนำมารองรับการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทย” โดยในเบื้องต้น กระทรวงการคลังได้คัดเลือกที่ดินราชพัสดุที่มีความเหมาะสม และไม่เป็นที่ดินที่ได้มาจากการเวนคืน จำนวน ๘ แปลง ครอบคลุม ๔ ภาค เพื่อนำมาดำเนินโครงการฯ ดังนี้

ตารางข้อมูลที่ดินราชพัสดุเพื่อดำเนินการโครงการบ้านคนไทย

| ลำดับที่ | หมายเลขทะเบียน | แขวง/ตำบล | เขต/อำเภอ | จังหวัด | เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา) | ประมาณการจำนวนยูนิต |
|----------|----------------|-----------|-----------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| ๑ | ชป.๖๓๓ | พุดตาสลวง | สัตหีบ | ชลบุรี | ๑๐-๐-๐ | ๑๘๖ |
| ๒ | ปช.๕๗๓ | ทับใต้ | หัวหิน | ประจวบคีรีขันธ์ | ๖-๒-๙๑ | ๑๓๙ |
| ๓ | อติ.๑๖๑๑ | กุดสระ | เมือง | อุดรธานี | ๒๓-๒-๗๖ | ๒๖๔ |
| ๔ | นพ.๑๓๔๗ | หนองญาติ | เมือง | นครพนม | ๒๙-๒-๒๙.๙ | ๓๑๒ |
| ๕ | สป.๓๕๓ | แม่ทะ | แม่ทะ | ลำปาง | ๕๕-๑-๓๓ | ๖๑๘ |
| ๖ | ชร.๓๕๔ | เวียง | เมือง | เชียงราย | ๓-๓-๘๖ | ๓๕๒ |
| ๗ | ขม.๑๗๔๕ | ช้างเผือก | เมือง | เชียงใหม่ | ๑๕-๐-๙๖ | ๕๘๔ |
| ๘ | ขก.๔๕๒ | ขอนแก่น | เมือง | ขอนแก่น | ๓๐-๐-๓๘ | ๒๙๒ |
| รวม | | | | | ๓๑๗-๒-๔๙.๙๐ | ๒,๗๕๗ |

4.2.1 กรอบแนวคิด

กระทรวงการคลังเห็นสมควรกำหนดกรอบแนวทางการดำเนินโครงการฯ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

๔.๒.๑.๑ วัตถุประสงค์ : เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ

๔.๒.๑.๒ ประเภทที่อยู่อาศัย : กระทรวงการคลังได้กำหนดรูปแบบการก่อสร้างโครงการบ้านคนไทยเป็นประเภทที่อยู่อาศัย ๓ รูปแบบ ประกอบด้วย (๑) บ้านแฝด พื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๘ ตารางเมตร (๒) บ้านแถว พื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๘ ตารางเมตร และ (๓) อาคารชุดพักอาศัย พื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๘ ตารางเมตร ในระดับราคา ๓๕๐,๐๐๐ - ๗๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๔.๒.๑.๓ กลุ่มเป้าหมาย : ๑) ประชาชนที่อยู่ในทะเบียนเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐกับกระทรวงการคลัง ๒) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน ๓๕,๐๐๐ บาทต่อคนต่อเดือน ๓) ประชาชนทั่วไป (ธนาคารไม่ต้องสนับสนุนดอกเบี้ย) โดยพิจารณาจากกลุ่มเป้าหมายลำดับที่ ๑ ก่อน เมื่อ Supply เหลือจึงพิจารณาจากกลุ่มเป้าหมายที่ ๒ และ ๓ ตามลำดับต่อไป

๔.๒.๑.๔ คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ : ผู้มีสัญชาติไทย

๔.๒.๑.๕ มาตรการสินเชื่อ : กรอบวงเงินโครงการประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท

(๑) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๓ ร้อยละ ๓ ต่อปี หลังจากนั้น MLR - ไม่เกินร้อยละ ๑ ต่อปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๕ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการและหรือบริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

(๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๔ ร้อยละ ๒.๗๕ ต่อปี หลังจากนั้น อนุมัติรายย่อย MRR - ร้อยละ ๐.๗๕ ต่อปี หรือ อนุมัติสวัสดิการหักเงินเดือน MRR - ร้อยละ ๑.๐๐ ต่อปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และผ่อนปรน /การกำหนด...

การกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ตามที่ธนาคารกำหนด โดยมีวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุในระดับราคา ๓๕๐,๐๐๐-๗๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินพิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

๔.๒.๒ รูปแบบ : โครงการการผ่อนชำระสู่การเช่าระยะยาว (Rent to Lease) กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นของผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัย และผู้ได้รับสิทธิพัฒนาโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

๔.๒.๒.๑ พื้นที่โครงการ ที่ราชพัสดุครอบคลุมทุกภาคทั่วประเทศ

๔.๒.๒.๒ ราคาที่อยู่อาศัยในระดับราคา ๓๕๐,๐๐๐ - ๗๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๔.๒.๒.๓ บ้านแฝด/บ้านแถว/อาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๘ ตารางเมตรต่อหน่วย

๔.๒.๒.๔ กำหนดให้มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางไม่เกินร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่โครงการฯ เพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆ ที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของท้องถิ่น และ/หรือเป็นประโยชน์ต่อโครงการฯ

๔.๒.๒.๕ การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิพัฒนาโครงการจะพิจารณาผู้ที่เสนอเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อทางราชการมากที่สุด

๔.๒.๓ การดำเนินโครงการในแต่ละพื้นที่จะมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนก่อนการคัดเลือกเอกชนเข้าร่วมพัฒนาโครงการฯ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี และจัดทำแผนบริหารโครงการฯ ตลอดอายุโครงการ

๔.๒.๔ กระทรวงการคลังจะพิจารณาผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขต่างๆ ในการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทย” โดยพิจารณาความเป็นไปได้ภายใต้หลักกฎหมายและระเบียบกระทรวงการคลังที่กำหนด

๔.๒.๕ สำนักงานประกันสังคมได้นำเสนอคณะกรรมการประกันสังคมฯ มีมติอนุมัติหลักการดำเนินการโครงการลงทุนทางสังคมโดยร่วมโครงการ “บ้านคนไทย” กับกระทรวงการคลัง วงเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท โดยจะหารือทำความเข้าใจความตกลงกับกระทรวงการคลังต่อไป

๔.๒.๖ การสนับสนุนของภาคเอกชน

๔.๒.๖.๑ ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการฯ ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

๔.๒.๖.๒ ภาคเอกชน เป็นผู้พัฒนาและก่อสร้างที่พักอาศัย

๔.๒.๗ กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นของผู้ได้รับสิทธิเข้าร่วมพัฒนาโครงการฯ และได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี ในอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมแบบผ่อนปรน

๔.๒.๘ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านคนไทยเป็นบัญชีธุรกรรมนโยบายรัฐ (Public Service Account : PSA) โดยไม่ขอรับการชดเชยจากรัฐบาลและขอให้นำผลกระทบบรรเทาหนี้และค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบ้านคนไทยมาปรับตัวชี้วัดทางการเงินที่เกี่ยวข้องตามบันทึกข้อตกลงการประเมินผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจและขอไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการฯ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน (กรณี % NPLs ที่เกิดขึ้นสูงกว่าค่าเฉลี่ย NPLs ของธนาคารในภาพรวม) และขอให้นำผลกระทบบรรเทาหนี้และค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงาน (การคำนวณต้นทุนค่าใช้จ่ายของธนาคาร คือ ต้นทุนเงินฝากบวก ๐.๒๕% (เงินนำส่งกองทุนฯ) บวกต้นทุนดำเนินงาน)

๕. ผลกระทบ

๕.๑ เพิ่มโอกาสให้ประชาชนทั่วไป สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง คาดว่า จะมีประชาชนที่ได้รับประโยชน์ ประมาณ ๒,๗๕๗ ครัวเรือน

๕.๒ เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่น ๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้อง จำนวนมาก

๕.๓ เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุ ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ

๖. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการคลังขอเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ ดังนี้

๖.๑ กรอบการดำเนินโครงการบ้านคนไทย ตามข้อ ๔

๖.๒ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านคนไทย เป็นบัญชีธุรกรรมนโยบายรัฐ (Public Service Account : PSA) โดยไม่ขอรับการชดเชยจากรัฐบาลและ ขอนำผลกระทบรายได้และค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบ้านคนไทยมาปรับตัวชี้วัดทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ตามบันทึกข้อตกลงการประเมินผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจ และขอไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการฯ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคารอาคาร สงเคราะห์ และธนาคารออมสิน (กรณี % NPLs ที่เกิดขึ้นสูงกว่าค่าเฉลี่ย NPLs ของธนาคารในภาพรวม) และ ขอนำผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงาน (การคำนวณต้นทุนค่าใช้จ่ายของธนาคาร คือ ต้นทุนเงินฝากบวก ๐.๒๕% (เงินนำส่งกองทุนฯ) บวกต้นทุนดำเนินงาน)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

กองแผนงาน

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๗๘ ๕๑๑๑

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๐๔๑๗