

ด่วนที่สุด

ที่ กค 0907/ 15889



กคค. ๐๒๖.๖
วันที่ ๖ ธ.ค. ๖1
เวลา 1๔.1๐

สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส28867 กคค.
รับที่ : ธ16880/61
วันที่ : ๐4 ต.ค. 61 เวลา : 14:06

กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ 6 กทม. 10400

4 ตุลาคม 2561

เรื่อง ขออนุมัติดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 2 3 และ 4
ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/27280 ลงวันที่ 5 กันยายน 2561

ตามที่สำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ได้ขอให้กระทรวงการคลังพิจารณาเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรัฐมนตรี เรื่อง ขออนุมัติดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 2 3 และ 4 ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) (โครงการฯ) ของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรัฐมนตรี นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว ขอเรียน ดังนี้

1. เห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการให้ กคช. ดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 2 3 และ 4 จำนวน 6,212 หน่วย วงเงินลงทุนรวม 10,115.238 ล้านบาท เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยทั่วไปที่ยังไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่ได้มาตรฐาน โดยจัดทำที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่ได้มาตรฐานอยู่ในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

2. เห็นควรให้ความเห็นชอบให้ กคช. เพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าที่ดิน และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า โดยปรับเกลี่ยจากกรอบงบประมาณ การลงทุนพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559-2567) วงเงิน 35,754.25 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระให้แก่กรมธนารักษ์

3. สำหรับแหล่งเงินลงทุนสำหรับโครงการฯ วงเงิน 10,115.238 ล้านบาท

เนื่องจาก กคช. เป็นรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินการตามนโยบายรัฐบาลที่สร้างที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางซึ่งถือเป็นภารกิจที่ก่อให้เกิดประโยชน์สาธารณะค่อนข้างสูง ซึ่งการดำเนินโครงการฯ มีผลตอบแทนทางสังคม อย่างไรก็ดี กคช. มีสัดส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) อยู่ในระดับต่ำคิดเป็น 0.194 เท่า (ณ ปี 2562) ซึ่งตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบริหารหนี้สาธารณะ พ.ศ. 2549 ข้อ 8 (5) กำหนดว่า ในกรณีที่รัฐวิสาหกิจและสถาบันการเงินภาครัฐที่จะก่อหนี้ต้องมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง หรือมีความสามารถในการชำระหนี้คืนได้ ทั้งนี้ ในกรณีของรัฐวิสาหกิจจะต้องมีสัดส่วนความสามารถในการทำรายได้เทียบกับภาระหนี้ของกิจการนับแต่มีการก่อหนี้ ในอัตราไม่ต่ำกว่า 1.5 ด้วย และข้อ 8 วรรค 2

/กำหนดว่า...

กำหนดว่าในกรณีที่หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ และสถาบันการเงินภาครัฐ มีความจำเป็นต้องก่อหนี้แต่ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามวรรคหนึ่งได้ ให้สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะเสนอคณะกรรมการนโยบายและกำกับการบริหารหนี้สาธารณะ (คณะกรรมการฯ) พิจารณาเป็นรายกรณี ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้เห็นชอบให้ กคช. สามารถก่อหนี้ในปริมาณประมาณ พ.ศ. 2562 ได้แล้ว เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 กระทรวงการคลังจึงเห็นควรจัดหาแหล่งเงินทุน ดังนี้

1) เห็นควรให้ กคช. กู้เงินภายในประเทศเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายของโครงการฯ โดยกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ วงเงิน 9,775.062 ล้านบาท เพื่อให้ กคช. มีความคล่องตัวในการจัดหาเงินทุนระหว่างการก่อสร้าง และสามารถบริหารจัดการหนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และต้องมีการชดเชยการลงทุนระหว่างโครงการแต่ละระยะภายใต้แผนแม่บท โดยกระทรวงการคลังจะพิจารณาจัดลำดับความสำคัญในการกู้เงิน วิธีการกู้เงิน เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่างๆ ของการกู้เงินตามความเหมาะสมและความจำเป็นต่อไป สำหรับการยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกันเงินกู้ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดอัตราและเงื่อนไขการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกันของกระทรวงการคลัง พ.ศ. 2551

2) เห็นควรให้ กคช. ต้องก่อหนี้ด้วยความรอบคอบ และคำนึงถึงความคุ้มค่าความสามารถในการชำระหนี้ การกระจายภาระการชำระหนี้ตามนัยมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. 2561

3) เห็นควรให้ กคช. พิจารณาใช้เงินรายได้ของ กคช. สำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดินและค่าจัดทำรายงาน EIA วงเงิน 97.055 ล้านบาท เพื่อลดภาระการกู้เงินซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนของโครงการลดลง

4) เห็นควรให้รัฐบาลสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยตามต้นทุนการกู้เงินที่แท้จริงแต่ไม่เกินร้อยละ 2.15 ต่อปี ทั้งนี้สำหรับรายละเอียดของการสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ย ให้ กคช. ทำความตกลงกับสำนักงานงบประมาณต่อไป

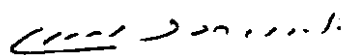
4. กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้ กคช. เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.0370 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 189 - 3 - 60 ไร่ เพื่อดำเนินโครงการตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง พ.ศ. 2559 - 2567 โดยกำหนดอัตราค่าเช่าในอัตราตารางวาระ 9.50 บาทต่อเดือน เป็นเงินปีละ 8,659,440 บาท (ปรับเพิ่มขึ้น 15% ทุก 5 ปี) และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าเป็นเงิน 17,318,880 บาท และกรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้ กคช. ชำระค่าเช่าสำหรับโครงการดังกล่าว ตามแผนการก่อสร้างของ กคช. และชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด งวดละ 8,659,440 บาท ทั้งนี้ หาก กคช. ไม่ชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าตามเงื่อนไขที่กำหนด ให้ปรับปรุงค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของเงินในอนาคต (Discount rate 5%)

5. เพื่อให้โครงการฯ ของ กคช. สามารถบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์กับกลุ่มผู้มียาได้น้อยอย่างแท้จริง กคช. ควรพิจารณากำหนดเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ง่ายต่อการบริหารจัดการและสามารถบังคับให้ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติ เช่น กรณีไม่อนุญาตให้มีการเช่าช่วงก็ต้องกำหนดเงื่อนไขและมาตรการดำเนินการที่ชัดเจนกับผู้เช่าที่ผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้ กคช. และคู่สัญญาเกิดความเข้าใจตั้งแต่ต้นและถือปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด และเห็นควรให้ กคช. เร่งรัดการก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด เพื่อช่วยควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างไม่ให้วงเงินค่าก่อสร้างของโครงการเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากความล่าช้า (Cost Overrun)

6. เห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการบริหารจัดการคนเช่าอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 - 4 ในกรณีที่มิหนว่ยพักอาศัยคงเหลือจากการบรรจุผู้อยู่อาศัยเดิมในแต่ละระยะของโครงการฯ ตามที่ พม. เสนอ โดยขอให้ กคช. สืบหาข้อมูลผู้อยู่อาศัยเดิมที่ประสงค์จะเช่าอยู่อาศัยในโครงการฯ และผู้อยู่อาศัยเดิมที่ประสงค์ที่จะขอรับค่าชดเชยสิทธิ เพื่อให้มีข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขของผู้มีสิทธิเช่าอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส
ทั้งนี้ หากมีการปรับเปลี่ยนสาระสำคัญจากแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติ เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2559 ให้ กคช. ขอบทบทวนปรับปรุงแผนต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำความเห็นของกระทรวงการคลังเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ

สำนักบริหารการระดมทุนโครงการลงทุนภาครัฐ

โทร 0 2271 7999 ต่อ 5720

โทรสาร 0 235 73575

E-mail Veerapon@pdmo.go.th