

ด่วนมาก

ที่ นร ๑๑๐๑/ ๓๖๒๗



สำนักงานคณะกรรมการ พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ๘๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐
--

สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๘๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๒ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอความเห็นประกอบการพิจารณาอนุมัติการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๒ ระยะที่ ๑
ขอความเห็นประกอบการพิจารณาอนุมัติการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
(โครงการบ้านเคหะกตัญญู คลองหลวง ๑ และโครงการบ้านเคหะกตัญญู คลองหลวง ๒) และ
ขอความเห็นประกอบการพิจารณาอนุมัติการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ (เช่าซื้อ)
จังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๓) ของการเคหะแห่งชาติ

เรียน ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ พม ๕๑๐๒/๑๕๕๖๖
ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๐
๒. หนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ พม ๕๑๐๒/๓๖๘
ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๑
๓. หนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ พม ๕๑๐๒/๑๒๙๕
ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานการประชุมคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ครั้งที่ ๕/๒๕๖๑
วันพุธที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้ส่งเรื่อง ขอความเห็น
ประกอบการพิจารณาอนุมัติการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๒ ระยะที่ ๑ ขอความเห็น
ประกอบการพิจารณาอนุมัติการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (โครงการบ้านเคหะกตัญญู
คลองหลวง ๑ และโครงการบ้านเคหะกตัญญู คลองหลวง ๒) และขอความเห็นประกอบการพิจารณา
อนุมัติการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ (เช่าซื้อ) จังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๓) ของ
การเคหะแห่งชาติ (กคช.) ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณา
เพื่อเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานฯ ได้นำทั้ง ๓ โครงการดังกล่าวเสนอคณะกรรมการกลั่นกรองการลงทุนพิจารณา
เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๑ และได้นำทั้ง ๓ โครงการฯ ดังกล่าวเสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ
และสังคมแห่งชาติพิจารณา เมื่อวันพุธที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑ โดยคณะกรรมการฯ มีมติ ดังนี้

๑. โครงการ...

๑. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๒ ระยะที่ ๑

๑.๑ เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๒ ระยะที่ ๑ จำนวน ๑๒ โครงการ รวม ๓,๓๖๕ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๒,๖๑๒.๘๘๓ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ จำนวน ๑,๙๖๒.๕๔๘ ล้านบาท เงินอุดหนุน จำนวน ๓๖๓.๑๕๕ ล้านบาท และเงินรายได้ของ กคช. จำนวน ๒๘๗.๑๘๐ ล้านบาท (เสนอเติมเงินอุดหนุน จำนวน ๓๘๗.๙๐๗ ล้านบาท และเงินรายได้ จำนวน ๒๖๒.๔๒๘ ล้านบาท) ประกอบด้วย

๑.๑.๑ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชนเชิงสังคม

๑) เห็นควรให้ กคช. ดำเนินโครงการ จำนวน ๑๐ โครงการ รวม ๓,๐๙๔ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๒,๒๓๑.๓๙๒ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ จำนวน ๑,๖๖๔.๕๗๒ ล้านบาท เงินอุดหนุนจากรัฐ จำนวน ๓๖๓.๑๕๕ ล้านบาท และเงินรายได้จาก กคช. จำนวน ๒๐๓.๖๖๕ ล้านบาท ได้แก่ (๑) โครงการฯ จังหวัดเพชรบุรี (โพไร่หวาน) (๒) โครงการฯ จังหวัดปัตตานี (๓) โครงการฯ จังหวัดสุพรรณบุรี (อยู่อา๑) (๔) โครงการฯ จังหวัดชุมพร (๕) โครงการฯ จังหวัดสกลนคร (สว่างแดนดิน) (๖) โครงการฯ จังหวัดสิงห์บุรี (บางกระบือ) (๗) โครงการฯ จังหวัดนครนายก (พรหมณี ๑) (๘) โครงการฯ จังหวัดลพบุรี (พัฒนานิคม) (๙) โครงการฯ จังหวัดฉะเชิงเทรา (แปลงยาว ๑) และ (๑๐) โครงการฯ จังหวัดศรีสะเกษ ระยะที่ ๔ ส่วนที่ ๒ เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่รับภาระได้ ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิต และลดความเหลื่อมล้ำเรื่องการเข้าถึงบริการของรัฐตามนโยบายของรัฐบาล ทั้งนี้ สำหรับโครงการที่รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังไม่ผ่านการพิจารณาและยังไม่ได้รับอนุญาตตามขั้นตอนของกฎหมายที่เกี่ยวข้องเห็นควรให้ กคช. ดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อโครงการผ่านการพิจารณาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว

๒) เห็นควรให้ชะลอการลงทุนโครงการ จำนวน ๕ โครงการ รวม ๒,๒๓๒ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑,๓๐๖.๖๖๐ ล้านบาท ได้แก่ (๑) โครงการฯ จังหวัดนครปฐม (ทุ่งกระพังโหม ๒) (๒) โครงการฯ จังหวัดสมุทรปราการ (บ้านคลองสวน) ระยะที่ ๑ (๓) โครงการฯ จังหวัดนครสวรรค์ (ตาคลี) ระยะที่ ๒ (๔) โครงการฯ จังหวัดเชียงใหม่ (ไนท์ซาฟารี) ระยะที่ ๓ และ (๕) โครงการฯ จังหวัดกาญจนบุรี (แก่นเสียน) ระยะที่ ๒ เนื่องจากโครงการยังคงมีหน่วยขายคงเหลือในพื้นที่อยู่เป็นจำนวนมาก

๑.๑.๒ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชนเชิงพาณิชย์

เห็นควรให้ กคช. ดำเนินโครงการ จำนวน ๒ โครงการ รวม ๒๗๑ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๓๘๑.๔๙๑ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ จำนวน ๒๙๗.๙๗๖ ล้านบาท และเงินรายได้ของ กคช. จำนวน ๘๓.๕๑๕ ล้านบาท ได้แก่ (๑) โครงการฯ จังหวัดศรีสะเกษ ระยะที่ ๔ ส่วนที่ ๑ และ (๒) โครงการฯ จังหวัดสมุทรปราการ (บางพลี) ทาวน์โฮม ๓ เนื่องจากเป็นโครงการที่มีความสามารถทางการแข่งขันทางการตลาดอยู่ในระดับปานกลาง โดยมีอาคารคงเหลือของภาคเอกชน และ กคช. อยู่ในระดับปานกลาง

๑.๑.๓ เพื่อให้การดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๒ ระยะที่ ๑ สามารถดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เห็นควรให้ กคช. ดำเนินการ ดังนี้

๑) ให้ความสำคัญกับการสำรวจความเป็นไปได้ทางการตลาดเป็นรายโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจว่าได้มีการกำหนดรูปแบบโครงการที่มีความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่ สภาพการแข่งขันของพื้นที่ และมีระดับราคาขายที่สามารถแข่งขันกับภาคเอกชนในพื้นที่ได้

๒) ปรับแผน...

๒) ปรับแผนการดำเนินงานโครงการฯ เชิงพาณิชย์ โดยคำนึงถึงการพัฒนา รูปแบบสินค้าและสร้างเอกลักษณ์ของตราสินค้าในกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางขึ้นไปให้มีความ หลากหลายและสามารถตอบสนองพฤติกรรมความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อดึงดูดความสนใจของตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งมีระดับรายได้แตกต่างจากโครงการฯ เชิงสังคม และลดความเสี่ยงของฐานะการเงิน ขององค์กร

๓) กำกับกับการก่อสร้างโดยให้เริ่มก่อสร้างโครงการได้ก็ต่อเมื่อมีผู้ลงทะเบียน วางเงินจองมากกว่าร้อยละ ๕๐ ของหน่วยก่อสร้าง ควบคุมค่าใช้จ่ายในการจัดทำของโครงการอย่างรัดกุม และดำเนินการขายโครงการในระยะเวลาที่กำหนดให้มีประสิทธิภาพ โดยการเพิ่มมาตรการด้านการตลาด และการส่งเสริมการขาย รวมทั้งคัดเลือกคุณสมบัติของลูกค้าที่จะซื้อโครงการให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อลดภาระทางการเงินของฐานะการเงินขององค์กร

๒. โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (โครงการบ้านเกษกัตถัญญ คลองหลวง ๑ และ โครงการบ้านเกษกัตถัญญ คลองหลวง ๒)

๒.๑ เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (โครงการ บ้านเกษกัตถัญญ คลองหลวง ๑ และโครงการบ้านเกษกัตถัญญ คลองหลวง ๒) จำนวน ๒ โครงการ รวม ๓๖๐ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๖๑๐.๒๐๔ ล้านบาท แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ภายในประเทศรวม ๔๙๐.๗๙๔ ล้านบาท และเงินรายได้ของ กคช. รวม ๑๑๙.๔๑๐ ล้านบาท เนื่องจากโครงการจะช่วย ตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุตามนโยบายรัฐบาล รวมทั้งเป็นการดำเนินการภายใต้ กรอบมติ ครม. เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐ ที่ให้จัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร จำนวน ๓,๐๐๐ หน่วย ทั้งนี้ กคช. จะดำเนินโครงการได้ก็ต่อเมื่อรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการฯ ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้ว ประกอบด้วย

๒.๑.๑ โครงการบ้านเกษกัตถัญญ คลองหลวง ๑ จำนวน ๑๙๒ หน่วย วงเงิน ลงทุนรวม ๔๑๗.๑๓๙ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ภายในประเทศ ๓๓๕.๕๕๓ ล้านบาท และเงินรายได้ของ กคช. ๘๑.๕๘๖ ล้านบาท

๒.๑.๒ โครงการบ้านเกษกัตถัญญ คลองหลวง ๒ จำนวน ๑๖๘ หน่วย วงเงิน ลงทุนรวม ๑๙๓.๐๖๕ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ภายในประเทศ ๑๕๕.๒๔๑ ล้านบาท และเงินรายได้ของ กคช. ๓๗.๘๒๔ ล้านบาท

๒.๒ เห็นควรให้ กคช. เริ่มก่อสร้างโครงการได้ก็ต่อเมื่อมีผู้ลงทะเบียนวางเงินจองมากกว่า ร้อยละ ๕๐ ของหน่วยก่อสร้าง ควบคุมค่าใช้จ่ายในการจัดทำของโครงการอย่างรัดกุม รวมทั้งคัดเลือก กลุ่มเป้าหมายผู้ที่ซื้อโครงการให้ตอบสนองต่อวัตถุประสงค์ในการเป็นที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ได้อย่างแท้จริง

๒.๓ เนื่องจากการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร ต้องอาศัยประสบการณ์ และความชำนาญในการบริหารจัดการ ดังนั้น เห็นควรให้ กคช. จัดทำแผนการบริหารจัดการชุมชน ที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้สูงอายุ เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี โดยให้

ความสำคัญกับการให้บริการผู้สูงอายุอย่างครบวงจร (Senior Complex) อาทิ การจัดกิจกรรมที่สร้างคุณค่าทางจิตใจ การจัดให้มีระบบขนส่งสาธารณะที่มีความปลอดภัยสำหรับผู้สูงอายุและผู้พิการ และประสานความร่วมมือกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง (Partnership) อาทิ กระทรวงสาธารณสุข สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ กรมกิจการผู้สูงอายุ และโรงพยาบาลในบริเวณใกล้เคียงในการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุอย่างใกล้ชิดและเหมาะสม เพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปตามวัตถุประสงค์

๒.๔ เพื่อให้การดำเนินงานโครงการในระยะต่อไปเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ กคช. ควรศึกษาทางเลือกการพัฒนาโครงการในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจากการเช่าซื้อ อาทิ การซื้อที่อยู่อาศัยแต่ไม่ซื้อที่ดิน และการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในรูปแบบเช่าและเช่าเช่า เพื่อให้การพัฒนาโครงการมีความสอดคล้องกับชีวิตความเป็นอยู่ของผู้สูงอายุ

๒.๕ เห็นควรให้ กคช. ประสานกับธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์เกี่ยวกับรูปแบบบ้านมาตรฐาน (Standard) เพื่อให้กลุ่มเป้าหมายสามารถขอใช้สินเชื่อแบบการจำนองแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage)

๓. โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ (เช่าซื้อ) จังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๓)

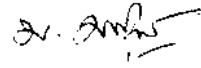
๓.๑ เห็นควรให้ ขะลอการดำเนินโครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ (เช่าซื้อ) จังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๓) จำนวน ๑,๓๓๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๖๑๔.๐๙๗ ล้านบาท เนื่องจากโครงการมีผลสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายในระดับต่ำ และเพื่อมิให้เกิดปัญหาอุปทานส่วนเกินในตลาดที่อยู่อาศัย (Oversupply) รวมทั้งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของ กคช. ประกอบกับ กคช. มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการในลักษณะเดียวกัน และพื้นที่บริเวณเดียวกัน มีโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๓) ระยะที่ ๓ ส่วนที่ ๒ ซึ่ง ครม. ให้ความเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐ และปัจจุบันมีหน่วยรอขายคงเหลือ จำนวน ๔๑๑ หน่วย รวมทั้ง ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงยังมีโครงการของเอกชนดำเนินการด้วย

๓.๒ เห็นควรให้ กคช. เร่งมาตรการด้านการตลาดและการขายโครงการที่อนุมัติแล้ว แต่ยังไม่ได้ก่อสร้าง โดยเฉพาะโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยปี ๒๕๕๗ - ๒๕๕๙ ซึ่งมีหน่วยรอขายคงเหลือ จำนวน ๕,๒๘๖ หน่วย และมียอดขายต่ำกว่าเกณฑ์ (กคช. จะเริ่มก่อสร้างโครงการเมื่อยอดขายสูงกว่าร้อยละ ๕๐ ของจำนวนหน่วยที่จะก่อสร้าง) ทั้งนี้ หากผลการขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย กคช. ควรพิจารณาทบทวนความเหมาะสมการดำเนินโครงการ เพื่อให้การดำเนินโครงการเป็นไปตามเป้าหมาย และช่วยลดผลกระทบต่อฐานะการเงินขององค์กร

๔. เห็นควรให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาทบทวนและปรับปรุงแผนแม่บทการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับบริบทที่เปลี่ยนแปลงไป อาทิ การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ การเกิดพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาโครงการชายคมนาคนขนส่ง โดยให้พิจารณารวมถึงการพัฒนาด้านที่ภาคเอกชนดำเนินการด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และนามติของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
เสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายมนตรี บุญพาณิชย์)

รองเลขาธิการฯ รักษาการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักงานเลขาธิการ

โทร. ๐-๒๒๘๐-๔๐๘๕ ต่อ ๕๔๐๔

โทรสาร ๐-๒๒๘๑-๖๖๓๗

Email : anan@nesdb.go.th