

# ด่วนที่สุด

ที่ นร ๑๑๐๑/๑๖๕๕



|           |          |
|-----------|----------|
| วันที่รับ | 4/6/๖๑   |
| วันที่    | 23/12/๖๐ |
| เวลา      |          |

กค. ๐-344

สำนักงานคณะกรรมการ  
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

๙๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๖๑

การลงทะเบียน  
เลขที่รับ ๗๗๙  
วันที่ 23 ธ.ค ๒๕๖๐ 15:58

เรื่อง ขอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ปี ๒๕๖๐ และขอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ของการเคหะแห่งชาติ

เรียน ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

|                    |
|--------------------|
| ฝ่ายนโยบายและแผน   |
| วันที่ 23 ธ.ค 2560 |
| เลขที่ 0573 1425   |

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ พม ๕๑๐๒/๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๖๐
๒. หนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ พม ๕๑๕๕/๑๓๔๑๓ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานการประชุมคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๑ วันพุธที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ (ไม่ใส่ในนี้)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้ส่งเรื่อง ขอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยปี ๒๕๖๐ และขอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาเพื่อเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี (ครม.) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานฯ ได้นำทั้ง ๒ โครงการดังกล่าวเสนอคณะกรรมการกลั่นกรองการลงทุนพิจารณา เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ และได้นำทั้ง ๒ โครงการดังกล่าวเสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณา เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ โดยคณะกรรมการฯ มีมติ ดังนี้

## ๑. โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ปี ๒๕๖๐

๑.๑ เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ปี ๒๕๖๐ ของ กคช. จำนวน ๒ โครงการ รวม ๓๗๕ หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น ๑๘๓.๗๕๕ ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน ๑๖๓.๑๒๕ ล้านบาท และเงินกู้ในประเทศ ๒๐.๖๓๐ ล้านบาท เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนและข้าราชการผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายรับภาระได้ ซึ่งช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัย และสร้างโอกาสในการได้รับบริการพื้นฐานจากภาครัฐอย่างเท่าเทียมกันตามนโยบายของรัฐบาล โดยให้ กคช. ดำเนินโครงการได้ต่อเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว ดังนี้

/๑) โครงการ..

๑) โครงการอาคารเช่า จ. สกลนคร ระยะที่ ๑ จำนวน ๑๔๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๗๒.๑๐๓ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน ๖๓.๕๑๐ ล้านบาท และเงินกู้ในประเทศ จำนวน ๘.๕๙๓ ล้านบาท โดยให้ กคช. ประสานกับกรมธนารักษ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า การชำระค่าเช่า และเงื่อนไขอื่นๆ ให้มีความชัดเจนก่อนเริ่มดำเนินโครงการ

๒) โครงการอาคารเช่า จ. ลำปาง รวม ๒๒๙ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑๑๑.๖๕๒ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ๙๙.๖๑๕ ล้านบาท และเงินกู้ในประเทศ ๑๒.๐๓๗ ล้านบาท

๑.๒ เห็นควรให้ชะลอการดำเนินโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ปี ๒๕๖๐ รวม ๗ โครงการ จำนวน ๒,๓๒๗ หน่วย วงเงินลงทุน ๑,๐๗๒.๑๖๒ ล้านบาท ได้แก่ ๑) โครงการอาคารเช่า จ. พระนครศรีอยุธยา ระยะที่ ๒ รวม ๑๔๗ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๗๖.๔๓๗ ล้านบาท ๒) โครงการอาคารเช่า จ. ชลบุรี แหลมฉบัง ระยะที่ ๒ รวม ๕๔๔ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๒๔๗.๐๒๖ ล้านบาท ๓) โครงการอาคารเช่า จ. ลพบุรี ระยะที่ ๒ รวม ๒๔๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑๒๒.๓๙๓ ล้านบาท ๔) โครงการอาคารเช่า จ. นครราชสีมา (สูงเนิน) รวม ๒๙๔ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑๔๔.๔๙๑ ล้านบาท ๕) โครงการอาคารเช่า จ. สมุทรสาคร (คลองสี่วาฬาสวัสดิ์) รวม ๕๐๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑๘๙.๑๕๗ ล้านบาท เนื่องจากบริเวณพื้นที่โครงการมีหน่วยอาคารเช่า คงเหลือของภาคเอกชนและโครงการอาคารเช่าของ กคช. ที่ได้รับอนุมัติจาก ครม. และยังไม่ได้ก่อสร้างเป็นจำนวนมาก (๓,๗๑๘ หน่วย) ๖) โครงการอาคารเช่า จ. แม่ฮ่องสอน รวม ๑๙๘ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑๐๑.๕๔๔ ล้านบาท เนื่องจากมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่เสนอในระดับต่ำ (๔๖ หน่วย) ๗) โครงการอาคารเช่า จ. ระยอง มาบตาพุด ระยะที่ ๑ รวม ๓๙๒ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑๙๑.๑๑๔ ล้านบาท เนื่องจากรูปแบบการก่อสร้างโครงการไม่สอดคล้องกับประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่องการพัฒนาที่ดินสำหรับผู้ประกอบกิจการในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ระยะรัน) ซึ่ง กคช. ต้องปรับปรุงแบบโครงการใหม่

๑.๓ เพื่อให้การดำเนินโครงการอาคารเช่าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและตรงตามวัตถุประสงค์ ในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย เห็นควรให้ กคช. ดำเนินการ ดังนี้

๑) จัดทำแผนการดำเนินโครงการและการเบิกจ่ายลงทุนให้สอดคล้องกับระยะเวลา การพิจารณาจัดสรรงบประมาณรายจ่ายประจำปีของภาครัฐ เพื่อให้มีแหล่งเงินทุนรองรับการดำเนิน โครงการเมื่อโครงการได้รับอนุมัติจาก ครม. โดยไม่ต้องไปขอรับจัดสรรงบกลางรายการเงินสำรองจ่าย เพื่อกรณีฉุกเฉินหรือจำเป็น

๒) ประสานกับสำนักงานประมาณ เพื่อพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณ เงินอุดหนุนจากรัฐให้มีความชัดเจนและเหมาะสม รวมทั้ง สอดคล้องกับความเป็นจริงในแต่ละพื้นที่ เพื่อให้ การใช้งบประมาณของรัฐในการอุดหนุนโครงการฯ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของ กลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อย

๓) ปรับอัตราค่าเช่าให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและไม่เป็นภาระแก่รัฐบาล รวมทั้ง พิจารณาดำเนินโครงการที่มีศักยภาพและสร้างรายได้เพื่อให้ กคช. สามารถอุดหนุนการดำเนิน โครงการเชิงสังคมได้ โดยไม่กระทบต่อฐานะการเงินขององค์กรโดยรวม

๔) ตรวจสอบคุณสมบัติของลูกค้ายที่ประสงค์จะเช่าอยู่ในโครงการอาคารเช่าอย่างรัดกุม เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการเช่าช่วงต่อผู้ที่ไม่มียศสิทธิ์ เช่น การพิจารณาทำสัญญาเช่าระยะสั้น การตรวจสอบคุณสมบัติ ของผู้เช่าก่อนทำสัญญาเช่าในปัดไป หรือการทบทวนสัญญาเช่าทุกๆ ๕ ปี เป็นต้น รวมทั้งประเมินผล การดำเนินงานโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินงานโครงการอื่นๆ

๕) กำหนดกรอบแนวคิดหลักในการก่อสร้างของโครงการให้มีเอกลักษณ์ที่ชัดเจนเพื่อสร้างความโดดเด่นและดึงดูดความสนใจของตลาดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิ Smart Community และ Green building

## ๒. โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔

๒.๑ เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ของ กคช. จำนวน ๖,๒๑๒ หน่วย กรอบวงเงินลงทุนรวม ๑๐,๑๑๕.๒๓๘ ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินจากเงินกู้ในประเทศ (รวมค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างและค่าธรรมเนียม) เพื่อให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ดินแดงและเป็นผู้สัญญาเดิมกับ กคช. มีความมั่นคงและปลอดภัยในที่อยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมซึ่งช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนดินแดงให้ดีขึ้นตามนโยบายของรัฐบาล โดยให้ กคช. ดำเนินโครงการในแต่ละระยะได้ต่อเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว

๒.๒ เพื่อให้การลงทุนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เห็นควรให้ กคช. ดำเนินการประเด็นที่สำคัญ ดังนี้

๑) ประสานกับกรมธนารักษ์ เร่งหาข้อยุติในการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า และการชำระค่าเช่าของผู้อยู่อาศัยเดิม รวมทั้งหาหรือความเป็นไปได้ในการให้เอกชนเช่าช่วงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ และเงื่อนไขอื่นๆ ให้ชัดเจน เพื่อใช้ประกอบการวางแผนทางการเงินของโครงการ

๒) การดำเนินโครงการในแต่ละระยะ กคช. ควรเร่งสำรวจจำนวนผู้ที่ประสงค์จะเข้าพักอาศัยในโครงการใหม่ (Demand) ที่เป็นผู้สัญญาเดิมกับ กคช. ตั้งแต่เริ่มต้นและผู้ที่ได้สิทธิครอบครองขาย โดยต้องมีการพิสูจน์สิทธิและเงื่อนไขการจองสิทธิเช่าอาคารของผู้อยู่อาศัยเดิมให้ชัดเจน เพื่อป้องกันการขายสิทธิต่อและการเช่าช่วง รวมทั้งการเตรียมความพร้อมผู้อยู่อาศัยเดิมที่จะย้ายเข้าพักอาศัยในโครงการใหม่ ให้มีความรู้ความเข้าใจและเตรียมปรับตัวก่อนย้ายเข้าพักอาศัยในโครงการอาคารสูง

๓) สร้างกลไกและแนวทางที่จะจูงใจให้ผู้อยู่อาศัยเดิมซึ่งมีรายได้เกินกว่าเกณฑ์ผู้มีรายได้น้อยของ กคช. ชื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือการเช่าอยู่อาศัยในโครงการเชิงพาณิชย์ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยรายอื่นที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมีโอกาสได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาลมากขึ้น

๔) ควบคุมระยะเวลาดำเนินโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (กลุ่มที่ ๑) ทั้ง ๔ ระยะให้เป็นไปตามแผนงาน และติดตามประเมินผลการดำเนินงาน ปัญหาและอุปสรรคในแต่ละระยะ ตลอดจนให้ความสำคัญกับการวางแผนบริหารจัดการด้านการเงินอย่างต่อเนื่อง และควบคุมค่าใช้จ่ายโครงการให้เป็นไปตามแผน พร้อมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการ กคช. และกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อกำกับให้การดำเนินโครงการเป็นไปตามเป้าหมาย ทั้งนี้ หากมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของโครงการ กคช. ควรเร่งเสนอขออนุมัติเปลี่ยนรายละเอียดโครงการตามขั้นตอนโดยเร็วต่อไป

๕) การดำเนินโครงการในระยะต่อไปตามแผนแม่บท ให้ กคช. ศึกษาความเป็นไปได้ในการให้เอกชนเข้ามาร่วมลงทุนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์และพิจารณารูปแบบในการจัดทำโครงการที่หารายได้แบบพาณิชย์อย่างแท้จริง เพื่อนำรายได้มาชดเชยการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิมจำนวน ๖,๕๔๖ หน่วย ที่ไม่มีผลตอบแทนทางการเงิน โดยการอุดหนุนข้ามกลุ่มรายได้ (Cross-subsidy) ภายในโครงการ เพื่อลดภาระภาครัฐ และเพื่อไม่ให้ กคช. ประสบปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน รวมทั้งสามารถดำเนินโครงการอื่นต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

/๖) ให้ความสำคัญ...

๖) ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการและแบ่งส่วนพื้นที่อยู่อาศัยเดิม อยู่อาศัยใหม่ หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้มีสัดส่วนที่ชัดเจน เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์มีความน่าสนใจต่อลูกค้าใหม่ ที่จะอยู่อาศัยในอนาคต

๒.๓ เห็นควรให้ กคช. ดำเนินการตามความเห็นของกระทรวงการคลังและสำนักงานประมาณ ในการขอยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการให้ กคช. กู้ต่อและการขอเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยในช่วงการพัฒนา โครงการที่ร้อยละ ๒.๑๕ ต่อปี จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จทั้งโครงการ จำนวน ๒๐,๒๙๒ หน่วย

๒.๔ เห็นควรให้ความเห็นชอบการเพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน โดยปรับเกลี่ยจากกรอบ งบประมาณ จำนวน ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๗) ที่ผ่านความเห็นชอบในหลักการของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ เพื่อให้ กคช. มีงบประมาณไว้สำหรับชำระค่าเช่าที่ดินตามที่กรมธนารักษ์กำหนด

๒.๕ เห็นควรให้ กคช. เร่งรัดดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับอยู่อาศัยเดิม (กลุ่มที่ ๑) ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ให้แล้วเสร็จตามกำหนด เนื่องจากเป็นโครงการที่จะเปิดพื้นที่ว่างสำหรับพัฒนา โครงการใหม่ (กลุ่มที่ ๒) ซึ่งเป็นโครงการเชิงพาณิชย์ เพื่อนำรายได้ไปชดเชยการลงทุนโครงการผู้มีรายได้น้อย รวมทั้ง ให้ กคช. เร่งรัดการดำเนินโครงการที่ ครม. ได้อนุมัติแล้ว อาทิ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย (เช่าซื้อ) ที่ต้องหา แนวทางหรือมาตรการด้านการตลาดในการขายโครงการที่มียอดขายต่ำกว่าเกณฑ์ร้อยละ ๕๐ โครงการพัฒนา ที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ ซึ่งเลยกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จในปี ๒๕๕๙ และโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๘ ที่ใกล้ครบกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จในปี ๒๕๖๑ เพื่อให้สามารถส่งมอบอาคารให้กับลูกค้า ได้ตามแผน และสร้างรายได้ให้กับองค์กรต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และนามติของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

- เรียน ผช.ผว.(วิญญา)

ผอ.สพด.

เพื่อโปรดทราบและดำเนินการ

ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

(นายปรเมธี วิมลศิริ)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

(นายรัชพล กาญจนกุล)

ผว.

610327

สำนักงานเลขาธิการ

โทร. ๐-๒๒๘๐-๔๐๘๕ ต่อ ๕๔๐๔

โทรสาร ๐-๒๒๘๑-๖๖๓๗

Email : [anan@nesdb.go.th](mailto:anan@nesdb.go.th)

เรียน ผอ.สพด.

เพื่อโปรดทราบและดำเนินการ  
ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ผช.ผว.(วิญญา)

6103

เรียน ผอ.สพด. (ตาม พ.ร.บ. บริหาร  
เพื่อโปรดทราบและดำเนินการ  
ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

40329

น.วิญญา  
610329

น.วิญญา  
097/6032