



กค. 6
วันที่ ๕ ธ.ค. ๖๒
เวลา ๑๖:๒๖

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส30212 กค.
รับที่ : ส223/๖2 ๕-1 คค.
วันที่ : ๐4 ม.ค. 62 เวลา : 16:00

ที่ กค ๐๓๑๔/ ๑๕๖

กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สรุปคำเสนอต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรี พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน ๑๐๐ ชุด

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง ขอบทบทวนมติคณะรัฐมนตรี เพื่อดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) มาเพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ.๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๙) ที่กำหนดว่าเรื่องที่ขอทบทวนหรือยกเว้นการปฏิบัติตามมติของคณะรัฐมนตรี สามารถเสนอคณะรัฐมนตรีได้ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑.๑.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ เห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) ซึ่งมีกรอบการดำเนินโครงการในหลักการเดียวกับกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

๑.๑.๑.๑ วัตถุประสงค์

(๑) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราวและหรือให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

(๒) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์

๑.๑.๑.๒ ประเภทที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีราคาไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ที่มีวงเงินไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๑.๑.๑.๓ ระยะเวลาโครงการ ระยะเวลา ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

๑.๑.๑.๔ กลุ่มเป้าหมาย เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ

/๑.๑.๕ คุณสมบัติ ...

๑.๑.๑.๕ คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

๑.๑.๑.๖ มาตรการสินเชื่อ

(๑) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๒ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และหรือบริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

(๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ วงเงินสินเชื่อประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ตามที่ธนาคารกำหนด โดยมีวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๑.๑.๑.๗ ได้กำหนดโครงการนำร่องปี พ.ศ.๒๕๕๙ บนที่ดินราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของกรมธนารักษ์ จำนวน ๖ แปลง เนื้อที่ ๑๐๕ - ๐ - ๘๖ ไร่ ดังนี้

แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
๑	กท. ๕๐๕๐	สามเสนใน	ปทุมธานี	กรุงเทพมหานคร	๓-๐-๑๐
๒	กท. ๒๖๑๕	สามเสนใน	ปทุมธานี	กรุงเทพมหานคร	๒-๑-๔๘
๓	ขม. ๓๕ , ๑๖๔๘	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	๙-๓-๓๓
๔	อ.ขร. ๓๑	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	๓๐-๐-๐๐
๕	พบ. ๒๖๐	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๒๙-๓-๙๕
๖	พบ. ๒๖๑	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๓๐-๐-๐๐

กรอบแนวทางในการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มี ๒ รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ ๑ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๑ และ ๒
- ๒) มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ
- ๓) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ ๔,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ ๑๕ ทุก ๕ ปี
- ๔) พักอาศัยได้เป็นเวลา ๕ ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่นี้ได้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน

๕) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา ๓๐ ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ให้แก่ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อน

รูปแบบที่ ๒ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว / บ้านเดี่ยว / อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๓ เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมือง กำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ

- ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๔ - ๖ สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน

๒) ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๓) บ้านแถว / บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๔๘ ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตรต่อหน่วย

๔) ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลา ๓๐ ปี สำหรับกรณีการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ เป็นการให้สินเชื่อ เพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ

๑.๑.๒ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๐ เห็นชอบให้แก่ไขคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐตามที่กระทรวงการคลังเสนอ จากเดิม “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” เป็น ดังนี้

- โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) - “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย”

- โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) - “เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ”

๑.๒ มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

๑.๒.๑ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ เห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) ซึ่งมีกรอบการดำเนินโครงการในหลักการเดียวกับกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙

๑.๒.๒ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๐ เห็นชอบให้แก่ไขคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐตามที่กระทรวงการคลังเสนอ จากเดิม “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” เป็น ดังนี้

- โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) - “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย”

- โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) - “เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ”

๑.๓ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

กรมธนารักษ์ได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดแนวทางการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์
 ประชาธิปไตย เพื่อพิจารณากำหนดขอบเขตงานและเงื่อนไขประกวดแบบโครงการ คัดเลือกโครงการ กำกับดูแล
 แผนงานโครงการ และพิจารณากำหนดคุณสมบัติและเงื่อนไขผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ และต่อมาได้ลงนาม
 บันทึกข้อตกลงสินเชื่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชาธิปไตย ระหว่างกรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคาร
 ออมสิน เพื่อร่วมดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชาธิปไตย และขอสรุปผลการดำเนินการ ดังนี้

๑.๓.๑ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

๑.๓.๑.๑ ได้เปิดประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชาธิปไตย เพื่อหาผู้ประกอบการ
 ลงทุนก่อสร้างโครงการ จำนวน ๖ แปลง แล้ว โดยมีผลการประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชาธิปไตย จำนวน ๕ แปลง
 (แปลง อ.ชร. ๓๑ จังหวัดเชียงราย ไม่มีผู้ยื่นซอง) ดังนี้

โครงการ	แปลง	ผลการพิจารณา
Rental	กท.๕๐๕๐ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
	กท.๒๖๑๕ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	บริษัท ปิกกิ้ง เออร์บัน - คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด
Leasehold	ขม.๓๕, ขม.๑๖๙๘ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
	พบ.๒๖๐ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
	พบ.๒๖๑ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

สำหรับแปลง ขม.๓๕ , ขม.๑๖๙๘ จังหวัดเชียงใหม่ กรมธนารักษ์ได้ยกเลิกการประกวดโครงการ เนื่องจาก
 โรงเรียนเรยีนาเชลีวิทยาลัยและกลุ่มประชาชนโดยรอบได้มีหนังสือร้องเรียนขอให้ระงับการลงนามสัญญา
 ระหว่างกรมธนารักษ์กับผู้ประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชาธิปไตย จังหวัดเชียงใหม่ โดยเห็นว่าหากมีการ
 ก่อสร้างอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นจะทำให้สภาพการจราจรบนถนนเจริญประเทศที่หนาแน่นอยู่แล้ว
 หนักยิ่งกว่าปัจจุบัน

๑.๓.๑.๒ กรมธนารักษ์ได้เปิดจองโครงการบ้านธนารักษ์ประชาธิปไตย ตั้งแต่
 วันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ - วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙ มีผู้สนใจจองโครงการบ้านธนารักษ์ประชาธิปไตย จำนวน
 ๒,๓๒๒ ราย ดังนี้

โครงการ	แปลง	ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างโครงการ	จำนวน หน่วย	จำนวน ยอดจอง
Rental	กท.๕๐๕๐ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	๔๓๒	๗๓๑
	กท.๒๖๑๕ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	บริษัท ปิกกิ้ง เออร์บัน - คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	๓๕๐	๕๑๓

โครงการ	แปลง	ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างโครงการ	จำนวน หน่วย	จำนวน ยอดจอง
Leasehold	พบ.๒๖๐ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด	๓๗๗	๖๗๐
	พบ.๒๖๑ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด	๒๘๓	๔๐๘
รวมทั้งสิ้น			๑,๔๔๒	๒,๓๒๒

๑.๓.๑.๓ เมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๙ ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า มีผู้ลงทะเบียนจองสิทธิโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ นำเอกสารหลักฐานไปยื่น จำนวน ๔๐๖ ราย ซึ่งเป็นจำนวนเพียงร้อยละ ๑๗.๕๐ ของจำนวนผู้ยื่นจองทั้งหมด เนื่องจากผู้จองสิทธิส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีหรือเคยมีกรรมสิทธิ์บ้าน และกรณีโครงการเช่าระยะสั้น ผู้จองสิทธิส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ย้ายมาทำงานในกรุงเทพมหานครและมีกรรมสิทธิ์บ้านอยู่ในภูมิลำเนา จึงเข้าข่ายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บ้านมาก่อน ไม่สามารถเข้าร่วมโครงการได้ ทั้งนี้ เมื่อดำเนินการตรวจสอบคุณสมบัติผู้ยื่นจองสิทธิโครงการตามกรอบแนวทางการดำเนินโครงการแล้ว มีผู้ผ่านคุณสมบัติ ๓๘๘ ราย โดย ผู้ไม่ผ่านคุณสมบัติ ๑๘ ราย เป็นผู้ที่มีหรือเคยมีกรรมสิทธิ์บ้านมาก่อนทั้งสิ้น ดังนั้น กรมธนารักษ์จึงได้ประสานธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ทราบว่า สาเหตุที่ทำให้ผู้จองสิทธิไม่มายื่นเอกสารหรือไม่สามารถยื่นเอกสารเพื่อคัดกรองคุณสมบัติได้ เนื่องจากการกำหนดคุณสมบัติในเรื่องที่ผู้เข้าร่วมโครงการต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน

๑.๓.๑.๔ กรมธนารักษ์ได้พิจารณายกเลิกการดำเนินโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๒๖๑๕ (ซอยพหลโยธิน ๑๑) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื่องจากสำนักนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) และสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีข้อเสนอแนะเรื่องที่จอดรถ ที่อาจส่งผลให้รูปแบบโครงการที่บริษัทฯ เสนอไว้กับทางราชการเปลี่ยนแปลงไปในเรื่องของที่จอดรถและจำนวนห้อง อีกทั้งที่ผ่านมาได้มีกระแสคัดค้านโครงการจากประชาชนและชุมชนโดยรอบมาโดยตลอด ซึ่งคาดว่าจะทวีความรุนแรงขึ้น อาจส่งผลให้การดำเนินงานหยุดชะงักจนโครงการไม่สามารถบรรลุซึ่งวัตถุประสงค์แห่งโครงการได้ และอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

๑.๓.๑.๕ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๐ เห็นชอบให้แก้ไขคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐตามที่กระทรวงการคลังเสนอ จากเดิม “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” เป็น ดังนี้

- โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) - “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย”

- โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) - “เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ”

๑.๓.๑.๖ กรมธนารักษ์ได้เห็นชอบการปรับลดเนื้อที่โครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๑ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จากเนื้อที่ประมาณ ๒๒ - ๑ - ๗๕ ไร่ เป็นเนื้อที่ประมาณ ๒๒ - ๐ - ๑๑ ไร่ (ลดลงประมาณ ๑ - ๑ - ๖๔ ไร่) พร้อมทั้งปรับลดจำนวนบ้านที่ปลูกสร้างจาก ๒๘๓ หลัง เป็น ๒๖๓ หลัง (ลดลง ๒๐ หลัง) เนื่องจากเกิดปัญหา ข้อพิพาทกับเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง (บริษัท ไทยน้ำทิพย์ จำกัด และบริษัท สปริงฟิลด์ โฮลดิ้ง จำกัด)

๑.๓.๑.๗ สถานะปัจจุบัน

โครงการ	แปลง	จำนวน (หน่วย)	สถานะปัจจุบัน
Rental	กท.๕๐๕๐ เนื้อที่ ๓ - ๑ - ๗๙ ไร่	๔๓๒	กรมธนารักษ์ตรวจแบบแปลนก่อสร้างพร้อมผ่านรายงานผลกระทบ การจราจรและผ่านความเห็นชอบ EIA แล้วปัจจุบันอยู่ระหว่าง บริษัท อาริยาฯ ขออนุญาตปลูกสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
Leasehold	พบ.๒๖๐ เนื้อที่ ๒๙ - ๓ - ๙๕ ไร่	๓๗๗	- แปลง พบ.๒๖๐ อยู่ระหว่างปรับสภาพพื้นที่ - แปลง พบ. ๒๖๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตการก่อสร้าง แล้ว โดย บริษัท กลอรี่ฯ ได้ดำเนินการการก่อสร้างบ้านพักอาศัยเฟสแรก
	พบ.๒๖๑ เนื้อที่ ๒๑ - ๐ - ๑๑ ไร่	๒๖๓	๔๓ หลัง แล้วเสร็จ ๑๐๐% และอยู่ระหว่างจะดำเนินการในเฟส ๒ จำนวน ๑๐๐ หลัง
รวม		๑,๐๗๒	

๑.๓.๒ กรณีการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ

กรมธนารักษ์ได้ประสานกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินใน
เขตพื้นที่เพื่อเริ่มดำเนินโครงการทันที พร้อมทั้งได้ประชาสัมพันธ์โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐผ่านสื่อท้องถิ่น
และทำหนังสือแจ้งเวียนให้ผู้เช่าที่ราชพัสดุได้รับทราบข้อมูลเพื่อขอรับสิทธิการเข้าร่วมโครงการอย่างทั่วถึงและ
แพร่หลายด้วย ทั้งนี้ ปรากฏว่าได้ออกหนังสือรับรองสำหรับใช้เป็นหลักฐานในการยื่นขอกู้เงิน จำนวน ๒๖๗ ราย
วงเงิน ๑๔๙,๑๑๖,๐๐๐ บาท (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๑) ประกอบด้วย

- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน ๑๐๗ ราย วงเงิน ๘๓,๘๐๖,๐๐๐ บาท
- ธนาคารออมสิน จำนวน ๑๖๐ ราย วงเงิน ๖๕,๓๑๐,๐๐๐ บาท

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เป็นการทบทวนมติคณะรัฐมนตรีเดิม เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๐ จึงต้องเสนอ
คณะรัฐมนตรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ.๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๙)

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

ตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ เห็นชอบกรอบการดำเนิน
โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) ระยะเวลา ๕ ปี นับแต่วันที่
คณะรัฐมนตรีเห็นชอบ ดังนั้น เพื่อให้โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐบรรลุผลตามนโยบายรัฐบาล จึงขอ
ทบทวนมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว เพื่อปรับเงื่อนไขคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

๔. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

เนื่องจากคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ เห็นชอบกรอบการดำเนิน
โครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ซึ่งเป็นโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล โดยมี
วัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งการดำเนินโครงการ
บ้านธนารักษ์ประชารัฐ และโครงการบ้านคนไทยประชารัฐ มีวัตถุประสงค์ที่ต้องการสนับสนุนให้ประชาชนได้มี
ความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยอันเป็นการตอบสนองนโยบายของรัฐบาล ประกอบกับปัจจุบันการดำเนินโครงการ
บ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่
พบ.๒๖๐ และ พบ.๒๖๑ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ประมาณ ๒๙ - ๓ - ๙๕ ไร่ จำนวน
๓๗๗ หน่วย และเนื้อที่ประมาณ ๒๑ - ๐ - ๑๑ ไร่ จำนวน ๒๖๓ หน่วย ตามลำดับ ยังมีผู้เข้าร่วมโครงการ
ไม่เต็มจำนวนตามที่กำหนดไว้ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์บรรลุตามวัตถุประสงค์ ที่วางไว้

/และเป็นไป ...

และเป็นไปในแนวทางเดียวกับการดำเนินโครงการบ้านคนไทยประชารัฐ ตลอดจนเพื่อเป็นการเพิ่มทางเลือกที่หลากหลายให้กับประชาชน จึงเห็นชอบทบทวนมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๐ เพื่อปรับเงื่อนไขคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) ต่อไป

๕. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

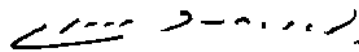
กระทรวงการคลังขอเสนอเพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาทบทวนมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๐ เพื่อปรับเงื่อนไขคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) จากเดิม “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย” เป็น ดังนี้

- (๑) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ
- (๒) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน ๓๕,๐๐๐ บาทต่อคนต่อเดือน (Gross Income)
- (๓) ประชาชนทั่วไป

โดยให้พิจารณาสิทธิผู้เข้าร่วมโครงการแก่ผู้ที่มีคุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง ซึ่งประกอบด้วย (๑) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (๒) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน ๓๕,๐๐๐ บาทต่อคนต่อเดือน และ (๓) ประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ ไม่บังคับใช้กับผู้ขอเข้าร่วมโครงการก่อนที่คณะรัฐมนตรีจะเห็นชอบตามที่เสนอนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๗๘ ๒๔๒๖

โทรสาร ๐ ๒๒๗๙ ๘๔๑๐

E-mail : bsp@treasury.go.th