



กวก. ๗๓  
22 พ.ค. ๖3  
๑.30

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ✓  
รหัสเรื่อง : ส34444 กว๑  
รับที่ : ๐5673/63 ๙1 กว๑  
วันที่ : 22 พ.ค. 63 เวลา : 9:18

ที่ กค ๑๐๐๖/ ๑๓๖๘

กระทรวงการคลัง  
ถนนพระรามที่ ๖  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การปรับหลักเกณฑ์และเงื่อนไข “โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (โครงการบ้านล้านหลัง)”  
สำหรับลูกค้ารายย่อย (Post Finance)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ลำดับที่ ๐๕๐๕/๓๗๑๓๗ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๑  
๒. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ลำดับที่ ๐๕๐๕/๙๖๙๓ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี  
๒. ภาพถ่ายประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ ส. ๒/๒๕๖๓ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติม  
บัญชีประเภทกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุนตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน  
ที่ ๒/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๓  
๓. หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (บ้านล้านหลัง)

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องการปรับหลักเกณฑ์และเงื่อนไข “โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (โครงการบ้านล้านหลัง)” สำหรับลูกค้ารายย่อย (Post Finance) มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๙) เรื่องที่ขอทบทวนหรือยกเว้นการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี รวมทั้งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติในด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขันและด้านการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

#### ๑. เรื่องเดิม

๑.๑ คณะรัฐมนตรีในคราวการประชุมเมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ และ วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ มีมติเห็นชอบในหลักการโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (โครงการบ้านล้านหลัง) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยโครงการบ้านล้านหลังมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็นของตนเอง แบ่งวงเงินออกเป็น ๒ กลุ่ม ได้แก่ ๑) วงเงินสำหรับผู้ที่มีรายได้ต่อเดือนต่อคนไม่เกิน ๒๕,๐๐๐ บาท จำนวน ๔๐,๐๐๐ ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ ๓ ต่อปี เป็นระยะเวลา ๕ ปี และ ๒) วงเงินสำหรับผู้ที่มีรายได้ต่อเดือนต่อคนเกิน ๒๕,๐๐๐ บาท จำนวน

/ ๑๐,๐๐๐ ...

๑๐,๐๐๐ ล้านบาทคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ ๓ ต่อปี เป็นระยะเวลา ๓ ปี และมีระยะเวลาดำเนินโครงการตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบและสิ้นสุดการดำเนินการเมื่อ ธอส. ให้สินเชื่อเต็มตามกรอบวงเงินของแต่ละโครงการ ทั้งนี้ ไม่เกินวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๔ นอกจากนี้ คณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบให้ชดเชยส่วนต่างระหว่างรายได้ดอกเบี้ยรับตามแผนวิสาหกิจของ ธอส. กับรายได้ดอกเบี้ยรับจากโครงการบ้านล้านหลังจากงบประมาณเป็นระยะเวลา ๖ ปี วงเงินรวม ๔,๖๖๖.๓๑ ล้านบาท รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒

๑.๒ ผลการดำเนินการโครงการบ้านล้านหลัง ณ วันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๖๓ ธอส. มียอดอนุมัติสินเชื่อตามโครงการบ้านล้านหลังแก่ลูกค้ารายย่อย (Post Finance) จำนวน ๒๕,๙๓๐ ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น ๑๘,๔๒๙.๑๑ ล้านบาท โดยแบ่งเป็นกลุ่มรายได้ต่อเดือนต่อคนไม่เกิน ๒๕,๐๐๐ บาท จำนวน ๒๑,๔๙๕ ราย เป็นจำนวนเงิน ๑๕,๒๗๑.๑๗ ล้านบาท และกลุ่มรายได้ต่อเดือนต่อคนเกิน ๒๕,๐๐๐ บาท จำนวน ๔,๔๓๕ ราย เป็นจำนวนเงิน ๓,๑๕๗.๙๔ ล้านบาท

## ๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

โดยที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้มีมติให้มีการส่งเสริมกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานเป็นของตนเอง เป็นการเพิ่มทางเลือกในด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมของชุมชน และระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งเป็นการสนับสนุนโครงการบ้านล้านหลัง จึงได้ออกประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ส. ๒/๒๕๖๓ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีประเภทกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุนตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ๒/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๓ (ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนฯ) (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) กำหนดให้กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้รับสิทธิประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา ๓ ปี โดยมีเงื่อนไขสำคัญ คือ กรณีที่อยู่อาศัยที่ขอรับการส่งเสริมตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร จังหวัดนครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร ต้องจำหน่ายราคาต่อหน่วยไม่เกิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท (รวมค่าที่ดิน) และกรณีตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องจำหน่ายให้แก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น

ดังนั้น เพื่อให้การกำหนดราคาที่อยู่อาศัยตามโครงการบ้านล้านหลังเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันและเพื่อเป็นการสนับสนุนการลงทุนของกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยที่ตรงตามความต้องการเป็นของตนเอง จึงควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านล้านหลังสำหรับลูกค้ารายย่อย (Post Finance) ให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนฯ ใดๆก็ดี การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังกล่าวจะทำให้รายละเอียดของโครงการเปลี่ยนแปลงไปจากที่คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบไว้แล้วเมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ และวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ จึงจำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ

## ๓. สำคัญ

๓.๑ ธอส. เห็นควรปรับปรุงการกำหนดราคาซื้อขายหลักประกัน จากเดิม “กำหนดราคาซื้อขายไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย” เป็น “กำหนดราคาซื้อขายไม่เกิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย” และปรับปรุงการกำหนดวงเงินกู้ จากเดิม “กำหนดวงเงินกู้สูงสุดต่อรายต่อหลักประกันไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท” เป็น “กำหนดวงเงินกู้สูงสุดต่อรายต่อหลักประกันไม่เกิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท” เพื่อสนับสนุนผู้ประกอบการภาคเอกชนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้ได้รับสิทธิประโยชน์ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนฯ ซึ่งจะเป็นการกระตุ้น

การลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทำให้มีที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่หลากหลายสามารถตอบสนองความต้องการของผู้จองสิทธิโครงการบ้านล้านหลังที่ยังไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ต้องการได้ ทั้งนี้ กระทรวงการคลังได้ปรับปรุงรายละเอียดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านล้านหลังเรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๓.๒ การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังกล่าวไม่กระทบต่อภาระการชดเชยส่วนต่างระหว่างรายได้ดอกเบี้ยรับตามแผนรัฐวิสาหกิจของ ธอส. กับรายได้ดอกเบี้ยรับจากโครงการบ้านล้านหลังของรัฐบาล ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบแล้วเมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ และวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ เนื่องจากกรอบเงินและอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านั้นแต่ละกลุ่มไม่เปลี่ยนแปลง จึงไม่ต้องปรับปรุงรายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๗ และมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑

#### ๔. ข้อเสนอกระทรวงการคลัง

เนื่องจากการปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านล้านหลังสำหรับลูกค้ารายย่อย (Post Finance) ของ ธอส. ตามข้อ ๓ ได้เปลี่ยนแปลงรายละเอียดของโครงการบ้านล้านหลังไปจากที่คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบไว้แล้วเมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ และวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ กระทรวงการคลังจึงเห็นควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบการปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนฯ ซึ่งจะช่วยให้ประชาชนมีทางเลือกที่หลากหลายและสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้มากยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอุดม สุวานาน)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๑๑

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๖๖

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ watcharint@fpo.go.th