

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๘๑๘.๒/ ๘๕๖๘



กค. ๖3. 7
วันที่ 1 มิ.ย. 64
เวลา 13.30 v

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 6655
รับที่(อีเมล) -
รับ 5 มิ.ย. 2564 เวลา 10.00 v.

กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๔

เรื่อง ขอความเห็นชอบปรับลดหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๔) และเพิ่มกรอบงบลงทุน “โครงการบ้านเคหะสุขเกษม”

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อพิจารณา

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว(ล) ๑๗๖๗๒ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีแจ้งว่า กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเรื่อง ขอความเห็นชอบปรับลดหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๔) และเพิ่มกรอบงบลงทุน “โครงการบ้านเคหะสุขเกษม” ของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) จึงขอให้กระทรวงการคลังเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีโดยด่วน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. ไม่ขัดข้องในหลักการเสนอขอปรับลดหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๔) จำนวน ๒๒๓ หน่วย และเห็นควรให้ กคช. เร่งรัดและติดตามการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรในอดีตและพิจารณาแนวทางในการเพิ่มสัดส่วนการขายหรือใช้ประโยชน์จากโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายที่ยังคงเหลืออยู่ในปัจจุบัน

๒. รับทราบการจัดทำโครงการต้นแบบ “โครงการบ้านเคหะสุขเกษม” จังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๔) เพื่อพัฒนาเป็นอาคารเช่าสำหรับผู้สูงอายุและข้าราชการเกษียณ ลูกจ้าง พนักงานของรัฐ โดยใช้ทรัพย์สินรอกการพัฒนา (Sunk Cost) โดยมีข้อสังเกตดังนี้

๒.๑ กคช. ควรให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์ข้อมูลด้านอุปสงค์ อุปทาน และความต้องการของลูกค้าย่อยเป้าหมาย เนื่องจาก “โครงการบ้านเคหะสุขเกษม” มีการกำหนดกลุ่มเป้าหมายและคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการแบบเฉพาะกลุ่ม คือ ข้าราชการ พนักงานของรัฐ ลูกจ้างเกษียณอายุที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เป็นผู้ที่มีสุขภาพแข็งแรง และมีรายได้หลังเกษียณอย่างน้อย ๑๘,๐๐๐ บาทต่อเดือน ประกอบกับในปัจจุบันมีหน่วยงานภาครัฐและเอกชนดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในลักษณะนี้เช่นกัน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันปัญหาจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินในอนาคตของ กคช.

๒.๒ เพื่อให้ กคช. สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้สูงอายุ โดยการจัดให้มีที่อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดีและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ ดังนั้น กคช. ควรพิจารณาคุณสมบัติของกลุ่มเป้าหมาย หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการบริหารจัดการการเช่าอยู่อาศัย และการออกจากโครงการให้มีความเหมาะสม เพื่อให้โครงการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุได้อย่างแท้จริง

/รวมถึง ...

รวมถึงแนวทางการป้องกันไม่ให้เกิดการเช่าช่วงต่อผู้ไม่มีสิทธิ และสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไข การเข้าอยู่อาศัยในโครงการให้มีความชัดเจน ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของ “โครงการบ้านเคหะสุขเกษม” สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างแท้จริงและมีความต่อเนื่องตลอดอายุของโครงการ

๒.๓ เห็นควรให้ กคช. จัดทำแนวทางการบริหารสินทรัพย์รอการพัฒนา (Sunk Cost) ที่ดินเปล่า (landbank) และแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลืออย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับสถานการณ์ด้านเศรษฐกิจและสังคม ในปัจจุบัน โดยมีแผนการดำเนินงานและแผนบริหารความเสี่ยงที่มีกรอบระยะเวลาชัดเจน เพื่อสร้างรายได้ และมูลค่าเพิ่มจากทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนั้น เพื่อเพิ่มความสามารถและทางเลือกในการลงทุน โครงการต่างๆ กคช. ควรพิจารณาแนวทางการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (Public Private Partnership : PPP) เพื่อเป็นทางเลือกของแหล่งเงินทุนและช่วยลดภาระการกู้เงินและเงินงบประมาณจากภาครัฐ

๓. เพื่อให้ กคช. สามารถดำเนิน “โครงการบ้านเคหะสุขเกษม” จังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๔) ซึ่งเป็นโครงการต้นแบบในลักษณะการเช่าระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุและข้าราชการเกษียณในครั้งนี้ถือเป็นการทดสอบตลาดและสามารถใช้ข้อมูลจากการประเมินผลโครงการต้นแบบในการวางแผนการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการในระยะต่อไป จึงเห็นสมควรให้ความเห็นชอบเพิ่มกรอบงบลงทุน จำนวน ๑๑ ล้านบาท เพื่อดำเนินงานตามปกติ ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๔ ในการปรับปรุงอาคารต้นแบบของโครงการบ้านเคหะสุขเกษม จังหวัดสมุทรปราการ (เทพารักษ์ ๔) ทั้งนี้ สำหรับแหล่งเงินให้เป็นไปตามความเห็นของสำนักงบประมาณ เนื่องจาก กคช. มีกรอบวงเงินงบประมาณที่ได้รับการจัดสรรเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๔ คงเหลืออยู่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

กองพัฒนารัฐวิสาหกิจ ๒

โทร. ๐ ๒๒๔๘ ๕๘๘๐-๗ ต่อ ๒๑๖๓

โทรสาร ๐ ๒๒๔๘ ๕๘๘๐-๗ ต่อ ๒๓๐๔

Email : wiyada_t@sepo.go.th