



ที่ กค ๐๓๐๙/๑๑๒๓๐

กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี จำนวน ๑ ฉบับ

๒. สรุปคำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการรัฐมนตรีและเอกสารประกอบ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง การดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ มาเพื่อคณะกรรมการรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะกรรมการรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๙) เนื่องจากเป็นเรื่องที่ขอทบทวนหรือยกเว้นการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรี รวมทั้งเป็นการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ชาติในด้านความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสุพัฒนพงษ์ พันธ์มีเชาว์) ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑.๑.๑ กระทรวงการคลังได้เสนอเรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) เพื่อให้คณะกรรมการรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ โดยคณะกรรมการรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ รับทราบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑) โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราวและหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีระยะเวลาโครงการ ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะกรรมการรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ โดยกรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มี ๒ รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ ๑ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา ๓๐ ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐.- บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ เช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ ๔,๐๐๐.- บาทต่อหน่วย ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ ๑๕ ทุก ๕ ปี และสามารถพักอาศัยได้เป็นเวลา ๕ ปี เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่ได้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน

รูปแบบที่ ๒ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว / บ้านเดี่ยว / อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุระยะเวลา ๓๐ ปี ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐.- บาทต่อหน่วย ลักษณะเป็นบ้านแถว / บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๔๘ ตารางเมตรต่อหน่วยและอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตรต่อหน่วย

(๒) เห็นชอบ...

(๒) เห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินแยกบัญชีมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคาร รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการฯ บวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้ ทั้งนี้ กระทรวงการคลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินจะต้องไม่ขอรับการชดเชยงบประมาณสำหรับการดำเนินโครงการฯ ในอนาคต

(๓) ได้กำหนดโครงการนำร่อง ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ บนที่ดินราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของกรมธนารักษ์จำนวน ๖ แปลง เนื้อที่ ๑๐๕-๐-๘๖ ไร่ ดังนี้

แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/อำเภอ	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ ไร่-งาน-วา
๑	กท.๕๐๕๐	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๓-๐-๑๐
๒	กท.๒๖๑๕	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๒-๑-๔๘
๓	ขม.๓๕, ขม.๑๖๙๘	เมือง	เมือง	เชียงใหม่	๙-๓-๓๓
๔	อ.ชร.๓๑	แม่จัน	แม่จัน	เชียงราย	๓๐-๐-๐๐
๕	พบ.๒๖๐	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๒๙-๓-๙๕
๖	พบ.๒๖๑	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๓๐-๐-๐๐

(๔) ให้กระทรวงการคลังและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำกับดูแลการคัดเลือกเอกชนที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ได้เอกชนที่มีศักยภาพและสามารถดำเนินโครงการได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา

๑.๑.๒ ภายหลังจากที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการฯ กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ได้จัดทำบันทึกข้อตกลงสินเชื่อโครงการบ้านประชารัฐ บนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) ฉบับลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ โดยทั้งสามหน่วยงานได้ตกลงให้ความร่วมมือโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐตามกรอบแนวทางในการดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ ให้แก่ผู้ได้รับสิทธิพัฒนาโครงการ ผู้ได้รับสิทธิเข้าร่วมโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) และผู้เช่าเดิมของกรมธนารักษ์ที่มีคุณสมบัติในการขอสินเชื่อจากธนาคารเพื่อซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ดังนี้

สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ๒,๐๐๐ ล้านบาท และธนาคารออมสิน ๒,๐๐๐ ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๔ ต่อปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๒ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และบริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ วงเงินสินเชื่อประมาณ ๕,๐๐๐ ล้านบาท (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ๒,๕๐๐ ล้านบาท และธนาคารออมสิน ๒,๕๐๐ ล้านบาท) ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) สำหรับลูกค้ารายย่อยผ่อนปรน DSR ไม่เกินร้อยละ ๕๐ และสำหรับลูกค้าสวัสดิการ (หักเงินเดือน) DSR ไม่เกินร้อยละ ๘๐ (ลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์)

หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ไม่เกินร้อยละ ๗๐ (ลูกค้ำธนาคารออมสิน) โดยวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐.- บาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินพิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

ปีที่	อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ
๑	ร้อยละ ๐
๒ - ๓	ร้อยละ ๒
๔ - ๖	ร้อยละ ๕
๗ - ๓๐	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
	๑. ลูกค้ำรายย่อย ธอส. = MRR ^๑ - ๐.๗๕%
	ธนาคารออมสิน = MRR ^๒ - ๑.๔๗๕%
	๒. ลูกค้ำสวัสดิการ ^๓ ธอส. = MRR ^๑ - ๑%
	ธนาคารออมสิน = MRR ^๒ - ๑.๗๒๕%
หมายเหตุ	๑. MRR ของ ธอส. เท่ากับร้อยละ ๖.๗๕ ๒. MRR ของ ธนาคารออมสิน เท่ากับร้อยละ ๗.๔๗๕ ๓. ลูกค้ำสวัสดิการจะหักเงินงวดจากเงินเดือนโดยตรง

๑.๑.๓ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๐ รับทราบผลการดำเนินโครงการ บ้านธนารักษ์ประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุจำนวน ๖ แปลง โดยมีผลการประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จำนวน ๕ แปลง (แปลง อ.ชร.๓๑ จังหวัดเชียงรายไม่มีผู้ยื่นซอง) และมีจำนวนผู้ลงทะเบียนจองสิทธิ ดังนี้

โครงการ	หมายเลขทะเบียน	ผลการพิจารณา	จำนวนหน่วย	จำนวนจอง
Rental	กท.๕๐๕๐ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	๔๓๒	๗๓๑
	กท.๒๖๑๕ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	บริษัท ปิกกิ้ง เออร์บัน - คอนสตรัคชั่น ยาโก้ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	๓๕๐	๕๑๓
Leasehold	ขม.๓๕, ๑๖๔๘ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-
	พบ.๒๖๐ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	๓๗๗	๖๗๐
	พบ.๒๖๑ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	๒๘๓	๔๐๘
รวมทั้งสิ้น			๑,๔๔๒	๒,๓๒๒

หมายเหตุ : ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ขม.๓๕, ขม.๑๖๔๘ จังหวัดเชียงใหม่ ยกเลิกการประกวดโครงการ เนื่องจากประชาชนมีหนังสือร้องเรียนขอให้ระงับการลงนามในสัญญา เพราะการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ จะส่งผลกระทบต่อสภาพการจราจร

และ...

และการปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โดยเห็นชอบให้แก้ไขคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ดังนี้

- โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) จากปัจจุบัน “เจ้าหน้าที่ของรัฐที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัยมาก่อน และมีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐.- บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ” เป็น “เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐.- บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ”

- โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) จากปัจจุบัน “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัยมาก่อน” เป็น “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิในที่อยู่อาศัย”

๑.๑.๔ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๒ รับทราบผลการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) การยกเลิกการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๒๖๑๕ (ซอยพลโยธิน ๑๑) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื่องจากสำนักงานโยธาและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) และสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีข้อเสนอแนะเรื่องที่ดินที่จอตรก ที่อาจส่งผลให้รูปแบบโครงการที่บริษัทฯ เสนอไว้กับทางราชการเปลี่ยนแปลงไปในเรื่องของที่ดินจอตรกและจำนวนห้อง ประกอบกับมีกระแสการคัดค้านโครงการจากประชาชนและชุมชนโดยรอบ อาจส่งผลให้การดำเนินโครงการหยุดชะงักจนโครงการไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์แห่งโครงการได้ โดยมีผลการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ดังนี้

โครงการ	หมายเลขทะเบียน	จำนวน (หน่วย)	ผลการดำเนินการ
Rental	กท.๕๐๕๐ เนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๗๙ ไร่	๔๓๒	กรมธนารักษ์ตรวจแบบแปลนการก่อสร้างพร้อมผ่านรายงานผลกระทบการจราจรและผ่านความเห็นชอบ EIA แล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างบริษัท อารียาฯ ขออนุญาตปลูกสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
Leasehold	พบ.๒๖๐ เนื้อที่ ๒๙-๓-๙๕ ไร่	๓๗๗	- แปลง พบ.๒๖๐ อยู่ระหว่างปรับสภาพพื้นที่
	พบ.๒๖๑ เนื้อที่ ๒๑-๐-๑๑ ไร่	๒๖๓	- แปลง พบ.๒๖๑ กรมธนารักษ์เห็นชอบให้ปรับลดเนื้อที่ลงเหลือ ๒๑-๐-๑๑ ไร่ พร้อมทั้งปรับลดจำนวนบ้านที่ปลูกสร้าง จาก ๒๘๓ หลัง เป็น ๒๖๓ หลัง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ก่อสร้างแล้ว โดยบริษัท กลอเรียฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างบ้านพักอาศัยเฟสแรก ๔๓ หลัง แล้วเสร็จ ๑๐๐% และอยู่ระหว่างการดำเนินการในเฟส ๒ จำนวน ๑๐๐ หลัง
รวม		๑,๐๗๒	

พร้อมทั้งปรับปรุงเงื่อนไขคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ 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 และให้กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) ได้รับความเห็นของสำนักงานงบประมาณและสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติไปพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

๑.๒ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

๑.๒.๑ รายงานผลการดำเนินโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ จำนวน ๒ แปลง ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และจังหวัดเพชรบุรี มีรายละเอียด ดังนี้

๑.๒.๑.๑ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๕๐๕๐ และ ส.กท.๘๒๗ (บางส่วน) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๙๑ ไร่ มีรายละเอียด ดังนี้

(๑) กรมธนารักษ์ได้ยื่นขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวร่วมกับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ส่งผลให้เนื้อที่เพิ่มขึ้นประมาณ ๐-๐-๑๒ ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ส.กท.๘๒๗ (บางส่วน) อยู่ในแนวรั้วโครงการฯ กรมธนารักษ์จึงได้เห็นชอบให้ปรับเพิ่มเนื้อที่โครงการฯ จากเนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๗๙ ไร่ เป็นเนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๙๑ ไร่

(๒) เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงปลายปี ๒๕๖๓ มีความรุนแรงเพิ่มขึ้นในปี ๒๕๖๔ ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทำให้ธุรกิจต่างๆ ได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเกิดสภาวะขาดแคลนแรงงาน วัสดุการก่อสร้างไม่สามารถจัดส่งได้ตามปกติ ส่งผลต่อการดำเนินงานของบริษัท อารีญา อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ บริษัท อารีญา จึงขอเลื่อนการทำสัญญาโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ออกไป จำนวน ๓ ครั้ง ซึ่งกรมธนารักษ์ได้พิจารณาแล้วเพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่บริษัท อารีญา จึงได้อนุญาตให้บริษัท อารีญา เลื่อนการทำสัญญาการวางหลักประกัน และการก่อสร้างโครงการฯ ออกไป

(๓) เมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๔ บริษัท อารีญา มาดำเนินการจัดทำสัญญาก่อสร้างฯ วางหลักประกัน พร้อมนำส่งแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อใช้ประกอบการจัดทำสัญญา แต่เนื่องจากแบบแปลนที่บริษัท อารีญา นำส่งกรมธนารักษ์ดังกล่าวเป็นแบบแปลนที่มีการแก้ไขปรับเปลี่ยนตามข้อพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งบริษัท อารีญา ยังมิได้นำส่งกรมธนารักษ์พิจารณา ดังนั้น ในวันดังกล่าวบริษัท อารีญา จึงได้ยื่นเรื่องขอปรับปรุงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้างให้ถูกต้องตามระเบียบของกรมธนารักษ์

(๔) บริษัท...

(๔) บริษัท อารียา ได้จัดทำสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังฉบับลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๔ โดยบริษัท อารียา จะต้องก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม ๘ ชั้น มีดาดฟ้า จำนวน ๒ หลัง พร้อมลานจอดรถให้แล้วเสร็จภายในไม่เกิน ๒๔ เดือน นับแต่วันปิดผังอาคารเป็นต้นไป และได้วางหลักประกันสัญญาเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคารออมสิน เลขที่ ๙๙๑๐๐๐๖/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๔ เป็นเงิน ๓๐,๐๗๕,๘๖๐.- บาท

(๕) กรมธนารักษ์ได้กำหนดให้บริษัท อารียา ไปร่วมทำการปิดผังการก่อสร้างร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ในวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๔ แต่เนื่องจากปัญหาสถานะเศรษฐกิจและผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัท อารียา จึงขอเลื่อนกำหนดวันปิดผังและการก่อสร้างโครงการฯ ออกไปก่อน

(๖) บริษัท อารียา แจ้งความประสงค์ขอโอนสิทธิการก่อสร้างอาคารและสิทธิการเช่าโครงการฯ ตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้แก่บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือมีคุณสมบัติตามเงื่อนไขการประกวดโครงการฯ และกรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้บริษัท อารียา โอนสิทธิการก่อสร้างอาคารและสิทธิการเช่าตามโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐให้กับบริษัท เอ็นวี ฯ โดยจะต้องรับไปทั้งสิทธิหน้าที่ที่บริษัท อารียา มีต่อทางราชการทุกประการ ทั้งนี้ อยู่ระหว่างบริษัท เอ็นวี ฯ มาดำเนินการปฏิบัติตามเงื่อนไขการโอนสิทธิการก่อสร้างอาคารและสิทธิการเช่าโครงการฯ ต่อมาบริษัท เอ็นวี ฯ ได้แจ้งขอเลื่อนการลงนามในสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังและวางหลักประกันสัญญา รวมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิดังกล่าว เนื่องจากอยู่ระหว่างธนาคารออมสินพิจารณาสินเชื่อในการดำเนินโครงการฯ และจัดเตรียมหลักประกัน

๑.๒.๑.๒ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๐ เนื้อที่ประมาณ ๒๙-๓-๙๕ ไร่ และ พบ.๒๖๑ เนื้อที่ ๒๑-๐-๑๑ ไร่ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีรายละเอียด ดังนี้

(๑) เนื่องจากปัญหาสถานะเศรษฐกิจและผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัท กลอรี่ฯ จึงขอยกเลิกสัญญาเช่าและยกเลิกการก่อสร้างโครงการฯ ในส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๐ จำนวน ๓๗๗ หลัง และส่วนที่เหลือของแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๑ จำนวน ๒๒๐ หลัง คงเหลือบ้านที่ต้องปลูกสร้างตามโครงการฯ จำนวน ๔๓ หลัง ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๐ กับบริษัท กลอรี่ ฯ พร้อมริบเงินประกันสัญญาเช่าตามเงื่อนไขการประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

(๒) บริษัท กลอรี่ฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๑ เนื้อที่ประมาณ ๒๐๗.๘๗ ตารางวา แล้วเสร็จจำนวน ๔๓ หลัง และได้โอนสิทธิการเช่าให้กับผู้เข้าร่วมโครงการฯ แล้วจำนวน ๓๙ ราย คงเหลืออยู่ระหว่างดำเนินการขายจำนวน ๔ หลัง ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๑ เนื้อที่ประมาณ ๖๔ ตารางวา ซึ่งอยู่ระหว่างขายบ้านจำนวน ๔ หลัง มีกำหนด ๑ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๔ ถึงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๕ โดยประชาชนสนใจซื้อบ้านธนารักษ์ประชารัฐทั้ง ๔ หลัง ได้ยื่นขอสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาหัวหิน ตั้งแต่เดือนสิงหาคม ๒๕๖๔ แต่ได้รับแจ้งจากธนาคารฯ ว่า ไม่สามารถเสนอขออนุมัติสินเชื่อให้กับลูกค้าได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยตามโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐสิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการครบตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๔

๑.๒.๑.๓ กรมธนารักษ์ได้จัดให้มีการประชุมหารือแนวทางการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๕๐๕๐ และ ส.กท.๘๒๗ (บางส่วน) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๙๑ ไร่ และโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๑ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ประมาณ ๒๑-๐-๑๑ ไร่ ร่วมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน บริษัท อาริยา บริษัท เอ็นวี และบริษัท กลอรี่ฯ โดยที่ประชุมมีมติ ดังนี้

(๑) บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขอรับสิทธิเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๕๐๕๐ และ ส.กท.๘๒๗ (บางส่วน) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๙๑ ไร่ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ โดยธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ขัดข้องที่จะให้สิทธิเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวเพื่อดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ และให้กรมธนารักษ์เสนอเรื่องขอยกเว้นการดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรี โดยมีกรอบการดำเนินการ ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

(๒) บริษัท กลอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด ขอรับสิทธิเช่าโครงการบ้านล้านหลังให้กับประชาชนผู้สนใจโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ (Leasehold) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๑ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จำนวน ๔ หลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ขัดข้องที่จะให้สิทธิเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวเพื่อดำเนินโครงการบ้านล้านหลัง

๑.๒.๑.๔ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มีหนังสือตอบรับการสนับสนุนสินเชื่อสำหรับที่พักอาศัยบนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.๒๖๑ ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) ที่เหลืออยู่จำนวน ๔ หลัง โดยให้ผู้สนใจโครงการฯ สามารถขอสินเชื่อภายใต้ “โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ ๒)”

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ รับทราบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) ซึ่งเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย และเป็นการเพิ่มโอกาสให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองรวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุ การเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรีในครั้งนี้เพื่อให้การดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และเป็นการเพิ่มกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองรวมทั้งเป็นการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ชาติในด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม จึงเห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบให้ขยายกรอบการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ รูปแบบโครงการเช่าระยะสั้น (Rental) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๕๐๕๐ และ ส.กท.๘๒๗ (บางส่วน) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๙๑ ไร่ มีระยะเวลาโครงการ ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ และเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินแยกบัญชีโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคาร รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการฯ บวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้ต่อไป

๓. สาระสำคัญและข้อเท็จจริง

๓.๑ โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) เป็นโครงการที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยของตนเองและมีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว รวมทั้งเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติรับทราบกรอบการดำเนินโครงการฯ เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ โดยมีระยะเวลาโครงการ ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ (ครบกำหนดวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๔) และภายหลังจากที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการฯ กรมธนารักษ์ได้เปิดประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เพื่อหาผู้ลงทุนพัฒนาโครงการฯ โดยเมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ได้จัดทำบันทึกข้อตกลงสินเชื่อโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) ร่วมกัน และได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับโครงการฯ ตามมติคณะรัฐมนตรี ดังนี้

สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ๒,๐๐๐ ล้านบาท และธนาคารออมสิน ๒,๐๐๐ ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๔ ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๒ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ วงเงินสินเชื่อประมาณ ๕,๐๐๐ ล้านบาท (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ๒,๕๐๐ ล้านบาท และธนาคารออมสิน ๒,๕๐๐ ล้านบาท) ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) สำหรับลูกค้ารายย่อยผ่อนปรน DSR ไม่เกินร้อยละ ๕๐ และสำหรับลูกค้าสวัสดิการ (หักเงินเดือน) DSR ไม่เกินร้อยละ ๘๐ (ลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ไม่เกินร้อยละ ๗๐ (ลูกค้าธนาคารออมสิน) โดยวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐.- บาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซม และหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินพิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

๓.๒ ปัจจุบันบริษัท อารียาฯ ผู้ได้รับสิทธิดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๕๐๕๐ และ ส.กท.๘๒๗ (บางส่วน) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๙๑ ไร่ มีความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง พร้อมขอรับสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่ขัดข้องที่จะให้สินเชื่ออัตราผ่อนปรนเพื่อดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ และให้กรมธนารักษ์เสนอเรื่องการขยายกรอบการดำเนินโครงการฯ ต่อคณะรัฐมนตรี โดยมีระยะเวลาโครงการ ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบต่อไป

๔. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ รับทราบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ มีระยะเวลาโครงการ ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ และเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินแยกบัญชีมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคาร รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการฯ บวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้ ทั้งนี้ กระทรวงการคลัง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินจะต้องไม่ขอรับการชดเชยงบประมาณสำหรับการดำเนินโครงการฯ ในอนาคต

๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ รับทราบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) ซึ่งเป็นโครงการจัดสร้างบ้านพักอาศัยตามนโยบายของรัฐบาลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ และเป็นการสนับสนุนให้ประชาชนได้มีความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยอันเป็นการตอบสนองนโยบายของรัฐบาล โดยมีระยะเวลาโครงการ ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ และเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินแยกบัญชีมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน แต่เนื่องจากระยะเวลาโครงการฯ ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๔ ปัจจุบันคงเหลือพื้นที่ดำเนินโครงการฯ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๕๐๕๐ และ ส.กท.๘๒๗ (บางส่วน) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๙๑ ไร่ โดยกรมธนารักษ์ได้ดำเนินโครงการฯ ตามมติคณะรัฐมนตรีอย่างเคร่งครัดและมีการติดตามผลการดำเนินโครงการฯ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งการดำเนินการในแต่ละกระบวนการขั้นตอนจะต้องเป็นไปตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงต้องใช้ระยะเวลาทำให้ไม่สามารถดำเนินโครงการให้เป็นไปตามกรอบระยะเวลาตามแผนที่กำหนดได้ ประกอบกับธนาคารอาคารสงเคราะห์กับธนาคารออมสินพร้อมจะสนับสนุนให้สินเชื่ออัตราผ่อนปรนตามมติคณะรัฐมนตรี เพื่อดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าว โดยให้เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายกรอบระยะเวลาดำเนินโครงการออกไปอีก ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ รูปแบบโครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยในอัตราค่าเช่าที่ไม่สูงมาก จึงเห็นสมควรนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายกรอบการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ รูปแบบโครงการเช่าระยะสั้น (Rental) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๕๐๕๐ และ ส.กท.๘๒๗ (บางส่วน) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๓-๑-๙๑ ไร่ ดังนี้

๕.๑ เห็นชอบให้ขยายกรอบการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ รูปแบบโครงการเช่าระยะสั้น (Rental) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๕๐๕๐ และ ส.กท.๘๒๗ (บางส่วน) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร มีระยะเวลาโครงการ ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

๕.๒ เห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินแยกบัญชีโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคาร รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการฯ บวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรี เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์
กองบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร
โทร. ๐ ๒๖๑๘ ๖๓๒๘
โทรสาร ๐ ๒๒๗๙ ๘๔๑๐
E-mail bsp@treasury.go.th