

ด่วนที่สุด  
ที่ กค ๐๓๑๐/๒๕๖๒



๖  
๑๑ ม.ค. ๖๖  
๑๐.๓๕

สค.  
ส่ง : กวค.  
รับที่ : ธ341/66  
11 ม.ค. 2566 เวลา 10.30 น.

กระทรวงการคลัง  
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๕ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง การกำหนดระยะเวลาการให้อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนสำหรับโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ”  
บนที่ดินราชพัสดุ

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี จำนวน ๑ ฉบับ  
๒. สรุปคำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการรัฐมนตรีและเอกสารประกอบ จำนวน ๑๐๐ ชุด

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง ขอความเห็นชอบกำหนดระยะเวลาการให้อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนสำหรับโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ มาเพื่อคณะกรรมการรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเสนอเรื่อง และการประชุมคณะกรรมการรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) และมาตรา ๔ (๙) และสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม เป้าหมายที่ ๔ ประเด็นที่ ๔.๑ การลดความเหลื่อมล้ำสร้างความเป็นธรรมในทุกมิติ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสุพัฒนพงษ์ พันธ์มีเชาว์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

#### ๑. เรื่องเดิม

ด้วยบริษัท ประจวบแกรนด์ โฮเทล จำกัด ผู้ได้รับสิทธิก่อสร้างและบริหารโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ปข.๕๙๓ ตำบลทับใต้ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ประมาณ ๖-๓-๐๑ ไร่ แจ้งว่า วิกฤติการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (Covid-๑๙) เป็นเหตุให้การก่อสร้างโครงการฯ ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง ไม่สามารถก่อสร้างโครงการฯ ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา อันเกิดจากปัญหาขาดแคลนแรงงานและการขนส่งวัสดุก่อสร้าง จึงไม่สามารถยื่นคำขอกู้เงินและทำนิติกรรมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) โครงการฯ ได้ทันภายในระยะเวลาที่ ธอส. กำหนด (๒ มกราคม ๒๕๖๖) บริษัทฯ จึงขอความอนุเคราะห์กรมธนารักษ์ประสานกับ ธอส. เพื่อขอขยายกำหนดเวลายื่นคำขอกู้เงินและทำนิติกรรมกับ ธอส. สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) โดยคงอัตราดอกเบี้ยเดิม ไปจนถึงวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๖๗ (เอกสาร ๑)

#### ๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑) ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ รัฐบาลได้มีนโยบายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมดำเนินโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยและสร้างความมั่นคงให้แก่ผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัย มีงาน มีรายได้เพียงพอต่อการดำรงชีวิต สามารถพึ่งพาตนเองได้ โดยคณะกรรมการรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ เห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

๑.๑) วัตถุประสงค์...

๑.๑) วัตถุประสงค์ : เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดิน  
ราชพัสดุ

๑.๒) กลุ่มเป้าหมาย มี ๓ กลุ่ม ประกอบด้วย

(๑) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ

(๒) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน ๓๕,๐๐๐ บาทต่อคนต่อเดือน (Gross Income)

(๓) ประชาชนทั่วไป (หลังจากพ้นช่วงเวลา ๑ ปี นับถัดจากวันที่ลงนาม  
ในสัญญาและธนาคารไม่ต้องสนับสนุนดอกเบี้ย)

โดยพิจารณาจากกลุ่มเป้าหมายลำดับที่ ๑ ก่อน เมื่อ Supply เหลือจึงพิจารณา  
กลุ่มเป้าหมายที่ ๒ และ ๓ ตามลำดับต่อไป

๑.๓) ประเภทที่อยู่อาศัย : กำหนดรูปแบบการก่อสร้างเป็นบ้านแฝด/บ้านแถว/  
อาคารชุดพักอาศัย โดยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๘ ตารางเมตร ในระดับราคา ๓๕๐,๐๐๐ - ๗๐๐,๐๐๐ บาท  
ต่อหน่วย และกำหนดให้มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางไม่เกินร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่โครงการฯ เพื่อรองรับกิจกรรม  
ต่างๆ ที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของท้องถิ่น และหรือเป็นประโยชน์ต่อโครงการฯ

๑.๔) รูปแบบ : เป็นโครงการการผ่อนชำระสู่การเช่าระยะยาว (Rent to Lease)  
กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นของผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัย และผู้ได้รับสิทธิพัฒนาโครงการฯ

๑.๕) มาตรการสินเชื่อ : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน สนับสนุน  
สินเชื่อโครงการฯ ประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท ประกอบด้วย

(๑) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance)

(๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)

พร้อมทั้งขอให้กระทรวงการคลังดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามระเบียบ กฎหมายและมติคณะรัฐมนตรี  
ต่อไป (เอกสาร ๒)

๒) กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการคัดเลือกที่ราชพัสดุที่มีความเหมาะสม และไม่เป็นที่ดินที่ได้มา  
จากการเวนคืน จำนวน ๘ แปลง ครอบคลุม ๔ ภาค เพื่อนำมาดำเนินโครงการนำร่อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| ลำดับที่ | แปลงหมายเลข<br>ทะเบียน | ตำบล      | อำเภอ          | จังหวัด         | เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-วา) |
|----------|------------------------|-----------|----------------|-----------------|--------------------------|
| ๑        | ชบ.๖๓๓                 | พลูตาหลวง | สัตหีบ         | ชลบุรี          | ๑๐-๐-๐๐                  |
| ๒        | ปช.๕๗๓                 | ทับใต้    | หัวหิน         | ประจวบคีรีขันธ์ | ๖-๓-๐๑                   |
| ๓        | อด.๑๖๑๑                | กุดสระ    | เมืองอุดรธานี  | อุดรธานี        | ๒๓-๒-๗๖                  |
| ๔        | นพ.๑๓๔๗                | หนองญาติ  | เมืองนครพนม    | นครพนม          | ๒๙-๒-๒๙.๙                |
| ๕        | ลป.๓๕๓                 | แม่ทะ     | แม่ทะ          | ลำปาง           | ๕๕-๑-๓๓                  |
| ๖        | ชร.๓๕๙                 | เวียง     | เมืองเชียงราย  | เชียงราย        | ๓-๓-๘๖                   |
| ๗        | ชม.๑๗๔๕                | ช้างเผือก | เมืองเชียงใหม่ | เชียงใหม่       | ๑๕-๐-๙๖                  |
| ๘        | ชก.๔๕๒                 | ขอนแก่น   | เมืองขอนแก่น   | ขอนแก่น         | ๓๐-๐-๓๘                  |

## ๑.๒ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

๑) ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑ กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการเปิดประมูลเป็นการทั่วไป  
เพื่อหาผู้ลงทุนจัดสร้างและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐบาล ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านคนไทย  
ประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ โดยได้ผู้ได้รับสิทธิก่อสร้างและบริหารโครงการฯ ๕ พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ประจวบคีรีขันธ์  
ชลบุรี เชียงใหม่ เชียงราย และขอนแก่น (เอกสาร ๓)

๒) เมื่อวันที่...

๒) เมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ กรมธนารักษ์ได้จัดให้มีการประชุมสินเชื่อโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ร่วมกับผู้ที่ได้รับสิทธิก่อสร้างและบริหารโครงการฯ ๕ พื้นที่ ธนาาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ณ กรมธนารักษ์ โดยมีรองอธิบดีกรมธนารักษ์ รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษา ด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (นางสาวอมรรัตน์ กล้าพล) เป็นประธานการประชุม ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณา วางกรอบการอนุมัติสินเชื่อโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ดังนี้

(๑) อัตราดอกเบี้ยให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑

(๒) แยกวงเงินสินเชื่อโครงการฯ จำนวน ๔,๐๐๐ ล้านบาท เป็น Pre Finance จำนวน ๒,๐๐๐ ล้านบาท และ Post Finance จำนวน ๒,๐๐๐ ล้านบาท หากจำนวนเงินไม่เพียงพอให้เสนอ คณะรัฐมนตรีเพื่อขอขยายวงเงินเพิ่มเติม และกำหนดกรอบระยะเวลาดำเนินโครงการ ๕ ปี

(๓) การแยกบัญชีโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” เป็นบัญชีธุรกรรมนโยบายรัฐ (Public Service Account : PSA) พิจารณาเฉพาะ Post Finance

(๔) ให้ธนาาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน พิจารณาอนุมัติสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการภาคเอกชนให้แล้วเสร็จโดยเร็ว และให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนจัดเตรียมเอกสารประกอบการพิจารณาให้ถูกต้องครบถ้วน (เอกสาร ๔)

๓) เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๖๒ กรมธนารักษ์ ธนาาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงสินเชื่อโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ โดยธนาคารได้ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท แบ่งเป็น

(๑) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๓ ร้อยละ ๓ ต่อปี หลังจากนั้น MLR - ไม่เกินร้อยละ ๑ ต่อปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๕ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และหรือบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

(๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๔ ร้อยละ ๒.๗๕ ต่อปี หลังจากนั้น กรณีรายย่อย MRR - ร้อยละ ๐.๗๕ ต่อปี หรือ กรณีสวัสดิการ หักเงินเดือน MRR - ร้อยละ ๑.๐๐ ต่อปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ตามที่ธนาคารกำหนด โดยมีวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุในระดับราคา ๓๕๐,๐๐๐ - ๗๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย (เอกสาร ๕)

๔) บริษัท ประจวบแกรนด์ โฮเต็ล จำกัด ผู้ได้รับสิทธิก่อสร้างและบริหารโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” พื้นที่ประจวบคีรีขันธ์ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการก่อสร้างและบริหารโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ตามสัญญาที่ ๔-ปช-๓/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ระยะเวลาเช่า ๓๐ ปี นับจากลงนามในสัญญาเช่า (๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ - ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๙๑) (เอกสาร ๖) มีมูลค่าโครงการฯ ๑๕๗,๐๘๒,๕๙๗.๑๐ บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านเจ็ดพันห้าร้อยเก้าสิบลบาทสิบสตางค์) โดยบริษัทฯ ได้ชำระค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ทางราชการกำหนดแล้ว

๕) กรมธนารักษ์อนุญาตให้บริษัทฯ ขยายระยะเวลาก่อสร้างโครงการฯ นับจากสิ้นสุดระยะเวลาก่อสร้างตามเงื่อนไขสัญญา จำนวน ๔ ครั้ง (ตั้งแต่วันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ - ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖) เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ส่งผลให้ขาดแคลนแรงงานและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างทำให้การก่อสร้างมีความล่าช้า และเมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ เจ้าหน้าที่กองพัฒนาและบำรุงรักษาอาคารราชพัสดุ ผู้ควบคุมการก่อสร้างโครงการฯ ได้ตรวจสอบความก้าวหน้างานก่อสร้างโครงการฯ แล้ว มีผลการดำเนินการ ดังนี้

(๑) อาคาร...

- (๑) อาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๕ ชั้น (อาคาร A) มีความก้าวหน้าประมาณร้อยละ ๙๙.๗๗
- (๒) อาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๕ ชั้น (อาคาร B) มีความก้าวหน้าประมาณร้อยละ ๙๐.๒๐
- (๓) อาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๔ ชั้น (อาคาร C) มีความก้าวหน้าประมาณร้อยละ ๙๕.๐๐
- (๔) อาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๔ ชั้น (อาคาร D) มีความก้าวหน้าประมาณร้อยละ ๙๒.๓๐

ความก้าวหน้าทั้งโครงการฯ ประมาณร้อยละ ๙๔.๕๑ (เอกสาร ๗)

๖) ผลการดำเนินโครงการฯ ในภาพรวม (๘ พื้นที่) ประกอบด้วย (๑) พื้นที่ประจวบคีรีขันธ์ (๒) พื้นที่ชลบุรี (๓) พื้นที่เชียงราย (๔) พื้นที่ขอนแก่น (๕) พื้นที่เชียงใหม่ (๖) พื้นที่อุดรธานี (๗) พื้นที่ลำปาง และ (๘) พื้นที่นครพนม ปรากฏว่า มีเพียงพื้นที่ประจวบคีรีขันธ์เท่านั้นที่ดำเนินโครงการฯ ได้บรรลุผลสำเร็จตามแนวทางมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ และนโยบายที่รัฐบาลกำหนดสำหรับพื้นที่อื่นๆ อีก ๗ พื้นที่ ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ เนื่องจากประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน และติดขัดกฎหมายสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ (EIA) รวมทั้งไม่มีเอกชนผู้สนใจเข้าร่วมพัฒนาที่ราชพัสดุ สรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

#### ผลการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ

| ลำดับ | พื้นที่         | รูปแบบโครงการฯ                                                           |                                                | มูลค่าโครงการฯ<br>ที่เสนอ<br>(ลบ.) | ผู้ได้รับสิทธิ<br>ก่อสร้างฯ | สถานะการดำเนินการ                                                                   |                                  | ปัญหา/อุปสรรค                                                                                                                                                                                                 |
|-------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                 | พท.อยู่อาศัย<br>(๗๐ %)                                                   | พท.พาณิชย์<br>(๓๐ %)                           |                                    |                             | ยังไม่ได้ดำเนินการ<br>ก่อสร้าง                                                      | ดำเนินการ<br>ก่อสร้างแล้ว        |                                                                                                                                                                                                               |
| ๑     | ประจวบคีรีขันธ์ | อาคารพักอาศัย ๕ ชั้น ๒ หลัง และอาคารพักอาศัย ๔ ชั้น ๒ หลัง รวม ๒๔๖ ยูนิต | ตลาดชุมชนชั้นเดียว ๑๐๖ แผง                     | ๑๕๗.๐๘                             | บ.ประจวบแกรนด์ไฮเต็ล จำกัด  | -                                                                                   | ก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณ ๙๔.๕๑ % | การขออนุมัติสินเชื่อ Post Finance ไม่ทันกรอบระยะเวลาที่ รอ.ส. กำหนด                                                                                                                                           |
| ๒     | ชลบุรี          | อาคารพักอาศัยรวม ๒ ชั้น จำนวน ๒๕๒ ยูนิต                                  | อาคาร Community Mall โครงสร้างโครงเหล็ก ๒ ชั้น | ๑๗๕.๓๑                             | บ. พอร์ คอน จำกัด           | บริษัทฯ ขอแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้าง และขอปรับปรุงเปลี่ยนทางเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการฯ  | -                                | - ผู้ได้รับสิทธิก่อสร้างฯ ทั้ง ๔ พื้นที่ ขาดสภาพคล่องทางการเงินและไม่มีความพร้อมในทุกบริบทที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการก่อสร้างและบริหารโครงการฯ ที่กรมธนารักษ์กำหนดได้ |
| ๓     | เชียงราย        | อาคารพักอาศัยรวม ๘ ชั้น ๒ หลัง รวม ๓๗๔ ยูนิต                             | อาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น ๑๐ คูหา                    | ๒๕๙.๖๘                             |                             | บริษัทฯ จัดทำความร่วมมือกับ ม.พะเยา เพื่อจัดทำรายการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) | -                                |                                                                                                                                                                                                               |
| ๔     | ขอนแก่น         | บ้านแถวชั้นเดียวรวม ๒๙๖ ห้อง                                             | อาคารพาณิชย์ ๒ ชั้น ๑ หลัง จำนวน ๒๑ ห้อง       | ๑๔๖.๑๐                             |                             | ร.ร.ให้ความเห็นชอบแบบแปลนการก่อสร้างโครงการฯ                                        | -                                |                                                                                                                                                                                                               |
| ๕     | เชียงใหม่       | อาคารพักอาศัยรวม ๘ ชั้น ๗ หลัง จำนวน ๑,๑๗๐ ยูนิต                         | อาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น ๒ หลัง จำนวน ๑๐ คูหา       | ๗๕๕.๑๓                             |                             | เสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้ว ๒ ครั้ง ยังไม่ได้รับความเห็นชอบ   | -                                |                                                                                                                                                                                                               |
| ๖     | อุดรธานี        | -                                                                        | -                                              | -                                  | -                           | เปิดประมูล ๒ ครั้ง                                                                  | -                                | ไม่มีเอกชนสนใจเข้าร่วมพัฒนาที่ราชพัสดุ                                                                                                                                                                        |
| ๗     | ลำปาง           | -                                                                        | -                                              | -                                  | -                           | เปิดประมูล ๑ ครั้ง                                                                  | -                                |                                                                                                                                                                                                               |
| ๘     | นครพนม          | -                                                                        | -                                              | -                                  | -                           | เปิดประมูล ๑ ครั้ง                                                                  | -                                |                                                                                                                                                                                                               |

## **๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี**

๒.๑ เนื่องจากการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ เป็นโครงการตามนโยบายรัฐบาล ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนทั่วไปโดยเฉพาะผู้ที่มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ รวมทั้งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม เป้าหมายที่ ๔ ประเด็นที่ ๔.๑ การลดความเหลื่อมล้ำสร้างความเป็นธรรมในทุกมิติ โดยคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการฯ เมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑

๒.๒ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ ได้กำหนดให้ โครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ ได้รับอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน (Pre Finance และ Post Finance) สำหรับธุรกรรมนโยบายภาครัฐ (Public Service Account : PSA) แต่เนื่องจากธุรกรรมดังกล่าว จะต้องมีการกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดที่ชัดเจน โดยจะต้องเป็นโครงการนโยบายของรัฐที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดไว้ตามนโยบายประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส. ๒๘/๒๕๖๒ ประกาศ ณ วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๒ ออกตามความในพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกอบกับปัจจุบันธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งสนับสนุนสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนสำหรับโครงการฯ ยังมีได้อนุมัติสินเชื่อให้ผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัยในโครงการฯ พื้นที่ประจวบคีรีขันธ์ อันจะส่งผลให้ผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัยในโครงการฯ ประมาณ ๒๐๐ กว่าราย ไม่ได้รับอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว ดังนั้น จึงเข้าข่ายเรื่องที่ถูกกฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยข้างต้น และเป็นการทบทวนมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) และมาตรา ๔ (๙)

## **๓. สารสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย**

### **๓.๑ สารสำคัญ ข้อเท็จจริง**

๑) ตามที่รัฐบาลได้มีนโยบายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมดำเนินโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย และคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ เห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ตอบสนองมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวโดยนำที่ดินราชพัสดุที่มีความเหมาะสมมาเปิดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อคัดเลือกเอกชนมาพัฒนาที่ราชพัสดุโดยการก่อสร้างและบริหารโครงการฯ และข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีเอกชนที่สนใจดำเนินโครงการฯ ทั้งหมด รวม ๕ พื้นที่ (พื้นที่ประจวบคีรีขันธ์ พื้นที่ชลบุรี พื้นที่เชียงใหม่ พื้นที่เชียงราย และพื้นที่ขอนแก่น) ซึ่งมีเพียงพื้นที่ประจวบคีรีขันธ์เท่านั้นที่สามารถก่อสร้างโครงการฯ ได้แล้วเสร็จ สำหรับพื้นที่อื่นๆ ไม่สามารถที่จะดำเนินการได้นั้นเนื่องจากปัจจัยหลักในภาพรวม คือ การขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทั้งที่ในความเป็นจริงผู้ที่มีรายได้น้อยยังคงมีความต้องการ (Demand) ในเรื่องที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูง ดังเช่น ยอดจองสิทธิโครงการฯ พื้นที่เชียงใหม่ พื้นที่เชียงราย และพื้นที่ชลบุรี ซึ่งคิดเป็นร้อยละ ๑๔๑ ร้อยละ ๖๐ และร้อยละ ๖๔ ของจำนวนที่พักอาศัยทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๖๒) เป็นต้น (เอกสาร ๘) ประกอบกับปัจจุบันการดำเนินโครงการฯ ใน ๗ พื้นที่ ประกอบด้วย (๑) พื้นที่ชลบุรี (๒) พื้นที่เชียงใหม่ (๓) พื้นที่เชียงราย (๔) พื้นที่ขอนแก่น (ได้ผู้ได้รับสิทธิก่อสร้างและบริหารโครงการฯ แต่ยังไม่ได้นำมาดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ) (๕) พื้นที่ลำปาง (๖) พื้นที่นครพนม และ (๗) พื้นที่อุดรธานี (เปิดประมูลแล้วแต่ไม่มีเอกชนสนใจเข้าร่วมพัฒนาที่ราชพัสดุ) ไม่มีความคืบหน้าที่ชัดเจนเป็นรูปธรรม ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการที่ราชพัสดุมีความคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม จึงเห็นควรเสนอกรณีดังกล่าวต่อคณะรัฐมนตรีเพื่ออนุมัติให้นำที่ราชพัสดุที่รองรับการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ทั้ง ๓ พื้นที่ที่ไม่มีเอกชนสนใจเข้าร่วมพัฒนาที่ราชพัสดุ (พื้นที่ลำปาง พื้นที่นครพนม และพื้นที่อุดรธานี) ไปรองรับการดำเนินโครงการสำคัญอื่นๆ ตามนโยบายของรัฐบาล หรือนำไปบริหารจัดการ หรือพัฒนาจัดหาประโยชน์เพื่อสร้างรายได้ให้แก่ภาครัฐต่อไป แต่อย่างไร...

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าอำนาจในการบริหารสัญญาเช่าจะเป็นของกรมธนารักษ์ ตามกฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้เช่าในพื้นที่ชลบุรี พื้นที่ เชียงใหม่ พื้นที่เชียงราย และพื้นที่ขอนแก่น ไม่มีความพร้อมในทุกบริบทที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไข ในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการก่อสร้างและบริหารโครงการฯ ที่กรมธนารักษ์กำหนดได้ ในขั้นนี้ จึงเห็นควร เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อขออนุมัติหลักการให้นำที่ราชพัสดุทั้ง ๔ พื้นที่ ไปรองรับการดำเนินโครงการสำคัญอื่นๆ ตามนโยบายของรัฐบาล หรือนำไปบริหารจัดการ หรือพัฒนาจัดหาประโยชน์เพื่อสร้างรายได้ให้แก่ภาครัฐ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการฯ ต่อไปได้ และกรมธนารักษ์เห็นสมควรยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า ตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๒) สำหรับการดำเนินโครงการฯ ในพื้นที่ประจวบคีรีขันธ์ บริษัท ประจวบแกรนด์ โฮเทล จำกัด ผู้ได้รับสิทธิก่อสร้างและบริหารโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลข ทะเบียนที่ ปช.๕๗๓ ตำบลทับใต้ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ประมาณ ๖-๓-๐๑ ไร่ (ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการก่อสร้างและบริหารโครงการฯ ตามสัญญาที่ ๔-ปช-๓/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๑) รูปแบบโครงการฯ เป็นอาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๕ ชั้น จำนวน ๒ หลัง และอาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๒ หลัง รวมจำนวนห้องพักทั้งหมด ๒๔๖ ยูนิต มูลค่าโครงการฯ ๑๕๗,๐๘๒,๕๙๗.๑๐ บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านแปดหมื่นสองพันห้าร้อยเก้าสิบลบาทสิบสตางค์) ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างในโครงการฯ แล้วเสร็จประมาณร้อยละ ๙๔.๕๑ (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๕) ซึ่งเมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๕ ได้มีพิธีเปิดอาคารพักอาศัยรวม ค.ส.ล. ๕ ชั้น (อาคาร A) ในโครงการ “บ้านคนไทย ประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยมีอธิบดีกรมธนารักษ์ (นายประภาส คงเอียด) เป็นประธานในพิธี (เอกสาร ๙) สำหรับผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัยในโครงการฯ ในพื้นที่ประจวบคีรีขันธ์ ส่วนใหญ่ เป็นกลุ่มเป้าหมายที่ ๒ และ ๓ คือ ผู้ที่มีรายได้ไม่เกิน ๓๕,๐๐๐ บาทต่อคนต่อเดือน และประชาชนทั่วไป โดยได้แจ้งความประสงค์ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จำนวน ๒๓๕ ราย ซึ่ง ธอส. ยังมีได้อนุมัติสินเชื่อให้ผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัยในโครงการฯ อันจะส่งผลให้ผู้ได้รับสิทธิ อยู่อาศัยในโครงการฯ ประมาณ ๒๐๐ กว่าราย ไม่ได้รับอัตราดอกเบี้ยเงื่อนไขผ่อนปรนตามมติคณะรัฐมนตรี (อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๔ ร้อยละ ๒.๗๕ ต่อปี หลังจากนั้น กรณีรายย่อย MRR - ร้อยละ ๐.๗๕ ต่อปี หรือ กรณีสวัสดิการหักเงินเดือน MRR - ร้อยละ ๑.๐๐ ต่อปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี)

### ๓.๒ ขอกฎหมาย

- ๑) พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒
- ๒) พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑
- ๓) กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔
- ๔) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒
- ๕) มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑
- ๖) ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. ๒๘/๒๕๖๒ ประกาศ ณ วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๒ (เอกสาร ๑๐)

๗) คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ เรื่อง หลักเกณฑ์ การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนด ความหมายและเวลาให้ผลผลิตเกี่ยวกับการเกษตร

๘) บันทึกข้อตกลงสินเชื่อโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๖๒

๔. ข้อเสนอ...

#### ๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นด้วยกับความเห็นของกรมธนารักษ์ ดังนั้น จึงเห็นควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา

๔.๑ รับทราบผลการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ และอนุมัติให้กรมธนารักษ์นำที่ราชพัสดุที่รองรับการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” ใน ๗ พื้นที่ ประกอบด้วย (๑) พื้นที่ชลบุรี (๒) พื้นที่เชียงใหม่ (๓) พื้นที่เชียงราย (๔) พื้นที่ขอนแก่น (๕) พื้นที่ลำปาง (๖) พื้นที่นครพนม และ (๗) พื้นที่อุดรธานี ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ ไปรองรับการดำเนินโครงการสำคัญอื่นๆ ตามนโยบายของรัฐบาล หรือนำไปบริหารจัดการ หรือพัฒนาจัดหาประโยชน์เพื่อสร้างรายได้ให้แก่ภาครัฐต่อไป

๔.๒ อนุมัติให้กำหนดระยะเวลาการให้อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน (Pre Finance และ Post Finance) สำหรับธุรกรรมนโยบายภาครัฐ (Public Service Account : PSA) โครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ ตามที่คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ เป็นระยะเวลา ๑ ปี ระหว่างวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๖๗ ทั้งนี้ โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. ๒๘/๒๕๖๒ ประกาศ ณ วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๒ หมายความว่าด้วยสถาบันการเงินเฉพาะกิจ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และมติคณะรัฐมนตรีอย่างเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรี เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์  
กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค  
โทร.๐ ๒๒๙๘ ๕๓๖๒  
โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๑๘๙๐