

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๑๑๐๖ / ๑๕๐๒



83.4
กวก.
วันที่ ๑ มิ.ย. ๖๘
เวลา ๙.๒๐

สสค. (eMail)

ส่ง : กวก.

รับที่ : ธ3720/68

29 มี.ค. 2568 เวลา 10.38 น.



สำนักงานสภาพัฒนาการ
เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๙๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๖๘

เรื่อง ขออนุมัติแนวทางดำเนินการโครงการ “บ้านเพื่อคนไทย” ของบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว(ล) ๗๘๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๘

ตามที่สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรีขอให้สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรัฐมนตรี ขออนุมัติแนวทางดำเนินการโครงการ “บ้านเพื่อคนไทย” ของบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานฯ พิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. แนวทางการดำเนินการโครงการบ้านเพื่อคนไทยนำร่องระยะที่ ๑ จำนวน ๔ โครงการ ได้แก่ (๑) โครงการ กม.๑๑ ระยะ ๑.๑ (๒) โครงการธนบุรี (ศิริราช) (๓) โครงการเชียงใหม่ และ (๔) โครงการเชียงราย ตามที่กระทรวงคมนาคมเสนอเป็นการสร้างโอกาสให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามนโยบายรัฐบาล ซึ่งบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ในฐานะหน่วยงานรับผิดชอบโครงการบ้านเพื่อคนไทยอยู่ระหว่างการศึกษาคความเหมาะสมของโครงการและดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อเสนอในครั้งนี้นำมีการปรับปรุงโครงการนำร่องจาก ๓ โครงการ เป็น ๔ โครงการ โดยเพิ่มในส่วนโครงการเชียงราย ทำให้บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จำเป็นต้องจัดทำงบประมาณเพิ่มเติมสำหรับการศึกษาคความเหมาะสมและออกแบบรายละเอียดงานสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม รวมถึงการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการเชียงราย เพื่อให้สามารถดำเนินการทั้ง ๔ โครงการได้ตามกรอบระยะเวลาที่เสนอ

๒. อย่างไรก็ดี เพื่อให้การดำเนินโครงการดังกล่าวเป็นไปอย่างรอบคอบ เห็นควรมอบหมายให้กระทรวงคมนาคม โดยการรถไฟแห่งประเทศไทย และบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ เร่งดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๘ ที่มอบหมายให้บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด รับความเห็นของสำนักงานฯ ไปพิจารณาดำเนินการศึกษาคความเหมาะสมของที่ดินแต่ละแห่งอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ที่หน่วยงานรับผิดชอบได้มีการศึกษา/จัดทำไว้ เพื่อให้การกำหนดกลุ่มเป้าหมายและรูปแบบที่อยู่อาศัยของโครงการมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับบริบทการพัฒนาพื้นที่ นอกจากนี้ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ควรประสานและบูรณาการกับการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อร่วมจัดทำแผนการพัฒนาพื้นที่ พร้อมกำหนดแนวทาง/แผนการรื้อย้ายในภาพรวม อาทิ กำหนดพื้นที่ดำเนินการ ช่วงระยะเวลาดำเนินการ และมาตรการเยียวยาที่ชัดเจน เพื่อเตรียมการรองรับการพัฒนาโครงการบ้านเพื่อคนไทยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๒.๒ ปัจจุบันมีการพัฒนาอาคารที่อยู่อาศัยในแนวสูงที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านเพื่อคนไทยโดยเฉพาะในส่วนของภาครัฐที่มีการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานรับผิดชอบหลัก ซึ่งปัจจุบันการเคหะแห่งชาติอยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๗๙) และทบทวนรูปแบบการดำเนินโครงการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการแล้ว ทำให้ปัจจุบัน

/ยังมีหน่วย ...

ยังมีหน่วยคงเหลือที่อยู่ระหว่างรอการจำหน่าย ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงแนวโน้มการทำงานของคนรุ่นใหม่ที่หันมาประกอบอาชีพอิสระเพิ่มขึ้น ทำให้มีความเปราะบางทางเศรษฐกิจอยู่ในระดับสูง และบางส่วนไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินจากสถาบันการเงินได้ ดังนั้น การดำเนินโครงการบ้านเพื่อคนไทยจึงจำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยดังกล่าวด้วย

๒.๓ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จัดตั้งขึ้นมาเพื่อพัฒนาที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยให้เกิดมูลค่าเพิ่มเพื่อนำไปสนับสนุนการพัฒนากิจการระบบรางของประเทศ ซึ่งเป็นการดำเนินการที่สำคัญตามแนวทางการฟื้นฟูกิจการการรถไฟแห่งประเทศไทย ดังนั้น การดำเนินโครงการทั้ง ๔ โครงการ จึงจำเป็นต้องพิจารณารายละเอียดของผลกระทบ/ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นต่อการรถไฟแห่งประเทศไทยและบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด โดยเฉพาะในส่วนของผลตอบแทนทางการเงินที่จำเป็นต้องมีความมั่นใจว่าการดำเนินโครงการบ้านเพื่อคนไทยจะไม่ก่อให้เกิดความเสี่ยงทางการเงิน และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยในภาพรวมได้ รวมถึงสอดคล้องกับภาระผูกพันที่เกิดขึ้นจากการนำที่ดินไปพัฒนาโครงการสภาพตลาดเงิน และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน

๒.๔ การดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามแนวทางที่เสนอจำเป็นต้องอาศัยบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ในขณะที่บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด เป็นหน่วยงานจัดตั้งใหม่และมีบุคลากรจำกัด ทำให้จำเป็นต้องพิจารณารูปแบบการบริหารโครงการที่มีความเหมาะสมและไม่ก่อให้เกิดต้นทุนการบริหารโครงการในระดับสูงจนเกินไป ดังนั้น การดำเนินโครงการจำเป็นต้องพิจารณาศึกษาเปรียบเทียบรูปแบบการบริหารโครงการทั้งในส่วนของการจ้างเอกชน/รัฐวิสาหกิจอื่นบริหารโครงการหรือดำเนินการเอง ซึ่งในกรณี que บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จะดำเนินการเองจำเป็นต้องมีแผนธุรกิจที่ชัดเจนประกอบพิจารณาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายดนุชา พิชยนันท์)

เลขาธิการสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

กองยุทธศาสตร์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

โทร. ๐ ๒๒๘๒ ๙๑๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๑๘๖๐

Email: Sukit@nesdc.go.th