

# คําวนที่สตุ

ที่ นร ๐๕๐๖/ว ๓๕



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี  
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๓๐ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรี

เรียน รอง-นรม. รัฐ-นร. กระทรวง กรม

ในคราวประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเป็นหลักการให้หน่วยงานที่เสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อขออนุมัติยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรี ต้องระบุให้ชัดเจนว่าขอยกเว้นจากระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรีในเรื่องใด

จึงเรียนยืนยันมา/จึงเรียนยืนยันมา และขอได้โปรดแจ้งให้หน่วยงานในสังกัดทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไปด้วย/จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้หน่วยงานในสังกัดทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรชัย ภู่ประเสริฐ)  
เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สำนักวิเคราะห์เรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี

โทร. ๐ ๒๒๔๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๒๕

โทรสาร ๐ ๒๒๔๐ ๙๐๖๔

[www.cabinet.thaigov.go.th](http://www.cabinet.thaigov.go.th)



ที่ กค 0313/ 22119

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

๒๒ พฤศจิกายน 2550

เรื่อง ขออนุมัติให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ  
“โครงการบ้านธนารักษ์” จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- อ้างถึง 1. หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค 0313/19803 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2550  
2. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีที่ นร 0506/20801 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2550  
3. หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค 0313/22234 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2548  
4. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ค่วนที่สุด ที่ นร 0504/17686 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. เอกสารรายละเอียดโครงการบ้านธนารักษ์ จำนวน 120 ชุด  
2. สำเนาหนังสือบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่ ธพส.1-2299/2550  
ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2550 จำนวน 120 ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง 1 และ 2 กระทรวงการคลังได้เสนอเรื่องการดำเนินงานโครงการบ้าน-  
สวัสดิการเพื่อข้าราชการ “โครงการบ้านธนารักษ์” จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย มาเพื่อคณะรัฐมนตรี  
พิจารณา และในการประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2550 กระทรวงการคลังได้ขอถอนเรื่อง  
ออกไปก่อน นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนความเป็นมาของโครงการ แผนและผลการดำเนินงานโครงการ-  
บ้านธนารักษ์ ตามที่คณะรัฐมนตรีได้รับทราบแล้ว พร้อมทั้งความเห็นของกระทรวงการคลัง ดังนี้

#### 1. ความเป็นมาของโครงการ

1.1 ในการประชุมติดตามความคืบหน้าเรื่องบ้านเอื้ออาทร และบ้านมั่นคง ณ ทำเนียบรัฐบาล  
เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2548 รัฐบาลได้มอบนโยบายให้กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์นำที่ดินราชพัสดุ  
มาใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสวัสดิการที่พักอาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ซึ่ง  
ปัจจุบันยังมีข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐจำนวนมากที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง  
กรมธนารักษ์จึงได้จัดทำโครงการสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ  
ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านธนารักษ์” โดยนำที่ดินราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือใช้ไม่เต็มศักยภาพ มา  
สนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและลูกจ้างประจำในราคาที่เหมาะสม มีเป้าหมายจัดสร้างใน  
ที่ดินราชพัสดุทั่วประเทศตามความต้องการของข้าราชการและลูกจ้างประจำ โดยมีรายละเอียดโครงการดังนี้

/วัตถุประสงค์...

วัตถุประสงค์ของโครงการ

- (1) เสริมสร้างสวัสดิการและความมั่นคงในการดำรงชีวิตของข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐด้านที่อยู่อาศัย
- (2) พัฒนาคุณภาพชีวิตของข้าราชการและ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐและองค์กรอื่นของรัฐ
- (3) ประหยัดงบประมาณภาครัฐในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ  
คุณสมบัติและเงื่อนไขผู้เข้าร่วมโครงการ

- (1) เป็นข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น
- (2) หน่วยงานต้นสังกัดให้ความเห็นชอบ และยินยอมให้หักเงินเดือนเป็นค่าผ่อนชำระค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย
- (3) สามารถรับเงื่อนไขการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือสถาบันการเงินอื่น ซึ่งข้าราชการหรือลูกจ้างประจำสามารถกู้ร่วมกับทายาทได้
- (4) สามารถใช้สิทธิการเช่าในขณะใดขณะหนึ่งได้รายละเอียดไม่เกิน 1 สัญญา

1.2 กระทรวงการคลังได้มอบหมายบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ มีอำนาจหน้าที่บริหารและก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ และบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของรัฐตามนโยบายรัฐบาล ให้ทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารงานโครงการ “บ้านชนารักษ์” ดังกล่าว

1.3 กระทรวงการคลังได้รายงานรายละเอียดการดำเนินโครงการ ทั้งในเรื่องของวัตถุประสงค์ รูปแบบ เป้าหมาย ระยะเวลา และแผนการดำเนินการ โครงการให้คณะรัฐมนตรีรับทราบและคณะรัฐมนตรีได้มีมติรับทราบแล้วเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 ตามหนังสืออ้างถึง 3 และ 4

2. การดำเนินงานของบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

2.1 แผนงานโครงการ

ในปี 2549-2552 มีเป้าหมายดำเนินโครงการบ้านชนารักษ์ จำนวน 964 หน่วย และวงเงินลงทุนรวม 1,014.32 ล้านบาท ประกอบด้วย

- (1) โครงการบ้านชนารักษ์นนทบุรี เป็นอาคารห้องพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 8 หลัง รวม 624 หน่วย วงเงินลงทุน 573.60 ล้านบาท
- (2) โครงการบ้านชนารักษ์ภูเก็ต เป็นอาคารห้องพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 หลัง รวม 156 หน่วย วงเงินลงทุน 142.59 ล้านบาท
- (3) โครงการบ้านชนารักษ์เชียงใหม่ เป็นบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 140 หน่วย วงเงินลงทุน 245.02 ล้านบาท

/(4) โครงการ...

(4) โครงการบ้านชนารักษ์สุพรรณบุรี เป็นบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 44 หน่วย วงเงินลงทุน 53.11 ล้านบาท

สำหรับโครงการบ้านชนารักษ์ในระยะต่อไป จะพิจารณาตามความเหมาะสมและตามความจำเป็น

## 2.2 แผนการลงทุน

(1) รูปแบบการลงทุน ธพส.จะให้ผู้ได้รับคัดเลือกของสิทธิแต่ละรายจัดทำสัญญาว่าจ้างบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัยแต่ละหน่วย และชำระค่าก่อสร้างให้บริษัทฯ เมื่อการก่อสร้างแต่ละหน่วยแล้วเสร็จ โดยบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุนค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างสาธารณูปการไปก่อน

(2) บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้จัดทำแผนงานโครงการบ้านชนารักษ์และงบลงทุนของโครงการในงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550- 2551 เสนอสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ใช้เงินทุนของบริษัทฯ เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการไปก่อนบางส่วน และมีแผนจะดำเนินการจัดหาเงินลงทุนสำหรับการก่อสร้างและบริหารโครงการบ้านชนารักษ์ โดยมีแหล่งที่มาของเงินลงทุน 2 ส่วนได้แก่ ส่วนที่ 1 เป็นเงินทุนของบริษัทฯ จำนวน 77.796 ล้านบาท และส่วนที่ 2 เป็นเงินกู้ (โดยจะทยอยกู้เป็นรายโครงการ) จำนวน 994.470 ล้านบาท

(3) ต่อมา บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้ปรับแผนการจัดหาเงินทุนสำหรับการก่อสร้างและบริหารโครงการฯ โดยใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของบริษัทฯ ในการก่อสร้างและบริหารโครงการจนแล้วเสร็จ จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,014.325 ล้านบาท โดยแยกเป็นงบลงทุนในปี 2548 เป็นเงิน 5.279 ล้านบาท ปี 2549 เป็นเงิน 150.456 ล้านบาท ปี 2550 เป็นเงิน 270.336 ล้านบาท และปี 2551 เป็นเงิน 588.254 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินจากสภาพคล่องคงเหลือของ ธพส. จำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท

## 2.3 สถานะการดำเนินงานตามแผนงานโครงการ

(1) ดำเนินการวางผังออกแบบอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว

(2) เปิดรับจองสิทธิและจัดสรรสิทธิโดยวิธีการจับสลากให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำผู้จองสิทธิเต็มตามจำนวนโครงการ ทั้ง 4 โครงการ รวม 964 หน่วย แล้ว

(3) ได้จัดทำสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยกับข้าราชการและลูกจ้างประจำผู้ได้รับสิทธิ พร้อมทั้งเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินราชพัสดุครบทุกรายแล้ว

(4) ได้จัดหาผู้รับจ้างก่อสร้างโครงการโดยการประมูลด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ และได้ทำสัญญาจ้างกับผู้รับจ้างก่อสร้างฯ ทั้ง 4 โครงการแล้ว พร้อมทั้งเริ่มก่อสร้างในปลายปี 2549 มีกำหนดแล้วเสร็จตั้งแต่ประมาณต้นปี 2551 เป็นต้นไป โดยได้จ่ายเงินล่วงหน้าและค่าก่อสร้างบางส่วนไปแล้ว โดยมีรายละเอียดการจัดหาผู้รับจ้างดังนี้

โครงการบ้านธนารักษ์	วิธีการประมูล	ผู้เข้าประมูล (ราย)	ราคากลาง (ล้านบาท)	ราคาที่ได้รับ (ล้านบาท)	ผู้ประมูลได้
นนทบุรี	e-Auction	6	505.31	494.90	บมจ.เอสคอน คอนสตรัคชั่น
ภูเก็ต	e-Auction	3	132.56	142.629	ยกเลิกการประมูล
เชียงใหม่	e-Auction	3	226.60	225.899	หจก.สกลนครไทยอีสาน
สุพรรณบุรี	e-Auction	3	50.48	50.471	บจ.สินอุดมเอ็นจิเนียริง
ภูเก็ต	วิธีพิเศษ	3	132.56	135.8	บมจ.เอสคอน คอนสตรัคชั่น

สำหรับการก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2550 ได้ดำเนินการไปแล้ว ดังนี้

- โครงการนนทบุรี ทำสัญญาก่อสร้างแล้วอยู่ระหว่างเตรียมพื้นที่
- โครงการภูเก็ต ก่อสร้างไปแล้ว 57.52%
- โครงการเชียงใหม่ ก่อสร้างไปแล้ว 32.68%
- โครงการสุพรรณบุรี ก่อสร้างไปแล้ว 12.57%

### 3. ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.1 สศช. ได้พิจารณาขบลงทุนประจำปี 2550-2551 ของบริษัทฯ โดยในส่วนของโครงการบ้านธนารักษ์เห็นควรให้ดำเนินโครงการได้เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้ว

3.2 กระทรวงการคลังได้เสนอเรื่องการดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ “โครงการบ้านธนารักษ์” ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ให้ สศช. นำเสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาแล้ว โดยคณะกรรมการฯ มีความเห็นสรุปได้ดังนี้

3.2.1 กระทรวงการคลังควรพิจารณาภาพรวมของโครงการในประเด็นสำคัญให้ชัดเจนก่อนนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป ดังนี้

- พิจารณาความเหมาะสมกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป และกรณียกเลิกโครงการ
- พิจารณาทางเลือกอื่นในกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป
- พิจารณาภาพรวมของผลการดำเนินโครงการที่มีต่อระบบสวัสดิการของข้าราชการและลูกจ้างประจำ

3.2.2 หากกระทรวงการคลังเห็นควรดำเนินการโครงการนี้ต่อไป ควรพิจารณาทบทวนเงื่อนไขการดำเนินการโครงการ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐด้วย รวมทั้งต้องให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

นอกจากนี้ เห็นควรพิจารณาแนวทางการบริหารจัดการในการดูแลและบำรุงรักษา โครงการที่ครอบคลุมทั้งในด้านกายภาพ และสิ่งแวดล้อม เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาแก่ผู้อยู่อาศัยและภาวะ แก่ภาครัฐในภายหลัง เนื่องจากโครงการบ้านธนารักษ์นนทบุรีและภูเก็ต ไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุด และจัดตั้งนิติบุคคลตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2534 และ พ.ศ.2542 ได้

3.2.3 ในกรณีที่โครงการบ้านธนารักษ์ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการฯ บริษัทฯ ควร เร่งทำสัญญาจ้างก่อสร้างโครงการของผู้ได้รับสิทธิ์ให้แล้วเสร็จเพื่อลดความเสี่ยงของอาคารคงเหลือ

3.2.4 การเปรียบเทียบต้นทุนต่อหน่วยควรที่จะต้องพิจารณารายละเอียดประกอบแบบ ของแต่ละโครงการควบคู่กันไปด้วย และนำราคาที่ดินมาคิดคำนวณเพื่อให้ทราบถึงต้นทุนที่แท้จริงต่อหน่วย ที่เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ รวมทั้งมาตรฐานคุณภาพของงาน และสามารถเปรียบเทียบกับต้นทุนของการทำ ธุรกิจบ้านจัดสรรของภาคเอกชน

3.3 กระทรวงการคลังได้พิจารณาความเหมาะสม ทางเลือกในการดำเนินการและต้นทุน ของโครงการ โดยได้ปรับปรุงเงื่อนไขการดำเนินการโครงการให้เหมาะสมตามความเห็นของคณะกรรมการ- พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติแล้ว ดังนี้

3.3.1 ความเหมาะสมกรณีดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป และกรณียกเลิกโครงการ

1) กรณีดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ต่อไป	2) กรณียกเลิกการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์
<p>ก. ผลประโยชน์ต่อกลุ่มเป้าหมาย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เปิดโอกาสให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำของ หน่วยงานภาครัฐ ซึ่งเป็นผู้ที่มีรายได้ไม่มากและไม่มีเงิน ออมเพียงพอที่จะควานหาหรือจองที่อยู่อาศัย ได้มีที่อยู่ อาศัยที่มีคุณภาพเป็นของตนเองในราคาต่ำกว่า โครงการทั่วไปของเอกชน</li> <li>- โครงการได้เปิดโอกาสให้ข้าราชการและลูกจ้าง ประจำในจังหวัดที่เป็นที่ตั้งโครงการได้รับสิทธิจองก่อน ทำให้ผู้ได้รับสิทธิมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน สามารถ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและลดปัญหาการจราจร ได้</li> <li>- รองรับความต้องการมีที่อยู่อาศัยของข้าราชการ และลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐใน 4 จังหวัด จำนวน 964 หน่วย จากผลสำรวจความต้องการที่อยู่ อาศัยในโครงการฯ ประมาณ 3,616 ราย</li> </ul>	<p>ก. ผลกระทบต่อกลุ่มเป้าหมาย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้าราชการ ลูกจ้างประจำหน่วยงานภาครัฐที่จอง โครงการ ซึ่งมีจำนวนผู้จองสิทธิ์แล้วครบ 964 หน่วย และได้ทำสัญญาเช่าและชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุให้กับ กรมธนารักษ์แล้ว จะเสียโอกาสในการได้มีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองและขาดขวัญกำลังใจ</li> <li>- ความไม่เท่าเทียมกันในโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัย เพราะรัฐได้เปิดโอกาสให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยเช่า ที่ดินราชพัสดุเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ แต่ข้าราชการผู้มี รายได้น้อยไม่มีโอกาสเช่นประชาชนทั่วไป</li> </ul>

<p>1) กรณีดำเนินงานโครงการบ้านชนารักษ์ต่อไป</p> <p>ข. ผลประโยชน์ต่อภาครัฐ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- เป็นการนำที่ราชพัสดุมาใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยนำที่ดินราชพัสดุที่ว่างหรือที่ดินที่ส่วนราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์มาจัดเป็นสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งปกติกรมธนารักษ์ก็ได้ดำเนินการนำที่ราชพัสดุที่เป็นที่ว่างมาจัดให้ข้าราชการหรือเอกชนเช่าตามอำนาจหน้าที่อยู่แล้ว สำหรับโครงการนี้เป็นการดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลที่คณะรัฐมนตรีได้รับทราบแล้วเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548</li><li>- โครงการจัดที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยตามโครงการบ้านเอื้ออาทร รัฐได้ชดเชย ค่าก่อสร้างโครงการให้ การเคหะแห่งชาติ หน่วยงานละ 80,000 บาท แต่โครงการจัดที่อยู่อาศัยให้ข้าราชการตามโครงการบ้านชนารักษ์ รัฐไม่ต้องชดเชยค่าก่อสร้างแต่อย่างใด</li><li>- เมื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว ความจำเป็นที่รัฐจะต้องตั้งงบประมาณเป็นค่าก่อสร้างและค่าซ่อมแซมบ้านพักก็จะน้อยลง</li><li>- สนับสนุนการพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นการสร้างงานให้คนจำนวนมากมีงานทำ โดยมีเงินลงทุนรวมประมาณ 1,000 ล้านบาท และไม่ต้องใช้งบประมาณของรัฐในการดำเนินโครงการ</li></ul>	<p>2) กรณียกเลิกการดำเนินงานโครงการบ้านชนารักษ์</p> <p>ข. ผลกระทบต่อภาครัฐ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ผู้ได้รับสิทธิ รวมทั้งผู้เกี่ยวข้อง อาจฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายจากกรมธนารักษ์ และบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เนื่องจากการยกเลิกโครงการและก่อให้เกิดผลลบต่อภาพพจน์โครงการก่อสร้างอื่นๆ ของภาครัฐ เพราะปัจจุบันโครงการบ้านชนารักษ์ทั้ง 4 โครงการ ได้ดำเนินการไปแล้ว และมีการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายบางส่วนแล้ว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาครัฐได้</li><li>- หากบริษัทฯ ผิดสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้าง จะทำให้เกิดความเสียหายกับทางราชการได้</li></ul>
---	---

### 3.3.2 พิจารณาทางเลือกอื่นในกรณีดำเนินโครงการบ้านชนารักษ์ต่อไป

หากโครงการไม่ได้รับความเห็นชอบงบประมาณจากคณะรัฐมนตรี อาจมีทางเลือกในการดำเนินโครงการ โดยให้ผู้ได้รับสิทธิไปตกลงจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโดยตรงเป็นรายๆ ไป ซึ่งผู้ได้รับสิทธิจะต้องจ่ายค่าก่อสร้างหรือเงินคาวนก่อน จึงไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในการรับจองสิทธิ ดังนั้นจะต้องเจรจาปรับเปลี่ยนเงื่อนไขกับผู้ได้รับสิทธิทั้ง 964 หน่วยใหม่ ทำให้ผู้ได้รับสิทธิอาจยกเลิกการจองสิทธิและส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการดำเนินโครงการต่อไป

3.3.3 พิจารณาภาพรวมของการดำเนิน โครงการที่มีต่อระบบสวัสดิการของข้าราชการ และลูกจ้างประจำ

ภาพรวมการดำเนิน โครงการบ้านชนารักษ์จะช่วยตอบสนองความต้องการ ที่อยู่อาศัยของข้าราชการและลูกจ้างประจำ ในเบื้องต้นมีผู้แสดงความต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านชนารักษ์ ในพื้นที่ 4 จังหวัด (นนทบุรี ภูเก็ต เชียงใหม่ และสุพรรณบุรี) รวม 3,616 ราย ในขณะที่โครงการสามารถ รองรับความต้องการได้ 964 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27 ดังตาราง

โครงการบ้านชนารักษ์	จำนวนผู้แสดงความต้องการ ที่อยู่อาศัยในโครงการ บ้านชนารักษ์ (ราย)	จำนวนหน่วยของโครงการ ที่สามารถรองรับได้	คิดเป็น ร้อยละ
นนทบุรี	2,489	624	25%
ภูเก็ต	230	156	67%
เชียงใหม่	766	140	18%
สุพรรณบุรี	131	44	34%
รวม 4 โครงการ	3,616	964	27%

ทั้งนี้ การที่จะดำเนินโครงการบ้านชนารักษ์ยังมีปัจจัยอื่นประกอบอีก เช่น การได้รับคืน ที่ราชพัสดุจากหน่วยงานราชการมาเพื่อจัดทำโครงการ ซึ่งหากการดำเนินโครงการทั้ง 4 โครงการ ประสบความสำเร็จก็จะเป็นต้นแบบให้แก่หน่วยราชการต่าง ๆ ที่ต้องการให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำในสังกัดมี ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มตามมาอีกด้วย

เนื่องจากการดำเนินการโครงการบ้านชนารักษ์ใช้ที่ดินราชพัสดุที่เป็นที่ว่างที่ส่วนราชการ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ทำให้ไม่มีต้นทุนด้านราคาที่ดิน มีแต่เพียงค่าเช่าที่ดินที่ผู้ได้รับสิทธิจะต้องชำระให้แก่ กรมธนารักษ์ และการดำเนินงานของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่มีได้หวังผลกำไรสูงสุดเป็นที่ตั้ง จึงทำให้ราคาขายของบ้านชนารักษ์มีราคาต่ำกว่าโครงการบ้านของเอกชน เช่น กรณีวงเงิน 800,000-1,000,000 บาท ข้าราชการและลูกจ้างประจำสามารถซื้อห้องชุดพักอาศัยของเอกชนขนาดพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 27-30 ตารางเมตร แต่ถ้าเป็นวงเงินเดียวกันจะได้ห้องพักอาศัยโครงการบ้านชนารักษ์ขนาดพื้นที่ใช้สอย 59 ตารางเมตร ซึ่งโครงการบ้านชนารักษ์จะได้พื้นที่ใช้สอยมากกว่าของเอกชน และช่วยให้ข้าราชการและ ลูกจ้างประจำมีคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น เป็นต้น

3.3.4 การพิจารณาบททวนเงื่อนไขการดำเนินการ โครงการ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ในการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ

กรมธนารักษ์ได้ปรับปรุงเงื่อนไขการดำเนินการ โครงการ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการ ดังนี้



1) ผู้ที่จะสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารได้ จะต้องเป็นข้าราชการหรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐเท่านั้น เว้นแต่กรณีโอนให้แก่ทายาทตามกฎหมาย

2) กรณีการให้เช่าช่วง เนื่องจากข้าราชการหรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ อาจต้องโยกย้ายไปดำรงตำแหน่งที่อื่นและยังจำเป็นต้องผ่อนชำระค่าก่อสร้างโครงการอยู่ ดังนั้น หากข้าราชการหรือลูกจ้างประจำดังกล่าวจะให้บุคคลอื่นเช่าช่วง ก็ควรให้มีการเช่าช่วงได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าที่ดินราชพัสดุหรือทางราชการก่อน

3) เงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ การพิจารณาอนุญาตให้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุอีก ขึ้นอยู่กับสภาพอาคารเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

4) ในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาโครงการบ้านธนารักษ์นั้น กรมธนารักษ์ได้กำหนดหลักเกณฑ์การปฏิบัติเรื่องนี้ไว้แล้ว โดยผู้เช่าต้องจัดตั้งนิติบุคคลหรือสหกรณ์ขึ้นมาเพื่อบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ดังนั้น แม้โครงการบ้านธนารักษ์นันทบุรีและภูเก็ตจะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ก็สามารแก้ไขปัญหานี้ได้ตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่กรมธนารักษ์กำหนดดังกล่าว โดยกรมธนารักษ์จะเป็นผู้สนับสนุนในการดำเนินการดังกล่าว

### 3.3.5 ต้นทุนการก่อสร้างของโครงการบ้านธนารักษ์เปรียบเทียบกับโครงการเอกชน

ต้นทุนของโครงการ ประกอบด้วย ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน และค่าดำเนินการ โดยแบบบ้านธนารักษ์ได้ออกแบบโดยใช้มาตรฐานบ้านระดับกลางถึงระดับสูง ซึ่งมีความสวยงามอยู่สบายถูกต้องตามหลักสถาปัตยกรรม และได้ตรวจสอบแบบแปลนโดยกองแบบแผนและก่อสร้าง กรมธนารักษ์ โดยในระหว่างก่อสร้างบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด มีที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างตลอดเวลาทุกโครงการภายใต้การกำกับดูแลของสถาปนิกและวิศวกรของบริษัทฯ และรพส. ได้ให้สมาคม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยพิจารณาประเมินต้นทุนการก่อสร้างอาคารแต่ละแบบของโครงการบ้านธนารักษ์แล้ว ปรากฏว่า บ้านทุกแบบของโครงการมีราคาที่เหมาะสมแล้วเพราะต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสมาคม ยกเว้นบ้านแฝดชั้นเดียวที่สุพรรณบุรี ซึ่งมีราคาตารางเมตรละ 10,885 บาท สูงกว่าราคาตามบัญชีของสมาคมที่กำหนดไว้ตารางเมตรละ 9,500 บาท ซึ่งเป็นเพราะการก่อสร้างจำนวนน้อยหน่วย (6 หน่วย) รวมทั้งการออกแบบที่คำนึงถึงความสะดวกในการใช้สอยพื้นที่ และความสวยงาม

บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์โดยเฉลี่ยจะต่ำกว่าราคาประเมินโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยประมาณ 5 - 12 % และหากรวมมูลค่าที่ดินราชพัสดุจะต่ำกว่าราคาตลาดประมาณ 7-31% รวมทั้งได้เปรียบเทียบราคาค่าก่อสร้างและราคาขายกับเอกชนด้วยแล้ว กรมธนารักษ์จึงเห็นว่า ราคาค่าก่อสร้างดังกล่าวมีความเหมาะสมแล้ว ดังตารางเปรียบเทียบดังนี้

โครงการ บ้าน ธารักษ์	ราคาค่าก่อสร้างอาคาร ต่อตารางเมตร			ราคาขาย ต่อตารางเมตร (เฉลี่ยจากบ้านแต่ละแบบ)		
	บ้านธารักษ์ ราคาเฉลี่ยจาก บ้านแต่ละแบบ	ราคาของ สมาคมผู้ประเมิน (1)	เอกชน (2)	บ้านธารักษ์ (ไม่รวมที่ดิน)	บ้านธารักษ์ (รวมมูลค่าที่ดิน) (3)	เอกชน (รวมมูลค่าที่ดิน) (4)
นนทบุรี	7,671	10,700	10,700	15,000	18,367	29,457
ภูเก็ต	8,616	10,700	10,700	15,000	16,587	18,785
เชียงใหม่	9,145	10,100	11,617	16,946	21,728	33,320
สุพรรณบุรี	8,401	10,100	10,687	12,444	17,147	38,011

ปรากฏตามเอกสารรายละเอียดโครงการบ้านธารักษ์ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

4. ข้อชี้แจงของกรมธารักษ์และความเห็นของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังได้รับการชี้แจงจากบริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ผ่านกรมธารักษ์ ว่า การนำที่ราชพัสดุที่เป็นที่ว่างมาจัดให้ประชาชนหรือข้าราชการเช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือที่ทำกินเป็นภารกิจที่กรมธารักษ์ดำเนินการได้ตามอำนาจหน้าที่และได้ดำเนินการเป็นปกติอยู่แล้ว จึงสามารถดำเนินการโครงการดังกล่าวได้ สำหรับการที่บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ดำเนินการโครงการบ้านธารักษ์ไปก่อนได้รับอนุมัติงบประมาณจากคณะรัฐมนตรี เนื่องจาก

4.1 โครงการบ้านธารักษ์เป็นโครงการที่รัฐบาลให้ความสำคัญ ประกอบกับคณะรัฐมนตรีได้รับทราบรายละเอียดความเป็นมา วัตถุประสงค์ วิธีการดำเนินงานโครงการ รวมทั้งแผนงานของโครงการตามที่กระทรวงการคลังรายงานแล้วตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 จึงเข้าใจว่าเมื่อคณะรัฐมนตรีรับทราบให้ดำเนินการโครงการแล้ว บริษัทฯ สามารถดำเนินการโครงการต่อไปได้ ประกอบกับบริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของรัฐบาลตามนโยบายรัฐบาล โดยบริษัทฯ ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามคำสั่ง ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรีที่ใช้กับรัฐวิสาหกิจโดยทั่วไป ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ซึ่งโครงการบ้านธารักษ์เป็นโครงการพัฒนาทรัพย์สินของรัฐโครงการหนึ่ง ทำให้บริษัทฯ เข้าใจว่าได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุมัติโครงการจากคณะรัฐมนตรีอีก

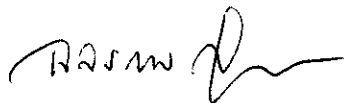
4.2 รูปแบบการดำเนินการโครงการบ้านธารักษ์ บริษัทฯ ใช้วิธีการเป็นผู้รับจ้างสร้างบ้านจากข้าราชการหรือลูกจ้างผู้ได้รับสิทธิและให้กรรมสิทธิ์บ้านเป็นของผู้ได้รับสิทธิ โดยใช้เงินของ ธพส. ในการก่อสร้างไปก่อน เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้แก่ผู้ได้รับสิทธิแล้ว บริษัทฯ จะได้รับเงินค่ารับจ้างก่อสร้างคืน ซึ่งวิธีการนี้บริษัทฯ เห็นว่า ไม่เข้าลักษณะการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรตามระเบียบว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ.2522 เพราะบริษัทฯ ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้าน จึงมิได้เสนอขออนุมัติโครงการและงบประมาณต่อคณะรัฐมนตรีอีก และได้ดำเนินการโครงการไปก่อน แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อ สศช. เห็นว่าบริษัทฯ ต้องเสนอขออนุมัติงบประมาณโครงการต่อคณะรัฐมนตรีก่อน บริษัทฯ ก็ได้ดำเนินการตามความเห็นของ สศช.แล้ว

4.3 เดิมบริษัทฯ จะใช้วิธีการกู้เงินระยะสั้น 1-2 ปี จากสถาบันการเงินเป็นค่าก่อสร้าง จึงได้ขออนุมัติก่อนนี้จากสำนักบริหารหนี้สาธารณะ (สบน.) ซึ่ง สบน. ได้พิจารณาเห็นว่าเนื่องจากเงินที่ใช้เป็นค่าก่อสร้างไปก่อนที่จะได้รับคืนจากผู้ได้รับสิทธิมีระยะเวลาเกินกว่า 1 ปี ในทางบัญชีต้องลงบัญชีเคดิตงานระหว่างก่อสร้าง เครดิตเงินสด/เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง ซึ่งงานระหว่างก่อสร้างจะปรากฏเป็นรายการประเภทหนึ่งของสินทรัพย์ในงบการเงินเข้าลักษณะเป็นงบลงทุน ซึ่งต้องเสนอคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติโครงการก่อนบริษัทฯ จึงได้จัดทำงบลงทุนเสนอ สศช. ซึ่ง สศช. ได้พิจารณางบลงทุนในโครงการบ้านชนารักษ์ของบริษัทฯ แล้ว เห็นควรให้ดำเนินโครงการได้เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ กระทรวงการคลังจึงได้นำเสนอรายละเอียดของโครงการบ้านชนารักษ์ ให้คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นอีกครั้งหนึ่ง และกระทรวงการคลังได้พิจารณาความเหมาะสม ทางเลือกในการดำเนินการและต้นทุนของโครงการ โดยได้ปรับปรุงเงื่อนไขการดำเนินการโครงการให้เหมาะสมตามความเห็นของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติแล้ว

จากข้อชี้แจงของบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ผ่านกรมธนารักษ์ (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ซึ่งให้เห็นว่า บริษัทฯ เป็นรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นใหม่ และเป็นการขออนุมัติงบลงทุนโครงการเป็นครั้งแรกของบริษัทฯ จึงทำให้มีการดำเนินการไม่ตรงตามกฎระเบียบและข้อกำหนดบางประการ แต่บริษัทฯ ไม่ได้มีเจตนาที่จะดำเนินการข้ามขั้นตอนกฎระเบียบของทางราชการ แต่อย่างใด และเมื่อ สศช. เห็นว่า ต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการ บริษัทฯ ก็ได้ดำเนินการแล้ว จึงเห็นควรให้กรมธนารักษ์โดยบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ดำเนินการโครงการบ้านชนารักษ์ จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย วงเงินลงทุนทั้งสิ้น 1,014.325 ล้านบาท ต่อเนื่องจากงานที่ได้ลงมือทำไปแล้ว โดยใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ต่อไป ทั้งนี้ กระทรวงการคลังจะได้กำกับให้บริษัทฯ ถือปฏิบัติ ตามกฎระเบียบของทางราชการ โดยเคร่งครัดต่อไป เพื่อมิให้เกิดกรณีเช่นนี้อีก

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการดังกล่าวเป็นไปโดยครบถ้วนถูกต้อง กระทรวงการคลังจึงเรียนเสนอมาเพื่อโปรดนำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะกรรมการพิจารณา ก่อนเสนอคณะกรรมการพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายฉลองภพ สุสังกร์กาญจน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

โทร. 0 2298 5890-3 ต่อ 15

โทรสาร 0 2298 5894

**โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ**

**โครงการบ้านธนารักษ์**

**บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด  
กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง**

## สารบัญ

	หน้า
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์โครงการ	1
กลุ่มเป้าหมาย	1
เป้าหมายดำเนินการ	1
รูปแบบโครงการ	2
คุณสมบัติและเงื่อนไขผู้เข้าร่วมโครงการ	2
รูปแบบของอาคารพักอาศัย	3
แนวทางการบริหารโครงการ	3 - 5
วงเงินลงทุนโครงการ	6
ผลที่จะได้รับ	6

### ภาคผนวก

#### ภาคผนวก : ประเภทตาราง

1. ตารางการลงทุนของโครงการบ้านชนารักษ์ (ในพื้นที่ 4 จังหวัด รวม 964 หน่วย)
2. ตารางแสดงจำนวนหน่วยของโครงการบ้านชนารักษ์ จำแนกตามพื้นที่

#### ภาคผนวก : ประเภทรูปภาพ แผนที่ แผนผัง

1. รูปแบบบ้าน
2. แผนผังโครงการ

#### ภาคผนวก : ประเภทหนังสือสำคัญ

1. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0504/17686 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 และหนังสือกระทรวงการคลังที่ กค 0313/22234 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2548 เรื่องโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ
2. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด่วนที่สุด ที่ นร 1115/ว 4739 ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2549 เรื่อง งบประมาณของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2550 ที่ นร 1115/ว 5169 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2550 เรื่อง งบประมาณของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2551
3. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด่วนที่สุด ที่ นร 1102/3701 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2550 เรื่อง การดำเนินงานโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ “โครงการบ้านชนารักษ์”
4. สำเนาหนังสือสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ สมท.577/2550 ลงวันที่ 18 กันยายน 2550
5. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค 0313/20594 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2550

# โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ

## โครงการ “บ้านชนารักษ์”

### หลักการและเหตุผล

ตามที่รัฐบาลมีนโยบายในด้านการพัฒนาระบบราชการเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิต ขวัญกำลังใจของข้าราชการและลูกจ้าง และให้กรมธนารักษ์นำที่ดินราชพัสดุมาใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสวัสดิการที่พำนักอาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งปัจจุบันยังมีข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐจำนวนมากที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กรมธนารักษ์จึงได้จัดทำโครงการ “บ้านชนารักษ์” โดยการนำที่ดินราชพัสดุที่เป็นที่ว่างหรือที่ดินราชพัสดุที่มีได้ใช้ประโยชน์ หรือเลิกใช้ประโยชน์มาสร้างบ้านพักอาศัยเพื่อเป็นสวัสดิการให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐเช่า โดยให้สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวในอัตราค่าเช่าที่ผ่อนปรน มีเป้าหมายจำนวน 964 หน่วย ดำเนินการในที่ดินราชพัสดุทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นไป ซึ่งกรมธนารักษ์ได้มอบหมายให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) ทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการบ้านชนารักษ์ ปัจจัยความสำเร็จคือ ความร่วมมือของส่วนราชการที่ส่งที่ดินราชพัสดุคืน และเพื่อเป็นการจูงใจจึงจะให้สิทธิแก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของส่วนราชการที่ส่งคืนได้สิทธิในการจองซื้อก่อน

ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรีได้รับทราบหลักการ โครงการดังกล่าวเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548

### วัตถุประสงค์โครงการ

1. เสริมสร้างสวัสดิการและความมั่นคงในการดำรงชีวิตของข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐด้านที่อยู่อาศัย
2. พัฒนาคุณภาพชีวิตของข้าราชการและ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐและองค์กรอื่นของรัฐ
3. ประหยัดงบประมาณภาครัฐในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ

### กลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ

### เป้าหมายดำเนินการ

โครงการบ้านชนารักษ์ มีเป้าหมายดำเนินการทั่วประเทศ ระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นไป จำนวน 964 หน่วย

## รูปแบบโครงการ

1. ใช้ที่ดินราชพัสดุที่เป็นที่ว่าง หรือที่ดินที่ได้รับคืนจากส่วนราชการมาจัดสร้างอาคารพักอาศัย
2. การดำเนินโครงการ สามารถดำเนินการ ได้ดังนี้
  - กรมธนารักษ์ ร่วมกับส่วนราชการใดส่วนราชการหนึ่ง หรือ
  - กรมธนารักษ์ ร่วมกับ หลายส่วนราชการ หรือ
  - กรมธนารักษ์ ร่วมกับจังหวัด
3. ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว เนื้อที่หน่วยละ 50 – 100 ตารางวา หรืออาจมีลักษณะอื่น เช่น ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารพักอาศัยรวม ขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่
4. ราคาต่ำกว่าราคาตลาด
5. มีรูปแบบบ้านที่ทันสมัยและประหยัดพลังงาน
6. ให้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ 30 ปี และสามารถต่อสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสภาพอาคารเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า โดยไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการต่อสัญญาเช่า
7. อัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินที่ผ่อนปรนจากระเบียบฯ ร้อยละ 25
8. อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน และกู้ได้ร้อยละ 100 ของราคาขาย ไม่ต้องจ่ายเงินค่าจองและเงินดาวน์
9. ผู้เข้าร่วมโครงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพักอาศัยและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
  - 9.1 ผู้ที่จะสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารได้ จะต้องเป็นข้าราชการหรือลูกจ้าง ประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐเท่านั้น เว้นแต่กรณีโอนให้แก่ทายาทตามกฎหมาย
  - 9.2 กรณีการให้เช่าช่วง เนื่องจากข้าราชการหรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ อาจต้องโยกย้ายไปดำรงตำแหน่งที่อื่นและยังจำเป็นต้องผ่อนชำระค่าก่อสร้างโครงการอยู่ ดังนั้น หาก ข้าราชการหรือลูกจ้างประจำดังกล่าวจะให้บุคคลอื่นเช่าช่วง ก็ควรให้มีการเช่าช่วงได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าที่ดินราชพัสดุหรือทางราชการก่อน
10. สามารถเบิกค่าเช่าบ้าน หรือค่าเช่าซื้อได้ตามระเบียบที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าบ้านของข้าราชการหรือลูกจ้างประจำแต่ละประเภท
11. สามารถกู้ร่วมกับทายาท เพื่อให้ระยะเวลาผ่อนชำระนานขึ้น

## คุณสมบัติและเงื่อนไขผู้เข้าร่วมโครงการ

1. เป็นข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น
2. หน่วยงานต้นสังกัดให้ความเห็นชอบ และยินยอมให้หักเงินเดือนเป็นค่าผ่อนชำระค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย
3. สามารถรับเงื่อนไขการกู้จากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือสถาบันการเงินอื่น ซึ่งข้าราชการหรือลูกจ้างประจำสามารถกู้ร่วมกับทายาทได้
4. สามารถใช้สิทธิการเช่าในขณะใดขณะหนึ่งได้รายละไม่เกิน 1 สัญญา

## รูปแบบของอาคารพักอาศัย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้กำหนดรูปแบบของอาคารพักอาศัยให้เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ และทำเลที่แตกต่างกัน โดยพิจารณาถึงประโยชน์ใช้สอยในการดำรงชีวิตประจำวัน และพิจารณาความเหมาะสมของราคา รวมทั้งความสามารถในการรับภาระการผ่อนชำระค่านี้อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย โดยกำหนดรูปแบบของอาคารพักอาศัย ดังนี้

1. เน้นการวางผัง การออกแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ประหยัดพลังงาน
2. ใช้วัสดุอุปกรณ์ภายในประเทศที่ได้มาตรฐานและมีคุณภาพ
3. ออกแบบ “บ้านธนารักษ์” ไว้เป็นแบบมาตรฐาน 8 แบบ ตามความต้องการของผู้เข้าร่วมโครงการ ประกอบด้วย

- 1) แบบบ้านชนบทดี บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 170 ตร.ม.
- 2) แบบบ้านชนาภิรมย์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 124 ตร.ม.
- 3) แบบบ้านชนพัฒน์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 100 ตร.ม.
- 4) แบบบ้านขนาดล บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 85 ตร.ม.
- 5) แบบบ้านชนาศิริ บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 55 ตร.ม.
- 6) แบบบ้านชนาสิน ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 115 ตร.ม.
- 7) แบบบ้านชนาวรรณ บ้านแฝด ชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ เนื้อที่ใช้สอย 60 ตร.ม.
- 8) อาคารพักอาศัยรวม สูง 8 ชั้น ประกอบด้วย
  - ห้องแบบ 2 ห้องนอน ขนาด 59-62 ตารางเมตร
  - ห้องแบบ 3 ห้องนอน ขนาด 118-121 ตารางเมตร

## แนวทางการบริหารโครงการ

โครงการบ้านธนารักษ์ได้กำหนดแนวทางการบริหารโครงการ ดังนี้

1. การบริหารการขาย บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด กำหนดแนวทางการบริหารการขาย โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้พิจารณาคัดเลือกที่ดินราชพัสดุ และส่งมอบพื้นที่ให้บริษัทฯ ดำเนินการ โดยบริษัทฯ จะวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ว่าเหมาะสมที่จะดำเนินการ พร้อมทั้งศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และกำหนดราคาขาย ซึ่งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จะสำรวจความต้องการเบื้องต้น โดยให้สิทธิข้าราชการและลูกจ้างประจำเข้ามาจองสิทธิในแต่ละโครงการเพื่อตรวจสอบความต้องการบ้านพักอาศัยให้ชัดเจน หากผลปรากฏว่ามีความต้องการตามที่คาดการณ์ไว้ บริษัทฯ จะเริ่มดำเนินการ หากมีผู้จองสิทธิเกินกว่าจำนวนที่จัดไว้ในแต่ละโครงการจะใช้วิธีจับสลากเลือกผู้ได้รับสิทธิ



2. การบริหารการเงินโครงการ บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จะใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของบริษัทฯ ในการก่อสร้างและบริหารโครงการจนแล้วเสร็จ จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,014.325 ล้านบาท โดยแยกเป็น งบลงทุนในปี 2548 เป็นเงิน 5.279 ล้านบาท ปี 2549 เป็นเงิน 150.456 ล้านบาท ปี 2550 เป็นเงิน 270.336 ล้านบาท และปี 2551 เป็นเงิน 588.254 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินจากสภาพคล่องคงเหลือของ รพส. จำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท

### 3. การบริหารความเสี่ยงของโครงการ

3.1 บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด กำหนดแนวทาง โดยให้สิทธิข้าราชการและลูกจ้างประจำเข้ามาจองสิทธิในแต่ละโครงการ จากนั้นบริษัทฯ คัดเลือกจากความสามารถในการผ่อนชำระ โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้พิจารณาจากหลักฐานรายได้ของผู้ยื่นจองสิทธิ และกรมธนารักษ์จัดให้ผู้ได้รับคัดเลือกจองสิทธิดังกล่าวเช่าที่ดินราชพัสดุ หลังจากนั้นผู้ได้รับคัดเลือกจองสิทธิแต่ละรายจึงจัดทำสัญญาว่าจ้างให้บริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัยแต่ละหน่วย และชำระค่าก่อสร้างให้บริษัทฯ เมื่อการก่อสร้างแต่ละหน่วยแล้วเสร็จ

3.2 โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง เมื่อมีผู้ยื่นจองสิทธิ จนถึงจุดคั่นทุนของโครงการแล้ว

3.3 การดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์จะช่วยตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการและลูกจ้างประจำในเบื้องต้นสำหรับโครงการบ้านธนารักษ์ทั้ง 4 โครงการมีดังนี้

โครงการบ้านธนารักษ์	จำนวนผู้แสดงความต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์ (ราย)	จำนวนหน่วยของโครงการที่สามารถรองรับได้	คิดเป็นร้อยละ
นนทบุรี	2,489	624	25%
ภูเก็ต	230	156	67%
เชียงใหม่	766	140	18%
สุพรรณบุรี	131	44	34%
รวม 4 โครงการ	3,616	964	27%

ทั้งนี้ การที่จะดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ยังมีปัจจัยอื่นประกอบอีก เช่น การได้รับคืนที่ราชพัสดุจากหน่วยงานราชการมาเพื่อจัดทำโครงการ ซึ่งหากการดำเนินโครงการทั้ง 4 โครงการ ประสบความสำเร็จ ก็จะเป็นต้นแบบให้แก่หน่วยราชการต่าง ๆ ที่ต้องการให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำในสังกัดมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มตามมาอีกด้วย

#### 4. การดำเนินการก่อสร้าง

ในปี 2549-2552 มีเป้าหมายดำเนินการบ้านชนารักษ์ 964 หน่วย โดยจะเริ่มก่อสร้างโครงการประมาณปลายปี 2549 และคาดว่าจะแล้วเสร็จตั้งแต่ประมาณต้นปี 2551 เป็นต้นไป

#### 5. การบริหารโครงการหลังการขาย

ในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาโครงการบ้านชนารักษ์นั้น กรมชนารักษ์ได้กำหนดหลักเกณฑ์การปฏิบัติเรื่องนี้ไว้แล้ว โดยผู้เช่าต้องจัดตั้งนิติบุคคลหรือสหกรณ์ขึ้นมาเพื่อบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เพื่อดูแลบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการให้มีสภาพชุมชนที่ดีตลอดไป ในระหว่างที่ยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหรือสหกรณ์ได้ บริษัทฯ จะเป็นผู้ดูแลโครงการ โดยเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้อยู่อาศัย จะใช้เวลาไม่เกิน 2 ปี นับจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ

อนึ่ง แม้ว่าโครงการบ้านชนารักษ์นนทบุรีและภูเก็ตจะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ก็สามารแก้ไขปัญหาระยะนี้ได้ตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่กรมชนารักษ์กำหนดดังกล่าว โดยกรมชนารักษ์จะเป็นผู้สนับสนุนในการดำเนินการดังกล่าว

#### 6. แผนการเงิน

บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จะจัดหาเงินทุนเพื่อใช้ก่อสร้างและบริหารโครงการบ้านชนารักษ์จำนวน 964 หน่วย วงเงินลงทุนรวม 1,014.325 ล้านบาท จำกัด จะใช้เงินสภาพคล่องคงเหลือของบริษัทฯ ในการก่อสร้างและบริหารโครงการจนแล้วเสร็จ จึงมีผลตอบแทนจำนวน 67.888 ล้านบาท รายละเอียดดังตาราง

โครงการบ้านชนารักษ์	มูลค่าโครงการ (ราคาขาย/บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)	กำไร (บาท)	ผลตอบแทน ต่อเงินลงทุน
ภูเก็ต	153,120,000	142,594,866	10,525,134	7.38%
นนทบุรี	604,800,000	573,603,330	31,196,670	5.44%
สุพรรณบุรี	55,116,375	53,105,773	2,010,602	3.79%
เชียงใหม่	269,176,600	245,020,897	24,155,703	9.86%
รวม	1,082,212,975	1,014,324,866	67,888,109	6.69%

**วงเงินลงทุนโครงการ**

โครงการบ้านชนารักษ์ จำนวน 4 โครงการ รวม 964 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,014.325 ล้านบาท  
ประมาณการเบิกจ่ายลงทุนโครงการในแต่ละปี ดังนี้

ปีปฏิทิน	เงินลงทุน (ล้านบาท) ทั้งโครงการ	รายได้จากการขาย (ล้านบาท) ( ณ 31 ธ.ค.)
2548	5.279	-
2549	150.456	-
2550	270.336	-
2551	588.254	477.413
2552	-	604.800
<b>รวม</b>	<b>1,014.325</b>	<b>1,082.213</b>

คงเหลือรายรับจากการขายหลังสิ้นสุดโครงการ ในปี 2552 จำนวน 67.888 ล้านบาท

**ผลที่จะได้รับ**

1. ข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เป็น  
การยกระดับคุณภาพชีวิต ด้วยการสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย
2. เป็นสวัสดิการให้แก่ข้าราชการ ลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐ เพื่อ  
เสริมสร้างให้เกิดขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติหน้าที่
3. ประหยัดงบประมาณในการก่อสร้างและซ่อมแซมบ้านพักข้าราชการ
4. สนับสนุนนโยบายประหยัดพลังงาน
5. สนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจต่อเนื่อง
6. เป็นการพัฒนาที่ดินประเภท Leasehold ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

-----