

การติดตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเื้อ้อาทรของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552  
: กรณีศึกษา บ้านเื้อ้อาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)



นางสาวพรทิพย์ ดวงวัง

## ศูนย์วิทยพัทยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2553

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MONITORING THE BAAN EUARTHORN PROBLEM SOLVING EFFORTS OF  
THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY DURING 2003-2009: A CASE STUDY OF  
BAAN EUARTHORN MITMITHREE (NONGCHOK)



Miss Porntip Duangwang

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2010

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การติดตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเชื้ออาทรของ  
การเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552 : กรณีศึกษา  
บ้านเชื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)

โดย

นางสาวพรทิพย์ ดวงวัง

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

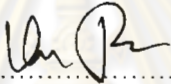
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

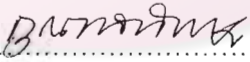
นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน

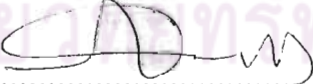
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ


  
..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน)

  
..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นางรัศมี ไชยนันท์)

  
..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นางอุไรวรรณ ช่อวิเชียร)

พรทิพย์ ดวงวัง: การติดตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552: กรณีศึกษาบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (MONITORING THE BAAN EUARTHORN PROBLEM SOLVING EFFORTS OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY DURING 2003-2009: A CASE STUDY OF BAAN EUARTHORN MITMITHREE (NONGCHOK)), อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ.ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม : ปรีดี บุรณศิริ, ศ.ภิกขาน 163 หน้า.

รัฐบาล พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร ได้มอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับผู้มีรายได้น้อยจำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ทั่วประเทศ ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546-2550) โดยใช้กลยุทธ์การผลิตแบบทำมากราคาถูก (Mass Product) การดำเนินงานเป็นไปอย่างรีบเร่งจนเกิดปัญหาตามมาอย่างมาก การเคหะแห่งชาติได้พยายามแก้ปัญหาอย่างเต็มความสามารถ แต่ยังไม่สามารถแก้ปัญหาได้อย่างเบ็ดเสร็จ ดังนั้นการศึกษาดูตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552 จึงมีความสำคัญ การศึกษามีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาดูตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทร ผลที่เกิดขึ้นจากการแก้ปัญหา วิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการแก้ปัญหา และเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหา โดยดำเนินการเก็บข้อมูลจากเอกสาร และคัดเลือกโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ผ่านการแก้ปัญหาทุกขั้นตอน และเลือกโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ที่ได้รับการแก้ปัญหาโดยการลดจำนวนหน่วยก่อสร้างมากที่สุดเป็นกรณีศึกษา โดยใช้การวิเคราะห์จากประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ ประกอบกับใช้การสัมภาษณ์และการสนทนากลุ่ม ทั้งในระดับผู้บริหารและพนักงานการเคหะแห่งชาติที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ

การศึกษาพบว่า เพื่อให้ทันตามเป้าหมายและระยะเวลา การเคหะแห่งชาติได้ใช้วิธีการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จจากภาคเอกชน (Turn Key) ที่ผู้ประกอบการเอกชนเป็นผู้ดำเนินการทั้งหมดเป็นหลัก โดยมีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประกอบการ ต้องทำ "การจองล่วงหน้า ( pre-sale)" โดยต้องมีจำนวนการจองไม่น้อยกว่า 2 เท่าของจำนวนหน่วยที่จะได้รับอนุมัติให้สร้าง และเนื่องจากเกรงรีบดำเนินการจึงขาดการตรวจสอบความถูกต้องในการจัดทำ pre -sale ไม่สามารถตรวจสอบคุณสมบัติของผู้จองได้ ประกอบกับการก่อสร้างล่าช้า ส่งผลให้เมื่อโครงการแล้วเสร็จ กลับมีผู้ซื้อน้อยกว่าจำนวนที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง ทำให้ที่ตั้งมีโครงการกระจุกตัวเป็นจำนวนมาก และในบางทำเลที่ตั้งของโครงการไม่เป็นที่ต้องการของลูกค้า รูปแบบไม่สอดคล้องกับความต้องการในหลายพื้นที่ ลูกค้าที่ต้องการซื้อจำนวนมากไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อจากธนาคาร ทำให้มีอาคารคงเหลือเป็นจำนวนมาก ส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน สภาพคล่องและความน่าเชื่อถือของการเคหะแห่งชาติเป็นอย่างมาก การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการแก้ไขโดย (1) การปรับลดหน่วยก่อสร้าง (2) จัดให้ลูกค้ามาเช่าซื้อเป็นการเคหะแห่งชาติโดยตรง (3) การปรับราคาขายตามทำเลและศักยภาพของโครงการ และ (4) การขอรับการชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้จากรัฐบาล

จากการติดตามการดำเนินงานแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรมิตรไมตรี (หนองจอก) พบว่า (1) การปรับลดหน่วยเพื่อให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการของลูกค้า ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระดอกเบี้ยในส่วนของค่าก่อสร้างที่ได้ลงทุนไปก่อนการปรับลดจำนวนหน่วยหรือระดับการก่อสร้าง (Sunk Cost) ระยะเวลา 2 ปี (2552-ปัจจุบัน) จำนวนสูงถึง 13,639,011 บาท (2) การปรับราคาขายต่อหน่วยจาก 390,000 บาท เป็น 410,000 บาท ไม่เพียงพอที่ทำให้การเคหะแห่งชาติสามารถชำระหนี้เงินกู้ที่นำมาลงทุนในโครงการนี้ได้ทั้งหมด ต้องปรับเพิ่มราคาขายเป็น 510,000 บาทต่อหน่วย จึงจะสามารถชำระหนี้เงินกู้ได้ทั้งหมด แต่ยังคงเกิดปัญหาในการขายต่อไป ส่วนการแก้ปัญหาด้านการเงิน โดยการได้รับการชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้จากรัฐบาลจะส่งผลต่อการเคหะแห่งชาติ ทำให้ไม่ต้องการชดเชยดอกเบี้ย การแก้ปัญหาของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบันเป็นการแก้โดยกำหนดเป็นกรอบรวมใช้กับทุกโครงการ ซึ่งจากศึกษาพบว่า แต่ละโครงการควรมีแนวทางแก้ไขปัญหที่แตกต่างกันโดยควรหาทางแก้ปัญหาแบบเบ็ดเสร็จต่อเนื่องกัน ดังนั้น การเคหะแห่งชาติควรปรับเปลี่ยนโดยดำเนินการศึกษานหาแนวทางแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นรายโครงการ

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต ภาทิพย์ ดวงวัง  
สาขาวิชา.....การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....  
ปีการศึกษา.....2553.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

# # 5274262925 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS : MONITORING THE BAAN EUARTHORN PROBLEM SOLVING EFFORTS OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY/

PORNTIP DUANGWANG: MONITORING THE BAAN EUARTHORN PROBLEM SOLVING EFFORTS OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY DURING 2003-2009: A CASE STUDY OF BAAN EUARTHORN MITMITHREE (NONGCHOK). ADVISOR: ASST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.,D, CO-ADVISOR: PREE BURANASIRI, DISTINGUISHED SCHOLAR, 163 pp.

The government of Pol. Lt. Col. Thaksin Shinawatra directed to the National Housing Authority (NHA) to build the low income Baan Euarthorn Housing Project comprising of 601,727 units across the nation within a 5 year period (2003-2007) using mass production and low price strategies. The timeline of the project was so short however that it incurred a number of problems. The NHA attempted to resolve these issues but was unable to rectify all of them. Therefore, examining the efforts of the NHA during the construction period (2003-2009) is important to determine whether the problems have been properly addressed. This study focuses on examining the Baan Euarthorn problem solving efforts of the National Housing Authority, studying the results of these efforts, analyzing any additional problems that arise and making recommendations for further action. The data was collected from documents relating to the project and the problem solving steps taken using the Baan Euarthorn Mitmithree (Nongchok) Housing Project as a case study as it was affected the most by the problem solving efforts. Analysis of estimated cash flows into the housing project, and interviews with relevant NHA management and operation personnel were conducted.

The studies found that, to meet the set objectives and deadline, the NHA bought the buildings as a turnkey project constructed by the private sector on the condition that the pre-sale reservations had to be made with twice as many reservations as the number of the units to be constructed and approved by the NHA. Due to the urgency of the projects, the pre-sale reservation process was not properly monitored and neither were the qualifications of applicants properly checked. Moreover, the construction of the project was delayed resulting in the fewer buyers of the units than earlier approved. The project was located in an area where there were many other housing projects; and in some areas, the Baan Euarthorn projects could not attract buyers as their design did not meet customers' expectations. In addition, a large amount of those who wanted to buy a housing unit did not qualify for a bank loan. A lot of units therefore went unsold, which seriously impacted the NHA's financial status, image and reliability.

The NHA took steps to resolve the problem by reducing the number of units to be built, having unsold units hired-purchased directly from the NHA, setting an appropriate price to suit the location and potential of each project, and asking for financial assistance from the government to pay the interest due resulting from bank loans.

The research found that the NHA's problem solving steps in relation to Baan Euarthorn Mitmithree (Nongchok), Bangkok resulted in the following: (1) the reduction of units constructed for the housing project in line with the needs of customers caused the NHA to pay interest of 13,639,011 Baht before the reduction or sinking fund for two years (from 2009 to present), and (2) the increase of the unit price from 390,000 Baht to 410,000 Baht was not enough for the NHA to cover the loan for this project. To enable the NHA to pay back the debt, the unit price should have been increased to 510,000 Baht; however, this would have affected the unit sales of the project. Compensation from the government for the interest incurred helped the NHA resolve the finance problem as they did not have to pay the interest on their own. The NHA currently has plans to apply the same measures for all its projects while the study found that each project requires a different solution. It should find solution to a comprehensive continuing. Therefore, it is recommended that the NHA adjust their plans to have the best solution for each individual project.

Department : ..... Housing .....

Student's Signature *Porntip Duangwang*

Field of Study : ..... Real Estate Development .....

Advisor's Signature *K. Kundoldibya Panitchpakdi*

Academic Year : ..... 2010 .....

Co-Advisor's Signature *Pree Buranasiri*

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก ผศ.ดร.กฤษณัทพิทยพานิชภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก ศาสตราจารย์ชาน ปรีดี บุรณศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วมที่ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ยิ่งมาโดยตลอด รวมทั้งได้ให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานของผู้วิจัยอย่างใกล้ชิด

ขอขอบพระคุณ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่ได้สละเวลาเข้าสอบ และได้แสดงข้อคิดเห็นต่าง ๆ จนส่งผลให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์และเป็นประโยชน์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คณาจารย์ในภาคเคหการทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่เข้าศึกษา ซึ่งส่งผลให้ผู้วิจัยมีความรู้ต่างๆ ในการดำเนินการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ตลอดจนขอบพระคุณ เจ้าหน้าที่ในภาคเคหการทุกท่านที่อำนวยความสะดวกในต่าง ๆ เป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณ ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือทั้งด้านข้อมูลและความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณ คุณพ่อและคุณแม่ที่ให้การสนับสนุนผู้วิจัยในทุกเรื่องมาโดยตลอด สุดท้ายขอขอบพระคุณ พี่ๆ เพื่อนๆ ร่วมทั้งน้องๆ การเคหะแห่งชาติทุกท่าน ที่เป็นกำลังกายและกำลังใจให้ผู้วิจัย จนสามารถสำเร็จการศึกษาตามความมุ่งหวังและตั้งใจทุกประการ

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพ .....	ฏ
สารบัญแผนผัง.....	ฅ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	5
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ .....	5
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	6
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>7</b>
2.1 แนวคิดประสิทธิภาพในการวางแผนและการควบคุม.....	7
2.2 แนวคิดการติดตามผลการปฏิบัติงาน.....	8
2.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับการติดตามประเมินผล .....	13
2.3.1 ความหมายของการประเมินผล (Evaluation).....	13
2.3.2 แนวคิดเกี่ยวกับการติดตามประเมินผล .....	13
2.3.3 รูปแบบของการติดตามประเมินผล .....	15
2.3.4 กระบวนการประเมินโครงการ .....	18
2.3.5 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา.....	20
2.4 แนวคิดการวิเคราะห์โครงการ .....	22
2.4.1 ภาพรวมการดำเนินงานหรือการให้บริการของกิจการ.....	22

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.4.2 ความสอดคล้องกับแผนพัฒนาฯ ของประเทศ .....	22
2.4.3 ความจำเป็นของโครงการ .....	23
2.4.4 ความสมบูรณ์และความเชื่อมโยงกับโครงการอื่น .....	23
2.4.5 ความเหมาะสมทางด้านกายภาพ .....	23
2.4.6 ความเหมาะสมทางด้านเทคนิค .....	23
2.4.7 ความเหมาะสมทางด้านเศรษฐกิจสังคมและการเงิน .....	23
2.4.8 การพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ .....	26
2.4.9 ความเหมาะสมด้านการบริหารโครงการ .....	27
2.4.10 ฐานะการเงินของรัฐวิสาหกิจ .....	27
2.4.11 ผลกระทบต่อนโยบายเศรษฐกิจโดยตรง .....	28
2.4.12 การส่งเสริมงานวิจัยและพัฒนาตลอดจนการเสริมสร้างบุคลากร ....	28
2.4.13 ผลประโยชน์จากโครงการต่อ “คน” .....	28
2.4.14 การติดตามประเมินผลโครงการ .....	29
2.5 แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ .....	29
2.5.1 การประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) .....	29
2.5.2 งบกระแสเงินสด .....	30
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการติดตามประเมินผล .....	32
<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย .....</b>	<b>36</b>
3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย .....	36
3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	37
3.2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ .....	37
3.2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ .....	37
3.3 การคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา .....	39
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย .....	43



**สารบัญ (ต่อ)**

	หน้า
3.4.1 การสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth interview) .....	44
3.4.2 การสนทนากลุ่ม (Focus group discussion) .....	44
3.4.3 การวิเคราะห์.....	45
3.5 วิธีดำเนินการวิจัย .....	48
3.6 ข้อจำกัดของการศึกษา .....	49
3.6.1 ระยะเวลาจำกัด .....	49
3.6.2 การเข้าถึงข้อมูล .....	49
3.6.3 การคัดเลือกโครงการ .....	49
<b>บทที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาของโครงการบ้านเอื้ออาทร .....</b>	<b>50</b>
4.1 ความเป็นมาของโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	50
4.1.1 วัตถุประสงค์ของโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	50
4.1.2 ประชากรเป้าหมาย .....	51
4.1.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ .....	51
4.1.4 รูปแบบของชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	52
4.1.5 จำนวนหน่วยและแหล่งที่มาของเงินลงทุน.....	52
4.1.6 แนวทางการดำเนินการ .....	53
4.1.7 รูปแบบของที่พักรออาศัยในโครงการ .....	58
4.1.8 การสนับสนุนการดำเนินงานโดยรัฐบาล .....	60
4.1.9 ต้นทุนในการดำเนินการ .....	61
4.1.10 การป้องกันการอินสิทธิ์ (กรณีเช่า-ซื้อ) .....	62
4.1.11 การบริหารงานสาธารณูปโภค สาธารณูปการส่วนกลาง .....	63
4.1.12 การบริหารชุมชน .....	63
4.1.13 การบริหารการขาย .....	63
4.1.14 การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	65

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.2 ผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรตั้งแต่ปี 2546-2552.....	70
4.2.1 หน่วยที่ขายได้แล้ว .....	75
4.2.2 หน่วยรอขาย .....	77
4.3 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานระหว่างปี 2546-2552 .....	78
4.3.1 ด้านการก่อสร้าง .....	78
4.3.2 ด้านการตลาดและขาย .....	79
4.3.3 ด้านการเงิน .....	81
4.4 การดำเนินการและผลที่เกิดขึ้นจากการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของ การเคหะแห่งชาติ.....	83
4.4.1 ด้านการก่อสร้าง .....	83
4.4.2 ด้านการตลาดและขาย .....	85
4.4.3 ด้านการเงิน .....	89
4.4.4 ด้านอื่นๆ.....	91
4.5 การขอรับการสนับสนุนมาตรการช่วยเหลือจากรัฐบาล .....	96
4.5.1 มาตรการทางการเงิน.....	96
4.5.2 มาตรการด้านการตลาด .....	97
4.5.3 มาตรการสนับสนุนอื่น .....	97
4.6 มาตรการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ผ่านการเห็นชอบจาก คณะรัฐมนตรี.....	98
4.7 ผลการดำเนินงานตามมาตรการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทร ณ เดือน มิถุนายน 2553.....	102
<b>บทที่ 5 กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก).....</b>	<b>104</b>
5.1 แผนการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) .....	104

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.1.1 ลักษณะโครงการ.....	104
5.1.2 แผนการดำเนินงาน .....	110
5.1.3 แผนการเงินโครงการ .....	111
5.2 การดำเนินงานที่เกิดขึ้นของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) .	112
5.2.1 การดำเนินงานก่อสร้างโครงการ .....	112
5.2.2 การดำเนินการขาย.....	112
5.3 ปัญหาที่เกิดขึ้น .....	112
5.3.1 ปัญหาในด้านการตลาดและขาย .....	112
5.3.2 ผลกระทบทางการเงิน.....	113
5.4 การดำเนินการแก้ไขปัญหา .....	113
5.4.1 การปรับลดหน่วยก่อสร้าง .....	113
5.4.2 ปรับราคาขายตามทำเลและศักยภาพของโครงการ .....	114
5.4.3 การขอรับการชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ .....	115
5.5 ผลที่เกิดขึ้นจากกระบวนการแก้ปัญหา.....	117
5.5.1 ประเมินการกระแสเงินสดของโครงการ .....	117
5.5.2 วิเคราะห์ด้านการเงิน .....	118
5.6 ข้อเสนอแนะ .....	125
<b>บทที่ 6 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>139</b>
6.1 สรุป.....	139
6.2 อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	141
รายการอ้างอิง.....	143
ภาคผนวก .....	146
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	157

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 แสดงเป้าหมายโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี พ.ศ. 2546-2550 .....	2
ตารางที่ 3.1 แสดงบ้านเอื้ออาทรที่ปรับราคาขาย .....	40
ตารางที่ 3.2 แสดงโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ผ่านการดำเนินการปรับลดหน่วย ปรับราคา ขายและได้รับการชดเชยเงินกู้ .....	43
ตารางที่ 3.3 แสดงแนวคิดการสรุปผลและวิเคราะห์ข้อมูล .....	45
ตารางที่ 4.1 จำนวนหน่วยและแหล่งที่มาของเงินลงทุน พ.ศ. 2546-255 .....	53
ตารางที่ 4.2 แสดงขั้นตอนจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	57
ตารางที่ 4.3 แสดงประเภทและขนาดของโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	58
ตารางที่ 4.4 แสดงประมาณการโครงสร้างต้นทุนโครงการ .....	62
ตารางที่ 4.5 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	64
ตารางที่ 4.6 แสดงโครงการนำร่องในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ.....	65
ตารางที่ 4.7 แสดงแนวทางและเป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1 .....	66
ตารางที่ 4.8 แสดงผลการดำเนินงานบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 1-3 ณ 30 กันยายน 2548 ....	67
ตารางที่ 4.9 แสดงแนวทางและเป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 .....	69
ตารางที่ 4.10 แสดงแนวทางและเป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5 .....	70
ตารางที่ 4.11 แสดงการปรับลดหน่วยก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	71
ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวนหน่วยปรับลดตามมติคณะรัฐมนตรี.....	74
ตารางที่ 4.13 แสดงหน่วยรับซื้อบ้านเอื้ออาทรและขายใหม่ .....	82
ตารางที่ 4.14 แสดงสัดส่วนแต่ละประเภทการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร .....	84
ตารางที่ 4.15 แสดงสัญญาแนบท้าย มาตรการที่ 2 และมาตรการที่ 3.....	85
ตารางที่ 4.16 แสดงหนี้ค้างชำระ ค่าเช่าซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ ไตรมาสที่ 4 (30 ก.ย. 52) .....	86
ตารางที่ 4.17 แสดงสถิติของการเช่าซื้อที่ดินนัดชำระเงิน .....	87
ตารางที่ 4.18 แสดงการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การรับซื้อโครงการก่อนและหลัง วันที่ 14 ตุลาคม 2548 .....	90

## สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 5.1 แสดงการปรับราคาขาย .....	115
ตารางที่ 5.2 แสดงดอกเบี้ยเงินกู้ที่ได้รับการชดเชยจากมาตรการการเงิน .....	116
ตารางที่ 5.3 แสดงรายละเอียดของประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการ บ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ราคาขาย 410,000 บาทต่อหน่วย .....	120
ตารางที่ 5.4 แสดงรายละเอียดของประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ราคาขาย 504,020.135 บาทต่อหน่วย .....	121
ตารางที่ 5.5 แสดงรายละเอียดของประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการ บ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ราคาขาย 510,000 บาทต่อหน่วย .....	122
ตารางที่ 5.6 แสดงรายละเอียดของประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ราคาขาย 497,703.8425 บาทต่อหน่วย .....	123
ตารางที่ 5.7 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ต้นทุนโครงการ) จำนวน 1,528 หน่วย.....	126
ตารางที่ 5.8 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ต้นทุนโครงการ) ราคา 410,000 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน.....	131
ตารางที่ 5.9 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ต้นทุนโครงการ) ราคา 504,020.135 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน.....	133
ตารางที่ 5.10 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ต้นทุนโครงการ) ราคา 510,000 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน.....	135
ตารางที่ 5.11 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ต้นทุนโครงการ) ราคา 497,703.8425 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 4 เดือน.....	137

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 แสดงผลการดำเนินการก่อสร้างเปรียบเทียบกับแผนการก่อสร้าง.....	3
ภาพที่ 4.1 แสดงรูปแบบต่างๆ ของบ้านเอื้ออาทร .....	59
ภาพที่ 5.1 แสดงภาพถ่ายทางอากาศโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) .....	105
ภาพที่ 5.2 แสดงแผนที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก).....	106
ภาพที่ 5.3 แสดงแผนผังโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) .....	106
ภาพที่ 5.4 แสดงโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก).....	107
ภาพที่ 5.5 แสดงโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ส่วนที่ระงับการก่อสร้าง	107



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแผนผัง

	หน้า
แผนผังที่ 2.1 แสดงประสิทธิภาพในการวางแผนและการควบคุม .....	8
แผนผังที่ 2.2 แสดงความสัมพันธ์การประเมินโครงการกับกระบวนการดำเนินโครงการ..	19
แผนผังที่ 3.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย .....	47
แผนผังที่ 4.1 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-5 ณ 30 กันยายน 2551 .....	71
แผนผังที่ 4.2 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1 ณ 30 กันยายน 2551 .....	72
แผนผังที่ 4.3 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 2 ณ 30 กันยายน 2551 .....	72
แผนผังที่ 4.4 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3 ณ 30 กันยายน 2551 .....	72
แผนผังที่ 4.5 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 ณ 30 กันยายน 2551 .....	73
แผนผังที่ 4.6 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5 ณ 30 กันยายน 2551 .....	73
แผนผังที่ 4.7 แสดงสถานะดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ 31 ธันวาคม 2552 .....	75
แผนผังที่ 4.8 แสดงโครงสร้างการบริหารงานการเคหะแห่งชาติ .....	94
แผนผังที่ 5.1 แสดงขั้นตอนการวิเคราะห์ด้านการเงิน .....	118



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญ และความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย เพื่อบรรเทาความเดือดร้อน และยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อย รัฐบาล โดย ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รวมถึงข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้จำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ทั่วประเทศ ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546-2550) โดยให้ใช้หลักวิชาการพัฒนาเมือง (Urban Development) รวมทั้งดำเนินการสำรวจกลุ่มเป้าหมาย (Focus Group) ก่อนการจัดทำโครงการ เพื่อคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และให้พิจารณาแนวทางความร่วมมือกับภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัยในระบบอุตสาหกรรม (Mass Production) รวมทั้งการแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจ (Alliance) ร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยรัฐบาลให้การอุดหนุนในส่วนที่เกินความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยและต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภคเป็นจำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย และค่าก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชนอีกประมาณ 5-10 ล้านบาทต่อโครงการ

กลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ กลุ่มผู้ด้อยโอกาสและผู้ มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง เช่น กลุ่มข้าราชการผู้มีรายได้น้อย กลุ่มผู้เช่าบ้านที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรืออาศัยอยู่ในชุมชนที่ไม่ได้มาตรฐาน กลุ่มผู้ลงทะเบียนคนจนที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีรายได้ต่อครัวเรือนตามเงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ซึ่ง จะแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลา เนื่องจากอัตราค่าครองชีพที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี ที่ผ่านมการเคหะแห่งชาติได้กำหนดเกณฑ์รายได้ของกลุ่มเป้าหมายไว้ว่าเป็นกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (ณ ปี 2546) และให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงิน ทุนเวียน จำนวน 300 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการซื้ออาคารคืน และนำกลับมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขาดการชำระติดต่อกันเกิน 3 เดือน โดยรัฐบาลจะเป็นผู้รับประกันดอกเบี้ย แผนงานและงบประมาณเงินลงทุน มีรายละเอียด ดังนี้



ตารางที่ 1.1 แสดงเป้าหมายโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี พ.ศ. 2546-2550

ปี พ.ศ. พื้นที่	2546 (ระยะ 1)	2546 (ระยะ 2)	2546 (ระยะ3/1)	2547 (ระยะ3/2)	2548 (ระยะ4)	2549 (ระยะ5)	2550 (ระยะ5)	รวม ทั้งสิ้น
กทม./ ปริมณฑล	3,535	3,637	15,000	96,000	120,000	120,000	120,000	478,172
ภูมิภาค	640	3,915	5,000	24,000	30,000	30,000	30,000	123,555
<b>รวม</b>	<b>4,175</b>	<b>7,552</b>	<b>20,000</b>	<b>120,000</b>	<b>150,000</b>	<b>150,000</b>	<b>150,000</b>	<b>601,727</b>

ที่มา : กองติดตามประเมินผล การเคหะแห่งชาติ

การดำเนินโครงการในระยะ 1-2 (ปี พ.ศ.2546-2547) ซึ่งการเคหะแห่งชาติจัดหาที่ดินแล้วจ้างเอกชนทำการก่อสร้าง ปรากฏว่าการก่อสร้างทำได้ล่าช้าไม่เป็นไปตามแผน รัฐบาลจึงเร่งการก่อสร้างโดยจ้างเหมาเอกชนแบบเบ็ดเสร็จในระบบ Turn Key ในโครงการระยะที่ 3-5 (ปี พ.ศ. 2547-2550) โดยให้ผู้รับเหมาแต่ละรายจะต้องจัดหาที่ดิน จัดทำรายละเอียดโครงการ ทำการตลาด และเปิดให้มีการจองก่อน ซึ่งเงื่อนไขระบุให้ผู้รับเหมาไปจองจากประชาชนเป็น 2 เท่าของจำนวนหน่วย จึงจะได้รับโควตาการก่อสร้างโครงการจากการเคหะแห่งชาติ ผลที่ตามมาเมื่อการเคหะแห่งชาติรับโอนที่ดินและอาคารที่สร้างเสร็จจากผู้รับเหมา ผลปรากฏว่ามีความต้องการบ้านที่แท้จริงไม่สอดคล้องกับจำนวนหน่วยที่ก่อสร้าง ซึ่งหลายโครงการที่สร้างเสร็จแต่อยู่ในทำเลที่ไม่มีศักยภาพ ประชาชนสนใจเช่าซื้อน้อยและมีบ้านเอื้ออาทรเหลือค้างจำนวนมากจนต้องชะลอการก่อสร้าง รัฐบาลชุดต่อมาจึงต้องลดเป้าหมายก่อสร้างเหลือ 300,504 หน่วย (กรม.มีมติเมื่อวันที่ 18 ธ.ค. 2550) และจากผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ยังคงมีผลขาดทุนอย่างต่อเนื่อง ทำให้ การเคหะแห่งชาติ ขอปรับลดจำนวนหน่วยการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรตามจำนวนความต้องการซื้อจริงให้ดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีศักยภาพ และมีความต้องการอย่างแท้จริง โดยขอ ปรับลดหน่วยก่อสร้างอีกครั้งเหลือ 281,556 หน่วย (กรม.มีมติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552)

การเคหะแห่งชาติได้เริ่มดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวข้างต้นตั้งแตปี 2546 จนถึงปัจจุบัน การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรประสบปัญหาต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

### 1. ด้านการก่อสร้างล่าช้า

ผู้รับเหมาขาดศักยภาพทางการเงิน เนื่องจากขาดสภาพคล่องทางการเงิน วัสดุ ก่อสร้างขาดแคลนและราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้นตามต้นทุน และค่าขนส่งจากการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน รวมทั้งประสบกับภัยธรรมชาติ ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายไม่สามารถแบกรับภาระค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นได้ ต้องทิ้งงาน ส่งผลกระทบต่อการเคาะหมั้นไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามแผนงาน

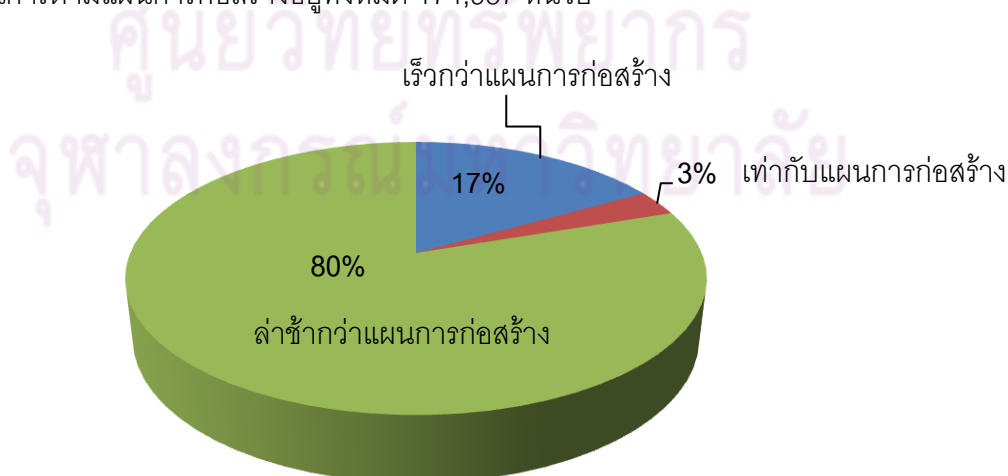
### 2. ด้านการตลาดและขาย

ศักยภาพด้านการเงินของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย มีข้อจำกัดทำให้ยากที่จะเข้าถึงระบบสินเชื่อที่ภาครัฐจัดไว้ เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นผู้มีรายได้น้อย ซึ่งส่วนใหญ่มีรายได้อาจไม่ถึง 50,000 บาท หรืออาจจะเคยมีประวัติหนี้เสียในเครดิตบูโรมาก่อน ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายจำนวนมากไม่ผ่านการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

### 3. ด้านการเงิน

ต้นทุนเพิ่มขึ้น เนื่องจากการไม่สามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดได้ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ของโครงการบ้านเอื้ออาทรเพิ่มสูงขึ้น ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง และดอกเบี้ยค่าที่ดิน เป็นต้น และหนี้ค้างชำระเข้าซื้อในโครงการบ้านเอื้ออาทรเพิ่มขึ้น

จากแผนการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 300,504 หน่วย ณ 31 ตุลาคม 2550 มีจำนวนหน่วยที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ทั้งหมด 216,797 หน่วย จากจำนวนดังกล่าว มีหน่วยที่มีความคืบหน้าในการก่อสร้างเร็วกว่าแผนการก่อสร้างอยู่ 36,514 หน่วย มีหน่วยที่มีความคืบหน้าเท่ากับแผนการก่อสร้างอยู่ 5,326 หน่วย และมีหน่วยที่มีความล่าช้าในการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างอยู่ทั้งหมด 174,957 หน่วย



แผนภาพที่ 1.1 แสดงผลการดำเนินการก่อสร้างเปรียบเทียบกับแผนการก่อสร้าง

จากปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวการเคหะแห่งชาติได้แก้ปัญหาที่ผ่านมามีอย่างต่อเนื่องเช่น

1. การขยายระยะเวลาก่อสร้าง เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ ในพื้นที่ประสบอุทกภัย และช่วยเหลือผู้ประกอบการอาชีพงานก่อสร้าง
2. ปรับรายได้ต่อครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2546-2547 ปี 2548 ไม่เกิน 17,500 บาทต่อเดือน ณ ปี 2548 ไม่เกิน 22,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2549-2550 ไม่เกิน 30,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2551 และไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือน ตั้งแต่ปี 2552 ให้สอดคล้องกับค่าครองชีพที่เปลี่ยนไป
3. นำลูกค้าที่ไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคารนำมาเข้าซื้อกับการเคหะแห่งชาติโดยตรง
4. ปรับปรุงโครงสร้างองค์กรเพื่อรองรับ โครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีปริมาณมาก โดยบริหารจัดการในรูปแบบของ Business Unit : BU แต่ละหน่วยงานจัดการแบบ one stop service

การเคหะแห่งชาติได้พยายามแก้ปัญหาด้วยตนเองมาโดยตลอด แต่ผลการดำเนินการแก้ปัญหายังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร ไม่สามารถแก้ปัญหาได้อย่างเบ็ดเสร็จ ซึ่งได้มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของการเคหะแห่งชาติและภาระการชำระหนี้ในอนาคตจะเป็นผล ทำให้ต้องมีการปรับลดเป้าหมายของการก่อสร้างอีก และจะมีผลต่อความน่าเชื่อถือของโครงการบ้านเอื้ออาทร ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษา ติดตาม การดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาติดตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546 - 2552
- 1.2.2 เพื่อศึกษาผลที่เกิดขึ้นจากการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546 – 2552
- 1.2.3 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติระหว่างปี 2546 - 2552
- 1.2.4 เพื่อเสนอแนะแนวทางในการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

### 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ในการวิจัยครั้งนี้ จะทำการศึกษาระบบการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของบ้านเอื้ออาทรเชิงบูรณาการที่เกิดจากนโยบายประชานิยมในการแก้ไขปัญหาความยากจนให้หมดสิ้นไป ภายในระยะเวลา 5 ปี ในสมัยรัฐบาล พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร ซึ่งโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นได้ประยุกต์เอาการตลาดและการผลิตแบบทำมากราคาถูก (Mass Product) มาใช้ จนทำให้การนำนโยบายการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรวดเร็วจนเกิดปัญหาตามมามากมาย ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาเฉพาะกระบวนการและการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทร โดยมีขอบเขตของการศึกษาดังนี้

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา วิเคราะห์ และสังเคราะห์ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องทบทวนเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร เช่น การดำเนินการและปัญหาที่เกิดขึ้น กระบวนการแก้ปัญหามหาชนเอื้ออาทร และปัญหาที่เกิดจากการแก้ปัญหาในบ้านเอื้ออาทร

1.3.2 ขอบเขตด้านประชากร ผู้บริหารและพนักงานเคหะแห่งชาติที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย การดำเนินงาน และการแก้ปัญหามหาชนเอื้ออาทร 3 ด้าน ได้แก่ ด้านก่อสร้าง ด้านการตลาดและขาย และด้านการเงิน ประมาณ 9 คน โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับการแก้ปัญหา ทั้ง 3 ด้าน ดังกล่าว จำนวน 1 โครงการ

1.3.3 ขอบเขตด้านระยะเวลาติดตามการแก้ปัญหามหาชนเอื้ออาทรระหว่างปี 546-2552

### 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.4.1 ดีมานด์เทียม หมายถึง การสร้างความต้องการที่เป็นเท็จ ทำให้เกิดซัพพลายที่มากเกินไปจนเกินความเป็นจริง หรือการลงทุนที่สูงเกินกว่าความต้องการ

1.4.2 โครงการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ หมายถึง โครงการที่มีรูปแบบและขอบเขตการดำเนินงานครอบคลุมการสำรวจ ออกแบบ ตลอดจนก่อสร้างจนแล้วเสร็จสมบูรณ์ รวมทั้งการบำรุงรักษาในช่วงเริ่มต้นของโครงการโดยผู้รับจ้างเพียงรายเดียว ซึ่งการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จจะครอบคลุมโครงการที่มีลักษณะต่างๆ ดังนี้

(1) จ้างออกแบบควบคู่การก่อสร้าง (Design & Build Project) คือ โครงการที่มีวงเงินลงทุนและเทคโนโลยีดำเนินการสูง รวมทั้งสามารถจัดทำโครงการได้หลายรูปแบบ โดยส่วนใหญ่จะเป็นโครงการใหม่ที่ไม่เคยมีการดำเนินการมาก่อนในประเทศ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องใช้ผู้รับเหมาดำเนินโครงการที่มีความรู้ความสามารถ และเทคนิคในการดำเนินการพิเศษ

โดยเฉพาะการชำระเงินค่าดำเนินโครงการ จะมีรูปแบบการจ่ายชำระเงินตามความก้าวหน้าของงานเป็นงวดๆ (installment)

(2) จ้างก่อสร้างพร้อมจัดหาเงินทุน (Turn Key Project) คือ โครงการที่ผู้ว่าจ้าง จะจัดหาผู้รับจ้างดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จ จึงจะมีการชำระเงินค่าดำเนินโครงการ ซึ่งผู้รับจ้าง อาจต้องมีหน้าที่ในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินโครงการด้วย รวมทั้งผู้ว่าจ้างต้องมีเงิน ดำเนินโครงการอ้างอิงได้ประกอบการพิจารณาโครงการ (Reference Based Price)

(3) จ้างออกแบบควบคุมก่อสร้างพร้อมจัดหาเงินทุน (หรือจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ เต็มรูปแบบ) คือ โครงการที่ใช้รูปแบบดำเนินโครงการทั้ง 2 รูปแบบ โดยผู้รับจ้างเป็นผู้ออกแบบ และก่อสร้างควบคู่กัน (Design & Build) รวมทั้งทำหน้าที่จัดหาเงินทุนดำเนินโครงการ ซึ่งผู้ว่าจ้าง จะชำระเงินค่าดำเนินโครงการเมื่อแล้วเสร็จ<sup>1</sup>

1.4.3 โครงการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ ด้วยการวางหลักประกัน (BID BOND) หมายถึง การค้ำประกันของประกวดราคา เป็นการประกันความเสี่ยงซึ่งเจ้าของงานจะได้รับจากผู้ประกวด ราคาต่ำสุด ในกรณีที่ผู้ซึ่งประกวดราคาได้ไม่ยอมเซ็นสัญญาทำงาน จำนวนเงินจะคำนวณเป็น เปอร์เซ็นต์ของค่างาน ส่วนมากจะใช้ธนาคารออก bid bond หรือประกันของให้ โดยผู้ประกวด ราคาเป็นผู้จ่ายค่าธรรมเนียม

## 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.5.1 เป็นแนวทางให้การเคหะแห่งชาติแก้ปัญหาได้ดียิ่งขึ้นกว่าปัจจุบัน
- 1.5.2 เป็นประโยชน์ทางด้านวิชาการต่อการกำหนดแนวทางในการดำเนินการบริหารโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

<sup>1</sup> กลุ่มพัฒนาระบบการจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐ สำนักพัฒนามาตรฐานระบบพัสดุภาครัฐ กรมบัญชีกลาง, ระบบการจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐ, คู่มือการพิจารณาโครงการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ, 11 กันยายน 2546.

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องการติดตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552 นั้น ผู้วิจัยได้มีการดำเนินการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังต่อไปนี้

- 2.1 แนวคิดประสิทธิภาพในการวางแผนและการควบคุม
- 2.2 แนวคิดการติดตามผลการปฏิบัติงาน
- 2.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับการติดตามประเมินผล
- 2.4 แนวคิดการวิเคราะห์โครงการ
- 2.5 แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ
- 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการติดตามประเมินผล

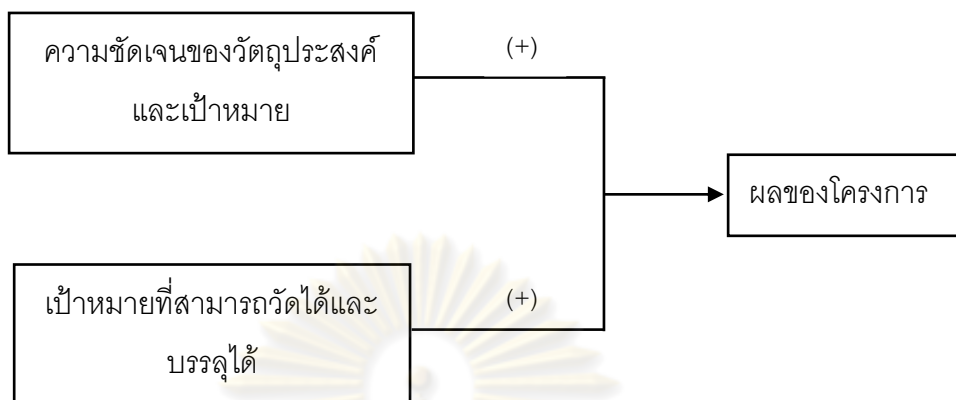
#### 2.1 แนวคิดประสิทธิภาพในการวางแผนและการควบคุม

ประสิทธิภาพในการวางแผนและการควบคุมเป็นเงื่อนไขที่สำคัญเงื่อนไขหนึ่งต่อความสำเร็จของการบริหารโครงการ

ประสิทธิภาพในการวางแผนและการควบคุม จะมีมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับโครงการ นั้นมีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ชัดเจนวัดได้เป็นจริงได้เพียงใด มีการมอบหมายงาน และกำหนดมาตรฐานในการทำงานให้แก่หน่วยย่อยต่าง ๆ ขององค์การ มีระบบวัดผลการปฏิบัติงาน ตลอดจนมีระบบการให้คุณให้โทษที่มีความเป็นธรรมเพียงใด

เงื่อนไขข้างต้นนี้ถือว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะขาดเสียมิได้ เพราะการ ได้กำหนด วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของโครงการที่ชัดเจนย่อ มทำให้ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจว่า อะไรเป็นหลัก ชัยหรือผลลัพธ์ที่ผู้กำหนดนโยบายต้องการ ถ้าไม่ชัดเจนคลุมเครือ ผู้ปฏิบัติก็อาจจะหลงทาง ปฏิบัติกันไปตามความเข้าใจของตนเอง ผลลัพธ์ของโครงการก็อาจจะไม่บรรลุ

แผนผังที่ 2.1 แสดงประสิทธิภาพในการวางแผนและการควบคุม



เมื่อเข้าใจว่าอะไรเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายหรือความต้องการของโครงการแล้ว ก็เป็นการง่ายที่ทำให้ผู้บริหารสามารถกำหนดภารกิจที่เด่นชัด มีการมอบหมายงานหรือกำหนด ความรับผิดชอบเฉพาะของแต่ละฝ่ายให้สัมพันธ์กัน อันจะเป็นแนวทางทำให้การประสานการ ปฏิบัติเป็นไปโดยราบรื่น

ความสำเร็จและความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่เกิดขึ้นจากประสบการณ์ในอดีต ได้ช่วยเน้นย้ำให้เห็นถึงคุณค่าตามเงื่อนไขของประสิทธิภาพในการวางแผนและการควบคุม ในแง่ ของความจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ชัดเจน วัดได้ เป็นจริงได้ มี การแปลงวัตถุประสงค์ออกเป็นภารกิจย่อยภายใต้ความรับผิดชอบเฉพาะ มีมาตรฐานในการ ทำงาน เพื่อความสะดวกในการตรวจสอบ ควบคุม ประเมินผลตลอดจนมีมาตรการในการให้คุณ ให้โทษที่เป็นธรรม

## 2.2 แนวคิดการติดตามผลการปฏิบัติงาน

ในกระบวนการดำเนินงานโครงการ การควบคุมโครงการ (Project Control) หมายถึง การกำกับ ติดตาม (Monitoring) การดำเนินงานโครงการและแก้ไขปัญหาอุปสรรคหรือความ เบี่ยงเบนต่างๆ เพื่อ บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ<sup>1</sup>

การติดตาม (Monitoring) หมายถึง กระบวนการวัดหรือตรวจสอบการดำเนินงาน โครงการเป็น ระยะเวลา ว่ามีการปฏิบัติงานจริงหรือไม่ การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์

<sup>1</sup> สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, คู่มือประกอบการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ สศช. "โครงการจัดทำดัชนีชี้วัดการติดตามประเมินผลในระดับยุทธศาสตร์ของแผนพัฒนา ฉบับที่ 10," (2552), หน้า 3-11.

ระยะเวลาหรือกำหนดการ ที่กำหนดไว้ในแผนหรือไม่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ให้เห็น สถานการณ์ของโครงการทั้งในเรื่องการใช้ ทรัพยากร การดำเนินกิจกรรม หรือผลผลิตของโครงการ เพื่อที่จะจัดการแก้ไข ปรับปรุงสถานการณ์ ต่างๆ ของโครงการที่เป็นปัญหาได้ทัน่วงที

ดังนั้น การติดตามและการควบคุมเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน กล่าวคือ เมื่อมีการ ติดตามดูแล การทำงานว่าเป็นอย่างไรแล้ว ซึ่งถ้าพบว่า มีการเบี่ยงเบนหรือคลาดเคลื่อนไปจาก แผนที่กำหนดไว้ก็ ต้องมีการควบคุมเพื่อปรับการปฏิบัติที่เบี่ยงเบนหรือคลาดเคลื่อนไปนั้นให้เข้าสู่ กรอบและทิศทางที่ ต้องการ การติดตามและการควบคุมจึงเป็นกิจกรรมที่กระทำกันอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมักจะรวมอยู่ในขั้นตอน เดียวกัน โดยเรียกรวมกันว่า การกำกับดูแลโครงการ หรือการควบคุม โครงการ ซึ่งหมายรวมถึงการ ติดตามโครงการด้วย

การติดตามผลการปฏิบัติงาน (Performance Monitoring) เป็นส่วนประกอบสำคัญของ การบริหารมุ่งผลสัมฤทธิ์ เนื่องจากเป็นกระบวนการวัดผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องเกี่ยวกับการ ปฏิบัติงานของหน่วยงานว่าเป็นไปตามพันธกิจ เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของงานที่ได้ริเริ่ม โครงการหรือบทบาทของเจ้าหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้มากน้อยเพียงไร หากไม่มีการติดตามการ ปฏิบัติงานหรือโครงการที่ดำเนินการอยู่ก็อาจไม่เป็นไปตามพันธกิจ เป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่ กำหนดไว้ นอกจากนี้แล้ว การติดตามผลการปฏิบัติงานยังเป็น การกำกับตรวจสอบให้การใช้ ทรัพยากรในการปฏิบัติงานเป็นไปอย่างคุ้มค่าด้วย ข้อมูลเกี่ยวกับผลสัมฤทธิ์ของโครงการและ ประสิทธิภาพในการให้บริการเมื่อจัดเก็บอย่างสม่ำเสมอ มีความน่าเชื่อถือแล้ว จะเป็นเครื่องมือที่ มีประสิทธิภาพของผู้บริหารในการจัดสรรทรัพยากรและการตัดสินใจงานขององค์กร<sup>2</sup>

การติดตามผลการปฏิบัติงานสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการของรัฐได้เกือบทุก โครงการ การเก็บรวบรวมและการวิเคราะห์ข้อมูลผลสัมฤทธิ์ของงานและคุณภาพของบริการเป็น ประจำ จะช่วยให้ผู้บริหารโครงการและเจ้าหน้าที่มุ่งเน้นการทำงานเพื่อผลสัมฤทธิ์ที่ใ ห้ ความสำคัญต่อผู้รับบริการและจะเป็นแรงจูงใจเจ้าหน้าที่ ให้สนใจทำงานมากขึ้น การจัดให้มี ข้อมูลป้อนกลับในเวลาที่เหมาะสม จะเป็นประโยชน์ในการกำหนดลำดับค วามสำคัญ เช่น การ จัดสรรทรัพยากร และการแก้ปัญหาต่าง ๆ และที่สำคัญ คือ กระบวนการที่ใช้เพื่อการติดตามผล การปฏิบัติงานมีค่าใช้จ่ายไม่แพงนัก และไม่ต้องใช้ความเชี่ยวชาญสูงเหมือนกับการประเมิน

<sup>2</sup> ทิพาวดี เมฆสุวรรณ, เอกสารวิชาการ ปีแห่งการส่งเสริมการบริการประชาชนของรัฐ ลำดับที่ 12 “การบริหารมุ่งผลสัมฤทธิ์,” (กรุงเทพฯ: กราฟิคฟอร์แมท, 2539), หน้า 24-39.



โครงการ เช่น การสำรวจจำนวนผู้ใช้บริการ หรือการสังเกตผลการให้บริการและความรู้สึกของผู้รับบริการโดยผู้ประเมินที่ผ่านการอบรมแล้ว เป็นต้น

### 2.2.1 ประโยชน์ของการติดตามผลการปฏิบัติงาน

การติดตามผลการปฏิบัติงานจะช่วยให้การตอบปัญหาหลักในการบริหารว่า องค์การปฏิบัติงานได้ผลลัพธ์ตามที่ต้องการหรือไม่ มีกิจกรรมใดที่ผู้บริหารต้องให้ความสนใจเพิ่มขึ้น และการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ มีเหตุผลสมควรหรือไม่ นอกจากนี้ ยังมีประโยชน์ในด้านอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

- ช่วยกระตุ้นให้มีการสื่อสารระหว่างเจ้าหน้าที่โครงการและผู้บริหารตลอดจนผู้เกี่ยวข้องในเรื่องเป้าหมาย ความก้าวหน้า อุปสรรคและผลสัมฤทธิ์ของโครงการ
- ช่วยในการปรับปรุงการกำหนดนโยบายโดยสามารถให้ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับผลการปฏิบัติงานของโครงการแก่ผู้กำหนดนโยบายได้
- ช่วยให้มีภาพรวมแสดงสถานภาพของโครงการหรือนโยบาย ได้ข้อมูลเพื่อประเมินความก้าวหน้าหรือลดปัญหาการดำเนินการ ช่วยแสดงให้เห็นถึงปัจจัยที่ช่วยหรือเร่งให้เกิดผลสัมฤทธิ์ตามความมุ่งหมาย
- ช่วยส่งเสริมความน่าเชื่อถือขององค์การและทำให้ประชาชนเกิดความมั่นใจ โดยการรายงานให้ทราบถึงผลสัมฤทธิ์ของโครงการ
- ช่วยในการจัดทำและแสดงเหตุผลในการของบประมาณ ไม่ว่าจะเป็น (1) การกำหนดงานที่จะนำทรัพยากรที่มีอยู่จำกัดไปใช้ (2) การขอเพิ่มงบประมาณ หรือ (3) การพยายามรักษาระดับของงบประมาณที่เคยได้รับอยู่ในปัจจุบันไว้
- ช่วยทำให้ผลสัมฤทธิ์ที่ต้องการมีความชัดเจนขึ้น โดยนำความสนใจของผู้ปฏิบัติงานให้มุ่งไปสู่ผลสำเร็จของงานที่ต้องการโดยเฉพาะ
- ช่วยสนับสนุนการวิเคราะห์แนวโน้มโดยการใช้อุปมาการปฏิบัติงานและผลสัมฤทธิ์ระยะยาว แนวโน้มที่เบี่ยงเบนต่างไปจากเดิมอาจนำมาใช้เพื่อกระตุ้นให้มีการวิเคราะห์ว่าเหตุใดผลสำเร็จของงานจึงสูงขึ้นหรือลดลงได้
- ช่วยแสดงให้เห็นองค์ประกอบหรืองานในโครงการที่มีศักยภาพเพื่อจะได้รับการศึกษาอย่างจริงจังมากขึ้น เป็นการชี้โอกาส ในการประเมินโครงการที่ต้องใช้ทรัพยากรมากขึ้น และมีความละเอียดมากขึ้น

## 2.2.2 ขั้นตอนที่สำคัญในการจัดทำระบบติดตามผลการปฏิบัติงาน

ขั้นตอนที่สำคัญในการจัดทำระบบติดตามผลการปฏิบัติงานภายในส่วนราชการ หรือในโครงการ มีดังต่อไปนี้

2.2.2.1 กำหนดผลสัมฤทธิ์ที่ต้องการ

2.2.2.2 กำหนดตัวชี้วัดผลสำเร็จของงาน

- จำแนกลักษณะสำคัญของตัวชี้วัดผลสำเร็จของงาน

2.2.2.3 เลือกรวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

- จัดทำบัญชีรายการแหล่งข้อมูลที่มีอยู่ซึ่งอาจมีตัวชี้วัดที่เกี่ยวข้อง
- พัฒนาเครื่องมือเก็บรวบรวมข้อมูลใหม่ตามความจำเป็น
- ทดสอบ และปรับปรุงเครื่องมือและกระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูล
- เก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ

2.2.2.4 กำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงาน

2.2.2.5 รายงานผลสัมฤทธิ์

2.3.2.6 ใช้ประโยชน์ข้อมูลการวัดผลการปฏิบัติงาน

## 2.2.3 เงื่อนไขสำคัญในการจัดทำระบบการติดตามผลการปฏิบัติงาน

การติดตามผลการปฏิบัติงานจะประสบความสำเร็จได้ต้องอาศัยเงื่อนไขสำคัญต่อไปนี้

- การจัดทำระบบการติดตามผลการปฏิบัติงานควรให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตั้งแต่ผู้บริหารระดับสูงจนถึงเจ้าหน้าที่ในองค์กรระดับล่างมีส่วนร่วม รวมถึงสาธารณชนเพื่อได้รับทราบและให้การสนับสนุนด้วย
- เจ้าหน้าที่ทั้งองค์กรต้องเข้าใจวัตถุประสงค์และขั้นตอนดำเนินการของการติดตามผลการปฏิบัติงาน
- องค์กรเตรียมทรัพยากรให้เพียงพอตลอดระยะเวลาการทำงาน โดยทรัพยากรดังกล่าวประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ระบบข้อมูลและการฝึกอบรม
- ระบบการติดตามผลการปฏิบัติงานจะต้องเข้ากันได้กับกระบวนการบริหาร โดยจะเป็นเครื่องช่วยการตัดสินใจและการแก้ไขปัญหาในการทำงาน
- ระบบการวัดผลที่มีประสิทธิผลจะต้องมีนิยามของตัวชี้วัดที่ชัดเจน มีความสอดคล้องเป็นที่เข้าใจตรงกันในองค์กร และมีเนื้อหาครอบคลุมเรื่องประสิทธิผล ประสิทธิภาพ คุณภาพ ผลผลิตภาพ คุณภาพชีวิตในการทำงาน นวัตกรรมและความคุ้มค่า

- สิ่งที่ต้องการต้องการในการวัดผลการปฏิบัติงานเป็นสิ่งที่ที่วัดผลการปฏิบัติงานขององค์การเองและลูกค้าผู้รับบริการเป็นผู้กำหนดขึ้น และจะมีการปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับความต้องการที่เปลี่ยนไปขององค์การอย่างต่อเนื่อง จึงไม่ใช่เป็นเรื่องที่ผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกจะเป็นผู้มากำหนดให้แบบรายการสำเร็จรูป
- การออกแบบ พัฒนา และดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานที่ประสบความสำเร็จจะต้องสามารถนำข้อมูลที่วัดมาใช้ปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่องด้วย
- การใช้ประโยชน์ข้อมูลที่ได้จากการวัดผลการปฏิบัติงานเป็นเรื่องสำคัญ จะต้องนำผลที่วัดได้ พฤติกรรมที่เปลี่ยนไปมาวิเคราะห์ ทำข้อเสนอเพื่อปรับปรุงการปฏิบัติงานอธิบายให้ผู้อื่นเห็นประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นกับข้อเสนอใหม่ ให้รางวัลกับข้อเสนอไม่ว่าข้อเสนอนั้นจะได้นำมาใช้หรือไม่ได้ใช้ก็ตาม โดยควรระลึกเสมอว่า กระบวนการติดตามผลการปฏิบัติงานนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อการปรับปรุงงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างวัฒนธรรมในองค์การ ให้เจ้าหน้าที่สนใจและรับผิดชอบต่อผลผลิตและผลลัพธ์ของงาน ซึ่งจะให้ผลในระยะยาวไม่ใช่เพียงเพื่อผลตอบแทนระยะสั้น
- การวัดผลการปฏิบัติงานโดยทั่วไปจะได้รับการต่อต้านจากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานซึ่งมักมองว่าจะเกิดผลในทางลบ กล่าวคือ ถ้าผลที่ได้จากการวัดผลการปฏิบัติงานออกมาดีจะนำไปสู่การลดทรัพยากรในการปฏิบัติงาน ถ้าผลออกมาไม่ดีจะนำไปสู่การลงโทษ จึงต้องมีการทำความเข้าใจในวัตถุประสงค์อย่างต่อเนื่องเพื่อลดแรงต่อต้าน
- การวัดผลการปฏิบัติงานจะต้องคำนึงถึงความสมดุลระหว่างการควบคุมกระบวนการผลิตและการวัดผลของผลลัพธ์ โดยปกติแล้วการวัดผลจะเน้นที่ปัจจัยนำเข้าและการควบคุมกระบวนการผลิต ซึ่งมองเฉพาะในส่วนที่สามารถควบคุมได้เต็มที่ โดยอาจไม่สนใจผู้รับบริการ ส่วนการวัดผลที่เน้นผลลัพธ์ต่างๆ มักเป็นการวัดในสิ่งที่อยู่นอกเหนือการควบคุมขององค์การ ดังนั้น จึงต้องวัดทั้งกระบวนการทำงานและผลกระทบที่เกิดขึ้น เพื่อองค์การจะสามารถนำผลไปปรับปรุงแก้ไขต่อไป

## 2.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับการติดตามประเมินผล<sup>3</sup>

### 2.3.1 ความหมายของการประเมินผล (Evaluation)

การบริหารจัดการองค์กรสมัยใหม่ จำเป็นต้องมีการกำกับตรวจสอบ หรือการติดตามประเมินผล การดำเนินงานภายใต้แผนกลยุทธ์ เพื่อป้องกันประสิทธิภาพของการดำเนินงานทั้งด้านการใช้จ่ายเงิน งบประมาณตามระบบงบประมาณแบบมุ่งเน้นผลสัมฤทธิ์ (Performance Based Budgeting: PBB) การใช้ทรัพยากรอื่น ๆ และผลของงานที่ได้รับจากการดำเนินการ ทั้งนี้ การติดตามประเมินผลมีขึ้นเพื่อให้ทราบถึงความก้าวหน้าและปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงานสำหรับเตือนภัยให้องค์กรสามารถ ปรับเปลี่ยนแนวทางการดำเนินงานและแก้ไขปัญหาอุปสรรคได้อย่างทันสถานการณ์ หากประเมินพบว่า แผนงาน/โครงการที่กำลังจัดทำอยู่สอดคล้องให้เห็นถึงความล้มเหลวหรือสื่อว่าจะไม่บรรลุผลลัพธ์ตามที่ คาดหวังไว้ร่วมกัน

คำว่า “Evaluation” เรายินยอมแปลว่า กระบวนการที่มุ่งแสวงหาคำตอบว่านโยบาย/แผนงาน/โครงการได้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่และในระดับใด โดยเปรียบเทียบระหว่างวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้กับผลที่ปรากฏ โดยมีเกณฑ์หรือค่าเป้าหมายเป็นเครื่องมือในการตัดสิน การประเมินผลจึงเป็นหัวใจสำคัญของกระบวนการพัฒนาเนื่องจากทำให้ได้ข้อมูลที่ช่วยในการวางแผนหรือพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานให้มีคุณภาพตามมาตรฐานหรือเป้าหมายที่กำหนดไว้ มากยิ่งขึ้น ตลอดจนช่วยให้ทราบถึงสภาพปัญหา อุปสรรค และข้อจำกัดต่าง ๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ในการใช้ประกอบการตัดสินใจว่าควรมีการแก้ไขหรือผลักดันเพื่อให้การดำเนินงานบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้อย่างไร รวมถึงการนำไปใช้ประกอบการวางแผนและปรับปรุงการดำเนินการเพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลให้มากขึ้นได้อย่างไร

### 2.3.2 แนวคิดเกี่ยวกับการติดตามประเมินผล

Marrin C. Alkin แบ่งกลุ่มการประเมินออกเป็น 3 กลุ่ม ตามแนวความคิดของนักทฤษฎีในแต่ละ กลุ่ม ดังนี้

#### กลุ่มที่ 1 การประเมินที่เน้นวิธีการ (Methods)

การประเมินในยุคแรกมาจากการวัดความรู้ในโรงเรียนที่ใช้แบบสอบถามเพื่อให้ได้

<sup>3</sup> สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, คู่มือประกอบการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ สศช. “โครงการจัดทำดัชนีชี้วัดการติดตามประเมินผลในระดับยุทธศาสตร์ของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10,” หน้า 3-11.

คะแนนมาเป็นตัวชี้ระดับผลสัมฤทธิ์ การใช้แบบสอบถามสำหรับการวัดและประเมินผลมีการใช้กันอย่างกว้างขวางในระบบการศึกษาในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 1 แล้วขยายสู่การบริการทางสังคมของรัฐด้านอื่น ๆ เช่น สาธารณสุข การพัฒนาชุมชน การประเมินในยุคนั้นมุ่งสร้างเครื่องมือวัดคุณลักษณะของสิ่งที่จะประเมินวิธีการทางการวิจัยถูกนำมาใช้ในการดำเนินการประเมินผล ทั้งการตั้งสมมุติฐาน การกำหนด วัตถุประสงค์ การสุ่มตัวอย่าง และการใช้สถิติในการวิเคราะห์ข้อมูล

นักทฤษฎีในกลุ่มนี้มีความเห็นที่เหมือนกันว่า ในการประเมินแต่ละครั้งจะต้องมีจุดมุ่งหมาย เป้าหมาย หรือวัตถุประสงค์ นักประเมินมีบทบาทสำคัญในการทำความเข้าใจว่าสารสนเทศใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจ เพื่อให้การประเมินบรรลุผลตามวัตถุประสงค์

### กลุ่มที่ 2 การประเมินที่เน้นถึงการให้คุณค่าของสิ่งที่ประเมิน (Valuing)

นักทฤษฎีในกลุ่มนี้เชื่อว่า การประเมินเป็นกระบวนการตัดสินใจคุณค่าของสิ่งที่จะทำการประเมิน เพื่อจุดมุ่งหมายในการพัฒนาสิ่งนั้นในการประเมินหรือกำหนดคุณค่าของสิ่งใด นักประเมินจะทำการสรุปอ้างอิงจากสิ่งที่สังเกตได้ที่เป็นตัวแทนของคุณค่านั้น โดยใช้วิธีการเชิงธรรมชาติ คือ หลักการตัดสินใจคุณค่าด้วยเหตุผลและประสบการณ์ส่วนตัว หรือใช้วิธีการเชิงระบบโดยนำผลที่ได้จากการทดสอบสมมุติฐานที่เกี่ยวกับตัวบ่งชี้คุณค่าของสิ่งนั้น ๆ แล้วเปรียบเทียบกับเกณฑ์ หรือมาตรฐาน

### กลุ่มที่ 3 การประเมินที่เน้นถึงการนำผลการประเมินไปใช้ประโยชน์ (Use)

นักทฤษฎีในกลุ่มนี้ให้ความสำคัญต่อการนำผลการประเมินไปใช้ประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการนำไปใช้ให้เกิดความรู้ ความเข้าใจในสิ่งที่ประเมิน หรือสนับสนุนการตัดสินใจ หรือนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้เพื่อการพัฒนาสิ่งที่มุ่งประเมิน ผลการประเมินจึงเป็นสิ่งสำคัญต่อการใช้ผล นักประเมินจึงควรทราบแนวทางในตัดสินใจของผู้ที่ต้องการใช้ข้อมูล เพื่อทำการประเมินที่สามารถตอบสนองความต้องการใช้สารสนเทศของผู้ใช้ข้อมูล

การประเมินเป็นกระบวนการที่ให้ได้มาซึ่งสารสนเทศสำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่สำคัญต่อการวางนโยบาย แผนงานหรือโครงการ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจ กระบวนการประเมินต้องได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะ มีการวางแผน ดำเนินการ จัดทำรายงาน และเพื่อให้ผลการประเมินได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์ จึงต้องมีการเผยแพร่สารสนเทศของการประเมิน ดังนั้นนักประเมินจึงต้องมีทักษะการสื่อสารที่ดี เพื่อคัดเลือกประเภท รูปแบบ และการนำเสนอรายงานการประเมินที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย

### 2.3.3 รูปแบบของการติดตามประเมินผล

#### รูปแบบของนักทฤษฎีกลุ่มที่ 1 เป็นรูปแบบการประเมินของ Tyler

Tyler (1943) เป็นผู้นำที่สำคัญในการประเมินโครงการ ให้ความหมายของการประเมินว่า เป็นการเปรียบเทียบพฤติกรรมที่เกิดขึ้นกับจุดมุ่งหมายเชิงพฤติกรรมที่กำหนดไว้ โดยมีความเชื่อว่า จุดมุ่งหมายที่ตั้งไว้อย่างชัดเจนรัดกุม และจำเพาะเจาะจงแล้ว จะเป็นแนวทางช่วยในการประเมินได้เป็นอย่างดีในภายหลัง เขาได้เสนอ เป็นกรอบแนวคิดเกี่ยวกับการประเมิน โดยเน้นการกำหนดวัตถุประสงค์ของโครงการให้อยู่ในรูปของวัตถุประสงค์เชิงพฤติกรรมแล้ว ประเมินความสำเร็จของวัตถุประสงค์เหล่านั้น โดยมีแนวความคิดว่า โครงการประสบความสำเร็จหรือไม่ ดูได้จากผลผลิตของโครงการว่าตรงตามจุดมุ่งหมายที่ตั้งไว้แต่แรกหรือไม่ เท่านั้น แนวคิดแบบนี้เรียกว่า แบบจำลองยึดความสำเร็จของจุดมุ่งหมายเป็นหลัก (Objective-based Model)

จุดมุ่งหมายการประเมินผลโครงการตามแนวคิดของ Tyler, 1949, 104-126 มี

2 ประการ คือ

1. เพื่อตัดสินว่า จุดมุ่งหมายหรือวัตถุประสงค์ของโครงการที่แปรไว้ในรูป วัตถุประสงค์เชิงพฤติกรรมนั้นประสบความสำเร็จหรือไม่ ถ้าส่วนใดประสบความสำเร็จก็เก็บไว้ เป็นข้อมูลไว้ใช้ในโครงการอื่นต่อไป และถ้าส่วนใดบกพร่องไม่ประสบความสำเร็จก็ต้องนำไป ปรับปรุงแก้ไขต่อไป

2. เพื่อประเมินค่าความก้าวหน้าของโครงการของกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ เพื่อให้สาธารณชนได้ใช้ข้อมูลน่าเชื่อถือในการที่จะช่วยให้เข้าใจปัญหาและความต้องการของ โครงการและเพื่อใช้ข้อมูลเป็นแนวทางในการปรับปรุงโครงการต่อไป

ในปี 1986 Tyler ได้เสนอกรอบความคิดของการประเมินโครงการใหม่ (New Tyler 1986) โดยแบ่งการประเมินออกเป็น 6 ส่วน คือ

1. การประเมินวัตถุประสงค์ (Appraising Objectives)
2. การประเมินแผนการเรียนรู้ (Evaluating the Learning Plan)
3. การประเมินเพื่อแนะแนวในการพัฒนาโครงการ (Evaluating to Guide Program Development)
4. การประเมินเพื่อนำโครงการไปปฏิบัติ (Evaluating Program Implement)
5. การประเมินผลลัพธ์ของโครงการทางการศึกษา (Evaluating the Outcome of an Educational Program)

## 6. การติดตาม (Follow up) และการประเมินผลกระทบ (Impact Evaluation)

### รูปแบบของนักทฤษฎีกลุ่มที่ 2 เป็นรูปแบบการประเมินของ Scriven

Scriven (1967) ได้ให้ความหมายของการประเมิน คือ การรวบรวมข้อมูล การตัดสินใจเลือกใช้เครื่องมือเพื่อเก็บข้อมูล และการกำหนดเกณฑ์ประกอบการประเมิน เป้าหมายสำคัญของการประเมิน คือ การตัดสินคุณค่าของโครงการ

จุดมุ่งหมายที่สำคัญของการประเมิน มี 2 ประการ คือ

1) การประเมินความก้าวหน้า (Formative Evaluation) เป็นการประเมินในระหว่างที่โครงการกำลังดำเนินการอยู่ เพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงโครงการให้ดีขึ้น เพราะการประเมินช่วยให้ข้อมูลย้อนกลับที่เป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงและพัฒนาโครงการ

2) การประเมินผลสรุป (Summative Evaluation) เป็นการประเมินเมื่อสิ้นสุดเพื่อประโยชน์ในการตัดสินในคุณค่าของโครงการ ตลอดจนค้นหาสิ่งที่ดีของโครงการเพื่อนำไปใช้กับสถานการณ์อื่นที่คล้ายคลึงกันต่อไป

Scriven ได้เสนอแนะว่าในเรื่องการประเมิน เพื่อปรับปรุงหรือดูความก้าวหน้าของโครงการ การประเมินความก้าวหน้า (Formation Evaluation) ไม่จำเป็นต้องใช้นักประเมินอาชีพอาจจะเป็นนักประเมินสมัครเล่น หรือเป็นผู้ที่ทำงานเกี่ยวกับโครงการนั้น ๆ ก็ได้ แต่ถ้าเป็นการประเมินเพื่อตัดสินคุณค่า หรือการประเมินผลสรุป (Summative Evaluation) นั้นควรจะแยกหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลต่างๆ ให้ชัดเจน รวมทั้งควรจะได้มีการปรึกษาหารือกันระหว่างนักประเมินกับผู้ดำเนินงานในโครงการด้วย

วิธีการประเมิน ในการประเมินมีวิธีการที่สามารถนำไปใช้ได้ 2 วิธีคือ

1) การประเมินก่อนมีการปฏิบัติงาน หรือการประเมินคุณค่าภายใน (Intrinsic Evaluation) คือ ประเมินคุณค่าของเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล เช่น เนื้อหา จุดมุ่งหมาย กระบวนการ การให้คะแนน และเจตคติของครู เป็นการประเมินก่อนที่จะนำไปปฏิบัติงาน

2) การประเมินคุณค่าการปฏิบัติงาน (Pay-off Evaluation) คุณค่าจากผลที่เกิดขึ้นจากการใช้เครื่องมือวัดกับนักเรียน เป็นการประเมินในส่วนซึ่งเป็นผลที่มีต่อผู้รับบริการจากการดำเนินโครงการ เช่น ผลที่ได้จากคะแนนสอบ หรือผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้บริหาร เป็นต้น การประเมินคุณค่าการปฏิบัติงานให้ความสนใจเกี่ยวกับผลของโครงการที่เกิดกับผู้รับบริการ จึงจัดว่าเป็นการตัดสินคุณค่าของโครงการโดยอิงเกณฑ์ภายนอก

นอกจากนั้น Scriven ยังเป็นนักประเมินที่ให้ความสำคัญในการประเมินค่าใช้จ่าย

ผลที่ได้รับเขาเชื่อว่าการประเมินจะขาดความสมบูรณ์ ถ้านักประเมินไม่ได้พิจารณาในเรื่อง คุณค่าที่ได้รับโดยการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการสิ่งที่ต้องพิจารณาอีกประการคือ

1) ความเป็นประโยชน์ นักประเมินควรจะต้องพิจารณาดูว่า สิ่งลงทุนไปนั้น มีประโยชน์มากน้อยเพียงใด คุณค่ากับค่าใช้จ่ายที่จะต้องเข้าไปหรือไม่

2) ขวัญ หรือกำลังใจ หรือคุณธรรม เป็นสิ่งสำคัญมากในการดำเนินโครงการ ควรพิจารณาด้วยว่า ผลของโครงการจะทำให้ขวัญและกำลังใจ หรือคุณธรรมของผู้ร่วมโครงการ เป็นอย่างไร

3) ค่าใช้จ่าย เป็นเรื่องที่สำคัญมาก แต่นักประเมินไม่ค่อยให้ความสนใจ เนื่องจากมีความยุ่งยากในการประเมิน

### รูปแบบของนักทฤษฎีกลุ่มที่ 3 เป็นรูปแบบการประเมินของ Stufflebeam

Stufflebeam (1967) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบการประเมิน เรียกว่า CIPP Model เป็นการประเมินที่เป็นกระบวนการต่อเนื่อง โดยมีจุดเน้นที่สำคัญคือ ใช้ควบคู่กับการบริหารโครงการ เพื่อหาข้อมูลประกอบการตัดสินใจอย่างต่อเนื่องตลอดเวลา วัตถุประสงค์การประเมิน คือ การให้สารสนเทศเพื่อการตัดสินใจ คำว่า CIPP เป็นคำย่อมาจากคำว่า Context , Input, Process และ Product Stufflebeam ได้ให้ความหมายว่า การประเมินเป็นกระบวนการของการบรรยาย การเก็บข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลข่าวสาร เพื่อนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ในการตัดสินใจ เลือกทางเลือกที่เหมาะสม ซึ่งการประเมินเพื่อให้ได้สารสนเทศที่สำคัญ มุ่งประเมิน 4 ด้าน คือ การประเมินสภาพแวดล้อม (Context Evaluation) การประเมินปัจจัยเบื้องต้น (Input Evaluation) การประเมินกระบวนการ (Process Evaluation) และการประเมินผลผลิต (Product Evaluation)

แนวทางการประเมินในด้านต่าง ๆ ของ CIPP Model มีรายละเอียด ดังนี้

1) C: Context Evaluation คือ การประเมินสภาพแวดล้อมหรือบริบทของโครงการ หมายถึง บรรดาปัจจัยภายนอกทั้งหลายที่ส่งผลทั้งด้านที่เอื้อและเป็นอุปสรรคต่อความสำเร็จของโครงการรวมถึงปัจจัยภายใน คือ สารสำคัญด้านวัตถุประสงค์ของโครงการ โดยการประเมินหาจุดมุ่งหมายที่ควรจะเป็นของโครงการจากสภาพแวดล้อม ปัญหา ความต้องการ โอกาส แล้วสรุปให้เห็นจุดมุ่งหมายเฉพาะนั้น

2) I: Input Evaluation คือ การประเมินส่วนที่เป็นปัจจัยนำเข้าเบื้องต้นของโครงการในแง่ที่จะส่งผลให้โครงการบรรลุวัตถุประสงค์มากน้อยเพียงใด ปัจจัยนำเข้าที่สำคัญ คือ ทรัพยากรบริหารที่ใช้ในโครงการ ได้แก่ งบประมาณ บุคลากร วัสดุอุปกรณ์และกลุ่มเป้าหมาย



ปัจจัยนำเข้ายังหมายรวมไปถึงปัจจัยชี้้นำต่าง ๆ เช่น วัฒนธรรม นโยบาย มาตรฐาน หรือแม้แต่ตัวเอกสารแผนของโครงการอีกด้วย

3) P: Process Evaluation คือ บรรดากระบวนการบริหารต่าง ๆ ของโครงการ อันได้แก่ การวางแผน การจัดองค์การโครงการ การอำนวยการของโครงการ และการกำกับควบคุมในกระบวนการ การบริหารโครงการ เพื่อประเมินว่า การดำเนินงานหรือพฤติกรรมกรรมการบริหารโครงการดังกล่าวส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการเพียงใด

4) P: Product Evaluation คือ ผลงาน ความก้าวหน้า และผลผลิต (Output) ของโครงการ เป็นกาประเมินถึงภาพรวมของผลที่เกิดขึ้นจากโครงการ ซึ่งมีขอบเขตกว้างขวาง และแบ่งย่อยเป็น Output Effect และ Impact ดังกล่าวแล้วข้างต้น ภาพรวมของผลที่เกิดขึ้นจะสะท้อนให้เห็นระดับของความสำเร็จของโครงการนั่นเอง

### 2.3.4 กระบวนการประเมินโครงการ

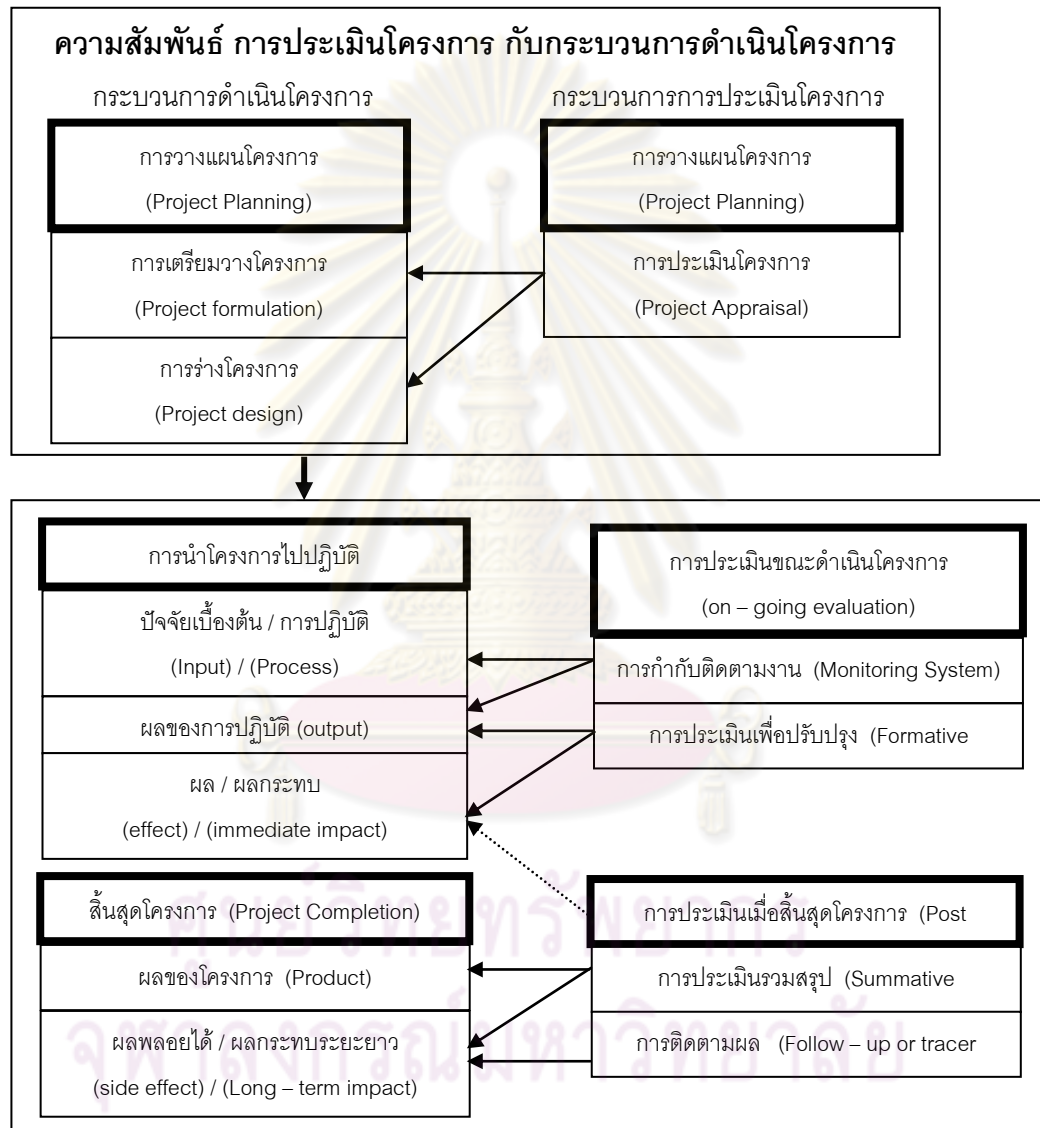
สมาคมภาคกลาง-เหนือของสหรัฐอเมริกา(The North Central Association. n.d : online) สรุปว่าการประเมินโครงการประกอบด้วยกระบวนการพื้นฐาน ๕ ขั้นตอน คือ

1. การทำความเข้าใจเป้าประสงค์ และจุดมุ่งหมายของโครงการว่าอะไรคือ สภาพการณ์ที่พึงปรารถนา
2. การทำการวัดผลการปฏิบัติงาน และการรวบรวมข้อมูลให้ได้ว่าสภาพการณ์ที่เกิดขึ้นจริง ๆ มีลักษณะอย่างไร
3. การเปรียบเทียบข้อมูล ที่ได้จากการปฏิบัติงานกับสภาพการณ์ที่พึงปรารถนา เพื่อพิจารณาว่ามีความไม่สอดคล้องประการใดบ้างและความไม่สอดคล้องเกิดขึ้นเนื่องมาจากอะไร
4. การตัดสินใจจากผลการเปรียบเทียบว่า ผลการปฏิบัติงานของโครงการในส่วนตัวใดบ้างที่ควรแก้ไขปรับปรุง และควรแก้ไขปรับปรุงในส่วนใด รวมทั้งการตัดสินใจในภาพรวมว่าควรขยายหรือควรยกเลิกโครงการ

กระบวนการการประเมินโครงการมีความสัมพันธ์กับกระบวนการดำเนินโครงการ เพราะเหตุว่าการประเมินโครงการเป็นกิจกรรมที่ผสมผสานใน 3 ลักษณะ คือ การประเมินระหว่างการวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ หรือการประเมินก่อนปฏิบัติงาน หรือการประเมินภายในโครงการ (intrinsic evaluation) การประเมินในช่วงระหว่างการดำเนินงานตามโครงการ หรือประเมินขณะปฏิบัติงาน (ongoing evaluation) ซึ่งรวมถึง การประเมินกระบวนการทำงาน (process evaluation) และการประเมินความก้าวหน้า หรือการประเมินระยะสั้น (formative evaluation) และ

สุดท้ายคือ การประเมินหลังจากเสร็จสิ้นโครงการ หรือการประเมินภายหลัง (post evaluation) ดังปรากฏตามแผนภูมิ(มนสิข สิริพิศมบูรณ์ ม.ป.ป. :ออนไลน์)<sup>4</sup>

แผนผังที่ 2.2 แสดงความสัมพันธ์การประเมินโครงการกับกระบวนการดำเนินโครงการ



<sup>4</sup> มนสิข สิริพิศมบูรณ์, เอกสารหมายเลข3 แนวคิดการประเมินโครงการออนไลน์, 25 พฤษภาคม 2552.  
แหล่งที่มา [www.surinarea1.go.th/isresearch/vijai/example/1.%B9%D3%E0%CA%B9%CD%BB%C3%D0%E0%C1%D4%B9%E2%A4%C3%A7%A1%D2%C3.ppt](http://www.surinarea1.go.th/isresearch/vijai/example/1.%B9%D3%E0%CA%B9%CD%BB%C3%D0%E0%C1%D4%B9%E2%A4%C3%A7%A1%D2%C3.ppt)

ทั้งนี้กระบวนการขั้นตอนของกระบวนการประเมินโครงการโดยทั่วไปมีขั้นตอนคร่าวๆคือ

1. การวิเคราะห์โครงการและการศึกษาความต้องการของผู้ใช้ผลการประเมิน
2. การกำหนดประเด็นการประเมิน และการกำหนดตัวชี้วัด
3. การพัฒนาตัวชี้วัด ได้แก่ กำหนดแหล่งข้อมูล กำหนดแหล่งเครื่องมือ กำหนดเกณฑ์หรือมาตรฐานตัวชี้วัด
4. การออกแบบการประเมิน ได้แก่ ออกแบบการสุ่มตัวอย่าง ออกแบบการวิเคราะห์ข้อมูล และออกแบบการเสนอรายงานการประเมิน
5. การเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ สร้างเครื่องมือ ตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ เก็บข้อมูล
6. การวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ การเทียบเคียง แปรผลและสรุปผล เขียนรายงาน

### 2.3.5 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา

การติดตามประเมินผลเป็นกลไกสำคัญในการพัฒนา และเข้ามามีบทบาทสำคัญในทุกภาคส่วนของสังคม โดยเน้นประโยชน์ของผู้รับบริการ หรือประชาชนและผู้เกี่ยวข้อง การประเมินผลมีความหมายโดยสรุปว่า เป็นกระบวนการตัดสินคุณค่าของสิ่งหนึ่งสิ่งใด โดยนำผลจากการวัดมาเปรียบเทียบกับเกณฑ์ที่กำหนดไว้ แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินผลโครงการสรุปได้ 2 แนวทาง คือ ขอบข่ายและรูปแบบของการติดตามประเมินผลโครงการ

#### 1. ขอบข่ายของการติดตามประเมินผลโครงการ แยกพิจารณาเป็น 3 มิติ คือ

1) มิติด้านเวลา ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ช่วง คือ (1) เป็นการประเมินโครงการก่อนการดำเนินงาน (Ex-ante Evaluation) (2) เป็นการประเมินผลโครงการระหว่างการดำเนินงาน (Ongoing Evaluation) และ (3) เป็นการประเมินผลโครงการหลังจากการดำเนินโครงการเสร็จแล้ว (Expost Evaluation) ซึ่งในการศึกษาค้างนี้จะเป็นการประเมินผลในช่วงที่ (3) เพราะมุ่งหาข้อสรุปว่า โครงการที่ทำไปแล้วมีความสำเร็จเรียบร้อยให้ผลดี บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการมากน้อยเพียงใด บางครั้งเรียกว่าเป็นการประเมินผลสรุปรวม (Summative Evaluation)

2) มิติด้านเนื้อหาสาระ เป็นการประเมินผลโครงการที่ใช้องค์ประกอบการบริหารโครงการเป็นขอบข่ายของการประเมินผลโครงการ โดยมีองค์ประกอบสำคัญ 4 ส่วนได้แก่ (1) ส่วนที่เป็นปัจจัยนำเข้าของโครงการ (Input) (2) ส่วนที่เป็นกระบวนการบริหารโครงการ (Process) และ(3) ส่วนที่เป็นผลผลิตหรือผลลัพธ์ (Output หรือ Outcome) ซึ่งในการศึกษานี้จะเน้นการประเมินผลในส่วนที่เป็นผลผลิตและผลลัพธ์

3) มิติด้านวิธีประเมินผล ประกอบด้วย (1) ระดับพื้นฐานหรือระดับง่าย เป็นการ

ประเมินผลเชิงพรรณนา (Description) และ (2) ระดับการอธิบายความสัมพันธ์เป็นการประเมินผลเชิงวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (Association) ในการประเมินครั้งนี้จะเน้นเชิงพรรณนาเป็นหลัก

## 2. รูปแบบ (Model) ของการติดตามประเมินผลโครงการ

รูปแบบของการติดตามประเมินผล เป็นกรอบหรือแนวคิดสำคัญที่แสดงให้เห็นถึงกระบวนการหรือรายการประเมิน ซึ่งมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับข้อตกลงเบื้องต้น กรอบความคิดเกี่ยวกับการประเมินผลมีหลายรูปแบบด้วยกัน โดยทั่วไปนิยมแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มด้วยกัน คือ

1) รูปแบบการติดตามประเมินผลที่เน้นจุดมุ่งหมายเป็นสำคัญ (Objective-base Model หรือ Goals-attainment Model) เป็นรูปแบบที่เน้นการตรวจสอบผลที่คาดหวังได้เกิดขึ้นหรือไม่ หรือประเมินผลโดยตรวจสอบผลที่ระบุไว้ในจุดมุ่งหมายเป็นหลัก โดยดูว่าผลที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานบรรลุจุดมุ่งหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ได้แก่ รูปแบบการติดตามประเมินผลของ Tyler (1986)

2) รูปแบบการติดตามประเมินผลที่เน้นการตัดสินคุณค่า (Judgmental Evaluation Model) เป็นรูปแบบการติดตามประเมินผลที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลสารสนเทศสำหรับกำหนดและวินิจฉัยคุณค่าของโครงการนั้น ได้แก่ รูปแบบการประเมินผลของ Scriven (1967)

3) รูปแบบการติดตามประเมินผลที่เน้นการตัดสินใจ (Decision-oriented Evaluation Model) เป็นรูปแบบการติดตามประเมินผลที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลและข่าวสารต่าง ๆ เพื่อช่วยผู้บริหารในการตัดสินใจเลือกทางเลือกต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้อง ได้แก่ รูปแบบการติดตามประเมินผลของ Stufflebeam (1971)

จะเห็นได้ว่า จากแนวคิดและทฤษฎีที่ได้รับการพัฒนามาหลายยุคหลายสมัย นักประเมินผลหลายท่านได้พยายามเสนอรูปแบบการติดตามประเมินผลไว้หลายลักษณะที่สำคัญ คือ รูปแบบแต่ละรูปแบบที่นำเสนอมีวัตถุประสงค์เฉพาะของการใช้ที่แตกต่างกัน และมีจุดเด่น จุดด้อย และข้อจำกัดที่แตกต่างกัน ดังนั้น ในทางปฏิบัติแล้วในการประเมินผลโครงการใด ๆ จึงไม่ควรจำกัดให้ใช้รูปแบบใดรูปแบบหนึ่งเท่านั้น

## 2.4 แนวคิดการวิเคราะห์โครงการ<sup>5</sup>

หลักเกณฑ์และแนวทางการวิเคราะห์โครงการด้านสังคมและเศรษฐกิจที่ สศช. ถือปฏิบัติในการนำเสนอคณะกรรมการ สศช. และ ครม. มีดังนี้

### 2.4.1 ภาพรวมการดำเนินงานหรือการให้บริการของกิจการ

โดยจะวิเคราะห์สภาพข้อเท็จจริงในการดำเนินงานหรือการให้บริการของกิจการในสถานะนั้นว่าปัจจุบันเป็นอย่างไร และผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการประเภทเดียวกันโดยพิจารณาถึง

- สภาพปัจจุบัน และแนวโน้มของการพัฒนากิจการที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่เสนอ
- ปัญหาหรือความรุนแรงของปัญหาที่เกิดขึ้น คืออะไร
- แนวทางหรือสิ่งที่ต้องการแก้ไขจำเป็นต้องดำเนินการอย่างไร
- โครงการที่เสนอสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ระดับไหน จะแก้ไขได้ทั้งหมดหรือแก้ไขได้เพียงบางส่วน

### 2.4.2 ความสอดคล้องกับแผนพัฒนาฯ ของประเทศ

โดยจะพิจารณาและวิเคราะห์ว่าโครงการมีเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และผลที่จะได้รับจากการดำเนินโครงการสนองนโยบายต่อไปนี้อย่างไร

• **แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ให้ “คน” เป็นศูนย์กลางการพัฒนาว่าโครงการจะสนับสนุนยุทธศาสตร์การพัฒนาใดบ้าง ได้แก่**

- การพัฒนาศักยภาพของคน
- การพัฒนาสภาพแวดล้อมของสังคมให้เอื้อต่อการพัฒนาคน
- การเสริมสร้างศักยภาพการพัฒนาของภูมิภาคและชนบท
- การพัฒนาสมรรถนะทางเศรษฐกิจ
- การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- การพัฒนาประชารัฐเพื่อให้คนมีส่วนร่วมรวมทั้งยุทธศาสตร์การบริหาร

จัดการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ

- **นโยบายของรัฐบาล**
- **แผนพัฒนาเฉพาะด้านหรือแผนพัฒนาเชิงพื้นที่ตามที่ได้กำหนดไว้**

<sup>5</sup>สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), แนวคิดการวิเคราะห์โครงการ [ออนไลน์], แหล่งที่มา [www.nesdb.go.th/Portals/0/eco\\_datos/project/vee-kro-krong-karn.pdf](http://www.nesdb.go.th/Portals/0/eco_datos/project/vee-kro-krong-karn.pdf)

### 2.4.3. ความจำเป็นของโครงการ

พิจารณาความจำเป็นที่ต้องจัดทำโครงการนี้ขึ้นโดย

- วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการประมาณการความต้องการ และวิธีการตอบสนองความต้องการที่เหมาะสม และเมื่อมีโครงการแล้วจะช่วยแก้ไขปัญหาคาราคาซังหรือการเพิ่มคุณภาพการบริหารได้อย่างไร

- วิเคราะห์ความรุนแรงของปัญหา โดยนำเงื่อนไขของเวลามาใช้ประกอบการตัดสินใจในเรื่องความเร่งด่วนที่จะดำเนินการด้วย และหากไม่ดำเนินการโครงการจะเกิดผลเสียหายต่อประชาชน สิ่งแวดล้อม และประเทศโดยรวมทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมอย่างไร

### 2.4.4 ความสมบูรณ์และความเชื่อมโยงกับโครงการอื่น

- พิจารณาโครงการที่เสนอนี้ หากดำเนินการโดยลำพังจะเป็นการแก้ไขเฉพาะจุดเท่านั้นหรือไม่ และอาจทำให้เกิดปัญหาที่ต้องการแก้ไขไม่สามารถบรรลุได้โดยสมบูรณ์ หรืออาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับโครงการอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกันในพื้นที่โครงการหรือพื้นที่ใกล้เคียงหรือไม่

- วิเคราะห์ความเชื่อมโยงและความสัมพันธ์กับโครงการอื่นๆ ที่ต้องเข้ามามีส่วนร่วม เพื่อให้ผลประโยชน์ที่จะเกิดจากโครงการเป็นไปได้ตามที่คาดหมายไว้และให้โครงการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสามารถประสานการดำเนินงานได้อย่างเป็นระบบทั้งในเรื่อของแผนงานและระยะเวลา

### 2.4.5 ความเหมาะสมทางด้านกายภาพ

วิเคราะห์แหล่งที่ตั้งโครงการที่จะจัดทำ ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ โดย

- ความพร้อมในด้านการจัดเตรียมที่ดินโครงการ
- สิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอที่จะทำให้โครงการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายตามที่กำหนดไว้หรือไม่

### 2.4.6 ความเหมาะสมทางด้านเทคนิค

วิเคราะห์ความเหมาะสมและความเป็นไปได้ ที่จะใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยมาดำเนินการในเรื่องนั้นๆ ตลอดจนความเป็นไปได้ในการยอมรับเทคโนโลยีของประชาชน

### 2.4.7 ความเหมาะสมด้านเศรษฐกิจสังคมและการเงิน

วิเคราะห์โครงการที่เสนอว่ามีการลงทุนและผลตอบแทนการลงทุนเท่าใด คำนวณการ

ลงทุนหรือไม่ ทั้งนี้ จะต้องพิจารณาหลักการวิเคราะห์วิธีคำนวณ และข้อสมมุติฐานต่างๆ ที่นำมาใช้ในการประมาณการค่าใช้จ่าย และผลประโยชน์ที่จะเกิดจากการดำเนินโครงการ ว่ามีความสมเหตุสมผลเพียงใด โดยพิจารณา

### 1) ความเหมาะสมในการประมาณค่าใช้จ่ายโครงการ

ต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการที่ประมาณการโดยหน่วยงานรับผิดชอบโครงการ/บริษัทที่ปรึกษาได้ทำ การศึกษาความเหมาะสมโครงการ มีข้อสมมุติฐานในการประมาณการ เป็นที่ยอมรับและตรวจสอบได้เพียงไร และได้ครอบคลุมรายการต่างๆ ไว้ครบถ้วนหรือไม่ เช่น

- รายการค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง (กรณีมีการกู้เงินมาลงทุน)
- ค่าภาษีนำเข้าอุปกรณ์
- อัตราเงินเฟ้อที่เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจ
- เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน เป็นต้น

### 2) ความเหมาะสมของแหล่งที่มาของเงินลงทุนโครงการ

ได้ประมาณการได้จากแหล่งใดบ้าง เช่น เงินรายได้ของหน่วยงาน เงินกู้ต่างประเทศ เงินกู้ในประเทศและเงินงบประมาณแผ่นดิน มีสัดส่วนการใช้แหล่งเงินทุนเป็นอย่างไร และมีความพร้อม หรือความเป็นไปได้ในการจัดหาอย่างไร โดยพิจารณาจาก

- สถานะการเงินขององค์กร และฐานะการเงินการคลังของประเทศ
- ผลประโยชน์หรือรายได้จากโครงการว่าได้ประมาณการไว้อย่างครบถ้วน

และสมแก่เหตุผลหรือไม่

- ผลประโยชน์อื่นๆ ที่ไม่สามารถประมาณการออกมาเป็นรูปตัวเงินได้อีก

หรือไม่

### 3) การวิเคราะห์ความเหมาะสมการลงทุนโครงการ

มีหลักเกณฑ์การพิจารณาว่าโครงการนั้น จะมีความคุ้มค่าในการลงทุนหรือไม่ โดยใช้ตัวชี้ต่าง ๆ ดังนี้

- **มูลค่าปัจจุบันสุทธิ** (Net Present Value หรือ NPV) โดยโครงการที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมากกว่าศูนย์จะเป็นโครงการที่คุ้มค่าในการลงทุน

- **อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน** (Benefit Cost Ratio หรือ B/C) โดย B/C มากกว่าหนึ่ง จะเป็นโครงการที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนคุ้มค่า

- **อัตราผลตอบแทนของโครงการ** (Internal Rate of Return หรือ IRR) โดย วิเคราะห์จากการเปรียบเทียบระหว่างผลประโยชน์ของโครงการกับเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายตลอดอายุของโครงการ

- สำหรับการวิเคราะห์โครงการด้านสังคม โดยทั่วไปจะใช้เกณฑ์การวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ต้นทุน และค่าใช้จ่าย (Cost effectiveness) โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทางเลือกต่างๆ ซึ่งทางเลือกที่เหมาะสม จะเป็นทางเลือกที่มีต้นทุน และค่าใช้จ่ายตลอดอายุโครงการต่ำที่สุดในการสนองวัตถุประสงค์หรือเป้าหมาย

#### 4) เกณฑ์การพิจารณาในการยอมรับอัตราผลตอบแทนของโครงการ

- **อัตราผลตอบแทนทางการเงิน** (Financial Internal Rate of Return หรือ FIRR)

- กรณีองค์กรของรัฐเป็นผู้ลงทุน ควรลงทุนโครงการ เมื่ออัตราผลตอบแทนทางการเงินของโครงการเท่ากัน หรือสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด

- กรณีให้เอกชนดำเนินการโครงการของรัฐ เอกชนจะลงทุน เมื่ออัตราผลตอบแทนทางการเงินของโครงการที่เอกชนลงทุนมีอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด แต่ส่วนต่างของอัตราทั้งสอง รัฐควรกำหนดให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์แก่ประชาชนผู้ใช้บริการเป็นหลัก และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่เอกชนจะให้ผลตอบแทนแก่องค์กรของรัฐในลำดับรอง ทั้งนี้ เพื่อให้ราคาค่าบริการเป็นธรรมต่อผู้ใช้และผู้ให้บริการ

- **อัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ** (Economic Internal Rate of Return หรือ EIRR) อัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของโครงการ จะรวมผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อมของโครงการที่สามารถคำนวณเป็นตัวเงินได้ ที่ผ่านมา สศช. จะพิจารณาว่า โครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน หากมี

- อัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของโครงการสูงกว่าอัตราร้อยละ 9-12 แล้วแต่ลักษณะของโครงการ (เป็นการพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล หรือค่าเสียโอกาสของเงินทุนที่ประเทศจะต้องจ่ายลงทุนในการ พัฒนาโครงการอื่นที่จะตอบสนองวัตถุประสงค์เดียวกันซึ่งธนาคารโลกได้เคยศึกษาและกำหนดไว้สำหรับกลุ่มประเทศกำลังพัฒนาไว้ที่อัตราร้อยละ 12)

- ในกรณีที่โครงการบางประเภท ให้อัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของโครงการต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าว แต่เป็นโครงการที่มีความจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อสนองนโยบายพิเศษบางประการ เช่น เพื่อช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนผู้ด้อยโอกาสให้มีความเป็นอยู่ดีขึ้นโครงการในลักษณะเช่นนี้ก็สมควรจะพิจารณาให้การสนับสนุนได้

#### 5) การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

เป็นการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ความ



เหมาะสมในการลงทุนโครงการ ภายใต้ข้อสมมติฐานต่างๆ เพื่อให้ทราบขีดความเสี่ยงในการลงทุนโครงการการวิเคราะห์นี้จะได้อัตราผลตอบแทนโครงการในแต่ละกรณี หลายกรณี เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจว่าควรลงทุนหรือไม่ หากข้อสมมติฐานต่างๆ เปลี่ยนแปลงไปจากกรณีฐาน (Base Case) เช่น

- การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินลงทุนโครงการ ราคาซื้อเพลิง ปริมาณผู้โดยสาร ประมาณการรายได้ของโครงการ
- เงื่อนไขของเอกชนขอให้รัฐดำเนินการ เป็นต้น
- ในกรณีที่ระบบเศรษฐกิจมีความผันผวนสูง อาจจำเป็นต้องวิเคราะห์เพิ่มเติมถึงต้นทุนความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange Risk) ต้นทุนอัตราดอกเบี้ยรายรับจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange Earning) และวิเคราะห์สัดส่วนการนำเข้าจากต่างประเทศ (Import Content) ทั้งในส่วนของสินค้า ทุนวัตถุดิบ ควบคู่กันไปด้วย

#### 2.4.8 การพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ

การวิเคราะห์ผลกระทบแบ่งออกเป็น 2 ด้าน ได้แก่

- **วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม** จากการพัฒนาโครงการ เป็น 3 ระยะ คือ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยพิจารณา
  - ข้อเสนอการจัดเตรียมแผนงานและมาตรการ เพื่อป้องกันหรือลดปัญหามลภาวะที่จะเกิดขึ้นว่ามีประสิทธิภาพเพียงพอหรือไม่
  - มีการประสานแผนงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่อย่างไร ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขและป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องคิดรวมเป็นต้นทุนของโครงการด้วย
- **วิเคราะห์ผลกระทบต่อสังคมและชุมชนในพื้นที่โครงการ** โดยเฉพาะต้นทุนทางสังคมและผลกระทบด้านวัฒนธรรมและวิถีชีวิตของชุมชน โดยพิจารณา
  - หน่วยงานเจ้าของโครงการได้มีการเตรียมแผนงาน สร้างความเข้าใจและประชาสัมพันธ์ให้องค์กรท้องถิ่นต่างๆ และประชาชนได้รับรู้ตลอดจนมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการหรือไม่
  - มีการจัดเตรียมแผนงานอพยพประชาชนอย่างไร ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจว่าเมื่อโครงการได้รับอนุมัติแล้ว จะสามารถดำเนินการได้โดยไม่ล่าช้าและแล้วเสร็จตามกำหนด โดยไม่เกิดปัญหาการต่อต้านจากมวลชน

#### 2.4.9 ความเหมาะสมด้านการบริหารโครงการ

วิเคราะห์ความสามารถของหน่วยงานเจ้าของโครงการที่จะบริหารดำเนินโครงการให้สัมฤทธิ์ผลตามเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ภายในระยะเวลาและวงเงินที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ ได้แก่

- มีการจัดเตรียมแผนการบริหารโครงการไว้อย่างชัดเจนหรือไม่ โดยเฉพาะระบบการประสานงานระหว่างองค์กรต่างๆที่เกี่ยวข้อง
- ประสิทธิภาพในการบริหารและการจัดการ ของหน่วยงานเจ้าของโครงการในระยะเวลาที่ผ่านมาเป็นอย่างไร
- เป็นโครงการที่มีลักษณะเป็นงานพิเศษ หรือมีลักษณะงานเฉพาะที่จะต้อง ปรับปรุงองค์กรเพื่อดำเนินงานโครงการนี้เป็นการเฉพาะหรือไม่ อย่างไร
- เหตุผลและความเป็นไปได้ ที่จะให้เอกชนเข้ามาช่วยในการบริหารและการจัดการเพื่อให้การดำเนินโครงการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- แผนการจัดการด้านบุคลากร เพื่อรองรับการดำเนินโครงการตั้งแต่เริ่มขั้นตอนการเตรียมโครงการ จนถึงขั้นโครงการแล้วเสร็จ

#### 2.4.10 ฐานะการเงินของรัฐวิสาหกิจ

พิจารณารูปร่างฐานะการเงินของรัฐวิสาหกิจในปัจจุบัน และประมาณการในอนาคต ครอบคลุมช่วงระยะเวลาที่จะลงทุนและดำเนินโครงการว่ารัฐวิสาหกิจนั้นจะมีขีดความสามารถรับภาระการลงทุนโครงการที่เสนอได้หรือไม่ โดยวิเคราะห์จากงบการเงินต่างๆ ได้แก่ งบดุล งบกำไร-ขาดทุน และงบเงินสด รวมทั้งหลักเกณฑ์ทางการเงินที่สำคัญ คือ

- ความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น ซึ่งจะแสดงให้เห็นว่ารัฐวิสาหกิจดำเนินงานได้คล่องตัวเพียงใด มีเงินชำระหนี้รายย่อยหรือไม่ มีเงินสดหมุนเวียนใช้ จ่ายเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) และ เงินสดคงเหลือปลายงวด หรือจะประสบปัญหาเงินสดขาดมือ
- ความสามารถในการก่อหนี้ของรัฐวิสาหกิจ ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงความเชื่อถือของเจ้าหนี้ที่มีต่อกิจการ และความสามารถของรัฐวิสาหกิจในการชำระหนี้โดยใช้ อัตราส่วน Debt Equity Ratio และ Debt Service Coverage Ratio เป็นต้น
- ความสามารถในการบริหารงานของรัฐวิสาหกิจ โดยพิจารณาจากกำไรที่กิจการได้รับและ/หรือใช้อัตราส่วน เช่น Return on Assets, Return on Equity และ Profit Margin on Sales เป็นต้น

- ในกรณีนี้ที่พิจารณาว่าโครงการที่เสนอจำเป็นจะต้องดำเนินการ เพื่อผลดีต่อเศรษฐกิจและสังคม และเป็นโครงการที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจและการเงิน แต่ฐานะการเงินของรัฐวิสาหกิจในขณะนั้นยังไม่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนโครงการที่เสนอ ในกรณีนี้อาจสมควรพิจารณาเสนอแนะให้เอกชนเข้ามามีบทบาทร่วมทุนและดำเนินโครงการได้

#### 2.4.11 ผลกระทบต่อนโยบายเศรษฐกิจโดยตรง

หน่วยงานเจ้าของโครงการจะต้องแสดงข้อมูลรายการความต้องการใช้สินค้าทุนที่มีการนำเข้าจากต่างประเทศเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการด้วย ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ผลกระทบของการลงทุนโครงการ (โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่) ว่าจะมีผลต่อเศรษฐกิจโดยรวมอย่างไร

- การเสริมสร้างระบบเศรษฐกิจหรือส่งผลกระทบต่อการรักษาเสถียรภาพทางการเงิน การคลังของประเทศอย่างไร
- อัตราเงินเฟ้อและดุลบัญชีเดินสะพัด เพื่อประโยชน์ในการกำหนดแนวทางและมาตรการให้เหมาะสมต่อการสร้างความมั่นคงให้กับระบบเศรษฐกิจของประเทศ

#### 2.4.12 การส่งเสริมงานวิจัยและพัฒนาตลอดจนการเสริมสร้างบุคลากร

โครงการลงทุนพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่มีขนาดเงินลงทุนตั้งแต่ 10,000 ล้านบาทขึ้นไปจะต้องตรวจสอบว่าองค์กรของรัฐที่เป็นเจ้าของโครงการได้มีการจัดสรรงบประมาณเพื่อสนับสนุนแผนงาน วิจัยและพัฒนา และการเสริมสร้างบุคลากรไว้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการหรือไม่ โดยหน่วยงานควรเสนอแผนงานดังกล่าวให้ชัดเจนว่ามีการสนับสนุนอย่างไรในด้านใดบ้าง เช่น

- การพัฒนาเทคโนโลยีในการผลิตสินค้าและบริหาร เพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศและลดการนำเข้าอุปกรณ์จากต่างประเทศสำหรับใช้ในโครงการ
- การวิจัยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตขององค์กร
- การสนับสนุนการสร้างกำลังคน ที่มีความชำนาญเฉพาะสาขาที่ขาดแคลนในมหาวิทยาลัยหรือสนับสนุนการรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพสูงของมหาวิทยาลัยให้สามารถสร้างบุคลากรมารับความต้องการขององค์กรต่างๆ ได้อย่างเพียงพอและมีคุณภาพ

#### 2.4.13 ผลประโยชน์จากโครงการต่อ “คน”

วิเคราะห์ผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการพัฒนาโครงการเศรษฐกิจและสังคมต่อ “คน” การคุ้มครองผู้บริโภคและการคุ้มครองสิทธิประโยชน์ในด้านต่างๆ แก่ประชาชนจะมีในด้านใดบ้าง ทั้งที่เกิดจากโครงการโดยตรงและโดยอ้อม เช่น

- ระบุผลประโยชน์ที่ประชาชน จะได้รับจากโครงการโดยตรงให้ชัดเจนและกำหนดระยะเวลา

- การสร้างโอกาสการมีงานทำและเพิ่มรายได้ให้แก่ประชาชน
- โครงการจะมีส่วนช่วยสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพของ “คน” อย่างไร
- สภาพแวดล้อมรอบตัว “คน” จะมีการดำเนินการให้ดีขึ้นได้อย่างไร

#### 2.4.14 การติดตามประเมินผลโครงการ

หน่วยงานเจ้าของโครงการได้มีการวางระบบติดตามประเมินผลโครงการเพื่อวัดผลระหว่างดำเนินโครงการ และมีโอกาสแล้วเสร็จหรือไม่ โดยมีเกณฑ์ชี้วัดในเรื่อง

- กำหนดระยะเวลาของแผนการดำเนินงานหลัก ตั้งแต่โครงการได้รับอนุมัติจนก่อสร้างแล้วเสร็จ เช่น การออกแบบ การประกวดราคา การจัดซื้อ และการก่อสร้าง เป็นต้น เพื่อกำกับให้โครงการไม่ล่าช้าจากเป้าหมายที่กำหนดไว้

- การประเมินต้นทุนโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ และวิเคราะห์ผลสำเร็จของโครงการกับเกณฑ์ชี้วัด

- ให้อายงานผลการปฏิบัติงานโครงการก่อสร้างต่อ สศช. ปีละ 2 ครั้ง ในเดือนมีนาคมและกันยายนของปีงบประมาณ

### 2.5 แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

#### 2.5.1 การประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow)<sup>6</sup>

ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการจะเกี่ยวข้องกับการศึกษาผลตอบแทนของโครงการโดยตรง โดยทำการพิจารณาเฉพาะเงินสดเข้าและออกจากโครงการ ซึ่งเงินสดเข้า ได้แก่ เงินจอบ เงินทำสัญญา และเงินคาวน ซึ่งพบ ว่าโครงการจะได้รับเข้ามาทุกเดือนตลอดระยะเวลาของการผ่อนชำระเงินคาวน ซึ่งอาจจะกำหนดเป็นจำนวน 12 งวด หรือ 24 งวด เป็นต้น แล้วแต่กลยุทธ์การขายของโครงการ ส่วนเงินสดออกจากโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนค่าก่อสร้างประเภทต่างๆ ซึ่งจะต้องมีการชำระราคาในแต่ละเดือน ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะบ่งบอกถึงการเกินดุลหรือขาดดุลของโครงการ ซึ่งกรณีของการเกินดุลจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของโครงการ แต่ในกรณีขาดดุล จะส่งผลให้โครงการต้องหาแหล่ง

<sup>6</sup> วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร, การจัดทำรายละเอียดโครงการ เพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537), หน้า 134.

เงินทุนเพื่อสนับสนุนที่ขาดดุลนั้น โดยแหล่งเงินทุนที่สามารถใช้ได้จะมีที่มาจาก 2 แหล่ง คือ จาก ส่วนทุนของโครงการ และจากเงินกู้สถาบันการเงิน

การจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะทำให้โครงการทราบจำนวนเงินกู้ที่โครงการสามารถกู้ได้ ภายใต้ความเป็นไปได้ทางทฤษฎีสินเชื่อ ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งในส่วน ของมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ เงื่อนไขเงินกู้ และอัตราส่วนความเสี่ยงแห่งนี้ หรือนิยมเรียกกันใน ศัพท์ของคำว่า หนี้สินต่อส่วนทุน (Debt/Equity Ratio) การพิจารณาจำนวนเงินกู้ที่เหมาะสมจะ ทราบได้ต่อเมื่อประมาณการกระแสเงินสดได้ถูกจัดทำขึ้น และการทำความเข้าใจในหลักเกณฑ์ ของสินเชื่อได้เกิดขึ้นเช่นกัน

ประโยชน์ที่สำคัญนอกเหนือจากการใช้ประมาณการกระแสเงินสดกำหนดวงเงิน สินเชื่อโครงการแล้ว ประมาณการกระแสเงินสดยังบอก ให้ทราบถึงจำนวนดอกเบี้ยที่จะต้องชำระ ในแต่ละเดือน โดยใช้จำนวนเงินกู้สะสมในแต่ละเดือน คำนวณหาจำนวนดอกเบี้ยจ่ายในเดือน ต่อมา นอกจากนี้ยังใช้ยอดรวมของปริมาณเงินสดรับและเงินสดจ่าย คำนวณหาดัชนีวัดความ เป็นไปได้ทางการเงินโครงการ ซึ่งได้แก่ NPV, IRR และ BCR ได้อีกด้วย

**2.5.2 งบกระแสเงินสด<sup>7</sup> :** แบบจำลองในการประมาณการกระแสเงินสดรับ - จ่ายและ ผลตอบแทน (Cashflow Projection: Model for Forecast Cash Inflow-Cash Outflow and Return on Investment)

งบกระแสเงินสด เป็นแบบจำลองที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดรับ -จ่าย และ ข้อมูลที่จะ นำมาใช้คำนวณหาความเสี่ยงและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ ใช้ตั้งแต่ การศึกษาความเป็นไปได้โครงการก่อนที่จะตัดสินใจลงทุนตลอดจนกระทั่งใช้เพื่อควบคุม ดูแล กระแสเงินสด (Monitoring and Operation) และสถานะโครงการในแต่ละช่วงเวลาของการดำเนิน โครงการ เพื่อการปรับแผนงาน และแนวทางการบริหารให้สอดคล้องกัน งบกระแสเงินสด ประกอบด้วย ส่วนประกอบหลัก 4 ส่วน คือ

1. ส่วนของระยะเวลา (Time Fram)
2. กระแสเงินสดเข้า (Cash Inflow)
3. กระแสเงินสดออก (Cash Outflow)

<sup>7</sup>ทศพล บุญกิจสมบัติ, “การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อความเสี่ยง และผลตอบแทนภายในของโครงการ อาคารชุดพักอาศัย,” (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์, 2538), หน้า 27.

## 4. ส่วนคำนวณผล (Cumulative Part)

1. ส่วนของระยะเวลา Time Fram	ปีที่ 1 1 st YEAR	ปีที่ 2 2 nd YEAR	ปีที่ ..... ...th YEAR	ปีที่ เสร็จ END...YEAR
2. กระแสเงินสดเข้า Cash Inflow				
3. กระแสเงินสดออก Cash Outflow				
4. ส่วนคำนวณผล Cumulative Part				

ขั้นตอนการจัดทำ Cash Flow ที่ใช้เป็นเครื่องมือ สำหรับการบริหารกระแสเงินสดใน  
โครงการ

## 1. พิจารณาลักษณะโครงการที่จะทำ Cash Flow

1.1 ชนิดของสินค้า ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม คอมเพล็กซ์ อาคาร

สำนักงาน

1.2 สินค้าโครงการมีขนาดของหน่วยและราคาขายหลากหลายหรือไม่

1.3 ระยะเวลาการขาย และการแบ่งเฟส

## 2. พิจารณาความต้องการในการใช้งาน Cash Flow

2.1 ส่วนใดที่ต้องการปรับเปลี่ยนบ่อย ๆ เตรียมการไว้ล่วงหน้าสำหรับการแก้ไข

2.1.1 เงินลงทุนส่วนของเจ้าของ (Equity)

2.1.2 รายรับ เช่น ราคาขาย เงื่อนไขการชำระเงิน การประมาณการขาย

ระยะเวลาการผ่อนชำระ

2.1.3 รายจ่าย เช่น อัตราดอกเบี้ย ค่าก่อสร้าง ค่าธรรมเนียมการโอน

ส่วนลด ค่าพัฒนาพื้นที่และสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

2.1.4 ต้องการอัตโนมัติในการปรับเปลี่ยนเพียงใดมีเวลาในการเตรียมการ

มากน้อยเพียงใด

## 3. วางโครงสร้างหลักของ Cash Flow ให้สอดคล้องกับความต้องการจากข้อ 1

และ 2

3.1 ส่วนสมมุติฐาน สำหรับส่วนที่ต้องการปรับเปลี่ยนบ่อยๆ เตรียมการไว้ล่วงหน้าให้เป็นจุดที่จะอ้างอิงถึง

3.2 ส่วนสรุป สำหรับผลทางการเงินของโครงการ

3.3 ส่วน Cash Flow แสดงงบกระแสเงินสดในช่วงเวลาต่างๆ โดยอ้างอิงค่าต่างๆ มาจากสมมุติฐาน ประกอบด้วย 2 ส่วนคือ Cash Flow หลัก และส่วนขยาย เช่น ตารางประมาณการ รายรับจากการขาย ตารางประมาณการก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งจะเขียนแยกออกมาต่างหาก ก็ต่อเมื่อมีรายละเอียดมากจนอาจทำให้ดูยากถ้าหากเขียนรวมกัน

4. เขียนรายละเอียดตามโครงการหลักที่วางไว้ ในส่วนที่ต้องการการปรับเปลี่ยนบ่อยๆ อาจเตรียมการไว้ล่วงหน้า โดยให้ปรับเป็นเปอร์เซ็นต์หรือเติมค่าที่ต้องการจัดรูปแบบที่ง่ายต่อการดู สบายงามเป็นระเบียบ ตรวจสอบง่าย ฯลฯ

5. ตรวจสอบความถูกต้องในทุกขั้นตอน

5.1 เช็ครายละเอียดในทุกขั้นตอน

5.2 วางจุดที่ทำการ Cross Check ในส่วนต่างๆ ที่เห็นว่าจำเป็น

5.3 ในตารางการขาย และตารางก่อสร้าง ทดลองใส่ปริมาณการขาย หรือสร้างที่ง่ายต่อการตรวจสอบ เช่น 1 10 100 เป็นต้น

6. พัฒนาให้ดีขึ้น ๆ ไป

## 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการติดตามประเมินผล

2.6.1 ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2551) ได้ศึกษาโครงการติดตาม ประเมินผลนโยบายและแผนงานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของ **รัฐบาล**<sup>8</sup> โดยมีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อประเมินแผนงานและการดำเนินการตามแนวนโยบายของรัฐบาล ในการดำเนินงานในสาขาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 2) เพื่อวิเคราะห์ ปัจจัยต่างๆ โดยละเอียดครอบคลุมประเด็นต่างๆ ที่นำไปสู่ความสำเร็จและปัญหาอุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอนเพื่อนำไปสู่การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงเป้าหมายและแผนงานให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ยิ่งขึ้น 3) เพื่อศึกษาทำความเข้าใจทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเพื่อการวางแผนงานรองรับที่ต่อเนื่องและสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายในอนาคต และความต้องการภายหลังการอยู่อาศัยใน โครงการ 4) เพื่อศึกษาบทเรียนที่ได้รับ (Lesson learned) จากการที่

<sup>8</sup> ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, โครงการติดตามประเมินผลนโยบายและแผนงานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของรัฐบาล, (2551).

รัฐบาลได้ใช้นโยบายกระตุ้นอุปสงค์หรือกำลังซื้อของประชาชนรวมถึงพิจารณาถึงผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและผู้อยู่อาศัยและ 5) เสนอแนะนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งผลสรุปของงานวิจัย สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเด็นที่นำไปสู่ความสำเร็จ ของโครงการบ้านเอื้ออาทร คือ ความชัดเจนในนโยบาย และการสนับสนุน งบประมาณจากรัฐบาล ที่ต่อเนื่องและเพียงพอ การมีส่วนร่วมของท้องถิ่น ความโปร่งใส ในทุกขั้นตอน การสนับสนุนฝ่ายผู้ประกอบการ เรื่องงบประมาณในการดำเนินโครงการ การประชาสัมพันธ์โครงการที่ต่อเนื่อง คุณภาพของบ้านและการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับปัญหาอุปสรรคของโครงการบ้านเอื้ออาทร คือ จำนวนเป้าหมายบ้านเอื้ออาทร ที่มีมากเกินไป อุปสงค์ในพื้นที่ กระบวนการเริ่มโครงการ การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ คุณภาพของบ้าน รูปแบบบ้าน สินเชื่ออยู่อาศัย และรูปแบบการเช่าซื้อ ประเด็นที่นำไปสู่ความสำเร็จ ของโครงการบ้านมั่นคง ได้แก่ เป็นโครงการที่สนับสนุนกลุ่มผู้บริโภคโดยตรง ทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ไม่มีปัญหาทางการเงิน เพราะรัฐบาลให้เงินกองทุนในการบริหารที่เพียงพอตั้งแต่แรก ทำให้สนับสนุนกลุ่มเป้าหมายได้เต็มกำลัง และโครงการบ้านมั่นคงมีเครื่องมือช่วยลดความเสี่ยง 3 ส่วน คือ การกู้เงินเป็นกลุ่มในรูปแบบของสหกรณ์ มีการออมเงินล่วงหน้าก่อนกู้เงินกับพอช . กระบวนการมีส่วนร่วมทุกภาคส่วน สำหรับสาเหตุของปัญหา ของโครงการบ้านมั่นคง เกิดจากชาวบ้านไม่มีองค์ความรู้ในการดำเนินงาน ขาดเทคโนโลยีในการก่อสร้าง ขาดการวางแผนในด้านพื้นที่ ความไม่มีเสถียรภาพในเรื่องกรรมสิทธิ์ของที่ดิน การเมืองและความแตกแยกในชุมชน

ผล การประเมินทัศนคติและความพึงพอใจ ในประเด็น ทำเลที่ตั้งโครงการ องค์ประกอบของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ การดูแลจัดการ ลักษณะสังคมภายใน ความมั่นคงในการอยู่อาศัย และมลพิษ ภัยธรรมชาติของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้าน เอื้ออาทรพบว่าเกือบทั้งหมดมีระดับความพึงพอใจที่ดีขึ้นกว่าการอยู่อาศัยในชุมชนเดิม ส่วนด้านการดูแลจัดการ มีคะแนนเท่าเดิม มีเพียงด้านทำเลที่ตั้งโครงการ ที่มีระดับความพึงพอใจน้อยลง สำหรับทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการ บ้านมั่นคงพบว่า ทั้งหมดมีระดับความพึงพอใจที่ดีขึ้นกว่า ารอยู่อาศัยในชุมชนเดิมในทุกประเด็น หากจะดำเนินการต่อไปทั้ง 2 โครงการควรมีการทบทวนประเด็นในระดับนโยบาย คือวัตถุประสงค์ของนโยบายเพื่ออะไร หากเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยอย่างแท้จริงแล้ว ควรมีกระบวนการคิด ข้อมูลในการวิเคราะห์โครงการ กลุ่มคน เป้าหมายที่ละเอียดรอบคอบกว่าที่เป็นอยู่ จะอาศัยข้อมูล ระบบการลงทะเบียนคนจน ที่ไม่มีดัชนีคัดกรองที่ดีทำให้เกิดอุปสงค์ "เทียม" มากเกิน เพราะเป็นความอยากได้ ไม่ได้คำนึงถึงสภาพทางเศรษฐกิจ -



กำลังซื้อ ไม่ใช่เป็นอุปสงค์สัมฤทธิ์ ผล ซึ่งประกอบด้วย ความต้องการ ความสามารถในการจ่าย และความเต็มใจที่จะจ่าย

**2.6.2 การเคหะแห่งชาติร่วมกับสถาบันการศึกษา 12 สถาบันในทั้งส่วนกลาง และส่วนภูมิภาค (2549)<sup>9</sup>** ได้ดำเนินการจัดทำโครงการประเมินทิศทางและแนวทางแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนที่แท้จริง ผลการศึกษาพบว่า มีปัญหาโดยรวมดังนี้

- 1) โครงการล่าช้าเนื่องจากผู้ประกอบการไม่มีศักยภาพ ทั้งด้านการเงิน และการบริหารจัดการ
- 2) ความต้องการของประชาชนไม่สอดคล้องกับจำนวนบ้านในบางพื้นที่
- 3) ทำเลที่ตั้งโครงการไม่เหมาะสม มีปัญหาด้านการคมนาคมที่ไม่เพียงพอ
- 4) รูปแบบโครงการที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน
- 5) การขายอาคารในราคาเดียวทั่วประเทศ
- 6) การก่อสร้างโครงการที่กระจุกตัวมากในบางพื้นที่

**2.6.3 ศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2552)<sup>10</sup>** การศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาคารซื้อคืน/ยึดคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร วัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อประเมินสถานการณ์ ระดับความรุนแรง ความเสี่ยง และผลกระทบ ตลอดจนการจัดทำข้อเสนอแนะเพื่อการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาคารซื้อคืน/ยึดคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร ผลการศึกษา ได้ข้อเสนอแนะเป็น 3 กลุ่มหลัก คือ

1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย คือ การเสนอให้รัฐบาลทำการชดเชยค่าดอกเบี้ยเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถผ่อนชำระโดยมีดอกเบี้ยต่ำคงที่ในช่วงระยะ 3-5 ปี หรือ อาจให้เงินอุดหนุนเป็นพิเศษเพื่อช่วยเหลือในการทำโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อให้เช่าเพื่อต่อเนื่องไปสู่การเช่าซื้อในอนาคต หรือ กำหนดมาตรการทางภาษีสำหรับลูกค้าองค์กรที่ซื้อแบบยกอาคาร /ยกโครงการ

2. ข้อเสนอแนะในการป้องกันและแก้ไขปัญหาคารซื้อคืน /ยึดคืน ครอบคลุมกิจกรรมทั้งในส่วนของการติดตามการชำระค้างงวด กิจกรรมในส่วนของผู้อยู่อาศัย กิจกรรมที่

<sup>9</sup> การเคหะแห่งชาติ, โครงการประเมินทิศทางและแนวทางแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร, (2549).

<sup>10</sup> ศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, แนวทางการแก้ไขปัญหาคารซื้อคืน/ยึดคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร, (2552).

เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสหกรณ์ชุมชน และบริษัทรับจ้างบริหาร โดยการสร้างความรู้และสำนึกในการผ่อนชำระที่สม่ำเสมอตรงงวด การประชาสัมพันธ์และอบรมให้ความรู้ อย่างต่อเนื่อง การกวดขันการติดตามหนี้ของผู้บริหารชุมชนและสหกรณ์ การจัดตั้ง Call Center และคลินิกบ้านเอื้ออาทรเพื่อเป็นศูนย์กลางประสานข้อมูลและเยียวยาความรู้สึกของลูกค้า การสร้างความเข้มแข็งให้สหกรณ์เพื่อเป็นทางออกของการกู้เงินฉุกเฉิน รวมถึงการทำงานที่ใกล้ชิดกันมากขึ้นระหว่างการเคหะกับสถาบันการเงิน

### 3. ข้อเสนอแนะในการเสริมสร้างสภาพคล่องทางการเงินของ กคช .

ประกอบด้วยการทำกับ ดูแล และเร่งรัด การก่อสร้างให้เป็นไปตามแผน การเร่งใช้กลยุทธ์ทางการตลาดและทางการเงินหลากหลายรูปแบบเพื่อจูงใจให้เกิดการตัดสินใจซื้อ การผลักดันหน่วยซื้อคืน/ ยึดคืน ให้ออกไปให้เร็วขึ้นโดยการให้เช่าและเช่าซื้อ

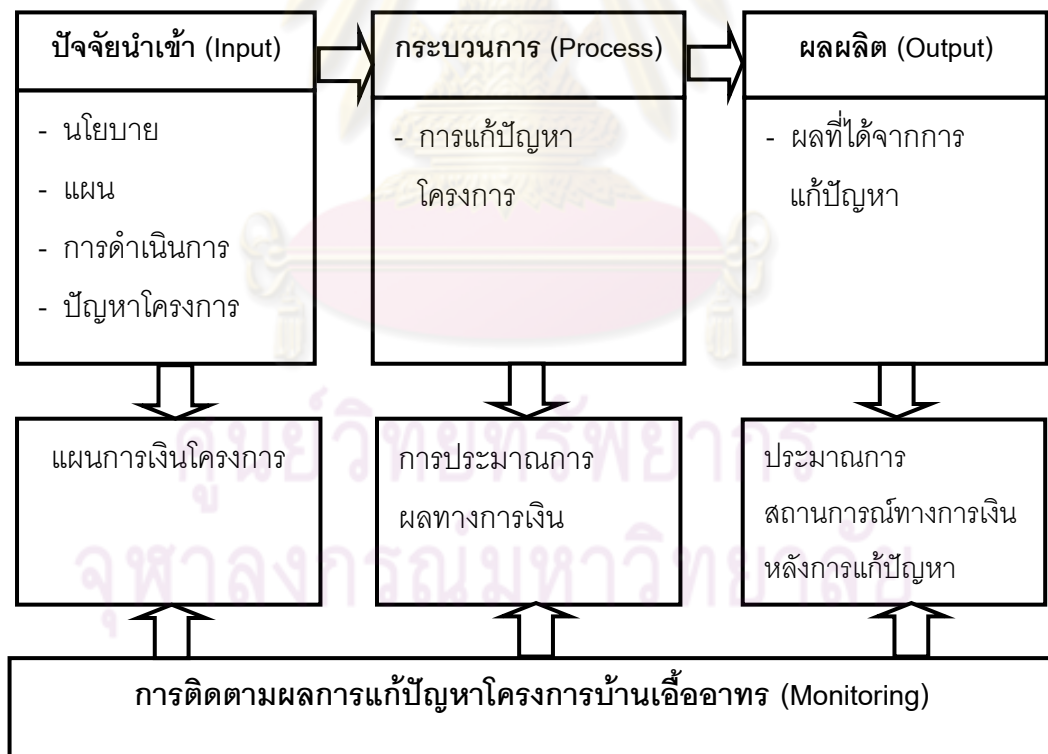


ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยจะทำการศึกษาระบบการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของโครงการบ้านเอื้ออาทรเชิงบูรณาการที่เกิดจากนโยบายประชานิยมในการแก้ไขปัญหาความยากจนให้หมดสิ้นไปภายในระยะเวลา 5 ปี ในสมัยรัฐบาล พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ซึ่งโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นได้ประยุกต์เอาการตลาดและกา รผลิตแบบทำมากราคาถูก (Mass Product) มาใช้ จนทำให้สภาพการนํานโยบายการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรีบเร่งจนเกิดปัญหาตามมามากมาย ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาเฉพาะกระบวนการและการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาดังต่อไปนี้

#### 3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย



## 3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

### 3.2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

จากการการดำเนินตามนโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้ทราบถึงความเป็นมาของนโยบาย การดำเนินงานตามนโยบาย /แผนงาน/โครงการ ผลการดำเนินงาน ปัญหา/อุปสรรค และแนวทางการแก้ปัญหา โดยการสืบค้นข้อมูล จากแหล่งต่างๆ ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการดังนี้

3.2.1.1 ศึกษาแนวคิดและทฤษฎี งานวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสาร บทความที่เกี่ยวข้องกับปัญหาและการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร การติดตามและประเมินผลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ศึกษางานวิจัยของสถาบันต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาติดตามและประเมินผลของโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีแหล่งข้อมูล ได้แก่ ห้องสมุดการเคหะแห่งชาติ และห้องสมุดของสถานศึกษาต่างๆ เช่น ห้องสมุดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห้องสมุดสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

3.2.1.2 ศึกษาเอกสารการเคหะแห่งชาติ โดยศึกษา ข้อมูลความเป็นมา ของนโยบาย โครงการบ้านเอื้ออาทร แนวทางการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทร ข้อมูลเกี่ยวกับสถานะและความ คืบหน้าของโครงการบ้านเอื้ออาทร ปัญหา อุปสรรคการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร และการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ข้อมูลเกี่ยวกับมาตรการเพื่อแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และ รวบรวมข้อมูลของการเคหะแห่งชาติที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร เช่น แผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ แผนพลิกฟื้นองค์กร รายงานการประชุม ของคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ รายงานการประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ ยง รายงานการประชุมผู้บริหารระดับสูงของการเคหะแห่งชาติ โดยมีแหล่งข้อมูลห้องสมุดการเคหะแห่งชาติ และข้อมูลระบบออนไลน์ในเวปไซด์ของการเคหะแห่งชาติ

### 3.2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

การรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งได้จากการสัมภาษณ์ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการสัมภาษณ์ ในช่วงเดือน มกราคม – กุมภาพันธ์ 2554 มี การดำเนินการดังนี้

3.2.2.1 เมื่อได้กำหนดกลุ่มประชากร ที่ผู้วิจัยต้องการสัมภาษณ์แล้ว ผู้วิจัยได้ทำจดหมายไปถึงประชากรที่จะทำการสัมภาษณ์ และทำการขอพบผู้ให้สัมภาษณ์เพื่อจะทำการนัด

หมาย วัน เวลา สถานที่ โดยได้แนบเอกสารที่ระบุวัตถุประสงค์ แนวคำถามที่จะสัมภาษณ์ และสรุปข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้า เพื่อให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้มีข้อมูลและเข้าใจงานวิจัยมากที่สุด

### 3.2.2.2 ขั้นตอนในการสัมภาษณ์

ก. ผู้วิจัยได้แนะนำตัว และแจ้งวัตถุประสงค์ของการวิจัยและความสำคัญของปัญหาในการวิจัย

ข. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาและการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ได้จากการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ

ค. สอบถามเพิ่มเติมในรายละเอียดจากข้อมูลทุติยภูมิ ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับปัญหา การแก้ปัญหา และผลจากการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ตลอดจนข้อเสนอแนะสำหรับการดำเนินการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรในอนาคต

ง. ระหว่างสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการจดบันทึก พร้อมกับการบันทึกเสียงตลอดเวลาที่ดำเนินการสัมภาษณ์ เพื่อนำไปตรวจสอบความถูกต้องจากการจดบันทึกอีกครั้ง

จ. ทำการสรุปข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ในแต่ละครั้ง และรวบรวมเพื่อทำการวิเคราะห์ต่อไป โดยทำการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรดังต่อไปนี้

(1) ผู้บริหารระดับสูง ซึ่งเป็นผู้รับนโยบายและ กำหนดแนวทางการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่มีหน้าที่รับผิดชอบและกำกับดูแล ด้านการก่อสร้าง ด้านการตลาดและขาย และด้านการเงิน ได้แก่ รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ผู้ช่วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

(2) ผู้บริหาร ระดับกลาง ที่มีหน้าที่รับผิดชอบ ด้านการก่อสร้าง ด้านการตลาดและขาย และด้านการเงิน ได้แก่ พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน ระดับ 9 พนักงานวิเคราะห์การเงิน ระดับ 9 และผู้อำนวยการกอง

(3) พนักงานการเคหะแห่งชาติ ที่ปฏิบัติงานด้านการก่อสร้าง ด้านการตลาดและขาย และด้านการเงิน ได้แก่ เศรษฐกร ระดับ 8 พนักงานบริหารงานทั่วไป ระดับ 8 พนักงานการเงินระดับ 7 พนักงานการเงินระดับ 6 วิศวกรระดับ 6 เพื่อทราบผลการดำเนินการตามมาตรการแก้ปัญหา บ้านเอื้ออาทรที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและรอบด้านมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

3.2.2.3 ปัญหาที่พบระหว่างการสัมภาษณ์ คือ การนัดหมายเพื่อการสัมภาษณ์ โดยเฉพาะประชากรที่เป็นผู้บริหารระดับ บสูงของการเคหะแห่งชาติ มีภารกิจมากทำให้ไม่สามารถ

จัดเวลาให้เข้าสัมภาษณ์ในช่วงที่ทำการศึกษได้ ในการนัดหมายสัมภาษณ์จึงต้องประสานงานกับเจ้าหน้าที่เลขานุการเพื่อหาช่วงเวลาที่จะทำการนัดหมายครั้งต่อไป ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์คือ ได้ทราบถึงกระบวนการดำเนินงานบ้านเอื้ออาทร ปัญหา/อุปสรรค การแก้ปัญหาและผลจากการดำเนินการแก้ปัญหาเป็นอย่างไร

### 3.3 การคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา

ผู้วิจัยทำการศึกษาโดยคัดเลือกตัวอย่างโครงการบ้านเอื้ออาทรด้วยวิธีการเจาะจงโดยเลือกโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ปรับลดหน่วยก่อสร้าง
- 2) ปรับเพิ่มราคาขาย
- 3) ได้รับชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้

การคัดเลือก ตัวอย่าง โครงการ บ้านเอื้ออาทร เพื่อใช้เป็นกรณีศึกษา มีขั้นตอนต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 เลือกโครงการที่ได้ ปรับราคาขาย ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้พิจารณาโครงการในกลุ่มขายได้ (สีเขียว) ซึ่งมียอดขายตั้งแต่ ร้อยละ 80 ขึ้นไป ในกรุงเทพและปริมณฑล จำนวน 53 โครงการ ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.1 แสดงบ้านเคืออาหารที่ปรับราคาขาย

ลำดับ	โครงการบ้านเคืออาหาร	หน่วย	ประเภทอาคาร	ยอดขายสะสม	
				รวม	
				จำนวน	ร้อยละ
	โครงการบ้านเคืออาหาร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ)				
	ขายได้				
	กทม.				
1	บ้านเคืออาหาร แก้วประดับ	240	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	234	97.5
2	บ้านเคืออาหาร บางเขน (คลองถนน)	3,909	อาคารชุด 5 ชั้น	3,791	97.0
3	บ้านเคืออาหาร นิ่งกุ่ม ระยะที่ 1 T	1,448	อาคารชุด 5 ชั้น	1,431	98.8
4	บ้านเคืออาหาร นิ่งกุ่ม ระยะที่ 2 T	4,424	อาคารชุด 5 ชั้น	4,369	98.8
5	บ้านเคืออาหาร ปัญญารามอินทรา	1,753	อาคารชุด 5 ชั้น	1,678	95.7
6	บ้านเคืออาหาร พหลโยธิน 52	260	บ้านแถว 2 ชั้น	259	99.6
7	บ้านเคืออาหาร เพชรเกษม 81	1,708	อาคารชุด 5 ชั้น	1,636	95.8
8	บ้านเคืออาหาร มิตรไมตรี (หนองจอก) T	288	อาคารชุด 4 ชั้น	266	92.4
9	บ้านเคืออาหาร มีนบุรี	2,980	อาคารชุด 5 ชั้น	2,816	94.5
10	บ้านเคืออาหาร ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 1	1,148	อาคารชุด 4 ชั้น	1,122	97.7
11	บ้านเคืออาหาร ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 2	3,824	อาคารชุด 4 ชั้น	3,705	96.9
12	บ้านเคืออาหาร ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 3	1,052	อาคารชุด 4 ชั้น	1,016	96.6
13	บ้านเคืออาหาร รามอินทรา (คูบอน)	3,731	อาคารชุด 5 ชั้น	3,644	97.7
14	บ้านเคืออาหาร รามอินทรา 117 (T)	896	อาคารชุด 5 ชั้น	867	96.8
15	บ้านเคืออาหาร ลาดกระบัง	1,360	อาคารชุด 5 ชั้น	1,328	97.6
16	บ้านเคืออาหาร สรงประภา 1 (T)	748	อาคารชุด 5 ชั้น	723	96.7
17	บ้านเคืออาหาร สวนพูลพัฒนา	560	อาคารชุด 5 ชั้น	512	91.4
18	บ้านเคืออาหาร สันติสุข	490	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	487	99.4
19	บ้านเคืออาหาร สายไหม(T)	2,324	อาคารชุด 5 ชั้น	2,185	94.0
20	บ้านเคืออาหาร หทัยราษฎร์ (T)	1,391	อาคารชุด 5 ชั้น	1,347	96.8
21	บ้านเคืออาหาร หัวหมาก	692	อาคารชุด 5 ชั้น	681	98.4
	รวม กทม. 21 โครงการ				

ที่มา : ฝ่ายการตลาดและขาย

ลำดับ	โครงการบ้านเคืออาทร	หน่วย	ประเภทอาคาร	ยอดขายสะสม	
				จำนวน	ร้อยละ
	โครงการบ้านเคืออาทร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ)				
	ขายได้				
	ปริมาณทล				
1	บ้านเคืออาทร นครปฐม (กระทุ่มล้ม) T	192	อาคารชุด 4 ชั้น	120	62.5
1	บ้านเคืออาทร นครปฐม (ทุ่งกระพังโหม) T	343	บ้านแถว 2 ชั้น	339	98.8
3	บ้านเคืออาทร นครปฐม 2 (ถนนทหารบก)	612	อาคารชุด 5 ชั้น	374	61.1
2	บ้านเคืออาทร พุทธมณฑล 4 (นครปฐม)	524	อาคารชุด 5 ชั้น	508	96.9
4	บ้านเคืออาทร พุทธมณฑลสาย 4 (วัดนครขึ้นชุม)	1,843	อาคารชุด 5 ชั้น	1,794	97.3
5	บ้านเคืออาทร พุทธมณฑลสาย 5 หลังองค์พระ(T)	790	อาคารชุด 3 ชั้น	734	92.9
6	บ้านเคืออาทร ศาลายา (นครปฐม) T	1,048	อาคารชุด 5 ชั้น	921	87.9
7	บ้านเคืออาทร ศาลายา 3 เฟส 2(B)	808	อาคารชุด 5 ชั้น	678	83.9
8	บ้านเคืออาทร ศาลายา ระยะเวลาที่ 2 (นครปฐม)	436	อาคารชุด 5 ชั้น	381	87.4
9	บ้านเคืออาทร นนทบุรี (กันตนา) เฟส 1	1,303	อาคารชุด 5 ชั้น	993	76.2
9	บ้านเคืออาทร นนทบุรี วัดคู 2(T)	4,664	อาคารชุด 5 ชั้น	4,524	97.0
10	บ้านเคืออาทร นนทบุรี(บางใหญ่ซิดี)	3,281	อาคารชุด 5 ชั้น	3,181	97.0
11	บ้านเคืออาทร นนทบุรี(แฟลต) 1,360 หน่วย	1,360	อาคารชุด 5 ชั้น	1,344	98.8
12	บ้านเคืออาทร บางบัวทอง(T)	2,724	อาคารชุด 5 ชั้น	2,218	81.4
13	บ้านเคืออาทร บางใหญ่ (วัดพระเงิน)(T)	2,336	อาคารชุด 5 ชั้น	2,034	87.1
14	บ้านเคืออาทร ประชาานิเวศน์	1,530	อาคารชุด 5 ชั้น	1,509	98.6
15	บ้านเคืออาทร รัตนนิเบศร์ (T) 1,756 หน่วย	1,756	อาคารชุด 5 ชั้น	1,725	98.2
16	บ้านเคืออาทร ราชพฤกษ์(T)	1,140	อาคารชุด 5 ชั้น	1,091	95.7
17	บ้านเคืออาทร ดิวนนท์ (บางกระดี่) (T)	1,620	อาคารชุด 5 ชั้น	1,578	97.4
18	บ้านเคืออาทร ปทุมธานี(เสมาฟ้าคราม)(T)	2,741	อาคารชุด 5 ชั้น	2,507	91.5
19	บ้านเคืออาทร พหลโยธิน (คุณพระ) (T)	1,620	อาคารชุด 5 ชั้น	1,586	97.9

ที่มา : ฝ่ายการตลาดและขาย



ลำดับ	โครงการบ้านเอื้ออาทร	หน่วย	ประเภทอาคาร	ยอดขายสะสม	
				จำนวน	ร้อยละ
	ปริมาณพล				
	โครงการบ้านเอื้ออาทร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ)				
	ปริมาณพล				
20	บ้านเอื้ออาทร รังสิต คลอง 1(T)	2,500	อาคารชุด 5 ชั้น	2,394	95.8
22	บ้านเอื้ออาทร รังสิต(คลอง 10/1)	439	บ้านแถว 2 ชั้น	423	96.4
23	บ้านเอื้ออาทร รังสิต(คลอง 3)	477	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	467	97.9
24	บ้านเอื้ออาทร รังสิต(คลอง 5)	499	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	485	97.2
25	บ้านเอื้ออาทร ลาดหลุมแก้ว(T)	974	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	957	98.3
26	บ้านเอื้ออาทร ลำลูกกา คลอง 4 (T)	436	อาคารชุด 5 ชั้น	426	97.7
27	บ้านเอื้ออาทร เทพารักษ์(T)	960	อาคารชุด 5 ชั้น	938	97.7
28	บ้านเอื้ออาทร บางโหลง ระยะ 1 (836 หน่วย)	4,140	อาคารชุด 5 ชั้น		
29	บ้านเอื้ออาทร บางโหลง ระยะ 2 (1,084 หน่วย)		อาคารชุด 5 ชั้น	3,623	87.5
30	บ้านเอื้ออาทร บางโหลง ระยะ 3 ( 2,220 หน่วย)		อาคารชุด 5 ชั้น		
32	บ้านเอื้ออาทร เมืองใหม่บางพลี (T)	5,640	อาคารชุด 4 ชั้น	4,454	79.0
31	บ้านเอื้ออาทร วัดศรีวารีน้อย เฟส 1 (T)	2,784	อาคารชุด 5 ชั้น	2,203	80.0
32	บ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ(ประชาอุทิศ)(T)	536	อาคารชุด 5 ชั้น	513	95.7
	<b>รวม ปริมาณพล 32 โครงการ</b>				

ที่มา : ฝ่ายการตลาดและขาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขั้นตอนที่ 2 จากโครงการที่ปรับราคาขายจำนวน 53 โครงการ ผู้วิจัยได้เลือกโครงการที่ลดหน่วยก่อสร้าง และเป็นโครงการที่ได้รับชดเชยดอกเบี้ย เงินกู้ พบว่า มีจำนวน 4 โครงการที่ผ่านการดำเนินงานดังกล่าว ได้แก่

ตารางที่ 3.2 แสดงโครงการบ้านเคื้ออาหารที่ผ่านการดำเนินการปรับลดหน่วย ปรับราคาขายและได้รับการชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้

โครงการ	จำนวนหน่วย		(ร้อยละ )	ได้รับชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้
	ก่อน	ปรับลดลงเหลือ		
1. บ้านเคื้ออาหาร นครปฐม (ทุ่งกระพังโหม)	764	343	55.0	1.7 ล้านบาท
2. บ้านเคื้ออาหาร มิตรไมตรี (หนองจอก) T	1,528	288	81.0	8 ล้านบาท
3. บ้านเคื้ออาหาร รังสิต (คลอง 10/1)	1,100	439	60.0	207.8 ล้านบาท
4. บ้านเคื้ออาหาร สมุทรปราการ (ประชาอุทิศ)T	986	536	46.0	9.4 ล้านบาท

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ขั้นตอนที่ 3 จากโครงการบ้านเคื้ออาหารที่ได้ลดหน่วยก่อสร้าง ปรับราคาขายและได้รับชดเชยดอกเบี้ย เงินกู้ ผู้วิจัยเลือกโครงการ บ้านเคื้ออาหาร มิตรไมตรี (หนองจอก) เนื่องจากมีจำนวนหน่วยปรับลดมากที่สุดร้อยละ 81 ของหน่วยที่ได้รับอนุมัติก่อสร้าง

### 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เมื่อได้ศึกษาวิจัยและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารแล้ว ผู้วิจัยจะนำผลที่ได้ไปทำการสัมภาษณ์กับกลุ่มประชากรกร โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ ดังนี้

- การสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth Interview)
- การสัมภาษณ์แบบสนทนากลุ่ม (Focus Group Interview)

3.4.1 การสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth interview) เป็นการประจันหน้าระหว่างผู้ให้สัมภาษณ์ (Interviewee) กับผู้ทำการสัมภาษณ์ (Interviewer) แบบตัวต่อตัวซึ่งผู้วิจัยต้องการข้อมูลละเอียดลึกซึ้งจากกลุ่มประชากรที่ยังไม่มีผู้รวบรวมมาก่อน การสัมภาษณ์จะมีลักษณะเหมือนคุยโต้ตอบซักถาม ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จะถูกตั้งหรือไม่ขึ้นอยู่กับผู้จัดบันทึกการสัมภาษณ์ คำถามและวิธีการถามของผู้ทำการสัมภาษณ์ ตลอดจนคำตอบและวิธีการตอบของผู้ให้สัมภาษณ์ โดยการสัมภาษณ์เชิงลึกในครั้งนี้ เป็นการสัมภาษณ์ผู้บริหารและพนักงานการเคหะแห่งชาติ จำนวนรวมทั้งสิ้น 12 คน เป้าหมายของการสัมภาษณ์ จะะลึก คือ การทำความเข้าใจกับภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทรทั้งระบบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเด็นบทบาทของหน่วยงานที่รับผิดชอบ ด้านการก่อสร้าง ด้านการตลาดและขาย และด้านการเงิน และกระบวนการแก้ปัญหา เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ผลของการแก้ปัญหา ข้อเสนอแนะเพื่อการปรับปรุงกระบวนการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรในที่สุด

3.4.2 การสนทนากลุ่ม (Focus group discussion) เป็นกระบวนการกลุ่ม (group process) ที่อาศัยหลักของปฏิสัมพันธ์ภายในกลุ่ม (group interaction) โดยใช้เวลาเคลื่อนไหวภายในกลุ่ม (group dynamic) เป็นตัวกระตุ้นให้สมาชิกแสดงท่าที ประสพการณ์ ความคิดเห็น และทัศนคติของสมาชิก ซึ่งอาจจะเป็นสิ่งเร้าไปกระตุ้นให้สมาชิกคนอื่นภายในกลุ่มต้องการแสดงท่าที ประสพการณ์ ความคิดเห็นและทัศนคติของตนออกมาบ้าง

จากข้อมูลที่ได้ในการสัมภาษณ์เป็นรายบุคคลครั้งแรก ก่อนการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วน ผู้วิจัยได้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลโดยการจัดให้มีการสัมภาษณ์กลุ่ม (Focus Group Interview) อีกครั้ง แต่เนื่องจากการนัดหมายเพื่อทำการสนทนากลุ่มนั้นได้เวลานัดหมายที่ไม่ตรงกัน โดยเฉพาะกลุ่มประชากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงส่วนใหญ่จะติดภารกิจจึงทำให้ไม่สามารถสนทนากลุ่มได้ แต่สามารถทำการสนทนากลุ่มได้กับกลุ่มประชากรที่อยู่ในระดับปฏิบัติการที่เกี่ยวข้องทั้ง 3 ด้านที่ทำการวิจัยศึกษา

การสนทนากลุ่มได้จัดขึ้นในวันที่ 28 มกราคม 2554 เวลา 14.00-16.30 น. โดยในการสนทนากลุ่มนั้น ผู้วิจัยได้นำเสนอข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่ผ่านการวิเคราะห์สรุปแล้วแสดงต่อผู้เข้าร่วมการสนทนากลุ่มเพื่อทบทวนข้อมูลร่วมกัน โดยหลังจากที่ผู้วิจัยได้นำเสนอข้อมูลจบ ผู้เข้าร่วมสนทนากลุ่มได้มีการตรวจสอบข้อมูลและอภิปรายแสดงความคิดเห็นต่อข้อมูลที่ผู้วิจัยได้นำเสนอ ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการบันทึกเสียงและจดบันทึกประเด็นต่าง ๆ และนำมาทบทวนข้อมูลที่ได้นำมาเพื่อจัดทำใหม่อีกครั้ง

### 3.4.3 การวิเคราะห์

เนื่องจากข้อมูลที่ได้จากการวิจัย จะมีลักษณะเป็นการบรรยายประกอบการสัมภาษณ์ซึ่งเป็นการเล่าเรื่องราวต่างๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งไม่สามารถกำหนดค่าเป็นตัวเลขได้จึงไม่ใช่วิธีการทางสถิติมาช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนั้น การวิเคราะห์ข้อมูลจึงเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณลักษณะ (Qualitative Data Analysis) ซึ่งมีหลายวิธี ได้แก่ การวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) การเปรียบเทียบรูปแบบ (Pattern Matching) การสร้างกรอบอธิบาย (Explanation-building) การวิเคราะห์ตามระยะเวลา (Time-series Analysis) และการวิเคราะห์เชิงสาเหตุ (Logical Analysis)<sup>1</sup> และจากลักษณะของข้อมูลที่ได้จากการวิจัย ผู้วิจัยจึงใช้แนวทางการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) โดยมีขั้นตอน ดังนี้

1. ศึกษาความเป็นมา สถานภาพการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร
2. ศึกษารายละเอียดที่เกี่ยวกับการดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร และผลการดำเนินงานในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว
3. ศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่มีผลให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทำการวิเคราะห์เพื่อสรุปผลการศึกษา จากการรวบรวมข้อมูลเอกสารประกอบกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์และข้อเสนอนะต่อการดำเนินงานในปัจจุบันของการเคหะแห่งชาติ

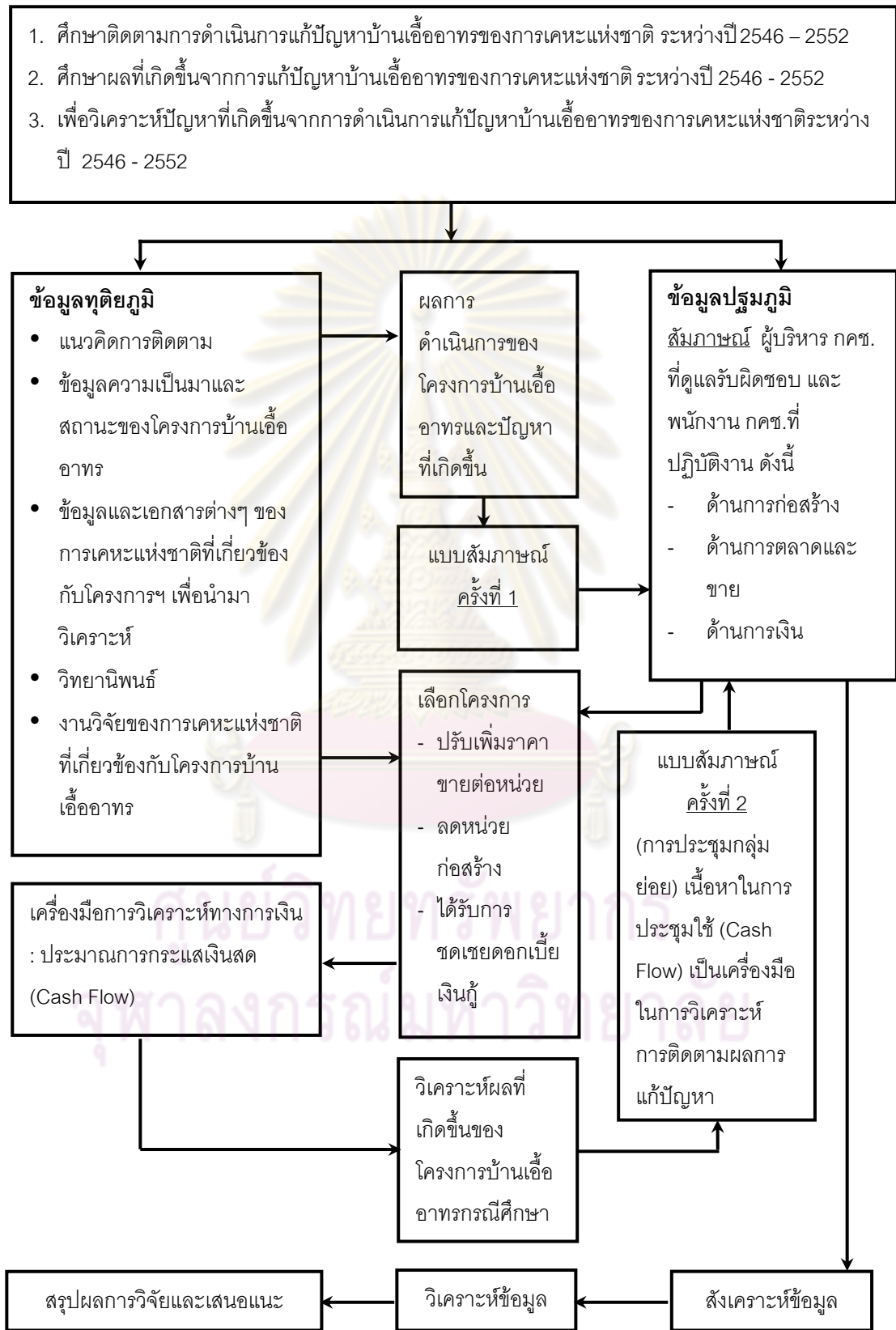
ตารางที่ 3.3 แสดงแนวความคิดการสรุปผลและวิเคราะห์ข้อมูล

วัตถุประสงค์ของการศึกษา	การเก็บรวบรวมข้อมูล	เครื่องมือ/แหล่งข้อมูล	การวิเคราะห์ข้อมูล
1. ศึกษาติดตามการดำเนินการแก้ไขปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ 2. ศึกษาผลที่เกิดขึ้นจากการแก้ไขปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ	- ข้อมูล เอกสารต่างๆ ของการเคหะแห่งชาติ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร เช่น สถานะโครงการ มาตรการเพื่อแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร	- สัมภาษณ์ผู้บริหารและพนักงาน กคช. 1. รอง ผว. ด้านการก่อสร้างจำนวน 1 คน 2. ผช.ผว.ด้านการเงินจำนวน 1 คน 3. ผช.ผว. ด้าน	1. สรุปภาพรวมของโครงการบ้านเอื้ออาทร 2. สรุปปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร

<sup>1</sup> สุวิมล ตีรการนันท์, ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์: แนวทางสู่การปฏิบัติ, พิมพ์ครั้งที่ 1. (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542).

วัตถุประสงค์ของการศึกษา	การเก็บรวบรวมข้อมูล	เครื่องมือ/แหล่งข้อมูล	การวิเคราะห์ข้อมูล
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แผนยุทธศาสตร์ของการเคหะแห่งชาติ</li> <li>- รายงานการประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ</li> <li>- งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเคื้ออาหาร</li> </ul>	<p>นโยบาย และแผนจำนวน 1 คน</p> <p>4. ผช. ผว.ด้านการก่อสร้างจำนวน 1 คน</p> <p>5. ผอ.ฝ่าย ด้านการก่อสร้างจำนวน 1 คน</p> <p>6. รองผอ.ฝ่ายนโยบายและแผนจำนวน 1 คน</p> <p>7. พ.วิเคราะห์ฯ 9 จำนวน 1 คน</p> <p>8. ผอก. ด้านการตลาดและขายจำนวน 1 คน</p> <p>9. พ.การเงินฯ 6 จำนวน 3 คน</p> <p>10. เศรษฐกร 8 จำนวน 1 คน</p>	
<p>3. วิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเคื้ออาหารของการเคหะแห่งชาติ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เลือกโครงการบ้านเคื้ออาหารใช้เป็นกรณีศึกษา ด้วยวิธีเจาะจง โดยเลือกโครงการ ดังต่อไปนี้</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) โครงการที่ลดหน่วยก่อสร้าง</li> <li>2) โครงการที่ปรับเพิ่มราคาขาย</li> <li>3) โครงการที่ได้รับ การชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัมภาษณ์ผู้บริหารและพนักงาน กคช.</li> <li>- วิเคราะห์ประมาณการกระแสเงินสด (Cash flow)</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สรุปผลจากการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเคื้ออาหาร</li> <li>2. สรุปข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหาบ้านเคื้ออาหาร</li> </ol>

แผนผังที่ 3.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย



### 3.5 วิธีดำเนินการวิจัย มีขั้นตอนวิธีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

#### ขั้นตอนที่ 1 ศึกษากระบวนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังต่อไปนี้

- ศึกษาความเป็นมาโครงการบ้านเอื้ออาทร
- ศึกษาแนวทางการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร
- ศึกษาสถานภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร
- ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการในโครงการบ้านเอื้ออาทร
- ศึกษาผลที่เกิดจากการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร

#### ขั้นตอนที่ 2 ศึกษาประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow) ของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)

- ศึกษาสถานภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ณ 31 ธันวาคม 2552
- ศึกษารายรับ และรายจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีศึกษาในแต่ละสมมติฐาน

#### ขั้นตอนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูล

- วิเคราะห์ผลการจาก การลดหน่วยก่อสร้าง การปรับเพิ่มราคาขายต่อหน่วย และการได้รับชดเชยดอกเบี้ย เงินกู้ของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)

#### ขั้นตอนที่ 4 การสรุปและข้อเสนอแนะ

- นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์มาทำการสรุปผลการวิจัย เพื่อแสดงประเด็นสำคัญต่างๆ ที่ได้จากผลการวิจัย เพื่อเสนอแนะ และใช้เป็นแนวทางในการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทร และใช้ในการวางแผนการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอนาคตต่อไป

### 3.6 ข้อจำกัดของการศึกษา

#### 3.6.1 ระยะเวลาจำกัด

การวิจัยการติดตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ มีข้อจำกัดในเรื่องของระยะเวลาดำเนินการ การวิจัยครั้งนี้จึงไม่ได้มุ่งหวังให้มีความถูกต้องสมบูรณ์อย่างเต็มที่ หากแต่มุ่งเสนอแนวความคิดที่เป็นทางเลือกที่เหมาะสม และเพื่อให้การเคหะแห่งชาติได้มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจเพื่อแก้ไขปัญหาบ้านเอื้ออาทรให้ดียิ่งขึ้น

#### 3.6.2 การเข้าถึงข้อมูล

การเข้าถึงข้อมูลค่อนข้างจำกัด ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะมีค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะข้อมูลที่เจาะลึกรายละเอียดเกี่ยวกับการเงิน และข้อมูลทฤษฎีที่ได้รับอาจ มีความไม่สอดคล้องกัน เนื่องจากมีระบบฐานข้อมูลที่หลากหลายและแตกต่างกันระหว่างหน่วยงานภายในองค์กร ทั้งนี้ ข้อมูลชุดเดียวกัน ณ วันเวลาเดียวกัน จากหน่วยงานที่ต่างกันอาจมีรายละเอียดไม่ตรงกัน ผู้วิจัยได้พิจารณาข้อมูลที่น่าสนใจมาศึกษา โดยตรวจสอบความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่ได้มา ระดับหนึ่ง และได้มีการเข้าพบกับพนักงานการเคหะแห่งชาติที่เกี่ยวข้อง เพื่อขอรับทราบในส่วนที่มีข้อสงสัย เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เชื่อถือได้และมีความถูกต้องเป็นจริงที่สุด

#### 3.6.3 การคัดเลือกโครงการ

ด้วยข้อจำกัดของการคัดเลือกโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งผู้วิจัยได้เลือกโครงการที่ลดหน่วยก่อสร้าง ปรับราคาขาย และได้รับชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ โดยมีจำนวนโครงการที่ผ่านการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพียง 4 โครงการ และเลือกโครงการกรณีศึกษาแบบเจาะจงทำการวิเคราะห์ 1 โครงการ โดยอาศัยตรรกะ (logic) หรือความสมเหตุสมผลตามแนวคิดและหลักการวิชาการ (rationale) และนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์ และการค้นคว้ามาวิเคราะห์ร่วม เพื่อให้ได้ข้อมูลและตัวเลขใกล้เคียงความจริงที่สุด

โครงการที่ได้รับเลือกมาศึกษาอาจขาดคุณสมบัติหรือลักษณะความเป็นตัวแทนที่ดีของประชากรให้พหุภาคีที่มีความแม่นยำต่ำ รวมทั้งข้อสรุปทั่วไปที่ได้จาก ศึกษาวิจัยมีลักษณะยากต่อการอ้างอิงไปสู่ประชากรในวงกว้าง (generalization) อย่างครอบคลุม ถูกต้อง และเชื่อถือได้<sup>2</sup>

<sup>2</sup> องอาจ นัยพัฒน์, วิธีวิทยาการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพทางพฤติกรรมศาสตร์และสังคมศาสตร์, (กรุงเทพฯ: สามลดา, 2549).



## บทที่ 4

### ปัญหาและการดำเนินงานแก้ปัญหาบ้านแออัด

#### 4.1 ความเป็นมาของโครงการบ้านแออัด

โครงการบ้านแออัด กิดขึ้นจากการที่รัฐบาลได้ตระหนัก ถึงความสำคัญและความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาและบรรเทาความเดือดร้อน รวมทั้งความต้องการช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองที่ประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานภายในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมเหมาะสม และยังคงประสบกับปัญหาการไม่มีความสามารถในการผ่อนชำระเพื่อให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นสาเหตุที่ทำให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่ต้องเช่าที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะต่ำกว่ามาตรฐานทั้งในด้านขนาดและคุณภาพการก่อสร้าง รวมทั้งด้านสภาพแวดล้อม อีกทั้งยังเป็นสาเหตุที่ก่อให้เกิดสภาพการอยู่อาศัยหรือการกระจุกตัวของที่อยู่อาศัยในลักษณะที่ไม่เหมาะสม อันส่งผลให้คุณภาพชีวิตของประชาชนจำนวนมากอยู่ในระดับที่ต่ำกว่ามาตรฐาน

ดังนั้น เพื่อบรรเทาปัญหาดังกล่าว ในปี พ.ศ. 2546 รัฐบาลจึงได้มอบนโยบายในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยให้กับกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ซึ่งได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านแออัด”

#### 4.1.1 วัตถุประสงค์ของโครงการบ้านแออัด

โครงการบ้านแออัดมีวัตถุประสงค์ของโครงการ ดังนี้

1. เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายโดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จำเป็นในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ โดยการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือเช่าอยู่อาศัยในระยะยาว
2. เพื่อเสริมสร้างกระบวนการประสานสายสัมพันธ์อันดีภายในครอบครัว ชุมชน และสังคม ให้มีความเข้มแข็งและมีคุณภาพ รวมทั้งสนับสนุนกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกฝ่ายในการพัฒนาชุมชนของตนเอง เพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนที่น่าอยู่ยั่งยืน
3. เพื่อสร้างชุมชนให้มีองค์ประกอบของชุมชนซึ่งสามารถส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยและครอบครัวได้มีรายได้เสริมนอกเหนือจากรายได้ประจำ

#### 4.1.2 ประชากรเป้าหมาย

การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย ที่อยู่อาศัยที่ภาคเอกชนสร้างขายส่วนใหญ่จะต้องผ่อนชำระตั้งแต่เดือนละ 2,000 บาทขึ้นไป ซึ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะมีความสามารถในการจ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ครัวเรือน ฉะนั้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยครัวเรือนต่ำกว่าเดือนละ 15,000 บาท จึงไม่มีโอกาสที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจากภาคเอกชนได้เลย การเคหะแห่งชาติจึงได้กำหนดกลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ กลุ่มผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง เช่น กลุ่มข้าราชการผู้มีรายได้น้อย กลุ่มผู้เช่าบ้านที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรืออาศัยอยู่ในชุมชนที่ไม่ได้มาตรฐาน กลุ่มผู้ลงทะเบียนคนจนที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีรายได้ต่อครัวเรือนตามเงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ซึ่งจะแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาเนื่องจากอัตราค่าครองชีพที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี ที่ผ่านมาระบบการเคหะแห่งชาติได้กำหนดเกณฑ์รายได้ของกลุ่มเป้าหมายไว้ว่า เป็นกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2546-2547 ปี 2548 การเคหะแห่งชาติได้ปรับรายได้ไม่เกิน 17,500 บาทต่อเดือน ณ ปี 2548 ไม่เกิน 22,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2549-2550 ไม่เกิน 30,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2551 และไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือน ตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นมา

#### 4.1.3 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดแนวความคิดในการออกแบบโครงการ โดยคำนึงถึงการออกแบบทางกายภาพที่เอื้อประโยชน์ในการสร้างเสริมความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัย ทั้งในระดับครอบครัว ชุมชน และสังคม รวมทั้งการส่งเสริมกิจกรรมที่เอื้อต่อการช่วยเหลือตนเองทางเศรษฐกิจได้ โดยมีแนวคิดหลัก ดังนี้

4.1.3.1 ส่งเสริมความสัมพันธ์ ความเอื้ออาทรช่วยเหลือซึ่งกันและกันภายในครอบครัว ชุมชน และสังคมร่วมกันพัฒนาชุมชนตนเองให้เข้มแข็ง และมีคุณภาพตามแนวทางของเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

4.1.3.2 สร้างชุมชนที่มีคุณภาพ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้เพื่อเอื้ออาทรต่อผู้มีรายได้น้อย อีกทั้งคนชรา คนพิการ ให้ได้อาศัยอยู่ร่วมกันกับครอบครัวได้อย่างมีความสุข

4.1.3.3 ส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เพื่อสร้างโอกาสและรายได้ให้แก่ครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้สามารถช่วยเหลือตนเองได้

#### 4.1.4 รูปแบบของชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงการบ้านเอื้ออาทรได้กำหนดรูปแบบการจัดทำที่อยู่อาศัยในชุมชนเป็นลักษณะ ดังนี้

4.1.4.1 ชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเมือง เป็นชุมชนที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในชุมชนใจกลางเมืองหรือศูนย์กลางย่อยของเมืองใกล้ย่านธุรกิจ แหล่งงาน แหล่งบริการต่าง ๆ เป็นชุมชนขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนโสดหรือครอบครัวใหม่ ครอบครัวเล็กประมาณ 2-4 คน มีความหนาแน่นประมาณ 40-50 ครอบครัว/ไร่ มีองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็น ทั้งระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ลานจอดรถ สวนหย่อม ส่วนของพาณิชยกรรม ร้านค้า ศูนย์ชุมชน สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน ระบบบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ

4.1.4.2 ชุมชนบ้านเอื้ออาทรชานเมือง เป็นชุมชนที่อยู่ห่างจากย่านศูนย์กลางเมืองและกระจายตัวอยู่ในย่านพักอาศัยชานเมือง โดยเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเมืองด้วยระบบเครือข่ายการคมนาคม ชุมชนชานเมืองเป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ โดยกำหนดความหนาแน่นอยู่ระหว่าง 10-20 ครอบครัว/ไร่ ในย่านชานเมืองและเนื่องจาก เป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ นอกจากจะประกอบด้วยสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นต้องมีองค์ประกอบหลักอื่น ๆ ที่เอื้อต่อการดำเนินกิจกรรมการพักอาศัยในย่านชานเมือง เช่น ศูนย์ราชการ สถานีอนามัย สถานีตำรวจ สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน ศาลาประชาคม ตลาดสด โรงเรียนอนุบาล ฯลฯ

#### 4.1.5 จำนวนหน่วยและแหล่งที่มาของเงินลงทุน

การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร มีเป้าหมายเริ่มดำเนินการโครงการในทุกภูมิภาคทั่วประเทศ มีระยะเวลาดำเนินการ ตั้งแต่ปี 2546 – 2550 รวมทั้งสิ้น 5 ปี จำนวนหน่วยรวม 601,727 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 4.1 จำนวนหน่วยและแหล่งที่มาของเงินลงทุน พ.ศ. 2546-2550

โครงการ	กรม.ให้ความเห็นชอบ	หน่วยดำเนินการ	งบลงทุน		
			เงินอุดหนุนจากงบประมาณแผ่นดิน	เงินกู้ *	รวม
ระยะที่ 1-2	14 ม.ค. 2546	11,727	1,000.000	3,620.229	4,620.229
ระยะที่ 3	22 ก.ค. 2546	100,519	6,957.446	29,175.380	36,132.826
ระยะที่ 4	4 ม.ค. 2548	150,000	13,200.000	57,300.000	70,500.000
ระยะที่ 5	15 พ.ย. 2548	339,481	29,558.480	132,397.590	161,956.070
รวมทั้งสิ้น		601,727	50,715.926	222,493.199	273,209.125

ที่มา : โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-3 (ปี 2546-2547) การเคหะแห่งชาติ

\* หมายถึง การเคหะแห่งชาติจัดหาเงินกู้จากการออกพันธบัตรและกู้จากธนาคารพาณิชย์โดยกระทรวงการคลังเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินกู้และค้ำประกันเงินกู้

#### 4.1.6 แนวทางการดำเนินงาน

สำหรับรูปแบบของที่พักอาศัยในโครงการนั้น มีตั้งแต่บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารชุดขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ และเงื่อนไขในการลงทุนเป็นสำคัญ ส่วนรายละเอียดในด้านการจัดการโครงการนั้น สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ลักษณะ คือ

1. การจัดทำโครงการในที่ดินเดิมของการเคหะแห่งชาติ
2. การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ
3. การขายอาคารที่สร้างแล้วเสร็จคงเหลือในตลาด
4. การดำเนินการในที่ดินของเอกชน
5. การรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) จากภาคเอกชน

รูปแบบของที่พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและการจัดการโครงการ ทั้ง 5 รูปแบบ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 4.1.6.1 การจัดทำโครงการในที่ดินเดิมของการเคหะแห่งชาติ

การจัดทำโครงการของโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยวิธีนี้ เป็นการจัดทำโครงการในที่ดินที่การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของ ซึ่งรวมถึงที่ดินที่มีอยู่เดิมก่อนเริ่มโครงการหรือที่ดินใหม่ที่มีการจัดซื้อเพิ่มเติมจากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) บริษัทบริหารสินทรัพย์ของ

สถาบันการเงิน (AMC) และสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ในการเริ่มดำเนินโครงการนั้น การเคหะแห่งชาติ จะต้องเปิดให้เอกชนยื่นเสนอราคาค่าก่อสร้างเพื่อดำเนินการก่อสร้าง ก่อนที่จะจำหน่ายให้กับลูกค้าของการเคหะแห่งชาติต่อไป การเคหะแห่งชาติจะเริ่มชำระเงินให้กับผู้ก่อสร้างงวดแรกในรูปแบบของเงินล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 15 ของค่าก่อสร้าง หลังจากนั้นจะเป็นการจ่ายชำระราคาค่าก่อสร้างตามงวดงานตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง โดยในช่วงแรกนั้น เป็นการทยอยจ่ายจากเงินอุดหนุนที่ได้รับจากทางรัฐบาลในอัตราหน่วยละ 80,000 บาท ส่วนที่เกินจากนั้นจะใช้แหล่งเงินจากเงินทุนหมุนเวียนและเงินกู้

#### 4.1.6.2 การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐ

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยวิธีนี้ เป็นการจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐโดยการเคหะแห่งชาติจะต้องติดต่อขอใช้หรือเช่าที่ดินระยะยาวจากส่วนราชการหรือหน่วยงานต่าง ๆ เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งในการทำสัญญาเช่าที่ดินนั้น โดยทั่วไปการเคหะแห่งชาติจะกำหนดให้สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นของการเคหะแห่งชาติ และการเคหะแห่งชาติสามารถโอนสิทธิ์ได้ และอายุของสัญญาเช่าจะต้องไม่น้อยกว่า 30 ปี โดยการเคหะชาติมีสิทธิ์ ต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกที่ดินที่จะใช้สำหรับรูปแบบการจัดทำโครงการโดยวิธีนี้ การเคหะแห่งชาติจะคัดเลือกทำเลที่มีความเหมาะสมสำหรับจัดทำโครงการให้กลุ่มเป้าหมายได้เช่าซื้ออาคาร โดยการเคหะแห่งชาติจะทำการเช่าที่ดินระยะยาวจากส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐ จากนั้นจึงเปิดให้เอกชนยื่นเสนอราคาค่าก่อสร้างเพื่อดำเนินการก่อสร้าง ก่อนที่จะจำหน่ายให้กับลูกค้าของการเคหะแห่งชาติต่อไป สำหรับขั้นตอนการชำระค่าก่อสร้างและขั้นตอนการใช้เงินจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ นั้น มีขั้นตอนและวิธีการเช่นเดียวกับรูปแบบการจัดทำโครงการในข้อ (4.1.6.1)

#### 4.1.6.3 การขายอาคารที่สร้างแล้วเสร็จคงเหลือในตลาด

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยวิธีนี้ เป็นการจัดทำโครงการโดยพิจารณาจัดซื้ออาคารสำเร็จรูปคงเหลือในท้องตลาด ที่มีความเหมาะสมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ และอยู่ในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายรับภาระได้

#### 4.1.6.4 การดำเนินการในที่ดินของเอกชน

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยวิธีนี้ เป็นการจัดทำโครงการ

โดยการเคหะแห่งชาติ จะเป็นผู้คัดเลือกที่ดินที่เอกชนนำมาเสนอขาย เมื่อจัดซื้อที่ดินได้แล้ว จึงเริ่มดำเนินโครงการโดยการเคหะแห่งชาติ จะเปิดให้เอกชนยื่นเสนอราคาค่าก่อสร้าง เพื่อดำเนินการก่อสร้างก่อนที่จะจำหน่ายให้กับลูกค้าของการเคหะแห่งชาติต่อไป โดยการเคหะแห่งชาติจะเริ่มชำระเงินให้กับผู้ก่อสร้างงวดแรกในรูปของเงินล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 15 ของค่าก่อสร้าง หลังจากนั้นจะเป็นการจ่ายชำระราคาค่าก่อสร้างตามงวดงานตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ในช่วงแรกนั้น เป็นการทยอยจ่ายจากเงินอุดหนุนที่ได้รับจากทางรัฐบาลในอัตราหน่วยละ 80,000 บาท ส่วนที่เกินจากนั้นจะใช้แหล่งเงินจากเงินทุนหมุนเวียนและเงินกู้

#### 4.1.6.5 การรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) จากภาคเอกชน

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยวิธีนี้ เป็นการจัดทำโครงการโดยให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน และก่อสร้าง แล้วเสนอให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด การจัดทำโครงการโดยวิธีนี้สามารถแบ่งย่อยออกได้เป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) จากภาคเอกชนโดยวิธีการต่อรองราคา ค่า และการจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) จากภาคเอกชนโดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นของการจัดทำโครงการแต่ละรูปแบบ ดังนี้

##### 1) การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key)

จากภาคเอกชนโดยวิธีการต่อรองราคา การจัดทำโครงการโดยวิธีนี้ การเคหะแห่งชาติจะทำการคัดเลือกเอกชนที่มีศักยภาพ เพื่อให้เข้ามาเป็นผู้ดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน และก่อสร้าง โดยราคาที่เสนอขายโครงการให้แก่การเคหะแห่งชาติจะต้องไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย ทั้งอาคารชุด บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว

การชำระเงินให้กับเอกชนที่ได้รับคัดเลือกให้ดำเนินการโครงการ นั้น การเคหะแห่งชาติเป็นผู้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้ เป็นจำนวนร้อยละ 15 ของค่าก่อสร้าง โดยจะจ่ายให้เมื่อเริ่มดำเนินการก่อสร้าง หลังจากนั้นการเคหะแห่งชาติจะจ่ายค่าก่อสร้างตามผลงานที่ตรวจรับในแต่ละงวด โดยหักเงินประกันผลงานไว้ในอัตราร้อยละ 10 และการชำระ ค่าที่ดินให้เอกชนนั้น การเคหะแห่งชาติจะจ่ายให้เอกชนเมื่อมีการโอนที่ดิน โดยแบ่งจ่ายเป็นงวดตามแต่จะตกลงกัน เช่น จ่ายร้อยละ 70 ของค่าที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทยอยจ่ายส่วนที่เหลือตามงวดงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และผ่านการตรวจรับงานจากการเคหะแห่งชาติแล้ว

##### 2) การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key)

จากภาคเอกชน โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) การจัดทำโครงการโดยวิธีนี้ การเคหะแห่งชาติ จะทำการคัดเลือกเอกชนที่มีศักยภาพ เพื่อให้เข้ามาดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน และก่อสร้างในราคา 420,000 บาทต่อหน่วย โดยเอกชนที่ได้รับคัดเลือกโดยวิธีนี้จะต้องวางหลักประกัน เพื่อเป็นการประกันผลงานให้กับการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากการจัดสรรหน่วยดำเนินการให้กับเอกชนตามวิธีนี้ จะจัดสรรหน่วยดำเนินการจำนวนมากในลักษณะของโควตา (Quotas) ซึ่งจะพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ประกอบการ และหลักประกันที่นำมาวางต่างจากกรณีของการจัดทำโครงการโดยการจัดซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จจากภาคเอกชนโดยวิธีการต่อรองราคา ซึ่งการจัดสรรหน่วยดำเนินการจะเป็นการจัดสรรโครงการย่อยที่ระบุพื้นที่แล้ว

การชำระเงินให้กับเอกชนที่ได้รับคัดเลือกให้ดำเนินการโครงการนั้น การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้จ่ายเงินล่วงหน้าให้เป็นจำนวนร้อยละ 15 ของราคารับซื้อ โดยจะจ่ายให้ทันทีที่เริ่มแผน ก่อสร้าง (เฉพาะเอกชนรายที่วางหลักประกันครบตามจำนวนแล้วเท่านั้น) จากนั้นเมื่อมีการอนุมัติโครงการย่อยและมีการจัดหาที่ดินแล้ว การเคหะแห่งชาติจะรับโอนที่ดินจากเอกชน และชำระค่าที่ดินให้เอกชนในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์เต็มจำนวน (แต่หักคืนเงินล่วงหน้าร้อยละ 15) สำหรับค่าก่อสร้างนั้น การเคหะแห่งชาติจะชำระค่าก่อสร้างตามงวดงานที่ส่งมอบทุก 30 วัน หรือตามความคืบหน้าของงานตามระยะเวลาที่ตกลงกัน โดยไม่หักเงินค้ำประกันผลงาน เนื่องจากในกรณีนี้ เอกชนมีการวางหลักประกันไว้กับการเคหะชาติอยู่แล้ว

ทั้งนี้เป้าหมายการดำเนินงานในแต่ละแนวทางสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปริมาณความต้องการและต้นทุนโครงการที่ต่ำที่สุดรวมทั้งการเคหะแห่งชาติได้แสวงหาเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างให้สามารถก่อสร้างได้รวดเร็ว ต้นทุนต่ำและใช้แรงงานน้อย เนื่องจากปัญหาแรงงานเป็นปัญหาใหญ่ ผู้ประกอบการของไทยต้องอาศัยแรงงานต่างด้าว การเคหะแห่งชาติจึงได้พิจารณาใช้ระบบการก่อสร้างแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) โดยกระบวนการผลิตแบบอุตสาหกรรม (Mass Production) เพื่อให้โครงการบรรลุเป้าหมายตามกำหนดเวลา และมีต้นทุนที่ต่ำที่สุด

ตารางที่ 4.2 แสดงขั้นตอนจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร

ขั้นตอน การ จัดทำ โครงการ	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
	ระยะ 1 - 3/1		ระยะ 3/2-4	ระยะ 5
1.	กรม.อนุมัติ		กรม.อนุมัติ	กรม.อนุมัติ
2.	ประกาศ TOR		ประกาศ TOR	ประกาศ TOR
3.	21 พฤศจิกายน 2546	16 กุมภาพันธ์ 2547	- 16 มีนาคม 2548 - 3 สิงหาคม 2548 - 14 ตุลาคม 2548	
4.	เอกชนเสนอโครงการย่อย/กคช.จัดหา ที่ดิน		Turn key รายย่อย กรรมการคัดเลือก ผู้ประกอบการขนาดใหญ่	
5.			ทำ MOU	เอกชนเสนอโครงการ QUOTA
6.			เอกชนเสนอโครงการย่อย	
7.	กรรมการคัดสรร 10 ชุด พิจารณาราย โครงการ		กรรมการคัดสรร 10 ชุด พิจารณาราย โครงการ มีการต่อรองราคา	
8.	เสนอ BOARD พิจารณาเบื้องต้น		BOARD พิจารณาอนุมัติให้ทำ Presale	BOARD พิจารณากรอบ โครงการ
9.				ลงนามในสัญญา QUOTA
10.	กคช.ทำ pre-sale / ประเมินราคาที่ดิน		กคช.ทำ Presale / ประเมินราคาที่ดิน	เอกชนเสนอโครงการ ย่อย/pre-sale
11.				กรรมการคัดสรร 4 BU พิจารณาราย โครงการ
12.	กรรมการเจรจาต่อรองราคา			คณะกรรมการ กลั่นกรองพิจารณา โครงการ
13.	BOARD พิจารณาอนุมัติรายโครงการ		BOARD พิจารณาอนุมัติรายโครงการ	BOARD พิจารณา อนุมัติรายโครงการ
14.	ลงนามในสัญญา		ลงนามในสัญญา	ทำสัญญาแนบท้าย
15.	โอนที่ดิน		โอนที่ดิน	โอนที่ดิน
16.	ก่อสร้าง		ก่อสร้าง	ก่อสร้าง

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ



#### 4.1.7 รูปแบบของที่พักอาศัยในโครงการ

รูปแบบของที่พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทหลัก คือ ประเภทอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น และประเภทอาคารในแนวราบ ซึ่งในการดำเนินงานบ้านเอื้ออาทรในระยะต่าง ๆ นั้น มีรูปแบบที่พักอาศัยในโครงการซึ่งสามารถแบ่งย่อยได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.3 แสดงประเภทและขนาดของโครงการบ้านเอื้ออาทร

ประเภทหรือรูปแบบอาคาร	ขนาด		
	ระยะที่ 1-3	ระยะที่ 4	ระยะที่ 5
1. อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น			
- ห้องอเนกประสงค์	ประมาณ 24 ตร.ม.	ไม่มี	ไม่มี
- ห้องแบบ 1 ห้องนอน	ประมาณ 35 ตร.ม.	ไม่น้อยกว่า 33 ตร.ม.	ไม่น้อยกว่า 33 ตร.ม.
2. อาคารในแนวราบ			
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	ประมาณ 16-22 ตร.ว.	ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ว.	ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ว.
- บ้านแฝด 2 ชั้น	ประมาณ 16-24 ตร.ว.	ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ว.	ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ว.
- บ้านแถว 2 ชั้น	ประมาณ 16-24 ตร.ว.	ไม่น้อยกว่า 16 ตร.ว.	ไม่น้อยกว่า 16 ตร.ว.
- บ้านแถวชั้นเดียว หรือ 2 ชั้น ใต้ถุนโล่ง	ไม่มี	ไม่น้อยกว่า 15 ตร.ว.	ไม่น้อยกว่า 15 ตร.ว.

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ

ภาพที่ 4.1 แสดงรูปแบบต่าง ๆ ของบ้านเอื้ออาทร



ที่ดินประมาณ 20 ตารางวา

ประกอบด้วย

2 ห้องนอนกระสังค์

1 ห้องนอน

1 ห้องน้ำ



ที่ดินประมาณ 20 ตารางวา

ประกอบด้วย

1 ห้องนอนกระสังค์

2 ห้องนอน

1 ห้องน้ำ

## บ้านเดี่ยว



## บ้านแฝด





**เนื้อที่ประมาณ 24 ตารางเมตร**

**ประกอบด้วย**

- 1 ห้องเอนกประสงค์**
- ระเบียบ-ซักล้าง**
- 1 ห้องน้ำ**

**อาคารชุด**



#### 4.1.8 การสนับสนุนการดำเนินงานโดยรัฐบาล

เพื่อให้การดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรลุล่วงตามวัตถุประสงค์ที่ได้วางไว้อย่างมีประสิทธิภาพรัฐบาลจึงได้พิจารณาให้การสนับสนุนแก่โครงการบ้านเอื้ออาทร ดังต่อไปนี้

4.1.8.1 อุดหนุนในส่วนของต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภคให้กับกลุ่มเป้าหมาย วงเงินไม่เกิน 80,000 บาทต่อหน่วย

4.1.8.2 อุดหนุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ศูนย์เด็กเล็ก ศูนย์ชุมชน ศาลาประชาคม สถานประกอบอาชีพ เป็นต้น โดยวงเงินอุดหนุนจะขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ และแบบก่อสร้างมาตรฐานที่ออกแบบโดยการเคหะแห่งชาติ ที่โครงการได้รับอนุมัติ

4.1.8.3 จัดหาแหล่งเงินกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำ ที่มีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี

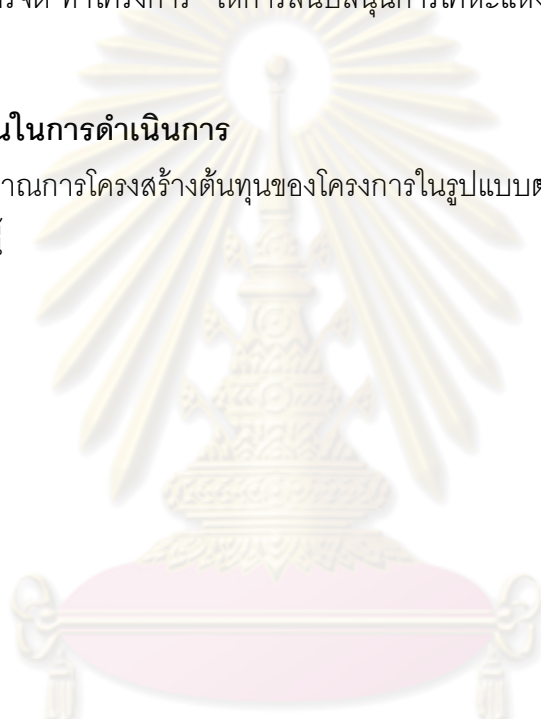
4.1.8.4 จัดหาสถาบันการเงินเพื่อให้การสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยมีการปรับอัตราดังกล่าวทุก 3-5 ปี และผ่อนชำระในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี โดยมีอัตราผ่อนชำระโดยมีอัตราผ่อนชำระเริ่มต้นที่ 1,500 บาทต่อเดือน โดยรัฐเป็นผู้จัดหาแหล่งสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ในอัตราดอกเบี้ยเริ่มต้นที่ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปี (ในกรณีที่ 1 - 3 กำหนดให้มีอัตราผ่อนชำระเริ่มต้นที่ 1,500 บาทต่อเดือน โดยมีการปรับอัตราดังกล่าวให้มีความเหมาะสมทุก ๆ 3 ปี และมีการปรับอัตราดังกล่าวครั้งละประมาณร้อยละ 10-15)

4.1.8.5 กำหนดนโยบายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดตั้งวงเงินหมุนเวียนจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการรับซื้ออาคารคืนและนำมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้ซื้อหน่วยของโครงการบ้านเอื้ออาทรขาดการชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน และรัฐบาลจะเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น โดยให้การเคหะแห่งชาติขอตั้งงบประมาณเป็นรายปีต่อไป

4.1.8.6 กำหนดนโยบายให้ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่เป็นผู้ให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และที่เป็นเจ้าของที่ดินที่มีความเหมาะสมในการจัด ทำโครงการ ให้การสนับสนุนการเคหะแห่งชาติ ในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร

#### 4.1.9 ต้นทุนในการดำเนินการ

ประมาณการโครงสร้างต้นทุนของโครงการในรูปแบบต่างๆ ที่จัดทำโดยการเคหะแห่งชาติสามารถสรุปได้ ดังนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4 แสดงประมาณการโครงสร้างต้นทุนของโครงการ<sup>1</sup>

หน่วย : บาท/หน่วย

รายละเอียด	รูปแบบอาคาร		
	อาคารชุด 33 ตอม.	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด 20 ตรว.	บ้านแถว 16 ตรว.
ราคาที่ได้รับจากผู้ประกอบกิจการ /จากการ ประกวดราคา	86,000	78,000	86,000
- ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	270,000	278,000	270,000
- ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	356,000	356,000	356,000
- รวมค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน	64,000	64,000	64,000
- บวก ภาษี กำไร ค่าดำเนินการ 18%			
รวมราคาที่ได้รับจากผู้ประกอบการ /จากการ ประกวดราคา	420,000	420,000	420,000
ค่าใช้จ่ายส่วนของการเคหะฯ			
- ค่าดำเนินการ(ควบคุมงาน/ตรวจงาน)	21,000	21,000	21,000
- ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 4 % (ระยะเวลาก่อสร้าง 16 เดือน)	14,000	14,000	14,000
- ค่าบริหารชุมชน 5 ปี	15,000	15,000	15,000
รวมค่าใช้จ่ายในส่วนของการเคหะฯ	50,000	50,000	50,000
รวมต้นทุนต่อหน่วยทั้งสิ้น	470,000	470,000	470,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

#### 4.1.10 การป้องกันการโอนสิทธิ์ (กรณีเช่า-ซื้อ)

4.1.10.1 ห้ามการโอนสิทธิ์ให้บุคคลอื่น เป็นเวลา 5 ปี (ยกเว้นบุตร, ภรรยา,สามี, บิดา, มารดา แต่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่กำหนด)

4.1.10.2 กรณีมีความจำเป็นต้องโอนสิทธิ์ให้บุคคลอื่นก่อนกำหนด

ก. คิดค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ์ในอัตราที่กำหนด

<sup>1</sup> การเคหะแห่งชาติ, โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5, เอกสารภายใน (2548), หน้า 98.

- ข. การโอนจํานองกับธนาคารจะไม่ไดรับสิทธิคิดดอกเบี้ยในอัตราพิเศษ
- ค. ผูรับโอนสิทธิ์จะต้องมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับผูโอนสิทธิ์

4.1.10.3 กรณีได้เช่าซื้อแล้วต่อมาไม่มีความจําเป็นในการอยูอาศัย ให้โอนสิทธิ์คืนการเคหะแห่ชาติ เพื่อนํามาขายใหม่

4.1.10.4 ห้ามการให้เช่าชวงไม่ว่ากรณีใด ๆ

#### 4.1.11 การบริหารงานสาธารณูปโภค สาธารณูปการสวนกลาง

4.1.11.1 การเคหะแห่ชาติมอบโอนงานสาธารณูปโภคสวนกลาง เช่น ถนน ไฟฟา ประปา ให้กับหนวยงานทองถิ่นเป็นผู้บริหารจัดการดูแลตามพระราชบัญญัติ กำหนดแผน และขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองสวนทองถิ่น พ .ศ. 2542 เพื่อบริหารงาน บริการสาธารณูปโภคต่อไป โดยจะจัดทำแผนมอบโอนสาธารณูปโภคให้หนวยงานที่รับผิดชอบ ทราบลวงหน้า เพื่อความพร้อมในการจัดเตรียมงบประมาณ

4.1.11.2 การเคหะแห่ชาติจะมอบโอนงานสาธารณูปการสวนกลางให้ หนวยงาน ที่เกี่ยวข้ในสังกัดกระทรวงพัฒนาสังคมและความ มั่นคงของมนุษย์ และหรือหนวยงานทองถิ่น อื่น ๆ เป็นผู้บริหารจัดการ ภายหลังจากที่อาคารก่อสร้างเสร็จ

#### 4.1.12 การบริหารชุมชน

ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และบรรจผู้อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว การเคหะ แห่ชาติจะดำเนินการประสานงานร่วมกับกระทรวงพัฒนาสังคมและความ มั่นคงของมนุษย์ เพื่อให้เกิดการจัดตั้งองค์กรชุมชนขึ้นเพื่อบริหารชุมชนโครงการ โดยจัดให้มีการฝึกอบรมให้ความรู้ ด้านการบริหารชุมชน การจัดระเบียบชุมชน การพัฒนาชุมชน รวมถึงการถ่ายทอดประสบการณ์ การแก้ปัญหาของ การเคหะแห่ชาติ และองค์กรอื่น ๆ ที่ประสบความสำเร็จให้แก่องค์กรที่จัดตั้ง ขึ้นเพื่อเตรียมความพร้อมในการบริหารชุมชนภายหลังจากที่การเคหะแห่ชาติบริหารโครงการใน ระยะเวลา 5 ปีแรก

#### 4.1.13 การบริหารการขาย

การเคหะแห่ชาติกำหนดแนวทางการบริหารการขาย โดยเมื่อพิจารณาคัดเลือก พื้นที่เป้าหมายหรือผูร่วมดำเนินงาน พร้อมทั้งศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ขอ งโครงการและ กำหนดราคาขายเรียบร้อยแล้ว การเคหะแห่ชาติจะเปิดให้ประชาชนจองโครงการลวงหน้า (Pre-Sale) เพื่อตรวจสอบความต้องการที่อยู่อาศัยให้ชัดเจน หากผลปรากฏว่ามีความต้องการตามที่ คาดการณ์ไว้ การเคหะแห่ชาติจะดำเนินการจัดซื้อที่ดินหรือทำสัญญากับผูร่วมดำเนินการ หรือ อื่น ๆ ตามแนวทางการจัดทำโครงการทั้ง 5 แนวทาง และแจ้งให้ประชาชนผูจองสิทธิ์ทราบต่อไป



#### 4.1.14 การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร

4.1.14.1 โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-2 การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการจัดทำโครงการนำร่องในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ<sup>2</sup> โดยเริ่มดำเนินการในปี 2546 รวมทั้งสิ้น 11,727 หน่วย ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบ เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546

ตารางที่ 4.6 แสดงโครงการนำร่องในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ

โครงการระยะ 1 (โครงการนำร่อง)	จำนวนหน่วย รวมทั้งสิ้น (หน่วย)	อาคารชุด F	อาคารชุด F 1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 20 ตรว.
1. บ้านเอื้ออาทรหัวหมาก	692	460	232	-
2. บ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์	1,530	1,334	196	-
3. บ้านเอื้ออาทรบางโหลง	836	500	336	-
4. บ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่	640	524	116	-
5. บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม	477	-	-	477
<b>รวมโครงการระยะ 1</b>	<b>4,175</b>	<b>2,818</b>	<b>880</b>	<b>477</b>
โครงการระยะ 2 (ก่อสร้างใน 24 พื้นที่)	7,552	3,776	3,776	-
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>11,727</b>	<b>6,594</b>	<b>4,656</b>	<b>477</b>

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

4.1.14.2 โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2546 และปี 2547 โดยกำหนดเป้าหมายการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในกระจายครอบคลุมทั่วทุกภูมิภาคทั่วประเทศ คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 และเพื่อให้การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ การเคหะแห่งชาติจึงได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานเพิ่มเติมจากโครงการระยะที่ 1 และ 2 คือ ในการบริหารโครงการฯ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยมี นายสมพล เกียรติไพบูลย์ ที่ปรึกษารองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรี

<sup>2</sup> การเคหะแห่งชาติ, โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-3 (ปี 2546 -2547), เอกสารภายใน (มิถุนายน 2546), หน้า 2-14.



พิทักษ์) เป็นประธานคณะกรรมการฯ และการเคหะแห่งชาติจัดตั้งคณะกรรมการจำนวน 10 ชุด เพื่อทำหน้าที่คัดเลือกที่ดินและผู้ร่วมดำเนินการเสนอคณะกรรมการพิจารณาโครงการบ้านเคื้ออาหาร แล้วนำเสนอต่อคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ โดยแบ่งพื้นที่รับผิดชอบ 10 พื้นที่ ดังนี้

- เขต กทม. และปริมณฑล
- ชุดที่ 1 กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก
  - ชุดที่ 2 กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตก
  - ชุดที่ 3 นนทบุรี และปทุมธานีฝั่งตะวันตก
  - ชุดที่ 4 สมุทรปราการฝั่งตะวันออก
  - ชุดที่ 5 ปทุมธานีฝั่งตะวันออก
  - ชุดที่ 6 นครปฐม
- เขตภูมิภาค
- ชุดที่ 7 ภาคเหนือ
  - ชุดที่ 8 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
  - ชุดที่ 9 ภาคกลางและภาคตะวันออก
  - ชุดที่ 10 ภาคใต้

โดยมีแนวทางการดำเนินงานและเป้าหมายดังตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 แสดงแนวทางและเป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเคื้ออาหาร ระยะที่ 3

แนวทางการดำเนินงาน	กทม./ ปริมณฑล	ภูมิภาค	จำนวน หน่วยรวม	สัดส่วน
1.จัดทำโครงการในที่ดินของกคช.	20,000	5,000	25,000	18 %
2. จัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ	12,000	3,000	15,000	11 %
3. การขายอาคารคงเหลือ NPA	12,000	3,000	15,000	11 %
4. ดำเนินการในที่ดินของภาคเอกชน	28,000	7,000	35,000	25 %
5. ร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน	40,000	10,000	50,000	35 %
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>112,000</b>	<b>28,000</b>	<b>140,000</b>	<b>100 %</b>

หมายเหตุ : เป้าหมายการดำเนินงานสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงความต้องการ และ  
ต้นทุนที่ต่ำที่สุด

ตารางที่ 4.8 แสดงผลการดำเนินงานบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 1-3 ณ 30 กันยายน 2548

โครงการบ้านเอื้ออาทร	เป้าหมายกรม.อนุมัติ	หน่วยแล้วเสร็จ	% หน่วยแล้วเสร็จต่อเป้าหมาย	ส่งมอบให้แก่ผู้ได้สิทธิ์ (หน่วย)	% หน่วยส่งมอบให้แก่ผู้ได้สิทธิ์ต่อเป้าหมาย
ระยะที่ 1	4,175	3,535	85 %	3,535	85 %
ระยะที่ 2	7,552	2,273	30 %	1,783	24 %
ระยะที่ 3	140,000	4,224	3 %	2,918	2 %
รวมทั้งสิ้น	151,727	10,032	7 %	8,236	5 %

ที่มา : กองติดตามประเมินผล ฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-3 โดยรวม มีดังนี้

- การเคหะแห่งชาติไม่สามารถจัดหาจัดหาผู้รับจ้างก่อสร้างได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด เนื่องจากผู้ประกอบการที่เป็นผู้รับเหมารายย่อยไม่สามารถรับงานที่มีผลตอบแทนต่ำและงบประมาณจำกัด ในขณะที่ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าก่อสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

- การประกวดราคา แบบ E - Auction กำหนดให้มีผู้เสนอราคาไม่น้อยกว่า 3 ราย และราคาต้องไม่สูงกว่าราคากลาง ทำให้มีผู้เสนอราคาจำนวนน้อยหรือไม่มีผู้เสนอราคา การเคหะแห่งชาติจึงจำเป็นต้องยกเลิกการประกวดราคาลักษณะดังกล่าว และใช้ระบบการจัดหาผู้รับจ้างแบบปกติหรือวิธีพิเศษต่อไป

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้การเริ่มก่อสร้างโครงการล่าช้ากว่ากำหนดประมาณ 6 – 8 เดือน การเคหะแห่งชาติดำเนินการแก้ปัญหาโดยการจัดหาผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่มีระบบการก่อสร้างแบบอุตสาหกรรม (Mass Production) ภายใต้กระบวนการผลิต โดยใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูป (Pre-Fabrication) หรือเทคโนโลยีอื่น ๆ ซึ่งจะทำให้สามารถผลิตได้เป็นจำนวนมาก ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการภายในประเทศร่วมกับพันธมิตรต่างชาติเข้ามารับงานของการเคหะแห่งชาติได้

การเคหะแห่งชาติได้ปรับแนวทางการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้ทันแก่การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยจำนวน 600,000 หน่วย และให้ทันความต้องการของประชาชนโดยการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีระบบการผลิตที่อยู่อาศัยแบบอุตสาหกรรมเข้าร่วมดำเนินการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Turn Key มีผู้ประกอบการที่ได้รับ

การพิจารณาคัดเลือกเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ และได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงรับจ้างก่อสร้าง  
กับการเคหะแห่งชาติ รวม 14 ราย คือ<sup>3</sup>

- 1) บจก. เอเพ็คซ์ คอนครีทเทค
- 2) บมจ. เดวา พร็อพเพอร์ตี้
- 3) บจก. พาสทิญาไทย
- 4) หจก. กรมณี วิศวกรรม
- 5) บจก. สิทธิชัย เอนจิเนียริง
- 6) กิจกรรมร่วมทำงานภาคภูมิ-ไอทีดี
- 7) กิจกรรมร่วมค้า เอ.เอส.แอสโซซิเอทและกลอรี่ คอนสตรัคชัน
- 8) บจก. ราชธานีบ้านและที่ดิน
- 9) บจก. เอส เอ็ม เอ คอนซัลแตนท์
- 10) บจก. ไมวาน (ประเทศไทย)
- 11) กิจกรรมร่วมค้า พี ซี ซี
- 12) บมจ. ซี. การช่าง
- 13) บจก. วังสิ่งค์คำ คอนสตรัคชัน
- 14) กิจกรรมร่วมค้าเอสเอสอี – พีเจดีซี

#### 4.1.14.3 โครงการบ้านเค็้ออาทร ระยะที่ 4

คณะรัฐมนตรีอนุมัติ เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2548 ดำเนินการในปี พ.ศ.  
2548 จำนวน 150,000 หน่วย ประกอบด้วยโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
จำนวน 105,000 หน่วย และโครงการในเขตภูมิภาคจำนวน 45,000 หน่วย สำหรับกลุ่มเป้าหมาย  
ผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้เฉลี่ยเดือนละไม่เกิน 17,500 บาทต่อครัวเรือน โดยมีแนวทางการจัดทำ  
โครงการ ดังนี้

<sup>3</sup> การเคหะแห่งชาติ, รายงานความก้าวหน้าโครงการบ้านเค็้ออาทร, เอกสารภายใน (กันยายน 2548), หน้า 20.

ตารางที่ 4.9 แสดงแนวทางและเป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4

แนวทางการดำเนินงาน	กทม./ ปริมาตร	ภูมิภาค	จำนวน หน่วยรวม	สัดส่วน
1. จัดทำโครงการในที่ดินของกคช.	2,100	900	3,000	18 %
2. จัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ	7,000	3,000	10,000	11 %
3. การขายอาคารคงเหลือ NPA	7,000	3,000	10,000	11 %
4. ดำเนินการในที่ดินของภาคเอกชน	44,800	19,200	64,000	7 %
5. ร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน	44,100	18,900	63,000	36 %
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>105,000</b>	<b>45,000</b>	<b>150,000</b>	<b>100 %</b>

หมายเหตุ : เป้าหมายการดำเนินงานสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงความต้องการ และ  
ต้นทุนที่ต่ำที่สุด

#### 4.1.14.4 โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5 มีเป้าหมายดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปี  
งบประมาณ 2549-2551 โดยกำหนดเป้าหมายการจัดสร้างที่อยู่อาศัยส่วนที่เหลือ 339,481 หน่วย  
เพื่อพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีความต้องการในกรุงเทพมหานคร ปริมาตรและภูมิภาค ในพื้นที่  
ทั้งในเขตอำเภอเมืองและเขตอำเภอที่มีความเจริญลำดับ บรอง ๆ รวมทั้งรองรับการขยายตัวตาม  
แนวโครงข่ายการคมนาคมสายสำคัญจากย่านแหล่งงานที่ศูนย์กลางเมืองไปยังย่านที่อยู่อาศัยใน  
เขตชานเมือง เช่น ตามแนวถนนวงแหวนรอบนอก บริเวณ Sub-Center พื้นที่รอบสนามบิน  
สุวรรณภูมิ พื้นที่รอบวงแหวนอุตสาหกรรม พื้นที่เมืองหลัก เมืองรอง และเมืองเศรษฐกิจ  
ชายแดนในภูมิภาค ทั้งนี้ เพื่อให้ประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานและใช้เวลาในการเดินทาง  
ระหว่างที่พักอาศัยกับแหล่งงานในเมืองน้อยลง ทั้งยังช่วยลดความแออัดในเขตเมือง และ  
ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ยังไม่มีการพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับ  
ศักยภาพของพื้นที่ โดยมีแนวทางการดำเนินงาน 5 แนวทาง ดังตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 แสดงแนวทางและเป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5

แนวทางการดำเนินงาน	กทม./ ปริมณฑล	ภูมิภาค	จำนวน หน่วยรวม	สัดส่วน
1. จัดทำโครงการในที่ดินของ กคช.	18,000	12,000	30,000	9 %
2. จัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ	6,000	4,000	10,000	3 %
3. การขายอาคารคงเหลือ NPA	12,000	8,000	20,000	6 %
4. ดำเนินการในที่ดินของภาคเอกชน	12,000	8,000	20,000	6 %
5. ร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน	156,000	103,481	259,481	76 %
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>204,000</b>	<b>135,481</b>	<b>339,481</b>	<b>100 %</b>

หมายเหตุ : เป้าหมายการดำเนินงานสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงความต้องการ และ ต้นทุนที่ต่ำที่สุด

#### 4.2 ผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรตั้งแต่ปี 2546-2552

จากแผนการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งเริ่มดำเนินการใน ปี พ.ศ. 2546 มีกรอบเป้าหมายในการดำเนินการจำนวน 601,727 หน่วย และรัฐบาลคาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นในปี 2551 นั้น อย่างไรก็ตามภายหลังจากที่มีการเริ่มดำเนินการในปีดังกล่าว โครงการบ้านเอื้ออาทรกลับประสบปัญหาในด้านต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น การเคหะแห่งชาติจึงริเริ่มแนวคิดเพื่อการพิจารณาลดจำนวนและขนาดของการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรขึ้น โดยปี 2549 ได้มอบให้สถาบัน การศึกษา 12 แห่งทั่วประเทศ ดำเนินการศึกษาและค้นคว้าในรายละเอียดเพื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมของขนาดและโครงการที่ควรดำเนินการต่อ รวมทั้งเสนอเพื่อชะลอและยกเลิกการดำเนินการในบางโครงการ อันเนื่องมาจากปัญหาต่าง ๆ เช่น ปัญหาอุปสงค์ และการก่อสร้างล่าช้า เป็นต้น นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติยังได้ทำการสำรวจและรวบรวมข้อมูลจากผู้รับเหมา เพื่อรับรู้ปัญหา หากความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการชะลอและลดขนาดของโครงการบ้านเอื้ออาทร จากข้อมูลพบว่า ผู้รับเหมาบางรายไม่มีศักยภาพเพียงพอที่จะดำเนินโครงการต่อให้เสร็จสิ้น เนื่องจาก ปัญหาด้านการเงิน ปัญหาด้านบุคคล รวมถึงการขาดประสบการณ์ในการดำเนินโครงการขนาดใหญ่ ดังนั้น จากการศึกษารวบรวมข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรดังกล่าว การเคหะแห่งชาติจึงมีข้อสรุปว่า การดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรตามแผนเดิมซึ่งมีจำนวน 601,727 หน่วยนั้น มีความลำบากในการทำให้ประสบผลสำเร็จตามที่คาดไว้ได้ อันเนื่องมาจากข้อจำกัดต่าง ๆ ทั้งด้านการเงิน และการประกอบกิจการ ดังนั้น จึงควรมีการลดขนาดและจำนวนหน่วยดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรทั้งหมดลงเหลือ 300,504 หน่วย

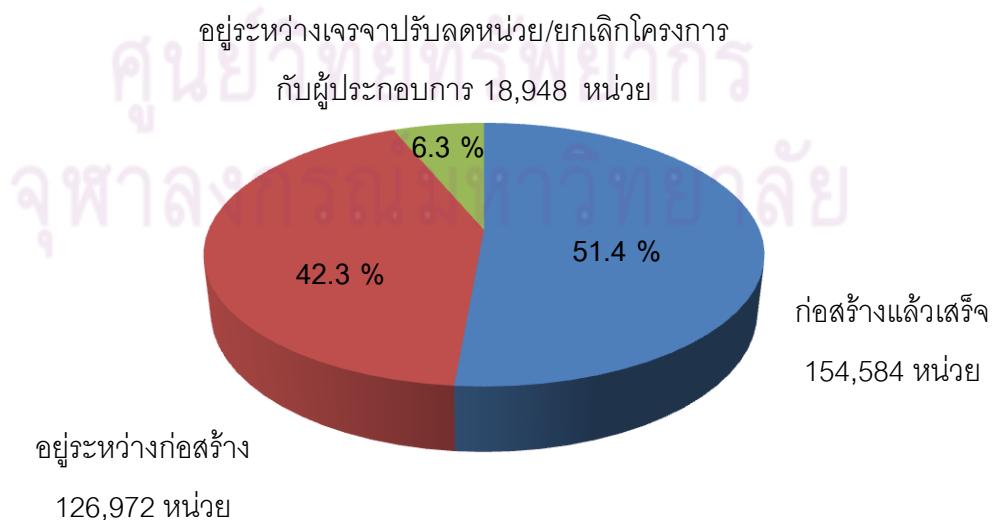
และการเคหะแห่งชาติได้เสนอแนวคิดนี้ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา และรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550<sup>4</sup> โดยมีจำนวนหน่วยในการปรับลดดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 แสดงการปรับลดหน่วยก่อสร้างโครงการบ้านเคื้ออาหาร ระยะที่ 1-5

ระยะ/ปีงบประมาณที่เริ่ม ดำเนินการ	หน่วยอนุมัติตามมติ ครม.	
	เดิม	ปรับใหม่ ( 18 ธ.ค.2550)
ระยะ 1 ( ปี 2546)	4,175	4,131
ระยะ 2 (ปี 2546)	7,552	7,100
ระยะ 3 (ปี 2547)	100,519	71,300
ระยะ 4 (ปี 2548)	150,000	118,661
ระยะ 5 (ปี 2549)	339,481	99,312
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>601,727</b>	<b>300,504</b>

ที่มา : กองติดตามและประเมินผล ฝ่ายนโยบายและแผน

จากจำนวนที่ปรับลดลง 300,504 หน่วย มีผลการดำเนินงานในระยะที่ 1-5 ดังต่อไปนี้  
แผนผังที่ 4.1 แสดงสภาพโครงการบ้านเคื้ออาหาร ระยะที่ 1-5 ณ 30 กันยายน 2551 เป้าหมาย  
ดำเนินการ 300,504 หน่วย



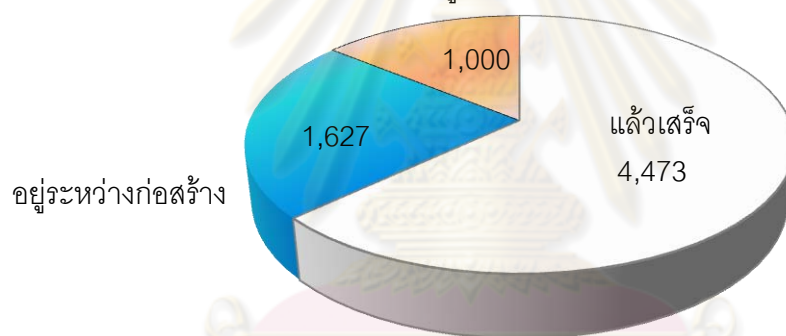
<sup>4</sup> การเคหะแห่งชาติ, แผนยุทธศาสตร์การพลิกฟื้นฐานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ, (25 มีนาคม 2551).

แผนผังที่ 4.2 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1 ณ 30 กันยายน 2551

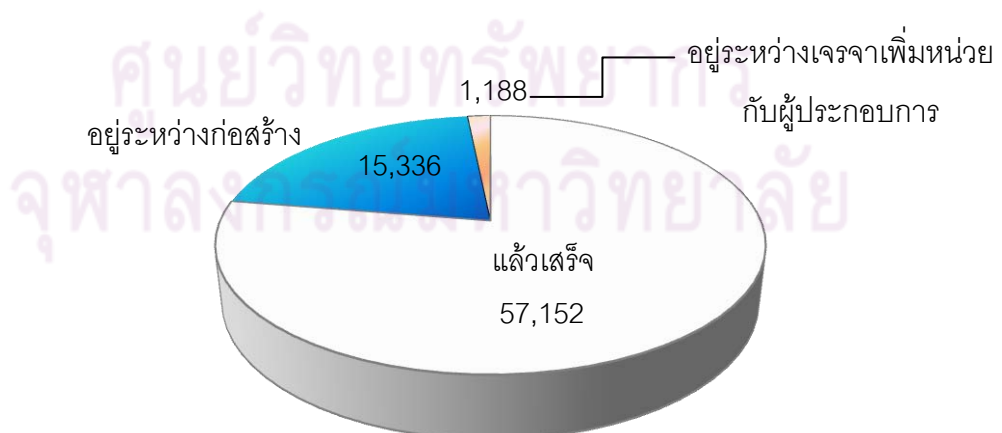


แผนผังที่ 4.3 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 2 ณ 30 กันยายน 2551

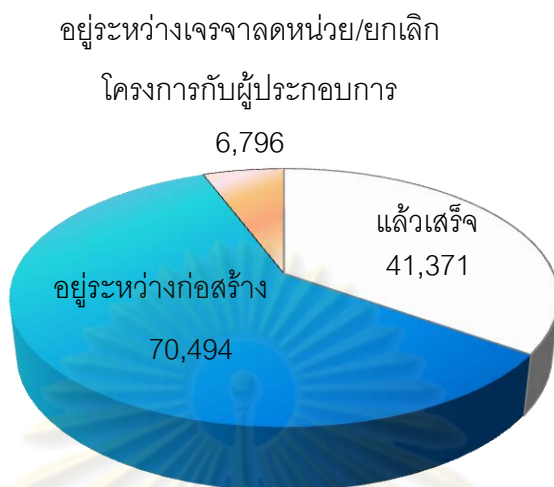
อยู่ระหว่างเจรจาลดหน่วย/ยกเลิก  
โครงการกับผู้ประกอบการ



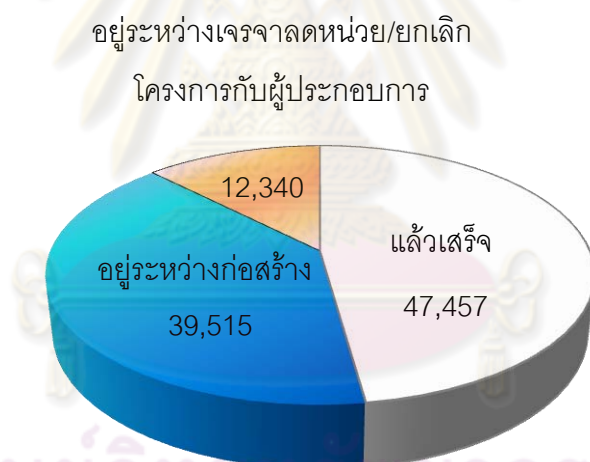
แผนผังที่ 4.4 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3 ณ 30 กันยายน 2551



แผนผังที่ 4.5 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 ณ 30 กันยายน 2551



แผนผังที่ 4.6 แสดงสภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5 ณ 30 กันยายน 2551



ซึ่งต่อมาได้มีการปรับลดจำนวนหน่วยก่อสร้างลงเหลือเพียง 281,556 หน่วย โดย  
คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552



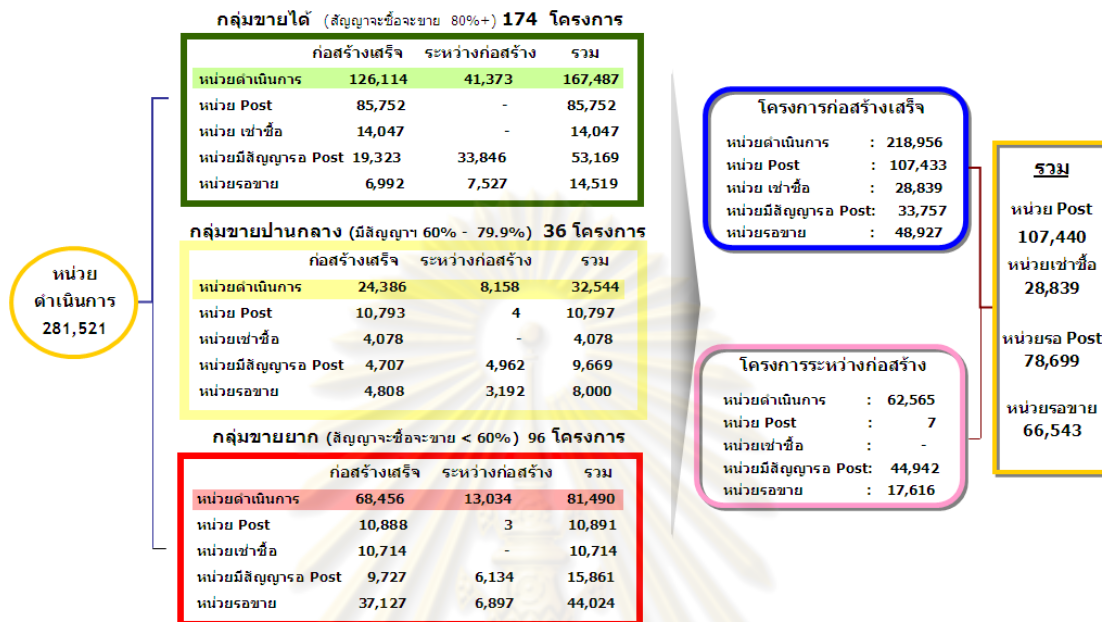
ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวนหน่วยปรับลดตามมติคณะรัฐมนตรี

โครงการ	หน่วยอนุมัติ ตามมติคณะรัฐมนตรี		
	14 มกราคม 2546	18 ธันวาคม 2550	30 มิถุนายน 2552
ระยะที่ 1	4,175	4,131	4,131
ระยะที่ 2	7,552	7,100	6,100
ระยะที่ 3	100,519	71,300	70,867
ระยะที่ 4	150,000	118,661	110,867
ระยะที่ 5	339,481	99,312	89,591
รวม	601,727	300,504	281,556

ที่มา : ฝ่ายนโยบายและแผน

จากการที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ปรับลดจำนวนหน่วยก่อสร้างดังกล่าว ทำให้บางโครงการซึ่งได้มีการซื้อที่ดินแล้วยังไม่ได้ทำการก่อสร้างหรือก่อสร้างไปแล้วบางส่วนต้องถูกยกเลิกโครงการ ซึ่งทั้งสองส่วนนี้มีมูลค่าถึง 17,822 ล้านบาท (ตามมูลค่าเงินที่การเคหะแห่งชาติจ่ายไปทั้งหมดซึ่งมูลค่าดังกล่าวสามารถแบ่งตามที่มาได้ 3 ประเภท คือ เงินอุดหนุนจากรัฐบาลจำนวน 5,098 ล้านบาท เงินกู้จำนวน 11,026 ล้านบาท และเงินของการเคหะแห่งชาติเองจำนวน 1,698 ล้านบาท) และได้กลายเป็นสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Sunk Cost) สำหรับการเคหะแห่งชาติ เพราะไม่สามารถนำมาพัฒนาเพื่อขายในโครงการบ้านเอื้ออาทรต่อได้ เนื่องจากไม่อยู่ในกรอบที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติให้ดำเนินการต่อจนเสร็จ ดังนั้นสินทรัพย์ดังกล่าวจึงเกิดเป็นภาระสำหรับการเคหะแห่งชาติ เพราะไม่สามารถนำสินทรัพย์เหล่านั้นไปพัฒนาต่อเพื่อให้เกิดรายได้หมุนเวียนสำหรับการเคหะแห่งชาติได้ และหากยังคงอยู่ในสภาพนี้ต่อไป ก็จะก่อให้เกิดภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

แผนผังที่ 4.7 แสดงสถานะดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ 31 ธันวาคม 2552



ที่มา : ฝ่ายการตลาดและขาย

#### 4.2.1 หน่วยที่ขายได้แล้ว

จำนวนหน่วยที่ขายได้แล้ว 214,978 หน่วย สามารถแบ่งตามการก่อสร้างได้ 2 ประเภท ได้แก่ หน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 171,585 หน่วย และหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 43,393 หน่วย นอกจากการแบ่งประเภทตามการก่อสร้างแล้ว ยังสามารถแบ่งประเภทหน่วยตามสถานะของการขายได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ หน่วยที่ผู้ซื้อได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร หน่วยที่เช่าซื้อ และหน่วยรออนุมัติสินเชื่อ ตามรายละเอียดดังนี้

##### 4.2.1.1 หน่วยที่ผู้ซื้อได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร

มีจำนวนทั้งสิ้น 107,440 หน่วย เป็นกลุ่มที่ลูกค้าได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร โดยกรรมสิทธิ์ของบ้านเอื้ออาทรหน่วยดังกล่าวยังคงเป็นของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งทางการเคหะแห่งชาติยังคงมีภาระค้ำประกันกับธนาคารเป็นระยะเวลา 5 ปี หลังจากที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ หากลูกค้าที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อผ่อนชำระครบถ้วนเป็นเวลา 5 ปี การเคหะแห่งชาติจะโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทรให้แก่ลูกค้าและการเคหะแห่งชาติจะปลอดจากภาระการค้ำประกันทันที ในทางกลับกันหากลูกค้าที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อไม่ผ่อนชำระตามที่กำหนดไว้ในสัญญาการเคหะแห่งชาติ ก็มีภาระที่จะต้องชำระหนี้แทนลูกค้าให้กับธนาคารและนำบ้านเอื้ออาทรหน่วย

ดังกล่าวกับมาขายใหม่ ดังนั้น ในส่วนของหน่วยที่ขายไม่ได้และได้รับอนุมัติสินเชื่อแล้วจำนวน 107,440 หน่วย จะมีจำนวนหน่วยบางส่วนที่การเคหะแห่งชาติยังคงต้องแบกรับความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระของผู้ซื้อกับธนาคาร ซึ่งทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระซื้อคืนบ้านเอื้ออาทรหน่วยดังกล่าวและนำกลับมาขายใหม่ต่อไป

#### 4.2.1.2 หน่วยที่เช่าซื้อ

มีจำนวนทั้งสิ้น 28,839 หน่วย เป็นกลุ่มที่ลูกค้าประสงค์จะซื้อบ้านเอื้ออาทรแต่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร การเคหะแห่งชาติจึงได้ทำการช่วยเหลือลูกค้าเหล่านี้โดยการจัดตั้งโครงการเช่าซื้อ โดยให้ลูกค้าทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ และจ่ายชำระเงินค่าเช่าซื้อซึ่งจะครอบคลุมถึงดอกเบี้ยและเงินต้นบางส่วน โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งหลังจากการเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 5 ปี ผู้เช่าซื้อมีสิทธิ์ซื้อบ้านเอื้ออาทรดังกล่าวจากการเคหะแห่งชาติ โดยมีสิทธิ์เลือกที่จะนำเงินต้นจำนวนที่เหลือมาชำระทั้งก้อนหรือขอสินเชื่อจากธนาคารและผ่อนชำระต่อกับธนาคาร ซึ่งความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าซื้อจะได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารจะมีสูงขึ้น เนื่องจากจำนวนของวงเงินกู้ที่น้อยลงรวมถึงมีประวัติความสามารถในการชำระเงินงวดเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติที่ผ่านมาเป็นระยะเวลา 5 ปี

อย่างไรก็ดี หากผู้ทำสัญญาเช่าซื้อไม่ชำระเงินงวดตั้งแต่ 3 งวด จะถือว่าผู้เช่าซื้อกระทำผิดสัญญา การเคหะแห่งชาติมีภาระต้องบอกเลิกสัญญาและดำเนินการให้ผู้เช่าซื้อเดิมย้ายออก อีกทั้งยังต้องนำหน่วยดังกล่าวกับมาขายใหม่ หรือให้เช่าซื้อใหม่ต่อไป ดังนั้น ในจำนวนหน่วยที่เช่าซื้อทั้งหมด การเคหะแห่งชาติยังคงมีความเสี่ยงจากที่ผู้เช่าซื้อไม่ชำระเงินงวดหรือไม่มีความสามารถในการชำระได้ตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป

#### 4.2.1.3 หน่วยรออนุมัติสินเชื่อ

มีจำนวน 78,699 หน่วย เป็นกลุ่มที่ลูกค้ามาทำสัญญาแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยทำการชำระเงินมัดจำซึ่งมีทั้งรูปแบบการผ่อนชำระเป็นงวดหรือวางเงินงวดเดียวตามแต่เงื่อนไขที่ตกลงกันในขณะนั้นของการเคหะแห่งชาติ ทั้งการเคหะแห่งชาติยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินจากเงินที่การเคหะแห่งชาติขอสินเชื่อเพื่อสร้างหน่วยดังกล่าวจนกว่าผู้ซื้อจะได้รับการอนุมัติสินเชื่อหรือนำเงินมาชำระทั้งก้อน ดังนั้น การเคหะแห่งชาติยังคงมีความเสี่ยงที่ผู้ซื้อไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารและไม่สามารถนำเงินมาชำระได้ ซึ่งการเคหะแห่งชาติต้อง นำหน่วยที่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อและไม่ได้ทำการเช่าซื้อมาทำการขายหรือเช่าซื้อใหม่ต่อไป

#### 4.2.2 หน่วยรอขาย

จำนวนหน่วย รอขาย 66,543 หน่วย สามารถแบ่งประเภทหน่วยก่อสร้างตาม ผลงานการก่อสร้างได้ 2 ประเภท คือ หน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 48,927 หน่วย และหน่วย ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 17,616 หน่วย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.2.2.1 หน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีจำนวนทั้งสิ้น 48,927 หน่วย เป็นหน่วยที่ พร้อมสำหรับการขายให้ลูกค้าทันที โดยการเคหะแห่งชาติได้แบ่งประเภทตามพื้นที่ของ ความสามารถในการขายได้ทั้งหมด 3 พื้นที่

4.2.2.1.1 พื้นที่ชายดีหรือพื้นที่สีเขียว จำนวน 6,992 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 14.5 ของหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ) เป็นหน่วยที่อยู่ในพื้นที่ที่มีสต็อกขายหน่วยบ้านเอื้ออาทรสูง (ยอดขายสะสมไม่น้อยกว่าร้อยละ 80) สามารถหาผู้ซื้อได้ง่ายกว่าพื้นที่อื่น ๆ

4.2.2.1.2 พื้นที่ชายปานกลางหรือพื้นที่สีเหลืองจำนวน 4,808 หน่วย (คิด เป็นร้อยละ 9.8 ของหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ) เป็นหน่วยที่อยู่ในพื้นที่ที่มีสต็อกขายหน่วยบ้าน เอื้ออาทรปานกลาง (ยอดขายสะสมไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 แต่ไม่ถึงร้อยละ 80)

4.2.2.1.3 พื้นที่ชายไม่ดีหรือพื้นที่สีแดง จำนวน 37,127 หน่วย (คิดเป็น ร้อยละ 76.0 ของหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ) เป็นหน่วยที่อยู่ในพื้นที่ที่มีสต็อกขายหน่วยบ้านเอื้อ อาทรต่ำ (ยอดขายสะสมน้อยกว่าร้อยละ 60)

จะเห็นได้ว่าในจำนวนที่ยังขายไม่ได้แต่ก่อสร้างแล้วเสร็จมีจำนวนหน่วยที่ อยู่ในพื้นที่ที่มีสต็อกขายหน่วยบ้านเอื้ออาทรต่ำหรือชายยากจำนวน 37,127 หน่วย (คิดเป็น ร้อยละ 76.0 ของหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ) ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติมีภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงิน ที่การเคหะแห่งชาติขอสินเชื่อมาเพื่อสร้างหน่วยที่ยังไม่สามารถขายได้หรืออยู่ระหว่างการขาย ดังกล่าว ซึ่งการเคหะแห่งชาติ ต้องรับภาระดอกเบี้ยและหนี้สินจนกว่าจะสามารถขายหน่วย ดังกล่าวได้

4.2.2.2 หน่วยที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีจำนวนทั้งสิ้น 17,616 หน่วย เป็น หน่วยที่รอขาย เนื่องจากหน่วยดังกล่าวยังก่อสร้างไม่เสร็จ โดยการเคหะแห่งชาติได้แบ่งตามพื้นที่ ของความสามารถในการขายได้ทั้งหมด 3 พื้นที่ ดังนี้

4.2.2.2.1 พื้นที่ชายดีหรือพื้นที่สีเขียวจำนวน 7,527 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 42.0 ของหน่วยที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) เป็นหน่วยที่อยู่ในพื้นที่ที่มีสต็อกขายหน่วยบ้าน เอื้ออาทรสูง (ยอดขายสะสมไม่น้อยกว่าร้อยละ 80) สามารถหาผู้ซื้อได้ง่ายกว่าในพื้นที่อื่น ๆ

4.2.2.2 พื้นที่ขายปานกลางหรือพื้นที่สีเหลืองจำนวน 3,192 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 18.0 ของหน่วยที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) เป็นหน่วยที่อยู่ในพื้นที่ที่มีสต็อกขายหน่วยบ้านเคืออาหารปานกลาง (ยอดขายสะสมไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 แต่ไม่ถึงร้อยละ 80)

4.2.2.3 พื้นที่ขายไม่ดีหรือพื้นที่สีแดงจำนวน 6,897 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 40.0 ของหน่วยที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) เป็นหน่วยที่อยู่ในพื้นที่ที่มีสต็อกขายหน่วยบ้านเคืออาหารปานกลาง (ยอดขายสะสมน้อยกว่าร้อยละ 60)

ในจำนวนที่รอขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างมีจำนวนหน่วยที่อยู่ในพื้นที่ที่มีสต็อกขายหน่วยบ้านเคืออาหารต่ำหรือขายยากจำนวน 6,897 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 40.0 ของหน่วยที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติมีภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินที่การเคหะแห่งชาติขอสินเชื่อมาเพื่อสร้างหน่วยที่ยังไม่สามารถขายได้หรืออยู่ระหว่างการขายดังกล่าว ซึ่งการเคหะแห่งชาติต้องรับภาระดอกเบี้ยและหนี้สินจนกว่าจะสามารถขายหน่วยดังกล่าวได้

#### 4.3 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานระหว่างปี 2546-2552

โครงการบ้านเคืออาหาร เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีโครงการย่อยอยู่มากมายตามที่ตั้งต่าง ๆ ทั่วประเทศของประเทศไทย โดยเริ่มดำเนินการก่อสร้างไปอย่างเป็นระบบ มีการประกาศเปิดรับจองจากผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีผู้สนใจเข้าจองเป็นจำนวนมาก โครงการบ้านเคืออาหารจึงต้องอาศัยระยะเวลาในการก่อสร้างจัดหาที่ดินที่เหมาะสม การหาผู้รับเหมาในการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งการเปิดโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าจองในโครงการ การตรวจสอบคุณสมบัติผู้ซื้อของโครงการ รวมทั้งการหาสินเชื่อให้กับผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนขั้นตอนของการส่งมอบอาคาร ปัญหาและอุปสรรคของโครงการบ้านเคืออาหาร สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

##### 4.3.1 ด้านการก่อสร้าง

4.3.1.1 โครงการบ้านเคืออาหาร ในระยะที่ 1-3 ไม่สามารถจัดหาผู้รับจ้างก่อสร้างได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด เนื่องจากผู้ประกอบการที่เป็นผู้รับเหมารายย่อยไม่สามารถรับงานที่มีผลตอบแทนต่ำและมิงบประมาณจำกัด ในขณะที่ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าก่อสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีอัตราความเสี่ยงสูง รวมทั้งการประกวดราคาแบบ E- Auction กำหนดให้มีผู้เสนอราคาไม่น้อยกว่า 3 ราย และราคาต้องไม่สูงกว่าราคากลางทำให้มีผู้เสนอราคาจำนวนน้อยหรือไม่มีผู้เสนอราคา

#### 4.3.1.2 ความไม่พร้อมของผู้ประกอบการ

เนื่องจากโครงการ บ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการขนาดใหญ่ และได้มีการกำหนดเป้าหมายก่อสร้างไว้ปีละ ประมาณ 100,000 หน่วย และกำหนดเวลาก่อสร้างแต่ละโครงการประมาณ 14-18 เดือน ผู้ประกอบการที่จะดำเนินการได้ ต้องเป็นผู้มีความพร้อมในทุกด้าน ซึ่งประเทศไทยยังขาดแคลนผู้ประกอบการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนดังกล่าว ซึ่งเป็นปัญหา กับการเคหะแห่งชาติเป็นอย่างมาก

#### 4.3.1.3 ผู้รับเหมาขาดศักยภาพในการทำงาน และปัจจัยภายนอกด้านต่าง ๆ ทั้งในเรื่องของสภาพเศรษฐกิจ และการเมืองที่เปลี่ยนแปลง ตลอดจนค่าน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้นกว่าในช่วงเริ่มต้นโครงการ ทำให้ค่าวัสดุอุปกรณ์ ค่าขนส่งและค่าแรงเพิ่มสูงขึ้น ผู้รับเหมาหลายรายจึงไม่สามารถแบกรับภาระค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นได้ ทั้งยังขาดสภาพคล่องทางการเงินทำให้ผู้รับเหมาต้องทิ้งงานไป

### 4.3.2 ด้านการตลาดและขาย

#### 4.3.2.1 ผู้จองไม่มาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับการเคหะแห่งชาติ

ในการพิจารณาอนุมัติให้เริ่มดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น ได้มีการกำหนดไว้ว่า โครงการที่การเคหะแห่งชาติจะรับซื้อจะต้องมีผลการเปิดจองล่วงหน้า (pre-sale) ไม่น้อยกว่า 2 เท่าของจำนวนก่อสร้าง ซึ่งที่ผ่านมาผลการเปิดจองล่วงหน้าของโครงการต่าง ๆ ในระยะที่ 1-5 พบว่า มียอดจองสูงกว่า 2 เท่าของจำนวนก่อสร้าง ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ดังกล่าวที่กำหนดไว้ แต่เนื่องจากจำนวนหน่วยมีมาก การเคหะแห่งชาติไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลได้อย่างละเอียดทำให้การทำ pre-sale ไม่อาจสะท้อน Demand ที่แท้จริงได้ทั้งหมด แม้ว่าโครงการต่าง ๆ จะมีผลการเปิดจองล่วงหน้าในระดับที่สูง แต่เมื่อถึงเวลาที่มีการเคหะแห่งชาติเปิดให้ผู้จองซื้อล่วงหน้าเข้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขาย กลับปรากฏว่ามีผู้ที่มา ทำสัญญาน้อยกว่ายอดจองซื้อล่วงหน้าเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็น Demand เทียม อีกทั้งการก่อสร้างล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนงาน ทำให้ผู้จองเปลี่ยนใจไม่มาทำสัญญาจะซื้อจะขาย ส่งผลให้มีอาคารคงเหลือที่ไม่มีผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายจำนวนมาก

#### 4.3.2.2 ราคาขายเป็นราคาเดียวทั่วประเทศ

การกำหนดราคาบ้านเอื้ออาทร ในราคาหน่วยละ 390,000 บาท เท่ากันทั่วประเทศนั้น ทำให้การเคหะแห่งชาติขาดความยืดหยุ่นในการปรับราคา เมื่อพิจารณาต้นทุนที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก ๆ คือ ต้นทุนค่าก่อสร้างตัวอาคาร และต้นทุนค่าที่ดิน การกำหนดราคาขายเท่ากันทั่วประเทศ ในขณะที่ราคาที่ดินมีความแตกต่างกันระหว่างกรุงเทพ

ปริมาณพลและภูมิภาค ย่อมมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อที่อยู่ในภูมิภาค ก่อให้เกิดความรู้สึกว่า ราคาบ้านแพงกว่าที่ควรจะเป็น เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของเอกชนที่อยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน โดยในพื้นที่ที่ราคาประเมิน สูงก็ไม่สามารถปรับราคาให้สอดคล้องกับจำนวนต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ หรือในกรณีของพื้นที่ที่มีโครงการ อื่น ๆ ตั้งอยู่แล้วเป็นจำนวนมาก ก็ไม่สามารถปรับราคาให้สามารถแข่งขันกับโครงการอื่นในบริเวณเดียวกันได้ ทำให้โครงการขายหน่วยดำเนินการได้น้อย และมีผู้ยกเลิกการจองซื้อหรือยกเลิกการเข้าทำสัญญาในภายหลังเป็นจำนวนมาก

#### 4.3.2.3 คุณภาพของลูกค้าบ้านเอื้ออาทรไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ

ลูกค้าที่มาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับการเคหะแห่งชาติแต่ไม่ผ่านการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เนื่องจากศักยภาพด้านการเงินของลูกค้า กลุ่มเป้าหมายมีจำกัดทำให้ยากที่จะเข้าถึงระบบสินเชื่อที่ภาครัฐจัดไว้ เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายของโครงการเป็นผู้มีรายได้น้อย ซึ่งส่วนใหญ่มีรายรับไม่สม่ำเสมอ หรืออาจจะเคยมีประวัติหนี้เสียในเครดิตบูโรมาก่อน ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายจำนวนมาก ต้องยกเลิกหรือถูกยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายกับทางโครงการ

#### 4.3.2.4 ทำเลที่ตั้งของโครงการ

การจัดซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จจากภาคเอกชนที่ใช้ระบบโคว (Bid Bond) นั้น ผู้ประกอบการเป็นผู้จัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการ เพื่อเสนอขายให้การเคหะแห่งชาติตามโควตาที่ได้รับ ต่างจากหลักเกณฑ์เดิมที่การเคหะแห่งชาติพิจารณาคัดเลือกการรับซื้อโครงการจากทำเลที่ตั้ง ราคา ค่าก่อสร้าง ความต้องการของประชาชน โดยการเคหะแห่งชาติจะรับซื้อเมื่อมีผู้จองไม่น้อยกว่าจำนวนที่การเคหะแห่งชาติจะเห็นสมควรกำหนดในแต่ละโครงการ ทำให้การเคหะแห่งชาติสามารถถ่วงถ่วงทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมได้ในเบื้องต้น แต่เนื่อง จากจำนวนหน่วยที่รับซื้อจำนวนมากเป็นหลักแสน และด้วยข้อจำกัดของระยะเวลาและจำนวนบุคลากรของการเคหะแห่งชาติไม่เพียงพอ ต่อการรองรับปริมาณงาน ทำให้เกณฑ์ ใหม่มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้น เพราะไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลอย่างละเอียดและต่อรองราคาให้เหมาะสมกับสภาพของทำเลที่ตั้ง ซึ่งมีผลให้การเคหะแห่งชาติรับซื้อราคาที่ดินสูงเกินความเป็นจริง และได้ทำเลที่ไม่เหมาะสม ปัญหาจากการเลือกทำเลที่ตั้งไม่เหมาะสมทำให้โครงการมี Demand น้อย หลายโครงการมีทำเลที่ตั้งที่กระจุกตัวทำให้ Oversupply ซึ่งพื้นที่ที่มีโครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีการกระจุกตัว<sup>5</sup> เช่น

<sup>5</sup> การเคหะแห่งชาติ, รายงานคณะกรรมการประเมินผล, (2550).

จังหวัดนครปฐม	มีจำนวนทั้งสิ้น	22	โครงการ	21,760 หน่วย
จังหวัดปทุมธานี	มีจำนวนทั้งสิ้น	29	โครงการ	48,850 หน่วย
จังหวัดสมุทรปราการ	มีจำนวนทั้งสิ้น	29	โครงการ	72,405 หน่วย
จังหวัดสมุทรสาคร	มีจำนวนทั้งสิ้น	11	โครงการ	15,355 หน่วย
จังหวัดชลบุรี	มีจำนวนทั้งสิ้น	19	โครงการ	20,069 หน่วย

### 4.3.3 ด้านการเงิน

#### 4.3.3.1 การค้าประกันเงินกู้

รัฐบาลได้กำหนดนโยบายให้สถาบันการเงินของภาครัฐสนับสนุนการปล่อยสินเชื่อรายย่อยให้กับลูกค้าบ้านเอื้ออาทร โดยมีเงื่อนไขให้การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ของลูกค้าบ้านเอื้ออาทรเป็นระยะเวลา 5 ปี เพื่อให้สถาบันการเงินของรัฐดังกล่าวสามารถปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรได้ แม้จะมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติที่ผ่านมาพบว่า แม้การเคหะแห่งชาติจะค้าประกันเงินกู้เต็มวงเงินของจำนวนเงินที่ลูกค้าแต่ละรายขอสินเชื่อเป็นระยะเวลา 5 ปี สำหรับผู้ซื้อที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร กรมสิทธิของบ้านเอื้ออาทรหน่วยดังกล่าวยังคงเป็นของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งทางการเคหะแห่งชาติยังคงมีภาระค้าประกันกับธนาคารเป็นระยะเวลา 5 ปี หลังจากที่ลูกค้าได้รับอนุมัติสินเชื่อ หากลูกค้าที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อผ่อนชำระครบถ้วนเป็นเวลา 5 ปี การเคหะแห่งชาติจะโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทรให้แก่ลูกค้าและการเคหะแห่งชาติ จะปลอดจากภาระการค้าประกันทันที ในทางกลับกันหากลูกค้าที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อไม่ผ่อนชำระตามที่กำหนดไว้ในสัญญา การเคหะแห่งชาติก็มีภาระที่จะต้องชำระหนี้แทนลูกค้าให้กับธนาคารและนำบ้านเอื้ออาทรหน่วยดังกล่าวกลับมาขายใหม่ ดังนั้น ในส่วนของหน่วยที่ขายได้และได้รับอนุมัติสินเชื่อแล้วจะมีจำนวนหน่วยบางส่วนที่การเคหะแห่งชาติ ยังคงต้องแบกรับความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระของผู้ซื้อกับธนาคาร ซึ่งจะทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระซื้อคืนบ้านเอื้ออาทรหน่วยดังกล่าว และนำกลับมาขายใหม่ต่อไป



ตารางที่ 4.13 แสดงหน่วยรับซื้อคืนบ้านเอื้ออาทรและขายใหม่

ปีงบประมาณ	Post Finance รวม	รับซื้อคืน		ขายใหม่ (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)
		หน่วย	วงเงิน (ล้านบาท)		
ปี 2546-2549	20,138	978	330.52	300	678
ปี 2550	23,720	2,192	815.84	453	1,739
ปี 2551	16,426	2,944	1,082.78	885	2,059
ปี 2552	40,450	2,421	900.71	1,193	1,228
<b>รวมผลการดำเนินงาน</b>	<b>100,734</b>	<b>8,535</b>	<b>3,129.85</b>	<b>2,831</b>	<b>5,704</b>

ที่มา : ฝ่ายบริหารการเงินและลงทุน การเคหะแห่งชาติ

สถาบันการเงินเองก็มีความเข้มงวดในการพิจารณาการให้สินเชื่อลูกค้า โครงการบ้านเอื้ออาทรเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป ทำให้ลูกค้าที่มีรายได้น้อยไม่ได้รับการพิจารณาให้สินเชื่อ ประกอบกับสถาบันการเงินได้ปรับอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ 4 เป็นร้อยละ 6 ทำให้อัตราการผ่อนชำระค่างวดต่อเดือนสูงขึ้น จาก 1,500 บาท เป็น 2,400 บาท จึงมีการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายเนื่องจากไม่สามารถผ่อนชำระค่างวดที่เพิ่มขึ้นได้ ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติต้องแบกรับการซื้อคืนลูกหนี้มากขึ้นและมีจำนวนอาคารคงเหลือมากขึ้น ด้วย รวมทั้งขาดรายรับจากการ Post Finance เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ ทำให้มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นจากประมาณการ

4.3.3.2 จากมติคณะรัฐมนตรี ครั้งที่ 1 วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 และครั้งที่ 2 วันที่ 17 มิถุนายน 2551 ให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปเป็นระยะเวลา 180 วัน โดยยกเว้นค่าปรับผู้รับจ้างจากการก่อสร้างล่าช้าที่เกิดจากภัยธรรมชาติ และขาดแคลนวัสดุเป็นผลให้ต้นทุนสินค้าสูงขึ้น เนื่องจาก การเคหะแห่งชาติ ต้องรับภาระดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นจากการขยายระยะเวลาการก่อสร้าง ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้รับจ้างได้

#### 4.4 การดำเนินการและผลที่เกิดขึ้นจากกาชกัปัญหาบ้านเื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552

##### 4.4.1 ด้านการก่อสร้าง

###### 4.4.1.1 การก่อสร้างอาคารล่าช้าและความไม่พร้อมของผู้ประกอบการ

การเคหะแห่งชาติ จึงเร่งการก่อสร้างและปรับปรุงการบริหารโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างต่อ เพื่อให้การก่อสร้างเสร็จตามแผนงาน จึงได้ปรับเปลี่ยนแนวทางการจัดซื้อที่ดิน และโครงการให้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn key) โดยเฉพาะ โดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn key) จากภาคเอกชน โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 58 เพื่อเร่งรัดกระบวนการจัดซื้อที่ดินและโครงการให้สามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว และจัดซื้อได้ครั้งละจำนวนมาก การเคหะแห่งชาติจึงต้องมีแนวทางให้ผู้ประกอบการเสนอโครงการแบบเบ็ดเสร็จทั้งที่ดินและการก่อสร้าง มีจำนวนมาก และกำหนดให้ผู้ประกอบการเป็นผู้จัดทำ pre-sale เพื่อประกอบการเสนอขายโครงการให้ได้โครงการจำนวนมาก ในระยะเวลาอันสั้น ดังนั้น ผู้ประกอบการที่จะดำเนินการได้ ต้องเป็นผู้มีความพร้อม ด้านการเงิน การบริหาร และเทคโนโลยีการก่อสร้าง ซึ่งประเทศไทยยังขาดแคลนผู้ประกอบการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนดังกล่าว ซึ่งเป็นปัญหาต่อเนื่องจากการที่ไม่สามารถถกนักรองและคัดเลือกผู้รับเหมาได้ อย่างละเอียดรอบคอบ อีกทั้งเป็นโครงการขนาดใหญ่ แต่ต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเงินลงทุน ทำให้ไม่จูงใจผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ จึงมีผู้รับเหมาที่มีคุณภาพเข้าร่วมโครงการจำนวนน้อย แม้ว่า การเคหะแห่งชาติจะเปิดให้บริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในประเทศ หรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการไทยเข้าร่วมเสนอขายโครงการได้ก็ตาม การเคหะแห่งชาติยังไม่สามารถควบคุมการผลิตให้ได้ตาม เป้าหมายและกำหนดเวลา

ตารางที่ 4.14 แสดงสัดส่วนแต่ละประเภทการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร

ประเภทของการจัดทำโครงการ	จำนวน หน่วย	ร้อยละ
1. การจัดทำโครงการที่ดินเดิมของการเคหะแห่งชาติ	22,364	8
2. การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ หน่วยงานภาครัฐ	2,146	1
3. การจัดทำโครงการในที่ดินของเอกชน	20,594	7
4. การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn key) จากภาคเอกชน โดยวิธีการต่อรองราคา	73,614	26
5. การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn key) จากภาคเอกชน โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond)	162,838	58
<b>รวม</b>	<b>281,556</b>	<b>100</b>

ที่มา : ฝ่ายนโยบายและแผน

จากการที่การเคหะแห่งชาติได้ปรับเปลี่ยนแนวทางการจัดซื้อที่ดิน และจัดทำโครงการให้รวดเร็วยิ่งขึ้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายโครงการ โดยเร่งรัดกระบวนการจัดซื้อที่ดิน และโครงการให้สามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว และจัดซื้อได้ครั้งละจำนวนมาก ได้แก่ การจัดซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จจากผู้ประกอบการขนาดใหญ่ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการเป็นผู้จัดทำ pre-sale เพื่อประกอบการเสนอขายโครงการให้ได้โครงการจำนวนมาก ในระยะเวลาอันสั้น มีผลให้การตรวจสอบความถูกต้องของการจัดทำ pre-sale เป็นไปได้ยาก ซึ่งนำไปสู่ปัญหาต่อมา คือ ผู้ประกอบการสร้างความต้องการเพิ่มขึ้นเพื่อให้การเคหะแห่งชาติรับซื้อโครงการและเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ผู้ที่จองไว้ไม่มาทำสัญญา ถึงแม้ว่าการเคหะแห่งชาติ จะได้กำหนดไว้ในทำสัญญา มาตรการ 2 ให้ผู้ประกอบการต้องหาผู้ซื้อเพิ่มเติมให้ครบจำนวนหน่วยที่ก่อสร้างและมาตรการ 3 ต้องจัดหาโดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจนผู้ซื้อได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร โดยกำหนดให้มีการวางเงินเป็นประกันไว้ รายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.15 แสดงสัญญาแนบท้าย มาตรการที่ 2 และมาตรการที่ 3

มาตรการที่ 2 รับผิดชอบ Pre-Sales เพิ่ม		มาตรการที่ 3 รับผิดชอบ Post Finance	
1.วางเงินประกัน	หน่วย : บาท	1.วางเงินประกัน	หน่วย : บาท
ไม่เกิน 1,000 หน่วย	450,000.-	เพิ่มเงิน 1 เท่า (900,000)	เพิ่มเงิน 2 เท่า(1,350,000)
ไม่เกิน 1,001-2,000 หน่วย	750,000.-	(1,500,000)	(2,250,000)
ไม่เกิน 2,001-3,000 หน่วย	1,200,000.-	(2,400,000)	(3,600,000)
3,001 หน่วยขึ้น	1,500,000.-	(3,000,000)	(4,500,000)
		หรือวางเงินประกันหน่วยละ 2,940 บาท	
2. หักจากเงินค่าจ้างก่อสร้างสามงวดสุดท้าย งวดละเท่า ๆ กัน		2. หักจากเงินค่าจ้างก่อสร้างสามงวดสุดท้าย	งวดละเท่า ๆ กัน
3. ขอคืนได้เมื่อผู้ประกอบการได้มีการดำเนินการจัดหาผู้ซื้อเพิ่มเติม และมีผู้ทำสัญญาซื้อครบเต็มตามจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุมัติ		3. จะขอคืนได้เมื่อผู้ซื้อได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารเต็มตามจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุมัติให้จัดทำโครงการ	

ที่มา : ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง

#### 4.4.2 ด้านการตลาดและขาย

4.4.2.1 ผู้จองไม่มาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับการเคหะแห่งชาติ ทำให้มีอาคารคงเหลือจำนวนมาก การเคหะแห่งชาติ จึงได้ดำเนินการแก้ปัญหาอาคารคงเหลือโดยเสนอขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาลซึ่งมีมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2552 ดังนี้

4.4.2.1.1 ให้การเคหะแห่งชาติสามารถขายยกอาคาร/โครงการหรือขายทั้งโครงการให้หน่วยงานภาครัฐ และองค์กรต่าง ๆ ในราคาที่ยกเงินอุดหนุนได้ รวมทั้งการขายให้เอกชนในราคาไม่ต่ำกว่า 390,000 บาท

4.4.2.1.2 ให้การเคหะแห่งชาติสามารถปรับราคาขายตามทำเลและศักยภาพโครงการ รวมถึงการปรับราคาขายที่มีความแตกต่างกันภายในโครงการเดียวกันให้เหมาะสมกับโอกาสทางการตลาด

4.4.2.1.3 พิจารณาผ่อนปรนให้การเคหะแห่งชาติสามารถขายไม่จำกัดหน่วยต่อผู้ซื้อแต่ละราย

4.4.2.1.4 พิจารณาผ่อนปรนให้การเคหะแห่งชาติไม่คืนเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรมาแล้วสำหรับโครงการที่ชะลอและยกเลิก

#### 4.4.2.2 คุณภาพของลูกค้ำบ้านเอื้ออาทรไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ

การเคหะแห่งชาติ กำหนดแนวทาง แก้ไขปัญหา และ ช่วยเหลือลูกค้ำที่ไม่ได้ รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารให้มาทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ และจ่ายชำระเงินค่าเช่าซื้อซึ่งจะครอบคลุมถึงดอกเบี้ยและเงินต้นบางส่วน โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งหลังจากการเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 5 ปี ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิ์ซื้อ บ้านเอื้ออาทรดังกล่าว จากการเคหะแห่งชาติ โดยมีสิทธิ์เลือกที่จะนำเงินต้นจำนวนที่เหลือมาชำระทั้งก้อนหรือขอสินเชื่อจากธนาคารและผ่อนชำระต่อกับธนาคาร ซึ่งความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าซื้อจะได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารจะมีสูงขึ้น เนื่องจากจำนวนของวงเงินกู้ที่ ลดน้อยลงรวมถึงมีประวัติความสามารถ และ ศักยภาพ ในการชำระเงินงวด ค่าเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติที่ผ่านมาเป็นระยะเวลา 5 ปี เมื่อพิจารณาหนี้ค้ำชำระของผู้เช่าซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังตารางที่ 4.11 พบว่า อัตราส่วนของ ลูกหนี้ค้ำชำระเกิน 3 เดือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น หากผู้ทำสัญญาเช่าซื้อไม่ชำระเงินงวดตั้งแต่ 3 งวด จะถือว่าผู้เช่าซื้อกระทำผิดสัญญา การเคหะแห่งชาติมีภาระต้องบอกเลิกสัญญาและ การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระหนี้ค้ำชำระ

ตารางที่ 4.16 แสดงหนี้ค้ำชำระ ค่าเช่าซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ ไตรมาสที่ 4 (30 ก.ย. 52)

กลุ่มลูกหนี้ค้ำชำระ	ผลการดำเนินงาน		
	จำนวนราย	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ
- หนี้ค้ำชำระ 1-3 เดือน	6,645	26.76	53.52
- หนี้ค้ำชำระเกิน 3 เดือน	1,445	23.24	46.48
รวมทั้งหมด	8,090	50.00	100.00

ที่มา : ฝ่ายบริหารการเงินและลงทุน การเคหะแห่งชาติ

การที่การเคหะแห่งชาติแก้ไขปัญหา การขายโดยให้ ลูกค้ำที่ไม่ได้รับการ อนุมัติสินเชื่อจากธนาคารมาทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ หากผู้ทำสัญญาเช่าซื้อไม่ ชำระเงินค้ำงวดตั้งแต่ 3 งวด จะถือว่าผู้เช่าซื้อกระทำผิดสัญญา การเคหะแห่งชาติมีภาระต้อง บอกเลิกสัญญาและดำเนินการให้ผู้เช่าซื้อเดิมย้ายออก อีกทั้งยังต้องนำหน่วยดังกล่าวกลับมาขาย ใหม่หรือให้เช่าซื้อใหม่ต่อไป ดังนั้น ในจำนวนหน่วยที่มีการเช่าซื้อทั้งหมด การเคหะแห่งชาติก็ ยังคงมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าซื้อไม่ชำระเงิน งวดหรือไม่มีความสามารถในการชำระได้ตั้งแต่ 3

งวดขึ้นไป ลูกค้าที่มาทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติยังเป็นกลุ่มเดิม ความสามารถในการผ่อนชำระยังเท่าเดิม ทำให้การเคหะแห่งชาติยังต้องแบกรับความเสี่ยงที่ลูกค้าจะผิดนัดชำระ เช่นเดิม เพียงแต่เปลี่ยนคู่สัญญาจากลูกค้ากับธนาคาร มาเป็นลูกค้ากับการเคหะแห่งชาติ

ทั้งนี้ จากสถิติของการเช่าซื้อที่ผ่านมายังพบว่า มีลูกค้าจำนวนหนึ่งที่ผิดนัดชำระเงินงวดเช่าซื้อ ซึ่งตามเงื่อนไขปัจจุบันการผิดนัดชำระเงินงวดของผู้เช่าซื้อที่มีข้อมูลดังตารางที่ 4.17 (ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2552)<sup>6</sup>

ตารางที่ 4.17 แสดงสถิติของการเช่าซื้อที่ผิดนัดชำระเงิน

รายการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
ยอดหน่วยที่ค้างค่าผ่อนเงินงวด 2 งวดขึ้นไป	7,579	ร้อยละ 26.3
ยอดหน่วยที่ค้างค่าผ่อนเงินงวด 3 งวดขึ้นไป	2,758	ร้อยละ 9.6
ยอดหน่วยที่ค้างค่าผ่อนเงินงวด 4 งวดขึ้นไป	1,822	ร้อยละ 6.3

ที่มา : ฝ่ายบริหารการเงินและลงทุน การเคหะแห่งชาติ

4.4.2.3 การเพิ่มช่องทางการเป็นแหล่งสินเชื่อให้กับลูกค้า และการรณรงค์การขาย การเพิ่มช่องทางการเป็นแหล่งสินเชื่อให้ กับลูกค้า และการรณรงค์การขาย

ได้แก่

4.4.2.3.1 การเปิดมหกรรมการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร ประมาณปีละ 2-3 ครั้ง

4.4.2.3.2 เปิดขายโครงการต่อเนื่องทุกวันไม่เว้นวันหยุด ณ ที่ทำการขายทั่วประเทศ

4.4.2.3.3 จัดทีมรณรงค์การขายโครงการที่แล้วเสร็จและใกล้แล้วเสร็จทั่วประเทศ

4.4.2.3.4 เพิ่มช่องทางการขาย

4.4.2.3.4.1 จัดให้มีพนักงานขายประจำแต่ละโครงการทั่วประเทศ

<sup>6</sup> การเคหะแห่งชาติ, การศึกษาและการวิเคราะห์แนวทางการจัดตั้งองค์กรใหม่เพื่อรับโอนธุรกรรมโครงการบ้านเอื้ออาทรออกจากการเคหะแห่งชาติ, (กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2553), หน้า 42.

4.4.2.3.4.2 จ้างเอกชนบริหารงาน

4.4.2.3.4.3 เพิ่มระบบการขายและทำสัญญาแบบ On-Line ณ

ที่ตั้งโครงการให้ทั่วถึง

4.4.2.3.5 จัดทำสื่อโฆษณา / ประชาสัมพันธ์โครงการเชิงรุกอย่างต่อเนื่อง

และทั่วถึง

4.4.2.3.6 เน้นการจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ที่สามารถเข้าถึงลูกค้าได้มาก

4.4.2.3.7 จัดจ้างเอกชนที่มีความชำนาญและประสบการณ์มาวางแผน

โฆษณาประชาสัมพันธ์รวมทั้งสนับสนุนการขายโดยภาพรวม

4.4.2.3.8 การเคหะแห่งชาติ จัดหาสถาบันการเงินเพื่ออนุมัติสินเชื่อ โดยพิจารณาเพิ่มจำนวนสถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารอิสลาม และเพิ่มปริมาณ วงเงิน การอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน

4.4.2.3.9 การเคหะแห่งชาติ ขอปรับระดับรายได้กลุ่มเป้าหมายโครงการบ้านเอื้ออาทรจากระดับรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 30,000 บาทต่อครัวเรือน เป็นไม่เกิน 40,000 บาทต่อครัวเรือน

4.4.2.3.10 การเคหะแห่งชาติ ได้ให้การสนับสนุนการพิจารณาสินเชื่อ เพื่อให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์พิจารณาอนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้าได้รวดเร็วขึ้น เช่น การพิจารณาคูณสมบัติเบื้องต้นของลูกค้า การจัดเตรียมแฟ้มข้อมูลลูกค้า การติดต่อกับลูกค้าเพื่อให้มาทำสัญญากับธนาคาร และการเคหะแห่งชาติได้มีการตั้งคณะทำงานเฉพาะกิจ ที่มีระดับรองผู้ว่าการเป็นประธานคณะทำงาน เพื่อติดตามเร่งรัดการ Post Finance ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินให้มีการประสานงานกันอย่างใกล้ชิดกับธนาคาร

จากการเพิ่มช่องทางการเป็นแหล่งสินเชื่อให้กับลูกค้า และการรณรงค์การขายส่งผลให้การเคหะแห่งชาติสามารถมีรายรับจากการขายในปี 2552 เพิ่มขึ้นได้ถึง 40,461 หน่วย โดยเป็นแหล่งสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และออมสินจำนวน 36,093 หน่วย และสหกรณ์เครดิตยูเนียน คลองจั่น จำนวน 4,368 หน่วย และการที่การเคหะแห่งชาติ ได้ให้การสนับสนุนกระบวนการพิจารณาสินเชื่อ เพื่อให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พิจารณาอนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้าได้รวดเร็วขึ้น รวมถึงการเคหะแห่งชาติ ได้มีการตั้งคณะทำงานเฉพาะกิจเพื่อติดตาม เร่งรัดการ Post Finance ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินให้มีการประสานงานกันอย่างใกล้ชิดกับธนาคารส่งผลให้มีรายได้เพิ่มขึ้น และสามารถลดระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อจาก 45 วัน เหลือ 15-30 วัน

#### 4.4.3 ด้านการเงิน

##### 4.4.3.1 การกำหนดหลักเกณฑ์ (TOR) การรับซื้อโครงการที่เปลี่ยนไป

ในช่วงแรกของการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะ 1-3 มีหลักเกณฑ์การ คัดเลือกโครงการที่ชัดเจน มีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการเป็นรายโครงการ ดังนั้น โครงการส่วนใหญ่จะสามารถควบคุมต้นทุนได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากมีการสำรองความเสี่ยงไว้ในต้นทุนหากเกิดความล่าช้าในการผลิต หรือไม่สามารถขายโครงการได้หมดภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในช่วงแรกมีความคืบหน้าค่อนข้างช้า ดังจะเห็นจากความเห็นของสำนักงบประมาณ วันที่ 31 ตุลาคม 2548 ว่าผลการดำเนินงานระยะที่ 1-4 แล้วเสร็จเพียงร้อยละ 2.03 ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การรับซื้อโครงการใหม่ โดยยกเลิกหลักเกณฑ์เดิมตั้งแต่วันที่ 14 ตุลาคม 2548 อันเป็นผลให้สัดส่วนจัดซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) จากภาคเอกชน โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 58 ซึ่งหลักเกณฑ์วิธีการดังกล่าวเอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการมากกว่าเดิม แต่เป็นภาระกับการเคหะแห่งชาติเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเคหะแห่งชาติต้องมีต้นทุนดอกเบี้ยในช่วงก่อสร้างเพิ่มขึ้น เพราะต้องจ่ายเงินค่าที่ดินเต็มจำนวนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้การเคหะแห่งชาติ ในขณะที่หลักเกณฑ์เดิมจ่ายเพียงร้อยละ 50-60 เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้การเคหะแห่งชาติ รวมทั้งกรณีให้ผู้ประกอบการเบิกเงินล่วงหน้าร้อยละ 15 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด<sup>7</sup>

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4-5 ในช่วงตั้งแต่การประกาศรับซื้อโครงการตามเงื่อนไขใหม่ (วันที่ 14 ตุลาคม 2548) ที่มีการเปิดให้ผู้ประกอบการทำสัญญาแบบประกอบการดำเนินการโควตาและยื่นค้ำหลักประกัน การเสนอขายโครงการ (Bid Bond) นั้น การเคหะแห่งชาติ ไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้ เนื่องจากไม่ได้มีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการรายโครงการ ดังนั้น ผลวิเคราะห์โครงการภายหลังที่จัดซื้อโครงการมาแล้วส่วนใหญ่จึงขาดทุนตั้งแต่เริ่มโครงการ

<sup>7</sup> สถาบันวิจัยแห่งชาตินโยบายเศรษฐกิจการคลัง, โครงการศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาทางการเงินบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ, 3 มีนาคม 2551.



ตารางที่ 4.18 แสดงการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การรับซื้อโครงการก่อนและหลัง วันที่ ตุลาคม 2548

การกำหนดหลักเกณฑ์ (TOR) รับซื้อ	
ก่อน วันที่ 14 ตุลาคม 2548	หลัง วันที่ 14 ตุลาคม 2548
<p><u>การชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้า</u></p> <p>- เริ่มวันที่ 27 กรกฎาคม 2548 การเคหะแห่งชาติ จ่ายค่าก่อสร้างล่วงหน้าร้อยละ 15 ของมูลค่าก่อสร้างรวมทั้งโครงการ</p>	<p><u>การชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้า</u></p> <p>- ผู้ประกอบการมีสิทธิเบิกเงินล่วงหน้าร้อยละ 15 ของมูลค่าโครงการทั้งหมดโดยมี L/G มาวางเต็มจำนวน</p>
<p><u>การชำระค่าที่ดิน</u></p> <p>- การเคหะแห่งชาติ จะชำระค่าที่ดิน 2 งวด งวดแรก ร้อยละ 50-60 เมื่อผู้ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้การเคหะแห่งชาติ อีกร้อยละ 40-50 จ่ายตามงวดงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จเมื่อ การเคหะแห่งชาติ ตรวจรับงานส่วนค่าก่อสร้าง</p>	<p><u>การชำระค่าที่ดิน</u></p> <p>- จ่ายค่าที่ดินเต็มจำนวนในวันที่ การเคหะแห่งชาติ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แต่หักคืนเงินล่วงหน้าร้อยละ 15</p>
<p><u>การชำระค่าก่อสร้าง</u></p> <p>- การเคหะแห่งชาติจะจ่ายค่าก่อสร้างร้อยละ 90 ของผลงานที่ตรวจรับอีกร้อยละ 10 จ่ายเมื่อเสร็จสมบูรณ์</p>	<p><u>การชำระค่าก่อสร้าง</u></p> <p>- จ่ายค่าก่อสร้างตามงวดงานที่ส่งมอบทุก 30 วัน หรือตามความคืบหน้าของงานตามระยะที่ตกลงกัน</p>

ที่มา : ฝ่ายก่อสร้าง

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะ 4-5 ในช่วงตั้งแต่การประกาศรับซื้อโครงการตามเงื่อนไขใหม่ (วันที่ 14 ตุลาคม 2548) ที่มีการเปิดให้ผู้ประกอบการทำสัญญาแบบ กอปรการดำเนินการโควตาและยื่นค้ำหลักประกัน การเสนอขายโครงการ (Bid Bond) จากการ ประกาศราคาซื้อหน่วยละ 420,000 บาท มีผลต่อผู้ประกอบการที่ได้ งบนามในสัญญากับการ เคหะแห่งชาติ ในราคาที่ต่ำกว่า 420,000 บาทต่อหน่วย ขอยกเลิกสัญญาเดิมเพื่อขอใช้สัญญา ใหม่ เนื่องจากราคาซื้อต่อหน่วยสูง กว่า ปกติว่ามีผู้ประกอบการที่ขอยกเลิกสัญญาถึง 22 โครงการ รวม 34,312 หน่วย<sup>8</sup>

#### 4.4.3.2 การค้ำประกันเงินกู้

รัฐบาลได้กำหนดนโยบายให้สถาบันการเงินของภาครัฐสนับสนุนการ ปลดปล่อยสินเชื่อรายย่อยให้กับลูกค้าบ้านเอื้ออาทร โดยมีเงื่อนไขให้การเคหะแห่งชาติทำหน้าที่เป็นผู้ ค้ำประกันเงินกู้ของลูกค้าบ้านเอื้ออาทรเป็นระยะเวลา 5 ปี อย่างไรก็ตาม ลูกค้าที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ

<sup>8</sup> การเคหะแห่งชาติ, รายงานคณะกรรมการประเมินผล, เอกสารภายใน (2550).

ไม่ผ่อนชำระตามที่กำหนดไว้ในสัญญา การเคหะแห่งชาติก็มีภาระที่จะต้องชำระหนี้แทนลูกค้าให้กับธนาคารและนำบ้านเอื้ออาทรหน่วยดังกล่าวกลับมาขายใหม่ ดังนั้น ในส่วนของหน่วยที่ขายได้และได้รับอนุมัติสินเชื่อแล้วจะมีจำนวนหน่วยบางส่วนที่การเคหะแห่งชาติ ยังคงต้องแบกรับความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระของผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทร ซึ่งจะทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระซื้อคืนบ้านเอื้ออาทรหน่วยดังกล่าวและนำกลับมาขายใหม่ต่อไป ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงได้เสนอขอให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขยายวงเงิน O/D ที่ใช้ในการซื้อคืนหน่วยจากเดิม 300 ล้านบาท เป็น 780 ล้านบาท อันเกิดจากภาระค้ำประกันตามเงื่อนไขในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) ที่สถาบันการเงินของรัฐกำหนดให้การเคหะแห่งชาติต้องเป็นผู้ค้ำประกันลูกหนี้

4.4.3.3 ตามมติคณะรัฐมนตรี ครั้งที่ 1 ในวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 และครั้งที่ 2 ในวันที่ 17 มิถุนายน 2551 ให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปเป็นระยะเวลา 180 วัน โดยยกเว้นค่าปรับผู้รับจ้างจากการก่อสร้างล่าช้าที่เกิดจากภัยธรรมชาติ และขาดแคลนวัสดุเป็นผลให้ต้นทุนสินค้าสูงขึ้น เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ ต้องรับภาระดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นจากการขยายระยะเวลาการก่อสร้าง ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้รับจ้างได้ นั้น ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องขอให้รัฐบาลชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากการขยายระยะเวลาการก่อสร้าง 180 วัน

#### 4.4.4 ด้านอื่นๆ

4.4.4.1 การเคหะแห่งชาติ ได้นำผลงานวิจัยไปใช้ประโยชน์ ในการแก้ไขปัญหา โดยเฉพาะโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อกำหนดนโยบาย วางแผน และตัดสินใจ รวมทั้งการปรับปรุงพัฒนาบุคลากรและกระบวนการทำงานของหน่วยงานภายในองค์กรให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น สำหรับในปี 2551 -2552 มีการนำผลการวิจัยไปใช้ประโยชน์ ดังนี้

4.4.4.1.1 ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาการซื้อคืน/ยึดคืนอาคาร โครงการบ้านเอื้ออาทร ใช้เป็นแนวทางในการบริหารทรัพยากรและการเงินซึ่งเป็นปัญหาเฉพาะหน้าของการเคหะแห่งชาติ และหามาตรการป้องกันการยึดคืน/ซื้อคืน

4.4.4.1.2 ศึกษาวิจัยและออกแบบต่อเติมที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรให้หน่วยงาน ในสายงานก่อสร้าง และสายงานบริหารงานชุมชน มีต้นแบบการต่อเติมที่เหมาะสมได้มาตรฐานในการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร

4.4.4.1.3 พัฒนาระบบฐานข้อมูลการบริหารงานชุมชนตัวชี้วัดคุณภาพชีวิตและการสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทรในโครงการของ การเคหะแห่งชาติ นำผลการศึกษาใช้จัดทำแผนพัฒนาชุมชนและคุณภาพชีวิต

4.4.4.1.4 สํารวจความพึงพอใจของลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ทําสัญญาจะซื้อจะขายแล้วแต่ยังไม่ได้รับมอบอาคาร ปี 2551 นำข้อมูลไปใช้ในการปรับปรุงและพัฒนาการจัดทําสื่อประชาสัมพันธ์เพื่อให้ลูกค้ารับทราบความก้าวหน้าโครงการอย่างชัดเจนและต่อเนื่อง

4.4.4.1.5 ศึกษาวิจัยโครงการการบูรณาการโครงการเคหะชุมชนเข้มแข็ง อยู่เย็นเป็นสุข ปี 2552 ทำให้เกิดการรวมกลุ่มเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชน สามารถจัดทําแผนปฏิบัติการชุมชนของตนเองได้ และ การเคหะแห่งชาติ ได้ยุทธศาสตร์การทำงานด้านส่งเสริมการจัดทําโครงการที่อยู่อาศัย ตลอดจนแนวทางในการเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชน

4.4.4.1.6 ศึกษาวิจัยเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร ปี 2552 สามารถนำผลการศึกษาให้ฝ่ายบริหารงานชุมชน 1-4 และฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัยใช้ประกอบการกำหนดนโยบาย แผนงาน/พัฒนารูปแบบโครงการใหม่

4.4.4.1.7 ประเมินผลสำเร็จของชุมชนที่ได้ดำเนินการตามมาตรฐานการอยู่อาศัยในชุมชนของ กคช. ทำให้มีความร่วมมือ นำกระบวนการเรียนรู้ต่อสังคมและชุมชน เกิดกิจกรรมที่คอยกระตุ้นการดำเนินงานและส่งเสริมให้มีการรับรองมาตรฐานชุมชนและที่อยู่อาศัย

4.4.4.1.8 มีการพัฒนาระบบ IT เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานและบริหารจัดการช่วยให้การแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ได้แก่ ระบบสารสนเทศเพื่องานออกแบบและก่อสร้าง ระบบ Front End ระบบข้อมูลลูกค้า (NAR) ระบบงานเข้าซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร ระบบทําสัญญาตามมาตรการเสริมเพื่อลดหนี้ค้ำชำระ เป็นระบบที่เสริมจากระบบย่อย บริหารหนี้ที่ไม่บันทึกรายได้ทางบัญชี (NAR) โดยให้ลูกค้า NAR ที่ค้ำชำระไม่เกิน 12 งวด มาทําสัญญาประนอมหนี้เพื่อลดหนี้ค้ำชำระ นอกจากนี้ กคช. ยังเน้นการประชาสัมพันธ์โครงการบ้านเอื้ออาทร ผ่านระบบสารสนเทศเพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์ลูกค้า (CRM/Call Center) และมีระบบงานบริหารคดีและกฎหมายบน Web เพื่อใช้ในการบริหารจัดการคดีฟ้องร้องลูกหนี้ค่าเช่า/เช่าซื้อที่ไม่ปฏิบัติตามสัญญา

4.4.4.1.9 ศึกษาระบบประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ใช้ประโยชน์ในการเพิ่มแหล่งสินเชื่อที่อยู่อาศัย และเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงแหล่งสินเชื่อของลูกค้า

#### 4.4.4.2 การปรับโครงสร้างขององค์กร

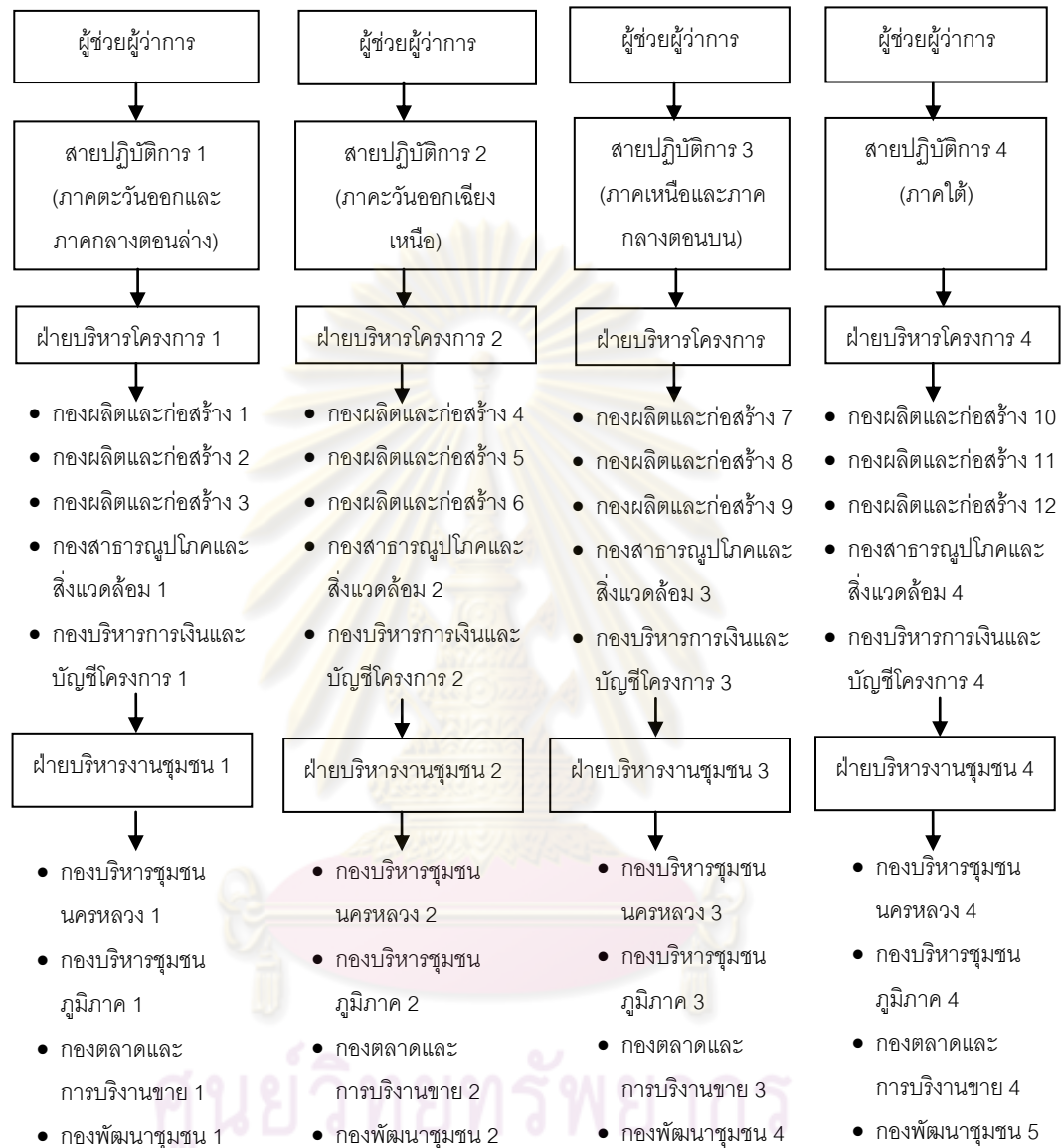
4.4.4.2.1 การเคหะแห่งชาติได้ปรับเปลี่ยนโครงสร้างการบริหารงานภายในใหม่เพื่อให้มีความคล่องตัว เกิดประสิทธิภาพในการบริหารงานให้สามารถดำเนินงานในโครงการบรรลุตามเป้าหมายได้สำเร็จ โดยนำการบริหารจัดการในลักษณะธุรกิจของหน่วยธุรกิจ

(Business Unit: BU) ให้ความสำคัญกับหน่วยงานหลักที่เรียกว่า กลุ่มโครงการ (Business Unit) เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบบริหารจัดการโครงการบ้านเอื้ออาทรแยกไปตามภาคหรือพื้นที่ และแต่ละหน่วยงานจัดการแบบ one stop service กล่าวคือ ในการพิจารณาซื้อโครงการเอื้ออาทรจากเอกชน การรับจองบ้านเอื้ออาทรในแต่ละโครงการ การทำสัญญา การผ่อนชำระ เงินดาวน์ ฯลฯ ดำเนินการที่ BU เสร็จในจุดเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อให้การทำงานเป็นไปด้วยความรวดเร็วและคาดว่าจะช่วยรองรับการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีปริมาณการก่อสร้างมากถึง 600,000 หน่วยภายในระยะเวลา 5 ปี โดยเฉพาะอย่างยิ่งปริมาณงานด้านการก่อสร้างโครงการ การประชาสัมพันธ์ขายโครงการ และการบริหารงานชุมชน โดยการขยายหน่วยงานรับผิดชอบด้านการก่อสร้างโครงการจากเดิมมีเพียง 2 ฝ่าย เป็น 4 ฝ่าย คือ ฝ่ายบริหารโครงการ 1-4 ในขณะเดียวกันหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการขาย และบริหารชุมชน 1-4 ซึ่ง ต่อมาได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างอีกครั้ง เพื่อให้การบริหารงานภายในการเคหะแห่งชาติเกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น<sup>9</sup>

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>9</sup> การเคหะแห่งชาติ, รายงานประจำปี 2548, เอกสารภายใน, หน้า 16-17.

แผนผังที่ 4.8 แสดงโครงสร้างการบริหารงานการเคหะแห่งชาติ



4.4.4.2.2 ในปีงบประมาณ 2551 การเคหะแห่งชาติได้ปรับปรุงโครงสร้างองค์กรอีกครั้ง (กุมภาพันธ์ 2551) เพื่อให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ใหม่และเพื่อแก้ไขปัญหาวิกฤติด้านการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ ตั้งฝ่ายการตลาดและการขาย โดยรวมกองบริหารงานขายของฝ่ายบริหารชุมชน 1-4 และจัดให้มีหน่วยรับผิดชอบงานวิจัยตลาด วางแผนกลยุทธ์การขาย การบริหารทรัพย์สิน พัฒนาธุรกิจใหม่

4.4.4.2.3 ในปี 2552 การเคหะแห่งชาติ การได้ปรับปรุงโครงสร้างขององค์กรอีกครั้ง เนื่องจากประสบปัญหาด้านการเงิน จำเป็นที่จะต้องดำเนินการพลิกพื้นฐาน

การเงิน พื้นฟูสถานภาพองค์กรให้ผ่านพ้นจากภาวะวิกฤต โดยเฉพาะการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรเพื่อลดค่าใช้จ่ายและเร่งหารายได้เข้าสู่องค์กรโดยเร่งด่วน ได้ดำเนินการวิเคราะห์และปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานหลักเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ 4 กระบวนการ คือ กระบวนการบริหารหนี้ กระบวนการบริหารการขาย กระบวนการตัดสินใจในการลงทุน และกระบวนการบริหาร Stock บ้านเอื้ออาทร จากการวิเคราะห์กระบวนการข้างต้น การเคหะแห่งชาติเห็นว่า มีความจำเป็นที่จะต้องจัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาทำหน้าที่จัดการภารกิจด้านบริหารทรัพย์สิน การหารายได้ และการบริหารหนี้ที่ปัจจุบันยังไม่มีหน่วยงานดูแลรับผิดชอบเป็นการเฉพาะ ในขณะที่ปริมาณงานมีมากกว่าหน่วยงานที่มีอยู่เดิมจะรับผิดชอบได้ รวมทั้งเพื่อเป็นการสนับสนุนต่อการพลิกฟื้นสถานภาพองค์กรให้การแก้ไขปัญหาลำเร็จลุล่วง จึงได้จัดตั้งหน่วยงานใหม่จำนวน 2 ศูนย์ คือ ศูนย์บริหารทรัพย์สิน และศูนย์บริหารสินเชื่อและหนี้

จากปัญหาการจัดทำโครงการไม่ได้ตามเป้าหมาย ไม่สามารถควบคุมต้นทุนให้เป็นตามประมาณการ รวมทั้งมีปัญหาการขายอาคารและอาคารคงเหลือ มีผลกระทบให้รายรับไม่เป็นไปตามประมาณการ ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงเริ่มประสบปัญหาด้านการเงิน โดยมีผลขาดทุนอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 2 ปี ติดต่อกัน (2550-2551) มีภาระหนี้สินรวม ณ 30 กันยายน 2552 จำนวน 82,823 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนภาระหนี้สินดังกล่าวเป็นหนี้สินที่เกิดขึ้นจากโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 68,946 ล้านบาท ทั้งนี้ปัญหาหลักที่ต้องคำนึงถึง คือ กระทรวงการคลังจะไม่สามารถค้ำประกันเงินกู้ให้กับการเคหะแห่งชาติ ในกรณีที่มีผลประกอบการขาดทุนเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 3 ปี ตามพระราชบัญญัติหนี้สาธารณะ พ.ศ. 2548 หมวด 3 เรื่องหนี้ที่รัฐบาลค้ำประกันซึ่ง มาตรา 29 ซึ่งกล่าวไว้ว่า “กระทรวงการคลังจะค้ำประกันหรือให้กู้ต่อ แก่รัฐวิสาหกิจใดที่มีได้ประกอบกิจการอันเป็นสาธารณูปโภค และมีผลประกอบการขาดทุนติดต่อกันเกินสามปีไม่ได้ ทั้งนี้เว้นแต่คณะรัฐมนตรีจะมีมติให้ขุบเลิกรัฐวิสาหกิจนั้น และเป็นการค้ำประกันหรือให้กู้ต่อแต่รัฐวิสาหกิจนั้นในระหว่างดำเนินการดำเนินการเพื่อยุบเลิก ” ซึ่งการเคหะแห่งชาติ มีผลประกอบการขาดทุน 2 ปีติดต่อกันแล้ว ดังนั้น ถ้า ผลประกอบการ ยังขาดทุนอีก ก็จะส่งผลให้การเคหะแห่งชาติไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ใหม่ได้ เนื่องจากกระทรวงการคลังจะไม่ค้ำประกันการกู้เงินของการเคหะแห่งชาติต่อไป

ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงขอรับการสนับสนุน จากภาครัฐ โดยแบ่งเป็นมาตรการสนับสนุนทางการเงิน มาตรการสนับสนุนด้านการตลาด และมาตรการสนับสนุนด้านอื่น ๆ

#### 4.5 การขอรับการสนับสนุนมาตรการช่วยเหลือจากรัฐบาล<sup>10</sup>

##### 4.5.1 มาตรการการปรับลดหน่วยก่อสร้าง

การดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรตามแผนเดิมซึ่งมีจำนวน 601,727 หน่วยนั้น มีความลำบากในการทำให้ประสบผลสำเร็จตามที่คาดไว้ได้ อันเนื่องมาจากข้อจำกัดต่าง ๆ ทั้งด้านการเงิน และการประกอบการ ดังนั้น จึงควรมีการลดขนาดและจำนวนหน่วยดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรทั้งหมดลงเหลือ 300,504 หน่วย และรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550 ซึ่งต่อมาได้มีการปรับลดจำนวนหน่วยก่อสร้างลงเหลือเพียง 281,556 หน่วย โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552

##### 4.5.2 มาตรการทางการเงิน

4.5.2.1 ขอให้รัฐชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้จากนโยบายขยายระยะเวลาก่อสร้าง 180 วัน ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการในพื้นที่ประสบอุทกภัยและมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2551 เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการอาชีพงานก่อสร้างและผู้ประกอบอาชีพอื่น ๆ รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,847 ล้านบาท (ปี 2552-2553)

4.5.2.2 ขอให้รัฐชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ ประมาณ 670 ล้านบาท สำหรับโครงการที่ได้มีการจ่ายค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภคไปแล้วบางส่วน แต่ต้องชะลอหรือยกเลิกโครงการทำให้เกิดภาระดอกเบี้ย โดยการเคหะแห่งชาติจะขอชดเชยเป็นรายปี ตามภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง เป็นเวลา 3 ปี วงเงินไม่เกิน 2,008 ล้านบาท (ปี 2552-2554)

4.5.2.3 ขอให้รัฐสนับสนุนเงินอุดหนุนเพื่อชดเชยผลขาดทุนอันเกิดจากการดำเนินโครงการโดยพิจารณาชดเชยเฉพาะภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในระยะเวลา 6 เดือน หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในแต่ละปี ทั้งนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติต้องรับภาระต้นทุนการดำเนินงานที่ปรับเพิ่มขึ้น ประมาณ 2,745 ล้านบาท ในปี 2552-2553

4.5.2.4 พิจารณานุมัติให้ธนาคารออมสินจัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 500 ล้านบาท ในเงื่อนไขเดียวกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติรับซื้ออาคารคืน และนำมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรขาดการชำระค่างวดติดต่อกัน 3 เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นและให้การเคหะแห่งชาติขอตั้งงบประมาณเป็นรายปี

<sup>10</sup> การเคหะแห่งชาติ, ขอรับการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร, (กรุงเทพฯ: 2552).

4.5.2.5 ขอให้พิจารณาผ่อนปรนให้การเคหะแห่งชาติไม่คืนเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรมาแล้วสำหรับโครงการที่ชะลอและยกเลิก เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในโครงการที่มีการชะลอการก่อสร้างหรือยกเลิก

จากมาตรการทางการเงินดังกล่าว ส่งผลโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ทั้งในรูปแบบ "ดอกเบี้ยจ่าย" ที่ส่งผลกระทบต่อถึงผลกำไรขาดทุนในงบการเงินของการเคหะแห่งชาติ และในรูปแบบของ "เม็ดเงิน" ส่งผลกระทบต่อถึงสภาพคล่องทางการเงินของโครงการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อถึงสภาพคล่องที่อาจลดลง และต้นทุนดอกเบี้ยที่อาจมีอัตราที่สูงขึ้น หากกระทรวงการคลังไม่ค้ำประกันเงินกู้ ในกรณีการเคหะแห่งชาติมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน 3 ปีติดต่อกัน ตามพระราชบัญญัติ การบริหารหนี้สาธารณะ พ.ศ. 2548

#### 4.5.3 มาตรการด้านการตลาด

4.5.3.1 พิจารณายกเลิกข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร (จากเดิมโอนเมื่อครบ 5 ปี) ทั้งนี้เนื่องจากการเป็นการจำกัดจำนวนสถาบันการเงินที่จะให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทร และผู้มีรายได้น้อยกลุ่มหนึ่ง เช่น ผู้ใช้แรงงานซึ่งมักมีความจำเป็นต้องย้ายถิ่นฐานตามแหล่งงานที่เปลี่ยนแปลงไป

4.5.3.2 ขอความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติสามารถเสนอขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้หน่วยงานภาครัฐ องค์กรต่าง ๆ ในราคาที่หักเงินอุดหนุนได้ รวมถึงการขายให้เอกชนในราคาที่ไม่ต่ำกว่า 390,000 บาท

4.5.3.3 ขอความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติสามารถปรับราคาขายบ้านเอื้ออาทรตามทำเลและศักยภาพของโครงการ

4.5.3.4 ขอความเห็นชอบผ่อนปรนมาตรการในการขาย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยต่อผู้ซื้อแต่ละราย

จากมาตรการดังกล่าวข้างต้น จะช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการขาย เนื่องจากราคาจะสะท้อนคุณค่าของหน่วยที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับราคาตลาดและสถานการณ์การแข่งขันได้มากขึ้น ในขณะที่เดียวกันการโอนกรรมสิทธิ์ได้เร็วขึ้นก็ทำให้ภาระและต้นทุนการดูแลต่อเนื่องหลังการขายมีแนวโน้มลดลงได้เร็ว เช่นเดียวกันกับการขายยกล็อตที่สร้างความสะดวกในการขายและช่วยระบายจำนวนคงเหลือได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

#### 4.5.4 มาตรการสนับสนุนอื่น

4.5.4.1 ให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาผ่อนผัน/ผ่อนปรนในกรณีผู้มีรายได้น้อยมีปัญหาในการผ่อนชำระหรือค้างชำระ โดยอาจปรับเปลี่ยนรูปแบบจากซื้อเป็นการเช่า หรือจัดทำ



สัญญาในรูปแบบอื่นเพื่อช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านในกรณีที่ไม่ผ่านการพิจารณาจากสถาบันการเงิน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามวัตถุประสงค์หลักของโครงการบ้านเอื้ออาทร

4.5.4.2 ขอความเห็นชอบในหลักการ การจัดตั้งกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมถึงดำเนินการให้เช่าหรือเช่าซื้อ สร้างสินทรัพย์ที่มีรายได้เพื่อโอนเข้ากองทุนฯ และขอลดหย่อนภาษีให้กับผู้ลงทุนที่ซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อสร้างความน่าสนใจของตัวกองทุนต่อนักลงทุน

4.5.4.3 ให้รัฐสนับสนุนการจัดหาสถาบันการเงินเพื่ออนุมัติสินเชื่อ โดยพิจารณาเพิ่มจำนวนสถาบันการเงินที่รับพิจารณาอนุมัติสินเชื่อโครงการบ้านเอื้ออาทร และเพิ่มปริมาณการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน

จากมาตรการข้างต้น จะส่งผลให้เกิดการสภาพคล่องในตลาดการซื้อขายโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยรวม และส่งผลกระทบต่อทางบวกในลักษณะที่สอดคล้องกับมาตรการด้านการตลาด

4.6 มาตรการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี<sup>11</sup>

มติคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบมาตรการ เพื่อแก้ไขปัญหาค่าเช่าและช่วยเหลือ โครงการบ้านเอื้ออาทร สรุปได้ดังนี้

ในช่วงปี 2546-2548 คณะรัฐมนตรีอนุมัติให้การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร รวม 601,727 หน่วย ระยะเวลาดำเนินการ 5 ปี (พ.ศ.2546-2550) เงินลงทุน 237,209 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มผู้ด้อยโอกาส ข้าราชการ พนักงานหน่วยงานของรัฐ ผู้ใช้แรงงาน ผู้ประกอบอาชีพอิสระ ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือมีที่อยู่อาศัยไม่ได้มาตรฐาน โดยรัฐให้เงินอุดหนุนค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค จำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย

<sup>11</sup> ระเบียบวาระการประชุมคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาค่าเช่าโครงการบ้านเอื้ออาทร ครั้งที่ 1/2552.

- 19 มิถุนายน 2550 คณะรัฐมนตรี มีมติให้การเคหะแห่งชาติจัดทำรายงานการประเมินผลโครงการบ้านเอื้ออาทรตลอดจนแนวทางการแก้ไขปัญหาต่างๆ โดยศึกษาเหตุและปัจจัยที่ผู้เช่าซื้อไม่สามารถผ่อนชำระได้ รวมทั้งภาวะการรับซื้อคืนลูกหนี้โครงการที่จะเกิดขึ้น
- 11 กันยายน 2550 คณะรัฐมนตรีมีมติให้การเคหะแห่งชาติจัดทำ (1) แผนยุทธศาสตร์การพลิกฟื้นองค์กรตามภารกิจหลัก โดยจัดทำแผนกลยุทธ์ด้านการตลาด การบริหารจัดการ การลงทุน และการเงิน เพื่อบริหารจัดการสินทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และ (2) แผนบริหารความเสี่ยงโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อแก้ไขปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน โดยจัดทำแผนดำเนินงานให้มีความสอดคล้องกับการก่อสร้างและการจำหน่ายรวมทั้งภาวะการรับซื้อคืนลูกหนี้ โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จใน 3 เดือน และนำเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- 28 กันยายน 2550 ให้ การเคหะแห่งชาติ เร่งหาแนวทางการแก้ไขปัญหาลูกหนี้ขาดการผ่อนชำระกับธนาคาร โดยติดตามประเมินผลโครงการบ้านเอื้ออาทรอย่างใกล้ชิด ศึกษาเหตุและปัจจัยที่ผู้เช่าซื้อไม่สามารถผ่อนชำระได้ เร่งดำเนินการขายบ้านที่รับซื้อคืนและส่งมอบบ้านให้ผู้เช่าซื้อโดยเร็ว เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อสภาพคล่องและฐานะการเงินขององค์กร ตลอดจนจัดทำแผนการตลาดเชิงรุก โดยรณรงค์และประชาสัมพันธ์ให้ข้าราชการผู้มีรายได้น้อยได้เข้าอยู่อาศัยตามแผนที่กำหนดไว้ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติมีรายได้กลับคืนมาชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ย ซึ่งจะเป็นการช่วยลดผลกระทบด้านการเงินและการลงทุนอีกทางหนึ่ง
- 18 ธันวาคม 2550 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร" โดยให้ปรับลดหน่วยก่อสร้างเหลือ จำนวน 300,504 หน่วย เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

- 18 ธันวาคม 2550 ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขยายวงเงินกู้เบิกเกินบัญชีเพื่อใช้ในการซื้อคืนหน่วยที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินผ่อนชำระกับธนาคารผู้ปล่อยสินเชื่อจากเดิม 300 ล้านบาท เป็น 780 ล้านบาท
- 2 ธันวาคม 2551 คณะรัฐมนตรีมีมติให้การเคหะแห่งชาติเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2552 จำนวน 255.57 ล้านบาท เพื่อชดเชยภาระดอกเบี้ยส่วนเกินร้อยละ 5 สำหรับวงเงินดอกเบี้ยส่วนเกินตั้งแต่ปี 2552 ไม่ขอชดเชย ให้การเคหะแห่งชาติจัดทำรายละเอียดแผนเงินกู้และภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริงและนำเสนอ กรม. ให้ความเห็นชอบเพื่อเสนอขอตั้งงบประมาณรายจ่ายประจำปีชดเชยอัตราดอกเบี้ยส่วนเกินตามที่เกิดขึ้นจริงต่อไป
- 28 เมษายน 2552 คณะรัฐมนตรีมีมติเพื่อให้การแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์สามารถดำเนินการได้อย่างรอบคอบ รัดกุม มีประสิทธิภาพ และครอบคลุมในทุกประเด็นปัญหาจึงให้จัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการในเรื่องดังกล่าวขึ้น
- 30 มิถุนายน 2552 ให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการปรับลดหน่วยก่อสร้างบ้านเอื้ออาทรเป็น 281,556 หน่วย
- 24 พฤศจิกายน 2552 ให้การเคหะแห่งชาติเสนอขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้แก่หน่วยงานภาครัฐรวมถึงองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น โดยมีเงื่อนไขให้หน่วยงานภาครัฐนั้น ๆ ต้องจัดสรรดูแลให้แก่ข้าราชการหรือพนักงานในสังกัดที่มีรายได้น้อย
- 24 พฤศจิกายน 2552 ให้การเคหะแห่งชาติขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้แก่ภาคเอกชน โดยให้การเคหะแห่งชาติจ้างบริษัทประเมิน

ราคาตลาดอย่างน้อย 2 บริษัท เพื่อกำหนดราคาขาย ทั้งนี้ราคาขาย ต้องไม่ต่ำกว่าที่ขายให้แก่ประชาชนทั่วไป

- 24 พฤศจิกายน 2552 ให้การเคหะแห่งชาติสามารถปรับราคาขายโครงการบ้านเอื้ออาทรตาม ทำเลและศักยภาพของโครงการ รวมถึงการปรับราคาขายที่มีความ แตกต่างกันภายในโครงการเดียวกันให้เหมาะสมกับโอกาสทางการตลาด ทั้งนี้ในการกำหนดนโยบายราคาดังกล่าว การเคหะแห่งชาติควรคำนึงถึง ปัจจัยเงินอุดหนุนของรัฐบาลโอกาสการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ต้นทุนการดูแลรักษาระหว่างรอการขายและฐานะทางการเงินสุทธิของโครงการ
- 24 พฤศจิกายน 2552 ให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาผ่อนผัน/ผ่อนปรนในกรณีผู้มีรายได้น้อยมี ปัญหาในการผ่อนชำระหรือค้างชำระ โดยอาจปรับเปลี่ยนรูปแบบจาก ชื้อเป็นการเช่า หรือจัดทำสัญญาในรูปแบบอื่นเพื่อช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านใน กรณีที่ไม่ผ่านการพิจารณาจากสถาบันการเงิน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มี ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามวัตถุประสงค์หลักของโครงการบ้านเอื้ออาทร
- 24 พฤศจิกายน 2552 ให้การเคหะแห่งชาติขายโครงการบ้านเอื้ออาทรได้โดยไม่จำกัดจำนวน หน่วยของผู้ซื้อแต่ละราย โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐ จำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย เฉพาะ 2 หน่วยแรกเท่านั้น
- 24 พฤศจิกายน 2552 ให้ยกเลิกข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร (ซึ่งจากเดิมผู้ซื้อบ้าน เอื้ออาทรจะโอนกรรมสิทธิ์ได้เมื่อครบ 5 ปีแล้วเท่านั้น)
- 24 พฤศจิกายน 2552 ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปลี่ยนหลักเกณฑ์การนับหนี้ค้างชำระ สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร จากการนับระยะเวลาหนี้ค้างชำระเป็น จำนวนวัน (90 วัน) ให้เป็นการนับระยะเวลาหนี้ค้างชำระเป็นงวด ( 3 งวด) เหมือนเดิม เพื่อให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรสามารถทยอย ผ่อนชำระเงินกู้ที่ค้างชำระโดยไม่เป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loan: NPL) เนื่องจากการนับระยะเวลาหนี้ค้างทั้งหมดจำนวน

ไม่สามารถแบ่งชำระได้ ดังนั้น เมื่อผู้กู้ไม่สามารถชำระได้ทั้งหมดจะถือเป็น NPL และการเคหะแห่งชาติต้องรับซื้อคืนจากธนาคารเพื่อนำมาขายใหม่ต่อไปส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรต้องออกจากระบบสินเชื่อและสูญเสียที่อยู่อาศัย รวมทั้งเป็นภาระกับรัฐบาลที่ต้องขยายวงเงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มและต้องรับภาระดอกเบี้ยจากวงเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อการซื้อคืน

#### 4.7 ผลการดำเนินงานตามมาตรการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทร ณ เดือน มิถุนายน 2553

4.7.1 การเคหะแห่งชาติได้เร่งรัดการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรตามกรอบจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุมัติปรับลดจากคณะรัฐมนตรี 281,556 หน่วย ณ เดือน มิถุนายน 2553 มีผลการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ รวม 234,942 หน่วย ซึ่งได้ส่งมอบอาคารให้แก่ผู้มีรายได้น้อยเช่าอยู่อาศัยแล้วเป็นจำนวน 158,180 หน่วย และมีหน่วยที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีกจำนวน 46,614 หน่วย

4.7.2 ผลการดำเนินงาน ณ เดือน มิถุนายน 2553 หน่วย Post Finance โครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2552 จำนวน 40,398 หน่วย ปี 2553 จำนวน 44,458 หน่วย และคาดว่าในปี 2554 จะสามารถดำเนินการจำนวน 40,675 หน่วย

4.7.3 การขายยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้หน่วยงานภาครัฐ เป้าหมาย 37 โครงการ 8,700 หน่วย ผลการดำเนินงาน ณ 30 มิถุนายน 2553 มีดังนี้

1) สำนักงานตำรวจแห่งชาติแจ้งความประสงค์ขอซื้ออาคารในโครงการบ้านเอื้ออาทร วัดศรีวารีน้อย เฟส 2 จำนวน 31 อาคาร ประมาณ 1,393 หน่วย มูลค่าประมาณ 543 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างรอผลการพิจารณา

2) องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.) สนใจซื้ออาคารในโครงการบ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ 3 จำนวน 7 อาคาร ประมาณ 336 หน่วย มูลค่าขายประมาณ 131 ล้านบาท

3) โครงการบ้านเอื้ออาทรบางขุนเทียน (แสมดำ) ในส่วนที่ชะลอการก่อสร้าง 3 อาคาร จำนวน 144 หน่วย โดย ขสมก.

4.7.4 การขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้ภาคเอกชน โดยให้การเคหะแห่งชาติ จ้างบริษัทประเมินราคาอย่างน้อย 2 บริษัท เพื่อกำหนดราคาขายเป้าหมาย 25 โครงการ 15,733 หน่วย ผลการดำเนินงาน มีผู้สนใจติดต่อ 8 ราย และยื่นข้อเสนอ 6 รายดังนี้

- 1) โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรสาคร (ตตินิคม 3) จำนวน 10 หน่วย
- 2) โครงการบ้านเอื้ออาทรปราจีนบุรี (4 โครงการ) และระยอง (2 โครงการ)
- 3) โครงการบ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ เฟส 2 จำนวน 72 หน่วย
- 4) โครงการบ้านเอื้ออาทรนครชัยศรี (ท่าตำหนัก) จำนวน 90 หน่วย
- 5) โครงการบ้านเอื้ออาทรปทุมธานี (บางคูวัด) จำนวน 90 หน่วย
- 6) โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 จำนวน 290 หน่วย
- 7) โครงการบ้านเอื้ออาทรกระทู้แบน 2 จำนวน 672 หน่วย
- 8) โครงการบ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ (บางปู 3) จำนวน 135 หน่วย

4.7.5 ปรับราคาขายตามทำเลและศักยภาพของโครงการ รวมถึงการปรับราคาขายที่มีความแตกต่างกันภายในโครงการเดียวกันให้เหมาะสมกับโอกาสทางการตลาด เป้าหมายประมาณ 7,000 หน่วย ได้ปรับขึ้นราคาขายโครงการบ้านเอื้ออาทรกลุ่มขายได้(สีเขียว) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 53 โครงการ และในสวนภูมิภาค 2 โครงการ โดยปรับขึ้นราคาตั้งแต่ 5,000-50,000 บาท ตามศักยภาพของแต่ละโครงการ

4.7.6 การผ่อนผัน ผ่อนปรน ในกรณีผู้มีรายได้น้อยมีปัญหาในการผ่อนชำระ โดยอาจปรับเปลี่ยนรูปแบบจากซื้อเป็นการเช่า หรือจัดทำสัญญาในรูปแบบอื่นเพื่อช่วยเหลือผู้ซื้อบ้าน ในกรณีไม่ผ่านการพิจารณาจากสถาบันการเงิน เป้าหมาย 17 โครงการ 7,600 หน่วย ผลการดำเนินงาน การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาให้ผู้ซื้อไม่ผ่านการพิจารณาจากสถาบันการเงินทำสัญญาเช่าซื้อได้โดยพิจารณาเป็นรายโครงการและรายบุคคล ทั้งนี้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2552-30 มิถุนายน 2553 มีผู้เช่าซื้อรวมทั้งสิ้น 12,343 หน่วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.19 แสดงระยะเวลาการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเคืออาหาร

2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552
<p>← ไป กคช ดำเนินโครงการบ้านเคืออาหาร 601 727 หน่วย และเวลา 8 ปี</p> <p>ระดับรายได้ ≤ 15,000</p> <p>ระดับรายได้ ≤ 17,500</p> <p>ระดับรายได้ ≤ 22,000</p> <p>ระดับรายได้ ≤ 30,000</p> <p>ระดับรายได้ ≤ 40,000</p>						
<p>19 มี.ย. 50 ปี กคช จัดทำรายงานการประเมินผลโครงการบ้านเคืออาหารตลอดจนแนวทางการแก้ไขปัญหาต่างๆ</p> <p>11 ก.ย. 50 ปี กคช จัดทำแผนยุทธศาสตร์การผลักดันองค์กร และแผนบริหารความเสี่ยง</p> <p>28 ก.ย. 50 ปี กคช เร่งหาแนวทางการแก้ไขปัญหาจากหนังสือการฟ้องร้องธนาคาร</p> <p>18 ธ.ค. 50 ปี กคช ปรับลดหน่วยก่อสร้างเหลือ 300,504 หน่วย และเติม 300 ล้าน เป็น 780 ล้านบาทไป 50ล. ขยายวงเงินกู้เบิกเงินบัญชีเพื่อใช้ในการซื้อดิน</p> <p>2 ธ.ค. 51 ปี กคช เปิดขายแบบประมาณราคาปี 2552 เพื่อลดขนาดของบ้านส่วนเงิน 5 และ 5</p> <p>28 เม.ย. 52 จัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาบ้านเคืออาหาร</p> <p>30 มิ.ย. 52 ปี กคช ปรับลดหน่วยก่อสร้างเหลือ 281,556 หน่วย</p> <p>24 พ.ย. 52 ปี กคช ทยอยโครงการหรือขายทั้งโครงการไปหน่วยงานรัฐและเอกชน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปรับราคาขายตามทำเล สภาพทางโครงการและความแตกต่างกันภายในโครงการ</li> <li>- ปรับเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อเป็นการเช่า ในกรณีมีปัญหาในการผ่อนหรือค้างชำระ</li> <li>- ให้อายุโครงการเดิมไม่จำกัดในวงหน่วยของผู้ซื้อแต่ละราย</li> <li>- เลือกผู้เข้าโครงการใหม่ที่มีสิทธิ์</li> </ul> <p>17 ธ.ค. 52 ปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์การนับหนี้ค้างชำระ จาก 90 วัน เป็น 3 งวดเหมือนเดิม</p>						

## บทที่ 5

### โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ติดตามการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยพิจารณาจากโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้ลดหน่วยก่อสร้าง ปรับเพิ่มราคาต่อหน่วย และได้รับการชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ เพื่อศึกษาผลที่เกิดขึ้น ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 5.1 แผนการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)

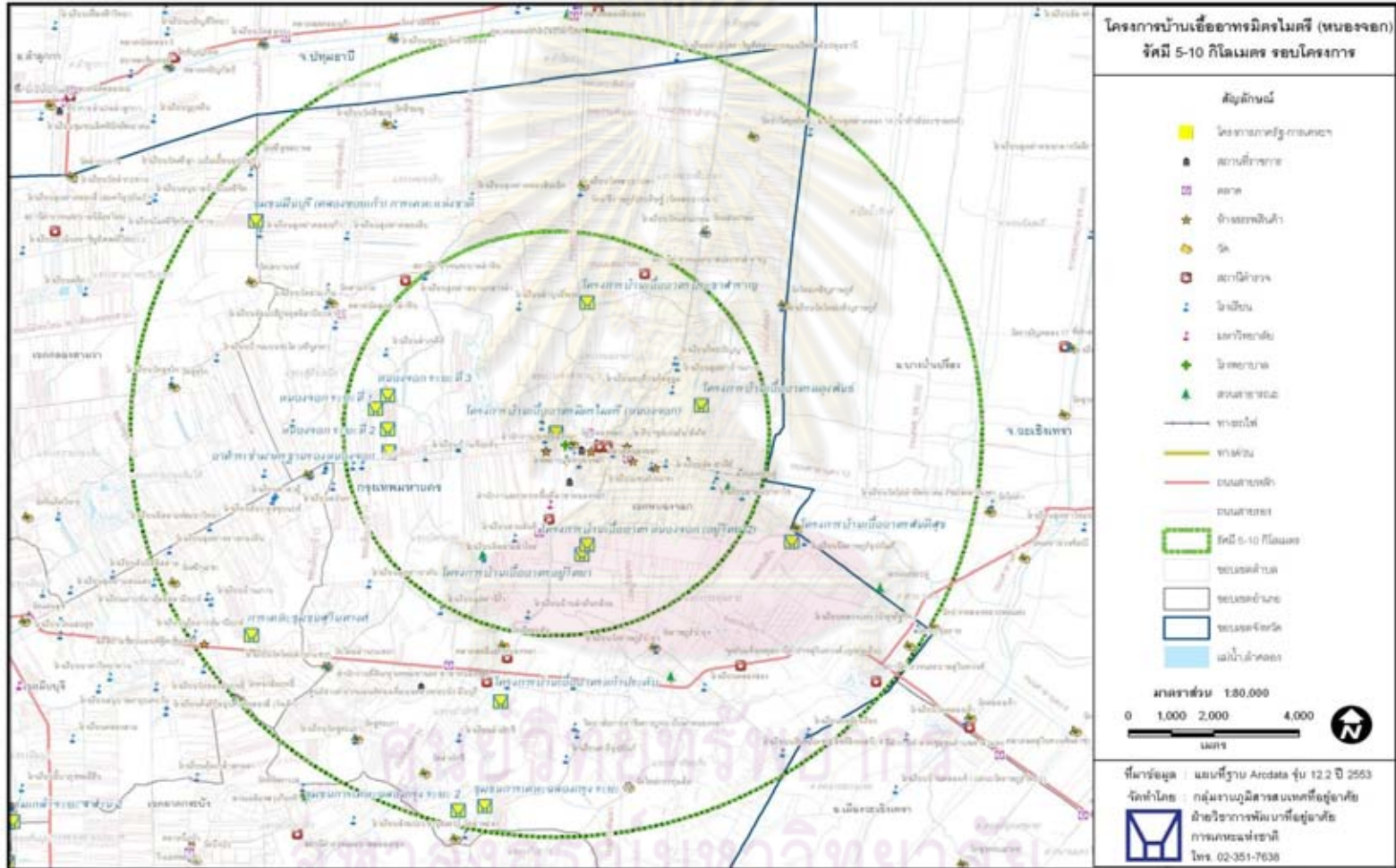
##### 5.1.1 ลักษณะโครงการ<sup>1</sup>

โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)(Tum Key) เป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติรับซื้อโครงการจากบริษัทเอกชนที่มาจดทะเบียนกับการเคหะแห่งชาติที่จัดสร้างอาคารที่พักอาศัยจำนวน 1,528 หน่วย ห้องพัก ขนาด 33 ตารางเมตร ในราคาหน่วยละ 420,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 641,760,000 บาท ซึ่งมีรายละเอียดโครงการดังนี้

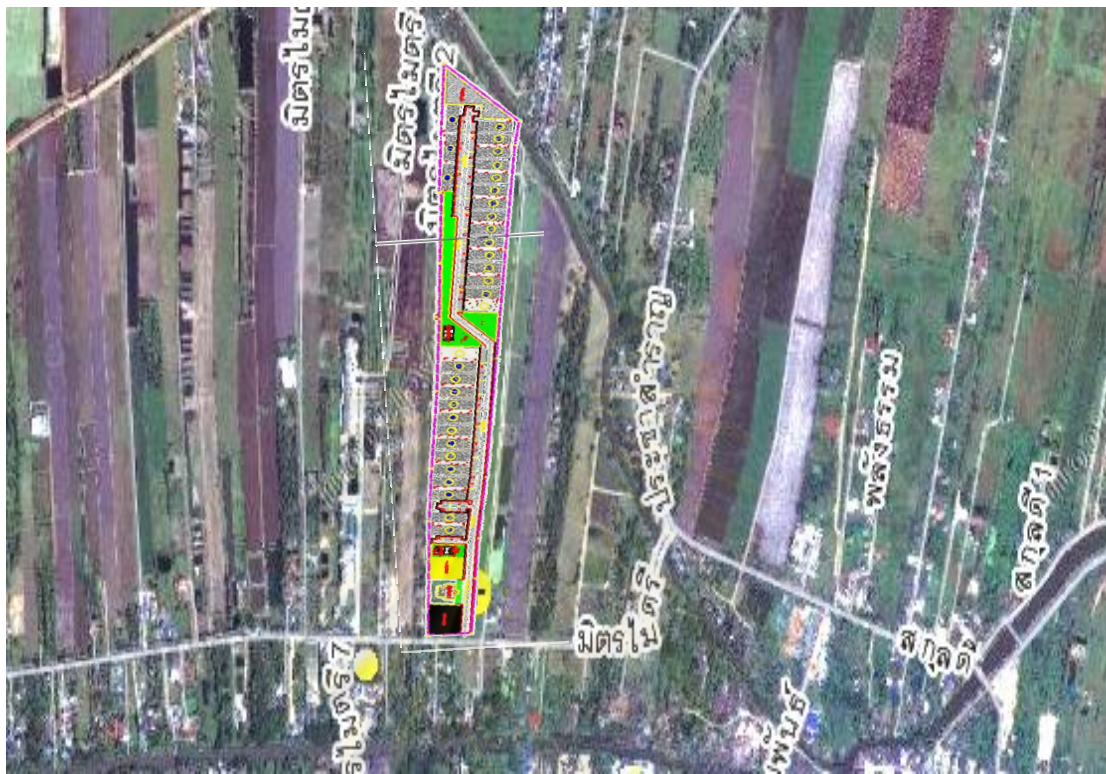
- ที่ตั้ง โครงการบ้านเอื้ออาทรถนนมิตรไมตรี (หนองจอก) ตั้งอยู่ที่ ถ.มิตรไมตรี แขวงหนองจอก เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร
- ขนาดที่ดิน พื้นที่โครงการมีขนาด 37 ไร่ 2 งาน 77 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ ได้ซื้อเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 จำนวน 37 ไร่ 2 งาน 77 ตารางวา ในราคาไร่ละ 3,000,000 บาท จำนวนเงิน 113,077,500 บาท
- วันเริ่ม-สิ้นสุดสัญญา 29 พฤศจิกายน 2549 ถึง 22 มีนาคม 2551
- ระยะเวลาดำเนินการ 480 วัน
- ขยายระยะเวลาดำเนินการ 180 วัน (ตามมติ ครม.)
- รวมระยะเวลาดำเนินการ 660 วัน (วันสิ้นสุดสัญญา 18 กันยายน 2552)
- ค่าที่ดิน (ก) 113,077,500.00 บาท
- ค่าที่ดิน (ข) 528,682,500.00 บาท
- ค่าปรับวันละ ภาค (ก) 33,923.00 บาท
- ค่าปรับวันละ ภาค (ข) 158,605.00 บาท

<sup>1</sup> การเคหะแห่งชาติ, โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ภายใต้แผนงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5), 2550.

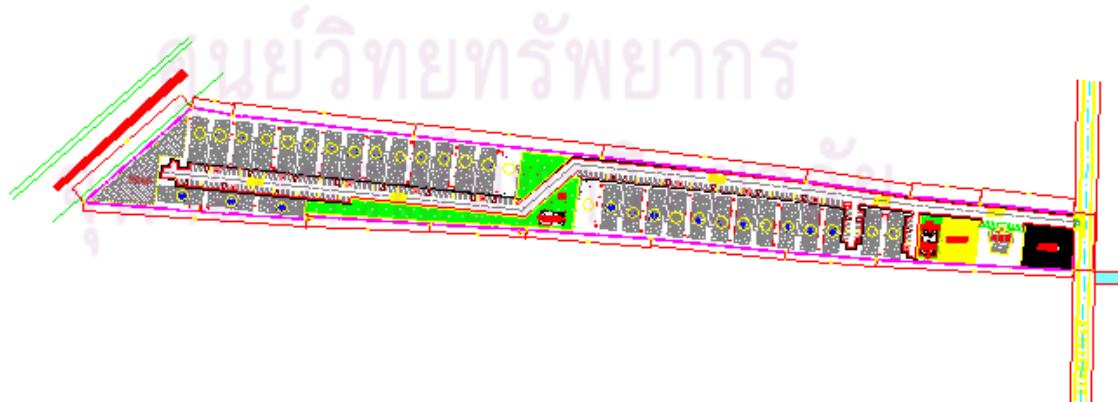




ภาพที่ 5.1 แสดงภาพถ่ายทางอากาศโครงการบ้านเชื้ออาหาร มิตรไมตรี (หนองจอก)



ภาพที่ 5.2 แสดงแผนที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)



ภาพที่ 5.3 แสดงแผนผังโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)



ภาพที่ 5.4 แสดงโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)



ภาพที่ 5.5 แสดงโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ส่วนที่ระงับการก่อสร้าง

### ลักษณะอาคาร

เป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาด 4 ชั้น ใช้ระบบการก่อสร้างแบบอุตสาหกรรม แบ่งเป็น 2 แบบ คือ อาคารพักอาศัยแบบ A และอาคารพักอาศัยแบบ B ซึ่งชั้นที่ 1 จะเป็นที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคล ห้องอเนกประสงค์ อย่างละ 1 ห้อง ส่วนอาคารพักอาศัยแบบ A จะเป็นส่วนของพื้นที่ห้องพักทั้งหมด มีขนาดพื้นที่ของแต่ละห้อง 33 ตารางเมตร จำนวน 1,528 หน่วย

### จำนวนประชากร

จำนวนประชากรในโครงการ มีจำนวน 6,112 คน (4 คน/หน่วย) มีความหนาแน่นในชุมชน 40.45 คน/ไร่ หรือคิดเป็น 162.16 คน/ไร่

### ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการโครงการ ภายนอกโครงการ

#### ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบการคมนาคมขนส่ง ถนนหน้าโครงการเป็นระบบคมนาคมขนส่ง ถนนหน้าโครงการเป็นถนน 2 จราจร พร้อมท่อระบายน้ำ เขตทางกว้าง 14.00 เมตร
- ระบบไฟฟ้า อยู่ในพื้นที่การให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงเขตมีนบุรี
- ระบบประปา อยู่ในพื้นที่การให้บริการของการประปานครหลวงเขตมีนบุรี
- ระบบโทรศัพท์ อยู่ในพื้นที่บริการขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

#### ระบบสาธารณูปการ

- ที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้กับสถานที่ราชการ ดังนี้ โรงเรียนหนองจอกพิทยานุสรณ์มัธยม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร โรงพยาบาลหนองจอก สถานีตำรวจนครบาลสุวินทวงศ์ สำนักงานที่ดินเขตหนองจอก ที่ตั้งโครงการอยู่ในแหล่งชุมชนและตลาดสด

### ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการโครงการ ภายในโครงการ

ถนนและที่จอดรถภายในพื้นที่โครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดกว้าง 14.00 เมตร แบ่งเป็น 4 ช่องจราจร คือ ทางเข้า 2 ช่องทาง ทางออก 2 ช่องทาง เป็นถนนหลักของโครงการ มีที่จอดรถบนถนนเส้นต่างๆ ภายในโครงการ โดยที่จอดรถจะจัดไว้บริเวณหน้าอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งสามารถรองรับได้ 1,024 คัน โดยคิดเป็นพื้นที่ถนนทางเท้า และพื้นที่จอดรถเท่ากับ 41,456.61 ตารางเมตร (23.97% ของโครงการ)

#### ระบบระบายน้ำ

- พื้นที่รอบโครงการรวมทั้งพื้นที่ลาดจอดรถ จะได้รับการวางท่อระบายน้ำฝนแบบ

คอนกรีตเสริมเหล็กโดยรอบพื้นที่ ซึ่งจะทำหน้าที่รวบรวมปริมาณน้ำฝนทั้งหมด โดยจะมีบ่อพักน้ำเสียเป็นระยะ และผ่านบ่อดักขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

#### ระบบระบายน้ำฝนในอาคาร

- ระบบน้ำฝนในอาคารและการระบายน้ำฝนของพื้นที่รอบๆ อาคาร โดยที่ระบบน้ำฝนในอาคารจะระบายน้ำฝนจากหลังคาผ่านรางระบายน้ำฝนในแนวดิ่ง ซึ่งต่อออกไปสู่บ่อพักของอาคารเพื่อระบายน้ำออกสู่ท่อน้ำรอบอาคารต่อไป

#### ระบบบำบัดน้ำเสีย

- น้ำที่ผ่านกิจกรรมต่างๆ จะผ่านการตกตะกอนและดักจับไขมัน ก่อนการบำบัดน้ำเหล่านี้จะเข้าสู่ถังบำบัดที่ติดตั้งในแต่ละอาคาร เป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับอาคารแต่ละหลัง ซึ่งใช้ระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ หรือ Fixed-Film Aeration Tank โดยน้ำเสียของโครงการจะมีการบำบัด โดยแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

1) น้ำเสียที่เป็นส่วนของน้ำทิ้งจากอ่างล้างหน้า ฝักบัวไหลลงท่อระบายน้ำ ไปรวมที่บ่อพักน้ำฝน ส่งไปผ่านบ่อดักไขมัน แล้วจึงระบายสู่บ่อเติมอากาศ บ่อดักตะกอน บ่อฆ่าเชื้อโรค และระบายสู่ท่อระบายน้ำ ตามลำดับ

2) น้ำเสียที่เป็นน้ำโสโครกที่มาจากห้องส้วมและโถปัสสาวะ จะถูกส่งเข้าระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เพื่อทำการบำบัดน้ำปฏิบัติ และระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

#### ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าภายในโครงการได้รับการให้บริการจากไฟฟ้านครหลวงเขตมีนบุรี มีจุดรวมสำหรับติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าของแต่ละห้อง เพื่อความสะดวกในการคำนวณอัตราการใช้กระแสไฟฟ้า โดยทางโครงการได้ขอรับรองการให้บริการไฟฟ้าภายในโครงการ ค่าความต้องการใช้ไฟฟ้าสูงสุดประมาณ 8,000 กิโลวัตต์ และทำการติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณภายในโครงการเพื่อทัศนวิสัยในการสัญจรที่ดี โดยสายไฟต้องอยู่ในท่อร้อยสายต้องเป็นเหล็ก Galvanized steel และวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ต้องได้รับการรับรองมาตรฐานจากหน่วยงานที่น่าเชื่อถือ โดยสวิทช์ไฟขนาด 15 แอมป์ 250 โวลต์ และเต้ารับขนาด 15 แอมป์ 250 โวลต์ พร้อมสายดิน

ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน กรณีไฟฟ้าขัดข้องหรือดับ สำรองไฟด้วยแบตเตอรี่หลอดไฟใช้แบบชนิด Halogen Lamp 35 W. 12 Vac. ทำการติดตั้งสูงกว่าพื้นที่ประมาณ 2.40 เมตร เมื่อกระแสไฟฟ้าเดินปกติแล้วระบบสัญญาณไฟฉุกเฉินก็ดับลงทันทีแล้วสำรองไฟเพื่อใช้ในครั้งต่อไป

### ระบบประปา

ระบบประปาในโครงการได้รับการบริการจากการประปานครหลวงเขตมีนบุรี โดยเชื่อมต่อท่อจากการประปาเข้าสู่ถึงน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร แล้วใช้ปั๊มทำการสูบน้ำขึ้นไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำหลังคา จากนั้นจึงปล่อยน้ำผ่านมาตรวัดน้ำเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้อง

### ระบบโทรศัพท์

ระบบโทรศัพท์ใช้แบบตู้รวมสายแบบ Main Distribution Frame (MDF) และ Telephone Terminal Cabinet (TC) โดยจาก Main Distribution Frame ต่อท่อเปล่าฝังใต้ดินเพื่อให้สามารถร้อยสายหลักได้ทันที

#### อุปกรณ์และตัวเครื่องประกอบด้วย

- ตู้รวมสายทำจากโลหะ ซึ่งผ่านวิธีการป้องกันสนิมอย่างถูกต้อง พร้อมระบบป้องกันฟ้าผ่า
- กล่องแยกคู่สาย (Junction box) ทำด้วยโลหะทนความร้อนและผ่านกระบวนการป้องกันสนิมมีช่องว่างสามารถบรรจุสายได้อย่างเพียงพอในแต่ละชั้นโครงการ
- แผงต่อสาย (Terminal box) เป็นชนิดที่ใช้งานโทรศัพท์โดยเฉพาะ โดยมีขั้วสำหรับทางเข้าทางหนึ่งและออกอีกทางหนึ่ง ตามมาตรฐานผู้ผลิต
- สายโทรศัพท์ตรงตามมาตรฐานขององค์การโทรศัพท์ โดยสายโทรศัพท์ที่ต่อระหว่าง Main Distribution กับ Terminal Cabinet หรือระหว่าง Terminal Cabinet ใช้สาย TPEV ส่วนสายโทรศัพท์ระหว่าง Terminal Cabinet Telephone Outlet ใช้สาย TPEV

#### ระบบการจัดเก็บขยะ ได้รับการจัดเก็บขยะจากเขตหนองจอก

ระบบการรักษาความปลอดภัย มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำป้อมยาม

### 5.1.2 แผนการดำเนินงาน

5.1.2.1 จำนวนหน่วยก่อสร้างรวม 1,528 หน่วย

5.1.2.2 แบ่งการก่อสร้างเป็นอาคารชุด 4 ชั้น จำนวน 30 อาคาร 48 หน่วย/อาคาร ขนาดห้อง 33 ตารางเมตร และก่อสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยเริ่มก่อสร้างตามสัญญาวันที่ 29 พฤศจิกายน 2549 และสิ้นสุดสัญญาวันที่ 22 มีนาคม 2551

5.1.2.3 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ 480 วัน

### 5.1.3 แผนการเงินโครงการ

งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ภายใต้แผนงานโครงการบ้านเอื้ออาทร (ระยะที่ 5)

#### 5.1.3.1 งบประมาณโครงการ

##### 5.1.3.1.1 ค่าซื้อโครงการ

ค่าที่ดิน 37.6925 ไร่ @ 3,000,000 บาท 113,077,500 บาท

ค่าก่อสร้างอาคาร, สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 528,682,500 บาท  
(อาคารชุด 4 ชั้น จำนวน 1,528 หน่วย)

รวมค่าซื้อโครงการ 641,760,000 บาท

##### 5.1.3.1.2 ค่าใช้จ่ายในส่วนของภาระแห่งชาติ

ส่วนศูนย์ชุมชนและส่วนที่พักอาศัย 53,830,149 บาท

รวมงบประมาณโครงการ 705,417,016 บาท

#### 5.1.3.2 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุน

แหล่งที่มาของเงินลงทุน		แหล่งที่ใช้ไปของเงินลงทุน	
เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	132,066,867 บาท	ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	705,417,016 บาท
เงินกู้	573,350,149 บาท		
<b>รวม</b>	<b>705,417,016 บาท</b>	<b>รวม</b>	<b>705,417,016 บาท</b>

5.1.3.3 ต้นทุนโครงการ 718,510,149 บาท

## 5.2 การดำเนินงานที่เกิดขึ้นของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)

### 5.2.1 การดำเนินงานก่อสร้างโครงการ

โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) เริ่มต้นสัญญาวันที่ 29 พฤศจิกายน 2549 และสิ้นสุดสัญญาวันที่ 22 มีนาคม 2551 โดยมีระยะเวลาดำเนินการ 480 วัน และขยายระยะเวลาดำเนินการ 180 วัน (ตามมติ ครม.) จำนวน 2 ครั้ง รวมระยะเวลาดำเนินการ 660 วัน ในสัญญาการก่อสร้างอาคารเดิมจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาด 4 ชั้น 32 หลัง จำนวน 1,528 หน่วย ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติได้ลดจำนวนลงเหลือเพียง 6 หลัง จำนวน 288 หน่วย

### 5.2.2 การดำเนินการขาย

โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) เริ่มขายหน่วยแรกได้หลังจากการส่งมอบอาคารเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2552 และสถานะโครงการ (288 หน่วย) ณ 31 ธันวาคม 2552 มียอดจองจำนวน 250 หน่วย อยู่ระหว่างการพิจารณาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 67 หน่วย ทำสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 183 หน่วย มีอาคารคงเหลือ 38 หน่วย

## 5.3 ปัญหาที่เกิดขึ้น

### 5.3.1 ปัญหาในด้านการตลาดและขาย

จากการดำเนินงานทางด้านการตลาดและขายของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) หลังจากได้ส่งมอบโครงการที่แล้วเสร็จ 6 อาคาร จำนวน 288 หน่วย ให้นักเคหะแห่งชาติ ณ วันที่ 17 กรกฎาคม 2552 การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการทางด้านการตลาดและขายกับประชาชนผู้สนใจที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยการเคหะแห่งชาติสามารถบรรลุลูกค้ารายแรกโอนเข้าธนาคารได้ในเดือนเมษายน 2553 ซึ่งใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 8 เดือน ถือเป็นปัญหาในด้านการตลาดและขายซึ่งส่งผลกระทบต่อการเคหะแห่งชาติเป็นอย่างมาก และสถานภาพในปัจจุบัน (ณ 31 ธันวาคม 2552) มียอดจองจำนวน 250 หน่วย จากยอดรวมอาคาร 288 หน่วย และยังมีอาคารคงเหลือค้างอยู่อีก 38 หน่วย



### 5.3.2 ผลกระทบทางการเงิน

ผลจากการดำเนินงานทางด้านการตลาดและขายของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ที่ไม่สามารถบรรลุลูกค้าได้หมด 100% หลังจากการส่งมอบอาคารให้กับการเคหะแห่งชาติแล้วนั้น ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องได้รับผลกระทบทางการเงินอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะผลกระทบที่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) มีดอกเบี้ยจ่ายหลังการก่อสร้าง ณ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 3,257.54 บาทต่อหน่วย<sup>2</sup> ถ้าการบรรลุลูกค้าใช้เวลานาน ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระในส่วนของดอกเบี้ยหลังการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นตามระยะเวลาในการบรรลุลูกค้า ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น

## 5.4 การดำเนินการแก้ไขปัญหา

มาตรการที่ได้รับสนับสนุนเพื่อแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) มีดังนี้

### 5.4.1 การปรับลดหน่วยก่อสร้าง

ปัญหาความล่าช้าของการดำเนินโครงการที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติ จึงมอบให้สถาบันการศึกษาในส่วนกลางและภูมิภาค 12 สถาบัน ประเมินศักยภาพของโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติลดเป้าหมายการก่อสร้างลงจาก 601,727 หน่วย ปรับลดหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรเหลือ 300,504 หน่วย เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550 และคณะรัฐมนตรีมีมติในครั้งที่ 2 ให้ปรับลดหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรเหลือ 281,556 หน่วย เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2552 โดยให้ดำเนินโครงการเฉพาะในพื้นที่ที่มีศักยภาพและความต้องการของประชาชนที่แท้จริง

การเคหะแห่งชาติได้ปรับลดครั้งแรกจากหน่วยเดิมของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) 1,528 หน่วย เหลือจำนวน 688 หน่วย และปรับลดครั้งที่ 2 เหลือเพียง 288 หน่วย เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อ โดยพิจารณาจากจำนวนผู้สนใจจองพร้อมทำสัญญา ณ สำนักงานใหญ่ การเคหะแห่งชาติ ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2550 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2550 รวมทั้งสิ้น 5 วัน โดยมีผู้มาจองจำนวนทั้งสิ้น 333 ราย และพิจารณาจากผลการดำเนินงานของโครงการซึ่งมีความล่าช้า เนื่องจากผู้ประกอบการแรงงาน การเคหะแห่งชาติได้เร่งรัดติดตามงานเพื่อให้การ

<sup>2</sup> การเคหะแห่งชาติ, กองการเงิน ฝ่ายการบัญชี, 2552.

ก่อสร้างเป็นไปตามแผนการดำเนินงาน แต่เนื่องจากผู้ประกอบการแรงงานในการก่อสร้างทำให้ผลการดำเนินงานคืบหน้าเพียง 16.91%

#### 5.4.2 ลูกค้าเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติโดยตรง

จากมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2552 ให้ความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาผ่อนผัน/ผ่อนปรนในกรณีผู้มีรายได้น้อยมีปัญหาในการผ่อนชำระหรือค้างชำระ โดยอาจปรับเปลี่ยนรูปแบบจากซื้อเป็นการเช่า หรือจัดทำสัญญาในรูปแบบอื่นเพื่อช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านในกรณีที่ไม่ผ่านการพิจารณาจากสถาบันการเงิน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตามวัตถุประสงค์หลักของโครงการบ้านเอื้ออาทร หากลูกค้าประสงค์จะซื้อบ้านเอื้ออาทรแต่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร การเคหะแห่งชาติจึงได้ทำการช่วยเหลือลูกค้าเหล่านั้นโดยการจัดตั้งโครงการเช่าซื้อ โดยให้ลูกค้าทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ และจ่ายชำระเงินค่าเช่าซื้อซึ่งจะครอบคลุมถึงดอกเบี้ยและเงินต้นบางส่วน โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งหลังจากการเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 5 ปี ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิ์ซื้อบ้านเอื้ออาทรดังกล่าวจากการเคหะแห่งชาติ โดยมีสิทธิ์เลือกที่จะนำเงินต้นจำนวนที่เหลือมาชำระทั้งก้อนหรือขอสินเชื่อจากธนาคารและผ่อนชำระต่อกับธนาคาร ซึ่งความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าซื้อจะได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารจะมีสูงขึ้น เนื่องจากจำนวนของวงเงินกู้ที่น้อยลงรวมถึงมีประวัติความสามารถในการชำระเงินงวดเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติที่ผ่านมาเป็นระยะเวลา 5 ปี

ผลการดำเนินงานการเช่าซื้อของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ณ ธันวาคม 2552 อยู่ระหว่างการดำเนินงาน

#### 5.4.3 ปรับราคาขายตามทำเลและศักยภาพของโครงการ

จากมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2552 ให้ความเห็นชอบแผนปฏิบัติการตามมาตรการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติสามารถปรับราคาขายตามทำเลและศักยภาพของโครงการ รวมถึงการปรับราคาขายที่มีความแตกต่างกันภายในโครงการเดียวกันให้เหมาะสมกับโอกาสทางการตลาด ในการกำหนดนโยบายดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้คำนึงถึงปัจจัยเงินอุดหนุนของรัฐบาล โอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ต้นทุนการดูแลรักษาระหว่างรอการขาย และฐานะทางการเงินสุทธิของโครงการ การเคหะแห่งชาติได้ศึกษาความเป็นไปได้และกำหนดแนวทางในการปรับราคาขายโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยจะเริ่มจากการปรับขึ้นราคาโครงการขายได้ (สีเขียว) ซึ่งมียอดขายตั้งแต่ ร้อยละ 80 ขึ้นไป การปรับขึ้นและปรับ

ลดราคาโครงการขายปานกลาง (สีเหลือง) ซึ่งมียอดขายระหว่างร้อยละ 60-79.9 และสุดท้าย คือ การปรับลดราคาโครงการขายยาก (สีแดง) ซึ่งมียอดขายต่ำกว่า ร้อยละ 60 ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการปรับราคา มีวิธีการ ดังนี้<sup>3</sup>

- สํารวจศักยภาพของทำเลที่ตั้งโครงการ เส้นทางคมนาคมและความสะดวกในการเดินทาง
  - การสืบค้นราคาซื้อขาย และอัตราค่าเช่าจากอินเทอร์เน็ต
  - การสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง
  - การสอบถามข้อมูลจากกองบริหารงานขาย 1-4 และฝ่ายบริหารงานชุมชน 1-4
  - การสอบถามราคาซื้อขาย และอัตราค่าเช่าจากผู้อาศัยในโครงการ
- การศึกษาข้อมูลอาคารคงเหลือ สัดส่วนของการได้รับอนุมัติสินเชื่อและสัญญาเช่าซื้อ

การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการปรับขึ้นราคาขายโครงการบ้านเอื้ออาทรกลุ่มขายได้ (สีเขียว) ประกอบด้วยโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 53 โครงการ และโครงการในส่วนภูมิภาค 2 โครงการ โดยปรับขึ้นราคาระหว่าง 5,000-50,000 บาทต่อหน่วย ตามศักยภาพของแต่ละโครงการ

โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (นอกจอก) มียอดขายสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 250 หน่วย ร้อยละ 86.8 โดยได้ปรับราคาดังต่อไปนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>3</sup> บันทึกภายในการเคหะแห่งชาติ ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2553.

ตารางที่ 5.1 แสดงการปรับราคาขาย

หน่วย : บาท

ชั้นที่	ราคาเดิม	ราคาปรับใหม่	เพิ่ม
1	390,000	410,000	20,000
2	390,000	410,000	20,000
3	390,000	400,000	10,000
4	390,000	390,000	-
5	390,000	390,000	-

ที่มา : ฝ่ายการตลาดและขาย

#### 5.4.4 การขอรับการชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้

จากมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2552 ให้ความเห็นชอบได้รับชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากนโยบายขยายอายุสัญญาก่อสร้างแก่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้าง ตามเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรีครั้งแรก เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 และครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2551 ชดเชยดอกเบี้ยรวมทั้งสิ้น 8,016,410.35 บาท มีรายละเอียดดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2 แสดงดอกเบี้ยเงินกู้ที่ได้รับการชดเชยจากมาตรการการเงิน

ปี	เดือน	ดอกเบี้ยก่อสร้าง	เงินกู้สะสมที่คิดดอกเบี้ย	ค่าดำเนินการ
2549	พฤศจิกายน		113,077,500.00	
	ธันวาคม		113,077,500.00	
2550	มกราคม		113,077,500.00	
	กุมภาพันธ์		113,077,500.00	
	มีนาคม		125,373,856.08	12,575.68
	เมษายน		125,373,856.08	
	พฤษภาคม		131,017,643.92	6,287.84
	มิถุนายน		138,548,912.15	14,468.23
	กรกฎาคม		142,309,819.75	2,507.60
	สิงหาคม		156,537,007.67	42,707.92
	กันยายน		166,666,913.00	6,287.40
	ตุลาคม		166,680,291.40	13,378.40
	พฤศจิกายน		136,896,871.00	
	ธันวาคม		143,478,052.84	52,701.84
2551	มกราคม		152,029,707.88	143,975.04
	กุมภาพันธ์		160,377,929.96	14,318.08
	มีนาคม	590,820.03	166,846,918.55	10,895.60
	เมษายน	614,651.29	171,076,823.39	57,159.04
	พฤษภาคม	630,233.93	171,109,753.29	32,929.90
	มิถุนายน	630,355.24	171,182,312.75	7,159.04
	กรกฎาคม	652,726.09	177,256,630.83	74,318.08
	สิงหาคม	652,999.87	176,292,163.23	
	กันยายน	616,697.95	178,059,352.63	27,159.04
	ตุลาคม	622,879.86	178,073,670.71	14,318.08
	พฤศจิกายน	622,929.95	189,734,910.20	7,159.04
	ธันวาคม	663,722.81	194,652,240.18	

ปี	เดือน	ดอกเบี้ยก่อสร้าง	เงินกู้สะสมที่คิดดอกเบี้ย	ค่าดำเนินการ
2552	มกราคม	680,924.41	217,832,991.81	7,608.32
	กุมภาพันธ์	762,014.36	217,835,499.41	2,507.60
	มีนาคม		251,813,128.98	7,081.76
	เมษายน		263,588,836.46	33,664.00
	พฤษภาคม		263,588,836.46	
	มิถุนายน		263,588,836.46	
	กรกฎาคม		263,588,836.46	
	สิงหาคม		263,588,836.46	
	กันยายน		263,588,836.46	
รวม		7,740,955.79	6,240,900,276.45	591,167.53

ที่มา ฝ่ายบริหารการเงินและลงทุน

## 5.5 ผลที่เกิดขึ้นจากกระบวนการแก้ปัญหา

ผู้วิจัยได้ติดตามผลการดำเนินงานแก้ไขปัญหา ของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) โดยการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) ดังต่อไปนี้

### 5.5.1 ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow)

ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการจะเกี่ยวข้องกับการศึกษาผลตอบแทนโครงการโดยตรง โดยทำการพิจารณาเฉพาะเงินสดเข้าและเงินสดออกจากโครงการ ซึ่งเงินสดเข้า ได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ซึ่งพบว่าโครงการจะได้รับเงินเข้ามาทุกเดือนตลอดระยะเวลาของการผ่อนชำระเงินดาวน์ ซึ่งอาจจะกำหนดเป็นจำนวน 12 งวด หรือ 24 งวด เป็นต้น แล้วแต่กลยุทธ์การขายโครงการ ส่วนเงินสดออกจากโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนค่าก่อสร้างประเภทต่างๆ ซึ่งจะต้องมีการชำระราคาในแต่ละเดือน ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะบ่งบอกถึงการเกินดุลหรือขาดดุลของโครงการ ซึ่งกรณีของการเกินดุลจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของโครงการ แต่ในกรณีขาดดุลจะส่งผลให้โครงการต้องหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนส่วนที่ขาดดุลนั้น โดยแหล่งเงินทุนที่สามารถใช้ได้จะมีที่มาจาก 2 แหล่ง คือ จากส่วนทุนของโครงการ และจากเงินกู้สถาบันการเงิน

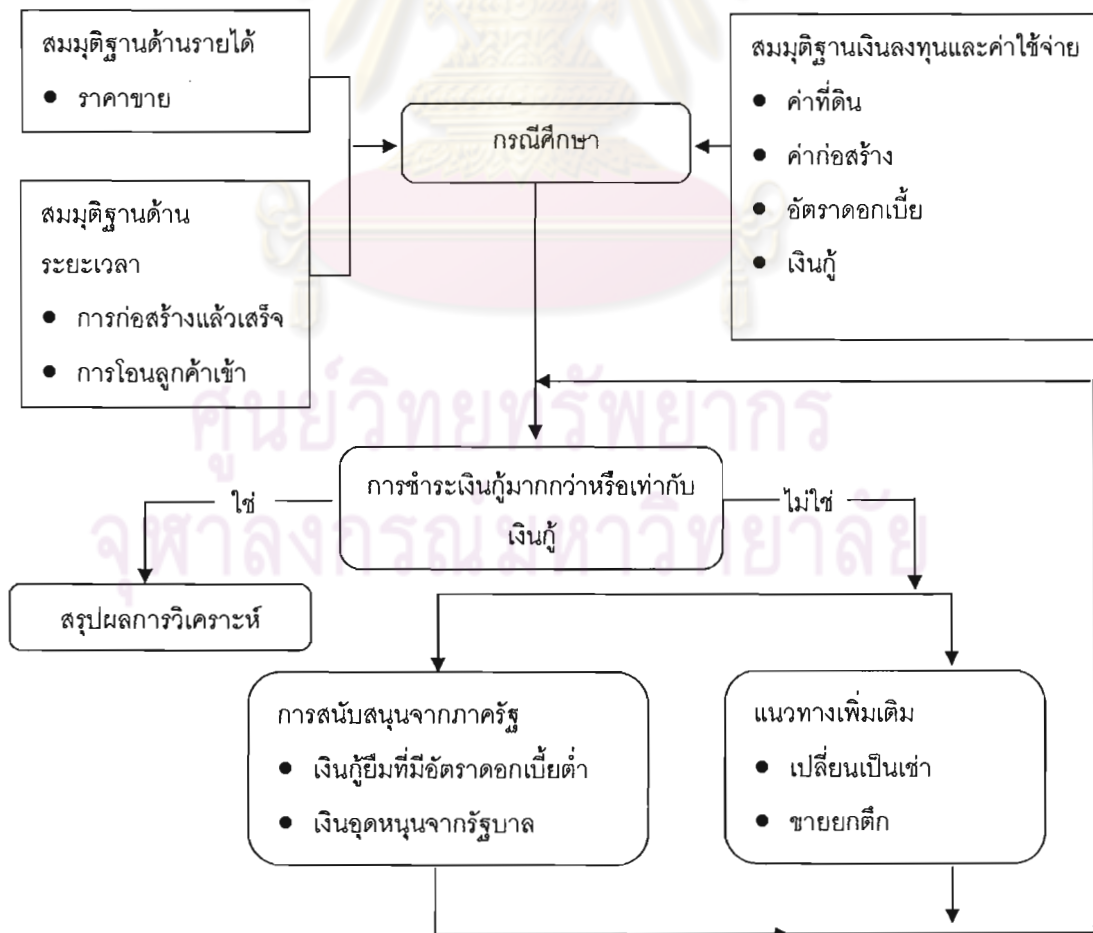
การจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะทำให้ทราบจำนวนของเงินกู้ที่

โครงการสามารถกู้ได้ ภายใต้ความเป็นไปได้ทางทฤษฎีสินเชื่อ ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งในส่วนของมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ เงื่อนไขเงินกู้ และอัตราส่วนความเสี่ยงแห่งหนี้ หรือนิยมเรียกกันในศัพท์ของคำว่า หนี้สินต่อส่วนทุน (Debt/Equity Ratio) การพิจารณาจำนวนเงินกู้ที่เหมาะสมจะทราบได้ต่อเมื่อประมาณการกระแสเงินสดได้ถูกจัดทำขึ้น และการทำความเข้าใจในหลักเกณฑ์ของสินเชื่อได้เกิดขึ้นเช่นกัน

### 5.5.2 วิเคราะห์ด้านการเงิน

ในการวิเคราะห์ด้านการเงินมีขั้นตอนเริ่มจากกำหนดสมมติฐานด้านรายได้ เงินลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการ ระยะเวลาโครงการและประเภทของทุนที่มาลงทุนประกอบกันเป็นกรณีศึกษาขึ้น เพื่อทำการวิเคราะห์หาจุดคุ้มทุนของโครงการ แสดงการวิเคราะห์ตามขั้นตอนดังแผนผังที่ 5.1

แผนผังที่ 5.1 แสดงขั้นตอนการวิเคราะห์ด้านการเงิน



ผู้วิจัยได้ติดตามผลการดำเนินงานแก้ไขตามมาตรการ ของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) โดยการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) ข้อมูลที่ใช้ในการ วิเคราะห์มีดังนี้

- ช่วงระยะเวลาการดำเนินการ	26 เดือน (ระยะเวลาก่อสร้าง 18 เดือน ระยะเวลาในการ โอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน)
- ค่าก่อสร้าง	ใช้จากเงินอุดหนุนจากรบวงเงินที่ได้รับอุดหนุน โดย เบิกจ่ายตามแผนการก่อสร้างในแต่ละเดือน ซึ่งเงินอุดหนุน จะถูกจ่ายอยู่ในเดือนแรกของการก่อสร้าง และค่าก่อสร้าง ส่วนที่เหลือจะใช้จากเงินกู้
- จำนวนหน่วย	288 หน่วย
- ค่าที่ดิน	21,313,5 00 บาท
- ค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000 บาท
- ค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค (288 หน่วย)	117,228,500 บาท
- เงินอุดหนุน	23,040,000 บาท
- ราคาขายต่อหน่วย	ห้องชุดขนาด 33 ตารางเมตร ราคา 410,000 บาท
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ร้อยละ 5 ต่อปี
- การชำระคืนเงิน	ชำระคืนเมื่อเริ่มดำเนินการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร กรณี ชำระคืนภายใน 8 เดือน โดยมีสัดส่วนในการคืนเงินกู้ดังนี้ เดือนที่ 1 30 % ของหน่วยที่ก่อสร้าง (288 หน่วย) เดือนที่ 2 10 % ของหน่วยที่ก่อสร้าง (288 หน่วย) เดือนที่ 3-6 5 % ของหน่วยที่ก่อสร้าง (288 หน่วย)



	เดือนที่ 7	10 % ของหน่วยที่ก่อสร้าง (288 หน่วย)
	เดือนที่ 8	30 % ของหน่วยที่ก่อสร้าง (288 หน่วย)
- การชำระต้นเงิน	ชำระคืนเมื่อเริ่มดำเนินการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร กรณีชำระคืนภายใน 4 เดือน โดยมีสัดส่วนในการคืนเงินกู้ดังนี้	
	เดือนที่ 1	70 % ของหน่วยที่ก่อสร้าง (288 หน่วย)
	เดือนที่ 2	20 % ของหน่วยที่ก่อสร้าง (288 หน่วย)
	เดือนที่ 3-4	5 % ของหน่วยที่ก่อสร้าง (288 หน่วย)

**กรณีที่ 1** ราคาขาย 410,000 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน ผลการดำเนินงานภายใต้สมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ได้ผลดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.3 แสดงรายละเอียดของประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทร  
มิตรไมตรี (หนองจอก) ราคาขาย 410,000 บาทต่อหน่วย

ต้นทุนโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
- ค่าที่ดิน	21,313,500
- ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000
- ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500
- ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 5 %	7,103,897
- ชำระคืนเงินกู้	142,477,897
- ดอกเบี้ยเงินกู้	3,078,950
<b>รวมต้นทุนโครงการ</b>	<b>311,074,744</b>
<b>รายรับโครงการ</b>	
- รายรับจากเงินอุดหนุนส่วนที่หักภาษี	23,040,000
- เงินกู้	142,477,897
- รายรับจากเงินโอนลูกค้าเข้าธนาคาร	118,080,000
<b>รวมรายรับของโครงการ</b>	<b>283,597,897</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ของโครงการ</b>	<b>(27,476,847)</b>

ที่มา : ผู้วิจัย

ณ ระดับราคาขาย 410,000 บาทต่อหน่วย (288 หน่วย) ระยะเวลาการโอนลูกค้าเข้าอาคาร 8 เดือน ทำให้เกิดต้นทุนโครงการรวม 311,074,744 บาท ประกอบด้วย ค่าที่ดิน 21,313,500 บาท ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost) 19,872,000 บาท ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค 117,228,500 บาท เกิดดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 7,103,897 บาท มีการชำระคืนเงินกู้ 142,477,897 บาท และดอกเบี้ยเงินกู้ 3,078,950 บาท สำหรับรายรับโครงการรวม 283,597,897 บาท ประกอบด้วย รายรับจากเงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย 23,040,000 บาท เงินกู้ 142,477,897 บาท และรายรับจากเงินโอนลูกหนี้เข้าอาคาร 118,080,000 บาท ดังนั้น การดำเนินงานของโครงการมีผลขาดทุนสุทธิ 27,476,847 บาท

**กรณีที่ 2** ราคาขาย 504,020.135 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาการโอนลูกค้าเข้าอาคาร 8 เดือน ผลการดำเนินงานภายใต้สมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ได้ผลดังตารางต่อไปนี้ ตารางที่ 5.4 แสดงรายละเอียดของประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทร

มิตรไมตรี (หนองจอก) ราคาขาย 504,020.135 บาทต่อหน่วย

ต้นทุนโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
- ค่าที่ดิน	21,313,500
- ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000
- ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500
- ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	7,103,897
- ชำระคืนเงินกู้	142,477,897
- ดอกเบี้ยเงินกู้	2,679,902
<b>รวมต้นทุนโครงการ</b>	<b>310,675,696</b>
<b>รายรับโครงการ</b>	
- รายรับจากเงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย	23,040,000
- เงินกู้	142,477,897
- รายรับจากเงินโอนลูกหนี้เข้าอาคาร	145,157,799
<b>รวมรายรับของโครงการ</b>	<b>310,675,696</b>
กำไร/ขาดทุน ของโครงการ	-

ที่มา : ผู้วิจัย

ณ ระดับราคาขาย 504,020.135 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน ทำให้เกิดต้นทุนโครงการรวม 310,675,696 บาท ประกอบด้วย ค่าที่ดิน 21,313,500 บาท ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost) 19,872,000 บาท ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค 117,228,500 บาท เกิดดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 7,103,897 บาท มีการชำระคืนเงินกู้ 142,477,897 บาท และดอกเบี้ยเงินกู้ 2,679,902 บาท สำหรับรายรับโครงการรวม 310,675,696 บาท ประกอบด้วย รายรับจากเงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย 23,040,000 บาท เงินกู้ 142,477,897 บาท และรายรับจากเงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร 145,157,799 บาท ผลการดำเนินงานโครงการมี ต้นทุนและรายรับเท่ากัน

กรณีที่ 3 ราคาขาย 510,000 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน ผลการดำเนินงานภายใต้สมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ได้ผลดังตารางต่อไปนี้ ตารางที่ 5.5 แสดงรายละเอียดของประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการบ้านเคื้ออาหาร มิตรไมตรี (หนองจอก) ราคาขาย 510,000 บาทต่อหน่วย

ต้นทุนโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
- ค่าที่ดิน	21,313,500
- ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000
- ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500
- ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 5%	7,103,897
- ชำระคืนเงินกู้	142,477,897
- ดอกเบี้ยเงินกู้	2,654,522
<b>รวมต้นทุนโครงการ</b>	<b>310,650,316</b>
<b>รายรับโครงการ</b>	
- รายรับจากเงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย	23,040,000
- เงินกู้	142,477,897
- รายรับจากเงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	146,880,000
<b>รวมรายรับของโครงการ</b>	<b>312,397,897</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ของโครงการ</b>	<b>1,747,581</b>

ที่มา : ผู้วิจัย

ณ ระดับราคาขาย 510,000 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน ทำให้เกิดต้นทุนโครงการรวม 310,650,316 บาท ประกอบด้วย ค่าที่ดิน 21,313,500 บาท ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost) 19,872,000 บาท ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค 117,228,500 บาท เกิดดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 7,103,897 บาท มีการชำระคืนเงินกู้ 142,477,897 บาท และดอกเบี้ยเงินกู้ 2,654,522 บาท สำหรับรายรับโครงการรวม 312,397,897 บาท ประกอบด้วย รายรับจากเงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย 23,040,000 บาท เงินกู้ 142,477,897 บาท และรายรับจากเงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร 146,880,000 บาท ดังนั้น การดำเนินงานของโครงการมีผลกำไรสุทธิ 27,476,847 บาท

กรณีที่ 4 ราคาขาย 497,703.8425 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 4 เดือน ผลการดำเนินงานภายใต้สมมติฐานดังกล่าวข้างต้น ได้ผลดังตารางต่อไปนี้ ตารางที่ 5.6 แสดงรายละเอียดของประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทร

มิตรไมตรี (หนองจอก) ราคาขาย 497,703.8425 บาทต่อหน่วย

ต้นทุนโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
- ค่าที่ดิน	21,313,500
- ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000
- ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500
- ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	7,103,897
- ชำระคืนเงินกู้	142,477,897
- ดอกเบี้ยเงินกู้	860,810
<b>รวมต้นทุนโครงการ</b>	<b>308,856,604</b>
<b>รายรับโครงการ</b>	
- รายรับจากเงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย	23,040,000
- เงินกู้	142,477,897
- รายรับจากเงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	143,338,707
<b>รวมรายรับของโครงการ</b>	<b>308,856,604</b>
กำไร (ขาดทุน) ของโครงการ	-

ที่มา : ผู้วิจัย

ณ ระดับราคาขาย 497,703.8425 บาทต่อหน่วย ระยะเวลาการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 4 เดือน ทำให้เกิดต้นทุนโครงการรวม 308,856,604 บาท ประกอบด้วย ค่าที่ดิน 21,313,500 บาท ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost) 19,872,000 บาท ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค 117,228,500 บาท เกิดดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 7,103,897 บาท มีการชำระคืนเงินกู้ 142,477,897 บาท และดอกเบี้ยเงินกู้ 860,810 บาท สำหรับรายรับโครงการรวม 308,856,604 บาท ประกอบด้วย รายรับจากเงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย 23,040,000 บาท เงินกู้ 142,477,897 บาท และรายรับจากเงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร 143,338,707 บาท ผลการดำเนินงานโครงการมีต้นทุนและรายรับเท่ากัน

ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ผลการดำเนินงานจากประมาณการกระแสเงินสดโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ตามสมมติฐานในแต่ละกรณี พบว่า การปรับราคาขายต่อหน่วยจาก 390,000 บาท เป็น 410,000 บาท ไม่เพียงพอที่ทำให้การเคหะแห่งชาติสามารถชำระหนี้เงินกู้ที่นำมาลงทุนในโครงการนี้ได้ทั้งหมด ส่วนหนึ่งเกิดจากต้นทุนโครงการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการแบกรับภาระต้นทุนในส่วนที่ระงับการก่อสร้าง (Sunk Cost) จึงต้องปรับเพิ่มราคาขายต่อหน่วย 510,000 บาท จึงจะสามารถชำระหนี้เงินกู้ที่นำมาลงทุนในโครงการได้ทั้งหมด โดยไม่เป็นภาระต่อการเคหะแห่งชาติ แต่จะยังคงเกิดปัญหาในการขายต่อไปและส่งผลกระทบต่อลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย ดังนั้น รัฐบาลควรสนับสนุนโดยรับภาระส่วนต่างของราคาขายที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อประมาณของประเทศ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะว่า การเคหะแห่งชาติควรเร่งการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร รวมทั้งหาพันธมิตรมาร่วม ไม่เพียงสถาบันทางการเงินของภาครัฐเท่านั้น แต่ควรรหาพันธมิตรที่เป็นภาคเอกชน ด้วยข้อตกลงการแบ่งรับความเสี่ยงระหว่างการเคหะแห่งชาติกับธนาคารพาณิชย์ (สถาบันการเงินภาคเอกชน)

การวิเคราะห์ภายใต้สมมติฐานครั้งนี้ ผู้วิจัยต้องการแสดงให้เห็นถึงการปรับราคาขายที่สะท้อนตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง เพื่อเป็นแนวทางในการปรับเพิ่มราคาขายตามต้นทุนที่สูงขึ้น ให้สอดคล้องกับต้นทุนการดำเนินการก่อสร้าง และภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการอื่นๆ ที่มีดำเนินการแก้ปัญหาเช่นเดียวกันกับโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)

การปรับลดหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) จาก 1,528 หน่วย เหลือเพียง 288 หน่วย เป็นการหยุดปัญหาในระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น เพราะการเคหะแห่งชาติยังคงต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากหน่วยที่ถูกระงับการก่อสร้าง (Sunk Cost) ของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ระยะเวลา 2 ปี (2552-ปัจจุบัน) ซึ่งมีจำนวนสูงถึง 13,639,011 บาท (อัตรา Cost of Fund ร้อยละ 3.439) และจากการได้รับการชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ ย่อมส่งผลดีต่อการเคหะแห่งชาติ ซึ่งรัฐบาลได้ชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ซึ่งเกิดจากนโยบายการขยายระยะเวลาก่อสร้างเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ

#### 5.6 ข้อเสนอแนะ

โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) มีการก่อสร้างในลักษณะปูพรม และได้ดำเนินการไปมากแล้ว เมื่อลดหน่วยก่อสร้างลง จะมีส่วนของหน่วยที่ถูกระงับการก่อสร้าง (Sunk Cost) ที่เกิดขึ้นในโครงการ ดังนั้น การเคหะแห่งชาติควรปรับปรุงภูมิทัศน์ภายในโครงการ เพื่อช่วยสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีภายในโครงการ และการเคหะแห่งชาติควรมีการสำรวจความต้องการของลูกค้า เพื่อให้ทราบถึงความต้องการที่แท้จริง เพื่อพัฒนาหน่วยที่ถูกระงับการก่อสร้างเมื่อมีระยะเวลาและความพร้อมที่เหมาะสม

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.7 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ต้นทุนโครงการ จำนวน 1,528 หน่วย

เดือน		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>															
ค่าที่ดิน	21,313,500	21,313,500													
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	641,760,000	32,387,263	3,238,726	3,238,726	3,238,726	4,642,174	4,642,174	4,642,174	5,937,665	5,937,665	5,937,665	7,233,155	7,233,155	7,233,155	8,636,803
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	38,180,990				423,744			568,036			765,411			1,013,835	
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>701,254,490</b>	<b>53,700,763</b>	<b>3,238,726</b>	<b>3,238,726</b>	<b>3,662,470</b>	<b>4,642,174</b>	<b>4,642,174</b>	<b>5,210,210</b>	<b>5,937,665</b>	<b>5,937,665</b>	<b>6,703,076</b>	<b>7,233,155</b>	<b>7,233,155</b>	<b>8,246,990</b>	<b>8,636,803</b>
ชำระคืนเงินกู้	678,214,490														
ดอกเบี้ยเงินกู้	15,751,432														
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>1,395,220,412</b>	<b>53,700,763</b>	<b>3,238,726</b>	<b>3,238,726</b>	<b>3,662,470</b>	<b>4,642,174</b>	<b>4,642,174</b>	<b>5,210,210</b>	<b>5,937,665</b>	<b>5,937,665</b>	<b>6,703,076</b>	<b>7,233,155</b>	<b>7,233,155</b>	<b>8,246,990</b>	<b>8,636,803</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>															
เงินอุดหนุนส่วนที่หักภาษี	23,040,000	23,040,000													
เงินกู้	678,214,490	30,660,763	3,238,726	3,238,726	3,662,470	4,642,174	4,642,174	5,210,210	5,937,665	5,937,665	6,703,076	7,233,155	7,233,155	8,246,990	8,636,803
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	595,920,000														
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>1,297,174,490</b>	<b>53,700,763</b>	<b>3,238,726</b>	<b>3,238,726</b>	<b>3,662,470</b>	<b>4,642,174</b>	<b>4,642,174</b>	<b>5,210,210</b>	<b>5,937,665</b>	<b>5,937,665</b>	<b>6,703,076</b>	<b>7,233,155</b>	<b>7,233,155</b>	<b>8,246,990</b>	<b>8,636,803</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่าย	-98,045,922	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่ายสะสม	-98,045,922	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ที่มา : ผู้วิจัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.7 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ต้นทุนโครงการ จำนวน 1,528 หน่วย (ต่อ)

เดือน		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>																
ค่าที่ดิน	21,313,500															
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	641,760,000	8,636,603	11,335,542	11,335,542	8,636,603	8,636,603	7,233,155	7,233,155	7,233,155	5,937,665	5,937,665	5,937,665	4,642,174	4,642,174	4,642,174	3,238,726
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	38,180,990		1,315,294			1,711,836			2,050,809			2,331,494				2,567,106
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>701,254,490</b>	<b>8,636,603</b>	<b>12,650,836</b>	<b>11,335,542</b>	<b>8,636,603</b>	<b>10,348,440</b>	<b>7,233,155</b>	<b>7,233,155</b>	<b>9,283,965</b>	<b>5,937,665</b>	<b>5,937,665</b>	<b>8,269,159</b>	<b>4,642,174</b>	<b>4,642,174</b>	<b>7,209,281</b>	<b>3,238,726</b>
ชำระคืนเงินกู้	678,214,490															
ดอกเบี้ยเงินกู้	15,751,432															
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>1,395,220,412</b>	<b>8,636,603</b>	<b>12,650,836</b>	<b>11,335,542</b>	<b>8,636,603</b>	<b>10,348,440</b>	<b>7,233,155</b>	<b>7,233,155</b>	<b>9,283,965</b>	<b>5,937,665</b>	<b>5,937,665</b>	<b>8,269,159</b>	<b>4,642,174</b>	<b>4,642,174</b>	<b>7,209,281</b>	<b>3,238,726</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>																
เงินอุดหนุนส่วนที่หักภาษี	23,040,000															
เงินกู้	678,214,490	8,636,603	12,650,836	11,335,542	8,636,603	10,348,440	7,233,155	7,233,155	9,283,965	5,937,665	5,937,665	8,269,159	4,642,174	4,642,174	7,209,281	3,238,726
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	595,920,000															
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>1,297,174,490</b>	<b>8,636,603</b>	<b>12,650,836</b>	<b>11,335,542</b>	<b>8,636,603</b>	<b>10,348,440</b>	<b>7,233,155</b>	<b>7,233,155</b>	<b>9,283,965</b>	<b>5,937,665</b>	<b>5,937,665</b>	<b>8,269,159</b>	<b>4,642,174</b>	<b>4,642,174</b>	<b>7,209,281</b>	<b>3,238,726</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่าย	-98,045,922	0	0	0	0											
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่ายสะสม	-98,045,922	0	0	0	0											

ที่มา : ผู้วิจัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 5.7 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ต้นทุนโครงการ จำนวน 1,528 หน่วย (ต่อ)

เดือน		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>															
ค่าที่ดิน	21,313,500														
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	641,760,000	3,238,726	3,238,726	8,516,898.30	8,516,898.30	8,516,898.30	12,775,347.45	12,775,347.45	17,033,796.60	17,033,796.60	21,292,245.75	21,292,245.75	25,550,694.90	25,550,694.90	34,067,593.20
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	38,180,990		2,755,734				212,922			659,172			1,341,667		
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>701,254,490</b>	<b>3,238,726</b>	<b>5,994,460</b>	<b>8,516,898</b>	<b>8,516,898</b>	<b>8,516,898</b>	<b>12,988,270</b>	<b>12,775,347</b>	<b>17,033,797</b>	<b>17,692,969</b>	<b>21,292,246</b>	<b>21,292,246</b>	<b>26,892,361</b>	<b>25,550,695</b>	<b>34,067,593</b>
ชำระคืนเงินกู้	678,214,490														
ดอกเบี้ยเงินกู้	15,751,432														
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>1,395,220,412</b>	<b>3,238,726</b>	<b>5,994,460</b>	<b>8,516,898</b>	<b>8,516,898</b>	<b>8,516,898</b>	<b>12,988,270</b>	<b>12,775,347</b>	<b>17,033,797</b>	<b>17,692,969</b>	<b>21,292,246</b>	<b>21,292,246</b>	<b>26,892,361</b>	<b>25,550,695</b>	<b>34,067,593</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>															
เงินอุดหนุนส่วนที่หักภาษี	23,040,000														
เงินกู้	678,214,490	3,238,726	5,994,460	8,516,898	8,516,898	8,516,898	12,988,270	12,775,347	17,033,797	17,692,969	21,292,246	21,292,246	26,892,361	25,550,695	34,067,593
เงินโอนลูกหนี้เช่าอาคาร	595,920,000														
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>1,297,174,490</b>	<b>3,238,726</b>	<b>5,994,460</b>	<b>8,516,898</b>	<b>8,516,898</b>	<b>8,516,898</b>	<b>12,988,270</b>	<b>12,775,347</b>	<b>17,033,797</b>	<b>17,692,969</b>	<b>21,292,246</b>	<b>21,292,246</b>	<b>26,892,361</b>	<b>25,550,695</b>	<b>34,067,593</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อยกว่า)เงินสดจ่าย	-98,045,922														
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อยกว่า)เงินสดจ่ายสะสม	-98,045,922														

ที่มา : ผู้วิจัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.7 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ต้นทุนโครงการ จำนวน 1,528 หน่วย (ต่อ)

ปี	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>														
ค่าที่ดิน	21,313,500													
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	641,780,000	34,067,593.20	25,550,694.90	25,550,694.90	21,292,245.75	21,292,245.75	17,033,798.80	17,033,798.80	12,775,347.45	12,775,347.45	8,516,898.30	8,516,898.30	8,516,898.30	
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	38,180,890	2,298,845			3,463,167			4,340,403			4,997,938		5,363,576	
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>701,254,490</b>	<b>36,366,438</b>	<b>25,550,695</b>	<b>25,550,695</b>	<b>24,755,413</b>	<b>21,292,246</b>	<b>17,033,797</b>	<b>21,374,199</b>	<b>12,775,347</b>	<b>12,775,347</b>	<b>13,514,836</b>	<b>8,516,898</b>	<b>13,880,474</b>	
ชำระคืนเงินกู้	878,214,490													175,950,106
ดอกเบี้ยเงินกู้	15,751,432													2,825,694
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>1,395,220,412</b>	<b>36,366,438</b>	<b>25,550,695</b>	<b>25,550,695</b>	<b>24,755,413</b>	<b>21,292,246</b>	<b>17,033,797</b>	<b>21,374,199</b>	<b>12,775,347</b>	<b>12,775,347</b>	<b>13,514,836</b>	<b>8,516,898</b>	<b>13,880,474</b>	<b>178,776,000</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>														
เงินอุดหนุนส่วนที่หักอาศัย	23,040,000													
เงินกู้	678,214,490	36,366,438	25,550,695	25,550,695	24,755,413	21,292,246	17,033,797	21,374,199	12,775,347	12,775,347	13,514,836	8,516,898	13,880,474	
เงินโอนทุกหนี่งเข้าธนาคาร	595,920,000													178,776,000
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>1,297,174,490</b>	<b>36,366,438</b>	<b>25,550,695</b>	<b>25,550,695</b>	<b>24,755,413</b>	<b>21,292,246</b>	<b>17,033,797</b>	<b>21,374,199</b>	<b>12,775,347</b>	<b>12,775,347</b>	<b>13,514,836</b>	<b>8,516,898</b>	<b>13,880,474</b>	<b>178,776,000</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อยกว่า)เงินสดจ่าย	-98,045,922													
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อยกว่า)เงินสดจ่ายสะสม	-98,045,922													

ที่มา : ผู้วิจัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.7 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) ต้นทุนโครงการ จำนวน 1,528 หน่วย (ต่อ)

เดือน		58	59	60	61	62	63	64	65	66	67
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>											
ค่าที่ดิน	21,313,500										
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	641,760,000										
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	38,180,990										
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>701,254,490</b>										
ชำระคืนเงินกู้	678,214,490	57,862,962	28,308,058	28,426,008	28,544,449	28,663,385	28,782,815	28,902,744	29,023,172	29,144,102	127,311,457
ดอกเบี้ยเงินกู้	15,751,432	1,729,038	1,487,942	1,369,992	1,251,551	1,132,615	1,013,185	893,256	772,828	651,898	530,464
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>1,395,220,412</b>	<b>59,592,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>127,841,922</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>											
เงินอุดหนุนส่วนที่หักอาศัย	23,040,000										
เงินกู้	678,214,490										
เงินโอนลูกหนี้เช่าธนาคาร	595,920,000	59,592,000	29,796,000	29,796,000	29,796,000	29,796,000	29,796,000	29,796,000	29,796,000	29,796,000	29,796,000
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>1,297,174,490</b>	<b>59,592,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>	<b>29,796,000</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่าย	-98,045,922										
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่ายสะสม	-98,045,922										

ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.8 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ต้นทุนโครงการ) ราคา 410,000 บาทต่อหน่วย  
ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน

เดือน		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>															
ค่าที่ดิน	21,313,500	21,313,500													
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000	19,872,000													
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500	17,584,275	3,516,855	3,516,855	4,689,140	5,568,354	5,568,354	6,447,568	6,447,568	8,499,066	11,136,708	8,499,066	6,447,568	6,447,568	5,568,354
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	7,103,897			490,583				668,895			918,597			1,262,644	
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>165,517,897</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,518,855</b>	<b>3,518,855</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>	<b>6,447,568</b>	<b>7,710,212</b>	<b>5,568,354</b>
ชำระคืนเงินกู้	142,477,897														
ดอกเบี้ยเงินกู้	3,078,950														
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>311,074,744</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,518,855</b>	<b>3,518,855</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>	<b>6,447,568</b>	<b>7,710,212</b>	<b>5,568,354</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>															
เงินอุดหนุนส่วนที่หักภาษี	23,040,000	23,040,000													
เงินกู้	142,477,897	35,729,775	3,516,855	3,516,855	5,179,723	5,568,354	5,568,354	7,116,462	6,447,568	8,499,066	12,053,305	8,499,066	6,447,568	7,710,212	5,568,354
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	118,080,000														
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>283,597,897</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>	<b>6,447,568</b>	<b>7,710,212</b>	<b>5,568,354</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่าย	-27,476,847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่ายสะสม	-27,476,847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.8 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ต้นทุนโครงการ) ราคาต่อ 410,000 บาทต่อหน่วย  
ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน (ต่อ)

เดือน		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>													
ค่าที่ดิน	21,313,500												
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000												
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500	5,568,354	4,689,140	3,516,855	3,516,855								
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	7,103,897		1,517,769		2,247,409								
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>165,517,897</b>	<b>5,568,354</b>	<b>6,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,764,264</b>								
ชำระคืนเงินกู้	142,477,897					34,830,342	11,359,469	5,502,800	5,525,728	5,548,752	5,571,872	11,499,088	62,639,848
ดอกเบี้ยเงินกู้	3,078,950					593,658	448,531	401,200	378,272	355,248	332,128	308,912	260,999
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>311,074,744</b>	<b>5,568,354</b>	<b>6,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,764,264</b>	<b>35,424,000</b>	<b>11,808,000</b>	<b>5,904,000</b>	<b>5,904,000</b>	<b>5,904,000</b>	<b>5,904,000</b>	<b>11,808,000</b>	<b>62,900,847</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>													
เงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย	23,040,000												
เงินกู้	142,477,897	5,568,354	6,206,909	3,516,855	5,764,264	0							
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	118,080,000					35,424,000	11,808,000	5,904,000	5,904,000	5,904,000	5,904,000	11,808,000	35,424,000
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>283,597,897</b>	<b>5,568,354</b>	<b>6,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,764,264</b>	<b>35,424,000</b>	<b>11,808,000</b>	<b>5,904,000</b>	<b>5,904,000</b>	<b>5,904,000</b>	<b>5,904,000</b>	<b>11,808,000</b>	<b>35,424,000</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อยกว่า)เงินสดจ่าย</b>	<b>-27,476,847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27,476,847</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อยกว่า)เงินสดจ่ายสะสม</b>	<b>-27,476,847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27,476,847</b>

ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.9 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ต้นทุนโครงการ) ราคา 504,020.135 บาทต่อหน่วย  
ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน

เดือน		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>															
ค่าที่ดิน	21,313,500	21,313,500													
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000	19,872,000													
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500	17,584,275	3,516,855	3,516,855	4,689,140	5,568,354	5,568,354	6,447,568	6,447,568	8,499,066	11,136,708	8,499,066	6,447,568	6,447,568	5,568,354
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	7,103,897				490,583			668,895			916,597			1,262,844	
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>165,517,897</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>	<b>6,447,568</b>	<b>7,710,212</b>	<b>5,568,354</b>
ชำระคืนเงินกู้	142,477,897														
ดอกเบี้ยเงินกู้	2,679,902														
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>310,675,696</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>	<b>6,447,568</b>	<b>7,710,212</b>	<b>5,568,354</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>															
เงินอุดหนุนส่วนที่หักอาศัย	23,040,000	23,040,000													
เงินกู้	142,477,897	35,729,775	3,516,855	3,516,855	5,179,723	5,568,354	5,568,354	7,116,462	6,447,568	8,499,066	12,053,305	8,499,066	6,447,568	7,710,212	5,568,354
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	145,157,799														
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>310,675,696</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>	<b>6,447,568</b>	<b>7,710,212</b>	<b>5,568,354</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่าย	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่ายสะสม	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.9 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ต้นทุนโครงการ) ราคา 504,020.135 บาทต่อหน่วย  
ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน (ต่อ)

เดือน		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>													
ค่าที่ดิน	21,313,500												
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000												
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500	5,568,354	4,689,140	3,516,855	3,516,855								
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	7,103,897		1,517,769		2,247,409								
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>165,517,897</b>	<b>5,568,354</b>	<b>6,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,764,264</b>								
ชำระคืนเงินกู้	142,477,897					42,953,682	14,101,096	6,901,960	6,930,718	6,959,596	6,988,595	14,275,604	43,366,646
ดอกเบี้ยเงินกู้	2,679,902					593,658	414,684	355,930	327,171	298,294	269,295	240,176	180,694
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>310,675,696</b>	<b>5,568,354</b>	<b>6,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,764,264</b>	<b>43,547,340</b>	<b>14,515,780</b>	<b>7,257,890</b>	<b>7,257,890</b>	<b>7,257,890</b>	<b>7,257,890</b>	<b>14,515,780</b>	<b>43,547,340</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>													
เงินอุดหนุนส่วนที่หักอาศัย	23,040,000												
เงินกู้	142,477,897	5,568,354	6,206,909	3,516,855	5,764,264	0							
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	145,157,799					43,547,340	14,515,780	7,257,890	7,257,890	7,257,890	7,257,890	14,515,780	43,547,340
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>310,675,696</b>	<b>5,568,354</b>	<b>6,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,764,264</b>	<b>43,547,340</b>	<b>14,515,780</b>	<b>7,257,890</b>	<b>7,257,890</b>	<b>7,257,890</b>	<b>7,257,890</b>	<b>14,515,780</b>	<b>43,547,340</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่าย	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่ายสะสม	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.10 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)(ต้นทุนโครงการ) ราคา 510,000 บาทต่อหน่วย  
ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน

เดือน		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>															
ค่าที่ดิน	21,313,500	21,313,500													
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000	19,872,000													
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500	17,584,275	3,516,855	3,516,855	4,689,140	5,568,354	5,568,354	6,447,568	6,447,568	8,499,066	11,136,708	8,499,066	6,447,568	6,447,568	5,568,354
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	7,103,897				490,583			668,895			916,597			1,262,644	
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>165,517,897</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>	<b>6,447,568</b>	<b>7,710,212</b>	<b>5,568,354</b>
ชำระคืนเงินกู้	142,477,897														
ดอกเบี้ยเงินกู้	2,654,522														
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>310,650,316</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>	<b>6,447,568</b>	<b>7,710,212</b>	<b>5,568,354</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>															
เงินอุดหนุนส่วนที่หักภาษี	23,040,000	23,040,000													
เงินกู้	142,477,897	35,729,775	3,516,855	3,516,855	5,179,723	5,568,354	5,568,354	7,116,462	6,447,568	8,499,066	12,053,305	8,499,066	6,447,568	7,710,212	5,568,354
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	146,880,000														
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>312,397,897</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>	<b>6,447,568</b>	<b>7,710,212</b>	<b>5,568,354</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่าย	1,747,581	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่ายสะสม	1,747,581	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ที่มา : ผู้วิจัย



ตารางที่ 5.10 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)(ต้นทุนโครงการ) ราคา 510,000 บาทต่อหน่วย  
ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 8 เดือน (ต่อ)

เดือน		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>													
ค่าที่ดิน	21,313,500												
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค (sunk cost)	19,872,000												
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	117,228,500	5,568,354	4,689,140	3,516,855	3,516,855								
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	7,103,897		1,517,769		2,247,409								
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>165,517,897</b>	<b>5,568,354</b>	<b>6,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,764,264</b>								
ชำระคืนเงินกู้	142,477,897				43,470,342	14,275,469	6,990,950	7,020,079	7,049,329	7,078,701	14,452,196	42,140,832	
ดอกเบี้ยเงินกู้	2,654,522				593,658	412,531	353,050	323,921	294,671	265,299	235,804	175,587	
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>310,650,316</b>	<b>5,568,354</b>	<b>6,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,764,264</b>	<b>44,064,000</b>	<b>14,688,000</b>	<b>7,344,000</b>	<b>7,344,000</b>	<b>7,344,000</b>	<b>7,344,000</b>	<b>14,688,000</b>	<b>42,316,419</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>													
เงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย	23,040,000												
เงินกู้	142,477,897	5,568,354	6,206,909	3,516,855	5,764,264								
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	146,880,000					44,064,000	14,688,000	7,344,000	7,344,000	7,344,000	7,344,000	14,688,000	44,064,000
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>312,397,897</b>	<b>5,568,354</b>	<b>6,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>5,764,264</b>	<b>44,064,000</b>	<b>14,688,000</b>	<b>7,344,000</b>	<b>7,344,000</b>	<b>7,344,000</b>	<b>7,344,000</b>	<b>14,688,000</b>	<b>44,064,000</b>
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่าย	1,747,581	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,747,581
ประมาณการเงินสดรับมาก(น้อย)กว่าเงินสดจ่ายสะสม	1,747,581	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,747,581

ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.11 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)(ต้นทุนโครงการ) ราคา 497,703.8425 บาทต่อหน่วย  
ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 4 เดือน

เดือน		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>ประมาณการเงินสดจ่าย</b>												
ค่าที่ดิน	21,313,500	21,313,500										
ค่าขายส่งอาคารและอาคารชุดในโครงการ	19,872,000	19,872,000										
ค่าขายส่งอาคารและอาคารชุดในโครงการ	117,228,500	17,688,275	3,516,835	3,516,835	-389,140	5,568,354	5,568,354	6,447,568	6,447,568	8,499,066	11,136,708	8,499,066
ค่าเผื่อโครงการก่อสร้าง	7,103,897				-90,553			668,895			916,597	
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>165,517,897</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,516,835</b>	<b>3,516,835</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>
ค่าประกันสินเชื่อ	142,477,897											
ค่าเผื่อสินเชื่อ	560,810											
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>308,556,604</b>	<b>58,769,775</b>	<b>3,516,835</b>	<b>3,516,835</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>
<b>ประมาณการเงินสดรับ</b>												
เงินลงทุนส่วนที่โอนกลับ	23,040,000	23,040,000										
สินเชื่อ	142,477,897	38,729,775	3,516,835	3,516,835	5,179,723	5,568,354	5,568,354	7,116,462	6,447,568	8,499,066	12,053,305	8,499,066
เงินโอนคืนผู้ขายอาคาร	143,338,707											
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>308,856,604</b>	<b>61,769,775</b>	<b>3,516,835</b>	<b>3,516,835</b>	<b>5,179,723</b>	<b>5,568,354</b>	<b>5,568,354</b>	<b>7,116,462</b>	<b>6,447,568</b>	<b>8,499,066</b>	<b>12,053,305</b>	<b>8,499,066</b>
ประมาณการเงินสดรับมากกว่าเงินสดจ่าย	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ประมาณการเงินสดรับน้อยกว่าเงินสดจ่ายสะสม	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.11 ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)(ต้นทุนโครงการ) ราคา 497,703.8425 บาทต่อหน่วย  
ระยะเวลาในการโอนลูกค้าเข้าธนาคาร 4 เดือน (ต่อ)

เดือน		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
ประมาณการเงินสดจ่าย												
เงินสดรับ	21,313,500											
ค่าเช่าบ้าน	15,872,000											
ค่าเช่าบ้าน	117,228,500	3,447,568	3,447,568	3,568,354	3,568,354	3,206,909	3,516,855	3,516,855				
ค่าเช่าบ้าน	7,103,857		1,252,811			1,517,759		29,711,197				
<b>รวมเงินลงทุนโครงการ</b>	<b>125,617,857</b>	<b>3,447,568</b>	<b>3,447,568</b>	<b>3,568,354</b>	<b>3,568,354</b>	<b>3,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>100,337,055</b>	<b>28,667,741</b>	<b>7,166,935</b>	<b>7,166,935</b>
เงินสดรับ	142,477,857								69,711,197	28,489,851	7,107,582	7,137,197
เงินสดจ่าย	960,910								593,658	178,060	59,363	29,736
<b>รวมประมาณการเงินสดจ่าย</b>	<b>308,956,604</b>	<b>3,447,568</b>	<b>3,447,568</b>	<b>3,568,354</b>	<b>3,568,354</b>	<b>3,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>100,337,055</b>	<b>28,667,741</b>	<b>7,166,935</b>	<b>7,166,935</b>
ประมาณการเงินสดรับ												
เงินอุดหนุนจากภาครัฐ	23,040,000											
เงินกู้	142,477,857	3,447,568	3,447,568	3,568,354	3,568,354	3,206,909	3,516,855	3,516,855				
เงินอุดหนุนจากที่อื่น	143,339,707								100,337,055	28,667,741	7,166,935	7,166,935
<b>รวมประมาณการเงินสดรับ</b>	<b>308,956,604</b>	<b>3,447,568</b>	<b>3,447,568</b>	<b>3,568,354</b>	<b>3,568,354</b>	<b>3,206,909</b>	<b>3,516,855</b>	<b>3,516,855</b>	<b>100,337,055</b>	<b>28,667,741</b>	<b>7,166,935</b>	<b>7,166,935</b>
ประมาณการเงินสดรับมากกว่าเงินสดจ่าย	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ประมาณการเงินสดรับน้อยกว่าเงินสดจ่ายสะสม	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ที่มา : ผู้วิจัย

## บทที่ 6

### สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง การติดตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาติดตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ เพื่อศึกษาผลที่เกิดขึ้นจากการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ เพื่อวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ และเพื่อเสนอแนะแนวทางในการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

การดำเนินการวิจัยโดยการเก็บข้อมูลจากเอกสาร และคัดเลือกโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ผ่านการแก้ปัญหา จากการลดหน่วยก่อสร้าง การปรับราคาขาย และการได้รับชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้จากรัฐบาล โดยการประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow) ประกอบกับการสัมภาษณ์และการสนทนากลุ่ม ทั้งในระดับผู้บริหารและพนักงานการเคหะแห่งชาติที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการศึกษาเป็น 2 ส่วน คือ 1) ศึกษาข้อมูลจากการดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร และ 2) ศึกษาผลที่เกิดขึ้นจากการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก)

#### 6.1 สรุป

6.1.1 การแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นการแก้ปัญหาแบบครบวงจร

6.1.2 ผลจากการเร่งการก่อสร้างเพื่อแก้ปัญหาการก่อสร้างล่าช้า เพื่อให้ทันตามเป้าหมายและระยะเวลา การเคหะแห่งชาติได้ใช้วิธีการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จจากภาคเอกชน (Turn Key) ผู้ประกอบการเอกชนเป็นผู้ดำเนินการทั้งหมดเป็นหลัก โดยเฉพาะมีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประกอบการต้องทำ "การจองล่วงหน้า (pre-sale)" โดยต้องมีจำนวนการจองไม่น้อยกว่า 2 เท่าของจำนวนหน่วยที่จะได้รับอนุมัติให้สร้าง และเนื่องจากการเร่งรีบดำเนินการจึงขาดการตรวจสอบความถูกต้องในการจัดทำ pre-sale จึงไม่สามารถตรวจสอบคุณสมบัติของผู้จองได้ ประกอบกับการก่อสร้างล่าช้า เมื่อโครงการแล้วเสร็จกลับมีผู้ซื้อน้อยกว่าจำนวนที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง ส่งผลต่อการตลาดและขาย ทำให้มีอาคารคงเหลือ

6.1.3 จากการที่ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทรบางส่วนไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน ขณะที่ผู้เช่าถึงแหล่งทุนบางส่วนไม่สามารถชำระคืนแหล่งเงินทุนในระยะยาว ทั้งนี้สาเหตุหลักที่ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนเกิดจากการขาดคุณสมบัติที่จะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่สถาบันการเงินที่ปล่อยกู้ เช่น การไม่มีรายได้ประจำ การไม่มีหลักประกันหรือเงินออม การคะแนแห่งชาติจึงได้แก้ไขปัญหามาเพื่อช่วยเหลือลูกค้าเหล่านี้โดยให้ทำการเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติโดยตรง แต่เนื่องจากกลุ่มลูกค้ายังเป็นผู้มีรายได้น้อย ความสามารถในการผ่อนชำระยังเท่าเดิม ทำให้การเคหะแห่งชาติยังต้องแบกรับความเสี่ยงที่ลูกค้าจะผิดนัดชำระเช่นเดิม เพียงแต่เปลี่ยนคู่สัญญาจากลูกค้ากับธนาคารมาเป็นลูกค้ากับการเคหะแห่งชาติ ส่งผลให้มีหนี้ค้างชำระค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้น

6.1.4 ผลจากการวางแผนแก้ปัญหาไม่ละเอียดถี่ถ้วน โดยพิจารณาจากโครงการบ้านเอื้ออาทรมิตรไมตรี (หนองจอก) พบว่า ถึงแม้จะมีการปรับเพิ่มราคาขายแล้วแต่ก็ยังไม่สามารถคืนทุนได้

## 6.2 อภิปรายผล

การติดตามผลการดำเนินงานการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) พบว่า

6.2.1 การปรับลดหน่วยก่อสร้างเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่แท้จริง ของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) จากจำนวน 1,528 หน่วย ลดเหลือ 288 หน่วย ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากหน่วยที่ระงับการก่อสร้าง (Sunk Cost) ระยะเวลา 2 ปี (2552-ปัจจุบัน) ซึ่งมีจำนวนสูงถึง 13,639,011 บาท

6.2.2 จากการประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow) ของโครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) โดยการปรับราคาขายจากราคา 390,000 บาทต่อหน่วย เป็น 410,000 บาทต่อหน่วย พบว่า ยังไม่เพียงพอต่อการชำระเงินกู้ที่นำมาลงทุนในโครงการ โดยราคาขายที่จะสามารถชำระเงินกู้ที่นำมาลงทุนในโครงการได้อยู่ที่ราคา 510,000 บาทต่อหน่วย ซึ่งไม่เป็นผลดีต่อการตลาดและขาย เนื่องจากการปรับราคาเพิ่มขึ้นอาจเป็นอุปสรรคต่อการขาย

6.2.3 การได้รับชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ ส่งผลดีต่อการเคหะแห่งชาติไม่ต้องรับภาระในการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งเกิดจากนโยบายของรัฐในการช่วยเหลือผู้ประกอบการ

จากการติดตามการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทร เมื่อพิจารณาจากปัจจัยนำเข้า คือ แผนการแก้ไขปัญหามูลนิธิบ้านเอื้ออาทร พบว่า การเคหะแห่งชาติได้กำหนดแผนการแก้ไขปัญหามูลนิธิบ้านเอื้ออาทรแบบกรอบรวม นำไปแก้ปัญหากับทุกโครงการที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ได้กำหนดแผนการแก้ไขปัญหามูลนิธิเป็นรายโครงการ ซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการมีความแตกต่างกัน ทั้งทำเลที่ตั้งและความต้องการของลูกค้า การใช้การแก้ปัญหาแบบกรอบรวมอาจไม่เพียงพอ ดังนั้น ควรพิจารณาการแก้ปัญหาเป็นรายโครงการ สำหรับกระบวนการแก้ปัญหาของการเคหะแห่งชาติ เป็นการบริหารงานแบบแยกส่วน ต่างฝ่ายต่างทำ ขาดความเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ โครงการบ้านเอื้ออาทรหนึ่งโครงการมีหลายหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติที่ดูแลรับผิดชอบแต่ละด้าน เช่น ด้านการก่อสร้าง จะมีฝ่ายบริหารการก่อสร้างดูแลรับผิดชอบ ด้านการขาย จะมีฝ่ายการตลาดและขายรับผิดชอบ เป็นต้น และการบริหารโครงการไม่เป็นลักษณะของ One Stop Service หากการดำเนินงานหรือการแก้ไขปัญหาคาดหรือติดขัดในขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่งจะส่งผลกระทบต่อขั้นตอนที่เกี่ยวข้องเป็นลูกโซ่ ดังนั้น ผลที่ได้จากการแก้ปัญหาที่ผ่านมาจึงเป็นการบรรเทาความเสียหายให้ลดลงระยะหนึ่งเท่านั้น ซึ่งยังไม่สามารถแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรได้อย่างเบ็ดเสร็จ

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1 การเคหะแห่งชาติได้ช่วยเหลือลูกค้าที่ไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคารโดยให้เข้าซื้อบ้านเคหะแห่งชาติโดยตรงนั้น เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งสอดคล้องกับบทบาทในเชิงสังคมตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุน<sup>1</sup> คือ

6.3.1.1 การเข้าซื้อ มีโครงสร้างรายได้ประจำแน่นอนและผูกพันสัญญาระยะยาว ถือเป็นรายได้ที่มีคุณภาพดี เนื่องจากมีรายได้ประจำที่มีความแน่นอน สม่าเสมอ มั่นคง และไม่ถูกกระทบโดยปัจจัยที่คาดการณ์ไม่ได้มากนัก ทำให้สามารถคาดการณ์ผลการดำเนินงานได้ค่อนข้างแม่นยำ

6.3.1.2 แม้ว่าลูกหนี้จะผิดนัดชำระหนี้และสร้างความเสียหาย แต่เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่ได้ถูกโอนไปยังผู้เข้าซื้อ ยังคงมีมูลค่าของหลักประกันทรัพย์สินในการชดเชยส่วนที่เสียหาย แต่อย่างไรก็ตาม การเคหะแห่งชาติยังคงต้องประสบกับความเสียหายในเรื่องของ

<sup>1</sup> จำเนียร ดุริยประณีต, ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ, สัมภาษณ์, 28 มกราคม 2554.

การบริหารจัดการหนี้และติดตามหนี้ ดังนั้น จึงควรเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและติดตามหนี้ และควรมีมาตรการอื่นร่วม เช่น

6.3.1.2.1 พัฒนาทักษะบุคลากร ให้มีทักษะความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการติดตามหนี้ และการปรับโครงสร้างหนี้

6.3.1.2.2 การนำระบบการประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อโอนย้ายความเสี่ยงด้านเครดิตให้กับบริษัทประกันในการรับภาระการบริหารหนี้

6.3.2 ปัญหาด้านการตลาดและขาย ถึงแม้ว่าการเคหะแห่งชาติจะพยายามแก้ปัญหาหลายวิธี หากยังไม่เกิดความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทาน ปัญหาด้านการขายก็ยังมีอยู่ การเคหะแห่งชาติอาจปรับเปลี่ยนเป็นรูปแบบจากซื้อเป็นการเช่า<sup>2</sup> หรือจัดสัญญาในรูปแบบอื่น อีกทั้งเพื่อช่วยเหลือลูกค้าที่ไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคาร เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตามวัตถุประสงค์หลักของโครงการบ้านเอื้ออาทร

6.3.3 การแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการแก้ปัญหาโดยกำหนดกรอบใช้เป็นแนวทางในการแก้ปัญหาในภาพรวม เมื่อพิจารณาเป็นรายโครงการผลการดำเนินการแก้ปัญหาจึงยังไม่สามารถแก้ปัญหาให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ดังนั้น การเคหะแห่งชาติควรแก้ปัญหาเป็นรายโครงการและศึกษาแต่ละโครงการอย่างละเอียดถี่ถ้วน เพื่อกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาให้ตรงกับปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละโครงการ โดยสามารถปฏิบัติการได้จริง ประหยัดงบประมาณรัฐบาล และแก้ปัญหาได้อย่างเบ็ดเสร็จ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>2</sup> เทอดศักดิ์ เหมือนแก้ว, ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ, สัมภาษณ์, 28 มกราคม 2554.

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- กลุ่มพัฒนาระบบการจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐ สำนักพัฒนามาตรฐานระบบพัสดุภาครัฐ กรมบัญชีกลาง. คู่มือการพิจารณาโครงการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ. กรุงเทพฯ, 2546.
- การเคหะแห่งชาติ. การศึกษาและการวิเคราะห์แนวทางการจัดตั้งองค์กรใหม่เพื่อรับโอนธุรกรรมโครงการบ้านเอื้ออาทรออกจากการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ, 2553 : 42.
- การเคหะแห่งชาติ. ขอรับการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร. กรุงเทพฯ, 2552.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) (ภายใต้แผนงานโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 5). กรุงเทพฯ, 2550.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-3 (ปี 2546 -2547). กรุงเทพฯ, 2546 : 2-14.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 5". กรุงเทพฯ, 2548 : 98.
- การเคหะแห่งชาติ. แผนยุทธศาสตร์การพลิกพื้นฐานทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ, 2551.
- การเคหะแห่งชาติ. รายงานคณะกรรมการประเมินผล. กรุงเทพฯ, 2550.
- การเคหะแห่งชาติ. รายงานความก้าวหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทร. กรุงเทพฯ, 2548 : 20.
- การเคหะแห่งชาติ. รายงานประจำปี 2548. กรุงเทพฯ, 2548 : 16-17.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการประเมินทิศทางและแนวทางแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร. กรุงเทพฯ, 2549.
- การเคหะแห่งชาติ. ระเบียบวาระการประชุมคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ครั้งที่ 1/2552. กรุงเทพฯ, 2552 (เอกสารไม่เผยแพร่).



จำเนียร ดุริยประณีต, ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ, สัมภาษณ์, 28 มกราคม 2554.

ทศพล บุญยกิจสมบัติ, การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อความเสี่ยง และผลตอบแทนภายในของโครงการอาคารชุดพักอาศัย, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, ภาควิชาเคหะการบัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

ทิพาวดี เมฆสุวรรณ, เอกสารวิชาการ ปีแห่งการส่งเสริมการบริการประชาชนของรัฐ ลำดับที่ 12 การบริหารมุ่งผลสัมฤทธิ์, กรุงเทพฯ, 2539 : 24-39.

เทอดศักดิ์ เหมือนแก้ว, ผู้ช่วยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ, สัมภาษณ์, 28 มกราคม 2554.

มนสิข สิริสมบุญ, เอกสารหมายเลข 3 แนวคิดการประเมินโครงการ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : [www.surinarea1.go.th/isresearch/vijai/example/1.%B9%D3%E0%CA%B9%CD%BBC3%D0%E0%C1%D4%B9%E2%A4%C3%A7%A1%D2%C3.ppt](http://www.surinarea1.go.th/isresearch/vijai/example/1.%B9%D3%E0%CA%B9%CD%BBC3%D0%E0%C1%D4%B9%E2%A4%C3%A7%A1%D2%C3.ppt) [2552, พฤษภาคม 25].

วิมลสิทธิ์ นรยางกูร, การจัดทำรายละเอียดโครงการ เพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม, กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, โครงการติดตามประเมินผลนโยบายและแผนงานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของรัฐบาล, กรุงเทพฯ, 2551.

ศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, แนวทางการแก้ไขปัญหาการซื้อคืน/ยึดคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร, กรุงเทพฯ, 2552.

สถาบันวิจัยแห่งชาตินโยบายเศรษฐกิจการคลัง, โครงการศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาทางการเงินบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ, กรุงเทพฯ, 2551.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ(สศช.). แนวคิดว่าวิเคราะห์โครงการ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [www.nesdb.go.th/Portals/0/eco\\_datas/project/vee-kro-krong-karn.pdf](http://www.nesdb.go.th/Portals/0/eco_datas/project/vee-kro-krong-karn.pdf) [2554, มกราคม].

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, คู่มือประกอบการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่สศช., กรุงเทพฯ, 2552.

สุวิมล ตีรการนันท์. ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์: แนวทางสู่การปฏิบัติ. กรุงเทพฯ, โรงพิมพ์  
แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

องอาจ นัยพัฒน์. วิธีวิทยาการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพทางพฤติกรรมศาสตร์และ  
สังคมศาสตร์. กรุงเทพฯ, 2549.



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
 หลักสูตรเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ  
 สาขาวิชา เคหการ ปีการศึกษา 2553

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์ การติดตามการดำเนินการแก้ปัญหาบ้านเอื้ออาทรของการ  
 เคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546 - 2552 : กรณีศึกษา บ้านเอื้ออาทรมิตรไมตรี (หนองจอก)  
 โดย นางสาวพรทิพย์ ดวงวัง นิสิตปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้บริหารที่ดูแลและรับผิดชอบนโยบายในด้านการก่อสร้าง ด้านการเงิน และด้านการ  
 ขายและการตลาด

1. สาเหตุหลักที่ทำให้การดำเนินงานตามนโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทรไม่บรรลุตาม  
 เป้าหมาย คืออะไร
2. การแก้ปัญหาในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านการก่อสร้าง ด้านการเงิน และด้านการขายและ  
 การตลาดของโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ผ่านมาเป็นอย่างไร และมีการแก้ไขปัญหในด้าน  
 อื่น ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาในเรื่องใดบ้าง อย่างไร
3. ผลจากการแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรในแต่ละด้านส่งผลต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง  
 ภายในการเคหะแห่งชาติหรือไม่ อย่างไร และมีข้อเสนอแนะอย่างไร
4. เพื่อให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินงานให้น้อยสุด จากการดำเนินงานโครงการบ้าน  
 เอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติในอนาคต ควรวิธีจัดการอย่างไร
5. ในด้านของนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่เกี่ยวข้องกับเคหะ  
 แห่งชาติในอนาคตควรเป็นอย่างไร

\*ขอขอบพระคุณอย่างสูงที่สละเวลาและให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลเพื่อการทำวิทยานิพนธ์\*



ภาคผนวก ข

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## โครงการบ้านเคืออาหารปรับลดหน่วยคงเหลือ 281,556 หน่วย

ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วยปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ (เม.ย.) 52	ทำต่อ	Phasing ยกเลิก	% ก่อสร้าง (เม.ย.) 52	วันที่เสร็จ (เม.ย.) 52
1	บ้านเคืออาหารหัวหมาก	692	692	692	-	-	100.00	28 ต.ค. 47
2	บ้านเคืออาหาร จันทบุรี ระยะที่ 2	164	164	164	-	-	100.00	28 ก.พ. 52
3	บ้านเคืออาหารกบินทร์บุรี 1 ปราจีนบุรี T	498	498	498	-	-	100.00	31 ต.ค. 49
4	บ้านเคืออาหารกบินทร์บุรี 3 ปราจีนบุรี T	442	442	442	-	-	100.00	31 มี.ค. 50
5	บ้านเคืออาหารประชาชนไชนัน	1,530	1,530	1,530	-	-	100.00	25 ก.พ. 48
6	บ้านเคืออาหารพิษณุโลก	499	499	499	-	-	100.00	4 พ.ค. 49
7	บ้านเคืออาหารเพชรบูรณ์	230	230	230	-	-	100.00	31 ต.ค. 49
8	บ้านเคืออาหารอยุธยา 2	300	300	300	-	-	100.00	30 มี.ย. 49
9	บ้านเคืออาหาร ฉะเชิงเทรา 2	248	248	248	-	-	100.00	13 เม.ย. 52
10	บ้านเคืออาหารขอนแก่น 2	310	310	310	-	-	100.00	27 ก.พ. 49
11	บ้านเคืออาหารอุบลราชธานี ระยะที่2	490	490	490	-	-	100.00	26 ต.ค. 48
12	บ้านเคืออาหารอำนาจเจริญ(T)	382	382	382	-	-	100.00	2 มี.ย. 49
13	อุบลราชธานี(L)(ม.ราชธานี)	334	334	334	-	-	100.00	23 พ.ย. 49
14	บ้านเคืออาหารมุกดาหาร	300	300	300	-	-	100.00	26 ม.ค. 49
15	บ้านเคืออาหารชัยภูมิ(L)	476	476	476	-	-	100.00	4 ก.ค. 50
16	บ้านเคืออาหารเลย(T)	499	499	499	-	-	100.00	6 ต.ค. 50
17	บ้านเคืออาหารหนองบัวลำภู(T)	499	499	499	-	-	100.00	18 ต.ค. 49
18	บ้านเคืออาหารบุรีรัมย์	331	331	331	-	-	100.00	26 ม.ค. 49
19	บ้านเคืออาหารสุรินทร์	350	350	350	-	-	100.00	26 ม.ค. 49
20	บ้านเคืออาหารวังสิด(คลอง 3)	477	477	477	-	-	100.00	30 เม.ย. 47
21	บ้านเคืออาหารวังสิด(คลอง 5)	499	499	499	-	-	100.00	12 ม.ค. 48
22	บ้านเคืออาหารนนทบุรี(แฟลต) 1,360 หน่วย	1,360	1,360	1,360	-	-	100.00	31 ธ.ค. 49
23	บ้านเคืออาหาร ระยะที่ 1จ. เชียงใหม่ (หนองหอย)	596	596	596	-	-	100.00	31 มี.ค. 50
24	เคือฯ ระยะ3/1 จ. เชียงใหม่ (สันกำแพง)	1,327	1,327	1,327	-	-	100.00	30 ก.ย. 49
25	โครงการบ้านเคืออาหารจังหวัดเชียงใหม่	1,140	1,140	1,140	-	-	100.00	13 เม.ย. 52
26	บ้านเคืออาหารพิจิตร (อ. เมือง)	200	200	200	-	-	100.00	8 ม.ค. 48
27	บ้านเคืออาหารจังหวัดน่าน (T)	494	494	494	-	-	100.00	31 ม.ค. 50
28	บ้านเคืออาหารสันติสุข	490	490	490	-	-	100.00	31 ม.ค. 51
29	บ้านเคืออาหารแก้วประดับ	240	240	240	-	-	100.00	31 ธ.ค. 49
30	บ้านเคืออาหาร อุบลราชธานี (ช่องเม็ก)	446	446	446	-	-	100.00	31 ธ.ค. 49
31	บ้านเคืออาหาร สดหินบ (กองทัพเรือ)	492	492	492	-	-	100.00	30 ก.ย. 50
32	บ้านเคืออาหาร ชุมพร	275	275	275	-	-	100.00	31 ต.ค. 51
33	บ้านเคืออาหารบางไผ่ ระยะ 1	836	836	836	-	-	100.00	31 ก.ค. 47
34	บ้านเคืออาหารบางไผ่ ระยะ 2	1,084	1,084	1,084	-	-	100.00	31 มี.ค. 48
35	บ้านเคืออาหาร บางไผ่ 3	2,220	2,220	2,220	-	-	100.00	31 ธ.ค. 51
36	บ้านเคืออาหารเชียงใหม่ (สันป่าตอง) L	636	636	636	-	-	100.00	31 มี.ค. 50
37	บ้านเคืออาหาร จ.ลำพูน(เหมืองง่า)(T)	878	878	878	-	-	100.00	13 เม.ย. 52
38	บ้านเคืออาหาร บึงกุ่ม ระยะที่ 1 T	1,448	1,448	1,448	-	-	100.00	28 ก.พ. 49
39	บ้านเคืออาหาร ลาดกระบัง	1,360	1,360	1,360	-	-	100.00	31 ธ.ค. 48
40	บ้านเคืออาหาร มินบุรี	2,980	2,980	2,980	-	-	100.00	31 พ.ค. 49
41	บ้านเคืออาหารนครปฐม 1 (T)	1,444	1,444	1,444	-	-	100.00	25 ธ.ค. 49

ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
42	บ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล 4 (นครปฐม)	524	524	524		-	100.00	31 ต.ค. 48
43	บ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล 5 นครปฐม	1,228	1,228	1,228		-	100.00	31 ต.ค. 48
44	บ้านเอื้ออาทรศาลายา (นครปฐม) T	1,048	1,048	1,048		-	100.00	30 ก.ย. 48
45	เอื้ออาทรนครปฐม 2(ถนนทหารบก)	612	612	612		-	100.00	31 ม.ค. 49
46	บ้านเอื้ออาทร ฉะเชิงเทรา (บางปะกง)	1,066	1,066	1,066		-	100.00	10 มิ.ย. 51
47	บ้านเอื้ออาทร จันทบุรี ระยะที่ 3/1	654	169	169		485	100.00	28 ก.พ. 52
48	บ้านเอื้ออาทร ระยอง (น้ำคอก)	393	393	393		-	100.00	31 ธ.ค. 51
49	บ้านเอื้ออาทร ระยอง (บ้านฉาง 3) (T)	665	665	665		-	100.00	31 พ.ค. 50
50	บ้านเอื้ออาทร จ.สระแก้ว T3	499	499	499		-	100.00	31 ธ.ค. 49
51	บ้านเอื้ออาทร จ.ปราจีนบุรี (ดงพระราม) T	949	949	949		-	100.00	31 มี.ค. 50
52	บ้านเอื้ออาทรสายไหม(T)	2,324	2,324	2,324		-	100.00	6 ธ.ค. 49
53	บ้านเอื้ออาทรเพชรเกษม 81	1,708	1,708	1,708		-	100.00	26 ก.ย. 49
54	บ้านเอื้ออาทรเศรษฐกิจ1(T)	832	832	832		-	100.00	21 ต.ค. 48
55	บ้านเอื้ออาทรเศรษฐกิจ 2(L)	524	524	524		-	100.00	7 ส.ค. 49
56	บ้านเอื้ออาทรเศรษฐกิจ3(T)	1,404	1,404	1,404		-	100.00	8 ธ.ค. 48
57	บ้านเอื้ออาทรสุขสวัสดิ์(หนองบาง)	1,488	1,488	1,488		-	100.00	31 มี.ค. 52
58	บ้านเอื้ออาทรราชพฤกษ์(T)	1,140	1,140	1,140		-	100.00	20 ธ.ค. 48
59	บ้านเอื้ออาทรบางบัวทอง(T)	2,724	2,724	2,724		-	100.00	21 เม.ย. 49
60	บ้านเอื้ออาทรลาดหลุมแก้ว(T)	974	974	974		-	100.00	4 ธ.ค. 50
61	บ้านเอื้ออาทรอยุธยา 3/1	310	310	310		-	100.00	30 มิ.ย. 49
62	พุทธมณฑลสาย5หลังองค์พระ(T)	790	790	790		-	100.00	30 ก.ย. 49
63	บ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 7(T)	1,121	1,121	1,121		-	100.00	14 พ.ย. 49
64	บ้านเอื้ออาทรร้อยเอ็ด(L)	470	470	470		-	100.00	23 มี.ค. 50
65	บ้านเอื้ออาทรขอนแก่น 3/1	354	354	354		-	100.00	27 ก.พ. 49
66	บ้านเอื้ออาทรขอนแก่น(T)	990	990	990		-	100.00	28 พ.ย. 49
67	เอื้ออาทรขอนแก่น3 ต.บ้านเปิด(T)	1,193	1,193	1,193		-	100.00	11 เม.ย. 51
68	บ้านเอื้ออาทรศรีสะเกษ(T)	499	499	499		-	100.00	30 มิ.ย. 49
69	บ้านเอื้ออาทรยโสธร(T)	423	423	423		-	100.00	17 ส.ค. 50
70	เอื้ออาทร อุบลราชธานี(วารินฯ)(T)	434	434	434		-	100.00	12 ก.ค. 49
71	บ้านเอื้ออาทรนครราชสีมาหัวทะเล(T)	775	775	775		-	100.00	15 ส.ค. 51
72	บ้านเอื้ออาทรสกลนคร(T)	478	478	478		-	100.00	14 พ.ย. 50
73	บ้านเอื้ออาทรนครพนม(T)	480	480	480		-	100.00	14 พ.ย. 50
74	บ้านเอื้ออาทรรัตนนิมิตร์ (T)	1,756	1,756	1,756		-	100.00	31 ธ.ค. 48
75	บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 1(T)	2,500	2,500	2,500		-	100.00	30 เม.ย. 49
76	บ้านเอื้ออาทรลำลูกกา คลอง 4 (T)	436	436	436		-	100.00	30 มิ.ย. 49
77	บ้านเอื้ออาทรพหลโยธิน (T)	1,620	1,620	1,620		-	100.00	15 มี.ค. 49
78	บ้านเอื้ออาทรติวานนท์ (T)	1,620	1,620	1,620		-	100.00	28 ก.พ. 49
79	บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 5/3 (T)	497	497	497		-	100.00	31 พ.ค. 50
80	บ้านเอื้ออาทร สุโขทัย(สท.1) L	411	411	411		-	100.00	31 ก.ค. 50
81	เอื้ออาทร พิษณุโลก (พลายชุมพล) L	232	232	232		-	100.00	29 ก.พ. 51
82	บ้านเอื้ออาทร พิษณุโลก (ทหารอากาศ) T	244	244	244		-	100.00	30 เม.ย. 50
83	บ้านเอื้ออาทรตาก(ไม้งาม) (T)	469	469	469		-	100.00	31 ก.ค. 51
84	บ้านเอื้ออาทร นครสวรรค์ 1 L	437	437	437		-	100.00	29 ก.พ. 51



ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
85	บ้านเอื้ออาทร สรประภา 1 (T)	748	748	748		-	100.00	31 ต.ค. 48
86	บ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ 1 (T)	3,813	3,813	3,813		-	100.00	31 ธ.ค. 49
87	บ้านเอื้ออาทร แพทริกา 2 (L)	2,576	2,576	2,576		-	100.00	30 มี.ย. 49
88	บ้านเอื้ออาทร เทพารักษ์(T)	960	960	960		-	100.00	14 ธ.ค. 48
89	บ้านเอื้ออาทร ราชนบุรี	734	734	734		-	100.00	26 มี.ย. 50
90	บ้านเอื้ออาทรนนทบุรี วิกิ 2(T)	4,664	4,664	4,664		-	100.00	4 พ.ค. 50
91	บ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ 3 เฟส 1 (T)	2,008	2,008	2,008		-	100.00	30 พ.ย. 51
92	บ้านเอื้ออาทรขอนแก่น 4(ศิลา)(T)	1,134	1,134	1,134		-	100.00	6 ธ.ค. 50
93	บ้านเอื้ออาทรศาลายา ระยะที่ 2 (นครปฐม)	436	436	436		-	100.00	31 พ.ค. 49
94	บ้านเอื้ออาทรนครราชสีมาทิวทะเล2(T) Phase 1	233	233	233		-	100.00	28 ก.พ. 52
95	บ้านเอื้ออาทรหนองบัวลำภู 2 (T)	232	232	232		-	100.00	21 ส.ค. 50
96	บ้านเอื้ออาทร ประจวบฯ(ปราณบุรี)(T)	506	506	506		-	100.00	30 พ.ย. 49
97	บ้านเอื้ออาทร เมืองใหม่บางพลี (T)	5,640	5,640	5,640		-	100.00	31 ธ.ค. 51
98	บ้านเอื้ออาทรศรีสะเกษ(กันทรลักษ์)(T)	424	424	424		-	100.00	30 เม.ย. 50
99	บ้านเอื้ออาทรศรีสะเกษ(กันทรามย์)(T)	328	328	328		-	100.00	21 ธ.ค. 50
100	บ้านเอื้ออาทรนครปฐม(ศาลายา3)(T)	1,346	1,346	1,346		-	100.00	18 พ.ค. 50
101	บ้านเอื้ออาทรปทุมธานี(บ้านฉาง)(T)	2,066	2,066	2,066		-	100.00	4 ธ.ค. 51
102	บ้านเอื้ออาทร ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 1	1,148	1,148	1,148		-	100.00	31 ม.ค. 52
103	บ้านเอื้ออาทร เชียงราย (อ.แม่สาย)	645	647	647		(2)	100.00	26 มี.ย. 50
104	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี(ศรีราชา) T	1,092	1,092	1,092		-	100.00	31 ต.ค. 50
105	บ้านเอื้ออาทร ระยอง (ประแสร์) (T)	322	322	322		-	100.00	30 ก.ย. 50
106	บ้านเอื้ออาทร ระยอง (ประแสร์ 2) (T)	380	380	380		-	100.00	31 มี.ค. 51
107	เอื้ออาทรนครราชสีมา(โชคชัย)(T)	700	700	700		-	100.00	14 ก.ย. 50
108	บ้านเอื้ออาทร จ.ปราจีนบุรี(กบินทร์บุรี2)	431	431	431		-	100.00	26 ก.ค. 50
109	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (พานทอง)T	571	571	571		-	100.00	31 พ.ค. 51
110	บ้านเอื้ออาทร บึงกุ่ม ระยะที่ 2 T	4,424	4,424	4,424		-	100.00	28 ก.พ. 49
111	บ้านเอื้ออาทร ฉะเชิงเทรา(วังเย็น)	225	225	225		-	100.00	28 ก.พ. 52
112	บ้านเอื้ออาทร จ.สระแก้ว (อรัญประเทศ) T	499	499	499		-	100.00	31 ต.ค. 50
113	บ้านเอื้ออาทร ลาดกระบัง 2 เฟส 1 (T)	1,972	1,972	1,972		-	100.00	10 มี.ย. 51
114	บ้านเอื้ออาทร อุดรดิตต์ (ลับแล) (T)	495	495	495		-	100.00	31 ม.ค. 51
115	บ้านเอื้ออาทร จ.นครปฐม (ทุ่งกระพังไพล) T	343	343	343		-	100.00	31 ส.ค. 50
116	บ้านเอื้ออาทร ระยอง (กระแสบน) (T)	272	272	272		-	100.00	31 ธ.ค. 51
117	บ้านเอื้ออาทรอุดรธานี 5 (เลียงเมือง)(T)	302	302	302		-	100.00	29 พ.ค. 51
118	บ้านเอื้ออาทรบุรีรัมย์(อิสาณ)	290	290	290		-	100.00	11 ธ.ค. 50
119	บ้านเอื้ออาทรสุรินทร์(สลักไถ่)	222	222	222		-	100.00	2 ก.ค. 50
120	บ้านเอื้ออาทร ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 2	3,824	3,824	3,824		-	100.00	31 ม.ค. 52
121	บ้านเอื้ออาทร ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 3	1,052	1,052	1,052		-	100.00	31 ม.ค. 52
122	บ้านเอื้ออาทรเชียงราย (ริมกก)	562	562	562		-	100.00	31 ต.ค. 50
123	บ้านเอื้ออาทร ลำปาง (พิชัย)	600	600	600		-	100.00	31 ก.ค. 51
124	บ้านเอื้ออาทร เชียงใหม่ (ป่าตัน)	1,391	1,391	1,391		-	100.00	30 ก.ย. 51
125	บ้านเอื้ออาทรกำแพงเพชร (T)	472	472	472		-	100.00	30 ก.ย. 50
126	บ้านเอื้ออาทร พุทธมณฑลสาย5 (อ้อมน้อย)	628	628	628		-	100.00	1 ต.ค. 50
127	บ้านเอื้ออาทรสมุทรสาคร บางกระเจ้า(T)	612	612	612		-	100.00	31 ม.ค. 52

ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
128	บ้านเรืออาหาร ชลบุรี (ศรีราชา 2)	420	420	420			100.00	30 พ.ย. 50
129	บ้านเรืออาหาร ระยอง (มะขามคู่) (T)	490	490	490			100.00	30 พ.ย. 50
130	บ้านเรืออาหาร นครสวรรค์ 2 L	986	986	986			100.00	28 ก.พ. 50
131	บ้านเรืออาหาร ชลบุรี (บ้านริศ) T	1,311	1,311	1,311			100.00	31 ธ.ค. 51
132	บ้านเรืออาหารวัดกลางอ่างน้ำวัดโคกนิคม (T)	1,008	1,008	1,008			100.00	31 ธ.ค. 50
133	บ้านเรืออาหาร กระทุ่มแบน 2 (T)	2,287	2,287	2,287			100.00	31 พ.ย. 51
134	เรืออาหารบางบัวทอง 2(บางทราย-ไทรน้อย)	2,156	2,156	2,156			100.00	26 พ.ย. 50
135	บ้านเรืออาหาร อุดรศักดิ์ (เขียว)	290	290	290			100.00	31 มี.ค. 51
136	บ้านเรืออาหาร สมุทรสาคร (นาดี) (T)	1,288	1,288	1,288			100.00	31 ธ.ค. 51
137	บ้านเรืออาหารจรัญวิทย์บางปูสมุทรปราการ	2,876	2,876	2,876			100.00	14 ธ.ค. 50
138	บ้านเรืออาหาร หนองรี (ศรีอินทราทิตย์)	1,030	1,030	1,030			100.00	31 มี.ค. 50
139	บ้านเรืออาหาร สุโขทัย (สวรรคโลก)	210	210	210			100.00	30 เม.ย. 51
140	บ้านเรืออาหาร ราชบุรี (ระดมย์) (T)	1,202	1,202	1,202			100.00	31 ธ.ค. 51
141	บ้านเรืออาหาร 6 ปราจีนบุรี (นาดี) (T)	347	347	347			100.00	10 มี.ย. 51
142	บ้านเรืออาหาร สุวรรณภูมิ 1 (วัดศรี) (T)	2,784	2,784	2,784			100.00	30 ก.ย. 51
143	บ้านเรืออาหารประจวบคีรีขันธ์-หัวหินT	500	500	500			100.00	31 มี.ค. 51
144	บ้านเรืออาหาร ชลบุรี (บ้านเกาะโพธิ์)	567	567	567			100.00	31 มี.ค. 51
145	บ้านเรืออาหารท่าทรายบุรี (T)	1,391	1,391	1,391			100.00	31 มี.ค. 50
146	บ้านเรืออาหารปทุมธานี(ระดมย์)นคร (T)	2,741	2,741	2,741			100.00	25 มี.ค. 51
147	บ้านเรืออาหารสมุทรปราการบางปู 3 (T)	1,618	1,618	1,618			100.00	29 พ.ย. 50
148	บ้านเรืออาหารนครสวรรค์(วัดจันทิมา) (T)	829	829	829			100.00	29 เม.ย. 51
149	บ้านเรืออาหารสมุทรปราการ(หนองทราย 14) (T)	2,471	2,471	2,471			100.00	29 เม.ย. 51
150	บ้านเรืออาหาร ระยอง(นคร 117) (T)	896	896	896			100.00	31 ธ.ค. 51
151	บ้านเรืออาหาร จันทบุรี (ระดมย์)นคร (T)	458	458	458			100.00	30 พ.ย. 50
152	บ้านเรืออาหารนครราชสีมา(สูงเนิน) (B)	530	530	530			100.00	15 มี.ค. 50
153	บ้านเรืออาหาร กรุงเทพมหานคร(วัดเทพศิรินทร์) (B)	375	375	375			100.00	24 ธ.ค. 50
154	บ้านเรืออาหาร ลำพูน (บ้านป่า) (T)	360	360	360			100.00	31 พ.ย. 51
155	บ้านเรืออาหาร อุดรศักดิ์ (เขียว) (T)	304	304	304			100.00	31 ธ.ค. 50
156	บ้านเรืออาหาร เชียงราย (แม่สาย 2)	496	496	496			100.00	29 ธ.ค. 51
157	บ้านเรืออาหาร พะเยา 2	457	457	457			100.00	31 มี.ค. 51
158	บ้านเรืออาหารพระสมุทรเจดีย์(วัดสูง) (T)	853	853	853			100.00	31 ธ.ค. 51
159	บ้านเรืออาหารสุพรรณบุรี 2	258	258	258			100.00	31 ธ.ค. 50
160	บ้านเรืออาหารนครปฐม(บ้านโพธิ์) (T)	3,281	3,281	3,281			100.00	27 พ.ย. 51
161	บ้านเรืออาหาร ชลบุรี (ศรีราชา) (T)	1,176	1,176	1,176			100.00	30 พ.ย. 51
162	บ้านเรืออาหารสุวรรณภูมิ 3 (บางบัว) (T)	1,121	1,121	1,121			100.00	31 มี.ค. 50
163	บ้านเรืออาหาร พิษณุโลก (เมืองเพชร 3)	260	260	260			100.00	31 มี.ค. 50
164	บ้านเรืออาหาร ราชบุรี (ระดมย์) 2(B)	808	808	808			100.00	10 ธ.ค. 50
165	บ้านเรืออาหารระยอง 2 (บ้านคู) (B)	378	378	378			100.00	6 มี.ย. 50
166	บ้านเรืออาหารศรีสะเกษ อุดรเทพพิสัย(B)	250	250	250			100.00	4 ก.พ. 51
167	บ้านเรืออาหารศรีสะเกษ(ภูซำ) (B)	250	250	250			100.00	28 มี.ค. 51
168	บ้านเรืออาหาร นครราชสีมา(ระดมย์) (T)	3,191	3,191	3,191			100.00	21 ธ.ค. 51
169	บ้านเรืออาหารสุราษฎร์ธานี(บางคูวัด)	2,068	2,068	2,068			100.00	9 ธ.ค. 51
170	บ้านเรืออาหารปทุมธานี(วัดจันทิมา) (T)	491	491	491			100.00	29 ธ.ค. 50

ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
171	บ้านเอื้ออาทรบุรีรัมย์ (อิสาน2) (B)	232	232	232		-	100.00	30 พ.ย. 51
172	บ้านเอื้ออาทรสมุทรสงคราม(แม่กลอง)	988	988	988		-	100.00	25 ธ.ค. 50
173	บ้านเอื้ออาทรขอนแก่น(พล)(B)Phase 1	112	112	112		-	100.00	8 ม.ค. 52
174	บ้านเอื้ออาทร จ.ปราจีนบุรี(ต.พระราม2)T	716	716	716		-	100.00	31 ม.ค. 51
175	บ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย4(นครราชสีมา)	1,843	1,843	1,843		-	100.00	3 มี.ค. 51
176	บ้านเอื้ออาทรนนทบุรี(กันตนา) Phase 1	1,303	1,303	1,303		-	100.00	17 มี.ค. 51
177	บ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน)	3,909	3,909	3,909		-	100.00	20 พ.ค. 51
178	บ้านเอื้ออาทรมหาสารคาม(T)	499	497	497		2	100.00	5 ต.ค. 50
179	บ้านเอื้ออาทรรามอินทรา(คูบอน)	3,731	3,731	3,731		-	100.00	23 พ.ค. 51
180	บ้านเอื้ออาทรปัญญารามอินทรา	1,753	1,753	1,753		-	100.00	31 มี.ค. 51
181	บ้านเอื้ออาทรบุรีรัมย์(หนองก๊ก)(B)	231	231	231		-	100.00	10 มิ.ย. 51
182	บ้านเอื้ออาทรนครชัยศรี(ท่าตำหนัก)	2,201	2,201	2,201		-	100.00	12 พ.ค. 51
183	บ้านเอื้ออาทร นครปฐม (บ่อพลับ)	658	658	658		-	100.00	31 ธ.ค. 51
184	บ้านเอื้ออาทรจะเจียงเทรา 3/1	412	412	412		-	100.00	13 เม.ย. 52
185	บ้านเอื้ออาทร จ.ปราจีนบุรี (ท่าคูม)T	1,100	1,100	1,100		-	100.00	13 เม.ย. 52
186	บ้านเอื้ออาทร พหลโยธิน กม.44/1 เฟส 1 (T)	987	987	987		-	100.00	13 เม.ย. 52
187	บ้านเอื้ออาทร พหลโยธิน กม.44/1 เฟส 2 (T)	987	987	987		-	100.00	13 เม.ย. 52
188	บ้านเอื้ออาทร พหลโยธิน กม.44/1 เฟส 3 (T)	987	987	987		-	100.00	13 เม.ย. 52
189	บ้านเอื้ออาทร พหลโยธิน กม.44/1 เฟส 4 (T)	807	807	807		-	100.00	13 เม.ย. 52
190	บ้านเอื้ออาทร พิษณุโลก 7 (บึงพระ 2)	399	399	399		-	100.00	13 เม.ย. 52
191	บ้านเอื้ออาทรหนองคาย	452	374	374		78	100.00	7 ก.ค. 51
192	บ้านเอื้ออาทรสวนพลูพัฒนา	560	560		560	-	96.35	
193	เอื้ออาทรนครราชสีมา(บ้านเกาะ)(T)	829	829		829	-	93.03	
194	บ้านเอื้ออาทรเทพรักษ์ 3 เฟส 2 (T)	2,012	2,012		2,012	-	86.00	
195	บ้านเอื้ออาทร สุวรรณภูมิ 2 (T)	5,176	5,176		5,176	-	98.44	
196	บ้านเอื้ออาทร ลาดกระบัง 2 เฟส 2 (T)	2,823	2,823		2,823	-	83.62	
197	บ้านเอื้ออาทร สมุทรสงคราม (ลาดใหญ่) (T)	545	545		545	-	89.25	
198	บ้านเอื้ออาทรสุวรรณภูมิ1 (วัดศรี)เฟส 2 (T)	2,784	2,784		2,784	-	81.86	
199	บ้านเอื้ออาทร รยอง ระยะที่ 2	326	326		326	-	97.48	
200	บ้านเอื้ออาทรประชาสำราญ	480	480		480	-	48.57	
201	บ้านเอื้ออาทร ผดุงพันธ์ L	1,385	1,385		1,385	-	18.40	
202	บ้านเอื้ออาทรอัญญา	417	417		417	-	61.64	
203	บ้านเอื้ออาทร ปัตตานี	328	328		328	-	50.03	
204	บ้านเอื้ออาทร ภูเก็ต ระยะ 2 (L)	409	409		409	-	65.04	
205	บ้านเอื้ออาทร ภูเก็ต ระยะ 3 (L)	308	308		308	-	56.72	
206	บ้านเอื้ออาทร สุโขทัย-สก (T)	288	288		288	-	50.01	
207	บ้านเอื้ออาทรโรจนะ ระยะที่ 1Phase 1	1,240	1,240		1,240	-	15.85	
208	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (เนินพลับหวาน) T	1,280	1,280		1,280	-	53.07	
209	บ้านเอื้ออาทร รยอง ระยะที่ 3/1	228	228		228	-	94.99	
210	บ้านเอื้ออาทร จ.ปราจีนบุรี (ที่ดินเดิม)	357	357		357	-	86.59	
211	บ้านเอื้ออาทรกำแพงแสน(T)	206	206		206	-	89.03	
212	เอื้ออาทรนครราชสีมา อ.ปากช่อง(T)	416	416		416	-	55.85	
213	บ้านเอื้ออาทรชัยภูมิ หนองนาแซง(T)	499	499		499	-	41.92	

ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
214	บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 2	1,375	1,375	1,375	-	-	31.48	
215	บ้านเอื้ออาทร รังสิต (คลอง 7/1) L	1,314	1,314	1,314	-	-	63.00	
216	บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 7/3	726	726	726	-	-	42.70	
217	บ้านเอื้ออาทร รังสิต 5/2	499	499	499	-	-	21.51	
218	บ้านเอื้ออาทร ตาก (แม่สอด) L	258	258	258	-	-	61.50	
219	บ้านเอื้ออาทร ระยะ 3/2 จ.แพร่ (TK)	406	406	406	-	-	95.00	
220	บ้านเอื้ออาทรจังหวัดชัยนาท (T)	267	267	267	-	-	66.50	
221	บ้านเอื้ออาทร พหลโยธิน 52	260	260	260	-	-	92.77	
222	บ้านเอื้ออาทร บางขุนเทียน 1 (T)	1,292	1,292	1,292	-	-	89.44	
223	บ้านเอื้ออาทร บางขุนเทียน 2 (T)	1,684	1,684	1,684	-	-	93.18	
224	บ้านเอื้ออาทร ประจวบคีรีขันธ์ 4 (L)	212	212	212	-	-	97.90	
225	บ้านเอื้ออาทร หาดใหญ่	378	378	378	-	-		
226	บ้านเอื้ออาทร สทูล	270	270	270	-	-	98.91	
227	บ้านเอื้ออาทร นครศรีธรรมราช	886	886	886	-	-		
228	บ้านเอื้ออาทร นครศรีธรรมราช 2 (T)	412	412	412	-	-	99.00	
229	บ้านเอื้ออาทร ลำปาง (ต้นธงชัย)T	470	470	470	-	-	68.07	
230	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี(พหลโยธิน 2) T	93	93	93	-	-	60.63	
231	บ้านเอื้ออาทร ระยอง (ปลวกแดง) (T)	273	273	273	-	-	93.80	
232	บ้านเอื้ออาทร อัญญา (หนองจอก)T	460	460	460	-	-	86.55	
233	บ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ4(บางปูเฟส1)(T)	1,436	1,436	1,436	-	-	76.28	
234	บ้านเอื้ออาทรอุดรธานี 4 (หนองสำโรง)(T)	458	458	458	-	-	74.13	
235	บ้านเอื้ออาทร ปทุมธานี (รังสิต 5/4)	1,631	1,631	1,631	-	-	26.40	
236	บ้านเอื้ออาทร จะเจียงเทรา(พนมสารคาม)	465	465	465	-	-	92.38	
237	เอื้ออาทรบุรีรัมย์(ลำปลายมาศ)(T)	76	76	76	-	-	65.64	
238	บ้านเอื้ออาทร ตลาดโ (เทพกษัตร 34) เฟส1	2,958	2,958	2,958	-	-	78.44	
239	บ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ (พร้อมมิตร1)	1,301	1,301	1,301	-	-	78.46	
240	บ้านเอื้ออาทรอุดรธานี 3 (บ้านจัน)	204	204	204	-	-	98.63	
241	บ้านเอื้ออาทร มหาสารคาม2 (ตลาด)	157	157	157	-	-	39.51	
242	บ้านเอื้ออาทร นครนายก (พรหมณี 2)T	243	243	243	-	-	47.78	
243	บ้านเอื้ออาทรรังสิต(คลอง 10/2)	983	983	983	-	-	19.80	
244	บ้านเอื้ออาทรรังสิต(คลอง 10/3)	404	404	404	-	-	35.50	
245	บ้านเอื้ออาทร ลพบุรี (ลำน้ำวายน)	370	370	370	-	-	88.15	
246	บ้านเอื้ออาทรรังสิต(คลอง 10/1)	439	439	439	-	-	96.10	
247	บ้านเอื้ออาทร สมุทรสาคร (ท่าจีน) (T)	2,676	2,676	2,676	-	-	99.96	
248	บ้านเอื้ออาทร ตลาดโ (เทพกษัตร 34) เฟส2	1,616	1,616	1,616	-	-	29.00	
249	บ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ 4 เฟส 1 (T)	896	896	896	-	-	68.97	
250	บ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ 4 เฟส 2 (T)	986	986	986	-	-	63.85	
251	บ้านเอื้ออาทร สระบุรี (บ้านหม้อ) (T)	165	165	165	-	-	74.38	
252	บ้านเอื้ออาทร รังสิต (คลอง 9) (T)	1,360	1,360	1,360	-	-	20.43	
253	บ้านเอื้ออาทร จ.นครปฐม (ธรรมศาลา) (T)	590	590	590	-	-	53.27	
254	บ้านเอื้ออาทร บางใหญ่ (วัดพระเงิน)(T)	2,336	2,336	2,336	-	-	95.26	
255	บ้านเอื้ออาทร พหลโยธิน กม.44/2เฟส 1 (T)	987	987	987	-	-	77.13	
256	บ้านเอื้ออาทร พหลโยธิน กม.44/2 เฟส 2 (T)	987	987	987	-	-	77.13	

ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
257	บ้านเอื้ออาทร ทลโยธิน กม.44/2 เฟส 3 (T)	987	987		987	-	77.13	
258	บ้านเอื้ออาทร ทลโยธิน กม.44/2 เฟส 4 (T)	807	807		807	-	77.13	
259	บ้านเอื้ออาทรชัยภูมิ(ภูเขียว)(B)	171	171		171	-	76.13	
260	บ้านเอื้ออาทรรัฐเอื้อราชบุรี กองทัพเรือ	1,094	1,094		1,094	-	97.13	
261	บ้านเอื้ออาทร เชียงใหม่ (ไนท์ซาฟารี)	1,360	1,360		1,360	-	94.08	
262	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (นาจอมเทียน)T	2,490	2,490		2,490	-	79.04	
263	บ้านเอื้ออาทร เชียงใหม่ (สันผีเสื้อ)	1,098	1,098		1,098	-	87.18	
264	บ้านเอื้ออาทรเพชรบุรี - บ้านลาด (T)	98	98		98	-	92.85	
265	บ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่ 8 (หนองหาร)	616	616		616	-	92.31	
266	บ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่ (ช.เจ้าแม่กวนอิม)	582	582		582	-	89.67	
267	บ้านเอื้ออาทรบุรีรัมย์(ตึก)(B)	95	95		95	-	71.50	
268	บ้านเอื้ออาทร-ประจวบฯ (หัวหิน 3)(T)	1,008	1,008		1,008	-	64.93	
269	บ้านเอื้ออาทรภูเก็ต (วิชญา)(T)	702	702		702	-	55.92	
270	บ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) T	288	288		288	-	98.00	
271	บ้านเอื้ออาทรนครราชสีมา(หนองจะบก)(B) Phase 1	538	538		538	-	55.19	
272	บ้านเอื้ออาทร สิงห์บุรี (บางกระบือ)	323	323		323	-	28.58	
273	บ้านเอื้ออาทร หาดใหญ่-คลองแห(เกาะหม้อ) Phase 1	1,492	1,492		1,492	-	62.53	
274	บ้านเอื้ออาทรสุราษฎร์-บ้านเนินเขา(วัดประดู่)	499	499		499	-	95.01	
275	บ้านเอื้ออาทรภูเก็ต (กลาง เฟส1)(T)	1,033	1,033		1,033	-	87.68	
276	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (บ้านบึง 3) T	109	109		109	-	75.62	
277	บ้านเอื้ออาทร ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)	169	169		169	-	89.65	
278	บ้านเอื้ออาทร จ.กาญจนบุรี (วังขนาย) T	400	400		400	-	89.02	
279	บ้านเอื้ออาทร จ.ปราจีนบุรี (ศรีมโหสถ) T	99	99		99	-	95.48	
280	บ้านเอื้ออาทรบางขุนเทียน 3(T)เฟส 1	2,200	2,200		2,200	-	56.28	
281	บ้านเอื้ออาทร จ.สระบุรี (โคกแย้)T Phase 1	718	718		718	-	64.69	
282	บ้านเอื้ออาทร จ.กาญจนบุรี (แก่งเตียน) Phase 1	492	492		492	-	4.40	
283	บ้านเอื้ออาทรนครราชสีมา(หนองจะบก)(B) Phase 2	315	315		315	-	55.19	
284	บ้านเอื้ออาทรขอนแก่น(พล)(B) Phase 2	108	108		108	-	32.58	
285	บ้านเอื้ออาทร หาดใหญ่-คลองแห(เกาะหม้อ) Phase 2	1,142	1,142		1,142	-	62.53	
286	บ้านเอื้ออาทรนนทบุรี(กันตนา) Phase 2	225	225		225	-	5.94	
287	บ้านเอื้ออาทร พะเยา L	314	156		156	158	11.90	
288	บ้านเอื้ออาทร สระบุรี (แก่งคอย)(L)	1,201	310		310	891	71.49	
289	บ้านเอื้ออาทร ระยอง (วังห้ว) (T)	522	199		199	323	67.91	
290	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี(วัดวังสีสุทธารวาส)	1,250	888		888	362	72.87	
291	บ้านเอื้ออาทร นนทบุรี (วัดกุฎี 3)	1,200	520		520	680	14.65	
292	บ้านเอื้ออาทร สมุทรสาคร 2 (สีวาห)(T)	1,228	436		436	792	69.05	
293	บ้านเอื้ออาทร ระยอง (ตะพง) (T)	1,513	252		252	1,261	43.35	
294	เอื้ออาทรหนองคาย2(ถ.มิตรภาพ)(T)	999	409		409	590	85.06	
295	บ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ(ประชาอุทิศ)(T)	986	536		536	450	92.00	
296	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี(บ้านบึง 2) T	781	199		199	582	72.38	
297	บ้านเอื้ออาทร สระบุรี (หนองปลาหมอ) (T)	800	281		281	519	72.63	
298	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (นาเกลือ) T	2,054	1,048		1,048	1,006	46.50	
299	บ้านเอื้ออาทร ฉะเชิงเทรา (ลาดขวาง) T	4,352	1,148		1,148	3,204	54.23	

ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
300	บ้านเอื้ออาทร สมุทรสงคราม (บางแก้ว) (T)	482	222		222	260	85.88	
301	บ้านเอื้ออาทร จ.นครปฐม (กระทู้ส้ม) T	764	192		192	572	26.54	
302	บ้านเอื้ออาทรอยุธยา(เชิงรำน้อย)T	2,106	1,341		1,341	765	76.28	
303	บ้านเอื้ออาทร จ.นครปฐม (ไร่ชิง) T	1,820	432		432	1,388	27.28	
304	บ้านเอื้ออาทรสุวรรณภูมิ4 (บางบ่อ3)	4,600	764		764	3,836	60.43	
305	บ้านเอื้ออาทร บางขุนเทียน (แสมคำ) T	2,296	812		812	1,484	18.44	
306	บ้านเอื้ออาทร จ.สมุทรปราการ(บ้านคลองสวน)	3,116	862		862	2,254	17.10	
307	บ้านเอื้ออาทรนครราชสีมาหัวทะเล2(T) Phase 2	366	216		216	150	65.17	
308	บ้านเอื้ออาทรเพชรบุรี	341	-		-	341	44.15	
309	บ้านเอื้ออาทร ลำลูกกา ระยะ 2	214	-		-	214	9.35	
310	เอื้ออาทร ลำลูกกา	1,322	-		-	1,322	9.35	
311	บ้านเอื้ออาทร ลำลูกกา (ทหารอากาศ)	1,200	-		-	1,200	14.65	
312	บ้านเอื้ออาทร นครราชสีมา ระยะ2(L)	1,000	-		-	1,000	75.35	
313	บ้านเอื้ออาทร นครราชสีมา ระยะ3 (L)	1,000	-		-	1,000	64.30	
314	บ้านเอื้ออาทร กระบี่ (กระบี่น้อย)(T)	1,183	-		-	1,183	4.05	
315	บ้านเอื้ออาทร ภูเก็ต 1 (T)	306	-		-	306	-	
316	บ้านเอื้ออาทร สุราษฎร์ธานี 1(ทุนคืน1)(L)	552	-		-	552	17.07	
317	บ้านเอื้ออาทร นครศรีธรรมราช (ปากพูน)(L)	1,386	-		-	1,386	-	
318	บ้านเอื้ออาทร พัทลุง L	432	-		-	432	-	
319	บ้านเอื้ออาทร สุพรรณบุรี ระยะที่ 2	262	-		-	262	25.40	
320	บ้านเอื้ออาทร เจ้าคุณทหาร	1,884	-		-	1,884	-	
321	บ้านเอื้ออาทรอ่างทอง(วิเศษชัยชาญ)T	1,568	-		-	1,568	11.70	
322	บ้านเอื้ออาทร บางปะอิน ระยะที่ 1 T	1,633	-		-	1,633	12.45	
323	บ้านเอื้ออาทร นครนายก (พรหมมณี) L	571	-		-	571	-	
324	บ้านเอื้ออาทร ฉะเชิงเทรา(แปลงยาว) T	666	-		-	666	-	
325	บ้านเอื้ออาทร สุพรรณบุรี ระยะที่ 3/1	297	-		-	297	36.19	
326	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (หน่วยกะปิ 1)	420	-		-	420	24.50	
327	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (บ่อวิน) T	2,150	-		-	2,150	8.35	
328	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (ภูโง้ง) T	405	-		-	405	10.63	
329	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (หน่วยใหญ่1) L	452	-		-	452	-	
330	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (ชัยทวีดิ 15) L	429	-		-	429	-	
331	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (บ้านบึง1) T	327	-		-	327	17.15	
332	บ้านเอื้ออาทร ตรวค (วังกระแจะ)	570	-		-	570	-	
333	บ้านเอื้ออาทรกาฬสินธุ์(T)	487	-		-	487	12.78	
334	เอื้ออาทรศรีสะเกษ 2 (โพนข้าว)(T)	1,575	-		-	1,575	12.41	
335	เอื้ออาทรนครราชสีมาปากช่อง2(T)	600	-		-	600	33.50	
336	บ้านเอื้ออาทร นนทบุรี (วัดคู)	1,560	-		-	1,560	2.00	
337	บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 4 ส่วนที่ 1	1,000	-		-	1,000	-	
338	บ้านเอื้ออาทร รังสิต คลอง 4/1 L	468	-		-	468	-	
339	บ้านเอื้ออาทร พิษณุโลก(สมอแซ) T	363	-		-	363	16.00	
340	บ้านเอื้ออาทร สระประภา (L)	1,272	-		-	1,272	-	
341	บ้านเอื้ออาทร นครราชสีมา (ทอ.)	230	-		-	230	43.71	
342	บ้านเอื้ออาทร ภูเก็ต 2 (T)	911	-		-	911	2.75	

ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
343	บ้านเอื้ออาทร สุราษฎร์ธานี 2	794	-	-	-	794	7.80	
344	เอื้ออาทร อยุธยา(วังน้อย) T	1,052	-	-	-	1,052	12.05	
345	เอื้ออาทร ระยอง (บ้านฉาง 2) (T)	312	-	-	-	312	9.90	
346	บ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ 3 เฟส 3 (T)	2,628	-	-	-	2,628	39.00	
347	เอื้ออาทรจุฬาราชธานี(หัวยุ้ม)(T)	1,110	-	-	-	1,110	31.41	
348	บ้านเอื้ออาทรจังหวัดพิษณุโลก (บึงพระ) T	630	-	-	-	630	34.00	
349	บ้านเอื้ออาทร นราธิวาส(สุโงโก-ลก 2)(T)	467	-	-	-	467	7.22	
350	บ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ4(บางปูเฟส2)(T)	2,916	-	-	-	2,916	53.80	
351	บ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ4(บางปูเฟส3)(T)	1,432	-	-	-	1,432	49.20	
352	บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 4 ส่วนที่ 2	1,300	-	-	-	1,300	-	
353	บ้านเอื้ออาทรรังสิต คลอง 4 ส่วนที่ 3	2,170	-	-	-	2,170	-	
354	บ้านเอื้ออาทรโรจนะ ระยะที่ 2	2,368	-	-	-	2,368	-	
355	บ้านเอื้ออาทรโรจนะ ระยะที่ 3	2,132	-	-	-	2,132	-	
356	บ้านเอื้ออาทร บางปะอิน ระยะที่ 2 T	1,686	-	-	-	1,686	12.45	
357	บ้านเอื้ออาทร บางปะอิน ระยะที่ 3 T	937	-	-	-	937	12.45	
358	บ้านเอื้ออาทร อุทัยธานี (สะแกกรัง) (T)	485	-	-	-	485	9.00	
359	บ้านเอื้ออาทร กาญจนบุรี (ท่ามะขาม)	352	-	-	-	352	-	
360	บ้านเอื้ออาทร กาญจนบุรี (ถ.ล.3)	326	-	-	-	326	-	
361	บ้านเอื้ออาทรแม่ฮ่องสอน (T)	305	-	-	-	305	9.00	
362	บ้านเอื้ออาทร จ.นครปฐม (บางแถม) T	1,450	-	-	-	1,450	-	
363	บ้านเอื้ออาทรสกลนคร(สว่างแดนดิน)	233	-	-	-	233	3.92	
364	บ้านเอื้ออาทร อยุธยา(ท่าเจ้าสนุก) T	236	-	-	-	236	27.71	
365	บ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ 4 เฟส 3 (T)	1,121	-	-	-	1,121	-	
366	บ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 2 เฟส 3 (T)	2,778	-	-	-	2,778	45.08	
360	บ้านเอื้ออาทร กาญจนบุรี (ถ.ล.3)	326	-	-	-	326	-	
361	บ้านเอื้ออาทรแม่ฮ่องสอน (T)	305	-	-	-	305	9.00	
362	บ้านเอื้ออาทร จ.นครปฐม (บางแถม) T	1,450	-	-	-	1,450	-	
363	บ้านเอื้ออาทรสกลนคร(สว่างแดนดิน)	233	-	-	-	233	3.92	
364	บ้านเอื้ออาทร อยุธยา(ท่าเจ้าสนุก) T	236	-	-	-	236	27.71	
365	บ้านเอื้ออาทรเทพารักษ์ 4 เฟส 3 (T)	1,121	-	-	-	1,121	-	
366	บ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 2 เฟส 3 (T)	2,778	-	-	-	2,778	45.08	
367	บ้านเอื้ออาทร นครปฐม (บ่อพลับ) Sunk Cost	352	-	-	-	352	22.00	
368	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี(พุลตานหลวง)T	320	-	-	-	320	7.00	
369	บ้านเอื้ออาทรสมุทรสาคร-พันท้ายฯ(T)	1,336	-	-	-	1,336	8.55	
370	บ้านเอื้ออาทรหาดใหญ่(นิคมฯ จลุงเฟส1)(T)	2,011	-	-	-	2,011	-	
371	บ้านเอื้ออาทร นครสวรรค์ (ตาคลี) (T)	353	-	-	-	353	25.00	
372	บ้านเอื้ออาทร ตาก (น้ำร้อน)	294	-	-	-	294	18.00	
373	บ้านเอื้ออาทร นิคมอุตสาหกรรม (บางปู 2)	2,196	-	-	-	2,196	6.00	
374	บ้านเอื้ออาทรสมุทรปราการ-วัดคู่สร้าง2(T)	1,184	-	-	-	1,184	4.08	
375	บ้านเอื้ออาทรหาดใหญ่(นิคมฯ จลุงเฟส2)(T)	855	-	-	-	855	-	
376	บ้านเอื้ออาทรขอนแก่น(บ้านไผ่)(B)	499	-	-	-	499	15.50	
377	บ้านเอื้ออาทร พิษณุโลก (สมอแข 2)	543	-	-	-	543	8.00	
378	บ้านเอื้ออาทร นครปฐม (สระสีมม)	234	-	-	-	234	39.00	

ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
379	บ้านเชื้ออาหาร กำแพงเพชร (พจนานะระต่าย)	350	-	-	-	350	16.00	
380	บ้านเชื้ออาหาร บางใหญ่(วัดพระเงิน)	988	-	-	-	988	31.00	
381	บ้านเชื้ออาหาร-สมุทรปราการ(บางบ่อ 2) T	1,536	-	-	-	1,536	6.62	
382	บ้านเชื้ออาหาร สุโขทัย (บ้านกล้วย)	644	-	-	-	644	3.00	
383	บ้านเชื้ออาหารสมุทรปราการ(เมืองโบราณ)	2,068	-	-	-	2,068	9.87	
384	บ้านเชื้ออาหารบุรีรัมย์(นางรอง)(B)	477	-	-	-	477		
385	บ้านเชื้ออาหารภูเก็ต (กลาง เฟส2)(T)	853	-	-	-	853		
386	บ้านเชื้ออาหารปทุมธานี(ลำลูกกาคลอง 2)	2,680	-	-	-	2,680		
387	บ้านเชื้ออาหาร สมุทรสาคร (กระทู้แบบน3)	2,160	-	-	-	2,160	3.00	
388	บ้านเชื้ออาหาร จ.สระบุรี (โคกขี้)T Phase 1 Sunk Cost	1,724	-	-	-	1,724		
389	บ้านเชื้ออาหาร จ.นครปฐม(ทุ่งกระพังไพม2)T	403	-	-	-	403	6.12	
390	บ้านเชื้ออาหารบางขุนเทียน 3(T)เฟส 2	3,440	-	-	-	3,440	80.34	
391	บ้านเชื้ออาหารบางขุนเทียน 3(T)เฟส 3	1,580	-	-	-	1,580	94.61	
392	บ้านเชื้ออาหาร จ.กาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) Phase2 Sunk Cost	671	-	-	-	671		
393	บ้านเชื้ออาหารโรจนะ ระยะที่ 1Phase 1Sunk Cost	1,260	-	-	-	1,260	8.66	
394	บ้านเชื้ออาหารวัดกลางอ่าแก้ว(วัดนิคม)(T)Sunk Cost	656	-	-	-	656	60.32	
395	บ้านเชื้ออาหารเพชรบุรี - บ้านลาด (T)Sunk Cost	727	-	-	-	727	53.92	
396	บ้านเชื้ออาหาร สระบุรี (บ้านหม้อ) (T)Sunk Cost	435	-	-	-	435	21.78	
397	บ้านเชื้ออาหารเทพารักษ์ 4 เฟส 1 (T)Sunk Cost	1,526	-	-	-	1,526	17.24	
398	บ้านเชื้ออาหารเทพารักษ์ 4 เฟส 2 (T)Sunk Cost	1,121	-	-	-	1,121	15.67	
399	เชื้ออาหารขอนแก่น3 ต.บ้านเปิด(T)Sunk Cost	357	-	-	-	357	17.30	
400	บ้านเชื้ออาหาร จ.ปราจีนบุรี (ศรีมโหสถ) TSunk Cost	400	-	-	-	400	21.81	
401	บ้านเชื้ออาหารชัยภูมิ(ภูเขียว)(B)Sunk Cost	122	-	-	-	122	28.39	
402	บ้านเชื้ออาหารบุรีรัมย์ (อีสาน2) (B)Sunk Cost	267	-	-	-	267	35.55	
403	บ้านเชื้ออาหารบางขุนเทียน 3(T)เฟส 1Sunk Cost	668	-	-	-	668	14.34	
404	บ้านเชื้ออาหารอุดรธานี 4 (หนองลำโรง)(T)Sunk Cost	292	-	-	-	292	24.30	
405	เชื้ออาหารบุรีรัมย์(ลำปลายมาศ)(T)Sunk Cost	250	-	-	-	250	22.68	
406	บ้านเชื้ออาหารอุดรธานี 3 (บ้านจั่น)Sunk Cost	224	-	-	-	224	43.41	
407	บ้านเชื้ออาหารภูเก็ต (กลาง เฟส1)(T)Sunk Cost	2,696	-	-	-	2,696	23.66	
408	บ้านเชื้ออาหารบุรีรัมย์(เสด็จ)(B)Sunk Cost	324	-	-	-	324	50.00	
409	บ้านเชื้ออาหาร ฉะเชิงเทรา(วังเย็น) Sunk Cost	196	-	-	-	196	72.08	
410	บ้านเชื้ออาหาร จ.นครปฐม (ธรรมศาลา) (T)Sunk Cost	915	-	-	-	915	24.74	
411	บ้านเชื้ออาหาร เชียงใหม่ (ในท่าฟ้าริ)	1,100	-	-	-	1,100	46.00	
412	บ้านเชื้ออาหาร เชียงใหม่ (สันผีเสื้อ)	658	-	-	-	658	50.00	
413	บ้านเชื้ออาหาร พิษณุโลก 7 (บึงพระ 2)Sunk Cost	100	-	-	-	100	33.00	
414	บ้านเชื้ออาหารเชียงใหม่ 8 (หนองหาร)Sunk Cost	784	-	-	-	784	37.00	
415	บ้านเชื้ออาหาร ลพบุรี (พัฒนานิคม 2)Sunk Cost	188	-	-	-	188	53.00	
416	บ้านเชื้ออาหาร ลพบุรี (ลำน้ำรายณ์)Sunk Cost	340	-	-	-	340	50.00	
417	บ้านเชื้ออาหารวังสิด(คลอง 10/1)Sunk Cost	661	-	-	-	661	20.00	
418	บ้านเชื้ออาหารวังสิด(คลอง 10/2)Sunk Cost	437	-	-	-	437	16.00	
419	บ้านเชื้ออาหารวังสิด(คลอง 10/3)Sunk Cost	525	-	-	-	525	27.00	
420	บ้านเชื้ออาหาร สิงห์บุรี (บางกระบือ)Sunk Cost	277	-	-	-	277	18.00	
421	บ้านเชื้ออาหารสุพรรณภูมิ 3 (บางบ่อ)(T)	2,152	-	-	-	2,152	58.87	



ลำดับ	คำอธิบาย	หน่วยเดิม	หน่วย ปรับลด	ผลการพิจารณา			ผลงานก่อสร้าง	
				เสร็จ	ทำต่อ	Phasing	% ก่อสร้าง	วันที่เสร็จ
422	บ้านเอื้ออาทร ชูศรีคิดส์ (จิงวาม) (T)	188	-			188	28.00	
423	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (นาจอมเทียน)T	2,108	-			2,108	44.41	
424	บ้านเอื้ออาทร จ.กาญจนบุรี (วังขนาย) T	382	-			382	18.45	
425	บ้านเอื้ออาทรทวีรมย์(หนองก๊ก)(B)	394	-			394	37.12	
426	บ้านเอื้ออาทร มหาสารคาม2 (ตลาด)	279	-			279	31.43	
427	บ้านเอื้ออาทร ลำปาง (ตันธงชัย)T	416	-			416	47.00	
428	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี(พุดตานหลวง 2) T	322	-			322	12.11	
429	บ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก) T	1,240	-			1,240	22.05	
430	บ้านเอื้ออาทร ชลบุรี (บ้านโป่ง 3) T	292	-			292	44.44	
431	บ้านเอื้ออาทร สมุทรปราการ 2							
432	บ้านเอื้ออาทร บมจ.ITD							
433	บ้านเอื้ออาทร กทม.พิชิต 1							
434	บ้านเอื้ออาทร ไร่นา ส.ศก. คอนสตรัคชั่น							
435	บ้านเอื้ออาทร บ.เอสจี-เอสพีซี							
436	บ้านเอื้ออาทร บจก.พารเธอร์ลิอ์							
437	บ้านเอื้ออาทร กทม.S.S.E. & JPDC							
438	บ้านเอื้ออาทร พาสทีญา(18/2549) บางใหญ่จีพี							
439	พาสทีญา(18/2549)วีระพล							
440	บ้านเอื้ออาทรพริ้นซิเพิลไทย(08/411)4.619 บ							
441	บ้านเอื้ออาทรเอ.เอส แอสซาและกลซี							
442	บ้านเอื้ออาทรพาสทีญา(18/49)ดอนเมือง 2							
443	บ้านเอื้ออาทรพาสทีญา(18/49) ดอนเมือง 3							
444	บ้านเอื้ออาทรพาสทีญา(18/49) บางบัวทอง 3							
445	บ้านเอื้ออาทรพีซีซีเอ็นจีเนียร์จก							
446	บ้านเอื้ออาทร จ.ปราจีนบุรี(นนทบุรี) T	499				499		
447	บ้านเอื้ออาทร จ.ชลบุรี(นาจอมเทียน2) T	1,078				1,078		
	รวม	424,958	281,556	190,920	80,636	143,402		

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวพรทิพย์ ดวงวัง เกิดวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2516 จังหวัดศรีสะเกษ สำเร็จการศึกษา เศรษฐศาสตรบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปีการศึกษา 2539 และเข้าศึกษา ต่อในหลักสูตร เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2552 ปัจจุบันทำงานที่ การเคหะแห่งชาติ



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย