

การติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ กรณีศึกษา โครงการบ้านธนา  
รักษ์ประชารัฐ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2561  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MONITORING OF BAN PRACHARAT HOUSING PROJECT ON STATE PROPERTY: A CASE  
STUDY OF BAN THANARAK PRACHARAT HOUSING PROJECT



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

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2018

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ กรณีศึกษา โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
โดย	น.ส.ศิรินทร์ภา ศิริสานต์
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัททิตย พานิชภักดิ์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	อาจารย์ ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ (รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิตฺติ)
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ
.....	(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก (รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัททิตย พานิชภักดิ์)
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม (อาจารย์ ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์)
.....	กรรมการ (รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพฑูลย์)
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย (รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภิชฎ์ เมฆวิชัย)

ศึกษา ศิริสานต์ : การติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ กรณีศึกษา โครงการบ้านธนารักษ์  
 ประชารัฐ ( MONITORING OF BAN PRACHARAT HOUSING PROJECT ON STATE PROPERTY: A CASE STUDY OF  
 BAN THANARAK PRACHARAT HOUSING PROJECT) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร.กมลทลพิศ พานิชภักดิ์, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อ.  
 ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์

“โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ” เป็นโครงการหนึ่งภายใต้โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ ตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568) ซึ่งดำเนินการโดยกรมธนารักษ์ร่วมกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย มีระยะเวลา 5 ปี โดยเป็นการจัดทำที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่มีรายได้น้อยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการสามารถจ่ายได้ เพื่อจะได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พร้อมทั้งมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงิน วัตถุประสงค์ของงานวิจัยเป็นการติดตามผลการดำเนินงานและถอดบทเรียนในการทำงานร่วมกันของภาครัฐและภาค เอกชนในการจัดทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาพื้นที่ดำเนินโครงการนำร่องทั้งหมด 6 แปลง ได้แก่ กท.5050 (กรุงเทพฯ) กท.2615 (กรุงเทพฯ) ชม.35, 1698 (จ.เชียงใหม่) อ.ช.31 (จ.เชียงราย) พบ.260 (จ.เพชรบุรี) และ พบ.261 (จ.เพชรบุรี) พบว่ามีโครงการ พบ.261 เพียงแปลงเดียวที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและโอนสิทธิให้ผู้เข้าร่วมโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้วบางส่วน การศึกษานี้แบ่งผลการดำเนินงานโครงการเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ผลการดำเนินงานโครงการฯ ในภาพรวม และผลการดำเนินงานโครงการฯ แปลง พบ.261 โดยในแต่ละระดับได้ทำการศึกษา 2 ส่วน ได้แก่ 1) การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side) จากข้อมูลเอกสารและการสัมภาษณ์ภาครัฐและภาคเอกชน และ 2) การติดตามผลของการเข้าร่วมโครงการ (Demand) จากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการ

ผลการศึกษาในภาพรวมพบว่า มีพื้นที่ดำเนินโครงการหลายแห่งที่ถูกยกเลิกโครงการ มีสาเหตุเนื่องมาจากทำเลที่ตั้งอยู่ห่างไกลทำให้ขาดอุปสงค์ พื้นที่ดำเนินโครงการขาดการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทางสังคม รวมถึงขาดการศึกษาอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยก่อนการดำเนินงานโครงการ อีกทั้งขั้นตอนการทำงานมีจำนวนมาก จึงทำให้การดำเนินงานมีความล่าช้ากว่าแผนงาน ส่วนผลการศึกษาโครงการ พบ.261 พบว่า ผู้ประกอบการสามารถสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถจ่ายได้ แต่ปัจจุบันก่อสร้างได้สำเร็จเพียงเฟสเดียวและไม่สามารถก่อสร้างเฟสถัดไปได้ สืบเนื่องจากมีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อย ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อและไม่สามารถจ่ายได้ จากผลการศึกษาจึงสรุปได้ว่า ผลการดำเนินงานโครงการภาพรวมไม่เป็นไปตามเป้าหมายเนื่องจากมีระยะเวลาในการเตรียมการจัดทำโครงการน้อยมาก จึงขาดการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการอย่างละเอียดถี่ถ้วนก่อนการจัดทำโครงการ และในส่วนของโครงการ พบ.261 พบว่าผู้เข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่เป็นคนในพื้นที่และมีที่ทำงานอยู่ไกลกับทำเลที่ตั้งของโครงการ การไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อของผู้สนใจเข้าร่วมโครงการ เป็นปัญหาสำคัญที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการ สิทธิการครอบครองแบบเช่าระยะยาวและการแบ่งแปลงที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้เข้าร่วมโครงการ คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการที่กำหนดว่า “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” ไม่ใช่ปัจจัยสำคัญที่ทำให้มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อย จากการติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ผ่านมานำไปสู่การสรุปผลและการถอดบทเรียนของโครงการฯ ทั้งข้อดีและปัญหาอุปสรรค ซึ่งสามารถใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงการดำเนินงานร่วมกันระหว่างรัฐกับเอกชน ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐทั้งในระดับนโยบาย โครงการหลัก และโครงการย่อย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต .....
ปีการศึกษา	2561	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....
		ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม .....



# # 6073578125 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Ban Thanarakpracharat Housing Project - Ban Pracharat Housing Project on State Property - 10-year  
Strategies of Housing Development - Low-Income Housing Development - Leasehold

Sirinapha Sirisarnt : MONITORING OF BAN PRACHARAT HOUSING PROJECT ON STATE PROPERTY: A CASE STUDY OF BAN  
THANARAK PRACHARAT HOUSING PROJECT. Advisor: Assoc. Prof. Dr. Kundoldibya Panitchpakdi Co-advisor: Dr. PORNSAN  
VICHHENPRADIT

The Ban Thanarak Pracharat Housing Project is one project under the “Ban Pracharat Housing Project on State Property Program” in accordance with the ten-year Strategic Housing Development Plan for 2016-25. The five-year project is being implemented by the Treasury Department in collaboration with the private sector. The aim is to create affordable housing for the lower-income segment of the population so that they can have a home to call their own. The project also includes financial assistance for those in need. The objective of this research was to assess the results of project implementation and to distill the lessons learned from this public-private collaboration. The research focused on all six demonstration sites as follows: Kaw Thaw 5050 (Bangkok), Kaw Thaw 2615 (Bangkok); Chaw Maw 35, 1698 (Chiang Mai); Aw. Chaw Raw 31 (Chiang Rai); Paw Baw 260 (Petchburi); and Paw Baw 261 (Petchburi). This research found that only Paw Baw 261 had completed the construction of some of the planned housing and transferred ownership to the project participants. This research focused on overall project performance with specific assessment of the Paw Baw 261 pilot site. Data on supply were collected from existing documentation and personal interviews with representatives from the participating government agencies and private sector entities. Data on demand were collected via questionnaire and interview with project participants.

This research found that many of the planned sites could not be developed for housing since they were too remotely located to attract buyers. Also, the project did not conduct a formal assessment of opinion and preferences of the target population, nor did it conduct a socio-economic impact analysis. There was no formal assessment of potential supply and demand for low-income housing. In addition, the process of implementation was overly complex, and that delayed implementation. The assessment of the Paw Baw 261 demonstration site found that the developer was able to construct affordable housing for the target population. However, the developer has been able to complete only the initial phase of construction since there is insufficient demand to fuel the completion of the other houses. Also, the target buyers have not been able to arrange financing to assist with their purchase. Thus, overall, the project has not met its targets, largely because there has been too little time allocated for planning and feasibility assessments. As far as Paw Baw 261 is concerned, the buyers are mostly people from the local area who work near the housing development. Still, there are others who would like to buy a house but cannot secure a mortgage loan, and that is the principal challenge for the project. Leasehold property rights and land conversion are important factors that affect the decision of the project participants. The criteria for participation in the project (i.e., that the buyer has not owned property in the project area) is not an obstacle to participation. The findings of this research are incorporated into the lessons learned for the project, including both the achievements as well as the sub-optimal performance. This information can help in modifying implementation by the private and public sector partners since this program has important goals and needs to find a way to be successful, at the micro and macro levels.

Field of Study:	Housing and Real Estate Development	Student's Signature .....
Academic Year:	2018	Advisor's Signature .....
		Co-advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยมีความตั้งใจทุ่มเทในการเก็บรวบรวมข้อมูลและติดตามผลจากผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายทั้งภาครัฐ (กรมธนารักษ์ ธนาคาร) ภาคเอกชน และภาคประชาชน ภายใต้ข้อจำกัดและระยะเวลาที่มีให้ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ เพื่อเป็นการสะท้อนผลของการทำงานในทุกๆ มิติ โดยคาดว่าผลการวิจัย ข้อเสนอแนะ และข้อเสนอแนะในงานวิจัยชิ้นนี้ จะเป็นบันทึกที่เป็นประโยชน์สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการถัดไปให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

งานวิจัยชิ้นนี้เกิดขึ้นได้ด้วยความอนุเคราะห์จากทุกท่าน

- ขอขอบคุณ อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัทพิทย ที่ช่วยเปิดมุมมองการมองโลก มองสังคม โดยการใช้ที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือช่วยในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนให้ดีขึ้นได้ จึงทำให้ทราบว่าผู้มีรายได้น้อยอีกจำนวนมากที่ยังต้องการได้รับโอกาสนั้น และขอบคุณที่ให้โอกาสได้เรียนที่นี้และทำให้ได้เรียนรู้สิ่งต่างๆ มากมาย ขอให้อาจารย์ทราบว่า ไม่มีวันไหนที่รู้สึกเสียใจเลยที่ได้เลือกทำเรื่องนี้ ถึงแม้ว่าจะยากและเหนื่อยแค่ไหนก็ตาม แต่มันคุ้มค่ามากๆ ค่ะ

- ขอขอบคุณ ความอนุเคราะห์จากอาจารย์ ดร.พรสวรรค์ อาจารย์เป็น Super Adviser ที่ดีมากๆ คำสอนและคำแนะนำของอาจารย์นั้นมีคุณค่าและมีความสำคัญอย่างยิ่ง ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นความรู้ที่ติดตัวไปตลอด จะนำไปใช้และถ่ายทอดให้เป็นประโยชน์แก่ผู้อื่นต่อไป ขอขอบคุณที่อ่านงานของนิสิตทุกคน ขอขอบคุณที่สละเวลา ทุ่มเท และอดทนทำงานด้วยกันมาโดยตลอดค่ะ

- ขอขอบคุณ อาจารย์ภาวิณี ที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูล คำชี้แนะต่างๆ มากมาย และให้เวลาแก่ผู้วิจัยเสมอ

- ขอขอบคุณ แหล่งข้อมูลทุกท่านทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน

- ขอขอบคุณ พี่เป็ด พี่ยุ้ย พี่ไนท์ พี่ยี่ด เต๋า รุ่นพี่เคหการทุกท่าน ที่ให้ข้อมูลและช่วยเหลือดูแลรุ่นน้องคนนี้

- ขอขอบคุณ คุณแม่และครอบครัวที่เข้าใจและช่วยสนับสนุนมาโดยตลอด

- ขอขอบคุณ เพื่อนๆ เคหการ พี่นน น่องมิว น่องมิน น่องป้อม พี่วี ที่คอยช่วยเหลือกัน และเพื่อนๆ ในรุ่นทุกคน

- ขอขอบคุณ เพื่อนๆ กัลยาณมิตรทั้งหลาย ท่านวชิระ ครอบครัวนุตตี ปีด ที่ช่วยประคับประคองให้มาถึงวันนี้

- ขอขอบคุณ พี่ปึก ที่สนับสนุนทั้งทางโลกและทางธรรมมาโดยตลอด

- ขอขอบคุณ เพื่อนๆ กัลยาณมิตร ริตมา พี่เปียร์ เมย์ แอ้ ชมพู่ ที่อยู่เคียงข้างกันมาเสมอ

- ขอขอบคุณ กัลยาณมิตร พี่น้อง พี่เฮี้ยง พี่อ้อ พี่นัท จีบ ที่เป็นผู้สร้างและให้โอกาส

- ขอขอบคุณ ธรรมะของพระพุทธเจ้า หลวงพ่อไพโรจน์ ท่านแป็บ พระอ.คเชนทร์ ที่ทำให้เข้าใจความจริง ยอมรับความจริง และอยู่ได้ด้วยใจที่เป็นสุขกับในทุกๆ สถานการณ์

- และขอขอบคุณ ทุกๆ ประสพการณ์ ทุกๆ เรื่องราวต่างๆ ตลอดระยะเวลาการเรียนที่นี้ เพราะทุกสิ่งที่เกิดขึ้นมีประโยชน์ที่จะทำให้มีการพัฒนาตัวเองต่อไป

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญภาพ .....	ช
บทที่ 1 .....	1
บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามของงานวิจัย .....	3
1.3 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย .....	3
1.4 ขอบเขตของงานวิจัย.....	3
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 .....	6
แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง .....	6
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1.1 นโยบายสาธารณะ (Public Policy) .....	6
2.1.2 วงจรการดำเนินงานโครงการ .....	9
2.1.3 หลักการติดตามโครงการ .....	10
2.1.4 แนวคิดการทำงานของระบบตลาดที่อยู่อาศัย .....	12

2.1.5 กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน.....	16
2.1.6 ที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing).....	18
2.1.7 การร่วมลงทุนระหว่างรัฐบาลและเอกชน (Public Private Partnerships หรือ PPP).....	19
2.1.8 แนวคิดการถอดบทเรียน.....	24
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	25
บทที่ 3 .....	27
วิธีการดำเนินงานวิจัย .....	27
3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	27
3.2 ระเบียบวิธีวิจัย.....	29
3.3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ .....	30
3.3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ.....	31
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	33
3.6 ระยะเวลาการวิจัย .....	37
3.7 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	37
บทที่ 4 .....	38
การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม.....	38
4.1 ที่มาของโครงการ .....	38
4.2 กรอบการดำเนินงานโครงการ .....	40
4.2.1 หลักเกณฑ์โครงการ .....	40
4.2.2 พื้นที่ดำเนินโครงการ.....	42
4.2.3 รูปแบบโครงการ .....	43
4.2.4 มาตรการสินเชื่อ .....	44
4.2.5 กลไกความร่วมมือของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานโครงการ.....	45
4.3 การติดตามผลการดำเนินงานโครงการ.....	47

4.3.1 การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย .....	47
4.3.2 การติดตามผลการเข้าร่วมโครงการ .....	80
4.4 ข้อดี-ข้อเสีย ปัญหา-อุปสรรค และ ข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการ .....	87
4.4.1 ข้อดี-ข้อเสีย และข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการ .....	87
4.4.2 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการจัดทำโครงการ .....	91
4.4.3 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการปฏิบัติงาน .....	94
4.5 สรุปผลการติดตามการดำเนินงานโครงการบ้านรณรงค์ประชารัฐในภาพรวม .....	97
4.5.1 สรุปผลการติดตามการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยในภาพรวม (Supply Side) ...	97
4.5.2 สรุปผลการติดตามการเข้าร่วมโครงการในภาพรวม (Demand Side) .....	100
4.5.3 สรุปปัญหาในการดำเนินงานโครงการในภาพรวม .....	103
4.5.4 ข้อสังเกตของผู้วิจัย .....	104
บทที่ 5 .....	106
การดำเนินงานโครงการบ้านรณรงค์ประชารัฐ แปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี .....	106
5.1 การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261 .....	106
5.2 การติดตามผลการเข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 .....	114
5.3 ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค และ ข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการแปลง พบ.261 .....	135
5.3.1 ข้อดี-ข้อเสีย และข้อเสนอแนะ ต่อโครงการแปลง พบ.261 .....	135
5.3.2 ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการจัดทำโครงการแปลง พบ.261 .....	137
5.3.3 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการปฏิบัติงานโครงการแปลง พบ.261 .....	139
5.3.4 สิ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตและปัญหา .....	144
5.4 สรุปการติดตามผลการดำเนินงานโครงการแปลง พบ.261 .....	144
5.4.1 สรุปการติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261 (Supply Side) .....	144

5.4.2	สรุปการติดตามผลการเข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 (Demand Side).....	147
5.4.3	สรุปปัญหาในการดำเนินงานโครงการแปลง พบ.261.....	149
5.4.4	ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของผู้วิจัย .....	150
บทที่ 6	.....	152
	สรุปผลโครงการบ้านธนาคารประชาชน และข้อเสนอแนะ.....	152
6.1	สรุปผลโครงการบ้านธนาคารประชาชน.....	152
6.2	การถอดบทเรียนการดำเนินงานโครงการบ้านธนาคารประชาชน.....	158
6.2.1	ประโยชน์ของโครงการบ้านธนาคารประชาชน.....	158
6.2.2	ข้อดี-ข้อเสียในการดำเนินงานโครงการ .....	159
6.2.3	สรุปปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการ.....	160
6.3	ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อโครงการ .....	162
6.3.1	ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านธนาคารประชาชน.....	163
6.3.2	ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนาคารประชาชน.....	164
6.4	อภิปรายผลการศึกษา .....	166
6.4.1	การอภิปรายผลการดำเนินงานนโยบาย .....	166
6.4.2	การอภิปรายผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนาคารประชาชนในภาพรวม .....	166
6.4.3	การอภิปรายผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนาคารประชาชนแปลง พบ. 261.....	167
6.4.4	สรุปการอภิปรายผลการศึกษา.....	172
6.5	ข้อเสนอแนะ .....	174
บรรณานุกรม	.....	177
	ภาคผนวก ก.....	181
	เอกสารโครงการบ้านธนาคารประชาชน .....	181
	ภาคผนวก ข.....	192
	ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568).....	192

ภาคผนวก ค.....	195
ผู้ประกอบการที่ยื่นซองประกวดโครงการบ้านนารักษ์พระราชวัง.....	195
ภาคผนวก ง.....	197
รายการคำถามสัมภาษณ์และแบบสอบถาม.....	197
ภาคผนวก จ.....	210
รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....	210
ภาคผนวก ฉ.....	213
สรุปการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านนารักษ์พระราชวัง.....	213
ภาคผนวก ช.....	237
แบบสอบถามผู้เข้าร่วมโครงการบ้านนารักษ์พระราชวังแปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี ..	237
ภาคผนวก ซ.....	244
เปรียบเทียบนโยบายด้านที่อยู่อาศัยในปีพ.ศ. 2559 .....	244
ประวัติผู้เขียน.....	245

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง 1 แสดงพื้นที่โครงการนำร่อง 6 แปลง ของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ .....	3
ตาราง 2 ตัวอย่างการร่วมทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนของรัฐบาลไทย .....	22
ตาราง 3 แสดงระเบียบวิธีวิจัย.....	29
ตาราง 4 ผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ .....	33
ตาราง 5 ระยะเวลาการวิจัย .....	37
ตาราง 6 หลักเกณฑ์โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ.....	41
ตาราง 7 แผนงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ .....	42
ตาราง 8 พื้นที่ดำเนินโครงการนำร่อง 6 แปลง ของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ .....	43
ตาราง 9 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	45
ตาราง 10 อัตราดอกเบี้ยและประมาณการเงินงวดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	45
ตาราง 11 รายละเอียดพื้นที่ดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ .....	51
ตาราง 12 ความคิดเห็นต่อพื้นที่ดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐของผู้ประกอบการ .....	52
ตาราง 13 เกณฑ์การให้คะแนนการประกวดโครงการ .....	57
ตาราง 14 จำนวนผู้ประกอบการสนใจรับซองและยื่นซองประกวดโครงการ .....	57
ตาราง 15 รายชื่อผู้ประกอบการยื่นซองประกวดโครงการ.....	58
ตาราง 16 ผลการประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จำนวน 5 แปลง เรียงตามลำดับคะแนน .....	58
ตาราง 17 การตัดสินใจเข้าร่วมการประกวดโครงการของภาคเอกชน.....	59
ตาราง 18 จำนวนและราคาที่อยู่อาศัยของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้ง 5 แปลง .....	60
ตาราง 19 การเตรียมงานในการประกวดโครงการของผู้ประกอบการ.....	67
ตาราง 20 หลักการและขั้นตอนในการกำหนดสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance).....	74



ตาราง 21 สรุปผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้ง 6 แปลง .....	75
ตาราง 22 รวมปัญหาที่พบในการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้ง 6 แปลง .....	80
ตาราง 23 คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการตามมติคณะรัฐมนตรี.....	82
ตาราง 24 จำนวนผู้สนใจลงทะเบียนจองเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ.....	84
ตาราง 25 แสดงผลการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ยื่นจองสิทธิ .....	84
ตาราง 26 จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการจริง.....	85
ตาราง 27 เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	86
ตาราง 28 ข้อดี-ข้อเสียในการจัดทำโครงการ .....	88
ตาราง 29 ข้อดี-ข้อเสียในการปฏิบัติงาน .....	90
ตาราง 30 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในหมวดการจัดทำโครงการ.....	93
ตาราง 31 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในหมวดการปฏิบัติงาน .....	95
ตาราง 32 สรุปผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ (Supply side) .....	98
ตาราง 33 กลุ่มเป้าหมายโครงการ.....	100
ตาราง 34 สรุปผลการเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ (Demand side) .....	101
ตาราง 35 เอกสารที่ใช้ในการเบิกเงินค่าก่อสร้าง .....	112
ตาราง 36 จำนวนผู้สนใจเข้าร่วมโครงการ พบ.261.....	116
ตาราง 37 ผลการเข้าร่วมโครงการของผู้มีคุณสมบัติตรงตามเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรี.....	117
ตาราง 38 จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 แบ่งตามช่วงเวลาการออกมติคณะรัฐมนตรี... ..	117
ตาราง 39 จำนวนการเก็บข้อมูลผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261.....	119
ตาราง 40 ระบายรายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261 .....	123
ตาราง 41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้กับวิธีการกู้ยืมของผู้เข้าร่วมโครงการ .....	124
ตาราง 42 ช่องทางการรับรู้ข้อมูลการประชาสัมพันธ์โครงการ พบ.261 .....	128

ตาราง 43 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้เช่าซื้อ .....	129
ตาราง 44 ความพึงพอใจโครงการบ้าน พบ.261 ด้านกายภาพ.....	130
ตาราง 45 ความพึงพอใจโครงการบ้าน พบ.261 ด้านการเงิน.....	130
ตาราง 46 ความพึงพอใจในวิธีการขั้นตอนการดำเนินงาน .....	131
ตาราง 47 ความพึงพอใจในผู้ดำเนินโครงการ .....	132
ตาราง 48 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	133
ตาราง 49 ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261 .....	134
ตาราง 50 ข้อดี-ข้อเสีย และข้อเสนอแนะ ต่อโครงการแปลง พบ.261 .....	137
ตาราง 51 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการจัดทำโครงการแปลง พบ.261.....	139
ตาราง 52 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการปฏิบัติงานโครงการแปลง พบ.261.....	142
ตาราง 53 สรุปการติดตามผลดำเนินการจัดทำที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261 (Supply Side).....	145
ตาราง 54 สรุปการติดตามผลการเข้าร่วมโครงการแปลงพบ.261 (Demand Side).....	148
ตาราง 55 สรุปผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ.....	153
ตาราง 56 การติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ .....	156
ตาราง 57 สรุปปัญหา-อุปสรรค และ ข้อเสนอแนะ การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ .....	160
ตาราง 58 ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ.....	163
ตาราง 59 ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ.....	165
ตาราง 60 การอภิปรายผลโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในระดับ 3 ระดับ.....	169

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพ 1 แสดงโครงสร้างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายของกระทรวงการคลัง .....	2
ภาพ 2 กระบวนการนโยบาย.....	8
ภาพ 3 วงจรดำเนินงานโครงการ .....	9
ภาพ 4 การติดตามผลโครงการ.....	10
ภาพ 5 องค์ประกอบขององค์การบริหารการจัดการ.....	13
ภาพ 6 แบบจำลองภาคที่อยู่อาศัย (Model of Housing Sector).....	14
ภาพ 7 กระบวนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ.....	16
ภาพ 8 โครงสร้างของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ .....	18
ภาพ 9 การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก.....	18
ภาพ 10 กรอบแนวคิดในงานวิจัย .....	28
ภาพ 11 ขั้นตอนการวิจัย.....	36
ภาพ 12 กระบวนการนำนโยบายมาสู่การปฏิบัติงาน “โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ” .....	40
ภาพ 13 พื้นที่ดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จำนวน 6 แปลง .....	48
ภาพ 14 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง กท.5050 จ.กรุงเทพฯ .....	48
ภาพ 15 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง กท.2615 จ.กรุงเทพฯ .....	49
ภาพ 16 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง ชม.35,1698 จ.เชียงใหม่.....	49
ภาพ 17 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง อ.ชร.31 จ.เชียงราย .....	50
ภาพ 18 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง พบ.260 จ.เพชรบุรี .....	50
ภาพ 19 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี .....	51
ภาพ 20 การดำเนินงานของผู้ประกอบการในโครงการเช่าระยะสั้น (Rental).....	55
ภาพ 21 การดำเนินงานของผู้ประกอบการในโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold).....	55

ภาพ 22	โครงการแปลงที่ 1: กท.5050 จ.กรุงเทพฯ .....	61
ภาพ 23	โครงการแปลงที่ 2: กท.2615 จ.กรุงเทพฯ .....	62
ภาพ 24	โครงการแปลงที่ 3: ชม.35,1698 ต.ช้างคลาน อ.เมือง จ.เชียงใหม่.....	63
ภาพ 25	โครงการแปลงที่ 5: พบ.260 จ.เพชรบุรี .....	64
ภาพ 26	โครงการแปลงที่ 6: พบ.261 จ.เพชรบุรี .....	65
ภาพ 27	ขั้นตอนดำเนินงานของโครงการเช่าระยะสั้น (Rental).....	66
ภาพ 28	ขั้นตอนดำเนินงานของโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold).....	67
ภาพ 29	ขั้นตอนช่วงก่อนการก่อสร้างของโครงการเช่าระยะสั้น (Rental).....	70
ภาพ 30	ขั้นตอนช่วงก่อนการก่อสร้างของโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) .....	71
ภาพ 31	ผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้ง 6 แปลง .....	75
ภาพ 32	ที่อยู่อาศัยโครงการ พบ.261 จ.เพชรบุรี .....	106
ภาพ 33	สภาพแวดล้อมของโครงการ พบ.261 จ.เพชรบุรี.....	107
ภาพ 34	สิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ พบ.261 จ.เพชรบุรี ในระยะ 5 กิโลเมตร .....	107
ภาพ 35	การดำเนินงานโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold).....	108
ภาพ 36	ระยะเวลาการดำเนินการโครงการ พบ.261 จ.เพชรบุรี .....	109
ภาพ 37	กระบวนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการแปลง พบ.261.....	115
ภาพ 38	จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการในแต่ละช่วงเวลาตามมติคณะรัฐมนตรี.....	121
ภาพ 39	อาชีพของผู้เข้าร่วมโครงการ พบ.261.....	122
ภาพ 40	การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบันของผู้เข้าร่วมโครงการ .....	122
ภาพ 41	รายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการ .....	122
ภาพ 42	รายได้ครัวเรือนของผู้เข้าร่วมโครงการ.....	122
ภาพ 43	รายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการ .....	123
ภาพ 44	รายได้ครัวเรือนของผู้เข้าร่วมโครงการ.....	123
ภาพ 45	วิธีการจ่ายเงินค่าที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261.....	124

ภาพ 46 เหตุผลในการเข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261.....	125
ภาพ 47 เพศ.....	126
ภาพ 48 อายุ.....	126
ภาพ 49 สถานภาพ ภาพ 50 จำนวนบุตร.....	126
ภาพ 51 รูปแบบของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	127
ภาพ 52 วัตถุประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261.....	127
ภาพ 53 จำนวนผู้พักอาศัยร่วม (ไม่รวมผู้ตอบแบบสอบถาม).....	127
ภาพ 54 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย.....	127
ภาพ 55 วิธีการเดินทางไป-กลับที่ทำงาน.....	127
ภาพ 56 ระยะเวลาเดินทางไป-กลับที่ทำงาน.....	127
ภาพ 57 เหตุผลในการชำระค่าส่วนกลาง.....	131
ภาพ 58 แผนผังโครงการ พบ.261.....	135

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปีพ.ศ.2556 พบว่า ผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมีจำนวน 2.72 ล้านครัวเรือน พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี จึงมีนโยบายให้แก้ไขปัญหาระยะยาวที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและเป็นที่มาของ “แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568)”<sup>1</sup> ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2559 โดยหนึ่งในแผนงานตามยุทธศาสตร์ที่มีเป้าหมายในการช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้ คือ แผนงานความร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดำเนินการโดยกระทรวงการคลังและให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) สนับสนุนการดำเนินงานในส่วนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ.2559 นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี ได้มอบหมายให้กระทรวงการคลังจัดทำแผนงานให้สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลข้างต้น โดยที่กรมธนารักษ์ได้เสนอกรอบแนวคิดการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ

“โครงการบ้านประชารัฐ” ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 สนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ครอบคลุมที่อยู่อาศัยทุกประเภทในราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท ทั้งที่สร้างอยู่บนที่ดินของตนเอง โครงการของเอกชน หรือโครงการที่สร้างบนที่ดินของรัฐ ครอบคลุมที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมอยู่ ทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันต่างๆ โดยมีธนาคารของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย เป็นผู้สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรน ทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) สำหรับผู้พัฒนาโครงการ และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) หรือซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย สำหรับประชาชนทั่วไป มีระยะเวลาดำเนินงาน 2 ปี นับจากวันที่มีมติคณะรัฐมนตรี ซึ่งโครงการนี้จะมุ่งเน้นการให้สินเชื่อเป็นหลักและในขณะนี้โครงการได้สิ้นสุดแล้ว

“โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ” เป็นโครงการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยบนที่ดินราชพัสดุในระดับราคาที่มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้ โดยให้เอกชนเข้ามาเป็นผู้ลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยและบริหาร

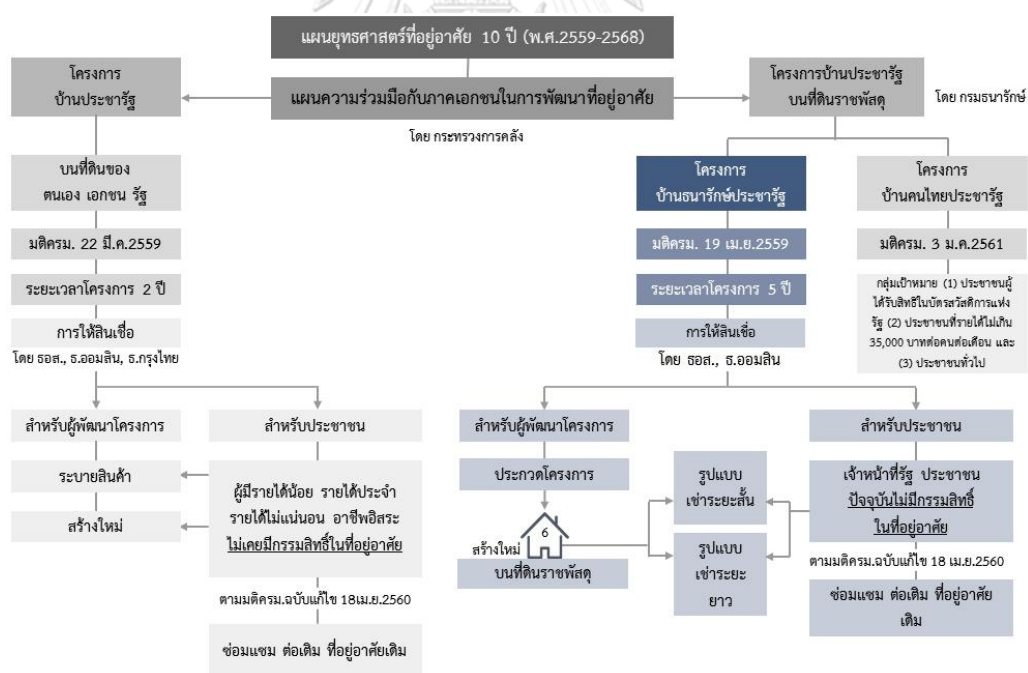
<sup>1</sup> กระทรวงการพัฒนาและความมั่นคงของมนุษย์, “แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568),” ธันวาคม 2558: ก-ค.

<sup>2</sup> สำนักงานรัฐมนตรี, กระทรวงการคลัง, “มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 22 มีนาคม 2559 เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐ: 6-7

โครงการหลังการขาย ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 19 เมษายน 2559 และ โครงการบ้านคนไทยประชารัฐ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 3 มกราคม 2561 (ภาพ 1)

“โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ” มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เจ้าหน้าที่รัฐและประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเป็นการชั่วคราวบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท หรือซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ มีธนาคารของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรน ทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีระยะเวลาการดำเนินงาน 5 ปี นับจากวันที่มีมติคณะรัฐมนตรี โดยมีรูปแบบโครงการ 2 แบบ ได้แก่ รูปแบบโครงการเช่าระยะสั้น (Rental) สำหรับการเช่า และรูปแบบโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) สำหรับการเช่าซื้อ ซึ่งได้มีการดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้วบางส่วน ในส่วนของ “โครงการบ้านคนไทยประชารัฐ” จะมีกลุ่มเป้าหมายเป็น (1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (2) ประชาชนที่รายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน และ (3) ประชาชนทั่วไป ซึ่งมีการดำเนินงานอยู่ในขั้นตอนการเปิดจองสิทธิเพื่อเข้าร่วมโครงการ

จะเห็นได้ว่าโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐมีความก้าวหน้าในการดำเนินงานมากกว่าโครงการบ้านคนไทยประชารัฐและสามารถติดตามผลการดำเนินงานได้ จึงนำมาสู่งานวิจัยชิ้นนี้



ภาพ 1 แสดงโครงสร้างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายของกระทรวงการคลัง

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐได้มีการกำหนดพื้นที่โครงการนำร่องจำนวนทั้งหมด 6 แปลง มีเนื้อที่รวมขนาด 105-0-86 ไร่<sup>3</sup> ดังนี้

ตาราง 1 แสดงพื้นที่โครงการนำร่อง 6 แปลง ของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
1	กท. 5050	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพฯ	3-0-10
2	กท. 2615	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพฯ	2-1-48
3	ชม. 35, 1698	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	9-3-33
4	อ.ชร. 31	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	30-0-0
5	พบ. 260	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95
6	พบ. 261	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	30-0-0

จากข้อมูลข้างต้น ผู้วิจัยจะดำเนินการติดตามผลการดำเนินงานโครงการ ซึ่งเป็นกระบวนการสำคัญที่จะช่วยให้ทราบถึงความก้าวหน้า สภาพสถานการณ์ และผลการดำเนินงานมีความสำเร็จเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่ รวมถึง การวิเคราะห์ การสรุปผล และถอดบทเรียนทั้งปัญหา-อุปสรรค ข้อดี-ข้อเสีย ที่จะช่วยเป็นแนวทางในการปรับปรุงพัฒนาการดำเนินงานร่วมกันระหว่างรัฐกับเอกชนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อประชาชนในครั้งถัดไป

## 1.2 คำถามของงานวิจัย

การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ มีผลสำเร็จเป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือไม่ อย่างไร

## 1.3 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

- 1) ศึกษาวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
- 2) ติดตามผลการดำเนินงานของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
- 3) วิเคราะห์ผลการดำเนินงานกับ แผนงาน เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของโครงการ
- 4) สรุปผลการดำเนินงาน ถอดบทเรียน อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

## 1.4 ขอบเขตของงานวิจัย

งานวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายในการศึกษาและติดตามผลของการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ในพื้นที่โครงการนำร่องปี พ.ศ.2559 โดยมีขอบเขตงานวิจัยดังนี้

**ด้านเวลา:** ตั้งแต่การออกนโยบายวันที่ 19 เมษายน 2559 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2562

<sup>3</sup> กระทรวงการคลัง. กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” หน้า2. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)



- ด้านเนื้อหา:** เป็นการติดตามผลการดำเนินงานในขั้นตอนปัจจัยนำเข้า (Input) แนวทางปฏิบัติ (กระบวนการ) หรือกิจกรรม (Process/Activities) และผลผลิต (Output)
- ด้านกลุ่มประชากร:** ที่ดินราชพัสดุที่มีการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชาชน จำนวน 6 แปลง เนื้อที่รวม 105-0-86 ไร่ (ตาราง 1-1)

### 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

**โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ** หมายถึง โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยบนที่ดินราชพัสดุ ตามแผนความร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568) ดำเนินการโดยกระทรวงการคลัง ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านธนารักษ์ประชาชน และ โครงการบ้านคนไทยประชารัฐ

**โครงการบ้านธนารักษ์ประชาชน** หมายถึง โครงการหนึ่งภายใต้โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ ตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี ซึ่งดำเนินการโดยกรมธนารักษ์ร่วมมือกับภาคเอกชนในการจัดทำหรือผลิตที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่มีรายได้น้อยจ่ายได้ โดยวัตถุประสงค์เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุเป็นการชั่วคราว วงเงินราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท รวมถึงการซ่อมแซม/ต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ วงเงินไม่เกิน 5 แสนบาท โดยมีสถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน เป็นผู้สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรนสำหรับสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre-Finance) และสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรนพิเศษสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) มีระยะเวลาดำเนินโครงการ 5 ปี นับจากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559<sup>4</sup>

**การติดตามผล (Monitoring)** หมายถึง กระบวนการวัดหรือการตรวจสอบผลการดำเนินโครงการที่ทำเป็นประจำในแต่ละช่วงเวลา

**การจัดทำโครงการ** หมายถึง การเตรียมองค์ประกอบหรือปัจจัยต่างๆ เช่น วัตถุประสงค์ เป้าหมาย บุคลากรหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การเงิน แผนงาน เงื่อนไขข้อกำหนด รวมถึงกระบวนการดำเนินงานต่างๆ เพื่อทำให้เกิดโครงการขึ้น ดำเนินการโดยกรมธนารักษ์

**การจัดทำที่อยู่อาศัย** หมายถึง กระบวนการที่นำเอาองค์ประกอบต่างๆ เช่น พื้นที่ดำเนินโครงการ ผู้ประกอบการ มาตรการสินเชื่อ สิทธิครอบครอง เป็นต้น มาทำให้เกิดการดำเนินงานการก่อสร้างหรือการผลิตหรือการอุปทานที่อยู่อาศัย (Supply) สู่ตลาด ดำเนินการโดยผู้ประกอบการร่วมมือกับกรมธนารักษ์

**ผลการดำเนินการจัดทำที่อยู่อาศัย** หมายถึง ผลต่างๆที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานก่อสร้างหรือผลิตหรืออุปทานที่อยู่อาศัย (Supply) สู่ตลาด ซึ่งรวมถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างหรือผลิตได้

<sup>4</sup> กระทรวงการคลัง. สำนักงานรัฐมนตรี, “มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” 19 เมษายน 2559: 8-9.

**การเข้าร่วมโครงการ** หมายถึง กระบวนการแสดงความจำนงว่าต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง เช่น การจองสิทธิ การยื่นขอใช้สิทธิเพื่อให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งรวมถึง สิ่งที่แสดงถึงความ ต้องการที่อยู่อาศัยหรืออุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Demand) ของผู้เข้าร่วมโครงการ

**ผลการเข้าร่วมโครงการ** หมายถึง ผลต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการแสดงความจำนงว่าต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง หรือจากผู้เข้าร่วมโครงการ เช่น คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ ระดับรายได้ การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ จำนวนผู้ยื่นขอใช้สิทธิ และจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ เป็นต้น รวมถึงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยหรืออุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Demand) และลักษณะของผู้เข้าร่วมโครงการ

**ช่วงก่อนการก่อสร้าง** หมายถึง ช่วงเวลาในการดำเนินการต่างๆก่อนการลงมือก่อสร้าง เช่น การพัฒนาแนวความคิด หาทำเลที่ตั้ง หากกลุ่มเป้าหมาย สำรวจวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ทำ Feasibility การทำสัญญาก่อสร้างวางแผนและออกแบบ จัดหาเงินทุน การจัดทำ EIA การดำเนินการด้านเอกสารต่างๆ ตลอดกระบวนการจนถึงการดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง

**ช่วงระหว่างการก่อสร้าง** หมายถึง ช่วงเวลาระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้างหรือการพัฒนาโครงการประกอบโครงสร้างให้เกิดเป็นอาคารมีระบบสาธารณูปโภค รวมถึงการตลาดและการขาย จนถึงการส่งมอบสินค้าและบริการ

**ช่วงหลังการก่อสร้าง** หมายถึง ช่วงเวลาหลังจากที่ผู้รับเหมาได้ส่งมอบงานที่ก่อสร้างเสร็จแล้วให้กับผู้พัฒนาโครงการ มีการขออนุญาตเปิดใช้อาคาร เริ่มดำเนินกิจการ มีการให้บริการ มีผู้มาใช้บริการอยู่อาศัย จนถึง การดูแลหลังการขายของผู้พัฒนาโครงการ

**ผู้ประกอบการ** หมายถึง บริษัทเอกชนที่เป็นผู้เข้ามายื่นซองประกวดโครงการ หรือผู้ชนะการประกวดโครงการ หรือผู้ที่ได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการ หรือผู้ที่ได้จัดทำ จัดสร้าง ผลิตที่อยู่อาศัย รวมถึงเป็นผู้ขายและบริหารโครงการหลังการขาย

**ผู้เข้าร่วมโครงการ** หมายถึง ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) รัฐสามารถนำการสรุปบทเรียนการดำเนินงานของโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง ไปใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงพัฒนาการดำเนินงานร่วมกันระหว่างรัฐกับเอกชนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อประชาชนในครั้งถัดไป
- 2) เอกชนผู้พัฒนาโครงการรายอื่น มองเห็นโอกาสในการเข้ามาลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนที่ดินของรัฐ
- 3) ประชาชนที่เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวังหรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการ มีโอกาสแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวิธีการดำเนินงาน ความพึงพอใจในการดำเนินงาน ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย และได้เสนอแนะต่อรัฐและเอกชนผู้พัฒนาโครงการ

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

##### 2.1.1 นโยบายสาธารณะ (Public Policy)

อดิพร เกิดเรือง (2561) กล่าวว่า “นโยบายสาธารณะ” เป็นแนวทางการดำเนินงานของรัฐบาลและทุกภาคส่วน เป็นเครื่องมือสำคัญต่อการกำหนดทิศทางการพัฒนาประเทศ เป็นเครื่องมือของรัฐในการตอบสนองความต้องการของประชาชนเพื่อนำไปสู่การแก้ไขปัญหาเชิงสาธารณะ มีความสำคัญต่อผู้กำหนดนโยบายและผู้นำไปปฏิบัติ เพื่อให้ประชาชนเชื่อมั่นและศรัทธาต่อการบริหารงานของรัฐบาล

สมบัติ อารังธัญวงศ์ (2554) กล่าวว่า “นโยบายสาธารณะ” หมายถึง กิจกรรมของรัฐบาลที่เลือกจะกระทำหรือไม่กระทำโดยมุ่งถึงค่านิยมและผลประโยชน์ของสังคมส่วนรวมเป็นสำคัญ โดยเป็นข้อบัญญัติที่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นเครื่องมือสำคัญของรัฐบาลในการบริหารและพัฒนาประเทศทั้งในทางสังคม เศรษฐกิจและการเมือง แต่นโยบายสาธารณะจะมีความสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้รับการนำไปปฏิบัติให้ปรากฏเป็นจริง

##### 1) การวิเคราะห์นโยบายสาธารณะ<sup>1</sup>

นโยบายสาธารณะที่ดี จะต้องมีการวิเคราะห์นโยบายเพื่อนำไปสู่การกำหนดนโยบายที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล มีความเป็นไปได้ในการนำนโยบายไปปฏิบัติ ภายใต้เงื่อนไขเวลาที่เป็นไปได้ โดยมุ่งเน้นถึงความสำเร็จในแก้ไขปัญหา และสามารถตอบสนองต่อความต้องการของประชาชน ซึ่งในการวิเคราะห์นโยบายส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับสาระสำคัญต่างๆของนโยบายสาธารณะ มี 5 กระบวนการ ได้แก่

(1) **ปัญหา นโยบาย (Policy Problem)** เป็นกระบวนการศึกษาปัญหา ซึ่งจะต้องพิจารณาโดยจำแนกโครงการของปัญหาให้ชัดเจน และกำหนดวัตถุประสงค์ให้สอดคล้องกับการแก้ไขปัญหา ซึ่งการกำหนดวัตถุประสงค์ของนโยบายต้องมีความชัดเจนที่เหมาะสม เนื่องจากจะส่งผลต่อการนำนโยบายไปปฏิบัติ หากมีความไม่ชัดเจน ผู้ปฏิบัติงานย่อมปฏิบัติงานได้ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การบรรลุผลสำเร็จจึงเป็นไปได้ยาก ซึ่งเป็นปัญหาหนึ่งที่ทำให้การนำนโยบายไปปฏิบัติประสบความสำเร็จต้องคำนึงถึงความเป็นไปได้ในการนำไปปฏิบัติด้วย

โดยทั่วไปแล้วผู้ปฏิบัติงานมักให้ความสนใจต่อวัตถุประสงค์รองมากกว่าวัตถุประสงค์หลักของนโยบาย ที่เป็นเครื่องมือนำไปสู่เป้าหมายของวัตถุประสงค์หลัก เช่น นโยบายด้านสาธารณสุขที่กำหนดวัตถุประสงค์ในการกระจายบริการทางการแพทย์ไปสู่ประชาชนในชนบทอย่างทั่วถึง ทั้งนี้ โดยกำหนดว่าจะสร้างชุมชนระดับอำเภอให้ครบทุกอำเภอภายในเวลา 10 ปี เป็นต้น ในกรณีนี้ ผู้ปฏิบัติมักสนใจเฉพาะการจัดสรรงบประมาณเพื่อการสร้าง

<sup>1</sup> สมบัติ อารังธัญวงศ์, นโยบายสาธารณะ แนวความคิด การวิเคราะห์และกระบวนการ, 2554.

โรงพยาบาลชุมชนให้ครบทุกอำเภอตามที่กำหนดไว้ แต่เมื่อมีโรงพยาบาลครบทุกชุมชนตามเป้าหมายแล้ว ก็มีได้หมายความว่าประชาชนในชนบทจะได้รับบริการอย่างทั่วถึงเพราะจะต้องอาศัยปัจจัยอื่นประกอบอีกหลายประการ เป็นต้น

**(2) การกำหนดทางเลือกนโยบาย (Policy Alternatives)** เป็นกระบวนการที่จะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility) ของทางเลือกที่นำไปสู่การแก้ไขปัญหาและสามารถนำไปปฏิบัติให้บรรลุเป้าประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง ต้นทุน และผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น ต้องมีการวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง ปัญหา อุปสรรค และผลที่จะเกิดขึ้นของแต่ละทางเลือก เพื่อเตรียมแผนการรับมือกับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากนโยบาย จัดลำดับทางเลือกที่มีความเหมาะสมที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดมีความเป็นไปได้มากที่สุดตามลำดับ แล้วนำเสนอต่อผู้ตัดสินใจนโยบายเพื่อนำไปสู่การนำนโยบายปฏิบัติต่อไป

**(3) การนำนโยบายไปปฏิบัติ (Policy Implementation)** เป็นกระบวนการที่จะต้องนำการตัดสินใจนโยบายข้างต้นแปลงมาสู่การปฏิบัติ ซึ่งในการจะนำนโยบายมาปฏิบัติได้จะต้องมีการจัดสรรทรัพยากรที่เกี่ยวข้อง เช่น บุคลากร เงินทุน เวลา เทคโนโลยี อุปกรณ์หรือปัจจัยต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้นโยบายเกิดรูปธรรมขึ้นมา ซึ่งการนำนโยบายไปปฏิบัติจะประสบความสำเร็จได้ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการนำนโยบายไปปฏิบัติจะต้องมีความรู้ความเข้าใจ มีความสามารถที่เหมาะสมกับงาน เพราะนโยบายอาจจะล้มเหลวได้ถ้ามอบหมายให้หน่วยงานปฏิบัติที่ไม่เหมาะสมกับเนื้องานเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งความสำเร็จหรือล้มเหลวในการนำนโยบายไปปฏิบัติจะส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อกลุ่มเป้าหมาย<sup>2</sup>

นอกจากนี้ Edwards (1980: 148)<sup>3</sup> ให้ทัศนะไว้ว่า ถึงแม้ว่าจะมีทรัพยากรเพียงพอในการนำนโยบายไปปฏิบัติ และผู้ปฏิบัติรู้ว่าทำอะไร และมีความต้องการจะทำนโยบาย แต่การนำนโยบายไปปฏิบัติอาจจะประสบปัญหาจากโครงสร้างการทำงานของระบบราชการที่ไม่สอดคล้องกับการนำนโยบายไปปฏิบัติ ในส่วนของมาตรฐานของกฎระเบียบจำนวนมากของระบบราชการและมีความซับซ้อนซึ่งได้กลายเป็นอุปสรรคต่อการนำนโยบายไปปฏิบัติ

**การกำกับนโยบาย (Monitoring)** หรือการติดตามผลเป็นส่วนเชื่อมโยงสำคัญระหว่างการนำนโยบายไปปฏิบัติและผลลัพธ์ของนโยบาย ซึ่งเป็นระเบียบวิธีวิเคราะห์นโยบาย ตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับสาเหตุและผลของนโยบายที่ผ่านมา เพื่อนำมาปรับปรุงการนำนโยบายไปปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และผลลัพธ์ของนโยบาย ซึ่ง William N. Dunn<sup>4</sup> (1994) ได้ให้ทัศนะไว้ว่า “ผลลัพธ์จะเป็นไปตามวัตถุประสงค์มากน้อยเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับขีดความสามารถในการกำกับนโยบาย ซึ่งหน่วยงานของรัฐที่ทำหน้าที่ในการควบคุมตรวจสอบการนำนโยบายไปปฏิบัติเป็นผู้รับผิดชอบ”

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน, 2554: 400-403, 438.

<sup>3</sup> อ้างถึงใน สมบัติ อ่างรังธวังศ์, 2554: 456.

<sup>4</sup> เรื่องเดียวกัน, 2554, 285.

(4) **ผลลัพธ์นโยบาย (Policy Outcomes)** หมายถึง ผลที่สังเกตเห็นได้ของการนำนโยบายไปปฏิบัติ เมื่อนโยบายถูกนำไปปฏิบัติผลที่บังเกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้หรือไม่ก็ตาม เรียกผลที่เกิดขึ้นนั้นว่าผลลัพธ์นโยบาย<sup>5</sup>

(5) **ระดับความสำเร็จของนโยบาย (Policy Performance)** จะรู้ระดับความสำเร็จของนโยบายเมื่อเปรียบเทียบระหว่างผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากการนำนโยบายไปปฏิบัติกับเป้าประสงค์หรือวัตถุประสงค์ของนโยบาย

ซึ่งทั้งหมดเป็นความสัมพันธ์ที่ต่อเนื่องมาโดยตลอด เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ที่เกิดจากผลสะท้อนกลับ จะเห็นได้ว่าระดับความสำเร็จของนโยบายนั้นเมื่อพิจารณาจากผลลัพธ์นโยบายแล้ว จะรู้ได้ว่าส่วนไหนของปัญหาที่ได้รับการแก้ไขแล้ว และส่วนไหนที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขปัญหา จากผลลัพธ์นี้จะช่วยตรวจสอบการนำนโยบายไปปฏิบัติว่ามีส่วนใดบ้างที่ยังบกพร่องหรือไม่มีประสิทธิภาพ ปัญหาเหล่านี้สามารถนำไปตรวจสอบทางเลือนโยบายว่ามีความเหมาะสมเพียงใดหรือไม่ ซึ่งจะส่งผลไปสู่การพิจารณาโครงการสร้างของปัญหาใหม่ และจะนำไปสู่การแสวงหาทางเลือกใหม่ในการแก้ไข<sup>6</sup>



ภาพ 2 กระบวนการนโยบาย

จากการศึกษาพบว่า นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของรัฐบาล ได้มีการกำหนดแผนยุทธศาสตร์พัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี ซึ่ง “โครงการบ้านธารักษ์ประชารัฐ” เป็นโครงการที่อยู่ในกระบวนการนำนโยบายไปปฏิบัติ โดยผู้วิจัยจะนำทฤษฎีนี้ไปใช้วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงานในบทที่ 4 และอภิปรายผลการดำเนินงานนโยบายในบทที่ 6

## 2) ความสำเร็จของนโยบายสาธารณะ

ความสำเร็จของนโยบายสาธารณะขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญ 4 ประการ ได้แก่

- (1) การมีเป้าประสงค์และวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน – เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความคลาดเคลื่อนในการนำนโยบายไปปฏิบัติ
- (2) หน่วยงานที่รับผิดชอบในการนำนโยบายไปปฏิบัติต้องมีประสิทธิภาพ มีความรู้ความเข้าใจในงานนั้น และการนำนโยบายไปปฏิบัติจะต้องมีระบบหรือกลไกควบคุม กำกับตรวจสอบอย่างใกล้ชิด เพื่อการนำนโยบายไปปฏิบัติจะบรรลุเป้าประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

<sup>5</sup> เรื่องเดียวกัน, 2554: 293.

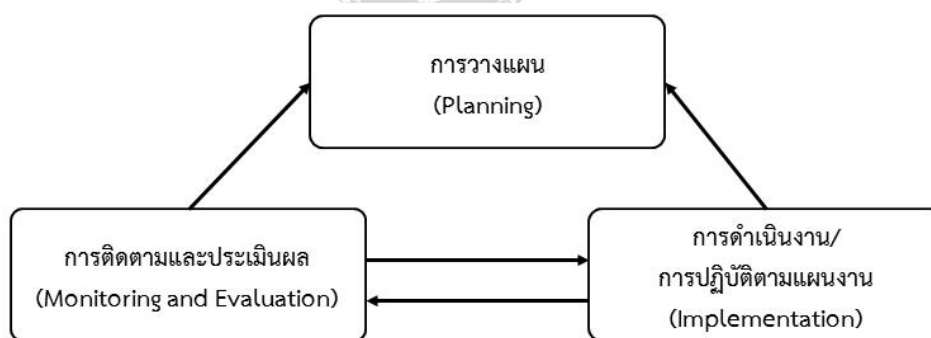
<sup>6</sup> เรื่องเดียวกัน, 2554: 297.

- (3) ต้องมีงบประมาณสนับสนุนการนำนโยบายไปปฏิบัติอย่างเหมาะสม
- (4) ต้องได้รับการสนับสนุนจากประชาชน การที่ประชาชนให้การสนับสนุนนโยบายใด แสดงว่านโยบายนั้นสอดคล้องกับค่านิยมและความต้องการของประชาชน การสนับสนุนจากประชาชนจะเป็นพลังผลักดันให้การนำนโยบายไปปฏิบัติบรรลุเป้าหมาย

### 2.1.2 วงจรการดำเนินงานโครงการ

การดำเนินการโครงการใดๆ ต้องประกอบด้วยองค์ประกอบพื้นฐาน 3 ส่วน คือ

1. **การวางแผน (Planning หรือ Project Design)** เป็นการศึกษาข้อมูลต่างๆเกี่ยวกับโครงการ เพื่อนำไปสู่การกำหนดรายละเอียดในแต่ละส่วนของโครงการ ได้แก่ การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย แนวทางการดำเนินงาน และผลที่คาดว่าจะได้รับ
2. **การดำเนินงาน/การปฏิบัติตามแผน (Implementation)** เป็นขั้นตอนการบริหารงานเพื่อดำเนินกิจกรรมตามที่กำหนดไว้ในส่วนของการวางแผนเป็นการจัดการทรัพยากรไปสู่เป้าหมายโครงการ
3. **การติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation)** เป็นขั้นตอนที่มีบทบาทสำคัญต่อการดำเนินการโครงการ เพราะเป็นการติดตามกำกับกับการดำเนินการของโครงการ เพื่อปรับปรุงและตรวจสอบผลสำเร็จของโครงการว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ตัวชี้วัดหรือไม่



ภาพ 3 วงจรดำเนินงานโครงการ<sup>7</sup>

ที่มา: กลุ่มงานติดตามและประเมินผล, สำนักนโยบายและแผน

**การติดตามโครงการ (Monitoring Project)** หมายถึง กระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยนำเข้า (Inputs) การดำเนินงาน (Processes) และผลการดำเนินงาน (Outputs) เกี่ยวกับโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลย้อนกลับ (Feedback System) สำหรับการกำกับ ทบทวน และแก้ไขปัญหาขณะดำเนินโครงการ

<sup>7</sup> สำนักนโยบายและแผน, กลุ่มงานติดตามและประเมินผล. คู่มือการติดตามและประเมินผล, 2550: 1-2.



ภาพ 4 การติดตามผลโครงการ

**การประเมินผลโครงการ (Evaluation Project)** หมายถึง กระบวนการตรวจสอบและตัดสินคุณค่าเกี่ยวกับปัจจัยนำเข้า การดำเนินงาน และผลการดำเนินงานโครงการ เพื่อเป็นสารสนเทศสำหรับการปรับปรุงการดำเนินโครงการ สรุปผลสำเร็จของโครงการและพัฒนาโครงการต่อไป

ซึ่งการติดตามและประเมินผล เป็นคำที่มักใช้คู่กัน แต่เป็นกระบวนการที่แตกต่างกัน มีจุดมุ่งหมายไม่เหมือนกัน แต่กระบวนการทั้งสองมีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน และเมื่อนำแนวคิดและหลักการติดตามและประเมินผลมาประสานใช้ด้วยกันอย่างเหมาะสม จะช่วยให้ทั้งผู้บริหารและปฏิบัติสามารถกำกับ ทบทวนและพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ดังนั้น การติดตามและประเมินผล เป็นองค์ประกอบที่สำคัญในวงจรการดำเนินโครงการ จะสามารถบ่งบอกถึงประสิทธิภาพของการดำเนินงาน ความก้าวหน้า ปัญหา อุปสรรคผลสำเร็จ และผลกระทบจากการดำเนินงาน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการกำกับ เร่งรัด แก้ไข ปรับปรุง และยุติการดำเนินการ หรือเป็นข้อมูลในการพัฒนาโครงการต่อไป

เนื่องจากโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐยังอยู่ในขั้นตอนการดำเนินงาน ดังนั้น ผู้วิจัยจะดำเนินการในส่วนของการติดตามโครงการตามแนวทางข้างต้นเท่านั้น และใช้กระบวนการในการติดตามโครงการในการสรุปผลในบทที่ 6 ต่อไป

### 2.1.3 หลักการติดตามโครงการ

**การติดตาม (Monitoring)**<sup>8</sup> เป็นกระบวนการในการบริหารงาน เพื่อตรวจสอบการดำเนินงานจะช่วยให้ระบบการวางแผนและการบริหารงานมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าประสงค์ที่กำหนดไว้ โดยรวบรวมข้อมูลตามระบบงาน เช่น เป้าหมาย วิธีการ ผลการปฏิบัติงาน แล้วนำมาวิเคราะห์เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการปรับปรุงแก้ไข และเพื่อให้ได้ผลงานเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

การติดตามเป็นวิธีการในการเร่งรัดตรวจสอบการดำเนินงาน/โครงการ ให้ดำเนินงานแล้วเสร็จตามเวลา และการติดตามผลนั้นจะต้องดำเนินการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องตลอดห้วงเวลาการดำเนินงาน/โครงการ อาจจะติดตามผลประจำทุกเดือน 1 เดือน หรือตามความเหมาะสมในการเร่งรัดงาน เป็นต้น

#### ความสำคัญ

การติดตามผลจะมุ่งเน้นข้อมูลที่มีความสำคัญของโครงการ ดังนี้

<sup>8</sup> เรื่องเดียวกัน, 2550: 3-5.

1. ผลการปฏิบัติงาน (ของผู้รับผิดชอบ) หรือ กิจกรรม (Processes) เพื่อใช้ตรวจสอบดูว่าได้ปฏิบัติตามระยะเวลาที่แผนได้กำหนดไว้หรือไม่ รวมทั้งงบประมาณในการดำเนินงาน
2. ผลการใช้ปัจจัยหรือทรัพยากร (Input) เพื่อตรวจสอบดูว่าโครงการได้รับปัจจัยหรือทรัพยากรทั้งด้านปริมาณและคุณภาพตามระยะเวลาที่กำหนดไว้หรือไม่
3. ผลการดำเนินงาน (Outputs) เพื่อตรวจสอบดูว่าได้ผลตรงตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่เพียงใด มีปัญหาอุปสรรคอะไรบ้าง ทั้งในด้านแผนงานและขั้นตอนปฏิบัติงาน

#### วัตถุประสงค์การติดตามโครงการ

1. เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามแผน
2. เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินงาน
3. เพื่อหาแนวทางแก้ไข ปรับปรุง การดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

#### วิธีการติดตามโครงการ

การติดตามเป็นการเก็บและรวบรวมข้อมูลซึ่งโดยทั่วไปกระทำได้หลายวิธี เช่น เก็บและรวบรวมข้อมูลจากผู้ดำเนินงานโดยตรงหรือการสอบถามผู้ดำเนินโครงการ หรือผู้ให้ดำเนินการจัดส่งข้อมูลตามแบบสอบถาม/แบบรายงาน หรือดำเนินการทั้ง 2 วิธี ควบคู่ไปกับการดูสถานที่ปฏิบัติการ

หลังจากการเก็บรวบรวมข้อมูลได้แล้ว จะนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบผลงานกับเป้าหมาย เพื่อประเมินความก้าวหน้าว่าผลงานได้ผลประการใด มีปัญหาอุปสรรคหรือไม่ หากมีปัญหาอุปสรรคเกิดขึ้นในขั้นตอนใด กล่าวคือ ขั้นตอนการวางแผนงาน (Planning) หรือขั้นตอนการปฏิบัติงานตามแผนงาน (Implementation) จะได้นำมาใช้ประโยชน์หรือนำไปปรับปรุงแก้ไขจัดทำรายงานเป็นระบบต่อเนื่อง

#### ขั้นตอนการติดตามโครงการ

การติดตามโครงการจะมีขั้นตอนใหญ่ๆ เช่นเดียวกับขั้นตอนการดำเนินงานอื่นๆทั่วไป ซึ่งสามารถสรุปขั้นตอนและสาระสำคัญในแต่ละขั้นตอนได้ ดังนี้

1. **ขั้นตอนการวางแผนงาน** จะต้องมีการกำหนดวัตถุประสงค์และขอบเขตของการติดตาม โดยการศึกษาและรวบรวมข้อมูลโครงการที่จะติดตาม ว่ามีวัตถุประสงค์หลักอะไร ศึกษาว่าผู้ใช้ผลต้องการนำผลไปใช้ประโยชน์อย่างไร แล้วนำผลที่ได้มากำหนดเป็นวัตถุประสงค์และขอบเขตของการติดตาม เพื่อนำไปสู่การวางแผนการติดตาม ซึ่งจะประกอบด้วย วัตถุประสงค์การติดตาม แหล่งข้อมูล เวลาที่เก็บข้อมูล วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล และวิธีการวิเคราะห์ข้อมูล จากนั้นสร้างเครื่องมือซึ่งส่วนใหญ่เป็นแบบสัมภาษณ์หรือแบบสอบถาม กำหนดการทดลองและปรับปรุงเครื่องมือ
2. **ขั้นตอนการดำเนินการหรือปฏิบัติตามแผน** จะประกอบด้วย การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของการติดตามที่กำหนด รายงานผลเป็นการรายงานผลให้ผู้เกี่ยวข้องทราบและกำหนดหรือเสนอแนะแนวทางแก้ไข
3. **ขั้นตอนสรุป** เป็นการสรุปรายงานผลการติดตาม



### ประโยชน์ของการติดตามโครงการ

1. ทราบถึงสถานภาพและสถานการณ์ต่างๆของการดำเนินโครงการ
2. ทราบข้อดี ข้อบกพร่อง ตลอดจนปัจจัยที่ทำให้การดำเนินโครงการมีปัญหา ทำให้สามารถแก้ไขได้อย่างทัน่วงทีและหรือในโอกาสต่อไป
3. ประหยัดเวลา งบประมาณ และทรัพยากรในการดำเนินโครงการ
4. สามารถเก็บรวบรวม วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อนำเสนอผลการดำเนินโครงการในเชิงสถิติหรือวิทยาศาสตร์ ทำให้ได้รับความน่าเชื่อถือและการยอมรับจากผู้เกี่ยวข้อง
5. กระตุ้นให้ผู้ปฏิบัติงานและผู้เกี่ยวข้องกับโครงการ มีความสำนึกต่อหน้าที่ความรับผิดชอบและกระตือรือร้นในการแก้ไข ตลอดจนคิดค้นปรับปรุงโครงการอย่างสม่ำเสมอ
6. ผู้บริหารระดับต่างๆของโครงการสามารถวินิจฉัยสั่งการได้อย่างรัดกุมมีเหตุผล
7. สร้างสัมพันธภาพอันดีระหว่างผู้บริหารกับผู้ปฏิบัติงานของโครงการ ตลอดจนผู้เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การติดตามมีประโยชน์สำคัญที่สุด คือ การนำไปใช้แก้ปัญหาต่างๆ ระหว่างดำเนินโครงการ รองลงมาคือ ใช้สำหรับวางแผนการจัดทำโครงการในอนาคต ดังนี้

ซึ่งผู้วิจัยจะใช้หลักการข้างต้นในการติดตามการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์พระราชรัฐ

#### 2.1.4 แนวคิดการทำงานของระบบตลาดที่อยู่อาศัย

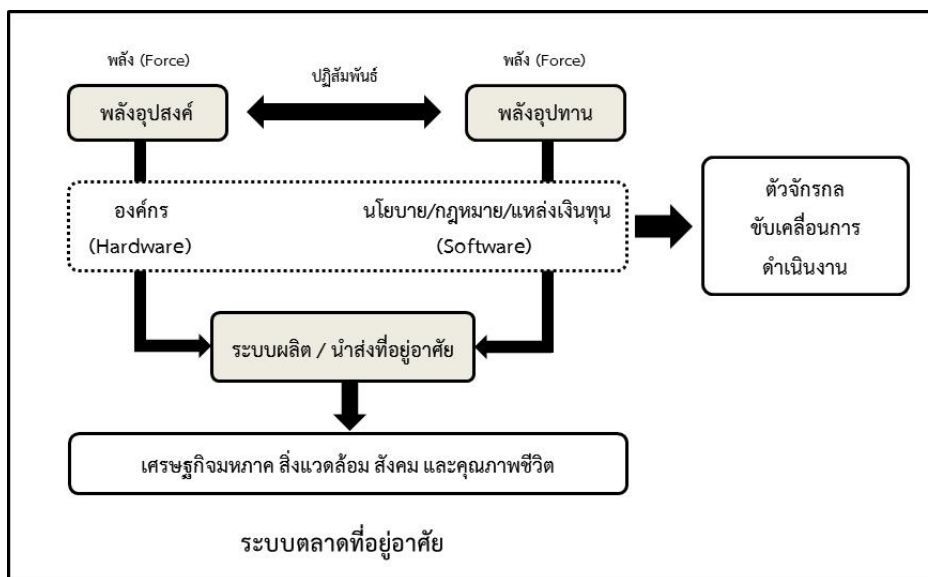
ระบบตลาดที่อยู่อาศัย<sup>9</sup> เกิดขึ้นจากปฏิสัมพันธ์ระหว่างด้านอุปสงค์และด้านอุปทาน

**ด้านอุปสงค์ (Demand)** หมายถึง ความต้องการที่อยู่อาศัย

**ด้านอุปทาน (Supply)** หมายถึง ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยในตลาด

โดยที่การปฏิสัมพันธ์กันระหว่างอุปสงค์และอุปทานทำให้เกิดการผลิตที่อยู่อาศัยเข้าสู่ตลาดหรือระบบนำส่ง โดยมีปัจจัยด้านองค์กร นโยบาย กฎหมาย และแหล่งเงินทุนเป็นตัวขับเคลื่อน ซึ่งจะส่งผลในลักษณะส่งเสริมหรือหน่วงกั้นก็ได้ ซึ่งตัวขับเคลื่อนหรือตัวจักรกลที่ทำให้เกิดการขับเคลื่อน แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือองค์กรหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดำเนินงานทั้งในส่วนของการกำหนดนโยบายและปฏิบัติ (Hardware) และเครื่องมือที่ใช้ในการดำเนินงาน (Software) ซึ่งได้แก่ นโยบาย กฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ แหล่งเงินทุนที่สนับสนุนการดำเนินงานทั้งในส่วนของอุปสงค์หรืออุปทานที่อยู่อาศัย ซึ่งเรียกรวมกันและนิยามเป็น องค์การบริหารจัดการ

<sup>9</sup> การเคหะแห่งชาติ. การศึกษาองค์กรเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย, 2554: 2-14 -2-17.



ภาพ 5 องค์ประกอบขององค์การบริหารการจัดการ

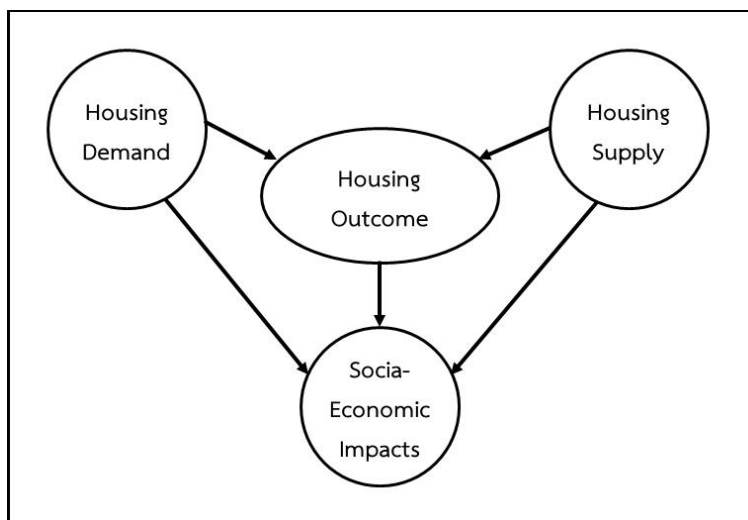
ที่มา: การเคหะแห่งชาติ, 2554.

การผลิตที่อยู่อาศัยสู่ตลาดหรือการทำงานของระบบนำส่งจะส่งผลต่อสถานะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม สภาพสังคม และคุณภาพชีวิตโดยรวม ดังนั้น หากตัวขับเคลื่อนหรือตัวจักรกลที่ควบคุมการทำงานของระบบนำส่งมีประสิทธิภาพ จะเกิดการเติบโตและการพัฒนาเศรษฐกิจ โดยมีการผลิตที่อยู่อาศัยสู่ตลาดหรือระบบนำส่งสามารถส่งมอบผลผลิตหรือผลลัพธ์ที่สอดคล้องกับอุปสงค์ทั้งในด้านปริมาณ คุณภาพและราคา ในขณะเดียวกัน หากตัวจักรกลทำงานได้ไม่มีประสิทธิภาพ จะส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆตามมา เช่น การขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การพัฒนาเมืองอย่างไร้ทิศทาง เป็นต้น

ดังนั้น ดัชนีชี้วัดประสิทธิภาพของระบบตลาดที่อยู่อาศัย คือ การผลิตที่อยู่อาศัยที่ประกอบด้วย (1) ปริมาณ (2) คุณภาพ และ (3) ราคา ของที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยหรือมีความสมดุลกัน

### การทำงานของภาคที่อยู่อาศัย

ประกอบด้วย อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Housing Demand) และอุปทานที่อยู่อาศัย (Housing Supply) ผลผลิตจากภาคที่อยู่อาศัย (Housing Outcome) และความสัมพันธ์ระหว่างภาคที่อยู่อาศัยกับสิ่งแวดล้อมและเศรษฐกิจมหภาค (Socio-Economic Impacts) ซึ่งรัฐจำเป็นต้องนำยุทธศาสตร์การแทรกแซงตลาดมาใช้เพื่อทำให้การทำงานของตลาดที่อยู่อาศัยเกิดประสิทธิภาพ โดยมีนโยบายที่อยู่อาศัยของภาครัฐที่จะส่งผลต่อภาคที่อยู่อาศัยและระบบเศรษฐกิจ (ภาพ 2-5)



ภาพ 6 แบบจำลองภาคที่อยู่อาศัย (Model of Housing Sector)

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ, 2554.

1) ปัจจัยที่ส่งผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย (การเพิ่มขึ้นหรือลดลง)

- การขยายตัวของประชากร เช่น การเกิดครัวเรือนใหม่ หรือ การย้ายถิ่นฐาน
- อัตราการเติบโตความเป็นเมือง
- สถานการณ์เศรษฐกิจมหภาคที่ส่งผลต่อรายได้ครัวเรือน
- สิทธิการครอบครองอสังหาริมทรัพย์
- ระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ
- นโยบายการเงินภาครัฐ เช่น นโยบายภาษีและการอุดหนุน โดยเฉพาะการอุดหนุนที่มีเป้าหมายที่กลุ่มคนจน และมาตรการด้านดอกเบี้ย เป็นต้น ซึ่งในข้อนี้จะส่งผลถึงระดับราคาที่อยู่อาศัย

2) ปัจจัยที่ส่งผลต่ออุปทานที่อยู่อาศัย (การเพิ่มขึ้นหรือลดลง)

การมีทรัพยากรต่างๆในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

- ที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- สาธารณูปโภค
- วัสดุก่อสร้าง
- การจัดองค์กรในอุตสาหกรรมก่อสร้าง
- การมีแรงงานก่อสร้าง ทั้งแรงงานฝีมือ และแรงงานทั่วไป และ
- ระดับการพึ่งพาสินค้าและเทคโนโลยีต่างประเทศ

### 3) ผลผลิตด้านที่อยู่อาศัย

ถูกกำหนดโดยการมีบทบาทร่วมกันระหว่างอุปสงค์และอุปทาน และนโยบายที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

- ราคา
- ลักษณะด้านกายภาพ
- ระดับของการลงทุน
- ทางเลือกในการถือครองที่ดินและที่อยู่อาศัย
- การเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัย

### 4) นโยบายที่อยู่อาศัย

ส่งผลต่อสถานการณ์ด้านเศรษฐกิจและสังคมในมุมกว้าง เช่น

- อัตราการมีบุตร
- อัตราเงินเฟ้อ
- อัตราการออมของครัวเรือน
- ค่าจ้างแรงงานและอัตราผลิต
- การสร้างทุน
- ความสมดุลของการจ่าย การขาดดุลงบประมาณของรัฐบาล

แนวทางที่เหมาะสมที่สุด คือการใช้กลยุทธ์การแทรกแซงตลาดอย่างจำกัดแต่สมเหตุสมผล เพื่อส่งเสริมกิจกรรมของภาคเอกชน

### 5) นโยบายของรัฐที่ส่งผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

- นโยบายการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน
- นโยบายการถือครองที่อยู่อาศัยและสิ่งหาริมทรัพย์ ซึ่งส่งผลต่อความมั่นคงในการถือครองที่อยู่อาศัย การนำสิทธิการถือครองไปใช้ในการจำนองเพื่อกู้เงินระยะยาว ความอยากครอบครองเพื่อเป็นทรัพย์สินซึ่งส่งผลโดยตรงต่ออุปสงค์ และต่อเนื่องไปยังอุปทานด้วย
- กฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย
- การจัดรูปองค์กรต่างๆในอุตสาหกรรมการก่อสร้างและผลิตวัสดุก่อสร้าง
- การที่ภาครัฐมีส่วนร่วมในการผลิตที่อยู่อาศัย

บทบาทของสิ่งเหล่านี้ส่งผลโดยตรงต่อการผลิตที่อยู่อาศัย และส่งผลต่อเนื่องไปยังการเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยด้วย นโยบายภาครัฐอีกหลายด้านที่ส่งผลต่อปริมาณและราคาที่อยู่อาศัย ที่สอดคล้องและไม่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนที่มีระดับรายได้ต่างๆ หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศใดมีความซับซ้อนน้อย ง่ายต่อความเข้าใจและมีประสิทธิภาพในการบังคับใช้ จะส่งผลให้มี

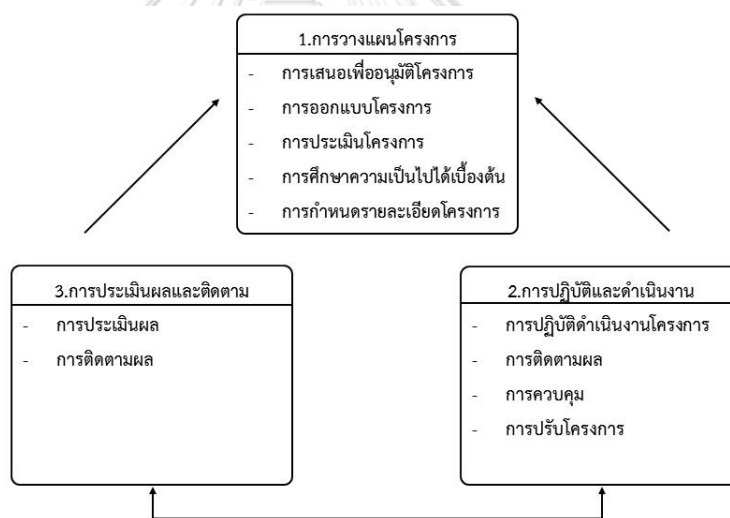
อุปทานที่อยู่อาศัยมากกว่าในประเทศที่มีกฎหมายที่ซับซ้อนและมีขั้นตอนมาก และยังช่วยให้สัดส่วนของราคาที่อยู่อาศัยกับรายได้ครัวเรือน (House Price-to-Income Ratio) ต่ำลงด้วย

ซึ่งผู้วิจัยจะนำแนวคิดนี้ไปใช้ในการอภิปรายผลการวิจัยต่อไปในบทที่ 6

### 2.1.5 กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน

วงจรพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถแบ่งได้ 3 ขั้นตอน ได้แก่ ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงระหว่าง การก่อสร้าง และช่วงหลังการก่อสร้าง สำหรับในเชิงการบริหารจะมี 3 ขั้นตอน คือ ขั้นตอนการวางแผนโครงการ ขั้นตอนปฏิบัติงานตามโครงการ และขั้นตอนประเมินผลและติดตามผลโครงการ<sup>10</sup>

ก่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงการบริหาร จะต้องมีกระบวนการวางแผนโครงการซึ่งจะต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility) โดยเป็นการศึกษาข้อมูลเพื่อประเมินความคุ้มค่าของโครงการ สามารถพิจารณาได้จากการเปรียบเทียบของค่าใช้จ่ายและผลตอบแทน โดยพิจารณาผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุนและสามารถนำไปปฏิบัติได้จริง ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น (Pre-Feasibility) จะเป็นตัวบ่งบอกว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้หรือไม่



ภาพ 7 กระบวนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ<sup>11</sup>

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการต้องเข้าใจถึงกระบวนการของวงจรการพัฒนาโครงการก่อน ซึ่งการพัฒนาโครงการที่ดี จะต้องมีการเตรียมตัวที่ดี ซึ่งประกอบด้วย 4 ขั้นตอน (1) ขั้นตอนการเสาะหา (2) ขั้นตอนการเตรียมโครงการ (3) ขั้นตอนการประเมินโครงการ (4) ขั้นตอนการทำข้อตกลง

วัตถุประสงค์ของการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (Feasibility) เพื่อจัดหาข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจในการลงทุนหรือการดำเนินงาน การศึกษาความเป็นไปได้จะช่วยให้ใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดได้อย่างมี

<sup>10</sup> ไตรรัตน์ จารุทัศน์. เอกสารคำสอน เรื่อง กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน, 2561.

<sup>11</sup> ไตรรัตน์ จารุทัศน์. เอกสารคำสอน เรื่อง กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน, 2561: 2-6.

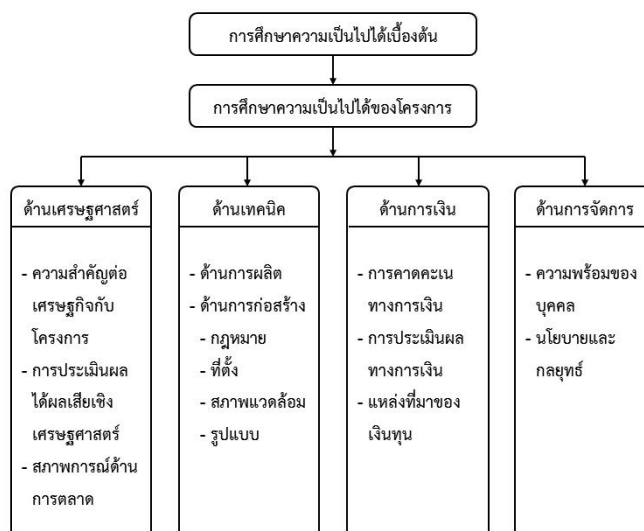
ประสิทธิภาพ ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้โครงการจะครอบคลุมหลายด้าน ทั้งการวิเคราะห์ด้านการเงิน ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค ด้านการตลาด ด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม และด้านเศรษฐศาสตร์ โดยจะเน้นด้านใดด้านหนึ่งก็ได้ ขึ้นอยู่กับชนิดและวัตถุประสงค์โครงการ ซึ่งขอบเขตของการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้โครงการแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

#### การวิเคราะห์ปัจจัยภายใน ได้แก่

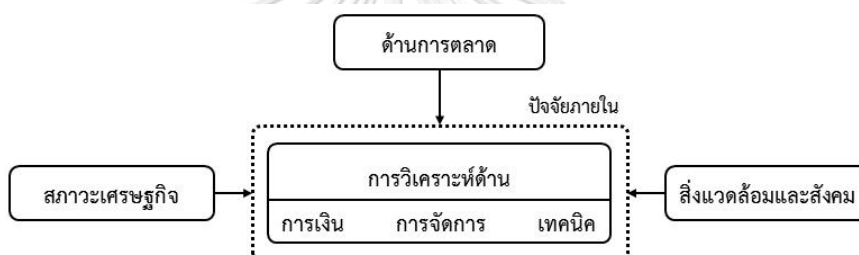
- การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis) ได้แก่ การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย เงินลงทุนโครงการ ผลตอบแทน และผลกำไรที่จะได้รับ
- การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis) ได้แก่ การจัดรูปองค์การ ระบบบริหาร และควบคุม ผู้ร่วมงาน นโยบายและกลยุทธ์ในการทำงาน
- การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis) ได้แก่ ความเป็นไปได้ในการผลิต เช่น ที่ดิน กระบวนการพัฒนาโครงการ แรงงาน และคุณภาพเครื่องจักรในการผลิต เป็นต้น ความเป็นไปได้ในการก่อสร้าง ได้แก่ ข้อจำกัดทางกฎหมาย ความพร้อมของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การเข้าถึง และขนาดรูปร่างของที่ดิน เป็นต้น

#### การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก ได้แก่

- การวิเคราะห์ด้านตลาด (Market Analysis) ได้แก่ การวิเคราะห์อุปสงค์ในผลผลิตของโครงการ การวิเคราะห์อุปทานของตลาด ราคา ส่วนแบ่งตลาด แนวโน้มการเจริญเติบโตของตลาด คู่แข่งขัน กลุ่มเป้าหมาย การจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการจัดจำหน่าย
- การวิเคราะห์ด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม (Environmental and Social Assessment) โดยแบ่งเป็นผลกระทบ 2 ด้านคือ การที่สิ่งแวดล้อมมีผลกระทบต่อโครงการ และ การที่โครงการมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ในส่วนของการวิเคราะห์ด้านสภาพแวดล้อมทางสังคม ประกอบด้วย ลักษณะและโครงสร้างของชุมชน การศึกษาเกี่ยวกับประชากร ทัศนคติและความคิดเห็นต่อโครงการ
- การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Analysis) ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อโครงการ และโครงการที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจภาพรวม



ภาพ 8 โครงสร้างของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ<sup>12</sup>



ภาพ 9 การวิเคราะห์ปัจจัยภายใน<sup>13</sup>

### 2.1.6 ที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing)

“ที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing)” หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่คนทุกระดับรายได้สามารถจ่ายได้ ซึ่งจะพิจารณาจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครัวเรือน

ตามการประชุมสหประชาชาติว่าด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างยั่งยืน ครั้งที่ 3 (HABITAT III) จะพิจารณาจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครัวเรือน โดยที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้จะรวมถึงค่าเดินทางจากบ้านไปทำงานด้วย ซึ่งที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้จะต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน โดยรัฐจะเข้ามามีบทบาทในส่วนของพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Low-Income Housing) ซึ่งมีการกำหนดนโยบายส่งเสริม<sup>14</sup> ดังนี้

(1) การออกแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีความเหมาะสมต่อผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อ และสามารถจ่ายค่าเช่าหรือการได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้

<sup>12</sup> วิมลสิทธิ์ ทรายงกูร อังถึงโน ไตรรัศน์ จารุทัศน์. เอกสารคำสอน เรื่อง กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน, 2561: 2-13.

<sup>13</sup> เรื่องเดียวกัน, 2561: 2-13.

<sup>14</sup> United Nation. Habitat III Policy Paper 10 Housing Policies. 29 February 2016: 16-17, 30-32.

- (2) เงินอุดหนุนของรัฐ เพื่อช่วยให้ผู้รายได้น้อยสามารถเช่าหรือเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยที่พอเพียง<sup>15</sup> ที่มีคุณภาพและสามารถจ่ายได้
- (3) ภาษีที่ดินและเงินกู้จำนอง ที่มีความหลากหลาย
- (4) การเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ทั้งการเช่าและซื้อ
- (5) การลดการเก็งกำไรในทรัพย์สิน
- (6) การพัฒนาที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงาน เพื่อลดต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

### 2.1.7 การร่วมลงทุนระหว่างรัฐบาลและเอกชน (Public Private Partnerships หรือ PPP)

องค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา<sup>16</sup> (Organization for Economic Co-operation and Development: OECD) ให้คำจำกัดความของ PPP ไว้ว่า เป็นข้อตกลงระหว่างรัฐบาลกับเอกชนผู้ร่วมทุนหนึ่งรายหรือมากกว่า ในการที่จะให้เอกชนนั้นๆ ส่งมอบบริการในลักษณะ ต่างตอบแทนให้แก่รัฐบาล โดยเอกชนจะได้รับผลกำไรจากการให้บริการและรัฐบาลจะได้บรรลุเป้าประสงค์ของการส่งมอบบริการที่ได้ตั้งไว้

กุลศักดิ์ ชัยชู (2553) ให้คำจำกัดความของ PPP ไว้ว่าการดำเนินการรูปแบบหนึ่งที่รัฐอนุญาตให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำบริการสาธารณะที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานตามวัตถุประสงค์ของโครงการที่กำหนดโดยหน่วยงานของรัฐ และมีการจัดสรรความเสี่ยงอย่างเหมาะสม โดยโครงสร้างพื้นฐานนั้นจะเป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านเศรษฐกิจและสังคมที่มีระยะเวลาดำเนินงานยาวนาน โดยเอกชนจะเป็นผู้รับผิดชอบในการออกแบบ ก่อสร้าง จัดหาเงินทุนเอง

พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556 ได้ให้นิยาม “การร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน (Public Private Partnership หรือ PPP)” หมายถึง การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ ไม่ว่าจะโดยวิธีใด หรือมอบให้เอกชนลงทุนแต่ฝ่ายเดียว โดยวิธีการอนุญาต หรือให้สัมปทาน หรือให้สิทธิไม่ว่าลักษณะใดแก่เอกชน ดำเนินงานในกิจการของรัฐ อันมีลักษณะเป็นกิจการที่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหน่วยใดหน่วยหนึ่งหรือหลายหน่วยรวมกันมีอำนาจที่ต้องทำตามกฎหมาย หรือกิจการที่ต้องใช้ทรัพยากรธรรมชาติหรือทรัพย์สินของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหน่วยใดหน่วยหนึ่งหรือหลายหน่วยรวมกัน<sup>17</sup>

การร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน หมายถึง การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ (Public Private Partnership หรือ PPP) โดยการอนุญาต หรือให้สัมปทาน หรือให้สิทธิแก่เอกชนดำเนินกิจการของรัฐ ทั้งในกิจการพาณิชย์และสังคม หรือกิจการดังกล่าวจะต้องใช้ทรัพยากรธรรมชาติหรือทรัพย์สินของส่วนราชการ

<sup>15</sup> ที่อยู่อาศัยพอเพียง หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงในการถือครอง มีบริการสาธารณะ มีสาธารณูปโภคพื้นฐาน สามารถจ่ายได้ มีพื้นที่เพียงพอสามารถอยู่ได้ สามารถเข้าถึงได้ ทั้งผู้กลุ่มผู้พิการ ผู้ด้อยโอกาส ทำเลที่ตั้งเอื้ออำนวยต่อการเข้าถึงแหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆและมีการคำนึงถึงเรื่องวัฒนธรรม (เรื่องเดียวกัน, 2016: 18-19.)

<sup>16</sup> อ้างถึงใน [http://fin.bus.ku.ac.th/01131549%20Advanced%20Corporation%20Finance/Lecture%20Slides/PPP\\_Ball.pdf](http://fin.bus.ku.ac.th/01131549%20Advanced%20Corporation%20Finance/Lecture%20Slides/PPP_Ball.pdf)

<sup>17</sup> ราชกิจจานุเบกษา, “พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556 พ.ศ.2559.” และ ราชกิจจานุเบกษา, “พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556,” 3 เมษายน 2556: 1-2.



รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยที่รัฐให้ออกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการก่อสร้าง การดำเนินการ การบำรุงรักษา การจัดหาเงินทุน การบริหารจัดการ ในโครงการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขั้น พื้นฐานและบริการที่เกี่ยวข้องอื่นๆให้แก่ประชาชนตามระยะเวลาที่กำหนด<sup>18</sup>

การดำเนินการของการร่วมทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน มีวัตถุประสงค์เพื่อลดภาระการลงทุน ลด ความเสี่ยงของภาครัฐ และเพิ่มประสิทธิภาพในการลงทุน การบริหารจัดการ การถ่ายทอดความรู้และเทคโนโลยี เพิ่มคุณภาพการให้บริการสาธารณะ เกิดการขยายตลาดทุนในประเทศ โดยรูปแบบการลงทุนมีหลายรูปแบบ ซึ่งแต่ ละรูปแบบจะส่งผลต่อต้นทุน ความเสี่ยง และผลตอบแทนของภาครัฐ ภาคเอกชน และผู้ที่เกี่ยวข้อง (Stakeholders) อื่นๆ แตกต่างกันไป

สำหรับการร่วมดำเนินการตามในระบบ PPP ตามระบบสากลจะเน้นไปที่หน้าที่การดำเนินโครงการของ คู่สัญญา เช่น การออกแบบ Design (D) การก่อสร้าง Build (B) การหาแหล่งเงินทุนมาดำเนินโครงการ Finance (F) การเป็นเจ้าของในช่วงระยะเวลาหนึ่งตามอายุของสัมปทาน Own (O) การประกอบการและนำรายได้ส่งรัฐ Operate (O) การเป็นผู้บำรุงรักษาโครงการ Maintain (M) การโอนกรรมสิทธิ์คืนแก่รัฐเมื่อสิ้นสุดสัญญาสัมปทาน Transfer (T) การที่รัฐจ่ายค่าเช่าทรัพย์สินและค่าจ้างให้ออกชนคู่สัญญา Lease (L) การที่รัฐระดับความเสี่ยงด้าน จำนวนผู้ใช้บริการเอง Gross Cost การที่เอกชนเก็บค่าบริการเองโดยแบ่งรายได้ให้รัฐ Net Cost ทั้งนี้ รูปแบบการ ดำเนินการของ PPP มีหลากหลายวิธีที่ใช้กันทั่วโลกในระดับสากล แต่ที่นิยมในประเทศไทยส่วนใหญ่มีรูปแบบหลักๆ 4 รูปแบบ<sup>19</sup> ดังนี้

**1) Build Transfer Operate (BTO) หรือ Build Operate Transfer (BOT) คือ** เป็นรูปแบบ สัมปทาน ที่ให้ออกชนเป็นผู้ลงทุนพัฒนาและดำเนินโครงการรับความเสี่ยงจากผลประกอบการ และต้องมีการส่งมอบ กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการให้แก่รัฐเมื่อพร้อมเปิดให้บริการ ซึ่งหมายถึง ความเป็นเจ้าของจะถูกโอนเป็นของรัฐ เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งหน่วยงานรัฐจะให้เอกชนดำเนินการเช่าซื้อทรัพย์สินของโครงการตามช่วงระยะเวลาที่ กำหนดจนกระทั่งเอกชนได้รับผลตอบแทนคืนทุนที่เหมาะสม (BTO) และต้องมีการส่งมอบกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของ โครงการให้แก่รัฐเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาสัญญา ซึ่งหมายถึง ผู้รับสัมปทานจะถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ตลอดระยะเวลา ที่ให้บริการ (และมีความเป็นเจ้าของสินทรัพย์นั้น) ไปจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญา (BOT)

**ข้อดี** รัฐได้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญของเอกชนในการดำเนินงานก่อสร้าง การดำเนินงานที่มี ประสิทธิภาพของเอกชน โดยรัฐยังเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ของโครงการ ช่วยลดภาระด้านภาษีของโครงการ ทั้งนี้รัฐ เป็นผู้กำหนดค่าบริการมีอำนาจในการควบคุม การดำเนินงาน การบำรุงรักษา รวมถึงสามารถกำหนดมาตรฐานใน การให้บริการได้ และรัฐประหยัดต้นทุนในการออกแบบ ต้นทุนในการดำเนินงานโครงการด้วย

<sup>18</sup> สำนักงบประมาณของรัฐสภา. รายงานวิชาการสำนักงบประมาณของรัฐสภา ฉบับที่ 3/2559 เรื่อง การวิเคราะห์การร่วมทุนระหว่างภาครัฐและ ภาคเอกชน (Public Private Partnership : PPP). 2559: IV, 10, 34, 35, 46.

<sup>19</sup> เรื่องเดียวกัน. 2559: 42-43.

**ข้อเสีย** หากเอกชนล้มละลายหรือละเมิดสัญญา การเลิกสัญญา เพื่อว่าจ้างเอกชนรายใหม่ไม่สามารถทำได้โดยง่าย

**2) Build-Own-Operate-Transfer (BOOT)** เป็นรูปแบบการให้สัมปทานที่รัฐให้สิทธิแก่เอกชน ในการจัดหาแหล่งเงินทุน ออกแบบ ก่อสร้าง และดำเนินการให้บริการในช่วงระยะเวลาที่กำหนด โดยความเป็นเจ้าของสินทรัพย์จะโอนกลับไปสู่ภาครัฐเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนด โดยเอกชนได้รับสิทธิเต็มที่ในการหาแหล่งเงินทุนก่อสร้าง

**ข้อดี** รัฐสามารถใช้แหล่งเงินทุนของภาคเอกชนได้อย่างเต็มที่ โครงสร้างพื้นฐานถูกพัฒนาโดยคำนึงถึงต้นทุนตลอดอายุสัญญาและไม่ต้องใช้งบประมาณจากรัฐซึ่งช่วยรัฐลดภาระในการก่อหนี้ ระยะเวลาที่อนุญาตให้เอกชนดำเนินโครงการถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจน เอกชนเป็นผู้รับผิดชอบปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างการเริ่มดำเนินโครงการ รัฐได้ใช้ประโยชน์จากประสบการณ์ ความสามารถในการบริหารจัดการ และนวัตกรรมของเอกชนในการลดต้นทุนในการดำเนินโครงการ โดยความเสี่ยงของโครงการถูกจัดสรรให้กับเอกชน

**ข้อเสีย** โครงการอาจถูกโอนกลับไปยังฝ่ายรัฐในเวลาที่ดินทุนในการดำเนินการเพิ่มขึ้น รัฐไม่มีอำนาจในการควบคุมการก่อสร้างและการดำเนินงานโครงการในช่วงเริ่มต้น ดังนั้น สัญญาในการดำเนินการต้องมีความรัดกุมเพื่อป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น เอกชนสามารถกำหนดค่าบริการโดยอิสระ ในกรณีที่รัฐไม่สามารถสนับสนุนด้านการเงินเพื่อไม่ให้ค่าบริการสูงเกินไป หากเอกชนล้มละลายหรือละเมิดสัญญา การเลิกสัญญา เพื่อว่าจ้างเอกชนรายใหม่ไม่สามารถทำได้โดยง่าย

**3) Build-Lease-Operate-Transfer (BLOT)** ภาคเอกชนออกแบบ หาแหล่งเงินทุนสร้างอยู่บนพื้นที่เช่าจากภาครัฐ โดยเอกชนดำเนินงานตามช่วงเวลาที่ได้เช่าและท้ายที่สุดโอนกรรมสิทธิ์ให้สิ่งก่อสร้างให้ภาครัฐ

**4) Build-Rent-Own-Transfer (BROT)** ภาคเอกชนเป็นผู้เช่าสินทรัพย์จากภาครัฐ หลังจากได้โอนสินทรัพย์ให้ภาครัฐแล้ว โดยที่เอกชนเป็นผู้หาแหล่งเงินทุนเอง

**ข้อดี** รัฐไม่ต้องหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการปรับปรุงและพัฒนาโครงการ ส่งผลให้รายได้ของรัฐและเอกชนเพิ่มขึ้น การปรับปรุงและพัฒนาโครงการช่วยให้คุณภาพของการให้บริการดีขึ้น รัฐได้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างของเอกชน การจัดซื้อจัดจ้างมีความยืดหยุ่นและช่วยให้ประสิทธิภาพในการก่อสร้างดียิ่งขึ้นสามารถลดระยะเวลาก่อนเริ่มดำเนินโครงการ

**ข้อเสีย** รัฐสูญเสียสิทธิในการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐาน เนื่องจากการประมูลมูลค่าสินทรัพย์สำหรับขายหรือเช่าซื้อสามารถทำได้ยาก และการที่สินทรัพย์ถูกขายให้กับบริษัทร่วมเอกชนจะก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการล้มเหลว เพราะการปรับปรุงระบบซึ่งไม่ถูกระบุในสัญญาอาจทำได้ยากในอนาคต

ตาราง 2 ตัวอย่างการร่วมทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนของรัฐบาลไทย

<b>ตัวอย่างที่ 1</b>	<b>รูปแบบโครงการ: Build Transfer Operate (BTO)<sup>20</sup></b>
กรรมนารักษ์	รูปแบบการดำเนินโครงการ
สัญญาการบริหารและการดำเนินกิจการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	<p><b>เอกชนคู่สัญญา:</b> บริษัท เอ็น ซี ซี แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</p> <p><b>ระยะเวลาดำเนินโครงการ:</b> 30 ปี (1 ธ.ค.2534 ถึง 30 พ.ย.2564)</p> <p><b>รายละเอียดโครงการ:</b> รัฐตกลงให้บริษัทฯ บริหารและดำเนินการ และบริษัทฯ ตกลงรับบริหารและดำเนินกิจการอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหลายที่ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ บริษัทจะต้องดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ดังมีรายละเอียดเงื่อนไขแบบแปลน กำหนดเวลา และข้อกำหนดในการก่อสร้างด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯเอง และให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของกระทรวงการคลังทันทีที่ก่อสร้างเสร็จและรัฐได้รับมอบไว้โดยถูกต้องเรียบร้อยแล้ว</p>
<b>ตัวอย่างที่ 2</b>	<b>รูปแบบโครงการ: Build Operate Transfer (BOT)<sup>21</sup></b>
กรรมนารักษ์	รูปแบบการดำเนินโครงการ
การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุแก่บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินกิจการด้านกลั่นน้ำมัน (บมจ.ไทยออยล์)	<p><b>เอกชนคู่สัญญา:</b> บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)</p> <p><b>ระยะเวลาดำเนินโครงการ:</b> 30 ปี (11 ก.ย..2535 ถึง 30 ก.ย.2565)</p> <p><b>รายละเอียดโครงการ:</b> รัฐให้เช่าที่ดินราชพัสดุพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 40 รายการ รวม 192 หลัง เมื่อสัญญาเช่าระงับหรือครบกำหนดระยะเวลาเช่าและทางราชการไม่ได้ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องส่งมอบสถานที่เช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสิทธิการเช่า พร้อมทั้งยกบรรดาสวนควบและเครื่องอุปกรณ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ต่างๆที่ใช้ในการประกอบธุรกิจให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง ในสภาพเรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายใดๆ</p>
<b>ตัวอย่างที่ 3</b>	<b>รูปแบบโครงการ: Build-Own-Operate-Transfer (BOOT)<sup>22</sup></b>
กรรมนารักษ์	รูปแบบการดำเนินโครงการ
โครงการสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค พื้นฐานในที่ราชพัสดุ บริเวณสถานีขนส่งหมอชิต	<p><b>เอกชนคู่สัญญา:</b> บริษัท บางกอกเมอร์มินอล จำกัด (เดิม: บริษัท ชันเอสเตท จำกัด)</p> <p><b>ระยะเวลาดำเนินโครงการ:</b> 30 ปี (8 ส.ค. 2539 ถึง 7 ส.ค. 2569)</p> <p><b>รายละเอียดโครงการ:</b> ดำเนินโครงการในที่ดินราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต เนื้อที่ 63 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของกระทรวงการคลังเมื่อก่อสร้างเสร็จ ส่วนอุปกรณ์อื่นๆตกเป็นกรรมสิทธิ์กระทรวงการคลังเมื่อครบอายุการบริหารโครงการหรือเมื่อสัญญาสิ้นสุด เอกชนต้องก่อสร้าง “อาคารและพื้นที่ตามโครงการ” โดยตามสัญญาแบ่งการก่อสร้างเป็น 2 ส่วน คือ ก่อสร้างอาคารและพื้นที่ชดเชยให้ทางราชการ และก่อสร้างอาคารและพื้นที่ยกกรรมสิทธิ์โดยเอกชน จะได้รับสิทธิ์บริหารโครงการและจัดหาผลประโยชน์บริเวณพื้นที่ยกกรรมสิทธิ์ กำหนด 30 ปี นับแต่วันก่อสร้างแล้วเสร็จ แล้วให้ต่ออายุสัญญาอีก 2 ครั้งๆละ 10 ปี โดยเอกชนจะต้องเป็นผู้ออกแบบแปลนเสนอให้กรรมนารักษ์ให้ความเห็นชอบแล้วจึงเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้</p> <p>สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้วินิจฉัยเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2544 ว่าโครงการฯมีมูลค่าเกินกว่า 1,000 ล้านบาท แต่ไม่ได้ดำเนินการตาม พ.ร.บ.ร่วมงานฯ ปี 2535 สัญญาที่ทำไว้กับเอกชนฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้โครงการหยุดชะงักประโยชน์ที่ได้รับ</p>

<sup>20</sup> เรื่องเดียวกัน. 2559: 41.

<sup>21</sup> เรื่องเดียวกัน. 2559: 41.

<sup>22</sup> เรื่องเดียวกัน. 2559: 35.

<b>ตัวอย่างที่ 3</b>	<b>รูปแบบโครงการ: Build-Own-Operate-Transfer (BOOT)<sup>23</sup></b>
	บริษัทฯต้องจ่ายค่าตอบแทนต่างๆใน 2 ลักษณะ คือ ค่าตอบแทนที่รัฐจะได้รับก่อนเริ่มบริหาร (ระยะก่อสร้าง) และค่าตอบแทนในการที่บริษัทฯได้รับสิทธิในการบริหาร เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ให้แก่คู่สัญญาฝ่ายรัฐเป็นจำนวนเงิน 550,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาท) ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินตามผังโครงการทั้งหมดในระหว่างก่อสร้างอาคาร เดือนละ 509,300 บาท (ห้าแสนเก้าพันสามร้อยบาท) และค่าตอบแทนในการบริหาร ในอัตราปีละ 5,350,965 บาท (ห้าล้านสามแสนห้าหมื่นเก้าร้อยหกสิบบาท) และเพิ่มขึ้นในทุกช่วงระยะเวลา 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15
<b>ตัวอย่างที่ 4</b>	<b>รูปแบบโครงการ: Build-Lease-Operate-Transfer (BLOT)<sup>24</sup></b>
กรมธนารักษ์	รูปแบบการดำเนินโครงการ
โครงการสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน	<b>เอกชนคู่สัญญา:</b> บริษัท เซ็นทรัล อินเทอร์เน็ตพัฒนา จำกัด <b>ระยะเวลาดำเนินโครงการ:</b> 20 ปี (19 ธ.ค. 2551 ถึง 18 ธ.ค. 2571) <b>รายละเอียดโครงการ:</b> การรถไฟฟ้าให้เช่าที่ดิน บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน พื้นที่ประมาณ 47.22 ไร่ เพื่อดำเนินการตามโครงการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินในทางพาณิชย์ ตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2521 มีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2521 ถึงวันที่ 18 ธันวาคม 2551 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปีแล้ว บริษัทฯ ยอมให้อาคารและสิ่งก่อสร้างต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์อาคารและอุปกรณ์ – สิ่งก่อสร้าง และส่วนควบต่างๆ ระบบเครื่องทำความเย็น ระบบเครื่องไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรศัพท์ ระบบกำจัดสิ่งโสโครกและน้ำเสีย เครื่องตกแต่งและครุภัณฑ์ ฯลฯ ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของโครงการทั้งหมดเพื่อประกอบกิจการต่อไปได้อีกครั้งละไม่น้อยกว่า 10 ปี ในอัตราค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ตกลงร่วมกัน
<b>ตัวอย่างที่ 5</b>	<b>รูปแบบโครงการ: Build-Rent-Own-Transfer (BROT)<sup>25</sup></b>
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	รูปแบบการดำเนินโครงการ
โครงการสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์อาคารเพื่อประกอบธุรกิจ	<b>เอกชนคู่สัญญา:</b> บริษัท สยามสแควร์ทาวเวอร์ จำกัด <b>ระยะเวลาดำเนินโครงการ:</b> 20 ปี (9 พ.ย. 2557 ถึง 8 พ.ย. 2577) <b>รายละเอียดโครงการ:</b> เป็นการต่อสัญญาครั้งที่ 2 สัญญาทำขึ้นเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2551 วันเริ่มกำหนดระยะเวลาใช้ประโยชน์ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2557 มีระยะเวลาการใช้ประโยชน์ 20 ปี สืบเนื่องจากบริษัทได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอาคารโดยต่อเนื่องตามสัญญาเดิม ดังนั้น เมื่อครบกำหนดระยะเวลาสัญญาเดิมแล้วให้ถือว่าบริษัทได้รับมอบอาคารดังกล่าวจากมหาวิทยาลัยในสภาพเรียบร้อยดี บริษัทฯต้องนำส่งแบบรายละเอียดการก่อสร้างอาคารฉบับสมบูรณ์ ซึ่งแสดงข้อมูล ณ วันครบกำหนดระยะเวลาสัญญาเดิม บริษัทฯต้องดำเนินการบูรณะพัฒนา อาคารและระบบต่างๆด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท โดยบริษัทฯจะเริ่มบูรณะพัฒนา นับตั้งแต่ปี พ.ศ.2551-2557 และมีวงเงินไม่น้อยกว่า 60,000,000 บาท เมื่อรวมค่าบูรณะพัฒนาทุกปีแล้วต้องไม่น้อยกว่า 450,000,000 บาท

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ ข้อมูล ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2558

จากแนวคิดข้างต้นเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์รูปแบบของความร่วมมือในการลงทุนของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในบทที่ 4 ต่อไป

<sup>23</sup> เรื่องเดียวกัน. 2559: 35.

<sup>24</sup> เรื่องเดียวกัน. 2559: 40.

<sup>25</sup> เรื่องเดียวกัน. 2559: 40.

### 2.1.8 แนวคิดการถอดบทเรียน<sup>26</sup>

**การถอดบทเรียน (Lesson Learned)** คือ กระบวนการสกัดความรู้ ประสบการณ์จากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยการแลกเปลี่ยนแสดงความคิดเห็นอย่างมีส่วนร่วมและสร้างสรรค์ แล้วนำมาเขียนรายงานเกิดเป็นองค์ความรู้ หรือชุดความรู้สำหรับการดำเนินงานต่อไป และมีการติดตามการนำผลการถอดบทเรียนไปใช้

ผลการถอดบทเรียนเกิดจากการสรุปข้อคิดหรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นจากกระบวนการกลุ่มการมีส่วนร่วมของผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นจึงมีความสำคัญต่อการนำไปใช้

#### วิธีการถอดบทเรียนจากการดำเนินงานโครงการ

เป็นการถอดบทเรียนจากโครงการที่ดำเนินการอยู่ โดยสามารถถอดบทเรียนได้ตลอดช่วงเวลาของการดำเนินงาน ทั้งนี้ สามารถจำแนกตามระยะเวลาในการดำเนินงานโครงการได้เป็น 3 ลักษณะ คือ

1. **ถอดบทเรียนเมื่อเริ่มโครงการ** หรือ การถอดบทเรียนด้วยการเรียนรู้จากเพื่อน (Peer Assist: PA) เป็นการเรียนรู้จากผู้อื่นก่อนการทํากิจกรรม เช่น จากที่ปรึกษา หรือหน่วยงานอื่นที่มีประสบการณ์ โดยมีลักษณะเป็นการประชุม/ประชุมเชิงปฏิบัติ
2. **ถอดบทเรียนหลังปฏิบัติการ (After Action Review : AAR)** เป็นการเรียนรู้ที่เกิดขึ้นระหว่างดำเนินกิจกรรมในโครงการ เป็นการทบทวนความสำเร็จหรือความล้มเหลวภายหลังการดำเนินกิจกรรม เพื่อค้นหาว่าเกิดอะไรขึ้น ทำไม คงไว้ซึ่งจุดแข็งและปรับปรุงจุดอ่อน เพื่อช่วยให้องค์กรได้ประโยชน์สูงสุด โดยมีประเด็นที่สำคัญ คือ การสร้างความเข้าใจร่วมกันเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของโครงการ เจ็บใจปัจจัยที่ทำให้สิ่งที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากสิ่งที่คาดหวัง และกิจกรรมที่ควรทำให้ดีขึ้นหรือแตกต่างไปจากเดิม เพื่อจะได้บรรลุเป้าหมายที่กำหนด และต้องมีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง
3. **ถอดบทเรียนหลังการดำเนินงาน (Retrospect)** เป็นการถอดบทเรียนทั้งโครงการ วัตถุประสงค์ในการเรียนรู้หลังการดำเนินงานเพื่อสร้างความตระหนักในการเรียนรู้และนำบทเรียนที่ดีไปใช้ในโครงการต่อไป โดยรูปแบบการเรียนรู้อาจใช้วิธีการประชุมพร้อมหน้าหรือประชุมทีมเพื่อมองอนาคต ทั้งนี้ การเรียนรู้หลังโครงการจะทําเพื่อทบทวนวัตถุประสงค์ แผนงาน และกระบวนการดำเนินงานโครงการที่ผ่านมา อะไรที่ดำเนินการได้ดี และมีข้อเสนอแนะในอนาคต รวมถึงปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นและวิธีการพยายามที่จะหลีกเลี่ยงหรือป้องกันไม่ให้เกิดการทำผิดซ้ำ

#### ขั้นตอนการถอดบทเรียน

มี 4 ขั้นตอนหลัก คือ ขั้นตอนเตรียมการถอดบทเรียน ขั้นตอนการถอดบทเรียน ขั้นตอนเขียนรายงานการถอดบทเรียน และขั้นตอนติดตามการนำบทเรียนไปใช้ประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

<sup>26</sup> พิสิฐ ไร่เจริญ. ถอดบทเรียน: การบริหารโครงการภาครัฐ (ฉบับทดลอง), 2560: 3-14.

1. **ขั้นเตรียมการถอดบทเรียน** คือ กระบวนการวางแผนการถอดบทเรียน มีการกำหนดกรอบหัวข้อ เรื่องที่จะทำการถอดบทเรียน ผู้รับผิดชอบเป็นทีมงานถอดบทเรียนจะต้องมีความรู้ความเข้าใจใน โครงการที่จะถอดบทเรียน จัดทำโครงร่างและกำหนดขั้นตอนในการถอดบทเรียนตามลำดับก่อนหลัง
2. **ขั้นตอนการถอดบทเรียน** คือ ขั้นตอนการปฏิบัติ โดยมีรูปแบบเป็นการเล่าเรื่องจากผู้รู้ หรือ กลุ่มเป้าหมาย ผู้ศึกษาเป็นผู้ฟังหรือซักถาม ทั้งนี้ ผู้จัดบันทึกต้องจดรายละเอียดทุกขั้นตอน ซึ่งใน ขั้นตอนจะรวมถึงการวิเคราะห์ผลการปฏิบัติงานที่ทำได้ วิเคราะห์ปัญหาอุปสรรค ตลอดจนการ ประเมินความพึงพอใจผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาของผู้เข้าร่วมถอดบทเรียน
3. **ขั้นสรุปผลการดำเนินการถอดบทเรียน** เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการถอดบทเรียนมาวิเคราะห์ สังเคราะห์ สรุปความ และเขียนเป็นรายงานการถอดบทเรียน ซึ่งเป็นการเล่ารายละเอียดครอบคลุม ประสบการณ์จากวิธีการปฏิบัติงานจริงของผู้ร่วมถอดบทเรียน สิ่งที่ได้เป็นอย่างไรจากการปฏิบัติ ข้อเสนอแนะวิธีการปฏิบัติงานต่อไปให้ดีขึ้น ปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นระหว่างการปฏิบัติงานและ ข้อเสนอแนะในสิ่งที่ควรทำเพิ่มเติมการปฏิบัติงานที่ผ่านมา ประเมินความพึงพอใจผลการปฏิบัติงานที่ ผ่านมา
4. **ขั้นติดตามการนำบทเรียนไปใช้ประโยชน์** ในขั้นตอนนี้ควรให้ความสำคัญกับการนำบทเรียนหรือ ความรู้ที่ได้จากการถอดบทเรียนไปปรับใช้ เพื่อให้การปฏิบัติงานต่อไปมีประสิทธิภาพและเกิด ประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

เนื่องจากโครงการบ้านธารักษ์ประชารัฐมีพื้นที่ดำเนินโครงการทั้งหมด 6 แปลง ซึ่งมีผลการดำเนินงาน โครงการบางแปลงได้สิ้นสุดและบางแปลงยังคงดำเนินการอยู่ ดังนั้น ในการถอดบทเรียนในงานวิจัยชิ้นนี้จึงเป็นการ ผสมผสานการถอดบทเรียนหลังปฏิบัติงาน (ARR) และ ถอดบทเรียนหลังการดำเนินงาน (Retrospect) และ เนื่องจากไม่สามารถนัดหมายให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องมาร่วมประชุมเพื่อถอดบทเรียนร่วมกันได้ ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการ สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เพื่อรวบรวมข้อเท็จจริงในการปฏิบัติงานที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอน ข้อดีข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นต่อการดำเนินงานโครงการ แล้วนำมาถอดเรียน

## 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- 1) เรื่อง ผลการดำเนินงานตามนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย : กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร กับโครงการบ้านป๊อไอ (ภาณุ แสงดีจรัส, 2549)
  - เป็นการศึกษาเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของนโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทรจัดทำโดยหน่วยงาน รัฐและนโยบายโครงการบ้านป๊อไอจัดทำโดยหน่วยงานเอกชน รวมถึงปัจจัยที่ส่งผลกับผลการ ดำเนินงาน เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ประเด็นที่น่าสนใจต่องานวิจัย :

- 1.1) รูปแบบการอุดหนุนทางการเงินของรัฐ มีผลต่อรูปแบบการดำเนินงานมีส่วนร่วมกันระหว่างรัฐกับ เอกชนและรูปแบบการดำเนินงานจะมีผลต่อผลประโยชน์ของรัฐ เอกชน และประชาชน
  - 1.2) เนื่องจากโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐเป็นโครงการแรกที่กรมธนารักษ์ให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วม ในการลงทุน ผู้วิจัยเล็งเห็นว่ารูปแบบทางการเงินเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลในการตัดสินใจเข้าร่วมการ ลงทุนของเอกชนในโครงการของรัฐ จึงเป็นประเด็นที่ผู้วิจัยจะนำไปใช้ในการติดตามผลของโครงการ
  - 1.3) ผลการดำเนินงานตามนโยบายพิจารณาได้จาก ด้านปริมาณ (จำนวนที่อยู่อาศัย), ด้านพื้นที่ (ที่ตั้ง โครงการ), ด้านการอุดหนุน (ผลประโยชน์ที่ประชาชนและเอกชนได้รับจากการอุดหนุนของรัฐบาล, ด้านกลุ่มเป้าหมาย (ความสามารถในการเข้าถึงโครงการของกลุ่มเป้าหมาย), ด้านความพึงพอใจ (ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการด้านราคา คุณภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ)
  - 1.4) ผู้วิจัยจะพิจารณาเพื่อใช้เป็นแนวทางในการติดตามผลการดำเนินงานของโครงการต่อไป
- 2) เรื่อง การนำนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยไปปฏิบัติ: วิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการ บ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง (อรพิน แซ่อึ้ง, 2557)

ผลการวิจัยที่เกี่ยวข้อง :

- 2.1) ความสำเร็จและความล้มเหลวของการนำนโยบายไปปฏิบัติ คือการมองผลโครงการเป็น 3 ระดับ คือ ผลผลิต (Output) ผลลัพธ์ (Outcome) และผลลัพธ์สุดท้าย (Ultimate Outcome) ดังนั้น การนำ นโยบายไปปฏิบัติจึงต้องกระทำควบคู่ไปกับการประเมินผลนโยบาย จึงเป็นหลักประกันสำหรับ ความสำเร็จในการนำนโยบายไปปฏิบัติให้บรรลุเป้าประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ
  - ผู้วิจัยจะนำแนวทางดังกล่าวไปประยุกต์ใช้ในการติดตามผลการนำโครงการไปปฏิบัติ
- 3) เรื่อง การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (บัณฑิต จุลาสัย และ ยุวดี ศิ ริ, 2544)

ผลการวิจัยที่เกี่ยวข้อง :

- 3.1) ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ประกอบด้วย ด้านรูปแบบบ้าน ด้านทำเลที่ตั้ง โครงการ ด้านราคา ด้านรูปแบบโครงการ และด้านผู้ประกอบการ
  - ผู้วิจัยจะพิจารณานำไปใช้เป็นปัจจัยในการสอบถามความพึงพอใจของประชาชนต่อที่อยู่อาศัยของ โครงการ

## บทที่ 3

### วิธีการดำเนินงานวิจัย

งานวิจัยนี้แบ่งเนื้อหาในงานวิจัยออกเป็น 2 ส่วนได้แก่ ส่วนที่ 1 คือ การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side) และ โดยจะเก็บข้อมูลจากเอกสาร การสัมภาษณ์ แบบสอบถาม และการสังเกต ส่วนที่ 2 คือ การติดตามผลการเข้าร่วมโครงการ (Demand Side) โดยจะเก็บข้อมูลจากเอกสาร แบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ ซึ่งจะเป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) และงานวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ซึ่งผู้วิจัยมีวิธีการดำเนินงานวิจัย ดังนี้

1. กรอบแนวคิดในงานวิจัย
2. ระเบียบวิธีวิจัย
3. การเก็บข้อมูลและเครื่องมือในงานวิจัย
4. การวิเคราะห์ข้อมูล
5. ขั้นตอนการวิจัย
6. ระยะเวลาการวิจัย
7. ข้อจำกัดในงานวิจัย

#### 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

การวิจัยนี้ มีกรอบแนวคิดในการดำเนินงานเป็นไปตามลำดับของวัตถุประสงค์ในงานวิจัย ซึ่งจะมีแนวคิดในการดำเนินงาน (ภาพ 3-1) ดังนี้

##### วัตถุประสงค์ข้อที่ 1:

ศึกษาวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

1. ศึกษานโยบายและแผนที่ทำให้เกิดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
2. ศึกษาองค์ประกอบต่างๆหรือปัจจัยนำเข้า (Input) ซึ่งหมายถึง ทรัพยากรต่างๆ เช่น ที่ดิน รูปแบบโครงการ ระยะเวลา ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ฯลฯ ที่ใช้จัดทำโครงการนี้ให้เกิดขึ้น รวมถึงแผนการดำเนินงานของโครงการ โดยแบ่งเนื้อหาการศึกษาออกเป็นสองส่วน ส่วนแรก คือ การดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย การคัดเลือกที่ดิน การกำหนดรูปแบบโครงการ การคัดเลือกผู้ประกอบการ กระบวนการพัฒนาโครงการ ระยะเวลาดำเนินงาน และการเงินของผู้ประกอบการ ส่วนที่สอง คือ การเข้าร่วมโครงการ ประกอบด้วย กลุ่มเป้าหมายของโครงการ จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ และการเงินสำหรับผู้เข้าร่วมโครงการ



### วัตถุประสงค์ข้อที่ 2:

ติดตามผลการดำเนินงานของโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง

1. ติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Processes-Outputs)
2. ติดตามผลการเข้าร่วมโครงการ (Processes-Outputs)

### วัตถุประสงค์ข้อที่ 3:

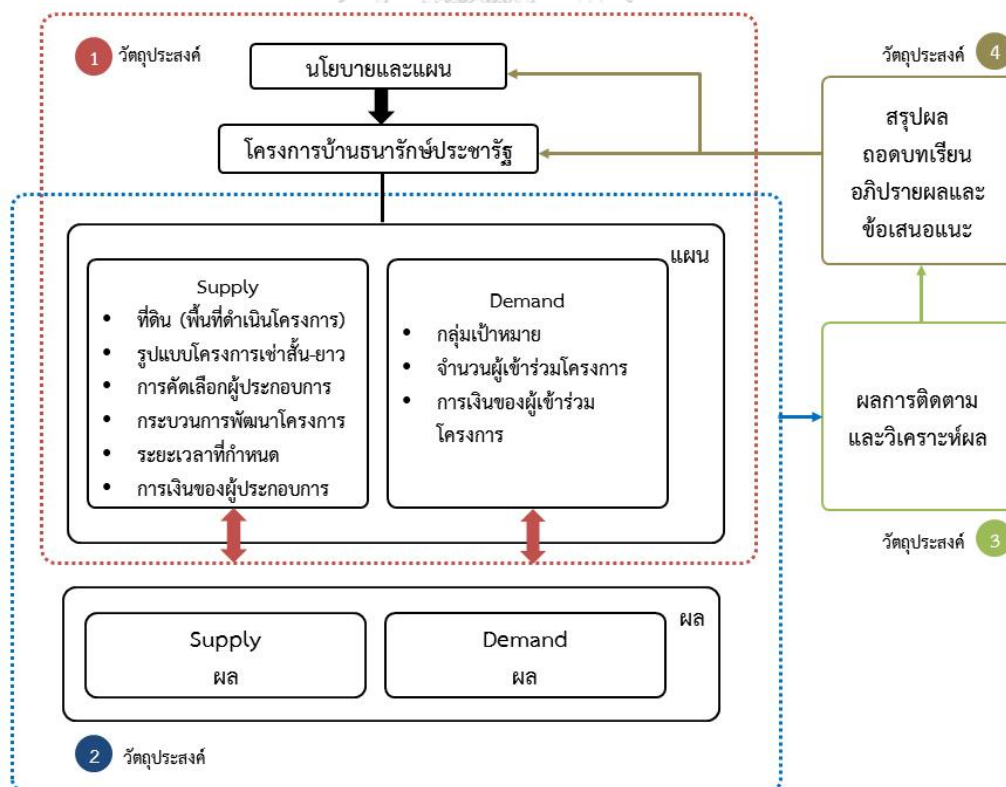
วิเคราะห์ผลการดำเนินงานกับ แผนงาน เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของโครงการ

1. นำผลการดำเนินงานจัดทำที่อยู่อาศัยมาเปรียบเทียบกับแผนงานและเป้าหมายในการจัดทำที่อยู่อาศัย
2. นำผลการเข้าร่วมโครงการมาเปรียบเทียบกับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นวัตถุประสงค์ของโครงการ
3. นำผลจากทั้งสองข้อมาทำการวิเคราะห์ผล

### วัตถุประสงค์ข้อที่ 4:

สรุปผลการดำเนินงาน ถอดบทเรียน อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

1. สรุปผลการดำเนินงานของโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง
2. ถอดบทเรียนปัญหา-อุปสรรค วิธีการแก้ไขปัญหา ข้อดี-ข้อเสีย
3. อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ



ภาพ 10 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

## 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

ตาราง 3 แสดงระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	ประเด็น	ตัวแปรหลัก	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล	ประชากร/ กลุ่มตัวอย่าง
1.ศึกษา วัตถุประสงค์ เป้าหมายและ แผนการ ดำเนินงาน โครงการ บ้านนารักษ์ ประจํารัฐ	แผนการ ดำเนินงาน โครงการ	- ที่มาของโครงการ	- เอกสาร	- กรมธนารักษ์	- ข้อมูลโครงการบ้านนารักษ์ ประจํารัฐ
		- วัตถุประสงค์	- สัมภาษณ์	- กรมธนารักษ์	- รองอธิบดีกรมธนารักษ์
		- เป้าหมาย			- เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ จำนวนการพิเศษ 2 ท่าน
		- กลุ่มเป้าหมาย			- เจ้าหน้าที่ธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรี
		- คุณสมบัติผู้เข้าร่วม			
		- พื้นที่ดำเนินโครงการ			
- รูปแบบโครงการ					
- ผู้ประกอบการ					
- ระยะเวลาดำเนินงาน					
		- มาตรการสินเชื่อ	- เอกสาร	- กรมธนารักษ์	- คุณสมบัติผู้กู้และรูปแบบสินเชื่อ
			- สัมภาษณ์	- ธ.อมลสิน	- เจ้าหน้าที่สินเชื่อ Pre/Post Finance
2. ติดตามผล การดำเนินงาน ของ โครงการ บ้านนารักษ์ ประจํารัฐ	ผลการดำเนินงาน การจัดทำที่อยู่ อาศัย (Supply Side)	- พื้นที่ดำเนินโครงการ	- เอกสาร	- กรมธนารักษ์	- แปลงที่ดิน 6 แปลง*
			- สัมภาษณ์	- กรมธนารักษ์	- คุณวรินทร์า มีชูวาศ และ คุณสุภัทรชัย เสาร์แดน
				- ผู้เข้าประกวดโครงการ	- ผู้ประกอบการ AYP, AYM, JN, GM, SP
		- ผลการคัดเลือก ผู้ประกอบการ	- เอกสาร	- กรมธนารักษ์	- ผู้ยื่นซอง ผู้ชนะการประกวดและ ได้รับสิทธิการพัฒนาโครงการ
			- สัมภาษณ์	- ผู้ชนะการประกวด	- โครงการที่ชนะการประกวด - จำนวนที่อยู่อาศัยและราคา
		- ผลการพัฒนา โครงการ	- เอกสาร	- กรมธนารักษ์	- สถานะการจัดทำที่อยู่อาศัย
			- สัมภาษณ์	- ผู้ที่ได้รับสิทธิพัฒนาฯ	- ผู้ประกอบการ AYP, AYM, JN, GM
				- ผู้ประกอบการที่ได้สร้าง ที่อยู่อาศัยแล้ว	- GM (บจ.กลอเรีย)
			- การสำรวจ	- ผู้วิจัย	- สภาพแวดล้อมของโครงการ แปลง พบ. 261
		- ผลการเงินสำหรับ ผู้ประกอบการ	- สัมภาษณ์	- ธ.อมลสิน	- เจ้าหน้าที่สินเชื่อ Pre-Finance
				- ผู้ประกอบการที่ได้สร้าง ที่อยู่อาศัยแล้ว	- บจ.กลอเรีย
		ผลการเข้าร่วม โครงการ (Demand Side)		- ผู้เข้าร่วมโครงการ ทั้งหมด	- เอกสาร
- ผู้เข้าร่วมในโครงการ ที่มีการจัดทำที่อยู่ อาศัย	- แบบสอบถาม			- ผู้เข้าซื้อแปลง พบ.261	- จำนวน 27 ราย
	- สัมภาษณ์			- ผู้เข้าซื้อแปลง พบ.261	- จำนวน 12 ราย
- ความพึงพอใจการ ดำเนินงาน	- แบบสอบถาม			- ผู้เข้าซื้อแปลง พบ.261	- จำนวน 27 ราย
		- ผลการเงินสำหรับ ผู้เข้าร่วมโครงการ	- สัมภาษณ์	- ธ.อมลสิน	- เจ้าหน้าที่สินเชื่อ Post-Finance

วัตถุประสงค์	ประเด็น	ตัวแปรหลัก	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล	ประชากร/ กลุ่มตัวอย่าง
3. วิเคราะห์ ผลการ ดำเนินงานกับ แผนงาน เป้าหมายและ วัตถุประสงค์ ของโครงการ	3.1 ผลการ ดำเนินงานกับ แผนงาน เป้าหมาย และ วัตถุประสงค์ของ โครงการ	- วัตถุประสงค์ของ โครงการ	- เอกสาร	- ผลการศึกษา	- ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ที่ 1
		- ผลการจัดทำที่อยู่ อาศัย - ผลการเข้าร่วม โครงการ	- เอกสาร	- ผลการศึกษา	- ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ที่ 2
		- ผลการวิเคราะห์ผล	- สัมภาษณ์	- นักวิชาการ - นักพัฒนาสังหาริมทรัพย์	- ผู้เชี่ยวชาญการพัฒนาที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อย - นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ ไทย
4. สรุปผล การดำเนินงาน ถอดบท เรียน ข้อดี ข้อเสีย และ ข้อเสนอแนะ	4.1 สรุปผลการ ดำเนินงานและ ถอดบทเรียน	- สรุปผล - ปัญหาอุปสรรค	- เอกสาร	- ผลการศึกษา	- ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ที่ 3
		- ข้อดี-ข้อเสีย	- สัมภาษณ์	- ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง	- โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
	4.2 เสนอแนะ แนวทางในการ ดำเนินงาน	- ความสอดคล้องกับ วัตถุประสงค์ โครงการ	- เอกสาร	- ผลการศึกษา	- ผลจากการสรุปบทเรียน

หมายเหตุ: \* แปลงที่ดิน 6 แปลง (กท.5050, กท.2615, ชม.35,1698, อ.ชร.31, พบ.260 และ พบ.261)

รายชื่อผู้ประกอบการ: บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (AYP), บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (AYM),  
บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด (JN), บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (GM) และ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (SP)

### 3.3 การเก็บข้อมูลและเครื่องมือในงานวิจัย

งานวิจัยชิ้นนี้มีการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล 2 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลทุติยภูมิเป็นข้อมูลจากเอกสาร และ  
ข้อมูลปฐมภูมิเป็นข้อมูลจากการสัมภาษณ์ แบบสอบถาม และการสำรวจ มีรายละเอียดดังนี้

#### 3.3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

- 1) **แผนการดำเนินงานโครงการ** ประกอบด้วย ที่มาของโครงการ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลุ่มเป้าหมาย  
คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ พื้นที่ดำเนินโครงการ รูปแบบโครงการ ผู้ประกอบการ ระยะเวลา  
ดำเนินงาน
- 2) **ผลการดำเนินงานจัดทำที่อยู่อาศัย** ประกอบด้วย พื้นที่ดำเนินโครงการ รูปแบบโครงการ ผลการ  
คัดเลือกผู้ประกอบการ ผลการพัฒนาโครงการ และ ผลการเงินสำหรับผู้ประกอบการ
- 3) **ผลการเข้าร่วมโครงการ** ประกอบด้วย กลุ่มเป้าหมายของโครงการ จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการทั้งหมด  
และผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 และการเงินสำหรับผู้เข้าร่วมโครงการ
- 4) **แนวคิด ทฤษฎี บทความวิชาการ วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องและข้อมูลจากสื่อต่างๆ** เพื่อใช้ในการ  
ติดตามผลและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานโครงการ

### 3.3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

งานวิจัยชิ้นนี้มีผู้เกี่ยวข้องทั้งหมด 3 ฝ่าย ได้แก่ ภาครัฐ (กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน) ภาคเอกชน (ผู้ประกอบการ จำนวน 5 ราย) และภาคประชาชน (ผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 จำนวน 31 ราย) ซึ่งมีวิธีการเก็บข้อมูลดังนี้

#### 1) การสัมภาษณ์ (Interview Method)<sup>1</sup>

เครื่องมือ : เป็นการสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้าง ทั้งรูปแบบปลายเปิดและปลายปิด

**ภาครัฐ (กรมธนารักษ์กรุงเทพ และ กรมธนารักษ์พื้นที่ จ.เพชรบุรี)** เนื้อหาประกอบด้วย

- แนวคิดและที่มาของโครงการ
- แผนการดำเนินงานโครงการ
- ผลการดำเนินงานจัดทำที่อยู่อาศัย
- ผลการเข้าร่วมโครงการ
- ข้อดี-ข้อเสีย และ ปัญหา-อุปสรรค ในแต่ละขั้นตอนการดำเนินงาน
- ความคิดเห็นต่อโครงการและนโยบาย
- ข้อเสนอแนะ

**ภาครัฐ (ธนาคารฝ่ายสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) และ ฝ่ายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance))** เนื้อหาประกอบด้วย

- แนวคิดหรือเกณฑ์ในการกำหนดมาตรฐานสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ย
- แผนการดำเนินงานมาตรการสินเชื่อ
- ผลการดำเนินงานมาตรการสินเชื่อ
- ข้อดี-ข้อเสีย และ ปัญหา-อุปสรรค
- ความคิดเห็นต่อโครงการและนโยบาย
- ข้อเสนอแนะ

**ภาคเอกชน (ผู้ประกอบการ) (ดูตาราง 3-2 )** เนื้อหาประกอบด้วย

- ความเข้าใจในที่มาและวัตถุประสงค์ของโครงการ (ผู้ประกอบการรายที่ 1-3 และ 6-7)
- ความคิดเห็นต่อพื้นที่ดำเนินโครงการ (ผู้ประกอบการรายที่ 1-3 และ 6-7)
- แผนและผลการประกวดโครงการ (ผู้ประกอบการรายที่ 1-3 และ 6-7)
- แผนและผลการดำเนินงานโครงการ (ผู้ประกอบการรายที่ 1-3 และ 7)
- แผนและผลการเงินสำหรับผู้ประกอบการ (ผู้ประกอบการรายที่ 1 และ 3)

<sup>1</sup> รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ ดูภาคผนวก จ

- ข้อดี-ข้อเสีย และ ปัญหา-อุปสรรค ในแต่ละขั้นตอนการทำงาน (ผู้ประกอบการรายที่ 1-3 และ 7)
- ความคิดเห็นต่อโครงการและนโยบาย (ผู้ประกอบการรายที่ 1-3 และ 6-7)
- ข้อเสนอแนะ (ผู้ประกอบการรายที่ 1-3 และ 6-7)

#### ภาคประชาชน (ผู้เช่าซื้อบ้าน พบ.261ราย) เนื้อหาประกอบด้วย

- เหตุผลในการเข้าร่วมโครงการ
- ความพึงพอใจในโครงการ
- ความคิดเห็นต่อโครงการ
- ข้อเสนอแนะ
- นอกจากนี้ จะมีการสัมภาษณ์นักวิชาการจากการเคหะแห่งชาติและนายกสมาคมสังหาริมทรัพย์ไทยในประเด็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพื่อขอข้อเสนอแนะต่อโครงการ

## 2) แบบสอบถาม (Questionnaire)

### ภาครัฐ (ธนาคารฝ่ายสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) และ ฝ่ายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance))

- เป็นแบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับ ประโยชน์ของโครงการที่มีต่อประเทศ ต่อกรมธนารักษ์ ต่อธนาคาร ต่อเอกชน และ ต่อประชาชน

### ภาคเอกชน (ผู้ประกอบการ)

- เป็นแบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับ ประโยชน์ของโครงการที่มีต่อประเทศ ต่อกรมธนารักษ์ ต่อธนาคาร ต่อเอกชน และ ต่อประชาชน

### ภาคประชาชน (ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261) เนื้อหาแบ่งออกเป็น 5 ส่วน ได้แก่

- ข้อมูลทั่วไปทางสังคมและเศรษฐกิจ
- ลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยในปัจจุบัน
- ลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
- การรับรู้ข้อมูลโครงการ ข้อมูลสินเชื่อ การตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการ และความพึงพอใจอยู่อาศัยในโครงการ
- ความคิดเห็น ความพึงพอใจ และข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

## 3) การสำรวจ (Survey Method)

กลุ่มเป้าหมาย : สภาพแวดล้อมของโครงการบ้าน พบ.261

ตาราง 4 ผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

ผู้ประกอบการ	ชื่อย่อในงานวิจัย	วิธีการเก็บข้อมูล	วิธีการเก็บข้อมูล
1. บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บมจ.อารียา พรอพฯ (AYP)	ผู้ชนะการประกวด และได้พัฒนาโครงการ กท.5050	เนื่องจากผู้บริหารเป็นคนเดียวกัน สัมภาษณ์และแบบสอบถาม
2. บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บจ.อารียา แมนฯ (AYM)	ผู้ชนะการประกวดโครงการ ชม. 35,1698 แต่โครงการถูกยกเลิก	
3. บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บจ.กลอรี่ (GM)	ผู้ชนะการประกวดโครงการ พบ. 260 และ พบ.261 แต่ไม่ได้สร้าง 1 แปลง และก่อสร้างแล้ว 1 แปลง	สัมภาษณ์และแบบสอบถาม
4. บริษัท ปักกิ่ง เออร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่(ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	บจ.ปักกิ่ง (PK)	ผู้ชนะการประกวด กท.2615 และโอนสิทธิ์ให้ บจ.จูนัว	ไม่ได้สัมภาษณ์ เนื่องจากได้โอนสิทธิ์ให้ บจ.จูนัว เป็นผู้ดำเนินการแทน
5. บริษัท พีซีซี โปสเตอร์ชั่น จำกัด	บจ.พีซีซี (PCC)	ผู้เข้าร่วมยื่นขอประกวด	ปฏิเสธการให้สัมภาษณ์
6. บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	บมจ.ศุภาลัย (SP)	ผู้เข้าร่วมยื่นขอประกวด	สัมภาษณ์และแบบสอบถาม
7. บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด <sup>2</sup>	บจ.จูนัว (JN)	ผู้ชนะการประกวดโครงการ กท. 2615 แต่โครงการถูกยกเลิก	สัมภาษณ์และแบบสอบถาม

จากตารางข้างต้น มีผู้ประกอบการยื่นขอประกวดทั้งหมด 6 ราย ได้แก่ ผู้ประกอบการในลำดับที่ 1-6 โดยที่ผู้ประกอบการรายที่ 4 ได้มีการโอนสิทธิ์ให้แก่ผู้ประกอบการรายที่ 7 และผู้ประกอบการรายที่ 5 ได้ปฏิเสธการให้สัมภาษณ์ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสามารถเก็บข้อมูลการสัมภาษณ์และแบบสอบถามจากผู้ประกอบการได้ ทั้งหมด 5 ราย ได้แก่ ผู้ประกอบการรายที่ 1-3 และ 6-7

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการรวบรวมข้อมูลแผนงานและการติดตามผลการดำเนินงานโครงการ ผู้วิจัยจะนำข้อมูลทั้งสองส่วนมาวิเคราะห์เพื่อหาข้อสรุปผลของโครงการ ซึ่งสามารถแบ่งข้อมูลเป็น 2 ส่วน ดังนี้

#### 1) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับแผนงานและผลของการดำเนินงาน

#### 2) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ตารางแบบริ้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) พร้อมแปลความเชิงพรรณนา

<sup>2</sup> บริษัท ปักกิ่ง เออร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด โอนสิทธิ์การก่อสร้างสิทธิการเช่า หน้าที่ และข้อผูกพันกับทางราชการทุกประการ ให้กับ บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ คู่สัญญา ในการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐร่วมกัน (ดูหน้า 50.)

### 3.5 ขั้นตอนการวิจัย

ผู้วิจัยแบ่งขั้นตอนการวิจัยออกเป็น 4 ขั้นตอน ได้แก่ 1.การเตรียมข้อมูล 2.การเก็บข้อมูล (ติดตามผล) 3. การวิเคราะห์ข้อมูล และ 4.การสรุปผล ถอดบทเรียน อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ ซึ่งมีการดำเนินงานดังนี้

#### 1. การเตรียมข้อมูล

- 1) ศึกษาข้อมูลเอกสารเกี่ยวกับโครงการบ้านนารักษ์พระราชรัฐเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต
- 2) นำข้อมูลที่ได้ไปสัมภาษณ์เบื้องต้นกับกรมธนารักษ์ทั้งในส่วนของนโยบาย ที่มาโครงการ (รองอธิบดีกรมธนารักษ์) และแนวทางการปฏิบัติงาน (เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ) และขอข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้องโครงการจากกรมธนารักษ์
- 3) ศึกษาข้อมูลโครงการที่ได้รับมาจากกรมธนารักษ์และข้อมูลเอกสารจากแหล่งอื่นๆเพิ่มเติม
- 4) ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยตามบทที่ 2 เพื่อใช้ในการวางแผนการดำเนินงานวิจัย การออกแบบเครื่องมือต่างๆ (คำถามสัมภาษณ์ แบบสอบถาม และการสำรวจ) วิธีการติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านนารักษ์พระราชรัฐ การวิเคราะห์ผล และการถอดบทเรียน
- 5) จากข้อ 3 เมื่อเรียบเรียงข้อมูลเรียบร้อยแล้ว จึงรวบรวมคำถามและข้อมูลที่ต้องการเพิ่มเติมและติดต่อสอบถามไปยังกรมธนารักษ์ครั้งที่ 2
- 6) นำข้อมูลเอกสารโครงการบ้านนารักษ์พระราชรัฐทั้งหมดจากข้อ 3 และ 5 (ที่มาและแนวคิดโครงการ แผนงาน วิธีการดำเนินงาน และผลการดำเนินงาน) มาสรุปและทำพาวเวอร์พ้อยท์สำหรับนำเสนอกรมธนารักษ์ในการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล
- 7) นำสรุปข้อมูลโครงการบ้านนารักษ์พระราชรัฐของผู้วิจัยไปสัมภาษณ์กรมธนารักษ์เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง และสัมภาษณ์เพิ่มเติม (รองอธิบดีและเจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ) เกี่ยวกับรายละเอียดของ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย แผนงาน กลุ่มเป้าหมาย ข้อดี ข้อเสีย ปัญหาอุปสรรค และข้อเสนอแนะในการดำเนินงานในแต่ละขั้นตอน ผลประโยชน์ที่ผู้เกี่ยวข้องในแต่ละฝ่ายจะได้รับ ความคิดเห็นข้อเสนอแนะต่อโครงการและนโยบาย ประโยชน์ของโครงการ
- 8) จากผลการสัมภาษณ์ข้างต้นและการทบทวนวรรณกรรม จึงนำมาออกแบบสัมภาษณ์ (ธนาคารและผู้ประกอบการ) ออกแบบแบบสอบถาม (ธนาคาร ผู้ประกอบการ และประชาชน) และการสำรวจพื้นที่แปลง พบ.261

#### 2. การเก็บข้อมูล

- 1) ติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ประกอบด้วยผู้ประกอบการ 5 ราย เจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์พื้นที่ จ.เพชรบุรี เจ้าหน้าที่ธนาคารทั้งฝ่ายสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (ลูกค้ำธุรกิจ) และฝ่ายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ลูกค้ำบุคคล) โดยการสัมภาษณ์ และแบบสอบถาม (ดูภาคผนวก จ)

- 2) ติดตามผลการเข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 ของประชาชน แบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรก เก็บข้อมูลจากประชาชนที่เข้าร่วมโครงการ โดยใช้แบบสอบถาม (ดูภาคผนวก ข) เนื่องจากในวันที่เก็บข้อมูลยังไม่มีผู้เข้าอยู่อาศัยในโครงการ ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการเก็บข้อมูล 3 ช่องทาง คือ (1) การเดินไปพบ (2) การตอบแบบสอบถามทางโทรศัพท์ และ (3) แบบสอบถามออนไลน์ ซึ่งในสองช่องทางแรกจะมีการเก็บข้อมูลสัมภาษณ์ประกอบ และในส่วนที่สอง เก็บข้อมูลจากเอกสารรายงานการขายของผู้ประกอบการ และเก็บข้อมูลจากผู้บริหารและพนักงานขายของ บจ.กลอเรีย โดยการสัมภาษณ์และแบบสอบถาม
- 3) ติดตามผลการพัฒนาโครงการ โดยผู้วิจัยลงสำรวจพื้นที่ดำเนินโครงการแปลง พบ.261
- 4) ประมวลผลและสรุปข้อมูลการติดตามผลการดำเนินงาน

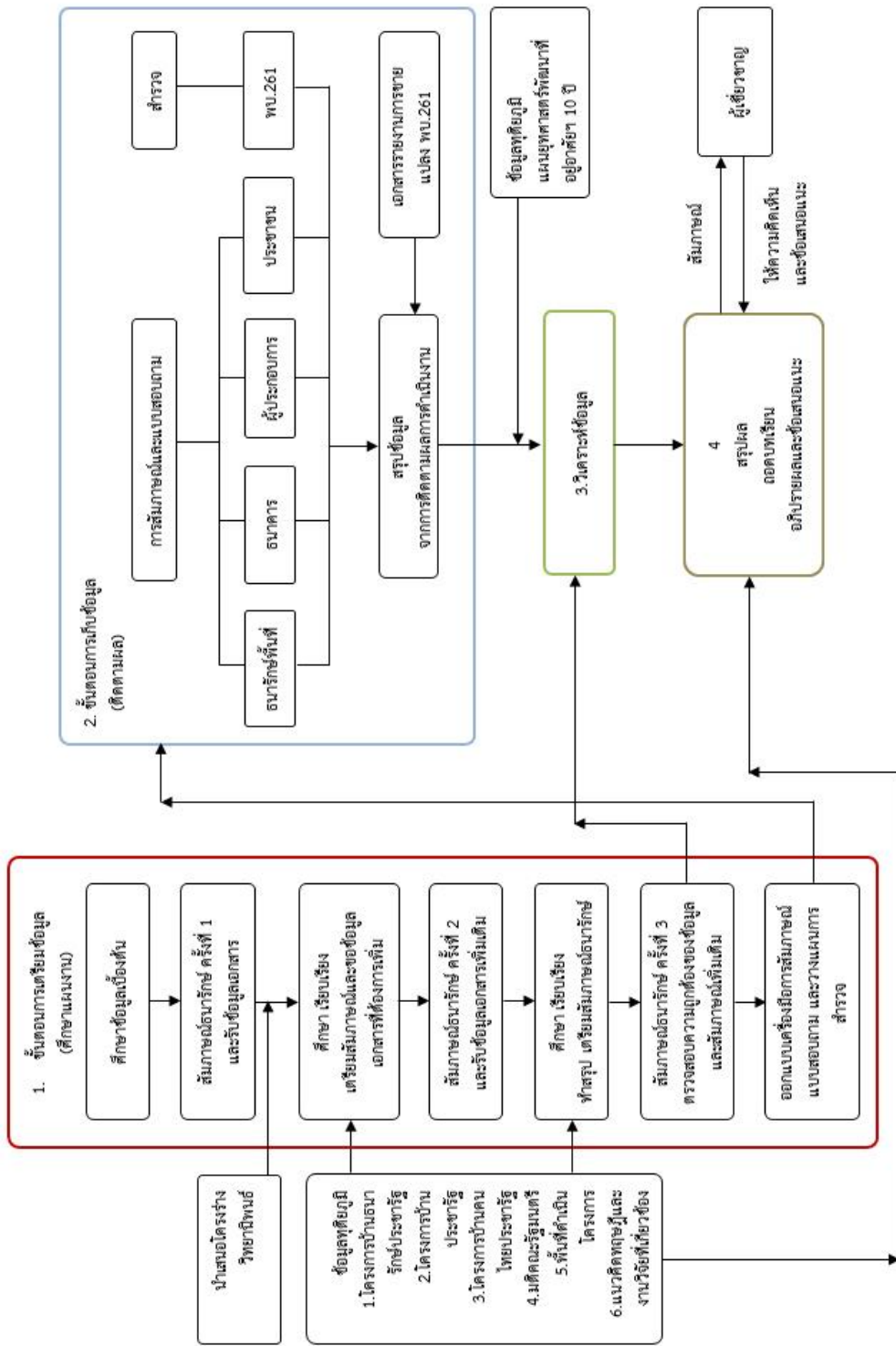
### 3. การวิเคราะห์ข้อมูล

- 5) นำแผนงานและผลการดำเนินงานที่ได้จากการติดตามผลมาเปรียบเทียบกัน รวมถึงนำมาและแนวคิดของโครงการ แนวคิดในการดำเนินงานต่างๆ และทฤษฎีมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล
- 6) การนำเสนอข้อมูล ใช้วิธีการรายงานแผนและผล รวมทั้งมีการแทรกความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง (จากการสัมภาษณ์) ตามความเหมาะสมของเนื้อหา โดยจะนำเสนอการติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม ในบทที่ 4 และการติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 ในบทที่ 5

### 4. สรุปผล ถอดบทเรียน อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ ซึ่งจะนำเสนอในบทที่ 6

- 7) นำเนื้อหาจากบทที่ 4 และ 5 มาวิเคราะห์และสรุปผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามแผนงานเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่ รวมทั้งเพื่อตอบคำถามในงานวิจัยว่าผลการดำเนินงานประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่ รวมถึงประมวลผลการดำเนินงานตามแนวคิดทฤษฎีการติดตามผลโครงการ
- 8) ถอดบทเรียน ด้วยการสรุปประโยชน์ ข้อดี-ข้อเสีย ปัญหา-อุปสรรค ที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานโครงการ พร้อมทั้งข้อเสนอแนะจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งในขั้นตอนการจัดทำโครงการและขั้นตอนปฏิบัติงาน รวบรวมความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ และนโยบายจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง
- 9) อภิปรายผลการดำเนินงานโครงการ แบ่งเป็นระดับนโยบาย ระดับโครงการหลัก และโครงการย่อย พร้อมทั้งมีการแทรกข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบางประเด็น และข้อเสนอแนะจากผู้วิจัย





ภาพ 1.1 ขั้นตอนการวิจัย

### 3.6 ระยะเวลาการวิจัย

ตาราง 5 ระยะเวลาการวิจัย

ขั้นตอนการดำเนินงาน	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.
	61	61	62	62	62	62	62	62	62
1. นำเสนอโครงร่างวิทยานิพนธ์									
2. รวบรวมเอกสาร แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง									
2.1 รวบรวมค้นคว้าศึกษาเอกสารเกี่ยวกับโครงการ									
2.2 ศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับผลการดำเนินงานโครงการ									
2.3 เตรียมแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถาม กรรมา									
2.4 เตรียมแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามธนาคาร									
2.5 เตรียมแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามผู้ประกอบการที่ ยื่นของ ประมูล ชนะการประมูล และได้ก่อสร้างโครงการแล้ว									
2.6 ทำแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามผู้เข้าร่วม พบ.261									
2.7 สัมภาษณ์และทำแบบสอบถามกับผู้ที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน									
2.9 การลงพื้นที่สำรวจสภาพแวดล้อมรอบโครงการ									
2.10 สรุปผลการสัมภาษณ์และสรุปผลแบบสอบถาม									
2.11 สรุปผลการดำเนินงาน									
3.การวิเคราะห์ข้อมูล									
3.1 วิเคราะห์ความสอดคล้องระหว่างผลการดำเนินการกับความ วัตถุประสงค์ของโครงการ									
3.2 วิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสีย									
5. นำผลวิเคราะห์ไปสัมภาษณ์กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องด้านนี้									
6. สรุปบทเรียนและเสนอแนะ									
7. นำเสนอข้อมูลวิทยานิพนธ์									
8. ปรับปรุงแก้ไขผลการศึกษา									
9. ส่งเล่มวิทยานิพนธ์									

### 3.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

- 1) การสัมภาษณ์ธนาคาร:** สามารถเก็บข้อมูลจากธนาคารออมสินได้เพียงแห่งเดียว เนื่องจากธนาคาร  
อาคารสงเคราะห์ปฏิเสธการให้ข้อมูล
- 2) การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ:** จากจำนวนผู้ประกอบการที่ยื่นของประกวดโครงการมีจำนวนทั้งหมด  
6 ราย มีผู้ปฏิเสธการให้สัมภาษณ์ 1 ราย จึงสัมภาษณ์ได้ทั้งหมด 5 ราย
- 3) การเก็บข้อมูลแบบสอบถามจากผู้เข้าร่วมโครงการ พบ.261 จ.เพชรบุรี:** จากจำนวนผู้เข้าร่วม  
โครงการทั้งหมด 43 ราย มีการปฏิเสธการทำแบบสอบถาม 5 ราย และติดต่อไม่ได้ 7 ราย ดังนั้น จึง  
เก็บข้อมูลได้ทั้งหมด 31 ราย แต่เนื่องจากยังไม่มีการย้ายเข้ามาอยู่อาศัย ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการเก็บข้อมูล  
แบบสอบถามจาก 3 ช่องทางดังนี้ (1) การไปพบ 5 ราย (2) ทางโทรศัพท์ 7 ราย และ (3) ทาง  
แบบสอบถามออนไลน์ 19 ราย
- 4) ไม่สามารถเข้าถึงผู้ที่ยกเลิกการเข้าร่วมโครงการได้** เนื่องจากกรมธนารักษ์ไม่ได้เปิดเผยข้อมูลส่วนนี้

## บทที่ 4

### การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม

#### 4.1 ที่มาของโครงการ

จากการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2556 พบว่า ผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมีจำนวน 2.72 ล้านครัวเรือน นายกรัฐมนตรี (พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา) รัฐบาลปัจจุบัน จึงได้กำหนดการพัฒนาและสั่งการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยเป็นนโยบายเร่งด่วน จึงมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) ดำเนินการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยบูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชนภายใต้ “แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568)”<sup>1</sup>

ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยและพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้ โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 1,139,746 หน่วย ซึ่งแผนยุทธศาสตร์นี้ได้รับการลงมติเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2559

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานตามยุทธศาสตร์ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้ ส่วนการควบคุมนโยบายและสนับสนุน ได้แก่ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กระทรวงมหาดไทย และกระทรวงคมนาคม ส่วนการสร้างที่อยู่อาศัย ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ (กคช.) สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) และกระทรวงการคลัง (กค.) โดยกรมธนารักษ์ ส่วนการเงิน ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารกรุงไทย

กลุ่มเป้าหมายตามยุทธศาสตร์ข้างต้น เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย<sup>2</sup> โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- 1) **กลุ่มเป้าหมายที่สามารถรับภาระได้** ดำเนินการโดย การเคหะแห่งชาติ บูรณาการร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน ประกอบด้วย
  - 1.1) แผนยกระดับคุณภาพชีวิต (กลุ่มเช่า) จำนวน 91,657 หน่วย
  - 1.2) แผนเสริมสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย (กลุ่มเช่าซื้อ) จำนวน 421,034 หน่วย

<sup>1</sup> กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, “แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568),” ธันวาคม 2558: ก-ค.

<sup>2</sup> กระทรวงการคลัง, สำนักงานรัฐมนตรี, “มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง ขอความเห็นชอบแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568) แผนปฏิบัติการการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 3 ปี (พ.ศ.2559-2561) และแผนปฏิบัติการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 1 ปี (พ.ศ. 2559) ต่อคณะรัฐมนตรี,” 12 มกราคม 2559: 7-8.

1.3) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ จำนวน 55,000 หน่วย ประกอบด้วยโครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ (กลุ่มเช่าซื้อ) และโครงการบ้านพักสวัสดิการข้าราชการตามนโยบายรัฐบาล

1.4) แผนความร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย จำนวนรวม 1,139,746 หน่วย ดำเนินการโดยกระทรวงการคลัง ผ่านมาตรการสนับสนุนด้านต่างๆ เช่น มาตรการด้านสินเชื่อ เป็นต้น ฯลฯ และ กคช. สนับสนุนการดำเนินงานตามที่กระทรวงการคลัง เห็นสมควร

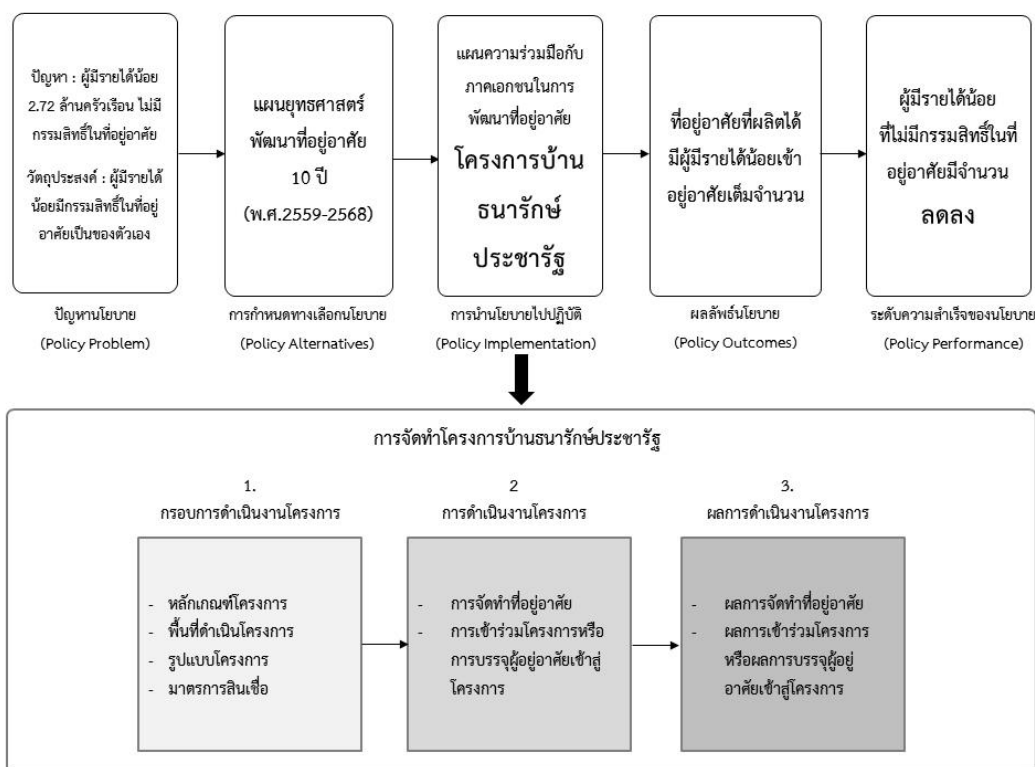
2) **กลุ่มเป้าหมายที่ไม่สามารถรับภาระได้** ดำเนินการโดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ภายใต้แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (เมือง/ชนบท) ประกอบด้วย

2.1) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ โครงการบ้านมั่นคง โครงการชุมชนริมคลอง 9 สาย โครงการคนไร้บ้าน จำนวน 692,725.84 ครัวเรือน

2.2) แผนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยชนบท จำนวน 352,000 ครัวเรือน

ในงบประมาณ พ.ศ. 2559 รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) จึงมอบหมายให้กระทรวงการคลังกำหนดมาตรการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ เพื่อให้สอดคล้องต่อนโยบายรัฐบาลข้างต้น (ข้อ 1.4) กรมธนารักษ์จึงได้เสนอกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเป็นการนำที่ดินราชพัสดุมาใช้ประโยชน์เพื่อจัดทำที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยและให้เอกชนทำการประกวดโครงการเพื่อได้รับสิทธิเป็นผู้พัฒนาและบริหารโครงการ ระยะเวลา 30 ปี ภายใต้โครงการที่ชื่อว่า “โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ”

จากแนวคิดทฤษฎีนโยบายสาธารณะในบทที่ 2 (ข้อ 2.1.1) เมื่อนำมาพิจารณากับที่มาของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐข้างต้นพบว่า เป็นการดำเนินงานที่อยู่ในขั้นตอนการนำนโยบายมาปฏิบัติ และจากการศึกษาเอกสารโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐพบว่า ในการจัดทำโครงการได้มีการกำหนดกรอบการดำเนินงานโครงการซึ่งประกอบไปด้วยหลักเกณฑ์โครงการ พื้นที่ดำเนินโครงการ รูปแบบโครงการ มาตรการสินเชื่อ และกลไกความร่วมมือของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานโครงการ และการกำหนดวิธีการดำเนินงานโครงการ ซึ่งประกอบด้วยการจัดทำที่อยู่อาศัยและการเข้าร่วมโครงการหรือการบรรจุผู้อยู่อาศัยเข้าสู่โครงการ โดยงานวิจัยชิ้นนี้ผู้วิจัยทำการติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าว (ภาพ 12)



ภาพ 12 กระบวนการนำนโยบายมาสู่การปฏิบัติงาน “โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ”

## 4.2 กรอบการดำเนินงานโครงการ

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ มีกรอบการดำเนินงานโครงการที่ได้รับความเห็นชอบจากมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 จากข้อมูลเอกสารพบว่ามีองค์ประกอบดังนี้

### 4.2.1 หลักเกณฑ์โครงการ<sup>3</sup> จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในงานวิจัยชิ้นนี้จะเป็นการศึกษาประเภทที่อยู่อาศัยปลูกสร้างใหม่ จากข้อมูลเอกสารหลักเกณฑ์โครงการสามารถสรุปแผนงานโครงการได้ดังนี้ วัตถุประสงค์ของโครงการเพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท และเพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว เพื่อเพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีระยะเวลาในการดำเนินงานโครงการ 5 ปี นับจากวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายและกำหนดคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องเป็น “เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” โดยมีธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ (ตาราง 6)

<sup>3</sup> กระทรวงการคลัง, กรมธนารักษ์, สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “บันทึกข้อความที่ นร 0405 (สร.5) / 379 เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” 5 เมษายน 2559. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่) และ “สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” 2559. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ตาราง 6 หลักเกณฑ์โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

รายการ	โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
1. หลักการ	1) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว และหรือ 1) เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาผ่อนปรน รวมทั้งการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ
2. วัตถุประสงค์โครงการ	1) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท 2) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว 3) เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุในวงเงินไม่เกิน 5 แสนบาท 2) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์
3. เป้าหมายของโครงการ	3) เป็นการเพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 4) มีการดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ 5) เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่นๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก 6) เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ 7) เป็นการเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ
4. ประเภทที่อยู่อาศัย	แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) ที่อยู่อาศัยปลูกสร้างใหม่ หมายความว่า ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ มีราคาขายไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย 2) การซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัย หมายความว่า ผู้มีที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งมีความต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยเดิมนั้น มีวงเงินไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย
5. ระยะเวลา	โครงการมีระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ
6. กลุ่มเป้าหมาย	แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ 1) เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน 2) ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ
7. คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ	แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ 3) เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน 4) ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ โดยมีธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ
8. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	1) เพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง 2) เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่นๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก 3) เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ

จากการสัมภาษณ์รองอธิบดีกรมธนารักษ์และเจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ 2 ท่าน พบว่าจากหลักเกณฑ์ข้างต้นเมื่อนำมาสู่แผนงานโครงการได้มีการกำหนดรายละเอียดของการปฏิบัติงานให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น โดยสามารถสรุปเปรียบเทียบได้ดังนี้ (ตาราง 7)

ตาราง 7 แผนงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

หลักเกณฑ์โครงการ	แผนงานโครงการ จากข้อมูลเอกสาร	แผนงานโครงการ จากการสัมภาษณ์	หมายเหตุ
วัตถุประสงค์	- ให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ	- ให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ	สำหรับรูปแบบโครงการเช่าระยะยาว
	- ให้เจ้าหน้าที่ของรัฐได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว	- ให้เจ้าหน้าที่ของรัฐได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว	สำหรับรูปแบบโครงการเช่าระยะสั้น
เป้าหมาย	- เพื่อเพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง	- มีผู้เช่าอยู่อาศัยเต็มจำนวนทุกหน่วยที่อยู่อาศัยที่ผลิตได้	-
แผนงาน	- ไม่ได้ระบุชัดเจน	- ใช้ที่ดินราชพัสดุครบทุกแปลงที่กำหนด	- มาจากผลการคัดเลือกแปลงที่ดิน
		- จัดทำหรือผลิตที่อยู่อาศัยครบจำนวนตามแผนงาน	- จำนวนที่อยู่อาศัยจะมาจากผลการประกวดโครงการ
ระดับราคาที่อยู่อาศัย	- ราคาไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย	- ค่าเช่าไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือน	- โครงการเช่าระยะสั้น
		- ราคาไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย	- โครงการเช่าระยะยาว
ระยะเวลาดำเนินงานโครงการ	- 5 ปี นับจากวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ	- 5 ปี นับจากวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ	-
กลุ่มเป้าหมาย	- เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน	- เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน	-
คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ	- เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน	- เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ	- โครงการเช่าระยะสั้น
		- เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน	- โครงการเช่าระยะยาว

ซึ่งผู้วิจัยจะทำการติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐตามแผนงานโครงการที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์

#### 4.2.2 พื้นที่ดำเนินโครงการ

ได้กำหนดโครงการนำร่องปี พ.ศ.2559 บนที่ดินราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของกรมธนารักษ์ จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ 105-0-86 ไร่ ดังนี้

ตาราง 8 พื้นที่ดำเนินโครงการนำร่อง 6 แปลง ของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	กลุ่มเป้าหมาย
1	กท. 5050	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพฯ	3-1-79 <sup>4</sup>	เจ้าหน้าที่ของรัฐ
2	กท. 2615	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพฯ	2-1-48	เจ้าหน้าที่ของรัฐ
3	ชม. 35, 1698	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	9-3-33	เจ้าหน้าที่ของรัฐ
4	อ.ชร. 31	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	30-0-0	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน
5	พบ. 260	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน
6	พบ. 261	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	22-1-79 <sup>5</sup>	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน

#### 4.2.3 รูปแบบโครงการ

มีกรอบแนวทางในการดำเนินการโครงการ แบ่งออกเป็น กรณีปลูกสร้างใหม่และกรณี การซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ

กรณี การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มี 2 รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1: โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) พื้นที่โครงการ – ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 1 และ 2
- (2) เจ้าหน้าที่ของรัฐที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนและมีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาท ต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ
- (3) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 15 ทุก 5 ปี
- (4) พักอาศัยได้เป็นเวลา 5 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่นี้ได้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน
- (5) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา 30 ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัยให้แก่ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อน

<sup>4</sup> ข้อมูลที่ดินแปลง กท.5050 ภายหลังการจัดทำผังประมวล มีข้อมูลที่ดินเพิ่มขึ้นจาก 3-0-10 ไร่ เป็น 3-1-79 ไร่ (กระทรวงการคลัง, กรมธนารักษ์, สำนักงานบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “โครงการบ้านคนไทยประชารัฐ,” 2561: หน้า 3. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

<sup>5</sup> ข้อมูลที่ดินแปลง พบ.261 ภายหลังการจัดทำผังประมวล มีข้อมูลที่ดินลดลงจาก 30-0-0 ไร่ เป็น 22-1-79 ไร่ (เรื่องเดียวกัน, 2561: หน้า 3.



รูปแบบที่ 2: โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) หรือการเช่าซื้อ เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว/ บ้านเดี่ยว/ อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 3 เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมือง กำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงินใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ
  - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 4, 5 และ 6 สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน
- (2) เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน
- (3) ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย
- (4) บ้านแถว / บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 48 ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัย มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตรต่อหน่วย
- (5) ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลา 30 ปี

#### กรณี การซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ

เป็นการให้สินเชื่อเพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ วงเงินไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ

#### 4.2.4 มาตรการสินเชื่อ

กำหนดให้มีสถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารออมสิน (ธ.ออมสิน) สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรนพิเศษร่วมกัน โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- 1) **สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance)** วงเงินสินเชื่อประมาณ 4,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ร้อยละ 4 ต่อปี ระยะเวลาการกู้เงินไม่เกิน 2 ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้เอกชนผู้พัฒนาโครงการ และหรือบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ
- 2) **สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)** วงเงินสินเชื่อประมาณ 5,000 ล้านบาท ระยะเวลาการกู้เงินไม่เกิน 30 ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio: DSR) หรือ อัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio: DTI) ตามที่ธนาคารกำหนด โดยมีวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน พิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

ตาราง 9 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย<sup>6</sup>

ปีที่	อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ (ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ ไม่เกิน 1,000,000 บาท การซ่อมแซมและหรือต่อเติม ไม่เกิน 500,000 บาท)	
1	ร้อยละ 0	
2-3	ร้อยละ 2	
4-6	ร้อยละ 5	
7-30	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	
	1. ลูกค้าย่อย	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ = MRR - 0.75% ธนาคารออมสิน = MRR - 1%
	2. ลูกค้าสวัสดิการ	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ = MRR - 1% ธนาคารออมสิน = MRR - 1.725%

หมายเหตุ - ปี 2559 MRR ของ ธอส. เท่ากับร้อยละ 6.75, ธ.ออมสิน เท่ากับร้อยละ 7.475

- ลูกค้าสวัสดิการจะหักเงินงวดจากเงินเดือนโดยตรง

ตาราง 10 อัตราดอกเบี้ยและประมาณการเงินงวดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย<sup>7</sup>

ดอกเบี้ย	ปีที่ 1	ปีที่ 2-3	ปีที่ 4-6	ปีที่ 7-10	
วงเงินกู้ (บาท)	ร้อยละ 0	ร้อยละ 2	ร้อยละ 5	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	
				รายย่อย	สวัสดิการ
500,000	2,100	2,100	2,900	3,200	3,100
1,000,000	4,200	4,200	5,800	6,400	6,200

หน่วย : บาทต่อเดือน

ทั้งนี้ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านธรรมาภิบาลประชาชนรัฐเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่ับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้

#### 4.2.5 กลไกความร่วมมือของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานโครงการ<sup>8</sup>

การดำเนินงานโครงการบ้านธรรมาภิบาลประชาชนรัฐจะต้องอาศัยความร่วมมือและการสนับสนุนของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในแต่ละภาคส่วนทำงานร่วมกัน เพื่อให้งานสำเร็จเป็นไปตามเป้าหมายและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่ายซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

<sup>6</sup> กระทรวงการคลัง. “บันทึกข้อความที่ นร 0405 (สร.5) / 379 เรื่อง โครงการบ้านประชาชนที่ดินราชพัสดุ.” 5 เมษายน 2559: 2.

<sup>7</sup> เรื่องเดียวกัน. 2559: 3.

<sup>8</sup> กระทรวงการคลัง. กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร. โครงการบ้านประชาชนที่ดินราชพัสดุ. หน้า 7-8.

- 1) ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการ ประกอบด้วย
  - ภาครัฐ ได้แก่ กรมธนารักษ์ เป็นผู้บริหารโครงการ, ธนาคารออมสิน และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็นธนาคารของรัฐ ผู้ให้สินเชื่อโครงการ
  - ภาคเอกชน เป็นผู้พัฒนาโครงการ ต้องลงทุน ออกแบบ ก่อสร้าง และบริหารโครงการ
  - ภาคประชาชน ได้แก่ เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน เป็นผู้เช่าระยะสั้นหรือผู้เช่าระยะยาวที่อยู่อาศัยในโครงการ
- 2) การสนับสนุนของกรมธนารักษ์ มีการผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ดังนี้
  - ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า
  - ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า
  - ยกเว้นค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุไปผูกพันเงินกู้
- 3) การสนับสนุนของธนาคาร ธนาคารต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังนี้
  - สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) ธนาคารต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธนาคารที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการ ตลอดอายุสัญญาการดำเนินโครงการ<sup>9</sup>
  - สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) ธนาคารต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธนาคารที่เกี่ยวข้องกับผู้เข้าร่วมโครงการ เป็นระยะ 7 ปีแรก<sup>10</sup>
- 4) การสนับสนุนของภาคเอกชน ผู้พัฒนาโครงการต้องรับภาระค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้
  - โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย
  - โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ และ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง
- 5) สิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่แต่ละฝ่ายจะได้รับ<sup>11</sup> มีดังนี้
 

ภาครัฐ (กรมธนารักษ์)

  - ได้ตอบสนองนโยบายรัฐและช่วยเหลือประชาชน
  - ได้ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากเอกชนและประชาชนผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัยในโครงการ
  - ได้กรรมสิทธิ์อาคาร จากโครงการเช่าระยะสั้น (Rental) และเป็นภาพลักษณ์ของหน่วยงานรัฐ

ภาครัฐ (ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์)

  - ได้ช่วยเหลือประชาชน

<sup>9</sup> สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อลูกค้าธุรกิจ (Pre-Finance), ธนาคารออมสิน. 26 เมษายน 2562.

<sup>10</sup> สัมภาษณ์ ไม่ประสงค์ออกนามท่านที่ 1, พนักงานบริหารผลิตภัณฑ์สินเชื่อบุคคล (Post-Finance), ธนาคารออมสิน. 26 เมษายน 2562.

<sup>11</sup> สัมภาษณ์ วรินทร์า มีชูวาศ, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ, กรมธนารักษ์. และ สุภัทรชัย เสาร์แดน, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ, กรมธนารักษ์. 25 กุมภาพันธ์ 2562

- ได้ดอกเบี้ยจากสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- มีโอกาสเพิ่มจำนวนลูกค้าในผลิตภัณฑ์อื่นของธนาคาร<sup>12</sup>

ภาคเอกชน (บริษัทผู้ประกอบการ)

- มีรายได้จากการขายบ้าน รายได้จากค่าเช่า และรายได้จากค่าบริหารจัดการ แต่จะไม่สูงนัก
- ได้ช่วยเหลือประชาชนและรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) ส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร

ภาคประชาชน (เจ้าหน้าที่รัฐและประชาชน)

- สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้

#### 4.3 การติดตามผลการดำเนินงานโครงการ

การติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side) และการติดตามผลการเข้าร่วมโครงการหรือการบรรจุผู้อยู่อาศัยเข้าสู่โครงการ (Demand Side) มีรายละเอียดดังนี้

##### 4.3.1 การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย

จากการศึกษากระบวนการจัดทำที่อยู่อาศัยของโครงการ จะมี 5 องค์ประกอบ ได้แก่ การคัดเลือกที่ดิน เพื่อเป็นพื้นที่ดำเนินโครงการ การกำหนดรูปแบบโครงการ การคัดเลือกผู้ประกอบการ กระบวนการพัฒนาโครงการ และการเงินของผู้ประกอบการ ซึ่งการติดตามผลการดำเนินงานมีรายละเอียด ดังนี้

##### 1) การคัดเลือกที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ดำเนินโครงการ

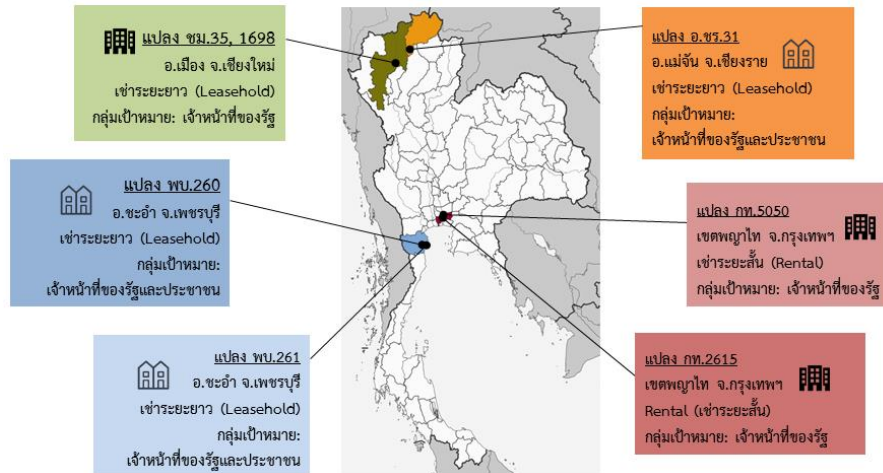
มีเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกแปลงที่ดิน<sup>13</sup> ประกอบด้วย

- (1) ที่ดิน - จะต้องมีความเหมาะสมและเป็นพื้นที่ว่างที่พร้อมรองรับการทำโครงการได้ทันที
- (2) ที่ตั้ง - ห่างจากเมืองไม่เกิน 5 กิโลเมตร
- (3) สาธารณูปโภค - มีระบบน้ำไฟเข้าถึงพื้นที่
- (4) การคมนาคม - จะต้องเดินทางสะดวก
- (5) ข้อจำกัดทางกฎหมายและผังเมือง

โดยธนารักษ์พื้นที่เป็นผู้คัดเลือกที่ดินราชพัสดุในจังหวัดของตนและนำเสนอมาที่กรมธนารักษ์ส่วนกลาง เพื่อคัดเลือกและนำเสนอขออนุมัติโครงการต่ออธิบดีกรมธนารักษ์และคณะรัฐมนตรีตามลำดับ จากผลการคัดเลือกพื้นที่ดินราชพัสดุทั่วประเทศ จึงได้กำหนดพื้นที่ดำเนินโครงการนำร่องทั้งหมด 6 แปลง มีทั้งหมด 4 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ จ.เชียงใหม่ จ.เชียงราย และ จ.เพชรบุรี (ภาพ 13) โดยแต่ละแปลงมีรายละเอียด (ภาพ 14-19) ดังนี้

<sup>12</sup> สัมภาษณ์ ไม่ประสงค์ออกนามท่านที่ 1, พนักงานบริหารผลิตภัณฑ์สินเชื่อบุคคล (Post-Finance), ธนาคารออมสิน. 26 เมษายน 2562.

<sup>13</sup> สัมภาษณ์ คุณวรินทร์ มีชูชาติ, กรมธนารักษ์. 25 กุมภาพันธ์ 2562



ภาพ 13 พื้นที่ดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จำนวน 6 แปลง

**แปลงที่ 1: หมายเลขทะเบียนที่ กท.5050 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร**

การใช้ประโยชน์: กรมธนารักษ์ (รสป.เดิม)

- แนวเขตที่ดิน : 3 -1-79 ไร่
- เนื้อที่โครงการ : 3 -1-79 ไร่
- ผังเมืองกำหนดสี : สีแดง (พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)
- FAR : 8:1, OSR 4%
- ราคาประเมินต่อตร.วา : 180,000 บาท/ตร.วา
- มูลค่าที่ดินรวม : 217,800,000 บาท



ภาพ 14 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง กท.5050 จ.กรุงเทพฯ

## แปลงที่ 2: หมายเลขทะเบียนที่ กท.2615 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

การใช้ประโยชน์: กรมธนารักษ์ (โรงกาษาปณ์) ซ.พหลโยธิน 11

แนวเขตที่ดิน	: 11-0-10 ไร่
เนื้อที่โครงการ	: 2-1-48 ไร่
ผังเมืองกำหนดสี	: น้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)
FAR	: 7:1, OSR 4.5%
ราคาประเมินต่อตร.วา	: 180,000 บาท/ตร.ว.
มูลค่าที่ดินรวม	: 217,800,000 บาท



ภาพ 15 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง กท.2615 จ.กรุงเทพฯ

## แปลงที่ 3: หมายเลขทะเบียนที่ ชม.35,1698 ต.ช้างคลาน อ.เมือง จ.เชียงใหม่

การใช้ประโยชน์: ที่ว่างในการดูแลกรมธนารักษ์/สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แนวเขตที่ดิน	: 30-2-34 ไร่
เนื้อที่โครงการ	: 9-3-33 ไร่
ผังเมืองกำหนดสี	: น้ำเงิน (สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคสาธารณูปการ)
FAR	: ไม่ระบุ, OSR ไม่ระบุ
ราคาประเมินต่อตร.วา:	54,000 กับ 40,000 บาท
มูลค่าที่ดินรวม	: 168,758,000 บาท



ภาพ 16 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง ชม.35,1698 จ.เชียงใหม่

#### แปลงที่ 4: หมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.31 ต.ศรีค้ำ อ.แม่จัน จ.เชียงราย

การใช้ประโยชน์: กรมธนารักษ์

แนวเขตที่ดิน	: 30-0-0 ไร่
เนื้อที่โครงการ	: 30-0-0 ไร่
ผังเมืองกำหนดสี	: สีเขียว (ชนบทและเกษตรกรรม)
FAR	: ไม่ระบุ, OSR ไม่ระบุ
ราคาประเมินต่อตร.วา	: 900 บาท (ข้อมูลวันที่ 18 พ.ย.2558)
มูลค่าที่ดินรวม	: 15,948,000 บาท



ภาพ 17 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง อ.ชร.31 จ.เชียงราย

#### แปลงที่ 5: หมายเลขทะเบียนที่ พบ.260 ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี

การใช้ประโยชน์: ที่ว่างในครอบครองกรมธนารักษ์

แนวเขตที่ดิน	: 29-3-95 ไร่
เนื้อที่โครงการ	: 9-3-33 ไร่
ผังเมืองกำหนดสี	: สีเหลือง (ปัจจุบันหมดอายุ)
FAR	: ไม่ระบุ, OSR ไม่ระบุ
ราคาประเมินต่อตร.วา	: 600 บาท (ข้อมูลวันที่ 19 พ.ย.2558)
มูลค่าที่ดินรวม	: 5,046,800 บาท



ภาพ 18 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง พบ.260 จ.เพชรบุรี



### แปลงที่ 6: หมายเลขทะเบียนที่ พบ.261 ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี

การใช้ประโยชน์: ที่ว่างในครอบครองกรรมนารักษ์

แนวเขตที่ดิน	: 68-0-00 ไร่
เนื้อที่โครงการ	: 22-1-79 ไร่
ผังเมืองกำหนดสี	: สีเหลือง (ปัจจุบันหมดอายุ)
FAR	: ไม่ระบุ, OSR ไม่ระบุ
ราคาต่อตร.วา	: 1,000 บาท (ข้อมูลวันที่ 19 พ.ย.2558)
มูลค่าที่ดินรวม	: 39,800,000 บาท



ภาพ 19 ขอบเขตเนื้อที่โครงการแปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี

จากข้อมูลพื้นที่ดำเนินโครงการทั้งหมดสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

ตาราง 11 รายละเอียดพื้นที่ดำเนินโครงการบ้านนารักษ์พระราชวัง

รายละเอียด	พื้นที่ดำเนินโครงการ					
	แปลงที่ 1	แปลงที่ 2	แปลงที่ 3	แปลงที่ 4	แปลงที่ 5	แปลงที่ 6
ที่ดินราชพัสดุ	กท.5050	กท.2615	ชม.35, 1698	อ.ชร.31	พบ.260	พบ.261
จังหวัด	กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	เชียงใหม่	เชียงราย	เพชรบุรี	เพชรบุรี
เนื้อที่โครงการ (ไร่)	3-1-79	2-1-48	9-3-33	30-0-00	29-3-95	22-1-79
ที่ตั้ง	ในเขตเทศบาล	ในเขตเทศบาล	ในเขตเทศบาล	นอกเขตเทศบาล	ในเขตเทศบาล	ในเขตเทศบาล
ห่างจากแหล่งชุมชน	0-2 กม.	0-2 กม.	0-2 กม.	0-2 กม.	0-2 กม.	0-2 กม.
ความกว้างถนน	10 เมตร	10 เมตร	10 เมตร	40 เมตร	6 เมตร	6 เมตร
ลักษณะถนน	คอนกรีต	คอนกรีต	แอสฟัลต์	แอสฟัลต์	แอสฟัลต์	แอสฟัลต์
ห่างจากถนนหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	200 เมตร	100 เมตร
ลักษณะพื้นที่	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ลุ่ม	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ลุ่มต่ำกว่าถนน 0.8 ม
ผังเมืองกำหนดสี	แดง	น้ำตาล	น้ำเงิน	สีเขียว	หมดอายุ	หมดอายุ
ราคาประเมินฯ ปี2559-2562(บาท)	ราคาทั้งแปลง 217,800,000	N/A	ราคาทั้งแปลง 168,758,000	ราคาทั้งแปลง 15,948,000	ราคาทั้งแปลง 5,046,800	ราคาทั้งแปลง 39,800,000
บาทต่อตร.วา	180,000 (ปี 2555-2558)	N/A	54,000 กับ 40,000	900	600	1,000

ที่มา: กองเทคโนโลยีการสำรวจและฐานข้อมูลที่ดินราชพัสดุ (ข้อมูลวันที่ 18-19 พ.ย.2558)



ผู้วิจัยพบว่าพื้นที่ดำเนินโครงการทั้งหมด 5 แปลง ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ที่ว่า “ที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกับถนนซึ่งมีความยาวตั้งแต่ 6 เมตรขึ้นไป และหรือตั้งอยู่ในแหล่งที่ใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุดในท้องถิ่น จะจัดอยู่ใน ทำเลชั้น 1<sup>14</sup>” สำหรับแปลง อ.ชร.31 จ.เชียงราย ที่ถึงแม้ว่าถนนจะมีขนาดใหญ่เกินกว่า 6 เมตร แต่มีทำเลที่ตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลที่ห่างไกลแหล่งเศรษฐกิจ

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการภาคเอกชน ทั้งหมด 5 ราย ที่ได้เข้าร่วมประกวดโครงการ ได้แก่ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)<sup>15</sup> (บมจ.อารีญา พรอพฯ), บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บจ.อารีญา แมนฯ), บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด (บจ.จูโน่ฯ), บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บจ.กลอรี่ฯ), และบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (บมจ.ศุภาลัย) พบว่า ทุกบริษัทที่ส่งแบบเข้าประกวดโครงการจากการตัดสินใจเรื่องทำเลที่ตั้งเป็นหลักและได้แสดงความคิดเห็นต่อพื้นที่ดำเนินโครงการในแต่ละแปลง ตามรายละเอียดดังนี้ ตาราง 12 ความคิดเห็นต่อพื้นที่ดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐของผู้ประกอบการ



<sup>14</sup> กรมธนารักษ์, “คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 683/2560 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนดความหมายและเวลาให้ผลผลิตเกี่ยวกับการเกษตร.” 2560: 2.

<sup>15</sup> บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีผู้บริหารที่รับผิดชอบเรื่อง โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เป็นท่านเดียวกัน คือ คุณสุเมธ จันทร์สมสฤษดิ์, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน).

ตาราง 12 ความคิดเห็นต่อพื้นที่ดำเนินโครงการบ้านธนกรักษ์ประชารัฐของผู้ประกอบการ

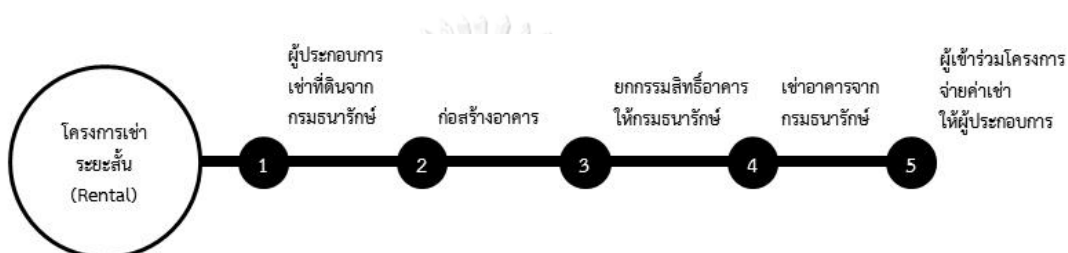
แปลงที่	บด.กล่อรีฯ	บม.เอกริยา พร็อพเพอร์ตี้ และ บจ.อาริยา แม่น้ำ	บจ.จูโนฯ	บม.ศุภาลัย	สาระสำคัญ
แปลง กท.5050	ไม่ได้ศึกษา	<p>- ทำเลดีมาก ใกล้เคียงถนน 10 เดิม 10 ติดรถไฟฟ้า ที่ดินเป็น Freehold ก็ซื้อ ถึงแม้จะยังไม่เข้า</p> <p>- พบปัญหาเรื่องการขออนุญาต ตามกฎหมายเพราะทางเข้า ที่ดินติดกับเชิงลาด จึงใช้วิธีการปรับปรุงผิวการจราจร ให้มีเชิงลาดต่ำกว่า 2 องศา จะไม่นับว่าเป็นเชิงลาดและสามารถทำทางเข้าออกได้ (ส่งประกวดโครงการ)</p>	<p>- ทำเลดีมาก อยู่ใจกลางเมือง ใกล้รถไฟฟ้า มีหน่วยงานราชการแถวนี้จำนวนมาก</p> <p>- สนใจแปลงนี้เป็นหลัก เพราะติดกับรั้วบ้าน จึงรู้จักพื้นที่ ตรงนี้เป็นอย่างดี (ส่งประกวดโครงการ)</p>	<p>- ใกล้รถไฟฟ้า ทำเลดี เหมาะกับที่อยู่อาศัยแนวตั้ง</p> <p>- ติดเรื่องกฎหมายควบคุมอาคาร เนื่องจากทางเข้าจะต้องอยู่ห่างจากสะพานไม่ต่ำกว่า 50 เมตร จึงไม่สามารถสร้างอาคารใหญ่เกิน 2,000 ตร.ม. จึงเสนอเป็นอาคารพักอาศัยรวม 5 ชั้นที่ไม่มีที่จอดรถ</p> <p>- กำหนดราคาเช่าอยู่ที่ 4,000 บาท ก็ทำได้เป็นห้องเล็กๆ (ส่งประกวดโครงการ)</p>	<p>- ทำเลดีมาก</p> <p>- เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง</p>
แปลง กท.2615	ไม่ได้ศึกษา	<p>- มีความยากเพราะที่ดินมีขนาดเล็ก ลึก และติดถนน ขยายเข้าออกลำบาก ให้คะแนนทำเลเดิม 10 ให้ 7 (ส่งประกวดโครงการ)</p>	<p>- ทำเลดี ถึงแม้ว่าพื้นที่จะเข้าไปลึก ถนนแคบ แต่ตรงนี้มีหน่วยงานราชการอยู่เยื้องถ้ามีที่อยู่อาศัยที่อยู่ตรงนั้น การเดินทางไปทำงานก็จะสะดวกขึ้น</p> <p>- พื้นที่สงบ สภาพแวดล้อมดี (ส่งประกวดโครงการ)</p>	<p>- ทำเลในเมือง</p> <p>- ขนาดถนนไม่ถึง 10 เมตร ทำได้แค่ 8 ชั้น</p> <p>- พื้นที่นี้ไม่ได้ทำเพราะมีเรื่องร้องเรียน พัฒนาตรงนี้ก็ไม่น่าเสียหาย ติดเรื่องกฎหมายหรือไม่ (ส่งประกวดโครงการ)</p>	<p>- ทำเลดี</p> <p>- มีข้อจำกัดเรื่องขนาดถนน</p>

แปลงที่	บจ.กลดฮรี	บจ.เออริยา พร็อพฯ และ บจ.เออริยา แมนา	บจ.จูโน่	บมจ.สุภาลัย	สาระสำคัญ
แปลง ขม.35, 1698	ไม่ได้ศึกษา เพราะอยู่ไกล	- ทำเลดี เป็นที่รู้จัก ให้คะแนนเต็ม 10 ให้ 10 เดิมมากดูเมืองง่าย ใกล้โรงแรม 5 ดาว, ศาลเจียงใหม่ เหมาะทำของแพง - ควรพัฒนาพื้นที่ให้เจริญโดยรักษาพื้นที่สีเขียวไว้ - มีกลุ่มลูกค้าจำนวนมาก กลุ่มหลักน่าจะ เป็นข้าราชการเกษียณ จะมีการนำไปปล่อยเช่าต่อ (ส่งประกวดโครงการ)	ไม่ได้ศึกษา เพราะอยู่ไกล	- ทำเลดี อยู่ในเมือง - ทำเป็นทาวน์เฮาส์ เพราะมีผู้ประกอบการท้องถิ่นทำคอนโด low rise ขายจำนวนมากในราคาไม่แพงและได้สิทธิ์ขาดมีโมเนด (freehold) (ส่งประกวดโครงการ)	- ทำเลดีมาก
แปลง อ.ขร.31	ไม่ได้ศึกษา	- พื้นที่อยู่ไกล ยากต่อการควบคุมและตรวจสอบ (ไม่ได้ส่งประกวดโครงการ) - ถ้าให้คะแนนทำเล เต็ม 10 ให้ 8 แต่ไม่มีน้ำใจเรื่องกลุ่มลูกค้า ถ้าอยู่ฝั่งทะเลจะดีกว่า (ไม่ได้ส่งประกวดโครงการ)	ไม่ได้ศึกษา เพราะอยู่ไกล	- ไม่ได้ศึกษา เพราะไกลและมีบ้านที่มีโฉนดขายไม่แพง - คนพื้นที่มีรายได้น้อย	- อยู่ไกล จึงไม่มีผู้สนใจยื่นประกวดโครงการ
แปลง พบ.260 และ แปลง พบ.261 เนื่องจากอยู่ใกล้กัน	- ทำเลดี ใกล้กับถนนใหญ่ - มีฐานการทำบ้านขายอยู่ที่หัวหิน รู้จักพื้นที่ รู้ต้นทุน รู้กำลังซื้อ มีกลุ่มลูกค้า (ส่งประกวดโครงการ)		ไม่ได้ศึกษา เพราะอยู่ไกล	- ไม่ได้ศึกษา เพราะไม่น่าจะมีคนมาซื้อและมีบ้านในตัวเมืองที่มีโฉนดขายราคาใกล้เคียง - ทาวน์เฮาส์แบบเช่าระยะยาว มีน้อยไม่ค่อยประสบความสำเร็จ คนเข้าใจกับคอนโดในเมือง เช่น หลังสวน ที่มี limited supply ซึ่งคนซื้อคือคนต่างชาติ มีไว้พักผ่อนหรือคนที่ไม่มีเงินเหลือมาก	- ทำเลดี - กลุ่มลูกค้าไม่ชัดเจน

## 2) การกำหนดรูปแบบโครงการ

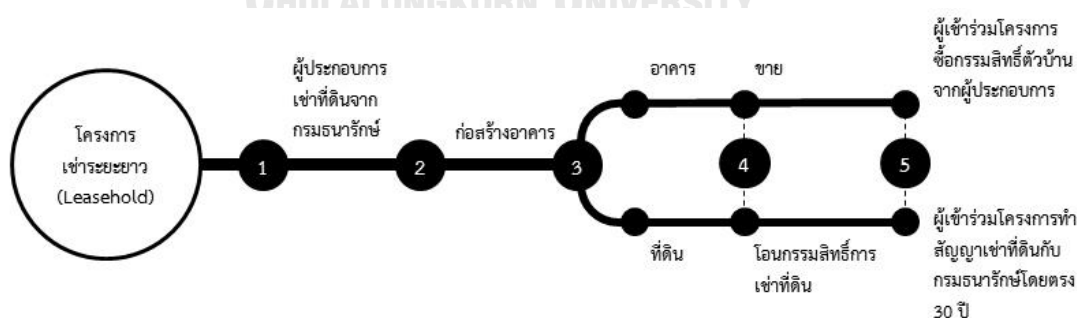
การจัดทำที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ได้แบ่งรูปแบบโครงการออกเป็น 2 รูปแบบ ตามลักษณะการดำเนินงานของภาคเอกชนและสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้เข้าร่วมโครงการ ดังนี้

**โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)** - ซึ่งเป็นลักษณะที่ผู้ประกอบการต้องทำการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารแล้วยกกรรมสิทธิ์อาคารที่สร้างนั้นให้แก่กรมธนารักษ์ จากนั้นทำสัญญาเช่าอาคารจากกรมธนารักษ์ และเก็บค่าเช่าห้องชุดจากผู้เช่าที่ได้รับสิทธิในการอยู่อาศัย โดยมีระยะเวลาสัญญาเช่า 5 ปีต่อราย โดยคิดค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุ้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 15 ทุกๆ 5 ปี ซึ่งผู้เข้าร่วมโครงการจะได้สิทธิการครอบครองเป็นสิทธิการเช่า 5 ปี ซึ่งจะเรียกว่า “ผู้เช่า” (ระยะสั้น)



ภาพ 20 การดำเนินงานของผู้ประกอบการในโครงการเช่าระยะสั้น (Rental)

**โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)** - เป็นลักษณะที่ผู้ประกอบการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารโดยที่ตัวอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการและขายกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่า ในส่วนของที่ดินผู้ประกอบการจะต้องโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ให้แก่ผู้เช่า มีระยะเวลาสัญญา 30 ปี และต่ออายุสัญญาทุกๆ 3 ปี ต่อเนื่องไป โดยคิดค่าเช่าที่ดินตารางวาละ 1 บาท และมีการปรับค่าเช่าทุกๆ 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่า ซึ่งผู้เข้าร่วมโครงการจะได้สิทธิการครอบครองเป็นสิทธิการเช่า 30 ปี ซึ่งจะเรียกว่า “ผู้เช่า” (ระยะยาว)



ภาพ 21 การดำเนินงานของผู้ประกอบการในโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ บมจ.อารีया และ บมจ.ศุภาลัย ได้ให้ข้อสังเกตไปในทิศทางเดียวกันว่าโครงการเช่าระยะสั้น (Rental) จะไม่มีปัญหาเพราะคนไทยมีความเข้าใจเรื่องการเช่า แต่โครงการเช่าระยะยาว

(Leasehold) ไม่น่าจะได้รับการตอบรับตามที่คาดหวัง เพราะพื้นที่ดำเนินโครงการตั้งอยู่ในจังหวัดที่ยังมีพื้นที่ว่างที่สามารถสร้างบ้านขายได้อีกมาก ดังนั้น คนจะเลือกซื้อบ้านที่มีโฉนด (Freehold) มากกว่าการเช่าระยะยาว

จากรูปแบบโครงการข้างต้น แสดงให้เห็นถึงลักษณะของความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี และจากการศึกษาแผนงานโครงการพบว่า ไม่ได้มีการระบุรูปแบบของความร่วมมือไว้ ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษารูปแบบการร่วมทุนระหว่างภาครัฐและเอกชนตามการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 (ข้อ 2.1.7) ซึ่งพบว่า รูปแบบการร่วมลงทุนจะแบ่งตามลักษณะของการดำเนินงานของภาคเอกชน ซึ่งวิเคราะห์ได้ ดังนี้

**โครงการเช่าระยะสั้น (Rental):** ผู้ประกอบการทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ – ก่อสร้างอาคาร (Build-B) - โอนกรรมสิทธิ์อาคารให้กรรมธนารักษ์ (Transfer-T) - ผู้ประกอบการเช่าอาคารจากกรรมธนารักษ์และมีรายได้จากการบริหารโครงการตามระยะเวลาในสัญญาเช่า (Operate-O) **ดังนั้น โครงการเช่าระยะสั้น จึงจัดเป็นการลงทุนในรูปแบบ Build Transfer Operate (BTO)**

**โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold):** ผู้ประกอบการทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ – ก่อสร้างอาคาร (Build-B) - โอนกรรมสิทธิ์อาคารให้ประชาชนและโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้ประชาชนทำกับกรรมธนารักษ์โดยตรง (Transfer-T) – ผู้ประกอบการบริหารโครงการหลังการขายตามระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ดิน (Operate-O) **ดังนั้น โครงการเช่าระยะยาว จึงจัดเป็นการลงทุนในรูปแบบ Build Transfer Operate (BTO) เช่นกัน**

### 3) การคัดเลือกผู้ประกอบการ

ผู้ประกอบการที่สนใจเข้าร่วมลงทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการนี้ จะต้องทำการยื่นซองประกวดโครงการ เพื่อคัดเลือกหาผู้ประกอบการหรือผู้ชนะการประกวดที่จะได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการนั้นๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### ▪ การประกวดโครงการเพื่อคัดเลือกผู้ประกอบการ

ในการจัดทำที่อยู่อาศัยกรรมธนารักษ์ได้เปิดให้ผู้ประกอบการเอกชนเข้ามายื่นซองประกวดโครงการ (Project Bidding) โดยต้องนำเสนอรูปแบบการก่อสร้าง ราคาก่อสร้าง ระยะเวลาก่อสร้าง แผนการบริหารจัดการ และสำหรับโครงการเช่าระยะยาวจะต้องมีการนำเสนอกลุ่มเป้าหมาย โดยผู้ประกอบการที่ชนะการประกวดจะได้รับสิทธิในการเป็นผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแปลงนั้นๆต่อไป ซึ่งในขั้นตอนการประกวดโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

#### ▪ คุณสมบัติผู้เข้าร่วมการประกวดโครงการ<sup>48</sup> มีดังนี้

- เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย มีทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 50,000,000 บาท โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว

<sup>48</sup> กระทรวงการคลัง, กรรมธนารักษ์, สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, ประกาศกรรมธนารักษ์ “เรื่อง การประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) และ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold).”

- จะต้องเป็นผู้ไม่เคยทำงานก่อสร้างของทางราชการตามหนังสือแจ้งเวียนรายชื่อผู้ทำงานของคณะกรรมการว่าด้วยการพัสดุ กรมบัญชีกลางมาก่อนจึงจะมีสิทธิในการรับพิจารณา

2.1) เกณฑ์การให้คะแนน<sup>49</sup> มีการพิจารณาแบ่งออกเป็นดังนี้

ตาราง 13 เกณฑ์การให้คะแนนการประกวดโครงการ

เกณฑ์การให้คะแนน	โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)	โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)
คุณภาพโครงการ	40	40
มูลค่าโครงการ	20	20
แผนงานการก่อสร้าง	20	20
แผนบริหารจัดการหลังก่อสร้าง	20	20
รวมคะแนน	100	100

ซึ่งเกณฑ์การให้คะแนนของโครงการทั้งสองรูปแบบ ไม่มีความแตกต่างกัน

■ ผลการประกวดโครงการ<sup>50</sup>

- ผู้ประกอบการสนใจรับของประกวดโครงการ จำนวน 17 ราย และยื่นของประกวดโครงการ จำนวน 6 ราย ดังนี้

ตาราง 14 จำนวนผู้ประกอบการสนใจรับของและยื่นของประกวดโครงการ

แปลง ที่	หมายเลข ทะเบียน	แขวง/ ตำบล	เขต/ อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	รูปแบบ	ผู้ประกอบการ สนใจ (ราย)	ผู้ประกอบการ ยื่นของ (ราย)
1	กท. 5050	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพฯ	3-1-79	Rental	14	3
2	กท. 2615	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพฯ	2-1-48	Rental	14	3
3	ชม.35, 1698	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	9-3-33	Leasehold	16	3
4	อ.ชร. 31	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	30-0-0	Leasehold	12	N/A
5	พบ. 260	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95	Leasehold	16	1
6	พบ. 261	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	22-1-79	Leasehold	16	1

- มีผู้ประกอบการยื่นของประกวดโครงการ จำนวน 6 ราย 5 แปลง (ยกเว้น แปลง จ.เชียงราย เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นประกวดโครงการ) ดังนี้

<sup>49</sup> เรื่องเดียวกัน.”

<sup>50</sup> กระทรวงการคลัง. กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” หน้า3-4. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ตาราง 15 รายชื่อผู้ประกอบการยื่นซองประกวดโครงการ

ผู้ประกอบการ	แปลง/จังหวัด/โครงการ				
	กท.5050 กรุงเทพฯ	กท.2615 กรุงเทพฯ	ชม.35,1698 เชียงใหม่	พบ.260 เพชรบุรี	พบ.261 เพชรบุรี
บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	✓	✓
บริษัท ปักกิ่ง เออร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรู๊ป จำกัด	✓	✓	-	-	-
บริษัท พีซีซี โพลีเทคชั่น จำกัด	-	-	✓	-	-
บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	✓	✓	✓	-	-
บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	✓	-	-
บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	✓	✓	-	-	-
รวม	3	3	3	1	1

จากการศึกษาข้อมูลการจดทะเบียนธุรกิจในการพัฒนาธุรกิจการค้า<sup>51</sup> เมื่อจำแนกตามรูปแบบบริษัท ผู้วิจัยพบว่า ผู้ประกอบการที่ยื่นซองประกวดโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ ทั้งหมด 6 ราย เป็นบริษัทมหาชน 2 ราย และบริษัทจำกัด 4 ราย จำแนกตามขนาดธุรกิจ เป็นขนาดใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ 2 ราย ขนาดกลาง 2 ราย และ ขนาดเล็ก 2 ราย จำแนกตามพื้นที่ตั้ง เป็นบริษัทในกรุงเทพฯ 5 ราย และเป็นบริษัทท้องถิ่น ใน จ.เชียงใหม่ 1 ราย

- ผลการประกวดโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ จำนวน 5 แปลง โดยเรียงลำดับคะแนนดังนี้  
ตาราง 16 ผลการประกวดโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ จำนวน 5 แปลง เรียงตามลำดับคะแนน

โครงการ	แปลง	ผลการพิจารณา		
		ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3
Rental	กท.5050 กรุงเทพฯ	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ปักกิ่ง เออร์บัน-คอน สตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอน สตรัคชั่น กรู๊ป จำกัด	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
	กท.2615 กรุงเทพฯ	บริษัท ปักกิ่ง เออร์บัน-คอน สตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอน สตรัคชั่น กรู๊ป จำกัด	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
Leasehold	ชม.35,1698 เชียงใหม่	บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท พีซีซี โพลีเทคชั่น จำกัด	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
	พบ.260 เพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-
	พบ.261 เพชรบุรี	บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-

<sup>51</sup> ดูภาคผนวก ข.

และพบว่าภายหลัง เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2559 กรมธนารักษ์ได้อนุมัติให้ บริษัท ปักกิ่ง เฮอร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด ผู้ชนะการประกวดโครงการแปลง กท.2615 จ.กรุงเทพฯ สามารถโอนสิทธิการก่อสร้างสิทธิการเช่า หน้าที่ และข้อผูกพันกับทางราชการทุกประการ ให้กับ บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด<sup>52</sup> เนื่องจากขาดความพร้อมในการก่อสร้าง ทั้งนี้ พบว่า ทั้งสองบริษัทฯ ได้มีการทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (Memorandum of Understanding: MOU) ในการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐร่วมกัน โดยที่ บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบในการติดต่อกับทางราชการ การออกแบบ และการบริหารจัดการโครงการ และบริษัท ปักกิ่ง เฮอร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบในการลงทุนก่อสร้าง<sup>53</sup>

จากผลการประกวดโครงการ ผู้วิจัยพบว่าโครงการนี้จะมีการดำเนินการโครงการจากผู้ประกอบการ 3 ลักษณะ คือ 1) บริษัทมหาชนจัด 2) บริษัทจำกัด และ 3) บริษัทจำกัด แบบ MOU (กรณียังคงดำเนินการร่วมกัน)

## 2.2) การตัดสินใจเข้าร่วมโครงการของผู้ประกอบการ

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 5 ราย พบว่าโดยส่วนใหญ่มีเหตุผลในการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการเพราะต้องการช่วยเหลือภาครัฐ เป็นการทำเพื่อสังคม (CSR) และเป็นการขยายงาน ซึ่งไม่มีการคาดหวังผลกำไรจากการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในครั้ง นี้ แต่อย่างไรก็ต้องไม่ขาดทุน (ตาราง 17)

ตาราง 17 การตัดสินใจเข้าร่วมการประกวดโครงการของภาคเอกชน

หน่วยงาน	บจ.กลอเรีย (GM)	บจ.อาร์รียา (AYP), บจ.อาร์รียา (AYM)	บจ.จูโน่ฯ (JN)	บจ.ศุภาลัย (SP)	สาระสำคัญ
การตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ	- อยากให้คนมีบ้านเพราะคุณพ่อตอนเด็กไม่มีบ้าน เลยอยากทำบ้านให้คนที่มีงบน้อยได้มีบ้าน - ขยายงาน ช่วยประชาชน ช่วยรัฐ - เป็นงานที่ทำหาย - อยากให้คนมีบ้านเพราะคุณพ่อตอนเด็กไม่มีบ้าน เลยอยาก	- เป็นการทำโครงการเพื่อสังคม (CSR) - เป็นการPR บริษัทโดยได้ทำโครงการ ได้ติดป้ายหน้าโครงการ และการได้มีชื่ออยู่ในสื่อ คนรู้จักกับอาร์รียา ในเชิงบวก - ได้ช่วยรัฐ เพราะรูปแบบการเช่าระยะสั้นเก็บค่า	- ต้องการประกอบธุรกิจด้านอสังหา - เนื่องจากมีคนแนะนำให้รู้จักกับ บจ.ปักกิ่งฯ ที่ถนัดงานก่อสร้าง จึงทำสัญญา MOU โดยที่ บจ.จูโน่ฯ ดูแลเรื่องการออกแบบ การติดต่อกับรัฐและการบริหารงาน - สนใจแปลง กท. 5050 เพราะพื้นที่	- ได้สนับสนุนรัฐ - เป็น CSR ของบริษัท - เป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุน	- การได้ช่วยเหลือรัฐ - เป็นการทำโครงการเพื่อสังคม (CSR) - ได้ทำงาน เปิดโอกาสในการลงทุน - มีบ้านในระดับราคาที่คนมีรายได้น้อยสามารถซื้อได้

<sup>52</sup> กระทรวงการคลัง, กรมธนารักษ์, สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” หน้า 6. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

<sup>53</sup> สัมภาษณ์ ปัทมชญา ไทสกุล, กรรมการผู้จัดการ, บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด. 16 มีนาคม 2562.



หน่วยงาน	บจ.กลอรี่ฯ (GM)	บจ.อารีญา (AYP), บจ.อารีญา (AYM)	บจ.จูโน่ฯ (JN)	บจ.ศุภาลัย (SP)	สาระสำคัญ
การตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ	ทำบ้านให้คนที่มีงบน้อยได้มีบ้าน - ขยายงาน ช่วยประชาชน ช่วยรัฐ - เป็นงานที่ทำหาย	ต่อห้องได้น้อย ส่วนการเช่าระยะยาวต้องกดต้นทุนให้ต่ำที่สุดและขายในราคาต่ำสุดทำอาจไม่ได้อะไรนอกจากได้ทำงาน	ติดกับบ้านจึงรู้จักพื้นที่ตรงนั้นดี - ค่าเช่าที่ดินถูกมากและสัญญาเช่า 30 ปี ต่อสัญญาได้ เป็นแรงจูงใจที่ทำให้สนใจลงทุน		
ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ	ไม่ได้ต้องการกำไรเยอะ เอาพออยู่ได้ทำโครงการอื่นต่อได้	- ไม่ได้คิดเรื่องกำไรแต่ต้องไม่ขาดทุน - อารีญาฯ เป็นที่รู้จักมากขึ้น	- ลงทุนและได้รับผลกำไรในระยะยาว	- ไม่ได้คาดหวังอะไรแค่ขอไม่ขาดทุน	- ทำแล้ว ไม่ขาดทุน

#### ▪ โครงการที่ชนะการประกวด จำนวนที่อยู่อาศัย และราคา

จากผลการประกวดโครงการพบว่า พื้นที่ดำเนินโครงการที่มีผู้เข้าร่วมประมูล 5 แปลง จะประกอบด้วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยมีห้องชุดจำนวนรวม 1,717 หน่วย และทาว์นเฮ้าส์จำนวน 640 หน่วย รวมจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 2,357 หน่วย (0.21% จากจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 1,139,746 หน่วย)<sup>54</sup>

ตาราง 18 จำนวนและราคาที่อยู่อาศัยของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้ง 5 แปลง

พื้นที่ดำเนินโครงการ	กท.5050 กรุงเทพฯ	กท.2615 กรุงเทพฯ	ชม.35,1698 เชียงใหม่	พบ.260 เพชรบุรี	พบ.261 เพชรบุรี
รูปแบบโครงการ	Rental	Rental	Leasehold	Leasehold	Leasehold
ประเภทที่อยู่อาศัย	อาคารชุด	อาคารชุด	อาคารชุด	ทาว์นเฮ้าส์	ทาว์นเฮ้าส์
จำนวนอาคาร	2	2	4	377	283
จำนวนชั้น	8	8	8	2	2
ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	25	28	28	56.75	56.75
ราคาต่อหน่วย (บาท)	4,000	4,000	4,000 <sup>55</sup>	790,000	690,000
จำนวนหน่วยต่อโครงการ	432	350	935	377	263 <sup>56</sup>
รวมแยกตามประเภท (หน่วย)	1,717			640	
รวมทั้งหมด (หน่วย)	2,357				

<sup>54</sup> จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 1,139,746 หน่วย ตามแผนความร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ภายใต้แผนยุทธศาสตร์ฯ 10 ปี (พ.ศ.2559-2568)

<sup>55</sup> AYP เสนอเป็นRental แต่แผนกรมฯกำหนดเป็น Leasehold โครงการยกเลิกก่อนจึงยังไม่ได้ซื้อสรุป (สัมภาษณ์ สถาปนิก, บจ.อารีญา พรอพ.ฯ มิถุนายน 2562.)

<sup>56</sup> จำนวนที่อยู่อาศัย 283 หน่วย ลดลงเหลือ 263 หน่วย เนื่องจากมีข้อพิพาทเรื่องพื้นที่ทับซ้อนกับที่ดินของเอกชนข้างเคียง (สัมภาษณ์ ผนวกพ. รักษาดงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด. 5 มีนาคม 2562.)

ซึ่งกรมธนารักษ์ได้นำจำนวนที่อยู่อาศัยจากผลการประกวดโครงการนี้มาเป็นเป้าหมายในการจัดทำหรือผลิตที่อยู่อาศัยของโครงการ (ตาราง 18) และโครงการที่ชนะการประกวด ทั้ง 5 แปลง มีรายละเอียดดังนี้ (ภาพ 22 - 26)

#### แปลง กท.5050: แขวงสามเสนใน เขตพญาไท จ.กรุงเทพฯ

ผู้ชนะการประกวด: บริษัท บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เนื้อที่โครงการ: 3-1-79 ไร่ เพิ่มจากเดิม 3-0-10 ไร่

รูปแบบโครงการ: การเช่าระยะสั้น (Rental)

ประเภทที่อยู่อาศัย: อาคารชุด

รายละเอียดโครงการ: อาคาร 2 หลัง ความสูง 8 ชั้น

พื้นที่ใช้สอย: 25 ตร.ม.

จำนวน: 432 ห้อง



ภาพ 22 โครงการแปลงที่ 1: กท.5050 จ.กรุงเทพฯ

### แปลง กท.2615: แขวงสามเสนใน เขตพญาไท จ.กรุงเทพฯ

ผู้ชนะการประกวด: บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด (รับสิทธิและหน้าที่ดำเนินการแทนบริษัท ปักกิ่ง เออร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด)

เนื้อที่โครงการ: 2-1-48 ไร่

รูปแบบโครงการ: การเช่าระยะสั้น (Rental)

ประเภทที่อยู่อาศัย: อาคารชุด

รายละเอียดโครงการ: อาคาร 2 หลัง ความสูง 8 ชั้น

พื้นที่ใช้สอย: 28 ตร.ม.

จำนวน: 350 ห้อง



ภาพ 23 โครงการแปลงที่ 2: กท.2615 จ.กรุงเทพฯ

แปลง ชม.35,1698: ต.ช้างคลาน อ.เมือง จ.เชียงใหม่

ผู้ชนะการประกวด:	บริษัท อารีญา แมนแนจเม้นท์ จำกัด
เนื้อที่โครงการ:	9-3-33 ไร่
รูปแบบโครงการ:	การเช่าระยะยาว (Leasehold)
ประเภทที่อยู่อาศัย:	อาคารชุด
รายละเอียดโครงการ:	อาคาร 4 หลัง ความสูง 8 ชั้น
พื้นที่ใช้สอย:	28 ตร.ม.
จำนวน:	935 ห้อง

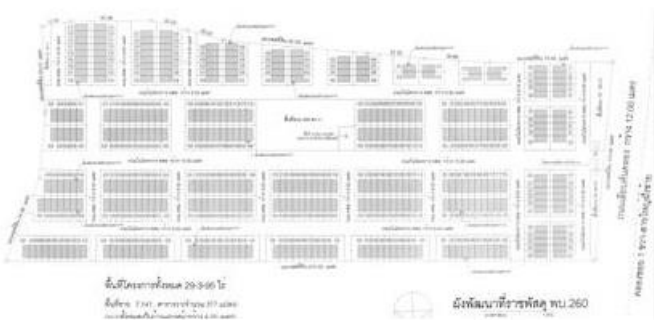


ภาพ 24 โครงการแปลงที่ 3: ชม.35,1698 ต.ช้างคลาน อ.เมือง จ.เชียงใหม่



### แปลง พบ.260: ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี

ผู้ชนะการประกวด:	บริษัท กลอรี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เนื้อที่โครงการ:	29-3-95 ไร่
รูปแบบโครงการ:	การเช่าระยะยาว (Leasehold)
ประเภทที่อยู่อาศัย:	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
เนื้อที่:	30 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอย:	56.75 ตร.ม.
จำนวน:	377 หลัง



ภาพ 25 โครงการแปลงที่ 5: พบ.260 จ.เพชรบุรี

### แปลง พบ.261 ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี

ผู้ชนะการประกวด:	บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เนื้อที่โครงการ:	22-1-79 ไร่ ลดจากเดิม 30-0-0 ไร่
รูปแบบโครงการ:	การเช่าระยะยาว (Leasehold)
ประเภทที่อยู่อาศัย:	ทาวน์เฮ้าส์
เนื้อที่:	30 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอย:	56.75 ตร.ม.
จำนวน:	263 หลัง

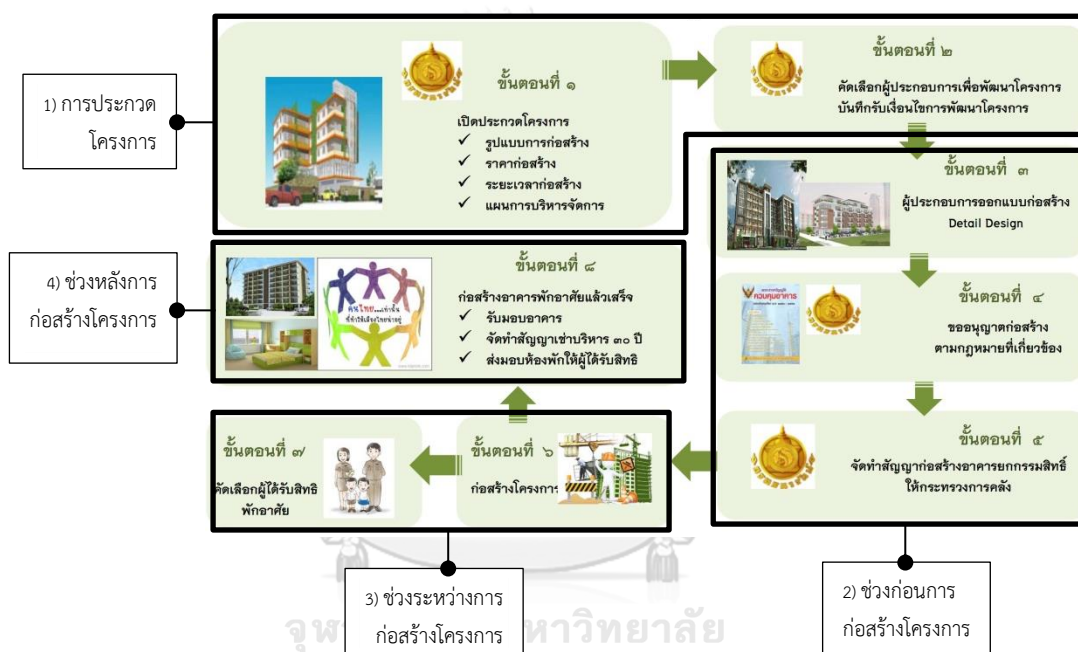


ภาพ 26 โครงการแปลงที่ 6: พบ.261 จ.เพชรบุรี

#### 4) กระบวนการพัฒนาโครงการ

ตามมติคณะรัฐมนตรีที่ได้กำหนดให้การดำเนินโครงการมีระยะเวลา 5 ปี<sup>57</sup> ซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้กำหนดแผนงาน วิธีการ ระยะเวลา และควบคุม โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานจำแนกตามรูปแบบโครงการ ดังนี้

โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) มี 8 ขั้นตอน คือ 1) เปิดประกวดโครงการ 2) คัดเลือกผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการ 3) ผู้ประกอบการออกแบบก่อสร้าง 4) ขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 5) จัดทำสัญญาก่อสร้างยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง 6) ก่อสร้างโครงการ 7) คัดเลือกผู้ได้รับสิทธิพักอาศัย และ 8) ก่อสร้างอาคารพักอาศัยแล้วเสร็จจะต้องรับมอบอาคาร จัดทำสัญญาเช่าบริหาร 30 ปี และส่งมอบห้องพักให้ผู้ได้รับสิทธิ (ภาพ 27)



ภาพ 27 ขั้นตอนดำเนินงานของโครงการเช่าระยะสั้น (Rental)

ที่มา : สำนักที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) มี 9 ขั้นตอน คือ 1) ประกวดโครงการ 2) คัดเลือกผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการ 3) ผู้ประกอบการออกแบบก่อสร้าง 4) ขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 5) จัดทำสัญญาเช่าที่ดิน 6) เปิดจองโครงการ 7) คัดเลือกผู้ได้รับสิทธิ 8) ก่อสร้างโครงการ และ 9) ก่อสร้างแล้วเสร็จจะต้องโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาเช่า 30 ปี และส่งมอบบ้านให้ผู้ได้รับสิทธิ (ภาพ 28)

<sup>57</sup> กระทรวงการคลัง. สำนักงานรัฐมนตรี, “มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” 19 เมษายน 2559: 9.



ภาพ 28 ขั้นตอนดำเนินงานของโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

ที่มา : สำนักที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาเอกสารแผนงานการดำเนินงานของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ผู้วิจัยได้สรุปขั้นตอนการดำเนินงานตามแนวคิดทฤษฎีกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนและประมาณการระยะเวลาการดำเนินงาน ได้เป็น 4 ขั้นตอน (ภาพ 4-14 และ 4-15) ได้แก่ (1) การประกวดโครงการ (Project Bidding) มีระยะเวลา 66 วัน (2) ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ (Pre-Construction) มีระยะเวลา 7-8 เดือน (3) ช่วงระหว่างก่อสร้างโครงการ (Construction) มีระยะเวลา 24 เดือน (2 ปี) และ (4) ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ (Post-Construction) มีระยะเวลา 26 เดือน (2.2 ปี) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### 4.1) การประกวดโครงการ (Project Bidding)

กรมธนารักษ์มีกำหนดการเปิดให้รับซองการประกวดโครงการ จำนวน 6 แปลง เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 ปีรับซองเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 รวมมีกำหนด 30 วัน และประกาศผลผู้ชนะการประกวดโครงการวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 นับจากการเปิดให้รับซอง มีระยะเวลาทั้งสิ้น 66 วัน

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมประกวดโครงการทั้งหมด 5 ราย พบว่า บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพสามารถเตรียมงานได้ทันตามแผนงานของกรมธนารักษ์ ซึ่งในขั้นตอนนี้ผู้ประกอบการจะมีต้นทุนค่าออกแบบ เวลา และ บุคลากร แต่ทั้งนี้ ก็มีข้อเสนอแนะให้เพิ่มระยะเวลาให้มากขึ้น ดังตาราง 19 การเตรียมงานในการประกวดโครงการของผู้ประกอบการ



ตาราง 19 การเตรียมงานในการประกวดโครงการของผู้ประกอบการ

รายการ	แผนงานของกรมวิทย์	บจ.กลอรั่า	บจ.เอกรียา พรอพา และ บจ. อกรียา แมนัว	บจ.จูโน่า	บมจ.ศุภาลัย	สรุปสาระสำคัญ
ข้อเท็จจริงและความเห็น	<p>- ใช้เวลาไม่มาก เพราะมีแบบบ้านเอื้ออาทรอยู่แล้ว นำมาปรับปรุงให้มีความเหมาะสม ใช้เวลาทำแบบ 1-2 อาทิตย์</p> <p>วัสดุก็ปรับตามราคาขาย มีต้นทุนเรื่องเวลา กับค่าเดินทาง ส่วนพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายอยู่แล้ว</p>	<p>- ใช้เวลาเตรียมงานประมาณ 2 อาทิตย์</p> <p>เนื่องจากทำบ้านขายอยู่แล้ว จึงมีแบบบ้าน วัสดุ ต้นทุนและวิธีการก่อสร้าง ไม่ต้องศึกษาใหม่ แต่ใช้เวลาในการทำเต็มรายงานนาน ทั้งนี้ การออกแบบจะเน้นไปในเรื่องของพื้นที่สีเขียว (Green) และการประหยัดพลังงาน (Eco)</p> <p>- การลงทุนระดับลำต้นทำโมเดลทั้ง 5 แปลงส่งประกวด 3 แปลงที่มั่นใจในการทำจริงๆ</p>	<p>- ใช้วิธีออกแบบที่เป็นมืออาชีพและมีประสบการณ์ทำโครงการให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดูแลโครงการ</p> <p>ประกวด จึงสามารถทำได้ทันตามกำหนดเวลา</p> <p>- การลงทุนระดับร้อยละลำต้น</p>	<p>- ใช้เวลาเตรียมงานไม่นาน เป็นเรื่องของความคิดเลข ออกแบบและกฎหมาย ซึ่งภายในบริษัทต้องทำการศึกษาที่ดินเป็นปกติ แบบบ้านที่มีก็ได้มาตรฐาน ก็นำมาปรับปรุงให้เหมาะสม</p> <p>- มีฝ่ายบริการชุมชนจึงรู้วิธีบริหารหลังการขาย</p> <p>- การลงทุนระดับลำต้น</p>	<p>1) ผู้เข้าร่วมการประกวดที่เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ จะใช้เวลาในการเตรียมงานไม่นาน</p> <p>2) ต้นทุนหลักของผู้ประกอบการในขั้นตอนนี้ ประกอบด้วย ค่าแบบ เวลา และ บุคลากร</p>	สรุปสาระสำคัญ
ข้อเสนอนะ	-	-	<p>- ระยะเวลาเตรียมงานที่เหมาะสมอยู่ที่ประมาณ 60 วัน จะได้เวลาคิดให้รอบคอบมากกว่านี้</p>	-	-	<p>- เพิ่มระยะเวลาในการเตรียมงานให้ผู้ประกอบการมากกว่านี้</p>

#### 4.2) ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre-Construction)

ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้างตามข้อกำหนด (Term of Reference: TOR) โดยมีระยะเวลา 238-252 วัน หรือประมาณ 7-9 เดือน (นับรวมระยะเวลาดำเนินการกับการขยายระยะเวลาในแต่ละขั้นตอน)

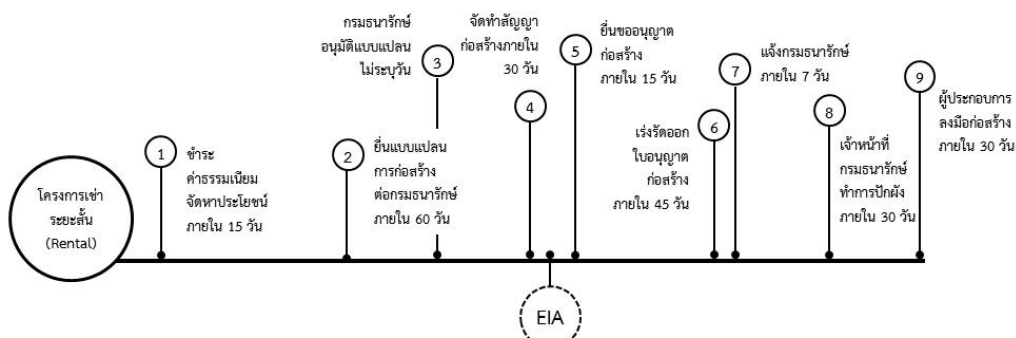
โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) – เมื่อชนะการประกวด ผู้ประกอบการต้องดำเนินการดังนี้

- (1) ต้องชำระเงินค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ (ผ่อนปรนคิดเท่ากับค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย) ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากทางกรมธนารักษ์ว่าเป็นผู้ประกวดโครงการได้
- (2) ยื่นแบบแปลนการก่อสร้างต่อกรมธนารักษ์ ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากทางราชการว่าเป็นผู้ประกวดโครงการได้ และชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน
- (3) กรมธนารักษ์อนุมัติแบบแปลน
- (4) ผู้ประกอบการต้องมาจัดทำสัญญาก่อสร้าง ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากทางกรมธนารักษ์ พร้อมกับชำระเงินและวางหลักประกันสัญญา
- (5) ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาก่อสร้างฯ
- (6) เร่งรัดการออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับจากวันที่ยื่นคำขอ
- (7) ต้องแจ้งให้กรมธนารักษ์ทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต
- (8) เจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ทำการปักผัง ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ยื่นคำขอได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ประกวดโครงการได้ว่าเจ้าหน้าที่พนักงานท้องถิ่นอนุญาตแบบแปลน
- (9) ลงมือก่อสร้างอาคารภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ยื่นคำขอของกรมธนารักษ์ได้ทำการปักผัง

แต่จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ<sup>58</sup> พบว่า รูปแบบโครงการเช่าระยะสั้นทั้งหมด (กท.5050, กท.2615) เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 มาตรา 46 ได้กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม.ขึ้นไป จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งใน

<sup>58</sup> สัมภาษณ์ สุเมธ จันทร์สมสถศักดิ์, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารูขจ, บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). 15 มีนาคม 2562.

ขั้นตอนนี้จะต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการอย่างน้อยประมาณ 4 เดือน โดยพบว่าในข้อกำหนดไม่ได้ระบุขั้นตอนนี้อยู่ในแผนการดำเนินงาน ดังนั้น จึงมีแนวโน้มที่จะทำให้ผู้ประกอบการเริ่มการก่อสร้างโครงการได้ช้ากว่าแผนงานที่กำหนด

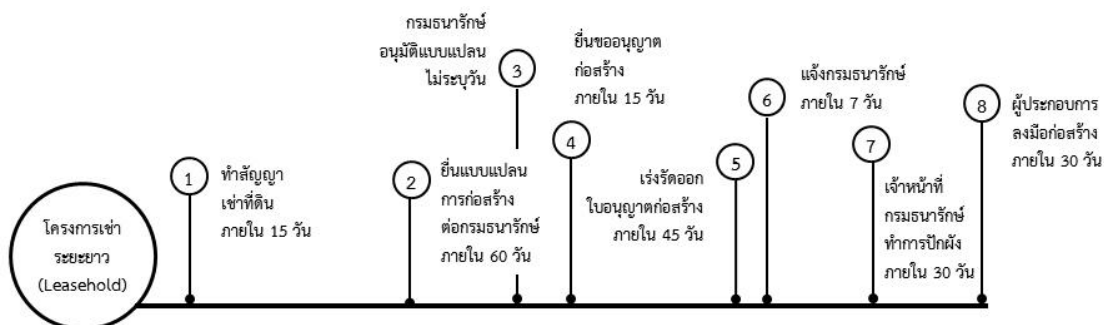


ภาพ 29 ขั้นตอนช่วงก่อนการก่อสร้างของโครงการเช่าระยะสั้น (Rental)

โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) – เมื่อชนะการประกวด ผู้ประกอบการต้องดำเนินการดังนี้

- (1) จัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากทางกรรมสิทธิ์ว่าเป็นผู้ประกวดโครงการได้
- (2) ยื่นแบบแปลนการก่อสร้างต่อกรรมสิทธิ์ ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากทางกรรมสิทธิ์ว่าเป็นผู้ประกวดโครงการได้ และชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน
- (3) กรรมสิทธิ์อนุมัติแบบแปลน
- (4) ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ
- (5) เร่งรัดการออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ภายใน 45 วัน นับจากวันที่ยื่นคำขอ
- (6) แจ้งให้กรรมสิทธิ์ทราบ ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต
- (7) เจ้าหน้าที่กรรมสิทธิ์ทำการปักผัง ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ประกวดโครงการได้ว่าเจ้าหน้าที่พนักงานท้องถิ่นอนุญาตแบบแปลน
- (8) ลงมือก่อสร้างอาคารภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ของกรรมสิทธิ์ได้ทำการปักผัง

เนื่องจากโครงการนี้สร้างอยู่บนที่ดินราชพัสดุจึงไม่ได้มีการขายที่ดิน ผู้ประกอบการไม่ใช่เจ้าของที่ดินและเป็นเพียงผู้เช่าเท่านั้น ดังนั้น จึงไม่ต้องการดำเนินการตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543



ภาพ 30 ขั้นตอนช่วงก่อนการก่อสร้างของโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

ผลจากการศึกษาข้างต้นพบว่า การร่วมมือกันระหว่างรัฐกับเอกชนในการจัดทำที่อยู่อาศัย ทำให้การดำเนินงานก่อสร้างของผู้ประกอบการมีขั้นตอนมากขึ้น เนื่องจากในแต่ละขั้นตอนจะต้องยื่นหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ และต้องได้รับการรับการอนุมัติจากกรมธนารักษ์เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งการพิจารณามีหลายขั้นตอนและใช้เวลานาน หากจะต้องมีการแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการขั้นตอนนี้ใหม่ จึงทำให้การดำเนินงานของโครงการมีความล่าช้ากว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป

#### 4.3) ช่วงระหว่างการก่อสร้าง (Construction)

มีกำหนดระยะเวลาดำเนินการ 730 วัน หรือ 2 ปี

โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) มีขั้นตอนดังนี้

- (1) ผู้ประกอบการดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการที่เสนอ
- (2) ให้กรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตามโครงการที่เสนอตกเป็นของกระทรวงการคลังทันทีเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ
- (3) เมื่อคณะกรรมการของทางราชการตรวจรับมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการเรียบร้อยแล้ว ให้ถือว่าการก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่วันที่เจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมงานก่อสร้างรายงานรับรองว่าโครงการเสร็จบริบูรณ์
- (4) ผู้ประกอบการจะต้องไปทำสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ (ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างตามโครงการ) มีกำหนดอายุสัญญา 30 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเช่า
- (5) ต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้ารายปีโดยระยะ 5 ปีแรกนับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเช่า และต้องวางหลักประกันสัญญาเช่าตามจำนวนที่ทางราชการกำหนด

- (6) ผู้ประกอบการต้องไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวันที่ทางราชการนัดหมาย
- (7) ในระหว่างปลูกสร้างอาคารตามโครงการ หากผู้ประกอบการประสงค์จะเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารบางส่วนก่อนการส่งมอบให้แก่ทางราชการ จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากทางราชการก่อน และต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามเนื้อที่ใช้สอย

#### โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) มีขั้นตอนดังนี้

- (1) ผู้ประกอบการดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการที่เสนอ
- (2) การเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมแบบแปลนรายการก่อสร้างอาคาร นอกเหนือจากโครงการที่เสนอ จะต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อนและจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ทางกรมธนารักษ์กำหนดทุกประการ

#### **4.4) ช่วงหลังการก่อสร้าง (Post-Construction)**

มีกำหนดระยะเวลาการดำเนินการ ประมาณ 730 วัน

โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เมื่อทางราชการรับมอบอาคารสิ่งปลูกสร้าง ในวันจัดทำสัญญาเช่า

ผู้ประกอบการมีสิทธิที่จะเลือกดำเนินการ ดังนี้

- (1) เป็นผู้เช่า และบริหารเอง
- (2) ให้นิติบุคคลอื่นมาเป็นผู้เช่า และบริหาร
- (3) การโอนสิทธิการเช่าอาคารพักอาศัยจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า

โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) มีดังนี้

- (1) ผู้เข้าร่วมโครงการ (ผู้เช่า) ตรวจรับมอบที่อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว ให้ถือว่าก่อสร้างแล้วเสร็จ
- (2) ผู้ประกอบการจะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการได้ ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์
- (3) ผู้เข้าร่วมโครงการ ต้องเป็นผู้รับโอนที่ได้รับสิทธิตามโครงการ และได้รับสิทธิการเช่ามีกำหนด 30 ปี และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

#### **5) การเงินสำหรับผู้ประกอบการ**

กรมธนารักษ์ได้กำหนดวงเงินสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Pre-Finance) ไว้ 4,000 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนร้อยละ 4 ต่อปี ระยะเวลาการกู้เงินไม่เกิน 2 ปี เพื่อเป็นการสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้พัฒนา

โครงการ โดยมีการอนุมัติวงเงินกู้แล้ว 280 ล้านบาท ประกอบด้วยแปลง พบ.260 วงเงินกู้ 180 ล้านบาท และแปลง พบ.261 วงเงินกู้ 100 ล้านบาท แต่พบว่ามิแปลง พบ.261 เพียงแปลงเดียวที่มีการก่อสร้างและยังไม่มีรายงานผลการเบิกเงินกู้

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อลูกค้าธุรกิจและภาครัฐ ธนาคารออมสิน (ธ.ออมสิน) ทั้งหมด 4 ท่าน<sup>59</sup> พบว่า การบริหารงานด้านสินเชื่อของธนาคารทุกธนาคารจะแบ่งออกเป็น 2 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายสินเชื่อลูกค้าธุรกิจ ดูแลสินเชื่อผู้ประกอบการ (Pre-Finance) และฝ่ายสินเชื่อลูกค้าบุคคล ดูแลสินเชื่อบุคคล (Post-Finance) สำหรับฝ่ายสินเชื่อลูกค้าธุรกิจของ ธ.ออมสิน ได้รับทราบให้ดำเนินงานตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านธนาคารประชาชนรัฐจากมติคณะรัฐมนตรี โดยที่ยังไม่ทราบรายละเอียดโครงการและยังไม่ได้มีการวางแผนการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ธ.ออมสิน ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการร่วมให้สินเชื่อ (Syndicated Loan) กับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) โดยให้แบ่งความรับผิดชอบกันฝ่ายละครึ่ง อีกทั้งยังเป็นครั้งแรกของ ธ.ออมสินในการเป็นผู้ดำเนินการดำเนินงานลักษณะแบบนี้ จึงจำเป็นที่จะต้องใช้เวลาในการคิด วางแผน กำหนดขั้นตอนการดำเนินงานเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติงาน

ในการกำหนดแผนปฏิบัติงานของ ธ.ออมสิน จะต้องทำหนังสือสอบถามไปยังกรมธนารักษ์ ในประเด็นที่มีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ซึ่งกรมธนารักษ์ใช้เวลาในการตอบกลับประมาณ 2 เดือน เนื่องจากมีการพิจารณาหลายขั้นตอนภายในหน่วยงาน หลังจากนั้น ธ.ออมสิน จะต้องนำเรื่องเสนอต่อที่ประชุมธนาคารและนำเรื่องเสนอต่อ ธอส. เป็นลำดับถัดไป เมื่อทั้งสองธนาคารมีความเห็นชอบตรงกัน จึงได้ซื้อสรุปของแผนการปฏิบัติงาน จะเห็นได้ว่าการติดต่อประสานงานมีหลายขั้นตอนและในแต่ละขั้นตอนจะใช้เวลาานาน จึงทำให้การออกแผนปฏิบัติงานโครงการเป็นไปอย่างล่าช้า

หลักการและขั้นตอนในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสินเชื่อโดยทั่วไป จะต้องมีการปรึกษากับธนาคารผู้ให้สินเชื่อ โดยผู้ให้สัมภาษณ์ได้ยกตัวอย่างเปรียบเทียบการทำงานกับสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) มาเป็นกรณีศึกษา ซึ่งจะมีขั้นตอนการดำเนินงานแตกต่างกับโครงการนี้ (ตาราง 20) จากการที่ธนาคารไม่ได้มีส่วนร่วมในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการ ส่งผลให้ธนาคารขาดทุนเพราะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆของธนาคาร ไม่มีกำไรจากดอกเบี้ย ไม่มีเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ธนาคารมีความเสี่ยง ไม่มีการแยกบัญชีให้เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และนับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากผู้ประกอบการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคารต่อไป นอกจากนี้ เงื่อนไขในการปล่อยเงินกู้ทั่วไป ผู้ประกอบการจะต้องทำประกันอสังหาริมทรัพย์ให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์ในตลอดระยะเวลาการกู้ แต่สำหรับโครงการนี้ ผู้ประกอบการจะต้องให้

<sup>59</sup> สัมภาษณ์ ปิยะธิดา สุขสมบูรณ์, รองผู้อำนวยการฝ่ายส่วนบริหารผลิตภัณฑ์สินเชื่อลูกค้าธุรกิจและภาครัฐ, ไพริน จุฑะจันทร์, รองผู้อำนวยการฝ่ายส่วนลูกค้า SMEs ส่วนภูมิภาค 2, เบญจพร ศรีวิเศษ, ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายหน่วยพัฒนากระบวนการและข้อมูลลูกค้าธุรกิจและภาครัฐ, และ ธัญญ์นรี นิธิปัญญาไพศาล, พนักงานธุรกิจสัมพันธ์ลูกค้า SMEs, ธนาคารออมสิน, 26 เมษายน 2562.

กรมธนารักษ์เป็นผู้รับประโยชน์ ในขณะที่ธนาคารเป็นผู้จ่ายเงินแต่ไม่ได้เป็นผู้รับเงินประกัน ทำให้ธนาคารมีความเสี่ยงมากยิ่งขึ้น จึงส่งผลกระทบต่อให้การปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการมีเงื่อนไขที่เข้มงวด

ตาราง 20 หลักการและขั้นตอนในการกำหนดสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance)

โครงการทั่วไป	โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ	
หลักการ: สศค.ปรึกษากับธ.ออมสิน	หลักการ: กรมธนารักษ์เป็นผู้กำหนด	ผลจากการดำเนินงานตามนโยบาย
ขั้นตอนการดำเนินงาน 1) สศค. เสนอหลักเกณฑ์ เงื่อนไข อัตราดอกเบี้ย เงินอุดหนุนหรือการสนับสนุนทางการเงิน (Subsidization) มาให้ ธ.ออมสิน 2) ธนาคารพิจารณาข้อเสนอ เจริญจา ต่อรองอัตราดอกเบี้ยและเงินอุดหนุน และวางแผนการทำงาน 3) สศค. นำเรื่องเงินอุดหนุนเสนอต่อ สำนักงบประมาณ 4) เมื่อได้ข้อสรุปที่เห็นพ้องต้องกันของทั้งสองฝ่ายจึงนำเรื่องเสนอต่อ คณะรัฐมนตรี	ขั้นตอนการดำเนินงาน 1) กรมฯ เป็นผู้กำหนดอัตราดอกเบี้ย 4% โดยไม่มีการปรึกษากับทาง ธ.ออมสิน 2) ธ.ออมสิน และ ธอส. ต้องปรึกษากันถึงวิธีการปฏิบัติงานร่วมกัน และวิธีการร่วมให้สินเชื่ออย่างเร่งด่วน หลังจากได้รับนโยบาย 3) ไม่มีการขอเงินอุดหนุนให้กับธนาคาร 4) ไม่มีการแยกบัญชีให้เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐ (PSA) 5) นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs)	1) ไม่มีกำไรจากดอกเบี้ย 2) ไม่มีเงินอุดหนุนจากรัฐบาล 3) ธ.ออมสิน ขาดทุน เนื่องจากมีต้นทุนอยู่ที่ 5% กว่า โดยต้องเป็นผู้รับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ 4) หากผู้ประกอบการไม่สามารถชำระหนี้ธนาคารได้ จะส่งผลต่อผลประกอบการของธนาคาร
ธนาคาร เป็นผู้รับประโยชน์จากประกันอสังหาริมทรัพย์	ธนารักษ์ เป็นผู้รับประโยชน์จากประกันอสังหาริมทรัพย์	ธนาคารมีความเสี่ยง การปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการจึงมีเงื่อนไขที่เข้มงวด

จะเห็นได้ว่า ธนาคารเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงทั้งหมด

### สรุปผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้ง 6 แปลง (วันที่ 30 เมษายน 2562)

จากการศึกษาข้อมูลเอกสารและการสัมภาษณ์ภาคเอกชนผู้ชนะการประกวดโครงการถึงผลความคืบหน้าในการดำเนินงานของแต่ละแปลง (ตาราง 21) พบว่า

จากพื้นที่ดำเนินโครงการทั้งหมด 6 แปลง

- ไม่มีผู้ยื่นซอง 1 แปลง ได้แก่ อ.ชร.31 จ.เชียงราย<sup>60</sup>
- ยกเลิกโครงการ 2 แปลง ได้แก่ ชม.35, 1698 จ.เชียงใหม่<sup>61</sup> และ กท.2615 จ.กรุงเทพฯ<sup>62</sup>

<sup>60</sup> กระทรวงการคลัง. กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” หน้า 4.

<sup>61</sup> กรมธนารักษ์ได้พิจารณายกเลิกโครงการ เพราะมีกระแสคัดค้านจากกลุ่มประชาชนและชุมชนโดยรอบ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีต้นไม้มหาศาลใหญ่เต็มพื้นที่ประชาชนจึงต้องการให้พัฒนาพื้นที่ดังกล่าวนี้ให้เป็นสวนสาธารณะ อีกทั้งบริเวณนี้ยังมีปัญหาด้านการจราจรที่หนาแน่น (กระทรวงการคลัง. กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” หน้า 5. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่))

<sup>62</sup> กรมธนารักษ์ได้พิจารณายกเลิกโครงการ เนื่องจากสนช.และสำนักการโยธา กรุงเทพฯ มีข้อเสนอแนะเรื่องที่จะจัดสรรที่อาจส่งผลให้รูปแบบโครงการเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่จอดรถและจำนวนห้อง และมีกระแสคัดค้านโครงการจากประชาชนและชุมชนโดยรอบ อาจส่งผลให้การดำเนินโครงการไม่สามารถบรรลุซึ่งวัตถุประสงค์แห่งโครงการได้ (กระทรวงการคลัง. กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “โครงการบ้านคนไทยประชารัฐ,” 2561: หน้า 3. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่))

- สามารถดำเนินการได้ 3 แปลง ได้แก่ กท.5050 กรุงเทพฯ<sup>63</sup>, พบ.260 จ.เพชรบุรี<sup>64</sup> และ พบ.261 จ.เพชรบุรี<sup>65</sup> แต่มีแปลง พบ.261 เพียงแปลงเดียวเท่านั้น ที่สามารถดำเนินการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยและมีการโอนสิทธิในที่อยู่อาศัยให้ผู้เข้าร่วมโครงการได้แล้วเสร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการ ซึ่งผู้วิจัยจะกล่าวถึงผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยของแปลง พบ.261 ในบทที่ 5 ต่อไป

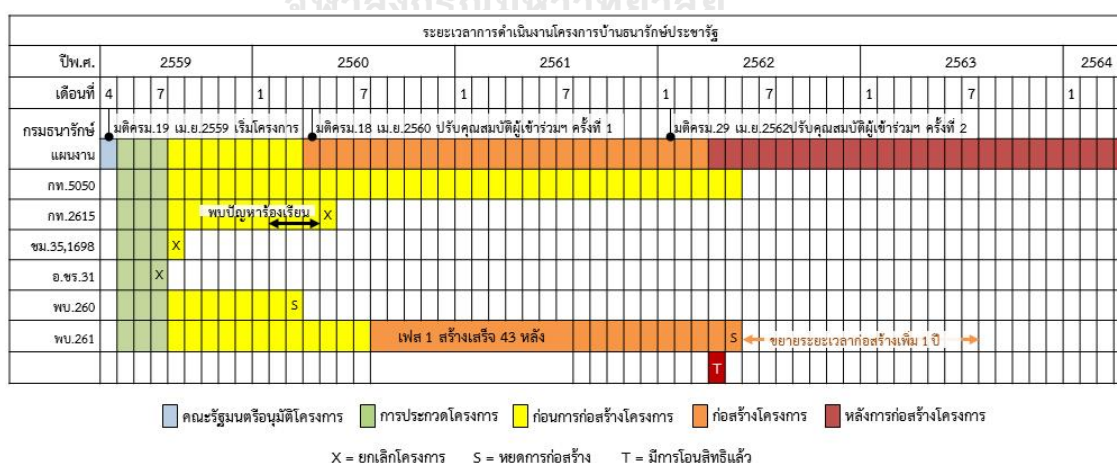
ตาราง 21 สรุปผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้ง 6 แปลง

แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	รูปแบบ	ผลการดำเนินงาน
1	กท. 5050	พญาไท	กรุงเทพฯ	3-1-79	Rental	อยู่ระหว่างการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง
2	กท. 2615	พญาไท	กรุงเทพฯ	2-1-48	Rental	ยกเลิกโครงการ
3	ชม. 35, 1698	เมือง	เชียงใหม่	9-3-33	Leasehold	ยกเลิกโครงการ
4	อ.ชร. 31	แม่จัน	เชียงราย	30-0-0	Leasehold	ไม่มีผู้สนใจยื่นขอ
5	พบ. 260	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95	Leasehold	ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแต่ยังไม่ได้ก่อสร้าง
6	พบ. 261	ชะอำ	เพชรบุรี	22-1-79	Leasehold	ก่อสร้างเสร็จ 43 หลัง, โอนสิทธิให้ผู้เข้าร่วมโครงการ 4 หลัง

หมายเหตุ: สรุปข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2562

จากแผนงานระยะเวลาดำเนินโครงการ สามารถสรุปผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้ง 6 แปลง (ภาพ 4-31) ได้ดังนี้

ภาพ 31 ผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้ง 6 แปลง



<sup>63</sup> สัมภาษณ์ สุเมธ จันทร์สมสุขดี, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), 15 มีนาคม 2562.

<sup>64</sup> สัมภาษณ์ เผ่าภพ รัตตพงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท กลอรี่ เมเนจเม้นท์ จำกัด, 5 มีนาคม 2562.

<sup>65</sup> ท่านเดียวกัน, 5 มีนาคม 2562.



จะเห็นได้ว่า พื้นที่ดำเนินโครงการทั้ง 6 แปลง ไม่เป็นไปตามแผนงานของโครงการ ผู้วิจัยจึงได้ทำการ สัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมโครงการทั้งหมด 5 ราย ซึ่งเป็นผู้ชนะการประกวดโครงการ 4 ราย ได้แก่ บมจ.อารี ยา พรอพพา, บจ.อารียา แมนฯ, บจ.จูโน่ฯ และ บจ.กลอรี่ฯ และผู้เข้าร่วมการประกวดโครงการ 1 ราย ได้แก่ บมจ.ศุภาลัย โดยได้ศึกษาแนวคิด มุมมอง วิธีการดำเนินงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานโครงการ และ ข้อเสนอแนะ โดยสรุปรายละเอียดดังนี้

#### แปลงที่ 1 กท.5050 กรุงเทพฯ (พัฒนาโครงการโดย บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)<sup>66</sup>)

สถานะปัจจุบัน: อยู่ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง โดยกำลังรอการพิจารณาและการอนุมัติจากกรมธนารักษ์ (กรมฯ) ในการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างแบบปกติ หรือ 39 ทวิ<sup>67</sup>

มีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (1) แนวคิดการออกแบบโครงการ เป็นที่พึงอาศัยแบบรักษ์โลก รักสิ่งแวดล้อม รักสุขภาพ และรักษ์ วัฒนธรรม ผสมผสานชีวิตใจกลางเมืองกับความพอเพียง มีสวนกินได้ทั้งพืชผักสวนครัวและผลไม้
- (2) แนวทางการบริหารงาน เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จหลัง จะส่งมอบให้ กรมฯ เป็นผู้บริหารงานหลัง การขายต่อ เนื่องจากผู้ประกอบการไม่สามารถหาลูกค้าเองได้ เพราะผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องได้รับ การคัดกรองมาจากกรมธนารักษ์ ซึ่งในข้อกำหนดตาม TOR ได้ระบุไว้ว่า กรมฯ มีสิทธิเลือกที่จะรับ เป็นผู้ดำเนินการหรือไม่ก็ได้ ถ้าหากไม่รับ บมจ.อารียา พรอพพา ก็ต้องเป็นผู้บริหารงานเอง
- (3) ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง เมื่อได้ลงสำรวจพื้นที่จึงพบว่า ทางเข้าออกที่ดินอยู่ใกล้สะพานมาก เกินไป เนื่องจากข้อบังคับทางกฎหมายได้กำหนดให้ทางเข้าออกจะต้องอยู่ห่างจากเชิงลาดของ สะพานไม่ต่ำกว่า 50 เมตร โดยทำการแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการปรับพื้นผิวการจราจรให้มีเชิงลาดต่ำกว่า 2 องศา จะไม่ถือว่าเป็นเชิงลาดตามกฎหมายและทำให้สามารถทำทางเข้าออกโครงการได้
- (4) โครงการนี้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่จะต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ก่อนการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งใช้ระยะเวลา ดำเนินการประมาณ 4-8 เดือน แต่กลับไม่พบการกำหนดขั้นตอนการยื่นขอ EIA อยู่ในแผนงาน
- (5) พื้นที่โครงการมีขนาดที่ดินจริงใหญ่กว่าขนาดที่ดินตามโฉนด เนื่องจากมีที่สันดอน<sup>68</sup>เพิ่มขึ้นมา ซึ่งทาง กรมฯ ได้ถือเอาที่ดินในส่วนนี้เป็นของหลวง จึงต้องมีการปรับขนาดที่ดินในสัญญาฉบับใหม่ โดยส่งผลต่อ

<sup>66</sup> สัมภาษณ์ สุเมธ จันทร์สมสุยต์, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), 15 มีนาคม 2562.

<sup>67</sup> การขอใบอนุญาตก่อสร้างแบบปกติ เจ้าหน้าที่สำนักงานเขต กรุงเทพมหานคร จะใช้ระยะเวลาในการพิจารณา 120 วัน เมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว จึงจะสามารถลงมือก่อสร้างได้ ส่วนการยื่นขอใบอนุญาต แบบ 39 ทวิ เมื่อยื่นเรื่องแล้วสามารถก่อสร้างได้เลย โดยไม่ต้องรอคำตัดสินจาก กทม. ทั้งนี้ การพิจารณาใช้ ระยะเวลา 120 วัน หากไม่มีข้อทักท้วงใดๆให้ ถือว่าได้รับใบอนุญาตโดยอัตโนมัติ ซึ่งสามารถดำเนินงานได้เร็วกว่า แต่ก็มีความเสี่ยงมากกว่าเพราะมีโอกาสที่เจ้า โคน ทักท้วง ทำให้ต้องสร้างและต้องพร้อมแบบไปพร้อมๆกัน (สัมภาษณ์ พชร คงเมือง, สถาปนิก, ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), 30 เมษายน 2562.)

<sup>68</sup> สันดอน หมายถึง เนินที่เกิดจากกระแสน้ำพัดตะกอนหรือกรวดทราย มาทับถมกันจนเกิดเป็นสันเป็นเนิน หรือ ที่ดิน

การคิด FAR Bonus<sup>69</sup>ตามกฎหมาย ซึ่งจะคำนวณจากขนาดที่ดินตามโฉนด ในขณะที่ กรมฯ ให้คำนวณจากขนาดที่ดินจริง จากข้อขัดแย้งในส่วนนี้ทางกรมฯ ใช้ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหา และจึงได้ออกหนังสือยืนยันการใช้ที่ดินตามแนวเขตจริงให้แก่ผู้ประกอบการ เพื่อใช้เป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตดำเนินงานต่างๆในขั้นตอนต่อไป

จากข้อมูลปัญหาข้างต้น จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการดำเนินงานได้ล่าช้ากว่าแผนงาน

### แปลงที่ 2 กท.2615 กรุงเทพฯ (พัฒนาโครงการโดย บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด (มหาชน)<sup>70</sup>)

สถานะปัจจุบัน: มีการยกเลิกโครงการ ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

มีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (1) แนวคิดในการออกแบบทำให้ข้าราชการอยู่ดีมีสุข โดยออกแบบให้มีความทันสมัย (Modern) มีสวน มีที่วิ่งด้านบน มีรถตู้ขนส่งตามหน่วยงานราชการ มีรถกอล์ฟวิ่งรับส่งเข้าออกโครงการ
- (2) แนวทางการบริหารงาน เมื่อดำเนินงานก่อสร้างเสร็จ บจ.จูโน่ฯ จะเป็นผู้บริหารงานเอง
- (3) ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ได้ดำเนินการทำแบบละเอียด ส่งแบบให้กรมฯ ตรวจสอบ มีการขุดเจาะดิน ทำผังสำรวจการจราจร และกำลังเริ่มทำ EIA ซึ่งมีค่าใช้จ่ายไปแล้วประมาณ 6 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับทราบเรื่องข้อร้องเรียน การคัดค้านโครงการจากประชาชนในบริเวณพื้นที่รอบโครงการ
- (4) การออกแบบพื้นที่จอดรถพบปัญหาว่ามีจำนวนไม่ครบตามข้อกำหนดตามกฎหมาย ซึ่งผู้ประกอบการได้ทำการแก้ไขโดยการใช้ที่จอดรถอัตโนมัติ จึงทำให้มีที่จอดรถเพิ่มขึ้นและครบตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด
- (5) ผู้ประกอบการรับทราบว่าปัญหาข้อร้องเรียนการคัดค้านจากประชาชน ประมาณปลายปี 2559 มีความรุนแรงขึ้นในเดือน ก.พ.-เม.ย.2560 และยกเลิกโครงการเมื่อ พ.ค.2560
- (6) ได้รับเงินประกันคืนต้นปี 2562 ประมาณ 300,000 บาท
- (7) สิ่งที่พบ มีการลงข่าวหนังสือพิมพ์กล่าวหาทางบริษัทฯว่าทำเสียงดังรบกวนในตอนกลางคืน ซึ่งในความเป็นจริงทางบริษัทฯยังไม่มีกรดำเนินการใดๆ เพราะยังไม่ได้รับมอบพื้นที่จากทางกรมฯ

### แปลงที่ 3 ขม.35, 1698 จ.เชียงใหม่ (พัฒนาโดย บริษัท อารีญา แมนแนจเม้นท์ จำกัด<sup>71</sup>)

สถานะปัจจุบัน: มีการยกเลิกโครงการ หลังจากการประกวดโครงการเสร็จสิ้น

มีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (1) แนวคิดการออกแบบโครงการ เป็นที่พักอาศัยแบบรักษ์โลก รักสิ่งแวดล้อม รักสุขภาพ และรักษ์วัฒนธรรม ซึ่งมีการออกแบบตึกให้หลบต้นไม้ เพื่อที่จะเก็บรักษาต้นไม้ใหญ่ภายในพื้นที่ไว้

<sup>69</sup> Floor Area Ratio Bonus หรือ FAR Bonus คือ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

<sup>70</sup> สัมภาษณ์ ปัทมา ไชยกุล, กรรมการผู้จัดการ, บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด. 16 มีนาคม 2562.

<sup>71</sup> สัมภาษณ์ สุเมธ จันทร์สมสถลค์, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารูจิก, บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). 15 มีนาคม 2562.

- (2) แนวทางการบริหารงาน เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จ บจ.อารีญา แมนฯ จะเป็นผู้บริหารโครงการเอง เนื่องจากพื้นที่ดำเนินโครงการอยู่ในทำเลที่ดีมาก หากเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีสิทธิเช่าไม่ได้อยู่อาศัย บจ.อารีญา แมนฯ จะมีบริการจัดหาผู้เช่าให้
- (3) พื้นที่ตรงนี้มีกลุ่มลูกค้าหลายกลุ่มมาก ซึ่งคาดว่ากลุ่มหลักจะเป็นข้าราชการเกษียณ แต่ผู้เช่าอยู่อาศัยจริงจะเป็นใคร จะต้องติดตามต่อหลังจากการดำเนินงานไปแล้ว
- (4) ก่อนการเข้าประกวดโครงการ ได้มีการลงสำรวจพื้นที่และได้ทำการปรึกษาผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่าย รวมถึงสถาปนิกในท้องถิ่น จึงได้ทราบข้อมูลเบื้องต้นว่า มีผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ อ.เมืองเชียงใหม่ไม่เห็นด้วยในการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้ ซึ่งมีแนวโน้มว่าการดำเนินงานบนพื้นที่โครงการนี้น่าจะมีอุปสรรค
- (5) เมื่อวันที่ 8 ก.ค.2559 บจ.อารีญา แมนฯ ได้รับเลือกในเป็นผู้พัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้
- (6) หลังจากนั้น ก็ได้รับกระแสคัดค้านจากโรงเรียนเรยีนาเชลีวิทยาลัยและกลุ่มประชาชนโดยรอบพื้นที่ ตามที่คาดการณ์ โดยมีประเด็นว่า พื้นที่ตรงนี้เป็นสวนจึงต้องการรักษาพื้นที่บริเวณนี้ให้เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อการนันทนาการต่อไป ไม่ต้องการให้เกิดสภาพการจราจรที่หนาแน่น และเพื่อความปลอดภัยของนักเรียน ซึ่งจากการลงพื้นที่พบว่า พื้นที่ตรงนี้ยังคงมีลักษณะเป็นป่าละเมาะไม่ได้เป็นสวนดังที่กล่าวอ้าง นอกจากนี้ยังมีคนไร้บ้านแอบเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว
- (7) การดำเนินโครงการได้ถูกยกเลิก เมื่อวันที่ 15 ส.ค.2559 ซึ่งจากการเก็บข้อมูล สันนิษฐานว่าปัญหานี้เกิดจากกลุ่มคนบางกลุ่มที่ไม่ต้องการความเปลี่ยนแปลงจากภายนอกพื้นที่

#### แปลงที่ 4 อ.ชร.31 จ.เชียงราย ไม่มีผู้สนใจยื่นขอเช่าประกวดโครงการ

สถานะปัจจุบัน: มีการยกเลิกโครงการ ตั้งแต่การประกวดโครงการเสร็จสิ้น เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นขอ ผู้วิจัยจึงได้สอบถามความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมประกวดโครงการทั้ง 5 ราย ที่ได้กล่าวมาข้างต้นพบว่า พื้นที่ดำเนินการโครงการอยู่ไกลจึงไม่มีผู้สนใจยื่นขอเช่าประกวดโครงการ นอกจากนี้ ผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บจม.ศุภาลัย ได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใน อ.แม่จัน จ.เชียงราย ซึ่งยังมีพื้นที่ว่างอยู่เป็นจำนวนมาก โอกาสที่จะมีผู้สนใจที่อยู่อาศัยแบบการเช่าระยะยาวจึงเป็นไปได้ยาก

#### แปลงที่ 5 พบ.260 จ.เพชรบุรี พัฒนาโดย บริษัท กลอรี แมนเนจเม้นท์ จำกัด<sup>72</sup>

สถานะปัจจุบัน: ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว แต่ยังไม่ได้นำดำเนินการก่อสร้าง มีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (1) แนวคิดการออกแบบโครงการ โดยเน้นให้มีพื้นที่ใช้สอยที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ครบทุกส่วน

<sup>72</sup> สัมภาษณ์ ผ่เอกภพ รัตตพงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท กลอรี แมนเนจเม้นท์ จำกัด. 5 มีนาคม 2562.

- (2) แนวทางการบริหารงาน เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จหลัง จะมีบริษัทบริหารสินทรัพย์ส่วนกลางมาช่วยวางระบบและร่างกฎระเบียบข้อบังคับของหมู่บ้านร่วมกับผู้อยู่อาศัยในโครงการ และช่วยให้มีการจัดตั้งกรรมการหมู่บ้านเพื่อดูแลกันเองภายใน เนื่องจากที่ดินตรงนี้เป็นที่ดินของหลวงจึงไม่เข้าข่ายกฎหมายจัดสรรที่ดิน ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อดูแลทรัพย์สินได้
- (3) การสำรวจพื้นที่ดำเนินโครงการพบว่า ที่ดินมีระดับต่ำจึงต้องมีการถมดินให้สูงขึ้น ส่งผลให้บ้านในแปลง พบ.260 มีราคาขายสูงกว่าแปลง พบ.261
- (4) การขอใบอนุญาตก่อสร้างในขั้นตอนก่อนการก่อสร้างมีการดำเนินงานเป็นไปตามแผนงาน
- (5) เมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว หลังจากนั้นยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง เนื่องจากมีผู้สนใจเข้าร่วมโครงการเป็นจำนวนน้อย โดยสัญญาก่อสร้างจะสิ้นสุดวันที่ 3 ส.ค.2563

#### แปลงที่ 6 พบ.261 จ.เพชรบุรี พัฒนาโดย บริษัท กลอรี แมนเนจเม้นท์ จำกัด<sup>73</sup>

สถานะปัจจุบัน: เฟสที่ 1 ก่อสร้างเสร็จจำนวน 43 หลัง ได้มีการโอนสิทธิให้ผู้เข้าร่วมโครงการ 4 หลัง มีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (1) แนวคิดการออกแบบโครงการ โดยเน้นให้มีพื้นที่ใช้สอยที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ครบทุกส่วน
- (2) แนวทางการบริหารงาน เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จหลัง จะมีบริษัทบริหารสินทรัพย์ส่วนกลางมาช่วยวางระบบและร่างกฎข้อบังคับระเบียบของหมู่บ้านร่วมกับผู้ที่อาศัยในโครงการ และให้จัดตั้งกรรมการหมู่บ้านเพื่อดูแลกันเองภายใน เนื่องจากที่ดินตรงนี้เป็นที่ดินของหลวงจึงไม่เข้าข่ายกฎหมายจัดสรร ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้
- (3) ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง พบปัญหาเรื่องเขตที่ดินทับซ้อนกันกับที่ดินแปลงข้างเคียง
- (4) การยื่นแบบ ตรวจสอบ การดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างเป็นไปตามแผนงาน
- (5) การก่อสร้างบ้านเฟสที่ 1 ทั้งหมด 43 หลัง เสร็จในเดือนก.ค. 2561 ใช้เวลาประมาณ 10-12 เดือน
- (6) การเบิกเงินค่าก่อสร้างจากธนาคารทำได้ล่าช้า เนื่องจากขาดความพร้อมของเอกสาร Pre-Approved<sup>74</sup> ของผู้เช่า
- (7) การโอนกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินให้ผู้เข้าร่วมโครงการได้สำเร็จ ในวันที่ 22-28 เม.ย.2562 มีจำนวน 4 หลัง หลังจากการก่อสร้างบ้านเสร็จแล้ว 9 เดือน ซึ่งความล่าช้านี้เกิดจากกระบวนการในการเบิกเงินค่าก่อสร้าง จึงทำให้ผู้จองสิทธิบางส่วนยกเลิกการจอง การจัดเตรียมเอกสารจำนวนมากที่ใช้ในการโอนสิทธิ ขั้นตอนในการโอนสิทธิที่มีความยุ่งยาก รวมทั้งการนัดหมายให้ผู้

<sup>73</sup> สัมภาษณ์ ทานเดียวกัน. 5 มีนาคม 2562 และ 30 เมษายน 2562.

<sup>74</sup> หมายถึง เอกสารผลการอนุมัติการกู้ยืมเงิน โดยผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติว่าเป็นผู้ที่มีความสามารถในการชำระหนี้ค่าบ้านแปลง พบ.261 ได้ โดยธนาคารจะเป็นผู้ตรวจสอบคุณสมบัติและออกเอกสาร Pre-Approve

เกี่ยวข้องทุกฝ่ายมาดำเนินการพร้อมกันในวันโอน ซึ่งได้แก่ ธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรี ธนาคารอาคาร  
สงเคราะห์ ธนาคารออมสิน บจ.กลอเรียฯ ผู้เช่า และกรมที่ดิน

- (8) ผู้เข้าร่วมโครงการจริง มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนที่ลงทะเบียนจองมาก (ตาราง 26) และน้อยกว่า  
จำนวนบ้านที่สร้างเสร็จแล้ว จึงทำให้ยังไม่มีก่อสร้างบ้านในเฟส 2 และ 3
- (9) กรมฯ ได้อนุมัติการขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไป 1 ปี และจะสิ้นสุดสัญญาก่อสร้างในเดือน  
ส.ค.2563

ทั้งนี้ จากปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอนส่งผลให้การดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยของโครงการบ้านธ  
นารักษ์ประชารัฐทั้ง 6 แปลง ไม่เป็นไปตามแผนการดำเนินงานโครงการ ซึ่งสามารถสรุปปัญหาในการดำเนินงาน  
(ตาราง 22) ได้ดังนี้

ตาราง 22 รวมปัญหาที่พบในการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐทั้ง 6 แปลง

การประกวดโครงการ	ก่อนการก่อสร้าง	ก่อสร้าง	หลังก่อสร้าง
1. ไม่พบปัญหา	1. พบข้อร้องเรียนและการ คัดค้านจากประชาชนรอบ พื้นที่ดำเนินโครงการจาก การไม่ได้สำรวจความ คิดเห็นก่อนเริ่มดำเนิน โครงการ 2. ความไม่พร้อมของพื้นที่ ดำเนินโครงการ เช่น ขนาด ของที่ดินจริงกับโฉนดไม่ ตรงกัน, ปัญหาเขตที่ดินทับ ซ้อนกัน, ข้อจำกัดทาง กฎหมายของแปลงที่ดิน 3. การกำหนดแผนงาน โครงการไม่สอดคล้องกับ การดำเนินงานจริง	1. การพิจารณาอนุมัติการ ดำเนินงานต่างๆ ของกรม ธนารักษ์ใช้เวลานาน 2. การรวบรวมเอกสาร Pre- Approve ของผู้เข้าร่วม โครงการใช้เวลานาน 3. ขั้นตอนการโอนสิทธิให้ผู้เช่า ร่วมโครงการมีความยุ่งยาก และมีขั้นตอนที่ซับซ้อนเนื่อง จากมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย 4. มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ น้อย ทำให้การก่อสร้างต้อง หยุดชะงัก	1. ผู้ประกอบการไม่สามารถ หาลูกค้าเองได้ สำหรับ โครงการเช่าระยะสั้น เพราะผู้เข้าร่วมโครงการ ต้องได้รับการคัดกรองจาก กรมธนารักษ์

#### 4.3.2 การติดตามผลการเข้าร่วมโครงการ

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ถูกจัดทำขึ้นเพื่อช่วยแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย จึงได้มี  
การกำหนดคุณสมบัติที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงเพื่อเป็นการคัดกรองและช่วยให้กลุ่มเป้าหมายของโครงการสามารถ  
เข้าถึงที่อยู่อาศัยของโครงการได้ และมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงินให้แก่กลุ่มเป้าหมายเหล่านี้ เพื่อให้สามารถ  
รับภาระค่าที่อยู่อาศัยได้และจะได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยที่การเข้าร่วมโครงการหรือการบรรจุผู้  
อยู่อาศัยเข้าสู่โครงการ ประกอบด้วย 3 องค์ประกอบ ได้แก่ กลุ่มเป้าหมายของโครงการ จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ  
และการเงินสำหรับผู้เข้าร่วมโครงการ ซึ่งการติดตามผลการดำเนินงานมีรายละเอียด ดังนี้

## 1) กลุ่มเป้าหมายของโครงการ

### 1.1) คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ

ตามมติคณะรัฐมนตรี ได้กำหนดคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการครั้งแรก สำหรับโครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาท ในวันที่ยื่นจองสิทธิ และ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ซึ่งทั้งสองรูปแบบจะมีเงื่อนไขว่าผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องเป็นผู้ที่ “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

ในเดือนสิงหาคม พ.ศ.2559 กรมธนารักษ์ได้เปิดให้มีการลงทะเบียนจองสิทธิเข้าร่วมโครงการ พบว่า มีผู้ลงทะเบียนทั้งสิ้น 2,322 ราย (ตาราง 24) และมีผู้จองสิทธิยื่นตรวจสอบคุณสมบัติ 406 ราย (ตาราง 25) จากข้อเท็จจริงดังกล่าวพบปัญหาว่า ผู้จองสิทธิไม่มายื่นเอกสารหรือไม่สามารถยื่นเอกสารเพื่อคัดกรองคุณสมบัติได้ เนื่องจากผู้จองสิทธิส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีหรือเคยมีกรรมสิทธิ์บ้านมาแล้ว ซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการที่ได้กำหนดไว้ และจากการกำหนดหลักเกณฑ์ “ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงมาก หลังจากระยะเวลาผ่านไป 1 ปี พบว่า ไม่มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการเพิ่มขึ้น จึงได้มีการปรับเงื่อนไขของการพิจารณาคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการ ครั้งที่ 1 (ปี 2560) เป็น “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย”<sup>75</sup> และปรับครั้งที่ 2 (ปี 2562) เป็น “1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ 2) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน และ 3) ประชาชนทั่วไป”<sup>76</sup> โดยจะพิจารณาคุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง (ตาราง 23)

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์<sup>77</sup> การปรับเงื่อนไขสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้เข้าร่วมโครงการเช่าระยะยาว สามารถสรุปได้ว่าผู้ที่สามารถเข้าร่วมโครงการได้ ในปี 2559 จะต้องเป็นผู้ “ไม่เคยมี” ในปี 2560 เป็นผู้ “เคยมี” และ ปี 2562 เป็นผู้ “มี” กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ผู้วิจัยพบว่า การกำหนดคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการจะประกอบด้วย 4 เงื่อนไข ได้แก่ รูปแบบโครงการ ลักษณะผู้เข้าร่วมโครงการ (เจ้าหน้าที่ของรัฐและหรือประชาชน) สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และระดับรายได้ ซึ่งในงานวิจัยนี้ สำหรับโครงการเช่าระยะยาว ผู้วิจัยจะพิจารณาการเข้าร่วมโครงการตามเงื่อนไขในปี 2559 เป็นหลัก เนื่องจากมีเอกสารการรายงานผลอย่างเป็นทางการจากกรมธนารักษ์ ซึ่งเงื่อนไขในปี 2560 ผลที่เกิดขึ้นยังคงเดิม และเงื่อนไขในปี 2562 ยังไม่มีการรายงานผล

<sup>75</sup> กระทรวงการคลัง สำนักงานรัฐมนตรี, “มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ,” 18 เมษายน 2560: 5.

<sup>76</sup> กระทรวงการคลัง สำนักงานรัฐมนตรี, “มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ),” 29 มกราคม 2562

<sup>77</sup> สัมภาษณ์ สุภัทรชัย เสาร์แดน, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ, กรมธนารักษ์. 11 กรกฎาคม 2562

ตาราง 23 คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการตามมติคณะรัฐมนตรี

มติคณะรัฐมนตรี		
19 เมษายน 2559	18 เมษายน 2560	29 มกราคม 2562
<p>กรณี การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่</p> <p>1) โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)</p> <p>เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน และมีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ</p> <p>2) โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)</p> <p>เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน</p>	<p>กรณี การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่</p> <p>1) โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)</p> <p>เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ ที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และมีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือนในวันที่ยื่นจองสิทธิ</p> <p>2) โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)</p> <p>เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย</p>	<p>กรณี การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่</p> <p>1) โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)</p> <p>เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ ที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และมีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือนในวันที่ยื่นจองสิทธิ</p> <p>2) โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)</p> <p>(1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ</p> <p>(2) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน</p> <p>(3) ประชาชนทั่วไป</p> <p>โดยพิจารณาสิทธิผู้เข้าร่วมโครงการแก่ผู้มีคุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง</p>

### 1.2) ระดับรายได้

การพิจารณาระดับรายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) จากคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ (ข้อ 1.1) พบว่า ผู้เข้าร่วมโครงการเช่าระยะสั้น จะต้องมียกระดับรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นจองสิทธิ แต่โครงการเช่าระยะยาว ไม่ได้มีการระบุระดับรายได้ไว้

(2) จากเอกสารแผนยุทธศาสตร์การพัฒนที่อยู่อาศัย 10 ปี มีการประมาณการรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้มีรายได้น้อยที่สามารถรับภาระค่าที่อยู่อาศัยได้ โดยจำแนกตามพื้นที่<sup>78</sup> พบว่า

- ผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถในการเช่าที่อยู่อาศัยได้ ประเภท ก.เช่า ในปีพ.ศ.2562 ตามพื้นที่ทั่วประเทศและพื้นที่กรุงเทพมหานคร จะมีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 10,301-16,000 บาทต่อเดือน และ 17,401-27,500 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

<sup>78</sup> กระทรวงการพัฒนาและความมั่นคงของมนุษย์, “แผนยุทธศาสตร์การพัฒนที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568),” ภาคผนวก ก หน้า 21-22.

- ผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยได้ ประเภท ก.เช่าซื้อ ในปีพ.ศ. 2562 ตามพื้นที่ทั่วประเทศและพื้นที่กรุงเทพมหานคร จะมีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 16,001-23,800 บาทต่อเดือน และ 27,501-43,400 บาทต่อเดือน

จากข้อมูลข้างต้น ผู้วิจัยต้องการศึกษาหากลุ่มเป้าหมายของโครงการ ซึ่งต้องเป็นผู้มีรายได้น้อยที่มีศักยภาพในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐได้ จึงวิเคราะห์ได้ดังนี้

**สำหรับโครงการเช่าระยะสั้น** (กท.5050, กท.2615 และ ชม.35,1698<sup>79</sup>) ผู้เข้าร่วมโครงการจะเป็นผู้เช่า (ระยะสั้น) ที่ต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน แต่เนื่องจากพื้นที่ดำเนินโครงการอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ดังนั้น จึงสันนิษฐานได้ว่า กลุ่มเป้าหมายของโครงการซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่สามารถรับภาระค่าเช่าได้จะมีระดับรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 17,401-20,000 บาทต่อเดือน

**สำหรับโครงการเช่าระยะยาว** (พบ.260 และ พบ.261) ผู้เข้าร่วมโครงการจะเป็นผู้เช่า (ระยะยาว) ที่ต้องซื้อกรรมสิทธิ์ตัวอาคารจากผู้ประกอบการและจ่ายค่าเช่าที่ดินให้กับกรมธนารักษ์เป็นรายเดือน ซึ่งมูลค่าและลักษณะการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวมีความคล้ายคลึงกับการเช่าซื้อ<sup>80</sup> เนื่องจากผู้เข้าร่วมโครงการสามารถเป็นเจ้าของอาคารได้ ซึ่งพื้นที่ดำเนินโครงการจัดอยู่ในพื้นที่ทั่วประเทศ ดังนั้น จึงสันนิษฐานได้ว่า กลุ่มเป้าหมายของโครงการซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่มีศักยภาพในการจ่ายได้เท่ากับการเช่าซื้อ จะมีระดับรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 16,001-23,800 บาทต่อเดือน

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์รองอธิบดีกรมธนารักษ์พบว่า โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐถูกจัดทำขึ้นตามนโยบายอย่างเร่งด่วน จึงยังไม่มี การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย (Demand) ในพื้นที่ดำเนินโครงการ<sup>81</sup> ก่อนการจัดทำโครงการ

## 2) จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ

### 2.1) ยอดจองโครงการ

จากการที่กรมธนารักษ์ได้เปิดจองโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในงานนิทรรศการเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และจองผ่านทางระบบ E-Service ที่ [www.treasury.go.th](http://www.treasury.go.th) ตั้งแต่วันที่ 12 สิงหาคม 2559 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2559<sup>82</sup> รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 13

<sup>79</sup> ผู้ประกอบการที่ได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการ ได้เสนอโครงการเช่าระยะสั้นต่อกรมธนารักษ์ (สัมภาษณ์ พพร คงเมือง, สถาปนิก, ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). 30 เมษายน 2562.)

<sup>80</sup> ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคแรกบัญญัติว่า “อันว่าเช่าซื้อนั้น คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้ค้ำประกันว่าขายทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราวครบถ้วนตามที่ตกลงกัน (ทนายความที่ปรึกษากฎหมาย. 11 มี.ค.2561. แหล่งที่มา: [https://wichianlaw.blogspot.com/2018/03/blog-post\\_11.html](https://wichianlaw.blogspot.com/2018/03/blog-post_11.html))

<sup>81</sup> สัมภาษณ์ อมรรรัตน์ กล้าพล, รองอธิบดีกรมธนารักษ์, 11 มีนาคม 2562.

<sup>82</sup> กระทรวงการคลัง, กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” หน้า 5. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)



วัน ซึ่งในขณะนั้น มีพื้นที่ดำเนินโครงการที่สามารถดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยได้ทั้งหมด 4 แปลง โดยพบว่า มีผลการลงทะเบียนของผู้ที่ให้ความสนใจเข้าร่วมโครงการมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยตามแผนงาน (ตาราง 24) ดังนี้

ตาราง 24 จำนวนผู้สนใจลงทะเบียนจองเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

แปลง	ที่ตั้ง เขต/ อำเภอ	จังหวัด	โครงการ	ที่อยู่	ยอดจอง	
				อาศัย หน่วย	ราย	%
กท.5050	พญาไท	กรุงเทพฯ	โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) อาคารพักอาศัย 8 ชั้น	432	731	169%
กท.2615	พญาไท	กรุงเทพฯ	โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) อาคารพักอาศัย 8 ชั้น	350	513	147%
พบ.260	ชะอำ	เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	377	670	178%
พบ.261	ชะอำ	เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	283	408	144%
รวมทั้งสิ้น				1,442	2,322	161%

## 2.2) ผู้ยื่นขอใช้สิทธิเข้าร่วมโครงการ

จากผู้ลงทะเบียนจองทั้งหมด 2,322 ราย มีผู้จองสิทธิจัดส่งเอกสารหลักฐานให้กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ทำการตรวจสอบคุณสมบัติ<sup>83</sup> จำนวน 406 ราย (18%) และมีคุณสมบัติผ่าน 388 ราย (17%) (ตาราง ) (จากข้อมูลล่าสุด วันที่ 29 มกราคม 2562) จะเห็นได้ว่า มีผู้สนใจเข้าร่วมโครงการจริงน้อยมาก ยอดจองที่เกิดขึ้นไม่ได้มาจากการที่แท้จริงหรือเรียกว่าได้ว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยเทียม (Demand เทียม) เป็นจำนวนมาก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการและการขายของผู้ประกอบการ

ตาราง 25 แสดงผลการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ยื่นจองสิทธิ

แปลง	ที่ตั้ง	โครงการ	ที่อยู่ อาศัย หน่วย	ยอด จอง หน่วย	การยื่นตรวจสอบคุณสมบัติ			
					จำนวนยื่น หน่วย	% ของ ยอดจอง	ผลการตรวจสอบ	
							ผ่าน	ไม่ผ่าน
กท.5050	กรุงเทพฯ	โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)	432	731	180	25%	173	7
กท.2615	กรุงเทพฯ	โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)	350	513	129	25%	126	3
พบ.260	เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)	377	670	30	5%	28	2
พบ.261	เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)	283	408	67	16%	61	6
รวม			1,442	2,322	406	18%	388	18

<sup>83</sup> กระทรวงการคลัง. สำนักงานรัฐมนตรี, “มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ)”, หน้า 17.

### 2.3) ผู้เข้าร่วมโครงการจริง

ผู้ยื่นจองสิทธิมีการยื่นตรวจสอบคุณสมบัติ จำนวน 406 ราย มีผู้ผ่านคุณสมบัติทั้งหมด 388 ราย (96%) แต่หลังจากนั้นพบว่า แปลง กท.2615 ได้ถูกยกเลิกโครงการ จึงทำให้โครงการที่ยังคงดำเนินงานอยู่มีทั้งหมด 3 แปลง โดยที่แปลง กท.5050 และ พบ.260 ยังไม่มีการดำเนินการก่อสร้าง ส่วนแปลง พบ.261 ได้มีการก่อสร้างและมีการโอนสิทธิให้ผู้เข้าร่วมโครงการแล้ว (ตาราง 26)<sup>84</sup> โดยผู้วิจัยจะรายงานผลผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 ในบทที่ 5 ต่อไป

ตาราง 26 จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการจริง

แปลง	ที่ตั้ง	โครงการ	จำนวน	คุณสมบัติ	% ของ จำนวนที่ อยู่อาศัย	ผู้เข้าร่วมโครงการจริง			
			หน่วย	ราย		จอง	% ของ จำนวนที่ อยู่อาศัย	รับโอน สิทธิ	% ของ จำนวนที่ อยู่อาศัย
กท.5050	กรุงเทพฯ	โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)	432	173	40%	-	-	-	-
พบ.260	เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)	377	28	7%	-	-	-	-
พบ.261	เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)	263 <sup>85</sup>	61	23%	43	16%	4	1.5%
รวม			1,072	262	24%	43	4%	4	0.4%

### 3) การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ

กรมธนารักษ์ได้กำหนดให้ธนาคารของรัฐได้แก่ ธนาคารออมสิน (ธ.ออมสิน) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เข้ามาเป็นผู้สนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) ให้แก่ผู้ที่สนใจเข้าร่วมโครงการโดยได้กำหนดวงเงินสินเชื่อไว้ประมาณ 5,000 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีกรรายงานผลของการปล่อยสินเชื่อ

อัตราดอกเบี้ยเป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมายของโครงการได้ จึงได้มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ โดยในปีแรกคิดดอกเบี้ย 0% และในปีที่ 2-3 คิดดอกเบี้ย 2%<sup>86</sup> (ตาราง 4-22) จัดว่าเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในช่วงแรกให้แก่กลุ่มเป้าหมาย เมื่อคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุสัญญาพบว่า อัตราดอกเบี้ยของโครงการมีอัตราสูงกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป ซึ่ง ธอส.เป็นธนาคารที่ให้อัตราดอกเบี้ยถูกที่สุด

จากการสัมภาษณ์พนักงานบริหารผลิตภัณฑ์สินเชื่อบุคคล (Post Finance) ของ ธ.ออมสิน พบว่ากรมฯ เป็นผู้กำหนดอัตราดอกเบี้ยให้กับธนาคาร โดยส่งผลให้ธนาคารขาดทุนใน 7 ปีแรก เพราะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต้นทุน

<sup>84</sup> กระทรวงการคลัง. สำนักงานรัฐมนตรี, “มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ),” 29 มกราคม 2562: หน้า 17.

<sup>85</sup> ข้อมูลที่ดินแปลง พบ.261 ภายหลัง มีจำนวนที่อยู่อาศัยลดลงจาก 283 หน่วย เป็น 263 หน่วย เนื่องจากมีข้อพิพาทเรื่องพื้นที่ทับซ้อนกับที่ดินของเอกชนข้างเคียง (สัมภาษณ์ เฝ้าภพ รักตพงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท กลอเรีย แมนเนจเม้นท์ จำกัด. 5 มีนาคม 2562.

<sup>86</sup> กระทรวงการคลัง. กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “บันทึกข้อความที่ นร 0405 (สร.5) / 379 เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” 5 เมษายน 2559. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่) และ “สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” 2559. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆของธนาคาร หลังจากนั้นจึงจะมีกำไรจากดอกเบี้ย<sup>87</sup> ไม่มีเงินอุดหนุนจากรัฐบาล แต่ได้กำหนดให้แยกบัญชีโครงการบ้านธนาคารประชาชนรัฐเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคาร

ตาราง 27 เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อธนาคาร เพื่อที่อยู่อาศัย	อัตราดอกเบี้ยปีที่											ดอกเบี้ย แท้จริง
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11- 30	
ธนาคารประชาชนรัฐ- ธ.ออมสิน	0	2	2	5	5	5	ลูกค้ารายย่อย MRR -0.75%				5.449	
							ลูกค้าสวัสดิการ MRR -1%				5.264	
ธนาคารประชาชนรัฐ- ธอส.	0	2	2	5	5	5	ลูกค้ารายย่อย MRR -1%				5.079	
							ลูกค้าสวัสดิการ MRR -1.725%				4.542	
บ้านล้านหลัง – ธอส. (ปี 62)	3	3	3	3	3	ลูกค้ารายย่อย MRR -0.75%				5.35		
						ลูกค้าสวัสดิการ MRR -1%				5.339		
สินเชื่อเคหะ-ธ.ออมสิน (ปี 62)	4	4.5	4.5	MLR -1%				5.348				
ธ.กรุงไทย (ปี 62)	3.25	MLR - 0.25%								6.071		
ธ.กสิกร (ปี 62)	MRR -1.97%			MRR -1%								5.994
ธ.กรุงเทพ (ปี 62)	2.25	MRR	-2.375%	MRR -1.5%								5.506
เดือน 7-12	MRR- 2.375%											
ธ.กรุงศรี (ปี 62)	1.55	MRR- 1.35 %	MRR -1.1%								5.983	
												เดือน 1-6
เดือน 7-12	MRR- 1.6%											
ธ.ซีไอเอ็มบี (ปี 62)	MRR -3.325%			MRR -2.00%								5.703
ธ.ธนชาติ (ปี 62)	2.99	MLR-0.795%		MLR -0.65%								5.857

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยให้สินเชื่อ MRR และ MLR อ้างอิงข้อมูลจาก เว็บไซต์ธนาคาร วันที่ 30 เมษายน 2562 ได้แก่ ธ.ออมสิน MRR = 7%, MLR = 6.5%, ธอส. MRR = 6.75%, อ้างอิงข้อมูลจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย วันที่ 30 เมษายน 2562 ได้แก่ ธ.กรุงไทย MLR = 6.275%, ธ.กสิกร MRR = 7.12%, ธ.กรุงเทพ MRR = 7.125%, ธ.กรุงศรีฯ MRR = 7.2%, ธ.ซีไอเอ็มบี MRR = 7.875%, ธ.ธนชาติ MLR = 6.65%

<sup>87</sup> อัตราดอกเบี้ยในระยะ 7 ปีแรก ทางธนาคารจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน. (สัมภาษณ์ ไม่ประสงค์ออกนามคนที่ 1 และ 2, พนักงานบริหารผลิตภัณฑ์สินเชื่อบุคคล (Post Finance), ธนาคารออมสิน. 26 เมษายน 2562.

#### 4.4 ข้อดี-ข้อเสีย ปัญหา-อุปสรรค และ ข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการ

จากการติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม ผู้วิจัยได้รวบรวม ข้อดี-ข้อเสีย ปัญหา-อุปสรรค วิธีการแก้ไข ผลที่ได้ และข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการ (กรมธนารักษ์ ธนาคาร และผู้ประกอบการ)<sup>88</sup> โดยแบ่งออกเป็น 2 หมวด ได้แก่ หมวดการจัดทำโครงการและหมวดการปฏิบัติงาน อีกทั้งได้รวบรวมปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

##### 4.4.1 ข้อดี-ข้อเสีย และข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการ

จากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการสามารถสรุป ข้อดี-ข้อเสีย ของการจัดทำโครงการและการปฏิบัติงานได้ ดังนี้

##### ข้อดีในการจัดทำโครงการ

###### มุมมองของกรมธนารักษ์

1. สามารถดำเนินงานตอบสนองนโยบายของรัฐ
2. เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการก่อสร้าง
3. ได้ใช้ที่ดินราชพัสดุมาสร้างมูลค่าทางสังคม
4. ได้ช่วยประชาชนที่ยังไม่มีบ้านได้มีโอกาสที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในทำเลที่ดี

###### มุมมองของธนาคาร

1. ได้มีโอกาสทำงานร่วมกับกรมธนารักษ์
2. ได้ช่วยเหลือประชาชน

###### มุมมองของภาคเอกชน

1. เป็นโครงการที่พยายามช่วยเหลือเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่มีรายได้น้อย
2. ได้จัดที่ดินของกรมฯ มาให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้อยู่อาศัย โดยมีภาระทางการเงินไม่มาก
3. ทำให้ทีมงานมีประสบการณ์ ทำให้เข้าใจกระบวนการทำงานกับภาครัฐมากขึ้น

##### ข้อเสียในการจัดทำโครงการ

###### มุมมองของกรมธนารักษ์

1. ความเร่งรีบให้ดำเนินการจัดทำโครงการ ขาดการสำรวจข้อมูลด้านปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) ที่แท้จริง พื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย และรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เป็นที่ต้องการ
2. พื้นที่ดำเนินโครงการมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ แต่ขาดการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนโดยรอบบริเวณก่อน
3. ที่ดินบางแปลงมีศักยภาพมากกว่าการทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
4. โครงการมีข้อจำกัดเรื่องกลุ่มเป้าหมายและราคาค่อนข้างมาก จึงทำให้ภาคเอกชนไม่สนใจลงทุน

<sup>88</sup> ภูมิภาคผนวก จ.

5. ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการ

6. เงื่อนไข “บ้านหลังแรก” เป็นข้อจำกัดในการขายบ้าน

#### มุมมองของธนาคาร

1. การดำเนินการตามนโยบายรัฐบาล ซึ่งมีข้อจำกัดเรื่องระยะเวลาและผลการตอบแทนน้อย
2. กรมฯ ขาดการปรึกษาหาเรื่องสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) รวมถึงวิธีการ แนวทาง ปฏิบัติ รูปแบบดำเนินงานที่เหมาะสมกับทางธนาคารก่อน
3. ลูกค้าไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน สถาบันการเงินได้

#### มุมมองของภาคเอกชน

1. กรมฯ ขาดความเข้าใจในขั้นตอนการปฏิบัติงานจริงของภาคเอกชน
2. กรมฯ ขาดการศึกษาและสำรวจความเหมาะสมของพื้นที่ดำเนินโครงการและความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดก่อนการจัดทำโครงการ
3. สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการมีข้อจำกัดมาก ทั้งการผ่าน Pre-Approved และการได้วงเงิน
4. กรมฯ ให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกให้ผู้มีรายได้น้อย โดยไม่มีเงินอุดหนุน ไม่ละเว้นภาษี และต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ ทั้งหมด

#### ตาราง 28 ข้อดี-ข้อเสียในการจัดทำโครงการ

มุมมอง	กรมธนารักษ์	ธนาคาร	ภาคเอกชน
ข้อดีในการจัดทำโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สามารถดำเนินงานตอบสนองนโยบายของรัฐ</li> <li>2. เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการก่อสร้าง</li> <li>3. ได้ช่วยประชาชนที่ยังไม่มีบ้านได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในทำเลที่ดี</li> <li>4. ได้ใช้ที่ดินราชพัสดุมาสร้างมูลค่าทางสังคม</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ได้มีโอกาสทำงานร่วมกับกรมฯ</li> <li>2. ได้ช่วยเหลือประชาชน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เป็นโครงการที่พยายามช่วยเหลือเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่มีรายได้น้อย</li> <li>2. ได้จัดที่ดินของกรมฯ มาให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้อยู่อาศัยโดยมีภาระทางการเงินไม่มาก ทำให้ทีมงานมีประสบการณ์และเข้าใจกระบวนการทำงานกับกรมฯ</li> </ol>
ข้อเสียในการจัดทำโครงการ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ความเร่งรีบให้ดำเนินการจัดทำโครงการ ขาดการสำรวจข้อมูลด้านปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) ที่แท้จริง พื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยและรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เป็นการที่ต้องการ</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การดำเนินการตามนโยบายรัฐบาล ซึ่งมีข้อจำกัดเรื่องระยะเวลาและผลการตอบแทนน้อย</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรมฯ ขาดความเข้าใจในขั้นตอนการปฏิบัติงานจริงของภาคเอกชน</li> </ol>

มุมมอง	กรมธนารักษ์	ธนาคาร	ภาคเอกชน
ข้อเสียในการจัดทำโครงการ	<p>2. พื้นที่ดำเนินโครงการมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ แต่ขาดการสำรวจความคิดเห็นของประชาชน โดยรอบบริเวณก่อน</p> <p>3. ที่ดินบางแปลงมีศักยภาพมากกว่าการทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย</p> <p>4. โครงการมีข้อจำกัดเรื่องกลุ่มเป้าหมายและราคาค่อนข้างมาก จึงทำให้ภาคเอกชนไม่สนใจลงทุน</p> <p>5. ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการ</p> <p>6. เงื่อนไข “บ้านหลังแรก” เป็นข้อจำกัดในการขายบ้าน</p>	<p>2. กรมฯ ขาดการปรึกษาหารือเรื่องสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) รวมถึงวิธีการแนวทางปฏิบัติรูปแบบดำเนินงานที่เหมาะสมกับทางธนาคารก่อน</p> <p>3. ลูกค้าไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนสถาบันการเงินได้</p>	<p>2. กรมฯ ขาดการศึกษาและสำรวจความเหมาะสมของพื้นที่ดำเนินโครงการและความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดก่อนการจัดทำโครงการ</p> <p>3. สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการมีข้อจำกัดมาก ทั้งการผ่าน Pre-Approved และการได้วงเงิน</p> <p>4. กรมฯ ให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกให้ผู้มีรายได้น้อย โดยไม่มีเงินอุดหนุน ไม่ละเว้นภาษี และต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ ทั้งหมด</p>

### ข้อดีในการปฏิบัติงาน

#### มุมมองของธนาคาร

1. การดำเนินการช่วยเหลือผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัยให้ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

#### มุมมองของภาคเอกชน

1. ในการประกวดโครงการมีนัดประชุม 1 ครั้ง ให้ซักถามปัญหาข้อข้องใจต่อกรมธนารักษ์
2. มีความโปร่งใส
3. เจ้าหน้าที่รัฐทำงานดี ช่วยเหลือ และทำงานรวดเร็ว
4. ได้ประสบการณ์ ในประสานงานกับทั้งเอกชน ภาครัฐ ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ ถึงแม้ว่าการประสานงานจะมีความไม่ราบรื่นบ้าง

### ข้อเสียในการปฏิบัติงาน

#### มุมมองของกรมธนารักษ์

1. การดำเนินโครงการของรัฐจะมีความล่าช้ากว่าการดำเนินการโครงการของเอกชน เนื่องจากมีขั้นตอนจำนวนมาก
2. ที่ดินราชพัสดุมีจำนวนจำกัด
3. มีความต้องการที่อยู่อาศัยหรืออุปสงค์เทียมเป็นจำนวนมาก

4. มีผู้จองจำนวนมากแต่ตรวจสอบสิทธิไม่ผ่านจำนวนมาก
5. กรมธนารักษ์ขาดความชำนาญด้านการตลาด
6. การกู้เงินจากธนาคารของผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสน้อย

มุมมองของภาคเอกชน

1. กรมธนารักษ์ใช้เวลาในการพิจารณาเพื่อตอบคำถามบางคำถามของภาคเอกชนนาน จนใกล้หมดเวลาการส่งแบบประกวดโครงการ
2. การติดต่อประสานงานกับกรมธนารักษ์ใช้เวลานาน

ตาราง 29 ข้อดี-ข้อเสียในการปฏิบัติงาน

มุมมอง	กรมธนารักษ์	ธนาคาร	ภาคเอกชน
ข้อดีในหมวดการปฏิบัติงาน	1. ไม่มีความเห็น	1. การดำเนินการช่วยเหลือผู้ต้องการที่อยู่อาศัยให้ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง	1. ในการประกวดโครงการมีนัดประชุม 1 ครั้ง ให้ช้คำถามปัญหาข้อข้องใจต่อกรมฯ 2. มีความโปร่งใส 3. เจ้าหน้าที่รัฐทำงานดี ช่วยเหลือ และทำงานรวดเร็ว 4. ได้ประสบการณ์ในการประสานงานกับทั้งเอกชนภาครัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงาน ถึงแม้ว่าการประสานงานจะมีความไม่ราบรื่นบ้าง
ข้อเสียในหมวดการปฏิบัติงาน	1. การดำเนินโครงการของรัฐจะมีความล่าช้ากว่าโครงการเอกชน เนื่องจากมีขั้นตอนจำนวนมาก 2. ที่ดินราชพัสดุมีจำนวนจำกัด 3. มีความต้องการที่อยู่อาศัยหรืออุปสงค์เทียมเป็นจำนวนมาก 4. มีผู้จองจำนวนมากแต่ตรวจสอบสิทธิไม่ผ่านจำนวนมาก 5. รัฐบาลขาดความชำนาญด้านการตลาด 6. การกู้เงินจากธนาคารของผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสน้อย	1. ไม่มีความเห็น	1. กรมธนารักษ์ใช้เวลาในการพิจารณาเพื่อตอบคำถามบางคำถามของภาคเอกชนนาน จนใกล้หมดเวลาการส่งแบบประกวด 2. การติดต่อประสานงานกับกรมธนารักษ์ใช้เวลานาน

#### 4.4.2 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการจัดทำโครงการ

ประกอบด้วย 5 ประเด็น ได้แก่ ความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชน คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ การเงิน แผนงาน สิทธิครอบครอง

##### 1) ความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชน

**ปัญหา-อุปสรรค:** ผู้ประกอบการมีขั้นตอนทำงานเพิ่มมากขึ้น ข้อคำถาม การขอความเห็น การเปลี่ยนแปลงแก้ไขต้องทำหนังสือแจ้งและต้องได้รับการตอบหรือการอนุมัติจากกรมฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะดำเนินการต่อได้ เอกชนขาดอิสระในการตัดสินใจ

**วิธีการแก้ไข:** ยังไม่มีการดำเนินการแก้ไข

**ผลที่ได้:** การดำเนินการงานเป็นไปด้วยความล่าช้า ผู้ประกอบการใช้ศักยภาพในการทำงานได้ไม่เต็มที่ ไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างทันท่วงที

**ข้อเสนอแนะ:** รัฐควรลดขั้นตอนในการพิจารณา ลง ความยืดหยุ่นและผ่อนปรนในข้อจำกัดและเงื่อนไขต่างๆ เพื่อให้เอกชนสามารถทำงานได้สะดวกขึ้น

##### 2) คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ

**ปัญหา-อุปสรรค1:** ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายโครงการไม่เพียงพอต่อจำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิตได้ เนื่องจากไม่ได้มีการศึกษาปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ดำเนินโครงการก่อนการจัดทำโครงการ

**วิธีการแก้ไข:** เมื่อระยะเวลาผ่านไป 1 ปี และ 2 ปี มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการเพิ่มขึ้นน้อยมาก จึงมีการปรับขยายเงื่อนไขผู้มีคุณสมบัติเข้าร่วมโครงการ 2 ครั้ง

**ผลที่ได้:** ปรับครั้งที่ 1 ผลที่ได้ยังคงเหมือนเดิม สำหรับครั้งที่ 2 ต้องรอติดตามผลต่อไป

**ข้อเสนอแนะ:** ก่อนจะทำโครงการต้องมีการสำรวจตลาดก่อน

**ปัญหา-อุปสรรค2:** สำหรับกรรมนารักษ์พื้นที่จ.เพชรบุรี-ความไม่ชัดเจนของนโยบาย กำหนดให้เจ้าหน้าที่เป็นผู้ให้สิทธิการเข้าร่วมโครงการแก่ผู้มีคุณสมบัติตรงตามเงื่อนไขโครงการตามลำดับ แต่ไม่ได้ระบุระยะเวลาและเงื่อนไขที่ชัดเจนว่าเมื่อไรจึงจะสามารถให้สิทธิแก่ผู้ที่มีคุณสมบัติในลำดับถัดไปได้

**วิธีการแก้ไข:** ยังไม่มีการแก้ไข

**ผลที่ได้:** เจ้าหน้าที่ไม่กล้าปฏิบัติงานเพราะกลัวความผิด

**ข้อเสนอแนะ:** กรรมนารักษ์ (ส่วนกลาง) ควรจัดประชุมเพื่อสร้างความเข้าใจในนโยบาย เมื่อมีเงื่อนไขการปฏิบัติงานมีการเปลี่ยนแปลง ผู้รับนโยบายจะได้ปฏิบัติงานได้ถูกต้อง และออกหนังสืออธิบายขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ชัดเจน



### 3) การเงิน

**ปัญหา-อุปสรรค:** อัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) สำหรับผู้ประกอบการ ที่กรมธนารักษ์ (กรมาฯ) เป็นผู้กำหนด ไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายของธนาคารฝ่ายสินเชื่อ ลูกค้านำธุรกิจ ขาดทุนตลอดโครงการ กรมาฯ เป็นผู้รับผลประโยชน์จากเงินประกันของผู้ประกอบการ ในขณะที่ธนาคารเป็นผู้จ่ายเงินสินเชื่อ ไม่มีเงินอุดหนุนจากรัฐ ไม่กำหนดให้เป็นโครงการตามนโยบายรัฐ (PSA) และนับรวมเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ซึ่งเป็นความเสี่ยงและมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของธนาคาร

**วิธีการแก้ไข:** ยังไม่มีการแก้ไข

**ผลที่ได้:** ธนาคารมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องมีเอกสาร Pre-Approved ของลูกค้า นอกเหนือจากเอกสารทางการขาย เช่น การวางเงินจอง หนังสือสัญญาซื้อขาย การจ่ายเงินดาวน์ จึงจะเบิกเงินค่าก่อสร้าง ซึ่งถ้าลูกค้ามีแนวโน้มว่าจะกู้ไม่ผ่าน จะส่งผลให้ผู้ประกอบการเบิกเงินไม่ได้

**ข้อเสนอแนะ:** กรมาฯ ควรจะปรึกษาเรื่องสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) กับทางธนาคารก่อน เพื่อหาวิธีการ แนวทางปฏิบัติ รูปแบบดำเนินงานที่เหมาะสมกับธนาคารและธนาคาร อยู่ได้ ก่อนนำเสนอเรื่องเข้ามติคณะรัฐมนตรี

### 4) แผนงาน

**ปัญหา-อุปสรรค:** แผนงานโครงการตามข้อกำหนดการว่าจ้าง (TOR) ไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริงของผู้ประกอบการ เช่น ขั้นตอนในกระบวนการพัฒนาโครงการ สัญญาเช่าที่ดินกับระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง เป็นต้น

**วิธีการแก้ไข:** กรมาฯ ทำบันทึกและออกเป็นหนังสือ ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงแก้ไข การดำเนินงานไปตามแต่ละขั้นตอน

**ผลที่ได้:** การดำเนินงานล่าช้า เพราะขั้นตอนในการพิจารณาภายในหน่วยงานราชการมีหลายขั้นตอน

**ข้อเสนอแนะ:** กรมาฯ ควรจะจ้างที่ปรึกษาด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถจัดทำข้อกำหนดการว่าจ้างได้สอดคล้องกับกระบวนการทำงานจริงของภาคเอกชน

### 5) สิทธิการครอบครอง

**ปัญหา-อุปสรรค:** ที่ดินราชพัสดุไม่สามารถขายได้

**วิธีการแก้ไข:** กรมาฯ สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวแก่ผู้ประกอบการและประชาชน และให้ต่อสัญญาได้

**ผลที่ได้:** ผู้ประกอบการมีต้นทุนในการผลิตที่อยู่อาศัยถูก ผู้เข้าร่วมโครงการได้ที่อยู่อาศัยราคาถูก แต่ผู้เข้าร่วมโครงการบางรายก็รู้สึกไม่มั่นคง

ข้อเสนอแนะ: กรมฯ ควรจะเผยแพร่ความรู้และสิทธิประโยชน์จากการเช่าระยะยาวให้เป็นที่รู้จักแพร่หลายแก่ประชาชน

ตาราง 30 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในหมวดการจัดทำโครงการ

ประเด็น	ปัญหา-อุปสรรค	วิธีการแก้ไข	ผลที่ได้	ข้อเสนอแนะ:
1. ความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชน	ต่อภาคเอกชน - ขั้นตอนการทำงานเพิ่มมากขึ้น - เอกชนขาดอิสระในการตัดสินใจ	- ยังไม่มีการดำเนินการแก้ไข	- การดำเนินการงบล่าช้า - ไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างทันสถานการณ์	ต่อกรมธนารักษ์ (กรมฯ) - ควรลดขั้นตอน มีความยืดหยุ่นและผ่อนปรนข้อจำกัดและเงื่อนไขในการทำงาน
2. คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ	ต่อภาคเอกชน, กรมฯ - ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายโครงการไม่เพียงพอต่อจำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิตได้	- ปรับเงื่อนไขคุณสมบัติลดข้อจำกัดที่เข้มงวดในการเข้าร่วมโครงการ 2 ครั้ง	- ปรับครั้งที่ 1 ผลที่ได้ยังคงเหมือนเดิมสำหรับครั้งที่ 2 ต้องรอติดตามผลต่อไป	ต่อกรมธนารักษ์ - ต้องสำรวจปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดำเนินการโครงการก่อนการจัดทำโครงการ
	ต่อสำหรับกรมธนารักษ์พื้นที่ จ.เพชรบุรี - ความไม่ชัดเจนของนโยบายและแนวทางการปฏิบัติ	- ยังไม่มีการแก้ไข	- เจ้าหน้าที่ไม่กล้าปฏิบัติงานเพราะกลัวดำเนินการผิด	ต่อกรมฯ ส่วนกลาง - ควรจัดประชุมเพื่อสร้างความเข้าใจและกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานที่ชัดเจน
3. การเงินโครงการ	ต่อธนาคาร - ธนาคารหลักภาระความเสี่ยงทางการเงินให้แก่ธนาคารเงินให้แก่ธนาคาร	- ธนาคารหลักภาระความเสี่ยงทางการเงินให้ผู้ประกอบการ - ธนาคารลดความเสี่ยงด้วยการกำหนดเงื่อนไขที่เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้ผู้ประกอบการและประชาชน	- ประชาชนเข้าถึงสินเชื่อไม่ได้ ผู้ประกอบการขายบ้านไม่ได้ สร้างบ้านต่อไม่ได้ ไม่มีการปล่อยเงินกู้	ต่อกรมฯ ส่วนกลาง - กรมฯควรปรึกษาเรื่องสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) กับทางธนาคารก่อน เพื่อหาวิธีการดำเนินงานที่เหมาะสมกับธนาคารและธนาคารอยู่ได้ก่อนนำเสนอเรื่องเข้ามติคณะรัฐมนตรี
4. แผนงาน	ต่อผู้ประกอบการ - แผนไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริง - จะไม่ได้รับการปล่อยกู้เพราะระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินไม่สัมพันธ์กับการก่อสร้าง	- กรมฯ ทำบันทึกและออกเป็นหนังสือแก้ไขปรับปรุง เปลี่ยนแปลงการดำเนินงานไปตามแต่ละขั้นตอน	- การดำเนินงานล่าช้า - จะไม่ได้รับการพิจารณาสินเชื่อ	ต่อกรมฯ ส่วนกลาง - กรมฯ ควรจะจ้างที่ปรึกษาด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ออกแบบงานให้สอดคล้องกับการทำงานจริงของภาคเอกชน

ประเด็น	ปัญหา-อุปสรรค	วิธีการแก้ไข	ผลที่ได้	ข้อเสนอแนะ:
5. สิทธิการ ครอบครอง	ต่อภาครัฐ, ภาคเอกชน - ที่ดินราชพัสดุไม่ สามารถขายได้	- กรมสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะยาวแก่ผู้ประกอบการ และประชาชน และ ให้ต่อสัญญาได้	- ผู้ประกอบการมีต้นทุน ในการผลิตที่อยู่อาศัยต่ำ ลง ผู้เข้าร่วมโครงการได้ ที่อยู่อาศัยราคาถูก แต่ บางรายก็รู้สึกไม่มั่นคง	ต่อกรมธนารักษ์ - ควรจะเผยแพร่ความรู้ และสิทธิประโยชน์ จากการเช่าระยะยาว ให้เป็นที่รู้จักแพร่ หลายแก่ประชาชน

#### 4.4.3 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการปฏิบัติงาน

ประกอบด้วย 4 ประเด็น ได้แก่ พื้นที่ดำเนินโครงการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย แผนงาน และกระบวนการก่อสร้าง  
พื้นที่ดำเนินโครงการ

**ปัญหา-อุปสรรค1:** เขตที่ดินซับซ้อนกับแปลงที่ดินข้างเคียง (พบ.261)

**วิธีการแก้ไข:** ลดขนาดที่ดินในการดำเนินงาน ลดค่าเช่าที่ดิน

**ผลที่ได้:** จำนวนบ้านที่ต้องผลิตลดลง ผู้ประกอบการมีกำไรลดลง และต้นทุนก็ลดลงด้วย

**ข้อเสนอแนะ:** ควรตรวจสอบความพร้อมของที่ดินก่อนการจัดทำโครงการ

**ปัญหา-อุปสรรค2:** ข้อร้องเรียนและการคัดค้านโครงการจากประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการ  
(ชม.35,1698 กท.2615)

**วิธีการแก้ไข:** ยกเลิกโครงการ

**ผลที่ได้:** ผู้ประกอบการเสียหายทั้งด้านเวลาและการเงิน

**ข้อเสนอแนะ:** ควรสำรวจความคิดเห็นของประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการก่อนการจัดทำ  
โครงการ ซึ่งได้นำไปดำเนินการต่อในโครงการบ้านคนไทยประชารัฐ

#### 1) ข้อจำกัดทางกฎหมาย

**ปัญหา-อุปสรรค1:** ทางเข้าออกที่ดินอยู่ห่างจากเชิงลาดของสะพานน้อยกว่า 50 เมตร ตามที่กฎหมาย  
กำหนดไว้ (กท.5050)

**วิธีการแก้ไข:** ปรับผิวการจราจรให้มีเชิงลาดต่ำกว่า 2% จะไม่ถือว่าเป็นเชิงลาดตามกฎหมาย

**ผลที่ได้:** เปิดทางเข้าออกของโครงการได้

**ข้อเสนอแนะ:** ศึกษาข้อมูลกฎหมายแวดล้อมอื่นๆ เพื่อให้สามารถดำเนินงานได้ถูกต้องตามกฎหมาย

**ปัญหา-อุปสรรค2:** จำนวนที่จอดรถไม่ครบตามที่กฎหมายกำหนด (กท.2615)

**วิธีการแก้ไข:** ใช้ที่จอดรถอัตโนมัติ

**ผลที่ได้:** มีจำนวนที่จอดรถครบตามที่กฎหมายกำหนด

**ข้อเสนอแนะ:** ไม่มี

## 2) กระบวนการก่อสร้าง

**ปัญหา-อุปสรรค1:** ช่วงก่อนการก่อสร้าง ขั้นตอนการทำ EIA ไม่สามารถกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนได้  
(กท.5050)

**วิธีการแก้ไข:** ไม่มีการแก้ไข

**ผลที่ได้:** การดำเนินงานล่าช้ากว่าแผนงาน

**ข้อเสนอแนะ:** ไม่มี

**ปัญหา-อุปสรรค2:** ช่วงระหว่างการก่อสร้าง ค่าวัสดุและค่าแรงมีการปรับราคาขึ้น และมีปัญหาไม่คาดฝัน  
เกิดขึ้น (พบ.261)

**วิธีการแก้ไข:** แก้ไขปัญหาไปตามสถานการณ์

**ผลที่ได้:** ต้นทุนสูงขึ้น แต่ไม่สามารถปรับราคาขายได้ กำไรลดลง

**ข้อเสนอแนะ:** ก่อนการกำหนดราคาขาย ต้องคำนึงต้นทุนในส่วนนี้ให้ดี

ตาราง 31 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในหมวดการปฏิบัติงาน

ประเด็น	ปัญหา-อุปสรรค	วิธีการแก้ไข	ผลที่ได้	ข้อเสนอแนะ:
1. พื้นที่ดำเนินโครงการ	ต่อผู้ประกอบการ - เขตที่ดินซับซ้อนกับแปลงที่ดินข้างเคียง (พบ.261)	- ลดขนาดที่ดินในการดำเนินงาน ลดค่าเช่าที่ดิน	- จำนวนบ้านที่ต้องผลิตลดลง กำไรลดลง และต้นทุนก็ลดลง	ต่อกรมธนารักษ์ - ตรวจสอบความพร้อมของที่ดินก่อนการจัดทำโครงการ
	ต่อผู้ประกอบการ - การตัดค้ำจากประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการ	- ยกเลิกโครงการ	- ผู้ประกอบการเสียหายทั้งด้านเวลาและการเงิน	ต่อกรมธนารักษ์ - ตรวจสอบความคิดเห็นของประชาชนก่อนจัดทำโครงการ
2. ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ต่อผู้ประกอบการ - เช่น ทางเข้า-ออกโครงการติดทางลาดหรือจำนวนที่จอดรถไม่พอ	- ศึกษากฎหมายแวดล้อมที่เกี่ยวข้องและหาวิธีการแก้ไข	- แก้ไขปัญหาได้ แต่การดำเนินงานจึงมีความล่าช้า	- ไม่มี
3. แผนงาน	ต่อกรมธนารักษ์ - ไม่ได้กำหนดขั้นตอนการทำ EIA ในแผนงาน	- ไม่มี	- ไม่สามารถติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนได้	ต่อกรมธนารักษ์ - เป็นขั้นตอนที่กรมฯจะคำนึงถึงในการกำหนดแผนงานในครั้งถัดไป
4. กระบวนการก่อสร้าง	ต่อผู้ประกอบการ - ระหว่างการก่อสร้างมีการปรับขึ้นของค่าของและค่าแรงและปัญหาที่ไม่คาดคิดจำนวนมาก (พบ.261)	- แก้ไขไปตามสถานการณ์	- ต้นทุนสูงขึ้น แต่ไม่สามารถปรับราคาขายได้ กำไรลดลงหรือขาดทุน	ต่อผู้ประกอบการ - ราคาขายจะต้องคำนึงถึงต้นทุนแฝง - ในโครงการถัดจะดูเรื่องเงินใจเป็นสำคัญ

#### 4.4.4 ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการผู้พัฒนาโครงการ 5 ราย ได้ให้ความคิดเห็นถึงปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ต่อพื้นที่ดำเนินโครงการบ้านธรรมาภิบาลประชารัฐในแต่ละแปลง สามารถสรุปประเด็นได้ดังนี้

- 1) กท.5050 กรุงเทพฯ<sup>89</sup> ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการบริหารงานหลังการขาย ได้แก่ (1) ความไม่ต่อเนื่องของผู้เช่าจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการขาดรายได้ เนื่องจากผู้เช่าจะต้องผ่านการคัดเลือกจากกรมธนารักษ์ฯ (2) นี้คือช่องทางที่คนมีรายได้ในฐานระบบน้อย แต่มีรายได้เยอะเข้ามาเช่าแล้วนำไปปล่อยเช่าต่อในราคาสูง (3) มีโอกาสที่คนจะไม่จ่ายค่าเช่าและจะเก็บค่าส่วนกลางไม่ได้ (4) การไม่ยอมย้ายออก เมื่อครบกำหนดสัญญา 5 ปี
- 2) ชม.35, 1698 จ.เชียงใหม่<sup>90</sup> ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการบริหารงานหลังการขาย ได้แก่ (1) การนำสิทธิการเช่าที่ได้รับไปปล่อยเช่าต่อในราคาสูง (2) จะมีการปล่อยห้องเช่าใน Air bnb
- 3) พบ.260 จ.เพชรบุรี ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ได้แก่ (1) บ้านอาจจะขายไม่หมด เพราะเป็นบ้านเช่าซื้อในพื้นที่ต่างจังหวัดที่ยังมีที่ว่างอีกเป็นจำนวนมาก<sup>91</sup> (2) จำเป็นจะต้องยุติโครงการ หากไม่มีผู้สนใจเข้าร่วมโครงการ<sup>92</sup>
- 4) พบ.261 จ.เพชรบุรี ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ได้แก่ (1) บ้านอาจจะขายไม่หมด เพราะเป็นบ้านเช่าซื้อในพื้นที่ต่างจังหวัดที่ยังมีที่ว่างอีกเป็นจำนวนมาก ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการบริหารงานหลังการขาย คือ (1) การจอดรถที่ไม่เป็นระเบียบ (2) การไม่จ่ายค่าส่วนกลาง (3) อาจจะจำเป็นต้องยุติโครงการ ส่วนที่เหลือหากไม่มีผู้สนใจเข้าร่วมโครงการ และต้องจ่ายเงินจองคืนให้แก่ผู้ที่จองบ้าน<sup>93</sup>

จากข้อมูลข้างต้น สามารถสรุปประเด็นปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นได้ดังนี้

1. ผู้เข้าร่วมโครงการบางส่วนไม่ใช่ผู้มีรายได้ที่แท้จริง
2. ผู้อยู่อาศัยไม่จ่ายค่าส่วนกลางและการจอดรถไม่เป็นระเบียบ ทั้งโครงการเช่าระยะสั้นและระยะยาว
3. โครงการเช่าระยะสั้น จะมีการนำห้องเช่าราคาถูกไปปล่อยเช่าต่อในราคาสูง
4. โครงการเช่าระยะสั้น ธนารักษ์จะสามารถส่งลูกค้าได้ต่อเนื่องหรือไม่
5. โครงการเช่าระยะยาวอาจจะขายไม่หมด และอาจจะต้องยุติโครงการ

<sup>89</sup> สัมภาษณ์ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). 15 มีนาคม 2562.

<sup>90</sup> สัมภาษณ์ ท่านเดียวกัน. 15 มีนาคม 2562.

<sup>91</sup> สัมภาษณ์ ผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ, บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน). 26 มีนาคม 2562.

<sup>92</sup> สัมภาษณ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด. 5 มีนาคม 2562.

<sup>93</sup> สัมภาษณ์ ท่านเดียวกัน. 30 เมษายน 2562.

#### 4.5 สรุปผลการติดตามการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม

การติดตามผลการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม ในส่วนของการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side) การเข้าร่วมโครงการ (Demand Side) และปัญหาในการดำเนินงานโครงการ สามารถสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

##### 4.5.1 สรุปผลการติดตามการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยในภาพรวม (Supply Side)

สามารถสรุปได้ 5 ประเด็น ได้แก่ พื้นที่ดำเนินโครงการ จำนวนที่อยู่อาศัย ราคาที่อยู่อาศัย ระยะเวลาดำเนินโครงการ และการเงินของผู้ประกอบการ มีรายละเอียดดังนี้ (ตาราง 28)

**1. พื้นที่ดำเนินโครงการ** จากพื้นที่ดำเนินโครงการนำร่อง 6 แปลง ได้รับอนุมัติการพัฒนาโครงการทั้งหมด 3 แปลง ซึ่งได้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้สำเร็จแล้วบางส่วน 1 แปลง คือ แปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี ซึ่งอีก 5 แปลง ที่ไม่ได้มีการพัฒนาเกิดจาก (1) ไม่มีผู้ยื่นซองประกวด 1 แปลง (2) มีการคัดค้านจากประชาชนรอบพื้นที่จึงมีการยกเลิกโครงการ 2 แปลง (3) อยู่ในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง 1 แปลง และ (4) มีผู้เข้าร่วมโครงการน้อยมากจนไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างได้ 1 แปลง จากปัญหาทั้งหมดเหล่านี้ พบว่า เกิดจากการขาดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ในแต่ละพื้นที่ดำเนินโครงการก่อนการจัดทำโครงการ

**2. จำนวนที่อยู่อาศัย** จากผลการประกวดโครงการทั้งหมด 5 แปลง จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตทั้งหมด 2,357 หน่วย เป็นโครงการเช่าระยะสั้น 1,717 หน่วย และโครงการเช่าระยะยาว 640 หน่วย จากปัญหาต่างๆของพื้นที่ดำเนินโครงการ จึงทำให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้จากแปลง พบ.261 เพียงแปลงเดียว ซึ่งมีจำนวน 43 หน่วย (1.8% ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตทั้งหมดจาก 5 แปลง)

**3. ราคาที่อยู่อาศัย** สำหรับโครงการเช่าระยะสั้น แผนงานได้กำหนดค่าเช่าไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือน จากผลการประกวดโครงการ ผู้ประกอบการสามารถสร้างที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน แต่ปัจจุบันยังไม่มีการก่อสร้างโครงการ สำหรับโครงการเช่าระยะยาว แผนงานได้กำหนดราคาที่อยู่อาศัยไว้ที่ราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท ซึ่งผู้ประกอบการสามารถที่จะผลิตที่อยู่อาศัยในราคา 690,000-790,000 บาท ซึ่งไม่เกินจากแผนงานที่กำหนด

**4. ระยะเวลาดำเนินโครงการ** จากแผนงานโครงการกำหนดระยะเวลาการดำเนินงาน 5 ปี ซึ่งผลการดำเนินงานจริงมีความล่าช้าจากแผนงาน ซึ่งพบว่าเกิดจากหลายสาเหตุ เช่น ที่ดินไม่พร้อมใช้งานได้ในทันที การติดขัดในข้อกฎหมาย การติดต่อประสานระหว่างหน่วยงานที่มีหลายขั้นตอนและใช้เวลานาน ขั้นตอนของแผนงานโครงการไม่สอดคล้องกับการทำงานจริงของผู้ประกอบการ และการเบิกจ่ายเงินสินเชื่อธนาคาร เป็นต้น

**5. การเงินของผู้ประกอบการ** จากสินเชื่อสำหรับผู้พัฒนาโครงการ มีวงเงิน 4,000 ล้านบาท มีผู้ประกอบการได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยแล้ว 1 ราย แต่พบว่ายังไม่มีการรายงานผลการเบิกเงินสินเชื่อได้

ตาราง 32 สรุปผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ (Supply side)

รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
<b>ผลการดำเนินงาน</b> <b>ภาพรวม</b> 1. พื้นที่ดำเนินโครงการ	มีพื้นที่ดำเนินโครงการนำร่องทั้งหมด 6 แปลง <u>โครงการเช่าระยะสั้น</u> แปลงที่ 1: กท.5050 กรุงเทพฯ แปลงที่ 2: กท.2615 กรุงเทพฯ <u>โครงการเช่าระยะยาว</u> แปลงที่ 3: ชม.35, 1698 เชียงใหม่ แปลงที่ 4: อ.ชร.31 เชียงราย แปลงที่ 5: พบ.260 เพชรบุรี แปลงที่ 6: พบ.261 เพชรบุรี	มีผู้ประกอบการที่ชนะการโครงการ 5 แปลง <u>โครงการเช่าระยะสั้น</u> กท.5050: บมจ.อารีญา พรอพเพอทิฟ กท.2615: บจ.จูโน่ฯ ชม.35, 1698: บจ.อารีญา แมนฯ <u>โครงการเช่าระยะยาว</u> อ.ชร.31: ไม่มีผู้ยื่นซองประกวด พบ.260: บจ.กลอเรีย พบ.261: บจ.กลอเรีย	จากทั้งหมด 6 แปลง มี 5 แปลงที่จะได้รับการพัฒนาพื้นที่ดำเนินโครงการ ซึ่งน้อยกว่าแผนงานที่วางไว้ พบว่าทำเลที่ตั้งของแปลง อ.ชร.31 เชียงราย อยู่ห่างไกลเกินไปจึงทำให้ผู้ประกอบการไม่สนใจยื่นซองประกวด และแปลง ชม.35,1698 ผู้ประกอบการเสนอรูปแบบต่างจากแผนงาน
	มีทั้งหมด 5 แปลง กท.5050: บมจ.อารีญา พรอพเพอทิฟ กท.2615: บจ.จูโน่ฯ ชม.35,1698: บจ.อารีญา แมนฯ อ.ชร.31: ไม่มีผู้ยื่นซองประกวด พบ.260: บจ.กลอเรีย พบ.261: บจ.กลอเรีย	สถานะการดำเนินงานปัจจุบัน กท.5050: ยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง กท.2615: ยกเลิกโครงการ ชม.35, 1698: ยกเลิกโครงการ พบ.260: ได้ใบอนุญาต แต่ยังไม่ได้ก่อสร้าง พบ.261: ก่อสร้างเสร็จ 1 เฟส 43 หลัง	มี 3 แปลง ที่มีการดำเนินงานจัดทำที่อยู่อาศัยคือ แปลง กท.5050, พบ.260 และ พบ.261 พบว่า กท.2615 และ ชม.35, 1698 ถูกยกเลิกโครงการเพราะมีการคัดค้านจากประชาชนรอบพื้นที่โครงการ และ พบ.260 ยังไม่มีการก่อสร้างเพราะมีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อย
2. จำนวนที่อยู่อาศัย	รวม 2,357 หน่วย (5 แปลง) <u>โครงการเช่าระยะสั้น</u> กท.5050: 432 หน่วย กท.2615: 350 หน่วย ชม.35, 1698: 935 หน่วย <u>โครงการเช่าระยะยาว</u> พบ.260: 377 หน่วย พบ.261: 263 หน่วย	มีจำนวนรวม 1,072 หน่วย จาก 3 แปลง ที่อยู่ในการขั้นตอนการจัดทำที่อยู่อาศัย ได้แก่ <u>โครงการเช่าระยะสั้น</u> กท.5050: 432 หน่วย <u>โครงการเช่าระยะยาว</u> พบ.260: 377 หน่วย พบ.261: 263 หน่วย	มีจำนวน 43 หน่วย ที่ก่อสร้างได้สำเร็จ จากแปลง พบ.261 คิดเป็น 1.8% จากจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 5 แปลง ตามแผนงาน
3. ราคาที่อยู่อาศัย	<b>การเช่าระยะสั้น (Rental)</b> - ค่าเช่า $\geq$ 4,000 บาทต่อเดือน - ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 15 ทุกๆ 5 ปี	<b>การเช่าระยะสั้น (Rental)</b> - ค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน แต่ปัจจุบันยังไม่มีมีการก่อสร้าง	<b>การเช่าระยะสั้น (Rental)</b> - ราคาเช่าเป็นไปตามแผนงาน

ผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply side)			
รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
3. ราคาที่อยู่อาศัย	<b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> - ราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท - ค่าเช่าที่ตารางวาละ 1 บาท - ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ทุกๆ 5 ปี	<b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> - พบ.260 ราคา 790,000 บาท - พบ.261 ราคา 690,000 บาท	<b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> - ราคาไม่เกินจากแผนงานโครงการ
4. ระยะเวลาดำเนินโครงการ	<b>มีระยะเวลา 5 ปี โดยมีแผนงาน</b> 1) การประกวดโครงการ พ.ค.-ก.ค. 59 (3 เดือน) 2) ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ส.ค.59- มี.ค.60 (8 เดือน) 3) ขั้นตอนก่อสร้าง เม.ย.60- มี.ค.62 (2 ปี) 4) ขั้นตอนหลังก่อสร้าง เม.ย.62- เม.ย.64 (2 ปี)	<b>แบ่งตามขั้นตอนการดำเนินงาน</b> 1) การประกวดโครงการ เป็นไปตามแผนงาน 2) ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ล่าช้ากว่าแผนงาน 3) ขั้นตอนการก่อสร้าง ล่าช้ากว่าแผนงาน 4) ขั้นตอนหลังก่อสร้าง ยังไม่มีข้อมูล	<b>การดำเนินงานล่าช้ากว่าแผนงานโครงการ พบว่า</b> 1) ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง มีสาเหตุมาจากความไม่พร้อมของที่ดินและการกำหนดขั้นตอนในแผนงานไม่สอดคล้องกับการทำงานจริง 2) ขั้นตอนการก่อสร้าง มีสาเหตุมาจากการพิจารณาอนุมัติในการดำเนินงานต่างๆจากกรมธนารักษ์ ใช้เวลานาน, ความไม่พร้อมของเอกสาร Pre-Approved ของผู้เช่า ร่วมโครงการ, มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อยจึงไม่สามารถก่อสร้างเฟสถัดไปได้ และการโอนสิทธิมีขั้นตอนที่ยุ้งยากและเอกสารที่ซับซ้อน 3) ขั้นตอนหลังก่อสร้างยังไม่มีข้อมูล
5. การเงินของผู้ประกอบการ	วงเงิน 4,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนร้อยละ 4 ต่อปี กู้ไม่เกิน 2 ปี มีธ.ออมสิน และ ธอส. เป็นผู้ให้การสนับสนุนสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance)	อนุมัติวงเงิน 280 ล้านบาท ได้แก่ พบ.260: 180 ล้านบาท พบ.261: 100 ล้านบาท	ยังไม่มีการรายงานผลการเบิกเงินสินเชื่อ



#### 4.5.2 สรุปผลการติดตามการเข้าร่วมโครงการในภาพรวม (Demand Side)

สามารถสรุปได้ 3 ประเด็น ได้แก่ กลุ่มเป้าหมายโครงการ จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ และการเงินสำหรับผู้เข้าร่วมโครงการ มีรายละเอียดดังนี้ (ตาราง 29)

##### 1. กลุ่มเป้าหมายโครงการ

การกำหนดคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการตามแผนงานจะประกอบด้วย 4 เงื่อนไข ได้แก่ รูปแบบโครงการ ลักษณะผู้เข้าร่วมโครงการ (เจ้าหน้าที่ของรัฐและหรือประชาชน) สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และระดับรายได้ โดยเงื่อนไขเหล่านี้มุ่งให้ผู้มีรายได้น้อยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายโครงการสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้

สำหรับโครงการเช่าระยะสั้น ผู้ที่สามารถเข้าร่วมโครงการได้จะต้องเป็น เจ้าหน้าที่ของรัฐ ที่มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ณ วันจองสิทธิ โดยที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (เคยมี) จากการวิเคราะห์ระดับรายได้ในข้อ 4.3.2 พบว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการเช่าระยะสั้น จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าได้ ควรมีรายได้ต่อเดือนต่อคนอยู่ที่ 17,401-20,000 บาท เนื่องจากโครงการเช่าระยะสั้นยังไม่มีกรอบก่อสร้าง จึงยังไม่มีผลการดำเนินงาน

สำหรับโครงการเช่าระยะยาว ผู้เข้าร่วมโครงการได้จะต้องเป็น เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ซึ่งแผนงานในปี 2559 ไม่ได้มีการระบุรายได้ไว้ จนกระทั่งมติปี 2562 ที่ระบุให้มีรายได้ต่อเดือนต่อคนไม่เกิน 35,000 บาท แต่เนื่องจากยังไม่มีผลการรายงานผล ผู้วิจัยจึงเลือกพิจารณารายได้ตามเงื่อนไขในปี 2559 จากการวิเคราะห์ระดับรายได้ในข้อ 4.3.2 กลุ่มเป้าหมายของโครงการเช่าระยะยาว จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยได้ ควรมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ที่ 16,001-23,800 บาท โดยมีการกำหนดเงื่อนไขสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้ที่สามารถเข้าร่วมโครงการได้ ในปี 2559 “ไม่เคยมี” ปี 2560 “เคยมี” และปี 2562 “มี” กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ซึ่งจะติดตามผลการดำเนินงานและนำเสนอต่อไปในบทที่ 5

จากข้อมูลข้างต้นสามารถสรุปกลุ่มเป้าหมายโครงการ (ตาราง 33) ได้ดังนี้

CHULALONGKORN UNIVERSITY  
ตาราง 33 กลุ่มเป้าหมายโครงการ

รูปแบบโครงการ	ลักษณะผู้เข้าร่วมโครงการ	เงื่อนไขตามมติ	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2562	รายได้ของกลุ่มเป้าหมาย
โครงการเช่าระยะสั้น	เจ้าหน้าที่ของรัฐ	ระดับรายได้	ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน	ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน	ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน	17,401-20,000 บาทต่อเดือนต่อคน
		สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	ไม่เคยมี	เคยมี	เคยมี	
โครงการเช่าระยะยาว	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน	ระดับรายได้	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่เกิน 35,000 บาทต่อเดือน	16,001-23,800 บาทต่อเดือนต่อรายได้ครัวเรือน
		สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	ไม่เคยมี	เคยมี	มี	

## 2. จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ

ในวันที่เปิดให้ลงทะเบียนจอง ซึ่งในขณะนั้นมีพื้นที่ที่สามารถดำเนินโครงการได้ทั้งหมด 4 แปลง โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตทั้งหมด 1,442 หน่วย (โครงการเช่าระยะสั้น 782 หน่วย และเช่าระยะยาว 660 หน่วย) มีผู้ลงทะเบียนจอง ทั้งหมด 2,322 ราย (โครงการเช่าระยะสั้น 1,244 ราย และเช่าระยะยาว 1,708 ราย) คิดเป็น 161% ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตทั้งหมด แต่มีผู้เข้าร่วมโครงการจริง 43 ราย (1 แปลง) ซึ่งพบว่าผู้จองสิทธิไม่มายื่นเอกสารหรือไม่สามารถยื่นเอกสารเพื่อคัดกรองคุณสมบัติได้ เนื่องจากผู้จองสิทธิส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีหรือเคยมีกรรมสิทธิ์บ้านมาแล้ว ซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ

จากข้อมูลข้างต้น ผู้วิจัยจึงวิเคราะห์ได้ว่า ผู้เข้าร่วมโครงการมีจำนวนน้อยกว่ายอดจองมากเกิดจาก 2 กรณี คือ (1) ผู้จองสิทธิมีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง แต่มีคุณสมบัติไม่ตรงตามเงื่อนไขของโครงการ และ (2) การจองสิทธิไม่ได้เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง หรือเรียกว่า ตีманต์เทียม

## 3. การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ

กรมธนารักษ์ได้มีมาตรการช่วยเหลือทางการเงินสำหรับผู้เข้าร่วมโครงการเช่าระยะยาวเท่านั้น โดยมีวงเงินสินเชื่อ 5,000 ล้านบาท มีระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี กำหนดให้มีอัตราดอกเบี้ย 3 ปีแรกที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์อื่น ซึ่งผู้วิจัยจะติดตามผลการดำเนินงานและนำเสนอต่อไปในบทที่ 5

ตาราง 34 สรุปผลการเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ (Demand side)

สรุปผลการเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ (Demand side)			
รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
1. กลุ่มเป้าหมาย			
1.1 คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ	<p><b>เช่าระยะสั้น (Rental)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องเป็นเจ้าของที่ของรัฐ</li> </ul> <p><b>เช่าระยะยาว (Leasehold)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องเป็นเจ้าของที่ของรัฐและประชาชน</li> </ul> <p>ทั้งสองรูปแบบมีเงื่อนไขสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงื่อนไขปี 59 “ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” (ไม่เคย)</li> </ul>	<p><b>เช่าระยะสั้น (Rental)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องเป็นเจ้าของที่ของรัฐ</li> </ul> <p><b>เช่าระยะยาว (Leasehold)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องเป็นเจ้าของที่ของรัฐและประชาชน</li> </ul> <p>ทั้งสองรูปแบบ</p> <p><u>ปรับเงื่อนไขครั้งที่ 1 ปี 60 ดังนี้</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็น “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย” (เคยมี)</li> </ul> <p><u>ปรับครั้งที่ 2 ปี 62 สำหรับการเช่าระยะยาว ดังนี้</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ</li> </ul>	<p>เนื่องจากเงื่อนไขเดิมที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ทำให้มีผู้คุณสมบัติผ่านตามเกณฑ์น้อย และมีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อย จึงได้มีการปรับเงื่อนไขเพื่อขยายขอบเขตผู้เข้าร่วมโครงการให้กว้างขึ้น</p>

สรุปผลการเข้าร่วมโครงการบ้านนารักษ์ประชาชน (Demand side)			
รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน</li> <li>- ประชาชนทั่วไป (มีกรรมสิทธิ์)</li> </ul> โดยจะพิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง	
1.2 ระดับรายได้	จากแผนโครงการ <b>การเช่าระยะสั้น(Rental)</b> -รายได้ไม่เกิน 20,000 บาท/เดือน/คน ณ วันที่ยื่นจองสิทธิจากการศึกษาแผนยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย 10 ปี -รายได้ 17,401-20,000 บาท/เดือน/คน	<b>การเช่าระยะสั้น(Rental)</b> - ยังไม่มีข้อมูล เนื่องจากโครงการยังไม่ได้มีการก่อสร้าง	<b>การเช่าระยะสั้น(Rental)</b> - ยังไม่มีข้อมูล เนื่องจากโครงการยังไม่ได้มีการก่อสร้าง
	จากแผนโครงการ <b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> - ปี 2559 ไม่ได้ระบุรายได้ไว้ - ปี 2562 รายได้ไม่เกิน 35,000 บาท/เดือน/คน จากแผนยุทธศาสตร์ฯ -รายได้ 16,001-23,800 บาท/เดือน/ครัวเรือน	<b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> - จะรายงานผลระดับรายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 ในบพที่ 5	<b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> - จะรายงานผลระดับรายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 ในบพที่ 5
2. จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ	วันลงทะเบียนจอง มีพื้นที่โครงการทั้งหมด 4 แปลง มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมทั้งหมด 1,442 หน่วย		
2.1 ยอดจอง	กท.5050: 432 หน่วย กท.2615: 350 หน่วย พบ.260: 377 หน่วย พบ.261: 283 หน่วย	ลงทะเบียนจอง 2,322 ราย กท.5050: 731 ราย (169%) กท.2615: 513 ราย (147%) พบ.260: 670 ราย (178%) พบ.261: 408 ราย (144%)	ยอดการลงทะเบียนจองมีจำนวนมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยตามแผนงานโครงการ คิดเป็น 161%

สรุปผลการเข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชาชนรัฐ (Demand side)			
รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
2.2 ผู้ยื่นขอใช้สิทธิ	ลงทะเบียนจอง ทั้งหมด 2,322 ราย <b>การเช่าระยะสั้น (Rental)</b> กท.5050: 731 ราย กท.2615: 513 ราย <b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> พบ.260: 670 ราย พบ.261: 408 ราย	ยื่นขอตรวจสอบคุณสมบัติ ทั้งหมด 406 ราย <b>การเช่าระยะสั้น (Rental)</b> กท.5050: 180 ราย (42%) กท.2615: 129 ราย (37%) <b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> พบ.260: 30 ราย (8%) พบ.261: 67 ราย (24%)	<b>มีผู้ยื่นขอตรวจสอบคุณสมบัติ 28%</b> จากผู้ลงทะเบียนจองทั้งหมดโดยพบว่า ผู้จองสิทธิไม่มายื่นหรือไม่สามารถยื่นเอกสาร เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีหรือเคยมีกรรมสิทธิ์บ้าน จึงไม่ผ่านคุณสมบัติโครงการที่กำหนดขึ้นในครั้งแรก
2.3 ผู้เข้าร่วมโครงการจริง	โครงการที่จะมีการจัดทำที่อยู่อาศัยมี 3 แปลง โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยรวม 1,072 หน่วย <sup>94</sup> ผ่านคุณสมบัติทั้งหมด 262 ราย กท.5050: 173 ราย พบ.260: 28 ราย พบ.261: 61 ราย	มีผู้เข้าร่วมโครงการจริง ทั้งหมด 43 ราย คิดเป็น 16% ของผู้ผ่านคุณสมบัติ กท.5050: N/A พบ.260: N/A พบ.261: 43 ราย	มีผู้เข้าร่วมโครงการจริงคิดเป็น 4% จากจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดจาก 3 แปลง ที่ยังดำเนินการอยู่ และ - คิดเป็น 1.8% จากจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 5 แปลง - ซึ่งผลที่ได้ต่างจากเป้าหมายของโครงการอย่างมาก
3. การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ  สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)	<b>การเช่าระยะสั้น (Rental)</b> - ไม่มี <b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> - วงเงินสินเชื่อ 5,000 ล้านบาท - ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี - อัตราดอกเบี้ยปีแรก 0% - ปีที่ 2-3 = 2%	<b>การเช่าระยะสั้น (Rental)</b> - ไม่มี <b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> - อัตราดอกเบี้ยในระยะ 3 ปีแรกถูกกว่า ธ.พาณิชย์ทั่วไป	<b>การเช่าระยะสั้น (Rental)</b> - ไม่มี <b>การเช่าระยะยาว (Leasehold)</b> - ยังไม่มีการรายงานผลการกู้ของผู้เข้าร่วมโครงการ

#### 4.5.3 สรุปปัญหาในการดำเนินงานโครงการในภาพรวม

จากการปัญหา-อุปสรรคในการดำเนินงานโครงการ ทั้งในส่วนของการจัดทำโครงการและการปฏิบัติงาน ผู้วิจัยจึงประมวลประเด็นปัญหา-อุปสรรคสำคัญที่จะส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้

##### ■ หมวดการจัดทำโครงการ

1. **การร่วมมือกันระหว่างรัฐกับเอกชน** เนื่องจากเป็นโครงการที่ทำงานร่วมกันเป็นครั้งแรก จึงทำให้มีขั้นตอนการทำงานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ทำงานได้ช้ากว่าแผนงาน ซึ่งหากผู้ประกอบการมีข้อคำถาม การขอความเห็น การขอการตัดสินใจ หรือการเปลี่ยนแปลงแก้ไข ต้องทำหนังสือแจ้งทางกรมธนารักษ์และต้องได้รับการตอบรับหรือการอนุมัติจาก กรมฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะดำเนินการต่อได้ เช่น แปลง

<sup>94</sup> ข้อมูลวันที่ 30 เมษายน 2562

กท.5050 การขอยืนยันขนาดแปลงที่ดินแปลงที่ใช้ในการใบอนุญาตต่างๆ และ การตัดสินใจเพื่อยืนยันใบอนุญาตแบบปกติหรือแบบทวี 39 เป็นต้น ซึ่งทางกรมฯ ใช้เวลานานในการตัดสินใจและตอบหนังสือกลับมายังผู้ประกอบการ จึงเป็นเหตุให้การดำเนินงานมีความล่าช้ากว่าแผน

2. **การเงินโครงการ** ถึงแม้ว่าโครงการจะมีการให้อัตรดอกเบี้ยสูงกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป แต่ธนาคารก็มีเงื่อนไขในการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวด จึงทำให้การประชาชนและผู้ประกอบการเข้าถึงสินเชื่อได้ยาก
3. **แผนงานโครงการ** การกำหนดแผนงานที่ไม่สอดคล้องกับขั้นตอนการปฏิบัติงานจริง ย่อมทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนงานและทำให้วัดผลความสำเร็จของโครงการได้ยาก
4. **สิทธิการครอบครอง** เนื่องจากที่ดินราชพัสดุไม่สามารถขายได้ แต่ให้สิทธิในการเช่าระยะสั้นและระยะยาวได้ ซึ่งมีประชาชนที่ไม่เข้าใจในข้อจำกัดดังกล่าว

#### ■ หมวดการปฏิบัติงาน

1. **พื้นที่ดำเนินโครงการ** ที่ดินขาดความพร้อมใช้งานก่อนการจัดทำโครงการ เช่น ปัญหาที่ดินทับซ้อน ปัญหาทางด้านกฎหมาย ปัญหาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทางสังคม เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะมีผลต่อการพัฒนาโครงการว่าสามารถทำได้หรือไม่ และมีผลต่อระยะเวลาในการดำเนินงาน

#### 4.5.4 ข้อสังเกตของผู้วิจัย

1. **การจัดทำที่อยู่อาศัย** จากที่มาของการจัดทำโครงการที่ต้องการช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งกรมธนารักษ์ ผู้ประกอบการ และธนาคาร ได้ร่วมมือกันจัดทำที่อยู่อาศัย โดยจัดให้มีองค์ประกอบดังนี้ 1) ทำเลดี ใกล้แหล่งงาน มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบครัน 2) ที่อยู่อาศัยราคาถูก และ 3) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการในอัตราดอกเบี้ยราคาถูก เพื่อเป็นการส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่คนกลุ่มนี้ แต่พบว่า การเข้าถึงที่อยู่อาศัยดังกล่าวของกลุ่มเป้าหมายโครงการมีจำนวนน้อย
2. **พื้นที่ดำเนินโครงการ** ผู้วิจัยพบว่า กรมธนารักษ์ได้คัดเลือกแปลงที่ดิน ที่จัดอยู่ในทำเลชั้น 1 ตามเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ โดยมีความพร้อมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ แต่ก็มีแปลงที่ดินที่ไม่มีผู้อยู่ของประกวดโครงการเพราะทำเลที่ตั้งของที่ดินอยู่ไกล
3. **ความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน** ผู้วิจัยพบว่า ผู้ประกอบการภาคเอกชนที่สนใจให้ความร่วมมือในการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีทั้งที่เป็นบริษัทมหาชนและบริษัทจำกัด เป็นบริษัทที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และพื้นที่ท้องถิ่น โดยการเข้าร่วมพัฒนาโครงการจะค่านึงถึง 3 เรื่อง ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นหลักสำคัญ ความเป็นไปได้โครงการที่เมื่อทำแล้วจะไม่ขาดทุน และเงื่อนไขต่างๆ และผลตอบแทน
4. **การละทิ้งการจองสิทธิ** จากการติดตามผลการเข้าร่วมโครงการพบว่า ผู้จองสิทธิไม่มายื่นเอกสาร หรือ ไม่สามารถยื่นเอกสารเพื่อคัดกรองคุณสมบัติได้ เนื่องจากผู้จองสิทธิส่วนใหญ่เป็น “ผู้มีมี” หรือ “เคยมี”

กรรมสิทธิ์บ้านมาแล้ว แสดงให้เห็นว่า ณ วันลงทะเบียนจอง ไม่ได้มีการคัดกรองผู้จองสิทธิตามเงื่อนไขคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการตามแผนงานที่กำหนด ซึ่งทำให้ยอดจองโครงการที่เกิดขึ้นจำนวนมาก กลายเป็นโมฆะ

5. การยื่นขอตรวจสอบคุณสมบัติมีจำนวนน้อย เมื่อมีผู้ลงทะเบียนจองสิทธิจำนวนมาก แต่มีผู้ยื่นตรวจสอบคุณสมบัติจำนวนน้อยกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตมาก แสดงว่า ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมีไม่เพียงพอต่อจำนวนที่อยู่อาศัยที่กำลังจะผลิต ขาดความสมดุลกันระหว่างอุปสงค์และอุปทาน



## บทที่ 5

### การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ แปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี

จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ พบว่ามีแปลง พบ. 261 จ.เพชรบุรี เพียงแปลงเดียวเท่านั้น ที่สามารถดำเนินการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยและมีการโอนสิทธิในที่อยู่อาศัยให้ผู้เข้าร่วมโครงการได้แล้วเสร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการ ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการติดตามผลการดำเนินงาน 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side) ซึ่งเป็นความร่วมมือกันระหว่างกรมธนารักษ์และผู้ประกอบการภาคเอกชน โดยเก็บข้อมูลจากเอกสาร การสัมภาษณ์และการสำรวจ และส่วนที่ 2 คือ การติดตามผลการเข้าร่วมโครงการของผู้เข้าร่วมโครงการหรือผู้เช่าซื้อ (Demand Side) หรือการบรรจุผู้อยู่อาศัยเข้าสู่โครงการ โดยเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ มีรายละเอียดดังนี้

#### 5.1 การติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี กลุ่มเป้าหมายคือเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน โดยจากผลการประมูล บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บจ. กลอรี่ฯ) ได้เป็นผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งโครงการนี้มีรูปแบบเป็นการเช่าระยะยาว โดยการสร้างที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ (หรือเรียกว่า บ้านแถว) บนที่ดินราชพัสดุ ขนาด 22-1-79 ไร่ มีจำนวนบ้านทั้งหมด 263 หลัง จำหน่ายราคาหลังละ 690,000 บาท มีจำนวน 2 ห้องนอน และที่ดินแต่ละแปลงโดยส่วนใหญ่มีขนาด 16 ตารางวาต่อแปลง แต่จะมีบ้านหลังมุมที่จะมีขนาดที่ดินประมาณ 23-43 ตร.วา



ภาพ 32 ที่อยู่อาศัยโครงการ พบ.261 จ.เพชรบุรี

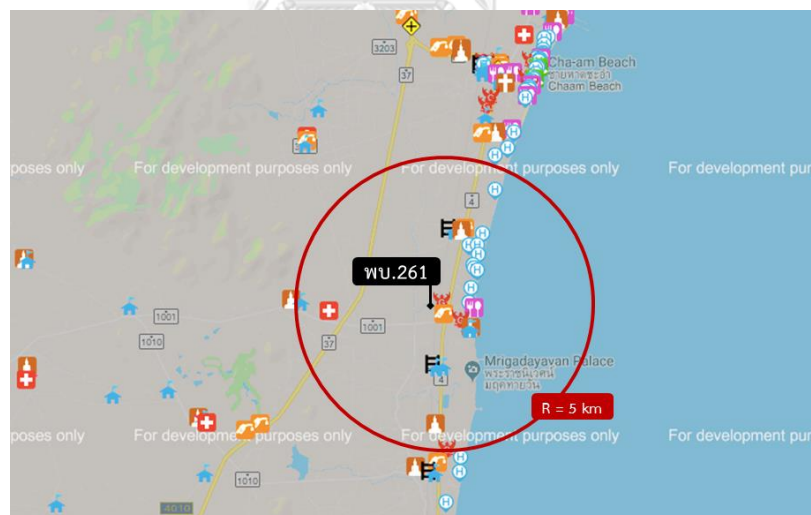
จากการลงสำรวจพื้นที่ดำเนินโครงการของผู้วิจัย พบว่าทำเลที่ตั้งโครงการ ห่างจากถนนใหญ่ 230 เมตร สภาพแวดล้อมติดกับสถานีราชการ 3 ด้าน และที่ดินเอกชน 1 ด้าน โดย ทิศเหนือ ติดกับศาลปกครอง จ.เพชรบุรี

และที่พักร้านอาหารศาลปกครอง ทิศตะวันออก ติดกับกรมที่ดิน จ.เพชรบุรี, ถ.เพชรเกษม ทิศใต้ ติดกับที่ดินเอกชน และ ทิศตะวันตก ติดกับทางรถไฟ



ภาพ 33 สภาพแวดล้อมของโครงการ พ.บ.261 จ.เพชรบุรี

ในรัศมี 5 กิโลเมตรของพื้นที่โครงการแปลง พ.บ.261 มีสถานที่ราชการ 4 แห่ง โรงเรียน 6 แห่ง โรงแรม 10 แห่ง โรงพยาบาล 1 แห่ง วัด 4 แห่ง ปั้มน้ำมัน 2 แห่ง สถานีรถไฟ 2 สถานี และห่างจากร้านสะดวกซื้อและตลาดที่ใกล้ที่สุด 600 เมตร ซึ่งจัดว่าเป็นทำเลที่ตั้งที่มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบครัน



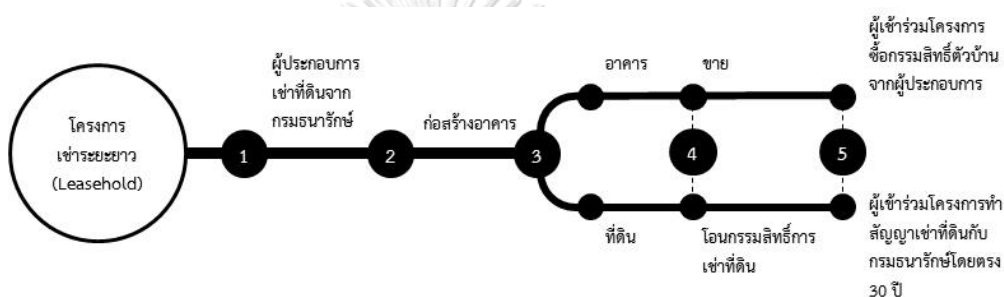
ภาพ 34 สิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ พ.บ.261 จ.เพชรบุรี ในระยะ 5 กิโลเมตร

จากการติดตามผลการจัดทำที่อยู่อาศัยแปลง พ.บ.261 สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ประเด็น ได้แก่ รูปแบบโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) จำนวนที่อยู่อาศัยของโครงการ ระยะเวลาดำเนินงาน กระบวนการก่อสร้าง และการเงินของผู้ประกอบการ มีรายละเอียดดังนี้



## 1) รูปแบบโครงการเช่าระยะยาว (leasehold)<sup>1</sup>

เป็นรูปแบบหนึ่งของการถือกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยที่ผู้เข้าร่วมโครงการหรือผู้เช่าระยะยาวในโครงการแปลง พบ.261 จะจ่ายเงินเพื่อซื้อกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารจากผู้ประกอบการ และจ่ายเงินค่าเช่าที่ดินราชพัสดุให้กรมธนารักษ์ ซึ่งจะได้สิทธิในการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลายาว 30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ทุก ๆ 3 ปี (ภาพ 35) โดยมีค่าเช่าที่ดินตารางวาละ 1 บาท และมีการปรับค่าเช่าทุก ๆ 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่า ถึงแม้ว่าที่ดินราชพัสดุจะซื้อขายไม่ได้ ผู้เช่าซื้อจะไม่ได้โฉนด แต่สิทธิการเช่าระยะยาวจะเป็นสิ่งหนึ่งที่ช่วยสร้างความมั่นคงให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้ ซึ่งจุดเด่นสำคัญของโครงการรูปแบบนี้ คือ ช่วยลดต้นทุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการเพราะไม่มีค่าซื้อที่ดินจึงขายบ้านได้ในราคาถูก มีระดับราคาที่มีผู้มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้และจะได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง



ภาพ 35 การดำเนินงานโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

สิทธิประโยชน์ที่ผู้เข้าร่วมโครงการจะได้รับจากการเช่าระยะยาว<sup>2</sup> มีดังนี้ 1) ได้มีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์เป็นของตัวเองในราคาไม่แพงในทำเลที่ดี มีค่าผ่อนถูกกว่าค่าเช่าบ้าน 2) ได้รับสิทธิต่อสัญญาทุก ๆ 3 ปีต่อเนื่องไปเมื่อครบสัญญาเช่า 30 ปี 3) ขายสิทธิการเช่าต่อได้ เมื่อครบสัญญา 5 ปี 4) ปลดปล่อยเช่าได้ โดยธนารักษ์จะคิดค่าเช่าที่ดินเพิ่มร้อยละ 25 ของค่าเช่าเดิม 5) นำสิทธิการเช่าไปกู้ธนาคารเพื่อปรับปรุงบ้านได้ 6) สิทธิการเช่าตกทอดเป็นมรดกได้

จากการสัมภาษณ์ธนารักษ์พื้นที่ จ.เพชรบุรี ได้พบข้อเท็จจริงว่า ผู้สนใจเข้าร่วมโครงการส่วนมากขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิการเช่าระยะยาวและมีบางส่วนเข้าใจผิดว่าเป็นการซื้อบ้านที่ได้โฉนด พอทราบว่าได้โฉนดก็ทำการยกเลิกการจอง ซึ่งสอดคล้องกับเอกสารรายงานผลการขายของ บจ. กลอเรีย พบว่า มีผู้เข้าร่วมโครงการที่จ่ายเงินจองและผ่อนดาวน์กับโครงการมาแล้ว 23 งวด ได้ทำการยกเลิกและขอเงินคืน เพราะเข้าใจผิดว่าเป็นการซื้อบ้านแล้วได้โฉนด

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจากการเคหะแห่งชาติ สามารถสรุปข้อมูลได้ว่า รูปแบบการเช่าระยะยาวและเหมาะสมสำหรับพื้นที่ในเมืองที่มีจำนวนจำกัด คนในเมืองจึงความเข้าใจในสิทธิที่ได้รับ ซึ่งแตกต่างจากพื้นที่ต่างจังหวัดที่ยังมีพื้นที่ว่างเป็นจำนวนมาก ทำให้คนในต่างจังหวัดจึงยังไม่เข้าใจว่าทำไมต้องซื้อบ้านแบบเช่าระยะยาว อีกทั้ง

<sup>1</sup> โครงการ พบ.261 เป็นโครงการแรกของบจ.กลอเรีย ที่ต้องดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยและขายสิทธิการเช่าระยะยาว และราคาขายเป็นราคาที่ถูกลงกว่าการซื้อที่อยู่อาศัยแบบมีโฉนด 1.5-2 เท่า (สัมภาษณ์ ผนวกพ. รัตพงศ์ไพศาล, บจ.กลอเรีย. 16 พฤษภาคม 2562.)

<sup>2</sup> สัมภาษณ์ อนุรักษ์พร สุนทรจิราภรณ์, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนัญการ ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ดินราชพัสดุ, กรมธนารักษ์. 28 มีนาคม 2562.

รูปแบบบ้านแถวจะเหมาะสมกับพื้นที่ชานเมืองในเขตเมืองมากกว่า ส่วนทำเลชานเมืองของต่างจังหวัดรูปแบบบ้านที่ควรทำคือ บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด

จากข้อมูลข้างต้น ผู้วิจัยจึงวิเคราะห์ได้ว่า รูปแบบสิทธิการครอบครองเป็นสิ่งที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการและยอดขายของโครงการ และรูปแบบบ้านจะสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้ง

## 2) จำนวนที่อยู่อาศัยของโครงการ

จากผลการประกวดโครงการ พื้นที่ดำเนินโครงการแปลง พบ.261 ได้รับการวางผังให้มีทาวน์เฮ้าส์จำนวนทั้งหมด 283 หลัง และลดลงเหลือ 263 หลัง ก่อนที่จะมีการดำเนินการก่อสร้าง เนื่องจากความไม่พร้อมของที่ดิน<sup>3</sup> ซึ่งผู้ประกอบการได้ดำเนินการก่อสร้างเฟส 1 แล้วเสร็จ จำนวน 43 หลัง ในเดือน ก.ค.2561 และตั้งแต่วันที่ 22-28 เม.ย.2562 มีการโอนสิทธิให้ผู้เข้าร่วมโครงการ (ผู้เช่าระยะยาว) สำเร็จแล้ว 4 หลัง และจากการมีผู้เช่าระยะยาวในเฟสแรกยังไม่เต็มจำนวน และมียอดขายในเฟส 2 และ 3 จำนวนน้อย ไม่ผ่านเกณฑ์และเงื่อนไขในการเบิกเงินค่าก่อสร้างของธนาคาร<sup>4</sup> จึงทำให้ยังไม่มีมีการดำเนินการก่อสร้างเฟสถัดไป<sup>5</sup>

## 3) ระยะเวลาดำเนินงาน

ตามมติคณะรัฐมนตรีได้กำหนดให้การดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐมีระยะเวลา 5 ปี ซึ่งกรมฯ ได้กำหนดให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการมีระยะเวลา 2 ปี จากการศึกษาระยะเวลาดำเนินงานของแปลง พบ. 261 ในบทที่ 4 พบว่า มีการดำเนินงานล่าช้ากว่าแผนงาน (ภาพ 36)



ภาพ 36 ระยะเวลาการดำเนินการโครงการ พบ.261 จ.เพชรบุรี

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่า การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐมีความล่าช้ากว่าการดำเนินงานโครงการทั่วไป มีสาเหตุหนึ่งมาจากการร่วมมือกันจัดทำที่อยู่อาศัยระหว่างกรมธนารักษ์ (กรมฯ) กับผู้ประกอบการ เพราะทำให้มีขั้นตอนในการทำงานเพิ่มมากขึ้น เนื่องด้วยการจะดำเนินงาน หรือการสอบถามข้อมูล หรือการเปลี่ยนแปลงแก้ไขใดๆ ผู้ประกอบการจะต้องทำหนังสือแจ้งต่อกรมฯ ในฐานะเจ้าของที่ดินและต้องรอผลการอนุมัติก่อนการดำเนินงาน เช่น การสอบถามถึงการขอละเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะในขั้นตอนการโอน เนื่องจากเป็น

<sup>3</sup> ข้อมูลที่ดินแปลง พบ.261 ภายหลัง มีจำนวนที่อยู่อาศัยลดลงจาก 283 หน่วย เป็น 263 หน่วย เนื่องจากมีปัญหาเขตที่ดินทับซ้อนกับที่ดินข้างเคียง (สัมภาษณ์ ผศ.ภพ รัตพงษ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเมนท์ จำกัด, 5 มีนาคม 2562.

<sup>4</sup> ดูปบทที่ 4 ข้อ 4.3.1 หัวข้อการเงินของผู้ประกอบการ.

<sup>5</sup> สัมภาษณ์ ผศ.ภพ รัตพงษ์ไพศาล, กรรมการผู้จัดการ, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเมนท์ จำกัด, 30 เมษายน 2562.

โครงการตามนโยบายรัฐ เป็นต้น ซึ่งกรมฯ มีกระบวนการดำเนินงานภายในหลายขั้นตอน จากระดับผู้ปฏิบัติงาน จนถึงผู้บริหารและย้อนกลับมายังผู้ปฏิบัติ จึงส่งผลให้กรมฯ ใช้เวลาหลายเดือนในการตอบกลับหนังสือของผู้ประกอบการ รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ

#### 4) กระบวนการก่อสร้าง

เนื่องจากพื้นที่โครงการนำร่องแปลง พบ.261 เป็นโครงการแรกของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐที่มีดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยจากการร่วมมือกันระหว่าง กรมฯ กับ บจ.กลอเรียฯ จึงทำให้ได้เรียนรู้ปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินงาน ซึ่งในกระบวนการก่อสร้าง แบ่งได้เป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่ ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงระหว่างการก่อสร้าง และช่วงหลังการก่อสร้าง มีรายละเอียดดังนี้

##### ช่วงก่อนการก่อสร้าง

- พบปัญหาเรื่องเขตที่ดินทับซ้อนกับที่ดินแปลงข้างเคียง ในปลายปี 2559 โดยที่กรมฯ ได้แก้ไขปัญหาด้วยการลดขนาดที่ดินส่งผลให้มีจำนวนบ้านลดลง ได้มีการแก้ไขขนาดพื้นที่ดำเนินการโครงการและอัตราค่าเช่าที่ดินในสัญญาใหม่ ซึ่งผู้ประกอบการไม่ติดปัญหาใดๆ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ยังไม่มีการดำเนินการก่อสร้าง ถึงแม้ว่าจะมีกำไรจะลดลง แต่ต้นทุนก็ลดลงด้วย

##### ช่วงระหว่างการก่อสร้าง

- มีพื้นที่บางส่วนของโครงการพบปัญหาเรื่องความชื้น จึงต้องทำฐานรากของบ้านให้มีความแข็งแรงมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนสูงขึ้นแต่ไม่สามารถเพิ่มราคาขายได้
- มีปัญหาของน้ำประปาไหลอ่อน ซึ่งจะส่งผลต่อการอยู่อาศัยของผู้เช่าซื้อ หากใช้ปั๊มน้ำก็จะมีโอกาสไหม้สูง เนื่องจากไม่มีน้ำมาหล่อปั๊ม จึงต้องประสานงานกับการประปาส่วนภูมิภาคในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่สูงขึ้น

##### ช่วงหลังการก่อสร้าง

- หลังจากการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จ 43 หลัง พบว่า ที่ดินฝั่งตรงข้ามมีการก่อสร้างที่พักอาศัยซึ่งมีการถมดินสูงประมาณ 50 ซม. จึงส่งผลให้ต้องวางแผนและตรวจสอบระบบท่อระบายน้ำของโครงการใหม่
- การโอนสิทธิให้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการ มีเอกสาร วิธีการ และขั้นตอนที่ยุ่งยากและใช้เวลานาน เนื่องจากมีผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่าย ได้แก่ ธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรี บจ.กลอเรียฯ ธ.ออมสิน ธอส. ผู้เข้าร่วมโครงการ และกรมที่ดิน ซึ่งทุกฝ่ายจะต้องมาดำเนินการพร้อมกันในวันโอน

#### 5) การเงินของผู้ประกอบการ

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ได้กำหนดวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการไว้ 4,000 ล้านบาท ซึ่งผู้ประกอบการที่ได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการ สามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินไปทำเงินไขผูกพันในการกู้เงินได้เบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ได้ โดยจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์เป็นหนังสือก่อน ซึ่งโครงการแปลง

พบ.261 จะมี ๖.อมสิน (Pre F.) เพื่อเป็นผู้ดูแลการปล่อยสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง และมี ๖.ส.เป็นผู้สนับสนุนเงินสินเชื่อจำนวนครึ่งหนึ่งของวงเงินกู้ที่ผู้ประกอบการจะได้รับ ซึ่ง บจ.กลอรี่ฯ ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ 100 ล้านบาทเพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินแปลงนี้ แต่ยังไม่มีการรายงานผลการเบิกเงินกู้ โดย ๖.อมสิน (Pre F.) มีเกณฑ์และเงื่อนไขในการพิจารณาการเบิกเงินกู้ของผู้ประกอบการ ดังนี้

- (1) จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ ต้องเข้าเกณฑ์ขั้นต่ำที่ธนาคารกำหนด
  - ธนาคารกำหนดให้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮ้าส์ หรือ บ้านแถว ที่มีจำนวนติดกัน 10 หลัง ต่อแถว จะต้องขายบ้านได้อย่างน้อย 50% ต่อแถว ซึ่งหมายความว่า เมื่อผู้ประกอบการได้ทำการแบ่งการก่อสร้างบ้านออกเป็นแถวๆ แถวละ 10 หลัง จะต้องมีการเข้าร่วมโครงการแล้วอย่างน้อย 5 หลัง จึงจะผ่านเกณฑ์ในการเบิกเงินกู้ของธนาคาร
  - จากการสัมภาษณ์ บจ.กลอรี่ฯ พบว่า ผู้เข้าร่วมโครงการมีจำนวนน้อยจึงทำให้เบิกเงินกู้ได้แค่บางส่วน นอกจากนี้ มีผู้เข้าร่วมโครงการที่สนใจหลายรายแต่ก็ไม่ผ่านจึงไม่สามารถจ่ายได้ ผู้ประกอบการขายบ้านไม่ได้ เบิกเงินไม่ได้ การก่อสร้างบ้านเพิ่มจากเดิม 43 หลัง จึงต้องหยุดไว้ก่อน
- (2) เอกสารที่ใช้ในการเบิกเงินกู้
  - ประกอบด้วย เอกสารส่วนตัวของผู้เข้าร่วมโครงการ ใบจอง หนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย หลักฐานการวางเงินจอง ใบตรวจสอบคุณสมบัติ และเอกสาร Pre-Approved โดยที่เอกสารทั้งหมดนี้เป็นเงื่อนไขที่ผู้ประกอบการจะต้องเตรียมให้ครบถ้วนจึงจะเบิกเงินค่าก่อสร้างได้
  - ใบตรวจสอบสิทธิ หรือ ใบตรวจสอบคุณสมบัติ เป็นเอกสารแสดงผลการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการว่าเป็นผู้ “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” หรือ “เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้าน” ซึ่งตรวจสอบโดยธนาคาร (Post F.)
  - เอกสาร Pre-Approved เป็นเอกสารยืนยันว่าเป็นผู้มีศักยภาพในการกู้หรือมีความสามารถในการชำระหนี้ได้ โดยผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นจากธนาคาร (Post F.) โดยที่ผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องเตรียมเอกสารเหมือนการยื่นกู้จริง ซึ่งประกอบด้วย 1) สำเนาบัตรประชาชน 2) สำเนาทะเบียนบ้าน 3) สลิปเงินเดือน 4) หนังสือรับรองเงินเดือน 5) หน้าสมุดบัญชีธนาคารเงินเดือน 6) Statement ย้อนหลัง 6 เดือน 7) หนังสือสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขาย และ 8) เอกสารการเสียภาษี
  - จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สินเชื่อฝ่ายลูกค้าธุรกิจ ๖.อมสิน (Pre F.) พบว่าการกำหนดเอกสาร Pre-Approved เป็นเงื่อนไขที่เข้มงวดในการคัดกรองผู้เข้าร่วมโครงการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐของ ๖.อมสิน เพราะต้องการให้ผู้ประกอบการได้เข้าร่วมโครงการที่มีศักยภาพในการชำระหนี้ได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของธนาคาร และลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการจาก

การสร้างบ้านแล้วอาจจะขายไม่ได้ อีกทั้ง ถ้าผู้เข้าร่วมโครงการไม่สามารถชำระหนี้ได้ ไม่สามารถโอนบ้านได้ ผู้ประกอบการจะไม่สามารถชำระหนี้ธนาคารได้เช่นกัน

- จากการสัมภาษณ์ บจ.กลอเรีย พบว่าเอกสารที่ใช้ในการเบิกเงินกู้เพื่อมาก่อสร้างบ้านในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐมีความแตกต่างจากการก่อสร้างบ้านโดยทั่วไป (ตาราง 35)

ตาราง 35 เอกสารที่ใช้ในการเบิกเงินค่าก่อสร้าง

การก่อสร้างบ้านทั่วไป	การก่อสร้างบ้านโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
1. เอกสารส่วนตัวผู้เข้าร่วมโครงการ	1. เอกสารส่วนตัวผู้เข้าร่วมโครงการ
2. ใบจอง	2. ใบจอง
3. หนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย	3. หนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย
4. หลักฐานการวางเงินจอง	4. หลักฐานการวางเงินจอง
	5. เอกสาร Pre-Approve
	6. ใบตรวจสอบคุณสมบัติหรือใบตรวจสอบสิทธิ

โดยกรมธนารักษ์กำหนดให้ต้องมี “ใบตรวจสอบคุณสมบัติหรือใบตรวจสอบสิทธิ” ซึ่งเป็นเอกสารสำคัญเพื่อให้ได้ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีคุณสมบัติตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และในสัญญาเงินกู้ของธนาคารได้ระบุให้มีเอกสาร Pre-Approved ซึ่งจากประสบการณ์การทำงานก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยมาเป็นระยะกว่า 20 ปี ไม่เคยต้องใช้เอกสารชิ้นนี้ในการเบิกเงินค่าก่อสร้างมาก่อน แต่จะใช้ในขั้นตอนที่ผู้เข้าร่วมโครงการจะทำการโอนซื้อขายบ้าน เมื่อ ธ.อมสสิน กำหนดเงื่อนไขข้อนี้ จึงส่งผลให้ผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องไปธนาคาร (Post F.) เพื่อยื่นเอกสารการกู้เงินถึง 2 ครั้ง เมื่อผู้เข้าร่วมโครงการไม่ส่งเอกสารดังกล่าวให้ผู้ประกอบการ ก็ทำให้ไม่สามารถเบิกเงินค่าก่อสร้างบ้านได้ และในความเป็นจริงการมีเอกสาร Pre-Approved ของผู้เข้าร่วมโครงการในขั้นตอนการเบิกเงินก่อสร้าง ได้บ่งบอกว่าผู้เข้าร่วมโครงการมีศักยภาพในการซื้อกรรมสิทธิ์ตัวอาคาร (บ้าน พบ.261) แต่ไม่ได้เป็นการรับรองว่าหลังจากการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จในอีก 10-12 เดือนข้างหน้า เมื่อผู้เข้าร่วมโครงการไปทำการยื่นกู้จริงอีกครั้งจะกู้ผ่าน เพราะศักยภาพในการกู้ของผู้เข้าร่วมโครงการสามารถเปลี่ยนแปลงได้เช่นกัน นอกจากนี้จะเป็นการเพิ่มขั้นตอนทำงานให้มีความยุ่งยากมากขึ้น เสียเวลาเพิ่มขึ้น และยังเป็นการปิดโอกาสในการขายของผู้ประกอบการอีกด้วย เพราะถ้ามีบ้านขาย มีคนจอง วางเงินดาวน์ แล้วสุดท้ายตอนจะโอนกู้ไม่ผ่าน ก็สามารถหาผู้เข้าร่วมโครงการคนใหม่มาแทนได้ แต่ถ้าไม่มีเงินมาสร้างบ้านต่อได้ ผู้เข้าร่วมโครงการที่ได้จ่ายเงินจองและเงินดาวน์ในเฟสถัดไปก็จะต้องรอต่อไปอย่างไม่มีกำหนดและอาจจะยกเลิกการจองเพราะไม่สามารถรอได้

นอกจากนี้ พบว่ามีผู้สนใจและต้องการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านโครงการ พบ.261 แต่ติดปัญหาเรื่องการกู้ไม่ผ่านซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีผู้เข้าร่วมโครงการน้อย ผู้ประกอบการจึงให้ผู้เข้าร่วมโครงการวางเงินจองและจ่ายเงินดาวน์กับโครงการจนกว่าผู้เข้าร่วมโครงการจะมีศักยภาพในการกู้เงินจากธนาคารได้ ซึ่งจะทำให้ผู้มีรายได้น้อยที่สนใจเข้าร่วมโครงการมีโอกาสเข้าถึงสินเชื่อและได้มีบ้านเป็นของตัวเอง

จากข้อมูลข้างต้นและการเงินผู้ประกอบการในบทที่ 4 ผู้วิจัยจึงวิเคราะห์ได้ว่าการกำหนดเงื่อนไขที่เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของ ธ.ออมสิน (Pre F.) เป็นผลมาจากการที่ธนาคารต้องการลดความเสี่ยง เนื่องจากการขาดทุนจากอัตราดอกเบี้ยที่โครงการกำหนด ไม่มีเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ไม่มีการแยกบัญชีให้เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (PSA) หนี้ของผู้ประกอบการจะนับรวมเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ซึ่งมีผลกระทบต่อผลประกอบการของธนาคาร และการไม่ได้เป็นผู้รับประโยชน์จากเงินประกันโครงการ ในขณะที่ธนาคารเป็นผู้จ่ายเงินให้แก่ผู้ประกอบการ

### (3) ระยะเวลาการกู้

- จากเอกสารกรมธนารักษ์ ได้กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ แต่ไม่เกิน 2 ปี โดยต้องมาจัดทำสัญญาเช่าที่ดินภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ทางราชการได้แจ้งให้ทราบว่าเป็นผู้ประกวดโครงการได้<sup>6</sup> โดยมีการประกาศผลการประกวดโครงการในวันที่ 8 ก.ค. 2559
- จากการสัมภาษณ์ ธ.ออมสิน (Pre F.) พบว่าการพิจารณาการปล่อยเงินกู้ค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ประกอบการ ธนาคารจะคำนึงถึงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ดินตามที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง สิ่งผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการมีหลายอย่าง เช่น การออกแบบอย่างละเอียด การเสนอแบบ การอนุมัติแบบแปลน การขออนุญาตต่างๆ และการขออนุญาตก่อสร้าง เป็นต้น จากนั้นจึงจะเริ่มการก่อสร้างได้ ซึ่งปกติจะใช้ระยะเวลาเกือบปี หากสัญญาเช่าที่ดินเริ่มนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่าที่ดินตามข้อมูลข้างต้น ผู้ประกอบการจะมีระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านจำนวน 263 หลัง ประมาณ 1 ปี ซึ่งธนาคารได้พิจารณาว่าไม่มีทางดำเนินการได้สำเร็จตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ จึงจะเป็นเหตุให้ธนาคารปฏิเสธการให้สินเชื่อต่อผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ธนาคารจึงได้ชี้แจงขั้นตอนในการทำงานจริงของผู้ประกอบการต่อกรมธนารักษ์ และเสนอแนะให้มีการทำสัญญาเช่าที่ดินให้ครอบคลุมกับระยะเวลาการดำเนินงานก่อสร้างจริงของผู้ประกอบการ

<sup>6</sup> กระทรวงการคลัง, กรมธนารักษ์, สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “ประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะสั้นและระยะยาว,” หน้า 6.

- ดังนั้น สัญญาเช่าที่ดินจึงเกิดขึ้นในเดือน ส.ค.2560 แต่ทั้งนี้ ผู้ประกอบการได้ดำเนินการก่อสร้างด้วยเงินลงทุนของตัวเองก่อน และทำการขอสินเชื่อจากธนาคารในปี 2561 จึงทำให้กรมธนารักษ์ต้องมีการขยายระยะเวลาเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นอีก 1 ปี เพื่อให้สามารถขอสินเชื่อได้ โดย อ.ออมสิน ได้อนุมัติวงเงินกู้เมื่อ พ.ค.2561 และ ธอส. อนุมัติเมื่อ ส.ค.2561
- จากกระบวนการทางการเงินทั้งหมดข้างต้น ผู้วิจัยจึงตั้งข้อสังเกตได้ว่า เป็นการดำเนินงานที่ผลกระทบทางการเงินให้แก่ผู้ประกอบการ

## 5.2 การติดตามผลการเข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 ถูกจัดทำขึ้นเพื่อช่วยแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย จึงได้มีการกำหนดคุณสมบัติที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงและหาวิธีการทางการเงินช่วยเหลือให้กลุ่มเป้าหมายเหล่านี้สามารถที่จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการเช่าซื้อได้ เพื่อที่จะได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จากการศึกษาสามารถแบ่งเป็น 4 ประเด็น ได้แก่ กระบวนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการแปลง พบ.261 กลุ่มเป้าหมายของโครงการ ผู้เข้าร่วมโครงการหรือผู้เช่าระยะยาวโครงการแปลง พบ.261 และ การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ ซึ่งมีผลการศึกษาดังนี้

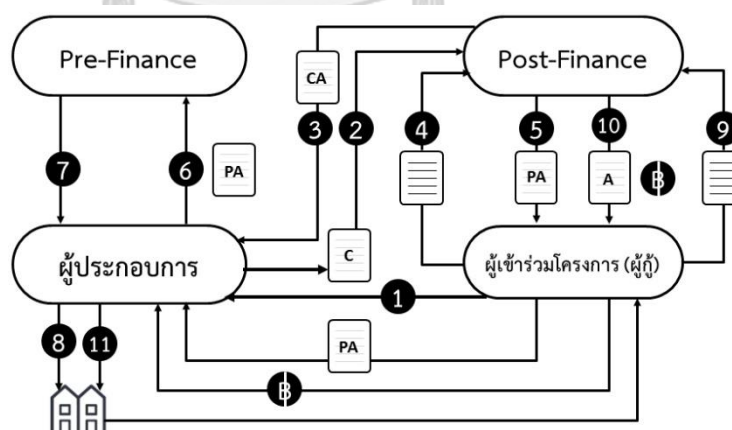
### 1) กระบวนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการแปลง พบ.261

จากการสัมภาษณ์พนักงานขาย บจ.กลอรี่<sup>7</sup> พบว่าผู้เข้าร่วมโครงการจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านแปลง พบ.261 ได้ จะต้องซื้อกรรมสิทธิ์ตัวอาคาร (บ้าน) จากผู้ประกอบการ และรับการโอนสิทธิเช่าที่ดินราชพัสดุจากผู้ประกอบการ ซึ่งมีผู้ที่เกี่ยวข้องในกระบวนการดังกล่าว ประกอบด้วย ผู้ประกอบการ ผู้เข้าร่วมโครงการ ธนาคารฝ่ายสินเชื่อลูกค้าบุคคล (Post-Finance: Post F.) และ ธนาคารฝ่ายสินเชื่อลูกค้าธุรกิจ (Pre-Finance: Pre F.) ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

- (1) ผู้สนใจเข้าร่วมโครงการมาชมโครงการ ถ้าสนใจบ้าน พบ.261 ผู้ประกอบการจะให้ใบขอตรวจสอบสิทธิแก่ผู้เข้าร่วมโครงการ
- (2) ผู้เข้าร่วมโครงการนำใบขอตรวจสอบสิทธิไปยื่นที่ธนาคารฝ่ายสินเชื่อลูกค้าบุคคล (Post-Finance: Post F.) เพื่อตรวจสอบว่ามีคุณสมบัติผ่านตามเกณฑ์ที่โครงการกำหนดหรือไม่
- (3) ถ้าผู้เข้าร่วมโครงการมีคุณสมบัติผ่านตามเกณฑ์ ธนาคาร (Post F.) จะออกใบตรวจสอบสิทธิให้และนำไปตรวจสอบสิทธิที่ได้มายื่นให้ผู้ประกอบการ จากนั้นจึงทำสัญญาจะซื้อจะขายและจ่ายเงินจองให้แก่ผู้ประกอบการ เป็นจำนวนเงิน 5,000 บาท และเริ่มผ่อนดาวน์กับผู้ประกอบการ เดือนละ 3,000 บาท เป็นระยะเวลา 20 เดือน หรือจนกว่าจะพร้อมในการยื่นกู้

<sup>7</sup> สัมภาษณ์ พนักงานขาย ไม่ประสงค์ออกนามคนที่ 1, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด., 28 มีนาคม 2562; สัมภาษณ์ พนักงานขาย ไม่ประสงค์ออกนามคนที่ 2, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด., 28 มีนาคม 2562.

- (4) จากนั้น ผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องเตรียมเอกสารที่ใช้ในการยื่นกู้ ครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วย สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หนังสือรับรองเงินเดือน สำเนาหน้าสมุดบัญชีธนาคาร เงินเดือน Statement ย้อนหลัง 6 เดือน และหลักฐานการยื่นเสียภาษีมายื่นให้กับธนาคาร (Post F.)
- (5) ธนาคาร (Post F.) ออกเอกสาร Pre-Approved (PA) เป็นเอกสารที่แสดงว่าเป็นผู้มีศักยภาพในการกู้ให้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการ จากนั้นนำมายื่นให้กับผู้ประกอบการ
- (6) ผู้ประกอบการเตรียมเอกสารเพื่อมายื่นขอเบิกงานจากธนาคารฝ่ายสินเชื่อเพื่อลูกค้าธุรกิจ (Pre F.) ซึ่งประกอบด้วยเอกสารส่วนตัวของผู้กู้, ใบจอง, สัญญาจะซื้อจะขาย, หลักฐานการวางเงินจอง, Pre-Approved ของผู้กู้ และใบตรวจสอบสิทธิ
- (7) ธนาคาร (Pre F.) พิจารณาอนุมัติและจ่ายเงินค่าก่อสร้างให้แก่ผู้ประกอบการ
- (8) ผู้ประกอบการนำเงินมาก่อสร้างบ้าน
- (9) ผู้เข้าร่วมโครงการเตรียมเอกสารในการยื่นกู้ครั้งที่ 2 โดยใช้เอกสารเช่นเดียวกับกับครั้งที่ 1 นำไปยื่นกับธนาคาร (Post F.) เพื่อทำการกู้จริง
- (10) ธนาคาร (Post F.) ทำการอนุมัติเงินกู้ (A) และจ่ายเงินให้ผู้เข้าร่วมโครงการที่ทำการกู้ไปชำระค่าบ้านแก่ผู้ประกอบการ
- (11) ผู้ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ตัวอาคารให้ผู้เข้าร่วมโครงการ และโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้ผู้เข้าร่วมโครงการเป็นผู้เช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์โดยตรง โดยเปลี่ยนสถานะจากผู้เข้าร่วมโครงการมาเป็นผู้เช่าระยะยาว



C หมายถึง ใบยื่นขอตรวจสอบสิทธิ, CA หมายถึง ใบตรวจสอบสิทธิ มีคุณสมบัติผ่านตามเงื่อนไข

PA หมายถึง เอกสาร Pre-Approved และ A หมายถึง เอกสารอนุมัติการกู้

ภาพ 37 กระบวนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการแปลง พบ.261



จะเห็นได้ว่า การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการแปลง พบ.261 มีขั้นตอนจำนวนมากและซับซ้อน ผู้เข้าร่วมโครงการหรือผู้กู้จะต้องไปติดต่อกับธนาคาร (Post F.) ทั้งหมด 3 ครั้ง ได้แก่ ขั้นตอนที่ 2, 4, และ 9 คือ การตรวจสอบสิทธิ์ การยื่นตรวจสอบคุณสมบัติผู้กู้เพื่อขอ Pre-Approved (PA) และการยื่นกู้จริง (A) ตามลำดับ จากการสัมภาษณ์พนักงานขาย บจ.กลอเรีย พบว่า ขั้นตอนในการดำเนินการที่มีความยุ่งยาก ส่งผลให้ผู้เข้าร่วมโครงการบางส่วนยกเลิกความสนใจในโครงการ เนื่องจากผู้เข้าร่วมโครงการไม่สะดวกต่อการเดินทางหรือการกลางานเพื่อไปติดต่อกับธนาคารหลายๆครั้ง เพราะธนาคารออมสิน (ธ.ออมสิน) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ที่อยู่ใกล้โครงการที่สุด อยู่ห่างไปประมาณ 20 กิโลเมตร และเปิดให้บริการในเวลาราชการเท่านั้น

## 2) กลุ่มเป้าหมายของโครงการแปลง พบ.261

### 2.1) คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ

ในช่วงแรกเริ่มกรมธนารักษ์กำหนดคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ พบ.261 ให้เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน “ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” โดยได้เปิดให้ลงทะเบียนจองสิทธิ เมื่อวันที่ 19-31 สิงหาคม 2559 ที่ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีผู้ลงทะเบียนทั้งสิ้น จำนวน 408 ราย โดยมีบ้านจำนวน 283 หลัง<sup>8</sup> แต่มีผู้ขอใช้สิทธิโดยการยื่นเอกสารในภายหลัง 67 ราย โดยมีคุณสมบัติผ่านเข้าร่วมโครงการ 61 ราย และไม่ผ่าน 6 ราย (ตาราง 36)

ตาราง 36 จำนวนผู้สนใจเข้าร่วมโครงการ พบ.261

จำนวนบ้าน	ลงทะเบียนจอง		ยื่นตรวจสอบสิทธิ		คุณสมบัติ			
	ราย	%ของจำนวนบ้าน	ราย	%ของผู้ลงทะเบียนจอง	ผ่าน	%ของผู้ตรวจสอบสิทธิ	ไม่ผ่าน	%ของผู้ตรวจสอบสิทธิ
หลัง	408	144%	67	24%	61	91%	6	9%

เมื่อเวลาผ่านไป 1 ปี ไม่มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการเพิ่มขึ้น จึงได้มีการปรับเงื่อนไขคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการ ตามรายละเอียดในบทที่ 4 ข้อ 4.3.2 โดยที่ผลการเข้าร่วมโครงการจากข้อมูลเอกสารยังคงมีจำนวนเท่าเดิม<sup>9</sup> (ตาราง 37)

<sup>8</sup> จำนวน ณ วันเปิดลงทะเบียนจอง ก่อนที่จะปรับลดเหลือ 263 หลัง ในช่วงก่อนการก่อสร้าง

<sup>9</sup> กระทรวงการคลัง. สำนักงานรัฐมนตรี, “มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ),” 29 มกราคม 2562

ตาราง 37 ผลการเข้าร่วมโครงการของผู้มีคุณสมบัติตรงตามเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรี

มติคณะรัฐมนตรี		
19 เมษายน 2559	18 เมษายน 2560	29 มกราคม 2562
โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน”	โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย”	โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) (1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (2) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน (3) ประชาชนทั่วไป โดยพิจารณาสิทธิผู้เข้าร่วมโครงการแก่ผู้มีคุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง
มติแรก	ปรับเงื่อนไขครั้งที่ 1	ปรับเงื่อนไขครั้งที่ 2
ผู้ผ่านคุณสมบัติ 61 ราย	ผู้ผ่านคุณสมบัติ 61 ราย (เดิม)	รอผล

จากการศึกษารายงานผลการขายของ บจ.กลอรี่ฯ พบว่า มีผู้เข้าร่วมโครงการจริง ซึ่งหมายถึง ลูกค้ำที่ได้มีการวางเงินจองกับโครงการแล้ว มีทั้งหมด 43 ราย<sup>10</sup> จากจำนวนบ้านทั้งหมด 263 หลัง<sup>11</sup> ซึ่งผลจากการลงทะเบียนจองบ้านทำให้บ้านที่ขายได้ มีตำแหน่งอยู่กระจัดกระจาย จึงทำให้มียอดขายเข้าเกณฑ์ในการการเบิกเงินค่าก่อสร้างของธนาคารได้เพียงบางส่วน นอกจากนี้ยังพบว่า เดิมมีผู้เข้าร่วมโครงการทั้งหมด 51 ราย มีการยกเลิกการจองแล้ว 8 ราย ไม่ทราบเหตุผล 5 ราย และยกเลิกการจองเพราะมีความเข้าใจผิดและเพิ่งรู้ว่าซื้อแล้วจะได้โฉนด 3 ราย โดยที่ได้ผ่อนดาวน์กับโครงการมาแล้ว 23 เดือน จึงทำให้ในวันที่ 30 เมษายน 2562 มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการที่จ่ายเงินจองแล้วทั้งหมด 43 ราย โดยเป็นผู้เข้าร่วมโครงการตั้งแต่ในช่วงมติแรก 5 ราย ในช่วงการปรับเงื่อนไขครั้งที่ 1 และ 2 จำนวน 18 และ 20 ราย ตามลำดับ (ตาราง 38)

ตาราง 38 จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 แบ่งตามช่วงเวลาการออกมติคณะรัฐมนตรี

มติคณะรัฐมนตรี	19 เมษายน 2559	18 เมษายน 2560	29 มกราคม 2562	รวม (ราย)
เงื่อนไข	มติแรก	ปรับครั้งที่ 1	ปรับครั้งที่ 2	
ผู้ผ่านคุณสมบัติ (ราย) ตามเอกสารราชการ	61	เท่าเดิม	เท่าเดิม	61
ผู้เข้าร่วมโครงการ (ราย) ตามเอกสารของ บจ.กลอรี่ฯ	5	18	20	43

<sup>10</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2562

<sup>11</sup> จากจำนวนบ้านทั้งหมดที่ต้องสร้าง 283 หลัง ต่อมาในภายหลัง ได้มีการปรับ ลดลงเหลือ 263 หลัง เนื่องจากปัญหาเรื่องที่ดินทับซ้อนกับที่ดินข้างเคียง

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่า ผู้ที่ลงทะเบียนจองในปี 2559 มีการเข้าร่วมโครงการจริงจำนวนน้อยมาก ซึ่งไม่เป็นไปตามเป้าหมายของโครงการ ซึ่งสังเกตได้ว่า สถานที่เปิดจองโครงการกับพื้นที่ดำเนินโครงการอยู่ใกล้กัน น่าจะปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในวันลงทะเบียนจองไม่ใช่ความต้องการที่แท้จริง

## 2.2) ระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมาย

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เป็นโครงการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่จากเอกสารพบว่า ไม่ได้มีการระบุขอบเขตของผู้มีรายได้น้อยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการไว้ในเอกสารโครงการ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงทำการศึกษาหากกลุ่มเป้าหมายของโครงการ โดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องเป็นผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนที่สามารถรับภาระค่าที่อยู่อาศัยในกรณีแปลง พบ.261 ได้ โดยแบ่งการศึกษาเป็น 5 ส่วน ดังนี้

(1) จากเอกสารภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือนไทยปีพ.ศ.2561 โดยสำรวจกลุ่มตัวอย่างทุกจังหวัดทั่วประเทศ 52,000 ครัวเรือน พบว่าครัวเรือนไทยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ อยู่ที่ 4,222 บาทต่อเดือน คิดเป็น 19.8% ของรายได้ทั้งหมดต่อเดือน

(2) จากเอกสารของกรมธนารักษ์ ข้อมูลอัตราดอกเบี้ยและประมาณการเงินงวดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า อัตราดอกเบี้ยในปีแรกอยู่ที่ร้อยละ 0 ถ้าวางเงินกู้อยู่ที่ 1,000,000 บาท จะมีเงินงวด 4,200 บาทต่อเดือน<sup>12</sup>

(3) จากการดำเนินงานจริงของ บจ.กลอเรีย ได้ขายกรรมสิทธิ์ตัวอาคารบ้านทาวน์แฮร์ราคาหลังละ 690,000 บาท และให้ผู้เข้าร่วมโครงการผ่อนดาวน์เดือนละ 3,000 บาท เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือน ซึ่งมีระดับราคาน้อยกว่าที่ทางกรมฯกำหนด จึงสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้มากขึ้น

(4) จากเอกสารแผนยุทธศาสตร์การพัฒนที่อยู่อาศัย 10 ปี<sup>13</sup> มีการประมาณการรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตามกลุ่มเป้าหมายพื้นที่ทั่วประเทศ พบว่าผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยได้ (ประเภท ก.เช่าซื้อ<sup>14</sup>) ในปีพ.ศ.2562 จะมีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 16,001-23,800 บาท ดังนั้นจะมีงบค่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 3,200-4,700 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นผู้มีศักยภาพในการเข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 ได้

(5) จากเอกสารมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 29 มกราคม 2562 มีการปรับเงื่อนไขคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ ให้เป็นผู้มีระดับรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน เมื่อเทียบกับรายได้ตามแผนยุทธศาสตร์ฯข้างต้น จึงจัดว่าเป็นผู้มีศักยภาพในการจ่ายได้ ซึ่งเงื่อนไขในครั้งนี้นี้เกิดขึ้นหลังจากที่มี

<sup>12</sup> กระทรวงการคลัง. กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร, “บันทึกข้อความที่ นร 0405 (สร.5) / 379 เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ,” 5 เมษายน 2559. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

<sup>13</sup> กระทรวงการพัฒนาและความมั่นคงของมนุษย์, “แผนยุทธศาสตร์การพัฒนที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568),” ธันวาคม 2558: ภาคผนวก ก หน้า 21.

<sup>14</sup> ประเภท ก.เช่าซื้อ หมายถึง ผู้มีรายได้น้อยที่สามารถจ่ายเงินเพื่อการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยได้ โดยผู้วิจัยพิจารณาระดับรายได้จากคนกลุ่มนี้เนื่องจากมูลค่าและลักษณะการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยในโครงการเช่าระยะยาวมีความคล้ายคลึงกับการเช่าซื้อ (ดู บทที่ 4 ข้อ 4.3.2 หัวข้อ ระดับรายได้)

ผู้เข้าร่วมโครงการแล้วและยังไม่มีกรรายงานผลความเปลี่ยนแปลงจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการจากกรมธนารักษ์อย่างเป็นทางการ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงอ้างอิงระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมายตามแผนยุทธศาสตร์ฯ

จากข้อมูลข้างต้น ผู้วิจัยต้องการทราบว่าผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยที่สุดที่สามารถจ่ายค่าบ้านในราคา 690,000 บาท จะต้องมียาได้ต่อเดือนอยู่ที่เท่าไร จึงจะจ่ายเงินค่าผ่อนค่างวดเดือนละ 3,000 บาท ในงบประมาณ 19.8% ของรายได้ทั้งหมดต่อเดือน พบว่าต้องมีรายได้ครัวเรือนอย่างน้อย 15,151 บาท หรือ ประมาณ 15,000 บาทต่อเดือน ดังนั้น กลุ่มเป้าหมายของโครงการที่เป็นผู้มีรายได้น้อยและสามารถรับภาระค่าที่อยู่อาศัยโครงการแปลง พบ.261 ได้ ควรจะต้องมียาได้ครัวเรือนอยู่ที่ 15,001-23,800 บาท ต่อเดือน

### 3) ผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261

ผู้วิจัยได้ติดตามผลการเข้าร่วมโครงการของผู้เข้าร่วมโครงการแปลง (บ้าน) พบ. 261 ซึ่งในขณะที่เก็บข้อมูลยังไม่มีผู้ย้ายเข้ามาอยู่อาศัย จึงแบ่งวิธีการเก็บข้อมูลแบบสอบถามจากผู้เข้าร่วมโครงการที่มีการจ่ายเงินจองแล้วออกเป็น 3 ช่องทาง คือ (1) การพบกับผู้เข้าร่วมโครงการ (2) ทางโทรศัพท์ และ (3) ทางออนไลน์ โดยที่ช่องทางที่ (1)+(2) จะมีการสัมภาษณ์ด้วย จากจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการทั้งหมด 43 ราย แบ่งเป็น ผู้เข้าร่วมโครงการที่จองบ้านในเฟสที่สร้างเสร็จแล้ว (เฟส 1) 27 ราย และบ้านยังไม่สร้าง (เฟส 2+3) 16 ราย ในการเก็บข้อมูล มีผู้ปฏิเสธการให้ข้อมูล 5 ราย ติดต่อบไม่ได้ 7 ราย ดังนั้น จึงมีข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ทั้งหมด 31 ราย (72% จากผู้เข้าทั้งหมด) ซึ่งแบ่งเป็นผู้เข้าร่วมโครงการในเฟส 1 จำนวน 23 ราย และในเฟส 2+3 จำนวน 8 ราย ซึ่งผู้วิจัยจะนำเสนอข้อมูลโดยไม่แบ่งเฟสและมีวิธีการเก็บข้อมูลโดยการไปพบ 5 ราย การโทรศัพท์ 7 ราย และทางออนไลน์ 19 ราย (สรุปข้อมูล ณ วันที่ 17 เมษายน 2562)

ตาราง 39 จำนวนการเก็บข้อมูลผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261

ผู้เข้าร่วมโครงการทั้งหมด (ราย)	ติดต่อบไม่ได้ (ราย)	ปฏิเสธ (ราย)	เก็บข้อมูลได้ (ราย)		
			ไปพบ	โทรศัพท์	ออนไลน์
43	7	5	31		
			5	7	19

โดยแบ่งเนื้อหาการศึกษาจะแบ่งออกเป็น 8 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1: ลักษณะของผู้เข้าร่วมโครงการกับแผนงานโครงการ

ส่วนที่ 2: ลักษณะทางสังคมของผู้เข้าร่วมโครงการ

ส่วนที่ 3: ลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยเดิมเปรียบเทียบกับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

ส่วนที่ 4: การรับรู้ข้อมูลโครงการ

ส่วนที่ 5: ปัจจัยที่ส่งผลต่อการการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261

ส่วนที่ 6: ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 7: ความพึงพอใจในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

ส่วนที่ 8: ข้อเสนอแนะ

### วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอผล

ส่วนที่ 1: จะนำผลที่ได้จากแบบสอบถามมาเปรียบเทียบกับแผนงานโครงการ ใช้วิธีการนำเสนอโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา

ส่วนที่ 2-5: เป็นผลการตอบแบบสอบถาม ใช้วิธีการนำเสนอโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา

ส่วนที่ 6-7: เป็นผลการตอบแบบสอบถาม เพื่อหาความพึงพอใจและการให้ความสำคัญ ใช้วิธีการค่าหาเฉลี่ย (ผลรวมของผลคูณระหว่างค่าน้ำหนักของแต่ละระดับกับความถี่ในระดับนั้น แล้วหารด้วยความถี่ทั้งหมด) และทำการแปลความหมาย (Likert Scale) ดังนี้

ระดับค่าเฉลี่ย	ความหมาย
4.21 - 5.00	มากที่สุด
3.41 - 4.20	มาก
2.61 - 3.40	ปานกลาง
1.81 - 2.60	น้อย
1.00 - 1.80	น้อยที่สุด

ส่วนที่ 8 เป็นผลจากแบบสอบถามโดยสรุปจากคำถามปลายเปิด ใช้วิธีการนำเสนอโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา

### ส่วนที่ 1: ลักษณะของผู้เข้าร่วมโครงการกับแผนงานโครงการ แบ่งออกเป็น

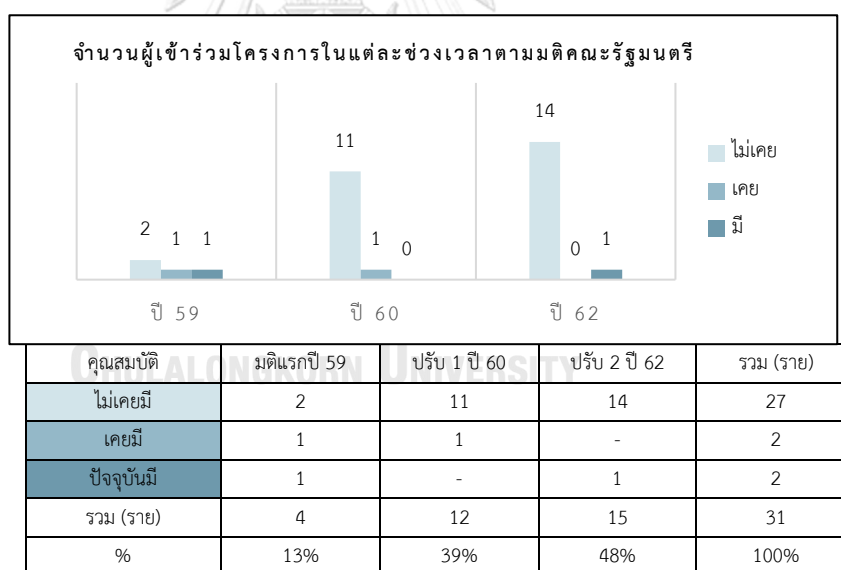
#### 1.1) กลุ่มเป้าหมาย

- แผน: เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน โดยไม่ได้กำหนดสัดส่วน
- ผล: 39% เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ (ข้าราชการและรัฐวิสาหกิจ) และ 61% เป็นประชาชน
- จากการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการพบว่าเจ้าหน้าที่ของรัฐมีสถานที่ทำงาน เช่น องค์กรบริหารส่วนตำบล สถานีตำรวจ ศาลปกครอง มหาวิทยาลัย มูลนิธิ และ ธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรี เป็นต้น มีทั้งที่เป็นผู้ที่ยังทำงานและเตรียมตัวหาสถานที่อยู่อาศัยหลังเกษียณ ส่วนประชาชนมีอาชีพเป็นทั้งพนักงานโรงแรม เจ้าหน้าที่ธนาคาร วิศวกร แม่ค้าในตลาดชะอำ เกษตรกร แม่บ้าน ธุรกิจส่วนตัว และรับจ้างทั่วไป
- จะเห็นได้ว่า ผู้เข้าร่วมโครงการเป็นคนที่ใช้ชีวิตและทำงานอยู่ในพื้นที่

## 1.2) คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ

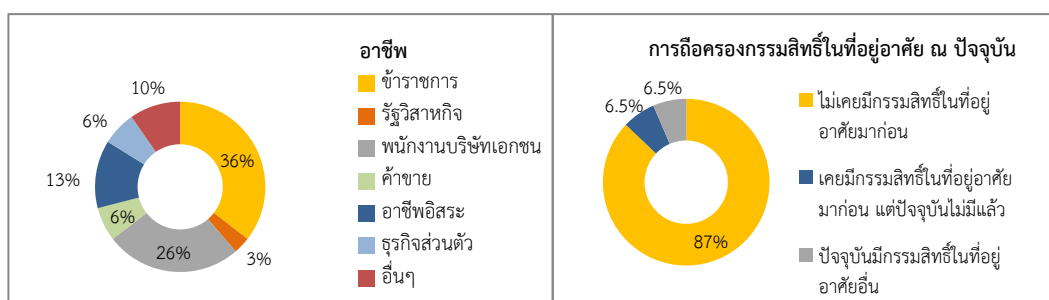
- แผน: มติแรกปี 2559 เป็นผู้ “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน”  
ปรับเงื่อนไขครั้งที่ 1 ปี 2560 เป็น “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย”  
ปรับเงื่อนไขครั้งที่ 2 ปี 2562 เป็น “ (1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (2) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน และ (3) ประชาชนทั่วไป”
- ผล: 87% ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ที่สอดคล้องกับแผนงาน (ไม่เคย)  
6.5% ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (เคยมี)  
6.5% ปัจจุบันมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (มี)
- จากการศึกษารายงานการขายของ บจ.กลอเรีย โดยดูจากระยะเวลาการผ่อนทวนของผู้เข้าร่วมโครงการพบว่า มีผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261 ในช่วงมติแรก 4 ราย, ช่วงปรับเงื่อนไขครั้งที่ 1 และ 2 มี 12 ราย และ 15 รายตามลำดับ

ภาพ 38 จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการในแต่ละช่วงเวลาตามมติคณะรัฐมนตรี



- จะเห็นได้ว่า ในช่วงมติแรกมีผู้เข้าร่วมโครงการที่ไม่ตรงตามคุณสมบัติที่โครงการกำหนด 2 ราย และเมื่อมีการขยายคุณสมบัติเพื่อให้ผู้ที่สนใจสามารถเข้าร่วมโครงการได้ง่ายขึ้น ในการปรับเงื่อนไขครั้งที่ 1 มีผู้เข้าซื้อที่ตรงตามเงื่อนไขใหม่เพิ่มขึ้น 1 ราย และการปรับเงื่อนไขครั้งที่ 2 มีผู้เข้าร่วมโครงการที่ตรงตามเงื่อนไขใหม่เพิ่มขึ้นอีก 1 ราย นอกจากนี้ หลังจากที่มีการสร้างบ้านเสร็จแล้ว 43 หลัง ในปี 62 จึงมีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการเพิ่มขึ้น

- จากการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการบางรายพบว่า เมื่อมีการเปิดให้จองสิทธิครั้งแรกได้ใช้สิทธิในการยื่นจองสิทธิเพราะราคาถูกและต้องการซื้อไว้เป็นบ้านพักตากอากาศ<sup>15</sup> และมีบางรายได้ใช้สิทธิเช่นกันเพราะปัจจุบันมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว แต่เมื่อมีการปรับเงื่อนไขครั้งที่ 2 ในปี 62 จึงยกเลิกสัญญาเดิมแล้วเปลี่ยนมาใช้ชื่อตัวเอง และที่ต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการบ้าน พบ.261 เพราะอยู่ใกล้ที่ทำงาน อยู่ใกล้โรงเรียนของลูกในอนาคตและราคาถูก<sup>16</sup>

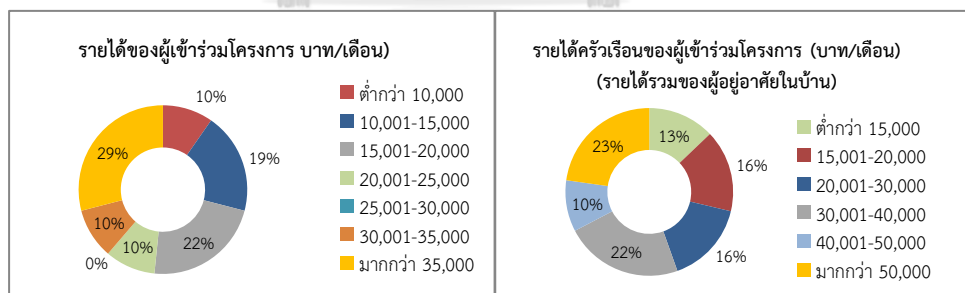


ภาพ 39 อาชีพของผู้เข้าร่วมโครงการ พบ.261

ภาพ 40 การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบันของผู้เข้าร่วมโครงการ

### 1.3) ระดับรายได้

- แผน: มีรายได้ครัวเรือน 15,001-23,800 บาทต่อเดือนซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการ
- ผล: ในข้อมูลแบบสอบถามได้มีการสำรวจ 2 ส่วน คือ รายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการ และรายได้ครัวเรือนของผู้เข้าร่วมโครงการเนื่องจากข้อมูลในส่วนนี้จะส่งผลต่อวิธีการกู้ของผู้เข้าร่วมโครงการว่าจะเป็นการกู้คนเดียวหรือการกู้ร่วม



ภาพ 41 รายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการ

ภาพ 42 รายได้ครัวเรือนของผู้เข้าร่วมโครงการ

- เนื่องจากช่วงรายได้ครัวเรือนตามแผนงานกับช่วงรายได้และรายได้ครัวเรือนของผู้เข้าร่วมโครงการมีความเหมือนกันของข้อมูล ดังนั้น ผู้เข้าร่วมโครงการที่เป็นกลุ่มเป้าหมายโครงการจะมีรายได้ต่อเดือน 15,001-25,000 บาท และมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 15,001-30,000 บาท (ดูข้อ 5.2.1) พบว่า

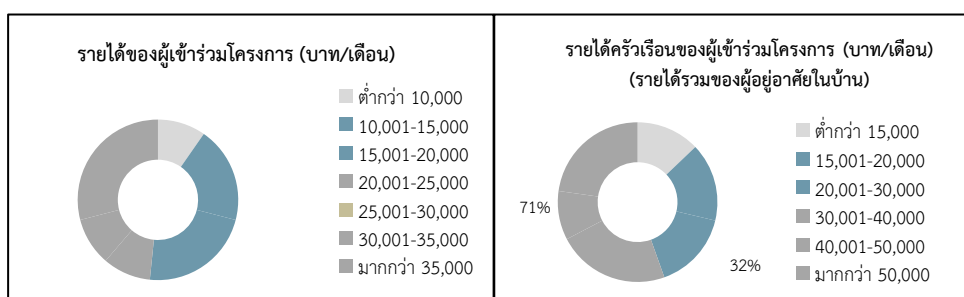
<sup>15</sup> สัมภาษณ์ ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261-แปลงที่ 40. 28 มีนาคม 2562.

<sup>16</sup> สัมภาษณ์ ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261-แปลงที่ 256. 28 มีนาคม 2562.

- ประมาณ 32% เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการ, 29% มีรายได้ต่ำกว่าและ 49% มีรายได้สูงกว่า
- ประมาณ 32% เป็นรายได้ครัวเรือนของกลุ่มเป้าหมาย, 13% มีรายได้ครัวเรือนต่ำกว่า และ 71% มีรายได้ครัวเรือนสูงกว่า

ตาราง 40 ระดับรายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261

รายได้	ต่ำกว่า	กลุ่มเป้าหมาย	สูงกว่า
ผู้เข้าร่วมโครงการ	29%	32%	49%
ครัวเรือนผู้เข้าร่วมโครงการ	13%	32%	55%



ภาพ 43 รายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการ

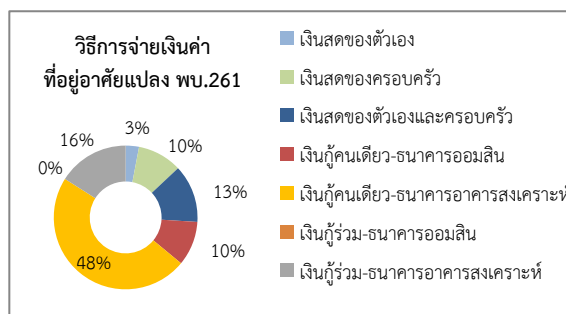
ภาพ 44 รายได้ครัวเรือนของผู้เข้าร่วมโครงการ

- จะเห็นได้ว่า สัดส่วนของผู้มีรายได้สูงกว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการมีจำนวนค่อนข้างมาก ทั้งผลในส่วนของรายได้และรายได้ครัวเรือนของผู้เข้าร่วมโครงการ ซึ่งการที่แผนงานไม่ได้กำหนดระดับรายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการ ทำให้ไม่เป็นการจำกัดโอกาสทางการขายของผู้ประกอบการมากเกินไป เพราะปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายเพียงอย่างเดียวจะไม่เพียงพอต่อจำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิต อีกทั้งผู้มีรายได้น้อยมีความเสี่ยงที่จะกู้ไม่ผ่านสูง

#### 1.4) วิธีการจ่ายเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ

- แผน: ดอกเบี้ยราคาถูกช่วยให้ต้นทุนต่ำ ผู้เข้าร่วมโครงการสามารถเข้าถึงสินเชื่อและจ่ายได้
- ผล: 58% เป็นการกู้คนเดียว  
16% เป็นการกู้ร่วม  
26% เป็นการจ่ายเงินสด
- โดยมีสัดส่วนการกู้กับ ธอส. มากกว่า ธออส. เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยถูกกว่า และมีการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยด้วยเงินสดบางส่วน ซึ่งอนุมานได้ว่าคนกลุ่มนี้ไม่ใช่ผู้มีรายได้น้อย จึงไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของโครงการ แต่มีผลดีต่อผู้ประกอบการในสถานการณ์ที่ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่ายของกลุ่มเป้าหมายไม่เพียงพอต่อจำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิต





ภาพ 45 วิธีการจ่ายเงินค่าที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261

- จากระดับรายได้ต่อเดือนและรายได้ครัวเรือนของผู้เข้าร่วมโครงการที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการกับวิธีการกู้เงินพบว่า จากผู้เข้าร่วมโครงการที่มีรายได้ต่อเดือน 15,001-25,000 บาท มีจำนวนทั้งหมด 32% (ดูข้อ 1.3) มีการกู้คนเดียว 26% และซื้อเงินสด 3% จากผู้เข้าร่วมโครงการที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 15,001-20,000 บาท (ดูข้อ 1.3) มีจำนวนทั้งหมด 32% มีการกู้ร่วม 3% แต่ทั้งนี้ ผู้ที่มีแนวโน้มที่จะกู้ไม่ผ่านคือ ผู้ที่มีรายได้ต่อเดือนน้อยกว่า 15,000 บาท และทำการกู้คนเดียว มีถึง 19% (ตาราง 41)

ตาราง 41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้กับวิธีการกู้ของผู้เข้าร่วมโครงการ

รายได้ผู้เข้าร่วมโครงการ (บาท/เดือน)	กู้คนเดียว	รายได้ผู้เข้าร่วมโครงการ (บาท/เดือน)	เงินสด	รายได้ครัวเรือนของผู้เข้าร่วมโครงการ (บาท/เดือน)	กู้ร่วม
<10,000	6.5%	<10,000	0%	<15,000	0%
10,001-15,000	12.9%	10,001-15,000	3.2%	<15,000	0%
15,001-20,000	19.4%	15,001-20,000	0%	15,001-20,000	3.2%
20,001-25,000	6.5%	20,001-25,000	3.2%	20,001-30,000	0%
25,001-30,000	0%	25,001-30,000	0%		0%
30,001-35,000	3.2%	30,001-35,000	6.5%	30,001-40,000	6.5%
>35,000	9.7%	>35,000	12.9%		0%
				40,001-50,000	0%
				>50,000	6.5%
	58.1%		25.8%		16.1%

### 1.5) เหตุผลในการเข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261 (จ่ายเงินค่าซื้อบ้านและค่าเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี)

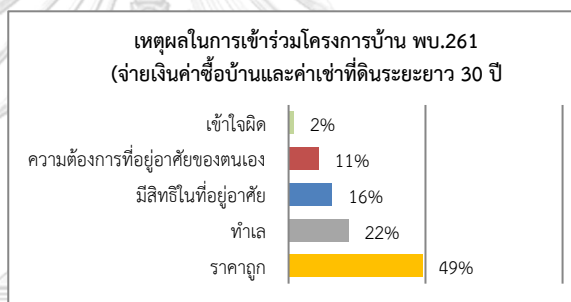
- แผน: ทำบ้านราคาถูก ในทำเลที่ดี ผู้มีรายได้น้อยจ่ายได้ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- ผล: จากแบบสอบถามปลายเปิด สามารถสรุปเหตุผลได้ดังนี้  
49% เป็นเพราะราคาถูก

22% เป็นเพราะทำเล

36% เป็นเพราะจะได้มีสิทธิในที่อยู่อาศัย และมีบ้านเป็นของตนเอง

2% เป็นเพราะเข้าใจว่าได้โดนด

- ซึ่งผู้เข้าร่วมโครงการมีเหตุผลในการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการ
- จากการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการถึงเหตุผลการเข้าร่วมโครงการพบว่า (1) ถ้าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นโฉนดจะมีราคาสูง รายได้ไม่พอมันไม่สามารถซื้อได้<sup>17</sup> (2) ถ้าไม่อยู่ก็ปล่อยเช่าได้ ได้สิทธิระยะยาว ไม่ได้โฉนดก็ไม่เป็นไร<sup>18</sup> (3) ดีกว่าการจ่ายเงินเช่าที่อยู่อาศัย อย่างน้อยก็มีบ้าน ถึงแม้จะไม่ได้โฉนด สัญญาสามารถต่อได้เรื่อยๆ เข้าใจหลักการการได้สิทธิเช่าระยะยาวของที่ดินราชพัสดุเลยไม่กลัวการไม่ได้โฉนด<sup>19</sup> นอกจากนี้ มีผู้เข้าร่วมโครงการที่เมื่อได้ทราบว่าจะไม่ได้โฉนดหลังจากที่ได้ตอบแบบสอบถามออนไลน์ จึงได้แจ้งกับผู้ประกอบการว่าจะยกเลิก ถึงแม้ว่าได้ผ่อนดาวน์มาแล้ว 23 เดือนก็ตาม



ภาพ 46 เหตุผลในการเข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261

## ส่วนที่ 2: ข้อมูลทางสังคมของผู้เข้าร่วมโครงการ

2.1) เพศ: ชาย 55% หญิง 45%

2.2) อายุ: อันดับ 1: 51-60 ปี

อันดับ 2: 31-40 ปี

อันดับ 3: 21-30 ปี

2.3) สถานภาพ: อันดับ 1: 55% สมรส

อันดับ 2: 39% โสด

อันดับ 3: 6% หย่า/หม้าย

2.4) จำนวนบุตร: อันดับ 1: 45% ไม่มีบุตร

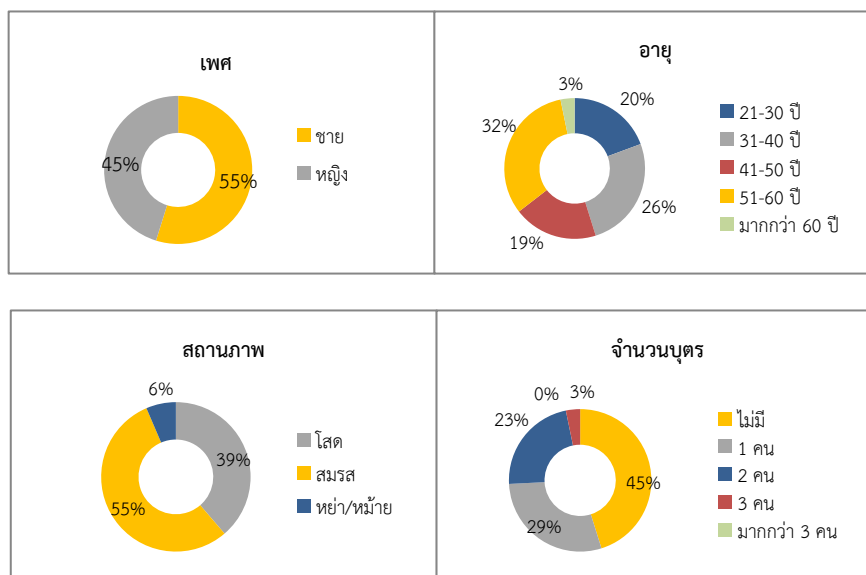
<sup>17</sup> แบบสอบถามออนไลน์ แม่ค้า, ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261-แปลงที่ 34. 29 มีนาคม 2562.

<sup>18</sup> สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์ พนักงานโรงแรมแอมเอ็ รีสอร์ท, ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261-แปลงที่ 75. 29 มีนาคม 2562.

<sup>19</sup> สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ศาลปกครอง, ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261-แปลงที่ 84. 28 มีนาคม 2562.

อันดับ 2: 29% มีบุตร 1 คน

อันดับ 3: 23% มีบุตร 2 คน



ภาพ 47 เพศ

ภาพ 48 อายุ

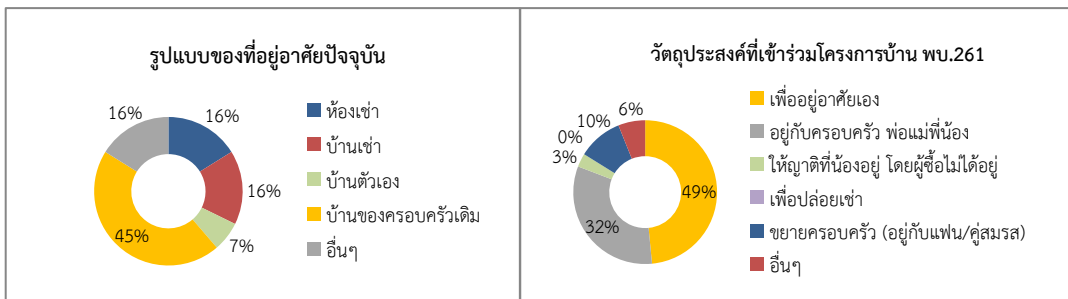
ภาพ 49 สถานภาพ

ภาพ 50 จำนวนบุตร

### ส่วนที่ 3: ลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยปัจจุบันกับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

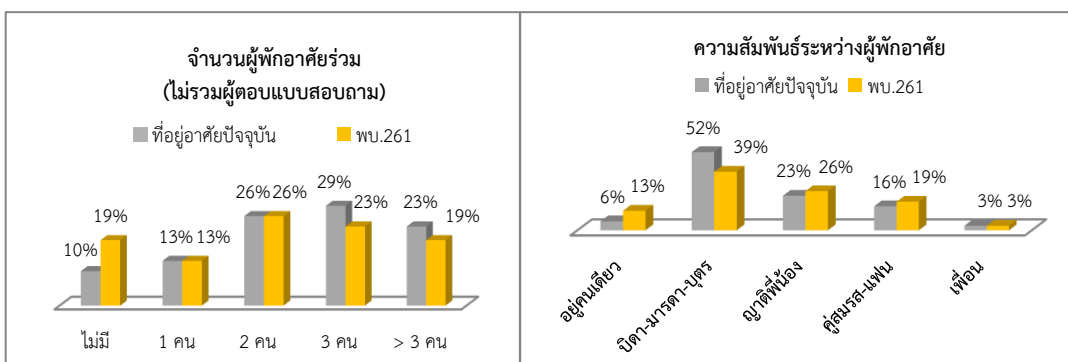
เป็นการศึกษารูปแบบการใช้ชีวิตของผู้เข้าร่วมโครงการที่จะเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เมื่อย้ายเข้ามาอยู่โครงการบ้าน พบ.261

- 3.1) รูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบัน: อันดับ 1: 45% เป็นบ้านของครอบครัวเดิม  
 อันดับ 2: 16% เท่ากัน ได้แก่ ห้องเช่า, บ้านเช่า และอื่นๆ ซึ่ง  
 ได้แก่ บ้านญาติ บ้านพักข้าราชการ บ้านสวัสดิการ
- 3.2) วัตถุประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261:  
 อันดับ 1: 49% เพื่ออยู่อาศัยเอง  
 อันดับ 2: 32% อยู่กับครอบครัวพ่อแม่พี่น้อง  
 อันดับ 3: 10% ขยายครอบครัว (อยู่กับแฟน/คู่สมรส)
- 3.3) จำนวนผู้พักอาศัยร่วม: เมื่อย้ายมาอยู่แปลง พบ.261 จะมีการอยู่คนเดียวเพิ่มขึ้น 9%
- 3.4) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย: อยู่คนเดียวเพิ่มขึ้น 7%, อยู่กับญาติพี่น้องเพิ่มขึ้น 3%  
 และอยู่กับคู่สมรส-แฟน เพิ่มขึ้น 3%  
 การอยู่ร่วมกับครอบครัว บิดา-มารดา-บุตร ลดลง 13%



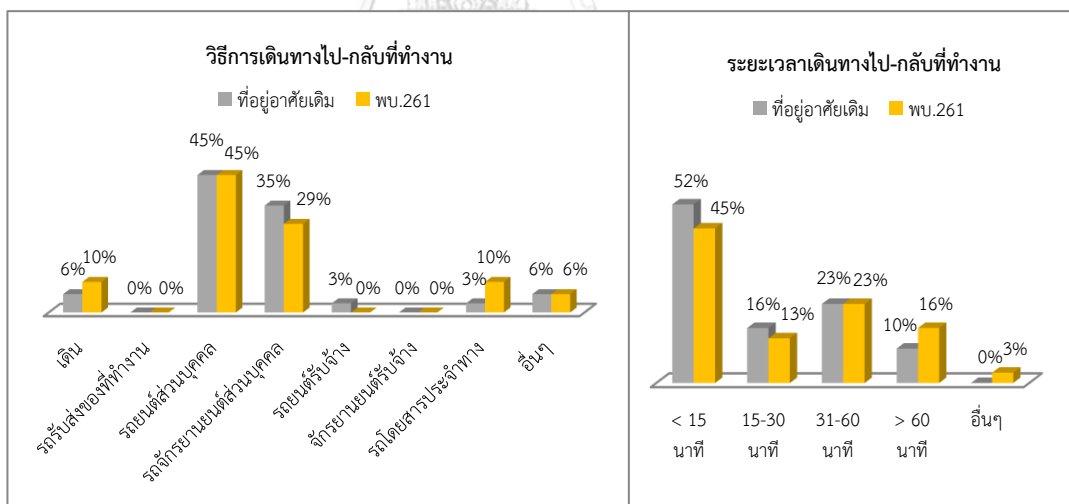
ภาพ 51 รูปแบบของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ภาพ 52 วัตถุประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261



ภาพ 53 จำนวนผู้พักอาศัยร่วม (ไม่รวมผู้ตอบแบบสอบถาม)

ภาพ 54 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย



ภาพ 55 วิธีการเดินทางไป-กลับที่ทำงาน

ภาพ 56 ระยะเวลาเดินทางไป-กลับที่ทำงาน

**3.5) วิธีการเดินทางไป-กลับที่ทำงาน:** มีการเดินและการใช้รถโดยสารประจำทางเพิ่มมากขึ้นและมีการใช้รถจักรยานยนต์และรถยนต์รับจ้างลดลง

**3.6) ระยะเวลาเดินทางไป-กลับที่ทำงาน:** ใช้เวลาน้อยกว่า 15 นาที และ 15-30 นาที น้อยลง และใช้เวลา > 60 นาที และ อื่นๆ เพิ่มมากขึ้น

- จากข้อมูลข้างต้น สามารถสันนิษฐานได้ว่า มีผู้เข้าร่วมโครงการบางรายย้ายมาอยู่ใกล้ที่ทำงานมากขึ้นจนสามารถเดินทางไปทำงานได้ ในขณะที่เดียวกันก็มีผู้ที่อยู่ไกลจากที่ทำงานมากขึ้นเห็นได้จากปริมาณการใช้รถโดยสารประจำทางมากขึ้น 7% ซึ่งสัมพันธ์กับการใช้เวลาเดินทางไปทำงานมากกว่า 60 นาที ที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น 6%
- จากการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการ พบว่า บางรายทำงานอยู่ที่กรุงเทพฯ แต่มีแฟนอยู่ที่หัวหิน, มีบางรายยังไม่ได้วางแผนอะไร บางรายต้องการย้ายถิ่นฐานจากกรุงเทพฯมาอยู่ที่ชะอำ นอกจากนี้ยังมีผู้ทำงานอยู่ที่บ้านจึงไม่ต้องเดินทาง

#### ส่วนที่ 4: การรับรู้ข้อมูลโครงการ

ผู้เข้าร่วมโครงการมีการรับรู้ข้อมูลข่าวสารโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐและสินเชื่อหลากหลายช่องทาง

- สำหรับข่าวโครงการฯ มีช่องทางการรับรู้มากที่สุด
  - อันดับ 1 คือ ข่าวโทรทัศน์
  - อันดับ 2 คือ ป้ายโฆษณา และ Facebook
  - อันดับ 3 คือ โบรชัวร์และอื่นๆ
- สำหรับข่าวสารทางด้านสินเชื่อ
  - อันดับ 1 คือ ข่าวโทรทัศน์
  - อันดับ 2 คือ โบรชัวร์
  - อันดับ 3 คือ วิทยูและอื่นๆ

ตาราง 42 ช่องทางการรับรู้ข้อมูลการประชาสัมพันธ์โครงการฯ พบ.261

การรับรู้ข้อมูลการประชาสัมพันธ์	โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ		สินเชื่อโครงการ	
	รวม (หน่วย)		รวม (หน่วย)	
ข่าวโทรทัศน์	10	20%	10	20%
วิทยู	0	0%	1	2%
ป้ายโฆษณา	7	14%	7	14%
โบรชัวร์	6	12%	8	16%
บอร์ดประกาศที่กรมธนารักษ์	3	6%	1	2%
งานอีเว้นต์	1	2%	1	2%
เว็บไซต์กรมธนารักษ์	5	10%	4	8%
เว็บไซต์ธนาคาร	2	4%	4	8%
Facebook	7	14%	4	8%
Line	3	6%	3	6%
อื่นๆ	6	12%	7	14%

หมายเหตุ: อื่นๆ สำหรับข้อมูลโครงการฯ เช่น ผู้เข้าร่วมโครงการท่านอื่น, เจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์, เพื่อน และญาติ เป็นต้น  
 อื่นๆสำหรับข้อมูลสินเชื่อ เช่น เจ้าหน้าที่โครงการ, เพื่อน และ หนังสือพิมพ์ เป็นต้น

## ส่วนที่ 5: ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

พบว่าผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261 มีปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญ

- ปัจจัยด้านราคาและด้านทำเลที่ตั้งมากที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ย 4.13 (สำคัญมาก) เท่ากัน รองลงมา คือ ปัจจัยด้านรูปแบบโครงการ รูปแบบห้อง และวัสดุ มีค่าเฉลี่ย 3.61 (สำคัญมาก) ถัดมา คือ ปัจจัยด้านผู้พัฒนาโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.58 (สำคัญมาก) และสุดท้าย คือ ปัจจัยด้านการสนับสนุนด้านสินเชื่อจากธนาคารของรัฐ มีค่าเฉลี่ย 3.52 (สำคัญมาก)

ตาราง 43 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้เช่าซื้อ

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย	ให้ความสำคัญ
รูปแบบโครงการ/รูปแบบห้อง/วัสดุ	3.61	มาก
ราคา	4.13	มาก
ทำเลที่ตั้ง เช่น ดิถอนนใหญ่ ใกล้ที่ทำงาน	4.13	มาก
ผู้พัฒนาโครงการ	3.58	มาก
การสนับสนุนด้านสินเชื่อจากธนาคารของรัฐ	3.52	มาก

## ส่วนที่ 6: ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261

### 6.1 ทางกายภาพ

- **ด้านรูปแบบบ้าน:** ผู้เข้าร่วมโครงการมีความพึงพอใจในการออกแบบและความสวยงามของบ้านกับวัสดุและการก่อสร้างมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.13 (พึงพอใจมาก) และรองลงมาคือ ความพึงพอใจในพื้นที่ใช้สอย มีค่าเฉลี่ย 3.61 (พึงพอใจมาก)
- **ด้านรูปแบบโครงการ:** มีความพึงพอใจในขนาดถนนมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 4.00 (พึงพอใจมาก) ลำดับรองลงมาคือ ขนาดโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.84 (พึงพอใจมาก) แผนผังโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.71 (พึงพอใจมาก) พื้นที่ส่วนกลาง มีค่าเฉลี่ย 3.48 (พึงพอใจมาก) และสุดท้าย การตกแต่ง มีค่าเฉลี่ย 3.23 (พึงพอใจปานกลาง)
- **ด้านทำเลที่ตั้ง:** มีความพึงพอใจในทำเลที่ใกล้ถนนใหญ่มากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 4.32 (พึงพอใจมากที่สุด) รองลงมาคือ มีเส้นทางมาโครงการหลายทาง มีค่าเฉลี่ย 3.77 (พึงพอใจมาก) และมีรถสาธารณะผ่าน มีค่าเฉลี่ย 3.58 (พึงพอใจมาก)
- **ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม:** มีความพึงพอใจในการจราจรและใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.71 (พึงพอใจมาก) รองลงมาตามลำดับคือ ชุมชนโดยรอบ มีค่าเฉลี่ย 3.65 (พึงพอใจมาก) เกี่ยวกับน้ำท่วม มีค่าเฉลี่ย 3.39 (พึงพอใจปานกลาง) ใกล้สถานศึกษา มีค่าเฉลี่ย 3.19 (พึงพอใจปานกลาง) ใกล้ที่อยู่เพื่อนร่วมงาน มีค่าเฉลี่ย 3.10 (พึงพอใจปานกลาง) และสุดท้ายใกล้ที่อยู่ครอบครัวเดิม มีค่าเฉลี่ย 2.74 (พึงพอใจปานกลาง)

ตาราง 44 ความพึงพอใจโครงการบ้าน พบ.261 ด้านกายภาพ

รายละเอียด	ค่าเฉลี่ย	ความพึงพอใจ
<b>ด้านรูปแบบบ้าน</b>		
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	3.61	มาก
การออกแบบ ความสวยของบ้าน	4.13	มาก
วัสดุและการก่อสร้าง	4.13	มาก
<b>ด้านรูปแบบโครงการ</b>		
ขนาดถนน	4.00	มาก
ขนาดโครงการ	3.84	มาก
แผนผัง	3.71	มาก
พื้นที่ส่วนกลาง	3.48	มาก
การตกแต่ง	3.23	ปานกลาง
<b>ด้านทำเลที่ตั้ง</b>		
ใกล้ถนนใหญ่	4.32	มากที่สุด
มีเส้นทางมาโครงการหลายทาง	3.77	มาก
มีรถสาธารณะผ่าน	3.58	มาก
<b>ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม</b>		
การจราจร	3.71	มาก
น้ำท่วม	3.39	ปานกลาง
ชุมชนโดยรอบ	3.65	มาก
ใกล้ครอบครัวที่อยู่เดิม	2.74	ปานกลาง
ใกล้ที่อยู่เพื่อนร่วมงาน	3.10	ปานกลาง
ใกล้สถานศึกษา	3.19	ปานกลาง
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	3.71	มาก

## 6.2 ทางการเงิน

- มีความพึงพอใจในการให้ดอกเบี้ยถูกจากธนาคารของรัฐมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 4.94 (พึงพอใจมาก) ถัดมาคือ ราคาที่อยู่อาศัยกับคุณภาพโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.48 (พึงพอใจมาก)

ตาราง 45 ความพึงพอใจโครงการบ้าน พบ.261 ด้านการเงิน

รายละเอียด	ค่าเฉลี่ย	ความพึงพอใจ
<b>ทางการเงิน</b>		
ราคาที่อยู่อาศัยกับคุณภาพของโครงการ	3.48	มาก
การให้ดอกเบี้ยถูกจากธนาคารของรัฐ	4.94	มาก

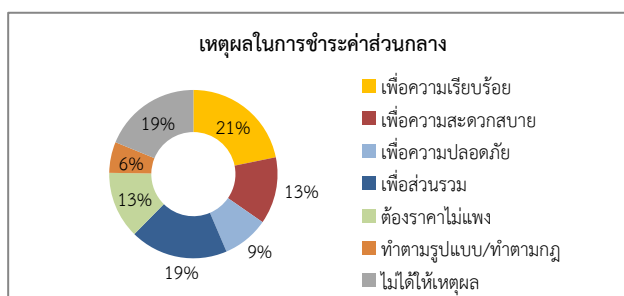
## 6.3 ทางด้านค่าส่วนกลาง:

- 87% พร้อมชำระค่าส่วนกลาง และ 13% ไม่ชำระ
- เหตุผลในการชำระค่าส่วนกลาง: จากแบบสอบถามคำถามปลายเปิดสรุปได้ว่า

อันดับที่ 1: 21% ชำระเพื่อความเรียบร้อย

อันดับที่ 2: 19% เท่ากัน ชำระเพื่อส่วนรวม และไม่ได้ให้เหตุผล

อันดับที่ 3: 13% เท่ากัน ชำระเพื่อความสะดวกสบาย และต้องราคาไม่แพง



ภาพ 57 เหตุผลในการชำระค่าส่วนกลาง

## ส่วนที่ 7: ความพึงพอใจในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

### 7.1) ความพึงพอใจในขั้นตอนการดำเนินงาน

- อันดับที่ 1: วิธีการและขั้นตอนการจองโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.65 (พึงพอใจมาก)
- อันดับที่ 2: วิธีการและขั้นตอนการตรวจสอบสิทธิผู้เข้าร่วมโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.52 (พึงพอใจมาก)
- อันดับที่ 3: วิธีการและช่องทางการประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลโครงการ (เช่น ค้นหาข้อมูลง่าย เป็นต้น) โครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.39 (พึงพอใจมาก)
- อันดับที่ 4: วิธีการและขั้นตอนการขอสินเชื่อ มีค่าเฉลี่ย 3.19 (พึงพอใจปานกลาง)
- อันดับที่ 5: ระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างโครงการ มีค่าเฉลี่ย 2.87 (พึงพอใจปานกลาง)
- อันดับที่ 6: วิธีการ ขั้นตอน และระยะเวลาในการโอนสิทธิการเช่า มีค่าเฉลี่ย 2.19 (พึงพอใจน้อย)

ตาราง 46 ความพึงพอใจในวิธีการขั้นตอนการดำเนินงาน

วิธีการขั้นตอนการดำเนินงาน	ค่าเฉลี่ย	ความพึงพอใจ
วิธีการและช่องทางการประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลโครงการ (เช่น ค้นหาข้อมูลง่าย เป็นต้น)	3.39	มาก
วิธีการและขั้นตอนการจองโครงการ	3.65	มาก
วิธีการและขั้นตอนการตรวจสอบสิทธิผู้เข้าร่วมโครงการ	3.52	มาก
วิธีการและขั้นตอนการขอสินเชื่อ	3.19	ปานกลาง
ระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างโครงการ	2.87	ปานกลาง
วิธีการ ขั้นตอน และระยะเวลาในการโอนสิทธิการเช่า	2.19	น้อย



## 7.2) ความพึงพอใจในผู้ดำเนินโครงการ

- อันดับที่ 1: การให้ข้อมูล การอำนวยความสะดวก และการให้ความช่วยเหลือจากผู้พัฒนาโครงการมากที่สุด คือ มีค่าเฉลี่ย 3.52 (พึงพอใจมาก)
- อันดับที่ 2: การให้ข้อมูล การอำนวยความสะดวก และการให้ความช่วยเหลือจากกรมธนารักษ์ มีค่าเฉลี่ย 3.32 (พึงพอใจปานกลาง) และสุดท้ายคือ
- อันดับที่ 3: การให้ข้อมูล การอำนวยความสะดวก และการให้ความช่วยเหลือจากธนาคาร มีค่าเฉลี่ย 3.10 (พึงพอใจปานกลาง )

ตาราง 47 ความพึงพอใจในผู้ดำเนินโครงการ

ความพึงพอใจในผู้ดำเนินโครงการ	ค่าเฉลี่ย	ความพึงพอใจ
การให้ข้อมูล การอำนวยความสะดวกและการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์	3.32	ปานกลาง
การให้ข้อมูล การอำนวยความสะดวกและการให้ความช่วยเหลือจากผู้พัฒนาโครงการ	3.10	ปานกลาง
การให้ข้อมูล การอำนวยความสะดวกและการให้ความช่วยเหลือจากผู้พัฒนาโครงการ	3.52	มาก

## 7.3) ความพึงพอใจในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- ผู้เข้ามีความพึงพอใจในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม มีค่าเฉลี่ย 3.48 (พึงพอใจมาก) จากผลที่ได้พบว่ามี ความพึงพอใจซึ่งอยู่ในเกณฑ์มาก แต่มีระดับคะแนนค่อนข้างไปทางปานกลางมากกว่า

## ส่วนที่ 8: ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากผู้เข้าร่วมโครงการ

### 8.1) ความคิดเห็นของผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261

- (1) ขอบคุณที่มีโครงการที่ช่วยให้คนจนมีบ้าน ผ่อนได้ (4 คน)
- (2) อยากให้มีโครงการดีๆแบบนี้อีก (2 คน)
- (3) มีบ้านสร้างเสร็จให้เห็นแล้ว มันใจว่าจะได้บ้าน (1 คน)
- (4) ขอบถนนและที่จอดรถ (1 คน)

### 8.2) ข้อเสนอแนะจากผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261

#### ด้านการดำเนินงาน

- (1) ควรปรับปรุงการก่อสร้างให้เร็วขึ้นเพราะล่าช้ามาก (8 คน)
- (2) ควรปรับปรุงการให้ข้อมูล ต้องชัดเจนมากขึ้นและรายงานผลเป็นระยะๆ (5 คน)
- (3) ควรก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญา (3 คน)
- (4) ควรสร้างความเข้าใจในสิทธิประโยชน์จากการเช่าระยะยาวให้มากขึ้น (2 คน)

### ด้านกายภาพ

- (1) ควรปรับปรุงคุณภาพวัสดุ (3 คน)
- (2) ควรเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้น (1 คน)
- (3) ควรทำถนนหน้าโครงการให้เสร็จและดูแลเรื่องระบบน้ำประปาให้ดี (1 คน)
- (4) เพิ่มระบบความปลอดภัย (1 คน)

#### 4) การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261

การใช้มาตรการทางการเงินเป็นวิธีการหนึ่งซึ่งช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ และถ้าที่อยู่อาศัยมีราคาถูก ก็มีโอกาสที่กลุ่มเป้าหมายจะสามารถเข้าถึงสินเชื่อและจ่ายค่าที่อยู่อาศัยเพื่อจะได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น โดย “การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ” ในที่นี้หมายถึง การเงินของลูกค้ำโครงการ (บ้าน) แปลง พบ.261 ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเรื่องอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนค่าที่อยู่อาศัย มีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1) อัตราดอกเบี้ยและการกู้เงิน

จากการศึกษาการเงินของผู้เข้าร่วมโครงการในบทที่ 4 พบว่า อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษของโครงการมีราคาถูกกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป โดยที่ดอกเบี้ยของ ธอส. จะถูกกว่า ธ.ออมสิน ดอกเบี้ยลูกค้ำสวัสดิการจะถูกกว่า ลูกค้ำรายย่อยทั่วไป ซึ่งสิทธิประโยชน์จากทั้งสองธนาคารที่ผู้เข้าร่วมโครงการจะได้รับคือ ในปีแรกจะไม่มีดอกเบี้ย และในปีที่ 2-3 คิดดอกเบี้ยร้อยละ 2 เพื่อช่วยต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยและลดภาระค่าใช้จ่ายของกลุ่มเป้าหมายในช่วงแรก (ตาราง 48)

ตาราง 48 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อธนาคาร เพื่อที่อยู่อาศัย	อัตราดอกเบี้ยปีที่											ดอกเบี้ย แท้จริง
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11- 30	
ธนาคารประชาชน- ธ.ออมสิน	0	2	2	5	5	5	ลูกค้ำรายย่อย MRR -0.75%					5.449
							ลูกค้ำสวัสดิการ MRR -1%					5.264
ธนาคารประชาชน- ธอส.	0	2	2	5	5	5	ลูกค้ำรายย่อย MRR -1%					5.079
							ลูกค้ำสวัสดิการ MRR -1.725%					4.542

หมายเหตุ: ธ.ออมสิน MRR = 7%, ธอส. MRR = 6.75% อ้างอิงข้อมูลจากเว็บไซต์ธนาคาร เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562

จากการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261 พบว่า มีบางรายต้องการเลือกธนาคารที่ต้องการจะกู้เองและบางรายบอกว่าอัตราดอกเบี้ยมีราคาสูง ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้เข้าร่วมโครงการบางส่วนไม่ทราบว่ามีรัฐได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน โดยให้อัตราดอกเบี้ยของโครงการถูกกว่าของธนาคารพาณิชย์ทั่วไปแล้ว ดังนั้นผู้ประกอบการและกรมธนารักษ์ สามารถใช้ข้อดีของอัตราดอกเบี้ยถูกมาเป็นจุดขายทางการตลาดได้

##### 4.2) ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัย

ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยสำหรับการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้าน พบ.261 ที่เป็นการเช่าระยะยาว ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าบ้านทาว์นเฮ้าส์ ราคาหลังละ 690,000 บาท (แบ่งเป็นเงินจอง 5,000

บาท เงินกู้ 685,000 บาท) (2) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผ่อนปรนพิเศษจากรางข้างต้น ระยะเวลากู้ 30 ปี และ (3) ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ตารางวาละ 1 บาท โดยปรับค่าเช่าทุกๆ 5 ปี ร้อยละ 15 ของค่าเช่า พบว่ามีต้นทุนประมาณการ อยู่ที่ 1,082,583-1,238,228 บาท หรือเฉลี่ยเดือนละ 3,031-3,463 บาท หรือวันละ 101-115 บาท (ตาราง 5-17)

ตาราง 49 ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261

ธนาคาร	ลูกค้า	ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261 ระยะเวลากู้ 30 ปี (บาท)							
		ค่าบ้าน	ดอกเบี้ยรวม <sup>20</sup>	ค่าบ้านรวมดอกเบี้ย	ค่าเช่าที่ดิน 16 ตร.วา	รวมต้นทุน	ปีละ	เดือนละ	วันละ
ออมสิน	รายย่อย	690,000	548,228	1,238,228	8,404	1,246,632	41,554	3,463	115
	สวัสดิการ	690,000	509,574	1,199,574	8,404	1,207,978	40,266	3,355	112
ธอส.	รายย่อย	690,000	475,084	1,165,084	8,404	1,173,488	39,116	3,260	109
	สวัสดิการ	690,000	392,583	1,082,583	8,404	1,090,987	36,366	3,031	101

หมายเหตุ: เป็นการคำนวณโดยไม่คำนวณค่าธรรมเนียม เนื่องจากต้องการแสดงต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยสูงสุดจากการกู้

จากการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการบางรายพบว่า มีความพึงพอใจในการจ่ายค่าบ้านและค่าเช่าที่ดินระยะยาวในโครงการแปลง พบ.261 เพราะจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยซึ่งแตกต่างจากการเช่าปกติ<sup>21</sup> และจากการตอบแบบสอบถามออนไลน์ของผู้เข้าร่วมโครงการได้ให้ข้อมูลว่า โครงการนี้ได้ทำให้มีต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยถูกกว่าค่าเช่าบ้านในปัจจุบัน<sup>22</sup> นอกจากนี้พบว่าผู้เข้าร่วมโครงการ<sup>23</sup> จำนวนหนึ่งต้องการบ้านหลังมุม เพราะจะมีขนาดแปลงที่ดินใหญ่กว่าแปลงตรงกลาง ซึ่งที่ดินแปลงหัวมุมจะมีขนาดประมาณ 23-43 ตร.วา ทำให้สามารถต่อขยายเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้ เนื่องจากบ้านทุกหลังมีราคาและขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน 56.75 ตร.ม.เท่ากัน แต่มีค่าเช่าที่ดินต่างกันตามขนาดที่ดินที่ถือครอง ซึ่งค่าเช่าที่ดินมีราคาเพียงตารางวาละ 1 บาทต่อเดือนเท่านั้น โดยพร้อมที่จะจ่ายเงินเพิ่มและรื้อบ้านแปลงหัวมุมในการก่อสร้างเฟสถัดไป

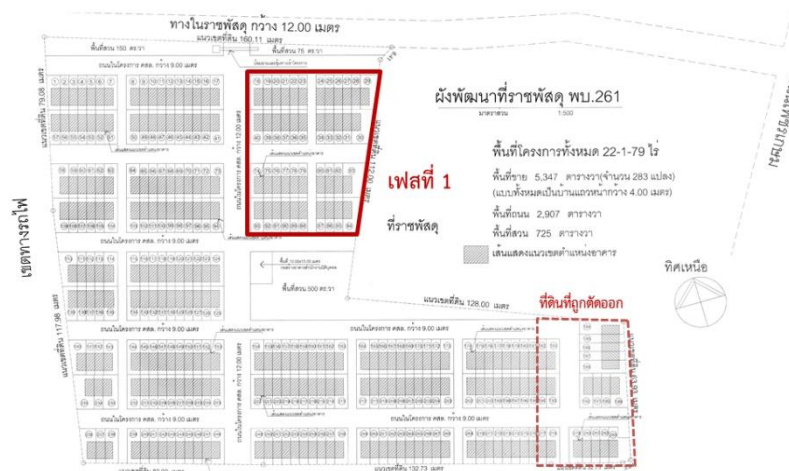
จากการคำนวณของผู้วิจัยพบว่า ในกรณีบ้านหลังมุม จะมีค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นเพียง 7-27 บาทต่อเดือน หรือ 84-324 บาทต่อปี สำหรับ 5 ปีแรก จัดได้ว่าเป็นการจ่ายเงินเพิ่มเพียงเล็กน้อยแต่มีความคุ้มค่ามาก ซึ่งปัจจุบันเฟส 1 ยังขายไม่หมด จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้างและผู้เข้าร่วมโครงการที่จองบ้านในเฟสถัดไป

<sup>20</sup> การคำนวณอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 7-30 ใช้ MRR ประจำเดือนเมษายน 2562 ตามที่ธนาคารประกาศไว้ในเว็บไซต์

<sup>21</sup> สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์ เจ้าหน้าที่มูลนิธิธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย, ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261-แปลงที่ 78, 29 มีนาคม 2562.

<sup>22</sup> แบบสอบถามออนไลน์ พนักงานโรงแรมริเจนท์, ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261-แปลงที่ 28, 29 มีนาคม 2562.

<sup>23</sup> สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ศาลปกครอง, ผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261-แปลงที่ 256 ย้ายมาจากแปลงพบ. 260 เนื่องจากปัจจุบันยังไม่มีการก่อสร้าง, 28 มีนาคม 2562.



ภาพ 58 แผนผังโครงการ พบ.261

### 5.3 ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค และ ข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการแปลง พบ.261

จากการติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ. 261 ซึ่งเป็นโครงการแรกที่กรมธนารักษ์ร่วมมือกับผู้ประกอบการภาคเอกชน ในการดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ผู้วิจัยได้รวบรวม ข้อดี-ข้อเสีย ปัญหา-อุปสรรค วิธีการแก้ไข ผลที่ได้ และข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการ (กรมธนารักษ์ ธนาคาร และผู้ประกอบการ)<sup>24</sup> โดยแบ่งออกเป็น 2 หมวด ได้แก่ หมวดการจัดทำโครงการและหมวดการปฏิบัติงาน อีกทั้งได้รวบรวมปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

#### 5.3.1 ข้อดี-ข้อเสีย และข้อเสนอแนะ ต่อโครงการแปลง พบ.261

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ธนารักษ์พื้นที่จ.เพชรบุรีและผู้บริหาร บจ.กลอรี่ฯ สามารถสรุปข้อดีและข้อเสียในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 ได้ดังนี้

##### ข้อดี มีดังนี้

##### ต่อประชาชน

- ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยในทำเลที่ดี คุณภาพชีวิตที่ดี สาธารณูปโภคที่ดี มีสวน มีสถานที่ออกกำลังกาย สังคมดี สภาพแวดล้อมดี ราคาบ้านไม่แพง ค่าเช่าที่ดินถูกมาก
- ต้นทุนชีวิตต่ำ เพราะบ้านราคาถูกกว่าผ่อนรถ
- โครงการมีถนนกว้าง ระบบสาธารณูปโภคดีกว่าหมู่บ้านจัดสรรหลายๆแห่ง

##### ต่อภาคเอกชน

- ได้มีความสัมพันธ์ที่ดีกับทางราชการ เป็นประสบการณ์ได้ทำงานร่วมกับกรมธนารักษ์ และธนาคารของรัฐ

<sup>24</sup> ดูภาคผนวก ฉ.

### ข้อเสีย มีดังนี้

#### ต่อประชาชน

- คนส่วนใหญ่อยากบ้านที่มีโฉนด
- คนส่วนใหญ่คิดว่าการเช่าที่ดินของรัฐขาดความมั่นคง กลัวโดนยึด ห่วงลูกหลาน
- คนส่วนใหญ่คิดว่าการใช้ที่ดินราชพัสดุมีความยุ่งยาก

#### ต่อภาคเอกชน

- ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ แทนประชาชน

#### ต่อกรมธนารักษ์

- ก่อนจัดทำโครงการไม่ได้มีการสำรวจตลาดปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยก่อน
- บุคลากรของธนารักษ์พื้นที่ไม่เพียงพอที่จะดูแลโครงการนี้โดยเฉพาะ
- นโยบายไม่ชัดเจน ในเรื่องการลำดับการพิจารณาคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการทำให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานลำบาก
- สภาพแวดล้อมไม่มีการเปลี่ยนแปลง เพราะที่ดินโดยรอบเป็นของธนารักษ์และการรถไฟ

### ข้อเสนอแนะ มีดังนี้

#### ต่อกรมธนารักษ์ส่วนกลาง

- ก่อนการจัดทำโครงการควรจะมีการสำรวจตลาดก่อน
- ควรมีหนังสืออธิบายขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ชัดเจน จะได้ทำงานได้เต็มที่
- ควรจะมีการประชุมกัน เพื่อจะรู้ปัญหา อุปสรรค และหาวิธีการแก้ไขและเดินไปด้วยกัน
- ธนารักษ์เป็นเจ้าของที่ดิน ลงมาเป็นผู้ดำเนินงานและเป็นผู้ขายเอง ขั้นตอนการทำงานง่ายกว่า ได้เงินค่าบ้าน ประชาสัมพันธ์ได้เต็มที่ และให้ผู้ประกอบการเป็นผู้รับเหมา

#### ต่อธนาคาร

- ธนาคารควรเก็บข้อมูลลูกค้าโครงการ เช่น จำนวนลูกค้าที่ยื่น จำนวนที่ผ่าน จำนวนที่ไม่ผ่าน และเหตุผล เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาประเมินสถานการณ์และใช้ปรับแก้ไขปัญหาได้

ตาราง 50 ข้อดี-ข้อเสีย และข้อเสนอแนะ ต่อโครงการแปลง พ.บ.261

หน่วยงาน	ข้อดี	ข้อเสีย	ข้อเสนอแนะ
ต่อประชาชน	- ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยในทำเลที่ดี คุณภาพชีวิตดีสาธารณสุขปลอดภัย มีสวน มีสถานที่ออกกำลังกาย สันทนาการ สภาพแวดล้อมดี ราคาบ้านไม่แพง ค่าเช่าที่ดินถูกมาก	- คนส่วนใหญ่อยากบ้านที่มีโฉนด - คนส่วนใหญ่คิดว่าการเช่าที่ดินของรัฐบาลความมั่นคง กลัวโดนยึด ห่วงลูกหลาน - คนส่วนใหญ่คิดว่าการใช้ที่ดินราชพัสดุมีความยุ่งยาก	-
ต่อประชาชน	- ต้นทุนชีวิตต่ำ บ้านราคาถูกกว่าผ่อนรถ - ถนนกว้าง ระบบสาธารณสุขปลอดภัยกว่าหมู่บ้านจัดสรรหลายๆแห่ง		-
ต่อภาคเอกชน	- ได้มีความสัมพันธ์ที่ดีกับทางราชการ เป็นประสบการณ์ได้ทำงานร่วมกับกรมธนารักษ์ และธนาคารของรัฐ	- ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ แทนประชาชน	-
ต่อธนาคาร	-	-	- ธนาคารควรเก็บข้อมูลลูกค้าโครงการ เช่น จำนวนลูกค้าที่มายื่น จำนวนที่ผ่าน จำนวนที่ไม่ผ่านและเหตุผล เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ปรับแก้ไขปัญหาได้
ต่อกรมธนารักษ์ ส่วนกลาง	-	- ก่อนจัดทำโครงการไม่ได้มีการสำรวจตลาดปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยก่อน - บุคลากรของธนารักษ์พื้นที่ไม่เพียงพอที่จะดูแลโครงการนี้ โดยเฉพาะ - นโยบายไม่ชัดเจน ในเรื่องการลำดับการพิจารณาคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการทำให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานลำบาก - สภาพแวดล้อมไม่มีการเปลี่ยนแปลงเพราะที่ดินโดยรอบเป็นของธนารักษ์และการรถไฟ	- ก่อนการจัดทำโครงการควรจะมีการสำรวจตลาดก่อน - ควรมีหนังสืออธิบายขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ชัดเจน จะได้ทำงานได้เต็มที่ - ควรจะมีการประชุมกัน เพื่อจะได้รู้ปัญหา อุปสรรค และหาวิธีการแก้ไขและเดินไปด้วยกัน - ธนารักษ์มาเป็นผู้ขายและบริหารงานเอง ขั้นตอนการทำงานง่ายกว่า ได้เงินค่าบ้าน ประชาสัมพันธ์ได้เต็มที่และให้ผู้ประกอบการก็เป็นผู้รับเหมาไป

### 5.3.2 ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการจัดทำโครงการแปลง พ.บ.261

ประกอบด้วย 4 ประเด็น ได้แก่ ความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับเอกชน แผนงาน สิทธิการครอบครอง และรูปแบบบ้าน มีรายละเอียดดังนี้

6) ความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชน

**ปัญหา-อุปสรรค:** ผู้ประกอบการมีขั้นตอนทำงานเพิ่มมากขึ้น ข้อคำถาม การขอความเห็น การเปลี่ยนแปลงแก้ไขต้องทำหนังสือแจ้งและต้องได้รับการตอบรับหรือการอนุมัติจากกรมฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะดำเนินการต่อได้

**วิธีการแก้ไข:** ยังไม่มีการดำเนินการแก้ไข

**ผลที่ได้:** การดำเนินการงานเป็นไปด้วยความล่าช้า ผู้ประกอบการเสียโอกาสทางการขาย

**ข้อเสนอแนะ:** กรมฯ ควรลดขั้นตอนในการพิจารณา ลง ความยืดหยุ่นและผ่อนปรนในข้อจำกัด และเงื่อนไขต่างๆ เพื่อให้เอกชนสามารถทำงานได้สะดวกขึ้น

7) แผนงาน

**ปัญหา-อุปสรรค:** ระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินไม่สอดคล้องกับการดำเนินงานจริงของผู้ประกอบการมีผลต่อการปล่อยกู้ของธนาคาร

**วิธีการแก้ไข:** กรมฯ ทำหนังสือบันทึกแก้ไขตามเหตุการณ์ โดยขยายสัญญาเช่าที่ดินให้ครอบคลุมระยะเวลาการก่อสร้างของผู้ประกอบการ

**ผลที่ได้:** ธนาคารพิจารณาการปล่อยกู้ให้แก่ผู้ประกอบการ

**ข้อเสนอแนะ:** กรมฯ ควรทำแผนงานให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของผู้ประกอบการ

8) สิทธิการครอบครอง

**ปัญหา-อุปสรรค:** ประชาชนต้องการบ้านที่มีโฉนด คนต่างจังหวัดขาดความเข้าใจในสิทธิประโยชน์ของการเช่าระยะยาว จึงทำให้ยังไม่ค่อยเป็นที่ยอมรับ รู้สึกไม่มั่นคง

**วิธีการแก้ไข:** กรมฯ และผู้ประกอบการให้ความรู้ความเข้าใจแก่ผู้ที่สนใจโครงการ

**ผลที่ได้:** ประชาชนที่สนใจเข้าร่วมโครงการมีความเข้าใจมากขึ้น

**ข้อเสนอแนะ:** ผู้ประกอบการควรให้ความรู้ความเข้าใจและนำเสนอข้อดีเรื่องราคาถูกและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในขณะที่มีรายได้น้อย

9) การแบ่งแปลงที่ดิน

**ปัญหา-อุปสรรค:** บ้านหลังมุมจะมีขนาดที่ดินใหญ่กว่าบ้านตรงกลางแถว ในขณะที่บ้านมีราคาเท่ากันจึงทำให้บ้านหลังมุมเป็นที่ต้องการของผู้เข้าร่วมโครงการ

**วิธีการแก้ไข:** ยังไม่มีการแก้ไข

**ผลที่ได้:** บ้านตรงกลางแถวยังว่าง ทำให้ยังไม่มีมีการก่อสร้างบ้านในเฟสถัดไป ผู้ต้องการบ้านหลังมุมในเฟสถัดไปต้องรออย่างไม่มีกำหนด

**ข้อเสนอแนะ:** ผู้ประกอบการสามารถนำเสนอต่อกรมฯ ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านจากบ้านแถวให้เป็นบ้านแฝด

ตาราง 51 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการจัดทำโครงการแปลง พบ.261

ประเด็น	ปัญหา อุปสรรค	วิธีการแก้ไข	ผลที่ได้	ข้อเสนอแนะ
1.ความร่วมมือระหว่างภาคีรัฐกับเอกชน	- การเปลี่ยนแปลงใดๆ ผู้ประกอบการต้องได้รับการอนุมัติจากกรมธนารักษ์ (กรมฯ) เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน	- ยังไม่มีการแก้ไข	- การดำเนินงานเป็นไปด้วยความล่าช้า - ผู้ประกอบการเสียโอกาสทางการขาย	- กรมฯ ควรมีความยืดหยุ่นและผ่อนปรนในเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ เพื่อให้เอกชนสามารถทำงานได้สะดวก
2.แผนงาน	- ระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินไม่สอดคล้องกับการดำเนินงานจริงของผู้ประกอบการมีผลต่อการปล่อยกู้ของธนาคาร	- กรมฯ ทำหนังสือบันทึกแก้ไขตามเหตุการณ์ ขยายสัญญาเช่าที่ดินให้ครอบคลุมระยะเวลาการก่อสร้าง	- ธนาคารพิจารณาการปล่อยกู้ให้แก่ผู้ประกอบการ	- กรมฯ ควรทำแผนงานให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของผู้ประกอบการ
3.สิทธิการครอบครองแบบการเช่าระยะยาว (Leasehold)	- คนส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านมีโฉนดเพราะได้เป็นเจ้าของ - คนต่างจังหวัดขาดความเข้าใจในสิทธิประโยชน์ของการเช่าระยะยาว จึงทำให้ยังไม่ค่อยเป็นที่ยอมรับ รู้สึกไม่มั่นคง	- บจ.กลอเรียและกรมฯ ให้ความเข้าใจถึงสิทธิประโยชน์ของการเช่าระยะยาวที่จะได้รับแก่ผู้สนใจเข้าร่วมโครงการ	- รูปแบบโครงการเช่าระยะยาวเป็นที่รู้จักและเข้าใจมากขึ้น	- ผู้ประกอบการควรให้ความรู้ความเข้าใจและนำเสนอข้อดีเรื่องราคาถูกและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในขณะที่มีรายได้น้อย
4.การแบ่งแปลงที่ดิน	- บ้านหลังมุมจะมีขนาดที่ดินใหญ่กว่าบ้านตรงกลางแถวในขณะที่บ้านมีราคาเท่ากันจึงทำให้บ้านหลังมุมเป็นที่ต้องการของผู้เข้าร่วมโครงการ	- ยังไม่มีการแก้ไข	- บ้านตรงกลางแถวยังว่าง ทำให้ยังไม่มีกรก่อสร้างบ้านในเฟสถัดไป ผู้ต้องการบ้านหลังมุมในเฟสถัดไปต้องรอกอย่างไม่มีกำหนด	- ผู้ประกอบการสามารถนำเสนอต่อกรมฯ ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านจากบ้านแถวให้เป็นบ้านแฝด

### 5.3.3 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการปฏิบัติงานโครงการแปลง พบ.261

ประกอบด้วย 7 ประเด็น ได้แก่ พื้นที่ดำเนินโครงการ กระบวนการก่อสร้าง กระบวนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการแปลง พบ.261 การโอนสิทธิ การเงินของผู้ประกอบการ การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ และ การขาย มีรายละเอียดดังนี้

#### 1) พื้นที่ดำเนินโครงการ

**ปัญหา-อุปสรรค:** ปัญหาเขตที่ดินทับซ้อนกันกับที่ดินข้างเคียง

**วิธีการแก้ไข:** กรมฯ ปรับลดขนาดที่ดินและค่าเช่าในสัญญาเช่าที่ดิน



ผลที่ได้: จำนวนบ้านลดลงเหลือ 263 หลัง และ ผู้ประกอบการมีต้นทุนและกำไรลดลง

ข้อเสนอแนะ: กรมฯ ควรตรวจสอบและเตรียมความพร้อมของที่ดินก่อนการจัดทำโครงการ

## 2) กระบวนการก่อสร้าง

ปัญหา-อุปสรรค1: ที่ดินบางจุด มีความชื้นมาก

วิธีการแก้ไข: ต้องทำฐานรากให้แข็งแรง

ผลที่ได้: ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น

ข้อเสนอแนะ: การตั้งราคาขายต้องคำนึงถึงต้นทุนแฝง

ปัญหา-อุปสรรค2: น้ำประปาไหลอ่อน

วิธีการแก้ไข: ประสานงานกับการประปาส่วนภูมิภาค

ผลที่ได้: ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น

ข้อเสนอแนะ: การตั้งราคาขายต้องคำนึงถึงต้นทุนแฝง

ปัญหา-อุปสรรค3: ที่อยู่อาศัยฝั่งตรงข้ามโครงการ มีการถมที่ดินสูง 50 ซม.มีความเสี่ยงเรื่องน้ำท่วม

วิธีการแก้ไข: ตรวจสอบระบบการระบายน้ำของโครงการ

ผลที่ได้: รอดิตตามผล

ข้อเสนอแนะ: ไม่มี

## 3) กระบวนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการแปลง พบ.261

ปัญหา-อุปสรรค1: มีการออกแบบขั้นตอนที่ซับซ้อน

วิธีการแก้ไข: ไม่มีวิธีการแก้ไข

ผลที่ได้: สร้างความสับสนให้กับผู้เข้าร่วมโครงการ ทำให้รู้สึกเข้าถึงยาก ซึ่งมีการยกเลิกการจอง เพราะกระบวนการที่มีความยุ่งยาก

ข้อเสนอแนะ: ไม่มี

ปัญหา-อุปสรรค2: ผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องไปติดต่อกับธนาคารหลายขั้นตอน ทั้งในขั้นตอนการ

ตรวจสอบคุณสมบัติ, การขอ Pre-Approved และการยื่นกู้จริง

วิธีการแก้ไข: พนักงานขาย บจ.กลอเรียฯ แนะนำการเตรียมเอกสารที่ใช้ต้องในการติดต่อ

ธนาคารให้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการ

ผลที่ได้: ผู้เข้าร่วมโครงการไปธนาคารพร้อมเอกสารที่ครบครัน ลดการไปซ้ำ ประหยัดเวลา

ข้อเสนอแนะ: ไม่มี

## 4) การโอนสิทธิ

- ปัญหา-อุปสรรค:** การโอนสิทธิที่มีขั้นตอนที่ยุ่งยาก มีเอกสารจำนวนมาก เนื่องจากมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย จึงทำให้การนัดหมายการโอนมีความล่าช้า
- วิธีการแก้ไข:** ยังแก้ไขไม่ได้ เนื่องจากแต่ละหน่วยงานจะมีเอกสารและขั้นตอนปฏิบัติของตนเอง ในส่วนของการนัดหมายการโอนสามารถหาวันและเวลาที่เหมาะสมได้
- ผลที่ได้:** ต้องใช้เอกสารจำนวนมากและทำตามขั้นตอนที่แต่ละหน่วยงานกำหนด การโอนสิทธิใช้เวลานานและมีความล่าช้า
- ข้อเสนอแนะ:** ไม่มี

#### 5) การเงินของผู้ประกอบการ

- ปัญหา-อุปสรรค1:** ธนาคารต้องการผู้เข้าร่วมโครงการที่จ่ายเงินจองบ้านและมี Pre-Approved
- วิธีการแก้ไข:** ผู้ประกอบการติดตามเอกสารจากผู้เข้าร่วมโครงการ
- ผลที่ได้:** ธนาคารไม่ให้เบิกเงินค่าก่อสร้าง ถ้าผู้ประกอบการมีเอกสารไม่ครบ จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการสูญเสียโอกาสในการสร้างบ้าน
- ข้อเสนอแนะ:** ไม่จำเป็นต้องใช้เอกสาร Pre-Approved ในการเบิกเงินค่าก่อสร้าง

#### 6) การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ

- ปัญหา-อุปสรรค1:** ผู้เข้าร่วมโครงการที่ไม่ผ่าน
- วิธีการแก้ไข:** ผู้ประกอบการให้ผู้เข้าร่วมโครงการผ่อนบ้านกับโครงการจนกว่าจะมีศักยภาพในการกู้เงินกับธนาคารได้
- ผลที่ได้:** ผู้เข้าร่วมโครงการมีโอกาสที่จะเข้าถึงสินเชื่อและการมีบ้านได้มากขึ้น
- ข้อเสนอแนะ:** กรมฯ ควรจะมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงินอื่นเพิ่มเติม นอกจากดอกเบี้ยราคาถูก
- ปัญหา-อุปสรรค2:** ผู้เข้าร่วมโครงการมี Pre-Approved ในวันจอง แต่วันโอนอาจไม่ผ่าน
- วิธีการแก้ไข:** ไม่สามารถแก้ไขได้
- ผลที่ได้:** ผู้ประกอบการโอนบ้านไม่ได้ ต้องหาผู้เข้าร่วมโครงการใหม่
- ข้อเสนอแนะ:** ไม่จำเป็นต้องใช้เอกสาร Pre-Approved ในการเบิกเงินค่าก่อสร้าง

#### 7) การขาย

- ปัญหา-อุปสรรค1:** ความต้องการที่อยู่อาศัยเทียมจากการเปิดลงทะเบียนจอง ซึ่งมีการละทิ้งการจองทำให้มีบ้านในตำแหน่งที่ขายได้กระจุกกระจายส่งผลกระทบต่อแผนการก่อสร้างบ้าน
- วิธีการแก้ไข:** ผู้ประกอบการให้ผู้เข้าร่วมโครงการเลือก (1) ย้ายบ้านมาในแปลงที่สร้างเสร็จแล้ว (2)

ขอคืนเงิน (3) รอการก่อสร้างอย่างไม่มีกำหนด

**ผลที่ได้:** ผู้เข้าร่วมโครงการ (1) มีการย้ายบ้าน (2) ขอคืนเงิน และ (3) รอการก่อสร้าง

**ข้อเสนอแนะ:** กรมฯ ควรจะมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงินอื่นเพิ่มเติม นอกจากดอกเบี้ยราคาถูก

**ปัญหา-อุปสรรค2:** มีจำนวนยอดขายน้อย

**วิธีการแก้ไข:** กลอรัฯ ทำ PR โดยการลงพื้นที่ตลาดแจกโบรซัวร์ และไป PR ตามองค์กรต่างๆ และรณรงค์พื้นที่ช่วยประชาสัมพันธ์ในงานออกหน่วย

**ผลที่ได้:** มีคนสนใจโครงการเพิ่มมากขึ้น

**ข้อเสนอแนะ:** ผู้ประกอบการต้องมีการตลาดที่แข็งแกร่งกว่านี้

ตาราง 52 ปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการปฏิบัติงานโครงการแปลง พบ.261

รายละเอียด	ปัญหา-อุปสรรค	วิธีการแก้ไข	ผลที่ได้	ข้อเสนอแนะ
พื้นที่ดำเนินโครงการ	- ปัญหาเขตที่ดินทับซ้อนกันกับที่ดินข้างเคียง	- กรมฯ ปรับลดขนาดที่ดินและค่าเช่าในสัญญาเช่าที่ดิน	- จำนวนบ้านลดลงเหลือ 263 หลัง - ผู้ประกอบการมีต้นทุนและกำไรลดลง	- กรมฯ ควรตรวจสอบและเตรียมความพร้อมของที่ดินก่อนการจัดทำโครงการ
กระบวนการก่อสร้าง	- ที่ดินบางจุด มีความชื้นมาก	- ทำฐานรากให้แข็งแรง	- ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น	- การตั้งราคาขายต้องคำนึงถึงต้นทุนแฝง
	- น้ำประปาไหลอ่อน	- ประสานงานกับการประปา	- ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น	- การตั้งราคาขายต้องคำนึงถึงต้นทุนแฝง
	- ที่อยู่อาศัยฝั่งตรงข้ามโครงการได้ถมที่ดินสูง 50 ซม. มีความเสี่ยงเรื่องน้ำท่วม	- ตรวจสอบระบบการระบายน้ำของโครงการ	- รอติดตามผล	ไม่มี
การโอนสิทธิ	- การโอนสิทธิที่มีขั้นตอนที่ยุ่งยาก มีเอกสารจำนวนมาก เนื่องจากมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย	- ยังแก้ไขไม่ได้ เนื่องจากแต่ละหน่วยงานจะมีเอกสารและขั้นตอนปฏิบัติของตัวเอง	- ต้องใช้เอกสารจำนวนมากและทำตามขั้นตอนที่แต่ละหน่วยงานกำหนด - การโอนสิทธิใช้เวลาานาน	ไม่มี
	- ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการโอนมีหลายฝ่าย การนัดหมายการโอนจึงมีความลำบาก	- หวอนที่ทุกฝ่ายว่างพร้อมกัน	- โอนสิทธิได้ล่าช้า	ไม่มี

รายละเอียด	ปัญหา-อุปสรรค	วิธีการแก้ไข	ผลที่ได้	ข้อเสนอแนะ
กระบวนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการแปลง พบ.261	- มีการออกแบบขั้นตอนที่ซับซ้อน	- ยังไม่มีการแก้ไข	- สร้างความสับสนให้กับผู้เข้าร่วมโครงการทำให้รู้สึกเข้าถึงยากซึ่งมีการยกเลิกการจองเพราะกระบวนการที่มีความยุ่งยาก	- ไม่มี
	- ผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องไปติดต่อกับธนาคารหลายขั้นตอน ทั้งการตรวจสอบคุณสมบัติ, การขอ Pre-Approved และการยื่นกู้จริง	- พนักงานขาย บจ.กลอรี่ฯ แนะนำผู้เข้าร่วมโครงการในการเตรียมเอกสารที่ใช้ต้องในการติดต่อบริษัท	- ผู้เข้าร่วมโครงการไปธนาคารพร้อมเอกสารที่ครบครันลดการไปซ้ำ	
การเงินของผู้ประกอบการ	- ธนาคารต้องการผู้เข้าร่วมโครงการที่จ่ายเงินจองบ้านและมี Pre-Approved	- ผู้ประกอบการติดตามผู้เข้าร่วมโครงการ	- ธนาคารไม่ให้เบิกเงินค่าก่อสร้างถ้าเอกสารไม่ครบ ทำให้ผู้ประกอบการสูญเสียโอกาสในการสร้างบ้าน	- ไม่จำเป็นต้องใช้เอกสาร Pre-Approved ในการเบิกเงินค่าก่อสร้าง
การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261	- ผู้เข้าร่วมโครงการที่ไม่ผ่าน	- ผู้ประกอบการให้ผู้เข้าร่วมโครงการผ่อนบ้านกับโครงการจนกว่าจะมีศักยภาพในการกู้เงินกับธนาคารได้	- ผู้เข้าร่วมโครงการมีโอกาสที่จะเข้าถึงสินเชื่อและการมีบ้านได้มากขึ้น	- กรมฯ ควรจะมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงินอื่นเพิ่มเติมนอกจากดอกเบี้ยราคาถูก
	- ผู้เข้าร่วมโครงการมี Pre-Approved ในวันจอง แต่วันโอนอาจไม่ผ่าน	- ไม่สามารถแก้ไขได้	- ผู้ประกอบการโอนบ้านไม่ได้ ต้องหาผู้เข้าร่วมโครงการใหม่	- ไม่จำเป็นต้องใช้เอกสาร Pre-Approved ในการเบิกเงินค่าก่อสร้าง
การขาย	- มีความต้องการที่อยู่อาศัยเทียมจากการเปิดลงทะเบียนจองจากการลงทะเบียนจองทำให้มีบ้านในตำแหน่งที่ขายได้กระจัดกระจายส่งผลกระทบต่อแผนการก่อสร้างบ้าน	- ให้ลูกค้าเลือก 1) ย้ายบ้านมาในแปลงที่สร้างเสร็จแล้ว 2) ขอคืนเงิน 3) รอการก่อสร้างอย่างไม่มีกำหนด	- มีผู้เข้าร่วมโครงการเลือกมีทั้งเลือกการย้าย การขอคืนเงิน และการรอการก่อสร้าง	- ผู้ประกอบการต้องทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย

รายละเอียด	ปัญหา อุปสรรค	วิธีการแก้ไข	ผลที่ได้	ข้อเสนอแนะ
การขาย	- มีจำนวนยอดขาย น้อย	- กลอรี่ฯ ทำ PR โดย การลงพื้นที่ตลาด แจกโบรชัวร์ และไป PRตามองค์กรต่างๆ - อนุรักษ์พื้นที่ช่วย ประชาสัมพันธ์ในงาน ออกหน่วย	- มีคนสนใจเพิ่ม	- ผู้ประกอบการต้องมึ การตลาดที่แข็งแรง กว่านี้

นอกจากนี้ อุปสรรคในการทำงานของกรมธนารักษ์พื้นที่ จ.เพชรบุรี ได้แก่ (1) ความไม่ชัดเจนของนโยบายในลำดับการพิจารณาคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่กล้าปฏิบัติงาน เนื่องจากไม่รู้ว่าต้องใช้เกณฑ์ตรงไหน เมื่อไหร่ ซึ่งในข้อกำหนดไม่ได้มีการระบุระยะเวลา (2) จำนวนบุคลากรของกรมธนารักษ์ไม่เพียงพอ (3) ผู้ประกอบการไม่รู้ระเบียบในการทำงานกับข้าราชการ

#### 5.3.4 สิ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตและปัญหา

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ธนารักษ์พื้นที่จ.เพชรบุรีและผู้บริหาร บจ.กลอรี่ฯ สามารถสรุปความคิดเห็นเกี่ยวกับสิ่งที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในโครงการบ้าน พบ.261 ได้ว่า

**สิ่งที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต มีดังนี้**

- ผู้เข้าร่วมโครงการบางส่วน มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นบ้านพักตากอากาศ
- ผู้เข้าร่วมโครงการบางส่วนจะนำสิทธิการเช่าไปปล่อยเช่า อาจเกิดจากการย้ายที่ทำงาน แต่จะพบเพียงเล็กน้อย

**ปัญหาหลังการขายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น มีดังนี้**

- การไม่จ่ายค่าส่วนกลาง
- การจอดรถไม่เป็นระเบียบ

#### 5.4 สรุปการติดตามผลการดำเนินงานโครงการแปลง พบ.261

การติดตามผลการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 ในส่วนของการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side) การเข้าร่วมโครงการ (Demand Side) และปัญหาในการดำเนินงานโครงการสามารถสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

##### 5.4.1 สรุปการติดตามผลการดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261 (Supply Side)

สามารถสรุปได้ 5 ประเด็น ได้แก่ สิทธิการครอบครอง จำนวนที่อยู่อาศัย ราคาที่อยู่อาศัย ระยะเวลาดำเนินโครงการ และการเงินของผู้ประกอบการ มีรายละเอียดดังนี้ (ตาราง 53)

1. **สิทธิการครอบครอง** จากรูปแบบโครงการเช่าระยะยาว ผู้เข้าร่วมโครงการ (ผู้เช่าระยะยาว) จะจ่ายเงินเพื่อซื้อกรรมสิทธิ์ในตัวอาคาร (บ้าน) จากผู้ประกอบการ และจ่ายเงินค่าเช่าที่ดินราชพัสดุให้กรมธนารักษ์ โดยมีค่าเช่าตารางวาละ 1 บาท เพื่อได้สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวยาว 30 ปี ต่อสัญญาทุกๆ 3 ปี แต่พบว่าประชาชนส่วนใหญ่ไม่เข้าใจในสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับและส่วนมากยังคงมีความต้องการบ้านที่มีโฉนด

2. **จำนวนที่อยู่อาศัย** จาก 283 หลัง ลดลงเหลือ 263 หลัง แต่ผู้ประกอบการสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้จริง 43 หลัง (เฟสที่ 1)

3. **ราคาที่อยู่อาศัย** ผู้ประกอบการสามารถจัดทำหรือผลิตที่อยู่อาศัยในระดับราคา 690,000 บาท ซึ่งไม่เกินจากราคา 1,000,000 บาท ตามที่แผนงานกำหนด

4. **ระยะเวลาดำเนินโครงการ** มีความล่าช้ากว่าแผนงาน เนื่องจากการทำงานร่วมกับกรมธนารักษ์ทำให้มีขั้นตอนการทำงานเพิ่มมากขึ้น ใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานในแต่ละขั้นตอนนาน และการไม่สามารถเบิกเงินค่าก่อสร้างได้ จึงไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างบ้านต่อไม่ได้

5. **การเงินของผู้ประกอบการ** ผู้ประกอบการได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ แต่ยังไม่มีการรายงานผลวงเงินสินเชื่อที่สามารถเบิกได้

ตาราง 53 สรุปการติดตามผลดำเนินงานการจัดทำที่อยู่อาศัยแปลง พบ.261 (Supply Side)

รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
1. สิทธิการครอบครอง - รูปแบบโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)	ผู้เข้าร่วมโครงการ (ผู้เช่าระยะยาว) จะจ่ายเงินเพื่อซื้อกรรมสิทธิ์ในตัวอาคาร (บ้าน) จากผู้ประกอบการ และจ่ายเงินค่าเช่าที่ดินราชพัสดุให้กรมธนารักษ์ โดยมีค่าเช่าตารางวาละ 1 บาท เพื่อได้สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี ต่อสัญญาทุกๆ 3 ปี	ผู้สนใจเข้าร่วมโครงการหลายราย - ขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิประโยชน์ของการเช่าระยะยาว - ต้องบ้านที่มีโฉนด	พบว่า 1) ประชาชนส่วนมากขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิที่จะได้รับจากการเช่าระยะยาวรู้สึกขาดความมั่นคงเมื่อไม่ได้โฉนด 2) การไม่ได้โฉนดเป็นเหตุผลหนึ่งของการยกเลิกการจองโครงการ
2.จำนวนที่อยู่อาศัย	บ้าน (ทาวน์เฮ้าส์) จำนวน 263 หลัง	สร้างเสร็จเฟส 1 จำนวน 43 หลัง คิดเป็น 1.8% ของจำนวนที่อยู่อาศัยจากทั้งหมด 5 แปลง และยังไม่มีการก่อสร้างในเฟส 2 และ 3	จาก 263 หลัง สร้างได้ 43 หลัง (16%) และขาด 220 หลัง เนื่องจาก 1) ผู้เข้าร่วมโครงการมีจำนวนน้อย ไม่เต็มเฟส 1

รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
			<p>2) ผู้ประกอบการไม่สามารถเบิกเงินค่าก่อสร้างได้เนื่องจากมียอดขายไม่ถึงตามข้อกำหนดของธนาคาร (การก่อสร้างบ้าน 1 แถว จำนวน 10 หลัง ต้องมียอดขายอย่างน้อย 5 หลังต่อแถว คิดเป็น 50%)</p> <p>3) ผู้เข้าร่วมโครงการต้องการบ้านหลังมุงเพราะมีเนื้อที่ด้านข้างและรอบบ้านหลังมุงในเฟสถัดไป</p>
3.ราคาขาย	ราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท	ราคา 690,000 บาท	<b>ราคาขายบ้านไม่เกินจากที่โครงการกำหนด</b>
4.ระยะเวลาดำเนินโครงการ	<p>มีระยะเวลา 5 ปี โดยมีแผนงาน</p> <p>1) การประกวดโครงการ พ.ค.-ก.ค. 59 (3 เดือน)</p> <p>2) ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ส.ค.59- มี.ค.60 (8 เดือน)</p> <p>3) ขั้นตอนก่อสร้าง เม.ย.60- มี.ค.62 (2 ปี)</p> <p>4) ขั้นตอนหลังก่อสร้าง เม.ย.62- เม.ย.64 (2 ปี)</p>	<p>1) เริ่มการก่อสร้างช้ากว่าแผนงานที่กำหนด 3 เดือน</p> <p>2) ส.ค.60-เม.ย.62 (1 ปี 9 เดือน) ก่อสร้างบ้านเสร็จ 43 หลัง</p> <p>3) ก.ค.61 ผู้ประกอบการสร้างบ้านเสร็จ และ เม.ย.62 จึงโอนกรรมสิทธิ์ตัวบ้านและสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุให้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการ</p>	<p><b>การดำเนินงานมีความล่าช้าจากแผนงาน</b> เนื่องจาก</p> <p>1) ความไม่พร้อมของที่ดินมีปัญหาที่ดินทับซ้อนกันกับที่ดินข้างเคียง</p> <p>2) บ้านเฟส 1 ขายไม่หมดจึงยังไม่มี การก่อสร้างในเฟสถัดไป และผู้ที่จ่ายเงินจองบ้านเฟส 2+3 สามารถย้ายมาเฟส 1 หรือ รอการก่อสร้างอย่างไม่มีการกำหนด มีผลต่อความมั่นใจและอาจยกเลิกการจอง</p> <p>3) ขั้นตอนการโอนสิทธิมีความซับซ้อนและมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย</p> <p>4) การดำเนินงานมีความล่าช้ากว่าการก่อสร้างทั่วไปเพราะทุกขั้นตอนจะต้องได้รับการอนุมัติจากกรมฯ ซึ่งใช้เวลาพิจารณานาน</p>
4. การเงินของผู้ประกอบการ	จากวงเงิน 100 ล้านบาท	มีการอนุมัติวงเงินแล้ว แต่ยังไม่มีการรายงานผลการเบิกจ่าย	<p>จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบปัญหาการเบิกจ่ายเงินเนื่องจากไม่สามารถปฏิบัติตามเกณฑ์ของธนาคารได้ 2 ประเด็น</p> <p>1. ไม่มีเอกสาร Pre-Approved เนื่องจากผู้เข้าร่วมโครงการกู้ไม่ผ่าน</p> <p>2. จำนวนยอดขายไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด</p>

#### 5.4.2 สรุปการติดตามผลการเข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 (Demand Side)

สามารถสรุปได้ 3 ประเด็น ได้แก่ กลุ่มเป้าหมาย จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ และการเงินสำหรับผู้เข้าร่วมโครงการ มีรายละเอียดดังนี้ (ตาราง 54)

##### 1. กลุ่มเป้าหมาย ประกอบด้วย

**1.1 คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ** พบว่า ผู้เข้าร่วมโครงการเป็นประชาชนทั่วไปมากกว่าเจ้าหน้าที่รัฐ (เจ้าหน้าที่ของรัฐ 39% และ ประชาชนทั่วไป 61%) เป็นผู้ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน (ไม่เคย) 87% เป็นผู้เคยมีกรรมสิทธิ์ฯ (เคยมี) 6.5% และปัจจุบันมีกรรมสิทธิ์ฯ 6.5% (มี) ซึ่งจากรายงานยอดขายของผู้ประกอบการพบว่า ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีคุณสมบัติ “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์” ยังคงมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ถึงแม้ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ แต่เงื่อนไขใหม่ไม่ได้เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการมีจำนวนยอดขายเพิ่มขึ้น

**1.2 ระดับรายได้** กลุ่มเป้าหมายของโครงการที่เป็นผู้มีรายได้ไม่น้อยที่สามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยในแปลง พบ. 261 ได้ จะมีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ที่ 15,000-23,800 บาท ซึ่งพบว่าผู้มีผู้เข้าร่วมโครงการ 32% ที่มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตรงตามกลุ่มเป้าหมายโครงการ มีผู้มีรายได้สูงกว่ากลุ่มเป้าหมาย 55% และต่ำกว่า 13% ซึ่งคนกลุ่มนี้มีแนวโน้มที่อาจจะกู้ไม่ผ่าน

จะเห็นได้ว่า กลุ่มเป้าหมายของโครงการที่ยอมรับได้กับที่อยู่อาศัยที่ได้รับสิทธิการเช่าระยะยาว มีปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยน้อยกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการผลิตได้

**2. จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ** มีผู้เข้าร่วมโครงการ (ผู้เช่าระยะยาว) 43 ราย เป็นเฟส 1 จำนวน 27 ราย และ เฟส 2+3 จำนวน 16 ราย ซึ่งยังไม่มีผู้เข้ามาอยู่อาศัย อีกทั้งบ้านในเฟส 1 ยังว่างอยู่ 16 หลัง

##### 3. การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ

**3.1 อัตราดอกเบี้ยและการกู้เงิน** มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อราคาถูกลงกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ และพบว่า จากผู้เข้าร่วมโครงการที่ทำการกู้คนเดียว มีทั้งหมด 58% เป็นกลุ่มเป้าหมายโครงการที่กู้คนเดียว 26% จากผู้เข้าร่วมโครงการที่ทำการกู้ร่วม มีทั้งหมด 16% เป็นกลุ่มเป้าหมายที่กู้ร่วม 3% และมีการซื้อด้วยเงินสดทั้งหมด 26% ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายที่ใช้เงินสดซื้อ 3% จึงอนุมานได้ว่า ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีระดับรายได้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการบางส่วน ไม่ใช่ผู้มีรายได้น้อย

**3.2 ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัย** รูปแบบโครงการเช่าระยะยาว จะช่วยทำให้ค่าที่อยู่อาศัยมีราคาถูกลงเพราะไม่มีค่าที่ดิน ผู้มีรายได้น้อยจึงสามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยได้ และมีความมั่นคงโดยการได้สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว



ตาราง 54 สรุปการติดตามผลการเข้าร่วมโครงการแปลงพบ.261 (Demand Side)

รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
<b>1 กลุ่มเป้าหมาย</b> 1.1 คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ	1) ต้องเป็นเจ้าของหน้าที่ของรัฐและประชาชน 2) เงื่อนไขปี 59 “ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” 3) เงื่อนไขปี 60 ปรับเป็น “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย” 4) เงื่อนไขปี 62 “(1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (2) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือนและ (3) ประชาชนทั่วไป” โดยจะพิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง	จากการเก็บข้อมูลได้ 31 ราย พบว่า 1) เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ 39%, ประชาชนทั่วไป 61% 2) การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยพบว่า - 87% ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน, - 6.5% เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแต่ปัจจุบันไม่มีแล้ว - 6.5% ปัจจุบันมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอื่น	<b>มีประชาชนทั่วไปเข้าร่วมโครงการมากกว่าเจ้าหน้าที่ของรัฐ และส่วนใหญ่เป็นผู้ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน</b> เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และพบว่า 1) มีผู้ที่มีคุณสมบัติตรงตามเงื่อนไขของโครงการและมีปริมาณความต้องการบ้านที่ยอมรับได้กับสิทธิการเช่าระยะยาวมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนบ้านที่ผู้ประกอบการผลิต
	จากรายงานของกรมธนารักษ์ ยอดจอง 408 ราย มีผู้ผ่านคุณสมบัติ ปี 59 มี 61 ราย ปี 60 มีเท่าเดิม ปี 62 รอรายงานผล	จากรายงานผลการขายของผู้ประกอบการพบว่า มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ ปี 59 มี 4 ราย (3%) ปี 60 มี 12 ราย (39%) ปี 61 มี 15 ราย (48%)	จากยอดลงทะเบียนจองปี 2559 <b>มีผู้เข้าร่วมโครงการจริงเพียง 4 ราย (0.98% จากยอดจอง 408 ราย) และพบว่าผู้เข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่เป็นคนในพื้นที่ อ.ชะอำ</b>
	จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการจริงพบว่า ปี 59 มี 4 ราย ปี 60 มี 12 ราย ปี 61 มี 15 ราย	ผู้เข้าร่วมโครงการ แบ่งตามคุณสมบัติไม่เคยมี, เคยมี, มีกรรมสิทธิ์ฯ ตามลำดับ พบว่า ปี 59 มี 2, 1, 1 ราย ปี 60 มี 11, 1, 0 ราย ปี 61 มี 14, 0, 1 ราย	<b>แสดงให้เห็นว่า ถึงแม้ว่าจะมีการปรับเงื่อนไขใหม่ ก็มีผู้เข้าร่วมโครงการที่ตรงตามคุณสมบัติใหม่น้อย</b> ทั้งนี้ต้องรอดูติดตามผลของปี 62 ต่อไป
1.2 ระดับรายได้ครัวเรือน	กลุ่มเป้าหมายโครงการ ต้องมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ที่ 15,000-23,800 บาท จึงจะสามารถจ่ายได้	จากแบบสอบถาม-กลุ่มเป้าหมายมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ในช่วง 15,001-30,000 บาท มีประมาณ 32% และมีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 15,001-25,000 บาท มีประมาณ 32%	<b>มีกลุ่มเป้าหมายเข้าร่วมโครงการตรงตามวัตถุประสงค์เพียงบางส่วน</b> โดยส่วนใหญ่มีรายได้สูงกว่ากลุ่มเป้าหมาย - 55% จากกลุ่มรายได้ครัวเรือนต่อเดือน - 49% จากกลุ่มรายได้ต่อคนต่อเดือน

รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	บทสรุป ปัญหาและสิ่งที่พบ
2. การเงิน 2.2 อัตราดอกเบี้ย และการกู้เงิน	ธอส.และ ธ.ออมสิน เป็นผู้ให้ สินเชื่อโครงการ โดยที่อัตรา ดอกเบี้ยตลอดสัญญาของ ธอส.สูงกว่า ธ.ออมสิน ทั้งนี้ ทั้งสองธนาคารให้ ดอกเบี้ยต่ำกว่า ธ.พาณิชย์ ทั่วไป	- 48% เป็นการกู้คนเดียวและ 16% เป็นการกู้ร่วมจาก ธอส. - 10% เป็นการกู้คนเดียวจาก ธ.ออมสิน - 26% เป็นการซื้อด้วยเงินสด ของตัวเองและครอบครัว	รูปแบบการกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย - 58% เป็นการกู้คนเดียว โดยที่เป็น กลุ่มเป้าหมายยื่นกู้ 26% - 16% เป็นการกู้ร่วม โดยที่เป็น ครัวเรือนของกลุ่มเป้าหมายยื่นกู้ 3% - 26% ซื้อด้วยเงินสด จึงอนุมานได้ ว่าไม่ใช่ผู้มีรายได้น้อยของโครงการ ตรงตามวัตถุประสงค์โครงการ
2.3 ต้นทุนค่าที่อยู่ อาศัย	1) ผู้ประกอบการไม่มีค่าซื้อ ที่ดินจึงขายบ้านได้ในราคา ถูกในระดับราคาที่กลุ่ม เป้าหมายสามารถจ่ายได้ 2) ผู้อยู่อาศัยมีค่าเช่าที่ดินราช พัสดุตารางวาละ 1 บาท 3) มีอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน แก่ผู้กู้	49% ของผู้เข้าร่วมโครงการ เลือกเข้าร่วมโครงการบ้าน พบ.261 เนื่องจากมีราคาถูก	ผู้เข้าร่วมโครงการตัดสินใจเข้าร่วม โครงการเนื่องจากราคาถูก ซึ่งเป็นไป ตามวัตถุประสงค์ของโครงการ
3. จำนวนผู้เข้าร่วม โครงการ	ทั้งหมด 263 หลัง แบ่งเป็น เฟส 1: 43 หลัง เฟส 2+3: 220 หลัง	จองทั้งหมด 43 หลัง เฟส 1: จอง 27 หลัง (โอน สิทธิแล้ว 4 หลัง), วาง 16 หลัง เฟส 2+3: จอง 16 หลัง และ ยังไม่มีผู้จอง 204 หลัง	จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการไม่เป็นไป ตามแผน จาก 263 หลัง ขายได้ 43 หลัง (16%) ต้องการผู้เข้าร่วมโครงการอีก 220 หลัง

#### 5.4.3 สรุปปัญหาในการดำเนินงานโครงการแปลง พบ.261

จากการปัญหา-อุปสรรคในการดำเนินงานโครงการ ทั้งในส่วนของหมวดการจัดทำโครงการและหมวดการปฏิบัติงาน ผู้วิจัยจึงประมวลประเด็นปัญหา-อุปสรรคสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้

##### ■ หมวดการจัดทำโครงการ

1. การร่วมมือกันระหว่างรัฐกับเอกชน ทำให้ผู้ประกอบการมีขั้นตอนการทำงานเพิ่มมากขึ้น เมื่อมีข้อคำถาม การขอความเห็น การเปลี่ยนแปลงแก้ไขต้องทำหนังสือแจ้งทางกรมธนารักษ์และต้องได้รับการตอบรับหรือการอนุมัติจาก กรมฯ เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะดำเนินการต่อได้ เช่น การสอบถามเรื่องการขอละเว้นค่าภาษีธุรกิจเฉพาะในการโอนกรรมสิทธิ์ตัวอาคารให้ผู้เข้าร่วมโครงการ เนื่องจากเป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐ เป็นต้น ซึ่งกรมใช้ระยะเวลาในการตอบกลับ

2. **สิทธิการครอบครอง** มีผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ซึ่งประชาชนส่วนใหญ่ต้องการบ้านที่มีโฉนด โดยที่คนต่างจังหวัดยังขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิประโยชน์ของการเช่าระยะยาว จึงทำให้ยังไม่ค่อยเป็นที่ยอมรับ และรู้สึกไม่มั่นคง
3. **การแบ่งแปลงที่ดิน** ที่ทำให้บ้านหลังมูมที่ขนาดใหญ่กว่าบ้านตรงกลางแถว ซึ่งผู้เข้าร่วมโครงการมีความต้องการบ้านหลังมูมและรอการก่อสร้างในเฟสถัดไป ทำให้บ้านตรงกลางแถวในเฟสที่สร้างเสร็จแล้วขายได้ไม่หมด ผู้ประกอบการจึงยังไม่มีมีการก่อสร้างบ้านในเฟสถัดไป

#### ■ หมวดการปฏิบัติงาน

1. **การเงินโครงการ** เนื่องจากเงื่อนไขในการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดของธนาคารทำให้ผู้เข้าร่วมโครงการและผู้ประกอบการเข้าถึงสินเชื่อได้ยาก เมื่อขาดเงินซึ่งเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนตลาดที่อยู่อาศัย จึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยและการผลิตที่อยู่อาศัยไม่เกิดขึ้นตามวัตถุประสงค์ของโครงการ
2. **การขาย** เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเทียมจากการเปิดลงทะเบียนจอง ซึ่งมีการละทิ้งการจองทำให้มีบ้านในตำแหน่งที่ขายได้กระจุกกระจายส่งผลกระทบต่อแผนการก่อสร้างบ้าน

#### 5.4.4 ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของผู้วิจัย

1. **ช่องทางการจัดจำหน่าย** การเปิดขายโครงการที่พื้นที่กรุงเทพฯ ในปี 2559 พบว่ามีการลงทะเบียนจองมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตถึง 161% แต่มีการเข้าร่วมโครงการจริงจากยอดจองครั้งนั้นเพียง 0.98% จากยอดจอง ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในขณะนั้นไม่ใช่ความต้องการที่แท้จริง และจากรายงานการขายของผู้ประกอบการและแบบสอบถามผู้เข้าร่วมโครงการพบว่า ผู้เข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่เป็นคนในพื้นที่และมีที่ทำงานอยู่ใกล้กับพื้นที่ดำเนินโครงการ โดยที่ 81% ใช้เวลาเดินทางไปทำงานไม่เกิน 60 นาที

จึงวิเคราะห์ได้ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงจะสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งพื้นที่ดำเนินโครงการ

2. **คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ** จากรายงานการขายของผู้ประกอบการพบว่า การปรับเงื่อนไขคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการปี 2560 และ 2562 พบว่ามีผู้เข้าร่วมโครงการที่มีคุณสมบัติตรงตามเงื่อนไขใหม่เพิ่มขึ้นปีละ 1 ราย แต่ในขณะที่ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีคุณสมบัติตรงตามเงื่อนไขปี 2559 ซึ่งเป็นผู้ “ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” ได้มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผู้วิจัยจึงวิเคราะห์ได้ว่าคุณสมบัติ “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์” น่าจะไม่ใช่ปัจจัยที่ทำให้มีผู้เข้าร่วมโครงการน้อย

3. **การแบ่งแปลงที่ดิน** เนื่องจากบ้านทุกหลังจะมีขนาดบ้านและราคาเท่ากัน แต่บ้านหลังมูมจะมีขนาดแปลงที่ดินใหญ่กว่าบ้านหลังตรงกลางแถว 7-27 ตร.วา โดยจะจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดไม่เกิน 324 บาทต่อปี จึงทำให้บ้านหลังมูมเป็นที่ต้องการของผู้เข้าร่วมโครงการ ถึงแม้ว่าจะมีบ้านตรงกลางแถวที่สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่แล้วก็ตาม จะเห็นได้ว่าลักษณะของบ้านหลังมูมคือ รูปแบบบ้านที่ผู้เข้าร่วมโครงการต้องการ

**4. กลุ่มเป้าหมายของโครงการ** จากที่มาของการจัดทำโครงการที่ต้องการช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งสามารถสรุปลักษณะกลุ่มเป้าหมายของโครงการได้ว่า 1) เป็นผู้มียรายได้น้อย มีรายได้ 15,001-23,800 บาท 2) มีความสามารถในการจ่ายค่าบ้านและค่าเช่าที่ดินระยะยาวได้ และ 3) ยอมรับได้กับสิทธิการครอบครองแบบเช่าระยะยาว ซึ่งผู้วิจัยได้พบผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการ จากการตอบแบบสอบถามของผู้เข้าร่วมโครงการ โดยสามารถสรุปความคิดเห็นที่มีต่อโครงการได้ดังนี้ “ขอบคุณที่มีโครงการที่ช่วยเหลือให้คนจนมีบ้านผ่อนได้” (4 คน) และ “อยากให้มีโครงการดีๆแบบนี้อีก” (2 คน) แสดงให้เห็นว่า การจัดทำโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐได้ตอบเจตน์กลุ่มเป้าหมายโครงการ เพียงแต่กลุ่มเป้าหมายที่เข้าร่วมโครงการมีจำนวนน้อยกว่าที่อยู่อาศัยที่ผลิตได้



## บทที่ 6

### สรุปผลโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ และข้อเสนอแนะ

#### 6.1 สรุปผลโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ<sup>119</sup>

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐเป็นการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ดำเนินการโดยกรมธนารักษ์ ร่วมมือกับผู้ประกอบการภาคเอกชน และมีธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ให้การสนับสนุนสินเชื่อโครงการ ซึ่งมีผลการดำเนินงานโครงการสรุปได้ดังนี้

จากที่ดินราชพัสดุที่จะใช้ในการจัดทำโครงการทั้งหมด 6 แปลง มีการยื่นประกวดโครงการ 5 แปลง (กท. 5050, กท.2615, ชม.35, 1698, พบ.260 และ พบ.261) ไม่มีการยื่นซอง 1 แปลง (อ.ชร.31) ซึ่งมีการพัฒนาโครงการได้ทั้งหมด 3 แปลง (กท.5050, พบ.260 และ พบ.261) และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน 1 แปลง (พบ.261) ทั้งนี้ 2 แปลง (ชม.35, 1698 และ กท.2615) ที่ถูกยกเลิกโครงการเกิดจากการคัดค้านจากประชาชนโดยรอบพื้นที่โครงการ

จำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตเข้าสู่ตลาด ทั้งหมด 2,357 หน่วย (5 แปลง) แบ่งเป็นโครงการเช่าระยะสั้น 1,717 หน่วย มีค่าเช่า 4,000 บาทต่อหน่วย เป็นโครงการเช่าระยะยาว 640 หน่วย มีราคาขาย 690,000 และ 790,000 บาทต่อหน่วย แต่ทั้งนี้ ได้ลดจำนวนการผลิตลงเหลือ 1,072 หน่วย (3 แปลง) แบ่งเป็นโครงการเช่าระยะสั้น 432 หน่วย และ เป็นโครงการเช่าระยะยาว 640 หน่วย ซึ่งในปัจจุบันสามารถผลิตได้จริง 43 หน่วย จากโครงการเช่าระยะยาว (พบ.261)

โครงการ พบ.261 เป็นโครงการที่มีความก้าวหน้าในการดำเนินงานมากที่สุด จนถึงขั้นตอนการโอนสิทธิให้ผู้เข้าร่วมโครงการ โดยมีแผนงานการก่อสร้างทาวนเฮ้าส์จำนวนทั้งหมด 263 หลัง สามารถสร้างได้ 43 หลัง (เฟส 1) มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการเป็นผู้เช่าระยะยาว 43 ราย โดยอยู่ในส่วนที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว (เฟส 1) 27 ราย และบ้านยังไม่ได้สร้าง 16 ราย ซึ่งได้มีการโอนสิทธิ (กรรมสิทธิ์ในตัวอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ) ให้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการแล้ว 4 หลัง แต่ยังไม่มีการย้ายเข้าอยู่อาศัยและยังขายไม่หมด จากการเก็บข้อมูลแบบสอบถามผู้เข้าร่วมโครงการได้ 31 ราย พบว่าเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ 39% และเป็นประชาชนทั่วไป 61% มีคุณสมบัติเป็นผู้ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน 87% อีก 13% ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายของโครงการมาเข้าร่วมโครงการ 32% (มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน 15,001-23,800 บาท)

ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการทั้งหมด 5 ปี (เมษายน 2559-2564) สามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้ 4% จากที่จำนวนอยู่อาศัย 1,072 หน่วย (3 แปลง) ซึ่งการดำเนินงานมีความล่าช้าจากแผนงานมาก สำหรับโครงการเช่าระยะสั้นแปลง กท.5050 มีสาเหตุหลักมาจากกระบวนการขั้นตอนการขออนุญาตใช้เวลานาน (EIA) และแผนงานไม่

<sup>119</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2562

สอดคล้องกับขั้นตอนการปฏิบัติงานจริงของภาคเอกชน สำหรับโครงการเช่าระยะยาวแปลง พบ.260 มีสาเหตุหลักมาจากมีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อยจึงไม่สามารถทำการก่อสร้างได้ และ พบ.261 มีสาเหตุหลักมาจากมีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อยกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตและบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ยังขายไม่หมด จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างในเฟสถัดไปได้ อีกทั้งผู้สนใจโครงการ พบ.261 หลายรายไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้

การเงินโครงการ ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ มีวงเงินสินเชื่อ 4,000 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการเช่าระยะสั้น ซึ่งยังไม่มีการกู้ สำหรับโครงการเช่าระยะยาว มีการอนุมัติวงเงินกู้ แปลง พบ.260 จำนวน 180 ล้านบาท และ แปลง พบ.261 จำนวน 100 ล้านบาท แต่ยังไม่มีการรายงานผลการเบิกเงินสินเชื่อ ส่วนของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีวงเงินสินเชื่อ 5,000 ล้านบาท แต่ยังไม่มีการรายงานผลการอนุมัติวงเงินกู้

ดังนั้นจึงสรุปและตอบคำถามในงานวิจัยได้ว่า ผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการเพียงบางส่วน โดยการเสนอและการจัดทำหรือผลิตที่อยู่อาศัยในระดับราคาตามที่แผนงานกำหนด ทั้งโครงการเช่าระยะสั้นและระยะยาว แต่ไม่สามารถใช้แปลงที่ดินเป็นพื้นที่ดำเนินโครงการได้ครบตามจำนวนที่แผนงานกำหนด และระยะเวลาในการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนงาน

สำหรับโครงการเช่าระยะสั้น เนื่องจากยังไม่มีก่อสร้าง จึงยังไม่สามารถสรุปผลได้

สำหรับโครงการเช่าระยะยาว (พบ.261) จำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิตได้ไม่เป็นไปตามแผนงาน จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้เข้าร่วมโครงการมีทั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ แต่มีบางส่วนที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ ซึ่งสรุปเป็นตาราง (ตาราง 55) ได้ดังนี้

ตาราง 55 สรุปผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ<sup>120</sup>

รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	ตามแผนเป้าหมายวัตถุประสงค์
พื้นที่ดำเนินโครงการ	- แปลงที่ดินทั้งหมด 6 แปลง	- มีการจัดทำที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จบางส่วน 1 แปลง (พบ.261)	X
จำนวนที่อยู่อาศัย	- จำนวนรวม 2,357 หน่วย จากพื้นที่ที่มีผู้ยื่นประกวดโครงการ ทั้งหมด 5 แปลง - จำนวน 1,072 หน่วย จาก 3 แปลง ที่จะมีการพัฒนาโครงการ (กท.5050, พบ.260 และ พบ.261)	- สร้างได้ 43 หน่วย จาก 1 แปลง (พบ.261)	X
ราคาที่อยู่อาศัย	- โครงการเช่าระยะสั้น ค่าเช่า 4,000 บาท/เดือน - โครงการเช่าระยะยาว ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท	- โครงการเช่าระยะสั้น ค่าเช่า 4,000 บาท - โครงการเช่าระยะยาว ราคา 690,000 บาท	✓ ✓
ระยะเวลาดำเนินการ	- ระยะเวลาดำเนินโครงการ 5 ปี	- ล่าช้ากว่าแผนงาน	X

<sup>120</sup> สรุปข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2562

รายละเอียด	แผนงานโครงการ	ผลการดำเนินงาน	ตามแผน เป้าหมาย วัตถุประสงค์
การเงิน โครงการ	- สินเชื่อผู้พัฒนาโครงการ (Pre-Finance) วงเงิน 4,000 ล้านบาท  - สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) วงเงิน 5,000 ล้านบาท	- สินเชื่อผู้พัฒนาโครงการ (Pre-Finance) ไม่มีการรายงานผลการเบิกวงเงิน  - สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) ไม่มีการรายงานผล	N/A  N/A
กลุ่มเป้าหมาย	- เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน (พบ.261)	- เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ 39% ประชาชน 61%	ไม่ระบุ
คุณสมบัติ ผู้เข้าร่วม โครงการ	- มีเงื่อนไขแรกปี 59 “เป็นผู้ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ใน ที่อยู่อาศัยมาก่อน”  - เงื่อนไขปี 60 ปรับเป็น “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ ในที่อยู่อาศัย”  - ปี 62 ปรับเป็น “(1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิใน บัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (2) ประชาชนที่มีรายได้ ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน และ (3) ประชาชนทั่วไป” โดยจะพิจารณาผู้ที่มี คุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง	- มีผู้เข้าร่วมโครงการ พบ.261 87% ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน 6.5% เคยมีกรรมสิทธิ์แต่ปัจจุบันไม่มีแล้ว 6.5% ปัจจุบันมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอื่น โดยแบ่งตามปีที่เข้าร่วมโครงการ นับจาก ระยะเวลาการจ่ายเงินจองและผ่อนบ้าน 13% ในปี 59: ไม่เคย 50% เคย 25% มี 25% 39% ในปี 60: ไม่เคย 92% เคย 8% มี 0% 48% ในปี 62: ไม่เคย 93% เคย 0% มี 7%	X  ✓  ✓
ระดับรายได้ ของกลุ่ม เป้าหมาย	- โครงการเช่าระยะสั้น: มีรายได้เกิน 20,000 บาท ในวันที่ยื่นจองสิทธิ  - โครงการเช่าระยะยาว: ไม่ได้กำหนด ตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี  - โครงการเช่าระยะยาว รายได้ครัวเรือน 16,001-23,800 บาท/เดือน แต่ทั้งนี้ รายได้ครัวเรือนที่น้อยที่สุดที่สามารถ จ่ายได้คือ 15,001 บาท/เดือน ดังนั้น กลุ่มเป้าหมายมีระดับรายได้ครัวเรือนต่อ เดือนอยู่ที่ 15,001-23,800 บาท <sup>121</sup>	- โครงการเช่าระยะสั้น: ยังไม่มีการก่อสร้าง  - โครงการเช่าระยะยาว: กลุ่มเป้าหมายของ โครงการที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนที่ สามารถจ่ายได้  - 32% ตรงกลุ่มเป้าหมาย 13% ต่ำกว่า 55% สูงกว่า	N/A  ✓  X  X
จำนวนผู้เข้า ร่วมโครงการ	- มีการลงทะเบียนจอง 1,809 ราย จากพื้นที่ดำเนินโครงการทั้งหมด 3 แปลง	- มีผู้เข้าร่วมโครงการ 43 ราย (2.4% ของ ยอดการลงทะเบียนจองทั้งหมด 3 แปลง)	X

จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐข้างต้น เมื่อนำมาวิเคราะห์ตามแนวคิดการติดตามผลโครงการ ในบทที่ 2 ซึ่งแบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ปัจจัยนำเข้าโครงการ (Inputs) กระบวนการดำเนินงานโครงการ (Processes) และ ผลผลิต (Outputs) สามารถสรุปได้ดังนี้

1. **ปัจจัยนำเข้าโครงการ (Inputs)** ประกอบด้วย บุคลากร (กรมธนารักษ์ ธนาकार และผู้ประกอบการ) ที่ดิน (พื้นที่ดำเนินโครงการ) วงเงินสินเชื่อโครงการ และแผนงาน ซึ่งพบว่ามีการใช้ทรัพยากร ได้แก่

<sup>121</sup> ดูบทที่ 5 ข้อ 5.2 หัวข้อ ระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมาย

ผู้ประกอบการ ที่ดิน วงเงินสินเชื่อโครงการ ได้ไม่เต็มประสิทธิภาพตามแผนงาน และมีการกำหนดเงื่อนไขคุณสมบัติและระดับรายได้ของผู้เข้าร่วมโครงการ

2. กระบวนการดำเนินงานโครงการ (Processes) แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ การจัดทำที่อยู่อาศัย มี 4 ขั้นตอน และการคัดเลือกผู้เข้าร่วมโครงการ มีดังนี้

■ **การจัดที่อยู่อาศัย** ประกอบด้วย

- (1) ขั้นตอนการประกวดโครงการ พบว่าการดำเนินงานเป็นไปตามแผนงาน แต่มีพื้นที่ดำเนินโครงการ 1 แปลง ที่ไม่มีผู้เข้าร่วมประกวดโครงการ
- (2) ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง พบว่า พื้นที่ดำเนินโครงการ 2 แปลง ถูกยกเลิกเนื่องจากการคัดค้านจากประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการ (ชม.35, 1698 และ กท.2615) และพบว่าการดำเนินงานล่าช้าจากแผนงาน เนื่องจากมีปัญหาที่ดินทับซ้อน (พบ.261) ขนาดที่ดินจริงกับขนาดที่ดินในโฉนดไม่ตรงกัน (กท.5050) แผนงานไม่ได้ระบุขั้นตอน EIA จึงทำให้ไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริงของผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ใช้ระยะเวลานาน (กท.5050) และการทำงานร่วมกับภาครัฐ (กรมธนารักษ์) ทำให้มีขั้นตอนการปฏิบัติงานจำนวนมากขึ้น นอกจากนี้พบว่าผู้เข้าร่วมโครงการมีจำนวนน้อยมากจนไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างได้ (พบ.260)
- (3) ขั้นตอนระหว่างก่อสร้าง พบว่า มีเพียงโครงการ พบ.261 ที่มีการดำเนินงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยสร้างบ้านแล้วเสร็จบางส่วน (เฟส 1) จำนวน 43 หลัง การดำเนินงานโดยรวมเป็นไปด้วยความราบรื่นพบปัญหาติดขัดบ้างเล็กน้อย แต่ทั้งนี้ไม่มีการก่อสร้างต่อ เนื่องจากมีผู้เข้าร่วมโครงการในบ้านที่สร้างเสร็จแล้วไม่เต็มจำนวน
- (4) ขั้นตอนหลังก่อสร้าง เริ่มมีการโอนสิทธิให้ผู้เช่าระยะยาวในโครงการ พบ.261 จำนวน 4 ราย ซึ่งขั้นตอนมีความยุ่งยากและเอกสารที่ซ้ำมีจำนวนมาก เนื่องจากมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย

■ **การคัดเลือกผู้เข้าร่วมโครงการ** กรมธนารักษ์ได้เปิดให้ผู้สนใจเข้าร่วมโครงการลงทะเบียนจอง จากนั้นยื่นเอกสารขอตรวจสอบคุณสมบัติ ซึ่งพบว่า มียอดจองทั้งหมด 2,322 ราย แต่มายื่นขอตรวจสอบคุณสมบัติเพียง 406 ราย เท่ากับ 18% (ตาราง 25) โดยพบว่าผู้ไม่มายื่นหรือไม่สามารถยื่นเอกสารเพื่อคัดกรองคุณสมบัติได้ เนื่องจากคุณสมบัติไม่ตรงตามเกณฑ์ที่กำหนด

3. **ผลผลิต (Outputs)** สามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้น้อยกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตตามแผนงาน มีผู้เข้าร่วมโครงการ (ผู้เช่าระยะยาว) 27 ราย อยู่ในส่วนของบ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่ 43 หลัง โดยมีการโอนสิทธิแล้ว 4 หลัง และยังมีบ้านว่างอีก 16 หลัง และอยู่ในส่วนที่ บ้านยังไม่ได้สร้าง 16 ราย จึงไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ พบว่าผู้เข้าร่วมโครงการ ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์โครงการ และส่วนใหญ่มีคุณสมบัติตรงตามที่โครงการกำหนด



ตาราง 56 การติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

ปัจจัยนำเข้า (Inputs)	การดำเนินงาน (Processes)	ผลผลิต (Outputs)
<b>การติดตามผลการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side)</b>		
<b>บุคลากร: ภาครัฐ</b> - กรมธนารักษ์  - ธนาคารออมสิน - ธนาคารอาคารสงเคราะห์  <b>บุคลากร: ภาคเอกชน</b> - ผู้ประกอบการ	<b>บุคลากร: ภาครัฐ</b> - ธนารักษ์ส่วนกลาง ดูแลภาพรวมของโครงการและโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ส่วนธนารักษ์พื้นที่ (ภูมิภาค) ดูแลโครงการในพื้นที่จังหวัดตัวเอง - ทั้งสองธนาคารจะประกอบด้วยฝ่ายสินเชื่อลูกค้าธุรกิจดูแลสินเชื่อของผู้พัฒนาโครงการ (Pre-Finance) และฝ่ายสินเชื่อลูกค้าบุคคล ดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance)  <b>บุคลากร: ภาคเอกชน</b> - มีผู้ชนะการประกวดโครงการ 5 ราย	<b>บุคลากร: ภาครัฐ</b> - ไม่มีการเปลี่ยนแปลง  <b>บุคลากร: ภาคเอกชน</b> - มีผู้ที่ได้รับสิทธิการพัฒนาฯ 3 ราย
<b>การเงินของผู้ประกอบการ</b> - วงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ 4,000 ล้านบาท	<b>การเงินของผู้ประกอบการ</b> - ผู้ประกอบการได้วงเงินในการพัฒนาโครงการ 100 ล้านบาท (พบ.261)	<b>การเงินของผู้ประกอบการ</b> - ยังไม่มีการรายงานผล การเบิกเงินค่าก่อสร้าง
<b>รูปแบบโครงการ</b> - โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)  - โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)	<b>รูปแบบโครงการ</b> - เป็นโครงการแนวสูง ในเขตกรุงเทพฯ สัญญาเช่า 5 ปี  - เป็นโครงการแนวราบ ในต่างจังหวัด สัญญาเช่าซื้อ 30 ปี	<b>รูปแบบโครงการ</b> - โครงการเช่าระยะสั้น: ได้แก่ กท.5050, กท.2615 และ ชม.35,1698  - โครงการเช่าระยะยาว: ได้แก่ อ.ชร.31, พบ.260 และ พบ.261
<b>ที่ดิน</b> - พื้นที่ดำเนินโครงการ 6 แปลง (กท.5050, กท.2615, ชม.35,1698, อ.ชร.31, พบ.260 และ พบ.261)	<b>ที่ดิน</b> - ส่งมอบพื้นที่ให้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยได้ 3 แปลง (กท.5050, พบ.260 และ พบ.261)	<b>ที่ดิน</b> - มีการก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน 1 แปลง (พบ.261), รอกการก่อสร้าง 1 แปลง (พบ.260) และอยู่ในขั้นตอนการยื่นขอใบอนุญาต 1 แปลง (กท.5050)
<b>ราคาที่อยู่อาศัย</b> - โครงการเช่าระยะสั้น: ค่าเช่าไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือน  - โครงการเช่าระยะยาว: ค่าเช่าซื้อไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อหน่วย	<b>ราคาที่อยู่อาศัย</b> - โครงการเช่าระยะสั้น: ผู้ประกอบการเสนอแบบและราคาแข่งกัน  - โครงการเช่าระยะยาว: ผู้ประกอบการเสนอแบบและราคาแข่งกัน	<b>ราคาที่อยู่อาศัย</b> - โครงการเช่าระยะสั้น: ค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน  - โครงการเช่าระยะยาว: ราคาต่อหน่วย 790,000 บาท (พบ.260) และ 690,000 บาท (พบ.261)
<b>จำนวนที่อยู่อาศัย</b> - 2,357 หน่วย ที่จะผลิตทั้งหมด จาก 4 แปลง (กท.5050, กท.2615, ชม.35,1698, พบ.260 และ พบ.261)	<b>จำนวนที่อยู่อาศัย</b> - 1,072 หน่วย (กท.5050, พบ.260 และ พบ.261) ที่ได้รับการอนุมัติให้ผลิต	<b>จำนวนที่อยู่อาศัย</b> - 43 หน่วย (พบ.261, เฟสที่ 1) ที่ผลิตได้จริง

ปัจจัยนำเข้า (Inputs)	การดำเนินงาน (Processes)	ผลผลิต (Outputs)
<b>การติดตามผลการจัดทำที่อยู่อาศัย (Supply Side)</b>		
<b>จำนวนการโอนสิทธิที่อยู่อาศัย</b> - 2,357 หน่วย ที่จะผลิตทั้งหมด	<b>จำนวนการโอนสิทธิที่อยู่อาศัย</b> - 43 หน่วย (พ.บ.261) ที่ผลิตได้จริง	<b>จำนวนการโอนสิทธิที่อยู่อาศัย</b> - 4 หน่วย และยังไม่มีการย้ายเข้าอยู่
<b>ระยะเวลา</b> - การดำเนินงานโครงการ 5 ปี (พ.ศ. 2559-2564) - การก่อสร้าง 2 ปี	<b>ระยะเวลา</b> - อยู่ในระยะเวลาดำเนินโครงการ แต่ล่าช้า - กท.5050 อยู่ในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง มีความล่าช้า - พ.บ.260 มีผู้เข้าร่วมโครงการน้อย - พ.บ.261 ล่าช้ากว่าแผนงานและยังไม่ได้ก่อสร้างอีก 220 หน่วย และมีจำนวนผู้เช่าซื้อน้อย	<b>ระยะเวลา</b> - ผลิตที่อยู่อาศัยไม่เสร็จตามกำหนด - ยังไม่ได้ก่อสร้าง  - จึงไม่มีการก่อสร้าง - ขยายระยะเวลาการก่อสร้างเพิ่มอีก 1 ปี แต่ยังไม่มีการก่อสร้างเฟสต่อไป เนื่องจากขายบ้านได้น้อยเบิกเงินค่าก่อสร้างไม่ได้ ดังนั้น ผู้เข้าร่วมโครงการในเฟสอื่นต้องรอแบบไม่มีกำหนด
<b>การติดตามผลการเข้าร่วมโครงการ (Demand Side)</b>		
<b>กลุ่มเป้าหมาย</b> - โครงการเช่าระยะสั้น คือ เจ้าหน้าที่ของรัฐ  - โครงการเช่าระยะยาว คือ เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน	<b>กลุ่มเป้าหมาย</b> - ให้ผู้เข้าร่วมโครงการลงทะเบียนจอง ยื่นขอใช้สิทธิและตรวจสอบคุณสมบัติ  - ให้ผู้เข้าร่วมโครงการลงทะเบียนจอง ยื่นขอใช้สิทธิ ตรวจสอบคุณสมบัติ วางเงินจอง ขอ Pre-Approved จ่ายเงินดาวน์ ยื่นกู้ธนาคาร จ่ายเงินและรับการโอนสิทธิในที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการ ทำสัญญาเช่าที่ดินกับกรมธนารักษ์	<b>กลุ่มเป้าหมาย</b> - ไม่มีผลการดำเนินงาน เนื่องจากโครงการยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง  - 39% เป็นเจ้าหน้าที่รัฐ 61% เป็นประชาชนทั่วไป จากการเก็บข้อมูลแบบสอบถาม ผู้เข้าร่วมโครงการ จำนวน 31 ราย จาก 43 รายที่มีการจ่ายเงินจองแล้ว
<b>คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ</b> โครงการเช่าระยะสั้นและระยะยาว - เงื่อนไขแรกปี 2559 “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน”	<b>คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ</b> โครงการเช่าระยะสั้นและระยะยาว - เงื่อนไขปี 60 ปรับเป็น “ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย”  โครงการเช่าระยะยาว - ปี 62 ปรับเป็น “(1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (2) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาท/คน/เดือน และ (3) ประชาชนทั่วไป” โดยจะพิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติตามลำดับก่อนหลัง	<b>คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ</b> โครงการเช่าระยะสั้น: ยังไม่มีข้อมูล  โครงการเช่าระยะยาว: ผู้เข้าร่วมโครงการ พ.บ.261 จากข้อมูลแบบสอบถาม - 87% ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ 6.5% เคยมีกรรมสิทธิ์ 6.5% ปัจจุบันมีกรรมสิทธิ์ จากรายงานการขายของผู้ประกอบการ - 13% เป็นผู้เข้าร่วมฯช่วงปี 2559 - 39% เป็นผู้เข้าร่วมฯช่วงปี 2560 - 48% เป็นผู้เข้าร่วมฯช่วงปี 2562 จากข้อมูลข้างต้นแบ่งตามกรรมสิทธิ์เป็น ในปี 59: ไม่เคย 50% เคย 25% มี 25% ในปี 60: ไม่เคย 92% เคย 8% มี 0% ในปี 62: ไม่เคย 93% เคย 0% มี 7%
<b>รายได้ของกลุ่มเป้าหมาย</b> - โครงการเช่าระยะสั้น: มีรายได้เกิน 20,000 บาท ในวันที่ยื่นจองสิทธิ	<b>รายได้ของกลุ่มเป้าหมาย</b> - คัดกรองตามเงื่อนไขที่กำหนด	<b>รายได้ของกลุ่มเป้าหมาย</b> - โครงการเช่าระยะสั้น: ยังไม่มีผล

ปัจจัยนำเข้า (Inputs)	การดำเนินงาน (Processes)	ผลผลิต (Outputs)
<b>รายได้ของกลุ่มเป้าหมาย</b> - โครงการเช่าระยะยาว: ไม่ได้กำหนด	<b>รายได้ของกลุ่มเป้าหมาย</b> - โครงการเช่าระยะยาว: วิเคราะห์หาผู้มีรายได้น้อยที่สามารถจ่ายได้ตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ต้องเป็นผู้มีรายได้ครัวเรือน 16,001-23,800 บาท/เดือน แต่ทั้งนี้ รายได้ครัวเรือนที่น้อยที่สุดที่สามารถจ่ายค่าบ้าน พ.บ. 261 ได้คือ 15,000 บาท/เดือน ดังนั้น กลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีระดับรายได้อยู่ในช่วง 15,001-23,800 บาท	<b>รายได้ของกลุ่มเป้าหมาย</b> - โครงการเช่าระยะสั้น: ยังไม่มีผล  - โครงการเช่าระยะยาว: จากแบบสอบถามผู้เข้าร่วมโครงการพบว่าผู้มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือน - 32% ตรงกลุ่มเป้าหมาย 13% ต่ำกว่า 55% สูงกว่า
<b>การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ</b> - สินเชื่อที่อยู่อาศัย 5,000 ล้านบาท	<b>การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ</b> - โครงการเช่าระยะสั้น: ไม่มีการกู้ยืม  - โครงการเช่าระยะยาว: ผู้เข้าร่วมโครงการยื่นขอ Pre-Approved และยื่นกู้จริงกับธนาคาร	<b>การเงินของผู้เข้าร่วมโครงการ</b> - โครงการเช่าระยะสั้น: - ไม่มีผล  - โครงการเช่าระยะยาว: ยังไม่มีการรายงานผล แต่จากการสัมภาษณ์พนักงานขาย ส่วนใหญ่ผู้สนใจเข้าร่วมโครงการก็ไม่ได้ผ่าน

## 6.2 การถอดบทเรียนการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

จากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องในการจัดทำโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐทั้งกรมธนารักษ์ ธนาคาร และผู้ประกอบการภาคเอกชน รวมถึงผลการดำเนินงานโครงการตามเนื้อหาในบทที่ 4 และ 5 สามารถสรุปและถอดบทเรียนในการดำเนินงาน โดยแบ่งเป็น ประโยชน์ของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ข้อดี-ข้อเสีย และ ปัญหาอุปสรรค ดังนี้

### 6.2.1 ประโยชน์ของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

โครงการนี้ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อหลายฝ่าย ทั้งที่เป็นประโยชน์ต่อประเทศ ต่อกรมธนารักษ์ ต่อธนาคาร ต่อภาคเอกชน และต่อภาคประชาชน โดยผู้วิจัยได้รวบรวมความคิดเห็นของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงานจัดทำโครงการร่วมกับกรมธนารักษ์ ได้แก่ ธนาคาร และ ผู้ประกอบการ จากแบบสอบถามปลายเปิด ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

- ประโยชน์ต่อภาคประชาชน** ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในทำเลที่ดี ใกล้แหล่งงาน สาธารณูปโภคครบครัน และราคาถูก
- ประโยชน์ต่อภาคเอกชน** ได้ขยายงาน มีรายได้และกระจายรายได้ เป็นการช่วยเหลือสังคมและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับองค์กร
- ประโยชน์ต่อธนาคาร** ได้สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้องค์กร เป็นการช่วยเหลือสังคม และเปิดโอกาสทางการขาย เป็นการสร้างฐานลูกค้าให้กับองค์กร

4. **ประโยชน์ต่อกรมธนารักษ์** ได้พัฒนาพื้นที่ว่างเปล่าที่รกร้างและได้ทำเพื่อช่วยเหลือประชาชน
5. **ประโยชน์ต่อประเทศ** ถ้าโครงการประสบความสำเร็จ สามารถทำให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงและมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ เมื่อคนกลุ่มนี้มีความมั่นคงทางที่อยู่อาศัย จะนำไปสู่การมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เมื่อคนมีความสุขก็จะมีแรงมีพลังทำงาน ในขณะที่การก่อสร้างที่อยู่อาศัยก็จะทำให้ระบบเศรษฐกิจขับเคลื่อน มีเงินทุนหมุนเวียนในระบบ ประเทศก็เกิดการพัฒนา

#### 6.2.2 ข้อดี-ข้อเสียในการดำเนินงานโครงการ

จากการศึกษาข้อดี-ข้อเสียในการดำเนินงานโครงการในภาพรวม (บทที่ 4) และในแปลง พบ.261 (บทที่ 5) โดยวิธีการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงานโครงการ (กรมธนารักษ์ ธนาคาร และผู้ประกอบการ) สามารถสรุปสาระสำคัญได้ว่า

##### ■ ข้อดีในการดำเนินงานโครงการ

1. เป็นโครงการที่เปิดโอกาสและช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยได้สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยมีภาระทางการเงินไม่มากนัก โดยที่กรมธนารักษ์ได้นำที่ดินราชพัสดุในทำเลที่ดี ใกล้แหล่งงานและความเจริญมาใช้ให้เกิดประโยชน์เพื่อสังคม
2. เป็นโครงการนำร่องและได้เรียนรู้ในการร่วมมือกันทำงานและการร่วมลงทุนระหว่างกรมธนารักษ์กับผู้ประกอบการภาคเอกชนในการจัดทำที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย และการทำงานร่วมกับธนาคารซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่เป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้โครงการขับเคลื่อนไปได้
3. ช่วยให้ผู้เข้าร่วมโครงการมีต้นทุนชีวิตด้านที่อยู่อาศัยต่ำลง

##### ■ ข้อเสียในการดำเนินงานโครงการ

1. เนื่องจากการจัดทำโครงการมีความเร่งรีบ จึงทำให้ไม่สามารถศึกษาและสำรวจปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาด ความคิดเห็นของประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการ พื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย รูปแบบที่อยู่อาศัยที่เป็นที่ต้องการได้อย่างละเอียดถี่ถ้วน
2. เจื่อนใจ ภาระความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ตอบแทน ยังไม่เป็นที่ดึงดูดความสนใจในการลงทุนของภาคเอกชน
3. การร่วมกันทำงานระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน ทำให้มีขั้นตอนทำงานมากขึ้น การดำเนินงานจึงเป็นไปด้วยความล่าช้า
4. ยอดจองโครงการจำนวนมากที่ไม่ได้เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (ตีمانต์เทียม)
5. สิทธิการครอบครองแบบเช่าระยะยาว ทำให้คนส่วนใหญ่รู้สึกขาดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย จึงต้องการบ้านที่มีโฉนด

### 6.2.3 สรุปปัญหา-อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการ

จากการศึกษาปัญหา-อุปสรรคในการดำเนินงานโครงการในภาพรวม (บทที่ 4) และในแปลง พบ.261 (บทที่ 5) โดยวิธีการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงานโครงการ (กรมธนารักษ์ ธนาคาร และผู้ประกอบการ) และจากผู้เชี่ยวชาญจากการเคหะแห่งชาติ ทั้งในหมวดการจัดทำโครงการและหมวดการปฏิบัติงาน สรุปรายละเอียดได้ดังนี้ (ตาราง 57)

ตาราง 57 สรุปปัญหา-อุปสรรค และ ข้อเสนอแนะ การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

สรุปปัญหา-อุปสรรค	ภาพรวม	แปลง พบ.261	ข้อเสนอแนะ
<b>ที่ดิน (พื้นที่ดำเนินโครงการ) ขาดความพร้อมใช้งาน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ขาดการสำรวจความเป็นไปได้โครงการ ทั้งปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย (ธนารักษ์, ผู้ประกอบการ)</li> <li>- ความคืบหน้าของประชาชนรอบพื้นที่ จนทำให้ต้องยกเลิกโครงการ (ธนารักษ์, ผู้ประกอบการ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีปัญหาที่ดินทับซ้อน</li> <li>- ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิตได้ (ธนารักษ์, ผู้ประกอบการ)</li> </ul>	<p><b>ก่อนการจัดทำโครงการ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรมฯ ควรตรวจสอบและเตรียมความพร้อมของที่ดิน (ผู้ประกอบการ)</li> <li>- ควรสำรวจปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยรอบพื้นที่โครงการ (ธนารักษ์)</li> <li>- ควรสำรวจความคิดเห็นของประชาชนโดยรอบพื้นที่ (ธนารักษ์, ผู้ประกอบการ)</li> </ul>
<b>การร่วมมือกันระหว่างรัฐกับเอกชน ทำให้ขั้นตอนการทำงานเพิ่มขึ้น การดำเนินงานมีความล่าช้า</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การดำเนินงานต่างๆในแต่ละขั้นตอน หากมีข้อสงสัย ต้องการขอความเห็น การเปลี่ยนแปลงแก้ไข ต้องสอบถามเป็นหนังสือและต้องได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรมฯ จึงจะดำเนินการได้ (ธนารักษ์, ผู้ประกอบการ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การติดต่อประสานงานต่างๆ การสอบถามข้อสงสัยและขอความเห็นในวิธีการดำเนินงาน เช่น การขอละเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะของผู้ประกอบการ เป็นต้น (ผู้ประกอบการ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรมฯ ควรลดขั้นตอน มีความยืดหยุ่นและผ่อนปรนข้อกำหนดและเงื่อนไขการทำงาน (ธนารักษ์)</li> </ul>
<b>กรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย เป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการของประชาชน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เนื่องจากที่ดินราชพัสดุเป็นของหลวงจึงไม่สามารถขายได้ แต่ให้สิทธิในการเช่าระยะสั้นและระยะยาวได้ (ธนารักษ์พื้นที่)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจ่ายเงินจำนวนมากแต่ไม่ได้โอนดทำให้ประชาชนส่วนใหญ่รู้สึกไม่มั่นคง จึงต้องการบ้านที่มีโฉนด</li> <li>- คนในพื้นที่ต่างจังหวัดจำนวนมากขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิประโยชน์ของการเช่าระยะยาว จึงทำให้ยังไม่ค่อยเป็นที่ยอมรับ (ธนารักษ์พื้นที่, ผู้ประกอบการ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรมฯ และผู้ประกอบการ ควรให้ความรู้ความเข้าใจในสิทธิประโยชน์ของการเช่าระยะยาวให้เป็นที่แพร่หลาย (ธนารักษ์พื้นที่, ผู้ประกอบการ)</li> <li>- ใช้จุดเด่นเรื่องราคาถูกเป็นจุดขายของโครงการ (ราคาใกล้เคียงกับค่าเช่าบ้าน) (ผู้เชี่ยวชาญจากการเคหะ)</li> </ul>

สรุปปัญหา-อุปสรรค	ภาพรวม	แปลง พ.บ.261	ข้อเสนอแนะ
การเงินโครงการ มีอัตราดอกเบี้ยราคาถูก แต่ว่าผู้เข้าร่วมโครงการและผู้ประกอบการไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อของโครงการได้	- อัตราดอกเบี้ยของโครงการถูกกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป แต่ธนาคารก็มีเงื่อนไขที่เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการ จึงทำให้การเข้าถึงสินเชื่อเป็นไปได้ยาก (ธนาคาร, ผู้ประกอบการ)	- มีผู้เข้าร่วมโครงการน้อย - ผู้เข้าร่วมโครงการกู้ไม่ผ่าน (ธนาคาร, ผู้ประกอบการ) - เงื่อนไขการเบิกเงินของผู้ประกอบการ จะต้องมีการเอกสาร Pre-Approved ของผู้เข้าร่วมโครงการจึงจะเบิกเงินค่าก่อสร้างได้ (ผู้ประกอบการ)	- รัฐบาลควรมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงินอื่นเพิ่มเติม นอกจากดอกเบี้ยราคาถูก (ธนาคาร) - ไม่จำเป็นต้องใช้เอกสาร Pre-Approved ในการเบิกเงินค่าก่อสร้าง ควรใช้ในขั้นตอนการโอน (ผู้ประกอบการ)
แผนงานโครงการไม่สอดคล้องกับขั้นตอนการปฏิบัติงานจริงของภาคเอกชน จึงทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนงาน	- การกำหนดแผนงานที่ไม่สอดคล้องกับขั้นตอนการปฏิบัติงานจริง เช่น ระยะเวลาที่ควรใช้ในการเตรียมตัวในการประกวดโครงการ, การยื่นขอ EIA เป็นต้น (ผู้ประกอบการ)	- ระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินไม่สัมพันธ์กับระยะเวลาการก่อสร้างของผู้ประกอบการ ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจของธนาคารในการปล่อยสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ (ธนาคาร)	- กรมฯ ควรจะจ้างที่ปรึกษาด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะได้มีผู้ช่วยกำหนดแผนงานให้สอดคล้องกับการทำงานจริงของภาคเอกชน (ผู้ประกอบการ)
ยอดขาย ที่ไม่ใช่ยอดขายที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผู้ลงทะเบียนจองมีคุณสมบัติไม่ผ่านเกณฑ์และหรือยอดจองที่ไม่ได้มาจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง	- ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่ได้จากการเปิดลงทะเบียนจองในพื้นที่กรุงเทพฯ มีการลงทะเบียนจองจำนวนมาก (ธนาคาร)	- การลงทะเบียนจองทำให้มีบ้านในตำแหน่งที่ขายได้ กระจัดกระจายส่งผลกระทบต่อแผนการก่อสร้างบ้าน (ผู้ประกอบการ)	- ผู้ประกอบการต้องทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย (ธนาคาร)
การแบ่งแปลงที่ดินทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำ ซึ่งทำให้ไม่สามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จแล้วได้หมด	-	- ผู้เข้าร่วมโครงการต้องการบ้านหลังมุมเพราะมีขนาดที่ดินใหญ่กว่าบ้านตรงกลาง แล ทำให้ไม่สามารถขายบ้านตรงกลางแล้วในเฟสที่สร้างเสร็จแล้วได้หมด จึงยังไม่มีบ้านก่อสร้างในเฟสถัดไป (ผู้ประกอบการ)	- ผู้ประกอบการสามารถนำเสนอต่อกรมฯ ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านจากบ้านแล้วให้เป็นบ้านแฝด (ผู้เชี่ยวชาญจากการเคหะ)

จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐและการสรุปปัญหา-อุปสรรคตามตารางข้างต้น พบว่า ในกระบวนการจัดทำโครงการนี้ จะเริ่มต้นจากการนำที่ดินมาจัดทำที่อยู่อาศัย ซึ่งดำเนินการโดยกรมธนารักษ์ ร่วมกับผู้ประกอบการภาคเอกชน ภายใต้ข้อจำกัดเรื่องเรื่องกรรมสิทธิ์เนื่องจากเป็นที่ดินของรัฐ ไม่สามารถจำหน่ายได้ จึงเป็นโครงการแบบเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยที่จำนวนที่อยู่อาศัยที่จะผลิตเข้าสู่ตลาดจะคำนวณจากขนาดและศักยภาพของแปลงที่ดิน จากนั้นจึงหาผู้เข้าร่วมโครงการ ซึ่งพบว่าปัญหาสำคัญที่มีผลต่อการจัดทำโครงการ คือ การมีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อยกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยตามแผนงาน หมายถึง การมีอุปสงค์ (Demand) กับ

อุปทาน (Supply) ที่อยู่อาศัยไม่สมดุลกัน ทั้งนี้ เป็นเพราะไม่ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้โครงการก่อนการจัดทำโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งขาดการสำรวจปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดของแต่ละพื้นที่ดำเนินโครงการ โดยมีอุปสรรคที่สำคัญต่อการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการสำหรับประชาชนทั่วไป คือ กรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งจะได้ไม่ได้อินด

ดังนั้น ในการจัดทำโครงการในรูปแบบโครงการเช่าระยะยาว โดยมีวัตถุประสงค์ของโครงการที่ต้องการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยที่สามารถรับภาระค่าที่อยู่อาศัยได้ (กลุ่มเป้าหมายของโครงการ) ให้สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รัฐบาลควรเริ่มต้นจากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการก่อน ซึ่งมีเงื่อนไขว่าจะต้องเป็นผู้ที่ยอมรับได้ในสิทธิการครอบครองแบบเช่าระยะยาว โดยสำรวจว่าคนกลุ่มนี้อยู่ที่ไหน มีจำนวนเท่าไร และมีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างไร ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะทำให้ผู้จัดทำโครงการทราบว่าควรจะมีผลผลิตที่อยู่อาศัยที่ไหน ควรผลิตที่อยู่อาศัยเข้าสู่ตลาดจำนวนเท่าไรจึงจะเหมาะสมต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายและความคุ้มค่าในการลงทุนของภาคเอกชน จากนั้นจึงค่อยทำการคัดเลือกที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป ในส่วนของการเงินโครงการซึ่งเป็นกลไกที่สำคัญในการขับเคลื่อนให้โครงการสามารถเดินหน้าไปได้ รัฐบาลควรมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงินที่หลากหลายโดยออกแบบมาให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการ เพื่อสร้างโอกาสในการเข้าถึงสินเชื่อได้มากขึ้น เพราะถ้าหากธนาคารหรือแหล่งเงินทุนอื่นๆ ใช้เกณฑ์การปล่อยสินเชื่อทั่วไปแก่ผู้มีรายได้น้อย โอกาสที่คนกลุ่มนี้จะเข้าถึงสินเชื่อได้จึงเป็นไปได้ยาก ก็จะไม่สามารถขับเคลื่อนให้โครงการลักษณะเช่นนี้เกิดผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการได้

จากการเก็บข้อมูลแบบสอบถามผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261 จึงทำให้ผู้วิจัยพบว่า ผู้เข้าร่วมโครงการมีลักษณะคุณสมบัติตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ ซึ่งจัดได้ว่าเป็นกลุ่มเป้าหมายที่แท้จริงของโครงการ<sup>122</sup> โดยเป็นการสะท้อนให้เห็นว่าคนกลุ่มนี้มีอยู่จริงในตลาด ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าผู้ที่น่าจะให้ข้อมูลเบื้องต้นที่ดีเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้คือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในแต่ละพื้นที่ ถ้าหากหน่วยงานมีข้อมูลข้างต้น ก็จะเป็นผู้ช่วยชี้ช่องทางในการสำรวจให้แก่รัฐบาลได้ เพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ที่เหมาะสมตรงกับความต้องการ และมีการจัดทำที่อยู่อาศัยในจำนวนที่เหมาะสม

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า การจัดทำโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยบนที่ดินราชพัสดุ ควรเริ่มจากการศึกษาข้อมูลกลุ่มเป้าหมาย (ผู้ที่สนใจและมีความเข้าใจในระบบการเช่า) รวมถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย เลือกพื้นที่ดำเนินโครงการ แล้วจึงผลิตที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการ และควรจัดทำเครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการ

### 6.3 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อโครงการ

จากการดำเนินงานจัดทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามแผนงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการ ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน โดยสามารถแบ่ง

<sup>122</sup> ดูบทที่ 5 ข้อ 5.4.4

ความคิดเห็นของทุกฝ่ายออกเป็น ความคิดเห็นเชิงบวก ความคิดเห็นเชิงลบ ความคิดเห็นอื่นๆ และ ข้อเสนอแนะ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

### 6.3.1 ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

สามารถสรุปสาระสำคัญในการจัดทำโครงการได้ดังนี้

- **ความคิดเห็นในเชิงบวก** เป็นโครงการที่ดีที่ช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- **ความคิดเห็นในเชิงลบ** ประกอบด้วย
  - มีผู้ประกอบการภาคเอกชนให้ความสนใจเข้าร่วมพัฒนาโครงการเป็นจำนวนน้อยเพราะสิทธิประโยชน์ของโครงการไม่น่าสนใจและได้กำไรน้อย
  - โครงการขนาดเล็กมีมูลค่าหลักทรัพย์ล้นต้น ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจได้น้อยมาก
  - สำหรับโครงการเช่าระยะสั้น มีโอกาสที่ผู้เข้าร่วมโครงการนำห้องเช่าราคาถูกไปปล่อยเช่าต่อในราคาสูง
- **ความคิดเห็นอื่นๆ** ผู้มีรายได้น้อยได้อยู่อาศัยในทำเลที่ดี ใกล้แหล่งงานแหล่งเศรษฐกิจ แต่อาจจะมียรายได้ไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพในทำเลนั้น

ตาราง 58 ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

มุมมอง	กรมธนารักษ์	ภาคเอกชน	ประชาชน แปลงพ. 261
ความคิดเห็นเชิงบวก	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การให้เอกชนผู้มีความชำนาญมาเป็นผู้สร้างบ้านให้แก่ประชาชนย่อมได้บ้านที่ดีมากกว่าที่ธนารักษ์จะเป็นผู้ทำเอง</li> <li>- เป็นโครงการที่ดี เนื่องจากค่าผ่อนบ้านใกล้เคียงกับค่าเช่าบ้าน แต่สิ่งที่ได้คือ ได้บ้านใหม่ ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง สภาพแวดล้อมดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นโครงการที่มีแนวคิดที่ดี ผู้รับได้ประโยชน์ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นโครงการที่ดีสำหรับคนมีรายได้น้อย ช่วยให้คนจนได้มีบ้าน</li> <li>- ขอบคุณที่มีโครงการดีๆ ให้คนจนสามารถผ่อนบ้านได้</li> <li>- ยอยากให้มีการทำโครงการดีๆ เพื่อประโยชน์แบบนี้อีกต่อไป ภายหน้านานๆ</li> <li>- ในขั้นตอนการใช้สิทธิจองบ้านมีความโปร่งใส</li> </ul>
ความคิดเห็นเชิงลบ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการของรัฐมีข้อจำกัด และมีเงื่อนไขที่ค่อนข้างยุ่งยาก</li> <li>- คาดว่าที่เอกชนไม่สนใจยื่นซองเพราะต้องการกำไรมาก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กระบวนการทำงานแตกต่างจากการทำบ้านขายของผู้ประกอบการอย่างมาก</li> <li>- เจ้าหน้าที่รัฐมีประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินน้อย ทำให้</li> </ul>	ไม่มี



มุมมอง	กรมธนารักษ์	ภาคเอกชน	ประชาชน แปลงพบ. 261
ความคิดเห็นเชิงลบ	จึงไม่สามารถสร้างที่อยู่อาศัย ภายใต้ต้นทุนที่โครงการ กำหนดได้	ไม่ได้เตรียมการให้ข้อมูลที่ จำเป็นและครบถ้วนไป ประกอบการพิจารณาของ เอกชน - โครงการมีขนาดเล็ก มูลค่า หลักร้อยล้านบาท กระตุ้น เศรษฐกิจได้น้อยมาก - กรมฯ ทำเพื่อสังคมแต่เสีย โอกาสและรายได้ที่ควรจะได้ เพราะสุดท้ายรายได้จะตกไป อยู่ในมือผู้ผ่านคุณสมบัติแต่ ไม่ได้เดือดร้อนจริงๆ (โครงการเช่าระยะสั้น) - ความเสี่ยงของโครงการเช่า ระยะสั้นคืออาจจะมีผู้เช่าไม่ ต่อเนื่องเพราะผู้เช่าจะต้อง ผ่านการคัดกรองมาจากกรมฯ	
ความคิดเห็นอื่นๆ	ไม่มี	- พื้นที่ดำเนินโครงการแปลง กท.5050 สะพานควาย อยู่ ในทำเลที่มีเศรษฐกิจดี ผู้มี รายได้น้อยจะมีค่าครองชีพ เพียงพอต่อการอยู่อาศัยใน บริเวณนั้นหรือไม่	ไม่มี

### 6.3.2 ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

#### ■ ก่อนการจัดทำโครงการ

- กรมฯ ควรมีการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยและความคิดเห็นของประชาชนรอบพื้นที่  
ดำเนินโครงการ
- กรมฯ ควรให้ธนาคารมีส่วนร่วมในการออกมาตรการสินเชื่อโครงการ
- กรมฯ ควรมีที่ปรึกษาในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยในการวางแผนงานการจัดทำ  
โครงการที่เหมาะสม

#### ■ การปฏิบัติงาน

- ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานต้องมีเป้าหมายและการดำเนินงานไปในทิศทางเดียวกัน

- กระบวนการทำงานควรมีขั้นตอนที่แม่นยำ เอื้ออำนวยความสะดวกในการทำงานของภาคเอกชนมากกว่านี้ และให้ผลตอบแทนที่มากขึ้น
- กรมฯ ควรมีการเก็บรวบรวมข้อมูลการกู้เงินของผู้เข้าร่วมโครงการจากธนาคารเพื่อใช้ในการวางแผนมาตรการทางเงินต่อไป
- ผู้ประกอบการเสนอให้กรมธนารักษ์เป็นผู้บริหารโครงการเอง ได้รายได้และให้ผู้ประกอบการเป็นเพียงผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ

ตาราง 59 ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

มุมมอง	กรมธนารักษ์	ธนาคาร	ภาคเอกชน
ก่อนการจัดทำโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องมีการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดก่อนทำโครงการถัดไป</li> <li>- เดิมใช้วิธีตีประกาศโครงการจะต้องปรับวิธีเป็นการเดินสำรวจความเห็นของประชาชนโดยรอบพื้นที่ดำเนินโครงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ควรปรึกษาเรื่องการกำหนดมาตรการสินเชื่อโครงการและวิธีการดำเนินงานกับทางธนาคารฝ่ายสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) ก่อนนำเสนอเรื่องเข้ามติดคณะรัฐมนตรี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรมฯ ควรจะจ้างที่ปรึกษาด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยวางแผนงานก่อนการจัดทำโครงการ</li> </ul>
การดำเนินงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้บริหารและปฏิบัติงานต้องมีเป้าหมายเดียวกัน ต้องมีการถ่ายทอดความรู้ความเข้าใจในการดำเนินการโครงการ ให้ผู้ดำเนินการแต่ละระดับของแต่ละภาคส่วนเข้าใจและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน</li> <li>- ควรกำหนดและคัดเลือกผู้ประกอบการที่มีความพร้อมเรื่องประสบการณ์ การเงินและการบริหารโครงการ</li> <li>- ต้องการให้ธนาคารเก็บข้อมูลลูกค้าโครงการ จำนวนผู้มายื่น จำนวนที่ผ่าน จำนวนที่ไม่ผ่านเพราะอะไร เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจในการแก้ปัญหาและปรับปรุงการดำเนินงาน</li> </ul>	ไม่มี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กระบวนการดำเนินงานควรมีขั้นตอนที่แม่นยำและอำนวยความสะดวกให้แก่ภาคเอกชนมากกว่านี้หรือผลตอบแทนที่มากกว่านี้</li> <li>- ให้ธนารักษ์เข้ามาเป็นผู้บริหารเอง ผู้ประกอบการเป็นผู้รับเหมาสร้างโครงการ</li> <li>- กรมฯ เข้ามาบริหารโครงการเช่าระยะสั้นเอง จะได้ไม่เสียโอกาส โดยการปล่อยเช่าในราคาที่ไม่ตายตัวและกำหนดสัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะใช้ช่วยเหลือเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีรายได้น้อย</li> <li>- ในการปล่อยเช่าต้องกำหนดเงื่อนไขในสัญญาให้มีความรัดกุมเพื่อป้องกันการนำห้องเช่าราคาถูกไปปล่อยต่อในราคาสูง หรือ อนุญาตให้ปล่อยเช่าต่อได้แบบมีเงื่อนไข</li> </ul>

## 6.4 อภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ซึ่งผลการวิจัยพบว่าผลการดำเนินงานส่วนใหญ่ไม่เป็นไปตามแผนงาน เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของโครงการ มีสาเหตุมาจากหลายปัจจัย โดยจะแบ่งการอภิปรายผลออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่ การดำเนินงานนโยบาย การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม และการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 โดยจะนำเสนอในรูปแบบ ข้อดี และข้อเสีย-ข้อจำกัด ดังนี้

### 6.4.1 การอภิปรายผลการดำเนินงานนโยบาย

จากการที่รัฐบาลได้มีนโยบายให้พัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรมธนารักษ์ (กรมฯ) เป็นหนึ่งในหน่วยงานที่มีหน้าที่นำนโยบายมาสู่การปฏิบัติ โดยได้กำหนดแผนงานและจัดทำโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐขึ้นมาและให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการ ผลการวิจัยพบว่า

**ข้อดี** โครงการนี้ได้ช่วยสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง ซึ่งการที่ให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมลงทุนในการพัฒนาโครงการ จะเป็นกระจายความเสี่ยงของภาครัฐตามหลักการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (Public Private Partnership: PPP) และได้ใช้ความเชี่ยวชาญของภาคเอกชนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาสร้างที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพให้แก่ประชาชน จึงถือได้ว่าเป็นโอกาสของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในรูปแบบใหม่ ที่ให้ภาคเอกชนเข้ามาร่วมลงทุน เป็นผู้พัฒนาและบริหารโครงการ

**ข้อเสีย-ข้อจำกัด** จากการศึกษาแนวคิดนโยบายสาธารณะในบทที่ 2 พบว่า การนำนโยบายมาสู่การจัดทำโครงการนี้เป็นงานเชิงนโยบายการเมือง โดยเป็นคำสั่งจากบนลงล่าง (Top-Down) ซึ่งมีปัญหาหลักคือเรื่องระยะเวลาเตรียมงานที่สั้นเกินไป เนื่องจากงานที่มอบหมายให้กรมธนารักษ์ทำเป็นโครงการใหม่ ซึ่งแตกต่างจากภารกิจเดิมของกรมฯ จนทำให้ไม่สามารถไปสู่การปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 6.4.2 การอภิปรายผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม

ผลการวิจัยการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม พบว่า

**ข้อดี** เป็นโครงการที่ดำเนินการจัดทำที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้น้อยเข้าสู่ตลาด โดยการใช้ที่ดินราชพัสดุซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีอยู่ของภาครัฐ (กรมธนารักษ์) มาใช้และพัฒนาก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชน เนื่องจากได้ใช้จุดเด่นของที่ดินราชพัสดุคือ ที่ดินในทำเลที่ดี สามารถเช่าได้ในราคาถูก จึงทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนต่ำ จึงผลิตที่อยู่อาศัยในราคาถูกได้ มีมาตรการช่วยเหลือทางการเงิน โดยการกำหนดสินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยราคาถูกกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป ทำให้ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีรายได้น้อยซึ่งมีต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยต่ำ มีความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย มีโอกาสที่จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (เฉพาะอาคาร) ในที่อยู่อาศัยโครงการเช่าระยะ

ยาวได้ ซึ่งการดำเนินงานเหล่านี้สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีการจัดทำ “ที่อยู่อาศัยสามารถจ่ายได้ (Affordable Housing)”

#### ข้อเสีย-ข้อจำกัด มีดังนี้

- **การจัดทำโครงการ** พบว่าจากผลการประกวดโครงการ 5 แปลง มีการดำเนินงานได้เพียง 3 แปลง (พบ.261, กท.5050 และ พบ.260) และก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จบางส่วน 1 แปลง (พบ.261) ซึ่งการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นได้จริงมีจำนวนน้อย เป็นผลมาจากกรมฯ มีระยะเวลาในการเตรียมงานสั้น จึงไม่สามารถศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ (Pre-Feasibility) ได้อย่างถี่ถ้วนก่อนการจัดทำโครงการ จึงทำให้ผลการดำเนินงานโครงการไม่ประสบความสำเร็จตามแผนงาน ซึ่งการพัฒนาโครงการที่ดีตามแนวคิดทฤษฎีกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน จะต้องมีการเตรียมงานโครงการที่ดี โดยจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ ต้องมีการวิเคราะห์พื้นที่ที่ดำเนินโครงการในแต่ละทำเล ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก เพื่อเป็นการประเมินความคุ้มค่า ประเมินความเสี่ยง และลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในการจัดทำโครงการ
- **ที่ดินราชพัสดุ** ที่ดินที่มีศักยภาพที่ดีจัดเป็นทำเลชั้น 1 แต่บางแปลงอาจจะไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่ดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย (อ.ชร.31) จึงควรต้องมีการสำรวจตลาดก่อนการดำเนินโครงการ
- **ความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชน** พบว่า ความต้องการให้ภาคเอกชนเป็นผู้พัฒนาและบริหารงานโครงการ เพราะต้องการใช้ศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน แต่ผู้ประกอบการไม่มีอำนาจในการตัดสินใจ ไม่สามารถควบคุม หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขสถานการณ์ได้ด้วยตัวเอง ผู้ประกอบการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆแทนประชาชน โดยในขณะที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์อื่นใดจากภาครัฐ นอกจากสินเชื่อดอกเบี้ยราคาถูก ซึ่งเงื่อนไขเหล่านี้เป็นสิ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการที่สนใจเข้าร่วมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมีจำนวนน้อย เพราะนอกจากจะได้กำไรน้อยแล้ว ยังต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและความเสี่ยงต่างๆ อีกด้วย
- **สิทธิการครอบครอง** เนื่องจากพื้นที่ดำเนินโครงการเป็นที่ดินราชพัสดุไม่สามารถขายที่ดินได้ รูปแบบโครงการจึงแบ่งเป็นโครงการเช่าระยะสั้นและโครงการเช่าระยะยาว ซึ่งผู้เข้าร่วมโครงการจะได้รับสิทธิการครอบครองเป็นสิทธิการเช่าระยะสั้นและสิทธิการเช่าระยะยาวเท่านั้น จะไม่ได้โฉนด แต่ในขณะที่คนส่วนใหญ่ต้องการบ้านมีโฉนด

#### 6.4.3 การอภิปรายผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ. 261

ผลการวิจัยการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 พบว่า

### ข้อดี มีดังนี้

- **การจัดทำโครงการ** เป็นโครงการนำร่องที่ได้เรียนรู้การทำงานร่วมกันระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยผู้ประกอบการสามารถสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาตามที่แผนงานกำหนดได้ ซึ่งเป็นการสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการสามารถจ่ายได้ เพื่อจะได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามวัตถุประสงค์ของโครงการ
- **กลุ่มเป้าหมายของโครงการ** จากตอบแบบสอบถามของผู้เข้าร่วมโครงการ ผู้วิจัยได้พบกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง มีความเข้าใจและยอมรับได้ในสิทธิการเช่าระยะยาว และสามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ แต่มีจำนวนน้อยไม่เพียงพอต่อปริมาณที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการผลิตได้
- **คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ** เนื่องจากผู้เข้าร่วมโครงการมีจำนวนน้อย จากเงื่อนไขแรกที่กำหนดให้ผู้เข้าร่วมโครงการเป็นผู้ “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” จึงได้มีการปรับเงื่อนไขคุณสมบัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการขยายฐานลูกค้าให้แก่ผู้ประกอบการ แต่จากการศึกษาเอกสารรายงานการขายของผู้ประกอบการพบว่า ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีคุณสมบัติตามเงื่อนไขแรกมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในขณะที่ผู้เข้าร่วมโครงการตามเงื่อนไขใหม่มีเพียง 2 ราย<sup>123</sup> และจากการสัมภาษณ์ผู้เข้าร่วมโครงการ พบ.261 พบว่า ผู้เข้าร่วมโครงการมีคุณสมบัติไม่ตรงตามเงื่อนไขที่กำหนด แต่ต้องการมีที่อยู่อาศัยในโครงการนี้จึงใช้สิทธิ์ของญาติในการเข้าร่วมโครงการ จะเห็นว่าได้ว่า เงื่อนไข “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์” จึงไม่น่าจะใช่ปัจจัยที่ทำให้มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อย ดังนั้น กรอบเงื่อนไข ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยให้กลุ่มเป้าหมายได้มีโอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัยในโครงการนี้ จึงสามารถใช้ในการดำเนินงานได้

### ข้อเสีย-ข้อจำกัด

- **การขาย** การเปิดลงทะเบียนจองแต่ไม่ได้มีการคัดกรองคุณสมบัติของผู้จองสิทธิตามเงื่อนไขที่แผนงานกำหนด จึงทำให้ยอดจองที่เกิดขึ้นจำนวนมาก ณ วันจองเป็นโมฆะ และยอดจองที่เกิดขึ้นนั้น อาจจะไม่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (ดีมานด์เทียม) เนื่องจากในภายหลังมีผู้จองสิทธิมายื่นเอกสารขอคัดกรองคุณสมบัติมีจำนวนน้อยมาก<sup>124</sup> จากผลการดำเนินงานดังกล่าวทำให้บ้านที่ขายได้มีตำแหน่งที่กระจุกกระจาย ซึ่งส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการก่อสร้างของผู้ประกอบการ
- **ช่องทางการจัดจำหน่าย** จากรายงานการขายของผู้ประกอบการและการตอบแบบสอบถามของผู้เข้าร่วมโครงการพบว่า ผู้เข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่เป็นคนที่อยู่ในพื้นที่และมีที่ทำงานอยู่ใกล้กับ

<sup>123</sup> คู่มือที่ 5 ข้อ 5.3.2 ตาราง 37 และ หัวข้อ ผู้เข้าร่วมโครงการเข้าร่วมโครงการ พบ.261 จากผลแบบสอบถามส่วนที่ 1 หัวข้อคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ

<sup>124</sup> คู่มือที่ 4 ข้อ 4.3.2 หัวข้อ จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการ

พื้นที่ดำเนินโครงการ ซึ่งช่องทางจัดจำหน่ายที่ไม่เหมาะสมจึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการได้รับยอดจองที่เป็นดีมานด์เทียม

- **สิทธิการครอบครอง** สิทธิการเช่าระยะยาวเป็นสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่ง ที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ เพราะผู้เข้าร่วมโครงการหลายรายยกเลิกการจองเพราะไม่ได้โฉนด<sup>125</sup> ถึงแม้ว่าจะมีการผ่อนดาวน์กับทางผู้ประกอบการไปแล้วก็ตาม และพบว่าในพื้นที่ต่างจังหวัดประชาชนยังขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยในรูปแบบการเช่าระยะยาว 30 ปี ต่อสัญญาได้ทุกๆ 3 ปี รวมถึงสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับ โดยที่ประชาชนผู้เข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่รู้สึกไม่มั่นคงเพราะสัญญาามีระยะเวลาใกล้เคียงกับการผ่อน และต้องการบ้านที่มีโฉนดมากกว่า ซึ่งแสดงให้เห็นว่าสิทธิการเช่าระยะยาวยังคงเป็นอุปสรรคในการขายของโครงการ
- **การแบ่งแปลงที่ดิน** การสร้างบ้านในแปลง พบ.261 บ้านทุกหลังจะมีขนาดตัวบ้านและราคาบ้านที่เท่ากัน แต่ต่างกันที่ค่าเช่าที่ดินซึ่งมีราคาถูกมากเพียงตารางวาละ 1 บาท การที่ผู้ประกอบการแบ่งแปลงที่ดินของบ้านแถว โดยให้บ้านหลังมุมมีขนาดแปลงที่ดินใหญ่กว่าบ้านตรงกลางแถว จึงทำให้รูปแบบบ้านหลังมุมเป็นที่ต้องการของผู้เข้าร่วมโครงการหลายราย แต่ก็ทำให้บ้านตรงกลางแถวขายได้ไม่หมด ส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่ดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเฟสถัดไป<sup>126</sup>
- **การเงินโครงการ** ที่กำหนดให้สินเชื่อโครงการมีอัตราดอกเบี้ยถูกทำให้ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยลดลง แต่พบว่าปัญหาที่แท้จริงคือ ผู้ที่สนใจเข้าร่วมโครงการหลายรายไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อของโครงการได้ เนื่องจากธนาคารยังคงมีเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวด เมื่อผู้สนใจเข้าร่วมโครงการกู้ไม่ผ่านบ้านขายไม่ได้ ผู้ประกอบการก็ไม่มีเงินมาก่อสร้างบ้านในเฟสต่อไป จึงทำให้โครงการหยุดชะงัก

ตาราง 60 การอภิปรายผลโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในระดับ 3 ระดับ

ระดับ	ประเด็น	ข้อดี	ข้อเสีย ข้อจำกัด
1. การดำเนินงานนโยบาย	การนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติ	- สร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง	- โครงการนี้เป็นงานเงินนโยบายการเมือง โดยเป็นคำสั่งจากบนลงล่าง (Top-Down) - งานที่มีอบหมายให้กรมธนารักษ์ทำเป็นโครงการใหม่แตกต่างจากภารกิจเดิมของกรมฯ แต่ให้ระยะเวลาทำงานสั้นเกินกว่าที่จะเตรียมงานเพื่อนำนโยบายไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ

<sup>125</sup> ดูปบทที่ 5 ข้อ 5.1 หัวข้อ รูปแบบโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

<sup>126</sup> ดูปบทที่ 5 ข้อ 5.2 หัวข้อ ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัย

ระดับ	ประเด็น	ข้อดี	ข้อเสีย ข้อจำกัด
	การร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน	- ลดความเสี่ยงของภาครัฐและใช้ความเชี่ยวชาญของภาคเอกชนมาสร้างงานที่มีประสิทธิภาพ โดยการให้เอกชนมาร่วมลงทุน	- ไม่มี
2. การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม	การจัดทำโครงการ	- กรมธนารักษ์ (กรมฯ) ร่วมมือกับผู้ประกอบการภาคเอกชนสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ผู้มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้ (ทั้งโครงการเช่าระยะสั้นและโครงการเช่าระยะยาว) เข้าสู่ตลาด	- กรมฯ มีระยะเวลาในการเตรียมงานน้อย จึงไม่สามารถศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการได้อย่างถี่ถ้วนก่อนการจัดทำโครงการ
	ที่ดินราชพัสดุ (พื้นที่ดำเนินโครงการ)	- ที่ดินราชพัสดุมีจุดเด่นคือ อยู่ในทำเลที่ดี มีค่าเช่าราคาถูก ทำให้มีต้นทุนต่ำ - กรมฯ คัดเลือกทำเลที่ดี ใกล้เคียงงาน มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบครันมาใช้เป็นพื้นที่ดำเนินโครงการ	- ที่ดินที่มีศักยภาพที่ดีจัดเป็นทำเลชั้น 1 แต่บางแปลงอาจจะไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่ดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย (อ.ชร.31)
	การร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน	- มีผู้ประกอบการทั้งบริษัทรายใหญ่และรายย่อย บริษัทในพื้นที่กรุงเทพฯ และพื้นที่ท้องถิ่นให้ความสนใจพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	- ผู้ประกอบการที่สนใจเข้าร่วมในการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมีจำนวนน้อย
	สิทธิการครอบครอง	- ทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนค่าจัดทำหรือผลิตที่อยู่อาศัยต่ำลง - ผู้เข้าร่วมโครงการได้สิทธิการครอบครองเป็นสิทธิการเช่าระยะสั้นและระยะยาวเท่านั้น	- ที่ดินราชพัสดุไม่สามารถขายได้ ผู้เข้าร่วมโครงการจะไม่ได้โฉนด
	การดำเนินงาน	-	- แผนการดำเนินงานโครงการมีความไม่สอดคล้องกับขั้นตอนการปฏิบัติงานจริงของภาคเอกชน - กรมฯ มีกฎระเบียบภายในองค์กรและขั้นตอนการปฏิบัติงานจำนวนมาก จึงทำให้การดำเนินงานร่วมกับภาคเอกชนมีความล่าช้า
	การเงินโครงการ	- มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อต่ำกว่าอัตราพาณิชย์ทั่วไป ทั้งในส่วนของผู้ประกอบการและผู้เช่าระยะยาว	- เกณฑ์ในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อเป็นไปตามมาตรฐานทั่วไป

ระดับ	ประเด็น	ข้อดี	ข้อเสีย ข้อจำกัด
3. การดำเนินงาน โครงการบ้านธนา รักษ์พระราชรัฐ แปลง พบ.261	การจัดทำโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นโครงการนำร่องที่ได้เรียนรู้การทำงานร่วมกันระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย</li> <li>- ผู้ประกอบการสามารถสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาตามแผนงานได้</li> <li>- มีผู้มีรายได้น้อยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองตามวัตถุประสงค์ของโครงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่ได้มีการสำรวจปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดำเนินโครงการก่อนการจัดทำโครงการ</li> </ul>
	กลุ่มเป้าหมายโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พบกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยจริง ที่เข้าใจและยอมรับได้ในสิทธิการเช่าระยะยาว และเข้าถึงสินเชื่อได้ มีจำนวนไม่เพียงพอต่อปริมาณที่อยู่อาศัยที่ผลิต</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีผู้เข้าร่วมโครงการจำนวนมากที่มีรายได้สูงกว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการ</li> </ul>
	คุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการปรับเงื่อนไขคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการเพื่อเป็นการขยายฐานลูกค้าให้ผู้ประกอบการ</li> <li>- ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีคุณสมบัติตามเงื่อนไขแรก “ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน” ยังมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เข้าร่วมโครงการ ตามเงื่อนไขคุณสมบัติใหม่ยังมีจำนวนน้อย</li> </ul>
	การขาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรมฯ เป็นผู้ทำการประชาสัมพันธ์หา ยอดขายให้แก่ผู้ประกอบการก่อนดำเนินการจัดทำก่อสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ยอดจองจำนวนมาก ในวันเปิดจองโครงการ ณ ศูนย์สิริกิติ์ ไม่ได้มีการคัดกรองคุณสมบัติของผู้จองสิทธิตามเงื่อนไขที่แผนงานกำหนด และไม่ใช้ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (ดีมานด์เทียม)</li> </ul>
	ช่องทางการจัดจำหน่าย		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ช่องทางการจัดจำหน่ายที่ไม่เหมาะสม ทำให้ผู้ประกอบการได้รับยอดจองที่เป็นดีมานด์เทียม</li> </ul>



ระดับ	ประเด็น	ข้อดี	ข้อเสีย ข้อจำกัด
	สิทธิการครอบครองแบบเช่าระยะยาว	- ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัยต่ำ - ผู้เข้าร่วมโครงการสามารถขายสิทธิการเช่า ปลดปล่อยเช่าต่อ ค่าเงินกู้ธนาคาร และส่งต่อเป็นมรดกได้	- ประชาชนผู้เข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่ขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิการครอบครองในรูปแบบการเช่าระยะยาวและสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับ - คนส่วนมากต้องการบ้านมีโฉนด - สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปีต่อสัญญาได้ทุกๆ 3 ปี แต่ผู้เข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่รู้สึกไม่มั่นคงเพราะมีระยะเวลาใกล้เคียงกับการผ่อน
	การแบ่งแปลงที่ดิน	- พบรูปแบบบ้านที่ผู้เข้าร่วมโครงการต้องการ	- การแบ่งแปลงที่ดิน ให้บ้านหลังมุมของบ้านแลวมียุทธศาสตร์ที่ดินใหญ่กว่าบ้านตรงกลางแถว ได้สร้างความเหลื่อมล้ำ และทำให้ที่บ้านตรงกลางแถวที่สร้างเสร็จแล้วขายได้ไม่หมด
	การเงินโครงการ	- มีสินเชื่อดีอัตราดอกเบี้ยถูกสำหรับผู้เข้าร่วมโครงการและผู้ประกอบการ	- ประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่สนใจเข้าร่วมโครงการหลายรายไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ ส่งผลกระทบให้ผู้ประกอบก็ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้

#### 6.4.4 สรุปการอภิปรายผลการศึกษา

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เป็นโครงการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบซึ่งได้แก่ กรมธนารักษ์ได้กำหนดวิธีการดำเนินงานต่างๆ เพื่อให้คนกลุ่มนี้ได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัย ทั้งการจัดทำที่อยู่อาศัยให้มีราคาถูก การสร้างกรอบเงื่อนไขและข้อจำกัดต่างๆ ในการเข้าร่วมโครงการ เพื่อเป็นการป้องกันการครอบครองที่อยู่อาศัยราคาถูกของโครงการนี้จากผู้ที่มีที่อยู่อาศัยแล้ว หรือผู้ที่มีรายได้สูง และได้มีการกำหนดมาตรการให้ความช่วยเหลือทางการเงินเอาไว้อีกด้วย แต่จากการติดตามการดำเนินงาน พบว่า ไม่ได้มีการศึกษาว่าคนกลุ่มนี้อยู่ที่ไหน และไม่สามารถวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการก่อนการจัดทำโครงการได้อย่างละเอียดถี่ถ้วน ทั้งนี้ เนื่องจากระยะเวลาในการเตรียมงานสั้นเกินกว่าจะนโยบายนโยบายไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจัดว่าเป็นโครงการที่มีความเสี่ยง การให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนที่มีความชำนาญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเข้ามาร่วมลงทุนทำโครงการ จึงมีความเป็นไปได้ที่การดำเนินงานโครงการน่าจะประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการมากกว่าการที่ภาครัฐเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมด แต่ปรากฏว่าการร่วมมือกันระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน (PPP) ทำให้มีขั้นตอนการทำงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งขั้นตอนที่เพิ่มขึ้นนี้ได้กลายเป็นอุปสรรคในการทำงานของภาคเอกชน เพราะต้องทำหนังสือสอบถามไปยังกรมธนารักษ์ ซึ่งส่งผลให้การแก้ไขปัญหาเป็นไปด้วยความล่าช้า แต่ในอนาคตหากมีการดำเนินงานในลักษณะความร่วมมือกันเช่นนี้มากขึ้น ก็ยังเป็นไปได้ว่าจะมีการปรับปรุงขั้นตอนให้มีความลวดลายมากขึ้นจากบทเรียนของโครงการนาร่อง

สำหรับโครงการแปลง พบ.261 ที่มีความก้าวหน้ามากที่สุด แต่ก็ไม่ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายของโครงการ เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายที่เข้าร่วมโครงการมีจำนวนไม่เพียงพอต่อจำนวนที่อยู่อาศัยตามแผนงาน จึงได้มีการขยายฐานลูกค้าให้กับผู้ประกอบการเพื่อเพิ่มโอกาสทางการขายในภายหลัง นอกจากนี้ เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินงานต่อไปได้ จึงควรมีการแก้ไขปัญหาจากปัญหาที่พบหรือปรับปรุงการทำงานจากผลที่ได้จากการดำเนินงาน เช่น การปรับปรุงเครื่องมือทางการเงินสำหรับสินเชื่อสำหรับผู้เข้าร่วมโครงการ การปรับปรุงรูปแบบบ้าน<sup>127</sup> เป็นต้น

และจากตัวอย่างโครงการแปลง พบ.261 พบว่าเงื่อนไขของสิทธิการครอบครองที่เป็นสิทธิการเช่าระยะยาวเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้โครงการไม่ประสบความสำเร็จตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ ในประเด็นนี้ ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าสิทธิการเช่าระยะยาวเป็นทั้งปัญหาและโอกาส ขึ้นอยู่กับว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการคือใคร หากกลุ่มเป้าหมายคือ ประชาชนทั่วไป แน่นอนว่าข้อจำกัดนี้ซึ่งขัดแย้งกับค่านิยมในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ คือปัญหาหนึ่งที่ทำให้มีจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการน้อย แต่ถ้าหากว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการคือ ผู้มีรายได้น้อย ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัย ต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น แต่ไม่สามารถซื้อบ้านที่มีโฉนดได้ ก็จะเป็นโอกาสในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี ในต้นทุนที่ต่ำ ดังนั้น การเช่าระยะยาว จึงน่าจะไม่ใช่ปัญหาสำหรับคนกลุ่มนี้<sup>128</sup> ซึ่งหากกลุ่มเป้าหมายนี้มีฐานะดีขึ้นในอนาคต ก็สามารถขยายไปยังพื้นที่ที่เกิดจากการพัฒนาของเอกชนได้ ดังนั้น หากมีการดำเนินการเพิ่มเติมในอนาคต ก็น่าจะเป็นการพิสูจน์ได้ว่า ที่ดินราชพัสดุหลายแปลงเป็นที่ดินที่มีศักยภาพเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และอาจสามารถขยายผลไปยังกลุ่มเป้าหมายอื่นๆ ได้ เพียงแต่ต้องมีการปรับเปลี่ยนค่านิยมของสังคมในแง่ของการครอบครองและความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ยังพบว่า มีปัญหาผู้เข้าร่วมโครงการไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ (กู้ไม่ผ่าน) ซึ่งสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำผ่านธนาคารของรัฐเป็นเครื่องมือทางการเงินรูปแบบหนึ่งที่มีความเหมาะสม หากแต่กลุ่มเป้าหมายของโครงการจำนวนมากที่มีระดับรายได้ที่สามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยได้<sup>129</sup> แต่ยังคงไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้เนื่องจากเกณฑ์การปล่อยกู้ที่เข้มงวด จึงควรทำการศึกษาปัญหาดังกล่าว เพื่อจะได้เลือกหรือออกแบบเครื่องมือทางการเงินให้มีความเหมาะสมมากขึ้นในอนาคต

จึงสามารถสรุปได้ว่า สาเหตุของปัญหาส่วนใหญ่น่าจะมาจากการไม่มีข้อมูลที่ตี ตั้งแต่ก่อนการจัดทำโครงการ การดำเนินงาน ตลอดจนถึงการแก้ไขปัญหาต่างๆ ซึ่งการมีข้อมูลที่ตีในที่นี้ หมายถึง การมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสิ่งที่กำลังจะทำ ข้อมูลที่มีความเหมาะสมต่อเนื้องานที่จะทำ ข้อมูลที่เป็นความจริง มีความถูกต้อง และมีความแม่นยำ เพราะการมีข้อมูลที่ตีนั้นจะช่วยให้การวิเคราะห์และตัดสินใจในการดำเนินงานต่างๆ เป็นไปอย่างเหมาะสม

<sup>127</sup> ดูปบทที่ 5 ข้อ 5.2 หัวข้อ ต้นทุนค่าที่อยู่อาศัย และ ข้อ 5.4.4 หัวข้อ ข้อสังเกตของผู้วิจัย

<sup>128</sup> ดูปบทที่ 5 ข้อ 5.4.4 หัวข้อ กลุ่มเป้าหมายโครงการ

<sup>129</sup> ดูปบทที่ 5 ข้อ 5.2 หัวข้อ ระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมาย

## 6.5 ข้อเสนอแนะ

### ข้อเสนอแนะต่อนโยบาย

- 1) การนำนโยบายไปปฏิบัติ จากแนวคิดทฤษฎีกระบวนการนโยบาย ในบทที่ 2 ต้องมีการจัดสรรบุคลากร เงินทุน เวลา เทคโนโลยี อุปกรณ์หรือปัจจัยต่างๆที่มีความเหมาะสม ซึ่งเป็นสิ่งที่มีผลต่อความสำเร็จในการนำนโยบายไปปฏิบัติ ดังนั้น ผู้มอบหมายนโยบายควรให้ระยะเวลาในการเตรียมงานที่เหมาะสมแก่หน่วยงานที่นำนโยบายไปปฏิบัติงานจริง

### ข้อเสนอแนะต่อโครงการ มีดังนี้

- 1) การคัดเลือกที่ดิน กรมฯ ควรตรวจสอบและทบทวนเกี่ยวกับเกณฑ์ในการคัดเลือกที่ดิน ที่ควรมีความละเอียดมากยิ่งขึ้นและควรมีความเหมาะสมกับแต่ละพื้นที่ทำเลที่ตั้ง
- 2) การศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ (Pre-Feasibility) แต่ละพื้นที่ดำเนินโครงการ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ตามแนวคิดทฤษฎีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน เป็นสิ่งที่ควรทำก่อนการจัดทำโครงการ
- 3) การสร้างแรงจูงใจในการลงทุนของภาคเอกชน กรมฯ ควรทบทวนเงื่อนไขและสิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการควรจะได้รับในการเข้าร่วมลงทุนกับภาครัฐทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้มากขึ้น
- 4) จุดเด่นของที่ดิน ที่ทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาถูก ทำให้ผู้เข้าร่วมโครงการมีต้นทุนต่ำ เป็นสิ่งที่กรมฯ และผู้ประกอบการควรใช้เป็นจุดขายของโครงการ เนื่องจากที่ดินราชพัสดุไม่สามารถขายได้ ดังนั้น สิทธิการครอบครองแบบเช่าจึงเป็นข้อจำกัดที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้
- 5) กรมฯ ควรมีที่ปรึกษาด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อช่วยให้สามารถกำหนดแผนงานและระยะเวลาในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริงของภาคเอกชน เช่น ขั้นตอนการทำ EIA ให้โครงการเช่าระยะสั้น และระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการก่อสร้างที่ควรสอดคล้องกับการทำสัญญาเงินกู้ของธนาคารในโครงการเช่าระยะยาว เป็นต้น<sup>130</sup>
- 6) กรมฯ ควรมีการทบทวนวิธีการทำงานหรือแก้ปัญหาความล่าช้าในขั้นตอนการปฏิบัติงาน

### ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 มีดังนี้

- 1) การเปิดจองโครงการควรจะต้องแสดงเงื่อนไขคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการที่ชัดเจน และควรคัดกรองผู้เข้าร่วมโครงการตามเงื่อนไขคุณสมบัติที่กำหนด ตั้งแต่วันที่เปิดให้ลงทะเบียนจองสิทธิ เพื่อให้เกิดยอดขายที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากขึ้น

<sup>130</sup> สัมภาษณ์ สุเมธ จันทร์สมสุชาติ, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). 15 มีนาคม 2562.

- 2) ช่องทางการจัดจำหน่ายหรือการเปิดขายโครงการหรือการคัดเลือกผู้เข้าร่วมโครงการ ควรเกิดขึ้นใกล้กับพื้นที่ดำเนินโครงการ
- 3) กรมฯ และ ผู้ประกอบการควรสร้างความรู้ความเข้าใจในสิทธิและประโยชน์ของสิทธิการเช่าระยะยาวให้เป็นที่แพร่หลาย
- 4) กรมฯ ควรขยายระยะเวลาการเช่าเป็น 30 ปี ต่อ 30 ปี<sup>131</sup> ทั้งนี้ กรมฯ ควรดำเนินการสำรวจตลาดก่อน
- 5) ผู้ประกอบการสามารถเสนอกรมฯ เพื่อปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านจากบ้านแถวให้เป็นบ้านแฝดเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้า<sup>132</sup> แต่ทั้งนี้ ผู้ประกอบการควรศึกษาความเป็นไปได้ของตลาดผลกระทบที่จะเกิดขึ้น ความคุ้มค่า และความเสี่ยงของผู้ประกอบการก่อนการดำเนินงานโครงการ
- 6) กรมฯ ควรมีมาตรการทางการเงินช่วยเหลือที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อย นอกเหนือจากการกำหนดอัตราดอกเบี้ยถูก เพื่อให้คนกลุ่มนี้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้มากขึ้น
- 7) รัฐบาลควรมีวิธีการศึกษา หาวิธีการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายของโครงการ เพื่อทำความเข้าใจและศึกษาลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้ให้มากยิ่งขึ้น

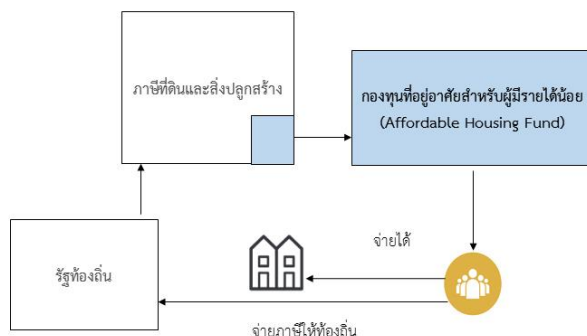
#### ข้อเสนอแนะอื่นๆ

- 1) แนวคิดกลไกทางการเงินใหม่ๆ เช่น กองทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Affordable Housing Fund)<sup>133</sup> ซึ่งเงินของกองทุนจะมีที่มาจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยที่แต่ละท้องถิ่นเป็นผู้เก็บภาษีในส่วนของพื้นที่ของตัวเอง ภาษีที่เก็บได้จะต้องแบ่งนำส่งเข้ากองทุน ซึ่งแนวคิดเบื้องต้นสำหรับเงื่อนไขในการขอใช้เงินในกองทุน จะประกอบด้วย
  - (1) ผู้ขอใช้จะต้องเป็นประชาชนในท้องถิ่นนั้นๆ เนื่องจากเป็นผู้เสียภาษีให้แก่ท้องถิ่นและควรได้รับสิทธิประโยชน์จากเงินภาษีที่ได้จ่ายให้แก่รัฐ
  - (2) ผู้ขอใช้จะต้องมีการออมเงินล่วงหน้า เพื่อสร้างวินัยการออมก่อนที่จะเข้าร่วมโครงการ

<sup>131</sup> สัมภาษณ์ สุขมาภรณ์ จงภักดี. ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ และ ต่อพงศ์ จำจด. กรมธนารักษ์. ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ. 31 พฤษภาคม 2562.

<sup>132</sup> สัมภาษณ์ ภาวิณี ธีรสวัสดิ์. อธิบดีรองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ. 31 พฤษภาคม 2562. และ 27 มิถุนายน 2562.

<sup>133</sup> สัมภาษณ์ พรนริศ ขวัญสิทธิ์. นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. 15 มิถุนายน 2562.



ทั้งนี้ ใน

กองทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Affordable Housing Fund)

การปฏิบัติงานจริง

ควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ก่อน หรือมีการนำแนวความคิดดังกล่าวไปทดลองปฏิบัติเพื่อดูความเป็นไปได้ หากการดำเนินงานได้ผลดี รัฐก็จะมีเครื่องทางเงินใหม่ไว้ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้เข้าถึงที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

#### ข้อเสนอแนะต่องานวิจัยครั้งถัดไป

- 1) การศึกษา ติดตาม และเปรียบเทียบผลการใช้เครื่องมือทางการเงินสำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละโครงการ ว่าใช้เครื่องมืออะไร ได้ผลอย่างไร แต่ละเครื่องมือมีข้อดี-ข้อเสีย อย่างไร
- 2) การรวบรวมเกี่ยวกับกลไกที่ส่งเสริมความร่วมมือระหว่างรัฐกับเอกชน เช่น สิทธิประโยชน์ต่างๆ เงินอุดหนุน การลดเว้นค่าธรรมเนียม การลดหย่อนภาษี เป็นต้น เพื่อศึกษาว่ากลไกแต่ละแบบใช้กับสถานการณ์แบบใด มีข้อดี-ข้อเสีย และส่งผลกระทบต่อผู้เกี่ยวข้องในแต่ละฝ่ายอย่างไรบ้าง
- 3) การติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ แปลง กท.5050 ซึ่งมีรูปแบบโครงการเป็นการเช่าระยะสั้น
- 4) การติดตามผลการดำเนินงานโครงการบ้านคนไทยประชารัฐ ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาจากการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ มีความแตกต่างกันของกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ในตอนเริ่มต้น หน่วยงานที่รับผิดชอบได้มีการแก้ไขข้อบกพร่องในการดำเนินงานจากโครงการก่อน ซึ่งได้มีการศึกษาปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยและสำรวจความคิดเห็นของประชาชนก่อนการจัดทำโครงการ ดังนั้น เมื่อมีการปรับปรุงวิธีการดำเนินงานแล้ว จะมีผลการดำเนินงานเป็นไปในลักษณะใด และผลการเข้าร่วมโครงการจะประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์หรือไม่ และการเงินสินเชื่อจะมีต่อโครงการอย่างไร

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

กระทรวงการคลัง, กรมธนารักษ์. บันทึกข้อความที่ นร 0405 (ลร.5) / 379 เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ. กรุงเทพมหานคร: กรมธนารักษ์. สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุ, 5 เมษายน 2559. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

กระทรวงการคลัง, กรมธนารักษ์, สำนักที่ดินราชพัสดุ. ประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง การประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการเช่าระยะสั้นและระยะยาว, 2559. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

กระทรวงการคลัง, กรมธนารักษ์, สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุ. โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ, 19 เมษายน 2559. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2561. จาก

[http://www.mof.go.th/home/Press\\_release/News2016/049.pdf](http://www.mof.go.th/home/Press_release/News2016/049.pdf)

กระทรวงการคลัง, กรมธนารักษ์, สำนักบริหารที่ดินราชพัสดุ. สรุปโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ. กรุงเทพมหานคร, 2559. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

กระทรวงการคลัง, สำนักงานนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. โครงการบ้านประชารัฐ, สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2561. จาก

[http://www.mof.go.th/home/Press\\_release/News2016/038.pdf](http://www.mof.go.th/home/Press_release/News2016/038.pdf)

กระทรวงการคลัง, สำนักงานรัฐมนตรี. มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 12 มกราคม 2559 เรื่อง ขอบความเห็นชอบแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568) แผนปฏิบัติการการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 3 ปี (พ.ศ.2559-2561) และแผนปฏิบัติการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 1 ปี (พ.ศ. 2559) ต่อคณะรัฐมนตรี: 7-8, สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2561. จาก

[http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907\\_590112.pdf](http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_590112.pdf)

กระทรวงการคลัง, สำนักงานรัฐมนตรี. มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 18 เมษายน 2560 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ, สืบค้นเมื่อ 25 กุมภาพันธ์ 2562. จาก

[http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907\\_600418.pdf](http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_600418.pdf)

กระทรวงการคลัง, สำนักงานรัฐมนตรี. มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 19 เมษายน 2559 เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ): 8-9, สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2561. จาก

[http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907\\_590419.pdf](http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_590419.pdf)

กระทรวงการคลัง, สำนักงานรัฐมนตรี. มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 29 มกราคม 2562 เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ): 16-18 สืบค้นเมื่อ 25 กุมภาพันธ์ 2562. จาก

[http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907\\_620129.pdf](http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_620129.pdf)

กระทรวงการคลัง, สำนักงานรัฐมนตรี. มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 22 มีนาคม 2559 เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐ: 6-7, สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2561. จาก

[http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907\\_590322.pdf](http://www.ofm.mof.go.th/images/stories/pdf/98907_590322.pdf)

กระทรวงการพัฒนาและความมั่นคงของมนุษย์. แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568), สืบค้นเมื่อ 11 เมษายน 2562. จาก <https://www.nha.co.th/view/1/> แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย

กองเทคโนโลยีการสำรวจและฐานข้อมูลที่ดินราชพัสดุ. แผนผังข้อมูลที่ดินราชพัสดุเพื่อประกอบการดำเนินงานโครงการบริหารจัดการที่ราชพัสดุเพื่อแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและที่ทำกินสำหรับผู้มีรายได้น้อย, สืบค้นเมื่อ 20 กุมภาพันธ์ 2562. จาก

[http://www.treasury.go.th/pv\\_phayao/download/article/article\\_20160518150714.pdf](http://www.treasury.go.th/pv_phayao/download/article/article_20160518150714.pdf)

การเคหะแห่งชาติ. การศึกษาองค์การเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย. กรุงเทพฯ: ศูนย์บริหารวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, มีนาคม 2554. หน้า 2-13 – 2-17.

กุลศักดิ์ ช่วชัย. "การนำมาตรการทางกฎหมายมารองรับการจัดทำบริการสาธารณะในระบบ Ppp." (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.)

จารุทัศน์, ไตรรัตน์. เอกสารคำสอน เรื่อง กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน. กรุงเทพฯ: ภาควิชาการเคหการ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561. หน้า.

ภาณุ แสงดีจริง. "ผลการดำเนินงานตามนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย : กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านป๊อไอ." (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิตสาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.)

มติชนออนไลน์, เส้นทางเศรษฐกิจ. ภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือนไทยปี 2561, สืบค้นเมื่อ 15 เมษายน 2562. จาก [https://www.sentangsedtee.com/today-news/article\\_107719](https://www.sentangsedtee.com/today-news/article_107719)

ราชกิจจานุเบกษา. พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556, สืบค้นเมื่อ 3 เมษายน 2556 จาก

<http://www.mof.go.th/home/projectM/accmaster/doc4/PPP/PPP56.pdf>

ราชกิจจานุเบกษา. พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556 พ.ศ.2559, สืบค้นเมื่อ 27 เมษายน 2559. จาก

[http://www.ppp.sepo.go.th/tiny\\_mce/plugins/filemanager/thumbs/aa.PDF](http://www.ppp.sepo.go.th/tiny_mce/plugins/filemanager/thumbs/aa.PDF)

สมบัติ ชำรงธัญวงศ์. นโยบายสาธารณะ แนวความคิด การวิเคราะห์และกระบวนการ. ครั้งที่ 22 กรุงเทพฯ: เสมาธรรม, 2554. หน้า 255-456.

สำนักงานประมาณของรัฐสภา. "รายงานวิชาการสำนักงานประมาณของรัฐสภา เรื่อง การวิเคราะห์การร่วมทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (Public Private Partnership : Ppp)." กรุงเทพมหานคร: สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, 2559.

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ. (ร่าง) คู่มือวิธีการเสนอโครงการร่วมลงทุน, มีนาคม 2558. สืบค้นเมื่อ 1 เมษายน 2559. จาก

[http://www.irdp.org/2015/news\\_files/291/attachment1.pdf](http://www.irdp.org/2015/news_files/291/attachment1.pdf)

สำนักนโยบายและแผน, กลุ่มงานติดตามและประเมินผล. คู่มือการติดตามและประเมินผล, กันยายน 2550. สืบค้นเมื่อ 3 มิถุนายน 2562. จาก

[https://www.senate.go.th/assets/portals/1/files/manual\\_assess.pdf](https://www.senate.go.th/assets/portals/1/files/manual_assess.pdf)

อติพร เกิดเรือง. หลักการประเมินผลนโยบายสาธารณะ. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561. หน้า.

อรพิน แซ่อึ้ง. "การนำนโยบายพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยไปปฏิบัติ: วิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง." วารสารการจัดการภาครัฐและเอกชน: 28.

ไฉ่เจริณ, พิสิฐ. ถอดบทเรียน : การบริหารโครงการภาครัฐ (ฉบับทดลอง). พิมพ์ครั้งที่ 1, กรุงเทพมหานคร: บจก. ทูเกเตอร์ เอ็ดดูเทนเนอร์, 2560. หน้า 1-14.

### ภาษาต่างประเทศ

United Nation "Habitat Iii Policy Paper, 10-Housing Policies." 2016, accessed 01 June 2019,

<http://habitat3.org/wp-content/uploads/PU10-HABITAT-III-POLICY-PAPER.pdf>.

### สัมภาษณ์

เจ้าหน้าที่ศาลปกครอง, ผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 84. สัมภาษณ์, 28 มีนาคม 2562.

ณัฐกรกชพร สุมนารุจิรงค์, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์เข้างานราชการ, ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ดินราชพัสดุ, กรมธนารักษ์. สัมภาษณ์, 28 มีนาคม 2562.

ธัญญนรี นิธิปัญญาไพศาล, พนักงานธุรกิจสัมพันธ์ลูกค้า SMEs, ธนาคารออมสิน. สัมภาษณ์, 26 เมษายน 2562.

เบญจพร ศรีวิเศษ, ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายหน่วยพัฒนากระบวนการและข้อมูลลูกค้าธุรกิจและภาครัฐ, ธนาคารออมสิน. สัมภาษณ์, 26 เมษายน 2562.

ปพิชญา โทสกุล, กรรมการผู้จัดการ, บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด. สัมภาษณ์, 16 มีนาคม 2562.

ปิยะธิดา สุขสมบูรณ์, รองผู้อำนวยการฝ่ายส่วนบริหารผลิตภัณฑ์สินเชื่อลูกค้าธุรกิจและภาครัฐ, ธนาคารออมสิน. สัมภาษณ์, 26 เมษายน 2562.

ผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 40. สัมภาษณ์, 28 มีนาคม 2562.

ผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 256. สัมภาษณ์, 28 มีนาคม 2562.

เผ่าภพ รักตพงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท กลอเรีย แมนเนจเม้นท์ จำกัด. สัมภาษณ์, 5 มีนาคม 2562 และ 30 เมษายน 2562.

พสุธา สร้อยทอง, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาที่ดินและจัดหาโครงการ, บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 26 มีนาคม 2562.

ไพริน จุฑะจันทร์, รองผู้อำนวยการฝ่ายส่วนลูกค้า SMEs ส่วนภูมิภาค 2, ธนาคารออมสิน. สัมภาษณ์, 26 เมษายน 2562.

ไม่ประสงค์ออกนาม คนที่ 1, พนักงานบริหารผลิตภัณฑ์ลูกค้าสินเชื่อบุคคล (Post Finance), ธนาคารออมสิน. สัมภาษณ์, 26 เมษายน 2562.



ไม่ประสงค์ออกนาม คนที่ 2, พนักงานบริหารผลิตภัณฑ์ลูกค้าสินเชื่อบุคคล (Post Finance), ธนาคารอมสิน.,

สัมภาษณ์, 26 เมษายน 2562.

ไม่ประสงค์ออกนามคนที่ 1, พนักงานขาย, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด., สัมภาษณ์, 28 มีนาคม 2562.

ไม่ประสงค์ออกนามคนที่ 2, พนักงานขาย, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด., สัมภาษณ์, 28 มีนาคม 2562.

วรินทร์า มีชูวาศ, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ, กรมธนารักษ์. สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์ 2562.

สุภัทรชัย เสาร์แดน, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ, กรมธนารักษ์. สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์ 2562.

สุเมธ จันทร์สมสฤดี, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 15

มีนาคม 2562.

ภาวิณี ธีรสวัสดิ์, อติตรองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ. สัมภาษณ์, 31 พฤษภาคม 2562 และ 27 มิถุนายน 2562.

อมรรัตน์ กล่ำพลบ, รองอธิบดี, กรมธนารักษ์. ภาวิณี ธีรสวัสดิ์ 11 มีนาคม 2562 และ 15 มิถุนายน 2562.

### **สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์**

เจ้าหน้าที่มูลนิธิธนาชาติสิรินธร, ผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 78. สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์, 29 มีนาคม 2562.

พนักงานโรงแรมเมอ รีสอร์ท, ผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 75. สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์, 29 มีนาคม 2562.

แม่ค้า, ผู้เข้าร่วมโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 34. สัมภาษณ์ทางโทรศัพท์, 29 มีนาคม 2562.



## เอกสารสรุปโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

### สรุป โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

#### กรอบนโยบาย

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

#### ๑. วัตถุประสงค์

- ๑.๑ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน ๑ ล้านบาท
- ๑.๒ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว
- ๑.๓ เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ในวงเงินไม่เกิน ๕ แสนบาท

#### ๑.๔ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์

๒. **ประเภทที่อยู่อาศัย** ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีราคาไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ที่มีวงเงินไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๓. **ระยะเวลาโครงการ** ระยะเวลา ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

๔. **กลุ่มเป้าหมาย** เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ

๕. **คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ** เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

#### ๖. มาตรการสินเชื่อ

๖.๑ **สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance)** ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๒ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และหรือบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

๖.๒ **สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)** ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ วงเงินสินเชื่อประมาณ ๕,๐๐๐ ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ตามที่ธนาคารกำหนด โดยมีวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๗. เพื่อให้การดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ สามารถดำเนินการได้ทันที จึงได้กำหนดโครงการนำร่องปี พ.ศ.๒๕๕๙ บนที่ดินราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของกรมธนารักษ์ จำนวน ๖ แปลง เนื้อที่ ๑๐๕-๐-๘๖ ไร่ ดังนี้

๑๒ มี.ค. ๕๙  
โดยกรมธนารักษ์

12 เม.ย. ๖๐

- ๒ -

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

๘. แนวทาง โครงการบ้านธนารักษ์ประจํารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มี ๒ รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ ๑ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๑ และ ๒
- ๒) มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ
- ๓) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ ๔,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และสามารถปรับราคาเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ ๑๕ ทุก ๕ ปี
- ๔) พักอาศัยได้เป็นเวลา ๕ ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่ได้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน

๕) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา ๓๐ ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ให้แก่ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อน

รูปแบบที่ ๒ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว / บ้านเดี่ยว / อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๓ เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมือง กำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ

- ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๔ - ๖ สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน

๒) ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

๓) บ้านแถว / บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๔๘ ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตรต่อหน่วย

๔) ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลา ๓๐ ปี

กรณีการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ เป็นการให้สินเชื่อเพื่อดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ วงเงินไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ

- ๓ -

๙. การสนับสนุนของกรมธนารักษ์ ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ในการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้งนี้ จะได้ขยายผลการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุที่มีความพร้อมต่อไป

๑๐. การสนับสนุนของภาคเอกชน ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้

โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย

โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

(๑) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ

(๒) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังคาดว่าจะการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จะเพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีการดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่นๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก และเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ

#### ผลการดำเนินการ

#### โครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

๑. แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดแนวทางการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เพื่อพิจารณา กำหนดขอบเขตงานและเงื่อนไขประกวดแบบโครงการ คัดเลือกโครงการ กำกับดูแลแผนงานโครงการ และพิจารณา กำหนดคุณสมบัติและเงื่อนไขผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

๒. ลงนามบันทึกข้อตกลงสินเชื่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ระหว่าง กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน

๓. เปิดประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ เพื่อให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างโครงการ จำนวน ๖ แปลง มีกำหนด ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ครบกำหนดวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๙ มีผู้ประกอบการสนใจรับซองประกวดโครงการ จำนวน ๑๗ ราย ดังนี้

แปลง	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	รูปแบบ	ผู้ประกอบการ สนใจ (ราย)
กท.๕๐๕๐	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๓-๐-๑๐	Rental	๑๔
กท.๒๖๑๕	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๒-๑-๔๘	Rental	๑๔
ชม.๓๕,๑๖๙๘	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	๙-๓๓-๓๓	Leasehold	๑๖
อ.ชร.๓๑	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	๓๐-๐-๐๐	Leasehold	๑๒
พป.๒๖๐	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๒๙-๓-๙๕	Leasehold	๑๖
พป.๒๖๑	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๓๐-๐-๐๐	Leasehold	๑๖



- ๔ -

มีผู้ประกอบการยื่นขอประกวดโครงการ จำนวน ๖ ราย ๕ แปลง (ยกเว้นจังหวัดเชียงราย) ดังนี้

ผู้ประกอบการ	แปลง/จังหวัด/โครงการ				
	กท.๕๐๕๐	กท.๒๖๑๕	ขม.๓๕.๑๖๙๘	พบ.๒๖๐	พบ.๒๖๑
	ก.ท.ม. Rental	ก.ท.ม. Rental	เชียงใหม่ Leasehold	เพชรบุรี Leasehold	เพชรบุรี Leasehold
บริษัท กลอรี แมนเนจเม้นท์ จำกัด				√	√
บริษัท ปักกิ่ง เอร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	√	√			
บริษัท พีซีซี โปสเทนชั่น จำกัด			√		
บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	√	√	√		
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด			√		
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	√	√			
<b>รวม</b>	<b>๓</b>	<b>๓</b>	<b>๓</b>	<b>๑</b>	<b>๑</b>

๔. ผลการประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จำนวน ๕ แปลง โดยเรียงลำดับคะแนน ดังนี้

โครงการ	แปลง	ผลการพิจารณา		
		ลำดับที่ ๑	ลำดับที่ ๒	ลำดับที่ ๓
Rental	กท.๕๐๕๐ กท.ม.	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ปักกิ่ง เอร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
	กท.๒๖๑๕ กท.ม.	บริษัท ปักกิ่ง เอร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
Leasehold	ขม.๓๕.๑๖๙๘ เชียงใหม่	บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท พีซีซี โปสเทนชั่น จำกัด	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
	พบ.๒๖๐ เพชรบุรี	บริษัท กลอรี แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
	พบ.๒๖๑ เพชรบุรี	บริษัท กลอรี แมนเนจเม้นท์ จำกัด		

-๕-

๕. โรงเรียนเรณีย์อาชีววิทยาลัยและกลุ่มประชาชนโดยรอบได้มีหนังสือถึงนายกรัฐมนตรีขอให้ระงับการเซ็นสัญญาเช่าระหว่างกรมธนารักษ์กับผู้ประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จังหวัดเชียงใหม่ โดยเห็นว่าหากมีการก่อสร้างอาคารพักขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นบนถนนเจริญประเทศ จะก่อให้เกิดสภาพจราจรที่หนาแน่น หนักยิ่งกว่าปัจจุบัน และกรมธนารักษ์ยังมีได้พิจารณาศึกษาผลกระทบทางสังคมและสิ่งแวดล้อมบริเวณรอบๆ พื้นที่แต่ประการใด ประกอบกับในพื้นที่มีต้นไม้ขนาดใหญ่เต็มพื้นที่ ซึ่งเป็นปอดขนาดใหญ่แห่งเดียวกลางเมืองเชียงใหม่ จึงขอให้นำพื้นที่บริเวณนี้สร้างเป็นสวนขนาดใหญ่เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียว เพื่อการนันทนาการต่อไป ซึ่งกรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่า หากจะให้มีการดำเนินการโครงการนี้ต่อไป ก็จะทำให้เกิดกระแสการคัดค้าน และคาดว่าจะทวีความรุนแรงมากขึ้น การดำเนินโครงการอาจต้องหยุดชะงัก และเกิดความเสียหายอย่างมากทั้งต่อภาครัฐและภาคเอกชน ดังนั้น เพื่อเป็นการลดกระแสการคัดค้านโครงการ ป้องกันมิให้เกิดปัญหามวลชน และจัดปัญหาในเรื่องความขัดแย้งระหว่างภาครัฐและประชาชน จึงยกเลิกการประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐข้างต้น

๖. กรมธนารักษ์ได้เปิดจองโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในงานนิทรรศการเฉลิม พระเกียรติ สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ เนื่องในโอกาสพระราชพิธีมหามงคลเฉลิมพระชนมพรรษา ๗ รอบ ๑๒ สิงหาคม ๒๕๕๙ ตั้งแต่วันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ - ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๙ ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และเปิดจองต่อเนื่อง โดยใช้บัตรประชาชนเพียงใบเดียวจองผ่านระบบ E-service ที่ [www.treasury.go.th](http://www.treasury.go.th) ถึงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙ มีผู้สนใจจองโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ตั้งแต่วันที่ ๑๙ - ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙ จำนวน ๒,๓๒๒ ราย ดังนี้

ลำดับที่	แปลง	ที่ตั้ง เขต/อำเภอ	จังหวัด	โครงการ	จำนวน หน่วย	จำนวน ยอดจอง
๑	๕๐๕๐	พญาไท	กทม	โครงการเช่าระยะสั้น อาคารพักอาศัย ๘ ชั้น	๔๓๒	๗๓๑
๒	๒๖๑๕	พญาไท	กทม	โครงการเช่าระยะสั้น อาคารพักอาศัย ๘ ชั้น	๓๕๐	๕๑๓
๓	๒๖๐	ชะอำ	เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว ทาวนเฮาส์ ๒ ชั้น	๓๗๗	๖๗๐
๔	๒๖๑	ชะอำ	เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว ทาวนเฮาส์ ๒ ชั้น	๒๘๓	๔๐๘
รวมทั้งสิ้น					๑,๔๔๒	๒,๓๒๒

-๖-

๗. มีผู้จองสิทธิจัดส่งเอกสารหลักฐานให้กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน เพื่อตรวจสอบคุณสมบัติ จำนวน ๔๐๖ ราย และได้ตรวจสอบคุณสมบัติผู้ยื่นจองสิทธิแล้ว ดังนี้

แปลง	ที่ตั้ง	โครงการ	จำนวน (หน่วย)	ผลการตรวจสอบ		หมายเหตุ
				ผ่าน	ไม่ผ่าน	
กท.๕๐๕๐	พญาไท/กทม.	โครงการเช่าระยะสั้น อาคารพักอาศัย ๘ ชั้น	๑๘๐	๑๓๓	๗	
กท.๒๖๑๕	พญาไท/กทม.	โครงการเช่าระยะสั้น อาคารพักอาศัย ๘ ชั้น	๑๒๙	๑๒๖	๓	
พบ.๒๖๐	ชะอำ/เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว ทาวนเฮาส์ ๒ ชั้น	๓๐	๒๘	๒	
พบ.๒๖๑	ชะอำ/เพชรบุรี	โครงการเช่าระยะยาว ทาวนเฮาส์ ๒ ชั้น	๖๗	๖๑	๖	
รวม			๔๐๖	๓๘๘	๑๘	

๘. เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๙ บริษัท ปิกกิ้ง เออร์บัน - คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด แจ้งความประสงค์ขอโอนสิทธิการก่อสร้างและสิทธิการเช่าให้แก่ บริษัท จูโน พาร์ค จำกัด เนื่องจากขาดความพร้อมในการก่อสร้าง กรมธนารักษ์จึงอนุญาตให้มีการโอนสิทธิการก่อสร้างและสิทธิการเช่าดังกล่าว โดยบริษัท จูโน พาร์ค จำกัด รับผิดชอบสิทธิและหน้าที่ที่ บริษัท ปิกกิ้ง เออร์บัน - คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด มีข้อผูกพันกับทางราชการทุกประการ

ทั้งนี้ ได้ดำเนินการสำรวจที่ดินราชพัสดุที่มีศักยภาพและเหมาะสม เพื่อรองรับโครงการบ้านธนารักษ์ ประชากรเพิ่มเติม ดังนี้

แปลง	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
กท.๒๙๑๘	ช่องนนทรี	ยานนาวา	กรุงเทพมหานคร	๒-๑-๙๘
ปท.๖๖๖	บึงคำพร้อย	ลำลูกกา	ปทุมธานี	๗๐-๔๐.๖
ขม.๑๗๔๕	ช้างเผือก	เมือง	เชียงใหม่	๑๔๐-๐๐



## เอกสารประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี



ความที่สุด

สำเนาฉบับ  
บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) โทร. ๐ ๒๒๘๘ ๕๐๕๙

ที่ นร ๐๔๐๕ (สร. ๕) / ๓๗๗

วันที่ ๕ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง โครงการประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ด้วยกระทรวงการคลังได้เสนอเรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ) มาเพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบการดำเนินการ ซึ่งได้พิจารณาแล้ว เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

(นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์)

รองนายกรัฐมนตรี

๑๗/๔

Chinn ๒๑ มี.ค.

(นางสาวอมรรรัตน์ กล้าพล)

ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

นางสาวอมรรรัตน์ กล้าพล  
ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

**หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ**

รายการ	โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ																																										
๑. หลักการ	เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราวและหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาผ่อนปรน รวมทั้งการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ โดยสถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรน ทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)																																										
๒. เจ้าหน้าที่ของรัฐ	เจ้าหน้าที่ของรัฐ หมายถึง ข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ที่ปฏิบัติงานในหน่วยงานทางปกครอง หน่วยงานทางปกครอง หมายถึง กระทรวง ทบวง กรม ส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการ ส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือพระราชกฤษฎีกา หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ																																										
๓. ประเภทที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ที่มีราคาไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีวงเงินไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย																																										
๔. กลุ่มเป้าหมาย	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ																																										
๕. คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนผู้ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ																																										
๖. โครงการนำร่องปี ๒๕๕๙	<table border="1"> <thead> <tr> <th>แปลงที่</th> <th>หมายเลขทะเบียน</th> <th>แขวง/ตำบล</th> <th>เขต/อำเภอ</th> <th>จังหวัด</th> <th>เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>๑</td> <td>กท. ๕๐๕๐</td> <td>สามเสนใน</td> <td>พญาไท</td> <td>กรุงเทพมหานคร</td> <td>๓-๐-๑๐</td> </tr> <tr> <td>๒</td> <td>กท. ๒๖๑๕</td> <td>สามเสนใน</td> <td>พญาไท</td> <td>กรุงเทพมหานคร</td> <td>๒-๑-๔๘</td> </tr> <tr> <td>๓</td> <td>ขม. ๓๕, ๑๖๙๘</td> <td>ช้างคลาน</td> <td>เมือง</td> <td>เชียงใหม่</td> <td>๙-๓-๓๓</td> </tr> <tr> <td>๔</td> <td>อ.ชร. ๓๑</td> <td>ศรีค้ำ</td> <td>แม่จัน</td> <td>เชียงราย</td> <td>๓๐-๐-๐๐</td> </tr> <tr> <td>๕</td> <td>พบ. ๒๖๐</td> <td>ชะอำ</td> <td>ชะอำ</td> <td>เพชรบุรี</td> <td>๒๙-๓-๙๕</td> </tr> <tr> <td>๖</td> <td>พบ. ๒๖๑</td> <td>ชะอำ</td> <td>ชะอำ</td> <td>เพชรบุรี</td> <td>๓๐-๐-๐๐</td> </tr> </tbody> </table>	แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	๑	กท. ๕๐๕๐	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๓-๐-๑๐	๒	กท. ๒๖๑๕	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๒-๑-๔๘	๓	ขม. ๓๕, ๑๖๙๘	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	๙-๓-๓๓	๔	อ.ชร. ๓๑	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	๓๐-๐-๐๐	๕	พบ. ๒๖๐	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๒๙-๓-๙๕	๖	พบ. ๒๖๑	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๓๐-๐-๐๐
แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)																																						
๑	กท. ๕๐๕๐	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๓-๐-๑๐																																						
๒	กท. ๒๖๑๕	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	๒-๑-๔๘																																						
๓	ขม. ๓๕, ๑๖๙๘	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	๙-๓-๓๓																																						
๔	อ.ชร. ๓๑	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	๓๐-๐-๐๐																																						
๕	พบ. ๒๖๐	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๒๙-๓-๙๕																																						
๖	พบ. ๒๖๑	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๓๐-๐-๐๐																																						
๗. รูปแบบ	<p>กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มี ๒ รูปแบบ</p> <p>รูปแบบที่ ๑ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๑ และ ๒</li> <li>๒) มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ</li> <li>๓) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ ๔,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ ๑๕ ทุก ๕ ปี</li> <li>๔) พักอาศัยได้เป็นเวลา ๕ ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่ได้มีโอกาเข้ามาอยู่อาศัยแทน</li> <li>๕) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา ๓๐ ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ให้แก่ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อน</li> </ol>																																										

<p>๗. รูปแบบ (ต่อ)</p>	<p>รูปแบบที่ ๒ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว/บ้านเดี่ยว/อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <p>๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๓ เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมืองกำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๔ - ๖ สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน</p> <p>๒) ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย</p> <p>๓) บ้านแถว / บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๔๘ ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตรต่อหน่วย</p> <p>๔) ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลา ๓๐ ปี กรณีการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ เป็นการให้สินเชื่อ เพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ</p>														
<p>๘. มาตรการสินเชื่อ</p>	<p>๑) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ ๔,๐๐๐ ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๔ ต่อปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๒ ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ</p> <p>๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ วงเงินสินเชื่อประมาณ ๕,๐๐๐ ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายได้ในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) สำหรับลูกค้ารายย่อยผ่อนปรน DSR ไม่เกินร้อยละ ๕๐ และสำหรับลูกค้าสวัสดิการ (หักเงินเดือน) DSR ไม่เกินร้อยละ ๘๐ (ลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ไม่เกินร้อยละ ๗๐ (ลูกค้าธนาคารออมสิน) โดยวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย</p> <p>ทั้งนี้ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน พิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม</p> <p style="text-align: center;">ตารางอัตราดอกเบี้ย</p> <table border="1" data-bbox="523 1368 1299 1720"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ (ที่อยู่อาศัย ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซ่อมแซมและหรือต่อเติม ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>๑</td> <td>ร้อยละ ๐</td> </tr> <tr> <td>๒-๓</td> <td>ร้อยละ ๒</td> </tr> <tr> <td>๔-๖</td> <td>ร้อยละ ๕</td> </tr> <tr> <td>๗-๓๐</td> <td>อัตราดอกเบี้ยลอยตัว</td> </tr> <tr> <td></td> <td>๑. ลูกค้ารายย่อย      รอส. = <math>MRR^a - ๐.๗๕\%</math>    ธนาคารออมสิน = <math>MRR^b - ๑\%</math></td> </tr> <tr> <td></td> <td>๒. ลูกค้าสวัสดิการ      รอส. = <math>MRR^c - ๑\%</math>    ธนาคารออมสิน = <math>MRR^b - ๑.๗๒๕\%</math></td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ ๑. ปัจจุบัน MRR ของ รอส. เท่ากับร้อยละ ๖.๗๕ ๒. ปัจจุบัน MRR ของ ธนาคารออมสิน เท่ากับร้อยละ ๗.๔๗๕ ๓. ลูกค้าสวัสดิการจะหักเงินงวดจากเงินเดือนโดยตรง</p>	ปีที่	อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ (ที่อยู่อาศัย ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซ่อมแซมและหรือต่อเติม ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท)	๑	ร้อยละ ๐	๒-๓	ร้อยละ ๒	๔-๖	ร้อยละ ๕	๗-๓๐	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		๑. ลูกค้ารายย่อย      รอส. = $MRR^a - ๐.๗๕\%$ ธนาคารออมสิน = $MRR^b - ๑\%$		๒. ลูกค้าสวัสดิการ      รอส. = $MRR^c - ๑\%$ ธนาคารออมสิน = $MRR^b - ๑.๗๒๕\%$
ปีที่	อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ (ที่อยู่อาศัย ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซ่อมแซมและหรือต่อเติม ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท)														
๑	ร้อยละ ๐														
๒-๓	ร้อยละ ๒														
๔-๖	ร้อยละ ๕														
๗-๓๐	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว														
	๑. ลูกค้ารายย่อย      รอส. = $MRR^a - ๐.๗๕\%$ ธนาคารออมสิน = $MRR^b - ๑\%$														
	๒. ลูกค้าสวัสดิการ      รอส. = $MRR^c - ๑\%$ ธนาคารออมสิน = $MRR^b - ๑.๗๒๕\%$														



๓

๘. มาตรการสินเชื่อ (ต่อ)	ตารางอัตราดอกเบี้ยและประมาณการเงินงวด					
	วงเงินกู้ (บาท)	หน่วย : บาทต่อเดือน				
		ปีที่ ๑	ปีที่ ๒-๓	ปีที่ ๔-๖	ปีที่ ๗-๓๐	
		ร้อยละ ๐	ร้อยละ ๒	ร้อยละ ๕	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	
			รายย่อย	สวัสดิการ		
	๕๐๐,๐๐๐	๒,๑๐๐	๒,๑๐๐	๒,๙๐๐	๓,๒๐๐	๓,๑๐๐
	๑,๐๐๐,๐๐๐	๔,๒๐๐	๔,๒๐๐	๕,๘๐๐	๖,๔๐๐	๖,๒๐๐
๙. การผ่อนปรน เงื่อนไขของ กรมธนารักษ์	กรมธนารักษ์จะพิจารณาผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ดังนี้ (๑) ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า (๒) ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า (๓) ยกเว้นค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปผูกพันเงินกู้					
๑๐. การสนับสนุน วงภาคเอกชน	ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) (๑) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ (๒) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจ้างงาน					
๑๑. ระยะเวลา โครงการ	ระยะเวลา ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ					
๑๒. การแยกบัญชี ธุรกรรมนโยบายรัฐ	ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านธนาภิรักษ์ประจำรัฐเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้					
๑๓. ประโยชน์ ...คาดว่าจะได้รับ	๑) เพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ๒) เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่น ๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ๓) เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ					

ภาคผนวก ข

ยุทธศาสตร์การพัฒนาระยะ 10 ปี (พ.ศ.2559-2568)

ประมาณการรายได้ครัวเรือนของกลุ่มเป้าหมาย จำแนกตามพื้นที่ พ.ศ. 2554-2564

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

**ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568)**

ประมาณการรายได้ครัวเรือนของกลุ่มเป้าหมาย จำแนกตามพื้นที่ พ.ศ. 2554-2564

- การคาดประมาณการรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตามกลุ่มเป้าหมาย (ทั่วประเทศ )

กลุ่มเป้าหมาย	Percentiles	รายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)												
		2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564		
รายได้ น้อย	ต่ำกว่า ก. (ชุมชน แออัด)	ต่ำกว่า 7,900	ต่ำกว่า 8,100	ต่ำกว่า 8,400	ต่ำกว่า 8,700	ต่ำกว่า 9,000	ต่ำกว่า 9,300	ต่ำกว่า 9,600	ต่ำกว่า 9,900	ต่ำกว่า 10,300	ต่ำกว่า 10,600	ต่ำกว่า 11,000		
	เช่า ประเภท ก.	7,900- 12,200	8,101- 12,700	8,401- 13,000	8,701- 13,500	9,001- 14,000	9,301- 14,500	9,601- 15,000	9,901- 15,500	10,301- 16,000	10,601- 16,500	11,001- 17,100		
	เช่าซื้อ ประเภท ก.	12,201- 18,200	12,701- 18,900	13,001- 19,500	13,501- 20,100	14,001- 20,800	14,501- 21,500	15,001- 22,300	15,501- 23,000	16,001- 23,800	16,501- 24,600	17,101- 25,400		
รายได้ ปานกลาง	เช่าซื้อ ประเภท ข.	18,201- 22,800	18,901- 23,500	19,501- 24,300	20,101- 25,200	20,801- 26,000	21,501- 26,900	22,301- 27,800	23,001- 28,700	23,801- 29,700	24,601- 30,700	25,401- 31,800		
	เช่าซื้อ ประเภท ค.	22,801- 29,800	23,501- 30,900	24,301- 31,900	25,201- 32,900	26,001- 34,100	26,901- 35,300	27,801- 36,500	28,701- 37,700	29,701- 39,000	30,701- 40,300	31,801- 41,700		
	เช่าซื้อ ประเภท ง.	29,801 ขึ้นไป	30,901 ขึ้นไป	31,901 ขึ้นไป	32,901 ขึ้นไป	34,101 ขึ้นไป	35,301 ขึ้นไป	36,501 ขึ้นไป	37,701 ขึ้นไป	39,000 ขึ้นไป	40,301 ขึ้นไป	41,701 ขึ้นไป		
รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน	Mean	23,200	24,000	24,800	25,700	26,600	27,500	28,400	29,400	30,400	31,400	32,500		

■ การคาดประมาณการรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตามกลุ่มเป้าหมาย (กรุงเทพมหานคร)

กลุ่มเป้าหมาย	Percentiles	รายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)										
		2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564
รายได้ น้อย	ต่ำกว่า ก. (ชุมชน แออัด)	ต่ำกว่า 13,600	ต่ำกว่า 14,400	ต่ำกว่า 14,500	ต่ำกว่า 14,900	ต่ำกว่า 15,400	ต่ำกว่า 15,800	ต่ำกว่า 16,300	ต่ำกว่า 16,800	ต่ำกว่า 17,400	ต่ำกว่า 17,900	ต่ำกว่า 18,500
	เช่า ประเภท ก.	13,601- 21,500	14,001- 22,200	14,501- 22,900	14,901- 23,600	15,401- 24,300	15,801- 25,100	16,301- 25,900	16,801- 26,700	17,401- 27,500	17,901- 28,400	18,501- 29,200
	เช่าชื่อ ประเภท ก.	21,501- 34,000	22,201- 35,000	22,901- 36,100	23,601- 37,300	24,301- 38,400	25,101- 39,600	25,901- 40,800	26,701- 42,100	27,501- 43,400	28,401- 44,800	29,201- 46,100
	เช่าชื่อ ประเภท ข.	34,001- 43,700	35,001- 45,000	36,101- 46,400	37,301- 47,800	38,401- 49,300	39,601- 50,900	40,801- 52,400	42,101- 54,000	43,401- 55,700	44,801- 57,400	46,101- 59,200
รายได้ ปานกลาง	เช่าชื่อ ประเภท ค.	43,701- 61,200	45,001- 63,100	46,401- 65,000	47,801- 67,100	49,301- 69,200	50,901- 71,300	52,401- 73,500	54,001- 75,800	55,701- 78,100	57,401- 80,600	59,201- 83,000
	เช่าชื่อ ประเภท ง.	61,201 ขึ้นไป	63,101 ขึ้นไป	65,001 ขึ้นไป	67,101 ขึ้นไป	69,201 ขึ้นไป	71,301 ขึ้นไป	73,501 ขึ้นไป	75,801 ขึ้นไป	78,101 ขึ้นไป	80,601 ขึ้นไป	83,001 ขึ้นไป
รายได้ เฉลี่ยต่อครัวเรือน	Mean	49,000	50,500	52,000	53,700	55,300	57,000	58,800	60,600	62,500	64,400	66,400

ภาคผนวก ค

ผู้ประกอบการที่ยื่นของประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

ข้อมูลบริษัทตามการจดทะเบียนนิติบุคคลที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



ผู้ประกอบการที่ยื่นขอประกวดโครงการบ้านธนารักษ์ประชาชนรัฐ

รายชื่อบริษัทที่เข้าประกวดโครงการ	บริษัท กลอรี แมนเนจ แมนท์ จำกัด	บริษัท บิ๊กกิ้ง เออร์บัน- คอนสตรัคชั่น ยานส์ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	บริษัท พีดีซี โพลีเทคเนชั่น จำกัด	บริษัท ศุภกาลัย จำกัด (มหาชน)	บริษัท อาริยา แมนเนจ แมนท์ จำกัด	บริษัท อาริยา พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัท จูโน พาร์ค จำกัด*
แปลงที่ดินที่ยื่น ประกวดโครงการ	พ.บ.260(✓), พ.บ.261(✓)	กท.5050, กท.2615(✓)	พ.บ.35,1698	กท.5050, กท.2615 พ.บ.35,1698	พ.บ.35,1698(✓)	กท.5050(✓), กท.2615	กท.2615
เลขทะเบียนนิติ บุคคล	0105541031914	0105557100392	0505552001368	0107535000303	0105551013404	0107546000431	0105552115812
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท	250,000,000 บาท	60,000,000 บาท	2,145,691,561 บาท	65,000,000 บาท	1,200,000,000 บาท	50,000,000 บาท
วันจัดทะเบียน	26 พ.ค.2541 (21ปี)	16 ก.ค.2557 (6ปี)	23 มี.ค.2552 (10ปี)	26 พ.ย.2535 (27ปี)	4 ก.พ.2551 (11ปี)	29 ธ.ค.2546 (16ปี)	27 ต.ค.2552 (10ปี)
ประเภทธุรกิจ	รับเหมาก่อสร้าง, การซื้อ และขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นของตนเองเพื่อการ พักอาศัย	รับเหมาก่อสร้างอาคารที่ ไม่ใช่ที่พักอาศัย	การผลิตผลิตภัณฑ์ คอนกรีตเพื่อใช้ในการ ก่อสร้าง	การซื้อและขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองเพื่อการพัก อาศัย, การเช่าและการ ดำเนินการอสังหา	ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ บริหารนิติบุคคลอาคาร ชุด หมู่บ้าน และ หมู่บ้านจัดสรร	ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างสร้างบ้าน ด้านการศึกษา	การก่อสร้างอาคารที่ ไม่ใช่ที่พักอาศัย, บริการ ศูนย์การเรียนรู้ครบวงจร ด้านการศึกษา
ขนาดธุรกิจ	ขนาดกลาง	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ปานกลาง	ขนาดเล็ก	ปานกลาง	ขนาดเล็ก
ที่อยู่	999/211 ซอย เกศินี วิลล์ แขวง สามเสนนอก เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310	7 ซอยสาทร 11 ถนน สาทร แขวง ยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	263/1 หมู่ที่ 10 ต.แม่ แก้ว อ.สันทราย จ. เชียงใหม่ 50290	อาคารศาลาย์แกรนด์ ทาวเวอร์ 1011 ถนน พระราม 3 แขวงของ นนทบุรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	999 ถนนประดิษฐ์มนู ธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กทม.	999 ถนนประดิษฐ์มนู ธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กทม.	4,4/5 อาคารเด่นวิลด์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 15 ถนน ราชดำริท์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ: \*บริษัท จูโน พาร์ค จำกัด เป็นบริษัทเอกชนที่รับโอนสิทธิการสร้างและสิทธิการเช่า มีอยู่กัมกับทางราชการแทน บริษัท บิ๊กกิ้ง เออร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยานส์ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด ทุกประการ

(✓) หมายถึง ผู้ชนะการประกวดโครงการในครั้งนั้น

ภาคผนวก ง

รายการคำถามสัมภาษณ์และแบบสอบถาม

ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านรณรงค์ประชารัฐ ทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## คำถามสัมภาษณ์สำหรับภรณารักษ์ (ผู้บริหาร)

### ส่วนที่ 1: ข้อเท็จจริงและความคิดเห็น เกี่ยวกับนโยบาย

1. เมื่อได้รับทราบนโยบายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ท่านในฐานะรองอธิบดี ภรณารักษ์มีความคิดเห็นต่อนโยบายนี้อย่างไร ?
2. ท่านคิดว่าการดำเนินงานตามนโยบายนี้จะมี ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค อย่างไร ?
3. ท่านทราบหรือไม่ว่า “นโยบายดังกล่าวมีที่มาอย่างไร ? และได้มีการศึกษาปัญหาหรือไม่ ?
4. นโยบายนี้ มีการกำหนดตัวชี้วัดความสำเร็จหรือไม่? และมีการติดตามประเมินผลหรือไม่? อย่างไร?
5. ท่านคาดว่าผลการดำเนินงานตามนโยบายนี้ มีโอกาสสำเร็จมากน้อยเพียงใด?
6. “โครงการบ้านรักษ์ประชารัฐ” จัดเป็นโครงการหนึ่ง ภายใต้ต้นนโยบายข้างต้น ใช่หรือไม่ ?

### ส่วนที่ 2: ข้อเท็จจริงและความคิดเห็น เกี่ยวกับการจัดทำโครงการบ้านรักษ์ประชารัฐ

1. ผู้จัดทำแผน/จัดทำโครงการบ้านรักษ์ประชารัฐ คือใคร ?
2. การวางแผนงานมีกี่ขั้นตอน ? อะไรบ้าง ?
3. คณะผู้วางแผนฯ ได้มีการนำแนวคิดทฤษฎีในเรื่องของการบริหารโครงการมาใช้ในการวางแผนและจัดทำโครงการหรือไม่ ? อย่างไร ?
4. โครงการบ้านรักษ์ประชารัฐเป็นโครงการนำร่อง ซึ่งคำว่า “นำร่อง” หมายถึงเรื่องอะไร?
5. ท่านคิดว่าสิ่งที่ท่านจะได้เรียนรู้จากการเปิดให้เอกชนเข้ามาลงทุนทำโครงการฯ คืออะไร?
6. ท่านมีความคิดเห็นต่อการกำหนดรูปแบบการลงทุนของเอกชนในโครงการบ้านรักษ์ประชารัฐอย่างไร ?
7. ที่มาและแนวคิดของโครงการบ้านรักษ์ประชารัฐ คุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการ การคัดเลือกแปลงที่ดิน
8. คุณคิดว่าสภาพแวดล้อมของที่ดินทั้ง 6 แปลง มีความเหมาะสมต่อผู้อยู่อาศัยอย่างไร ?

### ส่วนที่ 3: ข้อเท็จจริง การดำเนินงานโครงการบ้านรักษ์ประชารัฐ

#### ขั้นตอนการประกวดโครงการ

1. ท่านมีการกำหนดเป้าหมายจำนวนผู้เข้าร่วมประกวดโครงการไว้หรือไม่? จำนวนเท่าไร?
2. ท่านมีการประกาศเชิญชวนโครงการประกวดอย่างไร? และใช้ระยะเวลาเท่าไร?
3. ท่านมีการเสนอข้อเสนอต่อผู้ประกอบการและวิธีการตัดสินการประกวดโครงการอย่างไร?
4. ผลการประกวดโครงการตรงตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่? และมีการเจรจาต่อรองหรือไม่?
5. ท่านคิดว่า แปลง อ.ชร.31 เชียงราย ไม่มีผู้ยื่นซองประกวดเป็นเพราะเหตุใด?
6. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนนี้คืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับขั้นตอนนี้หรือไม่? อย่างไร?

#### การดำเนินงานโครงการแปลง ขม.35,1698 จ.เชียงใหม่ : Leasehold

1. หน่วยงานของท่านได้มีการประกาศแจ้งการจัดทำโครงการบนพื้นที่ตรงนี้ให้ประชาชนได้รับทราบ ก่อนการจัดประกวดโครงการหรือไม่? อย่างไร?
2. การยกเลิกโครงการนี้มีสาเหตุมาจากข้อร้องเรียนของประชาชน ทั้งหมด 3 เรื่อง ได้แก่ ความหนาแน่นของการจราจร ความต้องพื้นที่สีเขียว และความปลอดภัยของเด็กๆ ใช่หรือไม่?
3. การยกเลิกโครงการ แปลง ขม.35,1698 ส่งผลกระทบต่อภรณารักษ์และผู้ชนะการประกวดโครงการอย่างไรบ้าง ? และภรณารักษ์มีวิธีการเยียวยาผู้ประกอบการอย่างไร ?
4. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในการดำเนินโครงการแปลง ขม.35,1698 คืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับโครงการถัดไปหรือไม่? อย่างไร?

#### การดำเนินงานโครงการแปลง กท.2615 จ.กรุงเทพฯ : Rental

1. หน่วยงานของท่านได้มีการประกาศแจ้งการจัดทำโครงการบนพื้นที่ตรงนี้ให้ประชาชนได้รับทราบ ก่อนการจัดประกวดโครงการหรือไม่? อย่างไร?
2. การยกเลิกโครงการนี้มีสาเหตุมาจากข้อร้องเรียนของประชาชน เรื่องความหนาแน่นของการจราจร, จากข้อกำหนดทางกฎหมาย เรื่องที่จอดรถ และจากคุณสมบัติของผู้พัฒนาโครงการ เรื่อง ผู้รับการโอนสิทธิการเช่าขาดประสบการณ์ในการก่อสร้าง และกรรมการให้บริษัทฯเคยเป็นผู้ละทิ้งงานของราชการ ใช่หรือไม่? มีข้อเท็จจริงอย่างไร?
3. การยกเลิกโครงการ แปลง กท.2615 ส่งผลกระทบต่อกรมธนารักษ์และผู้ชนะการประกวดโครงการอย่างไรบ้าง? และกรมธนารักษ์มีวิธีการเยียวยาผู้ประกอบการอย่างไร ?
4. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในการดำเนินโครงการแปลง กท.2615 คืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะต่อโครงการถัดไปหรือไม่? อย่างไร?

#### การดำเนินงานโครงการแปลง กท.5050 จ.กรุงเทพฯ : Rental

1. หน่วยงานของท่านได้มีการประกาศแจ้งการจัดทำโครงการบนพื้นที่ตรงนี้ให้ประชาชนได้รับทราบ ก่อนการจัดประกวดโครงการหรือไม่? อย่างไร?
2. ท่านทราบหรือไม่ว่า ขั้นตอนก่อนการก่อสร้างและการก่อสร้างมีความล่าช้าเกิดจากสาเหตุอะไรบ้าง? หน่วยงานของท่านมีวิธีการติดตามผลและช่วยแก้ไขปัญหอย่างไร?
3. ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่? ถ้าไม่...ท่านวิธีการแก้ไขปัญหอย่างไร?
4. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในการดำเนินโครงการแปลง แปลง กท.5050 คืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไร?

#### การดำเนินงานโครงการแปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี : Leasehold

5. หน่วยงานของท่านได้มีการประกาศแจ้งการจัดทำโครงการบนพื้นที่ตรงนี้ให้ประชาชนได้รับทราบ ก่อนการจัดประกวดโครงการหรือไม่? อย่างไร?
6. โครงการแปลง พบ.261 มีข้อพิพาทกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงเรื่องอะไร ? เกิดขึ้นเมื่อไหร่? มีวิธีการแก้ไขอย่างไร ? และใช้ระยะเวลาเท่าไร ?
7. ท่านทราบหรือไม่ว่า ขั้นตอนก่อนการก่อสร้างและการก่อสร้างมีความล่าช้าเกิดจากสาเหตุอะไรบ้าง? หน่วยงานของท่านมีวิธีการติดตามผลและช่วยแก้ไขปัญหอย่างไร?
8. การก่อสร้างมีความสถานการณ์ปัจจุบัน แปลง พบ.261 ที่สร้างเสร็จแล้วจำนวน 43 หน่วย ตั้งแต่เมื่อปี 2561 ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์การเช่าเกิดขึ้น ท่านทราบหรือไม่ว่า เป็นเพราะสาเหตุใด ?
9. ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่? ถ้าไม่...ท่านวิธีการแก้ไขปัญหอย่างไร?
10. ท่านมีความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ อย่างไร? (เช่น เรื่องการก่อสร้าง การบริหารจัดการ การประชาสัมพันธ์โครงการ การขายโครงการ เป็นต้น ?
11. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในการดำเนินโครงการแปลง แปลง พบ.261 คืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไร?

#### การดำเนินงานโครงการแปลง พบ.260 จ.เพชรบุรี : Leasehold

1. หน่วยงานของท่านได้มีการประกาศแจ้งการจัดทำโครงการบนพื้นที่ตรงนี้ให้ประชาชนได้รับทราบ ก่อนการจัดประกวดโครงการหรือไม่? อย่างไร?
2. ท่านทราบหรือไม่ว่า ขั้นตอนก่อนการก่อสร้างและการก่อสร้างมีความล่าช้าเกิดจากสาเหตุอะไรบ้าง? หน่วยงานของท่านมีวิธีการติดตามผลและช่วยแก้ไขปัญหอย่างไร?
3. ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่? ถ้าไม่...ท่านวิธีการแก้ไขปัญหอย่างไร?

4. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในการดำเนินโครงการแปลง แปลง พบ.260 คืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะต่อโครงการถัดไปหรือไม่? อย่างไร?

**ส่วนที่ 4: ข้อเท็จจริง และ ความคิดเห็น ต่อผลการดำเนินงานโครงการบ้านนารักษ์ประชาชนรัฐ**

1. ผลการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบาย หรือไม่?
2. ผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผนงาน หรือไม่?
3. ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายของโครงการ หรือไม่?
4. หน่วยงานของท่านจะมีวิธีการหรือแนวทางแก้ไขปัญหอย่างไร?
5. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในการดำเนินโครงการบ้านนารักษ์ประชาชนรัฐในภาพรวมเป็นอย่างไรบ้าง ?
6. ท่านมีความคิดเห็นต่อโครงการบ้านนารักษ์ประชาชนรัฐในภาพรวมอย่างไร ? และมีข้อเสนอแนะอย่างไร ?
7. ถ้าจะมีโครงการในลักษณะเช่นนี้อีก ท่านมีความคิดเห็นว่าจะทำอย่างไร ?
8. สถานการณ์ปัจจุบัน โครงการบ้านนารักษ์ประชาชนรัฐได้ถูกยกเลิก และให้การดำเนินงานที่ค้างให้สำเร็จตามเป้าหมายใช่หรือไม่ ?
9. เหตุผลในการยุติโครงการคืออะไร ?
10. ท่านคิดว่าสิ่งที่จะได้เรียนรู้ จากการดำเนินงานโครงการนำร่องทั้ง 3 โครงการหรือไม่ ? เรื่องอะไรบ้าง ?
11. ผลการดำเนินงาน “โครงการบ้านนารักษ์ประชาชนรัฐ” ถูกนำไปพัฒนาต่อเป็น “โครงการบ้านคนไทยประชาชนรัฐ” ใช่หรือไม่ ? นำไปใช้อย่างไร ?
12. โครงการมีลักษณะแตกต่างกันอย่างไร ?
13. กรมธนารักษ์เคยมีโครงการที่ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัย การขาย และการบริหารโครงการด้วยตัวเองมาก่อนหรือไม่ ?
14. ท่านคาดหวังผลจาก “โครงการบ้านคนไทยประชาชนรัฐ” อย่างไร?

คำถามสัมภาษณ์สำหรับกรมธนารักษ์ กรุงเทพฯ (ผู้ปฏิบัติงาน)

ส่วนที่ 1: ข้อเท็จจริง และ ความคิดเห็น เกี่ยวกับการจัดทำโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

1. ที่มาและแนวคิดของโครงการ
2. ก่อนการจัดทำโครงการ กรมธนารักษ์มีขั้นตอนการเตรียมงานอย่างไรบ้าง
3. ความแตกต่างระหว่างโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐกับโครงการอื่นๆ
4. กลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ คือใคร?
5. เกณฑ์การคัดเลือกที่ดินสำหรับการจัดทำโครงการ
6. วิธีการเลือกรูปแบบโครงการ
7. เหตุผลในการให้ภาคเอกชนเข้ามาร่วมลงทุนในโครงการ
8. สิทธิประโยชน์ที่ภาคเอกชนจะได้รับ
9. เกณฑ์ในการคัดเลือกเอกชน
10. ตัวชี้วัดผลของโครงการคืออะไร และมีวิธีการติดตามผลอย่างไร?
11. ธนารักษ์วางแผนเรื่องผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องแต่ละฝ่าย (กรมธนารักษ์ ธนาคร ผู้ประกอบการ และประชาชน) จะได้รับอย่างไรบ้าง
12. ท่านมีแผนในการประชาสัมพันธ์โครงการอย่างไร?
13. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนการจัดเตรียมโครงการ?
14. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนการจัดหาที่ดิน?
15. ท่านมีความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐอย่างไร

ส่วนที่ 2: ข้อเท็จจริง ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

1. ขั้นตอนการประกวดโครงการเป็นอย่างไร และผลการดำเนินงานเป็นอย่างไร?
2. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนการประกวดโครงการคืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับขั้นตอนนี้หรือไม่? อย่างไร?
3. ขั้นตอนการพัฒนาโครงการเป็นอย่างไร และผลการดำเนินงานเป็นอย่างไร?
4. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนการพัฒนาโครงการคืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับขั้นตอนนี้หรือไม่? อย่างไร?
5. ขั้นตอนการเปิดจองโครงการหรือการขาย และผลการดำเนินงานเป็นอย่างไร?
6. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนการเปิดจองโครงการคืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับขั้นตอนนี้หรือไม่? อย่างไร?
7. ผลการดำเนินงานในภาพรวมเป็นอย่างไร?
8. สาเหตุที่ทำให้การดำเนินงานโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมายคืออะไร?
9. ข้อเสนอแนะในการดำเนินงานสำหรับโครงการถัดไปคืออะไร?

## คำถามสัมภาษณ์สำหรับบรรณารักษ์พื้นที่จ.เพชรบุรี (ผู้บริหาร)

### ส่วนที่ 1: ความคิดเห็นต่อโครงการ..ก่อนการดำเนินโครงการ

1. ท่านมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐอย่างไร?
2. เมื่อได้รับทราบโครงการนี้ ท่านในฐานะผู้นำนโยบายไปสู่การปฏิบัติ มีความคิดเห็นต่อโครงการนี้อย่างไร?
3. ท่านคิดว่าการดำเนินงานโครงการนี้จะมี ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค อย่างไร?
4. ท่านคาดว่าผลการดำเนินงานโครงการนี้ มีโอกาสสำเร็จมากน้อยเพียงใด? เพราะอะไร?
5. ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินโครงการนี้

### ส่วนที่ 2: ข้อเท็จจริง เกี่ยวกับการจัดทำโครงการ

16. เกณฑ์การคัดเลือกที่ดินในพื้นที่จ.เพชรบุรี สำหรับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
17. จุดแข็งและจุดอ่อนของพื้นที่ดำเนินโครงการแปลง พบ.260 และ พบ.261
18. กลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จ.เพชรบุรี คือใคร?
19. กรมธนารักษ์ จ.เพชรบุรี มีส่วนช่วยผู้พัฒนาโครงการ หากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายหรือไม่? อย่างไร?

### ส่วนที่ 3: ข้อเท็จจริง และ ความคิดเห็น การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

10. ท่านคิดว่า พื้นที่ตั้งโครงการ มีความสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายหรือไม่? อย่างไร ?
11. ท่านพบ ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ในขั้นตอนการจัดหาที่ดิน สำหรับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐหรือไม่? อย่างไร ?
12. ท่านมีข้อเสนอแนะต่อขั้นตอนการจัดหาที่ดินในครั้งถัดไปหรือไม่? อย่างไร ?

#### การดำเนินงานโครงการแปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี : Leasehold

##### ■ ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง แปลง พบ.261

1. หน่วยงานของท่านได้มีการประกาศแจ้งการจัดทำโครงการบนพื้นที่ตรงนี้ให้ประชาชนได้รับทราบ ก่อนการจัดประกวดโครงการหรือไม่? อย่างไร?
2. โครงการแปลง พบ.261 มีข้อพิพาทกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงเรื่องอะไร ? เกิดขึ้นเมื่อไหร่? มีวิธีการแก้ไขอย่างไร ? และใช้ระยะเวลาเท่าไร ?
3. ผลการดำเนินงานในขั้นตอนนี้ (เช่น การขออนุญาตต่างๆ) ของผู้พัฒนาโครงการเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้หรือไม่? อย่างไร?
4. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนก่อนการก่อสร้างคืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับขั้นตอนนี้หรือไม่? อย่างไร?

##### ■ ขั้นตอนการก่อสร้าง แปลง พบ.261

1. ขั้นตอนการก่อสร้างมีความล่าช้าเกิดจากสาเหตุอะไรบ้าง? หน่วยงานของท่านมีวิธีการติดตามผลและช่วยแก้ไขปัญหามาอย่างไร ?
2. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนการก่อสร้างคืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับขั้นตอนนี้หรือไม่? อย่างไร?

##### ■ ขั้นตอนหลังการก่อสร้าง แปลง พบ.261

1. แปลง พบ.261 ก่อสร้างเสร็จแล้วจำนวน 43 หน่วย เมื่อปี 2561 ปัจจุบันยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์การเช่า ท่านทราบหรือไม่? เป็นเพราะสาเหตุใด?และท่านมีวิธีการช่วยเหลืออย่างไร ?
2. ขั้นตอนการโอนสิทธิการเช่าระยะยาว เป็นอย่างไร? มีข้อกำหนดและเงื่อนไขบังคับกับผู้ได้รับสิทธิการเช่าระยะยาวอย่างไร ?

3. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนหลังการก่อสร้างคืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับขั้นตอนนี้หรือไม่? อย่างไร?

#### การดำเนินงานโครงการแปลง พบ.260 จ.เพชรบุรี : Leasehold

##### ■ ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง แปลง พบ.260

1. หน่วยงานของท่านได้มีการประกาศแจ้งการจัดทำโครงการบนพื้นที่ตรงนี้ให้ประชาชนได้รับทราบ ก่อนการจัดประกวดโครงการหรือไม่? อย่างไร?
2. ผลการดำเนินงานในขั้นตอนนี้ (เช่น การขออนุญาตต่างๆ)ของผู้พัฒนาโครงการเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้หรือไม่? อย่างไร?
3. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนก่อนการก่อสร้างคืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับขั้นตอนนี้หรือไม่? อย่างไร?

##### ■ ขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง แปลง พบ.260

1. ขั้นตอนการก่อสร้างมีความล่าช้าเกิดจากสาเหตุอะไรบ้าง? หน่วยงานของท่านมีวิธีการติดตามผลและช่วยแก้ไขปัญหาอย่างไร ?
2. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในขั้นตอนการก่อสร้างคืออะไร? และท่านมีข้อเสนอแนะสำหรับขั้นตอนนี้หรือไม่? อย่างไร?

#### ส่วนที่ 4: ข้อเท็จจริง และ ความคิดเห็น ต่อผลการดำเนินงานโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ

1. ท่านมีความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท กลอรี่ แมเนจเม้นท์ อย่างไร? (เช่น เรื่องการก่อสร้าง การบริหารจัดการ การประชาสัมพันธ์โครงการ การขายโครงการ เป็นต้น)
2. ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่? ถ้าไม่...ท่านวิธีการแก้ไขปัญหาอย่างไร?
3. ท่านมีข้อเสนอแนะต่อ บริษัท กลอรี่ แมเนจเม้นท์ หรือไม่? อย่างไร?

#### ผลการดำเนินงานโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ จ.เพชรบุรี

1. ท่านมีตัวชี้วัดความสำเร็จของโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ จ.เพชรบุรี หรือไม่ คืออะไร?
2. ท่านมีวิธีการติดตามผลการดำเนินงาน อย่างไร?
3. ท่านคิดว่าโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.260 และ พบ.261ได้รับความสนใจจากประชาชนมากน้อยเพียงใด? เพราะอะไร ?
4. ท่านคิดว่าผู้เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ แปลงพบ.260 และ พบ.261 จะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่? อย่างไร ?

#### ผลการดำเนินงานโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม

1. ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ที่พบในการดำเนินโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐในภาพรวมเป็นอย่างไรบ้าง ?
2. ท่านมีความคิดเห็นต่อโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐในภาพรวมอย่างไร ? และมีข้อเสนอแนะอย่างไร ?
3. ถ้าจะมีโครงการในลักษณะเช่นนี้อีก ท่านมีความคิดเห็นว่าจะทำอย่างไร ?
4. ท่านคิดว่าโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐประสบความสำเร็จมากน้อยเพียงใด ?
5. ถ้าจะมีโครงการในลักษณะเช่นนี้อีก ท่านมีความคิดเห็นว่าจะทำเช่นใด ?



**คำถามสัมภาษณ์สำหรับธนาคาร**

จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ข้อเท็จจริงและความคิดเห็น

คำถามสัมภาษณ์ธนาคาร	ธ.ออมสิน Pre-Finance	ธ.ออมสิน Post-Finance
<b>ข้อเท็จจริง</b>		
1. ท่านมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐอย่างไร	√	√
2. การจัดทำ “สินเชื่อเพื่อการเช่าที่อยู่อาศัยของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ” กับ “สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยทั่วไป” มีความแตกต่างกันอย่างไร	√	√
3. วัตถุประสงค์ของการจัดทำสินเชื่อในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐคืออะไร และมีเป้าหมายคืออะไร	√	√
4. จากข้อมูลเอกสารตามมติคณะรัฐมนตรี “อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน” สำหรับสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre-Finance) คืออะไร, ดอกเบี้ยและเงื่อนไขแตกต่างจากอัตราปกติอย่างไร	√	-
5. จากข้อมูลเอกสารตามมติคณะรัฐมนตรี “อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ” สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) คืออะไร, ดอกเบี้ยและเงื่อนไขแตกต่างจากอัตราปกติอย่างไร	-	√
6. กลุ่มเป้าหมายของโครงการเป็นผู้มีรายได้น้อย ท่านมีวิธีการคิด “เกณฑ์หรือคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ” และ “เงื่อนไขการเข้าร่วมโครงการ” อย่างไร	√	√
7. ท่านมีวิธีการคิดและกำหนดอัตราดอกเบี้ยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายอย่างไร	√	√
8. ท่านมีเกณฑ์ในการพิจารณาการปล่อย “สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ” อย่างไร	√	-
9. ท่านมีเกณฑ์ในการพิจารณาการปล่อย “สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” อย่างไร	-	√
10. ท่านมีการกำหนดแนวทาง วางแผนขั้นตอนการดำเนินงาน และวิธีการปล่อย “สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) ประเภท Leasehold (การเช่าระยะยาว)” และ ประเภท Rental (การเช่าระยะสั้น)” อย่างไร รวมถึงวิธีการเบิกจ่ายเงินค้ำก่อสร้าง มีความเหมือนหรือแตกต่างจากโครงการทั่วไปอย่างไร	√	-
11. ท่านมีการกำหนดแนวทาง วางแผนขั้นตอนการดำเนินงาน และวิธีการปล่อย “สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) ประเภท Leasehold (การเช่าระยะยาว)” และ ประเภท Rental (การเช่าระยะสั้น)” อย่างไร มีความเหมือนหรือแตกต่างจากโครงการทั่วไปอย่างไร รวมถึงวิธีการเบิกจ่ายเงินเป็นอย่างไร	-	√
12. ท่านมีการกำหนดแนวทางและวางแผนขั้นตอนการประชาสัมพันธ์สินเชื่อแต่ละประเภทอย่างไร ช่องทางใด ใช้ระยะเวลาเท่าไร และผลการตอบรับเป็นอย่างไร	√	√
13. การติดต่อเรื่องโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ สามารถติดต่อสอบถามกับธนาคารได้ทุกสาขาหรือไม่ หรือเฉพาะในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่	√	√
14. ในขั้นตอนการปฏิบัติ การดำเนินการปล่อยสินเชื่อเป็นไปอย่างไร และเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้หรือไม่	√	√
15. ท่านมีตัวชี้วัดความสำเร็จของโครงการนี้คืออะไรบ้าง	√	√
16. ท่านมีวิธีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างไร	√	√
17. ท่านตั้งเป้าหมายการปล่อยวงเงิน “สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ” ไว้อย่างไร และผลการปล่อยสินเชื่อเป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้หรือไม่	√	-
18. ท่านตั้งเป้าหมายการปล่อยวงเงิน “สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” ไว้อย่างไร และผลการปล่อยสินเชื่อเป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้หรือไม่	-	√
19. เอกสาร Pre-Approve คืออะไร และต้องใช้ในขั้นตอนใดบ้าง แตกต่างจากการดำเนินสินเชื่อในรูปแบบทั่วไปหรือไม่ อย่างไร	√	√
20. ผลการปล่อยวงเงิน “สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ” แปลง พ.บ.261, พ.บ.260 (Leasehold) เป็นอย่างไร	√	-

คำถามสัมภาษณ์ธนาคาร	ธ.อมสิน Pre-Finance	ธ.อมสิน Post- Finance
<b>ข้อเท็จจริง</b>		
21. ท่านพบ ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค ในขั้นตอนการปล่อยสินเชื่อและการเบิกจ่ายเงินของ “สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ” แปลง พท.261, พท.260 (Leasehold) อย่างไร	✓	-
22. ผลการปล่อยวงเงิน “สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ” แปลง กท.5050 (Rental) เป็นอย่างไร	✓	-
23. ท่านพบ ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค ในขั้นตอนการปล่อยสินเชื่อและการเบิกจ่ายเงินของ “สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ” แปลง กท.5050 (Rental) อย่างไร	✓	-
24. ผลการปล่อยวงเงิน “สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” เป็นอย่างไร	-	✓
25. ท่านพบ ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค ในขั้นตอนการปล่อยสินเชื่อและการเบิกจ่ายเงินของ “สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” อย่างไร	-	✓
26. ท่านพบ ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค ในภาพรวมของโครงการบ้านธรรมาภิบาลประชารัฐคืออะไร	✓	✓
27. ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าร่วมโครงการบ้านธรรมาภิบาลประชารัฐเป็นอย่างไร	✓	✓
<b>ความคิดเห็น</b>		
1. เมื่อได้รับนโยบายนี้ ท่านในฐานะผู้ปฏิบัติงานมีความคิดเห็นต่อนโยบายนี้อย่างไร	✓	✓
2. ท่านคิดว่าการทำงานตามนโยบายนี้ จะมี ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา อุปสรรค อย่างไร	✓	✓
3. ท่านคิดว่าโครงการนี้จะประสบความสำเร็จมากน้อยเพียงใด	✓	✓
4. ท่านคิดว่าโครงการบ้านธรรมาภิบาลประชารัฐได้รับความสนใจมากน้อยเพียงใด และเพราะอะไร	✓	✓
5. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการบ้านธรรมาภิบาลประชารัฐ และมีข้อเสนอแนะอย่างไร	✓	✓
6. กลุ่มผู้มีรายได้น้อยจัดเป็นชนกลุ่มใหญ่ของประเทศ การสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้ภาครัฐจัดเป็นตลาดที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจในการลงทุนหรือไม่ อย่างไร	✓	✓

หมายเหตุ: ธนาคารอมสินฝ่ายสินเชื่อลูกค้าธุรกิจ (ธ.อมสิน Pre-Finance) และ ธนาคารอมสินฝ่ายสินเชื่อลูกค้าบุคคล (ธ.อมสิน Post-Finance)

แบบสอบถามทัศนคติและความคิดเห็นต่อโครงการบ้านนารักษ์ประชาชน (สำหรับผู้ประกอบการ)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล (ข้อมูลในส่วนนี้จะไม่มีกรเปิดเผย)

- ชื่อ-นามสกุล.....
- ตำแหน่งการทำงาน ( ) ผู้บริหาร ( ) ผู้จัดการ ( ) ผู้ปฏิบัติงาน  
อื่นๆ.....  
ชื่อตำแหน่ง (โปรดระบุ).....  
บริษัท.....

ส่วนที่ 2 ทัศนคติและความคิดเห็นต่อโครงการบ้านนารักษ์ประชาชน

โครงการบ้านนารักษ์ประชาชน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ และเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ (หากข้อใดไม่ทราบให้เว้นคำตอบไว้)

ลำดับ	รายการ	ความคิดเห็น				
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
		5	4	3	2	1
1. ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ						
1.1	ความเหมาะสมของรูปแบบการจัดทำโครงการ					
1.2	ความชัดเจนและความครอบคลุมเนื้อหาโครงการของเอกสารประกอบ					
1.3	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง กท.5050 กรุงเทพฯ (พหล11)					
1.4	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง กท.2615 กรุงเทพฯ (กษาปณ์)					
1.5	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง ชม.35, 1698 เชียงใหม่					
1.6	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง อ.ชร.31 เชียงราย					
1.7	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง พบ.260 เพชรบุรี					
1.8	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง พบ.261 เพชรบุรี					
1.9	ความเหมาะสมของรูปแบบการลงทุนของโครงการ					
1.10	ความเหมาะสมของเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆในการพัฒนาโครงการ					
1.11	การให้การสนับสนุนทางการเงินของรัฐ					
1.12	การให้การสนับสนุนทางด้านกฎหมายและข้อจำกัดต่างๆของรัฐ					
2. กระบวนการและขั้นตอนการดำเนินโครงการ						
2.1	การสร้างรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ					
2.2	ความเหมาะสมของการประชาสัมพันธ์โครงการ					
2.3	ความเหมาะสมของช่วงเวลา/ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ					
2.4	การให้โอกาสแสดงความคิดเห็นและเสนอแนะในการจัดทำโครงการ					
2.5	ความสอดคล้องของวัตถุประสงค์กับการดำเนินโครงการ					
3. เจ้าหน้าที่โครงการ						
3.1	ความชัดเจนความถูกต้องของการอธิบายชี้แจงและคำแนะนำจากเจ้าหน้าที่โครงการ					
3.2	การอำนวยความสะดวกและการให้ความช่วยเหลือของเจ้าหน้าที่โครงการ					
3.3	ความรวดเร็วและคล่องตัวในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่โครงการ					
3.4	ความพึงพอใจการดำเนินงานโครงการ					
4	ผลตอบแทนทางการเงินที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ					
5	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินโครงการ					
6	ความพึงพอใจของท่านต่อภาพรวมของโครงการ					
7	ความสนใจในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยของผู้ประกอบการ					
8	ความเหมาะสมของการจัดให้มีโครงการสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะเช่นนี้ของภาครัฐในครั้งถัดไป					

9. โครงการบ้านนารักษ์ประชาชนมี ผลดี และ ข้อจำกัด อย่างไรบ้าง

- ต่อภาคประชาชน.....
- ต่อภาคเอกชน.....
- ต่อธนาคารที่เข้าร่วมโครงการ.....
- ต่อประเทศชาติ.....

**คำถามสัมภาษณ์สำหรับผู้ประกอบการ**

จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ข้อเท็จจริงและความคิดเห็น

คำถามสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	AYP	AYM	JN	GM	SP
<b>ข้อเท็จจริง</b>					
1. ท่านมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับโครงการบ้านอนุรักษ์ประชารัฐอย่างไร	✓	✓	✓	✓	✓
2. ท่านมีวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ในการเข้าร่วมโครงการ อย่างไร	✓	✓	✓	✓	✓
3. เหตุผลหรือปัจจัยในการตัดสินใจเข้าร่วมประกวดโครงการบ้านอนุรักษ์ประชารัฐคืออะไร	✓	✓	✓	✓	✓
4. ท่านรับรู้การประชาสัมพันธ์การประกวดโครงการบ้านอนุรักษ์จากช่องทางใด อย่างไร	✓	✓	✓	✓	✓
5. ท่านรับรู้การประชาสัมพันธ์ด้านสื่อจากช่องทางใด อย่างไร	✓	✓	✓	✓	✓
6. การเตรียมข้อมูลเพื่อเข้าประกวดโครงการมีขั้นตอนการดำเนินการอย่างไร (เช่น แผนการทำงาน การออกแบบ บุคลากร งบประมาณ และระยะเวลาที่ใช้ เป็นต้น)	✓	✓	✓	✓	✓
7. ปัญหา อุปสรรค ข้อดี และข้อเสีย ที่พบในขั้นตอนการเตรียมข้อมูลเพื่อเข้าประกวดโครงการ มีอะไรบ้าง	✓	✓	✓	✓	✓
8. เมื่อชนะการประกวดโครงการและโครงการถูกยกเลิก กรมธนารักษ์มีการเยียวยาอย่างไรบ้าง มูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นและ ท่านมีขั้นตอน วิธีการในการแก้ไขปัญหาอย่างไร	-	✓	✓	-	-
9. ท่านมีขั้นตอนการดำเนินการต่อไปอย่างไร (เช่น แผนการทำงาน การออกแบบ บุคลากร งบประมาณ และระยะเวลาที่ใช้ เป็นต้น) หลังจากชนะการประกวดโครงการ <b>แปลง กท. 5050 กรุงเทพฯ</b>	✓	-	-	-	-
10. การดำเนินงาน <b>แปลง กท.5050 กรุงเทพฯ</b> ในปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนใด และมีผลการดำเนินงานเป็นอย่างไร	✓	-	-	-	-
11. ท่านมีขั้นตอนการดำเนินการต่อไปอย่างไร (เช่น แผนการทำงาน การออกแบบ บุคลากร งบประมาณ และระยะเวลาที่ใช้ เป็นต้น) หลังจากชนะการประกวดโครงการ <b>แปลง พบ.260 เพชรบุรี, พบ.261 เพชรบุรี</b>	-	-	-	✓	-
12. การดำเนินงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย <b>แปลง พบ.260 เพชรบุรี, พบ.261 เพชรบุรี</b> ในปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนใด และมีผลการดำเนินงานเป็นอย่างไร	-	-	-	✓	-
13. การปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้หรือไม่ อย่างไร	✓	-	-	✓	-
14. ท่านมีแนวทาง แผนงานและวิธีการในการประชาสัมพันธ์โครงการนี้อย่างไร	✓	-	-	✓	-
15. ท่านมีแนวทาง แผนงานและวิธีการในการขายโครงการนี้อย่างไร	✓	-	-	✓	-
16. ท่านมีแนวทาง แผนงานและวิธีการในการบริการโครงการหลังการขายอย่างไร	✓	-	-	✓	-
17. ท่านพบ ปัญหา อุปสรรค ข้อดี และข้อเสีย เกี่ยวกับ <b>แปลง กท.5050 กรุงเทพฯ</b> และการดำเนินงานในขณะนี้ มีอะไรบ้าง	✓	-	-	-	-
18. ท่านพบ ปัญหา อุปสรรค ข้อดี และข้อเสีย เกี่ยวกับ <b>แปลง พบ.260 เพชรบุรี, พบ. 261 เพชรบุรี</b> และการดำเนินงานในขณะนี้ มีอะไรบ้าง	-	-	-	✓	-
19. ปัญหา อุปสรรค ข้อดี และข้อเสีย ที่พบจากโครงการบ้านอนุรักษ์ประชารัฐ มีอะไรบ้าง	✓	✓	✓	✓	✓
20. ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าร่วมโครงการบ้านอนุรักษ์ประชารัฐเป็นอย่างไร	✓	✓	✓	✓	✓
21. ท่านมีความสัมพันธ์กับบริษัท ปิกกิ่ง เออร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาโด (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จากตัวอย่างใด เหตุใดจึงรับบริการโอนสิทธิการก่อสร้างและสิทธิการเช่าจากบริษัทดังกล่าว	-	-	✓	-	-

คำถามสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	AYP	AYM	JN	GM	SP
<b>ความคิดเห็น</b>					
1. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับที่ดินในโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง ทั้ง 6 แปลง อย่างเป็นอย่างไร ที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการและผู้อาศัยหรือไม่ อย่างเป็นอย่างไร	✓	✓	✓	✓	✓
2. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการดูแลโครงการก่อสร้างในโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง อย่างเป็นอย่างไร และมีข้อเสนอแนะอย่างไร	-	✓	✓	✓	-
3. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง แปลง กท.5050 กรุงเทพฯ อย่างเป็นอย่างไร และมีข้อเสนอแนะอย่างไร	✓	-	-	-	-
4. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง แปลง พบ.260 เพชรบุรี, พบ.261 เพชรบุรี อย่างเป็นอย่างไร และมีข้อเสนอแนะอย่างไร	-	-	-	✓	-
5. คุณมีความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง และมีข้อเสนอแนะอย่างไร	✓	✓	✓	✓	✓
6. กลุ่มผู้มีรายได้จัดเป็นกลุ่มใหญ่ของประเทศ การสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้รัฐบาล จัดเป็นตลาดที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจในการลงทุนหรือไม่ อย่างเป็นอย่างไร	✓	✓	✓	✓	✓
7. ถ้ารัฐมีโครงการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในครั้งถัดไป ท่านสนใจจะลงทุนในโครงการลักษณะนี้หรือไม่ และมีข้อเสนอแนะอย่างไร	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ: รายชื่อผู้ประกอบการ: บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (AYP), บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (AYM), บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด (JN), บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (GM) และ บริษัท ศุภาสัย จำกัด (มหาชน) (SP)

แบบสอบถามทัศนคติและความคิดเห็นต่อโครงการบ้านนารักษ์ประชาชน (สำหรับผู้ประกอบการ)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล (ข้อมูลในส่วนนี้จะไม่มีกรเปิดเผย)

- ชื่อ-นามสกุล.....
- ตำแหน่งการทำงาน ( ) ผู้บริหาร ( ) ผู้จัดการ ( ) ผู้ปฏิบัติงาน  
อื่นๆ.....  
ชื่อตำแหน่ง (โปรดระบุ).....  
บริษัท.....

ส่วนที่ 2 ทัศนคติและความคิดเห็นต่อโครงการบ้านนารักษ์ประชาชน

โครงการบ้านนารักษ์ประชาชน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ และเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ (หากข้อใดไม่ทราบให้เว้นคำตอบไว้)

ลำดับ	รายการ	ความคิดเห็น				
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
		5	4	3	2	1
1. ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ						
1.1	ความเหมาะสมของรูปแบบการจัดทำโครงการ					
1.2	ความชัดเจนและความครอบคลุมเนื้อหาโครงการของเอกสารประกอบ					
1.3	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง กท.5050 กรุงเทพฯ (พหล11)					
1.4	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง กท.2615 กรุงเทพฯ (กษาปณ์)					
1.5	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง ชม.35, 1698 เชียงใหม่					
1.6	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง อ.ชร.31 เชียงราย					
1.7	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง พบ.260 เพชรบุรี					
1.8	ความเหมาะสมของพื้นที่จัดทำโครงการ: แปลง พบ.261 เพชรบุรี					
1.9	ความเหมาะสมของรูปแบบการลงทุนของโครงการ					
1.10	ความเหมาะสมของเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆในการพัฒนาโครงการ					
1.11	การให้การสนับสนุนทางการเงินของรัฐ					
1.12	การให้การสนับสนุนทางด้านกฎหมายและข้อจำกัดต่างๆของรัฐ					
2. กระบวนการและขั้นตอนการดำเนินโครงการ						
2.1	การสร้างรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ					
2.2	ความเหมาะสมของการประชาสัมพันธ์โครงการ					
2.3	ความเหมาะสมของช่วงเวลา/ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ					
2.4	การให้โอกาสแสดงความคิดเห็นและเสนอแนะในการจัดทำโครงการ					
2.5	ความสอดคล้องของวัตถุประสงค์กับการดำเนินโครงการ					
3. เจ้าหน้าที่โครงการ						
3.1	ความชัดเจนความถูกต้องของการอธิบายชี้แจงและคำแนะนำจากเจ้าหน้าที่โครงการ					
3.2	การอำนวยความสะดวกและการให้ความช่วยเหลือของเจ้าหน้าที่โครงการ					
3.3	ความรวดเร็วและคล่องตัวในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่โครงการ					
3.4	ความพึงพอใจการดำเนินงานโครงการ					
4.	ผลตอบแทนทางการเงินที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ					
5.	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินโครงการ					
6.	ความพึงพอใจของท่านต่อภาพรวมของโครงการ					
7.	ความสนใจในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยของผู้ประกอบการ					
8.	ความเหมาะสมของการจัดให้มีโครงการสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะเช่นนี้ของภาครัฐในครั้งถัดไป					

9. โครงการบ้านนารักษ์ประชาชนมี ผลดี และ ข้อจำกัด อย่างไรบ้าง

- ต่อภาคประชาชน.....
- ต่อภาคเอกชน.....
- ต่อธนาคารที่เข้าร่วมโครงการ.....
- ต่อประเทศชาติ.....

ภาคผนวก จ

รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านธนารักษัประชารัฐ ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

หน่วยงาน	แหล่งข้อมูล	ประชากรกลุ่มตัวอย่าง	จำนวน ครั้ง	วันที่สัมภาษณ์
ภาครัฐ	กรมธนารักษ์ กรุงเทพ	อมรรัตน์ กล้าพล, รองอธิบดีกรมธนารักษ์.	3	3 ต.ค.2561, 11 มี.ค. 2562, 15 มิ.ย.2562
		วริศรา มีชูวา, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ	3	3 ต.ค.2561, ๖.ค.2561, 25 ก.พ.2562
		สุภัทรรชัช เสาร์แดน, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ	1	25 ก.พ.2562
	ธนารักษ์พื้นที่ จ.เพชรบุรี	ณัฐกษพร สมณารุจิรวงศ์, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ, ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ดินราชพัสดุ	1	28 มี.ค.2562
		พรณสฤษฎ์ เพ็งอุบล, นายช่างสำนวนอาวุโส, ผู้อำนวยการส่วนจัดการฐานข้อมูล	1	28 มี.ค.2562
	ธนาคารออมสิน (Pre Finance)	ปิยะธิดา สุขสมบุรณ์, รองผู้อำนวยการฝ่ายส่วนบริหารผลิตภัณฑ์สินเชื่อลูกค้าธุรกิจ และภาครัฐ	1	26 เม.ย.2562
		ไพริน จุฑะจันทร์, รองผู้อำนวยการฝ่ายส่วนลูกค้า SMEs ส่วนภูมิภาค 2	1	26 เม.ย.2562
		เบญจพร ศรีวิเศษ, ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายหน่วยพัฒนากระบวนการและข้อมูล ลูกค้าธุรกิจและภาครัฐ	1	26 เม.ย.2562
		ธัญญ์นรี นิธิปัญญาไพศาล, พนักงานธุรกิจสัมพันธ์ลูกค้า SMEs	1	26 เม.ย.2562
	ธนาคารออมสิน (Post Finance)	ไม่ประสงค์ออกนาม1, พนักงานบริหารผลิตภัณฑ์ลูกค้าสินเชื่อ บุคคล (Post Finance)	1	26 เม.ย.2562
ไม่ประสงค์ออกนาม2, พนักงานบริหารผลิตภัณฑ์ลูกค้า สินเชื่อบุคคล (Post Finance)		1	26 เม.ย.2562	
ภาคเอกชน	บริษัท กลอรี แมน เนจเมนท์ จำกัด	เผ่าภพ รัตพงษ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	2	5 มี.ค.2562 และ 30 เม.ย.2562
		ไม่ประสงค์ออกนาม 1, พนักงานขาย	2	28 มี.ค.2562
		ไม่ประสงค์ออกนาม 2, พนักงานขาย	2	28 มี.ค.2562
	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	สุเมธ จันทร์สมสฤษดิ์, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	1	15 มี.ค.2562
		พชร คงเมือง, สถาปนิก, ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	1	30 เม.ย.2562 และ ต่อเนื่อง
	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	พลุษา สร้อยทอง, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาที่ดินและจัดทาโครงการ	1	26 มี.ค.2562.
	บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด	ปัทมญา โทสกุล, กรรมการผู้จัดการ	1	16 มี.ค.2562.



หน่วยงาน	แหล่งข้อมูล	ประชากรกลุ่มตัวอย่าง	จำนวน ครั้ง	วันที่สัมภาษณ์
ผู้เชี่ยวชาญ	การเคหะ แห่งชาติ	สุชมาภรณ์ จงภักดี. ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ	1	31 พ.ค. 2562
		ต่อพงศ์ จำจงดกรมธนารักษ์. ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน	1	31 พ.ค. 2562
		ภาวิณี ชีรสวัสดิ์. อดีตรองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ	1	31 พ.ค. 2562
	สมาคม อสังหาริมทรัพย์ ไทย	พรนริศ ขวณไชยสิทธิ์. นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย	1	15 มิ.ย. 2562
ประชาชน	ผู้เข้าร่วมโครงการ แปลง พบ.261	เจ้าหน้าที่ศาลปกครอง, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 84	1	28 มี.ค.2562
		ข้าราชการ, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 83	1	28 มี.ค.2562
		ข้าราชการ, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 84	1	28 มี.ค.2562
		ข้าราชการ, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 27	1	29 มี.ค.2562
		เกษตรกร, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 29	1	29 มี.ค.2562
ประชาชน (ทาง โทรศัพท์)	ผู้เข้าร่วมโครงการ แปลง พบ.261	พนักงานโรงแรมเมอริสอร์ท, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 75	1	29 มี.ค.2562
		เจ้าหน้าที่มูลนิธินานาชาติสิรินธร, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 78	1	29 มี.ค.2562
		ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 28	1	29 มี.ค.2562
		ค้าขาย, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 34	1	29 มี.ค.2562
		ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 39	1	29 มี.ค.2562
		ตำรวจ, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 40	1	29 มี.ค.2562
		เจ้าหน้าที่ศาลปกครอง, ผู้เข้าชื่อโครงการแปลง พบ.261-แปลงที่ 84	1	28 มี.ค.2562

ภาคผนวก ฉ

สรุปการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

(กรมธนารักษ์ ธนาคาร และผู้ประกอบการ)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

**คุณอมรรัตน์ กล้าพลบ, รองอธิบดี, กรมธนารักษ์. สัมภาษณ์ 11 มีนาคม 2562.**

**1. การจัดทำโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ**

- วัตถุประสงค์โครงการ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- เป้าหมาย มีผู้เข้าอยู่อาศัยเต็มจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างได้
- โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐถูกจัดทำขึ้นตามนโยบายอย่างเร่งด่วน จึงยังไม่มี การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย (Demand) ในพื้นที่ดำเนินโครงการ

**2. ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ**

- โครงการของรัฐมีข้อจำกัดและมีเงื่อนไขที่ค่อนข้างยุ่งยาก

**3. ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ**

- บ้านเป็นปัจจัยสำคัญต่อชีวิต ดังนั้น นโยบายเรื่องที่อยู่อาศัยจึงเป็นนโยบายสำคัญ ที่ต้องวางแผนระยะยาว สร้างโครงสร้างของการอยู่อาศัยให้เป็นระบบ ต้องคิดโมเดล ใหม่ ๆ ขึ้นมา โดยทำให้เป็นรูปธรรมและดำเนินการให้มีความต่อเนื่อง
- ผู้บริหารและปฏิบัติงานต้องมีเป้าหมายเดียวกัน ต้องมีการถ่ายทอดความรู้ความเข้าใจในการดำเนินการโครงการให้ตรงกัน การปฏิบัติงานจึงจะไปทิศทางเดียวกัน
- รัฐบาลต้องมีการเก็บข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยของคนระดับกลางและล่างในแต่ละพื้นที่เพื่อใช้เป็นทิศทางที่นำไปสู่การกำหนดนโยบาย และเพื่อให้สอดคล้องต่อความต้องการที่แท้จริง
- รัฐบาลต้องกำหนดขอบเขตการช่วยเหลือให้ชัดเจนเพื่อให้คนสามารถพึ่งพาตัวเองได้ต่อไป
- กรมฯ ควรลดขั้นตอนในการพิจารณาและควรมีความยืดหยุ่นและผ่อนปรนในข้อจำกัดและเงื่อนไขต่างๆ เพื่อให้เอกชนสามารถทำงานได้สะดวก
- กรมฯ ควรสำรวจความคิดเห็นของประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการก่อนการจัดทำโครงการ ซึ่งได้นำไปดำเนินการต่อในโครงการบ้านคนไทยประชารัฐ

**คุณวิศรา มีชูวาศ, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ, กรมธนารักษ์.**

**สัมภาษณ์ 25 กุมภาพันธ์ 2562.**

**1. การจัดทำโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ**

- วัตถุประสงค์โครงการ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- เป้าหมาย สามารถใช้ที่ดินได้ครบทุกแปลง มีผู้ประกอบการเข้ามาทำโครงการครบทุกแปลง (ตัวชี้วัดความสำเร็จ)
- แผนงาน มีระยะเวลาดำเนินโครงการ 5 ปี

**2. พื้นที่ดำเนินโครงการ**

มีเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกแปลงที่ดิน ประกอบด้วย

- (1) ที่ดิน - จะต้องมีความเหมาะสมและเป็นพื้นที่ว่างที่พร้อมรองรับการทำโครงการได้ทันที

(2) ที่ตั้ง - ห่างจากเมืองไม่เกิน 5 กิโลเมตร

(3) สาธารณูปโภค - มีระบบน้ำไฟเข้าถึงพื้นที่

(4) การคมนาคม - จะต้องเดินทางสะดวก

(5) ข้อจำกัดทางกฎหมายและผังเมือง

โดยธนาคารฯพื้นที่เป็นผู้คัดเลือกที่ดินราชพัสดุในจังหวัดของตนและนำเสนอมาที่กรมธนารักษ์ส่วนกลางเพื่อคัดเลือกและนำเสนอขออนุมัติโครงการต่ออธิบดีกรมธนารักษ์และคณะรัฐมนตรีตามลำดับ

### 3. รูปแบบโครงการ

- โครงการเช่าระยะสั้น จะเป็นพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ จึงกำหนดให้ทำที่อยู่อาศัยแนวสูงเพื่อให้คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน
- โครงการเช่าระยะยาว กำหนดให้เป็นพื้นที่ต่างจังหวัด

### 4. ผลประโยชน์ที่แต่ละฝ่ายจะได้รับ

- กรมธนารักษ์ ได้ใช้ที่ดินและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ที่ดิน
- เอกชน ได้กำไร และเป็นการทำ CSR
- ประชาชน ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

### 5. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- สามารถดำเนินงานตอบสนองนโยบายของรัฐ
- เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการก่อสร้าง

### 6. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- ที่ดินบางแปลงมีศักยภาพมากกว่าการทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
- โครงการมีข้อจำกัดเรื่องกลุ่มเป้าหมายและราคาค่อนข้างมาก จึงทำให้โครงการไม่เป็นที่สนใจในการลงทุนของภาคเอกชน
- ความเร่งรีบให้ดำเนินการจัดทำโครงการ ขาดข้อมูลด้านปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) ที่แท้จริง พื้นที่ที่  
ต้องการที่อยู่อาศัยและรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เป็นที่ต้องการ
- 7. เงื่อนไข “บ้านหลังแรก” เป็นข้อจำกัดในการขายบ้าน
- 8. รัฐบาลความชำนาญด้านการตลาด

### 7. ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- การให้เอกชนผู้มีความชำนาญมาเป็นผู้สร้างบ้านให้แก่ประชาชนย่อมได้บ้านที่ดีมากกว่าที่ธนารักษ์จะเป็นผู้ทำเอง
- คาดว่าที่เอกชนไม่สนใจยื่นซองเพราะต้องการกำไรมาก จึงไม่สามารถสร้างที่อยู่อาศัยภายใต้ต้นทุนที่โครงการกำหนดได้
- เงื่อนไขและผลตอบแทนของโครงการไม่ดึงดูดการลงทุนจากเอกชน

### 8. ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- กรมธนารักษ์ต้องมีการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมก่อนการจัดทำโครงการ
- การจัดทำโครงการถัดไป ควรกำหนดและคัดเลือกผู้ประกอบการที่มีความพร้อมเรื่องประสบการณ์ เรื่องเงิน และการบริหารโครงการ

### 9. ข้อเสนอแนะต่อการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261

- ผู้ประกอบการแปลง พบ.261 ต้องทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและต้องมีการตลาดที่แข็งแกร่งกว่านี้

คุณสุภัทรชัย เสาร์แดน เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ ข้าราชการพิเศษ, กรมธนารักษ์.  
สัมภาษณ์ 25 กุมภาพันธ์ 2562

### 1. การจัดทำโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

- วัตถุประสงค์โครงการ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- เป้าหมาย สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ครบจำนวนตามแผนงาน
- แผนงาน มีระยะเวลาดำเนินโครงการ 5 ปี

### 2. สิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่แต่ละฝ่ายจะได้รับ

ภาครัฐ (กรมธนารักษ์)

- ได้ตอบสนองนโยบายรัฐและช่วยเหลือประชาชน
- ได้ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากเอกชนและประชาชนผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัยในโครงการ
- ได้กรรมสิทธิ์อาคาร จากโครงการเช่าระยะสั้น (Rental) และเป็นภาพลักษณ์ของหน่วยงานรัฐ

ภาครัฐ (ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์)

- ได้ช่วยเหลือประชาชน
- ได้ดอกเบี้ยจากสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ภาคเอกชน (บริษัทผู้ประกอบการ)

- มีรายได้จากการขายบ้าน รายได้จากค่าเช่า และรายได้จากค่าบริหารจัดการ แต่จะไม่สูงนัก
- ได้ช่วยเหลือประชาชนและรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) ส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร

ภาคประชาชน (เจ้าหน้าที่รัฐและประชาชน)

- สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้

### 3. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

- ได้ใช้ที่ดินราชพัสดุมาสร้างมูลค่าทางสังคม

### 4. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

9. ธนารักษ์พิจารณาว่าพื้นที่ดำเนินโครงการมีความเหมาะสมแต่ขาดการสำรวจประชาชนโดยรอบบริเวณก่อน
10. มีความต้องการที่อยู่อาศัยหรืออุปสงค์เทียมเป็นจำนวนมาก
11. มีผู้จองจำนวนมากแต่ตรวจสอบสิทธิไม่ผ่านจำนวนมาก

### 5. ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

ด้านการจัดทำโครงการ

- ต้องมีการสำรวจความต้องการก่อนการจัดทำโครงการ
- ก่อนการจัดทำโครงการ เดิมใช้วิธีตีตโปรงโครงการ จะต้องปรับวิธีเป็นการเดินสำรวจความเห็นของประชาชนเริ่มพื้นที่ดำเนินโครงการ

ด้านการกำหนดแผนงาน

- EIA เป็นขั้นตอนที่กรมฯจะคำนึงถึงในการกำหนดแผนงานในครั้งถัดไป

ด้านการเงินโครงการ

- รัฐควรเข้ามาช่วยเหลือทางการเงินมากขึ้น ผู้มีรายได้น้อยก็ไม่สามารถเข้าร่วมโครงการไม่ได้และธนาคารกลัว NPLs

คุณณัฐกร ขพร สุมนารุจิรังค์, เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการ ผู้อำนวยการส่วนจัดการที่ดินราชพัสดุ, กรมธนารักษ์.  
สัมภาษณ์ 28 มีนาคม 2562.

## 1. สิทธิการเช่าระยะยาว

- สิทธิประโยชน์ที่ผู้เช่าจะได้รับจากการเช่าระยะยาว มีดังนี้
  - 1) ได้มีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์เป็นของตัวเองในราคาไม่แพงในทำเลที่ดี มีค่าผ่อนต่ำกว่าค่าเช่าบ้าน
  - 2) ได้รับสิทธิต่อสัญญาทุกๆ 3 ปีต่อเนื่องไปเมื่อครบสัญญาเช่า 30 ปี
  - 3) ขายสิทธิการเช่าต่อได้ เมื่อครบสัญญา 5 ปี
  - 4) ปลดปล่อยเช่าได้ โดยธนารักษ์จะคิดค่าเช่าที่ดินเพิ่มร้อยละ 25 ของค่าเช่าเดิม
  - 5) นำสิทธิการเช่าไปกู้ธนาคารเพื่อปรับปรุงบ้านได้
  - 6) สิทธิการเช่าตกทอดเป็นมรดกได้
- ผู้สนใจเข้าร่วมโครงการส่วนมากขาดความรู้ความเข้าใจในสิทธิการเช่าระยะยาวและมีบางส่วนเข้าใจผิดว่าเป็นการซื้อบ้านที่ได้โฉนด พอทราบว่าได้โฉนดก็ทำการยกเลิกการจอง

## 2. ปัญหาอุปสรรคของธนารักษ์พื้นที่ จ.เพชรบุรี

- อุปสรรคในการทำงานของกรมธนารักษ์พื้นที่ จ.เพชรบุรี ได้แก่ (1) ความไม่ชัดเจนของนโยบายในลำดับการพิจารณาคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการ ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่กล้าปฏิบัติงาน เนื่องจากไม่รู้ว่าจะต้องใช้เกณฑ์ตรงไหน เมื่อไหร่ ซึ่งในข้อกำหนดไม่ได้มีการระบุระยะเวลา (2) จำนวนบุคลากรของกรมธนารักษ์ไม่เพียงพอ (3) ผู้ประกอบการไม่รู้ระเบียบในการทำงานกับข้าราชการ

## 3. สิ่งที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

- ผู้เช่าจะนำสิทธิการเช่าไปปล่อยเช่า อาจเกิดจากการย้ายที่ทำงาน แต่จะพบเพียงเล็กน้อย

## 4. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 มีดังนี้

### ต่อประชาชน

- ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยในทำเลที่ดี คุณภาพชีวิตที่ดี สาธารณูปโภคที่ดี มีสวน มีสถานที่ออกกำลังกาย สังคมดี สภาพแวดล้อมดี ราคาบ้านไม่แพง ค่าเช่าที่ดินถูกมาก
- ต้นทุนชีวิตต่ำ เพราะบ้านราคาถูกกว่าผ่อนรถ
- โครงการมีถนนกว้าง ระบบสาธารณูปโภคดีกว่าหมู่บ้านจัดสรรหลายๆแห่ง

## 5. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 มีดังนี้

### ต่อประชาชน

- คนส่วนใหญ่อยากบ้านที่มีโฉนด
- คนส่วนใหญ่คิดว่าการใช้ที่ดินราชพัสดุมีความยุ่งยาก

### ต่อโครงการ

- ก่อนจัดทำโครงการไม่ได้มีการสำรวจตลาดปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยก่อน
- บุคลากรของธนารักษ์พื้นที่ไม่เพียงพอที่จะดูแลโครงการนี้โดยเฉพาะ
- นโยบายไม่ชัดเจน ในเรื่องการลำดับการพิจารณาคุณสมบัติผู้เข้าร่วมโครงการทำให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานลำบาก

## 6. ข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 มีดังนี้

### ต่อโครงการ

- ก่อนการจัดทำโครงการควรจะมีการสำรวจตลาดก่อน
- รัฐควรมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงินมากขึ้น นอกจากดอกเบี้ยราคาถูก

### ต่อกรมธนารักษ์ส่วนกลาง

- ควรมีหนังสืออธิบายขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ชัดเจน จะได้ทำงานได้เต็มที่
- ควรจะมีการประชุมกัน เพื่อจะได้รู้ปัญหา อุปสรรค และหาวิธีการแก้ไขและเดินไปด้วยกัน

### ต่อธนาคาร

- ธนาคารควรเก็บข้อมูลลูกค้าโครงการ เช่น จำนวนลูกค้าที่ย้ายถิ่น จำนวนที่ผ่าน จำนวนที่ไม่ผ่านและเพราะอะไร เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาประเมินสถานการณ์และใช้ปรับแก้ไขปัญหาไป

### ต่อภาคเอกชน

- ผู้ประกอบการควรให้ความรู้ความเข้าใจและนำเสนอข้อดี เรื่องราคาถูกและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในขณะที่มีรายได้น้อย

## 7. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

12. การกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการกับคุณสมบัติของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยจริงไม่สัมพันธ์กัน
13. ที่ดินราชพัสดุมีจำนวนจำกัด
14. การกู้เงินจากธนาคารของผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสผ่านน้อย

## 8. ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

2. เป็นโครงการที่ดี เนื่องจากค่าผ่อนบ้านใกล้เคียงกับค่าเช่าบ้าน แต่สิ่งที่ดีคือ ได้บ้านใหม่ ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เป็นของตัวเอง สภาพแวดล้อมดี

คุณพรณสฤษฎ์ เเพ็งอุบล, นายช่างสำรวจอาวุโส, ผู้อำนวยการส่วนจัดการฐานข้อมูล, กรมธนารักษ์.  
สัมภาษณ์ 28 มีนาคม 2562.

## 1. การบริหารโครงการหลังการขาย

- ได้มีการประสานงานกับทางเทศบาลให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ภายในโครงการนี้ เช่น การบำรุงรักษาถนน ไฟฟ้า ส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งจะมีลักษณะคล้ายคลึงกับการยกพื้นที่ให้เป็นของสาธารณะ แต่ในกรณีนี้ โดยเอกสารทางเทศบาลจะเป็นผู้มาใช้พื้นที่จากกรมธนารักษ์ ซึ่งผลประโยชน์ที่เทศบาลจะได้รับเช่น ค่าขยะ ค่าภาษีต่างๆ และ การเลือกตั้งสมาชิกสภาเทศบาล เป็นต้น

## 2. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 มีดังนี้

### การจัดทำโครงการ

- กรมธนารักษ์ใช้มืออาชีพมาเป็นผู้พัฒนาโครงการ
- การเช่าที่ดินราชพัสดุ เป็นการลงทุนให้กับชีวิตที่มีต้นทุนต่ำ
- บ้านที่กรมธนารักษ์ทำ มีราคาถูก ซึ่งมีค่าเช่าถูกกว่าค่าผ่อนรถ

## 3. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 มีดังนี้

- ผู้ประกอบการไม่รู้ไม่เข้าใจระเบียบรายละเอียดในการทำงานกับราชการ
- ผู้ประกอบการไม่เข้าใจถึงวิธีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนเข้าใจในสิทธิประโยชน์จากการเช่าระยะยาว
- ประชาชนส่วนใหญ่คิดว่าการเช่าที่ดินของรัฐบาลความมั่นคง กลัวโดนยึด ห่วงลูกหลาน

#### 4. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

##### ต่อประเทศ

- กรมธนารักษ์ช่วยเหลือคนไทยให้มีบ้านเป็นของตัวเอง ชีวิตมีความสุข มีที่นอน มีพลังในการทำงาน ระบบเศรษฐกิจขับเคลื่อน ทุกคนมีความสุข

##### ต่อภาคเอกชน

- เอกชนได้ลงทุนในธุรกิจของตัวเอง ได้มีการขยายงาน มีการลงทุนเพิ่มขึ้น ได้กำไรมากขึ้น

##### ต่อประชาชน

- เป็นการลดความเหลื่อมล้ำ ทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสมีบ้านเป็นของตัวเองได้
- ประชาชนมีบ้านอยู่ ได้ใช้ชีวิตอย่างมีความสุข ได้ใช้บ้านหลังนี้ในช่วงชีวิตจนถึงชั่วลูกชั่วหลาน
- ประชาชนมีต้นทุนชีวิตต่ำ

#### สัมภาษณ์กลุ่ม เจ้าหน้าที่ธนาคารออมสิน (Pre-Finance) วันที่ 26 เมษายน 2562

ฝ่ายสินเชื่อลูกค้าธุรกิจของ ธนาคารออมสิน (ธ.ออมสิน) ได้รับทราบให้ดำเนินงานตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐจากมติคณะรัฐมนตรี โดยที่ยังไม่ทราบรายละเอียดโครงการและยังไม่ได้มีการวางแผนการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ธ.ออมสิน ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้นำในการร่วมให้สินเชื่อ (Syndicated Loan) กับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) โดยให้แบ่งความรับผิดชอบกันฝ่ายละครึ่ง อีกทั้งยังเป็นครั้งแรกของ ธ.ออมสินในการเป็นผู้นำในการดำเนินงานลักษณะแบบนี้ จึงจำเป็นต้องใช้เวลาในการคิด วางแผน กำหนดขั้นตอนการดำเนินงานเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติงาน

ในการกำหนดแผนปฏิบัติงานของ ธ.ออมสิน จะต้องทำหนังสือสอบถามไปยังกรมธนารักษ์ ในประเด็นที่มีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ซึ่งกรมธนารักษ์ใช้เวลาในการตอบกลับประมาณ 2 เดือน เนื่องจากมีการพิจารณาหลายขั้นตอนภายในหน่วยงาน หลังจากนั้น ธ.ออมสิน จะต้องนำเรื่องเสนอต่อที่ประชุมธนาคารและนำเรื่องเสนอต่อ ธอส. เป็นลำดับถัดไป เมื่อทั้งสองธนาคารมีความเห็นชอบตรงกัน จึงได้ข้อสรุปของแผนการปฏิบัติงาน จะเห็นได้ว่าการติดต่อประสานงานมีหลายขั้นตอนและในแต่ละขั้นตอนจะใช้เวลาานาน จึงทำให้การออกแผนปฏิบัติงานโครงการเป็นไปอย่างล่าช้า

หลักการและขั้นตอนในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสินเชื่อโดยทั่วไป จะต้องมีการปรึกษากับธนาคารผู้ให้สินเชื่อ โดยผู้ให้สัมภาษณ์ได้ยกตัวอย่างเปรียบเทียบการทำงานกับสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) มาเป็นกรณีศึกษา ซึ่งจะมีขั้นตอนการดำเนินงานแตกต่างกับโครงการนี้ (ตาราง 4-14) จากกรณีที่ธนาคารไม่ได้มีส่วนร่วมในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการส่งผลให้ธนาคารขาดทุนเพราะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆของธนาคาร ไม่มีกำไรจากดอกเบี้ย ไม่มีเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ธนาคารมีความเสี่ยง ไม่มีการแยกบัญชีให้เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และนับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากผู้ประกอบการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดผลการดำเนินงานของธนาคารต่อไป นอกจากนี้ เงื่อนไขในการปล่อยเงินกู้ทั่วไป ผู้ประกอบการจะต้องทำประกันอสังหาริมทรัพย์โดยให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์ในตลอดระยะเวลาการกู้ แต่สำหรับโครงการนี้ ผู้ประกอบการจะต้องให้กรมธนารักษ์เป็นผู้รับประโยชน์ ในขณะที่ธนาคารเป็นผู้จ่ายเงินแต่ไม่ได้เป็นผู้รับเงินประกัน ทำให้ธนาคารมีความเสี่ยงมากยิ่งขึ้น จึงส่งผลกระทบต่อให้การปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการมีเงื่อนไขที่เข้มงวด



## ตาราง หลักการและขั้นตอนในการกำหนดสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance)

โครงการทั่วไป	โครงการบ้านธนารักษัประชารัฐ	
หลักการ: สศค.ปรึกษากับธ.ออมสิน	หลักการ: กรมธนารักษัเป็นผู้กำหนด	ผลจากการดำเนินงานตามนโยบาย
<p>ขั้นตอนการดำเนินงาน</p> <p>1) สศค. เสนอหลักเกณฑ์ เงื่อนไข อัตราดอกเบี้ย เงินอุดหนุนหรือการสนับสนุนทางการเงิน (Subsidization) มาให้ ธ.ออมสิน</p> <p>2) ธนาคารพิจารณาข้อเสนอ เจริจาต่อรองอัตราดอกเบี้ยและเงินอุดหนุนและวางแผนการทำงาน</p> <p>3) สศค. นำเรื่องเงินอุดหนุนเสนอต่อสำนักงบประมาณ</p> <p>4) เมื่อได้ข้อสรุปที่เห็นพ้องต้องกันของทั้งสองฝ่ายจึงนำเรื่องเสนอต่อคณะรัฐมนตรี</p>	<p>ขั้นตอนการดำเนินงาน</p> <p>1) กรมฯ เป็นผู้กำหนดอัตราดอกเบี้ย 4% โดยไม่มีการปรึกษากับทาง ธ.ออมสิน</p> <p>2) ธ.ออมสิน และ ธอส. ต้องปรึกษาหารือถึงวิธีการปฏิบัติงานร่วมงาน และวิธีการร่วมให้สินเชื่ออย่างเร่งด่วนหลังจากได้รับนโยบาย</p> <p>3) ไม่มีการขอเงินอุดหนุนให้กับธนาคาร</p> <p>4) ไม่มีการแยกบัญชีให้เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐ (PSA)</p> <p>5) นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs)</p>	<p>1) ไม่มีกำไรจากดอกเบี้ย</p> <p>2) ไม่มีเงินอุดหนุนจากรัฐบาล</p> <p>3) ธ.ออมสิน ขาดทุน เนื่องจากมีต้นทุนอยู่ที่ 5% กว่า โดยต้องเป็นผู้รับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ</p> <p>4) หากผู้ประกอบการไม่สามารถชำระหนี้ธนาคารได้ จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของธนาคาร</p>
ธนาคาร เป็นผู้รับประโยชน์จากประกันอัคคีภัย	ธนารักษั เป็นผู้รับประโยชน์จากประกันอัคคีภัย	ธนาคารมีความเสี่ยง การปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการจึงมีเงื่อนไขที่เข้มงวด

คุณปิยะธิดา สุขสมบูรณ์, รองผู้อำนวยการฝ่ายส่วนบริหารผลิตภัณฑ์สินเชื่อลูกค้าธุรกิจและภาครัฐ, ธนาคารออมสิน.  
สัมภาษณ์ 26 เมษายน 2562.

## 1. การสนับสนุนของธนาคาร

- ธนาคารต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธนาคารที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการ ตลอดอายุสัญญาการดำเนินงานโครงการ

## 2. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษัประชารัฐภาพรวม

- ได้มีโอกาสทำงานร่วมกับกรมธนารักษั
- ได้ช่วยเหลือประชาชน

## 3. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษัประชารัฐภาพรวม

- ลูกค้าไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน สถาบันการเงินได้

คุณไพริน จุฑะจันทร์, รองผู้อำนวยการฝ่ายส่วนลูกค้า SMEs ส่วนภูมิภาค 2, ธนาคารออมสิน.

สัมภาษณ์ 26 เมษายน 2562.

## 1. สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ

- การกำหนดเอกสาร Pre-Approved เป็นเงื่อนไขที่เข้มงวดในการคัดกรองลูกค้าโครงการบ้านธนารักษัประชารัฐของธ.ออมสิน เพราะต้องการให้ผู้ประกอบการได้ลูกค้าที่มีศักยภาพในการชำระหนี้ได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของ

ธนาคาร และลดความเสี่ยงของผู้ประกอบการจากการสร้างบ้านแล้วอาจจะขายไม่ได้ อีกทั้ง ถ้าลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ ไม่สามารถโอนบ้านได้ ผู้ประกอบการจะไม่สามารถชำระหนี้ธนาคารได้เช่นกัน

- การพิจารณาการปล่อยเงินกู้ค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ประกอบการ ธนาคารจะคำนึงถึงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ดินตามที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง สิ่งที่ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการมีหลายอย่าง เช่น การออกแบบอย่างละเอียด การเสนอแบบ การอนุมัติแบบแปลน การขออนุญาตต่างๆ และการขอใบอนุญาตก่อสร้าง เป็นต้น จากนั้นจึงจะเริ่มการก่อสร้างได้ ซึ่งปกติจะใช้ระยะเวลาเกือบปี หากสัญญาเช่าที่ดินเริ่มนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่าที่ดินตามข้อมูลข้างต้น ผู้ประกอบการจะมีระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านจำนวน 263 หลัง ประมาณ 1 ปี ซึ่งธนาคารได้พิจารณาว่าไม่มีทางดำเนินการได้สำเร็จตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ จึงจะเป็นเหตุให้ธนาคารปฏิเสธการให้สินเชื่อต่อผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ธนาคารจึงได้ชี้แจงขั้นตอนในการทำงานจริงของผู้ประกอบการต่อกรมธนารักษ์ และเสนอแนะให้มีการทำสัญญาเช่าที่ดินให้ครอบคลุมกับระยะเวลาการดำเนินงานก่อสร้างจริงของผู้ประกอบการ

## 2. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- การดำเนินการช่วยเหลือผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัยให้ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

## 3. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- ผู้จัดทำโครงการขาดการปรึกษาหารือเรื่องสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) รวมถึงวิธีการ แนวทางปฏิบัติรูปแบบดำเนินงานที่เหมาะสมกับทางธนาคารก่อน

## 4. ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

### ด้านการเงิน

- กรมฯ ควรจะปรึกษาเรื่องสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) กับทางธนาคารก่อน เพื่อหาวิธีการ แนวทางปฏิบัติรูปแบบดำเนินงานที่เหมาะสมกับธนาคารและธนาคารอยู่ได้ ก่อนนำเสนอเรื่องเข้ามติคณะรัฐมนตรี

### ด้านแผนงาน

- กรมฯ ควรจะปรึกษาเรื่องสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Pre-Finance) กับทางธนาคารก่อน เพื่อหาวิธีการ แนวทางปฏิบัติรูปแบบดำเนินงานที่เหมาะสมกับธนาคารและธนาคารอยู่ได้ ก่อนนำเสนอเรื่องเข้ามติคณะรัฐมนตรี
- กรมฯ ควรทำแผนงานกำหนดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินให้สอดคล้องระยะเวลาการก่อสร้างหรือการปฏิบัติงานจริงของผู้ประกอบการ

คุณธัญญ์นรี นิธิปัญญาไพศาล, พนักงานธุรกิจสัมพันธ์ลูกค้า SMEs, ธนาคารออมสิน. 26 เมษายน 2562.

## 1. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

- การดำเนินการตามนโยบายรัฐบาล ซึ่งมีข้อจำกัดเรื่องระยะเวลาและผลการตอบแทนน้อย

ไม่ประสงค์ออกนาม ท่านที่ 1 และ 2, พนักงานบริหารผลิตภัณฑ์ลูกค้ายืมซื้อบุคคล (Post Finance), ธนาคารออมสิน.  
 สัมภาษณ์ 26 เมษายน 2562.

#### ธนาคารออมสิน Post-Finance

##### 1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐ

- กรมธนารักษ์เป็นผู้กำหนดอัตราดอกเบี้ยให้กับธนาคาร โดยส่งผลให้ธนาคารขาดทุนใน 7 ปีแรก เพราะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆของธนาคาร หลังจากนั้นจึงจะมีกำไรจากดอกเบี้ย ไม่มีเงินอุดหนุนจากรัฐบาล แต่ได้กำหนดให้แยกบัญชีโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดผลการดำเนินงานของธนาคาร
- กรมธนารักษ์ได้มีการปรึกษาเรื่องอัตราดอกเบี้ยของโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐกับธนาคารก่อนการจัดทำโครงการ
- เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ เป็นไปตามมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อบุคคลของธนาคาร

##### 2. การสนับสนุนของธนาคาร

- ธนาคารต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการของธนาคาร เป็นระยะ 7 ปีแรก

##### 3. ผลการดำเนินงาน

- ยังไม่มีการรายงานผล

##### 4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- มีโอกาสเพิ่มจำนวนลูกค้าในผลิตภัณฑ์อื่นของธนาคาร

คุณสุเมธ จันทร์สมสฤกษ์, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน).  
 สัมภาษณ์ 15 มีนาคม 2562

#### 1. ความคิดเห็นต่อพื้นที่ดำเนินโครงการ

##### แปลง กท.5050

- ทำเลดีมาก ให้คะแนน 10 เต็ม 10 ดิตรถไฟฟ้า ที่ดินเป็น Freehold ก็ซื้อ ถึงไม่ใช่ก็ทำ
- พบปัญหาเรื่องการขออนุญาตตามกฎหมายเพราะทางเข้าที่ดินติดกับเชิงลาด จึงใช้วิธีการปรับปรุงผิวการจราจรให้มีเชิงลาดต่ำกว่า 2 องศา จะไม่นับว่าเป็นเชิงลาดและสามารถทำทางเข้าออกได้

##### แปลง กท.2615

- มีความอยากเพราะที่ดินมีขนาดเล็ก อยู่ลึก และติดถนนซอย เข้าออกลำบาก ให้คะแนนทำเลเต็ม 10 ให้ 7

##### แปลง ชม.35, 1698

- ทำเลดี เป็นที่รู้จัก ให้คะแนนเต็ม 10 ให้ 10 เดินมาคูเมืองง่าย ใกล้โรงแรม 5 ดาว, ศาลเชียงใหม่ เหมาะทำของแพง
- ควรพัฒนาพื้นที่ให้มีความเจริญโดยรักษาความเป็นพื้นที่สีเขียวไว้ ไม่ควรปล่อยกร้าง
- มีกลุ่มลูกค้าจำนวนมาก กลุ่มหลักน่าจะเป็นข้าราชการเกษียณ น่าจะมีการเช่าซื้อ แล้วปล่อยเช่าต่อ

##### แปลง อ.ชร.31

- ได้ศึกษาข้อมูล แต่ไม่ได้ส่งประกวด เพราะพื้นที่อยู่ไกล ยากต่อการควบคุมและตรวจสอบ

### แปลง พบ.260 และ พบ.261

- ได้ศึกษาข้อมูล แต่ไม่ได้ส่ง ถ้าให้คะแนนเต็ม 10 ให้ 8 แต่ไม่มั่นใจเรื่องกลุ่มลูกค้า ถ้าอยู่ฝั่งทะเลจะดีกว่า

### 2. การตัดสินใจเข้าร่วมประกวดโครงการ

- เป็นการทำโครงการเพื่อสังคม (CSR)
- เป็นการ PR บริษัททั้งการได้ทำโครงการ ได้ติดป้ายหน้าโครงการและการได้มีชื่ออยู่ในสื่อ คนรู้จักกับอารีયા ในเชิงบวก
- ได้ช่วยรัฐ เพราะรูปแบบการเช่าระยะสั้นเก็บค่าเช่าต่อห้องได้น้อย ส่วนการเช่าระยะยาว ต้องกีดกันทุนให้ต่ำที่สุดและขายในราคาต่ำ สุดท้ายอาจไม่ได้อะไร นอกจากได้ทำงาน

### 3. ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ

- ไม่ได้คิดเรื่องกำไร แต่ต้องไม่ขาดทุน
- อารียา เป็นที่รู้จักมากขึ้น

### 4. รูปแบบโครงการ

- ได้ให้ข้อสังเกตว่า
- โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) จะไม่มีปัญหาเพราะคนไทยมีความเข้าใจเรื่องการเช่า แต่โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) จะน่าจะได้รับการตอบรับตามที่คาดหวัง เพราะพื้นที่ดำเนินโครงการตั้งอยู่ในจังหวัดที่ยังมีพื้นที่ว่างที่สามารถสร้างบ้านขายได้อีกมาก ดังนั้น คนจะเลือกซื้อบ้านที่มีโฉนด (Freehold) มากกว่าการเช่าระยะยาว

### 5. การเตรียมงานในการประกวดโครงการ

- ใช้เวลาเตรียมงานประมาณ 2 อาทิตย์ เนื่องจากทำบ้านขายอยู่แล้ว จึงมีแบบบ้าน วัสดุและวิธีการก่อสร้าง ไม่ต้องศึกษาใหม่ แต่ใช้เวลาในการทำเล่มรายงานนาน ทั้งนี้
- การออกแบบจะเน้นไปในเรื่องของพื้นที่สีเขียว (Green) และการประหยัดพลังงาน (Eco)
- การลงทุนระดับล้านต้น ทำโมเดลทั้ง 5 แปลง ส่งประกวด 3 แปลงที่มั่นใจในทำเลจริง ๆ

### 6. การพัฒนาโครงการ

#### แปลงที่ 1 กท.5050 กรุงเทพฯ

สถานะปัจจุบัน: อยู่ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง โดยกำลังรอการพิจารณาและการอนุมัติจากกรมธนารักษ์ (กรมฯ) ในการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างแบบปกติ หรือ 39 ทวิ มีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (6) แนวคิดการออกแบบโครงการ เป็นที่พิศอกาศัยแบบรักษ์โลก รักสิ่งแวดล้อม รักสุขภาพ และรักษ์วัฒนธรรม ผสมผสานชีวิตใจกลางเมืองกับความพอเพียง มีส่วนกันได้ทั้งพืชผักสวนครัวและผลไม้
- (7) แนวทางการบริหารงาน จะส่งมอบให้ กรมฯ เป็นผู้บริหารงานหลังการขายต่อ เนื่องจากผู้ประกอบการไม่สามารถหาลูกค้าเองได้ เพราะผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องได้รับการคัดกรองมาจากกรมธนารักษ์ ซึ่งในข้อกำหนดตาม TOR ได้ระบุไว้ว่า กรมฯ มีสิทธิเลือกที่จะรับเป็นผู้ดำเนินการหรือไม่ก็ได้ ถ้าหากไม่รับ บมจ.อารียา พรอพฯ ก็ต้องเป็นผู้บริหารงานเอง
- (8) ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง เมื่อได้ลงสำรวจพื้นที่จึงพบปัญหาว่า ทางเข้าออกที่ดินอยู่ใกล้สะพานมากเกินไป เนื่องจากข้อบังคับทางกฎหมายได้กำหนดให้ทางเข้าออกจะต้องอยู่ห่างจากเชิงลาดของสะพานไม่ต่ำกว่า 50 เมตร โดยทำการแก้ไขปัญหาด้วยการปรับพื้นผิวการจราจรให้มีเชิงลาดต่ำกว่า 2 องศา จะไม่ถือว่าเป็นเชิงลาดตามกฎหมายและทำให้สามารถทำทางเข้าออกโครงการได้

- (9) โครงการนี้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่จะต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ก่อนการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 4-8 เดือน แต่กลับไม่พบการกำหนดขั้นตอนการยื่นขอ EIA อยู่ในแผนงาน
- (10) พื้นที่โครงการมีขนาดที่ดินจริงใหญ่กว่าขนาดที่ดินตามโฉนด เนื่องจากมีที่ดินตอนเพิ่มขึ้นมา ซึ่งกรมฯ ได้ถือว่าที่ดินในส่วนนี้เป็นของหลวงจึงต้องมีการปรับขนาดที่ดินในสัญญาฉบับใหม่ โดยส่งผลต่อการคิด FAR Bonus ตามกฎหมาย ซึ่งจะคำนวณจากขนาดที่ดินตามโฉนด ในขณะที่ กรมฯ ให้คำนวณจากขนาดที่ดินจริง จากข้อขัดแย้งในส่วนนี้ทางกรมฯ ใช้ระยะเวลานานในการแก้ไขปัญหาและจึงได้ออกหนังสือยืนยันการใช้ที่ดินตามแนวเขตจริงให้แก่ผู้ประกอบการ เพื่อใช้เป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตดำเนินงานต่างๆในขั้นตอนต่อไป
- (11) ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการบริหารงานหลังการขาย ได้แก่ (1) ความไม่ต่อเนื่องของผู้เช่า เนื่องจากกรมฯ กำหนดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเท่านั้นที่เข้าร่วมโครงการได้และเป็นผู้คัดเลือกผู้ที่จะได้เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการ หากผู้เช่ามีการย้ายออกแบบกะทันหันและ กรมฯ ไม่สามารถส่งลูกค้าได้ต่อเนื่อง ก็จะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการขาดรายได้ (2) นี่คือช่องทางที่คนมีรายได้ในฐานระบบน้อย แต่มีรายได้เยอะเข้ามาเช่าแล้วนำไปปล่อยเช่าต่อในราคาสูง (3) มีโอกาสที่คนจะไม่จ่ายค่าเช่าและจะเก็บค่าส่วนกลางไม่ได้ (4) การไม่ยอมย้ายออก เมื่อครบกำหนดสัญญา 5 ปี
- (12) ข้อเสนอแนะมีดังนี้ (1) ควรทำแผนงานโครงการให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริง 2) กรมฯ ควรจะเข้ามาบริหารหลังการขายเอง จะได้ไม่เสียโอกาส (2) ราคาที่ปล่อยเช่าสามารถปรับเปลี่ยนได้ (3) สัญญาเช่าต้องรัดกุม ป้องกันนำไปปล่อยเช่าต่อในราคาสูงซึ่งจะไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์โครงการ

### แปลงที่ 3 ชม.35, 1698 จ.เชียงใหม่

สถานะปัจจุบัน: มีการยกเลิกโครงการ หลังจากการประกวดโครงการเสร็จสิ้นมีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (8) แนวคิดการออกแบบโครงการ เป็นที่พักอาศัยแบบรักษ์โลก รักสิ่งแวดล้อม รักสุขภาพ และรักษ์วัฒนธรรม ซึ่งมีการออกแบบดีให้หลบต้นไม้ เพื่อที่จะเก็บรักษาต้นไม้ใหญ่ภายในพื้นที่ไว้
- (9) แนวทางการบริหารงาน เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จ บจ.อารีญา แมนฯ จะเป็นผู้บริหารโครงการเอง เนื่องจากพื้นที่ดำเนินโครงการอยู่ในทำเลที่ดีมาก หากเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีสิทธิเช่าไม่ได้อยู่อาศัย บจ.อารีญา แมนฯ จะมีบริการจัดหาผู้เช่าให้
- (10) พื้นที่ตรงนี้มีกลุ่มลูกค้าหลายกลุ่มมาก ซึ่งคาดว่ากลุ่มหลักจะเป็นข้าราชการเกษียณ แต่ผู้เช่าอยู่อาศัยจริงจะเป็นใครจะต้องติดตามต่อหลังจากการดำเนินงานไปแล้ว
- (11) ก่อนการเข้าประกวดโครงการ ได้มีการลงสำรวจพื้นที่และได้ทำการปรึกษาผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่าย รวมถึงสถาปนิกในท้องถิ่น จึงได้ทราบข้อมูลเบื้องต้นว่า มีผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ อ.เมืองเชียงใหม่ไม่เห็นด้วยในการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้ ซึ่งมีแนวโน้มว่าการดำเนินงานบนพื้นที่โครงการนี้น่าจะมีอุปสรรค
- (12) เมื่อวันที่ 8 ก.ค.2559 บจ.อารีญา แมนฯ ได้รับเลือกเป็นผู้พัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้
- (13) หลังจากนั้น ก็ได้รับกระแสคัดค้านจากโรงเรียนเรยีนาเชลีวิทยาลัยและกลุ่มประชาชนโดยรอบพื้นที่ตามที่คาดการณ์ โดยมีประเด็นว่า พื้นที่ตรงนี้เป็นสวนจึงต้องการรักษาพื้นที่บริเวณนี้ให้เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อการนันทนาการต่อไป ไม่ต้องการให้เกิดสภาพการจราจรที่หนาแน่น และเพื่อความปลอดภัยของนักเรียน ซึ่งจากการลงพื้นที่พบว่า พื้นที่ตรงนี้ยังคงมีลักษณะเป็นป่าเบญจมาศไม่ได้เป็นสวนดังที่กล่าวอ้าง นอกจากนี้ยังมีคนไร้บ้านแอบเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว

- (14) การดำเนินโครงการได้ถูกยกเลิก เมื่อวันที่ 15 ส.ค.2559 ซึ่งจากการเก็บข้อมูล สันนิษฐานว่าปัญหานี้เกิดจากกลุ่มคนบางกลุ่มที่ไม่ต้องการความเปลี่ยนแปลงจากภายนอกพื้นที่
- (15) ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการบริหารงานหลังการขาย ได้แก่ (1) การนำสิทธิการเช่าที่ได้รับไปปล่อยเช่าต่อในราคาสูง (2) จะมีการปล่อยห้องเช่าใน Air bnb
- (8) ข้อเสนอแนะมีดังนี้ (1) ควรจ้างที่ปรึกษาด้านการพัฒนาสำหรับทรัพยากรก่อนการจัดทำโครงการ (2) ควรทำการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการก่อนการจัดทำโครงการ เมื่อโครงการล้มทำให้ผู้ประกอบการเสียหายทั้งเวลาและเงิน 2) ถ้าได้รับการยอมรับจากประชาชนแล้ว ในการทำ TOR สามารถระบุให้ผู้ประกอบการจัดทำที่อยู่อาศัยเชิงอนุรักษ์พื้นที่สีเขียว รวมถึงยินยอมให้ประชาชนภายนอกสามารถเข้ามาใช้สอยพื้นที่ในบริเวณโครงการได้

#### 7. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านอนุรักษ์ประชารัฐภาพรวม

- ทำให้ทีมงานมีประสบการณ์ ทำให้เข้าใจกระบวนการทำงานกับภาครัฐมากขึ้น

#### 8. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านอนุรักษ์ประชารัฐภาพรวม

- ผู้จัดทำโครงการขาดความเข้าใจในขั้นตอนการปฏิบัติงานจริงของภาคเอกชน
- ผู้จัดทำโครงการขาดการศึกษาและสำรวจความเหมาะสมของพื้นที่ดำเนินโครงการและความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดก่อนการจัดทำโครงการ

#### 9. ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านอนุรักษ์ประชารัฐภาพรวม

- รัฐทำเพื่อสังคม แต่เสียโอกาส เสียรายได้ที่ควรจะได้ เพราะสุดท้ายรายได้จะตกไปอยู่ในมือผู้ที่ผ่านคุณสมบัติแต่ไม่ได้เดือดร้อนจริงๆ สำหรับโครงการเช่าระยะสั้น
- โครงการเช่าระยะสั้นมีความเสี่ยงในการมีผู้เช่าไม่ต่อเนื่องเพราะผู้เช่าจะต้องผ่านการคัดกรองมาจากธนากรักษ์
- พื้นที่ดำเนินโครงการแปลง กท.5050 สะพานควาย ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีเศรษฐกิจดี ผู้มีรายได้น้อยที่จะมาอยู่อาศัยจะมีค่าดำรงชีพเพียงพอต่อการใช้ชีวิตในบริเวณนั้นหรือไม่

#### 10. ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านอนุรักษ์ประชารัฐภาพรวม

##### ด้านการจัดทำโครงการ

- กรมธนารักษ์ควรจ้างที่ปรึกษาด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยก่อนการจัดทำโครงการเพื่อให้สามารถจัดทำข้อกำหนดการว่าจ้างได้สอดคล้องกับกระบวนการทำงานจริงของภาคเอกชน
- กรมฯ ควรตรวจสอบและเตรียมความพร้อมของที่ดินก่อนการจัดทำโครงการ
- กรมฯ ควรทำการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการก่อนการจัดทำโครงการ เมื่อโครงการล้มทำให้ผู้ประกอบการเสียหายทั้งเวลาและเงิน
- ถ้าได้รับการยอมรับจากประชาชนแล้ว ในการทำ TOR สามารถระบุให้ผู้ประกอบการจัดทำที่อยู่อาศัยเชิงอนุรักษ์พื้นที่สีเขียว รวมถึงยินยอมให้ประชาชนภายนอกสามารถเข้ามาใช้สอยพื้นที่ในบริเวณโครงการได้
- กรมฯ ควรศึกษาข้อมูลให้มากขึ้นเพื่อกำหนด TOR ให้สัมพันธ์กับการดำเนินงานจริงของภาคเอกชน
- ขั้นตอนการประกวดโครงการ - ระยะเวลาเตรียมงานที่เหมาะสมอยู่ที่ประมาณ 60 วัน ผู้ประกอบการจะได้มีเวลาพิจารณาโครงการให้รอบคอบมากยิ่งขึ้น

##### ด้านการร่วมลงทุนของภาคเอกชน

- หากรัฐต้องการให้เอกชนผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เอกชนสามารถช่วยเหลือรัฐได้ แต่เงื่อนไขต้องตักว่านี้และต้องไม่ให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งทำมากจนเกินไปเพราะต้องใช้ทรัพยากรและเวลาจำนวนมากโดยที่ไม่ค่อยได้กำไร

- รัฐสามารถกำหนดให้ทุกๆบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทำการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ โดยให้สิทธิประโยชน์ทางด้านภาษี
- ต้นทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ควรสามารถนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายและใช้ลดหย่อนภาษีได้ ซึ่งโครงการนี้ไม่ได้รับการลดหย่อนใดๆ
- สำหรับผู้ประกอบการ ก่อนการตัดสินใจเข้าร่วมประกวดโครงการ ควรศึกษาข้อมูลและสำรวจศักยภาพที่ดิน รวมถึงแนวโน้มของปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยตัวเองก่อน

#### ด้านข้อจำกัดทางกฎหมาย

- ศึกษาข้อมูลกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถดำเนินงานได้ถูกต้องตามกฎหมาย

#### ด้านการบริหารโครงการ

- ธนารักษ์เข้ามาเป็นผู้บริหารโครงการเช่าระยะสั้นเอง จะได้ไม่เสียโอกาส
- กรมฯ ควรปล่อยเช่าในราคาที่ไม่ตายตัว และกำหนดสัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะใช้ช่วยเหลือเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีรายได้น้อย
- ในการปล่อยเช่าต้องกำหนดเงื่อนไขในสัญญาให้มีความรัดกุมเพื่อป้องกันการนำห้องเช่าราคาถูกไปปล่อยต่อในราคาสูง หรือ อนุญาตให้ปล่อยเช่าต่อได้แบบมีเงื่อนไข

#### ด้านการกำหนดแผนงาน

- EIA เป็นขั้นตอนที่กรมฯจะคำนึงถึงในการกำหนดแผนงานในครั้งถัดไป

### 11. ความคิดเห็นต่อนโยบาย

- โครงการนี้เป็นโครงการตอบสนองนโยบายของรัฐทางการเมือง แบบจากบนลงล่าง (Top-Down) ผู้นำนโยบายไปปฏิบัติตามมีเวลาในการเตรียมงานโครงการน้อย

คุณเพชร คงเมือง, สถาปนิก, ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน).  
สัมภาษณ์ 30 เมษายน 2562.

#### การพัฒนาโครงการ

- สถานะปัจจุบันการดำเนินงานโครงการแปลง กท.5050: อยู่ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง โดยกำลังรอการพิจารณาและการอนุมัติจากกรมธนารักษ์ ในการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างแบบปกติ หรือ 39 ทวิ
- ซึ่งการขอใบอนุญาตก่อสร้างแบบปกติ เจ้าหน้าที่สำนักงานเขต กรุงเทพมหานคร จะใช้ระยะเวลาในการพิจารณา 120 วัน เมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว จึงจะสามารถลงมือก่อสร้างได้ ส่วนการยื่นขอใบอนุญาต แบบ 39 ทวิ เมื่อยื่นเรื่องแล้วสามารถก่อสร้างได้เลย โดยไม่ต้องรอคำตัดสินจาก กทม. ทั้งนี้ การพิจารณาใช้ระยะเวลา 120 วัน หากไม่มีข้อทักท้วงใดๆให้ ถือว่าได้รับใบอนุญาตโดยอัตโนมัติ ซึ่งสามารถดำเนินงานได้เร็วกว่า แต่ก็มีความเสี่ยงมากกว่าเพราะมีโอกาสที่จะโดนทักท้วง ทำให้ต้องสร้างและต้องพร้อมแก้แบบไปพร้อมๆกัน

**คุณปวีญา โทสกุล, กรรมการผู้จัดการ, บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด. สัมภาษณ์ 16 มีนาคม 2562**

**1. ความคิดเห็นต่อพื้นที่ดำเนินโครงการ**

**แปลง กท.5050**

- ทำเลดีมาก อยู่ใจกลางเมือง ใกล้รถไฟฟ้า มีหน่วยงานราชการแถวนี้จำนวนมาก
- สนใจแปลงนี้เป็นหลัก เพราะติดกับรั้วบ้าน จึงรู้จักพื้นที่ตรงนี้เป็นอย่างดี

**แปลง กท.2615**

- ทำเลดี ถึงแม้ว่าพื้นที่จะเข้าไปลึก ถนนแคบ แต่ตรงนั้นมีหน่วยงานราชการอยู่เยอะ
- ถ้ามีที่อยู่อาศัยที่อยู่ตรงนั้น การเดินทางไปทำงานก็จะสะดวกขึ้น
- พื้นที่สงบ สภาพแวดล้อมค่อนข้างดี

**แปลง ชม.35, 1698**

- ไม่ได้ศึกษา เพราะอยู่ไกล

**แปลง อ.ชร.31**

- ไม่ได้ศึกษา เพราะอยู่ไกล

**แปลง พบ.260 และ พบ.261**

- ไม่ได้ศึกษา เพราะอยู่ไกล

**2. การตัดสินใจเข้าร่วมประกวดโครงการ**

- ต้องการประกอบธุรกิจด้านอสังหาฯ
- เนื่องจากมีคนแนะนำให้รู้จักกับ บจ.ปักกิ่งฯ ที่ถนัดงานก่อสร้างจึงทำสัญญา MOU โดยที่ บจ.จูโน่ฯ ดูแลเรื่องการออกแบบ การติดต่อกับรัฐและ การบริหารงาน
- สนใจแปลง กท.5050 เพราะพื้นที่ติดกับบ้าน จึงรู้จักพื้นที่ตรงนั้นดี
- ค่าเช่าที่ดินถูกมากและสัญญาเช่า 30 ปี ต่อสัญญาได้ เป็นแรงจูงใจที่ทำให้สนใจลงทุน

**3. ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ**

- ลงทุนและได้รับผลกำไรในระยะยาว

**4. การร่วมลงทุน**

- บริษัท ปักกิ่ง เออร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด ได้มีการทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (Memorandum of Understanding: MOU) ในการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ ประชาธิปไตยร่วมกัน โดยที่ บริษัท จูโน่ พาร์ค จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบในการติดต่อกับทางราชการ การออกแบบ และการบริหารจัดการโครงการ และบริษัท ปักกิ่ง เออร์บัน-คอนสตรัคชั่น ยาไถ่ (ไทย) คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบในการลงทุนก่อสร้าง

**5. การเตรียมงานในการประกวดโครงการ**

- ใช้บริษัทออกแบบที่เป็นมืออาชีพและมีประสบการณ์ทำโครงการให้การเคหะแห่งชาติมาเป็นผู้ออกแบบโครงการประกวด จึงสามารถทำได้ทันตามกำหนดเวลา
- การลงทุนระดับล้านต้น

**6. การพัฒนาโครงการ**

แปลงที่ 2 กท.2615 กรุงเทพฯ



สถานะปัจจุบัน: มีการยกเลิกโครงการ ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง

มีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (9) แนวคิดในการออกแบบทำให้ข้าราชการอยู่ดีมีสุข โดยออกแบบให้มีความทันสมัย (Modern) มีสวน มีที่วิ่งด้านบน มีรถตู้ขนส่งตามหน่วยงานราชการ มีรถกอล์ฟวิ่งรับส่งเข้าออกโครงการ
- (10) แนวทางการบริหารงาน เมื่อดำเนินงานก่อสร้างเสร็จ บจ.จูน่า จะเป็นผู้บริหารงานเอง
- (11) ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ได้ดำเนินการทำแบบละเอียด ส่งแบบให้กรมฯ ตรวจสอบ มีการขุดเจาะดิน ทำผังสำรวจการจราจร และกำลังเริ่มทำ EIA ซึ่งมีค่าใช้จ่ายไปแล้วประมาณ 6 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับทราบเรื่องข้อร้องเรียน การคัดค้านโครงการจากประชาชนในบริเวณพื้นที่รอบโครงการ
- (12) การออกแบบพื้นที่จอดรถพบปัญหาว่ามีจำนวนไม่ครบตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ซึ่งผู้ประกอบการได้ทำการแก้ไขโดยการใช้ที่จอดรถอัตโนมัติ จึงทำให้มีที่จอดรถเพิ่มขึ้นและครบตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด
- (13) ผู้ประกอบการรับทราบว่ามีปัญหาข้อร้องเรียนการคัดค้านจากประชาชน ประมาณปลายปี 2559 มีความรุนแรงขึ้นในเดือน ก.พ.-เม.ย.2560 และยกเลิกโครงการเมื่อ พ.ค.2560
- (14) ได้รับเงินประกันคืนในปี 2562 ประมาณ 300,000 บาท
- (15) สิ่งที่พบ มีการลงข่าวหนังสือพิมพ์กล่าวหาทางบริษัทว่าทำเสียดังรบกวนในตอนกลางคืน ซึ่งในความเป็นจริงทางบริษัทยังไม่มีกรดำเนินการใดๆ เพราะยังไม่ได้รับมอบพื้นที่จากทางกรมธนารักษ์
- (16) ข้อเสนอแนะ ควรทำการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการ (Public Hearing) ก่อนการจัดทำโครงการ เพราะทำให้ผู้ประกอบการเสียหายทั้งด้านเวลาและการเงิน

#### 7. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- เป็นโครงการที่พยายามช่วยเหลือเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่มีรายได้น้อย
- เจ้าหน้าที่รัฐทำงานดี ช่วยเหลือ และทำงานรวดเร็ว

#### 8. ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

##### ด้านการจัดทำโครงการ

- กรมธนารักษ์ควรตรวจสอบความพร้อมของที่ดินก่อนการจัดทำโครงการ
- กรมธนารักษ์ควรทำการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนรอบพื้นที่ดำเนินโครงการ (Public Hearing) ก่อนการจัดทำโครงการ เพราะทำให้ผู้ประกอบการเสียหายทั้งด้านเวลาและการเงิน

คุณเผ่าภพ รักตพงศ์ไพศาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด.

สัมภาษณ์ 5 มีนาคม 2562 และ 30 เมษายน 2562.

#### 1. ความคิดเห็นต่อพื้นที่ดำเนินโครงการ

แปลง กท.5050

- ไม่ได้ศึกษา

แปลง กท.2615

- ไม่ได้ศึกษา

แปลง ชม.35, 1698

- ไม่ได้ศึกษา

**แปลง อ.ชร.31**

- ไม่ได้ศึกษา

**แปลง พบ.260 และ พบ.261**

- ทำเลดี ใกล้กับถนนใหญ่
- มีฐานการทำบ้านขายอยู่ที่หัวหิน รู้จักพื้นที่ รู้ต้นทุน รู้กำลังซื้อ มีกลุ่มลูกค้า

**2. การตัดสินใจเข้าร่วมประกวดโครงการ**

- อยากให้คนมีบ้าน เพราะคุณพ่อตอนเด็กไม่มีบ้าน เลยอยากทำบ้านให้คนที่มั่งบน้อยได้มีบ้าน
- ขยายงาน ช่วยประชาชน ช่วยรัฐ
- เป็นงานที่ท้าทาย

**3. ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ**

- ไม่ได้ต้องการกำไรเยอะ ให้บริษัทพออยู่ได้ สามารถทำโครงการอื่นต่อได้

**4. การเตรียมงานในการประกวดโครงการ**

- ใช้เวลาไม่มาก เพราะมีแบบบ้านเอื้ออาทรอยู่แล้ว นำมาปรับปรุงให้มีความเหมาะสม ใช้เวลาทำแบบ 1-2 อาทิตย์ วัสดุก็ปรับตามราคาขาย มีต้นทุนเรื่องเวลากับค่าเดินทาง ส่วนพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายอยู่แล้ว

**5. การพัฒนาโครงการ****แปลงที่ 5 พบ.260 จ.เพชรบุรี พัฒนาโดย บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

สถานะปัจจุบัน: ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว แต่ยังไม่ได้นำไปดำเนินการก่อสร้าง

มีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (6) แนวคิดการออกแบบโครงการ โดยเน้นให้มีพื้นที่ใช้สอยที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ครบทุกส่วน
- (7) แนวทางการบริหารงาน เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้ว จะมีบริษัทบริหารสินทรัพย์ส่วนกลางมาช่วยวางระบบและร่างกฎระเบียบข้อบังคับของหมู่บ้านร่วมกับผู้อยู่อาศัยในโครงการ และช่วยให้มีการจัดตั้งกรรมการหมู่บ้านเพื่อดูแลกันเองภายใน เนื่องจากที่ดินตรงนี้เป็นที่ดินของหลวงจึงไม่เข้าข่ายกฎหมายจัดสรรที่ดิน ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อดูแลทรัพย์สินได้
- (8) การสำรวจพื้นที่ดำเนินโครงการพบปัญหาว่า ที่ดินมีระดับต่ำจึงต้องมีการถมดินให้สูงขึ้น ส่งผลให้บ้านในแปลง พบ.260 มีราคาขายสูงกว่าแปลง พบ.261
- (9) การขอใบอนุญาตก่อสร้างในขั้นตอนก่อนการก่อสร้างมีการดำเนินงานเป็นไปตามแผนงาน
- (10) เมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว หลังจากนั้นยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง เนื่องจากมีผู้สนใจเข้าร่วมโครงการเป็นจำนวนน้อย โดยสัญญาก่อสร้างจะสิ้นสุดวันที่ 3 ส.ค.2563
- (11) ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำเป็นจะต้องยุติโครงการ หากไม่มีผู้สนใจเข้าร่วมโครงการ

**แปลงที่ 6 พบ.261 จ.เพชรบุรี พัฒนาโดย บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

สถานะปัจจุบัน: เฟสที่ 1 ก่อสร้างเสร็จจำนวน 43 หลัง ได้มีการโอนสิทธิให้ผู้เข้าร่วมโครงการ 4 หลัง (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2562)

มีผลการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

- (10) แนวคิดการออกแบบโครงการ โดยเน้นให้มีพื้นที่ใช้สอยที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ครบทุกส่วน

- (11) แนวทางการบริหารงาน เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จหลัง จะมีบริษัทบริหารสินทรัพย์ส่วนกลางมาช่วยวางระบบและร่างกฎข้อบังคับระเบียบของหมู่บ้านร่วมกับผู้ที่อาศัยในโครงการ และให้จัดตั้งกรรมการหมู่บ้านเพื่อดูแลกันเองภายใน เนื่องจากที่ดินตรงนี้เป็นที่ดินของหลวงจึงไม่เข้าข่ายกฎหมายจัดสรร ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้
- (12) ในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง พบปัญหาเรื่องเขตที่ดินทับซ้อนกันกับที่ดินแปลงข้างเคียง
- (13) การยื่นแบบ ตรวจสอบ การดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างเป็นไปตามแผนงาน
- (14) การก่อสร้างบ้านเฟสที่ 1 ทั้งหมด 43 หลัง เสร็จในเดือน.ค. 2561 ใช้เวลาประมาณ 10-12 เดือน
- (15) การเบิกเงินค่าก่อสร้างจากธนาคารทำได้ล่าช้า เนื่องจากขาดความพร้อมของเอกสาร Pre-Approved ของผู้เช่า
- (16) การโอนกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินให้ผู้เข้าร่วมโครงการได้สำเร็จ ในวันที่ 22-28 เม.ย. 2562 มีจำนวน 4 หลัง หลังจากการก่อสร้างบ้านเสร็จแล้ว 9 เดือน ซึ่งความล่าช้านี้เกิดจากกระบวนการเบิกเงินค่าก่อสร้าง จึงทำให้ผู้จองสิทธิบางส่วนยกเลิกการจอง การเตรียมเอกสารจำนวนมากที่ใช้ในการโอนสิทธิ์ ขั้นตอนในการโอนสิทธิ์ที่มีความยุ่งยาก รวมทั้งการนัดหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายมาดำเนินการพร้อมกันในวันโอน ซึ่งได้แก่ ธนาคารพื้นที่เพชรบุรี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน บจ.กลอเรีย ผู้เช่า และกรมที่ดิน
- (17) ผู้เข้าร่วมโครงการจริง มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนที่ลงทะเบียนจองมาก (ตาราง 4-20 ) และน้อยกว่าจำนวนบ้านที่สร้างเสร็จแล้ว จึงทำให้ยังไม่มีกรก่อสร้างบ้านในเฟส 2 และ 3
- (18) กรมฯ ได้อนุมัติการขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไป 1 ปี และจะสิ้นสุดสัญญาก่อสร้างในเดือน ส.ค. 2563
- (19) ปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการบริหารงานหลังการขาย คือ 1) การจอร์ดลที่ไม่เป็นระเบียบ 2) การไม่จ่ายค่าส่วนกลาง นอกจากนี้ หากผู้เข้าร่วมโครงการในเฟสที่ 1 ไม่เต็มจำนวน ก็จำเป็นที่จะต้องยุติการก่อสร้างในเฟส 2 และ 3 และต้องจ่ายเงินจองคืนให้แก่ผู้ที่จองบ้านในเฟสดังกล่าว

## 6. ปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาโครงการ

การพัฒนาโครงการจะมีกระบวนการก่อสร้าง แบ่งได้เป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่ ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงระหว่างการก่อสร้าง และช่วงหลังการก่อสร้าง มีรายละเอียดดังนี้

### ช่วงก่อนการก่อสร้าง

- พบปัญหาเรื่องเขตที่ดินทับซ้อนกับที่ดินแปลงข้างเคียง ในปลายปี 2559 โดยที่กรมฯ ได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการลดขนาดที่ดินส่งผลให้มีจำนวนบ้านลดลง ได้มีการแก้ไขขนาดพื้นที่ดำเนินการและอัตราค่าเช่าที่ดินในสัญญาใหม่ ซึ่งผู้ประกอบการไม่ติดปัญหาใดๆ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ยังไม่มีการดำเนินการก่อสร้าง ถึงแม้ว่าจะมีกำไรจะลดลง แต่ต้นทุนก็ลดลงด้วย

### ช่วงระหว่างการก่อสร้าง

- มีพื้นที่บางส่วนของโครงการพบปัญหาเรื่องความชื้น จึงต้องทำฐานรากของบ้านให้มีความแข็งแรงมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนสูงขึ้นแต่ไม่สามารถเพิ่มราคาขายได้
- มีปัญหาของน้ำประปาไหลอ่อน ซึ่งจะส่งผลต่อการอยู่อาศัยของผู้เข้าร่วมโครงการ หากใช้ปั๊มน้ำก็จะมีโอกาสไหม้สูง เนื่องจากไม่มีน้ำมาหล่อปั๊ม จึงต้องประสานงานกับการประปาส่วนภูมิภาคในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่สูงขึ้น

### ช่วงหลังการก่อสร้าง

- หลังจากการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จ 43 หลัง พบว่า ที่ดินฝั่งตรงข้ามมีการก่อสร้างที่พักอาศัยซึ่งมีการถมดินสูงประมาณ 50 ซม. จึงส่งผลให้ต้องวางแผนและตรวจสอบระบบท่อระบายน้ำของโครงการใหม่
- การโอนสิทธิให้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการ มีเอกสาร วิศวกร และขั้นตอนที่ยุ่งยากและใช้เวลานาน เนื่องจากมีผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่าย ได้แก่ ธนารักษ์พื้นที่เพชรบุรี บจ.กลอเรีย ธ.ออมสิน ธอส.ผู้เข้าร่วมโครงการ และกรมที่ดิน ซึ่งทุกฝ่ายจะต้องมาดำเนินการพร้อมกันในวันโอน

นอกจากนี้ การดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐมีความล่าช้ากว่าการดำเนินงานโครงการทั่วไป มีสาเหตุหนึ่งมาจากการร่วมมือกันจัดทำที่อยู่อาศัยระหว่างกรมฯกับผู้ประกอบการ เพราะทำให้มีขั้นตอนในการทำงานเพิ่มมากขึ้น เนื่องด้วยการจะดำเนินงาน หรือการสอบถามข้อมูล หรือการเปลี่ยนแปลงแก้ไขใดๆ ผู้ประกอบการจะต้องทำหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ (กรมฯ) ในฐานะเจ้าของที่ดินและต้องรอผลการอนุมัติก่อนการดำเนินงาน ทำให้ผู้ประกอบการขาดอิสระและความคล่องตัวในการทำงาน ซึ่งกรมฯ มีกระบวนการดำเนินงานภายในหลายขั้นตอน จากระดับผู้ปฏิบัติงานจนถึงผู้บริหารและย้อนกลับมายังผู้ปฏิบัติ จึงส่งผลให้กรมฯ ใช้เวลาหลายเดือนในการตอบกลับหนังสือของผู้ประกอบการ รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ

### 7. สิ่งที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

- ผู้เช่าบางส่วนที่มาเข้าร่วมโครงการนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นบ้านพักตากอากาศ

### 8. ปัญหาหลังการขายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- การไม่จ่ายค่าส่วนกลาง
- การจอดรถไม่เป็นระเบียบ

### 9. การเงินของผู้ประกอบการ

- เอกสารที่ใช้ในการเบิกเงินกู้เพื่อมาก่อสร้างบ้านในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐมีความแตกต่างจากการก่อสร้างบ้านโดยทั่วไป

การก่อสร้างบ้านทั่วไป	การก่อสร้างบ้านโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
1. เอกสารส่วนตัวลูกค้า	1. เอกสารส่วนตัวลูกค้า
2. ใบจอง	2. ใบจอง
3. หนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย	3. หนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย
4. หลักฐานการวางเงินจอง	4. หลักฐานการวางเงินจอง
	5. เอกสาร Pre-Approve
	6. ใบตรวจสอบคุณสมบัติหรือใบตรวจสอบสิทธิ

โดยกรมธนารักษ์กำหนดให้ต้องมี “ใบตรวจสอบคุณสมบัติหรือใบตรวจสอบสิทธิ” ซึ่งเป็นเอกสารสำคัญเพื่อให้ได้ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีคุณสมบัติตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และในสัญญาเงินกู้ของธนาคารได้รับอนุมัติให้มีเอกสาร Pre-Approved ซึ่งจากประสบการณ์การทำงานก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยมาเป็นระยะกว่า 20 ปีไม่เคยต้องใช้เอกสารชิ้นนี้ในการเบิกเงินค่าก่อสร้างมาก่อน แต่จะใช้ในขั้นตอนที่ลูกค้าจะทำการโอนซื้อขายบ้านเมื่อ ธ.ออมสินกำหนดเงื่อนไขข้อนี้ จึงส่งผลให้ลูกค้าจะต้องไปธนาคาร (Post F.) เพื่อยื่นเอกสารการกู้เงินถึง 2 ครั้ง เมื่อลูกค้าไม่ส่งเอกสารดังกล่าวให้ผู้ประกอบการ ก็ทำให้ไม่สามารถเบิกเงินค่าก่อสร้างบ้านได้ และในความเป็นจริงการมีเอกสาร Pre-Approved ของลูกค้าในขั้นตอนการเบิกเงินก่อสร้าง ได้บ่งบอกว่าลูกค้ามีศักยภาพในการเข้าซื้อจริง แต่ไม่ได้เป็นการรับรองว่าหลังจากการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จในอีก 10-12 เดือนข้างหน้า เมื่อ

ลูกค้าไปทำการยื่นกู้จริงอีกครั้งจะกู้ผ่าน เพราะศักยภาพในการกู้ของลูกค้าสามารถเปลี่ยนแปลงได้เช่นกัน นอกจากนี้จะเป็นการเพิ่มขึ้นตอนทำงานให้มีความยุ่งยากมากขึ้น เสียเวลาเพิ่มขึ้น และยังเป็นโอกาสในการขายของผู้ประกอบการอีกด้วย เพราะถ้ามีบ้านขาย มีคนจอง วางเงินคาวน แล้วสุดท้ายตอนจะโอนกู้ไม่ผ่าน ก็สามารถหาลูกค้าคนใหม่มาแทนได้ แต่ถ้าไม่มีเงินมาสร้างบ้านต่อได้ ลูกค้าที่ได้จ่ายเงินจองและเงินคาวนในเฟส ถัดไปก็จะต้องรอต่อไปอย่างไม่มีกำหนดและอาจจะยกเลิกการจองเพราะไม่สามารถรอได้

นอกจากนี้ พบว่ามีผู้สนใจและต้องการที่จะเช่าระยะยาวบ้านของโครงการแต่ติดปัญหาเรื่องการกู้ไม่ผ่านซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีผู้เข้าร่วมโครงการน้อย ผู้ประกอบการจึงให้ลูกค้าวางเงินจองและจ่ายเงินคาวน กับโครงการจนกว่าลูกค้าจะมีศักยภาพในการกู้เงินจากธนาคารได้ ซึ่งจะทำให้ผู้มีรายได้น้อยที่สนใจเข้าร่วมโครงการมีโอกาสเข้าถึงสินเชื่อและได้มีบ้านเป็นของตัวเอง

- มีการอนุมัติวงเงินสินเชื่อแล้ว 100 ล้านบาท แต่ยังไม่มีการเบิกจ่าย

#### 10. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261

- ได้มีความสัมพันธ์ที่ดีกับทางราชการ เป็นประสบการณ์ได้ทำงานร่วมกับกรมธนารักษ์ และธนาคารของรัฐ

#### 11. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261

- ผู้ประกอบการต้องผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูก และต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ แทนประชาชน โดยไม่มีการสนับสนุนใดๆจากภาครัฐ

#### 12. ข้อเสนอแนะ ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 มีดังนี้

##### ต่อโครงการ

- ธนารักษ์เป็นเจ้าของที่ดิน ลงมาเป็นผู้ดำเนินงานและเป็นผู้ขายเอง ขั้นตอนการทำงานง่ายกว่า ได้เงินค่าบ้าน ประชาสัมพันธ์ได้เต็มที่ และให้ผู้ประกอบการเป็นผู้รับเหมาไป

##### ต่อภาคเอกชน

- การกำหนดราคาขาย จะต้องคำนึงถึงต้นทุนแฝงจากเหตุการณ์ไม่คาดฝัน เนื่องจากไม่สามารถปรับราคาขายระหว่าง ดำเนินโครงการได้

#### 13. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- เป็นโครงการที่พยายามช่วยเหลือเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่มีรายได้น้อย
- ได้จัดที่ดินของกรมฯ มาให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้อยู่อาศัย โดยมีภาระทางการเงินไม่มาก
- ได้ประสบการณ์ ในประสานงานกับทั้งเอกชน ภาครัฐ ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ ถึงแม้ว่าการประสานงานจะมีความไม่ราบรื่นบ้าง

#### 14. ข้อเสีย ของการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการมีข้อจำกัดมาก ทั้งการผ่าน Pre-Approved และการได้วงเงิน
- ผู้จัดทำโครงการให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกให้ผู้มีรายได้น้อย โดยไม่มีเงินอุดหนุน ไม่ละเว้นภาษี และต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ ทั้งหมด
- การดำเนินโครงการของรัฐจะมีความล่าช้ากว่าการดำเนินการโครงการของเอกชน เนื่องจากมีขั้นตอนจำนวนมาก

#### 15. ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- เป็นโครงการที่มีแนวคิดที่ดี ผู้รับได้ประโยชน์ดี
- กระบวนการต่างจากการทำบ้านขายเองอย่างมาก
- หากจะต้องทำโครงการลักษณะแบบนี้ในอนาคต จะพิจารณาจากเงื่อนไขในการดำเนินงานเป็นสำคัญ

## 16. ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธรรมาภิบาลประชารัฐภาพรวม

### ด้านการจัดทำโครงการ

- โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย นับเป็นโครงการที่ดี แต่กระบวนการควรจะมีขั้นตอนที่แม่นยำและอำนวยความสะดวกให้แก่ภาคเอกชนมากกว่านี้ หรือผลตอบแทนที่มากกว่านี้

### ด้านการร่วมลงทุนของภาคเอกชน

- ธรรมาภิบาลเป็นเจ้าของที่ดิน ลงมาเป็นผู้ดำเนินงานและเป็นผู้ขายเอง ขั้นตอนการทำงานง่ายกว่า ได้เงินค่าบ้าน ประชาสัมพันธ์ได้เต็มที่ และให้ผู้ประกอบการก็เป็นผู้รับเหมาไป

### ด้านการเงิน

- ไม่จำเป็นต้องใช้เอกสาร Pre-Approved ในการเบิกเงินค่าก่อสร้าง เพราะไม่ได้รับรองจากผู้กู้ Pre-Approved ผ่านแล้ว เวลาขึ้นกู้จริงจะผ่าน เพราะคุณสมบัติผู้กู้สามารถเปลี่ยนแปลงได้ เนื่องจากการก่อสร้างใช้ระยะเวลา 10-12 เดือน

ไม่ประสงค์ออกนามคนที่ 1 และ 2, พนักงานชาย, บริษัท กลอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด.

สัมภาษณ์ 26 เมษายน 2562.

## 1. กระบวนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการแปลง พบ.261

ผู้เข้าร่วมโครงการจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านแปลง พบ.261 ได้ จะต้องซื้อกรรมสิทธิ์ตัวอาคาร (บ้าน) จากผู้ประกอบการ และรับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุจากผู้ประกอบการ ซึ่งมีผู้ที่เกี่ยวข้องในกระบวนการดังกล่าว ประกอบด้วยผู้ประกอบการ ผู้เข้าร่วมโครงการ ธนาคารฝ่ายสินเชื่อลูกค้าบุคคล (Post-Finance: Post F.) และ ธนาคารฝ่ายสินเชื่อลูกค้าธุรกิจ (Pre-Finance: Pre F.) ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

- (1) ผู้สนใจเข้าร่วมโครงการมาชมโครงการ ถ้าสนใจบ้าน พบ.261 ผู้ประกอบการจะให้ใบขอตรวจสอบสิทธิแก่ผู้เข้าร่วมโครงการ
- (2) ผู้เข้าร่วมโครงการนำใบขอตรวจสอบสิทธิไปยื่นที่ธนาคารฝ่ายสินเชื่อลูกค้าบุคคล (Post-Finance: Post F.) เพื่อตรวจสอบว่ามีคุณสมบัติผ่านตามเกณฑ์ที่โครงการกำหนดหรือไม่
- (3) ถ้าผู้เข้าร่วมโครงการมีคุณสมบัติผ่านตามเกณฑ์ ธนาคาร (Post F.) จะออกใบตรวจสอบสิทธิให้และนำไปตรวจสอบสิทธิที่ได้มายื่นให้ผู้ประกอบการ จากนั้นจึงทำสัญญาจะซื้อขายและจ่ายเงินจองให้แก่ผู้ประกอบการเป็นจำนวนเงิน 5,000 บาท และเริ่มผ่อนดาวน์กับผู้ประกอบการ เดือนละ 3,000 บาท เป็นระยะเวลา 20 เดือน หรือจนกว่าจะพร้อมในการยื่นกู้
- (4) จากนั้น ผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องเตรียมเอกสารที่ใช้ในการยื่นกู้ ครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วย สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หนังสือรับรองเงินเดือน สำเนาหน้าสมุดบัญชีธนาคารเงินเดือน Statement ย้อนหลัง 6 เดือน และหลักฐานการยื่นเสียภาษีมายื่นให้กับธนาคาร (Post F.)
- (5) ธนาคาร (Post F.) ออกเอกสาร Pre-Approved (PA) เป็นเอกสารที่แสดงว่าเป็นผู้มีศักยภาพในการกู้ให้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการ จากนั้นนำมายื่นให้กับผู้ประกอบการ
- (6) ผู้ประกอบการเตรียมเอกสารเพื่อมายื่นขอเบิกงานจากธนาคารฝ่ายสินเชื่อเพื่อลูกค้าธุรกิจ (Pre F.) ซึ่งประกอบด้วยเอกสารส่วนตัวของผู้กู้, ใบจอง, สัญญาจะซื้อขาย, หลักฐานการวางเงินจอง, Pre-Approved ของผู้กู้ และใบตรวจสอบสิทธิ
- (7) ธนาคาร (Pre F.) พิจารณานุมัติและจ่ายเงินค่าก่อสร้างให้แก่ผู้ประกอบการ

- (8) ผู้ประกอบการนำเงินมาก่อสร้างบ้าน
- (9) ผู้เข้าร่วมโครงการเตรียมเอกสารในการยื่นกู้ครั้งที่ 2 โดยใช้เอกสารเช่นเดียวกันกับครั้งที่ 1 นำไปยื่นกับธนาคาร (Post F.) เพื่อทำการกู้จริง
- (10) ธนาคาร (Post F.) ทำการอนุมัติเงินกู้ (A) และจ่ายเงินให้ผู้เข้าร่วมโครงการที่ทำการกู้ไปชำระค่าบ้านแก่ผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ตัวอาคารให้ผู้เข้าร่วมโครงการ และโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้ผู้เข้าร่วมโครงการเป็นผู้เช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์โดยตรง โดยเปลี่ยนสถานะจากผู้เข้าร่วมโครงการมาเป็นผู้เช่าระยะยาว

ซึ่งผลจากกระบวนการดำเนินงานดังกล่าวพบว่า ขั้นตอนในการดำเนินการที่มีความยุ่งยาก ส่งผลให้ผู้เข้าร่วมโครงการบางส่วนยกเลิกความสนใจในโครงการ เนื่องจากผู้เข้าร่วมโครงการไม่สะดวกต่อการเดินทางหรือการลางานเพื่อไปติดต่อกับธนาคารหลายครั้ง เพราะธนาคารอมสิน (ธ.อมสิน) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ที่อยู่ใกล้โครงการที่สุด อยู่ห่างไปประมาณ 20 กิโลเมตร และเปิดให้บริการในเวลาราชการเท่านั้น นอกจากนี้ พบว่าผู้สนใจเข้าร่วมโครงการหลายรายไม่ผ่าน จึงทำให้มีผู้เข้าร่วมโครงการน้อย

คุณพสุธา สร้อยทอง, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาที่ดินและจัดหาโครงการ, บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน).  
สัมภาษณ์ 26 มีนาคม 2562.

#### 1. ความคิดเห็นต่อพื้นที่ดำเนินโครงการ

##### แปลง กท.5050

- ใกล้รถไฟฟ้า ทำเลดี เหมาะกับที่อยู่อาศัยแนวตั้ง
- ติดเรื่องกฎหมายควบคุมอาคาร เนื่องจากทางเข้าจะต้องอยู่ห่างจากสะพานไม่ต่ำกว่า 50 เมตร จึงไม่สามารถสร้างอาคารใหญ่เกิน 2,000 ตร.ม. ดังนั้น จึงเสนอเป็นอาคารพักอาศัยรวม 5 ชั้นที่ ไม่มีที่จอดรถ
- กำหนดค่าเช่าอยู่ที่ 4,000 บาท ก็ทำได้เป็นห้องเล็กๆ

##### แปลง กท.2615

- ทำเลในเมือง
- ขนาดถนนไม่ถึง 10 เมตร ทำได้แค่ 8 ชั้น
- พื้นที่นี้ไม่ได้ทำเพราะมีเรื่องร้องเรียน พัฒนาตรงนี้ก็ไม่น่าเสียหาย ติดเรื่องกฎหมายหรือไม่

##### แปลง ขม.35, 1698

- ทำเลดี อยู่ในเมือง
- ทำเป็นทาวน์เฮ้าส์ เพราะมีผู้ประกอบการท้องถิ่นทำคอนโด low rise ขายจำนวนมากในราคาไม่แพงและได้สิทธิ์ขาดมีโฉนด (freehold)

##### แปลง อ.ชร.31

- ไม่ได้ศึกษา เพราะที่เชียงรายมีบ้านที่มีโฉนดขายไม่แพง ใกล้เกินไป และคนพื้นที่มีรายได้น้อย
- พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใน อ.แม่จัน จ.เชียงราย ซึ่งยังมีพื้นที่ว่างอยู่เป็นจำนวนมาก โอกาสที่จะมีผู้สนใจที่อยู่อาศัยแบบการเช่าระยะยาวจึงเป็นไปได้ยาก

##### แปลง พบ.260 และ พบ.261

- ไม่ได้ศึกษา เพราะไม่น่าจะมีคนมาซื้อ และมีบ้านที่มีโฉนดขายราคาใกล้เคียง อยู่ในตัวเมืองอีกจำนวนมาก

- ทาวน์เฮ้าส์แบบเช่าระยะยาว มีน้อยไม่ค่อยประสบความสำเร็จ คนเข้าใจกับคอนโดในเมือง เช่น หลังสวน ที่มี limited supply ซึ่งคนซื้อคือ คนต่างชาติ มีไว้พักผ่อนหรือ คนที่มีเงินเหลือมากมาย

## 2. การตัดสินใจเข้าร่วมประกวดโครงการ

- ได้สนับสนุนรัฐ
- เป็น CSR ของบริษัท
- เป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุน

## 3. ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ

- ไม่ได้คาดหวัง อะไรแค่ขอไม่ขาดทุน

## 4. รูปแบบโครงการ

- ได้ให้ข้อสังเกตว่า
- โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) จะไม่มีปัญหาเพราะคนไทยมีความเข้าใจเรื่องการเช่า แต่โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) จะน่าจะได้รับการตอบรับตามที่คาดหวัง เพราะพื้นที่ดำเนินโครงการตั้งอยู่ในจังหวัดที่ยังมีพื้นที่ว่างที่สามารถสร้างบ้านขายได้อีกมาก ดังนั้น คนจะเลือกซื้อบ้านที่มีโฉนด (Freehold) มากกว่าการเช่าระยะยาว

## 5. การเตรียมงานในการประกวดโครงการ

- ใช้เวลาเตรียมงานไม่นาน เป็นเรื่องของการคิดเลข ออกแบบและกฎหมาย ซึ่งภายในบริษัทต้องทำการศึกษาที่ดินเป็นปกติ แบบบ้านที่มีก็ได้มาตรฐาน ก็นำมาปรับปรุงให้เหมาะสม
- มีฝ่ายบริการชุมชนจึงรู้วิธีบริหารหลังการขาย
- การลงทุนระดับล้านต้น

## 6. ข้อดี ในการดำเนินงานโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- ในการประกวดโครงการมีนัดประชุม 1 ครั้ง ให้ซักถามปัญหาข้อข้องใจต่อกรมธนารักษ์
- มีความโปร่งใส

## 7. ข้อเสีย ในการดำเนินงานโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- กรมธนารักษ์ใช้เวลาในพิจารณาเพื่อตอบคำถามบางคำถามของภาคเอกชนนาน จนใกล้หมดเวลาการส่งแบบประกวด
- การติดต่อประสานงานกับกรมธนารักษ์ใช้เวลานาน

## 8. ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

- เจ้าหน้าที่รัฐมีประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินน้อย ทำให้ไม่ได้เตรียมการให้ข้อมูลที่จำเป็นและครบถ้วนไปประกอบการพิจารณาของเอกชน
- โครงการมีขนาดเล็ก มูลค่าหลักร้อยล้านต้น กระตุ้นเศรษฐกิจได้น้อยมาก

## 9. ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านนารักษ์ประชารัฐภาพรวม

### ด้านการบริหารโครงการ

- โครงการเช่าระยะสั้น เมื่อผู้เช่าย้ายเข้ามาอยู่อาศัย ควรมีการเก็บค่าส่วนกลางล่วงหน้า เพื่อลดปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลาง

## 10. ความคิดเห็นต่อนโยบาย

- การออกนโยบายของฝ่ายการเมืองจะมาก่อน และหน่วยงานรัฐผู้ปฏิบัติงานมักจะทราบเรื่องภายหลัง และต้องรีบดำเนินการจัดทำโครงการเพื่อสนองตอบนโยบายเสมอ ส่วนมากผู้ประกอบการจะทราบข้อมูลโครงการจากข่าว



โทรทัศน์ ในขณะที่หน่วยงานรัฐผู้ปฏิบัติตามยังไม่ทราบเรื่อง จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องติดตามข่าวจากหน่วยงานรัฐอีกที

คุณสุพมาภรณ์ จงภักดี. ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ, คุณต่อพงศ์ จำจด. ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ  
และ คุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์. อธิบดีรองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ,  
สัมภาษณ์ 31 พฤษภาคม 2562.

#### ข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261

##### ด้านรูปแบบบ้าน

- โครงการบ้าน พบ.261 จัดว่าอยู่ในทำเลชานเมืองของต่างจังหวัด รูปแบบบ้านที่ควรทำ คือ บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด เนื่องจากพื้นที่ต่างจังหวัดยังมีพื้นที่ว่างเหลืออีกมาก และบ้านแถวเหมาะสมกับพื้นที่ชานเมืองในเขตเมืองมากกว่า ในเมื่อผู้เข้าร่วมโครงการต้องการบ้านที่มีบริเวณด้านข้างแบบบ้านหลังมุม ผู้ประกอบการควรจะปรับแบบจากบ้านแถวให้เป็นบ้านแฝดจึงจะมีความเหมาะสมมากกว่า และช่วยทำให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นอีกด้วย หากจะทำเป็นบ้านเดี่ยวจะต้องคำนึงถึงขนาดที่ดินตามที่กฎหมายกำหนด ราคาขาย ความสามารถในการจ่ายของผู้เข้าร่วมโครงการ รวมถึงความคุ้มค่าทางการเงินของผู้ประกอบการ

##### ด้านสิทธิการครอบครอง

- การเช่าระยะยาวเป็นเรื่องที่ไม่คุ้นชินสำหรับคนในพื้นที่ต่างจังหวัด ดังนั้น กรมธนารักษ์และผู้ประกอบการต้องสร้างความรู้ความเข้าใจแก่ประชาชนให้มากขึ้น
- กรมธนารักษ์ควรให้ความมั่นคงแก่ผู้เช่า โดยการให้ทำสัญญา 30 ปี ต่อ 30 ปี ถึงแม้ว่าจะมีค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญา แต่คาดว่าผู้เช่ายินดีที่จะจ่ายเพื่อสร้างความมั่นคงให้กับตัวเองและครอบครัว

##### ด้านการตลาด

- ผู้ประกอบการควรจะใช้ข้อได้เปรียบของที่ดินให้เป็นประโยชน์ นำไปเป็นจุดขายทางการตลาด

คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์. นายกสมาคอมmissงหาริมทรัพย์ไทย, สัมภาษณ์ 15 มิถุนายน 2562.

## CHULALONGKORN UNIVERSITY

#### 1. ความคิดเห็นต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261

- ใ้ให้ข้อสังเกตว่า สัญญาเช่าระยะยาว (Leasehold) 30 ปี เมื่อครบกำหนดสัญญา 30 ปี ความเสื่อมของตัวบ้าน และวัสดุของงานระบบต่างๆ เช่น ท่อ สายไฟ และอื่นๆ ที่ควรจะต้องมีการปรับปรุง จะเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการต่อสัญญาของผู้เข้าร่วมโครงการ

#### 2. ข้อเสนอแนะต่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอนาคต

ด้านการเงิน แนวทางการเงินเบื้องต้น ที่จะช่วยให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมได้ โดยสรุปได้ดังนี้

- (3) จัดทำกองทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Affordable Housing Fund) ซึ่งที่มาของเงินกองทุนมาจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยที่แต่ละท้องถิ่นเป็นผู้เก็บภาษีในส่วนนี้จากพื้นที่ของตัวเอง ภาษีที่เก็บได้จะต้องแบ่งนำส่งเข้ากองทุน
- (4) ผู้ที่สามารถขอใช้เงินในกองทุนนี้ได้ จะต้องเป็นพลเมืองในท้องถิ่นนั้นๆ เนื่องจากเป็นผู้เสียภาษีให้แก่ท้องถิ่นและควรได้รับสิทธิประโยชน์จากเงินภาษีที่ได้จ่ายให้แก่รัฐ

ภาคผนวก ข

แบบสอบถามผู้เข้าร่วมโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐแปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## แบบสอบถาม

ผู้เข้าร่วมโครงการบ้านนารักษ์พระราชรัฐ แปลงพบ. 261 ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี

แบบสอบถาม แบ่งออกเป็น 5 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1: ข้อมูลทั่วไป ทางสังคมและเศรษฐกิจ	จำนวน 6 ข้อ
ส่วนที่ 2: ลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยในปัจจุบัน	จำนวน 5 ข้อ
ส่วนที่ 3: ลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยในโครงการบ้านนารักษ์พระราชรัฐ	จำนวน 7 ข้อ
ส่วนที่ 4: การรับรู้ข้อมูลโครงการฯ, ข้อมูลสินเชื่อ, การพิจารณาซื้อ (สิทธิการเช่าระยะยาว) และความพึงพอใจที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านนารักษ์พระราชรัฐ	จำนวน 7 ข้อ
ส่วนที่ 5: ความคิดเห็น ความพึงพอใจ และข้อเสนอแนะ ต่อโครงการบ้านนารักษ์พระราชรัฐ	จำนวน 3 ข้อ

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป ทางสังคมและเศรษฐกิจ

- เพศ  
 ชาย       หญิง       อื่นๆ.....
- อายุ  
 21-30 ปี       31-40 ปี       41-50 ปี  
 51-60 ปี       มากกว่า 61 ปี
- สถานะ  
 โสด       สมรส       หย่า/หม้าย
- จำนวนบุตร  
 ไม่มี       1 คน       2 คน       3 คน       มากกว่า 3 คน
- อาชีพ  
 ข้าราชการ       รัฐวิสาหกิจ (โปรดระบุหน่วยงาน).....  
 ธุรกิจส่วนตัว       ค้าขาย       อาชีพอิสระ (โปรดระบุที่ตั้ง).....  
 พนักงานบริษัทเอกชน (โปรดระบุสถานที่).....  
 อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- รายได้ของผู้ใช้สิทธิเข้าร่วมโครงการ (บาท/เดือน)  
 ต่ำกว่า 10,000 บาท/เดือน       10,001-15,000 บาท/เดือน  
 15,001-20,000 บาท/เดือน       21,001-25,000 บาท/เดือน  
 25,001-30,000 บาท/เดือน       31,001-35,000 บาท/เดือน  
 มากกว่า 35,001 บาท/เดือน

7. การถือครองกรรมสิทธิ์ (ความเป็นเจ้าของ) ในที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน
- ( ) ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน
- ( ) เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน แต่ปัจจุบันไม่มีแล้ว
- ( ) ปัจจุบันมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอื่น

### ส่วนที่ 2 ลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

8. รูปแบบของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
- ( ) ห้องเช่า ( ) บ้านเช่า ( ) บ้านตัวเอง ( ) บ้านของครอบครัวเดิม
- ( ) อื่นๆ(โปรดระบุ).....
9. จำนวนผู้พักอาศัยร่วม (ไม่รวมผู้ตอบแบบสอบถาม)
- ( ) ไม่มี ( ) 1 คน ( ) 2 คน ( ) 3 คน ( ) มากกว่า 3 คน
10. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย
- ( ) อยู่คนเดียว ( ) บิดา-มารดา-บุตร ( ) ญาติพี่น้อง ( ) คู่สมรส-แฟน ( ) เพื่อน
11. วิธีการเดินทางไป-กลับที่ทำงาน
- ( ) เดิน ( ) รถรับส่งของที่ทำงาน ( ) รถยนต์ส่วนบุคคล
- ( ) รถยนต์จักรยานยนต์ส่วนบุคคล ( ) รถยนต์รับจ้าง ( ) จักรยานยนต์รับจ้าง
- ( ) รถโดยสารประจำทาง ( ) อื่นๆ (โปรดระบุ).....
12. ระยะเวลาเดินทางไป-กลับที่ทำงาน
- ( ) ไม่เกิน 15 นาที ( ) 15-30 นาที ( ) 31-60 นาที ( ) มากกว่า 60 นาที

### ส่วนที่ 3 ลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์ประชาชนรัฐ

13. วัตถุประสงค์ในการเข้าร่วมในโครงการบ้านธนารักษ์ประชาชนรัฐ แปลง พบ.261
- ( ) เพื่ออยู่อาศัยเอง ( ) อยู่กับครอบครัว พ่อแม่พี่น้อง ( ) ให้ญาติพี่น้องอยู่โดยผู้ซื้อไม่ได้อยู่
- ( ) เพื่อปล่อยเช่า ( ) ขยายครอบครัว (อยู่กับแฟน/คู่สมรส)
- ( ) อื่นๆ (โปรดระบุ).....
14. วิธีการซื้อ (สิทธิการเช่าระยะยาว) ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์ประชาชนรัฐ แปลง พบ.261
- ( ) เงินสดของตัวเอง ( ) เงินสดของครอบครัว ( ) เงินสดของตัวเองและครอบครัว
- ( ) เงินกู้คนเดียว-ธนาคารออมสิน ( ) เงินกู้คนเดียว-ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ( ) เงินกู้ร่วม-ธนาคารออมสิน ( ) เงินกู้ร่วม-ธนาคารอาคารสงเคราะห์

15. จำนวนผู้พักอาศัยร่วมในบ้าน (ไม่รวมผู้ตอบแบบสอบถาม)  
 ไม่มี       1 คน       2 คน       3 คน       มากกว่า 3 คน
16. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย  
 อยู่คนเดียว     บิดา-มารดา-บุตร     ญาติพี่น้อง     คู่สมรส-แฟน     เพื่อน
17. รายได้ครัวเรือน (รายได้รวมของผู้อยู่อาศัยในบ้าน)  
 ต่ำกว่า 15,000 บาท/เดือน     15,001-20,000 บาท/เดือน  
 21,001-30,000 บาท/เดือน     31,001-40,000 บาท/เดือน  
 41,001-50,000 บาท/เดือน     มากกว่า 50,000 บาท/เดือน
18. วิธีการเดินทางไป-กลับที่ทำงาน  
 เดิน       รถรับส่งของที่ทำงาน       รถยนต์ส่วนบุคคล  
 รถยนต์จักรยานยนต์ส่วนบุคคล     รถยนต์รับจ้าง     จักรยานยนต์รับจ้าง  
 รถโดยสารประจำทาง     อื่นๆ (โปรดระบุ).....
19. ระยะเวลาเดินทางไป-กลับที่ทำงาน  
 ไม่เกิน 15 นาที     15-30 นาที     31-60 นาที     มากกว่า 60 นาที

**ส่วนที่ 4 การรับรู้ข้อมูลโครงการฯ, ข้อมูลสินเชื่อ, การพิจารณาซื้อ (สิทธิการเช่าระยะยาว)  
 และความพึงพอใจที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์พระราชรัฐ**

20. ท่านรับรู้ข้อมูลโครงการบ้านธนารักษ์พระราชรัฐ จากการประชาสัมพันธ์ช่องทางใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 ข่าวโทรทัศน์       วิทยุ       ป้ายโฆษณา       โบรชัวร์  
 บอร์ดประกาศที่กรมธนารักษ์     งานอีเว้นต์     Facebook       Line  
 เว็บไซต์กรมธนารักษ์     เว็บไซต์ธนาคาร  
 เว็บไซต์อื่นๆ(โปรดระบุ).....  
 อื่นๆ(โปรดระบุ).....
21. ท่านรับรู้ข้อมูลสินเชื่อโครงการบ้านธนารักษ์พระราชรัฐ จากการประชาสัมพันธ์ช่องทางใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
 ข่าวโทรทัศน์       วิทยุ       ป้ายโฆษณา       โบรชัวร์  
 บอร์ดประกาศที่กรมธนารักษ์     งานอีเว้นต์     Facebook       Line  
 เว็บไซต์กรมธนารักษ์     เว็บไซต์ธนาคาร  
 เว็บไซต์อื่นๆ(โปรดระบุ).....  
 อื่นๆ(โปรดระบุ).....

22. เหตุผลในการซื้อ (สิทธิการเช่าระยะยาว) ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง แพลง พบ. 261 (ชื่อสิทธิการเช่าระยะยาวหมายถึง การจ่ายเงินค่าซื้อบ้านและค่าเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี)  
(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)  
( ) เพื่ออยู่อาศัยเอง ( ) ราคาถูก ( ) ใกล้ที่ทำงาน  
( ) ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ( ) ใกล้โรงเรียนลูก ( ) เป็นการลงทุน  
( ) ใช้สิทธิบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ( ) อื่นๆ (โปรดระบุ) .....
23. ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย (ใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่าง โดยมีระดับคะแนนดังนี้ 5 = มากที่สุด, 4 = มาก, 3 = ปานกลาง, 2 = น้อย, 1 = น้อยที่สุด)

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อ	5	4	3	2	1
1. รูปแบบโครงการ / รูปแบบห้อง / วัสดุ					
2. ทำเลที่ตั้ง เช่น ติดถนนใหญ่ ใกล้ที่ทำงาน					
3. ราคา					
4. ผู้พัฒนาโครงการ					
5. การสนับสนุนด้านสินเชื่อจากธนาคารของรัฐ					

24. ความพึงพอใจที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านธนารักษ์พระราชวัง แพลง พบ.261 จ.เพชรบุรี (ใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่าง โดยมีระดับคะแนนดังนี้ 5 = มากที่สุด, 4 = มาก, 3 = ปานกลาง, 2 = น้อย, 1 = น้อยที่สุด)

ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย	5	4	3	2	1	ไม่ทราบ
1. ด้านรูปแบบบ้าน						
1.1 ขนาดพื้นที่ใช้สอย						
1.2 การออกแบบ ความสวยงามของบ้าน						
1.3 วัสดุและการก่อสร้าง						
2. ด้านรูปแบบโครงการ						
2.1 ขนาดถนน						
2.2 ขนาดโครงการ						
2.3 แพนผัง						
2.4 พื้นที่ส่วนกลาง						
2.5 การตกแต่ง						
3. ด้านทำเลที่ตั้ง						
3.1 ใกล้ถนนใหญ่						
3.2 มีเส้นทางเดินทางมาโครงการฯ ได้หลายทาง						
3.3 มีรถสาธารณะผ่าน						

ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย	5	4	3	2	1	ไม่ทราบ
4. ด้านสังคมและสภาพแวดล้อม						
4.1 การจราจร						
4.2 น้ำท่วม						
4.3 ชุมชนโดยรอบ						
4.4 ใกล้ครอบครัวที่อยู่เดิม						
4.5 ใกล้ที่อยู่เพื่อนร่วมงาน						
4.6 ใกล้สถานศึกษา						
4.7 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก						
5. ด้านการเงิน						
5.1 ราคาที่อยู่อาศัยกับคุณภาพของโครงการ						
5.2 การให้สินเชื่อดอกเบี้ยถูกจากธนาคารของรัฐ						
6. ด้านผู้ประกอบการ						
5.1 ผลงานโครงการในอดีต						
5.2 ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ						

25. เมื่อเข้าอยู่อาศัยในโครงการฯ ท่านทราบหรือไม่ว่า อาจจะต้องมีการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (เช่น ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลถนนส่วนกลาง ค่าดูแลสวน เป็นต้น)  
 ทราบ       ไม่ทราบ

26. ท่านพร้อมที่จะชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางข้างต้นหรือไม่ อย่างไร (กรุณาให้เหตุผล)  
 ชำระ เพราะ.....  
 ไม่ชำระ เพราะ.....

**ส่วนที่ 5 ความคิดเห็น ความพึงพอใจ และข้อเสนอแนะ ต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ**

27. เพราะเหตุใด? ท่านจึงเลือกจ่ายเงินเพื่อซื้อสิทธิการเช่าที่อยู่อาศัย ระยะยาว 30 ปี ?  
 (หมายถึง การจ่ายเงินค่าซื้อกรรมสิทธิ์ตัวบ้านและจ่ายค่าเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี โดยมีบ้านแต่ไม่ได้โฉนด) โปรดแสดงความคิดเห็น  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

28. ความพึงพอใจต่อการดำเนินงานโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ แปลง พบ.261 จ.เพชรบุรี (ใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่าง โดยมีระดับคะแนนดังนี้ 5 = มากที่สุด, 4 = มาก, 3 = ปานกลาง, 2 = น้อย, 1 = น้อยที่สุด) และกรุณาให้เหตุผลประกอบ

ความพึงพอใจต่อการดำเนินงานโครงการ	5	4	3	2	1	ไม่ได้ดำเนินการหรือคิดต่อ
1. ความพึงพอใจในวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงาน						
1.1 วิธีการและช่องทางการประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลโครงการ (เช่น ค้นหาข้อมูลง่าย เป็นต้น)						
1.2 วิธีการและขั้นตอนการจองโครงการ						
1.3 วิธีและการขั้นตอนการตรวจสอบสิทธิผู้เข้าร่วมโครงการ						
1.4 วิธีการและขั้นตอนการขอสินเชื่อ						
1.5 ระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างโครงการ						
1.6 วิธีการ ขั้นตอน และระยะเวลาในการโอนสิทธิการเช่า						
2. ความพึงพอใจในผู้ดำเนินโครงการ						
2.1 การให้ข้อมูล การอำนวยความสะดวก และการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ (ถ้ามี)						
2.2 การให้ข้อมูล การอำนวยความสะดวก และการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ธนาคาร (ถ้ามี)						
2.3 การให้ข้อมูล การอำนวยความสะดวก และการให้ความช่วยเหลือจากผู้พัฒนาโครงการ (ถ้ามี)						
3. ความพึงพอใจในโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในภาพรวม						

29. ท่านมีข้อเสนอแนะต่อโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ อย่างไร?

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## ภาคผนวก ซ

## เปรียบเทียบนโยบายด้านที่อยู่อาศัยในปีพ.ศ. 2559

ตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี

นโยบายด้านที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2559					
ชื่อโครงการ	โครงการบ้านธนารักษ์ ประชารัฐ	โครงการพัฒนาที่ อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558	โครงการบ้านพัก ข้าราชการ (บ้าน หลวง) ปี 2559	โครงการฟื้นฟู เมืองชุมชนดิน แดง (พ.ศ.2559- 2567)	โครงการ บ้านประชารัฐ <sup>134*</sup>
มติคณะรัฐมนตรี	19 เมษายน 2559	19 เมษายน 2559	24 พฤษภาคม 2559	17 สิงหาคม 2559	22 มีนาคม 2559
ยุทธศาสตร์การพัฒนา ที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559-2568)	แผนความร่วมมือ กับภาคเอกชนใน การพัฒนาที่อยู่	แผนเสริมสร้าง ความมั่นคงด้าน การอยู่อาศัย	แผนพัฒนาที่อยู่ อาศัยสำหรับ ข้าราชการ	แผนยกระดับ คุณภาพชีวิต	มาตรการ ทางการเงิน
กลุ่มเป้าหมาย (ผู้มีรายได้น้อย)	เช่า, เช่าซื้อ	เช่าซื้อ	ข้าราชการ	เช่า	ซื้อ, เช่าซื้อ, ก่อสร้าง
ผู้ดำเนินการ	กรมธนารักษ์ ร่วมมือกับเอกชน	กคช.	พม.ร่วมกับกค.	กคช.	กค.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>134</sup> สัมภาษณ์ อมรรรัตน์ กล้าพล, รองอธิบดีกรมธนารักษ์, 11 มีนาคม 2562. \*อธิบายเพิ่มเติมว่า โครงการบ้านประชารัฐ จะมุ่งเน้นการระบายที่อยู่อาศัยที่เหลือคั่งค้างอยู่ในตลาดให้แก่เอกชน โดยใช้มาตรการทางการเงินให้สินเชื่อผ่อนปรนแก่ผู้มีรายได้น้อยได้แก่ ผู้มีรายได้ประจำ ผู้มีรายได้ไม่แน่นอนและอาชีพอิสระที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน วงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อ เช่าซื้อ ก่อสร้างที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1,500,000 บาทต่อหน่วย

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ศิพินภา ศิริसानต์
วัน เดือน ปี เกิด	ไม่ระบุ
สถานที่เกิด	จ.กรุงเทพฯ
วุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี ศิลปกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ที่อยู่ปัจจุบัน	จ.นนทบุรี
ผลงานตีพิมพ์	ปีพ.ศ.2547-2548      นักออกแบบเซรามิกส์ บริษัท โรเตนเบิร์ก จำกัด ปีพ.ศ.2549-2551      ศรีเอทีพีและโปรดิวเซอร์ ผลิตรายการโทรทัศน์ บริษัท ทริยศาสตร์ จำกัด ปีพ.ศ.2550-2552      ผู้บริหารจัดการ ติดตั้งพื้นที่สนทนาการ ใน โครงการ Cobra Gold จ.นครราชสีมา จ.ลพบุรี และ จ.จันทบุรี ปีพ.ศ.2551-2553      เปิดกิจการสปา ที่อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ปีพ.ศ.2554-2559      กรรมการ บริษัท เอชอาร์ แอนด์ มอร์ จำกัด ธุรกิจนำเข้าแรงงานต่างด้าว (MOU) ปีพ.ศ.2558-ปัจจุบัน      นายหน้าอสังหาริมทรัพย์
รางวัลที่ได้รับ	-