



## บทที่ 4

### โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร”

ในการศึกษาวิจัยต้นทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ผู้วิจัยจะทำการศึกษาดังต่อไปนี้

- 4.1 ศึกษาความเป็นมาโครงการบ้านเอื้ออาทร
- 4.2 ศึกษานโยบายหลักของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร
- 4.3 ศึกษาหลักเกณฑ์การจัดซื้อที่ดินและแนวทางการดำเนินงานในการว่าจ้างผู้ประกอบการโครงการบ้านเอื้ออาทร
- 4.4 ศึกษาวงเงินลงทุนและสมมติฐานทางการเงินโครงการบ้านเอื้ออาทร
- 4.5 ศึกษาโครงสร้างต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร
- 4.6 ศึกษาสถานการณ์การก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ 30 กันยายน 2552

เพื่อเป็นแนวทางในการทำความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินงานของ กคช. ในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อตอบสนองนโยบายรัฐบาลในยุค ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พ.ต.ท. ดร.ทักษิณ ชินวัตร โดยได้ทำการศึกษาข้อมูลดังต่อไปนี้

#### 4.1 ศึกษาความเป็นมาโครงการบ้านเอื้ออาทร<sup>1</sup>

รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาใน ความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้ด้อย โอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อย รัฐบาลโดย ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร มอบหมาย ให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกระทรวงการคลัง ร่วมดำเนินการ แก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยมอบหมายให้ กคช. ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน

<sup>1</sup>การคณะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ1-3 (ปี 2546- 2547) (กรุงเทพฯ: การคณะแห่งชาติ, 2546), หน้า 7.

ผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย รวมถึงข้าราชการชั้นผู้น้อยและพนักงานหน่วยงานของรัฐ ผู้ใช้แรงงาน และผู้ประกอบการอาชีพอิสระ เพื่อให้ได้เข้าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้ จำนวนทั้งสิ้น 600,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546-2550) และในการตรวจเยี่ยม กคช. ของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2546 พร้อมด้วยผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้มอบนโยบายให้ กคช. เป็นหน่วยงานหลักในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย ในทุกสาขาอาชีพโดยให้ใช้หลักวิชาการพัฒนาเมือง (Urban Development) รวมทั้งดำเนินการสำรวจกลุ่มเป้าหมาย (Focus Group) ก่อนการจัดทำโครงการ เพื่อคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และให้พิจารณาแนวทางการร่วมมือกับภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัยในระบบอุตสาหกรรม (Mass Production) รวมทั้งการแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจ (Alliance) ร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้ซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งที่จำเป็นในราคาถูกลง รวมทั้งเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 300 ล้านบาท เพื่อให้ กคช. ใช้ในการซื้ออาคารคืน และนำกลับมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขาดการชำระติดต่อกันเกิน 3 เดือน โดยรัฐบาลจะเป็นผู้รับประกันดอกเบี้ย

ดังนั้นเพื่อเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย และตอบสนองนโยบายดังกล่าว กคช. ได้ดำเนินการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวนรวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ซึ่งเริ่มดำเนินการในปี พ.ศ.2546 - 2550 โดย กคช. เริ่มดำเนินการโครงการระยะที่ 1 และ 2 ในปี พ.ศ.2546 จำนวนรวมทั้งสิ้น 11,727 หน่วย ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้ดำเนินการได้ในการประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 และเนื่องจากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายที่ยังมีอยู่อีกเป็นจำนวนมาก กคช. จึงได้จัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 โดยเริ่มดำเนินการในปี พ.ศ.2546 - 2547 อีกจำนวน 140,000 หน่วย และคณะรัฐมนตรีมีมติให้ความเห็นชอบดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 จำนวนรวมทั้งสิ้น 151,272 หน่วย

จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-3 ที่ผ่านมามีปรากฏว่ายังมีผู้จองสิทธิโครงการกับ กคช. ที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรโครงการอีกเป็นจำนวน 317,000 ราย และในส่วนของผู้ลงทะเบียนปัญหาสังคมและความยากจนในพื้นที่ที่ต้องการซื้อบ้านราคาถูกลง มากกว่า 400 รายขึ้นไป ซึ่งมีความสามารถในการจ่ายได้มากกว่า 1,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนประมาณ 88,000 ราย รวมทั้งประมาณการผู้ที่จะมาจองสิทธิกับ กคช. จนถึงสิ้นปี 2548 อีกจำนวน 150,000 ราย สรุปประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2548 อีกจำนวน 550,000 ราย ดังนั้น กคช. จึงได้จัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการ

บ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 โดยมีเป้าหมายดำเนินการก่อสร้างในเขตเมืองทุกภูมิภาคทั่วประเทศ จำนวน 150,000 หน่วย และโครงการในเขตภูมิภาคจำนวน 45,000 หน่วย สำหรับกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้เฉลี่ยเดือนละไม่เกิน 17,000 บาทต่อครัวเรือน โดยมีแนวทางดำเนินงานและแนวทางในการสนับสนุนงบประมาณจากรัฐ เช่นเดียวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3<sup>2</sup>

รวมโครงการที่ได้รับอนุมัติทั้ง 4 ระยะ มีเป้าหมายดำเนินการ รวมทั้งสิ้น 301,727 หน่วย กคช. ได้รับการจัดสรรงบประมาณแผ่นดินและผูกพันงบประมาณรายปีถึงปี 2551 เป็นเงินอุดหนุนรวมทั้งสิ้น 22,174.400 ล้านบาท ซึ่งมีผลให้สามารถลงนามในสัญญาได้จำนวน 262,246 หน่วย ยังคงเหลือหน่วยที่ต้องดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีรองรับอีก 39,481 หน่วย ซึ่ง กคช. ได้ดำเนินงานในโครงการระยะต่อไปในโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5<sup>3</sup>

### วัตถุประสงค์

1. เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่สามารถรับภาระในการเช่าซื้อเป็นของตนเองได้
2. เพื่อเสริมสร้างกระบวนการประสานสายสัมพันธ์อันดีภายในครอบครัวชุมชน และสังคมจากลักษณะการออกแบบทางกายภาพก่อให้เกิดความเข้มแข็งและมีคุณภาพ รวมทั้งสนับสนุนการมีส่วนร่วมของทุกฝ่ายในการพัฒนาชุมชน เพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน
3. เพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้มีรายได้เพิ่มขึ้น และเพื่อเป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยและครอบครัวให้มีรายได้เสริมนอกเหนือจากรายได้ประจำ โดยการจัดให้มีองค์ประกอบของชุมชนเพื่อรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

<sup>2</sup>การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4" (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2548), หน้า 7.

<sup>3</sup>การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5" (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2548), หน้า 8.

### ประชากรกลุ่มเป้าหมาย

ประชากรกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง กลุ่มผู้เช่าบ้านที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรืออาศัยอยู่ในชุมชนที่ไม่ได้มาตรฐาน กลุ่มผู้ลงทะเบียนคนจนที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีรายได้ตามเงื่อนไขของ กคช. กำหนด รวมทั้งกลุ่มข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจที่เป็นผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้กลุ่มเป้าหมายดังกล่าวมีระดับรายได้ครัวเรือน ดังนี้

ระดับรายได้ครัวเรือน ณ ปี พ.ศ.2546 – 2547	ไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน
ระดับรายได้ครัวเรือน ณ ปี พ.ศ.2548	ไม่เกิน 17,500 บาท/เดือน
ระดับรายได้ครัวเรือน ณ ปี พ.ศ.2549 - 2550	ไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน
ระดับรายได้ครัวเรือน ณ ปี พ.ศ.2551	ไม่เกิน 30,000 บาท/เดือน
ระดับรายได้ครัวเรือน ณ ปี พ.ศ.2552	ไม่เกิน 40,000 บาท/เดือน

### เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มเป้าหมาย

การคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้กำหนดแนวทางการพิจารณาเพื่อตรวจสอบกลุ่มเป้าหมาย ดังต่อไปนี้

1. การตรวจสอบเรื่องรายได้ครอบครัว
  - ก) กรณีรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ/บริษัท ห้าง ร้าน
    - หนังสือรับรองรายได้จากหน่วยงาน (ฉบับจริง)
    - ตรวจสอบรายได้จากต้นสังกัดอีกครั้งหนึ่ง
  - ข) กรณีประกอบอาชีพส่วนตัว ค้าขาย
    - Statement ย้อนหลัง 6 เดือน
    - ตรวจสอบจากสถานที่ประกอบการค้าจริง
2. การตรวจสอบการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
 

ตรวจสอบจากสำเนาทะเบียนบ้านฉบับจริง โดย

  - ต้องไม่เป็นเจ้าของบ้าน
  - ต้องอยู่อาศัยมาไม่น้อยกว่า 6 เดือน ถ้าอยู่ไม่ถึง 6 เดือน ขอจดทะเบียนบ้านย้อนหลังในบ้านหลังเดิม
  - ตรวจสอบสภาพการอยู่อาศัยในบ้านที่อยู่ปัจจุบันจริง

### แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

กคช. ได้กำหนดแนวความคิดในการออกแบบโครงการนำร่องบ้านเอื้ออาทร ได้พิจารณากำหนดที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับหลักการและทิศทางของการพัฒนาเมือง โดยคำนึงถึงความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมาย ภายใต้การออกแบบซึ่งคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพที่เอื้อประโยชน์ในการสร้างเสริมความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยทั้งในระดับครอบครัว ชุมชน และสังคม รวมทั้งการส่งเสริมกิจกรรมที่เอื้อต่อการช่วยเหลือตนเองทางเศรษฐกิจได้ โดยแนวความคิดหลักดังนี้

1. ส่งเสริมความสัมพันธ์ ความเอื้ออาทรช่วยเหลือซึ่งกันและกันภายในครอบครัว ชุมชนและสังคม ร่วมกันพัฒนาชุมชนของตนเองให้เข้มแข็งและมีคุณภาพตามแนวทางของเมือง นำอยู่ชุมชนนำอยู่อย่างยั่งยืน
2. สร้างชุมชนที่มีคุณภาพ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยได้มาตรฐานในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการที่จำเป็น ในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้ เพื่อเอื้ออาทรต่อผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย อีกทั้งคนชรา คนพิการ ให้ได้อาศัยอยู่ร่วมกับครอบครัวได้อย่างมีความสุข
3. ส่งเสริมความสัมพันธ์ความเอื้ออาทร ช่วยเหลือซึ่งกันและกันภายในครอบครัว ชุมชน และสังคม ร่วมกันพัฒนาชุมชนของตนเองให้เข้มแข็งและมีคุณภาพตามแนวทางของเมือง นำอยู่ ชุมชนนำอยู่และยั่งยืน
4. ส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อสร้างโอกาส และรายได้ให้แก่ครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้สามารถช่วยเหลือตนเองได้

### รูปแบบชุมชน

กคช. กำหนดรูปแบบชุมชนใน 2 ลักษณะ ตามพื้นที่ ดังนี้

#### 1. ชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเขตเมือง

เป็นชุมชนที่มีทำเลตั้งอยู่ในชุมชนย่านศูนย์กลางเมือง หรือศูนย์กลางย่อยของเมือง ใกล้ย่านธุรกิจ แหล่งงาน แหล่งบริการต่าง ๆ เป็นชุมชนขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนโสด หรือครอบครัวใหม่ ครอบครัวขนาดเล็กประมาณ 2-4 คน ความหนาแน่นโครงการเฉลี่ยไม่เกิน 40-50 ครอบครัว/ไร่ และมีองค์ประกอบชุมชนรวมทั้งสาธารณูปโภคพื้นฐาน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สวนพักผ่อน ลานจอดรถรวม ส่วนพณิชยกรรม ลานค้าขาย ศูนย์ชุมชน ห้องสมุด สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน ระบบบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ

## 2. ชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเขตชานเมือง-เขตภูมิภาค

เป็นชุมชนที่อยู่ห่างจากย่านศูนย์กลางเมือง และกระจายตัวอยู่ในย่านพักอาศัยในแถบชานเมือง โดยเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเมืองด้วยระบบเครือข่ายการคมนาคม หรือเป็นชุมชนในเขตชานเมืองภูมิภาคลักษณะเป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยที่มีหลากหลายรูปแบบ ได้แก่ บ้านแถว บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ที่เหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ หรือครอบครัวที่มีลักษณะการอยู่อาศัยแบบดั้งเดิมโดยกำหนดให้มีความหนาแน่นโครงการประมาณไม่เกิน 12 ครอบครัว/ไร่ สำหรับการจัดทำโครงการ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด และความหนาแน่นไม่เกิน 14 ครอบครัว/ไร่ ในกรณีที่เป็นชุมชนขนาดใหญ่ นอกจากจะมียอดประกอบโครงการขั้นพื้นฐานแล้วจะต้องมียอดประกอบหลักอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องการที่จะดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ในการให้บริการประชาชนจำนวนมาก เช่น สถานที่ราชการ ศูนย์ชุมชนขนาดใหญ่ ห้องสมุด ศาลาประชาคม ลานกีฬา สนามกีฬา สวนสาธารณะ ลานค้าขาย สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน เป็นต้น

### รูปแบบที่พักอาศัย

กคช.ได้กำหนดรูปแบบที่พักอาศัยให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยในชุมชนในทำเลที่แตกต่างกัน โดยพิจารณาถึงประโยชน์ใช้สอยในการดำรงชีวิตประจำวันที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์ภาพที่ดีภายในครอบครัว ชุมชน สังคม และพิจารณาความเหมาะสมของราคาที่ดินและการพัฒนา รวมทั้งความสามารถในการรับภาระการผ่อนชำระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย โดยกำหนดรูปแบบของที่พักอาศัยใน 2 ลักษณะ ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ประกอบด้วย
  - ห้องนอนเอนกประสงค์ ขนาดประมาณ 24 ตารางเมตร
  - ห้องนอนแบบ 1 ห้องนอน ขนาดประมาณ 33 ตารางเมตร
2. อาคารแนวราบ ได้แก่
  - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา
  - บ้านแฝด 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา
  - บ้านแถว 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา
  - บ้านแถวชั้นเดียว หรือ 2 ชั้นใต้ถุนโล่ง ในขนาดที่ดินประมาณไม่น้อยกว่า

### แนวทางการดำเนินงาน

1. กคช. ดำเนินการจัดทำโครงการ ออกแบบรายละเอียดอาคารซึ่งก่อสร้างโดยระบบสำเร็จรูป บริหารงานก่อสร้าง ควบคุมงาน ดำเนินการขาย รวมทั้งการดูแลและบริการ จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลชุมชนต่อไป
2. สถาบันการเงินของรัฐ (ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์) ให้การสนับสนุนแหล่งเงินทุนเพื่อการก่อสร้างและสนับสนุนการให้สินเชื่อรายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยแก่กลุ่มเป้าหมาย
3. บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ให้การสนับสนุนและดำเนินการประสานงานด้านข้อมูลที่ดินสำหรับจัดทำโครงการ
4. รัฐบาลสนับสนุนโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย ในรูปของเงินอุดหนุนต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ให้กับประชาชนในชนบทที่ไม่สามารถรับภาระได้ รวมทั้งให้การสนับสนุนจัดงบประมาณก่อสร้างสาธารณูปการที่จำเป็น เช่น ศูนย์ชุมชน ศูนย์เลี้ยงเด็ก สถานประกอบอาชีพ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตในชุมชน

### แนวทางการบริหารโครงการ

กคช. กำหนดแนวทางการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนี้

1. การบริหารการขาย กคช. กำหนดแนวทางการบริหารการขายโดยการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เป้าหมายหรือผู้ร่วมดำเนินงาน พร้อมทั้งศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและกำหนดราคาขายเรียบร้อยแล้ว กคช. จะเปิดให้ประชาชนจองโครงการล่วงหน้า (Pre-Sale) เพื่อตรวจสอบความต้องการที่อยู่อาศัยให้ชัดเจน หากผลปรากฏว่ามีความต้องการตามที่คาดการณ์ไว้ กคช. จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินหรือทำสัญญากับผู้ร่วมดำเนินการหรืออื่น ๆ ตามแนวทางการจัดทำโครงการทั้ง 5 โครงการ และแจ้งให้ประชาชนผู้จองสิทธิ์ทราบต่อไป
2. การบริหารการเงินโครงการ กคช. จะดำเนินการประสานกับสถาบันการเงินภายในประเทศเพื่อการระดมทุนในรูปแบบต่าง ๆ สำหรับการลงทุนก่อสร้างโครงการและสนับสนุนให้สินเชื่อรายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย ได้ผ่อนชำระในระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี ในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) โดยมีอัตราการผ่อนชำระประมาณ 10-15% ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน รวมทั้งสนับสนุนให้มีการบริหารการเงินโครงการในรูปแบบธุรกรรม การแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ (Securitization)

3. การบริหารงานสาธารณูปโภคและสาธารณูปการส่วนกลาง กคช. จะมอบโอนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนน ให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้บริหารจัดการดูแลตามพระราชบัญญัติกำหนดแผน และขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2540 เพื่อบริหารงานการบริการสาธารณูปโภคต่อไป โดยจะจัดทำแผนมอบโอนสาธารณูปโภคให้หน่วยงานที่รับผิดชอบทราบล่วงหน้า เพื่อความพร้อมในการจัดเตรียมงบประมาณรองรับ นอกจากนี้ กคช. จะประสานงานเพื่อมอบโอนงานบริหารอาคารสาธารณูปการส่วนกลางให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และหน่วยงานอื่น ๆ เป็นผู้จัดการจัดการภายหลังจากที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กคช. จะให้การสนับสนุนการดำเนินงานในเบื้องต้น เพื่อให้บริการสาธารณูปการบรรลุวัตถุประสงค์

4. การบริหารชุมชน ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และดำเนินการบรรจุผู้อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว กคช. จะดำเนินการประสานงานกับกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เพื่อให้เกิดการจัดตั้งองค์กรชุมชนขึ้นเพื่อบริหารชุมชนโครงการในรูปแบบของสหกรณ์หรือรูปแบบอื่น ๆ โดยจัดให้มีการฝึกอบรมให้ความรู้ด้านการบริหารชุมชน การจัดระเบียบชุมชน การพัฒนาชุมชน รวมถึงการถ่ายทอดประสบการณ์การแก้ปัญหาของ กคช. และองค์กรอื่นที่ประสบความสำเร็จให้แก่องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อเตรียมความพร้อมในการบริหารชุมชน ภายหลังจากที่ กคช. บริหารโครงการในระยะเวลา 5 ปีแรก ทั้งนี้ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จะดำเนินการสนับสนุนการบริหารชุมชน โดยเน้นกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกส่วนในการบริหารและพัฒนาชุมชน รวมทั้งเสริมสร้างจิตสำนึกการอยู่ร่วมกันอย่างเอื้ออาทรเพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

#### แนวทางการป้องกันการโอนกรรมสิทธิ์

1. ห้ามการโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่น เป็นเวลา 5 ปี (ยกเว้น บุตร, ภรรยา, สามี, บิดา, มารดา) แต่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่กำหนด
2. กรณีมีความจำเป็นต้องโอนสิทธิ์ให้บุคคลอื่นก่อนกำหนด
  - คิดค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ์ในอัตราที่กำหนด
  - การโอนจำนองกับธนาคารจะไม่ได้รับสิทธิ์คิดดอกเบี้ยในอัตราพิเศษ
  - ผู้รับโอนสิทธิ์จะต้องมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับผู้โอนสิทธิ์
3. กรณีได้เช่าซื้อแล้วต่อมาไม่มีความจำเป็นในการอยู่อาศัย ให้โอนกรรมสิทธิ์คืน กคช. เพื่อนำมาขายใหม่



#### 4. ห้ามการให้เช่าช่วงไม่ว่ากรณีใด ๆ

#### 4.2 ศึกษานโยบายหลักของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

จากการตรวจเยี่ยมการเคหะแห่งชาติ ของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2546 ณ สำนักงานใหญ่ การเคหะแห่งชาติ ได้มอบนโยบายด้านที่อยู่อาศัยให้กับ กคช. ดังนี้

##### 4.2.1 นโยบายด้านที่อยู่อาศัย / โครงการบ้านเอื้ออาทร<sup>4</sup>

1) ให้ กคช. เป็นหน่วยงานหลักในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยทุกอาชีพไม่ว่าจะเป็นข้าราชการชั้นผู้น้อย พนักงานรัฐวิสาหกิจ ลูกจ้างโรงงานหรือผู้ประกอบการอาชีพอิสระที่เป็นธุรกิจขนาดเล็ก

2) ให้ กคช. ใช้หลักพัฒนาเมือง (Urban Development) ประกอบการดำเนินโครงการโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการบ้านเอื้ออาทรควรจะต้องเลือกทำเลที่อยู่อาศัย ให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน ทั้งนี้อาจจะสำรวจกลุ่มเป้าหมาย (Focus Group) ก่อนกำหนดทำเลโครงการ

3) ให้ กคช. ศึกษาประวัติการบริหารจัดการด้านที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์ ซึ่งถือเป็นต้นแบบที่ควรนำมาพิจารณาประกอบการจัดที่อยู่อาศัย ซึ่ง 90% ของที่อยู่อาศัยเป็นของรัฐ ประชาชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย เนื่องจากมีสัญญาเช่าระยะยาวประมาณ 99 ปี

4) ให้กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ ไปพิจารณาความเหมาะสมในการให้ กคช.เช่าที่ดินของรัฐ เช่น ที่ดินราชพัสดุ ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินของการรถไฟ ในระยะเวลาที่ยาวขึ้น เช่น 99 ปี

5) การขายที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ เช่น บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ควรขายในราคาปรับโครงสร้างหนี้ไม่ใช่ราคาตลาด

6) ให้ กคช. อาศัยอำนาจที่มีอยู่ตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 เว้นคืนที่ดินที่ไม่มีทางออก (ที่ดินตาบอด) เพื่อมาจัดทำโครงการเป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ให้คนจน ทั้งนี้ให้คำนึงถึงการจัดสภาพแวดล้อมของชุมชนให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ และจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เหมาะสม

<sup>4</sup> การเคหะแห่งชาติ, "รายงานการประชุมการตรวจเยี่ยมการเคหะแห่งชาติ ของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร," 24 มีนาคม 2546.

7) กคช. อาจขอแลกที่ดินที่มีอยู่กับหน่วยงานของรัฐ เพื่อดำเนินโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามความเป็นจริง

8) ให้ กคช. แยกกิจกรรมเชิงพาณิชย์และเชิงสังคมออกจากกัน โดยกิจกรรมในเชิงสังคมสำหรับผู้มีรายได้น้อย รัฐบาลจะให้การสนับสนุนในด้านต่าง ๆ เช่น การให้เงินอุดหนุน การช่วยเหลือแก้ไขปัญหาทางการเงินของ กคช. ให้เข้มแข็งขึ้น เพื่อจะได้มีกำลังความสามารถดำเนินการตามภารกิจที่รัฐบาลมอบหมาย ทั้งนี้จากการที่ กคช. ขออนุมัติแปลงหนี้เงินยืมจากรัฐบาลจำนวน 4,078 ล้านบาท ที่ใช้ในการจัดทำโครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ในการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดตามนโยบายของรัฐบาลเป็นทุน รัฐบาลจะให้การสนับสนุนตามที่ขอโดยให้กระทรวงการคลังดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี 2546 ซึ่งจะมีผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (DE) จาก 7 : 50 เท่า ลดลงเป็น 3 : 04 เท่า ซึ่งตามความเห็นแล้วควรจะเป็น 2 : 5 เท่า จึงจะเหมาะสม

9) ให้ กคช. สามารถดำเนินกิจกรรมเชิงพาณิชย์ได้เพื่อสามารถเลี้ยงตนเอง โดย กคช. ต้องหาแหล่งเงินลงทุนเอง

10) โครงการบ้านเอื้ออาทร ให้ กคช. ร่วมมือกับภาคเอกชนในการศึกษาหาแนวทางการผลิตบ้านเชิงอุตสาหกรรม (Mass Production) เพื่อให้ได้ต้นทุนต่ำ ใ้ทำงานที่รวดเร็ว จำนวนหน่วยมากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะภายในระยะเวลา 5 ปี จะได้ที่อยู่อาศัย 1 ล้านหน่วยตามเป้าหมาย

11) ให้ กคช. หาพันธมิตรทางธุรกิจ (Alliance) ดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เช่น หน่วยงานอุตสาหกรรมป่าไม้ บริษัทปูนซีเมนต์ไทย เป็นต้น เพื่อหาวัสดุอุปกรณ์ในการสร้างและตกแต่งอาคารในปริมาณมากและราคาต่ำ จะทำให้ผู้มีรายได้น้อยซื้อบ้านในราคาถูกลง

12) กคช. เสนอขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล กรณีโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยขออนุมัติให้มีการจัดตั้งกองทุนค้ำประกันสินเชื่อรายย่อย วงเงิน 300 ล้านบาท เป็นกองทุนหมุนเวียนเพื่อใช้ซื้ออาคารคืนและนำมาขายใหม่นั้น เห็นชอบในหลักการและเห็นว่าแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมกว่าควรตั้งเป็นกองทุนหมุนเวียน (Revolving Fund) ไว้ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามวงเงินที่เสนอ โดยรัฐบาลจะให้การอุดหนุนในส่วนที่เป็นดอกเบี้ยกองทุน

#### 4.2.2 กรอบเป้าหมายการและระยะเวลาดำเนินการ

การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร มีเป้าหมายเริ่มดำเนินการโครงการในทุกภูมิภาคทั่วประเทศ โดยมีกรอบระยะเวลาในการดำเนินโครงการ ตั้งแต่ปี 2546 – 2550 แบ่งออกเป็น 5 ระยะ โดยระยะที่ 1-3 ดำเนินการในปี 2546-2547 ระยะที่ 4 ดำเนินการในปี

2548-2549 และระยะที่ 5 ดำเนินการในปี 2550-2551 โดยมีหน่วยก่อสร้างจำนวน 601,272 หน่วย สรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4-1 แสดงเป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรตามนโยบายรัฐบาล

โครงการ บ้านเอื้ออาทร	หน่วย ดำเนินการ	ระยะเวลาดำเนินการ					
		2546	2547	2548	2549	2550	2551
ระยะ 1	4,175	4,175					
ระยะ 2	7,552		7,552				
ระยะ 3	100,519		58,339	42,180			
ระยะ 4	150,000			66,000	84,000		
ระยะ 5	339,481				160,000	140,000	39,481
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>601,727</b>	<b>4,175</b>	<b>65,891</b>	<b>108,180</b>	<b>244,000</b>	<b>140,000</b>	<b>39,481</b>

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-3 (ปี 2546 – 2547). มิถุนายน 2546.

สรุปนโยบายหลักที่รัฐบาลให้การสนับสนุนการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรได้ดังนี้<sup>5</sup>

- รัฐบาลให้การสนับสนุนทางการเงินในอัตราไม่เกิน 80,000 บาทต่อหน่วย
- จัดหาแหล่งเงินทุนในช่วงจัดทำโครงการอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 5

ระยะเวลา 3 ปี ถ้าสามารถกู้เงินได้ในอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 5 กระทรวงการคลังไม่ต้องค้ำประกัน และกรณีอัตราดอกเบี้ยมากกว่าร้อยละ 5 รัฐบาลจะสนับสนุนเงินชดเชยส่วนที่มากกว่าอัตรา ร้อยละ 5

- ให้กระทรวงการคลังจัดหาสถาบันการเงินเพื่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อัตรา

<sup>5</sup>สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง, "โครงการศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวทางการเงินบ้านเอื้ออาทรของภาครัฐแห่งชาติ," (กรุงเทพฯ: สำนักงานวิจัยคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, 2551), หน้า 13.

ดอกเบี๋ยที่ต่ำคงที่ประมาณ 4-7% ปรับทุกระยะ 3-5 ปี ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี การผ่อนชำระแบบปรับอัตราทุกปี ปีละ 2.5-5% และมีจำนวนไม่เกิน 10-15% ของรายได้ครัวเรือน/เดือน ในกรณีรัฐบาลมีนโยบายให้คงอัตราการผ่อนชำระเริ่มต้นที่ 1,500 บาทต่อเดือน รัฐจะต้องจัดหาแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยเริ่มต้นไม่เกินร้อยละ 4

- ให้นโยบายธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดตั้งวงเงินหมุนเวียนเริ่มแรกจำนวน 300 ล้านบาท ให้กับ กคช. เพื่อใช้ในการรับซื้อคืนและนำไปขายใหม่ในกรณีที่ถูกหนี้ขาดการชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน และรัฐบาลเป็นผู้รับประกันภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น หากมีความต้องการเพิ่มวงเงิน กคช. ต้องนำเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรี

- การจัดทำโครงการมี 5 แนวทาง แต่ละแนวทางสามารถปรับเปลี่ยนได้โดยคำนึงถึงความต้องการและต้นทุนต่ำที่สุด ได้แก่

1. จัดทำโครงการในที่ดิน กคช. / จัดซื้อที่ดินใหม่
2. จัดทำโครงการในที่ดินสวนราชการ หน่วยงานของรัฐ
3. ขายอาคารสำเร็จรูปคงเหลืออยู่ในท้องตลาด (NPA) ทั้งของภาคเอกชนและ

กคช.

4. จัดทำโครงการในที่ดินเอกชน
5. ร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน/จัดซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) จาก

ภาคเอกชน

- การบริหารการขาย มีขั้นตอนต่าง ๆ โดยเริ่มตั้งแต่การเปิดจองล่วงหน้า (Pre-Sale) ซึ่งจะทำหลังจากการคัดเลือกพื้นที่ วิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ และกำหนดราคาขายเพื่อเป็นการตรวจสอบความต้องการที่ชัดเจนก่อนจัดทำโครงการ

- ให้ กคช. แต่งตั้ง CFO เพื่อทำหน้าที่บริหารการเงิน
- ให้จัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนเพื่อทำหน้าที่ต่อภายหลังจากที่ กคช. บริหาร 5 ปีแรก นับจากส่งมอบบ้านให้ผู้ซื้อ

- ให้ กคช. ปรับแผนโดยนำงบประมาณปี 2549 ของโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 จำนวน 6,000 ล้านบาท ไปดำเนินการก่อน หากไม่เพียงพอให้ใช้เงินกู้โดยผู้เท่าที่จำเป็น ตามความก้าวหน้าของการดำเนินงานจริง (ไม่ได้รับอนุมัติงบประมาณที่ขอรับการจัดสรรเพิ่มเติม ปี 2549 จำนวน 3,775.72 ล้านบาท)

- ให้ กคช. เร่งรัดดำเนินการโครงการ ระยะที่ 1-5 ให้แล้วเสร็จโดยเร็ว

- เป้าหมายดำเนินงานต้องยึดหลักความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย
- ขอความร่วมมือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการผ่อนปรน การยกเว้นกฎระเบียบข้อบังคับ โดยเฉพาะเรื่องเกี่ยวกับเทศบัญญัติควบคุมและก่อสร้างอาคาร

#### 4.3 ศึกษาหลักเกณฑ์การจัดซื้อที่ดินและแนวทางการดำเนินงานในการว่าจ้างผู้ประกอบการ<sup>6</sup>

##### 4.3.1 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการจัดทำโครงการ

กคช. ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดซื้อที่ดินและการจัดจ้างแบบ Turnkey เพื่อให้สอดคล้องกับวิธีดำเนินการ 5 วิธี ได้แก่

4.3.1.1 การจัดทำโครงการในที่ดินของ กคช./จัดซื้อที่ดินใหม่

4.3.1.2 การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ

4.3.1.3 การขายอาคารสำเร็จรูปคงเหลืออยู่ในท้องตลาด (NPA) ทั้ง

ของภาค เอกชนและ กคช.

4.3.1.4 การจัดทำโครงการในที่ดินเอกชน

4.3.1.5 การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน/จัดซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ

(Turnkey) จากภาคเอกชน

##### 4.3.1.1 การจัดทำโครงการในที่ดินของ กคช. / จัดซื้อที่ดินใหม่

การจัดทำโครงการในที่ดินกรรมสิทธิ์ของ กคช. เป็นการใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเป็นการแก้ไขปัญหาด้านการเงินขององค์กร โดย กคช. จะพิจารณาจากปริมาณความต้องการในแต่ละพื้นที่ หากในพื้นที่ที่มีปริมาณความต้องการเป็นพื้นที่ที่ กคช. มีที่ดินอยู่แล้ว กคช. จะจัดทำโครงการในที่ดินของ กคช. เป็นอันดับแรก นอกจากนี้จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินใหม่จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย บริษัทบริหารสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ในการเริ่มดำเนินโครงการนั้น กคช. จะต้องเปิดให้เอกชนยื่นเสนอราคาค่าก่อสร้างเพื่อ

<sup>6</sup> การเคหะแห่งชาติ. "รายงานการประชุมการตรวจเยี่ยมการเคหะแห่งชาติ ของ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร," 24 มีนาคม 2546.

ดำเนินการก่อสร้าง และจึงชำระเงินให้กับผู้ก่อสร้างงวดแรกในรูปของเงินล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 15 ของค่าก่อสร้าง โดยในช่วงแรกนั้นเป็นการทยอยจ่ายจากเงินอุดหนุนที่ได้รับจากทางรัฐบาล ในอัตราหน่วยละ 80,000 บาท ส่วนที่เกินจากนั้นจะใช้แหล่งเงินจากเงินทุนหมุนเวียนและเงินกู้

#### 4.3.1.2 การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ / หน่วยงานของรัฐ

กคช. จะดำเนินการจัดทำโครงการในที่ดินที่ขอใช้ หรือขอเช่าระยะยาวจากส่วนราชการหรือหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ เช่น กรมธนารักษ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยดำเนินการพิจารณาคัดเลือกที่ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับจัดทำโครงการให้ประชาชนกลุ่มเป้าหมายได้เช่าซื้ออาคาร และเช่าที่ดินระยะยาวจากส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ หลังจากนั้นจึงเปิดให้เอกชนยื่นเสนอราคาค่าก่อสร้างเพื่อดำเนินการก่อสร้าง

หลักเกณฑ์การคัดเลือกโครงการที่เช่าที่ดินจากส่วนราชการหรือหน่วยงานรัฐ

- กคช. จะชำระที่ดิน 2 งวด งวดแรกร้อยละ 50 เมื่อผู้ยื่นข้อเสนอโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้ กคช. อีกร้อยละ 50 จ่ายเมื่อ กคช. ตรวจรับงานเสร็จสมบูรณ์ ส่วนค่าก่อสร้างจ่ายร้อยละ 90 ของผลงานที่ตรวจรับ อีกร้อยละ 10 จ่ายเมื่อเสร็จสมบูรณ์

- ในสัญญาเช่าที่ดิน จะต้องกำหนดให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ กคช. และ กคช. สามารถโอนสิทธิได้

- อายุสัญญาเช่าเหลือไม่น้อยกว่า 30 ปี และได้รับสิทธิต่อสัญญาเช่าอีกไม่น้อยกว่า 10 ปี

- ราคาที่เสนอขาย ไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย ทั้งอาคารชุด บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว

#### 4.3.1.3 การขายอาคารสำเร็จรูปที่คงเหลืออยู่ในท้องตลาด (NPA)

ทั้งของภาคเอกชนและ กคช.

กคช. จะคัดเลือกโครงการจากอาคารสำเร็จรูปที่คงเหลืออยู่ในท้องตลาด (NPA) ของภาคเอกชนและของ กคช. ที่มีมาตรฐานสอดคล้องกับเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของ กคช. และราคาในกลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระในการเช่าซื้อได้

หลักเกณฑ์การคัดเลือกโครงการบ้านพร้อมที่ดินหรืออาคารชุดสำเร็จรูป

- ถ้าเป็นบ้านพร้อมที่ดินต้องมี 60 หน่วยขึ้นไป และอาคารชุดต้องมี 120 หน่วยขึ้นไป

- อาคารที่เสนอขายต้องมีผลงานก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 และเริ่มก่อสร้างภายหลังจากเดือนตุลาคม 2540

#### 4.3.1.4 การจัดทำโครงการในที่ดินเอกชน

กคช. มีแนวทางให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วม ในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ในลักษณะของการเสนอขายที่ดินให้ กคช. โดยพิจารณาคัดเลือกที่ดินที่ภาคเอกชนเสนอขายได้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนดเพื่อจัดทำโครงการ โดย กคช. เป็นผู้ลงทุนและบริหารโครงการ

#### 4.3.1.5 การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยวิธีนี้ เป็นการจัดทำโดยภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน และก่อสร้าง แล้วเสนอให้ กคช. พิจารณาภายในตั้งเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด การจัดทำโครงการโดยวิธีนี้สามารถแบ่งแยกออกได้เป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) จากภาคเอกชน โดยวิธีต่อรองราคา และการจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) จากภาคเอกชนโดยวิธีวางหลักประกัน โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นของการจัดทำโครงการแต่ละรูปแบบ ดังนี้

##### ก. การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) จากภาคเอกชนโดยวิธีต่อรองราคา

การจัดทำโครงการโดยวิธีนี้ กคช. จะทำการคัดเลือกเอกชนที่มีศักยภาพ เพื่อให้เข้ามาเป็นผู้ดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน และก่อสร้าง โดยราคาเสนอขายโครงการให้แก่ กคช. จะต้องไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย ทั้งอาคารชุด บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว

สำหรับการชำระเงินให้กับเอกชนที่ได้รับคัดเลือกให้ดำเนินการโครงการนั้น กคช. เป็นผู้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้เป็นจำนวนร้อยละ 15 ของค่าก่อสร้าง โดยจะจ่ายให้เมื่อเริ่มดำเนินการก่อสร้าง หลังจากนั้น กคช. จะจ่ายค่าก่อสร้างตามผลงานที่ตรวจรับในแต่ละงวด โดยหักเงินประกันผลงานไว้ในอัตราร้อยละ 10

สำหรับค่าที่ดินที่เอกชนเป็นฝ่ายจัดหามานั้น กคช. จะจ่ายให้เอกชนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยแบ่งจ่ายเป็นงวดตามแต่จะตกลงกัน เช่น จ่ายร้อยละ 70 ของค่าที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทยอยจ่ายส่วนที่เหลือตามงวดงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และผ่านการตรวจรับงานจาก กคช. แล้ว

## ข. การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) โดยวิธีวางหลักประกัน

การจัดทำโครงการโดยวิธีนี้ กคช. จะทำการคัดเลือกเอกชนที่มีศักยภาพ เพื่อให้เข้ามาดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน และก่อสร้างในราคา 420,000 บาทต่อหน่วย โดยเอกชนที่ได้รับคัดเลือกโดยวิธีนี้จะต้องวางหลักประกัน (Bid Bond) เพื่อเป็นการประกันผลงานให้กับ กคช. เนื่องจากการจัดสรรหน่วยดำเนินการให้กับเอกชนตามวิธีนี้จะจัดสรรหน่วยดำเนินการจำนวนมากในลักษณะของโควต้าซึ่งจะพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ประกอบการและหลักประกันที่นำมาวาง ซึ่งแตกต่างจากกรณีของการจัดทำโครงการโดยการจัดซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จจากภาคเอกชนโดยวิธีการต่อรองราคา ซึ่งการจัดสรรหน่วยดำเนินการจะเป็นการจัดสรรโครงการย่อยที่ระบุพื้นที่แล้ว

สำหรับการชำระเงินให้กับเอกชนที่ได้รับคัดเลือกให้ดำเนินการโครงการนั้น กคช. จะเป็นผู้จ่ายเงินล่วงหน้าให้เป็นจำนวนร้อยละ 15 ของราคารับซื้อ โดยจะจ่ายให้ทันทีที่เริ่มแผนก่อสร้าง (เฉพาะเอกชนรายที่วางหลักประกันครบตามจำนวนแล้วเท่านั้น) จากนั้นเมื่อมีการอนุมัติโครงการย่อยและมีการจัดหาที่ดินแล้ว กคช. จะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเอกชนและชำระค่าที่ดินให้เอกชนในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์เต็มจำนวน (แต่หักคืนเงินล่วงหน้าร้อยละ 15)

สำหรับค่าก่อสร้างนั้น กคช. จะชำระค่าก่อสร้างตามงวดงานที่ส่งมอบทุก 30 วัน หรือตามความคืบหน้าของงานตามระยะเวลาที่ตกลงกัน โดยไม่หักเงินค้ำประกันผลงานเนื่องจากในกรณีนี้เอกชนมีการวางหลักประกันไว้กับการ กคช. อยู่แล้ว

จากการที่ กคช. ได้กำหนดหลักเกณฑ์ (TOR) การรับซื้อ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางดำเนินการ 5 วิธี ซึ่งในช่วงแรกมีความคืบหน้าค่อนข้างช้า ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การรับซื้อโครงการใหม่ โดยยกเลิกหลักเกณฑ์เดิมตั้งแต่วันที่ 14 ตุลาคม 2548 อันเป็นผลให้สัดส่วนจัดซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) จากภาคเอกชนที่ใช้ระบบโควต้า (Bid Bond) มีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวเอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการมากกว่าเดิม และเป็นภาระกับ กคช. เพิ่มมากขึ้น เนื่องจาก กคช. ต้องมีต้นทุนดอกเบี้ยในช่วงก่อสร้างเพิ่มขึ้น เพราะต้องจ่ายเงินค่าที่ดินเต็มจำนวนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ กคช. ในขณะที่หลักเกณฑ์เดิมจ่ายเพียงร้อยละ 50-60 เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ กคช. รวมทั้งกรณีให้ผู้ประกอบการเบิกเงินล่วงหน้าร้อยละ 15 ซึ่งปรากฏว่าโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) จากภาคเอกชนที่ใช้ระบบโควต้า (Bid Bond) ต้องมีการทบทวน (หยุดดำเนินการ) นับว่ามีจำนวนโครงการที่มีปัญหามากที่สุดในปัจจุบัน



#### 4.3.2 แนวทางการดำเนินงานในการว่าจ้างผู้ประกอบการ

จากการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดซื้อที่ดินเพื่อจัดทำโครงการ สามารถแยกประเภทการดำเนินโครงการ สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 4-2 แสดงประเภทการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร

ประเภทของการจัดทำโครงการ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
การจัดทำโครงการในที่ดินเดิมของ กคช. (O)	22,364	8
การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ หน่วยงานรัฐ (G)	2,146	1
การขายอาคารสำเร็จรูปคงเหลือของภาคเอกชนและ กคช. (NPA)	4,400	2
การจัดทำโครงการในที่ดินของเอกชน (L)	20,594	7
การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) จากภาคเอกชน โดยวิธีการต่อราคา (M)	73,614	26
การจัดทำโครงการโดยการรับซื้อโครงการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) จากภาคเอกชน โดยวิธีวางหลักประกัน (B)	158,438	56
รวม	281,556	100

ที่มา : ข้อมูลจากฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

โครงการบ้านเอื้ออาทรมีแนวทางการดำเนินงานใน 4 ลักษณะ ได้แก่

4.3.2.1 โครงการ O ได้แก่ โครงการที่ กคช. จ้างเหมาก่อสร้างให้ดำเนินการบนที่ดินเดิมของ กคช. คิดเป็นร้อยละ 8 ของโครงการที่ดำเนินการต่อทั้งหมด

4.3.2.2 โครงการ G ได้แก่ โครงการที่ กคช. จ้างเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างบนที่ดินส่วนราชการอื่น ๆ มีจำนวน 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 1 ของโครงการที่ดำเนินการต่อทั้งหมด

4.3.2.3 โครงการ L ได้แก่ โครงการที่ กคช. จ้างเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างบนที่ดินที่รับซื้อใหม่จากเอกชน โดยให้เอกชนเสนอที่ดินให้ กคช. พิจารณาคัดเลือกเพื่อจัดทำโครงการภายใต้เงื่อนไขที่ กคช. กำหนด ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 7 ของโครงการที่ดำเนินการต่อทั้งหมด

4.3.2.4 โครงการ T, M, B ได้แก่ โครงการที่ กคช. ดำเนินการร่วมกับภาคเอกชน โดยให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมด นับแต่การลงทุน จัดหาที่ดิน การก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยนำเสนอโครงการให้ กคช. พิจารณายกได้เงื่อนไขที่ กคช. กำหนด ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 82 ของโครงการที่ดำเนินการต่อทั้งหมด โดยที่ผ่านมาได้มีการดำเนินงานหลายรูปแบบ ได้แก่

- โครงการ T (Turnkey) ได้แก่ โครงการที่ผู้ประกอบการเสนอโครงการให้ กคช. พิจารณานุมัติเป็นรายโครงการโดยราคาค่าก่อสร้างสามารถต่อรองได้ตามจริงแต่ไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย และมีเงื่อนไขการจ่ายชำระค่าที่ดินโดย กคช. จ่ายให้ผู้ประกอบการ 50% เมื่อโอนที่ดินให้ กคช. และจ่ายอีก 50% ที่เหลือเมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ

- โครงการ M (Mega Project) ได้แก่ โครงการที่ กคช. ให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ในการเสนอโครงการให้ กคช. พิจารณานุมัติเป็นรายโครงการเช่นกัน แต่ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่มีหน่วยก่อสร้างจำนวนมาก ๆ โดย กคช. สามารถต่อรองราคาได้ตามจริง แต่ไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย และมีเงื่อนไขการจ่ายชำระค่าที่ดินโดย กคช. จ่ายให้ผู้ประกอบการ 60-70% เมื่อก่อสร้างไปได้ครึ่งหนึ่งและทยอยจ่ายส่วนที่เหลืออีก 30-40% ตามผลงานการก่อสร้าง

- โครงการ B (Bid Bond) ได้แก่ โครงการที่ผู้ประกอบการยื่นเสนอขอร่วมดำเนินกิจการ โดยมีการวางหลักประกันการเสนอโครงการ 5% ของมูลค่าโครงการ โดย กคช. มีเงื่อนไขการจ่ายชำระเงิน คือ จ่ายค่าล่วงหน้า 15% ของมูลค่าโครงการที่จะก่อสร้างตามแผน (Housing Start) และจ่ายค่าที่ดิน 100% เมื่อโอนที่ดินให้ กคช. รวมถึงกำหนดราคาค่าก่อสร้างคงที่ 420,000 บาทต่อหน่วย

นอกจากนี้ กคช. ยังมีการขายอาคารสำเร็จรูปที่คงเหลืออยู่ในท้องตลาด (NPA) ภาคเอกชน บสท. AMC สถาบันการเงินและ กคช. ที่มีความเหมาะสมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของ กคช. จำนวน 12 โครงการ รวม 4,400 หน่วย คิดเป็น 2% ของโครงการที่ดำเนินการทั้งหมด

#### 4.4 ศึกษาวงเงินลงทุนและสมมติฐานทางการเงินโครงการบ้านเอื้ออาทร<sup>7</sup>

##### 4.4.1 วงเงินลงทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรและแหล่งที่มาของเงินทุน

<sup>7</sup>การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, “โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-3 (ปี 2546-2547) (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2546), หน้า 11.

4.4.1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1 มีเป้าหมายดำเนินการในปี 2546 จำนวน 4,175 หน่วย วงเงินลงทุนทั้งสิ้น 1,549.248 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินอุดหนุน จำนวน 345.840 ล้านบาท และเงินกู้จำนวน 1,203.408 ล้านบาท

4.4.1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 2 มีเป้าหมายดำเนินการในปี 2546 จำนวน 7,552 หน่วย วงเงินลงทุนทั้งสิ้น 3,070,981 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินอุดหนุน จำนวน 654,160 ล้านบาท และเงินกู้จำนวน 2,416.821 ล้านบาท

4.4.1.3 โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 มีเป้าหมายดำเนินการในปี 2546 – 2547 จำนวน 140,000 หน่วย วงเงินลงทุนทั้งสิ้น 66,404.800 ล้านบาท ประกอบด้วย

4.4.1.3.1 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน 12,320.000 ล้านบาท (ร้อยละ 19) แบ่งเป็น

4.4.1.3.1.1 ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค จำนวน 11,200.000 ล้านบาท

4.4.1.3.1.2 ค่าก่อสร้างอาคารสาธารณูปการส่วนกลาง จำนวน 1,120.000 ล้านบาท

4.4.1.3.1.3 เงินกู้ 54,084.800 ล้านบาท (ร้อยละ 81)

4.4.1.4 โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4 มีเป้าหมายดำเนินการในปี 2548-2550 เพื่อดำเนินการก่อสร้างในเขตเมืองทุกภูมิภาคทั่วประเทศ จำนวน 150,000 หน่วย ประกอบด้วยโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 105,000 หน่วย และโครงการในเขตภูมิภาคจำนวน 45,000 หน่วย วงเงินลงทุนทั้งสิ้น 70,500.000 ล้านบาท โดยมีแหล่งที่มาของวงเงินลงทุน ดังนี้

4.4.1.4.1 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน 13,200.000 ล้านบาท (ร้อยละ 18) ประกอบด้วย

4.4.1.4.1.1 ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค จำนวน 12,000.000 ล้านบาท (หน่วยละ 80,000 บาท)

4.4.1.4.1.2 ค่าก่อสร้างอาคารสาธารณูปโภค ส่วนกลาง จำนวน 1,200.000 ล้านบาท

4.4.1.4.1.3 เงินกู้ 57,300.000 ล้านบาท (ร้อยละ 82)

4.4.1.5 โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 5 มีเป้าหมายการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ส่วนที่เหลือจำนวน 339,481 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 161,56.070 ล้านบาท ประกอบด้วย

4.4.1.5.1 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน 29,558.480 ล้านบาท  
ประกอบด้วย

4.4.1.5.1.1 ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค จำนวน  
27,158.480 ล้านบาท

4.4.1.5.1.2 ค่าก่อสร้างอาคาร สาธารณูปโภคส่วนกลาง  
จำนวน 2,400 ล้านบาท

4.4.1.5.1.3 เงินกู้จำนวน 132,397.590 ล้านบาท

#### 4.4.2 สมมติฐานทางการเงิน<sup>๑</sup>

แนวทางและแผนการดำเนินงานที่ฝ่ายนโยบายและแผน กคช. กำหนด และได้ดำเนินการจัดทำประมาณการเงินสดรับ-จ่ายของโครงการ โดยมีสมมติฐานทางการเงิน ดังนี้

4.4.2.1 ฐานข้อมูลฝ่ายนโยบายและแผน ซึ่งได้จัดทำประมาณการโดยหักต้นทุนค่าใช้จ่าย (ค่าที่ดิน ค่าอาคารคงเหลือของ กคช. และที่ดินราชการ) เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินโครงการทั้ง 5 แนวทาง

4.4.2.2 แหล่งเงินดำเนินโครงการใช้จากเงินอุดหนุน และแหล่งเงินกู้ในประเทศ

- ค่าก่อสร้าง ใช้จากเงินอุดหนุนจนครบวงเงินที่ได้รับอุดหนุน โดยเบิกจ่ายตามแผนการก่อสร้างในแต่ละเดือน ซึ่งเงินอุดหนุนจะถูกจ่ายอยู่ในช่วง 4 เดือนแรกของการก่อสร้างในแต่ละชุด และค่าก่อสร้างส่วนที่เหลือใช้จากเงินกู้

- สาธารณูปโภค ใช้จากเงินอุดหนุนโดยประมาณจ่ายในเดือนที่ 12 (เดือนสุดท้ายของการก่อสร้าง)

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ใช้จากแหล่งเงินกู้

#### 4.4.2.3 เงื่อนไขการกู้เงิน

- อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 5 ต่อปี

- การเบิกเงินกู้ ตามแผนการใช้จ่ายเงินกู้ในแต่ละเดือน

<sup>๑</sup> การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, "โครงการบ้านเช่าอภาพ ระยะ 1-3 (ปี 2546 - 2547). (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2546), ภาคผนวกหน้า 9.

- การชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน เริ่มเดือนมกราคม 2547 โดยนำดอกเบี้ยทบเป็นเงินต้นระยะเวลาในการคำนวณดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างครอบคลุมถึงเดือนที่โอนลูกค้ำเข้าธนาคาร(17เดือน)และประมาณจ่ายดอกเบี้ยในงวดสุดท้ายไว้ในเดือนที่ 17 ของแต่ละชุด
- การชำระต้นเงิน ชำระคืนเมื่อเริ่มดำเนินการโอนลูกค้ำเข้าธนาคารภายใน 3 เดือน เดือนละเท่า ๆ กัน เริ่มเดือนมกราคม 2548

4.4.2.4 การจ่ายเงินเพื่อชำระค่าที่ดินและอาคารคงเหลือของ กคช. ชำระเมื่อได้รับเงินจากการโอนลูกค้ำเข้าธนาคารแต่ละงวด

#### 4.4.3 สมมติฐานการวิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุน โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-3

4.4.3.1 ประมาณการรายได้ครัวเรือนของกลุ่มเป้าหมายระหว่างปี 2546-2548 ปรับขึ้นทุกปีในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี โดยปี 2546 มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน

4.4.3.2 ความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มเป้าหมาย ประมาณร้อยละ 10 – 15 ของรายได้ครัวเรือน

4.4.3.3 อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างร้อยละ 5 ต่อปี (2547 – 2548)

4.4.3.3.1 อัตราดอกเบี้ยการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ ในอัตราคงที่ (เริ่มต้นที่ร้อยละ 5-7) ปรับอัตราทุก ๆ 3-5 ปี โดยการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) ระยะเวลา 30 ปี

4.4.3.3.2 ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

4.4.3.3.3 ค่าดำเนินการของ กคช. ประกอบด้วย

4.4.3.3.3.1 ค่าดำเนินการจัดทำโครงการ ออกแบบควบคุมงาน คิดในอัตราร้อยละ 7 ของต้นทุนค่าก่อสร้าง

4.4.3.3.3.2 ค่าบริหารจัดการโครงการ การบริหารการขาย/โฆษณาและประชาสัมพันธ์ คิดในอัตราร้อยละ 3 ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

4.4.3.3.3.3 ค่าบริหารชุมชน คิดหน่วยละประมาณ 10,000-15,000 บาท สำหรับการดูแลและบริหารทรัพย์สินโครงการภายในระยะเวลา 5 ปี ก่อนที่จะโอนให้กับประชาชน

#### 4.4.4 สมมติฐานการวิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4<sup>9</sup>

4.4.4.1 ประมาณการรายได้ครัวเรือนของกลุ่มเป้าหมายระหว่างปี 2548 - 2551 เพิ่มขึ้นทุกปีในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี โดยปี 2548 ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและภูมิภาคจะมีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 17,500 บาทต่อเดือน

4.4.4.2 ความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มเป้าหมาย ประมาณร้อยละ 10 – 15 ของรายได้ครัวเรือน

4.4.4.3 อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างร้อยละ 5 ต่อปี (2548 – 2549)

4.4.4.4 อัตราดอกเบี้ยการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อในอัตราคงที่ (เริ่มต้นที่ร้อยละ 5-7) ปรับอัตราทุก ๆ 3-5 ปี โดยการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) ระยะเวลา 30 ปี

4.4.4.5 ต้นทุนต่อหน่วย

4.4.4.5.1 ต้นทุนต่อหน่วย ร้อยละ 90 ของจำนวนก่อสร้าง เท่ากับ 470,000 บาท สำหรับอาคารชุดขนาด 33 ตารางเมตร บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว 2 ชั้น

4.4.4.5.2 ต้นทุนต่อหน่วย ร้อยละ 10 ของจำนวนก่อสร้าง เท่ากับ 330,000 บาท สำหรับอาคารชุดขนาด 24 ตารางเมตร บ้านแถวชั้นเดียวหรือบ้านแถว 2 ชั้น

4.4.4.5.3 ค่าดำเนินการของ กคช. ประกอบด้วย

4.4.4.5.3.1 ค่าดำเนินการสำรวจการจัดทำโครงการ ออกแบบควบคุมงานรวมทั้งค่าบริหารจัดการ การบริหารการขายโครงการและการประชาสัมพันธ์ โดยคิดในอัตราร้อยละ 7 ของต้นทุนค่าก่อสร้าง

4.4.4.5.3.2 ค่าบริหารชุมชนประมาณการ หน่วยละ 15,000 บาท สำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลและบริหารทรัพย์สินโครงการภายในระยะเวลา 5 ปี ก่อนที่จะโอนให้กับประชาชน

#### 4.4.5 สมมติฐานการวิเคราะห์ด้านการเงินการลงทุน โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 5<sup>10</sup>

<sup>9</sup>การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4" (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2548), หน้า 6.

<sup>10</sup>การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5" (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2548), หน้า 10.

4.4.5.1 ประมาณการรายได้ครัวเรือนของกลุ่มเป้าหมายระหว่างปี 2549 - 2551 ปรับขึ้นทุกปีในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี โดยปี 2549 - 2551 ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและภูมิภาคจะมีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 17,500 - 18,900 บาทต่อเดือน

4.4.5.2 ความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มเป้าหมาย ประมาณร้อยละ 10 - 15 ของรายได้ครัวเรือน

4.4.5.3 เงินอุดหนุนค่าสาธารณูปโภค หน่วยละ 80,000 บาท และค่าสาธารณูปโภคการส่งกลางวงเงินประมาณ 3-15 ล้านบาทต่อโครงการ ซึ่งขึ้นกับขนาดและจำนวนหน่วยในโครงการเพื่อก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชนและองค์ประกอบชุมชน

4.4.5.4 อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้างโดยเฉลี่ยประมาณ 16 เดือน อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างร้อยละ 5 ต่อปี (2548 - 2549)

4.4.5.5 อัตราดอกเบี้ยการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อในอัตราคงที่ (เริ่มต้นที่ร้อยละ 5-7) ปรับอัตราทุก ๆ 3-5 ปี โดยการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) ระยะเวลา 30 ปี

4.4.5.6 ต้นทุนต่อหน่วยเท่ากับ 470,000 บาท ประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวม 420,000 บาท ค่าดำเนินการของ กคช. 21,000 บาท ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 14,000 บาท และค่าบริหารชุมชน 15,000 บาท (เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลและบริหารทรัพย์สินโครงการภายในระยะเวลา 5 ปี ก่อนที่จะโอนการดูแลให้กับประชาชนหรือหน่วยงานรับผิดชอบต่อไป)

#### 4.5 ศึกษาโครงสร้างต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร<sup>11</sup>

กคช.พิจารณาแนวทางการกำหนดกรอบต้นทุนโครงการและการขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล โดยวิเคราะห์จากความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายร่วมกับต้นทุนโครงการที่มีความแตกต่างในด้านราคาที่ดินในแต่ละทำเลที่ตั้ง โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการขอรับการสนับสนุนโครงการดังนี้

<sup>11</sup>การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5" (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2548), หน้า 9.

#### 4.5.1 โครงสร้างต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร

ตารางที่ 4-3 แสดงต้นทุนต่อหน่วยในแต่ละรูปแบบอาคารของโครงการบ้านเอื้ออาทร

รายละเอียด	รูปแบบอาคาร		
	อาคารชุด 33 ตรม.	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	บ้านแถว 16 ตรว.
ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	86,000	78,000	86,000
ค่าก่อสร้างอาคาร/และสาธารณูปโภค	270,000	278,000	270,000
<b>รวมค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน</b>	<b>356,000</b>	<b>356,000</b>	<b>356,000</b>
บวก ภาษี กำไร ค่าดำเนินการ 18%	64,000	64,000	64,000
<b>รวมราคาที่รับซื้อจากผู้ประกอบการ</b>	<b>420,000</b>	<b>420,000</b>	<b>420,000</b>
ค่าใช้จ่ายส่วนของ กคช.			
ค่าดำเนินการ (ควบคุมงาน/ตรวจงาน)	21,000	21,000	21,000
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 5%	14,000	14,000	14,000
ค่าบริหารชุมชน 5 ปี	15,000	15,000	15,000
<b>รวมค่าใช้จ่ายในส่วนของ กคช.</b>	<b>50,000</b>	<b>50,000</b>	<b>50,000</b>
<b>รวมต้นทุนต่อหน่วยทั้งสิ้น</b>	<b>470,000</b>	<b>470,000</b>	<b>470,000</b>

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5".



#### 4.5.2 กรอบต้นทุนเฉลี่ยโครงการอาคารแนวราบ

	หน่วย : บาท
ค่าที่ดิน + ค่าถมดิน + สาธารณูปโภคภายนอก	61,000
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน (ดอกเบี้ยค่าที่ดิน + ค่ารั้งวัดแยงแยกโฉนด)	3,000
ค่าก่อสร้างอาคารรวมรั้วและสาธารณูปโภค (รวมค่าดำเนินการ ภาษี กำไร)	345,000
<b>ยอดรวม</b>	<b>409,000</b>
ค่าดำเนินการ 7% (ค่าก่อสร้างอาคาร + สาธารณูปโภค)	23,000
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 5% (ของค่าก่อสร้าง + ค่าสาธารณูปโภค ระยะเวลาก่อสร้าง 16 เดือน)	16,000
สำรองราคา 2% ของค่าก่อสร้าง + สาธารณูปโภค	7,000
ค่าดูแลชุมชน	15,000
<b>รวม</b>	<b>61,000</b>
<b>รวมต้นทุนต่อหน่วย</b>	<b>470,000</b>

หมายเหตุ : ประมาณการต้นทุนของโครงการขนาดเฉลี่ย 500 – 1,000 หน่วย

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเช่าอาหาร ระยะที่ 5”. 2548.

### 4.5.3 กรอบต้นทุนเฉลี่ยโครงการอาคารชุด

	หน่วย : บาท
ค่าที่ดิน + ค่าถมดิน + สาธารณูปโภคภายนอก	94,000
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน (ดอกเบี้ยค่าที่ดิน + ค่ารั้งวัดแยงแยกโฉนด)	4,000
ค่าก่อสร้างอาคารรวมรั้วและสาธารณูปโภค (รวมค่าดำเนินการ ภาษี กำไร)	311,000
<b>ยอดรวม</b>	<b>409,000</b>
ค่าดำเนินการ 7% (ค่าก่อสร้างอาคาร + สาธารณูปโภค)	22,000
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 5% (ของค่าก่อสร้าง + ค่าสาธารณูปโภค ระยะเวลาก่อสร้าง 16 เดือน)	15,000
สำรองราคา 2% ของค่าก่อสร้าง + สาธารณูปโภค	9,000
ค่าดูแลชุมชน	15,000
<b>รวม</b>	<b>61,000</b>
<b>รวมต้นทุนต่อหน่วย</b>	<b>470,000</b>

หมายเหตุ : ประมาณการต้นทุนของโครงการขนาดเฉลี่ย 500 – 1,000 หน่วย

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเช่าอาหาร ระยะที่ 5". 2548.

#### 4.5.4 การขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล โดยวิเคราะห์จากความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย

##### 4.5.4.1 ในกรณีผ่อนชำระ เริ่มต้นที่ เดือนละ 1,000 บาท (ณ ปี พ.ศ.2546)

ตารางที่ 4-4 แสดงต้นทุนต่อหน่วยของอาคารชุดแบบห้องเอนกประสงค์ ขนาด 24 ตารางเมตร

ประเภทอาคาร	ราคาที่ดิน (บาท/ไร่)	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท)
อาคารชุดแบบห้องเอนกประสงค์ ขนาด 24 ตารางเมตร	ไม่เกิน 6 ล้านบาท	330,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5”. 2548.

##### 4.5.4.2 ในกรณีผ่อนชำระ เริ่มต้นที่ เดือนละ 1,500 บาท (ณ ปี พ.ศ. 2546)

ตารางที่ 4-5 แสดงต้นทุนต่อหน่วยของอาคารชุดแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 33 ตารางเมตร  
บ้านเดี่ยวและบ้านแถว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 20 ตารางวา

ประเภทอาคาร	ราคาที่ดิน (บาท/ไร่)	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท)
อาคารชุดแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 33 ตารางเมตร	ไม่เกิน 6 ล้านบาท	470,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 20 ตารางวา	ไม่เกิน 2 ล้านบาท	470,000
บ้านแถว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 20 ตารางวา	ไม่เกิน 2 ล้านบาท	470,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5”. 2548.

#### 4.6 ศึกษาสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ 30 กันยายน 2553

โครงการบ้านเอื้ออาทรมีแผนในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในระยะเวลา 5 ปี ระหว่างปี พ.ศ.2546 - 2550 ซึ่งจำนวนหน่วยก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีมีดังนี้

1. มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 อนุมัติให้ กคช. ก่อสร้างจำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย
2. มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550 อนุมัติให้ กคช. ปรับลดหน่วยก่อสร้างลดลงเหลือ 300,504 หน่วย
3. มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 อนุมัติให้ กคช. ปรับลดหน่วยก่อสร้างลดเหลือ 281,556 หน่วย

เพื่อให้เป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างบริหารจัดการเพื่อพลิกพื้นฐานทางการเงินของ กคช.

สถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1 - 5 จำนวน 281,556 หน่วย ณ เดือนกันยายน 2552 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างก่อสร้าง แสดงตามตารางดังต่อไปนี้

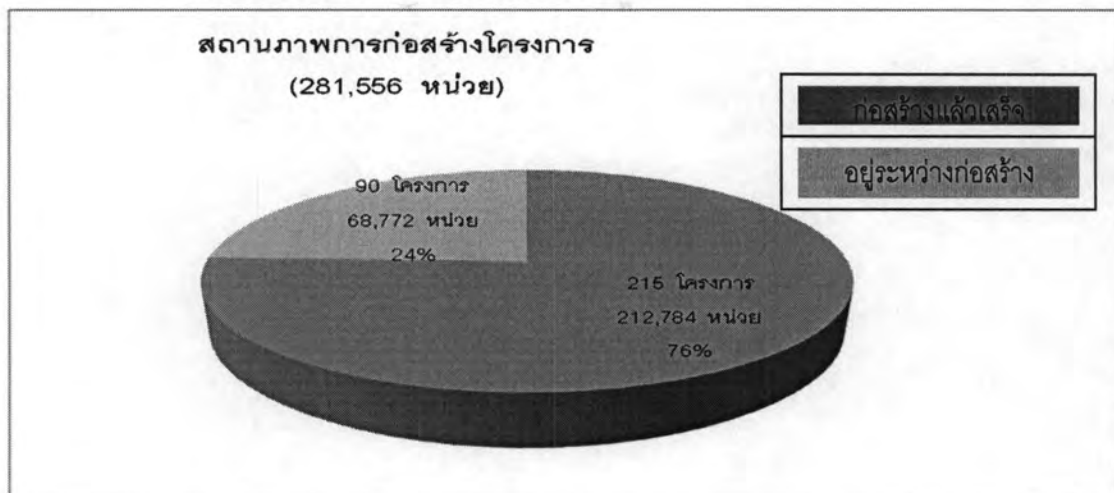
ตารางที่ 4-6 แสดงความก้าวหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-5 (จำนวน 281,556 หน่วย)

ระยะ ที่	หน่วยอนุมัติ ตามมติ ครม.			สถานภาพโครงการ					
	14 มค. และ 22 กค. 2546, 4 มค. และ 15 พย.2548	18 ธค. 2550	30 มิย. 2550	รวมหน่วยดำเนินการ		แล้วเสร็จ		อยู่ระหว่างก่อสร้าง	
				โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
1	4,175	4,131	4,131	5	4,131	5	4,131	-	-
2	7,552	7,100	6,100	13	6,100	11	5,211	2	889
3	100,519	71,300	70,867	80	70,405	68	62,728	12	7,677
4	150,000	118,661	110,867	116	110,498	79	83,462	37	27,036
5	339,481	99,312	89,591	91	90,422	52	57,252	39	33,170
<b>รวม</b>	<b>601,727</b>	<b>300,504</b>	<b>281,556</b>	<b>305</b>	<b>281,556</b>	<b>215</b>	<b>212,784</b>	<b>90</b>	<b>68,772</b>

หมายเหตุ : หน่วยดำเนินการ จำนวน 281,556 หน่วย ได้มีการปรับใหม่ตามมติคณะกรรมการ กคช. เมื่อ 24 กันยายน 2542 โดยปรับลดหน่วย 5 โครงการ รวม 1,406 หน่วย ยกเลิกโครงการ 5 โครงการ รวม 1,539 หน่วย และเพิ่มโครงการ 3 โครงการ รวม 2,945 หน่วย

ที่มา : D:\intranet\เอื้ออาทร กย52\intranet-9-52\Mainสรุปเอื้ออาทร-9-52 : 15/02/2010

แผนภูมิที่ 4-1 แสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 281,556 หน่วย  
ในภาพรวม ณ 30 กันยายน 2552



โครงการบ้านเอื้ออาทร หลังดำเนินการปรับลดหน่วยก่อสร้างคงเหลือ 281,556 หน่วย รวม 305 โครงการ สถานภาพการก่อสร้างโครงการ ณ 30 กันยายน 2552

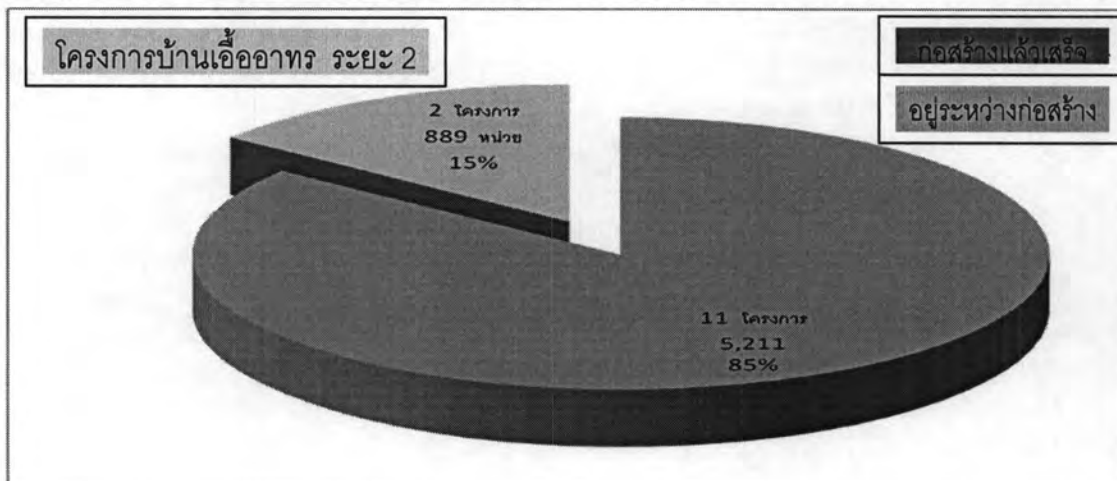
- โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 215 โครงการ รวม 212,784 หน่วย คิดเป็น 76% ของโครงการทั้งหมด
- โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง 90 โครงการ รวม 68,772 หน่วย คิดเป็น 24% ของโครงการทั้งหมด

แผนภูมิที่ 4-2 แสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1 ณ 30 กันยายน 2552



สถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1 ณ 30 กันยายน 2552  
ดำเนินการจำนวน 5 โครงการ รวม 4,131 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

แผนภูมิที่ 4-3 แสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 2 ณ 30 กันยายน 2552

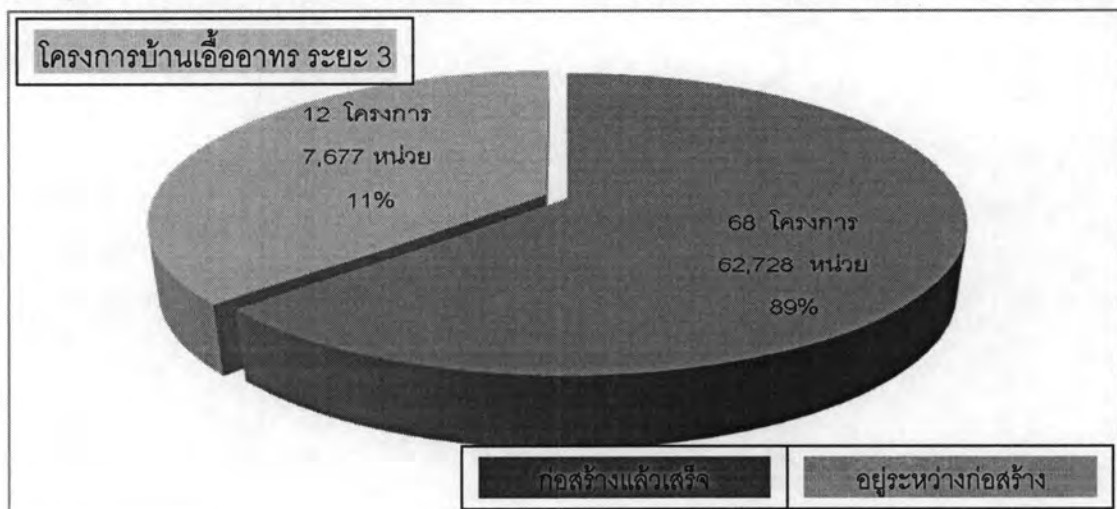


สถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 2 ณ 30 กันยายน 2552  
ดำเนินการจำนวน 13 โครงการ รวม 6,100 หน่วย

- โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 11 โครงการ รวม 5,211 หน่วย คิดเป็น 85% ของโครงการทั้งหมด

- โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง 2 โครงการ รวม 889 หน่วย คิดเป็น 15% ของโครงการทั้งหมด

แผนภูมิที่ 4-4 แสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 ณ 30 กันยายน 2552

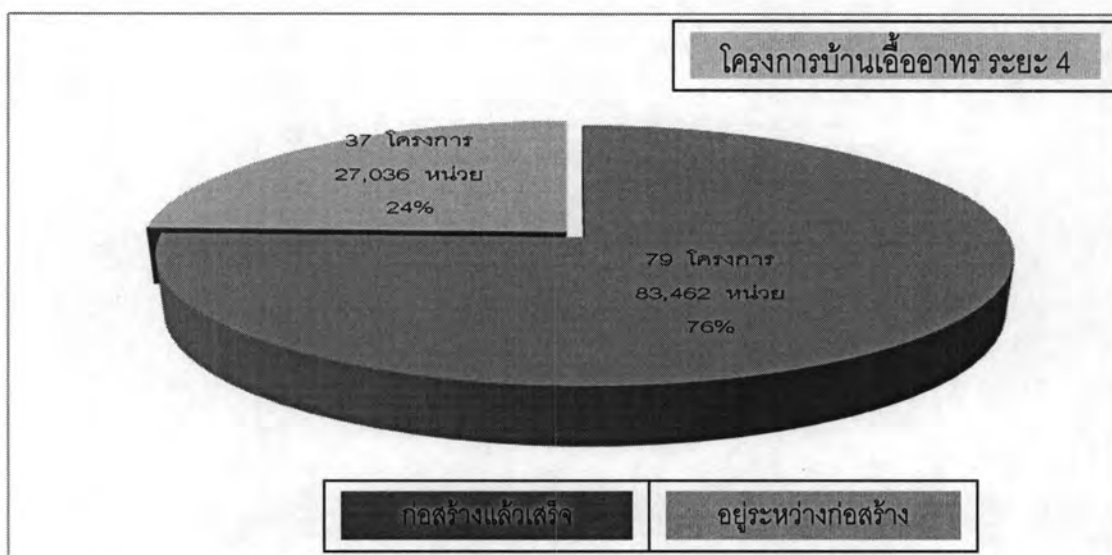


สถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 ณ 30 กันยายน 2552

ดำเนินการจำนวน 80 โครงการ รวม 70,405 หน่วย

- โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 68 โครงการ รวม 62,728 หน่วย คิดเป็น 89% ของโครงการทั้งหมด
- โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง 12 โครงการ รวม 7,677 หน่วย คิดเป็น 11% ของโครงการทั้งหมด

แผนภูมิที่ 4-5 แสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4 ณ 30 กันยายน 2552

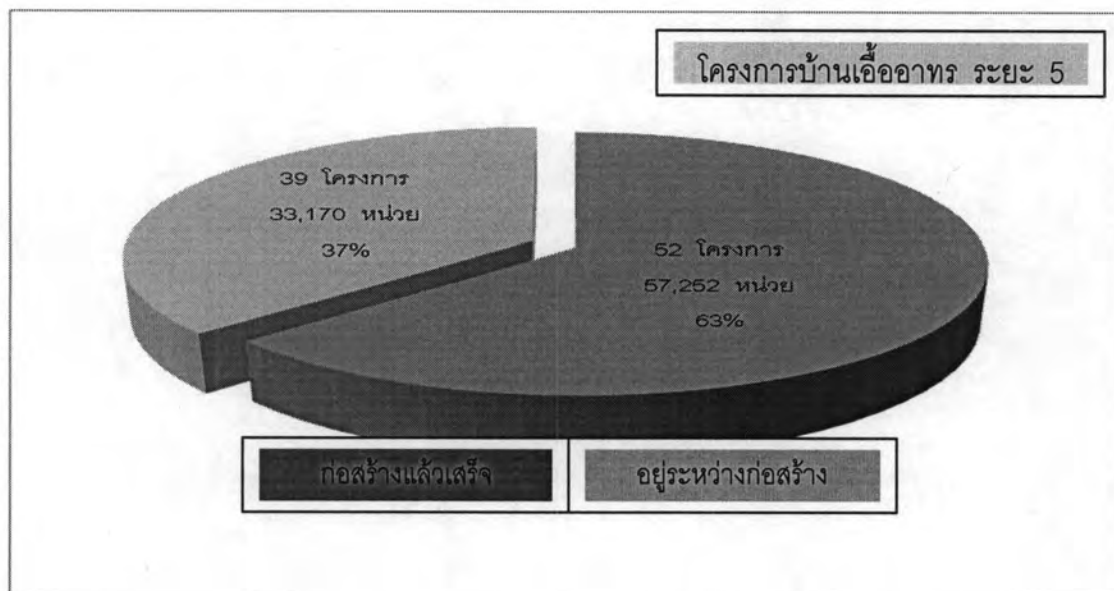


สถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4 ณ 30 กันยายน 2552

ดำเนินการจำนวน 116 โครงการ รวม 110,498 หน่วย

- โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 79 โครงการ รวม 83,462 หน่วย คิดเป็น 76% ของโครงการทั้งหมด
- โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง 37 โครงการ รวม 27,036 หน่วย คิดเป็น 24% ของโครงการทั้งหมด

แผนภูมิที่ 4-6 แสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 5 ณ 30 กันยายน 2552



สถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 5 ณ 30 กันยายน 2552 ดำเนินการจำนวน 91 โครงการ รวม 90,422 หน่วย

- โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 52 โครงการ รวม 57,252 หน่วย คิดเป็น 63% ของโครงการทั้งหมด
- โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง 39 โครงการ รวม 33,170 หน่วย คิดเป็น 37% ของโครงการทั้งหมด

สรุปโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ลงนามในสัญญา เริ่มก่อสร้าง และแล้วเสร็จ จำแนกตามปีงบประมาณ ณ 30 กันยายน 2552

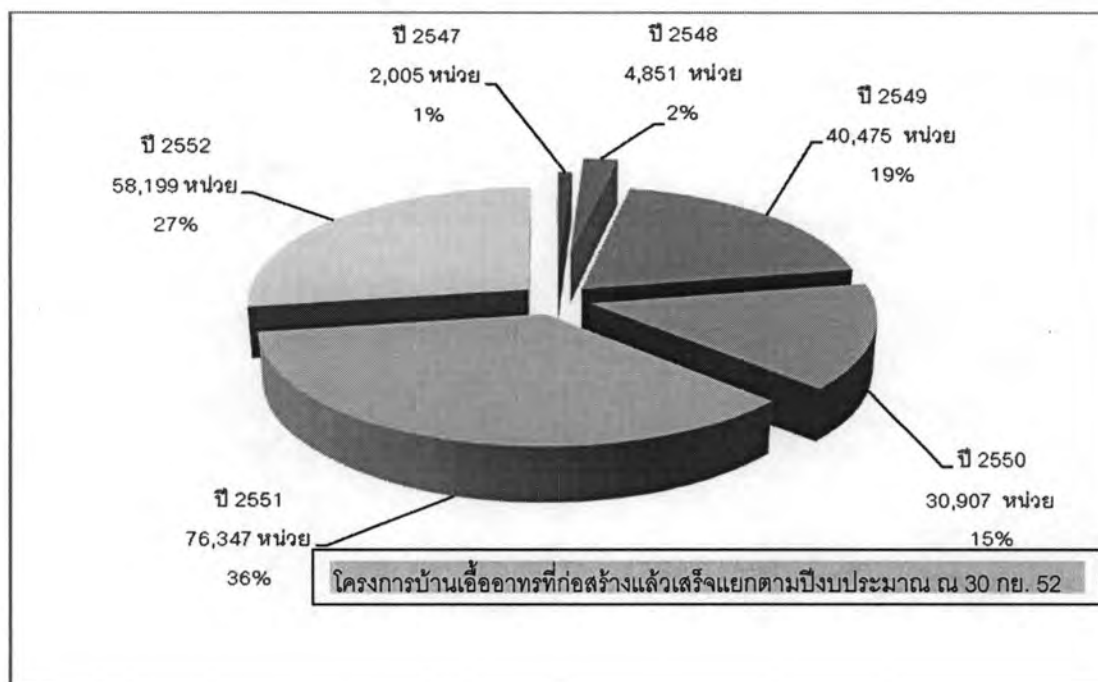


ตารางที่ 4-7 สรุปโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ลงนามในสัญญา เริ่มก่อสร้าง และแล้วเสร็จ  
จำแนกตามปีงบประมาณ ณ 30 กันยายน 2552

ปีงบประมาณ	ลงนามในสัญญา		เริ่มก่อสร้าง		แล้วเสร็จ	
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
2546	5	4,131	4	2,601	-	-
2547	63	58,146	47	49,531	3	2,005
2548	58	44,850	60	40,099	6	4,851
2549	145	141,191	140	139,642	36	40,475
2550	34	33,238	53	49,191	37	30,907
2551	-	-	1	492	68	76,347
2552	-	-	-	-	65	58,199
<b>รวม</b>	<b>305</b>	<b>281,556</b>	<b>305</b>	<b>281,556</b>	<b>215</b>	<b>212,784</b>

ที่มา : D:\intranet\เอื้ออาทร กย52\intranet-9-52\Mainสรุปเอื้ออาทร-9-52 : 15/02/2010

แผนภูมิที่ 4-7 แสดงโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำแนกตามปีงบประมาณ



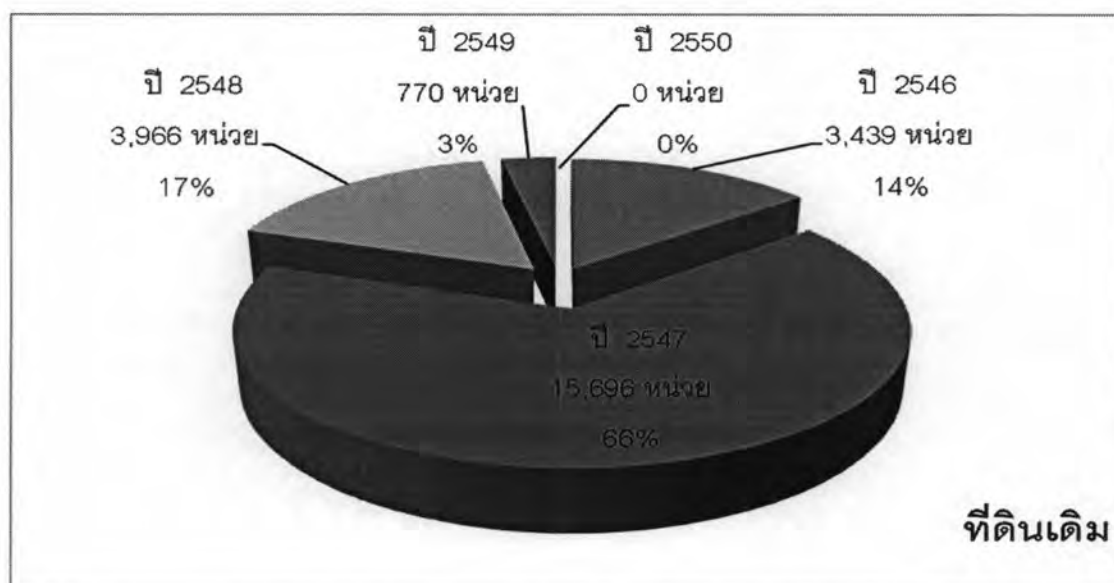
สรุปการลงนามโครงการบ้านเอื้ออาทร จำแนกตามปีงบประมาณและประเภท  
การดำเนินงาน ณ 30 กันยายน 2552

ตารางที่ 4-8 สรุปการลงนามโครงการบ้านเอื้ออาทร จำแนกตามปีงบประมาณและประเภทการ  
ดำเนินงาน ณ 30 กันยายน 2552

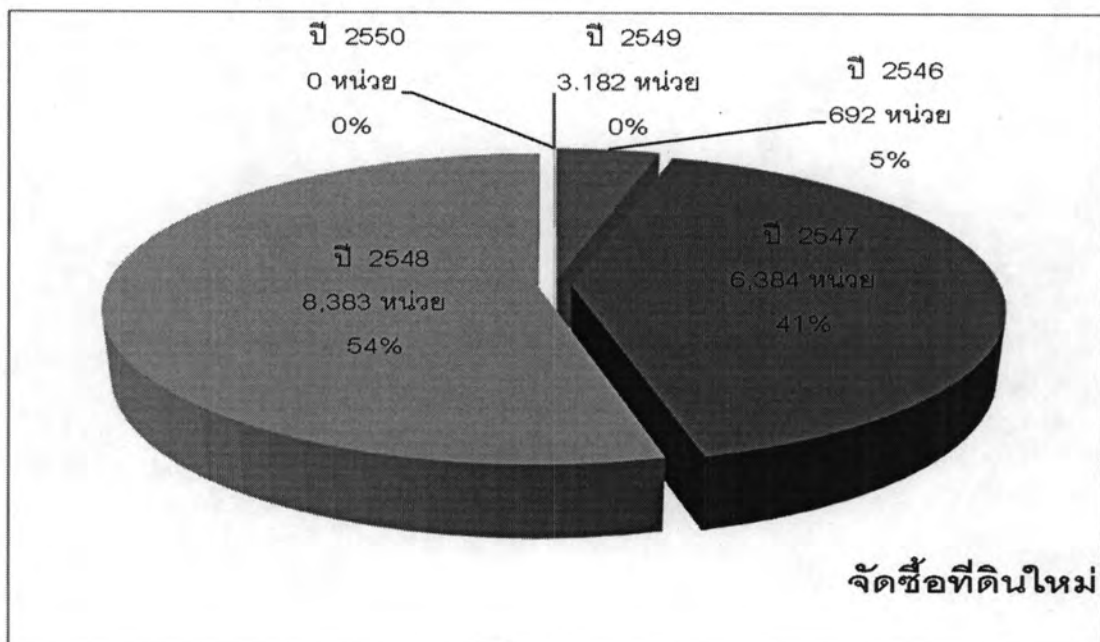
ปีงบประมาณ ที่ลงนาม	ประเภทการดำเนินงาน										รวม	
	ที่ดินเดิม		จัดซื้อที่ดิน ใหม่		รัฐเอื้อ ราษฎร์		Turn key (ระบบเดิม)		Turn key (วาง Bid Bond)		โครง การ	หน่วย
2546	4	3,439	1	692							5	4,131
2547	31	15,696	4	6,384	2	938	26	35,128			63	58,146
2548	6	3,966	13	8,383	1	560	38	31,941			58	44,850
2549	3	770	8	3,182	1	1,094	8	12,383	125	123,762	145	141,191
2550									34	33,238	34	33,238
<b>รวม</b>	<b>44</b>	<b>23,871</b>	<b>26</b>	<b>18,641</b>	<b>4</b>	<b>2,592</b>	<b>72</b>	<b>79,452</b>	<b>159</b>	<b>157,000</b>	<b>305</b>	<b>281,556</b>

ที่มา : D:\intranet\เอื้ออาทร กย52\intranet-9-52\Mainสรุปเอื้ออาทร-9-52 : 15/02/2010

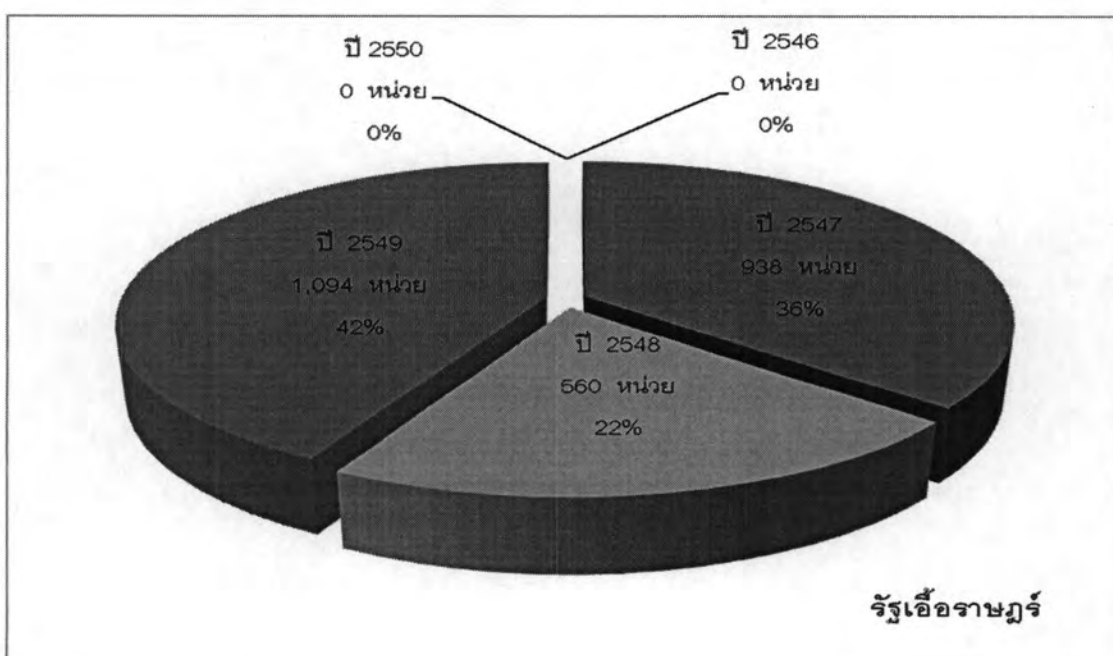
แผนภูมิที่ 4-8 สรุปการลงนามโครงการบ้านเอื้ออาทร จำแนกตามปีงบประมาณและประเภทการ  
ดำเนินงาน (ที่ดินเดิม) ณ 30 กันยายน 2552



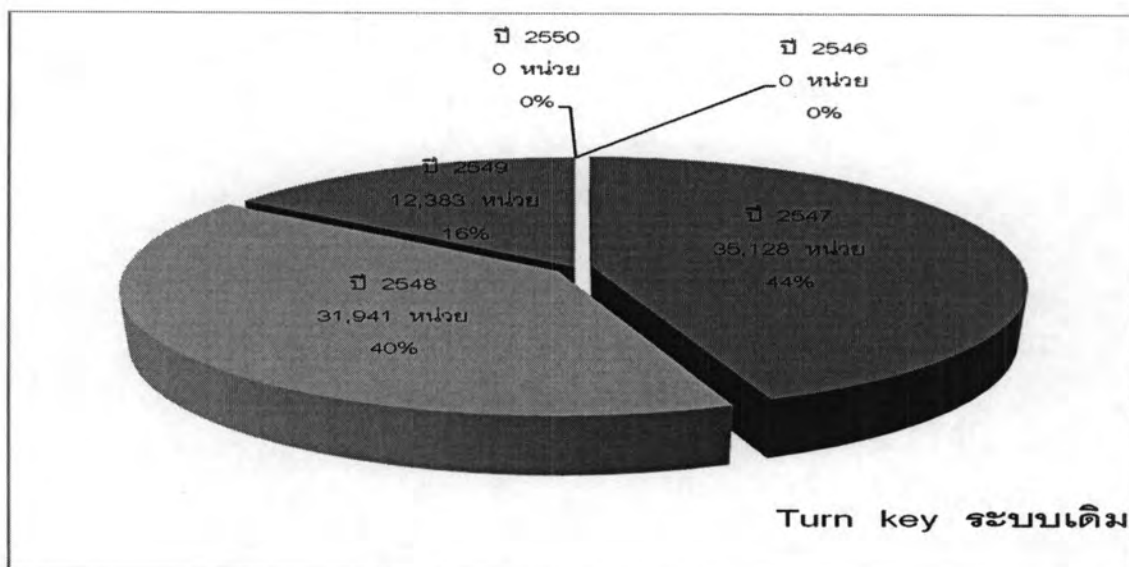
แผนภูมิที่ 4-9 สรุปการลงนามโครงการบ้านเอื้ออาทร จำแนกตามปีงบประมาณและประเภทการดำเนินงาน (จัดซื้อที่ดินใหม่) ณ 30 กันยายน 2552



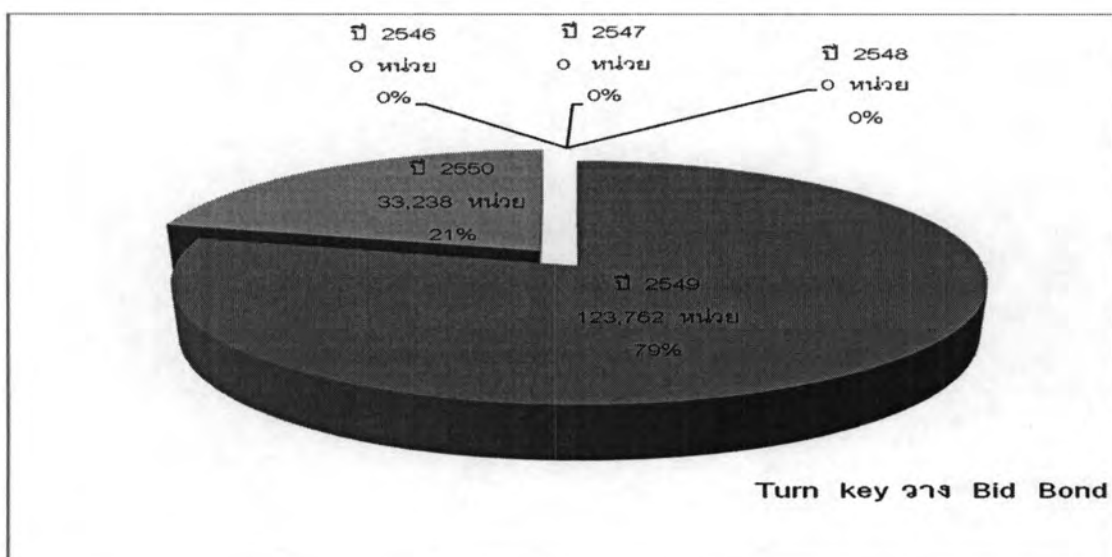
แผนภูมิที่ 4-10 สรุปการลงนามโครงการบ้านเอื้ออาทร จำแนกตามปีงบประมาณและประเภทการดำเนินงาน (รัฐเอื้อราษฎร์) ณ 30 กันยายน 2552



แผนภูมิที่ 4-11 สรุปการลงนามโครงการบ้านเอื้ออาทร จำแนกตามปีงบประมาณและประเภทการดำเนินงาน (Turn key ระบบเดิม) ณ 30 กันยายน 2552



แผนภูมิที่ 4-12 สรุปการลงนามโครงการบ้านเอื้ออาทร จำแนกตามปีงบประมาณและประเภทการดำเนินงาน (Turn key แบบโควต้า) ณ 30 กันยายน 2552



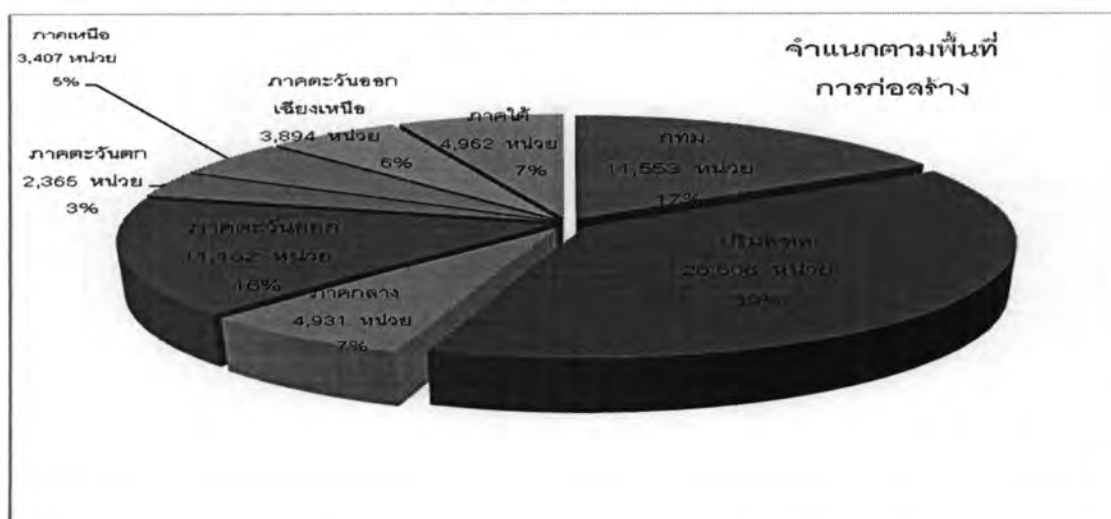
สรุปโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง จำแนกตามพื้นที่  
กทม./ปริมณฑล และภูมิภาค ณ 30 กันยายน 2552

ตารางที่ 4-9 สรุปโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง จำแนกตามพื้นที่  
กทม./ปริมณฑล และภูมิภาค ณ 30 กันยายน 2552

พื้นที่	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ร้อยละของหน่วยก่อสร้าง
- กทม.	9	11,553	16.80
- ปริมณฑล	25	26,508	38.54
<b>รวม กทม./ปริมณฑล</b>	<b>34</b>	<b>38,061</b>	<b>55.34</b>
- ภาคกลาง	9	4,931	7.17
- ภาคตะวันออก	15	11,152	16.22
- ภาคตะวันตก	5	2,365	3.44
- ภาคเหนือ	8	3,407	4.95
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	11	3,894	5.66
- ภาคใต้	8	4,962	7.22
<b>รวมภูมิภาค</b>	<b>56</b>	<b>30,711</b>	<b>44.66</b>
<b>รวมทั้งสิ้น(กทม./ปริมณฑล+ภูมิภาค)</b>	<b>90</b>	<b>68,772</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : D:\intranet\เอื้ออาทร กย52\intranet-9-52\Mainสรุปเอื้ออาทร-9-52 : 15/02/2010

แผนภูมิที่ 4-13 สรุปการโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง จำแนกตาม  
พื้นที่การก่อสร้าง ณ 30 กันยายน 2552

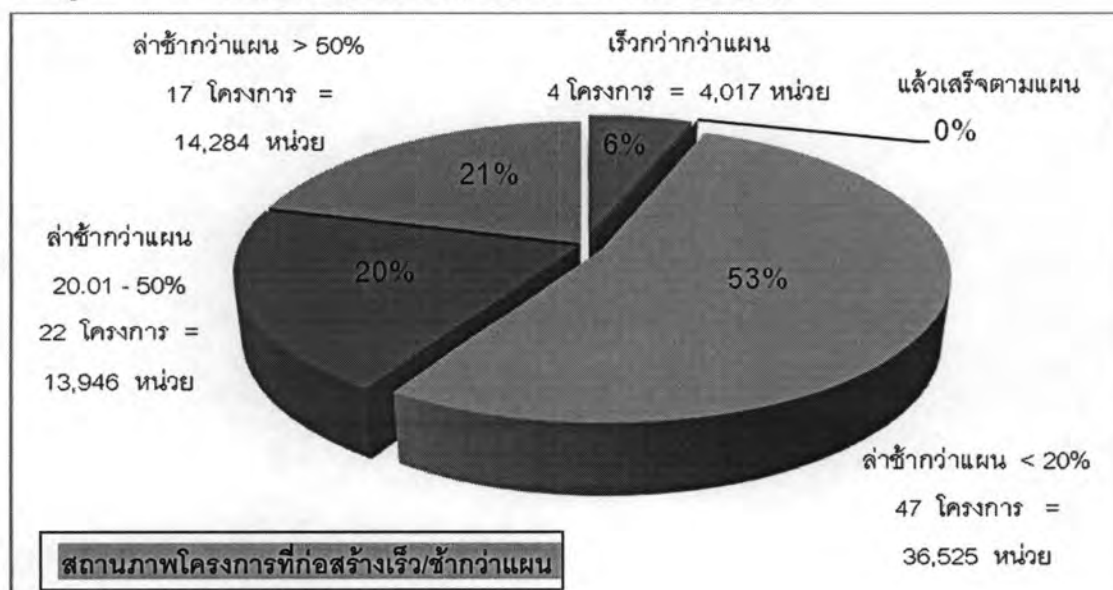


สรุปโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเปรียบเทียบกับแผนงาน  
โครงการ จำแนกตามหน่วยรับผิดชอบ ณ 30 กันยายน 2552  
ตารางที่ 4-10 สรุปผลการก่อสร้างโครงการเร็ว/ช้ากว่าแผน

ผลการก่อสร้าง	ฝ่ายก่อสร้าง 1		ฝ่ายก่อสร้าง 2		ฝ่ายก่อสร้าง 3		ฝ่ายก่อสร้าง 4		รวม		
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	ร้อยละของหน่วยก่อสร้าง
1.เร็วกว่าแผน	3	3,861	-	-	1	156	-	-	4	4,017	5.84
2.ตามแผน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.ล่าช้ากว่าแผน	28	17,767	13	4,325	23	18,519	22	24,144	86	64,755	94.16
3.1 ล่าช้ากว่าแผน <=20%	18	11,552	8	2,257	8	6,321	13	16,395	47	36,525	53.11
3.2 ล่าช้า 20.01-50%	6	3,258	4	1,569	4	2,256	8	6,863	22	13,946	20.28
3.3 ล่าช้า > 50%	4	2,957	1	499	11	9,942	1	886	17	14,284	20.77
<b>รวม</b>	<b>31</b>	<b>21,628</b>	<b>13</b>	<b>4,325</b>	<b>24</b>	<b>18,675</b>	<b>22</b>	<b>24,144</b>	<b>90</b>	<b>68,772</b>	<b>100</b>
ร้อยละของหน่วยก่อสร้าง		31.45		6.29		27.15		35.11		100	

ที่มา : D:\intranet\เอื้ออาทร กย52\Intranet-9-52\Mainสรุปเอื้ออาทร-9-52 : 15/02/2010

แผนภูมิที่ 4-14 แสดงสถานภาพโครงการที่ก่อสร้างเร็ว/ช้ากว่าแผน



จากการศึกษาความเป็นมาโครงการ นโยบายหลักของรัฐบาล หลักเกณฑ์การ จัดซื้อที่ดิน เงื่อนไขทางการเงินของโครงการบ้านเอื้ออาทร กรอบต้นทุนเฉลี่ยโครงสร้างต้นทุน โครงการบ้านเอื้ออาทร และศึกษาสถานภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น ผู้วิจัยมี ความเห็นว่า “โครงการบ้านเอื้ออาทร” เป็นโครงการเพื่อแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในเรื่องที่อยู่ อาศัยของผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น ในการ ดำเนินโครงการถือว่าเป็นการบริการเชิงสังคมโดยไม่มุ่งเน้นผลกำไรจากการดำเนินงาน ดังนั้นใน การกำหนดต้นทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจึงต้องการคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ หลายอย่าง นับ ตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การกำหนดรายละเอียดของโครงการ รวมทั้งปัจจัยการผลิตที่อยู่อาศัย ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง รูปแบบสิ่งก่อสร้าง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ประกอบกับพิจารณา ความสามารถการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนของผู้เช่าซื้อ ซึ่งพิจารณาจากช่วงระดับรายได้ ของประชาชนผู้จะเช่าอยู่ในโครงการ และระดับรายจ่ายในการอุปโภคและบริโภคต่อเดือน เพื่อให้ ผู้มีรายได้น้อยสามารถรับภาระในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อได้

ในการกำหนดต้นทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น หากมีการกำหนดราคา ที่อยู่อาศัยสูงเกินกว่าระดับความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อแล้ว จะทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่ สามารถผ่อนชำระค่าเช่าซื้อและหมดโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ซึ่งถือว่าไม่บรรลุ วัตถุประสงค์ของ กคช. ดังนั้นในการกำหนดรายละเอียดต้นทุนที่อยู่อาศัยจึงต้องคำนวณต้นทุน ให้มีราคาต่ำลงเพื่อความเหมาะสมกับผู้มีรายได้น้อยและเพื่อให้สามารถรับภาระการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อได้

และในฐานะที่ กคช. เป็นผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการดำเนินโครงการ พัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมากกว่า 30 ปี และจากการที่บุคลากรหลายฝ่ายได้ร่วมกัน พิจารณากำหนดต้นทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยกำหนดราคาขายอยู่ที่ 390,000 บาท/ หน่วย เป็นราคาขายเดียวกันทั่วประเทศ และกำหนดต้นทุนโครงการรวม 470,000 บาท/หน่วย รัฐบาลอุดหนุนค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค 80,000 บาทต่อหน่วย และอุดหนุนการก่อสร้าง อาคารศูนย์ชุมชนตามขนาดของโครงการ ซึ่ง กคช. เห็นว่าเป็นการกำหนดต้นทุนและราคาขายที่ เหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน โดยอาศัยความรู้และประสบการณ์ในการดำเนินงาน โครงการที่ผ่านมาในการกำหนดรายละเอียดต้นทุนโครงการ

และจากการที่ กคช. เปิดรับจองโครงการบ้านเอื้ออาทรในเดือนมกราคม ปี พ.ศ. 2546 ปรากฏว่ามีผู้มาสนใจเข้าร่วมจองโครงการจำนวนมาก ประกอบกับผลสำรวจข้อมูลจากการ ลงทะเบียนคนจนในเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัย มีผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจำนวน

มากเช่นกัน จึงทำให้ กคช. คาดการณ์ว่าการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย "โครงการบ้านเอื้ออาทร" จะประสบผลสำเร็จในการดำเนินโครงการค่อนข้างสูงในการดำเนินงาน โดยมีได้คาดการณ์ว่าจะเกิดปัญหา หรือมีเหตุปัจจัยที่จะทำให้การดำเนินงานไม่ประสบผลสำเร็จ หรือไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนด และเมื่อเกิดความผิดพลาดจากการดำเนินงานขึ้นมา จากการที่ กคช. กำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขในรายละเอียดต้นทุนที่อยู่อาศัยโดยมิได้คำนวณรายละเอียดเพื่อการผิดพลาดจากการดำเนินงานไว้ ส่งผลทำให้ต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินสูงกว่า โครงสร้างต้นทุนมาตรฐานที่กำหนด และ กคช. ต้องประสบผลขาดทุนจากการดำเนินงานเป็น จำนวนวงเงินที่สูงมากในปัจจุบัน