

## บทที่ 4

### ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

การเก็บข้อมูลในการวิจัยในครั้งแบ่งออกเป็นสองส่วน คือการวิจัยเอกสาร และการสัมภาษณ์กลุ่มประชากร โดยก่อนที่จะเข้าไปทำการสัมภาษณ์กลุ่มประชากร ผู้วิจัยมีความจำเป็นต้องทำการวิจัยเอกสารก่อนเพื่อให้มีพื้นฐานความรู้เพียงพอที่จะสามารถเข้าไปพูดคุยทำการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรได้ อย่างมีประเด็นและได้ข้อมูลกลับมามากที่สุด

โดยงานศึกษาเอกสารในงานวิจัยชิ้นนี้แบ่งออกเป็นสองส่วนก็คือ การศึกษาเอกสารที่เกี่ยวกับการศึกษานโยบายที่อยู่อาศัย เพื่อนำมากำหนดกรอบในการวิจัยซึ่งในส่วนนี้ได้รวบรวมไว้ในบทที่ 2 (แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง) อีกส่วนหนึ่งก็คือการศึกษาเอกสารเพื่อหาข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านบีไอไอ ซึ่งจะได้กล่าวถึงต่อไปในบทนี้

#### 4.1 ข้อมูลเบื้องต้นโครงการบ้านเอื้ออาทร

##### 4.1.1 ที่มาของโครงการ

ในเดือนตุลาคมปีพ.ศ.2545 พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร ดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีในขณะนั้นได้เดินทางไปเยือนประเทศรัสเซียอย่างเป็นทางการ และได้มีโอกาสไปดูงานโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในรัสเซีย และได้นำเอาแนวความคิดนั้นกลับมาใช้ในประเทศไทยเพื่อใช้แก้ปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย และเป็นการใช้การก่อสร้างเป็นตัวกระตุ้นเศรษฐกิจ รัฐบาลจึงได้มอบหมายให้กระทรวงมหาดไทย จัดการสำรวจความต้องการของผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ<sup>1</sup>หรือที่เรียกว่า “การลงทะเบียนคนจน” ขึ้น โดยผลจากการสำรวจพบว่า ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีปัญหาที่ต้องการให้รัฐบาลเข้าไปช่วยเหลือบรรเทาความเดือดร้อนดังนี้

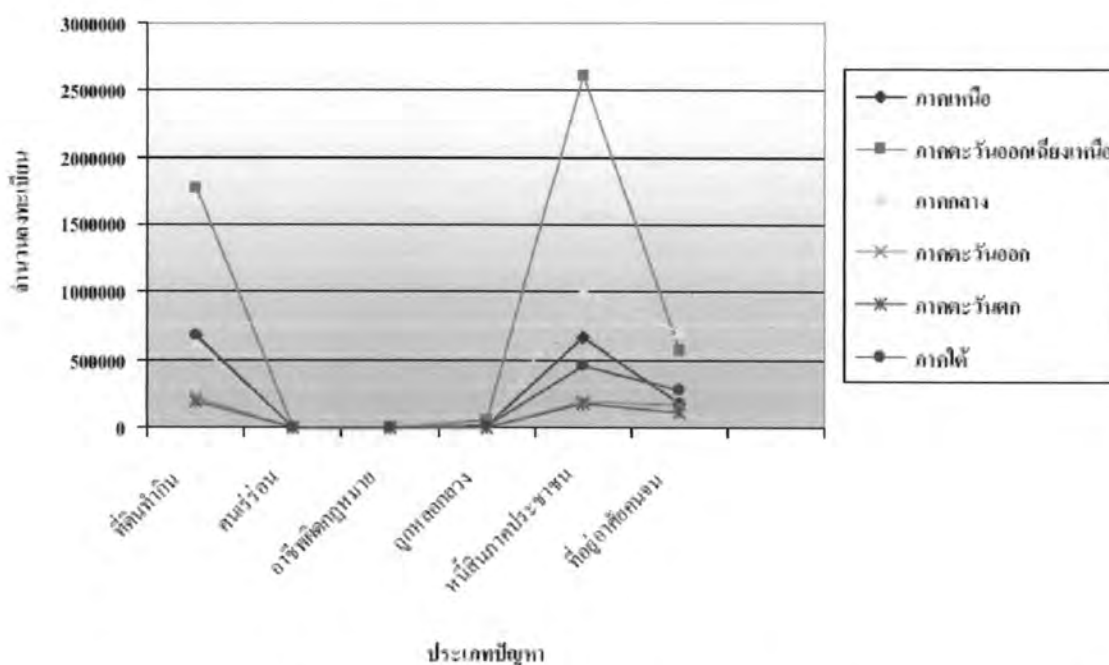
<sup>1</sup> กรมการปกครอง. การสำรวจความต้องการของผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ, แหล่งที่มา:

ตารางที่ 4.1 ตารางแสดงปัญหาของผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ

ภาค		ประเภทปัญหา						รวม
		ปัญหาที่ดินทำกิน	ปัญหาถนนรื้อถอน	ปัญหาผู้ประกอบอาชีพผิดกฎหมาย	ปัญหาการถูกหลอกลวง	ปัญหาหนี้สินภาคประชาชน	ปัญหาที่อยู่อาศัยคนจน	
ภาคเหนือ	จำนวน	672,822	546	2,553	8,146	666,232	179,955	1,530,254
	ร้อยละ	43.457	0.035	0.165	0.526	43.031	11.623	100
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	จำนวน	1,771,551	2,202	3,387	52,948	2,611,387	572,030	5,013,505
	ร้อยละ	35.336	0.044	0.068	1.056	52.087	11.410	100
ภาคกลาง	จำนวน	624,216	1,073	2,573	12,599	1,002,063	699,104	2,341,628
	ร้อยละ	26.657	0.046	0.110	0.538	42.793	29.855	100
ภาคตะวันออก	จำนวน	227,410	262	464	2,413	200,096	165,961	596,606
	ร้อยละ	38.117	0.044	0.078	0.404	33.539	27.818	100
ภาคตะวันตก	จำนวน	189,499	240	396	2,480	179,431	109,375	481,421
	ร้อยละ	39.362	0.050	0.082	0.515	37.271	22.719	100
ภาคใต้	จำนวน	674,989	637	1,426	8,152	460,265	280,800	1,426,269
	ร้อยละ	47.326	0.045	0.100	0.572	32.271	19.688	100
รวมทั้งประเทศ	จำนวน	4,160,487	4,960	10,799	86,738	5,119,474	2,007,225	11,389,683
	ร้อยละ	36.471	0.043	0.095	0.760	44.878	17.595	100

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ผู้ลงทะเบียปัญหาสังคมและความยากจนทั่วประเทศ มีนาคม 2547

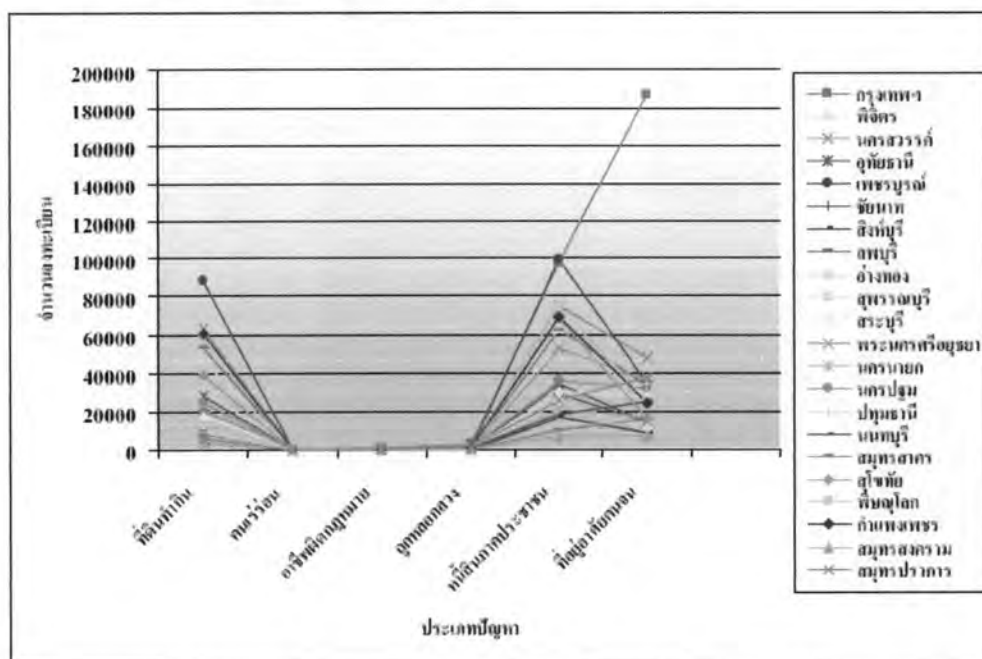
แผนภูมิที่ 4.1 แผนภูมิแสดงปัญหาของผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ



ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ผู้ลงทะเบียปัญหาสังคมและความยากจนทั่วประเทศ มีนาคม 2547

จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นว่าปัญหาที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาที่ประชาชนทั่วประเทศกำลังได้รับความเดือดร้อนมากเป็นอันดับสาม รองจากปัญหาหนี้สินภาคประชาชนและปัญหาที่ดินทำกิน ซึ่งประชาชนที่ได้มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยนั้นพบมาที่สุดในภาคกลางซึ่งสามารถแยกตามรายจังหวัดได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 4.2 แผนภูมิแสดงปัญหาของผู้มีรายได้น้อยในภาคกลาง

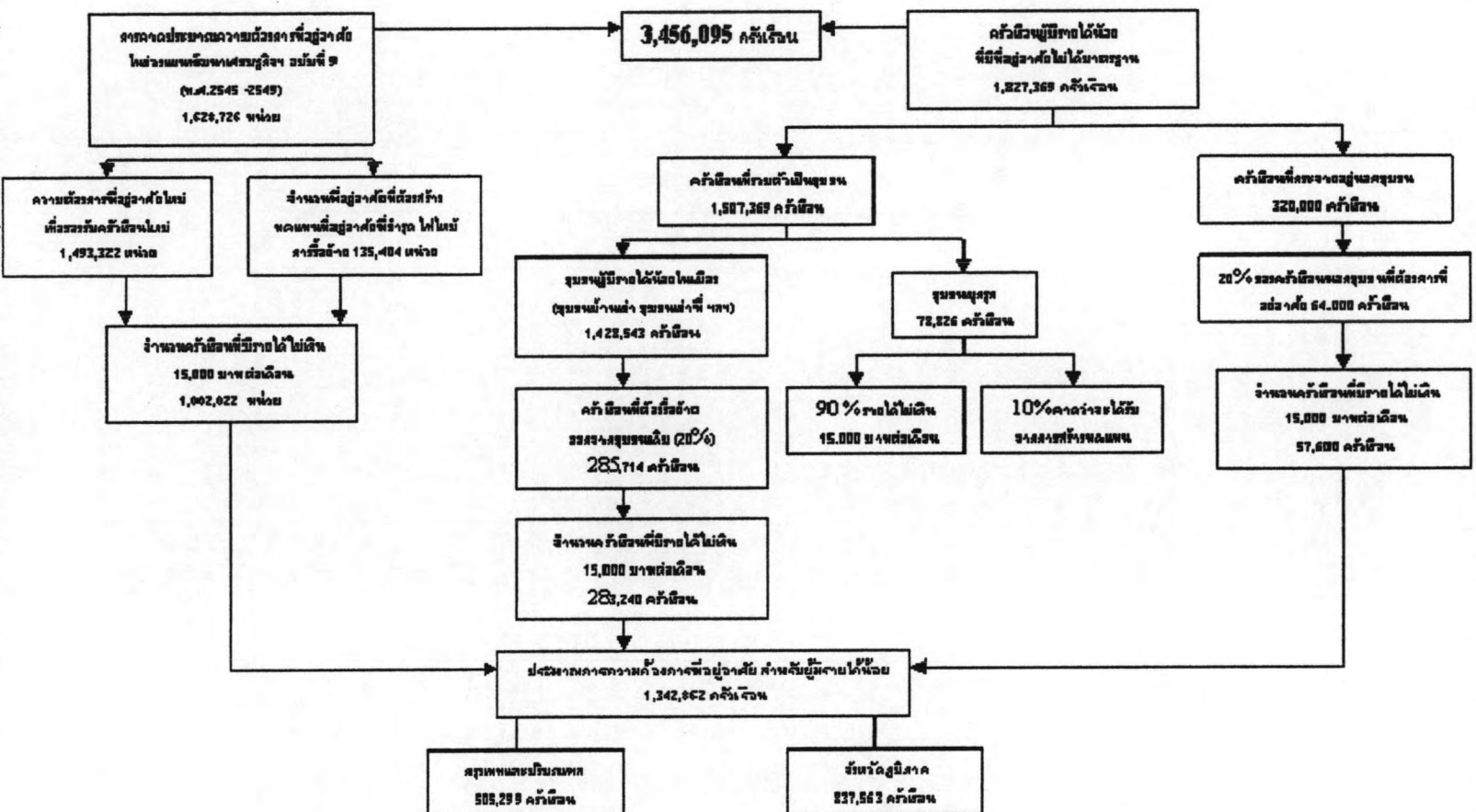


ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ผู้ลงทะเบียนปัญหาสังคมและความยากจนทั่วประเทศ มีนาคม 2547

จากข้อมูลดังกล่าวเห็นได้ชัดเจนว่าจังหวัดที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยมากจนโดดเด่นและทำให้ภาคกลางเป็นภาคที่มีประชาชนประสบปัญหาที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือกรุงเทพฯ ซึ่งอาจสรุปได้ว่าปัญหาที่อยู่อาศัยจะเกิดกับเมืองที่เป็นเมืองใหญ่

ดังนั้นทางการเคหะแห่งชาติเมื่อได้รับมอบหมายให้จัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร จึงต้องมีการทำการสำรวจปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ซึ่งผลการสำรวจเป็นดังนี้

แผนภูมิที่ 4.3 แผนภูมิแสดงการคาดการณ์ความต้องการต่อภาคการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Need Estimates) สำหรับครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย ในเขต กทม. ปริมณฑล และเขตเทศบาลทั่วประเทศ



ที่มา : ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยฯ การเคหะแห่งชาติ 21 กุมภาพันธ์ 2546

#### 4.1.2 หลักการและเหตุผล<sup>2</sup>

รัฐบาลในสมัยนั้นได้ตระหนักถึงความสำคัญ และความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย เพื่อบรรเทาความเดือดร้อน และยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รัฐบาล โดยพันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร นายกรัฐมนตรีในขณะนั้นมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกระทรวงการคลัง ร่วมดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รวมถึงข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้จำนวนทั้งสิ้น 600,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546-2550) โดยให้ใช้หลักวิชาการพัฒนาเมือง (Urban Development) รวมทั้งดำเนินการสำรวจกลุ่มเป้าหมาย (Focus Group) ก่อนการจัดทำโครงการเพื่อคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และให้พิจารณาแนวทางการร่วมมือกับภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัยในระบบอุตสาหกรรม (Mass Production) รวมทั้งการแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจ (Alliance) ร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้ซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งที่จำเป็นในราคาถูกลง รวมทั้งเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 300 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการซื้ออาคารคืน และนำกลับมาขายใหม่ในกรณีและผู้เช่าซื้อขาดการชำระติดต่อกันเกิน 3 เดือน โดยรัฐบาลจะเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ย

ดังนั้น เพื่อเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย และตอบสนองนโยบายดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดทำ โครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวนรวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ซึ่งจะเริ่มดำเนินการในปี พ.ศ. 2546-2550

#### 4.1.3 วัตถุประสงค์

1. เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่ สามารถรับภาระในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

2. เพื่อเสริมสร้างสายสัมพันธ์อันดีระหว่างภายในครอบครัว ชุมชน และสังคมจากลักษณะการออกแบบทางกายภาพที่ก่อให้เกิดความเข้มแข็งและมีคุณภาพ รวมทั้งสนับสนุน

<sup>2</sup> การเคหะแห่งชาติ, โครงการศึกษาการจัดตั้งคณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติ, (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2547)

กระบวนการมีส่วนร่วมของทุกส่วนฝ่ายในการพัฒนาชุมชนของตน เพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

3. เพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยใน ชุมชนให้มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีองค์ประกอบของชุมชนรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

4. เพื่อสร้างกลไกการประสานความร่วมมือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดที่อยู่ออาศัยให้แก่ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในลักษณะองค์รวม ประกอบด้วย สถาบันการเงิน หน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการพัฒนาสังคม และหน่วยงานที่รับผิดชอบทางด้านกายภาพ

#### 4.1.4 กลุ่มเป้าหมาย

ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่ออาศัยเป็นของตนเอง รวมทั้งกลุ่มข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐ โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 10,000 บาท ต่อเดือน และไม่เกิน 15,000 บาท (ณ ปี พ.ศ.2546) ซึ่งได้มีการปรับเพิ่มระดับรายได้ครัวเรือนเป็นไม่เกิน 17,500 ใน ปี พ.ศ. 2548 และปรับอีกที่เป็นไม่เกิน 22,000 บาทต่อเดือน ณ ปี พ.ศ. 2549

#### 4.1.5 แนวคิดในการออกแบบโครงการ

การออกแบบโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้พิจารณากำหนดที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับหลักการ และทิศทางของการพัฒนาเมือง โดยคำนึงถึงความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมาย ภายใต้การออกแบบซึ่งคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพ ที่เอื้อประโยชน์ในการส่งเสริมความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยทั้งในระดับครอบครัว ชุมชน และสังคมรวมทั้งการส่งเสริมกิจกรรมที่เอื้อต่อการช่วยเหลือตนเองทางเศรษฐกิจได้ รวมถึงการสร้างชุมชนที่มีคุณภาพ ประกอบด้วยที่อยู่ออาศัยที่ได้มาตรฐานในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้

#### 4.1.6 รูปแบบชุมชน

การเคหะแห่งชาติกำหนดรูปแบบชุมชนใน 2 ลักษณะตามพื้นที่ ดังนี้

1. ชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเขตเมือง ตั้งอยู่ในชุมชนย่านศูนย์กลางเมืองหรือศูนย์กลางย่อยของเมืองใกล้ย่านธุรกิจ แหล่งงาน แหล่งบริการต่าง ๆ เป็นชุมชนขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนโสด หรือครอบครัวใหม่ ครอบครัวขนาดเล็กประมาณ 2-4 คน

2. ชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเขตชานเมือง เป็นชุมชนที่อยู่ห่างจากย่านศูนย์กลางเมืองและกระจายตัวอยู่ในย่านพักอาศัยแถบชานเมือง โดยเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเมืองด้วยระบบ

เครือข่าย การคมนาคม ชุมชนในเขตชานเมืองเป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ เหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวขนาดกลางถึงขนาดใหญ่

#### 4.1.7 รูปแบบอาคาร

การเคหะแห่งชาติกำหนดทางเลือกของรูปแบบที่พักอาศัยใน 2 ลักษณะ เพื่อความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ ตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 2 รูปแบบ ได้แก่
  - ห้องอเนกประสงค์ ขนาดประมาณ 24 ตารางเมตร
  - ห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาดประมาณ 33 ตารางเมตร

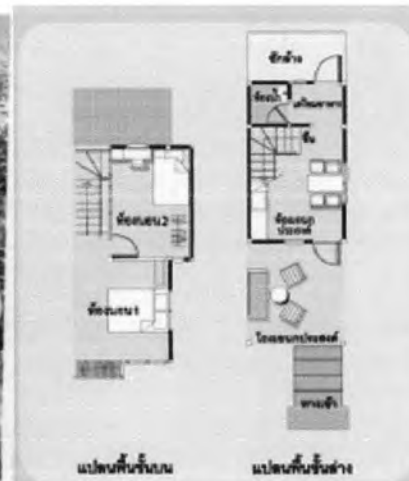
ภาพที่ 4.1 ภาพแสดงอาคารชุดพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร



2. อาคารแนวราบ ได้แก่

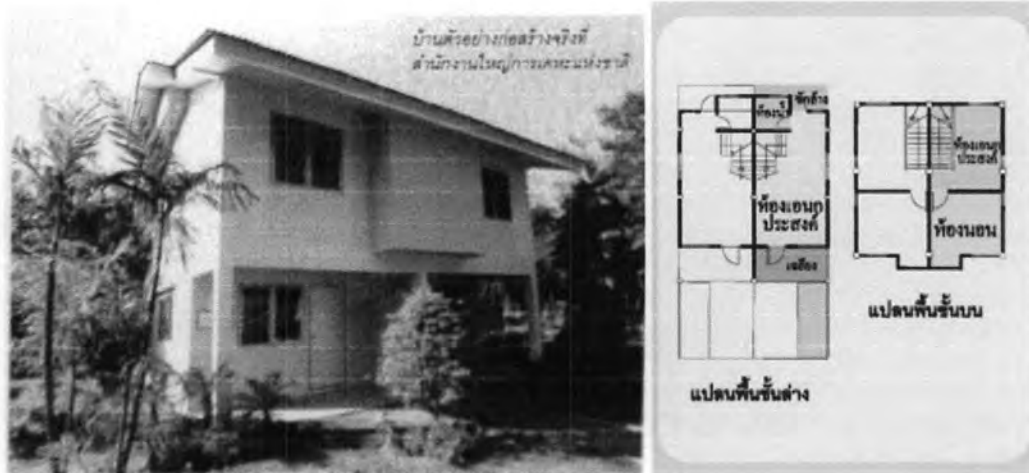
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณ 16-24 ตารางวา

ภาพที่ 4.2 ภาพแสดงบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านเอื้ออาทร



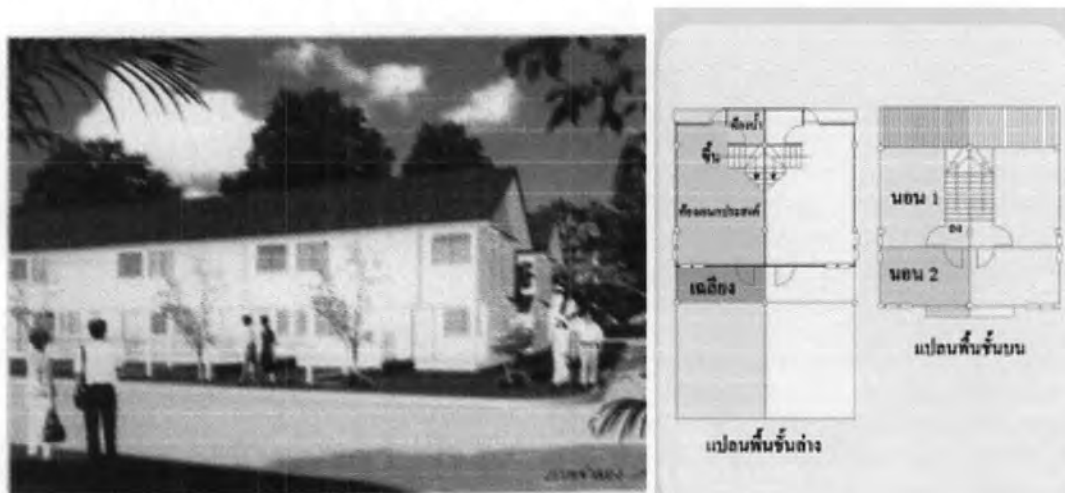
- บ้านแฝด 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณ 16-24 ตารางวา

ภาพที่ 4.3 ภาพแสดงบ้านแฝดในโครงการบ้านเอื้ออาทร



- บ้านแถว 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณ 16-24 ตารางวา

ภาพที่ 4.4 ภาพแสดงบ้านแถวในโครงการบ้านเอื้ออาทร



#### 4.1.8 เป้าหมาย และระยะเวลาดำเนินการ

การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร มีเป้าหมายเริ่มดำเนินการโครงการในทุกภูมิภาคทั่วประเทศ มีระยะเวลาดำเนินการ ตั้งแต่ปี 2546 – 2550 รวมทั้งสิ้น 5 ปี จำนวนหน่วยรวม 601,272 หน่วย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 4.2 แสดงเป้าหมายโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี พ.ศ. 2546-2550 หน่วย : หน่วย

ปี พ.ศ. พื้นที่	2546 (ระยะ 1)	2546 (ระยะ 2)	2546 (ระยะ 3/1)	2547 (ระยะ 3/2)	2548 (ระยะ 4)	2549 (ระยะ 5)	2550 (ระยะ 6)	รวมทั้งสิ้น
กทม./ปริมณฑล	3,535	3,637	15,000	96,000	120,000	120,000	120,000	478,172
ภูมิภาค	640	3,915	5,000	24,000	30,000	30,000	30,000	123,555
รวม	4,175	7,552	20,000	120,000	150,000	150,000	150,000	601,727
หมายเหตุ	กรม.อนุมัติ 14 มค.46		คณะรัฐมนตรีอนุมัติ 22 กรกฎาคม 2546					



#### 4.1.9 แนวทางการดำเนินงาน

##### 4.1.9.1 แนวทางการจัดทำโครงการ

(1) การจัดทำโครงการในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ เป็นการใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยการเคหะแห่งชาติจะพิจารณาจากปริมาณความต้องการในแต่ละพื้นที่ หากในพื้นที่ที่มีปริมาณความต้องการเป็นพื้นที่ที่การเคหะแห่งชาติมีที่ดินอยู่แล้ว การเคหะแห่งชาติจะจัดทำโครงการในที่ดินของการเคหะแห่งชาติเป็นอันดับแรก

(2) การในที่ดินของส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐ การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการจัดทำโครงการในที่ดินที่ขอใช้ หรือขอเช่าระยะยาวจากส่วนราชการ หรือหน่วยงานต่างๆ ของรัฐ เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การรถไฟแห่งประเทศไทย โดยดำเนินการพิจารณาคัดเลือกที่ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับจัดทำโครงการให้กลุ่มเป้าหมายได้เช่าซื้ออาคาร และเช่าที่ดินระยะยาวจากส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ

(3) การขายอาคารสำเร็จรูปที่คงเหลืออยู่ในท้องตลาด (NPA) ทั้งของภาคเอกชน บสท. AMC ของสถาบันการเงิน สถาบันการเงิน และของการเคหะแห่งชาติที่มีความเหมาะสมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ และอยู่ในระดับราคาที่ยอมรับได้

(4) การจัดทำโครงการในที่ดินเอกชน มีแนวทางให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ในลักษณะของการเสนอที่ดินให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาคัดเลือกเพื่อจัดทำโครงการภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด และการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ลงทุนและจัดทำโครงการ

(5) การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน โดยให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน และก่อสร้าง โดยเสนอโครงการให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

##### 4.1.9.2 การบริหารโครงการ

###### (1) การบริหารการขาย

การเคหะแห่งชาติกำหนดแนวทางการบริหารการขายโดยเมื่อพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เป้าหมายหรือผู้ร่วมดำเนินงาน พร้อมทั้งศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และกำหนดราคาขายเรียบร้อยแล้ว การเคหะแห่งชาติจะเปิดให้ประชาชนจองโครงการล่วงหน้า (Pre-Sale) เพื่อตรวจสอบความต้องการที่อยู่อาศัยให้ชัดเจน หากผลปรากฏว่ามีความต้องการตามที่คาดการณ์ไว้การเคหะแห่งชาติ จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินหรือทำสัญญากับผู้ร่วมดำเนินการหรืออื่น ๆ ตามแนวทางการจัดทำโครงการทั้ง 5 แนวทาง และแจ้งให้ประชาชนผู้จองสิทธิ์ทราบต่อไป

## (2) การบริหารการเงินโครงการ

การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการประสานงานกับสถาบันการเงินภายในประเทศเพื่อ การระดมทุนในรูปแบบต่างๆ สำหรับการลงทุนก่อสร้างโครงการและสนับสนุนการ ให้สินเชื่อรายย่อย เพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมายได้ผ่อนชำระในระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี ในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) โดยมีอัตราผ่อนชำระประมาณ 10-15% ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน รวมทั้งสนับสนุนให้มีการบริหารการเงินโครงการในรูปแบบธุรกรรม การแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติจะแต่งตั้ง Chief Financial Officer : CFO เพื่อบริหารการเงินโครงการบ้านเอื้ออาทร และบริหารการเงินภายในองค์กรโดยภาพรวม

## (3) การบริหารงานสาธารณูปโภคและสาธารณูปการส่วนกลาง

- การเคหะแห่งชาติ จะมอบโอนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ไฟฟ้า ถนน ประปา ให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้บริหารจัดการดูแลตาม พ.ร.บ. กำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2540 เพื่อบริหารงานการบริการสาธารณูปโภคต่อไป โดยจะจัดทำแผนมอบโอนสาธารณูปโภคให้หน่วยงานที่รับผิดชอบทราบล่วงหน้า เพื่อความพร้อมในการจัดเตรียมงบประมาณรองรับ

- การเคหะแห่งชาติจะประสานงานเพื่อมอบโอนงานบริหารอาคาร สาธารณูปการส่วนกลางให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และหรือหน่วยงานอื่นๆ เป็นผู้จัดการภายหลังจากที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติ จะให้การสนับสนุนการดำเนินงานในเบื้องต้น เพื่อให้บริการสาธารณูปการบรรลุวัตถุประสงค์

## (4) การบริหารชุมชน

ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และดำเนินการบรรจุผู้อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้วการเคหะแห่งชาติ จะดำเนินการประสานงานกับกระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์ เพื่อให้เกิดการจัดตั้งองค์กรชุมชนขึ้นเพื่อบริหารชุมชนโครงการ ในรูปแบบ สหกรณ์ หรือรูปแบบอื่นๆ โดยจัดให้มีการฝึกอบรมให้ความรู้ด้านการบริหารชุมชน การจัดระเบียบชุมชน การพัฒนาชุมชน รวมถึงการถ่ายทอดประสบการณ์ การแก้ปัญหาของการเคหะแห่งชาติ และองค์กรอื่น ๆ ที่ประสบความสำเร็จให้แก่องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อเตรียมความพร้อมในการบริหารชุมชนภายหลังจากที่การเคหะแห่งชาติบริหารโครงการในระยะเวลา 5 ปีแรก ทั้งนี้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จะดำเนินการสนับสนุนการบริหารชุมชน โดยเน้นกระบวนการการมีส่วนร่วมของทุกส่วนฝ่ายในการบริหารและพัฒนาชุมชนของตนเองและเสริมสร้างจิตสำนึกการอยู่ร่วมกันอย่างเอื้ออาทร เพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

## 4.1.10 แผนการดำเนินงาน

โครงการบ้านเอื้ออาทรมีระยะเวลาดำเนินการจัดทำโครงการและการก่อสร้างโครงการตั้งแต่ปี 2546 – 2550 โดยมีรายละเอียดดังนี้  
 แผนภูมิที่ 4.4 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร<sup>3</sup>

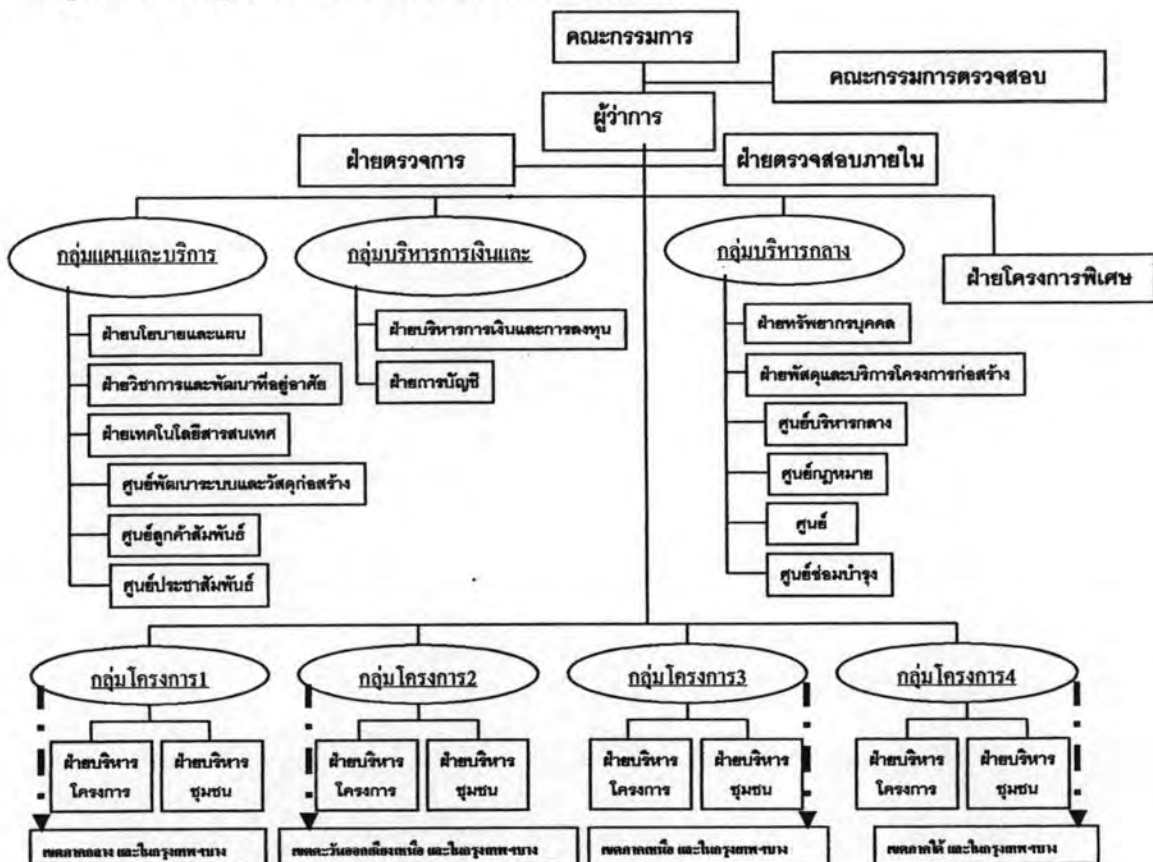
ขั้นตอนการดำเนินงาน	ปีงบประมาณ				
	2546	2547	2548	2549	2550
โครงการระยะ 1-2					
1. จัดทำรายละเอียดโครงการ	■				
2. นำเสนอกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์และนำเสนอคณะรัฐมนตรี	■				
3. ออกแบบรายละเอียด	■				
4. เปิดจองโครงการ	■				
5. ประกาศราคา	■				
6. ก่อสร้าง		■	■		
7. บรรจุนักอยู่อาศัย		■	■	■	■
8. ประเมินผลโครงการระยะ 1			■	■	
โครงการระยะ 3					
1. จัดเตรียมรายละเอียดโครงการ	■				
2. นำเสนอคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ	■				
3. นำเสนอกระทรวงพัฒนาสังคมฯ	■				
4. นำเสนอคณะรัฐมนตรี	■				
5. ประสานงานที่ดิน/หาผู้ร่วมดำเนินการสำรวจอาคารคงเหลือ	■				
6. จัดทำรายละเอียดวิเคราะห์โครงการ		■	■		
7. เปิดจองโครงการ (Pre-Sale)		■	■		
8. ประกาศราคา/คัดเลือกผู้ร่วมดำเนินการ		■	■		
9. ก่อสร้าง		■	■	■	
10. คัดเลือกโครงการขายอาคารคงเหลือ		■	■		
11. บรรจุนักอยู่อาศัย		■	■	■	■

<sup>3</sup> การเคหะแห่งชาติ. แผนการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร. แหล่งที่มา: [www.nhanet.or.th](http://www.nhanet.or.th)[4 กรกฎาคม 2549]

ขั้นตอนการดำเนินงาน	ปีงบประมาณ				
	2546	2547	2548	2549	2550
12. บริหารชุมชน (5 ปี)					
13. ประเมินผลโครงการระยะ 3					
โครงการระยะที่ 4 - 5 - 6					
1. การวิเคราะห์โครงการ					
2. การจัดทำรายละเอียดโครงการ					
3. ก่อสร้าง					

4.1.11 โครงสร้างองค์กร

ภายหลังจากที่การเคหะแห่งชาติได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติได้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบขององค์กรเพื่อให้สอดคล้องกับการทำงานโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยได้แบ่งหน่วยงานภายในเป็นฝ่ายสนับสนุนดูแลด้านงานบริหารจัดการและฝ่ายปฏิบัติ ประกอบด้วยกลุ่มโครงการ 1-4 ดูแลโครงการแยกกันตามพื้นที่รับผิดชอบ แผนภูมิที่ 4.5 แผนภูมิแสดงผังองค์กรของการเคหะแห่งชาติ<sup>4</sup>



<sup>4</sup> การเคหะแห่งชาติ. โครงสร้างองค์กรของการเคหะแห่งชาติ. แหล่งที่มา: [www.nhanet.or.th](http://www.nhanet.or.th)[4

## 4.2 ข้อมูลเบื้องต้นโครงการบ้านบีไอไอ

### 4.2.1 การส่งเสริมการลงทุน<sup>5</sup>

#### 4.2.1.1 ความเป็นมาของการส่งเสริมการลงทุน

ในระยะแรกการบริหารงานด้านการส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาล อยู่ในรูปของ “คณะกรรมการ” แต่เพียงอย่างเดียวโดยไม่มีหน่วยงานบริหารหรือ “สำนักงาน” เช่นปัจจุบัน “คณะกรรมการส่งเสริมอุตสาหกรรม” ตั้งขึ้นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2497 หลังจากได้มีการตรา “พระราชบัญญัติส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2497” โดยมีบทบัญญัติสิทธิประโยชน์เป็นสิ่งจูงใจแก่กิจการที่รัฐเห็นว่าสำคัญ และจำเป็นต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ คณะกรรมการที่ตั้งขึ้นมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรมเป็นประธานกรรมการทำหน้าที่พิจารณาให้สิทธิประโยชน์แก่นักลงทุน

ต่อมารัฐบาลเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนได้เปลี่ยนแปลงไป พระราชบัญญัติ ส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ.2497 ไม่สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการดึงดูดให้เอกชน ทั้งไทยและต่างประเทศมาลงทุนประกอบอุตสาหกรรมตามเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในปีพ.ศ. 2501 จึงได้ยกเลิกพระราชบัญญัตินั้นและให้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 33 พ.ศ.2501 แทน โดยมี “คณะกรรมการที่ปรึกษาเศรษฐกิจ” รับผิดชอบในการบริหารงาน

ต่อมาในปี พ.ศ. 2503 ได้มีการตรากฎหมายขึ้นใหม่ เรียกว่า พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2503 กำหนดกิจการที่อยู่ในข่ายการส่งเสริมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของประเทศอย่างชัดเจน และเพิ่มสิทธิประโยชน์แก่ผู้ลงทุนมากขึ้น มีบทบัญญัติให้ตั้ง “คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม” ขึ้น โดยมีคณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

หลังจากประเทศไทยได้ประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและพัฒนาระดับชาติฉบับแรกเมื่อปี พ.ศ. 2504 แล้วรัฐบาลได้เล็งเห็นว่าการส่งเสริมการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจจากเศรษฐกิจเกษตรสู่เศรษฐกิจอุตสาหกรรมจำเป็นต้องมีกลไกทางกฎหมายที่เหมาะสม จึงได้แก้ไข พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนในปี พ.ศ. 2505 โดยได้แบ่งกิจการที่อยู่ในข่ายให้การส่งเสริมออกเป็นประเภท ก. ข. ค. โดยให้สิทธิประโยชน์มากขึ้นน้อยตามลำดับความสำคัญของประเภท กิจการ

<sup>5</sup> สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, เรื่องนำรัฐการส่งเสริมการลงทุน, (สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำนักนายกรัฐมนตรี, 2543)

ต่อมาเมื่อมีปริมาณงานและอุตสาหกรรมที่ให้การส่งเสริมมีความซับซ้อนมากขึ้นจึงได้มีการตรากฎหมายว่าด้วยส่งเสริมการลงทุนขึ้นใหม่ในปีพ.ศ. 2508 กำหนดให้มีการจัดตั้งสำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรมขึ้น เป็นหน่วยราชการถาวร มีฐานะเทียบเท่ากรม สังกัดสำนักนายกรัฐมนตรี ทำหน้าที่บริหารงานการส่งเสริมการลงทุนให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และให้ยุบคณะกรรมการการบริหารที่มีอยู่เดิมเสียพระราชบัญญัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2509 กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้ปรับปรุงแก้ไขอีกครั้งในรูปของประกาศคณะ ปฏิวัติฉบับที่ 227 มีบทบัญญัติให้เปลี่ยนคณะกรรมการ และสำนักงานโดยตัดคำว่า "อุตสาหกรรม" ออกเพื่อการส่งเสริมการลงทุนขอบเขตที่กว้างขวางไม่จำกัดเฉพาะอุตสาหกรรม แต่ให้รวมกิจการประเภทบริการเข้าไว้ด้วยโดยฉบับนี้ ยกเลิกการแบ่งกิจการเป็นประเภท ค. ที่เคยกำหนดไว้ในกฎหมายที่ออกเมื่อปี พ.ศ.2505

ในปีพ.ศ. 2520 ได้มีการออกกฎหมายใหม่ เรียกว่า "พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520" ประกาศในราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษ เล่มที่ 94 ตอนที่ 38 วันที่ 4 พฤษภาคม 2520 ต่อมาเมื่อปลายปีพ.ศ. 2534 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายฉบับดังกล่าวโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 เนื่องจากรัฐบาลนำภาษีมูลค่าเพิ่มมาใช้แทนภาษีการค้า กฎหมายฉบับนี้ได้ใช้บังคับมาจนถึงปัจจุบัน

#### 4.2.1.2 หลักการและเหตุผล

เพื่อบรรเทาภาวะด้านการเงินการคลังของรัฐบาล และให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงได้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนใหม่ ดังต่อไปนี้

1) เพื่อประสิทธิภาพและความคุ้มค่าในการใช้สิทธิและประโยชน์ภาษีอากร โดยให้สิทธิและประโยชน์แก่โครงการที่มีผลประโยชน์ต่อเศรษฐกิจอย่างแท้จริง และใช้หลักการบริหารและการกำกับดูแลองค์กรที่ดี (Good Governance) ในการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร โดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องรายงานผลการดำเนินงานของโครงการที่ได้รับส่งเสริมเพื่อให้คณะกรรมการได้ตรวจสอบ ก่อนใช้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรในปีนั้น

2) สนับสนุนอุตสาหกรรมพัฒนาระบบคุณภาพและมาตรฐานการผลิตเพื่อแข่งขันในตลาดโลก โดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมทุกรายที่มีโครงการลงทุนตั้งแต่ 30 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) ต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า

3) ปรับมาตรการส่งเสริมให้สอดคล้องกับข้อตกลงด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศโดยการยกเลิกเงื่อนไขและการส่งออกและการใช้เงินส่วนในประเทศ

4) สนับสนุนการลงทุนเป็นพิเศษในภูมิภาคหรือท้องถิ่นที่มีรายได้ต่ำและมีสิ่งเอื้ออำนวยต่อการลงทุนน้อย โดยให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรสูงสุด

5) ยังคงให้ความสำคัญการส่งเสริมการลงทุนอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม โดยกำหนดเงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุนขั้นต่ำของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมเพียง 1 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน)

6) ให้ความสำคัญแก่กิจการเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร กิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเทคโนโลยีและทรัพยากรมนุษย์ กิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการ พื้นฐาน กิจการป้องกันและรักษาสิ่งแวดล้อม และอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ตั้งอยู่ในเขตใด

#### 4.2.1.3 การบริหารงานส่งเสริมการลงทุน

แบ่งออกเป็น 2 ระดับ

1) ระดับคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

2) ระดับการบริหารงานโดยสำนักคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

4.2.1.3.1 ระดับคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งนายกรัฐมนตรีเป็นประธานและเลขาธิการ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นกรรมการและเลขาธิการมีหน้าที่กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนและงานการให้สิทธิประโยชน์ สำหรับโครงการที่ เข้าร่วมส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้คณะกรรมการได้จัดตั้งคณะอนุกรรมการ ส่งเสริมการลงทุนอีก 8 ข้อโดยให้มอบหมายให้ปฏิบัติงานเฉพาะด้านจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) คณะอนุกรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุน

- พิจารณาและเสนอแนะนโยบายและมาตรการส่งเสริมการลงทุนให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารเศรษฐกิจด้านอื่นๆ ของรัฐบาล

- พิจารณาเสนอแนะการแก้ไขคำสั่ง ประกาศ กฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

- พิจารณาเสนอแนะกลยุทธ์และหลักเกณฑ์ส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก

- กำหนดมาตรการและประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อสนับสนุนให้เกิดการลงทุนและการสร้างงานในส่วนภูมิภาค

- มีอำนาจเชิญผู้แทนของหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและเอกชนที่เกี่ยวข้อง เพื่อมาให้ข้อมูลข้อเท็จจริง หรือข้อคิดเห็นได้ตามความจำเป็น

- แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อพิจารณาเรื่องใดเรื่องหนึ่งได้ตามความเหมาะสม

- ปฏิบัติงานหรือดำเนินการอื่นใด ตามที่คณะกรรมการหรือประธานคณะกรรมการจะมอบหมาย

## 2) คณะอนุกรรมการพิจารณาโครงการ

พิจารณาอนุมัติและไม่อนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- การให้การส่งเสริมสำหรับโครงการ ที่มีขนาดการลงทุนเกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน และโครงการที่เป็นกิจการผลิตผลิตภัณฑ์เพื่อการส่งออกเป็นส่วนใหญ่ที่มีขนาดการลงทุนเกิน 40 ล้านบาท ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน

- ให้แก้ไขโครงการการให้สิทธิและประโยชน์ทางภาษีอากรเพิ่มเติม และการแก้ไขเพิ่มเติม หรือผ่อนผันเงื่อนไขสำหรับโครงการที่มีขนาดการลงทุนเกิน 500 ล้านบาท ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน รวมทั้งการแก้ไขหรือผ่อนผันเงื่อนไขการส่งเสริมในเรื่องต่าง ๆ และการขยายเวลานำเข้าเครื่องจักรนอกเหนือจากที่ได้รับมอบหมาย ที่สำนักงานกระทำการแทน

## 3) คณะอนุกรรมการพิจารณาการอุทธรณ์

- พิจารณากลับกรองและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการ กรณีที่มีการอุทธรณ์ มติของคณะกรรมการ

- พิจารณาและวินิจฉัยการอุทธรณ์มติคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ที่คณะกรรมการแต่งตั้งและมอบอำนาจให้ทำการแทน หรือมติสำนักงานที่คณะกรรมการมอบอำนาจให้ทำการแทนแล้วรายงานให้คณะกรรมการทราบ

- อำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

- ในการปฏิบัติการตามอำนาจหน้าที่ ตามข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 3 คณะอนุกรรมการมีอำนาจดังต่อไปนี้

ก) เชิญบุคคลหรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อเท็จจริง หรือให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่คณะอนุกรรมการพิจารณา

ข) วางระเบียบในเรื่องสิทธิการยื่นอุทธรณ์วิธีพิจารณา และวินิจฉัยอุทธรณ์ ระเบียบดังกล่าว เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้วให้ใช้บังคับได้

## 4) คณะอนุกรรมการสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร

- พิจารณาและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการในเรื่องดังต่อไปนี้



ก) การกำหนดค่าธรรมเนียมพิเศษตามมาตรา 49 และหรือการ  
ห้ามนำเข้าตามมาตรา 50

ข) การให้ความคุ้มครองกิจการของผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุน  
อันตลอดจนกำหนดราคาขายขั้นสูงสำหรับการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ของผู้ได้รับการส่งเสริมให้  
สอดคล้องกับการให้การคุ้มครอง

ค) การร้องเรียนและปัญหาอุปสรรคเกี่ยวกับการส่งเสริมการ  
ลงทุนอันสืบเนื่องจากภาษีอากร ระบบและวิธีการจัดเก็บภาษีอากร

- พิจารณานุมัติและไม่อนุมัติการลดหย่อนภาษีอากรวัตถุดิบหรือวัสดุ  
จำเป็นตามมาตรา 30 สำหรับภาษีอากรที่ลดหย่อนแต่ละรายไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี

- เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการมีมติหรือมอบหมายหรือให้กระทำการแทน  
เป็นคราว ๆ ไป

#### 5) คณะอนุกรรมการกฎหมาย

- พิจารณาวินิจฉัยและให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการ  
ลงทุนตามที่คณะกรรมการสำนักงานหรือ หรือที่คณะอนุกรรมการเห็นควรเสนอคณะกรรมการ  
พิจารณา

- พิจารณาและให้ความเห็นแก่คณะกรรมการของสำนักงานในปัญหา  
การปฏิบัติและอุปสรรคกฎหมายต่อการส่งเสริมการลงทุนตลอดจนเสนอมาตรการแก้ไขปัญหา  
และอุปสรรคดังกล่าว

6) คณะอนุกรรมการพิจารณาปฏิบัติงานตามสัญญาค้ำประกันโครงการ  
ให้มีอำนาจและหน้าที่ในการพิจารณาเงินค้ำประกันและขยายเวลา  
การดำเนินการโครงการของการส่งเสริมตามที่กำหนดให้สัญญาค้ำประกันให้แนวทางการพิจารณา  
ดังนี้

- หากผู้ได้รับส่งเสริมปฏิบัติงานไม่ทันหรือเจือ้นเวลาที่กำหนดในแต่ละ  
ขั้นตอนของการให้คณะอนุกรรมการใช้ดุลพินิจในการริบเงินค้ำประกันโครงการมาน้อยตาม  
ความผิดพลาดหรือรับผิดชอบของผู้ได้รับการส่งเสริม

- เมื่อริบเงินค้ำประกันของผู้ได้รับการส่งเสริมตามข้อ 1 แล้ว ให้  
คณะอนุกรรมการผ่อนผันระยะเวลาดำเนินการแต่ละขั้นตอนตามความเหมาะสม

- ผู้ได้รับการส่งเสริมรายที่ไม่ได้ดำเนินการหรือไม่ประสงค์ที่จะดำเนิน  
โครงการต่อไปให้คณะอนุกรรมการริบเงินค้ำประกันเต็มจำนวนที่กำหนดในสัญญา

#### 7) คณะอนุกรรมการกำกับดูแลการให้สิทธิและประโยชน์ตามมาตรา 36

(1) และ (2) แก่กิจการที่ประกอบการอยู่เดิม

- พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับระเบียบหลักเกณฑ์ และวิธีการใช้สิทธิ และประโยชน์ตามมาตรา 36 (1) และ (2)

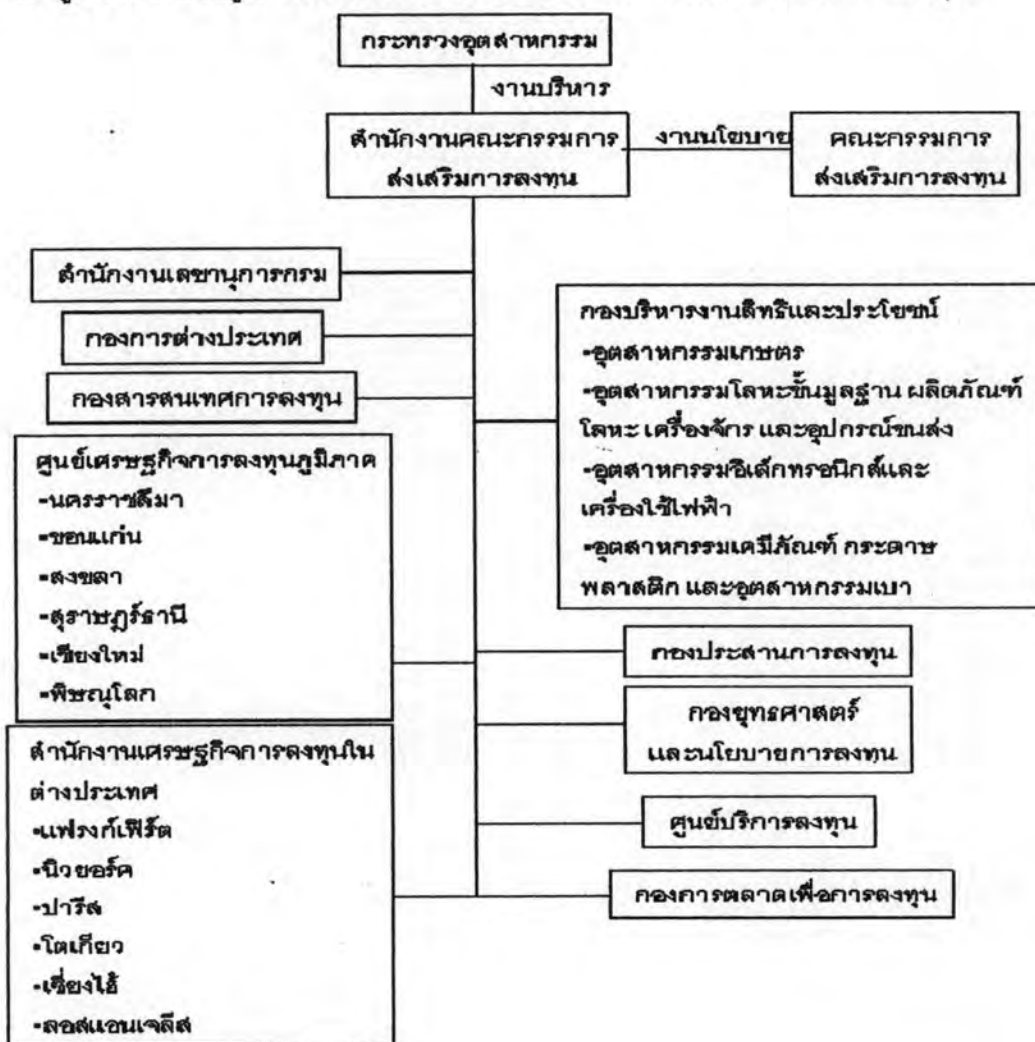
- พิจารณากลับกรองการขอรับการส่งเสริมการลงทุน

- ปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับดูแลการให้สิทธิและประโยชน์ตามมาตรา 36 (1) และ (2) แก่กิจการที่ประกอบการอยู่เดิมมอบหมาย

- รายงานผลการพิจารณาและปฏิบัติงานตามข้อ 1, 2, 3 ให้ คณะกรรมการกำกับดูแลการให้สิทธิและประโยชน์ตามมาตรา 36 (1) และ (2) แก่กิจการที่ประกอบการอยู่เดิมทราบ

4.2.1.3.2 สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้แบ่งงาน ออกเป็นกอง และหน่วยเฉพาะกิจ ต่าง ๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

แผนภูมิที่ 4. 6 แผนภูมิแสดงผังองค์กรของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน<sup>6</sup>



<sup>6</sup> สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. โครงสร้างองค์กรสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. แหล่งที่มา: [www.boi.go.th](http://www.boi.go.th) [20 ตุลาคม 2549]

จากแผนภูมิที่ 4.6 แสดงผังองค์กรของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน แสดงให้เห็นการจัดองค์กรโดยแบ่งเป็นฝ่ายต่างๆซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบงานด้านต่างๆดังนี้

1) สำนักงานเลขานุการกรม (Office of the Secretary)

มีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับงานสารบรรณ งานการเจ้าหน้าที่ งานคลัง งานการประชุม งานบัตรส่งเสริม งานนิติการ และการปฏิบัติราชการทั่วไปของสำนักงาน ซึ่งมีได้อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกองใดโดยเฉพาะ

2) กองการตลาดเพื่อการลงทุน (Marketing Division)

ทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาดในการชักจูงการลงทุนจากประเทศต่างๆ เผยแพร่ ประชาสัมพันธ์ จัดทำแผนสร้างภาพลักษณ์ของประเทศ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพและบรรยากาศการลงทุนของประเทศ จัดกิจกรรมชักจูงการลงทุนทั้งในและต่างประเทศ อำนวยความสะดวกแก่นักลงทุน ติดตามสถานภาพการลงทุนตลอดจนประสานความสัมพันธ์กับนักลงทุนเพื่อกระตุ้นให้มีการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่อง จัดทำ และปรับปรุงเอกสารเผยแพร่ข้อมูลทางเศรษฐกิจ นโยบาย และกฎระเบียบ แก่สื่อมวลชน นักธุรกิจ และผู้ที่สนใจ

3) กองการต่างประเทศ (International Affairs Division)

มีหน้าที่รับผิดชอบในการติดตาม ศึกษา และวิเคราะห์แนวโน้มการลงทุนจากต่างประเทศ และการลงทุนไทยในต่างประเทศ จนถึงการประชุม งานเตรียมข้อมูลในการดำเนินการเจรจากับต่างประเทศเกี่ยวกับการทำความตกลงด้านการลงทุน และความร่วมมือและประสานงาน กับหน่วยงานของรัฐและเอกชนองค์กรต่างๆทั้งในประเทศและประเทศในด้านวิชาการ และการลงทุน

4) กองประสานการลงทุน (Investment Facilitation Division)

มีหน้าที่รับผิดชอบในการประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง เพื่ออำนวยความสะดวกและแก้ไขปัญหาของนักลงทุน ตลอดจนเพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนข้อมูล และเกิดความเชื่อมโยงระหว่างเศรษฐกิจมหภาคและเศรษฐกิจชุมชน หน่วยพัฒนาการเชื่อมโยงอุตสาหกรรม หรือ BUILD (BOI Unit for Industrial Linkage Development) เป็นหน่วยงานเฉพาะกิจ มีหน้าที่ดำเนินการเชื่อมโยงระหว่างบริษัทใหญ่ผู้ผลิตสินค้าสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่ในและนอกประเทศกับผู้ผลิตชิ้นส่วน ซึ่งเป็นบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง เพื่อนำไปสู่การถ่ายทอดเทคโนโลยีและการผลิตที่ครบวงจรมากขึ้น อันจะเป็นฐานรากที่สำคัญในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศให้มีความมั่นคงแข็งแรง และแข่งขันได้กับต่างประเทศ และให้บริการฐานข้อมูลอุตสาหกรรมสนับสนุนในภูมิภาคอาเซียน (ASEAN Supporting Industry Database)

10 ประเทศเพื่อเชื่อมโยงผู้ซื้อและผู้ผลิต โดยเป็นศูนย์รวมข้อมูลบริษัทและกิจการภายใต้เว็บไซต์ ASID <http://www.asidnet.org/>

5) กองสารสนเทศการลงทุน (Management Information System)

มีหน้าที่วิเคราะห์ ออกแบบ พัฒนาระบบสารสนเทศให้สอดคล้องกับภารกิจหลัก กลยุทธ์ของสำนักงานฯ เพื่อสนับสนุนงานส่งเสริมการลงทุน จัดวางระบบการรวบรวม บันทึกข้อมูล การประมวลผล และวิเคราะห์จัดทำข้อมูลออกแบบฐานข้อมูล ระบบสื่อสารข้อมูล และระบบเครือข่าย จัดทำ บำรุงรักษาระบบสารสนเทศ เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ รวมถึงการสำรวจความต้องการสารสนเทศของนักลงทุน และพัฒนาระบบสารสนเทศลูกค้าสัมพันธ์ เพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการปรับปรุงการบริการในทุกด้านให้มีประสิทธิภาพ

6) กองยุทธศาสตร์และนโยบายการลงทุน (Investment Strategy and Policy Division)

มีหน้าที่ในการเสนอแนะยุทธศาสตร์และนโยบายการลงทุนภาคเอกชน กำหนดหลักเกณฑ์การให้การส่งเสริมการลงทุนและสิทธิประโยชน์ เสนอแนะเกี่ยวกับการพัฒนาการทางเทคโนโลยี ส่งเสริมให้มีการถ่ายทอดเทคโนโลยีในการลงทุน ติดตามภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ประสานและจัดทำแผนงบประมาณ และแผนปฏิบัติการของสำนักงานฯ ให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล จัดทำระบบประเมินผลกระทบของนโยบาย และหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน

7) ศูนย์บริการลงทุน (Investment Services Center)

มีหน้าที่รับผิดชอบให้ความช่วยเหลือให้คำปรึกษาแนะนำบริการข้อมูลด้านการลงทุนแก่ผู้สนใจศึกษา รวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการส่งเสริมการลงทุน จัดระบบห้องสมุดและให้บริการหนังสือและเอกสารที่เกี่ยวกับการลงทุน รวมทั้งจัดให้มีการบริการข้อมูลในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จัดหาผู้ร่วมทุน การให้บริการข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการค้าการลงทุนผ่านทางเว็บไซต์ <http://www.บีไอไอ.go.th/> ให้บริการและอนุญาตให้อยู่ในประเทศ และอนุญาตให้ทำงานสำหรับช่างฝีมือและผู้ทำงานต่างประเทศ โดยมีหน่วยงานช่างฝีมือ (Foreign Expert Services Unit) ทำหน้าที่ดำเนินงาน ในการอนุมัติตำแหน่งและบรรจุตัวช่างฝีมือ ผู้ชำนาญการ และครอบครัว

8) ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภูมิภาค (Regional Offices)

ปัจจุบัน บีไอไอ มีสำนักงานสาขาในภูมิภาค 7 แห่งทั่วไทย ดังนี้ ภาคอีสานที่นครราชสีมา และ ขอนแก่น ภาคใต้ที่สงขลา และสุราษฎร์ธานี ภาคเหนือ ที่เชียงใหม่ และ พิษณุโลก และภาคตะวันออก ที่นิคมอุตสาหกรรม แหลมฉบัง ชลบุรี

9) สำนักงานเศรษฐกิจการลงทุนในต่างประเทศ (Overseas Offices)

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน มีสำนักงานตัวแทนในต่างประเทศ 7 แห่ง ใน แฟรงก์เฟิร์ต นิวยอร์ก ปารีส โตเกียว เชียงไฮ้ ลอสแอนเจลิส และโอซากา เพื่อทำหน้าที่เผยแพร่ทางการลงทุนและสิทธิประโยชน์ต่างๆ

10) กองบริหารงานสิทธิและประโยชน์ 1-5 (Incentive Management Divisions)

มีอำนาจหน้าที่ในการวิเคราะห์โครงการลงทุน และเสนอความเห็นเกี่ยวกับการให้การส่งเสริมการลงทุน บริหารงานการให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนในด้านการให้ความคุ้มครอง ติดตาม ตรวจสอบ และควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้ได้รับการส่งเสริมให้เป็นไปตามเงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุน กองบริหารงานสิทธิและประโยชน์แบ่งออกเป็น 5 กอง ได้แก่

- กองบริหารงานสิทธิและประโยชน์ 1 (อุตสาหกรรมเกษตร)
- กองบริหารงานสิทธิและประโยชน์ 2 (อุตสาหกรรมโลหะขั้นมูลฐาน ผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง)
- กองบริหารงานสิทธิและประโยชน์ 3 (อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า)
- กองบริหารงานสิทธิและประโยชน์ 4 (อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ กระดาษ พลาสติก และอุตสาหกรรมเบา)
- กองบริหารงานสิทธิและประโยชน์ 5 (สาธารณูปโภคและอุตสาหกรรมบริการ)

สำหรับการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลางนั้น เป็นหน้าที่รับผิดชอบของกองบริหารงานสิทธิและประโยชน์ 5 มีหน้าที่ให้การส่งเสริมการลงทุนด้านสาธารณูปโภคและอุตสาหกรรมบริการ โดยงานด้านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง มีเจ้าหน้าที่ที่ดูแลโดยตรงอยู่ 2 คน ซึ่งนอกจากจะดูแลการส่งเสริมการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางแล้วยังต้องดูแลด้านการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล และโรงแรมด้วย

4.2.1.4 ประเภทกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุน

(ข้อมูลปรับปรุงล่าสุดเมื่อ มิถุนายน 2549)

หมวด 1	เกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร
หมวด 2	เหมืองแร่ เซรามิกส์ และโลหะขั้นมูลฐาน
หมวด 3	อุตสาหกรรมเบา

- |        |  |
|--------|--|
| หมวด 4 | ผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง  |
| หมวด 5 | อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า |
| หมวด 6 | เคมีภัณฑ์ กระดาษ และพลาสติก                |
| หมวด 7 | กิจการบริการและสาธารณูปโภค                 |

สำหรับกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง เป็นกิจการที่กำหนดให้การส่งเสริมการลงทุนในหมวด 7 อุตสาหกรรมบริการและสาธารณูปโภค

#### 4.2.2 การส่งเสริมการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง<sup>7</sup>

สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) และต่อเนื่องมาถึงต้นแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดการเก็งกำไรทางด้านที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อบางกลุ่มเท่านั้นที่มีอำนาจซื้อ ทั้งนี้เพราะราคาที่อยู่อาศัยยังสูงเกินความสามารถของผู้ซื้อที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง นอกจากนี้ปัญหาด้านตลาดที่อยู่อาศัย ยังมีข้อจำกัดอื่นๆซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดต้นทุนการผลิต และราคาที่อยู่อาศัย อาทิเช่น ราคาที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงกฎระเบียบและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

เพื่อที่จะดำเนินการแก้ไขปัญหาค่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น นโยบายเรื่องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ถือได้ว่าเป็นนโยบายหนึ่งที่รัฐบาลในช่วงเวลานั้นจำเป็นต้องให้ความสำคัญและมุ่งเน้นที่จะดำเนินการให้บรรลุเป้าหมาย โดยการมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of Thailand : BOI) เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการกำหนดมาตรการและให้สิทธิประโยชน์ โดยเฉพาะสิทธิประโยชน์ในเรื่องการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง เพื่อเป็นการสนับสนุนภาคเอกชนที่เป็นผู้ประกอบการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ได้มีที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ง่ายขึ้น โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ. 2536 ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ 2/2536 ลงวันที่ 9 เมษายน 2536

<sup>7</sup> สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, ภาวะอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง, (สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, 2546)

4.2.3 เขตส่งเสริมการลงทุน

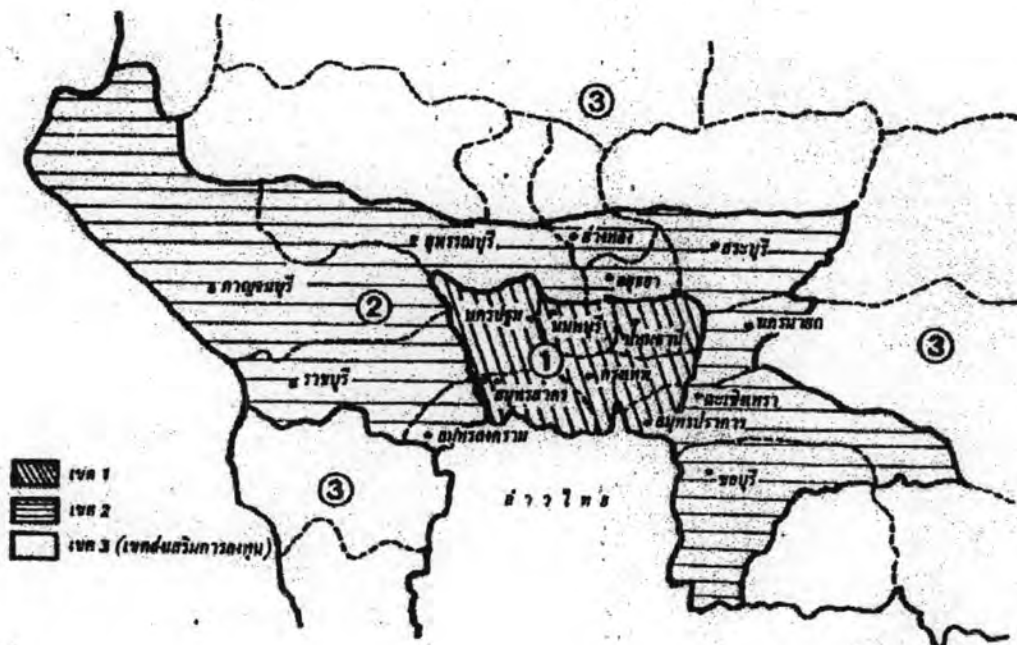
สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแบ่งเขตการส่งเสริมการลงทุนออกเป็น 3 เขต ซึ่งโครงการที่ตั้งอยู่ในแต่ละเขตจะได้รับสิทธิประโยชน์แตกต่างกัน

เขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัด กรุงเทพฯ สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และนครปฐม

เขต 2 ประกอบด้วย 12 จังหวัด สมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง ภูเก็ต

เขต 3 ประกอบด้วย 58 จังหวัด ศรีสะเกษ หนองบัวลำภู สุรินทร์ ยโสธร มหาสารคาม นครพนม ร้อยเอ็ด กาฬสินธุ์ สกลนคร บุรีรัมย์ อำนาจเจริญ พะเยา แพร่ น่าน สตูล ปัตตานี ยะลา และนราธิวาส หนองคาย อุบลราชธานี ชัยภูมิ มุกดาหาร อุตรดิตถ์ เลย ขอนแก่น นครราชสีมา เพชรบูรณ์ พิจิตร สุโขทัย เชียงราย แม่ฮ่องสอน อุตรดิตถ์ ตาก พิษณุโลก กำแพงเพชร ลำปาง เชียงใหม่ ลำพูน ตราด จันทบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี ปราจีนบุรี ลพบุรี สิงห์บุรี ชัยนาท อุทัยธานี นครสวรรค์ สระแก้ว พังงา สงขลา กระบี่ สุราษฎร์ธานี ชุมพร พัทลุง นครศรีธรรมราช ระนอง

ภาพที่ 4.5 ภาพแสดงเขตส่งเสริมการลงทุน



#### 4.2.4 หลักเกณฑ์เงื่อนไขในการพิจารณา

- ขนาดการลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนไม่น้อยกว่า 1,000,000บาท
- จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วยในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 ในเขต2 และเขต3
- พื้นที่ต่อหน่วยจะต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร
- จะต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน 600,000 บาท(รวมราคาที่ดิน)
- แผนผังและแบบแปลนอาคารจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (เพื่อให้มั่นใจว่าอาคารที่ก่อสร้างไม่ใช่อาคารเพื่อการพาณิชย์)
- จะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- จะต้องจัดตั้งบริษัทจำกัดในประเทศไทย
- จะต้องมีส่วนถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย ถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 51%
- จะต้องมีเงินทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินลงทุนทั้งสิ้น
- จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างก่อนการขอบัตร

ส่งเสริม

#### 4.2.5 สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร

- โครงการที่ตั้งในเขต 1 หรือเขต 2 จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี
- โครงการที่ตั้งในเขต 3 จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8ปี

ตารางที่ 4.3 ตารางแสดงเขตส่งเสริมการลงทุนและสิทธิประโยชน์

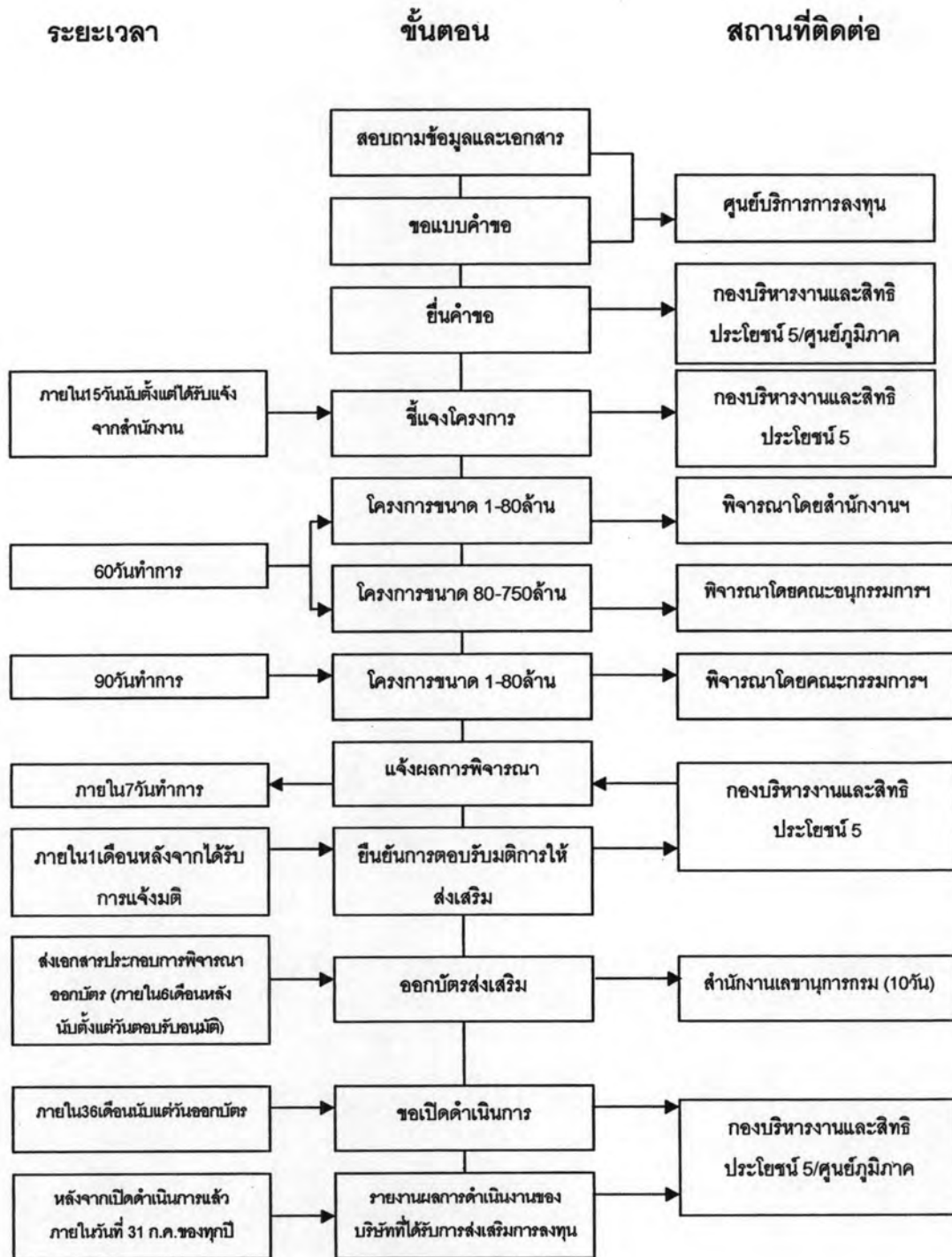
เขต/จังหวัด	สิทธิและประโยชน์
เขต 1 – 6 จังหวัดกรุงเทพฯ สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และนครปฐม	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ ลดหย่อนอากรขาเข้าเครื่องจักรร้อยละ 50</li> <li>❖ ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อ ส่งออกเป็น เวลา 1 ปี</li> <li>❖ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี เฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม</li> </ul>



เขต/จังหวัด	สิทธิและประโยชน์
<p><b>เขต 2 – 12</b> จังหวัด สมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง ภูเก็ต</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ ลดหย่อนอากรขาเข้าเครื่องจักรร้อยละ 50</li> <li>❖ ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อ ส่งออกเป็นเวลา 1 ปี</li> <li>❖ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม</li> <li>❖ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่นอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม</li> </ul>
<p><b>เขต 3 – 58</b> จังหวัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ ยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร</li> <li>❖ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี</li> <li>❖ ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อ ส่งออกเป็นเวลา 5ปี</li> </ul>
<p><b>18 จังหวัดรายได้ต่ำ</b> – ศรีสะเกษ หนองบัวลำภู สุรินทร์ ยโสธร มหาสารคาม นครพนม ร้อยเอ็ด กาฬสินธุ์ สกลนคร บุรีรัมย์ อำนาจเจริญ พะเยา แพร่ น่าน สตูล ปัตตานี ยะลา และนราธิวาส</p>	<p><b>18 จังหวัดรายได้ต่ำได้สิทธิเหล่านี้เพิ่มเติม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 ของอัตราปกติ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล</li> <li>❖ อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้</li> <li>❖ หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนในการนั้น</li> </ul>
<p><b>40 จังหวัด</b> - หนองคาย อุบลราชธานี ชัยภูมิ มุกดาหาร อุดรธานี เลย ขอนแก่น นครราชสีมา เพชรบูรณ์ พิจิตร สุโขทัย เชียงราย แม่ฮ่องสอน อุดรดิตถ์ ตาก พิษณุโลก กำแพงเพชร ลำปาง เชียงใหม่ ลำพูน ตราด จันทบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี ปราจีนบุรี ลพบุรี สิงห์บุรี ชัยนาท อุทัยธานี นครสวรรค์ สระแก้ว พังงา สงขลา กระบี่ สุราษฎร์ธานี ชุมพร พัทลุง นครศรีธรรมราช ระนอง</p>	<p><b>40 จังหวัดได้สิทธิประโยชน์เพิ่มดังนี้</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ โครงการที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้ได้รับการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้ และอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้</li> <li>❖ โครงการที่ตั้งสถานประกอบการอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม ให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนในการนั้น</li> </ul>

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ)

4.2.6 ขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุน  
 แผนภูมิที่ 4.7 แผนภูมิแสดงขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุน



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

### 4.3 สรุปลักษณะสำคัญของโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านป๊อไอ

โครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านป๊อไอนั้นเกิดจากความตั้งใจที่จะแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย แต่แตกต่างกันที่วิธีการดำเนินงาน โดยโครงการบ้านป๊อไอเริ่มดำเนินงานในปีพ.ศ.2536 ใช้วิธีการอุดหนุนด้านอุปทาน โดยการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลให้เอกชนที่เข้าร่วมโครงการ เป็นการลดภาระต้นทุนให้กับผู้ประกอบการ เพื่อจูงใจให้ผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูก (ไม่เกิน600,000บาท) ขายให้ผู้มีรายได้น้อย โดยมีคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้กำหนดกฎเกณฑ์และสิทธิประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุน และมีกองสิทธิและประโยชน์5 สังกัดสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้พิจารณาอนุมัติโครงการ ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นเริ่มขึ้นในปีพ.ศ.2546 ภายหลังจากที่ดำเนินนโยบายบ้านป๊อไอมาแล้ว 10 ปี เป็นนโยบายที่กำหนดให้การเคหะแห่งชาติจัดหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย จำนวน 600,000 หน่วยภายในระยะเวลา 5 ปี โดยรัฐบาลให้การอุดหนุนด้านอุปสงค์เป็นจำนวนเงิน 80,000 บาทต่อหน่วยเพื่อเติมเต็มช่องว่างในส่วนต่างระหว่างมูลค่าของที่อยู่อาศัยกับความสามารถในการซื้อของกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้รัฐยังให้สถาบันการเงินของรัฐคือธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินให้สินเชื่อแก่ผู้ได้สิทธิซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยมีการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ค้ำประกัน นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติยังมีภาระหน้าที่ในการบริหารพัฒนาชุมชน

ตารางที่ 4.4 ตารางสรุปลักษณะสำคัญของโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านป๊อไอ

	โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านป๊อไอ
วัตถุประสงค์	จัดหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย	จัดหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย
เป้าหมาย	600,000 หน่วย ภายในระยะเวลา5ปี	ไม่ได้มีการกำหนดเป้าหมายในเชิงปริมาณ และระยะเวลาการดำเนินงาน
รูปแบบการอุดหนุน	อุดหนุนฝั่งอุปสงค์ เพิ่มความสามารถในการซื้อให้กลุ่มเป้าหมาย	อุดหนุนฝั่งอุปทาน ลดต้นทุนของผู้ประกอบการ
หน้าที่องค์กร/หน่วยงาน		
- หน่วยงานภาคเอกชน	หาที่ดิน,ก่อสร้างที่อยู่อาศัยขายให้การเคหะแห่งชาติ	หาที่ดิน,ก่อสร้างที่อยู่อาศัย, ขายที่อยู่อาศัยให้ประชาชน
- หน่วยงานภาครัฐ	อนุมัติโครงการ, ขายที่อยู่อาศัยให้กลุ่มเป้าหมาย, ค้ำประกันสินเชื่อ,	พิจารณาอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนกับโครงการที่มีคุณสมบัติตรงตามที่กำหนดไว้

	โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านบีไอไอ
กลุ่มเป้าหมาย	- ผู้มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 10,000บาท และ 15,000 บาท ในปี 2546 - ไม่เกิน 17,500 บาทในปี 2548 - ไม่เกิน 22,000 บาทในปี 2549	ไม่ได้มีการกำหนดระดับรายได้ของผู้ซื้อโครงการ
ที่อยู่อาศัย		
รูปแบบ	- บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว 2 ชั้น ขนาด 16-24 ตารางวา - อาคารชุดแบบห้องอเนกประสงค์ ขนาด 24 ตารางเมตร และแบบ 1 ห้องนอน ขนาดประมาณ 33 ตารางเมตร	ที่อยู่อาศัยแบบใดก็ได้ยกเว้นอาคารพาณิชย์ ขนาดไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตร
ราคาขาย	- 390,000 บาท สำหรับบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว และอาคารชุดแบบ 1 ห้องนอน - 260,000 บาท สำหรับอาคารชุดแบบห้องอเนกประสงค์	ไม่เกิน 600,000 บาท
การบริหารชุมชน	การเคหะแห่งชาติทำหน้าที่บริหารชุมชนหลังส่งมอบให้ประชาชนเข้าอยู่เป็นเวลา 5 ปี	เป็นหน้าที่ของเอกชน, นิติบุคคลของโครงการ