



# บ้านธนารักษ์ประชารัฐ

นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง กล่าวว่าโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ มีกรอบการดำเนินโครงการในหลักการเดียวกับกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 และคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ในการประชุมเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้



นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

## 1. วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท
- 2) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว
- 3) เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุในวงเงินไม่เกิน 5 แสนบาท
- 4) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์

## 2. ประเภทที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีราคาไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีวงเงินไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย

## 3. ระยะเวลาโครงการ

ระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

## 4. กลุ่มเป้าหมาย

เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ

## 5. คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ

เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

## 6. มาตรการสินเชื่อ

1) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ 4,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 2 ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการและหรือบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ วงเงินสินเชื่อประมาณ 5,000 ล้านบาทระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ตามที่ธนาคารกำหนด โดยมีวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย

## 7. โครงการนำร่อง

เพื่อให้การดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ สามารถดำเนินการได้ทันที จึงได้กำหนดโครงการนำร่องปี พ.ศ. 2559 บนที่ดินราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของกรมธนารักษ์ จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ 105-0-86 ไร่ ดังนี้

แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
1	กท. 5050	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	3-0-10
2	กท. 2615	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	2-1-48
3	ชม. 35, 1698	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	9-3-33
4	อ.สร. 31	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	30-0-00
5	พบ. 260	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95
6	พบ. 261	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	30-0-00

## 8. กรอบแนวทาง

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มี 2 รูปแบบ ดังนี้

**รูปแบบที่ 1 โครงการเช่าระยะสั้น (Rental)** เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 1 และ 2
- 2) มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ

## 3) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกิน

เดือนละ 4,000 บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 15 ทุก 5 ปี

## 4) พักอาศัยได้เป็นเวลา 5 ปี ทั้งนี้

เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่นี้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน

5) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา 30 ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัยให้แก่ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อน

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

- 1) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 3 เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมือง กำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 4-6 สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน

## 2) ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย

- 3) บ้านแถว/บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 48 ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตรต่อหน่วย
- 4) ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลา 30 ปี

**กรณีการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ** เป็นการให้สินเชื่อเพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ วงเงินไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วยโดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ

## 9. การสนับสนุนของกรมธนารักษ์

ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ในการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้งนี้จะได้ขยายผลการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุที่มีความพร้อมต่อไป

## 10. การสนับสนุนของภาคเอกชน

ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัยโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

- (1) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ
- (2) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

กระทรวงการคลังคาดว่าจะการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จะเพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีการดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่นๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก และเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ

## เสาหลักทางการคลังและเศรษฐกิจ เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

กลุ่มสารนิเทศการคลัง สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง