



ฉบับที่ 49/2559

วันที่ 19 เมษายน 2559

โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ

ตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 เห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ โดยกระทรวงการคลังจะเสนอแนวทางและรูปแบบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาในโอกาสต่อไป

โครงการบ้านชนารักษ์ประชารัฐ มีกรอบการดำเนินโครงการในหลักการเดียวกับกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 และคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านชนารักษ์ประชารัฐ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. วัตถุประสงค์

- 1.1 เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท
- 1.2 เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว
- 1.3 เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุในวงเงินไม่เกิน 5 แสนบาท
- 1.4 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

6.1 สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ 4,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 2 ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และหรือบริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

6.2 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ วงเงินสินเชื่อประมาณ 5,000 ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 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. 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.ชร. 31	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	30-0-00
5	พป. 260	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95
6	พป. 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) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 15 ทุก 5 ปี
- 4) พักอาศัยได้เป็นเวลา 5 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่นี้ได้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน

5) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา 30 ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ให้แก่ บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ 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 เป็นการให้สินเชื่อ เพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ วงเงินไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วยโดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ

9. การสนับสนุนของกรมธนารักษ์ ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ในการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้งนี้ จะได้ขยายผลการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุที่มีความพร้อมต่อไป

10. การสนับสนุนของภาคเอกชน ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้

โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย

โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

(1) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ

(2) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

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

- หลักการ :**
- 1) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท
 - 2) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว
 - 3) เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ

ประเภทที่อยู่อาศัย : ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ที่มีราคาไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีวงเงินไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย

โครงการนำร่องปี 2559

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

มาตรการสินเชื่อ



Pre Finance

4,000 ล้านบาท
ดอกเบี้ย 4%*

2 ปี



ผู้ประกอบการ

Post Finance

5,000 ล้านบาท

30 ปี



ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ

ดอกเบี้ย วงเงินกู้ (บาท)	ปีที่ ๑	ปีที่ ๒-๓	ปีที่ ๔-๖	ปีที่ ๗-๓๐	
	ร้อยละ ๐	ร้อยละ ๒	ร้อยละ ๕	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	สวัสดิการ
๕๐๐,๐๐๐	๒,๑๐๐	๒,๑๐๐	๒,๙๐๐	๓,๒๐๐	๓,๑๐๐
๑,๐๐๐,๐๐๐	๔,๒๐๐	๔,๒๐๐	๕,๘๐๐	๖,๔๐๐	๖,๒๐๐

กรณีสร้างที่อยู่อาศัยใหม่บนที่ดินราชพัสดุ

- รูปแบบที่ 1** โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้
- 1) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 1 และ 2
 - 2) มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ในวันที่ขึ้นขอรับสิทธิ
 - 3) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัย ไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อหน่วย
 - 4) พักอาศัยได้เป็นเวลา 5 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย
 - 5) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา 30

- รูปแบบที่ 2** โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว/บ้านเดี่ยว/อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้
- 1) พื้นที่โครงการ ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 3 เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมาย ผังเมืองกำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 4 – 6 สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน
 - 2) ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย
 - 3) บ้านแถว / บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 48 ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตรต่อหน่วย
 - 4) ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลา 30 ปี

กรณีซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ
เป็นการให้สินเชื่อเพื่อนำไปซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบน ที่ดินราชพัสดุ วงเงินไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย

การสนับสนุนของภาคเอกชน

ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้

โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย

โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

รายการ	โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ																																										
1. หลักการ	1) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท 2) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว 3) เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ในวงเงินไม่เกิน 5 แสนบาท โดยสถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรน ทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)																																										
2. เจ้าหน้าที่ของรัฐ	เจ้าหน้าที่ของรัฐ หมายถึง ข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ที่ปฏิบัติงานในหน่วยงานทางปกครอง หน่วยงานทางปกครอง หมายถึง กระทรวง ทบวง กรม ส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการ ส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือพระราชกฤษฎีกา หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ																																										
3. ประเภทที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ที่มีราคาไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีวงเงินไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย																																										
4. กลุ่มเป้าหมาย	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ																																										
5. คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ	เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนผู้ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ																																										
6. โครงการนำร่องปี 2559	<table><tr><th>แปลงที่</th><th>หมายเลขทะเบียน</th><th>แขวง/ตำบล</th><th>เขต/อำเภอ</th><th>จังหวัด</th><th>เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)</th></tr><tr><td>1</td><td>กท. 5050</td><td>สามเสนใน</td><td>พญาไท</td><td>กรุงเทพมหานคร</td><td>3-0-10</td></tr><tr><td>2</td><td>กท. 2615</td><td>सानเสนใน</td><td>พญาไท</td><td>กรุงเทพมหานคร</td><td>2-1-48</td></tr><tr><td>3</td><td>ชม. 35, 1698</td><td>ช้างคลาน</td><td>เมือง</td><td>เชียงใหม่</td><td>9-3-33</td></tr><tr><td>4</td><td>อ.ชร. 31</td><td>ศรีค้ำ</td><td>แม่จัน</td><td>เชียงราย</td><td>30-0-00</td></tr><tr><td>5</td><td>พป. 260</td><td>ชะอำ</td><td>ชะอำ</td><td>เพชรบุรี</td><td>29-3-95</td></tr><tr><td>6</td><td>พป. 261</td><td>ชะอำ</td><td>ชะอำ</td><td>เพชรบุรี</td><td>30-0-00</td></tr></table>	แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	1	กท. 5050	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	3-0-10	2	กท. 2615	सानเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	2-1-48	3	ชม. 35, 1698	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	9-3-33	4	อ.ชร. 31	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	30-0-00	5	พป. 260	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95	6	พป. 261	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	30-0-00
แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)																																						
1	กท. 5050	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	3-0-10																																						
2	กท. 2615	सानเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	2-1-48																																						
3	ชม. 35, 1698	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	9-3-33																																						
4	อ.ชร. 31	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	30-0-00																																						
5	พป. 260	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95																																						
6	พป. 261	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	30-0-00																																						
7.รูปแบบ	กรณีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มี 2 รูปแบบ <u>รูปแบบที่ 1</u> โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ 1) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 1 และ 2 2) มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ 3) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 15 ทุก 5 ปี																																										

7.รูปแบบ (ต่อ)	4) พักอาศัยได้เป็นเวลา 5 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่ได้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน 5) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา 30 ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ให้แก่ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อน รูปแบบที่ 2 โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว/บ้านเดี่ยว/อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยมีรายละเอียด ดังนี้ 1) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 3 เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมืองกำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน 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 เป็นการให้สินเชื่อ เพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ
8. มาตรการสินเชื่อ	1) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ 4,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 2 ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ 2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกันจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ วงเงินสินเชื่อประมาณ 5,000 ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio : DSR) สำหรับลูกค้ารายย่อยผ่อนปรน DSR ไม่เกินร้อยละ 50 และสำหรับลูกค้าสวัสดิการ (หักเงินเดือน) DSR ไม่เกินร้อยละ 80 (ลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio : DTI) ไม่เกินร้อยละ 70 (ลูกค้าธนาคารออมสิน) โดยวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน พิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

8. มาตรการสินเชื่อ (ต่อ)	ตารางอัตราดอกเบี้ย					
	ปีที่		อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษ (ที่อยู่อาศัย ไม่เกิน 1,000,000 บาท ซ่อมแซมและหรือต่อเติม ไม่เกิน 500,000 บาท)			
	1		ร้อยละ 0			
	2-3		ร้อยละ 2			
	4-6		ร้อยละ 5			
	7-30		อัตราดอกเบี้ยลอยตัว			
			1. ลูกค้ารายย่อย รอส. = $MRR^1 - 0.75\%$ ธนาคารออมสิน = $MRR^2 - 1.475\%$			
			2. ลูกค้าสวัสดิการ ³ รอส. = $MRR^1 - 1\%$ ธนาคารออมสิน = $MRR^2 - 1.725\%$			
			หมายเหตุ 1. ปัจจุบัน MRR ของ รอส. เท่ากับร้อยละ 6.75 2. ปัจจุบัน MRR ของ ธนาคารออมสิน เท่ากับร้อยละ 7.475 3. ลูกค้าสวัสดิการจะหักเงินงวดจากเงินเดือนโดยตรง			
	ตารางอัตราดอกเบี้ยและประมาณการเงินงวด					
หน่วย : บาทต่อเดือน						
วงเงินกู้ (บาท)		ปีที่ 1	ปีที่ 2-3	ปีที่ 4-6	ปีที่ 7-30	
		ร้อยละ 0	ร้อยละ 2	ร้อยละ 5	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	
					รายย่อย	สวัสดิการ
500,000		2,100	2,100	2,900	3,200	3,100
1,000,000		4,200	4,200	5,800	6,400	6,200
9. การผ่อนปรน เงื่อนไขของ กรมธนารักษ์	กรมธนารักษ์จะพิจารณาผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ดังนี้ (1)ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า (2)ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า (3)ยกเว้นค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปผูกพันเงินกู้					
10. การสนับสนุนของ ภาคเอกชน	ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้ โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) (1) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ (2) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง					
11. ระยะเวลา โครงการ	ระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ					

12. การแยกบัญชี ธุรกรรมนโยบายรัฐ	ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน แยกบัญชีโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาล (Public Service Account : PSA) และไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน รวมทั้งให้สามารถนำค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการบวกกลับกำไรสุทธิเพื่อการคำนวณโบนัสพนักงานได้
13. ประโยชน์ ที่คาดว่าจะได้รับ	1) เพิ่มโอกาสให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง 2) เพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่น ๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก 3) เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุ