



สัมภาษณ์พิเศษ
จักรกฤตม์
พาราพันธกุล
อธิบดีกรมธนารักษ์

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2559
กองบรรณาธิการวารสารธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ ได้รับเกียรติจาก
คุณจักรกฤตม์ พาราพันธกุล
อธิบดีกรมธนารักษ์ ให้สัมภาษณ์
พิเศษเกี่ยวกับ “โครงการบ้าน
ธนารักษ์ประชารัฐ” การจัดทำ
ราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศ
การบริหารจัดการเหรียญ
กษาปณ์หมุนเวียนให้เพียง
พอในระบบเศรษฐกิจ และ
กำหนดทิศทางการดำเนิน
งานของกรมธนารักษ์ใน
อนาคต

4. ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.31 ตำบลศรีค้ำ อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ประมาณ 30 ไร่

5. ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.260 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ประมาณ 29 ไร่

6. ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ พบ.261 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ประมาณ 30 ไร่

ทั้งนี้ กรมธนารักษ์ได้เปิดให้มีการประกวดเพื่อคัดเลือกผู้พัฒนาโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ตั้งแต่วันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2559 คาดว่า จะได้ผู้พัฒนาโครงการฯ ประมาณเดือนมิถุนายน - กรกฎาคม พ.ศ. 2559

หลังจากการสรรหาผู้พัฒนาโครงการฯ แล้ว จะเริ่มก่อสร้างในพื้นที่โครงการนำร่องทั้ง 6 แปลง ไปพร้อมๆ กัน คาดว่า จะใช้เวลาก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 1 ปีครึ่ง (แบบเร่งด่วน) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการจัดทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) ว่าจะใช้เวลานานเท่าใด และในเบื้องต้น ได้ประเมินว่า ในพื้นที่โครงการนำร่องทั้ง 6 แปลง จะสามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้ประมาณ 4,000 ยูนิต

นอกจากนี้ กรมธนารักษ์ยังได้สำรวจที่ดินราชพัสดุที่มีศักยภาพและเหมาะสมที่อยู่ในความครอบครองของกรมธนารักษ์ เพื่อรองรับโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐเพิ่มเติมอีก จำนวน 4 แปลง ดังนี้

1. ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.2918 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่
2. ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ปท.666 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่
3. ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.520 ตำบลหัวเตย อำเภอพุนพิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่
4. ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ฉช.679 ตำบลบางแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ประมาณ 44 ไร่

เมื่อจัดทำข้อมูลรายละเอียดของที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินการเปิดประกวดโครงการฯ เพื่อสรรหาผู้พัฒนาโครงการฯ ต่อไป

สำหรับแนวทางการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จะมีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเป็น 2 รูปแบบ คือ

รูปแบบที่ 1 โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ผู้ประกอบการจะลงทุนก่อสร้างอาคารชุดที่พักอาศัย เพื่อจัดให้เช่าหน้าทีของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยจะดำเนินการในที่ดินราชพัสดุแปลงวัดไผ่ตัน และโรงพยาบาลเก่า ถนนประดิพัทธ์ กำหนดเกณฑ์ผู้เช่าต้องมีรายได้ไม่เกิน 2 หมื่นบาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ์ ค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 4 พันบาทต่อหน่วย และสามารถพักอาศัยได้เป็นระยะเวลา 5 ปี เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย ผู้ประกอบการที่เป็นผู้ลงทุนก่อสร้างจะได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัยเป็นระยะเวลา 30 ปี

รูปแบบที่ 2 โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) ผู้ประกอบการจะลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย อาทิ บ้านแถว บ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐ และประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยที่ราชพัสดุแปลงที่ จ.เชียงใหม่ จะให้สิทธิเฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อกำหนดด้านกฎหมายผังเมืองที่กำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการ ส่วนที่ จ.เชียงราย และอีก 2 แปลงที่ จ.เพชรบุรี จะให้สิทธิแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ และประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อหน่วย บ้านแถว หรือบ้านเดี่ยว ต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 48 ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัย มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตรต่อหน่วย และได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุระยะเวลา 30 ปี

ส่วนกรณีการซ่อมแซม หรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ผู้เช่าที่ราชพัสดุสามารถขอสินเชื่อ เพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุได้ ในวงเงินไม่เกิน 5 แสนบาทต่อหน่วย โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ

ทั้งนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน จะสนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรนพิเศษ แบ่งเป็นสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) วงเงินรวม 4,000 ล้านบาท สำหรับผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อให้เช่าระยะสั้นและระยะยาว และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) วงเงินรวม 5,000 ล้านบาท สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ยังไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนรายละไม่เกิน 1 ล้านบาท รวมถึงการซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ดินราชพัสดุรายละไม่เกิน 5 แสนบาท”



การจัดทำราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศ

“กรมในฐานอธิบดีกรมธนารักษ์ นอกจากภารกิจในการปกครองดูแลที่ราชพัสดุ การบริหารจัดการเหรียญกษาปณ์ และการดูแลทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดินแล้ว ยังมีภารกิจที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือภารกิจด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุด เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นอกจากนี้ การประเมินราคาของภาครัฐยังใช้ประโยชน์ในการค้าประกัน การลงทุน หรือเพื่อการเวนคืน การขับเคลื่อนนโยบายด้านภาษี ตลอดจนการกระจายการถือครองทรัพย์สิน และการลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2558 รายได้จากการใช้ราคาประเมินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มียอดจัดเก็บประมาณ 9 หมื่นล้านบาท ในการประเมินและวิเคราะห์ราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ใช้หลักเกณฑ์ตามมาตรฐานสากล ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด วิจัยรายได้ และวิธีต้นทุน พิจารณาถึงปัจจัย หรือตัวแปรสำคัญที่มีอิทธิพลต่อราคาทรัพย์สิน ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ การใช้ประโยชน์ ทำเลที่ตั้งที่ดิน คุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และแนวโน้มการพัฒนาในพื้นที่ และข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เป็นต้น

ปัจจุบันกรมธนารักษ์ได้ดำเนินการประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศ ประมาณ 32 ล้านแปลงในรอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 - 2562 ประกาศราคาประเมินที่ดินรายแปลง จำนวน 13.4 ล้านแปลง (จากเดิม 6 ล้านแปลง ในรอบบัญชี ปี พ.ศ. 2555 - 2558 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 123.33) และประกาศราคาประเมินที่ดินรายบล็อก จำนวน 18.6 ล้านแปลง ซึ่งการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในรอบใหม่นี้ ราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 27.72 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 15.78 ในขณะที่พื้นที่ส่วนภูมิภาคเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 27.88 จากราคาประเมินที่ดินเดิม การประเมินราคาห้องชุด 12,300 (อาคาร) หรือ 924,877 (ห้องชุด) การประเมินราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง มีแบบมาตรฐาน เพื่อใช้ประเมินราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง 5 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ห้องแถว ตึกแถว โรงเรือนอื่นๆ ใช้ทั่วทั้ง 77 จังหวัด ทั้งนี้ กรมธนารักษ์ได้มีการประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างใหม่ (ปี พ.ศ. 2559 - 2562) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ที่ผ่านมา

สำหรับทิศทางการประเมินราคาทรัพย์สินในอนาคต กรมธนารักษ์มีแผนที่จะขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลงให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ซึ่งมีแปลงที่ดินที่ต้องดำเนินการ จำนวน 18.6 ล้านแปลง โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี เมื่อได้รับงบประมาณสนับสนุน ทั้งนี้ การขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลงจะทำให้ประชาชนสามารถเข้าถึงและตรวจสอบราคาประเมินได้ทุกแปลง สะดวกและรวดเร็วขึ้น และใช้เป็นฐานภาษีสนับสนุนนโยบายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอนาคต นอกจากนี้ ยังมีแผนงานสำรวจและจัดเก็บข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินเพื่อการประเมินราคาที่ดินรายแปลง เพื่อพัฒนาระบบการจัดทำฐานข้อมูลแปลงที่ดิน และทะเบียนทรัพย์สินโดยใช้เทคโนโลยีสารสนเทศภูมิศาสตร์ เป็นการเตรียมความพร้อมในการเป็นศูนย์ข้อมูลราคาประเมินที่ดินแห่งชาติในอนาคต”

การบริหารจัดการเหรียญบาทให้มีสภาพคล่องสูงสุด

“เนื่องจากปัจจุบันมีการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในธุรกิจการเงิน (Financial Technology : FinTech) มากขึ้น ซึ่งจะทำให้วิวัฒนาการในการใช้ธนบัตรและเหรียญบาทในอนาคตลดน้อยลง โดยเฉพาะกฎหมายระเบียบต่างๆ ที่ออกมา เพื่อให้การกำกับการดูแลใช้เงินอย่างถูกต้องเป็นระบบมากขึ้น การใช้เครดิตการ์ด เดบิตการ์ด ก็จะมีมากขึ้น เพราะฉะนั้นธนบัตร เหรียญบาท มีแนวโน้มที่จะต้องลดลง ฉะนั้น สิ่งที่จะต้องทำคือว่าทำอย่างไรให้การบริหารจัดการเหรียญบาทมีประสิทธิภาพคล่องสูงสุด ปัจจุบันเหรียญบาทหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจน้อยมาก ผลิตเท่าใดก็ไม่พอใช้ ผลิตเท่าใดก็ไปตกค้างอยู่ที่บ้าน อยู่ในกระปุกออมสิน การจะนำเหรียญบาทไปแลกเปลี่ยนธนบัตรกับธนาคาร ธนาคารก็ไม่มีความต้องการ อีกทั้งเป็นการเสียเวลาต้องมานั่งนับ ซึ่งไม่คุ้มค่า



กรมธนารักษ์มีความพยายามที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าว และบริหารจัดการเหรียญบาทให้มีสภาพคล่องยิ่งขึ้น โดยมีแผนงานที่จะดำเนินการ คือ การรับเหรียญบาทในอนาคตจะต้องมีเครื่อง Auto machine เข้ามาช่วย ซึ่งกระผมกำลังหารือกับธนาคารต่างๆ ว่า การมีเครื่องนับเหรียญ มีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด การตั้งเครื่องนับเหรียญอาจตั้งในธนาคารหรือห้างสรรพสินค้า เป็นต้น สำหรับการลงทุนนั้น กรมธนารักษ์อาจจะลงทุนเอง หรือภาคเอกชน หรือธนาคาร การดำเนินการในเรื่องดังกล่าวจะต้องผลักดันให้เป็นรูปธรรมให้ได้ว่า เมื่อคุณออกจากบ้านมาพร้อมเหรียญบาทใส่ถุง หรือกระปุกไปที่ธนาคาร หรือห้างสรรพสินค้า คุณสามารถที่จะเทเหรียญบาทเข้าเครื่องนับเหรียญ เพื่อฝากเงินหรือ ซื้อสินค้าได้ ซึ่งจะทำให้ประชาชนได้รับความสะดวกมากขึ้น เช่นนี้ เหรียญบาทก็ไม่ถูกเก็บ หรือวางกองอยู่ที่บ้าน ทำให้มีเหรียญบาทหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ ช่วยลดต้นทุนการผลิตเหรียญบาทได้อย่างมหาศาล เพราะเหรียญบางรุ่นถ้าบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ สามารถนำไปหลอมขายได้ค่าโลหะมากกว่าราคา ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะต้องบริหารจัดการในปีถัดๆ

แนวโน้มของการใช้เหรียญบาทและธนบัตรในอนาคตจะลดลง กรมธนารักษ์ก็ผลิตเหรียญบาทลดลงตามวิวัฒนาการที่เปลี่ยนแปลงไป เน้นการบริหารจัดการเหรียญบาทให้มีสภาพคล่องมากยิ่งขึ้น แต่ยังคงต้องมีการผลิตอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าเหรียญบาทจะมีมูลค่าน้อย แต่ก็ยังมีความจำเป็นต้องใช้ในการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าในการทอนเงิน นอกจากนี้ เหรียญบาทยังบ่งบอกถึงประเพณี วัฒนธรรม ในแต่ละยุคแต่ละสมัย วิวัฒนาการของชุมชนต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเหรียญบาท จึงเป็นภารกิจสำคัญที่กรมธนารักษ์ต้องดำเนินการต่อไป แต่ในอนาคตคนใช้เหรียญต้องมีระดับความพึงพอใจและมีความสะดวก สิ่งนี้คือเป้าหมายของกรมธนารักษ์”

ทิศทางกำรดำเนินกำรของกรมธนารักษ์ในอนาคต

“ในปี พ.ศ. 2559 กรมธนารักษ์จะมีการปฏิรูปกำรทำงำนทั้งหมดให้มีความรวดเร็ว โปร่งใส ทั้งเรื่องระเบียบ สัญญำ และการเช่าต่งๆ จะมีการสำรวจ กำรเช่า/กำรใช้ที่ราชพัสดุทั่วประเทศ ซึ่งกำรสำรวจได้กระทำเป็นรอบที่ 3 แล้ว จะทำให้อำรบข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้นว่า ที่ราชพัสดุที่มีอยู่ในปัจจุบันที่ให้เข้าไปทั้งหมดนั้น ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเช่าหรือไม่ ต่อสัญญาเช่าถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ มีการเปลี่ยนแปลงสัญญา รายได้หรือค้ำตอบแทนจากสัญญาเป็นอย่งไร เป็นต้น สำหรับส่วนราชการที่ขอใช้พื้นที่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ขอใช้หรือไม่ และได้สำรวจพบว่ามีบางหน่วยงาน นำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์ผิดวัตถุประสงค์ เช่น นำไปทำสนามกอล์ฟ โรงแรม และร้านค้ำ เป็นต้น ขณะนี้ได้มีการรวบรวมข้อมูลดังกล่าวไว้แล้ว นอกจากฐานข้อมูลที่ราชพัสดุดังกล่าว ได้มีการสำรวจข้อมูลที่ราชพัสดุที่มีศักยภาพสามารถที่จะนำมาพัฒนาให้เกิดมูลค่าเพิ่มได้ ในอนาคต ข้อมูลที่ได้สำรวจมาทั้งหมดจะมีการรวบรวมเป็นหมวดหมู่ และใช้เป็นฐานข้อมูลสำหรับจัดทำแผนแม่บทพัฒนาที่ราชพัสดุระยะ 5 ปี ของกรมธนารักษ์ต่อไป



สำหรับแผนแม่บทพัฒนาที่ราชพัสดุ ระยะปานกลาง 5 ปี (พ.ศ. 2559 - 2563) แบ่งเป็น 5 ด้าน ประกอบด้วย 1) การพัฒนาพื้นที่ในเชิงพาณิชย์ 2) การพัฒนาพื้นที่ในเชิงสังคม 3) การพัฒนาพื้นที่ในเชิงอนุรักษ์ 4) การพัฒนาพื้นที่ในเชิงท่องเที่ยว และ 5) การสร้างศูนย์ราชการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ที่ราชพัสดุ และเพิ่มรายได้จากค่าเช่าที่ราชพัสดุเป็นปีละ 10,000 ล้านบาท จากปัจจุบันอยู่ที่ 5,000 ล้านบาท หรือสร้างรายได้เพิ่มให้รัฐ 50,000 ล้านบาท ในระยะ 5 ปีข้างหน้า”

〰〰〰