



บ้านธนารักษ์ประชารัฐ

นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง กล่าวถึงโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ มีกรอบการดำเนินโครงการในหลักการเดียวกับกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 และคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐในการประชุมเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้



1. วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท
- 2) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว
- 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 และธนาคารออมสิน ทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

6. มาตรการสินเชื่อ

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

เพื่อให้การดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐสามารถดำเนินการได้ทันที 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	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) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อหน่วย และสามารถปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 15 ทุก 5 ปี

- 4) พักอาศัยได้เป็นเวลา 5 ปี ทั้งนี้เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย โดยเปิดโอกาสให้ผู้มีสิทธิรุ่นใหม่ได้มีโอกาสเข้ามาอยู่อาศัยแทน
- 5) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัยระยะเวลา 30 ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ทั้งนี้ สามารถโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ให้แก่ บริษัท ทรัสต์หรือพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น โดยต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ก่อน

รูปแบบที่ 2 โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นโครงการที่ให้ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถว / บ้านเดี่ยว / อาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 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 และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุระยะเวลา 30 ปี กรณีการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ เป็นการให้สินเชื่อเพื่อไปดำเนินการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท ต่อหน่วย โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับรองสิทธิ

9. การสนับสนุนของกรมธนารักษ์

ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขต่างๆ ในการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ทั้งนี้จะได้ขยายผลการดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุที่มีความพร้อมต่อไป

10. การสนับสนุนของภาคเอกชน

ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้
 โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย
 โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

- (1) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ
- (2) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

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





โครงการ บ้านธนารักษ์ประชารัฐ

๑. โครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่บนที่ดินราชพัสดุ ประกอบด้วย โครงการระยะสั้น (Rental) โครงการระยะยาว (Leasehold) ขณะนี้อยู่ระหว่างเปิดประกวดโครงการ คาดว่าจะเปิดจองโครงการได้ภายในเดือนมิถุนายน ๒๕๕๙

๒. กรณี ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ผู้เช่าที่สนใจสามารถสอบถามรายละเอียดได้ที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ หรือ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ทุกสาขา เพื่อขอยืมเงินกู้ ได้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ

หลักการ :

- ๑) เพื่อใช้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ในระดับราคาไม่เกิน ๕ ล้านบาท
- ๒) เพื่อใช้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว
- ๓) เพื่อใช้ผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ

ประเภทที่อยู่อาศัย : ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ที่มีราคาไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่มีวงเงินไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

โครงการนำร่องปี ๒๕๕๗

แนวข้อ	ประเภทอาคาร/รูปแบบ	ขนาดพื้นที่	งบ/หน่วย	จังหวัด	วันที่ (ปี-ปม-ปช)
๑	อพ. ๒-๒๒	๓๖๖ ตร.ม.	๖๖๖,๐๐๐	กรุงเทพมหานคร	๒๕-๒๕-๕๗
๒	อพ. ๒-๒๒	๓๖๖ ตร.ม.	๖๖๖,๐๐๐	กรุงเทพมหานคร	๒๕-๒๕-๕๗
๓	อพ. ๒-๒๒	๓๖๖ ตร.ม.	๖๖๖,๐๐๐	กรุงเทพมหานคร	๒๕-๒๕-๕๗
๔	อพ. ๒-๒๒	๓๖๖ ตร.ม.	๖๖๖,๐๐๐	กรุงเทพมหานคร	๒๕-๒๕-๕๗
๕	อพ. ๒-๒๒	๓๖๖ ตร.ม.	๖๖๖,๐๐๐	กรุงเทพมหานคร	๒๕-๒๕-๕๗

มาตรการพิเศษ

Pre Finance

๕,๐๐๐ ล้านบาท

ดอกเบี้ย ๕%*

➔

๒ ปี

ผู้ประกอบการ

Post Finance

๕,๐๐๐ ล้านบาท

➔

๓๐ ปี

ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ

งวด	ปี ๒๕๖๐				
	ปี ๒๕๖๑	ปี ๒๕๖๒	ปี ๒๕๖๓	ปี ๒๕๖๔	ปี ๒๕๖๕
เงินกู้ (บาท)	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐
๕,๐๐๐,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐
๕,๐๐๐,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐

การนิยามที่อยู่อาศัยใหม่บนที่ดินราชพัสดุ

รูปแบบที่ ๑ โครงการเช่าระยะสั้น (Rentall) ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ๑) พื้นที่โครงการ - ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๑ และ ๒
- ๒) มีรายได้ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในพื้นที่อื่นขอรับสิทธิ
- ๓) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ ๕,๐๐๐ บาทต่อหน่วย
- ๔) พักอาศัยได้เป็นเวลา ๕ ปี ทั้งนี้ เพื่อใช้เพื่อการเปลี่ยนแปลงหน่วยอยู่อาศัย
- ๕) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา ๓๐ ปี

รูปแบบที่ ๒ โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านแถวบ้านเดี่ยวอาคารชุดพักอาศัย เพื่อใช้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการถาวรโดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ๑) พื้นที่โครงการ ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๓ เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมาย มีระยะเวลาเช่าเป็นพื้นที่ไม่เกิน ๓๐ ปี เพื่อประโยชน์ราชการที่ดินราชพัสดุแปลงที่ ๔ - ๖ สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน
- ๒) ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย
- ๓) บ้านแถว / บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๔๕ ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๕ ตารางเมตรต่อหน่วย
- ๔) ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลา ๓๐ ปี

กรณีซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ เป็นการให้สินเชื่อเพื่อนำไปซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุวงเงินไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย

การสนับสนุนจากเอกชน

ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิ ดังนี้

โครงการเช่าระยะสั้น (Rentall) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเช่าอาคารชุดพักอาศัย

โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเช่าที่ดินราชพัสดุ และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง