



โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ



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

ประเภทที่อยู่อาศัย : ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ที่มีราคาไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย รวมถึงการซ่อมแซมและหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้าง บนที่ดินราชพัสดุที่มีวงเงินไม่เกิน 500,000 บาทต่อหน่วย

โครงการนำร่องปี 2559

แปลงที่	หมายเลข ทะเบียน	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

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 ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ
- 3) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อหน่วย
- 4) พักอาศัยได้เป็นเวลา 5 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย
- 5) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่า

ที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา 30

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

- 1) พื้นที่โครงการ ที่ดินราชพัสดุแปลงที่ 3 เฉพาะเจ้าหน้าที่ของรัฐ เนื่องจากมีข้อกำหนดด้านกฎหมายผังเมืองกำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน 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

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

รายละเอียดโครงการเช่าระยะสั้น (Rental)

ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจัดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ในวันที่ยื่นขอรับสิทธิ
- 2) ค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยไม่เกินเดือนละ 4,000 บาทต่อหน่วย
- 3) พักอาศัยได้เป็นเวลา 5 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงรุ่นผู้อยู่อาศัย
- 4) ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารอาคารชุดพักอาศัย ระยะเวลา 30

มาตรการสินเชื่อ



Pre Finance

4,000 ล้านบาท
ดอกเบี้ย 4%*

2 ปี



ผู้ประกอบการ



ขั้นตอนที่ 1



- เปิดประกวดโครงการ
- ✓ รูปแบบการก่อสร้าง
 - ✓ ราคาก่อสร้าง
 - ✓ ระยะเวลาก่อสร้าง
 - ✓ แผนการบริหารจัดการ

ขั้นตอนที่ 2



คัดเลือกผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนาโครงการบันทึกรับเงื่อนไขการพัฒนาโครงการ



ขั้นตอนที่ 3

ออกแบบก่อสร้าง (Detail Design) ขออนุญาตก่อสร้าง / ทำสัญญาเช่า / เปิดจองโครงการ (กรรมนารักษ์)

ขั้นตอนที่ 4

ก่อสร้างโครงการ



ขั้นตอนที่ 5



- ก่อสร้างอาคารพักอาศัยแล้วเสร็จ
- ✓ รับมอบอาคาร
 - ✓ จัดทำสัญญาเช่าบริหาร 30 ปี
 - ✓ ส่งมอบห้องพักให้ผู้ได้รับสิทธิ

โครงการนำร่องปี 2559

แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
๓	ขม. ๓๕, ๑๖๙๔	ช่างคัลลาน	เมือง	เชียงใหม่	๙-๓-๓๓
๔	อ.ชร. ๓๑	ศรีด้า	แม่จัน	เชียงราย	๓๐-๐-๐๐
๕	พบ. ๒๖๐	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๒๙-๓-๙๕
๖	พบ. ๒๖๑	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	๓๐-๐-๐๐

รายละเอียดโครงการเช่าระยะยาว (Leasehold)

ผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย 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) ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ 30 ปี



ขั้นตอนที่ 1



- เปิดประกวดโครงการ
- ✓ รูปแบบการก่อสร้าง
 - ✓ ราคาก่อสร้าง
 - ✓ ระยะเวลาก่อสร้าง
 - ✓ แผนการบริหารจัดการ

ขั้นตอนที่ 2



คัดเลือกผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนาโครงการบันทึกรับเงื่อนไขการพัฒนาโครงการ



ขั้นตอนที่ 3

ออกแบบก่อสร้าง (Detail Design) ขออนุญาตก่อสร้าง / ทำสัญญาเช่า / เปิดจองโครงการ (ธนาคาร)

ขั้นตอนที่ 4

ก่อสร้างโครงการ



ขั้นตอนที่ 5

ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- ✓ โอนสิทธิการเช่า ระยะเวลาเช่า 30ปี
- ✓ นำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้
- ✓ ส่งมอบบ้านให้ผู้ได้รับสิทธิ



Post Finance

5,000 ล้านบาท

30 ปี



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

5 ขั้นตอน โครงการบ้านนารักษ์พระราชรัฐ กรณีซ่อมแซม/ต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ

