

บทที่ 3

รายละเอียดของโครงการ

1. ความเป็นมาของโครงการ

โครงการฟื้นฟูธรรมชาติ เป็นโครงการที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับชาวชุมชนแออัดที่ถูกไล่รื้ออันเนื่องมาจากการบุกรุกที่ดินสาธารณะ เช่น คูคลอง และสวนสาธารณะ ที่ทางราชการต้องการที่ดินเพื่อการปรับปรุงที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ทางราชการ เช่น บริเวณคลองเตย คลองไผ่สิงห์โต ดินแดง สวนลุม นอกจากนี้ยังเป็นโครงการที่รองรับผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดินเพื่อสาธารณะประโยชน์ต่างๆ โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ได้รับความเดือดร้อนดังกล่าวรวมทั้งจัดการเรื่องการเงิน ตลอดจนการดูแลชุมชน

2. ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ดินโครงการการเคหะชุมชนร่มเกล้า ของการเคหะแห่งชาติ ถนนร่มเกล้า แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

3. วัตถุประสงค์ของโครงการ

1. เพื่อจัดหาที่อยู่ใหม่รองรับผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัด ซึ่งเดือดร้อนต้องย้ายที่อยู่อาศัยในกรณีถูกเวนคืนของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ผู้ที่อยู่อาศัยที่บุกรุกคลองซึ่งเป็นที่ดินสาธารณะของกรุงเทพมหานคร ผู้ถูกไฟไหม้จากที่อยู่เดิม และจากการไล่ที่กรณีเร่งด่วน เป็นต้น

2. เพื่อให้ชาวชุมชนแออัดได้มีที่อยู่อาศัยใหม่ที่ได้มาตรฐานทั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ แบบบริการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาทางด้านสังคมและเศรษฐกิจอย่างครบวงจร

4. การดำเนินโครงการ

โครงการฟื้นฟูนครรมเกล้า เป็นโครงการเช่าซื้อที่ดินแบบโล่ง พร้อมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยแบ่งโครงการชุมชนฟื้นฟูนครรมเกล้าออกเป็น

1. โครงการฟื้นฟูนครรมเกล้าระยะที่ 1 จำนวน 412 แปลง

เป็นการบรรจุผู้อยู่อาศัยที่บุกรุกคลองซึ่งเป็นที่ดินสาธารณะของกรุงเทพมหานครบริเวณต่าง ๆ ตามแผนป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามพระราชดำริซึ่งผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเองทั้งนี้ชุมชนที่อพยพเข้าไปอยู่ในโครงการดังนี้

1. โรงบู้ดินแดง	เขตห้วยขวาง	จำนวน	139	แปลง
2. สวนลุมพินี	เขตห้วยขวาง	จำนวน	64	แปลง
3. คลองหัวลำโพง	เขตห้วยขวาง	จำนวน	63	แปลง
4. บึงกุ่มหรือคลองกุ่ม	เขตห้วยขวาง	จำนวน	32	แปลง
5. คลองไผ่สิงห์โต	เขตคลองเตย	จำนวน	28	แปลง
6. คลองตาอูฐ	เขตบางเขน	จำนวน	25	แปลง
7. คลองลาดพร้าว	เขตบางกะปิ	จำนวน	14	แปลง
8. หลังวัดาหฤอมดารส	เขตพระนคร	จำนวน	12	แปลง
9. คลองบ้านใหม่	เขตยานนาวา	จำนวน	11	แปลง
10. ชุมชนที่มาจากคลองสาธารณะต่างๆ		จำนวน	12	แปลง
11. ศูนย์ชุมชน		จำนวน	2	แปลง

2.โครงการพัฒนนครรุ่มเกล้าระยะที่ 2 จำนวน 386 แปลง

เป็นการบรรจุผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยกว่า 500 บาท ซึ่ง เดือดร้อนที่อยู่อาศัย เนื่องจาก
จากถูกไฟไหม้ ไล่ที่ และสภาพพื้นที่ไม่ปลอดภัย โดยแยกเป็น

1. ชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมไม่ปลอดภัย เนื่องจากตั้งขนานกับทางรถไฟ
 - ชุมชนดวงพิทักษ์ จำนวน 358 แปลง
2. ชุมชนที่ถูกไฟไหม้
 - ชุมชนตรอกบวรรังษี จำนวน 17 แปลง
 - ชุมชนเกาะลาว จำนวน 5 แปลง
 - ชุมชนลาดพร้าวซอย 1 จำนวน 2 แปลง
3. ชุมชนที่ถูกไล่ที่
 - ชุมชนช่องนนทรี จำนวน 2 แปลง

3.โครงการพัฒนนครรุ่มเกล้าระยะที่ 3 จำนวน 725 แปลง

เป็นการบรรจุผู้มีรายได้น้อยกว่า 500 บาทซึ่ง เดือดร้อนต้องย้ายที่อยู่ เนื่องจากอยู่ใน
เขตเวนคืนที่ดิน ถูกไฟไหม้ ถูกไล่ที่เร่งด่วน โดยแยกเป็น

1. ผู้มีรายได้น้อยกว่า 500 บาทที่อยู่ในแนวเวนคืนของการทางพิเศษ
 - ชุมชนรัชฎาลัย เขตราชเทวี จำนวน 270 แปลง
 - ชุมชนเพชรอุทัย จำนวน 184 แปลง
 - ชุมชนนิธิปริญา จำนวน 49 แปลง
 - ชุมชนพยอมบานประสาศ จำนวน 17 แปลง
 - ชุมชนทับแก้ว จำนวน 13 แปลง
 - ชุมชนในเขตต่างๆ จำนวน 77 แปลง
2. ผู้ที่ถูกไฟไหม้ ได้แก่
 - ชุมชนประสานสารบรรณ จำนวน 18 แปลง
 - ชุมชนบางรัก เขตบางรัก จำนวน 8 แปลง
 - ชุมชนปากทางลาดพร้าว จำนวน 11 แปลง
 - ชุมชนอื่นๆ จำนวน 2 แปลง

3. ผู้ที่ถูกไล่ที่เร่งด่วน ได้แก่

- | | | | |
|-------------------------------|-------|----|------|
| - ชุมชนวัดบาเพ็ญเหนือ | จำนวน | 34 | แปลง |
| - ชุมชนซอยบดินทร์เดชา บางกะปิ | จำนวน | 13 | แปลง |
| - ชุมชนรัชฎภัณฑ์ | | | |

4. พื้นที่สำหรับองค์กรเอกชนพัฒนาชุมชน ได้แก่

- | | | | |
|----------------------------------|-------|---|------|
| - ศูนย์ส่งเสริมการพัฒนาบุคคล | จำนวน | 4 | แปลง |
| - มูลนิธิเพื่อการพัฒนาชุมชนเมือง | จำนวน | 2 | แปลง |
| - มูลนิธิศุภมิตรแห่งประเทศไทย | จำนวน | 1 | แปลง |

5. พื้นที่สำหรับการขยายนโยบายถนนในโครงการ เป็นทางออกสาธารณะ

จำนวน 7 แปลง

4. โครงการฟื้นฟูนครร่วมเกล้าระยะที่ 4 จำนวน 356 แปลง

เป็นการบรรจุผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในชุมชนแออัดที่อยู่บนเขตเวนคืนของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และถูกไล่ที่กรณีเร่งด่วน ได้แก่

1. ผู้ถูกเวนคืนเพื่อจัดสร้างทางด่วน ได้แก่

- | | | | |
|---|-------|----|------|
| - ชุมชนโรงแก้วร่วมดวง | จำนวน | 90 | แปลง |
| - ชุมชนบางกะปิ | จำนวน | 29 | แปลง |
| - ชุมชนบางโพพวง | จำนวน | 21 | แปลง |
| - ชุมชนบ้านแบบ | จำนวน | 20 | แปลง |
| - ชุมชนบางโคล่ | จำนวน | 19 | แปลง |
| - ชุมชนมหาพฤฒาราม | จำนวน | 15 | แปลง |
| - ชุมชนอื่นๆ เช่น สีลม สีพระยา มักกะสัน | จำนวน | 59 | แปลง |

2. ชุมชนที่ถูกไล่ที่ ได้แก่

- | | | | |
|-------------------|-------|----|------|
| - ชุมชนกลางเกาะ | จำนวน | 62 | แปลง |
| - ชุมชนวัดดอน | จำนวน | 21 | แปลง |
| - ชุมชนช่องนนทรี | จำนวน | 4 | แปลง |
| - ชุมชนลาดปลาเค้า | จำนวน | 1 | แปลง |

3. ชุมชนที่ถูกพาหนะ ได้แก่

- ชุมชนเขี้ยวไขก่า	จำนวน	8	แปลง
- ชุมชนหลัง โคลี่ เขียม	จำนวน	4	แปลง
- ชุมชนประสานสารบรรณ	จำนวน	3	แปลง

5. โครงการฟื้นฟูนครรมเกล้าระยะที่ 5 จำนวน 1,029 แปลง

การบรรจุผู้อยู่อาศัยในโครงการนี้เป็นผู้มีรายได้น้อยซึ่งเดือดร้อนต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องจากอยู่ในเขตเวนคืนที่ดิน และถูกไล่ที่เร่งด่วน กำลังดำเนินการบรรจุผู้อยู่อาศัยเข้าในโครงการ โดยแบ่งเป็น

1. โครงการฟื้นฟูนครรมเกล้าระยะ 5 ส่วนที่ 1 ได้แก่

- ชุมชนบ้านคร้าว	จำนวน	18	แปลง
- ชุมชนคลองตันไทร	จำนวน	4	แปลง
- แนวทาง เวนคืนโครงการทางด่วน	จำนวน	108	แปลง
- มูลนิธิจำลอง	จำนวน	17	แปลง
- กรมศุลกากร	จำนวน	13	แปลง
- 4ชุมชนในเขตจตุจักร	จำนวน	51	แปลง
- รายบุคคล	จำนวน	1	แปลง
รวม		212	แปลง

2. โครงการฟื้นฟูนครรมเกล้าระยะ 5 ส่วนที่ 2 ได้แก่

- ชุมชนสมานมิตร	จำนวน	101	แปลง
- ชุมชนสวนหลวง	จำนวน	7	แปลง
- ชุมชนประชานิเวศน์ 1	จำนวน	49	แปลง
- ชุมชนอินทราเมระ 41	จำนวน	4	แปลง
- ชุมชนโรงกลั่นน้ำมันบางจาก	จำนวน	7	แปลง
- ชุมชนคลองตันไทร	จำนวน	22	แปลง
- ชุมชนช่องนนทรี	จำนวน	31	แปลง
- ชุมชนริมคลองลาดพร้าว	จำนวน	5	แปลง

- ชุมชนวาปรี	จำนวน	9	แปลง
- ชุมชนริมคลองวัดสะพาน	จำนวน	3	แปลง
- ชุมชนอื่นๆ	จำนวน	3	แปลง
	รวม	743	แปลง

6. โครงการพัฒนาร่มเกล้าระยะที่ 6 จำนวน 342 แปลง

เป็นการบรรจุผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในชุมชนแออัดเนื่องจากอยู่ในเขตเวนคืนตามโครงการของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเร่งด่วนจากชุมชนอื่นๆ ในกรณีที่แปลงที่ดินเหลือจากการจัดสรร ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการบรรจุผู้อยู่อาศัยเข้าในโครงการ

5. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ในโครงการมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อมเพียงตามมาตรฐาน ไม่ว่าจะเป็น การคมนาคม สถานศึกษา ไฟฟ้า ประปา ศูนย์ชุมชน สนามกีฬา เป็นต้น

- ด้านคมนาคม

1. มีทางเข้าโครงการ 2 ทาง คือ

1.1 ทางถนนร่วมเกล้าลาดกระบัง กิโลเมตรที่ 5 เข้าสู่โครงการประมาณ 800 เมตร

1.2 ทางถนนสุขาภิบาล 3 บริเวณแยกเข้าหมู่บ้านเคหะนคร 3 เข้าถึงโครงการระยะทางประมาณ 3 กม.

2. มีการบริการรถถึงโครงการ 4 สาย คือ

2.1 รถประจำทางของ ขสมก. สาย 144 ร่มเกล้า-มีนบุรี

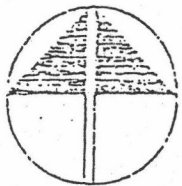
2.2 รถประจำทางของ ขสมก. สาย 151 ร่มเกล้า-แฮปปี้แลนด์

2.3 รถประจำทางของ ขสมก. สาย 152 ร่มเกล้า-แฮปปี้แลนด์

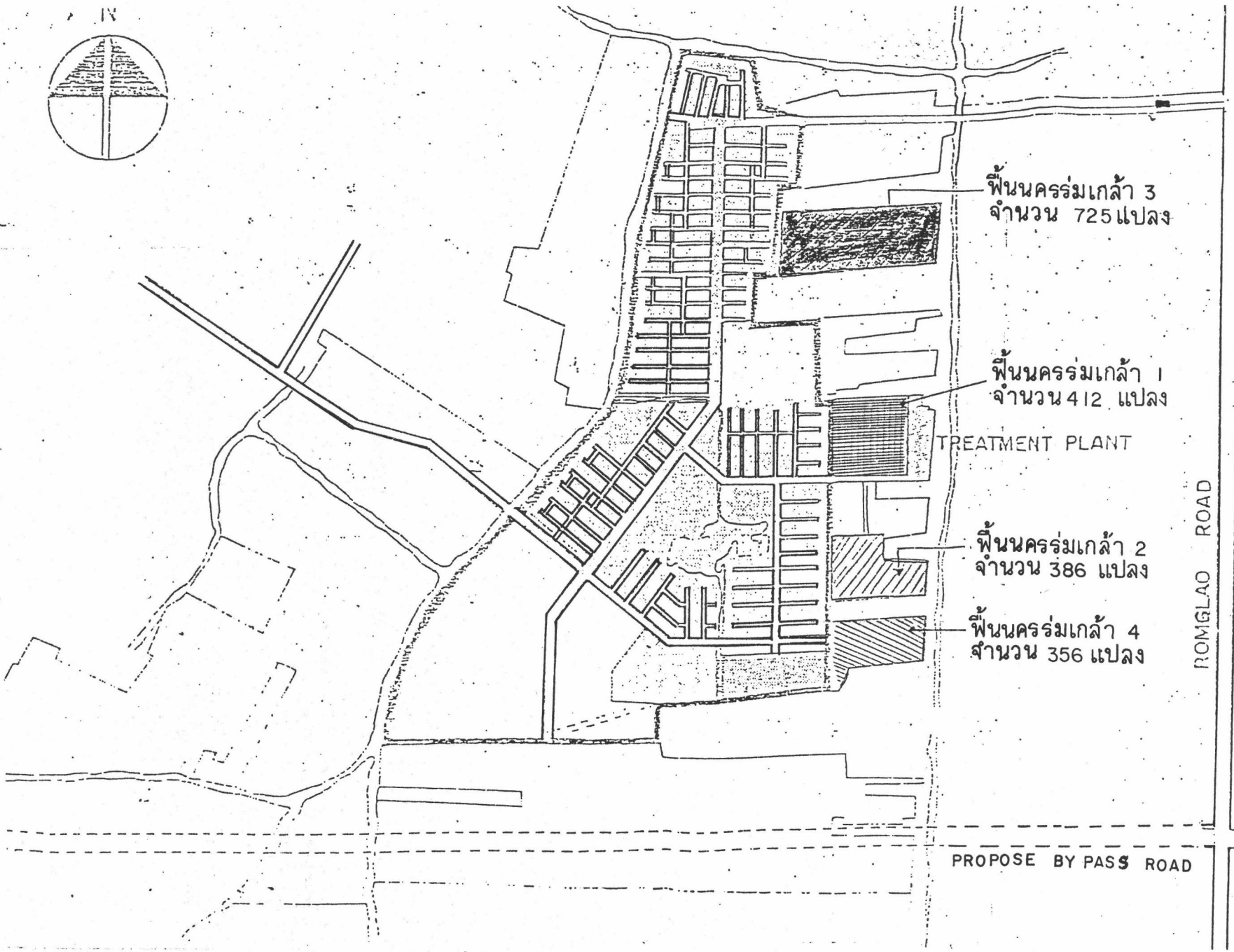
2.4 รถสองแถว สาย 1066 ร่มเกล้า-แฮปปี้แลนด์

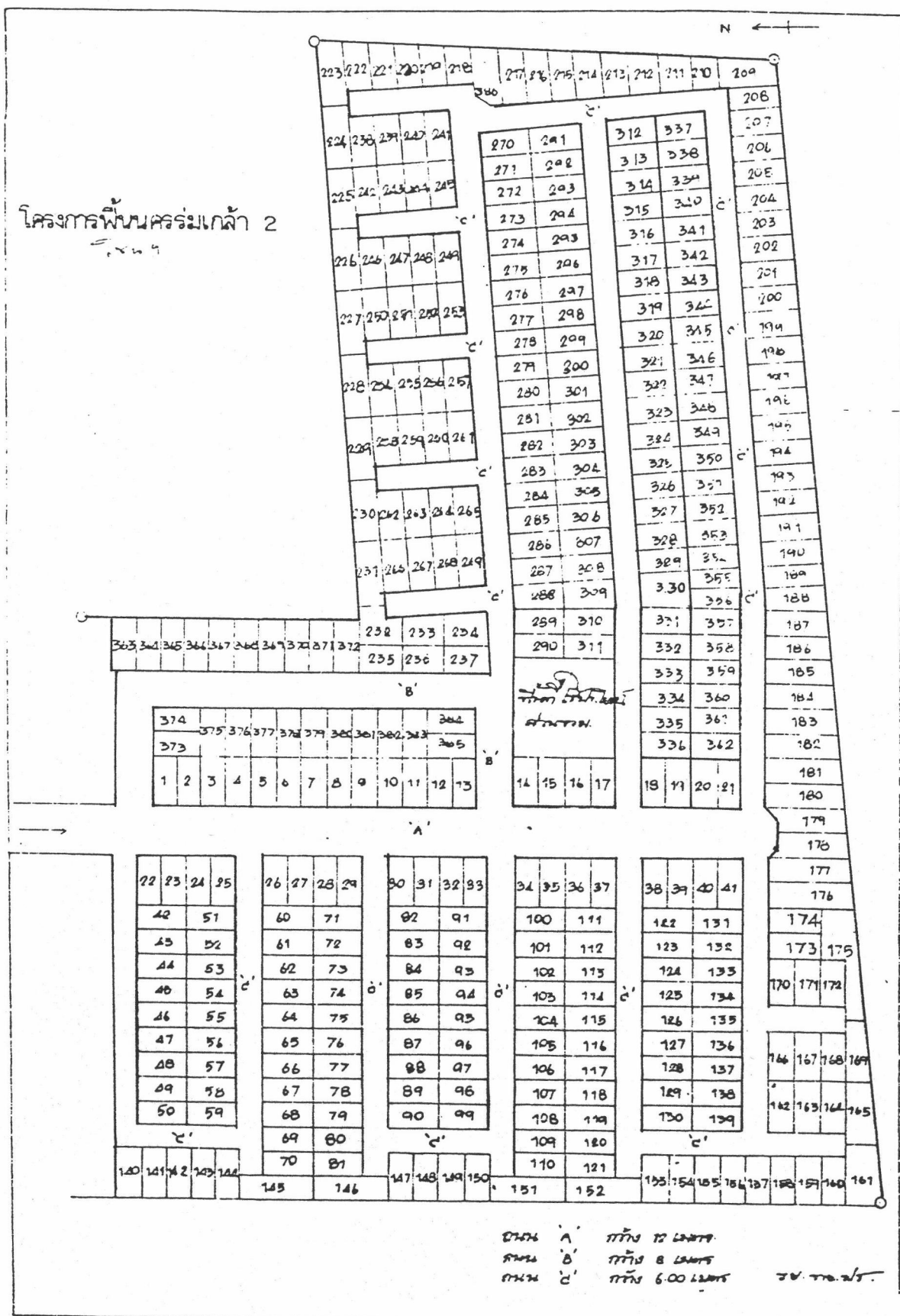
- องค์ประกอบชุมชน

- สนามเด็กเล่น
- สวนสาธารณะและสนามกีฬา
- ศูนย์ชุมชนและสำนักงานดูแลเคหะชุมชน
- สถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน
- ศูนย์สาธารณะสุขของกรุงเทพมหานคร
- โรงเรียนอนุบาล 4 แห่ง
- โรงเรียนเคหะชุมชนลาดกระบัง (ระดับประถมศึกษา)
- โรงเรียนรัตนโกสินทร์สมโภชน์ลาดกระบัง (ระดับมัธยมศึกษา)



แผนที่ 1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการพัฒนากรรมเก่า





แผนที่ 2 โครงการพัฒนาร่วมเกล้าระยะ 2

แผนที่ 3 โครงการพัฒนาร่วมเกล้า ระยะ 3

โครงการพัฒนาร่วมเกล้า ระยะ 3 ส่วนที่ 1

เลขที่แปลง	พื้นที่แปลง										เนื้อที่แปลง (ไร่)	เนื้อที่รวม (ไร่)	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
1	11	70	127	114	126	118	116	115	114	113	112	111	110
2	12	71	128	115	127	119	117	116	115	114	113	112	111
3	13	72	129	116	128	120	118	117	116	115	114	113	112
4	14	73	130	117	129	121	119	118	117	116	115	114	113
5	15	74	131	118	130	122	120	119	118	117	116	115	114
6	16	75	132	119	131	123	121	120	119	118	117	116	115
7	17	76	133	120	132	124	122	121	120	119	118	117	116
8	18	77	134	121	133	125	123	122	121	120	119	118	117
9	19	78	135	122	134	126	124	123	122	121	120	119	118
10	20	79	136	123	135	127	125	124	123	122	121	120	119
11	21	80	137	124	136	128	126	125	124	123	122	121	120
12	22	81	138	125	137	129	127	126	125	124	123	122	121
13	23	82	139	126	138	130	128	127	126	125	124	123	122
14	24	83	140	127	139	131	129	128	127	126	125	124	123
15	25	84	141	128	140	132	130	129	128	127	126	125	124
16	26	85	142	129	141	133	131	130	129	128	127	126	125
17	27	86	143	130	142	134	132	131	130	129	128	127	126
18	28	87	144	131	143	135	133	132	131	130	129	128	127
19	29	88	145	132	144	136	134	133	132	131	130	129	128
20	30	89	146	133	145	137	135	134	133	132	131	130	129
21	31	90	147	134	146	138	136	135	134	133	132	131	130
22	32	91	148	135	147	139	137	136	135	134	133	132	131
23	33	92	149	136	148	140	138	137	136	135	134	133	132
24	34	93	150	137	149	141	139	138	137	136	135	134	133
25	35	94	151	138	150	142	140	139	138	137	136	135	134
26	36	95	152	139	151	143	141	140	139	138	137	136	135
27	37	96	153	140	152	144	142	141	140	139	138	137	136
28	38	97	154	141	153	145	143	142	141	140	139	138	137
29	39	98	155	142	154	146	144	143	142	141	140	139	138
30	40	99	156	143	155	147	145	144	143	142	141	140	139
31	41	100	157	144	156	148	146	145	144	143	142	141	140
32	42	101	158	145	157	149	147	146	145	144	143	142	141
33	43	102	159	146	158	150	148	147	146	145	144	143	142
34	44	103	160	147	159	151	149	148	147	146	145	144	143
35	45	104	161	148	160	152	150	149	148	147	146	145	144
36	46	105	162	149	161	153	151	150	149	148	147	146	145
37	47	106	163	150	162	154	152	151	150	149	148	147	146
38	48	107	164	151	163	155	153	152	151	150	149	148	147
39	49	108	165	152	164	156	154	153	152	151	150	149	148
40	50	109	166	153	165	157	155	154	153	152	151	150	149
41	51	110	167	154	166	158	156	155	154	153	152	151	150
42	52	111	168	155	167	159	157	156	155	154	153	152	151
43	53	112	169	156	168	160	158	157	156	155	154	153	152
44	54	113	170	157	169	161	159	158	157	156	155	154	153
45	55	114	171	158	170	162	160	159	158	157	156	155	154
46	56	115	172	159	171	163	161	160	159	158	157	156	155
47	57	116	173	160	172	164	162	161	160	159	158	157	156
48	58	117	174	161	173	165	163	162	161	160	159	158	157
49	59	118	175	162	174	166	164	163	162	161	160	159	158
50	60	119	176	163	175	167	165	164	163	162	161	160	159
51	61	120	177	164	176	168	166	165	164	163	162	161	160
52	62	121	178	165	177	169	167	166	165	164	163	162	161
53	63	122	179	166	178	170	168	167	166	165	164	163	162
54	64	123	180	167	179	171	169	168	167	166	165	164	163
55	65	124	181	168	180	172	170	169	168	167	166	165	164
56	66	125	182	169	181	173	171	170	169	168	167	166	165
57	67	126	183	170	182	174	172	171	170	169	168	167	166
58	68	127	184	171	183	175	173	172	171	170	169	168	167
59	69	128	185	172	184	176	174	173	172	171	170	169	168
60	70	129	186	173	185	177	175	174	173	172	171	170	169
61	71	130	187	174	186	178	176	175	174	173	172	171	170
62	72	131	188	175	187	179	177	176	175	174	173	172	171
63	73	132	189	176	188	180	178	177	176	175	174	173	172
64	74	133	190	177	189	181	179	178	177	176	175	174	173
65	75	134	191	178	190	182	180	179	178	177	176	175	174
66	76	135	192	179	191	183	181	180	179	178	177	176	175
67	77	136	193	180	192	184	182	181	180	179	178	177	176
68	78	137	194	181	193	185	183	182	181	180	179	178	177
69	79	138	195	182	194	186	184	183	182	181	180	179	178
70	80	139	196	183	195	187	185	184	183	182	181	180	179
71	81	140	197	184	196	188	186	185	184	183	182	181	180
72	82	141	198	185	197	189	187	186	185	184	183	182	181
73	83	142	199	186	198	190	188	187	186	185	184	183	182
74	84	143	200	187	199	191	189	188	187	186	185	184	183
75	85	144	201	188	200	192	190	189	188	187	186	185	184
76	86	145	202	189	201	193	191	190	189	188	187	186	185
77	87	146	203	190	202	194	192	191	190	189	188	187	186
78	88	147	204	191	203	195	193	192	191	190	189	188	187
79	89	148	205	192	204	196	194	193	192	191	190	189	188
80	90	149	206	193	205	197	195	194	193	192	191	190	189
81	91	150	207	194	206	198	196	195	194	193	192	191	190
82	92	151	208	195	207	199	197	196	195	194	193	192	191
83	93	152	209	196	208	200	198	197	196	195	194	193	192
84	94	153	210	197	209	201	199	198	197	196	195	194	193
85	95	154	211	198	210	202	200	199	198	197	196	195	194
86	96	155	212	199	211	203	201	200	199	198	197	196	195
87	97	156	213	200	212	204	202	201	200	199	198	197	196
88	98	157	214	201	213	205	203	202	201	200	199	198	197
89	99	158	215	202	214	206	204	203	202	201	200	199	198
90	100	159	216	203	215	207	205	204	203	202	201	200	199
91	101	160	217	204	216	208	206	205	204	203	202	201	200
92	102	161	218	205	217	209	207	206	205	204	203	202	201
93	103	162	219	206	218	210	208	207	206	205	204	203	202
94	104	163	220	207	219	211	209	208	207	206	205	204	203
95	105	164	221	208	220	212	210	209	208	207	206	205	204
96	106	165	222	209	221	213	211	210	209	208	207	206	205
97	107	166	223	210	222	214	212	211	210	209	208	207	206
98	108	167	224	211	223	215	213	212	211	210	209	208	207
99	109	168	225	212	224	216	214	213	212	211	210	209	208
100	110	169	226	213	225	217	215	214	213	212	211	210	209
101	111	170	227	214	226	218	216	215	214	213	212	211	210
102	112	171	228	215	227	219	217	216	215	214	213	212	211
103	113	172	229	216	228	220	218	217	216	215	214	213	212
104	114	173	230	217	229	221	219	218	217	216	215	214	213
105	115	174	231	218	230	222	220	219	218	217	216	215	214
106	116	175	232	219	231								

6. โครงการพัฒนนครรุ่มเกล้าระยะที่ 2-3

โครงการพัฒนนครรุ่มเกล้า 2 และ 3 เป็นโครงการจัดแบ่งที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จำนวน 1,106 แปลง แยกเป็นโครงการพัฒนนครรุ่มเกล้าระยะ 2 จำนวน 381 แปลง และโครงการพัฒนนครรุ่มเกล้าระยะ 3 จำนวน 725 แปลง

การใช้ที่ดินในโครงการ

ภายในโครงการพัฒนนครรุ่มเกล้าระยะ 2 - 3 พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้สำหรับเป็นพื้นที่พักอาศัย ประมาณ 72.02 % รองลงมาเป็นพื้นที่ถนน ประมาณ 23.86 % ดังรายละเอียด ตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงการใช้ที่ดินในโครงการ

การใช้ที่ดิน	พื้นที่(ตรม.)	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
พื้นที่ถนน	29,749.00	18.89	23.86	23.86
พื้นที่จัดประโยชน์	2,340.00	1.46	1.88	25.74
บ่อกาจัดน้ำโสโครก	2,574.00	1.61	2.06	27.80
พื้นที่พักอาศัย	90,036.31	56.27	72.20	100.00
พื้นที่รวม	124,699.31	77.94	100.00	

จำนวนแปลงที่ดินในโครงการ

จำนวนแปลงที่ดินรวมภายในโครงการพื้นที่นครรั่มเกล้าระยะ 2 - 3 มีจำนวนทั้งสิ้น
1,106 แปลง โดยแบ่งตามรายละเอียดตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนแปลงที่ดินในโครงการ

ประเภทแปลง	ขนาดที่ดิน(ตร.วา)	จำนวนแปลง	ร้อยละ
ก.แปลงมาตรฐาน 6.00*12.00ม	18.00	254	22.97
ข.แปลงมาตรฐาน 6.00*13.00ม	19.50	593	53.62
ค.แปลงมาตรฐาน 6.00*15.00ม	22.50	8	0.72
ง.แปลงมาตรฐาน 6.00*18.00ม	27.00	4	0.36
จ.แปลงขอบที่ดิน	ประมาณ 37.50	74	6.69
ฉ.แปลงพิเศษริมถนนหลัก	18.00	41	3.71
ช.แปลงพิเศษริมถนนหลัก	19.50	132	11.93
รวม		1,106	100.00

แหล่งที่มาของเงินทุน

1. เงินอุดหนุนสาธารณูปโภค (รัฐบาลอุดหนุนหน่วยละ 21,000 บ)	23,226,000.00	บาท
2. เงินยืมจากรัฐบาล (เงินยืมงบประมาณ 2532-2533 รวม 80 ล้านบาท)	55,181,603.00	บาท
3. เงินสมทบจากการทางพิเศษแห่งประเทศไทย	<u>21,014,000.00</u>	บาท
รวม	<u>99,421,603.00</u>	บาท

ต้นทุนโครงการ ต้นทุนโครงการประกอบด้วย (ตารางที่ 3.3)

1. เงินยืมจากรัฐบาล		
1.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน (ค่าที่ดินและแบ่งแปลง)	40,077,000.00	บาท
1.2 ค่าปรับปรุงที่ดิน (ค่าถมดิน)	15,676,000.00	บาท
2. เงินอุดหนุนสาธารณูปโภค		
1.1 ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภคภายในโครงการ	33,723,350.00	บาท
1.2 ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภคภายนอกโครงการ	2,656,400.00	บาท
3. ค่าดำเนินการ	2,082,266.00	บาท
4. เงินสำรองราคาและสำรองกายภาพ	<u>5,205,607.00</u>	บาท
รวม	<u>99,421,603.00</u>	บาท

ต้นทุนขายต่อหน่วย (ตารางที่ 3.4)

ต้นทุนขาย = ราคาที่ดิน รวมค่าปรับปรุงที่ดินสาธารณะโภค สำหรับแปลงที่ดิน 4 ขนาด
ได้แก่

แปลง ก.ขนาด 18 วา² ต้นทุนต่อหน่วย 79,650.00 บ.ลดเงินอุดหนุน 21,000 บ.

เหลือราคาขาย 58,650.00 บ.

แปลง ข.ขนาด 19.50วา² ต้นทุนต่อหน่วย 86,287.50 บ.ลดเงินอุดหนุน 21,000 บ.

เหลือราคาขาย 65,287.50 บ.

แปลง ค.ขนาด 22.50วา² ต้นทุนต่อหน่วย 99,562.50 บ.ลดเงินอุดหนุน 21,000 บ.

เหลือราคาขาย 78,562.50 บ.

แปลง ง.ขนาด 27 วา² ต้นทุนต่อหน่วย 119,475.00 บ.ลดเงินอุดหนุน 21,000 บ.

เหลือราคาขาย 78,475.00 บ.

ตารางที่ 3.3 แสดงต้นทุนโครงการ

รายการ	ราคาฐาน	ค่าออกแบบ ค่าดำเนินการ ควบคุมงาน 4%	รวม	สำรองราคา สำรองภาษี 10%	รวม	ดอกเบี้ย ระหว่าง ก่อสร้าง 0.4	รวม
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	40,077,000.00	0.00	40,077,000.00	0.0	40,077,000.00	0.00	40,077,000.00
ค่าปรับปรุงที่ดิน	15,676,920.00	627,076.00	16,303,996.00	1,567,692.00	17,871,688.00	0.00	17,871,688.00
ค่าสาธารณูปโภคในโครงการ	33,723,350.00	1,348,934.00	35,072,284.00	3,372,335.00	38,444,619.00	0.00	38,444,619.00
ค่าสาธารณูปโภคนอกโครงการ	2,656,400.00	106,256.00	2,762,656.00	265,640.00	3,028,296.00	0.00	3,028,296.00
รวม	92,133,670.00	2,082,266.00	94,215,936.00	5,203,667.00	99,421,603.00	0.00	99,421,603.00

ตารางที่ 3.1 ต้นทุนต่อหน่วยราคาขาย

ประเภทแปลง	ขนาดที่ดิน ต่อหน้า (ตร.วา)	ราคาที่ดิน ต่อ ตร.วา (บาท)	ค่าปรับปรุงที่ดิน สาธารณูปโภค ต่อ ตร.วา(บาท)	ต้นทุนค่าที่ดิน พร้อมปรับปรุง ต่อ ตร.วา.(บาท)	ต้นทุนขาย ต่อหน้า (บาท)	เงินอุดหนุน จากรัฐบาล (บาท)	ราคาขายลด ต่อหน้า (บาท)
แปลงมาตรฐาน 6.00*12.00	18.00	1,785.00	2,640.00	4,425.00	79,630.00	21,000.00	58,650.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*13.00	19.50	1,785.00	2,640.00	4,425.00	86,287.50	21,000.00	65,287.50
แปลงมาตรฐาน 6.00*15.00	22.50	1,785.00	2,640.00	4,425.00	99,562.00	21,000.00	78,562.50
แปลงมาตรฐาน 6.00*18.00	27.00	1,785.00	2,640.00	4,425.00	119,475.00	21,000.00	93,475.00
แปลงมาตรฐาน ติดรอบที่ดิน	37.50	1,785.00	2,640.00	4,425.00	165,937.50	21,000.00	144,937.50
แปลงพิเศษ 6.00*12.00	18.00	1,785.00	2,640.00	4,425.00	102,150.00	21,000.00	81,150.00
แปลงพิเศษ 6.00*13.00	19.00	1,785.00	2,640.00	4,425.00	110,662.50	21,000.00	89,662.50

เงื่อนไขการผ่อนชำระ (ตารางที่ 3.5 - 3.8) แบ่งเป็น 2 กรณี คือ

1. กรณีชำระเงินล่วงหน้า 19,000 บาท ซึ่งได้รับเงินอุดหนุนจาก การทางพิเศษแห่งประเทศไทย จะมีราคาค่าเช่าซื้อต่อเดือน (อัตราดอกเบี้ย 12%) รวมค่าจัดเก็บและคิดตามหนี้ ดังนี้

	10 ปี	15 ปี
แปลง ก.	626 บาท	524 บาท
แปลง ข.	732 บาท	612 บาท
แปลง ค.	941 บาท	787 บาท
แปลง ง.	1,256 บาท	1,050 บาท
แปลง จ.	1,988 บาท	1,664 บาท
แปลง ฉ.	982 บาท	821 บาท
แปลง ช.	1,116 บาท	934 บาท

2. กรณีชำระเงินล่วงหน้า 10,000 บาท สำหรับกรณีที่ไม่ได้รับเงินอุดหนุน 19,000 บ. จะมีราคาค่าเช่าซื้อต่อเดือน (อัตราดอกเบี้ย 12%) รวมค่าจัดเก็บและคิดตามหนี้ ดังนี้

	10 ปี	15 ปี
แปลง ก.	768 บาท	643 บาท
แปลง ข.	874 บาท	731 บาท
แปลง ค.	1,083 บาท	906 บาท
แปลง ง.	1,397 บาท	1,169 บาท
แปลง จ.	2,130 บาท	1,783 บาท
แปลง ฉ.	1,124 บาท	940 บาท
แปลง ช.	1,258 บาท	1,053 บาท

สำหรับที่ดินติดถนนหลักของโครงการระยะ 2-3 มีจำนวน 173 แปลง จะคิดราคาเพิ่ม
ตรา.ละ 900 บ. โดยเงินส่วนนี้จะนำไปลดค่าที่ดินดิบของแปลงมาตรฐานและ เป็นส่วนสำรองหนี้สูญ

ตารางที่ 3.5 แสดงเงินอุดหนุนค่าเช่า กรมได้รับเงินอุดหนุนจากการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ประเภทแปลง	ขนาดที่ดิน ต่อหน่วย (ตร.วา)	ราคาขายสด ต่อหน่วย (บาท)	เงินส่งมอบ จาก กพ. (บาท)	คงเหลือ ราคาขาย (บาท)	ค่าผ่อนชำระต่อเดือน(ดอกเบี้ย 12%)	
					10ปี	15ปี
แปลงมาตรฐาน 6.00*12.00	18.00	58,650.00	19,000.00	39,650.00	569.00	476.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*13.00	19.50	65,287.50	19,000.00	46,287.50	665.00	556.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*15.00	22.50	78,562.00	19,000.00	59,562.00	855.00	715.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*18.00	27.00	98,475.00	19,000.00	79,475.00	1,141.00	954.00
แปลงมาตรฐาน ดัดขอบที่ดิน	37.50	144,937.50	19,000.00	125,937.50	1,807.00	1,512.00
แปลงพิเศษ 6.00*12.00	18.00	81,150.00	19,000.00	62,150.00	892.00	746.00
แปลงพิเศษ 6.00*13.00	19.00	89,682.50	19,000.00	70,682.50	1,014.00	849.00

ตารางที่ 3.6 แสดงค่าเช่าซื้อ = ค่าผ่อนชำระต่อเดือน รวมค่าจัดเก็บและคิดค่าธรรมเนียม (10:รวมค่าผ่อนชำระต่อเดือน)
 ภาษีได้รับเงินลดหย่อนจากภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ประเภทแปลง	ระยะเวลา 10 ปี ดอกเบี้ย 12%			ระยะเวลา 15 ปี ดอกเบี้ย 12%		
	ค่าผ่อนชำระ	ค่าจัดเก็บ	ค่าเช่าซื้อ	ค่าผ่อนชำระ	ค่าจัดเก็บ	ค่าเช่าซื้อ
แปลงมาตรฐาน 6.00*12.00	569.00	57.00	626.00	476.00	48.00	524.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*13.00	665.00	67.00	732.00	556.00	56.00	612.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*15.00	855.00	86.00	941.00	715.00	72.00	787.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*18.00	1,141.00	115.00	1,256.00	954.00	96.00	1,050.00
แปลงมาตรฐาน ติดขอบถนน	1,807.00	181.00	1,988.00	1,512.00	152.00	1,664.00
แปลงพิเศษ 6.00*12.00	832.00	90.00	922.00	746.00	75.00	821.00
แปลงพิเศษ 6.00*13.00	1,014.00	102.00	1,116.00	849.00	85.00	934.00

ตารางที่ 3.7 แสดงเงื่อนไขการผ่อนชำระ กรณีไม่ได้รับเงินอุดหนุนจากทางการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
กรณีไม่ได้รับเงินอุดหนุนจากทางการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ประเภทแปลง	ขนาดที่ดิน ต่อหน้า (ตร.วา)	ราคายางสด ต่อหน้า (บาท)	เงินชำระ ล่วงหน้า (บาท)	คงเหลือ ราคายาง (บาท)	ค่าผ่อนชำระต่อเดือนตลอดปี 12x	
					10ปี	15ปี
แปลงมาตรฐาน 6.00*12.00	18.00	58,650.00	10,000.00	48,650.00	698.00	584.00
แปลงมาตรฐาน 8.00*13.00	19.50	65,287.50	10,000.00	55,287.50	794.00	664.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*15.00	22.50	78,562.00	10,000.00	68,562.00	984.00	823.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*18.00	27.00	98,475.00	10,000.00	88,475.00	1,270.00	1,062.00
แปลงมาตรฐาน ติดขอบที่ดิน	37.50	144,937.50	10,000.00	134,937.50	1,936.00	1,620.00
แปลงพิเศษ 6.00*12.00	18.00	81,150.00	10,000.00	71,150.00	1,021.00	854.00
แปลงพิเศษ 6.00*13.00	19.00	89,662.50	10,000.00	79,662.50	1,143.00	957.00

ตารางที่ 3.8 แสดงค่าเช่าซื้อ = ค่าผ่อนชำระล่วงหน้า รวมค่าจัดเก็บและคิดตามหนี้ (10 รอบค่าผ่อนชำระต่อเดือน)

ประเภทแปลง	ระยะเวลา 10 ปี ดอกเบี้ย 12%			ระยะเวลา 15 ปี ดอกเบี้ย 12%		
	ค่าผ่อนชำระ	ค่าจัดเก็บ	ค่าเช่าซื้อ	ค่าผ่อนชำระ	ค่าจัดเก็บ	ค่าเช่าซื้อ
แปลงมาตรฐาน 6.00*12.00	698.00	70.00	763.00	584.00	59.00	643.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*13.00	794.00	80.00	874.00	664.00	67.00	731.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*15.00	984.00	99.00	1,083.00	823.00	83.00	906.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*18.00	1,270.00	127.00	1,397.00	1,062.00	107.00	1,169.00
แปลงมาตรฐาน ติดรอบถนน	1,936.00	194.00	2,130.00	1,620.00	163.00	1,783.00
แปลงพิเศษ 6.00*12.00	1,021.00	103.00	1,124.00	854.00	86.00	940.00
แปลงพิเศษ 6.00*13.00	1,143.00	115.00	1,258.00	957.00	96.00	1,053.00

ตารางที่ 3.10 Cash Flow กรณี ดอกเบี้ย 12 % ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี
(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2533	2534	2535	รวม
<u>เงินสดจ่าย</u>				
1. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	40.077	—	—	40.077
2. ค่าปรับปรุงที่ดิน	15.677	—	—	15.077
3. ค่าสาธารณูปโภคในโครงการ	33.723	—	—	33.723
4. ค่าสาธารณูปโภคนอกโครงการ	2.656	—	—	2.656
รวมเงินสดจ่าย	92.133	—	—	92.133
<u>เงินสดรับ</u>				
1. เงินรับล่วงหน้า	21.014	—	—	21.014
2. ค่าเช่าซื้อ	5.642	11.284	5.642	22.568
3. รับจากสถาบันการเงิน	—	—	50.587	50.587
รวมเงินสดรับ	26.656	11.284	56.229	94.169
เงินสดหมุนเวียน	-65.477	-54.193	+2.036	2.036*

* รายได้ที่ได้จากโครงการนี้จะนำไปใช้ในโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ต่อไป

ตารางที่ 3.11 Cash Flow กรณี ดอกเบี้ย 15 % ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี (หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2533	2534	2535	รวม
<u>เงินสดจ่าย</u>				
1. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	40.077	—	—	40.077
2. ค่าปรับปรุงที่ดิน	15.677	—	—	15.077
3. ค่าสาธารณูปโภคในโครงการ	33.723	—	—	33.723
4. ค่าสาธารณูปโภคนอกโครงการ	2.656	—	—	2.656
รวมเงินสดจ่าย	92.133	—	—	92.133
<u>เงินสดรับ</u>				
1. เงินรับล่วงหน้า	21.014	—	—	21.014
2. ค่าเช่าซื้อ	5.509	11.018	5.509	24.072
3. รับจากสถาบันการเงิน	—	—	50.623	50.623
รวมเงินสดรับ	26.523	11.018	57.132	95.709
เงินสดหมุนเวียน	-65.610	-54.592	+2.54	2.54*

* รายได้ที่ได้จากโครงการนี้จะนำไปชำระโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ต่อไป

วิธีการผ่อนชำระ

เนื่องจากเงื่อนไขเงินยืมจากรัฐบาลสำหรับโครงการจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งนำมาใช้เป็นเงินลงทุน กำหนดให้ การเคหะแห่งชาติคืนเงินยืมภายในปีที่ 8 ฉะนั้นระยะการผ่อนชำระจึงกำหนดระยะเวลา 10-15 ปี (ตามช่วงเวลาดำเนินการ) โดยผู้เช่าซื้อจะชำระค่าเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ 2 ปี ต่อเมื่อแบ่งแยกโฉนดแปลงย่อยแล้วเสร็จ จะจำหน่ายกับสถาบันการเงินต่อไป

7. โครงการฟื้นฟูนครรมเกล้าระยะที่ 4

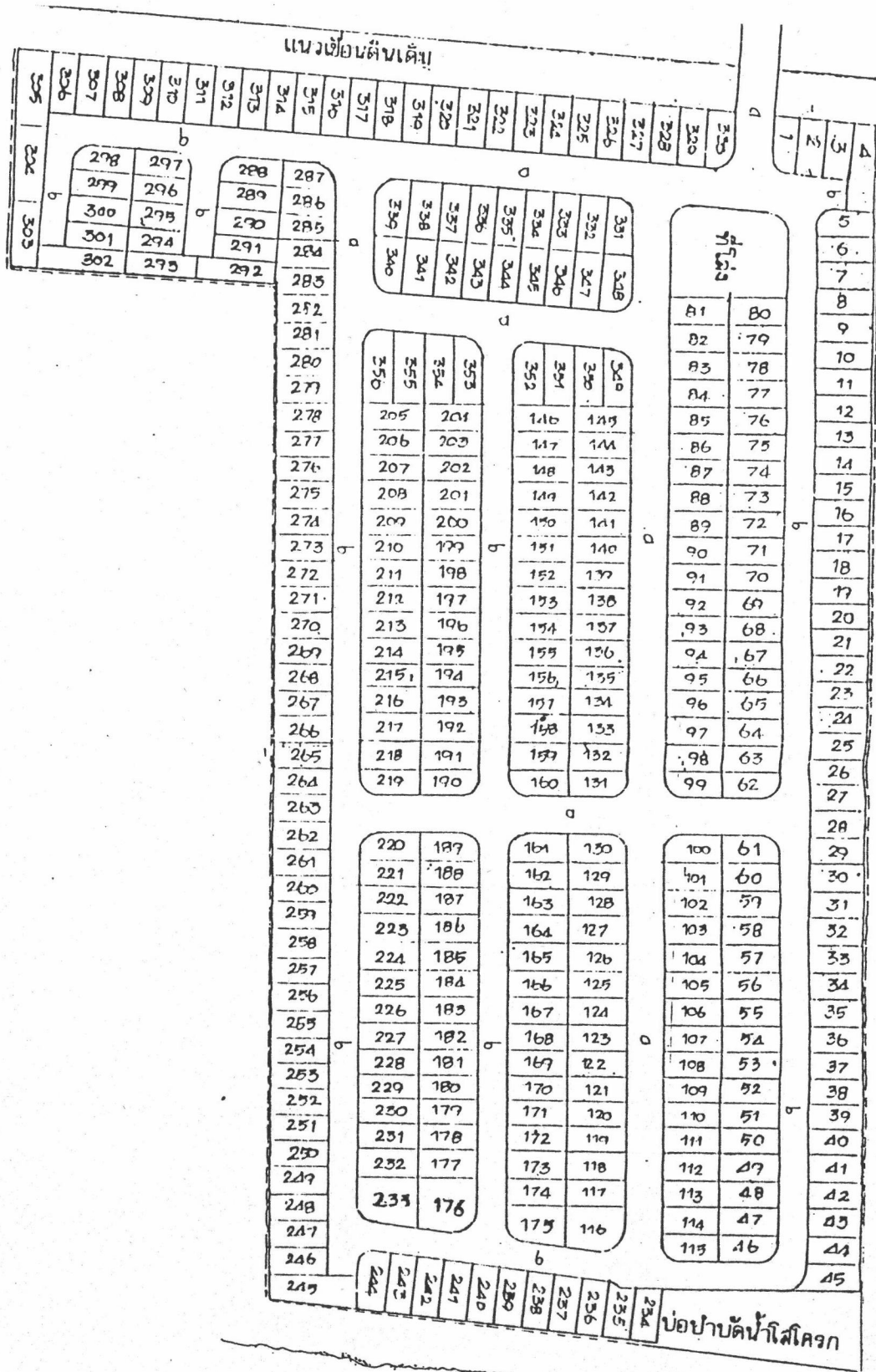
โครงการฟื้นฟูนครรมเกล้า 4 เป็นโครงการจัดแบ่งที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จำนวน 356 แปลง

การราชที่ดินในโครงการ

ภายในโครงการฟื้นฟูนครรมเกล้าระยะ 4 พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้สำหรับเป็นพื้นที่พักอาศัย ประมาณ 68.39 % รองลงมาเป็นที่ถนน ประมาณ 26.37 % ดังรายละเอียด ตารางที่ 3.12

ตารางที่ 3.12 แสดงการราชที่ดินในโครงการ

การราชที่ดิน	พื้นที่(ตรม.)	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
พื้นที่ถนน	10,561.60	6.601	26.37	26.37
พื้นที่ถนนทางเข้าโครงการ	169.60	0.106	0.42	26.79
พื้นที่จัดประโยชน์	1,227.20	0.767	3.07	29.86
บ่อกาจัดน้ำโสโครก	700.80	0.438	1.75	31.61
พื้นที่พักอาศัย	27,387.20	17.117	68.39	100.00
พื้นที่รวม	40,046.40	25.029	100.00	



แผนที่ 4 โครงการพัฒนาระยะที่ 4

จำนวนแปลงที่ดินในโครงการ

จำนวนแปลงที่ดินรวมภายในโครงการที่นครร่วมเกล้าระยะ 4 มีจำนวนทั้งสิ้น
356 แปลง โดยแบ่งตามรายละเอียดตารางที่ 3.13

ตารางที่ 3.13 แสดงจำนวนแปลงที่ดินในโครงการ

ประเภทแปลง	ขนาดที่ดิน(ตร.วา)	จำนวนแปลง	ร้อยละ
ก.แปลงมาตรฐาน 6.00*12.16ม	18.25	111	31.18
ข.แปลงมาตรฐาน 6.00*13.00ม	19.50	132	37.08
ค.แปลงพิเศษริมถนนหลัก	19.50	87	24.44
ง.แปลงพิเศษริมถนน	21.17	26	7.30
รวม		356	100.00

แหล่งที่มาของเงินทุน

1. เงินอุดหนุนสาธารณสุขปภค (รัฐบาลอุดหนุนหน่วยละ 21,000 บ)	7,476,000.00	บาท
2. เงินยืมจากรัฐบาล	17,025,688.00	บาท
3. เงินรายได้การเคหะแห่งชาติ	<u>9,093,576.00</u>	บาท
รวม	<u>33,595,264.00</u>	บาท

ต้นทุนโครงการ ต้นทุนโครงการประกอบด้วย

1. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน(ค่าที่ดินและแบ่งแปลง)	12,870,000.00	บาท
2. ค่าปรับปรุงที่ดิน (ค่าถมดิน)	3,775,577.00	บาท
3. ค่าปรับปรุงสาธารณสุขปภคภายในโครงการ	14,158,877.00	บาท
4. ค่าปรับปรุงสาธารณสุขปภคภายนอกโครงการ	73,947.00	บาท
5. ค่าดำเนินการ	913,471.00	บาท
6. เงินสำรองราคาและสำรองกายภาพ	<u>1,801,038.00</u>	บาท
รวม	<u>33,595,264.00</u>	บาท

ต้นทุนขายต่อหน่วย

ต้นทุนขาย = ราคาที่ดิน รวมค่าปรับปรุงที่ดินสาธารณะประเภท สำหรับแปลงที่ดิน 4 ขนาด
ได้แก่

แปลง ก.ขนาด18.25วา² ต้นทุนต่อหน่วย 89,881.25 บ.ลดเงินอุดหนุน 21,000 บ.

เหลือราคาขาย 68,881.25 บ.

แปลง ข.ขนาด19.50วา² ต้นทุนต่อหน่วย 96,037.50 บ.ลดเงินอุดหนุน 21,000 บ.

เหลือราคาขาย 75,037.50 บ.

แปลง ค.ขนาด19.50วา² ต้นทุนต่อหน่วย 113,587.50 บ.ลดเงินอุดหนุน 21,000 บ.

เหลือราคาขาย 92,587.50 บ.

แปลง ง.ขนาด21.17วา² ต้นทุนต่อหน่วย 123,317.49 บ.ลดเงินอุดหนุน 21,000 บ.

เหลือราคาขาย 102,317.50 บ.

ตารางที่ 3.14 แสดงต้นทุนโครงการ

รายการ	ราคาฐาน	ค่าออกแบบ ค่าดำเนินการ ควบคุมงาน 5.07%	รวม	สำรองราคา สำรองภาพ 10%	รวม	ดอกเบี้ย ระหว่าง ก่อสร้าง 0%	รวม
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	12,870,375.00	0.00	12,870,375.00	0.00	12,870,375.00	0.00	12,870,375.00
ค่าปรับปรุงที่ดิน	3,777,557.00	191,590.00	3,969,147.00	377,557.70	4,346,704.70	0.00	4,346,704.70
ค่าสาธารณูปโภคในโครงการ	14,158,877.00	718,130.00	14,877,007.00	1,415,887.70	16,292,884.70	0.00	16,292,884.70
ค่าสาธารณูปโภคนอกโครงการ	73,947.00	3,751.00	77,698.00	7,394.70	85,092.70	0.00	85,092.70
รวม	30,880,756.00	913,471.00	31,794,227.00	1,801,034.00	33,595,264.00	0.00	33,595,264.00

ตารางที่ 3.15 ดันทุ่นต่อหน่วยราคาชาย

ประเภทแปลง	ขนาดที่ดิน ต่อหน้า (ตร.วา)	ราคาที่ดิน ต่อ ตร.วา (บาท)	ค่าปรับปรุงที่ดิน สาธารณูปโภค ต่อ ตร.วา(บาท)	ต้นทุนค่าที่ดิน พร้อมปรับปรุง ต่อ ตรว.(บาท)	ต้นทุนขาย ต่อหน้า (บาท)	เงินอุดหนุน จากรัฐบาล (บาท)	ราคาขายลด ต่อหน้า (บาท)
แปลงมาตรฐาน 6.00+12.16	18.25	1,880.00	3,027.00	4,907.00	89,881.25	21,000.00	68,881.25
แปลงมาตรฐาน 6.00+13.00	19.50	1,880.00	3,027.00	4,907.00	96,037.50	21,000.00	75,037.50
แปลงพิเศษ 6.00+13.00	19.50	1,880.00	3,027.00	4,907.00	113,587.50	21,000.00	92,587.50
แปลงพิเศษ 6.00+14.10	21.17	1,880.00	3,027.00	4,907.00	123,317.50	21,000.00	102,317.50

เงื่อนไขการผ่อนชำระ (ตารางที่ 3.16 - 3.19) แบ่งเป็น 2 กรณี คือ

1. กรณีชำระเงินล่วงหน้า 19,000 บาท ซึ่งได้รับเงินอุดหนุนจาก การทางพิเศษแห่งประเทศไทย จะมีราคาค่าเช่าซื้อต่อเดือน (อัตราดอกเบี้ย 12%) รวมค่าจัดเก็บ และติดตามหนี้ ดังนี้

	10 ปี	15 ปี
แปลง ก.	788 บาท	659 บาท
แปลง ข.	885 บาท	741 บาท
แปลง ค.	1,162 บาท	973 บาท
แปลง ง.	1,316 บาท	1,101 บาท

2. กรณีชำระเงินล่วงหน้า 10,000 บาท สำหรับกรณีที่¹ไม่ได้รับเงินอุดหนุน 19,000 บ. จะมีราคาค่าเช่าซื้อต่อเดือน (อัตราดอกเบี้ย 12%) รวมค่าจัดเก็บและติดตามหนี้ ดังนี้

	10 ปี	15 ปี
แปลง ก.	930 บาท	778 บาท
แปลง ข.	1,028 บาท	861 บาท
แปลง ค.	1,304 บาท	1,092 บาท
แปลง ง.	1,458 บาท	1,219 บาท

สำหรับที่ดินติดถนนหลักของโครงการระยะ 4 มีจำนวน 113 แปลง จะคิดราคาเพิ่ม
 ตรว.ละ 900 บ. โดยเงินส่วนนี้จะนำไปลดค่าที่ดินดิบของแปลงมาตรฐานและ เป็นส่วนสำรองหนี้สูญ

วิธีการผ่อนชำระ

เนื่องจากเงื่อนไขเงินยืมจากรัฐบาลสำหรับโครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ ซึ่งนำมาใช้เป็น
 เงินลงทุน กำหนดให้ การเคหะแห่งชาติคืนเงินยืมภายในปีที่ 8 ฉะนั้นระยะเวลาการผ่อนชำระจึงกำหนด
 ระยะเวลา 10-15 ปี (ตามช่วง เวลาสถาบันการเงิน) โดยผู้เช่าซื้อจะชำระค่าเช่าซื้อกับการเคหะ
 แห่งชาติ 2 ปี ต่อเมื่อแบ่งแยกโฉนดแปลงย่อยแล้วเสร็จ จะงานองกับสถาบันการเงินต่อไป

ตารางที่ 3.16 แนวโน้มเงินโอนชำระ กรณีได้รับเงินอุดหนุนจากการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ประเภทแปลง	ขนาดที่ดิน ต่อหน่วย (ตร.วา)	ราคาขายสด ต่อหน่วย (บาท)	เงินส่งมอบ จาก กคพ. (บาท)	คงเหลือ ราคาขาย (บาท)	ค่าผ่อนชำระต่อเดือน(เดบิตกับเบิ 12%)	
					10ปี	15ปี
แปลงมาตรฐาน 8.00*12.16	18.25	68,881.25	19,000.00	49,881.25	788.00	659.00
แปลงมาตรฐาน 8.00*13.00	19.50	75,037.50	19,000.00	56,037.50	885.00	741.00
แปลงพิเศษ 8.00*13.00	19.50	92,587.50	19,000.00	73,587.50	1,162.00	973.00
แปลงพิเศษ 8.00*11.10	21.17	102,317.50	19,000.00	83,317.50	1,316.00	1,101.00

ตารางที่ 3.17 แสดงค่าเช่าซื้อ = ค่าผ่อนชำระต่อเดือน รวมค่าจัดเก็บและติดตามหนี้ 10% ของค่าผ่อนชำระต่อเดือน
กรณีได้รับเงินอุดหนุนจากการวางพิเศษแห่งประเทศไทย

ประเภทแปลง	ระยะเวลา 10 ปี ดอกเบี้ย 12%			ระยะเวลา 15 ปี ดอกเบี้ย 12%		
	ค่าผ่อนชำระ	ค่าจัดเก็บ	ค่าเช่าซื้อ	ค่าผ่อนชำระ	ค่าจัดเก็บ	ค่าเช่าซื้อ
แปลงมาตรฐาน 6.00+12.16	709.00	79.00	788.00	593.00	66.00	659.00
แปลงมาตรฐาน 6.00+13.00	796.00	89.00	885.00	667.00	74.00	741.00
แปลงพิเศษ 6.00+13.00	1,042.00	116.00	1,162.00	876.00	97.00	973.00
แปลงพิเศษ 6.00+14.10	1,184.00	132.00	1,316.00	991.00	110.00	1,101.00

ตารางที่ 3.18 แสดงเงื่อนไขการผ่อนชำระ กรณีไม่ได้รับเงินอุดหนุนจากการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ประเภทแปลง	ขนาดที่ดิน ต่อหน่วย (ตร.วา)	ราคาขายสด ต่อหน่วย (บาท)	เงินชำระ ล่วงหน้า (บาท)	คงเหลือ ราคาขาย (บาท)	ค่าผ่อนชำระต่อเดือน (ดอกเบี้ย 12%)	
					10ปี	15ปี
แปลงมาตรฐาน 6.00*12.16	18.25	68,881.25	10,000.00	58,881.25	930.00	778.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*13.00	19.50	75,037.50	10,000.00	65,037.50	1,028.00	860.00
แปลงพิเศษ 6.00*13.00	19.50	92,587.50	10,000.00	82,587.50	1,304.00	1,092.00
แปลงพิเศษ 6.00*14.10	21.17	102,317.50	10,000.00	92,317.50	1,458.00	1,219.00

ตารางที่ 3.19 แสดงค่าเช่าซื้อ = ค่าผ่อนชำระต่อเดือน รวมค่าจัดเก็บและคิลสามหนี (10% ของค่าผ่อนชำระต่อเดือน)
กรณีไม่ได้รับเงินอุดหนุนจากการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ประเภทแปลน	ระยะเวลา 10 ปี ดอกเบี้ย 12%			ระยะเวลา 15 ปี ดอกเบี้ย 12%		
	ค่าผ่อนชำระ	ค่าจัดเก็บ	ค่าเช่าซื้อ	ค่าผ่อนชำระ	ค่าจัดเก็บ	ค่าเช่าซื้อ
แปลงมาตรฐาน 6.00*12.16	837.00	93.00	930.00	700.00	78.00	778.00
แปลงมาตรฐาน 6.00*13.00	925.00	103.00	1,028.00	774.00	86.00	860.00
แปลงพิเศษ 6.00*13.00	1,174.00	130.00	1,304.00	983.00	109.00	1,092.00
แปลงพิเศษ 6.00*14.10	1,312.00	146.00	1,458.00	1,097.00	122.00	1,219.00

ตารางที่ 3.20 แผนการดำเนินการ โครงการสนับสนุนเกล้า 4

โครงการ	ปีงบประมาณ 2533				ปีงบประมาณ 2534									ปีงบประมาณ 2535											
	มีย.	กค.	สค.	กข.	ตค.	พข.	ชค.	มค.	กพ.	มีค.	เมษ	พค.	มย.	สค.	กช.	ตค.	พช.	ชค.	มค.	กพ.	มีค.	เมษ	พค.	มย.	
1. จัดหากี่ดิน																									
2. จัดทำรายละเอียดโครงการ	+++																								
3. อนุมัติโครงการ		+++	++																						
4. จัดทำแบบและรายการ			+++	+																					
5. อนุมัติแบบและรายการ				++																					
6. ประกาดราคาและทำสัญญา					+++	+++	++																		
7. ก่อสร้าง								+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++											
8. พิจารณาสิทธิผู้เช่าอู่อาศัย															+++	+++									
9. บรรจุผู้เช่าอู่อาศัย																+++	+++	+++	+++						

ตารางที่ 3.21 Cash Flow กรณี ดอกเบี้ย 12 % ระยะเวลาผ่อนชำระ 10 ปี (หน่วย : ล้านบาท)

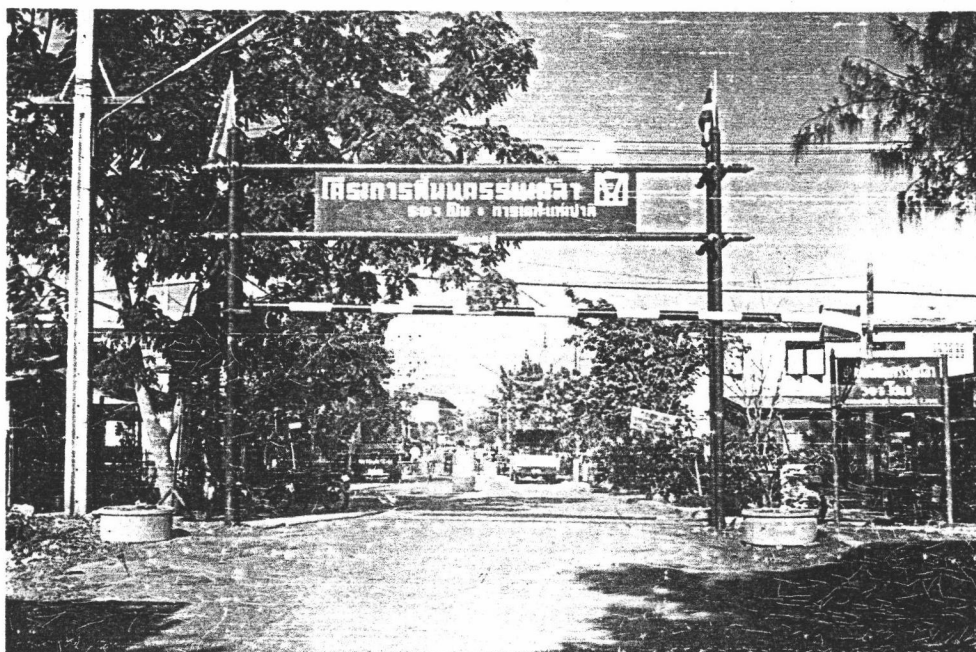
รายการ	2535	2536	รวม
<u>เงินสดจ่าย</u>			
1. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	12.870	—	12.870
2. ค่าปรับปรุงที่ดิน	3.777	—	3.777
3. ค่าสาธารณูปโภคในโครงการ	14.158	—	14.158
4. ค่าสาธารณูปโภคนอกโครงการ	0.073	—	0.073
รวมเงินสดจ่าย	30.878	—	30.878
<u>เงินสดรับ</u>			
1. เงินรับล่วงหน้า	6.764	—	6.764
2. ค่าเช่าซื้อ	4.075	4.075	8.150
3. รับจากสถาบันการเงิน	—	—	16.602
รวมเงินสดรับ	10.839	4.075	31.516
เงินสดหมุนเวียน	-20.039	-15.964	+0.638*

* รายได้ที่ได้จากโครงการนี้จะนำไปใช้ในโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่อื่นๆ ต่อไป

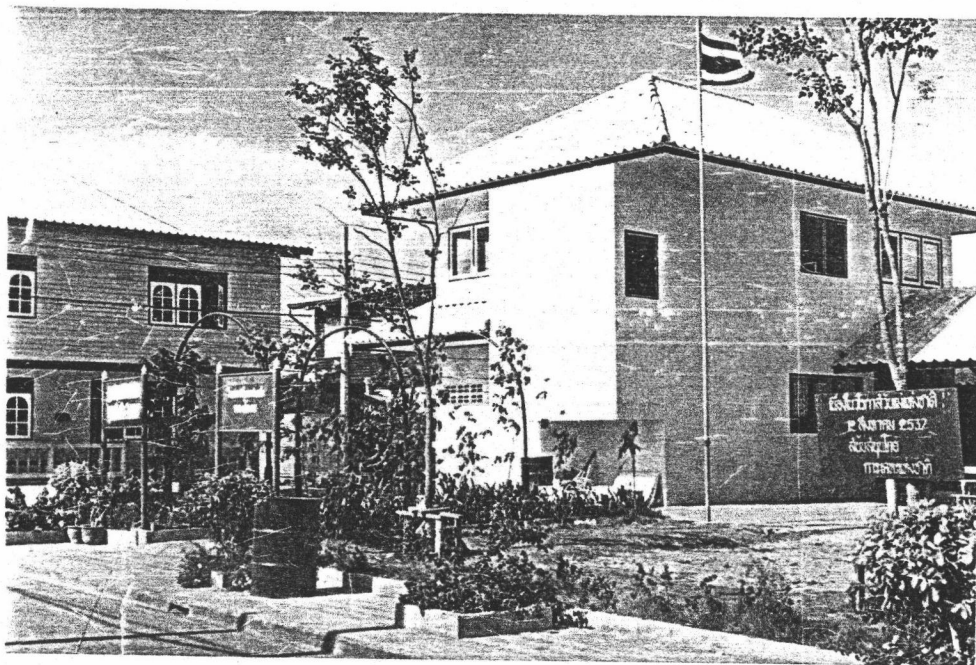
ตารางที่ 3.22 Cash Flow กรณี ดอกเบี้ย 15 % ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี (หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2535	2536	รวม
<u>เงินสดจ่าย</u>			
1. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	12.870	—	12.870
2. ค่าปรับปรุงที่ดิน	3.777	—	3.777
3. ค่าสาธารณูปโภคในโครงการ	14.158	—	14.158
4. ค่าสาธารณูปโภคนอกโครงการ	0.073	—	0.073
รวมเงินสดจ่าย	30.878	—	30.878
<u>เงินสดรับ</u>			
1. เงินรับล่วงหน้า	6.764	—	6.764
2. ค่าเช่าซื้อ	3.410	3.410	6.820
3. รับจากสถาบันการเงิน	—	—	17.986
รวมเงินสดรับ	10.174	3.410	31.570
เงินสดหมุนเวียน	-20.704	-17.294	+0.692*

* รายได้ที่ได้จากโครงการนี้จะนำไปใช้ในโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่อื่นๆ ต่อไป



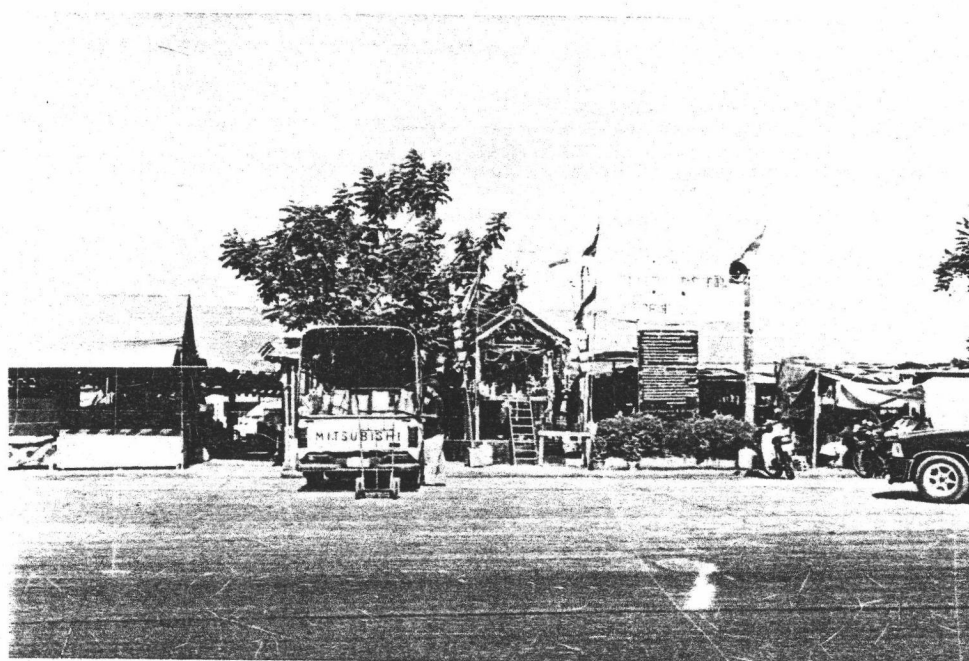
รูปที่ 1 สภาพทางเข้าโครงการพัฒนาครอบครัวระยะที่ 3



รูปที่ 2 สภาพทางเข้าโครงการพัฒนาครอบครัวระยะที่ 4 และศูนย์เด็กเล็กภายในโครงการ



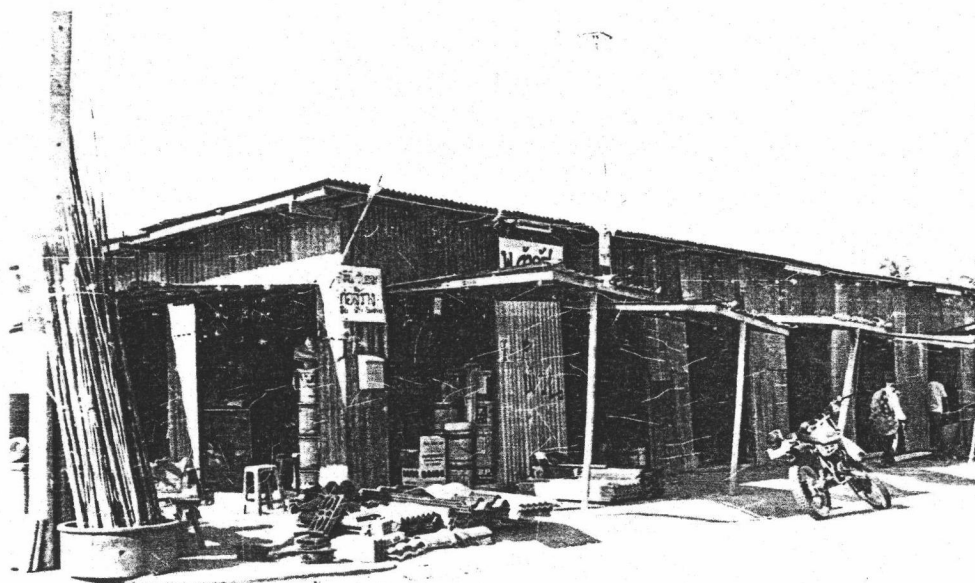
รูปที่ 3 ร้านค้าภายในโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า



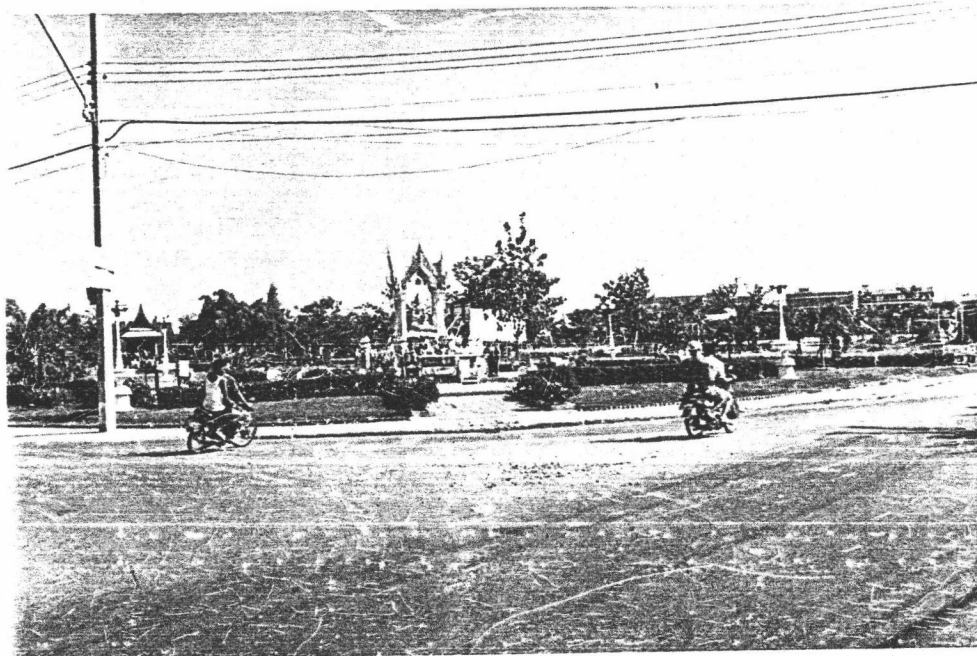
รูปที่ 4 ตลาดกลางภายในโครงการเคหะร่มเกล้า



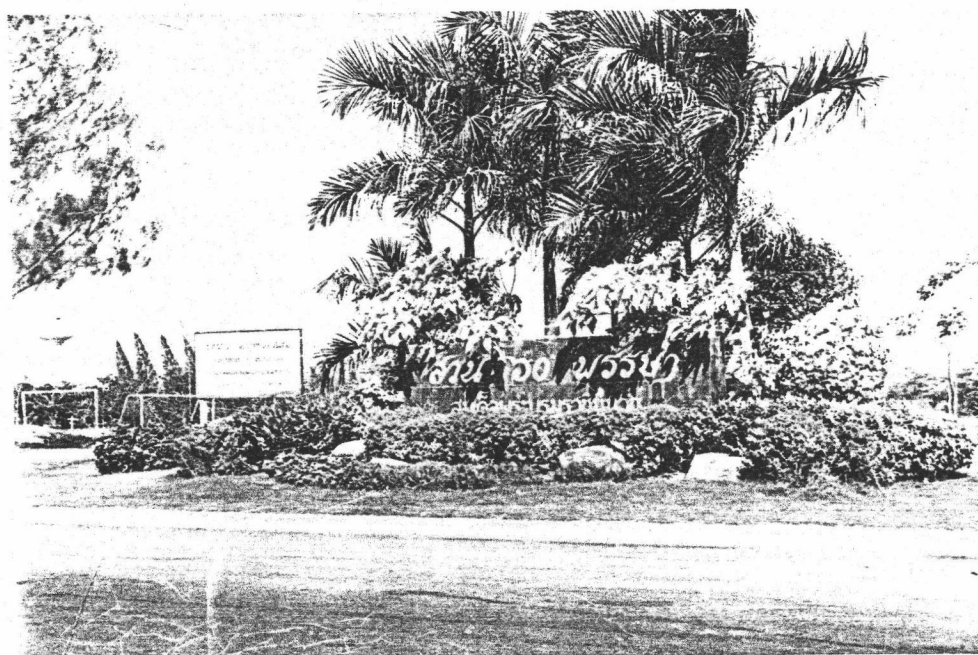
รูปที่ 5 ตลาดสดภายในโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า



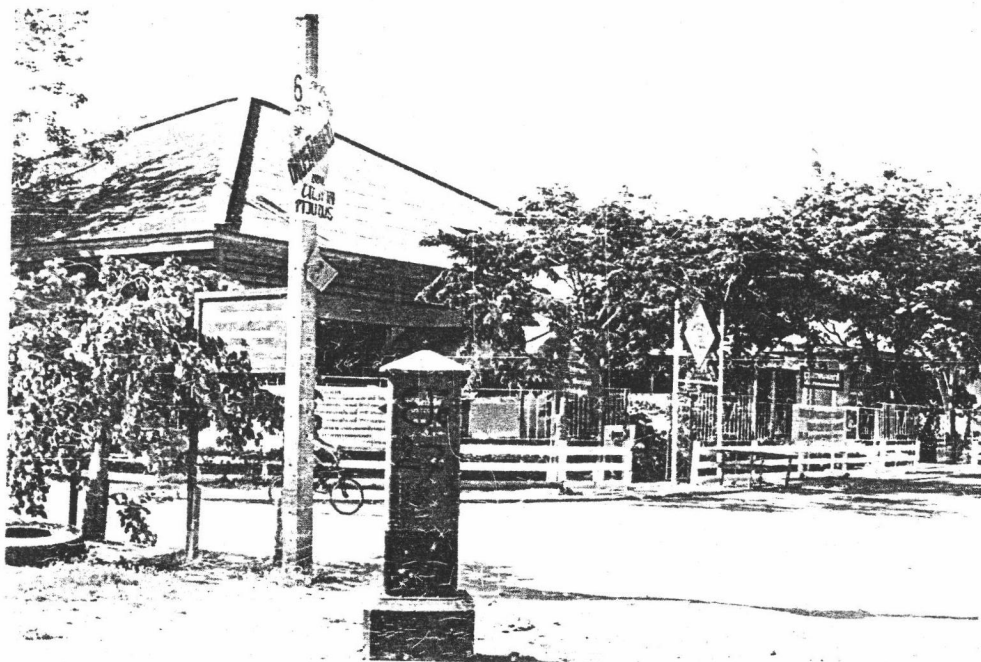
รูปที่ 6 สภาพรีนคำวัสดุก่อสร้างชั่วคราวภายในโครงการพื้นนครร่มเกล้า



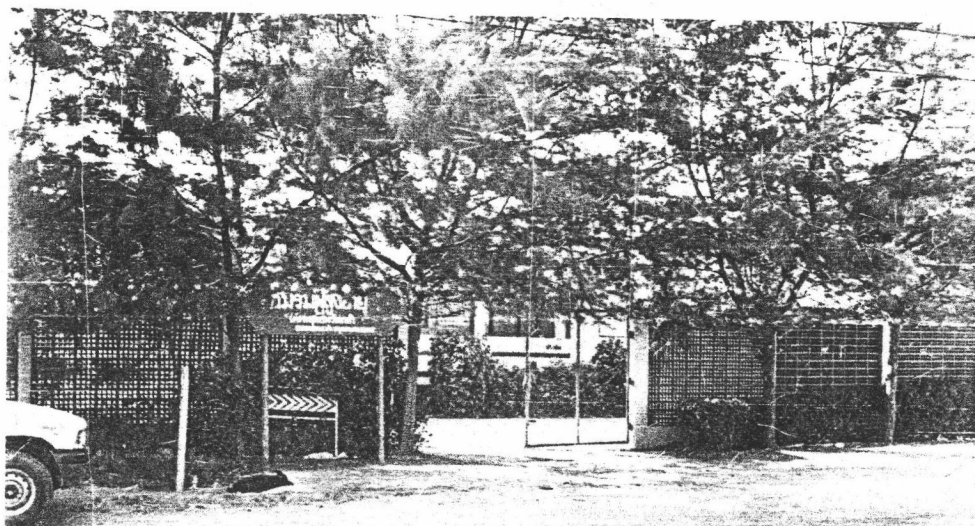
รูปที่ 7 ศาลพระพรหมณ์ บริเวณสวนสาธารณะเคหะชุมชนร่มเกล้า



รูปที่ 8 สวนสาธารณะและสนามฟุตบอลภายในโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า



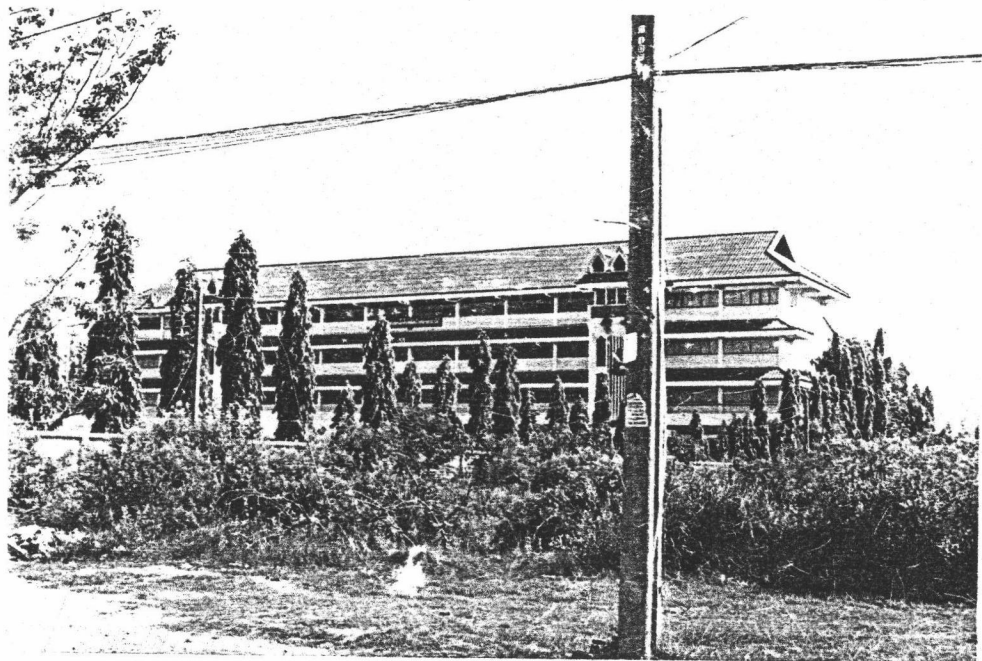
รูปที่ 9 ที่ทำการย่อยการเคหะแห่งชาติ



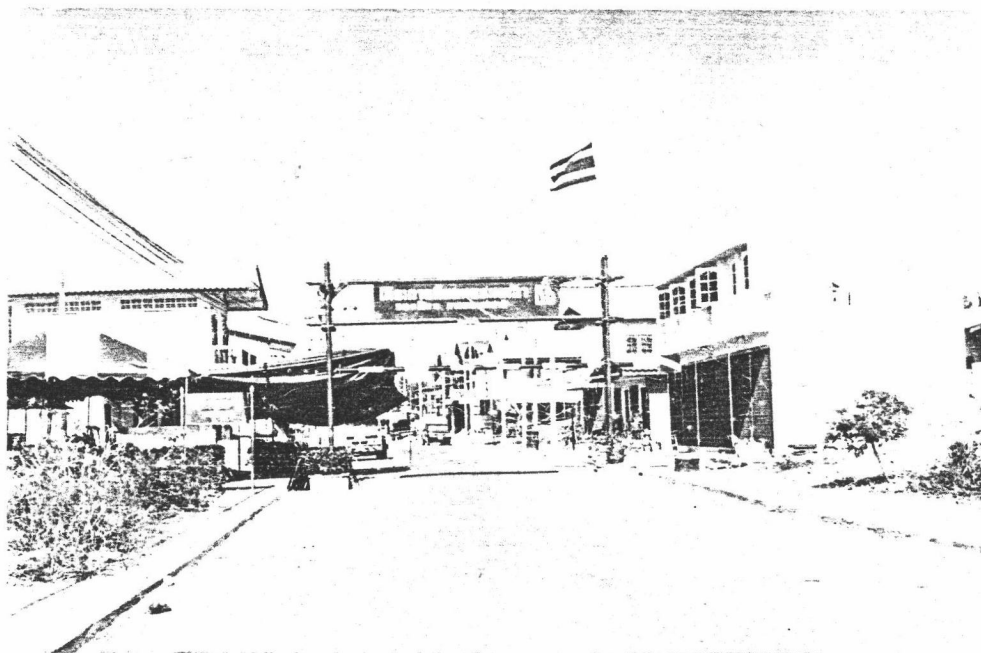
รูปที่ 10 ชมรมผู้สูงอายุในโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า



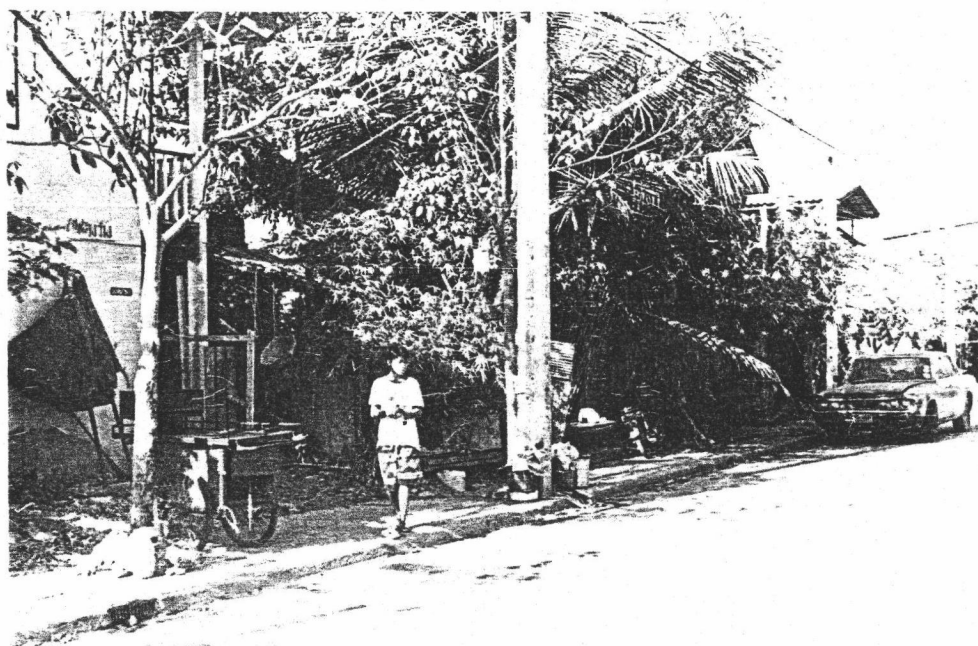
รูปที่ 11 สถานีตำรวจภายในโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า



รูปที่ 12 โรงเรียนรัตนโกสินทร์สมโภชน์ ลาดกระบัง



รูปที่ 13 สภาพทางเข้าโครงการฟื้นฟูกรรมเกล้าระยะที่ 5



รูปที่ 14 สภาพความเป็นอยู่ภายในโครงการฟื้นฟูกรรมเกล้า