

การเคหสงเคราะห์ของประเทศไทยในปัจจุบัน

ในปัจจุบันประเทศไทยมีหน่วยงานที่ดำเนินงานเกี่ยวกับการเคหสงเคราะห์หลายแห่ง หน่วยงานของรัฐบาลได้แก่การเคหะแห่งชาติ หน่วยงานของเอกชน ได้แก่ธนาคารพาณิชย์ เช่น ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ได้เปิดบริการเงินฝากเคหสงเคราะห์และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และให้เงินกู้ระยะสั้นแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคาร กิจการเครดิตฟองซิเอร์ เช่น บริษัทสินเคหาการ จำกัด บริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนา จำกัด ได้ให้กู้ยืมเงินระยะยาวแก่ผู้ต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน ผู้ที่ต้องการปลูกบ้านบนที่ดินของตนเองโดยบริษัทไม่ได้ปลูกบ้านไว้ขาย และให้คำแนะนำปรึกษาทางการเงิน บริษัทที่ดำเนินงานจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคารเองได้แก่ บริษัทสุวิทย์และเสรี จำกัด บริษัทเฟเบอร์เมอร์ลิน จำกัด นอกจากนี้ก็มีบริษัทรับเหมาก่อสร้างอาคารโดยตรง โดยให้เงินผ่อนระยะยาวแก่ผู้มีที่ดินเป็นของตนเองอยู่แล้ว โดยผู้ที่ต้องการปลูกบ้านจะต้องเลือกปลูกสร้างอาคารตามแบบบ้านของบริษัท

ก. การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานของรัฐบาลเพียงแห่งเดียวในปัจจุบันที่ได้ดำเนินการ และให้ความช่วยเหลือในเรื่องที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน

1. ความเป็นมา

การเคหะแห่งชาติได้ตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 โดยอาศัยอำนาจตามความในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ซึ่งประกาศเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2515 โดยมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย เพื่อทำหน้าที่ช่วยให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ซึ่งยังขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากนั้น ได้มีที่อยู่อาศัยที่ถูกต้อง

สู่ลักษณะไคมาตราฐาน มีราคาถูก และประกอบด้วยสาธารณูปโภคที่เหมาะสม¹

สำหรับเหตุผลในการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ ตามที่กล่าวไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316² มีว่า

"โดยที่คณะปฏิวัติพิจารณาเห็นว่า ในปัจจุบันประชาชนผู้มีรายได้น้อย และรายไดปานกลางจำนวนมากยังขาดแคลนที่อยู่อาศัย และแม้ว่าจะมีหน่วยงานของทางราชการ องค์กรของรัฐและเอกชน หลายนับไม่ถ้วน ดำเนินการช่วยเหลือให้มีอาคารสำหรับอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอยู่แล้วก็ตาม แต่การดำเนินงานดังกล่าว เป็นไปในลักษณะ เอกเทศ ขาดการร่วมมือและประสานงานกันอยู่จริง จึงทำให้นโยบายของรัฐในอันที่จะช่วยเหลือประชาชนใหม่ที่อยู่อาศัยไม่เป็นที่ตามเป้าหมาย ฉะนั้น เพื่อเร่งรัดการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ให้สัมฤทธิ์ผลโดยเร็ว สมควรจัดระบบงานเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารสงเคราะห์ใหม่ โดยรวมหน่วยงานเกี่ยวกับการเคหะหรืออาคารสงเคราะห์ ซึ่งกระจัดกระจายอยู่ในรูปต่าง ๆ ให้เป็นหน่วยงานเดียวกัน ซึ่งจะเป็นการเพิ่มพูนประสิทธิภาพยิ่งขึ้น..."

ในประกาศฉบับเดียวกันนั้น ได้กำหนดให้มีการโอนกิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้ และความรับผิดชอบของกรมประชาสงเคราะห์ เฉพาะที่เกี่ยวกับกิจการอาคารสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เฉพาะที่เกี่ยวกับธุรกิจการที่ดินและที่อยู่อาศัย และสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลกรุงเทพมหานคร เฉพาะที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ให้แก่การเคหะแห่งชาติ โดยอาศัยทรัพย์สินรายได้จากหน่วยงานทั้งสี่นั้น เป็นทุนประเดิมส่วนหนึ่ง อีกส่วนหนึ่ง เป็นเงินที่ได้รับจากงบประมาณแผ่นดิน ทรัพย์สินอื่นซึ่งได้รับจากรัฐบาลหรือบุคคลอื่น นอกจากนั้นก็ เป็นเงินกู้หรือเงินช่วยเหลือที่อาจได้รับจากแหล่งต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือจากองค์การทางการเงินระหว่างประเทศ

¹ วัฑฒัน วัฒน, "บทบาทของการเคหะแห่งชาติ," บ้าน, ฉบับที่ 1, ปีที่ 1 (ตุลาคม, 2516), หน้า 102.

² ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 316, เรื่องเดิม, หน้า 53.

2. วัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายนั้น ได้กล่าวแล้วในบทที่ 1 สำหรับโครงการเคหะที่ได้กำหนดขึ้นเป็นแผนแรกโดยเริ่มปฏิบัติตั้งแต่ปีงบประมาณ 2517 ถึงปีงบประมาณ 2526 นั้น มีวัตถุประสงค์ดังนี้

ก) เพื่อสนองนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม เพื่อขจัดความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครให้สำเร็จใน 10 ปี

ข) ทำการสร้างโครงการเคหะซึ่งรับโอนจากหน่วยงานทั้ง 4 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของแผนงานของกระทรวงมหาดไทย

ค) จะดำเนินงานร่วมกับเอกชนเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอับความต้องการของประชาชน จะส่งเสริมให้เอกชนลงทุนสร้างเมืองบริวาร และจะดำเนินงานสร้างที่อยู่อาศัยให้ประสานกับโครงการพัฒนาเมือง พัฒนาภาค พัฒนาชนบท และนิคมอุตสาหกรรม โดยให้เหมาะสมตามลำดับความสำคัญ

ง) เพื่อเสริมสร้างความเจริญในส่วนภูมิภาค การเคหะแห่งชาติจะจัดสร้างปรับปรุงที่อยู่อาศัยในบางจังหวัดซึ่งอยู่ในแผนพัฒนาภาค เพื่อสะกิดการดูกลามของแหล่งเสื่อมโทรม รวมทั้งช่วยลดการอพยพของประชาชนเข้าสู่กรุงเทพฯ

3. การบริหารงานการเคหะแห่งชาติ³

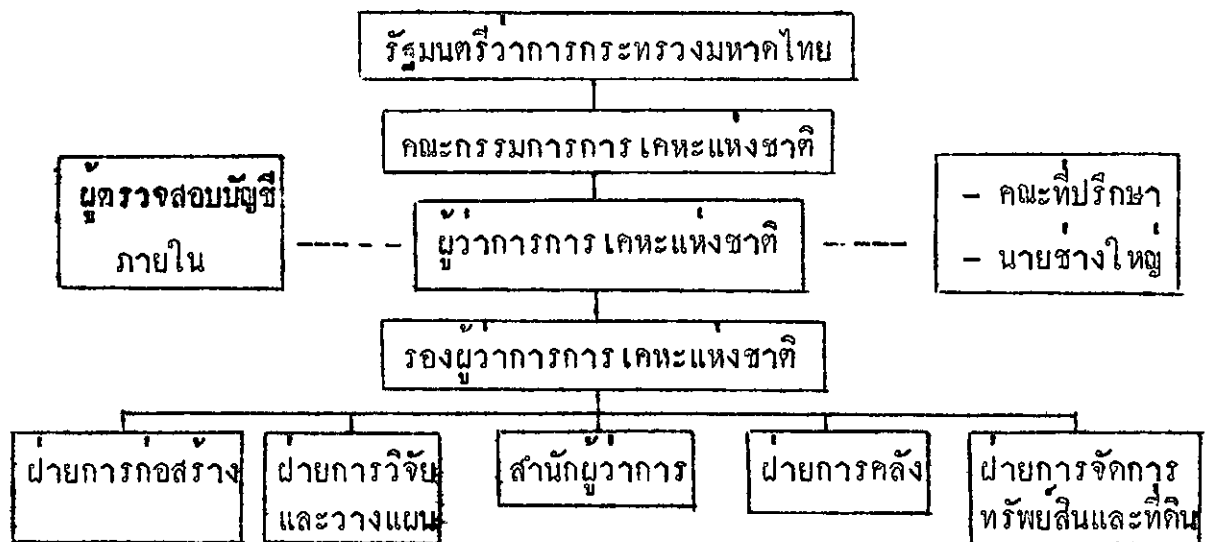
การเคหะแห่งชาติ มีคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติทำหน้าที่วางนโยบายและควบคุมดูแลกิจการโดยทั่วไปของการเคหะแห่งชาติ และรายงานโดยตรงต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย คณะกรรมการประกอบด้วยประธานกรรมการ และกรรมการไม่น้อยกว่าห้าคน แต่ไม่เกินสิบคน ในจำนวนนี้ให้มีผู้แทนกระทรวงมหาดไทยหนึ่งคน ทั้งนี้ไม่รวมผู้ว่าการฯ ซึ่งเป็นกรรมการ

³การเคหะแห่งชาติ, กระทรวงมหาดไทย, สรุปแนวความต้องการเรื่องทุนของการเคหะแห่งชาติ (กรุงเทพมหานคร, กันยายน, 2516), หน้า 4 - 5.

โดยตำแหน่ง

ผู้ว่าการ ฯ เป็นผู้บริหารงานทั่วไปของการเคหะแห่งชาติ โดยรับผิดชอบในการจัดการและดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมายข้อบังคับ นโยบาย เป้าหมายที่คณะกรรมการกำหนด และมอบหมายให้วินิจัยสั่งการ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติมีคณะที่ปรึกษาคณะหนึ่ง ประกอบด้วย นายช่างใหญ่ และผู้เชี่ยวชาญทางด้านต่าง ๆ สำหรับให้คำแนะนำปรึกษาแก่ผู้ว่าการ ฯ ถัดลงมาก็เป็นรองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ แล้วแยกสายงานลงไปเป็นฝ่าย มีผู้อำนวยการฝ่ายเป็นผู้รับผิดชอบ มีทั้งหมด 5 ฝ่าย ได้แก่ฝ่ายสำนักผู้ว่าการ ฝ่ายการวิจัยและวางแผน ฝ่ายการก่อสร้าง ฝ่ายการจัดการทรัพย์สินและที่ดิน ฝ่ายการคลัง แต่ละฝ่ายก็แยกออกเป็นกอง และแผนกไปตามลักษณะและปริมาณงาน

แผนภูมิการจัดหน้าที่หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ



4. โครงการเคหะของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ ได้วางโครงการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร ตามที่ได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2514- พ.ศ.2519) ซึ่งระบุไว้ว่า ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยที่ขาดแคลนในกรุงเทพฯ ฯ มีจำนวน 100,000 หน่วย และเมื่อรวมกับความขาดแคลนแต่ละปีในอีก 10 ปีข้างหน้า ประมาณว่าจะรวมเป็น 170,000 หน่วย โดยแบ่งการดำเนินงานออก

เป็น 2 ระยะ คือระยะ 5 ปีแรก (พ.ศ.2517-2521) จะสร้างเคหะจำนวน 64,000 หน่วย ระยะที่สอง (พ.ศ.2522-2526) จะสร้างอีก 106,000 หน่วย โดยจะจัดสรรให้แก่ผู้มีรายได้น้อยประมาณร้อยละ 40 ผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อยร้อยละ 40 และผู้มีรายได้ปานกลางร้อยละ 20 ส่วนสถานที่ที่จะสร้างนั้น การเคหะแห่งชาติได้กำหนดจะสร้างขึ้นในบริเวณที่ดินของหน่วยงานต่าง ๆ ที่รวมอยู่ในการเคหะแห่งชาติ

สำหรับตัว เลขการจำแนกประเภทของครอบครัวตามรายได้ในเขตเทศบาลกรุงเทพฯ ของการเคหะแห่งชาตินั้น ให้นำตัวเลขของสำนักงานสถิติแห่งชาติมาใช้กำหนดอัตราการก่อสร้างสำหรับผู้มีรายได้อัตราต่าง ๆ ในระยะ 10 ปี นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2517 เป็นต้นไป โดยมีข้อสังเกตว่า อาจต้องมีการปรับจำนวนหน่วยของที่อยู่ที่จะจัดสร้างสำหรับผู้มีรายได้อัตราต่าง ๆ โดยอาศัยข้อมูลจากใบสมัครขอเช่าหรือขอเช่าซื้อ ซึ่งประชาชนยื่นแสดงความจำนง ทั้งนี้เพื่อสร้างให้สนองความต้องการของประชาชน⁴

ตารางที่ 11 ตัว เลขการจำแนกประเภทของครอบครัวตามรายได้ในเขตเทศบาลนครกรุงเทพฯ ปี พ.ศ.2511-2512

ประเภท	ระดับรายได้ต่อเดือน(บาท)	ร้อยละ	อัตราการก่อสร้างร้อยละ
ผู้มีรายได้น้อยสุด	น้อยกว่าเดือนละ 1,000 บาท	15.07	} 40
ผู้มีรายได้น้อย	เดือนละ 1,000-1,500 บาท	19.90	
ผู้มีรายได้ปานกลาง -ค่อนข้างน้อย	เดือนละ 1,500-2,500 บาท	32.03	40
ผู้มีรายได้ปานกลาง	เดือนละ 2,500-4,000 บาท	16.95	20
ผู้มีรายได้อ่อนสูง	เดือนละ เกินกว่า 4,000 บาท	16.05	-

หมายเหตุ : จำนวนครอบครัวทั้งหมดที่สำรวจ 245,393 ครอบครัว (จากจำนวนครอบครัวประมาณ 500,000 ครอบครัว)

⁴ การเคหะแห่งชาติ, เรื่องเดียวกัน, หน้า 10.

ตารางที่ 12 แสดงเป้าหมายการสร้างอาคารจำนวน 170,000 หน่วย ของการ
เคหะแห่งชาติ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2517-2526

ปีที่ สร้าง	จำนวนเต็ม	รายได้น้อยสุด (น้อยกว่า 1000)	รายได้น้อย 1000-1500)	รายได้ปานกลาง คนชางน้อย (1500-2500)	รายได้ ปานกลาง (2500-4000)
2517	6,000	200	2,200	2,400	1,200
2518	10,000	400	3,600	4,000	2,000
2519	14,000	600	5,000	5,600	2,800
2520	16,000	800	5,600	6,400	3,200
2521	18,000	1,000	6,200	7,200	3,600
รวม 5ปี	64,000	3,000	22,600	25,600	12,800
2522	20,000	1,200	6,800	8,000	4,000
2523	20,000	1,200	6,800	8,000	4,000
2524	20,000	1,200	6,800	8,000	4,000
2525	22,000	1,400	7,400	8,800	4,400
2526	24,000	2,000	7,600	9,600	4,800
รวม 5ปีที่ 2	106,000	7,000	35,400	42,400	21,200
รวม ทั้ง 10ปี	170,000	10,000	58,000	68,000	34,000

แหล่งที่มา : การเคหะแห่งชาติ กระทรวงมหาดไทย หน้า 12.

ลักษณะของชุมชนที่การเคหะแห่งชาติจะจัดสร้างขึ้นในแต่ละโครงการจะประกอบด้วยครอบครัวหลายประเภทปนกัน ตั้งแต่ครอบครัวของผู้มีรายได้น้อยสุด จนถึงครอบครัวของผู้มีรายได้ปานกลาง และถ้ามีที่ดินกว้างพอก็อาจรวมผู้มีรายได้สูงเข้าด้วยในชุมชน ส่วนลักษณะของที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติก็จะทำเป็นหลาย ๆ แบบตามลักษณะของชุมชน เช่น เป็นแฟลตสูงหลายชั้น เป็นเรือนแถว บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และที่ดินซึ่งจัดบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสร้างบ้านเอง ซึ่งเรียกว่า *Site and service* สำหรับแฟลตจะอาศัยกฎหมายอาคารชุด เพื่อให้สามารถซื้อขายเป็นห้อง ๆ ได้ ในชุมชนแต่ละแห่งจะจัดให้มีบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวก และถ้าเป็นไปได้ก็ควรจะต้องมีแหล่งประกอบอาชีพใกล้เคียงบริเวณชุมชนนั้น และภายในชุมชนเองก็จัดให้แม่บ้านได้มีโอกาสประกอบอาชีพต่าง ๆ พอสมควร เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ของครอบครัวอีกทางหนึ่ง⁵

ในระยะแรก การเคหะแห่งชาติจะพยายามบรรเทาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครก่อน เนื่องจากมีความขาดแคลนและมีความเร่งด่วนมากกว่าที่อื่น ๆ และถือว่าการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตั้งแต่เดือนละ 1,500 บาทลงไป เป็นกิจการสำคัญอย่างหนึ่งที่รัฐหรือองค์การของรัฐจะต้องเป็นผู้ดำเนินการเอง และให้ความช่วยเหลือเพิ่มขึ้นตามความเหมาะสม เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยไม่มีความสามารถเพียงพอที่จะจ่ายค่าเช่า หรือเช่าซื้อในราคาที่เหมาะสมที่กำหนด โดยรัฐบาลจะต้องให้เงินอุดหนุนในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ส่วนครอบครัวที่มีรายได้ตั้งแต่เดือนละ 4,000 บาทลงไป การเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะจัดหาที่อยู่ให้โดยไม่คิดกำไร แต่ผู้อยู่จะต้องเป็นผู้จ่ายค่าดูแลชุมชนที่ตนอยู่ สำหรับครอบครัวที่มีรายได้สูงเกินกว่า 4,000 บาทขึ้นไป การเคหะแห่งชาติอาจลงทุนก่อสร้างเองหรือร่วมทุนกับเอกชนทำการก่อสร้างโดยให้มีกำไรพอสมควร นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติจะประกอบกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการเคหะและที่อยู่ ในขอบเขตหน้าที่ที่จะทำให้เกิดมีรายได้และกำไร เพื่อนำรายได้ส่วนเกินนี้มาใช้ในการบริหารงานและจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย⁶

⁵ วัฑฒัญญ ฌ กลาง, เรื่องเดิม, หน้า 105.

⁶ การเคหะแห่งชาติ, เรื่องเดิม, หน้า 8.

ในโครงการปี พ.ศ. 2517 นี้ การเคหะแห่งชาติจะสร้างอาคารที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลางรวม 6,000 ครอบครัว โดยแยกเป็นผู้มีรายได้น้อย 2,400 หน่วย ผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อย 2,400 หน่วย ผู้มีรายได้ปานกลาง 1,200 หน่วย โดยจะจัดสร้างในที่ดินของการเคหะแห่งชาติที่หัวหมากหรือท่าทราย 1,500 ครอบครัว เพิ่มความสูงของอาคารที่สำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนของเทศบาลที่บ่อนไก่ เป็น 12 ชั้น ประมาณ 1,000 ครอบครัว และร่วมทุนกับเอกชนจัดสร้างในที่ดินเอกชนอีก 3,000 ครอบครัว มีโครงการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมและสร้างย่านชุมชนชั้นใหม่ที่คลองเตย ซึ่งจะดำเนินการได้ในปี 2517 ส่วนในต่างจังหวัดก็มีโครงการจะปรับปรุงแหล่งชุมชนให้เหมาะสมขึ้น โดยจะดำเนินการจัดสร้างเคหะในจังหวัดที่มีชุมชนขยายตัวเร็ว ได้แก่ เชียงใหม่ ชลบุรี หาดใหญ่ แห่งละ 500 ครอบครัว เพื่อลดการอพยพของประชาชนเข้าสู่กรุงเทพฯ และกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค⁷

สำหรับการสร้างอาคารสงเคราะห์และบ้านเช่าชื่อนั้น ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติได้เปิดเผยว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2517 เป็นต้นไป ตามโครงการปี พ.ศ. 2517 ได้ตั้งเป้าหมายไว้ว่าจะสร้างทั้งหมดประมาณ 6,000 หน่วย เป็นอาคารสงเคราะห์และบ้านเช่าชื่อ ประเภทละประมาณ 50% ที่ท่าทราย ทรงข้ามประชานีเวศน์ 2 คลองประปา รังสิต บ่อนไก่ ดินแดง ห้วยขวางและบางนา ซึ่งจะใช้งบประมาณทั้งหมดประมาณ 400 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินกู้จากธนาคารออมสินและธนาคารพาณิชย์ประมาณ 75% ซึ่งหลังจากใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 1 ปี ก็จะเปิดให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยได้⁸

ในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับภาวะราคาของวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ วัสดุก่อสร้างมีราคาแพงขึ้นมาก ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติได้แถลงว่า จะใช้วิธีประหยัดวัสดุก่อสร้างและลดขนาดความสูงของอาคารลงบ้างโดยไม่ให้เสียผลต่อการใช้⁹ เพื่อให้การก่อสร้างเคหะ

⁷ ไทยรัฐ, 4 มิถุนายน 2516, หน้า 3.

⁸ สยามรัฐ, 21 มกราคม 2517, หน้า 16.

⁹ เรื่องเดียวกัน หน้าเดียวกัน.

เป็นไปอย่างประหยัด รวดเร็วและสามารถควบคุมคุณภาพได้ เป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องส่งเสริมการผลิตวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ที่เป็นแบบสำเร็จรูปให้เพียงพอต่อความต้องการ มีคุณภาพและขนาดได้มาตรฐานที่กำหนด ซึ่งจะเสนอให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกระทรวงอุตสาหกรรม จัดให้มีแผนระดับชาติ และแผนปฏิบัติการที่จะผลิตวัสดุก่อสร้างให้เพียงพอต่อความต้องการทั้งในปัจจุบันและอนาคต

การเคหะแห่งชาติได้ประกาศที่จะร่วมทุนกับบริษัท เอกชน คือบริษัทนครจำกัด สร้าง เมืองบริวารของกรุงเทพมหานครในบริเวณเนื้อที่ 5,000 ไร่ ที่ตำบลรังสิต กิโลเมตรที่ 44 ถนนพหลโยธิน โดยใช้เงินลงทุนกว่าพันล้านบาท การเคหะแห่งชาติร่วมทุนด้วย 10% และมีนิคมอุตสาหกรรมของกระทรวงอุตสาหกรรมเข้าร่วมทุนอีกส่วนหนึ่งด้วย โดยในบริเวณเมืองใหม่จะจัดเป็นนิคมอุตสาหกรรมเสีย 600 ไร่ และอีก 600 ไร่ การเคหะแห่งชาติจะได้สงวนสิทธิไว้สำหรับสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ดังนั้นในบริเวณเมืองใหม่แห่งนี้จะเป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบ มีแหล่งประกอบอาชีพ ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล และสาธารณูปโภคที่พร้อมบริบูรณ์ การที่การเคหะแห่งชาติสนับสนุนให้บริษัท เอกชนสร้าง เมืองบริวารขึ้นนี้เป็นนโยบายของการ เคหะแห่งชาติที่ให้การให้บริษัท เอกชนลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนอย่าง เพียงพอและรวดเร็ว เพื่อแบ่งเบาภาระของรัฐบาล และเพื่อเป็นการจูงใจไม่ให้ประชาชนอพยพเข้ามาอยู่ในกรุงเทพฯ ๗ ซึ่งกำลังขาดแคลนที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว¹⁰

5. ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน¹¹

ก) ขาดกฎหมายอีกหลายฉบับที่จะมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการปฏิบัติงานของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับแก้ไขใหม่ พระราชบัญญัติการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

¹⁰ สยามรัฐ, 30 กันยายน 2516, หน้า 1.

¹¹ วิญญู ๗ กลาง, เรื่องเกม, หน้า 106.

ข) ขาดแผนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งจะมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับแผนการเคหะ เพราะการเคหะมิได้หมายความถึงการสร้างที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่หมายรวมถึงการสร้างและปรับปรุงสิ่งแวดล้อมของบริเวณชุมชนทั้งบริเวณ เช่น ระบบถนน ประปา ไฟฟ้า การกำจัดสิ่งปฏิกูลและการระบายน้ำ

ค) การขาดแผนพัฒนาบ้านอุตสาหกรรมก่อสร้างที่จะเป็นเครื่องประกันว่า กำลังผลิตวัสดุก่อสร้างและอุตสาหกรรมการก่อสร้างจะเพียงพอต่อโครงการสร้างเคหะ ซึ่งจะมีผลให้ราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงานจะไม่สูงขึ้นรวดเร็วอย่างที่ เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ง) แผนพัฒนาภาคต่าง ๆ ยังขาดความสมดุลระหว่างการพัฒนากันเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม เพื่อส่งเสริมเมืองต่าง ๆ ให้มีระบบอุตสาหกรรมรับผลิตผลทางเกษตรได้เพียงพอ ซึ่งจะก่อให้เกิดงานอย่างเพียงพอในท้องถิ่น และป้องกันการอพยพเข้าสู่เมืองหลวงมากเกินไป

จ) ยังขาดเงินเพื่อการลงทุนอยู่เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งถือว่าเป็นอุปสรรคอันสำคัญยิ่งต่อการดำเนินการ แต่คิดว่า การเคหะแห่งชาติจะได้เงินลงทุนส่วนน้อยจากงบประมาณแผ่นดิน ในลักษณะเงินอุดหนุน แต่ส่วนใหญ่จะต้องกู้ภายในประเทศและจากต่างประเทศ จากภายในประเทศจะกู้จากธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไป หรือดำเนินการในรูปออกพันธบัตรเงินกู้ ส่วนที่จะกู้จากต่างประเทศนั้น จะกู้จากสถาบันการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งคาดว่าจะต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 9 ต่อปี¹² ทำให้ต้นทุนของเงินลงทุนสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ

ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ เหล่านี้ ทางกานกฎหมาย การเคหะแห่งชาติกำลังดำเนินการ เพื่อเสนอให้รัฐบาลออกกฎหมายดังกล่าว ส่วนแผนงานบ้านต่าง ๆ ที่สัมพันธ์กับกิจการของการเคหะแห่งชาติ สำนักนโยบายและแผนงานกระทรวงมหาดไทยกำลังดำเนินการอยู่

¹² ชูเกียรติ อุทกะพันธุ์ "ท่าทรายชุมชนสมบูรณ์แบบ," บ้าน ฉบับที่ 2 ปีที่ 1 (พฤศจิกายน , 2516), หน้า 61.

ข. การดำเนินงานทางค่านเคหะของธนาคารพาณิชย์

การหาผลประโยชน์ของธนาคารพาณิชย์ คือการให้กู้ยืมและ เบิกเก็บบัญชี เท่าที่ผ่าน มาแล้ว ธนาคารพาณิชย์ได้ให้กู้ยืมและ เบิกเก็บบัญชีเพียง 30 มิถุนายน 2516 เป็นเงิน 28,214 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2510 ถึง 124.09% เงินให้กู้ยืมและ เบิกเก็บบัญชีนี้แยก ตามวัตถุประสงค์แล้วจะพบว่า ธนาคารพาณิชย์ได้ปล่อยเงินกู้ในลักษณะที่เก็งกำไร ได้แก่ ที่ดิน การค้าส่งและค้าปลีก และการบริโภคนส่วนบุคคลถึง 42% ของจำนวนเงินให้กู้ทั้งหมด แยกได้เป็นเงินกู้ในการเก็งกำไรที่ดิน 1,990.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 การค้าส่งและค้าปลีก 6,750 ล้านบาท หรือ 23.93% การบริโภคนส่วนบุคคล 3,216.7 ล้านบาท หรือ 11.4% ปล่อยเงินกู้ให้กับเกษตรกรเพียง 799.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.83 ให้เงินกู้ แก่สินค้าออก 6.6% สินค้าเข้า 8.7% สาธารณูปโภคเพียง 2.14% ดังนั้นจึงอาจกล่าว ได้ว่า ธนาคารพาณิชย์ได้ดำเนินงานเพื่อการเก็งกำไรมากกว่าการส่งเสริมเพื่อเพิ่ม ผลผลิต ซึ่งจะเป็นผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศเป็นส่วนรวม¹³

สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อเคหะสงเคราะห์ของธนาคารพาณิชย์ อาจแบ่งได้ดังนี้

1. เงินฝากเคหะสงเคราะห์

เงินฝากเคหะสงเคราะห์เป็นเงินฝากประเภทหนึ่งในบรรดาเงินฝากหลาย ประเภทที่ธนาคารพาณิชย์เปิดบริการขึ้น และมีชื่อเรียกต่าง ๆ กัน เช่น ธนาคารกรุงเทพ จำกัด เรียกว่าเงินฝากเคหะสงเคราะห์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด เรียกว่าสินสงเคราะห์ ประเภทเคหะสงเคราะห์ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด เรียกว่าเงินฝากเพื่ออนาคต ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ได้เปิดบริการเงินฝากประเภทนี้ประมาณ 10 ปีมาแล้ว มีวัตถุประสงค์โดยตรงที่จะช่วยสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประสงค์จะมีบ้านเป็นของตนเองให้สามารถปลูกสร้าง บ้านได้สำเร็จและในเวลาที่เราขึ้น ช่วยผู้มีรายได้น้อยประจำให้รู้จักออมทรัพย์ไว้เพื่อเป็นทุนใน การปลูกบ้านให้ผู้อื่นเช่า หรือเพื่อซ่อมแซมตกแต่งคักแปลงบ้านที่อยู่อาศัย หรือบ้านที่

¹³ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานเศรษฐกิจรายเดือน, ปีที่ 13, เล่มที่ 9 (กันยายน, 2516), หน้า 20.

ปลูกให้ผู้อื่นเช่า โดยช่วยย่นระยะเวลาในการเก็บหอมสำหรับปลูกบ้านได้เร็วขึ้น คืออาจจะต้องใช้เวลาถึง 6 ปี ในการเก็บหอมทรัพย์โดยตนเองกว่าจะมีเงินโค้ครบตามวัตถุประสงค์ แต่ตัวใช้บริการทางเคหสงเคราะห์ของธนาคารแล้ว จะใช้เวลาเพียง 3 ปีเท่านั้น ก็สามารถปลูกสร้างบ้านได้ ธนาคารที่ให้บริการทางด้านเงินฝากเคหสงเคราะห์ โค้แก่

ก) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด

ธนาคารกรุงเทพ ๗ โค้ชื่อว่าเป็นธนาคารพาณิชย์ที่มีเงินฝากมากที่สุดใบบรรดาธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย มีเงินฝากเมื่อ 31 ธันวาคม 2515 ถึง 17,000 ล้านบาท มีพนักงาน 7,387 คน มีตำแหน่งที่ 250 ของธนาคารใหญ่ที่สุดในโลก และได้ชื่อว่าเป็นธนาคารใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้¹⁴ โค้ขยายกิจการโดยเปิดสาขาในประเทศเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 114 แห่ง ในปี 2515 และได้ดำเนินงานต่าง ๆ ที่สำนักงานสาขาต่างประเทศรวม 16 แห่งด้วยกัน ในด้านการให้บริการในประเทศ ธนาคาร ๗ โค้มีบทบาทในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศ โดยการให้สินเชื่ออุตสาหกรรมในรูปต่าง ๆ เป็นเงิน 2,240 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2515 ส่วนการช่วยเหลือในเรื่องที่อยู่อาศัยโค้เสนอ 'โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย' ขึ้น และได้เปิดบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขึ้นในครึ่งหลังของปี 2515 โดยให้สินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย หรือซื้อที่ดินสำหรับอยู่อาศัยโดยตรง โดยวิธีนำสินทรัพย์มาจำนองไว้ ซึ่งได้รับความนิยมอย่างรวดเร็วมาก¹⁵

¹⁴ "Bangkok Bank Big is Big," Business in Thailand (October, 1973), p. 25.

¹⁵ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด, รายงานประจำปี 2515 (กรุงเทพฯ : บริษัทโรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด, 2516), หน้า 8-14.

การรับฝากเงิน เพื่อ เคหสง เคราะห์ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด

1) หลักเกณฑ์ในการรับฝากเงิน

(ก) ผู้ฝากจะต้อง เป็นผู้ที่มีรายได้ประจำแน่นอน

(ข) ผู้ฝากจะต้อง เป็นผู้กำหนดโครงการของตนขึ้นมาเองว่า ต้องการเงิน สำหรับซื้อที่ดินหรือใช้ในการปลูกบ้าน เป็นวงเงินเท่าใด

(ค) เมื่อกำหนดวงเงินที่ต้องการได้แล้ว ผู้ฝากจะต้องฝากเงินไว้กับธนาคาร จนครบร้อยละ $33 \frac{1}{3}$ ของวงเงินที่ต้องการ โดยวิธีฝากไว้เป็นประจำ เดือนติดต่อกันไป ภายในกำหนดเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี และอย่างมากไม่เกิน 4 ปี ตามอัตราในตารางฝากเงิน ที่ธนาคารได้กำหนดไว้ ซึ่งมีอัตราอย่างต่ำไม่น้อยกว่าเดือนละ 300 บาท และอย่างสูงไม่เกิน กว่าเดือนละ 3,000 บาท

แต่ในกรณีที่ผู้ฝากต้องการเงินเพื่อซ่อมแซม ต่อเติม ตกแต่ง หรือดัดแปลงที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนเงินไม่มาก ธนาคาร ฯ จะลดระยะเวลาการฝากเป็นประจำ เดือนให้เหลือเพียง 1 ปี

2) ประโยชน์ที่จะได้รับ เมื่อฝากครบกำหนด

เมื่อผู้ฝากได้ฝากเป็นราย เดือนโดยสม่ำเสมอจนครบกำหนดตามข้อตกลงแล้ว ธนาคาร ฯ จะยอมให้ถอนเงินจำนวนนั้นพร้อมกับดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี แล้วอนุญาตให้ผู้ฝาก ถูเงินจากธนาคาร ฯ ได้อีก 2 เท่าของจำนวนเงินฝาก (รวมทั้งดอกเบี้ย) แต่ทั้งนี้จำนวน เงินที่ขอกู้จะต้องไม่เกินกว่า 200,000 บาท เพื่อนำไปซื้อที่ดินหรือปลูกบ้านได้ตามโครงการ ที่กำหนดไว้เดิม

หากผู้ฝากมีความประสงค์จะขอกู้เงินเกินกว่า 200,000 บาท สำนักงาน ใหญ่ของธนาคารสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ ไป

3) ข้อกำหนดในการให้กู้

หลังจากที่ผู้ฝากได้ฝาก เป็นราย เดือนไว้กับธนาคารตามกำหนดเวลาเท่าที่จะ ได้ตกลงกันไว้จนครบร้อยละ $33 \frac{1}{3}$ ของจำนวนเงินที่ต้องการใช้ และปฏิบัติครบตามข้อตกลง ระยะเวลาแล้ว ธนาคาร ฯ จะให้กู้เงินสมทบอีกร้อยละ $66 \frac{2}{3}$

ในกรณีผู้ฝากคิกต่อที่สาขา ให้สาขาเสนอค่าชอกู้เงินและรายละเอียดหลัก
ทรัพย์ประกันของผู้ฝากไปให้สำนักงานใหญ่พิจารณา ในกรณีที่ผู้ฝากมีความประสงค์จะชอกู้เงิน
เกินกว่า 200,000 บาท

ผู้ชอกู้ต้องใช้เงินจากธนาคารเพื่อสร้างบ้านเป็นที่อยู่อาศัย หรือให้เช่าตาม
แบบแปลนที่เสนอ และได้รับความเห็นชอบจากธนาคาร ฯ แล้วเท่านั้น โดยผู้ชอกู้ต้องยินยอม
รับเงินกู้จากธนาคาร ฯ เป็นงวดตามสัญญารับเหมาก่อสร้างด้วยความเห็นชอบจากธนาคาร ฯ

4) อัตราดอกเบี้ย

ธนาคาร ฯ คิดดอกเบี้ยจากเงินเชื่อประเภทนี้ ในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี

5) หลักประกัน

ผู้ชอกู้ต้องจัดหาหลักทรัพย์ที่ธนาคารพิจารณาแล้วได้แก่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
มาวาง หรือจดทะเบียนทำจำนอง เป็นประกัน หรือผู้ชอกู้อาจเสนอบุคคลที่ธนาคาร เชื่อถือได้
เป็นผู้ค้ำประกันแทนการวางหลักทรัพย์เป็นประกัน เช่นเดียวกับเงินเชื่อประเภทอื่น ๆ

ในกรณีที่ที่ดินที่ผู้ชอกู้ เสนอ เป็นหลักทรัพย์ประกัน ที่สำนักงานใหญ่หรือสาขา
เป็นผู้ประเมินมีราคาต่ำกว่าวงเงินที่ชอกู้ตามสิทธิ สำนักงานใหญ่ไต่ถามหลักเกณฑ์การรับที่
ดินและสิ่งปลูกสร้างในอนาคตเป็นประกันเงินกู้ เกษงเคราะห์ ดังนี้

(ก) ที่ดินที่เสนอให้จำนอง เป็นประกัน ต้องมีราคาไม่ต่ำกว่า $\frac{1}{3}$ ของ
เงินที่ชอกู้ ที่ดินและบ้านที่จะสร้างในอนาคต รวมแล้วต้องมีราคาคู่กับวงเงินที่ชอกู้

(ข) บ้านต้องปลูกบนที่ดินที่เสนอเป็นหลักประกัน และราคามันให้ถือ
ตามราคาในสัญญารับเหมาก่อสร้าง ซึ่งธนาคารพิจารณาเห็นชอบแล้ว

(ค) ผู้ชอกู้ต้องทำประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้างด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ชอกู้
และยกประโยชน์ตามกรมธรรม์นั้นให้ธนาคาร

6) กำหนดเวลาและเงื่อนไขในการชำระหนี้

ผู้ชอกู้จะต้องผ่อนชำระหนี้ให้ธนาคาร เป็นรายเดือน ในอัตราใกล้เคียงกันกับการ
ฝากเงิน โดยเริ่มตั้งแต่สิ้นเดือนแรกที่ทำกรกู้เงิน และต้องชำระให้เสร็จสิ้นไปตามตาราง
การชำระหนี้ของธนาคาร ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 2 เท่าของระยะเวลาฝากเงินสะสม หรือ
ระยะเวลาผ่อนชำระต้องอยู่ในระหว่าง 4 ปี ถึง 8 ปี

หากผู้ประสงค์จะถอนชำระหนี้รายเดือนเพิ่มขึ้นจากข้อตกลงเดิมที่ระบุไว้ในสัญญา ธนาคารจะให้ผู้เลือกจำนวนเงินที่ต้องถอนชำระรายเดือนและระยะเวลาที่ต้องถอนชำระจากตารางการชำระหนี้ โดยคำนวณจากยอดต้นเงินที่ค้างชำระ กรณีนี้ถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญา ธนาคารต้องจัดทำข้อตกลงต่อท้ายสัญญาคู่เงินเคห-สงเคราะห์ โดยให้ผู้และผู้ค้าประกันและผู้รับจำนอง เป็นประกัน ลงนามในข้อตกลงดังกล่าว เพื่อ เป็นหลักฐานต่อไป

ในกรณีที่ผู้ขอถอนชำระต้นเงินกู้และดอกเบี้ยรายเดือนมีระยะเวลาเกินกว่า 8 ปี ธนาคารกำหนดให้สาขาเสนอค่าชดเชยเงินและรายละเอียดหลักทรัพย์ประกันของผู้ให้สำนักงานใหญ่พิจารณา

ผู้ฝากมีสิทธิขอยกเลิกการฝากเงินประเภทนี้ได้ โดยวิธีขอลงเงินก่อนกำหนด โดยธนาคารจะจ่ายดอกเบี้ยทดแทนให้อัตราไม่ต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี จากยอดเงินที่ฝากครบ 6 เดือน แต่ผู้ฝากหมดสิทธิในการชดเชยเงิน



ข) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ได้เปิดดำเนินกิจการ เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2488 มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท เมื่อปี พ.ศ. 2504 ได้เพิ่มทุนเป็น 20 ล้านบาท และเพิ่มเป็น 50 ล้านบาทเมื่อปี พ.ศ. 2509 และต่อมาได้เพิ่มทุนขึ้นเป็น 80 ล้านบาท ซึ่งจะได้รับชำระเต็มมูลค่าในปี 2514 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ได้สนับสนุนนโยบายของรัฐบาล ในการกระจายเงินไปสู่ส่วนภูมิภาคของประเทศสำหรับดำเนินงานธุรกิจประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในด้านการเกษตรกรรม¹⁶

การเปิดบัญชี 'เงินฝากเพื่ออนาคต' ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด

การรับฝากเงินประเภท 'เงินฝากเพื่ออนาคต' เป็นการฝากเงินเพื่อกู้ยืมไปดำเนินกิจการอย่างหนึ่งอย่างใดในอนาคต รวมทั้งการกู้ยืมเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย

1) หลักเกณฑ์ในการรับฝากเงิน

(ก) ผู้ฝากต้องกำหนดวัตถุประสงค์ วงเงิน และระยะเวลาการฝากไว้กับธนาคาร ในวันขอเปิดบัญชี เงินฝากประเภทนี้ถือเป็นเงินฝากประจำที่มีกำหนดถอนคืนเมื่อสิ้นระยะเวลา

(ข) ผู้ฝากต้องส่งเงินฝากเป็นรายเดือน อย่างน้อยเดือนละ 300 บาท และมีกำหนดระยะเวลาฝากตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป

(ค) การนำส่งเงินฝากแต่ละเดือน ผู้ฝากต้องฝากภายในวันที่ที่กำหนดไว้ในสมุดคู่ฝาก และต้องฝากครั้งเดียวให้ครบจำนวนที่กำหนดไว้ว่าจะนำส่งเป็นรายเดือนนั้น จะแบ่งฝากหลายครั้งไม่ได้ ในกรณีที่ฝากเป็นเช็ค จะถือว่าได้รับฝากเงินต่อเมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คนั้น ๆ ได้แล้ว

(ง) ผู้ฝากจะนำส่งเงินฝากเข้าบัญชี ณ สำนักงานของธนาคารกสิกรไทย จำกัด แห่งใดก็ได้

¹⁶ธนาคารกสิกรไทย จำกัด, รายงานคณะกรรมการและบุคคล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2515 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์บริษัทกราฟแมนเทรส จำกัด, 2516).

(จ) ในกรณีผู้ฝากไม่นำส่งเงินฝากภายในวันที่ที่กำหนดไว้ในเดือนใด ผู้ฝากจะต้องนำเงินที่ขาดส่งในเดือนนั้น ไปฝากก่อนหรือในวันเดียวกันกับวันที่ถึงกำหนดนำฝากในเดือนถัดไป แต่ธนาคารจะไม่คิดดอกเบี้ยให้สำหรับเงินงวดที่ไม่ส่งตรงตามกำหนดที่กล่าวนั้น ถ้าผู้ฝากมิได้นำส่งเงินฝากภายในวันที่ที่กำหนดเกินกว่า 2 ครั้ง ในปีหนึ่ง ๆ หรือมิได้นำส่งเงินฝาก 2 งวดติดต่อกัน ธนาคารอาจจะไม่ยอมให้ผู้ฝากกู้เงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ก็ได้

(ฉ) เงินที่นำส่งฝากแต่ละจำนวนนั้น ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยให้อัตราสูงสุดเท่าที่จะทำได้ตามกฎหมาย และความประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

(ช) ในกรณีจำเป็นที่ผู้ฝากต้องเลิกการฝากเงินประเภทก่อนระยะเวลาการฝากที่ตกลงกำหนดไว้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยให้ตามอัตราสูงสุดเท่าที่จะทำได้ตามกฎหมาย และความประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามระยะเวลาการฝาก

2) ข้อจำกัดในการให้กู้

เมื่อผู้ฝากนำส่งเงินฝากครบจำนวนที่กำหนดไว้ และถูกต้องตามระเบียบการ และเงื่อนไขแล้ว หากประสงค์จะขอกู้เงินจากธนาคารเพื่อไปดำเนินการตามโครงการที่ผู้ฝากกำหนดไว้ ผู้ฝากจะต้องแจ้งความจำนงให้ธนาคารทราบภายใน 1 เดือน นับแต่วันครบระยะเวลาการฝากที่ตกลงไว้ในการฝาก และต้องทำสัญญากู้เงินตามแบบของธนาคาร

เงินฝากตามวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารจะให้ผู้ฝากกู้เงินจากธนาคารได้ไม่เกินหนึ่งเท่าครึ่งของยอดเงินที่ฝากสะสมไว้รวมกับดอกเบี้ยที่ได้รับ แต่ต้องไม่เกิน 200,000 บาท ในเวลา 1 เท่าครึ่งของระยะเวลาที่ตกลงกำหนดไว้ในการนำส่งเงินฝาก

3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ธนาคารคิด ในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี

4) หลักประกัน

การกู้เงิน เนื่องจากเงินฝากตามวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย ให้ผู้กู้นำที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะนำเงินไปดำเนินการนั้น จำนองไว้กับธนาคาร

5) กำหนดเวลาและเงื่อนไขในการชำระหนี้

การผ่อนชำระเงินกู้หรือคอกเบี้ย ให้ผู้กู้ผ่อนชำระเป็นรายเดือนทุก ๆ เดือน และถ้าหากไม่ส่งตามกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยตามจำนวนเงินและตามระยะเวลาที่ค้าง และถ้าหากผู้กู้ไม่ส่งเงินตามกำหนดติดต่อกัน 2 ครั้ง ธนาคารอาจจะเรียกฟ้องให้ชำระต้นเงินและดอกเบี้ยที่ยังค้างอยู่นั้น โดยกำหนดระยะเวลาอันสมควรให้ผู้กู้ชำระเสียในคราวเดียวทั้งหมด

เมื่อครบระยะเวลาการฝากที่ตกลงไว้แล้ว ผู้ฝากไม่แสดงความจำนงขอกู้เงินภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันครบระยะเวลาการฝาก และยังไม่ถอนเงินไป ธนาคารจะถือว่าเงินฝากเพื่ออนาคตรายนั้น ๆ เป็นเงินฝากประจำประเภทที่กำหนดดอกเบี้ยเมื่อสิ้นระยะเวลา 12 เดือน

ตารางที่ 14 แสดงเงินต้นรวมทั้งดอกเบี้ยที่จะได้รับตามระยะเวลาฝาก อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปีของธนาคารกสิกรไทย จำกัด
(หน่วย : บาท)

เงินต้น	1 ปี	2 ปี	3 ปี	4 ปี	5 ปี
100	1,237.50	2,567.-	3,980.50	5,478.-	7,059.50
200	2,475.-	5,134.-	7,961.-	10,956.-	14,119.-
300	3,712.50	7,701.-	11,941.50	16,434.-	21,178.50
400	4,950.-	10,268.-	15,922.-	21,912.-	28,238.-
500	6,187.50	12,835.-	19,902.50	27,390.-	35,297.50
600	7,425.-	15,402.-	23,883.-	32,868.-	42,357.-
700	8,662.50	17,969.-	27,863.50	38,346.-	49,416.50
800	9,900.-	20,536.-	31,844.-	43,824.-	56,476.-
900	11,137.50	23,103.-	35,824.50	49,302.-	63,535.50
1,000	12,375.-	25,670.-	39,805.-	54,780.-	70,595.-

ค) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด ได้เปิดบริการสินเชื่อประเภทเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยที่ประสงค์จะออมทรัพย์ไว้ เป็นทุนในการจัดหาเคหะที่อยู่อาศัย เป็นของตนเอง เป็นทุนในการศึกษา การสมรส เพื่อสร้างอนาคตให้กับบุตรหลาน เพื่อการค้าโดยส่งเคราะห์การจัดตั้งร้านค้า และเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ โดยธนาคารจะให้กู้สมทบอีก 2 เท่าหรือ 1 เท่าของยอดเงินฝาก และดอกเบี้ยเมื่อถึงเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ และให้ผ่อนชำระเงินกู้สมทบได้ในระยะยาว สินเชื่อประเภทแบ่งออกเป็น

1. เครดิตสหกรณ์
2. สินเชื่อการศึกษา
3. สินเชื่อการสมรส
4. สินเชื่อการจัดตั้งร้านค้า
5. อุมัติเหตุสินเชื่อ
6. รางวัลสินเชื่อ
7. สินเชื่ออนาคตบุตรหลาน
8. สินเชื่อทั่วไป

การฝากเงินประเภทเครดิตของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด

1) หลักเกณฑ์ในการฝากเงิน

(ก) ผู้ฝากต้องฝากเป็นรายเดือน เดือนละเท่า ๆ กัน ไม่น้อยกว่าเดือนละ 300 บาท มีกำหนดเวลาตั้งแต่ 2 ปี ถึง 5 ปี โดยจะได้รับดอกเบี้ยสำหรับระยะเวลาที่ฝากครบ 3, 6 และ 12 เดือน ในอัตราร้อยละ 5, 6 และ 7 ต่อปี ตามลำดับ

(ข) ในระหว่างที่ยังฝากไม่ครบกำหนดเวลาตามข้อ 1 ถ้าผู้ฝากจำเป็นต้องถอนเงินฝากคืนก็ยอมทำได้ โดยจะได้รับดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับข้อ 1 ถือว่าผู้ฝากยกเลิกการขอสินเชื่อประเภทนี้

2) ข้อกำหนดในการให้กู้

เมื่อครบกำหนดเวลาฝากแล้ว ธนาคารจะให้กู้เงินสมทบได้อีก 2 เท่าของ ยอดเงินฝากและดอกเบี้ยรวมกัน แต่ไม่เกินวงเงิน 150,000 บาท โดยธนาคารจะคิดดอกเบี้ยจากเงินกู้ในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี

ในกรณีที่ผู้ฝาก ฝากเงินยังไม่ครบกำหนดตามข้อตกลง แต่ได้ถึงแก่กรรม เสียก่อนก็ดี ตกเป็นผู้ล้มละลายก็ดี ตกเป็นผู้ไร้หรือเสมือนไร้ความสามารถก็ดี ธนาคารทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเลิกสัญญา และจ่ายคืนเงินฝากให้แก่ผู้มีสิทธิตามกฎหมายหรือตามคำสั่งศาล โดยจะได้รับดอกเบี้ยสำหรับระยะเวลาที่ฝากครบ 3, 6 และ 12 เดือน ในอัตราร้อยละ 5, 6 และ 7 ต่อปี ตามลำดับ

3) หลักประกัน

ผู้กู้ต้องนำหลักทรัพย์ที่ค้ำประกันเคหะ จำนวนต่อธนาคาร เป็นประกัน กับให้มีประกันอัคคีภัย โดยยกประโยชน์ตามกรมธรรม์ให้แก่ธนาคาร ส่วนเบี้ยประกันผู้กู้เป็นผู้ชำระ หากเกิดอัคคีภัย ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับหลังจากหักชำระหนี้และดอกเบี้ยแล้ว ธนาคารจะคืนให้ผู้กู้ทั้งสิ้น แต่ถ้ามองชดใช้หรือไม่ได้รับค่าสินไหมทดแทน ผู้กู้ต้องจัดการชำระให้ครบถ้วน

หากการสร้างเคหะ เป็นการสร้างบนที่ดินของบุคคลอื่น ผู้กู้ต้องหาหลัก-ประกันอื่นที่มีค่าคุ้มกับจำนวนหนี้มาวางประกันต่อธนาคาร

4) กำหนดเวลาในการชำระหนี้

การผ่อนชำระเงินกู้สมทบ จะชำระได้ในระยะเวลา 2 เท่าของระยะเวลาที่ฝาก เช่นถ้าฝาก 3 ปี จะผ่อนชำระได้ถึง 6 ปี โดยผ่อนชำระเป็นรายเดือน เดือนละเท่า ๆ กันจนกว่าจะเสร็จสิ้น

ตารางที่ 15 แสดงเงินฝากสินค้าประเภท ประเภท "เคหสถานการ" และเงินกู้ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด
(หน่วย : บาท)

เงินฝาก รายเดือน	ยอดเงินฝากรวมดอกเบี้ยที่ได้รับ					ยอดเงินที่จะนำไปดำเนินการตามวัตถุประสงค์ (ยอดเงินฝากรวมดอกเบี้ยและเงินกู้สมทบ)						
	2 ปี	3 ปี	4 ปี	5 ปี	2 ปี	3 ปี	4 ปี	5 ปี	2 ปี	3 ปี	4 ปี	5 ปี
300	7,701	11,941	16,434	21,178	23,103	35,824	49,302	63,535	26,953	41,795	57,519	74,124
350	8,984	13,931	19,173	24,708	30,804	47,766	65,736	84,714	34,654	53,736	73,953	95,303
400	10,268	15,922	21,912	28,238	35,297	53,590	73,907	95,532	38,505	59,707	82,170	105,892
450	11,551	17,912	24,651	31,767	38,827	57,757	77,619	101,502	42,355	65,678	90,387	116,481
500	12,835	19,902	27,390	35,297	42,355	61,608	83,590	107,473	46,206	71,649	98,604	127,071
550	14,118	21,892	30,129	38,827	45,886	65,458	89,561	115,038	50,056	77,619	106,821	137,660
600	15,402	23,883	32,868	42,357	49,416	69,309	95,532	123,255	53,907	83,590	115,038	148,249
650	16,685	25,873	35,607	45,886	52,946	73,159	99,532	131,472	57,757	89,561	123,255	158,838
700	17,969	27,863	38,346	49,416	56,476	77,010	101,502	139,689	61,608	95,532	131,472	169,428
750	19,252	29,853	41,085	52,946	60,005	84,711	107,473	147,906	65,458	101,502	139,689	180,017
800	20,536	31,844	43,824	56,476	63,535	88,711	113,444	156,123	69,309	107,473	147,906	190,606
850	21,819	33,834	46,563	60,005	67,065	92,412	119,415	164,340	73,159	113,444	156,123	201,195
900	23,103	35,824	49,302	63,535	70,595	96,412	131,356	180,774	77,010	119,415	164,340	211,785
950	24,386	37,814	52,041	67,065	77,654	100,113	143,298	197,208	84,711	131,356	180,774	227,654
1,000	25,670	39,805	54,780	70,595	84,714	107,814	155,239	213,642	92,412	143,298	197,208	234,714
1,100	26,953	41,795	57,519	74,124	88,711	115,515	167,181	226,692	100,113	155,239	213,642	241,773
1,200	28,238	43,785	60,258	77,654	92,412	119,415	179,122	232,170	107,814	167,181	226,692	248,833
1,300	29,522	45,775	62,797	81,190	96,412	123,255	189,560	249,512	115,515	179,122	232,170	255,892
1,400	30,806	47,766	65,286	84,714	100,113	127,071	199,606	266,950	123,255	189,560	249,512	263,950
1,500	32,090	49,756	67,775	88,711	104,103	130,886	209,651	284,399	131,472	197,208	259,560	272,008
2,000	41,178	63,535	84,711	116,481	130,886	179,122	269,415	361,785	154,020	229,610	314,340	361,785
2,500	50,266	77,619	101,502	148,249	179,122	249,512	361,785	487,906	192,525	286,950	386,950	487,906
3,000	59,354	91,608	123,255	180,017	227,010	314,340	487,906	614,399	227,010	314,340	487,906	614,399

ตารางที่ 16 แสดงการผ่อนชำระเงินกู้เคหสงเคราะห์

(หน่วย : บาท)

เงินฝากรายเดือน	การผ่อนชำระเงินกู้สมทบและคอกเบี้ยรายเดือน ๆ ละเท่าๆ กัน			
	4 ปี	6 ปี	8 ปี	10 ปี
300	405	466	534	607
350	473	544	623	708
400	540	622	712	810
450	608	700	801	911
500	675	778	890	1,012
550	743	856	979	1,114
600	811	933	1,068	1,215
650	878	1,011	1,157	1,316
700	946	1,089	1,246	1,417
750	1,013	1,167	1,335	1,519
800	1,081	1,245	1,424	1,620
850	1,149	1,322	1,513	1,721
900	1,216	1,400	1,602	1,823
950	1,284	1,478	1,691	1,924
1,000	1,351	1,556	1,780	2,025
1,100	1,487	1,712	1,958	2,152
1,200	1,622	1,867	2,136	2,152
1,300	1,757	2,023	2,314	2,152
1,400	1,892	2,178	2,437	2,152
1,500	2,027	2,334	2,437	2,152
2,000	2,703	2,932	2,437	2,152
2,500	3,379	2,932	2,437	2,152
3,000	3,950	2,932	2,437	2,152

ดังนั้น ด้านหลักเกณฑ์ในการรับฝากเงินเพื่อเคสสงเคราะห์ และข้อกำหนดในการให้กู้เงินเพื่อเคสสงเคราะห์ของธนาคารพาณิชย์ มาแสดง เพื่อเปรียบเทียบกันในสาระสำคัญ จะแสดงให้เห็นได้ ในตารางต่อไปนี้

	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด	ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด
1. จำนวนเงินฝาก	อย่างน้อยเดือนละ 300 บาท อย่างสูงไม่เกินเดือนละ 3,000 บาท	อย่างน้อยเดือนละ 300 บาท	อย่างน้อยเดือนละ 300 บาท
2. ระยะเวลาฝาก	ไม่น้อยกว่า 2 ปี ไม่เกิน 4 ปี	ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	2 ปี ถึง 5 ปี
3. อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก	ร้อยละ 6 ต่อปี	เหมือนเงินฝากประจำสำหรับระยะเวลาฝากครบ 3, 6 และ 12 เดือนในอัตราร้อยละ 5, 6, 7 ต่อปี ตามลำดับ	เหมือนเงินฝากประจำสำหรับระยะเวลาฝากครบ 3, 6 และ 12 เดือนในอัตราร้อยละ 5, 6, 7 ต่อปีตามลำดับ
4. จำนวนเงินใหญ่	สองเท่าของจำนวนเงินฝากรวมทั้งดอกเบี้ยไม่เกิน 200,000 บาท	กู้ได้ไม่เกินหนึ่งเท่าครึ่งของยอดเงินฝากสะสมรวมกับดอกเบี้ยที่ได้รับ แต่ไม่เกิน 200,000 บาท	สองเท่าของยอดเงินฝากและดอกเบี้ยรวมกัน แต่ไม่เกินวงเงิน 150,000 บาท
5. ระยะเวลาใหญ่	สองเท่าของระยะเวลาฝากเงินสะสม คือ 4 ถึง 8 ปี	ระยะเวลาหนึ่งเท่าครึ่งของระยะเวลาที่ตกลงกำหนดไว้ในการนำส่งเงินฝาก	สองเท่าของระยะเวลาที่ฝาก
6. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ร้อยละ 12 ต่อปี	ร้อยละ 12 ต่อปี	ร้อยละ 12 ต่อปี

ดังนั้น จึงพอจะสรุปได้ว่า หลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการฝากเงินและกู้เงินเพื่อ-
 เกษง เเคราะห์ของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ คล้ายคลึงกัน แตกต่างกันบ้างในรายละเอียด ซึ่ง
 ก็แล้วแต่ผู้ฝากจะเลือกฝากกับธนาคารใด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง ได้แก่ชื่อเสียงของ
 ธนาคาร ความเชื่อถือ บริการที่ธนาคารให้กับลูกค้า ความคุ้นเคยสนิทสนมระหว่างผู้ฝากกับ
 เจ้าหน้าที่ของธนาคาร ฯลฯ แต่วัตถุประสงค์ที่สำคัญในการเปิดบริการเงินฝากประเภทนี้
 ของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ เหมือนกัน คือเพื่อต้องการให้ผู้ฝากได้มีเงินสดที่อยู่นิ่งของตน
 เอง ไม่ได้ให้เพื่อการค้า ดังนั้นจึงกำหนดวงเงินอย่างสูงเพียง 200,000 บาท แต่
 บริการทางด้านนี้ได้ประสบปัญหาในเรื่องระยะเวลา คือผู้ฝากจะต้องใช้เวลาในการฝากอย่าง
 น้อย 2 ปี จึงจะมีสิทธิกู้เงินได้ ทำให้ผู้ฝากหลายรายหันไปหาวิธีอื่น ซึ่งสามารถกู้เงินเพื่อ-
 ปลูกบ้านได้ทันที ไม่ต้องคอย เนื่องจากวัสดุก่อสร้างมีราคาแพงขึ้นทุกวัน กว่าจะเก็บเงิน
 ได้ครบตามจำนวนที่ต้องการ ค่าวัสดุก่อสร้างก็มีราคาสูงไปกว่าจำนวนเงินที่เก็บออมได้ ทำ
 ให้การฝากเงินเพื่อ เกษง เเคราะห์ของธนาคารพาณิชย์ไม่เป็นที่นิยมของประชาชน เห็นได้จาก
 เงินฝาก เกษง เเคราะห์ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ในปี พ.ศ. 2515 มีเงินฝากที่สำนักงาน
 ใหญ่เพียง 332,800 บาท หรือเท่ากับ .0019% ของเงินฝากทั้งหมดของธนาคาร¹⁷

2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย¹⁸

ธนาคารกรุงเทพ ฯ ได้เปิดบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขึ้น เมื่อเดือน
 มิถุนายน 2515 โดยมีวัตถุประสงค์ใหญ่ต้องการมีที่ดินและบ้านเป็นของตนเอง ได้กู้เงินเพื่อ
 ซื้อที่ดินพร้อมบ้านสำเร็จรูป เพื่อปลูกบ้านบนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เพื่อซื้อที่ดินและ
 ปลูกสร้างอาคารบนที่ดินที่ซื้อ และเพื่อซ่อมแซม ต่อเติม ตกแต่ง ดัดแปลงบ้าน แตกต่างจาก
 เงินฝาก เกษง เเคราะห์ ซึ่งจะต้องใช้เวลาในการฝากเงินอย่างน้อย 2 ปี จึงจะมีสิทธิกู้เงิน
 ได้ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกู้เงินไว้ดังนี้

¹⁷ ฝ่ายการบัญชี ธนาคารกรุงเทพ จำกัด.

¹⁸ สัมภาษณ์ คุณจุไรศรี เสนานิกกรม, ส่วนปัจเจก, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด,
 17 ตุลาคม, 2516.

ก) คุณสมบัติของผู้กู้

- 1) มีบัญชีเงินฝากกับธนาคารมาก่อนไม่น้อยกว่า 6 เดือน และอยู่ใน
 คุลยพินิจของผู้จัดการที่จะผ่อนผันได้
- 2) อายุในวันกู้รวมกับระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ ไม่เกิน 60 ปี
- 3) ต้องมีสุขภาพสมบูรณ์ และมีสมรรถภาพในการประกอบอาชีพที่ก่อให้เกิดรายได้แก่ตนเองและครอบครัว
- 4) ต้องมีอาชีพเป็นหลักฐาน มีรายได้แน่นอนและสม่ำเสมอ เมื่อได้รับเงินกู้ไปแล้ว สามารถผ่อนชำระหนี้รายเดือนตามระยะเวลาที่ตกลงกันได้
- 5) ต้องมีความประพฤติดี และไม่มีความเสี่ยงหายในทางการเงินมาก่อน

ข) หลักเกณฑ์ในการให้กู้

อยู่ในคุลยพินิจของผู้จัดการ จำนวนเงินให้กู้ขั้นต่ำไม่กำหนด จำนวนให้กู้ขั้นสูงสุด ไม่เกิน 250,000 บาท

ค) อัตราดอกเบี้ย

เดิมธนาคารกิดในดัดกรรร้อยละ 13 ต่อมาเปลี่ยนเป็นไม่ต่ำกว่าอัตรา
 ร้อยละ 12 ต่อปี

ง) หลักประกัน

ใช้บ้านที่ปลูกและที่ดินค้ำประกัน โดยผู้ขอกู้ต้องประกันอสังหาริมทรัพย์ปลูก
 สร้าง เท่ากับราคาสิ่งปลูกสร้าง และยกประโยชน์ตามกรรมสิทธิ์ให้ธนาคาร

ในกรณีกู้ไปเพื่อสร้างบ้านบนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอกู้ ที่ดินต้องมี
 ีราคาไม่ต่ำกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเงินที่ขอกู้

ในกรณีกู้ไปซื้อที่ดิน และปลูกบ้านบนที่ดินที่ซื้อนั้น อาจหาหลักประกันอื่น
 ที่ธนาคารเห็นสมควรได้ ในกรณีซ่อมแซมบ้าน อาจใช้บุคคลค้ำประกันได้

จ) กำหนดเวลาและเงื่อนไขในการชำระหนี้

ผู้กู้จะต้องผ่อนชำระหนี้ให้ธนาคาร เป็นรายเดือน ในอัตราเท่า ๆ กัน
 ทุกเดือน โดยกำหนดระยะเวลาในการชำระหนี้ไม่เกิน 10 ปี หรือระยะเวลาในการผ่อน

ชำระดอกเบี้ยในระหว่าง 3 เดือนถึง 120 เดือน โดยระยะเวลาในการกู้จะต้องห่างกันช่วงละ 3 เดือนเสมอ

ถ้าลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ จะต้องเสียดอกเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 1 - 2 (รวมกับดอกเบี้ยเดิมแล้วต้องเป็น 14%)

การที่ราคาหลักทรัพย์ ที่ราคาให้ร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ ตั้งแต่เริ่มดำเนินการมา ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2515 ถึงในปัจจุบัน (สิงหาคม 2516) มีผู้มาขอกู้ประมาณ 3,000 ราย แสดงว่ามีผู้นิยมในบริการค้ำนี้มาก

3. สินเชื่อส่วนบุคคล¹⁹

ธนาคารกรุงเทพ ฯ เริ่มให้บริการสินเชื่อประเภทนี้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2506 โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- 1) เพื่อซ่อมแซมหรือตกแต่งบ้านเรือนให้มีสภาพความเป็นอยู่ดีขึ้น
- 2) เพื่อซื้อสินค้าคงคลังที่มีราคาสูง
- 3) เพื่อช่วยเหลือในค้ำสวัสดิการรักษายาบาลหรือปลดปล่อยหนี้ที่ต้อง

เสียดอกเบี้ยสูง

ก) คุณสมบัติของผู้กู้

- 1) อายุปัจจุบันรวมระยะเวลากู้ต้องไม่เกิน 60 ปี
- 2) สุขภาพต้องแข็งแรง
- 3) มีที่อยู่เป็นหลักแหล่ง ไม่ย้ายที่อยู่บ่อย
- 4) การอยู่อาศัยต้องอยู่ติดต่อกันไม่ต่ำกว่า 2 ปี
- 5) ต้องมีอาชีพสุจริตและมั่นคง อายุการทำงานไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เคยเสื่อมเสียทางการเงินมาก่อน มีความประพฤติเรียบร้อย

มีศีลธรรม

- 7) ไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว

¹⁹สัมภาษณ์ คุณจุไรศรี เสนานิกกรม, 17 ตุลาคม, 2516.

ข) หลักเกณฑ์ในการให้กู้

ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของรายได้ประจำเดือน คู่กับระยะเวลาที่กู้ เมื่อหักเงินที่ต้องผ่อนชำระรายเดือนแล้ว ต้องมีเงินเหลือไม่ต่ำกว่าเดือนละ 1,000 บาท วงเงินให้กู้นั้น กำหนดไว้ว่าอยู่ในระหว่าง 3,000 บาท ถึง 30,000 บาท โดยผู้กู้ต้องเสียคอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 13.5 ต่อปี เสียค่าฤชาธรรมเนียม 5% โดยมีระยะเวลาในการชำระหนี้ 6 เดือนถึง 36 เดือน ทั้งช่วงห่างกัน 6 เดือน สำหรับหลักประกันนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการ โดยอาจไม่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกันก็ได้ อาจใช้บุคคลค้ำประกันแทน

4. การให้เงินกู้แก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคาร

ในปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ได้แก่ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ฯลฯ ได้ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและปลูกอาคารให้ประชาชนเช่าซื้อที่มีชื่อเสียง โดยให้กู้ระยะสั้น (Interim Financing) ในอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด โดยมีหลักเกณฑ์ในการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคาร เพื่อขายผ่อนส่งนั้นว่า บริษัท ฯ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการจะต้องยื่นรายละเอียดของโครงการเกี่ยวกับการขายที่ดินและรับจ้างปลูกสร้างอาคารบนที่ดินให้ธนาคารพิจารณา โดยจะยอมให้บุคคลกู้เงินจากธนาคาร ฯ ไปชำระค่าดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแก่เจ้าของโครงการ การที่ธนาคารพาณิชย์เข้ามามีบทบาทในการเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าซื้อ ทำให้ผู้เช่าซื้อมีความแน่ใจและมั่นใจในการเช่าซื้อ โดยบริษัทจัดสรรที่ดินและอาคารกำหนดราคาที่ดินและบ้านขนาดต่าง ๆ กัน เรียกเงินวางมัดจำล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งอาจจะเป็น 20-30% แล้วแต่จะเห็นสมควร และเมื่อตกลงทำสัญญาแล้ว ก็จะดำเนินการปลูกบ้านให้ผู้เช่าซื้อเข้าไปอยู่ แล้วก็เอาบ้านและที่ดินทำจำนวนไว้กับธนาคาร และผู้เช่าซื้อจะดำเนินการผ่อนส่งเงินเป็นรายเดือนกับธนาคารพร้อมคอกเบี้ย อาจจะเป็นเวลา 10-12 ปี แล้วแต่จะตกลงกัน โดยผู้เช่าซื้ออาจจะต้องเสียคอกเบี้ยตลอดระยะเวลาของการผ่อนส่งเป็นจำนวน 70-90% ของจำนวนเงินกู้ ซึ่งเป็นภาระผูกพันที่มีระยะยาวและอัตราสูงพอสมควร

หลักการเบื้องต้นที่ธนาคารพาณิชย์จะพิจารณาให้ความสนับสนุนแก่เจ้าของ-
โครงการนั้น สาระสำคัญอย่างย่อจะประกอบด้วย²⁰

1) เจ้าของโครงการจะต้องทำการก่อสร้างตามโครงการ เช่นปรับปรุง
ที่ดิน ทำถนน ไฟฟ้า ประปา และก่อสร้างอาคาร ให้แล้วเสร็จ แล้วโอนโฉนดให้กับผู้เช่า
ซื้อ ให้ผู้เช่าซื้อจำนวนที่ดินและอาคารกับธนาคาร โดยธนาคารจะจ่ายเงินสดให้กับเจ้าของ
โครงการไปก่อน และให้ผู้เช่าซื้อผ่อนส่งกับธนาคาร

2) ธนาคารจะให้ผ่อนส่งได้ไม่เกิน 180 งวด

3) ผู้ซื้อต้องเสียดอกเบี้ยให้ธนาคารในอัตราร้อยละ 10-12 ต่อปี ตาม
จำนวนยอดเงินกู้ที่ค้างชำระทั้งหมดจนกว่าจะชำระต้นเงินกู้จนครบ

4) ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระหนี้กับธนาคาร เจ้าของโครงการต้องรับซื้อ
อาคารและที่ดินคืนไปในราคาที่ผู้ซื้อเป็นหนี้ธนาคารพร้อมทั้งดอกเบี้ย

5) ธนาคารให้ผู้ซื้อกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 75 ของราคาอาคารและที่ดิน

6) ผู้ซื้อต้องประกันอัคคีภัยไว้ตลอดระยะเวลาที่เป็นหนี้ธนาคารอยู่

วิธีการให้ธนาคารพาณิชย์เข้ามามีบทบาทในการให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่-
อาศัยนี้ นับได้ว่าเป็นก้าวใหม่ของวงการค้าของที่ดินและจัดสรรอาคาร เพื่อที่อยู่อาศัยของ
เอกชน ซึ่งได้ดำเนินการมาเป็นเวลานานพอสมควร และในปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ก็ได้ให้สิน
เชื่อเกี่ยวกับโครงการดังกล่าวนี้ไปแล้วประมาณกว่า 1 พันล้านบาท นับได้ว่าธนาคารพาณิชย์
เข้ามามีบทบาทช่วยทำให้โครงการบ้านเช่าซื้อของเอกชนสามารถที่จะสนองความต้องการของ
ผู้มีรายได้ปานกลางได้ประมาณปีละ 2,000 หน่วยหรือครอบครัว และคาดว่าจะขยายตัวเพิ่ม
ขึ้นเป็น 2-3 เท่าในอนาคตอันใกล้²¹

²⁰ เรณู ไพโรจน์บุตร และ ฉันทนา เปลี่ยนประยูร, "เคหะสถานสำหรับผู้มี
รายได้ปานกลาง," วารสารธนาคารกสิกรไทย, ปีที่ 4, ฉบับที่ 1 (เมษายน-มิถุนายน
2516), หน้า 77.

²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน.

ธนาคารกรุงเทพ ฯ เป็นธนาคารพาณิชย์แห่งแรกที่ริเริ่มโครงการลงทุนทางด้านเคหสงเคราะห์ (House Financing Scheme) เพื่อช่วยเหลือประชาชนให้ได้มีบ้านเป็นของตนเอง โดยธนาคารกรุงเทพ ฯ ไม่ได้เป็นเจ้าของโครงการเคหสงเคราะห์เอง แต่เป็นผู้ให้การสนับสนุนแก่ผู้จัดสรรที่ดิน (land developers) ซึ่งมีที่ดินเป็นของตนเอง เพื่อนำเงินไปปรับปรุงที่ดิน ปลูกสร้างอาคาร และสร้างสิ่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ โดยพิจารณาจากโครงการเคหะแต่ละราย จำนวนเงินที่ธนาคาร ฯ จะให้ได้อย่างสูงที่สุดสำหรับผู้จัดสรรแต่ละราย จะต้องไม่เกินร้อยละ 25 ของเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์²² ในปัจจุบันธนาคาร ฯ ได้ให้เงินกู้ทางด้านเคหะมากกว่า 25 แห่ง เป็นเงินกว่าร้อยล้านบาท และมีผู้จัดสรรที่ดินและอาคารจำนวนกว่า 20 ราย ที่กำลังเตรียมวางโครงการเคหะ²³ สำหรับสินเชื่อที่ธนาคาร ฯ ให้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งหมดเมื่อสิ้น มิถุนายน 2515 เป็นเงิน 188.2 ล้านบาท เมื่อสิ้นมิถุนายน 2516 เป็นเงิน 365.3 ล้านบาท²⁴ ซึ่งจะเห็นได้ว่า จำนวนเงินที่ให้สินเชื่อทางด้านนี้ได้เพิ่มขึ้นประมาณเท่าตัว ในระยะเวลาเพียง 1 ปี ตัวอย่างโครงการที่พักอาศัยซึ่งติดต่อกับธนาคารกรุงเทพ ฯ และประสบความสำเร็จในการจัดสรรแล้วได้แก่ หมู่บ้านรามอินทราณีเวศน์ของบริษัท ช.อมรพันธ์ จำกัด หมู่บ้านนี้มีแบบบ้านให้เลือกหลายแบบ ปลูกในที่ดินขนาด 100 ตารางวา 70 ตารางวา และ 55 ตารางวา ซึ่งมีราคาค้างที่แสดงในตารางที่ 17

²²ธนาคารแห่งประเทศไทย, คำแถลงข่าว เรื่องการกำหนดอัตราส่วนการให้กู้ยืม หรือให้เครดิตต่อเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์, 9 ธันวาคม 2513.

²³The Bangkok Post (Supplement), December 4, 1972, p. 7.

²⁴สัมภาษณ์ นายสุจินต์ ศิริเวช, ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด, 25 ตุลาคม 2516.

ตารางที่ 17 แสดงราคาบ้านและที่ดิน และรายการผ่อนชำระในแต่ละเดือน ใน
ระยะเวลา 10 ปี ของหมู่บ้านรามอินทราภิเวศน์ ของบริษัท-
ช. อมรพันธ์ จำกัด

(หน่วย : บาท)

บ้านราคาเงินสด 310,000 บาท ในเนื้อที่ดิน 100 ตารางวา						
เงินค่างวด	70,000	80,000	100,000	120,000	140,000	160,000
เงินผ่อนเดือนละ	3443.28	3299.81	3021.87	2725.93	2438.99	2152.05
บ้านราคาเงินสด 225,000 บาท ในเนื้อที่ดิน 70 ตารางวา						
เงินค่างวด	45,000	55,000	65,000	85,000	105,000	125,000
เงินผ่อนเดือนละ	2582.46	2438.99	2295.52	2008.58	1721.64	1434.70
บ้านแยกคู่ ราคาเงินสด 185,000 บาท ในเนื้อที่ดิน 55 ตารางวา						
เงินค่างวด	45,000	55,000	65,000	85,000	95,000	105,000
เงินผ่อนเดือนละ	2008.58	1865.11	1721.64	1434.70	1291.23	1147.76

ตารางที่ 18 แสดงรายการผ่อนชำระเงินกู้รายเดือน ในอัตรากอเบี้ย 12%
ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด

(หน่วย : บาท)

เงินกู้ ธนาคาร กอเบี้ย 12%	เวลา 60 เดือน คณ + คบ.	เวลา 72 เดือน	เวลา 84 เดือน	เวลา 96 เดือน	เวลา 108 เดือน	เวลา 120 เดือน
50,000	1,112	977	882	812	795	717
60,000	1,334	1,173	1,059	975	911	860
70,000	1,557	1,368	1,235	1,137	1,062	1,004
80,000	1,779	1,564	1,412	1,300	1,214	1,147
90,000	2,001	1,795	1,588	1,462	1,366	1,291
100,000	2,224	1,955	1,765	1,625	1,518	1,434
110,000	2,446	2,150	1,941	1,787	1,670	1,578
120,000	2,669	2,346	2,118	1,950	1,822	1,721
130,000	2,891	2,541	2,294	2,112	1,973	1,865
140,000	3,114	2,737	2,471	2,275	2,125	2,008
150,000	3,336	2,932	2,647	2,437	2,277	2,152
160,000	3,559	3,128	2,824	2,600	2,429	2,295
170,000	3,781	3,323	3,001	2,763	2,581	2,438
180,000	4,003	3,519	3,177	2,925	2,733	2,582
190,000	4,226	3,714	3,354	3,088	2,884	2,725
200,000	4,448	3,910	3,530	3,250	3,036	2,869
210,000	4,671	4,105	3,707	3,413	3,188	3,012
220,000	4,893	4,301	3,883	3,575	3,340	3,156
230,000	5,116	4,496	4,060	3,737	3,492	3,299
240,000	5,338	4,692	4,236	3,900	3,644	3,443
250,000	5,561	4,887	4,413	4,063	3,796	3,586
260,000	5,783	5,083	4,589	4,225	3,947	3,730
270,000	6,005	5,278	4,766	4,388	4,099	3,873
280,000	6,228	5,474	4,942	4,550	4,251	4,017
290,000	6,450	5,669	5,119	4,713	4,403	4,160
300,000	6,673	5,865	5,295	4,875	4,555	4,304

๓. การดำเนินงานของกิจการ เครดิตฟองซิเอร์

'กิจการเครดิตฟองซิเอร์'²⁵ หมายความว่า การประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนอง เป็นทางคาบปกติ

'ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์' หมายความว่า การประกอบกิจการเครดิตฟองซิเอร์ กิจการรับซื้อฝาก หรือกิจการให้เช่าซื้อ

'บริษัทเครดิตฟองซิเอร์' หมายความว่า บริษัทจำกัดซึ่งได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ และได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ จะกระทำได้อีกแต่ในรูปบริษัทจำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ และได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ จากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง แล้ว

1. การจัดตั้งบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ก) ต้องมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 20 ล้านบาท โดยมีหุ้นซึ่งชำระแล้วไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท

ข) มีหุ้นชนิดระบุชื่อเป็นของบุคคลผู้มีสัญชาติไทย ไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าสิบ-เอ็ดของจำนวนหุ้นทั้งหมด

ค) มีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทย ไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ดของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และ

ง) มีกรรมการเป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทย ไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนกรรมการทั้งหมด

2. เงื่อนไขในการดำเนินงาน

ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กระทำการดังต่อไปนี้

ก) ลงทุนหรือแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท โดยมีได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

²⁵กระทรวงการคลัง, ประกาศเรื่องกำหนดกิจการที่ต้องขออนุญาตตาม ข้อ 5(5) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58, 21 กันยายน, 2515.

ข) ให้อุ้มเงิน เว้นแต่การรับจํานองทรัพย์สินลําคับหนึ่ง เป็นประกัน

ค) ประกอบกิจการอื่นใด ซึ่งมีเชื่อกิจ เครดิตฟองชี่เออร์ เว้นแต่จะได้รับการอนุญาตจากรัฐมนตรี

ง) ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ มิใช่เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับเป็นที่พักหรือเพื่อสวัสดิสังเคราะห์ของพนักงานและลูกจ้างของบริษัท เครดิตฟองชี่เออร์ นั้นตามพอสมควร ทั้งนี้เว้นแต่

1) อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท เครดิตฟองชี่เออร์ได้มาเนื่องจากการรับจํานองและซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นมาเนื่องจากการชำระหนี้ แต่จะต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกมาเป็นของบริษัท ฯ หรือภายในกำหนดเวลากว่านั้นตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

2) อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท เครดิตฟองชี่เออร์มีไว้เพื่อการประกอบธุรกิจให้เช่าซื้อ

3) อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท เครดิตฟองชี่เออร์ได้มาเนื่องจากสัญญาขายฝาก แต่จะต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นพ้นกำหนดไต่คืนตามสัญญา หรือตามเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ แล้วแต่กรณี หรือภายในกำหนดเวลากว่านั้นตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

จ) จัดหาเงินทุนจากประชาชน เว้นแต่การออกหุ้นกู้ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ฉ) เรียกเก็บดอกเบี้ย ส่วนลด หรือค่าบริการที่พึงเรียกในการให้อุ้มเงินเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปี และในกรณีที่ได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่อาจตีราคาเป็นเงินได้ เนื่องจากการให้อุ้มเงินนั้น ๆ ให้ถือว่าเงินทรัพย์สิน หรือประโยชน์ที่ได้รับนั้นเป็นดอกเบี้ย ส่วนลด หรือค่าบริการด้วย

ในสัญญาอุ้มหรือจํานองที่บริษัท เครดิตฟองชี่เออร์จัดทำขึ้น ต้องมีข้อสงวนสิทธิให้อุ้มโดยสมบูรณ์ ในการชำระเงินคืนทั้งสิ้น หรือแต่บางส่วนใดก่อนเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ในการนี้ยอมให้บริษัท เรียกค่าชดเชยได้ ไม่เกินร้อยละสามแห่งจํานวนเงินที่ชำระคืน

บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการชนิดนี้ ได้แก่

1. บริษัทสินเคทหารจำกัด (Thailand Housing Finance Co. Ltd.)

ได้เริ่มก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม 2516 เพื่อสนับสนุนให้ผู้ต้องการบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีโอกาสได้กู้ยืมเงินระยะยาว ในต้นทุนที่พอสมควร ฉะนั้นในเดือนมิถุนายน 2516 บริษัทจึงได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการ เครดิตฟองซิเอร์ ให้รับจำนองหลักทรัพย์ประกันเงินกู้จากลูกค้า โดยตรงได้

ก) วัตถุประสงค์

บริษัทสินเคทหารจำกัด ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อให้กู้ยืมเงินระยะยาวแก่ผู้ต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจากผู้จัดสรรบ้านขาย และให้เงินกู้แก่ผู้ที่ต้องการปลูกบ้านบนที่ดินของตนเอง โดยบริษัทจ่ายเงินให้ตามผลงานก่อสร้างเป็นงวด และบริษัท ฯ มิได้ปลูกบ้านไว้ขายหรือทำการขายบ้านเอง

ข) หลักเกณฑ์ในการให้กู้

บริษัทอนุญาตให้กู้ยืมเงินไปซื้อบ้านพร้อมที่ดิน หรือกู้เงินไปเพื่อปลูกบ้านบนที่ดินของตนเอง ในระยะเวลาอย่างมากที่สุด 20 ปี โดยผู้กู้อาจเลือกผ่อนคืนในระยะสั้นกว่านี้ได้ หรือชำระคืนเงินกู้ในอัตราสูงกว่าที่กำหนดเดิม หรือจะคืนเงินกู้เต็มจำนวนก่อนกำหนดก็ได้ โดยบริษัทกำหนดวงเงินสูงสุดที่ให้กู้ 80% ของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ หรือของราคาประเมิน

ค) สำหรับหลักทรัพย์ค้ำประกัน ผู้ขอกู้ต้องนำบ้านและที่ดินมาจำนองเป็นประกันเงินกู้ โดยบริษัทสามารถรับจำนองที่ดินประกันเงินกู้ได้เอง ไม่ต้องทำผ่านธนาคารพาณิชย์ ขณะนี้บริษัทให้เงินกู้เพื่อซื้อบ้านและที่ดิน หรือปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง ในระหว่างจำนวนเงิน 120,000 บาท ถึง 500,000 บาท และเป็นบ้านและที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

ง) อัตราดอกเบี้ย คิดร้อยละ 11 ต่อปี คำนวณจากยอดคงเหลือแต่ละปี

จ) เงื่อนไขในการชำระหนี้

การชำระคืนเงินกู้ ให้ชำระได้ที่บริษัทสินเคทหาร จำกัด หรือที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด และสาขาในกรุงเทพมหานคร หรือที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด และสาขาใน

กรุงเทพมหานคร บริษัท ฯ ได้กำหนดรายได้ขั้นต่ำของผู้ซื้อไว้ว่า การผ่อนชำระเงินกู้ราย
เดือนต้องไม่เกิน $1/3$ ของรายได้ผู้ซื้อและคู่สมรส

ฉ) ผู้ซื้อจะต้องประกันภัยทรัพย์สินที่จำนอง โดยผู้ซื้อเป็นผู้จ่ายเบี้ย-
ประกันเอง

ตารางที่ 19 แสดงการผ่อนชำระเงินรายเดือน ตามวงเงินกู้จำนวนต่าง ๆ กัน
ในอัตราคอกเบี้ย 11% ต่อปี คำนวณตามยอดเงินคงเหลือแต่ละปี เปรียบเทียบกับการผ่อน
ชำระเงินกู้รายเดือน ในอัตราคอกเบี้ย 12% ต่อปี โดยลดคอกเบี้ยทุกเดือน

บริษัทสินเคมทการ จำกัด
 ตารางที่ 19 การผ่อนชำระเงินกู้รายเดือน ในอัตราดอกเบี้ย 11% และ 12% ต่อปี

จำนวน เงินกู้ บาท	ผ่อนชำระภายใน 10 ปี		ผ่อนชำระภายใน 15 ปี		ผ่อนชำระภายใน 20 ปี	
	อัตราดอกเบี้ย ของ สคก. 11% ต่อปี จาก ยอด คงค้างประจำปี	บาท	อัตราดอกเบี้ย ของ สคก. 11% ต่อปี จาก ยอด คงค้างประจำปี	บาท	อัตราดอกเบี้ย ของ สคก. 11% ต่อปี จาก ยอด คงค้างประจำปี	บาท
10,000	141.50	143.47	115.89	120.02	104.65	110.11
50,000	707.50	717.35	579.45	600.10	523.25	550.55
100,000	1,414.00	1,434.70	1,158.90	1,200.20	1,046.50	1,101.10
150,000	2,122.50	2,152.05	1,738.35	1,800.30	1,569.75	1,651.65
200,000	2,830.00	2,869.40	2,317.80	2,400.40	2,093.00	2,202.20
250,000	3,537.50	3,586.75	2,897.25	3,000.50	2,616.25	2,752.75
300,000	4,245.00	4,304.10	3,476.70	3,600.60	3,139.50	3,303.30
350,000	4,952.50	5,021.45	4,056.15	4,200.70	3,662.75	3,853.85
400,000	5,660.00	5,738.80	4,635.60	4,800.80	4,186.00	4,404.40

สำหรับเงินทุนของบริษัทนั้น ได้มาจากผู้ถือหุ้น และได้รับการสนับสนุนในรูปเงินกู้ระยะยาวจากบริษัทพัฒนาการแห่ง เครื่องจักรภพ ซึ่งเป็นองค์การพัฒนาระหว่างประเทศซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยพระราชกฤษฎีกา และลงทุนโดยรัฐบาลแห่งสหราชอาณาจักร และมีบทบาทในด้านการสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย ได้เคยทำมาแล้วในสิงคโปร์ มาเลเซีย และฮ่องกง สำหรับผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด บริษัทศรีพัฒน์ จำกัด และบริษัทพัฒนาการแห่ง เครื่องจักรภพ ดังนั้นบริษัท จึงอยู่ในฐานะมั่นคงมาก และสามารถให้บริการเงินกู้แก่ลูกค้าในระยะยาวเกินกว่า 10 ปี ได้ดีกว่ากู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยถูกกว่า²⁶

2. บริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนา²⁷ (Bangkok Home Development Co., Ltd.)

บริษัทนี้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2512 เพื่อรับงานทางด้านเคหะสงเคราะห์ กิจการเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินจากธนาคารกรุงเทพ ฯ และบริษัท-กรุงเทพชนาทร

ก) วัตถุประสงค์อันสำคัญของบริษัท ฯ ในการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ คือ การรับจำนอง รับซื้อฝาก และให้เช่าซื้อสิ่งทวาทรมทรัพย์ มีดังนี้คือ

- 1) ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ตลอดจนให้คำแนะนำปรึกษาและควบคุมการจัดการเกี่ยวกับโครงการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ
- 2) ให้ความช่วยเหลือทางการเงินระยะยาวแก่ผู้ประสงค์จะซื้อที่ดินและบ้านเพื่ออยู่อาศัย โดยเอาบ้านและที่ดินนั้นจำนอง เป็นประกัน
- 3) ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน และคำแนะนำปรึกษาแก่โครงการเกี่ยวกับการพัฒนาเทคนิคการสร้างบ้านที่เหมาะสมกับความเป็นอยู่ของคนในประเทศไทย ตลอดจนการพัฒนาวัสดุก่อสร้างที่ทนทานและมีราคาถูก

²⁶ "กู้เงินมาสร้างบ้าน", บ้าน ฉบับที่ 2, ปีที่ 1 (พฤศจิกายน, 2516), หน้า 40.

²⁷ "แนะนำบริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนา," เข้าข้าง ฉบับที่ 1, ปีที่ 1 (ตุลาคม, 2516), หน้า 69-70.

ข) เงินทุน

ในชั้นแรก บริษัท ฯ มีทุนจดทะเบียนเพียง 1 ล้านบาท และชำระเพียง 25% เท่านั้น บริษัท ฯ ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินทุนสูง เนื่องด้วยมีฐานะเป็นบริษัท ในเครือของบริษัทกรุงเทพธนสาร จำกัด (ตั้งหลังการจัดตั้งบริษัทกรุงเทพธนสาร 5 เดือน) ซึ่งจัดการและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท ฯ โดยตลอด ต่อมาในเดือนกันยายน 2515 คณะปฏิวัติได้ประกาศให้ธุรกิจการเงินต่าง ๆ อยู่ภายใต้การควบคุมของกระทรวงการคลัง รวมถึงธุรกิจเงินทุนและธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ด้วย เป็นกิจการที่ต้องขออนุญาต บริษัท ฯ ได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาทเป็น 20 ล้านบาทในต้นปี 2516 นี้ และได้ขออนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จากกระทรวงการคลัง และได้รับอนุญาตให้ดำเนินธุรกิจนี้ได้ตั้งแต่ 14 มิถุนายน 2516 บริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนา มีผู้ถือหุ้นสำคัญ ๆ ดังนี้ คือ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ธนาคารทหารไทย จำกัด บริษัทกรุงเทพธนสาร จำกัด บริษัทกรุงเทพประกันภัย จำกัด บริษัทเอเชียอินชัวร์รันส์ (ฮ่องกง) จำกัด บริษัทลินเอเซีย จำกัด บริษัทบางกอกโนมูระ อินเตอร์เนชั่นแนล ซีเคียวริตี้ จำกัด และอื่น ๆ (60 ราย)

ค) การดำเนินงาน²⁸

ในระยะแรกของการดำเนินงาน บริษัท ฯ ได้ใช้หมู่บ้านมิตรภาพที่ชอย-ลอนนุช เป็น Project Study โดยมีธนาคารกรุงเทพ ฯ เป็นผู้ค้าประกัน หมู่บ้านนี้มีประมาณ 700 หลัง ราคาผ่อนส่งเดือนละ 1,500 บาทถึง 1,700 บาท ในขนาดพื้นที่ 90 - 100 ตารางวา โดยผู้ซื้อของเอาที่ดินและบ้านจำนองกับธนาคาร โดยกำหนดรายได้ของผู้ซื้อว่า ไม่ต่ำกว่าเดือนละ 4,000 บาท

ในการกู้เงิน ผู้กู้จะต้องเสียดอกเบี้ยอย่างต่ำร้อยละ 13 ต่อปี อย่างสูงร้อยละ 14 ต่อปี ส่วนใหญ่เป็นการให้กู้ระยะยาว (5 ถึง 20 ปี) สำหรับเงินกู้เพื่อปลูกสร้างบ้านต้องเสียค่าธรรมเนียมประมาณ 1.5%, 2%, 2.5% ของเงินกู้ เพื่อเผื่อไว้สำหรับอัตรา

²⁸สัมภาษณ์ สุวิมล เปี่ยมใส, พนักงานของบริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนา จำกัด, 13 มีนาคม, 2516.

ชั้นลงของคอกเบี้ย เนื่องจากเป็นเงินกู้ระยะยาว ถ้าผู้กู้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ ผู้กู้จะต้องเสียคอกเบี้ยปรับ 2% ต่อเดือนจากยอดเงินที่ค้างชำระ

ในการพิจารณาฐานะของลูกค้า บริษัทจะสอบถามรายได้ประจำของผู้ซื้อบ้าน ตามรายได้ทั้งหมดของครอบครัว ค่าใช้จ่ายของครอบครัว ว่าจะมีเงินคงเหลือพอผ่อนชำระหนี้ได้หรือไม่ ต้องพิจารณาหลักทรัพย์ของผู้ซื้อด้วย ถ้าหลักทรัพย์ของผู้ซื้อไม่พอ อาจต้องหาหลักทรัพย์อื่นมาค้ำประกันด้วย หรือให้บุคคลอื่นเป็นผู้ค้ำประกันด้วย ในกรณีที่หลักทรัพย์ที่มาค้ำประกันไม่ใช่ของผู้ซื้อ สำหรับอายุของผู้กู้บริษัทกำหนดว่า ต้องไม่เกิน 50 ปี

ในระยะแรก ๆ บริษัท ๆ ใค้อนุมัติให้เงินเพื่อไปปลูกสร้างอาคาร ในปัจจุบันมีผู้กู้เงินไปแล้วประมาณ 100 ราย โดยบริษัทกำหนดว่า บ้านที่จะปลูกจะต้องเป็นคอนกรีต โดยผ่านการตรวจสอบจากสถาปนิกและวิศวกรของบริษัทเรียบร้อยแล้ว โดยผู้ซื้อจะต้องมีที่ดินเป็นของตนเอง บริษัท ๆ จะประเมินราคาให้ตามความเหมาะสม และให้กู้เพื่อไปปลูกสร้างอาคารเท่านั้น แต่ในระยะหลังบริษัทได้ให้ความสนใจและให้ความช่วยเหลือทางการเงินและการควบคุมดูแลโครงการต่าง ๆ ทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ขณะนี้มีถึง 8 โครงการ คือ

โครงการเคหะนคร 1 ซอยอุดมสุข (103) ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 20 แสดงการผ่อนชำระที่ดินและอาคาร โครงการเกษตรนคร 1
ของ บริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนา จำกัด

(หน่วย : บาท)

แบบบ้าน	ราคา เงินสด	เงินผ่อน-ค่างวด				คงเหลือ	ผ่อนรายเดือน	
		10%	15%	20%	25%		120	180
สุขสม 60 ตารางวา	199,500	19,950				179,550	2473.30	2040.76
			29,925			169,575	2335.90	1927.38
				39,900		159,600	2198.49	1814.01
					49,875	149,625	2061.08	1700.63
สุขสถิตย์ 60 ตารางวา	227,000	22,700				204,300	2814.23	2322.07
			34,050			192,950	2657.89	2193.06
				45,400		181,600	2501.54	2064.06
					56,750	170,250	2345.19	1935.06
สุขสถิตย์ 80 ตารางวา	250,000	25,000				225,000	3099.38	2557.34
			37,500			212,500	2927.19	2415.27
				50,000		200,000	2755.00	2273.19
					62,500	187,500	2582.61	2131.12

- หมายเหตุ :
1. ดอกเบี้ยร้อยละ 11 ต่อปี
 2. ค่าเบี้ยประกันภัย คัดทางหากเฉลี่ยเท่า ๆ กันทุกเดือน เป็นรายเดือน 39.59 บาท แล้วแต่กรณีของการผ่อนส่ง
 3. ผ่อนส่งที่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ทุกสาขาหรือที่บริษัทกรุงเทพ-เคหะพัฒนา จำกัด.

โครงการเคหะนคร 2 ซอยอ่อนนุช (77) ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร
 โครงการเคหะนคร 3 ถนนเพชรบุรี (ตัดใหม่ ตอน 3) กรุงเทพมหานคร
 โครงการ อ. ไอพาร 2 ถนนสุขาภิบาล 1 ต. คลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
 โครงการยศศักดิ์วินเวศน์ ซอย 101/1 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร
 โครงการยศศักดิ์วินเวศน์ ต. พัทธยา อ. บางละมุง จังหวัดชลบุรี
 โครงการเคหะนคร 4 ต. พัทธยา อ. บางละมุง จังหวัดชลบุรี
 โครงการศิสมโชค ถนนลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

รวมเป็นที่ดินและบ้านถึง 1,962 หลัง ขณะนี้บริษัท ฯ กำลังพิจารณาให้ความช่วยเหลือทั้งทางด้านการเงินและการจัดการแก่โครงการที่ดินและบ้านอยู่อีกไม่ต่ำกว่า 3 แห่งภายในระยะ 2 ปีข้างหน้า บริษัท ฯ จะช่วยให้คนไทยได้เป็นเจ้าของบ้านของตนเองไม่ต่ำกว่า 3,000 หลัง และยังให้ผู้ที่ประสงค์จะซื้อบ้านและที่ดิน เป็นของตนเองก็เป็นรายย่อยอีก ซึ่งขณะนี้จะมีจำนวนไม่มากนัก

ผลของการดำเนินงาน ปรากฏว่า ยอดกำไรสะสมและสำรองของบริษัท เมื่อสิ้น 31 กรกฎาคม 2516 เป็นเงิน 14,100,760 บาท ได้จ่ายเงินสมทบให้ผู้ถือหุ้นมาแล้ว ดังนี้ คือ เมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2512 จ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 14 ต่อปี สิ้นปี พ.ศ. 2513 จ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี สิ้นปี พ.ศ. 2514 และ พ.ศ. 2515 จ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ในครั้งแรกของปี พ.ศ. 2516 จ่ายเงินปันผลในอัตรา ร้อยละ 7

ง. การดำเนินงานทางบ้านเคหะ โดยการจัดสรรที่ดินและอาคารของ เอกชน

ในปัจจุบันมีเอกชนและคณะบุคคลจำนวนมากที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยจัดสรรที่ดิน ให้เช่าซื้อที่ดินและอาคาร ให้เช่าที่ดิน ปลุกสร้างบ้านให้เช่าหรือเช่าซื้อ สร้างบ้านขายเป็นเงินสดหรือผ่อนส่งเป็นจำนวนมาก ให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้ระดับปานกลาง และรายได้สูง เพราะเป็นการลงทุนที่มองเห็นผลกำไรได้มากและรวดเร็ว จึงนิยมลงทุนจัดทำกันมาก ซึ่งราคาบ้านขาย แบบผ่อนส่งหรือให้เช่าซื้อซึ่ง เอกชนจัดทำนั้นมักจะมีราคาสูงกว่าที่รัฐบาลจัดทำมาก

เนื่องจากธุรกิจจัดสรรที่ดินมีผู้ดำเนินการมากมาย ประชาชนนิยมอุดหนุนบริการชนิดนี้มากขึ้น เท่าที่ปฏิบัติมาแล้วในอดีตมักเป็นการให้เจ้าของที่ดินเพียงอย่างเดียว และมักจะมีปัญหาเกิดขึ้นเสมอ เมื่อผู้เช่าซื้อผ่อนชำระค่าที่ดินครบแล้ว ผู้เช่าซื้อยังถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ได้ เนื่องจากที่ดินที่ผู้จัดสรรจัดจำหน่ายไม่ได้เป็นที่ดินของผู้จัดสรรเอง เป็นแต่เพียงวางมัดจำแก่เจ้าของที่ดินเดิมไว้ ต่อมาภายหลังผู้จัดสรรมีใครชำระราคาซื้อขายที่ดินแก่เจ้าของที่ดินเดิมภายในกำหนดให้เสร็จสิ้นตามสัญญา เจ้าของที่ดินเดิมจึงรับมัดจำและไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นแก่ผู้จัดสรรที่ดิน และเนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีราคาสูง ต้องผ่อนชำระในเวลานาน และการเช่าซื้อนั้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะเป็นของผู้ขายอยู่จนกว่าผู้เช่าซื้อจะจ่ายเงินจำนวนหนึ่งซึ่งเป็นงวดสุดท้ายแล้ว กรรมสิทธิ์จึงจะตกเป็นของผู้เช่าซื้อ ทำให้ผู้เช่าซื้อไม่มีหลักประกัน ดังนั้นในปัจจุบันจึงมีผู้นิยมจัดสรรที่ดินและอาคาร โดยวิธีการจำนอง ซึ่งวิธีนี้ให้ผลแก่ผู้เช่าซื้อ เพราะผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทันที แต่ถือว่าที่ดินนั้นเป็นสินทรัพย์ที่นำมาเป็นหลักประกันสำหรับจำนวนเงินที่ค้างชำระ ในปัจจุบันบริษัทจัดสรรที่ดินและอาคารนิยมติดต่อกับธนาคารพาณิชย์ โดยบริษัทจัดสรรจะเป็นผู้แนะนำลูกค้าที่มาซื้อที่ดินและอาคาร ให้มาติดต่อกู้เงินระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ โดยนำหลักทรัพย์นั้นมาจำนองกับธนาคารพาณิชย์ และผ่อนชำระหนี้เงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ โดยบริษัทจัดสรรเป็นผู้ค้ำประกันลูกค้าให้แก่ธนาคารพาณิชย์นั้น

เนื่องจากเกิดความยุ่งยากและเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้ต้องการมีที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นของตนเอง ต้องฟ้องร้องผู้จัดสรรฯ ถึงศาล และมีไม่น้อยที่ไม่ได้ที่ดิน แต่ก็ได้เงินที่ชำระหรือผ่อนชำระไปบ้างแล้วคืนจากผู้จัดสรรที่ดิน แต่บางรายก็ไม่ได้ทั้งที่ดินและทั้งเงินที่ชำระไปแล้วคืนมา และผู้จัดสรรที่ดินบางรายก็ไม่สามารถจัดให้มีบริการสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ฯลฯ ตามที่โฆษณาไว้ อีกทั้งแผนผังและสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต่างจัดทำกันขึ้นไม่สอดคล้องกับผังเมือง และไม่เป็นที่ไปตามระบบและมาตรฐานอันเหมาะสม ดังนั้นทางราชการจึงได้กำหนดมาตรการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนขึ้น ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286²⁹ เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้-

²⁹ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286, ราชกิจจานุเบกษา, ฉบับพิเศษ, เล่มที่ 89, ตอนที่ 182 (29 พฤศจิกายน, 2515), หน้า 24.

เป็นไปโดยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจกสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคมและการผังเมือง

ตามตัวเลขที่อธิบดีกรมที่ดินเปิดเผยให้ทราบนั้น ปรากฏว่ามีผู้จกสรรที่ดินที่ดำเนินการ อยู่ก่อนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ในเขตท้องที่จังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ รวมทั้งสิ้น 2,441 ราย รวมเป็นเนื้อที่ทั้งหมด 60,000 ไร่เศษ เป็นที่จกสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร 878 ราย มีเนื้อที่จกสรรทั้งสิ้น 49,054 ไร่ โดยอยู่ทางฝั่งกรุงเทพฯ 545 ราย เนื้อที่ 34,624 ไร่ ฝั่งธนบุรี 221 ราย เนื้อที่ 6,776 ไร่ ในเขตมีนบุรี 113 ราย เนื้อที่ 7,654 ไร่ ในต่างจังหวัดมีผู้จกสรร รวม 1,563 ราย เป็นเนื้อที่รวม 10,000 ไร่เศษ³⁰

จากการสำรวจของบริษัท Tisco (Thai Investment and Securities Co.Ltd.) ซึ่งเป็นบริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์ แสดงว่าบริษัทจกสรรที่ดินและอาคารได้เพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว ในระยะเวลา 3 - 4 ปีนี้ มีรายชื่อดังนี้³¹

ในปี พ.ศ. 2512

1. หมู่บ้านรัฐวิกรณ์
2. อ.โอฬารพัฒนา 1
3. หมู่บ้านเลิศนิมิตร
4. Friendship Garden Estate
5. ชลนิเวศน์ 1
6. หมู่บ้าน เอ บี ซี

³⁰ข่าวพาณิชย์, 20 เมษายน, 2516, หน้า 5.

³¹"Quality Housing," Business in Thailand (April, 1973),

ในปี พ.ศ. 2513

1. ศักดิ์ชัยนิเวศน์
2. หมู่บ้านบุญสูง
3. หมู่บ้านประจักษ์นิเวศน์
4. หมู่บ้านไทยสมุทร
5. Wenco Housing
6. ศานตินิเวศน์
7. หมู่บ้านคลองกุ่ม
8. Land Investment Group Village
9. หมู่บ้านเสรี
10. หมู่บ้านศรีชวาล 1
11. คลองเตยนิเวศน์ 1 และ 2
12. ชานีพัฒนา



ในปี พ.ศ. 2514

1. อัมพรพันธนิเวศน์ 4
2. อัมพรพันธนิเวศน์ 5
3. เมืองทองนิเวศน์
4. ชินเขต 2 และ 3
5. หมู่บ้านเมย์แพร์
6. อ. โอหารพัฒนา 2
7. หมู่บ้านศรีชวาล 2 และ 3
8. หมู่บ้านเกษมสำราญ
9. คลองเตยนิเวศน์ 3
10. เสนานิเวศน์
11. Seacon Town House

ในปี พ.ศ. 2515

1. หมู่บ้านสุขสรร
2. มงคลนิเวศน์
3. โชคชัย บัณฑิตวิทย
4. รามอินทราณีเวศน์
5. อ. โสภารพัฒนา 3
6. สุนทร เปรมฤทัย
7. หมู่บ้านศรีนครพัฒนา

ตารางที่ 21 แสดงโครงการเคหสงเคราะห์ของเอกชน

ชื่อโครงการ	ที่ดิน ราคา/ตร.ว.	พื้นที่ ทั้งหมด (ไร่)	จำนวน หลัง	ขั้นตอน การดำเนินงาน	ที่ดินสำหรับ ขยาย (ไร่)
1. เมืองทองนิเวศน์	850-1,500	400	1,000	ขายหมดแล้ว	400
2. ประชานิเวศน์ 2	550-600	300	1,200	"	450
3. ชินเขต 2 และ 3	1,400	50	129	เพิ่งเริ่ม	500
4. ชลนิเวศน์ 1	2,400	135	300	ขายแล้วส่วนมาก	ชลนิเวศน์ 2
5. หมู่บ้านสุขสรวร	1,200	70	158	เพิ่งเริ่ม	-
6. ศักดิ์ชัยนิเวศน์	2,200	5	25	ส่วนมากขายแล้ว	-
7. อมรพันธุ์นิเวศน์ 5	2,500	10	27	ขายหมดแล้ว	รามอินทรา
8. หมู่บ้านมฤตยูสูง	2,000	20	70	"	-
9. มงคลนิเวศน์	2,000	50	200	เพิ่งเริ่ม	-
10. อมรพันธุ์นิเวศน์ 4	2,000	50	168	ส่วนมากขายแล้ว	-
11. Friendship Garden Estate	2,500	20	110	ขายหมดแล้ว	-
12. ไชยชัยปัญจทรัพย์	2,500	1.25	5	"	ไชยชัยปัญจทรัพย์
13. หมู่บ้านไทยสมุทร	1,500	50	90	ขายบางส่วน	-
14. เสนานิเวศน์	1,250	400	1,600	เพิ่งเริ่ม	-
15. รามอินทรานิเวศน์	1,200	130	475	"	โครงการ รังสิต 27
16. อ.โอฬารพัฒนา 3	900	3	10	"	-
17. หมู่บ้านปัฐวิกรณ์	1,000	100	600	ส่วนมากขายแล้ว	-
18. อ.โอฬารพัฒนา 1	1,000	40	145	"	-
19. อ.โอฬารพัฒนา 2	1,000-1,400	60	200	ขายเพียง 1/3	-
20. ศรีนครพัฒนา	1,000	250	-	เพิ่งเริ่ม	-

ตารางที่ 21 (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ที่ดิน ราคา/ตร.ว.	พื้นที่ ทั้งหมด (ไร่)	จำนวน หลัง	ขั้นตอน การดำเนินงาน	ที่ดินสำหรับ ขาย (ไร่)
21. Wenco Housing	2,500	2	12	ขายหมดแล้ว	-
22. หมู่บ้านเมย์แพร์	2,500	6	23	"	-
23. ค่านินิวาศน	1,800	114	310	ขายบางส่วน	200
24. หมู่บ้านคลองกุ่ม	700	220	460	ขายหมดแล้ว	320
25. Land Investment Group	1,800	49	110	"	ไม่จำกัด
26. หมู่บ้านเลิศนิมิตร	1,800	55	215	"	-
27. หมู่บ้านเสรี	1,500	350	800	"	-
28. หมู่บ้านศรีชวาล	1,000-1,800	20	78	"	-
29. หมู่บ้านศรีชวาล 2 และ 3	2,200-3,000	12	-	เพิ่งเริ่ม	-
30. หมู่บ้าน เอ บี ซี	2,000	10	30	ส่วนมากขาย แล้ว	ข้าราชการ นิเวศน์และ หมู่บ้านมีสุข
31. Seacon Town House	3,000	4	28	ขายบางส่วน	-

แหล่งที่มา : Tisco.

ระเบียบการในการให้เอกชนซื้อบ้านและที่ดินจากผู้จัดสรรที่ดินและอาคาร

ในการศึกษาทางด้านผู้จัดสรรที่ดินและอาคารของเอกชนนี้ ได้เลือกศึกษาจากบางบริษัทที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันดีในหมู่ประชาชนเท่านั้น ได้แก่

1. บริษัทสุวิทย์และเสรี จำกัด³² (หมู่บ้านเสรี)

บริษัทสุวิทย์และเสรี จำกัด เป็นบริษัทประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคาร เพื่อสนองความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง บริษัทสุวิทย์และเสรี จำกัด ตั้งอยู่หลังมหาวิทยาลัยรามคำแหง ตำบลหัวหมาก (หัวหมากโต) อำเภอ บางกะปิ กรุงเทพมหานคร ได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2513 ได้จัดสรรที่ดิน ปลูกสร้างอาคารและขายหมดแล้วในโครงการแรก จำนวน 800 หลัง ในที่ดินจำนวน 390 ไร่ ในปัจจุบันกำลังดำเนินการตามโครงการต่อไป

บริษัทสุวิทย์และเสรี จำกัด ได้ให้บริการทั้งการซื้อเงินสดและเงินผ่อน ผู้ซื้อจะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายกับบริษัท วางเงินมัดจำและชำระหนี้เป็นบางส่วนของราคาบ้านและที่ดิน สำหรับการซื้อเงินสด บริษัทจะเรียกเงินมัดจำ 50% เมื่อปลูกสร้างบ้านเสร็จ จะเรียกเก็บ 50% ของจำนวนเงินที่เหลือ (หักเงินมัดจำแล้ว) และทำการชำระเงินกันให้เสร็จสิ้นในกรณี ที่บริษัททำการแบ่งแยกโฉนดเสร็จแล้ว สำหรับการซื้อเงินผ่อน บริษัทจะเรียกเก็บเงินค่างวดก่อน หากในขณะนั้นโฉนดได้ทำการแบ่งแยกเสร็จทันบริษัทจะนำโฉนด โดยเจ้าหน้าที่จากธนาคาร ฯ ซึ่งมีสัญญาับโครงการจัดสรรบ้านของบริษัทให้เป็นชื่อของผู้ซื้อ แล้วจดทะเบียน จำนองที่ดินและอาคารกับธนาคารนั้นทันที โดยบริษัทจะรับเงินค่างวดและที่ดินจากธนาคารหลังจากหักเงินค่างวดที่ได้รับชำระไว้เป็นบางส่วนออกแล้ว หลังจากนั้นผู้ซื้อต้องทำสัญญาผ่อนส่ง การชำระหนี้ค่าที่ดินและอาคารกับธนาคารตามเงื่อนไขที่ผู้ซื้อจะได้ตกลงกับธนาคาร ทั้งนี้ผู้ซื้อ จะต้องกรอกรายละเอียดในคำร้องขอกู้เงินและชำระเงินค่างวดไว้เคราะห้ฐานะให้กับธนาคาร

³²สัมภาษณ์ นายสมศักดิ์ รัตนสิงห์, 28 พฤศจิกายน, 2515.

เพื่อบริษัทจะได้จัดส่งให้ธนาคารสำรวจฐานะและความสามารถของผู้ซื้อ เมื่อธนาคารอนุมัติเงินกู้แล้ว บริษัทจึงจะยอมให้ผู้ซื้อเข้าอยู่อาศัยได้ ในปัจจุบันบริษัท ฯ ได้ติดต่อกับธนาคารพาณิชย์ 2 แห่ง คือ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งธนาคารแต่ละแห่งได้กำหนดระเบียบการในการให้กู้เงินต่างกัน ดังมีรายละเอียด ดังนี้

ก) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด

ผู้ซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดในคำขอกู้เงินเพื่อชำระค่าที่ดินและอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาของธนาคาร เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ที่ซื้อ จำนวนเงินที่ขอกู้ ประวัติส่วนตัว อาชีพรายได้ปัจจุบันของผู้ซื้อ และการสะสมในระยะ 3 ปีก่อนยื่นคำขอกู้ ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน สถานที่ทำงานในอดีตและปัจจุบันของผู้ซื้อและคู่สมรส ค่าใช้จ่ายในครอบครัว ทรัพย์สินและภาระหนี้สินของผู้ซื้อและคู่สมรส โดยกำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ในการกู้เงินดังนี้ คือ ถ้าธนาคารอนุมัติให้ผู้ซื้อ กู้เงินได้ตามคำขอมอบนี้ ผู้ซื้อขอรับรองว่า

1) จะใช้เงินต้นและดอกเบี้ยที่กู้คืน โดยแบ่งชำระเงิน 120 งวด ๆ ละเท่า ๆ กัน โดยจ่ายเป็นรายเดือนทุก ๆ เดือน งวดแรกจ่ายภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ธนาคารจ่ายเงินกู้ให้

2) ยอมเสียดอกเบี้ยให้ธนาคารในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือน ตามจำนวนยอดเงินกู้ที่ต้องชำระทั้งหมด จนกว่าจะชำระต้นเงินกู้ครบจำนวน และจะส่งดอกเบี้ยนี้พร้อมกับการนำเงินต้นส่งทุกงวด

3) ยอมจ่ายค่าธรรมเนียมนิยกร่วมเรียกเก็บให้ธนาคาร เป็นรายเดือนเท่ากับร้อยละ 4.5 ของจำนวนเงินจ่ายชำระประจำเดือนแต่ละงวด โดยจ่ายพร้อมกับเงินที่ผู้กู้ต้องส่งให้ธนาคารประจำทุกงวดนั้น

4) ยอมจ่ายเงินค่าบริการในการตรวจสอบฐานะให้แก่ธนาคาร เป็นจำนวน 1,000 บาท โดยจะส่งเงินค่าบริการผ่านให้ธนาคารภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ธนาคารแจ้งอนุมัติให้กู้เงินได้

5) จะมอบหมายเป็นหนังสือให้บริษัทสุวิทย์และเสรี จำกัด เป็นผู้รับเงิน
 กู้แทน

6) จะจำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นประกันการชำระเงินที่กู้ โดยผู้ขอกู้ เป็นผู้ออกฤชาธรรมนิยมในการจำนอง ทั้งนี้โดยทำสัญญาตามแบบของสำนักงานที่ดินและตามแบบต่อท้ายสัญญาจำนองที่ธนาคารจัดทำขึ้น

7) ตลอดเวลาที่ธนาคารยังไม่ได้รับชดใช้เงินที่ให้กู้ ผู้ขอกู้จะจัดการประกันอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติไว้กับบริษัทรับประกันแห่งใดแห่งหนึ่งซึ่งธนาคารเห็นชอบด้วย โดยมีจำนวนเงินเอาประกันไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่กู้ หรือไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระธนาคารอยู่ ทั้งนี้ โดยให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัย ถ้าผู้ขอกู้ไม่จัดการประกันภัย ธนาคารจะดำเนินการเสียเอง และเรียกเอาเบี้ยประกันที่เสียไปจากผู้ขอกู้ได้

8) ถ้าธนาคารต้องการ ผู้กู้ยอมออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่ธนาคารตามกำหนดวัน และตามจำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระทั้งสิ้น 120 งวด

9) สำหรับกำหนดเวลาและเงื่อนไขในการชำระหนี้นั้น ใช้วิธีเบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร กรณีนี้ธนาคารมิได้มีข้อผูกมัดกับลูกค้า ในเรื่องระยะเวลาการผ่อนส่งจำนวนเงินผ่อนแต่ละงวด เมื่อลูกค้ามีเงินจำนวนมากมาชำระ ทางธนาคารจะคิดดอกเบี้ยจากยอดเงินต้นที่เหลือจากการผ่อนส่งแต่ละงวด ในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี โดยผู้ขอกู้ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการผ่อนส่ง

10) จำนวนเงินกู้ ตามปกติธนาคารจะคิดหักลดราคากำบ้านและที่ดินลงประมาณ 20-25% แต่มีลูกค้าบางรายสามารถกู้เงินได้จำนวนมากกว่านี้ ซึ่งขึ้นอยู่กับความเชื่อถือและวางใจของธนาคาร

ข) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด

ผู้ซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดในคำขอกู้เงิน ในแบบพิมพ์ของธนาคาร ฯ เช่นเดียวกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด แต่ธนาคารไทยพาณิชย์ ฯ จะพิจารณาในแง่บุคคลมากกว่าหลักทรัพย์และผู้รับรอง ธนาคารไทยพาณิชย์นั้นติดต่อกับบริษัทบุคคลภัย ซึ่งเป็นผู้ออกเงินให้กู้ โดยมีเงื่อนไขว่า ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นลูกค้าของธนาคารหรือไม่ ต้องเสียค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเงินร้อยละ 4.5 รวมกับดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี

ตารางที่ 22 แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับราคาบ้าน ที่ดิน และเงินผ่อนชำระ
ของหมู่บ้านเสรี

(หน่วย : บาท)

แบบบ้าน	ราคาบ้าน	พื้นที่	ราคา เงินสด	เงิน ค่างวด	เงิน มัดจำ	ผ่อนส่งต่อเดือน	
						120 เดือน	180 เดือน
60 เอ, บี	100,000	60	190,000	60,000	15,000	1,950.-	---
105	130,000	105	287,500	80,000	25,000	2,977.-	2,490.50
130 เอ	150,000	130	345,000	90,000	30,000	3,658.50	3,060.50
130 บี	160,000	130	355,000	95,000	35,000	3,730.50	3,120.50
160 เอ	150,000	160	390,000	100,000	35,000	4,161.50	3,480.-
160 บี	160,000	160	400,000	105,000	35,000	4,233.25	3,540.-

2. บริษัทเฟเบอร์เมอร์ลิน จำกัด

บริษัทเฟเบอร์เมอร์ลิน จำกัด³³ เริ่มแรกจดทะเบียนเป็นบริษัทเฟเบอร์เมอร์ลิน (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2515 โดยบริษัทเฟเบอร์เมอร์ลิน จำกัด (ฮ่องกง) ร่วมทุนกับหุ้นส่วนชาวไทย โดยมีวัตถุประสงค์ในอันที่จะประกอบธุรกิจจัดสรรบ้าน และที่ดิน ธุรกิจโรงแรม และการพัฒนาธรรมชาติ ต่อมาบริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทเฟเบอร์เมอร์ลิน จำกัด และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท กับจดทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลางไว้ เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2516

³³ หนังสือขั้วชวนซื้อหุ้นกู้ ลงวันที่ 17 เมษายน, 2516.

ก) เงินทุน

บริษัทมีเงินทุนอยู่เดิมทั้งสิ้น 60,000,000 บาท ต่อมาบริษัท ฯ
ดำเนินการหาเงินเพิ่มเพื่อนำมาใช้ในการจ่ายเงินกู้ระยะสั้น ซึ่งได้นำมาใช้ในการซื้อ
ที่ดินตามโครงการเคหสงเคราะห์ "สวนสน" โดยการออกหุ้นกู้ 31,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ
1,000 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 31,000,000 บาท เมื่อเดือนเมษายน 2516 หุ้น
เหล่านี้ได้ขายหมดแล้ว มีดอกเบี้ยร้อยละ $9\frac{1}{4}$ จ่ายทุกครึ่งปี ในวันที่ 1 เมษายน และ
วันที่ 1 ตุลาคม กำหนดไถ่คืนในวันที่ 1 เมษายน 2521

สำหรับหุ้นกู้ที่ออก มีทั้งชนิดระบุนามผู้เป็นเจ้าของ และชนิดออกให้แก่อุตสาหกรรม
สารหุ้นกู้ โดยมีข้อกำหนดว่า บริษัท ฯ ไม่อาจจะซื้อคืนหุ้นกู้เหล่านี้ได้ก่อนวันที่ 1 เมษายน
2518 แต่บริษัทสงวนไว้ซึ่งสิทธิที่จะซื้อหุ้นกู้เหล่านี้คืนบางส่วน หรือทั้งหมดเมื่อใดก็ได้
ภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน 2518 โดยบริษัทจะแจ้งให้เจ้าของหุ้นกู้ที่จะถูกซื้อคืนทราบล่วงหน้า
อย่างน้อย 30 วัน ในกรณีที่บริษัทเรียกซื้อหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด บริษัทจะจ่ายเงินให้ผู้
ถือหุ้นกู้ตามมูลค่าเต็มของหุ้นกู้ บวกดอกเบี้ยค้างจ่ายถึงวันกำหนดเรียกซื้อคืน และค่าฟรี-
เมีย่มอีกร้อยละ หนึ่งในสี่ ($1/4\%$) ของมูลค่าเต็มของหุ้นกู้ทุกระยะ 6 เดือน และ/หรือ
เศษส่วนของ 6 เดือน นับจากวันกำหนดเรียกซื้อคืนไปจนถึงวันครบกำหนดไถ่คืน หุ้นกู้ที่ออก
นี้ธนาคารกสิกรไทย จำกัด เป็นผู้ค้าประกันการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ย และการไถ่คืนเงินต้น
ของหุ้นกู้เหล่านี้โดยปราศจากเงื่อนไข

ข) โครงการหมู่บ้านสวนสน

บริษัทในกลุ่มเฟเบอร์ เมอร์ลิน มีประสบการณ์อย่างกว้างขวางในการ
จัดสรรบ้านและที่ดิน มีความรู้ทางด้านเทคนิคอย่างพอเพียงด้วย ดังนั้นบริษัทจึงสามารถ
ดำเนินโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน เพื่อที่จะสนองความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยของ
ประชาชนในกรุงเทพมหานคร โดยสร้างสรรชุมชนที่มีมาตรฐานการอยู่อาศัยสูง เพื่อสนอง
ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป

โครงการนี้จะจัดสร้างในที่ดินประมาณ 440 ไร่ แบ่งเป็น 2 ชั้น ชั้นแรกจะ
สร้างขึ้นในที่ดิน 200 ไร่แรก และใช้เวลาประมาณ 3 ปี หลังจากโครงการชั้นแรกประสบ
ผลสำเร็จแล้ว บริษัทจะทำโครงการชั้นที่ 2 ต่อไป ในที่ดินที่เหลือ

ค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการประมาณไว้กว่า 400 ล้านบาท		
ซึ่งประกอบด้วย ค่าที่ดิน	68,000,000	บาท
ค่าปรับปรุงที่ดินและสิ่งสาธารณูปโภค	80,000,000	"
ค่าก่อสร้างบ้าน	286,000,000	"
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ	<u>434,000,000</u>	"

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ แบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอนได้ดังนี้

ขั้นที่ 1

ค่าที่ดิน	37,000,000	บาท
ค่าปรับปรุงที่ดินและสิ่งสาธารณูปโภค	37,000,000	"
ค่าก่อสร้างบ้าน	130,000,000	"
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดของขั้นที่ 1	<u>204,000,000</u>	"

ขั้นที่ 2

ค่าที่ดิน	31,000,000	บาท
ค่าปรับปรุงที่ดินและสิ่งสาธารณูปโภค	43,000,000	"
ค่าก่อสร้างบ้าน	156,000,000	"
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดของขั้นที่ 2	<u>230,000,000</u>	บาท

เงินทุน

เงินทุนที่จะนำมาใช้ตามโครงการนี้ ได้มาจากเงินทุนของบริษัท เงินกู้จากธนาคารกสิกรไทย และจากบริษัทค้าหลักทรัพย์และลงทุน จำกัด เงินที่ได้จากการขายหุ้นกู้ และเงินที่ได้จากการขายบ้านจัดสรรตามโครงการนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ

ที่ดินของโครงการนี้ตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหมาก อำเภอบางกะปิ กรุงเทพฯ จะมีบ้านให้เลือก 6 แบบ โดยแบ่งที่ดินเป็นแปลง ๆ ขนาด 65, 85, 105 และ 150 ตารางวา ราคาของบ้าน, ที่ดินพร้อมทั้งสิ่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จะมีตั้งแต่ 230,000 บาท จนถึง 380,000 บาท บริษัทจะจัดให้มีระบบการขายทั้งเงินสดและเงินผ่อน สำหรับการขายเงินผ่อน บริษัทจะจัดให้มีสัญญาจำนองกับธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุน

3. บริษัทรวมมิตรวิศวกรรม จำกัด (เมืองทองนิเวศน์)

บริษัทรวมมิตรวิศวกรรม จำกัด เป็นเจ้าของที่ดินจัดสรร เมืองทองนิเวศน์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลทุ่งสองห้อง อำเภอบางเขน (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร ได้จัดสรรที่ดินและอาคารตามโครงการนี้สำเร็จไปแล้ว

บริษัท ฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการซื้อขายไว้ในสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมอาคารพอสรุปได้ว่า ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและอาคารให้แก่ผู้ขาย โดยวิธีผ่อนส่งเป็นงวด ๆ เป็นจำนวนเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ฯ โดยชำระเงินให้กับธนาคารไทย-พัฒนา จำกัด เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินส่วนที่เหลือให้ผู้ขายเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ แต่ผู้ซื้อจะต้องนำที่ดินพร้อมทั้งอาคารไปจำนองแก่ธนาคาร ฯ เพื่อเป็นประกันเงินกู้ในเงินส่วนที่เหลือ โดยผู้ขายเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ซื้อเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจำนอง

ผู้ซื้อจะต้องยินยอมชำระดอกเบี้ยให้ธนาคารไทยพัฒนา จำกัด ในอัตราร้อยละ 11 ต่อปีของเงินต้น และต้องผ่อนชำระทั้งต้นเงินและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ภายในวันที่ 5 ของทุก ๆ เดือนเป็นเวลา 120 เดือน นับแต่เดือนที่ผู้ขายแจ้งให้ทราบว่า อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นต้นไป ถ้าผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระหนี้ ให้ผู้ขายบอกเลิกสัญญาและยินยอมให้รับเงินมัดจำและเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ให้แก่ผู้ขายทั้งสิ้น

ผู้ซื้อจะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์แก่บริษัทประกันภัย นับแต่ผู้ซื้อได้เข้าครอบครองที่ดินและอาคาร โดยผู้ซื้อเป็นผู้ออกค่าเบี้ยประกันอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดให้ผู้ขายเป็นผู้รับประโยชน์

ในวงเงินเท่ากับราคาอาคาร ในกรณีที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินมัดจำแล้ว ให้ธนาคารไทยพัฒนา เป็นผู้รับประโยชน์แทนผู้ขาย

ธนาคารไทยพัฒนา จำกัด จะเป็นผู้รับจำนวนที่ดินและอาคารในอันดับแรก แต่ไม่เกิน 70% ของราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายแล้ว

ในการทำสัญญาผู้ซื้อจะต้องออกเงินค่าบริการในการทำสัญญาโอนสิทธิการซื้อขายไป ยังผู้รับโอนให้แก่ผู้ขาย เป็นเงิน 1000 บาทต่อ 1 ครัว

ตารางที่ 23 แสดงราคาอาคารพร้อมที่ดินแบบต่าง ๆ และเงินที่ต้องผ่อนชำระ
ในเวลา 120 เดือน

(หน่วย : บาท)

ลักษณะบ้าน	เนื้อที่ดิน	ราคา รวมที่ดิน	เงินค่างวด		ส่วน ที่เหลือ	เดือนละ
กาญจนชารา 3 ห้องนอน	100	258,000	20%	51,600	206,400	2843.16
	ตารางวา		30%	77,400	180,600	2487.77
กาญจนเทวา 3 ห้องนอน	100	244,000	20%	48,800	195,200	2688.88
	ตารางวา		30%	73,200	170,800	2352.77
รุ่งสัมฤทธิ์ 3 ห้องนอน	75	218,000	20%	43,600	174,400	2402.36
	ตารางวา		30%	65,400	152,600	2102.07
เรืองสัมฤทธิ์ 3 ห้องนอน	75	199,000	20%	39,800	159,200	2192.98
	ตารางวา		30%	59,700	139,300	1918.86
ทองพิลาศ 3 ห้องนอน	50	169,000	20%	33,800	135,200	1862.38
	ตารางวา		30%	50,700	118,300	1629.58
ทองพิไล 3 ห้องนอน	50	159,000	20%	31,800	127,200	1752.18
	ตารางวา		30%	47,700	111,300	1533.16

ตารางที่ 24 แสดงราคาเฉพาะที่ดินขนาดต่าง ๆ และเงินที่กองผ่อนชำระ
ในเวลา 120 เดือน

(หน่วย : บาท)

ตารางวาละ	เนื้อที่	ราคา	เงินค่างวด		ส่วนที่เหลือ	เดือนละ
1,500.-	200	300,000	20%	60,000	240,000	3306.-
	ตารางวา		30%	90,000	210,000	2892.75
1,250.-	200	250,000	20%	50,000	200,000	2755.-
	ตารางวา		30%	75,000	175,000	2410.63
1,050.-	100	105,000	20%	21,000	84,000	1157.10
	ตารางวา		30%	31,500	73,500	1012.46
1,050.-	200	210,000	20%	42,000	168,000	2314.20
	ตารางวา		30%	63,000	147,000	2024.93
850.-	100	85,000	20%	17,000	68,000	936.70
	ตารางวา		30%	25,500	59,500	879.61

ในบทนี้ ผู้เขียนได้อธิบายถึง วัตถุประสงค์ การดำเนินงาน โครงการทางบ้าน
เคหะ ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน ตลอดจนการให้บริการทางบ้านเคหะสงเคราะห์
ของรัฐบาล ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และธุรกิจที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินและปลูก
สร้างอาคารของเอกชน จากการศึกษาในบทนี้พอจะสรุปได้ ดังนี้

1. ธุรกิจที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคารของเอกชนในปัจจุบัน
มีผู้นิยมจัดทำกันมากมาย เนื่องจากมีกำไรสูง และกำลังได้รับความนิยมจากประชาชน ซึ่ง
ส่วนใหญ่ เป็นผู้มีรายได้อันกลางและรายได้สูงจำนวนมาก เนื่องจากผู้ประกอบการจัดสรร
ที่ดิน ๗ ได้คำนึงถึงการเลือกที่ดิน การวางผังวางรูปแบบ และการจัดให้มีบริการต่าง ๆ
ทั้งทางบ้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกและให้ประโยชน์แก่

ผู้เช่าซื้อตามที่คุณเช่าซื้อต้องการมากที่สุด การคมนาคมจะต้องไม่ห่างไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก การบริหารงานของธุรกิจจะต้องมีประสิทธิภาพสูง โดยจะต้องดำเนินงานตามรายการที่ระบุเอาไว้ตามเวลาที่กำหนด วัสดุที่ได้มาตรฐาน ราคาบ้านแต่ละหลังจะต้องเป็นราคาพอสมควรและเหมาะสมกับคุณภาพ มีราคาใกล้เคียงกับธุรกิจอื่น ๆ ที่มีคุณภาพใกล้เคียงกัน จำนวนเงินจ่ายล่วงหน้าค่า เช่นที่ดิน 60 ตารางวา ราคาอาคารและที่ดิน 200,000 บาท เงินสำหรับจ่ายล่วงหน้าไม่ควรมากกว่า 60,000 บาท ดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 13 ต่อปี ระยะเวลาในการชำระหรือผ่อนส่งนาน จำนวนเงินที่ชำระแต่ละงวดไม่สูงมาก ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ค่า ถ้าผู้เช่าซื้อต้องการจ่ายเงินสด จะมีส่วนลดให้ ส่วนผู้ต้องการซื้อที่ดินและอาคารส่วนใหญ่จะมีความต้องการบ้านสำหรับอยู่อาศัยที่มีขนาด 3 ห้องนอน เป็นบ้านที่มีราคาและคุณภาพเหมาะสม ได้มาตรฐาน ราคาปลูกบ้านและค่าที่ดินประมาณหลังละ 150,000 - 400,000 บาท เป็นบ้านที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่มีขนาดอย่างน้อยที่สุด 50 ตารางวา เป็นบ้านที่มีการออกแบบให้เข้ากับดินฟ้าอากาศและสภาพความเป็นอยู่ในปัจจุบัน สถานที่ตั้งไม่ห่างไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก ตั้งอยู่ในสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับจะเป็นที่อยู่อาศัย มีบริการต่าง ๆ ที่อำนวยความสะดวกสบายต่อการที่จะเข้าอยู่อาศัยพอสมควร เช่น มีถนนดี มีท่อระบายน้ำ มีน้ำประปา ไฟฟ้า มีการให้บริการและอำนวยความสะดวกในเรื่องสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น โรงเรียน ศูนย์การค้า ฯลฯ

2. ได้มีการกระจายหรือเฉลี่ยความรับผิดชอบในเรื่องการชำระหนี้ของลูกค้า เช่น บริษัทจัดสรรที่ดินและอาคารของเอกชน ถึงแม้ว่าจะมีเงินทุนของตนเอง แต่ก็มักจะร่วมกับธนาคารพาณิชย์และบริษัทประกันอัคคีภัย โดยบริษัทจัดสรร ฯ เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้รับจำนองและรับชำระหนี้จากลูกค้า แต่บริษัทจัดสรร ฯ ต้องร่วมค่าประกันลูกค้าด้วย ถ้าลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดสรร ฯ ต้องซื้อบ้านและที่ดินกลับคืนไปในราคาที่ผู้ซื้อเป็นหนี้ธนาคารพร้อมทั้งดอกเบี้ย บริษัทประกันอัคคีภัยต้องร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่อธนาคารในกรณีเกิดไฟไหม้อาคารที่ธนาคารรับจำนองไว้ ทางด้านรัฐบาลได้ควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องมีธนาคาร หรือสถาบันการเงินค้ำประกันว่า ถ้าผู้ทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตแล้ว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จะดำเนินการจัด

ให้มีสาธารณูปโภคตามโครงการเอง โดยธนาคารต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการฯ ใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวด้วย

3. ในเรื่องเงินทุน ธนาคารพาณิชย์เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญ ได้ให้เงินกู้ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ทางตรงได้ให้ลูกค้าไปซื้อที่ดินปลูกบ้าน ให้บริษัทจัดสรร ฯ กู้ไป เป็นเงินหมุนเวียนเพื่อใช้ในการก่อสร้าง ทางอ้อมโดยผ่านบริษัทการเงินต่าง ๆ โดยคิด ดอกเบี้ยในอัตราอย่างต่ำร้อยละ 12 ต่อปี ซึ่งกิจการต่าง ๆ เหล่านี้เป็นกิจการที่ดำเนินงาน เพื่อมุ่งหวังผลกำไร และได้จัดทำขึ้นเพื่อสนองความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ สูงและรายได้ปานกลางเท่านั้น ส่วนการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐบาลได้เงินทุนส่วนหนึ่งมาจากงบประมาณแผ่นดิน ส่วนหนึ่งมาจากหน่วยงานที่รับโอนมา และอีกส่วนหนึ่ง มาจากเงินกู้ทั้งในประเทศและจากต่างประเทศ ถ้าจากต่างประเทศคาดว่าจะต้องเสีย ดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 9 ต่อปี การเคหะแห่งชาติได้มีนโยบายที่จะจัดหาที่อยู่- อาศัยให้ผู้มีรายได้ปานกลางโดยไม่คิดกำไร คิดดอกเบี้ยในอัตรา 12% ต่อปี สำหรับผู้มีราย- ได้สูง การเคหะแห่งชาติอาจลงทุนก่อสร้างเองหรือร่วมทุนกับเอกชนทำการก่อสร้างโดยให้มี กำไรพอสมควร เพื่อนำรายได้ส่วนเกินมาใช้ในการบริหารงาน และสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มี รายได้น้อย ซึ่งการเคหะ ฯ คิดดอกเบี้ยเงินกู้เพียง 7% ต่อปี ดังนั้นจึงพอจะกล่าวได้ว่า ในปัจจุบันยังขาดสถาบันการเงินที่จะให้ความช่วยเหลือในเรื่อง เหนือสังเคราะห์ที่คิดดอกเบี้ย ในอัตราต่ำ และไม่หวังผลกำไรที่จะดำเนินงานในเรื่องนี้ และสถาบันการเงินเช่นธนาคาร ออมสิน ซึ่งควรจะมีบทบาทอย่างมากในเรื่องนี้เหมือนในต่างประเทศ ก็ยังไม่ได้ดำเนินงาน ทางด้านเหนือสังเคราะห์อย่างจริงจัง