

## รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กนิษฐา จานแข็ง. นโยบายการเคหะแห่งชาติกับการพัฒนาประเทศสิงคโปร์ (ค.ศ.1960-2000).

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546.

กรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์, พระเจ้าบรมวงศ์เธอ. กฎหมาย. เล่มที่ 1. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์  
สำนักทำเนียบนายกรัฐมนตรี, 2513.

กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ. การวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางใน กทม..

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2539.

กรรณิการ์ ศรีหิรัญรัมย์. การพิจารณาและการควบคุมการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์.

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, แผนกวิชาการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2519.

กัลยา คำธารเรียง. การให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหลังปี 2540. วิทยานิพนธ์  
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะเศรษฐศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) มหาวิทยาลัยรามคำแหง,  
2546.

กระทรวงการคลัง. แนวทางการแก้ไขวิกฤตเศรษฐกิจไทยของรัฐบาลชวน 2 พฤศจิกายน 2540-  
ธันวาคม 2543. 2544.

กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ. หนังสือถาม-ตอบ ประชุมใหญ่ผู้แทนสมาชิกประจำปี 2545.  
(ม.ป.ท.),2546.

กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ. รายงานประจำปี กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ.(ม.ป.ท.).

ผศ.กองทัพ เคลือบพณิชกุล และคณะ. พระราชบัญญัติกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ พ.ศ.  
2539. ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2544.

คณินรภัส ทัพพะรังสี. อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการในโครงการขอส.-กบข. เพื่อที่อยู่  
อาศัยข้าราชการสมาชิกกบข. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

คณิง ครุฑาโรจน์. มาตรการทางกฎหมายในการดำเนินธุรกิจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ : ศึกษา  
กรณีบทบาทการพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ,  
คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2541.

โคริน เฟื่องเกษม. การพัฒนาเศรษฐกิจและการเมือง. โครงการวิจัยชุดการพัฒนาเศรษฐกิจและ  
การเมืองในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ สถาบันเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ศึกษา  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. โครงการจัดพิมพ์คบไฟ, 2542.

ชาย กิตติคุณภรณ์. กรณีศึกษาการวิเคราะห์สินเชื่อและกู้เงินธนาคาร ฉบับสมบูรณ์. พิมพ์ครั้งที่ 3. นนทบุรี :

- เอฟ พี เอ็ม คอนซัลแทนท์, 2544.
- ดวงจิต คำประเสริฐ. ประวัติศาสตร์กฎหมาย. โรงพิมพ์อักษรไทย, 2534.
- ทบพทการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ Housing & Development Board. จุดสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 3 ฉบับที่ 28 เดือนพฤศจิกายน 2544.
- พจน์ บุญปาคม. คำอธิบาย ปพพ.ว่าด้วย คำประกัน จำนอง จำน่า. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2546.
- พิสิฐ สีหราช. รูปแบบที่อยู่อาศัยและการเงินเคหะการระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, เภสัชศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- พูนทรัพย์ รามัญ และสุจิต น้าผูด. การบริหารการเงินบุคคล. กรุงเทพมหานคร: คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, 2526.
- พัลลภ กฤตยานวัช. ภาพรวมระบบการเงินที่อยู่อาศัยนานาชาติ. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 8 ฉบับที่ 30 (2545). หน้า 9 – 12.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. หนังสืออนุสรณ์ 50 ปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : ฐานการพิมพ์, 2546.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. รายงานประจำปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (ม.ป.ท.).
- นพพร เรืองสกุล. กองทุนบำนาญ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและระบบประกันสังคมในประเทศไทย : ประสพการณ์ในอดีต ปัญหาอุปสรรคและแนวทางการปฏิรูป. เอกสารการประชุมการปฏิรูประบบกองทุนบำเหน็จบำนาญภายใต้กรอบเอเปค 30 - 31 มีนาคม 2543. หน้า 298 - 312.
- นิพนธ์ พัวพงศกร. ปัจจัยกำหนดความสำเร็จของการพัฒนากองทุนบำนาญ. เอกสารการประชุม “การปฏิรูประบบกองทุนบำเหน็จบำนาญภายใต้กรอบเอเปค” 30-31 มีนาคม 2543. หน้า 195 – 212.
- มหาชัย ศรีทองกลาง. คำอธิบายกฎหมายกู้ยืมเงิน. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2547.
- มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช. กฎหมายธุรกิจ. เล่มที่ 2. พิมพ์ครั้งที่ 11. เอกสารการสอนชุดวิชาสาขาวิชานิติศาสตร์ หน่วยที่ 7-15. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช, 2534.
- มัลลิกา ดันสอน และอดิศักดิ์ พันธุ์หอม. การจัดการ การเงิน ในองค์กรธุรกิจ. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : ธรรมมลการพิมพ์ ๑, 2545.
- รัฐบาลกับแนวนโยบายฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 8 ฉบับที่ 28 ประจำเดือนมกราคม – มีนาคม 2545.

- วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัย. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 3 ฉบับที่ 2 ประจำเดือนมกราคม-มีนาคม 2540.
- วิกฤตการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2539. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 2 ฉบับที่ 6 ประจำเดือนกรกฎาคม – กันยายน 2540.
- สมศรี วัฒนไพศาล. ธนาคารเพื่อการพัฒนาการลงทุนกับการระดมเงินออมที่ไม่มีดอกเบี้ยในประเทศไทย. เอกสารงานวิจัยของวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2541. หน้า 24.
- สุธีร์ สุภณิตย์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วิชาเอกเทศสัญญา 2 ยืม ผ่ากทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2544.
- สุมาลี (อุณหะนันท์) จิระมิตร. การบริหารการเงิน. เล่ม 2. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- เสนีย์ ปราโมช,ม.ร.ว.. กฎหมายสมัยอยุธยา. สมาคมสินเชื่ที่อยู่อาศัย. ใน วารสารบ้านและเงิน ปี 2543 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ศิwap, 2543.
- สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. พระราชบัญญัติกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ พ.ศ. 2539. นิติบัญญัติ ฉบับที่ 23. กรุงเทพมหานคร : กองการพิมพ์สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2543.
- Warren Mcgillivray, การหลีกเลี่ยงการจ่ายเงินสมทบ : ผลกระทบต่อโครงการบำนาญในระบบความมั่นคงทางสังคม. เอกสารการประชุม “การปฏิรูประบบกองทุนบำเหน็จบำนาญภายใต้กรอบเอเปค” 30-31 มีนาคม 2543 กรุงเทพมหานคร. หน้า 33 – 53.

#### ภาษาอังกฤษ

Asia Week 18 August 2000

Carling Robert and Geoffrey Oestreicher. Singapore’s Central Provident Fund.1995.

Central Provident Fund : Annual Reports. Singapore.

Central Provident Fund Board. The CPF Story : 40 years Serving Singapore, 1995.

Chua Wee Meng and Ho Koon Ngiap. “Financing Public Housing”, in Public Housing in Singapore: A Multi-Disciplinary Study.(n.p.).

David L. Schulze. Domestic financial Institution in Singapore : Public Sector Competition. South East Printing Pte Ltd., 1990.

Edward Ng. Rising to the Challenge in Asia : A Study of Financial Markets : Volume 3 – Sound Practices. Central Provident Fund in Singapore : A Capital Market Boost or a Drag? ,(n.p.).

F.J.Hallifax. “Municipal Government”, in One Hundred Years of Singapore. 1:339

Hairani Saban. Real Property Financing in Singapore. Singapore:Malayan law journal Pte, 1988.

- Housing and Development Board. Annual Report. 1991/92.  
<http://singapore.usembassy.gov/ep/2001.html>
- <http://www.vandine.com/cpfpaper.htm> Singapore's Central Provident Fund Scheme An Overview and A Comparison with the U.S. Social Security System
- Linda Low. The political economy of privatization in Singapore : Analysis, interpretation and evaluation. Singapore; New York: McGraw-Hill book, 1991.
- Peter S.J. Chen. Social Stratification in Singapore. Sociology Working Paper Series NO. 12. Singapore: University of Singapore. 1973, quoted in Peter S.J. Chen, "Sociological Studies on Singapore Society", in Singapore Studies: Critical Surveys of the Humanities and Social Sciences. ed. Basant K. Kapur. Singapore: Singapore University Press, 1986.
- Philip Motha and Belinda K. Yuen. Singapore Real Property Guide, 4<sup>th</sup> ed. Singapore University Press, 1999.
- Philip Motha with the assistance of Belinda K. Yuen. Singapore Real Property Guide. Singapore: Quins, 1989.
- Si Hoe Kok Sing. "Balanced Economic and Social Investment", in One World Only: Prospects and Feasibilities of Low-Cost Housing Activities in Asia. (n.p.).  
 Straits Times. ฉบับวันที่ 1 พฤศจิกายน 1984.
- Tan Chwee Huat. Financial Markets and Institutions in Singapore. Singapore: Singapore University Press, ninth edition, Prime Packaging Industries Pte, 1997.
- Tan Sook Yee. Private Ownership of Public Housing in Singapore. Singapore: Times Academic Press, 1998.
- Teh Cheang Wan. "Public Housing in Singapore : An Overview", in Public Housing in Singapore: A Multi-Disciplinary Study. ed. Stephen H.K. Yeh Singapore : Housing and Development Board, 1975.
- Wong Kum Poh and Sharon H.L. Wong, "An Economic Analysis of HDB Construction", in Public Housing in Singapore : A Multi-Disciplinary Study. (n.p.).
- Yeo Kim Wah, Political Development in Singapore 1945-1955. Singapore : Singapore University Press, 1973.

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย

ภาคผนวก

ความเห็นของอาจารย์นัชชา พรตปกรณ์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ที่มาจากทบ.

บทวิทยานิพนธ์ชิ้นนี้ เป็นเรื่องที่คุณศึกษาจัดทำขึ้น โดยตั้งวัตถุประสงค์และให้ความสำคัญสำคัญกับการวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็งของโครงการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ธอส.-ทบ. ซึ่งหนีไม่พ้นประเด็นการเพิ่มขีดความสามารถในการกู้ของผู้กู้ การได้อัตราดอกเบี้ย หรือเงื่อนไขการกู้พิเศษ ซึ่งเชื่อมโยงกับความปลอดภัยในการปล่อยกู้ของธนาคาร โดยผู้จัดทำได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการแก้ไขกฎหมาย เพื่อเพิ่มจำนวนผู้กู้หรือผู้ใช้บริการ เพื่อลดจุดอ่อนของโครงการ และได้มีการนำวิธีการปล่อยกู้ของ กองทุนCPF ของสิงคโปร์มาเปรียบเทียบ

เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่การพัฒนาบริการด้านการเงิน การส่งเสริมการออม และการสร้างหลักประกันในชีวิตเรื่องการเป็นเจ้าของบ้านพักหรือที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันจะนำมาซึ่งการส่งเสริมธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ผู้เขียนวิทยานิพนธ์ควรศึกษาเรื่องโครงสร้างการปล่อยกู้ของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะในส่วนของ การปล่อยกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ที่มีปัญหาเนื่องจากมักใช้มาตรฐานทั่ว ๆ ไป เช่น การเรียกหลักประกันให้สูง การให้วงเงิน โดยดูความสามารถในการผ่อนชำระจากรายได้ปัจจุบัน และการกำหนดอัตราดอกเบี้ย แบบมาตราเดียว ซึ่งอาจไม่เหมาะกับลูกค้าแต่ละกลุ่ม ความจริงแล้ว โครงการเงินกู้ธอส.-ทบ. เกิดขึ้นได้และประสบความสำเร็จ ก็ด้วยการนำสถิติข้อมูลความต้องการและความสามารถในการกู้และผ่อนชำระจากความมั่นคงในอาชีพข้าราชการมาจัดโครงสร้างการปล่อยกู้ของธนาคารให้สอดคล้องกันเท่านั้น จนขณะนี้โครงการดังกล่าวก็ได้ขยายสู่ข้าราชการทั่วไปที่ไม่ต้องเป็นสมาชิก ทบ. ด้วย

นอกจากนี้ ผู้เขียนวิทยานิพนธ์ยังควรศึกษาเรื่อง โครงสร้างระบบเงินออมเพื่อการเกษียณให้เข้าใจในมิติต่าง ๆ อย่างทั่วถึง เพราะระบบเงินออมเพื่อการเกษียณมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการมีเงินไว้ใช้จ่ายในบั้นปลายของชีวิต ส่วนการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองก็เป็นการสร้างความมั่นคงในชีวิตอีกเรื่องหนึ่งที่เป็นสิ่งที่ควรสร้างควบคู่หรือเสริมกันไป แต่จะให้ลดสิ่งหนึ่งเพื่อมาใช้กับอีกสิ่งหนึ่งนั้นอาจเป็นการไม่เหมาะสม ข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่เขียนไว้จึงถือว่าการมองหรือวิจารณ์ได้ไม่รอบ ไม่สามารถครอบคลุมมิติต่าง ๆ อย่างเหมาะสม และแก้ปัญหาไม่ถูกจุด การเปรียบเทียบระบบกองทุนบำนาญของแต่ละประเทศควรมองให้ลึกถึงโครงสร้างและสิทธิประโยชน์ของกองทุนแต่ละแห่งอย่างถ่องแท้ ทั้งนี้ควรศึกษาถึงระบบภาษีอากร และระบบประกันสังคมของแต่ละประเทศที่นำมาเปรียบเทียบกันด้วย เพราะทั้งหมดเป็นเรื่องที่ไม่อาจแยกจากกันได้ โครงสร้างและสิทธิประโยชน์ที่กำหนดไว้แตกต่างกันย่อมมีผลต่อวัตถุประสงค์และวิธีการจัดการกองทุนที่แตกต่างกันออกไปด้วยการเปลี่ยนแปลงหรือปฏิรูปในระบบใดระบบหนึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อระบบอื่นตามไปด้วยเสมอ

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวสุธารี อินทร์ทอง เกิดเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2523 จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาตรีศึกษาศาสตร์บัณฑิต (เกียรตินิยม) จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2544 และได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาตรีศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิตหมวดวิชากฎหมายธุรกิจ ที่คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2545 ซึ่งระหว่างการศึกษาต่อในระดับมหาบัณฑิตได้สอบผ่านหลักสูตรว่าความของสำนักฝึกอบรมว่าความแห่งสภานายความ รุ่นที่ 21 พุทธศักราช 2546 ปัจจุบันทำงานในตำแหน่งนิติกรฝ่ายกฎหมาย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

