



บทที่ 3

แนวทางและมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์

3.1 สถานการณ์ทางเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปีค.ศ. 1955 ประเทศสิงคโปร์ประสบปัญหาเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภาครัฐจึงออกนโยบายและมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขึ้น โดยมาตรการที่สำคัญคือการก่อตั้ง The Central Provident Fund ในวันที่ 1 กรกฎาคม ค.ศ. 1955 เป็นโครงการออมเงินบังคับที่ครอบคลุมลูกจ้างทั้งหมดในประเทศสิงคโปร์

สถานการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศสิงคโปร์ เปลี่ยนแปลงจากอดีต เนื่องจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วจากเมืองขนาดเล็กกลายเป็นเมืองท่าและเศรษฐกิจทางการค้า และการเดินเรือ ซึ่งการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมได้ส่งผลให้เกิดปัญหาการขาดแคลนพื้นที่ในด้านต่างๆ อาทิ เกษตรกรรม พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย โดยปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยถือเป็นปัญหาสำคัญในประเทศสิงคโปร์

ตั้งแต่ปี 1960 ถึงปี 2000 สถานการณ์ทางเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็น 3 ช่วง ได้แก่¹

(1) ค.ศ. 1960-1970 เกิดการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองจากการตกอยู่ภายใต้อำนาจอธิปไตยของประเทศอังกฤษ ตั้งแต่ปี 1819 มาสู่การได้รับสิทธิปกครองตนเองในปี 1959 จนกระทั่งประกาศเอกราชอย่างสมบูรณ์และก่อตั้งประเทศสาธารณรัฐสิงคโปร์ ซึ่งการก่อตั้งรัฐชาติใหม่ต้อง

ช่วงค.ศ.ที่ 18 ประเทศอังกฤษได้เริ่มขยายอิทธิพลเข้ามาในสิงคโปร์ ต่อมาปี 1948 รัฐบาลอังกฤษได้ยกฐานะสิงคโปร์เป็นอาณานิคมแบบเอกเทศ (Separate Crown Colony) และในปี 1959 รัฐบาลอังกฤษได้ผ่านรัฐบัญญัติ รัฐสิงคโปร์ พ.ศ. 1958 (State of Singapore Act) ซึ่งประกาศใช้อย่างเป็นทางการในปี 1959 โดยให้อำนาจสิงคโปร์ปกครองกิจการภายในของตนเอง เว้นแต่กิจการด้านการต่างประเทศและการรักษาความมั่นคงของประเทศ รัฐบาลอังกฤษยังคงเป็นฝ่ายดูแล มีการจัดให้มีตำแหน่งประมุขของประเทศที่เรียกว่า ยังดีเปอร์ตวนเนการา (Yang di-Pertuan Negara) และมีนายกรัฐมนตรีทำหน้าที่ผู้นำในการบริหารประเทศ ในวันที่ 30 พฤษภาคม 1959 สิงคโปร์จัดการเลือกตั้งทั่วไปขึ้น ซึ่งผลการเลือกตั้งปรากฏว่าพรรคกิจประชา (People's Action Party – PAP) เป็นพรรคที่ได้รับเลือกและนายลีควงยู (Lee Kuan Yew) ได้เข้าดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีคนแรกของสิงคโปร์ ต่อมาในวันที่ 31 สิงหาคม 1963 รัฐบาลสิงคโปร์ได้ประกาศเอกราชและเข้าร่วมก่อตั้งสหพันธรัฐมาเลเซีย (Federation of Malaysia) และในวันที่ 9 สิงหาคม 1965 สิงคโปร์ได้ประกาศตนเป็นประเทศสาธารณรัฐสิงคโปร์ (Republic of Singapore)

¹ Housing and Development Board, Annual Report. (1991/92), p.12-15.

เผชิญกับปัญหาเบื้องต้น คือการสร้างชาติ (Nation-Building) หรือการสร้างสำนึกของความเป็นชาติเดียวกันในกลุ่มชาวอพยพหลากหลายเชื้อชาติ โดยผ่านสถาบันการเมืองและสังคมที่สำคัญ คือ นโยบายการเคหะแห่งชาติ เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยถาวรให้แก่พลเมืองสิงคโปร์

(2) ค.ศ. 1971-1990 ประเทศสิงคโปร์กำลังพัฒนาเป็นประเทศอุตสาหกรรมอย่างรวดเร็ว ทำให้ระดับรายได้ของประชากรเพิ่มสูงขึ้น สังคมของประเทศเป็นสังคมของชนชั้นกลาง อาศัยระดับการศึกษา รายได้ อาชีพและประเภทที่อยู่อาศัยแบ่งชนชั้นฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม ประชาชนถูกจัดอยู่ในกลุ่มชนชั้นสูงร้อยละ 6.4 กลุ่มชนชั้นกลางร้อยละ 51.5 และกลุ่มชนชั้นล่างร้อยละ 42.1² ดังนั้นรัฐบาลจึงเริ่มกำหนดนโยบายการเคหะแห่งชาติ เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลาง (Middle-Income Housing) ขึ้น

(3) ค.ศ. 1991-2000 ประเทศสิงคโปร์ได้เข้าสู่การเป็นประเทศพัฒนาแล้ว รัฐบาลจึงกำหนดนโยบายการเคหะแห่งชาติให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีชีวิตหรูหราขึ้น (Growing Affluence of the HDB Customer) โดยการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้มีความทันสมัยและใช้เทคโนโลยีขั้นสูง

ประชาชนส่วนใหญ่ในประเทศสิงคโปร์ได้รับความเดือนร้อนทางเศรษฐกิจจากการสูญเสียรายได้ของประชาชน เนื่องจากการป่วย การคลอดบุตร การบาดเจ็บถูกเลิกจ้าง การไร้ความสามารถในการทำงาน ความชราภาพและความตาย โดยในอดีตบุคคลเหล่านี้ไม่ได้รับการรักษาพยาบาลหรือการช่วยเหลือใดๆ ทำให้เกิดปัญหาทางการเงินของประชาชน อันจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ซึ่งสถานการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศสิงคโปร์ ทำให้มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ

3.2 ภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจของประเทศสิงคโปร์ เกิดขึ้นเป็นช่วงระยะเวลา ทั้งนี้เป็นไปตามสถานการณ์ภายในและนอกประเทศ ซึ่งภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจไม่ว่าจะเป็นช่วงใดก็ตามย่อมส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเสมอ โดยเฉพาะในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 ประเทศสิงคโปร์ต้องเผชิญกับปัญหาอาคารบ้านเรือนเสียหายอย่างหนักทำให้ธุรกิจ

² 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), p. 54.

อสังหาริมทรัพย์ของประเทศหุคการเจริญเติบโต ปัญหาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นตั้งแต่สมัยที่รัฐบาลอังกฤษปกครองสิงคโปร์ ในปี 1918 ความสนใจของรัฐบาลในการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยได้เริ่มขึ้น โดยการแต่งตั้งคณะกรรมการด้านที่อยู่อาศัย (Housing Committee) เพื่อจัดทำรายงานเกี่ยวกับสภาพที่อยู่ในเขตกลางเมืองและดำเนินการปรับปรุงด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการพักอาศัยให้ดีขึ้น ต่อมาในปี 1924 รัฐบาลสิงคโปร์ได้ตรารัฐกฤษฎีกาการปรับปรุงสิงคโปร์ (Singapore Improvement Ordinance)³ ก่อตั้งกองทุนปรับปรุงสิงคโปร์ (Singapore Improvement Trust-SIT) ขึ้น โดยเริ่มดำเนินงานในวันที่ 1 กรกฎาคม 1927 มีวัตถุประสงค์หลัก ในการปรับปรุงเมืองและเกาะสิงคโปร์ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นด้วยวิธีการรื้อถอนทำลายอาคารบ้านเรือนที่เสื่อมโทรมและขาดสุขอนามัยที่ดี

นับตั้งแต่ทศวรรษที่ 1900 จำนวนประชากรในสิงคโปร์ได้เพิ่มจาก 50 คนในปี 1819 เป็น 303,321 คนในปี 1911 โดยส่วนใหญ่อาศัยอยู่เขตกลางเมืองที่มีพื้นที่ประมาณ 77.7 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นความหนาแน่น 3,904 คน:ตารางกิโลเมตร ทำให้เกิดปัญหาชุมชนแออัดในเขตเมืองขึ้น⁴

เศรษฐกิจในช่วงปี 1985-1986 อยู่ในช่วงเริ่มต้นของวิกฤติเศรษฐกิจ ภาวะทางเศรษฐกิจซบเซา โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 1988 เศรษฐกิจตกต่ำอย่างมากจนถึงขั้นวิกฤติ ประชาชนลดค่าใช้จ่าย ภาวะทางการเงินเกิดการฝืดเคือง สถาบันการเงินลดการปล่อยเงินกู้ อันส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ การลงทุนต่างๆ ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ ซึ่งภาวะดังกล่าวทำให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยถูกระงับเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมขายก็ไม่สามารถขายได้ เนื่องจากประชาชนไม่มีเงินทุนเพียงพอในการซื้อที่อยู่อาศัย⁵

3.3 มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล

เมื่อพิจารณาปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจประกอบกับความต้องการของประชาชนที่เพิ่มขึ้นและเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ จะพบว่าไม่สอดคล้องกัน ดังนั้น รัฐบาลจึงต้องพยายามสร้างมาตรการ

³ 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), p.3.

⁴ F.J.Hallifax, "Municipal Government." in One Hundred Years of Singapore. 1:339.

⁵ Si Hoe Kok Sing, "Balanced Economic and Social Investment," in One World Only: Prospects and Feasibilities of Low-Cost Housing Activities in Asia.

ต่างๆมาแก้ไขปัญหา รัฐบาลพยายามปรับเปลี่ยนการช่วยเหลือประชาชนให้มีความสอดคล้องกับ ภาวะทางเศรษฐกิจ เพื่อให้มาตรการของรัฐในการฟื้นฟูเศรษฐกิจเป็นไปได้โดยมีประสิทธิภาพ ใน ส่วนของการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รัฐบาลพยายามดำเนินมาตรการต่าง ๆ โดยเฉพาะการหาแหล่งเงินทุนให้กับประชาชน เพื่อให้ประชาชนมีเงินทุนสำหรับซื้อที่อยู่อาศัย อันจะ ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ

รัฐบาลสิงคโปร์มีบทบาทอย่างมากในการเป็นผู้กำหนดกลยุทธ์หรือนโยบายทาง เศรษฐกิจของประเทศ รวมถึงนโยบายในการกระตุ้นให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว ซึ่งการกำหนด นโยบายการเคหะแห่งชาติในสิงคโปร์ดังกล่าว ถือเป็น การแทรกแซงทางการเมืองเพื่อวัตถุประสงค์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายทางการเมืองของรัฐบาล รัฐบาลจะเข้ามา มีบทบาทสำคัญในฐานะผู้ ประกอบการทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะด้านสาธารณูปโภคและที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้แก่นักลงทุนต่างชาติ ซึ่งถือเป็น การส่งเสริมบรรยากาศการลงทุนและการฟื้นฟู ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์⁶

มาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจของสิงคโปร์ ได้ถูกกำหนดโดยรัฐบาล The People's Action Party (PAP) ถึง 31 ปี รัฐบาลได้จัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาเคหะแห่งชาติ (Housing and Development Board-HDB) ถือเป็นองค์การรัฐวิสาหกิจ (Statutory Board) ที่ตั้งโดยกฎหมายเฉพาะ ซึ่งมีการระบุนโยบายที่และวัตถุประสงค์อย่างชัดเจน หลังจากนั้น HDB จะเป็นผู้ใช้อำนาจตาม กฎหมายจัดตั้งสร้างความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในประเทศสิงคโปร์ โดยให้สิทธิเพียงการเช่าหรือ เช่าซื้อภายในระยะเวลา 99 ปีและจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์โดยอิสระ แต่ต้องเป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับของการเคหะแห่งชาติ โดยการถือครองที่ดินในประเทศสิงคโปร์ถูกกำหนดตามภาวะ เศรษฐกิจภายใต้รัฐบัญญัติที่ดิน (The State Lands Act) ซึ่งกำหนดให้สิทธิในที่ดินถูกจำกัดเพียง 99 ปี⁷ แต่มีรัฐบัญญัติเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น The Conveyancing and Law of Property Act อนุญาตให้ผู้ถือครองที่ดินสามารถขยายเวลาสิทธิในที่ดินได้ มาตรการฟื้นฟูธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลสิงคโปร์ในอดีต คือการจัดสรรที่อยู่ของการเคหะแห่งชาติในลักษณะ การให้เช่าอัตราต่ำ จนกระทั่งเดือนกุมภาพันธ์ ปี1964 รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการส่งเสริม

⁶ Yeo Kim Wah, *Political Development in Singapore 1945-1955*, (Singapore: Singapore University Press, 1973).

⁷ <http://www.vandine.com/cpfpaper.htm> เรื่อง Singapore's Central Provident Fund Scheme An Overview and A Comparison with the U.S. Social Security System.

กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน รัฐบาลจึงได้กำหนดนโยบายการเคหะแห่งชาติในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายให้แก่ประชาชนตาม โครงการความเป็นเจ้าของบ้านสำหรับประชาชน (Home Ownership for the People Scheme-HOS) โดยมีการจัดโครงการตั้งแต่ปี 1964 เนื่องจากเล็งเห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่สำคัญที่สุดของประชาชน เป็นการสร้างความมั่นคงทางการเงินแก่ครอบครัว และยังเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และการสร้างความมั่นคงทางสังคมและการเมือง⁸ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นธุรกิจหลักที่สำคัญของประเทศเนื่องจากประเทศสิงคโปร์มีพื้นที่ขนาดเล็กและจำกัด ในช่วงปี 1964-1967 ความต้องการซื้อบ้านของประชาชนในโครงการความเป็นเจ้าของบ้านสำหรับประชาชนมีไม่มากนัก มาตรการดังกล่าวจึงยังไม่สามารถฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รัฐบาลจึงได้ออกมาตรการทางกฎหมายมาใช้ฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ รับบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับแก้ไขปรับปรุง ปี 1997 (Housing and Development Act (Cap.129) Rev.Ed.1997) ระเบียบข้อบังคับว่าด้วยการชำระค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 1983 (Housing and Development (Conveyancing Fees) Rules) และการแก้ไขระเบียบข้อบังคับตามกฎหมายต่างๆ (Amended by Acts No. 28 of 1989, 11 of 1991, 19 of 1992, 16 of 1995 and 17 of 1996)⁹

นอกจากนี้รัฐบาลได้ออกมาตรการเกี่ยวกับการออมเงิน ซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศ กล่าวคือ ในปี 1955 รัฐบาลได้เริ่มศึกษาถึง Central Provident Fund (CPF) ซึ่งเป็นกองทุนที่มีขึ้นสำหรับเตรียมการเกษียณอายุราชการ โดยในเริ่มต้น CPF เป็นโครงการออมเพื่อเป็นหลักประกันทางการเงินแก่ผู้สูงอายุที่เกษียณ ต่อมา CPF ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงโดยอนุญาตให้สมาชิกใช้เงินออมของสมาชิกที่มีอยู่กับ CPF ใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การรักษาพยาบาล และการศึกษา โดย CPF ถือเป็นยุทธศาสตร์ทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นกลไกหลักที่มีขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนสิงคโปร์และผู้มีถิ่นพำนักถาวรในสิงคโปร์ และในปี 1986 อนุญาตให้นำเงินออมมาใช้ลงทุนทางการเงินและในทรัพย์สินทรัพย์ต่างๆ ด้วย

ในวันที่ 1 กันยายน 1968 (เป็นช่วง 3 ปีก่อนประเทศสิงคโปร์แยกเป็นอิสระจากประเทศมาเลเซีย) รัฐบาลได้ออกมาตรการอนุญาตให้ประชาชนสามารถถอนเงินออมที่มีอยู่กับ CPF

⁸ Tan Sook Yee, *Private Ownership of Public Housing in Singapore*, (Singapore: Times Academic Press, 1998), p. 7.

⁹ Philip Motha and Belinda K. Yuen, *Singapore Real Property Guide*, 4th ed., (Singapore: Singapore University Press, 1999), p. 30, p. 114-263.

มาใช้เพื่อซื้อห้องชุด HDB ซึ่งมีราคาขายตั้งแต่ 4,900 ถึง 33,000 S\$¹⁰ จึงกลายเป็นหลักทางการเงินในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิก นอกจากนี้รัฐบาลได้ออกมาตรการสำคัญเพื่อช่วยให้ประชาชนสามารถซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รัฐบาลบัญญัติ CPF อนุญาตให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยสามารถนำเงินออมที่มีอยู่กับ CPF มาใช้ได้นับได้ 20% ของราคา และนำเงินนี้มาชำระค่าผ่อนบ้านรายเดือนได้

2. การกำหนดราคาที่อยู่อาศัยซึ่งขายโดย HDB ให้ต่ำกว่าราคาตลาด มาตรการสนับสนุนความผูกพันครอบครัว (Family Ties) โดยการให้คู่สมรสใหม่ที่ซื้อแฟลตมือสองในตลาดเพื่ออยู่ร่วมกับครอบครัว หรืออยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน จะได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐจำนวน 4,000 S\$

3. การอนุญาตให้ HDB ซื้อแฟลต 3 ห้องนอนจากตลาด และนำมาขายต่อให้แก่ประชาชนที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 2,000 S\$ ในราคาพิเศษ, มาตรการขายแฟลตให้กับผู้เช่าเดิมในราคาพิเศษ พร้อมสินเชื่อ 100% และมาตรการช่วยเหลือผู้ที่ยังไม่สมรสและอายุเกิน 35 ปี ให้สามารถซื้อแฟลตขนาดเล็ก โดยรัฐให้เงินอุดหนุน 11,000 S\$

4. รัฐบาลสนับสนุนให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำประมาณ 2-6% ต่อปี เนื่องจากการให้กู้ของ CPF มีไว้เพื่อการพาณิชย์

5. มาตรการในการลดหรือเพิ่มอัตราการสะสมเงินเข้า CPF ของทั้งลูกจ้างและนายจ้างให้สอดคล้องกับภาวะทางเศรษฐกิจ เช่น ช่วงปี 1968 ภาวะเศรษฐกิจของสิงคโปร์ค่อนข้างดี ประชาชนสามารถออมเงินได้สูงขึ้น รัฐบาลจึงกำหนดอัตราการสะสมเป็น 25% ส่วนในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจเอเชีย ตั้งแต่เดือนมกราคม 1999 อัตราการสะสมของทั้งลูกจ้างและนายจ้างก็จะลดลงจากเดิม

นักวิชาการได้เสนอแนะว่า รัฐบาลสิงคโปร์ควรลดบทบาทการเข้าแทรกแซงในระบบเศรษฐกิจ โดยรัฐบาลไม่ควรบังคับเรื่องการสะสมเงินออมของประชาชนมากเกินไปและรัฐบาลไม่ควรจะเอาเงินออมดังกล่าวไปลงทุนในต่างประเทศ ซึ่งอาจมีผลตอบแทนที่ไม่แน่นอน ไม่คุ้มค่า เมื่อเทียบกับการลงทุนในประเทศ ซึ่งบทบาทในการลงทุนควรเป็นของภาคเอกชนมากกว่า

¹⁰ Si Hoe Kok Sing, "Balanced Economic and Social Investment," in *One World Only: Prospects and Feasibilities of Low-Cost Housing Activities in Asia*, p. 181.

ภาครัฐ เพราะภาคเอกชนน่าจะประสบความสำเร็จมากกว่า เนื่องจากภาคเอกชนมีส่วนได้ส่วนเสียในผลกำไรโดยตรง¹¹

3.4 บทบาทของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล

แนวคิดเกี่ยวกับการจัดการของรัฐในทางเศรษฐศาสตร์ มี 3 ทฤษฎี ได้แก่

1. Classical Theory มีแนวคิดที่ว่าทุกเรื่องทางเศรษฐกิจควรปล่อยให้มีการจัดการเอง หรือที่เรียกว่าทฤษฎีมือที่มองไม่เห็น (Invisible hand)

เป็นทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เป็นหลักและได้รับความนิยมแพร่หลายอย่างกว้างขวางและมีการพัฒนาอย่างเต็มที่ในช่วง ค.ศ.1750-1870 ซึ่งมีนักเศรษฐศาสตร์ที่มีอิทธิพลทางความคิดต่อทฤษฎีนี้ที่สุดท่านหนึ่งก็คือ Adam Smith ผู้เขียนตำราด้านเศรษฐศาสตร์เรื่อง An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nation (The Wealth of Nation) ในปี ค.ศ. 1776 ซึ่งได้กล่าวถึงปัญหาเกี่ยวกับแรงงาน การแบ่งงานในสังคม การเกิดมูลค่าและราคา ค่าจ้าง ค่าเช่า ดอกเบี้ย กำไร การสะสมทุนและการออม การคลังสาธารณะและหน้าที่ของรัฐในทางเศรษฐกิจ

แนวคิดของค่ายคลาสสิก สนับสนุนระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนิยม และจำกัดบทบาทของรัฐบาลในด้านเศรษฐกิจ โดยเชื่อว่าเศรษฐกิจแบบเสรีนิยมทำให้ประเทศพัฒนาได้ดีกว่า พวกเขามีความเชื่อว่า นโยบายเศรษฐกิจที่ดีคือ นโยบายการค้าเสรี ต้องไม่มีการแทรกแซงจากรัฐ และปล่อยให้มีการว่างงานแบบชั่วคราวซึ่งเกิดจากความสมัครใจ ระบบเศรษฐกิจที่มีการแลกเปลี่ยนซื้อขายจะทำให้เกิดอุปสงค์สัมฤทธิ์ (effective demand) ที่สูง และก่อให้เกิดการจ้างงานเต็มที่อยู่เสมอ ส่งผลถึงการใช้จ่ายของประชาชนทั่วไปซึ่งถึงแม้ว่าจะใช้จ่ายรายได้ไปในการอุปโภคบริโภคไม่หมดก็ตาม และจะมีส่วนหนึ่งที่เหลือเพื่อการออม แต่ก็จะถูกใช้ไปหมดในรูปแบบของการลงทุนแทน¹²

2. Keynesian Theory มีแนวความคิดว่ารัฐจะต้องเข้าไปแทรกแซงจัดการในทุกเรื่อง

¹¹ โคริน เฟื่องเกษม, การพัฒนาเศรษฐกิจและการเมือง, (กรุงเทพมหานคร: โครงการจัดพิมพ์คบไฟ, 2542).

¹² พิสิฐ สีหราช, รูปแบบที่อยู่อาศัยและการเงินเคหการระดับครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในกำแพงนครเวียงจันทน์ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, หน้า 9.

แนวความคิดด้านเศรษฐศาสตร์ที่สำคัญที่ได้เสนอไว้ในหนังสือ เรื่อง The General Theory of Employment, Interest and Money มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการกำหนดระดับรายได้ดุลยภาพและการจ้างงาน ซึ่งรายได้ดุลยภาพถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานมวลรวม นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษชื่อ John Maynard Keynes ได้เป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการเสนอแนวคิดในการแก้ไขปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจในทศวรรษที่ 1930 และช่วงภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยให้ความสำคัญกับนโยบายการคลังโดยการเพิ่มรายจ่ายของรัฐบาลจะช่วยฟื้นฟูเศรษฐกิจ แนวคิดหลักของ Keynes เห็นว่า รายได้รวมเท่ากับการบริโภครวม กับการลงทุนรวม ซึ่งหากการลงทุนที่เพิ่มขึ้นน้อยกว่าการออมที่เพิ่มขึ้น รายได้จะลดลง และการจ้างงานจะลดลง การเพิ่มอุปสงค์มวลรวมสามารถใช้นโยบายการคลัง ได้แก่ การลงทุนเพิ่มในภาครัฐ และการลดภาษีเพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายของภาคเอกชน¹³

3. Development Theory มีแนวความคิดในการกระจายรายได้ในแบบลำเอียง โดยการออกมาตรการบางอย่างมิใช่มาตรการที่เป็นกลาง ซึ่งใช้กับทุกกรณี

เหตุผลความจำเป็นในการแทรกแซงของรัฐแบ่งได้ 2 ประเภท¹⁴ คือ

1. เพื่อการกระจายรายได้ (Income Redistribution) รัฐบาลสร้างระบบบำนาญใช้เป็นเครื่องมือที่มีไว้ใช้ในการกระจายรายได้ ถ้าหากปราศจากการสนับสนุนของรัฐบาลหรือของครอบครัวบุคคลที่เกษียณอายุอาจจะต้องประสบปัญหา

2. เพื่อการออม (Saving) รัฐบาลอาจมีบทบาทในการให้ข้อมูลอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนแก่ประชาชน หากรัฐบาลมีโครงการช่วยเหลือผู้สูงอายุ ผู้ออมจะได้ประโยชน์จากโครงการ เนื่องจากรัฐบาลไม่อาจแยกแยะได้ว่าผู้ใดคือผู้สูงอายุที่ยากจนและผู้ใดคือผู้ที่เก็บออมไม่เพียงพอ ดังนั้น โครงการออมแบบบังคับ จึงเป็นสิ่งที่มีความจำเป็น

รัฐบาลสิงคโปร์ได้จัดตั้งหน่วยงานต่างๆ เพื่อดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลในการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหน่วยงานสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

¹³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 10.

¹⁴ ดร. นิพนธ์ พัวพงศกร, “ปัจจัยกำหนดความสำเร็จของการพัฒนากองทุนบำนาญ,” ในเอกสารการประชุม “การปฏิรูประบบกองทุนบำนาญภายใต้กรอบเอเปค” 30-31 มีนาคม 2543. (กรุงเทพฯ), หน้า 196.

3.4.1 Housing and Development Board (HDB)

เป็นหน่วยงานการเคหะแห่งชาติภาครัฐของประเทศสิงคโปร์ ซึ่งตามรัฐกฤษฎีกาการพัฒนาที่อยู่อาศัย ค.ศ. 1959 ออกมาเพื่อเตรียมการจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาเคหะแห่งชาติ มีวัตถุประสงค์หลักในการดำเนินงานด้านสวัสดิการสังคม โดยการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกลงให้แก่ประชาชน ทำหน้าที่ในการวางแผน ดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัย การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย เป็นทั้งผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย, สถาบันรับจำนอง, และจัดการทางด้านที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ HDB มีอำนาจเวนคืนที่ดินเพื่อจัดสรรโดยอาศัยอำนาจตามรัฐบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing and Development Act)

ในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 1960 รัฐบาลจึงได้จัดตั้ง HDB ตามรัฐบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย มาตรา 271 (Housing and Development Act, Chapter 271) มีรูปแบบเป็นองค์กรรัฐวิสาหกิจภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงกฎหมายและการพัฒนาแห่งชาติ (Ministry of Law and National Development) ซึ่งหน่วยงานต่างๆ ของรัฐที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับกระบวนการพัฒนาการเคหะ เช่น การผังเมือง การไฟฟ้า การประปา กรมโยธาธิการ ต่างก็อยู่ภายใต้กระทรวงนี้¹⁵

HDB ถือเป็นองค์กรรัฐวิสาหกิจแห่งแรกที่จัดตั้งภายหลังจากได้รับอำนาจปกครองกิจการภายในของประเทศสิงคโปร์อย่างสมบูรณ์ โดยที่ผ่านมามีดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 85% ของประชากรทั้งหมด 3.3 ล้านคน แบ่งเป็นการเช่า 3% และที่อยู่อาศัยที่มีกรรมสิทธิ์ 82% ที่อยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การดูแลของ HDB ณ สิ้นปี 2000 มีทั้งสิ้นรวม 905,985 หน่วย ในด้านการเงิน HDB ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล¹⁶ ได้แก่

1. เงินกู้ (Loans)

- เงินกู้เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing Development Loan) เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการกู้ 20 ปี อัตราดอกเบี้ย 2% บวกอัตราดอกเบี้ยลอยตัวของ CPF

¹⁵ ต่อมาเปลี่ยนเป็นกระทรวงพัฒนาแห่งชาติ (Ministry of National Development) เมื่อรัฐบาลได้ดำเนินการจัดตั้งกระทรวงกฎหมาย (Ministry of Law) ขึ้นในปี 1964

¹⁵ Teh Cheang Wan, "Public Housing in Singapore : An Overview", in Public Housing in Singapore: A Multi-Disciplinary Study, p. 6.

¹⁶ Housing and Development Board, Annual Report.

- เงินกู้ยืมทางการเงิน (Mortgage Financing Loan) เพื่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนที่ต้องการซื้อบ้าน, แพลตหรือห้องชุด โดยในปีงบประมาณ 2001-2002 รัฐบาลได้จัดสรรเงินกู้เพื่อปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนจำนวน 7,315 S\$ ล้าน หรือประมาณ 200,000 ล้านบาท

2. เงินอุดหนุนให้เปล่าจากรัฐบาล (Government Grant)

- เป็นเงินที่รัฐบาลจัดสรรให้จากงบประมาณประจำปี เพื่ออุดหนุนการดำเนินงานของ HBD ในกรณีขาดทุนหรือมีงบขาดดุล¹⁷

3.4.2 Central Provident Fund (CPF)

มาจากแนวความคิดทฤษฎีการออมที่เชื่อว่า สาเหตุที่ทำให้มนุษย์ไม่เห็นความสำคัญของการออมเพื่อการใช้จ่ายยามเกษียณอายุในอนาคต ได้แก่ พฤติกรรมไม่มองการณ์ไกล (Myopic Behavior) และความจำเป็นด้านการบริโภคในปัจจุบัน (Current Consumption Needs) ทำให้รัฐต้องเข้ามาแทรกแซงด้วยการจัดทำโครงการจ่ายประโยชน์ทดแทนกรณีเกษียณอายุ เพื่อช่วยให้มีรายได้เพียงพอใช้จ่ายเมื่อยามเกษียณอายุ และเพื่อเป็นการลดภาระการดูแลของรัฐ¹⁸

CPF ก่อตั้งขึ้นวันที่ 1 กรกฎาคม 1955 ตามรัฐบัญญัติ CPF ค.ศ. 1953 (The Central Provident Fund Act) ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกโดยรัฐบัญญัติ CPF ค.ศ. 1985 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมปี 1991) อยู่ภายใต้การกำกับดูแลทั่วไป เป็นโครงการเชิงบังคับการออมทั้งลูกจ้างและนายจ้าง เพื่อความมั่นคงทางสังคมให้ครอบคลุมอย่างกว้างขวางและสมบูรณ์แบบ CPF ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากรัฐบาล จัดตั้งขึ้นเพื่อให้ลูกจ้างได้รับการคุ้มครองจากกองทุนเมื่อเกษียณอายุหรือไร้ความสามารถในการทำงาน สนับสนุนให้สมาชิกมีความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง, การรักษาพยาบาล และการศึกษานบุตร นอกจากนี้ CPF ยังให้การสนับสนุนและคุ้มครองทางการเงิน

¹⁷ บทบาทการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ Housing & Development Board, อุตสาหกรรมอาคาร สังเคราะห์ ปีที่ 3, ฉบับที่ 28 (เดือนพฤศจิกายน 2544).

¹⁸ Warren McGillivray, “การหลีกเลี่ยงการจ่ายเงินสมทบ : ผลกระทบต่อโครงการบำนาญในระบบความมั่นคงทางสังคม,” ใน เอกสารการประชุม “การปฏิรูประบบกองทุนบำเหน็จบำนาญภายใต้กรอบเอเปค” 30-31 มีนาคม 2543, (กรุงเทพฯ), หน้า 35.

สำหรับสมาชิกและครอบครัวด้วยโครงการประกันภัยและเพิ่มโอกาสการลงทุนเพื่อให้สมาชิกมีฐานะการเงินที่ดีขึ้น¹⁹

CPF มีระบบการจ่ายประโยชน์ทดแทนเป็นแบบครั้งเดียว ซึ่งคุ้มครองผู้ทำงานที่มีรายได้เกิน 50 S\$ ต่อเดือน รวมทั้งผู้ประกอบการอาชีพอิสระบางประเภท แต่ไม่ครอบคลุมผู้ทำงานที่เป็นสมาชิกโครงการอื่นที่ได้รับอนุมัติจากรัฐบาลและมีการจ่ายประโยชน์ทดแทนเท่ากัน สมาชิก CPF ประกอบด้วยผู้ทำงานซึ่งเป็นพลเมืองของสิงคโปร์ หรือผู้ทำงานที่มีถิ่นพำนักถาวรในประเทศสิงคโปร์ การสะสมของลูกจ้างและนายจ้างเป็นแบบบังคับจ่ายเข้ากองทุนทุกเดือน โดยอัตราการสะสมจะเปลี่ยนแปลงตามอายุและระดับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย โดยมีคณะกรรมการ CPF ทำหน้าที่จัดการกองทุนในรูปแบบทรัสต์²⁰ ตามรัฐธรรมนูญคดี CPF มาตรา 6 (2) “The Board shall be the trustee of the Fund and all moneys belonging to the Fund may be...”

การจ่ายเงินเข้ากองทุนมีหลักการ²¹ ดังนี้

1. ผู้ประกันตน ที่มีรายได้ต่อเดือนน้อยกว่า 200 S\$ ไม่ต้องจ่ายเงินสะสม ส่วนผู้มีรายได้ต่อเดือนตั้งแต่ 200-363 S\$ จะต้องจ่ายเงินสะสม อัตราร้อยละ 5 บวกจำนวนเงินเดือนที่เพิ่ม

¹⁹ David L. Schulze, Domestic financial Institution in Singapore : Public Sector Competition. (South East Printing Pte Ltd., 1990), p.15-27.

บุคคลที่จะได้รับสิทธิความเป็นพลเมืองสิงคโปร์ต้องมีลักษณะ 4 ประการ คือ

- (1) บุคคลซึ่งเกิดในประเทศสิงคโปร์ก่อนหรือหลังปี 1957
- (2) บุคคลซึ่งเกิดนอกประเทศสิงคโปร์ที่มีบิดาเกิดในประเทศสิงคโปร์ และยกเลิกสิทธิความเป็นพลเมืองอื่นหรือสัญชาติอื่นใด
- (3) บุคคลซึ่งเกิดในสหพันธรัฐมาลายาแต่อาศัยในประเทศสิงคโปร์เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (4) พลเมืองอังกฤษซึ่งอาศัยอยู่ในประเทศสิงคโปร์เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 2 ปี

อ้างถึงใน Yeo Kim Wah, Political Development in Singapore 1945-1955 (Singapore: Singapore University Press, 1973), p. 152. และ กนิษฐา จานเขื่อง, นโยบายการเคหะแห่งชาติกับการพัฒนาประเทศสิงคโปร์ (ค.ศ.1960-2000), วิทยานิพนธ์คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. 2546, หน้า 27.

²⁰ Carling Robert and Geoffrey Oestreicher, Singapore's Central Provident Fund. (1995).

²¹ เอกสารการประชุม เรื่อง การปฏิรูปกองทุนบำเหน็จบำนาญภายใต้กรอบเอเปค วันที่ 30-31 มีนาคม 2543. (กรุงเทพมหานคร), หน้า 125.

ขึ้น 1 ใน 3 แต่ถ้ามีรายได้เกิน 363 S\$ ต้องจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 20 ของรายได้ ซึ่งอัตราเงินสะสมจะลดต่ำลง หากมีอายุ 55 ปีขึ้นไป

2. นายจ้าง ไม่ต้องจ่ายเงินสะสมสำหรับลูกจ้างที่มีรายได้น้อยกว่า 50 S\$ ต่อเดือน แต่ถ้าลูกจ้างมีรายได้ 50 S\$ ขึ้นไป นายจ้างต้องจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 10 ของรายได้ต่อเดือน อัตราเงินสมทบจะลดต่ำลงหากลูกจ้างมีอายุ 55 ปีขึ้นไป

3. รัฐบาล ไม่ต้องจ่ายเงินสมทบให้ลูกจ้างรายบุคคล แต่จะให้การสนับสนุนทางการเงินโดยรวมแก่ CPF

อัตราการสะสมของนายจ้างและลูกจ้างในช่วงแรก คือฝ่ายละ 5% ซึ่งอัตราสะสมจะขึ้นอยู่กับประกาศหรือนโยบายของรัฐ โดยเปลี่ยนแปลงเป็นไปตามสภาวะทางสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ ต่อมามีการเปลี่ยนแปลงการสะสมจากอัตราที่เท่ากันของฝ่ายนายจ้างและลูกจ้าง เป็นอัตราสะสมที่ไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับบริบททางสังคมและวัตถุประสงค์ทางเศรษฐกิจ ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 1995 กระทรวงแรงงานประกาศให้ผู้ใช้แรงงานต่างชาติสามารถสะสมเงินเข้า CPF เหมือนกรณีลูกจ้างทั่วไป โดยให้มีผลกับผู้ใช้แรงงานต่างชาติซึ่งได้รับใบอนุญาตทำงาน 3 ปี ในบริษัทเอกชนและ 2 ปีในองค์กรรัฐบาลหรือองค์กรพิเศษอื่น ให้สามารถสมัครเข้าร่วมเป็นสมาชิก CPF ได้ ซึ่งต่อมาขยายถึงผู้เข้าทำงานก่อน 1 สิงหาคม 1995 และทำงานในบริษัทเดิมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 1998²²

รัฐบัญญัติ CPF ได้กำหนดการสะสมเงินของลูกจ้างเริ่มต้นด้วยอัตรา 5% ของรายได้และเงินสะสมของนายจ้างอีก 5% ซึ่งอัตราการสะสมถูกเปลี่ยนแปลงไปตามนโยบายของรัฐบาล มาตรการในการจัดโครงสร้างอัตราการสะสมเงินจะถูกกำหนดโดยปัจจัยเกี่ยวกับอายุของสมาชิกและเป้าหมายระยะยาวของรัฐบาลตามข้อบังคับของคณะกรรมการ CPF ซึ่งรัฐบัญญัติ CPF ให้อำนาจในการออกข้อบังคับตามมาตรา 77 (1) (l) “ The Minister may, after consulting with the Board, make regulations — (l) to provide for rates of contributions, other than those specified in the First Schedule, in respect of employees declared by the President to be employees for the purposes of this Act by notification in the *Gazette* under section 2 (1);...” และ (q) “to provide for rates of contributions, other than those specified in the First Schedule, in respect of such categories, classes or descriptions of employees as the Minister may specify;” ปรากฏตามตาราง

²² <http://singapore.usembassy.gov/ep/2001.html>

ตารางที่ 9 แสดงอัตราการสะสมของนายจ้างและลูกจ้างแบ่งตามอายุของลูกจ้างที่เป็นสมาชิกปี 1994 - 1998²³

อายุของลูกจ้าง	อัตราการสะสมของนายจ้าง (%)	อัตราการสะสมของลูกจ้าง (%)	ยอดรวมการสะสม (%)
ต่ำกว่า 55 ปี	20	20	40
55-60 ปี	7.5	12.5	20
60-65 ปี	7.5	7.5	15
เกินกว่า 65 ปี	5	5	10

ตารางที่ 10 แสดงอัตราการสะสมของนายจ้างและลูกจ้างแบ่งตามอายุของลูกจ้างที่เป็นสมาชิกปี 1998²⁴

อายุของลูกจ้าง	อัตราการสะสมของนายจ้าง (%)	อัตราการสะสมของลูกจ้าง (%)	ยอดรวมการสะสม (%)
ต่ำกว่า 55 ปี	12	24	36
55-60 ปี	11	20	31
60-65 ปี	9	19	28
เกินกว่า 65 ปี	8	18	26

ตารางที่ 11 แสดงอัตราการสะสมของนายจ้างและลูกจ้างแบ่งตามอายุของลูกจ้างที่เป็นสมาชิกปี 2001²⁵

อายุของลูกจ้าง	อัตราการสะสมของนายจ้าง (%)	อัตราการสะสมของลูกจ้าง (%)	ยอดรวมการสะสม (%)
ต่ำกว่า 55 ปี	-	-	-
55-60 ปี	6.5	12.5	19
60-65 ปี	3.5	7.5	11
เกินกว่า 65 ปี	3.5	5	8.5

²³ Tan Chwee Huat, *Financial Markets and Institutions in Singapore*, p. 324.

²⁴ <http://singapore.usembassy.gov/ep/2001.html>

²⁵ <http://singapore.usembassy.gov/ep/2001.html>

จากตารางแสดงให้เห็นว่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 1994 CPF อนุญาตให้ลูกจ้างที่มีอายุเกิน 55 ปีขึ้นไป สามารถสะสมเงินได้ ดังนั้นนายจ้างจึงต้องสะสมเงินด้วย ซึ่งอัตราการสะสมเงินของลูกจ้างจะลดลงตามอายุของลูกจ้าง

ตารางที่ 12 แสดงอัตราการสะสมระหว่างปี 1955-1996²⁶

วันที่	อัตราการสะสมของนายจ้าง (%)	อัตราการสะสมของลูกจ้าง (%)	ยอดรวมการสะสม (%)
กรกฎาคม 1955	5	5	10
กันยายน 1968	6.5	6.5	13
มกราคม 1970	8	8	16
มกราคม 1971	10	10	20
กรกฎาคม 1972	12	12	24
กรกฎาคม 1973	13	13	26
กรกฎาคม 1974	15	15	30
กรกฎาคม 1975	15	15	30
กรกฎาคม 1976	15	15	30
กรกฎาคม 1977	15.5	15.5	31
กรกฎาคม 1978	16.5	16.5	33
กรกฎาคม 1979	20.5	16.5	37
กรกฎาคม 1980	20.5	18	38.5
กรกฎาคม 1981	20.5	22	42.5
กรกฎาคม 1982	22	23	45
กรกฎาคม 1983	23	23	46
กรกฎาคม 1984	25	25	50
กรกฎาคม 1985	25	25	50
เมษายน 1986	10	25	35
กรกฎาคม 1987	10	25	35
กรกฎาคม 1988	12	24	36
กรกฎาคม 1989	15	23	38

²⁶ Tan Chwee Huat, *Financial Markets and Institutions in Singapore*, p. 323.

กรกฎาคม 1990	16.5	23	39.5
กรกฎาคม 1991	17.5	22.5	40
กรกฎาคม 1992	18	22	40
กรกฎาคม 1993	18.5	21.5	40
กรกฎาคม 1994	20	20	40
กรกฎาคม 1995	20	20	40
กรกฎาคม 1996	20	20	40

จากตารางที่ 12 อัตราการสะสมที่เริ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปี 1968 มีผลจากการก่อตั้งโครงการความเป็นเจ้าของบ้านที่อนุญาตให้สมาชิกสามารถใช้เงินออมที่มีอยู่กับ CPF ชื่อแพลตฟอร์ม HDB โดยในเดือนกรกฎาคม 1979 อัตราการสะสมของนายจ้างสูงถึง 20.5% ในขณะที่อัตราสะสมของลูกจ้างเท่ากับ 16.5% ซึ่งถือเป็นครั้งแรกที่อัตราสะสมของทั้ง 2 ฝ่ายแตกต่างกัน และในเดือนกรกฎาคม 1984 ทั้ง 2 ฝ่ายถูกกำหนดให้ต้องสะสมในอัตรา 25% อันมีผลมาจากมีการสร้างบัญชี Medisave โดย 6% ของยอดรวม 50% ที่นายจ้างและลูกจ้างสะสม จะถูกนำส่งเข้าบัญชี Medisave เพื่อเก็บไว้เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาพยาบาล ต่อมาปี 1986 เกิดภาวะทางเศรษฐกิจ รัฐบาลจึงกำหนดให้อัตราการสะสมของนายจ้างลดลงจาก 25% เป็น 10% มีกำหนดระยะเวลา 2 ปี ซึ่งการลดอัตราสะสมดังกล่าวรัฐบาลเชื่อว่าอาจส่งผลกระทบต่อสมาชิกที่ใช้เงินออมที่มีอยู่กับ CPF จ่ายเงินงวด จึงออกมาตรการมาช่วยเหลือ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการสะสมเงินตามสภาพเศรษฐกิจและออกกฎหมายเพื่อแก้ไขระบบการสะสมเงินของสมาชิก และให้สมาชิกมีเงินสำหรับการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย 4 ประการ ได้แก่²⁷

(1) สมาชิกสามารถระงับการสะสมเงินเข้าบัญชี Special ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรองไว้ใช้ยามชราและใช้ในเหตุการณ์ในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นโดยมิได้คาดหมาย และนำเงินสะสมในส่วนดังกล่าวออมเข้าบัญชี Ordinary ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการเกษียณอายุ, การซื้อที่อยู่อาศัย, การซื้อประกันภัย, การลงทุนและการศึกษา

(2) เงินที่ออมเกินกว่า 15,000 S\$ ในบัญชี Medisave ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล จะถูกนำไปไว้ในบัญชี Ordinary ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการเกษียณอายุ, การซื้อที่อยู่อาศัย, การซื้อประกันภัย, การลงทุนและการศึกษา

²⁷ Philip Motha with the assistance of Belindan k.p.Yuen., Singapore Real Property Guide.

(3) HDB ขยายระยะเวลาการชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

(4) เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลจึงกำหนดอัตราดอกเบี้ยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลซึ่งได้รับรองจากรัฐบาล ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลงตามที่คณะกรรมการ CPF กำหนด ทั้งนี้รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในโครงการต่างๆ ที่คณะกรรมการ CPF จัดขึ้นด้วย

นายจ้างทั้งหมดที่สะสมเงินกับ CPF จะต้องสะสมในส่วนของลูกจ้างต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงาน โดยลูกจ้างต่างชาติสามารถถอนเงินออม CPF ได้ต่อเมื่อออกจากประเทศ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เป็นลูกจ้างต่างชาติ ซึ่งไม่สามารถกลับเข้ามาทำงานในประเทศสิงคโปร์อีก จะไม่ได้รับอนุญาตให้สะสมเงินหรือถอนเงินจาก CPF ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 15 (2) (b)

“Authorisation and conditions for withdrawal from Fund

(2) Subject to this section, a member of the Fund, or a committee of his person or of his estate appointed under the provisions of the Mental Disorders and Treatment Act (Cap. 178), shall be entitled to withdraw the sum standing to the credit of the member in the Fund at any time after the Board is satisfied that the member —

(b) not being a citizen of Singapore, has left or is about to leave Singapore and the States of Malaya permanently with no intention to return thereto;”

สมาชิกCPFแต่ละคนจะมีบัญชี 3 ประเภท ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 13

“Crediting of contributions into subsidiary accounts

(1) Subject to subsection (5), there shall be maintained for each member in respect of the money standing to his credit in the Fund the following subsidiary accounts:

(a) an ordinary account from which, apart from section 15 (2) to (5), 18, 18A, 18B, 22 or 45 but subject to sections 14, 14A and 15A, withdrawals may be made in accordance with any regulations made under section 51 (b) or 77 (1) (h), (i), (n) or (r);

(b) a medisave account from which, apart from sections 15 (2) to (5) and 54 but subject to section 16, withdrawals may be made in accordance with any regulations made under section 77 (1) (j) and (k); and

(c) a special account from which no withdrawal may be made except under section 15 (2) to (5), section 17, section 45 (2) or in accordance with any regulations made under section 77 (1) (n).

(2) Every ordinary account, medisave account and special account which was maintained by the Board for a member before 28th September 1984 shall be deemed to have been validly maintained.

(3) All moneys standing to the credit of a member in his special account as at 1st April 1984 shall be deemed to have been transferred to his medisave account except where the member is entitled at that date to withdraw such money under section 15.

(4) The Board shall credit to each of the accounts specified in subsection (1) every contribution paid into the Fund for a member in such manner as the Minister may direct, and the Minister may give different directions in respect of different classes of members.

(5) Where any contributions are paid into the Fund by any person pursuant to any regulations made under section 77 (1) (e), the Board shall credit every such contribution into a medisave account, ordinary account or a special account, for the purposes specified in subsection (1), in such manner as the Minister may direct, and the Minister may give different directions in respect of different classes of members.

(6) The Board shall transfer to a member's ordinary account any amount standing to his credit in his medisave account which is in excess of such amount as the Minister may from time to time direct.

(7) Where there is no balance in the medisave account of a member, the Board may, upon application by the member and with the approval of the Minister, transfer to the medisave account of the member any amount standing to his credit in the ordinary account which had been transferred from the medisave account, including any interest which would have accrued thereon if the transfer had not been made.”

ซึ่งแต่ละประเภทมีวัตถุประสงค์แตกต่างกัน อันได้แก่²⁸

(1) Ordinary – มีวัตถุประสงค์เพื่อการเกษียณอายุ, การซื้อที่อยู่อาศัย, การซื้อประกันภัย, การลงทุนและการศึกษา สะสมในอัตราที่สูงกว่าหรือเท่ากับอัตราต่ำสุดที่สมาชิกรับเข้าบัญชี Special สมาชิกสามารถโอนเงินจากบัญชี Ordinary เข้าบัญชี Special ได้ แต่จะไม่ได้รับอนุญาตให้โอนเงินกลับเข้าบัญชี Ordinary อีกครั้ง

(2) Special – มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรองไว้ใช้ยามชราและใช้ในเหตุการณ์ในอนาคตที่อาจเกิดขึ้น โดยมีได้คาดหมาย จะถอนได้เมื่อออกจากงานเท่านั้น โดยสะสมในอัตรา 1-7% ของเงินเดือน ส่วนการ โอนเงินจากบัญชีอื่นเข้าบัญชี Special จะทำให้บัญชี Special มีเงินออมมากกว่าเงินในบัญชีอื่น

(3) Medisave – เกิดขึ้นเมื่อปี 1984 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล และค่าใช้จ่ายในการประกันสุขภาพ ซึ่งรวมถึงสมาชิกในครอบครัวที่ได้รับอนุญาตตามที่คณะกรรมการ CPF กำหนด โดยอัตราการสะสมจะแตกต่างกันตามช่วงอายุ ปรากฏตามตารางที่ 5 แสดงการสะสมเงินรายเดือนของสมาชิกในแต่ละบัญชี

ตารางที่ 13 แสดงการสะสมเงินรายเดือนของสมาชิกในแต่ละบัญชี (%) ²⁹

บัญชี Ordinary	บัญชี Medisave	บัญชี Special	ยอดรวม
30	6 (อายุต่ำกว่า 35 ปี)	4	40
29	7 (อายุ 35-44 ปี)	4	40
28	8 (อายุเกิน 45 ปี)	4	40

สมาชิกสามารถใช้เงินออม CPF ของตนได้ตามวัตถุประสงค์ของบัญชีแต่ละประเภทที่ตนออมไว้ โดยเงินสะสมที่สมาชิกรับมาใช้นั้นเป็นการใช้โดยอิสระและประโยชน์ที่สมาชิกแต่ละรายได้รับจะแยกจากกันไม่ต้องแบ่งปันส่วนระหว่างสมาชิกด้วยกัน

ประโยชน์ทดแทนที่สมาชิกจะได้รับ³⁰

²⁸ <http://singapore.usembassy.gov/cp/2001.html>

²⁹ Tan Chwee Huat, *Financial Markets and Institutions in Singapore*. p. 325.

³⁰ เอกสารการประชุม เรื่องการปฏิรูปกองทุนบำเหน็จบำนาญภายใต้กรอบเอเปค วันที่ 30-31 มีนาคม 2543. หน้า 126-127.

1. กรณีชราภาพ คือ กรณีที่สมาชิกมีอายุเกษียณ 55 ปี CPF จะจ่ายเงินครั้งเดียวเท่ากับเงินสะสมของนายจ้างและลูกจ้างรวมกัน รวมดอกเบี้ยสะสมในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 2.5 (อัตราดอกเบี้ยจะสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีการปรับทุกวันที่ 1 มกราคม และวันที่ 1 กรกฎาคม ของทุกปี) ซึ่งการจ่ายเงินให้สมาชิกอาจลดลงตามโครงการคุ้มครองทางการแพทย์เพื่อเป็นการคุ้มครองสมาชิกกรณีที่สมาชิกเจ็บป่วย นอกจากนี้ เมื่อสมาชิกมีอายุครบ 55 ปี จะต้องคงเงินจำนวน 60,00 S\$ ไว้ในบัญชีเงินออมเพื่อการเกษียณอายุ เพื่อเป็นหลักประกันให้สมาชิกมีรายได้ภายหลังอายุครบ 62 ปี

วันที่ 1 มกราคม 1999 มีการปฏิรูประบบบางประการของ CPF ตามโครงการปฏิรูประบบบำนาญ โดยเพิ่มอายุเกษียณจาก 60 ปี เป็น 62 ปี , การลดเงินสะสมของนายจ้างที่ส่งเข้า CPF เป็น 2 ระดับ³¹ คือ

(1) สำหรับลูกจ้างที่มีอายุระหว่าง 60-65 ปี อัตราเงินสะสมของฝ่ายนายจ้างจะลดจากร้อยละ 7.5 เป็นร้อยละ 4 ของค่าจ้าง

(2) สำหรับลูกจ้างอายุ 65 ปีขึ้นไป อัตราเงินสะสมของฝ่ายนายจ้างจะลดจากร้อยละ 5 เป็นร้อยละ 4 ของค่าจ้าง

ต่อมาในเดือนเมษายน 1999 สมาชิก CPF ที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป มีสิทธิถอนรายได้ประจำเดือนซึ่งได้รับขึ้นจากเดิม เช่น ในปัจจุบันผู้เป็นโสดจะได้รับรายได้ประจำเดือนเท่ากับ 272 S\$ จากเดิมได้รับเพียง 266 S\$ ส่วนคู่สมรสจะมีสิทธิได้รับในอัตรา 408 S\$ จากเดิม 399 S\$ ทั้งนี้ เป็นการปรับเปลี่ยนตามภาวะเงินเฟ้อ โดยสมาชิกจะนำเงินที่ถอนไปใช้เป็นรายได้ประจำเดือนเพื่อการยกระดับมาตรฐานการดำรงชีวิตในวัยชราให้อยู่ในระดับปานกลาง โดยการจ่ายประโยชน์ทดแทนรายเดือนจะเริ่มตั้งแต่วันครบอายุเกษียณอย่างเป็นทางการ เมื่อสมาชิกอายุครบ 55 ปี

2. กรณีทุพพลภาพ คือ กรณีที่สมาชิกสูญเสียความสามารถในการทำงานอย่างถาวร CPF จะจ่ายเงินครั้งเดียวเท่ากับเงินสะสมของนายจ้างและลูกจ้างรวมกัน รวมดอกเบี้ยสะสมในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 2.5 (อัตราดอกเบี้ยจะสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีการปรับทุกวันที่ 1 มกราคม และวันที่ 1 กรกฎาคม ของทุกปี) ซึ่งการจ่ายเงินให้สมาชิกอาจลดลงตามโครงการคุ้มครองทางการแพทย์เพื่อเป็นการคุ้มครองสมาชิกกรณีที่สมาชิกเจ็บป่วย

³¹ Central Provident Fund Board, *The CPF Story : 40 years Serving Singapore*. (1995).

3. สำหรับทายาท คือ กรณีจ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ตามที่ผู้ประกันตนระบุไว้ CPF จะจ่ายเงินครั้งเดียวเท่ากับเงินสะสมของนายจ้างและลูกจ้างรวมกัน รวมดอกเบี้ยสะสมในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 2.5 (อัตราดอกเบี้ยจะสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีการปรับทุกวันที่ 1 มกราคม และวันที่ 1 กรกฎาคม ของทุกปี) ซึ่งการจ่ายเงินให้สมาชิกอาจลดลงตามโครงการคุ้มครองทางการแพทย์เพื่อเป็นการคุ้มครองสมาชิกกรณีเจ็บป่วย จะจ่ายให้แก่ทายาทตามกฎหมาย แต่ถ้าสมาชิกที่เสียชีวิตไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ คณะกรรมการ CPF จะจ่ายเงินสะสมเข้ารัฐสตี ซึ่งมีหน้าที่ดูแลเงินจำนวนดังกล่าวตามกฎหมาย

มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ CPF ได้รับนโยบายจากรัฐบาลเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ดังนี้

1. ปี 1968 โครงการบ้านสาธารณะ (The Public Housing Scheme) อนุญาตให้สมาชิกถอนเงินออมของตนที่อยู่กับ CPF ซื้อแฟลตราคาถูกที่จัดสร้างโดย HDB และบริษัท Jurong Town (Jurong Town Corporation-JTC) ซึ่งได้รับการสนับสนุนและอนุญาตโดยรัฐบาล ผ่านทางกระทรวงการคลัง โดยให้กู้ 65 เท่าของเงินเดือนสุทธิ เพื่อซื้อแฟลตที่สร้างใหม่หรือนำมาขายอีกครั้ง โดยช่วงระยะเวลาการชำระหนี้ค้ำเงินอยู่ในระหว่าง 5-10 ปี

วันที่ 1 ตุลาคม 1993 ภายใต้โครงการบ้านสาธารณะ (Public Housing Scheme) สมาชิกสามารถถอนเงินสูงถึง 100% ของราคาซื้อแฟลตหรือราคาตลาด ขึ้นอยู่กับว่าราคาใดต่ำกว่า สมาชิกสามารถถอนเงินออม CPF จำนวน 80% ของเงินออมในส่วนเกินผลรวมขั้นต่ำ เพื่อค้ำเงินค้ำชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัย³²

2. ปี 1968 มีข้อบังคับอนุมัติใช้บังคับวันที่ 1 มกราคม 1987 ก่อตั้งโครงการที่อยู่อาศัย เป็นโครงการแรกของ CPF ให้สมาชิกใช้เงินออม CPF ซื้อแฟลตราคาถูกจาก HDB, Jurong Town Corporation (JTC) หรือที่คณะกรรมการ CPF รับรอง โดยข้อบังคับ CPF อนุญาตให้สมาชิก CPF สามารถใช้เงินที่ออมในบัญชีเพื่อผ่อนชำระเงินกู้ที่นำไปใช้ซื้อแฟลตของ HDB เพื่อเป็นการช่วยเหลือสมาชิกที่มีรายได้น้อยลง ซึ่งโครงการดังกล่าวทำให้อัตราการสะสมเพิ่มขึ้นเป็น 13 % ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างสูง ประชากร 28% ของประเทศมีแฟลตเป็นของตนเอง โดยอัตราส่วน

³² 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?, p.55-80.

27% ของสมาชิก CPF ใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี Ordinary จ่ายซื้อแฟลต ซึ่งเงินออมที่ใช้ซื้อแฟลตได้แก่³³

(1) เงินออมของสมาชิกในกองทุน

(2) เงินที่ได้รับอนุญาตให้จ่ายเข้าบัญชี Ordinary ของสมาชิกตามมาตรา 11 (b) ปัจจุบันแก้ไขเป็นมาตรา 14A (1) และ(2)

“Loan by Government to member

(1) The Board may, from time to time, accept moneys lent by the Government to any member of the Fund pursuant to any approved loan scheme.

(2) The Board shall credit the moneys lent to any member under subsection (1) into the ordinary account of that member.”

1 ธันวาคม 1975 ข้อบังคับ CPF ปี 1968 อนุญาตให้สมาชิกที่สมัครซื้อแฟลตจาก HDB และ Jurong Town Corporation (JTC) ซึ่งได้จ่ายเงินออมที่มีอยู่ใน CPF โดยสามารถถอนเงินฝากจำนวน 20% ของราคาซื้อจากบัญชีที่มีอยู่ใน CPF หลังจากได้จดทะเบียนซื้อแฟลตแล้ว

ข้อบังคับ CPF กำหนดให้สิทธิโครงการนี้มีเหนือกว่าสิทธิอื่นใดหากเกิดการเสียชีวิตของกองทุนจากข้อตกลง หรือสัญญาซื้อขายที่ถูกเพิกถอนหรือโมฆะ การคืนเงิน CPF เมื่อสมาชิกขายแฟลต ข้อบังคับกำหนดให้สมาชิกสามารถสงวนสิทธิในกำไรจากการเสื่อมราคาของทรัพย์สินที่ขาย ซึ่งประเมินจากการขายบ้านหรือแฟลตขณะที่ได้รับชำระเงิน

เดือนพฤศจิกายน 1983 คณะกรรมการ CPF ออกกฎเกณฑ์ให้ใช้เงินออม CPF เพื่อซื้อแฟลต HDB เมื่อก่อนสมาชิกถอนเงินออมเกินกว่าราคาแฟลตที่ HDB ประกาศมิได้ แต่ปัจจุบันสมาชิกสามารถถอนเงินออมได้สูงถึง 140% ของราคาที่พักที่ประกาศไว้ซึ่งใกล้เคียงกับราคาตลาด มาตรการนี้ทำให้สมาชิกซื้อแฟลต HDB ได้ง่ายขึ้น³⁴

³³ Hairani Saban, *Real Property Financing in Singapore*. (Singapore: Malayan law journal Pte Ltd., 1988), p.260, 262-263.

³⁴ 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?* , p. 55-80.

3. ปี 1982 โครงการคุ้มครองบ้าน (Home Protection Scheme) เป็นโครงการที่เกิดขึ้นเพื่อคุ้มครองสมาชิก CPF และครอบครัวจากการสูญเสียบ้านเนื่องจากการตายหรือการเป็นคนไร้ความสามารถของสมาชิก สมาชิกในโครงการบ้านสาธารณะจะต้องประกันตามโครงการนี้ โดยผู้ประกันจะต้องมีสุขภาพดี เมื่อสมาชิกตายหรือไร้ความสามารถก่อนอายุ 60 คณะกรรมการ CPF จะจ่ายเงินกู้ที่เบิกมาใช้ตามจำนวนเงินที่สมาชิกประกันไว้³⁵

4. ปี 1975 โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลาง (Middle-Income Housing Scheme) อนุญาตให้ผู้มีฐานะปานกลางสามารถซื้อทรัพย์สินที่อยู่อาศัยจาก The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) จากเงินออมของตน [ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 1982 The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) ถูกควบรวมเข้ากับ HDB]

โครงการเงินกู้ที่อยู่อาศัยและพัฒนาชนบท The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) เป็นโครงการที่ให้สมาชิกที่มีรายได้ปานกลางสามารถใช้เงินออมของตนเพื่อผ่อนชำระเงินกู้ที่นำไปใช้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้มากถึง 10% ของราคาซื้อ และครึ่งหนึ่งของเงินสะสมรายเดือนของสมาชิกและนายจ้าง สามารถใช้ซื้อบ้านหรือแฟลตที่สร้างโดย The Housing and Urban Development Corporation (HUDC)

ตามข้อบังคับ ปี 1983 มีการโอนอำนาจและการจัดการของ The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) ให้ HDB สมาชิกสามารถถอนเงินออมในบัญชี Ordinary สูงสุด 80% แต่ไม่เกิน 140% ของราคาซื้อทรัพย์สินที่อยู่อาศัยจาก The Housing and Urban Development Corporation (HUDC)³⁶

The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) Premises เป็นหลักประกันที่ดีสำหรับเงินกู้ ในระยะแรก เป็นตราสารประกันหนี้ที่ไม่จำกัดการโอนและการจำนอง โดยผู้ขายจะต้องจ่ายเงิน 5% ของราคา เป็นค่าธรรมเนียมให้ The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) เพื่อมิให้เป็นการกระตุ้นให้มีการขายอีกครั้ง ระยะที่ (2) เจ้าของ The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) ต้องถือครองทรัพย์สิน อย่างต่ำ 5 ปี ก่อนขาย ซึ่งการจ่ายให้ The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) จะสูงขึ้นถึง

³⁵ Philip Motha with the assistance of Belindan k.p.Yuen, Singapore Real Property Guide, p. 114-263.

³⁶ 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?. p.55-80.

30% ของราคา ระยะที่ (3) การเปิดถอนตามข้อบังคับการขายอีกครั้ง ถูกกำหนดให้ผู้ขายจ่ายเงิน 3% ของราคาให้คณะกรรมการ จนกระทั่งปี 1985 มีการเปิดถอนให้นอกเหนือไปจากข้อตกลงการเข้าซื้อของ HDB ได้และรัฐบาลกำหนดให้ทรัพย์สินของ HDB ทั้งหมดอยู่ภายใต้ภาระค้ำประกันลำดับแรก ตามกฎหมาย ระยะที่ (4) การซื้อแฟลต The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) อีกครั้ง อยู่ภายใต้ข้อกำหนดค้ำประกันของโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งได้รับอนุมัติคล้ายกับการซื้อแฟลต HDB ผู้ซื้อสามารถใช้ประโยชน์เงินออมของตนได้ 100% แต่ไม่เกิน 85% ของราคาซื้อ หรือราคาตลาด ขึ้นอยู่กับว่าราคาใดต่ำกว่า³⁷

ตารางที่ 14 แสดงรายละเอียดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการของ CPF³⁸

ชนิดสินเชื่อ	จำนวนสินเชื่อ	ตราสารค้ำประกัน	ตารางการชำระหนี้
เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และเงินออมที่มีอยู่ในบัญชี	100% ของราคาซื้อ หรือราคาตลาด ขึ้นอยู่กับว่าอย่างใดต่ำกว่า	(1) ข้อตกลงสำหรับการขาย หรือซื้อที่เกี่ยวกับคอกเบียร์ (2) จำนวน ใน โครงการ ประกัน Escrow (3) ภาระค้ำประกันตาม Deed of postponed ที่ให้กับ CPF (4) ภาระค้ำประกันลำดับแรก เป็นของ CPF (5) คำเตือน	- ระยะเวลาให้สินเชื่อ สูงสุด 25 ปี - ชำระหนี้รายเดือน ด้วยเงินสะสมที่ต้อง จ่ายเข้า CPF - ค่าธรรมเนียม กระบวนการและการ ประเมินราคา ขึ้นอยู่กับจำนวนภาระค้ำประกัน - การ ประ กั้น ภัย 0.05% ต่อปี

5. วันที่ 1 มิถุนายน 1981 ก่อตั้งโครงการทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย (Residential Properties Scheme) อนุญาตให้สมาชิกสามารถนำเงินที่มีอยู่กับ CPF ซื้อบ้านหรือแฟลตหรือจำนองเงินกู้ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สมาชิกจ่ายเพื่อซื้อทรัพย์สินดังกล่าว โดยครอบคลุมที่อยู่อาศัยทั้งหมดในประเทศสิงคโปร์ซึ่งสร้างบนที่ดินอิสระหรือเช่าซื้ออย่างน้อย 60 ปี

ปี 1992 แก้ไขกฎเกณฑ์จากเดิมที่อนุญาตให้สมาชิกใช้เงินออมซื้อทรัพย์สินส่วนบุคคลที่มีสัญญาเช่า 75 ปีเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่มีสัญญาเช่า 60 ปี

³⁷ Hairani Saban, *Real Property Financing in Singapore*. p. 260, 262-263.

³⁸ Ibid. p.260, 262-263.

ก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 1993 สมาชิกสามารถถอนเงินจากบัญชี Ordinary สูงสุด 100% ของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือราคาขายขณะนั้น ขึ้นอยู่กับว่าราคาใดต่ำกว่า และตั้งแต่ 1 ตุลาคม 1993 สมาชิกสามารถถอนเงินใช้คืนชำระหนี้คงค้าง โดยเพิ่มจำนวนให้สมาชิกสามารถใช้เงิน 80% ของเงินออมไม่เกินผลรวมสูงสุดของจำนวน 34,600\$ รวมทั้งสมาชิกสามารถใช้เงินออมซื้อที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ หรือได้รับอนุญาตให้อยู่ชั่วคราว หากสมาชิกประสงค์จะรื้อถอน สิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายใต้โครงการดังกล่าวเพื่อสร้างใหม่ ก็สามารถใช้จ่ายเงิน CPF จ่ายคืนเงินกู้ เพื่อใช้ก่อสร้างต่อไปได้ ในปี 1996 โครงการทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย ขยายขอบเขตครอบคลุมถึง คอนโดมิเนียมด้วย³⁹

ตั้งแต่ปี 1981 คณะกรรมการ CPF อนุญาตให้สมาชิกใช้จ่ายเงินออมของตนไปถอน เบิกเงินเกินบัญชีเพื่อใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สินของเอกชนทั่วไป และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 1993 สมาชิกสามารถใช้เงินออมที่มีอยู่กับ CPF ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยสมาชิกได้รับอนุญาตให้ ถอนเงินเฉพาะหลังจากการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์และสมาชิกมีสิทธิครอบ ครองชั่วคราว ส่วนสมาชิกซึ่งซื้อทรัพย์สินภายใต้โครงการทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย และสมาชิกที่ ประสงค์จะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างสามารถใช้เงินออมที่มีอยู่กับ CPF จ่ายคืนเงินกู้เพื่อใช้ก่อสร้างต่อ ไปได้⁴⁰

6. วันที่ 1 พฤศจิกายน 1981 โครงการประกันคุ้มครองบ้าน (Home Protection Insurance Scheme) เกิดขึ้นจากข้อบังคับ CPF ปี 1986 เป็นการคุ้มครองสมาชิกที่กู้เงินซื้อทรัพย์สิน จาก HDB, Jurong Town Corporation (JTC), กระทรวงการคลัง และ The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) โดยกำหนดให้ สมาชิกซึ่งซื้อทรัพย์สินดังกล่าวต้องเข้าโครงการนี้ เมื่อสมาชิกไร้ความสามารถหรือตาย คณะกรรมการ CPF จะชำระหนี้เงินกู้และดำเนินการคืน ให้สมาชิกเป็นอิสระจากกองทุน โดยสมาชิกจะจ่ายเบี้ยประกันครั้งเดียวในขณะที่ใช้จ่ายเงินออมที่มีอยู่ กับ CPF และอัตราค่าเบี้ยประกันภัยของแต่ละคนจะไม่เท่ากันตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 29 (1) และ (2)

“Establishment of Home Protection Insurance Scheme

³⁹ 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? p.55-80.

⁴⁰ Tan Chwee Huat, Financial Markets and Institutions in Singapore. p. 321-347.

(1) The Board is hereby authorised to establish and maintain a Home Protection Insurance Scheme for the purpose of providing that on the death or incapacity of a member of the Scheme at any time during the period in which the member is insured under the Scheme, his liability to repay his housing loan to a Housing Authority or an approved mortgagee secured by a mortgage of the immovable property to that Authority or approved mortgagee, as the case may be, shall be discharged by the Board in accordance with the Scheme.

(2) Subject to section 31, the Scheme shall apply to every member who has withdrawn moneys standing to his credit in the Fund to repay any instalment of housing loan taken by the member from a Housing Authority or an approved mortgagee for the purchase of any immovable property from a Housing Authority.”

และรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 32

“Premium

(1) Every member of the Scheme shall pay a premium of an amount prescribed by regulations made under this Part.

(2) Notwithstanding anything in this Act, the Board shall be entitled to deduct the amount of the premium payable by a member of the Scheme from the contributions standing to the credit of that member in the Fund and where any such deduction has been made by the Board, the Board shall as soon as practicable give to the member concerned notice in writing to that effect.

(3) The deduction referred to in subsection (2) shall have priority to all other deductions which the Board is authorised to make under this Act.

(4) Where the amount of the premium which a member is liable to pay under the Scheme exceeds the amount standing to his credit in the Fund, the deficiency may be paid in such manner and within such time as the Board may determine.

(5) Where a joint-owner of an immovable property is insured under the Scheme, the Board may permit a joint-owner who is a spouse of the first-mentioned joint-owner to use his

contributions in the Fund to pay for the whole or part of the premium which the first-mentioned joint-owner is liable to pay under the Scheme.”

แต่อย่างไรก็ตาม รัฐบัญญัติ CPF มาตรา 29 (5) กำหนดข้อยกเว้นที่ไม่ต้องดำเนินการเข้าโครงการนี้

“The Scheme shall not apply to —

(a) any member if he is 65 years of age or above or such other age as the Minister may prescribe at the time he is required to join the Scheme; and

(b) any member or class of members whom the Minister may, by notification in the *Gazette*, specify.”

และหากมีการประกันภัยในลักษณะใกล้เคียงกันแล้ว ก็ไม่ต้องดำเนินการเข้าโครงการนี้ ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 29 (4) “The Board may, on the application being made to it by a member, exempt the member from the Scheme.”

วันที่ 1 มีนาคม 1995 อายุจำกัดสำหรับโครงการประกันคุ้มครองบ้าน (Home Protection Insurance Scheme) เพิ่มขึ้นจาก 55 ปี เป็น 60 ปี และในปี 2000 เพิ่มอายุเป็น 65 ปี ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 29 (5A) “Notwithstanding subsection (5), the Scheme shall not apply to any member who is 60 years of age or above but below 65 years of age on 1st March 2001 unless that member opts, in such manner as the Board may determine, to join the Scheme.”

7. วันที่ 1 มิถุนายน 1981 โครงการอนุมัติทรัพย์สินที่อยู่อาศัย (The Approved Residential Properties Scheme-ARPS) เป็นโครงการบ้านใหม่ส่วนบุคคลที่อนุญาตให้สมาชิกใช้เงินออม CPF ซื้อทรัพย์สินที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลซึ่งมีไว้สำหรับใช้หรือเช่า แต่ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อความเป็นเจ้าของเหมือนโครงการที่อยู่อาศัยอื่น เนื่องจากต้องการคุ้มครองสมาชิกจากภาวะเงินเพื่อโครงการนี้ถูกนำมาใช้ 2 ช่วง ได้แก่⁴¹

(1) 1 มิถุนายน 1981 อนุญาตสมาชิกใช้เงินออม CPF ใถ่ถอนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดหรือบางส่วนในทรัพย์สินที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล

⁴¹ Chua Wee Meng and Ho Koon Ngiap, “Financing Public Housing,” in *Public Housing in Singapore: A Multi-Disciplinary Study*.

(2) 1 มกราคม 1982 ให้สมาชิกใช้เงินออมจ่ายให้ผู้ขายหรือผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย

โดยเงินทั้ง 2 ส่วนเป็นเงินสะสมของสมาชิกและเงินออมรายเดือนที่ใช้จ่ายเงินกู้ที่อยู่อาศัย

วันที่ 1 มกราคม 1988 การใช้เงินออมที่มีอยู่กับ CPF ภายใต้โครงการถูกเปลี่ยนแปลงให้สูงขึ้นจาก 80% เป็น 100% ของราคา โดยสมาชิกสามารถใช้เงินออม CPF ที่สูงขึ้นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยหรือใช้บริการเงินกู้ที่อยู่อาศัย

8. เดือนมิถุนายน 1986 ก่อตั้งโครงการที่ให้คณะกรรมการ CPF ดำเนินการแทนรัฐบาล ในการช่วยเหลือเจ้าของบ้านส่วนบุคคลซึ่งได้รับผลกระทบจากการลดเงินสะสม CPF โดยโครงการนี้ให้เงินทดแทนการลดเงินสะสมของสมาชิกเป็นระยะเวลา 2 ปี⁴²

9. โครงการทรัพย์สินที่มีใช้เพื่อที่อยู่อาศัย (Non-Residential Properties Scheme) อนุญาตให้สมาชิกสามารถใช้เงินออมที่มีอยู่กับ CPF ซื้อออฟฟิศ, ร้านค้า, โรงงาน, คลังสินค้าในสิงคโปร์ ทรัพย์สินต้องอยู่บนที่ดินอิสระหรือเช่าซื้ออย่างต่ำ 60 ปี ครอบครัวและเพื่อนซึ่งเป็นสมาชิกสามารถเข้าร่วมซื้อทรัพย์สินได้ โดยจำนวนสมาชิกซึ่งมีใช้ครอบครัวต้องมีปริมาณเหมาะสมกับสัดส่วนในทรัพย์สิน โดยการซื้อทรัพย์สินจะทำได้ครั้งละ 1 และต้องให้สิทธิจำนองทรัพย์สินลำดับแรกแก่ CPF⁴³

เงินสะสมที่มีอยู่กับ CPF จะนำมาใช้สำหรับ

- (1) เงินกู้ที่ต้องคืน รวมถึงเงินผ่อนเป็นงวด
- (2) เงินที่จ่ายให้ผู้พัฒนาหรือผู้ขายทรัพย์สินโดยตรง
- (3) เงินที่ต้องจ่ายตามกฎหมาย ค่าธรรมเนียม อากรในการโอนและการจำนอง

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายเพื่อพัฒนา ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สิน ไม่รวมอยู่ภายใต้โครงการนี้

⁴² 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?. p. 55-80.

⁴³ Tan Chwee Huat, Financial Markets and Institutions in Singapore, p. 321-347.

นอกจาก CPF ได้ก่อตั้งโครงการเพื่อเป็นมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังดำเนินการแก้ไขกฎระเบียบต่างๆ ให้สอดคล้องกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. ในปี 1977 สร้างบัญชีพิเศษ 2 บัญชี โดยให้สมาชิกแต่ละคนมีบัญชี Ordinary และบัญชี Special ขึ้น ทำให้สมาชิกแต่ละคนจะมีบัญชีที่อยู่กับ CPF รวมทั้งสิ้น 3 บัญชี ตามรัฐบัญญัติมาตรา 13 ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

นอกจากนี้ สมาชิกสามารถโอนเงินจากบัญชี Ordinary เข้าบัญชี Special ได้ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 18B

“Transfer of member’s moneys in ordinary account to special account

(1) Subject to subsection (2), a member who has less than the prescribed amount standing to his credit in his special account may apply to the Board to transfer a sum standing to his credit in his ordinary account, not exceeding the difference between the prescribed amount and the sum standing to his credit in his special account, to his special account.

(2) An application by a member to transfer the sum standing to his credit in his ordinary account to his special account under subsection (1) shall be irrevocable and the transfer shall be subject to such terms and conditions as the Board may determine.

(3) In this section, “prescribed amount” means —

(a) \$65,000, where no other sum is specified under paragraph (b); or

(b) where a sum is specified under this paragraph by the Minister for the purposes of this section by notification in the *Gazette*, such sum as may for the time being be so specified.”

2. วันที่ 9 กันยายน 1977 แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด CPF ให้สมาชิกถอนเงิน CPF ที่ฝากไว้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 5% ของราคาทรัพย์สิน⁴⁴

3. 20 กรกฎาคม 1985 สมาชิกได้รับอนุญาตให้ใช้เงินในบัญชี Ordinary ซื้อทรัพย์สินส่วนบุคคลและชำระหนี้เงินกู้ค่าบ้านที่ค้างชำระ โดยสมาชิกสามารถใช้เงินในบัญชี Ordinary สูงถึง 90% ของเงินออมที่มีอยู่ในบัญชี⁴⁵

⁴⁴ Hairani Saban, *Real Property Financing in Singapore*. p.260, 262-263.

4. ให้อำนาจคณะกรรมการ CPF ปล่อยเงินจากกองทุนสมาชิก เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์สิน Refinance และ ให้อำนาจ CPF มีสิทธิเรียกบังคับชำระหนี้ได้ก่อน แม้ว่าจะเป็นผู้รับ จำนองลำดับหลังก็ตาม ทั้งนี้เป็นไปตามรัฐบัญญัติ มาตรา 21

“Charge on immovable property to secure repayment of withdrawals from Fund

(1) Where in accordance with any regulations made under section 77, a member of the Fund has on or after 1st June 1981 withdrawn any money standing to his credit in the Fund for all or any of the following purposes:

(a) to make payment, either full or partial, towards the purchase of an immovable property;

(b) to repay or to make periodic payments towards the repayment of any loan taken by the member to finance or re-finance the purchase of an immovable property;

(c) to repay any loan or to reimburse any cost, fee or other expense pursuant to regulations made under section 77 (1) (i);

(d) to pay any costs, fees or other expenses incurred —

(i) for the purchase of an immovable property;

(ii) for obtaining a loan to finance or re-finance such purchase;

and

(iii) in connection with withdrawals of any money from the Fund, there shall be a charge on the member’s estate or interest in the immovable property to secure the repayment of the money withdrawn from the Fund including the interest that would have accrued thereto if the withdrawal had not been made and to secure the payment of the minimum sum into the member’s retirement account.

(1A) Where the immovable property is purchased or owned by the member as a co-purchaser, joint-tenant or tenant-in-common, as the case may be, with one or more persons, the

⁴⁵ 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?. p. 55-80.

charge shall, with the prior written consent of all the co-purchasers or co-owners, extend to all their respective estates or interests in the immovable property.

(2) A charge under subsection (1) shall extend to all the rights, benefits and interests of the member or the co-purchasers or co-owners, as the case may be, under his or their agreement for sale and purchase of the immovable property.

(3) Any charge created over any immovable property under subsection (1) from 1st June 1981 to 31st December 1986 (both dates inclusive) shall unless the Board otherwise decides be deemed to have secured the payment of the minimum sum into a member's retirement account.

(4) Upon lodgment by the Board with the Registrar of an instrument (which shall be in such form as the Registrar may require) for the purpose of registering or notifying any charge under subsection (1) and the acceptance of the instrument by the Registrar, the Board shall have —

(a) the power of sale and all other powers relating or incidental thereto as if the Board is a registered mortgagee; and

(b) the power to sell, assign and dispose of all rights, benefits and interests under the agreement for the sale and purchase of the immovable property.

(5) The Registrar shall not be concerned to enquire into the regularity or validity of a charge under subsection (1), and shall, on acceptance of the instrument to register or notify the charge, register or notify the charge in the appropriate register maintained by the Registrar under the Land Titles Act (Cap. 157), the Land Titles (Strata) Act (Cap. 158) or the Registration of Deeds Act (Cap. 269), as the case may be.

(6) Any charge under subsection (1) shall be subject to all statutory rights and charges of any public authority over the immovable property and, in the absence of any agreement giving priority to the Board, to all encumbrances registered or notified prior to the date of acceptance by the Registrar of the instrument to register or notify the charge.

(7) The repayment of the minimum sum to the Board, if it is secured by a charge on the member's estate or interest on the immovable property under subsection (1), shall rank

after the claims of a mortgagee or chargee other than the Board prior to the date when the member is required to deposit a prescribed sum in accordance with section 15 (6).

(8) Notwithstanding section 80 of the Land Titles Act (Cap. 157) and section 15 of the Registration of Deeds Act (Cap. 269) —

(a) where further withdrawals from the Fund are authorised by the Board after the registration or notification of any mortgage or charge created in favour of the Board at any time after the acceptance by the Registrar of the instrument lodged under subsection (4) for the purpose of registering or notifying a charge under subsection (1), all such withdrawals shall rank in priority to any other claims as if the withdrawals were made at the date of the creation of the mortgage or charge in favour of the Board; and

(b) where any further advances have been made by a prior mortgagee or chargee after the Board has given notice in writing of the charge under subsection (1) to the prior mortgagee or chargee or after the acceptance by the Registrar of the instrument to register or notify the charge under subsection (4), such further advances shall not rank in priority to the Board's charge under subsection (1).

(9) Notwithstanding subsections (1) and (8), advances, interest and other moneys secured by a mortgage or charge on an immovable property may, with the agreement of the Board and subject to such conditions as the Board may impose, rank in priority or in *pari passu* to the Board's charge under subsection (1) or any mortgage or charge created in favour of the Board.

(10) A charge under subsection (1) shall continue in force until all the moneys secured by the charge have been repaid or are no longer required by any regulations made under section 77 to be repaid to the Fund or if the Board is satisfied of the occurrence of any of the events mentioned in section 15 (15) (e) in which event the member concerned or any other party having an interest in the immovable property shall be entitled to have the charge cancelled.

(11) Subsections (4), (9) and (10) shall apply to all charges under subsection (1) securing the repayment of moneys withdrawn from the Fund pursuant to any regulations made under section 77.

(12) In this section and sections 15, 21A and 21B —

"public authority" means the Government, the Collector of Land Revenue, the Comptroller of Property Tax, and any other person, corporation or body, authorised or empowered by any written law to attach, sell or acquire land compulsorily;

"Registrar" means —

(a) the Registrar of Titles, a Deputy Registrar of Titles or an Assistant Registrar of Titles appointed under the Land Titles Act (Cap. 157); and

(b) where the occasion requires, the Registrar of Deeds or a Deputy Registrar of Deeds appointed under the Registration of Deeds Act (Cap. 269).

(13) This section shall not apply to any immovable property or class of immovable properties which the Minister may, by notification in the *Gazette*, specify.”

ประกอบมาตรา 21A

“Registration of charge on immovable property to secure repayment of withdrawals from Fund before 1st June 1981

(1) Where in accordance with any regulations made under section 77 a member of the Fund has before 1st June 1981 withdrawn any money standing to his credit in the Fund —

(a) to make payment, either full or partial, towards the purchase of an immovable property;

(b) to repay or to make periodic payments towards the repayment of any loan taken by the member to finance or re-finance the purchase of an immovable property; or

(c) to pay any costs, fees or other expenses incurred —

(i) for the purchase of an immovable property;

(ii) for obtaining a loan to finance or re-finance such purchase;

and

(iii) in connection with withdrawals of any money from the Fund, the Board may register or notify, in the appropriate register maintained by the Registrar under the Land Titles Act, the Land Titles (Strata) Act (Cap. 158) or the Registration of Deeds Act, a charge on the member’s estate or interest in the immovable property to secure the repayment of the money withdrawn from the Fund including the interest that would have accrued

thereto if the withdrawal had not been made and to secure the payment of the minimum sum into the member's retirement account.

(1A) Where the immovable property is purchased or owned by the member as a co-purchaser, joint-tenant or tenant-in-common, as the case may be, with one or more persons, the charge shall, with the prior written consent of all the co-purchasers or co-owners, extend to all their respective estates or interests in the immovable property.

(2) A charge under subsection (1) shall extend to all the rights, benefits and interests of the member or the co-purchasers or co-owners, as the case may be, under his or their agreement for sale and purchase of the immovable property.

(3) Upon lodgment by the Board with the Registrar of an instrument (which shall be in such form as the Registrar may require) for the purpose of registering or notifying any charge under subsection (1) and the acceptance of the instrument by the Registrar, the Board shall have —

(a) the power of sale and all other powers relating or incidental thereto as if the Board is a registered mortgagee; and

(b) the power to sell, assign and dispose of all rights, benefits and interests under the agreement for the sale and purchase of the immovable property.

(4) The Registrar shall not be concerned to enquire into the regularity or validity of a charge under subsection (1) and shall, on acceptance of the instrument to register or notify the charge, register or notify the charge in the appropriate register maintained by the Registrar under the Land Titles Act (Cap. 157), the Land Titles (Strata) Act (Cap. 158) or the Registration of Deeds Act (Cap. 269), as the case may be.

(5) Any charge under subsection (1) shall be subject to all statutory rights and charges of any public authority over the immovable property and, in the absence of any agreement giving priority to the Board, to all encumbrances registered or notified prior to the date of acceptance by the Registrar of the instrument to register or notify the charge.

(6) The repayment of the minimum sum to the Board, if it is secured by a charge on the member's estate or interest on the immovable property under subsection (1), shall rank

after the claims of a mortgagee or chargee other than the Board prior to the date when the member is required to deposit a prescribed sum in accordance with section 15 (6).

(7) Notwithstanding section 80 of the Land Titles Act (Cap. 157) and section 15 of the Registration of Deeds Act (Cap. 269) —

(a) where further withdrawals from the Fund are authorised by the Board after the registration or notification of any mortgage or charge created in favour of the Board at any time after the acceptance by the Registrar of the instrument lodged under subsection (3) for the purpose of registering or notifying a charge under subsection (1), all such withdrawals shall rank in priority to any other claims as if the withdrawals were made at the date of the creation of the mortgage or charge in favour of the Board; and

(b) where any further advances have been made by a prior mortgagee or chargee after the Board has given notice in writing of the charge under subsection (1) to the prior mortgagee or chargee or after the acceptance by the Registrar of the instrument to register or notify the charge under subsection (3), such further advances shall not rank in priority to the Board's charge under subsection (1).

(8) Notwithstanding subsections (1) and (7), advances, interest and other moneys secured by a mortgage or charge on an immovable property may, with the agreement of the Board and subject to such conditions as the Board may impose, rank in priority or in *pari passu* to the Board's charge under subsection (1) or any mortgage or charge created in favour of the Board.

(9) A charge under subsection (1) shall continue in force until all the moneys secured by the charge have been repaid or are no longer required by any regulations made under section 77 to be repaid to the Fund or if the Board is satisfied of the occurrence of any of the events mentioned in section 15 (15) (e) in which event the member concerned or any other party having an interest in the immovable property shall be entitled to have the charge cancelled.

(10) Where costs, fees or other incidental expenses are incurred for the registration or notification of a charge under subsection (1) or section 21 (4) or the discharge thereof, the Board may, subject to such terms and conditions as it may impose, authorise the whole or part of the amount standing to the member's credit in the Fund to be withdrawn and used to pay such costs, fees and other incidental expenses.

(11) This section shall not apply to any immovable property or class of immovable properties which the Minister may, by notification in the *Gazette*, specify.”

และประกอบมาตรา 21B

“Charge on HDB flats to secure repayment of withdrawals from Fund

(1) Where in accordance with any regulations made under section 77, a member of the Fund had or has before, on or after 1st January 2003 withdrawn any money standing to his credit in the Fund —

(a) to make full or partial payment towards the purchase of an HDB flat;

(b) to repay or to make periodic payments towards the repayment of any loan taken by the member to finance or re-finance the purchase of an HDB flat;

(c) to pay any improvement contribution due to the Housing and Development Board in respect of upgrading works carried out on an HDB flat under Part IVA of the Housing and Development Act (Cap. 129) including the payment of costs, fees or other incidental expenses arising from such works; or

(d) to pay any costs, fees or other expenses incurred —

(i) for the purchase of an HDB flat;

(ii) for obtaining a loan to finance or re-finance such purchase;

and

(iii) in connection with withdrawals of any money from the Fund, there shall, immediately upon any such withdrawal, be a charge constituted on that HDB flat to secure the repayment of the money withdrawn from the Fund including the interest that would have accrued thereto if the withdrawal had not been made and to secure the payment of the minimum sum into the member's retirement account.

(2) Upon the constitution of the charge on an HDB flat under subsection (1), the Board shall have the power of sale and all other powers relating or incidental thereto to sell and effectually transfer the title to the HDB flat to any purchaser as if the Board were a registered mortgagee notwithstanding that the charge is not registered under the Land Titles Act (Cap. 157).

(3) Any charge constituted on an HDB flat under subsection (1) shall be —

(a) subject to all statutory rights and charges of any public authority over the HDB flat;

(b) subject to any resale levy imposed by the Housing and Development Board in respect of the HDB flat except where the person on whom the resale levy is imposed has obtained a loan, whether redeemed or not, from any person other than the Housing and Development Board to finance the purchase of the HDB flat;

(c) subject to, in the absence of any agreement giving priority to the Board, all encumbrances registered or notified prior to the date of the constitution of the charge; and

(d) subject to, rank in priority to, or rank equally without preference with, such other encumbrances as may be specified in regulations made under section 77.

(4) The repayment of the minimum sum to the Board, if it is secured by a charge on the HDB flat under subsection (1), shall rank after the claims of a mortgagee or chargee other than the Board before the date the member is required to deposit a prescribed sum under section 15 (6).

(5) If—

(a) moneys secured by any charge constituted on an HDB flat under subsection (1) become due and payable to the Board under any regulations made under section 77; and

(b) such moneys or any part thereof is not paid on the expiry of the period of 60 days from the date they become due and payable, the Board may, with the prior written approval of the Housing and Development Board, by notice of sale (to be served or published in the manner to be specified in regulations made under section 77) declare its intention of selling the HDB flat.

(6) If, on the expiry of the period of 90 days from the date of the notice of sale, the moneys secured by the charge or any part thereof has not been paid to the Board, the Board may sell the HDB flat.

(7) Where the Board has sold any HDB flat under subsection (6), neither the purchaser of the HDB flat nor the Registrar shall be concerned to inquire into the regularity or validity of the sale or transfer.

(8) For the purpose of registration of a transfer of any HDB flat sold under subsection (6), the Registrar may dispense with the production of the duplicate lease of the HDB flat or the duplicate subsidiary certificate of title in respect of the HDB flat, as the case may be.

(9) The moneys received by the Board in exercise of its power of sale under subsection (6) shall be held by the Board in trust to be applied —

(a) firstly, to discharge any right or charge specified in subsection (3) (a);

(b) secondly, to pay any resale levy specified in subsection (3) (b);

(c) thirdly, to discharge any encumbrance specified in subsection (3) (c);

(d) fourthly, in payment of all costs and expenses properly incurred by the Board as incident to the sale or attempted sale, or otherwise;

(e) fifthly, in payment to the Board of all moneys secured by the charge and in payment to any other party of all moneys to discharge any encumbrance specified in regulations made under section 77 for the purpose of subsection (3) (d), in the order of priority specified in the regulations; and

(f) finally, in payment of moneys in the order of priority specified in regulations made under section 77.

(10) Notwithstanding section 80 of the Land Titles Act (Cap. 157), where further withdrawals from the Fund are authorised by the Board when a charge constituted on an HDB flat under subsection (1) is subsisting, all such withdrawals shall rank in priority to any other claims over the HDB flat as if the withdrawals were made at the date of the constitution of that charge.

(11) Any charge constituted under subsection (1) shall continue in force until

(a) all moneys secured by the charge have been repaid or are no longer required by any regulations made under section 77 to be repaid to the Fund; or

(b) the Board is satisfied of the occurrence of any of the events mentioned in section 15 (15) (e).

(12) This section shall not apply to —

(a) any HDB flat in respect of which a charge in favour of the Board has been registered or notified in the appropriate register maintained by the Registrar under the Land Titles Act (Cap. 157);

(b) any HDB flat designated by the Housing and Development Board as an HUDC Phase III or IV flat; or

(c) any HDB flat or class of HDB flats which the Minister may, by notification in the *Gazette*, specify.

(13) Sections 21 and 21A shall not apply to any HDB flat to which this section applies.

(14) In this section —

"HDB flat" means any flat, house or other building sold under Part IV of the Housing and Development Act (Cap. 129) which has been acquired by the present owner thereof whether directly from the Housing and Development Board or otherwise;

"Housing and Development Board" means the Housing and Development Board constituted under the Housing and Development Act."

5. อนุญาตให้ครอบครัวและเพื่อนซึ่งเป็นสมาชิก CPF สามารถรวมเงินออมซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ โดยจำนวนเงินออมของสมาชิกที่มีใช้ครอบครัวที่นำไปใช้จะต้องได้สัดส่วนกับที่บุคคลเหล่านั้นมีเนื้อทรัพย์สิน⁴⁶

6. การปรับปรุงกฎหมายใหม่เพื่อใช้ประโยชน์ CPF ที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยการที่รัฐบาลลดอัตราดอกเบี้ยเงินสะสมของนายจ้างจากเดิม 25% เป็น

⁴⁶ Hairani Saban , *Real Property Financing in Singapore*. p. 260, 262-263.

10% ทำให้สมาชิกสามารถชำระหนี้ยากขึ้น ส่งผลกระทบต่อโครงการใหม่ๆ ที่ถูกก่อตั้งขึ้น จึงมีการปรับปรุง ได้แก่⁴⁷

(1) ช่วยสมาชิกให้การจ่ายสะสมรายเดือนเป็นไปตามการใช้ประโยชน์และการชำระหนี้คืน

- ระยะเวลาการจ่ายคืนถูกขยายจาก 5-20 ปี เป็น 25 ปี

- ในช่วง 5 ปีแรก สมาชิกอาจเลือกชำระหนี้คืนแบบ Ballooning สมาชิกที่ไม่มีรายได้หรือเงินได้อื่นซึ่งสะสมเงินเข้า CPF สามารถใช้จ่ายเงินของตนสูงได้ถึง 1 ปี

(2) เงินกู้ราคาถูกที่เกิดขึ้นโดยรัฐบาล คิดดอกเบี้ยเพียงครึ่งปี (อัตราต่ำเช่น เริ่มต้นที่ 5.88% ซึ่งดอกเบี้ยเงินออมให้ 5.78% เป็นต้น) การชำระหนี้เงินกู้ อาจทำได้โดยการจ่ายเงินสดหรือชำระหนี้ผ่าน CPF เป็นเวลา 10 ปี นับเริ่มจากเดือนกรกฎาคม 1989 โครงการเงินกู้ดังกล่าว ให้จำกัดเฉพาะประชาชนชาวสิงคโปร์ หรือผู้มีถิ่นพำนักถาวรเท่านั้น และจะต้องเป็นสมาชิกก่อน 31 พฤษภาคม 1988

(3) โครงการทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้สิทธิครอบครัวหรือเพื่อนซึ่งเป็นสมาชิกสามารถเข้าร่วมซื้อทรัพย์สินได้ตามรัฐบัญญัติ รวมถึงข้อบังคับ ดังที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

3.5 หลักเกณฑ์และมาตรการทางกฎหมายในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิก CPF

โครงการ CPF เป็นโครงการที่มีวัตถุประสงค์เริ่มต้นเพื่อผู้สูงอายุ โดยคณะกรรมการ CPF ยึดหลักเกณฑ์การให้ถอนเงินเฉพาะผู้เกษียณอายุเท่านั้น ต่อมารัฐบาลปรับเปลี่ยนการจัดการทางการเงินหลายรูปแบบ โดยการอนุญาตให้สมาชิกสามารถถอนเงินออมของตนได้ในกรณีป่วยหรือว่างงาน ในปี 1968 นายลีควนยู นายกรัฐมนตรีได้กำหนดให้รัฐบาลศึกษาแนวทางการนำเงินออม CPF มาช่วยสมาชิกให้มีบ้านเป็นของตนเอง โดยสมาชิกสามารถซื้อแฟลตของ HDB ได้ด้วยเงินออมของ CPF⁴⁸ นอกจากนี้ รัฐบาลสิงคโปร์ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ เพื่อให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิก CPF ดังนี้

⁴⁷ 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?. p. 55-80.

⁴⁸ Linda Low, The political economy of privatization in Singapore : Analysis, interpretation and evaluation. (Singapore: New York: McGraw-Hill book Co., 1991).

1. โครงการที่อยู่อาศัย (Housing Scheme) ผู้ที่เช่าแฟลตของ HDB และไม่สามารถจ่ายค่าเช่ารายเดือนได้ อันเนื่องมาจากไม่มีงานทำหรือจากสาเหตุอื่นๆ ก็สามารถนำเงินออมที่มีอยู่กับ CPF มาจ่ายเป็นค่าเช่ารายเดือนได้ ข้อบังคับ CPF ปี 1968 อนุญาตให้ผู้มีรายได้น้อยและเป็นสมาชิก CPF ใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี CPF ซื้อแฟลตที่สร้างโดย HDB หรือ Jurong Town Corporation (JTC) ภายใต้โครงการความเป็นเจ้าของบ้าน โดยผู้ซื้อต้องจ่ายจำนวนเงินที่ตนถอนมาทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยในเงินออมที่ถอนไป คืนให้คณะกรรมการ CPF⁴⁹

ตารางที่ 15 แสดงรายงานการถอนเงิน CPF ในช่วงปี 1980 – 1996⁵⁰

ปี	โครงการที่อยู่อาศัย	มาตรา 15	โครงการทางการแพทย์	อื่นๆ	ยอดรวม
1980	521	256	-	2	779
1981	691	352	-	25	1068
1982	796	411	-	34	1241
1983	1122	580	-	16	1718
1984	2693	745	18	55	3511
1985	2566	701	44	49	3360
1986	2647	877	105	195	3824
1987	2647	747	141	762	4297
1988	2776	784	170	280	4010
1989	2415	841	178	229	3663
1990	2259	1021	240	483	4004
1991	3001	958	265	441	4665
1992	3614	1015	276	514	5418
1993	3509	1187	292	5961	10949
1994	3500	1373	335	2092	7301
1995	4591	1450	360	865	7266
1996 มีนาคม	1305	414	78	159	1957

เป็นไปตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 15

⁴⁹ Tan Chwee Huat, *Financial Markets and Institutions in Singapore*, p. 321-347.

⁵⁰ *Ibid.*, p. 327.

“Authorisation and conditions for withdrawal from Fund

(1) No sum of money standing to the credit of a member of the Fund may be withdrawn from the Fund except with the authority of the Board.

(1A) Subject to sections 14, 14A, 15A and 25 (2) and (3) and any regulations and rules made under section 77, the authority under subsection (1) shall not be given except on the application of a person entitled to withdraw the money from the Fund under subsections (2) and (3).

(2) Subject to this section, a member of the Fund, or a committee of his person or of his estate appointed under the provisions of the Mental Disorders and Treatment Act (Cap. 178), shall be entitled to withdraw the sum standing to the credit of the member in the Fund at any time after the Board is satisfied that the member —

(a) has attained the age of 55 years;

(b) not being a citizen of Singapore, has left or is about to leave Singapore and the States of Malaya permanently with no intention to return thereto;

(c) being a citizen of Malaysia has left or is about to leave Singapore permanently for the States of Malaya in such circumstances as the Minister may approve;

(d) is physically or mentally incapacitated from ever continuing in any employment at any time before he attains the age of 55 years; or

(e) is found to be of unsound mind at any time before he attains the age of 55 years.

(3) Subject to subsection (6), a member of the Fund who has withdrawn any money from the Fund on the ground that he has attained the age of 55 years shall be entitled to make one further withdrawal of the sum standing to his credit in the Fund on or after every first anniversary of his date of birth after he has attained the age of 55 years or such other period as the Minister may direct.

(4) Notwithstanding subsection (3) but subject to subsection (6), the Board may at any time allow a member who has attained the age of 55 years to withdraw the sum standing to his credit in the Fund if the member satisfies the Board that he has been unemployed throughout

the period of 6 months immediately preceding the date on which he makes an application for the withdrawal of any sum of money standing to his credit in the Fund.

(5) After the death of a member of the Fund, a person nominated by that member in accordance with section 25 (1) shall be entitled to withdraw such portion of the sum standing to the credit of that member in the Fund as is set out in the memorandum executed in accordance with that section.

(6) Subject to subsections (6A) and (8), a member of the Fund who is entitled under subsection (2) (a), (3) or (4) to withdraw the sum standing to his credit in the Fund shall, at the time of withdrawal and in accordance with any regulations made under this Act —

(a) set aside or top-up a prescribed sum (referred to in this Act as the minimum sum); and

(b) unless the Board otherwise allows, set aside or top-up in his medisave account a sum of up to \$2,500 or such other amount as may be specified under subsection (6D) in respect of any class of persons.

(6A) Where a member and his spouse desire to set aside jointly an amount equal to one and a half times the minimum sum, the Board may permit them to set aside that amount if they have each executed a memorandum under section 25 (1) nominating each other to receive the amount of the minimum sum belonging to either party on the death of the other party.

(6B) Any memorandum executed under subsection (6A) shall be irrevocable during the subsistence of the marriage between the members.

(6C) The minimum sum may be deposited with an approved bank or in a retirement account with the Board or used to purchase an approved annuity from an insurer.

(6D) The Minister may, by order published in the *Gazette* —

(a) substitute the amount of \$2,500 in subsection (6) (b) with such other amount as he thinks fit; and

(b) specify any other amount as he thinks fit in respect of any class of persons for the purposes of subsection (6) (b).

(7) A member who has attained the age of 60 years or such other age as the Minister may prescribe shall be entitled to withdraw from the minimum sum deposited with an approved bank or in a retirement account and any interest accruing thereon in accordance with any regulations made under this Act.

(7A) A member who has attained the age of 55 years but has not attained the age of 60 years or such other age as the Minister may prescribe shall be entitled to withdraw the minimum sum or such part thereof as the Board may determine from his account with an approved bank or his retirement account or surrender his approved annuity from an insurer if the Board is satisfied that the member is —

(a) physically or mentally incapacitated from ever continuing in any employment;

(b) found to be of unsound mind;

(c) suffering from a terminal illness or disease; or

(d) receiving a pension, annuity or other benefit as may be approved which will provide him with a monthly income of not less in value than the amount prescribed by the Minister.

(8) A member need not deposit the minimum sum with an approved bank or in a retirement account or use the minimum sum to purchase an approved annuity from an insurer if the Board is satisfied that the member —

(a) is suffering from a terminal illness or disease;

(b) on his retirement will receive a pension, annuity or other benefit as may be approved which will provide him with a monthly income of not less in value than the amount prescribed by the Minister; or

(c) has attained the age of 55 years before 1st January 1987.

(9) Where a member or his spouse owns any immovable property of a value equal to or exceeding the minimum sum, the Board may permit the member —

(a) to withdraw the minimum sum from his account with an approved bank or his retirement account; or

(b) to surrender his approved annuity, if the member or his spouse, as the case may be, agrees to the creation of a charge on the immovable property owned by him or his spouse, to secure the payment to the Board of the minimum sum for any of the purposes mentioned in subsection (6).

(9A) Where a member and one or more related persons jointly own any immovable property of a value equal to or exceeding the minimum sum, the Board may permit the member —

(a) to withdraw the minimum sum or part thereof from his account with an approved bank or his retirement account; or

(b) to surrender his approved annuity, if the member and the related person or persons, as the case may be, agree to the creation of a charge on the immovable property owned by them to secure the payment to the Board of the minimum sum for any of the purposes mentioned in subsection (6).

(10) Where a member or his spouse or both of them jointly own any immovable property sold by a Housing Authority or by a lessee of a Housing Authority, the Board may permit the member —

(a) to withdraw the minimum sum or part thereof from his account with an approved bank or his retirement account; or

(b) to surrender his approved annuity, if the member or his spouse (or both of them), as the case may be, gives an undertaking to refund to the Board an amount equal to the minimum sum or part thereof which he is required to set aside for the purposes of subsection (6) in the event the property is sold or otherwise disposed of.

(10A) Where a member and one or more persons jointly own any immovable property sold by a Housing Authority or by a lessee of a Housing Authority, the Board may permit the member —

(a) to withdraw the minimum sum or part thereof from his account with an approved bank or his retirement account; or

(b) to surrender his approved annuity, if the member and the person or persons, as the case may be, give an undertaking to refund to the Board an amount equal to the

minimum sum or part thereof which the member is required to set aside for any of the purposes mentioned in subsection (6) in the event the property is sold or otherwise disposed of.

(11) Where a member has withdrawn any money from the Fund for the purchase of an immovable property from a Housing Authority or from a lessee of a Housing Authority pursuant to any regulations made under section 77 and the sum standing to the credit of the member in the Fund at the time he attains the age of 55 years is less than the minimum sum, the member shall, in the event the property is sold or otherwise disposed of, refund to the Board from the proceeds of sale or other disposition, an amount sufficient to cover the deficiency in the minimum sum.

(12) No moneys deposited in an account with an approved bank or in a retirement account under subsection (6C) and no withdrawals made by a member from that account with an approved bank or from a retirement account and no payments received by a member from an approved annuity purchased with the minimum sum shall be liable to be attached, sequestered or levied upon for or in respect of any debt or claim, or be subject to any right of set-off by the approved bank for any debt owing by the member to the approved bank.

(13) Such moneys, withdrawals and payments mentioned in subsection (12) shall not pass to the Official Assignee on the bankruptcy of the member.

(14) If the member is adjudicated a bankrupt or is declared insolvent by a court, such moneys, withdrawals and payments shall be deemed not to form part of his after-acquired property.

(15) The following provisions shall apply to a charge created over any immovable property under subsection (9) or (9A):

(a) the charge shall be subject to all prior statutory rights and charges of any public authority over the immovable property and to all encumbrances registered or notified prior to the date of the notification of the charge;

(b) upon lodgment by the Board with the Registrar of an instrument (which shall be in such form as the Registrar may require) for the purpose of registering or

notifying the charge and the acceptance of the instrument by the Registrar, the Board shall have

(i) the power of sale and all other powers relating or incidental thereto as if the Board is a registered mortgagee; and

(ii) the power to sell, assign and dispose of all rights, benefits and interests under the agreement for the sale and purchase of the immovable property;

(c) the charge shall extend to all the rights, benefits and interests of the member or his spouse, or the member and the related person or persons, as the case may be, under his or their agreement for sale and purchase of the immovable property;

(d) the Registrar shall not be concerned to enquire into the regularity or validity of the charge, and shall, on acceptance of the instrument to register or notify the charge, register or notify the charge in the appropriate register maintained by the Registrar under the Land Titles Act (Cap. 157), the Land Titles (Strata) Act (Cap. 158) or the Registration of Deeds Act (Cap. 269), as the case may be;

(e) the charge shall on the application of the member or any other person having an interest in the property be cancelled if the Board is satisfied of the occurrence of any one of the following events:

(i) the death of the member;

(ii) if the member is suffering from a terminal illness or disease;

(iii) if the member has complied with the requirements of subsection (6);

(iv) if the minimum sum set aside by the member under subsection (6) has been exhausted on account of withdrawals made by him under subsection (7);
or

(v) if the member satisfies any of the grounds for withdrawals under subsection (2) (b) or (c).

(16) In this section and section 15B —

"approved" , in relation to a bank or an annuity from an insurer, means approved by the Board for the purposes of this section;

"Housing Authority" has the same meaning as in section 28;

"related person" , in relation to a member, means —

- (a) his spouse;
- (b) a child of the member, including an adopted child and a step-child;
- (c) a father or mother of the member;
- (d) a brother or sister of the member;
- (e) a grandchild of the member;
- (f) a grandparent of the member; or
- (g) any other person who in the opinion of the Board should be regarded as a related person for the purposes of this section."

รัฐบัญญัติ CPF มาตรา 21B ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น กำหนดว่าผู้ที่ซื้อแฟลตของ HDB จะสามารถใช้เงินออมที่มีอยู่กับ CPF ในกรณี

1.1 ซื้อแฟลตตามราคาขายของ HDB

1.2 จ่ายเงินดาวน์ตามจำนวนที่ HDB กำหนด กล่าวคือ 20% ของราคาขาย หรือจ่ายเพิ่มให้มากกว่า 20% เพื่อเป็นการชำระเงินล่วงหน้า อันจะส่งผลให้ค่าผ่อนรายเดือนลดลง หรือลดระยะเวลาผ่อนชำระให้เร็วขึ้น

1.3 ในเดือนใดที่ไม่สามารถจ่ายค่าเช่าซื้อได้ ก็สามารถถอนเงินจาก CPF ไม่เกินค่าเช่าซื้อในเดือนนั้น มาจ่ายให้กับ HDB ได้

2. อนุญาตให้สมาชิกสามารถใช้เงินออม CPF ซื้อทรัพย์สินชนิดอื่นได้ ตามการอนุมัติโครงการทรัพย์สินที่อยู่อาศัย (Residential Properties Scheme)

รัฐบัญญัติ CPF มาตรา 21 และ 21A ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น อนุญาตให้

- (1) จ่ายเงินออมทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อซื้อทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย
- (2) ชำระหนี้หรือผ่อนชำระเป็นงวด เพื่อชำระหนี้เงินกู้ สมาชิกซื้อทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย
- (3) จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

- ซึ่งมีจุดประสงค์เกี่ยวกับทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย
- เกี่ยวกับเงินกู้จากการซื้อ และ
- เกี่ยวข้องกับการถอนเงินจากกองทุน

3. การถอนเงิน CPF เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย สมาชิกสามารถถอนเงินบัญชี Ordinary 100% เพื่อใช้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยสมาชิกจะใช้เงินสะสมรายเดือนมาจ่ายคืนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 13 (1), (5) และ (6) ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

4. ปี 1980 รัฐบัญญัติ CPF ถูกแก้ไขเพื่อบรรเทาความลำบากของบุคคลล้มละลาย โดยให้สามารถถอนเงินออม CPF สำหรับซื้อแฟลต HDB หรือ Jurong Town Corporation (JTC) เป็นรายเดือน ในอัตราที่คณะกรรมการกำหนดเช่นเดียวกับการช่วยเหลือในกรณีสมาชิกอายุเกิน 55 ปี หรือเป็นคนไร้ความสามารถ (ทางกาย, ทางจิตใจ) โดยกระทรวงการคลังอนุมัติให้ถอนเงินออม CPF ของบุคคลที่ยังไม่ถูกปลดล้มละลาย ซึ่งมีเงื่อนไขและคุณสมบัติพื้นฐานเหมือนกันกับบุคคลที่สมควรได้รับความช่วยเหลือ ตามรัฐบัญญัติมาตรา 27

“Withdrawals by undischarged bankrupts

(1) Subject to this section or any regulations made under this Act, a member who is an undischarged bankrupt shall not be entitled to make withdrawals from the amount standing to his credit in the Fund.

(2) The Board may, in its discretion but only after the Board is satisfied that all repayments of any loan given to the member by the Government under an approved loan scheme within the meaning of section 14A, together with all interest and other charges which the member is liable to pay to the Government under the terms and conditions of that loan, have been paid, allow a member who is an undischarged bankrupt to withdraw from the amount standing to his credit in the Fund if—

- (a) he satisfies any of the grounds for withdrawals specified in section 15 (2) (a), (d) or (e); and
- (b) he satisfies such conditions as may be specified by the Minister from time to time.

(2A) Any moneys paid out of the Fund to that member shall be deemed not to form part of his after-acquired property and shall not be liable to be attached, sequestered or levied upon for or in respect of any debt or claim.

(3) Where withdrawals are made by a member who is an undischarged bankrupt under subsection (2), the Board may impose such condition (including condition as to the amounts that may be withdrawn by the undischarged bankrupt) as it may think fit.

(4) Deleted by Act 31/2003, wef 01/01/2004.

(5) All applications for withdrawals under this section shall be in such form and shall be supported by such evidence as the Board may reasonably require.”

5. เดือน มีนาคม 1984 สมาชิกสามารถยกระดับบ้านหรือลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มได้ การผ่อนคลายกฎเกณฑ์ของคณะกรรมการ โครงการที่ไม่อนุญาตให้นำเงินออม CPF มาใช้ภายใน 3 ปีเป็นการอนุญาตให้สมาชิกสามารถนำเงินออม CPF มาใช้ซื้อบ้านหลังที่ 2 ได้ทันที ถ้าปรากฏว่าสมาชิกได้ซื้อบ้านจากโครงการมาเป็นเวลา 5 ปี และได้คืนเงิน CPF รวมทั้งดอกเบี้ยเงินออมที่ถูกถอนมาใช้เพื่อวัตถุประสงค์นี้⁵¹

6. ข้อบังคับ CPF ปี 1975 อนุญาตให้ผู้มีรายได้ปานกลางและเป็นสมาชิก CPF ใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี CPF 10% บวกด้วยครึ่งหนึ่งของเงินสะสมรายเดือน เพื่อซื้อบ้านหรือแฟลตจาก The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) ตามโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลาง ซึ่งเป็นโครงการซื้อแฟลตที่สร้างโดย The Housing and Urban Development Corporation (HUDC) ซึ่งได้รับการสนับสนุนจาก HDB ถ้าแฟลตหรือบ้านถูกขาย จำนอง หรือโอนต่อ ผู้ซื้อจะต้องจ่ายจำนวนเงินที่ถอนมาทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในเงินออมที่ถอนไป คืนให้คณะกรรมการ CPF

ทั้ง 2 โครงการ อนุญาตให้สมาชิกสามารถเลือกใช้เงินสะสมรายเดือนของตนผ่อนชำระได้ ถ้าเงินออมในกองทุนที่สะสมไว้ในบัญชีของตนไม่พอจ่ายเต็มจำนวน ณ เวลาที่ซื้อทรัพย์สิน⁵²

⁵¹ 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?. p. 55-80.

⁵² Philip Motha with the assistance of Belindan k.p.Yuen. , Singapore Real Property Guide. p. 114-263.

7. ในปี 1999 ได้มีการขยายกฎเกณฑ์อนุญาตให้สมาชิกสามารถใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี CPF เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นที่อยู่อาศัยตาม โครงการต่างๆ ที่ก่อตั้งขึ้น ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 14A (1)และ(8)

“Loan by Government to member

(1) The Board may, from time to time, accept moneys lent by the Government to any member of the Fund pursuant to any approved loan scheme.

(8) In this section, “approved loan scheme” means a loan scheme approved by the Minister.”

8. ตั้งแต่ปี 1981 คณะกรรมการ CPFอนุญาตให้สมาชิกใช้เงินออมไถ่ถอนแบบเบิกเงินเกินบัญชีเพื่อซื้อทรัพย์สินเอกชน โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ⁵³

(1) 80% ของราคาทรัพย์สินขณะซื้อ หรือ

(2) ขั้นต่ำสุดของจำนวนเงินกู้ที่ยังไม่จ่ายคืน โดยคำนวณจากวันที่ซื้อทรัพย์สิน ถึงวันที่สมาชิกสมัครเพื่อใช้เงินออม CPF

ทรัพย์สินที่ซื้อจากเงินออม CPF จะถูกบังคับให้ต้องจำนองขณะซื้อ เว้นแต่เกิดขึ้นจากโอนเงินกู้จากสถาบันการเงินหนึ่งไปยังอีกแห่งหนึ่ง ซึ่งเงินออม CPF จะได้รับการชดเชย การใช้เงินออมไถ่ถอนแบบเบิกเงินเกินบัญชีใช้ใน 2 ช่วงเวลา คือ

(1) ช่วงผลกระทบจาก 1 มิถุนายน 1981

- สมาชิกสามารถใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี CPF สูงถึง 90% เพื่อจ่ายเงินกู้ที่อยู่อาศัยค้างชำระทั้งหมดหรือบางส่วน และสมาชิกสามารถนำเงินสะสมรายเดือนของตนสูงถึง 90% จ่ายผ่อนชำระงวดนี้ได้

- การถอนจำนองออกจากทรัพย์สิน ณ เวลาซื้อ โดยคำนึงถึง การจำนองใหม่ที่อาจเกิดขึ้นจากการ โอนเงินกู้จากผู้ให้กู้คนหนึ่งไปยังอีกคนหนึ่ง, การเบิกเงินเกินบัญชี, การให้เงินกู้โดยสุจริตจากนายจ้างในทรัพย์สินที่ไม่ต้องถูกจำนอง

(2) ช่วงผลกระทบจาก 1 มกราคม 1982

⁵³ Ibid. p. 114-263.

- สมาชิกสามารถใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี CPF สูงถึง 90% และ 90% ของเงินสะสมรายเดือน เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

- คณะกรรมการ CPF เป็นผู้มีสิทธิเรียกร้อยบนทรัพย์สินเป็นลำดับแรก โดยกฎหมายและข้อตกลงที่ทำขึ้น

- ครอบครัวของสมาชิก (สายโลหิต) สามารถใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี CPF สูงถึง 90% ร่วมกันซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นเจ้าของร่วมหรือผู้ซื้อร่วม เช่นเดียวกับผู้กู้หลักด้วย นอกจากนี้ ยังขยายสิทธิและหน้าที่ของ CPF ให้ครอบคลุมสิทธิ ผลประโยชน์ ผลกำไรของสมาชิก หรือเจ้าของร่วมหรือผู้ซื้อร่วม รวมถึงการอนุญาตของผู้ซื้อร่วมภายใต้ข้อตกลงเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ของบุคคลเหล่านี้

- ไม่สามารถขายหรือจำนองที่อยู่อาศัยที่ได้มาจากการถอนเงินที่อยู่ในบัญชี CPF โดยปราศจากการอนุญาตของคณะกรรมการ CPF เพื่อขายทรัพย์สินดังกล่าวได้ ผู้ซื้อจะต้องจ่ายเงินออมที่ถอนมาทั้งหมด พร้อมดอกเบี้ยในเงินออมที่ถอนไป คืนให้คณะกรรมการ

- การขายที่อยู่อาศัยที่ได้มาจากการถอนเงินที่อยู่ในบัญชี CPF แต่ละครั้ง เงินออมไม่สามารถนำมาใช้ซื้อทรัพย์สินอื่นอีก เป็นเวลาอีก 3 ปี หลักเกณฑ์ข้อนี้ไม่รวมถึงการซื้อ แพลต HDB หรือ Jurong Town Corporation (JTC)

- คณะกรรมการสงวนสิทธิในมูลค่าทรัพย์สินที่ปล่อยกู้

9. สมาชิกทั้งหมดของ CPF ที่ใช้สิทธิกู้เพื่อที่อยู่อาศัยต้องจ่ายเงินเพื่อประกันภัย ซึ่งสมาชิกทั้งหมดของ CPF ที่ใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี CPF จ่ายผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยภายใต้ โครงการบ้านสาธารณะ จะถูกบังคับให้ประกันภายใต้โครงการนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองทางการเงิน แก่สมาชิก CPF และครอบครัวจากการสูญเสียบ้าน หากเกิดกรณีสมาชิกตายหรือเป็นคนไร้ความสามารถก่อนการชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยหมด⁵⁴ โดยคณะกรรมการ CPF จะจ่ายเงินกู้ค้างชำระเท่ากับ จำนวนเงินที่ได้ประกันไว้ตามโครงการ ภายใต้โครงการนี้สมาชิกจะจ่ายเบี้ยประกันครั้งเดียว โดย หักออกจากบัญชี Ordinary เบี้ยประกันจะคำนวณตามปัจจัยต่างๆ อาทิ เงินกู้ที่อยู่อาศัยค้างชำระ, ระยะเวลาการใช้คืนเงินกู้คงเหลือ, อัตราดอกเบี้ยเงินกู้, อายุและเพศ รวมถึงระยะเวลาการเป็น สมาชิก อย่างไรก็ตามโครงการนี้จะไม่รับประกันสมาชิกที่มีสุขภาพไม่ดีหรืออายุเกิน 60 ปี ตามรัฐ บัญญัติ CPF มาตรา 31

“Medical condition of member of Scheme

⁵⁴ <http://www.vandinc.com/cpfpaper.htm> เรื่อง Singapore’s Central Provident Fund Scheme An Overview and A Comparison with the U.S. Social Security System.

(1) No person shall be entitled to join the Scheme unless the Board is satisfied that he is in good health at the time he joins the Scheme.

(2) For the purposes of determining whether a person is fit to join the Scheme, the Board may require that person to undergo such medical examination as the Board thinks fit.

(3) Any person who joins the Scheme shall disclose to the Board such facts or information concerning his health as the Board may require.”

ประกอบรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 36 หัวข้อ Amount payable by Board to Housing Authority or approved mortgagee on death or incapacity of member of Scheme กำหนดให้มีการประกันทรัพย์สินหรือดอกผลในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอำนาจตามกฎหมายของคณะกรรมการ ในการป้องกันการชำระหนี้คืนในส่วนของเงินที่ถอนมาซึ่งรวมถึงดอกผลที่อาจเกิดขึ้นจากจำนวนเงินที่ถอนมาใช้ ขยายรวมสิทธิทั้งหมดถึงผู้เป็นเจ้าของร่วมด้วย

10. ข้อบังคับ ปี 1986 อนุมัติโครงการทรัพย์สินที่มีใช้ที่อยู่อาศัย (Non-Residential Properties Scheme) เดือนพฤษภาคม 1986 อนุญาตให้สมาชิกร่วมกันซื้อทรัพย์สินที่มีใช้เพื่อที่อยู่อาศัยได้⁵⁵ ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 15 (16) ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น กำหนดความสัมพันธ์ของสมาชิกที่ร่วมกู้ ได้แก่

(1) คู่สมรส

(2) บุตร

(3) พ่อแม่

(4) พี่น้อง

(5) ปู่ย่าตายาย

(6) บุคคลอื่นที่คณะกรรมการ CPF ถือว่ามีความสัมพันธ์ตามวัตถุประสงค์

กำหนดทรัพย์สินว่าจะต้องเป็นสิ่งปลูกสร้างในลักษณะตึกหรือแฟลตที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายให้ใช้ในทางพาณิชย์หรือมีวัตถุประสงค์อุตสาหกรรม ซึ่งไม่รวมถึง อาคารเช่า

⁵⁵ Tan Chwee Huat, *Financial Markets and Institutions in Singapore*, p. 321-347.

คราว และทรัพย์สินต้องอยู่บนที่ดินอิสระหรือเช่าซื้อไม่เกิน 75 ปี ในวันสมัครขอถอนเงินกองทุน นอกจากนี้ การปล่อยเงินออมซื้อทรัพย์สินได้ใหม่ สูงสุดถึง 70% ของราคาทรัพย์สินหรือราคาตลาด ขึ้นอยู่กับราคาใดต่ำกว่า และกำหนดให้เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินต้องคืนกองทุน และสามารถได้รับอนุญาตให้ขยายการคืนเงินได้ 1 ปี โดยสมาชิกสงวนรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินไว้ได้ก่อนการขาย

11. ในปี 1983 ออกกฎให้ผู้ซื้อที่ใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี CPF ต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อย่างต่ำ 5 ปี จึงจะขายทรัพย์สินดังกล่าวได้และหากสมาชิกยังมีได้ชำระหนี้คืน ก็ไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์อื่นอีก โดยสมาชิกมีหน้าที่พิสูจน์ความเป็นเจ้าของอย่างต่ำ 5 ปี ก่อนการคืนเงินที่ถอนมา พร้อมคอกเบี้ยในเงินออมที่ถอนไปคืนให้คณะกรรมการ CPF จึงจะสามารถถอนเงินในบัญชี CPF เพื่อซื้อทรัพย์สินอื่นได้⁵⁶

12. ในปี 1985 ผ่อนปรนกฎเกณฑ์ให้สมาชิกสามารถใช้เงินออมที่มีอยู่ในบัญชี Ordinary สูงถึง 100% เพื่อซื้อทรัพย์สินสำหรับที่อยู่อาศัย และได้ลดกำหนดระยะเวลาการใช้เงินออม CPF หลังจากซื้อทรัพย์สินครั้งแรกให้สั้นลงเหลือ 3 ปี และลดลงเหลือเพียง 1 ปีในปัจจุบัน จึงสามารถซื้อทรัพย์สินอื่นได้⁵⁷

13. สมาชิกสามารถใช้เงินออม CPF เพื่อซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อสร้างใหม่ โดยจะถอนเงินออมได้หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีการเข้าอยู่ชั่วคราว

14. การออกระเบียบข้อบังคับต่างๆ กำหนดให้สามารถถอนเงินออมที่มีอยู่ในบัญชี CPF นอกจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย, ได้ถอนทั้งหมดหรือบางส่วนของหนี้ค้ำชำระจะถูกนำไปใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม อากรไปรษณีย์, ค่ารังวัด และค่าธรรมเนียมทางกฎหมายอื่น ทั้งนี้ไม่รวมถึงการดำเนินการที่ซ้ำอีกครั้งตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 77 (1) (2)

“(1) The Minister may, after consulting with the Board, make regulations —

(a) to provide for the manner of payment, collection and refund of contributions and any matters incidental thereto, including by electronic or other means;

⁵⁶ Philip Motha with the assistance of Belindan k.p.Yuen., Singapore Real Property Guide. p. 114-263.

⁵⁷ Central Provident Fund Board, The CPF Story : 40 years Serving Singapore.

(b) to provide for the disposal of amounts which are unclaimed, unpaid or otherwise remain in the Fund;

(c) to provide for the classification of any employment, not being employment under a contract of service or apprenticeship, as an employment in respect of which contributions are payable under the provisions of this Act;

(d) to provide that where an employee is employed in a specified employment a person specified as the principal employer shall be deemed to be his employer for the purposes of this Act notwithstanding that the principal employer is not the immediate employer of the employee;

(e) to require such person as the Minister may specify who derives income from any trade, business, profession or vocation, or from any other source or sources as the Minister may prescribe, to contribute to the Fund in respect of such income in such a manner and at such rate as may be prescribed by the Minister;

(f) to provide that the Comptroller of Income Tax, appointed under the Income Tax Act (Cap. 134), may transmit to the Board such information, documents or records as may be required to enable the incomes of the persons referred to in paragraph (e) to be ascertained and to provide for the Board, its officers and employees, when dealing with the information, documents or records to be bound by the same conditions as to secrecy as are the persons mentioned in section 6 of that Act;

(g) to provide that the Board may, with the approval of the Minister, appoint any agent (including the Government or any statutory body) for the assessment, collection or recovery of contributions payable under this Act and any interest thereon and that such agent may be delegated such duties, powers and functions of the Board or its officers under this Act as may be prescribed;

(h) to provide for members of the Fund to apply, assign or withdraw all or part of the contributions and interest standing to their credit in the Fund for the purchase or acquisition of immovable properties or to repay any loan taken to finance or re-finance the purchase or acquisition of immovable properties including the payment of costs, fees or other incidental expenses incurred for the purchase or acquisition of immovable property or for obtaining any loan to finance or re-finance such purchase or acquisition or in connection with withdrawals of any money from the Fund;

(i) to provide for members of the Fund to apply or withdraw all or part of the contributions and interest standing to their credit in the Fund —

(i) for the repayment of any loan taken to finance or re-finance the purchase or acquisition of any land (with or without any building thereon) and the cost incurred for the construction of any dwelling-house thereon, including the payment of any cost, fee or other incidental expense incurred for the purchase or acquisition of that land and the construction of the dwelling-house; and

(ii) for the reimbursement of the cost for the purchase or acquisition of any land (with or without any building thereon) and the construction of any dwelling-house thereon, including the payment of any cost, fee or other incidental expense incurred for the purchase or acquisition of that land and the construction of the dwelling-house;

(j) with respect to the withdrawal of money from the medisave account of a member for medical treatment or services received by him, his spouse, child, parent or such other persons as may be prescribed;

(k) with respect to the withdrawal of money from the medisave account of a member for payment of premium payable by the member or his dependant who is insured under a medical insurance scheme or other insurance scheme approved by the Minister charged with the responsibility for health;

(l) to provide for rates of contributions, other than those specified in the First Schedule, in respect of employees declared by the President to be employees for the purposes of this Act by notification in the *Gazette* under section 2 (1);

(m) *Deleted by Act 31/2003, wef 01/07/2004.*

(n) to provide for members of the Fund to apply, assign or withdraw all or part of the contributions and interest standing to their credit in the Fund for the purpose of investing in such precious metals, insurance policies (including investment-linked insurance policies) and securities, and depositing in such fixed deposit accounts, as may be approved by the Minister, or for the reimbursement of the cost of the making of any such investments, including the payment of any fees, charges or incidental expenses incurred for such investments;

(o) to prescribe for the purposes of section 15 (6) the minimum sum which is required to be set aside or topped-up by a member at the time of the withdrawal of the sum standing to his credit in the Fund, the method of computing the minimum sum and the

amount or manner in which the minimum sum may be withdrawn after a member has attained the age of 60 years or such other age as may be prescribed and different minimum sums may be prescribed for different classes of members, and for the purposes of section 18;

(p) to prescribe for the purposes of section 15B the manner of application to set aside the additional sum, the conditions on which the additional sum may be set aside, the time at which the additional sum may be set aside, and the amount of and the manner in which the additional sum may be withdrawn;

(q) to provide for rates of contributions, other than those specified in the First Schedule, in respect of such categories, classes or descriptions of employees as the Minister may specify;

(qa) to prescribe the fees and charges that may be levied by the Board for the purposes of this Act;

(r) to provide for members of the Fund to apply or withdraw all or part of the contributions and interest standing to their credit in the Fund for the payment of improvement contributions due to the Housing and Development Board constituted under the Housing and Development Act (Cap. 129) in respect of upgrading works carried out under Part IVA of that Act including the payment of costs, fees or other incidental expenses arising from such works; and

(s) as are necessary or expedient for giving full effect to the purposes and provisions of this Act.

(2) The Board may, in addition to the other duties imposed and powers conferred upon it under this Act, make rules —

(a) to provide for —

(i) the return of contributions under this Act, or of any part of those contributions, paid in error; and

(ii) the payment of contributions under this Act, or of any part of those contributions, omitted to be paid in error;

(b) to provide for the keeping of books, accounts or records by employers;

(c) to provide for the appointment of medical boards for the purpose of determining whether a member of the Fund is physically or mentally incapacitated;

(d) to prescribe the procedure for the withdrawal of amounts from the Fund;

(e) to prescribe the evidence to be produced and the person, officer or authority to whom the evidence is to be produced for the purposes of section 15;

(f) to prescribe the procedure to be followed when contributions are paid into the Fund;

(g) to provide, in cases where an employee is employed concurrently by 2 or more employers, the extent of the obligation of those employers as to payment of contributions under this Act;

(h) to prescribe the form and period of any notice to be given by an employee to his employer under section 7;

(i) to prescribe the procedure to be followed when any voluntary contribution is paid to the Fund;

(j) to prescribe the returns to be made and the forms and registers to be used in the carrying out of the provisions of this Act; and

(k) to prescribe anything which under this Act may be prescribed by the Board.”

15. การไม่อนุญาตให้คณะกรรมการ CPF เพิกถอนสิทธิตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 15 (15) ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น กล่าวคือให้สมาชิกซึ่งเป็นสมาชิกตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 1981 ที่ถอนเงินในกองทุนซื้อบ้าน, แฟลต, ชำระหนี้เงินกู้ทั้งหมดหรือบางส่วน มีภาระติดพันตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นประกันการชำระหนี้ในจำนวนเงินออมที่ถูกถอนไปจาก CPF รวมถึงดอกเบี้ยในเงินออมที่ถอนไป โดยรัฐบัญญัติกำหนดให้คณะกรรมการเป็นผู้รับจ้างองลำดับแรกซึ่งเป็นการให้สิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายที่ดิน และการแก้ไขจะทำได้โดยกฎหมายหรือข้อสัญญาเท่านั้น ซึ่งภาระติดพันตามกฎหมายในทรัพย์สินมีขึ้นเพื่อเป็นประกัน⁵⁸

⁵⁸ Philip Motha with the assistance of Belindan k.p.Yuen., Singapore Real Property Guide, p. 114-263.

(1) การชำระหนี้คืนในจำนวนเงินออม CPF ซึ่งถอนเพื่อซื้อทรัพย์สิน รวมทั้งดอกเบี้ยเงินออมที่ถอนไป

(2) ค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อทรัพย์สิน และเงินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน นั้น และ

(3) การได้รับเงินของสมาชิกที่อายุครบ 60 ปี และเข้าเกณฑ์ที่สามารถถอนเงิน ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 15 (7) (15) มาตรา 21 (4) ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ให้คณะกรรมการ CPF อยู่เหนือผลประโยชน์และทรัพย์สินของสมาชิก โดย

- มีอำนาจในการขายทรัพย์สินและอำนาจอื่นที่เกี่ยวข้อง ถ้าคณะกรรมการเป็นผู้ลงนามรับจ้าง

- มีอำนาจในการขายและประกาศสิทธิ, ผลประโยชน์ และดอกเบี้ยภายใต้ข้อตกลงสำหรับการขายและซื้อที่อยู่อาศัย

การถอนเงินจาก CPF หลังจากการลงนามในตราสาร CPF เพื่อทำการจ้างตามที่คณะกรรมการกำหนดแล้ว จะทำให้ CPF อยู่ในฐานะผู้รับจ้างลำดับแรก เป็นผู้มีสิทธิเรียกร้องในลำดับแรก โดยสิทธิเรียกร้องของคณะกรรมการจะถูกคุ้มครองโดยกฎหมาย แม้ว่าผู้รับจ้างลำดับก่อนมีเอกสารการจ้างลำดับก่อนก็ตาม

ตารางที่ 16 แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการให้สินเชื่อ⁵⁹

ชนิดสินเชื่อ	จำนวนสินเชื่อ	ตราสารค้ำประกัน	ตารางการชำระหนี้
เงินที่ชำระซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงค่าธรรมเนียม, ค่าอากรไปรษณีย์, ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้	- 140% ของราคาที่ดิน ลงขายในข้อตกลงการขาย HDB อีกครั้ง - 100% ของราคาทรัพย์สิน	- ลำดับแรกเหนือทรัพย์สิน - โฉนดหรือตราสารการเลื่อนจากผู้รับจ้าง - ภาระค้ำประกันอื่นๆ ในดอกเบี้ยเงินออมที่ใช้ชำระค่าซื้อทรัพย์สิน	เงินออมที่นำไปใช้ประโยชน์ รวมถึงดอกเบี้ยเงินออม ให้ชำระคืน CPF หรือคืนจำนวนเงินที่ขายทรัพย์สินได้ ถ้าจำนวนที่ขายได้น้อยกว่าเงินที่นำไปใช้ประโยชน์

⁵⁹ Hairani Saban, *Real Property Financing in Singapore*, p. 245-246.

		- เอกสารให้อำนาจ - เอกสารให้ความยินยอมจากผู้รับจ้าง	
--	--	--	--

- เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจ้างง ใต้แก่⁶⁰

1. Postponement (ตราสารการเลื่อน)

ลงนามโดยคณะกรรมการ CPF ในฐานะผู้รับจ้างง ตามรัฐบัญญัติ CPF มาตรา 3 (5) “Section 11 of the Registration of Deeds Act (Cap. 269) shall not apply to any instrument purporting to have been executed under subsection (3).” ภายใต้รัฐบัญญัติที่ดิน [cap 157:Land Titles Act] และรัฐบัญญัติจดทะเบียน โฉนด [cap 269:Registration of Deeds Act]

การจ้างงคลุมถึง

(1) ราคาทั้งหมดที่จ่ายไป และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขายโดยตรง

(2) การชำระหนี้คืน CPF สำหรับจำนวนเงินที่ถูกถอนออกไปรวมถึง ค่าธรรมเนียม อากรไปรษณีย์, ค่าธรรมเนียมตามกฎหมายและตามหน้าที่อื่น ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ รวมถึงดอกเบี้ยในเงินออมที่ถอนไป

(3) การชำระหนี้คืนตามระเบียบของสถาบันการเงิน พร้อมดอกเบี้ย

(4) สิทธิเรียกร้องราคา, ค่าใช้จ่าย หรือเงินอื่นๆ ซึ่งคณะกรรมการและสถาบันการเงินอื่นได้รับสิทธิ โดยสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการจ้างง เป็นไปตามลำดับ

2. Discharge of notification of Charge (การดำเนินการจ่ายเงินเพื่อหักกลับหนี้ ตามการแจ้งค่าธรรมเนียม)

เป็นเอกสารแบบฟอร์มแสดงรายละเอียดที่ให้สมาชิกกรอกเกี่ยวกับจำนวนเงินออมที่มีอยู่ในบัญชีซึ่งถอน รวมถึงดอกเบี้ยในเงินออมที่ได้ถอนไป

⁶⁰ Philip Motha with the assistance of Belindan k.p.Yuen. . Singapore Real Property Guide.