



การเคหะแห่งชาติ

โครงการเร่งรัดการลดหน่วยคงเหลือ โครงการที่อยู่อาศัย ปี 2564



7P's MARKETING MIX



ฝ่ายกลยุทธ์การตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์
การเคหะแห่งชาติ



สารบัญ

ส่วนที่ 1 การกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ

บทที่ 1 ภาพรวมการกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ	1-1
1.1 ขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ	1-1
บทที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลอาคารคงเหลือ และวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กร ด้านอาคารคงเหลือ	2-1
2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลอาคารคงเหลือ	2-1
2.2 การวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กร ด้านอาคารคงเหลือ	2-5
บทที่ 3 การกำหนดวัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์ และกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ	3-1
3.1 การกำหนดวัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์	3-1
3.2 การกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ	3-2
บทที่ 4 การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อ นำไปปฏิบัติ	4-1
4.1 การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไป ปฏิบัติ	4-1

ส่วนที่ 2 การเร่งรัดการปิดโครงการ

บทที่ 5 ภาพรวมการเร่งรัดการปิดโครงการ	5-1
5.1 ขั้นตอนการเร่งรัดการปิดโครงการ	5-1
บทที่ 6 การทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยมปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วย คงเหลือไม่เกิน 25%	6-1
6.1 ภาพรวมกระบวนการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ	6-1
6.2 ข้อกำหนดต่างๆ เพื่อทบทวนนิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed)	6-2
6.3 การกำหนดค่านิยมของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2564	6-5



สารบัญ

บทที่ 7 การวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ในปี 2563 2564 และ 2565	7-1
7.1 การวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน	7-1
7.2 ขั้นตอนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อปิดโครงการ	7-2
7.3 การจำแนกโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน	7-4
7.4 การกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566	7-5
7.5 ตัวชี้วัดในแผนปฏิบัติการประจำปี 2563 โครงการเร่งรัดการปิดโครงการ	7-9
7.6 การนำเสนอการดำเนินการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยมปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 ต่อผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564	7-10
บทที่ 8 การจัดทำแผนปิดโครงการที่อยู่อาศัย	8-1
8.1 การจัดทำแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ในปี 2564	8-1
8.2 การจัดทำแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5	8-2
บทที่ 9 การติดตามผลการดำเนินงานการปิดโครงการ ปี 2564	9-1
9.1 การดำเนินการปิดโครงการ และการปรับเปลี่ยนโครงการที่ต้องปิดโครงการ	9-1
9.2 การติดตามผลการดำเนินงานโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564	9-4
9.3 การติดตามผลการดำเนินงานตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2562 ให้ลดลงร้อยละ 5	9-5
บทที่ 10 การสรุปผลประเมินตัวชี้วัดการปิดโครงการ	10-1
10.1 สรุปผลประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ	10-1
10.2 สรุปผลประเมินตัวชี้วัดของแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5	10-6
10.3 สรุปผลการดำเนินงานการปิดโครงการ พร้อมข้อเสนอแนะปัญหา อุปสรรค ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะแนวทางการดำเนินการในขั้นต่อไป	10-6
ภาคผนวก 1 บันทึกข้อความ เรื่อง ความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ที่ พม 5169/224 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2564	ผ1-1
ภาคผนวก 2 บันทึกข้อความ เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการ กคช. ครั้งที่ 6/2564 เรื่อง รายงานแนวทางแผนการขับเคลื่อนการขยายอาคารคงเหลือ ที่ พม 5164/ปช./074 ลงวันที่ 21 เมษายน 2564	ผ2-1
ภาคผนวก 3 บันทึกข้อความ เรื่อง แจ้งผลการอนุมัติปรับแผนปฏิบัติการ การเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี) ที่ พม 5102/678 ลงวันที่ 10 กันยายน 2564	ผ3-1
ภาคผนวก 4 รายงานการประชุมคณะกรรมการ กคช. ครั้งที่ 17/2564 วันที่ 7 กันยายน 2564	ผ4-1



บทที่ 1

ภาพรวมการกำหนดกลยุทธ์การตลาดของ
อาคารคงเหลือ

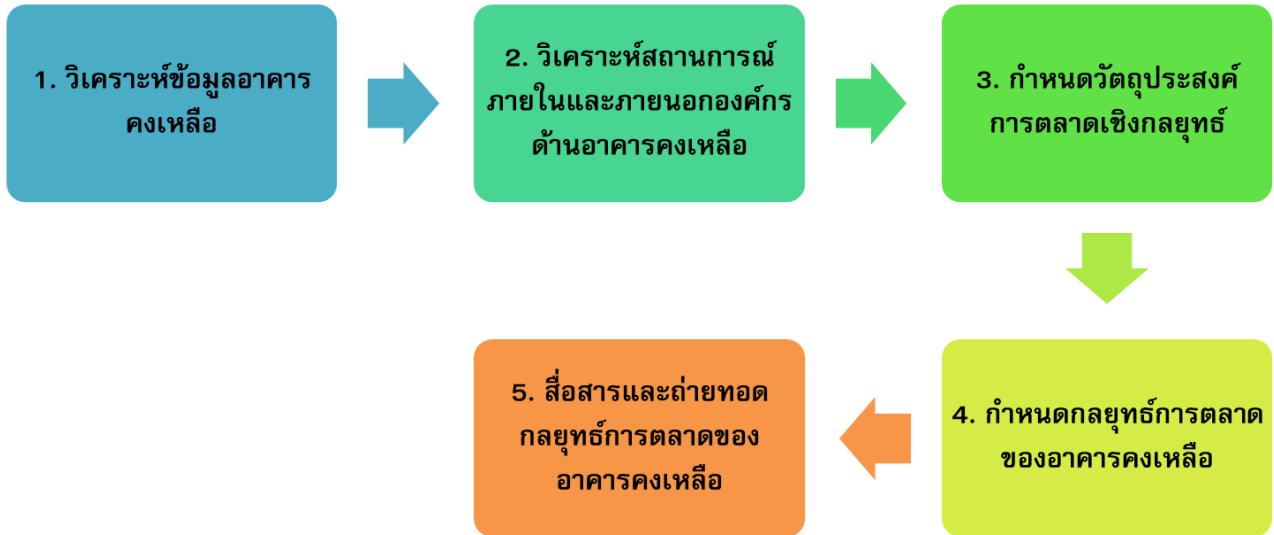
บทที่ 1

ภาพรวมการกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ

1.1 ขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ

ขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ ประกอบด้วย 5 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ



1. การวิเคราะห์ข้อมูลอาคารคงเหลือ โดยการวิเคราะห์ข้อมูลหน่วยคงเหลือของโครงการที่อยู่อาศัย และปัญหาของอาคารคงเหลือ รวมทั้งกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ

2. การวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กรด้านอาคารคงเหลือ โดยการวิเคราะห์ลูกค้า คู่แข่ง/คู่แข่ง เทียบ และองค์กร หลังจากนั้นจึงวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT) ด้านอาคารคงเหลือ

3. การกำหนดวัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์ โดยการกำหนดวัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์ รวมทั้งตัวชี้วัดและเป้าหมาย ปี 2565

4. การกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ โดยการกำหนดกลยุทธ์การตลาด 7P ประกอบด้วย 1) ผลิตภัณฑ์ (Product) 2) ราคา (Price) 3) ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) 4) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) 5) พนักงาน (People) 6) กระบวนการบริการ (Process) และ 7) สภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Evidence) เพื่อตอบสนองความต้องการ ความคาดหวังและพฤติกรรมของลูกค้า และลดหน่วยที่อยู่อาศัยของอาคารคงเหลือ

5. การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ โดยการสื่อสารและถ่ายทอด เพื่อนำกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือไปปฏิบัติ หลังจากนั้นจึงติดตามประเมินผล และรายงานผล รวมทั้งสรุปผลการดำเนินงานด้านการลดอาคารคงเหลือ และพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดอาคารคงเหลือทั้งในระยะสั้น และระยะยาวต่อไป

.....



บทที่ 2

การวิเคราะห์ข้อมูลอาคารคงเหลือ และ
วิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอก
องค์กร

บทที่ 2

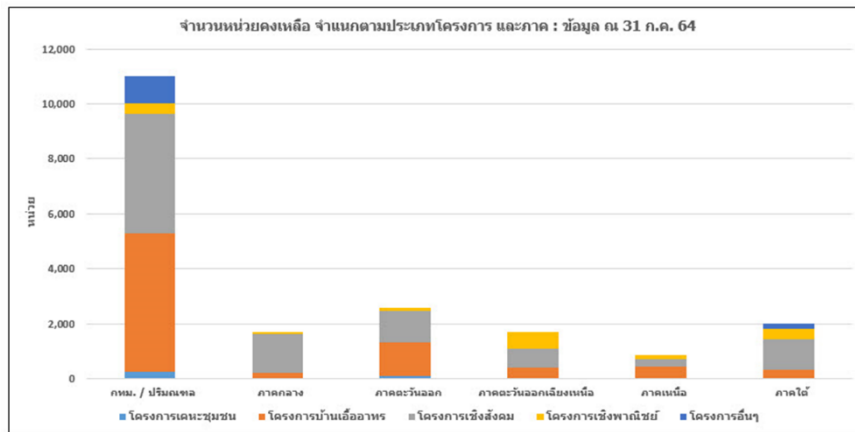
การวิเคราะห์ข้อมูลอาคารคงเหลือ และวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กร

2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลอาคารคงเหลือ

ข้อมูลอาคารคงเหลือของการเคหะแห่งชาติ โดยมีแหล่งข้อมูลจาก งานฝ่ายบริหารงานขายและลูกค้าสัมพันธ์ รวบรวมโดย กองกลยุทธ์การตลาด ฝ่ายกลยุทธ์การตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 สามารถสรุป จำนวนหน่วยคงเหลือ มูลค่าหน่วยคงเหลือ จำแนกตามกลุ่มโครงการ และภาค โดยมีรายละเอียด ดังนี้

จำนวนหน่วยคงเหลือ จำแนกตามกลุ่มโครงการ และภาค : ข้อมูล ณ 31 ก.ค. 64

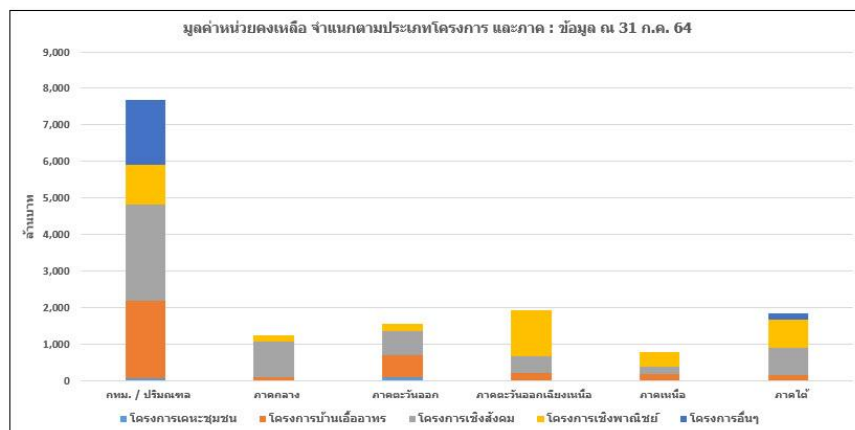
ภาค	โครงการเคหะชุมชน	โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการเชิงสังคม	โครงการเชิงพาณิชย์	โครงการอื่นๆ	รวมทั้งสิ้น
กทม. / ปริมณฑล	257	5,048	4,337	375	1,000	11,017
ภาคกลาง	4	198	1,416	96		1,714
ภาคตะวันออก	96	1,206	1,154	103		2,559
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2	391	689	625		1,707
ภาคเหนือ		430	281	156		867
ภาคใต้	2	313	1,134	384	163	1,996
รวมทุกภาค	361	7,586	9,011	1,739	1,163	19,860
สัดส่วน (%)	2%	38%	45%	9%	6%	100%



มูลค่าหน่วยคงเหลือ จำแนกตามกลุ่มโครงการ และภาค : ข้อมูล ณ 31 ก.ค. 64

หน่วย: บาท

ภาค	โครงการเคหะชุมชน	โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการเชิงสังคม	โครงการเชิงพาณิชย์	โครงการอื่นๆ	รวมทั้งสิ้น
กทม. / ปริมณฑล	80,996,825	2,123,628,053	2,623,816,500	1,078,213,634	1,788,876,500	7,695,531,512
ภาคกลาง	2,709,000	102,188,109	970,723,000	173,013,332		1,248,633,441
ภาคตะวันออก	113,399,429	589,239,966	648,102,444	210,820,000		1,561,561,839
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,070,000	215,941,000	465,336,000	1,238,161,666		1,921,508,666
ภาคเหนือ		196,402,150	181,342,500	400,910,000		778,654,650
ภาคใต้	682,000	162,464,237	743,730,302	771,955,000	166,760,045	1,845,591,584
รวมทุกภาค	199,857,254	3,389,863,515	5,633,050,746	3,873,073,632	1,955,636,545	15,051,481,692
สัดส่วน (%)	1%	23%	37%	26%	13%	100%



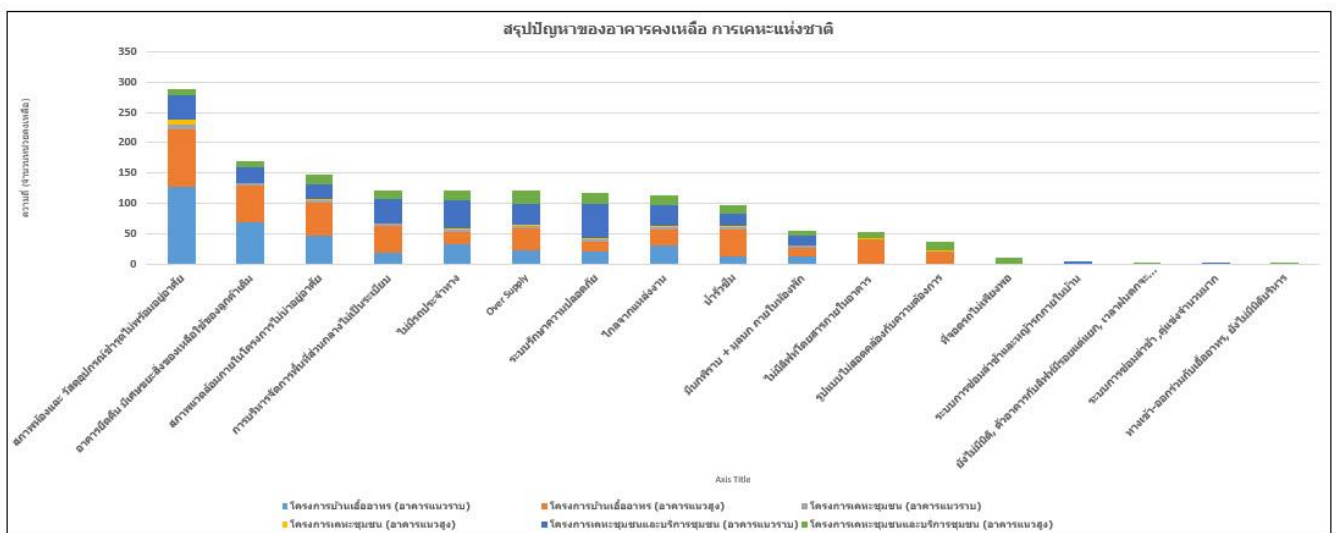
จากข้อมูล จำนวนหน่วยคงเหลือ และมูลค่าหน่วยคงเหลือ จำแนกตามกลุ่มโครงการ และภาค พบว่า

1. กทม./ปริมณฑล มีจำนวนหน่วยคงเหลือ ที่สูงมาก และมูลค่าหน่วยคงเหลือ ที่สูงมากเช่นกัน แต่เป็นตัวเลขที่รวมทั้ง กรุงเทพฯ และจังหวัดปริมณฑล ดังนั้น จึงควรจำแนกข้อมูลเป็น กทม. และปริมณฑล เพื่อให้สามารถวิเคราะห์เจาะลึกได้มากขึ้น
2. เมื่อพิจารณาภาพรวมจากมุมมองจำนวนหน่วยคงเหลือ ควรเน้นแก้ปัญหาที่โครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการเชิงสังคม ในพื้นที่ กทม./ปริมณฑล ภาคตะวันออก และภาคใต้
3. เมื่อพิจารณาภาพรวมจากมุมมองมูลค่าหน่วยคงเหลือ ควรเน้นปัญหาแก้ปัญหาโครงการเชิงสังคม และโครงการเชิงพาณิชย์ ในพื้นที่ กทม./ปริมณฑล ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้

นอกจากนี้ จากการรวบรวมข้อมูลปัญหาของอาคารคงเหลือ การเคหะแห่งชาติ สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปปัญหาของอาคารคงเหลือ การเคหะแห่งชาติ

กลุ่มโครงการ	หัวข้อปัญหาของอาคารคงเหลือ กคช.																	รวมทั้งสิ้น
	สภาพห้องและวัสดุอุปกรณ์ชำรุดหรืออายุเก่า	อาคารยัดยัด มีเศษขยะสิ่งของเหลือใช้ของลูกบ้าน	สภาพแวดล้อมภายในโครงการไม่เอื้ออำนวย	การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางไม่เป็นระเบียบ	ไม่มีรถประจำทาง	Over Supply	ระบบรักษาความปลอดภัย	ไกลจากแหล่งงาน	น้ำรั่วซึม + มลพิษ	มีนกหรือสัตว์สกปรก	ไม่มีลิฟท์โดยสารภายในอาคาร	รูปแบบไม่เหมาะสม	สิ่งจอกครกไม่เพียงพอ	ระบบการซ่อมล่าช้าและทรุดโทรมภายใน	ยังไม่มีการจัดสรรพื้นที่ว่าง	ระบบการซ่อมล่าช้าร่วมกับเจ้าหน้าที่	ทางเข้าออก	
โครงการบ้านเอื้ออาทร (อาคารแนวราบ)	128	69	47	18	33	22	20	31	13	13								394
โครงการบ้านเอื้ออาทร (อาคารแนวสูง)	93	60	54	44	19	36	17	25	44	13	40	21	1					467
โครงการเคหะชุมชน (อาคารแนวราบ)	8	4	4	4	4	4	4	4	4	4								44
โครงการเคหะชุมชน (อาคารแนวสูง)	9	1	2	1	2	2	1	2	1	0	2	2						25
โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน (อาคารแนวราบ)	40	26	25	40	47	35	57	36	20	16			5			1		348
โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน (อาคารแนวสูง)	11	9	15	15	17	22	18	16	16	9	11	13	9	2		1		184
รวมทุกกลุ่มโครงการ	289	169	147	122	122	121	117	114	98	55	53	36	10	5	2	1	1	1,462
อันดับปัญหา จากความถี่มากไปหาเลย	1	2	3	4	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	16	



สรุปปัญหาของอาคารคงเหลือ การเคหะแห่งชาติ สามารถจำแนกประเภทปัญหา แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ประกอบด้วย

- 1) บริหารจัดการได้
 - 2) บริหารจัดการไม่ได้
 - 3) ต้องบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง (ปัญหาเกิดขึ้นเรื่อยๆ ต้องแก้ไขตลอด)
- หลังจากนั้นจึงจัดหัวข้อปัญหาต่างๆ เข้าในแต่ละกลุ่ม แล้วจึงกำหนดผู้รับผิดชอบ และแนวทางแก้ไขปัญหา เพื่อแก้ไขปัญหาประเภทต่างๆ ของอาคารคงเหลือ นำไปสู่การตอบสนองความต้องการ ความคาดหวังและพฤติกรรมของลูกบ้าน สร้างความพึงพอใจ ประทับใจให้กับลูกบ้าน โน้มน้าวและกระตุ้นให้ลูกบ้านตัดสินใจซื้อหน่วยที่อยู่อาศัยของอาคารคงเหลือ ส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยของอาคารคงเหลือลดลงในที่สุด

จากการจำแนกประเภทปัญหาของอาคารคงเหลือ สามารถกำหนดแนวทางแก้ไข ได้ดังนี้

การจำแนกประเภทปัญหาของอาคารคงเหลือ และกำหนดแนวทางแก้ไข

ประเภทปัญหา	หัวข้อปัญหา	ผู้รับผิดชอบ	แนวทางแก้ไขปัญหา
1. บริหารจัดการ ได้	สภาพห้องและ วัสดุอุปกรณ์ชำรุดไม่พร้อมอยู่อาศัย	ชช.1-4, ปบ.	1. ซ่อมแซมปรับปรุงสภาพห้อง ให้พร้อมขาย
	มีเศษขยะสิ่งของเหลือใช้ของลูกค้าเดิม	ชช.1-4, กม.	1. ซ่อมแซมปรับปรุงสภาพห้อง ให้พร้อมขาย
	สภาพแวดล้อมภายในโครงการไม่น่าอยู่อาศัย (เช่น จอครกกีดขวาง รุกกล้า พื้นที่ส่วนกลาง)	ชช.1-4, นิติฯ	1. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมโครงการ และทำกิจกรรมจัดระเบียบชุมชน ให้รางวัลประกวดชุมชนดีเด่น
	การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางไม่เป็นระเบียบ	ชช.1-4, นิติฯ	1. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมโครงการ และทำกิจกรรมจัดระเบียบชุมชน ให้รางวัลประกวดชุมชนดีเด่น
	ระบบรักษาความปลอดภัย	ชช.1-4, นิติฯ	1. สรรหาและคัดเลือกพนักงานรักษาความปลอดภัย ตามเกณฑ์คุณภาพที่กำหนด 2. ติดตั้งกล้องวงจรปิด ทั้งภายในโครงการ และภายในอาคารของโครงการ 3. ติดตั้งแผงกันทางเข้า-ออก ที่เปิด-ปิดอัตโนมัติด้วย Key Card
	น้ำรั่วซึม	ชช.1-4, ปบ.	1. ซ่อมแซมปรับปรุงสภาพห้อง ให้พร้อมขาย
	รูปแบบไม่สอดคล้องกับความต้องการ (แต่แก้ไขได้โดยใช้การออกแบบ ตกแต่งภายใน หรือ Renovate ให้เหมาะสม)	พก.1-3	1. ออกแบบ รูปแบบบ้านให้ทันสมัย ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคต
	ยังไม่มีนิติ (จัดตั้งนิติไม่ได้ เกิดความผิดพลาดในการขออนุมัติและการก่อสร้าง)	พก.1-3, ผู้อยู่อาศัย	1. เร่งรัดการออกเอกสารสิทธิ์ (อช.2) เช่น โครงการลาดกระบัง 3/2 เฟส 1 โครงการมิตรไมตรี เป็นต้น เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล
	ตัวอาคารกับลิฟท์มีรอยแยก, เวลาฝนตกจะมีน้ำซังหน้าลิฟท์ลู่ค้ำก๊วไฟดูด	พก.1-3	1. ซ่อมแซมรอยแยกระหว่างอาคารและลิฟท์ ให้ปิดสนิท
2. บริหารจัดการ ไม่ได้	ไม่มีเรดประจำทาง	ชช.1-4	1. ประสานงานกับขนส่งท้องถิ่น เพิ่มจุดรับส่งบริเวณหน้าโครงการ 2. จัดรถรับ-ส่ง ผู้อยู่อาศัยในโครงการ กับจุดรับ-ส่งสำคัญ ในช่วงเปิดตัวโครงการ
	Over Supply (มีหลายโครงการอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน)	กต., บข., สท., กระทรวง พม.	1. ปรับลดราคา ให้อยู่ในระดับที่ลูกค้ารับภาระได้ 2. ปรับเปลี่ยนจากขายเป็นให้เช่า 3. เปลี่ยนเป็นโครงการสุขเกษม 4. ขายหรือให้เช่ากับกลุ่มเปราะบาง
	ไกลจากแหล่งงาน	กคช.	1. ประสานงานกับโรงงานหรือแหล่งงาน ให้จัดรถรับ-ส่ง พนักงานที่เป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชน 2. พัฒนาเศรษฐกิจชุมชน ให้เป็นแหล่งงาน

การจำแนกประเภทปัญหาของอาคารคงเหลือ และกำหนดแนวทางแก้ไข

ประเภทปัญหา	หัวข้อปัญหา	ผู้รับผิดชอบ	แนวทางแก้ไขปัญหา
2. บริหารจัดการ ไม่ได้ (ต่อ)	ไม่มีสิทธิโดยสารถายในอาคาร	กต., บข.	1. จัดโปรโมชันจูงใจสำหรับลูกค้าที่ซื้อหน่วยที่อยู่อาศัย ชั้น 4 - 5 2. ปรับลดราคา ให้อยู่ในระดับที่ลูกค้ารับภาระได้
	รูปแบบไม่สอดคล้องกับความต้องการ (กรณีลูกค้าต้องการบ้านในรูปแบบที่แตกต่างจากโครงการ เช่น โครงการแนวสูง แต่ลูกค้าต้องการบ้านแนวราบ)	กต., บข., พก. 1-3	กรณีที่ 1 Pre-Sale: ฝ่าย กต. ทำ Market Sounding เพื่อหาความต้องการรูปแบบบ้านที่ลูกค้าต้องการ และให้ฝ่าย พก.1-3 พิจารณาปรับรูปแบบบ้านตามความเหมาะสม กรณีที่ 2 ก่อสร้างแล้วเสร็จ: เปลี่ยนเป็นโครงการสุขเกษม และขายหรือให้เช่ากับกลุ่มเปราะบาง
	ที่จอดรถไม่เพียงพอ	พก.1-3, ชช. 1-4, กคช., นิติฯ, คณะกรรมการ ชุมชน, ผู้อยู่ อาศัย	1. วิเคราะห์และออกแบบพื้นที่จอดรถในโครงการ หรือปรับรูปแบบบ้านให้จอดรถได้เพียงพอ ตั้งแต่ขั้นตอนออกแบบโครงการ 2. จำกัดพื้นที่จอดรถ 1 คันต่อ 1 หน่วย รถยนต์คันต่อไป เก็บค่าจอดรถตามที่กำหนด 3. ประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อเช่าที่จอดรถใกล้โครงการ (เฉพาะในโครงการที่สามารถดำเนินการได้) 4. นิติฯ และ/หรือคณะกรรมการชุมชน จัดระเบียบการจอดรถในโครงการ
	ระบบการชอมล่าช้า (ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายอย่าง)	ปบ.	1. เพิ่มจำนวนผู้ประเมินราคากลางในการชอม 2. จัดหาผู้รับจ้างชอม ให้รวดเร็วมากขึ้น 3. ใช้ระบบ NHA Fast เข้ามาแก้ปัญหาการชอมล่าช้า
	คู่แข่งจำนวนมาก	พก.1-3, ทอ., กต., บข., ชช. 1-4	1. ปรับปรุงกระบวนการก่อสร้างและส่งมอบบ้านให้รวดเร็ว ใกล้เคียงกับโครงการคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง
	ทางเข้า-ออกร่วมกับเชื้ออาหาร (ทางเข้า-ออกของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นทางเข้า-ออก ร่วมกับโครงการบ้านเชื้ออาหาร ในพื้นที่บริเวณโครงการเดียวกัน)	กต., บข., พก. 1-3	1. วิเคราะห์วางแผนผังโครงการ และออกแบบทางเข้า-ออกของโครงการ Mix Used ในแต่ละเฟส ให้เหมาะสมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคต
3. ต้องบริหารจัดการ อย่าง ต่อเนื่อง (ปัญหา เกิดขึ้นเรื่อยๆ ต้องแก้ไขตลอด)	มีนกพิราบ + มูลนก ภายในห้องพัก	ชช.1-4	1. วิเคราะห์ทำเลโครงการ และออกแบบอาคารที่ป้องกันนกพิราบเข้ามาอาศัยในพื้นที่ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคต 2. จัดหางบประมาณรองรับการแก้ไขปัญหาสัตว์ต่างๆ เข้ามาอยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัย
	หมูารกภายในบ้าน	ชช.1-4	1. จัดหางบประมาณรองรับการแก้ไขปัญหาหมูารกภายในบ้าน

2.2 การวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กร ด้านอาคารคงเหลือ

การวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กร เริ่มจากการวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และกำหนดความต้องการความคาดหวัง และพฤติกรรมของลูกค้า มีรายละเอียด ดังนี้

สรุปกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความต้องการความคาดหวัง และพฤติกรรมของลูกค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	แนวทางการตอบสนองความต้องการความคาดหวัง และพฤติกรรมของลูกค้า
<p>1. ลูกค้าเชิงสังคม เพศ: ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง รองลงมาเป็นเพศชาย อายุ: 31 - 40 ปี มากสุด 20 - 30 ปี อาชีพ: ลูกจ้าง/พนักงานบริษัท รองลงมาเป็นข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ รายได้: 10,000 - 20,000 บาท พฤติกรรม: มาดูบ้านพร้อมกับครอบครัว มีเป้าหมายชัดเจน ตัดสินใจเร็ว เหตุผลที่ซื้อ: ทำเล, ราคาขาย, สภาพแวดล้อมโครงการ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. พาลูกค้าดูห้องตัวอย่าง ทั้งแบบห้องเปล่า และห้องที่ตกแต่งเป็นแนวทาง เพื่อประกอบการตัดสินใจ 2. พาลูกค้าดูห้องจริง เพื่อตัดสินใจซื้อ สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว 3. ตัวแทนของ กคช. ที่เป็นกรรมการนิติบุคคล กระตุ้น/สนับสนุนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมโครงการให้น่าอยู่ สำหรับโครงการที่มีนิติบุคคล 4. ฝ่าย ชช.1-4 จัดหางบประมาณและปรับปรุงสภาพแวดล้อมโครงการให้น่าอยู่ สำหรับโครงการที่ไม่มีนิติบุคคล 5. ฝ่าย ชช.1-4 หารือกับฝ่าย บป. เพื่อจัดสรรงบประมาณสำหรับปรับปรุงสภาพแวดล้อมโครงการให้น่าอยู่ ให้กับฝ่าย ชช.1-4
<p>ความคาดหวัง: คาดหวังว่าได้อยู่อาศัยแน่นอน ถ้าไม่ผ่านสินเชื่อเคหะก็ย้งทำเช่าซื้อกับ กคช. ได้</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เสนอเช่าซื้อ คบส. และเช่าซื้อ กคช. ให้กับลูกค้าที่ไม่ผ่านสินเชื่อเคหะกับสถาบันการเงิน สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว
<p>เหตุผลที่ไม่ซื้อ: สภาพแวดล้อม, พื้นที่จอดรถ, แบบบ้าน, ลูกค้าไม่ประทับใจคุณภาพการก่อสร้างไม่ดี การบริการและการตอบข้อซักถามของเจ้าหน้าที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปรับปรุงสภาพแวดล้อม 2. พัฒนาการออกแบบโครงการ เช่น พื้นที่จอดรถ รูปแบบบ้าน ฯลฯ 3. ควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง 4. ฝึกอบรมให้ความรู้ด้านการขายแก่เจ้าหน้าที่ขาย และเจ้าหน้าที่ สคส./สคจ.
<p>ข้อสังเกต/ข้อเสนอแนะ: ลูกค้าทราบข่าวจากเพื่อน โฆษณา ทีมรณรงค์ขายมีผลมาก เข้าถึงสอบถามได้ ลงพื้นที่ได้ผลกว่าช่องทางอื่น</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ส่ง SMS ข่าวและข้อมูลโครงการให้กับลูกค้าเดิม เพื่อให้บอกต่อ 2. กำหนด Customer Journey เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า 3. โฆษณาและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เช่น Social Media, ป้ายโครงการ, รถแห่, โบรชัวร์ เป็นต้น 4. ทีมรณรงค์ขาย ลงพื้นที่สร้างการรับรู้และความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า (เชิงรุก ลงพื้นที่เข้าถึงลูกค้า) 5. ให้คำตอบแทนการขายกับผู้แนะนำโครงการ 6. สร้างเครือข่ายผู้แนะนำโครงการ และให้สิทธิพิเศษ เช่น หากลูกค้าใหม่ได้ ... รายอยู่ฟรี (ไม่ต้องจ่ายค่าเช่า) ... เดือน เป็นต้น 7. พัฒนา Market Place เป็นสื่อกลางในการเชื่อมโยงลูกค้า ในการซื้อ-ขายโครงการที่อยู่อาศัยของ กคช. และจัดหาผู้ดูแล Market Place
<p>2. ลูกค้าเชิงพาณิชย์ เพศ: ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง รองลงมาเป็นเพศชาย อายุ: 30 ปีขึ้นไป อาชีพ: ผู้บริหาร ผู้ประกอบการ รายได้: 40,000 บาทขึ้นไป พฤติกรรม: ขอข้อมูล มาดูบ้านพร้อมกับครอบครัว เปรียบเทียบกับเอกชน ตัดสินใจช้ากว่า ลูกค้าบางราย ซื้อมากกว่า 1 หลัง เงื่อนไข: จองก่อนก่อสร้าง เป็นจุดด้อย ในขณะที่โครงการคู่แข่ง พร้อมอยู่อาศัย เหตุผลที่ซื้อ: ทำเล, รูปแบบบ้าน, แบรินด์ของโครงการเคหะฯ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. พัฒนาช่องทางให้ข้อมูลโครงการทั้งออนไลน์และออฟไลน์ และส่งเสริมลูกค้าให้เข้าถึงช่องทางให้ข้อมูลโครงการ 2. นำเสนอข้อดีของโครงการ กคช. เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของคู่แข่ง/คู่แข่งให้กับลูกค้า 3. ฝ่าย กต. ศึกษาวิเคราะห์ เพื่อนำเสนอข้อเสนอหรือโปรโมชั่นพิเศษให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านมากกว่า 1 หลัง

สรุปกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความต้องการความคาดหวัง และพฤติกรรมของลูกค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	แนวทางการตอบสนองความต้องการความคาดหวัง และพฤติกรรมของลูกค้า
2. ลูกค้าเชิงพาณิชย์ (ต่อ) เหตุผลที่ไม่ซื้อ: คุณภาพการก่อสร้างไม่เรียบร้อย ไม่ตรงกับ ความคาดหวังของลูกค้า ไม่มีองค์ประกอบที่ดึงดูดใจลูกค้า เช่น ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ (พิตเนส) ระบบรักษาความปลอดภัย พนักงานรักษาความปลอดภัย	1. ออกแบบวางผังโครงการ ให้ดึงดูดใจลูกค้าเชิงพาณิชย์ 2. บริหารกระบวนการก่อสร้าง (รวมถึงการขอ EIA) และขอใบอนุญาตดำเนินการตามระเบียบต่างๆ เช่น อช.2 ให้ถูกต้อง ครบถ้วน 3. ควบคุมการก่อสร้างให้มีคุณภาพ และแล้วเสร็จภายในกำหนด 4. บริหารจัดการให้สภาพแวดล้อมโครงการ ให้น่าอยู่อาศัย 5. ปรับ Mindset ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเชิงสังคมและลูกค้าพาณิชย์
ข้อสังเกต/ข้อเสนอแนะ: มีโปรโมชันแถมแอร์มูลค่าไม่เกิน 50,000 บาท ถึงสำรองน้ำพร้อมปั้มน้ำ	1. มีโปรโมชัน เช่าซื้อโครงการเชิงพาณิชย์

การเคหะแห่งชาติ มีข้อตกลงที่ต้องค้ำประกันการซื้อคืนลูกหนี้ที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน จากสถาบันการเงิน ที่ให้สินเชื่อกับลูกค้าของการเคหะแห่งชาติ ในโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนั้น เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่ลูกหนี้ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน การเคหะแห่งชาติต้องซื้อคืนลูกหนี้ เกิดเป็นปัญหาซื้อคืนลูกหนี้ จึงมีความจำเป็นต้องวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาซื้อคืนลูกหนี้ และกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาซื้อคืนลูกหนี้ เพื่อช่วยให้หน่วยที่อยู่อาศัยของอาคารคงเหลือไม่เพิ่มขึ้นจากการซื้อคืนลูกหนี้ และเมื่อเสริมด้วยกลยุทธ์ในการลดอาคารคงเหลือแล้ว จะส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยของอาคารคงเหลือลดลงได้ สำหรับสาเหตุของปัญหาซื้อคืนลูกหนี้และแนวทางแก้ไขปัญหาซื้อคืนลูกหนี้ สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปสาเหตุของปัญหาซื้อคืนลูกหนี้ และแนวทางแก้ไขปัญหาซื้อคืนลูกหนี้

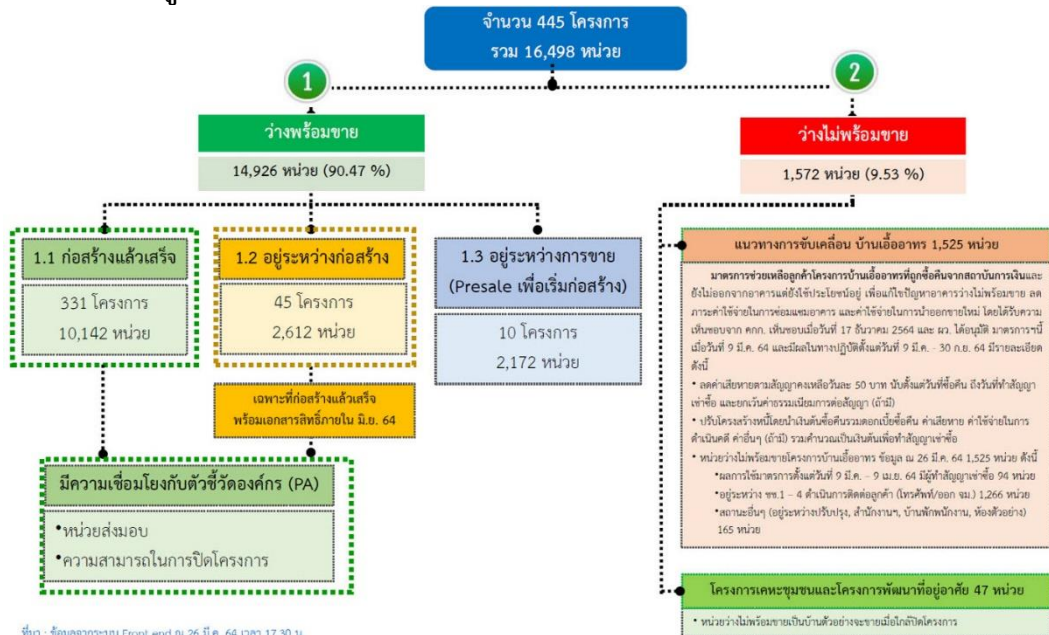
ปัญหาซื้อคืนลูกหนี้	แนวทางแก้ไขปัญหาซื้อคืนลูกหนี้	ผู้รับผิดชอบ
กคช. มีข้อตกลงค้ำประกันการซื้อคืนลูกหนี้ที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน จากสถาบันการเงิน โดยมีสาเหตุ เนื่องจาก : 1. ลูกค้าไม่มีความสามารถในการผ่อนชำระ แต่ยังคงต้องการบ้านอยู่	1. เสนอให้ลูกค้า Refinance กับ กคช. โดยทำเช่าซื้อกับ กคช. 6 เดือน แล้วกลับไปเป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงิน เท่ากับจำนวนหนี้ที่เหลืออยู่ 2. ฝึกอบรมให้ความรู้และสร้างวินัยการเงินให้กับลูกค้า 3. ส่งเสริมอาชีพให้กับลูกค้า เพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้น สำหรับผ่อนชำระหนี้	สน., ชช.1-4 พม., ชช.1-4 พม., ชช.1-4
2. ลูกค้าไม่ต้องการผ่อนชำระต่อ สาเหตุ เนื่องจาก - ย้ายถิ่นฐาน / ย้ายที่ทำงาน - ไม่พอใจสภาพแวดล้อม / เพื่อนบ้าน	1. เสนอโครงการบ้านแลกบ้าน แล้วผ่อนชำระต่อ สำหรับบ้านหลังใหม่ 2. จัดให้มีช่องทาง Market Place เพื่อให้สื่อกลางในการซื้อ-ขาย แลกเปลี่ยนบ้านมือสองของลูกค้า 1. ปรับปรุงสภาพแวดล้อม 2. ปรับลดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนอาคาร	กต. สก. บข., ทน. ชช.1-4, ปบ. กต.
- ต้องการลดภาระค่าใช้จ่าย	1. ส่งเสริมอาชีพสร้างรายได้เสริม 2. จัดให้มีตลาดลานค้าชุมชน	พม., ชช.1-4 สท., ชช.1-4
- เปลี่ยนสถานภาพ เนื่องจากแต่งงาน หรือ แคร่ห้องกับเพื่อน ฯลฯ	1. เสนอสิทธิพิเศษ สำหรับครอบครัวขยาย เช่น ส่วนลด อัตราดอกเบี้ยพิเศษ เป็นต้น	กต.

อีกประเด็นที่สำคัญในการวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กร ด้านอาคารคงเหลือ คือการวิเคราะห์คู่แข่ง/คู่เทียบ ที่มีโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลที่ใกล้เคียงกับโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เพื่อระบุจุดแข็งและจุดอ่อนของคู่แข่ง/คู่เทียบ รวมทั้งกำหนดแนวทางแก้ไขอาคารคงเหลือ จากจุดแข็งและจุดอ่อนของคู่แข่ง/คู่เทียบ ทั้งโครงการเชิงสังคม และโครงการเชิงพาณิชย์ มีรายละเอียด ดังนี้

สรุปจุดแข็งและจุดอ่อนของคู่แข่ง/คู่แข่ง

จุดแข็งของคู่แข่ง/คู่แข่ง	จุดอ่อนของคู่แข่ง/คู่แข่ง	แนวทางแก้ไขอาคารคงเหลือ
โครงการเชิงสังคม คู่แข่ง/คู่แข่ง: - ไม่มีคู่แข่งภายนอก - 1. ไม่มี	1. กคช. มีการลงทุนพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณเดียวกันหลายโครงการ ทำให้โครงการของ กคช. แข่งกันเอง	1. จัดลำดับความสำคัญ โดยพิจารณาจากความยากง่ายในการขาย เพื่อวางแผนกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด
โครงการเชิงพาณิชย์ คู่แข่ง/คู่แข่ง: LPN และพฤษภา และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในท้องถิ่น		
1. โครงการอยู่ในทำเลที่ดี	1. ความน่าเชื่อถือของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในท้องถิ่นมีน้อย	1. รอกการพัฒนาศักยภาพที่ดิน 2. กระตุ้นการพัฒนาศักยภาพที่ดิน โดยใช้จุดแข็ง กคช. ที่เป็นหน่วยงานรัฐ ประสานความร่วมมือกับหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อพัฒนาโครงการ เช่น นำสถานีขนส่ง มาอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ กคช. สร้างความเจริญและศักยภาพให้กับโครงการอาคารคงเหลือ เป็นต้น
2. จำนวนหน่วยมีความเหมาะสม	2. ลูก ค้า ไม่สามารถร้องเรียนผู้ประกอบการ หลังจากที่ได้ส่งมอบบ้านให้นิติบุคคลบริหารแล้ว	3. เสนอขายหน่วยที่อาศัยจำนวนมาก เพื่อเป็นสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยให้กับบุคลากรของหน่วยงานรัฐและเอกชน
3. ส่งมอบตรงเวลา		4. บริหารจัดการ การพัฒนาโครงการ อย่างรอบคอบ บูรณาการกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง (ทำงานคู่ขนาน เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว)
4. มีรูปแบบบ้านให้เลือกมาก		5. ออกแบบผลิตภัณฑ์ให้มีทางเลือกสำหรับลูกค้า

ข้อมูลอาคารคงเหลือจากระบบ Front End ณ วันที่ 26 มีนาคม 2564



จากข้อมูลอาคารคงเหลือข้างต้น สามารถแบ่งกลุ่มโครงการ ตามลำดับความสำคัญ ประกอบด้วย 1) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (วางพร้อมขาย) 2) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 3) โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย (Presale เพื่อเริ่มก่อสร้าง) และ 4) โครงการที่วางไม่พร้อมขาย โดยสามารถวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กร ด้านอาคารคงเหลือ แยกตามแต่ละกลุ่มโครงการ ได้ดังนี้

การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis)

1) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (ว่างพร้อมขาย)

<p style="text-align: center;">จุดแข็ง (Strength)</p> <ol style="list-style-type: none"> มีโครงการที่อยู่อาศัย ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า กคช. เปิดให้ลูกค้าสามารถทำเช่าซื้อ คบส. และ กคช.ได้ ลูกค้าเชื่อมั่นในแบรนด์การเคหะแห่งชาติ มีพื้นที่ใช้สอยต่อราคาขาย มากกว่าคู่แข่ง มีการพัฒนาและบริหารชุมชน เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัย มีฐานลูกค้าที่เป็นครอบครัวขยาย กคช. มีการดูแลสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ที่ดี 	<p style="text-align: center;">จุดอ่อน (Weakness)</p> <ol style="list-style-type: none"> คุณภาพการก่อสร้าง ยังไม่เป็นที่ยอมรับของลูกค้า สภาพบ้านไม่พร้อมอยู่อาศัย จำเป็นต้องซ่อมแซมก่อนจึงจะขายได้ สภาพแวดล้อมไม่น่าอยู่อาศัย เช่น ฝุ่นรบกวน รุกกล้าพื้นที่ส่วนกลาง โครงการอยู่ห่างไกลจากย่านชุมชนและแหล่งงาน โครงการอยู่ในทำเลที่การคมนาคม ไม่สะดวก
<p style="text-align: center;">โอกาส (Opportunity)</p> <ol style="list-style-type: none"> คู่แข่งโครงการเชิงสังคม มีน้อย กลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง รวมทั้งกลุ่มเปราะบาง ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัย เป็นจำนวนมาก เทคโนโลยีดิจิทัล เอื้อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้อย่างกว้างขวาง รัฐมีนโยบายลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ มีส่วนช่วยกระตุ้นให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อมากขึ้น 	<p style="text-align: center;">อุปสรรค (Threat)</p> <ol style="list-style-type: none"> ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลทำให้ลูกค้า มีรายได้และกำลังซื้อลดลง สถาบันการเงิน มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเคหะ

2) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

<p style="text-align: center;">จุดแข็ง (Strength)</p> <ol style="list-style-type: none"> กคช. ก่อสร้างโครงการที่มีจำนวนหน่วยมาก ทำให้ลูกค้ามีหน่วยที่อยู่อาศัยให้เลือกมาก กลุ่มลูกค้าที่ยังไม่ตัดสินใจ เมื่อเห็นการก่อสร้าง ทำให้เกิดความมั่นใจว่า เมื่อสร้างเสร็จแล้ว จะได้บ้านแน่นอน 	<p style="text-align: center;">จุดอ่อน (Weakness)</p> <ol style="list-style-type: none"> การก่อสร้างใช้ระยะเวลามากกว่าเอกชน คุณภาพการก่อสร้างด้อยกว่าเอกชน
<p style="text-align: center;">โอกาส (Opportunity)</p> <ol style="list-style-type: none"> ลูกค้าผ่อนชำระเงินดาวน์ ทำให้มีเวลาสะสมเงินดาวน์ มีส่วนช่วยให้ผ่านสินเชื่อได้ง่ายขึ้น รัฐมีนโยบายลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ถ้าลูกค้ามองว่าโครงการก่อสร้างเสร็จในกำหนด ก็จะช่วยกระตุ้นให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อเพิ่มขึ้น รัฐมีนโยบายให้อัตราราคาพิเศษสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านหลังแรก 	<p style="text-align: center;">อุปสรรค (Threat)</p> <ol style="list-style-type: none"> ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลทำให้ลูกค้า มีรายได้และกำลังซื้อลดลง ลูกค้าอาจเปลี่ยนใจไปเลือกโครงการคู่แข่งแทน

3) โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย (Presale เพื่อเริ่มก่อสร้าง)

<p style="text-align: center;">จุดแข็ง (Strength)</p> <ol style="list-style-type: none"> ทำเลและราคาขายของบางโครงการ ดึงดูดใจลูกค้า ลูกค้าเชื่อมั่นในแบรนด์การเคหะแห่งชาติ 	<p style="text-align: center;">จุดอ่อน (Weakness)</p> <ol style="list-style-type: none"> ลูกค้าไม่มั่นใจว่าโครงการจะสร้างเสร็จตามกำหนด ลูกค้าไม่เห็นบ้านจริง เห็นเฉพาะในโบรชัวร์ การรณรงค์ขายไม่ต่อเนื่อง เนื่องจากต้องใช้งบประมาณมาก บุคลากรไม่เพียงพอในการดูแลการขายโครงการ เนื่องจากมีจำนวนโครงการที่มาก กคช. มีเงื่อนไขที่ต้องมียอดจองไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 จึงจะเริ่มก่อสร้างได้ ทำให้ กคช. เริ่มก่อสร้างช้ากว่าโครงการคู่แข่ง และส่งผลต่อความเชื่อมั่นของลูกค้า โครงการ กคช. ไม่มีบ้านตัวอย่าง เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อ
<p style="text-align: center;">โอกาส (Opportunity)</p> <ol style="list-style-type: none"> เทคโนโลยีดิจิทัล ทำให้ลูกค้ารับรู้ข้อมูลข่าวสารโครงการที่จะเปิดขาย 	<p style="text-align: center;">อุปสรรค (Threat)</p> <ol style="list-style-type: none"> มีคู่แข่ง ที่ก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จและก่อสร้างแล้วเสร็จ ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ กคช. ทำให้ลูกค้าเปลี่ยนใจไปซื้อโครงการของคู่แข่งแทน ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลทำให้ลูกค้า มีรายได้และกำลังซื้อลดลง

4) โครงการที่ว่างไม่พร้อมขาย

<p style="text-align: center;">จุดแข็ง (Strength)</p> <ol style="list-style-type: none"> ห้องว่างไม่พร้อมขายส่วนใหญ่ เป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดี ห้องว่างไม่พร้อมขายส่วนใหญ่ ระดับราคาซื้อ-ขายในปัจจุบัน มีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับระดับราคาของลูกค้าซื้อตั้งแต่แรก 	<p style="text-align: center;">จุดอ่อน (Weakness)</p> <ol style="list-style-type: none"> ไม่สามารถนำห้อง ไปขาย/เช่าให้กับลูกค้ารายใหม่ได้ เนื่องจากลูกหนี้ยังไม่ออกจากอาคาร อยู่ระหว่างดำเนินคดี และต้องปรับปรุงซ่อมแซม ให้พร้อมอยู่อาศัย เป็นต้น กคช. ขาดรายได้ที่พึงจะได้รับในกรณีขาย/เช่าให้กับลูกค้ารายใหม่ อัตรากำลังบุคลากรของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่เพียงพอกับภารกิจที่ต้องดูแลรับผิดชอบโครงการและหน่วย ทั่วประเทศ ที่มีจำนวนมาก ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ผู้ประเมินราคากลางของ กคช. ในการซ่อมแซมห้องให้พร้อมขายมีน้อย ไม่เพียงพอกับปริมาณงานซ่อมที่มีมาก การซ่อมแซมห้องให้พร้อมขาย มีขั้นตอนมาก ใช้เวลานาน ทำให้ไม่สามารถส่งมอบห้องที่พร้อมอยู่ให้กับลูกค้าได้ภายในกำหนดเวลา โครงการที่มีจำนวนหน่วยที่ต้องซ่อมแซมน้อย ไม่สอดคล้องกับผู้รับจ้างที่จะมาดำเนินการซ่อม
<p style="text-align: center;">โอกาส (Opportunity)</p> <ol style="list-style-type: none"> ลูกหนี้ส่วนใหญ่ ยังมีความต้องการโครงการ กคช. ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ลูกหนี้ส่วนใหญ่ ได้ผ่อนชำระเงินต้นมาแล้วบางส่วน ขณะที่ราคาตลาดในปัจจุบัน เพิ่มขึ้นมากกว่าเงินต้นส่วนที่เหลือที่ต้องชำระให้ กคช. กรณีมีการต่อเติมอาคาร ส่งผลให้สามารถขายได้เร็วขึ้น 	<p style="text-align: center;">อุปสรรค (Threat)</p> <ol style="list-style-type: none"> ลูกหนี้ส่วนใหญ่ที่ถูกฟ้องร้องขับไล่ ไม่ย้ายออกจากที่อยู่อาศัย ข้อกฎหมาย กำหนดให้ฟ้องลูกหนี้ตามภูมิฉำเนา ส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินงาน และใช้ระยะเวลาเพิ่มขึ้น

.....



บทที่ 3

การกำหนดวัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์
และกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคาร
คงเหลือ

บทที่ 3

การกำหนดวัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์ และกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ

3.1 การกำหนดวัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์

จากการวิเคราะห์ข้อมูลอาคารคงเหลือ และการวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กร ด้านอาคารคงเหลือ สามารถกำหนดวัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์ ได้ดังนี้

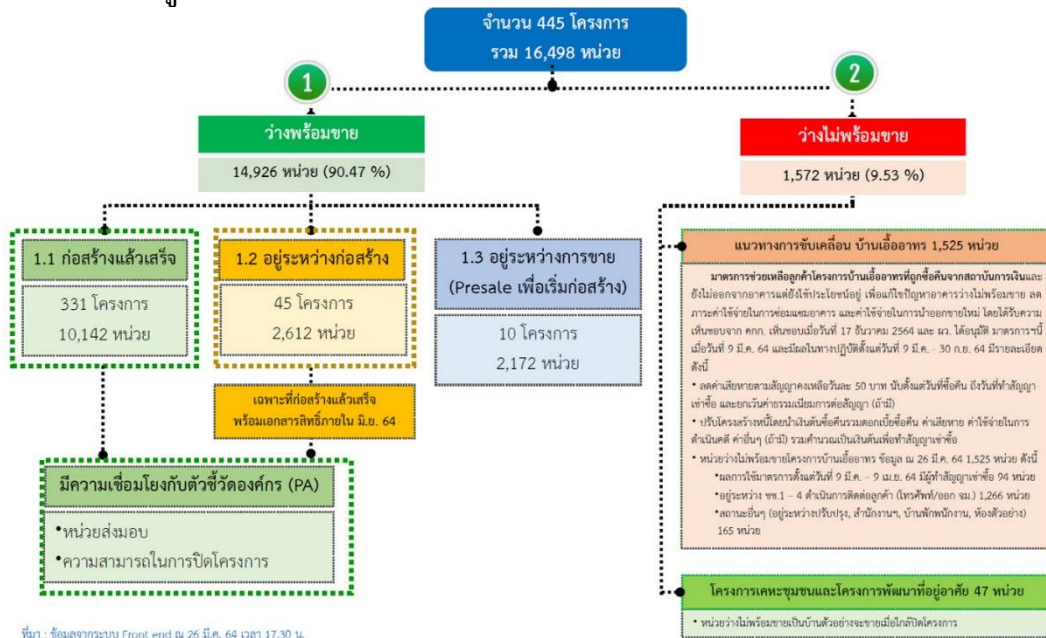
วัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์

วัตถุประสงค์	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย ปี 2565
ลดหน่วยอาคารคงเหลือ (โครงการบริหารจัดการอาคารคงเหลือ)	จำนวนหน่วยขาย	4,892 หน่วย
	จำนวนหน่วยส่งมอบ	5,621 หน่วย
	จำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ	8 โครงการ

3.2 การกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ

จากข้อมูลอาคารคงเหลือ ที่มีการแบ่งกลุ่มโครงการ ตามลำดับความสำคัญ ประกอบด้วย 1) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (ว่างพร้อมขาย) 2) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 3) โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย (Presale เพื่อเริ่มก่อสร้าง) และ 4) โครงการที่ว่างไม่พร้อมขาย โดยสามารถวิเคราะห์สถานการณ์ภายในและภายนอกองค์กร ด้านอาคารคงเหลือ แยกตามแต่ละกลุ่มโครงการ ดังแสดงในภาพ

ข้อมูลอาคารคงเหลือ จากระบบ Front End ณ วันที่ 26 มีนาคม 2564



ที่มา : ข้อมูลจากระบบ Front end ณ 26 มี.ค. 64 เวลา 17.30 น.

โครงการในแต่ละกลุ่ม สามารถกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ (7P) ประกอบด้วย 1) ผลิตภัณฑ์ (Product) 2) ราคา (Price) 3) ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) 4) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) 5) พนักงาน (People) 6) กระบวนการบริการ (Process) และ 7) สภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Evidence) ได้ดังนี้

การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด

1) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (ว่างพร้อมขาย)

ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix)	กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategy)
<p>1. ผลิตภัณฑ์ (Product)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ปรับปรุง ซ่อมแซมห้อง ให้พร้อมอยู่อาศัย • ซ่อมแซมรอยแยกระหว่างอาคารและลิฟต์ โครงการลาดกระบัง 3/2 เฟส 1 ให้ปิดสนิท เพื่อสร้างความมั่นใจและความปลอดภัยให้กับลูกค้า • เปลี่ยนเป็นโครงการสุขเกษม และขายหรือให้เข้ากับกลุ่มเปราะบาง สำหรับโครงการที่รูปแบบไม่สอดคล้องกับความต้องการ (กรณีที่ลูกค้าต้องการบ้านในรูปแบบที่แตกต่างจากโครงการ เช่น โครงการแนวสูง แต่ลูกค้าต้องการบ้านแนวราบ โครงการบ้านสองชั้น แต่ลูกค้าต้องการบ้านชั้นเดียว เป็นต้น) • จัดทางงบประมาณรองรับการแก้ไขปัญหาสัตว์ต่างๆ เข้ามาอยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัย เพื่อแก้ปัญหาหมีนกพิราบ + มูลนก ภายในห้องพัก
<p>2. ราคา (Price)</p>	<p>-</p>
<p>3. ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เปิดให้ลูกค้าจองบ้านแบบออนไลน์ • จัดให้มีสำนักงานขาย ณ ที่ตั้งโครงการ สำหรับโครงการที่ขายยาก • พัฒนา Market Place เป็นสื่อกลางในการเชื่อมโยงลูกค้า ในการซื้อ-ขายโครงการที่อยู่อาศัยของ กคช. และจัดหาผู้ดูแล Market Place
<p>4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • พัฒนา ปรับปรุงระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ เช่น <ol style="list-style-type: none"> 1. สรรหาและคัดเลือกพนักงานรักษาความปลอดภัยตามเกณฑ์คุณภาพที่กำหนด 2. ติดตั้งกล้องวงจรปิด ทั้งภายในโครงการ และภายในอาคารของโครงการ 3. ติดตั้งแผงกันทางเข้า-ออก ที่เปิด-ปิดอัตโนมัติด้วย Key Card • ปรับอัตราค่าตอบแทนขาย รวมทั้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการรับจ้างบริหารขาย ให้มีความยืดหยุ่น เพื่อจูงใจผู้แนะนำลูกค้ามาซื้อโครงการ และผู้รับจ้างบริหารขาย • ประชาสัมพันธ์ข้อมูลโครงการ ผ่านช่องทางออนไลน์ • อำนวยความสะดวกในการเดินทางให้กับลูกค้า สำหรับโครงการที่ไม่มีรถประจำทางผ่าน ใกล้บริเวณโครงการ <ol style="list-style-type: none"> 1. ประสานงานกับขนส่งท้องถิ่น เพิ่มจุดรับส่งบริเวณหน้าโครงการ 2. จัดรถรับ-ส่ง ผู้อยู่อาศัยในโครงการ กับจุดรับ-ส่งสำคัญ ในช่วงเปิดตัวโครงการ • ส่งเสริมการตลาด สำหรับโครงการที่ Over Supply (มีหลายโครงการ ทั้งโครงการของ กคช. และโครงการของคู่แข่ง/คู่แข่ง อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน) <ol style="list-style-type: none"> 1. ปรับลดราคา ให้อยู่ในระดับที่ลูกค้ารับภาระได้ 2. ปรับเปลี่ยนจากขายเป็นให้เช่า 3. เปลี่ยนเป็นโครงการสุขเกษม 4. ขายหรือให้เข้ากับกลุ่มเปราะบาง • อำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า สำหรับโครงการที่ไกลจากแหล่งงาน <ol style="list-style-type: none"> 1. ประสานงานกับโรงงานหรือแหล่งงาน ให้จัดรถรับ-ส่ง พนักงานที่เป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชน 2. พัฒนาเศรษฐกิจชุมชน ให้เป็นแหล่งงาน • จัดโปรโมชั่น สำหรับโครงการที่ไม่มีลิฟต์ <ol style="list-style-type: none"> 1. จัดโปรโมชั่นจูงใจสำหรับลูกค้าที่ซื้อหน่วยที่อยู่อาศัยชั้น 4 - 5 2. ปรับลดราคา ให้อยู่ในระดับที่ลูกค้ารับภาระได้ • จัดให้มีห้องตัวอย่าง ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของกลุ่มเป้าหมาย • เสนอเช่าซื้อ คบส. และเช่าซื้อ กคช. ให้กับลูกค้าที่ไม่ผ่านสินเชื่อเคหะกับสถาบันการเงิน สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว

1) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (ว่างพร้อมขาย) (ต่อ)

ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix)	กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategy)
4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion)	<ul style="list-style-type: none"> • ส่ง SMS ข่าวและข้อมูลโครงการให้กับลูกค้าเดิม เพื่อให้บอกต่อ • กำหนด Customer Journey เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า • โฆษณาและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เช่น Social Media, ป้ายโครงการ, รถแท่น, โบรชัวร์ เป็นต้น • ทีมรณรงค์ขาย ลงพื้นที่สร้างการรับรู้และความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า (เชิงรุก ลงพื้นที่เข้าถึงลูกค้า) • สร้างเครือข่ายผู้แนะนำโครงการ และให้สิทธิพิเศษ เช่น หากลูกค้าใหม่ได้ ... ราย อยู่ฟรี (ไม่ต้องจ่ายค่าเช่า) ... เดือน เป็นต้น • พัฒนาช่องทางให้ข้อมูลโครงการทั้งออนไลน์และออฟไลน์ และส่งเสริมลูกค้าให้เข้าถึงช่องทางให้ข้อมูลโครงการ • นำเสนอข้อดีของโครงการ กคช. เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของคู่แข่ง/คู่แข่ง ให้กับลูกค้า • ฝ่าย กต. ศึกษาวิเคราะห์ เพื่อนำเสนอข้อเสนอหรือโปรโมชั่นพิเศษให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านมากกว่า 1 หลัง • มีโปรโมชั่น เช่าซื้อโครงการเชิงพาณิชย์ • แจงให้ลูกค้าประណหมนี้ กับ กคช. • เสนอให้ลูกค้า Refinance โดยทำเช่าซื้อกับ คบส. หรือ กคช. • เสนอหลักเกณฑ์การแลกเปลี่ยนอาคารให้ลูกค้า กรณีย้ายที่ทำงานหรือย้ายถิ่นฐาน • เสนอสิทธิพิเศษ สำหรับครอบครัวขยาย เช่น ส่วนลด อัตราดอกเบี้ยพิเศษ เป็นต้น • เสนอขายหน่วยที่อาศัยจำนวนมาก เพื่อเป็นสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยให้กับบุคลากรของหน่วยงานรัฐและเอกชน
5. พนักงาน (People)	<ul style="list-style-type: none"> • จัดให้มีพนักงานขายประจำโครงการ หรือ จัดหาผู้รับจ้างบริหารขาย สำหรับโครงการที่ขายยาก • ฝึกอบรมเสริมความรู้ด้านการตลาดและการขายแก่เจ้าหน้าที่ขาย และเจ้าหน้าที่ สคจ./สคจ. • ปรับ Mindset ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเชิงสังคมและลูกค้าพาณิชย์
6. กระบวนการบริการ (Process)	<ul style="list-style-type: none"> • พัฒนาปรับปรุงกระบวนการซ่อมให้แล้วเสร็จภายในกำหนด (เช่น การสรรหาผู้รับจ้างซ่อม การจัดหางบประมาณให้เพียงพอ ขั้นตอนการเสนอซ่อมและการนัดหมายเข้าซ่อม ใช้ระบบ NHA Fast ฯลฯ) • เร่งรัดการออกเอกสารสิทธิ์ (อช.2) เช่น โครงการลาดกระบัง 3/2 เฟส 1 โครงการมิตรไมตรี เป็นต้น เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล • ส่งเสริมอาชีพให้กับลูกค้า เพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้น สำหรับผ่อนชำระหนี้ • จัดลำดับความสำคัญ โดยพิจารณาจากความยาก-ง่ายในการขาย เพื่อวางแผนกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด • ปรับปรุงกฎระเบียบด้านพัสดุ ครุภัณฑ์ เพื่อให้สามารถจัดทำข้อเสนอหรือโปรโมชั่นที่ยืดหยุ่น ดึงดูดใจลูกค้า
7. สภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Evidence)	<ul style="list-style-type: none"> • ปรับปรุงสภาพแวดล้อม รวมทั้งพื้นที่ส่วนกลาง ภายในโครงการ ให้นำอยู่อาศัย • จัดให้มี Outsource ดูแลชุมชน ให้เป็นระเบียบ ทั้งภายนอกและภายในอาคาร • บริหารจัดการที่จอดรถ ให้มีประสิทธิภาพ • จัดหางบประมาณรองรับการแก้ไขปัญหาผู้รกรภายในบ้าน

2) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (ว่างพร้อมขาย)

ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix)	กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategy)
1. ผลิตภัณฑ์ (Product)	<ul style="list-style-type: none"> ควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง เพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพมาตรฐาน และส่งมอบให้กับลูกค้าภายในกำหนดเวลาตามสัญญา
2. ราคา (Price)	-
3. ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)	<ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีสำนักงานขาย ณ ที่ตั้งโครงการ สำหรับโครงการที่ขายยาก พัฒนา Market Place เป็นสื่อกลางในการเชื่อมโยงลูกค้า ในการซื้อ-ขายโครงการที่อยู่อาศัยของ กคช. และจัดหาผู้ดูแล Market Place
4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion)	<ul style="list-style-type: none"> ปรับอัตราค่าตอบแทนขาย รวมทั้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการรับจ้างบริหารขาย ให้มีความยืดหยุ่น เพื่อจูงใจผู้แนะนำลูกค้ามาซื้อโครงการ และผู้รับจ้างบริหารขาย ประชาสัมพันธ์ข้อมูลโครงการ ผ่านช่องทางออนไลน์ จัดให้มีสำนักงานขายหรือศูนย์ขายในพื้นที่ สำหรับโครงการที่ขายยาก ส่ง SMS ข่าวและข้อมูลโครงการให้กับลูกค้าเดิม เพื่อให้บอกต่อ กำหนด Customer Journey เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า โฆษณาและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เช่น Social Media, ป้ายโครงการ, รถแห่, โบรชัวร์ เป็นต้น ทีมบรรณกรขาย ลงพื้นที่สร้างการรับรู้และความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า (เชิงรุก ลงพื้นที่เข้าถึงลูกค้า) สร้างเครือข่ายผู้แนะนำโครงการ และให้สิทธิพิเศษ เช่น หาลูกค้าใหม่ได้ ... ราย อยู่ฟรี (ไม่ต้องจ่ายค่าเช่า) ... เดือน เป็นต้น พัฒนาช่องทางให้ข้อมูลโครงการทั้งออนไลน์และออฟไลน์ และส่งเสริมลูกค้าให้เข้าถึงช่องทางให้ข้อมูลโครงการ นำเสนอข้อดีของโครงการ กคช. เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของคู่แข่ง/คู่เทียบ ให้กับลูกค้า ฝ่าย กต. ศึกษาวิเคราะห์ เพื่อนำเสนอข้อเสนอหรือโปรโมชั่นพิเศษให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านมากกว่า 1 หลัง มีโปรโมชั่น เช่าซื้อโครงการเชิงพาณิชย์ ฝึกอบรมให้ความรู้และสร้างวินัยการเงินให้กับลูกค้า ระหว่างผ่อนชำระเงินค่างวด เพื่อเตรียมยื่นขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน
5. พนักงาน (People)	<ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีพนักงานขายประจำโครงการ หรือ จัดหาผู้รับจ้างบริหารขาย สำหรับโครงการที่ขายยาก ฝึกอบรมเสริมความรู้ด้านการตลาดและการขายแก่เจ้าหน้าที่ขาย และเจ้าหน้าที่ สดล./สดจ. ปรับ Mindset ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเชิงสังคมและลูกค้าพาณิชย์
6. กระบวนการบริการ (Process)	<ul style="list-style-type: none"> ปรับปรุงกระบวนการก่อสร้างและส่งมอบบ้านให้รวดเร็ว ใกล้เคียงกับโครงการคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง สำหรับโครงการที่มีคู่แข่งจำนวนมาก ปรับปรุงกระบวนการเบียด้านพัสดุ ครุภัณฑ์ เพื่อให้สามารถจัดทำข้อเสนอหรือโปรโมชั่นที่ยืดหยุ่น ดึงดูดใจลูกค้า
7. สภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Evidence)	-

3) โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย (Presale เพื่อเริ่มก่อสร้าง)

ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix)	กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategy)
1. ผลิตภัณฑ์ (Product)	<ul style="list-style-type: none"> • ปรับรูปแบบบ้านให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตลาด และความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย • ฝ่าย กต. ทำ Market Sounding เพื่อหาความต้องการรูปแบบบ้านที่ลูกค้าต้องการ และให้ฝ่าย พท.1-3 พิจารณาปรับรูปแบบบ้านตามความเหมาะสม สำหรับโครงการที่รูปแบบไม่สอดคล้องกับความต้องการ (กรณีลูกค้าต้องการบ้านในรูปแบบที่แตกต่างจากโครงการ เช่น โครงการแนวสูง แต่ลูกค้าต้องการบ้านแนวราบ โครงการบ้านสองชั้น แต่ลูกค้าต้องการบ้านชั้นเดียว เป็นต้น) • วิเคราะห์วางแผนโครงการ และออกแบบทางเข้า-ออก ของโครงการ Mix Used ในแต่ละเฟส ให้เหมาะสม สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคต เพื่อแก้ปัญหาทางเข้า-ออกร่วมกับเอื้ออาทร (ทางเข้า-ออกของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นทางเข้า-ออก ร่วมกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ในพื้นที่บริเวณโครงการเดียวกัน) • วิเคราะห์ทำเลโครงการ และออกแบบอาคารที่ป้องกันนกพิราบเข้ามาอาศัยในพื้นที่ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคต เพื่อแก้ปัญหาหมิงกพิราบ + มูลนก ภายในห้องพัก • ควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง เพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพมาตรฐาน และส่งมอบให้กับลูกค้าภายใน กำหนดเวลาตามสัญญา • ออกแบบวางผังโครงการ ให้ตอบโจทย์ลูกค้าเชิงพาณิชย์ • ร่วมลงทุนพัฒนาโครงการกับเอกชน สำหรับโครงการพาณิชย์ในอนาคต
2. ราคา (Price)	-
3. ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)	<ul style="list-style-type: none"> • จัดให้มีสำนักงานขาย ณ ที่ตั้งโครงการ สำหรับโครงการที่ขายยาก • พัฒนา Market Place เป็นสื่อกลางในการเชื่อมโยงลูกค้า ในการซื้อ-ขายโครงการที่อยู่อาศัยของ กคช. และจัดหาผู้ดูแล Market Place
4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion)	<ul style="list-style-type: none"> • ปรับอัตราค่าตอบแทนขาย รวมทั้งหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการรับจ้างบริหารขาย ให้มีความยืดหยุ่น เพื่อจูงใจผู้แนะนำลูกค้ามาซื้อโครงการ และผู้รับจ้างบริหารขาย • ประชาสัมพันธ์ข้อมูลโครงการ ผ่านช่องทางออนไลน์ • ส่ง SMS ข่าวและข้อมูลโครงการให้กับลูกค้าเดิม เพื่อให้บอกต่อ • กำหนด Customer Journey เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า • โฆษณาและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เช่น Social Media, ป้ายโครงการ, รถแห่, โบรชัวร์ เป็นต้น • ทีมรณรงค์ขาย ลงพื้นที่สร้างการรับรู้และความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า (เชิงรุก ลงพื้นที่เข้าถึงลูกค้า) • สร้างเครือข่ายผู้แนะนำโครงการ และให้สิทธิพิเศษ เช่น หากลูกค้าใหม่ได้ ... ราย อยู่ฟรี (ไม่ต้องจ่ายค่าเช่า) ... เดือน เป็นต้น • พัฒนาช่องทางให้ข้อมูลโครงการทั้งออนไลน์และออฟไลน์และส่งเสริมลูกค้าให้เข้าถึงช่องทางให้ข้อมูลโครงการ • นำเสนอข้อดีของโครงการ กคช. เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของคู่แข่ง/คู่เทียบ ให้กับลูกค้า • ฝ่าย กต. ศึกษาวิเคราะห์ เพื่อนำเสนอข้อเสนอหรือโปรโมชั่นพิเศษให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านมากกว่า 1 หลัง • มีโปรโมชั่น เช่าซื้อโครงการเชิงพาณิชย์ • ให้รวมค่าใช้จ่ายด้านการส่งเสริมการขาย ให้เป็นอกรายการหนึ่งที่อยู่ในงบประมาณ เมื่อวิเคราะห์ต้นทุนโครงการ ตั้งแต่แรกเริ่ม เพื่อวางแผนข้อเสนอหรือโปรโมชั่นที่เหมาะสมสำหรับโครงการในอนาคต
5. พนักงาน (People)	<ul style="list-style-type: none"> • จัดให้มีพนักงานขายประจำโครงการ หรือ จัดหาผู้รับจ้างบริหารขาย สำหรับโครงการที่ขายยาก • ฝึกอบรมเสริมความรู้ด้านการตลาดและการขายแก่เจ้าหน้าที่ขาย และเจ้าหน้าที่ สคด./สคจ. • ปรับ Mindset ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเชิงสังคมและลูกค้าพาณิชย์

3) โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย (Presale เพื่อเริ่มก่อสร้าง) (ต่อ)

ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix)	กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategy)
6. กระบวนการบริการ (Process)	<ul style="list-style-type: none"> บริหารกระบวนการก่อสร้าง (รวมถึงการขอ EIA) และขอใบอนุญาตดำเนินการตามระเบียบต่างๆ เช่น อช.2 ให้ถูกต้อง ครบถ้วน ปรับปรุงกฎระเบียบด้านพัสดุ ครุภัณฑ์ เพื่อให้สามารถจัดทำข้อเสนอหรือโปรโมชั่นที่ยืดหยุ่น ดึงดูดใจลูกค้า
7. สภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Evidence)	-

4) โครงการที่ว่างไม่พร้อมขาย

ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix)	กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategy)
1. ผลิตภัณฑ์ (Product)	<ul style="list-style-type: none"> ซ่อมแซมห้องให้พร้อมขาย
2. ราคา (Price)	-
3. ช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)	-
4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion)	<ul style="list-style-type: none"> ปรับลดค่าเสียหายรายวัน วันละ 100 บาท คงเหลือ วันละ 50 บาท ทำสัญญาเช่าเพื่อซื้อ (Rent to Buy) ระยะเวลา 3 ปี และต่อสัญญาคราวละ 1 ปี ครอบคลุมกลุ่มลูกหนี้ 4 สถานะ คือ 1) กลุ่มลูกหนี้ยังไม่ออกจากอาคาร 2) ลูกหนี้อยู่ระหว่างอนุมัติทำเช่าซื้อ 3) สน.พิจารณาฟ้อง และ 4) ลูกหนี้ซื้อคืนอยู่ระหว่างทำวินัย 90 วัน กำหนดอัตราค่าเช่าเพื่อซื้อ (รวมค่าใช้จ่ายเจ้าของร่วม, ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ) ทำสัญญาเช่าซื้อ กำหนดระยะเวลา 5 ปี คิดอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายประจำปี กรณีตัดสินใจซื้ออาคาร กคช. จะโอนเงินส่วนหนึ่งของค่าเช่าเพื่อซื้อ (Rent to Buy) ที่ชำระมาแล้วตามระยะเวลาการเช่าไปเป็นเงินจอง
5. พนักงาน (People)	<ul style="list-style-type: none"> สรรหาบุคลากรให้ครบถ้วนตามกรอบอัตรากำลังบุคลากร หรือปรับเกลี่ยอัตรากำลังให้เหมาะสม จัดหา Outsource สนับสนุนการทำงาน ฝึกอบรมช่างชุมชน เพื่อซ่อมแซมห้องในโครงการต่างๆ จัดตั้งทีมงานเฉพาะกิจ ดูแลรับผิดชอบกรณีที่ต้องดำเนินการฟ้องร้องข้ามเขต
6. กระบวนการบริการ (Process)	<ul style="list-style-type: none"> เสนอให้ลูกค้าทำเช่าซื้อ (Rent to Buy) และทำวินัยการเงิน ไปพร้อมกัน เพื่อให้เข้าหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เจรจากับลูกหนี้ ให้ความสำคัญของห้องที่ว่างไม่พร้อมขาย ที่อยู่ในโครงการทำเลดี และราคาตลาดของห้องที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และให้คำปรึกษาเพื่อร่วมวิเคราะห์และแก้ไขปัญหาของลูกหนี้
7. สภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Evidence)	-

.....



บทที่ 4

การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของ
อาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง
เพื่อนำไปปฏิบัติ

บทที่ 4

การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปปฏิบัติ

4.1 การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปปฏิบัติ

หลังจากที่ได้กำหนดวัตถุประสงค์การตลาดเชิงกลยุทธ์ และกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือแล้ว การเคหะแห่งชาติ ได้สื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปปฏิบัติ ผ่านวิธีการและช่องทางต่างๆ ประกอบด้วย

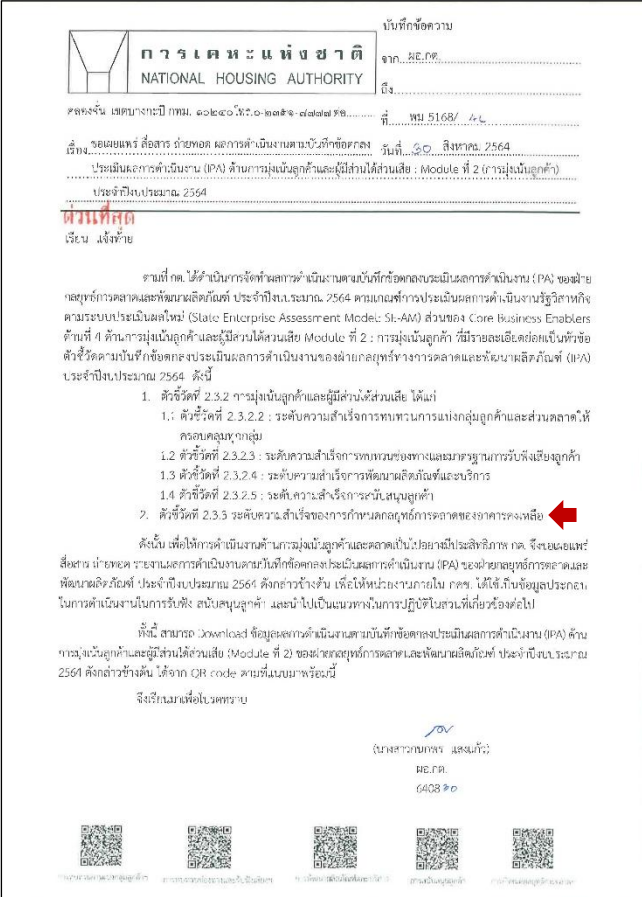
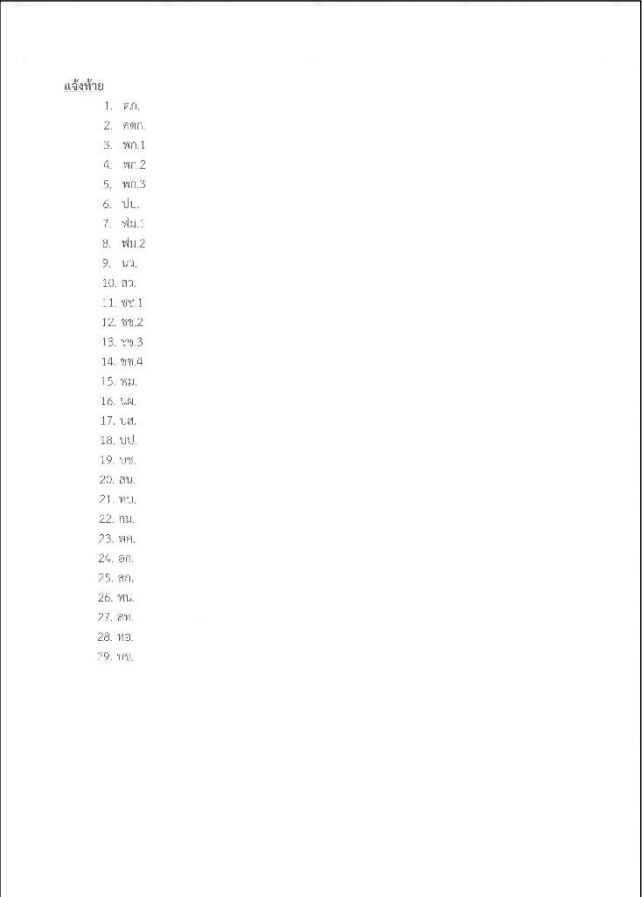
1. การสื่อสาร/ถ่ายทอดภายในองค์กร:

- ระบบ E-document
- Intranet ของฝ่าย กต. (<http://intranet/nha.co.th/view/63>)
- Line Group โครงการอบรมด้านการมุ่งเน้นลูกค้า ที่มีสมาชิกเป็นบุคลากรของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กต. บข. สน. สก. พม. ชช.1-4 ทอ. สท. ทน. เป็นต้น

2. การสื่อสาร/ถ่ายทอดภายนอกองค์กร:

- Internet (<https://www.nha.co.th/information>) ของการเคหะแห่งชาติ

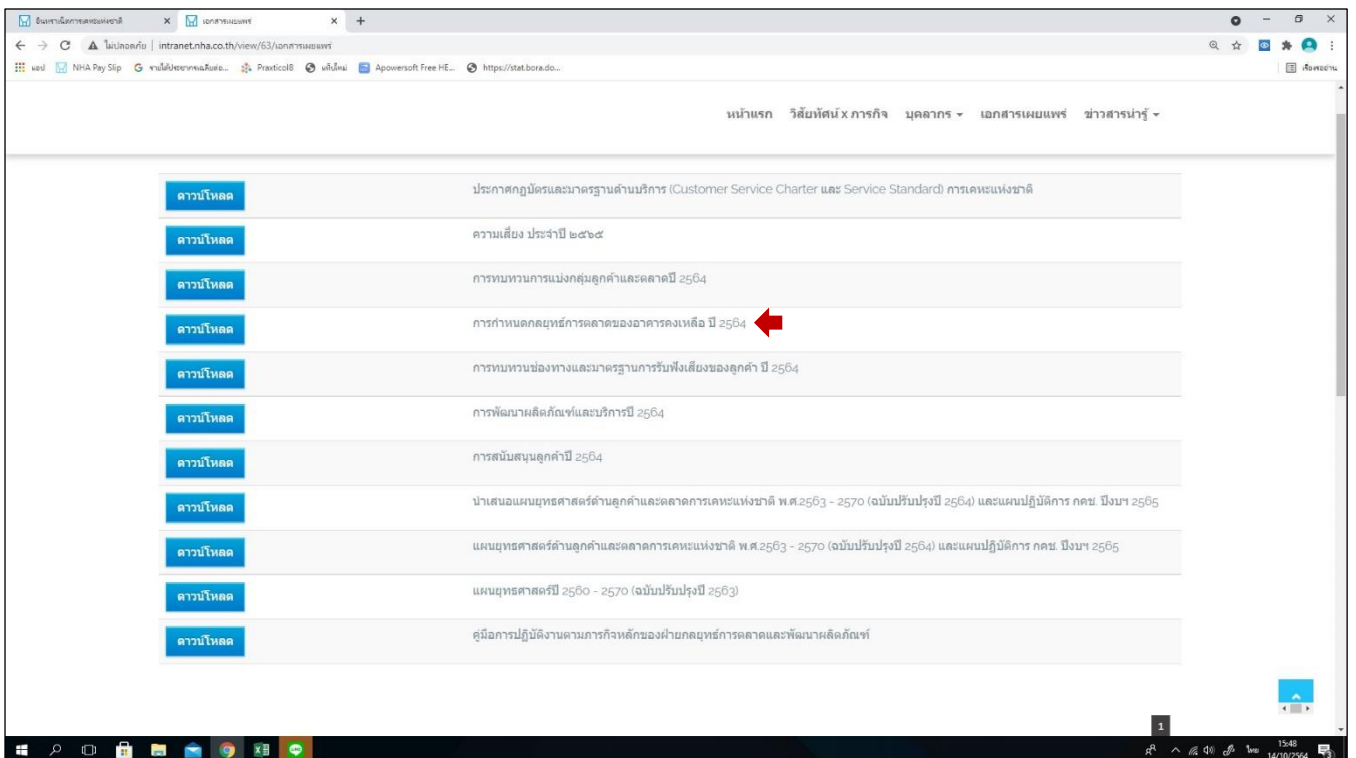
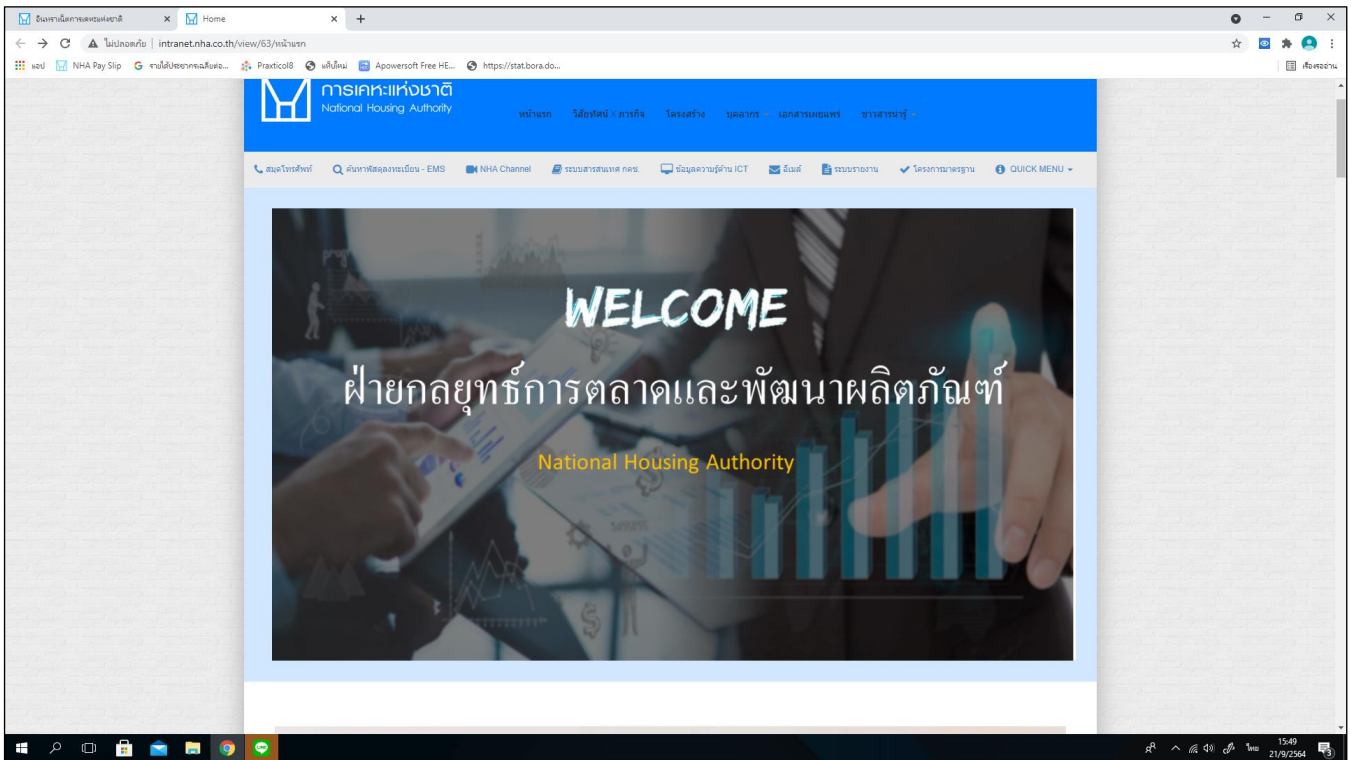
การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปปฏิบัติ ผ่านระบบ E-document

 <p>การเคหะแห่งชาติ NATIONAL HOUSING AUTHORITY</p> <p>ฉบับที่: ข้อความ จาก: กก.กต. ถึง: ... ที่: พม 5168/ ส.ค. วันที่: ๑๐ สิงหาคม 2564 เรื่อง: ... ประจําปีงบประมาณ 2564</p> <p>ตัวชี้วัด เขียน แจ้งท้าย</p> <p>ตามที่ กต. ได้ดำเนินการจัดตั้งอาคารฯ ขึ้นมาตามบันทึกข้อตกลงฉบับโครงการ (PA) ของฝ่ายกลยุทธ์การตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ประจำปีงบประมาณ 2564 ตามเกณฑ์การประเมินผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจ ตามระบบประเมินผลใหม่ (State Enterprise Assessment Model: SE-AM) ส่วนของ Core Business Enablers ด้านที่ 4 ด้านการมุ่งเน้นลูกค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย Module ที่ 2: การมุ่งเน้นลูกค้า ที่มีรายละเอียดคือเป็นหัวข้อตัวชี้วัดตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายกลยุทธ์การตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ (PA) ประจำปีงบประมาณ 2564 ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none">ตัวชี้วัดที่ 2.3.2 การมุ่งเน้นลูกค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ได้แก่<ol style="list-style-type: none">ตัวชี้วัดที่ 2.3.2.1: ระดับความสำเร็จการทบทวนการแบ่งกลุ่มลูกค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตัวชี้วัดที่ 2.3.2.3: ระดับความสำเร็จการทบทวนช่องทางและกลยุทธ์ในการเข้าถึงลูกค้าตัวชี้วัดที่ 2.3.2.4: ระดับความสำเร็จการพัฒนากลยุทธ์และนวัตกรรมตัวชี้วัดที่ 2.3.2.5: ระดับความสำเร็จการสนับสนุนลูกค้าตัวชี้วัดที่ 2.3.3 ระดับความสำเร็จของการกำหนดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ <p>ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินงานด้านกลยุทธ์การตลาดของอาคารฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ กต. จึงขอเผยแพร่เอกสาร รายงานผลการดำเนินงานตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงาน (PA) ของฝ่ายกลยุทธ์การตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ประจำปีงบประมาณ 2564 ดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้หน่วยงานภายใน กตช. ได้แจ้งถึงข้อมูลประกอบการดำเนินงานในการรับฟัง สนับสนุนลูกค้า และนำไปเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ สามารถ Download ข้อมูลผลการดำเนินงานตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงาน (PA) ด้านการมุ่งเน้นลูกค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย Module ที่ 2 ของฝ่ายกลยุทธ์การตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ ประจำปีงบประมาณ 2564 ดังกล่าวข้างต้น ได้จาก QR code ตามที่แนบมาพร้อมนี้</p> <p>จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ</p> <p>(นางสาวกมลกร แสงนันทน์) กก.กต. 6408 ๑๐</p> <p>QR CODEs for document access</p>	 <p>แจ้งท้าย</p> <ol style="list-style-type: none">1. หน้า2. คติ.3. หน้า.14. หน้า.25. หน้า.36. หน้า.7. หน้า.18. หน้า.29. หน้า.10. หน้า.11. หน้า.112. หน้า.213. หน้า.314. หน้า.415. หน้า.16. หน้า.17. หน้า.18. หน้า.19. หน้า.20. หน้า.21. หน้า.22. หน้า.23. หน้า.24. หน้า.25. หน้า.26. หน้า.27. หน้า.28. หน้า.29. หน้า.
--	--

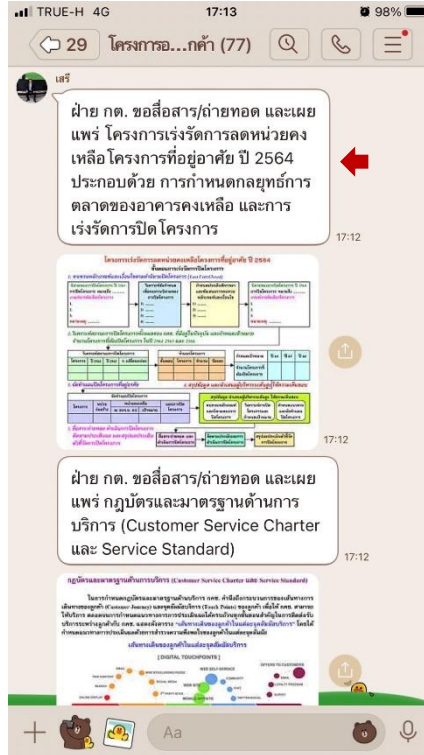


โครงการเร่งรัดการลดหน่วยคงเหลือโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2564

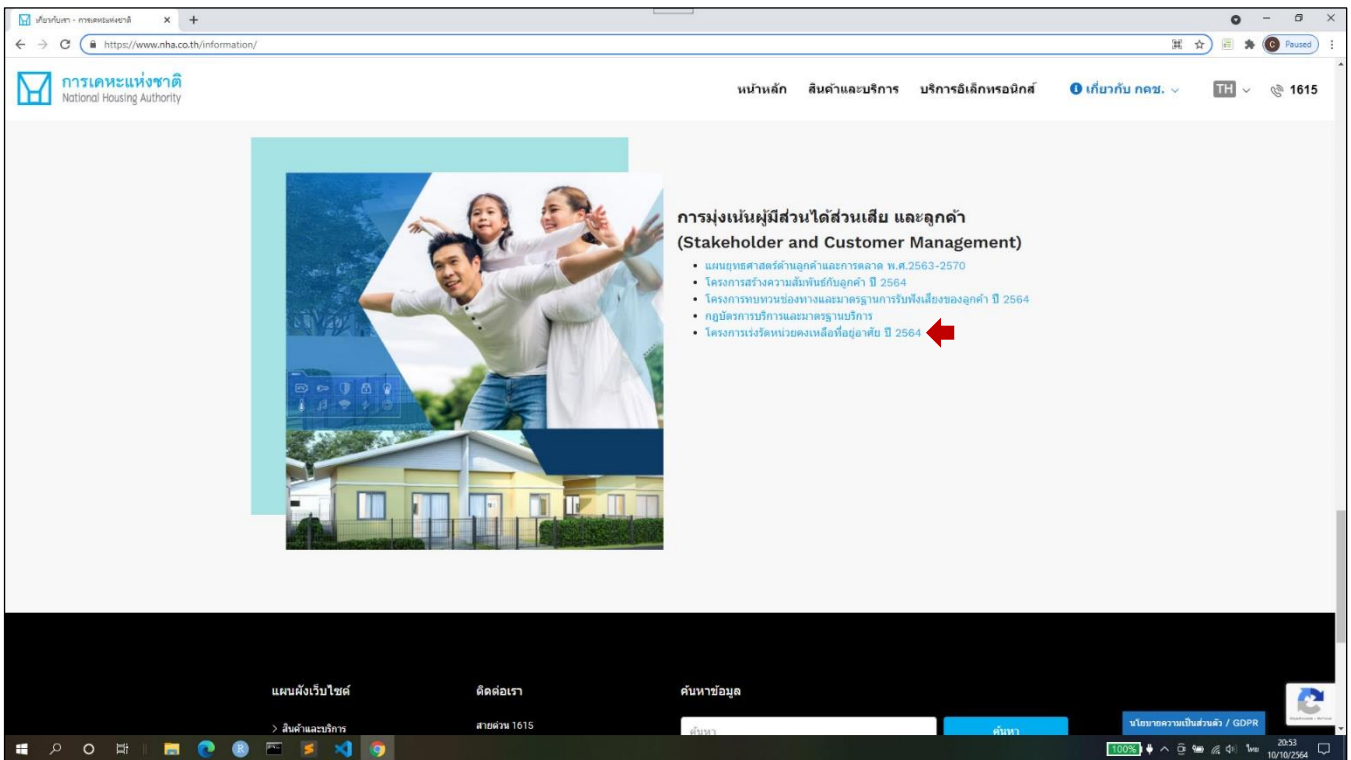
การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปปฏิบัติผ่าน Intranet ของฝ่าย กต.



การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปปฏิบัติผ่าน Line Group โครงการอบรมด้านการมุ่งเน้นลูกค้า ที่มีสมาชิกเป็นบุคลากรของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กต. บข. สน. สก. พม. ชช.1-4 ทอ. สท. ทน. เป็นต้น



การสื่อสารและถ่ายทอดกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปปฏิบัติผ่าน Internet





โครงการเร่งรัดการลดหน่วยคงเหลือโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2564

นอกจากนี้ ฝ่ายงานต่างๆ ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ ได้เข้าร่วมประชุมสื่อสาร/ถ่ายทอด เพื่อนำกลยุทธ์การตลาดของอาคารคงเหลือ ไปปฏิบัติในการลดหน่วยที่อยู่อาศัยของอาคารคงเหลือ แล้วจึงติดตามประเมินผล และรายงานผล โดยสรุปข้อมูลอาคารคงเหลือในรูปแบบฟอร์มต่างๆ โดยมีตัวอย่างแบบฟอร์มข้อมูลอาคารคงเหลือ ดังนี้

ลำดับ	รหัสโครงการ	โครงการ	แบบบ้าน	หน่วยก่อสร้างแต่ละเฟส	หน่วยก่อสร้างรวมทุกเฟส	ราคาขายเฉลี่ย	อาคารคงเหลือ ณ วันที่			มูลค่า (อาคารคงเหลือ X ราคาขายเฉลี่ย)
							ว่างพร้อมขาย	ว่างไม่พร้อมขาย	รวม	

หลังจากที่ได้ติดตามประเมินผล และรายงานผลแล้ว สิ่งที่ต้องดำเนินการต่อ คือการสรุปผลการดำเนินงานด้านการลดอาคารคงเหลือ และพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดอาคารคงเหลือทั้งในระยะสั้น และระยะยาวต่อไป

.....



บทที่ 5

ภาพรวมการเร่งรัดการปิดโครงการ

บทที่ 5

ภาพรวมการเร่งรัดการปิดโครงการ

5.1 ขั้นตอนการเร่งรัดการปิดโครงการ

ตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ประจำปี 2564 ที่ได้ตกลงกับสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) และบริษัท ทริส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้กำหนดให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินโครงการพัฒนาความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัย โดยกำหนดตัวชี้วัด คำจำกัดความ/สูตรคำนวณ และค่าเกณฑ์วัดแต่ละระดับ ดังนี้

ตัวชี้วัด: ระดับความสามารถในการปิดโครงการ (PA) ปี 2564

ตัวชี้วัด	หน่วยวัด	น้ำหนัก	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 4	ระดับ 5
ระดับความสามารถในการปิดโครงการ (PA)	ระดับ	ร้อยละ 5	1	2	3	4	5
คำจำกัดความ/สูตรคำนวณ							
พิจารณาจากความสามารถในการปิดโครงการ มีค่าเกณฑ์วัดแต่ละระดับดังนี้							
ระดับ 1 ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านियามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564							
ระดับ 2 ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด							
ระดับ 3 ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด							
ระดับ 4 ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด							
ระดับ 5 ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 7 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด							

จากคำจำกัดความทั้ง 5 ระดับข้างต้น สามารถกำหนดขั้นตอนการเร่งรัดการปิดโครงการ ประกอบด้วย 5 ขั้นตอนหลัก คือ

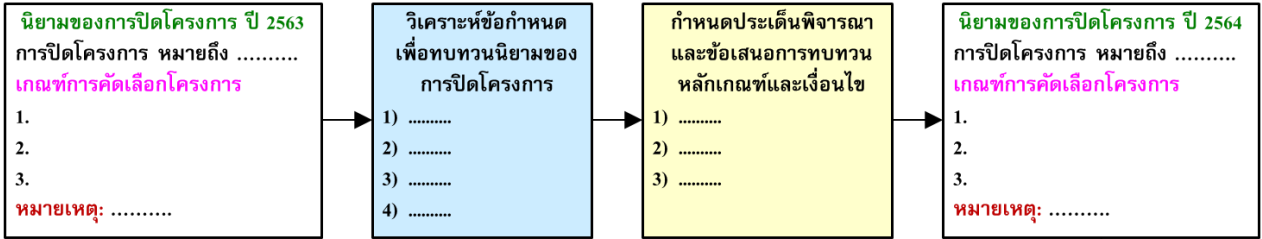
1. ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านियามปิดโครงการ (Last Unit Closed)
2. วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ในปี 2564 2565 และ 2566
3. จัดทำแผนปิดโครงการที่อยู่อาศัย
4. สรุปข้อมูล และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ให้ความเห็นชอบ
5. สื่อสาร/ถ่ายทอด ดำเนินการปิดโครงการ ติดตามประเมินผล และสรุปผลประเมินตัวชี้วัดการปิดโครงการ

ขั้นตอนหลักที่ 1 – 4 ข้างต้น เป็นการดำเนินการตามคำจำกัดความ ในระดับ 1 หลังจากนั้น ต้องดำเนินการในขั้นตอนที่ 5 เพื่อประเมินตัวชี้วัดว่าอยู่ระดับใด ตั้งแต่ระดับ 2 ถึงระดับ 5

สำหรับขั้นตอนการเร่งรัดการปิดโครงการ โดยรวมแล้ว มีรายละเอียด ดังนี้

ขั้นตอนการเร่งรัดการปิดโครงการ

1. ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed)



2. วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ในปี 2564 2565 และ 2566



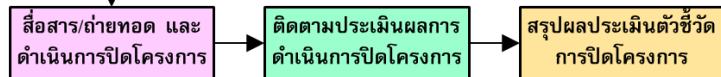
3. จัดทำแผนปิดโครงการที่อยู่อาศัย



4. สรุปข้อมูล และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ให้ความเห็นชอบ



5. สื่อสาร/ถ่ายทอด ดำเนินการปิดโครงการ ติดตามประเมินผล และสรุปผลประเมินตัวชี้วัดการปิดโครงการ



ขั้นตอนการเร่งรัดการปิดโครงการ ประกอบด้วยขั้นตอนหลัก 5 ขั้นตอน คือ

- 1. การทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed)** โดยการทบทวนนิยามของการปิดโครงการ ปี 2563 หลังจากนั้นจึงวิเคราะห์ข้อกำหนดเพื่อทบทวนนิยามของการปิดโครงการ แล้วจึงกำหนดประเด็นพิจารณาและขอเสนอการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไข พร้อมทั้งกำหนดนิยามของการปิดโครงการ ปี 2564
- 2. การวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ในปี 2564 2565 และ 2566** โดยการวิเคราะห์สถานการณ์ปิดโครงการ ปี 2562 และปี 2563 เปรียบเทียบกัน หลังจากนั้นจึงจำแนกโครงการ และกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 2565 และ 2566
- 3. การจัดทำแผนปิดโครงการที่อยู่อาศัย** โดยการจัดทำแผนปิดโครงการ สำหรับโครงการที่ต้องปิดโครงการ ในปี 2564
- 4. การสรุปข้อมูล และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ให้ความเห็นชอบ** โดยการสรุปข้อมูลและนำเสนอต่อผู้บริหารระดับสูง เกี่ยวกับการทบทวนหลักเกณฑ์และนิยามของการปิดโครงการ การวิเคราะห์การปิดโครงการและกำหนดเป้าหมาย รวมทั้งการกำหนดแนวทางและจัดทำแผนปิดโครงการ เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูง ให้ความเห็นชอบ
- 5. การสื่อสาร/ถ่ายทอด ดำเนินการปิดโครงการ ติดตามประเมินผล และสรุปผลประเมินตัวชี้วัดการปิดโครงการ** โดยการสื่อสาร/ถ่ายทอด และดำเนินการปิดโครงการ หลังจากนั้นจึงติดตามประเมินผลการดำเนินการปิดโครงการ พร้อมทั้งสรุปผลประเมินตัวชี้วัดการปิดโครงการ

.....



บทที่ 6

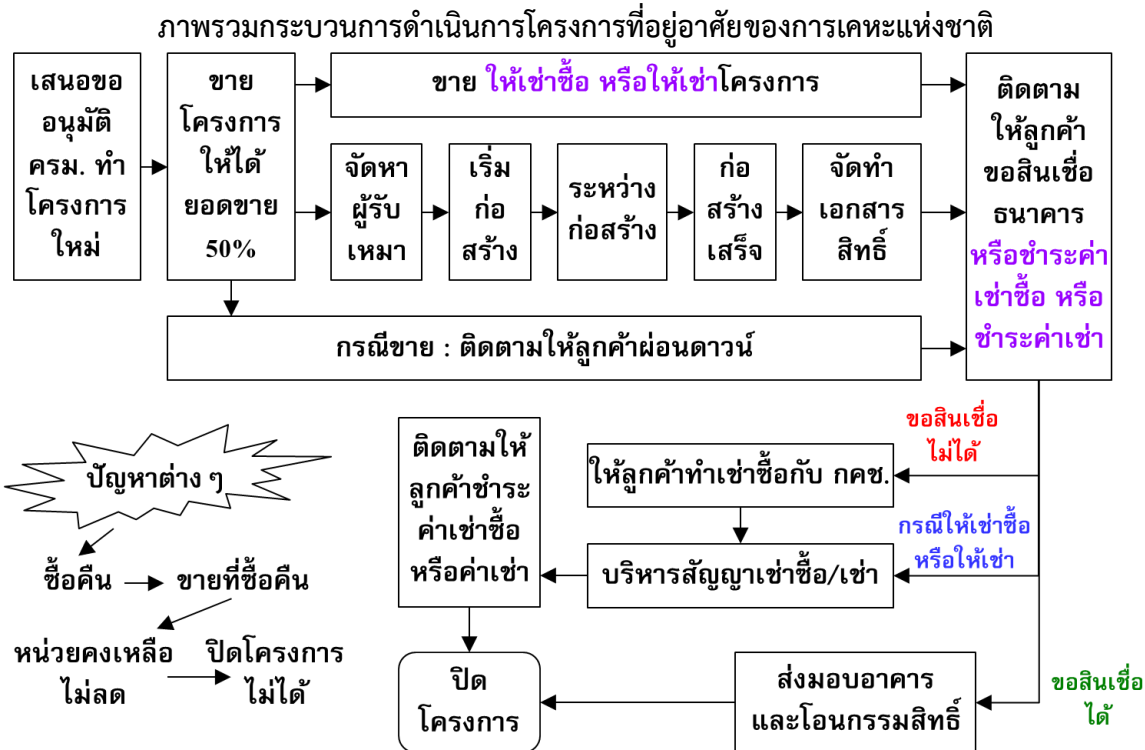
การทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคำ
นิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed)
ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25%

บทที่ 6

การทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคํานิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25%

6.1 ภาพรวมกระบวนการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

การทบทวนนิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2564 เริ่มต้นจากการศึกษา ทำความเข้าใจ ภาพรวมกระบวนการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ และปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียด ดังนี้



ภาพรวมกระบวนการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) เริ่มจากการจัดทำโครงการ และเสนอขออนุมัติคณะรัฐมนตรี เพื่อทำโครงการใหม่ เมื่อคณะรัฐมนตรีอนุมัติแล้ว ต้องเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัย เมื่อโครงการมียอดขายได้อย่างน้อยร้อยละ 50 แล้ว ก็สามารถก่อสร้างโครงการได้ โดยที่จะดำเนินการไปด้วยกัน 3 ด้าน คือ

- 1) ขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่าโครงการ ทั้งก่อน ระหว่าง และหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ
- 2) ก่อสร้างโครงการ ตั้งแต่จัดหาผู้รับเหมา เริ่มก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้าง ก่อสร้างแล้วเสร็จ และจัดทำเอกสารสิทธิ์ และ
- 3) กรณียขาย ต้องติดตามให้ลูกค้าผ่อนดาวน์ เมื่อได้จัดทำเอกสารสิทธิ์เสร็จแล้ว ก็จะติดตามให้ลูกค้าขอสินเชื่อจากธนาคาร หรือชำระค่าเช่าซื้อ หรือชำระค่าเช่า ถ้าลูกค้าขอสินเชื่อได้ ก็จะส่งมอบอาคารและโอนกรรมสิทธิ์ แต่ถ้าลูกค้าขอสินเชื่อไม่ได้ ก็จะให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ กรณีให้เช่าซื้อหรือให้เช่า ต้องบริหารสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาเช่า

และติดตามให้ลูกค้าชำระค่าเช่าซื้อหรือค่าเช่า ก็จะสามารถปิดโครงการได้ แต่อาจมีลูกค้าบางรายที่สามารถชำระเงินส่วนต่างระหว่างราคาบ้านกับเงินดาวน์ และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้ ก็จะสามารถปิดโครงการได้เช่นกัน

อย่างไรก็ตาม ปัญหาต่างๆ อาจเกิดได้ตั้งแต่ในช่วงที่ติดตามให้ลูกค้าผ่อนดาวน์ ติดตามให้ลูกค้าชำระค่าเช่าซื้อหรือชำระค่าเช่า ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติ ต้องซื้อคืนอาคารจากลูกค้า ต้องขายอาคารที่ซื้อคืนจากลูกค้า ส่งผลให้หน่วยคงเหลือไม่ลด และไม่สามารถปิดโครงการได้

หลังจากพิจารณาประเด็นภาพรวมกระบวนการดำเนินการโครงการที่อยู่อาศัย ของ กคช. แล้ว ยังมีข้อกำหนดต่างๆ เพื่อทบทวนนิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed)

6.2 ข้อกำหนดต่างๆ เพื่อทบทวนนิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed)

การจัดทำข้อกำหนดต่างๆ เริ่มจากการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย

1) ข้อกำหนดจากตัวชี้วัดองค์กร ปี 2564

ตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ประจำปี 2564 ที่ได้ตกลงกับสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) และบริษัท ทริส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้กำหนดให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินโครงการพัฒนาความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัย โดยกำหนดตัวชี้วัด คำจำกัดความ/สูตรคำนวณ และค่าเกณฑ์วัดแต่ละระดับ ดังนี้

ตัวชี้วัด: ระดับความสามารถในการปิดโครงการ (PA) ปี 2564

ตัวชี้วัด	หน่วยวัด	น้ำหนัก	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 4	ระดับ 5
ระดับความสามารถในการปิดโครงการ (PA)	ระดับ	ร้อยละ 5	1	2	3	4	5
คำจำกัดความ/สูตรคำนวณ							
พิจารณาจากความสามารถในการปิดโครงการ มีค่าเกณฑ์วัดแต่ละระดับดังนี้							
ระดับ 1 ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564							
ระดับ 2 ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด							
ระดับ 3 ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด							
ระดับ 4 ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด							
ระดับ 5 ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 7 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด							

จากคำจำกัดความของตัวชี้วัด ในระดับ 1 กำหนดให้เมื่อมีการปิดโครงการแล้ว หน่วยคงเหลือ (หน่วยก่อสร้าง - หน่วยขาย) ต้องไม่เกินร้อยละ 25 โดยจากภาพรวมกระบวนการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ และกลไกการเพิ่มขึ้นและลดลงของหน่วยคงเหลือโครงการ แสดงว่า ต้องดำเนินการขายหรือให้เช่าซื้อหน่วยที่อยู่อาศัยของโครงการเพื่อลดหน่วยคงเหลือของโครงการ ที่มากกว่าร้อยละ 25 ลงไปให้เหลือไม่เกินร้อยละ 25 ซึ่งถ้าพิจารณาจากผลการวิเคราะห์โครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน พบว่า ถึงแม้ภาพรวมของกลุ่มโครงการต่างๆ เช่น โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2557 มีร้อยละของหน่วยคงเหลือ 24.96 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 25 เป็นต้น แต่เมื่อพิจารณารายโครงการในกลุ่มโครงการดังกล่าว จะพบว่า มีโครงการเป็นจำนวนมาก ที่มีหน่วยคงเหลือ เกินกว่าร้อยละ 25 ตัวอย่างเช่น กลุ่มโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2557 มีโครงการ จ.สมุทรปราการ (ประชาอุทิศ) ที่มีหน่วยคงเหลือ ร้อยละ 29.78 เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการทบทวนนิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2564 ต้องพิจารณานิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

นิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2563

การปิดโครงการ หมายถึง การขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่า/เช่าเหมาหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งรายย่อยและรายใหญ่ ทั้งบางส่วนหรือทั้งโครงการ เพื่อลดหน่วยคงเหลือของโครงการ ให้ไม่เกินร้อยละ 25

เกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อดำเนินการปิดโครงการ

1. เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่เกิน 3 ปี พร้อมเอกสารสิทธิ์ (อช.2 หรือ โฉนดที่ดิน)
2. เป็นโครงการที่มีสถานะว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา
3. เป็นโครงการที่มีสภาพพร้อมอยู่อาศัย
4. เป็นโครงการที่มีหน่วยคงเหลือว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา มากกว่า ร้อยละ 25

หมายเหตุ:

หากมีการแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กคช. โดยนับจำนวนโครงการ แยกตามจำนวนการแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เช่น โครงการ ก. ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กคช. ให้แบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เป็น 3 เฟส ก็นับจำนวนโครงการนี้เป็น 3 โครงการ เป็นต้น

จากคำนิยามของการปิดโครงการ ปี 2563 คือ

“การปิดโครงการ หมายถึง การขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่า/เช่าเหมาหน่วยที่อยู่อาศัย ทั้งรายย่อยและรายใหญ่ ทั้งบางส่วนหรือทั้งโครงการ จนมีหน่วยคงเหลือไม่เกินร้อยละ 25”

การเคหะแห่งชาติ มีนโยบายขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเพิ่มสัดส่วนของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ผ่านโครงการบ้านเคหะสุขประชา เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการชำระค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ลดลง เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ทั้งนี้ ในส่วนของโครงการเช่าเหมา การเคหะแห่งชาติ มีนโยบายลดสัดส่วนของการเช่าเหมาลง เพื่อนำมาเปิดขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่าหน่วยที่อยู่อาศัยกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ดังนั้น การปิดโครงการ จึงหมายถึง การขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่าหน่วยที่อยู่อาศัย จนมีหน่วยคงเหลือไม่เกินร้อยละ 25 โดยไม่รวมในส่วนของโครงการเช่าเหมาหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งรายย่อยและรายใหญ่ ทั้งบางส่วนหรือทั้งโครงการ

สำหรับข้อเสนอการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไข จากการพิจารณาข้อกำหนดจากตัวชี้วัดองค์กร ปี 2564 จึงเป็นดังนี้

- ควรตัดข้อความ “/เช่าเหมา” และ “ทั้งรายย่อยและรายใหญ่ ทั้งบางส่วนหรือทั้งโครงการ” ออก ในนิยาม การปิดโครงการ

2) ข้อกำหนดจากการขาย ให้เช่าซื้อ และให้เช่าหน่วยที่อยู่อาศัย

หลังจากที่โครงการที่อยู่อาศัยก่อสร้างแล้วเสร็จ ต้องมีการส่งมอบโครงการและจัดทำเอกสารสิทธิ์ รวมทั้งดำเนินการต่างๆ ให้หน่วยที่อยู่อาศัย มีสภาพพร้อมขายหรือพร้อมทำสัญญาทั้งการขาย ให้เช่าซื้อ และให้เช่าหน่วยที่อยู่อาศัย โดยโครงการที่อยู่อาศัย ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่เกิน 3 ปี ลูกค้ายังมีความต้องการอยู่ เนื่องจากสภาพที่อยู่อาศัยในโครงการ ยังอยู่ในสภาพที่ยอมรับได้ ต่างจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมานานแล้ว ที่ลูกค้ามักจะยอมรับสภาพที่อยู่อาศัยในโครงการไม่ได้

ดังนั้น จึงต้องกำหนดให้เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่เกิน 3 ปี พร้อมเอกสารสิทธิ์ (อช.2 หรือ โฉนดที่ดิน) นอกจากนี้ ยังต้องกำหนดให้เป็นโครงการที่มีสถานะว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา เพื่อให้สามารถดำเนินการขาย ให้เช่าซื้อ และให้เช่าหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการ ส่งผลให้สามารถปิดโครงการ ภายใต้สภาพการณ์ที่เป็นไปได้และทำขาย ภายในกำหนดเวลาที่เหมาะสมได้ นอกจากนี้ ยังมีลูกค้าบางราย ที่ยอมรับได้ถ้าหน่วยที่อยู่อาศัย อยู่ในสภาพที่ยังไม่พร้อมอยู่อาศัย แต่ถ้าได้ซ่อมแซม ก็สามารถเช่าอยู่ได้

สำหรับข้อเสนอการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไข จากการพิจารณาข้อกำหนดจากการขาย ให้เช่าซื้อ และให้เช่า หน่วยที่อยู่อาศัย จึงเป็นดังนี้

- ควรควรวรวมเกณฑ์ข้อ 2 และ 4 ของปี 2563 เข้าด้วยกัน เป็น “เป็นโครงการที่หน่วยคงเหลือ มีสถานะว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา มากกว่าร้อยละ 25” ในเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อดำเนินการปิดโครงการ
- ควรตัดเกณฑ์ข้อ 3 ของปี 2563 “เป็นโครงการที่มีสภาพพร้อมอยู่อาศัย” ออก

3) ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

จากการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ ที่ผ่านมาถึงปัจจุบัน มีหลายโครงการที่มีการแบ่งส่วนการก่อสร้างและขาย เป็นเฟสๆ เพื่อลดความเสี่ยงของโครงการ และเพิ่มโอกาสในการขายโครงการ อย่างไรก็ตาม การแบ่งส่วนก่อสร้างและขายของโครงการ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของการเคหะแห่งชาติ นอกจากนี้ การแบ่งส่วนก่อสร้างและขายของโครงการ ต้องลงรหัสโครงการในระบบแยกตามการแบ่งส่วนก่อสร้างและขายของโครงการ ทำให้ต้องนับจำนวนโครงการ แยกตามจำนวนการแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เช่น โครงการ ก. ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กคช. ให้แบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เป็น 3 เฟส ก็นับจำนวนโครงการนี้เป็น 3 โครงการ เป็นต้น

ดังนั้น จึงต้องกำหนดเงื่อนไขเรื่องของการแบ่งส่วนก่อสร้างและขายของโครงการ ในนิยามของการปิดโครงการ เพื่อให้สามารถนับจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ตรงตามความเป็นจริง รวมทั้งการกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ต้องกำหนดให้สอดคล้องกับระยะเวลาและงบประมาณในการดำเนินการปิดโครงการ

สำหรับข้อเสนอการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไข จากการพิจารณาข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งรายละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

- ควรคงข้อความเดิมเรื่อง “การนับจำนวนโครงการ” ใน หมายเหตุ รายละเอียดเพิ่มเติม
- ควรกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ให้สอดคล้องกับระยะเวลาและงบประมาณในการดำเนินการปิดโครงการ

ข้อกำหนดต่างๆ ข้างต้นเหล่านี้ สามารถนำมาพร้อมกันกำหนดค่านิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2564 ในบทต่อไป

6.3 การกำหนดค่านิยมของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2564

จากข้อกำหนดต่างๆ เพื่อทบทวนนิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) สามารถนำมากำหนดนิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ได้ดังนี้

การกำหนดค่านิยมของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2564

นิยามของการปิดโครงการ ปี 2563	ประเด็นพิจารณาและข้อเสนอการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไข	นิยามของการปิดโครงการ ปี 2564
<p>นิยามของการปิดโครงการ</p> <p>การปิดโครงการ หมายถึง การขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่า/เช่าเหมาหน่วยที่อยู่อาศัย ทั้งรายย่อยและรายใหญ่ ทั้งบางส่วนหรือทั้งโครงการ จนมีหน่วยคงเหลือไม่เกินร้อยละ 25</p>	<p>1. ภาพรวมกระบวนการดำเนินการโครงการที่อยู่อาศัย ของ กคช. และข้อกำหนดตัวชี้วัดองค์กร ปี 2564</p> <p>2. ควรตัดข้อความ “/เช่าเหมา” และ “ทั้งรายย่อยและรายใหญ่ ทั้งบางส่วนหรือทั้งโครงการ” ออก ในนิยาม การปิดโครงการ</p>	<p>นิยามของการปิดโครงการ</p> <p>การปิดโครงการ หมายถึง การขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่าหน่วยที่อยู่อาศัย จนมีหน่วยคงเหลือไม่เกินร้อยละ 25</p>
<p>เกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อดำเนินการปิดโครงการ</p> <p>1. เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่เกิน 3 ปี พร้อมเอกสารสิทธิ์ (อช.2 หรือ โฉนดที่ดิน)</p> <p>2. เป็นโครงการที่มีสถานะว่างพร้อมขายหรือพร้อมทำสัญญา</p> <p>3. เป็นโครงการที่มีสภาพพร้อมอยู่อาศัย</p> <p>4. เป็นโครงการที่มีหน่วยคงเหลือว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา มากกว่าร้อยละ 25</p>	<p>2. ข้อกำหนดข้อกำหนดจากการขาย ให้เช่าซื้อ และให้เช่าหน่วยที่อยู่อาศัย</p> <ul style="list-style-type: none"> ควรรวบรวมเกณฑ์ข้อ 2 และ 4 ของปี 2563 เข้าด้วยกัน เป็น “เป็นโครงการที่หน่วยคงเหลือ มีสถานะว่างพร้อมขายหรือพร้อมทำสัญญา มากกว่าร้อยละ 25” ในเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อดำเนินการปิดโครงการ ควรตัดเกณฑ์ข้อ 3 “เป็นโครงการที่มีสภาพพร้อมอยู่อาศัย” ออก 	<p>เกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อดำเนินการปิดโครงการ</p> <p>1. เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่เกิน 3 ปี พร้อมเอกสารสิทธิ์ (อช.2 หรือ โฉนดที่ดิน)</p> <p>2. เป็นโครงการที่หน่วยคงเหลือ มีสถานะว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา มากกว่าร้อยละ 25</p>
<p>หมายเหตุ:</p> <p>หากมีการแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กคช. โดยนับจำนวนโครงการ แยกตามจำนวนการแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เช่น โครงการ ก.ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กคช. ให้แบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เป็น 3 เฟส ก็นับจำนวนโครงการนี้เป็น 3 โครงการ เป็นต้น</p>	<p>3. ข้อกำหนดอื่นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> ควรคงข้อความเดิมเรื่อง “การนับจำนวนโครงการ” ใน หมายเหตุ รายละเอียดเพิ่มเติม: ควรกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ให้สอดคล้องกับระยะเวลาและงบประมาณในการดำเนินการปิดโครงการ 	<p>หมายเหตุ:</p> <p>หากมีการแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กคช. โดยนับจำนวนโครงการ แยกตามจำนวนการแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เช่น โครงการ ก.ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กคช. ให้แบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เป็น 3 เฟส ก็นับจำนวนโครงการนี้เป็น 3 โครงการ เป็นต้น</p>

เมื่อนำรายละเอียดจากตารางข้างต้น มาขยายออก ก็จะได้ค่านิยมของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2564 ดังนี้

นิยามของการปิดโครงการ (Last Unit Closed) ปี 2564

การปิดโครงการ หมายถึง การขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่าหน่วยที่อยู่อาศัย เพื่อลดหน่วยคงเหลือของโครงการ ให้ไม่เกินร้อยละ 25

เกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อดำเนินการปิดโครงการ

1. เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่เกิน 3 ปี พร้อมเอกสารสิทธิ์ (อช.2 หรือ โฉนดที่ดิน)
2. เป็นโครงการที่หน่วยคงเหลือ มีสถานะว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา มากกว่าร้อยละ 25

หมายเหตุ:

หากมีการแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กคช. โดยนับจำนวนโครงการ แยกตามจำนวนการแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เช่น โครงการ ก. ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กคช. ให้แบ่งส่วนก่อสร้างและขาย เป็น 3 เฟส ก็นับจำนวนโครงการนี้เป็น 3 โครงการ เป็นต้น



บทที่ 7

การวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมด
ของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนด
เป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ

บทที่ 7

การวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ

7.1 การวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

จากการรวบรวมข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เพื่อวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ครอบคลุมโครงการทั่วประเทศ ทั้งโครงการเชิงสังคมและโครงการเชิงพาณิชย์ ทั้งอาคารแนวราบและแนวสูง ทั้งโครงการที่มีการแบ่งเฟสและโครงการที่ไม่มีการแบ่งเฟส โดยในแต่ละโครงการ รวบรวมข้อมูลหน่วยก่อสร้าง หน่วยขาย และหน่วยคงเหลือ ของปี 2562 และปี 2563 พบว่าสามารถจัดเป็น 2 กลุ่มได้ดังนี้

1. กลุ่มโครงการที่มีหน่วยคงเหลือเพิ่มขึ้น ประกอบด้วย

- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2557
- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2558
- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2559
- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2560
- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD)
- โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ (เช่าซื้อ)

2. กลุ่มโครงการที่มีหน่วยคงเหลือลดลง ประกอบด้วย

- โครงการเคหะชุมชน
- โครงการบ้านเอื้ออาทร
- โครงการบ้านเคหะกตัญญู

รายละเอียดของแต่ละประเภทโครงการ เป็นดังนี้

ผลการวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ	ปี 2562				ปี 2563				ร้อยละหน่วยคงเหลือที่เปลี่ยนแปลง
	จำนวนโครงการรวม	จำนวนหน่วย			จำนวนโครงการรวม	จำนวนหน่วย			
		หน่วยรวม	หน่วยคงเหลือ	ร้อยละ		หน่วยรวม	หน่วยคงเหลือ	ร้อยละ	
เคหะชุมชน	168	107,032	383	0.36	168	107,032		0.26	- 0.10
บ้านเอื้ออาทร	328	280,790	10,270	3.66	328	280,790	7,555	2.69	- 0.97
พัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2557	36	15,671	3,579	22.84	36	15,671	3,912	24.96	+ 2.12
พัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2558	43	11,485	1,986	17.29	43	11,485	2,506	21.82	+ 4.53
พัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2559	22	7,233	2,369	32.75	22	7,233	2,643	36.54	+ 3.79
พัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2560	12	3,365	1,324	39.35	12	3,365	1,248	37.09	- 2.26
พัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD)	2	1,172	530	45.22	3	1,376	751	64.08	+ 18.86
บ้านสวัสดิการข้าราชการ (เช่าซื้อ)	3	606	57	9.41	3	606	91	15.02	+ 5.61
บ้านเคหะกตัญญู	1	192	154	80.21	1	192	153	79.69	- 0.52
รวม	615	427,546	20,652	4.83	616	427,750	19,141	4.48	- 0.35

หมายเหตุ: จำนวนหน่วยรวม และหน่วยคงเหลือ เป็นตัวเลขจำนวนหน่วยของโครงการทั้ง 2 แบบ คือ

1) โครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และยังไม่ส่งมอบ และ 2) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และส่งมอบแล้ว

โดยรวมแล้ว มีจำนวนโครงการรวมเพิ่มขึ้น 1 โครงการ โดยที่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) มีหน่วยก่อสร้างเพิ่มขึ้น 204 หน่วย กลุ่มโครงการที่มีหน่วยคงเหลือเพิ่มขึ้น ได้แก่ 1) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2557 2) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2558 3) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2559 4) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2560 5) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) และ 6) โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ (เช่าซื้อ) เกิดจากหน่วยซื้อคืนหรือยึดคืนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ในกลุ่มโครงการที่มีหน่วยคงเหลือลดลง ได้แก่ 1) โครงการเคหะชุมชน 2) โครงการบ้านเอื้ออาทร และ 3) โครงการบ้านเคหะกตัญญู เกิดจากการดำเนินการปิดโครงการได้ในอัตราที่สูงกว่าอัตราการซื้อคืนหรือยึดคืนหน่วยที่อยู่อาศัย ส่งผลสุทธิให้หน่วยคงเหลือลดลง

สรุปโดยรวมแล้ว ในปี 2563 มีจำนวนโครงการรวมกันทั้งสิ้น 616 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันทั้งหมด 427,750 หน่วย หน่วยคงเหลือรวม 19,141 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.48 โดยเมื่อเปรียบเทียบกับในปี 2562 แล้ว หน่วยคงเหลือลดลงร้อยละ 0.35

อย่างไรก็ตาม ร้อยละของหน่วยคงเหลือ ในแต่ละกลุ่มโครงการ มีความแตกต่างกันมาก ตั้งแต่ร้อยละ 0.26 ถึง ร้อยละ 79.69

7.2 ขั้นตอนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อปิดโครงการ

จากการจำแนกโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันตามขั้นตอนการดำเนินงาน สามารถแยกย่อยโดยการพิจารณาขั้นตอนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ที่ผสมผสานปัจจัยทั้งการก่อสร้างและขายโครงการ รวมถึงหน่วยคงเหลือของโครงการ ได้ออกมาเป็น ขั้นตอนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อปิดโครงการ มีรายละเอียด ดังนี้

ขั้นตอนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อปิดโครงการ



ขั้นตอนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อปิดโครงการ เริ่มจากเมื่อคณะรัฐมนตรี อนุมัติโครงการแล้ว เริ่มดำเนินโครงการ แต่ยังไม่ได้เปิดขาย โครงการที่อยู่ในขั้นตอนนี้ ประกอบด้วย

- 1) โครงการที่ยกเลิกโครงการ
- 2) โครงการที่ชะลอโครงการ จากการเวนคืนที่ดิน/ปัญหาการก่อสร้าง
- 3) โครงการที่ชะลอการเปิดขายเนื่องจากติดปัญหาเรื่องการขออนุญาตการใช้ที่ดิน (ผังสี) ทำให้ไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ และ
- 4) โครงการที่ยังไม่ได้เปิดขาย เมื่อแก้ไขปัญหาได้หรือได้รับอนุมัติให้เปิดขายได้ ก็จะเข้าสู่ขั้นตอนต่อไปคือ

เปิดขาย สำหรับโครงการที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง เมื่อเปิดขายหน่วยที่อยู่อาศัยไปได้อย่างน้อยร้อยละ 50 แล้วก็จะ **เริ่มก่อสร้าง** เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งในช่วงนี้อาจต้อง แก้ไขปัญหาหลังเริ่มก่อสร้าง ในรูปของโครงการที่ชะลอการก่อสร้าง หลังเริ่มก่อสร้างแล้ว และโครงการที่ชะลอการก่อสร้าง ก่อสร้างเสร็จแล้วบางส่วน ทำให้การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เมื่อแก้ไขปัญหาได้ ก็จะเข้าสู่ขั้นตอนต่อไป คือ

ก่อสร้างแล้วเสร็จ และแก้ไขปัญหา ให้ว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา โครงการที่ติดปัญหาในขั้นตอนนี้ ประกอบด้วย

- 1) โครงการที่อยู่ระหว่างรอเอกสารสิทธิ์
- 2) โครงการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ภายนอกอย่างรุนแรง
- 3) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เกิน 3 ปี
- 4) โครงการที่ไม่พร้อมขาย/ไม่พร้อมทำสัญญา สภาพอาคารชำรุด และ
- 5) โครงการที่ไม่พร้อมขาย/ไม่พร้อมทำสัญญา ยังจดนิติบุคคลไม่ได้ เมื่อแก้ไขปัญหาได้ ก็จะเข้าสู่ขั้นตอนต่อไปคือ

ขายโครงการ เพื่อลดหน่วยคงเหลือ โครงการที่อยู่ในขั้นตอนนี้คือ โครงการที่ต้องปิดโครงการ และขั้นตอนสุดท้ายคือ **ขายโครงการอย่างต่อเนื่อง** สำหรับโครงการที่มีหน่วยคงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 25 เพื่อขายหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหลืออยู่ทั้งหมดของโครงการต่อไป

7.3 การจำแนกโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

จากขั้นตอนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อปิดโครงการ เมื่อรวบรวมข้อมูลของโครงการที่อยู่อาศัยทุกโครงการของการเคหะแห่งชาติ นำมาจัดแบ่งและจัดกลุ่ม จะสามารถจำแนกโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ได้ดังนี้

การจำแนกโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ขั้นตอน	ประเภทโครงการ	จำนวน	ร้อยละ
	โครงการที่ยกเลิกโครงการ	6	0.97
กรม. อนุมัติโครงการแล้วแต่ยังไม่ได้เปิดขาย	โครงการที่ชะลอโครงการเนื่องจากปัญหาการก่อสร้าง	3	0.49
	โครงการที่ชะลอการเปิดขายเนื่องจากติดปัญหาเรื่องการขออนุญาตการใช้ที่ดิน (ผังสี)	2	0.32
	โครงการที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง	5	0.81
เปิดขาย	โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	22	3.57
เริ่มก่อสร้าง	โครงการที่อยู่ระหว่างรอเอกสารสิทธิ์	2	0.32
	โครงการที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก จากสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ไม่สามารถเข้าพื้นที่ได้	6	0.97
ก่อสร้างแล้วเสร็จและแก้ไขปัญหาให้ว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา	โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เกิน 3 ปี	516	83.77
	โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จน้อยกว่า 3 ปี และมีหน่วยคลังน้อยกว่าร้อยละ 25	35	5.68
	โครงการพร้อมขาย/พร้อมทำสัญญา แต่สภาพภายในอาคารไม่เรียบร้อย	4	0.65
ขายโครงการเพื่อลดหน่วยคลัง	โครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 - 2566	15	2.45
	รวม	616	100.00

จากการจำแนกโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน พบว่า **โครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 - 2566 มีจำนวน 15 โครงการ** ดังแสดงในกรอบสีเขียว และสำหรับในปีถัดๆ ไป ก็จะมีการพัฒนาโครงการที่ยังไม่ได้เปิดขาย ให้สามารถเปิดขายได้

สำหรับ**โครงการที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง** และเมื่อขายหน่วยที่อยู่อาศัยของโครงการได้อย่างน้อยร้อยละ 50 ก็จะเริ่มก่อสร้าง **เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง** ดังแสดงในกรอบสีน้ำเงิน และเปลี่ยนมาเป็น**โครงการที่ต้องปิดโครงการในที่สุด**

นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติ ยังมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ และยังมีโครงการที่อยู่อาศัยที่รอการอนุมัติโครงการจากคณะรัฐมนตรี อีกหลายโครงการ ดังนั้น การเคหะแห่งชาติ จึงต้องกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่ต้องปิดโครงการ ในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 เพื่อลดหน่วยคลังของโครงการ ลงมาให้มากที่สุดที่จะทำได้ต่อไปในอนาคต

หมายเหตุ:

โครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เกิน 3 ปี และต้องแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ ตามมติรัฐมนตรี เป็นโครงการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (รมว.พม.) ได้มอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ โครงการดังกล่าว และรายงานผลการดำเนินงาน เป็นระยะๆ ซึ่งการเคหะแห่งชาติ ได้แต่งตั้งคณะทำงานและมีการปรับเปลี่ยนคณะทำงานด้านการแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือ เพื่อพัฒนาปรับปรุงการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ตลอดมาตั้งแต่ปี 2556 ถึงปัจจุบัน

เนื่องจากโครงการเหล่านี้ เป็นโครงการที่ต้องแก้ไขปัญหาอาคารคงเหลือเชิงรุก โดยใช้ทั้งมาตรการเชิงปฏิบัติการ และมาตรการเชิงนโยบาย นอกจากนี้ รมว. พม. ให้ความสำคัญกับการแก้ไขปัญหาคารคงเหลือ เนื่องจากเป็นปัญหาที่สะสมมานาน และต้องใช้มาตรการที่เข้มข้น **จึงต้องแยกออกมาบริหารจัดการต่างหาก เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด** โดย รมว.พม. ได้ให้นโยบายสนับสนุนในกรณีที่ปัญหาหรืออุปสรรคที่ต้องแก้ไข อยู่ นอกเหนืออำนาจการแก้ไขของ กคช.ให้นำเสนอต่อคณะกรรมการ กคช. ก่อนนำเสนอ ครม. เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อไป

จากเหตุผลดังกล่าว ที่ต้องแยกออกมาบริหารจัดการต่างหาก เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเกินกว่า 3 ปี ลูกค้าย่อมจะมองว่าบ้านหรือห้องชุดมีสภาพเก่า โครงการที่ก่อสร้างเสร็จไม่นาน ดูแล้วน่าสนใจซื้อมากกว่า ดังนั้น **จึงไม่นับรวมโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เกิน 3 ปี และต้องแก้ไขปัญหาคารคงเหลือ ตามมติรัฐมนตรี เข้าในกลุ่มของประเภทโครงการที่ต้องปิดโครงการ**

7.4 การกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566

หลังจากที่ได้จำแนกโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ที่มีอยู่ในปัจจุบันแล้ว ก็ต้องกำหนดแนวทางในการคัดเลือกโครงการที่ต้องปิดโครงการ ในปี 2564 – 2566 เมื่อได้โครงการที่ต้องปิดโครงการในแต่ละปีแล้ว ก็จะสามารถกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2564 – 2566 ได้

จากข้อเสนอการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคำนิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) คือ **ควรกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการดำเนินการปิดโครงการ** โดยต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้สามารถปิดโครงการได้ตามเป้าหมายที่กำหนด

ดังนั้น จึงต้องคัดเลือกโครงการที่ต้องปิดโครงการ 15 โครงการ โดยพิจารณาถึงเหตุผลในการคัดเลือกว่าจะปิดโครงการในปีใด ตามระยะเวลาในการดำเนินการ เพื่อจำแนกว่า โครงการใดจะปิดโครงการในปี 2564 โครงการใดจะปิดโครงการในปี 2565 และโครงการใดจะปิดโครงการในปี 2566 และนับจำนวนโครงการในแต่ละปีที่จำแนกได้ เป็นเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการในแต่ละปี ก็จะได้เป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566

จากโครงการที่ต้องปิดโครงการ 15 โครงการ เมื่อใช้การแบ่งส่วนก่อสร้างและขาย วิเคราะห์รายโครงการ ระบุเหตุผลในการคัดเลือกว่าจะปิดโครงการในปีใด ตามระยะเวลาในการดำเนินการ สามารถกำหนดเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 มีรายละเอียด ดังนี้



โครงการเร่งรัดการลดหน่วยคงเหลือโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2564

การกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566

โครงการ / เฟส	ร้อยละ หน่วย คงเหลือ	เหตุผลในการคัดเลือกกว่า จะปิดโครงการในปีใด	กำหนดเป้าหมาย ปิดโครงการในปี		
			2564	2565	2566
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557 1. จ.สมุทรปราการ (ประชายุทธ) เฟส 1	29.78	เป็นไปตามเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อ ดำเนินการปิดโครงการปี 2564	1		
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 2. จ.สมุทรปราการ (บางพลี) ทาวน์โฮม 2 เฟส 1	27.59	เป็นไปตามเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อ ดำเนินการปิดโครงการปี 2564	1		
3. จ.สมุทรปราการ (บางพลี) ทาวน์โฮม 2 เฟส 2	31.82	เป็นไปตามเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อ ดำเนินการปิดโครงการปี 2564	1		
4. จ.กระบี่ (กระบี่น้อย) เฟส 2	56.19	เป็นไปตามเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อ ดำเนินการปิดโครงการปี 2564	1		
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559 5. จ.ปทุมธานี (รังสิต คลอง 10/3) เฟส 1	56.94	เป็นไปตามเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อ ดำเนินการปิดโครงการปี 2564	1		
6. จ.ปทุมธานี (รังสิต คลอง 10/3) เฟส 2	47.84	เป็นไปตามเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อ ดำเนินการปิดโครงการปี 2564	1		
7. จ.นครสวรรค์ (ตาคลี)	52.43	เป็นไปตามเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการเพื่อ ดำเนินการปิดโครงการปี 2564	1		
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557 1. บ้านศรีนวมินทร์ 2 เฟส 2 และ 3	41.67	สถาบันการเงินและศูนย์ปรึกษาสหกรณ์ คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัว ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 และคาดการณ์ว่าจะฟื้น ตัวมากขึ้นในปี 2566		1	
2. จ.สมุทรปราการ (ประชายุทธ) เฟส 2	38.89			1	
3. ตลาดไท (เทพกษัตร 34) ระยะที่ 2 เฟส 1, 2, 3	62.25			1	
4. จ.หนองคาย (แยกเวียงจันทน์) เฟส 1, 2, 3	33.11			1	
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 5. จ.ระยอง (บ้านฉาง 2) เฟส 1	32.43	คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและปิดโครงการในปี 2565		1	
6. จ.ขอนแก่น (เมืองเก่า - กรีนวิลล์ ขอนแก่น) ระยะ 1 เฟส 1, 2, 3	45.25	สถาบันการเงินและศูนย์ปรึกษาสหกรณ์ คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัว ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 และคาดการณ์ว่าจะฟื้น ตัวมากขึ้นในปี 2566		1	
7. จ.บุรีรัมย์ (สตึก) ระยะที่ 1 เฟส 1 และ 2	30.66			1	
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559 8. จ.กาฬสินธุ์ ระยะที่ 2 เฟส 1 และ 2	48.28	สถาบันการเงินและศูนย์ปรึกษาสหกรณ์ คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัว ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 และคาดการณ์ว่าจะฟื้น ตัวมากขึ้นในปี 2566		1	

การกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566

โครงการ / เฟส	ร้อยละ หน่วย คงเหลือ	เหตุผลในการคัดเลือกกว่า จะปิดโครงการในปีใด	กำหนดเป้าหมาย ปิดโครงการในปี		
			2564	2565	2566
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558					
1. จ.นครปฐม (สระสี่มุม)	39.32	สถาบันการเงินและศูนย์บริการอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2565 และคาดการณ์ว่าจะฟื้นตัวมากขึ้นในปี 2566			1
2. จ.เชียงใหม่ (สันกำแพง) เฟส 1, 2, 3, 4	41.82	เฟส 1 : สถาบันการเงินและศูนย์บริการอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2565 และคาดการณ์ว่าจะฟื้นตัวมากขึ้นในปี 2566 เฟส 2, 3, 4 : คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและปิดโครงการในปี 2566			1
3. จ.บุรีรัมย์ ระยะที่ 1 เฟส 1 และ 2	52.00	เฟส 1 : สถาบันการเงินและศูนย์บริการอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2565 และคาดการณ์ว่าจะฟื้นตัวมากขึ้นในปี 2566 เฟส 2 : คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและปิดโครงการในปี 2566			1
4. จ.สระบุรี (บ้านหมอ) ส่วนที่ 1 เฟส 1 และ 2	50.72	เฟส 1 : สถาบันการเงินและศูนย์บริการอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2565 และคาดการณ์ว่าจะฟื้นตัวมากขึ้นในปี 2566 เฟส 2 : คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและปิดโครงการในปี 2566			1
5. มิตรไมตรี ระยะที่ 1 เฟส 2	46.88	คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและปิดโครงการในปี 2566			1
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2560					
6. จ.สุพรรณบุรี (อู่ยา)	46.89	คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและปิดโครงการในปี 2566			1

โดยสรุปแล้ว เป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 เป็นดังนี้

เป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566

หัวข้อ	เป้าหมาย		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
จำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ	7	8	6

สำหรับรายชื่อโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2564 – 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

รายชื่อโครงการที่ต้องปิดโครงการปี 2564 :

เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่เกิน 3 ปี พร้อมเอกสารสิทธิ์ (อช.2 หรือ โฉนดที่ดิน) และมีหน่วยคงเหลือ ที่มีสถานะว่างพร้อมขาย หรือพร้อมทำสัญญา มากกว่าร้อยละ 25 มีรายชื่อโครงการ ดังนี้

1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557 : จ.สมุทรปราการ (ประชายุทิศ) เฟส 1
2. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.สมุทรปราการ (บางพลีทาวน์โฮม 2) เฟส 1
3. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.สมุทรปราการ (บางพลีทาวน์โฮม 2) เฟส 2
4. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.กระบี่ (กระบี่น้อย) เฟส 2
5. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559 : จ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 10/3) ส่วนที่ 1
6. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559 : จ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 10/3) ส่วนที่ 2
7. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559 : จ.นครสวรรค์ (ตาคลี)

รวม 7 โครงการ

รายชื่อโครงการที่ต้องปิดโครงการปี 2565 :

เป็นโครงการที่ต้องปิดโครงการ โครงการที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ปี 2564 ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ในปี 2565 มีรายชื่อโครงการ ดังนี้

1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557 : บ้านศรีนวมินทร์ 2 เฟส 2 และ 3
2. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557 : จ.สมุทรปราการ (ประชายุทิศ) เฟส 2
3. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557 : ตลาดไท (เทพกฤษกร 34) ระยะที่ 2 เฟส 1, 2, 3
4. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557 : จ.หนองคาย (แยกเวียงจันทน์) เฟส 1, 2, 3
5. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.ระยอง (บ้านฉาง 2) เฟส 1
6. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.ขอนแก่น (เมืองเก่า - กรีนวิลล์ ขอนแก่น) ระยะ 1 เฟส 1, 2, 3
7. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.บุรีรัมย์ (สตึก) ระยะที่ 1 เฟส 1 และ 2
8. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559 : จ.กาฬสินธุ์ ระยะที่ 2 เฟส 1 และ 2

รวม 8 โครงการ

รายชื่อโครงการที่ต้องปิดโครงการปี 2566 :

เป็นโครงการที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ปี 2564 ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ในปี 2566 มีรายชื่อโครงการ ดังนี้

1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.นครปฐม (สระสีมูม)
2. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.เชียงใหม่ (สันกำแพง) เฟส 1, 2, 3, 4
3. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.บุรีรัมย์ ระยะที่ 1 เฟส 1 และ 2
4. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : จ.สระบุรี (บ้านหม้อ) ส่วนที่ 1 เฟส 1 และ 2
5. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 : มิตรไมตรี ระยะที่ 1 เฟส 2
6. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2560 : จ.สุพรรณบุรี (อู่ยา)

รวม 6 โครงการ

7.5 ตัวชี้วัดในแผนปฏิบัติการประจำปี 2563 โครงการเร่งรัดการปิดโครงการ

นอกเหนือจากตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ ซึ่งเป็นตัวชี้วัดองค์กรแล้ว ในแผนปฏิบัติการประจำปี 2564 ของการเคหะแห่งชาติ โครงการเร่งรัดการปิดโครงการ ยังมีตัวชี้วัดโครงการ คือ ลดหน่วยคงเหลือโครงการที่เป็นเป้าหมายในปี 2563 (9 โครงการ) ลดลง 5% โดยที่ทั้ง 9 โครงการ มีรายละเอียดหน่วยก่อสร้าง หน่วยคงเหลือ และร้อยละของหน่วยคงเหลือ ดังนี้

โครงการ / เฟส	หน่วยก่อสร้าง	หน่วยคงเหลือ ณ 30 ก.ย. 63	ร้อยละหน่วยคงเหลือ	หน่วยคงเหลือที่ต้องลดลง	เป้าหมายหน่วยคงเหลือ	ร้อยละหน่วยคงเหลือ
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557						
1. ลาดกระบัง 2 ระยะ 3/1 เฟส 1	540	76	14.07	27	49	9.07
2. จ.หนองคาย (แยกเวียงจันทน์) เฟส 2	139	42	30.22	7	35	25.18
3. จ.หนองคาย (แยกเวียงจันทน์) เฟส 3	171	74	43.27	9	65	38.01
4. จ.ปทุมธานี (รังสิต คลอง 10/1) เฟส 1 - 3	642	44	6.85	32	12	1.87
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558						
5. จ.บุรีรัมย์ (สตึก) ระยะที่ 1 เฟส 1 และ 2	212	65	30.66	11	54	25.47
6. จ.กำแพงเพชร (อ.เมือง) เฟส 1	26	20	76.92	1	18	69.23
7. จ.เชียงใหม่ (ไนท์ซาฟารี) ระยะที่ 2 เฟส 1	264	61	23.11	13	48	18.18
8. จ.ระยอง (ตะพง) ระยะที่ 2 เฟส 1 และ 2	344	34	9.88	17	17	4.94
9. จ.ศรีสะเกษ ระยะที่ 3 เฟส 1 และ 2	345	32	9.28	17	15	4.35
รวม	2,683	448	16.70	134	314	11.70

อย่างไรก็ตาม ในการประเมินผลตัวชี้วัด ต้องแยกส่วนเป็นประเมินผลตัวชี้วัดองค์กร และประเมินผลตัวชี้วัดโครงการ ดังนั้น ในเล่มรายงานโครงการเร่งรัดการปิดโครงการ จึงจะมีรายละเอียด การดำเนินการในส่วนนี้ และการประเมินผลตัวชี้วัดโครงการ แต่จะแยกส่วนต่างหากจากรายละเอียด การดำเนินการปิดโครงการ และการประเมินผลตัวชี้วัดองค์กร ที่เกี่ยวข้องกับการปิดโครงการตามนियามการปิดโครงการ ปี 2564

7.6 การนำเสนอการดำเนินการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยมปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 ต่อผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564

จากมติที่ประชุมคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 3/2564 ให้ความเห็นชอบบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ประจำปี 2564 หมวด 2 ข้อ 2.1 การดำเนินงานตามยุทธศาสตร์ ตัวชี้วัดที่ 2.1.1 ระดับความสามารถในการปิดโครงการ (PA) นำหนักร้อยละ 5 กำหนดค่าเกณฑ์วัดการดำเนินงานจากระดับความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัย 5 ระดับ โดยมีเงื่อนไขการนำโครงการมาดำเนินการเร่งปิดโครงการ ดังนี้

คำจำกัดความ	ระดับ
ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยมปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564	1
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	2
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	3
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	4
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 7 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	5

เงื่อนไข : ทั้งนี้ กคช. สามารถนำโครงการอื่นที่ไม่ได้อยู่ในเป้าหมายมาดำเนินการเร่งปิดโครงการ ตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2564 เช่น สภาวะเศรษฐกิจหดตัว นโยบายของรัฐที่ส่งผลต่อการดำเนินโครงการ โดยนับรวมเป็นผลการดำเนินงานปี 2564 ซึ่งยังคงเป้าหมายจำนวน 7 โครงการ เพื่อช่วยในการลดภาระการเงินองค์กร

ฝ่ายบริหารงานชายและลูกค้าสัมพันธ์ (บข.) ได้ดำเนินการตามคำจำกัดความค่าเกณฑ์วัดระดับ 1 ประกอบด้วย 1) ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยมปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% 2) วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และ 3) กำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564

โดย บข. ได้นำเสนอขอความเห็นชอบการดำเนินงานตามตัวชี้วัดที่ 2 (2.1) ระดับความสามารถในการปิดโครงการตามคำจำกัดความค่าเกณฑ์วัด ในระดับ 1 ต่อผู้บริหารระดับสูง (Top Team) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 ตามที่ปรากฏในบันทึกข้อความ ที่ พม 5169/124 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2564 เรื่อง ความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัย โดยผู้บริหารระดับสูง (Top Team) ได้มีมติเห็นชอบการดำเนินงานตามตัวชี้วัดที่ 2 (2.1) ระดับความสามารถในการปิดโครงการ ตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของ กคช. ประจำปีบัญชี 2564 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 และมอบ บข. รับข้อคิดเห็นของที่ประชุม ปรับรายละเอียดข้อมูลก่อนส่ง นผ. เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ดังแสดงในภาคผนวก 1

.....



บทที่ 8

การจัดทำแผนปิดโครงการที่อยู่อาศัย

บทที่ 8

การจัดทำแผนปิดโครงการที่อยู่อาศัย

8.1 การจัดทำแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ในปี 2564

จากเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2564 สามารถจัดทำแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ในปี 2564 มีรายละเอียดดังนี้

แผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ในปี 2564

ชื่อโครงการ	หน่วยก่อสร้าง	หน่วยคงเหลือ		แผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย
		30 ก.ย. 63	เป้าหมาย	
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557 1. จ.สมุทรปราการ (ประชาอุทิศ) เฟส 1	178	53 (29.78%)	9 (4.78%)	1. ออกขายตามแผนรณรงค์การขายปี 2564 2. มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการแพร่ระบาดไวรัสโคโรนา 2019 (COVID - 19) 2.1 เงินจองงวดแรก 99 บาท 2.2 เช่าซื้อกับ กคช. ดอกเบี้ย 0% 2.3 ฟรีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ 3. ลูกค้าที่ไม่ผ่านการพิจารณากับสถาบันการเงินสามารถเข้าโครงการฯ เช่าซื้อ คบส. ได้ 4. การจัดทำห้องตัวอย่าง
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 2. จ.สมุทรปราการ (บางพลี) ทาวน์โฮม 2 เฟส 1 3. จ.สมุทรปราการ (บางพลี) ทาวน์โฮม 2 เฟส 2	58 44	16 14 (27.59%) (31.82%)	2 3 (2.59%) (6.82%)	1. ออกขายตามแผนรณรงค์การขายปี 2564 2. มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการแพร่ระบาดไวรัสโคโรนา 2019 (COVID - 19) 2.1 เช่าซื้อกับ กคช. ดอกเบี้ย 0% 2.2 ฟรีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ 3. การจัดทำห้องตัวอย่าง 4. โปรโมชันแลมเครื่องปรับอากาศ
4. จ.กระบี่ (กระบี่น้อย) เฟส 2	194	109 (56.19%)	61 (31.19%)	1. ออกขายตามแผนรณรงค์การขายปี 2564 2. มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการแพร่ระบาดไวรัสโคโรนา 2019 (COVID - 19) 2.1 เช่าซื้อกับ กคช. ดอกเบี้ย 0% 2.2 ฟรีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ 3. การจัดทำบ้านตัวอย่าง 4. โปรโมชันแลมเครื่องปรับอากาศ
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559 5. จ.ปทุมธานี (รังสิต คลอง 10/3) เฟส 1	288	164 (56.94%)	92 (31.94%)	1. ออกขายตามแผนรณรงค์การขายปี 2564/รณรงค์ขายโซน จ.ปทุมธานี ณ ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ รังสิต ทั้งปี 2. มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการแพร่ระบาดไวรัสโคโรนา 2019 (COVID - 19) 2.1 เงินจองงวดแรก 99 บาท 2.2 เช่าซื้อกับ กคช. ดอกเบี้ย 0% 2.3 ฟรีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ 3. ลูกค้าที่ไม่ผ่านการพิจารณากับสถาบันการเงินสามารถเข้าโครงการฯ เช่าซื้อ คบส. ได้ 4. การจัดทำบ้านตัวอย่าง

แผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ในปี 2564

ชื่อโครงการ	หน่วยก่อสร้าง	หน่วยคงเหลือ		แผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย
		30 ก.ย. 63	เป้าหมาย	
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559 6. จ.ปทุมธานี (รังสิต คลอง 10/3) เฟส 2	301	144 (47.84%)	69 (22.84%)	1. ออกขายตามแผนรณรงค์การขายปี 2564/รณรงค์ขายโซน จ.ปทุมธานี ณ ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ รังสิต ทั้งปี 2. มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID - 19) 2.1 เงินจองงวดแรก 99 บาท 2.2 เช่าซื้อกับ กคช. ดอกเบี้ย 0% 2.3 ฟรีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ 3. ลูกค้าที่ไม่ผ่านการพิจารณากับสถาบันการเงินสามารถเข้าโครงการฯ เช่าซื้อ คบส. ได้ 4. การจัดทำบ้านตัวอย่าง
7. จ.นครสวรรค์ (ตาคลี)	103	54 (52.43%)	29 (28.16%)	1. ออกขายตามแผนรณรงค์การขายปี 2564 2. มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID - 19) 2.1 เงินจองงวดแรก 99 บาท 2.2 เช่าซื้อกับ กคช. ดอกเบี้ย 0% 2.3 ฟรีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ 3. ลูกค้าที่ไม่ผ่านการพิจารณากับสถาบันการเงินสามารถเข้าโครงการฯ เช่าซื้อ คบส. ได้

8.2 การจัดทำแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5

นอกเหนือจากแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ในปี 2564 ที่ต้องดำเนินการ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของตัวชี้วัดองค์กร คือ ระดับความสามารถในการปิดโครงการ แล้ว ยังมีแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 ที่ต้องดำเนินการ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของตัวชี้วัดโครงการ คือ ลดหน่วยคงเหลือโครงการที่เป็นเป้าหมายในปี 2563 (9 โครงการ) ลดลง 5% โดยรายละเอียด การดำเนินการในส่วนนี้ และการประเมินผลตัวชี้วัดโครงการ แต่จะแยกส่วนต่างหากจากรายละเอียด การดำเนินการปิดโครงการ และการประเมินผลตัวชี้วัดองค์กร ที่เกี่ยวข้องกับการปิดโครงการตามนิยามการปิดโครงการ ปี 2564

จากรายละเอียดหน่วยก่อสร้าง หน่วยคงเหลือ และร้อยละของหน่วยคงเหลือ ของทั้ง 9 โครงการ สามารถจัดทำแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 ได้ดังนี้

แผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5

ชื่อโครงการ	หน่วยก่อสร้าง	หน่วยคงเหลือ		แผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย
		30 ก.ย. 63	เป้าหมาย	
<p>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557</p> <p>1. ลาดกระบัง 2 ระยะ 3/1 เฟส 1</p>	540	76 (14.07%)	49 (9.07%)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับ กคช. ในอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% ต่อปี ปีแรก 2. ทำโปรโมชั่น ส่งเสริมการขาย เช่น โปรโมชั่นสำหรับชั้น 4-5 โปรโมชั่นสำหรับคนรุ่นใหม่ เป็นต้น 3. จ้างบริษัทเอกชนบริหารงานขาย 4. ให้ลูกค้าทำเช่าเพื่อซื้อ 5. วิเคราะห์การตลาดเพื่อกำหนดแนวทางที่เหมาะสม 6. ให้ค่าตอบแทนการขาย กรณีแนะนำซื้อโครงการ 7. เปิดศูนย์ขาย ณ ที่ตั้งโครงการ 8. ให้ลูกค้าจองผ่านระบบจองออนไลน์ หลังจากการรณรงค์ขาย
<p>2. จ.หนองคาย (แยกเวียงจันทน์) เฟส 2</p>	139	42 (30.22%)	35 (25.18%)	<ol style="list-style-type: none"> 1. จ้างบริษัทเอกชนบริหารงานขาย 2. ให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับ กคช. ในอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% ต่อปี ปีแรก 3. ให้ลูกค้าเช่า ในอัตราค่าเช่าพิเศษ 4. ให้ค่าตอบแทนการขาย กรณีแนะนำซื้อโครงการ 5. ให้ลูกค้าจองผ่านระบบจองออนไลน์ หลังจากการรณรงค์ขาย
<p>3. จ.หนองคาย (แยกเวียงจันทน์) เฟส 3</p>	171	74 (43.27%)	65 (38.01%)	<ol style="list-style-type: none"> 1. จ้างบริษัทเอกชนบริหารงานขาย 2. ให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับ กคช. ในอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% ต่อปี ปีแรก 3. ให้ลูกค้าเช่า ในอัตราค่าเช่าพิเศษ 4. ให้ค่าตอบแทนการขาย กรณีแนะนำซื้อโครงการ 5. ให้ลูกค้าจองผ่านระบบจองออนไลน์ หลังจากการรณรงค์ขาย
<p>4. จ.ปทุมธานี (รังสิต คลอง 10/1) เฟส 1 - 3</p>	642	44 (6.85%)	12 (1.87%)	<ol style="list-style-type: none"> 1. จ้างบริษัทเอกชนบริหารงานขาย 2. ให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับ กคช. ในอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% ต่อปี ปีแรก 3. ให้ลูกค้าเช่า ในอัตราค่าเช่าพิเศษ 4. ให้ค่าตอบแทนการขาย กรณีแนะนำซื้อโครงการ 5. ให้ลูกค้าจองผ่านระบบจองออนไลน์ หลังจากการรณรงค์ขาย
<p>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558</p> <p>5. จ.บุรีรัมย์ (สตึก) ระยะที่ 1 เฟส 1 และ 2</p>	212	65 (30.66%)	54 (25.47%)	<ol style="list-style-type: none"> 1. จ้างบริษัทเอกชนบริหารงานขาย 2. ให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับ กคช. ในอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% ต่อปี ปีแรก 3. ให้ลูกค้าเช่า ในอัตราค่าเช่าพิเศษ 4. ให้ค่าตอบแทนการขาย กรณีแนะนำซื้อโครงการ 5. ให้ลูกค้าจองผ่านระบบจองออนไลน์ หลังจากการรณรงค์ขาย
<p>6. จ.กำแพงเพชร (อ.เมือง) เฟส 1</p>	26	20 (76.92%)	18 (69.23%)	<ol style="list-style-type: none"> 1. จ้างบริษัทเอกชนบริหารงานขาย 2. ให้ค่าตอบแทนการขาย กรณีแนะนำซื้อโครงการ 3. จัดโปรโมชั่น ส่งเสริมการขาย เช่น แคมเปญรถปรับอากาศ 2 ตัว เป็นต้น 4. ลดราคาขายบ้าน จาก 1.9 ล้านบาท เหลือ 1.7 ล้านบาท 5. ปรับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการทำเช่าซื้อของโครงการสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ให้ผ่อนปรนกับลูกค้ามากขึ้น 6. ให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับ กคช. ในอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% ต่อปี ปีแรก ในกรณีที่หน่วยคงเหลือลดน้อยกว่าที่คาดหวัง 7. ให้ลูกค้าจองผ่านระบบจองออนไลน์ หลังจากการรณรงค์ขาย

แผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5

ชื่อโครงการ	หน่วย ก่อสร้าง	หน่วยคงเหลือ		แผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย
		30 ก.ย. 63	เป้าหมาย	
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558 7. จ.เชียงใหม่ (ไนท์ซาฟารี) ระยะที่ 2 เฟส 1	264	61 (23.11%)	48 (18.18%)	1. จ้างบริษัทเอกชนบริหารงานขาย 2. ให้ค่าตอบแทนการขาย กรณีแนะนำซื้อโครงการ 3. ให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับ กคช. ในอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% ต่อปี ปีแรก 4. ปรับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการทำเช่าซื้อของโครงการสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ให้ผ่อนปรนกับลูกค้ามากขึ้น 5. ให้ลูกค้าเช่า ในอัตราค่าเช่าพิเศษ 6. ให้ลูกค้าจองผ่านระบบจองออนไลน์ หลังจากการรณรงค์ขาย
8. จ.ระยอง (ตะพง) ระยะที่ 2 เฟส 1 และ 2	344	34 (9.88%)	17 (4.94%)	1. ให้ค่าตอบแทนการขาย กรณีแนะนำซื้อโครงการ 2. ให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับ กคช. แต่ต้องไม่มีประวัติการค้างชำระหนี้ คิดอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% ต่อปี ในปีแรก 3. ทำโปรโมชั่น ส่งเสริมการขาย 4. ปรับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการทำเช่าซื้อของโครงการสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ให้ผ่อนปรนกับลูกค้ามากขึ้น 5. ให้ลูกค้าจองผ่านระบบจองออนไลน์ หลังจากการรณรงค์ขาย
9. จ.ศรีสะเกษ ระยะที่ 3 เฟส 1 และ 2	345	32 (9.28%)	15 (4.35%)	1. ให้ค่าตอบแทนการขาย กรณีแนะนำซื้อโครงการ 2. ให้ลูกค้าทำเช่าซื้อกับ กคช. แต่ต้องไม่มีประวัติการค้างชำระหนี้ คิดอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% ต่อปี ในปีแรก 3. ทำโปรโมชั่น ส่งเสริมการขาย 4. ปรับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการทำเช่าซื้อของโครงการสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ให้ผ่อนปรนกับลูกค้ามากขึ้น 5. ให้ลูกค้าจองผ่านระบบจองออนไลน์ หลังจากการรณรงค์ขาย
รวม	2,683	448 (16.70%)	314 (11.70%)	

.....



บทที่ 9

การติดตามผลการดำเนินงาน
การปิดโครงการ ปี 2564

บทที่ 9

การติดตามผลการดำเนินงานการปิดโครงการ ปี 2564

9.1 การดำเนินการปิดโครงการ และการปรับเปลี่ยนโครงการที่ต้องปิดโครงการ

หลังจากที่ฝ่ายบริหารงานขายและลูกค้าสัมพันธ์ (บข.) ได้นำเสนอการดำเนินการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคำนิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 ต่อผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 และได้รับความเห็นชอบจากผู้บริหารระดับสูง (Top Team) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 แล้ว ดังแสดงในภาคผนวก 1 โดยบข. และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง ได้ดำเนินการปิดโครงการ ตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อให้ตัวชี้วัดบรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด โดยตัวชี้วัดนี้ คือ ตัวชี้วัดที่ 2.1.1 ระดับความสามารถในการปิดโครงการ มีการกำหนดค่าเกณฑ์วัดการดำเนินงานจากระดับความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัย 5 ระดับ และมีเงื่อนไขการนำโครงการมาดำเนินการปิดโครงการ ดังนี้

คำจำกัดความ	ระดับ
ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคำนิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564	1
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	2
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	3
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	4
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 7 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	5

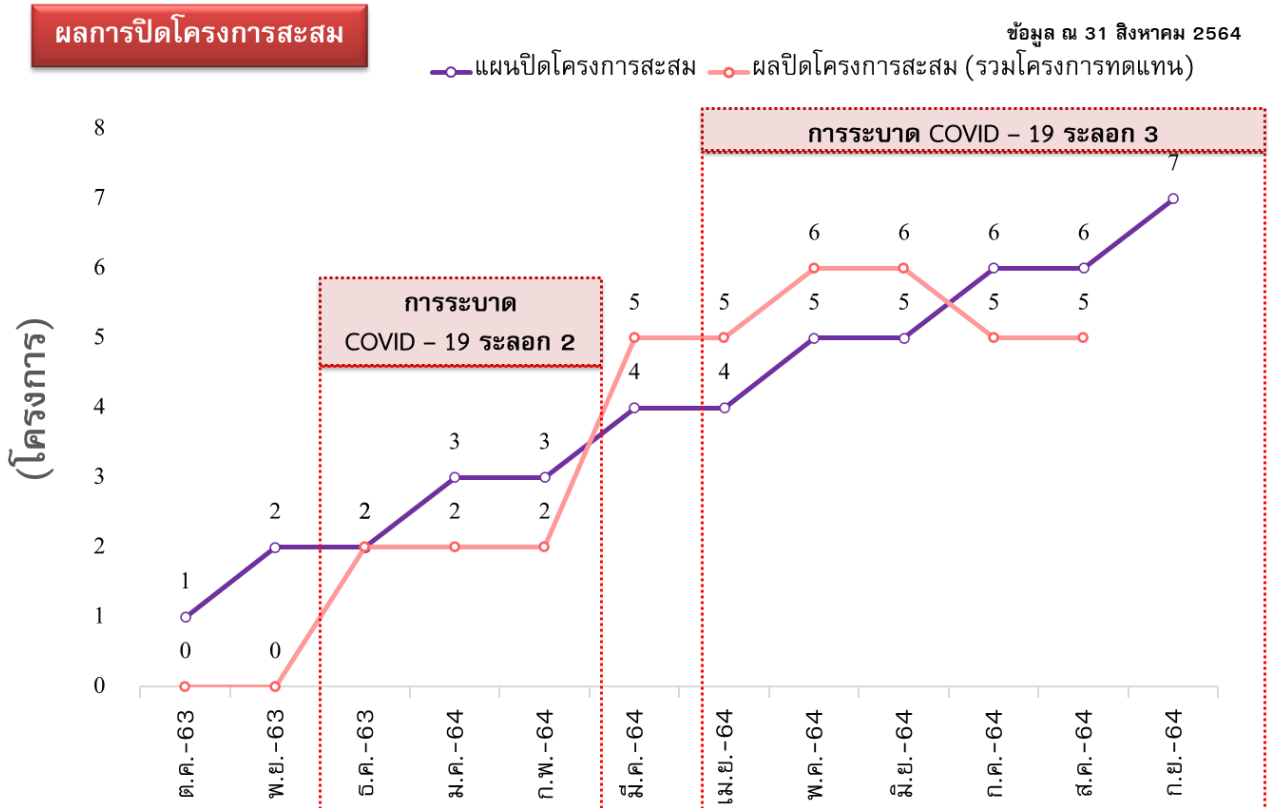
เงื่อนไข : ทั้งนี้ กคช. สามารถนำโครงการอื่นที่ไม่ได้อยู่ในเป้าหมายมาดำเนินการเร่งปิดโครงการ ตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2564 เช่น สถานะเศรษฐกิจหดตัว นโยบายของรัฐที่ส่งผลต่อการดำเนินโครงการ โดยนับรวมเป็นผลการดำเนินงานปี 2564 ซึ่งยังคงเป้าหมายจำนวน 7 โครงการ เพื่อช่วยในการลดภาระการเงินองค์กร

ในระหว่างปี 2564 บข. ได้มีการนำเสนอผลการดำเนินงานการปิดโครงการปี 2564 ณ วันที่ 14 เมษายน 2564 สามารถปิดได้แล้วจำนวน 4 โครงการ จากเป้าหมาย 7 โครงการ และอยู่ระหว่างดำเนินการ 3 โครงการ ในที่ประชุมคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2564 วันที่ 16 เมษายน 2564 ในหัวข้อเรื่อง แนวทางการขับเคลื่อนการขายอาคารคงเหลือ โดยมีมติที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงาน ดังแสดงในภาคผนวก 2

จากมติคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ให้ความเห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ในการประชุมครั้งที่ 12/2564 เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2564 ซึ่งจากการติดตามและประเมินผลของ ฝ่ายนโยบายและแผน (นผ.) พบว่า แผนงานระดับความสามารถในการปิดโครงการ (PA) การดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ดังแสดงในภาคผนวก 3 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ส่งผลให้ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ โอกาสหางานทำ รายได้ในอนาคต ปรับตัวลดลงต่ำสุดเป็นประวัติการณ์และยังส่งผลต่อภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 อยู่ในภาวะชะลอตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับปี

2563 และจากการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินโดยมีมาตรการล็อกดาวน์ทั่วประเทศ เพื่อแก้ปัญหาและสกัดกั้นการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ส่งผลให้ บข. ไม่สามารถออกกรรมรณงค์การขายในพื้นที่ตั้งโครงการได้ นับตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2564 เป็นต้นมา

ผลการดำเนินงานการปิดโครงการ ตั้งแต่เริ่มปีงบประมาณ 2564 ถึงเดือน สิงหาคม 2564 เป็นดังนี้
ผลการดำเนินงานการปิดโครงการ ตั้งแต่ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 สิงหาคม 2564



หมายเหตุ:

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อ และมาตรการควบคุมเข้มงวดขึ้น ที่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจ และกลุ่มเป้าหมาย ทำให้ Demand หดตัว และลูกค้าที่ได้รับผลกระทบ ขอดำเนินการขอปิดสัญญาและขอเงินคืน

การดำเนินการปิดโครงการ ในปีงบประมาณ 2564 ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ระลอก 2 และระลอก 3 ส่งผลให้ผลการปิดโครงการ สะสมถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564 อยู่ที่จำนวน 5 โครงการ

โดยสรุปแล้ว เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานการปิดโครงการข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการที่สามารถปิดโครงการได้สำเร็จ จำนวน 5 โครงการ	โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการขายที่ยังไม่สามารถปิดโครงการได้ จำนวน 9 โครงการ
<p>1. โครงการที่สามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมาย จำนวน 4 โครงการ</p> <p><u>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558</u></p> <p>1.1 โครงการ จ.สมุทรปราการ (บางพลีทาวน์โฮม 2) เฟส 1 หน่วยก่อสร้าง 58 ยอดคงเหลือจำนวน 8 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.79</p> <p>1.2 โครงการ จ.สมุทรปราการ (บางพลีทาวน์โฮม 2) เฟส 2 หน่วยก่อสร้าง 44 ยอดคงเหลือจำนวน 8 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.18</p> <p><u>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559</u></p> <p>1.3 โครงการ จ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 10/3) ส่วนที่ 1 หน่วยก่อสร้าง 288 ยอดคงเหลือจำนวน 9 หน่วย คิด เป็นร้อยละ 3.13</p> <p>1.4 โครงการจ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 10/3) ส่วนที่ 2 หน่วยก่อสร้าง 301 ยอดคงเหลือจำนวน 12 หน่วย คิด เป็นร้อยละ 3.99</p> <p>2. ตามเงื่อนไขเกณฑ์วัดการดำเนินงานสามารถนำโครงการอื่นที่ไม่ได้อยู่ในเป้าหมายมาดำเนินการเร่งปิดโครงการ ตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2564 โดย บข. ได้เตรียมโครงการที่สามารถปิดได้ทดแทนโครงการตามตัวชี้วัดที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจำนวน 1 โครงการ</p> <p><u>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557</u></p> <p>2.1 โครงการ จ.นนทบุรี (วัดกู่ 3) ส่วนที่ 1 หน่วย ก่อสร้าง 240 ยอดคงเหลือจำนวน 43 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.92</p>	<p>1. โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการตามเป้าหมาย จำนวน 3 โครงการ</p> <p><u>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557</u></p> <p>1.1 โครงการ จ.สมุทรปราการ (ประชาอุทิศ) เฟส 1 หน่วยก่อสร้าง 178 ยอดคงเหลือจำนวน 105 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.99</p> <p><u>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558</u></p> <p>1.2 โครงการ จ.กระบี่ (กระบี่น้อย) เฟส 2 ส่วนที่ 2 – 4 หน่วยก่อสร้าง 194 ยอดคงเหลือจำนวน 98 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50.52</p> <p><u>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559</u></p> <p>1.3 โครงการ จ.นครสวรรค์ (ตาคลี) หน่วยก่อสร้าง 103 ยอดคงเหลือจำนวน 31 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.10</p> <p>2. ตามเงื่อนไขเกณฑ์วัดการดำเนินงานสามารถนำโครงการอื่นที่ไม่ได้อยู่ในเป้าหมายมาดำเนินการเร่งปิดโครงการ ตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2564 โดย บข. ได้เตรียมโครงการที่สามารถปิดได้ทดแทนโครงการตามตัวชี้วัดที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจำนวน 6 โครงการ</p> <p><u>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557</u></p> <p>2.1 โครงการ จ.เชียงใหม่ (ไนท์ซาฟารี) ระยะ 1 ส่วนที่ 1 หน่วยก่อสร้าง 220 ยอดคงเหลือจำนวน 82 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.27</p> <p><u>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558</u></p> <p>2.2 โครงการ จ.นครปฐม (สระสี่มุม) หน่วย ก่อสร้าง 234 ยอดคงเหลือจำนวน 91 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 38.89</p> <p>2.3 โครงการ จ.สระบุรี (บ้านหมอ) ส่วนที่ 1 หน่วย ก่อสร้าง 110 ยอดคงเหลือจำนวน 47 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.73</p> <p>2.4 โครงการ จ.ขอนแก่น (เมืองเก่า-กรีนวิลล์ขอนแก่น) ระยะที่ 1 เฟส 1 หน่วยก่อสร้าง 64 ยอดคงเหลือจำนวน 32 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50</p> <p><u>โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559</u></p> <p>2.5 โครงการ จ.กาฬสินธุ์ ระยะที่ 2 ส่วนที่ 1 หน่วย ก่อสร้าง 164 ยอดคงเหลือ 57 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34.76</p> <p>2.6 โครงการ จ.กาฬสินธุ์ ระยะที่ 2 ส่วนที่ 2 หน่วยก่อสร้าง 155 ยอดคงเหลือจำนวน 79 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50.97</p>

ดังนั้น บข. จึงขอปรับค่าเกณฑ์วัดในแต่ละระดับจากเดิมความสามารถในการปิดโครงการจำนวน 7 โครงการ ปรับลดลงเหลือจำนวน 5 โครงการ และขอปรับค่าเกณฑ์วัดระดับ 1 – 5 ของตัวชี้วัด เป็นดังนี้

ค่าเกณฑ์วัด :

ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 4	ระดับ 5
1 โครงการ	2 โครงการ	3 โครงการ	4 โครงการ	5 โครงการ

หมายเหตุ การปรับค่าเกณฑ์วัด +1%

โดยการขอปรับเปลี่ยนข้างต้น ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 17/2564 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2564 ดังแสดงในภาคผนวก 4 ในส่วนของหัวข้อ 4.5 เรื่อง **ขอความเห็นชอบปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564: โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับเปลี่ยนปี)** โดยเป็นการปรับที่มีสาเหตุจากปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น มติ ครม., นโยบายรัฐบาล, สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid-19

ส่งผลให้ต้องปรับแผนปฏิบัติการฯ ซึ่งเป็นการปรับให้สอดคล้องกับสถานการณ์แวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง (ปรับกิจกรรม/ปรับเป้าหมาย/ยกเลิกกิจกรรม และยกเลิกโครงการ) สำหรับโครงการ 1.1.13 โครงการเร่งรัดการปิดโครงการ (PA) มีการปรับเปลี่ยนเป้าหมายเดิม เป็นเป้าหมายใหม่ ดังนี้

การปรับกิจกรรม หรือปรับเป้าหมาย และยกเลิกกิจกรรม

โครงการ	เป้าหมายเดิม	เป้าหมายใหม่
1.1.13 โครงการเร่งรัดการปิดโครงการ (PA)	1. จำนวนโครงการที่ปิดได้ 7 โครงการ 2. ลดหน่วยคงเหลือโครงการ ที่เป็นเป้าหมาย ในปีที่ผ่านมาลดลงร้อยละ 5 (9 โครงการ)	1. จำนวนโครงการที่ปิดได้ 5 โครงการ ยกเลิกกิจกรรม

ดังนั้น การเคหะแห่งชาติ (กคช.) จึงได้ปรับเป้าหมายจำนวนโครงการที่ต้องปิดโครงการ ลงเหลือ 5 โครงการ และยกเลิกการลดหน่วยคงเหลือโครงการ ที่เป็นเป้าหมายในปีที่ผ่านมาลดลงร้อยละ 5 อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก กคช. ได้ดำเนินการกิจกรรมนี้ตั้งแต่ต้นปีงบประมาณ 2564 จนถึงปัจจุบัน เดือน กันยายน 2564 ซึ่งใกล้สิ้นปีงบประมาณ ดังนั้น จึงแสดงผลการดำเนินงานในส่วนของกิจกรรมนี้ จนถึงสิ้นปีงบประมาณ คือ เดือน กันยายน 2564

9.2 การติดตามผลการดำเนินงานโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564

จากการติดตามผลการดำเนินงานโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 ที่ปรับเปลี่ยนเป็น 5 โครงการ ได้ผลการดำเนินงานโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 ดังนี้

ผลการดำเนินงานโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564

ชื่อโครงการ	หน่วยก่อสร้าง	หน่วยคงเหลือ ณ 30 ก.ย. 63	หน่วยขายสะสม	หน่วยคงเหลือ ณ 30 ก.ย. 64	ปิดโครงการ (สำเร็จ/ไม่สำเร็จ)	จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557						รวมจำนวน 5 โครงการ
1. จ.นนทบุรี (วัดกุฎี 3) ส่วนที่ 1	240	72 (30.00%)	201	39 (16.25%)	สำเร็จ	
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558						
2. จ.สมุทรปราการ (บางพลีทาวน์โฮม 2) เฟส 1	58	16 (27.59%)	52	6 (10.34%)	สำเร็จ	
3. จ.สมุทรปราการ (บางพลีทาวน์โฮม 2) เฟส 2	44	14 (31.82%)	38	6 (13.64%)	สำเร็จ	
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2559						
4. จ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 10/3) ส่วนที่ 1	288	164 (56.94%)	277	11 (3.82%)	สำเร็จ	
5. จ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 10/3) ส่วนที่ 2	301	144 (47.84%)	288	13 (4.32%)	สำเร็จ	
ทั้งหมด ... โครงการ	931	410 (44.04%)	856	75 (9.31%)	5 โครงการ	

สรุปแล้ว จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 เท่ากับ 5 โครงการ

9.3 การติดตามผลการดำเนินงานตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5

จากการติดตามผลการดำเนินงาน ตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 ได้ผลการดำเนินงาน ดังนี้

ผลการดำเนินงานตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5

ชื่อโครงการ	หน่วยก่อสร้าง	หน่วยคงเหลือ ณ 30 ก.ย. 63	หน่วยขายสะสม	หน่วยคงเหลือ ณ 30 ก.ย. 64	หน่วยคงเหลือ ลดลงร้อยละ	ปิดโครงการ (สำเร็จ/ไม่สำเร็จ)
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2557						
1. ลาดกระบัง 2 ระยะ 3/1 เฟส 1	540	118 (21.85%)	473	67 (12.41%)	1.67	ไม่สำเร็จ
2. จ.หนองคาย (แยกเวียงจันทน์) เฟส 2	139	27 (19.42%)	90	49 (35.25%)	-5.04	ไม่สำเร็จ
3. จ.หนองคาย (แยกเวียงจันทน์) เฟส 3	171	70 (40.94%)	81	90 (52.63%)	-9.36	ไม่สำเร็จ
4. จ.ปทุมธานี (รังสิต คลอง 10/1) เฟส 1 - 3	642	139 (21.65%)	631	11 (1.71%)	5.14	สำเร็จ
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ปี 2558						
5. จ.บุรีรัมย์ (สตึก) ระยะที่ 1 เฟส 1 และ 2	212	53 (25.00%)	142	70 (33.02%)	-2.36	ไม่สำเร็จ
6. จ.กำแพงเพชร (อ.เมือง) เฟส 1	26	20 (76.92%)	6	20 (76.92%)	0.00	ไม่สำเร็จ
7. จ.เชียงใหม่ (ไนท์ซาฟารี) ระยะที่ 2 เฟส 1	264	61 (23.11%)	192	72 (27.27%)	-4.17	ไม่สำเร็จ
8. จ.ระยอง (ตะพง) ระยะที่ 2 เฟส 1 และ 2	344	34 (9.88%)	343	1 (0.29%)	9.59	สำเร็จ
9. จ.ศรีสะเกษ ระยะที่ 3 เฟส 1 และ 2	345	32 (9.28%)	319	26 (7.54%)	1.74	ไม่สำเร็จ
จำนวนโครงการที่ต้องลดหน่วยคงเหลือลง ร้อยละ 5 รวมทั้งหมด 9 โครงการ	2,683	448 (16.70%)	2,277	406 (15.13%)	1.57	ปิดโครงการสำเร็จ รวม 2 โครงการ

สรุปแล้ว จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการ ตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 มีจำนวน 2 โครงการ

.....



บทที่ 10

การสรุปผลประเมินตัวชี้วัดการปิดโครงการ

บทที่ 10

การสรุปผลประเมินตัวชี้วัดการปิดโครงการ

10.1 สรุปผลประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ

10.1.1 ตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ

จากการที่ฝ่ายบริหารงานชายและลูกค้าสัมพันธ์ (บข.) ได้ขอปรับค่าเกณฑ์วัดในแต่ละระดับจากเดิมความสามารถในการปิดโครงการจำนวน 7 โครงการ ปรับลดลงเหลือจำนวน 5 โครงการ และขอปรับค่าเกณฑ์วัดระดับ 1 – 5 ของตัวชี้วัดที่ 2.1.1 ระดับความสามารถในการปิดโครงการ และได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 17/2564 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2564 ดังแสดงในภาคผนวก 4 แล้ว สามารถสรุปการปรับค่าเกณฑ์วัดของตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ ได้ดังนี้

การปรับค่าเกณฑ์วัดของตัวชี้วัดที่ 2.1.1 ระดับความสามารถในการปิดโครงการ

ตัวชี้วัดเดิม	ตัวชี้วัดปรับใหม่
หน่วยงานรับผิดชอบ : ... บข. ชื่อตัวชี้วัด : ระดับความสามารถในการปิดโครงการ หน่วยวัด : ระดับ น้ำหนัก : 5 ค่าเกณฑ์วัดปีงบประมาณ 2564 ระดับ 1 : ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคำนิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแลภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ระดับ 2 : ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด ระดับ 3 : ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด ระดับ 4 : ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด ระดับ 5 : ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 7 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด การปรับค่าเกณฑ์วัด : -/+ 1 คำจำกัดความ/สูตรคำนวณ : พิจารณาจากระดับความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัยตามเป้าหมายที่กำหนด	หน่วยงานรับผิดชอบ : ... บข. ชื่อตัวชี้วัด : ระดับความสามารถในการปิดโครงการ หน่วยวัด : ระดับ น้ำหนัก : 5 ค่าเกณฑ์วัดปีงบประมาณ 2564 ระดับ 1 : ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคำนิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแลภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ระดับ 2 : ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 2 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด ระดับ 3 : ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 3 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด ระดับ 4 : ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด ระดับ 5 : ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด การปรับค่าเกณฑ์วัด : -/+ 1 คำจำกัดความ/สูตรคำนวณ : พิจารณาจากระดับความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัยตามเป้าหมายที่กำหนด

จากคำจำกัดความ/สูตรคำนวณ และค่าเกณฑ์วัดแต่ละระดับของตัวชี้วัดปรับใหม่ สามารถสรุปเป็นภาพรวมการประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ ได้ดังนี้



ภาพรวมการประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ

การประเมินตัวชี้วัดจากประเด็นด้าน		ผลการประเมิน ระดับ					ผลการประเมินโดยรวม
ข้อกำหนดของระดับ	ผลลัพธ์	1	2	3	4	5	
<p>1. ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคํานิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคํานิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) • วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน • กำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 • นำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 							
<p>2. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ</p> <ul style="list-style-type: none"> • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 2 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด 			•				
<p>3. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ</p> <ul style="list-style-type: none"> • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 3 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด 				•			
<p>4. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ</p> <ul style="list-style-type: none"> • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด 					•		
<p>5. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ</p> <ul style="list-style-type: none"> • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด 						•	

10.1.2 การประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ในระดับ 1

จากภาพรวมการประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ พบว่าในการประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัดนี้ เนื่องจากมีรายละเอียดที่ต้องประเมินเป็นจำนวนมาก ดังนั้น จึงขอแบ่งการประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัดออกเป็น 2 ขั้นตอน คือ 1) เริ่มจากขั้นตอนที่ 1 คือ การประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ในระดับ 1 ก่อน แล้วจึง 2) ทำขั้นตอนที่ 2 คือ การประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัดในระดับ 2 - 5 โดยที่การประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ในระดับ 1 เป็นดังนี้

การประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ในระดับ 1

ข้อกำหนดของระดับ	ผลการดำเนินการ	การประเมินความสำเร็จ
<p>1. ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแลภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) • วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน • กำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 • นำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 	<ul style="list-style-type: none"> • มีการทบทวนและกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) • มีการวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 • มีการกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 • มีการนำเสนอและได้รับความเห็นชอบจากผู้บริหารระดับสูง (Top Team) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งอยู่ในไตรมาสที่ 2 ของปีงบประมาณ 2564 	สำเร็จ

สรุปแล้ว การเคหะแห่งชาติ มีการดำเนินการต่างๆ ได้ครบถ้วนตามข้อกำหนดของตัวชี้วัด ในค่าเกณฑ์วัดระดับ 1 ดังนั้น ผลการประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ในระดับ 1 จึงได้ผลการประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ ในระดับ 1 ตามค่าเกณฑ์วัดของตัวชี้วัดนี้

10.1.3 การประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ในระดับ 2 – 5

เมื่อได้ประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ในระดับ 1 และได้ผลการประเมินตัวชี้วัด ใน ระดับ 1 แล้ว ก็ต้องประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ในระดับ 2 – 5 ดังนี้

การประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ในระดับ 2 – 5

ข้อกำหนดของระดับ	ผลการดำเนินการ	การประเมินความสำเร็จ
2. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 2 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	<ul style="list-style-type: none">ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 2 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	สำเร็จ
3. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 3 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	<ul style="list-style-type: none">ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 3 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	สำเร็จ
4. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	<ul style="list-style-type: none">ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	สำเร็จ
5. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	<ul style="list-style-type: none">ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	สำเร็จ

สรุปแล้ว การเคหะแห่งชาติ มีผลการดำเนินงานโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 มีจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ดังนั้น จึงได้ผลการประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ ในระดับ 5 ตามค่าเกณฑ์วัดของตัวชี้วัดนี้

10.1.4 สรุปผลการประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ

เมื่อนำการประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ระดับ 1 และการประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัด ระดับ 2 – 5 มารวมกันจะได้ สรุปผลประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ ดังนี้

สรุปผลประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ

การประเมินตัวชี้วัดจากประเด็นด้าน		ผลการประเมิน ระดับ					ผลการประเมินโดยรวม
ข้อกำหนดของระดับ	ผลลัพธ์	1	2	3	4	5	
1. ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยมปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 • ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยมปิดโครงการ (Last Unit Closed) • วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน • กำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 • นำเสนอผู้บริหารระดับสูง ที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564	• • • • ระดับ 1	•					ระดับ 5
2. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 2 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	• ระดับ 2		•				
3. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 3 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	• ระดับ 3			•			
4. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 4 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	• ระดับ 4				•		
5. ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และ • จำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	• ระดับ 5					•	

สรุปโดยรวมแล้ว การเคหะแห่งชาติ มีการดำเนินการเร่งรัดการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2564 ได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดในระดับ 5 ดังนั้น ผลการประเมินความสำเร็จของตัวชี้วัดนี้ จึงได้ สรุปผลการประเมินตัวชี้วัด ระดับความสามารถในการปิดโครงการ ใน **ระดับ 5**

10.2 สรุปผลประเมินตัวชี้วัดของแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5

จากผลการดำเนินงานตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 สามารถสรุปผลประเมินตัวชี้วัดของแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 ได้ดังนี้

สรุปผลประเมินตัวชี้วัดของแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน	ผลการประเมินโดยรวม
ลดหน่วยคงเหลือโครงการที่เป็นเป้าหมายในปี 2563 (จำนวน 9 โครงการ) ลดลง 5%	9 โครงการ	2 โครงการ	ไม่สำเร็จ

สรุปโดยรวมแล้ว การเคหะแห่งชาติ มีการดำเนินการลดหน่วยคงเหลือของโครงการที่ต้องปิดโครงการในปี 2563 ลงร้อยละ 5 โดยดำเนินการไม่ได้ตามเป้าหมายที่กำหนด ดังนั้น จึงได้ สรุปผลประเมินตัวชี้วัดของแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 คือ **“ไม่สำเร็จ”**

หมายเหตุ: จากรายงานการประชุมคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 17/2564 วันที่ 7 กันยายน 2564 ดังแสดงในภาคผนวก 4 หัวข้อ 4.5 เรื่อง ขอความเห็นชอบปรับแผนปฏิบัติการ การเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564: โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับเปลี่ยนปี) สำหรับโครงการ 1.1.13 โครงการเร่งรัดการปิดโครงการ (PA) โดยคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ มีมติให้ยกเลิกกิจกรรม คือ ยกเลิกการลดหน่วยคงเหลือโครงการ ที่เป็นเป้าหมายในปีที่ผ่านมาลดร้อยละ 5 (9 โครงการ) แต่อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติ โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ทั้ง 9 โครงการดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งในภาพรวมของโครงการที่อยู่อาศัย ทุกโครงการ ที่การเคหะแห่งชาติต้องเร่งรัดดำเนินการลดหน่วยคงเหลือของโครงการ ซึ่งในช่วงปีงบประมาณนี้ การเคหะแห่งชาติได้เร่งรัดดำเนินการมาตั้งแต่ต้นปีงบประมาณ 2564 จนถึงปัจจุบัน เดือน กันยายน 2564 ซึ่งใกล้สิ้นปีงบประมาณ ดังนั้น จึงได้สรุปผลประเมินตัวชี้วัดของแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 เพื่อสะท้อนให้เห็นว่า การเคหะแห่งชาติ ได้มีการดำเนินการตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 และเพื่อเป็นข้อมูลสำหรับพัฒนาปรับปรุงการลดหน่วยคงเหลือโครงการที่อยู่อาศัยต่อไป และถึงแม้จะมีการยกเลิกกิจกรรมนี้ แต่การเคหะแห่งชาติจะยังคงต้องมุ่งมั่นบริหารจัดการ เร่งรัดลดหน่วยคงเหลือโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ทุกโครงการ ให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนด เพื่อสร้างประโยชน์ให้กับลูกค้า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และการเคหะแห่งชาติ ต่อไป

10.3 สรุปผลการดำเนินการปิดโครงการ พร้อมข้อเสนอแนะปัญหา อุปสรรค ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะแนวทางการดำเนินการในขั้นต่อไป

จากการดำเนินการในขั้นตอนต่างๆ ของโครงการนี้ ตั้งแต่เริ่มโครงการถึงสิ้นสุดโครงการ ได้สรุปผลการดำเนินการเร่งรัดการปิดโครงการ ปี 2564 และแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 พร้อมเสนอแนะปัญหา อุปสรรค ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะแนวทางการดำเนินการในขั้นต่อไป ดังนี้

- สรุปผลการดำเนินการปิดโครงการ พบว่า มีการดำเนินการตามค่าเกณฑ์วัดของตัวชี้วัด ในระดับ 1 อย่างครบถ้วน และมีผลการดำเนินงานโครงการที่ต้องปิดโครงการ ปี 2564 มีจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ดังนั้น จึงประเมินระดับความสำเร็จของตัวชี้วัดที่ 2.1.1 ระดับความสามารถในการปิดโครงการ ที่ **ระดับ 5**
- สรุปผลการดำเนินการตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 พบว่า การเคหะแห่งชาติ สามารถลดหน่วยคงเหลือของโครงการที่ต้องปิดโครงการ ในปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 ได้ จำนวน 2 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนด จำนวน 9 โครงการแล้ว การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการไม่ได้ตามเป้าหมาย ดังนั้น จึงประเมินตัวชี้วัดของแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ให้ลดลงร้อยละ 5 คือ **“ไม่สำเร็จ”**

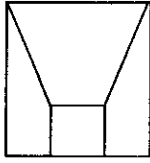
3. **สำหรับโครงการที่สามารถปิดโครงการได้สำเร็จ** คือ โครงการที่มีหน่วยคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ไม่เกิน ร้อยละ 25 หรือโครงการตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ที่ลดหน่วยคงเหลือลงได้ อย่างน้อยร้อยละ 5 มีข้อเสนอแนะว่า ควรศึกษา วิเคราะห์ว่าสิ่งใดหรือการดำเนินการใด ที่เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จ ทำให้โครงการนั้นๆ สามารถปิดโครงการที่อยู่อาศัยและลดหน่วยคงเหลือลงได้มาก และสรุปเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จ และถอดแบบการ ดำเนินการเป็นแนวทางปฏิบัติที่ดี เพื่อปิดโครงการที่อยู่อาศัย ให้สำเร็จยิ่งขึ้นไป
4. **สำหรับโครงการที่ไม่สามารถปิดโครงการได้สำเร็จ** คือ โครงการที่มีหน่วยคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เกิน ร้อยละ 25 หรือโครงการตามแผนการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ปี 2563 ที่ไม่สามารถลดหน่วยคงเหลือลงได้ อย่างน้อย ร้อยละ 5 มีข้อเสนอแนะว่า ควรศึกษา วิเคราะห์ว่าสิ่งใดหรือการดำเนินการใด ที่เป็นปัญหาและอุปสรรค ทำให้ โครงการนั้นๆ ไม่สามารถปิดโครงการที่อยู่อาศัย และลดหน่วยคงเหลือได้น้อย หรือหน่วยคงเหลือกลับเพิ่มขึ้น และสรุป เป็นปัญหา/อุปสรรค และกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหา/อุปสรรค เพื่อแก้ไข ปรับเปลี่ยนให้สามารถปิดโครงการ ที่อยู่ อาศัย ได้สำเร็จ
5. สิ่งที่ต้องดำเนินการต่อไป คือ ขยายผลแนวทางปฏิบัติที่ดี และแนวทางแก้ไขปัญหา/อุปสรรค ไปประยุกต์ใช้เพื่อปิด โครงการที่อยู่อาศัย ต่างๆ ให้มีหน่วยคงเหลือน้อยที่สุด และกำหนดมาตรการต่างๆ ทั้งมาตรการเชิงปฏิบัติการ และ มาตรการเชิงนโยบาย เพื่อพัฒนาปรับปรุงและต่อยอดการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ให้มีผลการดำเนินงานที่ดีมากขึ้น ต่อไปในอนาคต

.....



ภาคผนวก 1

บันทึกข้อความ เรื่อง ความสามารถในการปิด
โครงการที่อยู่อาศัย ที่ พม 5169/224 ลงวันที่
29 มีนาคม 2564



การเคหะแห่งชาติ
NATIONAL HOUSING AUTHORITY

จาก ผอ.บข.

ถึง รพว.(นพดล)

ที่ พม 5169/224

วันที่ 29 มีนาคม 2564

คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร.๐-๒๓๕๑-๗๗๗๗ ต่อ.....

เรื่อง ความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัย

เรียน รพว. (นพดล)

ตามบันทึกข้อตกลงการประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ประจำปีบัญชี 2564 หมวด 2 ข้อ 2.1 การดำเนินงานตามยุทธศาสตร์ ตัวชี้วัดที่ 2.1.1 ระดับความสามารถในการปิดโครงการ (PA) นำหนักร้อยละ 5 กำหนดค่าเกณฑ์วัดการดำเนินงานจากระดับความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัย 5 ระดับ ดังนี้

คำจำกัดความ	ระดับ
ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% วิเคราะห์สถานการณ์ปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และกำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูงที่กำกับดูแล ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564	1
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 1 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	2
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 2 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 6 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	3
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 2 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 7 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด	4
ดำเนินการผ่านค่าระดับ 2 และจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการได้ในปี 2564 จำนวน 7 โครงการ ของเป้าหมายที่กำหนด และแล้วเสร็จก่อน วันที่ 20 ก.ย. 2564	5

(เอกสารหมายเลข 1)

บข.ได้ดำเนินการตามคำจำกัดความค่าเกณฑ์วัดระดับ 1 ประกอบด้วย 1) ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% 2) วิเคราะห์สถานการณ์ปิดโครงการทั้งหมดของ กคช. ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และ 3) กำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายของปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูงภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% โดยพิจารณาจากการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามค่านิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% และผลการดำเนินงานในปี 2563 รวมทั้งกระบวนการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของ กคช.และปัญหาที่เกี่ยวข้องนับตั้งแต่ขั้นตอนนำเสนอ กรม.พิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อสร้างโครงการ และส่งมอบให้ลูกค้า ตลอดจนข้อกำหนดต่างๆ เพื่อนำมากำหนดนิยามการปิดโครงการ (Last Unit Closed) และหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการปิดโครงการในปี 2564 ดังนี้

1.1 นियามการปิดโครงการ (Last Unit Closed)

การปิดโครงการ หมายถึง การขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่าหน่วยที่อยู่อาศัย เพื่อลดหน่วยคงเหลือของโครงการ ให้ไม่เกิน 25%

1.2 หลักเกณฑ์ในการพิจารณาปิดโครงการ

- 1) เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่เกิน 3 ปี พร้อมเอกสารสิทธิ์ (อช.2 หรือโฉนดที่ดิน)
- 2) เป็นโครงการที่หน่วยคงเหลือ มีสถานะว่างพร้อมขายหรือพร้อมทำสัญญามากกว่า 25%

(เอกสารหมายเลข 2)

2. วิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช.ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยพิจารณาจากจำนวนหน่วยก่อสร้างรวมและจำนวนหน่วยคงเหลือรวมโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมดของ กคช.ทั่วประเทศ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อน ซึ่งพบว่าในปีบัญชี 2563 หน่วยคงเหลือในภาพรวมลดลง 0.35% (เอกสารหมายเลข 3)

3. กำหนดเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564 รวมถึงเป้าหมายที่ต้องปิดในปี 2565 และ 2566 และนำเสนอผู้บริหารระดับสูงภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 จากการทบทวนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามคำนิยามปิดโครงการ (Last Unit Closed) ที่มีหน่วยคงเหลือไม่เกิน 25% และการวิเคราะห์สถานะการปิดโครงการทั้งหมดของ กคช.ที่มีอยู่ในปัจจุบันตามข้อ 1-2 ดังนั้นเป้าหมายโครงการที่ต้องปิดในปี 2564_2565 และ 2566 มีจำนวน 21 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 เป้าหมายปี 2564 จำนวน 7 โครงการ

- 1) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.สมุทรปราการ (ประชายุทิศ) เฟส 1
- 2) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.สมุทรปราการ (บางพลีทาวน์โฮม 2) เฟส 1
- 3) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.สมุทรปราการ (บางพลีทาวน์โฮม 2) เฟส 2
- 4) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.กระบี่ (กระบี่น้อย) เฟส 2
- 5) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 10/3) ส่วนที่ 1
- 6) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 10/3) ส่วนที่ 2
- 7) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.นครสวรรค์ (ดาคิลี)

3.2 เป้าหมายปี 2565 จำนวน 8 โครงการ

- 1) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน บ้านศรีนวมินทร์ 2 เฟส 2 และ 3
- 2) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.สมุทรปราการ (ประชายุทิศ) เฟส 2
- 3) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ตลาดไท (เทพกฤษ 34) ระยะที่ 2 เฟส 1, 2, 3
- 4) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.หนองคาย (แยกเวียงจันทน์) เฟส 1, 2, 3
- 5) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.ระยอง (บ้านฉาง 2) เฟส 1
- 6) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.ขอนแก่น (เมืองเก่า - กรีนวิลล์ ขอนแก่น) ระยะ 1 เฟส 1, 2, 3
- 7) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.บุรีรัมย์ (สตึก) ระยะที่ 1 เฟส 1 และ 2
- 8) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.กาฬสินธุ์ ระยะที่ 2 เฟส 1 และ 2

3.3 เป้าหมายปี 2566 จำนวน 6 โครงการ

- 1) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.นครปฐม (สระสี่มุม)
- 2) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.เชียงใหม่ (สันกำแพง) เฟส 1, 2, 3, 4
- 3) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.บุรีรัมย์ ระยะที่ 1 เฟส 1 และ 2
- 4) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.สระบุรี (บ้านหมอ) ส่วนที่ 1 เฟส 1 และ 2
- 5) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชนมิตรไมตรี ระยะที่ 1 ส่วนที่ 2
- 6) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จ.สุพรรณบุรี (อู่ยา)

(เอกสารหมายเลข 4)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบเกณฑ์วัดการดำเนินงาน ระดับความสามารถในการปิดโครงการที่อยู่อาศัย ระดับ 1 ก่อน ขช.ดำเนินการในส่วนเกี่ยวข้องต่อไป




(นายสุชาติ อักษรไทย)

รอง ผอ.บข. แทน ผอ.บข.

640329

เรียน ผอ. บข
เห็นชอบเกณฑ์วัดความสำเร็จ
ในกรณีโครงการ และดำเนินการ
ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป


รพว.(นพดล)
6403 31

ที่ พม 5169/224

เรียน รอง ผอ.บข.(พรชัย)

รอง ผอ.บข. (สุชาติ)

พ.วิเคราะห์ฯ 9 (สุขเสก)

ผอก.ทุกกอง , พ.8 (สุรตล)

เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการใน

ส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รอง ผอ.บข.แทน ผอ.บข.

6403 31



ภาคผนวก 2

บันทึกข้อความ เรื่อง แจ้งมติที่ประชุม
คณะกรรมการ กคช. ครั้งที่ 6/2564 เรื่อง
รายงานแนวทางแผนการขับเคลื่อนการขาย
อาคารคงเหลือ ที่ พม 5164/ปช./074
ลงวันที่ 21 เมษายน 2564

บันทึกข้อความ



จาก...เลขานุการคณะกรรมการ กคช. (5.7)

ถึง... ผอ.บข.

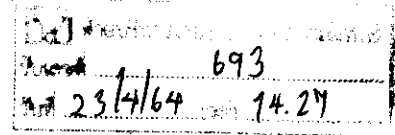
ที่... พม 5164/ปข./ 094

คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร.๐-๒๓๕๑-๗๗๗๗ ต่อ๑๖๑๑๑

เรื่อง...แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการ กคช. ครั้งที่ 6/2564 วันที่ 21 เมษายน 2564

เรื่อง รายงานแนวทางแผนการขับเคลื่อนการขยายอาคารคงเหลือ

เรียน ผอ.บข.



ด้วยในการประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2564 วันที่ 16 เมษายน 2564 กคช. ได้นำเสนอคณะกรรมการฯ รับทราบรายงานแนวทางแผนการขับเคลื่อนการขยายอาคารคงเหลือ ข้อมูล ณ วันที่ 26 มีนาคม 2564

(รายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุมที่เสนอมาพร้อมนี้)

คณะกรรมการฯ มีมติรับทราบ ตามที่ กคช. เสนอ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เลขานุการคณะกรรมการ กคช.

ที่ พม 5169/ 093

เรียน รอง ผอ.บข.(พรชัย) , รอง ผอ.บข.(สุชาติ)

พ.วิเคราะห์ฯ 9 (สุขเศก) ,

ผอก.ทุกกอง , พ.8 (สุรตล)

เพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

รอง ผอ.บข.แทน ผอ.บข.

640423

เรื่อง รายงานแนวทางแผนการขับเคลื่อนการขยายอาคารคงเหลือ

1. หน่วยงานที่นำเสนอ

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขายและลูกค้าสัมพันธ์

(นายสุชาติ อักษรไทย)

รอง ผอ.บข. แทน ผอ.บข.

ผู้ช่วยผู้ว่าการ

(นางสุขุมภรณ์ จงภักดี)

รองผู้ว่าการ

(นายนพดล ร่องเวียงจันทร์)

ผู้ว่าการ

(นายทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ)

2. ประเด็นและมติที่ขออนุมัติ

เพื่อโปรดทราบรายงานแนวทางแผนการขับเคลื่อนการขยายอาคารคงเหลือ

3. อำนาจอนุมัติ กฎระเบียบ และข้อบังคับ4. ที่มา เหตุผล และความจำเป็น

สืบเนื่องจากการประชุมคณะกรรมการ กคช. ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2564 คณะกรรมการฯ มีมติมอบการเคหะแห่งชาติ ให้ดำเนินการจัดทำแผนการขยายอาคารคงเหลือ รวมทั้งทบทวนวิเคราะห์สาเหตุ และกำหนดแนวทางการแก้ไขโครงการที่มีแนวโน้มไม่สามารถปิดโครงการได้ตามข้อมูลผลการดำเนินงานในรอบ 5 เดือนที่ผ่านมา จำนวน 4 โครงการ ซึ่งทำให้เป้าหมายตัวชี้วัดจำนวนโครงการที่สามารถปิดโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่คาดการณ์สิ้นปีอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย นั้น

5. รายละเอียด

5.1 แนวทางแผนการขับเคลื่อนการขยายอาคารคงเหลือได้พิจารณาจากข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 445 โครงการ รวม 16,498 หน่วย จำแนกเป็นกลุ่มอาคารว่างไม่พร้อมขาย และอาคารว่างพร้อมขายสรุปได้ดังนี้

1) อาคารว่างไม่พร้อมขาย จำนวน 1,572 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.53 ของหน่วยคงเหลือรวม ซึ่งเป็นหน่วยพักอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สามารถเข้ามาตรการฯ จำนวน 1,525 หน่วย โดยเป็นหน่วยพักอาศัยที่การเคหะฯ ซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ตามเงื่อนไข “ข้อตกลงการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทรระหว่าง ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2546 (MOU) ที่การเคหะฯ ได้ลงนามร่วมกับธนาคารดังกล่าว โดยยังมีผู้อยู่อาศัยภายในอาคาร ทั้งนี้ คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ได้มีมติที่ประชุมคณะกรรมการ การเคหะฯ ครั้งที่ 32/2563 มอบการเคหะฯ ดำเนินการตามมาตรการให้ความช่วยเหลือโดยการปรับโครงสร้างหนี้และให้ทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะฯ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 ภายใต้นโยบาย “ชีวิตใหม่ ในบ้านเดิม” โดยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ได้อนุมัติมาตรการดังกล่าว เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2564 โดยมีผลในทางปฏิบัติ นับตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ณ วันที่ 9 มีนาคม - 9 เมษายน 2564 มีกลุ่มลูกหนี้ซื้อคืนมาทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะฯ แล้วจำนวน 94 ราย ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่าง ฝ่ายบริหารงานชุมชน 1 - 4 ดำเนินการติดต่อลูกค้าให้มาทำสัญญา ซึ่งหากลูกค้ามาทำสัญญาเช่าซื้อกับ กคช. ทั้งหมด กคช. จะมีรายรับจากค่างวดเช่าซื้อ ทำให้มีสภาพคล่องมากขึ้นและมีรายได้จากดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อ โดยที่สามารถสนับสนุนประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงตามภารกิจ

2) อาคารว่างพร้อมขาย 386 โครงการ รวม 14,926 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 90.47 ของหน่วยคงเหลือรวม โดยมีสถานะตามโครงการ ดังนี้

- ก่อสร้างแล้วเสร็จ 331 โครงการ รวม 10,142 หน่วย
- อยู่ระหว่างก่อสร้าง 45 โครงการ รวม 2,612 หน่วย
- อยู่ระหว่างการขาย 10 โครงการ รวม 2,172 หน่วย

ทั้งนี้ การบริหารจัดการอาคารคงเหลือนี้ มีผลต่อตัวชี้วัดองค์กร ได้แก่ หน่วยส่งมอบที่อยู่อาศัย และความสามารถในการปิดโครงการปี 2564 จำนวน 7 โครงการ

5.2 ผลการดำเนินการขับเคลื่อนตัวชี้วัดองค์กร มีผลการดำเนินการดังนี้

- หน่วยส่งมอบทั้งปี 8,058 หน่วย แผนการดำเนินงานสะสม ณ 1 ตุลาคม 2563 - 31 มีนาคม 2564 จำนวน 3,890 หน่วย ผลการดำเนินงาน จำนวน 4,284 หน่วย สูงกว่าแผน 394 หน่วย ทั้งนี้ยังต้องขับเคลื่อนอีก 3,774 หน่วย เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย
- ความสามารถในการปิดโครงการจำนวน 7 โครงการ มีผลการดำเนินการ ข้อมูล ณ 14 เมษายน 2564 สามารถปิดได้แล้วจำนวน 4 โครงการ และอยู่ระหว่างดำเนินการ 3 โครงการ

5.3 การเคหะฯ โดยฝ่ายบริหารงานขายและลูกค้าสัมพันธ์ ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการขับเคลื่อนอาคารคงเหลือกลุ่มว่างพร้อมขาย ได้ทบทวนข้อมูลอาคารว่างพร้อมขายตามสถานะโครงการดังกล่าว รวมทั้งการจัดลำดับความสำคัญ และได้พิจารณากลุ่มโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 331 โครงการ รวม 10,142 หน่วย มาเร่งดำเนินการเพื่อแก้ปัญหาอาคารคงเหลือเป็นลำดับที่ 1 โดยมีเหตุผลสนับสนุนใน 2 มิติ ดังนี้

1.) ด้านการเคหะฯ เป็นตัวชี้วัดองค์กร (PA) ใน 2 ตัวชี้วัด ได้แก่ หน่วยส่งมอบที่อยู่อาศัย และความสามารถในการปิดโครงการปี 2564 เพิ่มรายได้จากการขายรวมประมาณ 6.2 พันล้านบาท และลดภาระค่าใช้จ่าย เช่น ดอกเบี้ย และค่าส่วนกลาง เป็นต้น

2.) ด้านลูกค้า สร้างโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าเชิงสังคม (รายได้น้อยถึงปานกลาง) และยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น

โดยวิเคราะห์ Pain Point ของลูกค้าจำแนกตาม Customer Segmentation ประกอบด้วย กลุ่มลูกค้าเชิงสังคม (รายได้น้อยถึงปานกลาง) และกลุ่มลูกค้าเชิงพาณิชย์ (รายได้ปานกลางค่อนข้างสูงขึ้นไป) รายละเอียดตามตารางดังนี้

1) กลุ่มลูกค้าเชิงสังคม (รายได้น้อยถึงปานกลาง)

Pain Point	มาตรการให้ความช่วยเหลือ												
1. ลูกค้าได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจหดตัว จากการแพร่ระบาดของ COVID - 19 ขาดรายได้ รายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย และยังไม่พร้อมมีภาระหนี้ผูกพันในระยะยาว	<ul style="list-style-type: none"> ✓ โครงการบ้านเราก้าวไปด้วยกัน (1 ต.ค.63 – 31 ธ.ค.63) ✓ บ้านเช่าราคาพิเศษโครงการบ้านเอื้ออาทร 84 โครงการ (1 ม.ค.64 – 30 มิ.ย.64) 												
2. ผู้มีรายได้น้อย มีงานประจำ ผู้มีรายได้น้อย อาชีพอิสระ มีความต้องการที่อยู่อาศัยถาวร แต่ไม่ผ่านสินเชื่อของสถาบันการเงิน (รายได้ครัวเรือน \leq 41,600 บาทต่อเดือน)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ มาตรการ Shock Price 56 โครงการบ้านเอื้ออาทร ทั้งนี้ กรณีไม่ผ่านสินเชื่อจากสถาบันการเงิน สามารถเข้าซื้อกับโครงการสินเชื่อฯ ได้ อัตราดอกเบี้ยตามประกาศ ✓ จอง 99 บาท (ลดภาระเงินดาวน์) (1 ม.ค.64 – 30 มิ.ย.64) ✓ มาตรการเช่าซื้อ ดอกเบี้ย 0% กรณีซื้อราคาปกติแต่ไม่ผ่านสินเชื่อจากสถาบันการเงิน สามารถเข้ามาตรการเช่าซื้อกับโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยฯ ดอกเบี้ย 0% ปีแรก ปีถัดไปตามประกาศ (โดยมีการประกาศดอกเบี้ยล่าสุดตามนโยบาย คกก. กคช.) <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>อัตรา (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>2.75</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>4.20</td> </tr> <tr> <td>6-30</td> <td>5.19</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	อัตรา (%)	1	0	2-3	2.75	4	4	5	4.20	6-30	5.19
ปีที่	อัตรา (%)												
1	0												
2-3	2.75												
4	4												
5	4.20												
6-30	5.19												
3. อัตราดอกเบี้ยสูง ส่งผลให้อัตราผ่อนชำระต่อเดือนเกินความสามารถในการผ่อนชำระ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ปรับลดอัตราดอกเบี้ย และกำหนดอัตราผ่อนชำระต่อเดือนในช่วงต้นให้อยู่ระดับที่กลุ่มเป้าหมายรับภาระได้ 												
4. กรณีที่ไม่ผ่านสินเชื่อกับธนาคาร มีความจำเป็นที่ต้องขอเงินมัดจำคืนเพื่อใช้จ่าย แต่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย	<ul style="list-style-type: none"> ✓ คืนเงินมัดจำที่ได้ชำระมาแล้วทั้งหมด สามารถวางเงินจองเพียง 99 บาท และขอเช่าซื้อกับโครงการสินเชื่อฯ 												

2) กลุ่มลูกค้าเชิงพาณิชย์ (รายได้ปานกลางค่อนข้างสูงขึ้นไป)

Pain Point	มาตรการให้ความช่วยเหลือ
1. ไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคาร	<ul style="list-style-type: none"> ✓ มาตรการให้เช่าซื้อกับ กคช.
2. เช่าซื้อกับ กคช. มีอัตราดอกเบี้ยสูง	<ul style="list-style-type: none"> ✓ มาตรการเช่าซื้ออัตราดอกเบี้ยมี 0% ปีแรก ปีต่อไปตามประกาศ กคช.

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 ผว. ได้เห็นชอบมาตรการดังกล่าวเมื่อ 29 ธันวาคม 2563 และเห็นชอบมาตรการเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2564 และวันที่ 17 มีนาคม 2564 มีผลตั้งแต่เดือนมกราคม – มิถุนายน 2564 โดยได้นำเสนอมาตรการดังกล่าวต่อคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติเห็นชอบ

5.4 นับตั้งแต่คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ได้มอบการเคหะฯ ดำเนินการตามมาตรการให้ความช่วยเหลือกลุ่มลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 ปัญหาอุปสรรคที่ทำให้ผลการดำเนินการสะสม ณ เดือนกุมภาพันธ์ ต่ำกว่าเป้าหมายเล็กน้อย มีสาเหตุมาจากในช่วงเดือน มกราคม – กุมภาพันธ์ 2564 เกิดการแพร่ระบาดของ Covid-19 ระลอกใหม่ ส่งผลให้ฝ่ายบริหารงานขายและลูกค้าสัมพันธ์ ไม่สามารถออกไปณรงค์ขายในพื้นที่ตั้งโครงการ อย่างไรก็ตาม เมื่อสถานการณ์ผ่อนคลายเป็นไปในเดือนมีนาคม 2564 ได้เร่งออกณรงค์ขาย ส่งผลให้ผลการขายอาคารคงเหลือสะสมนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 ถึง เดือนมีนาคม 2564 สูงกว่าเป้าหมายสะสม 962 หน่วย หรือสูงกว่าเป้าหมายสะสมร้อยละ 120

5.5 เมื่อพิจารณาผลการขายในเดือนมีนาคม 2564 เทียบกับเป้าหมาย พบว่าผลการดำเนินงานสูงกว่าเป้าหมายร้อยละ 110 เนื่องจากในการรณรงค์การขายได้ใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายภายใต้ Campaign “มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของ Covid-19” ตามที่คณะกรรมการการเคหะฯ ได้มอบการเคหะฯ ดำเนินการตามมาตรการฯ คู่ขนานกับใช้วิธีการสื่อสารทางการตลาดแบบบูรณาการ (Integrated Marketing Communication : IMC) ผ่าน 5 ช่องทาง ได้แก่ 1) การโฆษณา (Advertising) 2) การประชาสัมพันธ์ (Public Relations) 3) การส่งเสริมการขาย (Sales Promotion) 4) ใช้พนักงานขาย (Personal Selling) และ 5) การตลาดทางตรง (Direct Sale) โดยเลือกใช้เครื่องมือให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย เพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รับทราบข้อมูลรายละเอียดของโครงการ เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดที่ดินโครงการ จำนวนหน่วยก่อสร้าง รูปแบบอาคาร ขนาดที่ดินต่อหน่วย ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย ฟังก์ชันการใช้สอยภายในอาคาร ระดับราคาขายต่อหน่วย เงื่อนไขการชำระเงินจองเงินทำสัญญา อัตราการผ่อนชำระเงินดาวน์ ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์ รายละเอียดและคุณภาพวัสดุที่ใช้ก่อสร้างโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการที่บริการผู้อยู่อาศัย เป็นต้น เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อ ซึ่งผลการดำเนินงานแสดงให้เห็นว่ามาตรการที่กำหนดมีความสอดคล้องกับต้องการของกลุ่มเป้าหมาย สามารถกระตุ้นยอดขายได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 กคช. โดย รพว. นพตล และคณะได้เข้าพบผู้อำนวยการองค์การเคหะฯ และคณะผู้บริหารขององค์การเคหะฯ เพื่อนำเสนอโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมอยู่ของ กคช. บริเวณโดยรอบสำนักงานใหม่องค์การเคหะฯ ถนนรังสิต-องครักษ์ (คลองสิบ) อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นวิธีการ Direct Sale โดยองค์การเคหะฯ ให้ความสนใจและขอให้ กคช. ไปรณรงค์การขายที่สำนักงานใหม่องค์การเคหะฯ ในวันที่ 21, 23, 27 และ 29 เมษายน นี้ ตามลำดับ ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ กคช. สามารถปิดโครงการฯ รังสิตคลอง 10/1 และ 10/3 ได้สูงกว่าแผน

5.6 จากผลการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้น ในการรณรงค์การขายตั้งแต่เดือนเมษายน – มิถุนายน 2564 ฝ่ายบริหารงานขายและลูกค้าสัมพันธ์ จึงจะใช้กลยุทธ์ภายใต้มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 ในการขับเคลื่อนเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย ซึ่งอาจพิจารณาเสนอขออนุมัติขยายระยะเวลามาตรการจนถึงกันยายน 2564 ในลำดับต่อไป

5.7 นอกเหนือจากมาตรการดังกล่าวข้างต้น ฝ่ายบริหารงานขายและลูกค้าสัมพันธ์ ร่วมกับฝ่ายกลยุทธ์การตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ จะดำเนินการวิเคราะห์ Market Segmentation และข้อมูลประกอบ เพื่อนำมาพิจารณากำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดรายโครงการเพิ่มเติม ประกอบด้วย 1) การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนรายโครงการ (Break Event Point) 2) การวิเคราะห์ค่าเสียโอกาสเพื่อนำมาพิจารณาโปรโมชั่นการส่งเสริมการขาย เช่น พิจารณาจากค่าใช้จ่ายที่การเคหะฯ ต้องรับภาระ (ดอกเบี้ยจ่าย ค่าส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายการรณรงค์การขาย ค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ) รวมทั้งพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) 3) การสำรวจข้อมูลตลาดเพื่อนำมากำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขาย

4) การวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มลูกค้า Walk in ที่ยังไม่ตัดสินใจซื้อโครงการเพื่อค้นหาสาเหตุที่แท้จริงเพื่อนำมา กำหนดกลยุทธ์ด้านการขาย เพื่อแก้ไขปัญหาการขายรายโครงการ โดยมีแผนการนำกลยุทธ์รายโครงการ มารณรงค์ขายโครงการควบคู่กับมาตรการหลักตั้งแต่เดือนพฤษภาคม – กันยายน 2564 เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย การขาย รวมทั้งบรรลุเป้าหมายตัวชี้วัดองค์กร (PA) 2 ตัวชี้วัด ได้แก่ หน่วยส่งมอบที่อยู่อาศัย และ ความสามารถในการปิดโครงการปี 2564 ต่อไป

6. มติคณะกรรมการ

จึงเสนอคณะกรรมการ มาเพื่อโปรดทราบ

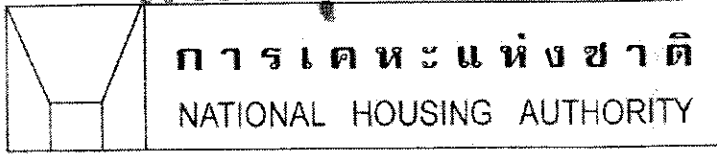
มติคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2564 เดือน เมษายน 2564



ภาคผนวก 3

บันทึกข้อความ เรื่อง แจ้งผลการอนุมัติปรับ
แผนปฏิบัติการ การเคหะแห่งชาติ ประจำปี
งบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์
(ปรับเปลี่ยนปี) ที่ พม 5102/678
ลงวันที่ 10 กันยายน 2564

ความที่สุด



บันทึกข้อความ

จาก ผอ.นพ.

ถึง

คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๕๐ โทร.๐-๒๓๕๑-๗๑๗๗๗ ต่อ 16550

ที่ พม 5102/ ๖๕๘

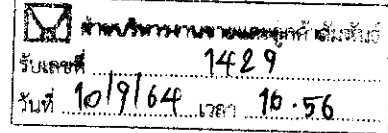
เรื่อง แจ้งผลการอนุมัติปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ

วันที่ 10 กันยายน 2564

ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี)

โดยขอความร่วมมือตรวจสอบแผนปฏิบัติการฯ

เรียน



เรื่องเดิม

1. ตามบันทึกที่ พม. 5102/546 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 นพ. แจ้งหน่วยงานพิจารณาจัดทำ ทบทวน/ปรับปรุงแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ และงาน สนับสนุน (ปรับแผนปลายปี) หากมีเหตุบังจ้ายภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อให้แผนงาน/โครงการในความรับผิดชอบไม่ สามารถดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดได้ โดยให้เสนอขอปรับแผนฯ ผ่านความเห็นชอบจากผู้บริหารระดับสูงที่ กำกับดูแลสายงานและส่งให้ นพ. รวบรวมและสรุปเพื่อนำเสนอคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ นั้น

2. กกก.กคช. ให้ความเห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติประจำปีงบประมาณ 2564: โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ในการประชุมฯ ครั้งที่ 12/2564 เมื่อวันอังคารที่ 6 กรกฎาคม 2564

ข้อเท็จจริง

นพ. ได้ดำเนินกระบวนการปรับแผนปฏิบัติการ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการ เชิงยุทธศาสตร์ (ปรับแผนปลายปี) ซึ่งมีหน่วยงานเสนอขอทบทวน/ปรับปรุง รวมจำนวนทั้งสิ้น 23 โครงการ ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์บังจ้ายในการพิจารณาให้ต้องทบทวน/ปรับแผนปฏิบัติการ 2 กรณี ดังต่อไปนี้

1. ปรับให้สอดคล้องกับสถานการณ์แวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง (ปรับกิจกรรม, ปรับเป้าหมาย, เปลี่ยนโครงการ และยกเลิกโครงการ) จำนวน 14 โครงการ

2. ปรับให้สอดคล้องกับ นโยบาย กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับและแนวทางการดำเนินงาน (ปรับกิจกรรม, ปรับเป้าหมาย, เปลี่ยนโครงการ และยกเลิกโครงการ) รวมจำนวน 9 โครงการ

ข้อพิจารณา

1. นพ. ได้สรุปและนำเสนอขอปรับแผนปฏิบัติการฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 16/2564 เมื่อวันที่จันทร์ที่ 6 กันยายน 2564 ซึ่งคณะกรรมการบริหาร ได้พิจารณาและเห็นชอบตามที่การเคหะ แห่งชาติเสนอ โดยขอให้หน่วยงานเจ้าของแผนฯชี้แจงใบรายละเอียดในการประชุมคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ

2. คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติได้พิจารณาการปรับปรุงแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี) ในการประชุมฯ ครั้งที่17/2564 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2564 โดยให้ความเห็นชอบแผนปฏิบัติการฯ จำนวน 21 โครงการ ดังนี้

2.1 เห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี) ตามที่เสนอ จำนวน 20 โครงการ

2.2 เห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี) ตามที่เสนอ โดยมีเงื่อนไขให้ปรับปรุงเป้าหมาย/ตัวชี้วัด 1 โครงการ คือ โครงการซ่อมด่วนภายใน 72 ชั่วโมง (NHIA Fast) ปรับปรุงเป้าหมายใหม่เป็น "สามารถเข้าดำเนินการได้ภายใน 72 ชั่วโมง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 และให้รายงานผลการดำเนินงานต่อหน่วยงานกำกับภายใน 48 ชั่วโมง"

2.3 ไม่เห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี) จำนวน 2 โครงการ คือ 1) โครงการพัฒนาแบบบ้านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (New Normal) และ 2) โครงการเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างด้วยระบบอุตสาหกรรม

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1)

ข้อเสนอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบผลการพิจารณาอนุมัติปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี) พร้อมนี้ นพ. ขอความร่วมมือท่านตรวจสอบแผนปฏิบัติการฯ ที่ได้มีการทบทวน/ปรับปรุง (เป้าหมาย/ตัวชี้วัด/กิจกรรม/ระยะเวลาดำเนินงาน/หน่วยรับผิดชอบ) (เอกสารแนบ 2) โดยขอให้แจ้งยืนยันผลการตรวจสอบในแบบฟอร์ม (เอกสารแนบ 3) โดย นพ. วางไฟล์ข้อมูลทั้งหมดไว้ที่ \\192.168.142.12\ฝ่าย_นพ\กอง_นย\4. แผนปฏิบัติการ กคช. ประจำปี \3.6 ตรวจสอบแผนปฏิบัติการ ปี 2564 (ปรับปลายปี) และโปรดส่งกลับให้ นพ. ภายในวันศุกร์ที่ 17 กันยายน 2564 หากพ้นกำหนดจะถือว่าท่านรับทราบผลการพิจารณาการอนุมัติการปรับแผนปฏิบัติการฯ ตามที่ นพ. แจ้ง หากมีข้อสงสัย สามารถติดต่อผู้ประสานงานได้ดังนี้

1. ผอ.นย. เบอร์ภายใน 16650 มือถือ 094-446-3645
2. พ.วิเคราะห์ฯ 7 (สุภัทร) เบอร์ภายใน 17268 มือถือ 097-187-7836
3. พ.วิเคราะห์ฯ 6 (ณัฐวรรณ) เบอร์ภายใน 16879 มือถือ 083-492-8232
4. พ.วิเคราะห์ฯ 3 (กฤตภาณท์) มือถือ 097-185-4840

ที่ ทม 5169/14 29

สิน พงษ์ (สุพจน์) (นายท่องเที่ยว จัด)

(นายท่องเที่ยว จัด)

พ.น. 640910

ชื่อ นาย.....

สนพ. นย. ทม 5169 29
640910

แจ้งท้าย

▪ แจ้งหน่วยงานเพื่อดำเนินการตรวจสอบและยืนยันความถูกต้องของแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับเปลี่ยนปี) ตามมติ คกก.กคช. ในการประชุมครั้งที่ 17/2564 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2564

1. ผอ.สท.
2. ผอ.บช.
3. ผอ.พท.1
4. ผอ.พท.2
5. ผอ.พท.3
6. ผอ.ทอ.
7. ผอ.ฟม.1
8. ผอ.ฟม.2
9. ผอ.นผ.

ดำเนินการตรวจสอบและยืนยันความถูกต้องของแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับเปลี่ยนปี) ส่ง นผ.

9.1 ผอก.นย.นผ.

9.2 ผอก.วง.นผ.

9.3 ผอก.ตป.นผ.

10. ผอ.ปบ. (ปรับปรุงเป้าหมายใหม่ตามข้อเสนอแนะของ คกก.กคช. เป็น “สามารถเข้าดำเนินการได้ภายใน 72 ชั่วโมง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 และให้รายงานผลการดำเนินงานต่อหน่วยงานกำกับภายใน 48 ชั่วโมง” / จัดทำแผนปฏิบัติการ (ใหม่) ส่งให้ นผ.)

▪ แจ้งหน่วยงานเพื่อรับทราบผลการพิจารณาการเสนอขอปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับเปลี่ยนปี) ตามมติ คกก.กคช. ในการประชุม ครั้งที่ 17/2564 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2564

- | | |
|------------|-------------|
| 1. ผอ.บส. | 10. ผอ.พค. |
| 2. ผอ.บช. | 11. ผอ.กต. |
| 3. ผอ.บป. | 12. ผอ.ตภ. |
| 4. ผอ.กม. | 13. ผอ.คตค. |
| 5. ผอ.ทน. | 14. ผอ.ปภ. |
| 6. ผอ.ชช.1 | 15. ผอ.พม |
| 7. ผอ.ชช.2 | 16. ผอ.ทบ. |
| 8. ผอ.ชช.3 | 17. ผอ.สก. |
| 9. ผอ.ชช.4 | |

สรุปข้อคิดเห็น/ข้อเสนอแนะ คณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 16/2564 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2564 และ

คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 17/2564 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2564

ขอปรับแผนปฏิบัติการ ประจำปีงบประมาณ 2564 (ปรับปลายปี) จำนวน 23 โครงการ
(เห็นควรปรับแผน/ยกเลิกแผน จำนวน 21 โครงการ และไม่เห็นควรปรับแผน จำนวน 2 โครงการ)

และการทบทวนตัวชี้วัดผลการดำเนินงานตามบันทึกข้อตกลง

ประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ (PA) ประจำปี 2564 จำนวน 2 ตัวชี้วัด

โครงการ	เป้าหมายใหม่	ข้อคิดเห็น คกก.กคช. (เห็นชอบ)		
		เห็นชอบตามที่เสนอ	ปรับเพิ่มเป้าหมาย/ตัวชี้วัด	ไม่เห็นชอบ
1. ปรับให้สอดคล้องกับสถานการณ์แวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง (ปรับกิจกรรม, ปรับเป้าหมาย, ยกเลิกกิจกรรม และยกเลิกโครงการ)รวมจำนวน 14 โครงการ				
1.1 ปรับกิจกรรม หรือปรับเป้าหมาย และยกเลิกกิจกรรม จำนวน 13 โครงการ				
1.1.1 โครงการบริหาร การก่อสร้าง (ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อม เอกสารสิทธิ์) -ผว. รผว. (ธัญชัย), - ผช.ผว. (มงคล) ผช.ผว. (กฤต), - ผช.ผว. (ปรีดา), - ผอ. พก. 1-3, ผอ. ทอ.	ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเอกสารสิทธิ์ จำนวน 3,118 หน่วย (ลดลง 1,486 หน่วย)	✓		
1.1.2 โครงการบริหาร หน่วยส่งมอบ (PA) -ผว. รผว. (เทพดล) - ผช.ผว. (สุภาภรณ์) - ผอ. บข.	หน่วยส่งมอบ 7,020 หน่วย - Post 3,396 หน่วย -เช่าซื้อคอบส. 353 หน่วย -เช่าซื้อ กคช. 1,136 หน่วย -เช่า 2,135 หน่วย (ลดลง 1,038 หน่วย)	✓		

โครงการ	เป้าหมายใหม่	ข้อคิดเห็น คคก.กคช. (เห็นชอบ)		
		เห็นชอบ ตามที่ เสนอ	ปรับเปลี่ยนเป้าหมาย/ ตัวชี้วัด	ไม่เห็นชอบ
1.1.13 โครงการเร่งรัดการ ปิดโครงการ (PA) - ผอ. รพว. (นพดล) - ผอ.รพว. (สุชมาภรณ์) - ผอ. นพ.	จำนวนโครงการที่ปิดได้ 5 โครงการ	✓		
1.2. ยกเลิกโครงการ จำนวน 1 โครงการ				
1.2.1 โครงการพัฒนา ที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับ กลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่ม - ผอ. - ผอ.รพว. (ฐิตาภรณ์) - ผอ. นพ.	ยกเลิกโครงการ	✓		
2. ปรับให้สอดคล้องกับนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับและแนวทางการดำเนินงาน (ปรับกิจกรรม, ปรับเป้าหมาย, ยกเลิกกิจกรรม และยกเลิกโครงการ) รวมจำนวน 9 โครงการ				
2.1 ปรับกิจกรรม หรือปรับเป้าหมาย และยกเลิกกิจกรรม จำนวน 8 โครงการ				
2.1.1 โครงการบ้านพัก ข้าราชการ (บ้านหลวง) - ผอ. - ผอ.รพว. (ฐิตาภรณ์) - ผอ. นพ.	1. โครงการต่อเนื่อง ปี 2563 (ก.พม.) : ผอ. ลงนามถึงปลัดกระทรวง พม. เพื่อยืนยันรายละเอียดข้อมูลและพื้นที่ เพิ่มเติมในการจัดทำโครงการใน ปีงบประมาณ 2565 ภายใน ก.ย. 2564 2. โครงการปี 2564(ก.ศร.): ผอ. ลงนาม เพื่อนำเสนอ ครม. ภายใน ก.ย. 2564	✓		
2.1.2 โครงการพัฒนาแบบ บ้านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ น้อย (New Normal) - ผอ. (อัมฤชชัย) - ผอ.รพว. (กฤษ) ผอ.รพว. (ปวีดา) - ผอ. พง 1-3	ได้ต้นแบบ (Prototype) บ้านเช่าผู้มี รายได้น้อยเสนอคณะทำงาน ขับเคลื่อนโครงการบ้านเช่าสำหรับผู้มี รายได้น้อย (บ้านเคหะสุขประชาฯ) ภายใน ก.ย. 2564			✓ ให้คงเป้าหมายเดิม ได้ต้นแบบ (Prototype) บ้านเช่าผู้มีรายได้น้อย ผู้สูงอายุและผู้พิการ เสนอคณะทำงานขับเคลื่อน โครงการบ้านเช่าสำหรับ ผู้มีรายได้น้อย (บ้านเคหะ สุขประชาฯ) ภายใน ก.ย. 2564

โครงการ	เป้าหมายใหม่	ข้อคิดเห็น ศคก.กคช. (เห็นชอบ)		
		เห็นชอบ ตามที่ เสนอ	ปรับเปลี่ยนเป้าหมาย/ ตัวชี้วัด	ไม่เห็นชอบ
2.1.7 โครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้พิการ พื้นที่ร่มเกล้า - ผว. - ผช.ผว. (มงคล) - ผอ.ชอ.	ได้รับจัดสรรงบประมาณจัดจ้างที่ปรึกษา	✓		
2.1.8 โครงการพัฒนาที่ดิน เพื่อลงทุนเชิงพาณิชย์ - โครงการดินแดง ระยะ 3-4 - ผว. - ผช.ผว. (เทพฤทธิ์) - ผอ.พม.1	นำเสนอผลการทบทวนแนวทางโครงการ ร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชนต่อ ผว. ได้ภายใน 30 ก.ย.2564	✓		
2.2. ยกเลิกโครงการ จำนวน 1 โครงการ				
2.2.1 โครงการพัฒนา เศรษฐกิจชุมชนในโครงการ บ้านเคหะสุขประชา - ผว. - ผช.ผว. (มงคล) - ผอ.สท.	ยกเลิกโครงการ	✓		

ทั้งนี้การปรับตัวชี้วัดผลการดำเนินงานตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ (PA) ประจำปีบัญชี 2564 จำนวน 2 ตัวชี้วัด คือ 1. ระดับความสามารถในการเปิดโครงการ (PA) และ 2. จำนวนครัวเรือนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเช่าอาศัย (PA) อยู่ระหว่างกระบวนการนำเสนอ สคร.พิจารณา



ภาคผนวก 4

รายงานการประชุมคณะกรรมการ
การเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 17/2564
วันที่ 7 กันยายน 2564

รายงาน

การประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ

ครั้งที่ 17/2564

วันอังคารที่ 7 กันยายน 2564 เวลา 11.00 น.

ณ ห้องประชุมชั้น 15 อาคาร 1 การเคหะแห่งชาติ

ผู้เข้าประชุม

1. พันเอก ดร.เจียรนัย	วงศ์สอาด		ประธานกรรมการ
2. นางพัชรี	อาระยะกุล	ผู้แทนกระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์	กรรมการ*
3. นายอัครงค์	ทองตัน	ผู้แทนกระทรวงการคลัง	กรรมการ*
4. นายจเรรัฐ	ปิงคลาศัย		กรรมการ
5. นายอัครพล	ลีลาจินตามัย		กรรมการ*
6. ศาสตราจารย์พิสุทธิ	เพ็ชรมนกุล		กรรมการ*
7. นายระพีพัฒน์	สุเมธโชติเมธา		กรรมการ*
8. นายทวีพงษ์	วิชัยดิษฐ	ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ	กรรมการและเลขานุการ

ผู้เข้าร่วมประชุม

1. นายกันตพงศ์	รังษีสว่าง	ผู้ตรวจราชการกระทรวงการพัฒนา สังคมและความมั่นคงของมนุษย์	ที่ปรึกษา*
2. พันเอก ฐิติรัตน์	สุวัฒน์ศรี		ที่ปรึกษา
3. พลตำรวจตรี อำนาจ	ไตรพจน์		ที่ปรึกษา*

ผู้เข้าชี้แจงข้อมูล

ที่ปรึกษาโครงการศึกษาความเป็นไปได้การจัดทำโครงการบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย “บ้านเคหะสุขประชา”

นายวสันต์

คงจันทร์

บริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด (CEMCO)

นายพิชญพร

อุทกภาชน

กรรมการผู้จัดการ

การเคหะแห่งชาติ

1. นายธนัญชัย	โชติศรีลือชา	รองผู้ว่าการ
2. นายระวิน	สุพัตถกุล	ผู้ช่วยผู้ว่าการ
3. นางจิตาภรณ์	ลากเกียรติเสรี	ผู้ช่วยผู้ว่าการ
4. นายกฤษ	โกญจนาท	ผู้ช่วยผู้ว่าการ
5. นายปรีดา	สุขสุมิตร	ผู้ช่วยผู้ว่าการ
6. นายมงคล	จันทิ	ผู้ช่วยผู้ว่าการ
7. นางเปรมกมล	ทองศรี	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงินและงบประมาณ

4.5 เรื่อง ขอความเห็นชอบปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 :
โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี)

กคช. ขอเสนอคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี) รวมจำนวน 23 โครงการ และตัวชี้วัดผลการดำเนินงานตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ (PA) ประจำปีบัญชี 2564 จำนวน 2 ตัวชี้วัด

ตามที่ กคช. ได้ดำเนินการตามแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) จำนวน 39 โครงการ (คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ อนุมัติ แผนฯ ในการประชุมฯ ครั้งที่ 12/2564 เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2564) มาอย่างต่อเนื่อง จากการดำเนินงานขับเคลื่อนแผนปฏิบัติการฯ ดังกล่าว ที่ผ่านมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง พบว่า มีแผนงาน/โครงการเชิงยุทธศาสตร์ รวมจำนวนทั้งสิ้น 23 โครงการ ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ ส่งผลให้หน่วยงานไม่สามารถดำเนินแผนงาน/โครงการ ให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดได้ โดยหน่วยงานปฏิบัติที่เกี่ยวข้องได้เสนอขอปรับแผนปฏิบัติการฯ ซึ่งผ่านความเห็นชอบจากผู้บริหารระดับสูงที่กำกับสายงาน และส่งให้ฝ่ายนโยบายและแผนสรุปและนำเสนอคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ พิจารณาให้ความเห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี) เพื่อใช้ในการขับเคลื่อนภารกิจขององค์กรให้บรรลุเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

การปรับแผนปฏิบัติการ การเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ปรับปลายปี) ที่มีสาเหตุจากปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น มติ ครม., นโยบายรัฐบาล, สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid-19 ส่งผลให้ต้องปรับแผนปฏิบัติการฯ จำนวนรวมทั้งสิ้น 23 โครงการ ประกอบด้วย

1. ปรับให้สอดคล้องกับสถานการณ์แวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง (ปรับกิจกรรม/ปรับเป้าหมาย/ยกเลิกกิจกรรม และยกเลิกโครงการ) รวมจำนวน 14 โครงการ ประกอบด้วย

โครงการ	เป้าหมายเดิม	เป้าหมายใหม่
1.1 ปรับกิจกรรม หรือปรับเป้าหมาย และยกเลิกกิจกรรม จำนวน 13 โครงการ		
1.1.1 โครงการบริหาร การก่อสร้าง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมเอกสารสิทธิ์)	ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเอกสารสิทธิ์ จำนวน 4,604 หน่วย (ตามแผน 4,334 หน่วย + เพิ่มโครงการใหม่ 270)	ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเอกสารสิทธิ์ จำนวน 3,118 หน่วย (ลดลง 1,486 หน่วย)
1.1.2 โครงการบริหารหน่วย ส่งมอบ (PA)	หน่วยส่งมอบ 8,058 หน่วย - Post 6,692 หน่วย - เช่าซื้อ 1,366 หน่วย	หน่วยส่งมอบ 7,020 หน่วย - Post 3,396 หน่วย - เช่าซื้อคอบส. 353 หน่วย - เช่าซื้อ กคช. 1,136 หน่วย - เช่า 2,135 หน่วย (ลดลง 1,038 หน่วย)
1.1.3 โครงการบ้านเช่า สำหรับผู้มีรายได้น้อย “บ้านเคหะสุขประชา”PA/GPA)	1. นำเสนอแผนการดำเนินโครงการเศรษฐกิจสุข ประชาและแผนบรรจุผู้อยู่อาศัย ในโครงการ นำร่อง 2 โครงการ ที่ปรับใหม่ตามสถานการณ์ (PA) 2. ผลการดำเนินงานได้ตามแผน ดังนี้ 2.1 ผลการดำเนินงานก่อสร้างได้ร้อยละ 70 (PA)	คงเดิม คงเดิม

โครงการ	เป้าหมายเดิม	เป้าหมายใหม่
	2. ร้อยละของจำนวนผู้เข้าอบรม ที่ได้รับความรู้มากกว่า ร้อยละ 90 3. ก่อสร้างเป็นไป ตามแผนงานก่อสร้าง	คงเดิม 3. ก่อสร้างแปลง A (อาคาร A1) ได้ตามแผนงานก่อสร้าง 4. แปลง D1 (อาคาร D1) สามารถส่งมอบ พื้นที่ได้ภายใน ก.ย. 2564
1.1.8 โครงการบริหารทรัพย์สินเพื่อ สร้างมูลค่าเพิ่มและขายทรัพย์สิน - โครงการอาคารเช่า (GPA)	รายรับ 892 ล้านบาท	รายรับ 694.35 ล้านบาท (ลดลง 197.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.16)
1.1.9 โครงการซ่อมแซมเร่งด่วน ภายใน 72 ชั่วโมง (NHA FAST)	ดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จภายใน 72 ชั่วโมง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80	สามารถเข้าดำเนินการได้ภายใน 72 ชั่วโมง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80
1.1.10 โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชน ห้วยขวาง	1. ได้ผู้รับจ้างโครงการสำรวจ จัดทำฐานข้อมูล ชุมชนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนห้วยขวาง ภายใน ก.ย. 2564 2. สรุปผลการรับรู้ (สุ่มสำรวจ) โครงการฟื้นฟู เมืองชุมชนห้วยขวาง และสรุปผลการดำเนิน โครงการนำเสนอผู้บริหารระดับสูงที่กำกับดูแล ตามสายงาน ภายใน ก.ย. 2564	คงเดิม (ปรับลดกิจกรรม การมีส่วนร่วม และยอมรับการ เปลี่ยนแปลงของชุมชน)
1.1.11 โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชน ทูตสองห้อง	1. ได้ผู้รับจ้างโครงการสำรวจ จัดทำฐานข้อมูล ชุมชนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนทูตสองห้อง ภายใน ก.ย. 2564 2. สรุปผลการรับรู้ (สุ่มสำรวจ) โครงการฟื้นฟู เมืองชุมชนทูตสองห้อง และสรุปผลการดำเนิน โครงการนำเสนอผู้บริหารระดับสูงที่กำกับดูแล ตามสายงาน ภายใน ก.ย. 2564	คงเดิม (ปรับลดกิจกรรม การมีส่วนร่วม และ ยอมรับการเปลี่ยนแปลงของชุมชน)
1.1.12 โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชน รามอินทรา	จัดทำรายละเอียดแผนแม่บท โครงการฯ นำเสนอ คกก. บริหาร ภายใน ก.ย. 2564	คงเดิม (ปรับลดกิจกรรม การมีส่วนร่วม และ ยอมรับการเปลี่ยนแปลงของชุมชน)
1.1.13 โครงการเร่งรัดการปิด โครงการ (PA)	1. จำนวนโครงการที่ปิดได้ 7 โครงการ 2. ลดหน่วยคงเหลือโครงการ ที่เป็นเป้าหมายในปี ที่ผ่านมาลดลงร้อยละ 5 (9 คก.)	1. จำนวนโครงการที่ปิดได้ 5 โครงการ ยกเลิกกิจกรรม
1.2 ยกเลิกโครงการ จำนวน 1 โครงการ		
1.2.1 โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับกลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่ม	เสนอขอความเห็นประกอบการพิจารณาของ ครม. จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (สศช., สงป. และ กค.) ภายใน ก.ค. 2564	ขอยกเลิกโครงการ

โครงการ	เป้าหมายเดิม	เป้าหมายใหม่
2.1.6 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนว โครงการชั่งนาตาม TOD - ร่มเกล้า - คลองจั่น (ริมบึง)	- ร่มเกล้า: นำเสนอ ครม. ภายใน ก.ย. 2564 - คลองจั่น (ริมบึง) : นำเสนอ พม. สศช. สงป. กค. ภายใน ก.ย. 2564	- ร่มเกล้า: ได้รับจัดสรรงบประมาณจัดจ้างที่ปรึกษา - คลองจั่น (ริมบึง) : ได้รับจัดสรรงบประมาณจัดจ้างที่ปรึกษา
2.1.7 โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ พิการพื้นที่ร่มเกล้า	นำเสนอ พม. สศช. สงป. กค. ภายใน ก.ย. 2564	ได้รับจัดสรรงบประมาณจัดจ้างที่ปรึกษา
2.1.8 โครงการพัฒนาที่ดินเพื่อ ลงทุนเชิงพาณิชย์ - โครงการดินแดง ระยะ 3-4	นำเสนอผลการศึกษา โครงการร่วมลงทุนระหว่าง รัฐและเอกชน ต่อ กกก. บริหารทรัพย์สิน ภายใน 30 ก.ย. 2564	นำเสนอผลการทบทวนแนวทางโครงการร่วม ลงทุนระหว่างรัฐและเอกชนต่อ ผว. ได้ ภายใน 30 ก.ย. 2564
2.2 ยกเลิกโครงการ จำนวน 1 โครงการ		
2.2.1 โครงการพัฒนาเศรษฐกิจ ชุมชนในโครงการบ้านเคหะสุข ประชา	กกก.บริหารสินทรัพย์ เห็นชอบโครงการฯ นำร่อง จำนวน 4 พื้นที่ ภายในเดือน ก.ค. 2564	ขอยกเลิกโครงการ

การขอปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564 (ปรับปลายปี) ส่งผลกระทบต่อการทบทวนค่าเป้าหมายตัวชี้วัดตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของ กคช. (PA) ประจำปี
บัญชี 2564 จำนวน 2 ตัวชี้วัด คือ 1) จำนวนครัวเรือนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 2) ระดับ
ความสามารถในการปิดโครงการ

การปรับแผนปฏิบัติการดังกล่าวข้างต้น ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายสำคัญทางการเงินและไม่ใช้
การเงินขององค์กร ดังนี้

เป้าหมายที่สำคัญ	เดิม	ใหม่	เพิ่ม/ลด (+/-)
Finance			
1. กำไรสุทธิ	822.599	780.350	-42.249
2. DSCR	0.544	0.549	+0.005
Non Finance			
การบริหารการก่อสร้าง			
- หน่วยเริ่มก่อสร้าง	2,099 หน่วย	274 หน่วย	-1,825 หน่วย
- หน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา	4,704 หน่วย	3,449 หน่วย	-1,255 หน่วย
- หน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา "บ้านเคหะสุขประชา"	572 หน่วย	572 หน่วย	-
- หน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเอกสารสิทธิ์	4,604 หน่วย	3,118 หน่วย	- 1,486 หน่วย

(รายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุม)

คณะกรรมการบริหาร ในการประชุมครั้งที่ 16/2564 วันที่ 6 กันยายน 2564 มีมติเห็นควรให้ กคช. เสนอ
คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ พิจารณาให้ความเห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการการเคหะแห่งชาติ ประจำปี
งบประมาณ 2564 : โครงการเชิงยุทธศาสตร์ (ฉบับปรับปลายปี) รวมจำนวน 23 โครงการ และตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน
ตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ (PA) ประจำปีบัญชี 2564 จำนวน 2 ตัวชี้วัด

ข้อพิจารณาของที่ประชุม

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาในการปรับปรุงแผนปฏิบัติการฯ ครั้งที่ 17/2564 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2564 พิจารณาปรับแผนปฏิบัติการฯ จำนวน 23 โครงการ ดังนี้

1. ให้ความเห็นชอบปรับแผนปฏิบัติการฯ จำนวน 21 โครงการ

1.1 เห็นชอบปรับแผนปฏิบัติการฯ ตามที่เสนอ จำนวน 18 โครงการ และยกเลิกโครงการ 2 โครงการ และให้หน่วยงานเร่งรัดดำเนินการให้สอดคล้องกับกระบวนการ/กิจกรรมที่กำหนด เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย โดยเฉพาะการขับเคลื่อนตัวชี้วัดองค์กร จำนวน 2 ตัวชี้วัด คือ โครงการเร่งรัดการปิดโครงการและตัวชี้วัด จำนวนครัวเรือนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเช่าอาศัย กคช. ควรจัดทำแผนส่งเสริมการขาย มาตรการส่งเสริมให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัย สร้างแรงจูงใจให้ลูกค้า เช่น ให้ลูกค้าทำสัญญาจองบ้านในราคา 99 บาท ให้ลูกค้าเข้าร่วมโครงการสินเชื่อฯ กคช. อัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อต่ำ เป็นต้น

1.2 เห็นชอบให้ปรับแผนปฏิบัติการฯ ตามที่เสนอ โดยมีเงื่อนไขให้ปรับปรุงเป้าหมาย/ตัวชี้วัด 1 โครงการ คือ โครงการซ่อมด่วนภายใน 72 ชั่วโมง (NHA Fast) ปรับปรุงเป้าหมายใหม่เป็น “สามารถเข้าดำเนินการได้ภายใน 72 ชั่วโมง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 และให้รายงานผลการดำเนินงานต่อหน่วยงานกำกับภายใน 48 ชั่วโมง” พร้อมทั้งให้หน่วยงานแจ้งปัญหาอุปสรรคในการซ่อมแซมมายังสำนักงานใหญ่ เพื่อเร่งรัดแก้ไขปัญหาการซ่อมแซมได้ตามความต้องการ

2. ไม่เห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการฯ จำนวน 2 โครงการ คือ 1) โครงการพัฒนาแบบบ้านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (New Normal) ควรจัดทำต้นแบบ (Prototype) ให้ครอบคลุมทั้ง 3 กลุ่ม (กลุ่มบ้านเช่าผู้มีรายได้น้อย กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มผู้พิการ) และให้คำนึงถึงการออกแบบที่ตอบสนองการอยู่อาศัยและวิถีชีวิตของกลุ่มผู้สูงอายุและผู้พิการ และให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นปีงบประมาณ 2) โครงการเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างด้วยระบบอุตสาหกรรม เห็นควรให้ใช้ระบบการก่อสร้างเป็นระบบอุตสาหกรรมอย่างน้อย 2 โครงการ ซึ่งพิจารณาจากกิจกรรมและแนวทางที่หน่วยงานกำหนด มีโอกาสที่จะดำเนินการได้ตามเป้าหมาย

มติ คณะกรรมการฯ มีมติ ดังนี้

1. เห็นชอบการปรับแผนปฏิบัติการฯ จำนวน 21 โครงการ ไม่เห็นชอบปรับแผนปฏิบัติการฯ จำนวน 2 โครงการ และปรับตัวชี้วัดผลการดำเนินงานตามบันทึกข้อตกลงประเมินผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ (PA) ประจำปีบัญชี 2564 จำนวน 2 โครงการ
2. มอบผู้ว่าการ ดำเนินการตามข้อพิจารณาของที่ประชุม



การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ 905 ถ.วชิรมิตร แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
E-Mail: crm@nha.co.th โทร. : 0-2351-7777 โทรสาร : 0-2351-7778