



การติดตามหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด
Life debt reduction

สำนักบริหารชุมชนดินแดง



OUR VISION

“เป็นหน่วยงานหลักในการพัฒนาชุมชนดินแดง
ให้เป็นชุมชนน่าอยู่ สร้างความเข้มแข็งอย่าง
มั่นคงและยั่งยืน”

ABOUT US

Our Mission

“

- 01.** บริหารจัดการโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยการวิเคราะห์และขออนุมัติโครงการก่อสร้าง, ความเป็นไปได้ของโครงการ และศึกษารูปแบบ การร่วมลงทุน
- 02.** การพัฒนาด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อมและบริหารจัดการ
- 03.** ดำเนินการเรื่องมวลชนสัมพันธ์ และการมีส่วนร่วมของชุมชน
- 04.** บริหารจัดการทรัพย์สินในชุมชนดินแดง
- 05.** ดำเนินการให้บริการด้านต่าง ๆ และตอบข้อร้องเรียน

วัตถุประสงค์และการวัดประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ

OBJECTIVE
วัตถุประสงค์

KEY RESULT
ประสิทธิภาพ

OUTCOME
ประสิทธิผล

“

เพื่อลดหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด
และเพิ่มประสิทธิภาพ
ในการติดตามและจัดเก็บหนี้

“

หนี้ค้างชำระ 1-3 งวด
ลดลง 15%

หมายเหตุ : ณ เดือนมีนาคม 2563
หนี้ค้างชำระ 1-3 งวด จำนวน 716,404.74 บาท

“

อัตราหนี้ค้างชำระตามบันทึก
ข้อตกลงประเมินผล (IPA)
ปี 2563 ไม่เกินร้อยละ 1.68
ของเงินพึงรับปี 2563

ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

“

รายรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น หนี้ค้างชำระลดลง การปรับปรุงคู่มือการติดตามหนี้

กรอบแนวคิดการติดตามหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด

Life debt reduction

วิธีการติดตามหนี้ ระหว่างงวด แจ้งเตือนให้ชำระค้างงวด
ค้างชำระ 1 งวด ส่งจดหมาย/โทรศัพท์แจ้งเตือนให้ชำระค้างงวด
ค้างชำระ 2 งวด ออกหนังสือให้ชำระหนี้และบอกเลิกสัญญา
ค้างชำระ 3 งวด ออกหนังสือให้ปฏิบัติตามหนังสือบอกเลิกและ
พบลูกหนี้ / ติดตามภาคสนาม เจรจากับลูกหนี้

**ทั้งนี้ กระบวนการบริหารหนี้ค้างชำระเกิน 3 งวด
ยังคงดำเนินการตามคู่มือการบริหารหนี้ค้างอย่างเคร่งครัด



1. อัตราหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด ของโครงการ ดินแดง 4 มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น
2. อัตราค่าเช่า 2,700 – 3,000 บาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าโครงการอื่น
3. ผู้เช่าจำนวน 352 หน่วย ส่วนมาก เป็นผู้ที่มีรายได้น้อย
4. เงื่อนไขค่าตอบแทนการจัดเก็บเงินและ ติดตามหนี้ไม่สร้างแรงจูงใจ
5. การคิดค่าปรับ กรณีค้างชำระน้อยเกินไป ทำให้ผู้เช่าไม่ให้ความสำคัญ

เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์

1. การรวบรวมข้อมูลลูกหนี้
2. การระดมสมอง (Brainstorm)

เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์

1. การระดมสมอง (Brainstorm)
2. ปรัชญาหรือ/ข้อเสนอแนะ
 - ผู้บริหาร
 - เจ้าหน้าที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้รับจ้าง (Outsource)

ความเสี่ยง : (1) ผู้อยู่ไม่ให้ความร่วมมือ (2) Outsource (ผู้รับจ้าง) ไม่มีประสิทธิภาพ (3) กฎหมายหรือกฎระเบียบ ข้อบังคับ

ข้อจำกัด : (1) สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) (2) ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถติดต่อได้

ที่มาของปัญหาการติดตามหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด

Life debt reduction

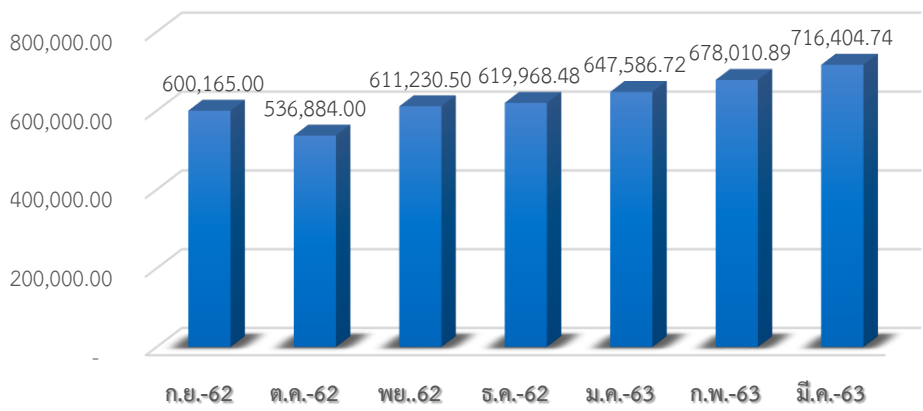
หนี้ค้างชำระ 1-3 งวด ปี 2563 สำนักบริหารชุมชนดินแดง

โครงการ	ก.ย.-62	ต.ค.-62	พย..62	ธ.ค.-62	ม.ค.-63	ก.พ.-63	มี.ค.-63	เปรียบเทียบกับหนี้ (สูง-ค่า) เดือน ก.พ. - มี.ค.63
รวมทั้งโครงการดินแดง 2 (รับโอน F 33-64)	527,553.50	445,657.00	531,357.82	613,648.16	641,538.58	657,661.29	667,726.73	10,065.44
รวมทั้งโครงการดินแดงรุ่น 12 (Fw.1-พ.10)	223,158.85	198,523.00	198,455.31	217,397.31	198,098.11	213,979.50	206,430.16	(7,549.34)
รวมทั้งโครงการดินแดง ระยะ 2 (F ข1-ข.3)	186,698.73	186,993.00	206,604.00	213,493.78	225,443.40	242,143.76	239,950.29	(2,193.47)
รวมทั้งโครงการดินแดง 4 ระยะ 1 (Fx.7-ข.11)	286,898.85	210,246.00	315,658.14	338,237.53	337,244.79	337,168.16	382,831.03	45,662.87
รวมทั้งโครงการดินแดง 4 ระยะ2 (Fx.4-ข.6)	155,788.58	136,943.00	176,650.07	210,441.87	196,795.30	226,357.30	221,925.33	(4,431.97)
รวมทั้งโครงการดินแดง 4 (F6007-6008)	600,165.00	536,884.00	611,230.50	619,968.48	647,586.72	678,010.89	716,404.74	38,393.85
รวมทั้งโครงการดินแดง 12 ชั้น(ดินแดง2)	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมทั้งโครงการดินแดง 5 (เช่าเหมา) 1 อาคาร	-	-	-	-	-	1,565,680.00	3,131,360.00	1,565,680.00
รวมทั้งโครงการดินแดง 1 (รับโอน F 1-17,F23-3)	275,595.22	445,190.00	427,677.78	473,720.84	447,832.33	484,671.24	483,252.77	(1,418.47)
รวมทั้งโครงการดินแดง 3	87,257.00	66,514.00	105,737.00	90,994.00	98,777.00	120,960.00	79,920.00	(41,040.00)
รวมทั้งโครงการพักอาศัยแปลง G	20,664.10	14,657.00	30,117.00	51,631.56	59,851.72	64,327.00	52,545.00	(11,782.00)
รวม	2,363,779.83	2,241,607.00	2,603,487.62	2,829,533.53	2,853,167.95	4,590,959.14	6,182,346.05	1,591,386.91

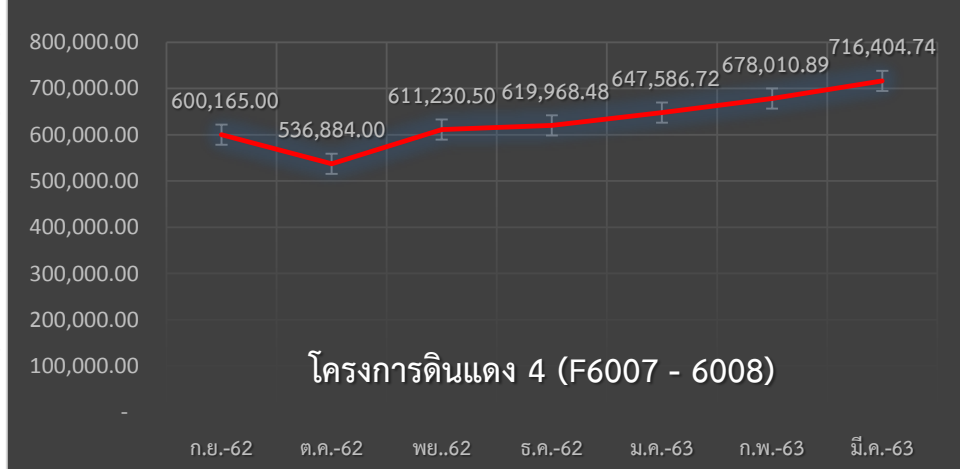
โครงการดินแดง 4

1. หน่วยพักอาศัยมีทั้งหมด 352 หน่วย ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย
2. อัตราค่าเช่า 2,700 – 3,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าโครงการอื่น
3. อัตราหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น
4. เงื่อนไขค่าตอบแทนการจัดเก็บเงิน และติดตามหนี้ไม่สร้างแรงจูงใจ
5. การคิดค่าปรับ กรณีค้างชำระ น้อยเกินไป ทำให้ผู้เช่าไม่ให้ความสำคัญ

โครงการดินแดง 4 (F6007 - 6008)



แสดงแนวโน้มหนี้ค้างชำระของโครงการดินแดง 4



ขั้นตอนการดำเนินงาน **การติดตามหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด** Life debt reduction

รวบรวมและวิเคราะห์ปัญหา/สาเหตุ
(กุมภาพันธ์ – พฤษภาคม 2563)

เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์

1. การรวบรวมข้อมูลลูกหนี้
2. การระดมสมอง (Brainstorm)

01

ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญห
และนำไปปฏิบัติ
(มิถุนายน – สิงหาคม 2563)

เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์

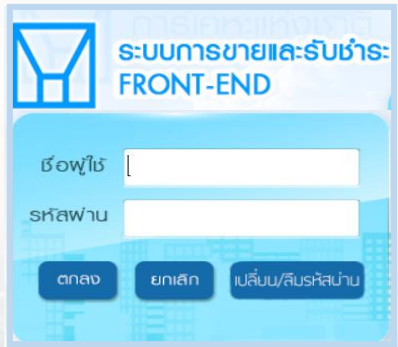
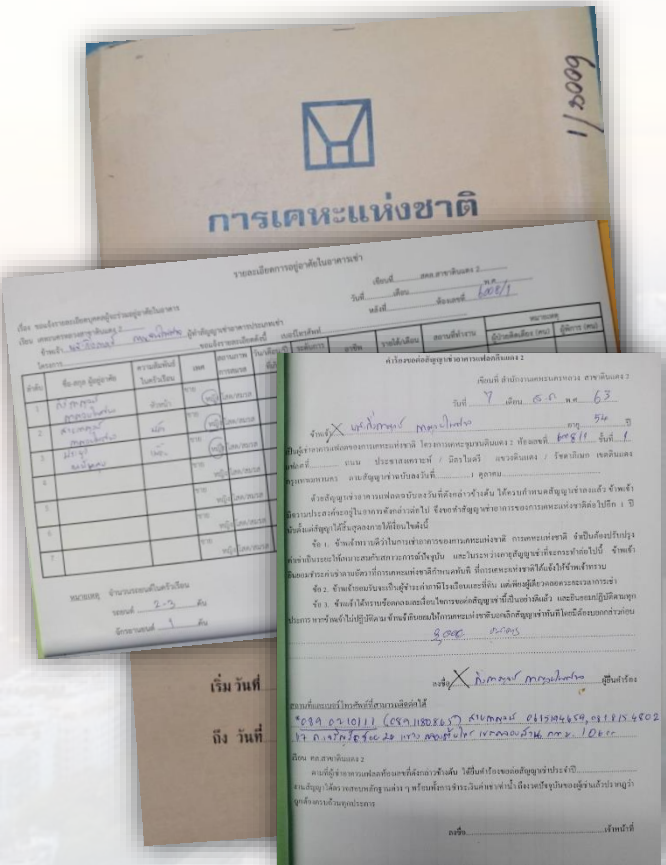
1. การระดมสมอง (Brainstorm)
2. ปรึกษาหารือ/ข้อเสนอแนะ
 - ผู้บริหาร
 - เจ้าหน้าที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้รับจ้าง (Outsource)

ติดตามและประเมินผล
(สิงหาคม 2563)

03

ขั้นตอนการดำเนินงาน **การติดตามหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด** Life debt reduction

01. รวบรวมและวิเคราะห์ปัญหาและสาเหตุ (กุมภาพันธ์ – พฤษภาคม 2563)



ขั้นตอนการดำเนินงาน **การติดตามหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด** *Life debt reduction*

“ 02. ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหานำไปปฏิบัติ
(มิถุนายน – สิงหาคม 2563)



ระยะสั้น

1

เจรจากับลูกค้าให้มาชำระหนี้บางส่วน

2

การยกเว้นค่าปรับ กรณีค้างชำระเพื่อสร้างแรงจูงใจในการมาชำระหนี้

หมายเหตุ : ก่อนดำเนินการต้องคำนึงถึงข้อดี-ข้อเสียของการยกเว้นค่าปรับ

ระยะยาว

1. สร้างวินัยทางการเงิน เช่น ทำบัญชีครัวเรือน ส่งเสริมการออม ส่งเสริมอาชีพ เป็นต้น
2. แนะนำแหล่งงาน
3. สร้างแรงจูงใจ เช่น แจกของรางวัล คุปอง เงินสด กรณีมีประวัติการชำระที่ดีทุกสิ้นปี



ขั้นตอนการดำเนินงานการติดตามหนี้ค้างชำระ 1-3 งวด

Life debt reduction

03. ติดตามและประเมินผล (สิงหาคม 2563)

ผู้เช่าห้องเลขที่ 6008/39 คุณพิศเพลิน ทรัพย์สิน
เป็นผู้ป่วยติดเตียง เป็นมะเร็งระยะสุดท้าย
ค่าเช่า 3,000 บาท เคยมีการติดค้างค่าเช่าติดต่อกัน
จำนวน 2 งวด จำนวน 6,000 บาท



ปัญหา (1) มีภาระค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูง เนื่องจากต้องรักษาคุณแลบุตร ทำงานคนเดียว
อาชีพรับจ้างทั่วไป รายได้ไม่แน่นอน ตกงานไม่มีอาชีพ มีภาระ
วิธีการแก้ไข (1) ให้คำแนะนำขอให้ทยอยจ่ายหนี้ค้างชำระ 1 งวดก็ได้ โดยอย่าให้มีหนี้ค้าง
เกิน 3 งวด เพราะอาจจะไม่มีความสามารถชำระหนี้ได้ หากเกิน 4 งวดขึ้นไป การเคหะฯ
ต้องส่งฟ้องดำเนินคดี และอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากกว่าหนี้ค้างชำระ
(2) ให้ความช่วยเหลือโดยได้ประสานงานกับกระทรวงแรงงาน และบุตรได้งานทำ



1. เจรจากับ
ลูกค้าให้มา
ชำระหนี้
บางส่วน



2. การยกเว้น
ค่าปรับกรณี
ค้างชำระ
เพื่อสร้างแรงจูงใจ
ในการมาชำระหนี้

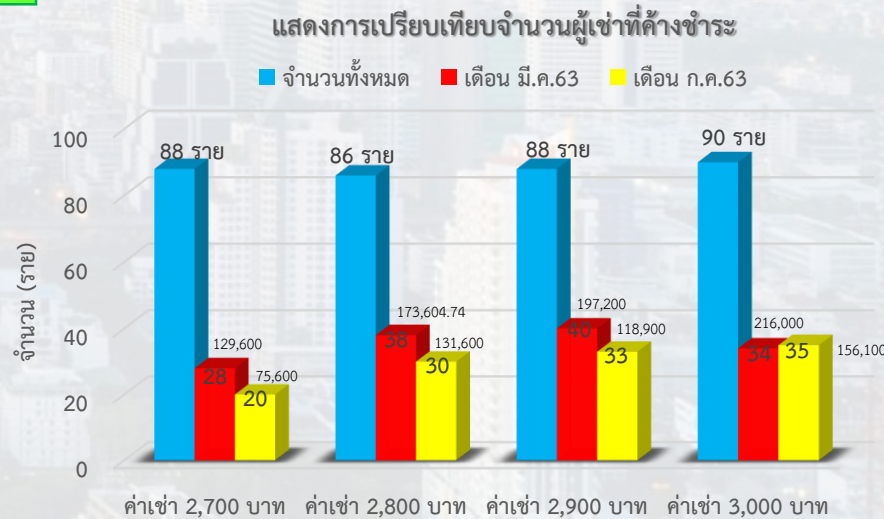
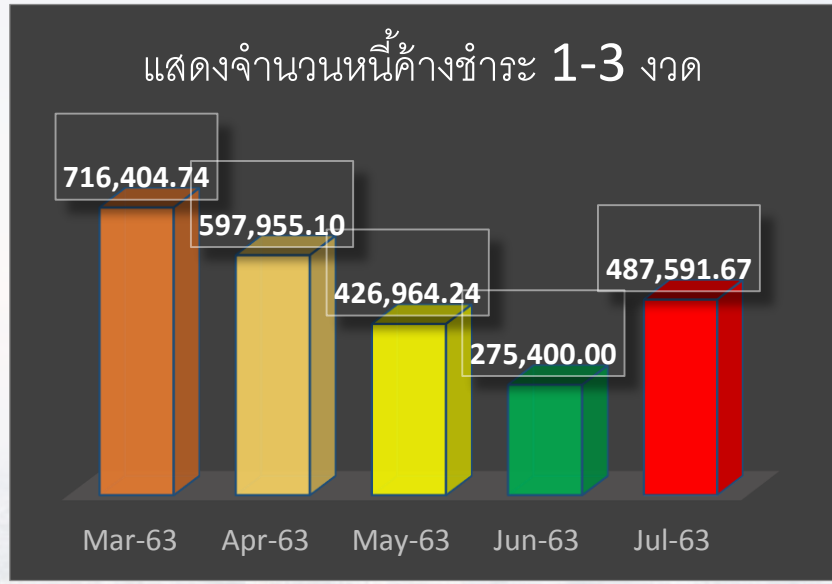
หมายเหตุ : ก่อนดำเนินการตั้งค่านิ่งถึง
ข้อดี-ข้อเสียของการยกเว้นค่าปรับ



ผู้เช่าห้องเลขที่ 6007/67 นายพนนต์ แจ็งสว่าง
มีบุตรเป็นออทิสติก ค่าเช่า 2,900 บาท
มีการติดค้างค่าเช่าติดต่อกัน จำนวน 2 งวด
จำนวน 7,000 บาท



ผู้เช่าห้องเลขที่ 6008/39 คุณสมคิด แก้วมณี
ค่าเช่า 3,000 บาท เคยมีการติดค้างค่าเช่าติดต่อกัน
จำนวน 4 งวด จำนวน 12,000 บาท



เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน **ก่อน-หลัง**

หนี้ค้างชำระจำนวน 140 ราย รวมเป็นเงิน 716,404.74 บาท

ก่อน

ณ เดือนมีนาคม 2563

1. อัตราค่าเช่า 2,700 บาท จำนวน 88 ราย ค้างชำระ 28 ราย จำนวน 129,600.00 บาท
2. อัตราค่าเช่า 2,800 บาท จำนวน 86 ราย ค้างชำระ 38 ราย จำนวน 173,604.74 บาท
3. อัตราค่าเช่า 2,900 บาท จำนวน 88 ราย ค้างชำระ 40 ราย จำนวน 197,200.00 บาท
4. อัตราค่าเช่า 3,000 บาท จำนวน 90 ราย ค้างชำระ 34 ราย จำนวน 216,000.00 บาท

โครงการดินแดง 4 มีหน่วยพักอาศัย 352 หน่วย

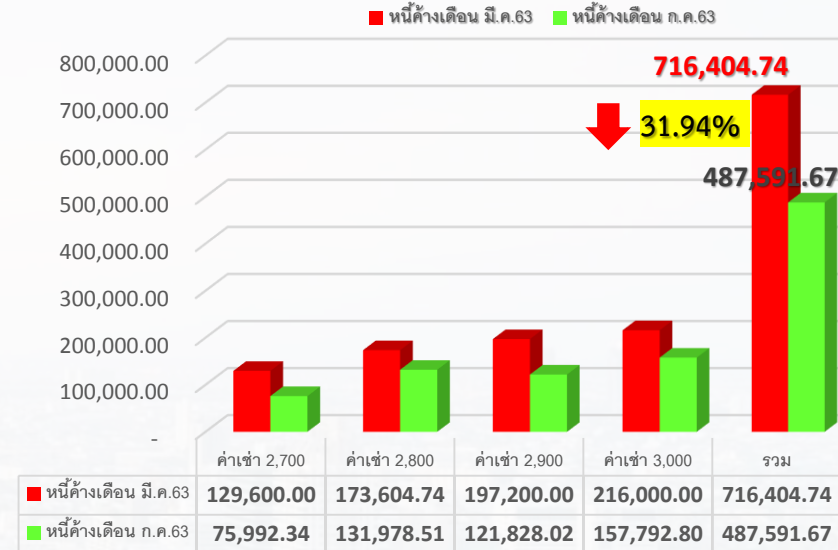
ณ เดือนกรกฎาคม 2563

1. อัตราค่าเช่า 2,700 บาท จำนวน 88 ราย ค้างชำระ 20 ราย จำนวน 75,992.34 บาท
2. อัตราค่าเช่า 2,800 บาท จำนวน 86 ราย ค้างชำระ 30 ราย จำนวน 131,978.51 บาท
3. อัตราค่าเช่า 2,900 บาท จำนวน 88 ราย ค้างชำระ 33 ราย จำนวน 121,828.02 บาท
4. อัตราค่าเช่า 3,000 บาท จำนวน 90 ราย ค้างชำระ 35 ราย จำนวน 157,792.80 บาท

หลัง

หนี้ค้างชำระจำนวน 118 ราย รวมเป็นเงิน 487,591.67 บาท

แสดงการเปรียบเทียบจำนวนหนี้ค้างชำระ **ก่อน-หลัง**



ลดลง 228,813.07

อัตราค่าเช่า	ผู้เช่าทั้งหมด	เดือน มี.ค.63		เดือน ก.ค.63	
		จำนวนรายที่ค้างชำระ	%	จำนวนรายที่ค้างชำระ	%
2,700 บาท	88	28	31.82%	20	22.73%
2,800 บาท	86	38	44.19%	30	34.88%
2,900 บาท	88	40	45.45%	33	37.50%
3,000 บาท	90	34	37.78%	35	38.89%
รวม	352	140	39.77%	118	33.52%

สรุปผลการดำเนินงานประสิทธิภาพและประสิทธิผล

OBJECTIVE วัตถุประสงค์

KEY RESULT ประสิทธิภาพ

OUTCOME ประสิทธิผล

“ เพื่อลดหนี้ค้างชำระ
1-3 งวด และเพิ่ม
ประสิทธิภาพในการ
ติดตามและจัดเก็บหนี้

“ หนี้ค้างชำระ 1-3 งวด (716,404.74 บาท)
ลดลง 15% หรือ 107,460.71 บาท

ผลการดำเนินงาน

ณ 31 ก.ค. 63 มีหนี้ค้างชำระ 118 ราย
รวมเป็นเงิน 487,591.67 บาท ลดลง
จำนวน 228,813.07 บาท
คิดเป็น 31.94%

“ อัตราหนี้ค้างชำระตามบันทึกข้อตกลง
ประเมินผล (IPA) ปี 2563
ไม่เกินร้อยละ 1.68 ของเงินพึงรับปี 2563

ผลการดำเนินงาน

ณ 31 ก.ค. 63 อัตราหนี้ค้างชำระ
เกิน 3 เดือน เท่ากับ 2.77
ของเงินพึงรับปี 2563

“ ผลประโยชน์ที่ได้รับ : รายรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น จำนวน 228,813.07 บาท

ข้อเสนอแนะ

คณะทำงานฯ



1. **ทบทวนการคิดอัตราค่าปรับ** กรณีค้างชำระ ซึ่งน้อยเกินไป ทำให้ผู้เช่าไม่ให้ความสำคัญ
2. **การยกเว้นค่าปรับ** กรณีค้างชำระเพื่อสร้างแรงจูงใจในการมาชำระหนี้
3. **ทบทวนเงื่อนไขคำตอบแทน** การจ้างเหมา จัดเก็บเงินและติดตามหนี้ ไม่สร้างแรงจูงใจ

1. บุคลากรไม่เพียงพอ
2. เพิ่มความถี่ในการติดตามหนี้
3. เพิ่มช่องทางการชำระ เช่น การตั้งบูธรับชำระเงิน การแจ้งเตือนผ่าน Line, SMS เป็นต้น
4. จัดทำโปรโมชั่นต่างๆ เช่น แจกของรางวัล คุปองแทนเงินสด
กรณีชำระครบและตรงตามเวลา ณ สิ้นปี

เข้าใจ

เข้าถึง

พัฒนา

THANK YOU

สำนักบริหารชุมชนดินแดง