



วุฒิสภา



เอกสารประกอบการพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

บรรจุระเบียบวาระการประชุมวุฒิสภา ครั้งที่ ๑๐ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ)

วันจันทร์ที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๘

อ.พ. ๓/๒๕๕๘

จัดทำโดย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

www.senate.go.th



บทสรุปสำหรับสมาชิกวุฒิสภา

ความเ็นมา

เนื่องจากปัจจุบันพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๖๖ ได้กำหนดให้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินเท่านั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่สามารถสนองความต้องการของประชาชนในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยได้ สมควรขยายวัตถุประสงค์และอำนาจการจัดการของธนาคาร เพื่อให้ธนาคารสามารถให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนได้อย่างครบวงจร ประกอบกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น สมควรปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร และวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงคุณสมบัติของผู้จัดการ อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการเสียใหม่ ตลอดจนสมควรแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องอำนาจกระทำการของธนาคาร การจัดหาเงินทุนของธนาคารและ

กำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังค้ำประกันเงินกู้ของธนาคารในระดับเดียวกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่น เพื่อจำกัดการกู้เงินของธนาคารและภาระผูกพันของภาครัฐให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ...) พ.ศ. มี ๑๖ มาตรา ประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้

- แก้ไขบทนิยามคำว่า “อาคาร” โดยให้ความหมายว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย และให้ความหมายรวมถึงอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๓)

- การจัดตั้งธนาคารและขยายขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารโดยให้มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีอาคารและหรือที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย (ร่างมาตรา ๔ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๕)



● การตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนในราชอาณาจักรให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยให้ธนาคารตั้งสำนักงานใหญ่ในกรุงเทพมหานคร และจะตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนขึ้น ณ ที่อื่นใดในราชอาณาจักรก็ได้ (ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๑๑)

● กำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารที่มีหน้าที่ควบคุมและกำหนดนโยบายการดำเนินงานธนาคารให้มีความสอดคล้องกับการขยายขอบวัตถุประสงค์และอำนาจการจัดการของธนาคาร ซึ่งประกอบด้วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกระทรวงการคลังหนึ่งคน กรรมการอื่นมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คนแต่ไม่เกินเจ็ดคน และให้ผู้จัดการเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง (ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๑๓)

● กำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการธนาคาร โดยเพิ่มคุณสมบัติของผู้จัดการมิให้ผู้จัดการมีสถานภาพเป็นพนักงานของธนาคาร (ร่างมาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๑๔)

● พิจารณาการดำรงตำแหน่งของประธานและกรรมการเป็นสามปี เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยคุณสมบัติมาตรฐานสำหรับกรรมการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๑๖ และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานของธนาคาร (ร่างมาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๑๕)

● ให้คณะกรรมการธนาคารมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยผู้จัดการและกรรมการอย่างน้อยสองคนแต่ไม่

เกินสี่คน เพื่อให้องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารเปิดกว้างยิ่งขึ้น โดยกรรมการบริหารไม่จำเป็นต้องกำหนดให้ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติเข้ามาเป็นกรรมการบริหารแต่อย่างใด (ร่างมาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๒๑)

● อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการให้สามารถดำเนินกิจการของธนาคารตามที่คณะกรรมการธนาคารหรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย และมีอำนาจบังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้างของธนาคารทุกตำแหน่ง (ร่างมาตรา ๙ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๒๓)

● ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อตายและลาออก และเพื่อให้เกิดความโปร่งใสียังกำหนดให้พ้นจากตำแหน่งเมื่อคณะรัฐมนตรีให้ออกเพราะบกพร่องต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือหย่อนความสามารถ และเป็นผู้มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๔ กล่าวคือ มีลักษณะต้องห้ามมิให้เป็นประธานกรรมการ หรือกรรมการ (ร่างมาตรา ๑๐ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๒๔)

● ธนาคารมีอำนาจให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร รับจำนำหรือจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันเงินกู้ยืม และรับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามหรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ นอกจากนั้นเพื่อขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจของธนาคารให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป จึงกำหนดให้ธนาคารมีอำนาจจัดตั้งหรือร่วมกิจการกับนิติบุคคลอื่นเพื่อจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองหรือมีสิทธิต่าง ๆ สร้าง ซื้อ จัดหา ขาย เช่า ฯลฯ



หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ตั้งหรือรับเป็นตัวแทน ตัวแทนค้าต่าง และนายหน้า ในกิจการตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร ประกอบกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา และกระทำการอย่างอื่นที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร (ร่างมาตรา ๑๑ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๒๗)

● เพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับการควบคุมการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารในทำนองเดียวกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป โดยกำหนดห้ามมิให้ธนาคารซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ และเป็นการได้มาจากการชำระหนี้หรือจากการประกันเงินที่จ่ายให้กู้ยืมไปหรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล ซึ่งโดยหลักธนาคารต้องจำหน่ายภายในห้าปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของธนาคาร (ร่างมาตรา ๑๒ ให้เพิ่มความมาตรา ๒๗/๑)

● เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ธนาคารจะออกและขายพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสารอื่นใด หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่นใดได้เพื่อจัดหาเงินทุนมาใช้ในการดำเนินงานของธนาคาร และให้กระทรวงการคลังในนามของรัฐบาลโดยอนุมัติคณะรัฐมนตรีมีอำนาจกำกับการณ์การชำระคืนเงินคืน และการชำระดอกเบี้ยพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสาร หรือเงินกู้ยืมได้ (ร่างมาตรา ๑๓ แก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๒๘)

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้รวบรวมข้อมูลด้านต่าง ๆ ในกระบวนการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่สภาผู้แทนราษฎร ได้ลงมติเห็นชอบแล้ว ในคราวการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๒ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๘ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) เมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๘ ซึ่งมีเนื้อหาแบ่งออกเป็น ๓ ส่วน ประกอบด้วย

ส่วนที่ ๑ ความเป็นมา สาระสำคัญ ประเด็นสำคัญจากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร และผลการพิจารณาเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ส่วนที่ ๒ ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ กับร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

ส่วนที่ ๓ ข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ภาคผนวก : พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖

: ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรีเป็นผู้เสนอ)

: รายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. สภาผู้แทนราษฎร

: ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

เอกสารประกอบการพิจารณาฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในราชการของวงงานวุฒิสภา โดยมุ่งเน้นสาระประโยชน์ในเชิงอ้างอิงเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภาในโอกาสต่อไป

สำนักกฎหมาย

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

กันยายน ๒๕๔๘

เอกสารประกอบการพิจารณา

จัดทำโดย

นายเนช ภาสุข ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย

นายสุชาติ พันทองคำ ผู้อำนวยการกลุ่มงานกฎหมาย ๒

นางสาวสมสมร นาคนาค นิติกร ๖ นางสาวจินดา สัตยาริฐานาวาณิชย์ นิติกร ๔

นางสาวสุนันทา เรืองฉาย นิติกร ๓ นางสาวสุวรรณา พรหมพิมพ์ วิทยากร ๔

นางสิริกัญย์ ส่องแสง เจ้าพนักงานธุรการ ๕ นางกาญจนา ว่าบ้านเลน เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูล ๑

กลุ่มงานกฎหมาย ๒ สำนักกฎหมาย โทร. ๐ ๒๕๓๑ ๘๒๘๖

ผลิตโดย

กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักการพิมพ์ โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๑๗๔๑ - ๔๒

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

สารบัญ

หน้า

บทสรุปสำหรับสมาชิกวุฒิสภา	๑ก
ส่วนที่ ๑ ความเป็นมา และประเด็นสำคัญจากการอภิปราย ของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรและผลการพิจารณา ของสภาผู้แทนราษฎรเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	๑
- ความเป็นมาของร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ ..) พ.ศ.	๑
- ทระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ ..) พ.ศ.	๕
- ประเด็นสำคัญจากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ ..) พ.ศ.	๑๑
๑. สรุปประเด็นสำคัญในการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่หนึ่ง	๑๑
- ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง	๑๓
๒. สรุปประเด็นสำคัญในการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่สอง	๑๔
- ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่สอง ชั้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา	๑๕
- ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่สาม	๑๙
ส่วนที่ ๒ ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๔ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข) กับร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)	๒๑
ส่วนที่ ๓ ข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	๒๙
- การดำเนินงานการกำกับดูแลที่ดี	๒๙
- ผลการดำเนินงานของ อส. ม.ค. – เม.ย. ๔๘	๔๕

ข่าวที่เกี่ยวข้อง

- ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ๕๒
- กู้เงินซื้อบ้านครึ่งหลังโต้สวนกระแสน้ำ ศก. ๕๒
- ใ้แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยอาจชะลอตัวอีก ๕ ปี ๕๔

- ภาคผนวก** : พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ (๑)
- : ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ. คณะรัฐมนตรีเป็นผู้เสนอ (๑๑)
 - : รายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
สภาผู้แทนราษฎร (๑๙)
 - : ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ. สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว (๓๔)

ส่วนที่ ๑

**ความเป็นมา สาระสำคัญ และประเด็นสำคัญ
จากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
และผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร
เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.**

ความเป็นมา

ของร่างพระราชบัญญัติ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย
คณะรัฐมนตรี ชุดที่มีพันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร เป็นนายกรัฐมนตรี

การเสนอร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ มีหลักการและเหตุผลกล่าวคือ เพื่อเป็นการ
แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “อาคาร” และขยายขอบวัตถุประสงค์
ของธนาคารเพิ่มขึ้น รวมทั้งแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทน
ในราชอาณาจักรให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓ มาตรา ๕ และมาตรา ๑๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการ
บริหาร คุณสมบัติของผู้จัดการ วาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่น
ที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (แก้ไข
เพิ่มเติมมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๒๓
และมาตรา ๒๔)

(๓) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกระทำการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารมีความคล่องตัว
ในการดำเนินการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ และเพิ่มมาตรา ๒๗ ทวิ)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมการจัดหาเงินทุนของธนาคารโดยกำหนดให้ธนาคารอาจจะออก
และขายตราสารอื่นใดได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และกำหนดเพิ่ม
ให้กระทรวงการคลังค้ำประกันเงินกู้ของธนาคารได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘ และเพิ่มมาตรา
๒๘ ทวิ)

เนื่องจากปัจจุบันพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้
กำหนดให้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุน
เกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินเท่านั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่สามารถสนองความ
ต้องการของประชาชนในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้อง
เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยได้ สมควรขยายวัตถุประสงค์และอำนาจการจัดการของธนาคาร
เพื่อให้ธนาคารสามารถให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนได้อย่างครบวงจร
ประกอบด้วยขอบเขตการให้บริการของธนาคารมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น สมควรปรับปรุง
องค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร และวาระการดำรงตำแหน่งของ
ประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับขอบเขต

การให้บริการของธนาคารที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงคุณสมบัติของผู้จัดการ อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการเสียใหม่ ตลอดจนสมควรแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องอำนาจกระทำการของธนาคาร การจัดหาเงินทุนของธนาคารและกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังค้ำประกันเงินกู้ของธนาคารในระดับเดียวกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่น เพื่อจำกัดการกู้เงินของธนาคารและภาระผูกพันของภาครัฐให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

คณะรัฐมนตรีพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๔๗ และมีมติอนุมัติหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา ก่อนแล้วจึงส่งให้คณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎรพิจารณา ก่อนนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

สภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ คราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๒ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๑๔ (สมัยสามัญทั่วไป) วันพุธที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ โดยลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก และมีมติให้ตั้งคณะกรรมการวิสามัญคณะหนึ่ง จำนวน ๓๕ คน เพื่อพิจารณาในวาระที่สอง ชั้นคณะกรรมการ และกำหนดแปรญัตติภายใน ๗ วัน

คณะกรรมการวิสามัญ จำนวน ๓๕ คน ประกอบด้วย

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| ๑. นายไชยยศ สะสมทรัพย์ | เป็นประธานคณะกรรมการ |
| ๒. นายวิทยา บุรณศิริ | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่หนึ่ง |
| ๓. นายประชาธิปไตย คำสิงห์นอก | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่สอง |
| ๔. นายกอร์ปศักดิ์ สภาวสุ | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่สาม |
| ๕. นายนิกร จำนง | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่สี่ |
| ๖. นายกรณ์ จาติกวณิช | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่ห้า |
| ๗. นายวีรัญญู เทพหัสดิน ณ อยุธยา | เป็นเลขานุการคณะกรรมการ |
| ๘. นางนันทนา ทิมสุวรรณ | เป็นผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการ |
| ๙. นายชรงค์ ประจวบเหมาะ | เป็นโฆษกคณะกรรมการ |
| ๑๐. นายประจักษ์ มั่นหมาย | เป็นโฆษกคณะกรรมการ |
| ๑๑. นายบุรณชัย สมุทรักษ์ | เป็นโฆษกคณะกรรมการ |
| ๑๒. นายกฤษฎา พงษ์พันธ์ุ | ๑๓. นายกฤษฎา อุทยานิน |

หมายถึง กรรมการในสัดส่วนของรัฐบาล

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| ๑๔. นางเจิมมาศ จีงเลิศศิริ | ๑๕. นายชัยยุทธ จรรย์โกมล |
| ๑๖. นายชัยวัฒน์ กุลศักดิ์วิมล | ๑๗. นายณัฐวุฒิ ประเสริฐสุวรรณ |
| ๑๘. หม่อมราชวงศ์ดำรงดิศ ดิศกุล | ๑๘. นายชัชพงศ์ ธรรมพุมพิงค์ |
| ๒๐. นายปัญญา จีนาคำ | ๒๑. ว่าที่ร้อยตรี พงศ์พันธ์ สุนทรชัย |
| ๒๒. นายพงษ์ภานุ เศรษฐรินทร์ | ๒๓. นายพงษ์ศักดิ์ บุญศล |
| ๒๔. นายพิมล ศรีวิกรม์ | ๒๕. นางพรพิมล จุฑพันธ์ |
| ๒๖. นายไพโรจน์ โล่ห์สุนทร | ๒๗. นายไพศาล จันทรวงศ์ |
| ๒๘. นายยุทธนา ลับบัวงาม | ๒๘. นายสมพงษ์ หิริกุล |
| ๓๐. นายสามารถ แก้วมีชัย | ๓๑. นายสิทธิรัตน์ รัตนวิจารณ์ |
| ๓๒. นายสิน กุมภะ | ๓๓. นายสุรศักดิ์ นาคดี |
| ๓๔. นายสุริยะ ศึกษากิจ | ๓๕. นายอัมรินทร์ ตั้งประกอบ |

เมื่อคณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาเสร็จแล้ว ได้เสนอร่างพระราชบัญญัตินี้ พร้อมด้วยรายงานการพิจารณาและข้อสังเกตต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร และได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๒ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๑ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) วันพุธที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๘ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ในวาระที่สองขึ้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตราในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๒ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๘ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) วันพุธที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๘ เมื่อพิจารณาเรียงตามลำดับมาตราจนจบร่างและได้พิจารณาทั้งร่างเป็นการสรุปอีกครั้งหนึ่ง โดยไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรขอแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำแต่อย่างใด

เมื่อจบการพิจารณาในวาระที่สองขึ้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตราแล้ว ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาต่อไปในวาระที่สาม โดยลงมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ หลังจากนั้นที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาและให้ความเห็นชอบด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญ ที่แก้ไขเพิ่มเติมหลักการ (ดังมีรายละเอียดปรากฏในเอกสารประกอบการพิจารณาฯ หน้า ๑๙) และส่งให้วุฒิสภาพิจารณาต่อไป

อนึ่ง เมื่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาและลงมติในวาระที่หนึ่งรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัตินี้แล้ว ประธานวุฒิสภาได้พิจารณาและมีดำริให้คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ว่าจะเห็นสมควรมอบหมายให้คณะกรรมการวิสามัญประจำวุฒิสภาคณะใดหรือจะตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้นเพื่อพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ

ฉบับนี้ ตาม นัยแห่งข้อบังคับการประชุมวุฒิสภา พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๐๙^๖ และในคราวประชุม คณะกรรมาธิการวิสามัญกิจการวุฒิสภา วันพฤหัสบดีที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๔๘ ที่ประชุมได้ พิจารณาแล้วเห็นสมควรมอบหมายให้คณะกรรมการ การคลัง การธนาคาร และสถาบันการเงิน วุฒิสภา เ็นผู้พิจารณาแล้วรายงานต่อประธานวุฒิสภาเป็นการด่วน ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูล ประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภาต่อไป

^๖ ข้อบังคับการประชุมวุฒิสภา พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๐๙ กำหนดว่า “เมื่อสภาผู้แทนราษฎรมีมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติหรือร่างพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญใดในวาระที่หนึ่งแล้ว ประธานวุฒิสภาอาจพิจารณามอบหมายให้ คณะกรรมาธิการ วิสามัญประจำวุฒิสภาคณะใดคณะหนึ่งที่เกี่ยวข้องหรือในกรณีที่มีความจำเป็น วุฒิสภาอาจตั้งคณะกรรมาธิการ วิสามัญขึ้นคณะหนึ่งมีจำนวนไม่เกินสิบเอ็ดคน แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาศึกษาร่างพระราชบัญญัติหรือร่างพระราชบัญญัติประกอบ รัฐธรรมนูญดังกล่าวเป็นเฉพาะกรณีไปก็ได้และเมื่อสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบในวาระที่สามแล้ว ให้คณะกรรมาธิการดังกล่าว รายงานต่อประส วุฒิสภาเป็นการด่วน ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของสมาชิกในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติหรือ ร่างพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญนั้นต่อไป”

สรุปลงพระราชนิพนธ์
ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

๑. หลักการและเหตุผล

๑.๑ หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “อาคาร” และขยายขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารเพิ่มขึ้น รวมทั้งแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนในราชอาณาจักรให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓ มาตรา ๕ และมาตรา ๑๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหารคุณสมบัติของผู้จัดการ วาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔)

(๓) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจระทำการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารมีความคล่องตัวในการดำเนินการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ และเพิ่มมาตรา ๒๗ ทวิ)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมการจัดการจัดหาเงินทุนของธนาคารโดยกำหนดให้ธนาคารอาจออกและขายตราสารอื่นใดได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังค้ำประกันเงินกู้ของธนาคารได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘ และเพิ่มมาตรา ๒๘ ทวิ)

๑.๒ เหตุผล

เนื่องจากปัจจุบันพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้กำหนดให้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินเท่านั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่สามารถสนองความต้องการของประชาชนในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยได้ สมควรขยายวัตถุประสงค์และอำนาจการจัดการของธนาคาร เพื่อให้ธนาคารสามารถให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนได้อย่างครบวงจร ประกอบกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น สมควรปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร และวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับขอบเขตการให้บริการของธนาคาร

ที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงคุณสมบัติของผู้จัดการ อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการเสียใหม่ ตลอดจนสมควรแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องอำนาจกระทำการของธนาคาร การจัดหาเงินทุนของธนาคารและกำหนดเพิ่มเติมให้กระทรวงการคลังค้ำประกันเงินกู้ของธนาคารในระดับเดียวกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่น เพื่อจำกัดการกู้เงินของธนาคารและภาระผูกพันของภาครัฐให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. ชื่อร่างพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๑)

พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

๓. คำปรารภ

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์

๔. วันใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๒)

พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

๕. บทนิยาม (ร่างมาตรา ๓)

“มาตรา ๓ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “อาคาร” ในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“อาคาร” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย และให้หมายความรวมถึงอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา”

๖. บทรักษาการตามพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๑๖)

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

๗. เนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติ

- การจัดตั้งธนาคารและวัตถุประสงค์การจัดตั้ง (ร่างมาตรา ๔)

“มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕ ให้จัดตั้งธนาคารขึ้นเรียกว่า “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เรียกโดยย่อว่า “ธอส.” และให้ธนาคารนี้เป็นนิติบุคคล
ให้ธนาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีอาคารและหรือที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย”

-การจัดตั้งสำนักงานสาขา (ร่างมาตรา ๕)

“มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๑ ให้ธนาคารตั้งสำนักงานใหญ่ในกรุงเทพมหานคร และจะตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนขึ้น ณ ที่อื่นใดในราชอาณาจักรก็ได้”

-องค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคาร (ร่างมาตรา ๖)

“มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการธนาคารคณะหนึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกระทรวงการคลังหนึ่งคน กรรมการอื่นมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คน แต่ไม่เกินเจ็ดคน และให้ผู้จัดการเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง”

-คุณสมบัติของคณะกรรมการธนาคาร (ร่างมาตรา ๗)

“มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ ผู้มีลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องห้ามมิให้เป็นประธานกรรมการ กรรมการ หรือผู้จัดการ

(๑) มีส่วนได้เสียในสัญญาเกี่ยวกับธนาคารหรือในกิจการที่กระทำให้แก่ธนาคาร ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อม เว้นแต่จะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นเพื่อประโยชน์ในการลงทุนโดยสุจริต ในบริษัทจำกัดที่กระทำการอันมีส่วนได้เสียเช่นนั้น

(๒) เป็นพนักงานธนาคาร

(๓) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

มาตรา ๑๕ ให้ประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี

ประธานกรรมการและกรรมการอื่นซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้”

- การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร (ร่างมาตรา ๘)

“มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๑ คณะกรรมการธนาคารมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้จัดการและกรรมการอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน”

- อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ (ร่างมาตรา ๙)

“มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๓ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการของธนาคารตามที่คณะกรรมการธนาคารหรือ คณะกรรมการบริหารมอบหมาย และมีอำนาจบังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้างของธนาคารทุกตำแหน่ง

ในกรณีที่ผู้จัดการได้รับมอบหมายให้เป็นผู้แทนธนาคารตามมาตรา ๑๙ ผู้จัดการจะมอบอำนาจให้บุคคลใดกระทำการแทนก็ได้ แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของธนาคาร”

- การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (ร่างมาตรา ๑๐)

“มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) คณะรัฐมนตรีให้ออกเพราะบกพร่องต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย

หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นผู้มึนลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๔”

- ธุรกิจของธนาคารที่ธนาคารกระทำได้ (ร่างมาตรา ๑๑ ร่างมาตรา ๑๒ และร่างมาตรา ๑๓)

“มาตรา ๑๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๗ ภายในขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารตามมาตรา ๕ ให้ธนาคารมีอำนาจกระทำการดังต่อไปนี้

(๑) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ ดังต่อไปนี้

- (ก) เพื่อให้ผู้กู้ซื้อที่ดินและหรืออาคารเป็นของตนเอง
- (ข) เพื่อให้ผู้กู้ใช้สำหรับสร้าง ขยาย และหรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง
- (ค) เพื่อให้ผู้กู้ไถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินและหรืออาคารของตนเอง
- (ง) เพื่อให้ผู้กู้ไถ่ถอนการขายฝากที่ดินและหรืออาคารของตนเอง
- (จ) เพื่อให้ผู้กู้ซื้อ เช่า สร้าง ขยาย หรือซ่อมแซมอาคารบนที่ดินที่มีสิทธิ

การเช่า ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนด

(ฉ) เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ

(ช) เพื่อกิจการอื่นตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร

(๒) รับจํานำหรือรับจํานองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม

(๓) รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้

(๔) จัดตั้งหรือร่วมกิจการกับนิติบุคคลอื่นเพื่อจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๕) ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองหรือมีทรัพย์สินสิทธิต่าง ๆ สร้าง ซื้อ จัดหา ขาย จําหน่าย เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจํานำ รับจํานอง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน หรือ ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ตลอดจนรับทรัพย์สินที่มีผู้บริจาคให้

(๖) ตั้งหรือรับเป็นตัวแทน ตัวแทนค้าต่าง และนายหน้า ในกิจการตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร

(๗) ประกอบกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ทั้งนี้ ให้ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๘) กระทำกิจการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร”

มาตรา ๑๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖

“มาตรา ๒๗/๑ ห้ามมิให้ธนาคารซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่

(๑) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ หรือสำหรับผู้จัดการ พนักงาน หรือลูกจ้างของธนาคารใช้ประโยชน์ตามสมควร

(๒) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้หรือจากการประกันต้นเงินที่จ่ายให้กู้ยืมไปหรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล

บรรดาอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารเนื่องจากการดำเนินการตาม (๒) ให้ธนาคารจําหน่ายภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคาร เว้นแต่รัฐมนตรีจะอนุญาตขยายระยะเวลาเกินกว่านั้นหรืออนุญาตให้ใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ หรือสำหรับผู้จัดการ พนักงาน หรือลูกจ้างของธนาคารใช้ประโยชน์

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในวรรคสอง ให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่คณะกรรมการธนาคารเห็นสมควร”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ธนาคารจะออกและขาย พันธบัตร หุ้ กู้ ตราสารอื่นใด หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่นใด เพื่อเพิ่มกำลังดำเนินการก็ได้

ในกรณีที่ธนาคารขอให้กระทรวงการคลังในนามของรัฐบาลโดยอนุมัติคณะรัฐมนตรี คำประกันการชำระต้นเงินคืน และการชำระดอกเบี้ยพันธบัตร หุ้ กู้ ตราสาร หรือเงินกู้ยืมที่กล่าวนั้น ให้กระทรวงการคลังมีอำนาจคำประกันได้ตามกฎหมายว่าด้วยการบริหารหนี้สาธารณะ”

๘. บทเฉพาะกาล

- ให้พระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงที่ตราและออกตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ยังคงใช้บังคับต่อไปจนกว่าที่จะมีพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงใหม่ใช้บังคับแทน (ร่างมาตรา ๑๔)

“มาตรา ๑๔ บรรดาพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงที่ตราและออกตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับแทน”

- ให้ประธานกรรมการ กรรมการอื่น และผู้จัดการ อยู่ในตำแหน่งต่อไป จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งบุคคลในตำแหน่งดังกล่าวใหม่ (ร่างมาตรา ๑๕)

“มาตรา ๑๕ ให้ประธานกรรมการ กรรมการอื่น และผู้จัดการซึ่งอยู่ในตำแหน่งในวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับคงอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งประธานกรรมการ กรรมการ และผู้จัดการ ตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้”

ประเด็นสำคัญ

จากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์

(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

๑. สรุปประเด็นสำคัญในการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง

ข้อสังเกตของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

๑) ตามมาตรา ๔ ที่แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕ โดยเพิ่ม “ให้ธนาคาร มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีอาคารและหรือที่ดินเพื่อให้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย” เห็นว่าถ้า ตัดออกจะเปิดกว้างกว่า เพราะเป้าหมายต้องการให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยได้ประโยชน์ จากนโยบายและทิศทางของการบริหารงานของรัฐบาล จึงให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ช่วยอีก ระดับหนึ่ง

๒) ตามมาตรา ๘ ที่แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๑ ที่กำหนดให้ “คณะกรรมการ ธนาคารมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้จัดการ และกรรมการ อย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน” เห็นว่า ควรที่จะมีตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ มาเป็นกรรมการบริหารด้วย และอยากทราบเหตุผลที่ไม่มีตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ

๓) ตามมาตรา ๑๒ ที่เพิ่มมาตรา ๒๗ ทวิ กำหนดให้บรรดาอสังหาริมทรัพย์ ที่ตกเป็นของธนาคารจากการชำระหนี้หรือจากการประกันเงินที่จ่ายให้กู้ยืมไปหรือจากการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล ให้ธนาคารจำหน่าย ออกไป เห็นว่า เป็นสิ่งที่ดีเพื่อให้เกิดเงินทุนหมุนเวียน

๔) ตามมาตรา ๑๑ ที่แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ (๕) กำหนดให้ธนาคารอาคาร สงเคราะห์สามารถถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองหรือมีสิทธิต่าง ๆ สร้าง ซื้อ จัดหา ขาย จำหน่าย เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจำนำ รับจำนอง แลกเปลี่ยน โอน รับ โอน หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ตลอดจนทรัพย์สินที่มีผู้บริจาคให้ก็ได้ ทำให้ไม่แน่ว่าบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเปลี่ยนเป็นผู้ค้าที่ดินหรือเปล่า อยากทราบเหตุผล และ การให้ยืมทรัพย์สินจะนำไปให้ใครยืมต้องมีความชัดเจน

๕) ตามมาตรา ๑๓ ที่แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘ กำหนดให้ในกรณีที่ดินอาคาร ขอให้รัฐบาลค้ำประกันการชำระต้นเงินคืน และการชำระดอกเบี้ยพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสาร และ เงินกู้ยืม ให้รัฐบาลมีอำนาจค้ำประกันได้ กล่าวคือ ธนาคารมีสิทธิร้องขอให้รัฐบาลค้ำประกัน แต่รัฐบาลก็มีสิทธิที่จะไม่ค้ำประกัน ต่างจากกฎหมายเดิมที่ระบุชัดเจนว่าให้รัฐบาลค้ำประกัน

ทุกกรณี เห็นว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการทำงานและภาระความรับผิดชอบของรัฐบาล ในการใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นเครื่องมือในการพัฒนา และหนี้สาธารณะที่ปรากฏในบัญชี ในกรณีไม่จำเป็นต้องค้าประกันก็ไม่ปรากฏ ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเป็นเครื่องมือในการ ดำเนินนโยบายของรัฐบาล ซึ่งอาจนำไปสู่กรณีให้มีการปล่อยกู้ในโครงการต่าง ๆ อย่างขาดความ ระมัดระวังและความรอบคอบ การปล่อยกู้อย่างขาดวินัยโดยคำสั่งของรัฐบาลได้

นอกจากนั้น อยากทราบเหตุผลที่ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไปจัดหาเงินทุน อย่างมากมาย โดยการออกขายตราสารอื่น ๆ ตามที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติ

๖) ในหลักการเบื้องต้นเห็นด้วย แต่เห็นว่า ที่ผ่านมาธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ให้การสนับสนุนสินเชื่อแก่รายใหญ่เท่านั้น ส่วนสินเชื่อรายย่อยที่ไม่มีหลักประกันที่มั่นคงจะไม่ อำนวยความสะดวกและให้ความเห็นชอบ ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์มุ่งเน้นธุรกิจหรือหากำไร มากเกินไป

๗) มีการกำหนดให้อำนาจของผู้จัดการมากเกินไป เห็นว่าถ้าได้คนไม่ดีมา เป็นผู้จัดการการจะให้พ้นจากตำแหน่งจะกระทำได้ยากมาก เนื่องจากผู้จัดการมีอำนาจ ตามมาตรา ๗, ๘, ๙, และ ๑๐ การร้องเรียนให้ปรับปรุงการทำงานยิ่งไม่มีและการให้ออก ตามมาตรา ๑๐ เป็นไปได้ยาก จึงอยากให้มีมาตรการควบคุม เช่น กำหนดให้พนักงานและ ลูกจ้างของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๕ ขอให้สอบสวนผู้จัดการ และให้มี การลงมติโต้แย้งต้องเกิน ๓ ใน ๔ ของจำนวนพนักงานและลูกจ้างทั้งหมด

๘) ตามมาตรา ๑๑ ที่แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ (๑) ที่ให้อำนาจธนาคารให้กู้ยืม เงินเพื่อประโยชน์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เป็นการกำหนดไว้กว้างมากจนเกือบทุกสินเชื่อ มีความเหมาะสมหรือไม่ ที่แหล่งทุนของรัฐบาลจะนำมาปล่อยกู้ในสิ่งที่ไม่มีความจำเป็นและไม่ใช่วัตถุประสงค์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่แท้จริง ควรที่จะนำเงินมาเพื่อการสร้างที่อยู่อาศัย มากกว่า

๙) ตามมาตรา ๗ ที่แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๔ (๒) ที่ห้ามมิให้พนักงาน ธนาคารเป็นประธานกรรมการ กรรมการ หรือผู้จัดการ อยากทราบว่า มีเหตุผลใด

๑๐) ตามมาตรา ๓ ที่แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓ บทนิยามคำว่า “อาคาร” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ ในการอยู่อาศัย และให้หมายความรวมถึงอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เห็นว่าการที่รวมถึงอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวก ทำให้ประชาชนสามารถขอสินเชื่อ เพอร์นิเจอร์ และเครื่องปรับอากาศได้ เป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีหนี้สินเพิ่มมากขึ้นและ ใช้จ่ายอย่างไม่เพื่อย

นายไชยยศ สະสมทรัพย์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังตอบชี้แจง

๑) การแก้ไขเพิ่มเติมนิยามคำว่า “อาคาร” ทำให้ประชาชนสามารถขอสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อซื้อเตียง และเฟอร์นิเจอร์ได้ ซึ่งธนาคารก็จะพิจารณาถึงความจำเป็น การที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดโอกาสตรงนี้จะเป็นทางเลือกให้ประชาชนเท่านั้น เพราะเขามีช่องทางอื่นอยู่แล้ว

๒) การที่ห้ามมิให้พนักงานธนาคารเป็นกรรมการ กรรมการ หรือผู้จัดการนั้น เป็นเพียงคุณสมบัติของผู้จัดการที่ไม่สามารถเป็นพนักงานได้ ตามบทบัญญัติพนักงานรัฐวิสาหกิจที่กำหนดให้ผู้บริหารต้องไม่มีฐานะเป็นพนักงาน กล่าวคือ ถ้าเป็นพนักงานธนาคารต้องลาออกก่อน จึงไม่จำกัดว่าผู้จัดการมาจากบุคคลภายในไม่ได้

๓) การตัดตัวแทนของการเคหะแห่งชาติไม่ให้มาอยู่ในคณะกรรมการบริหารนั้น เนื่องจากผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติเป็นกรรมการในคณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นกรรมการชุดใหญ่อยู่แล้ว และคณะกรรมการชุดนี้จะเป็นผู้สรรหาคณะกรรมการบริหารที่จะให้ดำเนินการตามมติหรือกรอบนโยบายของคณะกรรมการ ดังนั้น การที่จะให้ตัวแทนของการเคหะแห่งชาติมาเป็นกรรมการบริหารเหมือนเดิมจะทำให้มีผลประโยชน์ทับซ้อนกัน

๔) ในประเด็นที่กล่าวว่า การที่เปิดโอกาสให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ทำกิจการธุรกรรมที่จะไปแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์นั้น ขอชี้แจงว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะจัดทำเรื่องที่อยู่อาศัยอย่างเดียว จะไม่ทำเรื่องอุตสาหกรรมหรือค้าขายเงินตรา และจากวัตถุประสงค์ของธนาคารที่เพิ่มขึ้นจะไม่เป็นการเปิดช่องทางให้นายทุนรายใหญ่ ซึ่งที่ผ่านมาธนาคารได้ให้กู้แก่ประชาชนรายย่อยถึง ๙๕% จำนวนเกินแสนกว่าราย เป็นเงินสี่แสนล้านบาท และรายใหญ่เป็นเงินเพียงหนึ่งพันกว่าล้านบาท นอกจากนั้นสำหรับในอนาคต การที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการคลัง ซึ่งมีนโยบายชัดเจนที่จะให้โอกาสแก่ประชาชนที่มีรายได้น้อย มีอัตราดอกเบี้ยตายตัว ๓ ปี ๕ ปี เพื่อไม่ให้เป็นการแก่ประชาชนรายย่อย

ผลการพิจารณาของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง

มติที่ประชุม ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก

๒. สรุปประเด็นสำคัญและผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่สอง

๒.๑ ประเด็นที่มีการอภิปรายและได้รับความสนใจอย่างกว้างขวาง

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรอภิปรายสรุปได้ดังนี้

ในประเด็นร่างมาตรา ๑๑ ที่แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ (๑) (จ) ที่ให้ธนาคารมีอำนาจให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ในการให้ผู้กู้ซื้อ เช่า สร้าง ขยาย หรือซ่อมแซมอาคารบนที่ดินที่มีสิทธิการเช่า ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนด อย่างไรก็ตามแนวคิดของธนาคารว่าจะกำหนดเงื่อนไขอย่างไรต่อกรณีการบังคับตามสัญญาจำนองที่ผู้กู้มีเพียงสิทธิการเช่าบนที่ดินซึ่งเป็นกรณีต่างจากผู้กู้มีกรรมสิทธิ์ ต้องให้มีการกำหนดกฎเกณฑ์เกี่ยวกับกรณีดังกล่าวนี้ โดยเฉพาะจึงอยากทราบว่ามีการกำหนดไว้แล้วหรือยัง ธนาคารจะได้รับความเสียหายอย่างไรหรือไม่ และควรที่จะกำหนดให้ชัดเจนว่าเฉพาะที่มีสิทธิการเช่าบนที่ดินของรัฐเท่านั้น เพราะไม่เช่นนั้น ถ้ากำหนดว่า “ตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนด” อาจทำให้มีการเลือกปฏิบัติได้

นอกจากนั้นอยากทราบว่ามาตรา ๒๗ (๑) (จ) และ (ฉ) แตกต่างกันหรือไม่อย่างไร แต่ เห็นว่าตาม (จ) ครอบคลุมกรณีตาม (ฉ) เพราะคำว่า “สร้าง” ตาม (จ) น่าจะครอบคลุมถึงคำว่า “กา เเคะ” ตาม (ฉ) และถ้าไม่แตกต่างกันจะเป็นการกำหนดไว้ซ้ำซ้อนกันหรือไม่

คณะกรรมการตอบชี้แจงสรุปได้ดังนี้

ในอดีตไม่มีการให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ของผู้กู้ในการให้ผู้กู้ซื้อ เช่า สร้างอาคารบนที่ดินที่มีสิทธิการเช่า แต่เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนจึงได้กำหนดเพิ่มขึ้น สำหรับเรื่องหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาสำหรับกรณีดังกล่าวนี้ก็คงจะประเมินต่ำกว่ากรณีที่ผู้กู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งการให้กู้ยืมเงินในกรณีดังกล่าวนี้จะต้องเป็นกรณีที่ผู้กู้มีสิทธิการเช่าที่ถูกต้องตามกฎหมายบนที่ดินของรัฐเท่านั้นตามระเบียบของธนาคาร ทำให้การบังคับจำนอง เช่น ในกรณีที่ธนาคารทำสัญญากับกรมธนารักษ์ในส่วนของที่ดินราชพัสดุ ถ้าผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารจะขอให้ทางกรมธนารักษ์ขอที่ดินคืนเพื่อจะนำไปให้ผู้อื่นเช่าต่อ แต่กรรมสิทธิ์ในอาคารเป็นของผู้กู้ ซึ่งธนาคารสามารถยึดได้ ขณะนี้ธนาคารมีการทำสัญญากับกรมธนารักษ์และการเคหะแห่งชาติ ดังนั้นตาม (จ) จึงครอบคลุมเฉพาะที่ผู้กู้มีสิทธิการเช่าบนที่ดินเท่านั้น

นอกจากนั้น (จ) และ (ฉ) แตกต่างกันและไม่ซ้ำซ้อนกันเนื่องจาก (จ) เน้นกู้เพื่อสร้างหรือขยายที่พักอาศัยของตนเอง แต่ (ฉ) ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ กล่าวคือเพื่อการลงทุน

**๒.๒ ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สอง ชั้นพิจารณา
เรียงตามลำดับมาตรา**

ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

<u>ชื่อร่างพระราชบัญญัติ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>คำปรารภ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๓</u> แก้ไข บทนิยามคำว่า “อาคาร”	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๔</u> แก้ไข <u>มาตรา ๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๕</u> แก้ไข <u>มาตรา ๑๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๖</u> แก้ไข <u>มาตรา ๑๓</u> วรรคหนึ่ง	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗</u> แก้ไข <u>มาตรา ๑๔</u> และ <u>มาตรา ๑๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๘</u> แก้ไข <u>มาตรา ๒๑</u> วรรคหนึ่ง	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๙</u> แก้ไข <u>มาตรา ๒๓</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๐</u> แก้ไข <u>มาตรา ๒๔</u>	ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑๑ แก้ไข มาตรา ๒๗

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๑๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๗ ภายในขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารตามมาตรา ๕ ให้ธนาคารมีอำนาจกระทำการดังต่อไปนี้

(๑) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ ดังต่อไปนี้

(ก) เพื่อให้ผู้กู้ซื้อที่ดินและหรืออาคารเป็นของตนเอง

(ข) เพื่อให้ผู้กู้ใช้สำหรับสร้าง ขยาย และหรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง

(ค) เพื่อให้ผู้กู้ได้ถอนจำนวนอันผูกพันที่ดินและหรืออาคารของตนเอง

(ง) เพื่อให้ผู้กู้ได้ถอนการขายฝากที่ดินและหรืออาคารของตนเอง

(จ) เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในคราวลงทุนจัดกิจการเคหะ เช่า สร้าง ขยายหรือซ่อมแซมอาคาร

บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่า ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนด

(ฉ) เพื่อติสตรอื่นตววัตถุประสงค์ของรทตวรให้ผู้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ

(ช) เพื่อกิจการอื่นตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร

(๒) รับจํานำหรือรับจํานองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม

(๓) รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้

(๔) จัดตั้งหรือร่วมกิจการกับนิติบุคคลอื่นเพื่อจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์

ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๕) ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองหรือมีทรัพย์สินต่าง ๆ สร้าง ซื้อ จัดหา ขาย จําหน่าย เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจํานำ รับจํานอง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ตลอดจนรับทรัพย์สินที่มีผู้บริจาคให้

(๖) ตั้งหรือรับเป็นตัวแทน ตัวแทนค้าต่าง และนายหน้า ในกิจการตาม วัตถุประสงค์ของธนาคาร

(๗) ประกอบกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ทั้งนี้ ให้ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๘) กระทำกิจการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดให้สำเร็จตาม วัตถุประสงค์ของธนาคาร”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๑๒ เพิ่ม มาตรา ๒๗ ทวิ**มีการแก้ไข****คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้**

“ มาตรา ๑๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๗ ทวิ/๑ แห่งพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖

“มาตรา ๒๗ ทวิ/๑ ห้ามมิให้ธนาคารซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่

(๑) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ หรือสำหรับผู้จัดการ พนักงาน หรือ
ลูกจ้างของธนาคารใช้ประโยชน์ตามสมควร

(๒) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้หรือจากการประกันเงินที่จ่ายให้ผู้ยืมไป
หรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล

บรรดาอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารเนื่องจากการดำเนินการตาม (๒)
ให้ธนาคารจำหน่ายภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคาร เว้นแต่
รัฐมนตรีจะอนุญาตขยายระยะเวลาเกินกว่านั้นหรืออนุญาตให้ใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ
หรือสำหรับผู้จัดการ พนักงานหรือลูกจ้างของธนาคารใช้ประโยชน์

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในวรรคสอง ให้กระทำโดยวิธี
ขายทอดตลาดหรือโดยวิธีอื่นใดตามที่คณะกรรมการธนาคารเห็นสมควร” ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๑๓ แก้ไข มาตรา ๒๘

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ธนาคารจะออกและขายพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสารอื่นใด หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่นใด เพื่อเพิ่มกำลังดำเนินการก็ได้

ในกรณีที่ธนาคารขอให้กระทรวงการคลังในนามของรัฐบาลโดยอนุมัติ คณะรัฐมนตรี ค้ำประกันการชำระคืนเงินคืน และการชำระดอกเบี้ยพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสาร หรือเงินกู้ยืมที่กล่าวนั้น ให้รัฐสวัสดิการกระทรวงการคลังมีอำนาจค้ำประกันได้ตาม หมวด ๒๕ ทวิ กฎหมายว่าด้วยการบริหารหนี้สาธารณะ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการการ

มาตรา ๑๔ เพิ่ม มาตรา ๒๘ ทวิ

คณะกรรมการการตัดออก

คณะกรรมการการตัดออก ดังนี้

“ หมวด ๒๕ ให้เพิ่ม หมวด ๒๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖

“หมวด ๒๕ ทวิ ในกรณีที่ธนาคารขอให้รัฐสวัสดิการค้ำประกันเงินกู้ที่ธนาคารกู้ยืมเงินจากแหล่งให้กู้ยืมในต่างประเทศหรือภายในประเทศ ให้รัฐสวัสดิการมีอำนาจค้ำประกันเงินกู้ยืมที่ได้แต่ขอตราของเงินกู้ที่ค้ำประกันเมื่อรวมกับต้นเงินกู้ที่ตราค้ำประกันของรัฐสวัสดิการยังดำรงอยู่ต้องไม่เกินสิบสองเท่า (ของทุน เงินสำรองและกำไรสะสมของธนาคารเมื่อคำนวณเป็นเงินบาท ทั้งนี้ ไม่ควรจะเป็นตราค้ำประกันตราของตราสวัสดิการที่มีอยู่ในกฎหมายใด

ตราค้ำประกันเงินตราต่างประเทศเป็นเงินบาทเพื่อทราบขอตราของเงินกู้ตราตราหนึ่ง ให้ใช้อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราตราของตราสวัสดิการวันขึ้นตราตราแห่งประเทศไทยที่ตราตราตราในวันทราบดี

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการตัดออกของคณะกรรมการการ

มาตรา ๑๕

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑๖

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑๗

ไม่มีการแก้ไข

เมื่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาเรียงตามลำดับมาตราเสร็จแล้ว ที่ประชุมได้พิจารณาทั้งร่างเป็นการสรุปอีกครั้งหนึ่ง ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๖ โดยไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรผู้ใดขอแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำ จึงเป็นอันจบการพิจารณาในวาระที่สอง

ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สาม

การพิจารณาในวาระที่สาม ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติเห็นชอบ ด้วยกับร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ และส่งให้วุฒิสภาเพื่อพิจารณาต่อไป หลังจากนั้นที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาในวาระที่สามเสร็จแล้ว ที่ประชุมได้พิจารณาข้อสังเกตของคณะกรรมการ ดังนี้

ข้อสังเกตของคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. แล้วเห็นควรตั้งข้อสังเกตไว้ ดังนี้

เนื่องจากคณะกรรมการได้มีมติแก้ไขเลขมาตรา ๒๗ ทวิ เป็นมาตรา ๒๗/๑ เพื่อให้สอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๓ ซึ่งเห็นชอบแนวทางการปฏิรูปการวางแผนกฎหมาย (การเปลี่ยนรูปแบบมาตรา ...ทวิ เป็นมาตรา.../๑) ตามข้อเสนอของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และคณะกรรมการได้มีมติตัด มาตรา ๑๔ (เพิ่มมาตรา ๒๘ ทวิ) ออก เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการบริหารหนี้สาธารณะ พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ดังนั้นจึงควรแก้ไขข้อความใน (๓) และ (๔) ของหลักการแห่งร่างพระราช

บัญญัติฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขดังกล่าว ดังนี้

“(๓) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกระทำการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารมีความคล่องตัวในการดำเนิน การ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ และเพิ่มมาตรา ๒๗ ทวิ/๑)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมการจัดหาเงินทุนของธนาคารโดยกำหนดให้ธนาคารอาจจะออกและขายตราสารอื่นใดได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังกำกับประกันเงินกู้ของธนาคารได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘ และเพิ่มมาตรา ๒๘ ทวิ)”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการ
และให้ประธานสภาผู้แทนราษฎรแจ้งไปยังคณะรัฐมนตรีตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร
พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๑

ส่วนที่ ๒

ตารางเปรียบเทียบ

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์

พ.ศ. ๒๔๙๖

กับ

ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์

(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

ตารางเปรียบเทียบ

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไข)

กับ

ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไข)	ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
<p style="text-align: center;">พระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ -----</p> <p style="text-align: center;">ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร. ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ มกราคม พ.ศ. ๒๔๙๖ เป็นปีที่ ๘ ในรัชกาลปัจจุบัน</p> <p>พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า</p> <p>โดยที่เป็นการสมควรให้มีธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นเพื่อช่วยเหลือทางการเงิน ให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามควรแก่สภาพ</p> <p>จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้</p> <p>มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖”</p>	<p style="text-align: center;">ร่าง พระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. -----</p> <p style="text-align: center;">โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”</p>

<p>พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)</p>
<p>มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป</p> <p>มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้ “อาคาร” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย หรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย</p> <p>มาตรา ๕ ให้จัดตั้งธนาคารขึ้นเรียกว่า “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ และให้ธนาคารนี้เป็นนิติบุคคล</p>	<p>มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป</p> <p>มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพินัยภาษาคำว่า “อาคาร” ในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “อาคาร” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย และให้หมายความรวมถึงอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา”</p> <p>มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๕ ให้จัดตั้งธนาคารขึ้นเรียกว่า “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เรียกโดยย่อว่า “ธอส.” และให้ธนาคารนี้เป็นนิติบุคคล ให้ธนาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีอาคารและหรือที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย”</p>

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖
(เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)

ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

มาตรา ๑๑ ให้ธนาคารจัดตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ในจังหวัดพระนคร และจะตั้งสาขาหรือ
ตัวแทนชั้น ๗ ที่อื่นใดในราชอาณาจักรก็ได้

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
พ.ศ. ๒๔๙๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๑ ให้ธนาคารตั้งสำนักงานใหญ่ในกรุงเทพมหานคร และจะตั้งสำนักงานสาขา
หรือตัวแทนชั้น ๗ ที่อื่นใดในราชอาณาจักรก็ได้”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗
ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการธนาคารคณะหนึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการ
ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกระทรวงการคลังหนึ่งคน กรรมการอื่นมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คนแต่
ไม่เกินเจ็ดคน และให้ผู้จัดการเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗
ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ ผู้มีลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องห้ามมิให้เป็นประธานกรรมการ กรรมการ
หรือผู้จัดการ

(๑) มีส่วนได้เสียในสัญญากับธนาคารหรือในกิจการที่กระทำให้แก่ธนาคาร ทั้งนี้
ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อม เว้นแต่จะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นเพื่อประโยชน์ในการลงทุนโดยสุจริตใน
บริษัทจำกัดที่กระทำการอันมีส่วนได้เสียเท่านั้น

(๒) เป็นพนักงานธนาคาร

(๓) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการธนาคารคณะหนึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการหนึ่ง
คน และกรรมการอื่นอีกไม่น้อยกว่าสี่คน แต่ไม่เกินหกคน โดยมีผู้จัดการเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง

ประธานกรรมการ กรรมการ และผู้จัดการนั้น ต้องเป็นผู้มีสัญชาติไทยและให้
คณะรัฐมนตรีเป็นผู้แต่งตั้ง

มาตรา ๑๔ ผู้มีลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องห้ามมิให้เป็นประธานกรรมการ หรือกรรมการ
คือ

(๑) มีส่วนได้เสียในสัญญากับธนาคารหรือในกิจการที่กระทำให้แก่ธนาคาร ทั้งนี้ไม่ว่า
โดยตรงหรือโดยทางอ้อม เว้นแต่จะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัทที่กระทำการอันมีส่วนได้เสียเท่านั้น

(๒) เป็นพนักงานของธนาคาร

(๓) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
<p>มาตรา ๑๘ ให้ประธานกรรมการและกรรมการดำรงตำแหน่งหนึ่งปี และสำหรับกรรมการ นั้น ในวาระเริ่มแรกเมื่อครบกำหนดสองปีให้ออกจากตำแหน่งหนึ่งโดยวิธีจับสลาก ถ้าจำนวนกรรมการ จะแบ่งออกให้ตรงเป็นกึ่งหนึ่งไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับกึ่งหนึ่ง</p> <p>ประธานกรรมการและกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ จะแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง อีกก็ได้</p> <p>มาตรา ๒๑ ให้มีคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่งมีจำนวนสามคน ประกอบด้วย ผู้จัดการและกรรมการธนาคาร ึ่งคณะกรรมการธนาคารเลือกตั้งขึ้นอีกสองคน และให้คณะกรรมการ ธนาคารเลือกตั้งกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริหาร</p> <p>ให้ผู้ที่ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งหนึ่งปี และอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ ได้ แต่การดำรงตำแหน่งจะต้องสิ้นสุดลงในเมื่อออกจากตำแหน่งกรรมการธนาคาร</p> <p>มาตรา ๒๓ ให้ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริหารจะมอบหมาย และ ให้ได้รับเงินเดือนตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนด</p>	<p>มาตรา ๑๕ ให้ประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่พระรัฐมนตรีแต่งตั้งมาอยู่ใน ตำแหน่งคราวละสามปี</p> <p>ประธานกรรมการและกรรมการอื่นซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้"</p> <p>มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>"มาตรา ๒๑ คณะกรรมการธนาคารมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร คณะหนึ่งประกอบด้วยผู้จัดการและกรรมการอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน"</p> <p>มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคาร สงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>"มาตรา ๒๑ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินงานกิจการของธนาคารตามที่คณะกรรมการ ธนาคารหรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย และมีอำนาจบังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้างของธนาคาร ทุกตำแหน่ง</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการได้รับมอบหมายให้เป็นผู้แทนธนาคารตามมาตรา ๑๕ ผู้จัดการ จะมอบอำนาจให้บุคคลใดกระทำการแทนก็ได้ แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของธนาคาร"</p>

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
<p>มาตรา ๒๔ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ</p> <p>(๑) ตาย</p> <p>(๒) ลาออก</p> <p>(๓) คณะรัฐมนตรีให้ออก</p> <p>(๔) เป็นผู้มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๓)</p> <p>มาตรา ๒๗ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ให้ธนาคารประกอบธุรกิจเพื่อส่งเสริมและช่วยเหลือให้นำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินต่อไปนี้</p> <p>(๑) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ซื้อที่ดินหรืออาคารเป็นของตนเอง</p> <p>(ข) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้สำหรับสร้าง ขยายหรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง</p> <p>(ค) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ไถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินหรืออาคารของตนเอง</p> <p>(ง) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ไถ่ถอนซึ่งการขายฝากที่ดินหรืออาคารของตนเอง</p>	<p>มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๒๔ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ</p> <p>(๑) ตาย</p> <p>(๒) ลาออก</p> <p>(๓) คณะรัฐมนตรีให้ออกเพราะบกพร่องต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือหย่อนความสามารถ</p> <p>(๔) เป็นผู้มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๔ ”</p> <p>มาตรา ๑๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๒๗ ภายในขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารตามมาตรา ๕ ให้ธนาคารมีอำนาจกระทำการดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เพื่อให้ผู้กู้ซื้อที่ดินและหรืออาคารเป็นของตนเอง</p> <p>(ข) เพื่อให้ผู้กู้ใช้สำหรับสร้าง ขยาย และหรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง</p> <p>(ค) เพื่อให้ผู้กู้ไถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินและหรืออาคารของตนเอง</p> <p>(ง) เพื่อให้ผู้กู้ไถ่ถอนการขายฝากที่ดินและหรืออาคารของตนเอง</p> <p>(จ) เพื่อให้ผู้กู้ซื้อ เช่า สร้าง ขยายหรือซ่อมแซมอาคารบนที่ดินที่มีสิทธิการเช่า</p> <p>ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนด</p>

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
<p>(จ) เพื่อให้ผู้กู้จักได้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ</p> <p>(๒) รับจำนำหรือรับจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม</p> <p>(๓) รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้</p> <p>(๔) กิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดไว้ทั้งนี้ให้ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง</p>	<p>(จ) เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ</p> <p>(ข) เพื่อกิจการอื่นตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร</p> <p>(๒) รับจำนำหรือรับจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม</p> <p>(๓) รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้</p> <p>(๔) จัดตั้งหรือร่วมกิจการกับนิติบุคคลอื่นเพื่อจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์</p> <p>(๕) ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองหรือมีทรัพย์สินสิทธิต่างๆ สร้าง ซื้อ จัดหา ขาย จำหน่าย เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจำนำ รับจำนอง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ตลอดจนรับทรัพย์สินที่มีผู้บริจาคให้</p> <p>(๖) ตั้งหรือรับเป็นตัวแทน ตัวแทนค้าต่าง และนายหน้า ในกิจการตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร</p> <p>(๗) ประกอบกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาทั้งนี้ ให้ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>(๘) กระทำกิจการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร”</p> <p>มาตรา ๑๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖</p> <p>“มาตรา ๒๗/๑ ห้ามมิให้ธนาคารซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่</p> <p>(๑) เพื่อให้ไปสภาวะที่ส่วนรับค้ำประกัน หรือส่วนรับผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ดูแลของธนาคารใช้ประโยชน์ตามสมควร</p> <p>(๒) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้หรือจากการประกันเงินต้นที่จ่ายให้กู้ยืมไปหรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล</p>

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
<p>มาตรา ๒๔ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ธนาคารจะออกและขาย พันธบัตร หรือหุ้นกู้ หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่น เพื่อเพิ่มกำลังดำเนินการก็ได้</p> <p>พันธบัตร หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมที่กล่าวนั้น ให้รัฐบาลค้ำประกันการชำระต้นเงินคืน และการชำระดอกเบี้ย</p>	<p>บรรดาสั่งห้ามทรัพย์สินที่ตกเป็นของธนาคารเนื่องจากการดำเนินการตาม (๒) ให้ธนาคารจำหน่ายภายในห้าปีนับแต่วันที่สั่งห้ามทรัพย์สินนั้นตกเป็นของธนาคาร เว้นแต่รัฐมนตรีจะอนุญาตขยายระยะเวลาเกินกว่านั้นหรืออนุญาตให้ใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจหรือสำหรับผู้จัดการ พนักงานหรือลูกจ้างของธนาคารใช้ประโยชน์</p> <p>การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในวรรคสอง ให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่คณะกรรมการธนาคารเห็นสมควร”</p> <p>มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๒๔ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ธนาคารจะออก และขายพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสารอื่นใด หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่นใด เพื่อเพิ่มกำลังดำเนินการก็ได้</p> <p>ในกรณีที่ธนาคารขอให้กระทรวงการคลังในนามของรัฐบาลโดยอนุมัติคณะรัฐมนตรี ค้ำประกันการชำระต้นเงินคืน และการชำระดอกเบี้ยพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสาร หรือเงินกู้ยืมที่กล่าวนั้น ให้กระทรวงการคลังมีอำนาจค้ำประกันได้ตามกฎหมายว่าด้วยการบริหารหนี้สาธารณะ”</p> <p>มาตรา ๑๔ บรรดาพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงที่ตราและออกตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีพระราชกฤษฎีกา และกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับแทน</p>

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
<p>มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้</p>	<p>มาตรา ๑๕ ให้ประธานกรรมการ กรรมการอื่น และผู้จัดการซึ่งอยู่ในตำแหน่งในวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับคงอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งประธานกรรมการ กรรมการ และผู้จัดการ ตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้</p> <p>มาตรา ๑๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

ส่วนที่ ๓

ข้อมูลประกอบการพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์

(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

การดำเนินงานการกำกับดูแลที่ดี

บทบาทของคณะกรรมการธนาคาร

เพื่อให้บทบาทของคณะกรรมการรัฐวิสาหกิจเป็นไปตามแนวทางของระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการสร้างระบบบริหารกิจการบ้านเมืองและสังคมที่ดี พ.ศ. 2542 ธนาคารจึงได้กำหนดบทบาท/หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการธนาคาร ไว้ดังนี้

1. ภาวะผู้นำ และความเป็นอิสระของคณะกรรมการธนาคาร

1.1 ภาวะผู้นำ

ประธานกรรมการธนาคารเป็นผู้รับผิดชอบในการเป็นผู้นำของคณะกรรมการธนาคาร และช่วยเสริมสร้างการทำงานของคณะกรรมการธนาคารให้เป็นคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นองค์คณะเดียวกัน รวมถึงสนับสนุนให้มีการสรรหาอิสระที่เป็นอิสระจากภายนอก เพื่อรับฟังปัญหาและเสนอแนะเรื่องต่าง ๆ ตลอดจนอำนวยความสะดวกให้มีการประสานงานระหว่างกรรมการอิสระจากภายนอกด้วยตนเอง และส่งเสริมให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบ ทั้งในด้านการเป็นผู้นำและการควบคุมกำกับธนาคาร อีกทั้งมีความรับผิดชอบในฐานะกรรมการเท่าเทียมกัน แม้ว่ากรรมการแต่ละท่านจะมาจากหน่วยงานที่แตกต่างกันและอาจจะมีบทบาทในธนาคารแตกต่างกัน คณะกรรมการธนาคารและกรรมการผู้จัดการ จะทำงานโดยประสานสัมพันธ์ต่อกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ธนาคาร

1.2 ความเป็นอิสระ

คณะกรรมการธนาคารจะมีกรรมการอิสระที่เป็นอิสระจากภายนอกจำนวนหนึ่ง โดยเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่สามารถใช้ดุลยพินิจที่เป็นอิสระ และเป็นผู้ที่สามารถผลักดันให้เกิดการปรับเปลี่ยนหรือยับยั้งการดำเนินการต่าง ๆ ได้เมื่อจำเป็น และสิ่งที่สำคัญ คือกรรมการอิสระจะมีความอิสระในการตัดสินใจอย่างแท้จริง โดยกรรมการอิสระจากภายนอก จะมีการประชุมกันเองเป็นครั้งคราว (อย่างน้อย 6 เดือนต่อครั้ง) โดยไม่มีกรรมการที่เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง หรือกรรมการที่มาจากการชักชวนหรือการชักชวนเข้าร่วมประชุมด้วย และกรรมการอิสระของธนาคาร จะต้องทำรายงานรับรองความเป็นอิสระของตนเมื่อได้รับการแต่งตั้งเป็นประจำทุกปี

1.3 การถ่วงดุลของคณะกรรมการธนาคาร

คณะกรรมการธนาคารจะสนับสนุนให้มีกรรมการอิสระจากภายนอกที่มีความรู้ความสามารถและน่าเชื่อถือ จำนวนหนึ่งอย่างน้อยเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด ซึ่งมีความเป็นอิสระที่แท้จริง โดยปราศจากความสัมพันธ์ทางธุรกิจใดๆ หรือความคาดหวังผลประโยชน์หรือความสัมพันธ์อื่นใด ไม่ว่าจะผ่านผู้บริหารของธนาคาร หรือกระทรวงการคลัง ซึ่งอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระของตน ประธานกรรมการธนาคาร ควรเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระ รายชื่อกรรมการที่เป็นอิสระจากภายนอก จะระบุไว้ในรายงานประจำปี

1.4 บทบาทของคณะกรรมการธนาคาร ฝ่ายบริหาร และภาคีผู้เกี่ยวข้อง และประชาชน

คณะกรรมการธนาคารและฝ่ายบริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบเชิงจริยธรรมและตามกฎหมายต่อธนาคาร กาครัฐ (กระทรวงการคลัง) และประชาชน โดยคณะกรรมการธนาคารจะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง (Duty of Care) ด้วยทักษะ (Skills) และด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) รวมถึงการมีหน้าที่รับผิดชอบ และจงรักภักดีต่อองค์กร

ในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการธนาคาร กรณีที่ได้มอบหมายหน้าที่ให้แก่คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ หรือ มอบหมายให้แก่ฝ่ายบริหารเพื่อปฏิบัติหน้าที่แทนนั้น คณะกรรมการธนาคารยังคงรับผิดชอบโดยรวมต่องานที่ได้มอบหมายไป และยังคงรับผิดชอบต่อการกำหนดยุทธศาสตร์ และการควบคุมงานต่างๆ ของธนาคารโดยรวม

คณะกรรมการธนาคารจะกำหนดให้มีแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับจริยธรรมในธุรกิจของธนาคาร หรือจรรยาบรรณ (Code of Business Ethics หรือ Code of Conduct) เพื่อให้กรรมการและพนักงานทุกคนได้ทราบและเข้าใจถึงมาตรฐานการปฏิบัติตนที่ธนาคารและประชาชนคาดหวัง ทั้งนี้ จะพิจารณาบททวนและปรับปรุงจรรยาบรรณดังกล่าวให้ทันสมัยเป็นประจำ

1.5 ความมีประสิทธิภาพของคณะกรรมการธนาคาร

คณะกรรมการธนาคารจะแต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของคณะกรรมการธนาคาร อาทิ การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดนโยบายในการป้องกันและลดความเสี่ยงลง โดยให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติ ทั้งภาวะทางการเงินและการปฏิบัติงานด้านอื่น ๆ

2. หน้าที่รับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการธนาคาร

นอกเหนือจากหน้าที่ในการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว คณะกรรมการธนาคาร ยังมีหน้าที่รับผิดชอบอื่นที่สำคัญ ได้แก่

- 2.1 กำหนด วัตถุประสงค์ของกิจการ ความรับผิดชอบต่อผลการประกอบการ และการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้มี ความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงานมากยิ่งขึ้น
- 2.2 ทบทวน และให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญ โดยรวมถึงวัตถุประสงค์เป้าหมาย (Key Performance Indicators KPI) ทางการเงินและแผนงานต่างๆ ของธนาคาร พร้อมทั้งดูแลติดตามฝ่ายบริหาร ให้ปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้อย่างสม่ำเสมอ
- 2.3 ประเมินผลงานของผู้บริหารสูงสุด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้บริหารสูงสุดที่มาจากภายนอก กำหนดค่าตอบแทนของ ผู้บริหารสูงสุด และทบทวนการวางแผนระยะของธนาคารอย่างสม่ำเสมอ
- 2.4 ให้ความมั่นใจแก่ภาครัฐและประชาชน ว่าระบบการปฏิบัติ การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความ เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบ ภายใน ที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 2.5 จัดทำ หน้าที่การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพ และจัดให้มีการติดตามการปฏิบัติงาน ในการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- 2.6 สอดส่องดูแลและจัดการกับปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจจะเกิดขึ้น ระหว่าง ฝ่ายบริหาร กรรมการ และภาครัฐ รวมทั้งตรวจสอบการใช้สินทรัพย์ของธนาคารในทางมิชอบและการกระทำที่ไม่ถูกต้องของฝ่ายบริหาร กรรมการ และภาครัฐ
- 2.7 ให้ความมั่นใจว่าโครงสร้างและวิธีปฏิบัติต่างๆ ของคณะกรรมการธนาคารที่เป็นอยู่สอดคล้องกับการกำกับดูแลที่วิ และเป็นการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
- 2.8 ไม่เป็น ธุรกรรมในการจัดซื้อจัดจ้างของธนาคาร
- 2.9 ดูแล หน้าที่การบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคลในเรื่องตำแหน่ง หน้าที่ ความรับผิดชอบและจำนวนของพนักงาน ให้มีความเหมาะสมกับสภาวะของธนาคาร

3. บทบาทของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระจากภายนอกควรมีความรู้ความสามารถและเต็มใจที่จะเรียนรู้กิจการของธนาคาร และพร้อมที่จะแสดงความเห็นของตนเองอย่างเป็นอิสระ ตลอดจนอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้กับธนาคาร นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ตามพันธะของการเป็นกรรมการแล้ว กรรมการอิสระจากภายนอกจะต้อง

- 3.1 เข้าถึงข้อมูลทางการเงินและทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะกรรมการธนาคารนั้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3.2 ใช้ดุลยพินิจที่เป็นอิสระของคนในการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ โดยใช้ทักษะและประสบการณ์ของตนซึ่งธนาคารไม่อาจหาจากแหล่งอื่นได้
- 3.3 ให้ความมั่นใจว่าผลประโยชน์ของภาครัฐและผู้มีส่วนได้เสียอื่นในธนาคารได้รับความคุ้มครอง และธนาคารมีการปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่ดี นอกจากนี้กรรมการอิสระจากภายนอกควรมีส่วนในการกำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารสูงสุด และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
- 3.4 เขาประชุมคณะกรรมการธนาคารและอนุกรรมการต่าง ๆ เป็นประจำ โดยสม่ำเสมอ

4. การประเมินผลของกรรมการธนาคาร

คณะกรรมการธนาคารกำหนดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการธนาคารทำหน้าที่กำหนดทิศทางเชิงกลยุทธ์ของธนาคารควบคู่ไปกับการทำหน้าที่กำกับดูแลความสำเร็จของฝ่ายบริหารได้อย่างแท้จริง และเห็นจุดอ่อนที่ควรปรับปรุงให้ดีขึ้น โดยได้กำหนดแนวทางไว้ดังนี้

- 4.1 คณะกรรมการธนาคาร จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการธนาคาร เพื่อให้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการธนาคารโดยสม่ำเสมอ เช่นการกำกับดูแลงานที่ใช้อยู่และควรประเมินโครงสร้างและหลักการต่าง ๆ โดยสม่ำเสมอ
- 4.2 กำหนดบรรทัดฐานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการธนาคารอย่างมีหลักเกณฑ์ และทำการประเมินผลการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับบรรทัดฐานเป็นระยะ ๆ (อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง) โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบของตนและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4.3 ทบทวนถึงจำนวนของกรรมการที่เหมาะสม ซึ่งจะมีประสิทธิผลสูงสุดสำหรับการดำเนินงานในอนาคตไว้เป็นระยะ ๆ

5. การดำเนินการประชุมคณะกรรมการธนาคาร

คณะกรรมการธนาคารจัดให้มีประชุมโดยสม่ำเสมอเท่าที่จำเป็น อย่างน้อยเดือนละหนึ่งครั้งและตามความจำเป็น เพื่อที่กรรมการจะได้ปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบของตนได้อย่างถูกต้อง ซึ่งความถี่และช่วงเวลาการประชุม ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของคณะกรรมการธนาคารตามความเหมาะสม ประธานกรรมการธนาคารเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการจัดเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุม และจัดสรรเวลาไว้ให้เพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปราย และจัดสรรเวลาไว้ให้มากพอ สำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายปัญหาสำคัญ ๆ

ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและ สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2547 และแนวโน้มปี 2548

ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยปี 2547

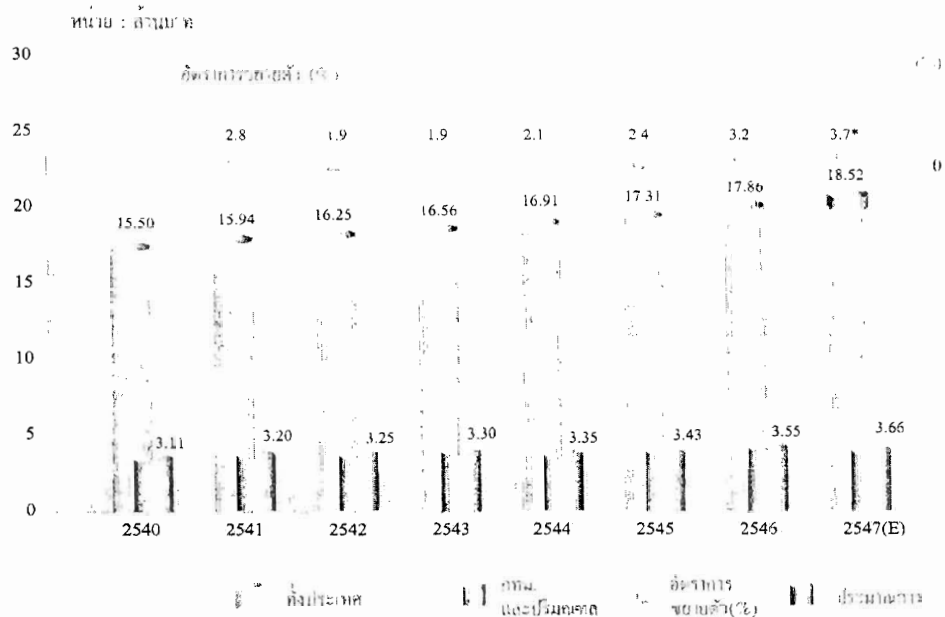
ผล ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2547 มีลักษณะคล้ายคลึงต่อเนื่องจากปี 2546 โดยมีปัจจัยสำคัญที่เป็นแรงผลักดัน คือ สัปดาห์คดกเบิ้ลเงินกู้ยืมที่อยู่อาศัยในตลาดที่อยู่ในระดับต่ำมากเป็นประวัติการณ์ และภาระเติบโตของเศรษฐกิจที่มีการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 5.5-6.5 (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย) ประกอบกับสถาบันการเงินส่วนใหญ่แข่งขันกันรุนแรงในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และการดำเนินโครงการเพื่อที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐบาลอย่างต่อเนื่อง ทำให้ในปีนี้มีโครงการจัดสรรทั้งเก่าและใหม่เปิดขายกันมากขึ้น โดยมีสถิติข้อมูล ปรากฏที่สะท้อนภาวะตลาดที่อยู่อาศัย ดังนี้

1. จำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ (Housing Stock)

จาก การรวบรวมข้อมูลต้นจำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ณ เดือนตุลาคม ของปี 2547 พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 18.34 ล้านหน่วย และคาดการณ์ว่าเมื่อถึงสิ้นปี 2547 จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมจำนวน 18.52 ล้านหน่วย หากเปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2546 ซึ่งมีจำนวน 17.86 ล้านหน่วยแล้ว อาจกล่าวได้ว่าในปี 2547 มีอัตราการขยายตัวจากปี 2546 ที่ เฉลี่ยประมาณร้อยละ 3.7 ซึ่งเป็นการขยายตัวในอัตราที่ดีพอสมควร

สำหรับที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด พบว่า ณ เดือนตุลาคม ของปี 2547 มีจำนวน 3.63 ล้านหน่วย และคาดการณ์ว่า จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล น่าจะมีประมาณ 3.66 ล้านหน่วย หรือ คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 19.76 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดทั่วประเทศ ปี 2540 - 2547



ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

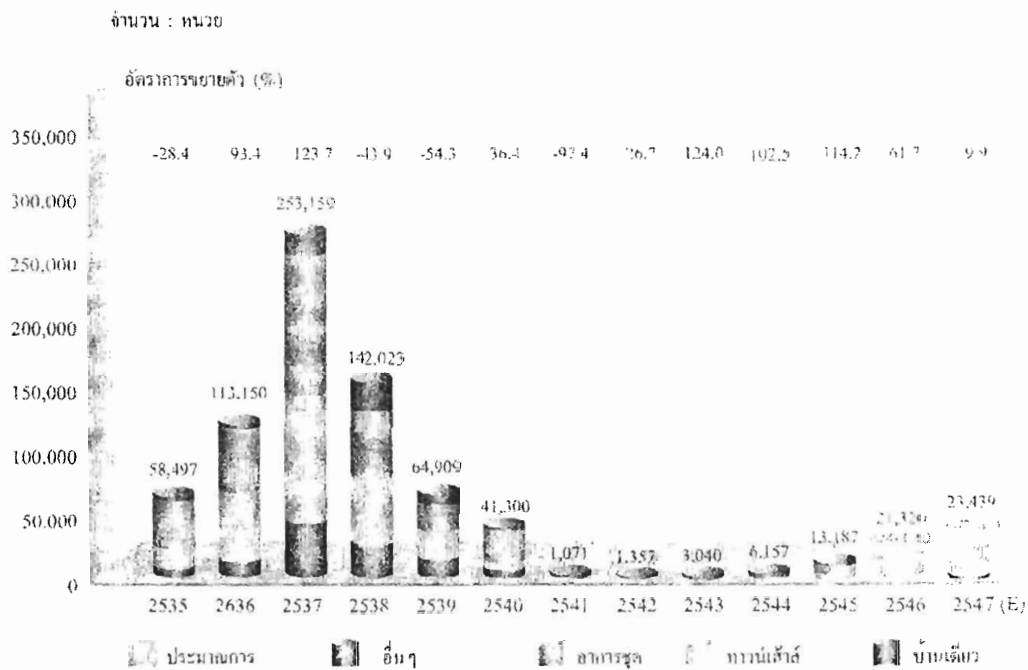
หมายเหตุ : (E) เป็นการประมาณการทั้งปี โดยมีข้อมูลต้นเดือนตุลาคม 2547

รายงานโดย ฝ่ายวิชาการ (ธ.ก. 2547) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (อ.อ. - ธ.ก. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2547

ในช่วง 9 เดือน ของปี 2547 (ม.ค. - ก.ย.) มีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 17,770 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2547 จะมีจำนวนประมาณ 23,000 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ร้อยละ 9.9 (แผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 2 : จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการเปิดตัวใหม่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2535 - 2547



ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

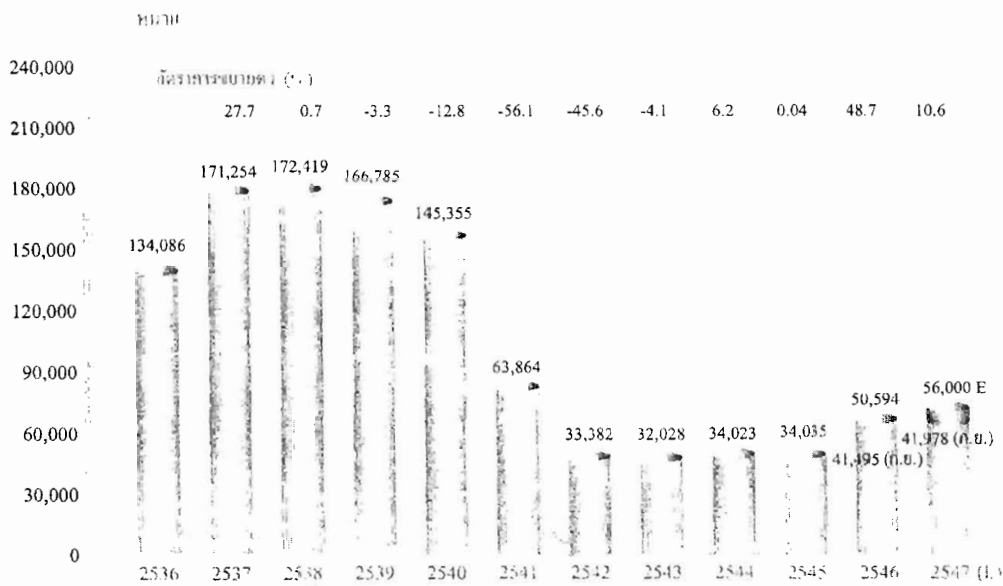
หมายเหตุ : (E) เป็นการประมาณการจึ่งมี โดยมีข้อมูลถึงเดือน กันยายน 2547

รวบรวมโดย ฝ่ายวิชาการ (2535 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ส.ท. - ก.ย. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในช่วง 9 เดือน ของปี 2547 (ม.ค. - ก.ย.) มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล จำนวน 41,978 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2547 จะมีจำนวนประมาณ 56,000 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ร้อยละ 10.6 (แผนภูมิที่ 3)

แผนภูมิที่ 3 : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2536 - 2547



ที่มา : ส. กรมทะเบียนที่ดิน, เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล

หมายเหตุ : E) เป็นการประมาณการทั้งปี โดยมีข้อมูลถึงเดือน กันยายน 2547

ก. รวมโดย สำนักจัดการ (2536 - ก.ย. 2547) และศูนย์ข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวก (ม.ค. - ก.ย. 2547) ของกรมการทะเบียนที่ดิน

นอกจากนี้ยังสำรวจพบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่างเดือนมกราคม - กันยายน 2547 จำนวนสูงสุด 10 ลำดับแรก โดยจำแนกตามพื้นที่เขต หรืออำเภอ มีดังนี้

ตารางที่ 1 แสดงพื้นที่ที่มีปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่มขึ้นสูงสุด 10 อันดับแรก
ม.ค. - ก.ย. 2547

เขต/อำเภอ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว และอาคารพาณิชย์	แฟลต และห้องชุด	รวมทั้งหมด	สัดส่วน (%)
1. คลองหลวง (ปทุมธานี)	2,014	0	2,078	0	4,092	22.74
2. หนองจอก (กทม.)	3,229	0	196	225	3,650	20.29
3. คลองสามวา (กทม.)	1,188	411	81	0	1,680	9.34
4. บางบัวทอง (นนทบุรี)	1,422	0	71	0	1,493	8.30
5. ลำลูกกา (ปทุมธานี)	624	114	534	0	1,272	7.07
6. บางขุนเทียน (กทม.)	796	49	419	0	1,264	7.03
7. บางเขน (กทม.)	660	76	439	41	1,216	6.76
8. ประเวศ (กทม.)	861	6	295	0	1,162	6.46
9. บางบอน (กทม.)	1,131	0	9	15	1,155	6.42
10. ทวีวัฒนา (กทม.)	963	0	44	1	1,008	5.60

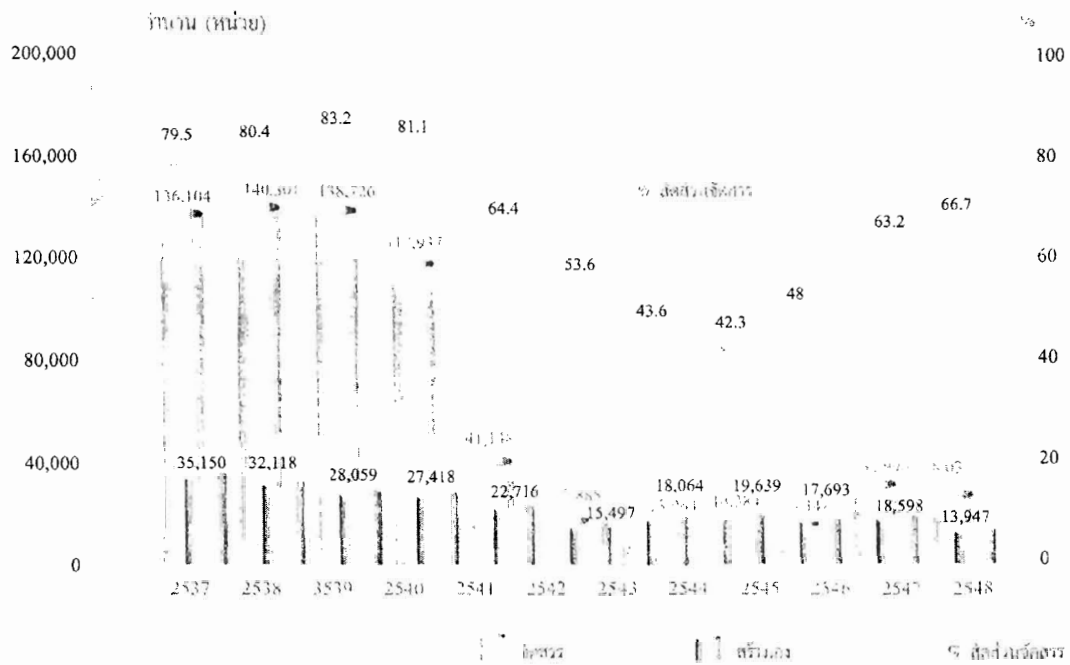
ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล
รวบรวมโดย ฝ่ายวิชาการ (ม.ค. - ก.ย. 2547) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. - ก.ย. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตารางที่ 1 จะเห็นว่า การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยจะอยู่ในเขตพื้นที่ที่ติดเหนือ เชื่อมต่อถึงพื้นที่ด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพฯ คือ ในบริเวณอำเภอคลองหลวง ลำลูกกา หนองจอก และคลองสามวา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่คาบเกี่ยวกัน โดยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว

4. จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างโดยผู้ประกอบการ

ในช่วง 9 เดือน ของปี 2547 (ม.ค. - ก.ย.) มีที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการจำนวน 28,031 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.7 จะเห็นได้ว่ามีสัดส่วนที่สูงขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการจัดสรรมีการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้น (แผนภูมิที่ 4)

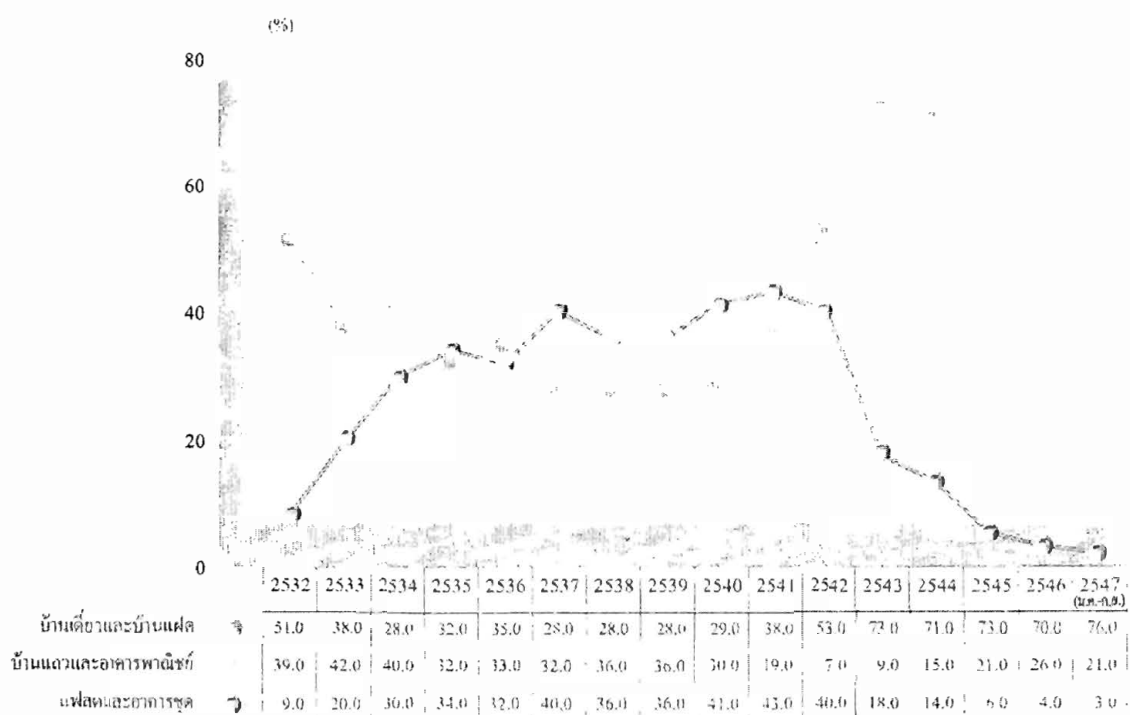
แผนภูมิที่ 4 : เปรียบเทียบสัดส่วนรูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2537 - 2547



ที่มา : สำนักงานเขตในกทม. เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล
 หมายเหตุ : (1) เป็นการประมาณการทั้งปี โดยมีข้อมูลสิ้นเดือน กันยายน 2547
 (2) รวมโดย ฝ่ายวิชาการ (2537 - 2547) และศูนย์ข้อมูลสิ่งทอในทอไทย (ก.ด. ก.ด. 2547) สนับสนุนการลงสำรวจ

เมื่อ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยแล้ว พบว่า ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีสัดส่วนสูงสุดประมาณ ร้อยละ 76 รองลงมา คือ ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 21 และแฟลตกับอาคารชุด ร้อยละ 3 (แผนภูมิที่ 5)

แผนภูมิที่ 5 : สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี 2532 - 2547 (ม.ค. - ก.ย.)



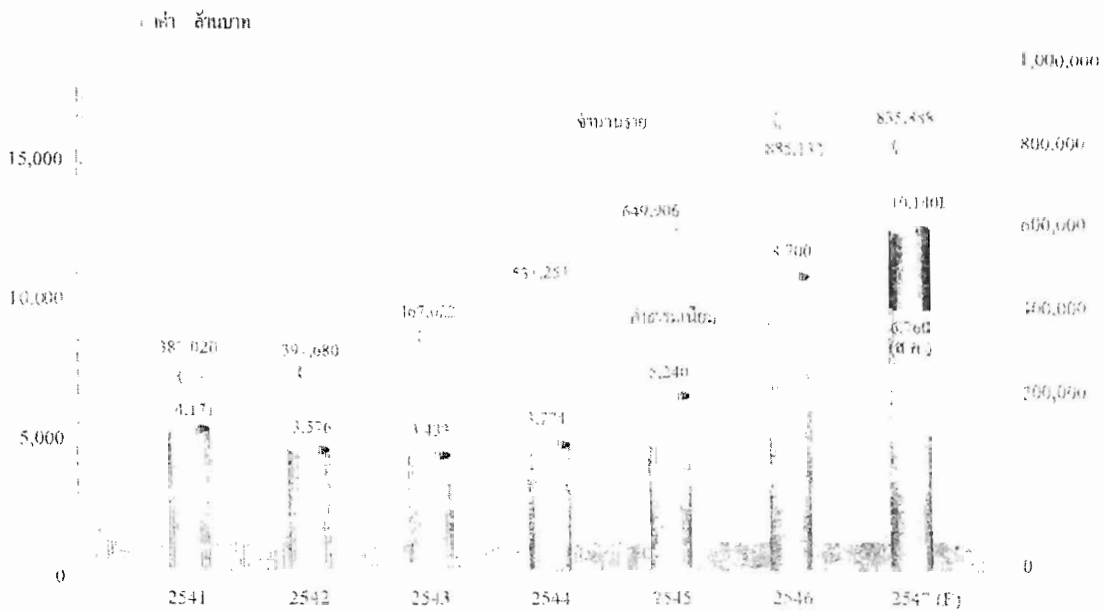
ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล

รวบรวมโดย ฝ่ายวิชาการ (2532 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ส.อ. - ก.ย. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

5. ปริมาณการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ

ปริมาณการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ ณ เดือนสิงหาคม 2547 มีจำนวนรวม 557,259 ราย คิดเป็นมูลค่ากว่า 6,760 ล้านบาท และคาดว่า ณ สิ้นปี 2547 จะมีปริมาณการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศจำนวน 835,888 ราย คิดเป็นมูลค่ากว่า 10,140 ล้านบาท โดยในปี 2546 มีจำนวนรายมากกว่า ปี 2547 แต่มีมูลค่าน้อยกว่า ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2547 รัฐบาลเก็บค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราเดิม ทำให้มูลค่าสูงกว่าปีที่ผ่านมา (แผนภูมิที่ 6)

แน นภูมิที่ 6 : การซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศระหว่างปี 2541 - 2547



ที่มา : ก.ร. ศีลข

หมายเหตุ : (F) เป็นตัวเลขประมาณการทั้งปี โดยข้อมูลถึงเดือน สิงหาคม 2547

รวม โดย ฝ่ายวิชาการ (2541 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (สท. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

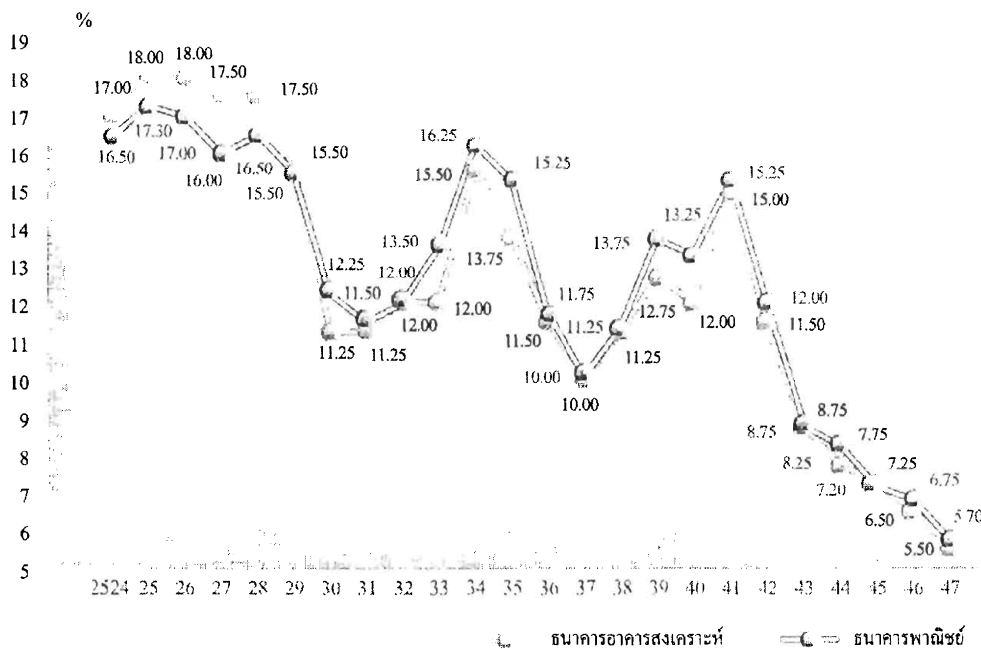
ตลาดสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยปี 2547

ใน ภาพรวมของสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2547 มีการแข่งขันที่รุนแรงและต่อเนื่อง ทั้งนี้ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ ผู้ต่างก็แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคา และการออกผลิตภัณฑ์ต่างๆ เข้าสู่ตลาดมาก ใน

1. อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2547

อัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยปี 2547 อยู่ในระดับต่ำมากเป็นประวัติการณ์ โดยอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR: เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ใหญ่) 5 แห่ง ณ เดือนธันวาคม 2547 อยู่ประมาณ 5.7% ขณะที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวของ ธอส. (MRR) อยู่ระหว่าง 5.5 - 6% (แผนภูมิที่ 7) นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ย 3 ปี ของสถาบันการเงินทั้งระบบจะอยู่ระหว่าง 2.75% - 5% โดยอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี ของธอส. 2.75% อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปี ปีแรก 3.5% ปีที่สอง 3.75% และอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี ปีแรก 3% ปีที่สอง 4% และปีสาม 5% ซึ่งอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับตลาด

แผนภูมิที่ 7 : อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัวของ ธอส. (MRR) กับ อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้า
ชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2524 - 2547



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารอาคารสงเคราะห์

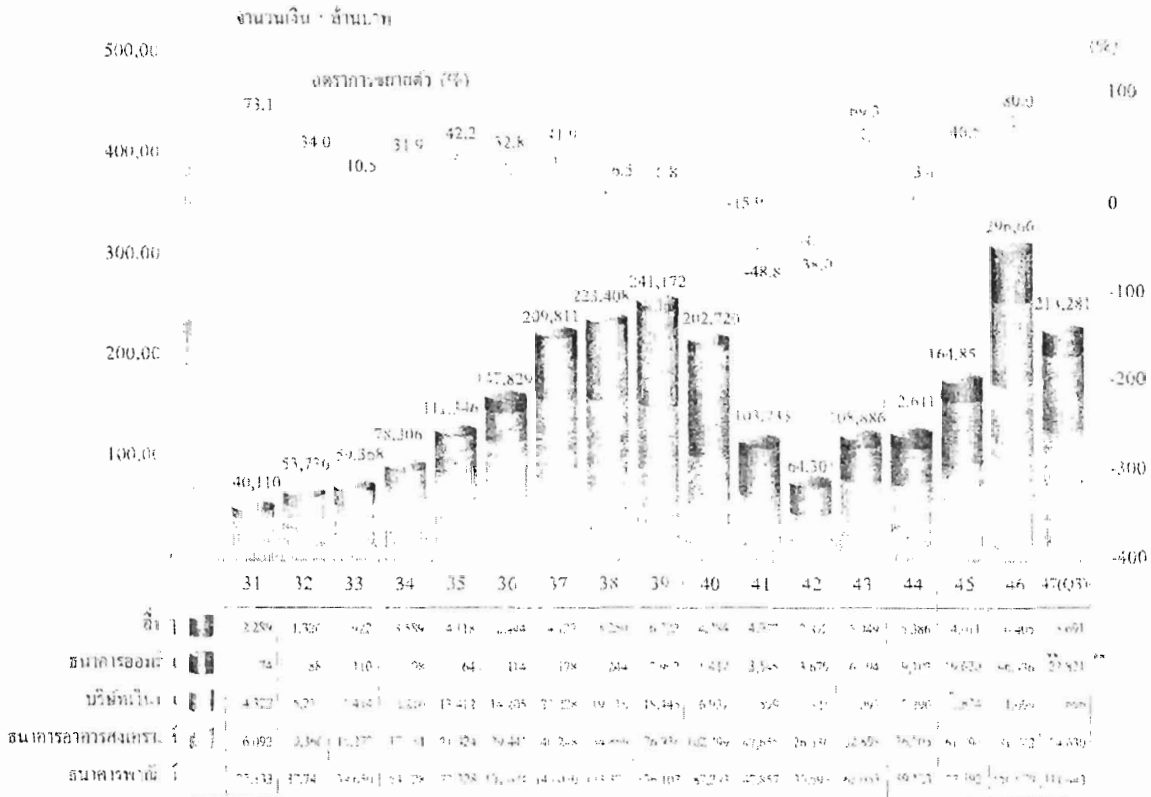
หมายเหตุ : ธอส. = อัตราดอกเบี้ยของวงเงินกู้หลัก 200,000 - 3,000,000 บาท

ธพ. = อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของ 5 ธนาคารใหญ่ ได้แก่ ธ.กรุงเทพ ธ.ซีทีทีไทย ธ.กรุงศรีอยุธยา ธ.กรุงไทย
ธ.ไทยพาณิชย์

รวบรวมโดย ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไป (New Loan Origination) ของสถาบันการเงินทั้งระบบ สำหรับภาวะตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2547 นี้ สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ สำหรับบุคคลทั่วไปของสถาบันการเงินทั้งระบบ ณ เดือนกันยายน ของปี 2547 มีจำนวน 213,281 ล้านบาท เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2546 ที่มีจำนวน 178,951 ล้านบาท ทั้งนี้คาดการณ์ว่า ตลอดทั้งปี 2547 จะมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ประมาณ 310,000 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราการขยายตัวประมาณร้อยละ 4.5 จากปี 2546 (แผนภูมิที่ 8)

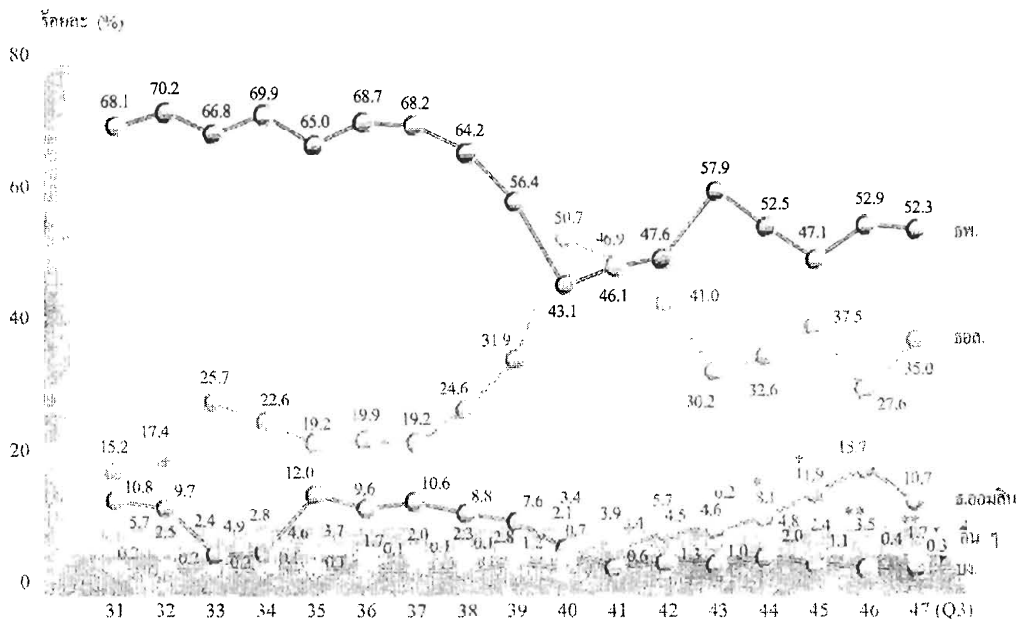
แผนภูมิที่ 8 : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ระหว่างปี 2531-2547



- ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต และธนาคารออมสิน
- หมายเหตุ : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ
 2. ขีดผูกขาดการปล่อยสินเชื่อปี 44-46 กระทรวงการคลังไทยลดลงเหลือที่เพิ่มขึ้นของธนาคารออมสินเป็น 90% ของยอดปล่อยใหม่
 3. * อื่น ๆ = ข้อมูลบริษัท อี.ที.บี. สินเชื่อที่มีดอกเบี้ยเกินถึงเกณฑ์โดยเฉลี่ยให้กับครัวเรือนของสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 4. รวมไทย พี่เขี้ยวขาว (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลสิ่งพิมพ์ไทย (2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ณ เดือนกันยายน ของปี 2547 กลุ่มธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาด ร้อยละ 52.3 ลดลงเล็กน้อย จากร้อยละ 52.9 ณ สิ้นปี 2546 ส่วนแบ่งตลาดของ ธอ.ส. ในปี 2547 ร้อยละ 35 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2546 ที่มีร้อยละ 27.6 ในขณะที่ธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาด ร้อยละ 10.7 ลดลงจากสิ้นปี 2546 ที่มีร้อยละ 15.7 (แผนภูมิที่ 9) ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าในปี 2547 ธอ.ส. สามารถขยายการครองส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ได้อย่างมาก

แผนภูมิที่ 9 : ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปไปปล่อยใหม่ระหว่างปี 2531-2547

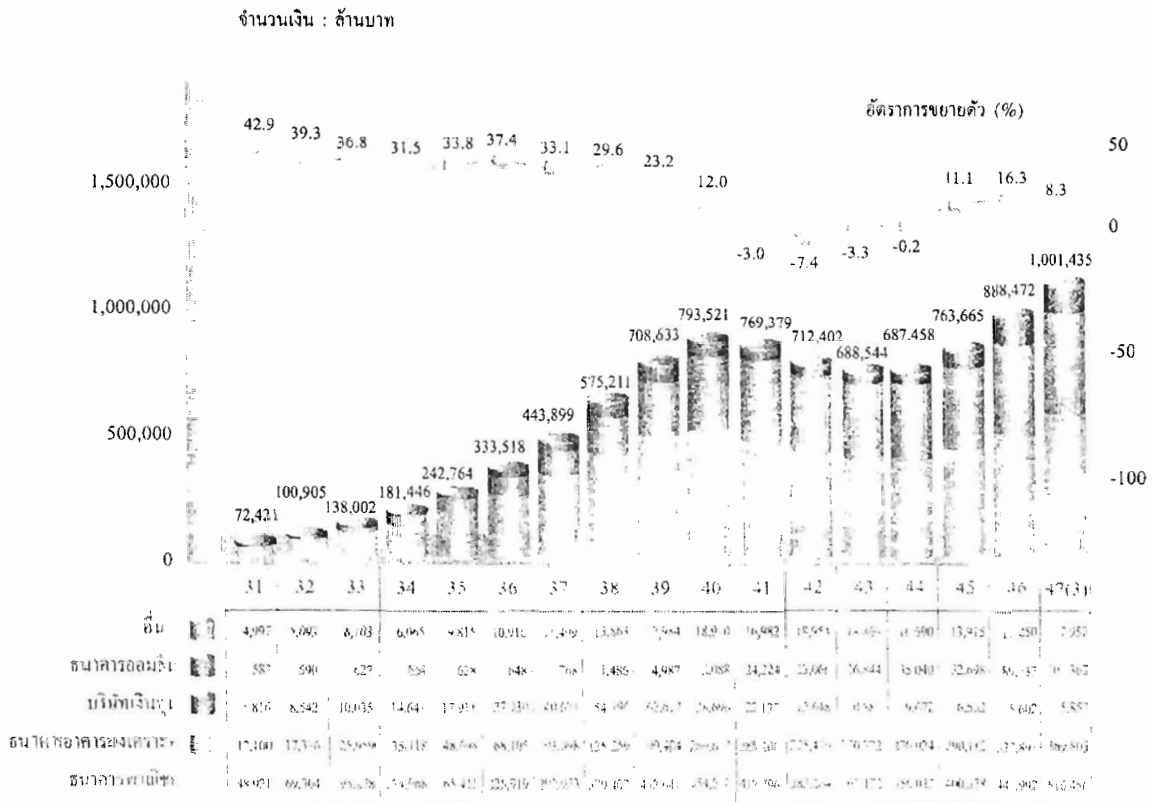


หมายเหตุ : 1. * = ข้อมูลประมาณการ ธนาคารออมสิน
 2. ** = บริษัท เกรดิตทรองเจอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
 รวมรวมโดย ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือทั้งระบบ (Outstanding Loan)

จากข้อมูลสินเชื่อทั้งระบบของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า จำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือในระบบสถาบันการเงิน ณ เดือนกันยายน 2547 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,001.435 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดือนเดียวกันในปี 2546 ที่มีจำนวน 851.356 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 17.63 ทั้งนี้คาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือในระบบสถาบันการเงินทั้งปี 2547 จะมีประมาณ 1,035.000 ล้านบาท (แผนภูมิที่ 10)

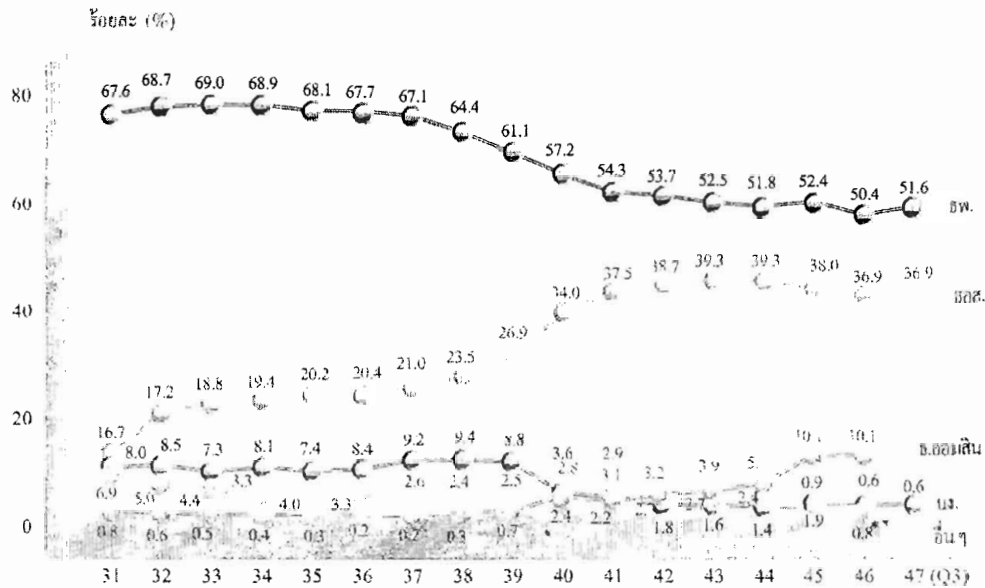
แผนภูมิที่ 10 : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ระหว่างปี 2531-2547



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน ธนาคารพาณิชย์แห่งประเทศไทย
 หมายเหตุ : 1. วงศ์ที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่คิดดอกเบี้ยรายอัตรเพื่อซื้อสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง ไม่รวมผู้ประกันตน
 2. บัญชี ประกอบด้วย ภาคครัวเรือนภาค บริษัทเคหะดีเคเฮงซีเอช และบริษัทประกันชีวิต
 รว. รวมโดย ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลสิ่งทอกรมทรัพย์ (2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ณ เดือนกันยายน ของปี 2547 กลุ่มธนาคารพาณิชย์ มีส่วนแบ่งตลาด ร้อยละ 51.6 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากร้อยละ 50.4 ณ สิ้นปี 2546 ส่วนแบ่งตลาดของ ธอส. ในปี 2547 ร้อยละ 36.9 หดตัวจากสิ้นปี 2546 ในขณะที่ธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาดในปี 2547 ร้อยละ 10.1 หดตัวจากสิ้นปี 2546 (แผนภูมิที่ 1) นับได้ว่า ธอส. สามารถครองส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือได้ในสัดส่วนที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยตลอด

แผนภูมิที่ 11 : ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือระหว่างปี 2531-2547



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
 หมายเหตุ : 1.* = ข้อมูลประมาณการ
 2. อื่น ๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต
 รวบรวมโดย ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

4. แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2548

ตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2548 คาดว่าจะมีการขยายตัวต่อเนื่อง แต่ในอัตราที่ชะลอตัวจากปี 2547 ทั้งนี้เป็นผลเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศในปี 2548 ที่คาดว่าจะมีอัตราการขยายตัวชะลอจากปี 2547 โดยมีปัจจัยลบจาก ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อ รวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อความเชื่อมั่นโดยรวม ได้แก่ สถานการณ์ความรุนแรงในภาคใต้ และความสูญเสียร้ายแรงจากภัยธรรมชาติคลื่นสึนามิ (Tsunami) ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2548 ทำให้มีการลงทุนในโครงการใหม่ลดลง ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยจะปรับตัวและพิจารณาเลือกลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยในราคาปานกลางมากขึ้น เช่น ทาวน์เฮาส์ สำหรับราคาขายที่อยู่อาศัยในปี 2548 คาดว่าจะปรับสูงขึ้นจากปี 2547 โดยได้รับผลกระทบจากราคาน้ำมันที่ปรับเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนด้านขนส่งและวัตถุดิบบางประเภทสูง เช่น เหล็ก และทองแดง ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตามต้นทุนใหม่ สำหรับอัตราดอกเบี้ยในปี 2548 มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น แต่การปรับอัตราดอกเบี้ยในครั้งนี้จะไม่สูงเท่ากับเมื่อครั้งวิกฤติ จะขึ้นในลักษณะค่อยเป็นค่อยไป เพราะธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบยังคงมีสินทรัพย์สภาพคล่องส่วนเกินเหลืออยู่ในจำนวนที่สูง โดยปรากฏยอด ณ 22 ตุลาคม 2547 จำนวน 772,465 ล้านบาท (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย) รูปแบบอัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนไปเป็นอัตราคงที่ที่ถ่วงด้วย หรือคงที่ระยะเวลาสั้นลง สำหรับการแข่งขันอัตราดอกเบี้ยของธนาคารต่าง ๆ ยังคงมีอยู่โดยใช้กลยุทธ์อัตราดอกเบี้ยหลายทางเลือก และมีการแข่งขันด้านการตลาดที่เน้นความรวดเร็วและการเข้าถึงลูกค้ามากยิ่งขึ้น สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไปในปี 2548 ยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในปริมาณที่ใกล้เคียงกับปี 2547 โดยคาดว่าจะมีมูลค่าระหว่าง 290,000 - 350,000 ล้านบาท และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือทั้งระบบคาดว่าจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,100,000 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของ ธอส. ม.ค. - เม.ย. 48



ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2548 (ม.ค. - เม.ย.) ธนาคารสามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้จำนวน 50,637 ราย คิดเป็นจำนวนเงิน 37,444 ล้านบาท สูงกว่าช่วงเดียวกันของปี 2547 ถึงร้อยละ 31 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประชาชนยังมีความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก สำหรับการดำเนินการในปี 2548 ธนาคารได้กำหนดเป้าสินเชื่อปล่อยใหม่ไว้ที่ 99,000 ล้านบาท โดยธนาคารยังคงให้ความสำคัญกลุ่มลูกค้ารายย่อยตามนโยบายของรัฐบาล รวมทั้งสนับสนุนการปล่อยสินเชื่อแก่ลูกค้าที่เข้าร่วมโครงการกับหน่วยงานภาครัฐ เช่น การซื้อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุของกรมธนารักษ์ เป็นต้น

ในปี 2548 รัฐบาลมีนโยบายในการส่งเสริมและพัฒนาลาดบ้านมือสอง ธอส. ในฐานะที่เป็นสถาบันการเงินของรัฐ ได้จัดทำโครงการสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านมือสองด้วยการรูดวงเงินกู้สูงถึง 85% ของราคาประเมิน รวมทั้งมอบข้อเสนอสวัสดิการพิเศษสำหรับวงเงินกู้เพื่อต่อเติมซ่อมแซมสำหรับบ้านมือสองดังกล่าวด้วยวงเงินกู้สูงถึง 100% ของราคาประเมิน อัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามประกาศของธนาคารที่ลูกค้าสามารถเลือกได้อาทิ อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี 5.5% หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี ปีแรก 3% ปีที่สอง 4% และปีที่สาม 5% นอกจากนี้ ธนาคารมีมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองด้วยการมอบสิทธิพิเศษสำหรับลูกค้าที่ซื้อทรัพย์สินหรือการขายของธนาคารด้วยอัตราดอกเบี้ย 0% ของวงเงินกู้ 10% นาน 12 เดือน โดยวงเงิน 90% ที่เหลือสามารถขอสินเชื่อได้สูงถึง 100% อัตราดอกเบี้ยปกติตามประกาศของธนาคาร และในส่วนของลูกค้าที่ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี ธนาคารให้วงเงินกู้ 90% ของราคาที่ประมูลได้ (หรือที่ตกลงขาย) และสามารถผ่อนดาวน์ 10% ้วยอัตราดอกเบี้ย 0% ในปีแรก

สำหรับกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ธนาคารเตรียมนำบ้านมือสองของธนาคารเข้าร่วมในงาน NPA Grand Sale ครั้งที่ 4 ซึ่งจัดโดยสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ระหว่างวันที่ 29 - 31 กรกฎาคม 2548 โดยธนาคารได้ขยายพื้นที่เพิ่มเติมจากเดิมอีก 1 เขต ซึ่งจะเป็นพื้นที่ใหญ่ที่สุดในงาน เพื่อนำเสนอบ้านมือสองของธนาคาร พร้อมให้คำแนะนำด้านบริการสินเชื่อ อีกทั้งการเสนออัตราดอกเบี้ยพิเศษสำหรับสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านมือสองภายในงาน

นอกจากนี้ ธนาคารยังมีโครงการให้สินเชื่อกับสมาชิกกองทุนประกันสังคม สมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) และโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนตามนโยบายของรัฐบาล โดยเป็นความร่วมมือระหว่างกรมธนารักษ์ ในการนำที่ราชพัสดุมาดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยให้กับข้าราชการและประชาชนทั่วไป ซึ่งทางกรมธนารักษ์ได้มีการขยายสัญญาเช่าที่ดินออกไปถึง 30 ปี โดยสิทธิสัญญาเช่าดังกล่าวสามารถนำมาขอสินเชื่อกับทางธนาคารเพื่อนำไปปลูกสร้างที่อยู่อาศัยได้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในฐานะสถาบันการเงินของรัฐที่ให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้กำหนดจุดยืนอย่างชัดเจนว่า จะมุ่งเน้นความเป็นผู้เชี่ยวชาญ และผู้ชำนาญในการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกประเภทแก่ลูกค้าทุกระดับ พร้อมสร้างสรรค์ข้อเสนอผลิตภัณฑ์ทางการเงิน และพัฒนารูปแบบการให้บริการ เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้คนไทยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้โดยสะดวก และรวดเร็ว สอดกับวิสัยทัศน์ของธนาคารที่ว่า "เป็นธนาคารทันสมัย เพื่อที่อยู่อาศัยครบวงจร"

ขรรค์ ประจวบเหมาะ

กรรมการผู้จัดการ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาวะตลาดที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ไตรมาสแรกปี 2548

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2548 ไตรมาสแรก มีการขยายตัวต่อเนื่องมาจากปี 2547 โดยมีปัจจัยสำคัญที่เป็นแรงผลักดัน คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยในตลาดที่ทรงตัวอยู่ในระดับต่ำกว่าจากปี 2547 และการเติบโตของเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยลบอันเกิดจากภาวะการณ์ที่ไม่แน่นอน เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมัน การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อความเชื่อมั่นโดยรวม ได้แก่ สถานการณ์ความรุนแรงภาคใต้ และผลกระทบจากภัยธรรมชาติพิบัติคลื่นสึนามิ (Tsunami) นอกจากนี้สถานการณ์การเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อ ซึ่งจะเป็นตัวแปรสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมและอัตราการขยายตัวของตลาด

1. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2548

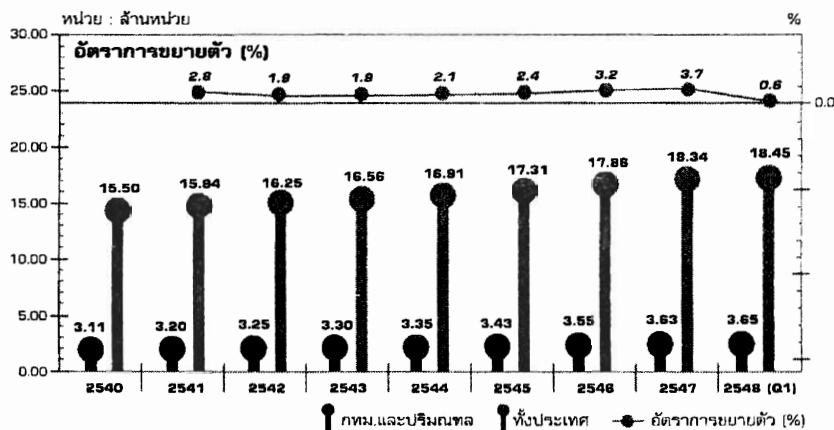
สถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2548 ไตรมาสแรก มีสถิติข้อมูลสำคัญที่สะท้อนภาวะตลาดที่อยู่อาศัย ดังนี้

1.1 จำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ (Housing Stock)

จากการรวบรวมข้อมูลด้านจำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ณ เดือนมีนาคม ของปี 2548 พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 18.45 ล้านหน่วย หากเปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2547 ไตรมาสแรก ซึ่งมีจำนวน 18.21 ล้านหน่วยแล้ว อาจกล่าวได้ว่าในปี 2548 มีอัตราการขยายตัวจากปี 2547 ที่ผ่านมามีประมาณร้อยละ 1.32 ซึ่งเป็นการขยายตัวในอัตราที่ดีพอควร

สำหรับที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด พบว่า ณ เดือนมีนาคมของปี 2548 มีจำนวน 3.65 ล้านหน่วย คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 19.78 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

แบบภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดทั่วประเทศระหว่างปี 2540 - 2548



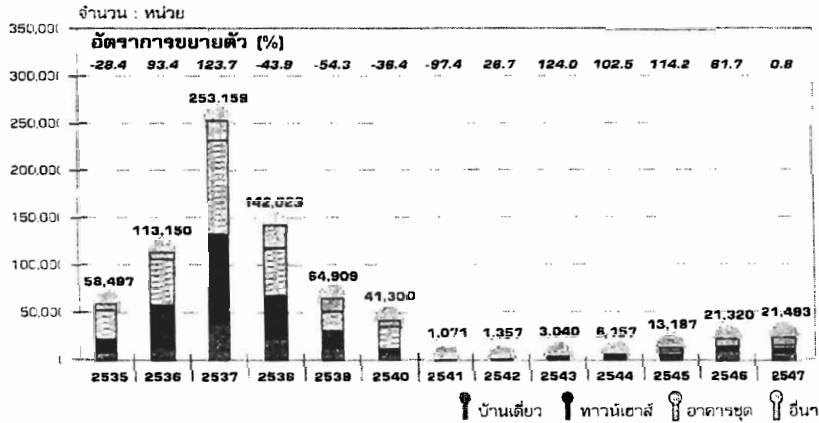
ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2540 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. 2547 - มี.ค. 2548) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 ที่อยู่อาศัยจากโครงการเปิดตัวใหม่ในเขตกทม.และปริมณฑล ปี 2547

ณ สิ้นปี 2547 มีที่อยู่อาศัยจากโครงการเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 21,493 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ที่มีอยู่จำนวน 21,320 หน่วย โดยมีอัตราการขยายตัวจากปีที่ผ่านมา ร้อยละ 0.8 (แผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 2 : ที่อยู่อาศัยโครงการเปิดตัวใหม่ในเขต กทม. และปริมณฑล ปี 2535 - 2547



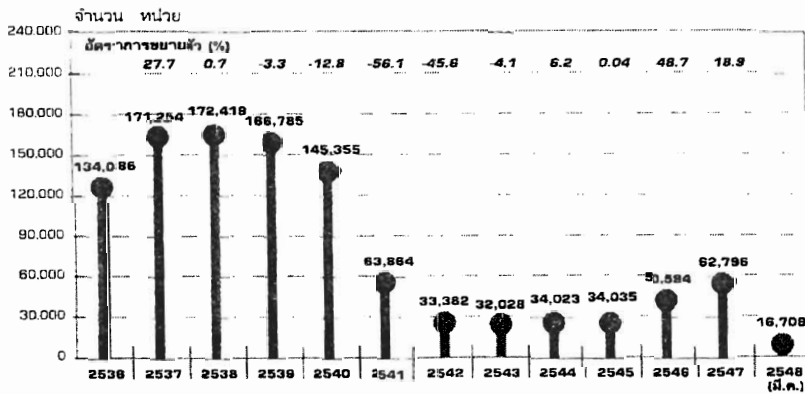
ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2535 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. - ธ.ค. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.3 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกทม.และปริมณฑล

ในปี 2548 ไตรมาสแรก มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 16,709 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2547 ไตรมาสแรกที่มีจำนวน 11,931 หน่วย โดยมีอัตราการขยายตัวจากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ร้อยละ 40 (แผนภูมิที่ 3)

แผนภูมิที่ 3 : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น
เขต กทม. และปริมณฑล ปี 2536 - 2548



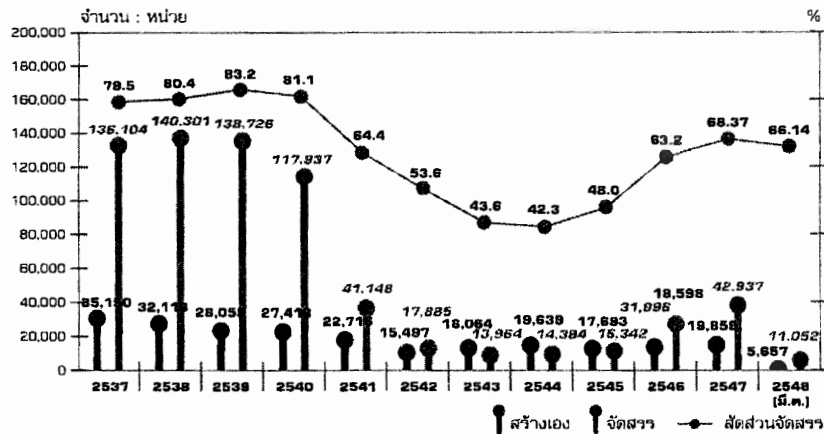
ที่มา : สำนักงานเขตใน กทม. เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล

รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2536 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. 2547 - มี.ค. 2548) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.4 ก่ออยู่อาศัยสร้างโดยผู้ประกอบการ

ในปี 2548 ไตรมาสแรก มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการจำนวน 11,052 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.14 และหากเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2547 ซึ่งมีจำนวน 7,444 หน่วย จะเห็นได้ว่ามีสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 48 (แผนภูมิที่ 4)

**แผนภูมิที่ 4 : เปรียบเทียบสัดส่วนรูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย
ในเขต กทม. และปริมณฑล ปี 2537 - 2548**

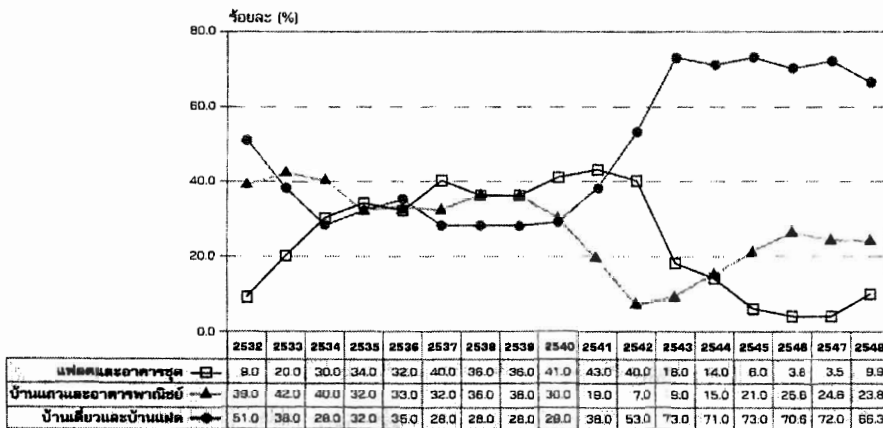


ที่มา : สำนักงานเขตใน กทม. เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล
รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2537 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. 2547 - มี.ค. 2548) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.5 สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขต กทม. และปริมณฑล

ในปี 2548 ไตรมาสแรก เมื่อจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยแล้วพบว่า ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 66.3 รองลงมา คือ บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 23.8 แพลตและอาคารชุด ร้อยละ 9.9 (แผนภูมิที่ 5)

**แผนภูมิที่ 5 : สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้น
ในเขต กทม. และปริมณฑล ระหว่างปี 2532 - 2548**



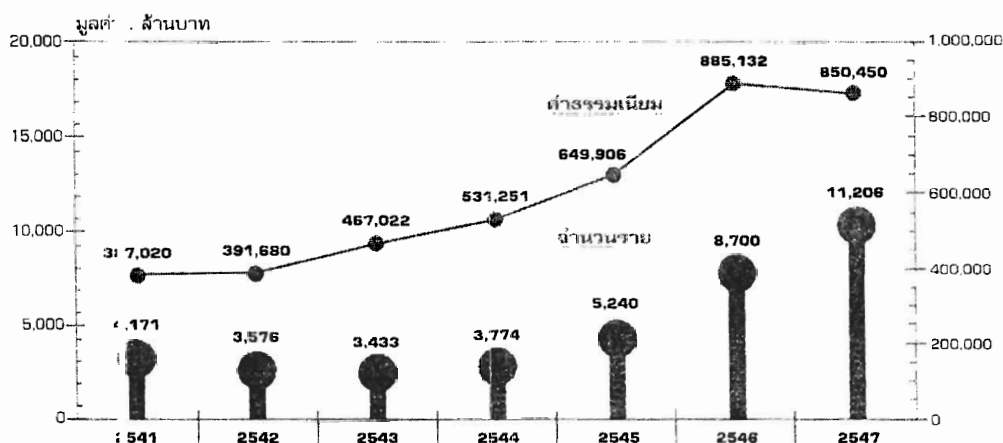
หมายเหตุ : ข้อมูลสิ้นสุด ณ มี.ค. 2548

ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล
รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2532 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. 2547 - มี.ค. 2548) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.6 ปริมาณการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ

ปริมาณการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศในปี 2547 มีจำนวนรวม 11,206 ราย คิดเป็นมูลค่า 850,450 ล้านบาท โดยในปี 2547 มีจำนวนรายมากกว่า ปี 2546 แต่มีมูลค่าน้อยกว่า ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2547 รัฐบาลเก็บค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราเดิมทำให้มูลค่าสูงกว่าปีที่ผ่านมา (แผนภูมิที่ 6)

แผนภูมิที่ 6 : การซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศระหว่างปี 2541 - 2547



ที่มา : กส. ที่ดิน

รวมรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2541 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. 2547 - ธ.ค. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

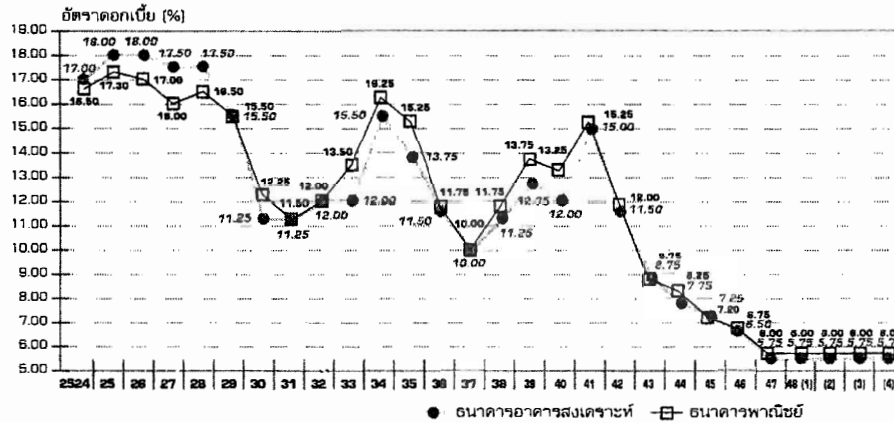
2. ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2548

สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสแรกของปี 2548 ยังคงมีการแข่งขันกันอย่างรุนแรงต่อเนื่องจากปี 2547 ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งต่างเร่งปรับกลยุทธ์เพื่อรักษาสถานลูกค้าและขยายฐานลูกค้าอย่างต่อเนื่องโดยใช้กลยุทธ์ด้านราคาเป็นหลัก ส่งผลให้มีการตั้งราคาอัตราดอกเบี้ยในช่วงไตรมาสแรก

2.1 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2548

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยปี 2548 ไตรมาสแรก ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับต่ำมากต่อเนื่องจากปี 2547 โดยอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 แห่ง ณ เดือนมีนาคม 2548 อยู่ประมาณ 5.5 - 5.75% ขณะที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวของ ธอส. (MRR) อยู่ระหว่าง 5.5 - 6% (แผนภูมิที่ 7) นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี ของสถาบันการเงินทั้งระบบอยู่ระหว่าง 3% - 5.5% ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ของ ธอส. โดยเฉลี่ยจะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาด (แผนภูมิที่ 7)

แผนภูมิที่ 7 : อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัวของ ธอส. (MRR) กับอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ระหว่างปี 2524 - 2548

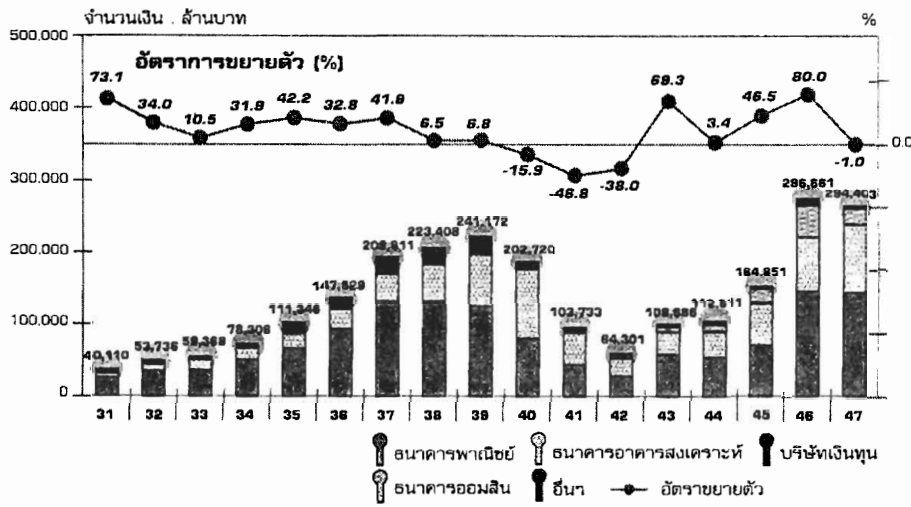


หมายเหตุ : ธอส. = อัตราดอกเบี้ยของวงเงินกู้หลัก 200,001 - 3,000,000 บาท
 ธพ. = อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของ 5 ธนาคารใหญ่ ได้แก่ ธ.กรุงเทพ ธ.กสิกรไทย ธ.กรุงศรีอยุธยา ธ.กรุงไทย ธ.ไทยพาณิชย์
 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารอาคารสงเคราะห์
 รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไป (New Loan Origination) ของสถาบันการเงินทั้งระบบ

สำหรับภาวะตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2547 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไปของสถาบันการเงินทั้งระบบมีจำนวน 294,403 ล้านบาท โดยมีอัตราการขยายตัวลดลงร้อยละ 1 จากปี 2546 (แผนภูมิที่ 8)

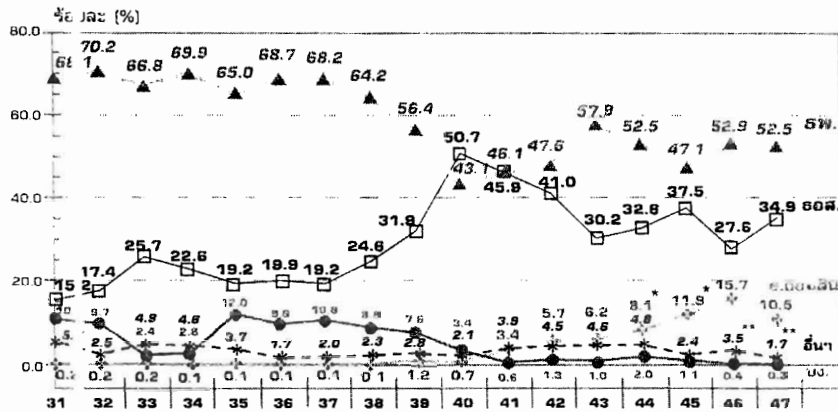
แผนภูมิที่ 8 : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ระหว่างปี 2531 - 2547



หมายเหตุ : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แกลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ
 ที่มา : ธพท. ธอส. การเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต และธนาคารออมสิน
 รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2541 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. - ธ.ค. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ลดลงใหม่ในปี 2547 กลุ่มธนาคารพาณิชย์ มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 52.5 ลดลงเล็กน้อย จากร้อยละ 52.9 ในปี 2546 ส่วนแบ่งตลาด ของ ธอส. ในปี 2547 ร้อยละ 34.9 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2546 ที่มีร้อยละ 27.6 ในขณะที่ธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาด ร้อยละ 10.5 ลดลงจากสิ้นปี 2546 ที่มีร้อยละ 15.7 *(แผนภูมิที่ 9)*

แผนภูมิที่ 9 : ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปตลอดปีระหว่างปี 2531 - 2547

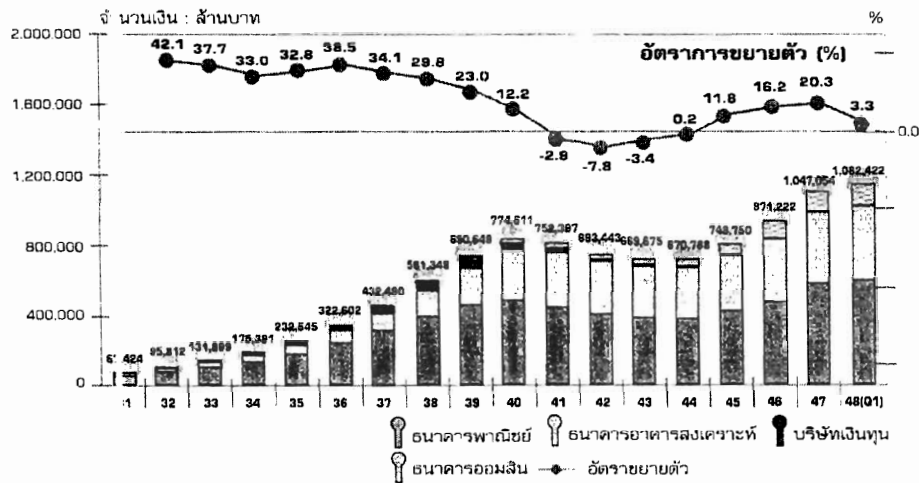


หมายเหตุ : 1. * = ข้อมูลประมาณการ ธนาคารออมสิน
2. ** = บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้ออนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
รวบรวมโดย : ฝ่าย วิชาการ (2541 - 2547) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. - ธ.ค. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือถึงระบบ (Outstanding Loan)

จากข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือถึงระบบของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า จำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือในระบบสถาบันการเงินปี 2548 ไตรมาสแรก มีจำนวนทั้งสิ้น 1,082,422 ล้านบาท *(แผนภูมิที่ 10)*

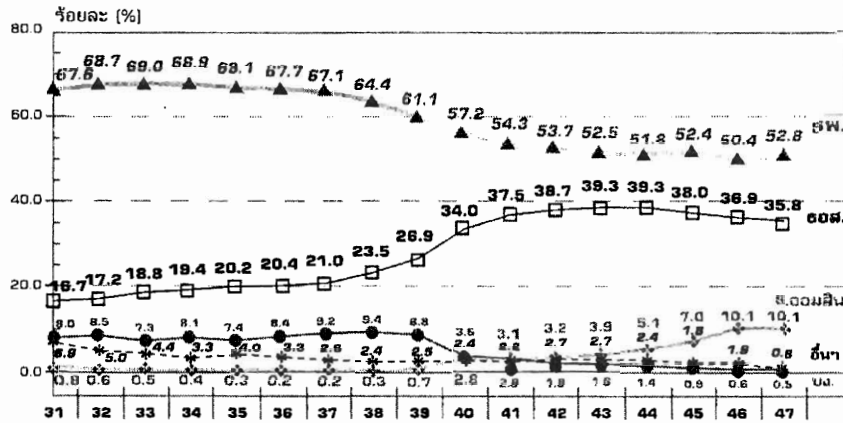
แผนภูมิที่ 10 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือระหว่างปี 2531 - 2548



หมายเหตุ : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แกลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ-สร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง ไม่รวมผู้ประกอบการ
ที่มา : ธอส. ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
รวบรวมโดย : ฝ่าย วิชาการ (2541 - 2547) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. - ธ.ค. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือในปี 2547 กลุ่มธนาคารพาณิชย์ มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 52.8 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากร้อยละ 50.4 ณ สิ้นปี 2546 ส่วนแบ่งตลาด ของ ธอส. ในปี 2547 ร้อยละ 35.8 ลดลงจากปี 2546 ที่มีร้อยละ 36.9 ในขณะที่ธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาดในปี 2547 ร้อยละ 10.1 ทรงตัวจากสิ้นปี 2546 (แผนภูมิที่ 11)

แผนภูมิที่ 11 : ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือระหว่างปี 2531 - 2547



หมายเหตุ : 1. อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต

ที่มา : ธปท., ธอส., ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2541 - 2547) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. - ส.ค. 2547) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. สรุป

สำหรับในปี 2548 ไตรมาสแรก แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังคงมีการขยายตัวต่อเนื่องแต่ในอัตราขยายตัวที่ชะลอจากปลายปี 2547 เนื่องจากช่วงปลายปีที่ผ่านมาสถาบันการเงินทุกแห่งเร่งขยายสินเชื่อเพื่อให้ได้ตามเป้าหมาย ภายใต้ปัจจัยลบหลายประการที่ต่อเนื่องมาจากปี 2547 เช่น ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และความเข้มงวดของธนาคารพาณิชย์ในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น รวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อความเชื่อมั่นโดยรวม ได้แก่ สถานการณ์ความรุนแรงในภาคใต้ และผลกระทบจากภัยธรรมชาติพิบัติคลื่นสึนามิ (Tsunami) ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นและส่งผลกระทบต่อราคาที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ สำหรับการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินต่างๆ ยังคงแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเร่งปรับกลยุทธ์และออกผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดมากขึ้น ส่งผลให้มีการแข่งขันกันในด้านราคามากขึ้นโดยการตรึงราคาอัตราดอกเบี้ย ในช่วงไตรมาสแรก รวมถึงการแข่งขันด้านคุณภาพบริการและความรวดเร็ว สำหรับอัตราดอกเบี้ยในช่วงไตรมาสแรกของปี 2548 นี้ ส่วนใหญ่ยังคงทรงตัวในอยู่ระดับต่ำต่อเนื่องจากปี 2547 แต่ก็มีธนาคารพาณิชย์บางแห่งปรับอัตราดอกเบี้ยขึ้นร้อยละ 0.25 - 0.5 เพื่อเร่งระดมเงินทุนในช่วงต้นปีมาปล่อยสินเชื่อ แนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง และจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในด้านกำลังซื้อ

ข่าวที่เกี่ยวข้อง

ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่..) พ.ศ.

Source - มติ คณะรัฐมนตรี , July 28, 2004

คณะรัฐมนตรีเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่..) พ.ศ. ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ และให้ส่งคณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎรพิจารณา ก่อนนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่..) พ.ศ. คณะรัฐมนตรี ชุดก่อนได้มีมติอนุมัติหลักการและสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ตรวจพิจารณาแล้ว โดยมีสาระสำคัญคือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2546

1. แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า "อาคาร" และขยายขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารเพิ่มขึ้น รวมทั้งแก้ไข บทบัญญัติเกี่ยวกับการตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนในราชอาณาจักรให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

2. แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร คุณสมบัติของผู้จัดการ วาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่ คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

3. แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกระทำการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารมีความคล่องตัวในการ ดำเนินการ

4. แก้ไขเพิ่มเติมการจัดการเงินทุนของธนาคารโดยกำหนดให้ธนาคารอาจจะออกและขาย ตราสารอื่นใดได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลัง ค้ำประกันเงิน กู้ของธนาคารได้ --จบ--

สินเชื่อบ้านครึ่งปีหลังโตต่อสวนกระแสดอก.

Source - ผู้จัดการรายวัน , June 07, 2005

ผู้จัดการรายวัน - สินเชื่อบ้านครึ่งปีหลังยังเติบโตต่อเนื่อง สวนกระแสดอกเศรษฐกิจขาลง ความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับล่างและระดับปานกลางราคาค่าต่ำกว่า 3 ล้านบาทยังมีสูง และ ดอกเบี้ยขาขึ้นแรงลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้าน เบงก์พาณิชย์แข่งเดือด เตรียมอัดฉีดแพ็คเกจแคมเปญ จูงใจเดินเข้าเบงก์เพียงจุดเดียวได้ทุกอย่าง

นายบรรค์ ประจวบเหมาะ กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า แนวโน้มของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในครึ่งปีหลัง มีอัตราการขยายตัวที่สูงและแรงตัวมากกว่าการปล่อย สินเชื่อที่อยู่อาศัยในครึ่งปีแรก เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปในระดับกลาง

และระดับล่างยังมีอยู่ต่อเนื่อง โดยประชาชนมีการหาข้อมูลโปรโมชั่นและสิทธิประโยชน์ต่างๆ และศึกษาถึงบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่จะซื้ออย่างรอบคอบแล้วในช่วง 4-5 เดือนแรก ดังนั้นในครึ่งปีหลังคงจะตัดสินใจซื้อบ้านและขอกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์

ขณะเดียวกัน ทิศทางของอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ประชาชนต้องเร่งตัดสินใจเร็วขึ้น เพื่อขออัตราดอกเบี้ยคงที่ไว้ในระยะ 1-2 ปีก่อน ที่จะขยับขึ้นมากกว่านี้

ส่วนธนาคารพาณิชย์ที่ปล่อยสินเชื่อยังคงมีการแข่งขันกัน ซึ่งทั้งเรื่องของราคาหรือโปรโมชั่นต่างๆ เพื่อจูงใจ ขณะนี้ส่วนใหญ่ดอกเบี้ยจะไม่แตกต่างกันมากนัก จะมีการเพิ่มสิทธิโปรโมชั่นมากกว่า ทั้งเรื่องบริการที่รวดเร็ว วงเงินที่อนุมัติ รวมทั้งเงื่อนไขของการคุ้มครองต่างๆ ให้กับลูกค้า

สำหรับด้านแผนการดำเนินงานของธอส. นั้น ยังคงเน้นเรื่องของการจัดแพ็คเกจของสินเชื่อ เพื่อให้ลูกค้าที่เข้ามากู้เงินของธนาคารได้ครบทุกๆ ด้าน นอกเหนือจากเงินกู้ซื้อบ้านปกติ เช่น กู้เพื่อตกแต่งหรือซื้อเฟอร์นิเจอร์ หากเป็นบ้านมือสองของธนาคารสามารถกู้เงินซ่อมแซมได้ 100% ของราคาประเมิน นับเป็นทางเลือกที่เพิ่มขึ้น

พร้อมกันนี้ ธอส. ยังมีเงื่อนไขที่จูงใจว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป ที่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3-4 ปี ได้ ซึ่งลูกค้าได้ประโยชน์สูงสุดในช่วงดอกเบี้ยขาขึ้น เพราะสามารถหาแหล่งเงินระยะยาวโดยการออกพันธบัตรเข้ากับเงินกู้ของลูกค้าได้

ด้านการปล่อยสินเชื่อบ้านของธอส. เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยในเดือนเมษายนสามารถปล่อยสินเชื่อได้ 9,300 ล้านบาท เดือนพฤษภาคมปล่อยกู้ได้ 10,470 ล้านบาท ดังนั้นยอดสินเชื่อ 5 เดือนสามารถปล่อยกู้ได้ประมาณ 48,000 ล้านบาท ดังนั้นคาดว่าในครึ่งปีหลังสินเชื่อของธนาคารจะเร่งตัวมากยิ่งขึ้น ทำให้สิ้นปีนี้สินเชื่อน่าจะเกินเป้าหมายแน่นอน จากเป้าหมายที่ตั้งไว้ประมาณ 99,000 ล้านบาท

นางชาลลิต โทณวณิก ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยในครึ่งปีหลัง น่าจะมีการเติบโตเพิ่มขึ้นจากต้นปี ถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจหรือฝ่ายมองว่าชะลอตัว แต่ความต้องการบ้านซึ่งเป็นปัจจัยหลักของประชาชนยังมีสูง และธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งต่างเน้นเรื่องของการขยายสินเชื่อบ้านเป็นหลัก เพราะภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจะไม่มีผลกระทบต่อลูกค้ารายย่อย ดังนั้นธนาคารทุกแห่งจึงมองเห็นช่องทางดังกล่าวต่างเร่งหาแคมเปญเพื่อจูงใจลูกค้า

"ความต้องการของประชาชนที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง เป็นระดับราคาตั้งแต่ 3,000,000 บาทลงมา เป็นระดับราคาบ้านที่มีความต้องการสูง ซึ่งธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งจึงมุ่งเข้าหากลุ่มลูกค้าดังกล่าว จัดแคมเปญที่จูงใจ ครบวงจร ซึ่งลูกค้าเดินเข้ามาที่ธนาคารเพียงจุดเดียว"

ส่วนของธนาคารกรุงศรีอยุธยานั้น ธนาคารยังคงเข้าแข่งขันกับตลาดอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเชื่อว่าครึ่งปีหลังจะมีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น เพราะเป็นแนวโน้มของพฤติกรรมลูกค้าที่มาตัดสินใจในช่วงปลายปี จึงต้องการที่จะเข้าไปแข่งในระดับที่เกาะกลุ่มกัน แต่ไม่โดดเด่นหรือเป็นผู้นำมากนัก โดยในช่วง 5 เดือนแรกธนาคารสามารถปล่อยสินเชื่อได้ประมาณ 9,000 ล้านบาท จากเป้าหมายทั้งปี

18,000 ล้านบาท ซึ่งการปล่อยสินเชื่อสุทธิ 5 เดือนดังกล่าวถือว่ามียัตราการเติบโตที่สูงประมาณ 30% เทียบจากช่วงเดียวกันปีก่อน

"การปล่อยกู้ของแบงก์ส่วนใหญ่ 70% จะเป็นบ้านใหม่ สัดส่วนของบ้านมือสอง มีน้อยมาก ทำให้เป็นเม็ดเงินกู้ใหม่จริงๆ และเป็นความต้องการของกลุ่มประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นหลัก หรือขยายครอบครัวจริงๆ ไม่ใช่จากการลงทุนหรือเก็งกำไร" ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กล่าว

นาง ชนิ นพเมือง ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ในครึ่งปีหลังสินเชื่อบ้านมีแนวโน้มชะลอตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วง 2 ปีก่อน เนื่องจากประชาชนที่จะตัดสินใจซื้อบ้านขณะนี้เป็นเรื่องของความต้องการจริงๆ ไม่ใช่เพื่อเก็งกำไรหรือเพื่อการลงทุน ดังนั้น การที่จะซื้อบ้านที่จะต้องอยู่ไปในระยะเวลานาน จึงต้องตัดสินใจช้ากว่าปกติ ทำให้แนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยครึ่งปีหลังอี้อลงเล็กน้อย แต่เชื่อว่าการขยายตัวของสินเชื่อยังคงเติบโตอยู่ในระดับที่ช้าลง

ส่วนของธนาคารกรุงเทพนั้น เชื่อว่าสินเชื่อในครึ่งปีหลังยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะบ้านใหม่ ที่ลูกค้าสนใจเข้ามาขอสินเชื่อเงินก้อนไฮ้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1-2 ปี เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งมั่นใจว่าสิ้นปี

สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารน่าจะขยายตัว 25% หรือเป็นเม็ดเงินเพิ่มสุทธิประมาณ 20,000 ล้านบาท จากตัวเลขสินเชื่อ 5 เดือนสามารถปล่อยกู้ได้ประมาณ 13,000 ล้านบาท เติบโต 6% นับว่าอยู่ในระดับที่น่าพอใจ--จบ--

ชี้นำแนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยอาจชะลอตัวอีก 5 ปี

Source - ผู้จัดการออนไลน์ , September 12, 2005

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ชี้นำแนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยอาจชะลอตัวลงต่อเนื่อง จากที่เริ่มเห็นภาพตั้งแต่ครึ่งปีแรก ไปจนถึงปี 2550 โดยสาเหตุสำคัญมาจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่หดตัว เพราะต้นทุนในการผ่อนชำระสูงขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัดวิเคราะห์ภาวะธุรกิจที่อยู่อาศัยรวมทั้งแนวโน้มปัจจัยกระทบที่อาจมีต่อธุรกิจในระยะข้างหน้า โดยเฉพาะผลจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่มีโอกาสที่จะปรับขึ้นไปอย่างต่อเนื่องในระยะ 2 ปีข้างหน้า ซึ่งแม้ว่าตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งปีแรกมีจำนวน 32,400 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่สาเหตุของอัตราการเพิ่มเกิดจากการเปรียบเทียบกับฐานที่ต่ำในช่วงต้นปี 2547 ซึ่งตลาดมีการชะลอตัวลงมากภายหลังจากมาตรการลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง โดยอัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในช่วงไตรมาส 2 ปี 2548 ชะลอลงมาที่ร้อยละ 10.9 จากที่ขยายตัวร้อยละ 40 ในไตรมาสแรก

สำหรับธุรกิจบ้านจัดสรรมีทิศทางที่ชะลอลงมากกว่าตลาดที่อยู่อาศัย โดยโครงการจัดสรรที่สร้างเสร็จหดตัวลงร้อยละ 11.1 ในไตรมาสที่ 2 จากที่ขยายตัวร้อยละ 37.2 ในไตรมาสแรก ทิศทางการชะลอลงของธุรกิจบ้านจัดสรรปรากฏให้เห็นตั้งแต่ช่วงไตรมาสแรก ซึ่งจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีการสร้างเสร็จโดยเฉลี่ย 3,132 หน่วยต่อเดือน ลดลงจาก 4,619 หน่วยต่อเดือน ในไตรมาส 4 ปี 2547 และลดลงมาเหลือ 2,804 หน่วยต่อเดือน ในไตรมาส 2 ปี 2548 ส่วนการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในช่วงไตรมาส 2 ปี 2548 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 13.6 ชะลอลงจากที่มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 16.6 ในไตรมาสแรก และยังมีแนวโน้มที่จะชะลอลงต่อไป หากพิจารณาจากการขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ซึ่งเป็นเครื่องชี้ล่วงหน้าของกิจกรรมการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีทิศทางหดตัวลงอย่างต่อเนื่องหลายเดือนแล้ว

ขณะที่แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในระยะข้างหน้า ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า ระดับรายได้ที่สะท้อนกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคอาจมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ช่วงครึ่งปีหลังของปี 2548 ไปจนถึงระยะปี 2549-2550 เนื่องจากเป็นช่วงที่ภาระรายจ่ายผู้บริโภคและต้นทุนการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยจะมีทิศทางเพิ่มขึ้นเร็วกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ แต่ทิศทางดังกล่าวน่าจะปรับตัวดีขึ้นในช่วงปี 2551 ที่ผลของอัตราเงินเฟ้อและราคาน้ำมันน่าจะคลายตัวลงแล้ว พร้อมกับอัตราดอกเบี้ยน่าจะปรับขึ้นไปอยู่ในระดับที่เริ่มมีเสถียรภาพ หรือระดับที่เป็นกลาง ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของภาคครัวเรือนกลับมีทิศทางที่เพิ่มขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม ผลจากการชะลอการซื้อบ้านของประชาชน อาจเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการในการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์สร้างจุดขายของโครงการ โดยชูประเด็นการลดภาระรายจ่ายของผู้บริโภคในระยะยาว คือ การประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และการลดค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้าน โดยโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีเครือข่ายขนส่งมวลชนระบบรางพาดผ่านจะมีความได้เปรียบด้านศักยภาพของทำเล ด้านข้อเสนอสินเชื่อ ได้เริ่มเห็นผู้ประกอบการบางรายใช้กลยุทธ์สินเชื่อดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว เพื่อดึงดูดผู้ซื้อในช่วงอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น-จบ—

ภาคผนวก

:

- ๑ พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖
- ๑ ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรีเป็นผู้เสนอ)
- ๑ รายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
- ๑ ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

(๑)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์
พ.ศ. ๒๕๙๖

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๙๖
เป็นปีที่ ๘ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรให้มีธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นเพื่อช่วยเหลือทางการเงิน ให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามควรแก่สภาพ

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๙๖”

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้
“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้
“ธนาคาร” หมายความว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์
“ที่ดิน”^๒ หมายความว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย
“อาคาร”^๓ หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย หรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย

^๑ รก.๒๕๙๖/๖/๑๓๙/๒๐ มกราคม ๒๕๙๖

^๒ มาตรา ๓ นิยามคำว่า “ที่ดิน” แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๔

^๓ มาตรา ๓ นิยามคำว่า “อาคาร” แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๔

“คณะกรรมการธนาคาร” หมายความว่า คณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์
“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มี
อำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

การจัดตั้ง ทุน และเงินสำรอง

มาตรา ๕ ให้จัดตั้งธนาคารขึ้นเรียกว่า “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เพื่อส่งเสริมการนำ
เงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ และให้ธนาคารนี้เป็น
นิติบุคคล

มาตรา ๖ ให้กำหนดทุนของธนาคารเป็นจำนวนเงินไม่เกินห้าร้อยล้านบาทโดย

(ก) รัฐจ่ายให้เป็นทุนประเดิมยี่สิบล้านบาท

(ข) รัฐจ่ายเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ตามที่เห็นสมควร

(ค) เงินร่วมทุนจากบุคคลอื่นใดซึ่งจะได้กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

ทุนของธนาคารตามวรรคหนึ่ง อาจเพิ่มขึ้นได้เป็นครั้งคราวตามความจำเป็น โดยตราเป็น
พระราชกฤษฎีกา^๑

มาตรา ๗ เงินร่วมทุนจากบุคคลอื่นใดตามความในมาตรา ๖ (ค) นั้นให้รัฐบาลค้า
ประกันต้นเงินแะดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าและไม่เกินร้อยละเจ็ดต่อปี ตามแต่คณะกรรมการ
ธนาคารจะกำหนด

มาตรา ๘ ให้ธนาคารตั้งเงินสำรองธรรมดาไว้เพื่อขาดทุนเงินสำรองนั้นให้สะสมขึ้นด้วย
การจ่ายจากกำไรสุทธิในปีหนึ่ง ๆ เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละยี่สิบแห่งกำไรสุทธิภายหลังที่ได้หักเงินไว้
สำหรับหนี้ซึ่งทางไม่ได้และซึ่งเป็นที่ยังสงสัยประการหนึ่ง สำหรับการเสื่อมค่าแห่งทรัพย์สินประการหนึ่ง และ
สำหรับรายจ่ายซึ่งนายธนาคารยอมกันเงินไว้จ่ายตามปกติ อีกประการหนึ่ง

เมื่อเงินสำรองธรรมดามีจำนวนถึงร้อยละร้อยแห่งทุนจำนวนลัพท์หรือมากกว่านั้นแล้ว
คณะกรรมการธนาคารจะลดจำนวนที่จะต้องจ่ายรายปีเพื่อสะสมก็ได้

^๑ มาตรา ๕ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

^๒ มาตรา ๖ วรรคสอง เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๙ เงินสำรองธรรมดานี้จะนำออกใช้ได้ ก็แต่โดยมติของคณะกรรมการธนาคาร ด้วยความเห็นชอบจากรัฐมนตรี

มาตรา ๑๐^๖ ให้จัดตั้งธนาคารขึ้นเรียกว่า “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ และให้ธนาคารนี้เป็นนิติบุคคล

มาตรา ๑๑ ให้ธนาคารจัดตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ในจังหวัดพระนคร และจะตั้งสาขาหรือตัวแทนขึ้น ณ ที่อื่นใดในราชอาณาจักรก็ได้

หมวด ๒

การกำกับ การควบคุม และการจัดการ

มาตรา ๑๒ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจและหน้าที่กำกับโดยทั่วไปซึ่งกิจการของธนาคาร

มาตรา ๑๓^๗ ให้มีคณะกรรมการธนาคารคณะหนึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการหนึ่งคน และกรรมการอื่นอีกไม่น้อยกว่าสี่คน แต่ไม่เกินหกคน โดยมีผู้จัดการเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง ประธานกรรมการ กรรมการ และผู้จัดการนั้น ต้องเป็นผู้มีสัญชาติไทยและให้คณะรัฐมนตรีเป็นผู้แต่งตั้ง

มาตรา ๑๔^๘ ผู้มีลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องห้ามมิให้เป็นประธานกรรมการ หรือกรรมการ คือ

- (๑) มีส่วนได้เสียในสัญญากับธนาคารหรือในกิจการที่กระทำให้แก่ธนาคารทั้งนี้ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อม เว้นแต่จะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัทที่กระทำการอันมีส่วนได้เสียเช่นว่านั้น
- (๒) เป็นพนักงานของธนาคาร
- (๓) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

^๖ มาตรา ๑๐ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

^๗ มาตรา ๑๓ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

^๘ มาตรา ๑๔ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๑๕^๙ ให้ประธานกรรมการและกรรมการดำรงตำแหน่งสี่ปี แต่สำหรับกรรมการนั้น ในวาระเริ่มแรกเมื่อครบกำหนดสองปีให้ออกจากตำแหน่งกึ่งหนึ่งโดยวิธีจับสลาก ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นกึ่งหนึ่งไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับกึ่งหนึ่ง

ประธานกรรมการและกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ จะแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งอีกก็ได้

มาตรา ๑๖ ประธานกรรมการและกรรมการย่อมพ้นจากตำแหน่งก่อนถึงวาระตามความในมาตรา ๑๕ เมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) คณะรัฐมนตรีให้ออก
- (๔) เป็นผู้มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๔

ในกรณีที่มีการพ้นจากตำแหน่งก่อนถึงวาระ ให้มีการแต่งตั้งประธานกรรมการหรือกรรมการเข้าแทน แล้วแต่กรณี ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งเข้าแทนนี้ ย่อมอยู่ในตำแหน่งได้เพียง เท่ากำหนดเวลาของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๗^{๑๐} ให้คณะกรรมการธนาคารมีอำนาจหน้าที่กำกับ ควบคุมและอำนวยความสะดวกของธนาคาร อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

- (๑) ดำเนินกิจการตามมาตรา ๒๗
 - (๒) วางข้อบังคับการประชุมและการดำเนินการของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร
 - (๓) วางข้อบังคับว่าด้วยระเบียบปฏิบัติงานของพนักงานธนาคาร
 - (๔) วางข้อบังคับเกี่ยวกับการดำเนินงานของธนาคาร
 - (๕) แต่งตั้งและถอดถอนพนักงานธนาคาร และกำหนดอัตราเงินเดือนผู้จัดการและพนักงานธนาคาร ตลอดจนเรียกประกันจากพนักงานธนาคาร เพื่อจะได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต
- ข้อบังคับตาม (๓) และ (๔) และการกำหนดอัตราเงินเดือนผู้จัดการและพนักงานธนาคาร ต้องได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรี

มาตรา ๑๘^{๑๑} ในการปฏิบัติหน้าที่ คณะกรรมการธนาคารต้องดำเนินการตามนโยบายทั่วไปซึ่งรัฐมนตรีกำหนด

^๙ มาตรา ๑๕ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๑๐} มาตรา ๑๗ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๑๙ ให้คณะกรรมการธนาคารเป็นผู้แทนธนาคารในส่วนที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก แต่คณะกรรมการธนาคารจะมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้จัดการเป็นผู้แทนก็ได้

มาตรา ๒๐ ให้คณะกรรมการธนาคารทำรายงานปีละครั้งเสนอรัฐมนตรีรายงานนี้ให้แสดงบัญชีบุคคล บัญชีกำไรขาดทุนเพียงสิ้นปี และให้กล่าวถึงผลงานในปีที่ล่วงแล้วของธนาคาร

มาตรา ๒๑^{๖๖} ให้มีคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่งมีจำนวนสามคน ประกอบด้วยผู้จัดการและกรรมการธนาคารซึ่งคณะกรรมการธนาคารเลือกตั้งขึ้นอีกสองคน และให้คณะกรรมการธนาคารเลือกตั้งกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริหาร

ให้ผู้ที่ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งหนึ่งปี และอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้ แต่การดำรงตำแหน่งจะต้องสิ้นสุดลงในเมื่อออกจากตำแหน่งกรรมการธนาคาร

มาตรา ๒๒ ให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการธนาคาร แต่ต้องปฏิบัติตามระเบียบทั่วไปหรือคำสั่งเฉพาะเรื่องซึ่งคณะกรรมการธนาคารกำหนด

มาตรา ๒๓^{๖๗} ให้ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริหารจะมอบหมาย และให้ได้รับเงินเดือนตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนด

มาตรา ๒๔ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) คณะรัฐมนตรีให้ออก
- (๔) เป็นผู้มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๓)

มาตรา ๒๕ ประธานกรรมการ กรรมการ และกรรมการบริหาร ย่อมได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

^{๖๖} มาตรา ๑๔ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๖๗} มาตรา ๒๑ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๖๘} มาตรา ๒๓ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๒๖ ประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร ผู้จัดการและพนักงาน
ธนาคาร อาจได้รับเงินรางวัลตามระเบียบที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

หมวด ๓

ธุรกิจของธนาคาร

มาตรา ๒๗^{๑๔} เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ให้ธนาคาร
ประกอบธุรกิจเพื่อส่งเสริมและช่วยเหลือให้นำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินต่อไปนี้

(๑) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้

(ก) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ซื้อที่ดินหรืออาคารเป็นของตนเอง

(ข) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้สำหรับสร้าง ขยายหรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง

(ค) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ไถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินหรืออาคารของตนเอง

(ง) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ไถ่ถอนซึ่งการขายฝากที่ดินหรืออาคารของตนเอง

(จ) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ

(๒) รับจำนำหรือจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม

(๓) รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้

(๔) กิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดไว้ทั้งนี้ให้ประกอบ
ได้ตามข้อกำหนด และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๘ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ธนาคารจะออกและขาย
พันธบัตร หรือหุ้นกู้ หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่น เพื่อเพิ่มกำลังดำเนินการก็ได้

พันธบัตร หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมที่กล่าวมานั้น ให้รัฐบาลค้ำประกันการชำระต้นเงินคืน และการ
ชำระดอกเบี้ย

มาตรา ๒๙ ในการที่ธนาคารจะให้บุคคลใดกู้ยืมเงินไปธนาคารมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้
เอาประกันภัย หรือคงให้มีการเอาประกันภัยไว้ซึ่งทรัพย์สินที่จำนำหรือจำนองไว้ให้แก่ธนาคารเพื่อเป็น
หลักประกันเงินกู้ยืมนั้นจนเป็นที่พอใจแก่ธนาคาร

ในกรณีที่หลักประกันที่ให้ไว้นั้นเสื่อมค่าลงกว่าร้อยละยี่สิบ ธนาคารมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้
ผู้เอาหลักประกันอื่นมาเพิ่มให้บริบูรณ์ภายในเวลาอันสมควร

มาตรา ๓๐^{๑๕}

^{๑๔} มาตรา ๒๗ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช

หมวด ๔
การคุ้มครองธนาคาร

มาตรา ๓๑ เมื่อธนาคารได้ให้บุคคลใดกู้ยืมเงินไป ธนาคารอาจบอกกล่าวให้ชำระเงินกู้ยืมที่ค้างชำระคืนทั้งหมด ไม่ว่าจะมียอดคงเป็นอย่างไรหรือไม่ในกรณีต่อไปนี้

- (ก) ปรากฏแก่คณะกรรมการธนาคารว่า ในการขอกู้ยืมเงินนั้นได้มีการแจ้งข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญ
- (ข) ผู้กู้ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ได้ให้ไว้กับธนาคารในเรื่องเงินกู้ยืมนั้น
- (ค) ผู้กู้ได้ทำให้ลดน้อยถอยลงซึ่งประกันอันได้ให้ไว้ หรือ
- (ง) ปรากฏแก่คณะกรรมการธนาคารว่า ผู้กู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว

มาตรา ๓๒ ในการสร้าง ขยาย หรือซ่อมแซมอาคารโดยใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร คณะกรรมการธนาคารมีอำนาจสั่งให้พนักงานธนาคารเข้าตรวจดูการทำงานที่ทำไปได้ทุกกระยะเพื่อทราบว่าคุณได้ปฏิบัติตามข้อผูกพันหรือไม่

หมวด ๕
การบัญชี การสอบ และการตรวจ

มาตรา ๓๓ ให้คณะกรรมการธนาคารวางและถือไว้ซึ่งระบบการบัญชีอันถูกต้อง แยกตามประเภทงานส่วนที่สำคัญมีการสอบบัญชีภายในเป็นประจำและมีสมุดบัญชีลงรายการ

- (ก) การรับและจ่ายเงิน
 - (ข) สินทรัพย์และหนี้สิน
- ซึ่งแสดงการงานที่เป็นอยู่ตามจริงและตามที่ควรตามประเภทงาน พร้อมด้วยข้อความอันเป็นเหตุที่มาของรายการนั้น ๆ

มาตรา ๓๔^{๖๖} ทุกปี ให้คณะกรรมการธนาคารตั้งผู้สอบบัญชีคนหนึ่งหรือหลายคนเพื่อสอบและรับรองบัญชีของธนาคารเป็นปี ๆ ไป

ห้ามมิให้ตั้งประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการบริหารผู้จัดการและพนักงานธนาคาร หรือผู้มีส่วนได้เสียในการงานที่ธนาคารจัดทำ เป็นผู้สอบบัญชี

^{๖๖} มาตรา ๓๐ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๖๖} มาตรา ๓๔ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๓๕ ผู้สอบบัญชีมีอำนาจตรวจสอบสรรพสมุดบัญชีและเอกสารหลักฐานของ
ธนาคาร ในเวลาอันสมควรได้ทุกเมื่อ และเพื่อการสอบบัญชีให้มีอำนาจไต่ถามสอบสวนประธานกรรมการ
กรรมการ กรรมการบริหารผู้จัดการ หรือพนักงานธนาคาร

มาตรา ๓๖^{๑๖}

มาตรา ๓๗^{๑๘}

มาตรา ๓๘ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันหลังจากวันสิ้นปีบัญชีของธนาคาร ธนาคารจะต้อง
โฆษณารายงาน ประจำปี แสดงบัญชีงบดุล บัญชีทำการ และบัญชีกำไรขาดทุนเพียงสิ้นปีบัญชี พร้อมกับ
รายงานของผู้สอบบัญชีที่คณะกรรมการธนาคารตั้งขึ้นตามความในมาตรา ๓๕

มาตรา ๓๘ ทวิ^{๑๗} ให้ธนาคารจัดให้มีกองทุนสงเคราะห์หรือการสงเคราะห์อื่น ๆ เพื่อ
สวัสดิการของผู้ปฏิบัติงานในธนาคารและครอบครัวตามข้อบังคับที่คณะกรรมการธนาคารวางไว้

หมวด ๖

บทเบ็ดเสร็จ

มาตรา ๓๙ ในส่วนที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างธนาคาร กรรมการและ
บุคคลภายนอกอื่น ให้ใช้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวการตัวแทนบังคับโดย
อนุโลม

อย่างไรก็ดี กรรมการจะไม่ต้องรับผิดชอบในรายจ่ายใด ๆ หรือการเสียหายใด ๆ อันเกิดแก่
ธนาคาร เพราะ

- (ก) การกระทำของกรรมการอื่นใด หรือการกระทำของพนักงานหรือลูกจ้างของธนาคาร
หรือ
- (ข) ความไม่เพียงพอหรือความบกพร่องในค่าหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินหรือหลักประกันที่
ได้มาหรือรับเอาไว้ในนามของธนาคาร หรือ
- (ค) การมีหนี้สินส่วนตัว การล้มละลาย หรือการละเมิดของลูกหนี้ของธนาคาร

^{๑๖} มาตรา ๓๖ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช
๒๕๑๕

^{๑๘} มาตรา ๓๗ ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช
๒๕๑๕

^{๑๗} มาตรา ๓๘ ทวิ เพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม
พุทธศักราช ๒๕๑๕

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่รายจ่ายหรือการเสียหายเช่นว่านั้นได้เกิดขึ้นจากการกระทำโดยจงใจ หรือโดยความประมาทเลินเล่อของตนเอง

หมวด ๗
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๔๐ ผู้ใดจงใจแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ หรือยินยอมให้ผู้ใดแจ้งข้อความที่ตนรู้ว่า เป็นเท็จ และข้อความนั้นปรากฏอยู่ในตราสารใด ๆ บรรดาที่ส่งให้แก่ธนาคารเพื่อเป็นหรือชวนให้เข้าใจว่าเป็นหลักประกันเงินที่ธนาคารให้กู้ยืม มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๔๑ ผู้ใดใช้ชื่อของธนาคารในหนังสือชี้ชวนหรือแจ้งความใด ๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากธนาคารเป็นหนังสือ มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๔๒ ประธานกรรมการ กรรมการ หรือผู้จัดการเปิดเผยหรือใช้เพื่อประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งข้อความที่บุคคลผู้มาขอความอุปการะในทางธกกิจได้แจ้งแก่ธนาคารหรือกรรมการใด ๆ ของธนาคาร นอกจากในกรณีที่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตนในฐานะที่เป็นประธานกรรมการ กรรมการ หรือผู้จัดการมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๔๓ ประธานกรรมการ กรรมการ ผู้จัดการ พนักงาน หรือลูกจ้างของธนาคารก็ดี ผู้สอบบัญชี หรือผู้ตรวจบัญชีของธนาคารก็ดี ผู้ใดแจ้งหรือยินยอมให้มีการแจ้งแก่บุคคลผู้ไม่มีสิทธิที่จะได้ทราบตามกฎหมายซึ่งข้อความเกี่ยวกับกิจการของธนาคาร หรือยินยอมให้ผู้นั้นตรวจหรือดูสมุดบัญชีหรือเอกสารของธนาคารหรือซึ่งอยู่ในความครอบครองของธนาคาร บรรดาที่เกี่ยวกับธุรกิจของธนาคารมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

จอมพล ป. พิบูลสงคราม

นายกรัฐมนตรี

ดวงใจ/แก้ไข

๑๔ พ.ย. ๕๕

A+B (C)

ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕^{๖๐}

โดยที่ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติให้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นเพื่อรับผิดชอบการดำเนินงานให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย และให้โอนบรรดากิจการทรัพย์สิน หนี้สินและสิทธิต่าง ๆ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้เช่าซื้อที่ดินหรืออาคารแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง ให้แก่การเคหะแห่งชาติแล้วนั้น คณะปฏิวัติเห็นสมควรปรับปรุงกิจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สอดคล้องและประสานกับกิจการของการเคหะแห่งชาติ ในการนี้จำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๑๖

ดวงใจ/แก้ไข
๑๕ พ.ย. ๕๕
A+B (C)

พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕^{๖๑}

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากปัจจุบันพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๑๖ ได้กำหนดทุนของธนาคารเป็นจำนวนเงินไม่เกินห้าร้อยล้านบาท ทำให้การให้บริการเงินกู้แก่ประชาชนเพื่อช่วยเหลือให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอยู่ในวงจำกัด ประกอบกับธนาคารขยายการให้บริการเงินกู้ในอัตราส่วนที่สูงกว่าการเพิ่มของเงินทุนของธนาคารทุกปี ทำให้อัตราส่วนเงินกองทุนของธนาคารต่อสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคารมีแนวโน้มลดลงทุกปี สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับทุน โดยกำหนดให้สามารถตราพระราชกฤษฎีกาเพิ่มทุนของธนาคารได้ตามความจำเป็นในการขยายกิจการของธนาคาร เพื่อให้ธนาคารสามารถขยายการให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนได้อย่างกว้างขวางมากขึ้น และให้อัตราส่วนของเงินกองทุนของธนาคารต่อสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคารอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม อันจะยังผลให้การบริหารของธนาคารในเรื่องดังกล่าวมีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ดวงใจ/แก้ไข
๑๕ พ.ย. ๕๕
A+B (C)

ทรงยศ
สราวุฒิจัดทำ
๓ มี.ค. ๕๖

^{๖๐} รก.๒๕๑๕/๑๙๐/๗๒พ/๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕

^{๖๑} รก.๒๕๓๕/๔๒/๕๕/๕ เมษายน ๒๕๓๕

ก.

(๑๑)

(สำเนา)

เลขรับ ๖/๒๕๔๘ วันที่ ๒๖ พ.ค. ๒๕๔๘

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ที่ นร ๐๕๐๓/๖๖๕๒

สำนักนายกรัฐมนตรี

ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๖ พฤษภาคม ๒๕๔๘

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อรัฐสภาเป็นเรื่องด่วน เนื่องจากเป็นการขยายวัตถุประสงค์และอำนาจการจัดการของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อให้ธนาคารสามารถให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนได้อย่างครบวงจร ปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร และวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง ให้สอดคล้องกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารที่เพิ่มขึ้น และให้กระทรวงการคลังค้ำประกันเงินกู้ของธนาคารในระดับเดียวกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่นเพื่อจำกัดการกู้เงินของธนาคารและภาระผูกพันของภาครัฐให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม จึงมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการเพื่อประกาศใช้บังคับเป็นกฎหมายโดยเร่งด่วน

จึงขอเสนอร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล มาเพื่อขอได้โปรดนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาเป็นเรื่องด่วน หากสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว ก็ขอได้โปรดนำเสนอวุฒิสภาพิจารณาตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) พันตำรวจโท

ทักษิณ ชินวัตร

(ทักษิณ ชินวัตร)

นายกรัฐมนตรี

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๐๖ - ๗

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘

สำเนาถูกต้อง

๕๐ - ๗๒

(นางสาวรุ่งนภา ชันธิโชติ)

ผู้อำนวยการกลุ่มงานระเบียบวาระ

สำนักงานการประชุม

มนชัย พิมพ์

พิมพ์ ทาน

๒๐๐๕ ตรวจ

ค.

(๑๒)

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “อาคาร” และขยายขอบัญญัติประสงค์ของธนาคารเพิ่มขึ้น รวมทั้งแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนในราชอาณาจักรให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓ มาตรา ๕ และมาตรา ๑๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร คุณสมบัติของผู้จัดการ วาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๒๓ และมาตรา ๑๔)

(๓) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจระทำการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารมีความคล่องตัวในการดำเนินการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ และเพิ่มมาตรา ๒๗ ทวิ)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมการจัดหาเงินทุนของธนาคารโดยกำหนดให้ธนาคารอาจออกและขายตราสารอื่นใดได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังกำกับเงินกู้ของธนาคารได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘ และเพิ่มมาตรา ๒๘ ทวิ)

เหตุผล

เนื่องจากปัจจุบันพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้กำหนดให้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดหาให้มีอาคารและหรือที่ดินเท่านั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่สามารถสนองความต้องการของประชาชนในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเนื่องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยได้ สมควรขยายวัตถุประสงค์และอำนาจการจัดการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารสามารถให้บริการด้านสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยแก่ประชาชนได้อย่างครบวงจร ประกอบกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น

ก

สมควรปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร และ
วาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง เพื่อให้
สอดคล้องกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงคุณสมบัติ
ของผู้จัดการ อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการเสียใหม่
ตลอดจนสมควรแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องอำนาจกระทำการของธนาคาร การจัดหาเงินทุนของธนาคาร
และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังค้ำประกันเงินกู้ของธนาคารในระดับเดียวกับสถาบัน
การเงินเฉพาะกิจอื่นเพื่อจำกัดการกู้เงินของธนาคารและภาระผูกพันของภาครัฐให้อยู่ในระดับ
ที่เหมาะสม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(๑๔)

ร่าง
พระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

.....
.....
.....

.....
.....
โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพินัยกรรมคำว่า “อาคาร” ในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗
ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“อาคาร” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องกับ
การอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย และให้หมายความรวมถึงอุปกรณ์หรือสิ่ง
อำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยตามที่คณะกรรมการธนาคาร
กำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓
ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕ ให้จัดตั้งธนาคารขึ้นเรียกว่า “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เรียกโดยย่อว่า “ธอส.” และให้ธนาคารนี้เป็นนิติบุคคล

ให้ธนาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีอาคารและหรือที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๑ ให้ธนาคารตั้งสำนักงานใหญ่ในกรุงเทพมหานคร และจะตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนชั้น ๓ ที่อื่นใดในราชอาณาจักรก็ได้”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการธนาคารคณะหนึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกระทรวงการคลังหนึ่งคน กรรมการอื่นมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คนแต่ไม่เกินเจ็ดคน และให้ผู้จัดการเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ ผู้มีลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องห้ามมิให้เป็นประธานกรรมการ กรรมการ หรือผู้จัดการ

(๑) มีส่วนได้เสียในสัญญากับธนาคารหรือในกิจการที่กระทำให้แก่ธนาคาร ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อม เว้นแต่จะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นเพื่อประโยชน์ในการลงทุนโดยสุจริตในบริษัทจำกัดที่กระทำการอันมีส่วนได้เสียเช่นว่านั้น

(๒) เป็นพนักงานธนาคาร

(๓) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

มาตรา ๑๕ ให้ประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี

ประธานกรรมการและกรรมการอื่นซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๑ คณะกรรมการธนาคารมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร คณะหนึ่งประกอบด้วยผู้จัดการและกรรมการอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๓ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการของธนาคารตามที่คณะกรรมการธนาคารหรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย และมีอำนาจบังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้างของธนาคาร ทุกตำแหน่ง

ในกรณีที่ผู้จัดการได้รับมอบหมายให้เป็นผู้แทนธนาคารตามมาตรา ๑๙ ผู้จัดการจะมอบอำนาจให้บุคคลใดกระทำการแทนก็ได้ แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของธนาคาร”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) คณะรัฐมนตรีให้ออกเพราะบกพร่องต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือหย่อนความสามารถ
- (๔) เป็นผู้มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๔ ”

มาตรา ๑๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๗ ภายในขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารตามมาตรา ๕ ให้ธนาคารมีอำนาจกระทำการดังต่อไปนี้

- (๑) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) เพื่อให้ผู้กู้ซื้อที่ดินและหรืออาคารเป็นของตนเอง
 - (ข) เพื่อให้ผู้กู้ใช้สำหรับสร้าง ขยาย และหรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง
 - (ค) เพื่อให้ผู้กู้ไถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินและหรืออาคารของตนเอง
 - (ง) เพื่อให้ผู้กู้ไถ่ถอนการขายฝากที่ดินและหรืออาคารของตนเอง
 - (จ) เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ
 - (ฉ) เพื่อกิจการอื่นตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร
- (๒) รับจำนำหรือรับจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม
- (๓) รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้

๓.

๔

(๔) จัดตั้งหรือร่วมกิจการกับนิติบุคคลอื่นเพื่อจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๕) ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองหรือมีทรัพย์สินสิทธิต่าง ๆ สร้าง ซื้อ จัดหา ขาย จำหน่าย เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจำนำ รับจำนอง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ตลอดจนรับทรัพย์สินที่มีผู้บริจาคให้

(๖) ตั้งหรือรับเป็นตัวแทน ตัวแทนค้าต่าง และนายหน้า ในกิจการตาม วัตถุประสงค์ของธนาคาร

(๗) ประกอบกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ทั้งนี้ ให้ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๘) กระทำกิจการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดให้สำเร็จตาม วัตถุประสงค์ของธนาคาร”

มาตรา ๑๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖

“มาตรา ๒๗ ทวิ ห้ามมิให้ธนาคารซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่

(๑) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ หรือสำหรับผู้จัดการ พนักงาน หรือ ลูกจ้างของธนาคารใช้ประโยชน์ตามสมควร

(๒) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้หรือจากการประกันเงินที่จ่ายให้กู้ยืมไป หรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล

บรรดาอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารเนื่องจากการดำเนินการตาม (๒) ให้ธนาคารจำหน่ายภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคาร เว้นแต่ รัฐมนตรีจะอนุญาตขยายระยะเวลาเกินกว่านั้นหรืออนุญาตให้ใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ หรือสำหรับผู้จัดการ พนักงานหรือลูกจ้างของธนาคารใช้ประโยชน์

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในวรรคสอง ให้กระทำโดยวิธี ขายทอดตลาดหรือโดยวิธีอื่นใดตามที่คณะกรรมการธนาคารเห็นสมควร”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคาร สงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ธนาคารจะออก และขายพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสารอื่นใด หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่นใด เพื่อเพิ่มกำลังดำเนินการก็ได้

ในกรณีที่ธนาคารขอให้รัฐบาลค้ำประกันการชำระต้นเงินคืน และการชำระ ดอกเบี้ยพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสาร หรือเงินกู้ยืมที่กล่าวนั้น ให้รัฐบาลมีอำนาจค้ำประกันได้ ตามมาตรา ๒๘ ทวิ”

มาตรา ๑๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติธนาคาร อาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖

“มาตรา ๒๘ ทวิ ในกรณีที่ธนาคารขอให้รัฐบาลค้ำประกันเงินกู้ที่ธนาคารกู้ยืมเงินจากแหล่งให้กู้ยืมในต่างประเทศหรือภายในประเทศ ให้รัฐบาลมีอำนาจค้ำประกันเงินกู้นั้นได้ ยอดรวม ของเงินกู้ที่ค้ำประกันเมื่อรวมกับต้นเงินกู้ที่การค้ำประกันของรัฐบาลยังคงอยู่ต้องไม่เกิน สิบสองเท่าของทุน เงินสำรองและกำไรสะสมของธนาคารเมื่อคำนวณเป็นเงินบาท ทั้งนี้ ไม่ว่าจะ เป็นการค้ำประกันตามอำนาจที่มีอยู่ในกฎหมายใด

การคำนวณเงินตราต่างประเทศเป็นเงินบาทเพื่อทราบยอดรวมของเงินกู้ตามวรรค ให้ใช้อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราตามอัตราอ้างอิงประจำวันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดไว้ในวัน:

มาตรา ๑๕ บรรดาพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงที่ตราและออกตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับแทน

มาตรา ๑๖ ให้ประธานกรรมการ กรรมการอื่น และผู้จัดการซึ่งอยู่ในตำแหน่ง ในวันที่ พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับคงอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งประธาน กรรมการ กรรมการ และผู้จัดการ ตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....
นายกรัฐมนตรี

(๑๙)



รายงาน

ของ

**คณะกรรมการวิสามัญ
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.**

สภาผู้แทนราษฎร

สำนักกรรมการ ๑
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ด่วนที่สุด

(๒๐)

(สำเนา)

ที่ ๒๐๗๔/๒๕๔๘

สภาผู้แทนราษฎร

ถนนอุทองใน กทม. ๑๐๓๐๐

๑๓ กรกฎาคม ๒๕๔๘

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น พร้อมด้วยรายงานของคณะกรรมการวิสามัญ

จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) และตั้งกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อพิจารณา ประกอบด้วย

๑. นายกรณ์ จาติกวณิช
๒. นายกฤษฎาพงษ์พันธ์
๓. นายกฤษฎา อุทยานิน
๔. นายกอร์ปศักดิ์ สภาวสุ
๕. นายชรรค์ ประจวบเหมาะ
๖. นางเจิมมาศ จึงเลิศศิริ
๗. นายชัยยุทธ จรรย์โกมล
๘. นายชัยวัฒน์ กุลศักดิ์วิมล
๙. นายไชยยศ สะสมทรัพย์
๑๐. นายณัฐวุฒิ ประเสริฐสุวรรณ
๑๑. หม่อมราชวงศ์ดำรงดิศ ดิศกุล
๑๒. นายรัชพงศ์ ธรรมพุดิพงษ์
๑๓. นางนันทนา ทิมสุวรรณ
๑๔. นายนิกร จำนง
๑๕. นายบุญชัย สมุทร์ชัย
๑๖. นายประชาธิปไตย คำสิงห์นอก
๑๗. นายประจักษ์ มั่นหมาย
๑๘. นายบัญญัติ จินาคำ
๑๙. ว่าที่ร้อยตรี พงษ์พันธ์ สุนทรชัย
๒๐. นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์
๒๑. นายพงษ์ศักดิ์ บุญศล
๒๒. นายพิมล ศรีวิกรม์
๒๓. นางพรพิมล จุฑพันธ์
๒๔. นายไพโรจน์ โล่ห์สุนทร
๒๕. นายไพศาล จันทรรักษ์
๒๖. นายยุทธนา ลับบัวงาม
๒๗. นายวรัญญ เทพหัสดิน ณ อยุธยา
๒๘. นายวิทยา บุรณศิริ
๒๙. นายสมพงษ์ หิริกุล
๓๐. นายสามารถ แก้วมีชัย
๓๑. นายสิทธิรัตน์ รัตนวิจารณ์
๓๒. นายสิน กุมภะ
๓๓. นายสุรศักดิ์ นาคดี
๓๔. นายสุริยะ ศึกษากิจ
๓๕. นายอัมรินทร์ ตั้งประกอบ

(๒๑)

- ๒ -

บัดนี้ คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวเสร็จแล้ว จึงกราบเรียน
มาเพื่อโปรดฯเสนอที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) ไชยยศ สะสมทรัพย์

(นายไชยยศ สะสมทรัพย์)

ประธานคณะกรรมการวิสามัญ

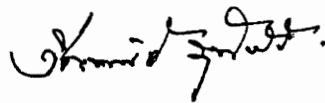
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สำนักกรรมการ ๑

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๔ ๒๑๒๖

โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๒๑๐๕

สำเนาถูกต้อง



(นายวีระพันธ์ มุขสมบัติ)

ผู้อำนวยการสำนักกรรมการ ๑

นางสาวจรงรัก เทียนศรี / ร่าง

นางวิภาณี สมประสงค์ / พิมพ์

ตรวจทาน

ครั้งที่ ๑ นางสาวจรงรัก เทียนศรี

ครั้งที่ ๒ ว่าที่ ร.ต.ศ.อาพัทธ์ สุขะนันท์

ครั้งที่ ๓ คณะทำงานฯ สำนักกรรมการ ๑

(๒๒)
รายงานของคณะกรรมการวิสามัญ

ตามที่ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๒ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๑๔ (สมัยสามัญทั่วไป) วันพุธที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ ได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) และตั้งกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา กำหนดการแปรญัตติภายใน ๗ วัน นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการวิสามัญได้ดำเนินการแล้ว ปรากฏผลดังนี้

๑. ที่ประชุมคณะกรรมการวิสามัญได้มีมติเลือกตั้ง

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| (๑) นายไชยยศ สะสมทรัพย์ | เป็นประธานคณะกรรมการ |
| (๒) นายวิทยา นุรณศิริ | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่หนึ่ง |
| (๓) นายประชาธิปไตย คำสิงห์นอก | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่สอง |
| (๔) นายกอร์ปศักดิ์ สภาวสุ | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่สาม |
| (๕) นายนิกร จำนง | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่สี่ |
| (๖) นายเศรษฐ์ จาติกวณิช | เป็นรองประธานคณะกรรมการ คนที่ห้า |
| (๗) นายวรัญญา เทพหัสดิน ณ อยุธยา | เป็นเลขานุการคณะกรรมการ |
| (๘) นางนันทนา ทิมสุวรรณ | เป็นผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการ |
| (๙) นายเชรศักดิ์ ประจวบเหมาะ | เป็นโฆษกคณะกรรมการ |
| (๑๐) นายประจักษ์ มั่นหมาย | เป็นโฆษกคณะกรรมการ |
| (๑๑) นายบุญชัย สมุทรักษ์ | เป็นโฆษกคณะกรรมการ |

๒. คณะกรรมการได้มีมติแต่งตั้งนางสาวจงรัก เทียนศรี วิทยากร ๕ กลุ่มงานบริการ เอกสารอ้างอิง สำนักกรรมการ ๑ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ช่วยเลขานุการในคณะกรรมการ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๐๕

๓. ผู้ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มอบหมายให้มาชี้แจงแสดงความคิดเห็น คือ

กระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

(๑) นางอารดา ปาลาเลย์ เศรษฐกร ๘ ว. สำนักนโยบายระบบการเงิน

(๒๓)
(๒)

- (๒) นางสาวสุขมาลัย ลัดพลี เศรษฐกร ๗ ว. สำนักนโยบายระบบการเงิน
(๓) นายพีระพัฒน์ เจริญประยูร นิติกร ๕ กลุ่มงานกฎหมาย

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

- (๑) นางชมพูนุท สุนนะเศรษฐี รองกรรมการผู้จัดการ สายการเงินและบัญชี
(๒) นางจามรี เสวตจินดา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
(๓) นางไฉวรรณ ปองเสงี่ยม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
(๔) นายคณิง กรุธาโรจน์ ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย
(๕) นางจุฑา สันตยานนท์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสินเชื่อสวัสดิการ และโครงการพิเศษ
(๖) นางนันทาศิริ หุวะนันทน์ หัวหน้าส่วนกิจการพิเศษ ฝ่ายกฎหมาย
(๗) นายจาตุรงค์ สุขสำอางค์ หัวหน้าส่วนฟ้องคดี ฝ่ายกฎหมาย
(๘) นางภานิณี ภูสุวรรณ นักบริหารสินเชื่อ
(๙) นายธนะชัย จุงวงศ์ นิติกรอาวุโส ฝ่ายกฎหมาย
(๑๐) นายเจริญศักดิ์ รังแก้ว นิติกรอาวุโส ฝ่ายกฎหมาย

๔. ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่มีผู้เสนอคำแปรญัตติ

๕. ผลการพิจารณา

<u>ชื่อร่างพระราชบัญญัติ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>คำปรารภ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๓</u> แก้ไข บทนิยามคำว่า “อาคาร”	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๔</u> แก้ไข <u>มาตรา ๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๕</u> แก้ไข <u>มาตรา ๑๑</u>	ไม่มีการแก้ไข

(๒๔)

(๓)

<u>มาตรา ๖</u> แก้ไข มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗</u> แก้ไข มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๘</u> แก้ไข มาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๙</u> แก้ไข มาตรา ๒๓	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๐</u> แก้ไข มาตรา ๒๔	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๑</u> แก้ไข มาตรา ๒๗	มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๒</u> เพิ่ม มาตรา ๒๗ ทวิ	มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๓</u> แก้ไข มาตรา ๒๘	มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๔</u> เพิ่ม มาตรา ๒๘ ทวิ	คณะกรรมการธิการตัดออก
<u>มาตรา ๑๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๖</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๗</u>	ไม่มีการแก้ไข

๖. ข้อสังเกตของคณะกรรมการธิการ

คณะกรรมการธิการได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. แล้วเห็นควรตั้งข้อสังเกตไว้ ดังนี้

เนื่องจากคณะกรรมการธิการได้มีมติแก้ไขเลขมาตรา ๒๗ ทวิ เป็นมาตรา ๒๗/๑ เพื่อให้สอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๓ ซึ่งเห็นชอบแนวทางปฏิบัติการวางแบบกฎหมาย (การเปลี่ยนรูปแบบมาตรา ...ทวิ เป็นมาตรา.../๑) ตามข้อเสนอของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และคณะกรรมการธิการได้มีมติตัด มาตรา ๑๔ (เพิ่มมาตรา ๒๘ ทวิ) ออก เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการบริหารหนี้สาธารณะ พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ดังนั้นจึงควรแก้ไขข้อความใน (๓) และ (๔) ของหลักการแห่งร่างพระราช

(๒๕)

(๔)

บัญญัติฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขดังกล่าว ดังนี้

“(๓) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกระทำการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารมีความคล่องตัวในการดำเนินการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ และเพิ่มมาตรา ๒๗ ทวิ/๑)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมการจัดการเงินทุนของธนาคาร โดยกำหนดให้ธนาคารอาจจะออกและขายตราสารอื่นใดได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังกำกับเงินกู้ของธนาคารได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘ และเพิ่มหมวด ๒๕ ทวิ)”

๗. ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมและข้อสังเกตของคณะกรรมการมาพร้อมกับรายงานนี้ด้วยแล้ว



(นายวรัญญ์ เทพหัสดิน ณ อยุธยา)

เลขาธิการคณะกรรมการวิสามัญฯ

(๒๖)

บันทึกหลักการและเหตุผล

ประกอบร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “อาคาร” และขยายขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารเพิ่มขึ้น รวมทั้งแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนในราชอาณาจักรให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓ มาตรา ๕ และมาตรา ๑๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร คุณสมบัติของผู้จัดการ วาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔)

(๓) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกระทำการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารมีความคล่องตัวในการดำเนินงาน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ และเพิ่มมาตรา ๒๗ ทวิ)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมการจัดหาเงินทุนของธนาคารโดยกำหนดให้ธนาคารอาจระดมออกและขายตราสารอื่นใดได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลัง ปรึกษาประกันเงินกู้ของธนาคารได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘ และเพิ่มมาตรา ๒๘ ทวิ)

เหตุผล

เนื่องจากปัจจุบันพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้กำหนดให้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับก ระจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินเท่านั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่สามารถสนองความต้องการของประชาชนในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยได้ สมควรขยายวัตถุประสงค์และอำนาจการจัดการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารสามารถให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนได้อย่างครบวงจร ประกอบกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น

สมควรปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร และ
วาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง เพื่อให้
สอดคล้องกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงคุณสมบัติ
ของผู้จัดการ อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการเสียใหม่
ตลอดจนสมควรแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องอำนาจกระทำการของธนาคาร การจัดหาเงินทุนของธนาคาร
และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังกำกับเงินกู้ของธนาคารในระดับเดียวกับสถาบัน
การเงินเฉพาะกิจอื่นเพื่อจำกัดการกู้เงินของธนาคารและภาระผูกพันของภาครัฐให้อยู่ในระดับ
ที่เหมาะสม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕ ให้จัดตั้งธนาคารขึ้นเรียกว่า “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เรียกโดยย่อว่า “ธอส.” และให้ธนาคารนี้เป็นนิติบุคคล

ให้ธนาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีอาคารและหรือที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๑ ให้ธนาคารตั้งสำนักงานใหญ่ในกรุงเทพมหานคร และจะตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนขึ้น ณ ที่อื่นใดในราชอาณาจักรก็ได้”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการธนาคารคณะหนึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกระทรวงการคลังหนึ่งคน กรรมการอื่นมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คนแต่ไม่เกินเจ็ดคน และให้ผู้จัดการเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ ผู้มีลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องห้ามมิให้เป็นประธานกรรมการ กรรมการ หรือผู้จัดการ

(๑) มีส่วนได้เสียในสัญญาเกี่ยวกับธนาคารหรือในกิจการที่กระทำให้แก่ธนาคาร ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อม เว้นแต่จะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นเพื่อประโยชน์ในการลงทุนโดยสุจริตในบริษัทจำกัดที่กระทำการอันมีส่วนได้เสียเท่านั้น

(๒) เป็นพนักงานธนาคาร

(๓) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

มาตรา ๑๕ ให้ประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี

ประธานกรรมการและกรรมการอื่นซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๘๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๑ คณะกรรมการธนาคารมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้จัดการและกรรมการอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๘๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๓ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการของธนาคารตามที่คณะกรรมการธนาคารหรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย และมีอำนาจบังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้างของธนาคารทุกตำแหน่ง

ในกรณีที่ผู้จัดการได้รับมอบหมายให้เป็นผู้แทนธนาคารตามมาตรา ๑๕ ผู้จัดการจะมอบอำนาจให้บุคคลใดกระทำการแทนก็ได้ แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของธนาคาร”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๘๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) คณะรัฐมนตรีให้ออกเพราะบกพร่องต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นผู้มึนตึ๋มต้องห้ามตามมาตรา ๑๔ ”

มาตรา ๑๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๗ ภายในขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารตามมาตรา ๕ ให้ธนาคารมีอำนาจกระทำการดังต่อไปนี้

(๑) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ ดังต่อไปนี้

(ก) เพื่อให้ผู้กู้ซื้อที่ดินและหรืออาคารเป็นของตนเอง

(ข) เพื่อให้ผู้กู้ใช้สำหรับสร้าง ขยาย และหรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง

(ค) เพื่อให้ผู้กู้ได้ถอนจํานองอันผูกพันที่ดินและหรืออาคารของตนเอง

(ง) เพื่อให้ผู้กู้ได้ถอนการขายฝากที่ดินและหรืออาคารของตนเอง

(จ) เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในทวรสกทุกสัดทิสทวระหะซื้อ เช่า สร้าง ขยายหรือซ่อมแซมอาคาร

บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่า ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนด

(ฉ) เพื่อทิสทวระหะสัดทิสทวระหะให้ผู้กู้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเกษตร

(ช) เพื่อกิจการอื่นตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร

(๒) รับจํานําหรือรับจํานองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม

(๓) รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกําหนดไว้

(๔) จัดตั้งหรือร่วมกิจการกับนิติบุคคลอื่นเพื่อจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์

ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๕) ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองหรือมีทรัพย์สินต่าง ๆ สร้าง ซื้อ จัดหา ขาย จําหน่าย เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจํานํา รับจํานอง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน หรือคําเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ตลอดจนรับทรัพย์สินที่มีผู้บริจาคให้

(๖) ตั้งหรือรับเป็นตัวแทน ตัวแทนคําค่าง และนายหน้า ในกิจการตาม วัตถุประสงค์ของธนาคาร

(๗) ประกอบกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ทั้งนี้ ให้ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๘) กระทำกิจการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดให้สำเร็จตาม วัตถุประสงค์ของธนาคาร”

มาตรา ๑๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๗ ทวิ/๑ แห่งพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖

“มาตรา ๒๗ ทวิ/๑ ห้ามมิให้ธนาคารซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่

(๑) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ หรือสำหรับผู้จัดการ พนักงาน หรือ
ลูกจ้างของธนาคาร ใช้ประโยชน์ตามสมควร

(๒) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้หรือจากการประกันเงินที่จ่ายให้ผู้ยืมไป
หรือจากการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล

บรรดาอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารเนื่องจากการดำเนินการตาม (๒)

ให้ธนาคารจำหน่ายภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคาร เว้นแต่
รัฐมนตรีจะอนุญาตขยายระยะเวลาเกินกว่านั้นหรืออนุญาตให้ใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ
หรือสำหรับผู้จัดการ พนักงานหรือลูกจ้างของธนาคารใช้ประโยชน์

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในวรรคสอง ให้กระทำโดยวิธี
ขายทอดตลาดหรือโดยวิธีอื่นใดตามที่คณะกรรมการธนาคารเห็นสมควร”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ธนาคารจะออก
และขายพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสารอื่นใด หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่นใด เพื่อเพิ่มกำลังดำเนินการก็ได้

ในกรณีที่ธนาคารขอให้กระทรวงการคลัง ในนามของรัฐบาลโดยอนุมัติ
คณะรัฐมนตรี ประกันการชำระคืนเงินคืน และการชำระดอกเบี้ยพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสาร
หรือเงินกู้ยืมที่กล่าวนั้น ให้รัฐบาลกระทรวงการคลังมีอำนาจกำกับประกันได้ตาม มาตรา ๒๕ ทวิ
กฎหมายว่าด้วย การบริหารหนี้สาธารณะ”

มาตรา ๑๕ ให้เพิ่มวรรคต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖

“มาตรา ๒๕ ทวิ ในกรณีที่ธนาคารขอให้รัฐบาลค้ำประกันเงินกู้ที่ธนาคารกู้ยืม
เงินสหภาพแห่งชาติแห่งประเทศไทยหรือภายในประเทศ ให้รัฐบาลมีอำนาจค้ำประกันเงินกู้นั้นได้แต่
ขอตราของเงินกู้ที่ค้ำประกันเมื่อรวมกับค้ำประกันที่ตราค้ำประกันของรัฐบาลยังคงอยู่ต้องไม่เกิน
สิบสองเท่าของทุน เงินสำรองและกำไรสะสมของธนาคารเมื่อคำนวณเป็นเงินบาท ทั้งนี้ ไม่ควร
เป็นตราค้ำประกันตราของรัฐบาลที่มีอยู่ในกฎหมายใด

ทบทวนบทเรียนการดำเนินงานประเทศไทยเป็นสมาชิกเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนของเงินกู้ต่างประเทศ ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินตราต่างประเทศอัตราอ้างอิงประจำวันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดได้ในวันที่ทบทวน

มาตรา ๑๕ บรรดาพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงที่ตราและออกตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับแทน

มาตรา ๑๖ ให้ประธานกรรมการ กรรมการอื่น และผู้จัดการซึ่งอยู่ในตำแหน่งในวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับคงอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งประธานกรรมการ กรรมการ และผู้จัดการ ตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....

.....

กรมการปกครอง
วุฒิสภาตั้งมีอำนาจให้เสรีภายใน ๓๐ วัน

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
เลขรับ 4
วันที่ 19 ก.ย. 2548
เวลา 11:55 น.

ด่วนที่สุด

ที่ สผ ๐๐๑๔.๕๒๒๕



สภาผู้แทนราษฎร

ถนนอุทองใน กทม. ๑๐๓๐๐

๑๕ กันยายน ๒๕๔๘

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ...) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานวุฒิสภา

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล

ภายในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๒ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๘ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) วันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๘ ที่ประชุมได้ลงมติเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ซึ่งคณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ

ฉะนั้น จึงส่งร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมาเพื่อนำเสนอต่อวุฒิสภาพิจารณาต่อไป ตามรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๑๗๔

๑. ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้เป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงิน

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(นายโภคิน พลกุล)

ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๙๕

๐ ๒๒๔๔ ๒๐๙๖

กลุ่มงานพระราชบัญญัติ

วันที่...../...../.....

วันที่...../...../.....

เวลา.....น.

สำนักการประชุม

กลุ่มงานบริหารทั่วไป
วันที่ 418 / 2548 วันที่ 19 / ก.ย. / 2548

เวลา 12.15 น. ถึง พ.ศ.

สำนักการประชุม

(๓๕)

สารบบ

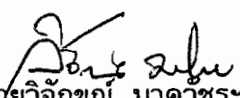
เรื่อง การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..)

พ.ศ. ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบแล้ว

ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งคณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ ที่ประชุมได้พิจารณาและลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัตินี้ตั้งแต่วันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๒ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๑๔ (สมัยสามัญทั่วไป) และตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา เมื่อคณะกรรมาธิการพิจารณาเสร็จแล้วจึงได้เสนอต่อสภาผู้แทนราษฎร

ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๒ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๘ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) วันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๘ ที่ประชุมได้พิจารณาในวาระที่สอง แล้วลงมติในวาระที่สามเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัตินี้ และให้เสนอต่อวุฒิสภาเพื่อพิจารณาต่อไปตามรัฐธรรมนูญฯ

ร่างพระราชบัญญัตินี้สภาผู้แทนราษฎรส่งให้วุฒิสภาเมื่อวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๔๘


(นายวิจักขณ์ นาควชระ)

รองเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

(๓๖)

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๙๖ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “อาคาร” และขยายขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารเพิ่มขึ้น รวมทั้งแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนในราชอาณาจักรให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓ มาตรา ๕ และมาตรา ๑๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหารคุณสมบัติขอ ผู้จัดการ วาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔)

(๓) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกระทำการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารมีความคล่องตัวในการดำเนิน การ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ และเพิ่มมาตรา ๒๗ ทวิ)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมการจัดหาเงินทุนของธนาคารโดยกำหนดให้ธนาคารอาจจะออกและขายตราสารอื่นใดได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังกำกับเงินกู้ของธนาคารได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘ และเพิ่มมาตรา ๒๘ ทวิ)

เหตุผล

เนื่องจากปัจจุบันพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๙๖ ได้กำหนดให้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินเท่านั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่สามารถสนองความต้องการของประชาชนในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยได้สมควรขยายวัตถุประสงค์และอำนาจการจัดการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารสามารถให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนได้อย่างครบวงจร ประกอบกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ส่วควรปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร และวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง เพื่อให้สอดคล้อง

(๓๗)

- ๒ -

กับขอบเขตการให้บริการของธนาคารที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงคุณสมบัติของผู้จัดการ อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการเสียใหม่ ตลอดจนสมควรแก้ไขเพิ่มเติม เรื่องอำนาจกระทำการของธนาคาร การจัดหาเงินทุนของธนาคารและกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลัง ค้ำประกันเงินกู้ของธนาคารในระดับเดียวกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่นเพื่อจำกัดการกู้เงินของธนาคาร และภาระผูกพันของภาครัฐให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)



(๓๘)

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๙๖ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “อาคาร” และขยายขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารเพิ่มขึ้น รวมทั้งแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนในราชอาณาจักรให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓ มาตรา ๕ และมาตรา ๑๑)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหารคุณสมบัติของผู้จัดการ วาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔)

(๓) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกระทำการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารมีความคล่องตัวในการดำเนินการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๗ และเพิ่มมาตรา ๒๗ ทวิ/๑)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมการจัดหาเงินทุนของธนาคารโดยกำหนดให้ธนาคารอาจจะออกและขายตราสารอื่นใดได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลังกำกับเงินกู้ของธนาคารได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘ และเพิ่มมาตรา ๒๘ ทวิ)

เหตุผล

เนื่องจากปัจจุบันพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๙๖ ได้กำหนดให้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินเท่านั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่สามารถสนองความต้องการของประชาชนในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยได้สมควรขยายวัตถุประสงค์และอำนาจการจัดการของธนาคารเพื่อให้ธนาคารสามารถให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนได้อย่างครบวงจร ประกอบกับขอบเขตการให้บริการของธนาคารมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น สมควรปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการธนาคารและคณะกรรมการบริหาร และวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง เพื่อให้สอดคล้อง

(๓๙)

- ๒ -

กับขอบเขตการให้บริการของธนาคารที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงคุณสมบัติของผู้จัดการ อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการเสียใหม่ ตลอดจนสมควรแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องอำนาจกระทำการของธนาคาร การจัดหาเงินทุนของธนาคารและกำหนดเพิ่มให้กระทรวงการคลัง คำประกันเงินกู้ของธนาคารในระดับเดียวกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่นเพื่อจำกัดการกู้เงินของธนาคาร และภาระผูกพันของภาครัฐให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ

สภาผู้แทนราษฎรได้เห็นชอบด้วยกับข้อสังเกตการแก้ไขเพิ่มเติมหลักการให้ประธานสภาผู้แทนราษฎรแจ้งไปยังคณะรัฐมนตรี ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๑ และเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาของวุฒิสภา จึงขอส่งหลักการที่ได้แก้ไขมาเพื่อพิจารณา

/y

(๕๐)

ร่าง
พระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “อาคาร” ในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗
ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“อาคาร” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย
หรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย และให้หมายความรวมถึงอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้อง
เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

(โปรดพลิก)

“มาตรา ๕ ให้จัดตั้งธนาคารขึ้นเรียกว่า “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เรียกโดยย่อว่า “ธอส.” และให้ธนาคารนี้เป็นนิติบุคคล
ให้ธนาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีอาคารและหรือที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๑ ให้ธนาคารตั้งสำนักงานใหญ่ในกรุงเทพมหานคร และจะตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนขึ้น ณ ที่อื่นใดในราชอาณาจักรก็ได้”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการธนาคารคณะหนึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกระทรวงการคลังหนึ่งคน กรรมการอื่นมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คน แต่ไม่เกินเจ็ดคน และให้ผู้จัดการเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ ผู้มีลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องห้ามมิให้เป็นประธานกรรมการ กรรมการ หรือผู้จัดการ

(๑) มีส่วนได้เสียในสัญญากับธนาคารหรือในกิจการที่กระทำให้แก่ธนาคาร ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อม เว้นแต่จะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นเพื่อประโยชน์ในการลงทุนโดยสุจริตในบริษัทจำกัดที่กระทำการอันมีส่วนได้เสียเช่นนั้น

(๒) เป็นพนักงานธนาคาร

(๓) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

มาตรา ๑๕ ให้ประธานกรรมการและกรรมการอื่นที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี

ประธานกรรมการและกรรมการอื่นซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗
ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๑ คณะกรรมการธนาคารมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่ง
ประกอบด้วยผู้จัดการและกรรมการอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๓ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการของธนาคารตามที่คณะกรรมการ
ธนาคารหรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย และมีอำนาจบังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้างของธนาคาร
ทุกตำแหน่ง

ในกรณีที่ผู้จัดการได้รับมอบหมายให้เป็นผู้แทนธนาคารตามมาตรา ๑๙ ผู้จัดการ
จะมอบอำนาจให้บุคคลใดกระทำการแทนก็ได้ แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของธนาคาร”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
พ.ศ. ๒๕๔๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) คณะรัฐมนตรีให้ออกเพราะบกพร่องต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย

หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นผู้มึนลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๔”

มาตรา ๑๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์
พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๗ ภายในขอบวัตถุประสงค์ของธนาคารตามมาตรา ๕ ให้ธนาคารมีอำนาจ
กระทำการดังต่อไปนี้

(๑) ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ ดังต่อไปนี้

(ก) เพื่อให้ผู้กู้ซื้อที่ดินและหรืออาคารเป็นของตนเอง

(ข) เพื่อให้ผู้กู้ใช้สำหรับสร้าง ขยาย และหรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง

(ค) เพื่อให้ผู้กู้ไถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินและหรืออาคารของตนเอง

(ง) เพื่อให้ผู้กู้ไถ่ถอนการขายฝากที่ดินและหรืออาคารของตนเอง
(จ) เพื่อให้ผู้กู้ซื้อ เช่า สร้าง ขยายหรือซ่อมแซมอาคารบนที่ดินที่มีสิทธิการเช่า
ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการธนาคารกำหนด

(ฉ) เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ
(ช) เพื่อกิจการอื่นตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร
(๒) รับจำหน่ายหรือรับจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม
(๓) รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้
(๔) จัดตั้งหรือร่วมกิจการกับนิติบุคคลอื่นเพื่อจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
(๕) ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองหรือมีทรัพย์สินสิทธิต่าง ๆ สร้าง ซื้อ จัดหา ขาย
จำหน่าย เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจำหน่าย รับจำหน่าย แลกเปลี่ยน โอน รับโอน
หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ตลอดจนรับทรัพย์สินที่มีผู้บริจาคให้
(๖) ตั้งหรือรับเป็นตัวแทน ตัวแทนค้าต่าง และนายหน้า ในกิจการตามวัตถุประสงค์
ของธนาคาร

(๗) ประกอบกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา
ทั้งนี้ ให้ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง
(๘) กระทำกิจการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดให้สำเร็จตาม
วัตถุประสงค์ของธนาคาร”

มาตรา ๑๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖

“มาตรา ๒๗/๑ ห้ามมิให้ธนาคารซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่
(๑) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ หรือสำหรับผู้จัดการ พนักงาน หรือลูกจ้าง
ของธนาคารใช้ประโยชน์ตามสมควร
(๒) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้หรือจากการประกันเงินที่จ่ายให้กู้ยืมไป
หรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายให้แก่ธนาคารจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล
บรรดาอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารเนื่องจากการดำเนินการตาม (๒)
ให้ธนาคารจำหน่ายภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคาร เว้นแต่รัฐมนตรี
จะอนุญาตขยายระยะเวลาเกินกว่านั้นหรืออนุญาตให้ใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจหรือสำหรับ
ผู้จัดการ พนักงานหรือลูกจ้างของธนาคารใช้ประโยชน์
การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในวรรคสอง ให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด
หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่คณะกรรมการธนาคารเห็นสมควร”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ธนาคารจะออก และขายพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสารอื่นใด หรือกู้ยืมเงินโดยวิธีอื่นใด เพื่อเพิ่มกำลังดำเนินการก็ได้

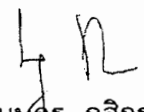
ในกรณีที่ธนาคารขอให้กระทรวงการคลังในนามของรัฐบาลโดยอนุมัติคณะรัฐมนตรี คำประกันการชำระต้นเงินคืน และการชำระดอกเบี้ยพันธบัตร หุ้นกู้ ตราสาร หรือเงินกู้ยืมที่กล่าวนั้น ให้กระทรวงการคลังมีอำนาจคำประกันได้ตามกฎหมายว่าด้วยการบริหารหนี้สาธารณะ”

มาตรา ๑๔ บรรดาพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงที่ตราและออกตามพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีพระราชกฤษฎีกา และกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับแทน

มาตรา ๑๕ ให้ประธานกรรมการ กรรมการอื่น และผู้จัดการซึ่งอยู่ในตำแหน่งในวันที่ พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับคงอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งประธานกรรมการ กรรมการ และผู้จัดการ ตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....
.....
ถูกต้องตามมติของสภาผู้แทนราษฎร


(นางบุษกร กสิกร)

ผู้อำนวยการกลุ่มงานพระราชบัญญัติและญัตติ ๒
สำนักการประชุม
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร