រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

គោលនយោបាយ

«ស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ២៤ ខែ តុលា ឆ្នាំ ២០១៧

មាតិកា

ខ្លឹមសារសង្ខេបប្រតិបត្តិ i-vi

១. សាវតា និង ឧបសគ្គនានាសំខាន់ៗ នៃការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ១

២. ការវិភាគលើស្ថានភាពនៃការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅកម្ពុជា ៣

ក. តម្រូវការលំនៅឋាន និង លទ្ធភាពទិញ ៣

ខ. សុវត្ថិភាពនៃកម្មសិទ្ធិ និង គុណភាពនៃសំណង់លំនៅឋាន ៤

គ. គេហសេវា និង ការតភ្ជាប់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសង្គម ៥

ឃ. ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ និង ទីក្រុង ៥

៣. គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ៦

៣.១. គោលបំណង និង គោលដៅ ៧

៣.២. ការអនុវត្តជំហានទី ១ នូវវិធានការលើកទឹកចិត្តសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ៨

ក. នីតិវិធីអនុវត្តវិធានការលើកទឹកចិត្ត ៩

ខ. ការរៀបចំយន្តការស្ថាប័នសម្រាប់អនុវត្តវិធានការលើកទឹកចិត្ត ១៥

៣.៣)- ការអនុវត្តជំហានទី ២ នូវការរៀបចំ និង បង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ១៧

ក. កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ១៧

ខ. ការរៀបចំស្ថាប័នអនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ១៩

៤. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ២២

<u>**ឧបសម្ព័ន្ធ**</u>

- លំហូរនៃការវាយតម្លៃសំណើនៃគម្រោង
- លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមហ៊ុន
- លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមគោលដៅ ឬក្រុមទទួលផល
- ព័ត៌មានអំពីសំណើបំណងនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

តេឡេក្រាម ឯកសារមន្ត្រីសាធារណៈ

- លំហូរការងារនៃការដាក់ស្នើគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ
- កញ្ចប់លើកទឹកចិត្តដែលអាចស្នើបាន
- ក្របខ័ណ្ឌស្ថាប័ននៃកម្មវិធីជាតិសម្រាប់អភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ
- ឯកសារគាំទ្រក្នុងការអនុវត្តគោលនយោបាយស្ដីពីការលើកទឹកចិត្ត និងការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

ខ្លឹមសារសង្ខេបប្រតិបត្តិ

៣៣❋៧៧

១- សនិទានកម្មសំខាន់ៗ នៃការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

របបប្រល័យពូជសាសន៍ខ្មែរក្រហម បានជម្លៀសប្រជាជនចេញពីទីក្រុងទៅរស់នៅទីជនបទ, បានបំផ្លាញហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទីក្រុង និង បង្ខំឱ្យប្រជាជនភៀសខ្លួនចាកចោលលំនៅឋាន ។ ក្រោយថ្ងៃរំដោះ ៧ មករា ១៩៧៩ និង បន្ទាប់មក ក្នុងដំណើរការសេរីភាវូបនីយកម្មសេដ្ឋកិច្ចចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៨៩, ការដោះស្រាយកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និង លំនៅឋានបានក្លាយជាឆ្អឹងខ្នងដ៏សំខាន់ក្នុងការបែងចែកធនធានឡើងវិញ ។ ជាបន្តបន្ទាប់, បញ្ហាលំនៅឋានត្រូវបានដោះស្រាយតាមយន្តការទីផ្សារ ក្នុងនោះ ការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានត្រូវបានសាងសង់ដោយវិស័យឯកជន ។ ដោយឡែក, លំនៅឋានសម្រាប់ជនក្រីក្រ ឬ យុទ្ធជនពិការ នៅតាមបណ្ដាខេត្តជាច្រើនត្រូវបានផ្ដល់ជូន ឬ រៀបចំអភិវឌ្ឍ ដោយមានការឧបត្ថម្ភពីរាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងទម្រង់ជាដីសម្បទានសង្គមកិច្ចនៅតាមតំបន់អភិវឌ្ឍន៍ជាច្រើន ដែលរួមទាំងដីធ្លីសម្រាប់ដាំដុះផងដែរ ។

ក្នុងរយៈពេលមួយទសវត្សរ៍ចុងក្រោយនេះ, ទីផ្សារលំនៅឋានកម្ពុជាមានការប្រែប្រួលគួរឱ្យកត់សម្គាល់ ជាពិសេសនៅរាជធានីភ្នំពេញ និង ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ ដែលសំណង់បុរី, លំនៅឋាន និង អគារពាណិជ្ជកម្មបានរីកសុះសាយ និង កាន់តែមានគុណភាពប្រសើរឡើង ។ គិតត្រឹមឆ្នាំ ២០១៥, ប្រជាជនកម្ពុជា ៩៤,៤% មានលំនៅឋានជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ហើយក្នុងមួយគ្រួសារៗ មានផ្ទៃក្រឡារស់នៅជាមធ្យម ៤៧,៥ ម៉ែត្រក្រឡា ឬ ១០,២ ម៉ែត្រក្រឡា សម្រាប់មនុស្សម្នាក់ ។ ដោយឡែក, ប្រជាជនទីក្រុងភ្នំពេញរហូតដល់ ៩១,៧% មានកម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋាន ។ ជាមួយគ្នានេះ, កំណើនសេដ្ឋកិច្ចខ្ពស់រយៈពេលវែង, ដែលគាំទ្រដោយកំណើននៃវិស័យឧស្សាហកម្ម, សំណង់ និង សេវាកម្ម, បានជំរុញឱ្យមានការវិវឌ្ឍឆាប់រហ័សក្នុងវិស័យនគរូបនីយកម្ម និង ការតាំងលំនៅថ្មី ។ ប្រជាជនកម្ពុជាបានធ្វើចំណាកស្រុកមកកាន់ទីក្រុង និង ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ ដូចជា រាជធានីភ្នំពេញ, ក្រុងសៀម-រាប, ក្រុងព្រះសីហនុ, និង ក្រុងមួយចំនួនទៀតនៅតាមព្រំដែន ដើម្បីស្វែងរកឱកាសការងារ ជាពិសេសក្នុងវិស័យសំណង់, ទេសចរណ៍ និង កម្មន្តសាល ដែលកំពុងមានការរីកចម្រើនឥតឈប់ឈរ ។ កំណើនតម្រូវការលំនៅឋាន និង ការតាំងលំនៅថ្មីៗ មានការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស ដែលបានជះឥទ្ធិពលដល់សណ្ដាប់ធ្នាប់, របៀបរៀបរយ, សន្តិសុខ, សុវត្ថិភាព និង សោភ័ណភាពទីក្រុង ។

ការវិភាគលើទីផ្សារលំនៅឋានបច្ចុប្បន្ន បង្ហាញថា ទីផ្សារនេះបានផ្ដោតការយកចិត្តទុកដាក់លើការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានមានតម្លៃខ្ពស់ ជាមួយនិន្នាការថ្លៃកើនឡើងកាន់តែខ្ពស់ឡើងៗ នៅតាមទីក្រុង និង ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ ។ បើយោងតាមទិន្នន័យអង្កេតសង្គម- សេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ ២០១៤, ចំណូលមធ្យមនៃប្រជាជនទីក្រុងភ្នំពេញមានប្រមាណតែ ១ ៤០០ ដុល្លារ/ឆ្នាំ និង កើនដល់ ១ ៥០០ ដុល្លារ/ឆ្នាំ នៅឆ្នាំ ២០១៥ ។ ប្រសិនបើធៀបថ្លៃផ្ទះ ដែលមានទំហំអប្បបរមា ៣៦-៤៨ ម៉ែត្រក្រឡា មានថ្លៃប្រមាណ ៥-៨ ម៉ឺនដុល្លារ នោះប្រជាជនម្នាក់ត្រូវធ្វើការរកចំណូលប្រមាណ

៣៣-៥៣ ឆ្នាំ ដើម្បីអាចទិញបានលំនៅឋានមួយកន្លែង ។ ក្នុងទំហំលំនៅឋានដូចនេះ, ប្រសិនគិតគ្រួសារដែលមានសមាជិកមធ្យម ៤ នាក់ ដែលជាអ្នកមានចំណូលដូចបានគូសបញ្ជាក់ខាងដើម គ្រួសារនេះត្រូវការពេលពី ៨-១៣ ឆ្នាំ ដើម្បីអាចទិញផ្ទះបាន ។ តាមតួលេខនេះ, ប្រជាជននៅទីក្រុងភ្នំពេញតែ ១០% ប៉ុណ្ណោះ ដែលមានលទ្ធភាពទិញផ្ទះធៀបនឹងចំណូលរបស់ខ្លួនដែលអាចរកបាន ។ ប្រការនេះអាចពន្យល់បានថា លទ្ធភាពទទួលបានលំនៅសមរម្យនឹងមានសភាពកាន់តែទាបទៅៗ នាពេលអនាគត ដែលជាបញ្ហាប្រឈមចម្បង ទាំងសម្រាប់ការធានាសិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យជូនប្រជាជន និង សម្រាប់ការរៀបចំអភិវឌ្ឍនគរូបនីយកម្មមួយប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព ដើម្បីទ្រទ្រង់សុខមាលភាព និង វិបុលភាព សេដ្ឋកិច្ច និង សង្គម ។

ម្យ៉ាងទៀត, ស្ថិតក្នុងស្ថានភាពប្រាក់ឈ្នួលអប្បបរមារបស់កម្មករ និងប្រាក់បៀវត្សមន្ត្រីរាជការ, គ្រូបង្រៀន និង កងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធកំពុងមានលក្ខណៈល្អប្រសើរឡើង, ការគិតគូរអំពី ***«កម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន»*** ផ្តល់នូវកាលានុវត្តភាពសំខាន់ សម្រាប់ការផ្គត់ផ្គង់ **លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ** ជូនដល់ពួកគាត់ ជាពិសេសសម្រាប់យុវជនដើម្បីអាចសម្របខ្លួនទៅនឹងជីវិតទីក្រុងបានឆាប់រហ័ស ។ ក្នុងរយៈពេលវែង, **ការដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋាននៅតំបន់ទីក្រុងសម្រាប់ «យុវជនកម្ពុជាជំនាន់ថ្មី»** នឹងមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងឡើង ទាំងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច, សង្គម, វប្បធម៌ និង នយោបាយ ដោយសារស្រទាប់យុវជននេះ នឹងក្លាយជាមេគ្រួសារ និង ជាកម្លាំងចលករសំខាន់ ដែលនឹងកំណត់ការប្រែប្រួលសេដ្ឋកិច្ច- សង្គមកម្ពុជា ក្នុងពេលអនាគត ។

ទន្ទឹមនេះ, ការដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ នឹងជួយទ្រទ្រង់ដល់វិស័យសំណង់ និង អចលនទ្រព្យ តាមរយៈការបង្កើតតម្រូវការ និង ស្រទាប់ទីផ្សារថ្មី ដែលនឹងផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានថ្លៃទាបសមរម្យ បន្ថែមលើទីផ្សារមានស្រាប់បច្ចុប្បន្ន ។ តាមរយៈនេះ, ទីផ្សារលំនៅឋាននឹងមានភាពកាន់តែសកម្ម និង សម្បូរបែប ដោយការផ្សារភ្ជាប់រវាងទីផ្សារផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានថ្លៃខុសៗគ្នា និង ការផ្តល់ជម្រើសកាន់តែច្រើនឡើងដល់អតិថិជន ។ លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ រួមចំណែកយ៉ាងសំខាន់ដល់ការធានាស្ថិរភាពថ្លៃឈ្នួលអប្បបរមា ក៏ដូចជាការធានាស្ថិរភាពទីផ្សារការងារ និង ការពង្រឹងសមត្ថភាពប្រកួតប្រជែងក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មកម្ពុជាឱ្យបានយូរអង្វែង ។ ម៉្យាងវិញទៀត, ការរៀបចំឱ្យមានទីតាំងលំនៅឋានរៀបរយ នឹងជួយកាត់បន្ថយទំនាស់នៅក្នុងការអភិវឌ្ឍរយៈពេលវែង និង បង្កភាពងាយស្រួលក្នុងការផ្តល់សេវាសាធារណៈគ្រប់គ្រាន់ និង ប្រកបដោយគុណភាព ។ លើសពីនេះ, ការរៀបចំលំនៅឋានរៀបរយគឺជាមូលដ្ឋានដ៏សំខាន់ក្នុងការគ្រប់គ្រងភាពអសកម្ម ឬ បាតុភាពសង្គមផ្សេងៗ ដែលនឹងរួមចំណែកដល់ការពង្រឹងសុវត្ថិភាព និង សន្តិសុខសង្គម ។ បន្ថែមលើនេះ, លំនៅឋានរៀបរយ រួមចំណែកដល់ការកសាងសហគមន៍ និង បង្កលក្ខណៈអំណោយផលដល់សកម្មភាពពង្រឹងវប្បធម៌, សាសនា និង អត្តសញ្ញាណជាតិ ព្រមទាំងសុខដុមនីយកម្មសង្គម ផងដែរ ។ ការរៀបចំលំនៅឋានរៀបរយក៏នឹងជួយជំរុញឱ្យការគ្រប់គ្រងផ្នែកនគរូបនីយកម្មកាន់តែប្រសើរ និង បង្កើនសម្រស់ទីក្រុង ។ ជាចុងក្រោយ, ការរៀបចំលំនៅឋានសមរម្យ និង កម្មសិទ្ធិច្បាស់លាស់ នឹងជួយធានាបាននូវស្ថិរភាពនយោបាយកាន់តែរឹងមាំ, ស្មារតីការពារជាតិ, ស្មារតីស្រឡាញ់ការងារដែលផ្តល់ប្រាក់ចំណូលទៀងទាត់និងសមរម្យ ព្រមទាំងការចូលរួម ចំណែកក្នុងការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត

ប្រកបដោយការទទួលខុសត្រូវចំពោះជោគវាសនា និង ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន ដែលជាផ្នែកសំខាន់នៃផលប្រយោជន៍ជាតិ ។

យោងតាមបទពិសោធន៍អន្តរជាតិ, ការគិតគូរដោះស្រាយលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យមិនអាចសម្រេចបានដោយយន្តការទីផ្សារទាំងស្រុងទេ, ប៉ុន្តែអន្តរាគមន៍របស់រដ្ឋត្រូវអនុវត្តដោយប្រយ័ត្នប្រយែងបំផុត ដើម្បីជៀសវាងបទពិសោធន៍អាក្រក់ និង ធានាបាននូវប្រសិទ្ធភាពជាអតិបរមា ។ ប្រការទាំងនេះ តម្រូវឱ្យមានក្របខ័ណ្ឌគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលមួយ ដែលគិតគូរដកពិសោធន៍ជាដំណាក់កាលៗ និង ជាបណ្ដើរៗ ទៅតាមកម្រិតនៃការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ។ ក្នុងបរិការណ៍បច្ចុប្បន្ន, គោលនយោបាយលើកទឹកចិត្តដើម្បីទាក់ទាញការចូលរួមពីវិស័យឯកជនក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ គឺជាជម្រើសសមស្រប ដើម្បីជាមូលដ្ឋានដកពិសោធន៍សម្រាប់ពង្រឹងយន្តការ និង ពង្រីកវិសាលភាពនៃកម្មវិធីថ្នាក់ជាតិ ឱ្យគ្របដណ្ដប់កាន់តែទូលំទូលាយថែមទៀត ។

២- រចនាសម្ព័ន្ធ និង ខ្លឹមសារនៃគោលនយោបាយ

ផ្អែកលើសនិទានកម្មខាងលើ និង ដើម្បីរួមចំណែកអនុវត្តចក្ខុវិស័យនៃគោលនយោបាយជាតិស្ដីពីលំនៅឋាន ***«សំដៅធ្វើឱ្យប្រជាជនទូទាំងប្រទេសមានលំនៅឋានសមរម្យ អាចរស់នៅបានប្រកបដោយសុខុមាលភាព, សុវត្ថិភាព និង សេចក្ដីថ្លៃថ្នូរ ជាពិសេសប្រជាពលរដ្ឋដែលមានប្រាក់ចំណូលមធ្យម, ប្រាក់ចំណូលទាប និង ក្រុមងាយរងគ្រោះ»***, រាជរដ្ឋាភិបាលសម្រេចដាក់ចេញនូវ ***«គោលនយោបាយស្ដីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»*** ដែលនឹងត្រូវអនុវត្តជាពីរជំហានៈ

ជំហានទីមួយ- ការដាក់ឱ្យអនុវត្តនៅក្នុងរយៈពេលចំពោះមុខ និង រយៈពេលមធ្យមខាងមុខនូវ ***«កញ្ចប់វិធានការលើកទឹកចិត្តផ្នែកសារពើពន្ធ, ផ្នែកវិនិយោគសាធារណៈ និង និយ័តកម្ម»*** សំដៅទាក់ទាញវិស័យឯកជនឱ្យចូលរួមក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ; និង

ជំហានទីពីរ- ការសិក្សា និង រៀបចំបង្កើតក្នុងរយៈពេលវែងខាងមុខនូវ ***«កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»*** ដែលនឹងក្លាយជាផ្នែកមួយនៃប្រព័ន្ធសន្តិសុខសង្គម និង ជាឧបករណ៍គោលនយោបាយសម្រាប់គាំទ្រការអនុវត្តយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍប្រទេស ក្នុងអនាគតវែងឆ្ងាយ ។

គោលនយោបាយនេះ នឹងរួមចំណែកដល់ការអភិវឌ្ឍវិស័យលំនៅឋាន តាមរយៈ ទី១)- បង្កលទ្ធភាពនៃការទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យ សម្រាប់ក្រុមគ្រួសារដែលមានចំណូលទាប និងមធ្យម, ទី២)- លើកកម្ពស់សុវត្ថិភាពនៃការកាន់កាប់លំនៅឋាន, ទី៣)- ពង្រឹងគុណភាពលំនៅឋាន, ទី៤)- បង្កើនការទទួលបានគេហសេវាដូចជា ទឹកស្អាត, អគ្គិសនី និង សេវាសង្គមនានា និង ទី៥)ជួយដោះស្រាយបញ្ហារៀបចំក្រុង និងនគរូបនីយកម្ម ។

២-១- *ការអនុវត្តជំហានទី ១ នូវវិធានការលើកទឹកចិត្តសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ*

គោលនយោបាយនេះ នឹងផ្ដល់ការលើកទឹកចិត្តដល់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ តាមរយៈការវាយតម្លៃលើគុណវុឌ្ឍិនៃសំណើគម្រោងជាក់ស្ដែងនីមួយៗ ដោយផ្អែកលើ ***គោលការណ៍ថ្លឹងថ្លែងបន្ទុកចំណាយ***

តេឡេក្រាម ឯកសារមន្ត្រីសាធារណៈ

រដ្ឋ និង លទ្ធភាពថវិកាជាតិ ជាមួយនឹងផលប្រយោជន៍ដែលប្រជាជនចំណូលទាប និង មធ្យម ទទួលបាន ក្នុងផ្នែកសំខាន់បី ដូចខាងក្រោម ÷

ទី១- ផ្នែកវិនិយោគសាធារណៈ (អាចរួមមានចំណុចមួយចំនួន ឬ ទាំងអស់) ដូចជា ការសាងសង់ផ្លូវ, សាលារៀន, មន្ទីរពេទ្យ, បណ្ដាញទឹកស្អាត និង លូរំដោះទឹកភ្លៀង និង ទឹកកង្វក់, ការតភ្ជាប់បណ្ដាញអគ្គិសនី និង បណ្ដាញហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងទៀត ដោយសំដៅលើការតភ្ជាប់ពីទីតាំងគម្រោងភ្ជាប់នឹងបណ្ដាញមេ ។

ទី២- ផ្នែកសារពើពន្ធ, អាករ និង កម្រៃផ្សេងៗ (អាចរួមមានចំណុចមួយចំនួន ឬ ទាំងអស់) ដូចជា ពន្ធកាត់ទុក (លើកលែងចំពោះការប្រាក់ដែលទូទាត់ទៅឱ្យអនិវាសនជនសម្រាប់ឥណទានទទួលបាន), ពន្ធលើប្រាក់ចំណូល (ផ្ដល់ការអនុគ្រោះដោយលើកលែងពន្ធលើប្រាក់ចំណូលចំនួន ៥០% ចំពោះគម្រោងវិនិយោគលើលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ), ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ (លើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគលើលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ចាប់តាំងពីពេលសាងសង់រហូតពេលលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ), អាករលើតម្លៃបន្ថែម (ការផ្គត់ផ្គង់មិនជាប់អាករ), និង ការបន្ធូរបន្ថយ ឬ អនុគ្រោះកម្រៃសេវាផ្នែកនិយ័តកម្មនានា ។

ទី៣- ផ្នែកនិយ័តកម្ម រួមមាន ការសម្រួលនូវនីតិវិធីទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់, ការសម្រួលនូវនីតិវិធីទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណធ្វើអាជីវកម្ម, ការសម្រួលនូវនីតិវិធីនៃការចាប់ផ្ដើមសាងសង់ និង ការបិទបញ្ចប់គម្រោង, និង និយ័តកម្មផ្សេងៗ ពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យសំណង់ ។

លក្ខណៈសម្បត្តិនៃសំណើគម្រោងលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវមានថ្លៃលំនៅឋានចន្លោះពី ១,៥ ម៉ឺន ទៅដល់ ៣ ម៉ឺន ដុល្លារអាមេរិក ឬ ទាបជាង, ស្ថិតនៅជុំវិញ ២០ គីឡូម៉ែត្រពីរាជធានី/ក្រុង, អនុលោមតាមបទដ្ឋានអប្បបរមានៃលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ផ្សារភ្ជាប់នឹងកម្ចីទិញលំនៅឋានក្នុងអត្រាការប្រាក់ទាបសមរម្យ, ស្ថិតនៅក្នុងគម្រោងសាងសង់លំនៅឋានដែលមានស្រាប់ ឬ គម្រោងថ្មីដែលមានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យយ៉ាងតិច ១០០ ឯកតា, ប្រើប្រាស់ទំហំដីយ៉ាងច្រើនបំផុត ៧០% នៃផ្ទៃដីសរុបរបស់គម្រោង សម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន, មាននិម្មាបនដ្ឋានសំណង់សហគមន៍ និង រក្សានូវលម្ហបៃតង និង មានរបាយការណ៍បឋមនៃការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និង សង្គម ។ លំនៅឋានទាំងនេះនឹងមិនអាចលក់បន្តបានទេ ក្នុងរយៈពេល ៥ ឆ្នាំដំបូង បន្ទាប់ពីទទួលបានកម្មសិទ្ធិផ្លូវការ ។

អតិថិជនគោលដៅនៃគម្រោងលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សំដៅទៅលើប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា ដែលជារូបវន្តបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ, មានអាយុយ៉ាងតិច ១៨ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃដាក់ពាក្យទិញ/ជួល, មានការងារអចិន្ត្រៃយ៍ និង មានចំណូលទៀងទាត់ពី ២០០-៤០០ ដុល្លារ/ខែ, មានគណនីសន្សំក្នុងធនាគារ និង មិនទាន់មានលំនៅឋានផ្ទាល់ខ្លួន ឬ កម្មសិទ្ធិលំនៅឋានមិនមានសុវត្ថិភាព ឬ ស្នាក់នៅតំបន់មិនរៀបរយ ឬ ស្នាក់នៅក្នុងលម្ហតូចចង្អៀត ឬ ប្រជាពលរដ្ឋដែលប៉ះពាល់ដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ ។

នីតិវិធីផ្ដល់ការលើកទឹកចិត្តចំពោះគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវឆ្លងកាត់ការវាយតម្លៃប្រកបដោយភាពប្រកួតប្រជែង មុននឹងទទួលបានការលើកទឹកចិត្ត ដែលរួមមានបីដំណាក់កាល ដូចតទៅ ÷ ***ទី១)-***

តេឡេក្រាម ឯកសារមន្ត្រីសាធារណៈ

ការពិនិត្យ និង វាយតម្លៃសំណើទស្សនាទានគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលផ្តល់ព័ត៌មានសង្ខេបអំពីគម្រោង, គោលបំណង និង កញ្ចប់លើកទឹកចិត្ត; ***ទី២)***–ការពិនិត្យ និង វាយតម្លៃគម្រោងលម្អិត ដែលថ្លឹងថ្លែងរវាងផលប្រយោជន៍នៃគម្រោងចំពោះគ្រួសារមានចំណូលមធ្យម និង ទាប ធៀបនឹងលទ្ធភាពនៃចំណាយថវិការដ្ឋ ដោយឈរលើគោលការណ៍តម្លាភាព និង ការប្រកួតប្រជែងខ្ពស់; ***ទី៣)***–ការតាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការអនុវត្តគម្រោង រួមមាន ការតាមដានការសាងសង់, ការតាមដានការលក់ ឬ ជួល, ការបិទបញ្ចប់គម្រោង ឬ ការជម្រះបញ្ជី និង ការតាមដានក្រោយការបិទបញ្ចប់គម្រោង ដើម្បីធានាថាអ្នកទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ជាក្រុមគោលដៅ ។

ការអនុម័តគម្រោង និង យន្តការស្ថាប័ន សម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដែលទទួលបានការលើកទឹកចិត្តទាំងអស់ នឹងត្រូវសម្រេចដោយ **សម្តេចតេជោនាយករដ្ឋមន្ត្រី** នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា យោងតាមសំណើរួមគ្នារវាងរដ្ឋមន្ត្រីនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ជាមួយរដ្ឋមន្ត្រីនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ។ ដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការលើកសំណើនេះ, រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងបង្កើត ***គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួងសម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ*** ដែលមានក្រុមការងារបច្ចេកទេសពីរជាសេនាធិការ រួមមាន ***ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់*** ដែលទទួលបន្ទុកផ្នែកបច្ចេកទេសសំណង់ និង លំនៅឋាន, និង ***ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ*** ដែលទទួលបន្ទុកផ្នែកបច្ចេកទេសហិរញ្ញវត្ថុ និង ហិរញ្ញប្បទាន ។

២-២-ការអនុវត្តជំហានទី ២ នូវការរៀបចំ និង បង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងពិចារណារៀបចំ និងបង្កើត***«កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»*** ។ កម្មវិធីជាតិនេះ ផ្តោតលើសមាសធាតុសំខាន់ៗ ៤, ដែលបម្រើឱ្យក្រុមគោលដៅផ្សេងៗគ្នា ផ្អែកលើកត្តាចំណូល, កត្តាប្រជាសាស្ត្រ, ក្រុមអាយុ និង លទ្ធភាពហិរញ្ញវត្ថុ, រួមមាន ÷ **សមាសធាតុទី ១** ជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកការផ្គត់ផ្គង់ក្នុងគោលដៅសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដោយប្រើយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ, ឯកជន និង/ឬ សហគមន៍; **សមាសធាតុទី ២** ជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកនិយ័តកម្ម តាមរយៈការកំណត់ស្តង់ដាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ និង ការដាក់បញ្ចូលជាការស្ម័គ្រចិត្ត, ជាកាតព្វកិច្ចដាច់ខាត ឬ ជាកាតព្វកិច្ចដែលអាចដោះដូរបាន ដើម្បីធានាការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានថ្លៃទាបឱ្យបានគ្រប់គ្រាន់ ក្នុងពេលអនាគត; **សមាសធាតុទី ៣** ជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកតម្រូវការ ដោយបង្កើតនូវយន្តការកម្ចីអនុគ្រោះសម្រាប់ទិញ និង ជួសជុលលំនៅឋាន ដោយផ្តល់កម្ចីរយៈពេលវែង និង មានការប្រាក់សមរម្យតាមលទ្ធភាពរបស់ប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង មធ្យម; និង **សមាសធាតុទី ៤** ជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកតម្រូវការដូចគ្នា ប៉ុន្តែ ផ្តោតជាពិសេសលើប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង ក្រីក្រ ដោយបង្កលទ្ធភាពឱ្យអ្នកទាំងនោះ មានទីជម្រកប្រកបដោយសុវត្ថិភាព ដោយការឧបត្ថម្ភលើថ្លៃឈ្នួល ។

ដើម្បីគ្រប់គ្រង និង អនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងគិតគូរបង្កើត ***ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន*** ដែលជាស្ថាប័នដឹកនាំកិច្ចការនេះ និង មាន ***គណៈកម្មការបច្ចេកទេសពីរ ទទួល-***

បន្ទុកលើការវាយតម្លៃ និង ហិរញ្ញប្បទានគម្រោង ជាជំនួយការ; មាន ***មូលនិធិអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន*** សម្រាប់ការកៀរគរធនធានបម្រើឱ្យការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ; និង មាន ***អគ្គលេខាធិការដ្ឋាន ឬ លេខាធិការដ្ឋាន*** ជាសេនាធិការ សម្រាប់គាំទ្រដល់ប្រតិបត្តិការរបស់ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋានទាំងមូល ។

៣- សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

«គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ» ត្រូវបានរៀបចំជាការសាកល្បង ដើម្បីរួមចំណែកដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋាន ពិសេសនៅរាជធានីភ្នំពេញ, ទីក្រុង និង ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ ដោយផ្តោតលើក្រុមគ្រួសារមានចំណូលទាប និងមធ្យម, លើកកម្ពស់សុវត្ថិភាពកាន់កាប់លំនៅឋាន, ពង្រឹងយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និងឯកជនក្នុងវិស័យនេះ, និង បង្កើនការទទួលបានគេហសេវា ដូចជា ទឹកស្អាត, អគ្គិសនី និង សេវាសង្គមផ្សេងៗ ដែលជាការរួមចំណែកដ៏សំខាន់ដល់ការដោះស្រាយបញ្ហារៀបចំក្រុង និងនគរូបនីយកម្ម ។ ក្នុងរយៈពេលចំពោះមុខ និងមធ្យម, រាជរដ្ឋាភិបាលផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តផ្នែកវិនិយោគសាធារណៈ, ផ្នែកសារពើពន្ធ- អាករ និងកម្រៃផ្សេងៗ រួមជាមួយនឹងការគាំទ្រផ្នែកនិយ័តកម្ម ។ ក្នុងជំហានបន្ទាប់ រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងគិតគូរបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សំដៅឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការចាំបាច់ និង សំណូមពរនៃការអភិវឌ្ឍសង្គម- សេដ្ឋកិច្ច ដើម្បីឈានទៅសម្រេចចក្ខុវិស័យនៃការប្រែក្លាយកម្ពុជាជាប្រទេសមានចំណូលមធ្យម នៅឆ្នាំ ២០៣០ និង ប្រទេសមានចំណូលខ្ពស់នៅឆ្នាំ ២០៥០ ។

៙៙❃៚៚

តេឡេក្រាម ឯកសារមន្ត្រីសាធារណៈ

គោលនយោបាយស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

៣៣*៤៤

១. សាវតា និង ទស្សនាទានសំខាន់ៗ នៃការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

ក្រោយការដួលរលំនៃរបបខ្មែរក្រហម នៅខែ មករា ឆ្នាំ ១៩៧៩ លំនៅឋាន និង ស្បៀងអាហារ គឺជាបញ្ហាចាំបាច់ដែលរាជរដ្ឋាភិបាលត្រូវគិតគូរដោះស្រាយ ។ ដោយសារអំពើប្រល័យពូជសាសន៍, ការជម្លៀសប្រជាជនចេញពីទីក្រុងភ្នំពេញ និង បញ្ហាជនភៀសខ្លួន, បញ្ហាលំនៅឋានត្រូវបានដោះស្រាយតាមរយៈការផ្តល់សិទ្ធិស្នាក់នៅជាថ្មី ដោយការបោសសម្អាត និង ការជួសជុលឡើងវិញ ពិសេសនៅទីក្រុងភ្នំពេញ ដែលប្រជាជនត្រូវបានជម្លៀសចេញទាំងស្រុង ។ ក្នុងដំណើរការសេរីភាវូបនីយកម្មសេដ្ឋកិច្ចចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៨៩ មក, ការដោះស្រាយកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និង លំនៅឋាន បានក្លាយជាឆ្អឹងខ្នងដ៏សំខាន់ក្នុងការបែងចែកធនធាន និង បានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋានជូនប្រជាជន រហូតមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ន ។

ជាបន្តបន្ទាប់, រហូតដល់ការបើកចំហសេដ្ឋកិច្ចពេញលេញ, បញ្ហាលំនៅឋានត្រូវបានដោះស្រាយតាមរយៈយន្តការទីផ្សារ ដោយត្រូវបានចាត់ទុកជាកាតព្វកិច្ចរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ឬ គ្រួសារនីមួយៗ ដែលការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានត្រូវបានសាងសង់ស្ទើរតែទាំងស្រុងដោយវិស័យឯកជន។ ទោះបីយ៉ាងណា, លំនៅឋានសម្រាប់ប្រជាជនក្រីក្រ ឬ យុទ្ធជនពិការ នៅតាមបណ្តាខេត្តនានា ត្រូវបានរៀបចំ និង សាងសង់ ក្រោមការឧបត្ថម្ភពីរាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងទម្រង់ជាជីសម្បទានសង្គមកិច្ច ដែលរួមទាំងការផ្តល់ដីធ្លីសម្រាប់ដាំដុះផងដែរ ។ ជារួម, ការគិតគូរភាគច្រើនបានផ្តោតលើតំបន់ជនបទ និង តំបន់ដាច់ស្រយាល, ចំណែកនៅទីក្រុង ឬ ទីប្រជុំជន លំនៅឋានភាគច្រើនសាងសង់ដោយម្ចាស់លំនៅឋាន និង វិស័យឯកជន ហើយរាជរដ្ឋាភិបាលបានបំពេញតួនាទីជានិយ័តករ ក្នុងការគ្រប់គ្រង និង អភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ។

ក្នុងក្របខណ្ឌនៃការអភិវឌ្ឍប្រទេសជារួម, កម្ពុជាកំពុងឆ្លងកាត់ការប្រែប្រួលរចនាសម្ព័ន្ធយ៉ាងជ្រាលជ្រៅទន្ទឹមគ្នានឹងកំណើនសេដ្ឋកិច្ចរឹងមាំរយៈពេលវែង, ការរីកចម្រើនលើវិស័យសង្គម- សេដ្ឋកិច្ចសំខាន់ៗ ជាពិសេសពិពិធកម្មលើវិស័យឧស្សាហកម្ម, ចរន្តនគរូបនីយកម្ម និង ការវិវឌ្ឍចំណងទាក់ទងរវាងទីក្រុង និង តំបន់ជនបទក៏ដូចជា ការប្រែប្រួលរចនាសម្ព័ន្ធប្រជាសាស្ត្រ ។ ប្រការនេះ បាន និង កំពុងជះឥទ្ធិពលដល់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានទាំងចំពោះកំណើននៃតម្រូវការ និង សិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យ ។ នៅក្នុងឆ្នាំ ២០១៤, កម្ពុជាមានប្រជាជនប្រមាណ ១៥,២ លាននាក់ ខណៈក្នុងតំបន់ទីក្រុង និង ទីប្រជុំជន ប្រជាជនបានកើនឡើងរហូតដល់ ៣,៤ លាននាក់ ដែលក្នុងនោះ ៩៣,៨% មានលំនៅឋានជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ហើយគ្រួសារនីមួយៗ មានផ្ទៃក្រឡារស់នៅជាមធ្យម ៤៦,៣ ម៉ែត្រក្រឡា ឬ ស្មើនឹង ១០ ម៉ែត្រក្រឡា សម្រាប់មនុស្សម្នាក់ៗ ។ ដោយឡែក, ប្រជាជនទីក្រុងភ្នំពេញរហូតដល់ ៨៦,៥% មានកម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋាន ។

តេឡេក្រាម ឯកសារមន្ត្រីសាធារណៈ

នៅក្នុងបរិការណ៍នេះ, ចំណាកស្រុកមកកាន់ទីក្រុង និង ទីប្រជុំជន ដើម្បីប្រកបការងារក្នុងវិស័យសេវា និង ឧស្សាហកម្ម ជាពិសេស វិស័យសំណង់, ទេសចរណ៍ និង កម្មន្តសាល បានជំរុញឱ្យមានការតាំងលំនៅ និង តម្រូវការលំនៅឋានកើនឡើងកាន់តែច្រើន ។ តាមការអង្កេតបានរកឃើញថា អ្នកធ្វើចំណាកស្រុកមកទីក្រុង ប្រមាណ ២៧% ធ្វើការនៅក្នុងវិស័យកម្មន្តសាល និង ប្រមាណ ២២,៤% ទៀត ប្រកបមុខរបរតូចតាចក្នុងវិស័យក្រៅផ្លូវការ ។ ក្នុងចំណោមអ្នកធ្វើចំណាកស្រុកមករាជធានីភ្នំពេញ, គោលដៅចម្បងគឺស្វែងរកឱកាសការងារដើម្បីរកចំណូល និង មានសុទិដ្ឋិនិយមចំពោះអនាគត ។ ប៉ុន្តែ, លក្ខណៈបណ្តោះអាសន្ននៃការងារបានបង្កើតឱ្យមានការតាំងលំនៅមិនរៀបរយ ទាំងនៅក្នុង និង តំបន់ជុំវិញទីក្រុងភ្នំពេញ ។ ក្នុងពេលអនាគត, នៅពេលដែលការងារនៅទីក្រុងមានស្ថិរភាព, ប្រជាជនចំណាកស្រុកទាំងនោះ នឹងតាំងលំនៅរៀបរយជាអចិន្ត្រៃយ៍នៅទីក្រុង ដោយឈប់វិលត្រឡប់ទៅរករបរនៅទីជនបទ ។

ម្យ៉ាងទៀត, ចំពោះមុខស្ថានភាពប្រាក់ឈ្នួលអប្បបរមារបស់កម្មករ និង ប្រាក់បៀវត្សមន្ត្រីរាជការ, គ្រូបង្រៀន និង កងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធ កាន់តែមានភាពប្រសើរឡើង, ការគិតគូរអំពី ***«កម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន»*** ជាពិសេស សម្រាប់យុវជនជំនាន់ថ្មី នឹងផ្តល់នូវកាលានុវត្តភាពសំខាន់មួយ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និង សង្គម ក្នុងរយៈពេលវែង ។ កំណើនសេដ្ឋកិច្ច និង តម្រូវការការងារកើនឡើងនៅទីក្រុង នឹងជំរុញឱ្យមានការតាំងលំនៅអចិន្ត្រៃយ៍កាន់តែច្រើន, ដូច្នេះ ការដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋាននឹងរួមចំណែកធានាស្ថិរភាពថ្លៃឈ្នួលអប្បបរមា ក៏ដូចជា ស្ថិរភាពទីផ្សារការងារ និង ពង្រឹងសមត្ថភាពប្រកួតប្រជែងរបស់កម្ពុជា ។ ដោយឡែក, ការរៀបចំការតាំងលំនៅឋានរៀបរយនឹងកាត់បន្ថយទំនាស់ជាយថាហេតុក្នុងការអភិវឌ្ឍរយៈពេលវែង ព្រមទាំង បង្កភាពងាយស្រួលដល់ការផ្តល់សេវាសាធារណៈនានា ដូចជា ការអប់រំ, សុខាភិបាល និង ដឹកជញ្ជូន ។ ក្រៅពីនេះ, ការរៀបចំលំនៅឋានរៀបរយ ជាមូលដ្ឋានដ៏សំខាន់សម្រាប់គ្រប់គ្រងភាពអសកម្ម ឬ បាតុភាពសង្គមផ្សេងៗ ដែលនឹងរួមចំណែកពង្រឹងសុវត្ថិភាព និង សន្តិសុខសង្គម ។ ក្នុងន័យកសាងសហគមន៍មូលដ្ឋាន, លំនៅឋានរៀបរយនឹងរួមចំណែកដល់សកម្មភាពពង្រឹងវប្បធម៌, សាសនា និង អត្តសញ្ញាណជាតិ ។ ការរៀបចំលំនៅឋានរៀបរយក៏នឹងជំរុញការគ្រប់គ្រងផ្នែកនគរូបនីយកម្មឱ្យកាន់តែប្រសើរ និង បង្កើនសម្រស់ទីក្រុង ។ ជាចុងក្រោយ, ការរៀបចំលំនៅឋានសមរម្យ និង កម្មសិទ្ធិច្បាស់លាស់ នឹងរួមចំណែកលើកស្ទួយនូវស្ថិរភាពនយោបាយ, ស្មារតីការពារជាតិ, ស្មារតីស្រឡាញ់ការងារ និង ការទទួលខុសត្រូវសង្គម ។

ក្នុងន័យនេះ, ការគិតគូរដោះស្រាយការខ្វះខាតលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលមិនអាចផ្គត់ផ្គង់បានដោយយន្តការទីផ្សារ គឺជាអាទិភាពសំខាន់ ដើម្បីលើកកម្ពស់សិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យប្រកបដោយផាសុខភាព សុវត្ថិភាព និង សន្តិសុខ ។ ប្រការទាំងនេះ តម្រូវឱ្យមានក្របខណ្ឌគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលមួយ ដែលគិតគូរដកពិសោធន៍ជាដំណាក់កាលៗ និង ជាបណ្តើរៗ តាមកម្រិតនៃការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ។ ក្នុងបរិការណ៍បច្ចុប្បន្ន, គោលនយោបាយលើកទឹកចិត្តសមស្របនឹងជួយទាក់ទាញការចូលរួមពីវិស័យឯកជនក្នុងគម្រោងអភិ-

វឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលជាជម្រើសដ៏ល្អមួយសម្រាប់ដកពិសោធន៍ក្នុងការពង្រឹងយន្តការ និង ពង្រីកវិសាលភាពនៃកម្មវិធី ថ្នាក់ជាតិ ឱ្យគ្របដណ្តប់បានកាន់តែទូលំទូលាយថែមទៀត ។

២. ការវិភាគលើស្ថានភាពនៃការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅកម្ពុជា

ក. តម្រូវការលំនៅឋាន និង លទ្ធភាពទិញ

កត្តាប្រជាសាស្ត្រ, ដូចជា កំណើនចំនួនប្រជាជន, ការផ្លាស់ប្តូររចនាសម្ព័ន្ធអាយុ និង ការផ្លាស់ប្តូរលំនៅពីជនបទមកទីប្រជុំជន, មានតួនាទីសំខាន់កំណត់កំណើនតម្រូវការលំនៅឋាននៅទីក្រុង និងទីប្រជុំជន ។ យោងតាមទិន្នន័យជំរឿន, ចំនួនប្រជាជនកម្ពុជាបានកើនឡើងដល់ ១៤,៧លាននាក់ និង ចំនួនគ្រួសារបានកើនឡើងដល់ ៣,២ លានគ្រួសារ នៅឆ្នាំ ២០១៣ ។ នៅទីក្រុង និង ទីប្រជុំជន, ចំនួនគ្រួសារបានកើនឡើងក្នុងអត្រាប្រចាំឆ្នាំ ២,៣% ស្មើនឹងជាង ៣ ម៉ឺនគ្រួសារ ក្នុងមួយឆ្នាំ ។ កម្ពុជាកំពុងឆ្លងកាត់ ***«អន្តរកាលប្រជាសាស្ត្រដំណាក់កាលទី ៣»*** ដែលប្រែប្រួលពីប្រជាជនវ័យក្មេងទៅជាប្រជាជនវ័យធ្វើការងារ ក្នុងនោះ ប្រជាជនវ័យក្មេង, ចន្លោះអាយុពី ១៨-៣៥ ឆ្នាំ ដែលស្ថិតក្នុងវ័យរៀបការ ឬ រៀបការហើយ, បានកើនឡើងដល់ ៥ លាននាក់ នៅឆ្នាំ ២០១៣ ។ ការផ្លាស់ប្តូរលំនៅមកទីប្រជុំជន បន្តមានក្នុងកម្រិតខ្ពស់ ដែលកើនដល់ ២៩,៨% នៃប្រជាជនសរុបនៅឆ្នាំ ២០១៥ ។ តាមការប៉ាន់ស្មាន, ចំនួនគ្រួសារថ្មីនៅទូទាំងប្រទេស នឹងបន្តកើនឡើងប្រហែល ៨ ម៉ឺនគ្រួសារ ក្នុងមួយឆ្នាំ រហូតដល់ឆ្នាំ ២០៣០ ដែលអាចជាចំនួនប៉ាន់ស្មាននៃតម្រូវការលំនៅឋានប្រចាំឆ្នាំ ក្នុងនោះ ៤៧% កើនឡើងនៅទីក្រុង និង ទីប្រជុំជន ។

ផ្អែកលើកំណើនសកម្មភាពសាងសង់ និង អត្រាកាន់កាប់លំនៅឋានថ្មី, ការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋាន និង អគារពាណិជ្ជកម្មកំពុងកើនឡើងខ្ពស់ ។ ប៉ុន្តែ, ភាគច្រើនមានលក្ខណៈពាណិជ្ជកម្មសុទ្ធសាធ និង ផ្តោតសំខាន់លើគ្រួសារមានចំណូលខ្ពស់ ។ តាមការសិក្សា, សន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅឋានធៀបនឹងចំណូលមធ្យមនៅកម្ពុជា ខុសគ្នារហូតដល់ ២៨៣ ដង គឺមានកម្រិតខ្ពស់ខ្លាំង បើប្រៀបធៀបជាមួយបណ្តាប្រទេសក្នុងតំបន់អាស៊ាន ។

គិតត្រឹមឆ្នាំ ២០១៥, ចំណូលមធ្យមនៃប្រជាជនកម្ពុជាម្នាក់ៗ មានប្រមាណជា ១ ២០០ ដុល្លារ/ឆ្នាំ ដែលគិតចាប់តាំងពីឆ្នាំ ២០០៥ មានកំណើនមធ្យម ៩% ក្នុងមួយឆ្នាំ ។ បើយោងតាមទិន្នន័យអង្កេតសង្គម-សេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ ២០១៤, ចំណូលមេដ្យាននៃប្រជាជនទីក្រុងភ្នំពេញស្មើប្រមាណ ១ ៤០០ ដុល្លារ/ឆ្នាំ ដែលកើនដល់ ១ ៥០០ ដុល្លារ/ឆ្នាំ នៅឆ្នាំ ២០១៥ ។ ប្រសិនបើធៀបថ្លៃផ្ទះ ដែលមានទំហំអប្បបរមា ៣៦-៤៨ ម៉ែត្រក្រឡា និងមានថ្លៃប្រមាណ ៥-៨ ម៉ឺនដុល្លារ, នោះប្រជាជនម្នាក់ត្រូវធ្វើការប្រមាណ ៣៣-៥៣ ឆ្នាំ ទើបអាចទិញបានលំនៅឋានមួយកន្លែង ។ ក្នុងទំហំលំនៅឋានដូចគ្នានេះ, ប្រសិនគិតគ្រួសារមានសមាជិកមធ្យម ៤ នាក់ និង ជាអ្នកមានចំណូលដូចបានគូសបញ្ជាក់ខាងលើ គ្រួសារនេះត្រូវការពេលវេលាពី ៨-១៣ ឆ្នាំ ដើម្បីអាចទិញផ្ទះបាន ។ តាមនិយមន័យជាសកល, លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យសំដៅលើថ្លៃលំនៅឋានធៀបនឹងចំណូលប្រចាំឆ្នាំ ដែលត្រូវទាបជាង «៣ដង», ហើយប្រសិនបើចំណូលប្រចាំឆ្នាំទាបជាងថ្លៃលំនៅឋានលើសពី «៥ដង» នោះធ្វើឱ្យលទ្ធភាពទិញកាន់តែពិបាក ។ ក្នុង

ការអនុវត្តជាក់ស្តែង, គេសន្មតថា ចំណូលទាំងអស់មិនត្រូវបានចំណាយលើលំនៅឋានលើសពី ៣០% ទេ ដោយត្រូវគួបផ្សំកម្ចីទិញផ្ទះក្នុងអត្រាការប្រាក់ទាប ។ ដូច្នេះ, ប្រជាជនទីក្រុងភ្នំពេញប្រមាណ ១០% ប៉ុណ្ណោះ ដែលមានលទ្ធភាពទិញផ្ទះ បើប្រៀបធៀបនឹងចំណូលដែលអាចរកបាន ។ តាមការប៉ាន់ស្មាន, ការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានបច្ចុប្បន្នកំពុងកើនឡើងលើសតម្រូវការ ប៉ុន្តែថ្លៃនៅតែខ្ពស់លើសពីកំណើនប្រាក់ចំណូល ដែលប៉ះពាល់ដល់លទ្ធភាពទិញរបស់ប្រជាជន ។

ខ. សុវត្ថិភាពនៃកម្មសិទ្ធិ និង គុណភាពនៃសំណង់លំនៅឋាន

យោងតាមការអង្កេតសេដ្ឋកិច្ច- សង្គមនៅឆ្នាំ ២០១៥, ប្រជាជនកម្ពុជាមានកម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋានជាង ៩៤,៤%, ចំណែកប្រជាជនជួលលំនៅឋានមានតែ ១,៦% ប៉ុណ្ណោះ និង ៣,៥% ជាលំនៅឋានស្នាក់នៅដោយមិនបង់ប្រាក់ឈ្នួល ។ អត្រាកម្មសិទ្ធិនេះ មានកម្រិតខ្ពស់ប្រៀបធៀបនឹងប្រទេសក្នុងតំបន់ និង ពិភពលោក ។ យ៉ាងណាក៏ដោយ, សុវត្ថិភាពនៃកម្មសិទ្ធិលំនៅឋាននៅតែជាចំណោទសំខាន់មួយ ពិសេសនៅទីប្រជុំជន និង រាជធានីភ្នំពេញ ពីព្រោះប្រព័ន្ធកម្មសិទ្ធិនៅមានភាពស្មុគស្មាញ ហើយតួលេខនេះ ប្រហែលមិនទាន់ឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីកម្មសិទ្ធិប្រកបដោយសុវត្ថិភាពនៅឡើយ ។

សម្រាប់គ្រួសារនីមួយៗ នៅឆ្នាំ ២០១៥, លំនៅឋានជាមធ្យមមានទំហំប្រមាណ ៤៧,៥ ម៉ែត្រក្រឡា/ គ្រួសារ ឬ ប្រមាណ ១០,២ ម៉ែត្រក្រឡា/ នាក់ និង មានចំនួនមនុស្សស្មើនឹង ៣,២ នាក់ ក្នុង ១ បន្ទប់ ។ តួលេខនេះ ប្រហាក់ប្រហែលនឹងប្រទេសកូរ៉េខាងត្បូងនៅទសវត្សរ៍ឆ្នាំ ១៩៨០, ប៉ុន្តែបើធៀបនឹងឆ្នាំ ២០១០ ផ្ទៃក្រឡារស់នៅ សម្រាប់គ្រួសារកូរ៉េមានទំហំ ៦៧,៥ ម៉ែត្រក្រឡា ឬ ២៥ ម៉ែត្រក្រឡា/ នាក់ និង ១,៤ នាក់/ បន្ទប់ ។ តួលេខនេះ បង្ហាញថា, នៅពេលដែលសេដ្ឋកិច្ចរីកចម្រើន និង មានចំណូលកាន់តែខ្ពស់, ប្រជាជនត្រូវការទំហំផ្ទៃក្រឡារស់នៅកាន់តែធំ ។ គួរកត់សម្គាល់ថា, ក្នុងរយៈពេលមួយទសវត្សរ៍មកនេះ, ផ្ទៃក្រឡារស់នៅរបស់ប្រជាជនកម្ពុជាបានរីកកាន់តែទូលាយ បើទោះបីចំនួនលំនៅឋានស្ថិតក្នុងក្រឡាផ្ទៃទាបជាង ៤០ ម៉ែត្រក្រឡា នៅមានបរិមាណរហូតដល់ ៤១ % ។

គុណភាពនៃសំណង់លំនៅឋាន អាចឆ្លុះបញ្ចាំងតាមរយៈសម្ភារសាងសង់ ដូចជា ដំបូល, ជញ្ជាំង និង កម្រាល ។ យោងតាមការអង្កេតសង្គម- សេដ្ឋកិច្ច, ដំបូលលំនៅឋាន ៩៥,៨% ប្រើប្រាស់សម្ភារអចិន្ត្រៃយ៍, ជញ្ជាំងលំនៅឋាន ៨៥,៦% ធ្វើអំពីសម្ភាររឹងអចិន្ត្រៃយ៍ និង សម្ភារជាផ្ទៃកម្រាលនៃលំនៅឋាន ៧៥,២% ធ្វើអំពីសម្ភារមិនអចិន្ត្រៃយ៍ ។ នៅរាជធានីភ្នំពេញ, លំនៅឋាន ៧៩,៣% មានផ្ទៃកម្រាលធ្វើអំពីសម្ភារអចិន្ត្រៃយ៍ ។ តួលេខនេះបញ្ជាក់ថាលំនៅឋាននៅទីក្រុងភ្នំពេញមានគុណភាពល្អប្រសើរ និង មានលក្ខណៈអចិន្ត្រៃយ៍ ។ លើសពីនេះ, ប្រសិនបើប្រៀបធៀបទៅនឹងឆ្នាំ ២០០៤ សម្ភារៈសំណង់មានការកែលម្អជាច្រើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់ ។ គុណភាពលំនៅឋាន គឺពាក់ព័ន្ធនឹងសុវត្ថិភាពរូបវ័ន្ត ដែលចាំបាច់ត្រូវស្វែងរកដំណោះស្រាយរយៈពេលវែង ។

គ. គេហសេវា និង ការតភ្ជាប់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសង្គម

លំនៅឋានមានតម្លៃសមរម្យមិនគ្រាន់តែជាទីជម្រកប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែត្រូវតភ្ជាប់ទៅនឹងគេហសេវាចាំបាច់សំខាន់ៗ រួមមាន ទឹកស្អាត, ចរន្តអគ្គិសនី, បង្គន់អនាម័យ និង ការតភ្ជាប់ទៅនឹងសេវាអប់រំ, សុខភាព, សេវាសង្គម,

សេវាដឹកជញ្ជូន និង សេវាសេដ្ឋកិច្ចចាំបាច់ផ្សេងទៀត ។ លំនៅឋាននៅកម្ពុជាតែជាង ២៤,១% ប៉ុណ្ណោះ តភ្ជាប់ផ្ទាល់ទៅនឹងប្រព័ន្ធទឹកស្អាតជាអចិន្ត្រៃយ៍, ដោយឡែកនៅទីក្រុងភ្នំពេញ អត្រានេះមានរហូតដល់ ៩៥,៣% ។ បញ្ហាបង្គន់អនាម័យ នៅតែជាចំណោទចម្បងដែលប្រជាជនតែពាក់កណ្តាលមានបង្គន់អនាម័យសមរម្យ, ប៉ុន្តែស្ថានភាពនេះមានការប្រែប្រួលគួរឱ្យកត់សម្គាល់ បើធៀបនឹងឆ្នាំ ២០០៤ ដែលមានប្រជាជនតែប្រមាណ ២៥% ប៉ុណ្ណោះ មានបង្គន់អនាម័យសមរម្យ ធៀបនឹង ៦១,៨ % នៅឆ្នាំ ២០១៥ ។ សម្រាប់អគ្គិសនី, គ្រួសារ ៦៦,៧% ទទួលបានការផ្គត់ផ្គង់ និង ប្រហែល ២៣,៣% ប្រើប្រាស់អាគុយ, លើកលែងតែនៅទីក្រុង ដែលគ្រួសារស្ទើរទាំងអស់ទទួលបានចរន្តអគ្គិសនី បើធៀបនឹងឆ្នាំ ២០០៤ គ្រួសារកម្ពុជាតែ ១៤% ប៉ុណ្ណោះមានអគ្គិសនីប្រើប្រាស់ ។

គ្រួសារដែលមានលំនៅឋាននៅតាមជាយក្រុង និង ឆ្ងាយពីទីប្រជុំជន ជួបប្រទះបញ្ហាប្រឈមទាំងអស់នេះជាងគេ ដោយសារកង្វះខាតហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរូបវន្ត ។ ជាងនេះទៀត, គ្រួសារទាំងនោះ ក៏ជួបផលវិបាកក្នុងការទទួលបានសេវាសង្គមកិច្ចផ្សេងៗ ដូចជា សេវាសុខាភិបាល, សេវាអប់រំ និង សេវារដ្ឋបាលផងដែរ ។ ជាទូទៅ, សេវាទាំងនោះតែងតែប្រមូលផ្តុំនៅទីប្រជុំជន ឬ ទីក្រុង ហើយមានវត្តមានតិចតួចនៅជាយក្រុង ដែលតម្រូវឱ្យប្រជាជនត្រូវចាយវាយប្រាក់កាស និង ពេលវេលាច្រើន ក្នុងការធ្វើដំណើរទៅទទួលយកសេវាទាំងនោះ ។

ឃ. ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ និង ទីក្រុង

បើប្រៀបធៀបកំណើនទូទាំងប្រទេស, កំណើនប្រជាជននៅទីប្រជុំជនមានអត្រាខ្ពស់ ដែលក្នុងឆ្នាំ ២០១៥ បានកើនឡើងដល់ ៣០% នៃប្រជាជនសរុបធៀបទៅនឹងប្រមាណ ២៣,៣% នៅឆ្នាំ ២០០៤ និង ប្រមាណតែ ១៥,៥% នៅទសវត្សរ៍ឆ្នាំ ១៩៩០ ។ សកម្មភាពនគរូបនីយកម្មភាគច្រើនលើសលប់ ឬ ជាង ៩០% កើតឡើងនៅជាយរាជធានីភ្នំពេញ ជាពិសេសនៅប៉ែកខាងត្បូង និង ខាងលិច ។ អត្រាពង្រីកដែនរដ្ឋបាលនៃរាជធានីភ្នំពេញត្រូវបានគេវាយតម្លៃថា មានល្បឿនលឿនជាងបណ្តាប្រទេសក្នុងតំបន់ ដែលបានកើនឡើងពី ១១០ គីឡូម៉ែត្រក្រឡា ក្នុងឆ្នាំ ២០០០ រហូតដល់ ៦៧៨ គីឡូម៉ែត្រក្រឡា នៅឆ្នាំ ២០១៤ ។ ទន្ទឹមនេះ, ការអភិវឌ្ឍនគរូបនីយកម្មក្នុងល្បឿនលឿនបែបនេះ បានបង្កនូវផលវិបាកជាច្រើន ដូចជា ការកកស្ទះចរាចរណ៍ និង ការធ្វើដំណើរ, បរិស្ថាន និង ការរស់នៅ, កង្វះហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធតភ្ជាប់, ផលប៉ះពាល់លើធនធានធម្មជាតិ និង សោភ័ណ្ឌភាពទីក្រុង ។

ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅទីប្រជុំជន និង រាជធានីភ្នំពេញ ជួបប្រទះនូវបញ្ហាប្រឈមជាច្រើន។ ជាក់ស្តែង, នៅរាជធានីភ្នំពេញ ចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៩០ មក ប្រជាជនប្រហែល ២៧ ៧០០ គ្រួសារត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរលំនៅដោយសារមូលហេតុផ្សេងៗគ្នា ជាពិសេស ផលប៉ះពាល់នៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ និង នគរូបនីយកម្ម ។ តាមការអង្កេតមួយនៅឆ្នាំ ២០១៣, នៅទីក្រុងភ្នំពេញ មានទីតាំងជាង ៣៤០ កន្លែង ដែលមានប្រជាជនក្រីក្រជាង ៣៤ ០០០ គ្រួសារកំពុងស្នាក់នៅ ហើយអាចប្រឈមមុខនឹងអសុវត្ថិភាពនៃការតាំងលំនៅ ។ គ្រួសារទាំងនោះកំពុងស្នាក់នៅលើដីរដ្ឋ ដូចជា តាមដងផ្លូវ, ផ្លូវដែក, ប្រឡាយ, ច្រាំងទន្លេ, បឹងធម្មជាតិ និង គ្រួសារខ្លះទៀត ស្នាក់នៅលើដីឯកជន ។

ប្រជាជនក្រីក្រនៅតាមទីក្រុង និង ទីប្រជុំជន កំពុងរស់នៅក្នុងលក្ខខណ្ឌលំនៅឋានមានសភាពចង្អៀត ដែលប៉ះពាល់ដល់សុខុមាលភាព និង ផលិតភាព ជាពិសេស កម្មករកាត់ដេរ, កម្មករសំណង់ និង អាជីវករតូចតាច ។

តាមការស្រាវជ្រាវ, លំនៅឋានដែលមានតែមួយបន្ទប់ មានរហូតដល់ ៣៧,១% និង បន្ទប់ពីរ ប្រហែល ៣៨,៨% ខណៈគ្រួសារច្រើនជាងពាក់កណ្ដាលរស់នៅក្នុងផ្ទៃក្រឡាផ្ទះដែលមានទំហំធំបំផុត ៥៩ ម៉ែត្រក្រឡា គឺក្រោមកម្រិតមធ្យម ៦០,៧ ម៉ែត្រក្រឡា ។ ក្នុងន័យនេះ, គុណភាពលំនៅឋាន គឺជាបញ្ហាប្រឈមចម្បង សម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ ដែលសំណង់លំនៅឋានប្រហែលជា ២០% មានលក្ខណៈមិនរឹងមាំ ឬបណ្ដោះអាសន្ន ព្រមទាំងមានសភាពទ្រុឌទ្រោម និង មិនសមរម្យ, ប្រឈមភាពគ្មានអនាម័យ និង អសន្តិសុខ ក៏ដូចជា ពុំទទួលបានសេវាសាធារណៈជាមូលដ្ឋានគ្រប់គ្រាន់ ។

៣. គោលនយោបាយស្ដីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅ-ឋានតម្លៃសមរម្យ

ផ្អែកលើទស្សនទាន និង ការវាយតម្លៃខាងលើ ព្រមទាំងដើម្បីជំរុញការអនុវត្តគោលនយោបាយជាតិស្ដីពីលំនៅឋាន[1] ក្នុងចក្ខុវិស័យ ***«សំដៅធ្វើឱ្យប្រជាជនទូទាំងប្រទេសមានលំនៅឋានសមរម្យអាចរស់នៅបានប្រកបដោយសុខុមាលភាព, សុវត្ថិភាព និង សេចក្ដីថ្លៃថ្នូរ ជាពិសេសប្រជាពលរដ្ឋដែលមានប្រាក់ចំណូលមធ្យម, ប្រាក់ចំណូលទាប និង ក្រុមងាយរងគ្រោះ»***, រាជរដ្ឋាភិបាលសម្រេចដាក់ចេញនូវ ***«គោលនយោបាយស្ដីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»*** ដែលនឹងត្រូវអនុវត្តជាពីរជំហាន៖

ជំហានទីមួយ- ការដាក់ឱ្យអនុវត្តនៅក្នុងរយៈពេលចំពោះមុខ និង រយៈពេលមធ្យមខាងមុខ នូវ***«កញ្ចប់វិធានការលើកទឹកចិត្តផ្នែកសារពើពន្ធ, ផ្នែកវិនិយោគសាធារណៈ និង ផ្នែកនិយ័តកម្ម»*** សំដៅទាក់ទាញការចូលរួមពីវិស័យឯកជន ក្នុងការអនុវត្តគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលនឹងត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ; និង

ជំហានទីពីរ- ការសិក្សា និង រៀបចំបង្កើតក្នុងរយៈពេលវែងខាងមុខ នូវ***«កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»*** ដែលនឹងក្លាយជាផ្នែកមួយនៃប្រព័ន្ធសន្តិសុខសង្គម និង ជាឧបករណ៍គោលនយោបាយសម្រាប់គាំទ្រការអនុវត្តយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍប្រទេស ក្នុងអនាគតវែងឆ្ងាយ ។

៣.១. *គោលបំណង និង គោលដៅ*

«គោលនយោបាយស្ដីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ» មានគោលបំណងផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដើម្បីរួមចំណែកលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅ និងសេចក្ដីថ្លៃថ្នូររបស់ប្រជាជន ជាពិសេសសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម ក្នុងបរិការណ៍នៃការរីកចម្រើនសេដ្ឋកិច្ច ដែលកំពុងមានកំណើនល្អប្រសើរ និង ស្ថិរភាព ។ គោលនយោបាយនេះ ក៏មានគោលបំណងផ្ដល់

[1] *«គោលនយោបាយជាតិស្ដីពីលំនៅឋាន» បានទទួលការឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គ នាថ្ងៃទី ០៩ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១៤ ។*

ការគាំទ្រដល់ការអភិវឌ្ឍវិស័យឧស្សាហកម្ម, ម៉្យាងតាមរយៈការអភិវឌ្ឍនគរូបនីយកម្ម និង សំណង់លំនៅឋាន ដោយផ្សារភ្ជាប់នឹងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៃឧទ្យានឧស្សាហកម្មសំខាន់ៗ ដែលកំពុងតែរីកដុះដាល, និង ម្យ៉ាងទៀត តាមរយៈការលើកកម្ពស់សន្តិសុខលំនៅឋាន និង ស្ថិរភាពការងារ ដែលនឹងរួមចំណែកដល់ការលើកកម្ពស់ស្ថិរភាព និង ភាពសុខដុមនៃទីផ្សារការងារ ព្រមទាំងផលិតភាពការងាររបស់កម្មករ- និយោជិត ។ តាមរយៈនេះ, និយោជិត នឹងមានការទទួលខុសត្រូវខ្ពស់ចំពោះការងារ និង ខិតខំរកចំណូលទូទាត់បង់រំលោះថ្លៃទិញផ្ទះ, ចំណែកនិយោជក នឹងមានលទ្ធភាពគាំទ្រដល់កម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលជាកាតព្វកិច្ចក្នុងការធានាសុខមាលភាពកម្មករ- និយោជិត ។ ម៉្យាងវិញទៀត, គោលនយោបាយនេះមានគោលបំណងជំរុញការបង្កើតស្រទាប់ទីផ្សារលំនៅឋាន ថ្លៃទាបល្មម ដើម្បីទ្រទ្រង់សកម្មភាពសាងសង់លំនៅឋាន និង ស្ថិរភាពទីផ្សារអចលនទ្រព្យជារួមផងដែរ ។

នៅក្នុងចក្ខុវិស័យវែងឆ្ងាយ, គោលនយោបាយនេះនឹងក្លាយជាឧបករណ៍ដ៏មានសារៈសំខាន់ ក្នុងការគាំទ្រ ដល់ចក្ខុវិស័យកម្ពុជា ២០៣០ និង ២០៥០ ដែលឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីការប្តេជ្ញារបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ចំពោះសុខុមាលភាព របស់ប្រជាជន តាមរយៈការធានានូវសិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យ ដោយចាត់ទុកជាបុរេលក្ខខណ្ឌចម្បង សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍប្រកបដោយចីរភាព និង បរិយាប័ន្ន ។

ដើម្បីសម្រេចនូវគោលបំណងខាងលើ ***«គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»*** បានកំណត់នូវគោលដៅជាក់លាក់បួនធំៗ ដូចខាងក្រោម៖

ទី១)- ចូលរួមចំណែកដល់ការទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យ សម្រាប់ក្រុមគ្រួសារដែលមានចំណូលទាប និង មធ្យម តាមរយៈការរៀបចំយន្តការធានាឱ្យគ្រួសារដែលកំពុងរស់នៅទីប្រជុំជន (រាជធានី និង ទីក្រុង) ជាពិសេស ក្នុងតំបន់ដែលមានការងើបឡើងផ្នែកឧស្សាហកម្ម និង សេវាកម្ម អាចមានលទ្ធភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុង ការទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យ ទាំងគុណភាព និង ថ្លៃ, ខណៈដែលនិន្នាការទីផ្សារផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានបច្ចុប្បន្ន នៅ បន្តផ្តោតលើក្រុមគ្រួសារមានចំណូលមធ្យមកម្រិតខ្ពស់ និង ចំណូលខ្ពស់នៅឡើយ ។ ដើម្បីគោលដៅនេះ, លំនៅឋានសមរម្យ សំដៅដល់បទដ្ឋានលំនៅឋានដែលមានផាសុខភាព, អនាម័យ និង ទំហំអាចស្នាក់នៅបាន, ចំណែកថ្លៃសមរម្យ សំដៅដល់ការកំណត់ថ្លៃ និង នីតិវិធីនៃការបង់រំលោះសមស្រប ដែលចំណាយលើការទិញ លំនៅឋាន ឬ ការជួលក្តី មិនប៉ះពាល់ធ្ងន់ធ្ងរដល់ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមគ្រួសារទាំងនោះ រួមមាន ចំណាយលើ ការសិក្សារបស់កូនចៅ, ចំណាយលើម្ហូបអាហារ និង ការថែទាំសុខភាព ។

ទី២)- លើកកម្ពស់សុវត្ថិភាពនៃការកាន់កាប់លំនៅឋាន តាមរយៈការអនុវត្តវិធានការជួយលើកកម្ពស់ អត្រាកាន់កាប់ដីធ្លី និង លំនៅឋានស្របច្បាប់ ដែលនឹងអាចឱ្យប្រជាពលរដ្ឋមានទំនុកចិត្តខ្ពស់ក្នុងការអនុវត្ត ផែនការគ្រួសារ សំដៅលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅ និង សេដ្ឋកិច្ចគ្រួសារ រួមទាំងការវិនិយោគកែលម្អលំនៅឋាន របស់ខ្លួនផងដែរ ។ បន្ថែមលើនេះ, ជាជំហានៗ កម្មវិធីជាតិនេះនឹងរួមចំណែកកាត់បន្ថយការកាន់កាប់ដីរដ្ឋ និង ឯកជន ដោយខុសច្បាប់ ដែលបង្កជាបាតុភាពអសកម្មរាំងស្ទះដល់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍នានា ។

តេឡេក្រាម ឯកសារមន្ត្រីសាធារណៈ

ទី៣)- ពង្រឹងគុណភាពលំនៅឋាន តាមរយៈការគាំទ្រដល់គ្រួសារដែលមានចំណូលទាប និង មធ្យម ឱ្យមានលទ្ធភាពអាចកែលម្អគុណភាពលំនៅឋានបានប្រសើរជាងមុន ឬ មានលទ្ធភាពរហូតដល់ការប្តូរលំនៅឋានដែលមានបទដ្ឋានខ្ពស់ និង ផាសុខភាពប្រសើរជាងមុន ។

ទី៤)- បង្កើនការទទួលបានសេវា តាមរយៈការតភ្ជាប់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ដូចជា ទឹកស្អាត, អគ្គិសនី, សេវាដឹកជញ្ជូន, សេវាសង្គម និង សេវាចាំបាច់នានា ។

៣.២. ការអនុវត្តជំហានទី ១ នូវវិធានការលើកទឹកចិត្តសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

វិធានការលើកទឹកចិត្ត ដែលនឹងត្រូវអនុវត្តក្នុងពេលចំពោះមុខ ក្នុងជំហានទី ១ នេះ នឹងផ្តោតលើការ-ចូលរួមរបស់វិស័យឯកជនក្នុងការផ្តល់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលជាជំហានសាកល្បងដ៏សំខាន់មួយ សម្រាប់ការអនុវត្តគោលនយោបាយ និង ស្ថាប័ននីយកម្មនៃកម្មវិធីជាតិស្តីពីលំនៅឋាន ។ ស្របតាមគោលនយោបាយភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន រាជរដ្ឋាភិបាលធ្លាប់បានអនុវត្តយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន ក្នុងការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដឹកជញ្ជូន និង វិស័យអគ្គិសនី ជាដើម ។ ក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ, ភាពជាដៃគូនេះធ្លាប់ត្រូវបានអនុវត្តចំពោះគម្រោងសំណង់អគារ ដែលជាសំណង់ធំៗសម្គាល់ភូមិសាស្ត្រ ដោយផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តផ្នែកសារពើពន្ធ និង មិនមែនសារពើពន្ធ ។

លើមូលដ្ឋាននេះ, រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងប្រើប្រាស់យន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន ជាមូលដ្ឋានផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តដល់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន សម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម តាមទម្រង់ ៣ ជាសំខាន់ រួមមាន ÷ ទី១- អនុវត្ត និង គ្រប់គ្រងដោយឯកជនទាំងស្រុង, ទី២- ភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន, និង ទី៣- ភាពជាដៃគូរដ្ឋ, ឯកជន និង សហគមន៍ ឬ ដៃគូអភិវឌ្ឍន៍ផ្សេងៗ ។ ក្នុងន័យនេះ, វិធានការគោលនយោបាយនេះ គិតគូរជាពិសេសដល់ ***យុវជនដែលទើបនឹងចូលទីផ្សារការងារទាំងក្នុង និង ក្រៅប្រទេស, កម្មករក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្ម, អ្នកប្រកបធុរកិច្ចខ្នាតតូច និង មន្ត្រីរាជការទាំងអស់ដែលកំពុងមានកំណើនរបៀវត្ស ។*** ការផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តនេះមិនសំដៅដល់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានសង្គមកិច្ចសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រនោះទេ ដែលកិច្ចការនេះនឹងត្រូវដោះស្រាយដោយយន្តការដោយឡែកផ្សេងទៀត ក្នុងពេលខាងមុខ ។

ដូច្នេះ, គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននានា ដែលមានគុណវុឌ្ឍិគ្រប់គ្រាន់ នឹងត្រូវអនុវត្តសាកល្បងក្រោមរូបភាពជាដៃគូជាមួយរាជរដ្ឋាភិបាល ស្របទៅតាមឯកសារគោលនយោបាយស្តីពីការអភិវឌ្ឍយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន សម្រាប់គ្រប់គ្រងគម្រោងវិនិយោគសាធារណៈ ២០១៦-២០២០ ។ លទ្ធផលនៃការអនុវត្តសាកល្បងនេះ នឹងត្រូវបានដកស្រង់បទពិសោធន៍សម្រាប់កែលម្អយន្តការអនុវត្តភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន ដែលនឹងឈានដល់ការអនុវត្តទ្រង់ទ្រាយធំ និង មានប្រសិទ្ធភាពជាងមុន ក្នុងក្របខណ្ឌនៃកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ក្នុងរយៈពេលវែងខាងមុខ ដែលគ្រោងបង្កើតនៅដំណាក់កាលទី ២ បន្ទាប់ទៀត ។

ក. នីតិវិធីអនុវត្តវិធានការលើកទឹកចិត្ត

ក្នុងក្របខណ្ឌនេះ, វិធានការលើកទឹកចិត្តត្រូវបានអនុវត្តផ្អែកលើសំណើគម្រោងជាក់ស្តែង ដោយកំណត់នូវយន្តការស្នើសុំ, យន្តការសម្រេចចិត្ត និង យន្តការតាមដានអនុវត្តច្បាស់លាស់ ព្រមទាំងគោលការណ៍ណែនាំអំពីលក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យ និង តារាងវិធានការលើកទឹកចិត្ត ។ ការផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តជាក់ស្តែង ត្រូវសម្រេចដោយផ្អែកលើនីតិវិធី និង គោលការណ៍ណែនាំស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត ទៅតាមដំណាក់កាលនីមួយៗនៃការអនុវត្តគម្រោង ដូចតទៅ ÷ ទី១- ការដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ទី២- ការពិនិត្យវាយតម្លៃគម្រោង, ទី៣- ការតាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការអនុវត្តគម្រោង រួមមាន តាមដានការសាងសង់, តាមដានការលក់ ឬ ជួល, បិទបញ្ចប់គម្រោង ឬ ជម្រុះបញ្ជី និង តាមដានក្រោយការបិទបញ្ចប់គម្រោង ។ សេចក្តីលម្អិតអំពីនីតិវិធី និង គោលការណ៍ណែនាំស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត មានចែងក្នុងសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលជាឯកសារដាច់ដោយឡែកសម្រាប់ការអនុវត្ត ។

ទី១)- ការដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

ការដាក់ស្នើសំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវធ្វើឡើងជាពីរជំហាន ។ ជំហានទីមួយ គឺជាសំណើទស្សនាទាននៃគម្រោង ដែលជាការផ្តល់ព័ត៌មានសង្ខេបអំពីគម្រោង និង ការបញ្ជាក់អំពីគោលបំណង ។ គម្រោងមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ អាចជាគម្រោងស្នើឡើងផ្តោតលើការសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យសុទ្ធសាធ ឬ ជាគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានចម្រុះ រួមមាន លំនៅឋានពាណិជ្ជកម្ម និង លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលបង្ហាញឱ្យឃើញនូវការមិនបែងចែកវណ្ណៈសង្គម និង ផ្តោតលើការកសាងសហគមន៍ នៅក្នុងបរិយាកាសរស់នៅជាមួយគ្នា ប្រកបដោយភាពសុខដុមរមនា ។

សំណើទស្សនាទាននៃគម្រោង ត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌជាគោលការណ៍មួយចំនួន ដូចតទៅ÷ទី១- តំបន់អភិវឌ្ឍន៍ដែលមានលំនៅឋានយ៉ាងតិច ១០០ ឯកតា ដោយអនុលោមតាមបទដ្ឋានអប្បបរមានៃលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ទី២- មានទីតាំងក្នុងរង្វង់ ២០ គីឡូម៉ែត្រនៃរាជធានី/ក្រុង, ថ្លៃលំនៅឋានក្នុងមួយឯកតានៅចន្លោះ ១,៥ ម៉ឺនដុល្លារអាមេរិក ទៅដល់ ៣ ម៉ឺនដុល្លារអាមេរិក ឬ ទាបជាងនេះ, ទី៣- មានការចូលរួមពាក់ព័ន្ធពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ ដោយផ្សារភ្ជាប់ជាមួយកម្មវិធីឥណទានលំនៅឋានក្នុងអត្រាការប្រាក់ទាបសមរម្យ, ទី៤- ប្រើប្រាស់ទំហំដីយ៉ាងច្រើនបំផុត ៧០% នៃផ្ទៃដីសរុបរបស់គម្រោងសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន, ទី៥- មាននិម្មាបនដ្ឋានសំណង់សហគមន៍ និង រក្សានូវលំហបៃតង និង ទី៦- មានរបាយការណ៍បឋមនៃការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និង សង្គម ។ លក្ខខណ្ឌលម្អិតផ្សេងទៀត មានចែងក្នុងសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ។ លើសពីនេះ, លក្ខខណ្ឌថ្លៃលំនៅឋាន នឹងជាកម្មវត្ថុនៃការកែសម្រួលជារៀងរាល់ ៣ ឆ្នាំម្តង ព្រមទាំងប្រែប្រួលអាស្រ័យលើទីកន្លែង និង ស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចជាក់ស្តែង ។

បន្ទាប់ពីទទួលបានការអនុម័តយល់ព្រមលើសំណើទស្សនាទាននេះ ដោយគណៈកម្មាធិការទទួលបន្ទុកផ្តល់ការលើកទឹកចិត្ត, ជំហានទីពីរ គឺការស្នើនូវគម្រោងលម្អិត ដែលរួមមាន គំនូសប្លង់សាងសង់ និង រចនាបទលម្អិត, ការប៉ាន់ស្មានមុខចំណាយលម្អិត រួមទាំង មុខសញ្ញាចំណាយលើពន្ធ- អាករផ្សេងៗ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលើកលែង និង

អនុគ្រោះ, ផែនការសាងសង់ និង អាជីវកម្ម រួមទាំង ផែនការហិរញ្ញប្បទាន, ផែនការលក់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ រួមទាំង លក្ខខណ្ឌ និង នីតិវិធីជ្រើសរើសអតិថិជនគោលដៅ, គំរូកិច្ចសន្យាលក់/ជួល, និង យន្តការដោះស្រាយវិវាទ ។ល។

សំណើសុំការលើកទឹកចិត្តសម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ អាចស្នើឡើងដោយវិស័យឯកជន (ក្រុមហ៊ុន ឬ សហគ្រាស), ឬ វិស័យឯកជនក្នុងភាពជាដៃគូជាមួយដៃគូអន្តរជាតិ, សហគមន៍, អង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាល ដែលមានគោលដៅមនុស្សធម៌, ដៃគូអភិវឌ្ឍន៍ផ្លូវការ ព្រមទាំងស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ ។ ក្នុងគោលបំណងអាចជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនវិនិយោគដែលមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ និង មានការទទួលខុសត្រូវសង្គមខ្ពស់, វិស័យឯកជនត្រូវមានលក្ខណៈសម្បត្តិអប្បបរមា ដូចជា ត្រូវជាក្រុមហ៊ុនជាតិ និង អន្តរជាតិដែលមានបទពិសោធន៍ក្នុងវិស័យសំណង់យ៉ាងតិច ១០ ឆ្នាំ, ក្រុមហ៊ុនមានបទពិសោធន៍អភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និង ក្រុមហ៊ុនមានបំណងផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋាន ឬ កន្លែងស្នាក់នៅសម្រាប់កម្មករនិយោជិត, ក្រុមហ៊ុនមានធនធានហិរញ្ញវត្ថុ និង ធនធានមនុស្សគ្រប់គ្រាន់ ដើម្បីធានានិរន្តរភាពរបស់គម្រោង, ធ្លាប់មានប្រវត្តិល្អក្នុងកិច្ចសហការជាមួយស្ថាប័នរដ្ឋ, មានការទទួលខុសត្រូវសង្គមខ្ពស់ ជាពិសេស មានបទពិសោធន៍ការងារជាមួយសហគមន៍ និង មិនជាប់ឈ្មោះក្នុងបញ្ជីខ្មៅរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចណាមួយ ។ រាជរដ្ឋាភិបាលផ្តល់អាទិភាពខ្ពស់ ចំពោះគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ដែលទាក់ទាញការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស ដើម្បីពង្រឹងគុណភាព និង ប្រសិទ្ធភាពនៃការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃទាប តាមរយៈការនាំមកនូវបច្ចេកវិទ្យាទំនើប និង ឧត្តមានុវត្តន៍អន្តរជាតិ ព្រមទាំងខិតខំរកគ្រប់វិធានការ ដើម្បីបញ្ចុះអត្រាការប្រាក់លើឥណទានកម្ចីទិញលំនៅឋាន ឱ្យសមស្របនឹងលទ្ធភាពរបស់ក្រុមគ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម ។

សំណើសុំការគាំទ្រគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ រួមមាន ការសុំលើកលែង ឬ អនុគ្រោះពន្ធ និង កាតព្វកិច្ចនិយ័តកម្ម រួមទាំង ការបង់កម្រៃផ្សេងៗ, សំណើសម្រួលនីតិវិធីរដ្ឋបាល និង ការវិនិយោគហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ ។ ការលើកលែងទាំងឡាយនឹងធ្វើជាជំហានៗ តាមដំណាក់កាលនៃការសាងសង់ជាក់ស្តែង ។ ដើម្បីជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការវាយតម្លៃរបស់គណៈកម្មាធិការ និង ក្រុមការងារបច្ចេកទេស, ការប៉ាន់ស្មានថ្លៃដើមគម្រោងត្រូវបែងចែកជាពីរ គឺការប៉ាន់ស្មានថ្លៃដើមសរុបដោយបូកបញ្ចូល និង ថ្លៃដើមដោយមិនបញ្ចូលពន្ធ- អាករ, សេវារដ្ឋបាល និង តម្លៃអាជ្ញាប័ណ្ណទាំងឡាយ ។ ការលើកទឹកចិត្តនឹងត្រូវផ្តល់ជូនតាមលក្ខខណ្ឌ ហើយការទទួលបានការលើកទឹកចិត្ត ទាំងពន្ធ និង មិនមែនពន្ធផ្សេងទៀត ត្រូវអនុលោមតាមលក្ខណៈពិសេសនៃគម្រោងនីមួយៗ ស្របទៅនឹងសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដោយពិនិត្យលើទំហំនៃគម្រោងផ្អែកលើកូតានៃលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ និង សំណង់ផ្សេងៗ ក្រៅពីលំនៅឋាន និង ទីតាំងគម្រោង ។ល។ ***កញ្ចប់លើកទឹកចិត្តនឹងត្រូវពិនិត្យ និង សម្រេចតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែង ប្រកបដោយតម្លាភាព និង ភាពប្រកួត-ប្រជែង ដោយថ្លឹងថ្លែងរវាងផលប្រយោជន៍សង្គម និង ចំណាយលើកញ្ចប់វិធានការលើកទឹកចិត្ត*** ។ ការវិនិយោគលើហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ ជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចលទ្ធកម្ម និង អនុវត្តតាមក្របខណ្ឌគតិយុត្តិ និង បទប្បញ្ញត្តិជាធរមានក្រោមយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន សម្រាប់គ្រប់គ្រងគម្រោងវិនិយោគសាធារណៈ ២០១៦ - ២០២០ ។

សំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវមានបញ្ជាក់អំពី *ក្រុមគោលដៅ ឬ ក្រុមទទួលផល* ដែលភ្ជាប់ជាមួយលក្ខខណ្ឌទទួលបានសិទ្ធិក្នុងការទិញ ឬ ជួលលំនៅឋាន ។ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃសិទ្ធិទទួលបាន រួមមាន រូបវន្តបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ, មានអាយុយ៉ាងតិច ១៨ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃដាក់ពាក្យទិញ ឬ ជួល, មានការងារអចិន្ត្រៃយ៍ និង មានចំណូលទៀងទាត់ ដែលអាចមានលទ្ធភាពក្នុងការបង់រំលោះថ្លៃលំនៅឋាន (មានការងារអចិន្ត្រៃយ៍យ៉ាងហោច ១២ ខែ មុនការទិញ ឬ ជួលលំនៅឋាន និង ទទួលបានការបញ្ជាក់ពីនិយោជក ឬ អង្គភាពពាក់ព័ន្ធ ឬ មានមុខរបរខ្នាតតូចដែលមានស្ថិរភាព), មិនទាន់មានលំនៅឋានផ្ទាល់ខ្លួន (មានការបញ្ជាក់ពីអាជ្ញាធរដែនដី ឬ អង្គភាពពាក់ព័ន្ធ), មានគណនីសន្សំក្នុងធនាគារ, មិនទាន់ទិញ ឬ ជួលលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យពីមុនមកជាដើម ។ល។ ការសម្រេចលើលក្ខណៈសម្បត្តិក្រុមគោលដៅ ឬ ក្រុមទទួលផល ដែលស្នើឡើងដោយក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន នឹងត្រូវធ្វើឡើងដោយក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង ដោយផ្អែកលើគោលការណ៍លម្អិត ដូចមានចែងក្នុងសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលមានលក្ខណៈខុសៗគ្នា សម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាននីមួយៗ ។

បន្ថែមលើនេះ, សំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវភ្ជាប់នូវផែនការគ្រប់គ្រងសហគមន៍ ដោយមានកិច្ចសហប្រតិបត្តិការពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ។ ការគ្រប់គ្រងសហគមន៍ត្រូវមានផែនការថែទាំអនាម័យ, ការរៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ, ការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលមូលដ្ឋាន និង សន្តិសុខ, ការកសាងទំនាក់ទំនងក្នុងសហគមន៍, បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃការស្នាក់នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិជាដើម ។ សំណើនៃគម្រោងត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយ ការវាយតម្លៃហានិភ័យនៃការអនុវត្តគម្រោង ដោយមានកំណត់ដែនទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគីពាក់ព័ន្ធទាំងអស់ និង រំលេចឱ្យឃើញអំពីបំណុលយថាហេតុរបស់រដ្ឋ, វិស័យឯកជន និង សាធារណជន ។ ចំណុចលម្អិតនៃគម្រោងត្រូវពិភាក្សា ដោយឈរលើគោលការណ៍យុត្តិធម៌ និង សមធម៌ តែរក្សាបាននូវភាពប្រកួតប្រជែង និង ការទាក់ទាញពីវិស័យឯកជន និង ត្រូវដាក់បញ្ចូលសមាសធាតុទាំងនោះ ទៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនៃការអនុវត្តគម្រោង ។

ទី២) - ការត្រួតពិនិត្យវាយតម្លៃគម្រោង

សំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យទាំងអស់ ត្រូវពិនិត្យដោយគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង ដែលមានក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ជាប្រធាន ព្រមទាំងការចូលរួមពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ដើម្បីស្នើយោបល់សុំការសម្រេចពីប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាល ។ ប៉ុន្តែ រាជរដ្ឋាភិបាលអាចពិនិត្យលទ្ធភាពប្រគល់សិទ្ធិសម្រេចជូនគណៈកម្មាធិការ ផ្អែកលើទំហំនៃគម្រោង និង តម្រូវការអនុវត្តជាក់ស្តែង ។ គ្រប់សំណើទាំងអស់ត្រូវផ្ញើជូនក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ និង ចម្លងជូនក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ។ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ទទួលបន្ទុកពិនិត្យ និង ផ្តល់មតិលើការលើកលែង ឬ បន្ធូរបន្ថយពន្ធ-អាករ និង ការសម្រេចចិត្តលើការសាងសង់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈពាក់ព័ន្ធ ដូចជា ការតភ្ជាប់បណ្តាញអគ្គិសនី, ទឹកស្អាត និង ប្រព័ន្ធលូ, រួមទាំង ការផ្តល់យោបល់លើផែនការអាជីវកម្ម និង ទិដ្ឋភាពហិរញ្ញវត្ថុទាំងមូលនៃគម្រោង ក៏ដូចជា ការកំណត់ក្រុមគោលដៅដែលមានសិទ្ធិទិញលំនៅឋានពីគម្រោង ដោយសហការជាមួយស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធនានា ជា

ពិសេស ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ទទួលខុសត្រូវពិនិត្យលើទិដ្ឋភាពបច្ចេកទេសនៃគម្រោង, អនុលោមភាពទៅនឹងគោលការណ៍ណែនាំ, ការពិនិត្យលើលក្ខណៈសម្បត្តិក្រុមហ៊ុន និង ការសម្រេចលើការសម្រួលនិតិវិធីនៃការសាងសង់ ជាដើម ដោយមានការចូលរួមពីស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ រួមទាំង ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ។

ការអនុម័តសំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវធ្វើឡើងក្នុងរយៈពេល ៣ ខែ សម្រាប់សំណើទស្សនាទាននៃគម្រោង និង រយៈពេល ៦ ខែ សម្រាប់សំណើគម្រោងលម្អិត ក្រោយពេលទទួលពាក្យស្នើសុំការលើកទឹកចិត្ត ។ ការសម្រេចលើសំណើគម្រោង ត្រូវអនុវត្តក្នុងបួនកម្រិត «បដិសេធទាំងស្រុង», «បដិសេធដោយភ្ជាប់ការពន្យល់», «យល់ព្រមដោយភ្ជាប់លក្ខខណ្ឌ» និង «យល់ព្រមជាស្ថាពរ» ។ រាល់គម្រោងទាំងអស់ដែលបានអនុម័តរួចហើយ នៅតែជាកម្មវត្ថុនៃការកែសម្រួលតាមការចាំបាច់ អាស្រ័យលើវឌ្ឍនភាពនៃការអនុវត្តជាក់ស្តែង និង ប្រធានសក្តិផ្សេងៗ ។

ការសម្រេចលើគម្រោងទៀតសោត ត្រូវឈរលើគោលការណ៍តម្លាភាព, យុត្តិធម៌ និង ជាពិសេស ភាពចាំបាច់ និង លទ្ធភាពអនុវត្តកើតនៃគម្រោង ពោលគឺត្រូវធ្វើការវិភាគឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ និង តម្កល់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈជាធំ ។ ដូច្នេះ ទាមទារឱ្យមានការបញ្ចេញព័ត៌មាន ឱ្យបានទូលំទូលាយដល់គ្រប់ភាគីពាក់ព័ន្ធ ក្នុងនោះទាំងការផ្សព្វផ្សាយអំពីដំណើរការនៃការស្នើសុំ, ការវាយតម្លៃគម្រោង និង ការសម្រេចចិត្តក្នុងការជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនដែលទទួលបានសិទ្ធិក្នុងការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានសមរម្យ ។ ដើម្បីធានាឱ្យការសម្រេចចិត្តរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលប្រកបដោយសុក្រឹតភាព ទាមទារឱ្យក្រុមការងារទទួលបន្ទុកផ្តល់នូវមូលដ្ឋានវិភាគរឹងមាំ រួមមាន ការវិភាគលើផលប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ព្រមទាំង ផលប៉ះពាល់លើចំណូល និង បន្ទុកថវិការដ្ឋ ដែលអាចកើតមានពីការលើកទឹកចិត្តនេះ ។

ទី៣)- ការតាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការអនុវត្តគម្រោង

- <u>ការតាមដានការសាងសង់</u>

បន្ទាប់ពីសំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យត្រូវបានអនុម័ត ក្រុមការងារចម្រុះនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ, ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ និង តំណាងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ ក្នុងក្របខណ្ឌនៃគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង មានភារកិច្ចបន្តតាមដានវឌ្ឍនភាពនៃកិច្ចដំណើរការគម្រោង ជាពិសេសជំរុញនីតិវិធីរដ្ឋបាល សំដៅធានាឱ្យគម្រោងអាចចាប់ផ្តើមដំណើរការយ៉ាងយូរបំផុត ៦ ខែ ក្រោយការអនុម័ត ។ ក្នុងន័យនេះ, ក្រុមការងារនៃស្ថាប័នទាំងពីរ ត្រូវដើរតួនាទីតាមដានវឌ្ឍនភាព និង អនុលោមភាពតាមលក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់ការលើកទឹកចិត្ត រួមទាំង សម្របសម្រួលជាមួយស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ ដើម្បីពន្លឿនដំណើរការទទួលការអនុញ្ញាតអនុវត្តគម្រោង និង ចាប់ផ្តើមសាងសង់ ។ ក្រុមការងារត្រូវផ្តល់របាយការណ៍អំពីវឌ្ឍនភាពជាប្រចាំ ជាពិសេសការត្រួតពិនិត្យ ដោយផ្អែកលើផែនការដែលបានឯកភាពក្នុងដំណាក់កាលនៃការស្នើគម្រោង ។

តេឡេក្រាម ឯកសារមន្ត្រីសាធារណៈ

គ្រប់សំណង់ទាំងអស់នៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវគ្រប់គ្រងគុណភាពសរុប ទាំងក្នុងពេលសាងសង់ និង បញ្ចប់ការសាងសង់ ដោយក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដោយផ្អែកលើគម្រោងលម្អិតដែលបានអនុម័ត និង គោលការណ៍ណែនាំ ។ របាយការណ៍តាមដានការសាងសង់ត្រូវប្រើជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ពិនិត្យឡើងវិញអំពីការលើកទឹកចិត្ត, ការដក ឬ ព្យួរការលើកទឹកចិត្ត ឬការដាក់ពិន័យ ដែលនឹងត្រូវសម្រេចដោយគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង ។

វិសាលភាពនៃការតាមដានសំណង់រួមបញ្ចូលផងដែរ នូវការរចនាផ្សេងៗដែលជាផ្នែកនៃគម្រោង រួមទាំងទស្សនីយភាព (landscape), លម្ហប្រើប្រាស់ និង សំណង់ពាក់ព័ន្ធទាំងឡាយ ក្នុងវិសាលភាពរួមនៃគម្រោងដែលបានអនុម័ត ។ លើសពីនេះ របាយការណ៍តាមដានត្រូវបញ្ចូលនូវវឌ្ឍនភាពនៃការសាងសង់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដែលវិនិយោគដោយរដ្ឋ ។

- ការតាមដានការលក់ ឬ ជួល

គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដែលចាប់ផ្តើមដំណើរការសាងសង់ ទើបអាចចាប់ផ្តើមនិតិវិធីនៃការលក់ ឬ ជួលបាន (ការលក់មុន) ដោយបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌ និងនីតិវិធីជាធរមានរបស់អាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធ ។ ការលក់បន្តអាចធ្វើបានក្នុងរយៈពេល ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ បន្ទាប់ពីទទួលបានកម្មសិទ្ធិជាផ្លូវការ ។ ការរៀបចំនីតិវិធីនៃការលក់ ឬ ជួល ត្រូវតាមដានត្រួតពិនិត្យពីក្រុមការងារចម្រុះ ក្នុងនោះ ការចុះឈ្មោះដើម្បីទិញ ឬ ជួល ដែលត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃអ្នកដែលមានសិទ្ធិទិញ ឬ ជួល ។ បញ្ជីនេះនឹងត្រូវពិនិត្យសម្រេច និង ផ្ទៀងផ្ទាត់ ដោយក្រុមការងារបច្ចេកទេសអន្តរក្រសួង ។ គ្រួសារមានសិទ្ធិទិញ ឬ ជួល និង ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានត្រូវមានកិច្ចសន្យាទិញលក់ ឬ កិច្ចសន្យាជួល តាមគោលការណ៍ចុះឈ្មោះមុនទទួលបានមុន តាមលំដាប់លំដោយ ។ ការបែងចែកទីតាំងត្រូវកំណត់តាមគោលការណ៍ចៃដន្យ ប៉ុន្តែអ្នកទិញ ឬ អ្នកជួលលះបង់សិទ្ធិនេះបាន ប្រសិនបើមិនពេញចិត្ត ហើយសិទ្ធិនឹងត្រូវបានផ្ទេរបន្តទៅអ្នកទិញ ឬ អ្នកជួលក្នុងបញ្ជីរង់ចាំបន្ទាប់ ដែលការសម្រេចចិត្តនេះ គឺជាសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មាធិការលំនៅឋាន និង កម្មវត្ថុនៃការចរចាជាមួយក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ។ ដើម្បីធានាបាននូវតម្លាភាព ត្រូវមានការបិទផ្សាយបញ្ជីគ្រួសារទទួលបានលំនៅស្ថានស្ថាពរ និង គ្រួសារក្នុងបញ្ជីរង់ចាំសម្រាប់គម្រោងបន្ទាប់ ។

គ្រប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យត្រូវមានកិច្ចសន្យាលក់ ឬ ជួលលំនៅឋាន ដែលតម្រូវឱ្យភាគីអ្នកទិញ ឬ អ្នកជួល ត្រូវចុះហត្ថលេខា ។ នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ត្រូវមានលក្ខខណ្ឌអំពីឯកតាលំនៅឋានដែលបានទិញ ឬ ជួល, កាតព្វកិច្ចផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ, កម្មសិទ្ធភាព, ការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកលក់ និង អ្នកទិញ ឬ ជួល, ការរំលត់កិច្ចសន្យា, សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ឬ អ្នកជួល ។ល។ សេចក្តីព្រាងនៃកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវអនុម័តជាមុន ដោយក្រុមការងារចម្រុះ និងគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង មុនពេលកិច្ចសន្យាត្រូវបានចុះហត្ថលេខាដោយភាគីទាំងពីរ ។

គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង ត្រូវរៀបចំយន្តការទទួលពាក្យបណ្តឹង ដើម្បីទប់ស្កាត់ការដោះដូរបន្តក្នុងន័យស្វែងរកផលចំណេញដោយប្រការណាមួយ ហើយការលក់ជូនគ្រួសារគោលដៅត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍តម្លាភាព និង ផ្អែកតាមលក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យដូចមានចែងខាងលើ ។ ជាមួយគ្នានេះ យន្តការដោះស្រាយវិវាទនឹងត្រូវបានរៀបចំ ដោយមានការចូលរួមពីក្រុមការងារចម្រុះស្ថាប័នទាំងពីរ និង ក្រុមហ៊ុនឯកជន ហើយវិវាទនឹងត្រូវបានដោះស្រាយតាមលំដាប់លំដោយ ចាប់តាំងពីកម្រិតសម្របសម្រួលរហូតដល់នីតិវិធីតុលាការ ដែលជាជម្រើសចុងក្រោយ ។

-ការបិទបញ្ចប់គម្រោង និង ការតាមដានក្រោយបញ្ចប់គម្រោង

បន្ទាប់ពីគម្រោងសាងសង់ និង ការលក់ត្រូវបានចប់សព្វគ្រប់, គម្រោងនីមួយៗត្រូវបានបិទបញ្ចប់ដើម្បីជម្រះ និង វិលត់កាតព្វកិច្ចទាំងអស់ ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងគម្រោង ។ ការបិទបញ្ចប់គម្រោងនេះត្រូវអនុវត្តបន្ទាប់ពីការតវ៉ាទាំងអស់ត្រូវបានដោះស្រាយ និង បិទផ្លូវតវ៉ាតាមផ្លូវច្បាប់ ។ ការបិទបញ្ចប់គម្រោងគឺជាបង្គោលចរនៃសមិទ្ធកម្មចុងក្រោយ ក្នុងការអនុវត្តគម្រោង ។ ចំពោះក្រុមហ៊ុន ឬ សហក្រុមហ៊ុនទាំងឡាយណា ដែលសហការអនុវត្តគម្រោងរហូតដល់ដំណាក់កាលចុងក្រោយ និង បញ្ចប់គម្រោងប្រកបដោយជោគជ័យ ក្រុមហ៊ុន ឬ សហក្រុមហ៊ុនទាំងនោះ ត្រូវទទួលបានការលើកទឹកចិត្តក្នុងការអនុវត្តគម្រោងបន្តបន្ទាប់ថ្មីៗថែមទៀត ។

ក្រោយគម្រោងត្រូវបានបញ្ចប់, ការតាមដានគម្រោងត្រូវធ្វើក្នុងរយៈពេល ៥ ឆ្នាំបន្តទៀត ដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការដកពិសោធន៍អនុវត្តកិច្ចសន្យា ជាពិសេស ក្នុងករណីនៃការផ្លាស់ប្តូរកម្មសិទ្ធិ ។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ត្រូវបន្តយកចិត្តទុកដាក់លើការស្នើផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ហើយរាល់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងអស់នៅក្រោយបញ្ចប់គម្រោងត្រូវជាប់កាតព្វកិច្ចនៃរបបពន្ធជាធរមាន ។ ការតាមដានក្រោយនេះ ត្រូវចងក្រងផងដែរនូវបទពិសោធន៍ល្អៗ សម្រាប់ការអនុវត្តលើកក្រោយទៀត ក្នុងនោះ រួមទាំងមតិយោបល់របស់គ្រួសារដែលបានទិញ ឬ ជួលលំនៅឋាន ។

ខ. ការរៀបចំយន្តការស្ថាប័នសម្រាប់អនុវត្តវិធានការលើកទឹកចិត្ត

ភាពជោគជ័យនៃការអនុវត្តកម្មវិធីលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ពឹងផ្អែកយ៉ាងខ្លាំងលើស្ថាប័នមួយប្រកបដោយគុណភាព និង មុខងារច្បាស់លាស់ ព្រមទាំងការអនុវត្តការងារប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព និង ការទទួលខុសត្រូវ ។ ដោយផ្អែកតាមភាពចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្តកម្មវិធីសាកល្បង យន្តការស្ថាប័នកម្រិតស្រាលមានប្រសិទ្ធិភាពជាង និង ចំណាយពេលតិចក្នុងការបង្កើត ព្រមទាំងប្រើប្រាស់ធនធាន, ការគ្រប់គ្រង និង ប្រតិបត្តិការដែលមានស្រាប់ ដើម្បីសន្សំចំណាយ, ជាពិសេសមិនតម្រូវឱ្យមានក្របខណ្ឌច្បាប់ និង បទប្បញ្ញត្តិស្មុគស្មាញច្រើន ដែលអនុលោមទៅតាមឯកសារគោលនយោបាយស្តីពីការអភិវឌ្ឍយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន សម្រាប់គ្រប់គ្រងគម្រោងវិនិយោគសាធារណៈ ២០១៦-២០២០ ។ ដើម្បីប្រសិទ្ធិភាពការងារ និង ការទទួលខុសត្រូវច្បាស់លាស់ គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួងមួយនឹងត្រូវបង្កើតឡើង ដោយមានសមាសភាពចម្រុះពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី

នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ គណៈកម្មាធិការនេះ មានក្រុមការងារបច្ចេកទេសពីរដាច់ដោយឡែកពីគ្នា ដែលមានតួនាទីជាសេនាធិការ ។

«ការអនុម័ត» លើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យទាំងអស់ ត្រូវសម្រេចដោយនាយករដ្ឋមន្ត្រីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា យោងតាមសំណើរួមគ្នារវាងរដ្ឋមន្ត្រីនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ជាមួយរដ្ឋមន្ត្រីនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ ដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការលើកសំណើ, រាជរដ្ឋាភិបាលសម្រេចបង្កើតគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង សម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលមានក្រុមការងារបច្ចេកទេសពីរជាសេនាធិការ រួមមាន ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដែលទទួលបន្ទុកលើបច្ចេកទេសសំណង់ និង អភិវឌ្ឍលំនៅឋាន, និង ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ដែលទទួលបន្ទុកផ្នែកបច្ចេកទេសហិរញ្ញវត្ថុ និង ហិរញ្ញប្បទាន ។ រាល់សំណើសុំការលើកទឹកចិត្តទាំងអស់ត្រូវដាក់បញ្ចូលក្នុងបញ្ជីគម្រោងភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន របស់រាជរដ្ឋាភិបាល ។

«គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង សម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ» មានសមាសភាព ១ រូប ពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ជាប្រធាន, ១ រូប ពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ជាអនុប្រធាន, តំណាង ២ រូប នៃក្រុមការងារបច្ចេកទេសនីមួយៗ និង ១ រូប ជាតំណាងក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ។ តួនាទីភារកិច្ចនៃគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួងនេះ រួមមាន ពិនិត្យ និង ពិភាក្សាលើសំណើគម្រោងដើម្បីស្នើសុំការសម្រេចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល, អនុម័តលើគោលការណ៍ណែនាំនានា, កំណត់របៀបវារៈក្នុងដំណើរការត្រួតពិនិត្យគម្រោង, រៀបចំយុទ្ធសាស្ត្រទាក់ទាញដៃគូវិស័យឯកជនចូលរួមក្នុងកម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ និង ជាអ្នកនាំពាក្យ ឬ មន្ត្រីទំនាក់ទំនងសាធារណៈក្នុងការផ្សព្វផ្សាយ និង ឆ្លើយតបចំពោះវិនិយោគិនសក្តានុពល ក្នុងនាមរាជរដ្ឋាភិបាល ។

«ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់» ត្រូវដឹកនាំ និង សម្របសម្រួលដោយអគ្គនាយកដ្ឋានលំនៅឋាន ។ ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនេះ មានតួនាទីភារកិច្ច ដូចខាងក្រោម÷

- ពិនិត្យ និង ផ្តល់យោបល់លើសំណើគម្រោង ដោយធ្វើការសិក្សាគំនូសប្លង់បឋម កំណត់បទដ្ឋានលំនៅឋាន និងសម្ភារៈសំណង់, របាយការណ៍បឋមនៃការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និង សង្គម (ផ្អែកលើបញ្ជីត្រួតពិនិត្យរបស់ក្រសួងបរិស្ថាន) និង ផ្តល់ប្រឹក្សាគំនូសប្លង់បឋមតាមការស្នើសុំរបស់ក្រុមហ៊ុនឯកជនតាមលទ្ធភាព;
- ចរចាកិច្ចសន្យា ជាមួយក្រុមហ៊ុនទទួលសិទ្ធិក្នុងការអនុវត្តគម្រោង ដោយរួមបញ្ចូលចំណុចសំខាន់ៗ ដូចជា គំរូកិច្ចសន្យាទិញ ឬ ជួល រវាងក្រុមហ៊ុន និង គ្រួសារគោលដៅ, លក្ខខណ្ឌបង់ប្រាក់, ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ, បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង (ករណីរស់នៅក្នុងអគាររួម), និង ផលប្រយោជន៍ផ្សេងៗ ដែលក្រុមគ្រួសារអាចទទួលបានពីគម្រោង ជាពិសេសផលប្រយោជន៍ និង ការលើកទឹកចិត្ត ដែលក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានទទួលបានពីរដ្ឋ;

– ផ្តល់ការណែនាំ និង អនុម័តលើលក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យក្នុងការកំណត់ជ្រើសរើសក្រុមគ្រួសារគោលដៅដែលស្នើដោយក្រុមហ៊ុនទទួលសិទ្ធិសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ;
– តាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការសាងសង់ និង គុណភាពសំណង់ជាប្រចាំ ព្រមទាំងធ្វើរបាយការណ៍ជូនគណៈកម្មការអន្តរក្រសួង;
– ស្វែងរកកិច្ចសហការ និង សម្របសម្រួលជាមួយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ដូចជា សាលារាជធានីភ្នំពេញ ក្នុងការអនុវត្តគម្រោង;
– ត្រួតពិនិត្យ និង វាយតម្លៃការទទួលបានលំនៅឋានរបស់គ្រួសារគោលដៅ ក្រោយពេលការសាងសាង់ត្រូវបានបិទបញ្ចប់;
– ចូលរួមក្នុងការដោះស្រាយវិវាទ ដោយអនុលោមតាមកិច្ចសន្យាលក់ ឬ ជួលលំនៅឋាន, សម្របសម្រួលវិវាទ រវាងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន និង គ្រួសារគោលដៅ;
– សម្របសម្រួល និង ពន្លឿនសំណុំបែបបទពាក់ព័ន្ធ រួមមាន អាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់, លិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋាន និង បែបបទផ្សេងទៀត ដែលនៅក្រោមដែនសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ។

«ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ» ត្រូវដឹកនាំ និង សម្របសម្រួលដោយថ្នាក់ដឹកនាំតំណាងក្រសួងមួយរូប និង មានការចូលរួមពីអគ្គនាយកដ្ឋានឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ, អគ្គនាយកដ្ឋានថវិកា, អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ, អគ្គនាយកដ្ឋានគយ និង រដ្ឋាករ, អគ្គនាយកដ្ឋានគោលនយោបាយ, អគ្គនាយកដ្ឋានសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ និង គ្រប់គ្រងបំណុល និង លេខាធិការដ្ឋានក្រុមប្រឹក្សានីតិកម្ម ។ ក្រុមការងារនេះ មានតួនាទី និង ភារកិច្ច ដូចខាងក្រោម÷

– សម្របសម្រួលការលើកលែងពន្ធ, ការបន្ធូរបន្ថយពន្ធ ឬ ការដាក់ពន្ធជាបន្ទុករបស់រដ្ឋ ដោយធ្វើការវាយ-តម្លៃផលប៉ះពាល់លើចំណូលរបស់រដ្ឋ ដើម្បីជាមូលដ្ឋាននៃការសម្រេចចិត្តរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល;
– សម្របសម្រួល និង ពន្លឿនការរៀបចំបែបបទ និង ការអនុម័តលើការស្នើសុំការលើកលែងពន្ធ;
– តាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការអនុវត្តការអនុគ្រោះពន្ធ និង អាករផ្សេងៗ ដើម្បីធានាតម្លាភាព និង សុក្រឹតភាព
– ពិនិត្យ និង ផ្តល់យោបល់លើការគាំទ្រការតភ្ជាប់ រួមមាន ផ្លូវ, ទឹក, ភ្លើង និង សេវាសាធារណៈផ្សេងៗទៀតតាមករណីជាក់ស្តែង ទៅតាមសំណើរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍, ព្រមទាំងត្រួតពិនិត្យ និង តាមដានការសាង-សង់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទាំងនោះ ដែលប្រើប្រាស់ថវិការដ្ឋ;
– វិភាគលទ្ធភាពនៃការខ្ចីបំណុល និង ការគ្រប់គ្រងបំណុលរបស់រដ្ឋ ក្នុងករណីដែលរដ្ឋមានការចាំបាច់ក្នុងការខ្ចី ឬ ធានាបំណុលពីបរទេស;
– រិះរកវិធានការ និង កិច្ចសហការពីស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ ជាពិសេសពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ ដើម្បីធានាអត្រាការប្រាក់សម្រាប់ទិញលំនៅឋាន ឱ្យសមស្របនឹងលទ្ធភាពរបស់ក្រុមគ្រួសារមានប្រាក់ចំណូលទាប និង មធ្យម;

- សម្របសម្រួលជាមួយស្ថាប័នផ្តល់សេវាពាក់ព័ន្ធ ទាំងរដ្ឋ និង ឯកជន សំដៅពន្លឿនដំណើរការ និង ប្រសិទ្ធភាពនៃការងារតភ្ជាប់ ឱ្យទាន់ពេលមុនការបញ្ចប់ការសាងសង់អគារលំនៅឋាន ។

៣.៣)- ការអនុវត្តជំហានទី ២ នូវការរៀបចំ និង បង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

ក្នុងជំហានបន្ទាប់ រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងពិចារណាបង្កើតនូវ ***«កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»*** ។ យន្តការស្ថាប័នសម្រាប់អនុវត្តវិធានការលើកទឹកចិត្តខាងលើ នឹងត្រូវប្រើប្រាស់សម្រាប់សិក្សា និង រៀបចំកិច្ចការនេះ ឬ ត្រូវប្រគល់ភារកិច្ចជូនគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួងថ្មី ដែលដឹកនាំដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ទៅតាមការជាក់ស្តែង ។ ការសិក្សាលម្អិត ដើម្បីរៀបចំបង្កើតស្ថាប័ននៃកម្មវិធីជាតិលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ នឹងផ្តោតលើរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង និង សមាសធាតុសំខាន់ៗនៃកម្មវិធី ព្រមទាំងគោលការណ៍ជាសារវន្តនានា ដូចខាងក្រោម ៖

ក. កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យចែកចេញជាបួនសមាសធាតុ ដោយផ្តោតទៅលើក្រុមគោលដៅផ្សេងៗគ្នា និង ផ្អែកលើកត្តាចំណូល, ប្រជាសាស្ត្រ, ក្រុមអាយុ និង ជាពិសេសលទ្ធភាពហិរញ្ញវត្ថុ ។ អន្តរាគមន៍ទាំងឡាយរបស់កម្មវិធីនេះ ផ្តោតទាំងលើផ្នែកផ្គត់ផ្គង់, ផ្នែកនិយ័តកម្ម និង ផ្នែកតម្រូវការ ។ ***សមាសធាតុទី១*** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកការផ្គត់ផ្គង់ក្នុងគោលដៅសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដោយប្រើប្រាស់យន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ ឯកជន និង/ ឬ សហគមន៍ ។ ***សមាសធាតុទី២*** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកនិយ័តកម្មតាមរយៈការកំណត់ស្តង់ដារលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ និងការដាក់បញ្ចូលជាការស្ម័គ្រចិត្ត ជាកាតព្វកិច្ចដាច់ខាត ឬ ជាកាតព្វកិច្ចដែលអាចដោះដូរបាន ដើម្បីធានាថាការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យនឹងមានគ្រប់គ្រាន់ក្នុងពេលអនាគត ។ ***សមាសធាតុទី៣*** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកតម្រូវការ ដោយការបង្កើតឱ្យបាននូវយន្តការកម្ចីអនុគ្រោះសម្រាប់ទិញ និង ជួសជុលលំនៅឋានដោយផ្តល់កម្ចីរយៈពេលវែង និង មានការប្រាក់សមរម្យ តាមលទ្ធភាពរបស់ប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង មធ្យម ។ ***សមាសធាតុទី៤*** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកតម្រូវការដូចគ្នា ប៉ុន្តែផ្តោតជាពិសេសលើប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង ក្រីក្រ ដោយបង្កលទ្ធភាពឱ្យអ្នកទាំងនោះមានទីជម្រកមានសុវត្ថិភាព តាមរយៈការឧបត្ថម្ភលើថ្លៃឈ្នួល ។

សមាសធាតុទី ១ ៖ ការសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងភាពជាដៃគូរវាងរដ្ឋ និង វិស័យឯកជន និង/ឬសហគមន៍ មានគោលបំណង ៖ ទី១- កំណត់បទដ្ឋាននៃលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យសម្រាប់ជាគំរូ និង ការសាកល្បង ទាំងលើការរចនាគេហដ្ឋាន និង ការរៀបចំប្លង់នគរូបនីយកម្ម, ទី២- កំណត់ក្របខណ្ឌគោលនយោបាយលើកទឹកចិត្តដល់ដៃគូវិស័យឯកជន និង សហគមន៍ សម្រាប់បង្កើនការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ទី៣- រៀបចំគម្រោងសាកល្បង និង អនុវត្តគម្រោង រួមទាំង ជម្រើសទីតាំង, ទំហំគម្រោង និង ការវិនិយោគ, បទដ្ឋានសំណង់ ។ល។, ទី៤- កំណត់នីតិវិធី ឬ លក្ខខណ្ឌគោលនយោបាយសម្រាប់អនុវត្តភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន ដើម្បីបង្កើន

ប្រសិទ្ធភាពគម្រោង ពិសេសប្រសិទ្ធភាពចំណាយ និង ការសន្សំសំចៃខ្ពស់, គុណភាពសំណង់, តម្លាភាព, និង រយៈពេលសាងសង់ ។ល។, ទី៥- កំណត់អត្តសញ្ញាណនៃគ្រួសារក្រីក្រដែលខិតខំធ្វើការ និង ជាមុខសញ្ញារបស់កម្មវិធី ដូចជា អតីតយុទ្ធជន, គ្រួសារប៉ូលីស, គ្រួសារទាហាន, គ្រួសារគ្រូបង្រៀន និង គ្រូពេទ្យ ជាដើម ដើម្បីអាចទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យ និង មានតម្លៃសមរម្យ, និង ទី៦- ផ្សព្វផ្សាយ និង លើកកម្ពស់ការយល់ដឹងជាសាធារណៈអំពីកម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ។

សមាសធាតុទី ២ ÷ ការរៀបចំគោលការណ៍ និង អនុវត្តកូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន មានគោលបំណង ÷ ទី១- រៀបចំគោលការណ៍កំណត់កូតា និង រៀបចំកែសម្រួលក្របខណ្ឌនិយ័តកម្ម និង គតិយុត្តិដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការអនុវត្ត; ទី២- រៀបចំគោលការណ៍ណែនាំសម្រាប់ការដាក់បញ្ចូលលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យទៅក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានដោយយកចិត្តទុកដាក់លើការទទួលខុសត្រូវផ្នែកសង្គម, សហគមន៍, បរិស្ថាន និង វប្បធម៌; ទី៣- រៀបចំកញ្ចប់លើកទឹកចិត្តដល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលវិភាជន៍គម្រោងឱ្យមានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម; ទី៤- រៀបចំយន្តការ និង នីតិវិធីសម្រាប់អនុវត្តការកំណត់កូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដោយធានាឱ្យបាននូវភាពទន់ភ្លន់ និង គោរពនូវគោលការណ៍ពាណិជ្ជកម្មសួល; និង ទី៥- ផ្សព្វផ្សាយ និង ទាក់ទាញការចូលរួមរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានក្នុងកម្មវិធីនេះ ដែលជាឧបករណ៍ទីផ្សារមួយ ក្នុងការជំរុញកំណើនការលក់លំនៅឋានធម្មតា តាមរយៈការទទួលស្គាល់ការចូលរួមក្នុងសកម្មភាពសង្គម និង កិច្ចសហការល្អជាមួយរាជរដ្ឋាភិបាល ។

សមាសធាតុទី ៣ ÷ ការរៀបចំឥណទានទិញ ឬ កែលម្អលំនៅឋានសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម មានគោលបំណងចម្បង ក្នុងការបង្កើនលទ្ធភាពឱ្យគ្រួសារមានចំណូលទាប និងមធ្យម អាចទិញ ឬ កែលម្អលំនៅឋានរបស់ខ្លួនឱ្យបានសមរម្យតាមកម្រិតចំណូលរបស់ខ្លួន តាមរយៈ ÷ ទី១- រៀបចំផលិតផលហិរញ្ញវត្ថុអនុគ្រោះសម្រាប់កម្ចីទិញលំនៅឋាន ទាំងអត្រាការប្រាក់, ការទូទាត់សង, រយៈពេលសង និង លក្ខខណ្ឌទទួលបាន; ទី២- រៀបចំឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់កែលម្អលំនៅឋានទាំងជាលក្ខណៈគ្រួសារ និង សហគមន៍មានចំណូលទាប និង មធ្យម មានលទ្ធភាពអាចកែលម្អលក្ខខណ្ឌរស់នៅ; ទី៣- សហការជាមួយនឹងគ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុ រួមទាំងធនាគារ និង មីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ដើម្បីបង្កើតច្រកនៃការទទួលបានផលិតផលហិរញ្ញវត្ថុទាំងនោះ; ទី៤- រៀបចំយន្តការហិរញ្ញប្បទាន ដើម្បីគាំទ្រដល់ឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុទាំងពីរខាងលើ ដើម្បីធានាឱ្យបាននូវចីរភាព; ទី៥- បង្កើតយន្តការតាមដាន ត្រួតពិនិត្យ និង វាយតម្លៃប្រសិទ្ធភាពនៃការអនុវត្ត ដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការកែលម្អជាបន្តបន្ទាប់; និង ទី៦- រៀបចំការផ្សព្វផ្សាយ និង លើកកម្ពស់ការយល់ដឹងអំពីសាធារណៈជន ។

សមាសធាតុទី ៤ ÷ ការរៀបចំលំនៅឋានសាធារណៈសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង សង្គមកិច្ច មានគោលបំណងដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋានសមរម្យសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប, ទីទ័លក្រ និង មានស្ថានភាពលំបាក ដែលមានតម្រូវការពិសេស ដូចជា ពិការភាព, មានជម្ងឺប្រចាំកាយ និង គ្រួសារចាស់ជរា ដែលកម្រិតចំណូលមិនមានលទ្ធភាពគ្រប់គ្រាន់អាចទិញផ្ទះបាន ក្នុងនោះ ÷ ទី១- សិក្សាកំណត់នូវតម្រូវការលំនៅឋានសង្គមកិច្ច

ដោយបែងចែកតាមប្រភេទ, ទីតាំងលំនៅឋាន, កម្រិតចំណូល និង លទ្ធភាព; ទី២- រៀបចំ និង កំណត់របបនៃការជួលលំនៅឋានសង្គមកិច្ចក្នុងថ្លៃឈ្នួលអនុគ្រោះ និង ធានាបាននូវកម្មសិទ្ធិរយៈពេលវែង; ទី៣- សម្របសម្រួលជាមួយសមាសធាតុផ្សេងទៀត ដើម្បីរៀបចំលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យសម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងគោលដៅសង្គមកិច្ច; ទី៤- រៀបចំឱ្យមានយន្តការប្រកបដោយតម្លាភាព ដោយមានការចូលរួមពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន, អង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាល និង សប្បុរសជន ក្នុងការគ្រប់គ្រង និង ថែរក្សាលំនៅឋានសង្គមកិច្ច ដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់អ្នកទទួលបានក្នុងរយៈពេលវែង និង ធានាចីរភាពនៃរបបសង្គមកិច្ចនីមួយៗ; ទី៥- ជំរុញឱ្យមានការផ្គត់ផ្គង់ និង សាងសង់លំនៅឋាន ក្នុងគោលដៅសង្គមកិច្ចស្របតាមតម្រូវការជាក់ស្តែង ដោយប្រើប្រាស់ធនធានរបស់រដ្ឋ និង កៀរគរធនធានសហប្រតិបត្តិការរវាងក្រុមហ៊ុនឯកជន, សប្បុរសជន និង អង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាល; និង ទី៦- ផ្សព្វផ្សាយ និង លើកកម្ពស់ការយល់ដឹងជាសាធារណៈអំពីលំនៅឋានសង្គមកិច្ច ។

ខ. *ការរៀបចំស្ថាប័នអនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ*

ដើម្បីរៀបចំ និង ដំណើរការការអនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងពិចារណាបង្កើតនូវ **«ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន»** តាមរចនាសម្ព័ន្ធសាមញ្ញ និង បន្តកែលម្អនៅពេលក្រោយតាមតម្រូវការជាក់ស្តែងនៃកម្មវិធី ដែលរួមមាន÷ទី១- ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ដែលគាំទ្រដោយគណៈកម្មការបច្ចេកទេសពីរ គឺគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង និង គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុ និង មូលនិធិអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន; ទី២- អគ្គលេខាធិការដ្ឋាន ឬ លេខាធិការដ្ឋាន ដែលមានផ្នែក ឬ នាយកដ្ឋានមួយចំនួន ជាជំនួយការ; និង ទី៣- មូលនិធិអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ។

«ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន» មានសមាសភាពចម្រុះ ដែលតំណាងដោយមន្ត្រីជាន់ខ្ពស់ពីស្ថាប័នសំខាន់ៗ មានជាអាទិ៍ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់, ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ, ក្រសួងមហាផ្ទៃ, ក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត និង សាលារាជធានីភ្នំពេញ ឬ អាជ្ញាធរដែនដី ទៅតាមតម្រូវការជាក់ស្តែង ។ តួនាទី និង ភារកិច្ចចម្បងៗ របស់ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន មានដូចខាងក្រោម÷

- អនុម័តលើការតែងតាំងអគ្គនាយកប្រតិបត្តិ និង អគ្គនាយករង, រៀបចំការប្រព្រឹត្តទៅនៃរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងកម្មវិធី ព្រមទាំងតែងតាំងគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង និង គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុ និង មូលនិធិអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ក៏ដូចជា ប្រធាន និង រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងមូលនិធិអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន;
- អនុម័តលើផែនការនៃកម្មវិធី, សំណើគម្រោង និង តម្រូវការហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់កម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន;
- វាយតម្លៃ, តាមដាន, និង ធ្វើអធិការកិច្ចលើការងាររបស់គណៈកម្មការទាំងពីរ និង ការគ្រប់គ្រងមូលនិធិ ដើម្បីបង្កើនប្រសិទ្ធភាពការងារ, ការទទួលខុសត្រូវ និង តម្លាភាព;
- រាយការណ៍ជូនរាជរដ្ឋាភិបាលជាប្រចាំ អំពីសមិទ្ធិផលពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន;
- សម្របសម្រួលកិច្ចការអនុគ្រោះពន្ធ និង ការលើកទឹកចិត្តផ្សេងៗ ដល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន
- សម្របសម្រួល និង អនុវត្តតាមគោលការណ៍ដោះស្រាយវិវាទជាធរមាន ។

«គណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង» ជាជំនួយការឱ្យក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន ដែលទទួលបន្ទុកវាយតម្លៃលទ្ធភាពគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន និង លក្ខខណ្ឌបច្ចេកទេសពាក់ព័ន្ធ ដោយមានតួនាទី និង ការទទួលខុសត្រូវដូចខាងក្រោម ÷

- ពិនិត្យ និង ផ្តល់មតិលើសំណើគម្រោងលំនៅឋាន ផ្អែកលើការសិក្សាលទ្ធភាពនៃគម្រោងយ៉ាងល្អិតល្អន់ ដើម្បីដាក់ជូនក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋានពិនិត្យ និងសម្រេច;
- ពិនិត្យ និង ផ្តល់មតិលើការរៀបចំប្លង់មូលដ្ឋាន និង ប្លង់លម្អិតគម្រោងលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សម្រាប់ការដេញថ្លៃ រួមទាំងការរៀបចំនីតិវិធី, ទម្រង់បែបបទ និង ឯកសារលទ្ធកម្មសម្រាប់ការជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ និង វាយតម្លៃឯកសារដេញថ្លៃ ទាំងលើទិដ្ឋភាពបច្ចេកទេស និង ហិរញ្ញវត្ថុ;
- វាយតម្លៃ និង ផ្តល់មតិលើការជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ផ្អែកលើគោលការណ៍ និង នីតិវិធីលទ្ធកម្មជាធរមានរបស់កម្មវិធី;
- ផ្តល់មតិលើសេវា និង ស្តង់ដាបច្ចេកទេស រួមមាន ត្រួតពិនិត្យ និង តាមដានការសាងសង់លំនៅឋានលើគុណភាព, សុវត្ថិភាព, វឌ្ឍនភាព ជាដើម ។ល។);
- ពិនិត្យ និង តាមដានការបែងចែក និង ការទទួលបានលំនៅឋានរបស់ប្រជាជនដោយផ្អែកតាមកិច្ចសន្យា ។

«គណៈកម្មការហិរញ្ញប្បទាន និង មូលនិធិ» ជាជំនួយការនៃក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន ទទួលបន្ទុកត្រួតពិនិត្យ និង តាមដានកិច្ចការហិរញ្ញវត្ថុ និង មូលនិធិរបស់កម្មវិធី ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ដោយមានតួនាទី និង ការទទួលខុសត្រូវ ដូចខាងក្រោម ÷

- កៀរគរហិរញ្ញវត្ថុពីប្រភពនានា ដូចជា ថវិការដ្ឋ, ដៃគូអភិវឌ្ឍន៍តាមរយៈកម្ចី, និង វិស័យឯកជន;
- ពិនិត្យលទ្ធភាពហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការងារអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលឆ្លើយតបនឹងតម្រូវការរបស់គម្រោង ដែលស្នើឡើងដោយគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង;
- ចូលរួមរៀបចំទម្រង់បែបបទ និង ឯកសារលទ្ធកម្ម សម្រាប់ការដេញថ្លៃជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ រួមទាំងវាយតម្លៃឯកសារដេញថ្លៃ ដោយមានការសហការពីគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង;
- ចូលរួមក្នុងការវាយតម្លៃ និង ជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ តាមរយៈការដាក់ឱ្យដេញថ្លៃប្រកបដោយតម្លាភាព;
- ចូលរួមក្នុងការវាយតម្លៃ និង ជ្រើសរើសធនាគារ ឬ ស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុដៃគូ សម្រាប់កិច្ចសហការលើផ្នែកឥណទានកម្ចីទិញ និង កែលម្អលំនៅឋាន;
- ចូលរួមវាយតម្លៃលើទម្រង់បែបបទសុំសិទ្ធិទិញ ឬ ជួល និង ទទួលបានឥណទាន ដែលផ្អែកតាមគោលការណ៍ទទួលបានសិទ្ធិ និង ត្រួតពិនិត្យការទទួលបានសិទ្ធិទិញ ឬ ជួលលំនៅឋាន;

- វិភាគហានិភ័យទាក់ទងនឹងការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ជាពិសេសលើទិដ្ឋភាពហិរញ្ញវត្ថុ, សេដ្ឋកិច្ច និង ទីផ្សារ;
- គ្រប់គ្រងរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុពាក់ព័ន្ធនឹងការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន រួមទាំងបែបបទស្នើសុំ និង គ្រប់គ្រងថវិកា ។

«អគ្គលេខាធិការដ្ឋាន ឬ លេខាធិការដ្ឋាននៃក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន» មានភារកិច្ចជាសេនាធិការឱ្យក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន ក្នុងការសម្រេចនូវគោលបំណង និង គោលដៅនៃកម្មវិធី ពិសេសទទួលបន្ទុកលើការងារបច្ចេកទេសក្នុងការអនុវត្តគម្រោងនានា ដែលស្ថិតក្រោមកម្មវិធី និង អនុកម្មវិធីទាំងអស់ ដោយគោរពប្រតិបត្តិតាមគោលការណ៍តម្លាភាព និង ឧត្តមានុវត្តន៍ ដូចខាងក្រោម ÷

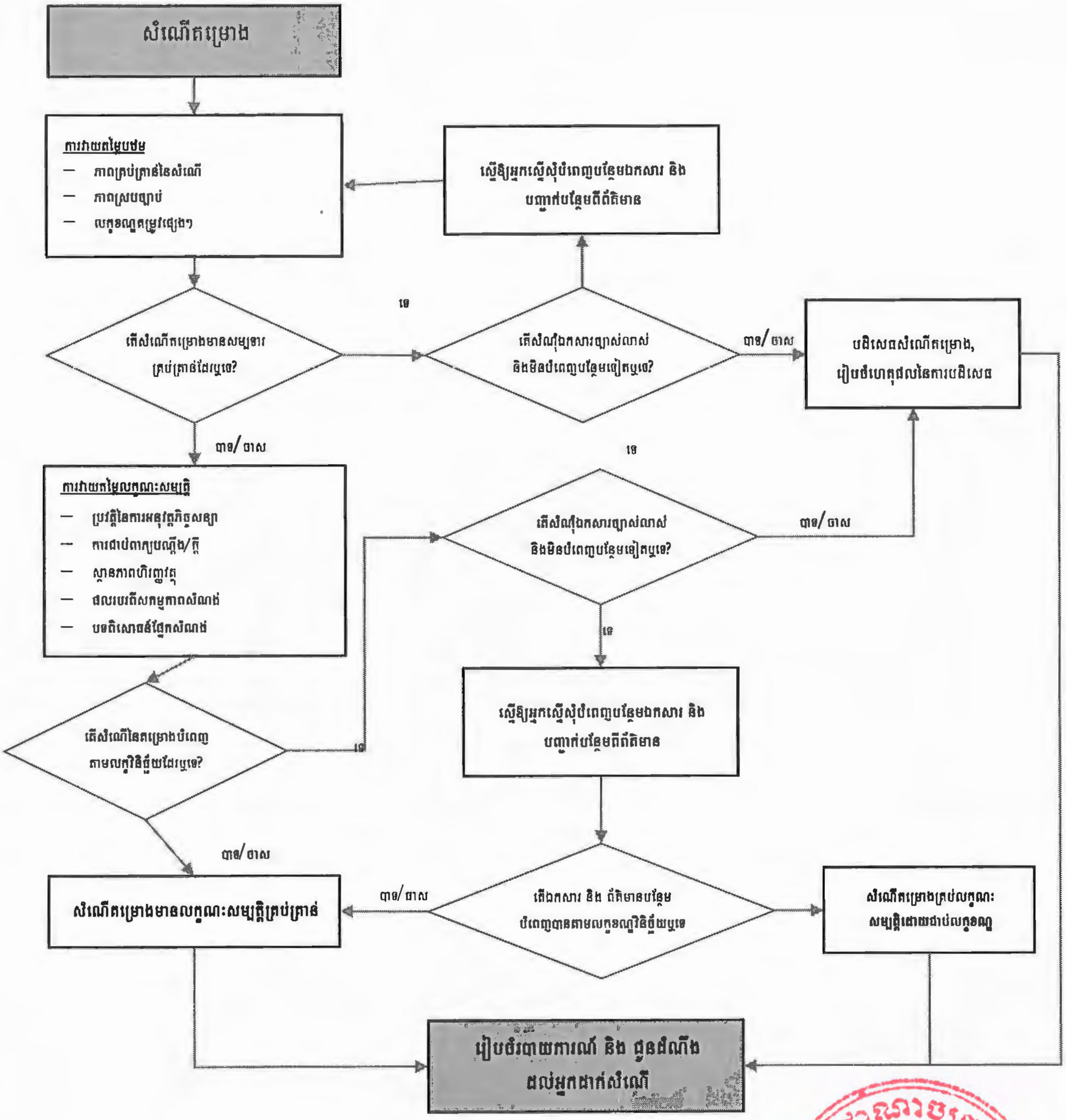
- រៀបចំគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដោយមានការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈ ដើម្បីទទួលការចូលរួមមតិយោបល់ពីអ្នកពាក់ព័ន្ធ ជាពិសេស ប្រជាជន, អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន, អង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាល ។ល។;
- ប្រកាសផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយអំពីគម្រោងលំនៅឋាន ដើម្បីជូនដំណឹងដល់ប្រជាជនទូទៅ ឱ្យជ្រាបជាព័ត៌មានក្នុងការដាក់ពាក្យទទួលបានសិទ្ធិទិញ/ជួល រួមទាំងអំពីទីតាំង, ពេលវេលាទទួលពាក្យ និង សំណុំបែបបទដាក់ពាក្យ ជាដើម ។ល។;
- ប្រកាសផ្សាយអំពីលទ្ធផលនៃការជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ តាមរយៈការដេញថ្លៃ (ទំហំកិច្ចសន្យាសាងសង់ និង រយៈពេលសាងសង់ ជាដើម ។ល។) ;
- ត្រួតពិនិត្យគុណភាពសាងសង់នៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន;
- រៀបចំ និង អនុវត្តនីតិវិធីជ្រើសរើសមុខសញ្ញាផ្តល់លំនៅឋាន ក្នុងចំណោមអ្នកដាក់ពាក្យដែលទទួលបានសិទ្ធិ ដោយមានការចូលរួមពីអ្នកពាក់ព័ន្ធ និង ប្រកបដោយតម្លាភាព;
- បង្កើតឱ្យមានយន្តការសម្របសម្រួល និង ដោះស្រាយវិវាទនានា (វិវាទទាក់ទងនឹងការសាងសង់ និង វិវាទទិញ/ លក់ ឬ ជួលលំនៅឋាន);
- អភិវឌ្ឍ និង គ្រប់គ្រងកម្មវិធីលំនៅឋាន ឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព និង កាន់តែសំបូរបែប;
- បង្កើត និង អនុវត្តយន្តការតាមដាន និង វាយតម្លៃកម្មវិធីលំនៅឋាន;
- ធ្វើទំនាក់ទំនងធុរកិច្ច និង សហប្រតិបត្តិការ ជាមួយដៃគូអភិវឌ្ឍន៍ផ្លូវការ, សប្បុរសជនជាតិ និង អន្តរជាតិ ដើម្បីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន;
- រៀបចំប្រព័ន្ធហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់គ្រប់គ្រងប្រតិបត្តិការ តាមស្តង់ដា និង ឧត្តមានុវត្តន៍អន្តរជាតិ;
- រៀបចំប្រព័ន្ធនីតិកម្មល្អ ដើម្បីគ្រប់គ្រងគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ។

៤. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

«គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ» ត្រូវបានរៀបចំឡើងជាការសាកល្បង ក្នុងគោលដៅរួមចំណែកដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋាន ជាពិសេសនៅរាជធានីភ្នំពេញ, ទីក្រុង និង ប្រជុំជន សម្រាប់ក្រុមគ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម, លើកកម្ពស់សុវត្ថិភាពកាន់កាប់លំនៅឋាន, ពង្រឹងយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន ក្នុងវិស័យលំនៅឋាន និង បង្កើនការទទួលបានគេហសេវា ដូចជា ទឹកស្អាត, អគ្គិសនី និង សេវាសង្គមនានា ។ គោលនយោបាយនេះ ផ្តល់នូវយន្តការសម្រាប់គាំទ្រ និង ផ្តល់ការលើកទឹកចិត្ត ទាំងផ្នែកពន្ធដារ និង ពន្ធគយ, ការតភ្ជាប់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និង សេវាសាធារណៈ និង ការសម្រួលផ្នែកនិយ័តកម្ម ជូនដល់វិស័យឯកជន, វិស័យសាធារណៈ, សហគមន៍, អង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាល និង សប្បុរសជន ព្រមទាំងដៃគូជាតិ និង អន្តរជាតិ ដើម្បីរួមគ្នាលើកកម្ពស់សុខមាលភាពរបស់ប្រជាជនកម្ពុជា តាមរយៈការផ្តល់នូវជម្រកសមរម្យ និង ប្រកបដោយសុវត្ថិភាព ។

សម្រាប់ជំហានបន្ទាប់, ក្នុងរយៈពេលមធ្យម និងវែង, កម្មវិធីសាកល្បងសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យនឹងត្រូវវិវឌ្ឍទៅជាកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលនឹងឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការចាំបាច់ និង សំណូមពរនៃការអភិវឌ្ឍសង្គម និង សេដ្ឋកិច្ច ។ ក្រៅពីមានវិសាលភាពទូលំទូលាយ និង ទូទាំងប្រទេស កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ នឹងត្រូវរៀបចំឡើងដោយប្រើយន្តការអចិន្ត្រៃយ៍ និង មានការចូលរួមពីវិស័យឯកជន និង រដ្ឋ ព្រមទាំងការគាំទ្រពីវិស័យហិរញ្ញវត្ថុផងដែរ ។ កម្មវិធីជាតិពេលនោះ នឹងផ្តល់នូវជម្រើស ឬ ឧបករណ៍គោលនយោបាយច្រើនផ្សេងៗគ្នា ដូចជា ការកំណត់កូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានទូទៅ, ការផ្តល់ឥណទានកម្ចីអនុគ្រោះដល់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម សម្រាប់ទិញលំនៅឋាន, និង ការសាងសង់លំនៅឋានសាធារណៈ និង លំនៅឋានសង្គមកិច្ច សម្រាប់គ្រួសារក្រីក្រ ជាដើម ។

លំហូរនៃការវាយតម្លៃសំណើគម្រោង



លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមហ៊ុន

ក្រុមហ៊ុន ឬ សហក្រុមហ៊ុន ដែលមានបំណងដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន នឹងត្រូវបានពិនិត្យលើលក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យមួយចំនួន មុននឹងត្រូវបានវាយតម្លៃលក្ខណៈសម្បត្តិនៃសំណើគម្រោង ហើយលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមហ៊ុន មានដូចខាងក្រោម ÷

១) ក្រុមហ៊ុនត្រូវជានីតិបុគ្គល ដែលចុះបញ្ជីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

២) នីតិបុគ្គល និងរូបវន្តបុគ្គល (ភាគីពាក់ព័ន្ធនៃសំណើទាំងអស់)

- ពុំធ្លាប់មានប្រវត្តិក្ស័យធន ហើយពុំស្ថិតក្រោមការរក្សាការពារដោយតុលាការ;
- ពុំមានទោសដោយអំណាចសាលក្រមក្នុងរយៈពេល៥ឆ្នាំចុងក្រោយ;
- ពុំធ្លាប់មានប្រវត្តិប្រព្រឹត្តបទល្មើសវិជ្ជាជីវៈធ្ងន់ធ្ងរ;
- ពុំធ្លាប់មានប្រវត្តិគេចពន្ធ និង ជំពាក់បំណុលសាធារណៈ;
- ពុំជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងអំពើពុករលួយ;
- ពុំធ្លាប់មានប្រវត្តិបំប្លែងឯកសារសាធារណៈ ។

៣) វិសមិតភាពផ្នែកផលប្រយោជន៍

- ពុំមានអ្នកទទួលផល ឬម្ចាស់ក្រុមហ៊ុនមានផលប្រយោជន៍ក្នុងគម្រោងពាក់ព័ន្ធ;
- ពុំមានទំនាក់ទំនងជាគ្រួសារ និង សាច់ញាតិពាក់ព័ន្ធក្នុងគម្រោង;
- មិនមែនជាភាគីដែលបង្កើតឡើងជាគម្រោងទ្រនាប់ទៅនឹងគម្រោងផ្សេងទៀត;
- មិនមែនជាស្ថាប័នរដ្ឋដែលមានភាពពាក់ព័ន្ធដល់ផលប្រយោជន៍នៃគម្រោង ។

៤) មិនជាប់ឈ្មោះក្នុងបញ្ជីខ្មៅនៅកម្ពុជា ឬ អាស៊ាន

លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមគោលដៅ ឬក្រុមទទួលផល

ការជ្រើសរើសក្រុមគោលដៅ ឬក្រុមទទួលផល នៅក្រោមគោលនយោបាយស្ដីពីការលើកទឹកចិត្ត និង កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវបានកំណត់ស្របតាមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនតែមិនមែន បានន័យ ថាក្រុមគោលដៅទាំងនោះត្រូវតែបំពេញលក្ខខណ្ឌទាំងអស់នោះទេ ក្នុងន័យនេះ ការពិចារណា និង ការ សម្រេចចិត្តលើក្រុមគោលដៅនឹងមានភាពទន់ភ្លន់ច្រើន ព្រោះថានេះជាដំណាក់កាលសាកល្បងនៅឡើយ៖

១) ស្ថានភាពផ្ទាល់ខ្លួន

- មានសញ្ជាតិខ្មែរ ;
- មានអាយុចាប់ពី ១៨ ឆ្នាំឡើងទៅ (គិតត្រឹមថ្ងៃបំពេញបែបបទទិញ/ ជួលលំនៅឋាន) ។

២) ស្ថានភាពចំណូល និង ការងារ

- មានចំណូលគ្រួសារក្នុងរង្វង់ពី ២០០ ដុល្លារ/ ខែ ដល់ ៤០០ ដុល្លារ/ ខែ;
- មានការងារអចិន្ត្រៃយ៍ និងមានចំណូលទៀងទាត់ ឬ មានមុខរបរ/ ធុរកិច្ចខ្នាតតូចដែលច្បាស់លាស់ (ទទួលបានឥណទានពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុផ្លូវការ) ។

៣) ស្ថានភាពលំនៅឋាន

- មិនមានកម្មសិទ្ធិលំនៅឋានផ្ទាល់ខ្លួន ឬ
- កម្មសិទ្ធិលំនៅឋានមិនមានសុវត្ថិភាព ឬ
- ការស្នាក់នៅតំបន់មិនរៀបរយ ឬ
- ការស្នាក់នៅក្នុងលម្ហតូចចង្អៀត ឬ អសន្តិសុខ ។

៤) ស្ថានភាពផ្សេងទៀត

- មានគណនីធនាគារ;
- ជាសហគមន៍នៅនឹងកន្លែង;
- ជាសហគមន៍ដែលទទួលរងផលប៉ះពាល់ដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍សាធារណៈ ។

ព័ត៌មានអំពីសំណើបំណងនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន

ក្រុមហ៊ុន ឬ សហក្រុមហ៊ុន ដែលមានបំណងដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានត្រូវផ្តល់នូវព័ត៌មាន ដោយភ្ជាប់ជាមួយនឹងសក្ខីប័ត្រអំពីលក្ខណៈសម្បត្តិ និង បទពិសោធន៍គ្រប់គ្រាន់ក្នុងការរៀបចំ និង អនុវត្តគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ។ ក្នុងគោលបំណងនេះ ឯកសារសក្ខីភាពនៃការអនុវត្តគម្រោងលំនៅឋាន ឬ គម្រោងប្រហាក់ប្រហែលត្រូវភ្ជាប់ក្នុងសំណើនេះ ។

១)កត្តាកំណត់អំពីភាពប្រហាក់ប្រហែលនៃបទពិសោធន៍ និង សមត្ថភាព ត្រូវផ្អែកលើ ÷

- ទំហំនៃគម្រោងសាងសង់;
- ប្រភេទនៃគម្រោងដែលធ្លាប់បានអនុវត្ត (ការសិក្សាប្លង់, ការត្រួតពិនិត្យការសាងសង់, ការសាងសង់, ការលក់ ។ល។);
- បញ្ជាក់អំពីជំនាញបច្ចេកទេសស្នូល;
- បញ្ជាក់អំពីទីតាំងនៃការអនុវត្តគម្រោង;
- ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុ និងផលរបរ (៣ឆ្នាំចុងក្រោយ) ។

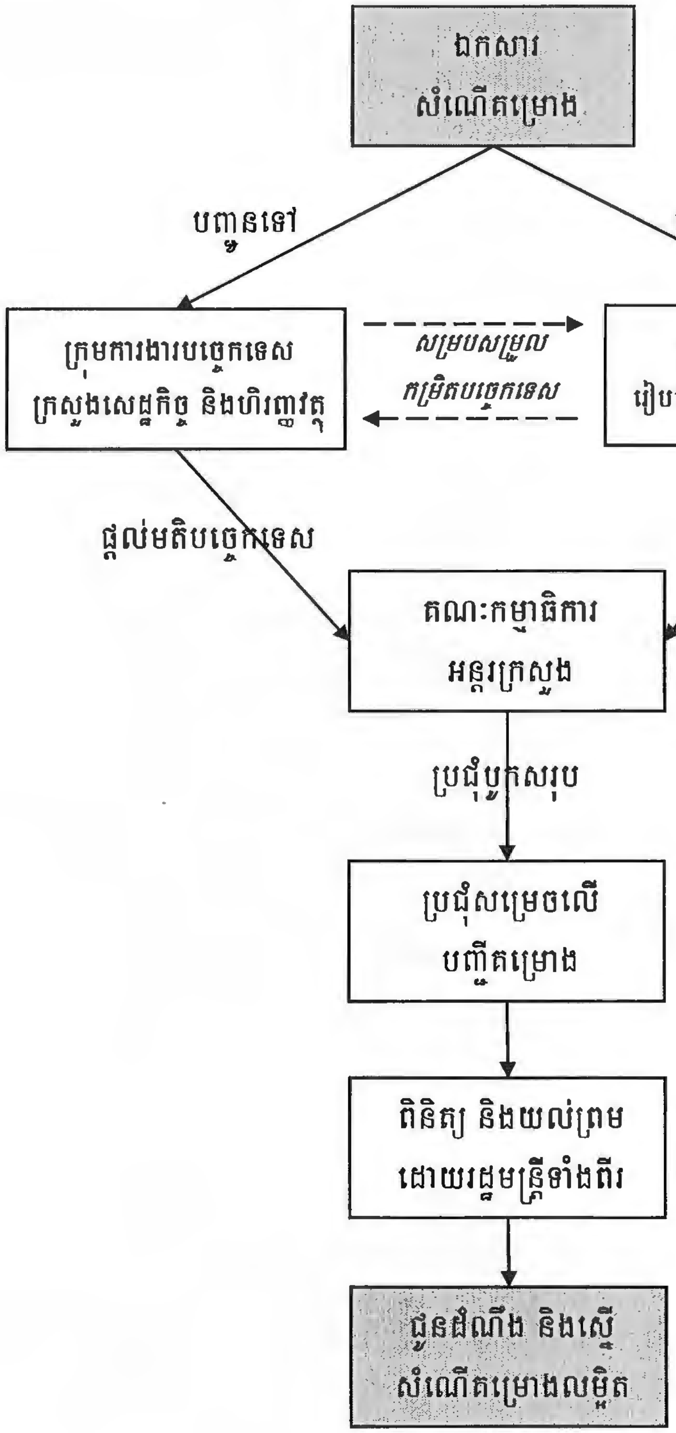
២)ក្រុមហ៊ុនដែលមានបំណងស្នើនូវគម្រោងត្រូវបញ្ជាក់អំពី ÷

- អ្នកជំនាញដែលខ្លួនមានសម្រាប់ការអនុវត្ត/បំពេញការងារគម្រោង;
- បុគ្គលតំណាងដែលជាដៃគូ;
- ការបញ្ជាក់វិញ្ញាបនប័ត្រផ្សេង ផ្នែកការគ្រប់គ្រង ការទទួលខុសត្រូវផ្នែកសង្គម និង ការទទួលខុសត្រូវផ្នែកបរិស្ថាន ។ល។;
- កិច្ចសហការជាមួយនឹងស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ (ក្នុងករណីបើមាន) ក្នុងការងារសាងសង់ និង កម្ចីទិញលំនៅឋាន ។

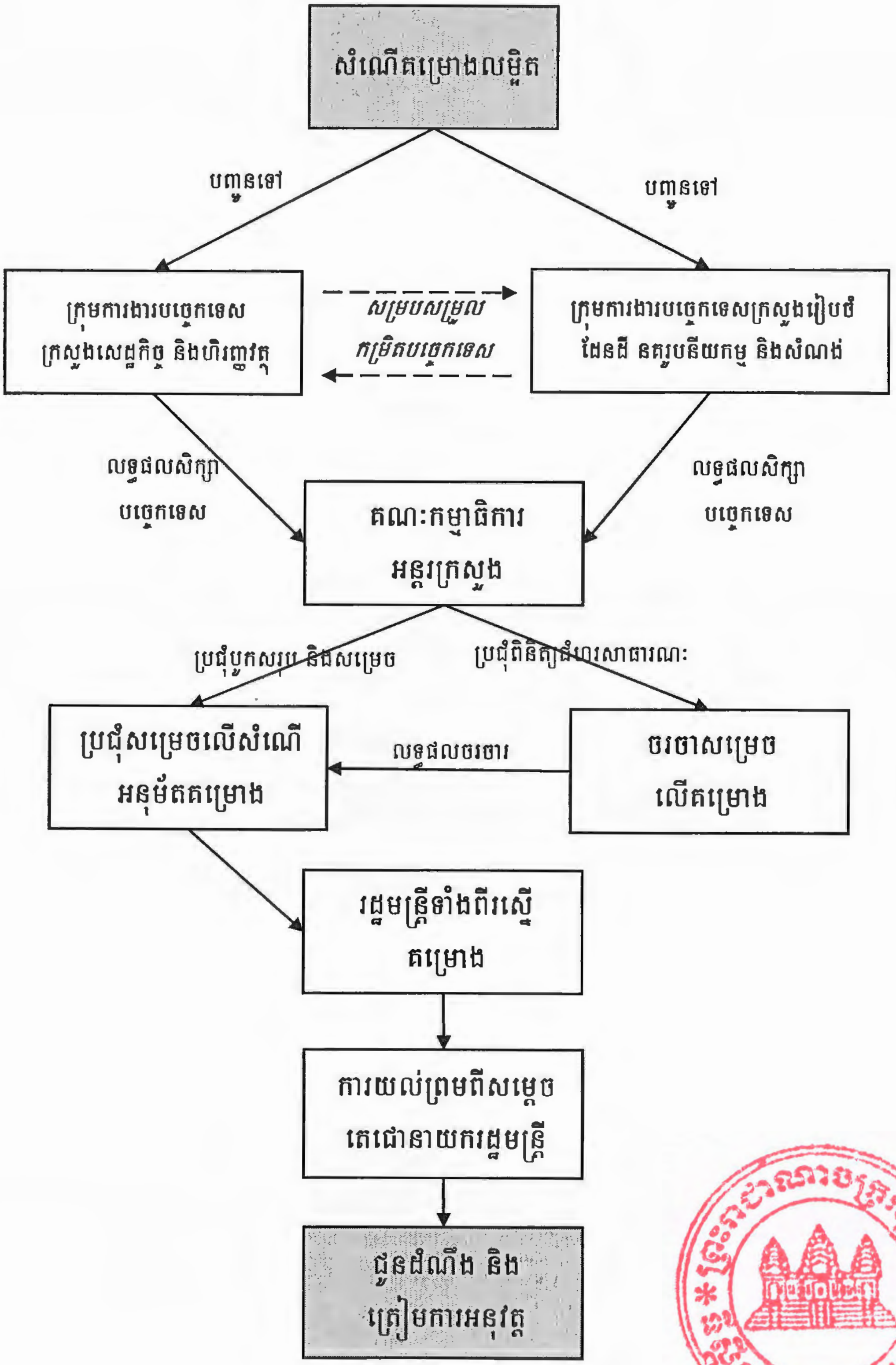
៣) ត្រូវបញ្ជាក់អំពីទស្សនទាននៃសំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន

- អតិថិជនគោលដៅ;
- ទំហំនៃសំណើគម្រោង (ចំនួនលំនៅឋាន និង ទឹកប្រាក់សរុបនៃគម្រោង);
- ទស្សនទាននៃសំណើគម្រោង;
- គំរូធុរកិច្ច (Business Model);
- ការរំពឹងទុកពីកញ្ចប់លើកទឹកចិត្តអំពីរដ្ឋ;
- ការវាយតម្លៃលើសមត្ថភាពនៃការអនុវត្ត;
- ថ្លៃលំនៅឋានក្នុងមួយឯកតា;
- នីតិវិធីក្នុងការបង់ប្រាក់ (ប្រាក់កក់ដំបូង, ប្រចាំខែ និង អត្រាការប្រាក់) ។

លំហូរការងារនៃការដាក់ស្នើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ
«ជំហានទី១»



«ជំហានទី ២»


សំណើគម្រោងលម្អិត
បញ្ជូនទៅ
បញ្ជូនទៅ
ក្រុមការងារបច្ចេកទេស ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ
សម្របសម្រួល កម្រិតបច្ចេកទេស
ក្រុមការងារបច្ចេកទេសក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
លទ្ធផលសិក្សា បច្ចេកទេស
លទ្ធផលសិក្សា បច្ចេកទេស
គណៈកម្មាធិការ អន្តរក្រសួង
ប្រជុំបូកសរុប និងសម្រេច
ប្រជុំពិនិត្យដំណើរសាធារណៈ
ប្រជុំសម្រេចលើសំណើ អនុម័តគម្រោង
លទ្ធផលចរចារ
ចរចាសម្រេច លើគម្រោង
រដ្ឋមន្ត្រីទាំងពីរស្នើ គម្រោង
ការយល់ព្រមពីសម្តេច តេជោនាយករដ្ឋមន្ត្រី
ជូនដំណឹង និង ត្រៀមការអនុវត្ត

កញ្ចប់លើកទឹកចិត្តដែលអាចស្នើបាន

កញ្ចប់នៃការលើកទឹកចិត្តនឹងត្រូវបានគិតគូតាមករណីជាក់ស្តែងនៃសំណើគម្រោងនីមួយៗ ដែលអាចជាកញ្ចប់សម្រាប់គម្រោងដែលមានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យទាំងអស់ និង មានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដោយផ្នែក និង ផ្អែកលើគោលការណ៍ និងភាពចាំបាច់របស់គម្រោង និងលទ្ធភាពរបស់រដ្ឋ ហើយនឹងស្ថិតក្រោមដែនសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង ។ ដើម្បីទទួលបានការលើកទឹកចិត្ត ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគត្រូវចុះបញ្ជីពន្ធសម្រាប់គម្រោងនីមួយៗ ដាច់ដោយឡែកពីសកម្មភាពដ៏ទៃទៀតរបស់ខ្លួន ពោលគឺ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចស្នើកញ្ចប់លើកទឹកចិត្តតាមការចង់បាន (មួយ ឬ ពីរ ឬ ទាំងបីកញ្ចប់តែម្តង) ប៉ុន្តែការសម្រេចនឹងត្រូវធ្វើឡើងប្រកប ដោយការប្រកួតប្រជែងខ្ពស់ ។

កញ្ចប់នៃការលើកទឹកចិត្តដែលអាចទទួលបាន រួមមាន ៖

ក) ផ្នែកវិនិយោគសាធារណៈ អាចរួមមានចំណុចមួយចំនួន ឬ ទាំងអស់ ដូចខាងក្រោម ៖

- ការសាងសង់ផ្លូវ, បណ្តាញទឹកស្អាត និង លូរំដោះទឹកភ្លៀង និង ទឹកកខ្វក់ (សម្រាប់ភ្ជាប់ទៅបណ្តាញមេ);
- ការតភ្ជាប់បណ្តាញអគ្គិសនី (សម្រាប់ភ្ជាប់ទៅបណ្តាញមេ);
- សាលារៀន និង មន្ទីរពេទ្យ;
- បណ្តាញហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងទៀត (តភ្ជាប់នឹងបណ្តាញមេ) ។

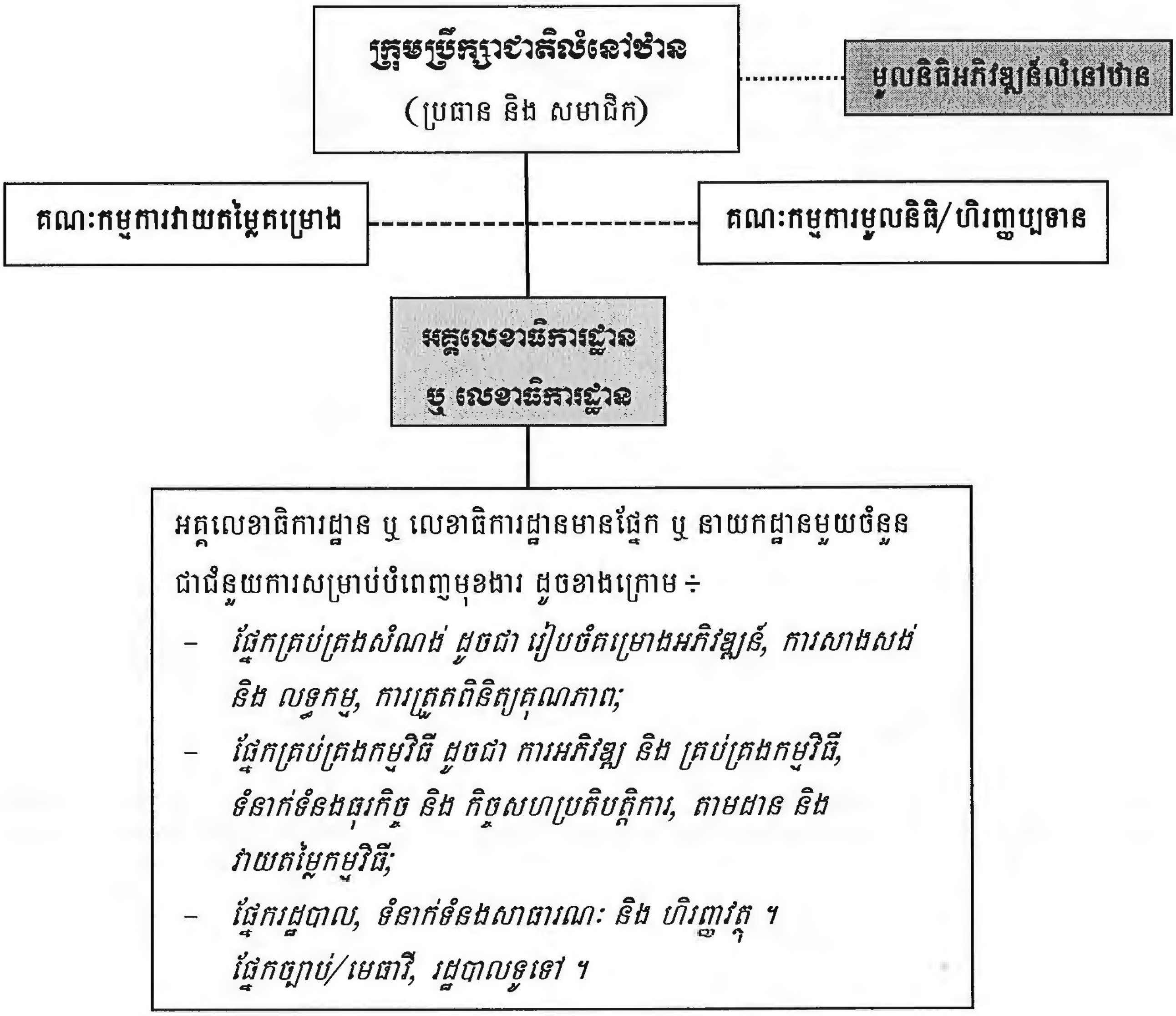
ខ) ផ្នែកសារពើពន្ធ អាករ និងកំរៃផ្សេងៗ អាចរួមមានចំណុចមួយចំនួន ឬ ទាំងអស់ ដូចខាងក្រោម ៖

- ពន្ធកាត់ទុក (លើកលែងចំពោះការប្រាក់ដែលទូទាត់ទៅឱ្យអនិវាសនជនសម្រាប់ឥណទានទទួលបាន);
- ពន្ធលើប្រាក់ចំណូល (ផ្តល់ការអនុគ្រោះដោយលើកលែងពន្ធលើប្រាក់ចំណូលចំនួន ៥០% ចំពោះគម្រោងវិនិយោគលើលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ);
- ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ (លើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគលើលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យចាប់តាំងពីពេលសាងសង់រហូតពេលលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ);
- អាករលើតម្លៃបន្ថែម (ការផ្គត់ផ្គង់មិនជាប់អាករ);
- ការបន្ធូរបន្ថយ ឬ អនុគ្រោះកំរៃសេវាផ្នែកនិយ័តកម្មនានា ។

គ) និយ័តកម្ម អាចទទួលបាននូវការសម្រួល ដូចខាងក្រោម ៖

- ការសម្រួលនូវនីតិវិធីក្នុងការទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់;
- ការសម្រួលនូវនីតិវិធីទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណធ្វើអាជីវកម្ម;
- ការសម្រួលនូវនីតិវិធី សម្រាប់ការចាប់ផ្តើមសាងសង់ និង ការបិទបញ្ចប់គម្រោង;
- និយ័តកម្មផ្សេងៗ ពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យសំណង់ ។

ក្របខណ្ឌស្ថាប័ននៃកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ



កម្មវិធីជាតិសម្រាប់អភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

សមាសភាគទី ១: ការសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងភាពជាដៃគូ (រដ្ឋ ឯកជន និងសហគមន៍)

សមាសភាគទី ២: ការរៀបចំគោលការណ៍ និងអនុវត្តកូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន

សមាសភាគទី ៣: ការរៀបចំឥណទានកម្ចីទិញ ឬ កែលម្អលំនៅឋាន សម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និងមធ្យម

សមាសភាគទី ៤: លំនៅឋានសង្គមកិច្ចសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និងក្រីក្រ

ឯកសារគាំទ្រក្នុងការអនុវត្តគោលនយោបាយស្ដីពីការលើកទឹកចិត្ត និងការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

១)- សេចក្ដីព្រាងស្ដីពីសេចក្ដីណែនាំលើការអនុវត្តស្ដីពីការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

២)- សេចក្ដីព្រាងស្ដីពីការកំណត់លក្ខណៈសម្បត្តិអតិថិជនគោលដៅដែលអាចទទួលបានសិទ្ធិក្នុងការទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

៣)- សេចក្ដីព្រាងស្ដីពីដំណើរការនៃការដាក់ពាក្យស្នើសុំទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

៤)- សេចក្ដីព្រាងស្ដីពីនីតិវិធីនៃការដាក់ពាក្យស្នើសុំទិញ ឬជួលលំនៅឋានសាធារណៈ

៥)- សេចក្ដីព្រាងស្ដីពីលក្ខខណ្ឌកំណត់ក្រោយពេលទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

៦)- សេចក្ដីព្រាងស្ដីពីកិច្ចសន្យាទិញ - លក់

៧)- សេចក្ដីព្រាងស្ដីពីកិច្ចសន្យាជួល

៨)- សេចក្ដីព្រាងស្ដីពីបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃការគ្រប់គ្រង និង ប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ