

# រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

២២២ ០៤៤៤

## គោលនយោបាយ

«ស្តីពីការលើកកម្ពស់ និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិ  
សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍នៃវិស័យសេវាសមរម្យ»



២២២ ០៤៤៤

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ២៤ ខែ តុលា ឆ្នាំ ២០១៧

## មាតិកា

<b>ខ្លឹមសារសង្ខេបប្រតិបត្តិ</b>	i-vi
<b>១. សាវត្ថា និង ធនប្បន្តាធានាសំខាន់ៗ នៃការអភិវឌ្ឍន៍លើថ្នាក់កម្រិតសមរម្យ</b>	១
<b>២. ការវិភាគលើស្ថានភាពនៃការអភិវឌ្ឍន៍លើថ្នាក់កម្រិតជា</b>	៣
<b>ក. តម្រូវការលើថ្នាក់ និង លទ្ធភាពទិញ</b>	៣
<b>ខ. សុវត្ថិភាពនៃកម្មសិទ្ធិ និង គុណភាពនៃសំណង់លើថ្នាក់</b>	៤
<b>គ. គោលសេវា និង ការតភ្ជាប់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសង្គម</b>	៥
<b>ឃ. ការអភិវឌ្ឍលើថ្នាក់ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ និង ទីក្រុង</b>	៥
<b>៣. គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកេរ្តិ៍កម្ពុជា និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់</b>	៦
<b>ការអភិវឌ្ឍន៍លើថ្នាក់កម្រិតសមរម្យ</b>	៦
<b>៣. ១. គោលបំណង និង គោលដៅ</b>	៧
<b>៣. ២. ការអនុវត្តជំហានទី ១ នូវវិធានការលើកេរ្តិ៍កម្ពុជាសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍ</b>	៨
<b>លើថ្នាក់កម្រិតសមរម្យ</b>	៨
<b>ក. នីតិវិធីអនុវត្តវិធានការលើកេរ្តិ៍កម្ពុជា</b>	៩
<b>ខ. ការរៀបចំយន្តការស្ថាប័នសម្រាប់អនុវត្តវិធានការលើកេរ្តិ៍កម្ពុជា</b>	១៥
<b>៣. ៣)- ការអនុវត្តជំហានទី ២ នូវវិធានការរៀបចំ និង បង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់</b>	១៧
<b>ការអភិវឌ្ឍន៍លើថ្នាក់កម្រិតសមរម្យ</b>	១៧
<b>ក. កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលើថ្នាក់</b>	១៧
<b>ខ. ការរៀបចំស្ថាប័នអនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលើថ្នាក់កម្រិតសមរម្យ</b>	១៩
<b>៤. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន</b>	២២

### ឧបសម្ព័ន្ធ

- លំហូរនៃការវាយតម្លៃសំណើនៃគម្រោង
- លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមហ៊ុន
- លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមគោលដៅ ឬក្រុមទទួលផល
- ព័ត៌មានអំពីសំណើបំណងនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍលើថ្នាក់



- លំហូរការងារនៃការដាក់ស្នើតម្រោងអភិវឌ្ឍន៍នៅឋានតម្លៃសមរម្យ
- កញ្ចប់លើកទឹកចិត្តដែលអាចស្នើបាន
- ក្របខ័ណ្ឌស្ថាប័ននៃកម្មវិធីជាតិសម្រាប់អភិវឌ្ឍន៍នៅឋានតម្លៃសមរម្យ
- ឯកសារគាំទ្រក្នុងការអនុវត្តគោលនយោបាយស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និងការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍នៅឋានតម្លៃសមរម្យ



### ខ្លឹមសារសង្ខេបប្រតិបត្តិ

២០២០ \* ២០២២

#### ១ - សនិទានកម្មសំខាន់ៗ នៃការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

របបប្រល័យពូជសាសន៍ខ្មែរក្រហម បានជម្លៀសប្រជាជនចេញពីទីក្រុងទៅរស់នៅទីជនបទ, បានបំផ្លាញហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទីក្រុង និង បង្កឱ្យប្រជាជនភៀសខ្លួនចាកចោលលំនៅឋាន ។ ក្រោយថ្ងៃរំដោះ ៧ មករា ១៩៧៩ និង បន្ទាប់មក ក្នុងដំណើរការសេរីភាវូបនីយកម្មសេដ្ឋកិច្ចចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៨៩, ការដោះស្រាយកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និង លំនៅឋានបានក្លាយជាឆ្លាំងខ្លាំងដ៏សំខាន់ក្នុងការបែងចែកធនធានឡើងវិញ ។ ជាបន្តបន្ទាប់, បញ្ហាលំនៅឋានត្រូវបានដោះស្រាយតាមយន្តការទីផ្សារ ក្នុងនោះ ការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានត្រូវបានសាងសង់ដោយវិស័យឯកជន ។ ដោយឡែក, លំនៅឋានសម្រាប់ជនក្រីក្រ ឬ យុទ្ធជនពិការ នៅតាមបណ្តាខេត្តជាច្រើនត្រូវបានផ្តល់ជូន ឬ រៀបចំអភិវឌ្ឍ ដោយមានការឧបត្ថម្ភពីរាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងទម្រង់ជាដីសម្បទានសង្គមកិច្ចនៅតាមតំបន់អភិវឌ្ឍន៍ជាច្រើនដែលរួមទាំងដីធ្លីសម្រាប់ដាំដុះផងដែរ ។

ក្នុងរយៈពេលមួយទសវត្សរ៍ចុងក្រោយនេះ, ទីផ្សារលំនៅឋានកម្ពុជាមានការប្រែប្រួលគួរឱ្យកត់សម្គាល់ជាពិសេសនៅរាជធានីភ្នំពេញ និង ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ ដែលសំណង់ប៊ូរី, លំនៅឋាន និង អគារពាណិជ្ជកម្មបានរីកស្តុះស្តាយ និង កាន់តែមានគុណភាពប្រសើរឡើង ។ គិតត្រឹមឆ្នាំ ២០១៥, ប្រជាជនកម្ពុជា ៩៤,៤% មានលំនៅឋានជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ហើយក្នុងមួយគ្រួសារៗ មានផ្ទះក្រឡាសំណង់ជាមធ្យម ៤៧,៥ ម៉ែត្រក្រឡា ឬ ១០,២ ម៉ែត្រក្រឡា សម្រាប់មនុស្សម្នាក់ ។ ដោយឡែក, ប្រជាជនទីក្រុងភ្នំពេញរហូតដល់ ៩១,៧% មានកម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋាន ។ ជាមួយគ្នានេះ, កំណើនសេដ្ឋកិច្ចខ្ពស់រយៈពេលវែង, ដែលគាំទ្រដោយកំណើននៃវិស័យឧស្សាហកម្ម, សំណង់ និង សេវាកម្ម, បានជំរុញឱ្យមានការវិវឌ្ឍឆាប់រហ័សក្នុងវិស័យនគរូបនីយកម្ម និង ការតាំងលំនៅឋាន ។ ប្រជាជនកម្ពុជាបានធ្វើចំណាកស្រុកមកកាន់ទីក្រុង និង ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ ដូចជា រាជធានីភ្នំពេញ, ក្រុងសៀមរាប, ក្រុងព្រះសីហនុ, និង ក្រុងមួយចំនួនទៀតនៅតាមព្រំដែន ដើម្បីស្វែងរកទិកាសការងារ ជាពិសេសក្នុងវិស័យសំណង់, ទេសចរណ៍ និង កម្មន្តសាល ដែលកំពុងមានការរីកចម្រើនឥតឈប់ឈរ ។ កំណើនតម្រូវការលំនៅឋាន និង ការតាំងលំនៅឋាន មានការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស ដែលបានជះឥទ្ធិពលដល់សណ្តាប់ធ្នាប់, របៀបរៀបរយ, សន្តិសុខ, សុវត្ថិភាព និង សោភ័ណភាពទីក្រុង ។

ការវិភាគលើទីផ្សារលំនៅឋានបច្ចុប្បន្ន បង្ហាញថា ទីផ្សារនេះបានផ្តោតការយកចិត្តទុកដាក់លើការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានមានតម្លៃខ្ពស់ ជាមួយនិរន្តរភាពថ្លៃកើនឡើងកាន់តែខ្ពស់ឡើងៗ 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, ប្រសិនគិតត្រួសារដែល មានសមាជិកមធ្យម ៤ នាក់ ដែលជាអ្នកមានចំណូលដូចបានតួសបញ្ជាក់ខាងដើម ត្រួសារនេះត្រូវការពេលពី ៨-១៣ ឆ្នាំ ដើម្បីអាចទិញបាន ។ តាមតួលេខនេះ, ប្រជាជននៅទីក្រុងភ្នំពេញតែ ១០% ប៉ុណ្ណោះ ដែលមាន លទ្ធភាពទិញផ្ទះរៀបរយនឹងចំណូលរបស់ខ្លួនដែលអាចរកបាន ។ ប្រការនេះអាចពន្យល់បានថា លទ្ធភាពទទួលបាន លំនៅសមរម្យនឹងមានសភាពកាន់តែទាបទៅៗ នាពេលអនាគត ដែលជាបញ្ហាប្រឈមចម្បង ទាំងសម្រាប់ ការធានាសិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យជូនប្រជាជន និង សម្រាប់ការរៀបចំអភិវឌ្ឍន៍គួរបន្ថែមកម្មវិធីប្រកប ដោយប្រសិទ្ធភាព ដើម្បីទ្រទ្រង់សុខុមាលភាព និង វិបុលភាព សេដ្ឋកិច្ច និង សង្គម ។

ម្យ៉ាងទៀត, ស្ថិតក្នុងស្ថានភាពប្រាក់ឈ្នួលអប្បបរមារបស់កម្ពុជា និងប្រាក់បៀវត្សមន្ត្រីរាជការ, គ្រូបង្រៀន និង កងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធកំពុងមានលក្ខណៈល្អប្រសើរឡើង, ការគិតគូរអំពី «**កម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន**» ផ្តល់នូវ កាលានុវត្តភាពសំខាន់ សម្រាប់ការផ្គត់ផ្គង់ **លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ** ជូនដល់ពួកគាត់ ជាពិសេសសម្រាប់យុវជន ដើម្បីអាចសម្របខ្លួនទៅនឹងជីវិតទីក្រុងបានឆាប់រហ័ស ។ ក្នុងរយៈពេលវែង, ការដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋាននៅ **តំបន់ទីក្រុងសម្រាប់ «យុវជនកម្ពុជាជំនាន់ថ្មី»** នឹងមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងឡើង ទាំងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច, សង្គម, វប្បធម៌ និង នយោបាយ ដោយសារស្រទាប់យុវជននេះ នឹងក្លាយជាមេត្រួសារ និង ជាកម្លាំងចលករសំខាន់ ដែលនឹង កំណត់ការប្រែប្រួលសេដ្ឋកិច្ច- សង្គមកម្ពុជា ក្នុងពេលអនាគត ។

ទន្ទឹមនេះ, ការដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ នឹងជួយទ្រទ្រង់ដល់វិស័យសំណង់ និង អចលន- ទ្រព្យ តាមរយៈការបង្កើតតម្រូវការ និង ស្រទាប់ទីផ្សារថ្មី ដែលនឹងផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានថ្លៃទាបសមរម្យ បន្ថែមលើ ទីផ្សារមានស្រាប់បច្ចុប្បន្ន ។ តាមរយៈនេះ, ទីផ្សារលំនៅឋាននឹងមានភាពកាន់តែសកម្ម និង សម្បូរបែប ដោយ ការផ្សារភ្ជាប់រវាងទីផ្សារផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានថ្លៃខ្ពស់ៗក្នុង និង ការផ្តល់ជម្រើសកាន់តែច្រើនឡើងដល់អតិថិជន ។ លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ រួមចំណែកយ៉ាងសំខាន់ដល់ការធានាស្ថិរភាពថ្លៃឈ្នួលអប្បបរមា ក៏ដូចជាការធានាស្ថិរភាព ទីផ្សារការងារ និង ការពង្រឹងសមត្ថភាពប្រកួតប្រជែងក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មកម្ពុជាឱ្យបានយូរអង្វែង ។ ម្យ៉ាងវិញ ទៀត, ការរៀបចំឱ្យមានទីតាំងលំនៅឋានរៀបរយ នឹងជួយកាត់បន្ថយទំនាស់នៅក្នុងការអភិវឌ្ឍរយៈពេលវែង និង បង្កភាពងាយស្រួលក្នុងការផ្តល់សេវាសាធារណៈគ្រប់គ្រាន់ និង ប្រកបដោយគុណភាព ។ លើសពីនេះ, ការរៀបចំ លំនៅឋានរៀបរយគឺជាមូលដ្ឋានដ៏សំខាន់ក្នុងការគ្រប់គ្រងភាពអសកម្ម ឬ បាតុភាពសង្គមផ្សេងៗ ដែលនឹងរួមចំណែក ដល់ការពង្រឹងសុវត្ថិភាព និង សន្តិសុខសង្គម ។ បន្ថែមលើនេះ, លំនៅឋានរៀបរយ រួមចំណែកដល់ការកសាង សហគមន៍ និង បង្កលក្ខណៈអំណោយផលដល់សកម្មភាពពង្រឹងវប្បធម៌, សាសនា និង អក្ខសញ្ញាជាតិ ព្រមទាំងសុខុមនីយកម្មសង្គម ផងដែរ ។ ការរៀបចំលំនៅឋានរៀបរយក៏នឹងជួយជំរុញឱ្យការគ្រប់គ្រងផ្នែក នគរូបនីយកម្មកាន់តែប្រសើរ និង បង្កើនសម្រស់ទីក្រុង ។ ជាចុងក្រោយ, ការរៀបចំលំនៅឋានសមរម្យ និង កម្មសិទ្ធិច្បាស់លាស់ នឹងជួយធានាបាននូវស្ថិរភាពនយោបាយកាន់តែរឹងមាំ, ស្មារតីការពារជាតិ, ស្មារតីស្រឡាញ់ ការងារដែលផ្តល់ប្រាក់ចំណូលទៀងទាត់និងសមរម្យ ព្រមទាំងការចូលរួម ចំណែកក្នុងការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត



ប្រកបដោយការទទួលខុសត្រូវចំពោះជោគវាសនា និង ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន ដែលជាផ្នែកសំខាន់នៃផលប្រយោជន៍ជាតិ ។

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

**២- គោលនយោបាយ និង ខ្លឹមសារនៃគោលនយោបាយ**

ផ្អែកលើសនិទានកម្មខាងលើ និង ដើម្បីរួមចំណែកអនុវត្តចក្ខុវិស័យនៃគោលនយោបាយជាតិស្តីពីលំនៅឋាន **«សំដៅធ្វើឱ្យប្រជាជនទូទាំងប្រទេសមានលំនៅឋានសមរម្យ អាចរស់នៅបានប្រកបដោយសុខុមាលភាព, សុវត្ថិភាព និង សេចក្តីថ្លៃថ្នូរ ជាពិសេសប្រជាពលរដ្ឋដែលមានប្រាក់ចំណូលមធ្យម, ប្រាក់ចំណូលទាប និង ក្រុមងាយរងគ្រោះ»**, រាជរដ្ឋាភិបាលសម្រេចដាក់ចេញនូវ **«គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»** ដែលនឹងត្រូវអនុវត្តជាពីរជំហាន៖

**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 ទូទាំងវិធានការលើកទឹកចិត្តសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ**

គោលនយោបាយនេះ នឹងផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តដល់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ តាមរយៈការវាយតម្លៃលើគុណវុឌ្ឍិនៃសំណើគម្រោងជាក់ស្តែងនីមួយៗ ដោយផ្អែកលើ **គោលការណ៍ថ្លឹងថ្លែងបន្តកំណែប្រែ**



**រដ្ឋ និង លទ្ធភាពថវិកាជាតិ ជាមួយនឹងផលប្រយោជន៍ដែលប្រជាជនចំណូលទាប និង មធ្យម ទទួលបាន** ក្នុងផ្នែក សំខាន់បី ដូចខាងក្រោម ៖

**ទី១- ផ្នែកវិនិយោគសាធារណៈ (អាចរួមមានចំណុចមួយចំនួន ឬ ទាំងអស់)** ដូចជា ការសាងសង់ផ្លូវ, សាលារៀន, មន្ទីរពេទ្យ, បណ្តាញទឹកស្អាត និង លូរំដោះទឹកភ្លៀង និង ទឹកកង្វក់, ការតភ្ជាប់បណ្តាញអគ្គិសនី និង បណ្តាញហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងទៀត ដោយសំដៅលើការតភ្ជាប់ពីទីតាំងគម្រោងភ្ជាប់នឹងបណ្តាញមេ ។

**ទី២- ផ្នែកសារពើពន្ធ, អាករ និង កម្រៃផ្សេងៗ (អាចរួមមានចំណុចមួយចំនួន ឬ ទាំងអស់)** ដូចជា ពន្ធកាត់ទុក (លើកលែងចំពោះការប្រាក់ដែលទូទាត់ទៅឱ្យអនិវាសនជនសម្រាប់ឥណទានទទួលបាន), ពន្ធលើប្រាក់ ចំណូល (ផ្តល់ការអនុគ្រោះដោយលើកលែងពន្ធលើប្រាក់ចំណូលចំនួន ៥០% ចំពោះគម្រោងវិនិយោគលើ លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ), ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ (លើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគលើ លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ចាប់តាំងពីពេលសាងសង់រហូតពេលលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ), អាករ លើតម្លៃបន្ថែម (ការផ្គត់ផ្គង់មិនជាប់អាករ), និង ការបន្ធូរបន្ថយ ឬ អនុគ្រោះកម្រៃសេវាផ្នែកនិយ័តកម្មនានា ។

**ទី៣- ផ្នែកនិយ័តកម្ម** រួមមាន ការសម្រួលនូវនីតិវិធីទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់, ការសម្រួលនូវនីតិវិធី ទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណធ្វើអាជីវកម្ម, ការសម្រួលនូវនីតិវិធីនៃការចាប់ផ្តើមសាងសង់ និង ការបិទបញ្ចប់គម្រោង, និង និយ័តកម្មផ្សេងៗ ពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យសំណង់ ។

**លក្ខណៈសម្បត្តិនៃសំណើគម្រោងលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ** ត្រូវមានថ្លៃលំនៅឋានចន្លោះពី ១,៥ ម៉ឺន ទៅ ដល់ ៣ ម៉ឺន ដុល្លារអាមេរិក ឬ ទាបជាង, ស្ថិតនៅជុំវិញ ២០ គីឡូម៉ែត្រពីរាជធានី/ក្រុង, អនុលោមតាមបទដ្ឋាន អប្បបរមានៃលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ផ្សារភ្ជាប់នឹងកម្មវិធីលំនៅឋានក្នុងអត្រាការប្រាក់ទាបសមរម្យ, ស្ថិតនៅក្នុង គម្រោងសាងសង់លំនៅឋានដែលមានស្រាប់ ឬ គម្រោងថ្មីដែលមានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យយ៉ាងតិច ១០០ ឯកតា, ប្រើប្រាស់ទំហំដីយ៉ាងច្រើនបំផុត ៧០% នៃផ្ទៃដីសរុបរបស់គម្រោង សម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន, មាននិម្មាបន- ដ្ឋានសំណង់សហគមន៍ និង រក្សានូវលម្អបៃតង និង មានរបាយការណ៍បឋមនៃការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និង សង្គម ។ លំនៅឋានទាំងនេះនឹងមិនអាចលក់បន្តបានទេ ក្នុងរយៈពេល ៥ ឆ្នាំដំបូង បន្ទាប់ពីទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ផ្លូវការ ។

**អតិថិជនគោលដៅនៃគម្រោងលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ** សំដៅទៅលើប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា ដែលជារូបវន្ត បុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ, មានអាយុយ៉ាងតិច ១៨ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃដាក់ពាក្យទិញ/ជួល, មានការងារអចិន្ត្រៃយ៍ និង មានចំណូលទៀងទាត់ពី ២០០-៤០០ ដុល្លារ/ខែ, មានគណនីសន្សំក្នុងធនាគារ និង មិនទាន់មានលំនៅឋានផ្ទាល់ខ្លួន ឬ កម្មសិទ្ធិលំនៅឋានមិនមានសុវត្ថិភាព ឬ ស្នាក់នៅតំបន់មិនរៀបរយ ឬ ស្នាក់នៅក្នុងលម្អតូចចង្អៀត ឬ ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលប៉ះពាល់ដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ ។

**នីតិវិធីផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តចំពោះគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ** ត្រូវឆ្លងកាត់ការវាយតម្លៃ ប្រកបដោយភាពប្រកួតប្រជែង មុននឹងទទួលបានការលើកទឹកចិត្ត ដែលរួមមានបីដំណាក់កាល ដូចតទៅ ៖ **ទី១)-**



ការពិនិត្យ និង វាយតម្លៃសំណើទស្សនាទានគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលផ្តល់ព័ត៌មានសង្ខេប អំពីគម្រោង, គោលបំណង និង កញ្ចប់លើកទឹកចិត្ត; **ទី២)**-ការពិនិត្យ និង វាយតម្លៃគម្រោងលម្អិត ដែលថ្លឹងថ្លែង រវាងផលប្រយោជន៍នៃគម្រោងចំពោះគ្រួសារមានចំណូលមធ្យម និង ទាប ធៀបនឹងលទ្ធភាពនៃចំណាយថវិការដ្ឋ ដោយឈរលើគោលការណ៍តម្លាភាព និង ការប្រកួតប្រជែងខ្ពស់; **ទី៣)**-ការតាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការអនុវត្ត គម្រោង រួមមាន ការតាមដានការសាងសង់, ការតាមដានការលក់ ឬ ជួល, ការបិទបញ្ចប់គម្រោង ឬ ការជម្រះ បញ្ជី និង ការតាមដានក្រោយការបិទបញ្ចប់គម្រោង ដើម្បីធានាថាអ្នកទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ជាក្រុមគោលដៅ ។

**ការអនុវត្តគម្រោង និង យន្តការស្ថាប័ន** សម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដែលទទួលបាន ការលើកទឹកចិត្តទាំងអស់ នឹងត្រូវសម្រេចដោយ **សម្តេចតេជោនាយករដ្ឋមន្ត្រី** នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា យោង តាមសំណើរួមគ្នារវាងរដ្ឋមន្ត្រីនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ជាមួយរដ្ឋមន្ត្រីនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ។ ដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការលើកសំណើនេះ, រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងបង្កើត **គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង សម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ** ដែលមានក្រុមការងារបច្ចេកទេសពីរជាសេនាធិការ រួមមាន **ក្រុម ការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់** ដែលទទួលបន្ទុកផ្នែកបច្ចេកទេសសំណង់ និង លំនៅឋាន, និង **ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ** ដែលទទួលបន្ទុកផ្នែកបច្ចេកទេស ហិរញ្ញវត្ថុ និង ហិរញ្ញប្បទាន ។

**២- ២- ការអនុវត្តសំណើ ២ នូវការរៀបចំ និង បង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន តម្លៃសមរម្យ**

រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងពិចារណារៀបចំ និងបង្កើត**«កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»** ។ កម្មវិធីជាតិនេះ ផ្តោតលើសមាសធាតុសំខាន់ៗ ៤, ដែលបម្រើឱ្យក្រុមគោលដៅផ្សេងៗគ្នា ផ្អែកលើកត្តាចំណូល, កត្តាប្រជាសាស្ត្រ, ក្រុមអាយុ និង លទ្ធភាពហិរញ្ញវត្ថុ, រួមមាន ÷ **សមាសធាតុទី ១** ជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកការផ្គត់ផ្គង់ ក្នុងគោលដៅសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដោយប្រើយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ, ឯកជន និង/ឬ សហគមន៍; **សមាសធាតុទី ២** ជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកនិយ័តកម្ម តាមរយៈការកំណត់ស្តង់ដារលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ និង ការដាក់ បញ្ចូលជាការស្ម័គ្រចិត្ត, ជាកាតព្វកិច្ចដាច់ខាត ឬ ជាកាតព្វកិច្ចដែលអាចដោះដូរបាន ដើម្បីធានាការផ្គត់ផ្គង់ លំនៅឋានថ្លៃទាបឱ្យបានគ្រប់គ្រាន់ ក្នុងពេលអនាគត; **សមាសធាតុទី ៣** ជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកតម្រូវការ ដោយបង្កើត នូវយន្តការកម្មីអនុគ្រោះសម្រាប់ទិញ និង ជួសជុលលំនៅឋាន ដោយផ្តល់កម្ចីរយៈពេលវែង និង មានការប្រាក់ សមរម្យតាមលទ្ធភាពរបស់ប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង មធ្យម; និង **សមាសធាតុទី ៤** ជាអន្តរាគមន៍ផ្នែក តម្រូវការដូចគ្នា ប៉ុន្តែ ផ្តោតជាពិសេសលើប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង ក្រីក្រ ដោយបង្កលទ្ធភាពឱ្យអ្នកទាំង នោះ មានទិជម្រកប្រកបដោយសុវត្ថិភាព ដោយការឧបត្ថម្ភលើថ្លៃឈ្នួល ។

ដើម្បីគ្រប់គ្រង និង អនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងកំណត់ បង្កើត **ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន** ដែលជាស្ថាប័នដឹកនាំកិច្ចការនេះ និង មាន **គណៈកម្មការបច្ចេកទេសពីរ ទទួល-**





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

**៣- សេចក្តីសន្និដ្ឋាន**

**«គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃ សមរម្យ»** ត្រូវបានរៀបចំជាការសាកល្បង ដើម្បីរួមចំណែកដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋាន ពិសេសនៅរាជធានីភ្នំពេញ, ទីក្រុង និង ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ ដោយផ្តោតលើក្រុមគ្រួសារមានចំណូលទាប និងមធ្យម, លើកកម្ពស់សុវត្ថិភាព កាន់កាប់លំនៅឋាន, ពង្រឹងយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និងឯកជនក្នុងវិស័យនេះ, និង បង្កើនការទទួលបានគេហសេវា ដូចជា ទឹកស្អាត, អគ្គិសនី និង សេវាសង្គមផ្សេងៗ ដែលជាការរួមចំណែកដ៏សំខាន់ដល់ការដោះស្រាយបញ្ហារៀបចំ ក្រុង និងនគរូបនីយកម្ម ។ ក្នុងរយៈពេលចំពោះមុខ និងមធ្យម, រាជរដ្ឋាភិបាលផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តផ្នែកវិនិយោគ សាធារណៈ, ផ្នែកសារពើពន្ធ- អាករ និងកម្រៃផ្សេងៗ រួមជាមួយនឹងការគាំទ្រផ្នែកនិយ័តកម្ម ។ ក្នុងជំហានបន្ទាប់ រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងគិតគូរបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សំដៅឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការ ចាំបាច់ និង សំណូមពរនៃការអភិវឌ្ឍសង្គម- សេដ្ឋកិច្ច ដើម្បីឈានទៅសម្រេចចក្ខុវិស័យនៃការប្រែក្លាយកម្ពុជាជា ប្រទេសមានចំណូលមធ្យម នៅឆ្នាំ ២០៣០ និង ប្រទេសមានចំណូលខ្ពស់នៅឆ្នាំ ២០៥០ ។

១១១\*១១១



# គោលនយោបាយស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិ

## សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

២០២០ \* ២០២២

### ១. សាវតារ និង ទស្សនាទានសំខាន់ៗ នៃការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ

ក្រោយការដួលរលំនៃរបបខ្មែរក្រហម នៅខែ មករា ឆ្នាំ ១៩៧៩ លំនៅឋាន និង ស្បៀងអាហារ គឺជាបញ្ហា ចាំបាច់ដែលរាជរដ្ឋាភិបាលត្រូវគិតគូរដោះស្រាយ ។ ដោយសារអំពើប្រល័យពូជសាសន៍, ការជម្លៀសប្រជាជន ចេញពីទីក្រុងភ្នំពេញ និង បញ្ហាជនភៀសខ្លួន, បញ្ហាលំនៅឋានត្រូវបានដោះស្រាយតាមរយៈការផ្តល់សិទ្ធិស្នាក់នៅ ជាថ្មី ដោយការបោសសម្អាត និង ការជួសជុលឡើងវិញ ពិសេសនៅទីក្រុងភ្នំពេញ ដែលប្រជាជនត្រូវបានជម្លៀស ចេញទាំងស្រុង ។ ក្នុងដំណើរការលើកកម្ពស់សេដ្ឋកិច្ចចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៨៩ មក, ការដោះស្រាយកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និង លំនៅឋាន បានក្លាយជាអ្វីៗខ្លះៗសំខាន់ក្នុងការបែងចែកធនធាន និង បានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការដោះស្រាយ បញ្ហាលំនៅឋានប្រជាជន រហូតមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ន ។

ជាបន្តបន្ទាប់, រហូតដល់ការលើកចំហសេដ្ឋកិច្ចពេញលេញ, បញ្ហាលំនៅឋានត្រូវបានដោះស្រាយតាមរយៈ យន្តការទីផ្សារ ដោយត្រូវបានចាត់ទុកជាកាតព្វកិច្ចរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ឬ គ្រួសារនីមួយៗ ដែលការផ្គត់ផ្គង់ លំនៅឋានត្រូវបានសាងសង់ស្ទើរតែទាំងស្រុងដោយវិស័យឯកជន។ ទោះបីយ៉ាងណា, លំនៅឋានសម្រាប់ប្រជាជន ក្រីក្រ ឬ យុទ្ធជនពិការ នៅតាមបណ្តាខេត្តនានា ត្រូវបានរៀបចំ និង សាងសង់ ក្រោមការឧបត្ថម្ភពីរាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងទម្រង់ជាដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ដែលរួមទាំងការផ្តល់ដីធ្លីសម្រាប់ដាំដុះផងដែរ ។ ជារួម, ការគិតគូរភាគច្រើនបាន ផ្តោតលើតំបន់ជនបទ និង តំបន់ដាច់ស្រយាល, ចំណែកនៅទីក្រុង ឬ ទីប្រជុំជន លំនៅឋានភាគច្រើនសាងសង់ ដោយម្ចាស់លំនៅឋាន និង វិស័យឯកជន ហើយរាជរដ្ឋាភិបាលបានបំពេញតួនាទីជានិយ័តករ ក្នុងការគ្រប់គ្រង និង អភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ។

ក្នុងក្របខណ្ឌនៃការអភិវឌ្ឍប្រទេសជារួម, កម្ពុជាកំពុងឆ្លងកាត់ការប្រែប្រួលរចនាសម្ព័ន្ធយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ ទន្ទឹមគ្នានឹងកំណើនសេដ្ឋកិច្ចរឹងមាំរយៈពេលវែង, ការរីកចម្រើនលើវិស័យសង្គម-សេដ្ឋកិច្ចសំខាន់ៗ ជាពិសេស ពិពិធកម្មលើវិស័យឧស្សាហកម្ម, ចរន្តនគរូបនីយកម្ម និង ការវិវឌ្ឍចំណងទាក់ទងរវាងទីក្រុង និង តំបន់ជនបទ ក៏ដូចជា ការប្រែប្រួលរចនាសម្ព័ន្ធប្រជាសាស្ត្រ ។ ប្រការនេះ បាន និង កំពុងជះឥទ្ធិពលដល់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ទាំងចំពោះកំណើននៃតម្រូវការ និង សិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យ ។ នៅក្នុងឆ្នាំ ២០១៤, កម្ពុជាមានប្រជាជន ប្រមាណ ១៥,២ លាននាក់ ខណៈក្នុងតំបន់ទីក្រុង និង ទីប្រជុំជន ប្រជាជនបានកើនឡើងរហូតដល់ ៣,៤ លាននាក់ ដែលក្នុងនោះ ៩៣,៨% មានលំនៅឋានជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ហើយគ្រួសារនីមួយៗ មានផ្ទះក្រឡាសំលៅជាមធ្យម ៤៦,៣ ម៉ែត្រក្រឡា ឬ ស្មើនឹង ១០ ម៉ែត្រក្រឡា សម្រាប់មនុស្សម្នាក់ៗ ។ ដោយឡែក, ប្រជាជនទីក្រុងភ្នំពេញរហូត ដល់ ៨៦,៥% មានកម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋាន ។



នៅក្នុងបរិការណ៍នេះ, ចំណាកស្រុកមកកាន់ទីក្រុង និង ទីប្រជុំជន ដើម្បីប្រកបការងារក្នុងវិស័យសេវា និង ឧស្សាហកម្ម ជាពិសេស វិស័យសំណង់, ទេសចរណ៍ និង កម្មន្តសាល បានជំរុញឱ្យមានការតាំងលំនៅ និង តម្រូវការលំនៅឋានកើនឡើងកាន់តែច្រើន ។ តាមការអង្កេតបានរកឃើញថា អ្នកធ្វើចំណាកស្រុកមកទីក្រុង ប្រមាណ ២២% ធ្វើការនៅក្នុងវិស័យកម្មន្តសាល និង ប្រមាណ ២២,៤% ទៀត ប្រកបមុខរបរតូចតាចក្នុងវិស័យ ក្រៅផ្លូវការ ។ ក្នុងចំណោមអ្នកធ្វើចំណាកស្រុកមករាជធានីភ្នំពេញ, គោលដៅចម្បងគឺស្វែងរកឱកាសការងារដើម្បី រកចំណូល និង មានសុខុមាលភាពចំពោះអនាគត ។ ប៉ុន្តែ, លក្ខណៈបណ្តោះអាសន្ននៃការងារបានបង្កើតឱ្យមាន ការតាំងលំនៅមិនរៀបរយ ទាំងនៅក្នុង និង តំបន់ជុំវិញទីក្រុងភ្នំពេញ ។ ក្នុងពេលអនាគត, នៅពេលដែលការងារ នៅទីក្រុងមានស្ថិរភាព, ប្រជាជនចំណាកស្រុកទាំងនោះ នឹងតាំងលំនៅរៀបរយជាអចិន្ត្រៃយ៍នៅទីក្រុង ដោយឈប់ វិលត្រឡប់ទៅរករបរនៅទីជនបទ ។

ម្យ៉ាងទៀត, ចំពោះមុខស្ថានភាពប្រាក់ឈ្នួលអប្បបរមារបស់កម្ពុជា និង ប្រាក់បៀវត្សមន្ត្រីរាជការ, គ្រូបង្រៀន និង កងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធ កាន់តែមានភាពប្រសើរឡើង, ការគិតគូរអំពី **«កម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន»** ជាពិសេស សម្រាប់យុវជនជំនាន់ថ្មី និងផ្តល់នូវកាលានុវត្តភាពសំខាន់មួយ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និង សង្គម ក្នុងរយៈពេលវែង ។ កំណើនសេដ្ឋកិច្ច និង តម្រូវការការងារកើនឡើងនៅទីក្រុង នឹងជំរុញឱ្យមានការតាំងលំនៅ អចិន្ត្រៃយ៍កាន់តែច្រើន, ដូច្នេះ ការដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋាននឹងរួមចំណែកធានាស្ថិរភាពថ្លៃឈ្នួលអប្បបរមា ក៏ ដូចជា ស្ថិរភាពទីផ្សារការងារ និង ពង្រឹងសមត្ថភាពប្រកួតប្រជែងរបស់កម្ពុជា ។ ដោយឡែក, ការរៀបចំការតាំង លំនៅឋានរៀបរយនឹងកាត់បន្ថយទំនាស់ជាយថាហេតុក្នុងការអភិវឌ្ឍរយៈពេលវែង ព្រមទាំង បង្កភាពងាយស្រួល ដល់ការផ្តល់សេវាសាធារណៈនានា ដូចជា ការអប់រំ, សុខាភិបាល និង ដឹកជញ្ជូន ។ ក្រៅពីនេះ, ការរៀបចំ លំនៅឋានរៀបរយ ជាមូលដ្ឋានដ៏សំខាន់សម្រាប់គ្រប់គ្រងភាពអសកម្ម ឬ បាតុភាពសង្គមផ្សេងៗ ដែលនឹងរួម ចំណែកពង្រឹងសុវត្ថិភាព និង សន្តិសុខសង្គម ។ ក្នុងន័យកសាងសហគមន៍មូលដ្ឋាន, លំនៅឋានរៀបរយនឹងរួម ចំណែកដល់សកម្មភាពពង្រឹងវប្បធម៌, សាសនា និង អត្តសញ្ញាណជាតិ ។ ការរៀបចំលំនៅឋានរៀបរយក៏នឹងជំរុញ ការគ្រប់គ្រងផ្នែកនគរូបនីយកម្មឱ្យកាន់តែប្រសើរ និង បង្កើនសម្រស់ទីក្រុង ។ ជាចុងក្រោយ, ការរៀបចំលំនៅឋាន សមរម្យ និង កម្មសិទ្ធិច្បាស់លាស់ នឹងរួមចំណែកលើកស្ទួយនូវស្ថិរភាពនយោបាយ, ស្ថាប័នការពារជាតិ, ស្ថាប័ន ស្រឡាញ់ការងារ និង ការទទួលខុសត្រូវសង្គម ។

ក្នុងន័យនេះ, ការគិតគូរដោះស្រាយការខ្វះខាតលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលមិនអាចផ្គត់ផ្គង់បានដោយ យន្តការទីផ្សារ គឺជាអាទិភាពសំខាន់ ដើម្បីលើកកម្ពស់សិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យប្រកបដោយសុខភាព សុវត្ថិភាព និង សន្តិសុខ ។ ប្រការទាំងនេះ តម្រូវឱ្យមានក្របខណ្ឌគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលមួយ ដែល គិតគូរដកពិសោធន៍ជាដំណាក់កាលៗ និង ជាបណ្តើរៗ តាមកម្រិតនៃការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ។ ក្នុងបរិការណ៍ បច្ចុប្បន្ន, គោលនយោបាយលើកទឹកចិត្តសមស្របនឹងជួយទាក់ទាញការចូលរួមពីវិស័យឯកជនក្នុងគម្រោងអភិ-



វឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលជាជម្រើសដ៏ល្អមួយសម្រាប់ដកពិសោធន៍ក្នុងការពង្រឹងយន្តការ និង ពង្រីក វិសាលភាពនៃកម្មវិធី ថ្នាក់ជាតិ ឱ្យគ្របដណ្តប់បានកាន់តែទូលំទូលាយថែមទៀត ។

**២. ការវិនិច្ឆ័យស្ថានភាពនៃការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានលើកម្ពុជា**

**ក. ព្រៀបការលំនៅឋាន និង លទ្ធភាពទិញ**

កត្តាប្រជាសាស្ត្រ, ដូចជា កំណើនចំនួនប្រជាជន, ការផ្លាស់ប្តូររចនាសម្ព័ន្ធអាយុ និង ការផ្លាស់ប្តូរលំនៅ ពីជនបទមកទីប្រជុំជន, មានតួនាទីសំខាន់កំណត់កំណើនតម្រូវការលំនៅឋាននៅទីក្រុង និងទីប្រជុំជន ។ យោងតាម ទិន្នន័យជំរឿន, ចំនួនប្រជាជនកម្ពុជាបានកើនឡើងដល់ ១៤,៧លាននាក់ និង ចំនួនគ្រួសារបានកើនឡើងដល់ ៣,២ លានគ្រួសារ នៅឆ្នាំ ២០១៣ ។ នៅទីក្រុង និង ទីប្រជុំជន, ចំនួនគ្រួសារបានកើនឡើងក្នុងអត្រាប្រចាំឆ្នាំ ២,៣% ស្មើនឹងជាង ៣ ម៉ឺនគ្រួសារ ក្នុងមួយឆ្នាំ ។ កម្ពុជាកំពុងឆ្លងកាត់ «អន្តរកាលប្រជាសាស្ត្រដំណាក់កាលទី ៣» ដែល ប្រែប្រួលពីប្រជាជនវ័យក្មេងទៅជាប្រជាជនវ័យធ្វើការងារ ក្នុងនោះ ប្រជាជនវ័យក្មេង, ចន្លោះអាយុពី ១៨- ៣៥ ឆ្នាំ ដែលស្ថិតក្នុងវ័យរៀបការ ឬ រៀបការហើយ, បានកើនឡើងដល់ ៥ លាននាក់ នៅឆ្នាំ ២០១៣ ។ ការផ្លាស់ប្តូរ លំនៅមកទីប្រជុំជន បន្តមានក្នុងកម្រិតខ្ពស់ ដែលកើនដល់ ២៩,៨% នៃប្រជាជនសរុបនៅឆ្នាំ ២០១៥ ។ តាម ការប៉ាន់ស្មាន, ចំនួនគ្រួសារថ្មីនៅទូទាំងប្រទេស នឹងបន្តកើនឡើងប្រហែល ៨ ម៉ឺនគ្រួសារ ក្នុងមួយឆ្នាំ រហូតដល់ឆ្នាំ ២០៣០ ដែលអាចជាចំនួនប៉ាន់ស្មាននៃតម្រូវការលំនៅឋានប្រចាំឆ្នាំ ក្នុងនោះ ៤៧% កើនឡើងនៅទីក្រុង និង ទីប្រជុំជន ។

ផ្អែកលើកំណើនសកម្មភាពសាងសង់ និង អត្រាកាន់កាប់លំនៅឋានថ្មី, ការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋាន និង អគារ ពាណិជ្ជកម្មកំពុងកើនឡើងខ្ពស់ ។ ប៉ុន្តែ, ភាគច្រើនមានលក្ខណៈពាណិជ្ជកម្មសុទ្ធសាធ និង ផ្តោតសំខាន់លើគ្រួសារ មានចំណូលខ្ពស់ ។ តាមការសិក្សា, សន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅឋានធៀបនឹងចំណូលមធ្យមនៅកម្ពុជា ខុសគ្នារហូតដល់ ២៨៣ ដង គឺមានកម្រិតខ្ពស់ខ្លាំង បើប្រៀបធៀបជាមួយបណ្តាប្រទេសក្នុងតំបន់អាស៊ាន ។

គិតត្រឹមឆ្នាំ ២០១៥, ចំណូលមធ្យមនៃប្រជាជនកម្ពុជាម្នាក់ៗ មានប្រមាណជា ១ ២០០ ដុល្លារ/ឆ្នាំ ដែល គិតចាប់តាំងពីឆ្នាំ 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 ។ ក្នុង ទំហំលំនៅឋានដូចគ្នានេះ, ប្រសិនគិតគ្រួសារមានសមាជិកមធ្យម ៤ នាក់ និង ជាអ្នកមានចំណូលដូចបានគូស បញ្ជាក់ខាងលើ គ្រួសារនេះត្រូវការពេលវេលាពី ៨-១៣ ឆ្នាំ ដើម្បីអាចទិញផ្ទះបាន ។ តាមនិយមន័យជាសកល, លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យសំដៅលើថ្លៃលំនៅឋានធៀបនឹងចំណូលប្រចាំឆ្នាំ ដែលត្រូវទាបជាង «៣ដង», ហើយ ប្រសិនបើចំណូលប្រចាំឆ្នាំទាបជាងថ្លៃលំនៅឋានលើសពី «៥ដង» នោះធ្វើឱ្យលទ្ធភាពទិញកាន់តែពិបាក ។ ក្នុង



ការអនុវត្តជាក់ស្តែង, គេសន្មតថា ចំណូលទាំងអស់មិនត្រូវបានចំណាយលើលំនៅឋានលើសពី ៣០% ទេ ដោយ ត្រូវគ្រប់ជុំវិញទិញផ្ទះក្នុងអត្រាការប្រាក់ទាប ។ ដូច្នោះ, ប្រជាជនទីក្រុងភ្នំពេញប្រមាណ ១០% ប៉ុណ្ណោះ ដែលមាន លទ្ធភាពទិញផ្ទះ បើប្រៀបធៀបនឹងចំណូលដែលអាចរកបាន ។ តាមការប៉ាន់ស្មាន, ការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានបច្ចុប្បន្ន កំពុងកើនឡើងលើសតម្រូវការ ប៉ុន្តែថ្លៃនៅតែខ្ពស់លើសពីកំណើនប្រាក់ចំណូល ដែលប៉ះពាល់ដល់លទ្ធភាពទិញរបស់ ប្រជាជន ។

**ខ. សុវត្ថិភាពនៃកម្មសិទ្ធិ និង គុណភាពនៃសំណង់លំនៅឋាន**

យោងតាមការអង្កេតសេដ្ឋកិច្ច- សង្គមនៅឆ្នាំ ២០១៥, ប្រជាជនកម្ពុជាមានកម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋានជាង ៩៤,៤%, ចំណែកប្រជាជនជួលលំនៅឋានមានតែ ១,៦% ប៉ុណ្ណោះ និង ៣,៥% ជាលំនៅឋានស្នាក់នៅដោយមិន បង់ប្រាក់ឈ្នួល ។ អត្រាកម្មសិទ្ធិនេះ មានកម្រិតខ្ពស់ប្រៀបធៀបនឹងប្រទេសក្នុងតំបន់ និង ពិភពលោក ។ យ៉ាងណាក៏ ដោយ, សុវត្ថិភាពនៃកម្មសិទ្ធិលំនៅឋាននៅតែជាចំណោទសំខាន់មួយ ពិសេសនៅទីប្រជុំជន និង រាជធានីភ្នំពេញ ពីព្រោះប្រព័ន្ធកម្មសិទ្ធិនៅមានភាពស្មុគស្មាញ ហើយតួលេខនេះ ប្រហែលមិនទាន់ឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីកម្មសិទ្ធិប្រកបដោយ សុវត្ថិភាពនៅឡើយ ។

សម្រាប់គ្រួសារនីមួយៗ នៅឆ្នាំ ២០១៥, លំនៅឋានជាមធ្យមមានទំហំប្រមាណ ៤៧,៥ ម៉ែត្រក្រឡា/គ្រួសារ ឬ ប្រមាណ ១០,២ ម៉ែត្រក្រឡា/នាក់ និង មានចំនួនមនុស្សស្មើនឹង ៣,២ នាក់ ក្នុង ១ បន្ទប់ ។ តួលេខនេះ ប្រហាក់ ប្រហែលនឹងប្រទេសក្នុងតំបន់នៅទសវត្សរ៍ឆ្នាំ ១៩៨០, ប៉ុន្តែបើធៀបនឹងឆ្នាំ ២០១០ ផ្ទៃក្រឡារស់នៅ សម្រាប់ គ្រួសារក្នុងមានទំហំ 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 ជំបូល, ជញ្ជាំង និង កម្រាល ។ យោងតាមការអង្កេតសង្គម- សេដ្ឋកិច្ច, ជំបូលលំនៅឋាន ៩៥,៨% ប្រើប្រាស់សម្ភារអចិន្ត្រៃយ៍, ជញ្ជាំងលំនៅឋាន ៨៥,៦% ធ្វើអំពីសម្ភាររឹងអចិន្ត្រៃយ៍ និង សម្ភារជាផ្នែកកម្រាលនៃលំនៅឋាន ៧៥,២% ធ្វើអំពី សម្ភារមិនអចិន្ត្រៃយ៍ ។ នៅរាជធានីភ្នំពេញ, លំនៅឋាន ៧៩,៣% មានផ្នែកកម្រាលធ្វើអំពីសម្ភារអចិន្ត្រៃយ៍ ។ តួលេខនេះបញ្ជាក់ថាលំនៅឋាននៅទីក្រុងភ្នំពេញមានគុណភាពល្អប្រសើរ និង មានលក្ខណៈអចិន្ត្រៃយ៍ ។ លើសពី នេះ, ប្រសិនបើប្រៀបធៀបទៅនឹងឆ្នាំ ២០០៤ សម្ភារៈសំណង់មានការកែលម្អជាច្រើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់ ។ គុណភាព លំនៅឋាន គឺពាក់ព័ន្ធនឹងសុវត្ថិភាពរូបវន្ត ដែលចាំបាច់ត្រូវស្វែងរកដំណោះស្រាយរយៈពេលវែង ។

**គ. គេហសេវា និង ការតភ្ជាប់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសង្គម**

លំនៅឋានមានតម្លៃសមរម្យមិនគ្រាន់តែជាទីជម្រកប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែត្រូវតភ្ជាប់ទៅនឹងគេហសេវាចាំបាច់ សំខាន់ៗ រួមមាន ទឹកស្អាត, ចរន្តអគ្គិសនី, បង្គន់អនាម័យ និង ការតភ្ជាប់ទៅនឹងសេវាអប់រំ, សុខភាព, សេវាសង្គម,



សេវាដឹកជញ្ជូន និង សេវាសេដ្ឋកិច្ចចាំបាច់ផ្សេងទៀត ។ លំនៅឋាននៅកម្ពុជាតែជាង ២៤,១% ប៉ុណ្ណោះ តភ្ជាប់ ផ្ទាល់ទៅនឹងប្រព័ន្ធទឹកស្អាតជាអចិន្ត្រៃយ៍, ដោយឡែកនៅទីក្រុងភ្នំពេញ អត្រានេះមានរហូតដល់ ៩៥,៣% ។ បញ្ហា បង្កន់អនាម័យ នៅតែជាចំណោទចម្បងដែលប្រជាជនតែពាក់កណ្តាលមានបង្កន់អនាម័យសមរម្យ, ប៉ុន្តែស្ថានភាព នេះមានការប្រែប្រួលគួរឱ្យកត់សម្គាល់ បើធៀបនឹងឆ្នាំ ២០០៤ ដែលមានប្រជាជនតែប្រមាណ ២៥% ប៉ុណ្ណោះ មាន បង្កន់អនាម័យសមរម្យ ធៀបនឹង ៦១,៨ % នៅឆ្នាំ ២០១៥ ។ សម្រាប់អគ្គិសនី, គ្រួសារ ៦៦,៧% ទទួលបានការផ្គត់ ផ្គង់ និង ប្រហែល ២៣,៣% ប្រើប្រាស់អាកុយ, លើកលែងតែនៅទីក្រុង ដែលគ្រួសារស្ទើរទាំងអស់ទទួលបានចរន្ត អគ្គិសនី បើធៀបនឹងឆ្នាំ ២០០៤ គ្រួសារកម្ពុជាតែ ១៤% ប៉ុណ្ណោះមានអគ្គិសនីប្រើប្រាស់ ។

គ្រួសារដែលមានលំនៅឋាននៅតាមជ្វាយក្រុង និង ឆ្ងាយពីទីប្រជុំជន ជួបប្រទះបញ្ហាប្រឈមទាំងអស់នេះ ជាងគេ ដោយសារកង្វះខាតហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរូបវន្ត ។ ជាងនេះទៀត, គ្រួសារទាំងនោះ ក៏ជួបផលវិបាកក្នុង ការទទួលបានសេវាសង្គមកិច្ចផ្សេងៗ ដូចជា សេវាសុខាភិបាល, សេវាអប់រំ និង សេវារដ្ឋបាលផងដែរ ។ ជាទូទៅ, សេវាទាំងនោះតែងតែប្រមូលផ្តុំនៅទីប្រជុំជន ឬ ទីក្រុង ហើយមានវត្តមានតិចតួចនៅជ្វាយក្រុង ដែលតម្រូវឱ្យ ប្រជាជនត្រូវចាយវាយប្រាក់កាស និង ពេលវេលាច្រើន ក្នុងការធ្វើដំណើរទៅទទួលយកសេវាទាំងនោះ ។

**យ. ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ និង ទីក្រុង**

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

ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅទីប្រជុំជន និង រាជធានីភ្នំពេញ ជួបប្រទះនូវបញ្ហាប្រឈមជាច្រើន។ ជាក់ស្តែង, នៅរាជធានីភ្នំពេញ ចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៩០ មក ប្រជាជនប្រហែល ២៧ ៧០០ គ្រួសារត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរលំនៅដោយសារ មូលហេតុផ្សេងៗគ្នា ជាពិសេស ផលប៉ះពាល់នៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ និង នគរូបនីយកម្ម ។ តាមការអង្កេតមួយនៅឆ្នាំ ២០១៣, នៅទីក្រុងភ្នំពេញ មានទីតាំងជាង ៣៤០ កន្លែង ដែលមានប្រជាជនក្រីក្រជាង ៣៤ ០០០ គ្រួសារកំពុង ស្នាក់នៅ 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% ខណៈគ្រួសារច្រើនជាងពាក់កណ្តាលរស់នៅក្នុងផ្ទះក្រឡាផ្ទះដែលមានទំហំធំបំផុត ៥៩ ម៉ែត្រក្រឡា គឺក្រោមកម្រិត មធ្យម ៦០,៧ ម៉ែត្រក្រឡា ។ ក្នុងន័យនេះ, គុណភាពលំនៅឋាន គឺជាបញ្ហាប្រឈមចម្បង សម្រាប់គ្រួសារមាន ចំណូលទាប និង មធ្យម ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ ដែលសំណង់លំនៅឋានប្រហែលជា ២០% មានលក្ខណៈមិនរឹងមាំ ឬ បណ្តោះអាសន្ន ព្រមទាំងមានសភាពទ្រុឌទ្រោម និង មិនសមរម្យ, ប្រឈមភាពគ្មានអនាម័យ និង អសន្តិសុខ ក៏ដូចជា ពុំទទួលបានសេវាសាធារណៈជាមូលដ្ឋានគ្រប់គ្រាន់ ។

**៣. គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅ- ឋានតម្លៃសមរម្យ**

ផ្អែកលើទស្សនាទាន និង ការវាយតម្លៃខាងលើ ព្រមទាំងដើម្បីជំរុញការអនុវត្តគោលនយោបាយជាតិស្តីពី លំនៅឋាន<sup>១</sup> ក្នុងចក្ខុវិស័យ**«សំដៅធ្វើឱ្យប្រជាជនទូទាំងប្រទេសមានលំនៅឋានសមរម្យអាចរស់នៅបានប្រកបដោយ សុខុមាលភាព, សុវត្ថិភាព និង សេចក្តីថ្លៃថ្នូរ ជាពិសេសសម្រាប់ពលរដ្ឋដែលមានប្រាក់ចំណូលមធ្យម, ប្រាក់ចំណូលទាប និង ក្រុមងាយរងគ្រោះ»**, រាជរដ្ឋាភិបាលសម្រេចដាក់ចេញនូវ **«គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»** ដែលនឹងត្រូវអនុវត្តជាពីរជំហាន៖

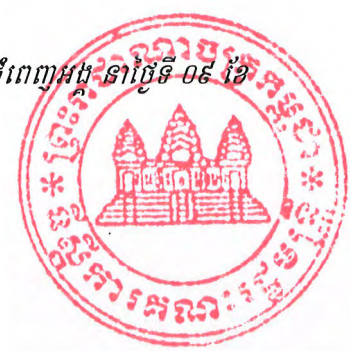
**ជំហានទីមួយ**- ការដាក់ឱ្យអនុវត្តនៅក្នុងរយៈពេលចំពោះមុខ និង រយៈពេលមធ្យមខាងមុខ នូវ**«កញ្ចប់ វិធានការលើកទឹកចិត្តផ្នែកសារពើពន្ធ, ផ្នែកវិនិយោគសាធារណៈ និង ផ្នែកនិយ័តកម្ម»** សំដៅទាក់ទាញការចូល រួមពីវិស័យឯកជន ក្នុងការអនុវត្តគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលនឹងត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យរបស់ រាជរដ្ឋាភិបាល ; និង

**ជំហានទីពីរ**- ការសិក្សា និង រៀបចំបង្កើតក្នុងរយៈពេលវែងខាងមុខ នូវ**«កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍ លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ»** ដែលនឹងក្លាយជាផ្នែកមួយនៃប្រព័ន្ធសន្តិសុខសង្គម និង ជាឧបករណ៍គោលនយោបាយ សម្រាប់គាំទ្រការអនុវត្តយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍប្រទេស ក្នុងអនាគតវែងឆ្ងាយ ។

**៣.១. គោលបំណង និង គោលដៅ**

**«គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន តម្លៃសមរម្យ»** មានគោលបំណងផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដើម្បីរួមចំណែកលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅ និង សេចក្តីថ្លៃថ្នូររបស់ប្រជាជន ជាពិសេសសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម ក្នុងបរិការណ៍នៃការរីកចម្រើន សេដ្ឋកិច្ច ដែលកំពុងមានកំណើនល្អប្រសើរ និង ស្ថិរភាព ។ គោលនយោបាយនេះ ក៏មានគោលបំណងផ្តល់

<sup>១</sup> «គោលនយោបាយជាតិស្តីពីលំនៅឋាន» បានទទួលការឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គ នាថ្ងៃទី ០៩ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១៤ ។



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

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

ដើម្បីសម្រេចនូវគោលបំណងខាងលើ «**គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធី ជាតិ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ**» បានកំណត់នូវគោលដៅជាក់លាក់បួនផ្ទះ 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 សំដៅដល់បទដ្ឋានលំនៅឋានដែលមានជាសុខភាព, 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 ។





**ទី៣)- ពង្រឹងគុណភាពលំនៅឋាន** តាមរយៈការគាំទ្រដល់គ្រួសារដែលមានចំណូលទាប និង មធ្យម ឱ្យមានលទ្ធភាពអាចកែលម្អគុណភាពលំនៅឋានបានប្រសើរជាងមុន ឬ មានលទ្ធភាពរហូតដល់ការប្តូរលំនៅឋានដែលមានបទដ្ឋានខ្ពស់ និង ជាសុខភាពប្រសើរជាងមុន ។

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

**៣. ២. ការអនុវត្តជំហានទី ១ នូវវិធានការលើកទឹកចិត្តសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ**

វិធានការលើកទឹកចិត្ត ដែលនឹងត្រូវអនុវត្តក្នុងពេលចំពោះមុខ ក្នុងជំហានទី ១ នេះ នឹងផ្តោតលើការចូលរួមរបស់វិស័យឯកជនក្នុងការផ្តល់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ 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 ដៃគូអភិវឌ្ឍន៍ផ្លូវការ ។ ក្នុងន័យនេះ, វិធានការគោលនយោបាយនេះ គិតគូរជាពិសេសដល់ **យុវជនដែលទើបនឹងចូលទិញការងារទាំងក្នុង និង ក្រៅប្រទេស, កម្មករក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្ម, អ្នកប្រកបរបរកិច្ចខ្នាតតូច និង មន្ត្រីរាជការទាំងអស់ដែលកំពុងមានកំណើនបៀវត្ស ។** ការផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តនេះមិនសំដៅដល់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានសង្គមកិច្ចសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រនោះទេ ដែលកិច្ចការនេះនឹងត្រូវដោះស្រាយដោយយន្តការដោយឡែកផ្សេងទៀត ក្នុងពេលខាងមុខ ។

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

**ក. នីតិវិធីអនុវត្តវិធានការលើកទឹកចិត្ត**



ក្នុងក្របខណ្ឌនេះ, វិធានការលើកទឹកចិត្តត្រូវបានអនុវត្តផ្អែកលើសំណើគម្រោងជាក់ស្តែង ដោយកំណត់ នូវយន្តការស្នើសុំ, យន្តការសម្រេចចិត្ត និង យន្តការតាមដានអនុវត្តច្បាស់លាស់ ព្រមទាំងគោលការណ៍ណែនាំ អំពីលក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យ និង តារាងវិធានការលើកទឹកចិត្ត ។ ការផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តជាក់ស្តែង ត្រូវសម្រេចដោយ ផ្អែកលើនីតិវិធី និង គោលការណ៍ណែនាំស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត ទៅតាមដំណាក់កាលនីមួយៗនៃការអនុវត្តគម្រោង ដូចតទៅ ÷ ទី១- ការដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ទី២- ការពិនិត្យវាយតម្លៃគម្រោង, ទី៣- ការតាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការអនុវត្តគម្រោង រួមមាន តាមដានការសាងសង់, តាមដានការលក់ ឬ ជួល, បិទបញ្ចប់គម្រោង ឬ ជម្រះបញ្ជី និង តាមដានក្រោយការបិទបញ្ចប់គម្រោង ។ សេចក្តីលម្អិតអំពីនីតិវិធី និង គោលការណ៍ណែនាំស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត មានចែងក្នុងសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន តម្លៃសមរម្យ ដែលជាឯកសារដាច់ដោយឡែកសម្រាប់ការអនុវត្ត ។

**ទី១)- ការដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ**

ការដាក់ស្នើសំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវធ្វើឡើងជាពីរជំហាន ។ ជំហានទីមួយ គឺជាសំណើទស្សនាទាននៃគម្រោង ដែលជាការផ្តល់ព័ត៌មានសង្ខេបអំពីគម្រោង និង ការបញ្ជាក់អំពីគោលបំណង ។ គម្រោងមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ អាចជាគម្រោងស្នើឡើងផ្តោតលើការសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សុទ្ធសាធ ឬ ជាគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានចម្រុះ រួមមាន លំនៅឋានពាណិជ្ជកម្ម និង លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលបង្ហាញឱ្យឃើញនូវការមិនបែងចែកវណ្ណៈសង្គម និង ផ្តោតលើការកសាងសហគមន៍ នៅក្នុងបរិយាកាសរស់នៅ ជាមួយគ្នា ប្រកបដោយភាពសុខដុមរមនា ។

សំណើទស្សនាទាននៃគម្រោង ត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌជាគោលការណ៍មួយចំនួន ដូចតទៅ ÷ ទី១- តំបន់អភិវឌ្ឍន៍ ដែលមានលំនៅឋានយ៉ាងតិច ១០០ ឯកតា ដោយអនុលោមតាមបទដ្ឋានអប្បបរមានៃលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ទី២- មានទីតាំងក្នុងរង្វង់ ២០ គីឡូម៉ែត្រនៃរាជធានី/ក្រុង, ថ្លៃលំនៅឋានក្នុងមួយឯកតានៅចន្លោះ ១,៥ ម៉ឺនដុល្លារ អាមេរិក ទៅដល់ ៣ ម៉ឺនដុល្លារអាមេរិក ឬ ទាបជាងនេះ, ទី៣- មានការចូលរួមពាក់ព័ន្ធពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ ដោយ ផ្សារភ្ជាប់ជាមួយកម្មវិធីឥណទានលំនៅឋានក្នុងអត្រាការប្រាក់ទាបសមរម្យ, ទី៤- ប្រើប្រាស់ទំហំដីយ៉ាងច្រើនបំផុត ៧០% នៃផ្ទៃដីសរុបរបស់គម្រោងសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន, ទី៥- មាននិម្មាបនដ្ឋានសំណង់សហគមន៍ និង រក្សា នូវលម្អបែបតង និង ទី៦- មានរបាយការណ៍បឋមនៃការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និង សង្គម ។ លក្ខខណ្ឌ លម្អិតផ្សេងទៀត មានចែងក្នុងសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ។ លើសពីនេះ, លក្ខខណ្ឌថ្លៃលំនៅឋាន នឹងជាកម្មវត្ថុនៃការកែសម្រួលជារៀងរាល់ ៣ ឆ្នាំម្តង ព្រមទាំងប្រែប្រួលអាស្រ័យលើទឹកនៃឆ្នាំ និង ស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចជាក់ស្តែង ។

បន្ទាប់ពីទទួលបានការអនុម័តយល់ព្រមលើសំណើទស្សនាទាននេះ ដោយគណៈកម្មាធិការទទួលបន្ទុកផ្តល់ ការលើកទឹកចិត្ត, 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 យន្តការដោះស្រាយ វិវាទ ។ល។

សំណើសុំការលើកទឹកចិត្តសម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ អាចស្នើឡើងដោយវិស័យឯកជន (ក្រុមហ៊ុន ឬ សហគ្រាស), ឬ វិស័យឯកជនក្នុងភាពជាដៃគូជាមួយដៃគូអន្តរជាតិ, សហគមន៍, អង្គការមិនមែន រដ្ឋាភិបាល ដែលមានគោលដៅមនុស្សធម៌, ដៃគូអភិវឌ្ឍន៍ផ្លូវការ ព្រមទាំងស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ ។ ក្នុងគោលបំណងអាច ជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនវិនិយោគដែលមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ និង មានការទទួលខុសត្រូវសង្គមខ្ពស់, វិស័យឯកជន ត្រូវមានលក្ខណៈសម្បត្តិអប្បបរមា ដូចជា ត្រូវជាក្រុមហ៊ុនជាតិ និង អន្តរជាតិដែលមានបទពិសោធន៍ក្នុងវិស័យសំណង់ យ៉ាងតិច ១០ ឆ្នាំ, ក្រុមហ៊ុនមានបទពិសោធន៍អភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និង ក្រុមហ៊ុនមានបំណងផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋាន ឬ កន្លែងស្នាក់នៅសម្រាប់កម្មករនិយោជិត, ក្រុមហ៊ុនមានធនធានហិរញ្ញវត្ថុ និង ធនធានមនុស្សគ្រប់គ្រាន់ ដើម្បី ធានានិរន្តរភាពរបស់គម្រោង, ធ្លាប់មានប្រវត្តិក្នុងកិច្ចសហការជាមួយស្ថាប័នរដ្ឋ, មានការទទួលខុសត្រូវសង្គម ខ្ពស់ ជាពិសេស មានបទពិសោធន៍ការងារជាមួយសហគមន៍ និង មិនជាប់ឈ្មោះក្នុងបញ្ជីខ្មៅរបស់អាជ្ញាធរមាន សមត្ថកិច្ចណាមួយ ។ រាជរដ្ឋាភិបាលផ្តល់អាទិភាពខ្ពស់ ចំពោះគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ដែលទាក់ទាញការវិនិ- យោគផ្ទាល់ពីបរទេស ដើម្បីពង្រឹងគុណភាព និង ប្រសិទ្ធភាពនៃការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃទាប តាមរយៈការនាំមក នូវបច្ចេកវិទ្យាទំនើប និង ឧត្តមានុវត្តន៍អន្តរជាតិ ព្រមទាំងខិតខំរកគ្រប់វិធានការ ដើម្បីបញ្ជុះអត្រាការប្រាក់លើ ឥណទានកម្ចីទិញលំនៅឋាន ឱ្យសមស្របនឹងលទ្ធភាពរបស់ក្រុមគ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម ។

សំណើសុំការគាំទ្រគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ រួមមាន ការសុំលើកលែង ឬ អនុគ្រោះពន្ធ និង កាតព្វកិច្ចនិយ័តកម្ម រួមទាំង ការបង់កម្រៃផ្សេងៗ, សំណើសម្រួលនីតិវិធីរដ្ឋបាល និង ការវិនិយោគហេដ្ឋារច- នាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ ។ ការលើកលែងទាំងឡាយនឹងធ្វើជាជំហានៗ តាមដំណាក់កាលនៃការសាងសង់ជាក់ស្តែង ។ ដើម្បីជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការវាយតម្លៃរបស់គណៈកម្មាធិការ និង ក្រុមការងារបច្ចេកទេស, ការប៉ាន់ស្មានថ្លៃដើម គម្រោងត្រូវបែងចែកជាពីរ គឺការប៉ាន់ស្មានថ្លៃដើមសរុបដោយបូកបញ្ចូល និង ថ្លៃដើមដោយមិនបញ្ចូលពន្ធ- អាករ, សេវារដ្ឋបាល និង តម្លៃអាជ្ញាប័ណ្ណទាំងឡាយ ។ ការលើកទឹកចិត្តនឹងត្រូវផ្តល់ជូនតាមលក្ខខណ្ឌ ហើយការទទួលបាន ការលើកទឹកចិត្ត ទាំងពន្ធ និង មិនមែនពន្ធផ្សេងទៀត ត្រូវអនុលោមតាមលក្ខណៈពិសេសនៃគម្រោងនីមួយៗ ស្របទៅនឹងសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដោយពិនិត្យលើទំហំនៃ គម្រោងផ្នែកលើក្បួនលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ និង សំណង់ផ្សេងៗ ក្រៅពីលំនៅឋាន និង ទីតាំងគម្រោង ។ល។

**កញ្ចប់លើកទឹកចិត្តនឹងត្រូវពិនិត្យ និង សម្រេចតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែង ប្រកបដោយតម្លាភាព និង ភាពប្រកួត- ប្រជែង ដោយផ្តឹងផ្តែងរវាងផលប្រយោជន៍សង្គម និង ចំណាយលើកញ្ចប់វិធានការលើកទឹកចិត្ត ។** ការវិនិយោគ លើហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ ជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចលទ្ធកម្ម និង អនុវត្តតាមក្របខណ្ឌគតិយុត្តិ និង បទប្បញ្ញត្តិជា ធរមានក្រោមយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន សម្រាប់គ្រប់គ្រងគម្រោងវិនិយោគសាធារណៈ ២០១៦- ២០២០ ។



សំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវមានបញ្ជាក់អំពី ក្រុមគោលដៅ ឬ ក្រុមទទួលផល ដែលភ្ជាប់ជាមួយលក្ខខណ្ឌទទួលបានសិទ្ធិក្នុងការទិញ ឬ ជួលលំនៅឋាន ។ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃសិទ្ធិទទួលបាន រួមមាន រូបវន្តបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ, មានអាយុយ៉ាងតិច ១៨ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃដាក់ពាក្យទិញ ឬ ជួល, មានការងារ អចិន្ត្រៃយ៍ និង មានចំណូលទៀងទាត់ ដែលអាចមានលទ្ធភាពក្នុងការបង់រំលោះថ្លៃលំនៅឋាន (មានការងារ អចិន្ត្រៃយ៍យ៉ាងហោច ១២ ខែ មុនការទិញ ឬ ជួលលំនៅឋាន និង ទទួលបានការបញ្ជាក់ពីនិយោជក ឬ អង្គភាព ពាក់ព័ន្ធ ឬ មានមុខរបរខ្នាតតូចដែលមានស្ថិរភាព), មិនទាន់មានលំនៅឋានផ្ទាល់ខ្លួន (មានការបញ្ជាក់ពីអាជ្ញាធរ ដែនដី ឬ អង្គភាពពាក់ព័ន្ធ), មានគណនីសន្សំក្នុងធនាគារ, មិនទាន់ទិញ ឬ ជួលលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យពីមុនមក ជាដើម ។ល។ ការសម្រេចលើលក្ខណៈសម្បត្តិក្រុមគោលដៅ ឬ ក្រុមទទួលផល ដែលស្នើឡើងដោយក្រុមហ៊ុន អភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន នឹងត្រូវធ្វើឡើងដោយក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង ដោយផ្អែកលើ គោលការណ៍លម្អិត ដូចមានចែងក្នុងសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែល មានលក្ខណៈខុសៗគ្នា សម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាននីមួយៗ ។

បន្ថែមលើនេះ, សំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវភ្ជាប់នូវផែនការគ្រប់គ្រងសហ- គមន៍ ដោយមានកិច្ចសហប្រតិបត្តិការពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ។ ការគ្រប់គ្រងសហគមន៍ត្រូវមានផែនការថែទាំអនា- ម័យ, ការរៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ, ការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលមូលដ្ឋាន និង សន្តិសុខ, ការកសាងទំនាក់ទំនង ក្នុងសហគមន៍, បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃការស្នាក់នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិជាដើម ។ សំណើនៃគម្រោងត្រូវភ្ជាប់មក ជាមួយ ការវាយតម្លៃហានិភ័យនៃការអនុវត្តគម្រោង ដោយមានកំណត់ផែនទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគីពាក់ព័ន្ធ ទាំងអស់ និង រំលេចឱ្យឃើញអំពីបំណុលយថាហេតុរបស់រដ្ឋ, វិស័យឯកជន និង សាធារណជន ។ ចំណុចលម្អិតនៃ គម្រោងត្រូវពិភាក្សា ដោយឈរលើគោលការណ៍យុត្តិធម៌ និង សមធម៌ តែរក្សាបាននូវភាពប្រកួតប្រជែង និង ការ- ទាក់ទាញវិស័យឯកជន និង ត្រូវដាក់បញ្ចូលសមាសធាតុទាំងនោះ ទៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនៃការអនុវត្តគម្រោង ។

**ទី២)- ការត្រួតពិនិត្យវាយតម្លៃគម្រោង**

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



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

ការអនុម័តសំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវធ្វើឡើងក្នុងរយៈពេល ៣ ខែ សម្រាប់សំណើទស្សនាទាននៃគម្រោង និង រយៈពេល ៦ ខែ សម្រាប់សំណើគម្រោងលម្អិត ក្រោយពេលទទួលបានពាក្យស្នើសុំការលើកទឹកចិត្ត ។ 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 ។ ដើម្បីធានាឱ្យការសម្រេចចិត្តរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលប្រកបដោយសុភវិនិច្ឆ័យ ទាមទារឱ្យក្រុមការងារទទួលបន្ទុកផ្តល់នូវមូលដ្ឋានវិភាគរឹងមាំ រួមមាន ការវិភាគលើផលប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ព្រមទាំង ផលប៉ះពាល់លើចំណូល និង បន្ទុកថវិកា ដែលអាចកើតមានពីការលើកទឹកចិត្តនេះ ។

*ទី៣)- ការតាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការអនុវត្តគម្រោង*

**- ការតាមដានការសាងសង់**

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



គ្រប់សំណង់ទាំងអស់នៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ត្រូវគ្រប់គ្រងគុណភាពសរុប ទាំងក្នុង ពេលសាងសង់ និង បញ្ចប់ការសាងសង់ ដោយក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ដោយផ្អែកលើគម្រោងលម្អិតដែលបានអនុម័ត និង គោលការណ៍ណែនាំ ។ របាយការណ៍តាមដាន ការសាងសង់ត្រូវប្រើជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ពិនិត្យឡើងវិញអំពីការលើកទឹកចិត្ត, ការដក ឬ ព្យួរការលើកទឹកចិត្ត ឬ ការដាក់ពិន័យ ដែលនឹងត្រូវសម្រេចដោយគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង ។

វិសាលភាពនៃការតាមដានសំណង់រួមបញ្ចូលផងដែរ នូវការរចនាផ្សេងៗដែលជាផ្នែកនៃគម្រោង រួមទាំង ទស្សនីយភាព (landscape), លម្អប្រើប្រាស់ និង សំណង់ពាក់ព័ន្ធទាំងឡាយ ក្នុងវិសាលភាពរួមនៃគម្រោង ដែលបានអនុម័ត ។ លើសពីនេះ របាយការណ៍តាមដានត្រូវបញ្ចូលនូវវឌ្ឍនភាពនៃការសាងសង់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ដែលវិនិយោគដោយរដ្ឋ ។

**- ការតាមដានការលក់ ឬ ជួល**

គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដែលចាប់ផ្តើមដំណើរការសាងសង់ ទើបអាចចាប់ផ្តើមនីតិវិធីនៃ ការលក់ ឬ ជួលបាន (ការលក់មុន) ដោយបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌ និងនីតិវិធីជាធរមានរបស់អាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធ ។ ការលក់បន្តអាចធ្វើបានក្នុងរយៈពេល ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ បន្ទាប់ពីទទួលបានកម្មសិទ្ធិជាផ្លូវការ ។ ការរៀបចំនីតិវិធីនៃ ការលក់ ឬ ជួល ត្រូវតាមដានត្រួតពិនិត្យពីក្រុមការងារចម្រុះ ក្នុងនោះ ការចុះឈ្មោះដើម្បីទិញ ឬ ជួល ដែលត្រូវ បំពេញលក្ខខណ្ឌនៃអ្នកដែលមានសិទ្ធិទិញ ឬ ជួល ។ បញ្ជីនេះនឹងត្រូវពិនិត្យសម្រេច និង រៀងផ្តាត់ ដោយក្រុម ការងារបច្ចេកទេសអន្តរក្រសួង ។ គ្រួសារមានសិទ្ធិទិញ ឬ ជួល និង ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានត្រូវមានកិច្ចសន្យា ទិញលក់ ឬ កិច្ចសន្យាជួល តាមគោលការណ៍ចុះឈ្មោះមុនទទួលបានមុន តាមលំដាប់លំដោយ ។ ការបែងចែក ទីតាំងត្រូវកំណត់តាមគោលការណ៍ចែកជូន ប៉ុន្តែអ្នកទិញ ឬ អ្នកជួលលះបង់សិទ្ធិនេះបាន ប្រសិនបើមិនពេញចិត្ត ហើយសិទ្ធិនឹងត្រូវបានផ្ទេរបន្តទៅអ្នកទិញ ឬ អ្នកជួលក្នុងបញ្ជីរង់ចាំបន្ទាប់ ដែលការសម្រេចចិត្តនេះ គឺជាសមត្ថកិច្ច របស់គណៈកម្មាធិការលំនៅឋាន និង កម្មវត្ថុនៃការចរចាជាមួយក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ។ ដើម្បីធានាបាននូវ តម្លាភាព ត្រូវមានការបិទជួររយបញ្ជីគ្រួសារទទួលបានលំនៅស្ថានស្ថាពរ និង គ្រួសារក្នុងបញ្ជីរង់ចាំសម្រាប់គម្រោង បន្ទាប់ ។

គ្រប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យត្រូវមានកិច្ចសន្យាលក់ ឬ ជួលលំនៅឋាន ដែលតម្រូវឱ្យ ភាគីអ្នកទិញ ឬ អ្នកជួល ត្រូវចុះហត្ថលេខា ។ នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ត្រូវមានលក្ខខណ្ឌអំពីឯកតាលំនៅឋានដែលបាន ទិញ ឬ ជួល, កាតព្វកិច្ចផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ, កម្មសិទ្ធិភាព, ការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកលក់ និង អ្នកទិញ ឬ ជួល, ការរំលត់កិច្ចសន្យា, សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ឬ អ្នកជួល ។ល។ សេចក្តីព្រាងនៃកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវអនុម័ត ជាមុន ដោយក្រុមការងារចម្រុះ និងគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង មុនពេលកិច្ចសន្យាត្រូវបានចុះហត្ថលេខាដោយ ភាគីទាំងពីរ ។



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

**- ការបិទបញ្ចប់គម្រោង និង ការតាមដានក្រោយបញ្ចប់គម្រោង**

បន្ទាប់ពីគម្រោងសាងសង់ និង ការលក់ត្រូវបានចប់សព្វគ្រប់, គម្រោងនីមួយៗត្រូវបានបិទបញ្ចប់ដើម្បីជម្រះ និង វិលត្រឡប់ទៅកិច្ចការទាំងអស់ 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 យន្តការស្ថាប័នកម្រិតស្រាលមានប្រសិទ្ធភាពជាង និង ចំណាយពេលតិចក្នុងការបង្កើត ព្រមទាំងប្រើប្រាស់ធនធាន, ការគ្រប់គ្រង និង ប្រតិបត្តិការដែលមានស្រាប់ ដើម្បីសន្សំចំណាយ, ជាពិសេសមិនតម្រូវឱ្យមានក្របខណ្ឌច្បាប់ និង បទប្បញ្ញត្តិស្មុគស្មាញច្រើន ដែលអនុលោមទៅតាមឯកសារគោលនយោបាយស្តីពីការអភិវឌ្ឍយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន សម្រាប់គ្រប់គ្រងគម្រោងវិនិយោគសាធារណៈ ២០១៦-២០២០ ។ ដើម្បីប្រសិទ្ធភាពការងារ និង ការទទួលខុសត្រូវច្បាស់លាស់ គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួងមួយនឹងត្រូវបង្កើតឡើង ដោយមានសមាសភាពចម្រុះពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី



នគរបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ គណៈកម្មាធិការនេះ មានក្រុមការងារបច្ចេកទេសពីរដាច់ដោយឡែកពីគ្នា ដែលមាន តួនាទីជាសេនាធិការ ។

«ការអនុម័ត» លើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យទាំងអស់ ត្រូវសម្រេចដោយនាយករដ្ឋមន្ត្រីនៃ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា យោងតាមសំណើរួមគ្នារវាងរដ្ឋមន្ត្រីនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ជាមួយរដ្ឋមន្ត្រីនៃ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ ដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការលើកសំណើ, រាជរដ្ឋាភិបាលសម្រេច បង្កើតគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង សម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលមានក្រុមការងារបច្ចេកទេស ពីរជាសេនាធិការ រួមមាន ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដែលទទួល បន្ទុកលើបច្ចេកទេសសំណង់ និង អភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន, និង ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ដែលទទួលបន្ទុកផ្នែកបច្ចេកទេសហិរញ្ញវត្ថុ និង ហិរញ្ញប្បទាន ។ រាល់សំណើសុំការលើកទឹកចិត្តទាំងអស់ត្រូវដាក់ បញ្ចូលក្នុងបញ្ជីគម្រោងភាពជាដៃគូរដ្ឋ និង ឯកជន របស់រាជរដ្ឋាភិបាល ។

«គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង សម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ» មានសមាសភាព ១ រូប ពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ជាប្រធាន, ១ រូប ពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ជាអនុប្រធាន, តំណាង ២ រូប នៃក្រុមការងារបច្ចេកទេសនីមួយៗ និង ១ រូប ជាតំណាងក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ។ តួនាទីភារកិច្ច នៃគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួងនេះ រួមមាន ពិនិត្យ និង ពិភាក្សាលើសំណើគម្រោងដើម្បីស្នើសុំការសម្រេចរបស់ រាជរដ្ឋាភិបាល, អនុម័តលើគោលការណ៍ណែនាំនានា, កំណត់របៀបវារៈក្នុងដំណើរការត្រួតពិនិត្យគម្រោង, រៀបចំ យុទ្ធសាស្ត្រទាក់ទងផ្ទៃក្នុងនៃឯកជនចូលរួមក្នុងកម្មវិធីអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ និង ជាអ្នកនាំពាក្យ ឬ មន្ត្រី ទំនាក់ទំនងសាធារណៈក្នុងការផ្សព្វផ្សាយ និង ឆ្លើយតបចំពោះវិនិយោគិនសក្តានុពល ក្នុងនាមរាជរដ្ឋាភិបាល ។

«ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់» ត្រូវដឹកនាំ និង សម្របសម្រួល ដោយអគ្គនាយកដ្ឋានលំនៅឋាន ។ ក្រុមការងារបច្ចេកទេសនេះ មានតួនាទីភារកិច្ច ដូចខាងក្រោម ៖

- ពិនិត្យ និង ផ្តល់យោបល់លើសំណើគម្រោង ដោយធ្វើការសិក្សាគំនូសប្លង់បឋម កំណត់បទដ្ឋានលំនៅឋាន និងសម្ភារៈសំណង់, របាយការណ៍បឋមនៃការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និង សង្គម (ផ្នែកលើបញ្ជី ត្រួតពិនិត្យរបស់ក្រសួងបរិស្ថាន) និង ផ្តល់ប្រឹក្សាគំនូសប្លង់បឋមតាមការស្នើសុំរបស់ក្រុមហ៊ុនឯកជនតាម លទ្ធភាព;
- ចរចាកិច្ចសន្យា ជាមួយក្រុមហ៊ុនទទួលសិទ្ធិក្នុងការអនុវត្តគម្រោង ដោយរួមបញ្ចូលចំណុចសំខាន់ៗ ដូចជា គំរូកិច្ចសន្យាទិញ ឬ ជួល រវាងក្រុមហ៊ុន និង គ្រួសារគោលដៅ, លក្ខខណ្ឌបង់ប្រាក់, ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ, បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង (ករណីរស់នៅក្នុងអគាររួម), និង ផលប្រយោជន៍ផ្សេងៗ ដែលក្រុមគ្រួសារអាចទទួល បានពីគម្រោង ជាពិសេសផលប្រយោជន៍ និង ការលើកទឹកចិត្ត ដែលក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានទទួល បានពីរដ្ឋ;





- ផ្តល់ការណែនាំ និង អនុម័តលើលក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យក្នុងការកំណត់ជ្រើសរើសក្រុមគ្រួសារគោលដៅដែលស្នើដោយក្រុមហ៊ុនទទួលសិទ្ធិសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ;
- តាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការសាងសង់ និង គុណភាពសំណង់ជាប្រចាំ ព្រមទាំងធ្វើរបាយការណ៍ជូនគណៈកម្មការអន្តរក្រសួង;
- ស្វែងរកកិច្ចសហការ និង សម្របសម្រួលជាមួយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ដូចជា សាលារាជធានីភ្នំពេញ ក្នុងការអនុវត្តគម្រោង;
- ត្រួតពិនិត្យ និង វាយតម្លៃការទទួលបានលំនៅឋានរបស់គ្រួសារគោលដៅ ក្រោយពេលការសាងសង់ត្រូវបានបិទបញ្ចប់;
- 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, អគ្គនាយកដ្ឋានតយ និង រដ្ឋាករ, អគ្គនាយកដ្ឋានគោលនយោបាយ, អគ្គនាយកដ្ឋានសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ និង គ្រប់គ្រងបំណុល និង លេខាធិការដ្ឋានក្រុមប្រឹក្សានីតិកម្ម ។ ក្រុមការងារនេះ មានតួនាទី និង ភារកិច្ច ដូចខាងក្រោម ៖

- សម្របសម្រួលការលើកលែងពន្ធ, ការបន្ធូរបន្ថយពន្ធ ឬ ការដាក់ពន្ធជាបន្តករបស់រដ្ឋ ដោយធ្វើការវាយតម្លៃផលប៉ះពាល់លើចំណូលរបស់រដ្ឋ ដើម្បីជាមូលដ្ឋាននៃការសម្រេចចិត្តរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល;
- សម្របសម្រួល និង ពន្លឿនការរៀបចំបែបបទ និង ការអនុម័តលើការស្នើសុំការលើកលែងពន្ធ;
- តាមដាន និង ត្រួតពិនិត្យការអនុវត្តការអនុគ្រោះពន្ធ និង អាករផ្សេងៗ ដើម្បីធានាតម្លាភាព និង សុក្រឹតភាពពិនិត្យ និង ផ្តល់យោបល់លើការគាំទ្រការតភ្ជាប់ រួមមាន ផ្លូវ, ទឹក, ភ្លើង និង សេវាសាធារណៈផ្សេងៗទៀតតាមករណីជាក់ស្តែង ទៅតាមសំណើរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍, ព្រមទាំងត្រួតពិនិត្យ និង តាមដានការសាងសង់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទាំងនោះ ដែលប្រើប្រាស់ថវិការដ្ឋ;
- វិភាគលទ្ធភាពនៃការខ្ចីបំណុល និង ការគ្រប់គ្រងបំណុលរបស់រដ្ឋ ក្នុងករណីដែលរដ្ឋមានការចាំបាច់ក្នុងការខ្ចី ឬ ធានាបំណុលពីបរទេស;
- រិះរកវិធានការ និង កិច្ចសហការពីស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ ជាពិសេសពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ ដើម្បីធានាអត្រាការប្រាក់សម្រាប់ទិញលំនៅឋាន ឱ្យសមស្របនឹងលទ្ធភាពរបស់ក្រុមគ្រួសារមានប្រាក់ចំណូលទាប និង មធ្យម;



- សម្របសម្រួលជាមួយស្ថាប័នផ្តល់សេវាពាក់ព័ន្ធ ទាំងរដ្ឋ និង ឯកជន សំដៅពន្លឿនដំណើរការ និង ប្រសិទ្ធភាពនៃការងារតភ្ជាប់ ឱ្យទាន់ពេលវេលាបញ្ចប់ការសាងសង់អគារលំនៅឋាន ។

**៣. ៣) - ការអនុវត្តវិធាន ២ នូវការរៀបចំ និង បង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន តម្លៃសមរម្យ**

ក្នុងជំហានបន្ទាប់ រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងពិចារណាបង្កើតនូវ «**កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ**» ។ យន្តការស្ថាប័នសម្រាប់អនុវត្តវិធានការលើកទឹកចិត្តខាងលើ នឹងត្រូវប្រើប្រាស់សម្រាប់សិក្សា និង រៀបចំកិច្ចការនេះ ឬ ត្រូវប្រគល់ភារកិច្ចជូនគណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួងថ្មី ដែលដឹកនាំដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ទៅតាមការជាក់ស្តែង ។ ការសិក្សាលម្អិត ដើម្បីរៀបចំបង្កើតស្ថាប័ននៃកម្មវិធីជាតិ លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ នឹងផ្តោតលើរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង និង សមាសធាតុសំខាន់ៗនៃកម្មវិធី ព្រមទាំងគោលការណ៍ ជាសារវន្តនានា ដូចខាងក្រោម ៖

**ក- កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន**

កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យចែកចេញជាបួនសមាសធាតុ ដោយផ្តោតទៅលើ ក្រុមគោលដៅផ្សេងៗគ្នា និង ផ្នែកលើកត្តាចំណូល, ប្រជាសាស្ត្រ, ក្រុមអាយុ និង ជាពិសេសលទ្ធភាពហិរញ្ញវត្ថុ ។ អន្តរាគមន៍ទាំងឡាយរបស់កម្មវិធីនេះ ផ្តោតទាំងលើផ្នែកផ្គត់ផ្គង់, ផ្នែកនិយ័តកម្ម និង ផ្នែកតម្រូវការ ។

**សមាសធាតុទី១**

គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកការផ្គត់ផ្គង់ក្នុងគោលដៅសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដោយប្រើប្រាស់យន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ ឯកជន និង/ ឬ សហគមន៍ ។ **សមាសធាតុទី២** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកនិយ័តកម្មតាមរយៈការកំណត់ស្តង់ដារលំនៅឋាន តម្លៃសមរម្យ និងការដាក់បញ្ចូលជាភារស្ម័គ្រចិត្ត ជាកាតព្វកិច្ចដាច់ខាត ឬ ជាកាតព្វកិច្ចដែលអាចដោះដូរបាន ដើម្បី ធានាថាការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យនឹងមានគ្រប់គ្រាន់ក្នុងពេលអនាគត ។ **សមាសធាតុទី៣** គឺជាអន្តរាគមន៍ ផ្នែកតម្រូវការ ដោយការបង្កើតឱ្យបាននូវយន្តការកម្ចីអនុគ្រោះសម្រាប់ទិញ និង ជួសជុលលំនៅឋានដោយផ្តល់កម្ចី រយៈពេលវែង និង មានការប្រាក់សមរម្យ តាមលទ្ធភាពរបស់ប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង មធ្យម ។

**សមាសធាតុទី៤** គឺជាអន្តរាគមន៍ផ្នែកតម្រូវការដូចគ្នា ប៉ុន្តែផ្តោតជាពិសេសលើប្រជាជនដែលមានចំណូលទាប និង ក្រីក្រ ដោយបង្កលទ្ធភាពឱ្យអ្នកទាំងនោះមានទីជម្រកមានសុវត្ថិភាព តាមរយៈការឧបត្ថម្ភលើថ្លៃឈ្នួល ។

**សមាសធាតុទី ១ ៖** ការសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងភាពជាដៃគូរវាងរដ្ឋ និង វិស័យឯកជន និង/ឬសហគមន៍ មានគោលបំណង ៖ ទី១- កំណត់បទដ្ឋាននៃលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យសម្រាប់ជាតំរូវ និង ការសាកល្បង ទាំងលើការរចនាគេហដ្ឋាន និង ការរៀបចំប្លង់នគរូបនីយកម្ម, ទី២- កំណត់ក្របខណ្ឌគោលនយោបាយ លើកទឹកចិត្តដល់ដៃគូវិស័យឯកជន និង សហគមន៍ សម្រាប់បង្កើតការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ, ទី៣- រៀបចំ គម្រោងសាកល្បង 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 ជាមុខសញ្ញារបស់ កម្មវិធី ដូចជា អតីតយុទ្ធជន, គ្រួសារប្តីលីស, គ្រួសារទាហាន, គ្រួសារគ្រូបង្រៀន និង គ្រូពេទ្យ ជាដើម ដើម្បីអាច ទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យ និង មានតម្លៃសមរម្យ, និង ទី៦- ផ្សព្វផ្សាយ និង លើកកម្ពស់ការយល់ដឹងជា សាធារណៈអំពីកម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ។

**សមាសធាតុទី ២ ÷ ការរៀបចំគោលការណ៍ និង អនុវត្តកូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ លំនៅឋាន** មានគោលបំណង ÷ ទី១- រៀបចំគោលការណ៍កំណត់កូតា និង រៀបចំកែសម្រួលក្របខណ្ឌនិយ័តកម្ម និង គតិយុត្តិដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការអនុវត្ត; ទី២- រៀបចំគោលការណ៍ណែនាំសម្រាប់ការដាក់បញ្ចូលលំនៅឋាន តម្លៃសមរម្យទៅក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានដោយយកចិត្តទុកដាក់លើការទទួលខុសត្រូវផ្នែកសង្គម, សហគមន៍, បរិស្ថាន និង វប្បធម៌; ទី៣- រៀបចំកញ្ចប់លើកទឹកចិត្តដល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលវិភាជន៍គម្រោងឱ្យមាន លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម; ទី៤- រៀបចំយន្តការ និង នីតិវិធីសម្រាប់អនុវត្ត ការកំណត់កូតាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដោយធានាឱ្យបាននូវភាពទន់ភ្លន់ និង គោរពនូវគោលការណ៍ពាណិជ្ជកម្មស្រួល; និង ទី៥- ផ្សព្វផ្សាយ និង ទាក់ទាញការចូលរួមរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានក្នុងកម្មវិធីនេះ ដែលជាឧបករណ៍ទីផ្សារ មួយ ក្នុងការជំរុញកំណើនការលក់លំនៅឋានធម្មតា តាមរយៈការទទួលស្គាល់ការចូលរួមក្នុងសកម្មភាពសង្គម និង កិច្ចសហការជាមួយរាជរដ្ឋាភិបាល ។

**សមាសធាតុទី ៣ ÷ ការរៀបចំឥណទានទិញ ឬ កែលម្អលំនៅឋានសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម** មានគោលបំណងចម្បង ក្នុងការបង្កើនលទ្ធភាពឱ្យគ្រួសារមានចំណូលទាប និងមធ្យម អាចទិញ ឬ កែលម្អ លំនៅឋានរបស់ខ្លួនឱ្យបានសមរម្យតាមកម្រិតចំណូលរបស់ខ្លួន តាមរយៈ ÷ ទី១- រៀបចំផលិតផលហិរញ្ញវត្ថុ អនុគ្រោះសម្រាប់កម្មវិធីលំនៅឋាន ទាំងអត្រាការប្រាក់, ការទូទាត់សង, រយៈពេលសង និង លក្ខខណ្ឌទទួលបាន; ទី២- រៀបចំឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់កែលម្អលំនៅឋានទាំងជាលក្ខណៈគ្រួសារ និង សហគមន៍មានចំណូលទាប និង មធ្យម មានលទ្ធភាពអាចកែលម្អលក្ខខណ្ឌរស់នៅ; ទី៣- សហការជាមួយនឹងគ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុ រួមទាំង ធនាគារ និង មីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ដើម្បីបង្កើតច្រកនៃការទទួលបានផលិតផលហិរញ្ញវត្ថុទាំងនោះ; ទី៤- រៀបចំយន្តការ ហិរញ្ញប្បទាន ដើម្បីគាំទ្រដល់ឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុទាំងពីរខាងលើ ដើម្បីធានាឱ្យបាននូវចីរភាព; ទី៥- បង្កើតយន្តការ តាមដាន ត្រួតពិនិត្យ និង វាយតម្លៃប្រសិទ្ធភាពនៃការអនុវត្ត ដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការកែលម្អជាបន្តបន្ទាប់; និង ទី៦- រៀបចំការផ្សព្វផ្សាយ និង លើកកម្ពស់ការយល់ដឹងអំពីសាធារណៈជន ។

**សមាសធាតុទី ៤ ÷ ការរៀបចំលំនៅឋានសាធារណៈសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និង សង្គមកិច្ច** មាន គោលបំណងដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋានសមរម្យសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប, ទីទំលក្រ និង មានស្ថានភាព លំបាក ដែលមានតម្រូវការពិសេស ដូចជា ពិការភាព, មានជម្ងឺប្រចាំកាយ និង គ្រួសារចាស់ជរា ដែលកម្រិត ចំណូលមិនមានលទ្ធភាពគ្រប់គ្រាន់អាចទិញផ្ទះបាន ក្នុងនោះ ÷ ទី១- សិក្សាកំណត់នូវតម្រូវការលំនៅឋានសង្គមកិច្ច



ដោយបែងចែកតាមប្រភេទ, ទីតាំងលំនៅឋាន, កម្រិតចំណូល និង លទ្ធភាព; ទី២- រៀបចំ និង កំណត់របបនៃ ការជួលលំនៅឋានសង្គមកិច្ចក្នុងថ្លៃឈ្នួលអនុគ្រោះ និង ធានាបាននូវកម្មសិទ្ធិរយៈពេលវែង; ទី៣- សម្របសម្រួល ជាមួយសមាសធាតុផ្សេងទៀត ដើម្បីរៀបចំលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យសម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងគោលដៅសង្គមកិច្ច; ទី៤- រៀបចំឱ្យមានយន្តការប្រកបដោយតម្លាភាព ដោយមានការចូលរួមពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន, អង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាល និង សប្បុរសជន ក្នុងការគ្រប់គ្រង និង ថែរក្សាលំនៅឋានសង្គមកិច្ច ដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់អ្នកទទួលបាន ក្នុងរយៈពេលវែង និង ធានាថិរវាចនៃរបបសង្គមកិច្ចនីមួយៗ; ទី៥- ជំរុញឱ្យមានការផ្គត់ផ្គង់ និង សាងសង់ លំនៅឋាន ក្នុងគោលដៅសង្គមកិច្ចស្របតាមតម្រូវការជាក់ស្តែង ដោយប្រើប្រាស់ធនធានរបស់រដ្ឋ និង កៀរគរ ធនធានសហប្រតិបត្តិការរវាងក្រុមហ៊ុនឯកជន, សប្បុរសជន និង អង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាល; និង ទី៦- ផ្សព្វផ្សាយ និង លើកកម្ពស់ការយល់ដឹងជាសាធារណៈអំពីលំនៅឋានសង្គមកិច្ច ។

**ខ. ការរៀបចំស្ថាប័នអនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ**

ដើម្បីរៀបចំ និង ដំណើរការការអនុវត្តកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន រាជរដ្ឋាភិបាលនឹង ពិចារណាបង្កើតនូវ «ក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន» តាមរចនាសម្ព័ន្ធសាមញ្ញ និង បន្តកែលម្អនៅពេលក្រោយ តាមតម្រូវការជាក់ស្តែងនៃកម្មវិធី ដែលរួមមាន៖ ទី១- ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ដែលគាំទ្រដោយគណៈកម្មការបច្ចេកទេស ពីរ 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, រៀបចំការប្រព្រឹត្តទៅនៃរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង កម្មវិធី ព្រមទាំងតែងតាំងគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង និង គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុ និង មូលនិធិអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ក៏ដូចជា ប្រធាន និង រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងមូលនិធិអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន;
- អនុម័តលើផែនការនៃកម្មវិធី, សំណើគម្រោង និង តម្រូវការហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់កម្មវិធីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន;
- វាយតម្លៃ, តាមដាន, និង ធ្វើអធិការកិច្ចលើការងាររបស់គណៈកម្មការទាំងពីរ និង ការគ្រប់គ្រងមូលនិធិ ដើម្បីបង្កើនប្រសិទ្ធភាពការងារ, ការទទួលខុសត្រូវ និង តម្លាភាព;
- រាយការណ៍ជូនរាជរដ្ឋាភិបាលជាប្រចាំ អំពីសមិទ្ធផលពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន;
- សម្របសម្រួលកិច្ចការអនុគ្រោះពន្ធ និង ការលើកទឹកចិត្តផ្សេងៗ ដល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន
- សម្របសម្រួល និង អនុវត្តតាមគោលការណ៍ដោះស្រាយវិវាទជាធរមាន ។



«គណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង» ជាជំនួយការឱ្យក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន ដែលទទួលបន្ទុកវាយតម្លៃ លទ្ធភាពគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន និង លក្ខខណ្ឌបច្ចេកទេសពាក់ព័ន្ធ ដោយមានតួនាទី និង ការទទួលខុសត្រូវ ដូចខាងក្រោម ៖

- ពិនិត្យ និង ផ្តល់មតិលើសំណើគម្រោងលំនៅឋាន ផ្អែកលើការសិក្សាលទ្ធភាពនៃគម្រោងយ៉ាងល្អិតល្អន់ ដើម្បីដាក់ជូនក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋានពិនិត្យ និងសម្រេច;
- ពិនិត្យ និង ផ្តល់មតិលើការរៀបចំប្លង់មូលដ្ឋាន និង ប្លង់លម្អិតគម្រោងលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ សម្រាប់ ការដេញថ្លៃ រួមទាំងការរៀបចំនីតិវិធី, ទម្រង់បែបបទ និង ឯកសារលទ្ធកម្មសម្រាប់ការជ្រើសរើស ក្រុមហ៊ុនសាងសង់ និង វាយតម្លៃឯកសារដេញថ្លៃ ទាំងលើទិដ្ឋភាពបច្ចេកទេស និង ហិរញ្ញវត្ថុ;
- វាយតម្លៃ និង ផ្តល់មតិលើការជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ផ្អែកលើគោលការណ៍ និង នីតិវិធីលទ្ធកម្មជាធរមានរបស់កម្មវិធី;
- ផ្តល់មតិលើសេវា និង ស្តង់ដារបច្ចេកទេស រួមមាន ត្រួតពិនិត្យ និង តាមដានការសាងសង់លំនៅឋាន លើគុណភាព, សុវត្ថិភាព, វឌ្ឍនភាព ជាដើម ។ល។);
- ពិនិត្យ និង តាមដានការបែងចែក និង ការទទួលបានលំនៅឋានរបស់ប្រជាជនដោយផ្អែកតាមកិច្ចសន្យា ។

«គណៈកម្មការហិរញ្ញប្បទាន និង មូលនិធិ» ជាជំនួយការនៃក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន ទទួលបន្ទុក ត្រួតពិនិត្យ និង តាមដានកិច្ចការហិរញ្ញវត្ថុ និង មូលនិធិរបស់កម្មវិធី ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ដោយមានតួនាទី និង ការទទួលខុសត្រូវ ដូចខាងក្រោម ៖

- កៀរគរហិរញ្ញវត្ថុពីប្រភពនានា ដូចជា ថវិការដ្ឋ, ដៃគូអភិវឌ្ឍន៍តាមរយៈកម្ចី, និង វិស័យឯកជន;
- ពិនិត្យលទ្ធភាពហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការងារអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ដែលឆ្លើយតបនឹងតម្រូវការរបស់ គម្រោង ដែលស្នើឡើងដោយគណៈកម្មការវាយតម្លៃគម្រោង;
- ចូលរួមរៀបចំទម្រង់បែបបទ និង ឯកសារលទ្ធកម្ម សម្រាប់ការដេញថ្លៃជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ រួមទាំងវាយតម្លៃឯកសារដេញថ្លៃ ដោយមានការសហការពីគណៈកម្មការវាយតម្លៃ គម្រោង;
- ចូលរួមក្នុងការវាយតម្លៃ និង ជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុនសាងសង់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ តាមរយៈការដាក់ ឱ្យដេញថ្លៃប្រកបដោយតម្លាភាព;
- ចូលរួមក្នុងការវាយតម្លៃ និង ជ្រើសរើសធនាគារ ឬ ស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុដៃគូ សម្រាប់កិច្ចសហការលើផ្នែក ឥណទានកម្ចីទិញ និង កែលម្អលំនៅឋាន;
- ចូលរួមវាយតម្លៃលើទម្រង់បែបបទសុំសិទ្ធិទិញ ឬ ជួល និង ទទួលបានឥណទាន ដែលផ្អែកតាមគោលការណ៍ ទទួលបានសិទ្ធិ និង ត្រួតពិនិត្យការទទួលបានសិទ្ធិទិញ ឬ ជួលលំនៅឋាន;



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

«អគ្គលេខាធិការដ្ឋាន ឬ លេខាធិការដ្ឋាននៃក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន» មានភារកិច្ចជាសេនាធិការឱ្យក្រុមប្រឹក្សាជាតិលំនៅឋាន ក្នុងការសម្រេចនូវគោលបំណង និង គោលដៅនៃកម្មវិធី ពិសេសទទួលបានបន្តការងារបច្ចេកទេសក្នុងការអនុវត្តគម្រោងនានា ដែលស្ថិតក្រោមកម្មវិធី និង អនុកម្មវិធីទាំងអស់ ដោយគោរពប្រតិបត្តិតាមគោលការណ៍តម្លាភាព និង ឧត្តមានុវត្តន៍ ដូចខាងក្រោម ៖

- រៀបចំគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដោយមានការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈ ដើម្បីទទួលបានការចូលរួមមតិយោបល់ពីអ្នកពាក់ព័ន្ធ 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 តាមស្តង់ដារ និង ឧត្តមានុវត្តន៍អន្តរជាតិ;
- រៀបចំប្រព័ន្ធនីតិកម្មល្អ ដើម្បីគ្រប់គ្រងគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ។



**៤. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន**

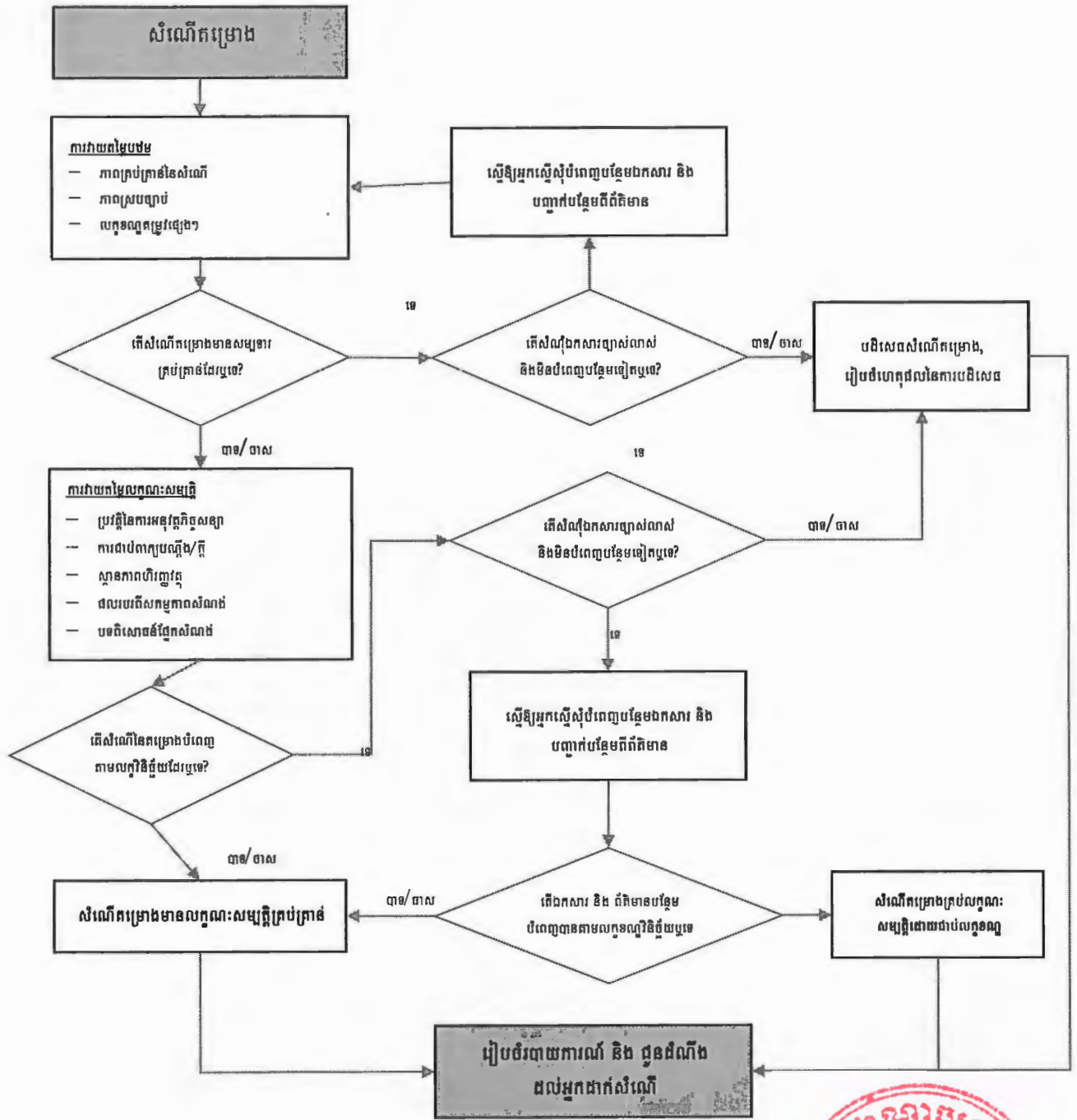
«គោលនយោបាយស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្ត និង ការបង្កើតកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ» ត្រូវបានរៀបចំឡើងជាការសាកល្បង ក្នុងគោលដៅរួមចំណែកដោះស្រាយបញ្ហាលំនៅឋាន ជាពិសេសនៅរាជធានីភ្នំពេញ, ទីក្រុង និង ប្រជុំជន សម្រាប់ក្រុមគ្រួសារមានចំណូលទាប និង មធ្យម, លើកកម្ពស់សុវត្ថិភាពកាន់កាប់លំនៅឋាន, ពង្រឹងយន្តការភាពជាដៃគូរដ្ឋ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

សម្រាប់ជំហានបន្ទាប់, ក្នុងរយៈពេលមធ្យម និង វែង, 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 ។

២២០៧



### លំហូរនៃការវាយតម្លៃសំណើគម្រោង





### លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមហ៊ុន

ក្រុមហ៊ុន ឬ សហក្រុមហ៊ុន ដែលមានបំណងដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន នឹងត្រូវបានពិនិត្យ លើលក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យមួយចំនួន មុននឹងត្រូវបានវាយតម្លៃលក្ខណៈសម្បត្តិសំណើគម្រោង ហើយលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យ នៃក្រុមហ៊ុន មានដូចខាងក្រោម ៖

#### ១) ក្រុមហ៊ុនត្រូវជានីតិបុគ្គល ដែលចុះបញ្ជីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

#### ២) នីតិបុគ្គល និងរូបវន្តបុគ្គល (ភាគីពាក់ព័ន្ធនៃសំណើទាំងអស់)

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

#### ៣) វិសមិកភាពផ្នែកផលប្រយោជន៍

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

#### ៤) មិនជាប់ឈ្មោះក្នុងបញ្ជីខ្មៅនៅកម្ពុជា ឬ អាស៊ាន



### **លក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃក្រុមគោលដៅ ឬក្រុមទទួលផល**

ការជ្រើសរើសក្រុមគោលដៅ ឬក្រុមទទួលផល នៅក្រោមគោលនយោបាយស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និង កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍នៅឋានតម្លៃសមរម្យ 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
- ការស្នាក់នៅក្នុងលម្អតូចចង្អៀត ឬ អសន្តិសុខ ។

**៤) ស្ថានភាពផ្សេងទៀត**

- មានគណនីធនាគារ;
- ជាសហគមន៍នៅនឹងកន្លែង;
- ជាសហគមន៍ដែលទទួលរងផលប៉ះពាល់ដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍សាធារណៈ ។



### **ព័ត៌មានអំពីសំណើបំណងនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន**

ក្រុមហ៊ុន ឬ សហក្រុមហ៊ុន ដែលមានបំណងដាក់សំណើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានត្រូវផ្តល់នូវព័ត៌មាន ដោយភ្ជាប់ជាមួយនឹងសក្ខីប័ត្រអំពីលក្ខណៈសម្បត្តិ និង បទពិសោធន៍គ្រប់គ្រាន់ក្នុងការរៀបចំ និង អនុវត្តគម្រោង អភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន ។ ក្នុងគោលបំណងនេះ ឯកសារសក្ខីភាពនៃការអនុវត្តគម្រោងលំនៅឋាន ឬ គម្រោងប្រហាក់ ប្រហែលត្រូវភ្ជាប់ក្នុងសំណើនេះ ។

#### **១) កត្តាកំណត់អំពីភាពប្រហាក់ប្រហែលនៃបទពិសោធន៍ និង សមត្ថភាព ត្រូវផ្អែកលើ ៖**

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

#### **២) ក្រុមហ៊ុនដែលមានបំណងស្នើនូវគម្រោងត្រូវបញ្ជាក់អំពី ៖**

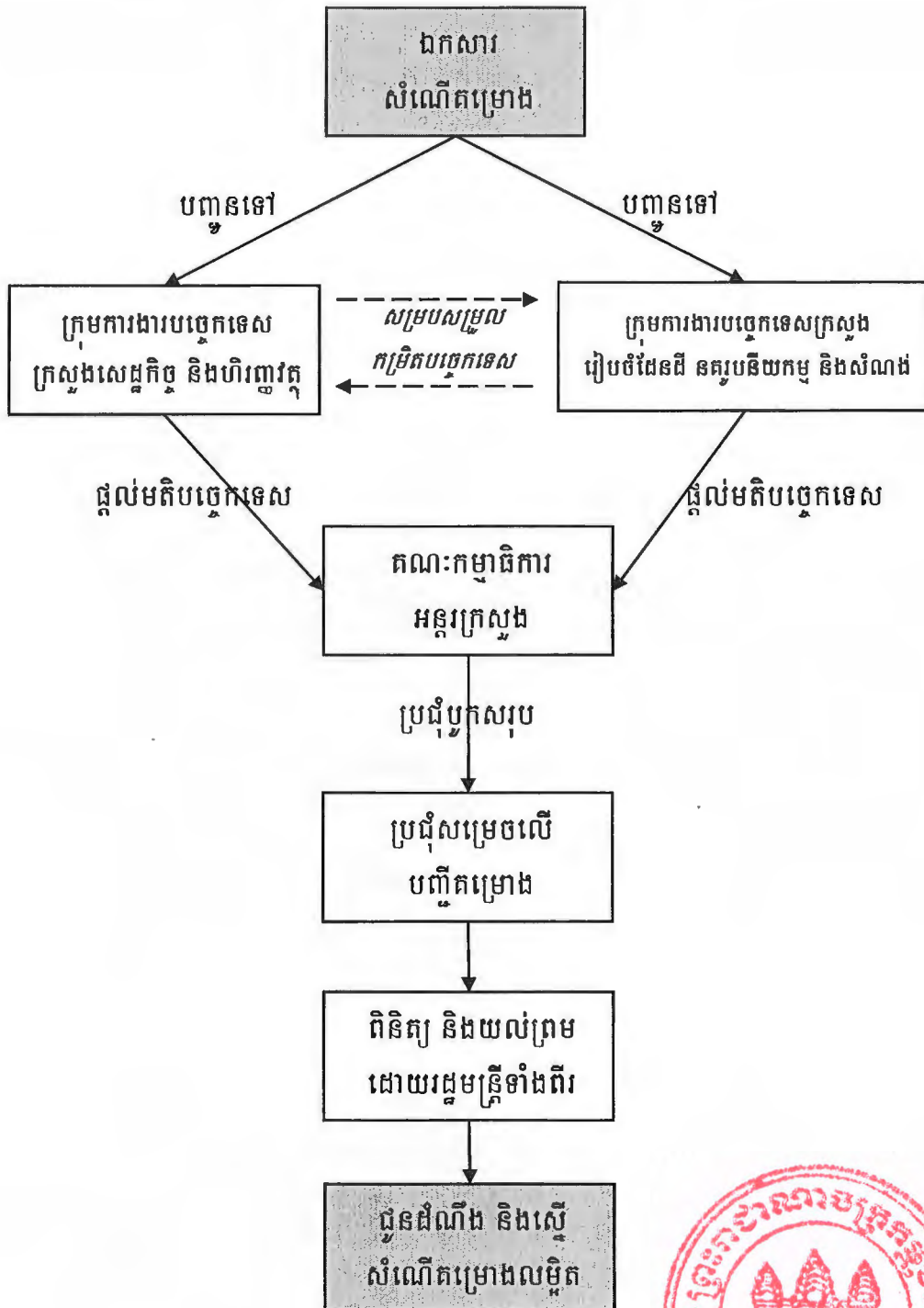
- អ្នកជំនាញដែលខ្លួនមានសម្រាប់ការអនុវត្ត/បំពេញការងារគម្រោង;
- បុគ្គលតំណាងដែលជាដៃគូ;
- ការបញ្ជាក់វិញ្ញាបនប័ត្រផ្សេង ផ្នែកការគ្រប់គ្រង ការទទួលខុសត្រូវផ្នែកសង្គម និង ការទទួលខុសត្រូវផ្នែក បរិស្ថាន ។ល។;
- កិច្ចសហការជាមួយនឹងស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ (ក្នុងករណីបើមាន) ក្នុងការងារសាងសង់ និង កម្មវិធី លំនៅឋាន ។

#### **៣) ត្រូវបញ្ជាក់អំពីទស្សនទាននៃសំណើនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន**

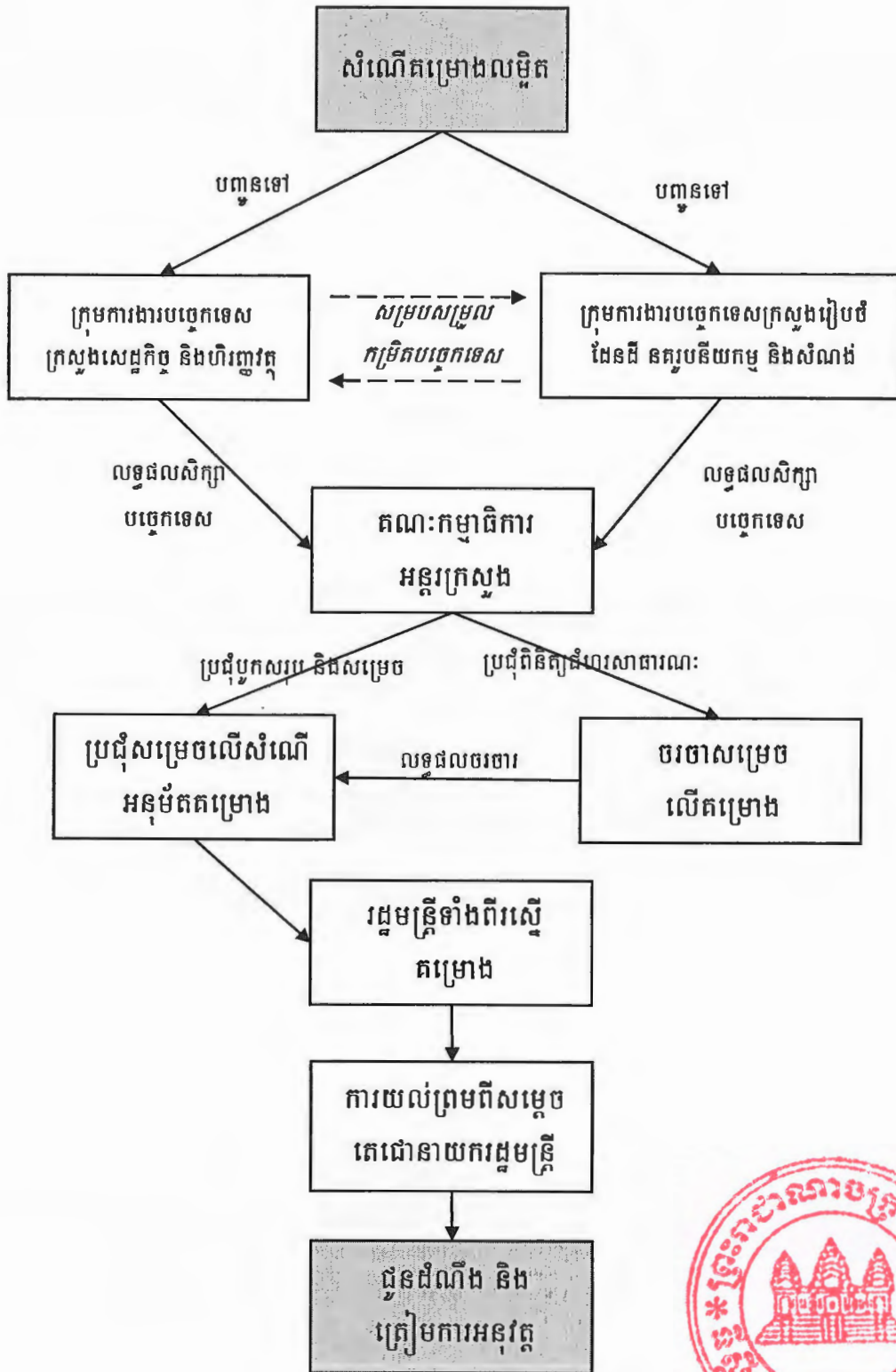
- អតិថិជនគោលដៅ;
- ទំហំនៃសំណើគម្រោង (ចំនួនលំនៅឋាន និង ទឹកប្រាក់សរុបនៃគម្រោង);
- ទស្សនទាននៃសំណើគម្រោង;
- គំរូធុរកិច្ច (Business Model);
- ការវិនិយោគក្នុងការលើកទឹកចិត្តអំពីរដ្ឋ;
- ការវាយតម្លៃលើសមត្ថភាពនៃការអនុវត្ត;
- ថ្លៃលំនៅឋានក្នុងមួយឯកតា;
- នីតិវិធីក្នុងការបង់ប្រាក់ (ប្រាក់កក់ដំបូង, ប្រចាំខែ និង អត្រាការប្រាក់)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



### លំហូរការងារនៃការដាក់ស្នើសុំប្រោសកិច្ចសន្យាសម្រាប់ប្រើប្រាស់ប្រាក់បញ្ញើ «ជំហានទី១»



«ជំហានទី ២»



### **កញ្ចប់លើកទឹកចិត្តដែលអាចស្នើបាន**

កញ្ចប់នៃការលើកទឹកចិត្តនឹងត្រូវបានគិតតាមករណីជាក់ស្តែងនៃសំណើគម្រោងនីមួយៗ ដែលអាចជាកញ្ចប់សម្រាប់គម្រោងដែលមានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យទាំងអស់ និង មានលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដោយផ្នែក និងផ្នែកលើគោលការណ៍ និងភាពចាំបាច់របស់គម្រោង និងលទ្ធភាពរបស់រដ្ឋ ហើយនឹងស្ថិតក្រោមដែនសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មាធិការអន្តរក្រសួង ។ ដើម្បីទទួលបានការលើកទឹកចិត្ត ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគត្រូវចុះបញ្ជីពន្ធសម្រាប់គម្រោងនីមួយៗ ដាច់ដោយឡែកពីសកម្មភាពដទៃទៀតរបស់ខ្លួន ពោលគឺ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានអាចស្នើកញ្ចប់លើកទឹកចិត្តតាមការចង់បាន (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 ៖**

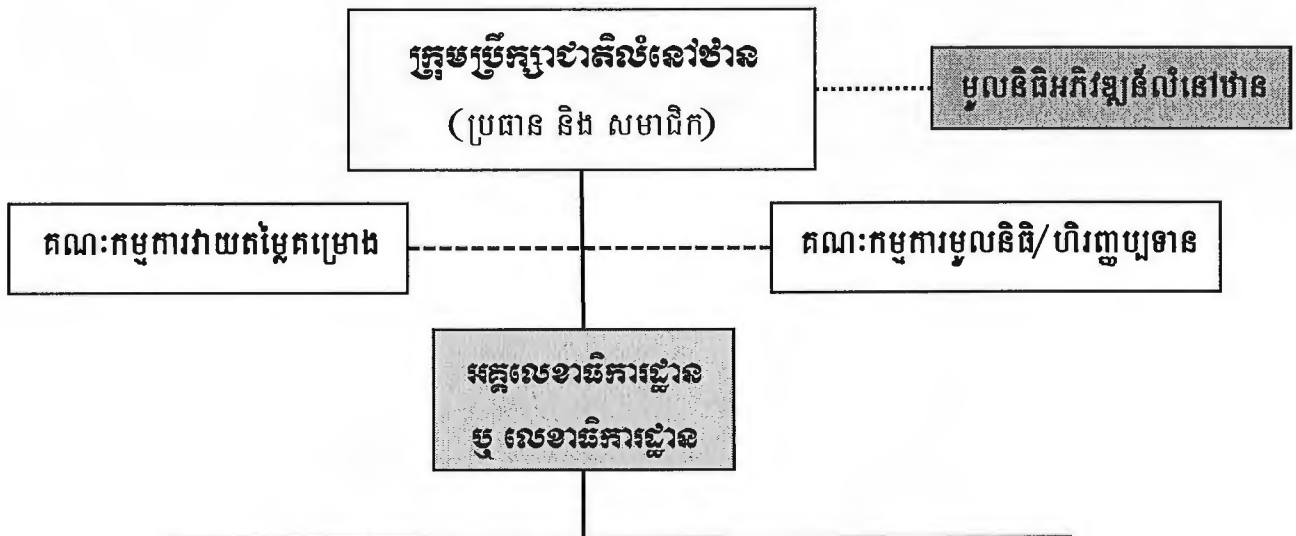
- ពន្ធកាត់ទុក (លើកលែងចំពោះការប្រាក់ដែលទូទាត់ទៅឱ្យអនិវាសនជនសម្រាប់ឥណទានទទួលបាន);
- ពន្ធលើប្រាក់ចំណូល (ផ្តល់ការអនុគ្រោះដោយលើកលែងពន្ធលើប្រាក់ចំណូលចំនួន ៥០% ចំពោះគម្រោងវិនិយោគលើលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ);
- ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ (លើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគលើលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ចាប់តាំងពីពេលសាងសង់រហូតពេលលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ);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

**គ) និយ័តកម្ម អាចទទួលបាននូវការសម្រួល ដូចខាងក្រោម ៖**

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



**ក្រុមខណ្ឌស្ថាប័ននៃកម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ**



អគ្គលេខាធិការរដ្ឋាន ឬ លេខាធិការរដ្ឋានមានផ្នែក ឬ នាយកដ្ឋានមួយចំនួន ជាជំនួយការសម្រាប់បំពេញមុខងារ ដូចខាងក្រោម ៖

- ផ្នែកគ្រប់គ្រងសំណង់ ដូចជា រៀបចំគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍, ការសាងសង់ និង លទ្ធកម្ម, ការត្រួតពិនិត្យគុណភាព;
- ផ្នែកគ្រប់គ្រងកម្មវិធី ដូចជា ការអភិវឌ្ឍ និង គ្រប់គ្រងកម្មវិធី, ទំនាក់ទំនងធុរកិច្ច និង កិច្ចសហប្រតិបត្តិការ, តាមដាន និង វាយតម្លៃកម្មវិធី;
- ផ្នែករដ្ឋបាល, ទំនាក់ទំនងសាធារណៈ និង ហិរញ្ញវត្ថុ ។  
ផ្នែកច្បាប់/មេធាវី, រដ្ឋបាលទូទៅ ។

**កម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ**

- សមាសភាគទី ១: ការសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងភាពជាដៃគូ (រដ្ឋ ឯកជន និងសហគមន៍)
- សមាសភាគទី ២: ការរៀបចំគោលការណ៍ និងអនុវត្តក្នុងលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន
- សមាសភាគទី ៣: ការរៀបចំណទានកម្មវិធី ឬ កែលម្អលំនៅឋាន សម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និងមធ្យម
- សមាសភាគទី ៤: លំនៅឋានសង្គមកិច្ចសម្រាប់គ្រួសារមានចំណូលទាប និងក្រីក្រ



**ឯកសារគាំទ្រក្នុងការអនុវត្តគោលនយោបាយស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត  
និងការបង្កើតម្មវិធីជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍ទេសចរណ៍កម្ពុជា**

- ១) - សេចក្តីព្រាងស្តីពីសេចក្តីណែនាំលើការអនុវត្តស្តីពីការអភិវឌ្ឍន៍ទេសចរណ៍កម្ពុជា
- ២) - សេចក្តីព្រាងស្តីពីការកំណត់លក្ខណៈសម្បត្តិអតិថិជនគោលដៅដែលអាចទទួលបានសិទ្ធិក្នុងការទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ
- ៣) - សេចក្តីព្រាងស្តីពីដំណើរការនៃការដាក់ពាក្យស្នើសុំទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ
- ៤) - សេចក្តីព្រាងស្តីពីនីតិវិធីនៃការដាក់ពាក្យស្នើសុំទិញ ឬជួលលំនៅឋានសាធារណៈ
- ៥) - សេចក្តីព្រាងស្តីពីលក្ខខណ្ឌកំណត់ក្រោយពេលទិញលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ
- ៦) - សេចក្តីព្រាងស្តីពីកិច្ចសន្យាទិញ - លក់
- ៧) - សេចក្តីព្រាងស្តីពីកិច្ចសន្យាជួល
- ៨) - សេចក្តីព្រាងស្តីពីបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃការគ្រប់គ្រង និង ប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

