



แผนวิสาหกิจปี 2559-2563

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด



➤ วิสัยทัศน์

เป็นองค์กรชั้นนำในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐให้เกิดประโยชน์สูงสุด

➤ พันธกิจ

1) สร้างและบริหารศูนย์ราชการที่ทันสมัยในมิติใหม่ของการอยู่ร่วมกัน

2) พัฒนา และบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐ

➤ วัตถุประสงค์องค์กร

1) เพื่อให้ ธพส. มีฐานะการเงินที่มั่นคง

2) เพื่อพัฒนาโครงการลงทุนตามแนวนโยบายของภาครัฐให้เกิดประโยชน์ต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

3) เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีความพึงพอใจต่อการดำเนินงานของ ธพส.

4) เพื่อให้ ธพส. มีการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพ โดยยึดหลักบรรษัทภิบาล



➤ เป้าหมายองค์กร 5 ปี

เป้าหมาย	2559	2560	2561	2562	2563
สภาพคล่องคงเหลือไม่น้อยกว่า (ล้านบาท)	100	100	100	100	100
โครงการที่ได้รับอนุมัติให้ดำเนินการทุกๆ 3 ปี (อย่างน้อย 1 โครงการ)	< -----1----- >			< -----1----- >	
ระดับความพึงพอใจของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	4	4	4	4	4
ระดับความสำเร็จของการบริหารจัดการองค์กรที่มีประสิทธิภาพ	3.75	4.00	4.25	4.50	4.50



ประเด็นยุทธศาสตร์

ยุทธศาสตร์ที่ 1 พัฒนาบริษัทให้เป็นกลไกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาครัฐ

กลยุทธ์ 1 ลดขาดทุนสะสม/เพิ่มกำไร

กลยุทธ์ 2 เพิ่มประสิทธิภาพของทรัพย์สิน (Asset Enhancement)

กลยุทธ์ 3 เพิ่มรายได้ ลดค่าใช้จ่าย

ยุทธศาสตร์ที่ 2 พัฒนาระบบงานและการบริหารจัดการเป็นเลิศ

กลยุทธ์ 1 ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และส่งมอบ

(Feasibility and Delivery)

กลยุทธ์ 2 ส่งเสริมการตลาด (Marketing)

กลยุทธ์ 3 สร้าง Branding

ยุทธศาสตร์ที่ 3 พัฒนาบุคลากรให้มีศักยภาพ และสร้างขวัญกำลังใจให้ทำงานเป็นทีม

กลยุทธ์ 1 ประสิทธิภาพของการบริการ (Service Efficiency)

กลยุทธ์ 2 สร้างมาตรฐาน (Standardization)

กลยุทธ์ 3 พัฒนาระบบฐานข้อมูลและโครงข่าย

กลยุทธ์ 4 บริหารและพัฒนาบุคลากร

ยุทธศาสตร์ที่ 4 สร้างความเป็นผู้นำ และส่งเสริมการดำเนินงานตามหลักธรรมาภิบาล

กลยุทธ์ 1 Leadership (Training & Development)

กลยุทธ์ 2 สร้างธรรมาภิบาล (CG Standard Guideline)

กลยุทธ์ 3 ตอบสนองต่อสังคมขององค์กร (CSR)



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 1 พัฒนาบริษัทให้เป็นกลไกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาครัฐ

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านการเงิน (Financial)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ	
				59	60	61	62	63		
F1 : ฐานะการเงินมั่นคง	ลดขาดทุนสะสม/ เพิ่มกำไร	แผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 1. โครงการ REIT 2. โครงการ Plaza Zone A	กรม.อนุมัติหลักการ โครงการ	1 โครงการ	เบิกจ่ายงบประมาณตามแผน					ฝพธ.
		3. งานอุทธรณ์/ขอคืนภาษี โรงเรือน	อัตราส่วนผลตอบแทน ต่อผู้ถือหุ้น (Return on Equity Ratio : ROE)	ค่าบวก					ฝกม./ฝบช.	
F2 : รายได้ / กำไรเพิ่ม	เพิ่มประสิทธิภาพ ของสินทรัพย์(Asset Enhancement)	1. แผนธุรกิจศูนย์ราชการ - พื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ - กิจกรรมลาน เอนกประสงค์ - กิจกรรมรอบอาคาร - ปรับปรุงพื้นที่อาคาร จอดรถ	การใช้ประโยชน์ของ สินทรัพย์ (ลบ.)	165	173	183	189	192	ฝกต.	



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 1 พัฒนาบริษัทให้เป็นกลไกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาครัฐ

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านการเงิน (Financial)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ
				59	60	61	62	63	
F2 : รายได้ / กำไรเพิ่ม	เพิ่มประสิทธิภาพ ของสินทรัพย์ (Asset Enhancement)	2. แผนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ - Plaza A - REIT	EBITDA (ลบ.)	1686	1675	1662	1677	1687	ฝพธ.
	เพิ่มรายได้/ ลดค่าใช้จ่าย	1. เพิ่มรายได้ลาน เอนกประสงค์							ฝกต.
		2. งานอุทธรณ์/ ขอคืนภาษีโรงเรือน							ฝกม./ฝบช.



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 2 พัฒนาระบบงานและการบริหารจัดการเป็นเลิศ

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านลูกค้าและผู้ถือหุ้น (Customer & Shareholder)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ
				59	60	61	62	63	
C1 : ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย พึงพอใจ	ส่งเสริมการตลาด (Marketing)	1. แผนธุรกิจศูนย์ราชการ 2. แผน CSR 3. งานสำรวจความพึงพอใจ	ร้อยละการจัดสรรพื้นที่ เช่าเชิงพาณิชย์	120 (จากระดับปัจจุบัน)					ฝกต
	ส่งมอบ (Delivery)	1. โครงการบ้านธนารักษ์ 2. โครงการใหม่ที่ ครม. อนุมัติ	ร้อยละการส่งมอบ โครงการก่อสร้าง	100					ฝอส
C2 : สนองนโยบายของ รัฐบาล	ศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility)	แผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - โครงการเรือนจำ - โครงการศาลปกครอง - โครงการ Zone C - โครงการ Plaza A	กรรม.อนุมัติหลักการ โครงการ	1	เบิกจ่ายงบประมาณตามแผน				ฝพร.
				โครงการ					



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 2 พัฒนาระบบงานและการบริหารจัดการเป็นเลิศ

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านลูกค้าและผู้ถือหุ้น (Customer & Shareholder)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ
				59	60	61	62	63	
C3 : ภาพลักษณ์ น่าเชื่อถือ น่าไว้วางใจใน ความเป็นมืออาชีพ	สร้าง Branding	แผนส่งเสริมภาพลักษณ์ องค์กร	คะแนนภาพลักษณ์ ตามมุมมองที่กำหนด	3.64	3.71	3.78	3.86	3.94	ฝสอ.



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 3 พัฒนาบุคลากรให้มีศักยภาพ และสร้างขวัญกำลังใจให้ทำงานเป็นทีม

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านกระบวนการ (Process)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ
				59	60	61	62	63	
P1 : พัฒนาการบริหาร ศูนย์ราชการ	ประสิทธิภาพของการ บริการ (Service Efficiency)	แผนบริหารจัดการ ศูนย์ราชการ	ระดับบริการที่มี มาตรฐาน	98	100	100	100	100	สายปฏิบัติการ
	ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer Centricity)	งานคณะกรรมการ ประสานงานฯ							ฝสอ.
	สร้างมาตรฐาน (Standardization)	1.มาตรการบริหาร จัดการ Outsource 2.แผนบริหารจัดการ อาคารศูนย์ราชการฯ							สายปฏิบัติการ
P2 : พัฒนาโครงการตาม แนวนโยบายของรัฐ	Project Management	กิจกรรมการก่อสร้าง/ การดำเนินงาน โครงการลงทุนใหม่	ร้อยละความคืบหน้า โครงการที่ส่งมอบได้ ตามแผน	ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติให้ดำเนินการ					สายปฏิบัติการ



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 3 พัฒนาบุคลากรให้มีศักยภาพ และสร้างขวัญกำลังใจให้ทำงานเป็นทีม

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านกระบวนการ (Process)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ	
				59	60	61	62	63		
P3 : มีระบบฐานข้อมูลในการบริหารและการตัดสินใจ	Data based Design and Development	1. ระบบสารสนเทศเพื่อบริหารจัดการและสนับสนุนงานฐานข้อมูล (SAP/BI/E-Doc Flow) 2. ระบบสารสนเทศเพื่อการสนับสนุนการบริการและความพึงพอใจ (Add on Website / Mobile App /ระบบแจ้งซ่อมออนไลน์)	จำนวนผู้ใช้งานข้อมูลในการบริหารและการตัดสินใจ (หน่วยงาน)	4	ผู้บริหารระดับสูงทุกสายงาน					ฝทส



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 3 พัฒนาบุคลากรให้มีศักยภาพ และสร้างขวัญกำลังใจให้ทำงานเป็นทีม

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านกระบวนการ (Process)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ
				59	60	61	62	63	
P4 : การสื่อสารและการ ประสานข้ามสาย งาน	Process Re- engineering	1. ปรับกระบวนการ ทำงาน RM (Relation Manager) 2. แผนปรับปรุงกระบวน การทำงาน 3. แผนปรับปรุงโครงสร้าง องค์กร	ความถูกต้องรวดเร็ว ในการดำเนินงาน	ไม่ต่ำกว่ามาตรฐาน					สายปฏิบัติการ
									ฝบท.
									ฝบท.



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 3 พัฒนาบุคลากรให้มีศักยภาพ และสร้างขวัญกำลังใจให้ทำงานเป็นทีม

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านการเรียนรู้ (Learning)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ
				59	60	61	62	63	
L1 : บุคลากรมุ่งพัฒนา ตนเองเป็นมืออาชีพ	Coaching & Mentoring	<ol style="list-style-type: none"> โครงการพัฒนาบุคลากรบนพื้นฐานสมรรถนะเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน แผนการรายงานข้อมูลในการบริหารและการตัดสินใจด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล โครงการวิเคราะห์ความต้องการด้านทรัพยากรบุคคลของแต่ละหน่วยงานและให้ความช่วยเหลือ 	บุคลากรที่เป็นมืออาชีพตามเกณฑ์ที่กำหนด	สูงกว่ามาตรฐาน					ฝบท.
L2 : บุคลากรมุ่งผลลัพธ์ คิดและทำก้าวไกล (Result Oriented Proactive)	<ul style="list-style-type: none"> มอบหมายงาน Role Model Reward & Recognition 	<ol style="list-style-type: none"> โครงการเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร โครงการ HRIS โครงการพัฒนาภาวะผู้นำ 	ระดับบุคลากรที่มีพฤติกรรมในการทำงานตามค่านิยมใหม่	4.00					ฝบท.



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 3 พัฒนาบุคลากรให้มีศักยภาพ และสร้างขวัญกำลังใจให้ทำงานเป็นทีม

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านการเรียนรู้ (Learning)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ
				59	60	61	62	63	
L3 : ระบบงานบุคคล จูงใจ โปร่งใส เป็นธรรม	Compensati on & Reword	1. แผนการปรับระบบการ ประเมินผลการบริหาร ค่าตอบแทน	1. อัตราการลาออก	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย					ฝบท.
		2. แผนบริหารและพัฒนา ทรัพยากรบุคคลปี 59-63	2. อัตราการหยุดงาน	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย					
		3. แผนการสรรหาและคัดเลือก บุคลากรและการจัดการ อัตรากำลัง	3.Satisfaction	3.50					
		4. แผนการสื่อสารข้อมูลข่าวสาร ภายในองค์กร	4.Performance	ไม่ต่ำกว่าค่ามาตรฐาน					
		5. โครงการ Happy work place & Employee Engagement							
L4 : เป็นองค์กรแห่งการ เรียนรู้และการพัฒนา โดยใช้ KM	Cross Functional Project	1. แผนปรับปรุงกระบวนการ ทำงาน 2. แผนปรับปรุงโครงสร้าง องค์กร	จำนวนการเรียนรู้ข้าม สายงานเพื่อสร้าง นวัตกรรมในการทำงาน (โครงการ)	15	20	20	20	20	ฝบท.



เป้าหมายการดำเนินการปี 2559-2563

ยุทธศาสตร์ที่ 4 สร้างความเป็นผู้นำ และส่งเสริมการดำเนินงานตามหลักธรรมาภิบาล

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ด้านการบริหารและภาวะ ผู้นำ (Management & Leadership)	กลยุทธ์	แผนงาน/โครงการ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย					ผู้รับผิดชอบ					
				59	60	61	62	63						
M1 : CG ดำเนินงานตาม หลักธรรมาภิบาล	- Standard Guideline - Training & Development	แผนบริหารกำกับ กิจการที่ดี	CG Award	อย่างน้อยปีละ 1 รางวัล					สายนโยบายและกลยุทธ์					
M2 : บริหารจัดการอย่างมี อาชีพ	- Training & Development - OJT	โครงการพัฒนา ภาวะผู้นำ	Level of Leadership						อย่างน้อยปีละ 1 รางวัล					ฝบท.
M3 : CSR ส่งเสริมการ ดำเนินธุรกิจเพื่อสังคม		แผน CSR	CSR Award											อย่างน้อยปีละ 1 รางวัล