

‘เซ็นทรัล-บีอีเอ็ม’ แข่งประมูลบางซื่อ

กรุงเทพธุรกิจ ● ร.ฟ.ท.ลุ้นประมูลขุมทรัพย์
พื้นที่เชิงพาณิชย์หมื่นล้าน ที่ดินแปลง A
สถานีกลางบางซื่อหวังเร่งมิกซ์ยูส รับเปิด
ใช้สถานีต้นปี 2564 “วรวิทย์” มั่นใจชิง 2 กลุ่ม
ซี “เซ็นทรัล” เชี่ยวชาญพัฒนาพื้นที่ “บีอีเอ็ม”
สนใจขยายธุรกิจใหม่

การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.)
กำหนดให้เอกชนที่ซื้อของประมูลโครงการ
พัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลาง
บางซื่อแปลง A ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ
การพัฒนาศูนย์คมนาคมพหลโยธินและ
กำหนดให้ยื่นซองในวันนี้ (30 ก.ค.) หลังจาก
มีผู้ซื้อของประมูล 3 ราย คือ 1. บริษัท
เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท
ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) และ 3. บริษัท
ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด
(มหาชน) หรือ บีอีเอ็ม

โครงการพัฒนาแปลง A ถือเป็นไฮไลท์
ของการเปิดให้เอกชนเข้าร่วมลงทุน และ
เป็นพื้นที่ที่ติดกับตัวสถานีกลางบางซื่อ
โดยกลุ่มเซ็นทรัลเป็นผู้ซื้อของประมูลที่มี
ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์
ซึ่งก่อนหน้านี้กลุ่มเซ็นทรัลแสดงความสนใจ
เข้าประมูลโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์
ระดับประเทศหลายโครงการ โดยเฉพาะ
โครงการสำคัญของบริษัทท่าอากาศยานไทย
จำกัด (มหาชน) หรือ ทอท. คือ โครงการ
จำหน่ายสินค้าปลอดอากร (ดิวตี้ฟรี) และ
โครงการประกอบกิจการการบริหารจัดการ
กิจกรรมเชิงพาณิชย์ภายในอาคารผู้โดยสาร
ณ สนามบินสุวรรณภูมิ

กลุ่มเซ็นทรัลตัดสินใจเลือกยื่นเฉพาะ
โครงการประกอบกิจการบริหารจัดการ
กิจกรรมเชิงพาณิชย์ที่มีความเชี่ยวชาญ แต่
เสนอผลตอบแทนขั้นต่ำปีแรก 3,003 ล้านบาท
น้อยกว่าบริษัทคิงเพาเวอร์ ดิวตี้ฟรีที่เสนอ
ผลตอบแทนขั้นต่ำ 5,798 ล้านบาท ทำให้

อ่านต่อหน้า 4

ต่อจากหน้า 1

เซ็นทรัล

แพ้ประมูลไป

ในขณะที่ ช.การช่างและบีอีเอ็ม
อยู่ในกลุ่มบริษัทเดียวกัน ซึ่งในรอบ
1 ปีที่ผ่านมาได้ยื่นประมูลโครงการ
สำคัญร่วมกับกลุ่มซีพี คือ 1.โครงการ
รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
(ดอนเมือง สุวรรณภูมิ อู่ตะเภา)
ซึ่งชนะการประมูลและอยู่ระหว่าง
รอลงนามสัญญา กับ ร.ฟ.ท. และ
2.โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา
และเมืองการบินภาคตะวันออก
แต่โครงการนี้มีปัญหาเมื่อกองทัพอากาศ
ไม่รับซองเอกสารบางส่วนของ
ยื่นช้ากว่าเวลาที่กำหนดทำให้กลุ่ม
ซีพีร้องศาลปกครองกลาง

ชี้จุดแข็ง “เซ็นทรัล-บีอีเอ็ม”

นายวรวิทย์ มาลา รักษาการผู้ว่า
ร.ฟ.ท. เปิดเผยว่า หลังจากที่ ร.ฟ.ท.
ได้เปิดขายซองเอกสารประกวด
ราคา (ทีโออาร์) โครงการดังกล่าว
ระหว่างวันที่ 9 เม.ย.-7 พ.ค.ที่ผ่านมา
มีเอกชนให้ความสนใจเข้าซื้อซอง
3 รายแต่ละรายมีความสามารถในการ
พัฒนาโครงการขนาดใหญ่โดย
มั่นใจว่าเปิดยื่นซองครั้งนี้จะมีเอกชน
เข้ามามีส่วนร่วมอย่างน้อย 2 กลุ่ม

ทั้งนี้ เมื่อประเมินศักยภาพ
ของกลุ่มเอกชนที่ซื้อของประมูล
แล้วเห็นว่า 1.กลุ่มเซ็นทรัลน่าจะ
มีความพร้อมเข้ามาพัฒนา เพราะ
ถือเป็นเอกชนที่มีประสบการณ์ด้าน
นี้อยู่แล้ว 2.บีอีเอ็ม จากที่ติดตาม
ข้อมูลก็ทราบว่ากลุ่มนี้กำลังเริ่ม
ขยายธุรกิจพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์

จึงอาจจะสนใจโครงการนี้

นายวรวิทย์ กล่าวว่าเงื่อนไข
ทีโออาร์ที่เปิดให้เอกชนสามารถ
รวมกลุ่มกันมายื่นข้อเสนอได้โดย
กำหนดให้ภายใต้กลุ่มนั้นจะต้องมี
เอกชนที่ซื้อซองเอกสารอย่างน้อย
1 ราย ทำให้มั่นใจว่าการเปิดให้
เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในวันนี้
จะได้รับการตอบรับที่ดี คึกคัก
และน่าจะมีเอกชนรวมกลุ่มกันมา
ยื่นตามที่ประเมินไว้

ได้สิทธิพัฒนาพื้นที่ 34 ปี

สำหรับโครงการพัฒนาพื้นที่
เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ
แปลง A มีขนาด 32 ไร่ มูลค่าการ
ลงทุนประมาณ 1 หมื่นล้านบาท
รูปแบบการพัฒนาจะเป็นการเปิดให้
เอกชนร่วมทุน (พีพีพี) ในลักษณะ
สร้าง-บริหาร-โอน (BOT) ซึ่งเอกชน
จะต้องรับผิดชอบการออกแบบ
การจัดหาเงินทุน ก่อสร้าง บริการ
และดำเนินโครงการทั้งหมด โดย
ร.ฟ.ท.จะให้สิทธิร่วมทุนเป็นระยะ
เวลา 34 ปี แบ่งเป็นระยะเวลาการ
ก่อสร้างไม่เกิน 4 ปี และการดำเนิน
ธุรกิจอีก 30 ปี เมื่อสิ้นสุดสัญญาแล้ว

เอกชนจะโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร
และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้ ร.ฟ.ท.

ขณะที่เงื่อนไขกำหนดในทีโออาร์
ระบุว่าเอกชนที่จะมีสิทธิยื่น
ข้อเสนอ ต้องมีมูลค่าสุทธิของ
กิจการรายปีเฉลี่ยในรอบระยะเวลา
3 ปีย้อนหลังไม่น้อยกว่า 3 พันล้านบาท
รวมถึงต้องมีผลงานอย่างน้อย 2 ใน 3
ของประเภทกิจการทางพาณิชย์ ดังนี้
1.ร้านค้า 2.โรงแรม และ 3. สำนักงาน
ขณะเดียวกันต้องมีประสบการณ์ใน
การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
โครงการเดียวหรือรวมกันไม่เกิน 3
โครงการ ขนาดพื้นที่อาคารรวมกัน
ไม่น้อยกว่า 1.5 แสนตารางเมตร

ส่วนเกณฑ์การคัดเลือกเอกชน
จะมีทั้งหมด 6 ขั้นตอนเริ่มจากการ
พิจารณาหลักฐานของผู้ยื่นข้อเสนอ
(ซองเอกสารไม่ปิดผนึก) หากผ่าน
การพิจารณาจะเริ่มขั้นตอนตรวจสอบ

กรุงเทพธุรกิจ Krungthep Turakij Circulation: 200,000 Ad Rate: 1,450	Section: First Section/หน้าแรก				
	วันที่: อังคาร 30 กรกฎาคม 2562				
	ปีที่: 32	ฉบับที่: 11268	หน้า: 1(ขวา), 4		คลิป: ขาว-ดำ
	Col.Inch: 59.30	Ad Value: 85,985	PRValue (x3): 257,955		
	หัวข้อข่าว: 'เซ็นทรัล-บีอีเอ็ม' แข่งประมูลบางซื่อ				

ข้อเสนอซองที่ 1 ด้านคุณสมบัติข้อเสนอ
ซองที่ 2 ด้านเทคนิค และแผนการ
ลงทุน ที่กำหนดคะแนนประเมิน
4 ด้าน โดยเอกชนต้องมีคะแนน
ไม่น้อยกว่าด้านละ 70% และต้อง
ได้รับคะแนนรวมไม่น้อยกว่า 80%

ข้อเสนอซองที่ 3 ด้านผลประโยชน์
ตอบแทน โดยผู้ที่เสนอผลประโยชน์
ตอบแทนแก่ ร.ฟ.ท. สูงสุด จะผ่าน
เข้าสู่กระบวนการพิจารณาข้อเสนอ
เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและการเจรจา
ต่อรองสัญญา ขณะที่ข้อเสนอซองที่
4 ด้านการเพิ่มประสิทธิภาพโครงการ
ถือเป็นข้อเสนอพิเศษจากทางเอกชน
ส่วนนี้คณะกรรมการคัดเลือกจะ
พิจารณารับหรือไม่รับก็ได้

หวังสร้างศูนย์กลางธุรกิจใหม่

รายงานข่าวจาก ร.ฟ.ท. ระบุว่า
โครงการพัฒนาเชิงพาณิชย์สถานี
กลางบางซื่อแปลง A มีเนื้อที่ 32 ไร่
มูลค่า 11,721 ล้านบาท เอกชนจะ
ได้สิทธิ์ร่วมลงทุนในรูปแบบพีพีพี
โดยจะต้องพัฒนาโครงการเป็น
โครงการมิกซ์ยูส สนับสนุนการเป็น
ศูนย์กลางการเดินทางโดยระบบราง
ของสถานีกลางบางซื่อ ด้วยแนวคิด
การพัฒนาพื้นที่โดยใช้ระบบขนส่ง
มวลชนเป็นศูนย์กลาง (TOD)

โดยผลการศึกษาของ ร.ฟ.ท.
ได้ออกแบบพื้นที่แปลง A ให้เป็น
ศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่ครบวงจร
(Smart Business Complex)
ประกอบด้วย ร้านค้า โรงแรม และ
สำนักงาน นอกจากนี้จะมีการพัฒนา
พื้นที่ดังกล่าวเชื่อมต่อกับสถานี
กลางบางซื่อด้วยการก่อสร้างทาง
เดินเชื่อม เนื่องจากพื้นที่แปลง A
มีรัศมีเดินเท้า ประมาณ 500 เมตร
ห่างจากสถานีกลางบางซื่อ ดังนั้น
เป้าหมายสำคัญของ ร.ฟ.ท. จึงต้องการ
ให้พื้นที่แปลง A เป็นส่วนสำคัญของ
การอำนวยความสะดวกผู้โดยสาร
ที่เดินทางมายังสถานีกลางบางซื่อ
ที่มีกำหนดจะเปิดใช้ ม.ค. 2564