

ประมูลบางซื่อแปลงเอ'ล่ม'รฟท.นัดถกชิงดำรอบใหม่

“วรวุฒิ” คาดเอกชนกังวล
แผนพัฒนาพื้นที่ล่าช้า

กรุงเทพธุรกิจ ● ประมูลขุมทรัพย์หมื่นล้าน
บางซื่อเจียบเหงา ไร้เงาเอกชนยื่นซอง
ร.ฟ.ท.รับเอกชนอาจไม่มั่นใจดีมานด์ผู้ใช้
บริการ หลังพื้นที่โดยรอบยังไม่มีโครงการ
พัฒนาเตรียมประชุมคณะกรรมการคัดเลือก
2 ส.ค.นี้ถกแนวทางประมูลใหม่

นายวรวุฒิ มาลา รักษาการผู้อำนวยการ
การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิด
เผยว่า วานนี้ (30 ก.ค.) ร.ฟ.ท.ได้เปิดให้
เอกชนยื่นข้อเสนอร่วมลงทุนโครงการ
พัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลาง
บางซื่อแปลง A ภายใต้ พ.ร.บ.การให้เอกชน
ร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556
ขนาด 32 ไร่มูลค่าประมาณ 1 หมื่นล้านบาท
โดยพบว่าเมื่อปิดรับซองข้อเสนอในเวลา
15.00 น. ไม่มีเอกชนรายใดเข้ายื่นซอง
ข้อเสนอ

อย่างไรก็ดี ตนในฐานะประธาน
คณะกรรมการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุนฯ
จะหารือร่วมกับคณะกรรมการรับซอง
ข้อเสนอฯ เพื่อตรวจสอบรายละเอียดการ
ประมูล และพิจารณาแนวทางดำเนินการ
หลังจากนี้อีกครั้ง โดยจะมีการประชุม
ดังกล่าวในวันที่ 2 ส.ค.นี้ แต่เบื้องต้น
ยอมรับว่าโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์
บริเวณสถานีกลางบางซื่อแปลง A อาจจะไม่
พัฒนาให้แล้วเสร็จไม่ทันต่อการเปิดใช้
งานสถานีกลางบางซื่อในเดือนม.ค. 2564

“สาเหตุที่ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอคาดว่า
เป็นเพราะรอบๆ พื้นที่แปลง A ยังไม่มี

การพัฒนาอะไร และต้องอาศัยจำนวน
ผู้ให้บริการจากผู้โดยสารรถไฟฟ้าชานเมือง
สายสีแดงและผู้เดินทางเข้าออกสถานีกลาง
บางซื่อ ส่วนนี้อาจทำให้เอกชนเห็นว่าไม่
คุ้มค่า จึงไม่ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมประมูล”

นายวรวุฒิ ยังกล่าวอีกว่า แม้ว่าพื้นที่
เชิงพาณิชย์แปลง A อาจจะไม่เปิดไม่ทัน
รองรับสถานีกลางบางซื่อ แต่ก็ไม่ได้ถือเป็น
ผลกระทบ สามารถเปิดให้บริการภายหลังได้
เพราะขณะนี้จะต้องเน้นเรื่องการเปิดให้
บริการสถานีกลางบางซื่อก่อน เพราะ
เป็นเรื่องสำคัญมากกว่า เนื่องจากพื้นที่
ตรงนี้จะต้องหาร้านค้าต่างๆ เข้ามาให้บริการ
รองรับผู้โดยสารที่จะเดินทางเข้าใช้
บริการสถานีกลางบางซื่อด้วย เบื้องต้น
พื้นที่เชิงพาณิชย์ในสถานีกลางบางซื่อ
อยู่ในขั้นตอนร่างเอกสารประกวดราคา
(ทีโออาร์) คาดว่าจะมีเอกชนสนใจยื่น
ข้อเสนอ เพราะภายในสถานีมีผู้โดยสาร
รถไฟฟ้าสายสีแดงที่จะใช้บริการอยู่แล้ว

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า ร.ฟ.ท.ได้เปิด
ขายซอง โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์
บริเวณสถานีกลางบางซื่อแปลง A ระหว่าง
วันที่ 9 เม.ย.-7 พ.ค.ที่ผ่านมา มีเอกชนให้
ความสนใจเข้าซื้อซอง 3 ราย คือ 1.บริษัท
เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) 2.บริษัท
ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) และ 3.บริษัท
ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด
(มหาชน) หรือ บีอีเอ็ม

โดยโครงการพัฒนาเชิงพาณิชย์สถานี
กลางบางซื่อแปลง A มีเนื้อที่ 32 ไร่มูลค่า
11,721 ล้านบาท เอกชนจะได้สิทธิร่วม
ลงทุนในรูปแบบพีพีพี ซึ่งเอกชนจะต้อง
พัฒนาโครงการในลักษณะมิกซ์ยูส เป็น

ศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่ครบวงจร
(Smart Business Complex)
ประกอบด้วย ร้านค้า โรงแรม และ
สำนักงาน นอกจากนี้จะมีการพัฒนา
พื้นที่ดังกล่าวเชื่อมต่อกับสถานีกลาง
บางซื่อด้วยการก่อสร้างทางเดินเชื่อม
เนื่องจากพื้นที่แปลง A มีรัศมีเดินเท้า
ประมาณ 500 เมตร ห่างจากสถานีกลาง
บางซื่อ

รูปแบบการพัฒนาจะเป็นการเปิด
ให้เอกชนร่วมทุน (พีพีพี) ในลักษณะ
สร้าง-บริหาร-โอน (BOT) ซึ่งเอกชนจะ
ต้องรับผิดชอบการออกแบบ การจัดหา
เงินทุน ก่อสร้าง บริการและดำเนิน
โครงการทั้งหมด โดย ร.ฟ.ท.จะให้
สิทธิร่วมทุนเป็นระยะเวลา 34 ปี
แบ่งเป็นระยะเวลาการก่อสร้างไม่เกิน
4 ปี และการดำเนินธุรกิจอีก 30 ปี
เมื่อสิ้นสุดสัญญาแล้ว เอกชนจะโอน
กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ทั้งหมดให้ ร.ฟ.ท.

ขณะที่เงื่อนไขกำหนดในทีโออาร์
ระบุด้วยว่าเอกชนที่จะมีสิทธิยื่นข้อ
เสนอ ต้องมีมูลค่าสุทธิของกิจการ
รายปีเฉลี่ยในรอบระยะเวลา 3 ปีย้อน
หลังไม่น้อยกว่า 3 พันล้านบาท รวม
ถึงต้องมีผลงานอย่างน้อย 2 ใน 3
ของประเภทกิจการทางพาณิชย์ ดังนี้
1.ร้านค้า 2.โรงแรม และ 3. สำนักงาน
ขณะเดียวกันต้องมีประสบการณ์
ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
โครงการเดียวหรือรวมกันไม่เกิน
3 โครงการ ขนาดพื้นที่อาคารรวมกัน
ไม่น้อยกว่า 1.5 แสนตารางเมตร