

## รฟท.ขายซองประมูลแปลงAบางซื่อ1.1หมื่นล. เปิดเงื่อนไขบางซื่อ-สีแดงดึงลงทุน

ผู้จัดการรายวัน360° – รฟท.เปิดประมูลร่วมลงทุนพัฒนาที่ดินแปลง A ระยะ 30 ปี กว้าง 1.1 หมื่นล้าน ขายซอง 28 ธ.ค. 63-29 ม.ค. 64 และยื่นประมูล 1 มิ.ย. 64 เผยทำ Market Sounding และปรับเงื่อนไขเปิดกว้างมากขึ้นคาดมีเอกชนสนใจเพิ่ม กระแสเปิดสีแดงและสถานีกลางบางซื่อหนุน กำหนดยื่น 4 ซอง วางแนวคิดTOD และ Mixed Use ผสมผสาน ร้านค้า โรงแรม และสำนักงาน อาคารพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า 317,000 ตารางเมตร

รายงานข่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เปิดเผยว่า ขณะนี้ รฟท.ได้เปิดประมูลสรรหาเอกชนร่วมลงทุน โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ บริเวณสถานีกลางบางซื่อ แปลง A ที่ดินประมาณ 32 ไร่ มูลค่าลงทุน 11,721 ล้านบาท ภายใต้ พ.ร.บ.การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556 โดยขายเอกสารในวันที่ 28 ธ.ค. 2563 ถึง วันที่ 29 ม.ค. 2564 ราคาชุดละ 500,000 บาท และให้ยื่นข้อเสนอในวันที่ 1 มิ.ย. 2564 ณ ห้องประชุมสถานีรถไฟบางซื่อ เวลา 09.00-15.00 น.

ซึ่งเป็นการเปิดประมูลหาเอกชนร่วมลงทุนพัฒนาพื้นที่แปลง A ครั้งที่ 2 หลังจากครั้งแรกมีผู้ซื้อเอกสาร3-4 รายแต่ไม่ได้เข้ายื่นข้อเสนอ โดย รฟท.ได้ประชุมเพื่อทดสอบความสนใจ (Market Sounding) นอกจากนี้ ยังปรับปรุงเงื่อนไขที่เปิดกว้างมากขึ้น เช่น บริษัทลูกสามารถใช้ผลงานของบริษัทแม่ได้ เป็นต้น ล่าสุดมีเอกชนให้ความสนใจเพิ่มอีก 2 ราย เนื่องจากพื้นที่แปลง A นี้อยู่ติดกับสถานีกลางบางซื่อ ที่จะเปิดให้บริการรถไฟสายสีแดงในปี 2564 ดังนั้น คาดว่าจะมีเอกชนสนใจมากกว่าประมูลครั้งแรก

โดยเอกชนที่ยื่นข้อเสนอร่วมลงทุน แปลง A จะต้องรับผิดชอบการออกแบบ จัดหาเงินทุนก่อสร้าง บริหาร และดำเนินโครงการ เมื่อสิ้นสุดสัญญาจะโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งหมดให้แก่ รฟท. (B-O-T) มีระยะเวลาสัญญา 30 ปี และมีระยะเวลาก่อสร้างไม่เกิน 4 ปี

เป้าหมาย 1. พัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์แนวคิด TOD โดยคำนึงถึงการสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ รฟท. 2. สนับสนุนการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการสถานีกลางบางซื่อ 3. พัฒนาพื้นที่แปลง A โดยนำแนวคิดเมืองอัจฉริยะ(Smart City) มาประยุกต์ออกแบบ ก่อสร้างดำเนินธุรกิจ ให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่ครบวงจร (Smart Business Complex) ที่มีประเภทของกิจการทางพาณิชย์แบบผสมผสาน (Mixed Use) ได้แก่ ร้านค้า โรงแรม และสำนักงาน โดยผู้ยื่นข้อเสนอต้องก่อสร้างอาคารมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า 317,000 ตารางเมตร

กำหนดผลตอบแทน ให้แก่รฟท.แบ่งเป็น 1. ค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ (Upfront Fee) ชำระ ณ วันลงนามสัญญา 2. ผลประโยชน์ตอบแทนรายปี ชำระต้นปี ในระยะก่อสร้าง 4 ปี (ปีแรกปลอดการชำระ) และระยะดำเนินธุรกิจ 30 ปี

สำหรับคุณสมบัติผู้ยื่นข้อเสนอ 1. นิติบุคคล รายเดียว 2.กิจการร่วมค้า 3. นิติบุคคลควบรวมกิจการ โดยกรณีเป็นนิติบุคคลรายเดียวต้องเป็นนิติบุคคลไทยที่จดทะเบียนจัดตั้งไม่น้อยกว่า 3 ปี (นับถึงวันยื่นข้อเสนอ) กรณีเป็นกิจการร่วมค้า บริษัทผู้นำต้องเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศไม่น้อยกว่า 3 ปี (นับถึงวันยื่นข้อเสนอ) และมีนิติบุคคลไทยถือหุ้นไม่น้อยกว่า 51% ของเงินลงทุนทั้งหมด โดยมูลค่าสุทธิของกิจการ (Net Worth) รายปีเฉลี่ยในรอบระยะ 3 ปี ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 3,000 ล้านบาท

กำหนดประสบการณ์ผู้ยื่นข้อเสนอ ต้องเป็นผู้พัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการเดียวหรือหลายโครงการรวมกันไม่เกิน 3 โครงการ ที่มีขนาดพื้นที่อาคารรวมกันไม่น้อยกว่า 150,000 ตารางเมตร และแต่ละโครงการต้องมีขนาดไม่

น้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร โดยได้ดำเนินการในเวลาไม่เกิน 10 ปี ณ วันยื่นข้อเสนอ

สำหรับการประเมินมี 6 ขั้นตอน 1.ประเมินขั้นต้น ตรวจสอบหลักฐาน(ซองไม่ปิดผนึก) ได้แก่ หนังสือมอบอำนาจ หลักฐานการซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชน หนังสือยืนยันการไม่เป็น ผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันจากอำนาจศาล และหลักประกันซอง 2. ด้านคุณสมบัติ (ซองที่1) ประเมินแบบผ่าน/ไม่ผ่าน

3.ข้อเสนอทางเทคนิคและแผนการลงทุน (ซองที่ 2) ประเมินมีคะแนนเต็ม 100 คะแนน มีเกณฑ์ประเมิน 4 หัวข้อ คือ รูปแบบการพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการและข้อกำหนด 30 คะแนน, แผนธุรกิจ 40 คะแนน, แผนการบริหารการก่อสร้าง และการประมาณมูลค่าการก่อสร้าง 15 คะแนน, แผนการดำเนินโครงการ 15 คะแนน โดยผู้ผ่านของ 2 จะต้องได้คะแนนในการประเมินแต่ละหัวข้อไม่น้อยกว่า 70 % และจะต้องได้รับคะแนนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 80%

ทั้งนี้กรณีมีผู้ผ่านประเมินของที่ 2 เพียงรายเดียว หากคณะกรรมการคัดเลือกฯเห็นว่ารัฐจะได้ประโยชน์ก็สามารถดำเนินการพิจารณาข้อเสนอขั้นต่อไปได้

4. ข้อเสนอผลประโยชน์ตอบแทนแก่ รฟท. (ซองที่ 3) กรณีมีผู้เสนอผลตอบแทนสูงสุดเท่ากันมากกว่า 1 ราย คณะกรรมการคัดเลือกจะเรียกผู้ที่ยื่นเสนอผลตอบแทนที่เท่ากันนั้น มาทำการเสนอผลประโยชน์รวมแก่รฟท.อีกครั้ง โดยจะต้องไม่ต่ำกว่าข้อเสนอที่ยื่นไว้เดิม และผู้เสนอสูงสุดจะถือว่าผ่าน

5. ข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของโครงการ (ซองที่ 4) คณะกรรมการคัดเลือกฯ จะเปิดซองที่4 ของผู้ผ่านการประเมินของ 3 และเป็นอำนาจของคณะกรรมการคัดเลือกฯ จะพิจารณารับหรือไม่รับข้อเสนอเพิ่มเติมประสิทธิภาพทั้งหมดหรือบางส่วน ก็ได้

6. เจรจาทอรองสัญญาร่วมลงทุน ตามกรอบเอกสารการคัดเลือกเอกชน (Request for Proposal).