

ด่วนที่สุด

ที่ นร 1115/ ๐๘๙



สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
962 ถนนกรุงเกษม กทม. 10100

๙ มกราคม 2546

เรื่อง โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสาม ถนนเจริญกรุง 36 กรุงเทพมหานคร

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ที่ นร 0504/ว(ล)16318 ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรีได้ส่งเรื่อง โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสาม ถนนเจริญกรุง 36 กรุงเทพมหานคร ของกระทรวงการคลัง ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรัฐมนตรีความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาแล้ว เห็นว่าข้อเสนอโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสาม ของกระทรวงการคลัง ยังขาดความชัดเจนในประเด็นสำคัญบางประการที่ใช้ประกอบการพิจารณาโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยเฉพาะในประเด็นที่กรมธนารักษ์เสนอให้จัดสร้างโรงแรมระดับห้าดาวบนที่ดินดังกล่าวเพียงทางเลือกเดียว ดังนั้นในขั้นต้น จึงเห็นควรให้กรมธนารักษ์ดำเนินการศึกษาทางเลือกอื่นในการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามในเชิงพาณิชย์หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะส่วนรวม โดยมีการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของแต่ละทางเลือกก่อน เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจทางเลือกที่เหมาะสมและสอดคล้องกับศักยภาพด้านทำเลที่ตั้ง คุณค่าทางประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมของอาคารโบราณสถาน รวมทั้งสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่

อย่างไรก็ดี หากกระทรวงการคลังมีนโยบายที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวในเชิงพาณิชย์ โดยจัดสร้างโรงแรมตามที่เสนอ ก็เห็นควรให้กรมธนารักษ์ดำเนินการศึกษาความเหมาะสมของโครงการเพิ่มเติมในบางประเด็น เพื่อเป็นข้อมูลสำคัญให้คณะกรรมการ ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ใช้ประกอบการพิจารณาร่างประกาศเชิญชวน การพิจารณาคัดเลือกและเจรจาต่อรองกับเอกชน ซึ่งจะทำให้การพัฒนาโครงการบนที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามเป็นไปอย่างรอบคอบ ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีความสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ด้านที่ราชพัสดุ ที่ต้องการสร้างมูลค่าเพิ่มและรายได้แก่ภาครัฐได้อย่างมีประสิทธิภาพ และคุ้มกับค่าเสียโอกาสของภาครัฐในเชิงธุรกิจในการให้เอกชนเข้าหาประโยชน์บนตลอดระยะเวลา 30 ปี ดังนี้

1. การศึกษาความเหมาะสมทางการเงิน เห็นควรให้มีการปรับปรุงสมมติฐานและวิเคราะห์เพิ่มเติมให้มีความครบถ้วนสมบูรณ์มากขึ้น ดังนี้

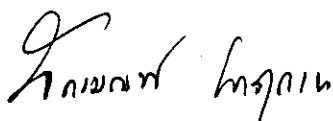
1.1 ปรับปรุงสมมติฐานการคิดผลประโยชน์ตอบแทนแก่รัฐ โดยการทำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินควรอยู่บนพื้นฐานของการดำเนินธุรกิจเป็นสำคัญ รวมทั้งคำนึงถึงคุณค่าทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมของอาคารโบราณสถาน และลักษณะหรือประเภทกิจการที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินตามโครงการ

1.2 จัดทำการวิเคราะห์ความไวของโครงการ(Sensitivity Analysis) ในกรณีต่างๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่าและผลประโยชน์ที่จะให้กับภาครัฐ และวงเงินลงทุน เป็นต้น ซึ่งจะนำไปสู่การวิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงของโครงการ(Risk Analysis) ด้วย

2. การศึกษาผลกระทบในเชิงสังคมและการยอมรับจากชุมชน เนื่องจากโดยรอบพื้นที่โครงการมีศาสนสถานและชุมชนเดิม ได้แก่ วัดม่วงแค มัสยิดฮารูน ชุมชนฮินดู และชุมชนมุสลิม ซึ่งควรจะได้มีการศึกษาผลกระทบในเชิงสังคมและการยอมรับจากชุมชนดังกล่าว เพื่อสร้างความมั่นใจว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ ไม่เกิดการต่อต้านจากชุมชนโดยรอบพื้นที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำความเห็นเสนอประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีต่อไปด้วย
 จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ


 (นายจักรมณต์ ผาสุกวนิช)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ

โทร. 0 2282 9160

โทรสาร 0 2280 1860