

พ. 18

สวค. 2/1623
วันที่ 23 มี.ค. 55
เวลา 17:30 น.

นศอ. 2754

20 มี.ค. 55

08.51 นศ

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๑๑๑๕/๒๕๕๕



สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๔๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๑๙ มีนาคม ๒๕๕๕

เรื่อง โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต **ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อ พิจารณา**
เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี **เรื่องที่ ๑๘**

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว(ล) ๖๓๘๕ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๕

ตามที่สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรีขอให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรัฐมนตรี เรื่องโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต ของกระทรวงการคลัง ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักงานฯ ได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

จัดเข้าวาระ ๗ มี.ค. 2555

๑. โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตของกรมธนารักษ์ เป็นการดำเนินการเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่และช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มในทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งการดำเนินการตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามมาตรา ๖ - ๘ (๒) ตามที่กรมธนารักษ์เสนอในครั้งนี้เป็นการอ้างอิงจากรายงานการศึกษาวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการฯ ที่จัดทำขึ้นตั้งแต่ปี ๒๕๔๗ ซึ่งสำนักงานฯ มีความเห็นว่า สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการศึกษาดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างมีนัยสำคัญ เช่น

๑.๑ ต้นทุนโครงการ ปัจจุบันราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการตามผลการศึกษาเมื่อปี ๒๕๔๗ ค่อนข้างมาก ซึ่งกรณีที่ใช้ประมาณการวงเงินลงทุนตามผลการศึกษาดังกล่าว อาจไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันซึ่งจะส่งผลต่อผลตอบแทนทางการเงิน และรูปแบบการพัฒนาเชิงพาณิชย์ของโครงการ

๑.๒ สถานการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและบริเวณใกล้เคียง ที่ผ่านมามีการเปลี่ยนแปลงไปมาก โดยมีการพัฒนาอาคารชุดที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรมเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพฯ จำนวนมากอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นไปได้ทางการตลาด รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ และรายได้ของโครงการ รวมทั้งอัตราผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ

๑.๓ ผลการศึกษาดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้ภาคเอกชนต้องส่งมอบพื้นที่ให้แก่บริษัท ขนส่ง จำกัด ประมาณ ๑๐๐,๐๐๐ ตรม. เพื่อเป็นสถานีขนส่งรถโดยสารประจำทางระหว่างจังหวัด ซึ่งจะทำให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่ ในขณะที่ปัจจุบันกระทรวงคมนาคม และบริษัท ขนส่ง จำกัด อยู่ระหว่างการศึกษาย้ายสถานีขนส่งหมอชิต ๒ ไปยังพื้นที่บริเวณชานเมืองตามมติคณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีคณะที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๘ ซึ่งในกรณีที่ผลการศึกษาดังกล่าว

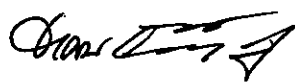
สรุปว่า บริษัท ขนส่ง จำกัด ไม่มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ดังกล่าวแล้วจะส่งผลให้การกำหนดการใช้ประโยชน์พื้นที่พัฒนาเชิงพาณิชย์ของโครงการจะเปลี่ยนแปลงไปจากผลการศึกษาเดิม ประกอบกับที่ผ่านมารัฐบาลได้ดำเนินการลงทุนพัฒนาการขนส่งและจราจรในพื้นที่บริเวณดังกล่าวหลายโครงการ เช่น การก่อสร้างสถานีกลางบางซื่อ (ภายใต้โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสีแดง ช่วงบางซื่อ - รังสิต) เพื่อเชื่อมโยงการเดินทางของประชาชนระหว่างระบบรถไฟฟ้าโดยสารระหว่างจังหวัดและระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน การก่อสร้างสะพานกลับรถบริเวณห้าแยกลาดพร้าว เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลต่อบทบาทของโครงการที่เปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานเดิมในการเป็นจุดเชื่อมโยงการเดินทางระหว่างรถโดยสารระหว่างจังหวัดและระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ดังนั้น จึงเห็นควรมอบหมายให้กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) พิจารณาทบทวนผลการศึกษา รายงานวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการดังกล่าว โดยกำหนดสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะการปรับปรุงประมาณการวงเงินลงทุนโครงการ รายได้และผลตอบแทนของโครงการ การพิจารณารูปแบบธุรกิจที่สอดคล้องกับสภาพการแข่งขันและความต้องการของตลาด การบริหารจัดการความเสี่ยงของโครงการระหว่างภาครัฐและเอกชน ทางเลือกของรูปแบบการให้เอกชนเข้าร่วมลงทุน รวมทั้งการกำหนดรูปแบบการบริหารจัดการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านขนส่งและจราจรที่เกี่ยวข้องแล้ว เสนอกระทรวงการคลัง พิจารณาก่อนนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาตามขั้นตอนต่อไป

๒. เห็นควรให้กระทรวงการคลัง ประสานกับกระทรวงคมนาคม เรื่องการใช้พื้นที่โครงการสำหรับการพัฒนาสถานีขนส่งรถโดยสารประจำทางระหว่างจังหวัด เพื่อให้การศึกษาความเหมาะสมของโครงการมีความชัดเจน ซึ่งจะทำให้กรมธนารักษ์ สามารถกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ

โทร ๐ ๒๒๘๒ ๙๑๖๐

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๑๘๖๐

E-mail : Danucha@nesdb.go.th