

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๔๐๖.๒/ ๑๓๕๖๐



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี /
รหัสเรื่อง : ส6364 ๔๗๗/
รับที่ : ธ9927/55 10 ๖๕
วันที่ : 15 ส.ค. 55 เวลา : 14:09

สคค 2/372
15 สค 55
14.35๗

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขออนุมัติให้เอกชนร่วมงานในโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๒๐๒๖ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๔

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือกระทรวงศึกษาธิการ ที่ ศธ ๐๕๐๙.๖(๒.๑)/๒๐๔๙ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๕๕ จำนวน ๑๐๐ ชุด
๒. สำเนาหนังสือจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ ศธ ๐๕๑๒.๔๒/๐๒๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ จำนวน ๑๐๐ ชุด
๓. ตารางเปรียบเทียบรายงานสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการ จำนวน ๑๐๐ ชุด

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง ขออนุมัติให้เอกชนร่วมงานในโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องที่เสนอดังกล่าว เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) รวมทั้งเป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๙ (๒) (ก) ที่กำหนดให้ต้องเสนอเรื่องนี้

ทั้งนี้ เรืองดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ กระทรวงศึกษาธิการโดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้เสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการเพื่อขอความเห็นชอบในหลักการให้เอกชนเข้าร่วมงานในโครงการพัฒนาที่ดิน สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ เพื่อกระทรวงการคลังพิจารณา (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

๑.๒ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๔ แจ้งตามหนังสือที่อ้างถึง เห็นชอบตามที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เสนอ โดยกำหนดให้หน่วยงานเจ้าของโครงการที่มีความประสงค์จะให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการลงทุนในโครงการ ตามขั้นตอนพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ในระยะต่อไป ดำเนินการทดสอบความสนใจของนักลงทุน (Market Sounding) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการและกำหนดรูปแบบการให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนที่มีความเหมาะสมตามขั้นตอนต่อไป ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ดำเนินการทดสอบความสนใจของนักลงทุน และได้แจ้งผลการดำเนินการมายังกรมบัญชีกลางปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของกระทรวงการคลัง

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

โดยที่กระทรวงศึกษาธิการได้เสนอให้เอกชนเข้าร่วมงานในโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งมีวงเงินในโครงการเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท เมื่อกระทรวงการคลังเห็นด้วยกับโครงการ จำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการของโครงการ ทั้งนี้ ตามนัยพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๙ (๒) (ก)

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีโครงการที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) ซึ่งเป็นไปตามผังแม่บทการพัฒนาสยามสแควร์ ประกอบกับสภาพสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในพื้นที่อยู่ในสภาพชำรุดทรุดโทรม จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อมีมติให้ความเห็นชอบในหลักการให้เอกชนร่วมงานเพื่อพัฒนาพื้นที่ในโครงการดังกล่าว

๔. สารสำคัญ ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๔.๑ วัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งเป็นหน่วยงานเจ้าของโครงการได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงศึกษาธิการในการเสนอโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) มีเนื้อที่ประมาณ ๔ ไร่ ๒ งาน ๒๘.๗๕ ตารางวา (๗,๓๑๕ ตารางเมตร) ตั้งอยู่บริเวณลานจอดรถที่ ๔ ตรงข้ามโรงแรมโนโวเทล ใกล้ทางออกถนนอังรีดูนังค์ของศูนย์การค้าสยามสแควร์ ด้านเหนือติดสยามสแควร์ซอย ๗ ด้านใต้ติดสยามสแควร์ซอย ๖๔ ด้านตะวันออกติดถนนอังรีดูนังค์ และด้านตะวันตกติดสยามสแควร์ซอย ๘ เพื่อประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสูง ซึ่งเป็นไปตามผังแม่บทการพัฒนาสยามสแควร์ เพื่อนำรายได้ที่เกิดขึ้นไปใช้ประโยชน์ในการดำเนินกิจกรรมด้านการศึกษาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งเป็นการส่งเสริมการศึกษาของเยาวชนของชาติ เมื่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมครบกำหนดอายุสัญญา โดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีความมุ่งหมายที่จะพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวอย่างเต็มรูปแบบในลักษณะของการเชิญชวนเอกชนเข้ามาลงทุนพัฒนาโครงการดังกล่าว

๔.๒ สภาพพื้นที่ของโครงการ

สภาพพื้นที่เดิมประกอบด้วย อาคารพาณิชย์สูง ๔ ชั้น จำนวน ๔๕ คูหา ลานจอดรถ จำนวน ๙๐ ช่องจอด ถนนภายในและถนนภายนอกพื้นที่สยามสแควร์ ซึ่งมีการใช้ประโยชน์หลายลักษณะ เช่น ร้านค้าปลีกรูปแบบต่างๆ ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย โรงเรียนกวดวิชา สำนักงาน คลินิกและที่จอดรถ เป็นต้น แต่เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในพื้นที่อยู่ในสภาพชำรุดทรุดโทรม จึงจำเป็นต้องปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว โดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ดำเนินการรื้อถอนอาคารพาณิชย์เดิมจำนวน ๔๕ คูหาและก่อสร้างอาคารส่วนฐาน (Podium) แล้วเสร็จ ขณะนี้ได้เปิดใช้อาคารแล้วบางส่วน และจำเป็นต้องดำเนินการจัดหาผู้ลงทุนในส่วนอาคารส่วนสูง (Tower) เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าและเพิ่มมูลค่าในพื้นที่โครงการให้มีศักยภาพสูงขึ้น

๔.๓ การเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนา

ในส่วนของอาคารพาณิชย์จำนวน ๔๕ คูหา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้วางแผนและแจ้งให้ผู้เช่าอาคารทราบล่วงหน้ามานานกว่า ๓ ปี โดยได้ดำเนินการตามกระบวนการทางกฎหมายด้วยการฟ้องขับไล่และผ่อนผันการบังคับคดี ซึ่งผู้เช่ายินยอมให้ความร่วมมือในการขนย้ายออกจากอาคาร อีกทั้งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้มีการจัดพื้นที่ว่างในอาคารส่วนฐาน (Podium) ทดแทนให้ผู้เช่า และได้ส่งมอบพื้นที่ใหม่ให้ผู้เช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

๕. รายงานการวิเคราะห์หรือศึกษาตามกฎหมาย มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งใด ๆ

เนื่องจากโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) มีมูลค่าเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท จึงต้องดำเนินการตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในฐานะหน่วยงานเจ้าของโครงการได้จัดทำผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการตามประเด็นหัวข้อที่ สศช. กำหนด ตามมาตรา ๖ และได้ว่าจ้างบริษัท ซี แอนด์ ซี อินเตอร์เนชั่นแนล เวเนเจอร์ จำกัด เพื่อให้คำปรึกษาและจัดทำรายงานความเห็นเสนอต่อกระทรวงการคลังตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยมีสาระสำคัญของโครงการสรุปได้ดังนี้

๕.๑ รูปแบบการพัฒนา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จัดสรรพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) ไว้เป็นพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสูงขนาด ๓๔ ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๘๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยแบ่งการพัฒนาออกเป็น ๒ ระยะ คือ

๕.๑.๑ ระยะที่ ๑ เป็นอาคารส่วนฐาน (Podium) สูง ๑๐ ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างและบริหารงานเอง โดยนำไปใช้เป็นที่เชิงพาณิชย์สำหรับร้านค้าประเภทต่างๆ และอาคารจอดรถสำหรับพื้นที่สยามสแควร์ ใช้งบประมาณทั้งสิ้นประมาณ ๑,๐๑๐ ล้านบาท

๕.๑.๒ ระยะที่ ๒ เป็นอาคารส่วนสูง (Tower) ตั้งแต่ชั้นที่ ๑๑ ถึงชั้นที่ ๓๔ พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนที่เปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาร่วมดำเนินการในรูปแบบ Build-Transfer-Operate (BTO) เพื่อก่อสร้างและตกแต่งเป็นโรงแรมหรืออาคารสำนักงาน โดยให้เอกชนเช่าพื้นที่อาคารแล้วนำไปก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างให้กับภาครัฐ โดยเอกชนเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินโครงการ เป็นผู้มีบทบาทหลักในการตัดสินใจวางแผน กำหนดรูปแบบและประเภทของธุรกิจที่มีอยู่ในโครงการ รวมถึงการวางแผนคิดทางด้านตลาดของโครงการและกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อบริหารโครงการให้ประสบผลสำเร็จในเชิงธุรกิจและสามารถสร้างรายได้ให้เกิดความคุ้มค่ากับการลงทุน และจ่ายค่าตอบแทนการใช้ที่ดินให้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยโดยมีวงเงินลงทุนโครงการรวม ดังนี้

(๑) กรณีก่อสร้างเป็นโรงแรม จำนวนเงินประมาณ ๒,๕๑๒ ล้านบาท (ประกอบด้วยค่าที่ดินจำนวนเงินประมาณ ๒๐๗ ล้านบาท อาคารส่วนฐานจำนวนเงินประมาณ ๑,๐๑๐ ล้านบาท และค่าก่อสร้างโครงการจำนวนเงินประมาณ ๑,๒๙๕ ล้านบาท)

(๒) กรณีก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงาน จำนวนเงินประมาณ ๑,๙๑๗ ล้านบาท (ประกอบด้วยค่าที่ดินจำนวนเงินประมาณ ๒๐๗ ล้านบาท อาคารส่วนฐานจำนวนเงินประมาณ ๑,๐๑๐ ล้านบาท และค่าก่อสร้างโครงการจำนวนเงินประมาณ ๗๐๐ ล้านบาท)

๕.๒ ผลตอบแทนโครงการ

๕.๒.๑ ผลตอบแทนของเอกชนผู้ร่วมลงทุน

ผลตอบแทนการลงทุน/ประเภทธุรกิจ/ระยะเวลาโครงการ	อาคารสำนักงาน			โรงแรม		
	๒๐ ปี	๒๕ ปี	๓๐ ปี	๒๐ ปี	๒๕ ปี	๓๐ ปี
ระยะเวลาคืนทุน (Break Event)	๑๑.๑๔ ปี			๗.๕๐ ปี		
อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR)	๗.๗๖%	๘.๗๖%	๙.๔๓%	๑๒.๓๗%	๑๓.๑๙%	๑๓.๖๖%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน (บาท)	-๘๐,๐๑๒,๐๑๐ (NPV ๙.๒%)	-๒๘,๒๗๙,๓๒๗ (NPV ๙.๒%)	๑๖,๘๓๗,๔๓๙ (NPV ๙.๒%)	๓๖๓,๑๓๓,๖๓๔ (NPV ๙.๓%)	๕๔๓,๐๖๐,๑๘๒ (NPV ๙.๓%)	๖๙๒,๕๐๕,๐๙๑ (NPV ๙.๓%)

/๕.๒.๒ ...

๕.๒.๒ ผลตอบแทนของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(๑) ผลตอบแทนเป็นค่าเช่าทั้งกรณีดำเนินการเป็นอาคารสำนักงาน

หรือโรงแรม

ผลตอบแทนค่าเช่า/ระยะเวลาโครงการ	๒๐ ปี	๒๕ ปี	๓๐ ปี
มูลค่าที่ดิน/ราคาประเมิน (บาท)	๒๐๗,๒๗๑,๒๔๕		
รวมเม็ดเงินค่าตอบแทน (บาท)	๒๑๗,๖๒๘,๖๐๙	๓๐๔,๕๐๑,๗๗๙	๔๑๐,๑๙๖,๒๗๓
มูลค่าปัจจุบันของค่าตอบแทน (NPV ๙.๓%) (บาท)	๖๖,๓๘๗,๖๖๙	๗๕,๐๐๐,๘๙๘	๘๑,๗๑๘,๗๗๓
สัดส่วนของค่าตอบแทนเทียบกับมูลค่าที่ดิน	๓๒.๐๓%	๓๖.๑๘%	๓๙.๕๓%

(๒) ผลตอบแทนในรูปของกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งหมดที่มีอยู่ในโครงการและมูลค่าเพิ่มแก่พื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณข้างเคียง

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๖. ผลกระทบ

๖.๑ โครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) มีความสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ ๑๐ ยุทธศาสตร์การปรับโครงสร้างเศรษฐกิจให้สมดุลและยั่งยืนในด้านการปรับโครงสร้างภาคบริการ โดยการส่งเสริมการลงทุนพัฒนาธุรกิจและบริการต่างๆ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มแก่สินค้า บริการ และการบริหารจัดการที่ดีและยุทธศาสตร์การเสริมสร้างธรรมาภิบาลในการบริหารจัดการประเทศ โดยการเพิ่มบทบาทภาคเอกชนในกิจการของรัฐ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและคุณภาพการให้บริการสาธารณะและลดภาระการลงทุนของรัฐ รวมทั้งสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจบริการที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างโอกาสการขยายฐานการผลิตและการตลาด

๖.๒ โครงการดังกล่าวมีความเหมาะสมทางเทคนิค การเงิน และเศรษฐกิจ มีความสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาประเทศ ตลอดจนสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหลายประการ กล่าวคือ ประโยชน์จากผลตอบแทนด้านการเงิน ประโยชน์จากมูลค่าของสินทรัพย์ที่ส่งมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทำให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีโอกาสใช้ความต่อเนื่องทางธุรกิจที่เอกชนริเริ่มไว้ให้เป็นประโยชน์เมื่อสัญญาของโครงการสิ้นสุดลง และในระยะยาวการพัฒนาโครงการยังส่งผลให้ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในบริเวณข้างเคียงมีศักยภาพทางธุรกิจที่สูงขึ้นด้วย

๗. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จัดทำโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) โดยแบ่งการพัฒนาออกเป็น ๒ ระยะ คือ

๗.๑ ระยะที่ ๑ เป็นอาคารส่วนฐาน (Podium) สูง ๑๐ ชั้น โดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นผู้รับผิดชอบในเรื่องค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

๗.๒ ระยะที่ ๒ เป็นการพัฒนาอาคารส่วนสูง (Tower) ตั้งแต่ชั้นที่ ๑๑ ถึงชั้นที่ ๓๔ โดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ให้เอกชนเข้าร่วมงานในการพัฒนา โดยเอกชนเป็นผู้รับผิดชอบในเรื่องค่าใช้จ่ายของการลงทุนและบริหารจัดการทั้งจำนวน

๘. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

๘.๑ กรณีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจะดำเนินโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) โดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ลงทุนก่อสร้างอาคารส่วนฐาน (Podium)

/สูง ...

สูง ๑๐ ชั้นและให้เอกชนเช่าลงทุนก่อสร้างอาคารส่วนสูง (Tower) ตั้งแต่ชั้นที่ ๑๑ ถึงชั้นที่ ๓๔ และบริหารจัดการในเชิงพาณิชย์ เป็นการดำเนินการในลักษณะที่อนุญาตให้เอกชนเข้าใช้ทรัพย์สินของทางราชการ ซึ่งโครงการดังกล่าวมีมูลค่าเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท จึงอยู่ในข่ายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕

๘.๒ โดยที่โครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) มีความสอดคล้องกับ (๑) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๑ ยุทธศาสตร์การปรับโครงสร้างเศรษฐกิจสู่การเติบโตอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน ในด้านการบริหารจัดการเศรษฐกิจส่วนรวมอย่างมีประสิทธิภาพ โดยส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการให้บริการขั้นพื้นฐานของภาครัฐเพิ่มขึ้น(๒) นโยบายของรัฐบาล ด้านเศรษฐกิจมหภาค ที่ส่งเสริมบทบาทภาคเอกชนในการร่วมลงทุนและดำเนินการใน กิจการของรัฐ และบริหารสินทรัพย์ของประเทศที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์และความมั่นคงทางเศรษฐกิจ และ (๓) แผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นการพัฒนาเชิงพาณิชย์เพื่อนำรายได้ไปสนับสนุนกิจกรรมด้านการศึกษาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมทั้งเป็นโครงการที่มีผลตอบแทนทางการเงินในระดับที่ยอมรับได้และเป็นรูปแบบการลงทุนที่เอกชนเป็นผู้รับความเสี่ยงของโครงการ จึงเห็นด้วยกับโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามที่กระทรวงศึกษาธิการเสนอ โดยมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ดังนี้

๘.๒.๑ เนื่องจากโครงการดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาคอนข้างสูง หากมีการบริหารจัดการและการตลาดที่ดี อาจมีแนวโน้มที่จะมีรายได้จากกิจกรรมเชิงพาณิชย์สูง ดังนั้น เพื่อให้การกำหนดค่าตอบแทนมีความเหมาะสมยิ่งขึ้น จึงเห็นควรให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพิจารณา ดังนี้

(๑) ปรับปรุงหลักการคิดประเมินผลประโยชน์ตอบแทนนอกเหนือจากค่าเช่าที่ดินของโครงการ โดยกำหนดให้มีผลตอบแทนในลักษณะส่วนแบ่งรายได้จากกิจกรรมเชิงพาณิชย์ประเภทต่างๆ ของโครงการในกรณีที่โครงการมีรายได้สูงกว่าที่ประมาณการไว้ เช่นเดียวกับโครงการพัฒนาบริเวณแยกปทุมวัน (MBK) และโครงการโรงแรมโนโวเทลสยามสแควร์

(๒) กำหนดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิ (Upfront) เพื่อสร้างความมั่นใจและเป็นหลักประกันการดำเนินโครงการของเอกชน

๘.๒.๒ เนื่องจากที่ตั้งของโครงการดังกล่าวอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ หากมีการใช้ประโยชน์และเปิดบริการเชิงพาณิชย์เต็มพื้นที่ จะมีผู้ใช้บริการเป็นจำนวนมากซึ่งจะส่งผลกระทบต่อปัญหาการจราจรในโครงข่ายถนนโดยรอบมากขึ้น ดังนั้น ในการดำเนินโครงการควรพิจารณาผลกระทบดังกล่าว โดยอาจประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนการจัดการจราจรที่เหมาะสม และในขั้นตอนการออกแบบโครงการ ควรต้องกำหนดเงื่อนไขให้เอกชนจัดทำแผนการลดผลกระทบการจราจรบริเวณโดยรอบโครงการดังกล่าว รวมทั้งจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามขั้นตอนของกฎหมาย และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยควรให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลการดำเนินการตามมาตรการลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัดด้วย

๙. ข้อกำหนดและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๙.๑ พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดสาระสำคัญในส่วนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๙.๑.๑ ใช้บังคับแก่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือราชการส่วนท้องถิ่นที่เป็นเจ้าของโครงการและประสงค์จะให้เอกชนร่วมลงทุน ไม่ว่าโดยวิธีใด หรือมอบให้

/เอกชน ...

เอกชนลงทุนแต่ฝ่ายเดียว โดยวิธีการอนุญาต หรือให้สัมปทาน หรือให้สิทธิไม่ว่าในลักษณะใดๆ ในกิจการของรัฐ และการลงทุนนั้นมีวงเงินหรือทรัพย์สินตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป (มาตรา ๓ และมาตรา ๕)

๙.๑.๒ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการที่ประสงค์จะให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในโครงการใด เสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการโดยละเอียดตามประเด็นหัวข้อที่ สศช. กำหนดต่อกระทรวงเจ้าสังกัด (มาตรา ๖)

๙.๑.๓ หากเป็นโครงการที่มีทรัพย์สินอยู่แล้ว ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการโดยละเอียดตามประเด็นหัวข้อที่ สศช. กำหนดต่อกระทรวงเจ้าสังกัด และให้กระทรวงเจ้าสังกัดพิจารณาเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการต่อกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณา (มาตรา ๘ และมาตรา ๙)

(ก) กรณีที่กระทรวงการคลังเห็นด้วยกับโครงการ ให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการของโครงการ

(ข) กรณีที่กระทรวงการคลังไม่เห็นด้วยกับโครงการ ให้แจ้งหน่วยงานเจ้าของโครงการ หากหน่วยงานเจ้าของโครงการไม่เห็นด้วยกับความเห็นของกระทรวงการคลัง ให้เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีกระทรวงเจ้าสังกัดเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีตัดสิน

ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จัดทำรายงานการศึกษาและวิเคราะห์โครงการและจ้างที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาและจัดทำรายงานความเห็นเสนอต่อกระทรวงการคลัง และกระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับโครงการ จึงได้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไปตามนัยบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น

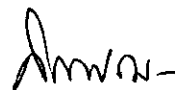
๙.๒ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๔ แจ้งตามหนังสือที่อ้างถึงเห็นชอบตามที่ สศช. เสนอ โดยกำหนดให้หน่วยงานเจ้าของโครงการที่มีความประสงค์จะให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการลงทุนในโครงการตามขั้นตอนพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ในระยะต่อไป ดำเนินการทดสอบความสนใจของนักลงทุน (Market Sounding) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการและกำหนดรูปแบบการให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนที่มีความเหมาะสมตามขั้นตอนต่อไป ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จัดทำ Market Sounding และได้แจ้งผลการดำเนินการมายังกรมบัญชีกลางตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของกระทรวงการคลังต่อไปด้วยแล้ว

๑๐. ข้อเสนอของส่วนราชการ

ขอให้คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการให้เอกชนร่วมงานในโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณพื้นที่สยามสแควร์บางส่วน (อาคารกลุ่ม L) ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามที่กระทรวงศึกษาธิการเสนอ โดยให้รับข้อเสนอแนะของกระทรวงการคลังตามข้อ ๘.๒.๑ และข้อ ๘.๒.๒ ข้างต้น เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติรัตน์ ณ ระนอง)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมบัญชีกลาง

สำนักกฎหมาย

กลุ่มงานพัฒนากฎหมายและระเบียบ

โทรศัพท์ ๐ ๒๑๒๗ ๗๐๐๐ ต่อ ๔๔๓๙

โทรสาร ๐ ๒๑๒๗ ๗๒๖๖