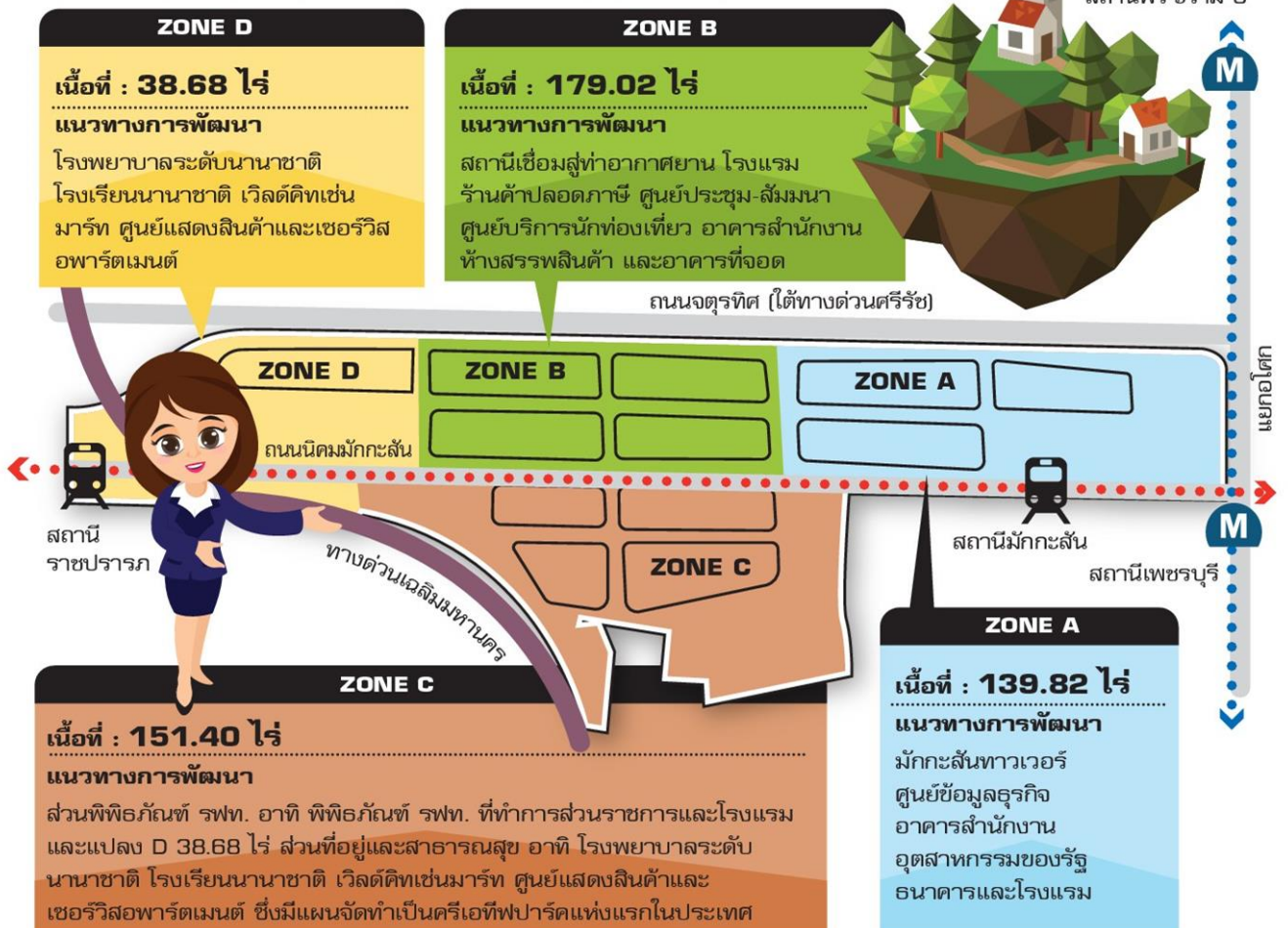




เปิดพีพีพีที่มักกะสัน

รฟท.ดึงผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ 500 ไร่ สร้างแลนด์มาร์คเมืองหลวงแห่งใหม่

โครงการพัฒนาบริเวณพื้นที่ย่านมักกะสัน



ที่มา : ศูนย์วิจัยขีดความสามารถในการแข่งขัน สำนักวิจัย สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า) บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

โพสต์ทูเดย์ - การรถไฟฯ จะใช้วิธีร่วมทุน เอกชนพัฒนาพื้นที่มักกะสัน 2 แสนล้าน รองรับไทยแลนด์เกตเวย์เชื่อมต่อกับพื้นที่อีอีซี ผุดสมาร์ทซิตี

นายวรวิทย์ มาลา รองผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เปิดเผยว่า รฟท. จะใช้แนวทางการร่วมทุนระหว่างภาครัฐบาลและเอกชน (พีพีพี) ในการประมูลโครงการพัฒนาพื้นที่มักกะสัน จำนวน 500 ไร่ โดยให้ระยะเวลาสัมปทานเบื้องต้น

30 ปี คล้ายให้เอกชนเช่าพัฒนาที่ดิน เพื่อแบ่งรายได้ให้กับ รฟท.

สำหรับรูปแบบการดำเนินการรัฐช่วยลงทุนทั้งหมด หรือจะให้เอกชนลงทุนแบกรับความเสี่ยงนั้นต้องพิจารณาเป็นรายโครงการไป เนื่องจากความคุ้มค่าของการพัฒนารูปแบบอสังหาริมทรัพย์ไม่เหมือนกัน เช่น คอนโดมิเนียมอาจต้องการระยะเวลาคืนทุนที่ยาวนานกว่าร้านค้าและอาคารสำนักงานทั่วไป จึงอาจพิจารณาให้ระยะเวลาสัมปทานเป็น 50 ปี หรือ

99 ปี

“จึงต้องรอที่ปรึกษาโครงการสรุปผลการศึกษาให้คณะกรรมการบริหารกิจการ (บอร์ด) รฟท.พิจารณาภายในปีนี้ เพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าสู่ขั้นตอนการร่างเอกสารประกวดราคา (ทีโออาร์) ต่อไป” นายวรวิทย์ กล่าว

ด้าน นายประเสริฐศักดิ์ สายพวรรณ ผู้เชี่ยวชาญสมาคมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า ขณะนี้โครงการพัฒนาพื้นที่มักกะสัน มูลค่า 2 แสน



ล้านบาท อยู่ระหว่างการออกแบบ คาดว่าจะเสนอรายงานฉบับสมบูรณ์ให้ รฟท. ได้ภายในปลายปีนี้

ทั้งนี้ จากการประเมินแปลงเอและแปลงบี มีมูลค่ามากกว่า 1 แสนล้านบาท และมีศักยภาพที่จะเร่งผลักดันให้เอกชนเข้ามาลงทุนก่อน ได้แก่ แปลงเอ จำนวน 139.82 ไร่ เน้นลงทุนธุรกิจและบริการที่เกี่ยวข้องกับระบบโลจิสติกส์และกิจกรรมท่องเที่ยวรองรับการเป็นไทยแลนด์เกตเวย์เชื่อมต่อพื้นที่อีอีซีด้วยระบบรถไฟความเร็วสูงที่สถานีมีกกะสัน เป็นต้น

นอกจากนี้ พื้นที่แปลงบี จำนวน 179 ไร่ มีแผนก่อสร้างให้เป็นแลนด์มาร์คใหม่ของเมืองหลวงที่รายล้อมด้วยอาคารย่านธุรกิจและสำนักงาน ซึ่งการออกแบบแลนด์มาร์คนั้นจะทำเป็นตึกสูงระฟ้ารูปร่างแปลกตาล้ำสมัยเพื่อสร้างความประทับใจและการจดจำ รวมทั้งเชื่อมต่อด้วยระบบการเดินทางรถไฟใต้ดิน (สถานีโอโศก) และโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (สถานีราชปรารภ)

นายประเสริฐฐิติกุล กล่าวอีกว่า นอกจากนี้ตามผลการศึกษายังมีแผนจะพัฒนาพื้นที่มีกกะสันเป็นสมาร์ททชิตีแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ เพื่อรองรับการก้าวสู่ยุคไทยแลนด์ 4.0 พร้อมกับเปิดตัวครีเอทีฟพาร์คแห่งแรกของประเทศบนพื้นที่สีเขียวแปลงซีกว่า 151 ไร่ โดยรูปแบบสมาร์ททชิตี ประกอบด้วย Smart Building (อาคารสีเขียว) Smart Energy (พลังงานอัจฉริยะ) และ Smart Environment (สิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ) อาทิ การก่อสร้างอาคารที่เป็นมิตร

กับสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการพัฒนาพลังงานทดแทน ทั้งระบบโซลาร์เซลล์และโซลาร์รูฟ

แหล่งข่าวจากกระทรวงคมนาคมเปิดเผยว่า ขณะนี้ รฟท.อยู่ระหว่างดำเนินการจัดตั้งบริษัทลูกด้านบริหารทรัพย์สิน คาดว่าจะสรุปรูปแบบการศึกษาที่สมบูรณ์เข้าสู่ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (คนร.) ให้พิจารณาเห็นชอบในเดือน ต.ค.นี้ ก่อนจัดตั้งบริษัทเพื่อดำเนินการเปิดประมูลที่ดินเชิงพาณิชย์ต่อไปโดยเฉพาะพื้นที่แปลงเอที่จะเริ่มเปิดประมูลได้ในปลายปี 2561 รวมทั้งพื้นที่แปลงเอจำนวน 35 ไร่ ในบริเวณสถานีกลางบางซื่อด้วย ■