



# 'เดอะมอลล์-เซ็นทรัล'ชิงดำ แย่งสัมปทานฮับบางซื่อ50ปี

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่ใจกลางเมือง “มักกะสัน-สถานีแม่น้ำ-ย่าน กม.11” ใช้โมเดล EEC ปลดปล่อย 50 ปี จูงใจเอกชนลงทุน 4 แสนล้าน คิกออฟปลายปีนี้ 35 ไร่ ใกล้สถานีบางซื่อ รับผิดชอบ 3-4 ดาว ออฟฟิศบิลดิ้ง ห้าง “เซ็นทรัล-เดอะมอลล์” สนใจเร่งปิดฝุ่นตึกแดง 119 ไร่ **ปิ่นแลนด์มาร์กใหม่กรุงเทพฯ**

## ฮับบางซื่อ

นายวรวิทย์ มาลา รองผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า แผนพัฒนาที่ดินย่านบางซื่อ 2,325 ไร่ ได้ทำความเข้าให้กับคณะกรรมการ PPP จะแยกเปิดประมูลรายโซน จากเดิมให้รวมผืนเดียวกัน ทั้งสถานีกลางบางซื่อ และย่าน กม.11 เพื่อให้เกิดการพัฒนากิจกรรมต่าง ๆ รองรับการใช้โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงบางซื่อ-รังสิต และบางซื่อ-ตลิ่งชัน ในปี 2564

โดยพัฒนาแบ่งเป็น 4 โซน โซน A 35 ไร่ โซน B 78 ไร่ โซน C 105 ไร่ และโซน D 87.5 ไร่ ปลายปีนี้จะเปิดประมูลโซน A เนื้อที่ 35 ไร่ ห่างสถานีกลางบางซื่อ 50-100 เมตร ซึ่งคณะกรรมการ PPP เห็นชอบในหลักการของโครงการแล้ว เมื่อต้นเดือนมีนาคมที่ผ่านมา และพร้อมให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ภายใต้รูปแบบ BOT คือ สร้าง บริหาร และโอนกรรมสิทธิ์ให้ ร.ฟ.ท. เมื่อครบกำหนดสัญญา ในระยะเวลา 34 ปี ส่วนแผนก่อสร้างใช้เวลา 4 ปี และดำเนินธุรกิจตลอด 30 ปี จะมีมูลค่าลงทุนรวม 15,400 ล้านบาท

### ปลายปีปิดประมูลโซน A

“ซึ่งเร็ว ๆ นี้จะตั้งคณะกรรมการตาม

มาตรา 35 เพื่อเริ่มขั้นตอนการประมูลตาม พ.ร.บ.ร่วมทุน 2556 ปลายปีนี้จะเปิดประมูล เริ่มสร้างปี 2562 จะเสร็จปี 2563 เปิดบริการพร้อมกับสถานีกลางบางซื่อพอดี” นายวรวิทย์กล่าวและว่า ผลศึกษาโซน A จะพัฒนาเป็นศูนย์กลางธุรกิจครบวงจร มีสำนักงานและธุรกิจบริการ เช่น โรงแรมระดับ 3-4 ดาว สำนักงานให้เช่า และดีพาร์ตเมนต์สตรี เพื่อเป็นโมเดลให้เอกชนนำไปเป็นแนวทางการพัฒนา

ซึ่งบริเวณนี้ในผังเมืองรวม กทม.สามารถพัฒนาได้เต็มที่ มี FAR (อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน) 8 : 1 และ OSR (อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม) 4% โดยโซน A จะสร้างได้ 448,000 ตร.ม. และได้รับโบนัสเพิ่ม 20% เป็น 537,600 ตร.ม.

ในเบื้องต้นคาดว่าจะได้ผลตอบแทนทั้งหมด 2,000 ล้านบาท โดยเอกชนที่ชนะประมูลจะต้องจ่ายเงินก้อนแรกให้กับ ร.ฟ.ท. 162 ล้านบาท จากนั้นจ่ายเป็นรายปี และมีปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกปี

“เราจะเร่งโซน A ก่อน เพราะมีทำเลดีสถานีบางซื่อ เพื่อให้ผู้ที่สัญจรไปมาได้ใช้บริการเร็วและสะดวกขึ้น ล่าสุดมีเอกชนรายใหญ่ให้ความสนใจจะลงทุนเป็นโครงการห้างสรรพสินค้า เช่น เซ็นทรัล เดอะมอลล์ ส่วนบริษัทอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มี เพราะเป็นที่ดินให้เช่า อาจไม่จูงใจให้ลงทุนพัฒนาที่

อยู่อาศัยระยะยาว อย่างไรก็ตาม เรามีแนวคิดหากโซนไหนเป็นที่อยู่อาศัยหรือเป็นที่แปลงใหญ่ การรถไฟจะให้เอกชนเช่ายาว 50 ปี เพื่อจูงใจเหมือนกับโครงการออีอีซี”

### ปิ่นแลนด์มาร์กใหม่

ขณะเดียวกันจะนำที่ดิน 119 ไร่ ย่านตึกแดงข้างเอสซีจี พัฒนาไปพร้อม ๆ กัน ปีนี้แบบรายละเอียดจะเสร็จ การพัฒนาจะมีการสร้างอาคารสำนักงานใหญ่การรถไฟที่จะย้ายมาจากหัวลำโพง และให้เอกชนลงทุนพัฒนาพื้นที่รีเทล คอมเมอร์เชียล สำนักงาน และคอนโดมิเนียม จะเริ่มประมูลได้ปลายปี 2562 เริ่มสร้างปี 2563 แล้วเสร็จปี 2565

เมื่อโครงการภาพรวมแล้วเสร็จ ย่านนี้จะกลายเป็นแลนด์มาร์กใหม่ของกรุงเทพฯ เพราะต่อไปสถานีกลางบางซื่อจะเป็น “สถานีหัวลำโพง 2” ส่วนสถานีหัวลำโพงเดิมจะพัฒนาต่อยอดให้เป็น “พิกซ์เก็นท์” กลางเมือง และสถานีพาดผ่านของรถไฟสายสีแดง

“5 ปีแรก จะพัฒนาโซน A กับย่านตึกแดง ซึ่งใจก้า (องค์การเพื่อความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น) ที่ช่วยศึกษาแผนแม่บทให้ก็เห็นด้วย เพราะที่นี่จะเป็นศูนย์กลางการเดินทางด้านระบบราง มีรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินเชื่อมกับสายสีม่วง สายสีเขียว สายสีแดง และรถไฟทางไกลอีกด้วย จะมีการขนคนจำนวนมาก ต้องมีที่สำหรับให้พวกเขาได้ทำกิจกรรมเป็นแม่เหล็กดึงดูดมาใช้บริการ จากนั้นอีก 5 ปีเป็นโซน C และย่าน กม.11 และอีก 5 ปีสุดท้ายจะเป็นโซน B และโซน D ทั้งหมดจะเสร็จสมบูรณ์ปี 2575”

### ใจก้าเร่งพัฒนา

ปัจจุบันใจก้าทำรายงานแผนแม่บทย่านบางซื่อเสร็จแล้ว จะใช้เงินลงทุน 358,000 ล้านบาท (ไม่รวมย่าน กม.11) แยกเป็นส่วนก่อสร้าง 300,000 ล้านบาท อีก 58,000 ล้านบาท เป็นระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานและโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ เช่น รถบีอาร์ที ซึ่งใจก้าแนะนำให้รถไฟเตรียมความพร้อมด้านสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น น้ำประปา



ไฟฟ้า ระบบโทรคมนาคมให้พร้อม รวมถึงต้องตั้งหน่วยงานเฉพาะมาดูแลพื้นที่โครงการแบบเบ็ดเสร็จ ซึ่งรถไฟจะเสนอแนวคิดนี้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (คนร.) วันที่ 3 พ.ค.นี้ ก่อนจะเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป ขณะที่พื้นที่โซนอื่น ๆ นายวรวิฑูริกล่าวว่า โซน B และ D เสนอเข้าคณะกรรมการ PPP พิจารณาแล้ว โซน B อยู่ใกล้กับตลาดนัดสวนจตุจักร และ เจ.เจ.มอลล์ จะสร้างสกายวอล์กเชื่อมกับสวนจตุจักรและตลาดนัด อ.ต.ก. พัฒนาพื้นที่ย่านนี้ให้เป็นศูนย์กลางการค้าและธุรกิจของภูมิภาคอาเซียน (AEC) มีทั้งห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

โซน C ปัจจุบันเป็นที่ตั้งสถานีขนส่งบขส. และศูนย์ซ่อมบำรุงสายสีแดง พัฒนาให้เป็นไมซ์ (MICE) ศูนย์ประชุมและศูนย์แสดงสินค้าเหมือนเมืองทองธานี ไบเทค และศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ในอนาคตจะย้ายโรงซ่อมบำรุงออกไป เพื่อนำที่ดินพัฒนาเป็นโรงแรม ออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม โซน D จะเป็นจุดเปลี่ยนการเดินทาง มีสกายวอล์กเดินเชื่อมกับรถไฟฟ้าเพราะอยู่ใกล้กับสถานีกลางบางซื่อทั้งบีทีเอส รถไฟฟ้าใต้ดิน และสายสีแดง

### เปิดเช่าที่ 50 ปี

ส่วนย่าน กม.11 เนื้อที่ 325 ไร่ ส่งให้คมนาคมพิจารณาก่อนเสนอคณะกรรมการ PPP อนุมัติ พัฒนาเป็นมิชชูสมูลค่าลงทุน 80,882 ล้านบาท มีคอนโดมิเนียมและพื้นที่เชิงพาณิชย์ เช่น สำนักงาน เพราะโดยรอบเป็นที่ตั้งของสำนักงาน ปตท. ศูนย์เอ็นเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ และบ้านพักของพนักงานการรถไฟฯ โดยเฉพาะบ้านพักจะสร้าง

ใหม่เป็นรูปแบบคอนโดมิเนียม ส่วนอาคารสำนักงานให้เช่าจะต่อเนื่องกับศูนย์เอ็นเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ ยาวไปถึงสถานีรถไฟฟ้าจตุจักร การลงทุนใช้รูปแบบ PPP net cost ระยะเวลา 50 ปี ขณะที่สถานีแม่น้ำ 277.5 ไร่ เสนอให้คณะกรรมการ PPP แล้ว ทั้งนี้ มีปรับคอนเซ็ปต์เล็กน้อย หลังใจกำกับให้แผนเดิม ร.ฟ.ท.จะพัฒนาเป็นแลนด์มาร์กริมน้ำ มีศูนย์การค้าและที่อยู่อาศัย แต่ใจกำมองว่า พื้นที่การเดินทางลำบาก ยังไม่มีระบบขนส่งมวลชน เหมาะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แต่มีข้อบ่งชี้ และแหล่งท่องเที่ยวด้วย ส่วนรูปแบบการลงทุนเป็น PPP net cost ระยะเวลา 50 ปี มีมูลค่าลงทุน 88,780 ล้านบาท

ด้านที่ดินมักกะสัน 497 ไร่ เตรียมเสนอให้คมนาคมพิจารณาเพื่อเสนอคณะกรรมการ PPP อนุมัติ แบ่ง 4 โซน เงินลงทุนกว่า 2 แสนล้านบาท โซน A 139.82 ไร่ เป็นส่วนธุรกิจการค้า เช่น City Air Terminal ร้านค้าปลอดภาษี ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ศูนย์ประชุม-สัมมนา สำนักงาน และอาคารจอดรถ ได้ยกให้เอกชนรับสัมปทานรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน จัดหาประโยชน์ 50 ปีแล้ว

อีก 3 โซน ร.ฟ.ท.จะเปิดประมูลให้เอกชนเช่า 50 ปี ได้แก่ โซน B 117.31 ไร่ เป็นส่วนธุรกิจสำนักงาน ศูนย์ข้อมูลธุรกิจ อุตสาหกรรมของรัฐ และศูนย์แสดงสินค้า โซน C 151.40 ไร่ เป็นส่วนที่อยู่อาศัยและสาธารณสุข เช่น โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ อาหารระดับโลก ศูนย์แสดงสินค้าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และโซน D 88.58 ไร่ เป็นพิพิธภัณฑ์ ร.ฟ.ท. โรงแรม