

# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอร์ดี  
วันที่: จันทร์ 24 - พุธ 26 ธันวาคม 2561

ปีที่: 41

ฉบับที่: 5108

หน้า: 6(บน), 7

Col.Inch: 109.91

Ad Value: 148,378.50

PRValue (x3): 445,135.50

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: รถไฟเปิดประมูล 120 ไร่ 'ย่านตึกแดง'

# รถไฟเปิดประมูล 120 ไร่ 'ย่านตึกแดง' รองรับร้อยละบ้านพักพจนง.-ดึงเอกชนพุดมิกซ์ยูส



วรวุฒิ มาลา



**เร่งเคลียร์พื้นที่** - การรถไฟกำลังเร่งเคลียร์พื้นที่ย่าน กม.11 เปิดให้เอกชนร่วมลงทุนพัฒนาเชิงพาณิชย์ โดยย้ายบ้านพักพนักงาน 2,000 ครัวเรือนออกไปอยู่อาคารหลังใหม่ที่สร้างบนพื้นที่ตึกแดง 120 ไร่ ใกล้สถานีกลางบางซื่อ

การรถไฟเปิดหน้าดินย่านตึกแดง 120 ไร่ ดึงเอกชนร่วมทุนสร้างที่อยู่อาศัยสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ รัชสถานีกลางบางซื่อ พนักงานกว่า 2 พันครัวเรือน เร่งเคลียร์ที่ดิน 359 ไร่ ย่าน กม.11 เปิดประมูล PPP ผุดมิกซ์ยูสกว่า 8 หมื่นล้าน จับตาปีที่เอสพีดผู้โมเดล โมโนเรล คอนโดผู้มีรายได้ปานกลาง แสนล้าน

นายวรวุฒิ มาลา รองผู้อำนวยการกลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สินและรักษาการผู้ว่าการการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า การรถไฟได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาออกแบบความเป็นไปได้การพัฒนาที่ดินย่านตึกแดง ติดถนนเทอดดำริและคลองเปรมประชากร เนื้อที่ 120 ไร่ เพื่อประเมินมูลค่าโครงการ พร้อมจัดทำรายละเอียดการเปิดให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนรูปแบบ PPP net cost เนื่องจากโครงการมีมูลค่าการลงทุนเกิน 1,000 ล้านบาท คาดว่าผลการศึกษาจะแล้วเสร็จภายใน 3-4 เดือนนี้

"โครงการนี้เป็นงานเร่งด่วนที่ต้องมีความชัดเจน เพื่อเป็นการรองรับการย้ายครอบครัวของพนักงานการรถไฟที่บ้านพักนิคมรถไฟ กม.11 ด้านหลังเอ็นเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ของ ปตท. ประมาณ 2,000 ครัวเรือน เพราะภายในปี 2562 การรถไฟเตรียมจะนำที่ดิน กม.11 พื้นที่ 359 ไร่ เปิดประมูลหาเอกชนร่วมลงทุน PPP พัฒนาเชิงพาณิชย์ สร้างรายได้เข้าองค์กรในระยะยาว"

นายวรวุฒิกล่าวอีกว่า สำหรับโมเดลการพัฒนาในเมืองต้น คาดว่าจะเป็นอาคารที่พักอาศัยของพนักงานการรถไฟ สำนักงานใหญ่การรถไฟ พื้นที่เชิงพาณิชย์และส่วนสนับสนุนโครงการ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟบางซื่อ และโครงการพัฒนาสถานีกลางบางซื่อ ในอนาคตจะเป็นศูนย์กลางการเดินทางด้านระบบราง ดังนั้นรูปแบบการพัฒนาจะต้องรองรับกับโครงการต่าง ๆ เหล่านี้ด้วย

"โครงการนี้จะคนละส่วนกับที่เรา MOU กับ ปตท.ไปก่อนหน้านี้ ที่ ปตท.

พร้อมสนับสนุนเงินกว่า 400 ล้านบาท สร้างที่พักอาศัยสำหรับพนักงานการรถไฟเพื่อเป็นการทดแทนการใช้พื้นที่ ย่าน กม.11 ตามที่มีข้อตกลงกันไว้ จากเดิมจะสร้างที่ กม.11 แต่เนื่องจากมองว่าการสร้างบ้านพักรถไฟภายในพื้นที่โครงการที่จะเปิดให้เอกชนร่วมลงทุนพัฒนาเชิงพาณิชย์ในอนาคตมีมูลค่าผลตอบแทนโครงการลดลง จึงปรับแผนใหม่ไปสร้างบนที่ดินย่านตึกแดงแทน"

นายวรวุฒิกล่าวอีกว่า สำหรับที่ดิน ย่าน กม.11 มีมูลค่าลงทุนโครงการประมาณ 80,882 ล้านบาท พัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส มีคอนโดมิเนียมและพื้นที่เชิงพาณิชย์ เช่น สำนักงาน เนื่องจากบริเวณโดยรอบเป็นที่ตั้งของสำนักงาน ปตท. ศูนย์เอ็นเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ ศูนย์ประชุม โรงแรม ที่อยู่อาศัย รีเทล เป็นต้น

ผู้สื่อข่าวรายงานเพิ่มเติมว่า สำหรับรูปแบบการพัฒนาที่การรถไฟศึกษาไว้ จะประกอบด้วย 1.อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จำนวน 7-8 อาคาร 2.มินิออฟฟิศ จำนวน 2-3 อาคาร 3.ศูนย์ประชุมขนาดเทียบเท่าอิมแพ็ค พื้นที่

# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

**Section:** First Section/พรีอเพอร์ตี  
วันที่: จันทร์ 24 - พุธ 26 ธันวาคม 2561

ปีที่: 41 ฉบับที่: 5108

Col.Inch: 109.91 Ad Value: 148,378.50

หัวข้อข่าว: รถไฟเปิดประมูล 120 ไร่ ย่านตึกแดง

หน้า: 6(บน), 7

PRValue (x3): 445,135.50

คลิป: สีสี่



ที่มา : มรรตไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (ส.พ.ท.)

ประชาชาติกราฟิก

1.5 แสนตารางเมตร 4.โรงแรมขนาด 4 ดาว จำนวน 250 ห้อง 5.คอนโดมิเนียมเกรด A จำนวน 1,000-2,000 หน่วย ราคา 140,000-150,000 บาท/ตารางเมตร และเกรด B จำนวน 3,000 หน่วย ราคา 90,000-100,000 บาท/ตารางเมตร โดยสร้างบางส่วนเป็นที่พักอาศัยเพื่อรองรับพนักงานการรถไฟฟ้า ประมาณ 2,500 หน่วย 6.ซัพพอร์ตตั้งมอลล์ หรือพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 1 หมื่นตารางเมตร และมีบางส่วนอยู่ใต้ตึกที่พักอาศัยเป็นสวัสดิการให้พนักงานการรถไฟฟ้า และ 7.โรงพยาบาลและสนามกีฬา

ส่วนที่ดินย่านตึกแดง ก่อนหน้านี้การรถไฟฟ้าเคยจะร่วมกับการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบแฟลตเพื่อรองรับพนักงานของการรถไฟฟ้า ประมาณ 10,000 หน่วย เงินลงทุน 7,000

ล้านบาท โดยให้เช่ายาว 30 ปี

ขณะที่ที่ดินย่าน กม.11 ก่อนหน้านี้ทาง บมจ.บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ เคยเสนอโมเดลพัฒนาเบื้องต้นให้กับกระทรวงคมนาคม พิจารณา ใช้เงินลงทุนรวมสร้างรถไฟฟ้า โมโนเรล ประมาณ 1 แสนล้านบาท มี 5 ส่วน คือ 1.ลงทุน 1 หมื่นล้านบาทสร้างคอนโดฯ ประมาณ 5,000 หน่วย รองรับพนักงานการรถไฟฟ้า 5,000 คน ออกแบบเป็นห้องชุด พื้นที่ใช้สอย 42 และ 56 ตารางเมตร โดยบริษัทสร้างให้ฟรีเพื่อแลกเปลี่ยนกับการพัฒนาพื้นที่ส่วนที่เหลือ 2.พื้นที่ค้าขายสำหรับผู้ประกอบการ ที่ค้าขายบริเวณ กม.11 เดิม 3.สวนสาธารณะ 4.คอนโดฯ ให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และ 5.พื้นที่เชิงพาณิชย์