

รฟท.ชงรวมทุน1.3หมื่นล.

>> เสนอบอร์ดพีพีพีเคาะแผนสถานีแม่น้ำ277ไร่

บอร์ดร.ฟ.ท.ไฟเขียวรูปแบบการลงทุนสถานีแม่น้ำขนาด 277 ไร่มูลค่าที่ดินกว่า 1.3 หมื่นล้านบาท ชงกระทรวงคมนาคมเสนอคณะกรรมการพีพีพีเห็นชอบก่อนเสนอกรมธนารักษ์ให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี ล่าสุดพบผู้บุกรุกสูงถึง 41 ราย เร่งเคลียร์ให้พื้นที่ภายในปีนี้

เริ่มเห็นภาพชัดเจนมากขึ้นต่อกรณีเร่งประมูลร่วมลงทุนพัฒนาพื้นที่แปลงใหญ่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยภายหลังจากที่สถานีมีกระแสได้นำไปร่วมกับโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ล่าสุดแปลงสถานีแม่น้ำถือได้ว่ามีความพร้อมสำหรับการเสนอรัฐบาลเร่งผลักดันให้เอกชนร่วมลงทุน

นายกุลิศ สมบัติศิริ ประธานคณะกรรมการ (บอร์ด) การรถไฟแห่งประเทศไทย(ร.ฟ.ท.) เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่ามติที่ประชุมบอร์ดร.ฟ.ท.ครั้งที่ 20/2561 ได้เห็นชอบผลการศึกษาโครงการพัฒนาพื้นที่สถานีแม่น้ำตามพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556 พร้อมกับรับทราบรายงาน

ผลการดำเนินงานของคณะทำงานเฉพาะกิจเพื่อดำเนินการกับผู้บุกรุกหรือผู้ถือที่ดินรถไฟบริเวณสถานีแม่น้ำ โดยหลังจากนี้มอบหมายให้ร.ฟ.ท.เร่งเสนอกระทรวงคมนาคมเพื่อส่งเรื่องไปยังสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) และคณะกรรมการนโยบายให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ(คณะกรรมการพีพีพี) พิจารณารูปแบบการลงทุนที่เหมาะสมเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรี(ครม.)เร่งผลักดันโครงการดังกล่าวต่อไป

“กำหนดระยะเวลาร่วมลงทุนไว้ 30 ปี (ก่อสร้าง 5 ปี) โดยเบื้องต้นผลตอบแทนที่ร.ฟ.ท.จะได้รับเท่ากับ 9,305 ล้านบาท(ค่าธรรมเนียม 36% กับค่าธรรมเนียมระหว่างก่อสร้าง 5 ปี เท่ากับ 5,221 ล้านบาท) บวกกับผลกำไร

การแบ่งโซนและพื้นที่บริเวณสถานีแม่น้ำขอบการรถไฟแห่งประเทศไทย



ของผู้ประกอบการซึ่งร.ฟ.ท.จะเปิดประมูลให้เอกชนเสนอผลตอบแทนสูงสุดโดยไม่เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมดังกล่าว ทั้งนี้ได้มีปรับข้อมูลอีกเล็กน้อยก่อนเสนอรูปแบบร่วมลงทุนคณะกรรมการพีพีพี รวมพื้นที่กว่า 277 ไร่ ตาม

ผลการศึกษามีมูลค่าที่ดินกว่า 1.3 หมื่นล้านบาท”

ด้านนายวรวิทย์ มาลา รองผู้อำนวยการกลุ่มธุรกิจบริหารทรัพย์สิน รักษาการในตำแหน่งผู้ว่าการการรถไฟแห่งประเทศไทย กล่าวว่า กรณีดังกล่าวนี้

บอร์ดได้ส่งเรื่องให้ร.ฟ.ท.ไปปรับปรุงข้อมูลเพิ่มเติมอีกเล็กน้อยในการประชุมบอร์ดครั้งก่อนนี้ ส่วนในครั้งนี้ได้ตรวจสอบความถูกต้องพร้อมกับเห็นชอบรูปแบบการร่วมลงทุนตามที่ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ร.ฟ.ท.นำเสนอคาดว่าจะภายใน 1-2 สัปดาห์นี้จะเร่งเสนอเรื่องไปยังกระทรวงคมนาคมเร่งนำเสนอหน่วยที่เกี่ยวข้องเดินหน้าผลักดันตามนโยบายของรัฐบาลต่อไป

“ได้มีการตรวจสอบการบูรณาการว่ามีจำนวนมากถึง 41 รายจากจำนวน 57 รายขณะนี้ได้ตั้งคณะกรรมการพิเศษเข้าไปดำเนินการเคลียร์ออกจากพื้นที่เพื่อให้สามารถนำพื้นที่ออกประมูลพร้อมส่งมอบได้ภายในปี 2562 ได้ทั้งหมด ส่วนกระบวนการต่างๆในการดำเนินการร่วมลงทุนคาดว่าจะแล้วเสร็จได้ตัวผู้ร่วมลงทุนภายใน 2 ปีนี้ จัดเป็นอีกหนึ่งโครงการที่คาดว่าจะได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศโดยเฉพาะจีน เกาหลี ญี่ปุ่น สิงคโปร์ ที่แสดงความสนใจเข้ามาลงทุนโครงการต่างๆผ่านทางรัฐบาลมาโดยตลอด”

สำหรับการแบ่งโซนและ

พัฒนาพื้นที่บริเวณสถานีแม่น้ำตามผลการศึกษาพบว่าพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 277.5 ไร่ กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(FAR) ของพื้นที่ 7 : 1 มีพื้นที่อาคารรวม 3.1 ล้านตารางเมตร แบ่งออกเป็น 5 โซน คือ โซนที่ 1 (Gateway Commercial Park) พัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมที่อยู่อาศัย ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน โซนที่ 2 (Iconic Marina) พัฒนาเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่พิเศษ (Chaophaya Iconic Tower) และอาคารผสมผสานรูปแบบมิกซ์ยูส โรงแรม สำนักงาน ศูนย์การสัมมนา

โซนที่ 3 (Cultural Promenade) พัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมค้าปลีก และศูนย์กิจกรรมด้านบันเทิง ร้านอาหาร ภัตตาคาร อาคารใช้งานแบบผสมผสาน โซนที่ 4 (Reverfront Residence) พัฒนาเป็นกลุ่มคอนโดมิเนียมหรือกลุ่มอาคารพักอาศัย และ โซนที่ 5 (Affordable Community) พัฒนาเป็นย่านการค้ารองรับธุรกิจชุมชนในพื้นที่ สินค้า หัตถกรรม ของขวัญที่ระลึก สิ่งประดิษฐ์ของชุมชนโดยรอบและในพื้นที่ ■