

รถไฟไม่รอEIAลุยประมูลที่ดินบางซื่อ

เดอะมอลล์-เซ็นทรัลปากหมุดชิงดำซื้อของTORมี.ด.



สถานีกลางบางซื่อ - การก่อสร้างสถานีกลางบางซื่อที่เป็นส่วนหนึ่งของรถไฟฟ้าสายสีแดงช่วงบางซื่อ-รังสิต ปัจจุบันมีความก้าวหน้าไปกว่า 60% ตามแผนจะแล้วเสร็จในปี 2563 พร้อมเปิดบริการ ม.ค. 2564 ซึ่งย่านนี้จะเป็นศูนย์กลางด้านระบบรางและธุรกิจครบวงจร ซึ่งการรถไฟฯเตรียมจัดที่ดิน 35 ไร่ใกล้สถานีเปิดประมูลพัฒนาเชิงพาณิชย์เร็ว ๆ นี้

โปรเจกต์มิกซ์ยูสแปลง A 35 ไร่ ติด สถานีกลางบางซื่อก่อสร้างอีไอเอ รถไฟ หัวลำโพง ลุยเดินหน้าเปิดประมูล PPP มี.ค.นี้ ดึงเอกชนไทย-เทศ ลงทุนกว่า 1 หมื่นล้าน แลกสัมปทาน 30 ปี เร่ง ศูนย์การค้าเปิดพร้อมรถไฟฟ้าสายสีแดง “ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต” ม.ค. ปี’64 เผยเดอะมอลล์-เซ็นทรัล สนใจลงทุน รับฮับระบบราง และเมืองอัจฉริยะ

นายวรุดิ มาลา รองผู้ว่าการกลุ่ม ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน และรักษาการ ผู้ว่าการการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า ภายในเดือน มี.ค.นี้ จะออกประกาศ

ขายที่โออาร์ประมูลที่ดินโซน A จำนวน 35 ไร่ ใกล้กับสถานีกลางบางซื่อ จากนั้นในเดือน พ.ค. จะเปิดประมูล โดยให้เอกชนที่สนใจเข้ามาร่วมลงทุน รูปแบบ PPP net cost ระยะเวลา 30 ปี ก่อสร้าง 4 ปี รวม 34 ปี วงเงินลงทุน 11,573 ล้านบาท ตามที่คณะกรรมการ PPP มีมติเมื่อเดือน มี.ค. 2561

ไม่รอ EIA ลุยประมูล มี.ค.นี้

“ตามแผนจะออกที่โออาร์ภายใน เดือน ก.พ.นี้ แต่ติดเรื่องขอความชัดเจน ด้านการทำรายงานผลกระทบด้าน สิ่งแวดล้อมหรืออีไอเอ ที่ตามกฎหมายใหม่ จะต้องให้โครงการขนาดใหญ่ทำรายงาน

ทุกโครงการ โดยรถไฟได้ทำหนังสือ สอบถามไปยังสำนักงานนโยบายและ แผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม หรือ สผ. แล้วแต่ก็ได้คำตอบที่ไม่ชัดเจน”

นายวรุดิกล่าวอีกว่า ดังนั้น เพื่อไม่ให้โครงการล่าช้าออกไปมากนัก จะเสนอให้คณะกรรมการคัดเลือกที่ แต่งตั้งตาม พ.ร.บ.ร่วมทุนฯ 2556 จะเดินหน้าเปิดประมูลไปก่อน ส่วน การจะทำอีไอเอหรือไม่ต้องทำแล้วค่อย มาพิจารณาภายหลัง เนื่องจากโครงการนี้ เกิดมาก่อนที่จะมีกฎหมายอีไอเอฉบับ ใหม่ออกมา แต่ที่ต้องทำหนังสือสอบถาม ไปยัง สผ.ก็เพื่อความมั่นใจ

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/พรีอเพอร์ตี้				คลิป: สี่สี
	วันที่: พุธที่ 28 กุมภาพันธ์ - อาทิตย์ 3 มีนาคม 2562				
	ปีที่: 41	ฉบับที่: 5127	หน้า: 6(บน), 7		
	Col.Inch: 117.14	Ad Value: 158,139	PRValue (x3): 474,417		
	หัวข้อข่าว: รถไฟไม่รอEIAลุยประมูลที่ดินบางซื่อ				

นายวรุดมิกกล่าวอีกว่า สำหรับที่ดินโซน A เนื้อที่ 35 ไร่ ห้างสถานีกลางบางซื่อ 50-100 เมตร ซึ่งคณะกรรมการ PPP เห็นชอบในหลักการของโครงการให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ภายใต้รูปแบบ BOT คือ สร้าง บริหาร และโอนกรรมสิทธิ์ให้ ร.ฟ.ท. เมื่อครบกำหนดสัญญา

ศูนย์กลางธุรกิจครบวงจร

ตามผลศึกษาโซน A จะพัฒนาเป็น ศูนย์กลางธุรกิจครบวงจร มีสำนักงาน และธุรกิจบริการ เช่น โรงแรมระดับ 3-4 ดาว สำนักงานให้เช่า และดีพาร์ตเมนต์สโตร์ เป็นโมเดลให้เอกชนนำไปเป็นแนวทางการพัฒนา 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.

นายวรุดมิกกล่าวอีกว่า คาดว่าจะได้ผลตอบแทนทั้งหมด 2,000 ล้านบาท โดยเอกชนที่ชนะประมูลจะต้องจ่ายเงินก้อนแรกให้กับ ร.ฟ.ท. จำนวน 162 ล้านบาท จากนั้นจ่ายเป็นรายปี และมีปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกปี

ยักษ์ค้าปลีกสนใจ

“เร่งโซน A ก่อน เพราะติดสถานีบางซื่อของรถไฟฟ้าสายสีแดงที่จะเปิดบริการในเดือน ม.ค. 2564 เพื่อให้ผู้ที่มาใช้บริการสะดวกขึ้น จะกำหนดให้เอกชนผู้ชนะประมูลเร่งเปิดพื้นที่ค้าปลีกก่อน ทั้งนี้ มีเอกชนรายใหญ่ให้ความสนใจจะลงทุนเป็นโครงการห้างสรรพสินค้า เช่น เซ็นทรัล เดอะมอลล์ ส่วนบริษัทอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มี เพราะเป็นที่ดินให้เช่า อาจไม่สนใจให้ลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว แต่มีแนวคิดหากโซนไหนเป็นที่อยู่อาศัย หรือเป็นที่แปลงใหญ่จะให้เอกชนเช่ายาว 50 ปี เป็นการจูงใจเหมือนกับโครงการอีอีซี”

เปิดพิมพ์เขียวใจกว้าง

นายวรุดมิกกล่าวว่า ปัจจุบันองค์การเพื่อความร่วมมือระหว่างประเทศแห่ง

ญี่ปุ่น (ไจก้า) ทำรายงานแผนแม่บทย่านบางซื่อเสร็จแล้ว จะใช้เงินลงทุน 358,000 ล้านบาท (ไม่รวมย่าน กม.11) แยกเป็นส่วนก่อสร้าง 300,000 ล้านบาท อีก 58,000 ล้านบาท เป็นระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ เช่น รถบีอาร์ที ซึ่งไจก้าแนะนำให้รถไฟเตรียมความพร้อมด้านสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า ระบบโทรคมนาคมให้พร้อม รวมถึงต้องตั้งหน่วยงานเฉพาะมาดูแลพื้นที่โครงการแบบเบ็ดเสร็จ

ใน 5 ปีแรก ไจก้าให้เริ่มพัฒนาโซน A 35 ไร่ ติดสถานีกลางบางซื่อ โซน D บางส่วนจะพัฒนาเป็นทางเดินลอยฟ้าเชื่อมระหว่างบางซื่อกับหมอชิตเก่า และโซน D ย่านตึกแดง 119 ไร่ เป็นลำดับแรก พัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ มีศูนย์การค้า โรงแรม สำนักงาน รองรับรถไฟฟ้าสายสีแดงตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต จะเปิดบริการถัดจากนั้นอีก 5 ปี จะพัฒนาโซน B (จตุจักร) โซน G ย่าน กม.11 และโซน C ตรงบขส. มีที่อยู่อาศัย สำนักงาน ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม ที่เหลือจะพัฒนาช่วง 5 ปีสุดท้าย เช่น โซน D อยู่ติดโรงซ่อม

อัปเดตระบบราง-เมืองอัจฉริยะ

ทั้งนี้ สถานีกลางบางซื่อทางญี่ปุ่นสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาแบบบูรณาการ เพราะเป็นศูนย์กลางด้านการเดินทางด้านระบบรางมีทั้งรถไฟฟ้าในเมือง รถไฟฟ้าชานเมือง รถไฟความเร็วสูง และรถไฟขนส่งสินค้า คาดว่าจะใหญ่ที่สุดในอาเซียน และยังเป็นศูนย์กลางธุรกิจและช้อปปิ้งมอลล์ มีศูนย์การค้า โรงแรม สำนักงาน ศูนย์ประชุม รวมถึงเป็นย่านสมาร์ทซิตี้หรือเมืองอัจฉริยะ ตามที่รัฐบาลกำหนดเป็นพื้นที่เป้าหมายไว้ด้วย

นอกจากนี้ยังให้สถานีบางซื่อเป็นต้นแบบการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (TOD) และพัฒนาเมืองอัจฉริยะแห่งแรกในประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน