

เชื้อมิกซ์ยูส'บางซื่อ' สู้ศึก พระราม 4

ค เชื้อมิกซ์ยูส รัฐ-เอกชนเดือดจัดชิงเปิดตัวสนั่นเมือง รฟท. เซ็น ทำเลทอง แปลง A บางซื่อ สู้ศึก ยอมรับเอกชนบางดา ยื่นของ ปลายเดือนก.ค.

จากกรณีการก่อสร้างสถานีกลางบางซื่อก้าวหน้าไปมาก ส่งผลให้ที่ดินโดยรอบได้อานิสงส์เช่นเดียวกับการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เซ็นที่ดินทำเลทองออกประมูลท่ามกลางการแข่งขันอันร้อนระอุ สำหรับสงครามมิกซ์ยูสที่เกิดขึ้นเกลื่อนเมืองทั้งที่ดินรัฐด้วยกันและที่ดินเอกชนโปรเจกต์เด่นๆ บนที่ดินทรัพย์สิน มีการพูดถึงทั่วบ้านทั่วเมือง คงหนีไม่พ้น "วันแบงค็อก" บนถนนพระราม 4 ตัดถนนวิบูลย์โปรเจกต์ของกลุ่มเซ็นทรัลแยกเพลินจิต ห้างยักษ์ไอคอนสยาม ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ย่านเจริญนครที่มีการชิงไหวชิงพริบเรื่องของทำเลใครได้เปรียบความน่าสนใจให้คนเข้าพื้นที่มากกว่า

จากการให้สัมภาษณ์ของนายวรวิทย์ มาลา รองผู้ว่าการกลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน รักษาการใน

ส่องแผน
พัฒนาที่รัฐ
ชนมิกซ์ยูส
เอกชน



swท.

- ที่ดินแปลง A บริเวณสถานีกลางบางซื่อ พื้นที่ 32 ไร่ มูลค่าร่วมลงทุน PPP กว่า 1 หมื่นล้านบาท ระยะเวลา 30+4+4 ออฟฟิศ โรงแรม ที่อยู่อาศัย คอมมูนิตี้มอลล์ ศูนย์การค้า ยื่นข้อเสนอ 30 ก.ค. นี้ เชื้อธรรมา+BEM ชื้อซอง
- ที่ดินแปลง B 78 ไร่ อยู่ในพื้นที่ย่านพหลโยธิน แปลง C 105 ไร่, แปลง D 87 ไร่
- ที่มักกะสัน 120 ไร่ ส่งมอบกลุ่มซีพี
- กม.11 359 ไร่ (ปตท.+กลุ่มบีทีเอส สนใจ)
- สถานีแม่น้ำ 277 ไร่

ที่หมอชิต
กรมธนารักษ์
63 ไร่
บางกอกเทอร์มินัล
รอเข้าพื้นที่

ที่ดินคลองเตย
การทำเรือฯ
2,353 ไร่
ติดแม่น้ำ
เจ้าพระยา

ที่ดิน
โรงฟอกหนัง
ช.ตรังมิตร
58 ไร่

ฐาน INFO GRAPHIC



ตำแหน่งผู้ว่าการการรถไฟฟ้า
แห่งประเทศไทย (รฟท.)
ยอมรับว่าที่ดินแปลง A ติด
สถานีกลางบางซื่อยังมีข้อ
ด้อยถูกล้อมด้วยที่ดินรัฐด้วย

หน้า 26

ข่าวต่อ เชื้อมิกซ์ยูส

กัน เช่น ที่ทรัพย์สิน และที่ทหาร
ต่อจากแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง
และไฮสปีดเทรนเชื่อม 3 สนาม
บินบริเวณจุดสิ้นสุดถนนประดิพัทธ์
โดยไม่มีที่ดินเอกชนแม้แต่แปลง
เดียวทำให้ไม่แน่ใจที่จะดึงคน
เข้าพื้นที่ส่งผลให้เอกชนสนใจ
ไม่มากมีเพียงกลุ่มเซ็นทรัล, บริษัท
ช.การช่าง จำกัด (มหาชน), BEM
หรือบริษัททางด่วนและรถไฟฟ้า
กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ส่วน
ต่างชาติ เป็นกลุ่มทุนจากประเทศ
ญี่ปุ่น จากทั้งหมดที่รับฟังความ
เห็นนักลงทุน กว่า 30 ราย อย่างไร

ก็ตามหากซื้อขนาดและการ
เป็นอับการเดินทางทางรางที่ใหญ่
ที่สุดในอาเซียนแล้ว ประเมินว่า
ทำเลนี้ก็ไม่แพ้ทำเลอื่นเช่นกัน

“บางซื่อหากซื้อการลงทุน
ในอนาคตวันนี้ เชื่อว่าจะได้เปรียบ
เพราะเป็นการลงทุนอย่างหนึ่ง
จะถามนักลงทุนว่าทำไมไม่มา
พื้นที่เราก็ไม่ได้ แม้จะเป็นที่ดิน
แปลงใหญ่ใกล้จุดจักรซึ่งไม่
เกี่ยวกับปัญหาคือ ที่ติดที่ดินของ
ใครหรือไม่ มีคนเดินมากน้อยแค่
ไหน บางสถานี การรถไฟฟ้าขนส่ง
มวลชนแห่งประเทศไทย(รฟม.)
คนไม่เดิน บางสถานีมีคนจำนวน
มาก เช่นเดียวกับที่ดิน แปลง A
บางซื่อ เอกชน มองกันว่า เป็น
ที่หลวงผืนใหญ่ ติดกับที่ดินทหาร
ติดที่ทรัพย์สิน ทำให้นักลงทุน
ต่างไม่กล้าลงทุน”

นายวรฤทธิ กล่าวต่อว่า
หากวันขึ้นของ ไม่มีเอกชนราย
ใดสนใจ โดยอ้างว่าให้ผลตอบแทน
น้อย รฟท. ต้องปรับที่โอ
อาร์ (เอกสารประกวดราคา) ว่า

ไม่น่าสนใจจุดไหน แต่ในมุมมอง
คณะกรรมการต้องการให้ได้
ราคาที่เหมาะสม หากได้กำไร
องกรม รฟท. ลงทุนเองดีกว่า
คงไม่ให้เอกชนลงทุน ส่วนทำเล
ติดแดงทำเลใกล้เอสซีจีบางซื่อ
พัฒนาเป็นออฟฟิศใหญ่ของ
รฟท.อยู่ระหว่างออกแบบและ
กำหนดรายละเอียดที่โออาร์

นายวรฤทธิ กล่าวต่อว่า
ปัจจุบันมีเอกชนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ค่อนข้างมาก และมีการก่อสร้าง
ค่อนข้างเร็ว จึงมีซัพพลายเกิด
ขึ้น มีการแข่งขันสูง เช่น โครงการ
วันแบงค็อก โครงการไอคอน
สยาม นอกจากนี้ยังมีโครงการ
เกิดขึ้นรอบๆ สถานีกลางบางซื่อ
ห้าแยกลาดพร้าว จตุจักร ล้วน
แต่เป็นของเอกชน ขณะที่ดิน
บางซื่อแปลง A รฟท. ใช้เวลา
ศึกษานานกว่า 3 ปี กว่าจะเริ่ม
นำที่ดินออกประมูล ทำให้เสีย
เวลาและช้ากว่าเอกชนหรือแม้
แต่ที่ดินรัฐแปลงอื่น ■