

รพท.รูกพัฒนาที่ดินสถานีธนบุรี21ไร่
ผุดโรงแรม-ศูนย์สุขภาพกว่า3พันล.

อ่านต่อหน้า | 11

รพท.รูกพัฒนาที่ดินสภานีรนบุรี

วานนี้ (7 มี.ค.) นายวรวิทย์ มาลา รอง
ผู้ว่าการการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.)
กลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน รักษาการแทน
ผู้ว่าการ ร.ฟ.ท.เปิดเผยว่า ร.ฟ.ท.ได้จัดการ
สัมมนา รับฟังความคิดเห็นของนักลงทุน
(Market Sounding) ในโครงการศึกษา
ความเหมาะสมและออกแบบเบื้องต้น การ
พัฒนาพื้นที่ย่านสถานีธนบุรี ตาม พ.ร.บ.การ
ให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.
2556 ซึ่งในย่านสถานีธนบุรีมีพื้นที่ทั้งหมด
ประมาณ 120 ไร่ ซึ่งแบ่งเป็น 4 โซน โดย
จะนำโซน 3 มีเนื้อที่ 21 ไร่ 3 งาน 65.22
ตรว.เปิดประมูลก่อน โดยแนวคิดการพัฒนา
รูปแบบ Mixed User Project ธุรกิจที่
เกี่ยวเนื่องกับโรงพยาบาล หรือ Health &
Wellness และโรงแรมที่พักอาศัย ศูนย์
สุขภาพ ร้านค้า เพราะพื้นที่รอบข้างมี
ศักยภาพสูง ซึ่งจะสรุปการศึกษาในเดือน
เม.ย.และนำเสนอตามขั้นตอน PPP โดยมี
เป้าหมายเปิดให้บริการในปี 2565-2566 เพื่อ
ให้พร้อมกับการเปิดเดินรถไฟฟ้าสายสีแดง ช่วง
ตลิ่งชัน-ศิริราช และรถไฟฟ้าสายสีส้มช่วง
ศูนย์วัฒนธรรม-บางขุนนนท์

“โดยโครงการมีมูลค่าลงทุน 3,332 ล้านบาท พื้นที่พัฒนา 1.1 แสนตารางเมตร ระยะเวลาก่อสร้าง 4 ปี มีอายุสัญญา 30 ปี โดยที่ดินมีมูลค่าประมาณ 1,800 ล้านบาท หรือ 2.2 แสนบาท/ตารางวา โดยแบ่งชำระค่าธรรมเนียมการเช่าครั้งแรก 20% (198 ล้านบาท) และจ่ายค่าเช่ารายปี เริ่มต้นที่ 36 ล้านบาทในปีที่ 1 และปรับขึ้นทุกปี ปีละ 5% โดยค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญา 30 ปี กว่า 2,400 ล้านบาท” นายวรวิทย์ กล่าว

นายวรุดิ กล่าวต่อว่า เบื้องต้น มีผู้
ประกอบการโรงแรม โรงพยาบาลให้ความ

สนใจโครงการ โดยแบ่งการพัฒนาเป็น 4 ส่วน คือ 1. โรงแรมและร้านค้า เพื่อรองรับญาติผู้ป่วยที่มาใช้บริการ รพ.ศิริราช เป็นโรงแรมระดับ 3 ดาว หรือ Budget Hotel ราคาห้องไม่เกิน 1,000 บาท 2. ศูนย์ด้านสุขภาพ รองรับผู้พักฟื้น ที่ต้องดูแลสุขภาพของ รพ.ศิริราชและ รพ.ธนบุรี 3. ที่พัก (Serviced Apartment & Retirement) รองรับกลุ่มแพทย์ และผู้สูงอายุ 4. อาคารที่พักอาศัยพนักงานรถไฟ โดยทั้ง 4 ส่วน จะก่อสร้างเป็นอาคารสูง 13 ชั้น หรือความสูงไม่เกิน 40 เมตร ตามข้อบัญญัติ กทม. โดยปัจจุบันพื้นที่ 21 ไร่ เป็นบ้านพักพนักงานรถไฟ จำนวน 305 ครอบครัว ดังนั้น เฟสแรก จะต้องพัฒนาในส่วนของอาคารที่พักพนักงานรถไฟก่อน เพื่อย้ายพนักงานจากพื้นที่ชั้นตึกสูง ซึ่งในส่วนนี้ยังป็นสวัสดิการของรถไฟ ที่จะหักออกจากรายได้ของโครงการ

“ในโครงการจะพื้นที่เชิงพาณิชย์ ร้านค้าต่างๆ ประมาณ 10,000 ตร.ม. มีพื้นที่สีเขียว ซึ่งพื้นที่มีศักยภาพแต่เนื่องจากเป็นจุดที่มีบุคลากรทางการแพทย์ ผู้ป่วย กลุ่มผู้สูงอายุ ซึ่งมีรายได้ปานกลาง-สูง กำหนดรูปแบบบริการที่เหมาะสม เป็นโรงแรม3ดาว เพราะเก็บแพงมากจะขายไม่ออก อย่างไรก็ตาม ขณะนี้ภาครัฐอยู่ระหว่างปรับแก้ พ.ร.บ.ร่วมทุน 2556 ซึ่งโครงการที่ให้เข้าพื้นที่ อาจจะไม่ต้องเข้าพ.ร.บ.ร่วมทุน ๒๕๕๖. ซึ่งจะทำให้การดำเนินโครงการได้เร็วขึ้น แต่ขณะนี้ การปรับแก้ยังไม่เสร็จ จะต้องดำเนินการตาม พ.ร.บ.ร่วมทุน๒๕๕๖ ไปก่อน” นายวรวิทย์ ระบุ

ทั้งนี้ ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่สถานี
ธนบุรีเหมาะกับการพัฒนาเป็นศูนย์กลาง

ด้านสุขภาพและโรงแรมที่พัก มีกลุ่มเป้าหมาย แพทย์ กลุ่มผู้ป่วยที่ต้องนอนพักรักษาตัว กลุ่มญาติ ผู้สูงอายุ ที่ไม่ต้องการเดินทางกลับบ้าน ซึ่งคาดว่าจะมีประมาณ 2,000-3,000 คน/วัน หรือ 5 ล้านคน/ปี นอกจากนี้ยังมีกลุ่มเป้าหมายรอบโครงการ รัศมี 2-5 กม. อีกกว่า 2 แสนคน โดยประเมินการลงทุน 3,332 ล้านบาท มีผลตอบแทนการลงทุน (IRR) 12% โดยในส่วนของกลุ่มโรงแรม ร้านค้า พื้นที่กว่า 4 ไร่ 1 ตร.ม. ค่าพัฒนา 1,300 ล้านบาท กลุ่ม Serviced Apartment พื้นที่ 2.2 ตร.ม. ค่าพัฒนา 754 ล้านบาท กลุ่มบริการด้านสุขภาพ พื้นที่ กว่า 2 ไร่ 1 ตร.ม. ค่าพัฒนา 880 ล้านบาท และกลุ่มที่พักอาศัยพนักงานรถไฟ พื้นที่ 2.6 ไร่ 1 ตร.ม. ค่าพัฒนา กว่า 425 ล้านบาท

“การพัฒนาพื้นที่แปลงอื่นๆ เช่น สถานี
แม่น้ำ, กม.11, มักกะสัน, ย่านพหลโยธิน
อยู่ในขั้นตอนเสนอคณะกรรมการ PPP
อนุมัติ ส่วนพื้นที่ศูนย์พหลโยธิน แปลง A
จำนวน 35 ไร่ ซึ่งอยู่ติดสถานีกลางบางซื่อ
จะสรุปร่าง TOR ในวันที่ 7 มี.ค.นี้ โดยคาดว่าจะ
ประกาศ TOR เพื่อรับฟังความคิดเห็น
ได้ใน มี.ค.-เม.ย. โดยจะใช้เวลาประมาณ
2 สัปดาห์ หากไม่มีความเห็นเพิ่มเติม คาด
ว่าจะประกาศประกวดราคา ตามขั้นตอน
การประกวดราคา PPP ได้ ซึ่งจะร่วมลงทุน
PPP Net Cosy ระยะเวลา 30 ปี ก่อสร้าง
4 ปี วงเงินลงทุนกว่า 1.1 หมื่นล้านบาท ซึ่ง
จะเป็นศูนย์กลางธุรกิจ โรงแรมระดับ 3 ดาว
เพื่อรองรับนักท่องเที่ยว โดยตั้งเป้าเปิดให้
บริการเฟสแรกในปี 2564 พร้อมกับการเปิด
ใช้สถานีกลางบางซื่อ เพื่อให้ผู้ใช้บริการ
รถไฟฟ้าสายสีแดง มีความสะดวก” นาย
วรวัฒน์ กล่าวทิ้งท้าย.