

ลุ้นแก้ผังสีแปลงตึกแดงบางซื่อ จูงใจเอกชนไทย-เทศลงทุนกว่า8หมื่นล.

ผู้จัดการรายวัน360 - วานนี้ (27 มี.ค.) การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) ได้เชิญภาคเอกชน เช่น บริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศและนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น เข้าร่วมในการศึกษา ทบทวน และสำรวจ ความสนใจของผู้ประกอบการเอกชน (Market Sounding) ภายใต้โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่ของ ร.ฟ.ท. และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณตึกแดงบางซื่อ ตามพระราชบัญญัติให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556

โดยนายวรวิทย์ มาลา รองผู้อำนวยการ กลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน รักษาการในตำแหน่งผู้ว่าฯร.ฟ.ท.กล่าวว่า ประเด็นสำคัญของการพัฒนาโครงการบนเนื้อที่ 120 ไร่ จะเป็นโครงการที่ไม่เข้าข่ายของพระราชบัญญัติการร่วมทุน แต่เปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาลงทุน ซึ่งเป็นโครงการที่รองรับการเติบโตของเมืองและเชื่อมกับโครงการขยายคมนาคมขนาดใหญ่ และในการพัฒนา หากสามารถปรับผังสีให้เหมาะสมกับโครงการแล้ว จะ

ช่วยให้คึกคักขึ้นอีก โดยเฉพาะการปรับผังสีเนื่องจากในแปลงดังกล่าวอยู่ในผังสี ย.8 และ ย.9 โดยเฉพาะหากสามารถปรับผังสี ย.8 เป็น ย.9 ได้ จะมีส่วนผลักดันให้โครงการมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นจากที่คาดว่าจะไว้ 35,000 ล้านบาท อาจมีมูลค่าการลงทุนไม่ต่ำกว่า 80,000 ล้านบาท

“เรื่อง ROA ยังไม่ต้องไปมอง เพราะขึ้นลงเร็วมาก แต่ผมเชื่อว่า มันคุ้มค่าต่อการลงทุน และโครงการดังกล่าว สามารถดำเนินการได้ เพราะเปิดการดึงภาคเอกชนเข้ามาลงทุน ซึ่งในวันนี้ มีบริษัทอสังหาฯ รายใหญ่เข้าร่วมฟัง ทั้ง บริษัท อนันดาฯ บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด กลุ่มซีพีเอ็น กลุ่มซีพีแลนด์ เอสซีจี รวมถึงนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นเข้ามาร่วมรับฟังข้อมูล”

นายพนม กาญจนเทียมเท่า ผู้จัดการโครงการการศึกษาความเหมาะสม ออกแบบรายละเอียดเบื้องต้น โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่ การรถไฟแห่งประเทศไทย(ร.ฟ.ท.) และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณตึกแดงบางซื่อ กล่าวอธิบาย

ว่า ระยะเวลาการเข้าพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์เหมาะสมประมาณ 50 ปี ทั้งนี้ รูปแบบโครงการจะแยกเป็น การลงทุนสร้างอาคารสำนักงานใหญ่ของ ร.ฟ.ท. คาดจะมีพื้นที่รวม 113,000 ตร.ม. มูลค่าลงทุนจากเอกชน 4,000 ล้านบาท และส่วนอีก 3 แสนตร.ม. ที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าบนเนื้อที่ 20.4 ไร่ มูลค่าลงทุน 10,000 ล้านบาท นอกจากนี้ จะมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับพนักงาน ร.ฟ.ท.ในแปลง C บางส่วน ซึ่งจะทำเป็นรูปแบบคอนโดฯ จำนวน 500 ยูนิต มูลค่าลงทุน 500-600 ล้านบาท

ขณะเดียวกัน ยังมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อการพักอาศัยประมาณ 6,000 ยูนิต ซึ่งจะเป็นรูปแบบสิทธิการเช่า (ลีสโฮลด์) ขนาดห้องชุด 30-35 ตร.ม. ราคาขายห้องชุดปัจจุบัน 70,000-75,000 บาทต่อตร.ม.ต่ำกว่าห้องชุดที่ขายกรรมสิทธิ์ประมาณ 30%

“ดีมานด์ทั้งจากพนักงานในออฟฟิศ ผู้อยู่อาศัย และจากพนักงานในเอสซีจี ก็น่าจะสร้าง

กำลังซื้อในโครงการได้ ประกอบกับในบริเวณดังกล่าว ยังมีโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงอีกจำนวนมาก” นายพนมกล่าว

นางวันิตา กัลยาณมิตร รองผู้จัดการโครงการฯ กล่าวว่า ปัจจุบัน แปลงดังกล่าวอยู่ในผังสีน้ำตาล ที่สามารถสร้างที่อยู่อาศัยและอาคารเชิงพาณิชย์โดยเป็นผังสี ย.8 แม้ว่าจะสามารถสร้างที่พักอาศัยได้ แต่มีข้อกำหนดในส่วนของการสร้างอาคารสำนักงาน ที่จำกัดพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร(ตร.ม.) เนื่องจากมีการกำหนด FAR ไว้ 6 ต่อ 1 ซึ่งแปลงที่อยู่ใน ย.8 คิดเป็น 2 ใน 3 ของที่ดินทั้งหมด ซึ่งตามแผนจะพัฒนาเป็นพื้นที่อาคารพักอาศัย แต่หากในอนาคตผังเมืองมีการปรับผังสีเป็น ย.9 ก็อาจจะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานได้ทั้งหมด ในขณะที่ย.9 จะอยู่ในพื้นที่ของโซนเอสและโซนเอ ที่จะเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหญ่ของ ร.ฟ.ท. และอาคารสำนักงาน ส่วนนี้ FAR จะสูงถึง 7 ต่อ 1 แต่มีพื้นที่เพียง 1 ใน 3 ของทั้งหมด