

สกู๊ป หน้า1

**ยุทธภูมิที่ดินมักกะสัน
ทำเลทอง..360 องศา**

นับจากมติการรถไฟแห่งประเทศไทย ★ มีต่อหน้า 5



สกู๊ป

หน้า1



**ยุทธภูมิที่ดินมักกะสัน
ทำเลทอง..360องศา**

ครั้งที่ 21/2559 เห็นชอบให้ดำเนินการพัฒนาที่ดินมักกะสันของการรถไฟฯ และกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจครั้งที่ 1/2560 มีมติให้เร่งพัฒนาดำเนินงาน แผนบริหารจัดการเพื่อสร้างให้เกิดรายได้ ตามโครงการศึกษาความเหมาะสม ด้านธุรกิจ และการลงทุนโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านมักกะสัน

ที่ดินมักกะสัน 479 ไร่ กำลังจะกลายเป็น “ทำเลทอง...ใจกลางเมือง” ล้อมรอบด้วยถนน ระบบรางรถไฟ และรถไฟบนดิน รถไฟฟ้าได้ดิน เชื่อมต่อทุกทิศทาง จนถูกจัดว่าเป็นจุดเด่นให้กลุ่มนักธุรกิจ นักลงทุน จับจองเข้ามาครอบครองหาประโยชน์ทันที!

ความเปลี่ยนแปลงนี้เองกลายเป็นจุดเริ่มต้น เปิดช่องให้นักธุรกิจ มีโอกาสเข้าร่วมพัฒนาลงทุนในที่ดินมักกะสัน... ประเดิมโครงการแรก 150 ไร่ ผสมกับแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) เชื่อมการสร้างรถไฟความเร็วสูง 3 สนามบิน คือ สนามบินดอนเมือง

สุวรรณภูมิ อุตะกา

จากเดิมเคยเป็นศูนย์กลางการผลิต การซ่อมของการรถไฟฯ ทั้งยังมี โรงพยาบาล ที่พักพนักงานการรถไฟฯ เติบโตด้วยเรื่องราวความสำคัญ หลายมิติทางประวัติศาสตร์...การก่อกำเนิดความรุ่งเรือง...เส้นทางรถไฟ 122 ปี

ถือว่าเป็นหนึ่งในสถานที่สำคัญคู่กับการพัฒนาประเทศ มีสถาปัตยกรรมสิ่งปลูกสร้างอาคารในเอกลักษณ์เฉพาะ คู่ควรแก่การอนุรักษ์เป็นมรดกตลอดกาล...

แต่ตอนนี้กำลังจะถูกแปรสภาพเป็น “อาคารพาณิชย์ ศูนย์กลางธุรกิจขนาดใหญ่” ที่เรียกกันว่า “คอมเพล็กซ์” หรืออาจจะเป็น “สวนสาธารณะ” และ “พิกิธภัณฑ์” หรือจัดสรรพื้นที่ให้ผสมกลมกลืนอยู่ร่วมกันระหว่าง ศูนย์กลางธุรกิจ สวนสาธารณะ พิกิธภัณฑ์...

สาววิทย์ แก้วหวาน ประธานสหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจรถไฟแห่งประเทศไทย ย้ำว่าที่ดินมักกะสันแห่งนี้...พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 พระราชทานเพื่อสร้างทางรถไฟสายตะวันออก และโรงงานมักกะสัน ให้เป็นโรงงานซ่อมบำรุงรถจักรไอน้ำและรถโดยสาร มีความสามารถประกอบรถจักร รถพ่วงรางทุกชนิด ในการพัฒนาเส้นทางรถไฟของประเทศสยาม

เดิมโรงงานนี้ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมือง ไม่มีถนนหนทางตัดผ่าน และที่ดินก็ไม่มีราคามูลค่ามากมาย เมื่อความเจริญรุ่งเรืองของตัวเมืองขยายตัว ออกมาอย่างกว้างขวาง จนที่ดินมักกะสันเป็นส่วนหนึ่งของเมืองหลวง

กลายเป็นตั้งอยู่ใจกลางเมือง...ถูกจัดเป็นย่านธุรกิจทำเลทองล้อมรอบ ปัจจุบันภารกิจหลักยังทำหน้าที่ศูนย์ซ่อมวาระหนักรถจักร รถดีเซลราง และรถโดยสาร ส่งกลับไปใช้งานขนส่งโดยสาร ให้บริการประชาชน ขนส่งสินค้า ให้ผู้ประกอบการต่างๆ แต่กลับถูกลดบทบาทลงด้วยความเจริญก้าวหน้าทางเทคโนโลยี เพราะมีเส้นทางคมนาคมสะดวกสบายแล้ว...

**ที่ดินมักกะสันแห่งนี้...พระบาทสมเด็จพระ
จุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 พระราชทาน
เพื่อสร้างทางรถไฟสายตะวันออก และโรงงาน
มักกะสัน ให้เป็นโรงงานซ่อมบำรุงรถจักรไอน้ำ
และรถโดยสาร มีความสามารถประกอบรถจักร
รถพ่วงรางทุกชนิด ในการพัฒนาเส้นทางรถไฟ
ของประเทศสยาม**

ไทยรัฐ Thai Rath Circulation: 800,000 Ad Rate: 2,200	Section: First Section/หน้าแรก วันที่: ศุกร์ 17 พฤษภาคม 2562 ปีที่: 70 ฉบับที่: 22396 หน้า: 1(กลาง), 5 Col.Inch: 103.88 Ad Value: 228,536 PRValue (x3): 685,608 คลิ๊ป: สีสี่ หัวข้อข่าว: สถิติหน้า1: ยุทธภูมิที่ดินมักกะสัน ทำเลทอง..360 องศา
--	---

จนกำลังถูกปล่อยทิ้งแทบ...ไม่หลงเหลือความสำคัญ ทั้งที่ผ่านมาในครึ่งยุคหนึ่งเคยสร้างประโยชน์และพัฒนาให้กับประเทศ

ก่อนหน้านี้เคยให้มหาวิทยาลัยหลายแห่งศึกษาความเหมาะสมด้านธุรกิจและการลงทุน พัฒนาพื้นที่มักกะสัน การรถไฟแห่งประเทศไทย พบว่า

ในทางภูมิศาสตร์ ถือว่าเป็นที่ดินตั้งอยู่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ “จุดยุทธภูมิ” กับการพัฒนาด้านธุรกิจหลากหลายด้านที่มีความได้เปรียบมากกว่าพื้นที่อื่น

เพราะเป็นที่ดินทำเลโคจรเส้นทางเศรษฐกิจมาก มีศักยภาพสูงเหมาะสมกับการลงทุนธุรกิจ ทำให้ที่ดินมีมูลค่าพุ่งสูงอย่างมหาศาล

จนนำมาสู่ทำเลทองที่ดินมักกะสัน 497 ไร่ พื้นที่แปลงใหญ่สวยตระหง่านผืนสุดท้าย...ใจกลางย่านธุรกิจสำคัญ...ราชปรารภ ประตูน้ำ สีลม ราชประสงค์ ทองหล่อ สุขุมวิท ที่บรรดานักลงทุน...กลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่จับจ้องหวังเข้ามาลงทุนครอบครอง หาผลประโยชน์

ด้วยมีเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงสู่สถานสะดวกหลายรูปแบบ ทั้งถนนหลายสาย ทางรถไฟ รถไฟฟ้า ตัดผ่านล้อมรอบทุกทิศ...ทุกช่องทาง เช่น ทิศเหนือ จดถนนจตุรทิศ...ปิ่นมักกะสันติดกับทางพิเศษศรีรัชที่วิ่งไปมอเตอร์เวย์และสุวรรณภูมิได้

ด้านทิศตะวันออก จดถนนอโศก-ดินแดง เชื่อมแยกพระราม 9 ใกล้ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่แถวแยกพระราม 9 และอีกฝั่งไปแยกเพชรบุรี มี MRT สายสีน้ำเงิน สามารถมุ่งสู่ถนนสุขุมวิทแถวอโศก ไปยังศูนย์กลางการค้าและธุรกิจใจกลาง กทม.

ส่วนฝั่งทิศตะวันตก จดถนนราชปรารภ และแนวทางด้านเฉลิม-มหานคร ใช้วิ่งลงใต้ไปเพลินจิต หรือขึ้นเหนือไปดอนเมืองโทลล์เวย์ วิวาห์ดีรังสิต ส่วนทิศใต้มีถนนนิคมมักกะสันตัดผ่ากลาง มีรางรถไฟสายตะวันออกและรางรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์ส่วนที่เชื่อมอยู่ระหว่างสถานีราชปรารภและสถานีมักกะสัน เข้าสู่สนามบินสุวรรณภูมิ

ในอนาคตยังมีแผนเชื่อมกับรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพฯ-ระยอง เชื่อมต่อ 3 สนามบินหลัก คือ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ สนามบินอู่ตะเภา รองรับผู้โดยสาร 110 ล้านคนต่อปี

หากมองถึงพื้นที่ใกล้เคียงรอบทิศทาง 360 องศา หลายพื้นที่มีแผนพัฒนา...เช่น โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอีกมากมาย อาทิ โครงการเดอะ ชูเปียร์ ทาวเวอร์ โครงการเบิ้ลแกรนด์พระราม 9 โครงการอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ โครงการสำนักงานจีแลนด์ ทาวเวอร์ โครงการอาคารพักอาศัย รวม Life Asoke โครงการ Singha Complex 7 โครงการ Lumpini Suite โครงการ Life One Wireless โครงการ Ashton Asoke

“ผมเคยคุยกับคณะอนุกรรมการทรัพย์สินของบอร์ดการรถไฟฯ รวมถึงกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการนำที่ดินมักกะสันไปเทียบเคียง

พื้นที่ในกรุงเทพฯ เรื่องราคาค่าเช่า และราคาซื้อขาย พบว่า ในยุคนี้ไม่มีสถานที่แห่งใดมีที่ดินแปลงใหญ่สวยเทียบเคียงเหมาะแก่การลงทุน...เท่ากับที่ดินมักกะสันอีกแล้ว” สวัสดิ์ ว่า

ตามที่เคยสำรวจที่ดินโดยรอบใกล้เคียงย่านประตูน้ำย่านราชปรารภ ย่านเพชรบุรี ยังพบมีที่ดินประกาศขายตารางวาละประมาณ 1 ล้านบาท และนำไปเทียบเคียงราคาค่าเช่ากับ...ที่ดินห้าแยกลาดพร้าว ถ.พหลโยธิน การรถไฟฯให้บริษัทเอกชนเช่าต่อสัญญาเมื่อปี 2550 บนเนื้อที่ 47 ไร่ 3 งาน อายุสัญญาเช่า 20 ปีราคา 21,000 ล้านบาทแต่ที่ดินมักกะสัน 497 ไร่ มีพื้นที่มากกว่า 10 เท่า การประเมินค่าเช่าน่าจะสูงถึงหลักแสนล้านบาท

ในช่วงที่ผ่านมามีนักลงทุนขนาดใหญ่เสนอแผนเข้ามาใช้ประโยชน์มากมาย ยกตัวอย่าง...ในปี 2558 เคยมีแผนส่งมอบพื้นที่ให้กระทรวงการคลัง ให้กรมธนารักษ์เข้ามาบริหารจัดการที่ดิน แลกกับหนี้ของการรถไฟฯ 6 หมื่นล้านบาท...ด้วยการหยิบยกภาระหนี้ที่มีอยู่ 1 แสน 3 หมื่นล้านบาท มาเป็นข้อต่อรอง

แต่หนี้สินเหล่านี้เกิดจากรณีบริการในราคาที่ต่ำกว่าต้นทุน คือ ต้นทุนต่อ 1 กิโลเมตร ต้นทุนค่าบริการอยู่ที่ 2.50 บาทต่อคน แต่รัฐบาลให้การรถไฟฯให้เก็บค่าโดยสาร 24 สตางค์ต่อ 1 กิโลเมตร มาตั้งแต่ปี 2528 จนปัจจุบันผ่านมา 34 ปีการรถไฟฯไม่เคยปรับค่าโดยสาร จึงส่งผลกระทบต่อภาวะหนี้สิน...

นอกจากนี้...ยังมีนักลงทุนภาคเอกชนต้องการเข้ามาลงทุน...ทำธุรกิจในที่ดินแปลงนี้ แต่ด้วยเหตุขัดกับข้อกฎหมาย และในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา มีการเคลื่อนไหวในลักษณะแสดงความจำนงผ่านบุคคลต่างๆ

กระทั่งเกิดมติการรถไฟฯพัฒนาพื้นที่ย่านมักกะสันเปิดช่องให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมลงทุนลงพื้นที่ด้วยการใช้กฎหมายอีอีซีเป็นตัวขับเคลื่อนเข้ามาหวังผลประโยชน์...

แม้ว่าที่ดินรถไฟมักกะสันจะเป็นแหล่งทำเลทองแต่ยังมีจุดยุทธศาสตร์สำคัญต่อการพัฒนากิจการรถไฟในอนาคต มีความจำเป็นต้องดำรงคงอยู่ควบคู่กันกับการกิจหลักสำคัญด้วย...ที่มีจุดยืนความมุ่งมั่นเข้มแข็งปกป้องผลประโยชน์ของการรถไฟฯ และผลประโยชน์ของประเทศชาติ

การพัฒนาที่ดินผืนนี้ คงต้องบริหารจัดการให้ดี มิฉะนั้นอาจเสีย“ค่าโง่” เหมือนหลายโครงการที่ผ่านมา...และหัวใจหลักต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของ “ประชาชน” และ “ประเทศชาติ”.