

6 รถไฟฟ้ารับใจกำลัง สร้างขีตี่บางซื่อ

พื้นที่ประมาณ 32 ไร่
เรียกนักลงทุนต่างชาติ

รถไฟฟ้ารับใจกำลังสร้างขีตี่บางซื่อ พื้นที่ประมาณ 32 ไร่กวักมือเรียกนักลงทุนต่างชาติ



ใหญ่สุดในอาเซียน - สถานีกลางบางซื่อพื้นที่ใช้สอยกว่า 2.6 แสนตารางเมตรจะสร้างเสร็จเปิดใช้ต้นปี 2564 นอกจากจะเป็นศูนย์กลางเชื่อมต่อบรรยากาศที่ใหญ่ที่สุดในอาเซียนแล้ว ยังเป็นย่านสมาร์ทซิตี้ที่ใหญ่ที่สุดเช่นกันด้วยพื้นที่ 2,325 ไร่

ร.ฟ.ท.เซ็นประมูลรอบสอง โปรเจกต์มิกซ์ยูสแปลง A 32 ไร่ใกล้สถานีกลางบางซื่อมูลค่า 1.1 หมื่นล้าน รื้อที่จอดรถใหม่ลดต้นทุนจดทะเบียน เปิดทางต่างชาติเข้าร่วม ไม่บังคับลงทุนสมาร์ทซิตี้ หวังจูงใจเอกชน ด้านใจกำลังไทยลงทุนระบบโครงสร้างพื้นฐานย่านพหลโยธินสร้างเมืองอัจฉริยะ 2,325 ไร่ มูลค่า 3.5 แสนล้าน

นายวรุดิ มาลา รักษาการผู้อำนวยการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า หลังจากไม่มีเอกชนสนใจยื่นซองประมูลพัฒนาเชิงพาณิชย์สถานีกลางบางซื่อแปลง A เนื้อที่ 32 ไร่ ที่ ร.ฟ.ท.จะให้ลงทุนรูปแบบ PPP net cost 30 ปี พัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส มูลค่า 11,721 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างรอสำนักงาน

คณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) พิจารณาว่าโครงการจะเดินหน้าเปิดประมูลใหม่ภายใต้ พ.ร.บ.ร่วมทุนปี 2556 หรือ พ.ร.บ.ร่วมทุนปี 2562 “ถ้าใช้แนวทาง พ.ร.บ.ร่วมทุนใหม่ การรถไฟฯสามารถเดินหน้าได้เลย โดยเสนอให้คณะกรรมการหรือบอร์ดพิจารณาเท่านั้น แต่ถ้าใช้แนว พ.ร.บ.ร่วมทุนปี 2556 จะต้องกลับไปทบทวน PPP ใหม่

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/พรีออเพอร์ตี		
	วันที่: พุธที่ 28 พฤศจิกายน - อาทิตย์ 1 ธันวาคม 2562		
	ปีที่: 42	ฉบับที่: 5205	หน้า: 1(ซ้าย), 6, 7
	Col.Inch: 100.17	Ad Value: 135,229.50	PRValue (x3): 405,688.50 คลิป: สีสี่
หัวข้อข่าว: รถไฟฟ้าขบวนรถไฟความเร็วสูงที่ขี้อาย			

และมีขั้นตอนซึ่งใช้เวลานาน รวมถึงต้องผ่านการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีด้วย เพราะเป็นโครงการเกิน 1,000 ล้านบาท”

นายวรวิทย์กล่าวอีกว่า การที่ไม่มีเอกชนสนใจยื่นประมูล อาจจะเป็นเพราะที่ดินอยู่ในทำเลที่แวดล้อมด้วยสถานที่ราชการ ไม่ได้อยู่ใกล้แหล่งชุมชนมากนัก และอาจจะยังไม่มั่นใจเรื่องปริมาณผู้โดยสารที่มาใช้บริการในสถานีกลางบางซื่อด้วย ทางคณะกรรมการคัดเลือก อาจจะต้องปรับหลักเกณฑ์ใหม่ให้เป็นการจูงใจมากขึ้น

แหล่งข่าวจาก ร.ฟ.ท.กล่าวเพิ่มเติมว่า หลังได้แนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจนแล้ว คาดว่าจะเปิดประมูลใหม่ภายในต้นปี 2563 โดยการประมูลรอบใหม่นี้ จะปรับเงื่อนไขในทีโออาร์ให้ยืดหยุ่น และจูงใจเอกชนมากขึ้น เช่น ลดทุนจดทะเบียน เปิดให้ต่างชาติเข้ามาร่วมได้มากขึ้น ไม่บังคับให้ลงทุนเรื่องสมาร์ตซิตี้ หลังเอกชนมองจะทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่ม ส่วนระยะเวลาสัมปทานจะเท่าเดิม คือ 30 ปี ก่อสร้าง 4 ปี และสามารถต่อสัญญาได้อีก

สำหรับที่ดินแปลง A อยู่ห่างสถานีกลางบางซื่อประมาณ 50-100 เมตร ซึ่งคณะกรรมการ PPP เห็นชอบในหลักการของโครงการให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ภายใต้รูปแบบ BOT คือ สร้าง บริหาร และโอนกรรมสิทธิ์ให้ ร.ฟ.ท.เมื่อครบกำหนดสัญญา

ตามผลศึกษาจะพัฒนาเป็นศูนย์กลางธุรกิจครบวงจร มีสำนักงานและธุรกิจบริการ เช่น โรงแรม สำนักงานให้เช่า และดีพาร์ตเมนต์สตรีคาดว่าจะได้ผลตอบแทน 2,000 ล้านบาท โดยเอกชนที่ชนะประมูลจะต้องจ่ายเงินก้อนแรกให้กับ ร.ฟ.ท.162 ล้านบาท จากนั้นจ่ายเป็นรายปี และมีปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกปี

นายวรวิทย์กล่าวถึงความคืบหน้าโครง

การสมาร์ตซิตี้ย่านบางซื่อ พื้นที่ 2,325 ไร่ ล่าสุดทางองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น (ไจก้า) ผู้ศึกษาโครงการ ได้ริวิวแผนการพัฒนาใหม่ โดยเสนอแนะให้เร่งลงทุนระบบโครงสร้างพื้นฐานอุปโภค และบริโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา การสื่อสาร ทางเดินเชื่อมระหว่างสถานีกลางบางซื่อ-บีทีเอสหมอชิต ให้แล้วเสร็จใน 3 ปี เพื่อรองรับการพัฒนาที่จะเกิดขึ้น ซึ่งการลงทุนจะเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานมาก อาจจะมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการมากและไม่ง่ายจะให้แต่ละหน่วยมาลงทุน

“ผลการศึกษากำหนดเป้าหมายจะพัฒนาพื้นที่สถานีบางซื่อให้เป็นศูนย์กลาง

สถานีที่ใหญ่ที่สุดของภูมิภาค มีเมืองใหม่บริเวณพื้นที่สถานีขนส่งมวลชนและอาคารโดยรอบ นำนวัตกรรมที่ทันสมัยเข้ามามีบทบาท อาทิ การบริหารจัดการพลังงานอัจฉริยะ การเชื่อมต่อพื้นที่ระหว่างอาคารโดยสาร การใช้เทคโนโลยีขนส่งภายในโครงการ เป็นต้น”

รูปแบบที่ไจก้าศึกษาจะเปิดให้เอกชนร่วมลงทุน PPP 30-50 ปี หรือรายบุคคลแบบเฉพาะเจาะจง ใน 15 ปีแรกใช้เงินลงทุน 358,700 ล้านบาท แบ่งพัฒนา 3 เฟส เฟสละ 5 ปี พัฒนา 9 โซน จากเดิม 4 โซน ระยะสั้นลงทุน 40,100 ล้านบาท ระยะกลาง 167,100 ล้านบาท และระยะยาว 151,500 ล้านบาท

แต่ละเฟสมีการลงทุน 5 ส่วน 1.เชิงพาณิชย์ เช่น ออฟฟิศ ร้านค้า โรงแรม คอนโดมิเนียม ศูนย์ประชุม 2.สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ระบบสมาร์ตซิตี้ 3.โครงข่ายคมนาคม เช่น บิอาร์ที 4.โครงข่ายการพัฒนาเพื่อสิ่งแวดล้อม เช่น สวนสาธารณะ ระบบกักเก็บน้ำ และ 5.โครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ

“5 ปีแรกเริ่มโซน A 32 ไร่ ติดสถานีกลางบางซื่อ รถไฟกำลังปรับทีโอ

อาร์เปิดประมูลใหม่ จากนั้นเป็นโซน D บางส่วนจะพัฒนาเป็นทางเดินลอยฟ้า เชื่อมระหว่างบางซื่อกับหมอชิตเก่า และโซน D ย่านตึกแดง 119 ไร่ พัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ มีศูนย์การค้า โรงแรม สำนักงาน รองรับสายสีแดง ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต เปิดต้นปี 2564”

อีก 5 ปีถัดมาจะพัฒนาโซน B (จตุจักร) โซน G ย่าน กม.11 และโซน C ตรง บขส. เป็นที่อยู่อาศัย สำนักงาน ศูนย์แสดงสินค้า และการประชุม ขณะที่ 5 ปีสุดท้าย จะพัฒนาโซนที่เหลือ เช่น โซน D อยู่ติดโรงซ่อม