

รฟท.ชงบอร์ดรื้อชิงบางซื่อ รวบ2แปลงจูงใจเอกชน

กรุงเทพธุรกิจ ● ร.ฟ.ท.จ่อชงบอร์ด 14 พ.ค.นี้ ไฟเขียวรื้อแผนประมูล พื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีกลางบางซื่อ ศึกษาประมูลรวมแปลงเอ-อีเพิ่มพื้นที่รวม 100 ไร่ จูงใจเอกชนขึ้น

นายวรวิทย์ ภาสกร รองผู้อำนวยการ กลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยถึงความคืบหน้าของการประมูลพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ สถานีกลางบางซื่อแปลงเอ ขนาดที่ดิน 32 ไร่ มูลค่า 1 หมื่นล้านบาท โดยระบุว่าภายหลัง ร.ฟ.ท.ได้เปิดประมูล โครงการดังกล่าวไปแล้วก่อนหน้านี้ แต่พบว่าไม่มีเอกชนสนใจเข้าร่วมประมูล ขณะนี้จึงอยู่ระหว่างทบทวนเงื่อนไข และเตรียมจัดประชุมเพื่อทดสอบความสนใจของภาคเอกชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (Market Sounding) อีกครั้ง

“ตอนนี้เราเตรียมจะจัด มาร์เก็ตติ้งตัวรถใหม่ แต่ว่าติดปัญหาโควิด-19 ทำให้ยังจัดไม่ได้ ซึ่งระหว่างที่รื้อนี้ก็เลยเสนอรูปแบบประมูลใหม่ เพื่อให้จูงใจเอกชนมากขึ้นคือการรวมเอาพื้นที่แปลงเอ และแปลงอี ประมูลพร้อมกัน”

อย่างไรก็ดี การประชุมคณะกรรมการ (บอร์ด) ร.ฟ.ท.วันที่ 14 พ.ค.นี้ จะมีการเสนอขออนุมัติ ทำการศึกษาความเหมาะสมในรูปแบบรวมพื้นที่สถานีกลางบางซื่อส่วนของแปลงเอ ขนาดที่ดิน 32 ไร่ และแปลงอี ขนาดที่ดินกว่า 79 ไร่ รวม 111 ไร่ เพื่อศึกษาเปิดประมูลไปพร้อมกัน เนื่องจากเล็งเห็นว่าพื้นที่แปลงอี มีศักยภาพในการพัฒนาได้ทันที และจะจูงใจให้เอกชน

เข้าร่วมลงทุนมากขึ้น

นอกจากนี้ ร.ฟ.ท.จะเสนอปรับแผนพัฒนาพื้นที่สถานีกลางบางซื่อในส่วนของสองแปลงดังกล่าวใหม่อีกครั้ง จากเดิมที่มีเป้าหมายพัฒนาแปลงเอให้เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์แบบผสมผสาน (มิกซ์ยูส) มีโครงการพัฒนาห้างสรรพสินค้า และอาคาร จะปรับเป็นพื้นที่รองรับสำนักงานแห่งใหม่ของ ร.ฟ.ท.ขณะที่พื้นที่แปลงอี จากเดิมจะพัฒนาสำนักงานแห่งใหม่ของ ร.ฟ.ท. จะปรับเปลี่ยนเป็นโครงการพัฒนาในลักษณะมิกซ์ยูส

นายวรวิทย์ กล่าวว่า สาเหตุที่ต้องการเสนอขออนุมัติทำการศึกษาพื้นที่สถานีกลางบางซื่อใหม่ เพราะเล็งเห็นว่าพื้นที่แปลงอีมีศักยภาพสูง อยู่ใกล้กับตัวสถานีรถไฟบางซื่อมากกว่าแปลงเอ ซึ่งจะเอื้อต่อการพัฒนาโครงการลักษณะมิกซ์ยูส อีกทั้งพื้นที่แปลงเอ เป็นพื้นที่ที่มีรางรถไฟคร่อมกลาง ทำให้ยากต่อการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งอาจไม่จูงใจให้เอกชนเข้าร่วมประมูลในครั้งที่ผ่านมา

ทั้งนี้ การปรับปรุงรายละเอียดของการพัฒนาพื้นที่ทั้ง 2 แปลงครั้งนี้ จะส่งผลให้มูลค่าการลงทุนปรับเปลี่ยนออกไปจากเดิม ทำให้ต้องมีการเสนอขอศึกษาใหม่ แต่เชื่อว่าจะเป็นประโยชน์ต่อโครงการ ส่วนประเด็นที่การศึกษาอาจทำให้โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีกลางบางซื่อต้องล่าช้าออกไปนั้น ปัจจุบันก็ถือว่าโครงการล่าช้ากว่าแผนแล้วเนื่องจากไม่มีเอกชนสนใจร่วมประมูล ดังนั้น ร.ฟ.ท.จึงต้องการปรับปรุงรายละเอียดเพื่อความเหมาะสมมากขึ้น