ประชาชาติธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พร็อพเพอร์ตี้
วันที่: จันทร์ 28 - พุธ 30 กันยายน 2563
ปีที่: 43 **ฉบับที่:** 5292 **หน้า:** 1(ซ้าย), 6
Col.Inch: 109.42 **Ad Value:** 147,717 **PRValue (x3):** 443,151 **คลิป:** สีสี
หัวข้อข่าว: ปันมิกซ์ยูส 325 ไร่ กม.11 ดึงเอกชนลงทุน 50 ปีล้างหนี้

6 ปันมิกซ์ยูส 325 ไร่ กม.11

ดึงเอกชนลงทุน 50 ปี ล้างหนี้การรถไฟฯ

ปั้นมิกซ์ยูส 325 ไร่ กม.11 ดึงเอกชนลงทุน 50 ปีล้างหนี้

เป็นโครงการที่ถูกพูดถึงมานาน นับ 10 ปี สำหรับที่ดินแปลงใหญ่ 325 ไร่ย่าน กม.11 ของ **"ร.ฟ.ท.-การรถไฟแห่งประเทศไทย"** เพราะเป็นที่ดินผืนใหญ่ที่ประเมินแล้ว หาก ร.ฟ.ท.บริหารจัดการอย่างดี น่าจะโกยรายได้เข้าองค์กรเพื่อปลดแอกหนี้ที่แบกมายาวนาน ล่าสุดยอดทะลุ 1.6 แสนล้านบาท

โดยที่ผ่านมา "ร.ฟ.ท." ทุ่มเม็ดเงินไปไม่น้อย ศึกษาแผนพัฒนาที่ดินแปลงนี้จนมาลงเอยในรูปแบบมิกซ์ยูส มีมูลค่าการลงทุนกว่า 80,882 ล้านบาท ด้วยทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานีกลางบางซื่อ ติดเอ็นเนอร์ยี่คอมเพล็กซ์ของ ปตท. และถนนวิภาวดีรังสิต จึงคิดจะเป็นแปลงเด็ดดูดให้เอกชนระดับบิ๊กเบิ้มสนใจมาลงทุนพัฒนาโครงการ

ล่าสุด "ร.ฟ.ท." เขย่าผลการศึกษาใหม่อีกครั้ง หลังคณะกรรมการ (บอร์ด) มีมติให้ย้ายบ้านพักรถไฟจำนวนกว่า 2,000 ครัวเรือนออกจากพื้นที่ โดยผลศึกษาเวอร์ชั่นใหม่จะให้ระยะเวลาการเช่ายาวขึ้นจาก 30 ปี เป็น 50 ปี และไม่มีโรงพยาบาลบุรฉัตร

iQNewsClip www.iqnewsclip.com
InfoQuest Limited | 888/178 Ploenchit Rd., 17th FL. Mahatun Plaza Bldg., Lumpini, Patumwan, Bangkok 10330
02-253-5000, 02-651-4700 02-253-5001, 02-651-4701 help@iqnewsclip.com

ประชาชาติธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พร็อพเพอร์ตี้
วันที่: จันทร์ 28 - พุธ 30 กันยายน 2563
ปีที่: 43 **ฉบับที่:** 5292 **หน้า:** 1(ซ้าย), 6
Col.Inch: 109.42 **Ad Value:** 147,717 **PRValue (x3):** 443,151 **คลิป:** สีสี

หัวข้อข่าว: ปันมิกซ์ยูส 325 ไร่ กม.11 ดึงเอกชนลงทุน 50 ปีล้างหนี้

ไชยากรและบ้านพักพนักงาน

เนื่องจากจะย้ายไปสร้างที่ย่านตึกแดง บริเวณบางซื่อแทน เป็นแฟลตจำนวน 2,000 ห้อง รองรับพนักงานกว่า 2,000 ครอบครัว โดยเอกชนที่ชนะประมูลที่ดิน กม.11 จะแปลงจากค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ 3,982.82 ล้านบาท ให้ ร.ฟ.ท.นำไปเป็นค่าก่อสร้างบ้านพักพนักงานรถไฟ

เพื่อให้เอกชนนำที่ดินพัฒนาได้เต็มศักยภาพ เพราะเป็นที่ดินแปลงใหญ่และใช้เงินลงทุนมหาศาล ซึ่งผลจากการตัดเนื้องาน 2 ส่วนนี้ออก ทำให้มูลค่าการลงทุนของโครงการลดลงจากเดิมเหลือ 69,993.04 ล้านบาท โดย ร.ฟ.ท.จะได้รับผลตอบแทนตลอดสัญญา 50 ปี อยู่ที่ 60,375.27 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันอยู่ที่ 16,808.60 ล้านบาท

ด้านการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ 325 ไร่ มีแนวคิดพัฒนาเป็น Green SRT Complex แบ่งออกเป็น 7 แปลง ได้แก่ แปลง A พื้นที่ 88.08 ไร่ พัฒนาเป็นศูนย์แสดงสินค้า พื้นที่เชิงพาณิชย์ โรงแรม 4 ดาวกว่า 200 ห้องและอาคารสำนักงาน, แปลง B-C เนื้อที่ 65.79 ไร่ พัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน 8 อาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่า 400,000 ตร.ม., แปลง D-E-G พื้นที่ 49.20 ไร่ พัฒนาเป็นกลุ่มอาคารที่พักอาศัยแนวสูง จำนวน 6 อาคาร กว่า 7,000 ยูนิต และโฮมออฟฟิศ และแปลง F-H พื้นที่ 54.83 ไร่ พัฒนาเป็นโฮมออฟฟิศ ส่วนพื้นที่ที่เหลือพัฒนาเป็นระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ เช่น ถนน

"นิรุฒ มณีพันธ์" ผู้ว่าการ ร.ฟ.ท. เปิดเผยว่า วันที่ 17 ก.ย. 2563 บอร์ด ร.ฟ.ท.เห็นชอบผลศึกษาการพัฒนาเชิงพาณิชย์ย่าน กม.11 เนื้อที่ 325 ไร่ หลังเอ็นเนอร์ยี่คอมเพล็กซ์ของ ปตท. จะเปิดประมูลให้เอกชนเช่าจัดหาประโยชน์ 50 ปี ก่อสร้าง 5 ปี บริหารพื้นที่ 46 ปี มูลค่าการลงทุนกว่า 60,000 ล้านบาท โดยให้ บจ.บริหารสินทรัพย์ บริษัทลูกของ ร.ฟ.ท.ที่รอคณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติจัดตั้งบริษัทเป็นผู้ดำเนินการเป็นไปตามแผนฟื้นฟูกิจการ ลดภาระหนี้ที่มีกว่า 1 แสนล้านบาท

รูปแบบลงทุนจะเปิดให้เอกชนเข้ามาพัฒนาโครงการทั้งแปลง ภายใต้ระเบียบของ ร.ฟ.ท. เพราะไม่เข้าเกณฑ์ พ.ร.บ.การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ ปี 2562 พัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ ประกอบด้วย โรงแรม สำนักงาน ที่อยู่อาศัย โฮมออฟฟิศ ศูนย์แสดงสินค้า โดย ร.ฟ.ท.จะมีผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน 16,800 ล้านบาท และตลอดอายุสัญญา 60,000 ล้านบาท

แหล่งข่าวจาก ร.ฟ.ท.กล่าวเพิ่มเติมว่า **นอกจากย่าน กม.11 ยังมีที่ดินสถานีแม่น้ำ เนื้อที่ 277.5 ไร่ จะต้องโอนให้บริษัทลูกบริหารจัดการเพื่อสร้างรายได้ ซึ่งผลศึกษาโครงการผ่านการอนุมัติของบอร์ดแล้ว แบ่งพัฒนา 5 พื้นที่ ระยะเวลาเช่าจัดหาประโยชน์ 30 ปี มีมูลค่าการลงทุน 88,780 ล้านบาท**

"โซน 1" Gateway Commercial

iQNewsClip www.iqnewsclip.com
InfoQuest Limited | 888/178 Ploenchit Rd., 17th FL. Mahatun Plaza Bldg., Lumpini, Patumwan, Bangkok 10330
02-253-5000, 02-651-4700 02-253-5001, 02-651-4701 help@iqnewsclip.com

ประชาชาติธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พร็อพเพอร์ตี้
วันที่: จันทร์ 28 - พุธ 30 กันยายน 2563
ปีที่: 43 **ฉบับที่:** 5292 **หน้า:** 1(ซ้าย), 6
Col.Inch: 109.42 **Ad Value:** 147,717 **PRValue (x3):** 443,151 **คลิป:** สีสี
หัวข้อข่าว: ปันมิกซ์ยูส 325 ไร่ กม.11 ดึงเอกชนลงทุน 50 ปีล้างหนี้

Park พื้นที่ 77.13 ไร่ อยู่ทิศตะวันออกเฉียงเหนือติดกับทางเข้าออกหลัก และสถานีระบบขนส่งรางเดี่ยวของพื้นที่โครงการ จะพัฒนาพื้นที่รูปแบบมิกซ์ยูส ทั้งพาณิชยกรรม ที่พักอาศัย และบริการ ประเภทของอาคาร ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน และอาคารพักอาศัยรวม จะมีพื้นที่เปิดโล่งสีเขียวสอดแทรกรอบกลุ่มอาคาร

"โซน 2" Iconic Marina มีพื้นที่ 44 ไร่ จะสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่พิเศษ ติดแม่น้ำ และเป็นแลนด์มาร์กใหม่ของกรุงเทพฯ ประกอบด้วย โรงแรมระดับ 6 ดาว อาคารสำนักงาน ศูนย์ประชุมสัมมนา ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า พาณิชยกรรม การแสดงสินค้า ธุรกิจการค้า ที่ทำการขององค์กรการค้าเอกชน ศูนย์ข้อมูลธุรกิจ ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว และท่าเทียบเรือสำราญขนาดกลาง

"โซน 3" Cultural Promenade มีพื้นที่ 78.25 ไร่ ขนาดที่ดินมีความยาวติดแม่น้ำเจ้าพระยา 900 เมตร อยู่ฝั่งตรงข้ามบางกระเจ้า การพัฒนาประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม ค้าปลีก ศูนย์กิจกรรมทั้งด้านบันเทิง การสร้างสรรค์ ร้านอาหาร ภัตตาคาร สปา คลับ และอาคารใช้งานแบบผสมผสาน ทั้งอาคารสำนักงานและสถานที่บริการ

"โซน 4" ที่อยู่อาศัยริมน้ำ พื้นที่ 55.63 ไร่ อยู่ใจกลางของโครงการ ติดกับถนนสายหลัก สามารถเชื่อมต่อกับการใช้งานในพื้นที่อื่นได้สะดวก ด้วยรูปแบบของทางเดิน ทางจักรยาน รอบคลองขุด พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และเชื่อมต่อระบบเปลี่ยนถ่ายขนส่งมวลชนรางเบา ซึ่งการพัฒนาประกอบด้วยกลุ่มคอนโดมิเนียม กลุ่มอาคารพักอาศัย

และ **"โซน 5" พื้นที่ 22.5 ไร่** อยู่บริเวณริมคลองขุดด้านทิศเหนือ เป็นย่านที่จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับกลุ่มชุมชนเดิม เป็นที่พักของพนักงาน บุคลากรของการรถไฟฯ เป็นย่านธุรกิจการค้าระดับชุมชน สินค้าหัตถกรรม สิ่งประดิษฐ์ ของขวัญของที่ระลึก ร้านอาหารตามแนวริมคลองขุด

iQNewsClip www.iqnewsclip.com
InfoQuest Limited | 888/178 Ploenchit Rd., 17th FL. Mahatun Plaza Bldg., Lumpini, Patumwan, Bangkok 10330
02-253-5000, 02-651-4700 02-253-5001, 02-651-4701 help@iqnewsclip.com