

อับปางชื่อ 6 หมื่นล. จัดประมูลเช่า 5 แปลง

รฟท.ตั้งบริษัทลูก“เอสอาร์ที แอสเสท”บริหาร

กลุ่มทุน
จ้องทั้ง
กม.11

ค มณฑลสังรฟท.ปั่นรายได้เชิงพาณิชย์สร้างเมืองมิกซ์ยูส รับ“อับ” บางชื่อ 5 แปลงรวมมูลค่า 6 หมื่นล้านในปีนี้ หลังล้ม PPP ที่ดินแปลง A พร้อมตั้งบริษัทลูก “เอสอาร์ที แอสเสท” โอนทรัพย์สิน 3.8 หมื่นไร่ดูแล

ข่าวต่อ อับปางชื่อ

หลังที่ดินแปลง A เนื้อที่ 32 ไร่มูลค่า 1.1 หมื่นล้านบาทของการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) ไม่ได้ได้รับความสนใจจากนักลงทุนในรูปแบบรัฐร่วมเอกชนตามพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) ร่วมทุนปี 2556 หรือ PPP ส่งผล

ให้ กระทรวงคมนาคม มอบให้ รฟท.ปรับปรุงการพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์บริเวณรอบสถานีกลางบางชื่อ ทั้ง 9 แปลง 2,352 ไร่เป็นประมูลเช่าระยะยาวลดขั้นตอนการดำเนินงาน สะดวกต่อการดึงดูดเข้าพื้นที่รองรับความเป็น “อับ” หรือ ศูนย์กลางการเดินทางเชื่อมโยงคมนาคมทางรางทันสมัยและใหญ่ที่สุดใน

ต่อเนื่อง 02

**ส่ง
ท่าเลทอง**
รอบสถานีกลางบางชื่อ

- เปิดประมูล 5 แปลง 570 ไร่
- พัฒนาเชิงพาณิชย์ มูลค่า 60,000 ล้านบาท
- มิกซ์ยูส ห้างสรรพสินค้า โรงแรม อาคารสำนักงานที่อยู่อาศัย ฯลฯ





ระดับอาเซียน ที่มีกำหนดเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2564 พร้อมกับขบวนรถไฟฟ้าสายสีแดง ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชันวิ่งเข้าจอด ภายในสถานีกลางบางซื่อ นอกจากสายสีน้ำเงินและในอนาคต จะมีเส้นทางรถไฟทางคู่ รถไฟฟ้าสายใหม่ อีกทั้งรถไฟความเร็วสูงเชื่อมการเดินทางจากอับปางชื่อสู่ภูมิภาค สร้างความเจริญให้กับพื้นที่

จัดที่ 5 แปลงล่อใจบิ๊กทุน

นายศักดิ์สยาม ชิดชอบ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ระบุว่าได้มอบนโยบายให้กับ รฟท.เร่งรัดหารายได้จากการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์รอบสถานีกลางบางซื่อ เนื่องจากพื้นที่โดยรอบดังกล่าวมีพื้นที่

ค่อนข้างมาก มีศักยภาพและสามารถสร้างรายได้ให้รฟท.ได้ ซึ่งเบื้องต้นทราบว่าพื้นที่พร้อมพัฒนาในขณะนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1.แปลงที่มีความพร้อมของพื้นที่ประกอบด้วย แปลง A แปลง B แปลง D แปลง E และแปลง G และ 2.แปลงที่ยังติดปัญหาต้องรื้อย้าย ประกอบด้วย แปลง C แปลง F แปลง H และแปลง I เบื้องต้นสั่งการให้รฟท.เร่งนำพื้นที่ที่มีความพร้อมแล้ว จัดเตรียมข้อมูลและเปิดประกาศเชิญชวน ภายในปี 2564 โดยให้ดำเนินการศึกษาข้อกฎหมายและรอบคอบ

“พื้นที่โดยรอบสถานีกลางบางซื่อทั้ง 5 แปลงที่มีความพร้อมแล้วต้องเร่งนำมาเปิดประมูลให้ได้ภายในปีนี้ จะทำอย่างไรก็ขอให้การรถไฟฯ ไป

ดำเนินการจัดทำแผนขณะเดียวกันต้องสร้างรายได้มากพอกับค่าใช้จ่าย และขอให้ทำแผนแต่ละพื้นที่ที่พัฒนาด้วย จะต้องมีการทำงานที่อยู่อาศัย และการอุปโภคบริโภค ส่วนแปลงที่เหลือให้เร่งแก้ไขและกำหนดเปิดโล่งเสีย

ทั้งนี้ตามแผนเราจะเปิดพื้นที่ให้เอกชนเข้ามาบริหารสถานีกลางบางซื่อและรถไฟฟ้าสายสีแดงอยู่แล้ว แต่ในระหว่างนี้ที่รฟท.ต้องบริหาร มีค่าใช้จ่ายอยู่รวม 4 ปี กว่า 1.4 พันล้านบาท ดังนั้นต้องหารายได้ให้เพียงพอหรือมากกว่า ซึ่งพื้นที่เชิงพาณิชย์จะทำแบบไหนก็ให้ไปศึกษารูปแบบจะจ้างงานให้กับกลุ่มเอกชนที่มีความชำนาญ (เอ็ดจอร์ส) ได้ ขอให้ศึกษาทำให้ถูกต้องตามกฎหมาย”

ปั้นเมืองมิกซ์ยูส

แหล่งข่าวจากรฟท.ระบุว่า พื้นที่เชิงพาณิชย์โดยรอบสถานีกลางบางซื่อที่มีความพร้อมพัฒนาแล้วทั้ง 5 แปลง รวมพื้นที่กว่า 570 ไร่ ประกอบด้วย แปลง

A พื้นที่ 32 ไร่ ที่ รฟท.เคยเปิดประมูลไปแล้ว แต่ไม่มีเอกชนยื่นข้อเสนอ มูลค่าพื้นที่ราว 1.1 หมื่นล้านบาท ตามแผนจะพัฒนาในลักษณะมิกซ์ยูส มีทั้งห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ขณะที่แปลง B พื้นที่ประมาณ 73 ไร่ อยู่ติดกับสถานีกลางบางซื่อ และเป็นพื้นที่แปลงใหญ่ มีศักยภาพในการพัฒนาผสมผสานหลากหลายรูปแบบ ด้านแปลง D พื้นที่ราว 32 ไร่ อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและสายสีเขียว ติดบริเวณย่าน

พาณิชย์กรรมริมถนนพหลโยธิน และตลาดนัดจตุจักร ปัจจุบันมีสัญญาเช่าอยู่กับโครงการ JJ Mall ซึ่งพื้นที่ส่วนนี้ถือว่ามีศักยภาพสูง สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยว ด้อยอดการพัฒนาแบบมิกซ์ยูส ได้อย่างดี

ทุนจ้องถึงกม.11

ส่วนแปลง E มีพื้นที่ราว 79 ไร่ รฟท.เคยทำการศึกษาจะนำมาเปิดประมูลพร้อมกับแปลง A เพื่อดึงดูดนักลงทุน ประเมินมูลค่าที่ดินไม่ต่ำกว่า 3 หมื่นล้าน โดยพื้นที่ส่วนนี้อยู่ติดกับสถานีกลางบางซื่อ รองรับการพัฒนา มิกซ์ยูส และแปลง G เป็นแปลงใหญ่ที่มีพื้นที่มากที่สุด เนื่องจากเป็นบ้านพักพนักงานบริเวณ ย่าน กม.11 ขนาดพื้นที่ 359 ไร่ ศักยภาพในการพัฒนาแตกต่างกันออกไป โดยด้านตะวันตก และตะวันออกของพื้นที่ มีระยะเดินเท้าที่สามารถเดินถึงรถไฟฟ้า สายสีแดง สายสีน้ำเงินและสาย สีเขียว ส่วนพื้นที่ตอนกลาง สามารถพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส ได้ แต่จำเป็นต้องเพิ่มระบบขนส่งมวลชนรองเพื่อเชื่อมต่อการเดินทาง

แหล่งข่าวจากรฟท. เสริมว่าที่ดิน ทั้ง 5 แปลง ที่มีความพร้อมจะเปิดประมูลแบบเช่าระยะพัฒนาประมาณ 4 ปี ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าจะ เป็นได้ทั้งเอกชน รายเดี่ยว เหมากทั้ง 5 แปลงหรือ เอกชนเช่ารายแปลงก็ได้ทั้งนี้ หากพัฒนาแล้วจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 6 หมื่นล้านบาท อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมา เอกชนได้ให้ความสนใจที่ดินรอบสถานีกลางบางซื่อ โดยเฉพาะหารฟท. เปิดประมูลผืนใหญ่ติดต่อกัน บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) สนใจเช่าแบบรวมแปลง รวมทั้งกลุ่มบีทีเอส กรุ๊ปได้ให้ความสนใจที่ดินบริเวณ กม.11

ตั้งบริษัทลูกดูแลที่ดิน

ส่วนความคืบหน้าของ การจัดตั้งบริษัท เอสอาร์ที แอสเซท จำกัด หรือ บริษัท รถไฟฟ้าพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด นายนิรุฒ มณีพันธ์ ผู้ว่าการรฟท.กล่าวว่ารฟท.อยู่ระหว่างการสรรหา

กรรมการ (บอร์ด) ของบริษัท เพื่อจัดตั้งคณะกรรมการตั้งต้นรวม 9 คน ส่วนกระบวนการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จไม่เกินเดือนเมษายน 2564

ขณะเดียวกันหลังจากจัดทำกระบวนการจัดตั้งบริษัทลูก และสรรหา บอร์ดรวมกรรมการผู้จัดการแล้วเสร็จจะมีการลงนามบันทึกความเข้าใจ (MOU) ระหว่างรฟท.และบริษัทลูก เพื่อโอนงานหรือ โอนทรัพย์สินที่ดินของรฟท. ที่มีอยู่ราว 3.8 หมื่นไร่ มอบให้บริษัทลูกนำไปดูแลบริหารและพัฒนาต่อ ●