



เอสอาร์ทีลุยปรับหัวลำโพง  
ผุดคอนโดเซปต์มิกซ์ยูส120ไร่  
> 5

# 'เอสอาร์ที' ลุยปรับหัวลำโพง ผุดคอนโดเซปต์มิกซ์ยูส120ไร่

เสนอ รพ.ท.พ.ย.นี้  
หวังเอกชนสนร่วมทุน

**กรุงเทพธุรกิจ ● "เอสอาร์ที" เร่งศึกษา**  
คอนโดเซปต์มิกซ์ยูสหัวลำโพง เตรียมเสนอ  
การรถไฟฯ.ย.นี้ เค้าแผนพัฒนา 120 ไร่  
มูลค่ากว่า 1.4 หมื่นล้าน ผุด Water front  
Promenade เลียบคลองผดุงกรุงเกษม  
รายงานข่าวจากรถไฟแห่งประเทศไทย  
(ร.ฟ.ท.) เปิดเผยว่า ขณะนี้บริษัท เอสอาร์ที  
แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทลูกบริหาร  
สินทรัพย์ของ ร.ฟ.ท.อยู่ระหว่างทบทวน  
แผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์แปลงใหญ่  
หลายแห่ง รวมไปถึงพื้นที่สถานีกรุงเทพ  
(หัวลำโพง) ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่สีน้ำเงินคือ  
ที่ดินประเภทหน่วยงานราชการ สาธารณูปโภค  
และสาธารณูปการ ไม่สามารถนำมาพัฒนา  
เชิงพาณิชย์ได้ ร.ฟ.ท. จึงจะเร่งทำการ  
ปรับผังเมืองให้เป็นพื้นที่สีแดง ที่ดิน  
ประเภทพาณิชย์กรรม เพื่อให้สามารถ  
พัฒนาเชิงพาณิชย์และจูงใจให้เอกชน  
เข้าร่วมลงทุน และได้รับผลตอบแทน  
จากการลงทุนในการพัฒนาโครงการ  
อย่างไรก็ดี คาดว่าภายในเดือนพ.ย.นี้  
เอสอาร์ทีจะสามารถนำเสนอรูปแบบของ  
การพัฒนาสถานีกรุงเทพ และแนวทางการ  
พัฒนาตลอดเส้นทางบางซื่อ-หัวลำโพง  
หลังจากนั้นในเดือน ธ.ค.2564 จะเสนอแบบ  
การพัฒนาเสมือนจริงให้กระทรวงคมนาคม  
พิจารณา โดยนโยบายของนายศักดิ์สยาม  
ชิตชอบ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม  
เน้นย้ำให้พัฒนาโครงการในแนวสูง  
เป็นคอมมูนิตีโมดลส์ที่มีการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า  
เพื่อสร้างรายได้สูงสุดให้กับ ร.ฟ.ท.

เบื้องต้นพื้นที่ที่จะนำมาพัฒนาครั้งนี้  
มีอยู่ราว 120 ไร่ มูลค่าที่ดินราว 1.44  
หมื่นล้านบาท ประกอบด้วย 1.พื้นที่ถนน  
ทางเข้า ออกและลานจอดรถบริเวณถนน  
พระราม4จำนวน 16 ไร่ มูลค่า 1,920 ล้านบาท  
2.อาคารสถานีกรุงเทพหัวลำโพง 13 ไร่  
มูลค่า 1,560 ล้านบาท 3.ชานชาลา ทางรถไฟ  
และย่านสับเปลี่ยน 49 ไร่ มูลค่า 5,880  
ล้านบาท 4.โรงซ่อมรถดีเซลราง และ  
รถโดยสาร 22 ไร่ มูลค่า 2,640 ล้านบาท  
และ 5.อาคารสำนักงาน ร.ฟ.ท ตึกคลังพัสดุ  
20 ไร่ มูลค่า 2,400 ล้านบาท  
รายงานข่าวยังระบุว่า ที่ปรึกษา  
ได้จัดทำแผนปฏิบัติการ (แอกชั่นแพลน)  
ในการพัฒนาที่ดินย่านหัวลำโพง โดยแบ่ง  
พื้นที่ออกเป็น 5 โซน คือ โซน A จำนวน 16 ไร่  
บริเวณอาคารสถานีหัวลำโพงและพื้นที่  
สาธารณะจัดทำเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์  
และพัฒนาทัศนียภาพโดยรอบ, โซน B  
จำนวน 13 ไร่ ปรับปรุงอาคารให้เป็นไป  
ตามแนวทางอนุรักษ์  
โซน C จำนวน 22 ไร่ ปัจจุบันเป็นพื้นที่  
โรงซ่อมรถรางและรถโดยสาร จะพัฒนา  
พื้นที่เชิงพาณิชย์ในรูปแบบปิดและเปิด  
เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร พื้นที่กิจกรรม และ  
จะทำการปรับปรุงพื้นที่บริเวณนี้ให้เป็น  
Water front Promenade เลียบคลอง  
ผดุงกรุงเกษม ผสมผสานความเป็นมิตร  
กับสิ่งแวดล้อมโดยเน้นความเป็นพื้นที่สีเขียว  
โดยรอบโครงการ โดยดูต้นแบบจากเวนิส  
ประเทศอิตาลี  
ส่วนโซน D จำนวน 49 ไร่ ปัจจุบันเป็น  
พื้นที่ชานชาลาทางรถไฟ และย่านสับเปลี่ยน  
ซึ่งเป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อทั้งระบบ  
การสัญจรและพื้นที่ฝั่งเมืองมีแผนพัฒนา

ได้ในหลายรูปแบบ โดยรูปแบบการพัฒนา  
เชิงพาณิชย์ จะพัฒนาเป็นโครงการผสมผสาน  
หรือมิกซ์ยูส ในลักษณะ Lifestyle  
mixed-use รองรับธุรกิจประเภทโรงแรม  
อาคารสำนักงาน รวมทั้งที่อยู่อาศัยแบบ  
คอนโดมิเนียม ท่างสรรพสินค้า และพื้นที่  
จัดแสดงงานอื่นๆ โดยยึดต้นแบบโตเกียว  
มิดทาวน์ (Tokyo Midtown) ประเทศญี่ปุ่น  
นอกจากนี้ จะพัฒนาโซน E จำนวน  
20 ไร่ บริเวณอาคารสำนักงาน ร.ฟ.ท.  
ตึกคลังพัสดุเดิม จะพัฒนา เป็นพื้นที่  
เชิงพาณิชย์ในรูปแบบ Urban mixed-use  
อาทิ โรงแรม อาคารสำนักงาน ศูนย์กิจกรรม  
รวมถึงพื้นที่ให้ร่มรื่นผสมผสานความเป็นมิตร  
กับสิ่งแวดล้อมและเชื่อมต่อกับรูปแบบ  
สิ่งปลูกสร้างเชิงอนุรักษ์โครงสร้างอาคาร  
เดิม ซึ่งจะมีระยะทางกันไม่เกิน 500 เมตร  
ตลอดแนวคลอง และยังได้ศึกษาชุมชนต่างๆ  
ริมน้ำ โดยยึดต้นแบบโครงการ Suzhou  
Creek เมืองเซี่ยงไฮ้ ประเทศจีน  
รายงานข่าวยังกล่าวด้วยว่า โครงการ  
ทั้งหมดก่อนหน้า ร.ฟ.ท.มีแนวคิดที่จะนำร่อง  
พัฒนาในระยะสั้นช่วง 3-5 ปี (2564 - 2568)  
เฉพาะโซน AB และ C แต่ได้หารือร่วมกับ  
กระทรวงคมนาคม มีข้อท้วงติงให้เอสอาร์ที  
กลับจัดทำแผนการพัฒนาทั้ง 5 โซน เพื่อ  
เปรียบเทียบความคุ้มค่า เพราะกระทรวงฯ  
มองว่าหากเปิดประมูลที่ดินผืนใหญ่ผืนเดียว  
จะจูงใจเอกชนให้เข้ามาร่วมทุน  
เมื่อ 9 ก.ย.ที่ผ่านมาเอสอาร์ที ได้ลงนาม  
ในบันทึกข้อตกลงการบริหารจัดการทรัพย์สิน  
กับร.ฟ.ท. รับอำนาจตามกฎหมายในการ  
บริหารสินทรัพย์อย่างเป็นทางการ โดยปัจจุบัน  
ร.ฟ.ท.อยู่ระหว่างโอนสัญญาสินทรัพย์  
ต่างๆ ให้กับเอสอาร์ที