

เปิดชิงพัฒนา“บางซื่อ”128ไร่ ผุดมิกซ์ยูส50ปี-แลก6.4พันล.

เปิดชิงพัฒนา“บางซื่อ”128ไร่ ผุดมิกซ์ยูส50ปี-แลก6.4พันล.

ผู้จัดการรายวัน360 - “บอร์ด รฟท.” เห็นชอบผลศึกษาแนวทางพัฒนาที่ดินแปลง E บางซื่อ 128 ไร่ ปรับแนวคิดเชิงพาณิชย์ ผุด “มิกซ์ยูส” ครบวงจร ให้สิทธิ์ระยะยาว 50 ปี ประเมินผลตอบแทน 6.4 พันล้านบาท ส่วนแปลง A ปรับพัฒนาเป็นสำนักงาน รฟท.แทน อ่านต่อหน้า | 4

วานนี้ (16 ก.ย.) นายนิรุฒ มณีพันธ์ ผู้ว่าการการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เปิดเผยว่า ที่ประชุมคณะกรรมการ (บอร์ด) รฟท. ที่มี นายจิรุตม์ วิศาลจิตร อธิบดีกรมการขนส่งทางบก (ขบ.) เป็นประธาน ได้มีมติเห็นชอบการศึกษาโครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่ การรถไฟฯ และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณตึกแดง บางซื่อ (บางซื่อแปลง E) และแนวทางโครงการพัฒนาพื้นที่บางซื่อแปลง E และบางซื่อแปลง A โดยปรับแนวคิดการพัฒนาพื้นที่ 2 แปลงใหม่ โดยแปลง E จะพัฒนาเป็นเชิงพาณิชย์ทั้งหมด จากเดิมที่ออกแบบพัฒนาเป็นสำนักงานที่ทำการใหม่ของ รฟท. และศูนย์ราชการ ทั้งนี้ เนื่องจากที่ตั้งแปลง E อยู่ติดสถานีกลางบางซื่อ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า MRT สีน้ำเงิน และสำนักงาน SCG จึงมีศักยภาพมาก โดยการศึกษาพบว่า จะทำให้ รฟท.ได้ประโยชน์เพิ่มมากขึ้นอีกกว่า 1,900 ล้านบาท เมื่อเทียบกับแนวทางการพัฒนาเดิม

ทั้งนี้ บอร์ด รฟท. ได้มอบหมายให้ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทลูกเพื่อบริหารทรัพย์สินของ รฟท. ไปพิจารณาแนวทาง

ดำเนินการที่จะทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับ รฟท. และเปิดประมูลแปลง E ต่อไป

สำหรับพื้นที่แปลง E มีเนื้อที่ 140 ไร่ ผลการศึกษาพบว่า จะนำมาพัฒนาประมาณ 128 ไร่ โดยเป็นการประมูลให้เช่าสิทธิ์ระยะยาว เป็นกรก่อสร้าง 4 ปี และบริหารจัดการโครงการ 46 ปี รวมระยะเวลา 50 ปี ผลการศึกษาพบว่า กรณีการให้สิทธิ์ระยะเวลา 30 ปี จะมีผลตอบแทนที่ดินตามเกณฑ์การตลาด ประมาณ 4,500 ล้านบาท แต่หากให้สิทธิ์ระยะเวลา 50 ปี ผลตอบแทนที่ดินจะเพิ่มเป็น 6,400 ล้านบาท และไม่มีช่องว่างในการบริหารของเอกชน ซึ่งจะจูงใจในการลงทุนมากกว่า โดยจะพัฒนาในรูปแบบมิกซ์ยูส เป็น “ศูนย์กลางธุรกิจครบวงจร” มีทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม และพื้นที่การค้าปลีก เป็นต้น

ขณะที่แปลง A เนื้อที่ 32 ไร่ การศึกษาเดิมจะนำมาพัฒนาเชิงพาณิชย์ แต่หลังจากที่ รฟท. เปิดประมูล 2 ครั้ง แต่ไม่มีเอกชนสนใจ ดังนั้น จึงปรับแผน โดยนำมพัฒนาเป็นสำนักงาน รฟท.แทน และคาดว่าจะพัฒนาเป็นที่จอดรถยนต์ ได้อีกหลายพันคัน เพื่อสนับสนุนกรณีที่จอดรถของสถานีกลางบางซื่อไม่เพียงพอ.