

ประชาชาติ ธุรกิจ

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

Section: First Section/พรีออพเพอร์ตี้

วันที่: จันทร์ 27 - พุธ 29 กันยายน 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5396

หน้า: 1(ซ้าย), 6

Col.Inch: 130.64 Ad Value: 176,364

PRValue (x3): 529,092

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: รถไฟรื้อย่านพหลฯ 2,325 ไร่ 'ที่ดินนอกเขต' แปลง A ทำออฟฟิศ ร.ฟ.ท. สวอปแปลง E เปิด...

6 รื้อย่านพหลฯ
2,325 ไร่

“ที่ดินนอกเขต”

แปลง A ออฟฟิศ สวท.

รถไฟรื้อย่านพหลฯ 2,325 ไร่

‘ที่ดินนอกเขต’ แปลง A ทำออฟฟิศ ส.พ.ท.

สวอปแปลง E เปิดประมูลมิถุนายนโปรเจกต์



ปิดใช้ฮับบางซื่อ ได้เวลาคิกออฟ
เมืองใหม่รถไฟ
ทั้งนี้ ฮับบางซื่อหรือสถานีกลาง

บางซื่อ (Bangsue Grand Station)
เปิดใช้เป็นทางการตั้งแต่เดือนสิงหาคม
2564 ที่ผ่านมามีอวดโฉมสถานีรถไฟฟ้า

แห่งใหม่ของไทยที่มีขนาดใหญ่ที่สุดใน
อาเซียน โดยหน่วยงานต้นสังกัดคือ
การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.)

ประชาชาติ ธุรกิจ

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

Section: First Section/พรีออพเพอร์ตี้

วันที่: จันทร์ 27 - พุธ 29 กันยายน 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5396

หน้า: 1(ซ้าย), 6

Col.Inch: 130.64

Ad Value: 176,364

PRValue (x3): 529,092

ศิลป์: สีสี่

หัวข้อข่าว: รถไฟรื้อย่านพลข 2,325 ไร่ 'ที่ดินนอกแดน' แปลง A ทำออฟฟิศ ร.ฟ.ท. สวอปแปลง E เปิด...

รัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงคมนาคม ที่มี "นิรุต มณีนันท์" ผู้ว่าการการรถไฟฯ เป็นผู้รับผิดชอบ

โดยบทบาท "สถานีกลางบางซื่อ" ถูกอัปเดตสู่ศูนย์กลางการเดินทางด้านระบบรางของประเทศไทย เป็นจุดเชื่อมต่อทั้งรถไฟฟ้า รถไฟชานเมือง รถไฟทางไกล และรถไฟความเร็วสูง ใช้วงเงินก่อสร้าง 34,142 ล้านบาท บนที่ดินของ ร.ฟ.ท.กว่า 400 ไร่ รูปแบบเป็นอาคารขนาดใหญ่ 4 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอย 300,000 ตารางเมตร รองรับผู้โดยสารได้ 300,000 คนต่อวัน

ภารกิจคู่ขนานกับการเปิดใช้บางซื่อ ก็คือขับเคลื่อนการลงทุนโครงการภายใต้ "แผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน" พื้นที่รวม 2,325 ไร่ ที่กล่าวได้ว่าเป็นไพรมเอเรียสใหญ่หมื่นไร่

ล่าสุดที่ประชุมคณะกรรมการ (บอร์ด) ร.ฟ.ท. วันที่ 16 กันยายน 2564 มีมติเห็นชอบผลการศึกษาใหม่ "แผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน" พื้นที่รวม 2,325 ไร่ เนื่องจากมีการเปิดประมูลพัฒนาพื้นที่ 2 ครั้งในช่วงที่ผ่านมา ปรากฏว่าเอกชนไม่ให้ความสนใจ ไฮไลต์อยู่ที่มีการปรับคอนเซ็ปต์การพัฒนา 2 แปลง คือ แปลง A กับแปลง E

ปัญหาแปลง A "ที่ดินนอกแดน"

ทั้งนี้ เดิมแปลง A (ทิศใต้ของสถานีกลางบางซื่อ) มีขนาดที่ดิน 32 ไร่ วางแผนพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์แบบผสมผสาน หรือมิกซ์ยูสโปรเจกต์ และแปลง E (ย่านตึกแดง) ขนาดที่ดิน 128 ไร่ แผนเดิมจะพัฒนาเป็นสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของการรถไฟฯ

ข้อจำกัดของแปลง A เนื้อที่ 32 ไร่ แต่ไม่ใช่แปลงที่ดินผืนเดียวกัน มีทางด่วนผ่ากลางแปลงที่ดินทำให้มีสภาพเป็นที่ดินนอกแดน ดังนั้น แม้ทำเลจะอยู่ประชิดสถานีกลางบางซื่อ แต่ก็ไม่ได้รับความสนใจจากภาคเอกชนในการเสนอตัวเข้าแข่งขันประมูล

ล่าสุดบอร์ดตัดสินใจตามข้อเสนอให้มีการสวอปแผนพัฒนาแปลง A นำมาทำสำนักงานใหญ่แห่งใหม่แทน

และแปลง E เป็นพื้นที่ทำโครงการมิกซ์ยูส

"แปลง A แม้ปรับเปลี่ยนมาสร้างออฟฟิศของการรถไฟฯแล้ว บอร์ดให้โจทย์กลับไปคิดว่าจะต้องหาเลี้ยงตัวเองให้ได้ ทางเลือกคือการกำหนดพื้นที่เชิงพาณิชย์ประกอบไปด้วยโดยมอบหมายให้บริษัทลูก เอสอาร์ที แอสเสท เป็นผู้รับผิดชอบ"

อัปเดตแปลง E 128 ไร่

ขณะเดียวกัน แผนแม่บทแบ่งพื้นที่พัฒนา 9 แปลง บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวม 2,325 ไร่ มีการปรับเปลี่ยนให้มีการเปิดประมูลพื้นที่แปลง E ก่อน จากผลการศึกษาเดิมประเมินผลตอบแทนตลอดอายุสัญญา 3,000-4,000 ล้านบาท คาดว่าจะได้ผลประโยชน์ตอบแทนมากขึ้นอีก 1,900 ล้านบาท หรือสร้างผลตอบแทนตลอดอายุสัญญา 6,400 ล้านบาท

สำหรับที่ดินแปลง E แนวทางการเปิดประมูลพัฒนาพื้นที่เบื้องต้นเป็นการให้สิทธิเช่าที่ดินระยะยาว 50 ปี แบ่งเป็นช่วงก่อสร้างและพัฒนาโครงการ 4 ปี บริหารสัมปทานเช่า 46 ปี โดยบริษัทลูก เอสอาร์ที แอสเสท เป็นผู้รับผิดชอบในการพิจารณาว่าแผนลงทุนจะต้องทำภายใต้ พ.ร.บ.ร่วมทุน 2562 หรือไม่

ติ๊กกลับที่โออาร์พาณิชย์บางซื่อ

นอกจากนี้ บอร์ดการรถไฟฯได้ติ๊กกลับร่างประกาศเชิญชวนการจัดประโยชน์เชิงพาณิชย์และป้ายโฆษณาบริเวณสถานีกลางบางซื่อและสถานีรถไฟชานเมืองสายสีแดง 12 สถานี โดยพบว่าเอกสารการประมูลไม่ครบถ้วน จึงให้กลับไปรวบรวมมาใหม่และเสนอให้บอร์ดพิจารณาอีกครั้งในการประชุม 29 กันยายน 2564 นี้

แผนงานเบื้องต้นที่วางไว้ แบ่งประมูล 3 เนื้องาน ประกอบด้วย 1.พื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีกลางบางซื่อ 52,000 ตารางเมตร 2.พื้นที่โฆษณาบริเวณสถานีกลางบางซื่อ 2,300 ตารางเมตร ทั้ง 2 งานมีระยะเวลา 20 ปี คาดว่าใช้เวลาจัดซื้อจัดจ้าง 2 เดือน

และ 3.พื้นที่เชิงพาณิชย์ 12 สถานี

นำไปรวมกับแผนงาน PPP รถไฟชานเมืองสายสีแดงในอนาคต คาดว่าหลังจากมีมติบอร์ดในวันที่ 29 กันยายนนี้แล้ว กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างจะเริ่มได้ในช่วงปลายปี 2564 นี้

"สถานการณ์โควิดถึงแม้การเปิดหาผู้รับจ้างพัฒนาเชิงพาณิชย์ยังบางซื่อจะเลื่อนออกไป แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อให้บริการผู้โดยสารที่อาจจะไม่มีร้านค้า ร้านอาหารให้บริการ เพราะปัจจุบันพื้นที่บางซื่อถูกใช้เป็นที่ศูนย์นิเวศน์ขณะที่มีผู้โดยสารเพียง 3,000 เที่ยวคน/วัน แนวทางตอนนี้มีการจัดจุดขายน้ำดื่มรองรับไว้แล้ว"

พิมพ์เขียวผลศึกษาใจกล้า

ผู้สื่อข่าวรายงานเพิ่มเติมว่า แผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธินทางองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น (ไจก้า) ริวิวแผนเมื่อปี 2562 พื้นที่รวม 2,325 ไร่ แบ่งการลงทุนเป็น 3 เฟส เฟสละ 5 ปี พัฒนา 9 โซน จากเดิม 4 โซน แผนระยะสั้นลงทุน 40,100 ล้านบาท ระยะกลาง 167,100 ล้านบาท และระยะยาว 151,500 ล้านบาท รวมวงเงิน 358,700 ล้านบาท

รูปแบบการลงทุนเปิดให้เอกชนร่วมลงทุน PPP (public private partnership) 30-50 ปี หรือรายบุคคลแบบเฉพาะเจาะจง แต่ละเฟสมีการลงทุน 5 ส่วน ได้แก่ 1.ลงทุนเชิงพาณิชย์ เช่น ออฟฟิศ ร้านค้า โรงแรม คอนโดมิเนียม ศูนย์ประชุม 2.สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ระบบสมาร์ทซิตี้ 3.โครงข่ายคมนาคม เช่น ปิอาร์ที 4.โครงข่ายการพัฒนาเพื่อสิ่งแวดล้อม เช่น สวนสาธารณะ ระบบกักเก็บน้ำ และ 5.โครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ

การลงทุน 5 ปีแรก เริ่มแปลง A, E, D ภายในปี 2565, ระยะที่ 2 ในปี 2566-2570 พัฒนาแปลง C, F, G และระยะ 3 ปี 2571-2575 แปลง B, D, H, I โดยวางคอนเซ็ปต์การพัฒนาแต่ละแปลงไว้ ดังนี้

"แปลง A" ศูนย์กลางธุรกิจใหม่ "แปลง B" ศูนย์กลางธุรกิจและการค้าในอาเซียน "แปลง C" ศูนย์แสดง

ประชาชาติ ธุรกิจ

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

Section: First Section/พรีออเพอร์ตี

วันที่: จันทร์ 27 - พุธ 29 กันยายน 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5396

หน้า: 1(ซ้าย), 6

Col.Inch: 130.64 Ad Value: 176,364

PRValue (x3): 529,092

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: รถไฟรื้อย่านพลซ 2,325 ไร่ 'ที่ดินอกแตก' แปลง A ทำออฟฟิศ ร.ฟ.ท. สวอปแปลง E เปิด...

สินค้า งานประชุมครบวงจร “แปลง D” พื้นที่ตลาดนัดจตุจักร “แปลง E” ศูนย์ราชการ “แปลง F” ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ “แปลง G” ย่านที่อยู่อาศัย “แปลง H” มิกซ์ยูสโปรเจกต์ และ “แปลง I” ย่านที่อยู่อาศัย

ข้อสั่งการ “ศักดิ์สยาม”

อย่างไรก็ตาม การรื้อไฟประสบความล้มเหลวจากการนำพื้นที่แปลง A มาประมูลถึง 2 ครั้ง โดยไม่มีผู้ใดมายื่นซองประมูล แม้แต่รายเดียว ทำให้นายศักดิ์สยามขิดชอบ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมสั่งการนโยบายใหม่ โดยกำหนดให้การบริหารพื้นที่สถานีกลางบางซื่อจะต้องมีรายได้มากกว่ารายจ่ายเท่านั้น

โดยการรื้อไฟปรับแผนลงทุนใหม่พื้นที่ 9 แปลง แบ่งเป็น 2 กลุ่ม โดยกลุ่มแรกพื้นที่ที่มีความพร้อม 5 แปลง ครอบคลุมเวลาที่วางไว้ภายในต้นปี 2565 เปิดประมูลก่อน 3 แปลง คือ แปลง A, แปลง E (ย่านตึกแดง) และแปลง G เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพมากที่สุด อีก 2 แปลงคือ แปลง B และแปลง D ติดสัญญาเช่าระยะยาว

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่ยังไม่มีความพร้อม เนื่องจากปัจจุบันมีการใช้งานพื้นที่ 4 แปลง ได้แก่ แปลง C พื้นที่สถานีขนส่งหมอชิต 2 โดยบริษัท ขนส่ง จำกัด, แปลง F (ด้านหลังสถานีขนส่งหมอชิต 2 ติดกับถนนเทอดดำริ) ติดโรงซ่อมรถจักรบางซื่อ จะเร่งแผนย้ายไปที่แก่งคอยภายใน 3-4 ปี และแนวทางรถไฟสายใต้, แปลง H มีโรงตรวจซ่อมวาระรถโดยสาร (LD Depot) และแปลง I มีโรงซ่อมรถไฟฟ้า CT (CT Depot)