

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวกฎหมายอสังหาริมทรัพย์

สั้นแก้ฝั่งสีแปลงตึกแดงบางซื่อ จุใจเอกชนไทย-เทศลงทุนกว่า8หมื่นล. (28 March 2019)

วานนี้ (27 มี.ค.) การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) ได้เชิญภาคเอกชน เช่น บริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศและ นักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น เข้าร่วมในการศึกษา ทบทวน และสำรวจ ความสนใจของผู้ประกอบการเอกชน (Market Sounding) ภายใต้โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่ของ ร.ฟ.ท. และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณตึกแดงบางซื่อ ตาม พระราชบัญญัติให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556

โดยนายวรุฒม์ มาลา รองผู้อำนวยการ กลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน รักษาการในตำแหน่งผู้ว่าฯร.ฟ.ท.กล่าวว่า ประเด็นสำคัญของการพัฒนาโครงการบนเนื้อที่ 120 ไร่ จะเป็นโครงการที่ไม่เข้าข่ายของพระราชบัญญัติการร่วมทุน แต่เปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาลงทุน ซึ่งเป็นโครงการที่รองรับการเติบโตของเมืองและเชื่อมกับโครงการขายคมนาคนขนาดใหญ่ และในการพัฒนา หากสามารถปรับผังสีให้เหมาะสมกับโครงการแล้ว จะ ช่วยให้คึกคักขึ้นอีก โดยเฉพาะการปรับผังสี เนื่องจากในแปลงดังกล่าวอยู่ในผังสี ย.8 และ ย.9 โดยเฉพาะหากสามารถปรับผังสี ย.8 เป็น ย.9 ได้ จะมีส่วนผลักดันให้โครงการมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นจากที่คาดว่าจะไว้ 35,000 ล้านบาท อาจมีมูลค่าการลงทุนไม่ต่ำกว่า 80,000 ล้านบาท

"เรื่อง ROA ยังไม่ต้องไปมอง เพราะขึ้นลงเร็วมาก แต่ผมเชื่อว่า มันคุ้มค่าต่อการลงทุน และโครงการดังกล่าว สามารถดำเนินการได้ เพราะเปิดการดึงภาคเอกชนเข้ามาลงทุน ซึ่งในวันนี้ มีบริษัทอสังหาฯ รายใหญ่เข้าร่วมฟัง ทั้ง บริษัท อนันดาฯ บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด กลุ่มซีพีเอ็น กลุ่มซีพีแลนด์ เอสซีจี รวมถึงนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นเข้ามาร่วมรับฟังข้อมูล"

นายพนม กาญจนเทียมเท่า ผู้จัดการโครงการการศึกษาความเหมาะสม ออกแบบรายละเอียดเบื้องต้นโครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่ การรถไฟแห่งประเทศไทย(ร.ฟ.ท.) และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณตึกแดงบางซื่อ กล่าวอธิบายว่า ระยะเวลาการเช่าพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์เหมาะสมประมาณ 50 ปี ทั้งนี้ รูปแบบโครงการ จะแยกเป็น การลงทุนสร้างอาคารสำนักงานใหญ่ของ ร.ฟ.ท. คาดจะมีพื้นที่รวม 113,000 ตร.ม. มูลค่าลงทุนจากเอกชน 4,000 ล้านบาท และส่วนอีก 3 แสนตร.ม. ที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าบนเนื้อที่ 20.4 ไร่ มูลค่าลงทุน 10,000 ล้านบาท นอกจากนี้ จะมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับพนักงาน ร.ฟ.ท.ในแปลง c บางส่วน ซึ่งจะทำเป็นรูปแบบคอนโดฯ จำนวน 500 ยูนิต มูลค่าลงทุน 500-600 ล้านบาท

ขณะเดียวกัน ยังมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อการพักอาศัยประมาณ 6,000 ยูนิต ซึ่งจะเป็นรูปแบบสิทธิการเช่า (ลีสโฮลด์) ขนาดห้องชุด 30-35 ตร.ม. ราคาขายห้องชุดปัจจุบัน 70,000-75,000 บาทต่อตร.ม.ต่ำกว่าห้องชุดที่ขายกรรมสิทธิ์ประมาณ 30%

"ดีมานด์ทั้งจากพนักงานในออฟฟิศ ผู้อยู่อาศัย และจากพนักงานในเอสซีจี ก็น่าจะสร้างกำลังซื้อในโครงการได้ ประกอบกับในบริเวณ ดังกล่าว ยังมีโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงอีกจำนวนมาก" นายพนมกล่าว

นางวินิตา กัลยาณมิตร รองผู้จัดการโครงการฯ กล่าวว่า ปัจจุบัน แปลงดังกล่าวอยู่ในผังสีน้ำตาล ที่สามารถสร้างที่อยู่อาศัยและอาคารเชิงพาณิชย์ โดยเป็นผังสี ย.8 แม้ว่าจะสามารถสร้างที่พักอาศัยได้ แต่มีข้อกำหนดในส่วนของการสร้างอาคารสำนักงาน ที่จำกัดพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร(ตร.ม.) เนื่องจากมีการกำหนด FAR ไว้ 6 ต่อ 1 ซึ่งแปลงที่อยู่ใน ย.8 คิดเป็น 2 ใน 3 ของที่ดินทั้งหมด ซึ่งตามแผนจะพัฒนาเป็นพื้นที่อาคารพักอาศัย แต่หากในอนาคตผังเมืองมีการปรับผังสีเป็น ย.9 ก็อาจจะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานได้ทั้งหมด ในขณะที่ ย.9 จะอยู่ในพื้นที่ของโซนเอสและโซนเอ ที่จะเป็พื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหญ่ของ ร.ฟ.ท. และอาคารสำนักงาน ส่วนนี้ FAR จะสูงถึง 7 ต่อ 1 แต่มีพื้นที่เพียง 1 ใน 3 ของทั้งหมด

ที่มา : ผู้จัดการรายวัน 360 องศา

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (ทุกวันจันทร์-ศุกร์ เวลา 02-202-1768)