

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

- ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน
- ปีหน้าคิกออฟ มิกซ์ยูส บางซื่อ 32 ไร่ (01 November 2018)

จัสสร้างศูนย์การค้ารับรถไฟฟ้าสายสีแดง

เปิดรับฟังความคิดเห็นภาคเอกชนเป็น ครั้งสุดท้าย สำหรับโครงการมิกซ์ยูสพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน แปลง A ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ย่านพหลโยธิน 2,325 ไร่ ก่อนที่ "ร.ฟ.ท.-การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย" จะตักผลึกร่างที่ไออาร์ประกาศเชิญชวนในเดือน ม.ค. 2562

เอกชนไทย-เทศสนใจเพียบ

รอบนี้มีเอกชนรายใหญ่ร่วม 100 ราย ให้ความสนใจหลากหลายทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม คาปาลิก สถาบันการเงิน อาทิ ทีซีซีกรุ๊ป, ซี.พี.แลนด์, ยูนิเวนเจอร์, เซ็นทรัลพัฒนา, สิงห์เอสเตท, แลนด์เอนด์แฮ็ส, สยามแม็คโคร, เดอะมอลล์กรุ๊ป, แอสสิริ, ดีเอราวิธ กรุ๊ป, บมจ.ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ (BEM), โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์, บางกอกแลนด์, พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก, ศุภาลักษณ์, บจ. เอ็นเนอร์ยี่ คอมเพล็กซ์ (เครือ ปตท.) ส่วนต่างชาติ อาทิ คิวชูเรลเวย์, มิตซูซุบิ เอสเตท เอเชีย จากประเทศญี่ปุ่น โดยเอกชนขอขยายระยะเวลาสัมปทาน จาก 30 ปีเป็น 50 ปี และมีข้อกังวลสร้างตึกสูงได้ไม่เกิน 150 เมตร

ประเดิมโซนเอ 32 ไร่

นายวรุฒิ มาลา รักษาการผู้ว่าการการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย กล่าวว่า ร.ฟ.ท.ร่วมกับองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น (ไจก้า) จัดทำ "แผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน" พื้นที่รวม 2,325 ไร่ แบ่งพื้นที่ 9 แปลง มีระยะการพัฒนา 3 ระยะ ใช้เวลา 15-20 ปี ระยะแรก ปี 2561-2565 มีโซน A, E, D ระยะที่ 2 ปี 2566-2570 โซน C, F, G และ ระยะที่ 3 ปี 2571-2575 โซน B, D, H, I

"จะนำแปลงที่ดิน A อยู่บริเวณ ทิศใต้และติดสถานีกลางบางซื่อ พัฒนาเป็นลำดับแรก ให้สอดคล้องกับการเปิดให้บริการของสถานีกลางบางซื่อ จะเปิดบริการอย่างเต็มรูปแบบต้นปี 2564"

สำหรับพื้นที่แปลง A มีเนื้อที่ 32 ไร่ เป็นพื้นที่ที่อยู่ในทำเลมีศักยภาพ เนื่องจากอยู่ห่างจากสถานีกลางบางซื่อ 500 เมตร มีโครงข่ายคมนาคมขนส่งเชื่อมการ เดินทางทั้งรถไฟฟ้า รถบีอาร์ที ทางด่วนและถนนที่อยู่โดยรอบและภายในโครงการ เช่น ถนนกำแพงเพชร ถนนพระราม ที่ 6 ถนนเทอดดำริ เป็นต้น

สร้างตึกสูงไม่เกิน 150 เมตร

ขณะที่การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพฯปัจจุบัน กำหนดเป็นพื้นที่สีแดง พาณิชยกรรม มี FAR (อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน) 8:1 และ OSR (อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม) 4% สามารถก่อสร้างอาคารได้ 389,288 ตร.ม. แต่เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ควบคุมการบิน ทำให้สร้างอาคารได้ไม่เกิน 150 เมตร หรือไม่เกิน 50 ชั้น

โครงการนี้จะให้เอกชนร่วมลงทุน รูปแบบ PPP มีมูลค่าการลงทุน 11,721 ล้านบาท จะพัฒนาเป็น "ศูนย์กลางธุรกิจครบวงจร" ในรูปแบบมิกซ์ยูสเป็นแหล่งรวมอาคารสำนักงาน โรงแรม และพื้นที่การค้าปลีก จะเปิดให้บริษัทเอกชนและนักลงทุนที่สนใจร่วมลงทุนในรูปแบบ DBFOT คือออกแบบ รายละเอียด ก่อสร้าง จัดหาแหล่งเงินทุน ระยะเวลา 4 ปี และบริหารจัดการโครงการ 30 ปี รวม 34 ปี คงจะ ไม่ขยายเวลาเป็น 50 ปี ตามที่เอกชนเสนอ เนื่องจากโครงการเป็นพื้นที่ขนาดเล็กและพัฒนาเฉพาะเชิงพาณิชย์

"นับเป็นโครงการพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่แปลงแรกที่ ร.ฟ.ท.นำมาพัฒนาสร้างรายได้ ในรอบ 10 ปี หลังต่อสัญญาสัมปทานเซ็นทรัล ลาดพร้าว คาดว่าโครงการนี้ ร.ฟ.ท.ได้ผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาประมาณ 3,000-4,000 ล้านบาท ส่วนเอกชนจะมีรายได้ของโครงการตลอดอายุสัญญา 156,292 ล้านบาท เพราะโครงการมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน มี IRR 12.6%"

แบ่ง 3 เฟสย่อย

นายวรุฒกกล่าวว่า จะแบ่งพัฒนา ที่ดินแปลง A เป็น 3 เฟสย่อย คือ พื้นที่ A1 เนื้อที่ 9.58 ไร่ พื้นที่ A2 เนื้อที่ 8.95 ไร่ และพื้นที่ A3 เนื้อที่ 13.58 ไร่ โดยจะเร่งเอกชนผู้ชนะประมูลพัฒนาโซนเป็นศูนย์การค้าก่อนเป็นลำดับแรก เพื่อมาสนับสนุนการบริการสถานีกลางบางซื่อจะเปิดในปี 2564 คาดว่าจะมีผู้มาใช้บริการประมาณ 208,000 เที่ยวคน ต่อวัน เพราะจะเป็นศูนย์กลางด้านการเดินทางของระบบรางมีทั้งรถไฟฟ้า รถไฟชานเมือง และรถไฟระยะไกล ในอนาคตจะมีรถไฟความเร็วสูงไทย-จีน และ รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน จากนั้นจะเปิดบริการเต็มโครงการได้ในปี 2566

"มีทั้งเอกชนไทยและต่างชาติหลายรายที่สนใจจะลงทุน ทั้งเซ็นทรัล เดอะมอลล์ ญี่ปุ่น จีน เกาหลีใต้ ซึ่งสามารถร่วมทุนกันมาพัฒนาได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายไทย คือต่างชาติถือหุ้นไม่เกิน 49%"

ตามไทม์ไลน์จะประกาศทีโออาร์ได้ภายในเดือน ม.ค. 2562 จากนั้นเดือน ก.พ.-เม.ย.เปิดให้ยื่นข้อเสนอ และประเมินผลข้อเสนอกลางเดือน พ.ค.-มิ.ย. และเดือน ก.ค.-ก.ย.จะเจรจาผลตอบแทนกับเอกชนที่ชนะประมูล คาดว่าจะเซ็นสัญญาไม่เกินเดือน พ.ย. 2562 และจะเริ่มพัฒนาปลายปี 2563 เนื่องจากโครงการอาจจะต้องจัดทำรายงานผล กระทั่งด้านสิ่งแวดล้อม (อีไอเอ) ซึ่ง ต้องได้รับอนุมัติก่อนถึงจะพัฒนาโครงการได้

ขณะที่การพัฒนาสมาร์ทซิตีหรือเมืองอัจฉริยะ หากเอกชนสนใจจะลงทุนพัฒนาสามารถยื่นเสนอมาได้ เนื่องจากย่านพหลโยธินเป็น 1 ใน 10 พื้นที่ ที่รัฐบาลประกาศส่งเสริมให้เป็น สมาร์ทซิตีอยู่แล้ว ซึ่ง ร.ฟ.ท.จะดำเนินการประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ เช่น สำนักงานส่งเสริมการลงทุน หรือบีโอไอ เป็นต้น

ซึ่งสมาร์ทซิตีพหลโยธินเป็น 1 ในพื้นที่เป้าหมายที่ ปตท.สนใจจะร่วมกับนักลงทุนญี่ปุ่น บันเป็นเมือง สมาร์ทซิตี เกาะไปกับไฮสปีดเทรน รอลัน ถึงที่สุดแล้วจะมีชื่อ ปตท.ลงสนาม แข่งกับบรรดาบิ๊กค่ายปลีก-อสังหาหรือไม

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชลเหลือภาค โทร 02-202-1768)