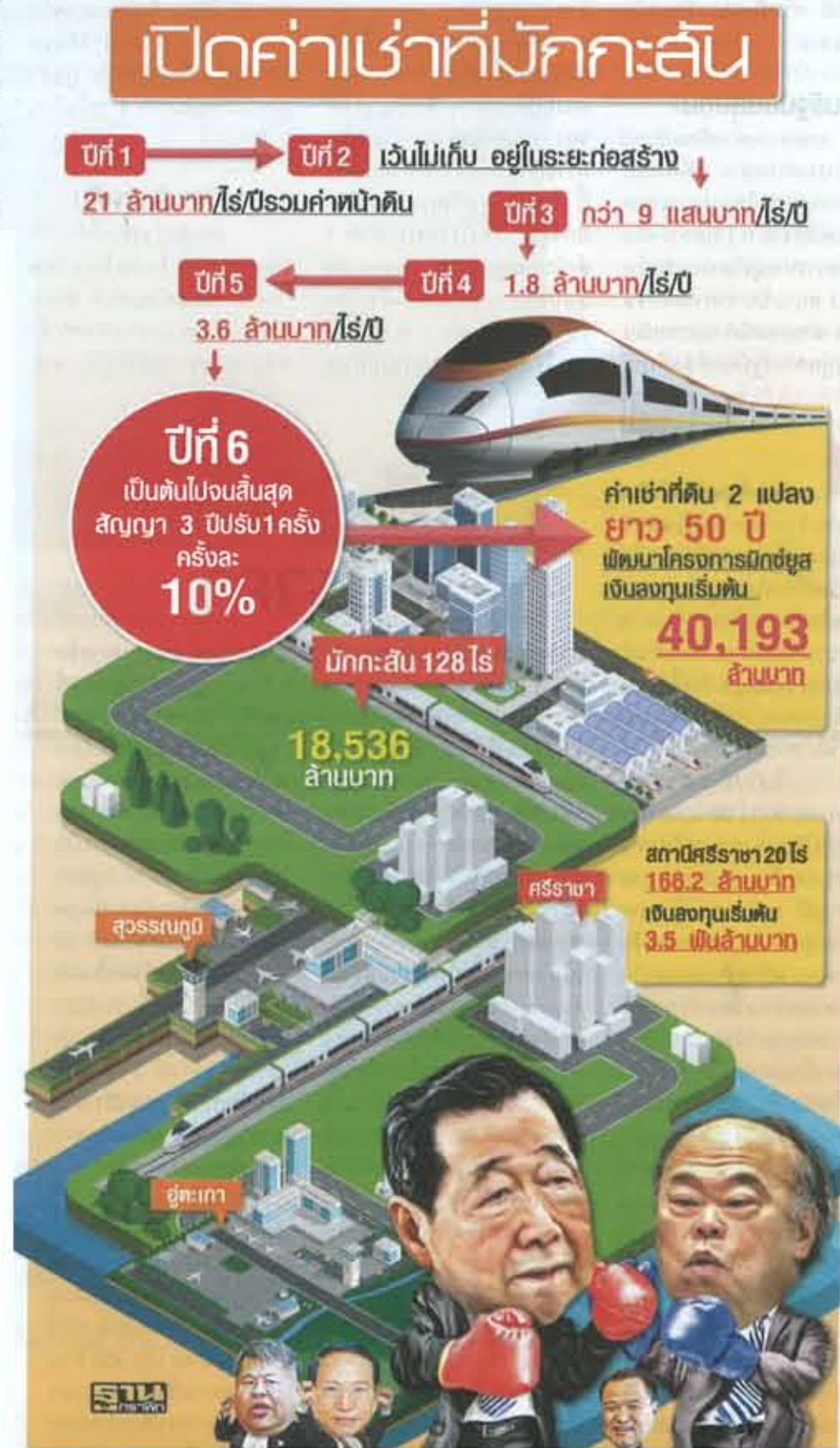


เจ้าสัวทุ่มลงทุนไฮสปีดเทรน 2.2 แสนล้าน

คว่ำที่มักกะสันโคตรถูก

ร.ฟ.ท.อุบได้ผู้ชนะประมูลรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน วงในระบุ 2 เจ้าสัวบีทีเอส-ซีพีคัมพ์ ราคาหวังว่าขุมทรัพย์มักกะสัน 128 ไร่ แสนถูกแต่ปีละ 820 ล้าน พัฒนาพื้นที่ได้กว่า 1 ล้าน ตร.ม. มูลค่ากว่าแสนล้าน

ต่อเนื่อง 02



ข่าวสด: คว่ำที่มักกะสัน

หลังจากกรมหนึ่งสัปดาห์ที่คาดว่าจะวันที่ 14 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมาจะสามารถทราบรายชื่อกลุ่มกิจการร่วมค้าที่ชนะการประมูลรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ซึ่งเป็นเมกะโปรเจกต์ที่มีมูลค่าสูงที่สุด 2.2 แสนล้านบาท แต่ในที่สุดการตรวจสอบเอกสารของคณะกรรมการคัดเลือกยังไม่สะดวก คาดว่าไม่เกินวันที่ 18 ธันวาคมนี้ รัฐบาลกลุ่มซีพี หรือบีเอสอาร์จะคว่ำเด็กชิ้นงาม

ขอเงินรัฐน้อยสุดชนะ

นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์ อธิบดีกรมทางหลวง อดีตคณะกรรมการการรถไฟแห่งประเทศไทย (บอร์ด ร.ฟ.ท.) วิเคราะห์ถึงเงื่อนไขการประมูลโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ว่าหากเอกชนรายใด ผ่านเทคนิค และขอเงินสนับสนุนจากรัฐน้อยที่สุดถือว่า

คว่ำที่มักกะสัน

รายนั้นชนะประมูล อย่างไรก็ตามมีรายงานว่าคู่แข่งรายอื่นมีสายป่านที่แข็งแกร่งสามารถพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้ ขณะนายสุรพงษ์ เลหาะอัญญา กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (บีทีเอส) กล่าวว่า มันใจกลุ่มบีทีเอสเสนอราคาดีที่สุดในขณะนี้จะต้องต่อคำถามที่ว่าเปิดของราคาถือว่าชนะประมูลหรือไม่ นายสุรพงษ์ ย้ำว่า คงต้องดูเงื่อนไขประกอบด้วย

ขอเงินรัฐน้อยสุดชนะ

นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์ อธิบดีกรมทางหลวง อดีตคณะกรรมการการรถไฟแห่งประเทศไทย (บอร์ด ร.ฟ.ท.) วิเคราะห์ถึงเงื่อนไขการประมูลโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ว่าหากเอกชนรายใด ผ่านเทคนิค และขอเงินสนับสนุนจากรัฐน้อยที่สุดถือว่า

คว่ำที่มักกะสัน

โดยรอบได้อานิสงส์ไปด้วย ด้านแหล่งข่าวจาก ร.ฟ.ท. ระบุว่า แม้จะทราบว่ากลุ่มใดชนะประมูลในเบื้องต้น แต่จะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐาน คาดว่าวันที่ 17 ธันวาคมนี้ จะทราบผู้ชนะประมูลอย่างเป็นทางการ แต่ทั้งนี้ เอกชนไม่ได้คาดหวังกำไรจากรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน เนื่องจากเป็นการบริการการจับเก็บค่าโดยสาร ไม่สามารถตั้งราคาสูงได้ แต่โดยเบื้องต้นแล้วต้องการที่ดินแปลงมักกะสัน ยาว 50 ปีที่สูง ซึ่งแถมพ่วงจากการประมูลรถไฟ โดยนำที่ดินมาพัฒนาเป็นเมืองมิกซ์ยูส มูลค่าลงทุนเบื้องต้นกว่า 4 หมื่นล้านบาท

ลงทุนมักกะสันสุดคุ้ม

นายสันติ ดงจันทร์ กรรมการผู้จัดการบริษัท โมเดิร์น หรือเพอร์ดี คอยซัลเท็นส์ จำกัด บริษัทที่ปรึกษาด้านวิเคราะห์ราคาที่ดิน แปลงมักกะสันให้กับ ร.ฟ.ท.

คว่ำที่มักกะสัน

วิเคราะห์ว่า โครงการนี้ไม่แน่ใจ เพราะแต่ละฝ่ายค่อนข้างสูสี แต่ถ้าสำหรับผู้ชนะประมูลจะได้พื้นที่พัฒนาที่เป็นเป้าหมายสำคัญ เพราะที่ดินมักกะสัน ของ ร.ฟ.ท. ที่ต้องบอกว่าคุณดี เนื่องจากตั้งอยู่ใจกลางเมืองล้อมรอบด้วยรถไฟฟ้า และอนาคตจะมีสถานีรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน

คว่ำที่มักกะสัน

นางสาวจิตต์ เกื้อเกษม อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า การประมูลครั้งนี้ มีผู้สนใจเข้าประมูลจำนวนมาก คาดว่าน่าจะเกินกว่า 10 ราย

คว่ำที่มักกะสัน

วิเคราะห์ว่า โครงการนี้ไม่แน่ใจ เพราะแต่ละฝ่ายค่อนข้างสูสี แต่ถ้าสำหรับผู้ชนะประมูลจะได้พื้นที่พัฒนาที่เป็นเป้าหมายสำคัญ เพราะที่ดินมักกะสัน ของ ร.ฟ.ท. ที่ต้องบอกว่าคุณดี เนื่องจากตั้งอยู่ใจกลางเมืองล้อมรอบด้วยรถไฟฟ้า และอนาคตจะมีสถานีรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน

คว่ำที่มักกะสัน

นางสาวจิตต์ เกื้อเกษม อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า การประมูลครั้งนี้ มีผู้สนใจเข้าประมูลจำนวนมาก คาดว่าน่าจะเกินกว่า 10 ราย

มักกะสันเจริญกว่าสุขุมวิท

นายสันติ วิเคราะห์ต่อว่า ที่ดินมักกะสันของการรถไฟฯ หากพัฒนาแล้วจะส่งผลให้พื้นที่โดยรอบ อาทิ โอโตะ-เพชรบุรี พุระวาม 9-รัชดาฯ เจริญขึ้น ทั้งนี้หากรวมที่ดินมักกะสัน ทั้งผืน จำนวนเกือบ 500 ไร่ จะมีพื้นที่เชิงพาณิชย์มากถึง 7 ล้านตารางเมตร หาก ร.ฟ.ท. ต้องการเปิดพื้นที่ทั้งหมด หรืออาจมีการประมูลแปลงต่อ 128 ไร่ ย่อมหาที่ดินยากและราคาต้องไม่ต่ำกว่า 2 ล้านบาท ต่อตารางวาแน่นอน

ค่าเช่า 50 ปีกว่า 4 หมื่นล.

แหล่งข่าวจากวงการอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ในจำนวนที่ดิน 2 แปลงใหญ่ที่รัฐบาลนำมาเป็นของแถมให้กับผู้ชนะการประมูลคือ มักกะสัน และศรีราชา นั้น แปลงที่ได้รับค่านิยมมากที่สุดคือ มักกะสัน นอกจากขนาดพื้นที่ใหญ่ 128 ไร่แล้วทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ 1 ล้านตร.ม. ส่วนศรีราชาแม้จะอยู่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าตามแต่ขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่ 25 ไร่ ซึ่งทั้ง 2 แปลงจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือมิกซ์ยูส ครบทั้งที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน คาเฟ่และโรงแรม

ค่าเช่า 50 ปีกว่า 4 หมื่นล.

สำหรับอัตราค่าเช่าที่ดินนั้นทางรถไฟแห่งประเทศไทย ในช่วง 5 ปีแรกซึ่งเป็นระยะเวลาของการก่อสร้าง โดยปีแรกเมื่อทำสัญญาการร่วมลงทุน ฟีพีพี เรียกเก็บอัตรา 21.5 ล้านบาทต่อไร่ต่อปี คิดเป็นมูลค่า 2,582.4 ล้านบาท และตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุกปี 3 ปี ครั้งละ 10% ตลอด 50 ปี ค่าเช่าที่ดินมักกะสันรวมมูลค่าประมาณ 4.1 หมื่นล้านบาท หรือคิดเฉลี่ยปีละ 6 ล้านบาทต่อไร่ หรือรวม 820 ล้านบาทต่อปี เมื่อเทียบกับที่สิงคโปร์ เอสเตท ซีทีดีเอ็น 8 ไร่ 4 แยกไฮสปีด ราคา 3.7 แสนบาทต่อตร.ว. หรือ 1,184 ล้านบาท

ค่าเช่า 50 ปีกว่า 4 หมื่นล.

“ค่าเช่าคิดแล้วเกือบ 70% ของราคาซื้อขาย ซึ่งปัจจุบันในย่านพระราม 9 ราคาตารางวาจะกว่า 1 ล้านบาท แม้จะมองว่าราคาค่อนข้างสูงสำหรับสิทธิการเช่าที่ดิน แต่ผู้ชนะการประมูลยังได้รับสิทธิประโยชน์อื่นๆ เช่น ยื่นขอสิทธิลิสต์หน่วยงานราชการที่ไปโอโอได้และสิทธิอื่นๆ อีกถ้าหากให้พัฒนาเป็นสวนสาธารณะ ดังนั้น เอกชนที่ชนะประมูลรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน จะได้ FAR จากการโอนซื้อขายสิทธิ์เพิ่มอีก 20% สามารถพัฒนาพื้นที่ได้มากขึ้น รวมกว่า 1 ล้านตารางเมตรมูลค่านับแสนล้านบาท