



บขส.ประมูลที่ดินไพรม์เอเรีย3แปลง ยักษ์ดำปลีก-ปตท.-อสังหาริมทรัพย์ ‘สถานีเอกมัย’



ย้ายแน่ - สถานีขนส่งเอกมัย 7.5 ไร่ บขส.เตรียมย้ายไปที่ใหม่ โดยเปิดให้เอกชนมีที่ดินย่านบางนา-ตราด ใกล้รถไฟฟ้า
มาผ่านเสนอโมเดลการก่อสร้าง แลกกับสิทธิ์พัฒนาที่เก่า

บขส.ปรับโมเดลธุรกิจ นำที่ดิน 3 ทำเล
ทอง “เอกมัย-สามแยกไฟฉาย-ปิ่น
เกล้า” เป็น PPP ดึงเอกชนลงทุน
พัฒนาโครงการมิกซ์ยูส สร้างรายได้
ระยะยาว ย้ายแน่ “ขนส่งเอกมัย” ไป
บางนา-ตราด เปิดทางนักพัฒนาที่ดิน
ลงทุนก่อสร้าง แลกสัมปทานพัฒนา
สถานีเดิม 7.5 ไร่ ขึ้นสำนักงาน คอนโดฯ
ติดรถไฟฟ้า “เดอะมอลล์-เมกา
บางนา-ยักษ์อสังหาฯ” สนแจม ส่วน
กลุ่ม ซี.พี.-เจ้าสัวเจริญเมิน ด้าน ปตท.
ขอเช่าพื้นที่ระยะสั้น ช่วงประมูลคัด
เลือก ส่ง “จีพี-อเมซอน” เจาะ
ลูกค้ากลางเมือง

พล.ต.สุรพล ตาปนานนท์ ประธาน
คณะกรรมการ (บอร์ด) บริษัท ขนส่ง
จำกัด (บขส.) เปิดเผย “ประชาชาติ
ธุรกิจ” ว่า ปัจจุบันได้มอบนโยบายให้
บขส.ปรับแผนการดำเนินงานธุรกิจใหม่
โดยให้นำที่ดิน 3 แปลง อยู่ในทำเลที่มี

ศักยภาพ เปิดประมูลให้เอกชนเข้าร่วม
ลงทุนรูปแบบ PPP net cost พัฒนา
โครงการทั้งคอนโดมิเนียม สำนักงาน
และศูนย์การค้า เพื่อสร้างรายได้ระยะ
ยาว คาดว่าจะออกประกาศเชิญชวน
ก่อนสิ้นปี 2561

ดึงเอกชน PPP ที่ดิน 3 ทำเล

ประกอบด้วย 1.สถานีเอกมัย 7.5 ไร่
ปัจจุบันเป็นสถานีขนส่งสายตะวันออก
อยู่ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอส แต่ปัจจุบัน
มีสภาพแออัดไม่เหมาะที่จะเป็นสถานี
ขนส่ง จึงต้องหาที่ใหม่รองรับ ล่าสุด
บอร์ดจึงมีนโยบายจะให้เอกชนเข้ามา
พัฒนาโครงการรับสัมปทานระยะยาว
โดยมีเงื่อนไขทางเอกชนจะต้องจัดหา
ที่ดินอยู่ในทำเลมีศักยภาพ เดินทาง
สะดวก เนื้อที่ 7.5 ไร่ ติดถนนบางนา-
ตราด ห่างจากสถานีรถไฟ 1 กม.
และก่อสร้างสถานีแห่งใหม่ให้เป็นการ
ตอบแทน ขณะนี้อยู่ระหว่างประเมิน

มูลค่าสถานีเอกมัยปัจจุบัน คาดว่าจะไม่ต่ำ
5,000 ล้านบาท รวมถึงผลตอบแทนที่
บขส.จะได้รับ

“เดิมทางเดอะมอลล์เคยยื่นข้อเสนอ
ให้ บขส. ย้ายสถานีเอกมัยไปอยู่ในโครง
การแบ่งคือคอมมอลล์ ตรงข้ามกับโบสถ์
ตอนนั้น บขส.มีแนวคิดจะนำที่ดินมา
เปิดให้เอกชนพัฒนาสร้างรายได้ แต่
เมื่อสถานการณ์เปลี่ยน แนวคิดนี้จึงยัง
ไม่ได้รับการสานต่อ ขณะที่เดอะมอลล์
ยังไม่มีแผนพัฒนาศูนย์การค้าดังกล่าว
จึงปรับแผนใหม่ให้เอกชนลงทุนหาที่
และก่อสร้างสถานีให้ แลกกับได้สิทธิ์
พัฒนาที่ดินสถานีเดิม อีกทั้งยังมีทาง
เมกา บางนา จะให้ใช้ทำเป็นที่จอดรถ
แต่พื้นที่อยู่ไกล และผู้ประกอบการ
อสังหาริมทรัพย์อีก 2-3 ราย สนใจจะ
พัฒนาที่อยู่อาศัยและสำนักงาน ไม่ว่า
เอกชนรายไหนจะสนใจก็ต้องยื่นประมูล
ตามขั้นตอนตาม พ.ร.บ.ร่วมทุน”



2.ที่ดินสามแยกไฟฉายกว่า 3 ไร่ ห่างจากรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย บางซื่อ-ท่าพระ และหัวลำโพง-บางแค ประมาณ 200 เมตร ปัจจุบันไม่ได้ใช้ประโยชน์ จะเปิดให้เอกชนที่สนใจพัฒนาโครงการ ขณะนี้อยู่ระหว่างประเมินมูลค่าโครงการ

และ 3.ที่ดินปิ่นเกล้า ประมาณ 7-8 ไร่ จะเปิดให้เอกชนพัฒนารูปแบบมิกซ์ยูสภายในจะมีสถานีขนส่งสายใต้ที่จะย้ายจากบรมราชชนนีกลับมา และพัฒนาเชิงพาณิชย์มารองรับ เนื่องจากสถานีขนส่งสายใต้ปัจจุบันเป็นที่เช่า

สร้างรายได้ระยะยาว

“เป็นการปรับแผนการหารายได้ทางอื่นมาทดแทนรายได้การเดินรถที่ปัจจุบันผู้โดยสารมาใช้บริการรถประจำทางน้อยลง หลังจากมีสายการบินโลว์คอสต์เกิดขึ้นทำให้เทรนด์การเดินทางเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมาก คนต้องการความรวดเร็ว ใช้เวลาเดินทางน้อย ซึ่งการนั่งเครื่องบินจะตอบโจทย์ตรงนี้ ดังนั้น สถานีขนส่งของ บขส. ที่กระจายอยู่อาจจะไม่มีความจำเป็น ให้มารวมเป็นศูนย์กลางแห่งเดียวแล้วสามารถเดินทางไปได้ทุกภาค ทั้งเหนือ ใต้ อีสาน และตะวันออก” พล.ต.สุพลกล่าวและว่า

ในแผนแม่บทที่ศึกษาไว้ จะให้สถานีขนส่งหมอชิตปัจจุบันเป็นจุดจอดรถโดยสารประจำทางที่วิ่งระยะทางไม่เกิน 300 กม. และให้บริการสถานีกลางบางซื่อที่เป็นศูนย์รวมด้านระบบรางเดินทางเข้าเมือง ส่วนสถานีขนส่งหมอชิตเก่าที่กรมธนารักษ์จะให้พื้นที่กว่า 1 แสนตารางเมตร จะเป็นจุดจอดของรถประจำทางวิ่งระยะยาว ขณะที่สถานีขนส่งรังสิตจะยังคงอยู่ โดยเป็นจุดจอดรถประจำทางภาคเหนือและอีสาน รองรับผู้โดยสารสายทางโซนเหนือของกรุงเทพฯ แต่จะปรับปรุงพื้นที่ให้รองรับผู้โดยสารได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ปตท.สนเปิดจีพี-อเมซอน

นายณัฐวุฒิ อ่อนน้อม รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารการเดินรถ บขส. กล่าวเพิ่มเติมว่า ช่วงระหว่างเปลี่ยนผ่านสถานีขนส่งเอเอ็มย ที่ต้องใช้เวลาดำเนินการ 1-2 ปี ในการก่อสร้างสถานีแห่งใหม่จะให้เอกชนมาเช่าพื้นที่ภายในอาคารสถานี

พัฒนาเป็นร้านค้า ร้านอาหารและเครื่องดื่มสำหรับบริการผู้โดยสาร ล่าสุดมีบริษัท ปตท.สนใจจะมาพัฒนา มีร้านจีพี กาแฟ อเมซอน และร้านอาหาร คาดว่าพร้อมเปิดบริการได้ภายในปีนี้

แหล่งข่าวจากวงการอสังหาริมทรัพย์กล่าวกับ “ประชาชาติธุรกิจ” เพิ่มเติมว่าศักยภาพของสถานีขนส่งเอเอ็มยสามารถพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส ทำได้ทั้งพื้นที่ค้าปลีก ออฟฟิศบิลดิ้ง และคอนโดมิเนียม แต่หากทำคอนโดต้องขายแบบสิทธิการเช่า ในขณะที่ทำเลรอบข้างมีการพัฒนาโครงการจำนวนมากแล้ว และขายขาดหรือโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นจุดโฟกัสจึงน่าจะเป็นโครงการที่สร้างรายได้รีเคอร์ริงอินคัมหรือรายได้จากการปล่อยเช่ามากกว่า

กลุ่ม ซี.พี.-เจริญเมินเอมย

ส่วนเงื่อนไขการจัดหาที่ดิน 7 ไร่ ครึ่ง ย่านถนนบางนา-ตราด และลงทุนก่อสร้างสถานีขนส่งใหม่ แลกกับสิทธิ์ในการพัฒนาโครงการที่เอเอ็มย ถือว่าสามารถทำได้โดยไม่ยากลำบากมากนัก เพราะส่วนใหญ่บริษัทก่อสร้างหาซื้อที่ดินและแลนด์แบงก์ใหม่อยู่ตลอดเวลา อย่างไรก็ตาม ที่ดินสถานีขนส่งเอเอ็มยมีข้อจำกัด เพราะเป็นที่ดินของรัฐ มีขั้นตอนซับซ้อนและใช้เวลานานกว่าจะได้ข้อสรุป จึงอาจทำให้เอกชนลดทอนความสนใจลงไปบ้าง เทียบกับการจัดซื้อที่ดินแล้วพัฒนาเองจะทำได้รวดเร็วกว่า

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า จากการสอบถามไปยังกลุ่มซีซีแลนด์ บริษัทลูกในเครือเจ้าสัวเจริญ สิริวัฒนภักดี และบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด ของตระกูลเจียรวนนท์ ได้รับคำตอบสอดคล้องกันว่า ยังไม่ได้รับคำสั่ง หรือมอบหมายจากผู้บริหารระดับสูง ในการเข้ามาดูข้อมูลสถานีขนส่งเอเอ็มยแต่อย่างใด โดยในส่วนของกลุ่มเจ้าสัวเจริญกล่าวสั้น ๆ เพียงว่า ปัจจุบันมีงานล้นมือ เพราะประกาศแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่จำนวนมากอยู่แล้ว ประกอบกับขนาดที่ดินที่สนใจเริ่มต้น 10-20 ไร่ขึ้นไป ซึ่งเป็นขนาดที่เหมาะสมในการลงทุนบนทำเลใจกลางเมือง