



ความท้าทายซีพี :
รถไฟเชื่อม3สนามบิน
จุดพลิกราคาอสังหาฯ
บูม100%รับอีอีซี



ความท้าทาย **ซีพี** : รถไฟเชื่อม 3 สนามบิน จุดพลิกราคาอสังหาฯบูม100% รับอีอีซี



กม.นาคม เมื่อวันที่ 28 พ.ค.ที่ผ่านมา ที่ประชุม คณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้มีมติอนุมัติ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนา พิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) เสนอ เพื่อให้การรถไฟ แห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) ร่วมลงทุนโครงการรถไฟ ความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ- อู่ตะเภา) ระยะทาง 220 กม. มูลค่าโครงการ 224,544.36 ล้านบาท กับกลุ่มกิจการร่วมค้าบริษัทเจริญโภคภัณฑ์ โฮลดิ้ง จำกัด และพันธมิตร (กลุ่ม CPH) อันประกอบด้วย บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้งฯ, บริษัท อิตาเลียน

ไทย ดีเวลลอปเม้นต์ฯถือหุ้น 5% บริษัท ชัยนา เรลเวย์ คอนสตรัคชั่น คอร์ปอเรชั่นฯ จากประเทศจีน ถือหุ้น 10% บริษัท ช.การช่างฯ และ บริษัท ทางด่วนและ รถไฟฟ้ากรุงเทพฯ (BEM) ถือหุ้น 15% ซึ่งเป็นผู้ชนะ การประมูล ซึ่งเป็นขั้นตอนสุดท้าย หลังจากนั้น ร.ฟ.ท. จะไปดำเนินการลงนามสัญญากับกลุ่มซีพีต่อไป โดย ใช้เวลาในการก่อสร้าง 5 ปี ทั้งนี้กลุ่มซีพี ได้ยื่นข้อเสนอด้านการเงินต่ำกว่า เงื่อนไขในทีโออาร์ โดยถือเป็นโครงการในพื้นที่เขต เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) โครงการแรก



หน้าที่และความรับผิดชอบส่วนรถไฟ

รายการ	ความรับผิดชอบภาครัฐ	ความรับผิดชอบภาคเอกชน
เวนคืนที่ดิน และส่งมอบพื้นที่	รับผิดชอบ	ไม่เกี่ยวข้อง
สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	สิทธิดำเนินการกิจการรถไฟ	สิทธิในการเดินรถ ARL
ค่าโครงสร้างร่วมอื่น	ไม่เกี่ยวข้อง	รับผิดชอบ
ก่อสร้างงานโยธา	ไม่เกี่ยวข้อง	รับผิดชอบ
จัดหาและติดตั้งขบวนรถไฟ	ไม่เกี่ยวข้อง	รับผิดชอบ
ดำเนินการและซ่อมบำรุง	ไม่เกี่ยวข้อง	รับผิดชอบ
เก็บรายได้ค่าโดยสารและเชิงพาณิชย์	ไม่เกี่ยวข้อง	รับผิดชอบ

ที่มา : ผู้จัดการรายวัน360

ทั้งหมดจะตกเป็นของรัฐ โดย กรม.ให้รับข้อสังเกตของสำนักงานอัยการสูงสุดอย่างเคร่งครัด เช่น การส่งมอบพื้นที่ให้เอกชนเข้าดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดยไม่ทำให้ ร.ฟ.ท.ผิดสัญญา กำหนดให้มีหน่วยงานติดตามกำกับ และบริหารสัญญาร่วมลงทุนอย่างใกล้ชิดตลอดอายุโครงการ

ขณะที่หลังลงนามสัญญา ร.ฟ.ท.จะต้องเตรียมส่งมอบพื้นที่ที่มีกะสัน ซึ่งมีทั้งหมด 150 ไร่ โดยจะส่งมอบส่วนแรก 100 ไร่ก่อน และที่บริเวณศรีราชาจำนวน 25 ไร่ ส่วนที่ดินมีกะสันอีก 50 ไร่ที่เหลือ หอยอมมอบภายใน 5 ปี

มีการคาดกันว่าการจ่อลงนาม ในวันที่ 15 มิ.ย.นี้ อาจจะต้องมีการเลื่อนออกไป เนื่องจากมีปัญหาด้านเทคนิคเกี่ยวกับรายละเอียด ที่ยังไม่สามารถทำได้ทัน จึงต้องเลื่อนออกไปอีก

ซีพีเสนอเงื่อนไข 12 ข้อเจ้าปัญหา

ข้อมูลที่เปิดออกมา คือ กลุ่มซีพี เสนอให้รัฐสนับสนุนเงินลงทุนน้อยที่สุดแค่ 117,227 ล้านบาท ต่ำจากกรอบที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติไว้ว่าจะรับผิดชอบ 119,425 ล้านบาท ถึง 2,198 ล้านบาท โดยก่อนหน้านี้ทางกลุ่ม CPH ได้ยื่นข้อเสนอแนบท้ายเพิ่มเติมอื่นๆ 12 ข้อ ที่อยู่เหนือกรอบที่ไออาร์ ซึ่งทำให้มีการติดตามมองกันว่าเป็นเงื่อนไขที่ทำให้การต่อรองพิจารณา ทำให้การเจรจายาวนานกว่าจะได้ข้อสรุป

สำหรับเงื่อนไขของกลุ่มซีพี ที่ได้เสนอเพิ่มเติม ทำให้มีการจับตามองกันว่าเป็นการขัดต่อเงื่อนไขประมวลไม่ได้ รับการสานต่อจากคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือก ไม่ว่าจะเป็น

1. ขอยกอายุโครงการจากเดิม 50 ปี เป็น 99 ปี

2. ขอการันตีผลตอบแทน IRR 6.75% ต่อปี

3. รัฐบาลต้องจ่ายเงินอุดหนุนในปีที่ 1 จากเดิมที่ต้องจ่ายในวันที่เปิดดำเนินการ

4. ขอให้พิจารณาลดสัดส่วนผู้ถือหุ้นใหญ่ในโครงการลงมาเหลือ 5% ได้ เพราะอาจนำโครงการเข้าระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในอนาคต

5. ขอให้ธนาคารแห่งประเทศไทย พิจารณาผ่อนปรนเพดานกู้เงินกลุ่มซีพี

6. ขอให้รัฐบาลค้ำประกัน ร.ฟ.ท.ถ้าหากมีปัญหาในภายหลัง

7. ผ่อนชำระโครงการแอร์พอร์ตลิงก์ 11 ปี ด้วยดอกเบี้ย 3% จากเดิมต้องจ่ายเงินทันทีถ้าหากรัฐบาลโอนโครงการให้

8. ขอให้รัฐบาลสนับสนุนจัดหาเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ

9. ขอชำระเงินค่าเช่าที่ดินมีกะสันและศรีราชา เมื่อวันที่ถึงจุดที่มีผลตอบแทน

10. ถ้าหากโครงการสนามบินอยู่ทะเภาล่าช้า รัฐบาลต้องจ่ายค่าชดเชยความเสียหายให้ผู้ประมูล

11. ห้าม ร.ฟ.ท.ทำธุรกิจหรือเดินรถแข่งขันกับเอกชน และ

12. ขอจัดตั้งซีเคียวริตีฟันด์ (กองทุนฉุกเฉิน) มาชั้ปพอร์ตโครงการ โดยธนาคารไทยกับธนาคารไชน่า ดีเวลลอปเม้นต์ (CDB) และ เจบีจี

ในช่วงที่มีการเจรจาต่อเนื่องกับกลุ่มซีพีเรื่องของโครงการรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน ผลการเจรจาภาพรวมมีแนวโน้มดีขึ้น ข้อมูลที่กลุ่มซีพีนำมารายงานคณะกรรมการมีความคืบหน้าอย่างมากส่งผลให้เงื่อนไขต่างๆ ที่กลุ่มซีพียื่นเข้ามาให้พิจารณาสามารถผ่อนคลายเป็นไปได้

สำหรับเงื่อนไขจำนวน 12 ข้อนั้น จำแนกเป็น 3



กลุ่มหลักๆ คือ 1. กลุ่มเงื่อนไขระยะเวลา ยืนยันระยะเวลาสัมปทานยังกำหนดไว้ที่ 50 ปี, 2. กลุ่มเงื่อนไขด้านการเงิน ขณะนี้กลุ่มซีพีอยู่ระหว่างคุยกับพันธมิตรด้านการเงิน คือ 'เจบีจี' ของญี่ปุ่น นั่นคือ ในครั้งนี้มี 3 ประเทศ เข้าไปเกี่ยวข้อง คือ ไทย จีน และญี่ปุ่น จึงต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจากันพอสมควร และกลุ่มที่ 3 คือ การปรับรายละเอียดให้เข้าใจตรงกัน จนส่งผลให้เกิดความกลัวในสิ่งที่ยังไม่เกิดขึ้น หรือปัญหาที่มองไม่เห็นต่างๆ อาทิ การย้ายสถานี การทำส่วนต่อขยาย ฯลฯ

แต่ในที่สุด ทางกรรรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) และคณะกรรมการการต่อรองไม่สามารถรับเงื่อนไขดังกล่าวได้ จึงให้ทางกลุ่มซีพี ถอนเงื่อนไขดังกล่าวออกไป นี่ก็คือสิ่งที่ปัญหาในการเจรจาทำให้เกิดความล่าช้า แต่ในที่สุดคณะทำงานก็ได้เดินหน้า ผลักดันจนสามารถผลักดันให้นำโครงการรถไฟฟ้าเชื่อม 3 สนามบิน ให้คณะรัฐมนตรีของ พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินโครงการและลงนามได้

จับตาโครงการปลูกผัฟืนราคาอสังหาฯริมทรัพย์

แหล่งข่าวจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่าโครงการรถไฟฟ้าเชื่อม 3 สนามบินนี้ นับเป็นโครงการที่ดีในการสร้างระบบขนส่งมวลชนในระบบรางให้สามารถขนส่งผู้โดยสารจากสนามบินดอนเมือง - สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา ให้สามารถเชื่อมโยงกันได้และประหยัดเวลาในการเดินทาง

นอกจากนี้ทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่แนวเส้นทางรถไฟฟ้าเชื่อม 3 สถานี จากสุวรรณภูมิ-ฉะเชิงเทรา-ชลบุรี มีการกว้านซื้อของกลุ่มทุนขนาดใหญ่หลาย100-1000

ไร่ ทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น มาเป็นลำดับ ยิ่งมีความชัดเจนของโครงการเมื่อคณะรัฐมนตรีมีการอนุมัติ ทำให้ราคาปรับตัวขึ้นไปตามราคาตลาด

"กลุ่มทุนขนาดใหญ่ มีการมาดักกว้านซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนา ในเชิงพาณิชย์ มีทั้งอาคารคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ คอนโดมิเนียมและที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับเส้นทางรถไฟฟ้าเชื่อม 3 สนามบินในพื้นที่ของเส้นทางรถไฟฟ้าวัดผ่าน และจะเป็นตัวปลุกกระแสให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และใกล้เคียงเกิดความคึกคักอีกครั้ง เพราะมีโครงการต่างๆ เตรียมผุดขึ้นรองรับสถานีรถไฟฟ้าเชื่อม 3 สนามบิน" แหล่งข่าวคนเดียวกัน กล่าว

อานิสงส์ราคาที่ดินดิบตัวสูง สัตหีบพุ่ง 100%

แหล่งข่าวจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่าศักยภาพของทำเลที่เพิ่มขึ้นทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับอานิสงส์รถไฟฟ้าเชื่อม 3 สนามบินพบว่าราคาที่ดินในพื้นที่ EEC ทั้ง 3 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ระยอง และชลบุรี เมื่อเทียบจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์โดยยึดราคาสูงสุดในแต่ละอำเภอที่มีการประเมินเป็นตัวเทียบการขยายตัวพบอัตราการเติบโตของราคาที่ดินโดยเฉลี่ยในชลบุรี และฉะเชิงเทราอยู่ที่ 30-40% ส่วนระยอง ขยายตัวราว 0.3%

อย่างไรก็ตาม พบว่า อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ราคาประเมินที่ดินสูงขึ้น 69% อ.ศรีราชา สูงขึ้น 14% และอ.สัตหีบ สูงขึ้น 100% เมื่อเทียบราคาระหว่างปี 2555-2558 กับปี 2559-2562

บ้านเดี่ยว-คอนโดฯ บูมรับ EEC

จากการสำรวจความเคลื่อนไหวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ EEC ทั้ง 3 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ระยอง และชลบุรี (พัทยา บางแสน ศรีราชา และสัตหีบ) พบอุปทานเสนอขายในพื้นที่ปี 2561 ประมาณ 121,377 ยูนิต ส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดชลบุรี 77% (93,287 ยูนิต) โครงการที่เสนอขายในระยอง กับ ฉะเชิงเทรา ยังเน้นโครงการบ้านเดี่ยวประมาณ 60% จากยูนิตเสนอขายในแต่ละจังหวัด (ยอดยูนิตเสนอขายรวมในจังหวัด ระยอง 18,409 ยูนิต ฉะเชิงเทรา 9,681 ยูนิต) ขณะที่จังหวัดชลบุรีนิยมพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ประมาณ 53% จากจำนวนโครงการที่เสนอขาย 93,287 ยูนิต ซึ่งตอบรับความต้องการของกลุ่มแรงงานและประชาชนที่สนใจซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มราคาที่ยอมรับพัฒนาโดยมากเป็นกลุ่ม 1.00-2.99 ล้านบาท จะมีเพียงบ้านเดี่ยวที่นิยมพัฒนาโครงการระดับ 3.00-4.99 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อ ครม.ได้อนุมัติเดินหน้าโครงการ EEC ให้เป็นจริง โดยเฉพาะรถไฟความเร็วสูง เชื่อม 3 สนามบิน ดอนเมือง สุวรรณภูมิ และอู่ตะเภาที่เป็นรูปเป็นร่างขึ้น รวมถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการหลายรายเตรียมจ่อคิวลงสนามในอนาคต เพราะเห็นโอกาสการเติบโตของภาคตะวันออก ตอบรับกับความต้องการที่อยู่อาศัยจะขยายตัวสู่ออกนอกมากขึ้น

แต่ยังเชื่อมถึงใจกลางเมืองได้ด้วยระบบขนส่งมวลชนระบบรางที่มีประสิทธิภาพ

EEC หุ่นเศรษฐกิจ ดึงนักลงทุนทั้งในไทยและต่างประเทศ

สำหรับรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง สุวรรณภูมิ และอู่ตะเภา) ในโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก มีระยะทางรวม 220 กิโลเมตร วงเงิน 224,544 ล้านบาท มีทั้งหมด 9 สถานี เป็นสถานียกระดับ 7 สถานี ได้แก่ สถานีดอนเมือง สถานีกลางบางซื่อ สถานีมีนกะสัน สถานีฉะเชิงเทรา สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา และสถานีพัทยา และเป็นสถานีใต้ดิน 2 สถานี ได้แก่ สถานีสุวรรณภูมิ และสถานีอู่ตะเภา ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ในปี 2566 ด้วยความเร็ว 250 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ทำให้สามารถเชื่อมกรุงเทพฯ-อู่ตะเภาได้ภายใน 45 นาที

ส่วนภาคตะวันออกของไทยจะกลายเป็นทำเลที่น่าจับตาและเป็นพื้นที่ที่มีโอกาสเติบโต หลังจากการมาของโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 (สนามบิน ดอนเมือง สุวรรณภูมิ และอู่ตะเภา) นอกจากจะเพื่อรองรับการเติบโตของเมือง ยังช่วยสร้างเม็ดเงินให้กับจังหวัดในกลุ่มนี้ และการเข้ามาของแรงงานที่มากขึ้น .