



# จุดพักรถ'ทางด่วน-มอเตอร์เวย์'ฮอต ปตท.-ค้าปลีก-ทุนอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มทุนน้ำมัน อสังหาริมทรัพย์ ค้าปลีก ทุนอสังหาริมทรัพย์ จุดพักรถทางด่วน-มอเตอร์เวย์ ปตท.มาแรงจองด่าน “จุดโชติ-บางแก้ว-บางโปรง” ฟ่วงอีก 3 สาย “โคราช เมืองกาญจน์ พัทยา” ปาดหน้าบางจาก ฟลายนาว “เมกะบางนา แลนด์ฯ เซ็นทรัล เรสแอเรีย” ร่วมวง



## “ทางด่วน-มอเตอร์เวย์”

แหล่งข่าวจากการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า จากที่เร็ว ๆ นี้ กทพ.จะเปิดให้เอกชนร่วมลงทุนพัฒนาที่พักริมทาง (Rest Area) บนทางด่วน 3 แห่ง ได้แก่ 1.ด่านจุดโชติ พื้นที่ 100 ไร่บนทางด่วนรามอินทรา-วงแหวนรอบนอกตะวันออกที่จะเชื่อมกับวงแหวนรอบนอก 2.ด่านบางแก้ว พื้นที่ 5 ไร่ บนทางด่วนบางนา-บางปะกง และ 3.ด่านบางโปรงพื้นที่ 50 ไร่ ใกล้ข้างสามเคียว บนทางด่วนบางพลี-สุขสวัสดิ์ จะเชื่อมกับมอเตอร์เวย์ชลบุรี-พัทยา คาดว่า จะใช้เงินลงทุนแห่งละ 200 ล้านบาท

### ปตท. ปักหมุด 3 ทางด่วน

โดยเฉพาะ บมจ.ปตท. บมจ.บางจากปิโตรเลียม และ บจ.เรสแอเรีย ผู้พัฒนาจุดพักรถ “เดอะเรสแอเรีย” บริเวณด่านประชาชีน ซึ่งความเคลื่อนไหวล่าสุดได้รับการติดต่อจาก บมจ.ปตท. แสดงความประสงค์จะเสนอแผนพัฒนาโครงการให้ กทพ.พิจารณาที่พักริมทางทั้ง 3 แห่ง ขณะนี้อยู่ระหว่างทำรายละเอียดรูปแบบ และระยะเวลาการพัฒนา คาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในปี 2560 ที่ด่านบางแก้วเป็นจุดแรก

เนื่องจากมีแบบรายละเอียดแล้ว

“การพัฒนาจะเป็นบันทึกข้อตกลงร่วมกัน โดย กทพ.ให้ ปตท.ใช้พื้นที่ทั้ง 3 ด่านพัฒนาเป็นจุดพักรถเพื่อรองรับคนใช้บริการทางด่วน ภายในจะมีปั้มน้ำมัน ร้านค้า ร้านกาแฟเมซอน ฯลฯ ซึ่ง ปตท.จะจ่ายผลตอบแทนให้ตามที่ตกลงกัน”

แหล่งข่าวกล่าวว่า ที่ผ่านมากทพ.กับ ปตท.ร่วมกันพัฒนาจุดพักรถบริเวณด่านบางนาทั้งขาเข้าและขาออก ซึ่งเป็นที่ดินของกระทรวงกลาโหมที่ให้ ปตท.พัฒนา หลังจากนั้นที่ดินประชาชน เป็นการพัฒนาบนที่ดินของ บจ.เรสแอเรีย ภายในมีร้านค้า 50 ร้าน และปั้มน้ำมัน ปตท. มาเช่าพื้นที่ตั้งสถานีบริการน้ำมัน กับร้านกาแฟเมซอน

“ที่ดินประชาชนเป็นแห่งแรกร่วมกับเอกชน กทพ.เปิดพื้นที่ข้างทางด่วนให้บริษัทเช่า 5 ปี ทำเป็นทางเข้า-ออก ประสบความสำเร็จในระดับหนึ่ง เพราะนอกจากจะเป็นจุดพักรถให้กับผู้ใช้ทางด่วนแล้ว ยังช่วยแก้ปัญหาการติดหนำด่านได้ด้วย”

### ทล.ดึงเอกชนมุมมอเตอร์เวย์

ขณะที่นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์ รองอธิบดีกรมทางหลวง (ทล.) เปิดเผยว่า หลังกรมได้เปิดทดสอบความสนใจให้เอกชนร่วมลงทุนพัฒนาที่พักริมทางของมอเตอร์เวย์ 3 สาย รวมทั้งขาเข้า-ขาออก จำนวน 25 แห่ง ได้แก่ 1.สายชลบุรี-พัทยา-

มาบตาพุด 4 แห่ง คือ ช่วงชลบุรี-พัทยา บริเวณ กม.ที่ 95-100 ก่อนถึงสวนเสือศรีราชา พื้นที่ฝั่งละ 50 ไร่ จะพัฒนาเป็นศูนย์บริการทางหลวง (Service Center) และช่วงพัทยา-มาบตาพุด ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างจะอยู่ห่างจากจุดแรกไป 50 กม. มีพื้นที่ฝั่งละ 25 ไร่ พัฒนาเป็นสถานีบริการทางหลวง (Service Area) เงินลงทุนแห่งละ 300-500 ล้านบาท

2.สายบางปะอิน-โคราช จำนวน 15 แห่ง ประกอบด้วย วังน้อย 2 แห่ง, หนองแค 2 แห่ง, สระบุรี 2 แห่ง, ทับทิมใหม่ 2 แห่ง, ปากช่อง 2 แห่ง, ลำตะคอง 1 แห่ง, สีคิ้ว 2 แห่ง และขามทะเลสอ 2 แห่ง ซึ่งที่ปากช่องพื้นที่ 50 ไร่ จะเป็นศูนย์บริการทางหลวงใหญ่ที่สุด ภายในมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ครบครัน ทั้งพื้นที่เชิงพาณิชย์ ลานจอดรถ และสถานีบริการน้ำมัน รองลงมาเป็นสระบุรีและสีคิ้ว พื้นที่ 20 ไร่พัฒนาเป็นสถานีบริการทางหลวง ส่วนที่เหลือจะมีพื้นที่แห่งละ 15 ไร่ จะพัฒนาเป็นสถานีพักริมทาง (Rest Area) เงินลงทุนแห่งละ 1,220 ล้านบาท มีรายได้เฉลี่ย 460 ล้านบาท/ปี เปิดให้บริการปี 2563 มีปริมาณจราจรเฉลี่ย 43,500 เที่ยวคัน/วัน

และ 3.สายบางใหญ่-กาญจนบุรี จำนวน 6 แห่ง ได้แก่ นครชัยศรี จ.นครปฐม 2 จุด, อ.เมือง จ.นครปฐม 2 จุด, ท่ามะกา จ.กาญจนบุรี 2 จุด โดยที่นครชัยศรีและนครปฐม พัฒนาเป็นสถานีบริการทางหลวง ส่วนท่ามะกาพัฒนาเป็นที่พักริมทางหลวง เงินลงทุนแห่งละ 860 ล้านบาท มีรายได้เฉลี่ย 260 ล้านบาท/ปี เปิดบริการปี 2563 มีปริมาณจราจรเฉลี่ย 37,100 เที่ยวคัน/วัน

### กลุ่มน้ำมัน-อสังหาริมทรัพย์-ค้าปลีก

“มีเอกชนหลายกลุ่มที่สนใจทั้ง 3 สาย ทั้งกลุ่มผู้ผลิตน้ำมัน และค้าปลีก อาทิ กลุ่ม ปตท. บางจาก เซลล์ พีที เซ็นทรัลฯ แลนด์ แลนด์ เฮาส์ กลุ่มเมกาบางนา แต่ไม่รู้ว่าจะเมื่อถึงเวลาเปิดให้ยื่นข้อเสนอจริง ๆ



แล้วจะเสนอตัวลงทุนจริงมากน้อยแค่ไหน ตามกำหนดจะเปิดประมูลในปี'60 ซึ่งช่วงต้นปีจะเสนอเรื่องไปยังกระทรวงคมนาคม เพื่อเสนอบอร์ด PPP พิจารณาต้นปี'60"

นายอานนท์กล่าวว่า นอกจากนี้ยังมีกลุ่มผู้พัฒนาที่ดินในแนวมอเตอร์เวย์ ชลบุรี-พัทยา เสนอที่ดินที่พัฒนาอยู่แล้ว ให้เป็นจุดพักรถ หลังจากกรมติดตั้งด่านเก็บเงินให้เป็นระบบปิดและทำรั้วกัน ทำให้รถวิ่งออกทางคู่ขนานไม่ได้ ซึ่งที่เคยติดต่อมามี กลุ่มบริษัทฟลายนาว เสนอจะให้ใช้พื้นที่ "ฟลายนาว เอาร์ทเลท ศรีราชา" กับเจ้าของบีม ปตท.ที่อยู่ในละแวกเดียวกัน แต่กรมชี้แจงไปว่าอาจขัดกฎหมาย

นอกเหนือจาก 3 เส้นทางดังกล่าวแล้วยังมีมอเตอร์เวย์สายนครปฐม-ชะอำ วงเงิน 63,998 ล้านบาท ที่จะให้เอกชนร่วมลงทุน PPP Net Cost โดยกรมจะเวนคืนที่ดินให้ 9,488 ล้านบาท ส่วนเอกชนจัดหาเงินทุนก่อสร้างโยธา งานระบบ ดำเนินงานและซ่อมบำรุงรักษาเส้นทาง รวมถึงก่อสร้างและบริหารจัดการที่พักริมทาง วงเงิน 54,510 ล้านบาท จะมีที่พักริมทาง 5 แห่ง ได้แก่ ราชบุรี นครชัยศรี บ้านลาด บางแพ และเขาย้อย เริ่มประมูลปี 2560 เปิดใช้ปี 2565 มีปริมาณรถเฉลี่ย 43,673 เที่ยวคัน/วัน ซึ่งได้เปิดทดสอบความสนใจเอกชนแล้ว มีหลายรายให้ความสนใจ ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มธุรกิจน้ำมัน ค้าปลีก และผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า เอกชนที่ร่วมรับฟังแผนลงทุนมอเตอร์เวย์ นครปฐม-ชะอำ อาทิ ปตท. บางจาก ซีเอสโก้ เซ็นทรัล สหกรณ์สัน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ดอนเมืองโทลล์เวย์ กลุ่ม ข.การช่าง อิตาเลียนไทยฯ เป็นต้น

**ปตท.-พันธมิตรlynนครปฐม-ชะอำ**  
แหล่งข่าวจาก บมจ.ปตท. กล่าวว่า กลุ่ม ปตท.กำลังให้ความสนใจในพัฒนาจุดพักรถในเส้นทางมอเตอร์เวย์และทางด่วน ทั้งสายเก่าและสายใหม่ เนื่องจากคนเดินทางออกต่างจังหวัดค่อนข้างมาก อีกทั้งธุรกิจนี้ตลาดกำลังเติบโต โดยเฉพาะร้านอาหารและสะดวกซื้อภายในบีมและการแข่งขันสูง เริ่มมีผู้เล่นหน้าใหม่เข้ามาในตลาดมากขึ้น ส่วนใหญ่จะร่วมกับผู้ประกอบการบีมน้ำมัน

มอเตอร์เวย์นครปฐม-ชะอำ บริษัทก็

สนใจ หากลงทุนก็ต้องหาพันธมิตรเข้าร่วมด้วย ทั้งระบบเก็บเงินและก่อสร้าง ส่วนการพัฒนาจุดพักรถนั้น ปตท.มีความเชี่ยวชาญ และมีธุรกิจที่ครบวงจรอยู่แล้ว

เช่นเดียวกับแหล่งข่าวจาก บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ และกลุ่มเซ็นทรัล ที่ระบุในทำนองเดียวกันว่า นำข้อมูลมอเตอร์เวย์ นครปฐม-ชะอำมาศึกษารายละเอียดความเป็นไปได้ เพราะแม้เป็นโครงการใหญ่ใช้เงินลงทุนสูง แต่เป็นโครงการที่น่าสนใจ

เนื่องจากเมื่อมีการสร้างทางใหม่ จะทำให้การพัฒนาใหม่ ๆ เกิดขึ้นตลอดแนวเส้นทาง เปิดทำเลให้เกิดการพัฒนาหลากหลายรูปแบบตามมาด้วย