

ภูเก็ต 3 รสภ. เปิดเอกชนแข่งสู้ที่ดิน

ขสมก.ดัน 2 อู่จอดรถพุดมิกซ์ยูส

เอกมัย ศูนย์ธุรกิจ

3 รัฐวิสาหกิจ จัดที่ดินทำเลทอง ปันเมืองมิกซ์ยูส ขสมก.ดัน 2 อู่จอดรถบางเขน-มีนบุรี ปันรายได้ตามแผนฟื้นฟู ชงกรม.ไฟเขียว พ.ย.นี้ ด้านรพท.เรือ 10 สัญญาสร้างรายได้ บขส.บม 4 สถานี

ต่อหน้า 02

เปิด
ทำเลทอง
ปันรายได้



ฐานเศรษฐกิจ

Thansettakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,250

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: พฤหัสบดี 5 - เสาร์ 7 พฤศจิกายน 2563

ปีที่: 40 ฉบับที่: 3624

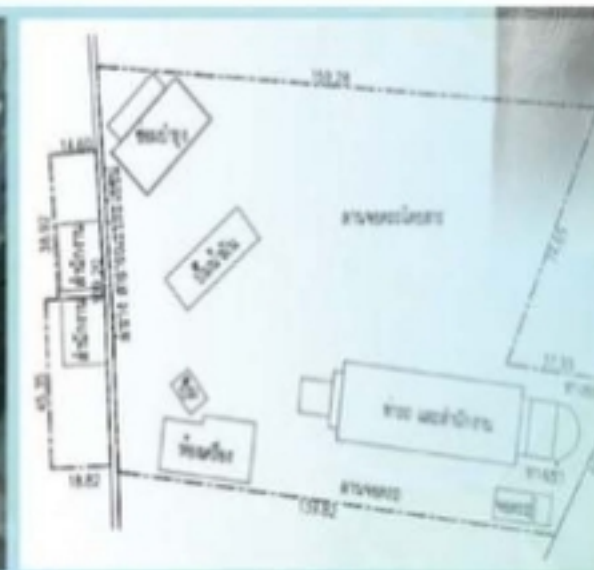
Col.Inch: 163.71 Ad Value: 204,637.50

หน้า: 1(บน), 2

PRValue (x3): 613,912.50

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: ภูมิพล 3 รส ก. เปิดเอกชนเชิงลึกที่ดิน



uvส.

- **สถานีขนส่ง เอกมัย 7 ไร่**
รูปแบบ มิกซ์ยูส เช่น โรงแรม
อาคารสำนักงาน
เปิดรับฟังความคิดเห็น
เอกชนแล้ว
- **สามแยกไฟฉาย 3 ไร่**
รูปแบบ ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ

swท.

ท่าเลนนวิภาวดี-รังสิต-
ท่าแพงเพชร 2
ที่ดินกม.11 เนื้อที่ **359 ไร่**
สถานีรถไฟฟ้า **260 ไร่**
สถานีกลางบางซื่อ
ที่ดินแปลง A **32 ไร่**
รูปแบบมิกซ์ยูส (PPP)



สัญลักษณ์

ชอนเฮล

ตลาดมินิบูรี

ห้องตรวจ

อสมท.

คิวรถตู้

ร้านค้า



ขสมก. 2 แปลงประมูลก่อน

- **ขสมก.เขต 1 อุบางเขน 11 ไร่**
ติดถนนพหลโยธิน
รถไฟฟ้า 2 สาย BTS
สายสีเขียว-สีชมพู
รูปแบบมิกซ์ยูส โรงแรม ออฟฟิศ
ช้อปปิ้ง ที่อยู่อาศัย
- **อุ้มบุญ 10 ไร่**
ย่านชุมชน
รถไฟฟ้า 2 สาย
สายสีส้ม-สีชมพู
พัฒนาเป็นตลาดทันสมัย



แปลงที่ดินอนาคต

- **อุสวนสยาม 20 ไร่**
- **อุรังสิต 20 ไร่**
- **อุสมคำ 20 ไร่**
พัฒนาเชิง
พาณิชย์ระยะต่อไป



ธนา INFO GRAPHIC

ข่าวต่อ

ภูมิพล

กระทรวงคมนาคมเร่ง
ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นำที่ดิน
ทำเลทอง ออกประมูลหารายได้
โดยเฉพาะ 3 หน่วยรัฐวิสาหกิจ
ด้านขนส่ง ด้านหน้าคอยให้
บริการประชาชนผู้มีรายได้น้อย
ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ไม่
สามารถ เรียกจัดเก็บค่าโดยสาร
ในอัตราที่สูงตามต้นทุนได้ ส่งผล
ต้องแบกภาระ ค่าใช้จ่าย ถึง
ขั้นต้องอยู่ในข่ายทำแผนฟื้นฟู
เริ่มจากองค์การขนส่งมวลชน
กรุงเทพ (ขสมก.) มีแนวคิด
นำอู่จอดรถเมล์ เก่าที่ปัจจุบัน
กลายเป็นชุมทางจากรถไฟฟ้า
ผ่าน สร้างมูลค่ามหาศาลรองรับ
ความเจริญ เช่นเดียวกับการ
รถไฟแห่งประเทศไทย(รฟท.) ที่

มีที่ดิน พัฒนาเชิงพาณิชย์กว่า
3-4 หมื่นไร่ ขณะที่ที่ดินผืนใหญ่
ที่เคยเป็นสถานีเก่า ปลดระวาง
เริ่มฉายแววศักยภาพ กลายเป็น
ทองคำฝั่งเพชรโดยเฉพาะ สถานี
กลางบางซื่อ จุดเชื่อมต่อทางราง
ใหญ่ที่สุดในภูมิภาคอาเซียน อีกทั้ง
ที่ดินรังสิตมีโดยรอบอย่างแปลง
กม.11 เริ่มขยับพัฒนา เช่นเดียวกับ
ที่ดินแปลงงามสถานีแม่น้ำ
ที่ทุนไทยและต่างชาติ ให้ความ
สนใจพัฒนา โรงแรมหรู เมือง
มิกซ์ยูส ริมฝั่งน้ำเจ้าพระยา
หลังที่ดินแปลงสถานีมักกะสัน
ได้พันธมิตรอย่างกลุ่มเครือเจริญ
โภคภัณฑ์ หรือกลุ่มซีพี จุดพลุ
รอขึ้นเมืองไฮสปีด ศูนย์กลาง
ช้อปปิ้งโลก มูลค่า 1.4 แสนล้าน
บาท ที่ดินอีกหลายแปลง ที่อยู่
ระหว่างปรับค่าเช่าใหม่ ให้สอดคล้อง
กับความเจริญที่วิ่งเข้ามา รวม

ถึงศักยภาพที่ดินกลางใจเมือง
ของบริษัท ขนส่ง จำกัด หรือ
บขส. ได้ เริ่มจัดทำแผนพัฒนา
สถานีขนส่งสำคัญย่านกลางเมือง
อย่างเอกมัย

อย่างไรก็ตามมุมมองการ
บริหารของกระทรวงคมนาคม
ยุคใหม่ สะท้อนได้ว่านับจากนี้
การให้บริการด้านการเดินทาง
เพียงอย่างเดียวคงไม่พอ ต้อง
พลิกแพลง นำที่ดินลงทุน ธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปด้วย
น่าจะเป็นทางออกที่ดี เฉกเช่น
ที่ดินแนวรถไฟฟ้าของภาคเอกชน

ขสมก. 2 แปลง

สำหรับที่ดินของขสมก.
ที่นำไปพัฒนาเชิงพาณิชย์นั้น
นายสุระชัย เอี่ยมวชิรสกุล ผู้
อำนวยการ ขสมก. เปิดเผย
“ฐานเศรษฐกิจ” ว่าเบื้องต้นจะ

นำที่ดินอู่จอดรถ 2 แปลง คือ
บางเขนและมินิบูรี เนื้อที่รวม 21
ไร่เปิดให้เอกชนร่วมลงทุนเพื่อเพิ่ม
รายได้ ให้กับขสมก.ตามแผน
ฟื้นฟูคาดว่าจะเสนอต่อที่ประชุม
คณะรัฐมนตรี(ครม.) ได้ภายใน
เดือนพฤศจิกายนนี้

“หากครม.เห็นชอบจะ
เริ่มเปิดประมูล แนวคิดจะพัฒนา
เป็นโครงการมิกซ์ยูส สัมปทาน
30 ปี โดยให้เอกชนเป็นผู้ลงทุน
ทั้งหมด ขณะนี้ที่ปรึกษาอยู่
ระหว่างการศึกษาออกแบบ
โครงการฯ และดำเนินการจัด
ซื้อจัดจ้าง (ทีโออาร์) คาดว่าจะ
ดำเนินการแล้วเสร็จก่อนครม.
อนุมัติภายในเดือนนี้ ส่วนจะ
เปิดให้เอกชนเริ่มเข้ามาบริหาร
ได้เมื่อไรนั้นขึ้นอยู่กับระยะเวลา
ที่ครม.เป็นผู้พิจารณา”

ขณะความเปลี่ยนแปลง

ที่ดินบริเวณอยู่ บางเขน 11ไร่ แหล่งข่าวจากขสมก. ย้ำว่าทั้ง 2 ท่าเลมิร์รถไฟฟ้าผ่าน 2 สาย คือ สายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี และสายสีเขียว หมอชิตสะพานใหม่-คูคต สำหรับรายละเอียดการพัฒนาด้านบนจะก่อสร้างเป็นโรงแรมระดับกลาง ห้องประชุมสัมมนาห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก โดยขสมก.จะเป็นผู้ลงทุนที่ดินส่วนเอกชนจะลงทุนก่อสร้างอาคารทั้งหมดโดยให้สัมปทานเช่าพัฒนาที่ดินรวม 30 ปี มูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้น 2,494 ล้านบาทแบ่งออกเป็นค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ์ 278 ล้านบาท ค่าตอบแทนระหว่างการก่อสร้าง 13 ล้านบาท ผลตอบแทนจากค่าเช่า 514 ล้านบาท และมูลค่าการลงทุนโครงการ 1,687 ล้านบาท

ส่วนอู่มีนบุรีมีพื้นที่ 10 ไร่ อยู่ในย่านชุมชนจึงมีแนวคิดพัฒนาเป็นตลาดและร้านค้า รวมทั้งการพัฒนาเป็นตลาดและร้านอาหารริมน้ำบริเวณคลองสามวา โดยจะเปิดให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนภายใต้สัมปทานเช่าระยะ 30 ปี หลังสิ้นสุดสัมปทานเอกชนจะต้องโอนที่ดินและทรัพย์สินทั้งหมดคืนให้ ขสมก.เบื้องต้นจะมีการก่อสร้างอาคารเพียงอาคารตลาดและร้านค้าเท่านั้น คาดว่าจะมีมูลค่าลงทุนราว 1,386.88 ล้านบาท

สพท.ร้องสัญญา

ด้านการขยับของที่ดิน รพท.นายเอก สิทธิเวดิน รองผู้ว่าการกลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สินรพท. สะท้อนว่าหลังการประชุมคณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์ของรพท.ที่ประชุมได้เร่งรัดให้รพท.เปิดประมูลที่ดินที่สามารถดำเนินการได้ทันที เพื่อหารายได้นอกเหนือจากการเดินรถ เบื้องต้นมีเป้าหมายจัดประโยชน์ที่ดินใหม่ จำนวน 10

สัญญา สร้างรายได้ทันทีภายในปีนี้ อาทิ ที่ดินย่านองค์การตลาดเพื่อเกษตรกร (อ.ต.ก.) ติดกับสถานีBTSสะพานควาย ที่ดินตลาดปลาศรีสมรรัตน์ (จตุจักร) และสัญญาเช่าที่ดินพิเศษสถาปัตยกรรม โดยนำเข้าสู่บอร์ดรพท.พิจารณา 12 พฤศจิกายนนี้

“รพท.มีที่ดินอยู่ราว 3 หมื่นไร่ ต้องสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้ได้มากที่สุด รวมทั้งที่เร่งพิจารณาคดีความที่ศาลพิพากษาในส่วนของสัญญาเช่าที่ดินต่างๆ ให้แล้วเสร็จ ”

สำหรับแนวทางจัดประโยชน์ใหม่มี 2 แนวทาง คือ 1.เจรจาต่อสัญญาเช่าจากคู่สัญญารายเดิม และ 2. เปิดประกวดราคาจัดหาคู่สัญญาเช่ารายใหม่ แต่ทั้งสองแนวทางนั้น จะจัดทำในอายุสัญญาระยะสั้น เพื่อสามารถส่งต่อสัญญาเช่าให้กับบริษัทลูกบริหารสินทรัพย์นำไปดำเนินการพัฒนาตามแผนที่วางไว้ ส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์แปลงใหญ่ อาทิ สถานีแม่น้ำและสถานี กม. 11 รวมไปถึงพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟขนาดใหญ่ ตามหัวเมืองต่างจังหวัด รพท.จะไม่ดำเนินการจัดหาประโยชน์ใหม่ในขณะนี้ เพราะต้องการส่งมอบให้บริษัทลูกนำไปดำเนินการในทันทีหลังจากจัดตั้งบริษัทแล้วเสร็จ เช่นเดียวกับพื้นที่แปลง A สถานีกลางบางซื่อ ก็จะดำเนินการจัดหาเอกชนร่วมลงทุน (พีพีพี) ซึ่งท้ายที่สุดบริษัทลูกจะต้องเป็นผู้ดำเนินการ

ปั้นเอกมัยศูนย์ธุรกิจ

ขณะบขส.เร่งสรรหาดูแลทรัพยากรของบขส.ที่ปัจจุบันมีรถทั้งหมด 472 คัน ขณะเดียวกันยังมีแผนแปลงทรัพย์สินให้เป็นทุนทั้งหมด 4 แปลง ประกอบด้วยย่านเอกมัย, ย่าน 3 แยกไฟฉาย, ย่านปิ่นเกล้า และ

ย่านชลบุรี ทั้งนี้สถานีสามแยกไฟฉายมีเป้าหมายเป็นศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ศูนย์สุขภาพ และอาคารที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับสถานีขนส่งเอกมัยจะพัฒนาคอมมูนิตี้ หรือพื้นที่เชิงธุรกิจ ล่าสุดได้เสนอรูปแบบให้สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ช่วยพิจารณา เพื่อสรรหาเอกชนมาร่วมลงทุนตามพ.ร.บ.การร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 คาดว่าจะเริ่มดำเนินการในปี 2565 ●