



บขส. ปักธง ประมูลพื้นที่ เชิงพาณิชย์ 4 แปลง 30 ไร่ 7.6 พันล.



บขส.” เล็งเปิดรับฟังความเห็น
เอกชนประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์
3 แปลง ม.ค.นี้ นำร่องประมูล
พื้นที่ 3 แยกไฟฉาย-ชลบุรี 8 ไร่
541 ล้าน มี.ค.-เม.ย. 66 ดึง
เอกชนเช่า 30 ปี พร้อมศึกษาพัฒนาพื้นที่
ปิ่นเกล้า-เอกมัย

ปัจจุบันมีหลายหน่วยงานผลักดันพื้นที่
เชิงพาณิชย์เพื่อหารายได้เข้าองค์กร เช่น การ
เปิดให้เอกชนเช่าพื้นที่, การประมูลพื้นที่เพื่อ
ก่อสร้างเป็นโครงการมิกซ์ยูส ฯลฯ หนึ่งในนั้น
คือบริษัท ขนส่ง จำกัด (บขส.) หน่วยงานภายใต้
สังกัดกระทรวงคมนาคม ซึ่งพบว่าในพื้นที่
หลายแปลงที่มีศักยภาพ สามารถนำมาพัฒนา
เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ได้

นายสัตย์สิทธิ์ ปัญวัฒนลิขิต กรรมการ
ผู้จัดการใหญ่ บริษัท ขนส่ง จำกัด (บขส.) เปิด
เผยว่า สำหรับความคืบหน้าแผนพัฒนาเชิง
พาณิชย์บนที่ดินทำเลศักยภาพ 4 แปลงนั้น
เบื้องต้นในปี 2566 บขส.มีแผนนำร่องเปิดประมูล
พื้นที่เชิงพาณิชย์ทั้ง 2 แปลงก่อน ประกอบด้วย
พื้นที่ย่าน 3 แยกไฟฉาย จำนวน 3 ไร่ มูลค่า 428

ล้านบาท และพื้นที่ย่านชลบุรี จำนวน 5 ไร่ มูลค่า 113 ล้านบาท เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพและเหมาะสมต่อการหารายได้ โดยจะเริ่มเปิดรับฟังความคิดเห็นจากภาคเอกชน (Market Sounding) ในพื้นที่ทั้ง 2 แห่ง ภายในเดือนมกราคม 2566 หลังจากนั้นจะดำเนินการจัดทำเอกสารประกวดราคา (ทีโออาร์) และจะเริ่มเปิดประมูลได้ภายในเดือนมีนาคม-เมษายน 2566 คาดว่าจะได้ตัวผู้ชนะการประมูลภายในปี 2566

“การประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์ในครั้งนี้ บขส. มีแผนให้เอกชนเข้ามาเช่าพื้นที่ทั้งแปลงซึ่งมีอายุสัญญาเช่าโครงการฯ อยู่ที่ 30 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในการออกเอกสารประกวดราคา (ทีโออาร์) ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงการลงทุนและความคุ้มค่าในพื้นที่แต่ละแปลงด้วย ทั้งนี้ในการประมูลจะใช้วิธีการคัดเลือกโดยเอกชนจะต้องเสนอแผนพัฒนาโครงการต่อคณะกรรมการ (บอร์ด) บขส. ซึ่งจะพิจารณาจากแผนของเอกชนแต่ละรายที่ยื่นข้อเสนอเข้ามาว่ากระทบกับประชาชน, ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่และเหมาะสมกับพื้นที่นั้นๆ หรือไม่ หากเอกชนรายใดเป็นผู้ยื่นข้อเสนอได้ดีที่สุดจะเป็นผู้ชนะการประมูล ส่วนแผนการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์จะเป็นรูปแบบโครงการมิกซ์ยูสหรือไม่ นั้น ขึ้นอยู่กับเอกชนผู้ชนะการประมูลเป็นผู้ดำเนินการ”

นายสัญลักษณ์ กล่าวต่อว่า บขส. ยังมีแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ย่านปิ่นเกล้าจำนวน 15 ไร่ มูลค่า 4,600 ล้านบาท เพื่อนำมาหารายได้ ปัจจุบันพื้นที่ย่านปิ่นเกล้า ถือเป็นอีก 1 โมเดลที่มีสถานีจุดจอดรับ-ส่งผู้โดยสาร ขณะนี้อยู่ระหว่างการศึกษาเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยมีแผนปรับเปลี่ยนเป็นสถานีจุดจอดรถตู้เพื่อรับ-ส่งผู้โดยสาร คาดว่าจะดำเนินการศึกษาแล้วเสร็จภายในปี 2566 ทั้งนี้บขส. จะเปิดรับฟังความคิดเห็นจากภาคเอกชน (Market Sounding) ในพื้นที่ย่านปิ่นเกล้าพร้อมกับพื้นที่ย่าน 3 แยกไฟฉายและพื้นที่ย่านชลบุรีด้วย หากเอกชนมีความสนใจก็มีแนวโน้มที่บขส. จะเปิดประมูลไปพร้อมกันทั้ง 3 แปลง

ขณะแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ย่านเอกมัยนั้น เบื้องต้นทางบขส. อยู่ระหว่างดำเนินการศึกษาเพื่อย้ายพื้นที่สถานีจุดจอดรับ-ส่งผู้โดยสารย่านเอกมัย ไปให้บริการบริเวณพื้นที่ย่านบางนาแทนเพื่อให้ผู้โดยสารสามารถเดินทางขึ้นรถไฟฟ้าบีทีเอสเข้าเมืองได้สะดวกมากขึ้น ซึ่งจะช่วยเหลือเรื่องการจราจรติดขัดบนถนนเนื่องจากพื้นที่ย่านเอกมัยอยู่ใจกลางกรุง ซึ่งเป็น

สถานีขนส่งผู้โดยสาร ปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่ไม่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของผู้ใช้บริการแล้ว หากนำรถหัวรถขนาดใหญ่ไปให้บริการคงไม่เหมาะสม

นอกจากนี้พื้นที่ย่านเอกมัยในปัจจุบันมีต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่คุ้มค่า รวมทั้งการจราจรที่ติดขัด ซึ่งเป็นประเด็นสำคัญที่จะต้องศึกษาให้รอบคอบก่อน คาดว่าจะเสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และคณะกรรมการ (บอร์ด) บขส. พิจารณาภายในเดือนกุมภาพันธ์-มีนาคม 2566 ตามแผนจะดำเนินการศึกษาแล้วเสร็จภายในปี 2566 คาดว่าจะเปิดประมูลพื้นที่ย่านเอกมัยได้ภายในปี 2567

“จากแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ของบขส. ทราบว่าส่วนใหญ่เอกชนมีความสนใจที่จะประมูลพื้นที่ย่านเอกมัยมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ Prime Area”

สำหรับพื้นที่ของแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 4 แปลง รวมพื้นที่ 30 ไร่ มูลค่า 7,641 ล้านบาท ประกอบด้วย 1. ย่านเอกมัย มีพื้นที่ 7 ไร่ มูลค่า 2,500 ล้านบาท 2. ย่าน 3 แยกไฟฉาย มีพื้นที่ 3 ไร่ มูลค่า 428 ล้านบาท 3. ย่านปิ่นเกล้า มีพื้นที่ 15 ไร่ มูลค่า 4,600 ล้านบาท และ 4. ย่านชลบุรี มีพื้นที่ 5 ไร่ มูลค่า 113 ล้านบาท ●