

# เทศกาลประมูลที่ดินรัฐ

## >> กทท.-ร.ฟ.ท.จัดที่แปลงใหญ่เงินหน้าพัฒนา

รัฐเร่งจัดที่ดินแปลงใหญ่ หารายได้ ทั้งลงทุนเอง-พีพีพี กทท.นำร่องแปลงองค์การพอกหนึ่ง 58 ไร่ ส่วน ร.ฟ.ท.ลุย 3 แปลง เผยสถานีกลางบางซื่อ 32 ไร่พร้อมเปิดให้เอกชนร่วมลงทุนในปีนี้

เตรียมรีวิวนแผนการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณพื้นที่แปลงใหญ่เพื่อหารายได้บ่อนองค์กรในปี 2562 นี้ให้ชัดเจนอีกครั้งหลังจากช่วงที่ผ่านมามีการทบทวนแผนแม่บทและแผนการพัฒนาครั้งแล้วครั้งเล่าทั้งการทำเรือแห่งประเทศไทย (กทท.) และการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.)

โดยความชัดเจนในเรื่องนี้ ร.ต.ต.มนตรี ฤกษ์จำเนียร ผู้อำนวยการท่าเรือแหลมฉบัง และรักษาการผู้อำนวยการท่าเรือแห่งประเทศไทย (กทท.) เปิดเผยถึงแผนขับเคลื่อนการพัฒนาที่ดินของกทท. 2,353 ไร่ว่าสามารถนำไปพัฒนาเชิงพาณิชย์ได้ประมาณ 4-5 แปลงประกอบด้วย

- 1.บริเวณด้านข้างอาคารที่ทำการกทท.จำนวน 17 ไร่
- 2.บริเวณคลังสินค้าผ่านแดนเดิมจำนวน 15 ไร่
- 3.บริเวณอาคารทิวเขิม สำนักแพทย์และอนามัย กทท.และคลังสินค้าใกล้เคียงจำนวน 54 ไร่
- 4.บริเวณอาคารพาณิชย์ตลาดคลองเตยถึงหัวมุมถนนที่องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.) เข้า จำนวน 127 ไร่ และ
- 5.บริเวณองค์การพอกหนึ่ง 58 ไร่

ความคืบหน้าอยู่ระหว่างผลักดันโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยในชุมชนคลองเตยหรือ Smart Community ตามผังแม่บทท่าเรือกรุงเทพ (ทกท.) ให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมทั้งพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนรอบ ท่าเรือกรุงเทพ (ทกท.) ไปพร้อมกับการพัฒนาโครงการ

ต่างๆ กทท. จึงได้เร่งเดินหน้าพัฒนาพื้นที่บริเวณโรงพอกหนึ่งกระทรวงกลาโหม จำนวน 58 ไร่ให้เป็นอาคารที่พักอาศัยทรงสูงสำหรับรองรับชุมชนและหน่วยงานราชการต่างๆ รูปแบบ Smart Community โดยเบื้องต้นจะเสนอให้กทท.ลงทุนเองราว 1,000-2,000 ล้านบาท เพื่อให้เป็นส่วนหนึ่งของศูนย์กลางเมืองใหม่ในใจกลางเมืองอีกด้วย

“แผนการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวจะมีกลุ่มเป้าหมายหลัก 3 กลุ่ม ได้แก่ ชุมชนในพื้นที่ของกทท. จำนวน 26 ชุมชน ชุมชนได้ทางด่วน 5 แห่ง รวมทั้งหน่วยงานภาครัฐและเอกชน มูลนิธิสถาบันการศึกษา และอื่นๆ ในพื้นที่ พร้อมทั้งออกแบบการจัดสรรพื้นที่ในบริเวณโครงการดังกล่าว ได้แก่ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น จำนวน 4 อาคาร เป็น

**ที่ดินไม่ใช้**  
เพื่อการเดินรถ  
36,302 ไร่ (15.4%)  
ประกอบด้วย ที่ดิน  
จัดประโยชน์ได้  
34,487 ไร่  
ย่านพหลโยธิน  
1,070 ไร่ และ  
บ้านพัก 745 ไร่

พื้นที่การทำเรือฯรวมทั้งสิ้น **2,353 ไร่**  
นำไปพัฒนาเชิงพาณิชย์ได้ดังนี้คือ



ห้องขนาด 33 ตารางเมตร อาคารละ 1,536 ยูนิต รวม 6,144 ยูนิต ตั้งอยู่ซอยตรีมิตร ติดถนนริมทางรถไฟสายเก่า ด้านหลังติดริมคลองพระโขนง อาคารส่วนกลางที่เป็นสถานที่ราชการสำนักงานต่างๆ รวมถึงพื้นที่ให้เช่าภายในอาคาร เพื่อเป็นศูนย์กลางในการอำนวยความสะดวกกับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ พร้อมด้วยอาคารจอดรถส่วนกลาง เพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัย อาคารตลาดหรือพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่าขายสินค้า (Community Mall) โรงเรียน รวมถึงอาคารอเนกประสงค์อื่นๆ และพื้นที่สีเขียวสำหรับการพักผ่อน”

ด้านนายวรวิทย์ มาลา รองผู้อำนวยการกลุ่มธุรกิจการบริหาร

ทรัพย์สิน รักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) กล่าวว่าร.ฟ.ท.มีที่ดินทั่วประเทศ มีจำนวน 234,976 ไร่ เป็นที่ดินใช้เพื่อการเดินรถพื้นที่เขตทาง 189,586 ไร่ ย่านสถานี 5,333 ไร่ และบ้านพัก 3,755 ไร่ เป็นที่ดินไม่ใช้เพื่อการเดินรถ 36,302 ไร่ (15.4%) ประกอบด้วย ที่ดินจัดประโยชน์ได้ 34,487 ไร่ ย่านพหลโยธิน 1,070 ไร่ และบ้านพัก 745 ไร่

โดยมีแผนพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่ในพื้นที่ต่างๆ ดังนี้คือ 1.บริเวณรอบสถานีกลางบางซื่อ 218 ไร่ 2.บริเวณ กม.11 เนื้อที่ 359 ไร่ 3.บริเวณสถานีแม่ย่านานคลองเตย เนื้อที่ 260 ไร่ นอกจาก

นั้นยังมีแปลงย่อยบนพื้นที่ต่างๆ อีกบางส่วน อาทิ โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณสถานีขอนแก่น 108 ไร่ที่อยู่ระหว่างเปิดรับฟังความคิดเห็นนักลงทุน รวมถึงในปี 2564-2565 มีแผนที่จะพัฒนาพื้นที่รัชดาภิเษก อารีย์ซีเอ

“สำหรับภานำพื้นที่ของรถไฟมาพัฒนา (Non-Core) โดยปีนี้ตั้งเป้าจะเพิ่มรายได้จากเดิม 10% เนื่องจากการเร่งรัดการทำสัญญาเช่าโครงการที่ครบกำหนด ส่วนธุรกิจหลักอย่างการเดินรถให้บริการ (Core-Business) นั้น คาดว่ารายได้จากค่าโดยสารอยู่ที่ 3,800 ล้านบาท รายได้จากสินค้าอยู่ที่ 1,800 ล้านบาท และหากมีศูนย์ขนส่งสินค้าทางรถไฟจะเพิ่มเป็นประมาณ 2,000 ล้านบาท”