

# ปตท.-ซีพี.-อสังหาฯ-ค้าปลีก-รับเหมา-โรงแรม ทู่นใหญ่แห่งซึ่ง'มักกะสัน'

ผนักพันธมิตรปั้นมิกซ์ยูส  
รับเมืองใหม่กลางกรุง  
บูมอสังหารอบพื้นที่

กรุงเทพธุรกิจ ● จับตากลุ่มทุนขนาดใหญ่  
ไทยเทค แห่งนักพันธมิตรซึ่งประมูลพัฒนา  
พื้นที่เชิงพาณิชย์ "มักกะสัน"-  
"ศรีราชา" ชุมทางเชื่อมรถไฟ  
ความเร็วสูง 3 สนามบิน โดยเฉพาะ  
มักกะสันพื้นที่ใหม่ใจกลางกรุง  
ผืนใหญ่ ผุดมิกซ์ยูสคอมเพล็กซ์  
รับย่านซีบีดีใหม่ ขณะนักวิเคราะห์  
ตลาดอสังหาฯชี้ช่วยบูมพื้นที่โดยรอบ  
โครงการพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์  
บริเวณมักกะสันและศรีราชา ซึ่งเป็น  
ส่วนหนึ่งของการลงทุนโครงการ  
รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน  
ได้แก่ ดอนเมือง สุวรรณภูมิ และ  
อู่ตะเภา มูลค่าการลงทุนรวมกว่า  
อำนาจ 4

## การพัฒนาพื้นที่มักกะสัน-ศรีราชา



อำนาจประกอบหน้า 6  
เปิดแผนลงทุน'อู่ตะเภา'  
5ปีบูมเมืองการบินอีอีซี  
ต่อจากหน้า 1

## โครงการอสังหาฯย่าน 'มักกะสัน - ศรีราชา'

มักกะสัน		ศรีราชา	
คอนโด	7,600 ยูนิต	บ้านจัดสรร	คอนโด
ขายแล้ว 95%		เปิดขาย 25,500 ยูนิต	เปิดขาย 1,110 ยูนิต
		ขายแล้ว 85%	ขายแล้ว 55%

## ทู่นใหญ่

2 แสนล้านบาท กำลังเป็นที่จับตาของ  
"กลุ่มทุน" ระดับบิ๊กเนม ที่ชุมผนักพันธมิตร  
เพื่อคว้าที่ดินแปลงงามกลางเมืองที่เหลือน้อย  
เต็มที มาไว้ในครอบครอง ด้วยสัญญาเช่า  
ระยะ 50 ปี  
แหล่งข่าวระดับสูงในวงการค้าปลีก  
กล่าวว่า ที่ดินย่านมักกะสันขนาด 500 ไร่  
(เฟสแรก 140 ไร่) ของการรถไฟแห่ง  
ประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) นับเป็นแปลง

ขนาดใหญ่ที่อยู่ในเขตใจกลางกรุงเทพฯ  
มีศักยภาพสูงต่อโอกาสทางธุรกิจของ  
กลุ่มทุนต่างๆ ที่ต่างต้องการมีส่วนร่วม  
ในการพัฒนา โดยเฉพาะกลุ่มทุนยักษ์ใหญ่  
ที่มีความพร้อมทางด้านทุน โนว์ฮาว และ  
รูปแบบธุรกิจ ทั้งกลุ่มเซ็นทรัล เดอะมอลล์  
สยามพิวรรธน์ ซึ่งร่วมแข่งขันในทุกเวที  
ประมูลล้วนสนใจที่ดินมักกะสันด้วยกัน  
ทั้งสิ้น  
นอกจากนี้ยังมีกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ประเภทศูนย์การค้า อย่าง สยามพิวเจอร์

ดีเวลลอปเม้นท์ เจ้าของโครงการขนาดใหญ่  
"เมกาบางนา" รวมทั้งเครือเจริญโภคภัณฑ์  
(ซีพี) แสดงความสนใจอย่างชัดเจน  
หากพิจารณาจากแนวทางพัฒนาที่ดิน  
มักกะสัน จะถูกผลักดันให้เป็นอีกหนึ่ง  
ย่านธุรกิจใจกลางเมืองแห่งใหม่ (CBD-  
Central Business District) ที่มีความ  
ครบวงจรขององค์ประกอบต่างๆ เปรียบเสมือน  
"เมืองใหม่ขนาดใหญ่" ซึ่งจะมีรถไฟความเร็วสูง  
เชื่อมไปยังอู่ตะเภา  
"ผู้ประกอบการทุกค่ายไม่ว่าจะค้าปลีก



อสังหาริมทรัพย์ โรงแรม ฯลฯ ต้องการ บั๊กหมูตสร้างอาณาจักรเชื่อมโยงโอกาส ทางธุรกิจระยะยาวด้วยกันทั้งสิ้น หากพลาด แน่นนอนว่าเป็นการเสียโอกาสให้คู่แข่ง อย่างมาก เพราะโอกาสจะพัฒนาที่ดิน แปลงใหญ่และมีศักยภาพรองรับรอบด้าน หายากขึ้น"

### "เซ็นทรัล" ย้ำสนใจทุกโอกาส

สอดคล้องกับแหล่งข่าวจากกลุ่ม เซ็นทรัล ระบุว่า "เซ็นทรัลสนใจทุกโอกาส ธุรกิจ" และพร้อมจะเข้าประมูลในโครงการ ที่มีศักยภาพเพื่อขยายธุรกิจด้านการเติบโต ในระยะยาว

แม้ขณะนี้กลุ่มเซ็นทรัลจะมีไปรเจค ขนาดใหญ่ในมือจำนวนมากรอการพัฒนา แต่ต้องมองหาโอกาสธุรกิจใหม่ๆ อย่าง ต่อเนื่อง รองรับยุทธศาสตร์ธุรกิจที่มอง การลงทุนระยะยาว

ทั้งนี้กลุ่มเซ็นทรัลมีความพร้อมทาง ด้านเงินทุน และโมเดลธุรกิจต่างๆ รวมทั้ง การจับมือเป็น "พันธมิตรธุรกิจ" กลยุทธ์ สำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจและการพัฒนา แต่ละโครงการให้ประสบความสำเร็จ ซึ่งที่ผ่านมาเซ็นทรัลผนึกกลุ่มทุนไทย เก้าแก่อย่างดุสิตธานีในการพัฒนาโครงการ มิถุชยุสถานีสยาม และจับมือกลุ่มฮ่องกงแลนด์ ยักษ์ใหญ่อสังหาริมทรัพย์แห่งภูมิภาค ในการพัฒนาที่ดินสถานทูตอังกฤษ เป็นต้น

### "ศุภาลัย" แนะแบ่งที่ดินย่อยพัฒนา

นายอธิป พิษานนท์ นายกสมาคม ธุรกิจบ้านจัดสรร และกรรมการบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า โครงการ มักกะสันเป็นทำเลน่าสนใจ แต่เชื่อว่า นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกรายจะมี โอกาสเพราะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการประมูล ของภาครัฐ โดยส่วนตัวเห็นว่ารัฐควร จัดสรรแปลงการประมูลอย่างเหมาะสม เพื่อให้ผู้ประกอบการหลายรายมีสิทธิ์ เข้าร่วมประมูล แทนการได้รับสิทธิ์เพียง ไม่กี่ราย

อย่างไรก็ตามแม้โครงการมักกะสัน มีขนาดใหญ่และมีศักยภาพจะยกระดับ เป็น CBD แห่งใหม่ใจกลางกรุงได้ แต่จะต้องวางเวลาก่อสร้างและการพัฒนา โครงการที่เหมาะสม ไม่ควรเปิดช่วง เวลาเดียวกันกับโครงการบางซื่อ เพราะ

จะทำให้แย่งนักลงทุนและชิงความน่าสนใจ ของโครงการ

### ประมูลฟ่วงบริหารพื้นที่ดังลงทุน

นายเลิศมงคล วราเวณุชย์ อุปนายก และเลขาธิการสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และกรรมการผู้จัดการ บริษัท เลเจนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กล่าวว่า รูปแบบ การเปิดประมูลที่ภาครัฐจะนำเสนอเรื่อง การก่อสร้างรถไฟฟ้าฟ่วงกับสิทธิการ พัฒนาที่ดินมักกะสันและศรีราชา ถือเป็น โมเดลที่น่าสนใจและดึงดูดต่างชาติให้ เข้ามาลงทุนอย่างสูง

สำหรับกลุ่มทุนในวงการที่แสดงความ สนใจรูปแบบจะเป็นการผนึกกำลังกัน ระหว่างผู้เชี่ยวชาญคนละด้าน เช่น บริษัท รับเหมา กับนักพัฒนาอสังหาฯ นักบริหาร โครงการ ที่เห็นกระแสข่าวแล้ว อาทิ ซีพี. และปตท. ซึ่งเป็นกลุ่มทุนที่มีที่ดิน ในบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ ภาคตะวันออก (EEC) ประมาณ 10,000- 20,000 ไร่ เพียงแค่มีโครงการรถไฟฟ้า พาดผ่านบริเวณโครงการก็ได้รับอานิสงส์ ราคาที่ดินขึ้นราคาทันที และได้กำไร ไม่ต่ำกว่า 3 เท่ายังไม่นับรวมโอกาสการ เข้าประมูล

"ล่าสุดมีทั้งกลุ่มซีพี และปตท. รวมไปถึง กลุ่มนิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร ตลอดจน เหมราช แสดงความสนใจร่วมประมูล ซึ่งนักพัฒนาที่ดินไม่ได้มองด้านของการ พัฒนาโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง แต่มองในด้านของโอกาสระยะยาว การพัฒนาสิทธิของธุรกิจเชื่อมต่อกับ รถไฟฟ้าซึ่งเป็นโมเดลที่ประสบความสำเร็จ ในต่างประเทศ"

### "ต่างชาติ" เล็งโคตรร่วมประมูล

นายพนม กาญจนเทียมเท่า กรรมการ ผู้จัดการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า พื้นที่ทำเลทองแปลงใหญ่ กลางเมืองแห่งนี้ ถือว่ามีแรงดึงดูดสำคัญ ที่จูงใจนักลงทุนเข้ามาพัฒนาโครงการ จำนวนมาก ไม่เพียงเฉพาะนักพัฒนา ในไทย แต่ยังรวมถึงต่างชาติ ทั้งญี่ปุ่น และจีน ที่มีประสบการณ์ด้านการพัฒนา โครงการรถไฟฟ้า เชื่อมต่อกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ จึงเห็นว่าโครงการนี้ จะคึกคัก และเป็นเปิดหน้าดินใหม่ ที่ทำให้ไทยมีความน่าสนใจ และพัฒนา

ศูนย์กลางการขนส่ง (Hub) ในรูปแบบ เดียวกันกับบางซื่อ

### คาดบูมอสังหาพื้นที่โดยรอบ

นายสุรเชษฐ กองชีพ นักวิเคราะห์ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่า โครงการ รถไฟฟ้าความเร็วสูงที่เชื่อม 3 สนามบินเป็น 1 ในโครงการที่สร้างความตื่นตัวให้กับ นักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติรวมไปถึงคนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ เนื่องจากโครงการนี้ มาพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ ตลอดแนวเส้นทาง

นอกจากสถานีมักกะสันแล้วพื้นที่ รอบๆ สถานีรถไฟฟ้าความเร็วสูงบางสถานี ก็มีความน่าสนใจ เพราะรัฐบาลพยายาม ผลักดันให้พื้นที่รอบบางสถานีมีการพัฒนา ในแนวทางเดียวกันกับต่างประเทศที่เอา สถานีเป็นศูนย์กลางและมีการพัฒนาพื้นที่ โดยรอบเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมและ ที่อยู่อาศัย

โดยศรีราชาซึ่งเป็นพื้นที่ที่ศักยภาพ มาก่อนหน้านี้แล้วจากการที่เป็นเมืองที่อยู่ ไม่ไกลนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง ดังนั้น พื้นที่รอบๆ สถานีศรีราชาในอนาคตเป็น หนึ่งในพื้นที่ที่น่าสนใจมาก

ขณะที่พื้นที่รอบๆ สถานีมักกะสัน ที่ในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะพัฒนา เป็น "มักกะสันคอมเพล็กซ์" เป็นโครงการ ที่มีทั้งที่อยู่อาศัย โรงแรม อาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และอาคารที่ รองรับอุตสาหกรรม MICE (ประชุมสัมมนา) หรืออาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปในรูปแบบอื่นๆ ตามแต่ที่นักลงทุนผู้เข้าไปพัฒนาจะ นำเสนอต่อการรถไฟแห่งประเทศไทย และรัฐบาล

นอกจากนี้ สถานีมักกะสันซึ่งกิน อาณาบริเวณค่อนข้างมากจะกลายเป็นอีก 1 ในทำเลที่น่าสนใจเมื่อโครงการพัฒนา สถานีมักกะสันเดินทาง แต่อาจจะไม่มีเพียง โครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เท่านั้นที่มีการขยายตัว เพราะโครงการ อาคารสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม โรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีการพัฒนาอยู่แล้ว ในพื้นที่ของสถานีมักกะสัน

### เอกชนแห่งฝั่งมาร์เก็ตเกิดชาวดึง

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า เมื่อส.ค.2560 ร.ฟ.ท.เคยจัดเวทีทดสอบความสนใจของ นักลงทุน หรือ มาร์เก็ต ชาวดึง ของการ

# กรุงเทพธุรกิจ

Krungthep Turakij  
Circulation: 200,000  
Ad Rate: 2,400

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: จันทร์ 26 มีนาคม 2561

ปีที่: 31

ฉบับที่: 10777

หน้า: 1(บน), 4

Col.Inch: 138.15 Ad Value: 331,560

PRValue (x3): 994,680

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: ปตท.-ซีพี.-อสังหาฯ-ค้าปลีก-รับเหมา-โรงแรม ทุนใหญ่แห่ง'มักกะสัน'

พัฒนาพื้นที่มักกะสัน โดยมีนักลงทุน  
หลายกลุ่มให้ความสนใจรับฟังข้อมูลทั้ง  
ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ให้บริการรถไฟฟ้าและ  
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น อิตาเลียนไทย  
ดีเวลอปเม้นต์ (ITD) เครือบีทีเอส บริษัท  
ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ หรือ BEM  
ช.การช่าง ศุภาลัย พฤษภา อารีญา แม็คโคร  
แมกโนเลีย เอราวัณ บิ๊กซี เซ็นทรัลพัฒนา  
สยามพิวรรธน์ รวมทั้งมีกลุ่มธุรกิจรายใหญ่  
ที่ร่วมกันศึกษาความเป็นไปของการลงทุน  
รถไฟฟ้าเชื่อม 3 สนามบิน คือ กลุ่ม ปตท.  
และซีพี