

# 'SRTA' ลุยนำที่หัวลำโพงหาเงิน แก้สีผังเมืองไม่ได้-ขอสิทธิพิเศษ 21 ล้าน เลี้ยงท่าเลทอง

เปิดบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท(SRTA) บริษัทลูกการรถไฟ ดิด เครื่องพัฒนาสินทรัพย์ เต็มสูบ ลุยที่ดินรถไฟย่านหัวลำโพง เข้าย่านพระราม 4 ของเจ้าสัว เจริญ เชื่อมพื้นที่หลังมีแผนดึง เอกชนพัฒนาสัญญาเดี่ยว 120 ไร่ ประชาน "อำนวยการ" พลิกเกมใหม่ ถ้าแก้สีผังเมืองของกทม.ไม่ทัน ขอแก้ข้อกำหนดพื้นที่สีน้ำเงิน สามารถนำมาพัฒนาเชิงพาณิชย์ได้

บริษัทเอสอาร์ที แอสเสท จำกัด (SRTA) แหล่งรวมบิกเนมดีเวลลอปเปอร์ ซึ่งประกอบไปด้วยมือดีอย่างอดีตบิก กรมธนารักษ์พัฒนาที่ราชพัสดุ

ต่อหน้า 11



สำนักจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย บริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในตลาดหลัก ทรัพย์ฯลฯ โดยตั้งเพื่อพัฒนาชุมชนทรัพย์ การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) 3.8 หมื่น ไร่ สร้างรายได้ ปลดภาระหนี้สินรถไฟ ที่มากถึง 1.8 แสนล้านบาท ให้หมดไป โดยเฉพาะที่ดินย่านประวัติศาสตร์ หัวลำโพง 120 ไร่ หนึ่งในแปลงที่ดินศักยภาพ นอกจากที่ดินสถานีอนุบุรี สถานีรถไฟหัวหิน ฯลฯ ที่คาดหมายว่า จะมีบริษัทพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่ ที่มีไม่เจ้า สัวในเมืองไทย จะคว้าที่ดินแปลงนี้ ไปครอง โดยเฉพาะอาณาจักรบน



จดทะเบียน 30 เม.ย. 64

ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท

หมวดธุรกิจ : กิจกรรมทางการเงินและการประกันภัย



นายอำนวยการ ปรีมนวงค์  
อดีตอธิบดีกรมธนารักษ์ (ประธานกรรมการ)



นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล  
อดีตรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงิน กลุ่มบมจ.พศกฯไอเอสดี (รักษาการกรรมการผู้จัดการ)



นายปัญญา ชูพานิช  
ผู้อำนวยการ สนว. (กรรมการ)



พลตำรวจตรีอำนาจ ไตรพจน์  
ผู้บังคับการตำรวจรถไฟ (กรรมการ)



นายวิศณุ ทรัพย์สมพล  
สำนักงานจัดการทรัพย์สินสินจุฬาฯ (กรรมการ)



นายพิภพ อุดม  
คณบดีคณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชีมร.



นายพิภพ อุกัยสง  
ผอ.กองส่งเสริมการให้เอกชนร่วมลงทุน ในกิจการของรัฐ (กรรมการ)



นายนิวัติ ลมุนพันธ์  
ประธานกรรมการบริหาร บมจ.ออริจิ้น (กรรมการ)

ถนนพระราม4 ภายหลังจาก กระทรวงคมนาคมเร่งรัดให้นำออกพัฒนา ทว่า ยังติดบมปัญหาใหญ่ ที่ดิน หัวลำโพง ยังไม่ได้ปรับแก้สีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร ให้เป็นพื้นที่สีแดง (ประเภทพาณิชย์กรรม) จาก พื้นที่สีน้ำเงิน (ประเภทสถาบันราชการ) อาจส่งผลต่ออุปสรรคทำให้แผนพัฒนาที่ดินล่าช้าออกไป

SRTA INFO GRAPHIC

## วง 2 แนวทางแก้ผังเมือง

แนวทางแก้ปัญหา นายอำนวยการ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า ได้วางแผนแก้ไขสีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครออกเป็น 2 แนวทาง 1. ขอเปลี่ยนจาก พื้นที่สีน้ำเงินเป็นพื้นที่สีแดง 2. ขอสิทธิพิเศษแก้ไขข้อกำหนด ผังเมือง บริเวณ ที่ดินรถไฟหัวลำโพง ให้สามารถพัฒนาเชิงพาณิชย์ได้ แต่สีผังเมืองยังคงเป็นพื้นที่สีน้ำเงินดั้งเดิม ทั้งนี้เพื่อความรวดเร็วในการเข้าพื้นที่

นายอำนวยการ ให้เหตุผลว่าที่ ต้อง ดำเนินการในลักษณะเช่นนี้ เพราะต้องยอมรับว่าการขอปรับเปลี่ยนสีผังเมืองไม่ใช่เรื่องง่าย ต้อง มีระเบียบขั้นตอนทางกฎหมาย ที่สำคัญต้องเปิดรับฟังความคิดเห็นของชุมชน ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องว่ายินยอมหรือไม่ ประเมินว่า จะใช้เวลาแก้ไข ไม่ต่ำกว่า 3-4 ปีนับจากนี้

ขณะ แผนสำรองในข้อ 2 หาก แก้ไขเพียงข้อกำหนด ว่า แม้เป็นพื้นที่สีน้ำเงินประเภทสถาบันราชการ แต่เปิดโอกาส ให้พัฒนาเชิงพาณิชย์ได้ แต่ความไม่มั่นใจของภาคเอกชนย่อมเกิดขึ้นตราบดี สีผังเมืองยังไม่เปลี่ยน เชื่อว่าเอกชนผู้ลงทุน จะเกิดความไม่ไว้วางใจ เพราะ หากเข้าพื้นที่จริง ปรากฏว่าทางหน่วยงานกำกับดูแลผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กลับระบุว่าไม่สามารถพัฒนาได้ จะเกิดปัญหาตามมาในวงกว้าง ที่สำคัญหากบริษัทต้องการพัฒนาให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจสูง เปิดเช่าระยะยาว 50 ปี ต้องปรับสีผังเมือง บริเวณหัวลำโพง ให้เป็นพื้นที่สีแดงเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ส่งหนังสือไปยังกระทรวงมหาดไทยและกรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อขอปรับสีผังเมืองบริเวณสถานีหัวลำโพงเรียบร้อยแล้ว

## สัญญาเดี่ยวพัฒนา 120 ไร่

สำหรับแผนพัฒนาพื้นที่ 120 ไร่ บนที่ดินรถไฟหัวลำโพง กำหนดเป็นสัญญาเดี่ยว รูปแบบรัฐร่วมลงทุนกับภาคเอกชน หรือ PPP ไม่ต้องการแบ่งเป็นแปลงย่อย ต่างคนต่างทำ อาจไม่ประสบความสำเร็จ ประกอบกับภายใต้ สถานการณ์ โควิด-19 บริษัทพัฒนาหลายแห่ง อาจไม่พร้อม แนวทางที่เป็นไปได้ คือ บริษัทรายใหญ่ที่มีสภาพคล่อง แต่ทั้งนี้ต้องรอ สรุปแผนที่ชัดเจน โดยตามที่ องค์กรความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น ศึกษา ประกอบด้วยโรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การประชุม ห้างสรรพสินค้า บนที่ดินแปลงเดียวกัน ผสมผสานครบวงจรขณะตัวสถานีหัวลำโพง จะอนุรักษ์ไว้เนื่องจากมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

## เมืองไทย 2 เจ้า

เมื่อสอบถาม นายประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า ให้ความสนใจที่ดินหัวลำโพงหรือไม่ นายประเสริฐ ระบุว่า บริษัทไม่ให้ความสนใจ เพราะที่ดินรพท.แปลงใหญ่ 120 ไร่ ผู้ที่พัฒนาได้ ต้องเป็นระดับเจ้าสัว ซึ่ง ในประเทศไทยมี 2 ราย เท่านั้นที่น่าจะสนใจ

## เชื่อมอาณาจักรพระราม 4

แหล่งข่าวจาก กรุงเทพมหานคร ระบุว่า สถานีหัวลำโพง ตั้งอยู่บนพื้นที่ 120 ไร่เศษ มีอาณาเขต ทิศเหนือจรดคลองมหานาค ทิศใต้จรดถนนพระราม 4 ทิศตะวันออกจรดถนนรองเมือง และทิศใต้จรดคลองผดุงกรุงเกษม สามารถเชื่อมโยงอาณาจักรเจ้าสัวเจริญ สิริวัฒนภักดี ทั้งถนนเจริญกรุง เวียงนครเกษม 14 ไร่เศษ ย่านไชน่าทาวน์เขาวราชที่เตรียมพัฒนา โครงการมิกซ์ยูสโรงแรมหรู

1.65 หมื่นล้านบาทในปี 2565 ขณะเดียวกัน ถนนพระราม 4 มี สามย่านมิตรทาวน์ 13 ไร่ มูลค่า 8.5 พันล้านบาท วันแบงค็อก 104 ไร่ มูลค่า 1.2 แสนล้านบาท เดอะพาร์ค (PARQ) มูลค่า 2 หมื่นล้านบาท ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ 53 ไร่ มูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท เอฟวายไอเซ็นเตอร์ 9 ไร่ 5 พันล้านบาท

โดยบริษัทที่เกี่ยวข้อง นายอำนวยการ เป็นกรรมการ 6 บริษัท 1. ที.ซี.เจ เอเซีย จำกัด (มหาชน) 2. เซฟ เฟอร์ทิลิตี้ เซ็นเตอร์ จำกัด 3. ไทโรดมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) 4. โรงแรมรอยัลล่อติด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) 5. กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) 6. บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล เป็นกรรมการ 10 บริษัทซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 2. ที ดิว อาร์ จำกัด (มหาชน) 3. ที.เอ.ซี. คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน) 4. บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) 5. เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน) 6. ดิงส์ เทเลคอม จำกัด 7. ที ดิว อาร์ จำกัด 8. ที.เอ.ซี.คอนซูเมอร์ จำกัด 9. บริทาเนีย จำกัด 10. เอสไอเอสบี จำกัด นายวิศณุ ทรัพย์สมพล กรรมการ 2 บริษัท 1. ซียูเอ็น เทอร์ไพรส์ จำกัด

2. อาร์อาร์แพลนนิ่งแอนด์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ร่าง) นายพิภพ อุดร กรรมการ 3 บริษัท 1. ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) 2. ไทยรุ่งยูเนี่ยนคาร์ จำกัด (มหาชน) 3. เอ-พีช รีเสิร์ช แอนด์ คอนซัลติง จำกัด (ร่าง) นายนิวัติ ลมุนพันธ์ กรรมการ 15 บริษัท 1. นิโคลัส แอนด์ พาสคัล จำกัด 2. บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) 3. บางกอก เมเนจเม้นท์ เรียวลิตี้ จำกัด 4. พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด 5. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) 6. บริทาเนีย จำกัด 7. บางกอก



# ฐานเศรษฐกิจ

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

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: อาทิตย์ 21 - พุธ 24 พฤศจิกายน 2564

ปีที่: 41

ฉบับที่: 3733

หน้า: 1(ขวา), 11

Col.Inch: 102.56

Ad Value: 128,200

PRValue (x3): 384,600

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: 'SRTA' ลุยนำที่หัวลำโพงหาเงินแก้อีสตังเมืองไม่ได้-ขอสิทธิพิเศษ

เรียลตี้ เอเจนซี จำกัด (เสรีการชำระ  
บัญชี 8. บี.เอส.ซี.เคียวริตี้ การ์ด จำกัด  
(ร่าง) 9. พี.เอ็น.พี.เอ็ม (ไทยแลนด์)  
จำกัด (ร่าง) 10. ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้  
จำกัด (แปรสภาพ) 11. เฟิสท์ นอร์ท  
เทิร์น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร่าง)  
12. เอเคอร์เอจ พร็อพเพอร์ตี้  
แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร่าง) 13. แลนด์  
แอนด์ แคปิตอล จำกัด (เสรีการ  
ชำระบัญชี) 14. ไอโวลี เอสเตท จำกัด  
(เสรีการชำระบัญชี) ●