



กระทรวงคมนาคม



สำนักงานนโยบายและแผน
การขนส่งและจราจร



โครงการศึกษาพัฒนาเมืองกับระบบโครงสร้างพื้นฐาน
ด้านคมนาคมขนส่ง

คมนาคมสร้างเมือง เมืองสร้างสุข สุขสร้างได้

การประชุมกลุ่มย่อยวิชาการ
ด้านการพัฒนา TOD ในประเทศไทย
(กลุ่มที่ 4 ด้านการลงทุน)

วันอังคารที่ 3 กันยายน พ.ศ. 2562 เวลา 13.00 - 16.30 น.
ณ ห้องเบญจก้า โรงแรมบางกอกชฎา ถนนรัชดาภิเษก
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

สารบัญ

1. ประเภทสินทรัพย์ลงทุนและกรอบแนวคิดด้านการลงทุน

2. ภาพรวมแหล่งเงินทุนและมาตรการสนับสนุนการลงทุน
ภายในโครงการ

3. ประเด็น/หัวข้อเพื่อการหารือ



โครงการศึกษาพัฒนาเมือง
กับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง



1. ประเภทสินทรัพย์ลงทุนและกรอบแนวคิดด้านการลงทุน

ประเภทสินทรัพย์ลงทุนที่สำคัญภายในเมือง TOD













ประเภทสินทรัพย์



ประเภทแหล่งเงินทุนและมาตรการสนับสนุนด้านเงินทุนที่เป็นไปได้ทั้งหมด

ประเภท	ประเภทของสินทรัพย์เป้าหมาย	ตัวอย่างรูปแบบในประเทศไทย
แหล่งเงินทุน	เงินสนับสนุนหรือเงินให้เปล่า (Subsidy) โครงสร้างพื้นฐาน โครงการที่อยู่ในความรับผิดชอบของภาครัฐบาล	✓ เงินงบประมาณรายปีจากกระทรวงมหาดไทยสู่ อปท.
	เงินกู้ยืม (Loan) โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ โครงการขนาดใหญ่โดยทั่วไป ที่จะต้องจัดหาเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุน	✓ เงินกู้ยืมจากกระทรวงมหาดไทยให้แก่ อปท. ✓ การจัดหาเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์
	ส่วนของเจ้าของ (Equity) โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ โครงการขนาดใหญ่โดยทั่วไป ที่จะต้องจัดหาเงินลงทุนจากส่วนของเจ้าของ เพื่อลงทุน	✓ เงินลงทุนจากภาคเอกชนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
	การเพิ่มมูลค่าจากการพัฒนา (Value Capture) โครงสร้างพื้นฐาน ที่อยู่ในความรับผิดชอบของภาครัฐบาล เช่น ถนน ส่วนกลาง และระบบขนส่งทางรอง	✓ การประมูลสิทธิในการพัฒนาที่ดินเป็นระยะ (Phasing development)
	ค่าธรรมเนียมโดยตรง (Direct Fees) การลงทุนเพื่อขยาย/ปรับปรุง โครงการที่อยู่ในความรับผิดชอบของภาครัฐบาล	✓ เงินสดที่ได้จากการดำเนินการโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ระบบขนส่งทางรอง
สนับสนุน	มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ (Incentives) โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์เป้าหมายที่จำเป็นสำหรับการพัฒนา เช่น บ้านราคาต่ำ และระบบขนส่งทางรอง	✓ มาตรการลดหย่อนภาษีจาก BOI ✓ มาตรการลดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

รูปแบบการลงทุนที่เป็นไปได้ในแต่ละประเภทสินทรัพย์

ประเภทสินทรัพย์	ตัวอย่างสินทรัพย์	การลงทุนเบื้องต้นในจังหวัดเป้าหมายนำร่อง		
		ภาครัฐ	ภาคเอกชน	การร่วมมือรัฐ-เอกชน
1 ที่ดินและ การจัดรูปที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> การจัดรูปที่ดิน + เงินค่าชดเชยและค่าใช้จ่ายแก่ผู้ได้รับผลกระทบ (หากมี) การเวนคืนที่ดิน (หากมี) 			
2 โครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค 	<ul style="list-style-type: none"> ถนน และทางเดินรถต่าง ๆ ทางเท้า ระบบสาธารณูปโภค เช่น ด้านการประปา การส่งไฟฟ้า การบำบัดน้ำเสีย และแหล่งกำจัดขยะ เป็นต้น 			
3 โครงสร้างพื้นฐาน ระบบขนส่งรอง 	<ul style="list-style-type: none"> รถบัส/สองแถวโดยสารประจำทาง รถบัสโดยสารประจำทาง BRT ระบบรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) 			
4 การลงทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ 			

หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง

ข้อกำหนดให้เอกชนลงทุนโดยแลกกับสัมปทานสิทธิบนพื้นที่

บริษัทพัฒนาเมืองหรือหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง

PPP model

การพัฒนาเองบนพื้นที่เอกชน

เข้าพื้นที่รัฐเพื่อการพัฒนา



โครงการศึกษาพัฒนาเมือง
กับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง





2. ภาพรวมแหล่งเงินทุนและมาตรการสนับสนุนการลงทุน ภายในโครงการ

ข้อเสนอแนะเบื้องต้นด้านการลงทุน - ที่ดินและการจัดรูปที่ดิน

ประเภทสินทรัพย์/กิจกรรมลงทุน

1 **ที่ดินและการจัดรูปที่ดิน**

- การจัดรูปที่ดิน + เงินค่าชดเชยและค่าใช้จ่ายแก่ผู้ได้รับผลกระทบ (หากมี)
- การเวนคืนที่ดิน (หากมี)

ข้อเสนอแนะเบื้องต้นด้านการลงทุน	 แนวทางการลงทุน	การลงทุนโดยตรงจากภาครัฐ (Direct investment)
	 ผู้ลงทุนหลัก	<ul style="list-style-type: none"> - ภาครัฐ: หน่วยงานภาครัฐที่ตั้งขึ้นสำหรับโครงการ หรือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
	 แหล่งเงินทุน	<p><u>แหล่งเงินทุนหลัก</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินส่วนเกินจากปีงบประมาณ - เงินกองทุนจัดรูปที่ดิน - เงินสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน <p><u>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินกู้ยืมจากภาครัฐ - การออกพันธบัตร อปท.
	 มาตรการสนับสนุนอื่น ๆ	-

ข้อเสนอแนะเบื้องต้นด้านการลงทุน - โครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภค

ประเภทสินทรัพย์/
กิจกรรมลงทุน



- ถนน และทางเดินรถต่าง ๆ
- ทางเท้าและทางจักรยานที่ปลอดภัย
- ระบบสาธารณูปโภค เช่น ประปา ไฟฟ้า การบำบัดน้ำเสีย แหล่งกำจัดขยะ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะ
เบื้องต้นด้าน
การลงทุน

แนวทางการลงทุน	การลงทุนโดยตรง (Direct investment)	การร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน (PPP)
ผู้ลงทุนหลัก	<ul style="list-style-type: none"> - ภาครัฐ: หน่วยงานภาครัฐที่ตั้งขึ้นสำหรับโครงการ หรือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือ รัฐวิสาหกิจ ผู้รับผิดชอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - ภาครัฐ: หน่วยงานภาครัฐที่ตั้งขึ้นสำหรับโครงการ หรือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือ รัฐวิสาหกิจ ผู้รับผิดชอบ - ภาคเอกชน: เจ้าของพื้นที่
แหล่งเงินทุน	<p>แหล่งเงินทุนหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินส่วนเกินจากปีงบประมาณ <p>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินกู้ยืมจากภาครัฐ - การออกพันธบัตร อปท. 	<p>แหล่งเงินทุนหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินส่วนเกินจากปีงบประมาณ - เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน) <p>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินกู้ยืมจากภาครัฐ - การออกพันธบัตร อปท.
มาตรการสนับสนุนอื่น ๆ	-	-

ข้อเสนอแนะเบื้องต้นด้านการลงทุน - โครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่งรอง

ประเภทสินทรัพย์/กิจกรรมลงทุน

3 โครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่งรอง

- ระบบขนส่งรองภายในเมืองเป้าหมาย (เช่น รถไฟรางเบา หรือ รถบัส เป็นต้น)

ข้อเสนอแนะเบื้องต้นด้านการลงทุน	แนวทางการลงทุน	การลงทุนโดยตรง (Direct investment)	การร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน (PPP)
	ผู้ลงทุนหลัก	<ul style="list-style-type: none"> - ภาครัฐ: หน่วยงานรัฐที่เป็นผู้ดูแลหรือ - บริษัทพัฒนาเมือง 	<ul style="list-style-type: none"> - ภาครัฐ: หน่วยงานรัฐที่เป็นผู้ดูแล - ภาคเอกชน: เช่น บริษัทก่อสร้าง และ องค์การเดินรถ
	แหล่งเงินทุน	แหล่งเงินทุนหลัก <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินส่วนเกินจากปีงบประมาณ แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี) <ul style="list-style-type: none"> - เงินกู้ยืมจากภาครัฐ - การออกพันธบัตร อปท. 	แหล่งเงินทุนหลัก <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน) แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี) <ul style="list-style-type: none"> - กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน
	มาตรการสนับสนุนอื่น ๆ	-	การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี (แต่ไม่เกิน 100% ของเงินลงทุน) ตามข้อกำหนด BOI

ข้อเสนอแนะเบื้องต้นด้านการลงทุน - โครงการอสังหาริมทรัพย์

ประเภทสินทรัพย์/
กิจกรรมลงทุน

4 การลงทุนโครงการ
อสังหาริมทรัพย์

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย
- โครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์

ข้อเสนอแนะ
เบื้องต้นด้าน
การลงทุน

แนวทางการลงทุน	การลงทุนโดยตรงจากภาคเอกชน (Direct investment)
ผู้ลงทุนหลัก	- ภาคเอกชนเจ้าของโครงการพัฒนาพื้นที่อสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ของภาครัฐ ผ่านสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว
แหล่งเงินทุน	<p><u>แหล่งเงินทุนหลัก</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน) <p><u>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs)
มาตรการสนับสนุนอื่น ๆ	<ul style="list-style-type: none"> - สิทธิประโยชน์ด้านภาษีสำหรับโครงการที่สอดคล้องกับหลักการพัฒนาเมือง TOD (เช่น ภาษีเงินได้ และ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) - การลดค่าใช้จ่ายด้านค่าธรรมเนียม (เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน)

สรุปภาพรวมข้อเสนอแนะเบื้องต้นด้านการลงทุนในโครงการ Transit-oriented development

	ที่ดินและการจัดรูปที่ดิน	โครงสร้างพื้นฐาน				อสังหาริมทรัพย์ ที่พัฒนามบนพื้นที่ของภาครัฐ
		ระบบถนน ทางเท้า และสาธารณูปโภค		ระบบขนส่งรอง		
สิทธิประโยชน์ ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดรูปที่ดิน + เงินค่าชดเชยและค่าใช้จ่ายแก่ผู้ได้รับผลกระทบ (หากมี) - การเวนคืนที่ดิน (หากมี) 	<ul style="list-style-type: none"> - ถนน และทางเดินรถต่าง ๆ - ทางเท้า - ระบบสาธารณูปโภค เช่น ด้านการประปา ไฟฟ้า และการบำบัดน้ำเสีย แหล่งกำจัดขยะ เป็นต้น 		ระบบขนส่งรองภายในเมืองเป้าหมาย (เช่น รถไฟรางเบา หรือ รถบัส เป็นต้น)		<ul style="list-style-type: none"> - โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย - โครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์
รูปแบบ การลงทุน	การลงทุนโดยตรง (Direct investment)	การลงทุนโดยตรง (Direct investment)	การร่วมมีระหว่างรัฐและเอกชน (PPP)	การลงทุนโดยตรง (Direct investment)	การร่วมทุนระหว่างรัฐและเอกชน (PPP)	การลงทุนทางตรง (Direct investment)
ผู้ลงทุน หลัก	ภาครัฐ: หน่วยงานภาครัฐที่ตั้งขึ้นสำหรับโครงการ หรือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	ภาครัฐ: หน่วยงานภาครัฐที่ตั้งขึ้นสำหรับโครงการ หรือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือ รัฐวิสาหกิจผู้รับผิดชอบ	<ul style="list-style-type: none"> - ภาครัฐ: หน่วยงานภาครัฐที่ตั้งขึ้นสำหรับโครงการ หรือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือ รัฐวิสาหกิจผู้รับผิดชอบ - ภาคเอกชนเจ้าของพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - ภาครัฐ: หน่วยงานรัฐที่เป็นผู้ดูแลหรือ - บริษัทพัฒนาเมือง 	<ul style="list-style-type: none"> - ภาครัฐ: หน่วยงานรัฐที่เป็นผู้ดูแล - ภาคเอกชน เช่น บริษัทก่อสร้าง และ องค์กรเดินรถ 	ภาคเอกชนเจ้าของโครงการ
แหล่ง เงินทุน	<u>แหล่งเงินทุนหลัก</u> <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินส่วนเกินจากปีงบประมาณ - เงินกองทุนจัดรูปที่ดิน - เงินสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน <u>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</u> - เงินกู้ยืมจากภาครัฐ - การออกพันธบัตร อปท. 	<u>แหล่งเงินทุนหลัก</u> <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินส่วนเกินจากปีงบประมาณ <u>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</u> - เงินกู้ยืมจากภาครัฐ - การออกพันธบัตร อปท. 	<u>แหล่งเงินทุนหลัก</u> <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินส่วนเกินจากปีงบประมาณ - เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน) <u>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</u> - เงินกู้ยืมจากภาครัฐ - การออกพันธบัตร อปท. 	<u>แหล่งเงินทุนหลัก</u> <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินส่วนเกินจากปีงบประมาณ 	<u>แหล่งเงินทุนหลัก</u> <ul style="list-style-type: none"> - เงินงบประมาณ - เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน) <u>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</u> - กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน 	<u>แหล่งเงินทุนหลัก</u> <ul style="list-style-type: none"> - เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน) <u>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</u> - กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs)
มาตรการ สนับสนุน อื่น ๆ ที่ เป็นไปได้	-	-	-	-	การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นระยะเวลา 8 ปี (แต่ไม่เกิน 100% ของเงินลงทุน) ตามข้อกำหนด BOI	<ul style="list-style-type: none"> - สิทธิประโยชน์ด้านภาษีสำหรับโครงการที่สอดคล้องกับหลักการพัฒนาเมือง TOD - การลดค่าใช้จ่ายด้านค่าธรรมเนียม



โครงการศึกษาพัฒนาเมือง
กับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง



3. ประเด็น/หัวข้อเพื่อการหารือ

หัวข้อเพื่อการหารือ

ประเด็นเพื่อหารือและรับฟังข้อเสนอแนะ (โดยจะใช้เอกสารประกอบเพื่อรับฟังข้อคิดเห็น)

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| 1) ประเภทสินทรัพย์ | | ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมด้านประเภทสินทรัพย์และมาตรการสนับสนุนต่างๆ |
| 2) แหล่งเงินทุนและมาตรการ | | ข้อจำกัดและข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ทั้งด้านวิธีการและรายละเอียด |
| 3) รูปแบบการลงทุน | | รูปแบบที่เหมาะสมและความเป็นไปได้ |
| 4) การลงทุนในแต่ละสินทรัพย์ | | ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมที่เป็นไปได้และข้อควรพิจารณา |