

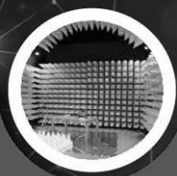


PTEC การันตีผลิตภัณฑ์ไฟฟ้าไทย
ต้นผู้ประกอบการตลาดโลก
> 21

ผู้บริโภคไม่ได้เป็นวิศวกรหรือนักวิทยาศาสตร์ เมื่อมีสินค้าชิ้นหนึ่งเข้ามา
จึงไม่สามารถบอกได้ทันทีว่าสินค้านั้นปลอดภัยหรือไม่
ดร.ไกรสร อัญชลีวรพันธุ์



กลุ่มโครงสร้างพื้นฐาน ด้านคุณภาพของประเทศ (NQI) สวทช.



1

ศูนย์ทดสอบ
ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า
และอิเล็กทรอนิกส์
(PTEC)

รับรองมาตรฐาน
ความปลอดภัยและ
การประหยัดพลังงาน
ตามมาตรฐานสากล

ลดเวลาและ
ต้นทุนการส่งออก



2

ศูนย์บริการ
วิเคราะห์ทดสอบ
สวทช.
(NCTC)

วิเคราะห์เชิงลึก
ด้วยเครื่องมือขั้นสูง
สร้างข้อมูลวิทยาศาสตร์
เพื่อยกระดับผลิตภัณฑ์



3

ศูนย์ทดสอบ
ผลิตภัณฑ์เครื่องใช้ในบ้าน
และเซรามิกอุตสาหกรรม
(CTEC)

บริการวิเคราะห์ทดสอบ
ผลิตภัณฑ์ประเภท
เครื่องใช้บนโต๊ะอาหาร,
กระเบื้องเซรามิกปูพื้น,
บุผนัง และอุปกรณ์เซรามิก
ตามมาตรฐาน มอก.
และมาตรฐานสากล



4

ศูนย์บริการ
ปรึกษาออกแบบ
และวิศวกรรม
(DECC)

บริการให้คำปรึกษา
วิเคราะห์แก้ปัญหา
การทดสอบ
การสร้างต้นแบบ
(Simulation)
พร้อมทั้งพัฒนา
เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง



5

ศูนย์ทดสอบ
ทางพิษวิทยา
และชีววิทยา
(TBES)

บริการทดสอบ
ทางพิษวิทยา
ชีววิทยา
และฤทธิ์ทางเภสัชวิทยา
ของผลิตภัณฑ์
ตามมาตรฐานสากล
OECD GLP

19/08/2569 | กราฟิก กรุงเทพธุรกิจ

'PTEC' การันตีผลิตภัณฑ์ไฟฟ้าไทย ต้น'ผู้ประกอบการ'ตลาดโลก

กรุงเทพธุรกิจ • ศูนย์ทดสอบผลิตภัณฑ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (PTEC) เป็น 1 ในกลุ่มโครงสร้างพื้นฐานทางคุณภาพของประเทศ (National Quality Infrastructure: NQI) เป็นเหมือน Passport ของสินค้าไฟฟ้าไทย ช่วยลดเวลาและต้นทุนการส่งออกให้ผู้ประกอบการไทยแข่งขันได้ทันที

PTEC เป็นโครงสร้างพื้นฐานสำคัญในการสนับสนุนการยกระดับอุตสาหกรรมไฟฟ้า

และอิเล็กทรอนิกส์ด้านมาตรฐาน ให้บริการทดสอบแล้วกว่า 50,000 ผลิตภัณฑ์ครอบคลุมตั้งแต่เครื่องใช้ไฟฟ้า ยานยนต์ ระบบราง ไปจนถึงเทคโนโลยีอวกาศ ผลการทดสอบสามารถใช้ประกอบการขอเครื่องหมายรับรองได้ทั้งในไทยและต่างประเทศ

Passport ของสินค้าไฟฟ้าไทย

ดร.ไกรสร อัญชลีวรพันธุ์ ผู้อำนวยการ

PTEC กล่าวว่าอุปสรรคใหญ่ที่สุดของผู้ส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ไทยคือกฎระเบียบด้านความปลอดภัย EMC และการประหยัดพลังงานของประเทศคู่ค้าที่เปลี่ยนแปลงเร็วมาก หากส่งไปตรวจซ้ำที่ต่างประเทศจะมีต้นทุนสูงและเสียเวลาหลายเดือน

PTEC จึงเป็นเหมือน "Passport" ของสินค้าไฟฟ้าไทย ด้วยห้องปฏิบัติการทดสอบที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล (ILAC/



IECEE) ที่ช่วยรับรองมาตรฐานได้เทียบเท่าห้องปฏิบัติการในยุโรปและอเมริกา จึงช่วยลดเวลาและต้นทุนการส่งออกให้ผู้ประกอบการไทยแข่งขันได้ทันที

ตั้งแต่เปิดให้บริการในปี 2534 ได้ให้บริการทดสอบผลิตภัณฑ์แก่องค์กรต่างๆ แล้วมากกว่า 3,500 หน่วยงาน รวมแล้วมากกว่า 50,000 ผลิตภัณฑ์ ตัวอย่างเช่น การทดสอบระบบยานยนต์ที่ศูนย์การผลิตในไทย การทดสอบมาตรฐานรถไฟฟ้ของรฟม.

การทดสอบรถไฟความเร็วสูงที่นำเข้าจากจีน การทดสอบเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ที่ต้นกำเนิดการผลิตในไทย การทดสอบอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์สำหรับการกิจด้านอวกาศ และการทดสอบเครื่องบินสะเทินน้ำสะเทินบกที่พัฒนาในประเทศ

ผลจากการทดสอบมาตรฐานโดยPTEC นำไปใช้ประกอบการยื่นขอเครื่องหมายรับรองจากหน่วยงานทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศได้ เช่น เครื่องหมาย มอก. เครื่องหมาย กสทช. เครื่องหมาย อย. เครื่องหมาย กฟผ. และ กฟน. ฉลากประหยัดไฟฟ้ารวมถึงเครื่องหมาย P-Mark ของ PTEC ที่ใช้รับรองอุปกรณ์ที่ยังไม่มีหน่วยงานด้านการกำกับมาตรฐานในไทย เช่น หุ่นยนต์บริการ โดยการทดสอบจะใช้มาตรฐานที่เทียบเท่าหรือสูงกว่ามาตรฐานสากล

AI ลดเวลา-ต้นทุนการทดสอบมาตรฐาน

ในแต่ละปี PTEC มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการหลายร้อยราย และมีการออกรายงานการทดสอบ (Report) มากถึงประมาณ 4,000 กว่าฉบับ จึงได้พัฒนาและนำ AI เข้ามาประยุกต์ใช้ในหลายส่วนของระบบ ได้แก่ การตอบอีเมลลูกค้าการสรุปข้อมูลสั้นๆเกี่ยวกับ

ข้อกำหนดการทดสอบและประมาณการค่าใช้จ่าย การเชื่อมโยงข้อมูลจากเครื่องจักรทดสอบ เพื่อออกรายงานผลแบบอัตโนมัติ (Automated Report)

การนำ AI มาใช้ในกระบวนการดังกล่าว ช่วยลดระยะเวลาในการออกรายงานจากเดิมที่ใช้เวลาประมาณเดือนกว่า ให้เหลือเพียงประมาณครึ่งหนึ่ง ส่งผลให้ขั้นตอนการทำงานรวดเร็วขึ้น และช่วยลดต้นทุนลงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ปัจจุบันมีมาตรฐาน (Standard) เกิดขึ้นในตลาดเป็นจำนวนมากจนไม่สามารถอ่านได้ทันเนื่องจากมาตรฐานส่วนใหญ่ตีพิมพ์เป็นภาษาอังกฤษและภาษาฝรั่งเศส องค์กรจึงนำ AI เข้ามาช่วยป้อนข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ว่าผลิตภัณฑ์แต่ละชนิดมีจุดสำคัญ (Pain Point) ในการทดสอบเพื่อวัตถุประสงค์ใด ซึ่งช่วยลดเวลาในการอ่านเอกสารลงได้มหาศาล

สินค้าจีนสร้างระบบมาตรฐานใหม่

ดร.ไกรสรกล่าวถึงการมีสินค้าส่งออกสินค้าจำนวนมากออกสู่ตลาดโลกผ่านแพลตฟอร์มชอปปิงออนไลน์ ซึ่งเป็นช่องทางที่ทำให้ไม่สามารถตรวจสอบคุณภาพสินค้าว่า สินค้าจากจีนจะแบ่งเป็น 3 เกรดสำหรับส่งออกไปยังตลาดที่แตกต่างกัน โดยสินค้าที่ส่งไปขายในไชนายุโรปและสหรัฐอเมริกาจะมีตรารับรองมาตรฐานสากล เช่น CE ของยุโรป ส่วนสินค้าเกรดรองลงมาบางครั้งอาจไม่มีเครื่องหมายมาตรฐาน แต่ถูกกระจายไปขายในประเทศที่มีการทดสอบผลิตภัณฑ์ก่อนนำเข้า เช่น เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น ยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่รับได้เนื่องจากมีการควบคุมการทดสอบรองรับ แต่สินค้าที่ไม่มีเครื่องหมายมาตรฐานใดๆเลย

หรือมีเครื่องหมายมาตรฐานปลอม กลับถูกส่งเข้าไปขายในกลุ่มประเทศอาเซียน 4 ประเทศ สะท้อนถึงสถานการณ์ที่สินค้าคุณภาพต่ำและไร้มาตรฐานถูกนำเข้ามาขายในภูมิภาคนี้ นี่คือเหตุผลที่มาตรฐานคุณภาพอย่างเครื่องหมายมอก. มีความสำคัญ

ประกอบกับปัจจุบันสินค้าใหม่เกิดขึ้นรวดเร็วมาก ผู้ประกอบการต่างต้องการวางขายสินค้าให้เร็วที่สุดก่อน ทุกหน่วยงานด้านบริการทดสอบคุณภาพซึ่งมีกำลังคนจำกัดต้องเผชิญแรงกดดัน ฉะนั้น แนวโน้มการให้บริการทดสอบจะปรับเปลี่ยนโดยจะมี “หน่วยตรวจสอบหลังการวางขาย” หรือ Post-Market Surveillance มีหน้าที่สุ่มตรวจสอบค่านำเข้าจากต่างประเทศ หากพบว่าสินค้าไม่ผ่านมาตรฐานจะต้องถอดสินค้าออกจากการจำหน่ายทั้งหมด

“จากการพูดคุยกับตัวแทนจากสิงคโปร์พบว่า สิงคโปร์ไม่มีมาตรฐานบังคับอย่างมอก.แล้ว หากสินค้านั้นได้รับมาตรฐาน CE ของยุโรป หรือได้รับการรับรอง (certify) จากสหรัฐอเมริกาแล้ว ก็ยอมรับให้นำเข้าได้ทันที ซึ่งเป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้สิงคโปร์เป็นศูนย์กลางด้านการค้าที่สำคัญ” ดร.ไกรสรกล่าวถึงทิศทางของการทดสอบผลิตภัณฑ์เนื่องจากแนวโน้มของระบบมาตรฐานกำลังเปลี่ยนแปลง

เจาะที่ดิน อสมท. 50 ไร่ รัชดาฯ
พลิกทำเลทองปิ่นรายได้ ลุ้นดีลทุนใหญ่ปี 70 >09

เจาะที่ดิน **อสมท.50** ไร่ รัชดาฯ
พลิกทำเลทองปิ่นรายได้
ลุ้นดีลทุนใหญ่ปี 70



อสมท.เปิดประมูลที่ดิน

50 ไร่ รัชดาฯ-พระราม 9

มูลค่า 9,500 ล้านบาท
ปล่อยเช่า 30 ปี เปิดกว้าง
ทุกกลุ่มธุรกิจ หวังได้ผู้ลงทุน
พัฒนาพ.ค. ปี 70



บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน)
หรือ MCOT เดินหน้าเร่งสร้าง
มูลค่าจากสินทรัพย์ขนาดใหญ่
เปิดเกมนำที่ดินกว่า 50 ไร่ บริเวณ
รัชดาภิเษก-พระราม 9 ออกประมูล
สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี หลังประเมิน
มูลค่าที่ดินภายใต้ศักยภาพการใช้
ประโยชน์ตามผังเมืองใหม่ไว้ราว 9,500

ล้านบาท หรือประมาณ 4 แสนบาท
ต่อตารางวา โดยเปิดกว้างให้เอกชน
เสนอรูปแบบการพัฒนา ตั้งแต่โครงการ
สำนักงาน ศูนย์พาณิชย์ยกรรม ไปจนถึง
โรงแรมและโครงการขนาดใหญ่ ขณะที่
ปัจจุบันมีบริษัทขนาดใหญ่ในกลุ่ม
อสังหาริมทรัพย์ ทั้งดีเวลลอปเปอร์และ
ค้าปลีก เข้ามาซื้อเอกสารประมูลแล้ว

**จากพื้นที่การกักสื้อ
สู่ทรัพย์สินสร้างรายได้**

สำหรับที่ดิน 50 ไร่แปลงนี้ไม่ใช่
สินทรัพย์ใหม่ที่ อสมท. เพิ่งได้มา แต่
เป็นพื้นที่ที่บริษัทถือครองมาเป็นเวลา
นานและเดิมมีความเกี่ยวข้องกับการ

ดำเนินภารกิจด้านสื่อและโครงสร้าง
พื้นฐานขององค์กร

ในอดีต อสมท. มีความจำเป็น
ต้องถือครองที่ดินขนาดใหญ่เพื่อรองรับ
สถานี ระบบโครงข่าย และสิ่งอำนวยความสะดวก
ที่เกี่ยวกับการออกอากาศ แต่เมื่อโครงสร้างอุตสาหกรรม
สื่อเปลี่ยนผ่านสู่ระบบดิจิทัลและ
แพลตฟอร์มออนไลน์ ความจำเป็นใน
การใช้พื้นที่ลักษณะดังกล่าวลดลง

อสมท. จึงเริ่มนำสินทรัพย์ที่ไม่
ได้ใช้ในการกิจการหลักกลับมาพิจารณาเพื่อ
สร้างประโยชน์ทางเศรษฐกิจ โดยที่ดิน
50 ไร่เป็นแปลงที่มีศักยภาพสูงสุด
ขณะที่บริษัทมีแผนบริหารสินทรัพย์

ขนาดใหญ่อีก 2 แห่ง ได้แก่ ที่ดินหนองแขมประมาณ 40 ไร่ และที่ดินบางไผ่ประมาณ 59 ไร่ ซึ่งจะทยอยพิจารณาเปิดให้เช่าหรือพัฒนาในลำดับถัดไป

50 ไร่ท่ากลาง เชื่อมสองรถไฟฟ้า

ดร.ญาดา กาศยปันนท์ กรรมการรักษาการในตำแหน่งกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวมีเนื้อที่รวมกว่า 50 ไร่ ตั้งอยู่ใกล้ถนนรัชดาภิเษก โดยด้านเหนือติดศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยและกระทรวงวัฒนธรรม ด้านใต้ติดถนนเทียมร่วมมิตร ด้านตะวันออกติดลำห้วยกระพุ่มโพรง ส่วนด้านตะวันตกติดที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทยและศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย

จุดแข็งของแปลงนี้คือทำเลที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนและศูนย์กลางกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยพื้นที่เชื่อมโยงกับรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน และแนวรถไฟฟ้าสายสีส้ม ซึ่งจะเพิ่มศักยภาพการเดินทางเข้าสู่พื้นที่ในอนาคต ขณะที่ อสมท. อยู่ระหว่างหารือแนวทางการเชื่อมต่อกับพื้นที่กับระบบรถไฟฟ้าเพื่อเพิ่มความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการ และเพิ่ม Traffic ให้กับโครงการเชิงพาณิชย์

สำหรับทางเข้า-ออก อสมท. ระบุว่าได้ทำ MOU กับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เพื่อขอใช้ที่ดินของ รฟม. เป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะจำนวน 2 ช่องทาง ช่องทางละ 20 เมตร นอกจากนี้ยังมีทางเข้า-ออกที่เป็นภาระจ่ายอ้อมบริเวณด้านกระทรวงวัฒนธรรม ทำให้พื้นที่มีทางเลือกในการเชื่อมต่อมากกว่าหนึ่งด้าน

โครงสร้างการเข้าถึงจึงเป็นอีกปัจจัยที่ อสมท. ใช้เป็นจุดขายในการเปิดประมูล เนื่องจากที่ดินขนาดใหญ่ใจกลางเมืองจะมีมูลค่าทางเศรษฐกิจไม่ได้ขึ้นอยู่กับราคาต่อตารางวาเพียง

อย่างเดียว แต่ยังขึ้นอยู่กับศักยภาพในการพัฒนาอาคาร ความสะดวกในการเข้า-ออก และปริมาณผู้ใช้งานที่จะเข้าสู่โครงการในอนาคต

ผิงเมืองถวิลปรำคัก

ถวิลปรำคัก 5 ถวิลปรำคัก 9.5 ถวิลปรำคัก

หนึ่งในเหตุผลสำคัญที่ทำให้มูลค่าที่ดินแปลงนี้ขยับขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ คือการเปลี่ยนแปลงบริบทด้านผังเมืองและข้อกำหนดการก่อสร้างในพื้นที่โดยรอบ

นายพรชิต เปี่ยมศรี ผู้อำนวยการฝ่ายเลขานุการบริษัท อสมท. ให้ข้อมูลว่า การประเมินมูลค่าในอดีตอยู่ในระดับประมาณ 5,000 ล้านบาท เนื่องจากประเมินภายใต้ผังเมืองเดิมที่เป็นสีน้ำตาล ขณะที่ปัจจุบันมีปัจจัยใหม่เข้ามาประกอบ ทั้งการยกเลิกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูงเกิน 9 เมตรบริเวณรอบศูนย์วัฒนธรรม การปรับราคาประเมินของกรมธนารักษ์ รวมถึงการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

อสมท. จึงนำข้อมูลดังกล่าวมาประเมินศักยภาพที่ดินใหม่ โดยบริษัทระบุว่าประเมินมูลค่าบนสมมติฐานพื้นที่สีแดงไว้ประมาณ 9,500 ล้านบาท และนำตัวเลขดังกล่าวใส่ไว้เป็นข้อมูลประกอบในเงื่อนไขการประมูล เพื่อให้นักลงทุนสามารถนำไปประเมินความคุ้มค่าระหว่างการลงทุนซื้อที่ดินกับสิทธิการเช่าได้

ทั้งนี้ ข้อมูลของกรุงเทพมหานครระบุว่าโครงการผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 4 ยังอยู่ในกระบวนการจัดทำ โดยขั้นตอนในปี 2569 ครอบคลุมการพิจารณาของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดกรุงเทพมหานคร และมีกำหนดจัดทำเอกสารเพื่อเปิดประกาศร่างผังเมืองฉบับใหม่ในเดือนกันยายน 2569 ดังนั้นสถานการณ์ใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตยังต้องเป็นไปตามขั้นตอนและข้อกำหนดของผังเมือง

ที่ประกาศใช้จริง

อย่างไรก็ตาม หากการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามศักยภาพของผังเมืองใหม่ตามที่ อสมท. ประเมินไว้ การเปลี่ยนจากผังสีน้ำตาลไปสู่พื้นที่สีแดงจะมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการพัฒนา เนื่องจากพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมสามารถรองรับกิจกรรมและรูปแบบโครงการได้หลากหลายขึ้น ภายใต้ข้อกำหนดด้านอาคาร การจราจร สิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นั่นทำให้ที่ดิน 50 ไร่ของ อสมท. มีความน่าสนใจเนื่องเป็นที่ดินผืนขนาดใหญ่ทำเลใจกลางเมือง อาจทำให้นักลงทุนหลายรายสามารถมองเห็นโอกาสในการพัฒนาเป็นโครงการแบบ Mixed-use หรือโครงการขนาดใหญ่ที่สร้างรายได้จากหลายกิจกรรมในพื้นที่เดียวกันได้

เปิดกว้างกลุ่มธุรกิจ

ไม่กำหนดประเภทโครงการ

ขณะเดียว อสมท. เองก็ได้เลือกใช้แนวทางเปิดกว้าง ไม่กำหนดตายตัวว่าผู้ชนะการประมูลจะต้องนำที่ดินไปทำโครงการประเภทใด โดยนักลงทุนสามารถเสนอแนวคิดและรูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับศักยภาพพื้นที่ได้

ดร.ญาดา ระบุว่า รูปแบบการใช้ประโยชน์สามารถรองรับทั้งอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ศูนย์พาณิชย์กรรมหรือโรงแรมชั้นนำ รวมถึงโครงการขนาดใหญ่รูปแบบอื่นที่สอดคล้องกับกฎหมายและสภาพแวดล้อมโดยรอบ ซึ่งปัจจุบันมีทั้งอาคารสำนักงานและโครงการที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการรายใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง

แนวคิดดังกล่าวแตกต่างจากการกำหนดวัตถุประสงค์การเช่าแบบเฉพาะเจาะจง เพราะ อสมท. มองว่าการเปิดกว้างจะช่วยให้นักลงทุนสามารถออกแบบโครงการให้เหมาะสมกับสภาพตลาดและข้อกำหนดของพื้นที่ได้มากกว่า

และเป็นจุดแข็งที่จะช่วยดึงดูดนักลงทุน

เบ็ดอกรรรมสิทธิ์ สร้างรายได้ประจำ

ในมุมมองการบริหารสินทรัพย์ นายพรจิตต์ ยังระบุว่า อสมท. ได้พิจารณาถึงแนวทางจัดหาประโยชน์จากที่ดินหลายทางเลือก ทั้งการให้เช่า การร่วมทุน และการขาย แต่แนวทางที่บริษัทให้น้ำหนักมากที่สุดคือการรักษากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและนำไปสร้างรายได้ผ่านการให้เช่า

การร่วมทุนอาจให้ผลตอบแทนสูงกว่า แต่มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและต้องเข้าไปบริหารโครงการ ขณะที่การขายทำให้บริษัทสูญเสียกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ ดังนั้น “การเช่า” จึงเป็นทางเลือกที่สมดุลระหว่างการรักษาทรัพย์สินกับการสร้างกระแสเงินสด

แม้ผลตอบแทนอาจไม่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับการเข้าไปพัฒนาเองหรือร่วมทุน

สำหรับระยะสัญญาการปล่อยเช่ามีอายุ 30 ปี อสมท. ยังไม่ได้เปิดเผยตัวเลขรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับ เนื่องจากขึ้นอยู่กับข้อเสนอของผู้ลงทุนและรูปแบบโครงการที่จะเกิดขึ้น สำหรับโครงสร้างผลตอบแทนของการให้เช่าระยะยาว อสมท. กำหนดไว้ 3 ส่วน ได้แก่ เงินก้อนแรกหรือ Upfront Payment ค่าเช่ารายปี และ Revenue Sharing

หรือส่วนแบ่งรายได้ โดยค่าเช่ารายปีในช่วงแรกจะมีลักษณะขั้นบันไดเพื่อเปิดช่วง Grace Period ให้ผู้ลงทุนในระหว่างการก่อสร้าง ขณะที่ผู้ลงทุนสามารถนำตัวเลขขั้นต้นที่กำหนดไว้ใน TOR ไปคำนวณต้นทุนตลอดอายุสัญญาได้

เปิดทาบโลว์
ลุ้นดีลทุนใหญ่
พ.ศ.70

TIMELINE ประมูลที่ดิน อสมท. รัชดา-พระราม 9



3 ที่ดิน อสมท. จ่อสร้างรายได้

1 รัชดาฯ-พระราม 9

- 50 ไร่ มูลค่าประเมิน 9,500 ล้านบาท
- ทำเลศักยภาพสูง ใกล้ MRT สายสีน้ำเงิน รถไฟฟ้าสายสีส้ม
- เปิดกว้างพัฒนา ออฟฟิศ, คาเฟ่, โรงแรม, Mixed-use

2 หนองแขม

- 40 ไร่ มูลค่าราว 1,200 ล้านบาท (ประเมินปี66)
- ทำเลเพชรเกษม ใกล้มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์
- มีอาคารสำนักงาน และสตูดิโอเดิม

3 บางไผ่

- 59 ไร่ มูลค่ากว่า 300 ล้านบาท (ประเมินปี66)
- ที่ดินเปล่าขนาดใหญ่

โหมไฉนหลังปิด
จำหน่ายเอกสารวันที่
26 สิงหาคม 2569 จะ
เข้าสู่กระบวนการคัด
เลือกและพิจารณาข้อ
เสนอ โดย อสมท.วาง
กรอบการดำเนินงาน
แบบเปิดโหมไฉนต่อ

เนื่องตั้งแต่ปี 2569-2570 โดยในเดือน
ก.ย. 2569 จะมีการชี้แจงรายละเอียด
เอกสารและกำหนดการจัดทำเอกสาร
ก่อนเข้าสู่เดือนพ.ย. 2569 ที่เปิดให้ยื่น
เอกสารคัดเลือกและดำเนินการสรุปผล
และปิดท้ายปี 2569 ในเดือนธ.ค. ด้วย
การนำผลการคัดเลือกเสนอขออนุมัติ
จากคณะกรรมการ (บอร์ด) บมจ. อสมท

สำหรับปี 2570จะเป็นขั้นตอน
การตรวจร่างสัญญาและลงนาม โดย
ช่วงม.ค.-ก.พ. 2570 จะเป็นการเจรจา
ร่างสัญญา พร้อมนำเสนอร่างต่อบอร์ด
อสมท และส่งให้สำนักงานอัยการสูงสุด
(ออส.) ตรวจทาน ต่อมาในเดือนมี.ค.
2570จะนำเสนอผลการตรวจร่างสัญญา
จาก ออส. ให้บอร์ด อสมท รับทราบ

ก่อนเข้าสู่เดือนเม.ย. 2570 ที่มีการจัด
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (AGM) เพื่อเสนอ
ผลการคัดเลือกและร่างสัญญาที่ผ่าน
การตรวจทานแล้ว และปิดกระบวนการ
ในเดือนพ.ค. 2570 ด้วยการลงนามใน
สัญญา ซึ่งจะให้เห็นทั้งผู้ลงทุนและ
รูปแบบการพัฒนาที่ชัดเจนมากขึ้น

ขณะที่อยู่ในช่วงการจำหน่าย
เอกสารประมูลนี้ มีบริษัทขนาดใหญ่ใน
ตลาดหลักทรัพย์เข้ามาซื้อเอกสารแล้ว
โดยระบุว่า เป็นบริษัทในกลุ่ม Property
มีทั้งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจ
ค้าปลีก แต่ยังไม่ได้เปิดเผยจำนวนหรือ
ชื่อบริษัท เนื่องจากกระบวนการยังอยู่
ในช่วงการแข่งขัน

ซึ่งหากการประมูลประสบความสำเร็จ
เงินที่ได้จากการบริหารสินทรัพย์
จะมีบทบาทสำคัญต่อแผนธุรกิจระยะ
ถัดไปของ อสมท. โดยเฉพาะการลงทุน
ด้านคอนเทนต์ แพลตฟอร์มดิจิทัล และ
ธุรกิจใหม่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผน
พลิกฟื้นธุรกิจที่บริษัทวางไว้ก่อนหน้านี้
ที่มีแนวทางสร้างรายได้จากการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ ควบคู่กับการพัฒนา
ธุรกิจดิจิทัลและธุรกิจใหม่ โดยมุ่งสร้าง
รายได้จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการกิจ
หลักมากขึ้น

ทองแดง-บางไผ่ โฉมดินตามโมเดลรัชดา

สำหรับสินทรัพย์อีก 2 แปลง
อสมท. มีแนวคิดนำโมเดลเดียวกับที่ดิน
50 ไร่มาปรับใช้ โดยจะไม่ล็อกประเภท
การพัฒนา แต่เปิดให้เอกชนเสนอรูป
แบบที่เหมาะสมกับพื้นที่

ที่ดินหนองแขมมีเนื้อที่ประมาณ
40 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเดิม ทั้งอาคาร
สำนักงาน อาคารสตูดิโอ และโรงถ่าย
ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทในอดีตให้สัมปทาน
แก่บริษัท บางกอก เอ็นเตอร์เทนเมนท์
จำกัด หรือช่อง 3 ใช้พื้นที่และพัฒนา
อาคาร เมื่อสิ้นสุดสัมปทานจึงมีการส่ง
มอบพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างกลับมายัง
อสมท.

พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในบริเวณใกล้
ถนนเพชรเกษมและมหาวิทยาลัยเอเชีย
อาคเนย์ ขณะที่ทางเข้าเป็นเกาะจำยอม
ร่วมกับพื้นที่ของช่อง 3 ทำให้หากจะ
นำพื้นที่ไปพัฒนาเชิงพาณิชย์ในอนาคต
จะต้องบริหารจัดการเรื่องการสัญจร
และเงื่อนไขการใช้ทางร่วมกัน

ส่วนที่ดินบางไผ่มีขนาดราว 59
ไร่เป็นอีกแปลงขนาดใหญ่ที่อยู่ใกล้จาก
ศูนย์กลางเมืองมากกว่า โดยที่ผ่านมา
เคยมีข้อจำกัดด้านทางเข้า-ออก ทำให้
บริษัทต้องพิจารณาแนวทางเพิ่มศักยภาพ
พื้นที่ก่อนนำออกหาประโยชน์

เช่าระยะสั้นปลูก ทากีอิลใหญ่ยังไม่มี

ขณะที่เดียวกันระหว่างรอการ
ลงทุนระยะยาว อสมท. ไม่ได้ปล่อยให้

ที่ดิน 50 ไร่ไม่มีรายได้ โดยเปิดให้เช่า
ระยะสั้นภายใต้กรอบเวลาและเงื่อนไข
ที่กำหนดถึงช่วงต้นปี 2570 ซึ่งปัจจุบัน
มีผู้สนใจเข้ามาใช้พื้นที่จัดกิจกรรมอย่าง
ต่อเนื่อง ทั้ง Music Festival งานอีเวนต์
กลางแจ้ง และกองถ่ายภาพยนตร์จาก
ต่างประเทศ

ที่ผ่านมา ที่ดินผืนนี้เป็นที่ดิน

เคยสำหรับการจัดงาน S2O ซึ่งเข้ามา
จัดกิจกรรมแสดงดนตรีในพื้นที่ช่วง
เทศกาลสงกรานต์ ถือเป็นหนึ่งใน
ตัวอย่างที่ทำให้ตลาดเริ่มรู้จักพื้นที่มาก
ขึ้น และหลังจากนั้นมีผู้จัดงานทั้งไทย
และต่างประเทศเข้ามาสอบถามการใช้
พื้นที่อย่างต่อเนื่อง โมเดลนี้จึงถูกวาง
ให้เป็นรายได้เสริมระหว่างรอการพัฒนา
โครงการระยะยาว โดย อสมท. มอง
ว่าการมีรายได้จากพื้นที่เป็นระยะๆ ย่อม
ดีกว่าการถือที่ดินไว้โดยไม่มีรายได้ แต่
บริษัทจะยังคงควบคุมประเภทกิจกรรม
เพื่อไม่ให้กระทบต่อพื้นที่และชุมชนโดย
รอบ โดยนายพรชิต ระบุว่า ขณะนี้อยู่
ระหว่างเจรจากับผู้จัดงานขนาดใหญ่
ประมาณ 2 ราย ซึ่งเป็นงานที่ต้องใช้
พื้นที่ต่อเนื่องราว 2 เดือน

ซึ่งหากการประมูลเช่าระยะยาว
ไม่สามารถเดินหน้าได้ตามโหมไฉนหลัง
เดือนพฤษภาคม 2570 อสมท. ระบุว่า
จะเพิ่มการใช้พื้นที่ระยะสั้นเพื่อสร้าง
กระแสเงินสดต่อเนื่องแทน ด้านการ
ปล่อยเช่าหนองแขมและบางไผ่ เมื่อไม่
สามารถเปิดประมูลได้ตามแผนอาจนำ
โมเดลเช่าระยะสั้นมาปรับใช้เช่นเดียวกัน

กรัฟ 9.5 พันล้าน เดิมพันเงิน ทุนถ้อยทอด MCOT Next

เหตุผลที่ อสมท. เร่งปลดล็อก
ที่ดินปล่อยเช่าไม่ได้มีเพียงการเพิ่มรายได้
จากอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ยัง
เกี่ยวข้องไปถึงการหาเงินทุนสำหรับ
เปลี่ยนผ่านธุรกิจสื่อในระยะยาว

โดยบริษัทต้องการเพิ่มน้ำหนัก
ธุรกิจดิจิทัล พัฒนาแพลตฟอร์ม MCOT
Next และสร้างคอนเทนต์ที่สามารถ
กระจายทั้งผ่านโทรทัศน์และอินเทอร์เน็ต
โดยต้องการขยายฐานผู้ชมในกลุ่มคน
รุ่นใหม่ที่ต้องใช้คอนเทนต์ดิจิทัล
และรูปแบบความบันเทิงใหม่เข้ามาเสริม
แนวทางหนึ่งที่บริษัทให้ความสนใจคือ
การร่วมมือกับผู้ผลิตคอนเทนต์ AI จาก
จีน เพื่อสร้างภาพยนตร์หรือซีรีส์ที่ใช้
เทคโนโลยี AI ซึ่งผู้บริหารระบุว่าต้นทุน
การผลิตอาจต่ำกว่าการผลิตละครแบบ
ดั้งเดิมอย่างมีนัยสำคัญ และพัฒนา
แพลตฟอร์มให้รองรับทั้งคอนเทนต์ใหม่
ตลอดจนลงทุนในคอนเทนต์คุณภาพ

สูง งบลงทุนโดยรวมยังอยู่ในระดับหลัก ร้อยล้านบาทขึ้นไป บริษัทจึงมอง สินทรัพย์ขนาดใหญ่เป็นแหล่งเงินทุน สำคัญสำหรับการเปลี่ยนผ่านดังกล่าว และเมื่อดูผลประกอบการช่วง 6 เดือน แรกปี 2569 อสมท. ระบุว่ารายได้จาก ธุรกิจดิจิทัลและธุรกิจใหม่เพิ่มขึ้นจาก ช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ผลขาดทุน ลดลง 9% และค่าใช้จ่ายลดลง 8% นอกจากนี้ บริษัทได้รับเงินค่าตอบแทน จากการเรียกคืนคืนความถี่จากสำนักงาน กสทช. จำนวน 491 ล้านบาท ซึ่งนำไป ชำระเงินกู้จากสถาบันการเงินและเหลือ เงินสดบางส่วนเพื่อเสริมสภาพคล่อง ภาพดังกล่าวจึงสะท้อนถึงการดำเนิน งานของ อสมท. ที่กำลังลดภาระและ ปรับโครงสร้างธุรกิจเดิม ควบคู่กับการ สร้างรายได้ใหม่จากการบริหารพอร์ต อสังหาริมทรัพย์ 3 แปลงหลัก เพื่อนำ มาทยอยผลักดันธุรกิจดิจิทัลและธุรกิจ ใหม่ตามแผนพลิกฟื้นองค์กร

จึงเป็นที่น่าจับตามองการประมูล ของผู้ลงทุนที่จะมาพลิกศักยภาพของ ที่ดินมูลค่า 9,500 ล้านบาท ให้กลายเป็น โครงการที่คาดว่าจะอาจเป็นเมกะ โปรเจกต์กลางเมืองเพื่อสร้างรายได้ให้ กับอสมท. ขณะเดียวผู้ชนะการประมูล เองต้องพิจารณาถึงรูปแบบโครงการที่ สามารถรองรับต้นทุนค่าเช่า การลงทุน ก่อสร้าง และสร้างผลตอบแทนอย่าง คุ่มค่าได้บนที่ดินผืนใหญ่แห่งนี้ได้ตลอด อายุสัญญา 30 ปีต่อไปในอนาคต