P-REA®

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต

PHUKET REAL ESTATE ASSOCIATION

CURRENT & FUTURE REAL ESTATE IN PHUKET

By: Mr. Thanusak Phungdet

Date: 28/03/2018

Agenda

1. สถานการณ์ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต
2. สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์
3. การลงทุนภาครัฐฯ
4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)
5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

1. สถานการณ์ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

1. สถานการณ์ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ต แบ่งการบริหารราชการส่วนภูมิภาค ออกเป็น 3 อำเภอ ประกอบด้วย อำเภอเมืองภูเก็ต, อำเภอกะทู้,อำเภอถลาง

มีเกาะบริวาร 39 เกาะ ส่วนกว้างที่สุดของเกาะภูเก็ตเท่ากับ 21.3 กิโลเมตร ส่วนยาวที่สุดของเกาะภูเก็ตเท่ากับ 48.7 กิโลเมตร เฉพาะเกาะภูเก็ตมีพื้นที่ 543.034 ตารางกิโลเมตร ส่วนเกาะบริวารมีพื้นที่ 27 ตารางกิโลเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 570.034 ตารางกิโลเมตร หรือ 356,271.25 ไร่

1. สถานการณ์ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

GROSS PROVINCIAL PRODUCT AT CURRENT MARKET PRICES

0301 - PHUKET (Millions of Baht)

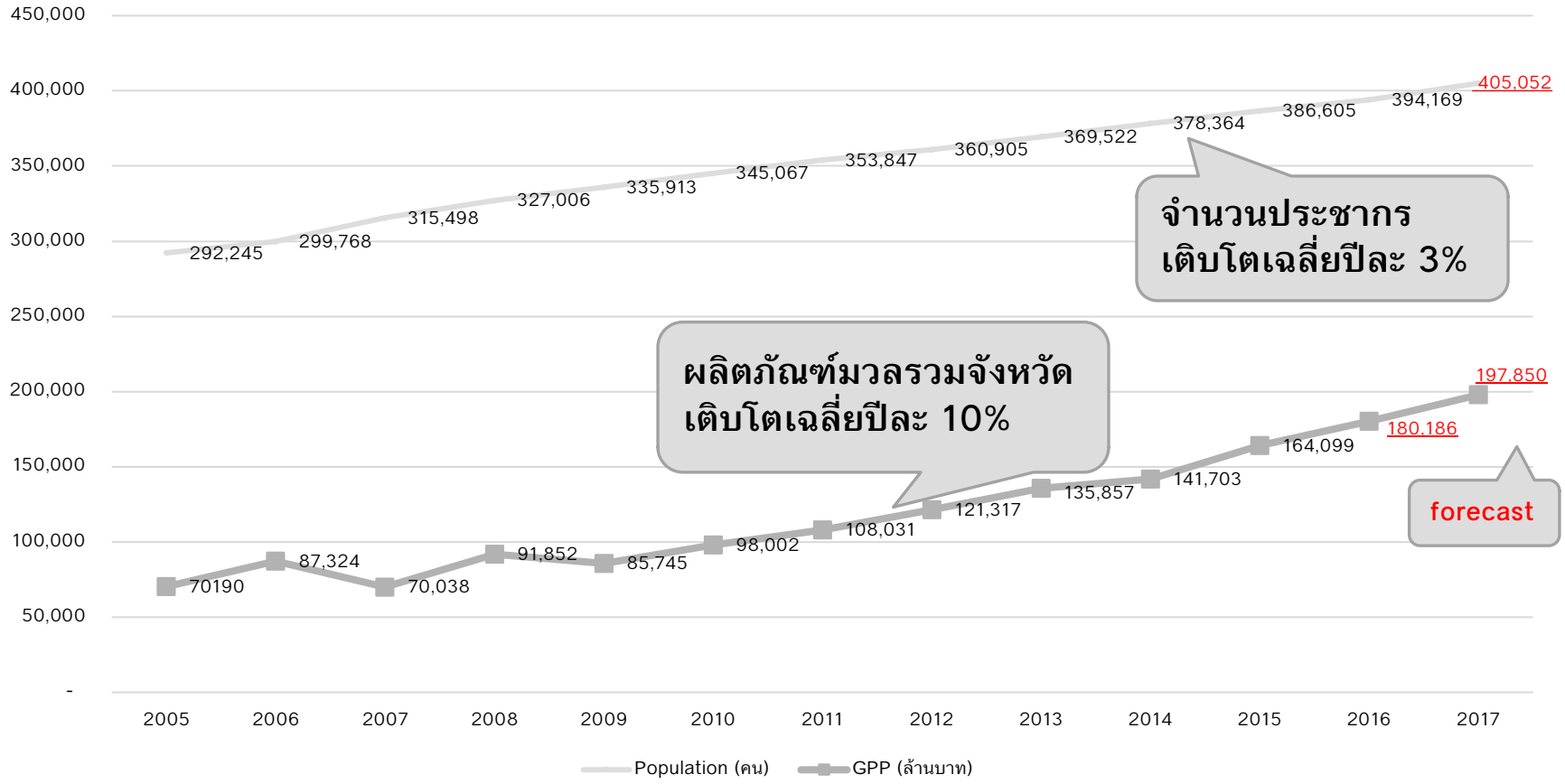
	2008	2009r	2010r	2011r	2012r	2013r	2014r	2015p
Agriculture	**4,833**	**4,613**	**5,162**	**5,925**	**5,153**	**5,149**	**5,015**	**4,641**
Agriculture, hunting and forestry	2,327	1,819	2,526	2,846	1,961	2,004	1,792	1,682
Fishing	2,506	2,794	2,636	3,079	3,192	3,145	3,223	2,960
Non-Agriculture	**87,019**	**81,132**	**92,840**	**102,105**	**116,164**	**130,708**	**136,688**	**159,458**
Mining and quarrying	0	0	0	0	0	0	0	0
Manufacturing	1,920	1,449	2,023	2,516	2,970	2,288	2,057	2,274
Electricity, Gas and Water supply	1,647	2,007	2,109	2,205	2,444	2,927	3,140	3,001
Construction	5,661	4,099	6,041	4,949	5,077	5,670	5,021	5,286
Wholesale and retail trade; repair of motor vehicles, motorcycles and personal and household goods	7,256	7,176	7,452	7,324	7,694	7,723	8,505	8,998
Hotels and restaurants	30,122	25,957	31,219	36,921	43,922	55,132	53,954	68,773
Transport, storage and communications	19,664	19,721	22,303	24,471	29,462	30,790	35,793	41,106
Financial intermediation	4,370	4,574	4,616	5,559	6,286	7,721	8,476	8,879
Real estate, renting and business activities	4,720	4,435	4,394	5,050	5,376	5,197	6,453	6,630
Public administration and defence; compulsory social security	4,735	4,777	4,972	5,074	5,905	6,062	5,766	6,121
Education	1,481	1,497	1,614	1,604	1,449	1,305	1,468	1,754
Health and social work	1,374	1,772	2,172	2,246	2,563	2,837	2,980	3,202
Other community, social and personal service activities	3,934	3,477	3,767	4,059	2,814	2,866	2,891	3,255
Private households with employed persons	136	191	156	127	202	190	185	180
Gross provincial product (GPP)	**91,852**	**85,745**	**98,002**	**108,031**	**121,317**	**135,857**	**141,703**	**164,099**
GPP per capita (Baht)	**201,466**	**175,251**	**186,737**	**205,026**	**229,285**	**255,798**	**265,954**	**306,779**
Population (1,000 persons)	**456**	**489**	**525**	**527**	**529**	**531**	**533**	**535**

GPP @2015
50% มาจากภาค
ท่องเที่ยวและ
อสังหาริมทรัพย์

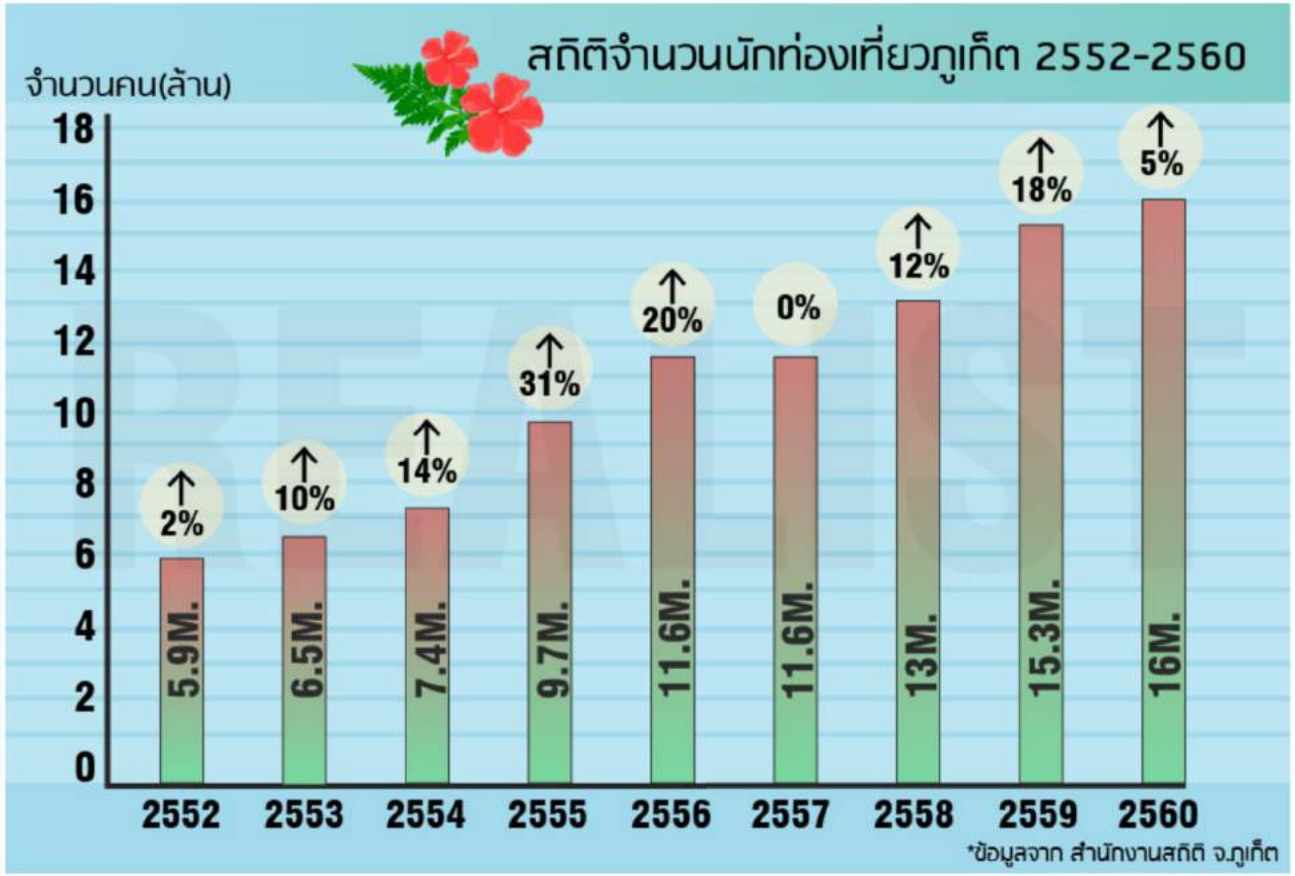
1. สถานการณ์ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

P-REA
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต
PHUKET REAL ESTATE ASSOCIATION

จำนวนประชากร/GPP



1. สถานการณ์ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

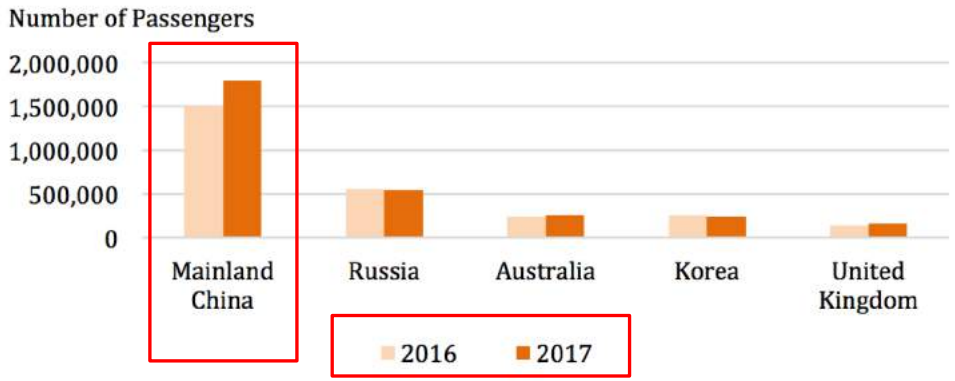


จำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในภูเก็ตตั้งแต่ พ.ศ. 2552-2560 มีการเติบโตเฉลี่ยปีละ 1.2 ล้านคน

ในปี 2560 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ 72% โดยมีนักท่องเที่ยวจีนมากที่สุด

1. สถานการณ์ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

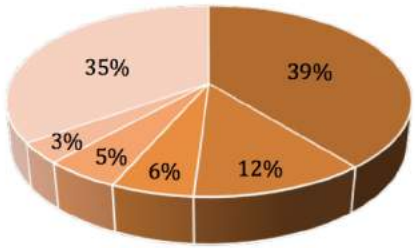
Top 5 Key International Geographic Source Markets



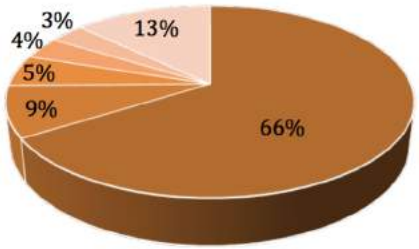
Mainland China rose 20% last year while other top source markets remained constant

Key Geographic Source Market Share

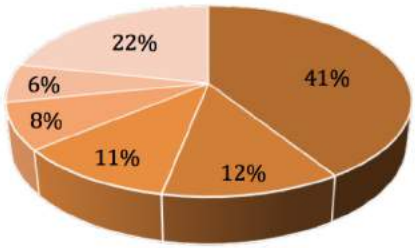
Top 5 Source Markets



Top 5 Asian Markets



Top 5 European Markets



Source: Phuket Airport Immigration and C9 Hotelworks Market Research

1. สถานการณ์ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

Hotel Supply

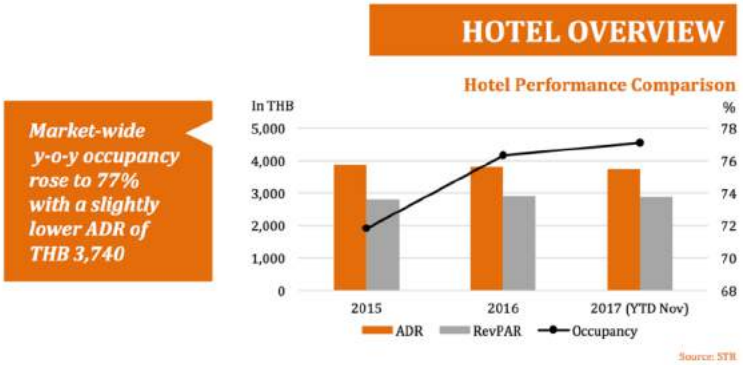
- There are 30 hotels or 6,125 keys in the island's pipeline, which represents a 7.5% increase over existing supply.

Hotel Name	Location	Keys	Opening Date
Sheraton Phuket Grand Bay Resort & Residences	Ao Por	269	Q4 2019
Cassia Phuket (Phase 2)	Bangtao	105*	Jun 2018
Anayara Retreat Panwa	Cape Panwa	6	TBA
Anayara Luxx Panwa	Cape Panwa	38	Q1 2019
Courtyard by Marriott Phuket	Chalong Bay	277	Q4 2019
JW Marriott Phuket Resort & Spa	Chalong Bay	189	Q4 2019
Noku Roxy Phuket	Chalong Bay	91	Q3 2019
Sheraton Phuket Kalim Beach Resort	Kalim	240	Q1 2020
Best Western Premier Himalai Resort	Kamala	402	Q4 2019
InterContinental Phuket Resort	Kamala	223	Q4 2019
Twinpalms Residences MontAzure	Kamala	75	Q4 2018
The 137 Pillars Estate Phuket	Kata	66	Q4 2019
The Hermitage Resort	Kata	78	TBA
Ozo Kata Phuket	Kata	255	Q3 2019
Holiday Inn Vana Nava Phuket	Kathu	255	Q3 2020
Burasari Island Resort Koh Mapraow	Koh Mapraow	220	TBA
Kempinski Hotel Phuket	Koh Siray	85	Q2 2018
Park Hyatt Phuket	Koh Siray	85	TBA
Movenpick Resort Mai Khao Phuket	Mai Khao	136*	Q2 2018
Anantara Vacation Club Mai Khao	Mai Khao	98*	Dec 2018
Novotel Phuket Naiharn	Nai Harn	600	TBA
Royal Lee The Terminal	Nai Yang	320	TBA
Hilton Phuket Patong Resort	Patong	300	Oct 2020
Hotel Indigo Phuket	Patong	180	Q4 2018
Absolute Twin Sands (Phase 3)	Patong	86*	Mar 2018
Four Points by Sheraton Patong Beach	Patong	600	Q1 2020
Zenseana Hotel Patong	Patong	166	TBA
Ramada Plaza ChaoFa Phuket	Phuket City	270	Q4 2018
Best Western The Beachfront	Rawai	200	Nov 2018
Dusit D2 Phuket Aria	Surin	210	Q2 2020

*Additional keys for existing hotels

Source: C9 Hotelworks Market Research

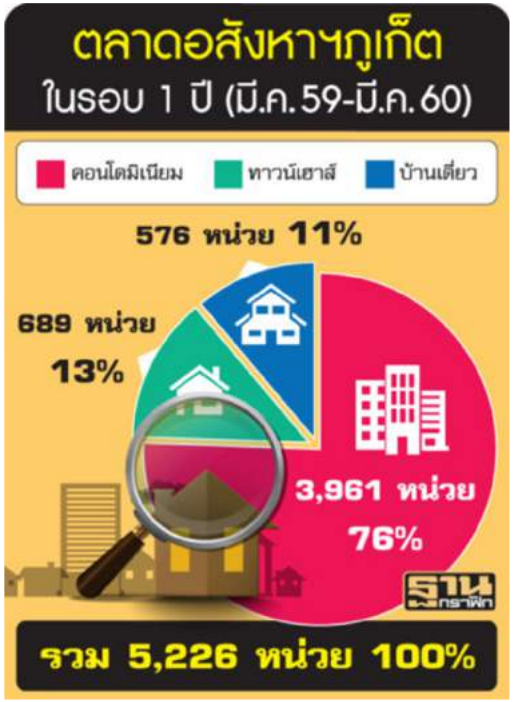
มีโรงแรมที่กำลังจะเปิดในปี 2018-2019 จำนวน 30 โรงแรม หรือ 6,125 ห้องพัก



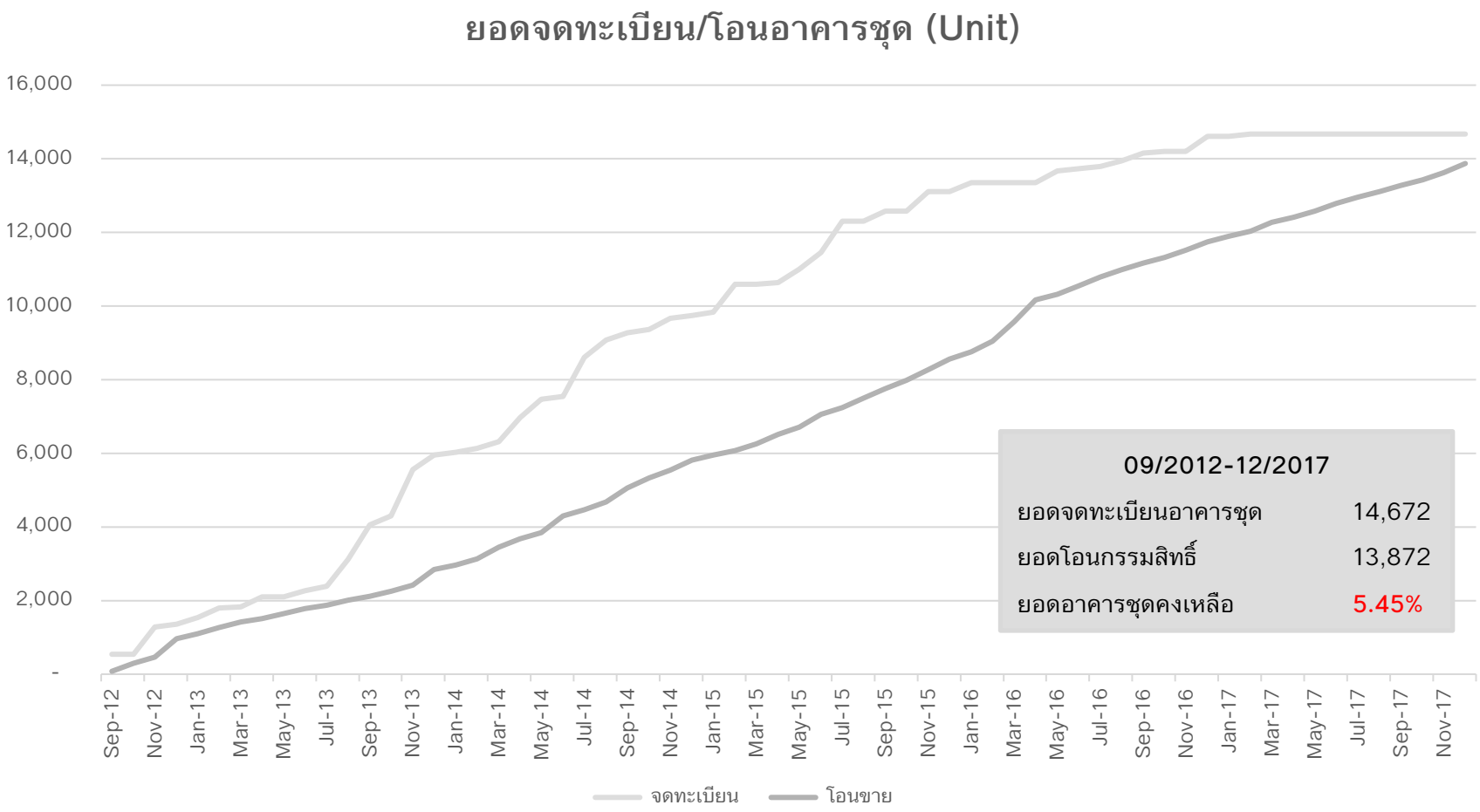
2. สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

2. สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

“มองว่าภูเก็ตจะมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดในอีก 3 ปีข้างหน้า หลังจากการเข้าสู่การเป็นสมาร์ทซิตี คาดว่าราคาขายอาจมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น ปัจจุบันพบว่าคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ มีราคาเปิดขายเฉลี่ยอยู่ที่ 130,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งส่วนมากเป็นรีสอร์ตริมหาด และที่ดินหายากแล้ว ราคาปรับเพิ่มจากโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2559 ถึง 41% นอกจากนี้ยังพบราคาขายเฉลี่ยโครงการคอนโดฯ ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ปัจจุบันราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 99,700 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น 12% จากปี 2559 อย่างไรก็ตาม การเข้าสู่ความเป็น smart city จะยิ่งส่งผลให้พื้นที่ภูเก็ตกลายเป็นทำเลทองมากยิ่งขึ้น โดยจะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้สูงขึ้น”

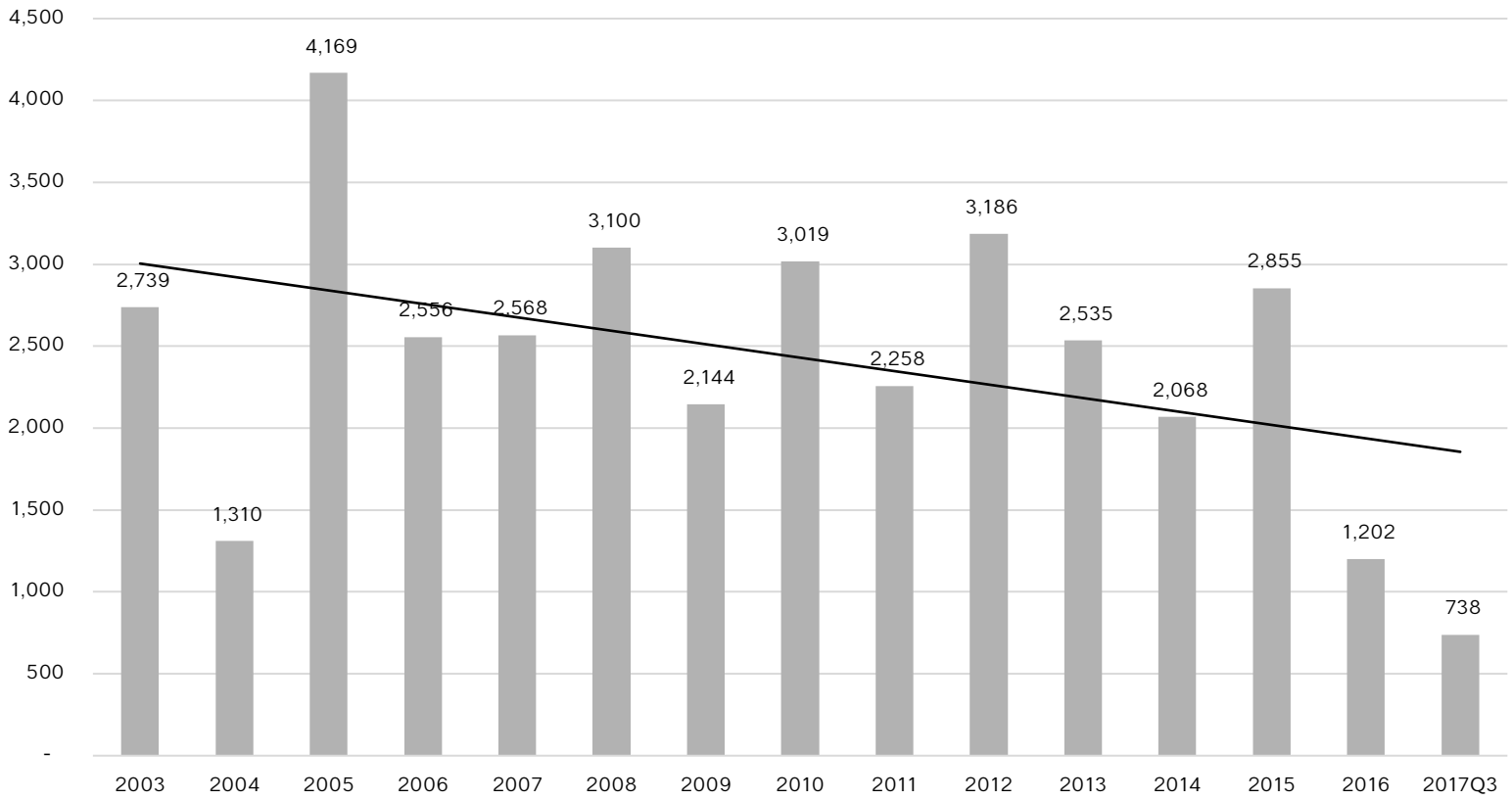


2. สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์



2. สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

โครงการจัดสรรตามใบอนุญาต (Unit)



3. การลงทุนภาครัฐฯ

3. การลงทุนภาครัฐฯ

สนามบินภูเก็ต เผยแผนรีโนเวตอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ ระยะที่ 1 เสร็จ-เปิดให้บริการแล้ว
ตามที่ ทอท.ได้ดำเนินโครงการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจาก 6.5 ล้านคนต่อปี เป็น 12.5 ล้านคนต่อปี โดยได้เปิดให้บริการอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศไปแล้วตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2559 ที่ผ่านมานั้น ปัจจุบันท่าอากาศยานภูเก็ตอยู่ระหว่างการปรับปรุงอาคารผู้โดยสารหลังเดิมให้เป็นอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ โดยแบ่งการดำเนินการเป็น 2 ระยะ ประกอบด้วย ระยะที่ 1 ปรับปรุงอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ (ด้านทิศใต้) และระยะที่ 2 ปรับปรุงอาคารผู้โดยสาร (ด้านทิศเหนือ) ซึ่งขณะนี้ ทอท.ได้ปรับปรุงอาคารผู้โดยสารภายในประเทศระยะที่ 1 เสร็จแล้ว และได้เปิดให้บริการแล้วตั้งแต่ 28 พฤศจิกายนที่ผ่านมา เพื่อรองรับช่วงฤดูการท่องเที่ยว หรือ high season (ตุลาคม 2560-มีนาคม 2561)

3. การลงทุนภาครัฐฯ

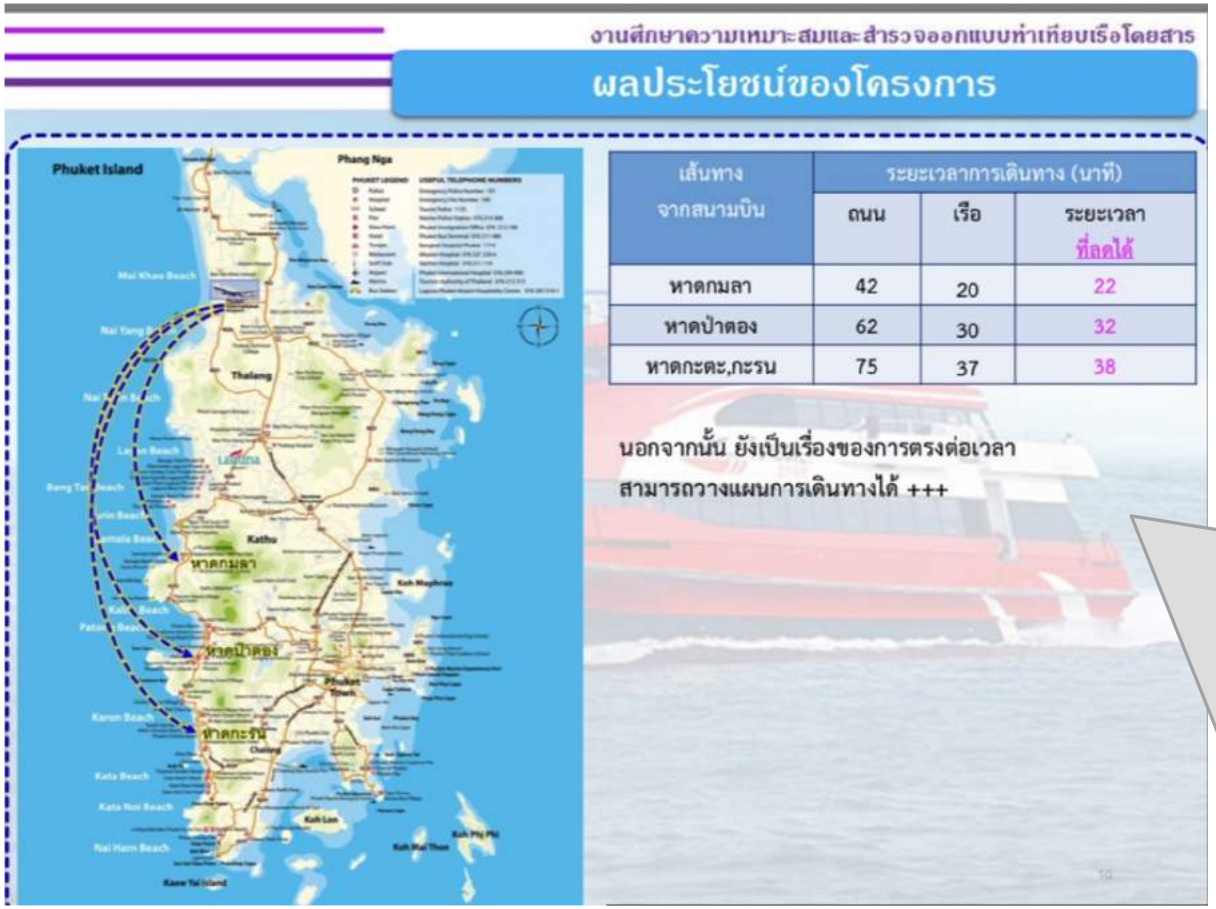
2 แสนล้านผุดสนามบินแห่งที่ 2 “พังงา-บ้านธิ” แก้วิกฤต “ภูเก็ต-เชียงใหม่”

ปักธงพังงาแห่งที่ 2 สนามบินภูเก็ต
วิธีการแก้ปัญหาที่ดีที่สุด คือ หาพื้นที่ใหม่สำหรับก่อสร้างสนามบินภูเก็ตแห่งที่ 2 เบื้องต้นได้ศึกษาร่วมกับกระทรวงคมนาคมแล้ว น่าจะเป็นพื้นที่ใน จ.พังงาที่เป็นแผ่นดินใหญ่ (mainland) เป็นหลัก จะมีที่ดินทั้งของกรมธนารักษ์และที่ดินเอกชนปะปนกันไป เพราะเป็นสนามบินขนาดใหญ่
“คาดว่าจะเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาให้เห็นชอบในหลักการได้ในเดือน เม.ย.- พ.ค.นี้ จากนั้นก็จะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นใช้เงินลงทุนประมาณ 75,000 ล้านบาท รองรับนักท่องเที่ยวได้ 10 ล้านคนต่อปี”

วันที่ 15 มีนาคม 2561

3. การลงทุนภาครัฐฯ

เปิดเดินเรือวงแหวนแห่งอันดามัน “ภูเก็ต-พังงา-กระบี่” แก้วิกฤตนักท่องเที่ยวล้นสนามบิน



เส้นทางจากสนามบิน	ระยะเวลาการเดินทาง (นาที)		
	ถนน	เรือ	ระยะเวลาที่ลดได้
หาดกมลา	42	20	22
หาดป่าตอง	62	30	32
หาดกะตะ,กะรน	75	37	38

นอกจากนั้น ยังเป็นเรื่องของการตรงต่อเวลา
สามารถวางแผนการเดินทางได้ +++

1. โครงการลงเรือ-ขึ้นเครื่อง เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรที่คับคั่งในจังหวัดภูเก็ต
2. โครงการโครงข่ายเชื่อมโยงเส้นทางเดินเรือภูเก็ต-พังงา-กระบี่ “วงแหวนแห่งอันดามัน” เพื่อแก้ปัญหาการจราจรทางถนนและนักท่องเที่ยวแออัดสนามบินภูเก็ตใช้สนามบินคู่ภูเก็ต-กระบี่ผ่านเส้นทางเดินเรือ
3. การกำหนดมาตรการความปลอดภัยทางน้ำ ทั้งการจัดระเบียบทางน้ำ การเพิ่มมาตรการความปลอดภัยของเรือ ท่าเรือ และคนประจำเรือ เพื่อรองรับกิจกรรมทางน้ำรูปแบบต่างๆ โดยบูรณาการร่วมกับจังหวัดเพื่อแก้ปัญหาอุบัติเหตุทางน้ำ
4. การเพิ่มศักยภาพและบำรุงรักษาระบบของศูนย์ควบคุมการจราจรทางน้ำ เพื่อความปลอดภัยและจัดระเบียบการสัญจรทางน้ำ
5. การพัฒนาและแก้ไขข้อจำกัดของ Marina Hub จังหวัดภูเก็ต การพัฒนาท่าเรือ และความลึกของร่องน้ำในการรองรับเรือขนาดใหญ่

วันที่ 26 มีนาคม 2561

3. การลงทุนภาครัฐฯ

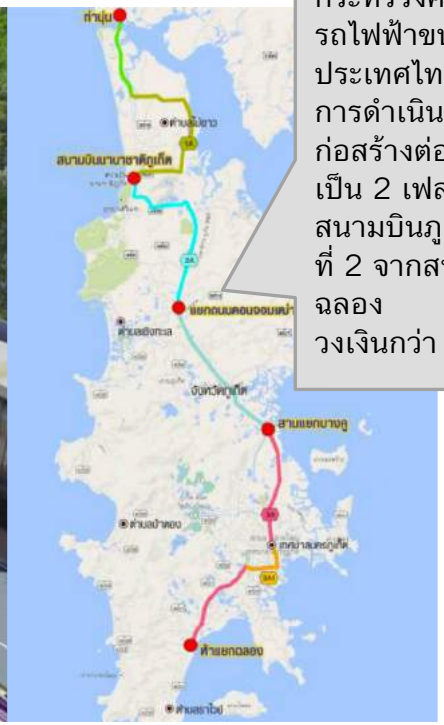
อุโมงค์กะทู้-ป่าตองคืบอีกก้าว กรรมการสิ่งแวดล้อมชุดเล็กเห็นชอบแล้ว รอเข้าชุดใหญ่และครม.เห็นชอบ

อุโมงค์ระยะทาง 1.85 กม. ลอดใต้เทือกเขานาคเกิด และทางยกระดับ ระยะทาง 1.23 กม. ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม(อีไอเอ) สำหรับรูปแบบทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง ก่อสร้างเป็นทางยกระดับช่วงกลางเส้นทางมีอุโมงค์ทางลอด รวมระยะทาง 3.98 กิโลเมตร
วงเงินประมาณ 1.4 หมื่นล้านบาท

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2561

3. การลงทุนภาครัฐฯ

ผู้ว่ารฟม.คนใหม่ เตรียมขับเคลื่อนแผนรถไฟฟ้าภูธรแสนล้านบาท



ล่าสุดโครงการได้ถูกบรรจุไว้ในโครงการตามมาตรการ PPP Fast Track ปี 2560 ของกระทรวงคมนาคม มี“รฟม.-การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย” เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการลงทุนและการก่อสร้างต่อไป แบ่งการก่อสร้างเป็น 2 เฟส ระยะแรกจากท่านุ่น-สนามบินภูเก็ต และระยะที่ 2 จากสนามบินภูเก็ต-ห้าแยกฉลอง
วงเงินกว่า 3 หมื่นล้านบาท

วันที่ 21 มีนาคม 2561

4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

การพัฒนาจังหวัดภูเก็ตให้เป็นเมืองท่องเที่ยวในยุคดิจิทัล

PKCD
ภูเก็ตพัฒนาเมือง

บริษัท ภูเก็ตพัฒนาเมือง จำกัด
(Phuket City Development : PKCD)
เป็นบริษัทร่วมทุนของนักธุรกิจภาคเอกชน
ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต (นักธุรกิจในจังหวัดภูเก็ต
กลุ่มแรก จำนวน 25 คน ๆ ละ 4 ล้านบาท
รวมทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 100 ล้านบาท)
ได้จัดตั้งขึ้นภายใต้แนวคิด **"วิสาหกิจเพื่อสังคม"**
โดยจะร่วมมือกับภาครัฐ และภาคเอกชนใน
ทุกระดับ เพื่อการพัฒนาจังหวัดภูเก็ตให้เทียบเท่า
เมืองท่องเที่ยวชั้นนำในระดับโลก

4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

แผนแม่บทการพัฒนาเมืองภูเก็ต (พ.ศ. 2560 - 2569) ประกาศ ณ 30 พค. 60

กลุ่มที่ 1
การวางผังเมือง และการออกแบบปรับปรุงฟื้นฟูเมืองภูเก็ตตามเกณฑ์ Smart Growth, LEED-ND and Form-Based Codes

1.1 การพัฒนาระบบขนส่งมวลชน และระบบขนส่งทางทะเล (Transportations)
1.2 การพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่ง (TOD)
1.3 การพัฒนาท่าเรือ (Ocean Marina)

กลุ่มที่ 2
การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม

2.1 การพัฒนาระบบการผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานทางเลือก (Alternative electricity supply)
2.2 การพัฒนาระบบบริหารจัดการแหล่งน้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภค (Water supply management)

กลุ่มที่ 3
การพัฒนาภูเก็ตให้เป็นเมืองท่องเที่ยวชั้นนำระดับโลก

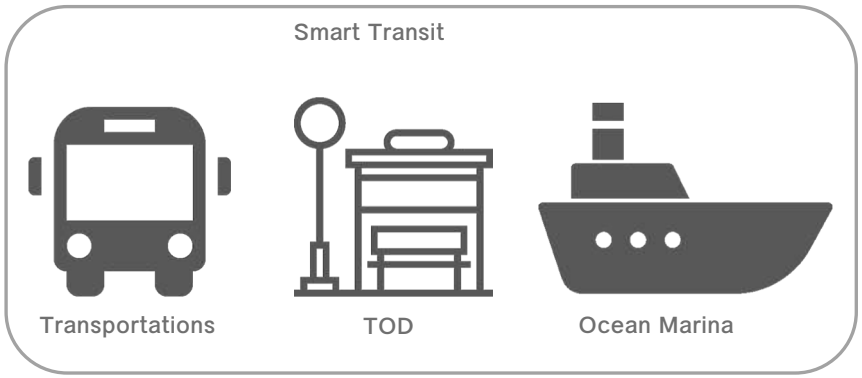
3.1 การพัฒนาแอพพลิเคชั่นแพลตฟอร์มด้านการท่องเที่ยว (Application platforms)
3.2 การส่งเสริมการท่องเที่ยวและการส่งเสริมการลงทุน (Premium tourist & Real-estate promotions)
3.3 การจัดกิจกรรมประชุมและนิทรรศการในระดับเอเชีย (Asean Expo 2025)
3.4 การพัฒนาสถานที่ท่องเที่ยวเชิงสัญลักษณ์ของเมือง (Land mark)

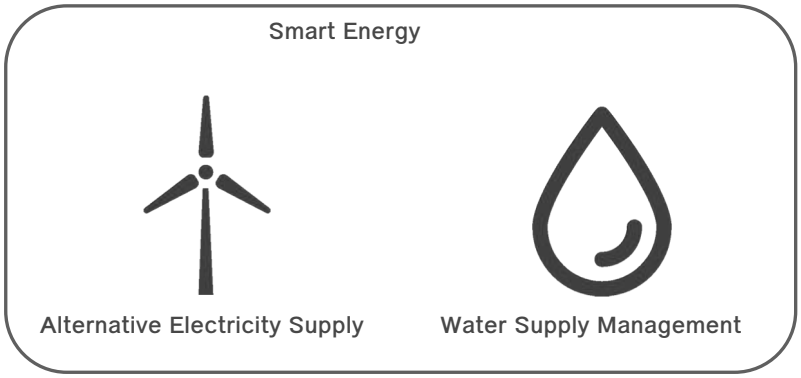
กลุ่มที่ 4
การพัฒนาภูเก็ตให้เป็นเมืองอัจฉริยะ

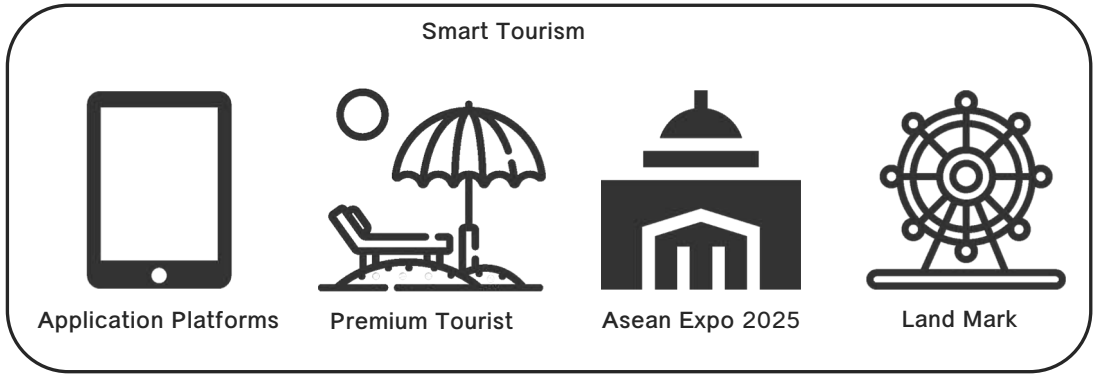
4.1 การพัฒนาระบบไฟส่องสว่างสาธารณะอัจฉริยะ (Smart lighting)
4.2 การพัฒนาระบบความปลอดภัยอัจฉริยะ (Smart safety)
4.3 การพัฒนาระบบคลังความรู้ในการพัฒนาเมือง (Knowledge repository system)

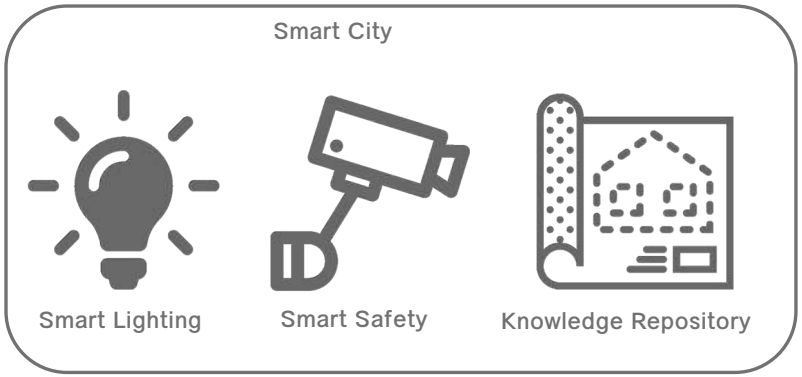
แผนแม่บท การพัฒนาเมืองภูเก็ต
Phuket City Development Master Plan

4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

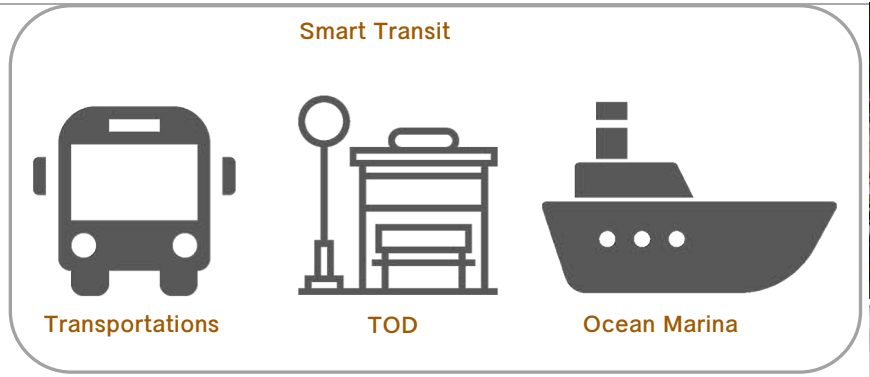


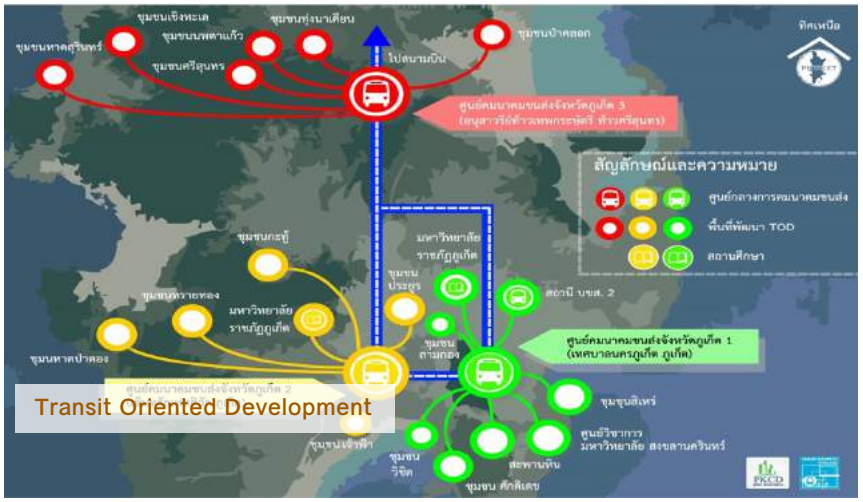




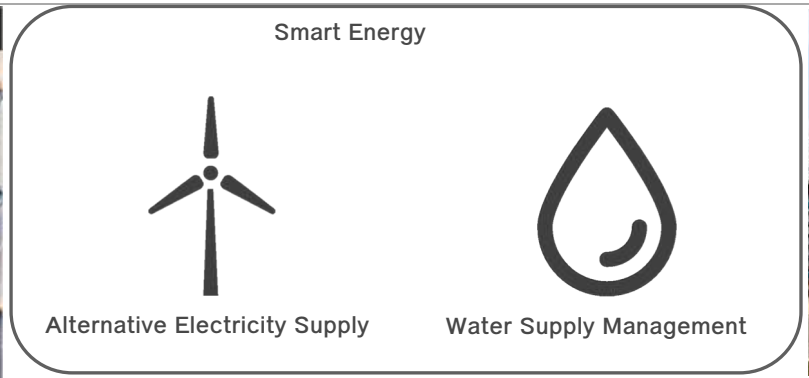


4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

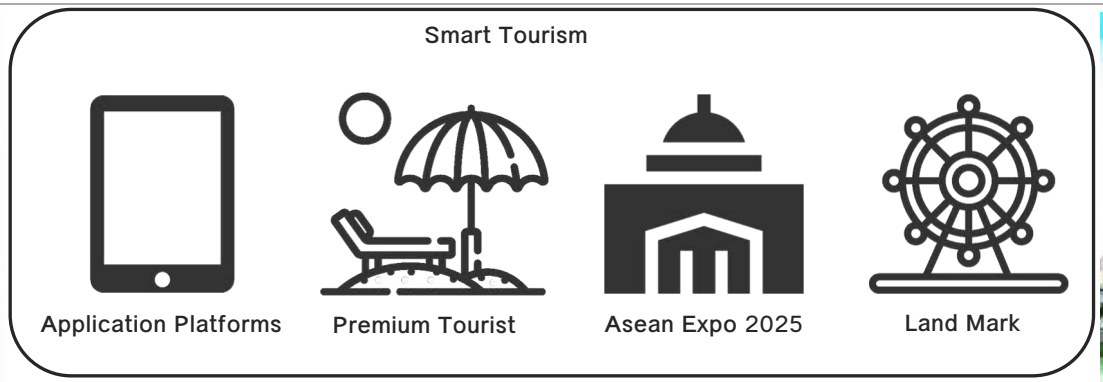




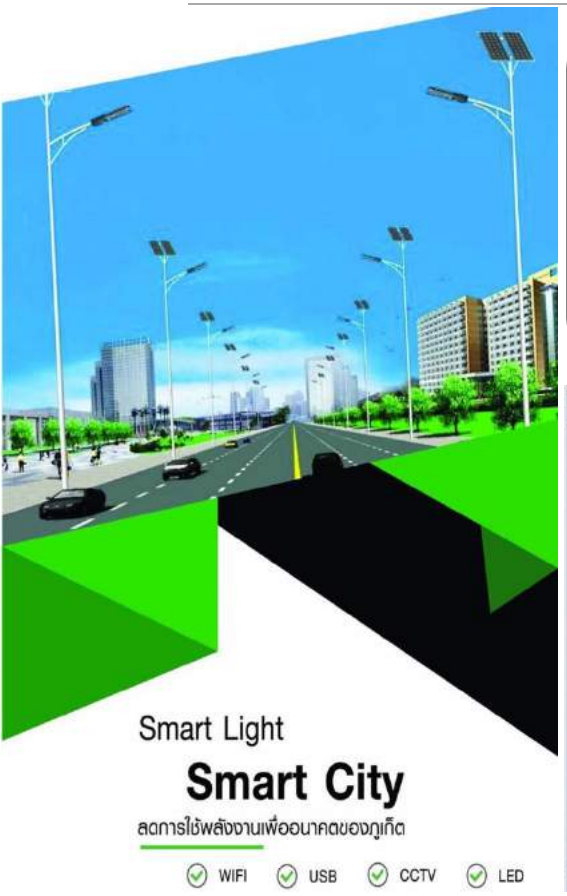
4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

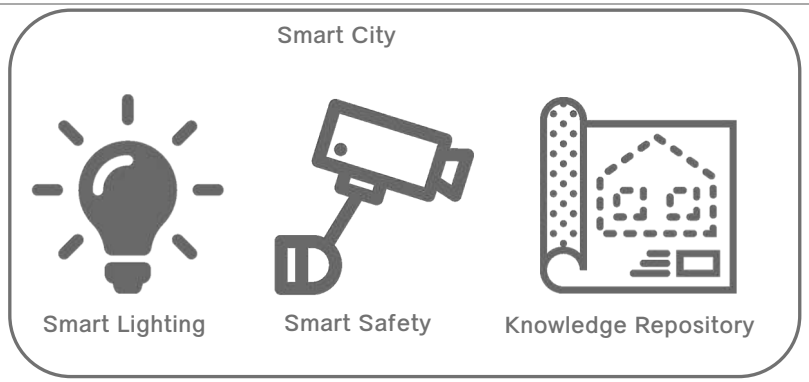


4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)



4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

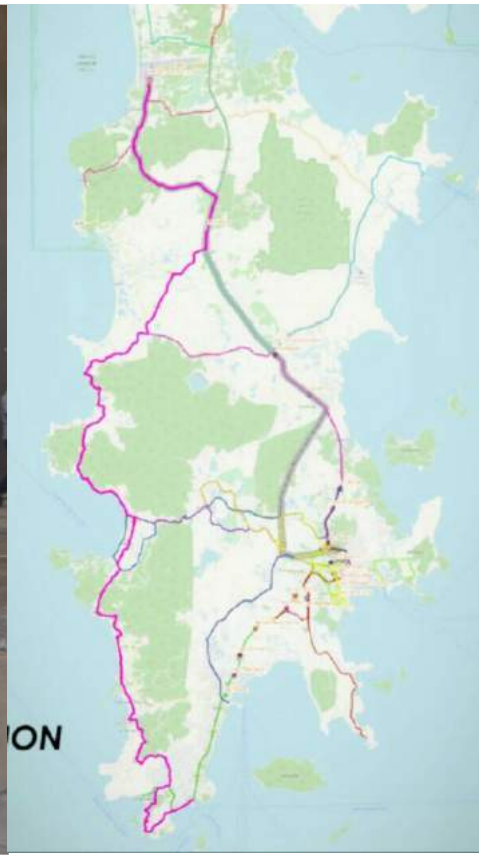




4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

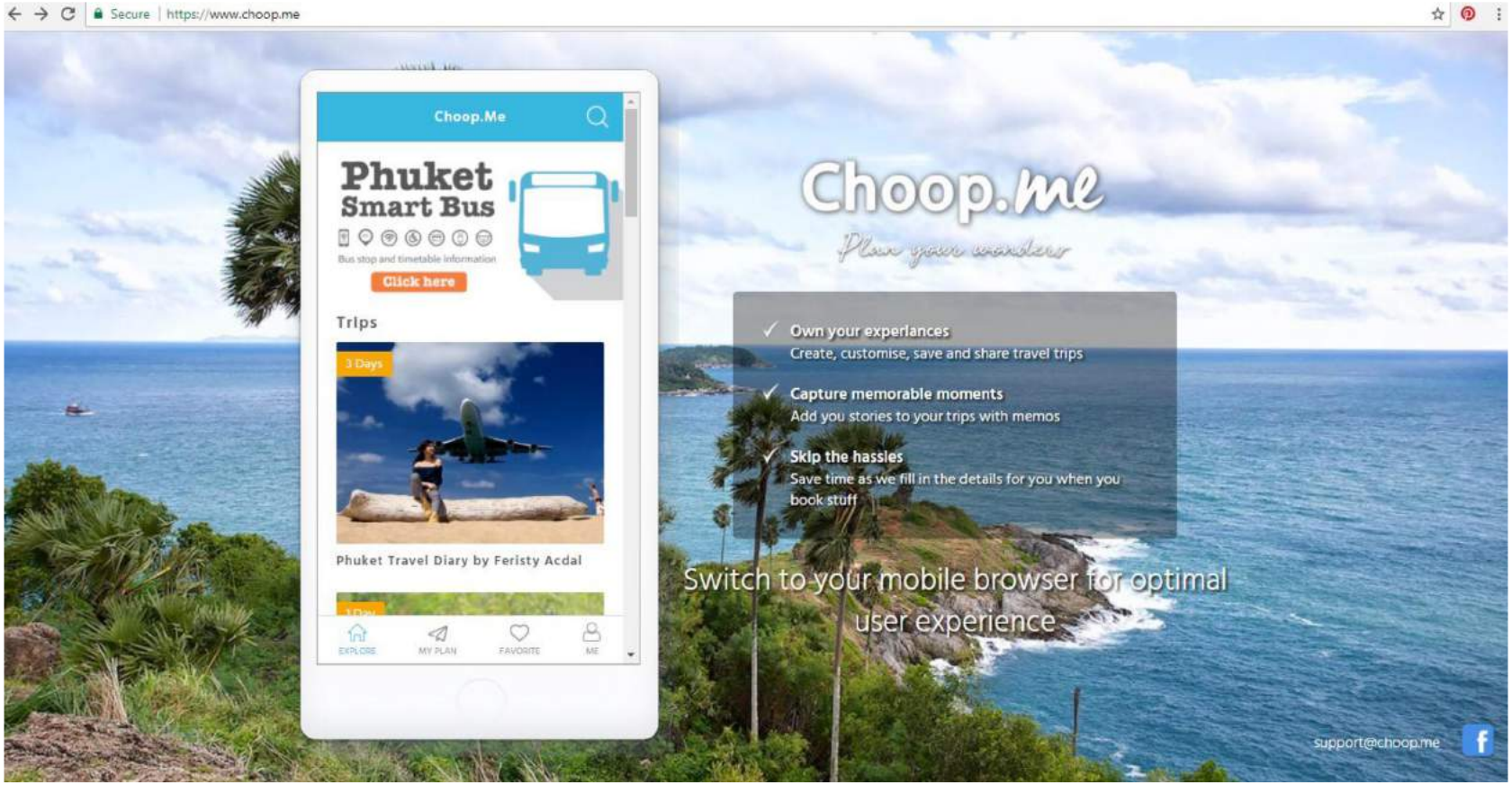
“ภูเก็ต”เปิดตัวสมาร์ทบัสเชื่อมสนามบิน-หาดราไวย์ หนุนเป็นเมืองท่องเที่ยวชั้นนำของโลก



วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

4. การลงทุนภาคเอกชน (PKCD)

Choop.me (ชุบมี) เป็นเว็บแอปพลิเคชัน (Web Application) สำหรับวางแผนการท่องเที่ยว หรือทริปแพลนเนอร์ ที่จะมาเป็นตัวกลางระหว่างนักท่องเที่ยว กับเกาะภูเก็ต ให้คุณสามารถค้นหาที่เที่ยว โรงแรม ร้านอาหาร สปา บริการรถเช่า หรือสถานที่สำคัญอื่นๆ โดยเป็น One Stop Service คือ ค้นหา วางแผน จองทัวร์หรือบริการต่างๆ และจ่ายเงินได้ภายในที่เดียว

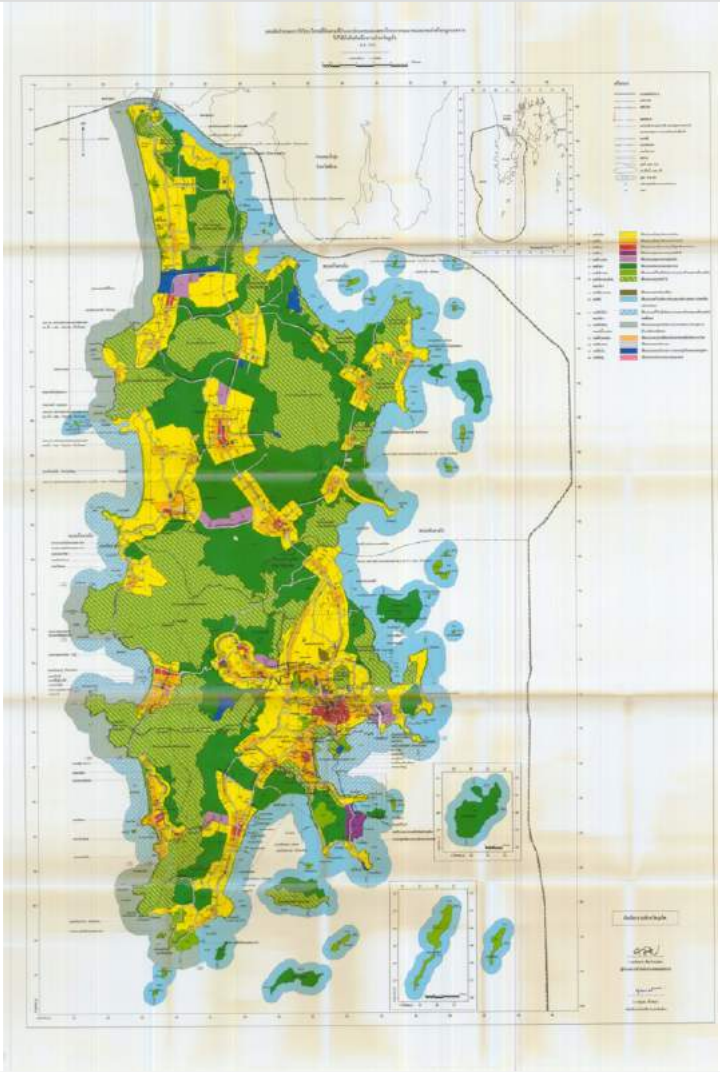


5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

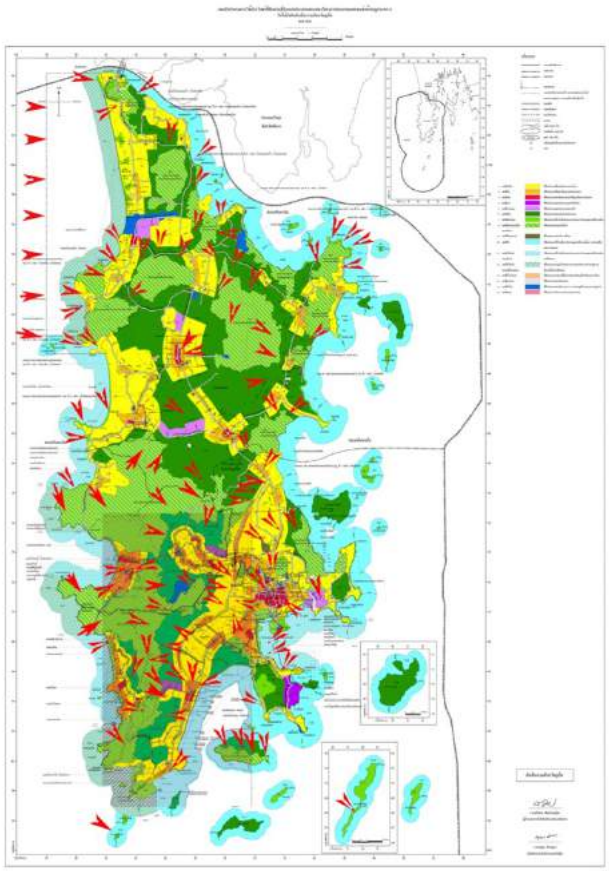
กฎกระทรวง ผังเมืองรวมภูเก็ต พ.ศ. 2554

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ว่าจ้าง บริษัท เอ-เซเว่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นที่ปรึกษาดำเนินโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต **ตามสัญญาเลขที่ 26/2558**

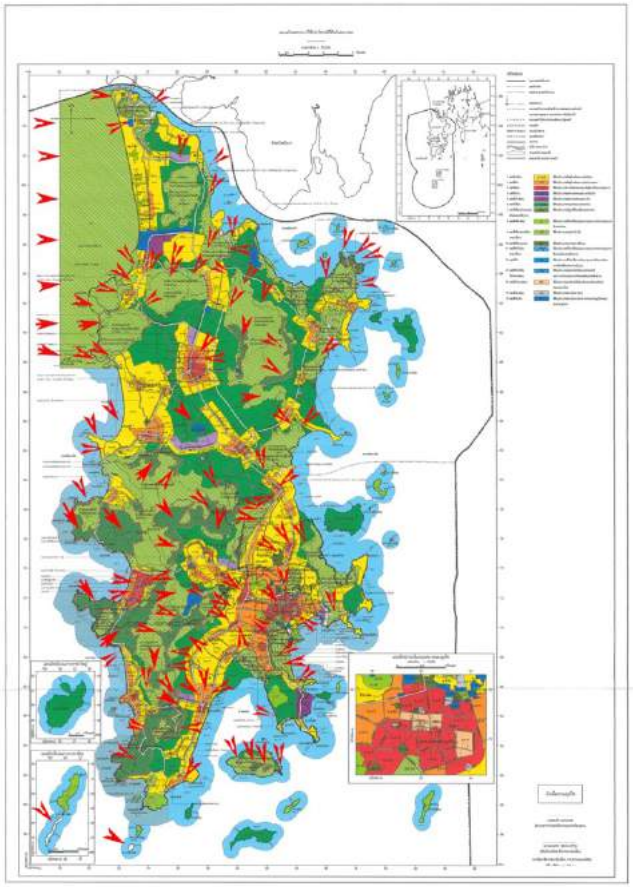


5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

ผังปัจจุบัน



ผังร่างฉบับที่ 1



5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

การเสนอความคิดเห็นต่อร่างผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

3-4/02/2018

โดย สมาคมอสังหาริทรัพย์ภูเก็ต

5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

1. การปรับปรุงวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ประเทศ

- แผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579)
- แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (พ.ศ.2560-2564)
- นโยบายไทยแลนด์ 4.0
- นโยบายการพัฒนาเมืองตามแนวทาง **Smart City**
- แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดภูเก็ต

5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

2. การกำหนดวัตถุประสงค์การพัฒนาจังหวัดให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคที่มีความพร้อมด้าน **โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม**ขนส่งทางอากาศ ทางทะเล ทางบก และการขนส่งมวลชน

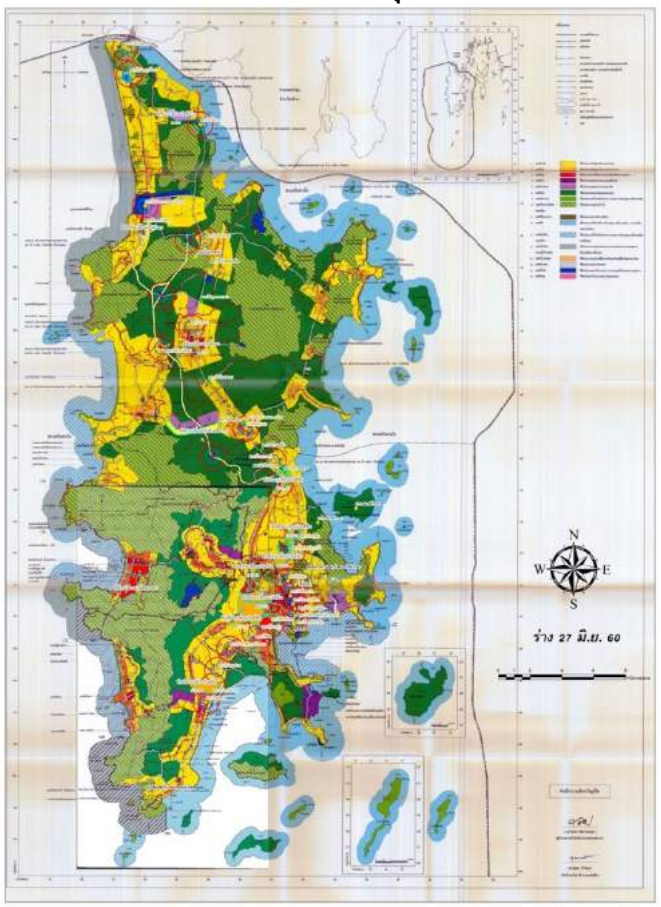
5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

โครงการพัฒนาสาธารณูปโภคของรัฐฯ

โครงการถนนสายสาคู-เกาะแก้ว

โครงการรถไฟรางเบา

ผังเมืองตำแหน่งที่เป็นจุดตัดเส้นทาง



5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

3. การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับการพัฒนาศูนย์เศรษฐกิจทั้งในพื้นที่เนื้อเมืองเดิม (TOD, Transit Oriented Development)

เช่น พื้นที่เทศบาลนครภูเก็ต เทศบาลเมืองป่าตอง เทศบาลเมืองกะทู้ เทศบาลตำบลวิชิต และขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นต่าง ๆ

<u>โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้ารางเบา ให้ตอบสนองต่อการพัฒนาอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ที่อยู่อาศัยแนวตั้ง และกิจกรรมบริการที่เกี่ยวเนื่องกับพาณิชยกรรมและการส่งเสริมการท่องเที่ยว</u> ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวจะถูกเปลี่ยนแปลงเป็นศูนย์เศรษฐกิจสำคัญของประเทศในอนาคต

5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

4. การเพิ่มบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากในพื้นที่มีศักยภาพ และปรับปรุงข้อกำหนดให้สอดคล้องกับการประกอบการและการใช้ประโยชน์อาคารในอนาคต เช่น

- จำแนกพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณถนนพังงาและถนนอ๋องซิมผ่าย *ออกจากพื้นที่อนุรักษ์เมืองเก่าภูเก็ต*
- การวางผังพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณถนนเจ้าฟ้าให้เป็นพื้นที่พัฒนาใหม่ ร่วมกับย่านพาณิชยกรรมสี่แยกเซ็นทรัลฯ
- การวางผังพื้นที่ศูนย์พาณิชยกรรมย่านสนามบิน ย่านบ้านเมืองเก่า ย่านอนุสาวรีย์ท้าวเทพกษัตรีฯ ย่านโบ็ทลากูน ย่านวิชิต-ดาวรุ่ง ย่านห้าแยกฉลอง ย่านราไว ย่านะรน ย่านกะตะ ย่านกะหลิม
- ย่านพาณิชยกรรมการท่องเที่ยวป่าตอง โดยพื้นที่ดังกล่าว ควรพิจารณาปรับปรุงความสูงอาคารให้ไม่น้อยกว่า 90 เมตร สามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษสำหรับการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่อยู่อาศัย หรือ อาคารสาธารณะประเภทต่าง ๆ

สำหรับพื้นที่ย่านถนนพังงาและอ๋องซิมผ่าย ป่าตอง กะทู้ ห้าแยกฉลอง ย่านโบ็ทลากูนและแยกบางคู สี่แยกเซ็นทรัล และพื้นที่ศูนย์เศรษฐกิจใหม่ย่านเจ้าฟ้า **ควรเพิ่ม FAR ไม่น้อยกว่า 9 เท่า** และเพิ่มสัดส่วนพื้นที่สีเขียวพร้อมพื้นที่ซึมซับน้ำ เช่นเดียวกับข้อกำหนดของประเทศผู้นำด้านเศรษฐกิจสำคัญของโลก

5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

FAR ตามผังสีที่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน

ผังสี	กิจการหลัก	(FAR ร่างฉบับใหม่)	FAR ที่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน
สีเหลือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	2.4	3
สีส้ม	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	3	4
สีแดง	พานิชยกรรม	3.6-4.5	6-9
สีม่วง	อุตสากรรมและคลังสินค้า	0.5	1
สีม่วงอ่อน	อุตสากรรมเฉพาะกิจ	0.5	1.5
สีเขียว	ชนบทและเกษตรกรรม	0.6-0.7	1
สีเขียวทแยงน้ำตาล	ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	0.6-0.7	1
สีเขียวอ่อน	ที่โล่งเพื่อนันทนาการ	0.5	0.7
สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงขาว	อนุรักษ์ป่าไม้	0.3	0.5-1

FAR = Floor Area Ratio
พื้นที่ก่อสร้าง ต่อพื้นที่ดิน

5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

5. การวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารของ**พื้นที่ริมน้ำ**ในบางบริเวณเพื่อสนับสนุนการลงทุนและขยายท่าเรือสำราญ หรือศูนย์กลางการเดินทางทางทะเล หรือศูนย์การซ่อมบำรุงหรืออู่ต่อเรือสำราญและชิ้นส่วนอุปกรณ์ที่สนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทางทะเลตามนโยบายของรัฐบาล

5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

6. การกำหนดมาตรการในผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน**เพื่อปกป้องพื้นที่สีเขียว** พื้นที่งดงามตามธรรมชาติ พื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พื้นที่น้ำท่วมซ้ำซากและพื้นที่เสี่ยงภัยชายหาดและพื้นที่ลาดชัน

7. การกำหนด**พื้นที่อนุรักษ์ประวัติศาสตร์**และสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นให้เด่นชัด โดยระบุมาตรการสงวนรักษาที่ประชาชนให้การยอมรับและให้พื้นที่ ดังกล่าวสามารถตอบสนองต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตและเศรษฐกิจของเมือง และไม่ควรขยายพื้นที่ออกไปยังพื้นที่เนื้อเมืองอื่นที่ไม่มีหลักฐานทางประวัติศาสตร์รองรับ

5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

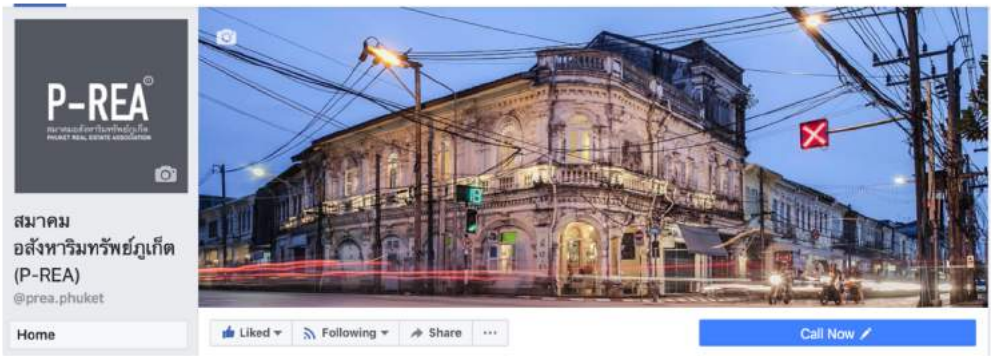
8. กำหนดพื้นที่ที่ต้องออกแบบ**เมืองในอนาคต**ให้เด่นชัด พร้อมระบุมาตรการการสนับสนุน งบประมาณการออกแบบปรับปรุงฟื้นฟูเมือง หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รูปแบบการมีส่วนร่วมของภาคการพัฒนาเมืองของรัฐและเอกชน รวมทั้งภาคประชาชน

9. การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการกำหนดรายละเอียดในผังสี ตลอดจนรายละเอียดอื่น ๆ **ต้องไม่รอนสิทธิ์ในการทำประโยชน์ในที่ดินของประชาชนผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน** จากกฎกระทรวง ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต **ฉบับเดิม**

5. ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

นำข้อเสนอแนะ แด่พลเอกไตรรัตน์ รังคะรัตน สนช.และบอร์ดผังเมือง ท่านรับคำร้องและจะนัดหมายทางอธิบดีและรองโยธาธิการและผังเมืองเป็นการต่อไป

Q & A



PHUKET REAL ESTATE ASSOCIATION (P-REA)

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต

TEL: 086-471-4874, 086-940-4400

Email: prea.news@gmail.com, prea.member@gmail.com

Web: www.phuketrealeastate.or.th

Facebook: facebook.com/preaphuket

Line: @preaphuket

ติดตามข่าวสารจากสมาคม

@preaphuket