

# ผุดคอนโด-โรงแรมแข่งเอกชน

เร่งปรับภูมิทัศน์ถนนราชดำเนินกลาง เป็นอาคารเชิงประวัติศาสตร์ หลังหมดสัญญาเช่า

สำนักงานทรัพย์สินฯ ประกาศปรับโมเดลการลงทุนใหม่ ส่ง "สยามสินธร" บริษัทยุทธศาสตร์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แทนการเปิดให้เอกชนเข้าประมูล ลดการแสวงหากำไรสูงสุด เน้นการพัฒนาเพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย นำร่องโปรเจกต์ต้นแบบ "หลังสวน วิลเลจ" บนเนื้อที่ 52 ไร่ พัฒนาเป็นคอนโด และโรงแรม 5 ดาว มูลค่ากว่า 1 หมื่นล้าน คาดเปิดตัวได้ในปี 62

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ "แลนด์ลอร์ด" ซึ่งมีที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดมากถึง 4.1 หมื่นไร่ โดยที่ดินผืนใหญ่ที่สุดเนื้อที่ 300 ไร่ อยู่บริเวณแหล่งวัดพระยาไกร บางรัก ส่วนที่ดินที่เหลือเป็นที่ดินจำนวน 10 ไร่ขึ้นไปส่วนใหญ่อยู่ในย่านธุรกิจการค้า

ทั้งนี้ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา การขยายตัวของเมืองส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดินมหาศาล ทำให้



จิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา

เกิดการ "พลิกโฉม" การพัฒนาที่ดินอย่างรวดเร็ว ทำให้ที่ผ่านมาสำนักงานทรัพย์สินฯ มีแนวคิดการบริหารจัดการนำที่ดินที่ย่อยหมดสัญญาเช่า มาพัฒนา "เชิงพาณิชย์" มากขึ้น

นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เปิดเผยว่า ขณะนี้

อ่านต่อหน้า > 4

ต่อจากหน้า > 1

## ผุดคอนโด

สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ปรับนโยบายการบริหารที่ดินเพื่อการพาณิชย์ใหม่ให้มีเกิดความเหมาะสม โดยจะให้บริษัท "สยามสินธร จำกัด" ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินฯ ถือหุ้น 100% เป็นผู้พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เองเป็น "ครั้งแรก" จากเดิมที่ได้มอบหมายให้ "เอกชน" ที่ได้รับคัดเลือก เป็นผู้พัฒนาพื้นที่และดูแลผลประโยชน์เอง

โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ที่ดินเกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม มีการพัฒนาที่เหมาะสม โดยไม่ได้คำนึงถึงรายได้จากการพัฒนาเป็นสำคัญ จากปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินฯ มีที่ดินศักยภาพสูงในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ สัดส่วน 7% จากที่ดินทั้งหมด 4.1 หมื่นไร่ ซึ่งปัจจุบันได้ให้เอกชนเช่าเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์ ขณะที่ที่ดิน

ส่วนใหญ่ 93% ให้เช่ากับประชาชนที่มีรายได้น้อย ถึงปานกลาง รวมทั้งหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และองค์กรที่ทำประโยชน์เพื่อสังคมในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก

"เดิมสำนักงานทรัพย์สินฯ จะเปิดให้เอกชนเข้าประมูลที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการ แต่คนที่รับประมูลที่ดินไปจะมุ่งพัฒนาโครงการเพื่อแสวงหากำไรสูงสุด ซึ่งเป็นปกติของผู้ทำธุรกิจ แต่ของเราต้องการเน้นพัฒนาโครงการเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด" นายจิรายุ กล่าว

ประเดิมโครงการต้นแบบ "หลังสวน วิลเลจ"

ทั้งนี้ โครงการต้นแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายดังกล่าว จะนำพื้นที่ย่านหลังสวน ถึงถนนสารสิน รวม 52 ไร่ มาพัฒนาโครงการ "หลังสวน วิลเลจ" มูลค่าโครงการประมาณกว่า 1 หมื่นล้านบาท ใช้ระยะเวลาการพัฒนาประมาณ 5 ปี กำหนดก่อสร้าง

แล้วเสร็จปี 2562 โครงการนี้จะไม่คำนึงถึงเรื่องประโยชน์เชิงพาณิชย์เป็นที่ตั้ง ซึ่งที่ดินแปลงนี้

ได้สิทธิในการใช้ที่ดิน (เอฟเออาร์) 10 เท่า แต่สำนักงานทรัพย์สินฯจะใช้เอฟเออาร์เพียง 5 เท่า

สำหรับพื้นที่ทั้ง 52 ไร่ แบ่งการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมพื้นที่รวม 30 ไร่ เน้นเป็นอาคารประหยัดพลังงานและจะมีการออกแบบตามมาตรฐาน LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) อีก 15 ไร่จะเป็นพื้นที่สีเขียว พื้นที่ใช้สอยสาธารณะ ทางเดิน และร้านค้าย่อยที่เป็นผู้เช่าเดิม ทั้งนี้พื้นที่อีก 7 ไร่ จะมีการพัฒนาเป็นโรงแรม 5 ดาว และพิพิธภัณฑ์อีก 1 อาคาร โดยโครงการนี้จะเป็นโครงการต้นแบบ ในการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในโครงการอื่นๆ ต่อไป

นอกจากนี้ สำนักงานทรัพย์สินฯ ยังมีที่ดินใจกลางเมืองที่สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้คือแปลงที่ดินหลัง "โรงเรียนมาร์เตเดออี" พื้นที่อีกประมาณ 5 ไร่

## เร่งปรับภูมิทัศน์ที่ดินถ.ราชดำเนินกลาง

สำหรับความคืบหน้าโครงการปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณถนนราชดำเนินกลาง ปัจจุบันมีผู้เช่าอยู่ ต้องรอให้หมดสัญญา ซึ่งการปรับการปรุงปรุ้งจะค่อยเป็นค่อยไป โดยจะมุ่งปรับปรุงเป็นอาคารให้เกิดประโยชน์เชิงประวัติศาสตร์

ส่วนที่ดินตลาดเฉลิมลาภ ย่านประตูน้ำ จะต้องมีการพัฒนา เพราะมีความเสื่อมโทรม และมีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม อยู่ระหว่างการเยียวยาผู้เช่าเดิมที่ได้รับผลกระทบ

ล่าสุดสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้เปิดประมูลที่ดินบริเวณโรงเรียนเตรียมทหารเดิม เนื้อที่ 90 ไร่ หัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนวิฑูรย์ โดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด ของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ชนะการประมูล ด้วยสัญญาเช่า 30 ปี หลังมีเอกชนยื่นประมูล 21 ราย โดยเตรียมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ

มิกซ์ยูส มูลค่าหลายหมื่นล้านบาท ประกอบด้วย ศูนย์วัฒนธรรม โรงแรม อาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย และศูนย์การค้า เป็นแลนด์มาร์กแห่งใหม่ใจกลางกรุงเทพฯ

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า ที่ผ่านมาสสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ดำเนินการลงทุนธุรกิจผ่าน 2 บริษัทในเครือ ประกอบด้วย บริษัท ทูลสตาร์วิลย์ จำกัด ทำหน้าที่บริหารการลงทุนในหุ้นอื่นๆ และบริษัทวังสินทรัพย์ จำกัด ทำหน้าที่ดูแลการลงทุนอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่

ตามข้อมูลเดิมพบว่า สำนักงานทรัพย์สินฯ มีสินทรัพย์ ในส่วนของสำนักงานมีประมาณ 6,000 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินในความดูแล เป็นที่ดินกว่า 54 ตารางกิโลเมตร ในกรุงเทพฯ และ 160 ตารางกิโลเมตรในจังหวัดอื่น โดยทำ สัญญาให้เช่าแก่หน่วยงานราชการ องค์กรธุรกิจ และบุคคลทั่วไป มีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในความดูแลประมาณ 37,000 สัญญา ในจำนวนนี้มีการ

จัดประโยชน์หลายรูปแบบ ทั้งเพื่ออยู่อาศัยหา ประโยชน์พอยังชีพ ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ และใช้เป็นที่ตั้งของหน่วยงาน ทั้งภาครัฐและ สหประชาคม องค์กรที่ไม่ได้แสวงหาประโยชน์ใน เชิงธุรกิจ

ทั้งนี้แยกเป็นที่ดินในกรุงเทพฯ และ ปริมาณ 25,000 สัญญา และในส่วนภูมิภาค อาทิ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สุพรรณบุรี นครสวรรค์ พิษณุโลก พิจิตร ลำปาง ราชบุรี เพชรบุรี สงขลา นครปฐม ฉะเชิงเทรา และชลบุรี รวมประมาณ 12,000 สัญญา

ที่ผ่านมาสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้เข้าไปลงทุน หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ได้แก่ บริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน), บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), บริษัท สายการบินนกแอร์ จำกัด (มหาชน), บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นต้น