



เริ่มต้นโครงการมอเตอร์เวย์ "บางใหญ่-5.5" ที่มีเส้นทางหนึ่งในโครงการที่เดินทางออกต่างจังหวัด คาดว่าจะเริ่ม

มอเตอร์เวย์ 2 สาย พุดพุ่งเท่าตัว

คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและคมนาคมแห่งชาติ (สศช.) ได้ข้อสรุปทางบาลจะเป็นผู้ลงทุนเอง โดยจะใช้รูปแบบ BOT ในประเทศมาดำเนินการ จากที่กรมทางหลวงเสนอไป 2 รูปแบบ ได้แก่ 1. ใช้เงินในประเทศโดยเปิดประมูลก่อสร้างแบบ BOT และ 2. จ้างเอกชนก่อสร้างพร้อม

การเงินลงทุน "การใช้เงินกู้จะทำให้เริ่มก่อสร้างได้เร็วภายใน 1 ปี หลังจากได้เงินกู้แล้ว ซึ่งทั้งสายทางรัฐจะต้องกู้เงินใช้เงินก่อสร้าง 128,170 ล้านบาท โดยให้กระทรวงคลังเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินให้ ส่วนค่าที่ดินจำนวน 12,050 ล้านบาท จะขอจัดสรรงบประมาณประจำปี 2559-60 มาดำเนินการ"

สำหรับแผนงานดำเนินการต่อไป นายศักดิ์ลาภวาทัง 2 เส้นทางจะดำเนินการพร้อมกัน โดยทุกขั้นตอนจะดำเนินการแล้วเสร็จในปี 2558 นี้ นับจากที่ กระทรวงคมนาคมจะนำทั้ง 2 สายทางดังกล่าวเสนอให้คณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติ

สัมภาษณ์พิเศษ

6 เดือนก่อนย้ายมาที่ผ่านมา "สยามสินธร" บริษัทในเครือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เปิดตัวโครงการ "หลังสวน วิลเลจ" บนที่ดินผืนใหญ่รวม 56 ไร่ ทำเลทองกลางเมืองระหว่างถนนหลังสวนและซอยต้นสน 52 ไร่ กับแปลงถนนหลังสวนติดโรงเรียนมาแตร์เดอีอีก 4 ไร่ เป็นหนึ่งในที่ดินแปลงสวยจากทั้งหมด 4.3 หมื่นไร่ ของสำนักงานทรัพย์สินฯ

โครงการนี้ถูกจับตามอง เพราะเป็นที่อยู่อาศัยมีศักยภาพสูง ภายใต้มือ 6 โครงการ 11 อาคาร ประกอบด้วย คอนโดมิเนียม 4 อาคาร แบบลิสโฮลด์เช่า 30 ปี+30 ปี เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 3 อาคาร โรงแรม 1 อาคาร หอศิลป์-พิพิธภัณฑ์ศิลปะ 1 อาคาร วอลกกิ้ง สตรีท 1 อาคาร และศูนย์สุขภาพ 1 อาคาร

ล่าสุด 3 คีย์แมนสยามสินธร "ชลาลักษณ์ บุนนาค" กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร "ปราโมทย์ เตชะสุพัฒน์กุล" กรรมการบริหาร และ "จรรยาพร แสงสุพรรณ" กรรมการบริหาร อดีตผู้บริหารระดับสูงเครือเอสซีจี ให้สัมภาษณ์พิเศษคอนเซ็ปต์เชิงกลยุทธ์หลังสวน วิลเลจ มาสเตอร์พีซของพวกเขา

● เมืองหลังสวนคอนเซ็ปต์โครงการ

โปรเจกต์นี้เป็นโครงการที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาทำเอง ภารกิจที่ได้รับจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่ต้องยึดกำไรสูงสุดเป็นที่ตั้ง เราอยากเซตมาตรฐานใหม่ของการสร้างคอนโดฯ คำนึงถึงความสมดุลระหว่างการพัฒนากับชุมชนโดยรวม ใส่ใจเรื่องประเพณีวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อม ความตั้งใจคืออยากให้เป็นโครงการที่อยู่ไปได้อีกร้อยปี

● ขยายความเรื่องมาตรฐานใหม่

ยกตัวอย่าง ประเด็นพื้นที่เปิดโล่งในโครงการ ถ้ายึดตามกฎหมายขั้นต่ำคือ 30% แต่เราให้ 65% หลัก ๆ เป็นสวนภายในโครงการ 4 จุดที่เป็นผืนใหญ่ ส่วนพื้นที่อาคารรวมถ้ายึดกฎหมายให้ก่อสร้างได้กว่า 8 แสนตารางเมตร แต่เราทำแค่ครึ่งเดียว ที่จอดรถในโครงการลงใต้ดินทั้งหมด ตามกฎหมายหากคิดจากพื้นที่ต้องมีที่จอดรถ 1.6 พันคัน แต่เราทำไว้ 1.8 พัน เฉพาะคอนโดฯ สินธร เรสซิเดนซ์ ที่จะสร้างเสร็จ

3 คีย์แมน 'สยามสินธร' หลังสวนวิลเลจ สร้างมาตรฐานใหม่ 'สิทธิการเช่า' ในโครงการร้อยปี



จรรยาพร แสงสุพรรณ

ชลาลักษณ์ บุนนาค

ปราโมทย์ เตชะสุพัฒน์กุล

ต้นสน งานนี้เราทำจริงจรร่วมกับ กทม. ชุดที่มี ดร.วัลลภ สุวรรณดี ประธานที่ปรึกษาผู้ว่าฯ ตั้งคณะทำงานขึ้นมากำกับดูแลเรื่องนี้

● ผลตอบแทนลงทุน

● ผลตอบรับคอนโดตึกแรก

ตึกแรกของสินธร เรสซิเดนซ์ สูง 35 ชั้น 200 ยูนิต เป็นสัญญาเช่า 30+30 ปี จะซื้ออยู่หรือซื้อลงทุนปล่อยเช่าก็ได้ เราไม่ห้าม มียอดขาย 58.5% เหลือไม่ถึง 80 ยูนิต 90% เป็นคนไทย ปัจจุบัน

มีตึกละ 59 ยูนิต และ 22 ยูนิต

● ราคาขายเทียบกับคุณภาพ

เราตั้งใจจะขอมาตรฐาน LEED-Leadership in Energy and Environmental Design ซึ่งเป็นมาตรฐานอาคาร

รบกวน ผังห้องทั่วไปถ้าจะกันเสียงจะทำให้หนาขึ้นเป็น 20 ซม. แต่ก็มาคิดว่าถ้าเกิดทุบหรือการใช้ผนังกันห้องร่วมกันจะเกิดเสียงรบกวนอีก เราจึงดีไซน์เป็นผนัง 2 ชั้นเว้นช่องว่างตรงกลาง ส่วนเสียงที่ลอดมาจากประตูจะมีระบบ "ดริอปซีล"



หลักหมุด

● เห็นควันทองเปิดตลาดน้ำวิถีไทย คลองผดุงกรุงเกษม พังจากน้ำเสีย "นายกฯ-พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา" ประธานที่พูดถึง "คุณชายหนู-ม.ร.ว.สุขุมพันธุ์ บริพัตร" ในทำนอง...วันนี้ท่านผู้ว่าไม่มา ทราบว่าป่วย น่าเห็นใจ คงตรากตรำ เคลียร์ตลาดน้ำจนหนัก หากไม่คิดอะไรมาก เหมือนเป็นห่วงท่านผู้ว่าฯ แต่หากฟังดี ๆ เหมือนมีวาระซ่อนเร้นและนำคิดอยู่ไม่น้อย

● ฟิตจริง ๆ กลับจากเจรจารถไฟไทย-ญี่ปุ่น และไทย-จีนเจ้ากระทรวงคมนาคม "บิ๊กจิน-พล.อ.อ.ประจิน จั่นตอง" ก็เชื่อนูมัติโครงการรถไฟฟ้าวัดเดียว 4 เส้นทาง กว่า 1.8 แสนล้านบาท ให้ ครม.บิ๊กตู่อนุมัติ ทั้งสี่ขบวน (แคราย-มีนบุรี) สีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) สีแดงอ่อน (บางซื่อ-พญาไท-มักกะสัน-หัวหมาก) และบางซื่อ-หัวลำโพง) และต่อขยายแอร์พอร์ตลิงก์ (พญาไท-ดอนเมือง) ขยับแบบนั้น โคม่าเลือกเอาอีกคงยาก

● ด้าน "บิ๊กคม-อาคม เดิมพิทยาไพสิฐ" ที่สวมหมวกสภาพัฒน์และกระทรวงคมนาคม ก่อนหน้านี้ว่าคิวประชุมแน่นแล้ว ช่วงหลัง ๆ เยอะขึ้นอีกตั้งแต่เข้าจตุรัส ไม่รู้ถูกคำสั่งทางลับจากใคร ให้เร่งผลงานอะไรเป็นพิเศษ โดยเฉพาะทะเลงบบ้างต่างท่อโครงการเก่าใหม่ จัดสรรเงินลงทุนโครงการก็ยังไม่มีข้อสรุปสักที จากที่คิดว่าเร็วปานจรวดกลายเป็นว่าอะไรก็ติดขัดไปซะหมด



อาคม เดิมพิทยาไพสิฐ

ทรนดมาแ
มีอยู่ 2 ก
นั่นคือ เท
กระโดด และ
พฤษภาคม

"พฤษภาคม
พัฒนาที่ดินกว
มา 4.27 หมื่น
พันล้านบาท เป็
อยู่ ที่มวิจยพุด
เองก็เห็น 4 เท
ต้องการบ้านที่
กับสุขภาพ ประ
เมื่อเร็ว ๆ
ประธานกรรม
ผู้อำนวยการค่า
บินลัดฟ้าไปที
ต้นแบบ "สมา
ขณะนี้พฤษภาคม
ใจที่ยั่งยืนค
ด้วยเทคโนโลยี
ขณะเดียวกันก็
และออกแบบ
ให้มีฟังก์ชัน
ใช้งานเหมาะก
บริโภค เช่น พ
บ้านตอบใจพ
ประชากรสูงอา
แต่สิ่งที่พ
ยังขาดอยู่ คือ
เทคโนโลยีที่
พลังงาน โดยที่
พฤษภาคมอยู่
แข็งแรง ประ
หมื่นเวียนใช้
ขณะนี้ร่วมม
จากทั้งไทยและ
พลังงานต้นแบบ
วางแผนจะ
ปีนี้ เพื่อทดสอบ
พฤติกรรมคน
จริงกับบ้านเด
สองหมื่น
ล่าสุดพฤษภาคม
ใหม่ ๆ ที่จะนำ
ผลวิเคราะห์ไฟ
ไว้บนหลังคา

'ลิสโฮลด์โม

จุดเริ่มต้นโครงการมอเตอร์เวย์ "บางใหญ่-
ว่า 5.5 หมื่นล้านบาท หนึ่งในโครงการที่
เขาเดินทางออกต่างจังหวัด คาดว่าจะเริ่ม

เตอร์เวย์2สาย กพุดพุ่งเท่าตัว

คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและ
สังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้ข้อสรุปทาง
รัฐบาลจะเป็นผู้ลงทุนเอง โดยจะใช้รูปแบบ
เงินกู้ในประเทศมาดำเนินการ จากที่กรม
ได้นำเสนอไป 2 รูปแบบ ได้แก่ 1. ใช้เงิน
กู้ในประเทศโดยเปิดประมูลก่อสร้างแบบ
ปกติ และ 2. จ้างเอกชนก่อสร้างพร้อม
จัดหาเงินลงทุน

"การใช้เงินกู้จะทำให้เริ่มก่อสร้างได้เร็ว
ภายใน 1 ปี หลังจากได้เงินกู้แล้ว ซึ่งทั้ง
2 สายทางรัฐจะต้องกู้เงินใช้เงินก่อสร้าง
รวม 128,170 ล้านบาท โดยให้กระทรวง
การคลังเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินให้ ส่วนค่า
เวนคืนที่ดิน จำนวน 12,050 ล้านบาท จะ
ใช้ขอจัดสรรงบประมาณประจำปี 2559-
2560 มาดำเนินการ"

สำหรับแผนงานดำเนินการต่อไป นาย
ชูศักดิ์กล่าวว่าทั้ง 2 เส้นทางจะดำเนินการ
ไปพร้อมกัน โดยทุกขั้นตอนจะดำเนินการ
แล้วเสร็จในปี 2558 นี้ นับจากที่ กระทรวง
คมนาคมจะนำทั้ง 2 สายทางดังกล่าว
นำเสนอให้คณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติ
โครงการต่อไปตามแผนคาดว่าจะเริ่ม
ภายในเดือนเมษายน-พฤษภาคม จากนั้น
เดือนมิถุนายนกรมจะเปิดประกวดราคา
คาดว่าน่าจะเสนอ ครม.และลงนามสัญญา
ก่อสร้างในเดือนพฤศจิกายน-ธันวาคม
และเริ่มก่อสร้างพร้อมกันต้นปี 2559
เป็นต้นไป ใช้เวลาก่อสร้าง 3-4 ปี แยก
เป็นสายบางปะอิน-นครราชสีมา จะแล้ว
เสร็จใน 4 ปีนับจากปี 2559-2562 และ
สายบางใหญ่-กาญจนบุรีจะเสร็จใน 3 ปี
นับจากปี 2559-2560

แหล่งข่าวจากกรมทางหลวงกล่าวเพิ่ม
เติมว่า สายพญา-มาบตาพุด ขณะนี้ยังมี
ปัญหาเรื่องการเวนคืนที่ดินที่ยังไม่ได้ข้อ
สรุปว่าจะใช้งบฯเพื่อเวนคืนจำนวนเท่าไร
เนื่องจากราคาที่ดินในพื้นที่ที่จะเวนคืนมี
ราคาปรับตัวสูงขึ้นมาก จากเดิมคาดว่า
จะมีค่าเวนคืนประมาณ 2,500 ล้านบาท
คาดว่าราคาใหม่ที่กำลังประเมินจะอยู่ที่
6,000 ล้านบาท ดังนั้นจึงทำให้เงินลงทุน
โครงการเพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณร้อยละ 30

11 อาคาร ประกอบด้วย คอนโดมิเนียม
4 อาคาร แบบลิสโฮลด์เช่า 30 ปี+30 ปี
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 3 อาคาร โรงแรม
1 อาคาร หอศิลป์-พิพิธภัณฑ์ศิลปะ 1
อาคาร วอลกกิ่ง สตูดิโอ 1 อาคาร และ
ศูนย์สุขภาพ 1 อาคาร

ล่าสุด 3 คีย์แมนสยามสินธร "ชาลลักษ์ณ์
บุญนา" กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่
บริหาร "ปราโมทย์ เตชะสุพัฒน์กุล"
กรรมการบริหาร และ "ขจรเดช แสงสุพรรณ"
กรรมการบริหาร อดีตผู้บริหารระดับสูง
เครือเอสซีจี ให้สัมภาษณ์พิเศษคอนเซ็ปต์
เชิงกลยุทธ์หลังสวน วิลเลจ มาสเตอร์พีซ
ของพวกเขา

● เมืองหลังคอนเซ็ปต์โครงการ

โปรเจกต์นี้เป็นโครงการที่สำนักงาน
ทรัพย์สินฯ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
เข้ามาทำเอง ภารกิจที่ได้รับจากสำนักงาน
ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่ต้องยึด
กำไรสูงสุดเป็นที่ตั้ง เราอยากเซตมาตรฐาน
ใหม่ของการสร้างคอนโดฯ คำนึงถึงความ
สมดุลระหว่างการพัฒนากับชุมชนโดยรวม
ใส่ใจเรื่องประหยัดพลังงานและสิ่งแวดล้อม
ความตั้งใจคืออยากให้เป็นโครงการที่อยู่
ไปได้อีกร้อยปี

● ขยายความเรื่องมาตรฐานใหม่

ยกตัวอย่าง ประเด็นพื้นที่เปิดโล่งใน
โครงการ ถ้ายึดตามกฎหมายขั้นต่ำคือ 30%
แต่เราให้ 65% หลัก ๆ เป็นสวนภายใน
โครงการ 4 จุดที่เป็นผืนใหญ่ ส่วนพื้นที่
อาคารรวมถ้ายึดกฎหมายให้ก่อสร้างได้กว่า
8 แสนตารางเมตร แต่เราทำแค่ครึ่งเดียว
ที่จอดรถในโครงการลงใต้ดินทั้งหมด
ตามกฎหมายหากคิดจากพื้นที่ต้องมีที่จอด
รถ 1.6 พันคัน แต่เราทำไว้ 1.8 พัน เฉพาะ
คอนโด สินธร เรสซิเดนซ์ ที่จะสร้างเสร็จ
ตึกแรกปีหน้ามี 200 ยูนิต เราออกแบบที่
จอดรถไว้ 175% หรือ 351 คัน แต่ละช่อง
จอดกว้างยาว 2.5x5.5 เมตร จากทั่วไป
2.4x5 เมตร ดูถึงว่าเปิดประตูแล้วสะดวก
หรือไม่ ส่วนวอลกกิ่งสตูดิโอแบ่งสัดส่วน
เป็นพื้นที่เปิดให้คนทั่วไปมาใช้ได้

นอกจากนี้ มีที่ดินที่กินไว้ส่วนหนึ่ง
สำหรับหาเช่าแฟลตกว่า 100 ราย เข้า
มาใช้พื้นที่ และจะปรับปรุงภูมิทัศน์ในซอย



ขจรเดช แสงสุพรรณ

ชาลลักษ์ณ์ บุญนา

ปราโมทย์ เตชะสุพัฒน์กุล

ต้นสน งานนี้เราทำจริงจังร่วมกับ กทม.
ชุดที่มี ดร.วัลลภ สุวรรณดี ประธานที่
ปรึกษาผู้ว่าฯ ตั้งคณะทำงานขึ้นมากำกับ
ดูแลเรื่องนี้

● ผลตอบแทนลงทุน

เนื่องจากเป็นที่ดินใจกลางเมือง ถ้า
ประเมินต้นทุนที่ดินด้วย รีเทิร์นต่ำมาก
แต่เรามองเรื่องการคืนให้สังคม ปัจจุบัน
ค่าเช่าคอนโดใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ถูกกว่า
ใจกลางเมืองจากรัฐฯ กว้างลัมเปอร์
ถนนอรรถารัตน์ในสิงคโปร์ ปัจจุบันค่าเช่า
ตารางเมตรละ 1.1-1.2 พันบาทต่อเดือน
อนาคตจะเป็นตารางเมตรละ 2-3 พัน
บาทก็มีโอกาส

● ผลตอบรับคอนโดตึกแรก

ตึกแรกของสินธร เรสซิเดนซ์ สูง
35 ชั้น 200 ยูนิต เป็นสัญญาเช่า 30+30
ปี จะซื้ออยู่หรือซื้อลงทุนปล่อยเช่าก็ได้
เราไม่ห้าม มียอดขาย 58.5% เหลือไม่
ถึง 80 ยูนิต 90% เป็นคนไทย ปัจจุบัน
ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 2.1 แสนบาท
ส่วนลดมีให้บ้างแต่ไม่มาก ถ้าซื้อมากกว่า
1 ยูนิต ต้องยืนยันว่าซื้ออยู่เอง เพราะเรา
ไม่ต้องการนักเก็งกำไร

ส่วนแผนปี'58 เราจะเปิดคอนโดฯ สิน
ธรมิดทาวน์ 1 ตึก 2 ทาวเวอร์ 475 ยูนิต
ส่วนโครงการปาร์ควิว 2 ตึก คือ "ต้นสน"
และ "หลังสวน" ถ้าผ่านรายงานการ
วิเคราะห์สิ่งแวดล้อม (อีไอเอ) จะเปิดตัวปีนี้

มีตึกละ 59 ยูนิต และ 22 ยูนิต

● ราคาขายเทียบกับคุณภาพ

เราตั้งใจจะขอมาตรฐาน LEED-
Leadership in Energy and Environ-
mental Design ซึ่งเป็นมาตรฐานอาคาร
ประหยัดพลังงานและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม
ของสหรัฐอเมริกา เป็นคอนโดโครงการ
แรกที่ยื่นขอ

ดังนั้นเวลาดีไซน์จึงต้องคำนึงถึง
เรื่องสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัย และการ
บำรุงรักษาซ่อมแซมในอนาคต ยกตัวอย่าง
"กระจุก 3 ชั้น" เป็นแบบแผ่นเดียว+2 แผ่น
ประกบกัน ถ้าแตกจะไม่ร่วงลงไปถูกคน
อื่น ๆ ช่วยเรื่องกันความร้อนและเสียง

รบกวน ผ่นทั้งห้องทั่วไปถ้าจะกันเสียงจะ
ทำให้หนาขึ้นเป็น 20 ซม. แต่ก็คิดว่า
ถ้าเกิดทุบรื้อการใช้ผนังกันห้องร่วมกันจะ
เกิดเสียงรบกวนอีก เราจึงดีไซน์เป็นผนัง
2 ชั้นเว้นช่องว่างตรงกลาง ส่วนเสียงที่
ลอดมาจากประตูจะมีระบบ "ดริอปซีล"
มีระบบกันเสียงรบกวนประตูให้แบบ
สนิทป้องกันเสียงรบกวน

ที่พิเศษคือ "ระบบเฟรชแอร์" หรือ
ระบบหมุนเวียนอากาศและต้องประหยัด
พลังงานด้วย เป็นมาตรฐานของ LEED
จะต้องมีระบบนี้ด้วย ต้นทุนจะเพิ่มขึ้นอีก
ยูนิตละ 5 หมื่นบาท แบบเดียวกับบ้าน
เอสซีจีไฮม์เพื่อความคุ้มค่าคุณภาพอากาศ
ภายในตึก หลักการคือดูดอากาศภายใน
เข้ามาผ่านระบบกรองอากาศ และผ่าน
ระบบฟริคูลผสมกับอากาศเย็นก่อนปล่อย
เข้ามาในห้อง

● จะมีปัญหาโอเวอร์ซัพพลาย ?

ไม่แน่ใจ แต่บอกได้ว่าดีเวลอปเปอร์
ทุกรายที่ทำโครงการระดับนี้ (ตร.ม.ละ 2
แสนบาทขึ้นไป) ถ้าจะเปิดโครงการต้อง
รอบคอบและมั่นใจว่าจะขายได้ บางคน
ก็บอกว่าเปิดโอเวอร์ซัพพลายก็จะมีส่วนช่วย
เรื่องดีมานด์คอนโดไฮเอนด์ด้วย

มีวาระซ่อนเร้นและน่าคิดอยู่ไม่น้อย
● พิสูจน์ ๆ กลับจากเจรจารถไฟ
ไทย-ญี่ปุ่น และไทย-จีนเจ้ากระทรวง
คมนาคม "บักจิ้น-พล.อ.ประจัน
จันตอง" ก็เซ็นอนุมัติโครงการ
รถไฟฟ้าวัดเดียว 4 เส้นทาง กว่า
1.8 แสนล้านบาท ให้ ครม.บักจิ้น
อนุมัติ ทั้งสี่ขบวน (แคราย-มีนบุรี) สี
เหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) สีแดงอ่อน
(บางซื่อ-พญาไท-มักกะสัน-หัวหมาก
และบางซื่อ-หัวลำโพง) และต่อขยาย
แอร์พอร์ตลิงก์ (พญาไท-ดอนเมือง)
ขยับแบบนี้ ไคมาเลือกเอาอีกอย่าง

● ด้าน "บักคิม-อาคม เดิมพิทยา
ไพสิฐ" ที่สวมหมวกสภาพัฒน์และ
กระทรวงคมนาคม ก่อนหน้านี้ว่าคิว
ประชุมแน่นแล้ว ช่วงหลัง ๆ เยอะขึ้น
อีกตั้งแต่เข้าจตุรัส ไม่รู้ถูกคำสั่งทาง
ลับจากใคร ให้เร่งผลงานอะไรเป็น
พิเศษ โดยเฉพาะทะเลาะงบบ้างต่างท่อ
โครงการเก่า-ใหม่ จัดสรรเงินลงทุน
โครงการก็ยัง

ไม่มีข้อสรุป
สักที จากที่
คิดว่าเร็ว
ปานจรวด
กลายเป็นว่า
อะไรก็ติดขัด
ไปซะหมด



อาคม เดิมพิทยาไพสิฐ

ไปซะหมด

'ลิสโฮลด์โม

หลังสวนวิลเลจไม่ใช่เพียงแค่
หอบิ๊กโปรเจกต์ของสยาม
สินธรเท่านั้น แต่ดูเหมือนจะ
เป็นโครงการนำร่องที่น่าเสนอโปรแกรม
"สิทธิการเช่า-ลิสโฮลด์" ที่ไม่ธรรมดา
อีกด้วย

คำอธิบายของผู้บริหาร 3 คีย์แมน
ประกอบด้วย "พีตม-ชาลลักษ์ณ์ บุญนา"
พร้อมด้วย "พีโมทย์-ปราโมทย์ เตชะ
สุพัฒน์กุล" และ "พีจัน-ขจรเดช
แสงสุพรรณ" โดยสรุป คือ หลักการ
พื้นฐานไม่สนับสนุนให้มีการซื้อเก็ง
กำไร ดังนั้น จึงเป็นที่มาของนโยบาย
การขายลูกค้า 1 คนสามารถซื้อห้องชุด
ได้จำกัดจำนวน

อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกค้าที่ซื้อ
เพื่ออยู่อาศัย กับซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่า
โครงการนี้มีโปรแกรมการทำสัญญา
เช่าที่น่าสนใจ ดังนี้

ผู้ขายการ
บิลด์ฟายไป
ต้นแบบ "สม
ขณะนั้นถูก
ใจที่ย่านที่มี
ด้วยเทคโนโลยี
ขณะเดียวกัน
และออกแบบ
ให้มีฟังก์ชัน
ใช้งานเหมาะ
บริโภค เช่น พ
บ้านตอบโจท
ประชากรสูง
แต่สิ่งที่
ยังขาดอยู่
เทคโนโลยีที่
พลังงาน โดย
พฤษภาคมอยู่
แข็งแรง ประ
หมุนเวียนใช้
ขณะนี้อยู่
จากทั้งไทยแล
พลังงานต้น
วางแผน
ปีนี้ เพื่อท
พฤติกรรมค
จริงกับบ้าน
สองห
ล่าสุดพ
ใหม่ ๆ ที่
ผลิตภัณฑ์
ไว้บนหลังค

คมนาคมเร่งรายงาน'อีไอเอ'รถไฟฟ้าไทย-จีนฟาสต์แทร็ค6เดือนจบ

แหล่งเงินที่คาดว่าจะนำมาใช้ลงทุนรถไฟไทย-จีน

แหล่งเงิน	รายละเอียดงาน	เงื่อนไข
งบประมาณประจำปี +งบกลาง	- เวนคืนที่ดิน - รายงาน EIA - จ้างที่ปรึกษาศึกษาโครงการ	ทยอยขอจัดสรรเป็นรายปี

"ประจัน" ประธานกระทรวงทรัพยากรฯ
เร่งรัดอีไอเอรถไฟฟ้าไทย-จีนให้จบ 6 เดือน
เตรียมสารพัดแหล่งเงินอุดหนุนเงิน ทั้ง
งบกลางปี-เงินกู้-กองทุน-อินฟราฟันด์
เซ็นเฟสแรก "กทม.-แก่งคอย-มาบตาพุด"
ตอกเข็มให้ทันเดดไลน์ ค.ค.นี้

พล.อ.ประจัน จักรพงษ์ รับผิดชอบโครงการ

มีนาคมนี้จะเริ่มสำรวจพื้นที่ ออกแบบ
รายละเอียด ทำรายงานอีไอเอ เวนคืน
ที่ดิน โดยของบกลางประจำปีเพื่อเริ่ม
ต้นโครงการ เช่น เวนคืนที่ดิน

อีกทั้งหารือร่วมกับกระทรวงทรัพยากร
ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เร่งรัดการทำ
อีไอเอให้เสร็จ 6 เดือน จากเดิม 1 ปีครึ่ง



ปราโมทย์ เตชะสุพัฒน์กุล

9 ยูนิต และ 22 ยูนิต

เปรียบเทียบกับคุณภาพ

เราจะขอมาตรฐาน LEED-Ship in Energy and Environment Design ซึ่งเป็นมาตรฐานอาคารพลังงานและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอเมริกา เป็นคอนโดโครงการ

แอมเวลตี้ไฮนด์จึงต้องคำนึงถึงความปลอดภัย และการอำนวยความสะดวก ยกตัวอย่างเช่น เป็นแบบแผ่นเดียว+2 แผ่น

ถ้าแตกจะไม่ร่วงลงไปถูกคน

วุ่นวายเรื่องกันความร้อนและเสียง

6เดือนจบ

จะเริ่มสำรวจพื้นที่ ออกแบบ ยด ทำรายงานอีไอเอ เวนคืน

ยของบกลางประจำปีเพื่อเริ่ม

าร เช่น เวนคืนที่ดิน

หรือร่วมกับกระทรวงทรัพยากร

และสิ่งแวดล้อม เรงรจัดการทำ

มีวาระซ่อนเร้นและนำคดีอยู่ไม่น้อย

● พิสูจน์ ๆ กลับจากเจรจารถไฟไทย-ญี่ปุ่น และไทย-จีนเจ้ากระทรวงคมนาคม "บิ๊กจิน-พล.อ.อ.ประจิน จั่นตอง" ก็เซ็นอนุมัติโครงการรถไฟฟ้าวัดเดียว 4 เส้นทาง กว่า 1.8 แสนล้านบาท ให้ ครม.บิ๊กตูอนุมัติ ทั้งสี่ขมพู (แคราย-มีนบุรี) สีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) สีแดงอ่อน (บางซื่อ-พญาไท-มักกะสัน-หัวหมาก และบางซื่อ-หัวลำโพง) และต่อขยายแอร์พอร์ตลิงก์ (พญาไท-ดอนเมือง) ขยับแบบนี้ ไคมาเลี่ยขาเก้าอี้คงยาก

● ด้าน "บิ๊กคม-อาคม เติมพิทยาไพสิฐ" ที่สวมหมวกสภาพัฒนและกระทรวงคมนาคม ก่อนหน้านี้นักวิประชุมแน่นแล้ว ช่วงหลัง ๆ เยอะขึ้นอีกตั้งแต่เข้าจตุรัส ไม่รู้ถูกคำสั่งทางลับจากใคร ให้เร่งผลงานอะไรเป็นพิเศษ โดยเฉพาะทะเลาะงบบ้างต่อโครงการเก่า-ใหม่ จัดสรรเงินลงทุนโครงการก็ยังไม่มีข้อสรุปสักที จากที่คิดว่าเร็วปานจรวดกลายเป็นว่าอะไรก็ติดขัดไปซะหมด



อาคม เติมพิทยาไพสิฐ

ผู้อำนวยการค่ายพฤษภา นำทีมสื่อมวลชนบินลัดฟ้าไปที่ญี่ปุ่น ชมโครงการที่อยู่อาศัยต้นแบบ "สมาร์ทซิตี้" โดยให้ข้อมูลว่าขณะนี้พฤษภาสามารถตอบโจทย์บ้านที่มั่นคงแข็งแรงด้วยเทคโนโลยีฟรีแฟม ขณะเดียวกันก็พัฒนาและออกแบบบ้านให้มีฟังก์ชันการใช้งานเหมาะสมกับผู้บริโภค เช่น พัฒนาบ้านตอบโจทย์กลุ่มประชากรสูงอายุ

แต่สิ่งที่พฤษภาฯ ยังขาดอยู่ คือ บ้านที่มีเทคโนโลยีทันสมัยแต่ประหยัดพลังงาน โดยทีมวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์พฤษภาอยู่ระหว่างพัฒนานำต้นแบบที่ทั้งแข็งแรง ประหยัดพลังงาน สร้างพลังงานหมุนเวียนใช้ในชีวิตรประจำวันได้เอง

ขณะนี้ร่วมมือกับทีมวิจัยที่มีนักวิชาการจากทั้งไทยและเยอรมนี พัฒนาก่อนหน้าประหยัดพลังงานต้นแบบ "เอ็นเนอร์ยีพลัสเฮาส์"

วางแผนจะก่อสร้างบ้านต้นแบบภายในปีนี้ เพื่อทดสอบและปรับปรุงให้เข้ากับพฤติกรรมคนไทย ก่อนนำมาประยุกต์ใช้จริงกับบ้านเดี่ยวราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป

ส่องหมู่บ้าน "พานาโซนิค"

ล่าสุดพฤษภาฯยังคงค้นหาเทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่จะนำมาปรับใช้ โดยสนใจระบบผลิตกระแสไฟฟ้าจากแผงโซลาร์เซลล์ที่ติดตั้งบนหลังคาบ้าน และส่งทีมวิจัยเข้าไป



ศึกษาดูงานระบบการบริหารจัดการพลังงานไฟฟ้าในบ้านของ "พานาโซนิค กรุ๊ป" "พานาโซนิค" เป็น

บริษัทถูก ตั้งขึ้นมาเพื่อพัฒนาหมู่บ้านไฮเทค-ประหยัดพลังงาน "สมาร์ทซิตี้" ชิโอะ อาชิยะ" ย้อนไปก่อนหน้านี้บริษัทพานาโซนิคประกอบธุรกิจก่อสร้างตั้งแต่ปี 2520 เริ่มจากสร้างบ้านโมดูลาร์

แต่ไอเดียของการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรเพิ่งเริ่มต้นเมื่อปี'56 โดยลงมือพัฒนาโครงการ "สมาร์ทโฮม โซลาร์ฮิมะ" ที่เมืองอาชิยะ โอซากาเป็นโครงการแรก

โครงการมีเนื้อที่ 80 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 400 ยูนิต คอนโดมิเนียมโลว์ไรส์ 3 อาคาร 83 ยูนิต พร้อมพื้นที่ส่วนกลางแบ่งการพัฒนาเป็น 3 เฟส เฟสแรกเป็นบ้านเดี่ยว 200 ยูนิต ปิดการขายและก่อสร้างเสร็จแล้ว ส่วนเฟส 2 อยู่ระหว่างขาย คาดว่าจะปิดการขายและก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งสามเฟสในปี'59

ทุกยูนิตในโครงการออกแบบโดยใช้คอนเซ็ปต์ "ซัสเทนอะบิลิตี้ แอนด์ สมาร์ท" นำเอา "ความยั่งยืน" จับคู่ "ความไฮเทค" เพื่อให้เป็น "สมาร์ทเฮาส์" ตัวบ้านนอกจากออกแบบโดยคำนึงการอยู่อาศัยระยะยาวแล้ว ยังคำนึงถึงสภาพอากาศที่หลากหลายตามฤดูกาล ทิศทางลมและการเกิดภัยพิบัติแผ่นดินไหวสูงถึง 8 ริคเตอร์ นอกจากนี้ ยังมีคุณสมบัติเป็นบ้าน "เน็ตซีโร่ (Net Zero)" บ้านที่ผลิตพลังงานเองได้มากกว่าพลังงานที่ใช้แต่ละวัน

ติดโซลาร์เซลล์ 6 ปีคืนทุน

สิ่งที่พบ คือ บ้านทุกหลังติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ขนาด 12 กิโลวัตต์ อายุใช้งาน 20 ปี ติดระบบจัดการพลังงานของบ้านเทคโนโลยีของพานาโซนิคทั้งหมด เป็นระบบควบคุมอัตโนมัติ แสดงสถานะการใช้พลังงานแบบเรียลไทม์ผ่านจอโทรทัศน์ ผู้ใช้สามารถควบคุมการใช้พลังงานไฟฟ้าภายในบ้านผ่านจอโทรทัศน์ และควบคุมการเปิด-ปิดแอร์ผ่านโทรศัพท์มือถือที่เชื่อมต่อกับระบบควบคุมอัตโนมัติของบ้าน ระบบนี้สามารถคำนวณและเปรียบเทียบ

จำนวนไฟฟ้าที่เจ้าของบ้านขายให้รัฐบาลเปรียบเทียบกับจำนวนไฟฟ้าในบ้านที่ให้ได้อีกด้วย โดยราคาที่รัฐบาลญี่ปุ่นรับซื้อไฟฟ้าคือหน่วยละ 37 เยน ขณะที่ราคาขายไฟฟ้าหน่วยละ 24 เยน

สำหรับบ้านตัวอย่างเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร บนที่ดินขนาด 50 ตารางวา ราคา 65 ล้านบาท หรือ 18.2 ล้านบาท ไม่รวมแผงโซลาร์เซลล์และระบบจัดการพลังงานอีก 3 ล้านบาท หรือ 8.4 แสนบาท และระบบสมาร์ทโฮมซึ่งเป็นแผงควบคุมการทำงานของเครื่องใช้ไฟฟ้าในบ้านอีก 1.5 ล้านบาท หรือ 4.2 แสนบาท

ประมาณการว่าเจ้าของบ้านจะคืนทุนสำหรับการลงทุนระบบโซลาร์เซลล์ภายใน 6 ปี แต่หากปรับใช้กับเมืองไทยอาจจะนานกว่านั้น เนื่องจากไทยเป็นเมืองร้อน การปรับอุณหภูมิบ้านต้องใช้ไฟฟ้ามากกว่า

เรียกว่าเป็นแนวคิดหมู่บ้านประหยัดพลังงานไฮเทคและยั่งยืน นอกจากนี้เพิ่มความสะดวกสบายให้ผู้อยู่ ยังเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

'ลีสโฮลด์โมเดล' ตอบโจทย์ซื้อลงทุนปล่อยเช่า

หลังสวนวิลเลจไม่ใช่เพียงแค่อภิรักษ์ปัจเจกของสยามสินธรเท่านั้น แต่ดูเหมือนจะเป็นโครงการนำร่องที่นำเสนอโปรแกรม "ลีสโฮลด์โมเดล" ที่ไม่ธรรมดาอีกด้วย

คำอธิบายของผู้บริหาร 3 คีย์แมนประกอบด้วย "พีตัม-ชลลักษ์นันท์ บุนนาค" พร้อมด้วย "พีตัม-ปราโมทย์ เตชะสุพัฒน์กุล" และ "พีจอน-จรรยาพร" โดยสรุป คือ หลักการพื้นฐานไม่สนับสนุนให้มีการซื้อเก็งกำไร ดังนั้น จึงเป็นที่มาของนโยบายการขายลูกค้า 1 คนสามารถซื้อห้องชุดได้จำกัดจำนวน

อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย กับซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าโครงการนี้มีโปรแกรมการทำสัญญาเช่าที่น่าสนใจ ดังนี้

เบื้องต้นซื้อห้องชุดในโครงการจะได้ "สิทธิการเช่า" เป็นเวลา 60 ปีเต็ม การทำสัญญาจะแบ่งเป็น 30+30 ปี ซึ่งหมายถึงคู่สัญญาระหว่าง "สยามสินธร-ลูกค้ามือแรก" วันนี้เดินเข้าไซต์โครงการยังมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.1 แสนบาท/ตร.ม. (แล้ว ๆ มาว่าวันที่ 1 เมษายนนี้เตรียมปรับเป็น 2.2 แสนบาท/ตร.ม.) จะเป็นราคาพิชชของการเช่า 30 ปีแรก หรือราคาพิชชของปีที่ 0-30

เนื่องจากเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ดังนั้น เรื่องของการปรับขึ้นค่าเช่าในอนาคตจะต้องมีอย่างแน่นอน โดยโปรแกรมถูกออกแบบไว้ว่าจะมีการปรับอีก 3 ครั้ง ทุก 10 ปี โดยจะเป็นค่าเช่าในช่วง 30 ปีหลัง หรือปีที่ 31-60 แบ่งเป็นค่าเช่าของปีที่ 31-40, ครั้งที่ 2 ค่าเช่าของปีที่ 41-50 และครั้งที่ 3 ค่าเช่าปีที่ 51-60

เพียงแต่การประกาศอัตราค่าเช่าครั้ง

แรกของปีที่ 31-40 นั้น ลูกค้าจะทราบทันทีว่ามีค่าเช่า ตร.ม.ละ 3 หมื่นบาท ฟังเงื่อนไขให้จ่ายในปีที่ 40 อีกต่างหากนั่นคือ ถ้าหากซื้อห้องชุดหลังสวนวิลเลจวันนี้ ลูกค้าจะได้ทราบสิทธิการเช่า 2 ราคา คือ ราคาพิชชของ 30 ปีแรกที่มีราคาเฉลี่ยเริ่มต้น ตร.ม.ละ 2 แสนบาทกับราคาปรับขึ้นครั้งแรกของปีที่ 31-40 ที่อัตรา ตร.ม.ละ 3 หมื่นบาท

ส่วนการปรับค่าเช่าครั้งที่ 2 จะประกาศหลังจากสัญญาครบ 20 ปี และครั้งที่ 3 เมื่อครบ 30 ปีแรก

สำหรับลูกค้า "ซื้ออยู่เอง" สิทธิการเช่าระยะยาว 6 ทศวรรษ ในกรณีที่ต้องการขายต่อระหว่างทาง มีแนวโน้มที่จะได้ราคาสูงขึ้น พิจารณาจากทำเล คอนเซ็ปต์โครงการ คุณภาพการก่อสร้างที่ผู้บริหารเองยังบอกว่าถ้าเทียบกับโรงแรมก็ต้องเป็นระดับ 7 ดาว

สำหรับลูกค้า "ซื้อปล่อยเช่า" สิทธิการเช่าระยะยาว 6 ทศวรรษ มีแรงดึงดูดสูงเป็นพิเศษ กรณีที่จะปล่อยเช่าต่อตอนโครงการมีอายุ 10-20-30 ปีก็ตาม มีโอกาสจะทำราคาได้สูงเหตุผลง่ายนิดเดียว เพราะสามารถทำสัญญาเช่าต่อระยะยาว 30 ปีเต็มได้ถึง 3 ช่วงด้วยกัน

แตกต่างจากโครงการลีสโฮลด์อื่น ๆ ในตลาดที่พบว่ามีการกำหนดอายุสัญญาเช่าเพียง 30 ปี กรณีจะปล่อยเช่าต่อถ้าอายุสัญญาเหลือน้อยลง เช่น อาจจะเหลือ 5-10-15-20 ปี มูลค่าสัญญาเช่าย่อมลดลงตามไปด้วยโดยอัตโนมัติ

นำไปสู่คำอธิบายที่ว่า "...ระบบนี้คนที่มาเช่าเขาจะมีราคาของเขาไม่น้อยกว่า 30 ปี ถ้าจะส่งต่อให้คนอื่นก็ยังมีมูลค่าไม่น้อยอีก 30 ปี"

ข่าวสั้น

ธารามณ์จัดโปรโมชัน

รายงานข่าวจากบริษัท ธารามณ์เอสเตท จำกัด เปิดเผยว่า ตั้งแต่วันนี้-31 มีนาคม 2558 ได้จัดแคมเปญฉลองรับเทศกาลตรุษจีน นำบ้านทุกโครงการจัดโปรโมชันนิวโฮม เฟสดีวิล จ่ายน้อย พร้อมอยู่ ฟรีแอร์ ทั้งหลังและค่าใช้จ่ายวันโอนสูงสุด 2 แสนบาท ได้แก่ บ้านเดี่ยวเทรนต์ธารา 3 ท่าเลคือ งามค่าแห่ง ราคาเริ่มต้น 5.29 ล้านบาท จ่าย 5 หมื่นบาท เช่าอยู่ทันที ท่าเลพระราม 2 บ้าน 70 ตารางวา ราคาเดี่ยว 7.49 ล้านบาท และท่าเลบางใหญ่ ราคาเริ่มต้น 3.89 ล้านบาท ส่วนคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จพร้อมอยู่เดอะลิงค์ วาโน 64 จัดโปรโมชันห้องชุดติดสวนชั้น 8 ราคาพิเศษ 2.69 ล้านบาท และเดอะลิงค์ สุขุมวิท 64 ฟรีเฟอร์นิเจอร์ใช้ไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายวันโอนมูลค่าสูงสุด 1.5 แสนบาท