

ทรัพย์สินพุดโครงการต้นแบบ สร้างชุมชนน่าอยู่มูลค่าหมื่นล.



ดร.จิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา

สำนักงานทรัพย์สินฯ บุกบริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อประโยชน์ส่วนรวม สาธารณะ และชุมชน ไม่มุ่งเน้นผลกำไร ยืนยันที่นำไปพัฒนาใช้เชิงพาณิชย์มีเพียงส่วนน้อย เน้นพัฒนาอย่างเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อสังคม พร้อมเผยแนวทางใหม่ในการพัฒนาบริหารอสังหาริมทรัพย์ สร้างโครงการต้นแบบ “หลังสวน วิลเลจ” มูลค่ากว่า 10,000 ล้านบาท เนื้อที่กว่า 50 ไร่กลางเมือง มั่นใจเป็นตัวอย่งการพัฒนาอสังหาคุณภาพส่งเสริมชุมชนน่าอยู่

ดร.จิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เปิดเผยว่า สำนักงานทรัพย์สินฯ ชุดโครงการต้นแบบ “หลังสวน วิลเลจ” คาดว่าจะเสร็จภายในปี 2562 เพื่อเป็นแนวทางใหม่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แปลงอื่นที่มีอยู่ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ภายใต้แนวคิดโครงการคุณภาพ มีสภาพแวดล้อมที่ดี ไม่สร้างปัญหาจราจร และแบ่งปันประโยชน์ให้ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านมา สำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม มุ่งหวังให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสม และไม่ได้คำนึงถึงรายได้เป็นสำคัญ ปัจจุบัน สำนักงานทรัพย์สินฯ มีพื้นที่ถือครองในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด 41,000 ไร่ ซึ่งที่ดินส่วนใหญ่คือ ร้อยละ 93 เป็นพื้นที่ให้เช่ากับ

ประชาชนที่มีรายได้น้อย ถึงปานกลาง รวมทั้งหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และองค์กรที่ทำประโยชน์เพื่อสังคม ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก ส่วนที่เหลือเพียงร้อยละ 7 เท่านั้น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้ให้ออกเช่าเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์ ในอัตราค่าเช่าที่เป็นไปตามราคาตลาด

สำนักงานทรัพย์สินฯ เน้นให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่ในชุมชนแออัด เพื่อให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวสูง เช่น โครงการเทพประทาน อาคารคลองไม้แดงโต อาคารโครงการสามยอด และการสร้างที่อยู่อาศัยในแนวราบ ตามแนวคิดโครงการบ้านมั่นคงของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) กว่า 39 ชุมชน เช่น ชุมชนบริเวณชอยรามคำแหง 39 ชุมชนพลับพลา ชุมชนเกาะกลางที่พระโขนง การพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนได้ผลเป็นที่น่าพอใจ ซึ่งชุมชนหลายแห่งมีความเข้มแข็งจนสามารถเป็นพี่เลี้ยงและเป็นพี่ที่ศึกษาดูงานของชุมชนอื่นได้

นอกจากนี้ ยังได้ปรับปรุงอาคารเก่าที่ทรุดโทรมให้สวยงาม น่าอยู่ และมีความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์จะอนุรักษ์และบูรณะให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ เพื่อรักษาคุณค่าทางสถาปัตยกรรมคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และเพื่อประโยชน์เชิงสังคม เช่น อาคารโดยรอบพระบรมมหาราชวัง ทำข้างทำเตียน อาคารนันทนครรัตนโกสินทร์ ซึ่งเป็นแหล่งเรียนรู้ประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมให้กับเยาวชน รวมทั้งปรับปรุงพื้นที่ใจกลางเมืองหลายแห่งเป็นสวนสาธารณะ อาทิ สวนนาคกรภิรมย์ สวนปทุมวนารักษ์

“สำหรับการพัฒนาที่ดินส่วนน้อยเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์นั้น ที่ผ่านมา สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ได้ดำเนินการเอง ได้มอบหมายให้ออกเช่าที่ได้รับภารกิจเลือกทำหน้าที่ดูแลเช่าเดิมในการส่งคืนพื้นที่ ซึ่งอาจมีข้อจำกัดที่ไม่สามารถยืดหยุ่นเรื่องของเวลาและการดูแลช่วงเหลืออดเซยได้ สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้พัฒนาแนวทางใหม่ เป็นครั้งแรกในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดูแลเช่าเดิมให้เหมาะสม และเปิดโอกาสให้กลับมาเช่าใหม่ได้ตามต้องการ โดยมีเป้าหมายพัฒนาพื้นที่ให้เป็นโครงการคุณภาพ เน้น

การทำประโยชน์และสร้างคุณค่าเพิ่มให้กับสังคม จึงได้มอบหมายให้บริษัทสยามสินธร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทของสำนักงานทรัพย์สินฯ จัดทำโครงการต้นแบบ “หลังสวน วิลเลจ” ให้เป็นโครงการคุณภาพมีสภาพแวดล้อมที่ดี ไม่สร้างปัญหาจราจร แบ่งปันประโยชน์ให้กับทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นตัวอย่งและนำไปต่อยอดสำหรับการพัฒนาที่ดินแปลงอื่นๆ ต่อไป ทั้งนี้ บริษัทสยามสินธรมีประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารอาคารในหลายรูปแบบ จึงมั่นใจได้ว่า จะพัฒนาที่ดินตามแนวทางใหม่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้เป็นอย่างดี” ดร.จิรายุ กล่าว

นายยศ เอื้อชูเกียรติ ประธานกรรมการบริษัทสยามสินธร จำกัด กล่าวว่า สยามสินธรมุ่งมั่นพัฒนาโครงการ “หลังสวน วิลเลจ” ตามแนวทางใหม่ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ คือ ให้ความสำคัญในการดูแลผู้เช่าเดิมอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม การแบ่งปันประโยชน์ที่เหมาะสมกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งผู้ค้าหาบเร่-แม่ลอยยในหน้าที่โครงการนี้พัฒนาขึ้นโดยไม่คำนึงเรื่องประโยชน์เชิงพาณิชย์เป็นที่ตั้ง เน้นให้ความสำคัญกับทัศนียภาพของเมือง คำนึงถึงการแก้ปัญหาการจราจร ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งได้จัดสรรพื้นที่เพื่อส่งเสริมศิลปะ วัฒนธรรม และประเพณีอันดีงาม ซึ่งการดำเนินการที่ผ่านมาได้รับความร่วมมืออย่างดียิ่งจากทุกฝ่ายในการร่วมพัฒนาโครงการที่เอื้อประโยชน์ต่อสังคม และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

นายชลาภลักษณ์ นูนาค ประธานเจ้าหน้าที่บริษัท สยามสินธร จำกัด เปิดเผยว่า “หลังสวน วิลเลจ” เป็นโครงการต้นแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กว่า 50 ไร่ บริเวณถนนหลังสวนที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้ที่อาศัย พัฒนาอย่างเหมาะสมกับศักยภาพของที่ดิน มีมาตรฐานการออกแบบและการก่อสร้างสูงสุด รวมทั้งมาตรฐาน ประสิทธิภาพพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม พร้อมพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่เป็นปอดธรรมชาติใจกลางเมือง และที่สำคัญคือ การพัฒนาพื้นที่โดยคำนึงถึงชุมชนและสังคมรอบข้าง สามารถใช้พื้นที่สาธารณะร่วมกันอย่างเกื้อกูล อาทิ การจัดเตรียมสถานที่และสาธารณูปโภค ให้ผู้ค้ารายย่อยเดิมสามารถกลับมาค้าขายในบริเวณที่จัดไว้ การจัดพื้นที่ตลอดแนวขนานกับถนนหลังสวนเป็นวอล์กกิ้ง สตรีทรวมทั้งฮอเทล พิพิธภัณฑฯ ร้านค้า ร้านอาหาร เพื่อให้คนกรุงเทพฯ ใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ พบปะสังสรรค์ หรือออกกำลังกายเพลิดเพลิน