

# สำนักงานทรัพย์สินฯ เผยนโยบายแนวใหม่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ดร.จิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา

สำนักงานทรัพย์สินฯ ประกาศปรับโมเดลการลงทุนใหม่ ส่ง “สยามสินธร” บริษัทลูก ลุยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แทนการเปิดให้เอกชนเช่าประมูล ลดการแสวงหากำไรสูงสุด เน้นพัฒนาอย่างเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อสังคม พร้อมเผยแนวทางใหม่ในการพัฒนาบริหารอสังหาริมทรัพย์ สร้างโครงการต้นแบบ “หลังสวน วิลเลจ” บน

เนื้อที่ 52 ไร่พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และโรงแรม 5 ดาว

ดร.จิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เปิดเผยแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ว่า ที่ผ่านมาสำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวม มุ่งหวังให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสม และไม่ได้คำนึงถึงรายได้เป็นสำคัญ ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินฯ มีพื้นที่ถือครองในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด 41,000 ไร่ ซึ่งที่ดินส่วนใหญ่คือ ร้อยละ 93 เป็นพื้นที่ให้เช่ากับประชาชนที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง รวมทั้งหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และองค์กรที่ทำประโยชน์เพื่อสังคม ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าตลาดมาก ส่วนที่เหลือเพียงร้อยละ 7 เท่านั้น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้ให้เอกชนเช่าเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์ในอัตราค่าเช่าที่เป็นไปตามราคาตลาด

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

นอกจากนั้น ยังได้ปรับปรุงอาคารเก่าที่ทรุดโทรมให้สวยงาม น่าอยู่ และมีความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์จะอนุรักษ์และบูรณะให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ เพื่อรักษาคุณค่าทางสถาปัตยกรรม คุณค่าทางประวัติศาสตร์ และเพื่อประโยชน์เชิงสังคม เช่น อาคารโดยรอบพระบรมมหาราชวัง ทำช่าง ทำเทียน อาคารนิทรรศรัตนโกสินทร์ ซึ่งเป็นแหล่งเรียนรู้ประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมให้กับเยาวชน รวมทั้งปรับปรุงพื้นที่ใจกลางเมืองหลายแห่งเป็นสวนสาธารณะ อาทิสวนนาคราภิรมย์ สวนปทุมวนารักษ์

“สำหรับการพัฒนาที่ดินส่วนน้อยเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์นั้น ที่ผ่านมาสำนักงานทรัพย์สินฯไม่ได้ดำเนินการเอง ได้มอบหมายให้เอกชนที่ได้รับการคัดเลือกทำหน้าที่ดูแลผู้เช่าเดิมในการส่งคืนพื้นที่ ซึ่งอาจมีข้อจำกัดที่ไม่สามารถยืดหยุ่นเรื่องของเวลาและการดูแลช่วยเหลือขดเคี้ยวได้ สำนักงานทรัพย์สินฯ จึงได้พัฒนาแนวทางใหม่เป็นครั้งแรกในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดูแลผู้เช่าเดิมให้เหมาะสม และเปิดโอกาสให้กลุ่มมาเช่าใหม่ได้ตามต้องการ โดยมีเป้าหมายพัฒนาพื้นที่ให้เป็นโครงการคุณภาพ เน้นการทำประโยชน์และสร้างคุณค่าเพิ่มให้กับสังคม จึงได้มอบหมายให้บริษัท สยามสินธร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทของสำนักงานทรัพย์สินฯ จัดทำโครงการต้นแบบ “หลังสวน วิลเลจ” ให้เป็นโครงการคุณภาพ มีสภาพแวดล้อมที่ดีไม่สร้างปัญหาจราจร แบ่งปันประโยชน์ให้กับทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นตัวอย่างและนำไปต่อยอดสำหรับการพัฒนาที่ดินแปลงอื่นๆ ต่อไป ทั้งนี้ บริษัท สยามสินธร มีประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารอาคารในหลายรูปแบบ จึงมั่นใจได้ว่าจะพัฒนาที่ดินตามแนวทางใหม่ของสำนักงานทรัพย์สินฯได้เป็นอย่างดี” ดร.จิรายุกล่าว

นายยศ อธิอุทัย ประธานกรรมการ บริษัท สยามสินธร จำกัด กล่าวว่า สยามสินธรมุ่งมั่นพัฒนาโครงการ “หลังสวน วิลเลจ” ตามแนวทางใหม่ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ คือ ให้ความสำคัญในการดูแลผู้เช่าเดิมอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม การแบ่งปันประโยชน์ที่เหมาะสมกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งผู้ค้าหาบเร่-แผงลอยในพื้นที่ โครงการนี้พัฒนาขึ้นโดยไม่คำนึงเรื่องประโยชน์เชิงพาณิชย์เป็นที่ตั้ง เน้นให้ความสำคัญกับทัศนียภาพของเมือง คำนึงถึงการแก้ปัญหาจราจร ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งได้จัดสรรพื้นที่เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม และประเพณีอันดีงาม ซึ่งการดำเนินการที่ผ่านมาได้รับความร่วมมืออย่างดียิ่งจากทุกฝ่ายในการร่วมพัฒนาโครงการที่เอื้อประโยชน์ต่อสังคม และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

นายชลาลักษณ์ บุนนาค ประธานเจ้าหน้าที่ บริษัท สยามสินธร จำกัด เปิดเผยว่า “หลังสวน วิลเลจ” เป็นโครงการต้นแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กว่า 52 ไร่ แบ่งการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยพื้นที่รวม 30 ไร่ เน้นเป็นอาคารประหยัดพลังงานและจะมีการออกแบบตามมาตรฐาน LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) อีก 15 ไร่จะเป็นพื้นที่สีเขียว พื้นที่ใช้ลอยสาธารณะทางเดิน และร้านค้าย่อยที่เป็นผู้เช่าเดิม ทั้งนี้พื้นที่อีก 7 ไร่ จะมีการพัฒนาเป็นโรงแรม 5 ดาวและฟิฟท์สแควร์อีก 1 อาคาร โดยโครงการนี้จะเป็นโครงการต้นแบบในการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในโครงการอื่นๆ ต่อไป