

สนง.ทรัพย์สินฯ ลงทุน
 “หลังสวน วิลเลจ” หนึ่งล้าน
 ผ่านบริษัท “สยามสินธร”
 บุกเต็มสูบ

8

สำนักงานทรัพย์สินฯ เคลื่อนทัพ ลงทุน ‘หลังสวน วิลเลจ’ หนึ่งล้าน ผ่านบทบาทบริษัทลูก ‘สยามสินธร’



เป็นครั้งแรกในรอบหลายปีของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (Crown Property Bureau) ที่เปิดวงแดงย่านเทเวศร์จัดงานแถลงใหญ่หัวข้อ “นโยบายและแนวทางใหม่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” บรรยายภาคในงานนำทีมโดย “ดร.จิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา” ผู้อำนวยการ สนง.ทรัพย์สินฯ พร้อมด้วยผู้บริหารบริษัทสยามสินธร จำกัด ที่ถือหัวันโดย สนง.

ทรัพย์สินฯ 100% ประกอบด้วย “ยศ เอื้อชูเกียรติ” ประธานกรรมการ และ “ชลาลักษณ์ นูนานาค” ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เดิหน้าบทบาทดีเวลอปเปอร์
 ครั้งนี้นับเป็นการต่อยอดบทบาท สนง.ทรัพย์สินฯ ที่เคยประกาศนโยบายไม่ใช่แค่เป็นแลนด์ลอร์ด แต่ต้องการเป็น “ดีเวลอปเปอร์” ภายใต้บริษัทสยามสินธร พร้อมกับ

ย้ำเน้นเรื่องการมีประโยชน์ต่อสังคมและส่วนรวมสูงสุด

ทั้งนี้ สนง.ทรัพย์สินฯถือเป็นแลนด์ลอร์ดรายใหญ่ มีที่ดินในกรุงเทพฯและต่างจังหวัดรวมกันประมาณ 4.1 หนึ่งไร่ ในจำนวนนี้ 93% หรือประมาณ 3.8 หนึ่งไร่ ปล่อยให้ให้กับประชาชนที่มีรายได้น้อย-ปานกลางหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และองค์กรทำประโยชน์เพื่อสังคม เช่น ดิ็กแถวย่าน

ท่าช้างวังหลัง เรือนพระยาศรีธรรมราช
ย่านปทุมวันที่เพิ่งได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์
มรดกทางวัฒนธรรมจากยูเนสโก ฯลฯ

ส่วนที่เหลืออีก 7% หรือประมาณ 3
พันไร่ อยู่ในทำเลศักยภาพสูง จึงปล่อยให้
เอกชนเช่าพัฒนาเชิงพาณิชย์ เช่น
ที่ดินโรงเรียนเตรียมทหารเดิมหัวมุม
ถนนพระราม 4 ดัดถนนวิบูลย์ ล่าสุดทาง
“ยูนิเวนเจอร์-ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย)”
ของตระกูลสิริวัฒนภักดี ถือหุ้นใหญ่ขณะ
ประมูล, ที่ดินโครงการบางกอกบาศร์เดิม
ติดกับบึงกิ้งสาขาราชดำริ กลุ่มแพลทินัมขณะ
ประมูลเมื่อ 2-3 ปีก่อน เตรียมพัฒนาเป็น
พื้นที่ค้าปลีก ออฟฟิศให้เช่า และโรงแรม

“วันนี้เราเปิดตัวอีกแง่มุมของการพัฒนา
นอกลังหา คือ โครงการหลังสวน วิลเลจ
บริเวณหลังสวน เราเริ่มไปเรจิดนี่มากกว่า
10 ปี สาเหตุใช้เวลาเพราะอยากจะทำ
ดูแลผู้เช่าเดิมให้ดีที่สุด แนวคิดคือไม่ได้
คำนึงถึงรายได้เป็นหลัก แต่เน้นประโยชน์
ส่วนรวม เพราะถ้าให้เอกชนเช่าพัฒนาเชิง
พาณิชย์ก็ต้องคำนึงถึงผลตอบแทนก่อน”
คำอธิบายของผู้อำนวยการ สนง.ทรัพย์สิน
ส่วนพระมหากษัตริย์

ผุดโปรเจกต์มิกซ์ยูสหมื่นล้าน

โครงการหลังสวน วิลเลจ เป็นที่ดิน
ไข่แดงกลางเมืองแปลงใหญ่ถึง 52 ไร่ มี
อัตราส่วน FAR : Floor Area Ratio 10
ต่อ 1 หรือที่ดิน 1 ไร่ มีเนื้อที่ 1.6 พัน
ตารางเมตร สามารถพัฒนาอาคารมีพื้นที่
สูงสุด 1.6 หมื่นตารางเมตร

“ยศ เอื้อชูเกียรติ” ประธานบอร์ด
สยามสินธรระบุว่า หลังสวน วิลเลจจะ
เป็นต้นแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อประโยชน์ส่วนรวม เพราะโครงการนี้
จะใช้สิทธิ์ FAR เพียง 5 เท่า

“โดยรวมที่ดิน 52 ไร่ แบ่ง 30 ไร่พัฒนา
ที่อยู่อาศัย มีพื้นที่ส่วนกลางร่มรื่น อีก 15
ไร่เป็นพื้นที่ใช้สอยทั่วไป เช่น ถนน ทาง
เดิน ร้านค้า และอีก 7 ไร่กันไว้เป็นโรงแรม
5 ดาวกับฟิฟท์กันท์ มูลค่าก่อสร้าง 1
หมื่นกว่าล้านบาท ใช้เวลาพัฒนา 5 ปี
ตามแผนจะเสร็จปี’62 นอกจากนี้ ยังมี
ที่ดินอีกแปลงใกล้กับโรงเรียนมาแตร์เดอี
วิทยาลัย เตรียมพัฒนาเป็นคอนโดฯให้
เช่าระยะยาว”

ส่วนความคืบหน้าโครงการหลังสวน

วิลเลจ ปัจจุบันลงเสาเข็มฐานรากไปแล้ว
เริ่มพัฒนาส่วนแรกเป็นคอนโดฯสูงกว่า
30 ชั้น จำนวน 200 ยูนิต ให้สิทธิ์เช่า
30 ปี คาดว่าใช้เวลาก่อสร้าง 2 ปี

ส่วนเฟสถัดมาจะพัฒนาพาร์ตเมนต์
อีก 3-4 ตึก โรงแรม 5 ดาว คอมมิวนิตี
มอลล์ โดยคอนโดฯออกแบบตามเกณฑ์
LEED-Leadership in Energy and
Environmental Design ของอเมริกา ที่
คำนึงถึงการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม
เช่น กระจก 3 ชั้นที่มีช่องอากาศ, ระบบ
รีไซเคิลน้ำรดต้นไม้ ฯลฯ

นอกจากนี้ ยังมีโครงการปรับปรุง
อาคารบริเวณถนนราชดำเนินกลาง แต่
จะทยอยทำทีละส่วนเพราะปัญหาคือ
เรื่องที่ยังจืดจาง ล่าสุดกำลังรื้อถอนอาคาร
สำนักงานกองสลากฯเดิมเพื่อพัฒนาเป็น
ลานเฉลิมพระเกียรติ ภายในมีศูนย์การ
เรียนรู้สำหรับเยาวชนและที่จอดรถ

เปิดประมูลที่ดินราชเทวี

อย่างไรก็ตาม สนง.ทรัพย์สินฯยังคง
เปิดประมูลที่ดินให้เอกชนเข้ามาพัฒนา
เชิงพาณิชย์ควบคู่กันไป โดยหนึ่งในแปลงที่
ดินไฮไลต์ใจกลางเมืองเตรียมนำมาประมูล
เร็ว ๆ นี้ คือ ที่ดินหัวมุมสี่แยกราชเทวี
เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน ใกล้สถานีรถไฟฟ้า
บีทีเอสราชเทวี

ก่อนหน้านี้เมื่อปี 2555 สนง.ทรัพย์สินฯ
เคยจะนำที่ดินแปลงนี้เปิดประมูลแล้วครั้ง
หนึ่งแต่ชะลอไปก่อน อย่างไรก็ตาม ด้วย
ศักยภาพที่ดินใกล้สถานีบีทีเอส ทำให้
เหมาะสมที่จะพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกหรือ

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เชื่อว่าจะได้รับความ
สนใจจากดีเวลอปเปอร์

แปลงสุดท้ายคือที่ดินโรงเรียนเตรียมทหาร
เดิม โดย สนง.ทรัพย์สินฯเซ็นสัญญากับ
บมจ.ยูนิเวนเจอร์ และทีซีซี แอสเซ็ทส์
เนื่องจากเสนอคอนเซ็ปต์โครงการตรงใจ
ที่สุด เน้นพื้นที่สีเขียวและประหยัดพลังงาน

“ผอ.จิรายุ” ระบุเหตุผลที่ยูนิเวนเจอร์
ชนะใจกรรมการจากจำนวนผู้ยื่นประมูล
21 ราย เป็นเพราะตอบโจทย์ทั้งในเรื่องการ
ออกแบบโครงการที่จะต้องตอบสนองการ
ดูแลสังคมและการจราจร โดยคอนเซ็ปต์
ดีไซน์เป็นกรีนเอเรียทั้งโครงการ

ในอนาคตเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ

โครงการนี้จะเป็นแลนด์มาร์กให้กับมหานคร
กรุงเทพฯอีกด้วย