



10 AUG, 2020

## Prime Area in Changwattana (10 to 12 Aug)

Prachachart Turakij, Thailand

Page 1 of 2

# บูมแจ้งวัฒนะ 'ไพรม์แอเรีย' เชื่อมลงทุนวิภาวดี-ฮับบางซื่อ

ธพส.แก้ลำโควิดทำเศรษฐกิจซบเซา โหมสร้างอาณาจักร "ศูนย์ราชการ"  
แสนล้าน บูมทำเล "แจ้งวัฒนะ" สู่ไพรม์แอเรีย เปิดประมูลพัฒนา  
โซน C อีก 2 หมื่นล้าน เชื่อมโลจิสติกส์รอบทิศสู่สถานีกลางบางซื่อ  
รับถนนตัดใหม่ทะลุโลคอลโรด-ประชาชื่น 4 เลน เสร็จทั้ง  
โครงการปี 2566 ทันเปิดใช้สายสีแดง-สีชมพู





10 AUG, 2020

## Prime Area in Changwattana (10 to 12 Aug)

Prachachart Turakij, Thailand

Page 2 of 2

### ▶ **บูมแจ้งวัฒนะ**

แม้ไวรัสโควิด-19 จะส่งผลกระทบต่อให้ธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ซบเซาลงกว่าเดิม อีกมุมหนึ่งทางบริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (อพส.) ผู้บริหาร “ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา” ได้ประกาศนโยบายจะลงทุนพื้นที่อีก 81 ไร่ เพื่อเร่งต่อยอดให้โครงการมีพื้นที่บริการครบวงจร

#### **เร่งโซน C 2 หมื่นล้าน**

ดร.นาฬิกาอติภักดิ์ แสงสนิท กรรมการผู้จัดการ อพส. เปิดแผน “ประชชาติธุรกิจ” ว่า ศูนย์ราชการโซน A-B ประสบความสำเร็จไปแล้ว โดยมี 46 หน่วยงานราชการเข้ามาใช้พื้นที่ ทำให้เป็นศูนย์รวมบริการของภาครัฐครบถ้วนเหมาะสม

ล่าสุดได้เร่งงานพัฒนาสำคัญ คือ 1.จัดงบประมาณ 20,000 ล้านบาท เร่งสร้างอาคารโซน C เพื่อรองรับราชการอีก 12 หน่วยงาน

“ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนออกแบบ เดือนธันวาคมนี้จะประกาศตีโออาร์ และว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา จะเริ่มก่อสร้างได้ต้นปี 2564 จะใช้เวลาสร้าง 18 เดือน”

2.ใช้งบฯ 720 ล้านบาท ปรับพื้นที่บางส่วนของอาคารโซน A และ B พร้อมสร้างลานจอดรถรองรับเพิ่มอีก 4,000 คัน (ด้านหลังศาลากลาง) และเตรียมงบอีก 2,000 ล้านบาท ปรับภูมิทัศน์ด้านหน้า 14 ไร่ สร้างสวนสาธารณะเพิ่ม โดยให้นักภูมิสถาปัตย์ระดับโลก “กษกร วราอุดม” เป็นผู้ออกแบบ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการเดินทางภายในด้วยการเดิน คาดว่าก่อสร้างเสร็จปี 2565

3.สร้างสโมสรให้ข้าราชการและประชาชนได้มีพื้นที่สังสรรค์และออกกำลังกาย และ 4.เชื่อมโยงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่และร่วมจัดระบบโลจิสติกส์ เพื่อให้การคมนาคมคล่องตัว คาดว่า จะพัฒนาเต็มพื้นที่แล้วเสร็จในปี 2566

#### **แลนด์มาร์กใหม่**

“ศูนย์ราชการจะเป็นแลนด์มาร์กใหม่ของกรุงเทพฯ เพราะรัฐลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นศูนย์รวมบริการที่หลากหลายและครบวงจร”

“การพัฒนาพื้นที่ส่วนที่เหลือถือเป็นงานท้าทาย เพราะโจทย์ใหญ่ของ อพส. คือ ต้องจัดระบบการจราจรให้คล่องตัว และเพิ่มทางเข้า-ออก จึงต้องตัดถนนใหม่ให้โครงข่ายเกิดการเชื่อมโยง”

เช่น ถนนหมายเลข 8 ที่เปิดใช้แล้ว ซึ่งเชื่อมศูนย์ราชการ-ถนนกำแพงเพชร 6 (ส่วนขยายสู่ถนนวิภาวดีรังสิต เปิดให้บริการต้นปี 2563) ถนนหมายเลข 10 แนวเส้นทางจะตัดผ่านการประปา นครหลวงกับถนนประชาชื่น ตามแผนจะขยายจาก 2 เป็น 4 ช่องจราจร และถนนหมายเลข 11 เป็นเส้นทางขยายช่องทางถนนประชาชื่น

นอกจากนี้ยังมีรถไฟฟ้า 2 สาย คือ สายสีชมพู แคราย-มีนบุรี และสายสีแดง บางซื่อ-รังสิต มาลงศูนย์ราชการ ณ สถานีหลักสี่ จะเปิดบริการเดือนเมษายน 2564 หรือทางเดิน (skywalk) หลักสี่-โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ที่ผนวกไว้ใน

แผนการลงทุนด้วย ทั้งหมดจะสร้างเสร็จปี 2566 โดยมีโครงข่ายเชื่อมสู่สถานีกลางบางซื่อ (หัวลำโพง 2)

“ศูนย์ราชการถือเป็นผลงานชิ้นเอกเป็นต้นแบบของอาคารที่ได้รับรางวัลระดับโลก เช่น รางวัลจากสภาอาคารยั่งยืน (DGNB) จากเยอรมนี โดยเฉพาะโซน C อพส.ได้ถอดบทเรียนของอาคาร A และ B เพื่อทำโซนใหม่ให้ดีที่สุด”

ทั้งในแง่การเป็นศูนย์ราชการที่ครบวงจร ใช้ประโยชน์หลากหลาย แก้ปัญหาการติด และมองไปถึงเรื่อง public health โดยสร้างสวนสาธารณะให้ทุกคนเข้าถึงได้

ดร.นาฬิกาอติภักดิ์กล่าวอีกว่า อพส. ไม่เพียงแต่พัฒนาศูนย์ราชการเท่านั้น แต่เราต้องการปรับโฉมทำเลให้กับถนนแจ้งวัฒนะด้วย เชื่อว่าอนาคตอันใกล้จะมีเอกชนเข้ามาลงทุนในรูปแบบของ community base สร้างเป็นเมืองอัจฉริยะ

เมื่อเร็ว ๆ นี้ อพส.ได้หารือกับหน่วยงานในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด กองบัญชาการกองทัพไทย กระทรวงกลาโหม และกรมการกงสุล เพื่อร่วมกันพัฒนาและต่อยอดให้ศูนย์มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

“เราเปิดกว้างให้เอกชนเข้ามาขอสัมปทานเดินรถเมล์จากหลักสี่-ศูนย์ราชการ ปัจจุบันมีเอกชนให้บริการรถไฟฟ้าขนาดเล็กวิ่งรับ-ส่งอยู่แล้ว พร้อมกับสร้างอาคารที่จอดรถอีก 4,000 คัน และให้เอกชนติดตั้งสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าได้ด้วย ล่าสุด บมจ.พลังงานบริสุทธิ์ หรือ EA แสดงความสนใจมาแล้ว”

#### **เอกชนขี้มุกถูกทาง**

นายงศกรณ ประสิทธิ์วิภาค กรรมการผู้จัดการ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เปิดเผย “ประชชาติธุรกิจ” ว่า ปัจจุบันบริเวณศูนย์ราชการฯมีศักยภาพสูงอยู่แล้ว เนื่องจากใกล้อาคารสำนักงาน โรงพยาบาล รวมถึงศูนย์แสดงสินค้า และการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี จึงควรใช้โอกาสในการพัฒนาอาคารสำนักงานเดิมที่เชื่อมโยงให้ประสิทธิภาพเทียบเท่าอาคารไอซี ออนาคตจะมีสถานีรถไฟฟ้าตรงบริเวณหลักสี่เป็นจุดตัดของรถไฟฟ้าสายสีแดงบางซื่อ-รังสิต และสายสีชมพูแคราย-มีนบุรี ซึ่งถือเป็นเรื่องใหญ่ในมุมมองของภาคอสังหาริมทรัพย์ เพราะจะทำให้เกิดแหล่งงานและแหล่งอยู่อาศัยมากขึ้น

“การพัฒนาศูนย์ราชการฯครั้งนี้จึงมีโอกาสสูงที่โซนแจ้งวัฒนะ-วิภาวดีฯ จะกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจหรือซีบีดีของกรุงเทพฯตอนเหนือ ทำให้เหมาะกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ทั้งคอมมูนิตี้มอลล์ ออฟฟิศ อพาร์ทเมนต์ โรงแรม โดยเฉพาะการทำศูนย์การประชุมแห่งใหม่ที่สามารถเดินทางได้ง่ายกว่าในอนาคต”

#### **คอนโดพาหิรรอบศูนย์**

ผู้สื่อข่าว “ประชชาติธุรกิจ” สสำรวจทำเลรอบศูนย์ราชการพบว่า บริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ได้พัฒนาโครงการจำนวนมากและทยอยเปิดไปด้วยดี ในระดับราคา 1-3 ล้านบาท โดยเฉพาะถนนแจ้งวัฒนะทั้ง 2 ฝั่ง

(กำลังสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพู) อาทิ ค่ายแลนด์สแควร์คอนโดฯ เดอะ ซิตี้ แอสสิริ เปิดคอนโดไอโรส เดอะ เบส แจ้งวัฒนะ 24 ชั้น 1,231 ยูนิต บนที่ดิน 6 ไร่ คุกาลัยเปิด 2 คอนโดไอใกล้กัน ทั้ง คุกาลัย ลอฟท์ แจ้งวัฒนะ 27 ชั้น 414 ยูนิต พื้นที่ 2 ไร่ และคุกาลัย ซิตี้ ริเวอร์ แจ้งวัฒนะ 24 ชั้น 758 ยูนิต พื้นที่ 5 ไร่ ในเวลาเปิดคอนโดฯ นิว ไนเบล แจ้งวัฒนะ 31 ชั้น 813 ยูนิต พื้นที่ 3 ไร่ เสนาเปิดคอนโดฯ นิซ ไนเบล แจ้งวัฒนะ 35 ชั้น 921 ยูนิต ขนาด 3 ไร่

สำนักเลสลีย์-วิภาวดี ค่ายพัฒนาฯ ขึ้นโครงการพลัม คอนโด 3 เฟส พื้นที่ 26 ไร่ รวม 2,956 ยูนิต แอสเซทไวส์ เปิดโมดิซ อินเทอร์เน็ต คอนโดฯ 8 ชั้น 217 ยูนิต ราคา 2-3 ล้านบาท

ขณะที่ค่ายเอพี (ไทยแลนด์) สร้างความแตกต่างสุดบ้านกลางเมือง ราคา 6-8 ล้านบาท พื้นที่ 19 ไร่ 207 ยูนิต

#### **ปตท.รูดมิกซ์ยูส**

นายอรพอด ฤกษ์พิบูลย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า ปตท.อยู่ระหว่างออกแบบโครงการพัฒนาที่ดิน 70 ไร่ ติดสถานีฟุ้งสองห้อง แนวรถไฟฟ้าสายสีแดง บางซื่อ-รังสิต จะพัฒนาเป็นมิกซ์ยูสมูลค่า 20,000 ล้านบาท มีทั้งอาคารชุด สำนักงาน ศูนย์การค้า และโรงแรม อยู่ในโครงการเดียวกัน จะเห็นความชัดเจนและเริ่มพัฒนาได้หลังปี 2564 ทยอยแรกจะสร้างอาคารสำนักงานของ ปตท. ที่จะขยายมาจากสำนักงานใหญ่ ย่านบางซื่อ

“ที่ดินแปลงนี้มีศักยภาพ จะพัฒนา ก่อน 2 แอสตาจเมตร จาก 4 แอสตาจเมตร”