

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

บ้านपोर्टซิตี2พันไร่ คลองเตยแลนด์มาร์กใหม่ (09 January 2019)

รัฐพลิกโถมท่าเรือคลองเตย 2,353 ไร่ สู "พอร์ตซิตี" ลงทุนบึกโปรเจกต์มิกซ์ยูส แสนล้าน ผุดที่อยู่อาศัย สำนักงาน ศูนย์การค้า ดิวตี้ฟรี ท่าเรือครุยส์ โมโนเรลเชื่อมรถไฟฟ้าใต้ดิน เปิดประมูล PPP ดึงเอกชนร่วมลงทุน 30 ปี บันแลนด์มาร์กใหม่ เทียบชั้นไอคอนสยาม ปีนี้นำร่อง 17 ไร่ มูลค่า 5.4 พันล้าน เร่งย้ายชุมชน 12,000 ครอบครัวขึ้นตึกใหม่ ผุดคอนโดฯ 25 ชั้น 4 ตึกรองรับ ประเดิมตึกแรกพันล้าน ตอกเข็มปี'64

นายกมลศักดิ์ พรหมประยูร รองผู้อำนวยการสายบริหารสินทรัพย์และพัฒนารัฐกิจ การท่าเรือแห่งประเทศไทย (กทท.) เปิดเผย "ประชชาติธุรกิจ" ว่า รัฐบาลมีนโยบายให้การท่าเรือฯ นำที่ดินท่าเรือกรุงเทพ เนื้อที่ 2,353 ไร่ เปิดให้เอกชนร่วมลงทุนพัฒนาเชิงพาณิชย์เพิ่มรายได้ให้กับองค์กรในระยะยาว ขณะนี้อยู่ระหว่างจัดจ้างที่ปรึกษาวิวัฒนาการพัฒนาในภาพรวม (master plan) และกำหนดแผนพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน (land use) กรอบเวลาพัฒนาให้เหมาะสมกับศักยภาพ สอดคล้องกับความต้องการของตลาดปัจจุบัน จะแล้วเสร็จใน 6 เดือนนี้

เปิดประมูล PPP 30 ปี

จากนั้นจะนำเสนอให้คณะกรรมการ (บอร์ด) การท่าเรือฯ และคณะกรรมการ PPP อนุมัติ ก่อนเปิดประมูลให้เอกชนร่วมลงทุน PPP เป็นรายโซน ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่จะเริ่มประมูลภายในปีนี้ เริ่มจากที่ดิน 17 ไร่ อยู่ติดอาคารสำนักงานของการท่าเรือฯ มูลค่า โครงการ 5,400 ล้านบาท เนื่องจากเสนอโครงการให้คณะกรรมการ PPP พิจารณาไปแล้ว อยู่ระหว่างปรับปรุงข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อนำกลับไปให้พิจารณาอีกครั้ง พร้อมกับแผนพัฒนาที่ดินในภาพรวมทั้งหมด

"ที่ปรึกษาจะนำผลศึกษาเดิมที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกำหนดกรอบการพัฒนาไว้เมื่อ 10 ปีที่แล้ว ดูว่า ยังเหมาะสมหรือไม่ และปรับปรุงใหม่ ให้รับกับศักยภาพของที่ดิน ซึ่งใน ผังเมืองรวมกรุงเทพฯฉบับใหม่จะประกาศใช้กลางปี 2563 ได้ปรับการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านคลองเตย จากสีน้ำเงินเป็นพื้นที่สีแดงพาณิชย์กรรม จะทำให้สามารถพัฒนาได้เต็มที่ และอาจจะทำให้มูลค่าโครงการเพิ่มขึ้น จากเดิมที่คาดว่าจะมีมูลค่าลงทุนประมาณ 1 แสนล้านบาท"

กรอบพัฒนาที่ดิน 2.3 พันไร่

นายกมลศักดิ์กล่าวอีกว่า ทั้งนี้ กรอบการพัฒนาฉบับเดิม แบ่งการพัฒนาที่ดินเป็น 3 โซน โดยโซน 1 พัฒนาพื้นที่ด้านการค้า (commercial zone) จะมีอาคารศูนย์ธุรกิจพาณิชย์นาวิ 17 ไร่ ด้านข้างอาคารที่ทำการปัจจุบัน ภายในอาคารประกอบด้วย สำนักงาน ศูนย์ฝึกอบรม ศูนย์แสดงสินค้า นิทรรศการ ศูนย์การประชุม พื้นที่ค้าปลีก และธนาคาร

ศูนย์โลจิสติกส์และกระจายสินค้า 54 ไร่ ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าแนวสูงและแนวราบ สถานีพักรถบรรทุกสินค้า รวมถึงมีอาคารสำนักงาน 126 ไร่ (ไม่รวมตลาดคลองเตย) อยู่ในทำเลศักยภาพพัฒนากิจกรรมที่มีความหลากหลาย และสนับสนุนกิจการ ของท่าเรือและชุมชนโดยรอบ อาทิ ศูนย์กลางการค้าและพาณิชย์กรรม นำเข้า-ส่งออก อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ สำนักงาน ศูนย์ฝึกอบรมธุรกิจการค้าระหว่างประเทศ สถาบันการเงิน และศูนย์การประชุม

ยังมีศูนย์การค้าธุรกิจทันสมัยครบวงจร 15 ไร่ เช่น ศูนย์แสดงสินค้ากิจการ ท่าเรือจะนำที่ดินบริเวณโรงฟอกหนัง กระทรวงกลาโหม 123 ไร่ พัฒนาสมาร์ต คอมมูนิตีส์ ก่อสร้างที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่รองรับชุมชนและหน่วยงานราชการต่าง ๆ

"โซน 2" พัฒนารัฐกิจหลัก การให้บริการท่าเรือกรุงเทพ (core business zone) โดยปรับพื้นที่จากปัจจุบัน 943 ไร่ เหลือ 534 ไร่ พัฒนาสถานีบรรจุสินค้าเพื่อส่งออกและบูรณาการพื้นที่หลังท่าเป็นคลังสินค้าเช่าเขตปลอดภาษี พื้นที่ปฏิบัติการสินค้าเพื่อเพิ่มมูลค่าต่าง ๆ เช่น คลังสินค้าห้องเย็น ฮาลาล ลานบริหารจัดการรถบรรทุก และจุดบริการจุด

เดี่ยวเบ็ดเสร็จ

ยังมีท่าเทียบเรือตู้สินค้าบริเวณเขื่อนตะวันตกติดคลองพระโขนง จะพัฒนาเป็นท่าเทียบเรือแห่งใหม่ ลานกองเก็บตู้สินค้าและอาคารสำนักงาน ปรับปรุงท่าเทียบเรือตู้สินค้าฝั่งตะวันออกให้ทันสมัยรองรับเรือลำเลียงชายฝั่ง และมีโครงการพัฒนาเส้นทางเชื่อมต่อท่าเรือและทางด่วนสายบางนา-อาจณรงค์ เป็นการระบายนกขบวนที่มุ่งหน้า ไปยังบางนา-ตราด และเข้ามายังท่าเรือกรุงเทพ

และ "โซน 3" พื้นที่พัฒนาเมืองท่าเรือ กรุงเทพ (Bangkok modern city) อยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา เน้นการพัฒนาเมืองธุรกิจขนาดใหญ่ที่เป็นแลนด์มาร์ก ของประเทศ ศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยว ใหม่เชื่อมโยงการท่องเที่ยวทางน้ำ และเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์สาธารณะ รวมถึงพัฒนาอาคารมิกซ์ยูสครบ วงจร มีช้อปปิ้งมอลล์ ที่จอดรถ และโรงแรม

ผุดมิกซ์ยูสยักษ์-รถไฟฟ้า

"ด้วยศักยภาพที่ดินอยู่ติดแม่น้ำ มีเนื้อที่กว่า 2,300 ไร่ รูปแบบการ พัฒนาใหม่ที่กำลังรื้อฟื้นต้องเป็นโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ เพื่อเป็นแลนด์มาร์ก ใหม่ของกรุงเทพฯ คล้ายกับโครงการไอคอนสยาม ในเบื้องต้นคาดว่าจะมีโครงการที่อยู่อาศัย โรงแรม สำนักงาน ศูนย์การค้า ดิวตี้ฟรี ท่าเรือครูยส์ และมีรถไฟฟ้าโมโนเรลเชื่อมการเดินทางจากโครงการชุมชนใหม่ ที่ถนนโรงฟอกหนัง ไปตามแนวถนนกล้วยน้ำไท ถนนพระรามที่ 4 เชื่อมกับสถานีคลองเตยของรถไฟฟ้าใต้ดิน ระยะทางประมาณ 3 กม."

นายกมลศักดิ์กล่าวอีกว่า ขณะเดียวกัน การท่าเรืออยู่ระหว่างดำเนินการ ย้ายชุมชนคลองเตยที่อาศัยอยู่ใน พื้นที่ 197 ไร่ จำนวน 26 ชุมชน ประมาณ 12,000 คราวเรือน ออกจากพื้นที่ เพื่อ นำที่ดินมาพัฒนาท่าเรือเทียบเรือ แห่งใหม่ ทั้งเพื่อการท่องเที่ยวและขนส่ง จะมี 3 ทางเลือกให้กับชุมชน คือ 1.อยู่ที่โรงฟอกหนัง ซึ่งการทำเรือ จะพัฒนาพื้นที่ 58 ไร่ เป็นโครงการ "สมาร์ตคอมมูนิตี้" ยกกระดับความเป็นอยู่ของชุมชนขึ้นมาใหม่ เหมือนกับการเคหะแห่งชาติพัฒนาโครงการเฟลตดินแดง

สร้างคอนโดรับชุมชนคลองเตย

โดยจะลงทุนพัฒนาคอนโดมิเนียมสูง 25 ชั้น จำนวน 4 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 33 ตร.ม. รองรับที่อยู่อาศัยได้กว่า 6,000 คราวเรือน 2.ย้ายไปอยู่ที่พัก ของการทำเรือที่หนองจอก พื้นที่ประมาณ 100 ไร่ กับย่านวัชรพลซึ่งการทำเรือซื้อที่ดินไว้ จะให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละ 20 ตร.ว. และ 3.ย้ายกลับภูมิลำเนาเดิม

"ปีนี้จะเห็นโครงการเป็นรูปธรรม อย่างแน่นอน หลังจากพูดคุยกันมานาน เรื่องของการพัฒนาเชิงพาณิชย์ ซึ่งการทำเรือจัดงบลงทุนประมาณ 1,000 ล้านบาทก่อสร้างคอนโดมิเนียม ให้ก่อน 1 อาคาร เพื่อสร้างการรับรู้ ให้กับชุมชน เปิดตัวเมื่อวันที่ 9 ม.ค. 2562 จากนั้นเริ่มสำรวจผู้มีสิทธิ์อยู่อาศัย จริงปี 2563 ออกแบบรายละเอียดเริ่มสร้างปี 2564-2565 อีก 3 อาคาร ที่เหลือจะเปิดให้ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ที่สนใจเข้ามาร่วมลงทุน PPP" นายกมลศักดิ์กล่าว

CB ขานรับปลุกมุดลงทุน

นางสาวอลิวัสสา พัฒนถาบุตร กรรมการผู้จัดการ ซีบีอาร์อี ประเทศไทย กล่าวกับ "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า โครงการพอร์ดชิต์ของการท่าเรือ หากนำมาเปิดประมูลให้เอกชนร่วมลงทุนจะสร้างบรรยากาศคึกคักได้เป็นอย่างดี มาก เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่กลางเมือง เป็นที่ดินผืนใหญ่แปลงสุดท้ายในย่านซีบีดี (ย่านศูนย์กลางธุรกิจ) จุดขายจึงดีไซน์ได้หลากหลายเพราะมีทั้งแม่น้ำและพาร์ก

ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นที่ดินผืนใหญ่มากถึง 2,300 ไร่ ในการเปิดประมูลสัมปทานเช่ายาว 30 ปี ต้องคำนึงด้วยว่าเมื่อพัฒนาโครงการออกมาแล้วชีพพลายจะสิ้นหรือไม่ ในขณะที่สิ่งที่เมืองกรุงเทพฯ ต้องการคือ พื้นที่สีเขียวอีกจำนวนมาก ถ้าเป็นไปได้ก็อยากเห็นมีการกันพื้นที่สีเขียวในโครงการครึ่งหนึ่ง หรืออย่างน้อย 300-400 ไร่

"เราอยากมอง maximize พื้นที่ขาย เพราะผืนใหญ่มาก maximize ไปก็ขายไม่หมดหรอก เพราะฉะนั้นเอามาทำอะไรที่ add value ดีกว่า การให้พื้นที่สีเขียว ตอบโจทย์เพิ่มมูลค่าในการพัฒนาโครงการในภาพรวมได้ดีที่สุด"

องค์ประกอบอื่นเป็นเรื่องการออกแบบภาพรวม จุดเน้นเป็นเรื่องพับลิคเฮาส์ซึ่ง ควรออกแบบให้รองรับการอยู่อาศัยของลูกค้านักเช็กเมนต์ ตั้งแต่ราคาต่ำ ล้าน/ยูนิตซึ่งเป็นชุมชนดั้งเดิมและ ชุมชนใกล้เคียงไปจนถึงตลาดกลางราคา 2-3 ล้านบาท, 4-5 ล้านบาท และตลาดไฮเอนด์ก็ให้แบ่งโซนทำในจุดไพรม์ แอเรียของโครงการ

"ที่ดินผืนใหญ่แบบนี้ การพัฒนาต้องคำนึงชุมชนดั้งเดิมที่เขายู่ตรงนั้น แล้วเขาจะมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ไม่อยากให้มองแต่ตลาดไฮเอนด์ ตลาดลักเซอรี เพราะฐานลูกค้าใหญ่จะเป็นฐาน ลูกค้าที่อยากได้ในราคาที่เขา absorb ได้ ถ้ามองภาพอยากให้เป็นภาพ ตลาดสังคมที่ดีของตลาดกลาง มองตลาดบนบ้างบางส่วนตามดีมานด์ที่ควรจะเป็น"

นางสาวลิ่วสากกล่าวด้วยว่า ผลของ การเป็นที่ดินผืนใหญ่มาก คาดว่าระยะเวลาในการพัฒนาไม่น้อยกว่า 10 ปี มูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่าหลายแสนล้านบาท นั้นหมายความว่าในการประมูลควรเปิดให้มีผู้เข้าประมูลช่วยกันลงทุนหลาย ๆ ราย ทั้งคนไทยและนักลงทุนต่างชาติ

"ซีบีฯ เป็น specialize ในการประมูลที่ดิน เรามองว่าแปลงนี้น่าสนใจมาก ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง มีสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมกับการพัฒนาเป็นอย่างมาก การดีไซน์โครงการเรามองแบบเมือง การประมูลที่ได้ทั้งราคาและตอบโจทย์ตลาดต้องมีการจัดสรรพื้นที่ก่อน รวมทั้งจังหวะในการเปิดประมูลทุกอย่างจะต้องนิ่ง ทั้งการเมืองนิ่ง เศรษฐกิจเริ่มขาขึ้น EEC มีรูปธรรมเกิดขึ้น มุ دنักลงทุนจะสนใจอยากลงทุน สุดท้ายผลประมูลก็จะได้ราคาที่ดีที่สุด"

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชดหโสภาค โทร 02-202-1768)