

# ทำแยกลาดพร้าวเดือด

## ‘เซ็นทรัล-STEC-SC’ไล่ซื้อที่รับศูนย์บางซื่อ

ปตท.ชิงแปลง A มุดสมาร์ทซิตี้

>> ไล่ล่าหัวเศรษฐกิจ

ทุนยักษ์ทุ่มซื้อที่ดินปักหมุดจีนมิกซ์ยูสรอบสถานีกลางบางซื่อ บีทีเอสกรุ๊ป ขยายที่ดิน 2 แปลงใหญ่ ให้จีน-ไทยขึ้นอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลทาบซื้ออีกแปลงกว่าหมื่นล้าน เอสซีอีดี 5 แยกลาดพร้าวขึ้นคอนโดฯทรู ปตท.โดดชิงที่รถไฟ แปลง เอ

ต่อหน้า 02

ข่าวต่อ **ห้าแยก**

ทำเลห้าแยกลาดพร้าว ถูกยกให้เป็นศูนย์เศรษฐกิจแห่งใหม่ หรือ New CBD จากการไหลบ่าของกลุ่มทุนปักหมุดซื้อที่ดิน ขึ้นโครงการมิกซ์ยูส ตึกสูง คอนโดมิเนียม รองรับการใช้สถานีกลางบางซื่อ ศูนย์กลางการเดินทางทางรางใหญ่ระดับอาเซียนภายในปี 2563 คาดหมายว่าจะมีคนเข้าใช้พื้นที่เปลี่ยนถ่ายการเดินทางมากที่สุดในประเทศ ล่าสุดบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่นฯ ร่วมทุนกับญี่ปุ่นซื้อที่ดินหัวมุมห้าแยกลาดพร้าวฝั่งพหลโยธิน เชื่อมกับห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ติดกับยูเนี่ยนมอลล์เกือบ 2 ไร่ขึ้นโครงการคอนโดมิเนียมหรู ราคาขายต่อตาราง

**ทำเลห้าแยกลาดพร้าว ศูนย์เศรษฐกิจแห่งใหม่**

กลุ่มเซ็นทรัลลงจากซื้อที่ดิน พหลโยธิน ตรงข้ามแดนเนรมิต

อาคารสำนักงาน เอ็นเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ EnCo

ปตท.สำนักงานใหญ่

ทางด่วน

สวนจตุจักร

SC ASSET

คอนโดมิเนียม เอสซีอีดี 5 ยูเนี่ยนมอลล์

ยูเนี่ยนมอลล์

ไอเอส ทาวเวอร์ โครงการใหม่ ซองสิงห์ เอสเตท

เซ็นทรัลทาวเวอร์

THE LINE

TMB

สถานีกลางบางซื่อ

ZONE C

ZONE A

ZONE B

ZONE D

**สถานีกลางบางซื่อ**  
**ปลูกทำเลทองการพัฒนา**

ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน-สถานีกลางบางซื่อ  
พื้นที่ 2,325 ไร่

- โครงการพาณิชย์กรรม การค้าการบริการ
- อาคารสำนักงาน • ศูนย์การค้า
- ที่อยู่อาศัย

**ทำเลจตุจักร**

ศูนย์การค้า

- หมอชิต คอมเพล็กซ์ บางกอก เทอร์มินอล (ลานจอดรถบีทีเอส)

อาคารสำนักงาน

- บริษัท บีทีเอส กรุ๊ปฯ
- ธนาคารทหารไทย

คอนโดมิเนียม

- ลุมพินี ทาวเวอร์ วิกาวดี-จตุจักร
- ลุมพินี พาร์ค วิกาวดี-จตุจักร
- เดอะไลน์ จตุจักร

www.thansettakij.com

เมตรอยู่ที่ 1.7-2 แสนบาทต่อตารางเมตร หรือเฉลี่ยราคาขายต่อหน่วย 7 ล้านบาท หลังค่ายพฤกษา แสนสิริ ขึ้นโครงการไปก่อนหน้านี้ ทำเลห์แยกตลาดพร้าวฝั่งวิภาวดี เรียกว่าราคาที่ดินร้อนระอุขยับไปกว่า 1 ล้านบาทต่อตารางวาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ขณะชุมทรัพย์ของการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) ที่ดินกว่า 2,000 ไร่ เริ่มทยอยนำที่ดินที่มีความพร้อมเปิดให้เอกชนที่สนใจประมูล ซึ่งหนึ่งในนั้นมีบริษัท ปตท.จำกัด (มหาชน) แสดงเจตนารมณ์ชัดเจนว่าสนใจที่ดินแปลงดี บีทีเอสกรุ๊ปมองทำเลทองกม.11 และมีเอี่ยวร่วมลงทุนกับปตท. ส่วนที่ดินแปลง เอ ของสถานีกลางบางซื่อขนาดพื้นที่ 35 ไร่มูลค่ากว่า 1.2 หมื่นล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน ที่ผ่านมามีข่าวว่านักลงทุนรายใหญ่ชื่อของประมูล มีทั้งกลุ่มเซ็นทรัล, ช.การช่าง และ บีทีเอ็ม และกว่าจะปิดการขายของวันที่ 7 พฤษภาคม คาดว่า จะมีกลุ่มทุนอีกไม่น้อยกระโจนร่วมวงชิงพื้นที่

**บีทีเอสสายที่2แปลงยักษ์**

ต่อเรื่องนี้ นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์ ผู้อำนวยการใหญ่สายการเงิน บริษัท บีทีเอสกรุ๊ปโฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่าทำเลย่านพหลโยธินมีศักยภาพสูง มีเอกชนให้ความสนใจขึ้นโครงการกันมาก ทั้งรูปแบบมิกซ์ยูส อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม เนื่องจากมีเส้นทางเดินรถไฟฟ้าบีทีเอส ส่วนต่อขยายช่วงหมอชิต-คูคต รวมถึงสถานีกลางบางซื่อ เชื่อมการเดินทางห้างเซ็นทรัล รวมถึงการพัฒนาที่ดินหมอชิต 63 ไร่ (ที่จอดรถฟรี) โครงการบางกอกเทอร์มินอล ขณะบีทีเอสกรุ๊ปตัดสินใจขายที่ดินเนื้อที่ 11 ไร่ บริเวณด้านหลังโครงการเดอะ

ไลน์จตุจักร ติดกับบางกอกเทอร์มินอล ให้กับบมจ.ซีโน-ไทย มูลค่ากว่า 4,000 ล้านบาท ขึ้นโครงการอาคารสำนักงาน รองรับกลุ่มคนทำงานละแวกดังกล่าว โดยบีทีเอส มีแผนทำสกายวอล์กจากสถานีหมอชิต เชื่อมเข้าสู่ตัวอาคารเพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ใช้พื้นที่ ขณะ ค่ายสิงห์ เอสเตทซื้อที่ดินยกแปลง ซอยเฉยพ่วง ตั้งแต่ถนนวิภาวดี ขาวมาสุดพหลโยธินใกล้ที่ดินที่บีทีเอสซึ่งขายให้ซีโน-ไทย

**เซ็นทรัลชื้อยกแปลง**

ขณะเดียวกันที่ดินแปลงพหลโยธินตรงข้ามแดนเนรมิต 46 ไร่ กลุ่มเซ็นทรัลเจรจาซื้อยกแปลง มูลค่ามากกว่า 10,000 ล้านบาท เพื่อพัฒนารูปแบบมิกซ์ยูส เนื่องจากเป็นที่ดินผืนใหญ่เชื่อมทั้งฝั่งวิภาวดีและพหลโยธิน มีส่วนต่อขยายสายสีเขียวเหนือ ฝั่งวิภาวดีมีสายสีแดง รวมถึงการตัดถนนผ่านแปลงที่ดินเชื่อมระหว่างถนนพหลโยธินกับวิภาวดี อย่างไรก็ตาม ที่ดินแปลงดังกล่าวก่อนหน้านี้กลุ่มบีทีเอสกรุ๊ปถือหุ้น ร่วมกับกลุ่มจีแลนด์ สัดส่วน 50:50 โดยซื้อมามูลค่า 7,000 ล้านบาท เมื่อกลุ่มเซ็นทรัลซื้อจีแลนด์ ทำให้เซ็นทรัลสนใจซื้อดังกล่าว

**สนทกม.11**

นายสุรยุทธ กล่าวต่อว่า ในส่วนของบีทีเอสกรุ๊ป ให้ความสำคัญที่ดินแปลงกม.11 ของรฟท. ส่วนที่ดินแปลง เอ ที่อยู่ระหว่างเปิดขายของ บริษัทที่สนใจเช่นกัน เนื่องจากมีศักยภาพ ด้านนายสุรพงษ์ เลหาะ อัญญา กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ทางกลุ่มยังไม่ได้ซื้อของโครงการแปลง เอ แต่ต้องการเข้าไปร่วมลงทุนพัฒนาที่ดินแปลง กม.11 ซึ่งจัดเป็นโซนด้าน

ที่อยู่อาศัยร่วมกับค่ายแสนสิริ ส่วนจะร่วมกับกลุ่มปตท.นั้นยังไม่ได้หารือร่วมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม แหล่งข่าวจากกระทรวงพลังงานยืนยันว่า ปตท. จะร่วมกับบีทีเอส พัฒนาที่ดินบริเวณกม.11

**ปตท.สนพัฒนาศูนย์ชื้อ**

นายวิทวัส สวัสดิ์-ชูโต ประธานเจ้าหน้าที่เทคโนโลยีและวิศวกรรม บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า ปตท.ยื่นประมูลในพื้นที่โซน เอ สถานีกลางบางซื่อ โดยผ่านพีทีทีโออาร์ ที่ ปตท.ยังถือหุ้น 100% เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์ชื้อในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งผ่านมาปตท.หารือร่วมกับ รฟท. มาตลอด โดย ปตท.มีความสนใจลงทุนศูนย์ชื้อ ครบคลุมพื้นที่สถานีกลางบางซื่อ ปัจจุบันพีทีทีโออาร์ยื่นประมูลก่อน ยังไม่ได้จับมือกับพันธมิตร ส่วนในอนาคตจะจับมือกับใครนั้นจะต้องนำมาพิจารณาอีกครั้ง อย่างไรก็ตาม เรื่องดังกล่าวจะต้องเสนอเข้าบอร์ด ปตท.ต่อไป

สำหรับการยื่นประมูลพื้นที่โซน เอ พื้นที่ที่ใหญ่หรือเล็กนั้น จะต้องดูถึงการพัฒนาโครงการศูนย์ชื้อดีการเพิ่มประสิทธิภาพเป็นหลัก นอกจากนี้ ปตท.ยังสนใจพัฒนาในโซนอื่นเพิ่มเติม เพื่อครอบคลุมพื้นที่ดังกล่าวด้วย

**swท.เร่งเงินอีก3แปลง**

แหล่งข่าวระดับสูงจากรฟท. ระบุว่า การขายของประมูลคาดว่าจะได้รับความสนใจจากอีกหลายบริษัท เนื่องจากยังมีระยะเวลาอีกหลายวัน ประกอบกับช่วงที่ผ่านมาเป็นช่วงตรงกับวันหยุดเทศกาลสงกรานต์ จึงมีน้อยรายเข้ามาซื้อของ คาดว่าระยะเวลาที่เหลือจะได้รับความสนใจจากกลุ่มลงทุนทั้งใน

และต่างประเทศ โดยจะมีการเปิดขายของไปจนถึงวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 นี้

สำหรับความคืบหน้าการเปิดประมูลแปลงต่อไป มี แปลง บี เป็นจุดพวงรางใกล้ศาลคดีเด็กและเยาวชนกลาง พื้นที่ 78 ไร่ แปลง ซี ช่วงสถานีขนส่งผู้โดยสารกรุงเทพฯ (หมอชิตใหม่) พื้นที่ 105 ไร่ แปลง ซี พื้นที่ 87.5 ไร่ ใกล้จุดขึ้นทางด่วน และแปลง อี ช่วงตึกแดงบางซื่อขนาดพื้นที่ 120 ไร่ นั้น พบว่าแปลง บี-ซี-ดี สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) ได้ส่งข้อมูลที่นำไปศึกษาเรื่องการร่วมลงทุนตามพ.ร.บ.ร่วมทุนปี 2556 และ 2562 ตามนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐคืนให้ รฟท.เพื่อนำเสนอรัฐบาลชุดใหม่เร่งผลักดันต่อไป ส่วนแปลง กม. 11 ยังไม่ได้มีการเห็นชอบผลการศึกษาจากรฟท. จะเสนออนุกรรมการด้านทรัพย์สินในวันที่ 25 เมษายนนี้ ก่อนเสนอ บอร์ด รฟท.เห็นชอบต่อไป ■